



---

# Grundstücksmarktbericht **2007**

für die Stadt Iserlohn



Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Iserlohn

**NRW.**



### **Herausgeber**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn

### **Geschäftsstelle**

Rathaus II Iserlohn  
Werner-Jacobi-Platz 12  
58636 Iserlohn

Telefon: 02371 / 217 2463

Fax: 03271 / 217 4699

E-Mail [gutachterausschuss@iserlohn.de](mailto:gutachterausschuss@iserlohn.de)

### **Internet**

[www.gutachterausschuss-iserlohn.de](http://www.gutachterausschuss-iserlohn.de)

[www.boris.nrw.de](http://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

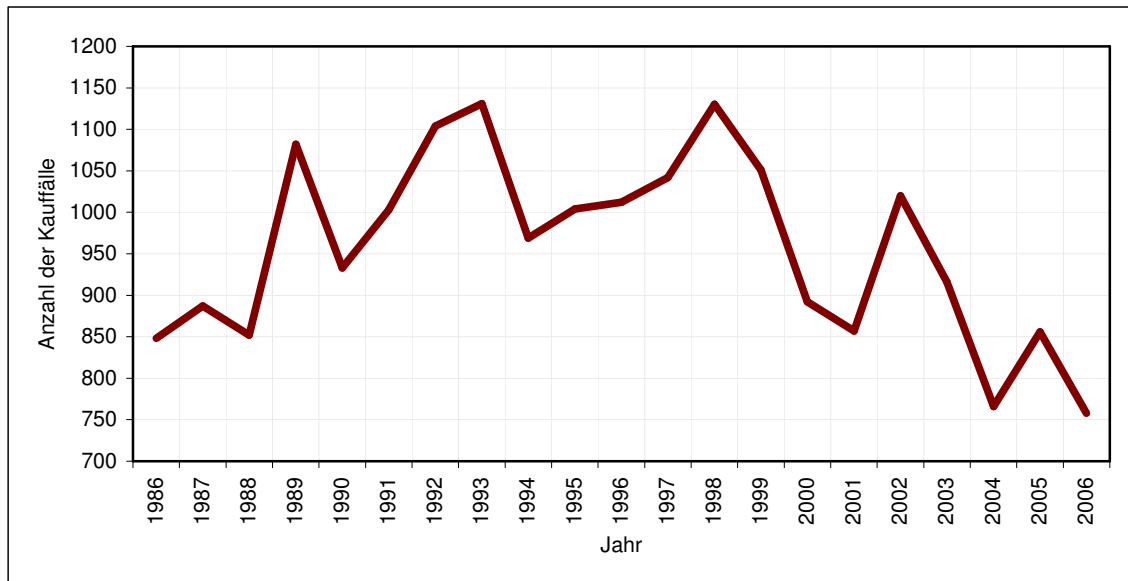
1.	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes .....	3
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes .....	5
3.	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte	
3.1	Allgemeines .....	6
3.2	Mitglieder des Gutachterausschusses .....	6
3.3	Gesetzliche Grundlagen .....	7
3.4	Aufgaben des Gutachterausschusses .....	7
3.5	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses .....	7
4.	Grundstücksmarkt des Jahres 2006	
4.1	Anzahl der Kauffälle .....	8
4.2	Flächen- und Geldumsatz .....	10
5.	Unbebaute Grundstücke	
5.1	Baulandflächen .....	12
5.2	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen .....	16
6.	Bebaute Grundstücke .....	19
7.	Wohnungseigentum .....	23
8.	Bodenrichtwerte	
8.1	Gesetzlicher Auftrag .....	24
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland .....	24
8.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte) .....	26
9.	Erforderliche Daten	
9.1	Durchschnittlicher Wohnbaulandwert und Bodenpreisindexreihe .....	29
9.2	Erbbauszinssätze .....	32
9.3	Liegenschaftszinssätze .....	33
9.4	Vergleichsfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser .....	35
9.5	Vergleichsfaktoren Reihenhäuser und Doppelhaushälften .....	38
9.6	Vergleichsfaktoren für Drei- und Mehrfamilienhäuser .....	42
9.7	Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen .....	43
9.8	Marktanpassung bei der Anwendung des Sachwertverfahrens zur Verkehrswertermittlung .....	45

## 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

### 1.1 Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2006 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn 758 Kauffälle über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum registriert und ausgewertet. Die Anzahl der Kauffälle nahm gegenüber 2005 um ca. 11 % ab.

#### Anzahl der Kauffälle im langfristigen Vergleich



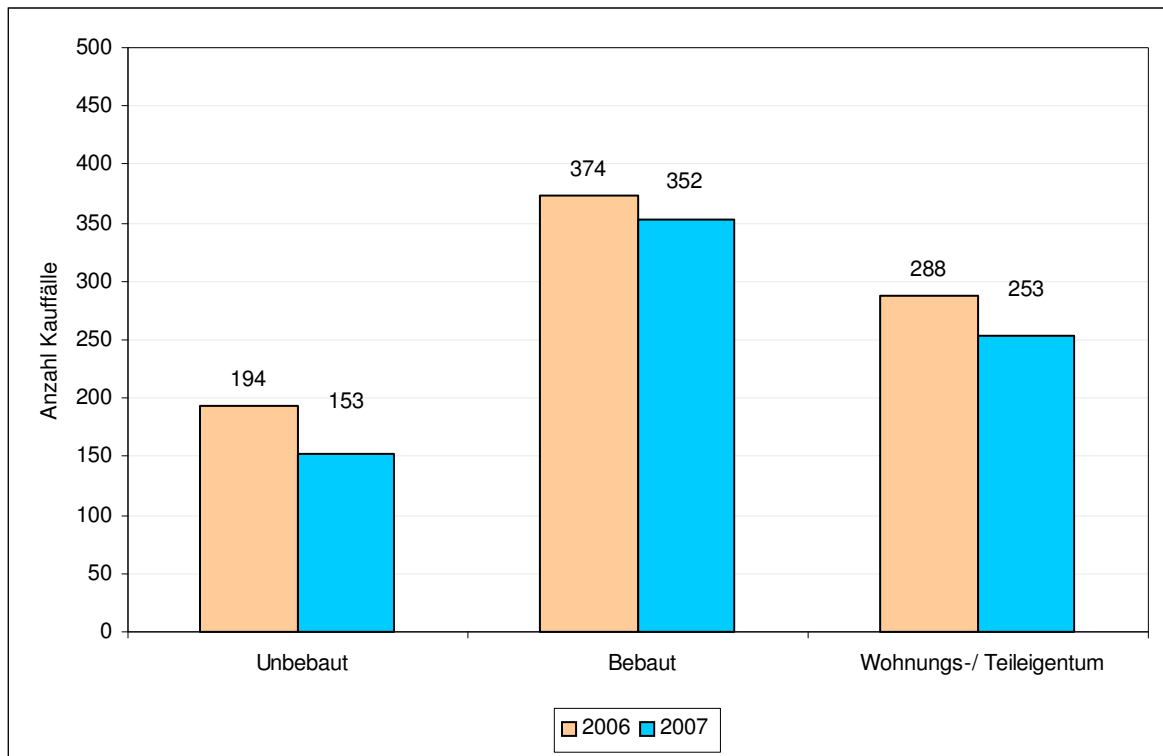
Seit 2002 ist ein kontinuierlicher Rückgang von Kauffällen erkennbar. Im Jahr 2005 wurde dieser Trend mit einem zwischenzeitlichen Anstieg um ca. 12 % gegenüber 2004 unterbrochen. Diese Zunahme von Kauffällen lässt sich vermutlich durch den Wegfall der Eigenheimzulage Ende 2005 begründen. Geplante Immobilienkäufe wurden nach Möglichkeit vor dem Stichtag 31.12.2005 getätigt, so dass in 2006 mit einem entsprechend starken Rückgang der Kauffälle gerechnet werden konnte. Mit einer 11 %-igen Abnahme sank die Zahl der registrierten Kauffälle noch unter das Niveau von 2004.

Maßgeblich für die Auswertungen dieses Grundstücksmarktberichtes sind die Kauffälle des sogenannten gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, also solche, die im Wesentlichen nach dem Prinzip von Angebot und Nachfrage ausgehandelt wurden. Aussortiert werden Kauffälle, die offensichtlich unter persönlichen oder ungewöhnlichen Verhältnissen zu Stande gekommen sind (Schenkungen, Erbauseinandersetzungen, Verwandtschaftsverhältnisse, Zwangsversteigerungen u. ä.).

Das Kapitel 4.1 dieses Berichtes bezieht sich auf die Gesamtanzahl der registrierten Kauffälle, also sowohl die des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs als auch die unter ungewöhnlichen Verhältnissen zu Stande gekommenen. Ab Kapitel 4.2 werden nur noch Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs behandelt.

Von den 758 im Jahr 2006 ausgewerteten Kauffällen konnten 558 ( ca. 74%) dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden. Auch hier ist der eingangs erwähnte Rückgang im Vergleich zu 2005 (643 Kauffälle) zu beobachten.

