



Grundstücksmarktbericht **2006**

für die Stadt Iserlohn



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Iserlohn

NRW.

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn

Geschäftsstelle: Werner-Jacobi-Platz 12 58636 Iserlohn

Postanschrift: Postfach 24 62 58634 Iserlohn

Ansprechpartner:

Leiterin der Geschäftsstelle: Dipl.-Ing. Margit Straker Tel.: 02371 / 217 2460

Grundstücksmarktdaten: Dipl.-Ing. Thorsten Grote Tel.: 02371 / 217 2461

Bodenrichtwerte: Verm.-Tech. Regina Krysiak Tel.: 02371 / 217 2463

Fax: 02371 / 217 4699

E-Mail: gutachterausschuss@iserlohn.de

Internet: www.iserlohn.de/Planen_und_Umwelt/Grundstueckswerte/startseite.php
www.gutachterausschuss.nrw.de
www.boris.nrw.de (Bodenrichtwertinformationssystem NRW)

Gebühr: 20 €

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 2005 | |
| 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 2005 wurden dem Gutachterausschuss 856 Kauffälle vorgelegt. Die Anzahl stieg gegenüber dem Vorjahr um ca. 12%. Der Geldumsatz der 643 Kauffälle (Vorjahr 585) des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (ohne Kauffälle mit persönlichen oder ungewöhnlichen Verhältnissen sowie ohne Erbbaurechtsbestellungen) betrug 84 Mio. Euro und lag damit um ca. 7% unter dem Vorjahresumsatz.

1.2 Unbebaute Grundstücke

Der Umsatz an Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau ist im Jahr 2005 mit 58 Kauffällen ungefähr auf dem Vorjahresniveau von 54 Kauffällen geblieben. Der durchschnittliche Wohnbaulandwert blieb unverändert bei 180 €/m².

Baugrundstücke für gewerbliche Nutzung wurden in 2005 nicht veräußert.

1.3 Ein- und Zweifamilienhäuser incl. Reihenhäuser

Der Umsatz lag mit 179 Kauffällen in 2005 um ca. 19% höher als im Vorjahr. Die erzielten Kaufpreise lagen je nach Alter bis zu 2% unter Vorjahreswert.

1.4 Eigentumswohnungen

Mit insgesamt 166 verkauften Eigentumswohnungen hat sich der Umsatz gegenüber 2004 nicht verändert.

Für neue Eigentumswohnungen wurden je nach Lage ca. 1.500 – 1.800 €/m² Wohnfläche erzielt, die Preise blieben damit auf Vorjahresniveau.

Das Preisniveau für Weiterverkäufe lag bei ca. 950 – 1.300 €/m² Wohnfläche und somit ca. 6 % unter dem Preisniveau von 2004.

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)

3.3 Gesetzliche Grundlagen

Die wesentlichen Grundlagen für die Tätigkeit von Gutachterausschuss und Geschäftsstelle sind

Baugesetzbuch (BauGB)

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

Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (GAVO NRW)

vom 23. März 2004 (GV. NRW. S. 146), zuletzt geändert durch Verordnung vom 10.01.2006

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

vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209) in der jeweils geltenden Fassung

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

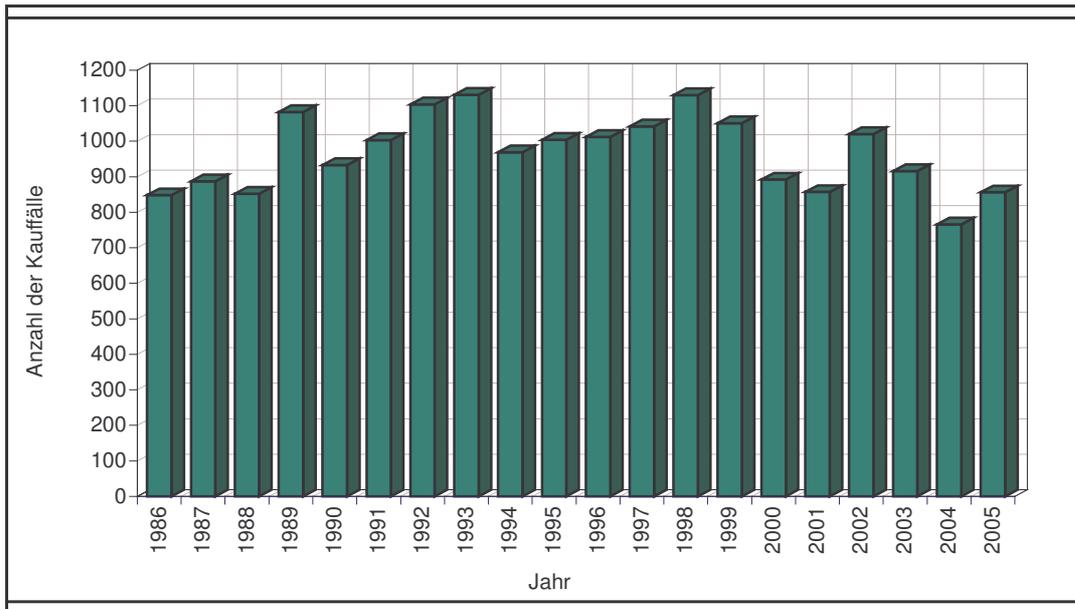
- ▶ die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung und anderer Datensammlungen
- ▶ die vorbereitenden Arbeiten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte
- ▶ die vorbereitenden Arbeiten zur Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- ▶ die Erarbeitung der Übersicht über 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 2005

4.1 Anzahl der Kauffälle

Insgesamt wurden dem Gutachterausschuss im Berichtsjahr 856 Kauffälle über bebaute und unbebaute Grundstücke vorgelegt. Die Anzahl der Kauffälle ist damit gegenüber 2004 um ca 12% gestiegen.

Anzahl der Kauffälle im langfristigen Vergleich



Verteilung der Kauffälle nach Gemarkungen

| Gemarkung | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 |
|-------------------------|-------------|-------------|------------|------------|-------------|------------|------------|------------|
| Hennen | 124 | 138 | 155 | 148 | 173 | 161 | 101 | 91 |
| Iserlohn | 638 | 580 | 482 | 395 | 450 | 405 | 408 | 437 |
| Kesbern | 4 | 4 | 2 | 3 | 0 | 3 | 2 | 7 |
| Letmathe | 77 | 94 | 65 | 107 | 73 | 74 | 66 | 93 |
| Lössel | 36 | 25 | 27 | 36 | 19 | 22 | 17 | 27 |
| Oestrich | 127 | 94 | 90 | 88 | 224 | 152 | 118 | 122 |
| Sümmern | 124 | 116 | 71 | 80 | 81 | 99 | 54 | 79 |
| Gesamt | 1130 | 1051 | 892 | 857 | 1020 | 916 | 766 | 856 |
| Veränderung zum Vorjahr | + 8 % | - 7 % | - 15 % | - 4 % | + 19 % | - 10 % | - 16 % | + 12 % |

Verteilung der Kauffälle nach Art des Vertragsgegenstandes

| Vertragsgegenstand | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 |
|----------------------------------|--------------|--------------|------------|------------|--------------|------------|------------|------------|
| 1 Baugrundstücke | 75 | 100 | 59 | 74 | 166 | 114 | 66 | 67 |
| 2 Sonstige unbebaute Grundstücke | 101 | 154 | 144 | 119 | 99 | 102 | 87 | 127 |
| 3 Bebaute Grundstücke | 537 | 471 | 413 | 387 | 382 | 408 | 338 | 374 |
| 4 Wohnungs- / Teileigentum | 417 | 326 | 276 | 277 | 373 | 292 | 275 | 288 |
| Gesamt | 1.130 | 1.051 | 892 | 857 | 1.020 | 916 | 766 | 856 |

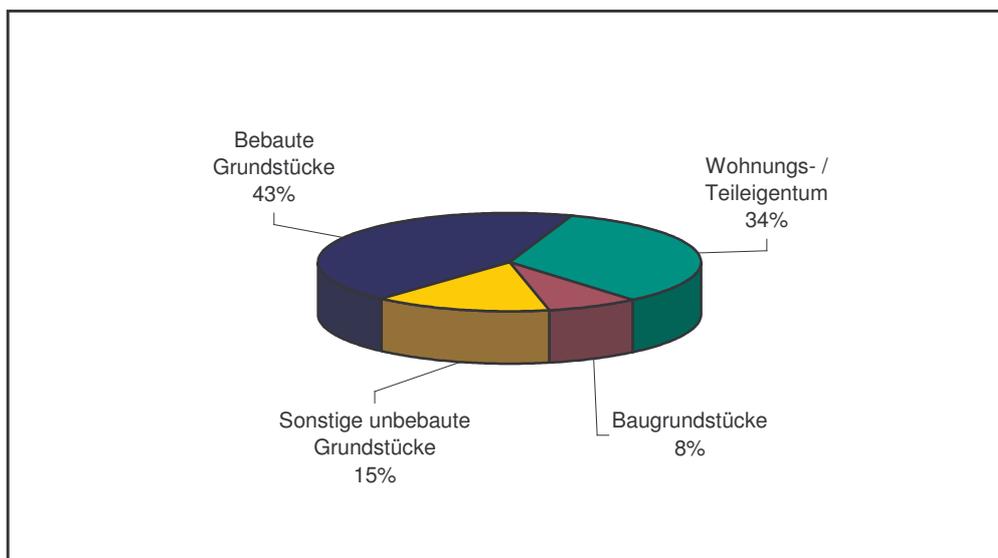
Erläuterungen zu

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

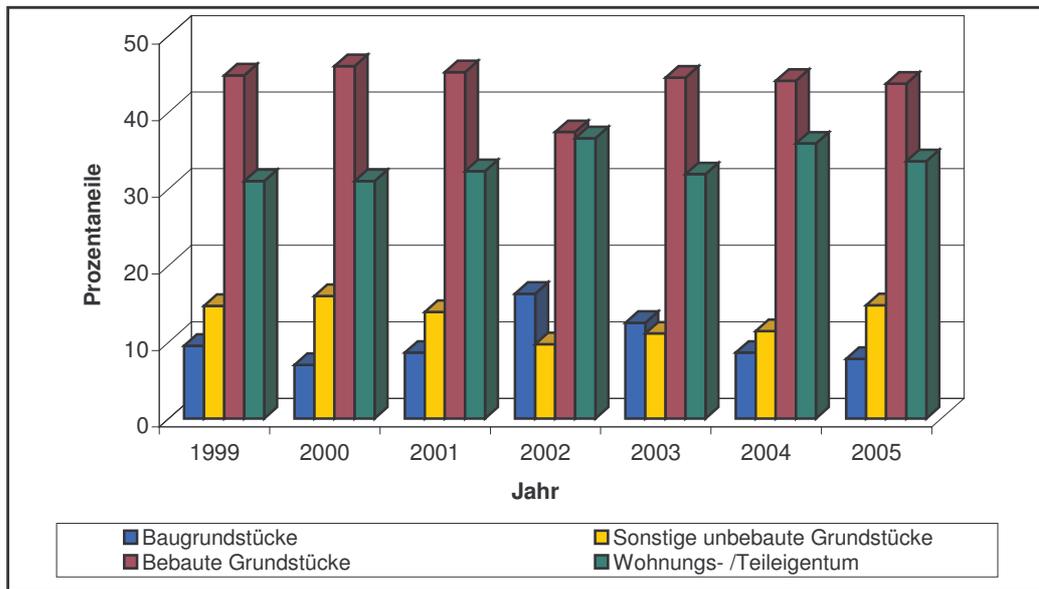
lfd. Nr. 2: Arrondierungs-, Gemeinbedarfs-, land- und forstwirtschaftliche Flächen usw.

