



Grundstücksmarktbericht **2015** für die Stadt Hagen

Herausgeber: **Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen**

verantwortlich: Ltd. Städt.Verm.Direktorin Dipl.-Ing. Thekla Dietrich (Vorsitzende)

Redaktion: Geschäftsstelle

Redaktionsschluss: 20.02.2015 (Bodenrichtwertsitzung)

Titelfoto: Rathaus-Galerie (Quelle: Gutachterausschuss Hagen)

Fotos: Geschäftsstelle Gutachterausschuss, ansonsten Quellenangabe

Bezugsquelle: Kundenbüro Grunderwerb und Bauen

Telefon: (02331) 207 – 5693

Fax: (02331) 207 – 2482

Öffnungszeiten: Mo.- Fr. 8:30 bis 12:00

Mo. + Do. 15:00 bis 17:00

email: geodaten@stadt-hagen.de

Internet: www.boris.nrw.de

© 2015

Der Bericht über den Grundstücksmarkt ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jedweder Art ist nur mit Genehmigung des Herausgebers und mit Quellenangabe gestattet.

ISSN 1868 – 4572 (Druckausgabe) 52,00 €

ISSN 1868 – 4580 (Internetausgabe) 39,00 €

Geschäftsstelle **Stadt Hagen - Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster**
Hagen Berliner Platz 22 (Rathaus II), 58089 Hagen

Geschäftsführer: Dirk Weißgerber, Zimmer C.105

Telefon : 02331 / 207 - 2660, 3033 oder 3416

Telefax : 02331 / 207 – 2462, 2482

E-Mail : gutachterausschuss@stadt-hagen.de

Internet : www.boris.nrw.de

www.gutachterausschuss.hagen.de

OGA NRW **Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW**

Cecilienallee 2, 40474 Düsseldorf

Telefon : 0211 / 475 – 2640

Telefax : 0211 / 475 – 2900

E-Mail : oga@brd.nrw.de

Internet: www.boris.nrw.de

Inhaltsverzeichnis

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktes	4
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	6
3. Gutachterausschüsse und Der Obere Gutachterausschuss	6
3.1 Gutachterausschüsse	6
3.2 Der Obere Gutachterausschuss	7
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2014	8
4.1 Anzahl der Kauffälle	8
4.2 Geldumsatz	9
5. Unbebaute Grundstücke	10
5.1 Geld- und Flächenumsatz	10
5.2 Individueller Wohnungsbau	11
5.3 Geschosswohnungsbau	12
5.4 Gewerbliche Bauflächen	12
5.4.1 Gewerbe und Industrieflächen	13
5.4.2 Gewerbe / Handel – „Tertiäre Nutzung“	13
5.5 Land- und forstwirtschaftliche Flächen	14
5.5.1 Forstwirtschaftliche Flächen	14
5.5.2 Landwirtschaftliche Flächen	15
5.5.3 „Besondere land- u. forstwirtschaftliche Flächen“	16
5.6 Bauerwartungsland und Rohbauland (§ 5 ImmoWertV)	17
5.7 Kosten der Baulandaufschließung - Erschließung	17
5.8 Erbbaurecht	18
6. Bebaute Grundstücke	20
6.1 Geldumsatz und Anzahl der Kaufverträge	20
6.2 Ein- und Zweifamilienhäuser	20
6.2.1 Geldumsatz	20
6.2.2 Durchschnittspreise – Modellerläuterung	21
6.2.3 Einfamilienhäuser als Reihemittelhäuser	22
6.2.4 Einfamilienhäuser als Reihenendhäuser / Doppelhaushälften	23
6.2.5 Freistehende Einfamilienhäuser	23
6.2.6 Freistehende Zweifamilienhäuser	25
6.3 Dreifamilienhäuser	25
6.4 Mehrfamilienhäuser – Geldumsatz – Jahresrohertragsfaktor	27
6.5 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser – Geldumsatz	28
6.6 Gewerbe- / Industriegebäude – Geldumsatz	28
7. Wohnungs- und Teileigentum	29
7.1 Wohnungseigentum	29
7.1.1 Allgemeines – Geldumsatz - Teilmärkte	29
7.1.2 Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen	30
7.1.3 Umwandlungen von Eigentumswohnungen	32
7.1.4 Ersterwerb Neubau	32
7.2 Teileigentum	33
8. Übersicht Zonale Bodenrichtwerte	34

9.	Erforderliche Daten	37
9.1	Bodenpreisindexreihe.....	38
9.2	Umrechnungskoeffizienten	39
9.2.1	Zonale Bodenrichtwerte	39
9.2.2	Korrekturfaktoren für Normalherstellungskosten.....	39
9.2.3	Alterswertminderung Sachwertobjekte	39
9.2.4	Bestimmung der wirtschaftl. Restnutzungsdauer modernisierter Gebäude	39
9.2.5	Umrechnungsfaktoren Immobilienrichtwerte Eigentumswohnungen	40
9.3	Liegenschaftszinssätze	41
9.3.1	Liegenschaftszinssätze nach dem Modell der AGVGA.NRW	41
9.3.2	Liegenschaftszinssätze für Ertragswertobjekte des Hagener Marktes	43
9.3.3	Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser des Hagener Marktes.....	44
9.3.4	Mehrfamilienhäuser mit Leerstandsproblematik	45
9.3.5	Bewirtschaftungskosten	46
9.3.5.1	Wohnobjekte (Stand 01.01.2014)	46
9.3.5.2	Garagen und Stellplätze (Stand 01.01.2014)	46
9.3.5.3	Gewerbeobjekte (Stand 01.01.2014)	47
9.4	Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen (Weiterverkauf).....	48
9.5	Sachwertfaktoren für Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäuser	52
9.6	Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte	54
9.6.1	Modellerläuterungen Erbbaurecht	54
9.6.2	Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte – Doppelhaushälften, Reihenhäuser	56
9.6.3	Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte – freistehende Einfamilienhäuser	57
9.6.4	Beispiel mit Anwendung der finanzmath. Methode – Erbbaurecht Doppelhaushälfte	58
9.6.5	Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte – Ertragswertobjekte	58
9.7	Marktanpassungsfaktoren für Erbbaugrundstücke	59
9.8	Rohrertragsfaktoren	61
9.8.1	Rohrertragsfaktoren für Ertragswertobjekte	61
9.8.2	Rohrertragsfaktoren für Eigentumswohnungen	62
10.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	63
10.1	Soziologische Daten	63
10.2	Strukturdaten Bauen und Wohnen	64
10.2.1	Flächennutzung	64
10.2.2	Baugenehmigungen / -fertigstellungen.....	65
10.2.3	Nebenkosten beim Immobilienerwerb	67
10.2.4	Zwangsversteigerungen in Hagen.....	67
11.	Regionale Vergleiche	69
12.	Mieten.....	70
12.1	Mietspiegel 2013 für frei finanzierte Wohnungen	70
12.2	Mietrichtwertkarte 2006	71
12.3	Büromieten	71
12.4	Mieten für Ladenflächen	73
12.4.1	Ladenmieten Hagener Innenstadt - Fußgängerzone	73
12.4.2	Ladenmieten - Randbereiche Hagener Innenstadt und Nebenzentren	74
12.5	Mieten für Lager- und Fabrikationsräume	74
13.	Sonstige Angaben.....	75
13.1	Benachbarte Gutachterausschüsse.....	75
13.2	Fachinformationen bei der Stadt Hagen	75
13.3	Auszug aus der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung	76
13.4	Interessante Links und Abkürzungen	77

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktes

Umsätze im Grundstücksverkehr (☞ [Kap. 4](#))

- Geldumsatz mit rd. 231 Mio. € im Mittel der letzten 10 Jahre (2013 236 Mio. €)
- 1.242 Kaufverträge in 2014 liegt im Mittel der letzten 10 Jahre (2013 1.211 Kaufverträge)

Unbebaute Grundstücke (☞ [Kap. 5](#))

- stagnierende bis leicht fallende Baulandpreise für Einfamilienhausgrundstücke
- vereinzelt zonale Bodenrichtwerte und Richtwertzonen angepasst
- Umsatzrückgang auf rd. 56 Bauplätze für Einfamilienhäuser in 2014 (2013 rd. 80 Bauplätze, 2012 rd. 120 Bauplätze)
- Rohbaulandflächen zur Wohnbaulandaufschließung in Vorbereitung für 2015
- Für 2015 ist beabsichtigt weitere Neubaugebiete im Wesentlichen durch die Hagerer Entwicklungsgesellschaft HEG aufzuschließen und rd. 50 neue bauträgerfreie Bauplätze bereitzustellen (Bodenwerte im Mittel 190 bis 220 €/m²).
- einzelne Bauplätze in gewachsenen Wohngebieten mit Altbebauung (Abbruch vollzogen)
- nur wenige Bauplätze für Geschosswohnungsbau (meist in der Hagerer Innenstadt)
- stagnierende Preise für Gewerbegrundstücke (keine neuen Gewerbegebiete)
- steigende Preise für land- und forstwirtschaftliche Flächen

Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke (☞ [Kap. 5.8](#))

- Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte aus den Vertragsjahren 2009 bis 2014, die mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut sind, statistisch neu abgeleitet

Bebaute Grundstücke (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser) (☞ [Kap. 6.2.2](#))

- | | | |
|-----------------------------------|------|---------------------|
| • Reihemittelhäuser | i.M. | 100.000 – 260.000 € |
| • Doppelhaushälfte, Reihenendhaus | i.M. | 170.000 – 265.000 € |
| • Einfamilienhäuser | i.M. | 195.000 – 335.000 € |
| • Zweifamilienhäuser | i.M. | 210.000 – 300.000 € |

Die Preisentwicklungen der o.g. Gebäudearten sind je Baualtersklasse in Kap. 6.2 grafisch dargestellt. Insgesamt sind stagnierende bis leicht steigende Preise zu verzeichnen.

Bebaute Grundstücke (Wohn- und Geschäftshäuser) – Mieten (☞ [Kap. 6.4](#))

- großes Wohnungsangebot im Stadtgebiet
- Die Rathaus-Galerie wurde Ende 2014 nach Baufertigstellung eröffnet. Die Volme-Galerie wird z.Zt. mit benachbarten Flächen baulich umstrukturiert. In der Hagerer Innenstadt (Fußgängerzone) sind kaum Leerstände gewerblicher Flächen (insbesondere Ladenflächen) vorhanden. Bei Läden in Stadtnebenzentren und Innenstadtrandlagen ist eine erschwerte Vermietbarkeit anzutreffen.
- Gewerbemietenübersicht 2014 aktualisiert, neuer Gewerbemietenspiegel geplant (☞ [Kap. 12](#)) Mietrichtwertkarte 2006 für Geschäftsraummieten in der Innenstadt Hagen weiterhin gültig (gebührenfreier Download www.gutachterausschuss.hagen.de)
- geringes Angebot an Mehrfamilien- und Geschäftshäusern in mittleren und guten Lagen
- Neubau überwiegend im altengerechten Wohnungsbau, kaum sozialer Wohnungsbau vermehrter Auslauf der Sozialbindungen im älteren Wohnungsbestand

Wohnungseigentum (☞ [Kap. 7](#))

- leicht steigende Anzahl der Kauffälle und erhöhter Geldumsatz gegenüber 2013
- größter Teilmarkt „Weiterverkauf“ (rd. 26 Mio. €), wenig Umwandlungen, wenig Neubauten
- Preissteigerung Weiterverkauf rd. + 2 %, Umwandlungen Preisrückgang und Neubauten mit deutlichem Preisanstieg gegenüber 2013
- Wohnungsausstattung, Gebäudealter und Lage bestimmen im Wesentlichen den Preis der Eigentumswohnungen
- Neue Einflusskriterien auf den Kaufpreis (Modernisierung, Ausstattung, Außenteil) wurden in 2014 per Fragebogen erhoben und für die Ableitung der Immobilienrichtwerte verwendet.

Größere Bauaktivitäten im Stadtgebiet 2013 bis 2015:

- Hagerer Innenstadt
 - Fertigstellung Rathaus-Galerie (Herbst 2014)
 - Umbau der Volme-Galerie (2014 / 2015)
 - Barrierefreier Geschosswohnungsbau (teilweise Schließung von Baulücken)
- Bau der Bahnhofshinterfahung westlich des Bahnhofs (Rehstr. bis Eckeseyer Str.),
 1. Straßenabschnitt Rehstraße bis Weidestraße überwiegend fertiggestellt,
 2. Straßenabschnitt begonnen
- Bürokomplex Enervie Ende 2014 fertiggestellt (Haßley)
- Gewerbegebiet Lennetal im Bereich Herbeck erschlossen und teilweise bebaut
- Gewerbegebiet Volmarsteiner Straße in 2014 erschlossen und überwiegend vergeben
- Neubaugebiete für Einfamilienwohnhäuser sind im Wesentlichen im Bereich Heugarten (Fley), Rissenkamp (Eppenhäusen), Krähnocken (Eilpe) überwiegend abgeschlossen.
- Neue Bauflächen sind im Bereich Bolohstr. und Tondernsiedlung (Eppenhäusen), Lennestr. (Halden) und Sporbecker Weg (Vorhalle) zu erwarten. (☞ [Kap. 5.2](#))
- Abbruch von nicht mehr zeitgemäßen (Miet-)Wohngebäuden wurde in folgenden Bereichen vollzogen (z.B. Louise-Märker-Str., Bülowstr., Winkelstück, Eugen-Richter-Str., Heidestr., Im Spieck)

Strukturdaten Stadt Hagen

- Daten und Fakten so wie die aktuellen Monatszahlen werden vom Ressort Statistik, Stadtforschung und Wahlen der Stadt Hagen veröffentlicht (<https://www.hagen.de/Statistik>)
- Einwohner 12/2014 190.274 Einwohner
- Fläche Stadtgebiet 12/2014 160,4 km² unverändert
- Arbeitslosenquote 12/2014 10,1 % leicht gesunken gegenüber Vorjahr
- Wohnen 12/2014 29.579 Wohngebäude - leicht steigend gegenüber Vorjahr
105.960 Wohnungen
rd. 42 m² Wohnfläche / Einwohner

Neuigkeiten bei der Kaufpreisauswertung in der Geschäftsstelle

- Einführung des neuen Sachwertmodells nach der SW-RL NRW
→ neue Sachwertfaktoren aus Kaufpreisen von 2013/2014 (☞ [Kap. 9.5](#))
- Reduzierung der Gesamtnutzungsdauern von 90 auf 80 Jahre und Einführung der linearen Alterswertminderung
- Neu ermittelte Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurecht (Ein- und Zweifam.häuser) (☞ [Kap. 9.6](#))
- Einführung neuer Merkmalsausprägungen bei der Ableitung von Immobilienrichtwerten (☞ [Kap. 9.4](#))

Neuigkeiten im Grundstücksmarktbericht 2014

- Neue Auswertung von Mieten für Büro- und Ladenflächen (☞ [Kap. 12.3 und 12.4](#))
- Vergleichspreise für Mehrfamilienhäuser mit sehr hohem Leerstand (☞ [Kap. 9.3.4](#))
- Linksammlung Fachinformationen Internet (☞ [Kap. 13.2](#))
- Ansprechpartner für Fachinformationen bei der Stadt Hagen (Bauakten, Altlasten, Baulasten, Lageplan usw.)

Neuigkeiten zum Wertermittlungsrecht

- Bekanntmachung der Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014
- In-Kraft-Treten der Energieeinsparverordnung am 01.05.2014
- Ertragswertrichtlinie soll in 2015 bekannt gemacht werden

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Aufgabe des Grundstücksmarktberichtes ist es, die Umsatz- und Preisentwicklung und das Preisniveau auf dem Hagener Grundstücks- und Immobilienmarkt aus dem letzten Vertragsjahr (01.12.2013 – 30.11.2014) darzustellen. Dazu werden alle Kaufverträge über Grundstücke und Immobilien in der Kaufpreissammlung erfasst und ausgewertet. Der Grundstücksmarktbericht dient daher der **allgemeinen Markttransparenz** und gibt in dem gebührenfreien Teil (ohne Kapitel 9) einen Überblick über den Hagener Immobilienmarkt.

Der Grundstücksmarktbericht enthält Informationen über:

- Geld- und Flächenumsätze
- Anzahl der getätigten Verkäufe
- durchschnittliche Preise (z.B. für Einfamilienhäuser oder Eigentumswohnungen)
- Hinweise auf weitere Informationsquellen (z.B. Bodenrichtwerte und Immobilienrichtwerten für Eigentumswohnungen, Mietspiegel)
- Entwicklungen zu den Vorjahren
- Nebenkosten beim Immobilienerwerb
- Angaben zu Zwangsversteigerungen
- Besetzung des Gutachterausschusses
- Informationen zur Wertgutachtenerstellung (Gebühren, Antrag, Ansprechpartner)

Der Grundstücksmarktbericht dient auch als grobe Orientierung für den Kauf oder Verkauf einer Immobilie. Spezielle rechtliche und tatsächliche Verhältnisse des Einzelfalls (z.B. bei der Bewertung von Rechten) können nur in Form eines Wertgutachtens sachgerecht berücksichtigt werden.

Die gebührenpflichtige Gesamtfassung des Grundstücksmarktberichtes enthält zusätzlich folgende für die Wertermittlung erforderliche Daten mit Beschreibungen des jeweiligen Bewertungsmodells und richtet sich im Wesentlichen an Bewertungssachverständige:

- Liegenschaftszinssätze, Bewirtschaftungskosten und Rohertragsfaktoren
- Sachwertfaktoren für Ein-, Zwei- und Dreifamilienwohnhäuser
- zonale Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum (Weiterverkauf, ohne Neubauten)
- Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke
- Bodenpreisindex und Umrechnungskoeffizienten

3. Gutachterausschüsse und der Obere Gutachterausschuss

3.1 Gutachterausschüsse

Gutachterausschüsse sind auf der gesetzlichen Grundlage des Baugesetzbuches (§§ 192 ff. BauGB) bei den kreisfreien Städten, Kreisen und Großen kreisangehörigen Gemeinden eingerichtet. Zur Vorbereitung seiner Arbeiten bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle, die bei der jeweiligen Gebietskörperschaft eingerichtet ist. Die Bildung der Gutachterausschüsse, die Aufgaben und Zuständigkeiten sind in der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (GAVO NRW) geregelt. Die Grundstücksbewertungen erfolgen auf der Grundlage des BauGB, der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), den jeweiligen Wertermittlungsrichtlinien in NRW und den Modellen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA.NRW).

Gesetzliche Grundlagen www.boris.nrw.de/borisplus/portal/inforg.do?sitenav=inforg

- Aufgaben**
- Führung und Auswertung Kaufpreissammlung
 - Ermittlung und Veröffentlichung zonaler Bodenrichtwerte
 - Ableitung der erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung (Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren u.ä.)
 - Erstattung Wertgutachten (z.B. Verkehrswert, Mietwert)
 - Mietspiegel können erstellt werden

Mitglieder des Gutachterausschusses in der Stadt Hagen (Stand 12/2014):

Vorsitzende	Dipl.-Ing. Thekla Dietrich	Ltd. Städt.Verm.Direktorin
Stellvertr. Vorsitzender	Dipl.-Ing. Dirk Weißgerber	Vermessungsingenieur
Stellvertr. Vorsitzende und Sachverständige	Dipl.-Ing. Rainer Höhn	Ltd.Städt.Verm.Dir. a.D.
	Dipl.-Ing. Klaus-Peter Gentgen	Bauingenieur *1)
	Dipl.-Ing. Hartmut Nitsche	Öffentl.best.Verm.Ing. i.R.
Sachverständige	Dipl.-Ing. Jörg Ackermann	Architekt *1)
	Prof. Dr. Benjamin Davy	Raumplanung
	Ass.-jur. M. Hülsbusch-Emden	Immobilienwirtin
	Dipl.-Ing. Thomas Kämmerling	Reg.Forstdirektor *2)
	Dipl.-Ing. Susanne Kösters	Öffentl.best.Verm.Ing. *1)
	Dipl.-Ing. Silja Lockemann	Vermessungsingenieurin
	Dipl.- Ing Thomas Mummel	Vermessungsingenieur *3)
	Dipl.-Ing. Christian Puls	Architekt
	Dipl.-Ing. Reinhold Parthesius	Öffentl.best.Verm.Ing.
	Dipl.-Ing. Achim Walter	Immobilienökonom
	Dipl.-Ing. Maik Wehner	Architekt
	Dipl.-Ing. Ernst Weide	Architekt *1)
	Prof. Dr.-Ing. Dietmar Weigt	Vermessungsassessor
Sachverständige Finanzamt Hagen	Dipl.-Finanzwirt Harry Grabert	Steueramtmann
	Dipl.-Finanzwirt Reinhard Reichelt	Steueroberamtsrat

*1) öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige der SIHK zu Hagen

*2) öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige der Landwirtschaftskammer NRW

*3) Immobiliengutachter HypZert (F)

Geschäftsstelle	Dipl.-Ing. Dirk Weißgerber	Telefon 02331 / 207 – 2660
(☞ Kontaktdaten)	Dipl.-Ing. Stefan Vonnahme	3033
	Dipl.-Ing. Elkmar Quent	3416
	Staatl. gepr. Verm.techn. Martin Kuster	5585
	Staatl. gepr. Verm.techn. Martin Tschöke	2659
	Verm.techn. Christiane Schäfer	2661
	techn. Verw.Angestellte Stefania Röchter	2566

3.2 Der Obere Gutachterausschuss

Informationen www.boris.nrw.de/borisplus/portal/oga.do?sitenav=oga

Geschäftsstelle Bezirksregierung Düsseldorf (☞ [Kontaktdaten](#))



- Aufgaben**
- Führung Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW
 - Veröffentlichung des jährlichen Grundstücksmarktberichtes NRW
 - Erstattung Obergutachten auf Antrag eines Gerichts oder einer Behörde in einem gesetzlichen Verfahren, wenn ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.
 - kostenlose Bodenrichtwert App für das Smartphone

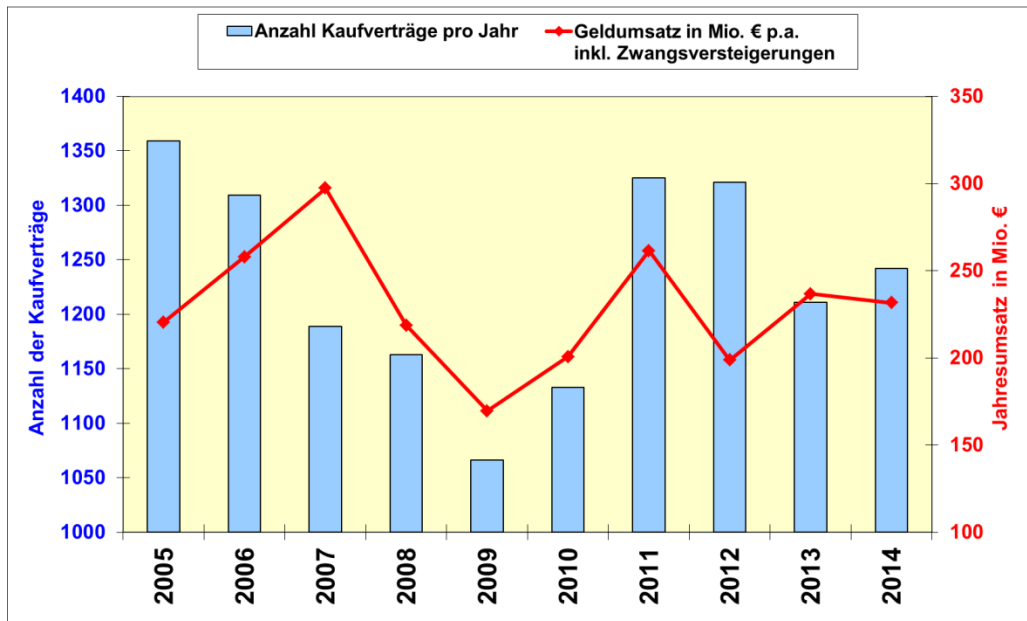
ab 2014



4. Grundstücksmarkt des Jahres 2014

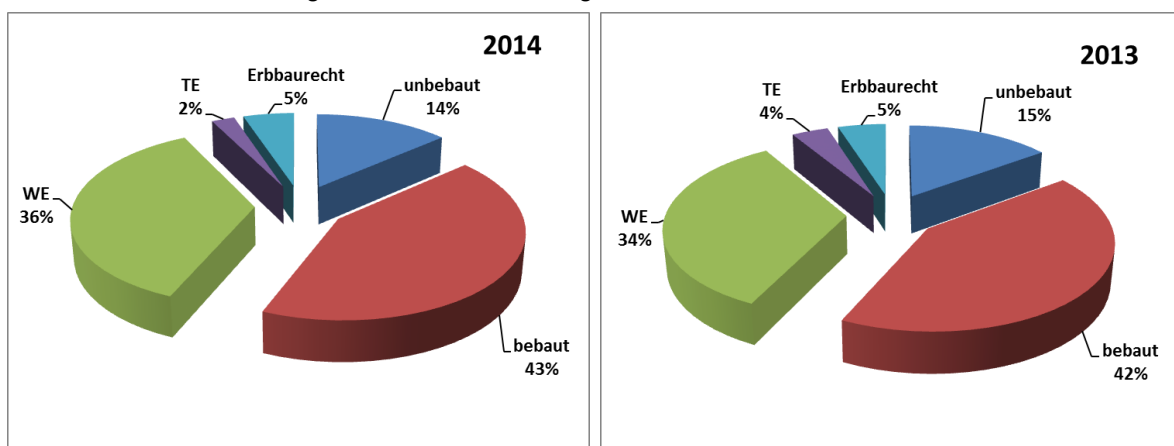
4.1 Anzahl der Kauffälle

Die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge (inkl. Zwangsversteigerungen) hat sich gegenüber 2013 leicht erhöht und liegt mit **1.242 Kaufverträgen** im Mittel der letzten 10 Jahre (ø jährl. rd. 1.232 Kaufverträge). Der Geldumsatz liegt mit **rd. 231,6 Mio. €** leicht unter dem Vorjahr 2013. Der Geldumsatz der letzten 10 Jahre betrug im Mittel 229 Mio. €. Die nachfolgenden Angaben und Grafiken beziehen sich immer auf das Geschäftsjahr (01.12. – 30.11.). Grunderwerbsteueranpassungen erfolgten zum 01.01.2013 (3,5 % auf 5,0 %) und zum 01.01.2015 (5,0 auf 6,5 %) mit Auswirkungen auf den Geldumsatz.