### Entwicklung von Kauffällen in den Teilmärkten (alle Verträge)



#### 1.2 Unbebaute Grundstücke

Bei der Auswertung der Kauffälle von unbebauten Grundstücken wird zwischen zwei wichtigen Gruppen unterschieden: Zum einen die Gruppe der Baugrundstücke sowohl für Wohn- als auch für gewerbliche Nutzung, zum anderen die Gruppe der sogenannten sonstigen unbebauten Grundstücke. Darunter fallen alle Grundstücke, die nicht oder zumindest nicht eigenständig bebaubar sind (z. B. land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, Arrondierungs- oder Gemeinbedarfsflächen, Straßenflächen, u.ä.).

Dieser Grundstücksmarktbericht beschränkt sich auf die Auswertung der Baulandkäufe, da diese z. B. für die jährliche Ableitung der Bodenrichtwerte von maßgeblicher Bedeutung sind.

Die mit Abstand größte Anzahl an Baulandkäufen wird in der Regel im Bereich des individuellen Wohnungsbaus getätigt. Im Jahr 2006 wurden insgesamt 31 Grundstücke für die Ein- und Zweifamilienhausbebauung veräußert. Damit sank die Anzahl auf beinahe die Hälfte der im Jahr 2005 getätigten 58 Baulandkäufe. Der durchschnittliche Wohnbaulandwert blieb unverändert bei 180 €/m<sup>2</sup>.

Auswertungen im Bereich der land- und forstwirtschaftlichen Flächen könnten ebenfalls von Interesse sein, doch reicht die Anzahl entsprechender Kauffälle im Gebiet der Stadt Iserlohn nicht aus, um stichhaltige Aussagen zu treffen. Daher werden an entsprechender Stelle Daten aus dem Grundstücksmarktbericht NRW des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte zur Verfügung gestellt.

Die verbleibenden Kauffälle sonstiger unbebauter Grundstücke sind stark einzelfallabhängig, so dass sich hieraus kaum fundierte, allgemeingültige Aussagen ableiten lassen.

### 1.3 Bebaute Grundstücke

Die bebauten Grundstücke können nach der Art ihrer Bebauung in verschiedene Gruppen eingeteilt werden. Es wird unterschieden zwischen freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Reiheneigenheimen, Mehrfamilienhäusern, Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäusern, Gewerbe-, Industrie- und sonstigen Objekten.

Der Iserlohner Grundstücksmarkt wird bestimmt durch die Kauffälle von Wohngebäuden. Der Bereich der gewerblich genutzten Objekte ist mit 39 Kauffällen eher untergeordnet, so dass sich dieser Grundstücksmarktbericht auf die rein statistische Aufzählung dieser Käufe beschränkt. Eine weitergehende Auswertung kommt wegen der Anzahl der Kauffälle (2006: 173) und der zur Verfügung stehenden Daten nur bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Reiheneigenheimen und Mehrfamilienhäusern in Frage.

Insgesamt wurden im Jahr 2006 in der Stadt Iserlohn 212 bebaute Grundstücke veräußert. Damit wurden 33 Kauffälle weniger registriert als noch in 2005. Der Geldumsatz stieg im Gegensatz dazu um 5,3 auf 58,6 Millionen Euro, was hauptsächlich auf einen erhöhten Geldumsatz bei den Mehrfamilienhäusern mit überwiegend gewerblichen Mietertragsanteil im Innenstadtbereich sowie den reinen Büro- und Geschäftshäusern zurückzuführen ist.

### 1.4 Eigentumswohnungen

Beim Wohnungseigentum kann grundsätzlich unterschieden werden zwischen Erst- und Weiterverkäufen. Außerdem gibt es noch Unterscheidungen zwischen Objekten, die bereits seit ihrer Errichtung in Eigentumswohnungen aufgeteilt sind und solchen, die erst später in solche umgewandelt wurden.

2006 wurden insgesamt 149 Eigentumswohnungen verkauft, davon 17 Neubauten und 111 Wohnungen im sogenannten „Weiterverkauf“. 21 Wohnungen wurden nach ihrer Umwandlung in Eigentumswohnungen erstmalig verkauft. Die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen ging insgesamt um ca. 10 % gegenüber 2005 zurück.

Der Kaufpreis für eine neu errichtete Eigentumswohnung bewegt sich je nach Lage und Ausstattung zwischen 1.500 und 2.000 €/m<sup>2</sup>. Das Preisniveau für Weiterverkäufe liegt bei etwa 910 bis 1.345 €/m<sup>2</sup>. und damit im Mittel um ca. 0,3 % über Vorjahresniveau.

## 2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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

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

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) in der jeweils geltenden Fassung

**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. der 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 2006

### 4.1 Anzahl der Kauffälle

Insgesamt wurden dem Gutachterausschuss im Berichtsjahr 758 Kauffälle über bebaute und unbebaute Grundstücke vorgelegt. Die Anzahl der Kauffälle ist damit gegenüber 2005 um ca 11% zurückgegangen.

#### Verteilung der Kauffälle nach Gemarkungen

Gemarkung	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Hennen	138	155	148	173	161	101	91	97
Iserlohn	580	482	395	450	405	408	437	366
Kesbern	4	2	3	0	3	2	7	0
Letmathe	94	65	107	73	74	66	93	70
Lössel	25	27	36	19	22	17	27	23
Oestrich	94	90	88	224	152	118	122	135
Sümmern	116	71	80	81	99	54	79	67
<b>Gesamt</b>	<b>1051</b>	<b>892</b>	<b>857</b>	<b>1020</b>	<b>916</b>	<b>766</b>	<b>856</b>	<b>758</b>
Veränderung zum Vorjahr	- 7 %	- 15 %	- 4 %	+ 19 %	- 10 %	- 16 %	+ 12 %	- 11 %

#### Verteilung der Kauffälle nach Art des Vertragsgegenstandes

Vertragsgegenstand	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
1 Baugrundstücke	100	59	74	166	114	66	67	57
2 Sonstige unbebaute Grundstücke	154	144	119	99	102	87	127	96
3 Bebaute Grundstücke	471	413	387	382	408	338	374	352
4 Wohnungs- / Teileigentum	326	276	277	373	292	275	288	253
<b>Gesamt</b>	<b>1.051</b>	<b>892</b>	<b>857</b>	<b>1.020</b>	<b>916</b>	<b>766</b>	<b>856</b>	<b>758</b>

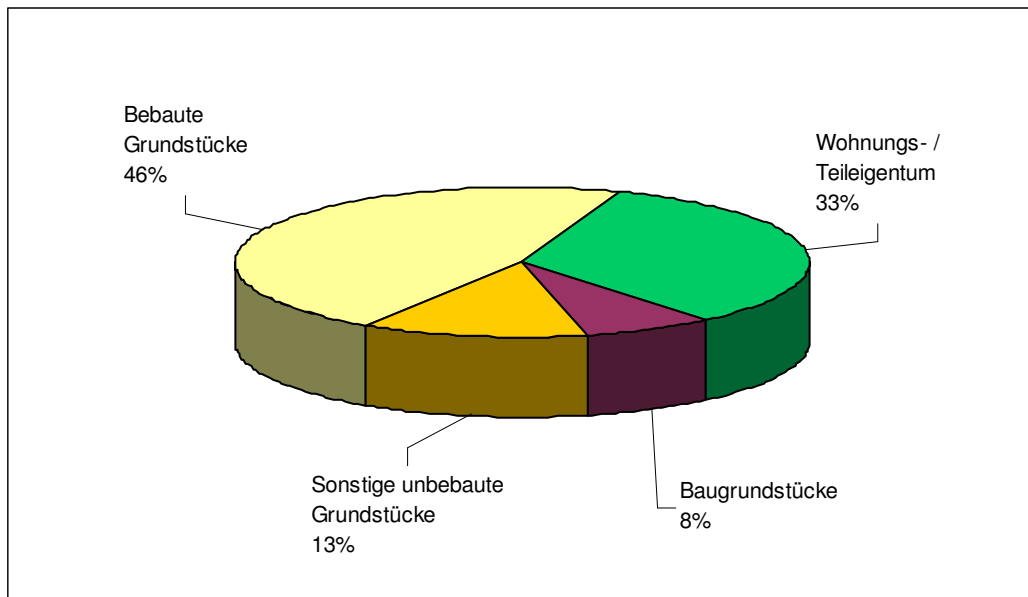
Erläuterungen zu

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

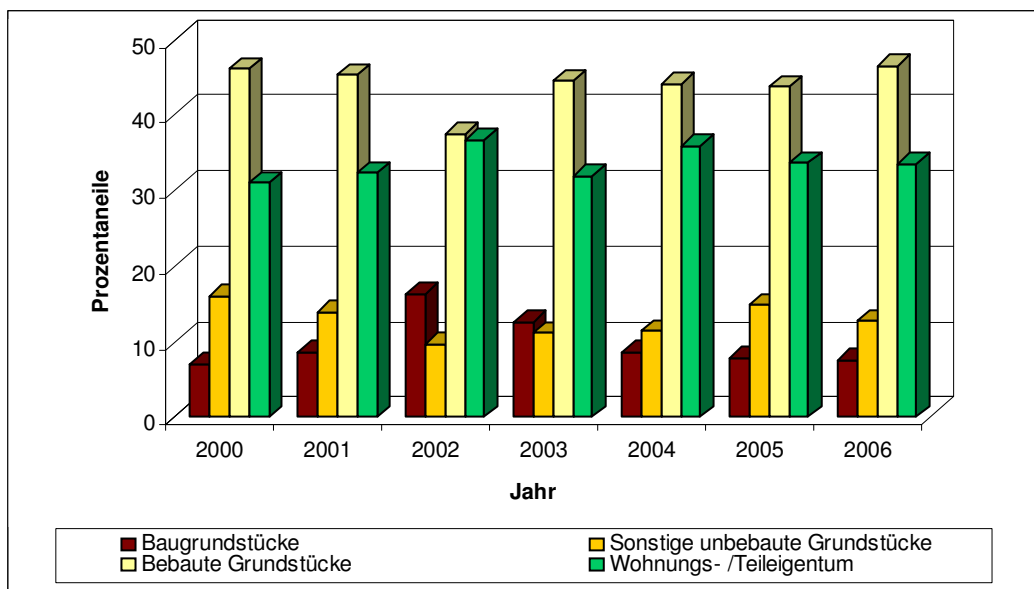
lfd. Nr. 2: Arrondierungs-, Gemeinbedarfs-, land- und forstwirtschaftliche Flächen usw.