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

Marktanteile der einzelnen Grundstückskategorien im Berichtsjahr



Marktanteile im langfristigen Vergleich



4.2 Flächen- und Geldumsatz

Auf dem Iserlohner Grundstücksmarkt wurde im Jahr 2005

ein Flächenumsatz von **83,99 ha^{*)}** (Vorjahr 61,55 ha)
 sowie ein Geldumsatz von **84,31 Mio. €** (Vorjahr 89,99 Mio. €)

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

Diese Angaben basieren auf der Auswertung von 643 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 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Bauland | | | | | | | |
| Kauffälle | 80 | 53 | 67 | 153 | 111 | 63 | 62 |
| Flächenumsatz [ha] | 15,25 | 8,11 | 18,27 | 10,27 | 9,97 | 6,69 | 3,65 |
| Geldumsatz [Mio. €] | 12,21 | 11,11 | 13,01 | 17,02 | 12,95 | 6,63 | 6,02 |
| sonstige unbebaute Grundstücke | | | | | | | |
| Kauffälle | 111 | 89 | 91 | 76 | 67 | 59 | 97 |
| Flächenumsatz [ha] | 86,35 | 34,13 | 70,52 | 15,73 | 28,35 | 29,22 | 44,45 |
| Geldumsatz [Mio. €] | 10,67 | 3,28 | 7,14 | 1,91 | 2,35 | 1,44 | 2,02 |
| Bebaute Grundstücke - Normaleigentum | | | | | | | |
| Kauffälle | 331 | 291 | 276 | 255 | 237 | 226 | 245 |
| Flächenumsatz [ha] | 27,01 | 33,36 | 35,05 | 21,93 | 32,00 | 24,12 | 31,27 |
| Geldumsatz [Mio. €] | 89,64 | 89,30 | 84,95 | 58,25 | 64,25 | 58,22 | 53,33 |
| Bebaute Grundstücke - Erbbaurecht | | | | | | | |
| Kauffälle | 21 | 20 | 14 | 22 | 24 | 20 | 19 |
| Flächenumsatz [ha] | 1,63 | 5,83 | 0,58 | 2,13 | 1,78 | 1,52 | 4,63 |
| Geldumsatz [Mio. €] | 4,39 | 6,69 | 2,60 | 5,36 | 5,04 | 4,46 | 3,81 |
| Wohnungseigentum | | | | | | | |
| Kauffälle | 221 | 194 | 182 | 223 | 187 | 168 | 166 |
| Geldumsatz [Mio. €] | 25,66 | 18,75 | 20,61 | 23,37 | 18,64 | 16,22 | 16,65 |
| Wohnungserbbaurecht | | | | | | | |
| Kauffälle | 33 | 23 | 27 | 24 | 20 | 27 | 25 |
| Geldumsatz [Mio. €] | 3,39 | 2,19 | 3,02 | 1,97 | 1,96 | 2,71 | 2,25 |
| Teileigentum / -erbbaurecht | | | | | | | |
| Kauffälle | 15 | 12 | 18 | 41 | 17 | 22 | 29 |
| Geldumsatz [Mio. €] | 0,71 | 1,30 | 1,10 | 0,60 | 0,34 | 0,31 | 0,24 |

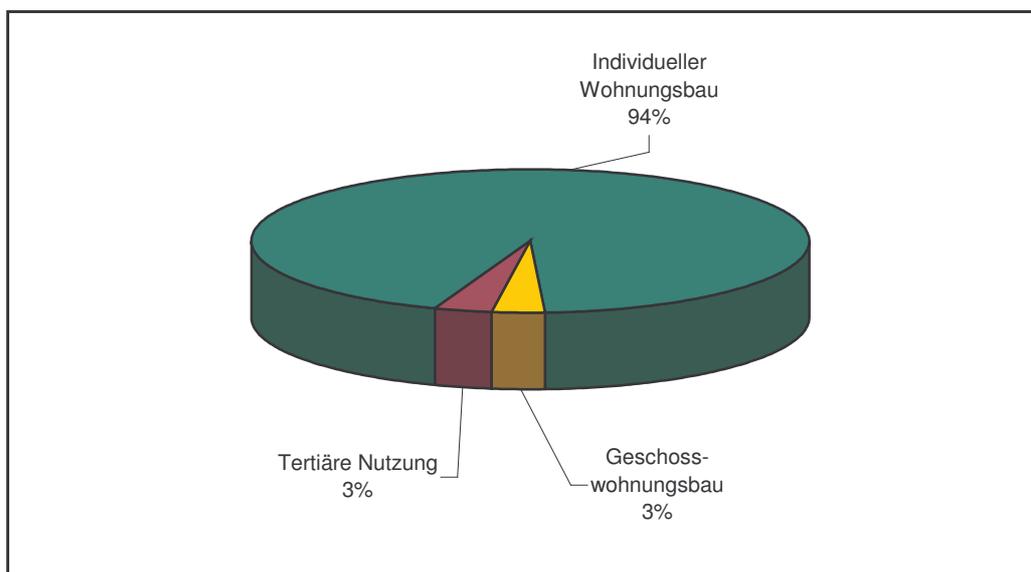
5. Unbebaute Grundstücke

5.1 Baulandflächen

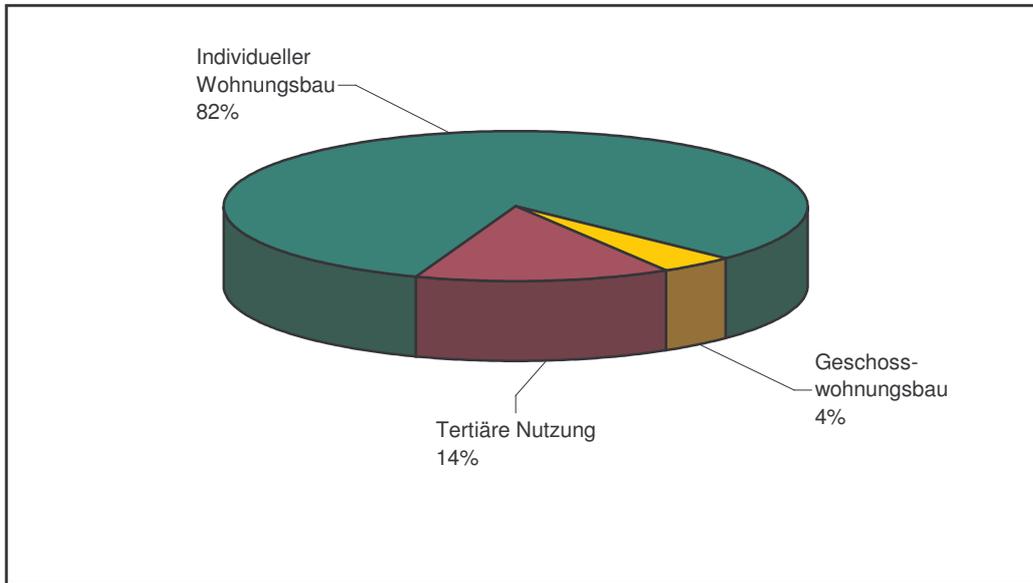
Gesamtübersicht zur Umsatzentwicklung

| Jahr | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 |
|--|------|------|------|-------|-------|------|------|
| Individueller Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausbebauung) | | | | | | | |
| Kauffälle | 59 | 43 | 45 | 143 | 107 | 54 | 58 |
| Flächenumsatz [ha] | 5,03 | 5,05 | 2,47 | 7,67 | 7,14 | 3,47 | 2,98 |
| Geldumsatz [Mio. €] | 7,06 | 9,47 | 4,37 | 14,72 | 10,26 | 4,67 | 4,65 |
| Geschosswohnungsbau | | | | | | | |
| Kauffälle | 5 | 5 | 7 | 2 | - | 2 | 2 |
| Flächenumsatz [ha] | 0,55 | 0,65 | 0,75 | 0,57 | - | 0,15 | 0,15 |
| Geldumsatz [Mio. €] | 0,93 | 0,73 | 1,32 | 1,31 | - | 0,32 | 0,41 |
| Bauflächen für Gewerbe / Industrie | | | | | | | |
| Kauffälle | 12 | 3 | 14 | 6 | 2 | 6 | 0 |
| Flächenumsatz [ha] | 5,27 | 2,08 | 7,82 | 1,80 | 2,10 | 3,03 | 0,00 |
| Geldumsatz [Mio. €] | 1,79 | 0,58 | 4,17 | 0,79 | 0,80 | 1,54 | 0,00 |
| Bauflächen für Tertiäre Nutzung (Geschäfte, Dienstleistungen) | | | | | | | |
| Kauffälle | 4 | 2 | 1 | 2 | 1 | 1 | 2 |
| Flächenumsatz [ha] | 4,40 | 0,33 | 7,22 | 0,24 | 0,16 | 0,04 | 0,52 |
| Geldumsatz [Mio. €] | 2,43 | 0,33 | 3,14 | 0,20 | 0,18 | 0,10 | 0,97 |

