



Grundstücksmarktbericht **2026** für die Stadt Iserlohn

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Iserlohn

Grundstücksmarktbericht 2026

Berichtszeitraum 01.01.2025 – 31.12.2025

Aus Kaufpreisen des Jahres 2025

Ermittlungstichtag: 01.01.2026

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Iserlohn

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Iserlohn

Geschäftsstelle

Bömbergring 37

58636 Iserlohn

Telefon 02371 / 217 2460

Fax 02371 / 217 4699

E-Mail: gutachterausschuss@iserlohn.de

Internet: <https://www.gars.nrw/iserlohn>

**Gebühr**

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr pauschal 54 EUR je Exemplar [Nr. 5.3.2.2 des Kostentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen, Zeitgebühr 27 € je angefangene Arbeitsviertelstunde].

Bildnachweis

Stadt Iserlohn, Abt. Stadtmarketing

Lizenz

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0" [dl-de/by-2-0]. Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 einsehen.

Die Inhalte des Grundstücksmarktberichtes können gemäß den Nutzungsbedingungen der „Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0“ und unter Angabe der Quelle genutzt werden. Als Bereitsteller ist „Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn“ anzugeben.

Weitere Informationen: www.govdata.de/dl-de/by-2-0

Quellenvermerk:

© Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn 2026,

dl-de/by-2-0 [www.govdata.de/dl-de/by-2-0]

<https://www.boris.nrw.de>

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	9
1.1	Die Gutachterausschüsse	9
1.2	Grundlagen und Zielsetzung des Grundstückmarktberichts	12
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	13
2.1	Kauffallzahlen	13
2.2	Gewöhnlicher Geschäftsverkehr	14
3	Umsätze	16
3.1	Gesamtumsatz [inkl. Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke]	16
3.2	Unbebaute Grundstücke [ohne Erbbaugrundstücke]	18
3.2.1	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	18
3.2.2	Bauerwartungsland / Rohbauland	19
3.2.3	Baugrundstücke	20
3.3	Bebaute Grundstücke [ohne Erbbaurechte]	22
3.4	Wohnungseigentum	24
3.5	Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	26
4	Unbebaute Grundstücke	27
4.1	Individueller Wohnungsbau	27
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	28
4.3	Gewerbliche Bauflächen	28
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	28
4.5	Rohbauland	29
4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	29
4.7	Bodenrichtwerte	29
4.7.1	Definition	29
4.7.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-NRW	32
4.7.3	Bodenrichtwertübersichten	33
4.7.4	Ausgewählte Bodenrichtwerte	35
4.7.5	Umrechnungskoeffizienten	35
4.7.6	Indexreihen	36
5	Bebaute Grundstücke	37
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	37
5.1.1	Durchschnittspreise	37
5.1.2	Vergleichswerte	39
5.1.3	Indexreihen	41
5.1.4	Sachwertfaktoren	42
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	47
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	49
5.2.1	Durchschnittspreise	49
5.2.2	Vergleichswerte	49
5.2.3	Indexreihen	52
5.2.4	Liegenschaftszinssätze	53
5.2.5	Rohertragsfaktoren	53
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	54
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	54
5.4.1	Durchschnittspreise von Garagen und Tiefgaragenstellplätzen	54
5.5	Immobilienrichtwerte	55
5.5.1	Definition und Umrechnungskoeffizienten	55
5.5.2	Anwendung des Immobilien-Preis-Kalkulators in BORIS-NRW	60

6	Wohnungs- und Teileigentum	62
6.1	Wohnungseigentum	62
6.1.1	Durchschnittspreise	62
6.1.2	Vergleichswerte	63
6.1.3	Indexreihe	64
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	65
6.1.5	Rohertragsfaktoren	65
6.2	Teileigentum	65
7	Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	66
7.1	Bestellung neuer Erbbaurechte	66
7.2	Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte	67
7.2.1	Bebaute Erbbaurechte [Ein- und Zweifamilienhäuser]	67
7.2.2	Erbbaurechtskoeffizienten für Wohnungserbbaurechte	71
7.3	Erbbaugrundstücke	73
8	Modellbeschreibungen	77
8.1	Sachwertfaktoren	77
8.2	Liegenschaftszinssätze	78
8.3	Bewirtschaftungskosten	79
9	Mieten und Pachten	80
10	Kontakte und Adressen	81
11	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	82
11.1	Bevölkerung	83
11.2	Hypothekenzinsen	84
11.3	Übersicht Liegenschaftszinssätze	85
12	Auszug Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung	86

Abkürzungsverzeichnis

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

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

In den Tabellen/Texten werden folgende Begriffe und Abkürzungen verwendet

Abkürzung	Bedeutung
Ø	Durchschnitt bzw. Mittelwert
BauGB	Baugesetzbuch
rd.	rund
Mio.	Millionen
RND	Restnutzungsdauer
KP	Kaufpreis
Bew.kosten	Bewirtschaftungskosten
RoEF	Rohertragsfaktor
WE	Wohneinheit
Wfl.	Wohnfläche
BRW	Bodenrichtwert
Min.	Minimum
Max.	Maximum

Hinweise

Allgemein

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn hat in seiner Sitzung am 11. März 2026 die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gem. § 40 GrundWertVO NRW – wie sie im örtlichen Grundstücksmarktbericht 2026 dargestellt sind – ermittelt und beschlossen.

Abweichungen zu Vorjahren

Wegen fortlaufender Auswertungen – auch externer Daten [z. B. Deutsche Bundesbank] – können einzelne Werte und Daten aus den vorangegangenen Grundstücksmarktberichten Unterschiede zu diesem Grundstücksmarktbericht aufweisen.

Abweichungen in Tabellen

Die teilweise auftretenden Summenfehler in den nachfolgenden Tabellen sind auf Rundungen zurückzuführen.

Indexreihen

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

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

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

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

1.1 Die Gutachterausschüsse

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

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

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

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

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

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

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

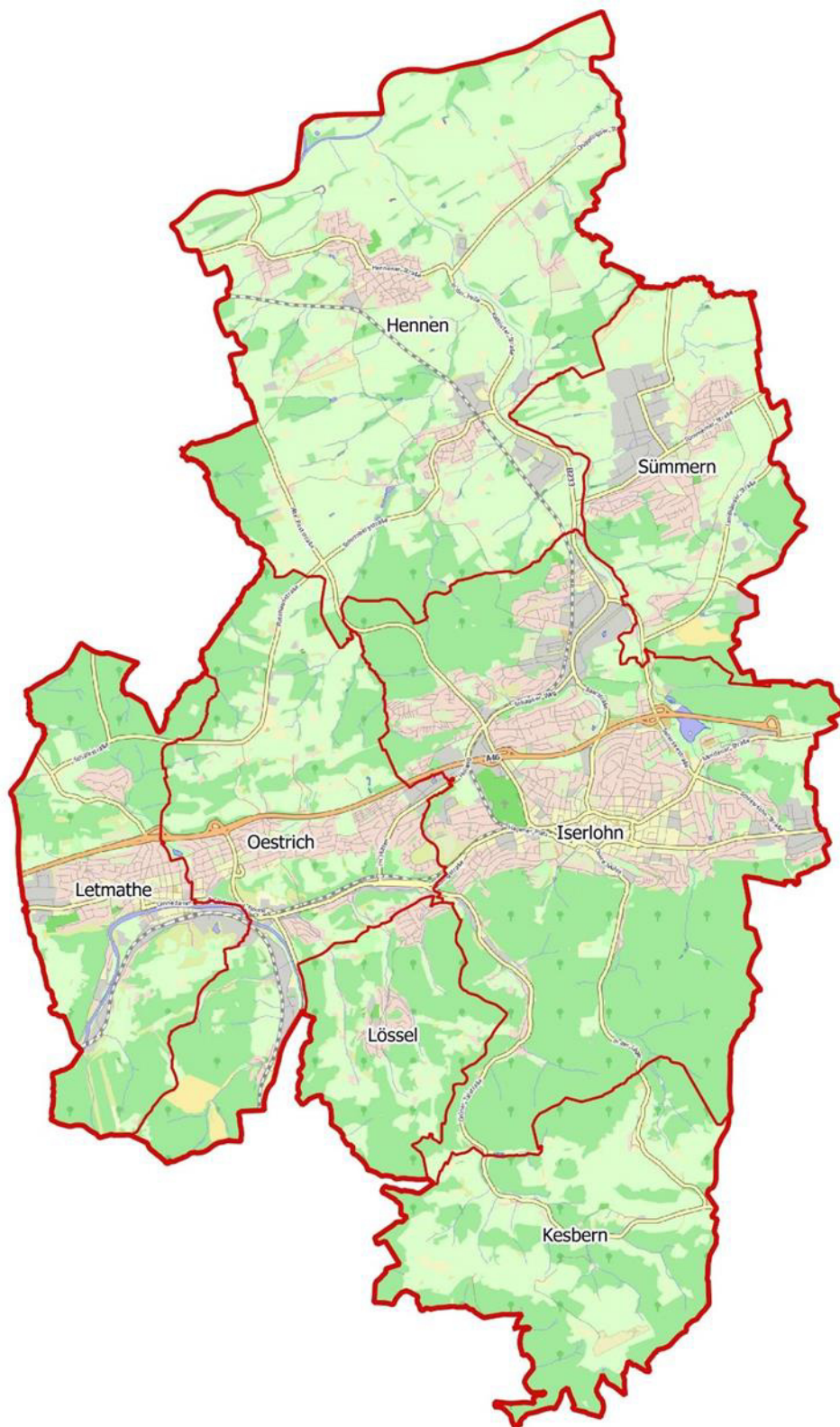
Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichts NRW,
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag,
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt BORIS-NRW,
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten,
- Zur Sicherstellung der Einheitlichkeit soll der Obere Gutachterausschuss im Einvernehmen mit den Vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse verbindliche Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung erarbeiten.

Die Erstattung von Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

Zuständigkeitsbereich des örtlichen Gutachterausschusses

Stadtgebiet Iserlohn mit Gemarkungen



1.2 Grundlagen und Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

Der Grundstücksmarktbericht gibt eine Übersicht über den Grundstücksmarkt im Stadtgebiet Iserlohn. Die Daten stammen überwiegend aus dem Geschäftsjahr 2025 und sind statistisch aufbereitet.

Der Bericht basiert auf der nach § 195 BauGB eingerichteten Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte. Hierin gehen alle Kaufverträge über die im Gebiet der Stadt Iserlohn gelegenen Grundstücke ein. Die Notare und sonstige beurkundenden Stellen sind per Gesetz verpflichtet, den örtlichen Gutachterausschüssen eine Abschrift ihrer [notariell] beurkundeten Grundstückskaufverträge zuzusenden [§ 195 Abs. 1 BauGB]. Darüber hinaus holt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei den Marktteilnehmern ergänzende Auskünfte über wertbestimmende Eigenschaften der Kaufobjekte ein.

Die Kaufpreissammlung unterliegt dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von den Mitgliedern des Ausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung dürfen nur bei Vorliegen eines berechtigten Interesses erteilt werden, wenn die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen gesichert ist. Im Übrigen darf die Geschäftsstelle individuelle Auswertungen der Kaufpreissammlung nur in anonymisierter und aggregierter Form vornehmen und weitergeben.

Die im Bericht dargestellte Auswertung erfolgt deshalb in anonymisierter Form. Die Auswertung der Kaufpreissammlung bedeutet:

- **Umsatzzahlen** [Geldumsatz, Anzahl der Verträge] für den Grundstücksmarkt der Stadt Iserlohn in ihrer Gesamtheit und nach Teilmärkten differenziert zu ermitteln,
- **Immobilienrichtwerte** als durchschnittliche Lagewerte für bebaute Grundstücke der Teilmärkte Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen zu ermitteln und im amtlichen Informationssystem BORIS-NRW [www.boris.nrw.de] zu veröffentlichen.
- **Durchschnittspreise** für z. B. unbebaute Grundstücke, Wohngebäude und Eigentumswohnungen abzuleiten,
- Aussagen zur **Preisentwicklung** auf Grundlage der statistisch gesicherten Vergleichswerte zu erarbeiten und Preisindexreihen aufzustellen,
- **Bodenrichtwerte** als durchschnittliche Lagewerte für Bauland, land- und forstwirtschaftliche Grundstücke zu bilden und im amtlichen Informationssystem BORIS-NRW [www.boris.nrw.de] zu veröffentlichen,
- **Umrechnungskoeffizienten** zur Durchführung von Preisvergleichen zwischen Grundstücken mit unterschiedlichen wertbestimmenden Merkmalen zur Verwendung von Bodenrichtwerten zu ermitteln,
- **Faktoren** für die marktgerechte Verkehrswertermittlung von Immobilien abzuleiten und
- **anonymisierte Kaufpreise** für die allgemeine Preisauskunft bereitzustellen.

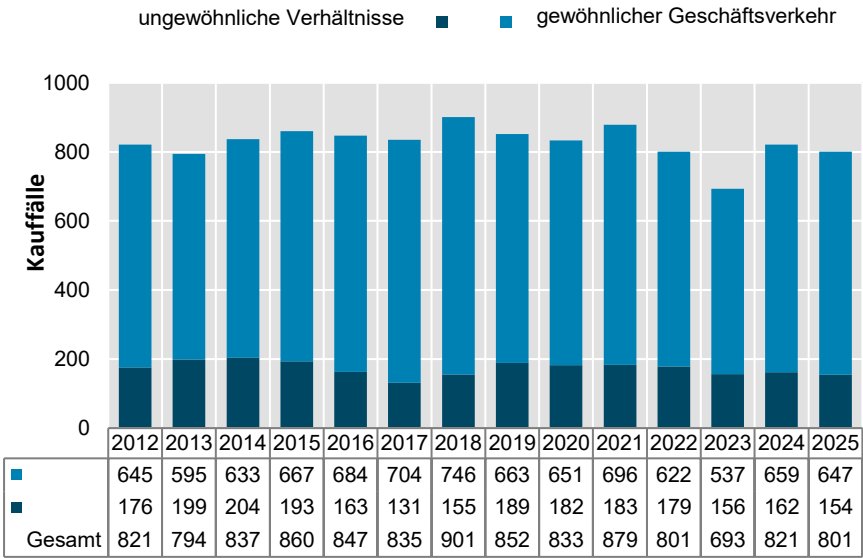
2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

2.1 Kauffallzahlen

Die nachfolgenden Daten beziehen sich auf Grundstückskaufverträge, die im Zeitraum vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2025 notariell beurkundet wurden und bis Mitte Januar 2026 bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingegangen sind.

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der dem Gutachterausschuss vorgelegten Grundstückskaufverträge im Jahr 2025 leicht gesunken, es wurden 801 Kauffälle über unbebaute und bebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum registriert, von denen ca. 19 % [= 154 Kauffälle] aufgrund persönlicher oder ungewöhnlicher Verhältnisse nicht weiter ausgewertet wurden.

Kauffallzahlen im langfristigen Vergleich



Kauffallzahlen differenziert nach Ortsteilen

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Hennen	110	101	118	77	59	79	75
Iserlohn	445	418	452	442	364	436	437
Kesbern	0	5	4	9	4	4	3
Letmathe	105	99	86	78	89	78	83
Lössel	24	30	34	33	24	31	23
Oestrich	105	115	122	102	100	114	114
Sümmern	63	65	63	60	53	79	66
Gesamt	852	833	879	801	693	821	801
Veränderung	-5,4%	-2,2%	+5,5%	-8,9%	-13,5%	+18,5%	-2,4%

Kauffallzahlen differenziert nach Art des Vertragsgegenstands

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Unbebaute Grundstücke	123	106	109	72	75	73	91
Bebaute Grundstücke	391	400	433	382	330	434	394
Wohnungs-/Teileigentum	338	327	337	347	288	314	316

2.2 Gewöhnlicher Geschäftsverkehr

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

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

647 der o.a. 801 Kauffälle konnten dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden, das entspricht einem Anteil von rund 81 %.

Umsatz- und Preisentwicklung gegenüber dem Vorjahr

	Kauffälle	Geldumsatz	Preise
Gesamtumsatz	- 2 %	- 13 %	
Unbebaute Grundstücke	+ 24 %	+ 167 %	
darunter: Individueller Wohnungsbau	+ 42 %	+ 34 %	+ 5 %
Bebaute Grundstücke *)	- 9 %	- 22 %	
darunter: Ein- und Zweifamilienhäuser	- 3 %	+ 1 %	+ 1 %
Mehrfamilienhäuser	- 15 %	- 18 %	
Wohnungs- und Teileigentum *)	+ 1 %	+ 3 %	
darunter: WE -Weiterverkauf	- 9 %	- 8 %	+ 21 %

*) inkl. Erbbaurechte

Erläuterung:

steigend

leicht steigend

stagnierend

fallend

Unbebaute Grundstücke

Insgesamt 17 Grundstücke wurden im Jahr 2025 zur Bebauung mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus veräußert. Die Preise liegen zwischen 219 €/m² und 771 €/m². Der mittlere Wohnbaulandwert beträgt 220 €/m². Derzeit werden Baulücken geschlossen, Hinterlandflächen bebaut und Gebäude abgerissen, um diese Grundstücke neu zu bebauen. Außerdem wurden ein neues größeres Baugebiet auf dem Gebiet der ehemaligen Bernhard-Hülsmann-Kaserne [„Waldstadtquartier“] aufgeschlossen und Grundstücke aus dem 1. und 2. Bauabschnitt veräußert.

Baugrundstücke anderer Nutzungsarten wie Geschosswohnungsbau oder gewerbliche Nutzung sind auf dem Iserlohner Grundstücksmarkt von nur untergeordneter Bedeutung, die Kauffallzahlen liegen hier seit Jahren im 1-stelligen Bereich. Eine Steigerung in den kommenden Jahren durch das Neubaugebiet „Waldstadtquartier“ in diesem Teilmarkt bleibt abzuwarten.

Bebaute Grundstücke

2025 wechselten 300 bebaute Objekte [inkl. bebauter Erbbaurechte] den Eigentümer. Mit rd. 59 % überwiegt hier die Veräußerung von Ein- und Zweifamilienhäusern [178 Kauffälle]. Vorrangig handelt es sich dabei um Bestandsimmobilien. Veräußerungen schlüsselfertiger Einfamilienhäuser durch einen Bauträger finden in Iserlohn schon seit Längerem kaum noch statt.

Die Kaufpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser bewegen sich schwerpunktmäßig zwischen 200.000 und 450.000 EUR, bei den Reiheneigenheimen und Doppelhaushälften liegt der Schwerpunkt der Kaufpreise bei 200.000 bis 400.000 EUR.

Eigentumswohnungen

Der Wohnungseigentumsmarkt wird dominiert von Weiterverkäufen aus dem Bestand [168 Kauffälle]. Die im letzten Jahr aufgetretenen Erstverkäufe nach Neubau [14] oder Umwandlung [11] sind auf dem Iserlohner Grundstücksmarkt schon seit längerer Zeit eher von untergeordneter Bedeutung. Auch hier könnte durch das – für Iserlohn größere – Neubaugebiet „Waldstadtquartier“ in den kommenden Jahren eine Steigerung der Umsätze stattfinden.

Wohnungserbbaurechte sowie Teileigentum und Teilerbbaurechte haben in Iserlohn über Jahre hinweg nur einen geringfügigen Marktanteil von unter 15 % [2025 = rd. 9 % der Gesamtkauffälle].

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz [inkl. Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke]

Mit den 647 dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnenden Kauffällen wurde im Berichtsjahr 2025 auf dem Iserlohrer Grundstücksmarkt ein Geldumsatz von

158,61 Mio. EUR

erreicht, welcher sich wie folgt auf die Hauptteilmärkte verteilt:

Bebaute Grundstücke	113,63 Mio. EUR
Wohnungs-/Teileigentum	34,10 Mio. EUR
Unbebaute Grundstücke	10,88 Mio. EUR

Gegenüber 2024 sind die Anzahl der Kauffälle um rd. 2 % und der Geldumsatz um rd. 13 % gesunken.