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

Anteile der einzelnen Marktsegmente im Berichtsjahr



Marktanteile im langfristigen Vergleich



## 4.2 Flächen- und Geldumsatz

Auf dem Iserlohner Grundstücksmarkt wurde im Jahr 2006

ein Flächenumsatz von	<b>70,48 ha</b> <sup>*)</sup>	(Vorjahr 83,99 ha)
sowie ein Geldumsatz von	<b>88,25 Mio. €</b>	(Vorjahr 84,31 Mio. €)

realisiert

(Einzelumsätze der verschiedenen Grundstückskategorien auf den folgenden Seiten).

Diese Angaben basieren auf der Auswertung von 558 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 dieser Auswertung nicht berücksichtigt.

<sup>\*)</sup> ohne anteilige Flächen von Wohnungs- und Teileigentum

Übersicht zur Umsatzentwicklung

Jahr	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
<b>Bauland</b>							
Kauffälle	53	67	153	111	63	62	55
Flächenumsatz [ ha ]	8,11	18,27	10,27	9,97	6,69	3,65	6,35
Geldumsatz [ Mio. € ]	11,11	13,01	17,02	12,95	6,63	6,02	7,35
<b>Sonstige unbebaute Grundstücke</b>							
Kauffälle	89	91	76	67	59	97	65
Flächenumsatz [ ha ]	34,13	70,52	15,73	28,35	29,22	44,45	35,47
Geldumsatz [ Mio. € ]	3,28	7,14	1,91	2,35	1,44	2,02	1,38
<b>Bebaute Grundstücke - Normaleigentum</b>							
Kauffälle	291	276	255	237	226	245	212
Flächenumsatz [ ha ]	33,36	35,05	21,93	32,00	24,12	31,27	27,48
Geldumsatz [ Mio. € ]	89,30	84,95	58,25	64,25	58,22	53,33	58,63
<b>Bebaute Grundstücke - Erbbaurecht</b>							
Kauffälle	20	14	22	24	20	19	18
Flächenumsatz [ ha ]	5,83	0,58	2,13	1,78	1,52	4,63	1,13
Geldumsatz [ Mio. € ]	6,69	2,60	5,36	5,04	4,46	3,81	3,78
<b>Wohnungseigentum</b>							
Kauffälle	194	182	223	187	168	166	149
Geldumsatz [ Mio. € ]	18,75	20,61	23,37	18,64	16,22	16,65	14,73
<b>Wohnungserbbaurecht</b>							
Kauffälle	23	27	24	20	27	25	23
Geldumsatz [ Mio. € ]	2,19	3,02	1,97	1,96	2,71	2,25	1,86
<b>Teileigentum / -erbbaurecht</b>							
Kauffälle	12	18	41	17	22	29	36
Geldumsatz [ Mio. € ]	1,30	1,10	0,60	0,34	0,31	0,24	0,55

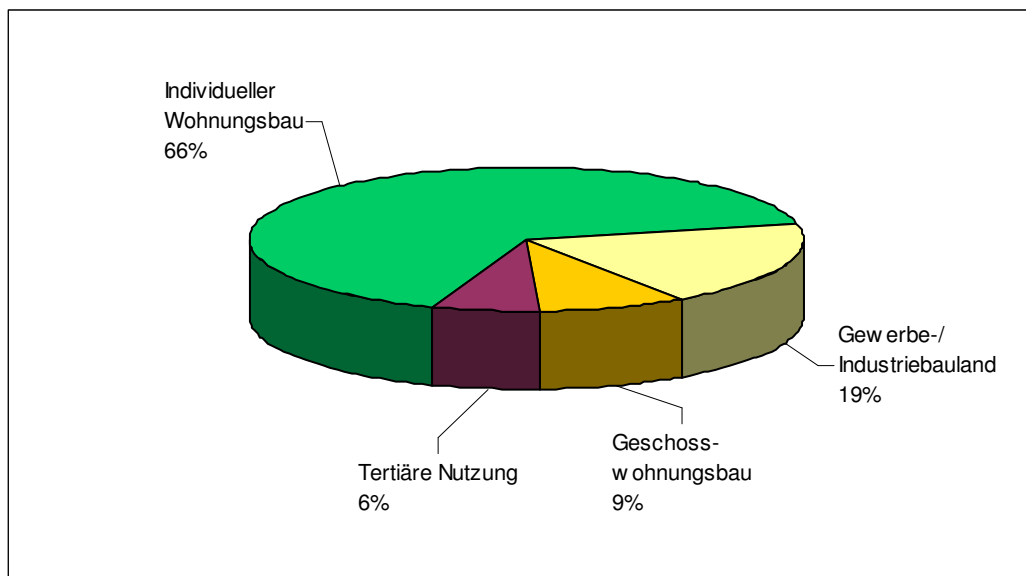
## 5. Unbebaute Grundstücke

### 5.1 Baulandflächen

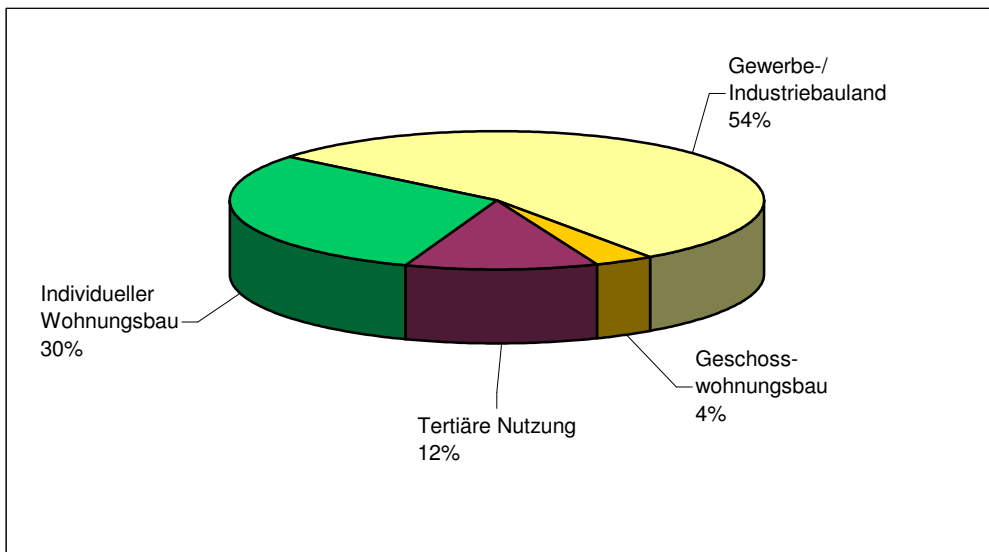
#### Gesamtübersicht zur Umsatzentwicklung

Jahr	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
<b>Individueller Wohnungsbau ( Ein- und Zweifamilienhausbebauung )</b>							
Kauffälle	43	45	143	107	54	58	31
Flächenumsatz [ ha ]	5,05	2,47	7,67	7,14	3,47	2,98	1,66
Geldumsatz [ Mio. € ]	9,47	4,37	14,72	10,26	4,67	4,65	2,56
<b>Geschosswohnungsbau</b>							
Kauffälle	5	7	2	-	2	2	4
Flächenumsatz [ ha ]	0,65	0,75	0,57	-	0,15	0,15	0,20
Geldumsatz [ Mio. € ]	0,73	1,32	1,31	-	0,32	0,41	0,50
<b>Bauflächen für Gewerbe / Industrie</b>							
Kauffälle	3	14	6	2	6	0	9
Flächenumsatz [ ha ]	2,08	7,82	1,80	2,10	3,03	0,00	3,00
Geldumsatz [ Mio. € ]	0,58	4,17	0,79	0,80	1,54	0,00	1,18
<b>Bauflächen für Tertiäre Nutzung ( Geschäfte, Dienstleistungen )</b>							
Kauffälle	2	1	2	1	1	2	3
Flächenumsatz [ ha ]	0,33	7,22	0,24	0,16	0,04	0,52	0,64
Geldumsatz [ Mio. € ]	0,33	3,14	0,20	0,18	0,10	0,97	1,42