Vertragsjahr	Geschäftsjahr (01.12.- 30.11.)		Kalenderjahr (01.01.-31.12.)	
	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz
2008	1.163	218,6 Mio.€	1.104	205,95 Mio.€
2009	1.066	169,5 Mio.€	1.088	173,57 Mio.€
2010	1.133	200,6 Mio.€	1.147	210,60 Mio.€
2011	1.325	261,5 Mio.€	1.340	247,23 Mio.€
2012	1.321	198,6 Mio.€	1.325	226,39 Mio.€
2013	1.211	236,6 Mio.€	1.180	204,91 Mio.€
2014	1.242	231,6 Mio.€	1.360	289,27 Mio.€

Die Anzahl der Kaufverträge verteilen sich auf folgende Teilmärkte:



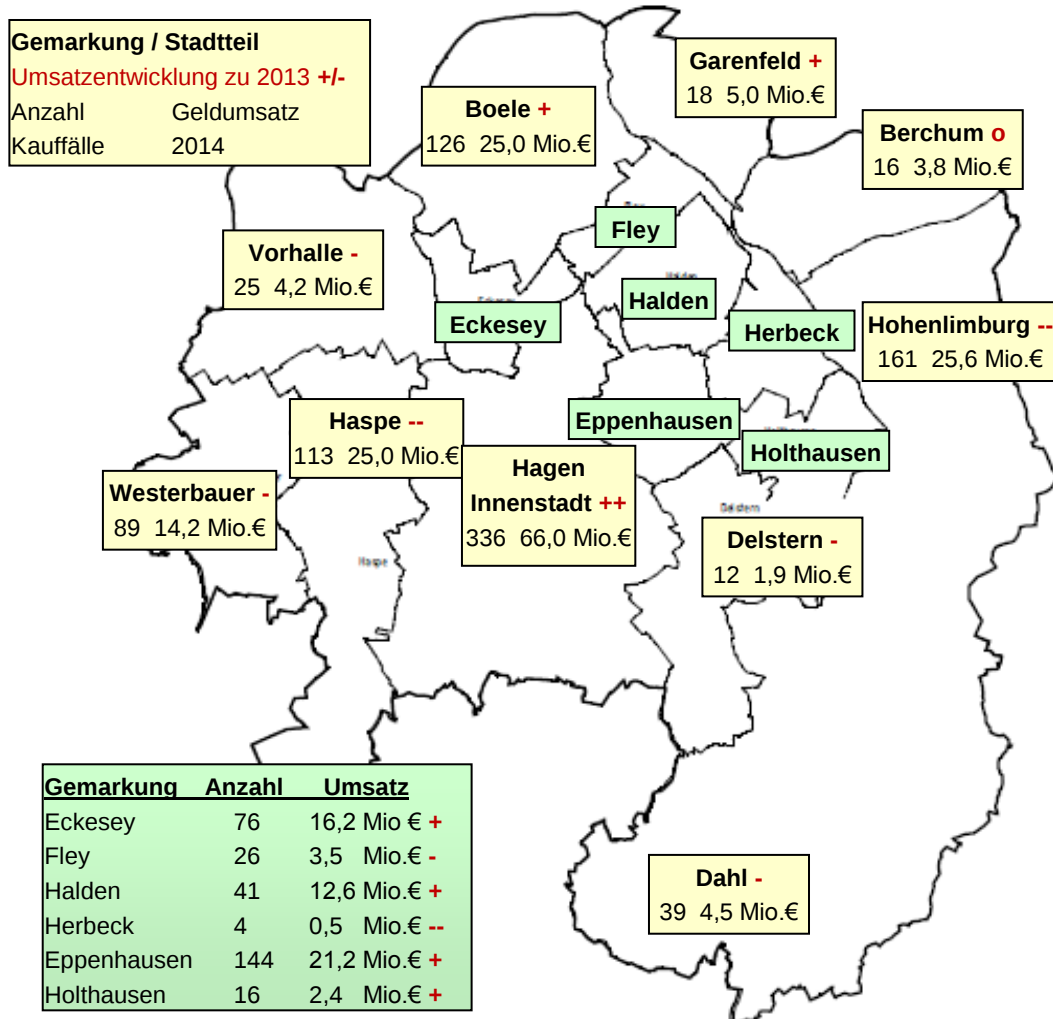
Die Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Teilmärkten ist im Vergleich zum Vorjahr stabil.

4.2 Geldumsatz

Teilmarkt inkl. Zwangsversteigerungen	2014		2013	
	Anzahl	Umsatz Mio. €	Anzahl	Umsatz Mio. €
unbebaute Grundstücke	169	16,67	181	26,65
bebaute Grundstücke	530	167,78	510	142,31
Wohnungseigentum	450	38,95	414	37,08
Teileigentum	29	0,88	46	2,52
Erbbaurecht	28	4,45	12	24,34
Wohnungserbbaurecht	30	2,29	25	1,91
Teilerbbaurecht	2	0,05	5	0,96
Erbbaugrundstück	4	0,51	18	1,70
insgesamt	1242	231,58	1.211	237,47

Besonderheiten gegenüber 2013:

- Umsatzsteigerung bei dem Teilmarkt bebauter Grundstücke
- weniger Bauplätze vermarktet (2014 56 Bpl., 2013 80 Bpl., 2012 120 Bpl.)
- vermehrt Rohbaulandflächen erworben (Baulandaufschließung in 2015)
- mehr Eigentumswohnungen verkauft, erhöhter Umsatz

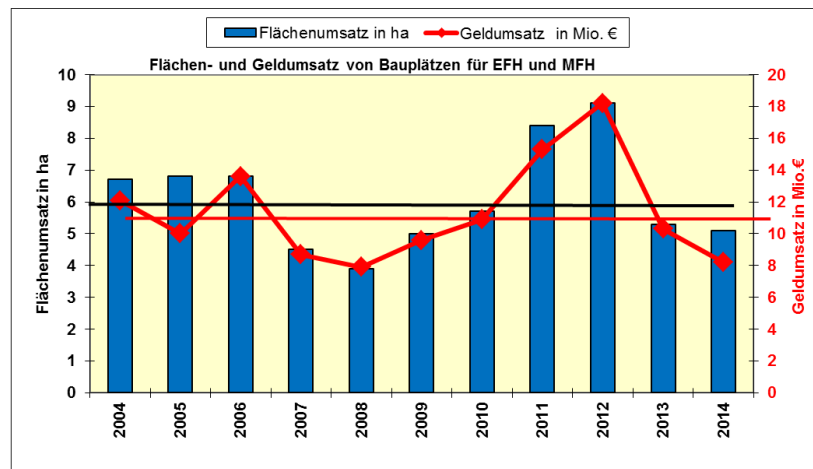


5. Unbebaute Grundstücke

5.1 Geld- und Flächenumsatz

Teilmarkt	Vertrags-jahr	Anzahl Kaufverträge	Umsatz in Mio. €	Fläche m²	Preisentwicklung
individueller Wohnungsbau (Eigenheimmaßnahme)	2010	42	7,47	38.293 m²	stagnierend bis leicht fallend
	2011	127	12,21	72.556 m²	
	2012	120	13,21	64.471 m²	
	2013	80	9,44	48.608 m²	
	2014	56	5,78	36.522 m²	
Geschoss-wohnungsbau (Mietwhg., ETW)	2010	11	3,42	19.249 m²	insg. stagnierend, Innenstadtfächen steigend
	2011	7	3,11	11.061 m²	
	2012	18	4,98	26.462 m²	
	2013	7	0,83	4.341 m²	
	2014	13	2,39	14.932 m²	
gewerbliche Bauflächen (Industrie und Gewerbe)	2010	6	2,78	60.630 m²	stagnierend
	2011	12	4,85	107.795 m²	
	2012	9	4,04	94.457 m²	
	2013	11	4,40	69.949 m²	
	2014	8	1,97	43.159 m²	
Gewerbe / Handel tertiäre Nutzung (SB-Märkte u.a.)	2010	3	8,50	91.654 m²	stagnierend
	2011	4	3,75	11.797 m²	
	2011	9	28,80	Innenstadt	
	2012	4	1,56	18.412 m²	
	2013	4	3,08	28.324 m²	
2014	0	0,00	0 m²		
Rohbauland	2010	1	0,50	29.798 m²	stagnierend leicht steigend
	2011	14	3,67	36.841 m²	
	2012	4	0,86	10.811 m²	
	2013	4	2,37	39.854 m²	
	2014	7	1,42	16.459 m²	
Bauerwartungsland	2010	0	0,00	0 m²	geringer Flächenumsatz
	2011	1	0,19	78.432 m²	
	2012	1	0,02	1.804 m²	
	2013	0	0,00	0 m²	
	2014	2	0,82	11.625 m²	
Begünstigtes Agrarland (Gärten u.a.)	2010	5	0,22	33.887 m²	leicht steigend
	2011	29	0,57	77.794 m²	
	2012	19	3,94	397.823 m²	
	2013	6	3,35	115.253 m²	
	2014	15	2,59	95.930 m²	
Forstflächen	2010	7	1,23	1.433.771 m²	leicht steigend
	2011	19	0,31	307.337 m²	
	2012	17	0,32	421.487 m²	
	2013	16	0,50	431.205 m²	
	2014	20	0,42	311.299 m²	
Weide- und Ackerflächen	2010	7	0,35	316.583 m²	stagnierend
	2011	4	0,76	35.959 m²	
	2012	7	0,24	163.648 m²	
	2013	8	0,18	107.791 m²	
	2014	8	0,22	70.381 m²	
Kaufverträge mit ungewöhnlichen, persönlichen Verhältnissen	2010	83	1,02	Grundstückszukäufe (Garten, Straßenflächen u.ä.) mit geringen Flächen und Kaufpreisen. Häufig handelt es sich um Arrondierungsflächen oder um Rechtsgeschäfte unter Verwandten, die für die weitere Auswertung nicht geeignet sind.	
	2011	42	4,60		
	2012	45	1,82		
	2013	37	1,40		
	2014	40	1,06		
alle unbebauten Grundstücke insg. (ohne Zwangsversteigerungen)	2010	165	25,49		
	2011	268	62,82		
	2012	244	31,00		
	2013	173	25,55		
	2014	169	16,67		

Die Geld- und Flächenumsätze für Bauplätze (Eigenheimmaßnahmen und Geschosswohnungsbau) liegen in 2014 mit insgesamt 8,2 Mio. € und 5,1 ha unter dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre (11,3 Mio. €, 6,0 ha, siehe blaue und rote Linie). Im Zentrum der Hagerer Innenstadt wurden 2011 zusätzlich rd. 28,8 Mio. € mit einer Fläche von rd. 1,4 ha für die Neubebauung der Rathaus-Galerie investiert. Diese Besonderheit bleibt in der Grafik des langjährigen Vergleichs unberücksichtigt.



In den vorhandenen und geplanten Neubaugebieten können die Grundstücke ohne Bauträgerverpflichtung erworben werden. Ein städtebauliches Ziel der Stadt Hagen ist die Schaffung von Bauplätzen insbesondere für die Errichtung von Eigenheimen. Teilweise wurden auch Grundstücke mit Altbauung erworben, die nach Abbruch der alten Gebäude einer neuen Nutzung zugeführt wurden.

Bodenpreisindex (2010=100)

Die einzelnen Bodenpreisindexwerte werden für jeden Kauffall berechnet (überwiegend Bauplätze für Ein- und Zweifamilienhäuser). Hierbei wird das Verhältnis des einzelnen Kauffalles (relativer normierter Bodenwert Kaufgrundstück) zu dem zonalen Bodenrichtwert der zugehörigen Bodenrichtwertzone des Basisjahres 2010 ermittelt. Die Bodenpreise sind **seit 2010 um rd. + 2 %** gestiegen und gegenüber dem Vorjahr leicht gefallen (→ [Kap. 9.1](#)).

Erschließungsbeitragszustand

Alle nachfolgenden Bodenwertangaben, aber auch alle zonalen Bodenrichtwerte unter BORIS.NRW sind auf einen erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfreien Zustand normiert. Der tatsächliche Abrechnungszustand einer Straße, an dem das jeweilige Grundstück liegt, kann beim Fachbereich Bauverwaltung und Wohnen erfragt werden (→ [Ansprechpartner Kap. 13.2](#)). (→ [Kap. 5.7](#))

5.2 Individueller Wohnungsbau

Hierunter fallen erschlossene Baugrundstücke (erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei), die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben (§ 30 oder 34 BauGB) mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften oder mit Reihenhäusern bebaut werden können.

Je nach Lage und Nutzung kostet ein Bauplatz (rd. 300 bis 500 m² Bauplatzfläche) für ein(e):

Reihenmittelhaus	45.000 bis 75.000 €
Doppelhaushälfte/Reihenendhaus	65.000 bis 90.000 €
freistehendes Einfamilienhaus	70.000 bis 150.000 €



Bodenwert inkl. Erschließung i.M. **rd. 200 €/m²**

Neubaugebiete:

mittlere Wohnlage	180 und 250 €/m ²
gute Wohnlage	250 bis 340 €/m ²

Neubaugebiete mit noch freien Grundstücken liegen im Bereich: (www.heg-hagen.de)

- Rissenkamp (Eppenhäusen – Stadtmitte),
- Südhofstraße (Boele),
- Harkortstraße (Quambusch),
- Rolandstraße (Haspe),
- Krähnockenstraße (Eilpe),
- Bolohstraße (Eppenhäusen),
- Lennestraße (Halden) und
- Tondernsiedlung (Eppenhäusen).



Neubaugebiet Hagen-Emst Köhlerweg

Foto: www.blossey.eu

Die niedrigsten Bodenpreise liegen im Hagener Süden (Dahl, Priorei und Rummenohl) und in Herbeck. Die höchsten Bodenpreise sind in den Stadtteilen Emst, Fleyerviertel, Haßley, Berchum und Garenfeld zu verzeichnen.

Bebaubare Flächen im **Außenbereich** (§ 35 BauGB) weisen folgende wesentliche Kriterien auf:

- Einzellage mit angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen,
- größere Grundstücksflächen mit unterschiedlicher Grundstücksqualität,
- weitere Wege zu den nächsten Infrastruktureinrichtungen,
- ausreichende Erschließung (einfacher Straßen- oder Wegeausbau) und
- eingeschränkte öffentliche Ver- und Entsorgung



Bodenwert i.M. **rd. 50 €/m²** Fläche Hausgrundstück bis zu 1.000 m², keine Flächenumrechnungsfaktoren vorhanden einheitlich für das gesamte Stadtgebiet
Zusätzliche Flächen außerhalb des Hausgrundstücks sind je nach Entwicklungszustand (z.B. landw. Flächen) sachverständig zu bewerten.

Der Bodenrichtwert für Außenbereichslagen ist in Abhängigkeit des Erschließungszustandes (Zufahrt, Ver- und Entsorgung), der Lage und den Entfernungen zu den nächsten Infrastruktureinrichtungen auf das Bewertungsobjekt anzupassen.

5.3 Geschosswohnungsbau

Hierbei handelt es sich um erschlossene, baureife Grundstücke (erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei), die i.d.R. mit drei- oder mehrgeschossigen Gebäuden (Mietwohngebäuden, Eigentumswohnungen oder gemischt genutzten Gebäuden) bebaut werden können. Sie können neben der reinen Mietwohnnutzung auch eine gewerbliche Nutzung (Laden, Büro) aufweisen. Der Bodenwert liegt in den Innenstadtlagen deutlich über dem Bodenwert der Nebenzentren. Baulücken im Innenstadtbereich liegen bei kleinen Grundstücken am oberen Rand der unten genannten Spanne.

Bauvorhaben werden in den letzten Jahren überwiegend im Bereich der barrierefreien Wohnungen vornehmlich in Innenstadtnähe oder zentralen Lagen der Nebenzentren durchgeführt. Teilweise werden neue Wohnungen nach Abriss der Altbauung errichtet.



Bodenwert inkl. Erschl.
Nebenzentren
Mietwohnbebauung

rd. **160 - 240 €/m²**

Bodenwert inkl. Erschl.
Innenstadtbereich
Wohn- u. Geschäftshaus

rd. **280 – 550 €/m²**



Quelle: www.immowelt.de

5.4 Gewerbliche Bauflächen

5.4.1 Gewerbe und Industrieflächen

Die größten Gewerbe- und Industriegebiete liegen im Bereich des Lennetals mit guter Verkehrsanbindung (zwischen A1 und A45). Kleinere, bereits überwiegend bebaute Gewerbebereiche sind im südlichen Teil von Hohenlimburg, Eckesey, Gewerbepark Kückelhausen und Haspe / Westerbauer anzutreffen.

Neubaugebiete mit noch freien Gewerbegrundstücken liegen im Bereich (Bodenwerte 45 bis 65 €/m²):

- Große Brenne (Herbeck)
- Volmarsteiner Straße (Vorhalle)

Die Gesamtfläche hat einen wesentlichen Einfluss auf den gewerblichen Bodenwert in €/m² (z.B. 30.000 m² mit rd. 45 €/m², 15.000 m² mit rd. 55 €/m², bis 7.500 m² mit rd. 65 €/m²).

Aufgrund geringer Gewerbeflächenneuausweisungen im Stadtgebiet finden Grundstücksverkäufe z.B. im Bereich Lennetal zunehmend im Zuge der Arrondierung statt.



Bodenwerte inkl. Erschließung

Gewerbe
Industrie

rd. 30 - 65 €/m²
rd. 30 - 45 €/m²

bis zu 5.000 m²
deutlich über 5.000 m²

5.4.2 Gewerbe / Handel – „Tertiäre Nutzung“

Es handelt sich hier um voll erschlossene, baureife Grundstücke (erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei), die einer überwiegend „höherwertigen gewerblichen“ (tertiären) Nutzung zugeführt werden sollen. Typisch sind z.B. Grundstücke in Gebieten mit nahezu ausschließlicher Büro- oder Handelsnutzung außerhalb der Innenstadt sowie Grundstücke für Handelsobjekte (z.B. Baumärkte, Lebensmitteldiscounter, Tankstellen, Autohäuser etc.).

Diese Flächen liegen i.d.R. an stark frequentierten Bundesstraßen (z.B. B 7 / B 54) und in der Nähe von Autobahnanschlussstellen. Die Bodenpreise sind in starker Abhängigkeit von der verkehrsmäßigen Anbindung, der Branche und den planungsrechtlichen Vorgaben zu sehen. Es ist festzustellen, dass die gezahlten Kaufpreise umso höher sind, je weniger planungsrechtliche Auflagen vorhanden sind. Oftmals ist an diesen Standorten eine vorhandene Altbauung erst noch zu beseitigen.

In 2014 wurden keine unbebauten Grundstücke für eine neue größere Handelsnutzung veräußert.



Bodenwerte inkl. Erschließung

Nebenzentren / Lage an Bundesstraßen
z.B. großflächiger Einzelhandel, Autohäuser,
Verbrauchermärkte, Büronutzung
rd. 60 – 150 €/m²

5.5 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

5.5.1 Forstwirtschaftliche Flächen

Im langjährigen Vergleich haben die Bodenpreise für bestockte Forstflächen bei jährlich geringem Umsatz überwiegend eine stagnierende Preisentwicklung. In den letzten Jahren ist ein vermehrter Umsatz mit einer leicht steigenden Preistendenz festzustellen. Bodenwerte von bestockten Forstflächen liegen i.M. bei **rd. 1,10 €/m²**.