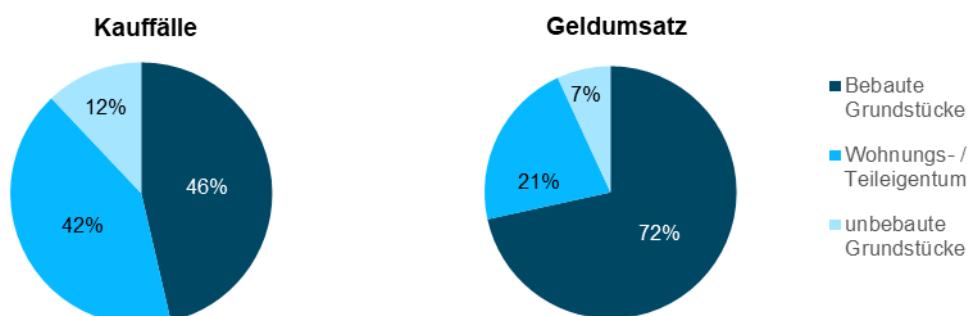
Übersicht zur Entwicklung des Gesamtumsatzes

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Kauffälle	663	651	696	622	537	659	647
Geldumsatz in Mio. Euro	135,84	133,07	193,90	172,48	125,19	182,83	158,61

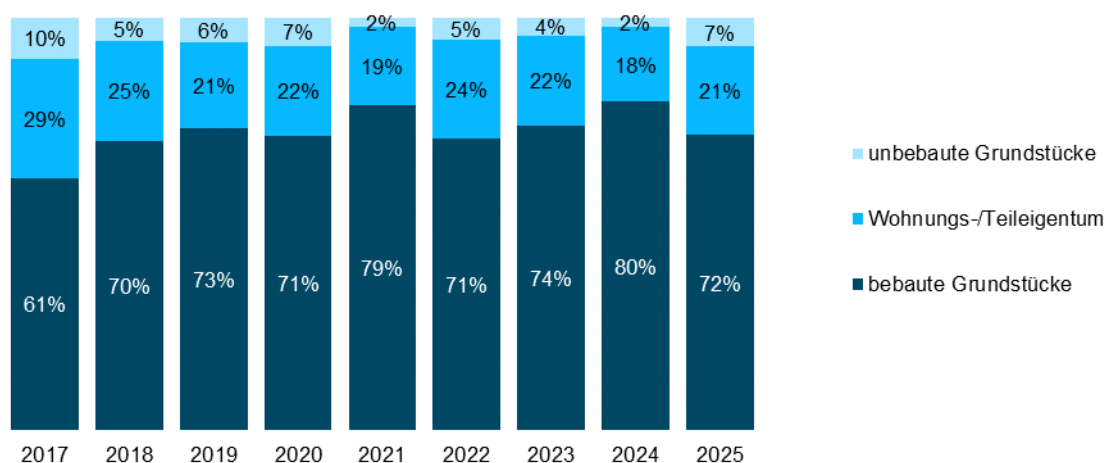
Kauffallzahlen differenziert nach Grundstückskategorie

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Bebaute Grundstücke	278	290	327	278	248	330	300
Wohnungs- und Teileigentum	289	274	284	293	229	266	269
Unbebaute Grundstücke	96	87	85	51	60	63	78

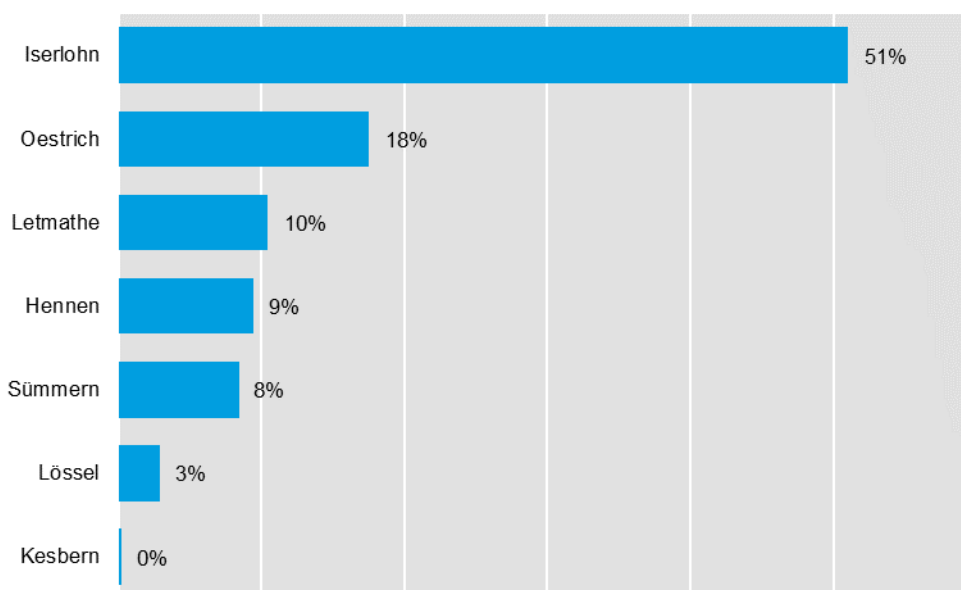
Umsatzanteile 2025



Entwicklung der Umsatzanteile gemessen am Geldumsatz



Verteilung des Geldumsatzes 2025 nach Gemarkungen



3.2 Unbebaute Grundstücke [ohne Erbbaugrundstücke]

Im Berichtsjahr 2025 wurde im Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ mit insgesamt 69 Kauffällen bei einem Flächenumsatz von **21,78 Hektar** ein Geldumsatz von **9,67 Mio. EUR** realisiert.

Aufteilung des Gesamtumsatzes

	Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
land- / forstwirtschaftliche Flächen	9	15,43	0,56
Bauerwartungs- und Rohbauland	-	-	-
Baugrundstücke ¹⁾	36	5,14	8,86
sonstige unbebaute Grundstücke ²⁾	24	1,21	0,25

1) alle Nutzungsarten

2) Arrondierungs-, Gemeingebrauchs- sowie alle übrigen den o.a. Kategorien nicht zuzuordnenden Flächen

3.2.1 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Neben rein land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücksflächen, die auch in absehbarer Zeit keine andere Nutzung erwarten lassen [innerlandwirtschaftlicher Grundstücksverkehr] werden hier auch solche Grundstücke erfasst, die insbesondere aufgrund ihrer landschaftlichen oder verkehrlichen Lage oder ihrer Nähe zu Siedlungsgebieten auch für anderweitige Nutzungen in Betracht kommen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht. Diese Flächen werden vorwiegend zu privaten Freizeitzielen oder zur Hobbytierhaltung erworben.

Übersicht zur Umsatzentwicklung

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Landwirtschaftliche Flächen							
Kauffälle	9	9	3	5	10	7	9
Flächenumsatz in ha	24,80	24,75	3,54	11,42	27,94	14,70	15,43
Geldumsatz in Mio. Euro	0,81	1,25	0,09	0,46	0,52	0,56	0,56

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Forstwirtschaftliche Flächen							
Kauffälle	8	6	3	3	4	4	-
Flächenumsatz in ha	10,37	22,63	1,81	6,20	3,12	3,24	-
Geldumsatz in Mio. Euro	0,11	0,41	0,02	0,08	0,06	0,04	-

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Besondere land- und forstwirtschaftliche Flächen							
Kauffälle	-	1*	1*	2	-	-	-
Flächenumsatz in ha	-	/	/	1,36	-	-	-
Geldumsatz in Mio. Euro	-	/	/	0,03	-	-	-

* Aus Gründen des Datenschutzes wird auf eine Darstellung verzichtet.

3.2.2 Bauerwartungsland / Rohbauland

Bauerwartungsland [§ 5 Abs.2 ImmoWertV] sind Flächen, die insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung der Gemeinde [Verkehrsauffassung] gründen.

Im Berichtsjahr 2025 lag in diesem Teilmarkt kein Kauffall vor.

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

Im Berichtsjahr 2025 lag in diesem Teilmarkt kein Kauffall vor.

3.2.3 Baugrundstücke

Voll erschlossene baureife Grundstücke, die gemäß den öffentlich-rechtlichen Vorschriften zur Bebauung vorgesehen sind. Dieses Marktsegment gliedert sich hauptsächlich in folgende Kategorien:

- Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau; Ein- und Zweifamilienhausbebauung im Wesentlichen nach individuellen Vorstellungen privater Bauherren
- Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau; drei- und mehrgeschossiger Wohnungsbau [auch mit z.T. gewerblicher Nutzung] zur Vermietung oder als Eigentumswohnungen
- Baugrundstücke, die einer überwiegend tertiären Nutzung [Dienstleistungssektor] vorbehalten sind
- Baugrundstücke für eine ausschließlich gewerbliche Nutzung

Übersicht zur Umsatzentwicklung [ohne 4 Kauffälle „Sonstige“, wie z. B. Gemeinbedarf]

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Kauffälle	36	32	32	7	18	14	32
Flächenumsatz in ha	4,42	3,80	2,32	0,69	3,23	1,37	5,14
Geldumsatz in Mio. Euro	4,83	5,45	3,12	1,01	4,12	2,25	8,86
davon:							

Baugrundstücke für den Individuellen Wohnungsbau

Kauffälle	30	27	26	4	10	12	17
Flächenumsatz in ha	3,07	1,52	1,26	0,19	0,88	1,14	0,68
Geldumsatz in Mio. Euro	4,0	2,71	2,41	0,40	1,83	2,13	2,86

Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau

Kauffälle	1*	4	-	2	6	-	9
Flächenumsatz in ha	/	0,87	-	0,19	0,63	-	1,62
Geldumsatz in Mio. Euro	/	2,14	-	0,48	0,89	-	3,80

Baugrundstücke für tertiäre Nutzungen [Handel- und Dienstleistungen]

Kauffälle	1*	-	3	-	-	-	1*
Flächenumsatz in ha	/	-	0,52	-	-	-	-
Geldumsatz in Mio. Euro	/	-	0,37	-	-	-	-

Baugrundstücke für gewerbliche Nutzungen

Kauffälle	4	1*	3	1*	2	2	5
Flächenumsatz in ha	1,20	/	0,53	/	1,72	0,24	2,35
Geldumsatz in Mio. Euro	0,55	/	0,33	/	1,40	0,12	1,30

* Aus Gründen des Datenschutzes wird auf eine Darstellung verzichtet.

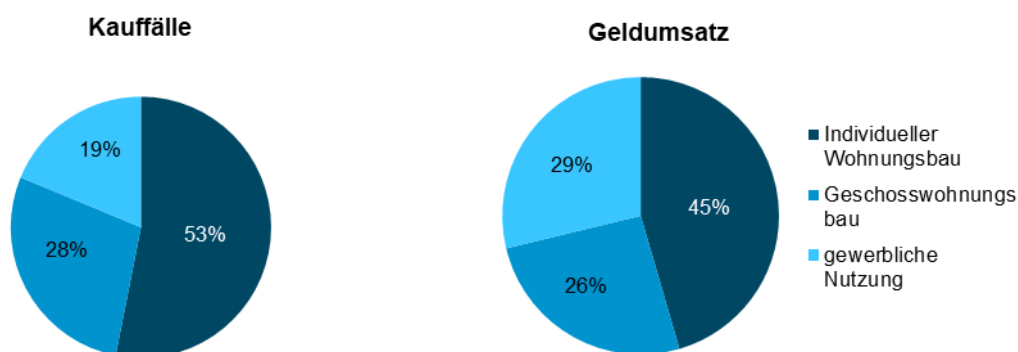
Mit rd. 53 % der Kauffälle dominieren die mit Ein- und Zweifamilienhäusern zu bebauenden Grundstücke das Marktsegment „Baugrundstücke“.

Geschosswohnungsbau war die letzten Jahre auf dem Grundstücksmarkt in der Stadt Iserlohn relativ unbedeutend. Im Jahr 2025 konnten in diesem Marktsegment wieder 28 % der Kauffälle verzeichnet werden.

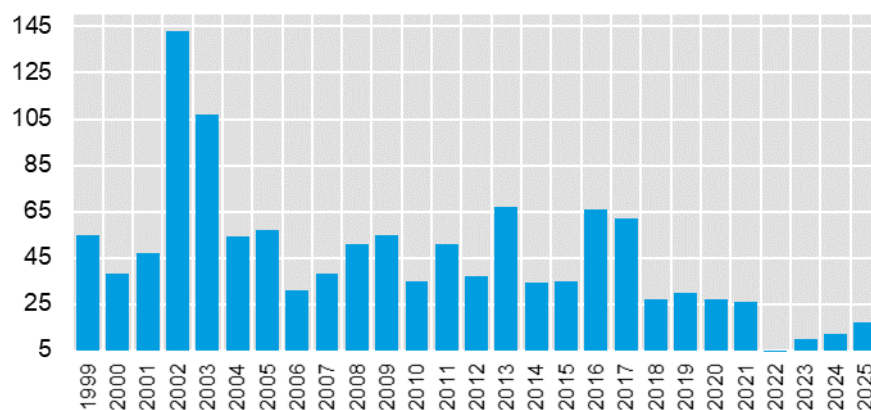
Bei den im o.a. Zeitraum veräußerten Baugrundstücken für tertiäre Nutzungen handelt es sich überwiegend um Flächen, die nach Abbruch der Altbebauung mit Einzelhandelsobjekten bebaut wurden.

Seit ca. 15 Jahren liegen die Kauffallzahlen für klassische Gewerbe- und Industriegrundstücke nur noch im 1-stelligen Bereich. Bei den wenigen vorliegenden Kauffällen handelt es sich vorwiegend um Grundstücksankäufe zur Betriebserweiterung.

Umsatzanteile 2025



Kauffallzahlen „Individueller Wohnungsbau“ im langfristigen Überblick



3.3 Bebaute Grundstücke [ohne Erbbaurechte]

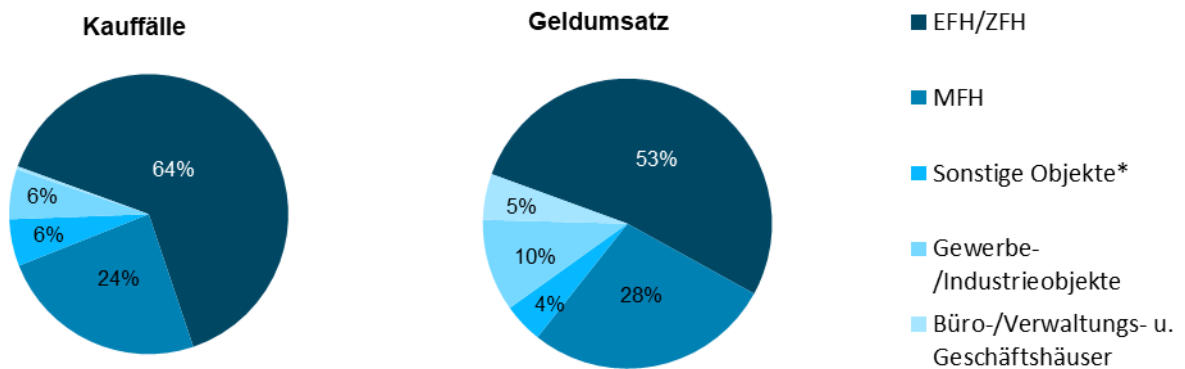
Mit einem Umsatz von **109,32 Mio. EUR**

haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldumsatz auf dem Grundstücksmarkt in der Stadt Iserlohn. Es wurden insgesamt 277 Kauffälle registriert.

Übersicht zur Umsatzentwicklung

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Kauffälle	257	264	302	249	218	294	277
Flächenumsatz in ha	24,22	29,45	39,80	37,14	27,32	31,97	27,47
Geldumsatz in Mio. Euro	95,08	88,08	144,37	114,36	81,40	128,60	109,32

Umsatzanteile 2025 nach Marktsegmenten



* Unter dem in o.a. Diagramm mit „Sonstige Objekte“ bezeichneten Marktsegment sind alle weiteren bebauten Grundstücke subsummiert, die nicht einem der im Folgenden aufgeführten Marktsegmente zuzuordnen sind, wie z.B. Ein- und Zweifamilienhäuser mit gewerblichen Nebenanlagen, aufgegebene Hofstellen, Wochenendhäuser, Hotelimmobilien oder Garagen.

Umsatzentwicklung Ein- und Zweifamilienhäuser

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Kauffälle	160	158	176	165	126	184	178
Flächenumsatz in ha	10,49	14,06	14,33	16,11	9,69	13,59	15,33
Geldumsatz in Mio. Euro	40,82	46,17	54,82	56,30	35,51	56,69	57,35
davon:							

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Kauffälle	74	85	98	88	59	99	99
Flächenumsatz in ha	7,01	10,98	10,50	13,37	6,77	7,70	12,13
Geldumsatz in Mio. Euro	22,88	28,06	35,75	34,73	20,05	34,20	37,02

Reiheneigenheime und Doppelhaushälften

Kauffälle	86	73	78	77	67	85	79
Flächenumsatz in ha	3,48	3,08	3,83	2,74	2,92	5,89	3,19
Geldumsatz in Mio. Euro	17,94	18,11	19,07	21,57	15,46	22,49	20,33

Umsatzentwicklung Drei- und Mehrfamilienhäuser [inkl. Gewerbeanteil]

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Kauffälle	65	73	70	44	61	79	67
Flächenumsatz in ha	4,77	4,40	5,48	2,65	4,21	5,18	6,02
Geldumsatz in Mio. Euro	25,54	27,18	27,36	21,40	24,75	37,08	30,25

Umsatzentwicklung Büro- und Geschäftshäuser

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Kauffälle	5	3	7	3	3	1*	1*
Flächenumsatz in ha	4,60	0,37	2,39	2,97	0,40	/	/
Geldumsatz in Mio. Euro	11,19	1,47	20,46	14,41	1,33	/	/

* Aus Gründen des Datenschutzes wird auf eine Darstellung verzichtet.

Umsatzentwicklung Gewerbe- und Industrieobjekte

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Kauffälle	5	5	22	15	9	6	16
Flächenumsatz in ha	0,54	1,72	10,79	13,54	9,89	3,56	3,60
Geldumsatz in Mio. Euro	0,73	2,56	30,67	13,65	15,31	13,90	11,27

Anmerkung:

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

3.4 Wohnungseigentum

Mit 232 Kauffällen [ohne Teileigentum Garagen u. ä.] wurde im Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“ ein Geldumsatz von

33,35 Mio. EUR

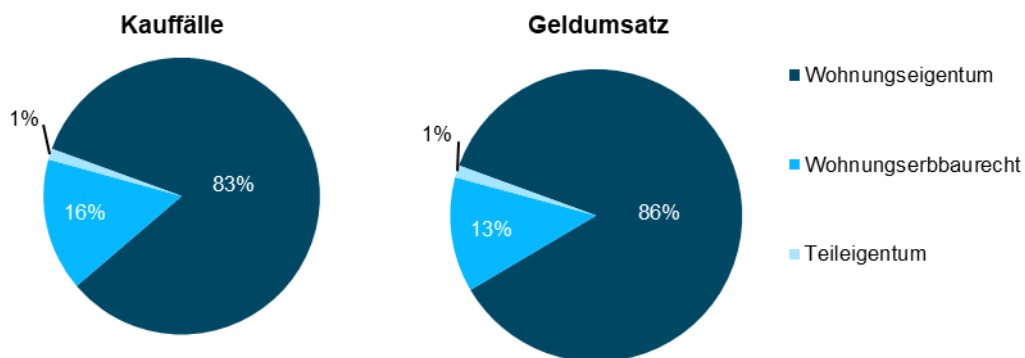
erreicht.

Übersicht zur Umsatzentwicklung

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Kauffälle	260	242	254	258	202	243	232
Geldumsatz in Mio. Euro	27,97	29,04	35,69	40,87	27,06	32,80	33,35
davon:							
Wohnungseigentum							
Kauffälle	222	211	220	220	169	205	193
Geldumsatz in Mio. Euro	24,67	26,17	31,49	36,02	21,82	27,83	28,66
Teileigentum [Gewerberaum]							
Kauffälle	12	5	10	12	7	6	3
Geldumsatz in Mio. Euro	1,15	0,67	1,41	2,07	2,40	0,79	0,45
Wohnungserbbaurecht							
Kauffälle	26	26	24	26	26	32	36
Geldumsatz in Mio. Euro	2,15	2,19	2,78	2,78	2,84	4,18	4,24
Teilerbbaurecht [Gewerberaum]							
	-	-	-	-	-	-	-

* Aus Gründen des Datenschutzes wird auf eine Darstellung verzichtet.