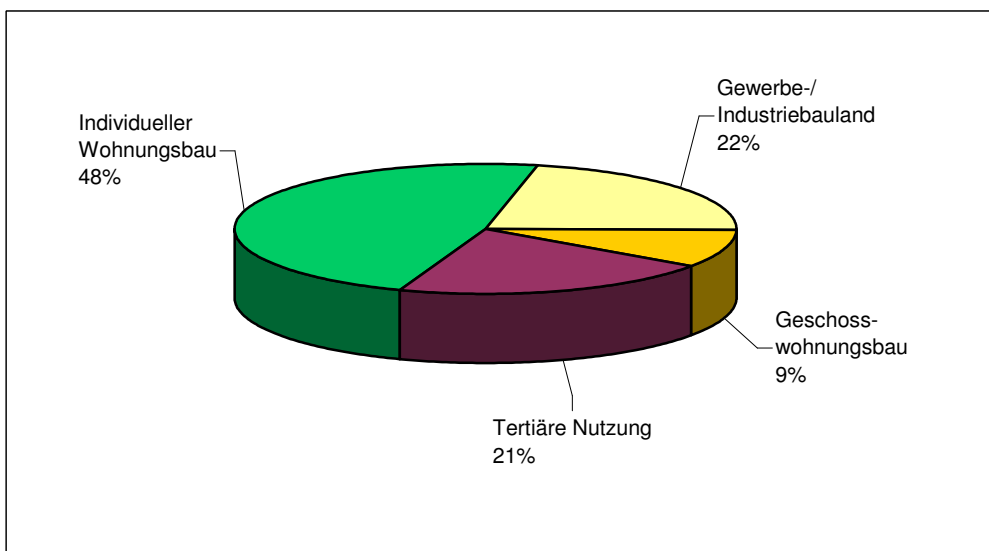
#### Prozentuale Anteile an der Anzahl der Kauffälle



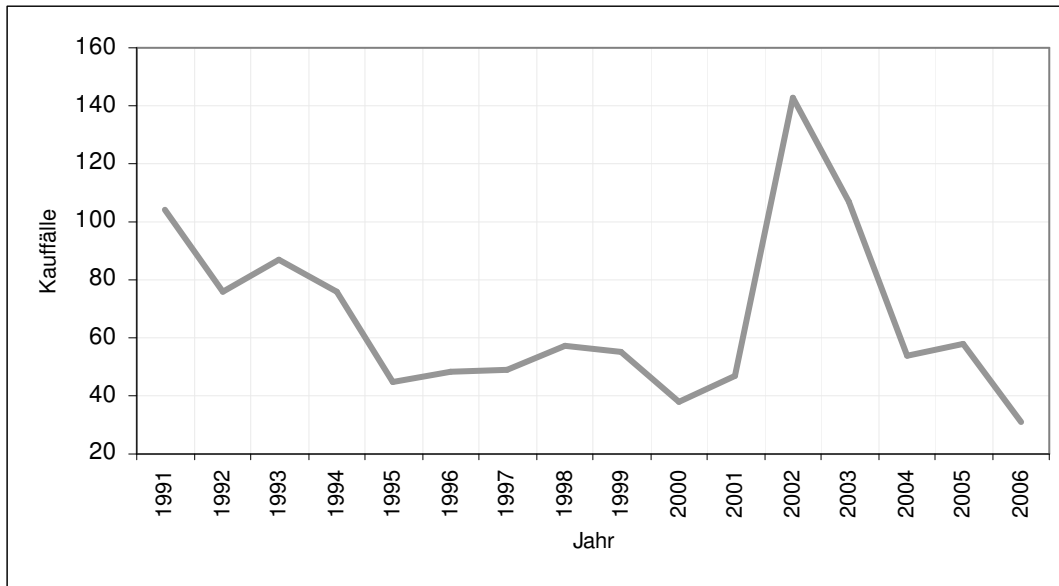
### Prozentuale Anteile am Flächenumsatz



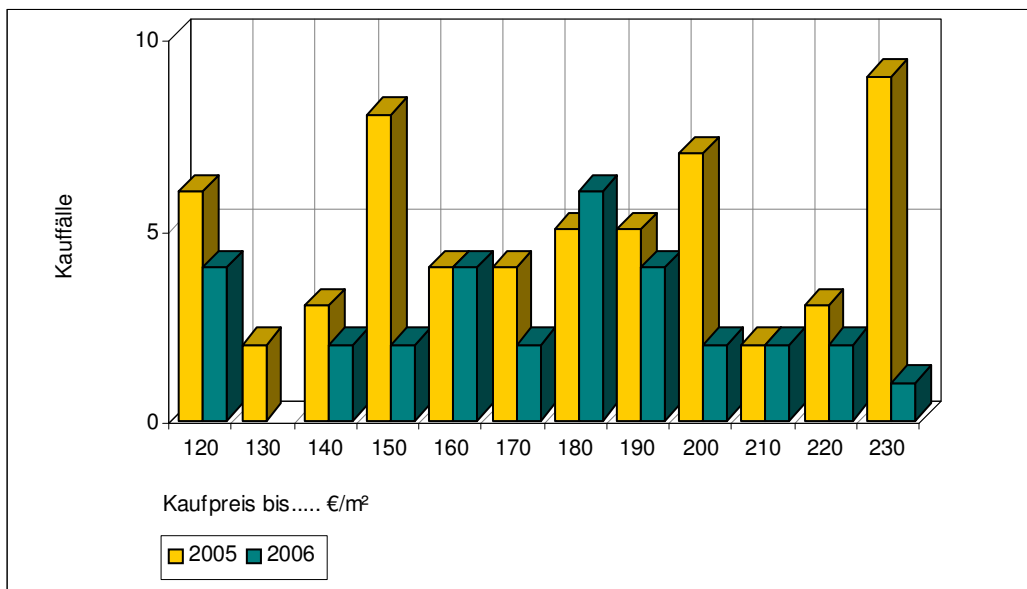
### Prozentuale Anteile am Geldumsatz



**Anzahl der geeigneten Wohnbaulandpreise im langfristigen Überblick**



**Häufigkeitsverteilung der Wohnbaulandpreise nach Preisgruppen**

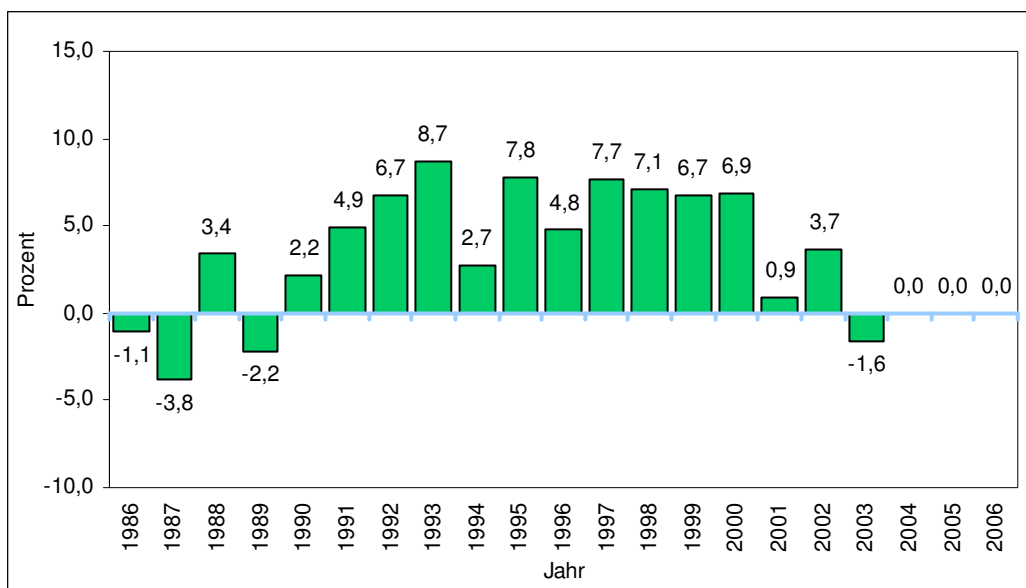




Mittlerer Baulandwert für Ein- und Zweifamilienhausbebauung

Jahr	Kauffälle	Mittlerer Wohnbau-landwert		Differenz zum Vorjahr %	Jahr	Kauffälle	Mittlerer Wohnbau-landwert		Differenz zum Vorjahr %
		DM/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>				DM/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	
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	2002	143	-	183	+ 3,7
1990	120	184	94,08	+ 2,2	2003	107	-	180	- 1,6
1991	104	193	98,68	+ 4,9	2004	54	-	180	0
1992	76	206	105,33	+ 6,7	2005	58	-	180	0
1993	87	224	114,53	+ 8,7	2006	31	-	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	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
<b>Landwirtschaftliche Flächen</b>							
Kauffälle	0	2	0	4	7	7	10
Flächenumsatz [ ha ]	0	3,65	0	8,25	13,15	9,97	20,37
Geldumsatz [ Mio. € ]	0	0,08	0	0,13	0,38	0,14	0,5
<b>Forstwirtschaftliche Flächen einschließlich Aufwuchs</b>							
Kauffälle	2	5	2	2	3	5	2
Flächenumsatz [ ha ]	13,45	31,98	7,21	4,10	4,09	28,84	6,84
Geldumsatz [ Mio. € ]	0,10	0,27	0,04	0,06	0,02	0,39	0,04

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 2006 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Berichtszeitraum 2005 veröffentlichten Umsatz- und Preisdaten anderer Gutachterausschüsse dargestellt.