Die Bodenwerte sind abhängig von:

- Wert, Güte und Alter der aufstehenden Bestockung
Wert des Aufwuchs nach Forsteinrichtungswerk rd. 0,50 €/m²,
- Topographische Verhältnisse
(Erreichbarkeit, Geländeneigung, Abtransport des Holzes),
- Größe der Waldflächen und
- ggf. besondere Umstände (z.B. Kyrill-Schäden aus 2007)

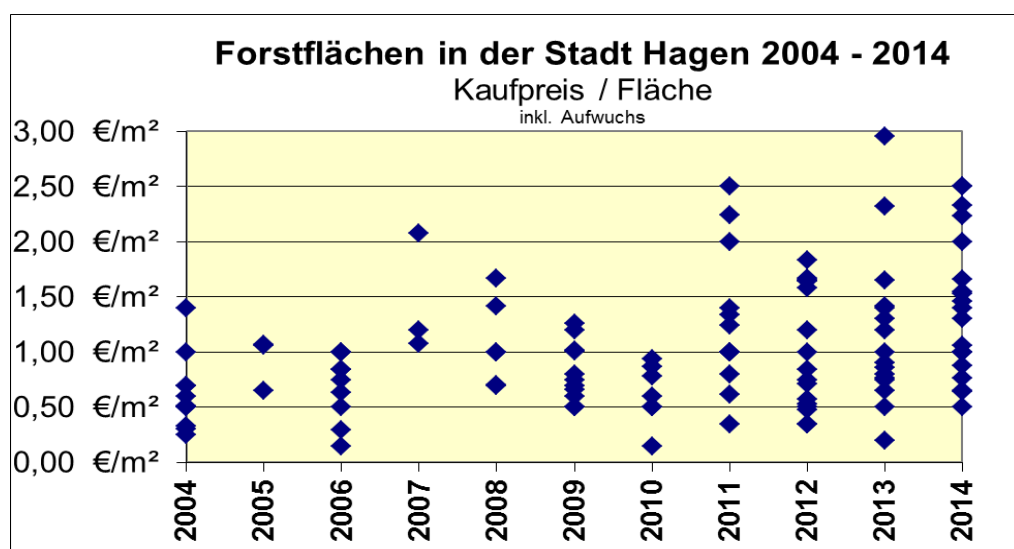


Zur Bodenwertableitung werden nur bestockte Flächen herangezogen. Aus Gesamtkaufpreis und Fläche wird ein durchschnittlicher Bodenwert pro m² Forstfläche ermittelt. Sonstige o.g. Einflussgrößen können nur durch Forstsachverständige beurteilt werden.

Bei den nachfolgend genannten jährlichen Umsatzangaben wurde der jährliche Gesamtgeldumsatz durch die Gesamtfläche dividiert, um einen durchschnittlichen relativen Bodenwert zu erhalten. Dieser Bodenwert wird im Wesentlichen durch sehr große Flächen bestimmt und ist nicht mit dem Mittel der gezahlten Einzelkaufpreise vergleichbar. Die nachstehende Grafik zeigt die Verteilung der Einzelkaufpreise in den letzten Jahren ab 2004.

Jahr	Kauffälle	jährlicher Geldumsatz	jährliche Gesamtfläche	Gesamtumsatz / Gesamtfläche
2010	7	1.226.220 €	144,4 ha	0,86 €/m ²
2011	19	309.092 €	30,7 ha	1,00 €/m ²
2012	17	322.037 €	42,1 ha	0,76 €/m ²
2013	16	499.006 €	43,1 ha	1,16 €/m ²
2014	20	423.709 €	31,2 ha	1,36 €/m ²

Datenbereich Forstflächen	Mittelwert	Stand.abw. Mittel
Mittelwert 117 Kaufpreise 2004 - 2014 (Min. 0,20, Max 3,00 €/m ²)	1,03 €/m²	+/- 0,05 €/m ²
Grundstücksflächen Min. 1.000 m ² , Max. 15 ha, i.M. rd. 4,7 ha		
Mittelwert aus 90 Kaufpreisen 2008 - 2014 (nach Kyrill)	1,11 €/m ²	+/- 0,06 €/m ²
Mittelwert aus 20 Kaufpreisen 2014, i.M. rd. 1,6 ha	1,40 €/m ²	+/- 0,14 €/m ²
→ zonale Bodenrichtwerte Forstflächen zum 01.01.2015	1,10 €/m²	Stadtgebiet



5.5.2 Landwirtschaftliche Flächen

Im Stadtgebiet Hagen werden landwirtschaftliche Flächen im Wesentlichen durch Nebenerwerbslandwirte bestellt. Grundstücksverkäufe finden häufig unter Nichtlandwirten statt. Vielfach sind landwirtschaftliche Flächen verpachtet. Insgesamt sind geringe Umsätze bei stagnierenden Preisen zu verzeichnen. Bei der Auswertung werden keine Unterschiede zwischen Acker- oder Weideflächen vorgenommen.

Die Bodenwerte ergeben sich in Abhängigkeit von:

- Topographischen Verhältnissen (Geländeneigung),
- Erreichbarkeit der Hofstelle,
- Ertragsfähigkeit der Böden,
- Größe der Weide- oder Ackerflächen,
- Belegung mit Ausgleichs- oder Naturschutzmaßnahmen,
- Altlastenproblematik (z.B. aufgetragene Klärschlämme) sowie
- Überquerung mit Hochspannungsleitungen.



Weitere Informationen zu landw. Flächen:

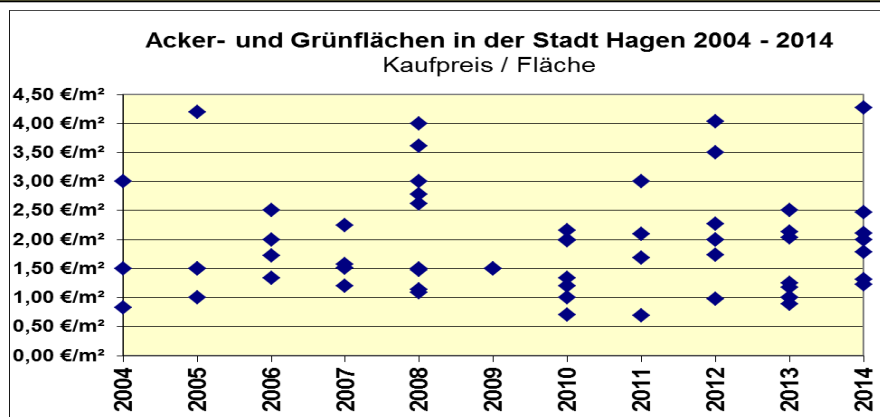
- jährliche Pachten betragen rd. 100 € / ha im Stadtgebiet Hagen
- Pachten im Regierungsbezirk Arnsberg in 2013 i.M. 250 €/ha, insg. steigende Tendenz, insbesondere bei Neuabschlüssen (Quelle: Landesbetrieb IT NRW – Wochenblatt 29/2014)
- Bodenwerte für Unland und Wasserflächen betragen rd. 0,2 bis 1,0 €/m²

Die o.g. Abhängigkeiten können vom Gutachterausschuss nicht untersucht und quantifiziert werden. Aus dem Gesamtkaufpreis und der landw. Fläche wird ein durchschnittlicher Bodenwert ermittelt.

Bei den nachfolgend genannten jährlichen Umsatzangaben wurde der jährliche Gesamtgeldumsatz durch die Gesamtfläche dividiert, um einen durchschnittlichen relativen Bodenwert zu erhalten. Dieser Bodenwert wird im Wesentlichen durch sehr große Flächen bestimmt und ist nicht mit dem Mittel der gezahlten Einzelkaufpreise vergleichbar. Die Grafik zeigt die Verteilung der Einzelkaufpreise ab 2004.

Jahr	Kauffälle	jährlicher Geldumsatz	jährliche Gesamtfläche	Gesamtumsatz / Gesamtfläche
2010	7	350.822 €	31,6 ha	1,11 €/m ²
2011	4	76.122 €	3,6 ha	2,12 €/m ²
2012	7	239.927 €	16,4 ha	1,47 €/m ²
2013	8	183.149 €	10,8 ha	1,70 €/m ²
2014	8	216.885 €	7,0 ha	3,08 €/m ²

Datenbereich landwirtschaftliche Flächen	Mittelwert	Stabw. Mittel
Mittelwert aus 60 Kaufpreisen 2004 - 2014 (Min. 0,70, Max 4,50 €/m ²)	1,96 €/m²	+/- 0,12 €/m ²
Grundstücksflächen Min. 1.400 m ² , Max. 25 ha, i.M. rd. 2,0 ha		
Mittelwert aus 8 Kaufpreisen 2014, i.M. rd. 0,8 ha	2,46 €/m ²	+/- 0,44 €/m ²
→ zonale Bodenrichtwerte landw. Flächen zum 01.01.2015		
Dahl – Rummenohl	1,50 €/m²	
Garenfeld	2,70 €/m²	
ansonsten im Stadtgebiet	2,10 €/m²	



5.5.3 „Besondere land- u. forstwirtschaftliche Flächen“

Dies sind genutzte oder nutzbare Flächen, die insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt sind und sich auch für außerland- oder forstwirtschaftliche Nutzung (z.B. Kleingarten, Reitwiesen, Campingplatz u.ä.) eignen, jedoch auf absehbare Zeit baulich nicht nutzbar sind („Begünstigtes Agrarland“).

Die Bodenwerte sind abhängig von:

- der tatsächlichen Nutzung (z.B. als Hausgarten),
- den rechtlichen Planungsgrundlagen,
- Nähe zu Infrastruktureinrichtungen,
- Topographischen Verhältnissen (Erreichbarkeit, Gelände) und
- Ver- und Entsorgungsmöglichkeiten.



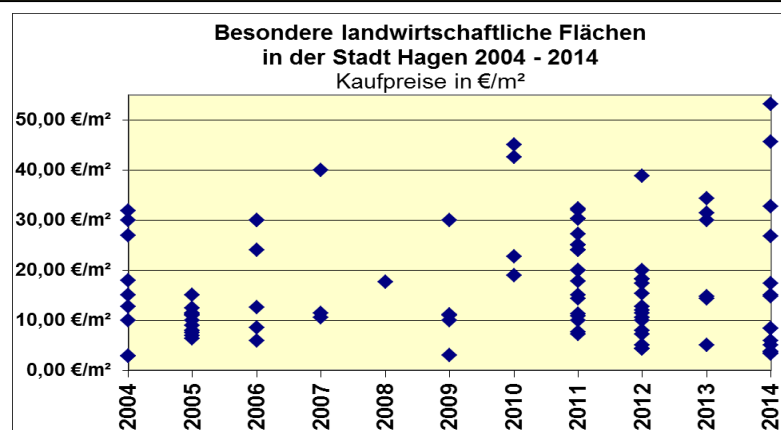
Weitere Informationen zu Besonderen landw. Flächen:

- Hausgärten im Zusammenhang mit einer Wohnnutzung (z.B. übertiefe Wohngrundstücke, je nach Lage).....rd. 10 bis 40 €/m²
- (Dauer-)Kleingartenflächen.....rd. 10 bis 20 €/m²
- Campingplätze (Anlehnung an eine gewerbliche Nutzung).....rd. 35 €/m²
- Weideflächen für Pferde, Reitplatz.....rd. 2 bis 10 €/m²
- größere Gartenflächen mit Brachflächen.....rd. 2 bis 5 €/m²
- Abbauland (Steinbruch inkl. Gestein, 4 Kauffällen 2004-2012).....rd. 12 bis 22 €/m²
- Flächen, die z.B. der Ver- oder Entsorgung dienen.....rd. 3 bis 30 €/m²

Die Bodenwerte sind je nach Nutzung und Größe teilweise sehr unterschiedlich. Bei den nachfolgend genannten jährlichen Umsatzangaben wurde der jährliche Gesamtgeldumsatz durch die Gesamtfläche dividiert, um einen durchschnittlichen relativen Bodenwert zu erhalten. Dieser Bodenwert wird im Wesentlichen durch sehr große Flächen und unterschiedliche Nutzungen bestimmt und ist nicht mit dem Mittel der gezahlten Einzelkaufpreise vergleichbar. Die Grafik zeigt die Verteilung der Einzelkaufpreise ab 2004.

Jahr	Kauffälle	jährlicher Geldumsatz	jährliche Gesamtfläche	Gesamtumsatz / Gesamtfläche
2010	5	215.250 €	3,4 ha	6,35 €/m ²
2011	29	574.325 €	7,8 ha	7,38 €/m ²
2012	19	3.943.196 €	39,8 ha	9,90 €/m ²
2013	6	3.353.853 €	11,5 ha	29,10 €/m ²
2014	15	2.592.523 €	9,6 ha	27,00 €/m ²

Datenbereich Besondere landwirtschaftliche Flächen	Mittelwert	Stabw. Mittel
Mittelwert 95 Kaufpreise 2004 - 2014 (Min. 3,00, Max 53,00 €/m ²)	17,36 €/m²	+/- 1,15 €/m ²
Grundstücksflächen Min. 150 m ² , Max. 10 ha, i.M. rd. 2.300 m ²		
Mittelwert 15 Kaufpreise 2014, i.M. rd. 1.800 m ²	16,51 €/m ²	+/- 4,15 €/m ²
→ zonale Bodenrichtwerte Besondere landw. Flächen zum 01.01.2015		
Kleingartenanlagen im Stadtgebiet	15,00 €/m²	



5.6 Bauerwartungsland und Rohbauland (§ 5 ImmoWertV)

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach:

- ihren Grundstücksmerkmalen (z.B. Lage),
 - dem Stand der Bauleitplanung (z.B. FNP Wohnbauland) und
 - der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes
- eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

Bodenwerte für Bruttofläche

rd. 20 - 60 €/m²

2014 3,3 ha i.M. 47 €/m²

(ca. 25 bis 50 % des benachbarten erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwertniveaus)

Rohbauland 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.

Bodenwerte für Bruttofläche

rd. 60 - 150 €/m²

2014 2,8 ha i.M. 86 €/m²

(ca. 50 bis 90 % des benachbarten erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwertniveaus)

Geld- und Flächenumsätze von Bauerwartungs- und Rohbauland siehe Kapitel 5.1.

5.7 Kosten der Baulandaufschließung - Erschließung



Um eine „grüne Wiese“ zu einer Baulandfläche zu entwickeln, bedarf es verschiedener (Entwicklungs-) Schritte, die mit Kosten verbunden sind. Die einzelnen Kostenarten und die Begrifflichkeiten zum Thema Erschließung hat der Gutachterausschuss in einem Fachaufsatz erläutert, der als gebührenfreier Download unter www.gutachterausschuss.hagen.de zur Verfügung steht.

Der Eigentümer kann sich über den erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlichen Zustand seines Grundstückes bei der Stadt Hagen erkundigen (☞ [Kontakt Daten](#)). Dies betrifft im Wesentlichen:

- Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB,
- Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- sonstige Erschließungsmaßnahmen und
- Hausanschlusskosten auf dem Grundstück (Bestandteil der Baukosten).

Erschließungsbeiträge in Neubaugebieten

Wohnen rd. 50 - 80 €/m²

Gewerbe rd. 10 - 20 €/m²

Alle zonalen Bodenrichtwerte sind seit 2011 im **Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW** erschließungsbeitragsfrei ausgewiesen. Bei der Bewertung eines Wohngrundstücks an einer, noch nicht abgerechneten Straße (somit erschließungsbeitragspflichtig bei späterem 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).

5.8 Erbbaurecht

Bei einem Erbbaurecht wird ein Grundstück (des Erbbaurechtsgebers) in der Weise belastet, dass demjenigen (Erbbaurechtsnehmer), zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Grundstücksoberfläche ein Bauwerk zu haben (Erbbaurecht). Für die verschiedenen Grundstücksarten können in den Erbbaurechtsverträgen frei ausgehandelte Erbbauzinsen, Laufzeiten des Erbbaurechts (i.d.R. 99 Jahre), Anpassungsmöglichkeiten des Erbbauzinses, Heimfallregelungen usw. vereinbart werden. Die Erbbaurechtskaufverträge gliedern sich in drei Bereiche:

- **Verkauf von bestehenden Erbbaurechten** (Regelfall)
→ Erbbaurechtsnehmer verkauft sein Erbbaurecht mit aufstehendem Gebäude.

Erbbaurechtstyp	Vertragsjahr	Anzahl	Geldumsatz Mio. €
Erbbaurecht	2011	22	4,17
	2012	24	4,78
	2013	11 + 1	4,64 + 19,7
	2014	28	4,45
Wohnungs- erbbbaurecht ^{*1)}	2011	25	2,34
	2012	19	1,61
	2013	25	1,91
	2014	30	2,29
Teilerbbaurecht ^{*2)}	2011	1	0,01
	2012	5	0,03
	2013	5	0,96
	2014	2	0,05

Bei den verkauften Erbbaurechten handelt es sich überwiegend um Grundstücke, die mit einem Ein- oder Zweifamilienwohnhaus bebaut sind. Sehr selten liegt eine gewerbliche Nutzung vor.

- **Verkauf des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks an Erbbaurechtsnehmer.**
→ Erbbaurechtsnehmer kauft das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück. ^{*3)}

Erbbaurechtstyp	Vertragsjahr	Anzahl	Geldumsatz Mio. €
Erbbaurechts- grundstück	2011	12	0,90
	2012	11	0,85
	2013	18	1,70
	2014	4	0,51

Diese Erbbaugrundstücke sind häufig mit Mehrfamilienhäusern bebaut, bei denen teilweise in absehbarer Zeit Modernisierungsarbeiten anstehen. Ebenso werden Erbbaurechtsgrundstücke, die mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut sind, durch den Erbbaurechtsnehmer erworben. In allen Fällen entsteht somit ein Eigentümererbbbaurecht.

^{*1)} Ein Wohnungserbbbaurecht ist eine Eigentumswohnung, die sich auf einem Erbbaugrundstück befindet.

^{*2)} Teilerbbaurechte sind gewerbliche Einheiten (z.B. Laden, Büro, Garage u.a.), die auf einem Erbbaugrundstück liegen.

^{*3)} Der Verkauf von Erbbaurechtsgrundstücken an Dritte kommt in der Regel nicht vor.

- **Neubegründung von Erbbaurechten** (meist bei Neubau)

→ Dies ist eine alternative Finanzierungsart des Grund und Bodens gegenüber dem herkömmlichen Kaufgrundstück und kann ggf. günstiger sein als die bankübliche Finanzierung des Grundstücks. Häufig möchte der Grundstückseigentümer (z.B. Kirchen) auch nicht das Eigentum an dem Grundstück aufgeben.

Nutzung	Vertragsjahr	Anzahl	Erbbauzins	zBRW	Laufzeit
Einfamilienhaus	2007	6	7,00 €/m ²	210 €/m ²	99 Jahre
Einfamilienhaus	2008	3	6,80 – 7,00 €/m ²	210 €/m ²	99 Jahre
Friedhof Innenstadt	2011	1		6,00 €/m ²	
Kindergarten	2014	1	5,00 €/m ²	200 €/m ²	25 Jahre

Für den Hagener Markt ist über Jahre festzustellen, dass der Erbbauzins für Wohngrundstücke (Ein- und Zweifamilienhäuser) in starker Abhängigkeit von der Höhe des Bodenwertes (Lage), der baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten und der Grundstücksgröße i.M. zwischen 3 und 5 % des Bodenwertes (nach dem tatsächlichen Erschließungsbeitragszustandes) bzw. zwischen 5,0 und 7,0 €/m² p.a. liegt. Zu diesem Zweck wurden insgesamt 38 Erbbauneubestellungen für Wohnnutzungen (davon 27 EFH, 7 MFH) aus dem Zeitraum 1997 – 2008 ausgewertet. Erbbaurechtsgeber war überwiegend die Kirche, aber auch Wohnungsbauunternehmen. Die Erbbaurechte wurden bis auf 2 Fälle alle auf 99 Jahre vereinbart. Die Erbbaugrundstücke lagen überwiegend in Boele und in Hohenlimburg.

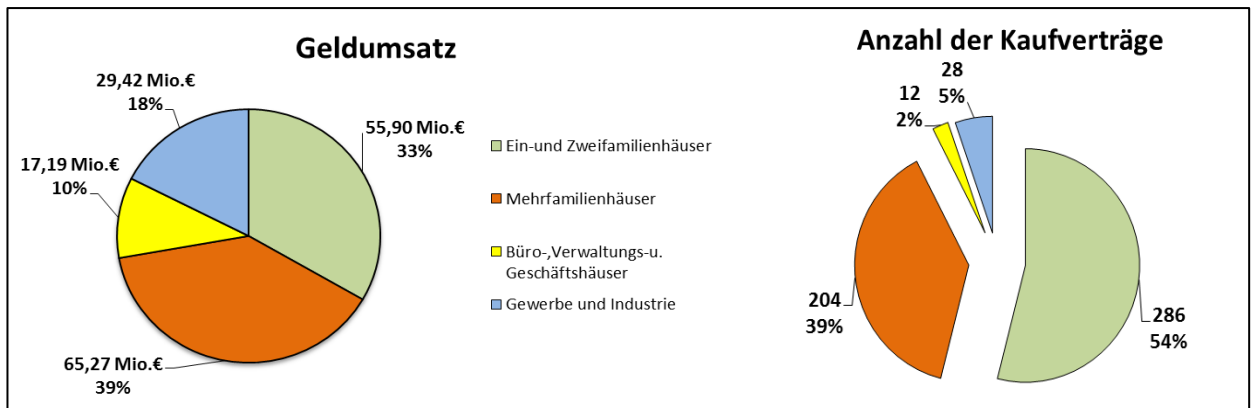
Erbbauzinsen Wohngrundstücke bei Neubegründung
zwischen rd. 5,00 – 7,00 €/m² p.a.

bzw. zwischen 3,0 und 5,0 % des erschließungsbeitragsfreien Bodenwertes

In den Jahren 2009, 2010 und 2012 wurden keine neuen Erbbaurechte bestellt.

6. Bebaute Grundstücke

6.1 Geldumsatz und Anzahl der Kaufverträge



Gebäudetyp	Vertragsjahr	Anzahl	Geldumsatz	Umsatzentwicklung seit 2006 = 100
alle bebauten Grundstücke in Form von: - EFH, 2 Fam. Häuser - Mehrfamilienhäuser - MFH mit Gewerbe - Gewerbeobjekte (inkl. Zwangsversteigerungen)	2006	517	170,6 Mio. €	100 %
	2007	554	220,0 Mio. €	129 % ^{*1)}
	2008	544	149,7 Mio. €	88 %
	2009	452	109,4 Mio. €	64 %
	2010	501	129,5 Mio. €	76 %
	2011	533	150,1 Mio. €	88 %
	2012	519	114,0 Mio. €	67 %
	2013	510	142,3 Mio. €	83 %
	2014	530	167,8 Mio. €	98 %
im Mittel	2006 - 2014	518	150,4 Mio. €	

6.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

6.2.1 Geldumsatz

In 2014 wurden 278 Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von rd. 54,85 Mio. € ^{*2)} veräußert. In der nachfolgenden Tabelle werden aus dem Vertragsjahr 2014 für einzelne Gebäudetypen durchschnittliche Kaufpreise aus allen Kauffällen angegeben.

Gebäudetyp	Anzahl	Geldumsatz	Min. Q1	Max. Q2	Mittelwert / Median
Einfamilienhaus (EFH)					
- Reihenendhaus	24	4,08 Mio. €	123.000 €	280.000 €	168.000 €
- Reihemittelhaus	43	7,40 Mio. €	130.000 €	314.000 €	177.000 €
- Doppelhaushälfte	65	11,21 Mio. €	136.000 €	326.000 €	170.000 €
freistehendes EFH	84	17,97 Mio. €	140.000 €	480.000 €	210.000 €
freistehendes Zweifamilienhaus	30	6,26 Mio. €	156.000 €	440.000 €	210.000 €
Zweifamilienhaus als Endhaus	10	1,81 Mio. €	124.000 €	380.000 €	182.000 €
EFH mit Einliegerwhg.	18	4,47 Mio. €	110.000 €	475.000 €	260.000 €
Villen	4	1,65 Mio. €	325.000 €	550.000 €	400.000 €

In den Kapiteln 6.2.2 – 6.2.6 und 6.3 werden die Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in den einzelnen Baujahresklassen nur aus geeigneten Kaufpreisen abgeleitet und dargestellt.