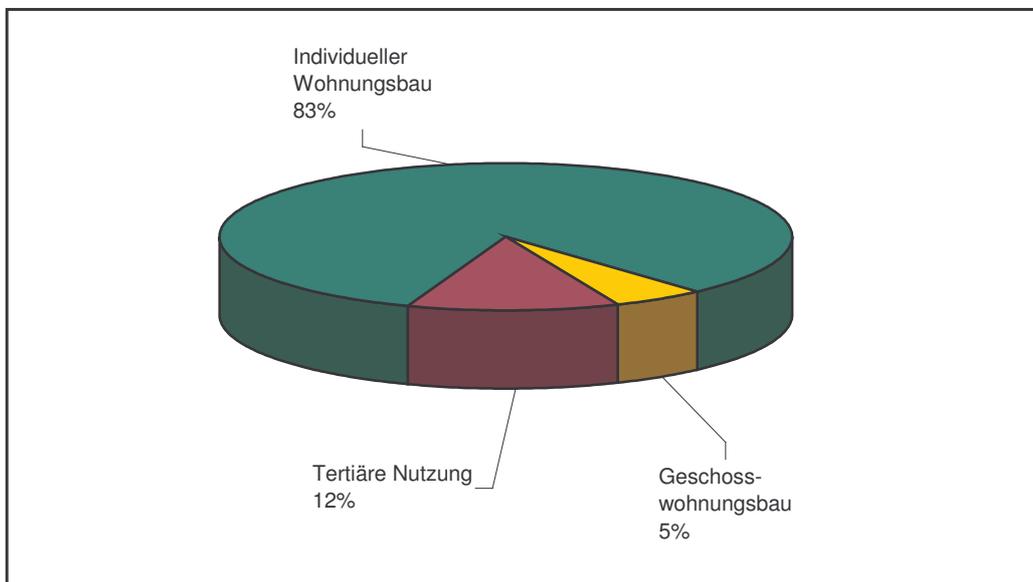
Prozentuale Anteile an der Anzahl der Käufälle



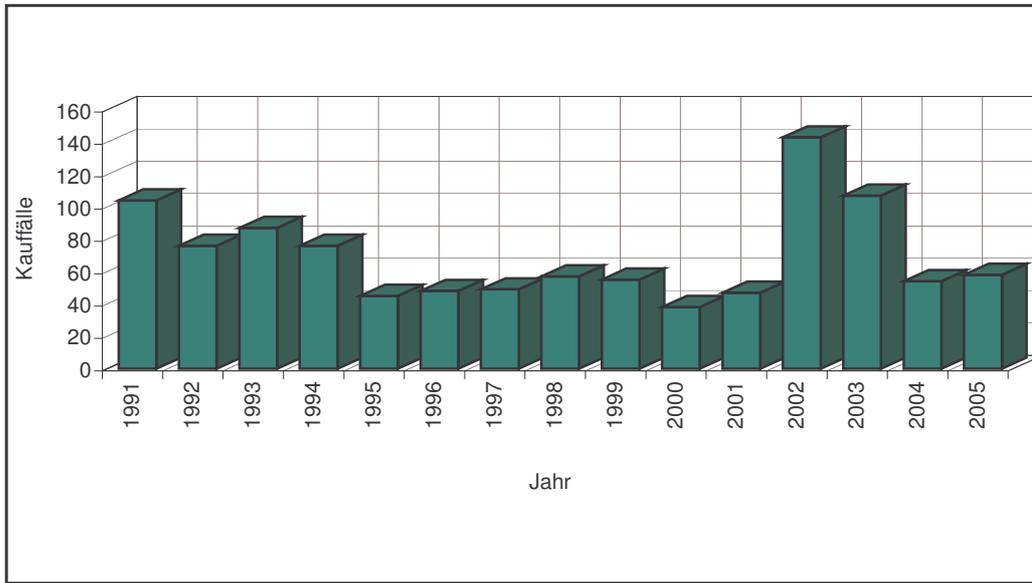
Prozentuale Anteile am Flächenumsatz



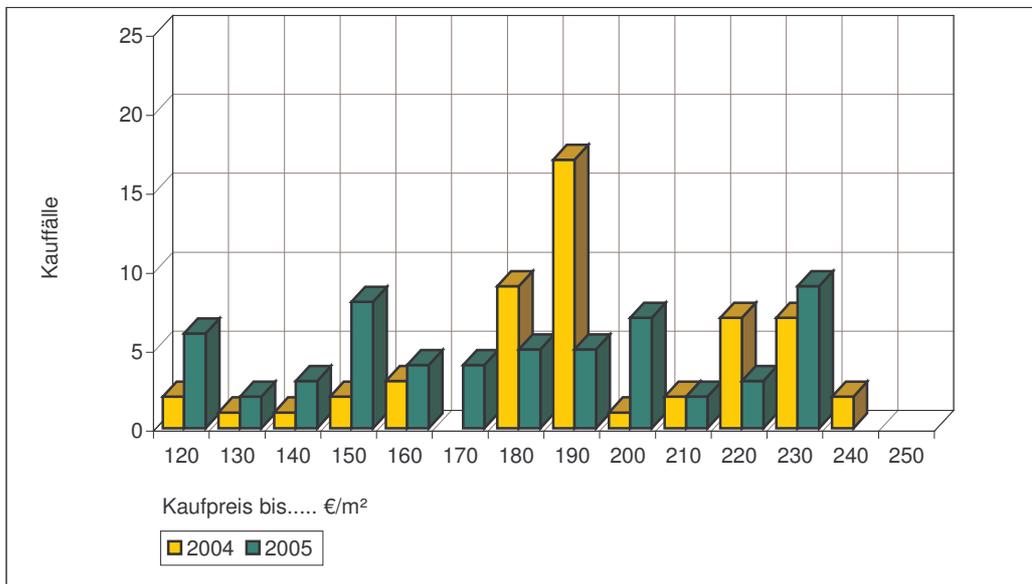
Prozentuale Anteile am Geldumsatz



Anzahl der geeigneten Wohnbaulandpreise im langfristigen Überblick



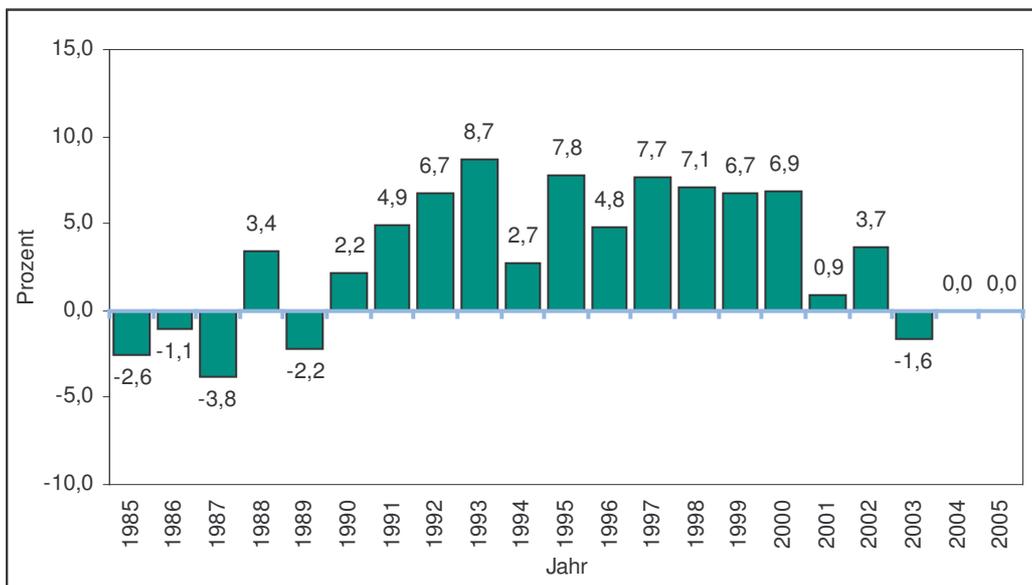
Häufigkeitsverteilung der Wohnbaulandpreise nach Preisgruppen



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 | |
| 1981 | 35 | 187 | 95,61 | + 15,4 | 1994 | 76 | 230 | 117,60 | + 2,7 |
| 1982 | 51 | 197 | 100,72 | + 5,4 | 1995 | 45 | 248 | 126,80 | + 7,8 |
| 1983 | 65 | 197 | 100,72 | 0 | 1996 | 48 | 260 | 132,94 | + 4,8 |
| 1984 | 66 | 192 | 98,17 | - 2,5 | 1997 | 49 | 280 | 143,16 | + 7,7 |
| 1985 | 55 | 187 | 95,61 | - 2,6 | 1998 | 57 | 300 | 153,39 | + 7,1 |
| 1986 | 42 | 185 | 94,59 | - 1,1 | 1999 | 55 | 320 | 163,61 | + 6,7 |
| 1987 | 47 | 178 | 91,01 | - 3,8 | 2000 | 38 | 342 | 174,86 | + 6,9 |
| 1988 | 62 | 184 | 94,08 | + 3,4 | 2001 | 47 | 345 | 176,40 | + 0,9 |
| 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 |
| 1992 | 76 | 206 | 105,33 | + 6,7 | 2004 | 54 | - | 180 | 0 |
| 1993 | 87 | 224 | 114,53 | + 8,7 | 2005 | 58 | - | 180 | 0 |

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 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 |
|---|-------|-------|-------|------|------|-------|-------|
| Landwirtschaftliche Flächen | | | | | | | |
| Kauffälle | 4 | 0 | 2 | 0 | 4 | 7 | 7 |
| Flächenumsatz [ha] | 3,00 | 0 | 3,65 | 0 | 8,25 | 13,15 | 9,97 |
| Geldumsatz [Mio. €] | 0,06 | 0 | 0,08 | 0 | 0,13 | 0,38 | 0,14 |
| Forstwirtschaftliche Flächen einschließlich Aufwuchs | | | | | | | |
| Kauffälle | 4 | 2 | 5 | 2 | 2 | 3 | 5 |
| Flächenumsatz [ha] | 28,24 | 13,45 | 31,98 | 7,21 | 4,10 | 4,09 | 28,84 |
| Geldumsatz [Mio. €] | 0,22 | 0,10 | 0,27 | 0,04 | 0,06 | 0,02 | 0,39 |

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 2005 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Berichtszeitraum 2004 veröffentlichten Umsatz- und Preisdaten anderer Gutachterausschüsse dargestellt.