Umsatzanteile 2025



Mit 86 % des Geldumsatzes und 83 % der Kauffälle ist die Veräußerung von Wohnungseigentum das dominierende Segment in diesem Teilmarkt, es wird geprägt vom Weiterverkauf aus dem vorhandenen Bestand; sowohl der Neubau von Eigentumswohnungen [14 Kauffälle] als auch die Umwandlung bisheriger Mietwohnungen [11 Kauffälle] sind auf dem Iserlohner Grundstücksmarkt nur von relativ geringer Bedeutung.

Umsatzentwicklung Wohnungseigentum - Weiterverkauf

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Kauffälle	208	195	198	196	164	184	168
Geldumsatz in Mio. Euro	21,07	23,55	25,37	26,68	20,92	23,47	21,63

Umsatzentwicklung Wohnungseigentum - Erstverkauf

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Kauffälle	14	6	20	18	1*	7	14
Geldumsatz in Mio. Euro	3,60	1,60	5,91	8,56	/	2,51	5,60

* Aus Gründen des Datenschutzes wird auf eine Darstellung verzichtet.

Umsatzentwicklung Wohnungseigentum - Erstverkauf nach Umwandlung

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Kauffälle	0	11	2	6	4	14	11
Geldumsatz in Mio. Euro	0	1,02	0,22	0,77	0,59	1,85	1,43

* Aus Gründen des Datenschutzes wird auf eine Darstellung verzichtet.

3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

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

Auf dem Grundstücksmarkt gibt es im Zusammenhang mit Erbbaurechten drei Fallgestaltungen:

- Bestellung eines Erbbaurechts
- Veräußerung des i. d. R. bebauten Erbbaurechts
- Veräußerung des belasteten Grundstücks [Erbbaugrundstück]

Übersicht zur Umsatzentwicklung

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Erbbaurechtsbestellungen	-	-	2	-	-	-	1
Erbbaurechte							
Kauffälle	21	26	27	29	30	36	23
Flächenumsatz in ha	1,64	2,27	4,01	1,99	2,95	4,67	1,36
Geldumsatz in Mio. Euro	4,07	6,55	7,94	6,86	11,01	17,08	4,31
Erbbaugrundstücke							
Kauffälle	12	15	11	10	5	9	9
Flächenumsatz in ha	0,60	1,02	0,64	10,95	0,58	0,45	1,72
Geldumsatz in Mio. Euro	0,68	0,98	0,76	1,04	0,60	0,74	1,21

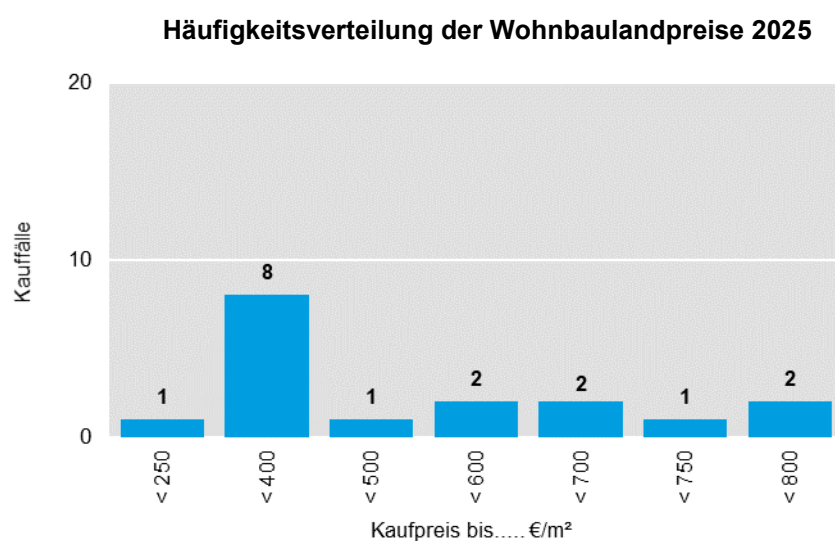
4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Individueller Wohnungsbau

2025 wurden insgesamt 17 Grundstücke zur Bebauung mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus veräußert. Hiervon befinden sich 2 Kauffälle in gewachsenen Wohngebieten [Baulücken, mittlere bis gute Wohnlage] mit Kaufpreisen von 219 €/m² und 465 €/m²; diese liegen deutlich über dem jeweiligen Richtwert.

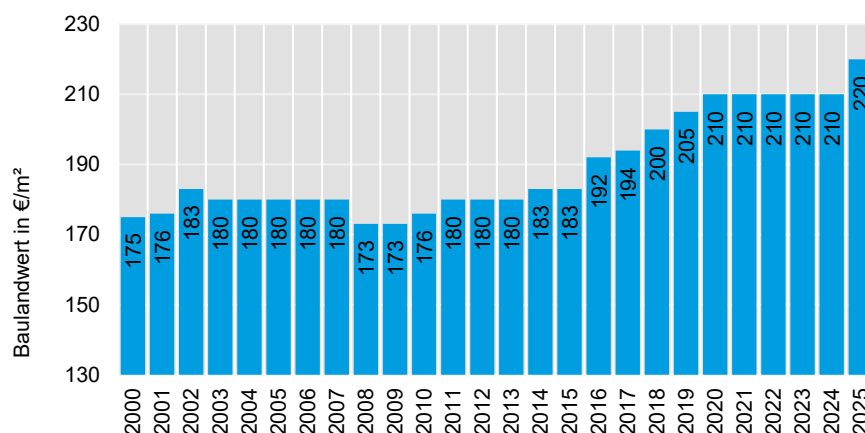
Die Baugrundstücke im Neubaugebiet „Waldstadt Quartier“ [1. und 2. Bauabschnitt] auf dem Gelände der ehemaligen Bernhard-Hülsmann-Kaserne werden zu Preisen von 380 €/m² veräußert [8 Kauffälle].

Ein weiteres kleines Neubaugebiet befindet sich in Letmathe, hier wurden alle 7 verfügbaren Grundstücke im Geschäftsjahr 2025 veräußert. Die Preise für die Grundstücke mit einer für den Markt untypischen Grundstücksgröße lagen zwischen 574 €/m² und 771 €/m² [ehemaliger Kirchenstandort].



Der **mittlere Baulandwert** für Ein- und Zweifamilienhausbebauung steigt gegenüber dem Vorjahr moderat um rd. 5 % auf **220 €/m²**.

Übersicht mittlerer Baulandwert für Ein- und Zweifamilienhausbebauung



4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Wie die Umsatzzahlen unter 3.2.3 belegen, ist dieses Segment auf dem Grundstücksmarkt in der Stadt Iserlohn ohne große Bedeutung.

Das Preisniveau der Grundstücke für den Geschosswohnungsbau ist überwiegend vergleichbar mit den Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus oder entspricht grundsätzlich dem Bodenrichtwertniveau.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden 7 geeignete Verkäufe registriert, wovon 6 Kauffälle aus dem Neubaugebiet „Waldstadt Quartier“ [2. Bauabschnitt] auf dem Gelände der ehemaligen Bernhard-Hülsmann-Kaserne stammen. Die Grundstücke wurden für 380 €/m² veräußert.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Diesem Teilmarkt sind voll erschlossene, baureife Grundstücke zuzuordnen, die nach planungsrechtlichen Vorgaben einer ausschließlich gewerblichen Nutzung vorbehalten sind. Neben klassischen Gewerbe- und Industriegrundstücken fallen hierunter auch Grundstücke, für die eine höherwertige gewerbliche bzw. tertiäre Nutzung [Handel- und Dienstleistungen] vorgesehen ist.

Die großen Gewerbegebiete in Iserlohn sind überwiegend im Zeitraum von 1990 bis 2000 entstanden. Heute stehen dort nur noch wenige Restflächen zur Bebauung zur Verfügung. Die Kaufpreise orientieren sich in der Regel an den Bodenrichtwerten.

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Die Preisbildung bei landwirtschaftlich genutzten Flächen orientiert sich in der Regel an deren Ertragsfähigkeit, die durch die Wertzahlen für Acker- und Grünland definiert ist und aus verschiedenen Parametern der Bodenschätzung, wie z.B. Bodenart und -entstehung sowie Klima- und Wasserverhältnissen abgeleitet wird. Weitere Einflussfaktoren sind die Flächengröße, die topographischen Verhältnisse, die Nähe zur Hofstelle sowie mögliche Nutzungseinschränkungen durch Landschaftsschutzmaßnahmen.

Die Kaufpreise für Waldflächen sind in erster Linie abhängig von der Art und dem Alter des Baumbestandes sowie der Erreichbarkeit der Flächen. Diese Einflussgrößen können nur durch Forstsachverständige beurteilt werden.

Für eine Untersuchung und Quantifizierung dieser Einflussfaktoren reicht die Anzahl der dem Gutachterausschuss vorliegenden Kauffälle pro Jahr nicht aus, so dass hier lediglich durchschnittliche Kaufwerte angegeben werden können. Kauffälle mit Flächengrößen unter 2.500 m² wurden hierbei außer Betracht gelassen.

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

Ackerland [21 Kauffälle 2019 - 2025]	4,11 €/m²	Kaufpreisspanne von 1,18 bis 6,82 €/m ²
Grünland [23 Kauffälle 2019 - 2025]	2,89 €/m²	Kaufpreisspanne von 0,76 bis 6,05 €/m ²
Wald m. Aufw. [27 Kauffälle 2019 - 2025]	1,39 €/m²	Kaufpreisspanne von 0,47 bis 2,50 €/m ²

Hinweis: Im Jahr 2025 ist kein Kauffall von Waldflächen bei der Geschäftsstelle eingegangen. Bei den Auswertungen zur Nutzungsart wurden auch Daten der Landwirtschaftskammer NRW berücksichtigt.

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

4.5 Rohbauland

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

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

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

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

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

4.7 Bodenrichtwerte

4.7.1 Definition

Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen abgeleitete durchschnittliche, stichtagbezogene Lagewerte für den Boden.

Der Bodenrichtwert ist kein Verkehrswert, er ist bezogen auf typische Nutzungs- und Wertverhältnisse in der jeweiligen Bodenrichtwertzone, er berücksichtigt nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Merkmalen wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestaltung [insbesondere Grundstückstiefe], ungünstige Hanglage sowie Beeinträchtigungen durch außergewöhnlich starke Immissionen usw. können Abweichungen seines Verkehrswerts vom Bodenrichtwert bewirken.

Die Abweichungen können durch Zu- bzw. Abschläge bemessen werden. Sie bestimmen sich im Allgemeinen nach den einschlägigen wertbildenden Faktoren, wobei rechtliche Gegebenheiten, tatsächli-

che Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit sowie 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 hinsichtlich der Zu- und Abschläge nicht treffen. Die notwendigen Ermittlungen und Wertungen lassen sich in der Regel nur im Rahmen kostenpflichtiger Verkehrswertgutachten durchführen.

Die Grenzen der in der Bodenrichtwertkarte dargestellten Bodenrichtwertzonen sind nicht unbedingt parzellenscharf zu sehen, vielmehr ist in den Grenzbereichen von Fall zu Fall zu prüfen, welcher Bodenrichtwert [ggf. Zwischenwert] anzusetzen ist.

Allgemeine Hinweise:

- Im Bedarfsfall sollte ein Verkehrswertgutachten bei öffentlich bestellten oder zertifizierten Sachverständigen für die Grundstückswertermittlung oder beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Auftrag gegeben werden.
- Der Gutachterausschuss hat in der Sitzung am 11.03.2026 die Bodenrichtwerte zum 01.01.2026 ermittelt und beschlossen.
- Die Bodenrichtwerte werden gemäß § 196 Abs. 1 BauGB und § 9 Abs. 4 i.V.m. § 37 der Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen [GrundWertVO NRW] jährlich durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn beschlossen, in der örtlichen Presse bekanntgegeben und unter www.boris.nrw.de veröffentlicht.
- Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden [z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden] können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.
- Die Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung und werden flächendeckend für das ganze Stadtgebiet ermittelt [§ 196 BauGB].

Bodenrichtwerte für Bauland beinhalten, wenn nicht anders angegeben, folgende Kostenbeiträge:

- Erschließungsbeitrag nach §127 BauGB für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage
- Kanalanschlussbeitrag nach Kommunalabgabengesetz für den erstmaligen Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Entwässerungsanlage [wird in Iserlohn nicht erhoben]
- Kostenerstattungsbetrag für Ausgleichsmaßnahmen nach §135a BauGB [sofern ein derartiger Betrag anfällt]

Der im beitragsfreien Bodenrichtwert enthaltene Kostenbeitrag versteht sich als Mittelwert der in den zurückliegenden Jahren innerhalb des Bodenrichtwertgebietes angefallenen Einzelbeiträge, und zwar zu aktuellen Preisverhältnissen. Bei der Bewertung eines Wohngrundstücks an einer, noch nicht abgerechneten Straße [somit erschließungsbeitragspflichtig bei nachfolgendem Straßenausbau] ist der Nachteil der Erschließungsbeitragspflicht mit einem Abschlag von bis zu 20 €/m² des Baugrundstücks sachverständig zu berücksichtigen.

Bei Gewerbegrundstücken kann ein Abschlag von bis zu rd. 5 €/m² vorgenommen werden. Ist ein zukünftiger Ausbau sehr unwahrscheinlich, kann ggf. auf den Abschlag auch verzichtet werden.

Für Grundstücke im Außenbereich gilt Erschließungsbeitragsfreiheit [Erschließungsbeiträge müssen daher nicht berücksichtigt werden]. Bei einem erneuten Straßenausbau nach KAG entfallen seit dem 01.01.2024 die sonst üblichen Straßenausbaukosten nach KAG für die Anlieger.

Anmerkung:

Herstellungskosten [Baukosten] der Hausanschlüsse sind den baulichen Außenanlagen zuzurechnen und deshalb nicht im Bodenrichtwert enthalten.

Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke [Acker-/Grünland] beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen in freier Feldlage, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.

Es werden die ortsüblichen Bodenverhältnisse und Bodengüten des jeweils betroffenen Raumes unterstellt. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften – wie z.B. Zuwegung, Ortsrandlage, Bodenbeschaffenheit, Hofnähe, Grundstückszuschnitt – sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit sie wertrelevant sind.

In Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung höher- bzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen [z.B. Flächen, die in einem Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen oder sich in einem Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Hofstellen befinden, Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen].

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische forstwirtschaftliche Nutzflächen in Wäldern, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur forstwirtschaftlichen oder Erholungszwecken dienen werden.

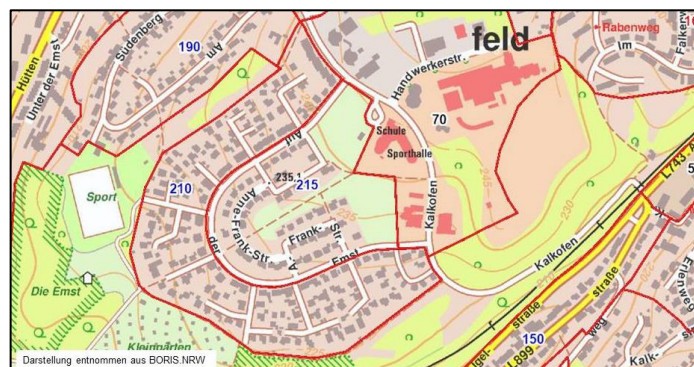
Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich auf den Wertanteil des Waldbodens ohne Aufwuchs.

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

Sonderfälle

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

Beispielhafter Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte ohne Jahresbezug



4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-NRW

BORIS-NRW ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen.

Es enthält derzeit u.a.:

- alle Bodenrichtwerte [durchschnittliche lagetypische Bodenwerte] mit ihren beschreibenden Merkmalen,
- Immobilienrichtwerte [georeferenzierte, durchschnittliche Lagewerte für Immobilien] mit ihren beschreibenden Merkmalen [soweit vom Gutachterausschuss beschlossen],
- den Immobilienpreis-Kalkulator [berechnet den Preis einer Immobilie aufgrund abweichender Eigenschaften vom zugrunde liegenden Immobilienrichtwert]; stellt keinen Verkehrswert i.S. § 194 BauGB dar,
- die Grundstücksmarktberichte der einzelnen Gutachterausschüsse in NRW und des Oberen Gutachterausschusses NRW,
- eine Allgemeine Preisauskunft zu Häusern [Reihenhäuser, Doppelhaushälften, Freistehende Einfamilienhäuser] und Eigentumswohnungen,
- Bodenwertübersichten zur Information über das Preisniveau auf dem Bodenmarkt,
- Immobilienpreisübersichten zur Information über das Preisniveau auf dem Immobilienmarkt,
- die Handlungsempfehlungen und historischen Standardmodelle der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen [AGVGA.NRW],
- alle Adressen der Gutachterausschüsse in NRW sowie weiterführende Links.

Bei den **Bodenrichtwerten** können die Werte und die beschreibenden Merkmale durch Klicken mit der linken Maustaste in die Bodenrichtwertzone abgerufen werden. Es wird ein modales Fenster geöffnet, das Details zum gewählten Bodenrichtwert enthält. In diesem Fenster kann bei Bedarf ein Ausdruck in Form eines pdf-Dokumentes erzeugt werden.

Bei den **Immobilienrichtwerten** können die Werte und die beschreibenden Merkmale durch Klicken mit der linken Maustaste abgerufen werden. Es wird ein modales Fenster geöffnet, das die Details zum gewählten Immobilienrichtwert enthält. In diesem Fenster kann bei Bedarf ein Ausdruck in Form eines pdf-Dokumentes erzeugt werden. Die Immobilienrichtwerte liegen in Nordrhein-Westfalen noch nicht flächendeckend vor.

Die **Grundstücksmarktberichte** enthalten allgemeine Informationen und Daten über den Grundstücksmarkt sowie die nach §193 Abs. 3 BauGB zu ermittelnden "sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten".

Die **Allgemeine Preisauskunft** erlaubt die Abfrage von Informationen aus einer Kauffalldatenbank. Anhand einiger einfacher Kriterien zur Ermittlung eines mittleren Preisniveaus für ausgewählte Gebäudetypen wird eine Auswahl getroffen und der Mittelwert berechnet. Bei Bedarf kann ein Ausdruck erzeugt werden, der das Ergebnis der Allgemeinen Preisauskunft einschließlich der Auswahlkriterien, eine Kaufpreisliste und ein Kartenauszug, in dem die Kauffälle dargestellt werden, enthält.

4.7.3 Bodenrichtwertübersichten

Auf der Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in der Sitzung am 11. März 2026 die folgenden Bodenrichtwertübersichten gem. § 37 GrundwertVO NRW als Übersicht über die Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen.

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

Bodenrichtwertübersichten zum 01.01.2026 für das Stadtgebiet Iserlohn

Typische Baulandwerte in Euro/m² beitragsfrei

	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Individueller Wohnungsbau	230	190	145
Geschosswohnungsbau	180	150	130
Gewerbe / Industrie [ohne tertiäre Nutzung]	47	42	30

Bodenrichtwertübersichten differenziert nach Stadtteilen jeweils zum 01.01.

Individueller Wohnungsbau / typische Baulandwerte in Euro/m² beitragsfrei

Stadtteil	Lage	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Hennen	gut	225	225	225	225	225	235
	mittel	185	185	185	185	185	195
	mäßig	160	160	160	160	160	160
Iserlohn	gut	235	235	235	235	235	245
	mittel	195	195	195	195	195	200
	mäßig	155	155	155	155	155	155
Kalthof	gut	215	215	215	215	215	225
	mittel	175	175	175	175	175	185
	mäßig	140	140	140	140	140	140
Letmathe/Oestrich	gut	210	210	210	210	210	215
	mittel	170	170	170	170	170	175
	mäßig	130	130	130	130	130	130
Sümmern	gut	205	205	205	205	205	215
	mittel	180	180	180	180	180	180
	mäßig	135	135	135	135	135	135

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

Stadtteil	Lage	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Iserlohn	gut	185	185	185	185	185	190
	mittel	150	150	150	150	150	150
	mäßig	135	135	135	135	135	135
Kalthof	mittel	145	145	145	145	145	145
Letmathe/Oestrich	gut	165	165	165	165	165	165
	mittel	150	150	150	150	150	150
	mäßig	130	130	130	130	130	130
Sümmern	mittel	145	145	145	145	145	145

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

Stadtteil	Lage	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Iserlohn	gut	60	60	60	60	60	60
	mittel	45	45	45	45	45	45
	mäßig	30	30	30	30	30	30
Kalthof	gut	43	43	43	43	43	43
	mittel	40	40	40	40	40	40
	mäßig	35	35	35	35	35	35
Letmathe/Oestrich	gut	46	46	46	46	46	46
	mittel	40	40	40	40	40	40
	mäßig	26	26	26	26	30	30
Sümmern	gut	43	43	43	43	43	43

4.7.4 Ausgewählte Bodenrichtwerte

Kauffälle unbebauter Grundstücke in der Innenstadtlage liegen nicht vor. Gleichwohl ergeben verschiedene Faktoren die Notwendigkeit die Bodenrichtwerte im Innenstadtbereich [MK-Lagen] teilweise zu senken. Die seit Jahren rückläufigen Mieten für Ladenlokale, eine große Leerstandsquote mit z.T. langfristigen Leerständen sowie ein in Teilen unattraktiver Branchenmix [insbesondere in der 1a-Lage] begründen hier eine Absenkung der Bodenrichtwerte von bis zu 10 %.