^{*1)} In 2007 waren insbesondere in der Hagerer Innenstadt große Objekte mit hohen Kaufpreisen vorhanden.

^{*2)} ohne Zwangsversteigerungen

6.2.2 Durchschnittspreise – Modellerläuterung

Die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser werden im Wesentlichen beeinflusst durch:

- Gebäudetyp und Gebäudeart,
- Gebäudealter bzw. Baujahr und
- Wohnlage (wird u.a. durch Bodenwerthöhe ausgedrückt)

Um **durchschnittliche Werte für Einfamilienhausgrundstücke überschlägig** ermitteln zu können (z.B. als Grundlage für Gebührenbemessung), werden die gezahlten Kaufpreise aus den letzten beiden Vertragsjahren jeweils aufgeteilt in den:

- Bodenwertanteil (abgeleitet aus zonalen Bodenrichtwerten für das gesamte Grundstück)
- Gebäudezeitwert (Gebäudezeitwert = Kaufpreis – Bodenwertanteil)
 - Zeitwert Nebengebäude z.B. Einzelgarage
 - Zeitwert Außenanlagen z.B. Garten)

Es verbleibt der Gebäudezeitwert für das reine Gebäude einschließlich der Hausanschlüsse (Ver- und Entsorgung) und inkl. der Baunebenkosten. Ein baujahrestypischer Unterhaltungszustand wird unterstellt.



Die relativ homogenen **Gebäudezeitwerte** (ohne Bodenwert u.a.) je Gebäudetyp wurden auf zwei Bezugseinheiten bezogen:

- **Mittelwert in €/m² Wohnfläche (WF)**
- **Mittelwert in €/m² Bruttogrundfläche (BGF)**
(BGF = Summe aller Grundrissebenen inkl. Außenwände)

Mittelwert €/m² WF = Gebäudezeitwert / Bezugseinheit WF

Mittelwert €/m² BGF = Gebäudezeitwert / Bezugseinheit BGF

Der **Bodenwert** wird auf der Basis der zonalen Bodenrichtwerte (siehe www.boris.nrw.de) unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Bewertungsgrundstücks (z.B. Größe u.a.) für das gesamte Grundstück ermittelt.

Die nachfolgenden Durchschnittspreise gelten im Wesentlichen für Ein- und Zweifamilienhäuser:

- in mittleren und guten Wohnlagen,
- mit baujahrestypischer Ausstattung und normalem Bauzustand,
- mit Unterkellerung.

Eingeklammerte Durchschnittswerte gelten als statistisch nicht gesichert (z.B. wenig Kauffälle).

Für Neubauten ab 2011 liegen keine Kauffälle in ausreichender Anzahl vor.

Der Gutachterausschuss hat für Ein- und Zweifamilienhäuser bisher noch keine Immobilienrichtwerte abgeleitet (für 2015 vorgesehen). Mit den nachfolgend genannten Durchschnittswerten in €/m² WF oder in €/m² BGF kann nur eine überschlägige Wertermittlung durchgeführt werden. Die Anwendung der Durchschnittswerte ersetzt kein Verkehrswertgutachten und berücksichtigt nicht die rechtlichen und tatsächlichen Besonderheiten des Einzelfalls.

	Durchschnittswert €/m² WF (oder €/m² BGF) x Wohnfläche WF (oder BGF)
+	Zeitwert Nebengebäude (z.B. Einzelgarage oder Stellplatz)
+	Zeitwert der Außenanlagen (z.B. Garten, rd. 3 bis 6 % des Gebäudezeitwerts)
=	Gebäudezeitwert
+	Bodenwert für das Gesamtgrundstück
=	durchschnittlicher Preis für Ein- oder Zweifamilienhaus

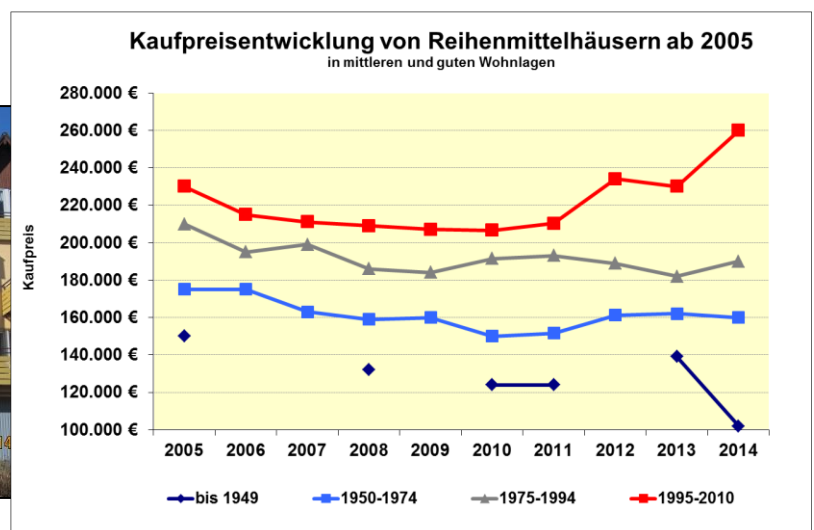
6.2.3 Einfamilienhäuser als Reihemittelhäuser

Durchschnittliche Größen für Reihemittelhäuser (mittlere und gute Wohnlage):

- Grundstücksflächen 130 – 550 m², i.M. 240 m²
- Wohnflächen (WF) 70 – 155 m², i.M. 120 m²
- Bruttogrundflächen (BGF) inkl. Keller 130 – 310 m², i.M. 240 m²

Wertgrößen	Min.	Max.	Mittel	Stand.abw. Einzelwert
Baujahr bis 1949 (3 Fälle) WF Ø 80 m ² BGF Ø 215 m ²				
Kaufpreis mit Bodenwert	85.000 €	120.000 €	102.000 €	21.000 €
Durchschnittswert WF	650 €/m ²	1.400 €/m ²	(900 €/m²)	480 €/m ²
BGF	240 €/m ²	460 €/m ²	(345 €/m²)	135 €/m ²
Baujahr 1950 - 1974 (41 Fälle) WF Ø 110 m ² BGF Ø 235 m ²				
Kaufpreis mit Bodenwert	95.000 €	285.000 €	160.000 €	40.000 €
Durchschnittswert WF	590 €/m ²	1.540 €/m ²	1.030 €/m²	270 €/m ²
BGF	270 €/m ²	840 €/m ²	480 €/m²	135 €/m ²
Baujahr 1975 - 1994 (18 Fälle) WF Ø 120 m ² BGF Ø 260 m ²				
Kaufpreis mit Bodenwert	140.000 €	230.000 €	190.000 €	26.500 €
Durchschnittswert WF	770 €/m ²	1.580 €/m ²	1.190 €/m²	220 €/m ²
BGF	360 €/m ²	790 €/m ²	570 €/m²	115 €/m ²
Baujahr 1995 - 2010 (3 Fälle) WF Ø 130 m ² BGF Ø 280 m ²				
Kaufpreis mit Bodenwert	220.000 €	315.000 €	260.000 €	60.000 €
Durchschnittswert WF	1.300 €/m ²	1.600 €/m ²	(1.480 €/m²)	190 €/m ²
BGF	580 €/m ²	800 €/m ²	(680 €/m²)	135 €/m ²

Anwendungsbeispiel Reihemittelhaus :	Durchschnittswerte je Bezugseinheit	
	Wohnfläche WF	Bruttogrundfläche BGF
- Baujahr 1962 - vollständig unterkellert - DG ausgebaut - bebaute Fläche 6,5 m x 10 m - KG, EG, OG, DG je 65 m ² → BGF = 4 x 65 m ² = 260 m ² - Wohnfläche WF = 130 m ² - Grundstücksfläche = 280 m ² - zonaler BRW 150 €/m ² - Fertigbetongarage Zeitwert geschätzt 3.000 € - übliche Außenanlagen (3 – 6 % vom Gebäudezeitwert)	Berechnung Gebäudezeitwert 130 m ² x 1.030 €/m² WF = 133.900 € + 4 % Außenanlagen rd. 5.000 € + Zeitwert Nebengebäude 3.000 € Gebäudezeitwert = 141.900 € + Bodenwert 280 m ² x 150 €/m ² = 42.000 € Wert Reihemittelhaus 183.900 € rd. 184.000 €	Berechnung Gebäudezeitwert 260 m ² x 480 €/m² BGF = 124.800 € + 4 % Außenanlagen rd. 5.000 € + Zeitwert Nebengebäude 3.000 € Gebäudezeitwert = 132.800 € + Bodenwert 280 m ² x 150 €/m ² = 42.000 € Wert Reihemittelhaus 174.800 € rd. 175.000 €
	Durchschnittswerte liegen über dem mittleren Kaufpreis von 160.000 €, da: - voll ausgebautes Dachgeschoss - größeres Grundstück - Einzelgarage	

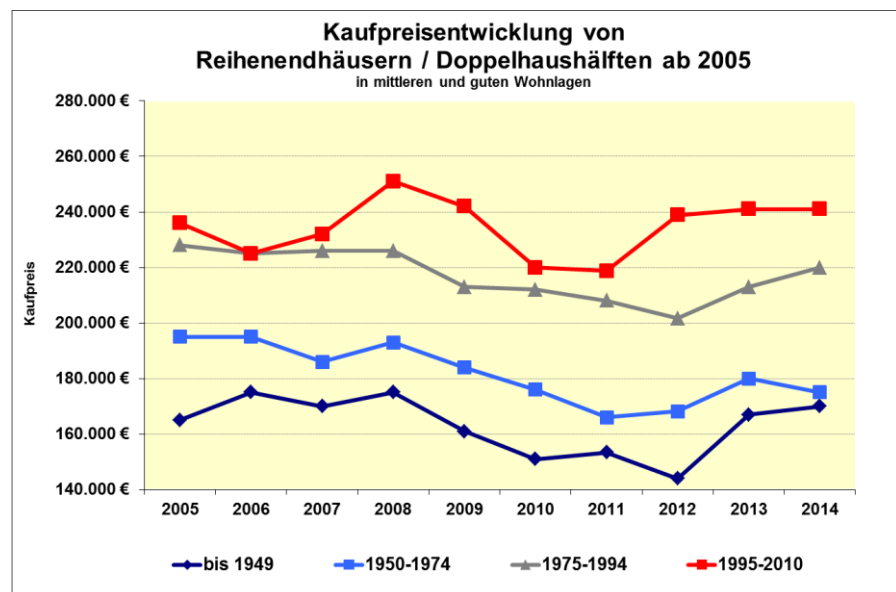


6.2.4 Einfamilienhäuser als Reihenendhäuser / Doppelhaushälften

Durchschnittliche Größen für Reihenendhäuser / Doppelhaushälften (mittlere und gute Wohnlage):

- Grundstücksflächen.....150 – 850 m², i.M. 410 m²
- Wohnflächen (WF).....70 – 230 m², i.M. 120 m²
- Bruttogrundflächen (BGF) inkl. Keller.....120 – 460 m², i.M. 230 m²

Wertgrößen	Min.	Max.	Mittel	Stand.abw. Einzelwert
Baujahr bis 1949 (35 Fälle) WF Ø 130 m ² BGF Ø 230 m ²				
Kaufpreis mit Bodenwert	70.000 €	280.000 €	170.000 €	48.000 €
Durchschnittswert WF	270 €/m ²	1.900 €/m ²	730 €/m²	390 €/m ²
BGF	135 €/m ²	890 €/m ²	350 €/m²	190 €/m ²
Baujahr 1950 - 1974 (49 Fälle) WF Ø 110 m ² BGF Ø 235 m ²				
Kaufpreis mit Bodenwert	120.000 €	325.000 €	175.000 €	43.000 €
Durchschnittswert WF	385 €/m ²	1.400 €/m ²	890 €/m²	250 €/m ²
BGF	200 €/m ²	790 €/m ²	420 €/m²	130 €/m ²
Baujahr 1975 - 1994 (27 Fälle) WF Ø 125 m ² BGF Ø 250 m ²				
Kaufpreis mit Bodenwert	115.000 €	310.000 €	220.000 €	50.000 €
Durchschnittswert WF	270 €/m ²	1.900 €/m ²	1.200 €/m²	390 €/m ²
BGF	140 €/m ²	1.100 €/m ²	625 €/m²	220 €/m ²
Baujahr 1995 - 2010 (11 Fälle) WF Ø 130 m ² BGF Ø 240 m ²				
Kaufpreis mit Bodenwert	175.000 €	325.000 €	265.000 €	46.000 €
Durchschnittswert WF	1.100 €/m ²	2.100 €/m ²	1.450 €/m²	320 €/m ²
BGF	520 €/m ²	1.100 €/m ²	760 €/m²	195 €/m ²

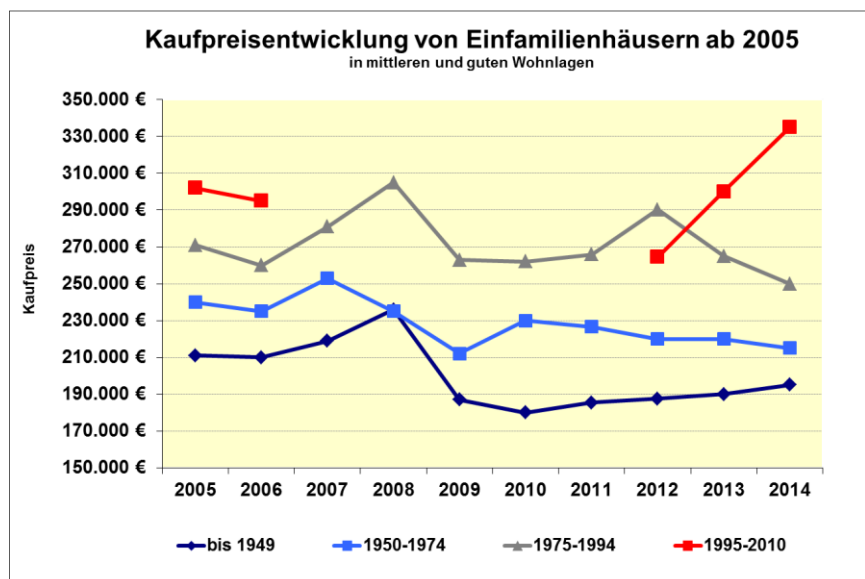


6.2.5 Freistehende Einfamilienhäuser

Durchschnittliche Größen für freistehende Einfamilienhäuser (mittlere und gute Wohnlage):

- Grundstücksflächen 200 – 2.000 m², i.M. 640 m²
- Wohnflächen (WF) 80 – 250 m², i.M. 145 m²
- Bruttogrundflächen (BGF) inkl. Keller 160 – 680 m², i.M. 300 m²

Wertgrößen	Min.	Max.	Mittel	Stand.abw. Einzelwert
Baujahr bis 1949 (14 Fälle) WF Ø 150 m ² BGF Ø 290 m ²				
Kaufpreis mit Bodenwert	115.000 €	335.000 €	195.000 €	68.000 €
Durchschnittswert WF	235 €/m ²	1.400 €/m ²	620 €/m²	375 €/m ²
BGF	125 €/m ²	730 €/m ²	300 €/m²	190 €/m ²
Baujahr 1950 - 1974 (54 Fälle) WF Ø 140 m ² BGF Ø 300 m ²				
Kaufpreis mit Bodenwert	105.000 €	400.000 €	215.000 €	65.000 €
Durchschnittswert WF	190 €/m ²	1.700 €/m ²	700 €/m²	350 €/m ²
BGF	50 €/m ²	920 €/m ²	305 €/m²	160 €/m ²
Baujahr 1975 - 1994 (7 Fälle) WF Ø 160 m ² BGF Ø 300 m ²				
Kaufpreis mit Bodenwert	140.000 €	400.000 €	250.000 €	105.000 €
Durchschnittswert WF	385 €/m ²	1.500 €/m ²	980 €/m²	410 €/m ²
BGF	180 €/m ²	850 €/m ²	500 €/m²	260 €/m ²
Baujahr 1995 - 2010 (12 Fälle) WF Ø 150 m ² BGF Ø 270 m ²				
Kaufpreis mit Bodenwert	197.000 €	490.000 €	335.000 €	95.000 €
Durchschnittswert WF	910 €/m ²	1.900 €/m ²	1600 €/m²	280 €/m ²
BGF	410 €/m ²	1.300 €/m ²	890 €/m²	240 €/m ²



Villen:

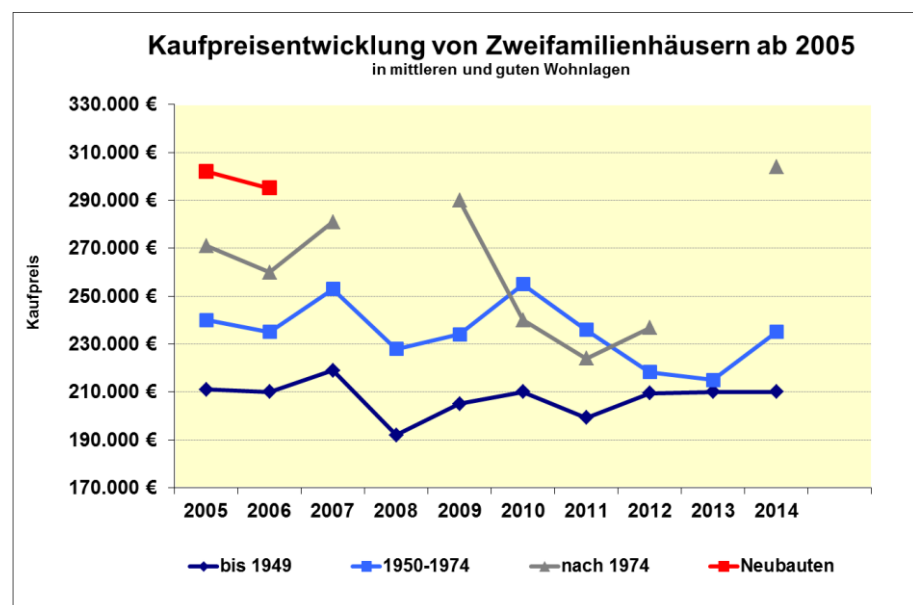
Die wenigen Kaufpreise für sehr großzügige Einfamilienhäuser bzw. Villen bewegen sich zwischen 325.000 € und 500.000 €, i.M. 400.000 €. Die Kaufobjekte sind sehr individuell (Lage, Grundstücksgröße, Ausstattung, Baujahr u.a.). Daher können hierzu keine allgemeinen Angaben gemacht werden.

6.2.6 Freistehende Zweifamilienhäuser

Durchschnittliche Größen für freistehende Zweifamilienhäuser (mittlere und gute Wohnlage):

- Grundstücksflächen.....370 – 1.200 m², i.M. 660 m²
- Wohnflächen (WF).....130 – 310 m², i.M. 200 m²
- Bruttogrundflächen (BGF) inkl. Keller.....235 – 700 m², i.M. 400 m²

Wertgrößen	Min.	Max.	Mittel	Stand.abw. Einzelwert
Baujahr bis 1949 (11 Fälle)	WF Ø 175 m ² BGF Ø 360 m ²			
Kaufpreis mit Bodenwert	115.000 €	440.000 €	210.000 €	90.000 €
Durchschnittswert WF	330 €/m ²	1.100 €/m ²	575 €/m²	285 €/m ²
BGF	120 €/m ²	500 €/m ²	270 €/m²	125 €/m ²
Baujahr 1950 - 1974 (28 Fälle)	WF Ø 190 m ² BGF Ø 420 m ²			
Kaufpreis mit Bodenwert	120.000 €	450.000 €	235.000 €	92.000 €
Durchschnittswert WF	295 €/m ²	1.300 €/m ²	600 €/m²	270 €/m ²
BGF	130 €/m ²	620 €/m ²	270 €/m²	120 €/m ²
Baujahr 1975 - 1994 (13 Fälle)	WF Ø 200 m ² BGF Ø 430 m ²			
Kaufpreis mit Bodenwert	189.000 €	475.000 €	304.000 €	85.000 €
Durchschnittswert WF	745 €/m ²	1.500 €/m ²	950 €/m²	120 €/m ²
BGF	270 €/m ²	700 €/m ²	445 €/m²	130 €/m ²



6.3 Dreifamilienhäuser

Durchschnittliche Größen für Dreifamilienhäuser (mittlere und gute Wohnlage):

- Grundstücksflächen 250 – 870 m², i.M. 540 m²
- Wohnflächen (WF) 150 – 400 m², i.M. 220 m²
- Bruttogrundflächen (BGF) inkl. Keller 340 – 500 m², i.M. 430 m²



Wertgrößen	Min.	Max.	Mittel	Stand.abw. Einzelwert
Baujahr bis 1949 (12 Fälle)	WF Ø 230 m ² BGF Ø 450 m ²			
Kaufpreis mit Bodenwert	100.000 €	375.000 €	200.000 €	66.000 €
Durchschnittswert WF	215 €/m ²	920 €/m ²	530 €/m²	160 €/m ²
BGF	150 €/m ²	530 €/m ²	280 €/m²	110 €/m ²
Baujahr 1950 - 1974 (11 Fälle)	WF Ø 225 m ² BGF Ø 430 m ²			
Kaufpreis mit Bodenwert	160.000 €	350.000 €	210.000 €	60.000 €
Durchschnittswert WF	130 €/m ²	900 €/m ²	595 €/m²	220 €/m ²
BGF	70 €/m ²	460 €/m ²	310 €/m²	120 €/m ²

6.4 Mehrfamilienhäuser – Geldumsatz – Jahresrohertragsfaktor

Gebäudetyp	Vertragsjahr	Anzahl	Geldumsatz Mio. € ^{*1)}
Dreifamilienhäuser	2011	37	7,5
	2012	30	6,4
	2013	32	5,6
	2014	17	4,2
Mehrfamilienhäuser gewerbl. Anteil < 20 % vom Rohertrag	2011	136	35,4
	2012	109	25,9
	2013	110	28,4
	2014	158	52,8
Mehrfamilienhäuser gewerbl. Anteil > 20 % vom Rohertrag	2011	22	21,4
	2012	14	3,5
	2013	19	6,2
	2014	16	6,5

Mehrfamilien- und Geschäftshäuser werden als Renditeobjekte eingestuft. Zur überschlägigen Ermittlung des Wertes solcher Objekte wird der Rohertrag (Jahresmieten ohne umlagefähige Betriebs- und Heizkosten) mit dem Jahresrohertragsfaktor multipliziert. Der Jahresrohertragsfaktor (auch als das x-fache des Jahresrohertrages bezeichnet) ist für die jeweilige Objektart aus Kaufpreisen der letzten beiden Vertragsjahre abgeleitet worden. Er ist im Wesentlichen abhängig von der:

- Lage (z.B. Innenstadt, Nebenzentrum),
- Höhe des gewerblichen Anteils und Ertragsfähigkeit des Objektes (z.B. Miethöhen, Alter) und
- der nachhaltigen Miete (Mietspiegel 2013).

$$\text{Wert Renditeobjekt} = \text{Jahresrohertrag} \times \text{Jahresrohertragsfaktor (JRF)}$$

Gebäudetyp	Vertragsjahr	JRF ^{*2)}	Stand.abw. Einzelwert
Dreifamilienhäuser	2011	15,6	+ / - 3,9
	2012	16,3	+ / - 3,9
	2013	16,8	+ / - 4,2
	2014	15,9	+ / - 3,4
Mehrfamilienhäuser gewerbl. Anteil < 20 % vom Rohertrag	2011	9,9	+ / - 4,0
	2012	10,7	+ / - 3,1
	2013	11,2	+ / - 3,3
	2014	10,5	+ / - 3,1
Mehrfamilienhäuser gewerbl. Anteil > 20 % vom Rohertrag	2011	9,4	+ / - 2,7
	2012	9,2	+ / - 2,8
	2013	8,6	+ / - 2,2
	2014	9,0	+ / - 2,4

*1) ohne Zwangsversteigerungen

*2) gilt nicht für Mehrfamilienhäuser im Sozialen Wohnungsbau

6.5 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser – Geldumsatz

Gebäudetyp	Vertragsjahr	Anzahl	Geldumsatz Mio. € ^{*1)}
Büro- oder Verwaltungsgebäude, Geschäftshäuser gewerbl. Anteil > 50 % vom Rohertrag	2010	6	13,5
	2011	14	18,6
	2012 ^{*2)}	5	1,5
	2013	11	10,5
	2014	11	17,1

6.6 Gewerbe- / Industriegebäude – Geldumsatz

Gebäudetyp	Vertragsjahr	Anzahl	Geldumsatz Mio. € ^{*1)}
Gewerbe- oder Industriegebäude	2010	20	15,6
	2011	30	29,5
	2012	29	14,4
	2013	29	31,8
	2014	28	29,4

Jahresrohertragsfaktoren können für die unter 6.5 und 6.6 genannten Gebäudetypen mit gewerblicher Nutzung aufgrund der nicht vergleichbaren Spezialnutzungen, unterschiedlicher Größen und Lagen nicht angegeben werden.

