



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn



Grundstücksmarktbericht für Iserlohn

2004

Iserlohn, März 2004

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn

Geschäftsstelle: Werner-Jacobi-Platz 12 58636 Iserlohn

Postanschrift: Postfach 24 62 58634 Iserlohn

Ansprechpartner:

Leiter der Geschäftsstelle: Dipl.-Ing. Jürgen Bals Tel.: 02371 / 217 2460

Grundstücksmarktdaten: Dipl.-Ing. Margit Straker Tel.: 02371 / 217 2461

Bodenrichtwerte: Verm.-Tech. Andreas Holke Tel.: 02371 / 217 2463

Fax: 02371 / 217 2978

E-Mail: gutachterausschuss@iserlohn.de

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

Gebühr: 20 €

Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe von Auswertergebnissen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte ist nur mit Genehmigung des Herausgebers und mit Quellenangabe gestattet.

Inhaltsverzeichnis

1.	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	3
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	3
3.	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte	
3.1	Allgemeines.....	4
3.2	Mitglieder des Gutachterausschusses	4
3.3	Gesetzliche Grundlagen.....	5
3.4	Aufgaben des Gutachterausschusses	5
3.5	Aufgaben der Geschäftsstelle	5
4.	Grundstücksmarkt des Jahres 2003	
4.1	Anzahl der Kauffälle	6
4.2	Flächen- und Geldumsatz	8
5.	Unbebaute Grundstücke	
5.1	Baulandflächen	10
5.2	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	14
6.	Bebaute Grundstücke	17
7.	Wohnungseigentum	21
8.	Bodenrichtwerte	
8.1	Gesetzlicher Auftrag.....	22
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland	22
8.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)	24
9.	Erforderliche Daten	
9.1	Durchschnittlicher Wohnbaulandwert und Bodenpreisindexreihe.....	27
9.2	Erbbauzinssätze.....	30
9.3	Liegenschaftszinssätze	31
9.4	Vergleichsfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser	33
9.5	Vergleichsfaktoren Reihenhäuser und Doppelhaushälften	37
9.6	Vergleichsfaktoren für Drei- und Mehrfamilienhäuser	41
9.7	Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen.....	42
9.8	Marktanpassung bei der Anwendung des Sachwertverfahrens zur Verkehrswertermittlung	44

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

1.1 Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2003 wurden dem Gutachterausschuss 916 Kauffälle vorgelegt. Die Anzahl nahm gegenüber dem Vorjahr um ca. 10 % ab. Der Geldumsatz der 663 Kauffälle (Vorjahr 794) des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, ohne Kauffälle mit persönlichen oder ungewöhnlichen Verhältnissen sowie ohne Erbbaurechtsbestellungen, betrug 105 Mio.Euro und lag damit um ca.3 % unter dem Vorjahresumsatz.

1.2 Unbebaute Grundstücke

Bei den Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken ist die Anzahl von 143 in 2002 auf 107 in 2003 zurückgegangen, der durchschnittliche Wohnbaulandwert lag mit 180 €/m² um ca. 2 % niedriger als der Vorjahreswert von 183 €/m².

Im Jahr 2003 wurden nur 2 Gewerbegrundstücke veräußert, während die Anzahl in 2002 noch 6 betrug. Das Preisniveau blieb unverändert bei ca. 44 €/m².

1.3 Ein- und Zweifamilienhäuser incl. Reihenhäuser

Der Umsatz liegt mit 183 Kauffällen in 2003 um ca. 5 % höher als im Vorjahr, die Preise sind im Mittel um ca. 3 - 5% gefallen.

1.4 Eigentumswohnungen

Der Umsatz im Jahr 2003 ist mit insgesamt 187 verkauften Eigentumswohnungen um ca. 16 % niedriger als 2002.

Für neue Eigentumswohnungen wurden je nach Lage ca. 1.700 – 2.000 €/m² Wohnfläche erzielt, die Preise lagen gegenüber dem Vorjahr ca. 4 % niedriger.

Das Preisniveau für Weiterverkäufe lag bei ca. 1.100 – 1.500 €/m² Wohnfläche und somit ca. 3 % unter dem Preisniveau von 2002.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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

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

nach

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

Grundlage aller Daten und Auswertungen in diesem Bericht ist die Kaufpreissammlung, die eine umfassende Information über die Vorgänge auf dem Grundstücksmarkt und somit die Ableitung marktgerechter Daten ermöglicht.

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

(§195 Abs. 1 Baugesetzbuch)

3. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

3.1 Allgemeines

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist ein unabhängiges Fachgremium, das auf Landesebene für den Bereich einzelner Gebietskörperschaften (Kreise, große kreisangehörige Städte und kreisfreie Städte) gebildet wird.

Kraft Gesetzes ist der Gutachterausschuss selbständig und unabhängig und somit keinen Weisungen unterworfen; er soll seine Tätigkeit nach bestem Wissen und Gewissen ausüben.

Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden durch die Bezirksregierung für fünf Jahre bestellt; eine erneute Bestellung ist zulässig. Die erforderliche Erfahrung der Gutachter in der Wertermittlung und ihre besondere Sachkunde ergeben sich aus ihren erlernten Berufen und ihrer ausgeübten beruflichen Tätigkeit. Alle Mitglieder werden bei der Bestellung darauf hingewiesen, dass bei bestehenden Interessenkollisionen ihre Mitwirkung im Gutachterausschuss ausgeschlossen ist.

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn gehören neben dem Vorsitzenden zwei stellvertretende Vorsitzende und weitere 10 ehrenamtliche und stellvertretende ehrenamtliche Gutachter an.

Der Gutachterausschuss wird bei der Erstattung von Gutachten in der Besetzung mit dem Vorsitzenden und mindestens zwei ehrenamtlichen Gutachtern tätig. In besonderen Fällen kann der Vorsitzende weitere ehrenamtliche Gutachter hinzuziehen. Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten und besonderen Bodenrichtwerten in Sanierungsgebieten sowie beim Beschluss über erforderliche Daten für die Wertermittlung beschließt der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden und mindestens vier ehrenamtlichen Gutachtern. Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten ist der als Gutachter bestellte Bedienstete der zuständigen Finanzbehörde mit heranzuziehen.

3.2 Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzender:	Bals, Jürgen	Dipl.-Ing.	Iserlohn
Stellv. Vorsitzender:	Dege, Hansjörg	Dipl.-Ing.	Iserlohn
Stellv. Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter:	König, Günter	Dipl.-Ing. / Architekt / ö.b.u.v. Sachverständiger	Iserlohn
Ehrenamtliche Gutachterin:	Bermes, Heike	Dipl.-Ing. / Architektin / ö.b.u.v. Sachverständige	Iserlohn
Ehrenamtliche Gutachter:	Brödder-Benteler, Heinz-Josef	Landwirt	Iserlohn
	Brüggemann, Siegfried	Dipl.-Ing. / Architekt	Iserlohn
	Dr. Jonas, Michael	Dipl.-Ing.	Iserlohn
	Oehler, Ralf P.	Dipl.- Kaufmann	Hagen
	Schulte, Ulrich	Ltd. Kreisvermessungs- direktor a.D.	Herscheid
	Sternberg, Matthias	Dipl.-Ing. / Architekt / ö.b.u.v. Sachverständiger	Iserlohn
	Wypior, Christian	Dipl.-Betriebswirt	Iserlohn
Ehrenamtlicher Gutachter vom zuständigen Finanzamt Iserlohn:	Rohe, Heribert	Steueroberamtsrat	Hagen
Stellvertreter:	Schäfer, Gerhard	Verwaltungsangestellter	Iserlohn

3.3 Gesetzliche Grundlagen

Die wesentlichen Grundlagen für die Tätigkeit von Gutachterausschuss und Geschäftsstelle sind

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)

Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (GAVO NW)

vom 7. März 1990 (GV. NW. S. 156),

zuletzt geändert am 25. November 1997 (GV. NW. S. 439)

**Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
(WertV)**

in der Fassung vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), geändert durch Artikel 3 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 (BauROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081 / 21110)

3.4 Aufgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

- < Erstattung von Verkehrswertgutachten für bebaute und unbebaute Grundstücke, auch für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke
- < Erstattung von Gutachten in Sanierungsgebieten
- < Ermittlung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen
- < Ermittlung der Höhe von Entschädigungen für den Rechtsverlust und für andere Vermögensvor- und -nachteile sowie Zustandsfeststellungen bei vorzeitiger Besitzeinweisung
- < Erstattung von Gutachten über Rechte an Grundstücken
- < Erstattung von Gutachten über Pachtzinsen für Kleingärten
- < Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- < Ermittlung der Bodenrichtwerte, der besonderen Bodenrichtwerte und der gebietstypischen Werte
- < Feststellungen über den Grundstücksmarkt
- < Ermittlung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten

3.5 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss bedient sich einer Geschäftsstelle, die bei der jeweiligen Gebietskörperschaft eingerichtet ist. Nach Weisung des Gutachterausschusses oder ggf. des Vorsitzenden obliegt ihr neben Verwaltungsaufgaben insbesondere

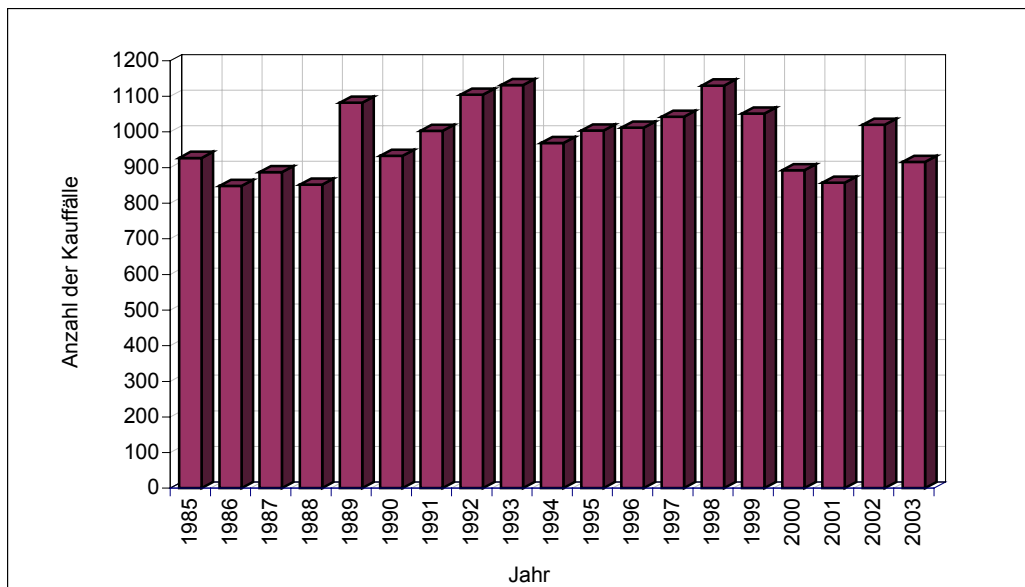
- < die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung und anderer Datensammlungen
- < die vorbereitenden Arbeiten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte
- < die vorbereitenden Arbeiten zur Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- < die Erarbeitung der Übersicht über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

4. Grundstücksmarkt des Jahres 2003

4.1 Anzahl der Kauffälle

Insgesamt wurden dem Gutachterausschuss im Berichtsjahr 916 Kauffälle über bebaute und unbebaute Grundstücke vorgelegt. Die Anzahl der Kauffälle ist damit gegenüber 2002 um ca 10% zurückgegangen.