Bodenrichtwerte in Euro/m² in den Geschäftslagen

	Lage	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Iserlohn	1. Lage	1.280	1.280	1.280	1.280	1.280	1.150
	2. Lage	830	830	830	830	830	790
	3. Lage	580	580	580	580	580	550
	4. Lage	420	420	420	420	420	400
Letmathe	1. Lage	390	390	390	390	390	390
	2. Lage	255	255	255	255	255	255
	3. Lage	235	235	235	235	235	235

Bodenrichtwerte im Außenbereich

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

Das Bodenwertniveau bebauter Grundstücke im Außenbereich liegt je nach örtlicher Lage und Nutzungsart zwischen 35 und 70 €/m² bei einer in funktionalem Zusammenhang mit dem Gebäude stehenden Grundstücksfläche von überwiegend 800 - 1.000 m². Es handelt sich hierbei nicht um klassisches Bauland, da nur privilegierte Bauvorhaben gem. § 35 BauGB zulässig sind.

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

Es werden in BORIS-NRW zusätzlich flächendeckende Bodenrichtwerte ausgewiesen, welche zusammen mit den Land- und Forstwirtschaftszonen gebildet werden.

4.7.5 Umrechnungskoeffizienten

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung

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

lassen sich aus dem vorliegenden Kaufpreismaterial aufgrund zu geringer Datenmengen nicht ableiten. Hier ist eine sachverständige Einzelfallbetrachtung erforderlich.

4.7.6 Indexreihen

Entwicklungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sollen gemäß § 18 ImmoWertV durch Indexreihen dargestellt werden.

Die jährlich zu ermittelnden Indexzahlen ergeben sich aus dem Verhältnis der durchschnittlichen Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100.

Der Gutachterausschuss hat für Iserlohn eine **Bodenpreisindexreihe für baureifes Wohnbauland** aus den auf das Bodenrichtwertgrundstück abgestellten Kaufpreisen der Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau abgeleitet mit den Basisjahren 1995 und 2010.

	Wohnbaulandwert		Indizes	
	DM/m ²	€/m ²	1995 = 100	2010 = 100
1995	248	126,80	100,0	72,0
2000	342	174,86	137,9	99,4
2001	345	176,39	139,1	100,2
2002		183	144,3	104,0
2003		180	142,0	102,3
2004		180	142,0	102,3
2005		180	142,0	102,3
2006		180	142,0	102,3
2007		180	142,0	102,3
2008		173	136,4	98,3
2009		173	136,4	98,3
2010		176	138,8	100,0
2015		183	144,3	104,0
2016		192	151,4	109,1
2017		194	153,0	110,2
2018		200	157,7	113,6
2019		205	161,7	116,5
2020		210	165,6	119,3
2021		210	165,6	119,3
2022		210	165,6	119,3
2023		210	165,6	119,3
2024		210	165,6	119,3
2025		220	173,5	125,0

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

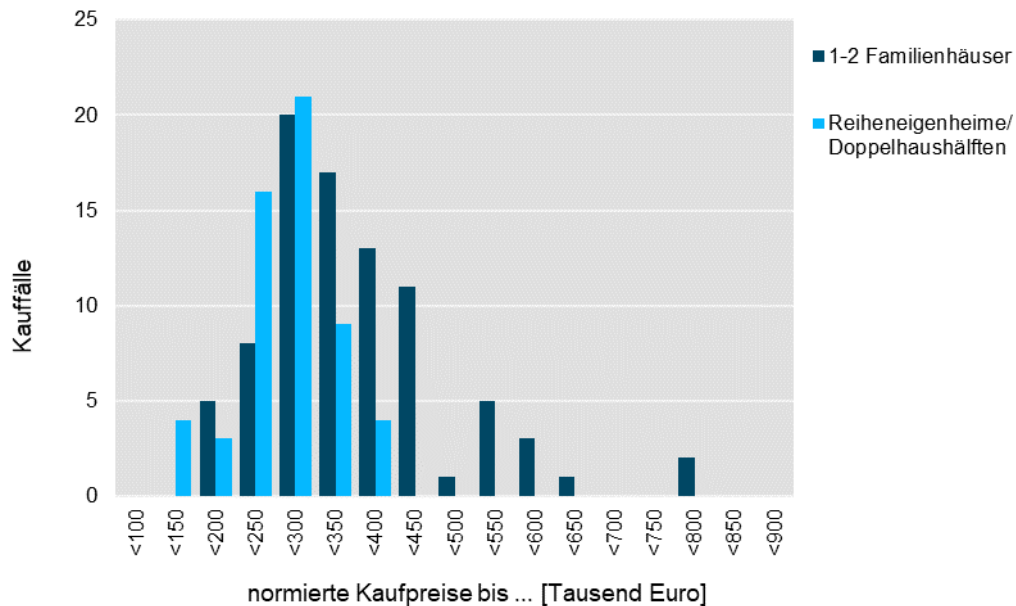
5.1.1 Durchschnittspreise

Die hier dargestellten Durchschnittspreise geben nur einen groben Überblick über das Preisniveau von Ein- und Zweifamilienhäusern in Iserlohn, sie sind für konkrete Wertermittlungen nicht geeignet. Es handelt sich bei diesen Angaben um einfache Mittelwerte, es können hieraus keine Abhängigkeiten zwischen den Merkmalen abgeleitet werden.

2025 standen insgesamt 143 Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern im Innenbereich für weitergehende Auswertungen zur Verfügung, die im Hinblick auf ihre Vergleichbarkeit bereinigt wurden. Die bereinigten Kaufpreise enthalten den beitragsfreien Bodenwert für eine angemessen große Hausgrundstücksfläche, nicht enthalten sind freistehende Garagen und sonstige Nebenanlagen.

Kaufpreisspanne 125.000 Euro bis 790.000 Euro

Verteilung der Kauffälle 2025 nach Preisstufen



Durchschnittspreise 2025

freistehende Einfamilienhäuser sowie Zweifamilienhäuser

	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	
	Kauffälle	Hausgrund- stücksfläche	Baujahr	Wohnfläche	Normierter Kaufpreis	
Baujahre		m²		m²	Euro/m² Wfl	Euro
1950 - 1974	27	602	1972	186	1.666	303.000
1975 - 1994	38	534	1981	174	2.044	345.000
1995 - 2009	8	541	2003	168	2.811	445.000
2010 - 2021	3	382	2013	163	3.164	510.000

Durchschnittspreise 2025

Reiheneigenheime und Doppelhaushälften [1 WE]

	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	
	Kauffälle	Hausgrund- stücksfläche	Baujahr	Wohnfläche	Normierter Kaufpreis	
Baujahre		m²		m²	Euro/m² Wfl	Euro
1950 - 1974	11	447	1972	129	1.643	206.000
1975 - 1994	31	342	1982	127	2.214	274.000
1995 - 2009	10	183	2001	118	2.607	303.000
2010 - 2021	1	-	-	-	-	-

5.1.2 Vergleichswerte

Aufgrund der relativ geringen Anzahl an geeigneten Kauffällen pro Jahr werden zur Ableitung von Vergleichswerten die letzten beiden Kaufvertragsjahrgänge zusammengefasst [um eine statistisch ausreichende und gesicherte Datenmenge vorliegen zu haben] und unter Anwendung mathematisch-statistischer Methoden Vergleichswerte abgeleitet.

Den Vergleichswerten für freistehende Einfamilienhäuser sowie Zweifamilienhäuser liegt folgendes **Normobjekt** zugrunde:

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

Vergleichswerte für freistehende Einfamilienhäuser sowie Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit von der Wohnfläche

	Kauffälle im Berichtsjahr	Wohnfläche m²	Vergleichswerte in Euro			
			Baujahresklassen			
			1950 - 1974	1975 - 1994	1995 - 2009	2010 - 2021
2022	45	120	242.000	362.000	456.000	(518.000)
		150	280.000	400.000	494.000	(555.000)
		180	318.000	438.000	532.000	(593.000)
2023	36	120	198.000	289.000	359.000	413.000
		150	229.000	320.000	390.000	444.000
		180	260.000	350.000	421.000	475.000
2024	80	120	197.000	297.000	374.000	434.000
		150	225.000	325.000	402.000	462.000
		180	253.000	353.000	431.000	491.000
2025	76	120	177.000	302.000	399.000	473.000
		150	210.000	334.000	431.000	506.000
		180	243.000	367.000	464.000	539.000

Anmerkungen:

Die Vergleichswerte beziehen sich entsprechend § 40 GrundWertVO NRW auf den 01.01. des Folgejahres.

Die Vergleichswerte beziehen sich jeweils auf die Mitte der Baujahresklasse.

Den Vergleichswerten für Reiheneigenheime und Doppelhaushälften liegt folgendes **Normobjekt** zugrunde:

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

Vergleichswerte für Reiheneigenheime und Doppelhaushälften [1 WE]

in Abhängigkeit von der Wohnfläche

	Kauffälle im Berichtsjahr	Wohnfläche m²	Vergleichswerte in Euro			
			Baujahresklassen			
			1950 - 1974	1975 - 1994	1995 - 2009	2010 - 2021
2022	47	100	195.000	263.000	316.000	(351.000)
		120	222.000	290.000	343.000	(378.000)
		140	248.000	316.000	370.000	(404.000)
2023	42	100	142.000	212.000	267.000	(309.000)
		120	162.000	233.000	288.000	(330.000)
		140	183.000	254.000	309.000	(351.000)
2024	54	100	155.000	228.000	285.000	(328.000)
		120	182.000	254.000	311.000	(355.000)
		140	208.000	281.000	338.000	(382.000)
2025	53	100	160.000	240.000	302.000	(349.000)
		120	180.000	260.000	322.000	(370.000)
		140	201.000	281.000	343.000	(391.000)

Anmerkungen:

Die Vergleichswerte beziehen sich entsprechend § 40 GrundWertVO NRW auf den 01.01. des Folgejahres.

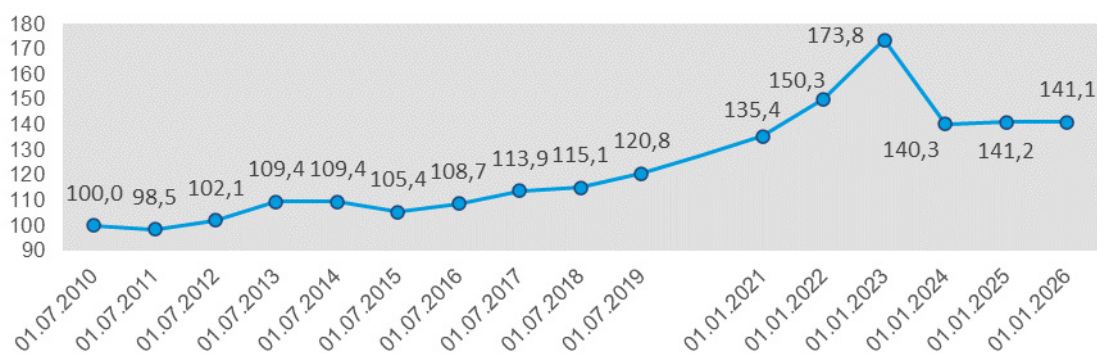
Die Vergleichswerte beziehen sich jeweils auf die Mitte der Baujahresklasse.

5.1.3 Indexreihen

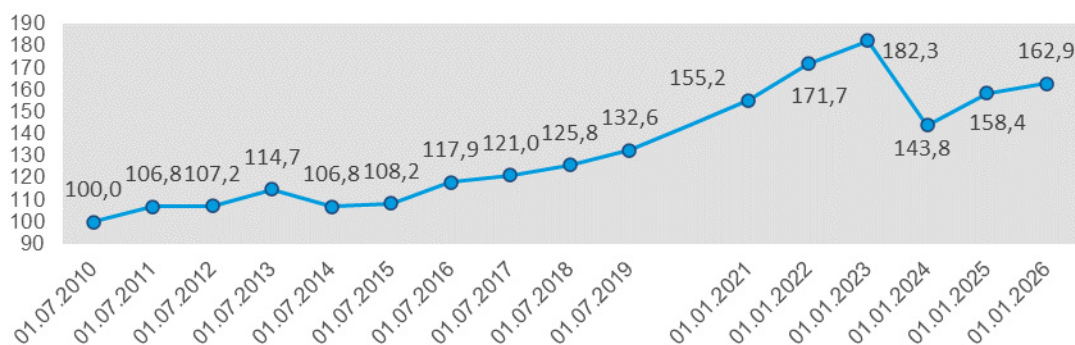
Die auf Basis der Vergleichswerte abgeleiteten Indexreihen für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reiheneigenheime und Doppelhaushälften beziehen sich bis zum Berichtsjahr 2019 auf die Mitte des jeweiligen Berichtsjahres; ab dem Berichtsjahr 2020 beziehen sie sich entsprechend § 40 GrundWertVO NRW auf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

	Index 2010 = 100	
	freistehende Einfamilienhäuser sowie Zweifamilienhäuser	Reiheneigenheime / Doppelhaushälften [1 WE]
2010	100,0	100,0
2020	135,4	155,2
2021	150,3	171,7
2022	173,8	182,3
2023	140,3	143,8
2024	141,2	158,4
2025	141,1	162,9

freistehende Einfamilienhäuser sowie Zweifamilienhäuser



Reiheneigenheime und Doppelhaushälften [1 WE]



5.1.4 Sachwertfaktoren

Bei der Wertermittlung von bebauten Grundstücken wird für Objekte, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden, der Verkehrswert in der Regel auf der Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelt.

Dabei ergibt sich zunächst der vorläufige Sachwert des Wertermittlungsobjekts aus der Summe des Gebäudesachwerts [Herstellungskosten der baulichen Anlage unter Berücksichtigung des Regionalfaktors und der Alterswertminderung], dem Wert der baulichen Außenanlagen [Erfahrungssätze / Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung] und dem Bodenwert.

Erst die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt durch Anbringung von Sachwertfaktoren sowie die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale [z.B. Baumängel und Bauschäden, Rechte usw.] führt dann zum Sachwert.

Sachwertfaktoren geben somit das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren für die Stadt Iserlohn wurden gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 ImmoWertV in Verbindung mit der Handlungsempfehlung zu den Änderungen durch die ImmoWertV 2021 bei den AGVGA.NRW-Modellen von November 2022 sowie der Handlungsempfehlung zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA von Dezember 2023 abgeleitet* und auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt. Die Anwendung der jeweiligen Sachwertfaktoren führt nur bei modellgetreuer Ermittlung des vorläufigen Sachwerts zu marktgerechten Ergebnissen.

Zur Anpassung des vorläufigen Sachwerts an die örtliche Marktlage hat der Gutachterausschuss – auf Datengrundlage von geeigneten Kauffällen aus dem Kaufpreismaterial der Geschäftsjahre 2024 und 2025 – Sachwertfaktoren durch Gegenüberstellung tatsächlich gezahlter Kaufpreise und den hierzu ermittelten vorläufigen Sachwerten abgeleitet. Nicht verwendet für die Ableitung der Sachwertfaktoren wurden sehr alte und untypische Gebäude [wirtschaftl. RND < 20 Jahre] sowie Wohngebäude im Außenbereich.

Ab 2021 ist Bezugszeitpunkt der 01.01. des laufenden Kalenderjahres.

Die Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren wird in Kapitel 8.1 näher erläutert.

*Die „Handlungsempfehlung zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Sachwertfaktoren“ der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) steht im Internet unter der folgenden Adresse kostenfrei zur Verfügung:

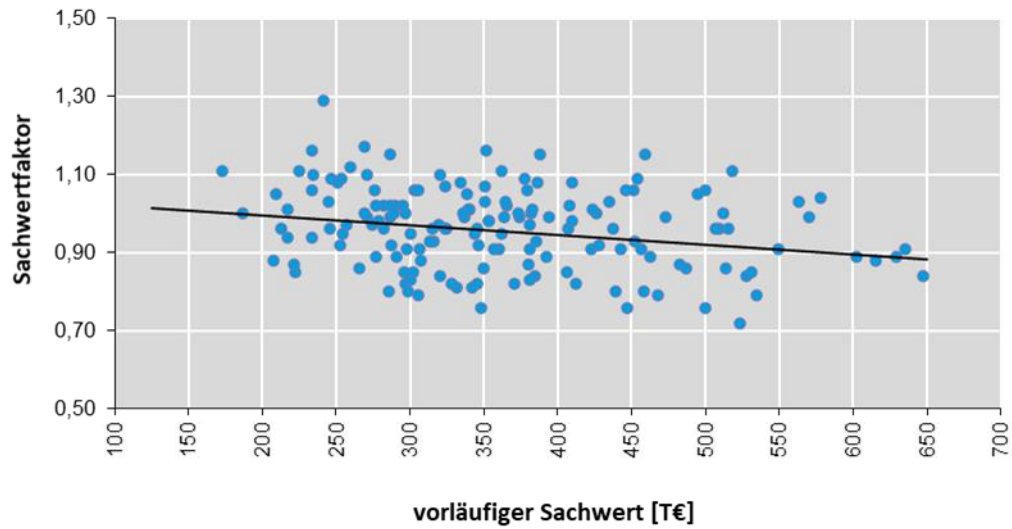
Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser sowie Zweifamilienhäuser

	Kauffälle im Berichtsjahr	Vorläufiger Sachwert in Euro	Sachwertfaktor
2020	84	200.000	1,11
		300.000	1,05
		400.000	1,00
2021	69	200.000	1,12
		300.000	1,08
		400.000	1,06
		500.000	1,04
2022	57	200.000	1,26
		300.000	1,18
		400.000	1,12
		500.000	1,07
2023	46	200.000	1,13
		300.000	1,03
		400.000	0,94
		500.000	0,88
2024	87	200.000	1,02
		300.000	0,98
		400.000	0,93
		500.000	0,89
		600.000	0,84
2025	86	200.000	1,00
		300.000	0,97
		400.000	0,95
		500.000	0,92
		600.000	0,90

Anmerkung:

Ab dem Berichtsjahr 2024 erfolgt die Ableitung der Sachwertfaktoren auf zusammengefasster Datengrundlage der jeweils letzten **beiden Kaufvertragsjahrgänge**. Vor dem Berichtsjahr 2024 war die Datengrundlage zur Ermittlung der Sachwertfaktoren nur das jeweilige Kaufvertragsjahr.