^{*1)} ohne Zwangsversteigerungen

^{*2)} Die Verkäufe im Zusammenhang mit der neuen Rathausgalerie wurden unter dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke erfasst, da diese Objekte überwiegend abgebrochen wurden. In 2012 war in diesem Marktsegment nur ein sehr geringfügiger Umsatz vorhanden.

7. Wohnungs- und Teileigentum

7.1 Wohnungseigentum

7.1.1 Allgemeines – Geldumsatz - Teilmärkte

Definition Sondernutzungsrecht an einer bestimmten Wohnung (beschrieben durch Nr. des Aufteilungsplanes, Grundriss und Miteigentumsanteil) nur für den Wohnungseigentümer (unter Ausschluss aller übrigen Wohnungseigentümer). Das Wohnungseigentum (WE) kann weitere Sondernutzungsrechte (z.B. an der Terrasse, dem Kellerraum oder einem Stellplatz) enthalten, die immer in Verbindung mit der Wohnung bestehen. Im allgemeinen Sprachgebrauch wird das Wohnungseigentum häufig als „**Eigentumswohnung**“ (ETW) bezeichnet. Zum Wohnungseigentum gehört ein ideeller Miteigentumsanteil am Gesamtgrundstück der Wohnungseigentumsanlage, der örtlich jedoch nicht abgegrenzt wird. Das Wohnungseigentum ist veräußerbar, vererbbar und durch Finanzierungen beleihbar.

Die Immobilienrichtwerte 2014 sind aufgrund neuer Einflusskriterien (Ausstattung, Modernisierung, Balkon/Terrasse) mit den Immobilienrichtwerten der Vorjahre nicht unmittelbar vergleichbar.

Miteigentumsanteil Anteil am Gemeinschaftseigentum (i.d.R. im Verhältnis der Wohn-/ Nutzfläche, z.B. 115,2 / 1.000) und ggf. Maßstab für Betriebskosten, Hausgeld u.a.)

Aufteilungserklärung Mit der Begründung von Wohnungseigentum wird eine notarielle Aufteilungserklärung erstellt, aus der für jede Eigentumswohnung hervorgeht, welche Sondernutzungsrechte bestehen und wer was nutzen darf. Sie ist bei der jeweiligen Wohnungseigentumsverwaltung oder in der Grundakte der betreffenden Eigentumswohnung beim Amtsgericht Hagen bei berechtigtem Interesse einsehbar.

Garage / Stellplatz Garagen bzw. Stellplätze können als Sondernutzungsrecht (kein Bodenwertanteil, fest mit Wohnung verbunden, Grundbuch Eigentumswohnung) oder als Teileigentum (Bodenwertanteil, eigenes Grundbuch, losgelöst von Wohnung) erworben werden.

Der Verkauf von Eigentumswohnungen ist hinsichtlich Art und Preis in die drei wesentlichen Teilmärkte Weiterverkauf, Umwandlung und Ersterwerb zu untergliedern:

Weiterverkauf

- eine bereits im Wohnungseigentum ursprünglich errichtete Wohnung wird weiterverkauft oder
- eine neue Eigentumswohnung wurde im Neubau erworben und wird nach einer Zeit weiterverkauft oder
- eine Eigentumswohnung wurde im Zuge der Umwandlung (Mietwohnung in Wohnungseigentum gewandelt) erworben und wird später am Immobilienmarkt weiterverkauft.

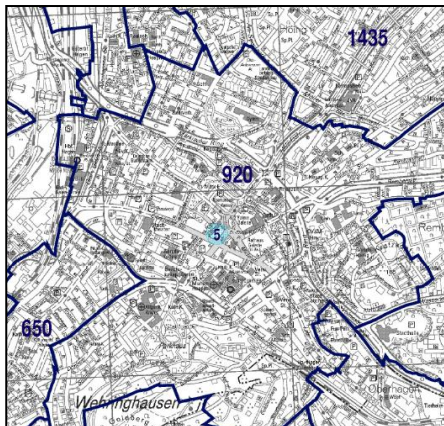
Umwandlung Ein bestehendes Mietwohngebäude wird in Wohnungseigentum aufgeteilt und i.d.R. nach einer durchgeführten Modernisierung als Eigentumswohnung verkauft. Dieser in Hagen rückläufige Teilmarkt hat häufig höhere Kaufpreise, als vergleichbare Wohnungen im Weiterverkauf.

Ersterwerb Im Wohnungseigentum errichtete Neubauwohnungen, die als Eigentumswohnungen erstmals erworben und bezogen werden.

Teilmarkt ETW	Vertragsjahr	Anzahl	Geldumsatz Mio. € ^{*1)}
Weiterverkauf	2011	302	25,82
	2012	353	27,97
	2013	303	26,01
	2014	323	26,23
Umwandlung	2011	59	7,02
	2012	56	6,10
	2013	53	6,11
	2014	63	5,98
Ersterwerb Neubau	2011	19	3,69
	2012	42	8,31
	2013	20	4,04
	2014	27	5,60

7.1.2 Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen

Die in 2014 abgeschlossenen Kaufverträge über WE beziehen sich zu rd. 78 % (Anzahl Kaufverträge) bzw. zu rd. 69 % (Geldumsatz) auf den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen. Aus diesem dominierenden Teilmarkt des Wohnungseigentums hat der Gutachterausschuss aus den Vertragsjahren 2010 bis 2014 für das Stadtgebiet Hagen insgesamt 25 zonale Immobilienrichtwerte abgeleitet (s. Kap. 9.4).



Die wesentlichen Einflusskriterien auf den Kaufpreis einer Eigentumswohnung sind:

- Baujahr bzw. Gebäudealter
- Wohnlage
- Wohnfläche
- Anzahl Wohnungen innerhalb des Hauses
- Geschosslage im Haus
- Garage / Stellplatz vorhanden
- Vermietungszustand (Eigennutzung oder Vermietung)
- Modernisierungsgrad (neu in 2014)
- Ausstattung (neu in 2014)
- Balkon, Terrasse und/oder Garten (neu in 2014)

Für die 5 umsatzstärksten Immobilienrichtwertzonen werden nachfolgend durchschnittliche Preise bezogen auf den m² Wohnfläche in Abhängigkeit der jeweiligen Baujahresklasse angegeben. Diese Durchschnittswerte wurden aus den detaillierten Immobilienrichtwerten abgeleitet, dienen einer überschlägigen Wertermittlung für eine Eigentumswohnung und können über Zu- und Abschläge für die wesentlichen Einflussgrößen Wohnlage und Wohnfläche noch angepasst werden.

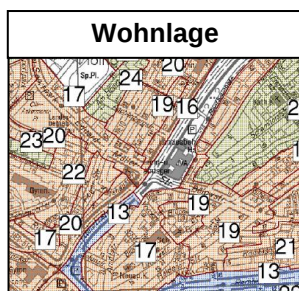
Nr.	Immobilienrichtwertzone	Anzahl geeigneter KV 2010 - 2014
5	Hagen - Innenstadt	168 Kauffälle
9	Fleyer- / Klosterviertel	117 Kauffälle
11	Boloh	80 Kauffälle
10	Emst West	74 Kauffälle
16	Hohenlimburg	47 Kauffälle

Die zonalen Immobilienrichtwerte 2015 befinden sich zurzeit noch in der Auswertung und werden kurzfristig veröffentlicht. Bis dahin gelten die zonalen Immobilienrichtwerte 2014, veröffentlicht unter www.boris.nrw.de/borisplus/portal/IRW.do weiter fort. Diese sind gegen eine Gebühr von 21,00 € als Auszug erhältlich.

^{*1)} ohne Zwangsversteigerungen

Weiterverkäufe von ETW		durchschnittliche Kaufpreise in €/m² Wohnfläche für eine Eigentumswohnung im Weiterverkauf abgeleitet aus zonalen Immobilienrichtwerten ETW				
Modellbeschreibung Eigentumswohnung	Baujahres- klasse mittleres Baujahr	Nr. 5 Hagen - Innenstadt	Nr. 9 Fleyer- / Kloster- viertel	Nr. 11 Boloh	Nr. 10 Emst West	Nr. 16 Hohen- limburg
- mittlere Wohnlage - Wohnfläche zw. 46 bis 79 m² - 7 bis 12 WE / Haus - Eigennutzung - EG, 1.-2. OG. - Garage / Stellplatz vorhanden - zeitgemäßer, baulicher Zustand - mittlerer Moderni- sierungsgrad - mittlere Ausstattung - Balkon vorhanden	bis 1947 1920					
	1948 – 59 1953					
	1960 – 69 1964					
	1970 – 79 1974					
	1980 – 89 1984					
	1990 – 99 1994		1.386			
	2000 – 10 2004					

Immobilienrichtwerte werden
kurzfristig nachgeliefert



Punktrahmen	Wohnlage	Zu- und Abschläge	Verteilung Kaufverträge
0 – 15 Punkte	einfach	0,85	rd. 14 %
16 – 22 Punkte	mittel	1,00	rd. 68 %
23 – 25 Punkte	gut	1,20	rd. 16 %
26 – 30 Punkte	sehr gute	keine Angabe	rd. 2 %
Informationen:	Wohnlagenkarte	www.gutachterausschuss.hagen.de www.boris.nrw.de	



	Wohnfläche	Zu- und Abschläge	Verteilung Kaufverträge
Wohnfläche laut Aufteilungsplan	bis 45 m²	0,83	rd. 6 %
	46 – 79 m²	1,00	rd. 43 %
	80 – 99 m²	1,07	rd. 27 %
	100 – 120 m²	1,05	rd. 13 %
	größer 120 m²	1,00	rd. 11 %

Beispiel ETW Nr. 5:

- Musterstr. Klostersviertel
- gute Wohnlage 25 Pkt.
- 86 m² Wohnfläche
- Baujahr 1990
- Balkon vorhanden
- Garage Nr. 5, Zeitwert
geschätzt rd. 5.000 €

Durchschnitts- wert	Zuschlag Wohnlage	Zuschlag Wohnfläche	
1.386 €/m²	x 1,20	x 1,07	= rd. 1.780 €/m²
Wert Eigentumswohnung	1.780 €/m² x 86 m²	=	rd. 153.080 €
Wert Sondernutzungsrecht an Garage Nr. 5		+	5.000 €
durchschnittlicher, überschlägiger Wert ETW Nr. 5			rd. 158.000 €
+/- Besonderheiten, Bauschäden o.ä.			

Bei älteren Wohnungen (vor 1980) können die Ausstattung und der Modernisierungszustand sehr unterschiedlich sein. Dies kann teilweise zu einem inhomogenen Preisgefüge führen, da die Ausstattung und der Modernisierungsgrad nicht dem Kaufvertrag entnommen werden kann. Zur besseren Beurteilung der Wohnungsausstattungen werden seit Mitte 2012 Fragebögen an die Erwerber verschickt. Der Fragebogen kann auch online unter <http://www.hagen.de/ODFK?id=08020401> beantwortet werden.

7.1.3 Umwandlungen von Eigentumswohnungen

Die ehemaligen Mietwohnungen in einem Mehrfamilienhaus werden in Wohnungseigentum aufgeteilt, anschließend i.d.R. modernisiert und danach als Eigentumswohnung am Immobilienmarkt angeboten.

Baujahresklasse	Vertragsjahr	Anzahl	Kaufpreis €/m ² WF ^{*1)}
bis 1947	2010	20	1.100 €/m ²
	2011	13	900 €/m ²
	2012	3	(1.100 €/m ²)
	2013	9	880 €/m ²
	2014	12	1.060 €/m ²
1948 - 1959	2010	18	1.080 €/m ²
	2011	14	1.090 €/m ²
	2012	15	1.200 €/m ²
	2013	15	1.380 €/m ²
	2014	13	1.280 €/m ²
1960 - 1969	2010	16	1.320 €/m ²
	2011	5	965 €/m ²
	2012	6	960 €/m ²
	2013	14	1.080 €/m ²
	2014	6	950 €/m ²

In einfachen und guten Wohnlagen sind kaum Verkäufe von Umwandlungen vorhanden. Die o.g. Kaufpreise beziehen sich auf Eigentumswohnungen in der mittleren Wohnlage und werden sehr stark von dem Grad der durchgeführten Modernisierungen bestimmt. Der durchschnittliche Kaufpreis einer Umwandlung liegt bei **rd. 1.150 €/m²** (Kaufpreise 2010 – 2014).

7.1.4 Ersterwerb Neubau

In Hagen wurden folgende Kaufpreise für neu errichtete Eigentumswohnungen erzielt:

Baujahres- klasse	Vertrags- jahr	Anzahl	Min.	Max.	Mittel
Neubau ETW Erstbezug	2011	17	1.400 €/m ²	2.500 €/m ²	2.080 €/m ²
	2012	33	1.600 €/m ²	2.480 €/m ²	2.120 €/m ²
	2013	10	1.900 €/m ²	2.490 €/m ²	2.190 €/m ²
	2014	23	1.600 €/m ²	2.950 €/m ²	2.300 €/m ²

Alle Ersterwerbe seit 2010 verteilen sich auf 11 Bauprojekte. Neubauprojekte sind in den letzten Jahren nur in geringem Umfang durchgeführt worden.



Merkmale Neubauwohnungen:

- nur mittlere und gute Wohnlagen
- Wohnfläche 70 bis 130 m², i.M. rd. 100 m²
- Kaufpreise 165.000 bis 392.000 €, i.M. rd. 231.000 €
- zeitgemäße, meist höherwertige (barrierefreie) Ausstattung
- Aufzug (meist bis ins KG / Tiefgarage)

^{*1)} ohne Zwangsversteigerungen, nur Kaufverträge in mittlerer Wohnlage

7.2 Teileigentum

Teileigentum ist das Sondereigentum an gewerblichen Räumen. Hierzu zählen z.B. Büros, Läden, Arztpraxen, Lagerräume, Garagen, Stellplätze usw..

Teileigentum	Vertragsjahr	Anzahl	Geldumsatz ^{*1)}
gewerbl. Einheiten in Form von Büro, Laden, Lager usw.	2011	16	771.400 €
	2012	10	573.800 €
	2013 ^{*2)}	31	2.341.130 €
	2014	12	774.000 €
Garagen Stellplätze	2011	22	187.750 €
	2012	11	69.000 €
	2013	14	55.800 €
	2014	14	90.150 €

Neubau	offener Stellplatz.....	3.500 – 5.000 €.....	i.M. rd. 4.000 €
Ersterwerb	Einzelgarage	6.000 – 11.000 €.....	i.M. rd. 9.000 €
	Tiefgaragenstellplatz.....	11.000 – 15.000 €.....	i.M. rd. 13.000 €

ältere	ortsübliche		Wert Garage
Garage /	<u>Jahresrohmiete</u> x	8 bis 10-fache =	<u>oder Stellplatz</u>
Stellplatz	z.B. Garage: 35 € x 12 Monate x 9-fache =		rd. 3.800 €

Garagen und Stellplätze werden i.d.R mit der Eigentumswohnung verkauft. Ein Einzelverkauf ist selten. Die Preise für neu errichtete Garagen / Stellplätze wurden den Kaufverträgen und den Exposés der Neubauprojekte entnommen.

Der Wert älterer Garagen / Stellplätze (älter als 15 Jahre) lässt sich überschlägig über die ortsübliche Miete und dem durchschnittlichen Jahresrohertragsfaktor (ähnlich wie bei Mehrfamilienhäusern) ermitteln. Die Rechtsform (Teileigentum oder Sondernutzungsrecht) ist für den Wert unerheblich. Der Preis bestimmt sich hingegen vielmehr nach der Lage, dem Alter, der Befahrbarkeit und der Größe.

Die Altersabschreibung ist im Gegensatz zur Eigentumswohnung bei Garagen und Stellplätzen aufgrund der Nachfrage deutlich geringer, die Werthaltigkeit höher.

*1) ohne Zwangsversteigerungen

*2) Büroetagen, Arztpraxen

8. Übersicht Zonale Bodenrichtwerte

Die nachfolgende Tabelle erläutert die Definition und die Merkmale der zonalen Bodenrichtwerte.

Definition	Der Bodenrichtwert ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m ²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten wurden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Der Bodenrichtwert wird in einer Richtwertzone ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Der Bodenrichtwert bestimmt sich grundsätzlich danach, was auf dem Grundstück planungsrechtlich zulässig und realisierbar ist („wie unbebaut“).
gesetzl. Grundlage	§ 196 Baugesetzbuch (BauGB), § 11 Abs. 1 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW – GAVO NRW), Bodenrichtwerterlass NRW (BoRiWErl. NRW)
Ermittlungsstichtag	01.01.2015 (ab 01.01.2011 zonale BRW, zuvor gebietstypische BRW) jährliche Aktualisierung
Anzahl	891 zonale BRW im Stadtgebiet Hagen
Veröffentlichung	www.boris.nrw.de (zonale BRW 2010 bis 2015) BORIS steht für B oden R ichtwert- I nformations S ystem
Gebühr	Einsicht und mündl. Auskunft gebührenfrei, Ausdruck als PDF-Datei 6,00 €
BRW-Datensatz	z.B. 210 €/m² B W I-II 0,7 30 m 700 m² 24
Bodenrichtwertzahl	210 €/m² Bodenwert
Entwicklungszustand	Baureifes Land (B) , Rohbauland (R), Bauerwartungsland (E), land- und forstwirtschaftliche Flächen (LF), sonstige Flächen (SF)
Nutzungsart gem. BauNVO	Wohnen (W) , Mischgebiet (MI), Gewerbe / Industrie (G), Dorfgebiet (MD), Forst (F), Landwirtschaft (LW), Sondergebiete (SO, SE), Wohnen im Außenbereich (W mit Zusatz ASB)
Geschlosszahl	z.B. I bis II-geschossige Bauweise
Maß der Nutzung	wertrelevante Geschossflächenzahl z.B. wGFZ = 0,7 wGFZ = baurechtl. zulässige Geschossfläche / erforderl. Baulandfläche GFZ-Anpassung über Umrechnungskoeffizienten siehe örtliche Fachinformation zum zBRW mit Beispiel unter www.boris.nrw.de . Die erforderliche Baulandfläche bestimmt sich i.d.R. durch die Frontbreite und einer angegebene Baulandtiefe (hier z.B. 30 m). Ist keine Baulandtiefe angegeben, ist die erforderliche Gesamtfläche des Grundstücks zugrunde zu legen. Für <u>Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus</u> (W,MD) sind den zonalen Bodenrichtwerten als wertrelevante Größen die wGFZ (i.V. mit der Baulandtiefe) und / oder die durchschnittliche Bauplatzfläche mitgegeben. Die dazugehörigen Umrechnungskoeffizienten können den Tabellen der BRW-Legende entnommen werden. Bei Grundstücken, die vornehmlich dem <u>Geschosswohnungsbau</u> vorbehalten sind, ist idR. das Maß der baulichen Nutzung in Form der wGFZ das wertbestimmende Kriterium. Die Baulandtiefe kann bei diesen Grundstücken (wenn z.B. mehrere Mehrfamilienhäuser auf einem Grundstück stehen) nicht immer konsequent angewendet werden. In den Fällen, bei denen keine Baulandtiefe angegeben ist, ist die Gesamtfläche des Grundstücks oder eine fiktive Fläche um den Baukörper anzusetzen.

durchschnittliche Grundstücksfläche BRW-Grundstück	zBRW gilt für ein Grundstück mit 700 m² Fläche Flächen-Anpassung für Grundstücksgößen ab 150 bis 1.300 m² über Umrechnungskoeffizienten (siehe örtliche Fachinformation zum zBRW mit Beispiel unter www.boris.nrw.de)
Grundstückstiefe Innenstadt Hagen Fußgängerzone nur Zonen 1 bis 19, 23 bis 25, 27, 28, 35 bis 37 und 51	Die Abgrenzung der Richtwertzonen erfolgte flurstücksscharf und nicht im parallelen Abstand zur Fußgängerzone. Um für ein Innenstadtgrundstück (innerhalb der Fußgängerzone) einen durchschnittlichen relativen zonalen Bodenrichtwert zu erhalten, ist der zonale Bodenrichtwert zunächst über C-tylagewerte (abgeleitet aus der Passantenfrequenz) sachverständig einzuschätzen. Alle zonalen Bodenrichtwerte der Innenstadt sind auf eine wertrelevante Grundstückstiefe von 20 m normiert . Für abweichende Grundstückstiefen sind in der Legende Umrechnungsfaktoren angegeben. Die Mindestschaufensterbreite beträgt 6 m. Die Tabelle hat nur für den angegebenen Grundstückstiefen-Wertebereich (15 bis 80 m) Gültigkeit. Die Umrechnungskoeffizienten sind in den örtlichen Fachinformation zum zBRW unter www.boris.nrw.de veröffentlicht. Die Grundstücke außerhalb der Fußgängerzone befinden sich nach den Angaben im B-Plan überwiegend in einem MK-Gebiet mit einer GRZ von 1,0. Eine Grundstückstiefenabstellung ist hier nicht vorgesehen.
Lage(wert)	Punktzahl zur Einstufung der Wohnlage: einfache Wohnlage (bis 15 Punkte) mittlere Wohnlage (16 – 22 Punkte) gute Wohnlage (23 – 25 Punkte) sehr gute Wohnlage (26 – 30 Punkte) Für Mischgebiete liegen keine Lagebeurteilung vor. Die Lagekriterien sind den örtlichen Fachinformation zum zBRW unter www.boris.nrw.de zu entnehmen. Ferner wird auf die Wohnlagekarte unter www.gutachterausschuss.nrw.de hingewiesen.
Erschließungsbeitragszustand	Alle zBRW beinhalten die Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge (erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei). Sie sind erschließungsbeitragsfrei nach BauGB. siehe Kap. 5.7 Kosten der Baulandaufschließung
Altlasten	Altlastenfreiheit wird unterstellt. Eventuelle Altlasten (sofern bekannt) sind bei den Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigen.
Topographie	Sofern für die Bodenrichtwertzone typisch, ist dies im zBRW berücksichtigt (z.B. Hanglage, Ausrichtung zur Himmelsrichtung).
Entwicklungsgebiet „Unteres Lennetal“	In dem Entwicklungsgebiet sind alle Bodenrichtwerte mit dem Zusatz „Entw.“ gekennzeichnet. Das Entwicklungsgebiet ist fast vollständig abgeschlossen. Die angegebenen Bodenrichtwerte sind i.d.R. als entwicklungsbeeinflusste Endwerte (EB) oder als entwicklungsunbeeinflusste Anfangswerte (EU, konjunkturrell fortgeschrieben, nur 3 zBRW in Herbeck mit den Nr. 1, 11 und 12) angegeben.
Bodenpreisindex 2010 = 100	2011 = 101,0 2012 = 102,5 2013 = 104,8 2014 = 101,9 siehe Kap. 9.1 Bodenpreisindexreihe
Hinweis	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.