### Umsatz und mittlerer Kaufpreis landwirtschaftlicher Flächen in verschiedenen Kreisen

Quelle: Grundstücksmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2006 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Berichtszeitraum 2005

Kreis	Anzahl der Kauffälle			Flächenumsatz [ ha ]			Geldumsatz [ Mio. € ]			Ø Kaufpreis €/m <sup>2</sup>			
	Gesamt	Acker	Grün	Gesamt	Acker	Grün	Gesamt	Acker	Grün	Gesamt	Acker	Grün	
Kreis Aachen	130	45	85	117,56	56,26	61,30	3,26	2,27	0,99	2,77	4,03	1,61	
Kreis Borken	126	91	35	298,21	229,24	68,97	10,17	7,96	2,21	3,53	3,58	3,35	
Kreis Coesfeld	72	63	9	235,18	219,22	15,96	6,75	6,32	0,43	2,90	2,90	2,15	
Kreis Düren	217	181	36	317,90	278,41	39,49	9,61	9,01	0,60	2,97	3,13	2,18	
Ennepe-Ruhr-Kreis	20			73,55			1,22			2,00			
Kreis Euskirchen	207	125	82	311,76	202,32	109,44	4,63	3,87	0,46	1,49	1,91	0,69	
Kreis Gütersloh	80			267,64			6,80			2,49	2,68	1,90	
Kreis Heinsberg	243	224	19	272,00	237,56	34,44	8,97	8,17	0,80		3,00		
Kreis Herford	38	27	11	51,74	42,64	9,10	1,32	1,20	0,12		2,75	1,38	
Hochsauerlandkreis	121	55	66	192,10	98,30	93,80	2,10	1,20	0,90	1,10	1,20	1,00	
Kreis Höxter	254	180	74	241,26	202,89	38,37	2,76	2,45	0,31	1,20	1,28	1,02	
Kreis Kleve	120	75	45	374,12	236,96	137,16	10,99	7,24	3,75	2,77	2,94	2,41	
Kreis Lippe/Detmold	87	65	22	138,90	120,24	18,66	1,95	1,79	0,16	1,28	1,40	0,88	
Märkischer Kreis	50	36	14	85,43	78,21	7,22	1,27	1,17	0,10	1,49	1,66	1,46	
Kreis Mettmann													
Kreis Minden-Lübbecke	164	119	45	377,75	311,56	66,18	4,92	4,16	0,76	1,40	1,52	1,09	
Oberbergischer Kreis	147			210,60			2,28			1,10			
Kreis Olpe	33	20	13	41,53	28,64	12,89	0,64	0,46	0,18	1,48	1,60	1,29	
Kreis Paderborn	171	133	35	177,19	144,48	31,86	3,23	2,81	0,40		1,90	1,30	
Kreis Recklinghns./ Castrop-Rauxel/ Herten	11			26,20			0,90			3,30			
Rheinisch-Bergischer Kreis	41			60,77			0,75			1,35	1,35	1,35	
Rhein-Erft-Kreis	62			159,72			7,94			4,97			
Rhein-Kreis Neuss/Dormagen	106	85	6	114,34	101,49	4,16	5,13	4,22	0,13	4,49	4,16	3,13	
Rhein-Sieg- Kreis/Troisdorf	138	85	53	120,35	67,48	52,86	2,54	1,79	0,75	2,10	2,66	1,40	
Kreis Siegen- Wittgenstein	69	43	26	76,19	45,83	30,36	0,74	0,45	0,29	1,12	1,21	0,98	
Kreis Soest	124	100	24	219,63	173,27	46,36	5,08	4,24	0,84	2,31	2,43	1,82	
Kreis Steinfurt	189	148	41	454,39	397,89	56,50	11,18	10,10	1,09	2,55	2,65	2,18	
Kreis Unna	14			43,14			1,27			2,90			
Kreis Viersen	80	61	19	159,90	149,90	10,00	4,86	4,65	0,21		3,00	2,20	
Kreis Warendorf	76	60	16	220,96	186,11	34,85	5,38	4,58	0,80	2,42	2,46	2,29	
Kreis Wesel	71			130,55			3,37			2,40	2,40	2,40	
										Mittel	2,20	2,30	1,70

**Umsatz und mittlerer Kaufpreis forstwirtschaftlicher Flächen einschließlich Aufwuchs in verschiedenen Kreisen**

Quelle: Grundstücksmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2006 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Berichtszeitraum 2005

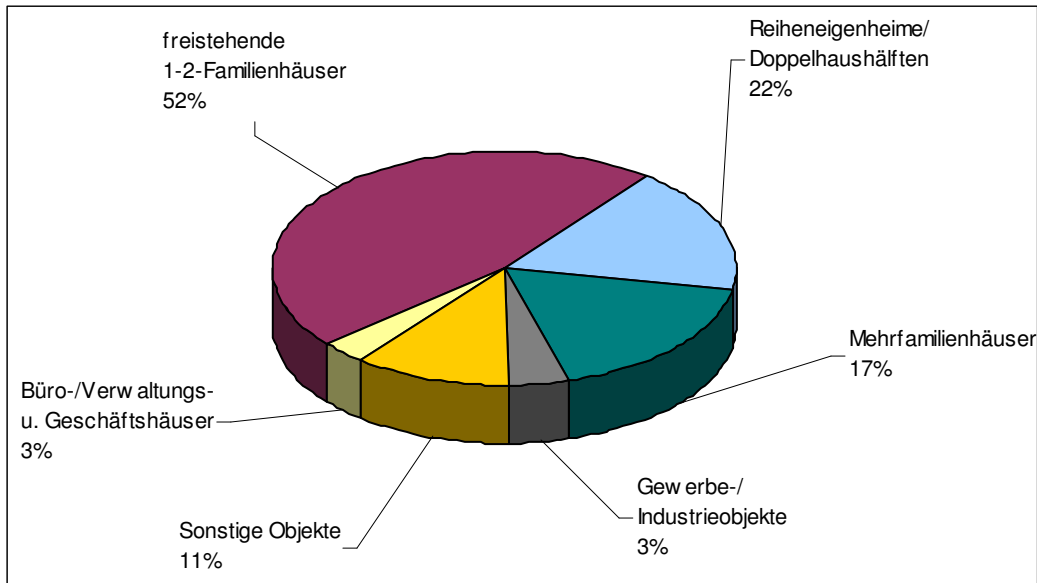
Kreis	Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]	Ø Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]
Kreis Aachen	29	92,61	0,27	0,30
Kreis Borken	13	29,71	0,47	1,06
Kreis Coesfeld	14	86,59	0,56	0,60
Kreis Düren	16	75,85	0,48	1,45
Ennepe-Ruhr-Kreis	12	57,52	0,56	0,90
Kreis Euskirchen	57	110,62	0,79	0,71
Kreis Gütersloh	8	11,61	0,13	1,06
Kreis Heinsberg	34	268,27	1,77	0,70
Kreis Herford	9	5,13	0,07	1,18
Hochsauerlandkreis	99	240,80	3,00	1,25
Kreis Höxter	11	14,30	0,06	0,42
Kreis Kleve	19	40,79	0,21	0,62
Kreis Lippe/Detmold				
Märkischer Kreis	50	80,49	0,76	1,06
Kreis Mettmann				
Kreis Minden-Lübbecke	50	55,17	0,46	0,75
Oberbergischer Kreis	185	171,20	1,55	0,85
Kreis Olpe	23	42,80	0,23	0,57
Kreis Paderborn	8	10,92	0,07	
Kreis Recklinghshn./ Castrop-Rauxel/Herten	7	10,10	0,10	1,04
Rheinisch-Bergischer- Kreis	44	28,51	0,33	1,10
Rhein-Erft-Kreis				
Rhein-Kreis Neuss/ Dormagen	2	0,25	0,00	
Rhein-Sieg-Kreis/Troisdorf	50	25,36	0,17	0,66
Kreis Siegen-Wittgenstein	34	70,55	0,53	1,03
Kreis Soest	10	20,34	0,16	0,77
Kreis Steinfurt	35	51,23	0,50	1,07
Kreis Unna	4	3,91	0,04	0,89
Kreis Viersen	22	13,80	0,22	0,75
Kreis Warendorf	2	5,29	0,03	
Kreis Wesel	3	196,91	1,57	0,80
			Mittel	0,90