Anzahl der Kauffälle im langfristigen Vergleich



Verteilung der Kauffälle nach Gemarkungen

Gemarkung	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Hennen	117	121	124	138	155	148	173	161
Iserlohn	553	579	638	580	482	395	450	405
Kesbern	7	12	4	4	2	3	0	3
Letmathe	82	50	77	94	65	107	73	74
Lössel	31	37	36	25	27	36	19	22
Oestrich	115	135	127	94	90	88	224	152
Sümmern	107	108	124	116	71	80	81	99
Gesamt	1012	1042	1130	1051	892	857	1020	916
Veränderung zum Vorjahr	+ 1 %	+ 3 %	+ 8 %	- 7 %	- 15 %	- 4 %	+ 19 %	- 10 %

Verteilung der Kauffälle nach Art des Vertragsgegenstandes

Vertragsgegenstand	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
1 Bauland	63	96	75	100	59	74	166	114
2 Sonstige unbebaute Grundstücke	138	124	101	154	144	119	99	102
3 Bebaute Grundstücke	495	460	537	471	413	387	382	408
4 Wohnungs- / Teileigentum	316	362	417	326	276	277	373	292
Gesamt	1.012	1.042	1.130	1.051	892	857	1.020	916

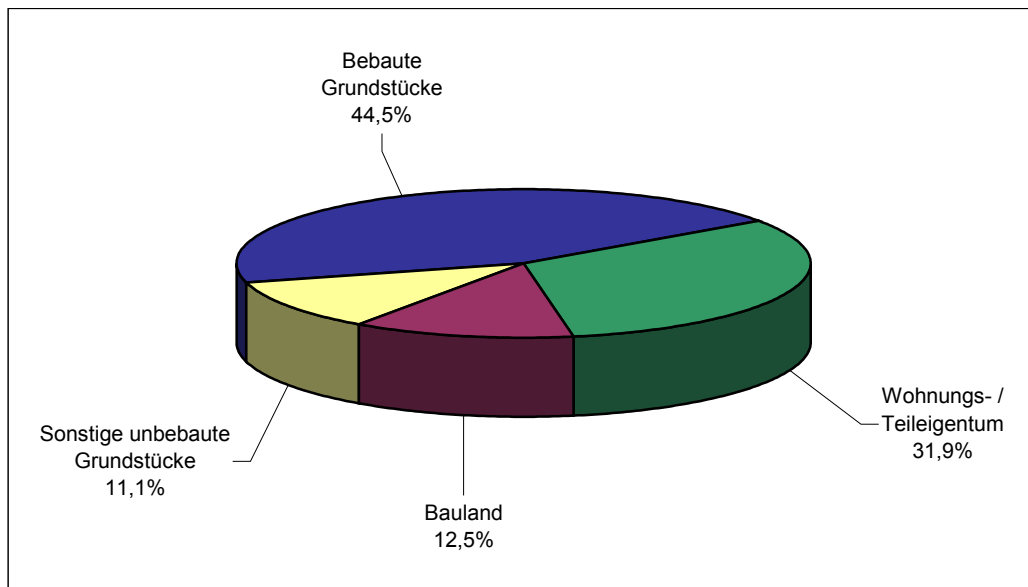
Erläuterungen zu

lfd. Nr. 1: Wohn- und Gewerbestandteile sowie Grundstücke für sonstige bauliche Nutzungen

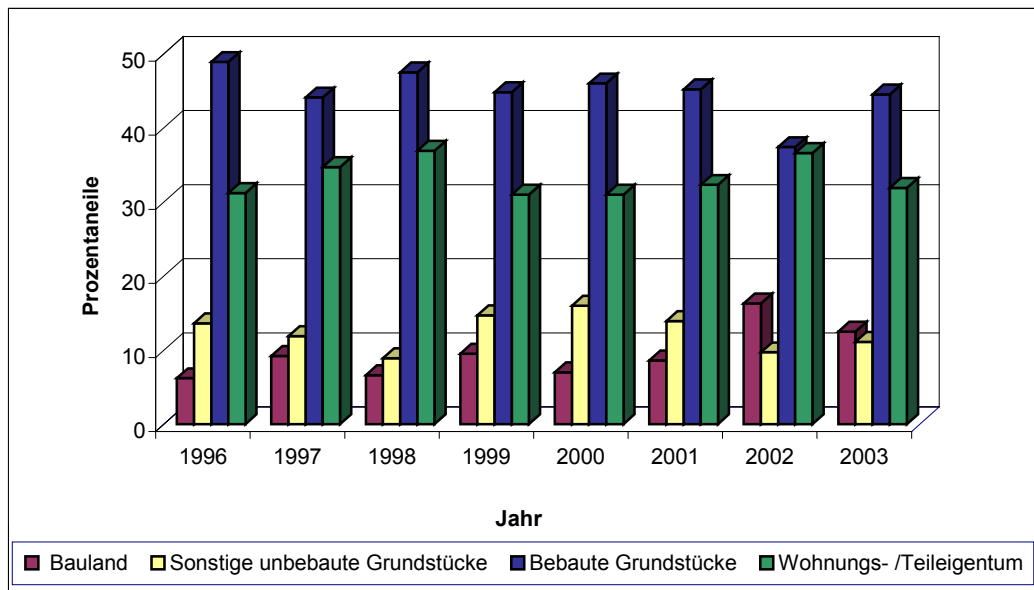
lfd. Nr. 2: Arrondierungs-, Gemeinbedarfs-, land- und forstwirtschaftliche Flächen usw.

lfd. Nr. 4: Wohnungs- und Teileigentum: Ersterwerb, Zweiterwerb und Umwandlungen

Marktanteile der einzelnen Grundstücks-kategorien im Berichtsjahr



Marktanteile im langfristigen Vergleich



4.2 Flächen- und Geldumsatz

Auf dem Iserlohner Grundstücksmarkt wurde im Jahr 2003

ein Flächenumsatz von **72,1 ha^{*)}** (Vorjahr 50,1 ha)
sowie ein Geldumsatz von **105,5 Mio. €** (Vorjahr 108,5 Mio. €)

realisiert (Einzelumsätze der verschiedenen Grundstücks-kategorien auf den folgenden Seiten).

Diese Angaben basieren auf der Auswertung von 663 Kauffällen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (auf dem Grundstücksmarkt im Wesentlichen nach dem Prinzip von Angebot und Nachfrage ausgehandelte Kauffälle).

Durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse (Schenkung, Erbauseinandersetzung, Zwangsversteigerung u. ä.) beeinflusste Kauffälle sowie Erbbaurechtsbestellungen sind in der Auswertung nicht berücksichtigt.

^{*)} ohne anteilige Flächen von Wohnungs- und Teileigentum

Übersicht zur Umsatzentwicklung

Jahr	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Bauland								
Kauffälle	61	76	72	80	53	67	153	111
Flächenumsatz [ha]	8,95	14,74	13,46	15,25	8,11	18,27	10,27	9,97
Geldumsatz [Mio. €]	7,39	12,61	12,89	12,21	11,11	13,01	17,02	12,95
sonstige unbebaute Grundstücke								
Kauffälle				111	89	91	76	67
Flächenumsatz [ha]				86,35	34,13	70,52	15,73	28,35
Geldumsatz [Mio. €]				10,67	3,28	7,14	1,91	2,35
Bebaute Grundstücke - Normaleigentum								
Kauffälle	362	340	425	331	291	276	255	237
Flächenumsatz [ha]	41,23	42,73	34,44	27,01	33,36	35,05	21,93	32,00
Geldumsatz [Mio. €]	79,34	85,35	101,91	89,64	89,30	84,95	58,25	64,25
Bebaute Grundstücke - Erbbaurecht								
Kauffälle				21	20	14	22	24
Flächenumsatz [ha]				1,63	5,83	0,58	2,13	1,78
Geldumsatz [Mio. €]				4,39	6,69	2,60	5,36	5,04
Wohnungseigentum								
Kauffälle	204	249	309	221	194	182	223	187
Geldumsatz [Mio. €]	21,48	26,73	34,62	25,66	18,75	20,61	23,37	18,64
Wohnungserbbaurecht								
Kauffälle				33	23	27	24	20
Geldumsatz [Mio. €]				3,39	2,19	3,02	1,97	1,96
Teileigentum / -erbbaurecht								
Kauffälle				15	12	18	41	17
Geldumsatz [Mio. €]				0,71	1,30	1,10	0,60	0,34

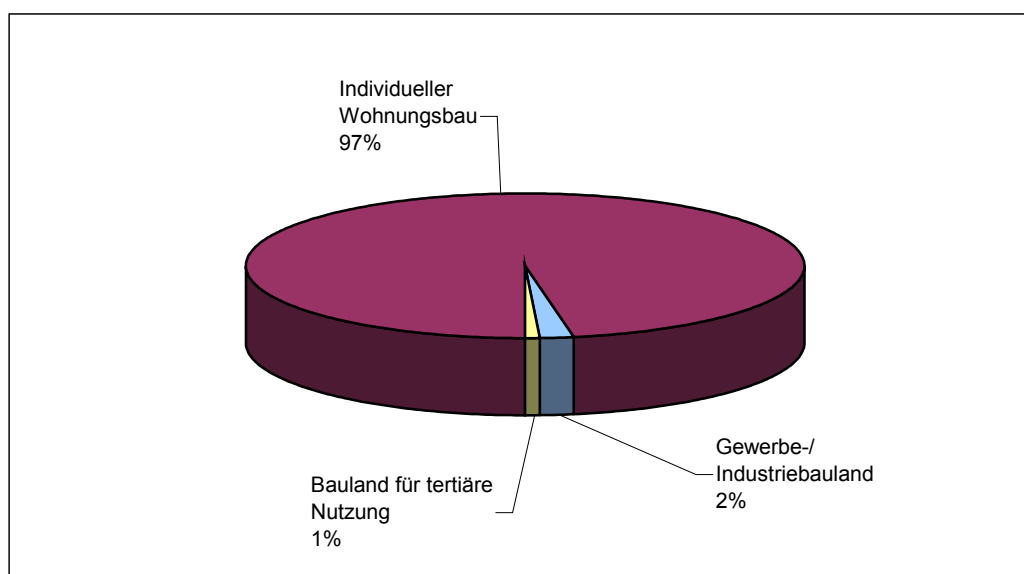
5. Unbebaute Grundstücke

5.1 Baulandflächen

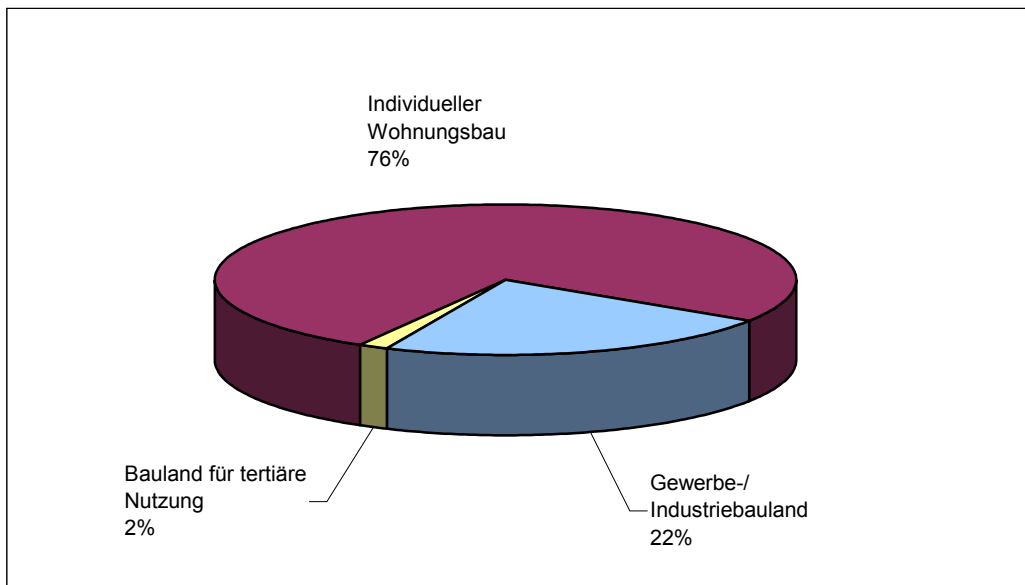
Gesamtübersicht zur Umsatzentwicklung

Jahr	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Individueller Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausbebauung)								
Kauffälle	48	49	50	59	43	45	143	107
Flächenumsatz [ha]	4,52	4,46	3,25	5,03	5,05	2,47	7,67	7,14
Geldumsatz [Mio. €]	5,15	5,90	5,12	7,06	9,47	4,37	14,72	10,26
Geschosswohnungsbau								
Kauffälle	4	6	7	5	5	7	2	-
Flächenumsatz [ha]	0,48	0,89	2,12	0,55	0,65	0,75	0,57	-
Geldumsatz [Mio. €]	0,58	1,37	4,15	0,93	0,73	1,32	1,31	-
Bauflächen für Gewerbe / Industrie								
Kauffälle	8	15	13	12	3	14	6	2
Flächenumsatz [ha]	3,74	7,41	6,84	5,27	2,08	7,82	1,80	2,10
Geldumsatz [Mio. €]	1,46	2,77	2,56	1,79	0,58	4,17	0,79	0,80
Bauflächen für Tertiäre Nutzung (Geschäfte, Dienstleistungen)								
Kauffälle	1	6	2	4	2	1	2	1
Flächenumsatz [ha]	0,21	1,98	1,25	4,40	0,33	7,22	0,24	0,16
Geldumsatz [Mio. €]	0,19	2,58	1,06	2,43	0,33	3,14	0,20	0,18