Bodenrichtwertübersicht 2015

Die Bodenrichtwertübersicht (gemäß § 13 GAVO) gibt einen groben Überblick über die zonalen Bodenwerte im Bereich der Stadt Hagen in Abhängigkeit von Lagequalität und einer möglichen baulichen Nutzung. Die Zahlen entstammen der Bodenrichtwertkarte 2015 zum Wertermittlungsstichtag **01.01.2015** und stellen wegen der sehr differenzierten Lageunterschiede nur grobe Orientierungswerte dar.

	Gute Lage [€/m²]	Mittlere Lage [€/m²]	Mäßige Lage [€/m²]
Individueller Wohnungsbau			
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 350-800 m²	240 ¹	170	110
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 250-500 m²	230	170	120
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150-300 m²	240	190	130
Wohnen im Außenbereich, 1.000 m²	50		
Geschosswohnungsbau			
Mietwohnungen oder Mischnutzungen gewerbl. Anteil < 20 % des Rohertrages GFZ ca. 1,2 , Geschosse: III - V	170	155	110
Mietwohnungen oder Mischnutzungen gewerbl. Anteil 20 bis 80 % des Rohertrages GFZ ca. 1,2 , Geschosse: III - V	200	155	110
Eigentumswohnungen GFZ ca. 1,2 , Geschosse: III - V	250	200	110
Innenstadt Hagen			
Fußgängerzone, MK-Gebiet ²	1.600	1.200	500
Gewerbenutzung			
Klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung), gewerbliche Nutzung > 80 % des Rohertrages	65	45	30
Gewerbliche Bauflächen mit überwiegend tertiärer Nutzung Dienstleistung, wie Handel, Büro ³	150	100	60
Land- und forstwirtschaftliche Flächen			
Forstflächen inkl. Aufwuchs	1,50	1,10	0,60
Landwirtschaftliche Flächen	2,70	insg. 2,10 Dahl 1,50 Garenfeld 2,70	1,80
Kleingartenflächen		15,00	
Straßen- und Wegeflächen ⁴			
Innerorts	17,00		
Außerorts	1,00		

¹ In sehr guten Wohnlagen liegen die durchschnittlichen Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau bei rd. 300 €/m².

² Bodenwerte von Baulücken (kleine Grundstücke) innerhalb der Innenstadt (Fußgängerzone) liegen teilweise über den zonalen Bodenrichtwerten.

³ Für Grundstücke des großflächigen Einzelhandels werden in Abhängigkeit von der Lage (Autobahnabfahrten, Bundesstraßen) deutlich höhere Bodenwerte gegenüber der sonstigen tertiären Gewerbenutzung gezahlt.

⁴ Bei Bodenwerten für öffentliche oder private Straßen- oder Wegeflächen kann i.d.R. von rd. 10 % des örtlichen zonalen Bodenrichtwertes ausgegangen werden. Bodenwerte für Verkehrsflächen betragen jedoch mindestens innerorts 17,00 €/m² und außerorts 1,00 €/m².

9. Erforderliche Daten

Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten gemäß § 193 (5) BauGB werden regelmäßig vom Gutachterausschuss durch Auswertung der Kaufpreisdaten abgeleitet und beschlossen. Hierzu zählen:

- **Bodenpreisindexreihe** unbebauter Grundstücke (Bauplätze Einfamilienhäuser) [Kap. 9.1](#)
- **Umrechnungskoeffizienten** zur Anpassung des zonalen Bodenrichtwertes [Kap. 9.2](#)
- **Liegenschaftszinssätze** für verschiedene Gebäude- und Nutzungstypen [Kap. 9.3](#)
- **Bewirtschaftungskosten** für Instandhaltung, Verwaltung und Mietausfallwagnis [Kap. 9.3.4](#)
- **Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen** (Weiterverkauf) [Kap. 9.4](#)
- **Sachwertfaktoren** für Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäuser im Normaleigentum [Kap. 9.5](#)
- **Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte** [Kap. 9.6](#)
- **Marktanpassungsfaktoren für Erbbaugrundstücke** [Kap. 9.7](#)
- **Rohrertragsfaktoren** für Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen [Kap. 9.8](#)

Modellkonformität beachten !

Bei Verwendung der erforderlichen Daten ist zu beachten, dass sich die abgeleiteten und veröffentlichten Durchschnittswerte auf ein **genau definiertes Auswertungsmodell beziehen**. Die den erforderlichen Daten zugrunde liegenden Modelle sind jeweils beschrieben und durch einen **gelben Kasten** kenntlich gemacht. Die sonstigen erforderlichen Daten haben danach nur Gültigkeit, wenn der Einzelfall, auf den sie angewendet werden, dem vorgegebenen Auswertungsmodell entspricht. Abweichungen des Einzelfalls vom Modell können Abweichungen von den angegebenen sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten ergeben.

Änderungen der Modelle zum Vorjahr

Die WertR 2006 wird z.Zt. in Teilbereichen durch Herausgabe neuer Richtlinien aktualisiert. Dadurch ändern sich – wie zuletzt bei der Sachwertrichtlinie SW-RL - die Bewertungsmodelle. Dies hat Einfluss auf die Auswertung der Kaufverträge und auf die erforderlichen Daten und der Anwendung bei der Verkehrswertermittlung. Auf die jeweiligen Änderungen wird bei dem entsprechenden Verfahren in einem hellblauen Kasten hingewiesen.

Die Beschreibung der Standardmodelle der AGVGA.NRW stehen mit Excel-Anwendungen (z.B. zur Sachwertberechnung nach der SW-RL) als gebührenfreier Download zur Verfügung unter www.boris.nrw.de/borisplus/portal/infoagvga.do?sitenav=infoagvga.

**Der Obere Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im Land
Nordrhein-Westfalen**

[Startseite](#) | [Nutzungsbedingungen](#) | [Impressum](#) | [Ihre Meinung](#) | [Kontakt](#) | [FAQ](#) | [Hilfe](#)

Anmelden

Aktuelles:

Information:

Produktauswahl:

Standardmodelle der AGVGA.NRW:

Links

Standardmodelle der AGVGA.NRW

Inhalt:

- [Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren in NRW](#)
- [Historisches Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren in NRW](#)
- [Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW](#)
- [Historisches Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW](#)
- [Leitfaden zur Ableitung von Vergleichswerten](#)
- [Modell zur Ableitung von Immobilienrichtwerten in NRW](#)
- [Zur Unterstützung bei der Ableitung von Immobilienrichtwerten in NRW](#)

Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren in NRW

	Größe	Datei
Modellbeschreibung mit Anlagen, Stand 06/2014	(2,97 MB)	
Berechnung der NHK 2010 und der Alterswertminderung (Eine Gewährleistung wird nicht übernommen)	(332 KB)	

Historisches Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren in NRW

	Größe	Datei
Modellbeschreibung mit Anlagen, Stand 07/2003	(10 KB)	

9.1 Bodenpreisindexreihe

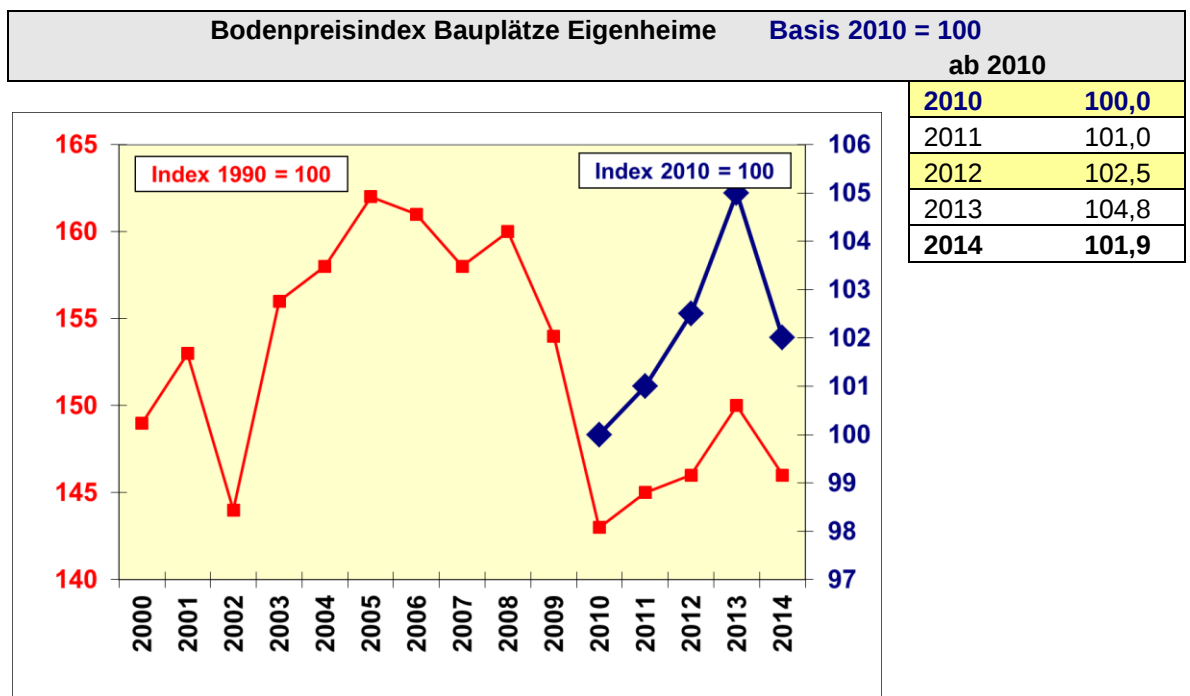
Aus den Kaufpreisen der Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau (Eigenheimmaßnahmen) wird ein Bodenpreisindex für das gesamte Stadtgebiet Hagen abgeleitet.

Modellbeschreibung

Der für einen Bauplatz tatsächlich gezahlte Kaufpreis in €/m² wird auf das Bodenrichtwertgrundstück abgestellt, um den gezahlten Kaufpreis mit den Bodenrichtwerten vergleichbar zu machen. Hierzu werden folgende Normierungen durchgeführt:

- nur Flächen mit Baulandqualität, Bauplätze des individuellen Wohnungsbaus
- Der Kaufpreis wird entsprechend der wertrelevanten Merkmale normiert.
- Der normierte relative Bodenwert wird mit dem zonalen Bodenrichtwert des Basisjahres 2010 verglichen. Die Bodenpreissteigerung zwischen Basisjahr und heute (Geschäftsjahr) wird für jeden Bauplatz in Prozent ermittelt.
- Der Bodenpreisindex des jeweiligen Geschäftsjahres ergibt sich als arithmetischer Mittelwert der einzelnen Bodenpreisindexwerte aller Kauffälle des gesamten Stadtgebietes. Vermehrte Kauffälle in Neubaugebieten gehen gedämpft ein.
- Die Bodenpreisveränderung wird zum Basisjahr 2010 ermittelt und auf die bisherige Basis 1990=100 übertragen.
- Die Bodenpreisindexreihe wird seit 1963 geführt.
Angaben hierzu können auf Nachfrage erteilt werden.

Bodenpreisindex Bauplätze Eigenheime				Basis 1990 = 100			
1980 – 1989		1990 – 1999		2000 – 2009		ab 2010	
1980	81	1990	100	2000	149	2010	143
1981	96	1991	107	2001	153	2011	145
1982	115	1992	113	2002	144	2012	146
1983	106	1993	116	2003	156	2013	150
1984	85	1994	126	2004	158	2014	146
1985	95	1995	133	2005	162		
1986	90	1996	139	2006	161		
1987	98	1997	141	2007	158		
1988	99	1998	160	2008	160		
1989	89	1999	148	2009	154		



9.2 Umrechnungskoeffizienten

9.2.1 Zonale Bodenrichtwerte

Wie bereits in Kapitel 8 beschrieben, kann der zonale Bodenrichtwert mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten (GFZ, Grundstückgröße, Grundstückstiefe Innenstadtgrundstücke) auf das Bewertungsgrundstück durch Zu- und Abschläge angepasst werden. Die dazu erforderlichen Umrechnungstabellen und deren Anwendung sind anhand von Beispielen in der Legende eines jeden zonalen Bodenrichtwertes für den Bereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hagen unter www.boris.nrw.de beschrieben.

9.2.2 Korrekturfaktoren für Normalherstellungskosten

Mit der Einführung der SW-RL werden die Herstellungskosten ab dem Vertragsjahr 2013 auf der Grundlage der NHK 2010 ermittelt. Sie beinhalten bereits die Baunebenkosten und sehen keine regionalen Korrekturfaktoren mehr vor.

9.2.3 Alterswertminderung Sachwertobjekte

Die Alterswertminderung von Gebäuden im Sachwertverfahren erfolgte bisher auf der Grundlage des Verfahrens nach Ross. Mit der Einführung der SW-RL erfolgt ab dem Vertragsjahr 2013 die Alterswertminderung ausschließlich nach einer **linearen Abschreibung**. Je nach Gebäude- und Nutzungstyp wird eine **Gesamtnutzungsdauer** (GND) **i.d.R. von 80 Jahren** zugrunde gelegt. Übliche GND sind je nach Gebäude- und Nutzungstyp in Anl. 3 des AGVGA.NRW Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren veröffentlicht.

9.2.4 Bestimmung der wirtschaftl. Restnutzungsdauer modernisierter Gebäude

Das entscheidende Merkmal zur Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ist das Alter und der Grad der im Haus durchgeführten Modernisierungen einschließlich durchgreifender Instandsetzungen (siehe AGVGA.NRW Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren, Anlage 4, www.boris.nrw.de/borisplus/portal/infoagvga.do?sitenav=infoagvga).

Zur Ermittlung des Modernisierungsgrades soll das nachfolgende Punktraster dienen. Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad. Liegen die Maßnahmen länger, z.B. mehr als 20 Jahre zurück, ist ggf. zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist.

Modernisierungselemente	max. 20 Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbau z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte.

Modernisierungsgrad	
0 bis 1 Punkt	= nicht modernisiert
4 Punkte	= kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	= mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	= überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	= umfassend modernisiert

In der nachfolgenden Tabelle ist in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre für Wohngebäude), dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad die modifizierte Restnutzungsdauer angegeben. Die Tabellenwerte sind auf volle Jahreszahlen gerundet. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer auf max. 70 % der GND gestreckt werden kann. Bei kernsanierten Objekten kann die Restnutzungsdauer bis zu 90 % der GND betragen.

80 Jahre GND	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
Gebäudealter	modifizierte Restnutzungsdauer				
0 Jahre	80	80	80	80	80
5 Jahre	75	75	75	75	75
10 Jahre	70	70	70	70	71
15 Jahre	65	65	65	66	69
20 Jahre	60	60	61	63	68
25 Jahre	55	55	56	60	66
30 Jahre	50	50	53	58	64
35 Jahre	45	45	49	56	63
40 Jahre	40	41	46	53	62
45 Jahre	35	37	43	52	61
50 Jahre	30	33	41	50	60
55 Jahre	25	30	38	48	59
60 Jahre	21	27	37	47	58
65 Jahre	17	25	35	46	57
70 Jahre	15	23	34	45	57
75 Jahre	13	22	33	44	56
≥ 80 Jahre	12	21	32	44	56

Weitere Tabellen für andere Gesamtnutzungsdauern finden sich in Anlage 4 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW.

9.2.5 Umrechnungsfaktoren Immobilienrichtwerte Eigentumswohnungen

Der Gutachterausschuss hat für 25 Richtwertzonen Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen (Weiterverkauf) abgeleitet. Der jeweilige Immobilienrichtwert kann über die wesentlichen preisbestimmenden Einflussfaktoren mit Hilfe von Umrechnungsfaktoren auf die zu bewertende Eigentumswohnung umgerechnet werden. Die Umrechnungsfaktoren sind im [Kapitel 9.4](#) veröffentlicht. Der jeweilige Immobilienrichtwert kann unter www.boris.nrw.de abgerufen werden.

9.3 Liegenschaftszinssätze

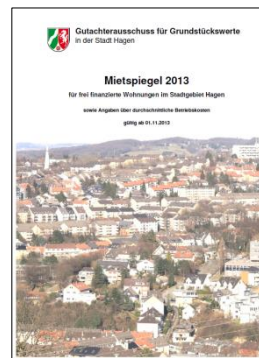
9.3.1 Liegenschaftszinssätze nach dem Modell der AGVGA.NRW

Der Liegenschaftszinssatz ist der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertmodells. Er wird auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter der Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) ermittelt.

Die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt mit der umgestellten Formel für das Ertragswertverfahren nach Strotkamp.

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

p	= Liegenschaftszins in % (nachfolgend als LZ bezeichnet)
RE	= Reinertrag (Rohertrag – Bewirtschaftungskosten)
KP	= Kaufpreis
q	= 1 + p / 100
n	= wirtschaftliche Restnutzungsdauer
BW	= Bodenwert
G	= Gebäudeanteil vom Kaufpreis (KP – BW)
boG	= besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale



Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (LZ) für Ertragswertobjekte und ETW

Kaufpreis KP	nur Kauffälle ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse												
Rohertrag	Ermittlung marktüblicher Wohnungsmieten nach Mietspiegel 2013 für frei finanzierte Wohnungen in der Stadt Hagen und nach Gewerbemietspiegel 2006 bzw. Mietwertübersicht Gewerbe 2014 im Grundstücksmarktbericht 2014. Kauffälle mit Sozial-(Kostenmieten) werden zur LZ-Auswertung ausgeschlossen.												
Bewirtschaftungskosten	Ertragswertmodell AGVGA.NRW – Anlage 3												
Reinertrag RE	Rohertrag – Bewirtschaftungskosten												
Gesamtnutzungsdauer	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Ertragswertmodell AGVGA.NRW – Anlage 1</th><th>GND</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ein-, Zwei-, Drei- und Mehrfamilienhäuser, MFH mit Mischnutzung</td><td>80 Jahre</td></tr> <tr> <td>Geschäftshäuser, Bürogebäude, Banken</td><td>70 Jahre</td></tr> <tr> <td>Wohnheime, Alten- und Pflegeheime</td><td>60 Jahre</td></tr> <tr> <td>Betriebs- / Werkstätten, Produktionsgebäude, Lager- / Versandgeb.</td><td>50 Jahre</td></tr> <tr> <td>Verbrauchermärkte, Autohäuser</td><td>40 Jahre</td></tr> </tbody> </table> Wird die GND ausstattungsabhängig angesetzt, so wird für eine einfache und sehr einfache Ausstattung eine Senkung um 10 Jahre und bei gehobener und stark gehobener Ausstattung eine Erhöhung um 10 Jahre empfohlen.	Ertragswertmodell AGVGA.NRW – Anlage 1	GND	Ein-, Zwei-, Drei- und Mehrfamilienhäuser, MFH mit Mischnutzung	80 Jahre	Geschäftshäuser, Bürogebäude, Banken	70 Jahre	Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	60 Jahre	Betriebs- / Werkstätten, Produktionsgebäude, Lager- / Versandgeb.	50 Jahre	Verbrauchermärkte, Autohäuser	40 Jahre
Ertragswertmodell AGVGA.NRW – Anlage 1	GND												
Ein-, Zwei-, Drei- und Mehrfamilienhäuser, MFH mit Mischnutzung	80 Jahre												
Geschäftshäuser, Bürogebäude, Banken	70 Jahre												
Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	60 Jahre												
Betriebs- / Werkstätten, Produktionsgebäude, Lager- / Versandgeb.	50 Jahre												
Verbrauchermärkte, Autohäuser	40 Jahre												
wirtschaftl. RND	> 25 Jahre (wohnbaulich genutzte Objekte), normaler bis guter Unterhaltungszustand wird unterstellt,												
Modernisierung	wirtschaftl. RND wird über Modernisierungstabelle ermittelt (siehe Anl. 4 SW-RL und Ausführungen im Kap. 9.2.4)												
Bodenwertansatz	Es wird grundsätzlich von erschließungsbeitragsfreien Bodenwerten und der wirtschaftlich notwendigen Baulandfläche ausgegangen.												
boG	Eigenständige Bauland- oder Nebenflächen unterliegen nicht der Bodenverzinsung. Kauffälle, die wertmäßig größere boG aufweisen (z.B. Nießbrauch, Wohnungsrecht, erhebliche Baumängel und/oder Bauschäden), bleiben unberücksichtigt.												
Wohnflächen	Wohnflächenverordnung WoFIV												
Nutzflächen	Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerbliche Räume (GIF MF-G, B, H)												
Modellbeschreibung	www.boris.nrw.de/borisplus/portal/infoagvga.do?sitenav=infoagvga												

Besonderheiten bei der Ableitung von LZ für Eigentumswohnungen

Verkaufsumstand	LZ nur aus weiterverkauften (i.d.R. selbstgenutzten) Eigentumswohnungen im Normaleigentum abgeleitet, LZ gilt nicht für Neubauten (Ersterwerb) und gilt nicht für umgewandelte ETW						
Rohertrag	nach Mietspiegel 2013						
Bewirtschaftungskosten	prozentual pauschal vom Rohertrag in Abhängigkeit vom Baujahr veranschlagt						
	<table> <tr> <td>Baujahr vor 1961</td><td>30% vom Rohertrag</td></tr> <tr> <td>Baujahr 1961-1982</td><td>25% vom Rohertrag</td></tr> <tr> <td>Baujahr ab 1983</td><td>20% vom Rohertrag</td></tr> </table>	Baujahr vor 1961	30% vom Rohertrag	Baujahr 1961-1982	25% vom Rohertrag	Baujahr ab 1983	20% vom Rohertrag
Baujahr vor 1961	30% vom Rohertrag						
Baujahr 1961-1982	25% vom Rohertrag						
Baujahr ab 1983	20% vom Rohertrag						
Bodenwertanteil	pauschal rd. 12% des Kaufpreis nach Ableitung des Gutachterausschusses						

Die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze werden auf der Grundlage des Ertragswertmodells der AGVGA.NRW – „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ vom 09.07.2013 aus geeigneten Kaufpreisen von allen Gutachterausschüssen auf der gleichen Grundlage abgeleitet.