**Sachwertfaktor für freistehende Einfamilienhäuser sowie Zweifamilienhäuser
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert**
[lineare Regression]



Informationen zur Stichprobe

Kenngrößen				
Mittelwert und Standardabweichung				
Bruttogrundfläche	vorläufiger Sachwert	Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	Sachwertfaktor	RND
m ²	€	%		Jahre
344	363.072	30	0,96	36
± 96	± 101.815	± 8	± 0,10	± 11

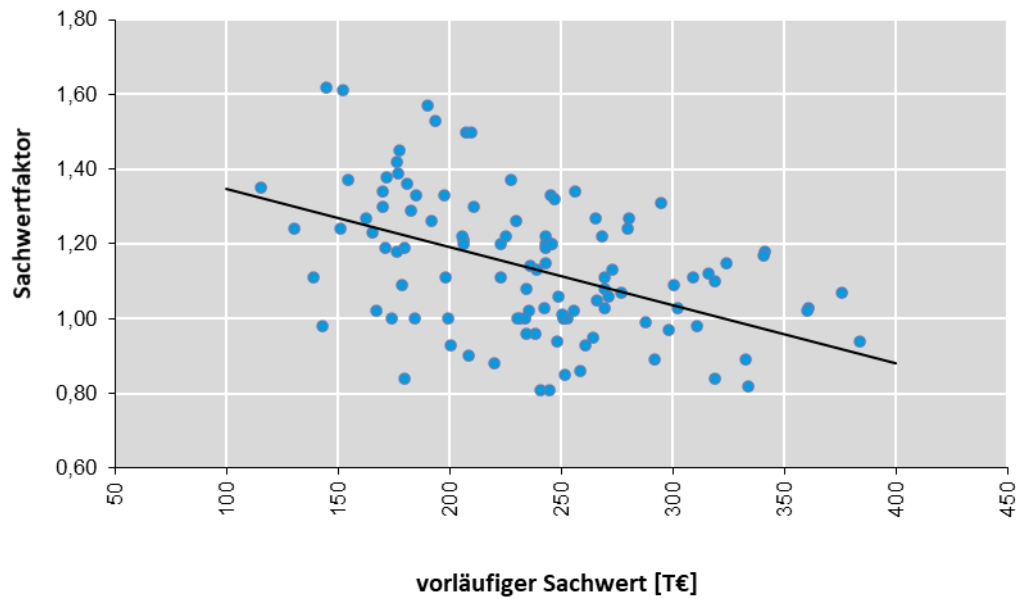
Sachwertfaktoren für Reiheneigenheime und Doppelhaushälften [1 WE]

	Kauffälle im Berichtsjahr	Vorläufiger Sachwert in Euro	Sachwertfaktor
2020	45	150.000	1,34
		200.000	1,25
		250.000	1,17
2021	58	150.000	1,39
		200.000	1,31
		250.000	1,25
		300.000	1,20
2022	57	150.000	1,46
		200.000	1,36
		250.000	1,27
		300.000	1,19
2023	48	150.000	1,25
		200.000	1,16
		250.000	1,09
		300.000	1,04
2024	61	150.000	1,24
		200.000	1,18
		250.000	1,11
		300.000	1,05
		350.000	0,98
2025	57	150.000	1,26
		200.000	1,19
		250.000	1,12
		300.000	1,05
		350.000	0,98

Anmerkung:

Ab dem Berichtsjahr 2024 erfolgt die Ableitung der Sachwertfaktoren auf zusammengefasster Datengrundlage der jeweils letzten **beiden Kaufvertragsjahrgänge**. Vor dem Berichtsjahr 2024 war die Datengrundlage zur Ermittlung der Sachwertfaktoren nur das jeweilige Kaufvertragsjahr.

Sachwertfaktor für Reiheneigenheime und Doppelhaushälften [1 WE]
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert
 [lineare Regression]



Informationen zur Stichprobe

Kenngrößen				
Mittelwert und Standardabweichung				
Bruttogrundfläche	vorläufiger Sachwert	Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	Sachwertfaktor	RND
m ²	€	%		Jahre
235	236.049	26	1,14	38
± 51	± 57.056	± 11	± 0,18	± 11

5.1.5 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Die Liegenschaftszinssätze für die Stadt Iserlohn wurden gemäß § 21 Abs. 2 ImmoWertV nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV in Verbindung mit der Handlungsempfehlung zu den Änderungen durch die ImmoWertV 2021 bei den AGVGA.NRW-Modellen von November 2022 sowie der Handlungsempfehlung zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA von Dezember 2023 ermittelt. Sie sind auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Gebäude abzuleiten.

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassenen Instandsetzungen oder andere Begebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Liegenschaftszinssätze sind für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren für Objekte, die in der Regel unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden, von wesentlicher Bedeutung.

Die Ermittlung erfolgt iterativ mit der umgestellten Formel für das Ertragswertverfahren.

$$p = \left[\frac{RE}{KP^*} - \frac{q - 1}{q^n - 1} \times \frac{KP^* - BW}{KP^*} \right] \times 100$$

p = Liegenschaftszins in %

RE = Reinertrag

KP* = Kaufpreis +/- boG

boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

q = 1 + p / 100

n = wirtschaftliche Restnutzungsdauer

BW = Bodenwert

Die folgenden Liegenschaftszinssätze haben als Bezugszeitpunkt den 01.01. des laufenden Kalenderjahres.

Die Modellbeschreibung zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze wird in Kapitel 8.2 näher erläutert.

Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke 2025

Objektart/Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Kauffälle	Kenngrößen				
			Mittelwert und Standardabweichung				
			Wohnfläche	KP*	Bew.-kosten	Miete	RND
	%		m²	€/m² Wfl	%	€/m² Wfl	Jahre
Einfamilienhaus	1,7	85	157	2.459	21	7,31	41
[freistehend]	± 0,58		± 41	± 659	± 2	± 1,01	± 14
Einfamilienhaus	1,7	113	127	2.158	22	7,16	39
[Reihenhaus/ Doppelhaushälfte]	± 1,00		± 25	± 496	± 2	± 0,84	± 11
Zweifamilienhaus	2,0	74	199	1.803	25	6,61	33
	± 0,96		± 48	± 471	± 2	± 0,66	± 7

Der Auswertung liegen die Kauffälle der Jahre 2024 bis 2025 zugrunde, um eine statistisch ausreichende und gesicherte Datenmenge vorliegen zu haben.

Anmerkung:

Die Anwendung der nach o.a. Modell ermittelten Liegenschaftszinssätze setzt eine modellkonforme Ertragswertermittlung voraus. Bei der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes im Teilmarkt 'bebaute Grundstücke' werden Garagen auf dem Grundstück nicht als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal beim normierten Kaufpreis bereinigt, sie werden im Mietansatz berücksichtigt.

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

5.2.1 Durchschnittspreise

Die nachstehenden Daten sind für konkrete Wertermittlungen nicht geeignet, da es sich lediglich um einfache Mittelwerte sowohl der Kaufpreise als auch der Grundstücks- und Gebäudedaten handelt.

2025 konnten insgesamt 43 Kauffälle von Drei- und Mehrfamilienhäusern sowie gemischtgenutzten Objekten mit einem gewerblichen Mietertragsanteil unter 20 % ausgewertet werden, die im Hinblick auf ihre Vergleichbarkeit bereinigt wurden. Die bereinigten Kaufpreise enthalten den beitragsfreien Bodenwert für eine angemessen große Hausgrundstücksfläche, nicht enthalten sind freistehende Garagen und sonstige Nebenanlagen.

Kaufpreisspanne [Baujahre vor 1945] 120.000 Euro bis 679.000 Euro [27 Kauffälle]

Kaufpreisspanne [Baujahre nach 1945] 244.000 Euro bis 1.000.000 Euro [16 Kauffälle]

Mittlere Kaufpreise 2025

	Kauf- fälle	Ø Haus- grund- stück m²	Ø Rest- nutzungs- dauer Jahre	Ø Wohn- fläche m²	Ø Normierter Kaufpreis	
					€/m² Wfl.	Euro
Baujahre vor 1945 *)	27	333	27	254	1.049	269.000
Baujahre nach 1945	16	638	33	415	1.277	487.000

*) vorwiegend in innerstädtischer Lage

5.2.2 Vergleichswerte

Die Vergleichswerte werden mithilfe mathematisch-statistischer Analysen auf der Datenbasis der jeweils letzten beiden Kaufvertragsjahrgänge abgeleitet.

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

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

Vergleichswerte Drei- und Mehrfamilienhäuser der Baujahre vor 1945

inkl. gemischt genutzte Objekte bis 20 % gewerblicher Mietertragsanteil

	Kauffälle im Berichtsjahr	Wohn-/ Nutz- fläche m²	Vergleichswerte	
			Euro	€/m²
2019	17	150	167.000	1.113
		250	214.000	856
		350	261.000	746
2020	19	150	191.000	1.273
		250	255.000	1.020
		350	319.000	911
2021	27	150	208.000	1.387
		250	289.000	1.156
		350	370.000	1.057
2022	15	150	227.000	1.513
		250	302.000	1.208
		350	378.000	1.080
2023	18	150	199.000	1.327
		250	264.000	1.056
		350	328.000	937
2024	32	150	159.000	1.060
		250	226.000	904
		350	294.000	840
		450	361.000	802
2025	27	150	193.000	1.287
		250	281.000	1.124
		350	369.000	1.054
		450	458.000	1.018

Anmerkung:

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

Vergleichswerte Drei- und Mehrfamilienhäuser der Baujahre ab 1945

inkl. gemischt genutzte Objekte bis 20 % gewerblicher Mietertragsanteil

	Kauffälle im Berichtsjahr	Wohn-/ Nutz- fläche m²	Vergleichswerte	
			Euro	€/m²
2023	17	150	253.000	1.687
		250	345.000	1.380
		350	436.000	1.246
2024	20	150	238.000	1.587
		250	306.000	1.224
		350	374.000	1.069
		450	442.000	982
		550	510.000	927
2025	16	150	327.000	2.180
		250	403.000	1.612
		350	479.000	1.369
		450	555.000	1.233
		550	631.000	1.147

Anmerkung:

Die Vergleichswerte beziehen sich entsprechend § 40 GrundWertVO NRW auf den 01.01. des Folgejahres.

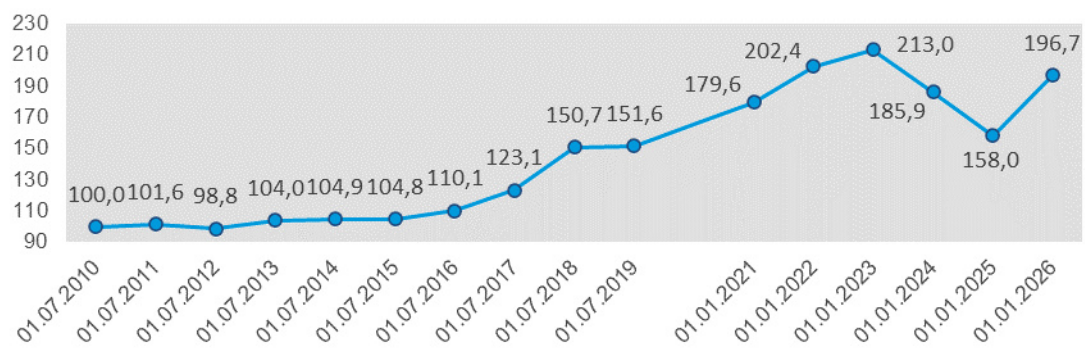
5.2.3 Indexreihen

Die auf Basis der Vergleichswerte abgeleitete Indexreihe für Drei- und Mehrfamilienhäuser der Baujahre vor 1945 bezieht sich bis zum Berichtsjahr 2019 auf die Mitte des jeweiligen Berichtsjahres; ab dem Berichtsjahr 2020 bezieht sie sich entsprechend § 40 GrundWertVO NRW auf den 01.01. des Folgejahres.

Diese Indexreihe kann nicht ohne weiteres auf Bewertungsobjekte jüngerer Baujahre angewandt werden.

Indexreihe Drei- und Mehrfamilienhäuser / Baujahre vor 1945

	2010 = 100
2010	100,0
2011	101,6
2012	98,8
2013	104,0
2014	104,9
2015	104,8
2016	110,1
2017	123,1
2018	150,7
2019	151,6
2020	179,6
2021	202,4
2022	213,0
2023	185,9
2024	158,0
2025	196,7



5.2.4 Liegenschaftszinssätze

Nach der unter 5.1.5 bereits dargestellten Methode ergeben sich auf Basis geeigneter Kauffälle aus den Jahren 2024 bis 2025 folgende Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhausgrundstücke.

Für Grundstücke gemischt genutzter Gebäude mit gewerblichem Mietertragsanteil von über 20 % bis 80 % ergibt sich nach der unter 5.1.5 bereits dargestellten Methode auf Basis geeigneter Kauffälle aus den Jahren 2020 bis 2025 [um eine statistisch ausreichende und gesicherte Datenmenge vorliegen zu haben] folgender Liegenschaftszinssatz.

Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude 2025

Objektart/Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Kauf-fälle	Kenngrößen					
			Mittelwert und Standardabweichung					
			Wohnfläche/ Nutzfläche	KP*	Bew.-kosten	Miete	RND	RoEF
	%		m²	€/m² Wfl	%	€/m² Wfl	Jahre	
Dreifamilienhaus	2,7	30	224	1.310	28	6,06	29	17,2
	± 1,18		± 43	± 326	± 2	± 0,43	± 5	± 3,6
Mehrfamilienhaus ¹⁾	4,3	55	406	1.015	28	6,09	31	13,4
	± 1,03		± 166	± 234	± 3	± 0,61	± 7	± 2,1
Gemischt genutzte Gebäude ²⁾	5,3	26	526	935	24	6,32	31	-
	± 1,55		± 302	± 245	± 3	± 1,62	± 6	-

1) mit gewerblichem Mietertragsanteil bis 20 %

2) mit gewerblichem Mietertragsanteil von über 20 % bis 80 %

5.2.5 Rohertragsfaktoren

Drei- und Mehrfamilienhäuser unterliegen ertragsorientierten Gesichtspunkten. Deshalb werden für diese Teilmärkte Rohertragsfaktoren ermittelt. Der Auswertung liegen die Kauffälle von 2024 bis 2025 zugrunde. Zur näherungsweisen Kaufpreisermittlung kann deshalb der Rohertragsfaktor als Verhältnis Kaufpreis zu Jahresrohertrag [auch x-fache des Jahresrohertrages] dienen.

Die Rohertragsfaktoren [RoEF] sind für Drei- und Mehrfamilienhäuser in der vorstehenden Tabelle [5.2.4] im Zusammenhang mit den Liegenschaftszinssätzen dargestellt.

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

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

5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

5.4.1 Durchschnittspreise von Garagen und Tiefgaragenstellplätzen

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Verkäufe von Garagen im Weiterverkauf und Tiefgaragenstellplätze [Erstverkauf aus Neubau und Weiterverkauf] exklusive Bodenwertanteil.

In die Auswertung werden Kauffälle aus den Jahren 2018 - 2025 einbezogen, die im Normaleigentum oder im Teileigentum veräußert wurden.

Objektart	Anzahl Kauffälle	Durchschnittspreise rd. €	
Garage	133	6.800	
[Weiterverkauf]		Min. 1.300	Max. 16.900
Tiefgaragenstellplatz	16	21.800	
[Erstverkauf aus Neubau]		Min. 12.700	Max. 32.900
Tiefgaragenstellplatz	24	5.500	
[Weiterverkauf]		Min. 1.600	Max. 14.000

5.5 Immobilienrichtwerte

5.5.1 Definition und Umrechnungskoeffizienten

Definition

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches "Normobjekt". Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar. Sie dienen dem Bürger als Orientierungshilfe zur Einschätzung des örtlichen Immobilienmarktes und können bei sachverständiger Berücksichtigung von Art der Bebauung, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage durch Umrechnungskoeffizienten auch die Grundlage für Verkehrswertermittlungen im Vergleichswertverfahren bilden.

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

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

- Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und
- Wohnungseigentum.

Die Immobilienrichtwerte ersetzen in den kommenden Jahren die im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Vergleichswerte für Ein- und Zweifamilienhäuser und Wohnungseigentum.

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

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2015 bis 2025 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und auf den 01.01.2026 bezogen. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften der Kaufobjekte und dem Kaufzeitpunkt wurden mit Hilfe von Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten sachverständig auf Basis einer Kaufpreisanalyse ermittelt und berücksichtigt.

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

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

Teilmarkt „Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser“

Die Immobilienrichtwerte beziehen sich in der Stadt Iserlohn auf ein Normobjekt mit folgenden Merkmalen:

Merkmal	Definition
Anbauweise	freistehend
Art	Einfamilienhaus
Baujahr	1951 - 1974
BRW	bis 180 €/m ²
Modernisierung	bis 4 Punkte
Standard	2,6 - 3,5
Wohnfläche	101 m ² - 120 m ²

Im Folgenden werden die Merkmale näher erläutert:

Merkmal	Erläuterung
Anbauweise	Abweichungen hinsichtlich der Anbauweise können mittels Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.
Art	Abweichungen hinsichtlich der Gebäudeart können mittels Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.
Baujahr	Hier wird das ursprüngliche Baujahr ohne Berücksichtigung etwaiger Modernisierungen herangezogen. Maßgeblich ist das Jahr der Rohbauabnahme.
BRW	In Anlehnung an die gegebene BRW-Zone wird der Bodenwert für das jeweilige Grundstück ermittelt. Abweichungen hinsichtlich der Definition der BRW-Zone [z.B. Bauen im Außenbereich, hausnahes Gartenland], sowie etwaige andere Kriterien [z.B. Immissionen] müssen sachverständig in Ansatz gebracht werden.
Modernisierung	Gemäß Anlage 2 der ImmoWertV sind Modernisierungspunkte zu vergeben. Entsprechend der jeweils vergebenen Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Auflistung Anhaltspunkte: 0 – 1 Punkte nicht modernisiert 2 – 4 Punkte kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung 5 – 8 Punkte mittlerer Modernisierungsgrad 9 – 13 Punkte überwiegend modernisiert über 14 Punkte umfassend modernisiert
Standard	Die Einordnung zu einer Ausstattungsklasse richtet sich nach den Vorgaben der Anlage 4 der ImmoWertV. Folgende Gruppierungen dienen als Anhaltspunkt für die sachverständige Einschätzung: bis 1,5 sehr einfache Ausstattung 1,6 – 2,5 einfache Ausstattung 2,6 – 3,5 mittlere Ausstattung ab 3,6 gehobene Ausstattung
Wohnfläche	Die Wohnfläche ermittelt sich gemäß Wohnflächenverordnung [WoFIV].

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Grundstücksindividuelle Eigenschaften eines Objektes, für die der Immobilienrichtwert nicht definiert ist [z.B. die Mikrolage], sind sachverständig zu berücksichtigen. Darüber hinaus können weitere Einflussfaktoren bestehen, wie besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, Wiederkaufsrechte, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen und anderes mehr. Eine Ermittlung des Immobilienwerts von Erbbaurechten ist nicht möglich.

Zu beachten ist, dass die Umrechnungskoeffizienten in jedem Fall sorgsam abzuwägen sind, da die Besonderheiten und die Individualität eines Objektes statistisch fundierte Ergebnisse durchaus aufheben können. Statistisch entwickelte Abhängigkeiten für den Grundstücksmarkt können Sach- und Fachkenntnisse der mit dem Grundstücksmarkt beschäftigten Sachverständigen und Institutionen nicht ersetzen.

Abweichende Merkmalsausprägungen zum Wertermittlungsobjekt sind durch die u. a. Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Das Ergebnis bildet eine Orientierungshilfe auf dem Grundstücksmarkt, ersetzt jedoch nicht die Verkehrswertermittlung durch ein Gutachten eines Sachverständigen oder des Gutachterausschusses.

Merkmal	Einheit	Wert	Umrechnungskoeffizient
Anbauweise		Reihenmittelhaus	0,79
		Reihenendhaus	0,86
		Doppelhaushälfte	0,89
		freistehend	1,00
Art		Zweifamilienhaus	0,94
		Einfamilienhaus m. Einlieger	0,94
		Einfamilienhaus	1,00
Baujahr		bis 1950	0,91
		1951 - 1974	1,00
		1975 - 1994	1,14
		1995 - 2009	1,29
		2010 - 2017	1,44
		ab 2018	1,51
BRW	€/m ²	bis 180	1,00
		181 - 200	1,03
		201 - 250	1,08
		ab 251	1,16
Modernisierung	Punkte	bis 4	1,00
		5 - 8	1,09
		9 - 13	1,29
		ab 14	1,51
Standard		bis 2,5	0,90
		2,6 - 3,5	1,00
		ab 3,6	1,16
Wohnfläche	m ²	bis 100	1,08
		101 - 120	1,00
		121 - 140	0,96
		141 - 160	0,88
		161 - 180	0,82
		ab 181	0,75

Hinweis: Die Umrechnungskoeffizienten sind multiplikativ zu verwenden.

Teilmarkt „Wohnungseigentum“

Die Immobilienrichtwerte beziehen sich in der Stadt Iserlohn auf eine Wohnung mit folgenden Merkmalen [Normobjekt]:

Merkmal	Definition
Anzahl der Wohneinheiten	ab 4
Baujahr	1951 - 1974
BRW	bis 175 €/m ²
Vermietungssituation	unvermietet
Modernisierung	bis 4 Punkte
Wohnfläche	61 m ² - 100 m ²

Im Folgenden werden die Merkmale näher erläutert:

Merkmal	Erläuterung
Anzahl der Wohneinheiten	Bezieht sich auf die Wohneinheiten im Gebäude.