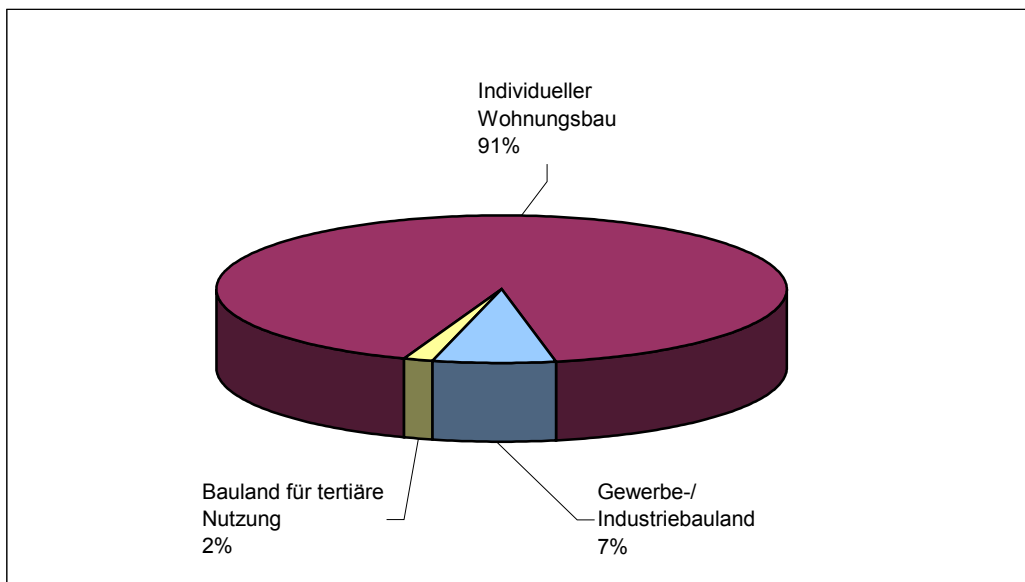
Prozentuale Anteile an der Anzahl der Kauffälle



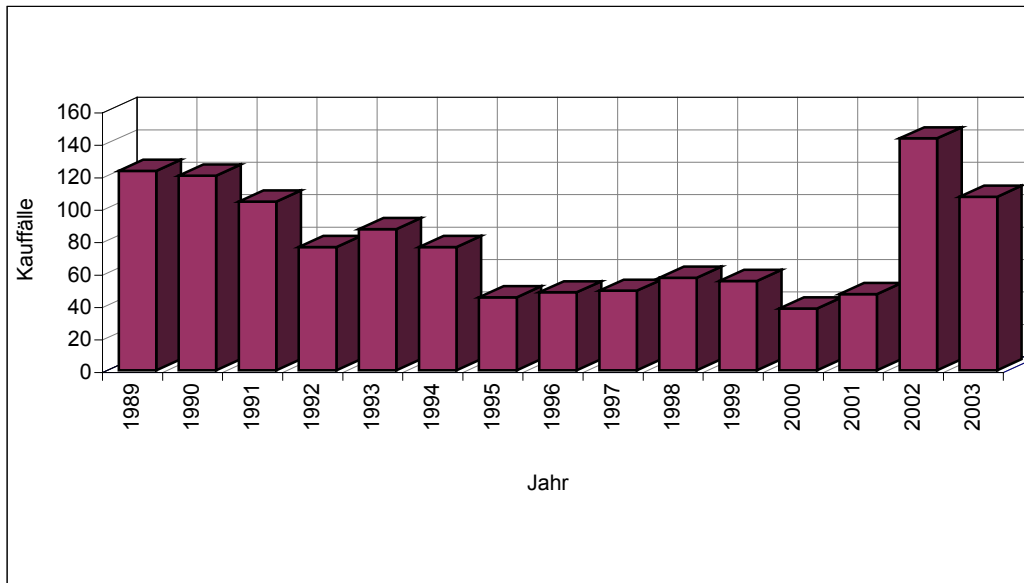
Prozentuale Anteile am Flächenumsatz



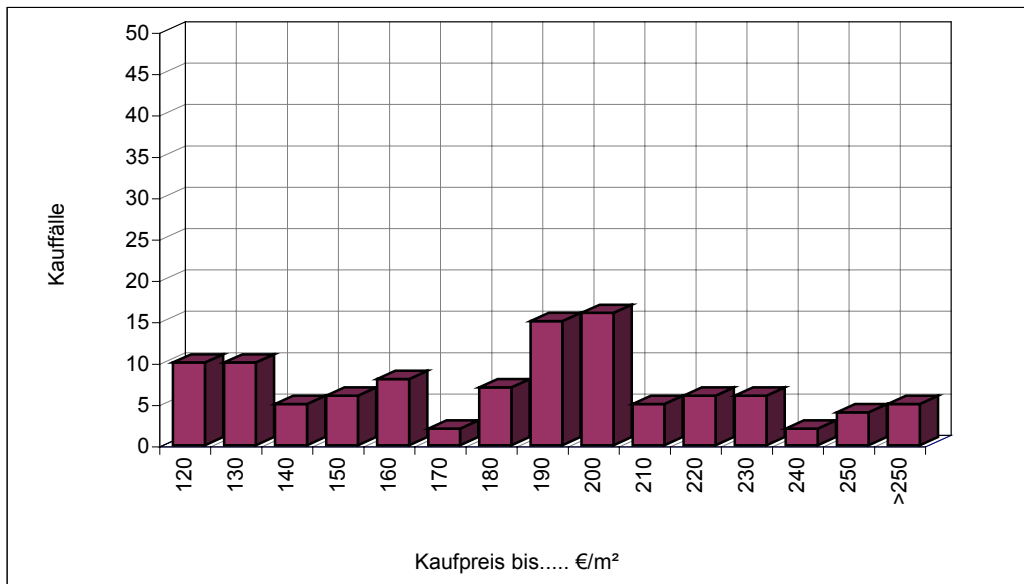
Prozentuale Anteile am Geldumsatz



Anzahl der geeigneten Wohnbaulandpreise im langfristigen Überblick



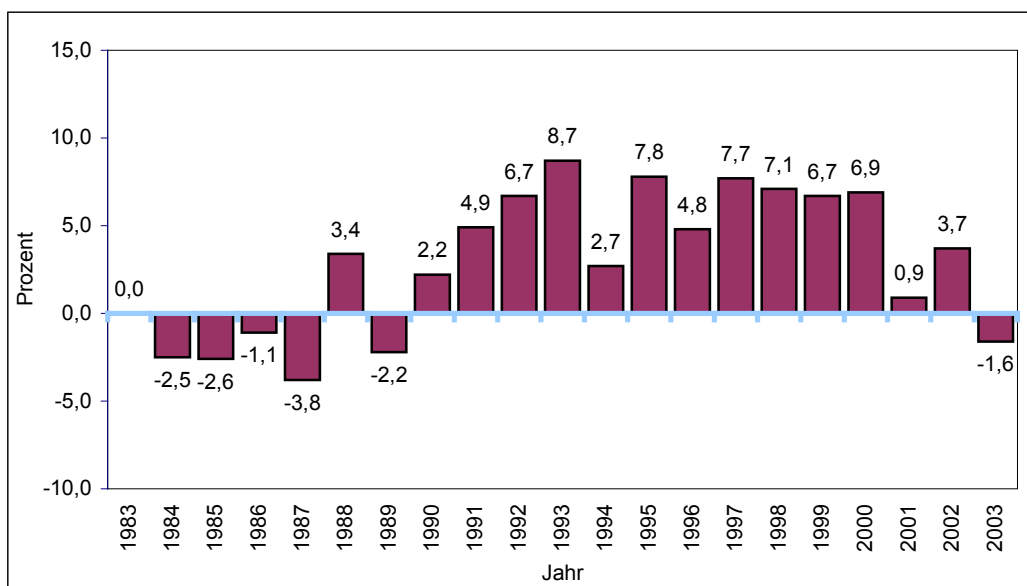
Häufigkeitsverteilung der Wohnbaulandpreise nach Preisgruppen



Mittlerer Baulandwert für Ein- und Zweifamilienhausbebauung

Jahr	Kauffälle	Mittlerer Wohnbau-landwert		Differenz zum Vorjahr %	Jahr	Kauffälle	Mittlerer Wohnbau-landwert		Differenz zum Vorjahr %
		DM/m ²	€/m ²				DM/m ²	€/m ²	
1980	35	162	82,83	+ 32,8	1992	76	206	105,33	+ 6,7
1981	35	187	95,61	+ 15,4	1993	87	224	114,53	+ 8,7
1982	51	197	100,72	+ 5,4	1994	76	230	117,60	+ 2,7
1983	65	197	100,72	0	1995	45	248	126,80	+ 7,8
1984	66	192	98,17	- 2,5	1996	48	260	132,94	+ 4,8
1985	55	187	95,61	- 2,6	1997	49	280	143,16	+ 7,7
1986	42	185	94,59	- 1,1	1998	57	300	153,39	+ 7,1
1987	47	178	91,01	- 3,8	1999	55	320	163,61	+ 6,7
1988	62	184	94,08	+ 3,4	2000	38	342	174,86	+ 6,9
1989	123	180	92,03	- 2,2	2001	47	345	176,40	+ 0,9
1990	120	184	94,08	+ 2,2	2002	143	-	183	+ 3,7
1991	104	193	98,68	+ 4,9	2003	107	-	180	- 1,6

Änderung des mittleren Wohnbaulandwertes gegenüber dem Vorjahr



5.2 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen handelt es sich um Grundstücke, die zum Zeitpunkt der Veräußerung entsprechend genutzt wurden und auch in absehbarer Zeit aufgrund ihrer Lage und Eigenschaften oder aufgrund rechtlicher Gegebenheiten keine andere Nutzung erwarten lassen.

Die Preisbildung orientiert sich in der Regel an der Ertragsfähigkeit der Flächen.

Umsatzentwicklung in Iserlohn

Jahr	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Landwirtschaftliche Flächen								
Kauffälle	1	5	4	4	0	2	0	4
Flächenumsatz [ha]	0,30	6,50	26,74	3,00	0	3,65	0	8,25
Geldumsatz [Mio. €]	0,04	0,07	0,51	0,06	0	0,08	0	0,13
Forstwirtschaftliche Flächen einschließlich Aufwuchs								
Kauffälle	2	4	2	4	2	5	2	2
Flächenumsatz [ha]	3,60	28,07	2,85	28,24	13,45	31,98	7,21	4,10
Geldumsatz [Mio. €]	0,03	0,16	0,02	0,22	0,10	0,27	0,04	0,06

Wie die Umsatzzahlen zeigen, ist der Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke im Bereich der Stadt Iserlohn von nur geringer Bedeutung, es lassen sich keine gesicherten Aussagen über das Preisniveau treffen.

Im Folgenden werden daher zur Information die im Grundstücksmarktbericht Nordrhein-Westfalen des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Jahr 2002 veröffentlichten Umsatz- und Preisdaten anderer Gutachterausschüsse dargestellt.