Liegenschaftszinssatzmodell AGVGA.NRW ^{*1)}									
2015 Gebäudeart	Liegen- schafts- zinssatz getrimm- tes Mittel	Anzahl Kauffälle	Anz. Vertragsjahre	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)					
				Ø Wohn-/ Nutz- fläche	Ø bereinig- ter Kaufpreis	Ø Netto- kalt- miete	Ø Bew.- Kosten	Ø wirt- schaftl. RND	Ø
				(m²)	(€/m²)	(€/m²)	(% des Rohertrages)	Jahre	Jah- re
Selbstgenutztes Wohnungseigentum nur Weiterverkauf	3,8 % +/- 1,6	189	1	77 +/- 27	1.020 +/- 420	5,20 +/- 0,9	25 % +/- 3	42 +/- 15	80
vermietetes Wohnungseigentum nur Weiterverkauf	5,0 % +/- 1,7	37	1	69 +/- 38	870 +/- 340	5,20 +/- 1,1	25 % +/- 3	45 +/- 16	80
Einfamilienhäuser freistehend	2,6 % +/- 1,1	88	2	140 +/- 40	1.600 +/- 470	5,50 +/- 1,0	26 % +/- 6	38 +/- 16	80
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	2,3 % +/- 1,3	196	2	120 +/- 25	1.500 +/- 400	5,30 +/- 0,9	26 % +/- 6	42 +/- 15	80
Zweifamilienhäuser	3,2 % +/- 1,4	64	2	180 +/- 55	1.250 +/- 330	5,40 +/- 0,7	27 % +/- 5	38 +/- 11	80
Dreifamilienhäuser	2,9 % +/- 1,1	29	2	235 +/- 61	885 +/- 190	4,50 +/- 0,2	33 % +/- 3	27 +/- 6	80
Mehrfamilienhäuser gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag	5,0 % +/- 2,0	103	2	510 +/- 415	560 +/- 197	4,40 +/- 0,4	35 % +/- 5	26 +/- 6	80
Gemischt genutzte Gebäude gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag	7,2 % +/- 2,5	31	2	760 +/- 430	550 +/- 230	4,80 +/- 1,3	29 % +/- 5	26 +/- 8	80
Handel ^{*2)}	(7 %)	1	5	Von diesen beiden Gebäudearten liegen nur sehr wenige Kauffälle vor, die zumeist hinsichtlich der Lage und der Nutzung inhomogen sind. Daher wurden die angegebenen LZ aus Verkäufen mehrerer Jahre sachverständig geschätzt.					70
Büro	(8 %)	2	5						70
Produzierendes Gewerbe	8,2 % +/- 2,2	16	2	3.300	455 +/- 173	3,95 +/- 1,3	18 % +/- 5	32 +/- 13	60 +/- 8

Hinweise zur Anwendung dieser Liegenschaftszinssätze

Nettokaltmieten **Mietspiegel 2013** verwenden
 GND Wohngebäude 80 Jahre GND
 Gemischt und gewerblich genutzte Gebäude 60 – 80 Jahre GND
 Bewirtschaftungskosten zum **Stand 01.01.2014**, siehe Kap. 9.3.4 oder GMB 2014

Abweichungen von den durchschnittlichen Kennzahlen und anderer Einflussgrößen (weiche Faktoren) können tendenzielle Zu- und Abschläge an den durchschnittlich ermittelten Liegenschaftszinssatz bewirken. Eine doppelte Berücksichtigung der Einflussgrößen (z.B. beim Mietansatz und Liegenschaftszins) ist bei der Verkehrswertermittlung zu vermeiden. Der zur Verkehrswertermittlung letztendlich verwendete Liegenschaftszins ist z.B. anhand der mitgeteilten Kennzahlen zu begründen.

^{*1)} Die nach dem Liegenschaftszinsmodell der AGVGA ermittelten standardisierten Liegenschaftszinssätze werden einheitlich von allen Gutachterausschüssen in NRW ermittelt.

^{*2)} Eingeklammerte Werte sind statistisch nicht gesichert.

Kennzahl / Einflussgröße	Abschlag	Ø Liegenschaftszinssatz	Zuschlag
Wohn-/Nutzfläche Anzahl Wohneinheiten	kleinere Flächen, wenig Wohneinheiten	typische Gebäudeart	größere Flächen viele Wohneinheiten
Nettokaltmiete Ertragsfähigkeit	gute Ausstattung gute Ertragsfähigkeit	normale Ausstattung Mietspiegelmieten	Einfache Ausstattung, geringe Ertragsfähigkeit
Leerstand / Nachfrage	Vollvermietung, gute Nachfrage	überwiegend Vollvermietung	lange Leerstandszeiten, schlechte Nachfrage
Lage	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
wirtschaftl. RND	über der Ø wirtschaftl. RND, neuere Gebäude	Ø wirtschaftl. RND	unter der Ø wirtschaftl. RND, ältere Gebäude
Bauunterhaltung	gut	normal	schlecht
Drittverwendung	gut	normal	schlecht

9.3.2 Liegenschaftszinssätze für Ertragswertobjekte des Hagener Marktes

Die Ertragswertobjekte des Hagener Grundstücksmarktes lassen sich durch die nachfolgende modifizierte Gruppierung der Gebäudearten besser abbilden.

Liegenschaftszinssatzmodell in der Stadt Hagen									
2015 Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz getrimmtes Mittel	Anzahl Kauffälle	Anz. Vertragsjahre	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)					
				Ø Wohn-/Nutzfläche	Ø bereinigter Kaufpreis	Ø Nettokaltmiete	Ø Bew.-Kosten	Ø wirtschaftl. RND	Ø GND
				(m²)	(€/m²)	(€/m²)	(% des Rohertrages)	Jahre	Jahre
Mehrfamilienhaus ohne Gewerbe mittlere / gute Wohnlage ≤ 7 Wohneinheiten	3,5 % +/- 1,5	31	2	370 +/- 125	740 +/- 200	4,40 +/- 0,3	34 % +/- 4	27 +/- 6	80
Mehrfamilienhaus ohne Gewerbe mittlere / gute Wohnlage > 7 Wohneinheiten	5,3 % +/- 1,7	35	2	610 +/- 270	550 +/- 160	4,50 +/- 0,4	35 % +/- 5	26 +/- 8	80
Mehrfamilienhaus ohne Gewerbe einfache Wohnlage	5,8 % +/- 1,4	11	2	510 +/- 320	370 +/- 60	3,80 +/- 0,3	40 % +/- 4	22 +/- 4	80
Büro- und Geschäftsgebäude Hagener Innenstadt geringe Wohnnutzung ^{*1)}	(6,5 %) +/- 0,5	4	2	2.500	890 +/- 670	6,90 +/- 2,7	20 % +/- 6	26 +/- 3	70
Gemischt genutzte Gebäude gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag, Innenstadtrand und Nebenzentren	6,9 % +/- 2,8	14	2	875 +/- 415	590 +/- 130	5,10 +/- 0,7	28 % +/- 4	28 +/- 8	80
Gemischt genutzte Gebäude gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag, sonstige Lagen	8,0 % +/- 2,6	16	2	640 +/- 320	455 +/- 180	4,50 +/- 0,8	31 % +/- 5	25 +/- 5	80
Großfl. Einzelhandel > 800 m² NF ^{*1)}	(6,5 %)	1	5	Keine Verkäufe, sachverständig geschätzt					60

*1) Eingeklammerte Werte sind statistisch nicht gesichert.

9.3.3 Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser des Hagener Marktes

In der Stadt Hagen ist der Anteil an vermieteten Ein- und Zweifamilienhäusern aufgrund der strukturellen Gegebenheiten sehr gering, da diese Objekte i.d.R. durch den Eigentümer selbst genutzt werden. Dies wurde durch die Mietdatenerhebung für den Mietspiegel 2013 bestätigt.

Um dennoch für die Verkehrswertermittlung eines Einfamilienhauses ein Ertragswertverfahren z.B. als zweites Bewertungsverfahren anwenden zu können, hat der Gutachterausschuss auf der Grundlage des **Mietspiegels 2013** Liegenschaftszinssätze für meist selbstgenutzte Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke aus den letzten beiden Vertragsjahren nach dem nachfolgenden Modell ermittelt.

Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für Ein- und Zweifamilienhäuser

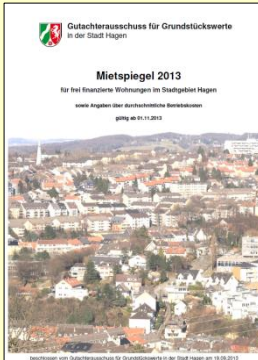
Rohrertrag



fiktive Mieten nach **Mietspiegel 2013** für frei finanzierte Wohnungen in der Stadt Hagen unter Berücksichtigung von Gebäudetyp, Baujahr, Wohnlage und Wohnfläche

Zuschläge zur Nettokaltmiete je Gebäudetyp:

- + 15 % für Einfamilienhäuser,
- + 10 % für Zweifam.häuser und Einfam.häuser mit Einlieger,
- + 5 % für Doppelhaushälften, Reihemittel- und endhäuser.



Abschläge aufgrund von Übergrößen der Wohnfläche:

Aufgrund der Preisdämpfung bei großen Objekten gegenüber dem gebäudetypischen Durchschnitt wurde ein Abschlag zur Nettokaltmiete um 1 % (maximal 5 %) je 10 m² Übergröße der Wohnfläche berücksichtigt. Es wurde je nach Gebäudetyp von folgender Normalwohnfläche ausgegangen:

Reihemittelhaus	→ 110 m ² Wohnfläche
Reihenendhaus Doppelhaushälfte	→ 120 m ² Wohnfläche
Einfamilienhaus	→ 150 m ² Wohnfläche
Zweifamilienhaus	→ 180 m ² Wohnfläche
Einfam.haus mit Einliegerwhg.	→ 190 m ² Wohnfläche

Bewirtschaftungskosten
Reinertrag RE
Gesamtnutzungsdauer
wirtschaftl. RND n

Ertragswertmodell AGVGA.NRW – Anlage 3

Rohrertrag – Bewirtschaftungskosten
i.d.R. 80 Jahre (massive Wohngebäude)
ist > 25 Jahre (wohnbaulich genutzte Objekte),
normaler Unterhaltungszustand wird unterstellt

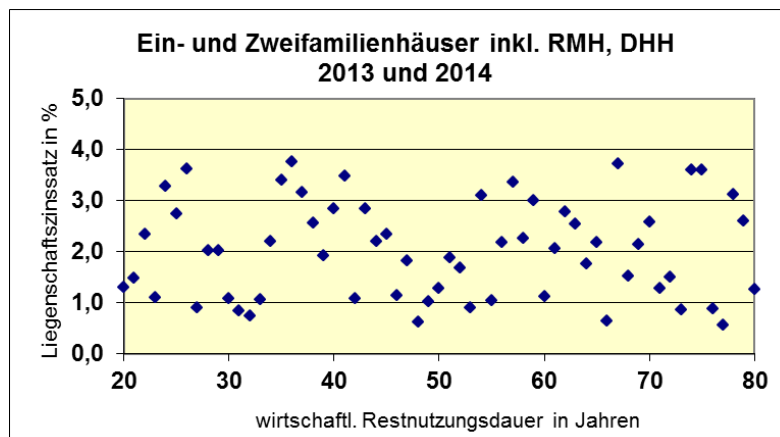
Modernisierung
Bodenwertansatz

bleibt unberücksichtigt
Es wird grundsätzlich von erschließungsbeitragsfreien Bodenwerten der wirtschaftlich notwendigen Baulandfläche ausgegangen.

boG

Eigenständige Bauland- oder Nebenflächen unterliegen nicht der Bodenverzinsung.
Kauffälle, die wertmäßig größere boG aufweisen (z.B. Nießbrauch, Wohnungsrecht, erhebliche Baumängel und/oder Bauschäden), bleiben unberücksichtigt.

Bei der Auswertung wurde deutlich, dass die wirtschaftliche RND einen wesentlichen Einfluss auf den Liegenschaftszinssatz hat.



Liegenschaftszinssatzmodell für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Hagen									
2015	Liegenschaftszinssatz	Anzahl Kauffälle	Anz. Vertragsjahre	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)					
				Ø Wohn-/ Nutzfläche	Ø bereinigter Kaufpreis	Ø Nettokaltmiete	Ø Bew.-Kosten	Ø wirtsch. RND	Ø GND
				(m²)	(€/m²)	(€/m²)	(% des Rohertrages)	Jahre	Jahre
Einfamilienhaus (freist./Reihenh./DHH) wirtschaftl. RND < 40 Jahre	2,0 % +/- 1,2	143	2	125 +/- 35	1.350 +/- 370	5,00 +/- 0,6	29 % +/- 3	30 +/- 5	80
Einfamilienhaus (freist./Reihenh./DHH) wirtschaftl. RND 40 bis 59 Jahre	2,5 % +/- 1,2	87	2	125 +/- 30	1.600 +/- 360	5,40 +/- 0,6	25 % +/- 4	48 +/- 6	80
Einfamilienhaus (freist./Reihenh./DHH) wirtschaftl. RND ab 60 Jahre	3,4 % +/- 0,9	54	2	130 +/- 32	1.925 +/- 380	6,70 +/- 0,9	16 % +/- 3	69 +/- 5	80
Zweifamilienhaus	3,2 % +/- 0,9	siehe Tabelle in Kapitel 9.3.1							

9.3.4 Mehrfamilienhäuser mit Leerstandsproblematik

In den letzten Jahren werden vermehrt alte Mehrfamilienhäuser (vornehmlich Vorkriegsbauten) überwiegend in einfachen Wohnlagen verkauft, die einen erheblichen Leerstandsanteil des Wohnungsbestandes aufweisen. Teilweise sind die Gebäude bzw. Wohnungen am Wohnungsmarkt nicht mehr vermietungsfähig, vollständig bzw. überwiegend leergezogen und verfügen über einen überdurchschnittlichen Reparaturrückstau. Ein Abbruch ist aufgrund der benachbarten Bebauung oder der noch teilweise verwendbaren Bausubstanz nicht bzw. schwer möglich oder nicht wirtschaftlich. Teilweise wechseln solche Immobilien auch im Zuge der Zwangsversteigerung den Eigentümer.

Für diese Bebauung können auf der Grundlage des Mietspiegels und der fehlenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer keine nachhaltigen erzielbaren Mieterträge und keine üblichen Bewirtschaftungskosten angesetzt werden. Daher werden derartige Objekte nicht in die Liegenschaftszinsauswertung (siehe Kap. 9.6.1 – 9.6.2). Das sonst übliche Ertragswertverfahren führt bei Leerstandsobjekten zu keinen plausiblen Marktwerten.

Der Gutachterausschuss hat daher aus den Vertragsjahren 2013 / 2014 insgesamt 16 Kauffälle (keine Zwangsversteigerungen), für die die obige (Bau-)Beschreibung zutreffend ist, ausgewertet. Als Vergleichswert wurde der Kaufpreis pro m² Wohnfläche (über die BGF mit Wohnflächenfaktor 0,75 ermittelt) für jeden Kauffall ermittelt. Der Vergleichswert beinhaltet jeweils den Bodenwertanteil.

Kennzahlen zum Vergleichswert:

- Baujahr vor 1960, überwiegend Vorkriegsbauten
- Wohnfläche i.M. rd. 500 m²
- Leerstand mehr als 50 % der Wohnfläche
- Kaufpreise i.M. rd. 125.000 € (Min. 65.000 €, Max. 270.000 €)
reine Mietwohnobjekte, kein Gewerbe
- Abbruch Abbruchkosten bleiben unberücksichtigt
Käufer beabsichtigt grundlegende Modernisierung



Kaufpreis Leerstandsimmoblie = Wohnfläche x **rd. 250 €/m²**
(Stand.abw. Einzelwert +/- 100 €/m²)

9.3.5 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten (BWK) setzen sich aus der Summe der Verwaltungskosten, der Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis zusammen und sind der Anlage 3 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA.NRW entnommen. **Sie sind marktüblich empirisch ermittelt und von den Sachverständigen des Finanzamtes Hagen anerkannt worden.**

Zur Verkehrswertermittlung und zur Auswertung der Kauffälle für die Kaufpreissammlung können diese BWK als Orientierungswerte verwendet werden und sind somit Bestandteil des Ertragswertmodells.

Die BWK sind entsprechend der § 26 Abs. 4 und § 28 Abs. 5a der II. Berechnungsverordnung (II. BV) zeitlich über den Verbraucherpreisindex alle 3 Jahre anzupassen. Die BWK wurden zuletzt zum 01.01.2014 angepasst. Die Änderung bei den BWK zum 01.01.2014 wurden bei der Auswertung der Kaufpreise im Vertragsjahr 2014 durch den Gutachterausschuss berücksichtigt und ab 2015 auch Grundlage für die Verkehrswertermittlung sein.

Die BWK können bei Neubauten mit rd. 20 % des Jahresrohertrages (Nettokaltmiete pro Jahr) und bei Altbauten mit rd. 20 bis 35 % angesetzt werden. Die Obergrenze der Bewirtschaftungskosten liegt bei rd. 35 % für sehr alte, bzw. baulich aufwendige Gebäude.

9.3.5.1 Wohnobjekte (Stand 01.01.2014)

fiktives Baujahr	Instandhaltungskosten je m ² Wohnfläche p.a. ^{*1)}
1940	14,72 €/m ²
1945	14,26 €/m ²
1950	13,80 €/m ²
1955	13,33 €/m ²
1960	12,87 €/m ²
1965	12,41 €/m ²
1970	11,95 €/m ²
1975	11,48 €/m ²
1980	11,02 €/m ²
1985	10,93 €/m ²
1990	10,56 €/m ²
1995	10,10 €/m ²
2000	9,63 €/m ²
2005	8,70 €/m ²
2010	8,24 €/m ²
Aufzug	+ 1,22 €/m²

Eigentumsart	Verwaltungskosten je WE p.a.
Normaleigentum	279,35 €
Wohnungseigentum	334,00 €

Mietausfallwagnis p.a. 2 – 4 %
vom Jahresrohertrag

9.3.5.2 Garagen und Stellplätze (Stand 01.01.2014)

Stellplatztyp	Instandhaltungskosten je Stellplatz p.a.
Garage	63,10 €
Tiefgarage	63,10 €
Stellplatz	26,30 €

Verwaltungskosten je Stellplatz p.a.
36,25 €

Mietausfallwagnis p.a. 2 – 4 %
vom Jahresrohertrag

^{*1)} Instandhaltungskosten 01.01.2014 = - 0,0925 x fiktiv. Baujahr + 194,17

9.3.5.3 Gewerbeobjekte (Stand 01.01.2014)

Gebäudetyp	Instandhaltungskosten p.a. je m ² Nutzfläche
Lager, Gewerbe, Industrie	ab 2,60 €/m ² einfache Bauausführung, geringes Baualter
Büro, Läden	bis 9,40 €/m ² hochwertige Bauausführung hohes Baualter

Gebäudetyp	Verwaltungskosten p.a. vom Jahresrohertrag
große Nutzfläche, hohes Mietniveau, wenig Mietparteien, gute Lage, gute Bonität	ab 3 %
kleine Nutzfläche, niedriges Mietniveau, viele Mietparteien, schlechte Lage, hohe Fluktuation	bis 7 %

Mietausfallwagnis p.a. vom Jahresrohertrag			
Lage	gut	mäßig	
Ausstattung	gut	mäßig	
Objektart	Büro, Läden	Lager, Gewerbe, Industrie	
Mietverträge	langfristig	kurzfristig	
	ab 3 %		bis 8 %
Nutzung	Büro	4 %	Lager 6 %
	Laden	5 %	Gewerbe, GI 7 bis 8 %

9.4 Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)

Die zonalen Immobilienrichtwerte 2015 befinden sich zurzeit noch in der Auswertung und werden kurzfristig veröffentlicht. Bis dahin gelten die zonalen Immobilienrichtwerte 2014, veröffentlicht unter www.boris.nrw.de/borisplus/portal/IRW.do weiter fort. Diese sind gegen eine Gebühr von 21,00 € als Auszug erhältlich.

Allgemeines:

Immobilienrichtwerte sind Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen im Sinne von § 13 ImmoWertV und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 15 Absatz 2 ImmoWertV.

Der Immobilienrichtwert ist ein aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für eine Eigentumswohnung mit im wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen (z.B. Gebäudealter, Wohnfläche u.ä.). Er ist bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche (€/m²) und gilt einschließlich Bodenwertanteil. Eventuell vorhandene Stellplätze oder Garagen wurden zuvor von den Kaufpreisen abgespalten und sind somit nicht im Immobilienrichtwert enthalten.

Das unterschiedliche Preisniveau in den einzelnen Wohnquartieren und der dort vorherrschende Wohnungstyp führen zu unterschiedlichen Immobilienrichtwerten im Stadtgebiet. Deshalb wurden insgesamt 25 Richtwertzonen (Teilbereiche des Stadtgebietes mit vermehrten Eigentumswohnungen) festgelegt und durch Umringsgrenzen gekennzeichnet. Für jede Richtwertzone wurde ein lokaler Immobilienrichtwert ermittelt. Dieser Immobilienrichtwert wird innerhalb der Richtwertzone dort platziert, wo sich die gebiets-typische Eigentumswohnung und der Schwerpunkt der Daten in dieser Zone befinden. Er wird auf die wertbestimmenden Merkmale abgestellt, die für diesen lokalen Bereich der Richtwertzone typisch sind.

Immobilienrichtwert besteht aus folgenden Angaben:

- durchschnittlicher Kaufpreis in €/m² Wohnfläche
- Angabe der wertbestimmenden Merkmale mit jeweiligen Umrechnungsfaktoren für:
 - Gebäudealter, Jahr der Bewertung abzgl. (ggf. fiktives) Baujahr
 - Wohnlage (entsprechend Definition Mietspiegel)
 - Wohnfläche (nach Angabe im Aufteilungsplan)
 - Anzahl Wohnungen innerhalb des Hauses (je Hauseingang)
 - Geschosslage im Haus
 - Garage oder Stellplatz vorhanden
 - Vermietungszustand (Mietverhältnis oder Eigennutzung)
 - Modernisierungsgrad
 - Ausstattung
 - Balkon, Terrasse und/oder Garten
- geographische Lage in der Richtwertzone (Schwerpunkt örtlich vorhandener Eigentumswohnungen)

Immobilienrichtwert gilt für:

- Weiterverkauf (ursprünglich als Wohnungseigentumsanlage errichtet)
- Weiterverkauf von ehemals umgewandelten Eigentumswohnungen

Immobilienrichtwert gilt nicht für folgende Teilmärkte:

- Wohnungserbbaurechte
- Ersterwerbe (Neubau bis 2 Jahre Gebäudealter)
- erstmalige Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen
- Wohnungseigentum in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern

Der in der Karte platzierte Immobilienrichtwert ist somit ein Vergleichswert für eine örtlich typische Eigentumswohnung in dieser Richtwertzone und kann bei Übereinstimmung mit einer zu bewertenden Eigentumswohnung in den beschreibenden Merkmalen i.d.R. direkt als Vergleichspreis herangezogen werden. Sollte die zu bewertende Eigentumswohnung jedoch in ihren wertbestimmenden Merkmalen (z.B. Gebäudealter, Wohnfläche o.ä.) von den Definitionen des Immobilienrichtwertes abweichen, so kann der jeweilige Immobilienrichtwert mit den nachfolgend angegebenen Umrechnungsfaktoren auf das

Bewertungsobjekt umgerechnet werden. Die Umrechnungsfaktoren gelten für das gesamte Stadtgebiet Hagen.

Die Immobilienrichtwerte mit den beschreibenden Merkmalen der typischen Eigentumswohnung innerhalb der jeweiligen Richtwertzone sind unter www.boris.nrw.de veröffentlicht. Der Abruf der Immobilienrichtwerte ist kostenpflichtig.