## 6. Bebaute Grundstücke (ohne bebaute Erbbaurechte)

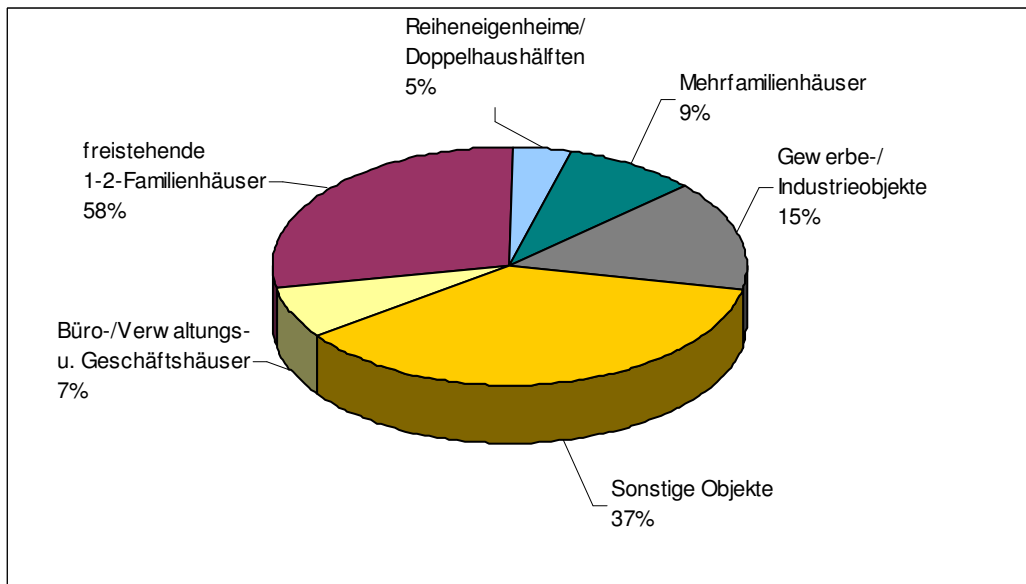
### Gesamtübersicht zur Umsatzentwicklung

Jahr	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser incl. Reiheneigenheime</b>							
Kauffälle	178	191	175	183	150	179	136
Flächenumsatz [ ha ]	9,38	11,75	9,50	13,10	14,00	19,49	8,77
Geldumsatz [ Mio. € ]	38,96	39,46	35,83	38,31	29,12	34,71	28,48
davon: freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser							
Kauffälle	107	127	97	124	87	125	99
Flächenumsatz [ ha ]	7,42	10,02	7,22	11,51	12,34	17,96	7,69
Geldumsatz [ Mio. € ]	25,24	27,60	20,93	27,79	18,21	25,08	21,96
Reiheneigenheime							
Kauffälle	71	64	78	59	63	54	37
Flächenumsatz [ ha ]	1,96	1,73	2,28	1,59	1,66	1,53	1,08
Geldumsatz [ Mio. € ]	13,72	11,86	14,90	10,52	10,91	9,63	6,51
<b>Mehrfamilienhäuser</b>							
Kauffälle	73	54	55	34	36	40	37
Flächenumsatz [ ha ]	4,29	3,48	3,19	2,32	3,36	1,61	2,52
Geldumsatz [ Mio. € ]	19,07	16,67	11,99	9,12	9,92	6,94	12,72
<b>Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser</b>							
Kauffälle	4	6	-	3	1	3	7
Flächenumsatz [ ha ]	0,99	2,51	-	1,09	0,04	1,05	1,98
Geldumsatz [ Mio. € ]	4,16	9,05	-	8,37	0,11	4,37	9,82
<b>Gewerbe- und Industrieobjekte</b>							
Kauffälle	19	10	11	7	11	8	9
Flächenumsatz [ ha ]	11,35	2,73	6,95	4,70	4,70	4,59	4,03
Geldumsatz [ Mio. € ]	16,20	2,82	7,38	4,98	3,82	5,17	3,49
<b>Sonstige Objekte</b>							
Kauffälle	17	15	14	10	28	15	23
Flächenumsatz [ ha ]	7,35	14,58	2,28	10,79	2,01	4,53	10,19
Geldumsatz [ Mio. € ]	10,91	16,94	3,05	3,48	15,24	2,14	4,13

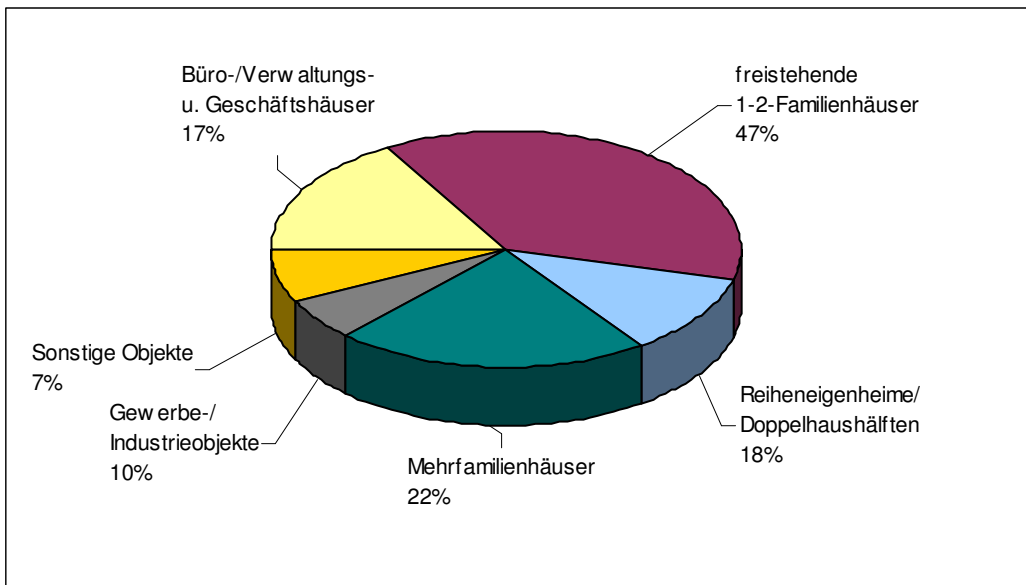
**Prozentuale Anteile an der Anzahl der Kauffälle**



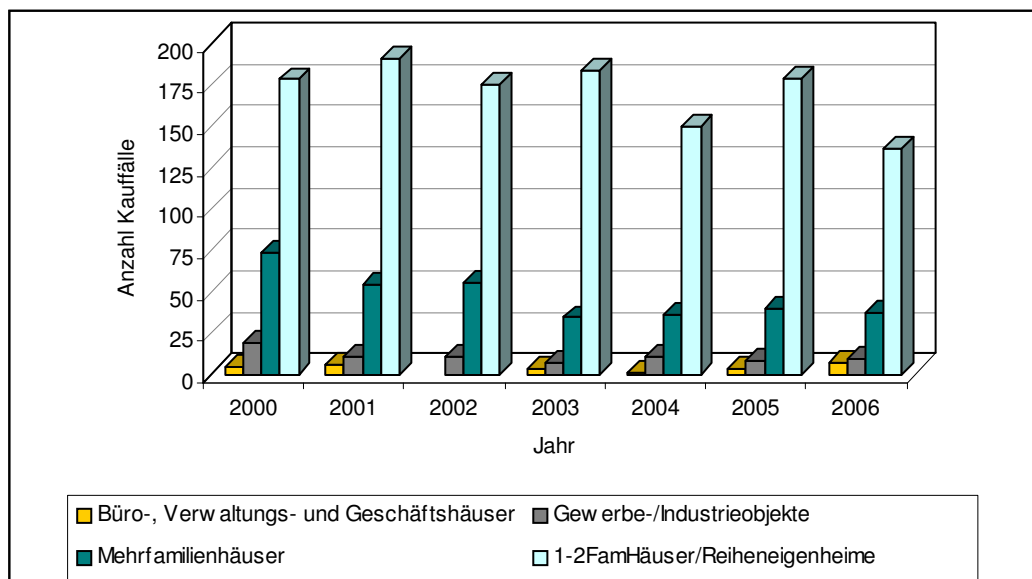
**Prozentuale Anteile am Flächenumsatz**



### Prozentuale Anteile am Geldumsatz



### Marktanteile im langfristigen Vergleich



**Durchschnittliche Kaufpreise bebauter Grundstücke**

Gebäudeart	Altersklasse	ausgewertete Kauffälle	Ø Hausgrund- stücksfläche m <sup>2</sup>	Ø Wohn- fläche m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis	
					€/m <sup>2</sup> Wfl.	€
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	1950 - 1974	29	597	160	1.327	212.500
	1975 - 2005	14	495	171	1.545	263.800
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	1950 - 1974	10	260	94	1.566	146.900
	1975 - 2005	21	225	119	1.519	180.600

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	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
<b>Wohnungseigentum insgesamt</b>							
Kauffälle	194	182	223	187	168	166	149
Geldumsatz [ Mio. € ]	19,78	20,61	23,37	18,64	16,22	16,65	14,73
davon:							
<b>Erstverkauf</b>							
Kauffälle	23	16	33	14	19	17	17
Geldumsatz [ Mio. € ]	3,57	2,59	5,21	2,29	2,86	2,71	2,74
<b>Weiterverkauf</b>							
Kauffälle	156	128	138	126	122	131	111
Geldumsatz [ Mio. € ]	15,04	13,49	14,06	12,47	11,21	12,14	10,42
<b>Erstverkauf nach Umwandlung</b>							
Kauffälle	15	38	52	47	27	18	21
Geldumsatz [ Mio. € ]	1,17	4,54	4,10	3,88	2,15	1,80	1,57

### Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum

Altersklasse		ausgewertete Kauffälle	Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis €/m <sup>2</sup> Wfl.
Erstverkauf	Neubau	9	88	1.720
Weiterverkauf	1960 - 1969	29	81	910
	1970 - 1979	27	79	1.025
	1980 - 1989	14	88	1.245
	1990 - 1999	17	87	1.345

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](http://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.