Umsatz und mittlerer Kaufpreis landwirtschaftlicher Flächen in verschiedenen Kreisen

Quelle: Grundstücksmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2005 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Berichtszeitraum 2004

| Kreis | Anzahl der Kauffälle | | | Flächenumsatz [ha] | | | Geldumsatz [Mio. €] | | | Ø Kaufpreis €/m² | | |
|----------------------------------|----------------------|-------|------|----------------------|--------|--------|-----------------------|-------|------|------------------|-------|------|
| | Gesamt | Acker | Grün | Gesamt | Acker | Grün | Gesamt | Acker | Grün | Gesamt | Acker | Grün |
| Aachen, Kreis | 160 | 61 | 99 | 239,90 | 175,59 | 64,31 | 5,13 | 4,29 | 0,84 | 2,14 | 4,05 | 1,30 |
| Borken | 102 | 75 | 27 | 253,58 | 186,93 | 66,65 | 8,95 | 6,70 | 2,75 | 3,55 | 3,60 | 3,40 |
| Coesfeld | 55 | 47 | 8 | 148,84 | 141,38 | 7,46 | 4,57 | 4,40 | 0,16 | 3,00 | 3,00 | 2,20 |
| Düren, Kreis | 230 | 182 | 48 | 403,14 | 352,19 | 50,95 | 11,75 | 10,83 | 0,92 | 2,89 | 3,07 | 2,22 |
| Ennepe-Ruhr-Kreis | 26 | | | 83,89 | | | 1,29 | | | 1,70 | | |
| Euskirchen | 248 | 144 | 104 | 413,53 | 257,83 | 155,70 | 5,98 | 4,78 | 1,20 | 1,45 | 1,86 | 0,77 |
| Gütersloh, Kreis | 50 | | | 279,12 | | | 6,19 | | | 2,70 | | |
| Heinsberg | 288 | 263 | 25 | 431,06 | 412,71 | 18,35 | 13,73 | 13,37 | 0,36 | 3,25 | 3,20 | 2,40 |
| Herford, Kreis | 40 | 35 | 5 | 42,73 | 41,29 | 1,44 | 1,03 | 1,01 | 0,02 | 2,54 | 1,61 | |
| Hochsauerlandkreis | 131 | 64 | 67 | 196,40 | 98,00 | 98,40 | 2,60 | 1,40 | 1,20 | 1,35 | 1,40 | 1,25 |
| Höxter | 282 | 235 | 47 | 406,20 | 357,10 | 49,10 | 4,18 | 3,82 | 0,36 | 1,25 | 1,29 | 1,03 |
| Kleve | 139 | 77 | 62 | 468,16 | 260,76 | 207,40 | 13,56 | 8,16 | 5,40 | 2,71 | 2,88 | 2,49 |
| Kr. Lippe / Detmold | 119 | 89 | 30 | 235,62 | 205,33 | 30,28 | 3,58 | 3,32 | 0,26 | 1,40 | 1,55 | 0,87 |
| Kr. Reck./ Castrop-R./ Herten | 12 | | | 28,70 | | | 0,90 | | | 3,15 | | |
| Märkischer Kreis | 91 | 63 | 28 | 126,85 | 109,78 | 17,07 | 1,94 | 1,54 | 0,40 | 1,53 | 1,61 | 1,37 |
| Mettmann | 5 | 4 | 1 | 11,17 | 10,49 | 0,68 | 0,33 | 0,31 | 0,02 | 2,92 | 2,97 | 2,22 |
| Minden-Lübbecke | 182 | 143 | 39 | 309,78 | 232,42 | 77,36 | 4,25 | 3,38 | 0,87 | 1,50 | 1,53 | 1,40 |
| Oberberg. Kreis | 111 | | | 152,37 | | | 1,71 | | | 1,05 | 1,05 | 1,05 |
| Olpe | 34 | 19 | 15 | 36,69 | 24,78 | 11,91 | 0,60 | 0,42 | 0,18 | 1,64 | 1,71 | 1,49 |
| Paderborn, Kreis | 148 | 103 | 44 | 248,17 | 185,31 | 62,77 | 4,85 | 3,96 | 0,89 | 2,01 | 1,53 | |
| Rhein.-Berg. Kreis | 54 | - | - | 87,70 | - | - | 1,80 | - | - | 1,40 | - | - |
| Rhein-Erft-Kreis | 56 | | | 116,73 | | | 4,98 | | | 4,27 | | |
| Rhein-Kr. Neuss / Dorm. | 143 | 134 | 9 | 224,32 | 211,32 | 13,00 | 9,35 | 9,06 | 0,29 | 4,17 | 4,29 | 2,25 |
| Rhein-Sieg-Kreis/ Troisdorf | 130 | 81 | 49 | 119,78 | 68,29 | 51,49 | 2,28 | 1,77 | 0,51 | 1,88 | 2,58 | 0,97 |
| Siegen-Wittgenst. | 61 | 39 | 22 | 61,92 | 30,10 | 31,82 | 0,66 | 0,35 | 0,31 | 1,16 | 1,19 | 1,12 |
| Soest | 139 | 106 | 33 | 283,50 | 257,55 | 25,95 | 6,61 | 6,09 | 0,52 | 2,33 | 2,36 | 2,00 |
| Steinfurt | 362 | 171 | 60 | 593,11 | 422,71 | 82,06 | 16,31 | 11,78 | 1,95 | 2,69 | 2,78 | 2,32 |
| Unna, Kreis | 12 | | | 25,31 | | | 0,78 | | | 3,00 | | |
| Viersen, Kreis | 67 | 60 | 7 | 114,61 | 111,35 | 3,26 | 3,72 | 3,61 | 0,11 | 3,25 | 3,25 | 3,35 |
| Warendorf | 64 | 50 | 14 | 258,33 | 206,36 | 54,85 | 5,93 | 4,88 | 1,12 | 2,34 | 2,38 | 2,07 |
| Wesel, Kreis | 92 | | | 255,38 | | | 6,22 | | | 2,36 | 2,36 | 2,36 |
| Mittel | | | | | | | | | | 2,30 | 2,40 | 1,80 |

Umsatz und mittlerer Kaufpreis forstwirtschaftlicher Flächen einschließlich Aufwuchs in verschiedenen Kreisen

Quelle: Grundstücksmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2005 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Berichtszeitraum 2004

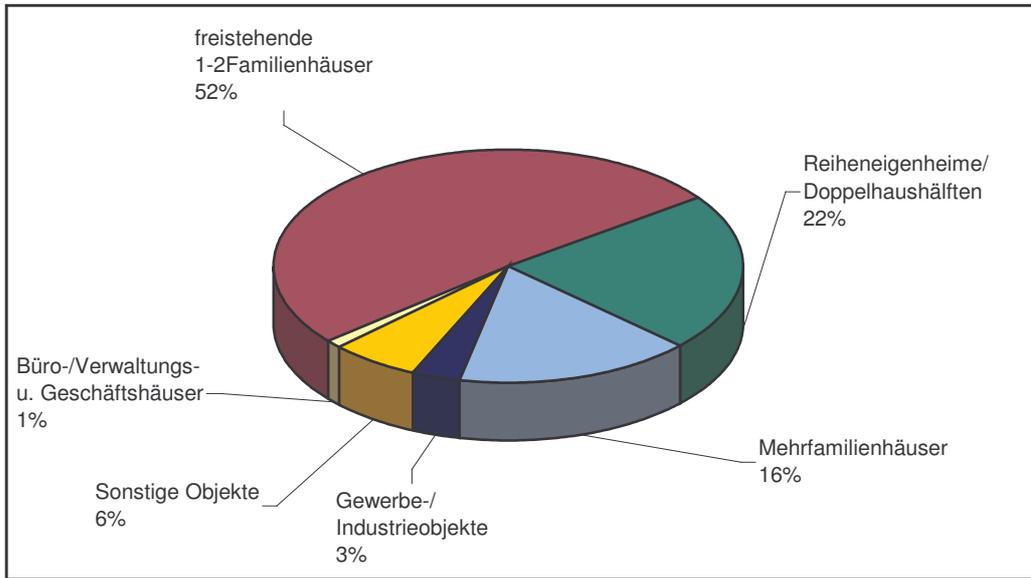
| Kreis | Kauffälle | Flächenumsatz [ha] | Geldumsatz [Mio. €] | Ø Kaufpreis [€/m ²] |
|-------------------------------------|-----------|-------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| Aachen, Kreis | 13 | 45,50 | 0,47 | 1,03 |
| Borken | 11 | 18,65 | 0,17 | 0,91 |
| Coesfeld | 22 | 500,68 | 4,90 | 1,00 |
| Düren, Kreis | 19 | 16,35 | 0,12 | 1,24 |
| Ennepe-Ruhr-Kreis | 18 | 156,97 | 0,93 | - |
| Euskirchen | 64 | 62,38 | 0,46 | 0,74 |
| Gütersloh, Kreis | 8 | 9,04 | 0,12 | 0,70 |
| Heinsberg | 35 | 71,62 | 0,30 | 0,70 |
| Herford, Kreis | 14 | 13,23 | 0,16 | 1,45 |
| Hochsauerlandkreis | 63 | 365,40 | 2,20 | 0,60 |
| Höxter | 9 | 402,82 | 2,82 | 0,70 |
| Kleve | 10 | 30,73 | 0,16 | 0,53 |
| Lippe / Detmold, Kreis | 4 | 6,19 | 0,07 | 0,94 |
| Märkischer Kreis | 59 | 148,88 | 1,26 | 1,04 |
| Mettmann | 0 | | | |
| Minden-Lübbecke | 26 | 24,54 | 0,16 | 0,70 |
| Oberbergischer Kreis | 137 | 136,70 | 1,08 | 0,92 |
| Olpe | 18 | 143,43 | 0,70 | 0,49 |
| Paderborn, Kreis | 15 | 9,26 | 0,09 | - |
| Reck./ Castrop-R./ Herten, Kreis | 2 | 14,50 | 0,14 | - |
| Rhein.-Bergischer Kreis | 36 | 27,10 | 0,28 | 1,10 |
| Rhein-Erft-Kreis | 2 | 72,68 | 1,22 | 1,68 |
| Rhein-Kr. Neuss / Dorm. | 2 | 1,19 | 0,02 | 1,68 |
| Rhein-Sieg-Kreis/ Troisdorf | 39 | 23,19 | 0,14 | 0,65 |
| Siegen-Wittgenstein. | 39 | 267,93 | 2,41 | 1,27 |
| Soest | 9 | 34,88 | 0,38 | 1,08 |
| Steinfurt | 46 | 63,12 | 1,00 | 1,48 |
| Unna, Kreis | 5 | 42,56 | 0,33 | 1,23 |
| Viersen, Kreis | 16 | 14,06 | 0,08 | 0,60 |
| Warendorf | 6 | 23,41 | 0,20 | 0,70 |
| Wesel, Kreis | 3 | 1,94 | 0,02 | 0,80 |
| | | | Mittel | 0,90 |