Umsatz und mittlerer Kaufpreis landwirtschaftlicher Flächen in verschiedenen Kreisen

Quelle: Grundstücksmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2002 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Kreis	Anzahl der Kauffälle			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. €]			Ø Kaufpreis €/m ²		
	Gesamt	Acker	Grün	Gesamt	Acker	Grün	Gesamt	Acker	Grün	Gesamt	Acker	Grün
Kreis Aachen	123	33	90	123,25	36,00	87,25	2,75	1,34	1,40	3,70	4,20	1,50
Borken	112	68	44	266,10	167,00	99,10	9,26	6,02	3,24	3,40	3,54	3,26
Coesfeld	68	59	9	300,02	185,20	114,82	7,15	5,65	1,51	2,40	3,00	2,25
Kreis Düren	238	212	15	366,10	345,00	13,00	11,40	10,90	0,27	3,12	3,16	1,96
Ennepe-Ruhr-Kreis	19	-	-	44,78	-	-	0,44	-	-	1,65	-	-
Erftkreis	87	63	-	281,99	109,82	-	9,42	4,12	-	3,34	3,75	-
Euskirchen	225	124	101	459,16	228,00	231,16	6,51	4,71	1,80	1,42	2,00	0,78
Kreis Gütersloh	53	-	-	198,17	-	-	6,40	-	-	3,23	-	-
Heinsberg	228	213	15	247,09	232,36	14,73	7,67	7,38	0,29	2,80	2,90	2,00
Kreis Herford	45	29	16	53,62	38,22	15,40	1,30	1,05	0,25	-	2,37	1,84
Hochsauerlandkreis	73	54	19	89,90	74,70	15,20	1,40	1,20	0,20	1,55	1,55	1,60
Höxter	198	165	33	284,65	245,25	39,39	3,77	3,43	0,35	1,29	1,34	1,07
Kleve	159	107	52	394,48	270,00	124,48	10,91	8,24	2,67	2,64	2,87	2,17
Kr. Lippe / Detmold	149	119	30	146,33	118,97	27,36	2,83	2,54	0,29	1,55	1,79	0,90
Märkischer Kreis	37	22	15	95,56	67,32	28,24	1,02	0,80	0,22	2,00	2,00	1,99
Mettmann	6	2	4	8,09	5,40	2,69	0,25	0,21	0,04	3,07	3,82	1,57
Minden-Lübbecke	182	110	36	331,86	192,81	31,49	5,88	3,88	0,43	1,75	1,92	1,40
Rhein-Kr. Neuss /Do.	113	110	3	147,84	146,88	0,96	6,11	6,02	0,10	4,14	4,10	-
Oberberg. Kreis	150	-	-	134,62	-	-	1,95	-	-	1,25	1,25	1,25
Olpe	35	19	16	33,07	21,82	11,25	0,47	0,31	0,16	1,43	1,44	1,40
Kreis Paderborn	148	109	32	300,20	220,00	46,10	7,00	5,00	0,61	-	1,95	1,25
Kr. Recklinghausen	13	-	-	23,60	-	-	0,70	-	-	3,00	-	-
Rhein.-Berg. Kreis	43	-	-	75,60	-	-	1,40	-	-	1,50	1,50	1,50
Rhein-Sieg-Kreis	143	91	52	136,35	85,74	50,61	3,80	3,08	0,72	2,41	2,90	1,45
Siegen-Wittgenst.	43	28	15	54,36	45,54	8,82	0,64	0,54	0,10	1,43	1,44	1,40
Soest	139	108	31	254,00	213,00	41,00	6,07	5,30	0,77	2,40	2,50	1,90
Steinfurt	220	134	86	409,65	281,48	128,17	10,82	8,10	2,72	2,77	3,10	2,27
Kreis Unna	18	-	-	58,45	-	-	1,61	-	-	2,60	-	-
Kreis Viersen	79	63	16	121,70	113,90	7,80	4,10	3,90	0,20	3,40	3,45	2,25
Warendorf	72	-	-	244,73	-	-	6,00	-	-	2,45	-	-
Kreis Wesel	94	-	-	390,44	-	-	8,60	-	-	2,32	2,32	2,32
Mittel										2,40	2,50	1,70

Umsatz und mittlerer Kaufpreis forstwirtschaftlicher Flächen einschließlich Aufwuchs in verschiedenen Kreisen

Quelle: Grundstücksmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2002 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte

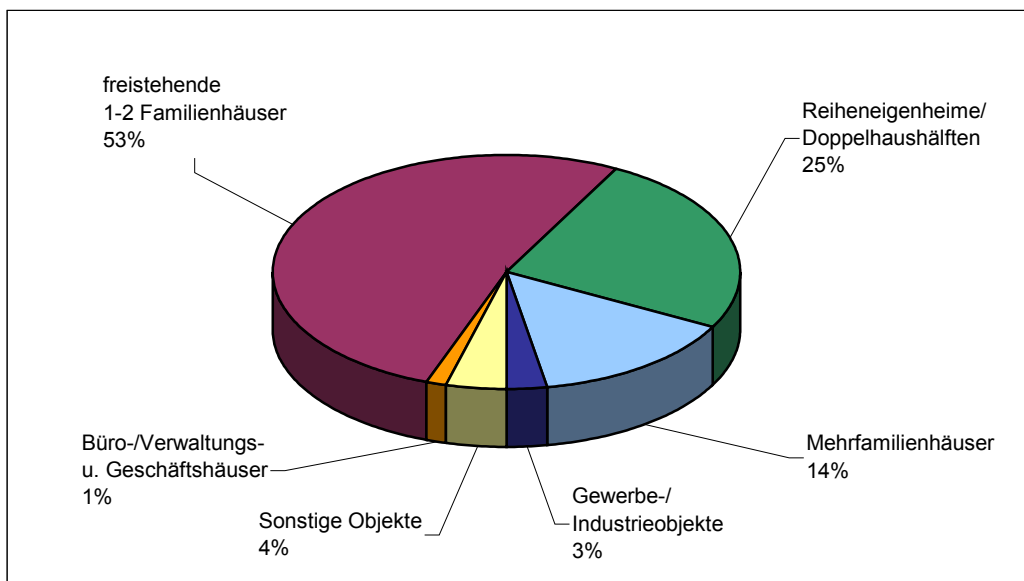
Kreis	Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]	Ø Kaufpreis [€/m ²]
Kreis Aachen	13	8,00	0,11	-
Borken	17	36,15	0,36	1,01
Coesfeld	5	23,33	0,23	1,00
Kreis Düren	15	170,91	2,80	1,39
Ennepe-Ruhr-Kreis	22	27,94	0,26	1,20
Erftkreis	3	1,48	0,03	2,03
Euskirchen	51	194,75	1,56	0,80
Kreis Gütersloh	5	10,27	0,09	0,88
Heinsberg	17	21,40	0,12	0,70
Kreis Herford	10	9,15	0,12	-
Hochsauerlandkreis	65	173,10	2,10	1,20
Höxter	6	10,78	0,05	0,49
Kleve	24	33,06	0,21	0,80
Kreis Lippe / Detmold	6	8,00	0,06	0,70
Märkischer Kreis	48	221,51	1,84	1,23
Mettmann	-	-	-	-
Minden-Lübbecke	32	38,01	0,23	1,15
Rhein-Kr. Neuss / Do.	2	0,42	0,01	-
Oberbergischer Kreis	185	195,29	1,60	0,95
Olpe	16	18,20	0,09	0,49
Kreis Paderborn	8	17,10	0,14	-
Kreis Recklinghausen	4	3,70	0,04	0,95
Rhein.-Bergischer Kreis	29	42,90	0,32	1,15
Rhein-Sieg-Kreis	56	136,31	0,54	0,82
Siegen-Wittgenstein.	42	670,58	5,37	1,16
Soest	11	32,40	0,27	0,80
Steinfurt	35	44,37	0,49	1,18
Kreis Unna	1	4,64	0,05	-
Kreis Viersen	35	42,10	0,40	1,00
Warendorf	1	1,80	0,02	-
Kreis Wesel	6	17,01	0,17	0,80
			Mittel	1,00

6. Bebaute Grundstücke (ohne bebaute Erbbaurechte)

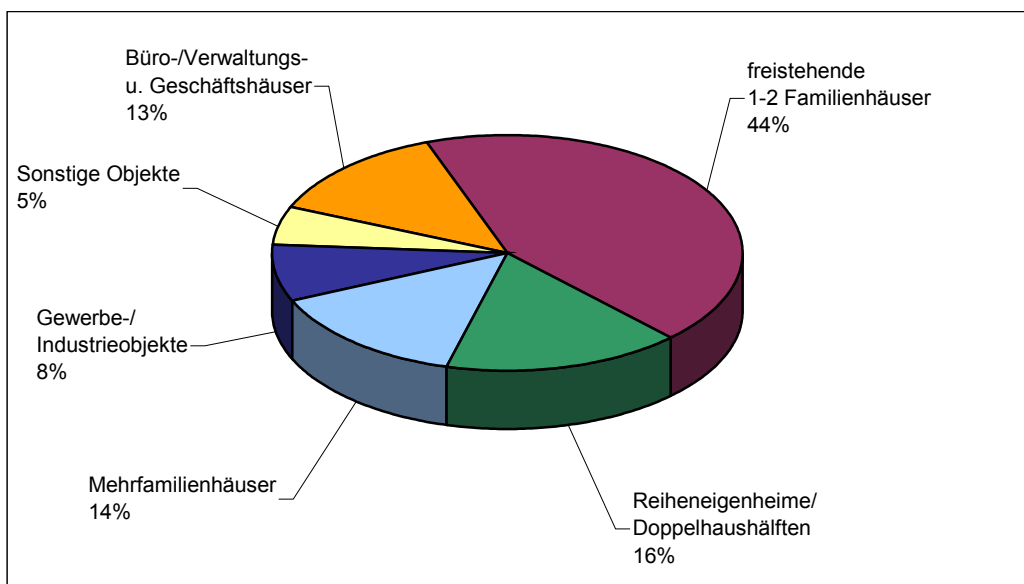
Gesamtübersicht zur Umsatzentwicklung

Jahr	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Ein- und Zweifamilienhäuser incl. Reiheneigenheime								
Kauffälle	257	230	320	241	178	191	175	183
Flächenumsatz [ha]	25,35	12,07	12,31	13,55	9,38	11,75	9,50	13,10
Geldumsatz [Mio. €]	49,16	43,50	58,60	49,80	38,96	39,46	35,83	38,31
davon: freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser								
Kauffälle				128	107	127	97	124
Flächenumsatz [ha]				10,70	7,42	10,02	7,22	11,51
Geldumsatz [Mio. €]				29,43	25,24	27,60	20,93	27,79
Reiheneigenheime								
Kauffälle				113	71	64	78	59
Flächenumsatz [ha]				2,85	1,96	1,73	2,28	1,59
Geldumsatz [Mio. €]				20,36	13,72	11,86	14,90	10,52
Mehrfamilienhäuser								
Kauffälle	67	73	68	58	73	54	55	34
Flächenumsatz [ha]	4,99	4,22	3,79	2,40	4,29	3,48	3,19	2,32
Geldumsatz [Mio. €]	16,93	18,78	18,52	17,22	19,07	16,67	11,99	9,12
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser								
Kauffälle	-	4	5	7	4	6	-	3
Flächenumsatz [ha]	-	0,62	0,57	2,96	0,99	2,51	-	1,09
Geldumsatz [Mio. €]	-	6,62	2,55	11,91	4,16	9,05	-	8,37
Gewerbe- und Industrieobjekte								
Kauffälle	22	19	12	12	19	10	11	7
Flächenumsatz [ha]	6,85	6,63	5,44	5,51	11,35	2,73	6,95	4,7
Geldumsatz [Mio. €]	9,54	13,35	9,01	7,80	16,20	2,82	7,38	4,98
Sonstige Objekte								
Kauffälle	16	14	20	13	17	15	14	10

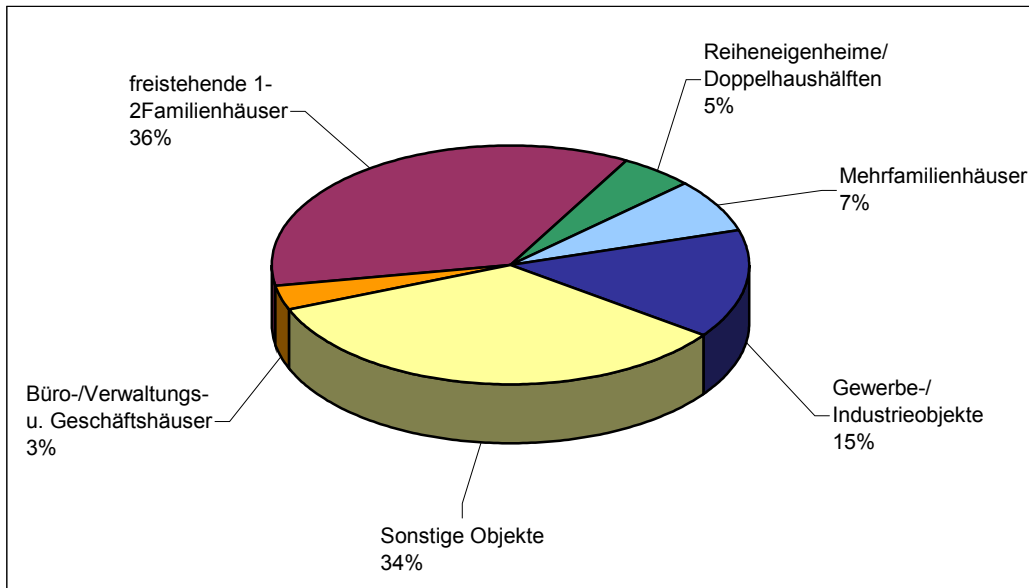
Prozentuale Anteile an der Anzahl der Kauffälle