### 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 seiner Sitzung am **26. Februar 2007** hat der Gutachterausschuss folgende typischen Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte beschlossen.

Anmerkung:

Aufgrund gesetzlicher Vorgabe ist seit 2004 der Stichtag für die Bodenrichtwerte nicht mehr der 31.12. des Auswertungsjahres sondern der 01.01. des Folgejahres, es existieren somit keine Werte mit der Jahreszahl 2003.

#### Gebietstypische Werte für Iserlohn insgesamt

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

#### Wohnbauflächen für individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausbebauung)

Gebietstypische Werte ( erschließungsbeitragsfrei )		€/m <sup>2</sup>						
Stadtteil	Lage	DM/m <sup>2</sup>						
		2000	2001	2002	2004	2005	2006	2007
Hennen	gut	345	205	215	215	210	210	210
	mittel	320	165	170	170	170	170	170
	mäßig	275	145	145	145	145	145	145
Iserlohn-Stadt	gut	405	210	215	215	215	215	215
	mittel	315	165	170	170	170	170	170
	mäßig	260	135	140	140	140	140	140
Kalthof	gut	320	165	170	170	170	170	170
	mittel	270	140	145	145	145	145	145
	mäßig	225	110	110	110	110	110	110
Letmathe	gut	355	185	190	190	190	190	190
	mittel	300	155	155	155	155	155	155
	mäßig	230	120	120	120	120	120	120
Sümmern	gut	340	175	180	180	180	180	180
	mittel	310	160	165	165	165	165	165
	mäßig	235	120	120	120	120	120	120

### Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau

Gebietstypische Werte (erschließungsbeitragsfrei)		DM/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>					
Stadtteil	Lage	2000	2001	2002	2004	2005	2006	2007
Iserlohn-Stadt	gut	325	170	170	170	170	170	170
	mittel	260	135	135	135	135	135	135
	mäßig	230	120	120	120	120	120	120
Kalthof	gut	-	-	-	-	-	-	-
	mittel	230	120	120	120	120	120	120
	mäßig	-	-	-	-	-	-	-
Letmathe	gut	295	150	150	150	150	150	150
	mittel	260	135	135	135	135	135	135
	mäßig	225	115	115	115	115	115	115
Sümmern	gut	-	-	-	-	-	-	-
	mittel	240	125	125	125	125	125	125
	mäßig	-	-	-	-	-	-	-

### Gewerbebauland

Gebietstypische Werte (erschließungsbeitragsfrei)		DM/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>					
Stadtteil	Lage	2000	2001	2002	2004	2005	2006	2007
Iserlohn-Stadt	gut	105	56	56	56	56	56	56
	mittel	75	39	39	39	39	39	39
	mäßig	58	30	30	30	30	30	30
Kalthof	gut	73	43	43	43	43	43	43
	mittel	68	38	38	38	38	38	38
	mäßig	63	35	35	35	35	35	35
Letmathe	gut	90	46	46	46	46	46	46
	mittel	78	40	40	40	40	40	40
	mäßig	50	26	26	26	26	26	26
Sümmern	gut	73	43	43	43	43	43	43
	mittel	-	-	-	-	-	-	-
	mäßig	-	-	-	-	-	-	-

### Geschäftslagen

Gebietstypische Werte (erschließungsbeitragsfrei)		DM/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>					
Stadtteil	Lage	2000	2001	2002	2004	2005	2006	2007
Iserlohn-Stadt	1. Lage	2.500	1.330	1.330	1.330	1.330	1.330	1.330
	2. Lage	1.700	870	870	870	870	870	870
	3. Lage	1.180	605	605	605	605	605	605
	4. Lage	830	425	425	425	425	425	425
	5. Lage	580	300	300	300	300	300	300
Letmathe	1. Lage	770	395	395	395	395	395	395
	2. Lage	565	290	290	290	290	290	290
	3. Lage	445	230	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 **26. Februar 2007** 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 <sup>2</sup> ]	[ €/m <sup>2</sup> ]			
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
2006	31	-	180	0,0	880,2	142,0

**Bodenpreisindexreihen verschiedener Städte und Kreise**

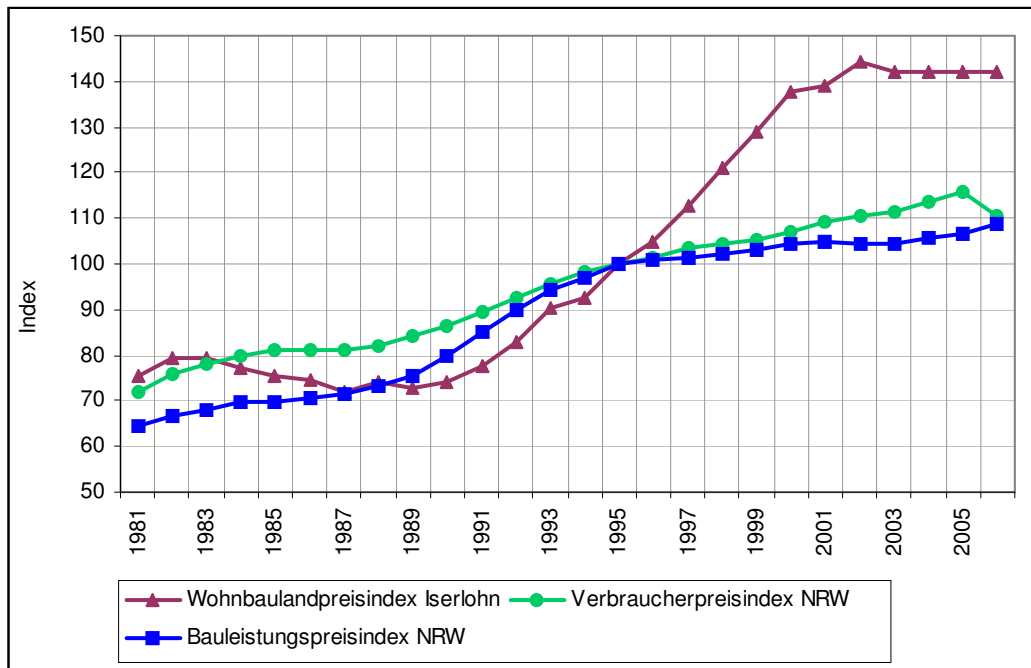
Basisjahr 1995 = 100

Jahr	Arnsberg	Bergisch Gladbach	Bocholt	Dinslaken	Dorsten	Gladbeck	Hagen	Hamm	Iserlohn
1995	100	100	100	100	100	100	100		100
1996	104	102	99	108	99	107	104		105
1997	111	105	107	111	101	109	106		113
1998	116	109	106	111	103	113	120		121
1999	123	114	115	119	104	123	111		129
2000	128	120	116	120	108	130	112		138
2001	129	124	116	120	109	130	115		139
2002	131	124	116	120	110	130	108		144
2003	131	127	117	120	112	127	117		142
2004	131	127	117	120	130	129	119	100	142
2005	132	130	119	122	99		121	96	142
Jahr	Lippstadt	Lüden-scheid	Lünen	Marl	Moers	Stadt Neuss	Stadt Padeborn	Ratingen	Stadt Reckling.
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	123	91	119	124	165	125	99
2004		139	135	86	118	127	170	125	100
2005		139	146	90	118	130	171	125	99
Jahr	Rheine	Siegen	Stadt Unna	Ennepe-Ruhr-Kr.	Hochsauer-erlandkr.	Märk. Kreis	Oberberg. Kreis	Kreis Soest	Kreis Unna
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
2005		128	141	111	129	152	151	159	158

Quelle: Grundstücksmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2006 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Berichtszeitraum 2005



### 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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

Baulandwert ca. 160 €/m<sup>2</sup> **ohne Erschließungskosten**

Mittlerer Erbbauzins pro Jahr:

**3,0% von ca. 160 €/m<sup>2</sup> = ca. 4,80 €/m<sup>2</sup> 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 Erbbauzinsanpassungen auf schuldrechtlicher Basis werden heute regelmäßig vereinbart. Bei Erbbauerechten 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 Erbbauerechtsverordnung zu berücksichtigen.

### 9.3 Liegenschaftszinssätze

Beim 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 2005 und 2006 untersucht und ausgewertet.