6. Bebaute Grundstücke (ohne bebaute Erbbaurechte)

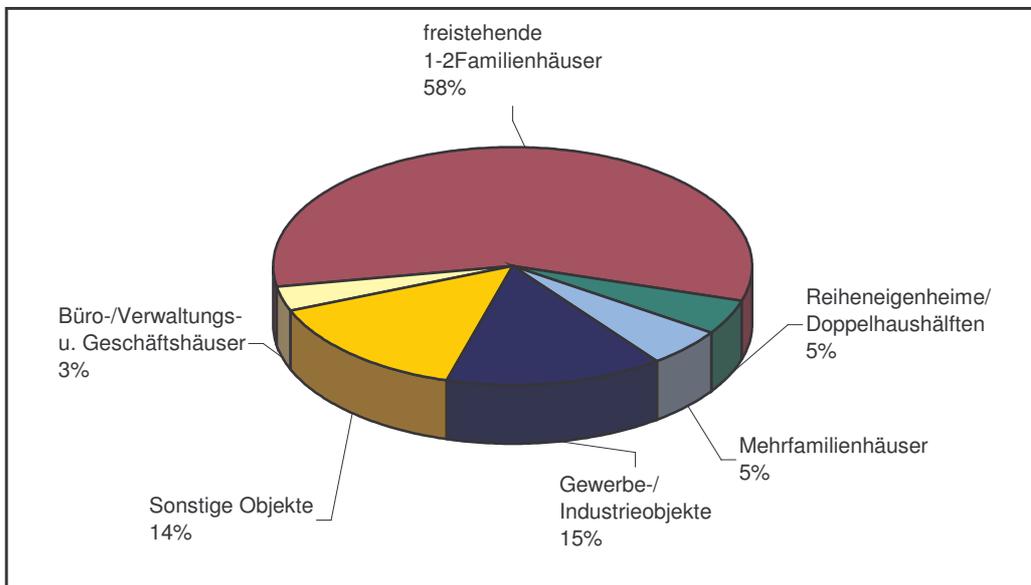
Gesamtübersicht zur Umsatzentwicklung

| Jahr | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Ein- und Zweifamilienhäuser incl. Reiheneigenheime | | | | | | | |
| Kauffälle | 241 | 178 | 191 | 175 | 183 | 150 | 179 |
| Flächenumsatz [ha] | 13,55 | 9,38 | 11,75 | 9,50 | 13,10 | 14,00 | 19,49 |
| Geldumsatz [Mio. €] | 49,80 | 38,96 | 39,46 | 35,83 | 38,31 | 29,12 | 34,71 |
| davon: freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser | | | | | | | |
| Kauffälle | 128 | 107 | 127 | 97 | 124 | 87 | 125 |
| Flächenumsatz [ha] | 10,70 | 7,42 | 10,02 | 7,22 | 11,51 | 12,34 | 17,96 |
| Geldumsatz [Mio. €] | 29,43 | 25,24 | 27,60 | 20,93 | 27,79 | 18,21 | 25,08 |
| Reiheneigenheime | | | | | | | |
| Kauffälle | 113 | 71 | 64 | 78 | 59 | 63 | 54 |
| Flächenumsatz [ha] | 2,85 | 1,96 | 1,73 | 2,28 | 1,59 | 1,66 | 1,53 |
| Geldumsatz [Mio. €] | 20,36 | 13,72 | 11,86 | 14,90 | 10,52 | 10,91 | 9,63 |
| Mehrfamilienhäuser | | | | | | | |
| Kauffälle | 58 | 73 | 54 | 55 | 34 | 36 | 40 |
| Flächenumsatz [ha] | 2,40 | 4,29 | 3,48 | 3,19 | 2,32 | 3,36 | 1,61 |
| Geldumsatz [Mio. €] | 17,22 | 19,07 | 16,67 | 11,99 | 9,12 | 9,92 | 6,94 |
| Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser | | | | | | | |
| Kauffälle | 7 | 4 | 6 | - | 3 | 1 | 3 |
| Flächenumsatz [ha] | 2,96 | 0,99 | 2,51 | - | 1,09 | 0,04 | 1,05 |
| Geldumsatz [Mio. €] | 11,91 | 4,16 | 9,05 | - | 8,37 | 0,11 | 4,37 |
| Gewerbe- und Industrieobjekte | | | | | | | |
| Kauffälle | 12 | 19 | 10 | 11 | 7 | 11 | 8 |
| Flächenumsatz [ha] | 5,51 | 11,35 | 2,73 | 6,95 | 4,70 | 4,70 | 4,59 |
| Geldumsatz [Mio. €] | 7,80 | 16,20 | 2,82 | 7,38 | 4,98 | 3,82 | 5,17 |
| Sonstige Objekte | | | | | | | |
| Kauffälle | 13 | 17 | 15 | 14 | 10 | 28 | 15 |
| Flächenumsatz [ha] | 2,58 | 7,35 | 14,58 | 2,28 | 10,79 | 2,01 | 4,53 |
| Geldumsatz [Mio. €] | 2,86 | 10,91 | 16,94 | 3,05 | 3,48 | 15,24 | 2,14 |

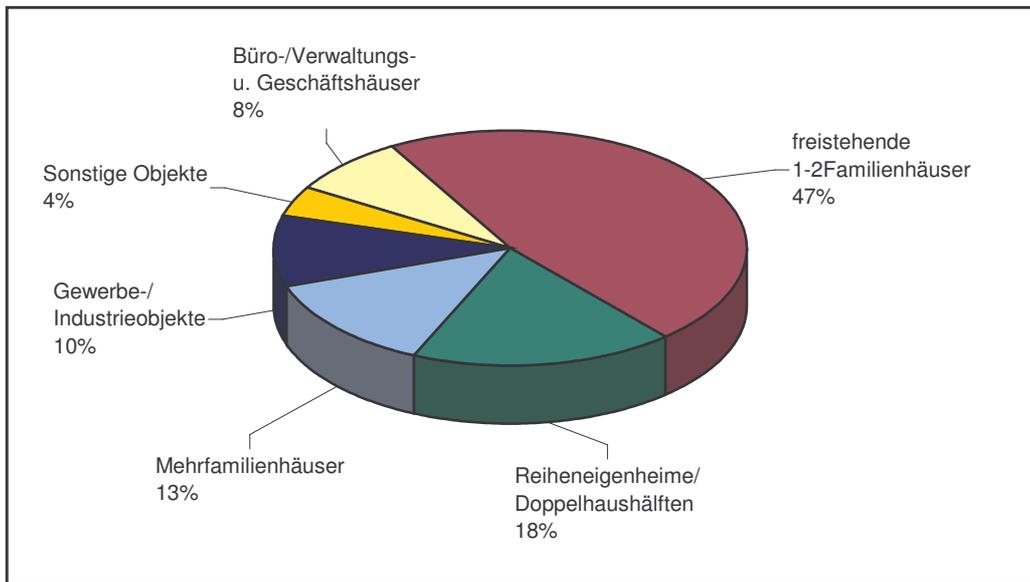
Prozentuale Anteile an der Anzahl der Kauffälle



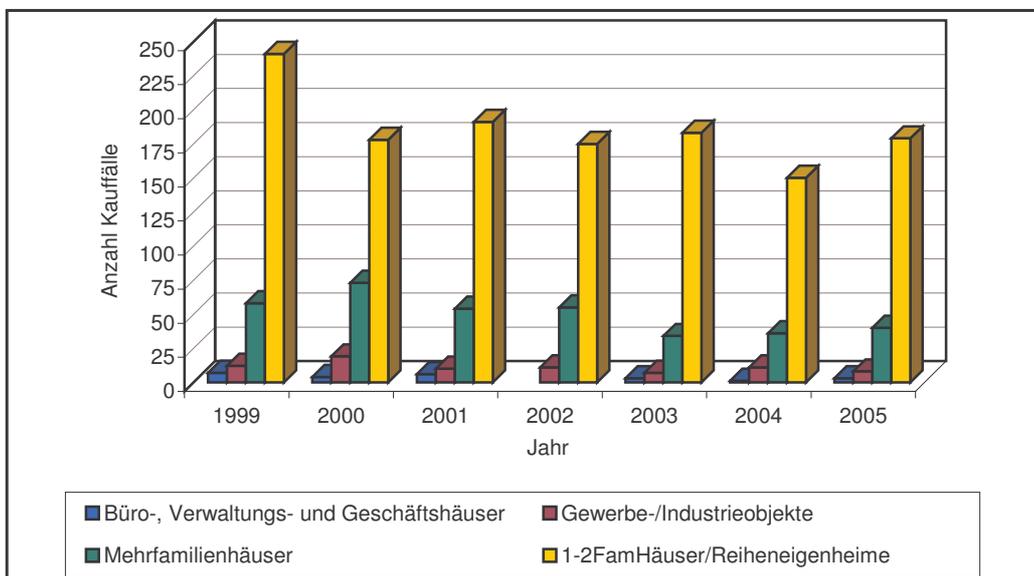
Prozentuale Anteile am Flächenumsatz



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 | 27 | 593 | 149 | 1.421 | 211.000 |
| | 1975 - 2003 | 16 | 517 | 165 | 1.667 | 275.000 |
| Reihenhäuser / Doppelhaushälften | 1950 - 1974 | 16 | 262 | 98 | 1.527 | 149.000 |
| | 1975 - 2003 | 22 | 231 | 119 | 1.569 | 187.000 |