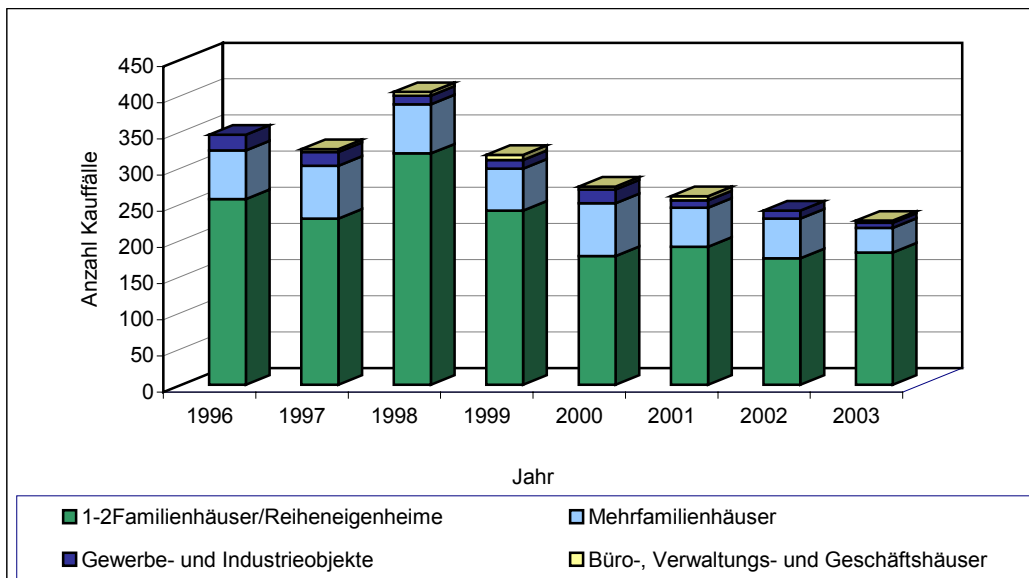
Prozentuale Anteile am Flächenumsatz



Prozentuale Anteile am Geldumsatz



Marktanteile im langfristigen Vergleich



Durchschnittliche Kaufpreise bebauter Grundstücke

Gebäudeart	Altersklasse	ausgewertete Kauffälle	Ø Hausgrund- stücksfläche m ²	Ø Wohn- fläche m ²	Ø Kaufpreis	
					€/m ² Wfl.	€
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	1950 - 1974	22	584	150	1.493	224.000
	1975 - 2001	15	544	159	1.623	258.000
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	1950 - 1974	11	284	102	1.618	165.000
	1975 - 2001	19	242	112	1.625	182.000

Der Ø Kaufpreis bezieht sich in der jeweiligen Altersklasse auf die Ø Hausgrundstücks- und Wohnfläche, incl. Erschließungskosten, ohne separate Garagen und Nebenanlagen.

7. Wohnungseigentum (ohne Wohnungserbbaurecht)

Übersicht zur Umsatzentwicklung

Jahr	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Wohnungseigentum insgesamt								
Kauffälle	204	249	309	221	194	182	223	187
Geldumsatz [Mio. €]	21,48	26,73	34,62	25,66	19,78	20,61	23,37	18,64
davon:								
Erstverkauf	Kauffälle			32	23	16	33	14
	Geldumsatz [Mio. €]			5,32	3,57	2,59	5,21	2,29
Weiterverkauf	Kauffälle			163	156	128	138	126
	Geldumsatz [Mio. €]			17,15	15,04	13,49	14,06	12,47
Erstverkauf nach Umwandlung	Kauffälle			26	15	38	52	47
	Geldumsatz [Mio. €]			3,18	1,17	4,54	4,10	3,88

Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum

Altersklasse		ausgewertete Kauffälle	Ø Wohnfläche m ²	Ø Kaufpreis €/m ² Wfl.
Erstverkauf	Neubau	8	85	1.800
Weiterverkauf	1960 - 1969	34	77	1.070
	1970 - 1979	26	81	1.185
	1980 - 1989	20	82	1.340
	1990 - 1999	18	72	1.495

Der Ø Kaufpreis bezieht sich in der jeweiligen Altersklasse auf die Ø Wohnfläche incl. Nutzungsrecht an einem Stellplatz, aber ohne Garage.

8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Eine wesentliche Aufgabe des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten gemäß § 196 Baugesetzbuch, die am Anfang jeden Jahres erfolgt.

Nach der Veröffentlichung liegen die Bodenrichtwerte für die Dauer eines Monats in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses öffentlich aus.

Auskünfte über die Bodenrichtwerte können darüber hinaus jederzeit bei der Geschäftsstelle eingeholt oder im Internet gebührenfrei unter www.boris.nrw.de eingesehen werden.

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen; er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (sog. Bodenrichtwertgrundstück).

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestaltung, (insbesondere Grundstückstiefe), ungünstige Hanglage sowie Beeinträchtigungen durch außergewöhnlich starke Immissionen usw. bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Die Abweichungen können durch Zu- bzw. Abschläge bemessen werden. Sie bestimmen sich im Allgemeinen nach den einschlägigen wertbildenden Faktoren, wobei rechtliche Gegebenheiten, tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheiten und die Lage eine Rolle spielen können; aber auch wirtschaftliche Umstände können in Betracht kommen. Da die festzustellenden Faktoren im Einzelfall sehr unterschiedlich ausfallen, lassen sich generelle Aussagen bzw. Katalogisierungen zu den Zu- und Abschlägen nicht treffen. Die notwendigen Ermittlungen und Wertungen lassen sich in der Regel nur im Rahmen von kostenpflichtigen Verkehrswertgutachten durchführen.

Gemäß § 196 Abs. 1 Baugesetzbuch sind in bebauten Gebieten Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Die Grenzen der Bodenrichtwertgebiete, die in der Bodenrichtwertkarte dargestellt sind, sind nicht unbedingt parzellenscharf zu sehen, vielmehr ist in den Grenzbereichen von Fall zu Fall zu prüfen, welcher Bodenrichtwert (ggf. Zwischenwert) anzusetzen ist.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich in der Regel auf **baureife** Grundstücke, die **beitragsfrei** (ggf. beitragspflichtig) für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage sowie **kostenerstattungsbeitragsfrei** hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahmen nach § 135a Baugesetzbuch sind, soweit derartige Beträge anfallen.

Erschließungsbeiträge sind in dem Umfang im Bodenrichtwert enthalten, wie sie in § 128 Abs. 1 Baugesetzbuch definiert sind. Im Allgemein sind dies die Kosten für den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlage sowie ihre erstmalige Herstellung einschließlich der Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung.

Darüber hinausgehende Beiträge und Abgaben, wie Anschlussgebühren für Ver- und Entsorgungsleitungen, sind nicht berücksichtigt. Hausanschlusskosten sind den baulichen Außenanlagen zuzurechnen und sind deshalb ebenfalls nicht im Bodenrichtwert enthalten.

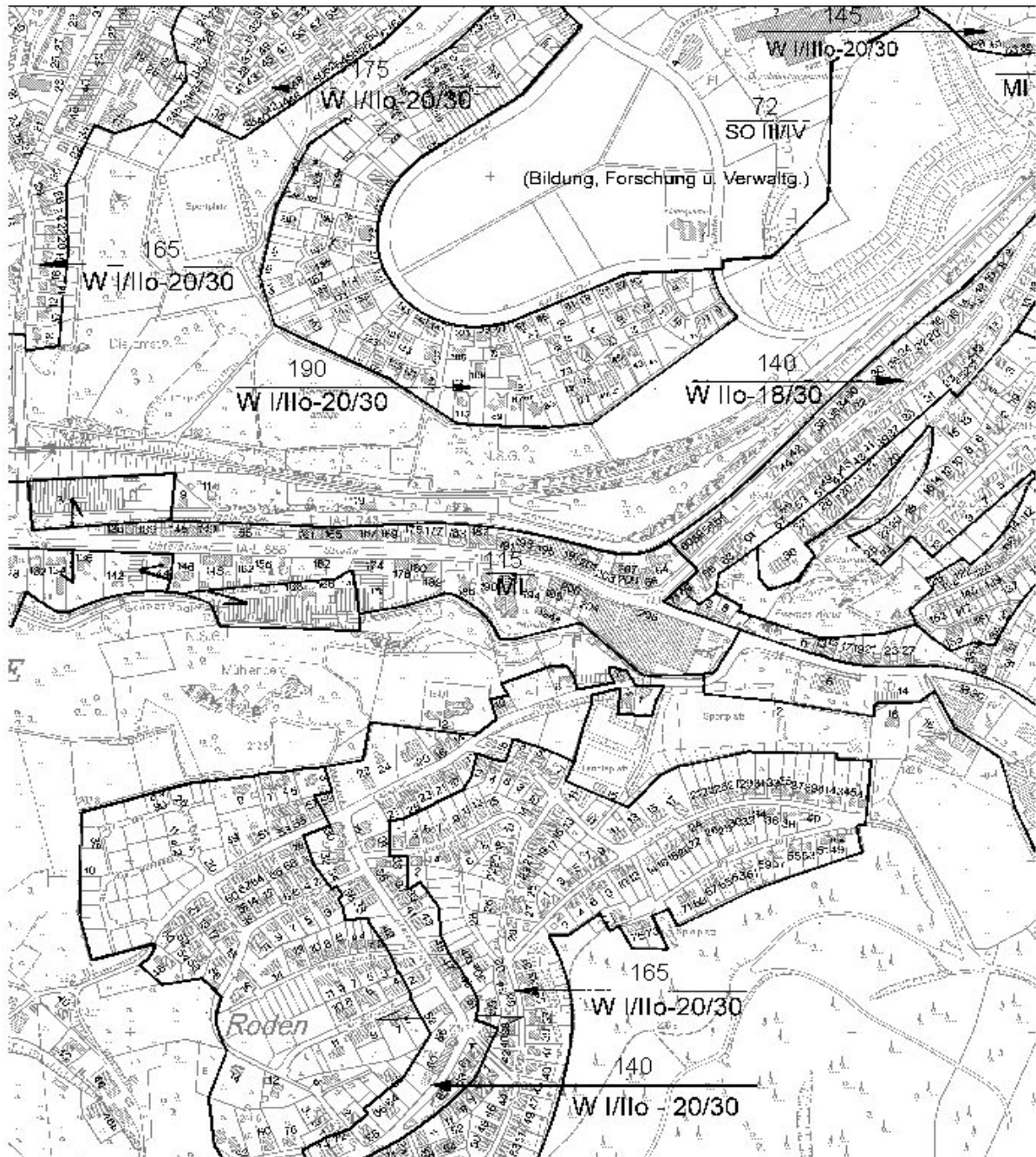
Der im erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert enthaltene Erschließungsbeitrag versteht sich als Mittelwert der in den zurückliegenden Jahren innerhalb des Bodenrichtwertgebietes angefallenen Einzelbeiträge, und zwar zu aktuellen Preisverhältnissen.

Nach dem Kommunalabgabengesetz können Beiträge für die Verbesserung und Erweiterung der Anlagen noch anfallen.

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte 2004

Stand: 01.01.2004

Werte in €/m²



8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)

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

In der Sitzung am 18.März 2004 hat der Gutachterausschuss folgende typischen Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte beschlossen.