#### Liegenschaftszinssätze 2006

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
Geschäfts- und Bürogrundstücke	7,00	6,50 - 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 [ % ]							
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Eigentumswohnungen	3,25	3,50	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	3,25	3,25	3,25	3,25	3,25	3,25	3,25
Dreifamilienhausgrundstücke	4,50	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	5,25	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
Geschäfts- und Bürogrundstücke	6,75	6,75	6,75	6,75	6,75	6,75	6,75	7,00

## 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 <sup>2</sup>	Rahmenwerte in DM		
			Baujahre 1960 - 1974	Baujahre 1975 - 1989	Baujahre 1990 - 2005
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 <sup>2</sup>	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
2006	43	100	163.000	182.000	201.000
		150	211.000	234.000	257.000
		200	250.000	277.000	304.000

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 Baujahrklasse gerechtfertigt ist.

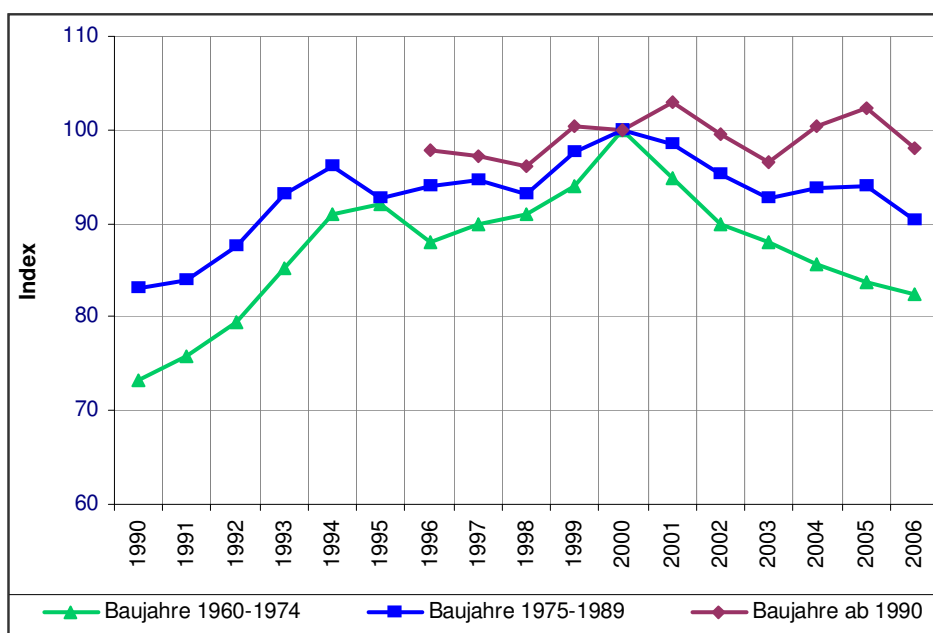
### 9.4.2 Rahmenwerte in Abhängigkeit vom umbauten Raum

(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
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
2006	43	700	203.000	231.000	260.000
		900	232.000	268.000	300.000
		1100	256.000	299.000	335.000

### 9.4.3 Allgemeiner Index für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Jahr	Baujahre 1960 - 1974	Baujahre 1975 - 1989	Baujahre ab 1990
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
2006	82,4	90,4	98,0



## 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 <sup>2</sup>	Rahmenwert DM	Umbauter Raum m <sup>3</sup>	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 folgende Seiten!**



### 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 <sup>2</sup>	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	
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 <sup>2</sup>	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
2006	31	100	154.000	163.000	172.000
		120	168.000	177.000	187.000
		140	178.000	189.000	200.000

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.

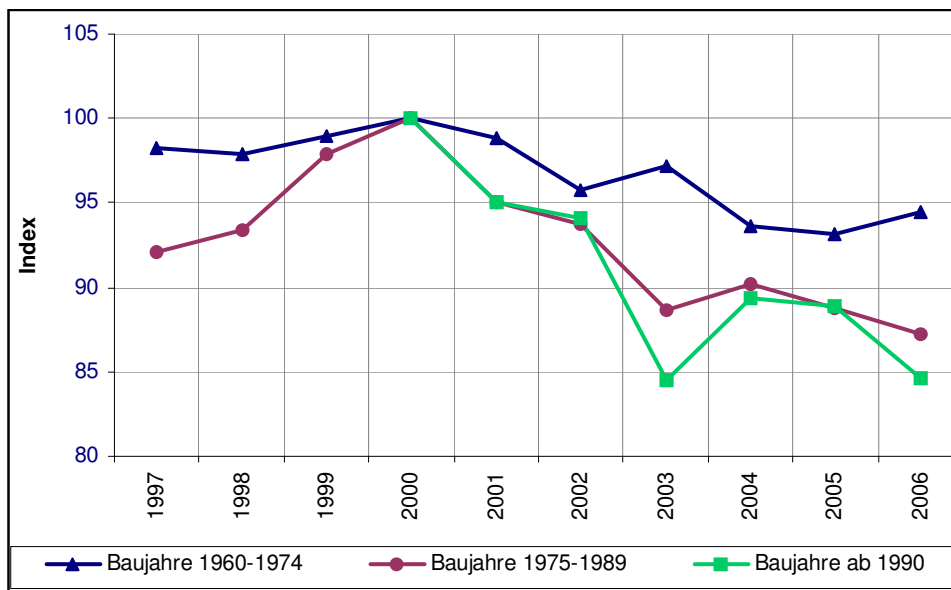
### 9.5.3 Rahmenwerte ab 1996 in Abhängigkeit vom umbauten Raum

(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	
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
2006	31	500	153.000	163.000	174.000
		650	177.000	189.000	201.000
		800	196.000	209.000	223.000

### 9.5.4 Allgemeiner Index für Reiheneigenheime und Doppelhaushälften

Jahr	Baujahre 1960 - 1974	Baujahre 1975 - 1989	Baujahre 1990
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
2006	94,4	87,2	84,6



## 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 <sup>2</sup>	Rahmenwert in		Allgemeiner Index 2000 = 100
			DM	DM/m <sup>2</sup>	
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 <sup>2</sup>	€	€/m <sup>2</sup>	
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	
2006	16	150	115.000	767	85,6
		250	157.000	628	
		350	189.000	540	

## 9.7 Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen

Der Auswertung liegen Kauffälle von Eigentumswohnungen mit mehr als 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche in Wohngebäuden mit mehr als 3 Wohneinheiten zu Grunde. Es wird eine zeitgemäße Ausstattung ohne Besonderheiten unterstellt. Zur Gewährleistung ihrer Vergleichbarkeit wurden die Kauffälle auf folgende 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 <sup>2</sup>	Rahmenwert DM/m <sup>2</sup> Wfl.	Allgemeiner Index 2000 = 100
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 <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> Wfl.	
2001	14	60	2.022	106,3
		80	1.868	
		100	1.715	
2002	21	60	2.060	102,3
		80	1.905	
		100	1.745	
2003	8	60	1.955	92,0
		80	1.830	
		100	1.705	
2004	9	60	1.700	92,0
		80	1.645	
		100	1.585	
2005	7	60	1.700	97,1
		80	1.645	
		100	1.585	
2006	10	60	1.780	97,1
		80	1.730	
		100	1.690	

### 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 <sup>2</sup>	Rahmenwerte in DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche				Allgemeiner Index 2000 = 100
			Baujahre 1960 - 1969	Baujahre 1970 - 1979	Baujahre 1980 - 1989	Baujahre 1990 - 1999	
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 <sup>2</sup>	Rahmenwerte in €/m <sup>2</sup> 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	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	
2004	82	60	960	1.125	1.295	1.460	90,3
		80	960	1.125	1.295	1.460	
		100	960	1.125	1.295	1.460	
2005	105	60 - 100	965	1.070	1.185	1.270	84,3
2006	98	60 - 100	910	1.025	1.245	1.345	84,5

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 sowie Besonderheiten des Bewertungsobjektes bestimmt. Deshalb ist zur Verkehrswertableitung überwiegend eine **marktgerechte Anpassung** des ermittelten Sachwertes erforderlich.

Der Gutachterausschuss hat für den Bereich der Stadt Iserlohn aus Kaufpreisanalysen die **Marktanpassung** sowohl für Ein- und Zweifamilienhäuser als auch für Drei- und Mehrfamilienhäuser als prozentuale Abweichung der für diese Objekte gezahlten Kaufpreise von den hierzu ermittelten Sachwerten abgeleitet.

### Wesentliche Grundlagen der durchgeführten Sachwertermittlungen:

- Normalherstellungskosten 2000
- Baupreisindex des Landes Nordrhein-Westfalen
- Bruttogrundfläche nach DIN 277 (1987)
- Alterswertminderung in Anlehnung an Tabelle Vogels aus "Grundstücks- und Gebäudebewertung – marktgerecht"

### 9.8.1 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Jahr	ausgewertete Kauffälle	Sachwert DM	Marktanpassung %
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
2006	43	200.000	- 11
		300.000	- 14



### 9.8.2 Marktanpassungsfaktoren für Reiheneigenheime und Doppelhaushälften

Jahr	ausgewertete Kauffälle	Sachwert	Marktanpassung
		DM	%
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
2006	31	150.000	- 5
		200.000	- 9

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

Jahr	ausgewertete Kauffälle	Sachwert DM	Marktanpassung %
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
		<b>€</b>	<b>%</b>
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
2006	16	100.000	- 12
		180.000	- 17
		250.000	- 21