Die weiteren Merkmale für diesen Teilmarkt sind der Tabelle auf S. 56 zu entnehmen.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Abweichungen zum Wertermittlungsobjekt sind durch die u. a. Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Das Ergebnis bildet eine Orientierungshilfe auf dem Grundstücksmarkt, ersetzt jedoch nicht die Verkehrswertermittlung durch ein Gutachten eines Sachverständigen oder des Gutachterausschusses.

Zu beachten ist, dass die Umrechnungskoeffizienten in jedem Fall sorgsam abzuwägen sind, da die Besonderheiten und die Individualität eines Objektes statistisch fundierte Ergebnisse durchaus aufheben können. Statistisch entwickelte Abhängigkeiten für den Grundstücksmarkt können Sach- und Fachkenntnisse der mit dem Grundstücksmarkt beschäftigten Sachverständigen und Institutionen nicht ersetzen.

Abweichende Merkmalsausprägungen zum Wertermittlungsobjekt sind durch die u. a. Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Das Ergebnis bildet eine Orientierungshilfe auf dem Grundstücksmarkt, ersetzt jedoch nicht die Verkehrswertermittlung durch ein Gutachten eines Sachverständigen oder des Gutachterausschusses.

Merkmal	Einheit	Wert	Umrechnungskoeffizient
Anzahl der Wohneinheiten		bis 4 ab 5	1,03 1,00
Baujahr		bis 1950 1951 - 1974 1975 - 1984 1985 - 1994 1995 - 2004 2005 - 2014 ab 2015	0,96 1,00 1,13 1,25 1,43 1,64 2,36
BRW	€/m ²	bis 175 176 - 250 ab 251	1,00 1,09 1,21
Vermietungssituation		vermietet unvermietet	0,94 1,00
Modernisierung	Punkte	bis 4 5 - 8 ab 9	1,00 1,04 1,34
Wohnfläche	m ²	bis 60 61 - 100 ab 101	0,97 1,00 1,01

Hinweis: Die Umrechnungskoeffizienten sind multiplikativ zu verwenden.

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrad

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführte Maßnahmen ergibt sich die Gesamtpunktzahl für die Modernisierung [Modernisierungspunkte].

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbarer Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	Max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme [Strom, Gas, Wasser, Abwasser]	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

5.5.2 Anwendung des Immobilien-Preis-Kalkulators in BORIS-NRW

Der Immobilien-Preis-Kalkulator berechnet den Preis einer Immobilie aufgrund abweichender Eigenschaften vom zugrunde liegenden zonalen Immobilienrichtwert. Der kalkulierte Immobilienpreis stellt keinen Verkehrswert i.S. § 194 BauGB dar.

Über die Produktauswahl kann der Kalkulator direkt aufgerufen werden. Unter Angabe nachfolgender Informationen wird der zutreffende Immobilien-Kalkulator gestartet:

- Anschrift des Bewertungsobjektes,
- Jahr des Bewertungszeitraumes,
- Angabe des Teilmarktes [z.B. Eigentumswohnungen].

BORIS-NRW ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen.

Bodenrichtwerte

Immobilienrichtwerte

Immobilien-Preis-Kalkulator

Grundstücksmarktberichte

Bodenwertübersichten

Immobilienpreisübersichten

Adresse

Jahr

Teilmarkt

Werner-Jacobi-Platz, 58636 Iserlohn - Zei X

2025

Eigentumswohnungen

IPK STARTEN

Ein- und Zweifamilienhäuser

grunde liegenden ausschließlich sachverständig

Der Immobilien-Preis Kalkulator berechnet den Preis einer Immobilie aufgrund Immobilienrichtwert. Der berechnete Immobilienpreis stellt keinen Verkehrswert ermittelt werden.

Hier können nun die individuellen Besonderheiten des jeweiligen Bewertungsobjektes ausgewählt bzw. eingegeben werden. Je nach Auswahl ist die prozentuale Abweichung zum Normobjekt sichtbar.

Immobilien-Preis-Kalkulator für Eigentumswohnungen X

Eigenschaft	IRW	Ihre Immobilie	Anpassungen
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	1240 €/m ²		
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	nicht modernisiert	0 %
Baujahr	1962	1975	13.8 %
Wohnfläche	61-100 m ²	55	-3.2 %
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	5-100	10	0 %
Boden-/Lagewert	175 €/m ²	225	9.9 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0 %
Freier Wert für Addition/Subtraktion (Benutzereingabe)			

- 1500 €/m² - Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)
- 83000 € - Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)

Das Ergebnis ist der Immobilienpreis pro m² Wohnfläche bzw. der überschlägige gerundete Wert der betreffenden Eigentumswohnung oder des Ein- bzw. Zweifamilienhauses. **Hierin sind keine Werte für Garagen, Stellplätze oder sonstige Besonderheiten [Wert für Sondernutzungsrechte, Bauschäden, u.ä.] enthalten.** Der berechnete Immobilienpreis entspricht nicht dem Verkehrswert gemäß § 194 BauGB. Dieser kann nur durch ein Verkehrswertgutachten ermittelt werden.

Die überschlägige Bewertung kann als pdf-Datei mit den Eingaben, einem Luftbild der Richtwertzone und weiteren textlichen Erläuterungen [Legende] ausgegeben werden.

Durch Klick in die entsprechende Immobilienrichtwertzone erhält der Nutzer die Detailinformationen zum zonalen Immobilienrichtwert [Gebäudeart, Baujahr, Wohnfläche usw.]. Hier sind auch Informationen zur Entwicklung der zonalen Immobilienrichtwerte enthalten.

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

Ausgewertet wurden Kaufobjekte in Wohnanlagen mit **mehr als 3 Wohneinheiten** und einer Wohnungsgröße von **mehr als 40 m²**, die **normierten Kaufpreise beinhalten den Miteigentumsanteil am Grundstück sowie einen bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplatz** ohne Sondernutzungsrecht.

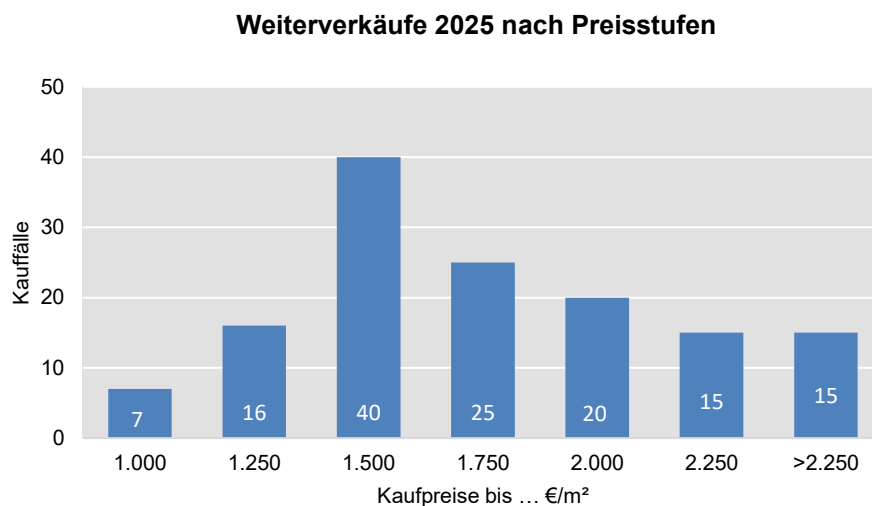
Der Teilmarkt Wohnungseigentum wird geprägt von Weiterveräußerungen aus dem vorhandenen Bestand; sowohl der Neubau von Eigentumswohnungen als auch die Umwandlung bisheriger Mietwohnungen sind auf dem Iserlohner Grundstücksmarkt schon seit längerer Zeit nur noch von untergeordneter Bedeutung.

6.1.1 Durchschnittspreise

Unter den o.a. Vorgaben konnten 14 Kauffälle für den Erstverkauf nach Neubau sowie 138 Kauffälle für die Weiterveräußerung aus dem Bestand zu weiteren Auswertungen herangezogen werden.

Kaufpreisspanne Erstverkäufe **3.306 bis 4.620 Euro/m² Wohnfläche**

Kaufpreisspanne Weiterverkäufe **642 bis 3.707 Euro/m² Wohnfläche**



Mittlere Kaufpreise für den Weiterverkauf 2025

Baujahresklasse	Kauffälle	Ø Baujahr	Ø Wohnfläche m²	Ø Normierter Kaufpreis €/m² Wfl
1950 - 1974	17	1972	68	1.379
1975 - 1994	92	1982	74	1.679
1995 - 2009	15	1997	78	2.057
2010 - 2021	1	/	/	/

6.1.2 Vergleichswerte

Der Auswertung liegen Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen mit **mehr als 40 m² Wohnfläche** in Wohngebäuden mit **mehr als 3 Wohneinheiten** und einem **tatsächlichen Baujahr nach 1950** zu Grunde. Es wird eine zeitgemäße Ausstattung ohne Besonderheiten unterstellt. Zur Gewährleistung ihrer Vergleichbarkeit wurden die Kauffälle auf folgende **Norm** abgestellt:

Eigentumswohnung inkl. Miteigentumsanteil am Grundstück, inkl. zugehörige Keller und Gemeinschaftsräume sowie einfacher Stellplatz ohne Sondernutzungsrecht, ohne Garage oder Tiefgaragenstellplatz, normal gute Wohnlagen im Innenbereich

Es wurden nur die Haupteinflussfaktoren Baujahr und Wohnfläche in der mathematisch-statistischen Analyse berücksichtigt. Der Einfluss weiterer Faktoren, wie Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude, Geschosslage etc., konnte nicht mit der erforderlichen statistischen Sicherheit nachgewiesen werden.

Vergleichswerte für den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen

	Kauffälle	Wohnfläche m²	Vergleichswert in Euro/m² Wohnfläche			
			Baujahresklassen			
			1950 - 1974	1975 - 1994	1995 - 2009	2010 - 2021
2020	132	60 - 100	1.030	1.430	1.740	/
2021	146	60 - 100	1.180	1.640	2.000	-
2022	128	60 - 100	1.280	1.820	2.235	(2.510)
2023	120	60 - 100	1.075	1.685	2.160	-
2024	118	60 - 100	990	1.535	1.960	(2.285)
2025	113	60 - 100	1.345	1.835	2.225	-

Anmerkung:

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

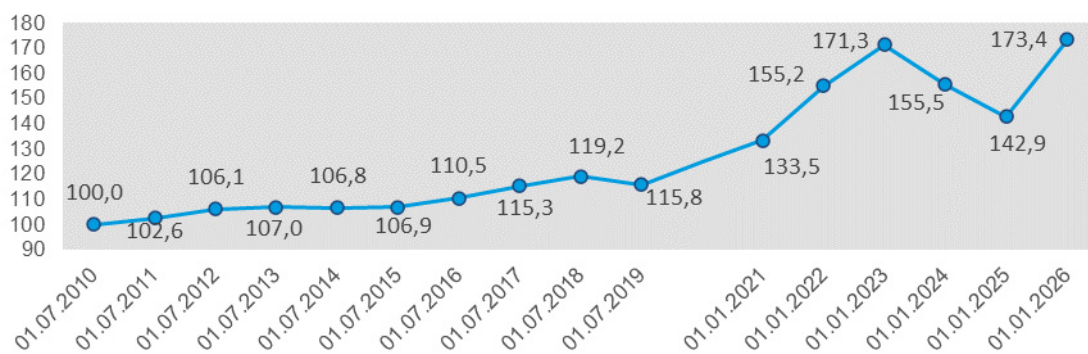
Die Vergleichswerte beziehen sich ab dem Berichtsjahr 2020 entsprechend § 40 GrundWertVO NRW auf den 01.01. des Folgejahres.

6.1.3 Indexreihe

Der Gutachterausschuss hat auf Basis der Vergleichswerte ausschließlich Indexreihen für den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen abgeleitet. Die Indexreihen beziehen sich bis zum Berichtsjahr 2019 auf die Mitte des jeweiligen Berichtsjahres; ab dem Berichtsjahr 2020 beziehen sie sich entsprechend § 40 GrundWertVO NRW auf den 01.01. des Folgejahres.

Indexreihe Wohnungseigentum-Weiterverkauf

	2010 = 100
2010	100,0
2015	106,9
2016	110,5
2017	115,3
2018	119,2
2019	115,8
2020	133,5
2021	155,2
2022	171,3
2023	155,5
2024	142,9
2025	173,4



6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Der hier veröffentlichte Liegenschaftszinssatz basiert auf der Auswertung der Kauffälle aus den Jahrgängen 2024 - 2025 für den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen.

Die Ableitung erfolgte nach dem unter 5.1.5 und 8.2 beschriebenen Modell.

	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Kauffälle	Kenngrößen				
			Mittelwert und Standardabweichung				
			Ø Wohnfläche	Ø Kaufpreis	Ø Bew.-kosten	Ø Miete	Ø RND
	%		m²	€/m² Wfl.	%	€/m² Wfl.	Jahre
ETW-Weiterverkauf	2,1	278	77	1.612	27	6,63	38
	± 1,45		± 21	± 472	± 4	± 0,76	± 10

Anmerkung:

Die Anwendung der nach o.a. Modell ermittelten Liegenschaftszinssätze setzt eine modellkonforme Ertragswertermittlung voraus. Im Teilmarkt Wohnungseigentum werden Garagen nicht im Mietansatz berücksichtigt, da auf ein Normobjekt mit einfachem Stellplatz abgestellt wird.

6.1.5 Rohertragsfaktoren

Der Gutachterausschuss Iserlohn hat bislang keine Rohertragsfaktoren für Eigentumswohnungen beschlossen.

6.2 Teileigentum

Das Marktsegment Teileigentum – Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen – ist in Iserlohn nicht besonders ausgeprägt, in den letzten Jahren wurden nie mehr als 12 Objekte im Jahr veräußert. Die Kaufobjekte sind in ihren wertbestimmenden Merkmalen zu unterschiedlich, um daraus allgemein gültige Aussagen abzuleiten.

7 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

Nach § 1 des Erbbaurechtsgesetzes [ErbbauRG] kann ein Grundstück in der Weise belastet werden, dass demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben.

Die Besonderheit eines Erbbaurechts besteht darin, dass der Eigentümer des Grund und Bodens und der Eigentümer des Bauwerks [als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts] zwei verschiedene Personen oder Institutionen sind, die durch die Bedingungen des Erbbaurechtsvertrags in einer besonderen Beziehung stehen.

Die Bestellung eines Erbbaurechts erfolgt über eine Laufzeit von in der Regel 99 Jahren gegen Zahlung eines regelmäßigen Entgelts [Erbbauzins].

Das Erbbaurecht und das mit einem Erbbaurecht belastete Grundstück [Erbbaugrundstück] sind selbstständige Gegenstände der Wertermittlung.

Nach § 48 ImmoWertV sind der Verkehrswert des Erbbaurechts und der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden Daten zu ermitteln. Der Verkehrswert des Erbbaurechts kann im Vergleichswertverfahren nach den §§ 49 und 50 ImmoWertV oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden. Der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks kann im Vergleichswertverfahren nach den §§ 51 und 52 ImmoWertV oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden.

Der Teilmarkt Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke ist in Iserlohn überwiegend geprägt durch die Stadt Iserlohn und kirchliche Institutionen als Erbbaurechtsgeber, private Erbbaurechtsgeber bilden die Ausnahme.

7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

Im Geschäftsjahr 2025 wurde lediglich ein Erbbaurecht für den Bereich des individuellen Wohnungsbaus neu bestellt. Dieses wurde von der Kirche ausgegeben. Der Erbbauzinssatz betrug hier 1,95 %.

Gemäß einer überregionalen Auswertung des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen liegt der durchschnittliche Erbbauzinssatz für Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau, der vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert abgeleitet wurde, nach Auswertung der Daten bei 2,7 % $\pm$ 0,5 % [bereinigtes Mittel mit Standardabweichung]. Die Spanne reicht hier von 1,3 % bis 4,1 % [vgl. hierzu auch Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW [Hrsg.]: Grundstücksmarktbericht NRW 2025, S. 71].

7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

7.2.1 Bebaute Erbbaurechte [Ein- und Zweifamilienhäuser]

Nach § 49 ImmoWertV kann der Wert des Erbbaurechts im Vergleichswertverfahren oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden. Da geeignete Vergleichspreise i.d.R. nicht in ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen, kann der Wert des Erbbaurechts gemäß § 49 Abs. 1 Nr. 2 anhand des **finanzmathematischen Werts** ermittelt werden.

Nach § 50 ImmoWertV ist die Ausgangsgröße für die Ermittlung des finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts der Wert des fiktiven Volleigentums im Sinne des § 49 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV. Dabei ist der Wert des fiktiven Volleigentums der Wert des fiktiv unbelasteten Grundstücks [ohne Berücksichtigung des Erbbaurechts], der dem marktangepassten vorläufigen Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen entspricht.

Der **finanzmathematische Wert des Erbbaurechts** [vorläufiger Sachwert des Erbbaurechts] ergibt sich als Summe aus

- **Gebäudewertanteil [Wertanteil der baulichen Anlagen] des Erbbaurechts**, welcher nach § 50 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV den Wert des fiktiven Volleigentums abzüglich des Bodenwerts des fiktiv unbelasteten Grundstücks darstellt. Das marktangepasste fiktive Volleigentum als Ausgangsgröße zur Ermittlung der Erbbaurechtsfaktoren und Erbbaurechtskoeffizienten für Ein- und Zweifamilienhäuser innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Iserlohn wird nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens gemäß §§ 35 bis 38 ImmoWertV ermittelt. Grundsätzlich wurden bei der Auswertung geeigneter Kauffälle die gleichen Modellparameter zugrunde gelegt wie bei dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren [siehe Punkt 8.1].

Bei einer über die Restlaufzeit des Erbbaurechts hinausgehenden Restnutzungsdauer der baulichen Anlage ist der bei Zeitablauf nicht zu entschädigende Wertanteil der baulichen Anlage abzuzinsen und abzuziehen.

Bei den nachfolgenden Ableitungen wurden Kauffälle nicht berücksichtigt, deren Restnutzungsdauern des Gebäudes die Restlaufzeit des Erbbaurechts übersteigt.

- **Bodenwertanteil des Erbbaurechts** [wirtschaftlicher Vorteil des Erbbauberechtigten, wenn – abhängig von den Regelungen des Erbbaurechtsvertrages – der erzielbare [vertraglich und rechtlich mögliche] Erbbauzins nicht dem vollen Bodenwertverzinsungsbetrag entspricht].

Nach der finanzmathematischen Methode ergibt sich der Bodenwertanteil des Erbbaurechts aus der mit dem Rentenbarwertfaktor kapitalisierten Differenz zwischen dem erzielbaren Erbbauzins und dem angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwerts des fiktiv unbelasteten Grundstücks [§ 50 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV]. Hierbei ist der erzielbare [vertraglich und rechtlich mögliche] Erbbauzins i.d.R. nicht bekannt. Er ergibt sich auf der Grundlage des Erbbaurechtsvertrages über den seinerzeit vereinbarten Erbbauzins und einer entsprechenden Anpassungsklausel. I.d.R. wird der ursprünglich vereinbarte Erbbauzins über den Lebenshaltungskosten- bzw. Verbraucherpreisindex auf den Kaufzeitpunkt hochgerechnet. Im Grundstückskaufvertrag wird im Regelfall der z.Zt. gezahlte Erbbauzins angegeben. Da dieser nahe beim rechtlich möglichen liegt, wird eine regelmäßige Anpassung angenommen.

In der Stadt Iserlohn ist aufgrund zu geringer Neubestellungen von Erbbaurechten kein angemessener Erbbauzinssatz feststellbar, daher wird hilfsweise zur Ermittlung des angemessenen Erbbauzinses ein geeigneter objektspezifischer Liegenschaftszinssatz zugrunde gelegt.

Übersteigt der erzielbare Erbbauzins den angemessenen Bodenwertverzinsungsbetrag, ergibt sich kein Bodenwertanteil des Erbbaurechts, der übersteigende Betrag stellt vielmehr eine wertmindernde Belastung des Erbbaurechts dar.

Erbbaurechtsfaktoren

Gemäß § 22 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV geben Erbbaurechtsfaktoren das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts an.