Gebietstypische Werte für Iserlohn insgesamt

Baureife Grundstücke für	gute Lage [€/m ²]	mittlere Lage [€/m ²)	mäßige Lage [€/m ²]
individuellen Wohnungsbau Ein- und Zweifamilienhausbebauung erschließungsbeitragsfrei	195	160	125
Geschosswohnungsbau erschließungsbeitragsfrei	160	125	115
Gewerbenutzung ohne tertiäre Nutzung erschließungsbeitragsfrei	47	39	30

Wohnbauflächen für individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausbebauung)

Gebietstypische Werte (erschließungsbeitragsfrei)		DM/m ²					€/m ²		
Stadtteil	Lage	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Hennen	gut	275	290	300	320	345	205	215	215
	mittel	245	260	275	295	320	165	170	170
	mäßig	215	230	240	255	275	145	145	145
Iserlohn-Stadt	gut	315	335	360	380	405	210	215	215
	mittel	250	265	280	295	315	165	170	170
	mäßig	200	215	225	240	260	135	140	140
Kalthof	gut	205	220	235	300	320	165	170	170
	mittel	190	205	220	250	270	140	145	145
	mäßig	180	190	200	210	225	110	110	110
Letmathe	gut	265	290	310	330	355	185	190	190
	mittel	225	250	265	280	300	155	155	155
	mäßig	175	195	205	215	230	120	120	120
Sümmern	gut	265	280	300	320	340	175	180	180
	mittel	245	260	275	290	310	160	165	165
	mäßig	195	200	210	220	235	120	120	120

Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau

Gebietstypische Werte (erschließungsbeitragsfrei)									
Stadtteil	Lage	DM/m ²					€/m ²		
		1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Iserlohn-Stadt	gut	255	275	290	305	325	170	170	170
	mittel	215	225	235	245	260	135	135	135
	mäßig	190	200	210	220	230	120	120	120
Kalthof	gut	-	-	-	-	-	-	-	-
	mittel	180	190	200	215	230	120	120	120
	mäßig	-	-	-	-	-	-	-	-
Letmathe	gut	230	250	265	275	295	150	150	150
	mittel	195	215	230	240	260	135	135	135
	mäßig	170	190	200	210	225	115	115	115
Sümmern	gut	-	-	-	-	-	-	-	-
	mittel	195	200	210	220	240	125	125	125
	mäßig	-	-	-	-	-	-	-	-

Gewerbebauland

Gebietstypische Werte (erschließungsbeitragsfrei)									
Stadtteil	Lage	DM/m ²					€/m ²		
		1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Iserlohn-Stadt	gut	100	100	100	105	105	56	56	56
	mittel	72	72	72	77	75	39	39	39
	mäßig	55	55	55	60	58	30	30	30
Kalthof	gut	70	70	70	75	73	43	43	43
	mittel	65	65	65	70	68	38	38	38
	mäßig	60	60	60	65	63	35	35	35
Letmathe	gut	82	85	85	90	90	46	46	46
	mittel	75	75	75	80	78	40	40	40
	mäßig	50	50	50	53	50	26	26	26
Sümmern	gut	70	70	70	75	73	43	43	43
	mittel	-	-	-	-	-	-	-	-
	mäßig	-	-	-	-	-	-	-	-

Geschäftslagen

Gebietstypische Werte (erschließungsbeitragsfrei)									
Stadtteil	Lage	DM/m ²					€/m ²		
		1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Iserlohn-Stadt	1. Lage	1.900	2.050	2.200	2.350	2.500	1.330	1.330	1.330
	2. Lage	1.400	1.470	1.550	1.630	1.700	870	870	870
	3. Lage	960	1.010	1.070	1.130	1.180	605	605	605
	4. Lage	670	710	750	790	830	425	425	425
	5. Lage	460	490	520	550	580	300	300	300
Letmathe	1. Lage	610	650	690	730	770	395	395	395
	2. Lage	440	470	500	530	565	290	290	290
	3. Lage	340	365	390	415	445	230	230	230

9. Erforderliche Daten für die Wertermittlung

Nach § 193 Abs. 3 Baugesetzbuch hat der Gutachterausschuss die erforderlichen Daten für die Wertermittlung zu ermitteln. Die Wertermittlungsverordnung konkretisiert die Aufgabe in § 8 wie folgt:

“Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind aus der Kaufpreissammlung unter Berücksichtigung der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten. Hierzu gehören insbesondere Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke.”

In seiner Sitzung am **18. März 2004** hat der Gutachterausschuss die auf den folgenden Seiten dargestellten erforderlichen Daten ermittelt und beschlossen.

9.1 Durchschnittlicher Wohnbaulandwert und Bodenpreisindexreihe

Untersuchungsmaterial: **Baulandpreise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke** incl. Erschließungskosten

Bezugszeitpunkt: Als Basisjahr für die Indexberechnung wurden die Jahre 1970 und 1995 gewählt. Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf die Jahresmitte.

Bodenpreisindexreihen Iserlohn

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Mittlerer Wohnbaulandwert		Veränderung ggü. Vorjahr [%]	Index	
		[DM/m ²]	[€/m ²]		1970 = 100	1995 = 100
1970	-	40	20,45	-	100,0	16,1
1971	-	45	23,01	+ 12,5	112,5	18,1
1972	-	52	26,59	+ 15,6	130,0	21,0
1973	-	58	29,65	+ 11,5	145,0	23,4
1974	-	63	32,21	+ 8,6	157,5	25,4
1975	-	61	31,19	- 3,2	152,5	24,6
1976	50	72	36,81	+ 18,0	180,0	29,0
1977	74	81	41,41	+ 12,5	202,5	32,7
1978	43	85	43,46	+ 4,9	212,5	34,3
1979	53	122	62,38	+ 43,5	305,0	49,2
1980	35	162	82,83	+ 32,8	405,0	65,3
1981	35	187	95,61	+ 15,4	467,5	75,4
1982	51	197	100,72	+ 5,4	492,5	79,4
1983	65	197	100,72	0,0	492,5	79,4
1984	66	192	98,17	- 2,5	480,0	77,4
1985	55	187	95,61	- 2,6	467,5	75,4
1986	42	185	94,59	- 1,1	462,5	74,6
1987	47	178	91,01	- 3,8	445,0	71,8
1988	62	184	94,08	+ 3,4	460,0	74,2
1989	123	180	92,03	- 2,2	450,0	72,6
1990	120	184	94,08	+ 2,2	460,0	74,2
1991	104	193	98,68	+ 4,9	482,5	77,8
1992	76	206	105,33	+ 6,7	515,0	83,1
1993	87	224	114,53	+ 8,7	560,0	90,3
1994	76	230	117,60	+ 2,7	575,0	92,7
1995	45	248	126,80	+ 7,8	620,0	100,0
1996	48	260	132,94	+ 4,8	650,0	104,8
1997	49	280	143,16	+ 7,7	700,0	112,9
1998	57	300	153,39	+ 7,1	750,0	121,0
1999	55	320	163,61	+ 6,7	800,0	129,0
2000	38	342	174,86	+ 6,9	855,0	137,9
2001	47	345	176,40	+ 0,9	862,5	139,1
2002	143	-	183	+ 3,7	894,9	144,3
2003	107	-	180	- 1,6	880,2	142,0

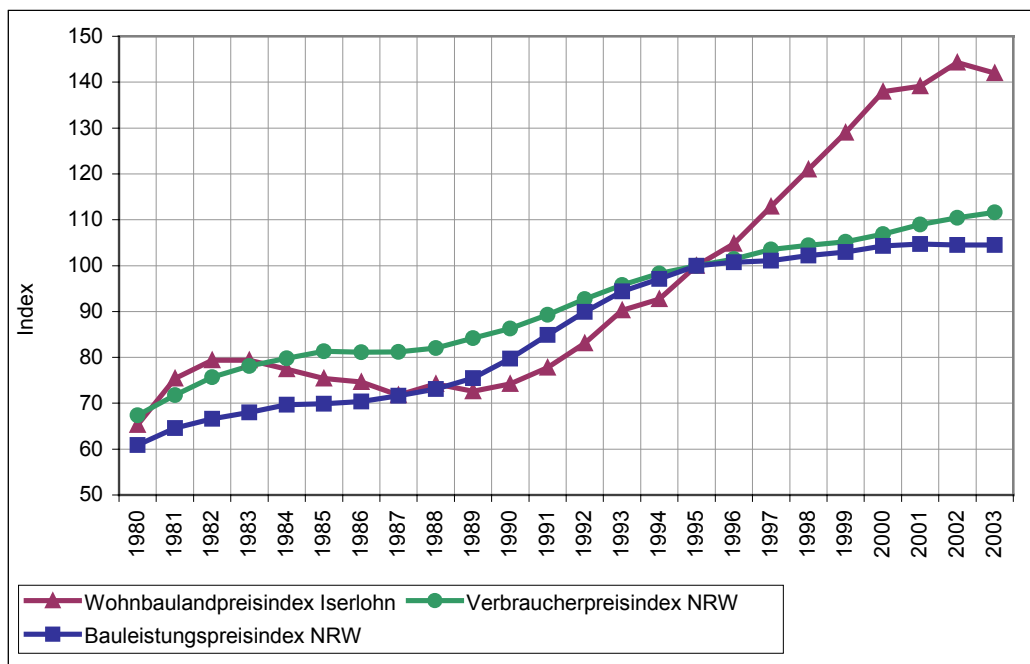
Bodenpreisindexreihen verschiedener Städte und Kreise

Basisjahr 1995 = 100

Jahr	Arnsberg	Bergisch Gladbach	Bocholt	Dinslaken	Dorsten	Gladbeck	Hagen	Hamm	Iserlohn
1992	90	89	79	89	78	79	84	72	83
1993	92	93	89	95	80	86	86	82	90
1994	97	97	96	97	97	94	95	95	93
1995	100	100	100	100	100	100	100	100	100
1996	104	102	100	108	99	107	104	98	105
1997	111	105	108	111	101	109	106	105	113
1998	116	109	107	111	103	113	120	108	121
1999	123	114	115	119	104	123	111	109	129
2000	128	120	116	120	108	-	112	117	138
2001	129	124	117	120	108	-	115	112	139
2002	131	124	117	120	110	-	108	128	144
Jahr	Lippstadt	Lüden-scheid	Lünen	Marl	Moers	Stadt Neuss	Stadt Padeborn	Ratingen	Stadt Reckling.
1992	93	84	80	78	89	89	89	80	78
1993	94	92	88	83	93	95	95	86	80
1994	95	98	96	95	96	99	99	96	90
1995	100	100	100	100	100	100	100	100	100
1996	108	107	104	105	104	103	107	105	99
1997	112	116	105	105	107	106	116	108	100
1998	116	122	106	106	108	108	130	110	104
1999	123	131	107	105	112	110	140	112	103
2000	129	137	109	108	116	113	149	117	102
2001	-	138	112	109	117	117	157	121	100
2002	-	138	119	112	118	119	162	125	99
Jahr	Rheine	Siegen	Stadt Unna	Ennepe-Ruhr-Kr.	Hochsauerlandkr.	Märk. Kreis	Oberberg. Kreis	Kreis Soest	Kreis Unna
1992	62	83	77	80	86	89	84	77	86
1993	77	91	86	87	88	92	95	88	91
1994	93	94	96	96	94	97	97	99	96
1995	100	100	100	100	100	100	100	100	100
1996	100	101	107	101	104	107	110	101	104
1997	105	101	111	100	107	116	114	106	110
1998	111	107	119	98	112	120	118	138	121
1999	114	113	129	101	117	130	122	149	134
2000	114	119	136	107	122	138	130	147	144
2001	112	118	140	111	124	139	132	153	151
2002	118	121	-	116	130	-	138	155	156

Quelle: Grundstücksmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2002 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Verschiedene Indexreihen im Vergleich



9.2 Erbbauzinssätze

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

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

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

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

Nach Analyse der Kaufpreissammlung konnten für die beiden Hauptgrundstücksarten

- Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke
- Gewerbegrundstücke

folgende Erbbauzinssätze ermittelt werden:

Grundstücksart	Mittlerer Erbbauzinssatz [% des Bodenwertes]	Spanne [%]
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	3,0	2,5 - 3,5
Gewerbegrundstücke	5,0	4,5 - 5,5

Anwendungsbeispiel:

Einfamilienhausgrundstück, ca. 600 m² Grundstücksfläche

Baulandwert ca. 140 €/m² **ohne Erschließungskosten**

Mittlerer Erbbauzins pro Jahr:

3,0% von ca. 140 €/m² = ca. 4,20 €/m² Erbbauzins pro Jahr

Sonstiges:

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

Wertgleitklauseln für Erbbauzinssanpassungen auf schuldrechtlicher Basis werden heute regelmäßig vereinbart. Bei Erbbauerechten mit Wohnnutzung wird für den Erhöhungsbetrag überwiegend der Lebenshaltungskostenindex zugrundegelegt, während bei gewerblicher Nutzung vereinzelt auch Einkommensindizes angewendet werden. Grundsätzlich sind hierbei die §§ 9 und 9a der Erbbauerechtsverordnung zu berücksichtigen.

9.3 Liegenschaftszinssätze

Bei dem Liegenschaftszinssatz handelt es sich um den Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von bebauten Grundstücken marktüblich verzinst wird. Er ist für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren von wesentlicher Bedeutung.

Der Liegenschaftszins ist 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.

Dementsprechend wurde das Kaufpreismaterial aus den Jahren 2002 und 2003 untersucht und ausgewertet.