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 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 |
|------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Wohnungseigentum insgesamt | | | | | | | |
| Kauffälle | 221 | 194 | 182 | 223 | 187 | 168 | 166 |
| Geldumsatz [Mio. €] | 25,66 | 19,78 | 20,61 | 23,37 | 18,64 | 16,22 | 16,65 |
| davon: | | | | | | | |
| Erstverkauf | | | | | | | |
| Kauffälle | 32 | 23 | 16 | 33 | 14 | 19 | 17 |
| Geldumsatz [Mio. €] | 5,32 | 3,57 | 2,59 | 5,21 | 2,29 | 2,86 | 2,71 |
| Weiterverkauf | | | | | | | |
| Kauffälle | 163 | 156 | 128 | 138 | 126 | 122 | 131 |
| Geldumsatz [Mio. €] | 17,15 | 15,04 | 13,49 | 14,06 | 12,47 | 11,21 | 12,14 |
| Erstverkauf nach Umwandlung | | | | | | | |
| Kauffälle | 26 | 15 | 38 | 52 | 47 | 27 | 18 |
| Geldumsatz [Mio. €] | 3,18 | 1,17 | 4,54 | 4,10 | 3,88 | 2,15 | 1,80 |

Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum

| Altersklasse | | ausgewertete Kauffälle | Ø Wohnfläche m ² | Ø Kaufpreis €/m ² Wfl. |
|---------------|-------------|---------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|
| Erstverkauf | Neubau | 5 | 90 | 1.620 |
| Weiterverkauf | 1960 - 1969 | 36 | 83 | 965 |
| | 1970 - 1979 | 35 | 83 | 1.070 |
| | 1980 - 1989 | 12 | 84 | 1.185 |
| | 1990 - 1999 | 12 | 84 | 1.270 |

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.

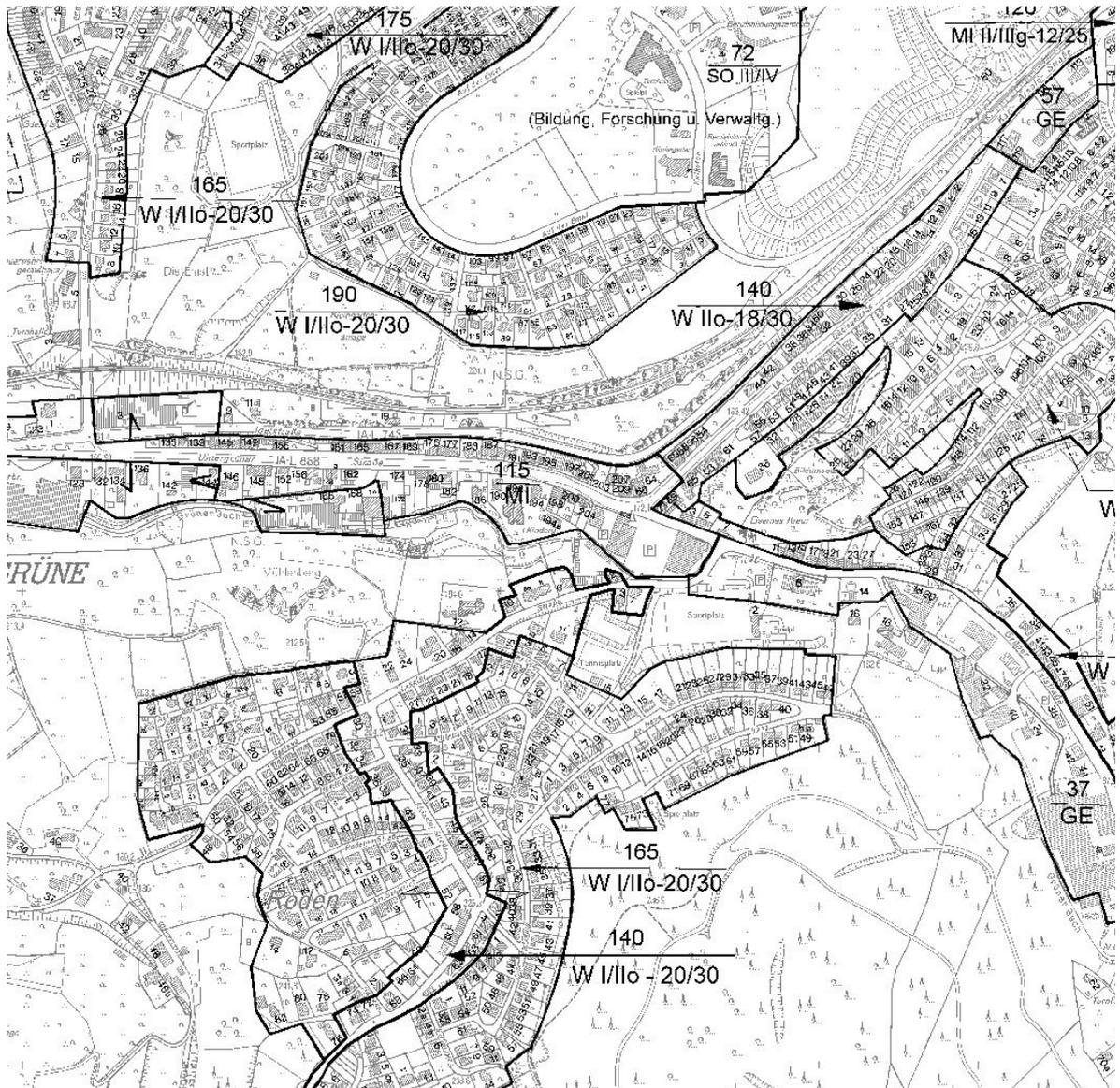
Der im erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert enthaltene Erschließungsbeitrag versteht sich als Mittelwert der in den zurückliegenden Jahren innerhalb des Bodenrichtwertgebietes angefallenen Einzelbeiträge, und zwar zu aktuellen Preisverhältnissen.

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

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte 2006

Stand: 01.01.2006

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 24. Februar 2006 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 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 |
| Hennen | gut | 320 | 345 | 205 | 215 | 215 | 210 | 210 |
| | mittel | 295 | 320 | 165 | 170 | 170 | 170 | 170 |
| | mäßig | 255 | 275 | 145 | 145 | 145 | 145 | 145 |
| Iserlohn-Stadt | gut | 380 | 405 | 210 | 215 | 215 | 215 | 215 |
| | mittel | 295 | 315 | 165 | 170 | 170 | 170 | 170 |
| | mäßig | 240 | 260 | 135 | 140 | 140 | 140 | 140 |
| Kalthof | gut | 300 | 320 | 165 | 170 | 170 | 170 | 170 |
| | mittel | 250 | 270 | 140 | 145 | 145 | 145 | 145 |
| | mäßig | 210 | 225 | 110 | 110 | 110 | 110 | 110 |
| Letmathe | gut | 330 | 355 | 185 | 190 | 190 | 190 | 190 |
| | mittel | 280 | 300 | 155 | 155 | 155 | 155 | 155 |
| | mäßig | 215 | 230 | 120 | 120 | 120 | 120 | 120 |
| Sümmern | gut | 320 | 340 | 175 | 180 | 180 | 180 | 180 |
| | mittel | 290 | 310 | 160 | 165 | 165 | 165 | 165 |
| | mäßig | 220 | 235 | 120 | 120 | 120 | 120 | 120 |

Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau

| Gebietstypische Werte (erschließungsbeitragsfrei) | | | | | | | | |
|---|--------|-------------------|------|------------------|------|------|------|------|
| Stadtteil | Lage | DM/m ² | | €/m ² | | | | |
| | | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 |
| Iserlohn-Stadt | gut | 305 | 325 | 170 | 170 | 170 | 170 | 170 |
| | mittel | 245 | 260 | 135 | 135 | 135 | 135 | 135 |
| | mäßig | 220 | 230 | 120 | 120 | 120 | 120 | 120 |
| Kalthof | gut | - | - | - | - | - | - | - |
| | mittel | 215 | 230 | 120 | 120 | 120 | 120 | 120 |
| | mäßig | - | - | - | - | - | - | - |
| Letmathe | gut | 275 | 295 | 150 | 150 | 150 | 150 | 150 |
| | mittel | 240 | 260 | 135 | 135 | 135 | 135 | 135 |
| | mäßig | 210 | 225 | 115 | 115 | 115 | 115 | 115 |
| Sümmern | gut | - | - | - | - | - | - | - |
| | mittel | 220 | 240 | 125 | 125 | 125 | 125 | 125 |
| | mäßig | - | - | - | - | - | - | - |

Gewerbebauland

| Gebietstypische Werte (erschließungsbeitragsfrei) | | | | | | | | |
|---|--------|-------------------|------|------------------|------|------|------|------|
| Stadtteil | Lage | DM/m ² | | €/m ² | | | | |
| | | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 |
| Iserlohn-Stadt | gut | 105 | 105 | 56 | 56 | 56 | 56 | 56 |
| | mittel | 77 | 75 | 39 | 39 | 39 | 39 | 39 |
| | mäßig | 60 | 58 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 |
| Kalthof | gut | 75 | 73 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 |
| | mittel | 70 | 68 | 38 | 38 | 38 | 38 | 38 |
| | mäßig | 65 | 63 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 |
| Letmathe | gut | 90 | 90 | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 |
| | mittel | 80 | 78 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 |
| | mäßig | 53 | 50 | 26 | 26 | 26 | 26 | 26 |
| Sümmern | gut | 75 | 73 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 |
| | mittel | - | - | - | - | - | - | - |
| | mäßig | - | - | - | - | - | - | - |

Geschäftslagen

| Gebietstypische Werte (erschließungsbeitragsfrei) | | | | | | | | |
|---|---------|-------------------|-------|------------------|-------|-------|-------|-------|
| Stadtteil | Lage | DM/m ² | | €/m ² | | | | |
| | | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 |
| Iserlohn-Stadt | 1. Lage | 2.350 | 2.500 | 1.330 | 1.330 | 1.330 | 1.330 | 1.330 |
| | 2. Lage | 1.630 | 1.700 | 870 | 870 | 870 | 870 | 870 |
| | 3. Lage | 1.130 | 1.180 | 605 | 605 | 605 | 605 | 605 |
| | 4. Lage | 790 | 830 | 425 | 425 | 425 | 425 | 425 |
| | 5. Lage | 550 | 580 | 300 | 300 | 300 | 300 | 300 |
| Letmathe | 1. Lage | 730 | 770 | 395 | 395 | 395 | 395 | 395 |
| | 2. Lage | 530 | 565 | 290 | 290 | 290 | 290 | 290 |
| | 3. Lage | 415 | 445 | 230 | 230 | 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 **24. Februar 2006** 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 Kauffälle | Mittlerer Wohnbaulandwert | | Veränderung ggü. Vorjahr [%] | Index 1970 = 100 | Index 1995 = 100 |
|------|---------------------|------------------------------|----------------------|--------------------------------------|---------------------|---------------------|
| | | [DM/m ²] | [€/m ²] | | | |
| 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 |
| 2004 | 54 | - | 180 | 0,0 | 880,2 | 142,0 |
| 2005 | 57 | - | 180 | 0,0 | 880,2 | 142,0 |