Zur Anpassung des finanzmathematisch ermittelten vorläufigen Sachwerts des Erbbaurechts an die Lage auf dem Grundstücksmarkt hat der Gutachterausschuss für Ein- und Zweifamilienhäuser Erbbau-rechtsfaktoren abgeleitet durch Gegenüberstellung tatsächlich gezahlter Kaufpreise zu den finanzma-thematisch ermittelten vorläufigen Sachwerten. Es standen 67 geeignete Kauffälle aus dem Zeitraum von 2022 bis 2025 zur Verfügung. Eine Unterscheidung nach Gebäudetypen und Anbauweise ist auf-grund der geringen Datenmenge nicht möglich. Bei der statistischen Auswertung konnte keine signifi-kante Abhängigkeit vom finanzmathematischen Wert nachgewiesen werden. Die Erbbaurechtsfaktoren lagen zwischen 0,61 und 1,63.

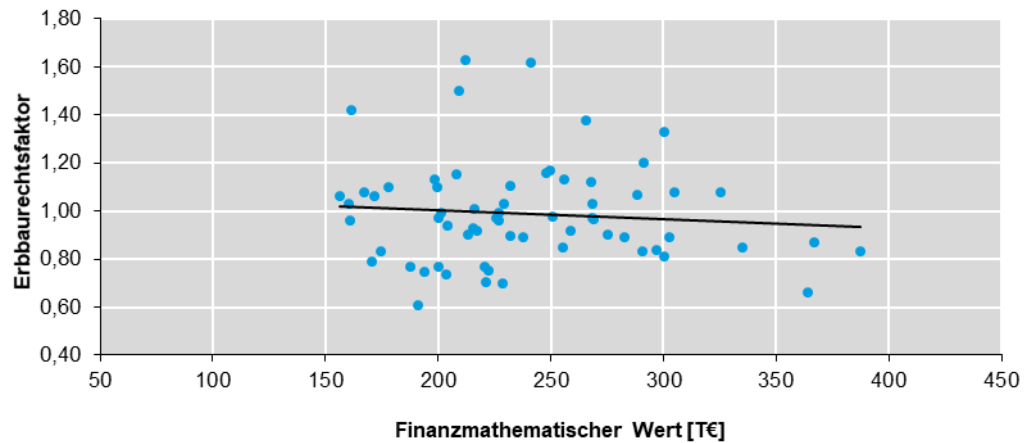
Im Mittel ergibt sich folgender Erbbaurechtsfaktor:

Gebäudeart	Ø Erbbaurechts- faktor	Anzahl der Kauffälle	Kenngrößen	
			Mittelwert und Standardabweichung	
			Ø finanzmathema- tischer Wert €	Ø Restlaufzeit des Erbbaurechts Jahre
Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäuser, Doppel- haushälften	0,99 ± 0,21	67	238.877 ± 53.063	46 ± 9

Erbbaurechtsfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit vom finanzmathematischen Wert

[lineare Regression, $y = 1,0825 - 0,0004 \cdot x$

Bestimmtheitsmaß $R^2 = 0,0095$]



Anwendung:

Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts = finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts x Erbbaurechtsfaktor

Erbbaurechtskoeffizienten

Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV geben Erbbaurechtskoeffizienten das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum Wert des fiktiven Volleigentums im Sinne des § 49 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV an.

Zur Herleitung der Erbbaurechtskoeffizienten für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden 69 geeigneten Kauffälle aus dem Zeitraum von 2022 bis 2025 herangezogen, eine Unterscheidung nach Gebäudetypen und Anbauweise ist aufgrund der geringen Datenmenge nicht möglich. Bei der statistischen Auswertung dieser Kauffälle konnte keine signifikante Abhängigkeit vom Wert des fiktiven Volleigentums nachgewiesen werden. Die Erbbaurechtskoeffizienten lagen zwischen 0,46 und 1,23.

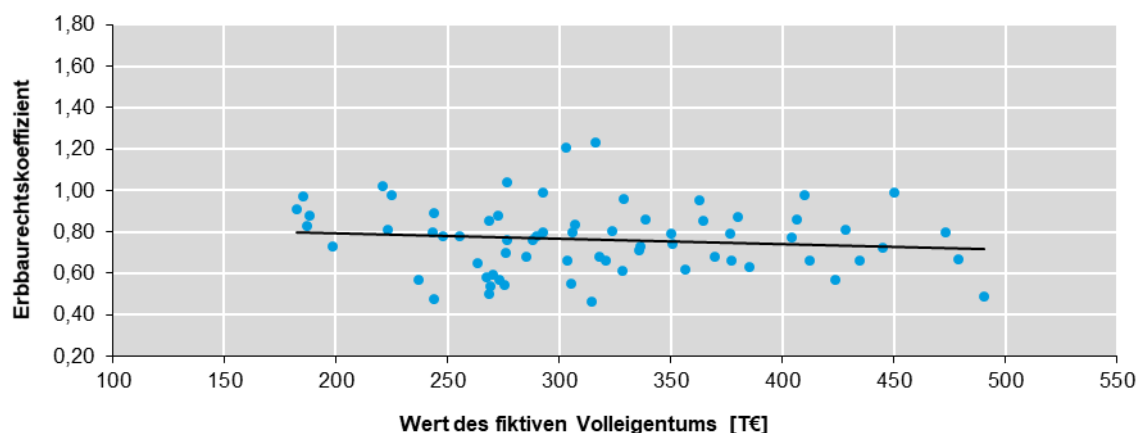
Im Mittel ergibt sich folgender Erbbaurechtskoeffizient:

Gebäudeart	Ø Erbbaurechts- koeffizient	Anzahl der Kauffälle	Kenngrößen	
			Mittelwert und Standardabweichung	
			Ø Wert des fiktiven Volleigentums €	Ø Restlaufzeit des Erbbaurechts Jahre
Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäuser, Doppel- haushälften	0,76 ± 0,16	69	316.284 ± 75.697	46 ± 9

Erbbaurechtskoeffizient für Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit vom Wert des fiktiven Volleigentums

[lineare Regression, $y = 0,845 - 0,0003 \cdot x$

Bestimmtheitsmaß $R^2 = 0,0138$]



Anwendung:

Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts = Wert des fiktiven Volleigentums x Erbbaurechtskoeffizient

7.2.2 Erbbaurechtskoeffizienten für Wohnungserbbaurechte

Der Gutachterausschuss hat für die Stadt Iserlohn zur Ermittlung von Wohnungserbbaurechtskoeffizienten 75 Verkäufe von Wohnungserbbaurechten [Erbbaurechte an Eigentumswohnungen] aus den Jahren 2023 bis 2025 ausgewertet. Für diese Fälle wurden im Ertragswertverfahren Werte für das fiktive Wohnungseigentum ermittelt [„marktangepasstes fiktives Volleigentum“ einer vergleichbaren Eigentumswohnung inklusive des zugehörigen Miteigentumsanteils am Grundstück] und diese Werte den tatsächlichen Kaufpreisen gegenübergestellt. Als Kapitalisierungszinssatz diente zur Ableitung der Erbbaugrundstücksfaktoren der Liegenschaftszinssatz und es wird der fiktive unbelastete, erschließungsbeitragsfreie Bodenwert zu Grunde gelegt. Wohnungserbbaurechte werden üblicherweise zu einem geringeren Preis als Objekte im Wohnungseigentum gehandelt.

Der Gutachterausschuss hat für die Daten der ausgewerteten Fälle keine signifikante Abhängigkeit des Wohnungserbbaurechtskoeffizienten vom Wert des fiktiven Volleigentums, Kaufdatum, Baujahr, Wohnlage, Wohnfläche und Restlaufzeit des Wohnungserbbaurechtes feststellen können. Die Erbbaurechtskoeffizienten lagen zwischen 0,55 und 1,35.

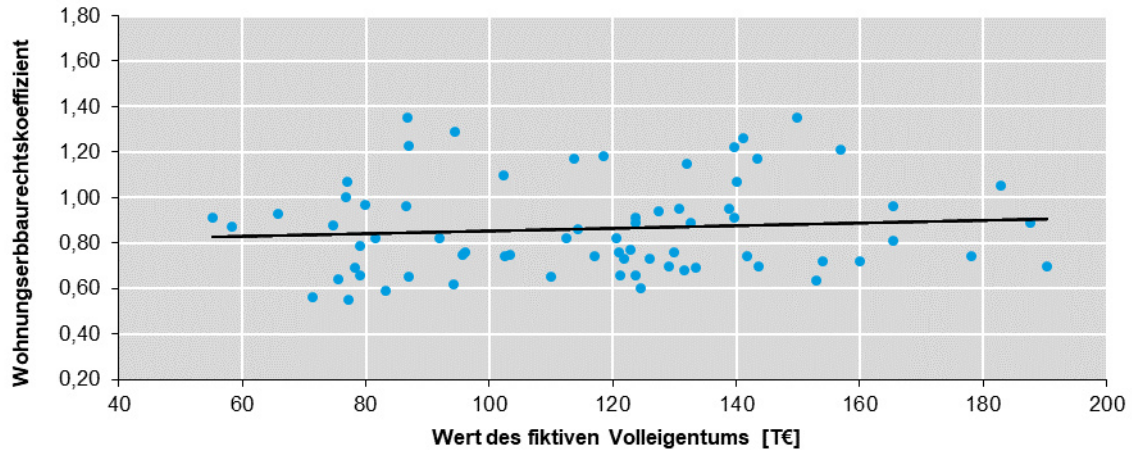
Im Mittel ergibt sich folgender Erbbaurechtskoeffizient:

	Ø Wohnungserb- baurechtskoeffizient	Anzahl der Kauf- fälle	Kenngrößen		
			Mittelwert und Standardabweichung		
			Ø WFL m²	Ø Wert des fiktiven Volleigentums €	Ø Restlaufzeit des Wohnungs- erbbaurechts Jahre
Wohnungserb- baurecht	0,86 ± 0,21	75	77 ± 16	116.774 ± 32.352	46 ± 6

Wohnungserbbaurechtskoeffizient in Abhängigkeit vom Wert des fiktiven Volleigentums

[lineare Regression, $y = 0,7943 + 0,0006 \cdot x$

Bestimmtheitsmaß $R^2 = 0,0087$]



Anwendung:

Vorläufiger Vergleichswert des Wohnungserbbaurechts = Wert des fiktiven Volleigentums x Wohnungserbbaurechtskoeffizient

Es gibt eine deutliche Zahl von Kauffällen, bei denen der Wohnungserbbaurechtskoeffizient höher 1,0 liegt. In diesen Fällen wurden Kaufpreise gezahlt, die über den Preisen von Objekten im Wohnungseigentum – also inklusive des zugehörigen Miteigentumsanteils am Grundstück – lagen.

7.3 Erbbaugrundstücke

Nach § 51 ImmoWertV kann der Wert des Erbbaugrundstücks im Vergleichswertverfahren oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden. Da geeignete Vergleichspreise i.d.R. nicht in ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen, kann der Wert des Erbbaugrundstücks gemäß § 51 Abs. 1 Nr. 2 ImmoWertV anhand des **finanzmathematischen Werts** des Erbbaugrundstücks ermittelt werden.

Nach § 52 ImmoWertV ist die Ausgangsgröße für die Ermittlung des finanzmathematischen Werts des Erbbaugrundstücks der Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks. Der finanzmathematische Wert des Erbbaugrundstücks wird über die Bildung der Summe aus dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks und dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten erzielbaren Erbbauzins im Sinne des § 50 Abs. 4 ImmoWertV ermittelt.

Bei einer über die Restlaufzeit hinausgehenden Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ist ergänzend zu § 52 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV der bei Zeitablauf nicht zu entschädigende Wertanteil der baulichen und sonstigen Anlagen abzuzinsen und hinzuzuaddieren. Als Kapitalisierungszinssatz diene zur Ableitung der Erbbaugrundstücksfaktoren der Liegenschaftszinssatz und es wird der fiktive unbelastete, erschließungsbeitragsfreie Bodenwert zu Grunde gelegt.

Erbbaugrundstücksfaktoren

Gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV geben Erbbaugrundstücksfaktoren das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaugrundstücks zum finanzmathematischen Wert des Erbbaugrundstücks an.

Zur Anpassung des finanzmathematisch ermittelten Werts des Erbbaugrundstücks an die Lage auf dem Grundstücksmarkt hat der Gutachterausschuss Erbbaugrundstücksfaktoren abgeleitet durch Gegenüberstellung tatsächlich gezahlter Kaufpreise zu den finanzmathematisch ermittelten Bodenwerten der Erbbaugrundstücke. Es standen 50 geeignete Kauffälle für den Fall „**Erbbaurechtsnehmer kauft das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück [Erbbaurechtsgrundstück]**“ aus dem Zeitraum von 2019 bis 2025 zur Verfügung.

Es konnten keine Abhängigkeiten von Größen, wie dem finanzmathematischen Wert, dem Bodenrichtwert [Lagequalität], der Grundstücksgröße, der Restlaufzeit des Erbbaurechts sowie dem erzielbaren Erbbauzins pro Bodenwert [Rendite] nachgewiesen werden. Der Erbbaugrundstücksfaktor nach der aktuellen Untersuchung ergibt sich wie folgt.

Erbbaugrundstücksfaktoren für Erbbaugrundstücke [Ein- und Zweifamilienhäuser]

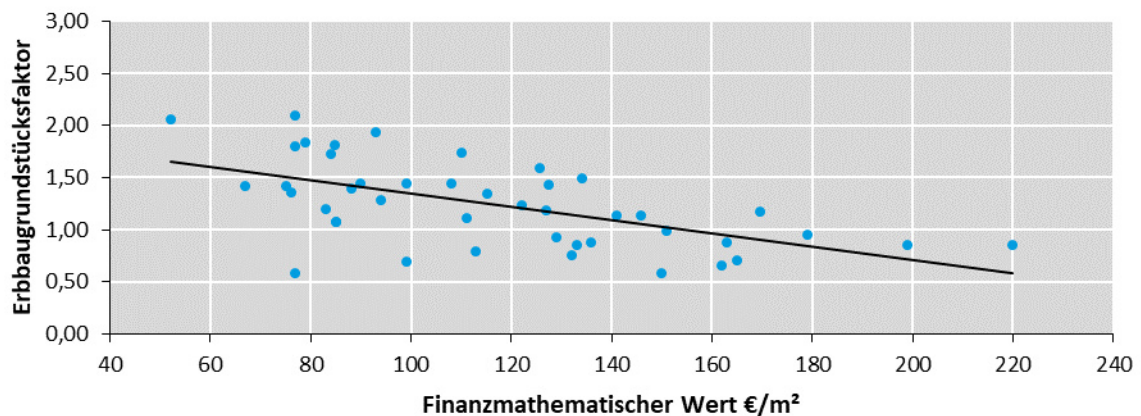
Finanzmathematischer Bodenwert €/m ²	Erbbaugrundstücks- faktor
60	1,60
80	1,48
100	1,36
120	1,24
140	1,12
160	1,00

Gebäudeart	Ø Erbbaugrund- stücksfaktor	Anzahl der Kauf- fälle	Kenngrößen		
			Mittelwert und Standardabweichung		
			Grund- stücks- größe m ²	Ø finanzmathema- tischer Wert €	Ø Restlaufzeit des Erbbaurechts Jahre
Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäuser, Doppel- haushälften	1,25 ± 0,39	50	528 ± 226	60.440 ± 26.010	51 ± 8

Erbbaugrundstücksfaktor in Abhängigkeit vom finanzmathematischen Wert

[lineare Regression, $y = 1,9632 - 0,006 \cdot x$

Bestimmtheitsmaß $R^2 = 0,3179$]



Anwendung:

Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaugrundstücks = finanzmathematischer Bodenwert des Erbbaugrundstücks x Erbbaugrundstücksfaktor

Erbbaugrundstückskoeffizienten

Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV geben Erbbaugrundstückskoeffizienten das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaugrundstücks zum Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks im Sinne des § 47 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 ImmoWertV an.

Sie werden abgeleitet durch Gegenüberstellung tatsächlich gezahlter Kaufpreise zu den Bodenwerten der fiktiv unbelasteten Grundstücke.

Bei der statistischen Auswertung der 52 geeigneten Kauffälle aus dem Zeitraum von 2019 bis 2025 konnte mit geringer Bestimmtheit auf einen Zusammenhang zwischen dem Erbbaugrundstückskoeffizienten und dem fiktiv unbelasteten Bodenwert geschlossen werden.

Erbbaugrundstückskoeffizienten für Erbbaugrundstücke [Ein- und Zweifamilienhäuser]

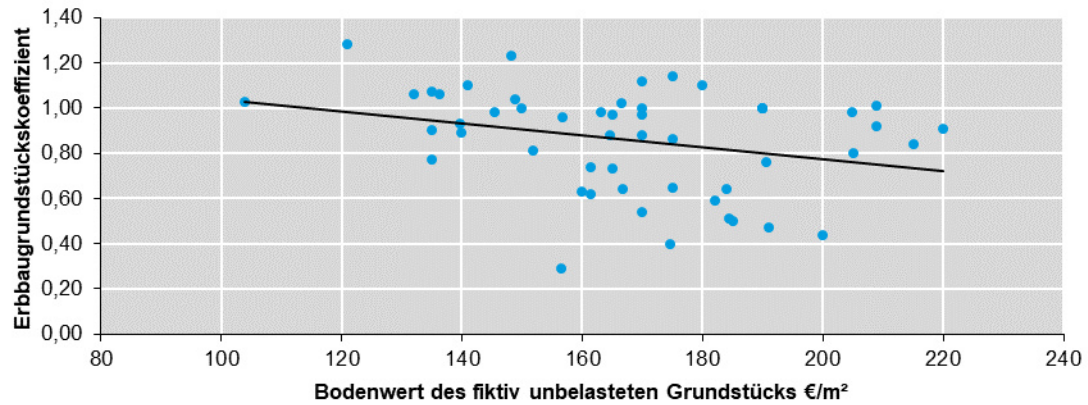
[fiktiv] unbelasteter Bodenwert €/m ²	Erbbaugrundstücks- koeffizient
130	0,96
150	0,91
170	0,85
190	0,80
210	0,75

Gebäudeart	Ø Erbbaugrund- stückskoeffi- zient	Anzahl der Kauf- fälle	Kenngrößen Mittelwert und Standardabweichung		
			Grund- stücks- größe	Ø Bodenwert des fiktiv unbelaste- ten Grund- stücks	Ø Restlaufzeit des Erbbau- rechts
			m ²	€	Jahre
Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäuser, Doppel- haushälften	0,86 ± 0,23	52	523 ± 222	85.600 ± 34.756	51 ± 8

Erbbaugrundstückskoeffizient in Abhängigkeit vom Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks

[lineare Regression, $y = 1,3049 - 0,0027 \cdot x$

Bestimmtheitsmaß $R^2 = 0,0883$]



Anwendung:

Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaugrundstücks = Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks x Erbbaugrundstückskoeffizient

8 Modellbeschreibungen

Mit der neuen Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten [Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021] wurden bundeseinheitliche und grundsätzlich in sich abgeschlossene Bewertungsmodelle vorgegeben, die mit Ausnahme der Übergangsregelungen, seit 01.01.2022 verbindlich anzuwenden sind. Zudem finden sich weitergehende Hinweise [ohne Regelungscharakter] in den Muster-Anwendungshinweisen zur ImmoWertV [ImmoWertA].