Liegenschaftszinssätze 2003

Grundstücksart	Liegenschaftszinssatz [%]	Spanne [%]
Eigentumswohnungen	3,50	3,25 - 3,75
Reihenhaus- und Einfamilienhausgrundstücke	3,00	2,75 - 3,25
Zweifamilienhausgrundstücke	3,25	3,00 - 3,50
Dreifamilienhausgrundstücke	4,50	4,25 - 4,75
Mehrfamilienhausgrundstücke und Objekte mit gewerblichem Mietetragsanteil bis 20 %	5,25	5,00 - 5,50
Gemischtgenutzte Grundstücke mit gewerblichem Mietetragsanteil bis 80 %	6,00	5,50 - 6,50
Geschäftsgrundstücke	6,75	6,00 - 7,50

Anmerkung:

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

Liegenschaftszinssätze im langfristigen Überblick

Grundstücksart	Liegenschaftszinssätze [%]							
	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Eigentumswohnungen	3,50	3,50	3,50	3,25	3,50	3,50	3,50	3,50
Reihenhaus- und Einfamilienhausgrundstücke	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Zweifamilienhausgrundstücke	3,25	3,50	3,50	3,50	3,25	3,25	3,25	3,25
Dreifamilienhausgrundstücke	4,25	4,25	4,25	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50
Mehrfamilienhausgrundstücke und Objekte mit gewerblichem Mietetragsanteil bis 20 %	5,25	5,00	5,00	5,00	5,00	5,25	5,25	5,25
Gemischtgenutzte Grundstücke mit gewerblichem Mietetragsanteil bis 80 %	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
Geschäftsgrundstücke	6,75	6,75	6,75	6,75	6,75	6,75	6,75	6,75

9.4 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienhaus, voll unterkellert, incl. angemessen großes Grundstück, incl. Erschließungskosten, ohne separate Garagen und Nebenanlagen, zeitgemäße Ausstattung ohne Besonderheiten, normaler Unterhaltungszustand, mittlere bis gute Wohnlage

Rahmenwerte in Abhängigkeit von der Wohnfläche

(Wohnfläche nach DIN 283; 1951/1962)

Jahr	ausgewertete Kauffälle	Wohn- fläche m ²	Baujahre 1960 - 1974	Baujahre 1975 - 1989	Baujahre ab 1990
			DM	DM	DM
1995	25	100	363.000	377.000	
		150	464.000	478.000	
		200	542.000	575.000	
1996	45	100	365.000	401.000	429.000
		150	442.000	492.000	525.000
		200	502.000	560.000	598.000
1997	36	100	364.000	396.000	416.000
		150	452.000	490.000	515.000
		200	515.000	561.000	591.000
1998	34	100	368.000	380.000	399.000
		150	460.000	472.000	497.000
		200	531.000	545.000	575.000
1999	46	100	368.000	394.000	413.000
		150	469.000	500.000	522.000
		200	552.000	578.000	604.000
2000	27	100	401.000	421.000	437.000
		150	510.000	523.000	533.000
		200	575.000	590.000	601.000
2001	42	100	380.000	413.000	442.000
		150	478.000	517.000	551.000
		200	552.000	597.000	637.000
		m ²	€	€	€
2001	42	100	194.291	211.164	225.991
		150	244.398	264.338	281.722
		200	282.233	305.241	325.693
2002	46	100	176.000	191.000	204.000
		150	234.000	252.000	267.000
		200	283.000	304.000	322.000
2003	37	100	187.000	202.000	215.000
		150	229.000	245.000	258.000
		200	272.000	287.000	301.000

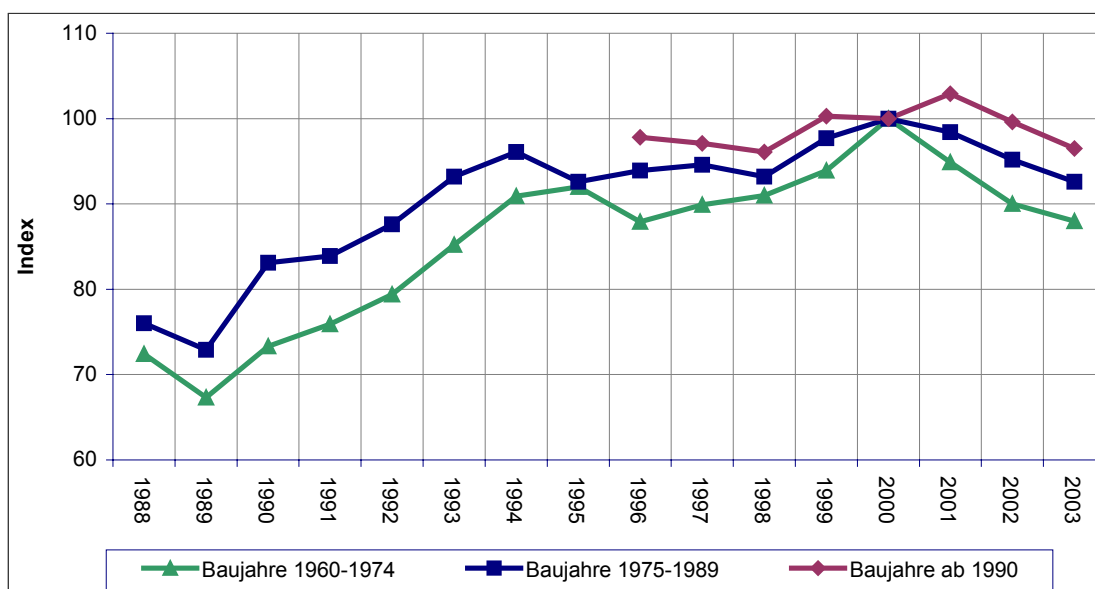
Rahmenwerte in Abhängigkeit vom umbauten Raum

(Umbauter Raum nach DIN 277, Nov. 1950)

Jahr	ausgewertete Kauffälle	Umbauter Raum m ³	Baujahre 1960 - 1974 DM	Baujahre 1975 - 1989 DM	Baujahre ab 1990 DM
1995	25	700	424000	435000	
		900	504000	517000	
		1100	575000	607000	
1996	45	700	426.000	469.000	500.000
		900	472.000	525.000	560.000
		1100	524.000	566.000	605.000
1997	36	700	423.000	460.000	484.000
		900	494.000	536.000	564.000
		1100	553.000	600.000	632.000
1998	34	700	430.000	468.000	496.000
		900	495.000	539.000	571.000
		1100	548.000	598.000	634.000
1999	46	700	446.000	485.000	514.000
		900	517.000	562.000	595.000
		1100	576.000	627.000	665.000
2000	27	700	475.000	491.000	504.000
		900	547.000	564.000	578.000
		1100	606.000	625.000	640.000
2001	42	700	451.000	487.000	522.000
		900	520.000	550.000	592.000
		1100	576.000	598.000	644.000
		m ³	€	€	€
2001	42	700	230.593	248.999	266.894
		900	265.872	281.211	302.685
		1100	294.504	305.753	329.272
2002	46	700	216.000	239.000	258.000
		900	251.000	277.000	299.000
		1100	278.000	308.000	334.000
2003	37	700	205.000	230.000	251.000
		900	238.000	262.000	284.000
		1100	270.000	295.000	316.000

Allgemeiner Index für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Jahr	Baujahre 1960 - 1974	Baujahre 1975 - 1989	Baujahre ab 1990
1988	72,4	76,0	
1989	67,3	72,9	
1990	73,3	83,1	
1991	75,9	83,9	
1992	79,4	87,6	
1993	85,2	93,2	
1994	90,9	96,1	
1995	92,0	92,6	
1996	87,9	93,9	97,8
1997	89,9	94,6	97,1
1998	91,0	93,2	96,1
1999	93,9	97,7	100,3
2000	100,0	100,0	100,0
2001	94,9	98,4	102,9
2002	90,0	95,2	99,6
2003	88,0	92,6	96,5



9.5 Vergleichsfaktoren für Reiheneigenheime und Doppelhaushälften

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

Reiheneigenheim bzw. Doppelhaushälfte, voll unterkellert, incl. angemessen großes Grundstück, incl. Erschließungskosten, ohne separate Garagen und Nebenanlagen, zeitgemäße Ausstattung ohne Besonderheiten, normaler Unterhaltungszustand, mittlere bis gute Wohnlage

Rahmenwerte 1987 – 1996

Jahr	ausgewertete Kauffälle	Baujahre 1960 - 1989				Allgemeiner Index
		Wohnfläche m ²	Rahmenwert DM	Umbauter Raum m ³	Rahmenwert DM	
1987	21	100	237.000	500	232.000	100,0
		120	262.000	650	265.000	
		140	281.000	800	291.000	
1988	16	100	231.000	500	229.000	102,7
		120	269.000	650	272.000	
		140	306.000	800	307.000	
1989	17	100	246.000	500	255.000	110,5
		120	283.000	650	299.000	
		140	318.000	800	336.000	
1990	16	100	265.000	500	268.000	114,5
		120	295.000	650	308.000	
		140	321.000	800	340.000	
1991	10	100	281.000	500	286.000	118,6
		120	306.000	650	318.000	
		140	327.000	800	338.000	
1992	12	100	292.000	500	280.000	117,1
		120	303.000	650	307.000	
		140	315.000	800	334.000	
1993	24	100	293.000	500	308.000	127,5
		120	327.000	650	339.000	
		140	361.000	800	370.000	
1994	23	100	327.000	500	331.000	133,1
		120	345.000	650	348.000	
		140	363.000	800	366.000	
1995	17	100	331.000	500	325.000	134,3
		120	353.000	650	350.000	
		140	367.000	800	375.000	
1996	28	100	336.000	500	341.000	138,8
		120	360.000	650	369.000	
		140	378.000	800	386.000	

! Neueinteilung der Baujahrsklassen ab Kaufjahr 1996, siehe Seite 37 !

Rahmenwerte ab 1996 in Abhängigkeit von der Wohnfläche

(Wohnfläche nach DIN 283; 1951/1962)

Jahr	ausgewertete Kauffälle	Wohnfläche m ²	Baujahre 1960 - 1974 DM	Baujahre 1975 - 1989 DM	Baujahre ab 1990 DM
1996	28	100	316.000	363.000	
		120	330.000	381.000	
		140	336.000	391.000	
1997	26	100	324.000	343.000	
		120	348.000	369.000	
		140	366.000	391.000	
1998	29	100	314.000	341.000	
		120	343.000	373.000	
		140	367.000	399.000	
1999	22	100	327.000	368.000	
		120	350.000	395.000	
		140	367.000	416.000	
2000	30	100	330.000	375.000	407.000
		120	356.000	406.000	439.000
		140	376.000	430.000	464.000
2001	23	100	325.000	356.000	387.000
		120	351.000	386.000	417.000
		140	370.000	409.000	441.000
		m ²	€	€	€
2001	23	100	166.170	182.020	197.870
		120	179.463	197.359	213.209
		140	189.178	209.118	225.480
2002	28	100	157.000	176.000	193.000
		120	174.000	195.000	214.000
		140	188.000	211.000	231.000
2003	35	100	167.000	175.000	182.000
		120	174.000	182.000	189.000
		140	182.000	189.000	196.000

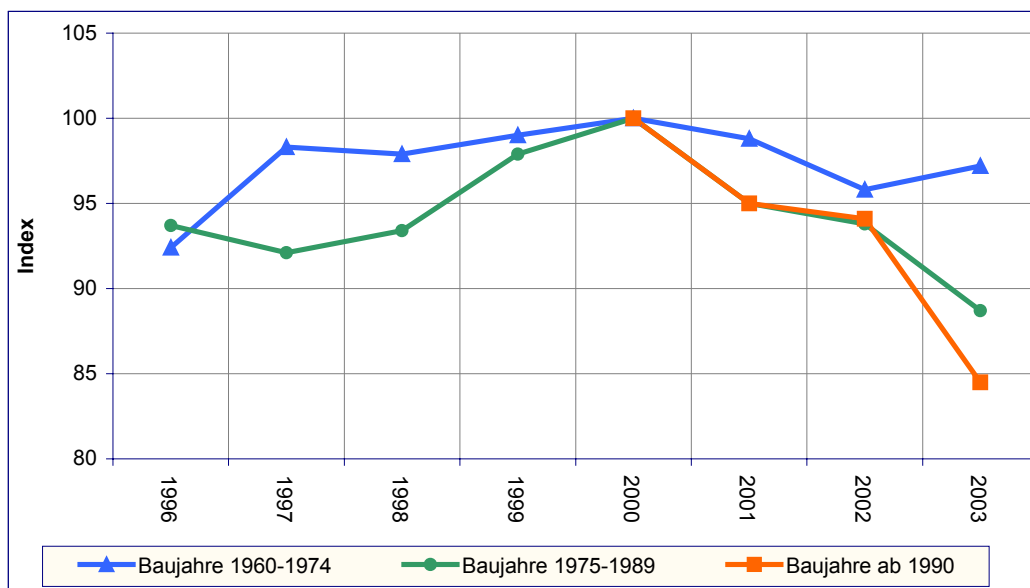
Rahmenwerte ab 1996 in Abhängigkeit vom umbauten Raum