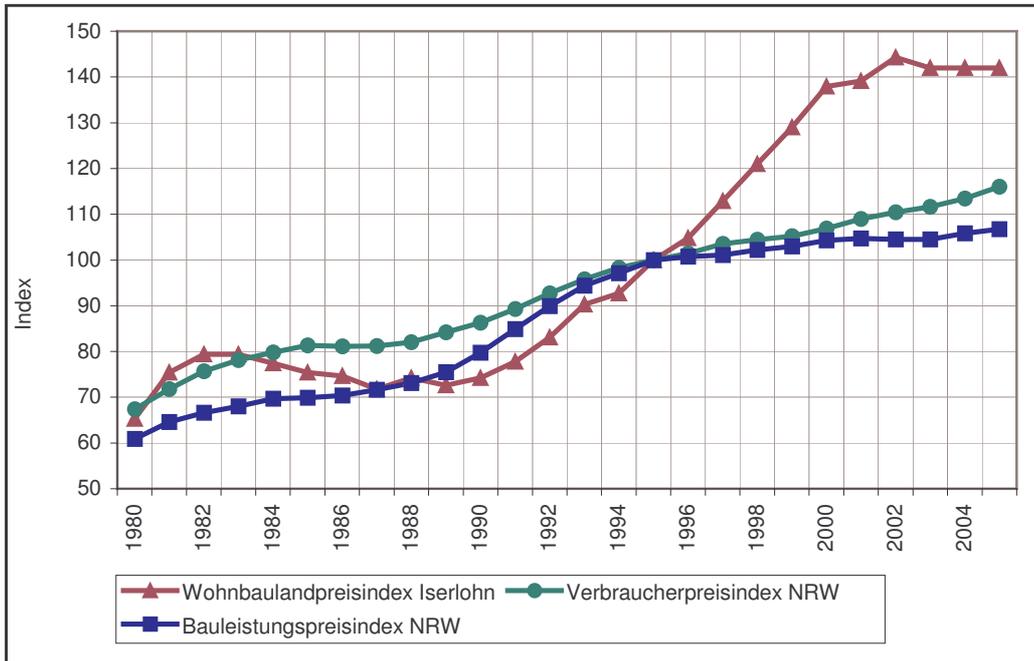
Bodenpreisindexreihen verschiedener Städte und Kreise

Basisjahr 1995 = 100

| Jahr | Arnsberg | Bergisch Gladbach | Bocholt | Dinslaken | Dorsten | Gladbeck | Hagen | Hamm | Iserlohn |
|------|-----------|-------------------|------------|-----------------|---------------------|-------------|-----------------|-------------|-----------------|
| 1994 | 97 | 97 | 96 | 97 | 97 | 94 | 95 | 95 | 93 |
| 1995 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 1996 | 104 | 102 | 99 | 108 | 99 | 107 | 104 | 98 | 105 |
| 1997 | 111 | 105 | 107 | 111 | 101 | 109 | 106 | 105 | 113 |
| 1998 | 116 | 109 | 106 | 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 | 116 | 120 | 109 | - | 115 | 122 | 139 |
| 2002 | 131 | 124 | 116 | 120 | 110 | - | 108 | 128 | 144 |
| 2003 | 131 | 127 | 117 | 120 | 112 | - | 117 | 129 | 142 |
| 2004 | 131 | 127 | 117 | 120 | 130 | | 118 | 125 | 142 |
| Jahr | Lippstadt | Lüden-scheid | Lünen | Marl | Moers | Stadt Neuss | Stadt Padeborn | Ratingen | Stadt Reckling. |
| 1994 | 95 | 98 | 96 | - | 96 | 99 | - | 96 | 90 |
| 1995 | 100 | 100 | 100 | - | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 1996 | 108 | 107 | 104 | - | 104 | 103 | 107 | 105 | 99 |
| 1997 | 112 | 116 | 105 | - | 107 | 106 | 116 | 108 | 100 |
| 1998 | 116 | 122 | 106 | - | 108 | 108 | 130 | 110 | 104 |
| 1999 | 123 | 131 | 107 | - | 112 | 110 | 140 | 112 | 103 |
| 2000 | 129 | 137 | 109 | - | 116 | 113 | 149 | 117 | 102 |
| 2001 | - | 138 | 112 | - | 117 | 117 | 157 | 121 | 100 |
| 2002 | - | 138 | 116 | 100 | 118 | 120 | 162 | 125 | 99 |
| 2003 | - | 138 | 120 | 91 | 119 | 121 | 165 | 125 | 99 |
| 2004 | | 139 | 128 | 86 | 118 | 125 | 170 | 125 | 100 |
| Jahr | Rheine | Siegen | Stadt Unna | Ennepe-Ruhr-Kr. | Hochsauer-erlandkr. | Märk. Kreis | Oberberg. Kreis | Kreis Soest | Kreis Unna |
| 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 | 141 | 113 | 130 | 148 | 138 | 155 | 153 |
| 2003 | 118 | 126 | 141 | 112 | 132 | 149 | 145 | 151 | 154 |
| 2004 | 118 | 127 | 140 | 115 | 136 | 143 | 149 | 171 | 155 |

Quelle: Grundstücksmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2005 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Berichtszeitraum 2004

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. 160 €/m² **ohne Erschließungskosten**

Mittlerer Erbbauzins pro Jahr:

3,0% von ca. 160 €/m² = ca. 4,80 €/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 Erbbauzinssatzanpassungen auf schuldrechtlicher Basis werden heute regelmäßig vereinbart. Bei Erbbauwerken mit Wohnnutzung wird für den Erhöhungsbetrag überwiegend der Verbraucherpreisindex (ersetzt den Lebenshaltungskostenindex) zugrundegelegt, während bei gewerblicher Nutzung vereinzelt auch Einkommensindizes angewendet werden. Grundsätzlich sind hierbei die §§ 9 und 9a der Erbbauverordnungsverordnung 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 2004 und 2005 untersucht und ausgewertet.

Liegenschaftszinssätze 2005

| 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.

Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze im langfristigen Überblick

| Grundstücksart | Liegenschaftszinssätze [%] | | | | | | | |
|---|------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|
| | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 |
| Eigentumswohnungen | 3,50 | 3,25 | 3,50 | 3,50 | 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 | 3,50 | 3,50 | 3,25 | 3,25 | 3,25 | 3,25 | 3,25 | 3,25 |
| Dreifamilienhausgrundstücke | 4,25 | 4,50 | 4,50 | 4,50 | 4,50 | 4,50 | 4,50 | 4,50 |
| Mehrfamilienhausgrundstücke und Objekte mit gewerblichem Mietertragsanteil bis 20 % | 5,00 | 5,00 | 5,00 | 5,25 | 5,25 | 5,25 | 5,25 | 5,25 |
| Gemischtgenutzte Grundstücke mit gewerblichem Mietertragsanteil 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 Wohnlagen im Innenbereich

9.4.1 Rahmenwerte in Abhängigkeit von der Wohnfläche

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

| Jahr | ausgewertete Kauffälle | Wohnfläche m ² | Rahmenwerte in DM | | |
|------|------------------------|------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | | | Baujahre 1960 - 1974 | Baujahre 1975 - 1989 | Baujahre 1990 - 2005 |
| 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 | Rahmenwerte in Euro | | |
| 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 |
| 2004 | 28 | 100 | 173.000 | 197.000 | 218.000 |
| | | 150 | 220.000 | 249.000 | 273.000 |
| | | 200 | 257.000 | 290.000 | 318.000 |
| 2005 | 43 | 100 | 172.000 | 195.000 | 215.000 |
| | | 150 | 221.000 | 249.000 | 272.000 |
| | | 200 | 258.000 | 291.000 | 319.000 |

Anmerkung:

Durchgreifende Modernisierungsmaßnahmen erhöhen den Wert und die übliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes, so dass aufgrund der veränderten Ausstattungsmerkmale gegenüber dem Ursprungsbaupjahr die Einordnung in eine entsprechend höhere Baujahrklasse gerechtfertigt ist.

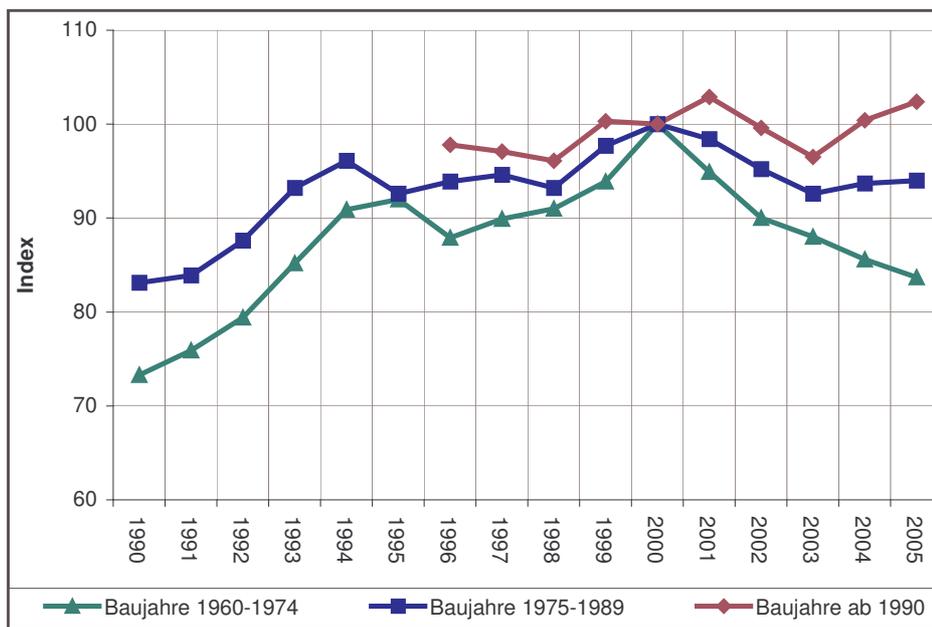
9.4.2 Rahmenwerte in Abhängigkeit vom umbauten Raum

(Umbauter Raum nach DIN 277, Nov. 1950)

| Jahr | ausgewertete Kauffälle | Umbauter Raum m³ | Rahmenwerte in DM | | |
|------|---------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------|
| | | | Baujahre 1960 - 1974 | Baujahre 1975 - 1989 | Baujahre ab 1990 |
| 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 |
| | | m³ | Rahmenwerte in Euro | | |
| 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 |
| 2004 | 28 | 700 | 213.000 | 239.000 | 263.000 |
| | | 900 | 240.000 | 271.000 | 297.000 |
| | | 1100 | 260.000 | 294.000 | 323.000 |
| 2005 | 43 | 700 | 203.000 | 241.000 | 273.000 |
| | | 900 | 229.000 | 273.000 | 310.000 |
| | | 1100 | 248.000 | 298.000 | 340.000 |

9.4.3 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 |
| 2004 | 85,6 | 93,7 | 100,4 |
| 2005 | 83,7 | 94,0 | 102,4 |



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 Wohnlagen im Innenbereich

9.5.1 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 !