8.1 Sachwertfaktoren

Hinweise und Modellparameter der Sachwertfaktoren

- **Normierter Kaufpreis**
Grundstück mit Gebäude inkl. bis zu zwei Garagen; bereinigt um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale [boG], wie z. B. Nebenflächen, Hinterland, Garagen auf separatem Grundstück, sonstigen Nebenanlagen, Photovoltaik- oder Solaranlagen [gem. §§ 6 und 9 ImmoWertV].
- **Herstellungswerte**
Ermittlung auf Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 [§ 12 Abs. 5 ImmoWertV i.V.m. Anlage 4 ImmoWertV]; Baunebenkosten sind darin bereits enthalten.
- **Bezugseinheit**
Für die Normalherstellungskosten ist die wertermittlungsrelevante Brutto-Grundfläche [BGF] in Anlehnung an DIN 277:2005-02 [Anlage 4 ImmoWertV] Bezugsmaßstab; werthaltige, in der BGF nicht erfasste Bauteile, sind gesondert in Anlehnung an die NHK 2010 in Ansatz gebracht; die in Ansatz gebrachten Werte der nicht erfassten werthaltigen Bauteile werden jeweils mittels Baupreisindex auf den Herstellungswert umgerechnet um anschließend über die Alterswertminderung den Zeitwert zu ermitteln [Handlungsempfehlung zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA vom Dezember 2023: Verweis zum [ehem.] Sachwertmodell der AGVGA, Anlage 7].
- **bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen**
gemäß § 37 ImmoWertV, gesonderter Wertansatz in Anlehnung an die NHK 2010
- **Baupreisindex**
gemäß § 36 Abs. 2 ImmoWertV: Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes [2010 = 100]
- **Regionalfaktor**
gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV = 1,0
- **Gesamtnutzungsdauer**
Für die Gesamtnutzungsdauer werden die Modellansätze der Anlage 1 ImmoWertV zugrunde gelegt. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist die Modellgröße für die Gesamtnutzungsdauer auf 80 Jahre festgelegt, bei Garagen auf 60 Jahre.
- **Restnutzungsdauer**
gemäß § 4 ImmoWertV; in Abhängigkeit vom Alter des Objektes und dem Grad durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen gemäß Anlage 2 ImmoWertV; in Iserlohn ergibt sich das Gebäudealter in der Regel aus der Differenz des Stichtages und dem Zeitpunkt der Rohbauabnahme.
- **Alterswertminderungsfaktor**
entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer gem. § 38 ImmoWertV, lineare Abschreibung

- Standardstufe
gemäß Anlage 4 ImmoWertV
- Bodenwert
Entsprechend § 196 Abs.1 Satz 2 BauGB ist ein Bodenwert anzusetzen, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre; die Bodenwerte werden auf Grundlage der Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Grundstücks ermittelt, es wird eine marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße zu Grunde gelegt; selbständig nutzbare Grundstücksteile sowie Grundstücksflächen mit abweichender Grundstücksqualität werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale beim normierten Kaufpreis entsprechend abgespalten.

8.2 Liegenschaftszinssätze

Hinweise und Modellparameter der Liegenschaftszinssätze

- Normierter Kaufpreis [KP*]
Um besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bereinigter Kaufpreis [gem. §§ 6 und 9 ImmoWertV].
- Wohnflächen- bzw. Nutzflächenberechnung
gemäß Handlungsempfehlung der AGVGA zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA vom Dezember 2023: Wohnflächenberechnung gemäß Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 unter Berücksichtigung der Überleitungsvorschriften zur Verwendung der Zweiten Berechnungsverordnung [II. BV] Nutzfläche nach DIN 277.
- Rohertrag
gemäß § 31 Abs. 2 ImmoWertV: nachhaltig erzielbare Einnahmen aus dem Grundstück in Anlehnung an die jeweils aktuelle „Vergleichsmietentabelle für den Märkischen Kreis, den Hochsauerlandkreis sowie die Stadt Schwerte“ [Herausgeber: Landesverband Haus & Grund Westfalen sowie Deutscher Mieterbund NRW]
- Bewirtschaftungskosten
gemäß § 32 ImmoWertV: Modellansätze gem. Anlage 3 ImmoWertV
- Reinertrag
gemäß § 31 Abs. 1 ImmoWertV: Differenz aus Rohertrag und Bewirtschaftungskosten
- Gesamtnutzungsdauer
Für die Gesamtnutzungsdauer werden die Modellansätze der Anlage 1 ImmoWertV zugrunde gelegt [abhängig von der Gebäudeart].
- Restnutzungsdauer
gemäß § 4 ImmoWertV in Abhängigkeit vom Alter des Objektes und dem Grad durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen gemäß Anlage 2 ImmoWertV, in der Regel mindestens 25 Jahre, geringere Restnutzungsdauern möglich, wenn alle Daten hinreichend genau ermittelbar sind. In Iserlohn ergibt sich das Gebäudealter in der Regel aus der Differenz des Stichtages und dem Zeitpunkt der Rohbauabnahme.
- Bodenwert
Entsprechend § 196 Abs.1 Satz 2 BauGB ist ein Bodenwert anzusetzen, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre; die Bodenwerte werden auf Grundlage der Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Grundstücks ermittelt, es wird eine marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße zu Grunde gelegt; selbständig nutzbare Grundstücksteile sowie Grundstücksflächen mit abweichender Grundstücksqualität werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale beim normierten Kaufpreis entsprechend abgespalten.

8.3 Bewirtschaftungskosten

Die Grundlage der Bewirtschaftungskosten bilden Anlage 3 ImmoWertV und entsprechende Angaben in der Zweiten Berechnungsverordnung [II. BV].

Den veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen liegen folgende jährliche Bewirtschaftungskosten zugrunde und sind somit für das jeweils dazu angegebene Jahr [01.01. - 31.12.] anzuwenden:

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

Auswertezeitraum	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Wohnung oder Einfamilienhaus	295	299	298	312	344	351	359
Eigentumswohnung	353	358	357	373	412	420	429
Garage / Einstellplatz	39	39	39	41	45	46	47

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

Auswertezeitraum	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Wohnfläche [€/m²/Jahr]	11,6	11,7	11,7	12,2	13,5	13,8	14,0
Garage oder ähnl. Stellplatz				92,0	102,0	104,0	106,0
Tiefgaragenstellplatz	87,4	88,5	88,3				
Garage	68,4	69,3	69,2				
Carport	42,1	42,7	42,6				
Stellplatz	26,3	26,7	26,6				

Anmerkungen:

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

Der Verbraucherpreisindex wurde umgestellt. Es wird für die Werte ab dem Jahr 2020 der neue Index 2015=100 verwendet. Die Fortschreibung erfolgt stets ausgehend von den festgelegten Basiswerten für das Jahr 2002 mit den entsprechenden Rundungsvorgaben [vgl. Anlage 3 der ImmoWertV vom 14.07.2021].

Neu ab Berichtsjahr 2022: Keine Differenzierung der Instandhaltungskosten für die unterschiedlichen Arten der Einstellplätze.

Fortschreibung der Bewirtschaftungskosten 2026 nach ImmoWertV 2021

Bei Ermittlung der Liegenschaftszinssätze sind gem. § 12 Satz 5 ImmoWertV als Bewirtschaftungskosten im Sinne des § 32 [1] Satz 2 Nummer 1 bis 3 ImmoWertV die Modellansätze der Anlage 3 zugrunde zu legen. Die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sind für 2026 [01.01.2026 - 31.12.2026] wie folgt fortgeschrieben:

Beschreibung	2026 [€/Jahr]
Jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern	367,0
Jährlich je Eigentumswohnung	439,0
Jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz	48,0
Jährlich je m² Wohnfläche, wenn Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden	14,4
Jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen	108,0

Mietausfallwagnis für Wohnnutzung [vgl. § 29 II. BV]

2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags.

9 Mieten und Pachten

Angaben über Wohnungsmieten sind in Form einer „Vergleichsmietentabelle für den Märkischen Kreis, den Hochsauerlandkreis sowie die Stadt Schwerte“ zu erhalten bei den folgenden Stellen:

Haus & Grund Iserlohn e.V.

oder

Deutscher Mieterbund

Wermingser Straße 39

58636 Iserlohn

Tel. 02371/ 2 42 98

Mieter-Verein Iserlohn u. Umgebung

Vinckestr. 8

58636 Iserlohn

SIHK-Mietpreisspiegel für Gewerbeimmobilien 2020

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

Auch die IHK Siegen hat einen gewerblichen Mietpreisspiegel 2023 – 2025 für den Kreis Siegen-Wittgenstein veröffentlicht.

Jeweils als Download verfügbar.

10 Kontakte und Adressen

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:

Leiter der Geschäftsstelle:

Dipl.-Ing. Thies Drexler

Telefon 02371 217 - 2460

Bodenrichtwerte:

Verm.-Tech. Martina Wehner

- 2463

Verm.-Tech. Regina Krysiak

- 2464

Marktdaten/Verkehrswertgutachten:

Dipl.-Ing. Katja Dietle

- 2462

Architektin Dipl.-Ing. Birgit Kuszpa

- 2461

M.Sc. Julia Klein

- 2465

Mitglieder des Gutachterausschusses:

Vorsitzender:

Dipl.-Ing. Thies Drexler

Stellvertretende Vorsitzende:

Dipl.-Ing. Katja Dietle

Architekt Dipl.-Ing. Matthias Sternberg [und ehrenamtlicher Gutachter]

Ehrenamtliche Gutachter/-innen:

Architektin Dipl.-Ing. Heike Bermes

Staatlich geprüfter Landwirt Heinz-Josef Brödder-Benteler

Architektin Dipl.-Ing. Susanne Ebeling-Kranefuß

Architekt Dipl.-Ing. Walter Ebeling

Architektin Dipl.-Ing. Natascha Kleimann

M.A. Real Estate Management Marc-Andre Knoblauch

Dipl.-Ing. für Vermessungswesen Holger Peters

Immobilienmakler Thomas Schrammek

Ehrenamtliche Gutachterinnen vom Finanzamt Iserlohn:

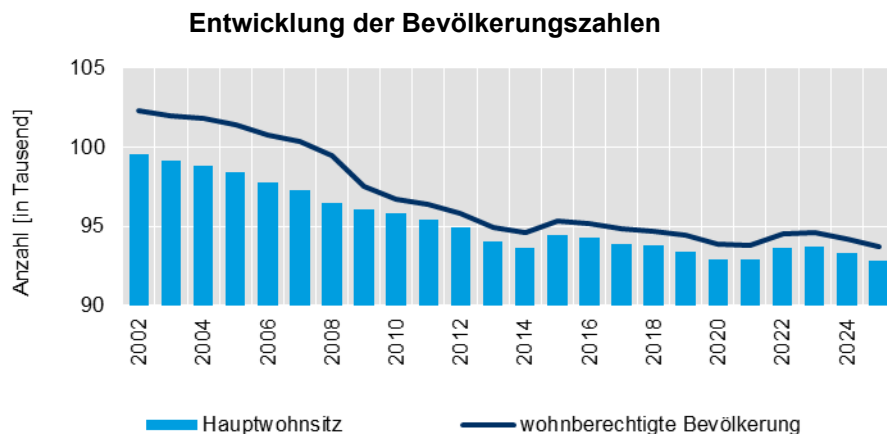
Dipl.-Finanzwirtin Yvonne Imenkämper

Finanzwirtin Claudia Klimziak [als Stellvertreterin]

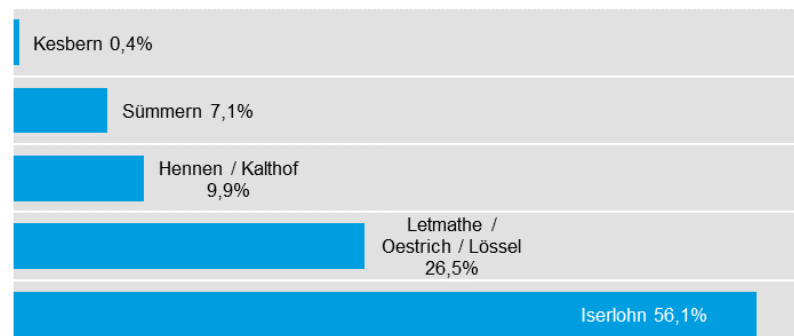
11.1 Bevölkerung

Am 31.12.2025 weist die Stadt Iserlohn einen Bevölkerungsstand von 92.842 Einwohnern [nur Hauptwohnsitz] auf. Bei einer Gesamtfläche des Stadtgebietes von rd. 125,5 km² beträgt die Bevölkerungsdichte

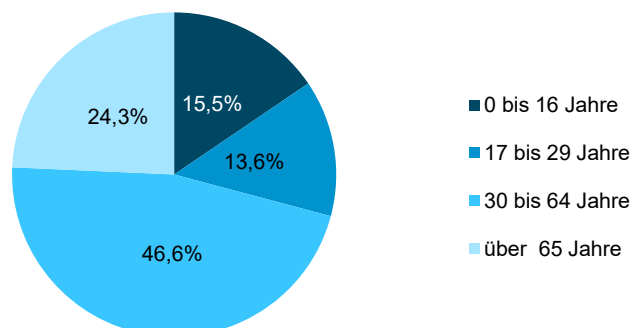
rd. 740 Einwohner je km².



Bevölkerung in den Stadtteilen [nur Hauptwohnsitz]



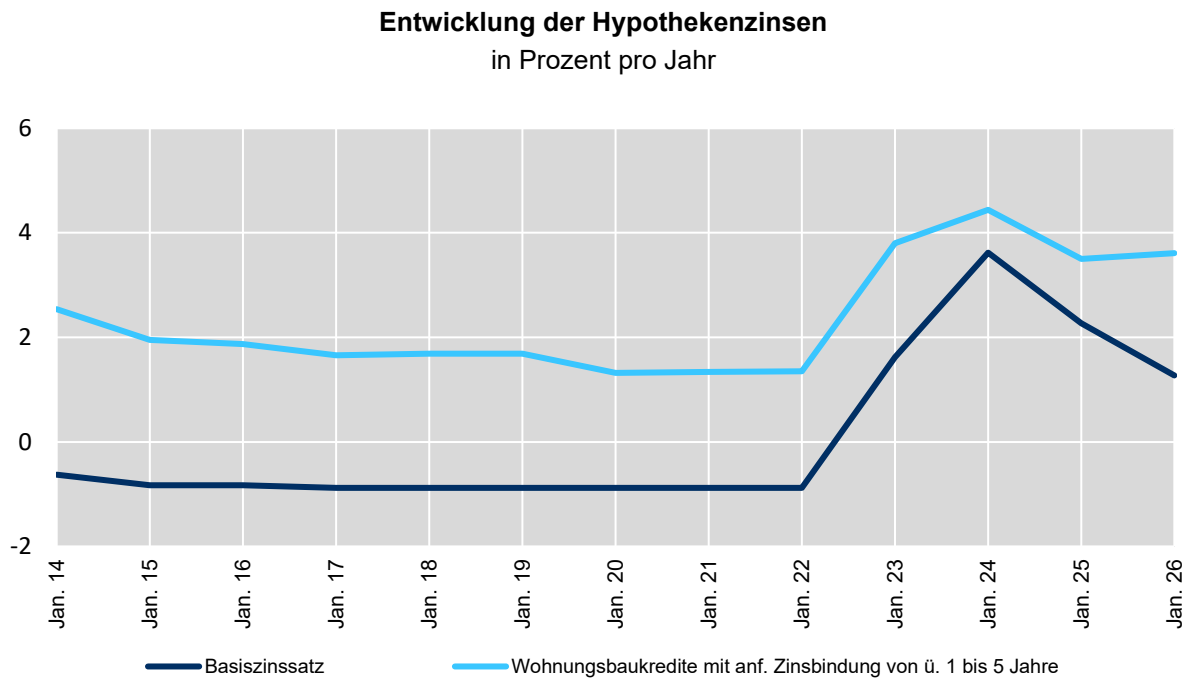
Altersstruktur der Iserlohner Bevölkerung [nur Hauptwohnsitz]



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

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

11.2 Hypothekenzinsen



Quelle: Monatsbericht der Deutschen Bundesbank

Wie die vorangegangene Abbildung zeigt, stiegen die Hypothekenzinsen im Jahr 2023 steil an. Der aktuellste Zins aus Januar 2026 mit 3,61 % [bei Redaktionsschluss handelte es sich um einen vorläufigen Wert] ist im Vergleich zum Vorjahreswert von Januar 2025 mit 3,50 % wiederum um rd. 3 % gestiegen.

Der Basiszinssatz lag im Januar 2025 bei 2,27 %. Im Juli 2025 sank er auf 1,27 %. Im Januar 2026 liegt er weiterhin bei 1,27 %.

11.3 Übersicht Liegenschaftszinssätze

Objektart/Gebäudeart	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	%	%	%	%	%	%	%
Eigentumswohnung	3,5	3,1	2,6	2,1	2,1	2,3	2,1
Standardabweichung	+/- 1,44	+/- 1,54	+/- 1,44	+/- 1,48	+/- 1,44	+/- 1,47	+/- 1,45
Einfamilienhaus, freistehend	2,5	2,1	1,9	1,5	1,5	1,6	1,7
Standardabweichung	+/- 1,01	+/- 0,93	+/- 0,85	+/- 0,79	+/- 0,89	+/- 0,83	+/- 0,58
Einfamilienhaus, RH u. DHH	2,5	2,2	2,0	1,4	1,5	1,7	1,7
Standardabweichung	+/- 1,02	+/- 0,98	+/- 1,19	+/- 1,32	+/- 1,23	+/- 0,98	+/- 1,00
Zweifamilienhaus	3,2	2,5	2,1	1,7	1,7	1,9	2,0
Standardabweichung	+/- 0,95	+/- 0,94	+/- 0,93	+/- 1,05	+/- 1,09	+/- 1,10	+/- 0,96
Dreifamilienhaus	3,4	3,0	2,4	2,1	2,1	2,4	2,7
Standardabweichung	+/- 1,19	+/- 1,13	+/- 1,32	+/- 1,33	+/- 1,17	+/- 1,13	+/- 1,18
Mehrfamilienhaus mit gewerblichem Mietertragsanteil < 20%	4,1	3,7	3,2	2,8	3,1	4,3	4,3
Standardabweichung	+/- 1,27	+/- 1,10	+/- 1,54	+/- 1,56	+/- 1,48	+/- 1,08	+/- 1,03
Gemischt genutzte Gebäude mit gewerblichem Mietertragsanteil von 20 bis 80%	6,0	5,2	(5,2)	(5,0)	(5,0)	5,2	5,3
Standardabweichung	+/- 2,09	+/- 1,08	(± 1,08)	(± 1,62)	(± 1,62)	+/- 1,44	+/- 1,55
Geschäfts- und Bürogrundstücke	(7,0)	(7,0)	*	*	*	*	*

() Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher

Anmerkungen:

Die Anwendung der jeweiligen Liegenschaftszinssätze führt nur bei modellgetreuer Ermittlung des Reinertrags zu marktgerechten Ergebnissen.

Bei Anwendung der Liegenschaftszinssätze kann zur Ermittlung eines objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes (vgl. § 33 ImmoWertV) in Abhängigkeit des Einzelfalls, je nach Lage und Mietniveau, ein Abweichen vom angegebenen Mittelwert sachgerecht sein.

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

Seit dem 01.01.2022 ist bei der Ermittlung der Verkehrswerte und bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten die neue Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 anzuwenden. Die Ermittlung der hier veröffentlichten Daten erfolgte auf Grundlage der ImmoWertV und den ImmoWertA in Verbindung mit der Handlungsempfehlung zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA von Dezember 2023 der AGVGA.NRW. Aufgrund der Änderungen lassen sich die Liegenschaftszinssätze nur bedingt mit den Vorjahren vergleichen.

12 Auszug Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung

VermWertKostO NRW vom 12.12.2019, gültig in der jeweils geltenden Fassung in Verbindung mit Anlage *VermWertKostT*

Erstattung von Gutachten über bebaute und unbebaute Grundstücke

bei einem Verkehrswert bis 1 Mio. € 0,2% des Werts zzgl. 1.400 €

bei einem Verkehrswert 1 Mio. € bis 10 Mio. € 0,1% des Werts zzgl. 2.400 €

Für mit zu bewertende Rechte sowie sonstige Erschwernisse und Besonderheiten sind in der *VermWertKostO NRW* Zuschläge festgesetzt.

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

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

je Antrag, bis zu 50 nicht anonymisierte Kauffälle 140 €

jeder weitere mitgeteilte nicht anonymisierter Kauffall 10 €

anonymisierte Kauffälle [gem. § 34 [8] GrundWertVO NRW] Gebühr nach Zeitaufwand

Auskünfte aus der Bodenrichtwertkarte

einfache mündliche Auskünfte	gebührenfrei
automatisierte Bodenrichtwertauskünfte unter - www.boris.nrw.de -	gebührenfrei
schriftliche Bodenrichtwertauskunft, Druckschriften und Kartenprodukte der Geschäftsstelle nach Zeitaufwand je angefangene Arbeitsviertelstunde [Fachkraft]	27 €

Grundstücksmarktbericht

digitale Grundstücksmarktberichte unter - www.boris.nrw.de - gebührenfrei

Grundstücksmarktbericht in Druckform pauschal 54 €

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Iserlohn

www.boris.nrw.de