(Umbauter Raum nach DIN 277, Nov. 1950)

Jahr	ausgewertete Kauffälle	Umbauter Raum m³	Baujahre 1960 - 1974 DM	Baujahre 1975 - 1989 DM	Baujahre ab 1990 DM
1996	28	500	314.000	364.000	
		650	331.000	388.000	
		800	333.000	397.000	
1997	26	500	320.000	348.000	
		650	354.000	387.000	
		800	374.000	412.000	
1998	29	500	310.000	343.000	
		650	356.000	394.000	
		800	390.000	433.000	
1999	22	500	319.000	366.000	
		650	355.000	409.000	
		800	384.000	437.000	
2000	30	500	331.000	381.000	415.000
		650	359.000	416.000	458.000
		800	370.000	433.000	486.000
2001	23	500	318.000	362.000	394.000
		650	355.000	395.000	435.000
		800	378.000	411.000	462.000
		m³	€	€	€
2001	23	500	162.591	185.088	201.449
		650	181.509	201.960	222.412
		800	193.268	210.141	236.217
2002	28	500	155.000	175.000	192.000
		650	176.000	199.000	218.000
		800	191.000	216.000	238.000
2003	35	500	162.000	172.000	180.000
		650	177.000	187.000	195.000
		800	193.000	202.000	210.000

Allgemeiner Index für Reiheneigenheime und Doppelhaushälften

Jahr	Baujahre 1960 - 1974	Baujahre 1975 - 1989	Baujahre ab 1990
1996	92,4	93,7	
1997	98,3	92,1	
1998	97,9	93,4	
1999	99,0	97,9	
2000	100,0	100,0	100,0
2001	98,8	95,0	95,0
2002	95,8	93,8	94,1
2003	97,2	88,7	84,5



9.6 Vergleichsfaktoren für Drei- und Mehrfamilienhäuser

Baujahre ca. 1900 bis ca. 1930

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

Drei- und Mehrfamilienhaus, voll unterkellert, incl. angemessen großes Grundstück, incl. Erschließungskosten, ohne separate Garagen und Nebenanlagen, normaler Unterhaltungszustand, stadtkernahe Lage

Rahmenwerte und Allgemeiner Index in Abhängigkeit von der Wohnfläche

(Wohnfläche nach DIN 283, 1951/1962)

Jahr	ausgewertete Kauffälle	Wohn- fläche m ²	Baujahre ca. 1900 - 1930		Allgemeiner Index 2000 = 100
			DM	DM/m ²	
1995	13	150	251.000	1.673	96,5
		250	347.000	1.388	
		350	422.000	1.206	
1996	17	150	226.000	1.506	91,7
		250	331.000	1.323	
		350	426.000	1.217	
1997	18	150	254.000	1.696	101,3
		250	367.000	1.467	
		350	457.000	1.307	
1998	10	150	267.000	1.780	106,3
		250	385.000	1.540	
		350	480.000	1.371	
1999	9	150	277.000	1.847	111,3
		250	403.000	1.612	
		350	509.000	1.454	
2000	17	150	235.000	1.567	100,0
		250	363.000	1.452	
		350	484.000	1.383	
2001	13	150	256.000	1.707	100,4
		250	360.000	1.440	
		350	450.000	1.286	
		m ²	€	€/m ²	
2001	13	150	130.891	873	92,2
		250	184.065	736	
		350	230.081	658	
2002	18	150	125.000	833	92,2
		250	169.000	676	
		350	202.000	577	
2003	9	150	119.000	793	90,3
		250	166.000	664	
		350	204.000	583	

9.7 Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen

Der Auswertung liegen Kauffälle 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 Kriterien abgestellt:

Eigentumswohnung incl. Miteigentumsanteil am Grundstück, d.h. kein Wohnungserbbaurecht, incl. zugehörige Keller und Gemeinschaftsräume sowie Nutzungsrecht an einem Stellplatz, ohne Garage oder Tiefgaragenstellplatz, normal gute Wohnlage

Es wurden nur die Haupteinflussfaktoren Baujahr und Wohnfläche in der mathematisch-statistischen Auswertung berücksichtigt. Der Einfluss weiterer Faktoren, wie Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude, Geschosslage etc., wurde nicht untersucht.

Erstverkauf von Eigentumswohnungen nach Neubau

(Wohnfläche nach DIN 283, 1951/1962)

Jahr	ausgewertete Kauffälle	Wohn- fläche m ²	Rahmenwert DM/m ² Wfl.	Allgemeiner Index 2000 = 100
1996	27	60	3.642	103,3
		80	3.604	
		100	3.566	
1997	56	60	3.628	100,7
		80	3.515	
		100	3.402	
1998	60	60	3.786	104,9
		80	3.662	
		100	3.538	
1999	23	60	3.960	110,7
		80	3.865	
		100	3.769	
2000	22	60	3.770	100,0
		80	3.500	
		100	3.230	
2001	14	60	3.954	104,4
		80	3.654	
		100	3.355	
		m ²	€/m ² Wfl.	
2001	14	60	2.022	106,3
		80	1.868	
		100	1.715	
2002	21	60	2.060	106,3
		80	1.905	
		100	1.745	
2003	8	60	1.955	102,3
		80	1.830	
		100	1.705	

Weiterverkauf von Eigentumswohnungen (nicht vermietet)

(Wohnfläche nach DIN 283, 1951/1962)

Jahr	aus- gewertete Kauffälle	Wohn- fläche m ²	Rahmenwerte in DM/m ² Wohnfläche				Allgemeiner Index 2000 = 100
			Baujahre 1960 - 1969	Baujahre 1970 - 1979	Baujahre 1980 - 1989	Baujahre 1990 - 1999	
1994	65	60	2.340	2.611	2.820		103,0
		80	2.318	2.549	2.794		
		100	2.297	2.487	2.767		
1995	71	60	2.327	2.495	2.852		102,4
		80	2.307	2.482	2.830		
		100	2.287	2.469	2.809		
1996	70	60	2.190	2.460	2.871		99,3
		80	2.160	2.418	2.829		
		100	2.130	2.377	2.788		
1997	68	60	2.244	2.613	2.982		100,8
		80	2.140	2.509	2.878		
		100	2.036	2.405	2.774		
1998	91	60	2.160	2.400	2.850		99,3
		80	2.160	2.400	2.850		
		100	2.160	2.400	2.850		
1999	125	60	2.282	2.583	2.884		102,8
		80	2.251	2.552	2.852		
		100	2.220	2.520	2.821		
2000	97	60	2.200	2.460	2.790		100,0
		80	2.200	2.460	2.790		
		100	2.200	2.460	2.790		
2001	97	60	2.260	2.490	2.740	3.000	100,7
		80	2.260	2.490	2.740	3.000	
		100	2.260	2.490	2.740	3.000	
		m ²	€/m ² Wfl.	€/m ² Wfl.	€/m ² Wfl.	€/m ² Wfl.	
2001	97	60	1.156	1.273	1.401	1.534	100,7
		80	1.156	1.273	1.401	1.534	
		100	1.156	1.273	1.401	1.534	
2002	100	60	1.080	1.205	1.405	1.545	97,9
		80	1.080	1.205	1.405	1.545	
		100	1.080	1.205	1.405	1.545	
2003	106	60	1.070	1.185	1.340	1.495	95,3
		80	1.070	1.185	1.340	1.495	
		100	1.070	1.185	1.340	1.495	

9.8 Marktanpassungsfaktoren bei der Anwendung des Sachwertverfahrens

Bei der Wertermittlung von bebauten Grundstücken wird für Objekte, die normalerweise nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden, der Verkehrswert in der Regel auf der Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelt. Dabei wird der Sachwert eines bebauten Grundstücks als Summe aus dem Bodenwert, dem Wert der baulichen Anlagen incl. Baunebenkosten unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters, des Unterhaltungszustandes sowie etwa vorhandener Baumängel und Bauschäden und dem Wert der Außenanlagen berechnet.

Das Sachwertverfahren führt in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Die Abweichung wird durch Angebot und Nachfrage und Besonderheiten des Bewertungsobjektes bestimmt. Deshalb ist eine marktgerechte Anpassung des ermittelten Sachwertes zur Verkehrswertableitung überwiegend erforderlich. Um die Höhe des **Marktanpassungsfaktors** zu ermitteln, sind die tatsächlich gezahlten Kaufpreise den berechneten Sachwerten gegenüberzustellen.

Grundlagen der Sachwertermittlung:

Normalherstellungskosten 2000 (Umrechnung mit der Baupreisindexreihe des Landes Nordrhein-Westfalen)

Alterswertminderung in Anlehnung an Tabelle Vogels aus "Grundstücks- und Gebäudebewertung – marktgerecht"

Nach Bildung der prozentualen Differenz zwischen dem jeweiligen Kaufpreis und dem ermitteltem Sachwert erfolgt mittels Ausgleichung durch eine lineare Regression die Berechnung der Marktanpassung in %.

Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Jahr	ausgewertete Kauffälle	Sachwert DM	Marktanpassung %
1990	26	250.000	- 7
		400.000	- 8
		600.000	- 9
1991	16	250.000	0
		400.000	- 6
		600.000	- 13
1992	17	250.000	- 5
		400.000	- 7
		600.000	- 10
1993	26	250.000	0
		400.000	- 4
		600.000	- 10
1994	36	400.000	- 5
		600.000	- 8
1995	25	400.000	- 3
		600.000	- 6
1996	49	400.000	- 2
		600.000	- 7
1997	37	400.000	- 4
		600.000	- 7
1998	34	400.000	0
		600.000	- 7
1999	46	400.000	0
		600.000	- 4
2000	27	400.000	+ 2
		600.000	- 4
2001	42	400.000	- 3
		600.000	- 8
		€	
2001	42	200.000	- 3
		300.000	- 8
2002	46	200.000	- 4
		300.000	- 10
2003	37	200.000	- 6
		300.000	- 12

Marktanpassungsfaktoren für Reiheneigenheime und Doppelhaushälften

Jahr	ausgewertete Kauffälle	Sachwert	Marktanpassung
		DM	%
1990	25	200.000	0
		300.000	- 2
1991	16	200.000	+ 3
		300.000	- 1
1992	12	200.000	+ 5
		300.000	- 3
1993	24	200.000	+ 5
		300.000	- 2
1994	23	300.000	+ 2
		400.000	- 8
1995	17	300.000	+ 5
		400.000	- 3
1996	28	300.000	+ 7
		400.000	- 3
1997	26	300.000	+ 7
		400.000	+ 1
1998	29	300.000	+ 6
		400.000	0
1999	22	300.000	+ 8
		400.000	+ 3
2000	30	300.000	+ 8
		400.000	+ 2
2001	23	300.000	+ 3
		400.000	- 4
		€	
2001	23	150.000	+ 3
		200.000	- 4
2002	28	150.000	+ 3
		200.000	- 1
2003	35	150.000	+ 3
		200.000	- 4

Marktanpassungsfaktoren für Drei- und Mehrfamilienhäuser, Baujahre ca. 1900 bis 1930

Jahr	ausgewertete Kauffälle	Sachwert DM	Marktanpassung %
1991	23	150.000	+ 4
		250.000	+ 1
		350.000	- 2
1992	10	150.000	+ 1
		250.000	0
		350.000	- 1
1993	9	150.000	- 2
		250.000	- 3
		350.000	- 4
1994	14	150.000	+ 1
		250.000	0
		350.000	- 1
1995	13	150.000	+ 4
		250.000	+ 3
		350.000	+ 2
1996	17	150.000	- 1
		250.000	- 1
		350.000	- 1
1997	22	150.000	0
		250.000	- 3
		350.000	- 6
1998	8	150.000	+ 10
		250.000	+ 7
		350.000	+ 4
1999	19	150.000	+ 2
		250.000	+ 1
		350.000	0
2000	17	150.000	+ 1
		250.000	- 2
		350.000	- 5
2001	13	150.000	- 3
		250.000	- 4
		350.000	- 5
		€	
2001	13	100.000	- 3
		180.000	- 5
		250.000	- 7
2002	18	100.000	- 8
		180.000	- 9
		250.000	- 10
2003	9	100.000	- 8
		180.000	- 12
		250.000	- 15