9.5.2 Rahmenwerte ab 1996 in Abhängigkeit von der Wohnfläche

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

| Jahr | ausgewertete Kauffälle | Wohnfläche m ² | Rahmenwerte in DM | | |
|------|---------------------------|------------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------|
| | | | Baujahre 1960 - 1974 | Baujahre 1975 - 1989 | Baujahre ab 1990 |
| 1996 | 28 | 100 | 316.000 | 363.000 | |
| | | 120 | 330.000 | 381.000 | |
| | | 140 | 336.000 | 391.000 | |
| 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 | Rahmenwerte in Euro | | |
| 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 |
| 2004 | 30 | 100 | 150.000 | 165.000 | 178.000 |
| | | 120 | 166.000 | 182.000 | 196.000 |
| | | 140 | 180.000 | 198.000 | 213.000 |
| 2005 | 38 | 100 | 154.000 | 167.000 | 180.000 |
| | | 120 | 168.000 | 181.000 | 196.000 |
| | | 140 | 179.000 | 193.000 | 209.000 |

Anmerkung:

Durchgreifende Modernisierungsmaßnahmen erhöhen den Wert und die übliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes, so dass aufgrund der veränderten Ausstattungsmerkmale gegenüber dem Ursprungsbaujahr die Einordnung in eine entsprechend höhere Baujahrsklasse gerechtfertigt ist.

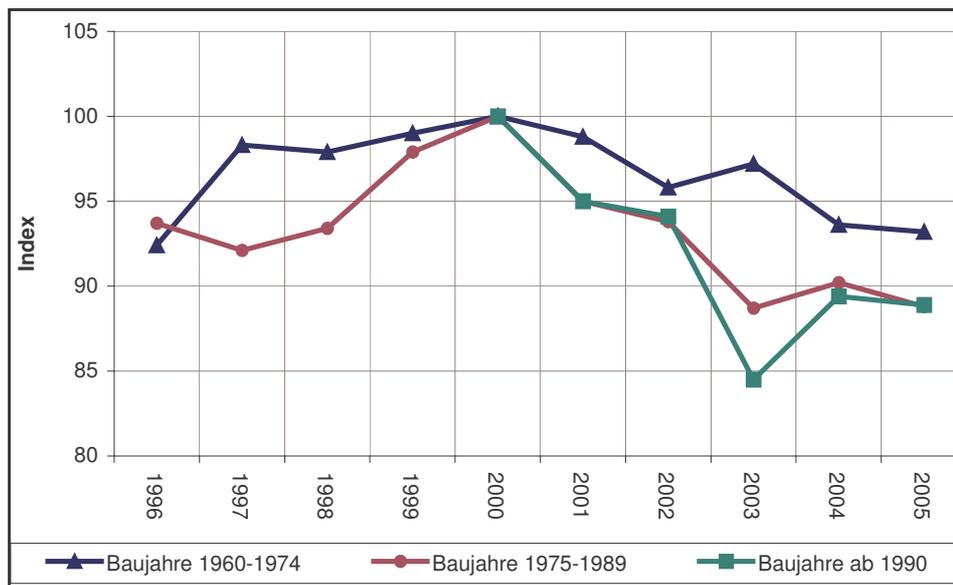
9.5.3 Rahmenwerte ab 1996 in Abhängigkeit vom umbauten Raum

(Umbauter Raum nach DIN 277, Nov. 1950)

| Jahr | ausgewertete Kauffälle | Umbauter Raum m³ | Rahmenwerte in DM | | |
|------|---------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------|
| | | | Baujahre 1960 - 1974 | Baujahre 1975 - 1989 | Baujahre ab 1990 |
| 1996 | 28 | 500 | 314.000 | 364.000 | |
| | | 650 | 331.000 | 388.000 | |
| | | 800 | 333.000 | 397.000 | |
| 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 | Rahmenwerte in Euro | | |
| 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 |
| 2004 | 30 | 500 | 146.000 | 164.000 | 179.000 |
| | | 650 | 175.000 | 196.000 | 213.000 |
| | | 800 | 201.000 | 224.000 | 244.000 |
| 2005 | 38 | 500 | 150.000 | 167.000 | 184.000 |
| | | 650 | 172.000 | 191.000 | 212.000 |
| | | 800 | 189.000 | 211.000 | 234.000 |

9.5.4 Allgemeiner Index für Reiheneigenheime und Doppelhaushälften

| Jahr | Baujahre 1960 - 1974 | Baujahre 1975 - 1989 | Baujahre 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 |
| 2004 | 93,6 | 90,2 | 89,4 |
| 2005 | 93,2 | 88,8 | 88,9 |



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; ab 2004 nach Wohnflächenverordnung – WoFIV v. 25.11.2003)

| Jahr | ausgewertete Kauffälle | Wohnfläche m ² | Rahmenwert in | | Allgemeiner Index 2000 = 100 |
|------|------------------------|---------------------------|---------------|-------------------|---------------------------------|
| | | | DM | DM/m ² | |
| 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 | 100,4 |
| | | 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 | |
| 2004 | 13 | 150 | 108.000 | 720 | 86,9 |
| | | 250 | 161.000 | 644 | |
| | | 350 | 208.000 | 594 | |
| 2005 | 10 | 150 | 117.000 | 780 | 90,2 |
| | | 250 | 166.000 | 664 | |
| | | 350 | 207.000 | 591 | |

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 Wohnlagen im Innenbereich

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.

9.7.1 Erstverkauf von Eigentumswohnungen nach Neubau

(Wohnfläche nach DIN 283 (1951/1962); ab 2004 nach Wohnflächenverordnung – WoFIV v. 25.11.2003)

| Jahr | ausgewertete Kauffälle | Wohnfläche m ² | Rahmenwert DM/m ² Wfl. | Allgemeiner Index 2000 = 100 |
|------|------------------------|---------------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| 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 | |
| 2004 | 9 | 60 | 1.700 | 92,0 |
| | | 80 | 1.645 | |
| | | 100 | 1.585 | |
| 2005 | 7 | 60 | 1.700 | 92,0 |
| | | 80 | 1.645 | |
| | | 100 | 1.585 | |

9.7.2 Weiterverkauf von Eigentumswohnungen (nicht vermietet)

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

| Jahr | ausgewertete Kauffälle | Wohnfläche m ² | Rahmenwerte in DM/m ² Wohnfläche | | | | Allgemeiner Index 2000 = 100 |
|------|---------------------------|------------------------------|---|-------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| | | | Baujahre 1960 - 1969 | Baujahre 1970 - 1979 | Baujahre 1980 - 1989 | Baujahre 1990 - 1999 | |
| 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 | Rahmenwerte in €/m ² Wohnfläche | | | | |
| 2001 | 97 | 60 | 1.156 | 1.273 | 1.401 | 1.534 | 97,9 |
| | | 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 | 95,3 |
| | | 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 | 90,3 |
| | | 80 | 1.070 | 1.185 | 1.340 | 1.495 | |
| | | 100 | 1.070 | 1.185 | 1.340 | 1.495 | |
| 2004 | 82 | 60 | 960 | 1.125 | 1.295 | 1.460 | 84,3 |
| | | 80 | 960 | 1.125 | 1.295 | 1.460 | |
| | | 100 | 960 | 1.125 | 1.295 | 1.460 | |
| 2005 | 105 | 60 | 965 | 1.070 | 1.185 | 1.270 | |
| | | 80 | 965 | 1.070 | 1.185 | 1.270 | |
| | | 100 | 965 | 1.070 | 1.185 | 1.270 | |

Anmerkung:

Durchgreifende Modernisierungsmaßnahmen erhöhen den Wert und die übliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Eigentumswohnung, so dass aufgrund der veränderten Ausstattungsmerkmale gegenüber dem Ursprungsbaujahr die Einordnung in eine entsprechend höhere Baujahrsklasse gerechtfertigt ist.

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 ermittelt.

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 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 ermittelten Sachwert erfolgt mittels Ausgleichung durch eine lineare Regression die Berechnung der Marktanpassung in %.

9.8.1 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 |
| 2004 | 28 | 200.000 | - 6 |
| | | 300.000 | - 9 |
| 2005 | 43 | 200.000 | - 6 |
| | | 300.000 | - 11 |

9.8.2 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 |
| 2004 | 30 | 150.000 | + 2 |
| | | 200.000 | - 3 |
| 2005 | 38 | 150.000 | + 2 |
| | | 200.000 | - 2 |

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

| Jahr | ausgewertete Kauffälle | Sachwert DM | Marktanpassung % |
|------|---------------------------|----------------|---------------------|
| 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 |
| 2004 | 13 | 100.000 | - 11 |
| | | 180.000 | - 13 |
| | | 250.000 | - 15 |
| 2005 | 10 | 100.000 | - 11 |
| | | 180.000 | - 15 |
| | | 250.000 | - 19 |