Berücksichtigung der konjunkturellen Preisentwicklung

Mit der Kenntnis der wertbestimmenden Kaufpreismerkmale wurde mit Hilfe der multiplen Regression für jeden Kauffall ein wahrscheinlicher Kaufpreis errechnet. In der Differenz zwischen dem tatsächlich gezahlten Kaufpreis und dem berechneten Kaufpreis (dem Residuum) ist im Wesentlichen die konjunkturelle Kaufpreisentwicklung enthalten. Mit einer erneuten linearen Regressionsberechnung (Zielgröße Residuum und der Einflussgröße Vertragsjahr) wurde der Index für die Preisentwicklung von Eigentumswohnungen auf der Basis 1990 = 100 abgeleitet.

Preisindex Wohnungseigentum (Weiterverkauf) je Vertragsjahr					
Basis 1990 = 100				Basis 2010 = 100	
1990 – 1999		2000 – 2009		ab 2010	
1990	100,0	2000	126,9	2010	113,5
1991	103,4	2001	127,5		
1992	110,1	2002	119,2		
1993	117,0	2003	120,8		
1994	122,1	2004	119,8		
1995	126,4	2005	116,5		
1996	124,9	2006	114,2		
1997	127,0	2007	110,8		
1998	131,6	2008	105,2		
1999	128,6	2009	106,7		
				2010	100,0
				2011	95,0
				2012	98,0
				2013	102,0
				2014	104,0

Verfahren zur Ableitung von Immobilienrichtwerten aus tatsächlichen Kaufpreisen

Die Ableitung von Immobilienrichtwerten (IRW) für Eigentumswohnungen ist ein Verfahren nach einem in NRW landeseinheitlichen Bewertungsmodell, welches im Internet als PDF-Download unter <http://www.boris.nrw.de/borisplus/portal/infoagvga.do?sitenav=infoagvga> beschrieben ist.

Im nachfolgenden werden die wesentlichen Ableitungsgrundsätze und das Bewertungsmodell für die Stadt Hagen erläutert.

Der Gutachterausschuss hat die 25 Immobilienrichtwertzonen (Abgrenzung unterschiedlicher Gebiete für Eigentumswohnungen im Stadtgebiet) und die wesentlichen Einflussgrößen auf den Kaufpreis in Form von Umrechnungsfaktoren (siehe nachfolgende Tabelle) aus geeigneten Kaufpreisen der Vertragsjahre 1988 bis 2010 ausgewertet. Die Ergebnisse wurden erstmalig im Grundstücksmarktbericht 2012 veröffentlicht.

In dem Vertragsjahr 2013 wurden erstmals Fragebögen an die Erwerber von Eigentumswohnungen versendet, deren Rücklauf Informationen u.a. über die Modernisierung, Ausstattung und dem Vorhandensein eines Balkons oder Terrasse lieferten. Die Auswertung der Kaufverträge der letzten beiden Jahre zeigen zu den o.g. Kriterien signifikante Einflüsse auf den Kaufpreis, womit ab 2014 für diese Kriterien ebenfalls Umrechnungsfaktoren bestimmt wurden. Die aktuellen IRW 2014 können durch die zusätzlichen neuen Umrechnungsfaktoren nicht unmittelbar mit den IRW der Vorjahre verglichen werden (**Modelländerung**).

Ferner wurden bei der jetzigen Datenauswertung folgende Eigentumswohnungen ausgeschlossen:

- Eigentumswohnungen in Zweifamilienwohnhäuser
- Eigentumswohnungen im Ersterwerb (Neubauwohnungen)

Durch die Auswertung der letzten 5 Vertragsjahre wurden die bisherigen Einflussgrößen hinsichtlich der Umrechnungsfaktoren überwiegend bestätigt. Das Vergleichswertmodell ist durch zusätzliche Einflussgrößen (Modernisierung, Ausstattung, Balkon) verbessert worden.

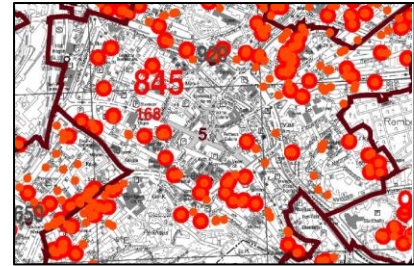
Die **rot dargestellten Umrechnungsfaktoren** beschreiben die **Standardeigentumswohnung**.

Tabelle Umrechnungsfaktoren Wohnungseigentum

Einflussgrößen	Alter	Faktor	Alter	Faktor	Alter	Faktor	Alter	Faktor	
Gebäudealter	4	1,26	19	1,15	34	0,90	49	0,74	
	5	1,26	20	1,14	35	0,89	50	0,74	
	6	1,26	21	1,12	36	0,88	51	0,73	
	7	1,26	22	1,10	37	0,86	52	0,73	
	8	1,25	23	1,09	38	0,85	53	0,72	
	9	1,25	24	1,07	39	0,84	54	0,72	
	10	1,25	25	1,05	40	0,82	55	0,71	
	11	1,25	26	1,03	41	0,81	56	0,71	
	12	1,24	27	1,02	42	0,80	57	0,71	
	13	1,23	28	1,00	43	0,79	58	0,70	
	14	1,22	29	0,98	44	0,78	59	0,70	
	15	1,21	30	0,97	45	0,77	60	0,70	
	16	1,20	31	0,95	46	0,77			
	17	1,19	32	0,93	47	0,76			
	18	1,17	33	0,92	48	0,75			
		Gebäudealter 61 bis 70 Jahre (Baujahr 1954 – 1945)							0,69
		Gebäudealter über 70 Jahre (Baujahr vor 1945)							0,68
		Anzahl KV	Interpolation		Klasse			Faktor	
Wohnlage (Definition Mietspiegel)	204			einfache Wohnlage			0,85		
	898	keine Interpolation		einfache bis mittlere Lage			0,92		
				mittlere Wohnlage			1,00		
				mittlere bis gute Lage			1,09		
103			gute Wohnlage			1,20			
Wohnfläche (laut Aufteilungsplan)	97			bis 45 m²			0,83		
	594	keine Interpolation		46 - 79 m²			1,00		
	324			80 - 99 m²			1,07		
	121			100 - 120 m²			1,05		
	59			größer 120 m²			1,00		
Anzahl Wohnungen innerhalb des Hauses (je Hauseingang, nicht je Wohnanlage)	465			3 - 6 Wohnungen			1,04		
	481	keine Interpolation		7 - 12 Wohnungen			1,00		
	153			13 - 34 Wohnungen			0,98		
	79			35 - 60 Wohnungen			0,92		
	27			61 - 140 Wohnungen			0,88		
Geschosslage im Haus Die Zu- und Abschläge für das Dachgeschoss gelten nur für Gebäude ohne Aufzug.	31			Souterrain			0,95		
	308			EG			0,99		
	502			1. und 2. OG.			1,00		
	163	keine Interpolation		3. bis 7. OG.			0,97		
	20			ab 8. OG.			0,94		
	DG 180			DG (über max. 2 Geschosse)			1,05		
				DG (über max. 3 Geschosse)			1,00		
			DG (über mind. 4 Geschosse)			0,90			
Garage oder / und Stellplatz	306	keine Interpolation		ohne Garage / Stellplatz			0,96		
	639			Garage / Stpl. vorhanden			1,00		
Vermietungszustand	1.048	keine Interpolation		Eigennutzung			1,00		
	157			Wohnung vermietet			0,92		
Modernisierung (ab Alter über 25 Jahre)	63			nicht modernisiert			0,93		
	152	keine Interpolation		kleine Modernisierungen			0,99		
	229			mittlere Modernisierung			1,00		
	60			462 KV keine Angaben		überwiegend modernisiert			1,06
	14	umfassend modernisiert				1,21			
Ausstattung	37			einfach			0,90		
	391	keine Interpolation 619 KV keine Angaben		mittel			1,00		
	151			gehoben			1,09		
	7			stark gehoben			1,17		
Balkon / Terrasse	215	Interpolation nach Nutzbarkeit		nicht vorhanden			1,00		
	877			Balkon vorhanden			1,07		
	113			Terrasse / Gartennutzung			1,12		
Sonstiges	Besonderheiten der Eigentumswohnung						0,80 – 1,20		

Anwendung des Immobilienrichtwertes

Die zonalen Immobilienrichtwerte 2015 befinden sich zurzeit noch in der Auswertung und werden kurzfristig veröffentlicht. Bis dahin gelten die zonalen Immobilienrichtwerte 2014, veröffentlicht unter www.boris.nrw.de/borisplus/portal/IRW.do weiter fort. Diese sind gegen eine Gebühr von 21,00 € als Auszug erhältlich.



Mit dem im Internet unter www.boris.nrw.de veröffentlichten Immobilienrichtwert mit seinen wertbestimmenden Merkmalen lässt sich der durchschnittliche Wert einer zu bewertenden Eigentumswohnung bestimmen.

Dennoch kann eine Eigentumswohnung „sonstige Besonderheiten“ aufweisen, die in den durchschnittlichen Kaufpreisen nicht enthalten sind (z.B. Sondernutzungsrecht Gartenfläche, Wintergarten, Wohnung mit Nordausrichtung etc.). Diese Besonderheiten sind bei der Wertermittlung mit Zu- oder Abschlägen (als Faktor oder als Absolutbetrag in €) zu berücksichtigen. Das Ergebnis ist der Vergleichswert der zu bewertenden Eigentumswohnung, in dem eine Marktanpassung bereits durch die Vergleichspreise enthalten ist.

[illegible]

Der Vergleichswert aus dem Immobilienrichtwert Nr. 15 (1.180 €/m²) ergibt sich für die Mustereigentumswohnung in diesem Beispiel aus dem Produkt der Faktoren wie folgt:

Vergleichswert = 1.180 €/m² x 1,062 x 1,07 x 0,96 x 1,07 x 1,05= **1.446,22 €/m²**

Der Vergleichswert der Eigentumswohnung ist abschließend noch anzupassen:

- ggf. Zeitwert des Stellplatzes oder der Garage
- ggf. Wert eines zusätzlichen Sondereigentums (z.B. zusätzlicher Hobbyraum)
- besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG)
z.B. Baumängel oder Bauschäden am Gemeinschafts- und/oder Sondereigentum

9.5 Sachwertfaktoren für Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäuser

Der Gutachterausschuss ermittelt für die zur Auswertung geeigneten verkauften Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäuser aus den letzten beiden Vertragsjahren den vorläufigen Sachwert des Grundstücks (VSW) auf der Basis der neuen Sachwert-Richtlinie des Bundes und des Sachwert-Modells der AGVGA.NRW.

Das Bewertungsmodell der AGVGA.NRW (Stand 7/2013) ist im Einzelnen beschrieben unter www.boris.nrw.de/borisplus/portal/infoagvga.do?sitenav=infoagvga.

Um die Marktanpassung für Sachwertobjekte an den Hager Immobilienmarkt zu ermitteln, werden die Kaufpreise (KP) der einzelnen Gebäudetypen (Reihenmittelhaus, Reihenendhaus bzw. Doppelhaushälfte, Ein- und Zweifamilienhäuser, Dreifamilienhaus) klassifiziert und mit den ermittelten vorläufigen Sachwerten (VSW) verglichen. Aus dem Verhältnis **Kaufpreis / vorläufiger Sachwert** ergibt sich der **Sachwertfaktor (SWF)**.

$$\text{Sachwertfaktor SWF} = \text{Kaufpreis KP} / \text{vorläufiger Sachwert VSW}$$

Zur Ermittlung des VSW stellt der Gutachterausschuss folgende Informationen zusammen:

- Außenbesichtigung des Verkaufsobjektes und Beurteilung des baul. Zustandes von außen
- zeitnahe Versendung eines Fragebogens an den Erwerber mit der Bitte, Informationen über die Gebäudeausstattung mitzuteilen (Heizung, Sanitäreinrichtung usw.),
- Einsicht in die Bauakte zur Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) und der Wohnfläche (Berücksichtigung Ausbau DG, Drempel, Unterkellerung, besondere Bauteile u.ä.),
- Klassifizierung des Gebäudetyps
- Wohnlagebeurteilung auf der Grundlage der Wohnlagenkarte

Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäuser

Für die Ableitung des SWF werden folgende Kaufpreise nicht verwendet:

- Neubauten und sehr alte oder untypische Gebäude (wirtschaftl. RND < 20 Jahre)
- Gebäude mit sehr schlechtem Bauzustand
- Kaufpreise mit persönlichen oder besonderen Verhältnissen

Der VSW wird auf der Basis der **SW-Modells der AGVGA.NRW** ermittelt. Hierzu verwendet der Gutachterausschuss:

- rd. 400 Kauffälle aus den Vertragsjahren 2013 und 2014
- Normalherstellungskosten **NHK 2010** (inkl. Baunebenkosten)
- [Baupreisindex Bund](#) mit Basis 2010 = 100
- Gesamtnutzungsdauer **80 Jahre**
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer (hinsichtlich Modernisierungen modifiziert – siehe Kap. 9.2.4)
- Alterswertminderung **linear**
- Zeitwert der Außenanlagen prozentual vom Gebäudezeitwert ermittelt (rd. 2 bis 6 %)
- Bodenwerte sind vom erschließungsbeitragsfreien zonalen Bodenrichtwert abgeleitet, objektspezifische Grundstücksmerkmale werden berücksichtigt, selbstständige Grundstücksteile werden vom Kaufpreis abgespalten (z.B. bei Übergrößen)

Als wesentliche **Einflussgrößen** auf den VSW ergaben sich in der Auswertung:

- Gebäudetyp
- Wohnlage

Zur Beschreibung des SWF werden folgende durchschnittliche **Kennzahlen** angegeben:

- Bruttogrundfläche BGF
- Wohnfläche WF
- Grundstücksfläche
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer

vorläufiger Sachwert VSW (Gebäude- und Bodenwert)	Sachwertfaktoren SWF nach Gebäudetyp und Wohnlage		
	Reihenmittelhaus		Doppelhaushälfte Reihenendhaus
	Wohnlagen mittel und gut (77 Fälle)	Wohnlage mittel (97 Fälle)	Wohnlage gut (38 Fälle)
100.000 €	1,35	1,17	1,24
125.000 €	1,29	1,09	1,20
150.000 €	1,23	1,03	1,16
175.000 €	1,16	0,98	1,12
200.000 €	1,10	0,94	1,08
225.000 €	1,04	0,91	1,04
250.000 €	0,98	0,88	1,00
275.000 €		0,86	0,96
300.000 €			0,92
325.000 €			0,88
Kennzahlen:	BGF 230 m², WF 116 m² w.RND 40 Jahre Grundstück 240 m²	BGF 230 m², WF 120 m² w.RND 40 Jahre Grundstück 400 m²	

vorläufiger Sachwert VSW (Gebäude- und Bodenwert)	Sachwertfaktoren SWF nach Gebäudetyp und Wohnlage			
	Einfamilienhaus freistehend		Zweifamilienhaus EFH mit Einlieger	Dreifamilienhaus
	Wohnlage mittel (50 Fälle)	Wohnlage gut (40 Fälle)	Wohnlagen mittel und gut (69 Fälle)	Wohnlagen mittel und gut (22 Fälle)
100.000 €	0,94			
125.000 €	0,93			
150.000 €	0,91	0,92	0,90	0,92
175.000 €	0,90	0,90	0,89	0,91
200.000 €	0,88	0,88	0,87	0,89
225.000 €	0,87	0,87	0,86	0,88
250.000 €	0,85	0,86	0,84	0,87
275.000 €	0,84	0,85	0,82	0,85
300.000 €	0,82	0,84	0,81	0,84
325.000 €	0,81	0,83	0,79	
350.000 €	0,79	0,83	0,78	
375.000 €	0,78	0,82	0,76	
400.000 €	0,76	0,82	0,74	
425.000 €	0,75	0,82	0,73	
450.000 €	0,73	0,81	0,71	
475.000 €			0,70	
500.000 €			0,68	
525.000 €			0,66	
550.000 €			0,65	
Kennzahlen:	BGF 290 m², WF 140 m² w.RND 38 Jahre Grundstück 700 m²		BGF 370 m² WF 178 m² w.RND 36 Jahre Grundstück 740 m²	BGF 430 m² WF 220 m² w.RND 27 Jahre Grundstück 550 m²

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten SWF ist das Sachwertverfahren ein Vergleichspreisverfahren. Nach Anbringung des SWF an den VSW des Bewertungsobjektes sind noch die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (z.B. Baumängel und/oder Bauschäden, Rechte usw.) zu berücksichtigen.

9.6 Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte

Hinweis:

Das Kapitel 9.6.1 Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte (Ein- und Zweifamilienhäuser) hat Herr Marco Rinski im Zusammenhang mit seiner Bachelorarbeit im Studiengang Geodäsie an der Hochschule Bochum mit dem Thema „Ableitung von Erbbaurechtsfaktoren am Beispiel der Stadt Hagen“ auf der Grundlage eines Datenbestandes des Gutachterausschusses Hagen neu überarbeitet. Hierzu wurden auf der Grundlage der Bewertungsmodelle (SW-RL) der Datenbestand (2009 – 2014) statistisch ausgewertet und die Abhängigkeiten bzw. Faktoren neu bestimmt. Neben den Auswertungsergebnissen ist in dieser Bachelorarbeit der Umgang mit Erbbaurechten in der Wertermittlung näher beschrieben und anhand eines Anwendungsbeispiels erläutert. Ebenso wurde mit dem gleichen Datenbestand das „Münchner Verfahren“, welches in der Beleihungsbewertung häufig Anwendung findet, untersucht. Diese Ergebnisse werden nachfolgend jedoch nicht dargestellt, da es in der Verkehrswertermittlung sehr selten angewendet wird.

Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf Auswertungen der Vertragsjahre 2006 bis 2008 und haben weiterhin Gültigkeit.

9.6.1 Modellerläuterungen Erbbaurecht

Mit der Neufassung der Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) hat sich das Modell zur Wertermittlung von Erbbaurechten gegenüber dem bisherigen Verfahren erheblich geändert. Der Wert des Erbbaurechts und des Erbbaugrundstücks sollte, wie bei Bewertung von unbelasteten Grundstücken üblich, in erster Linie mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt werden. Erst wenn für die Anwendung dieses Verfahrens nicht genügend geeignete Vergleichspreise zur Verfügung stehen – und dies ist die gängige Praxis – ist auf die **finanzmathematische Methode als Bewertungsmodell** zurückzugreifen.

Der Wert des Erbbaurechts setzt sich aus einem **Bodenwertanteil** (Bodenwertvorteil) und einem **Gebäudewertanteil** zusammen. Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist wie beim Sachwertverfahren auch bei Erbbaurechten ein Marktanpassungsfaktor anzuwenden.

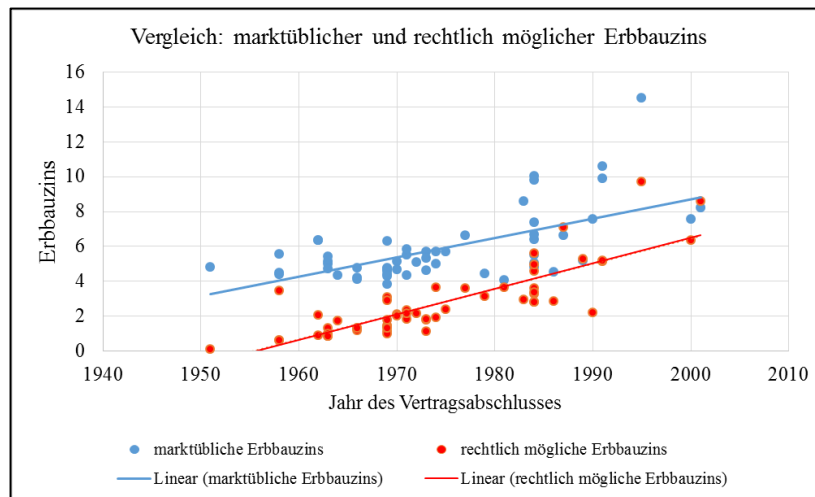
Der finanzmathematische Wert des Erbbaurechts ergibt sich aus der Summe von:

Gebäudezeitwert [€] (GZW) auf der Grundlage der SW-RL (siehe Modellbeschreibung) und Wert der Außenanlagen

- + **Bodenwertanteil** (BWA) bzw. der Bodenwertvorteil [€] aufgrund ersparter Erbbauzinsen ergibt sich aus der auf die Restlaufzeit kapitalisierten Bodenwertdifferenz
(Bodenwertdifferenz [€] = rechtlich möglicher Erbbauzins [€] – angemessener Erbbauzins [€])

Der **rechtlich mögliche Erbbauzins** [€/m²] ist i.d.R. nicht bekannt. Er ergibt sich auf der Grundlage des Erbbaurechtsvertrages über den seinerzeit vereinbarten Erbbauzins, der über den Lebenshaltungskosten- bzw. Verbraucherpreisindex auf den Kaufzeitpunkt (Wertermittlungsstichtag) hochgerechnet wird. Der z.Zt. gezahlte Erbbauzins wird teilweise im Grundstückskaufvertrag genannt. Im Regelfall liegt der rechtlich mögliche Erbbauzins unweit von dem tatsächlich gezahlten Erbbauzins entfernt. Somit kann davon ausgegangen werden, dass eine regelmäßige Anpassung stattgefunden hat.

Der **angemessene Erbbauzins** [€/m²] ergibt sich aus dem erschließungsbeitragsfreien grundstücksspezifischen Bodenwert des Hausgrundstücks [€/m²] mit einem im Modell verwendeten Erbbauzins von 3,5 %. Zum Hausgrundstück zählen auch ausgelagerte Garagengrundstücke. Bodenwert- und Flächenanteile an Garagenhöfen oder privaten Zuwegungen bleiben hingegen unberücksichtigt.



Modellbeschreibung Erbbaurecht – Sachwertobjekte (Reihenhäuser, Doppelhaushälften)

- Finanzmathematisches Modell der WertR 2006, Anlage 12
- Verwendung des in Hagen ortsüblichen Erbbauzinssatzes von 3,5 %
(Ermittlung des rechtlich möglichen Erbbauzinses in €/m² p.a. vom erschließungsbeitragsfreien grundstücksspezifischen Bodenwert bezogen auf das Hauptgrundstück)
- bebaute Erbbaurechte, individueller Wohnungsbau mit mittlerer Ausstattung und normaler Unterhaltungszustand
(Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände wurden nicht berücksichtigt)
- Berücksichtigung von Wertsicherungsklauseln als Anpassung Lebenshaltungskostenindex für einen 4-Personen-Arbeitnehmerhaushalt mit mittlerem Einkommen (bis einschließlich 2000) bzw. Verbraucherpreisindex (ab 2000) bzw. Erbbauzinsanpassung bei Eigentumsübergang
- Restlaufzeit des Erbbaurechts: zwischen 50 und 99 Jahre
- kein Verkauf des Erbbaurechts an Erbbaurechtsgeber (Ausschluss persönlicher Verhältnisse)
- Kaufpreise, bei denen die wirtschaftl. Restnutzungsdauer des Gebäudes die Restlaufzeit des Erbbaurechts übersteigt, wurden in den Auswertungen ausgeschlossen
(→ somit war in den Auswertungen kein Gebäudewertanteil zu berücksichtigen)
- Berechnung der Gebäudezeitwerte auf der Grundlage
 - der Sachwert-Richtlinie (SW-RL) und dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW (siehe auch unter www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html),
 - Bruttogrundfläche (BGF),
 - der NHK 2010 bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren,
 - lineare Alterswertminderung und
 - Hausanschlüsse alterswertgemindert (ausgehend von Neuerstellung mit rd. 10.000 €)
 - Nebengebäude (z.B. Garagen) zum Zeitwert
- Wert der Außenanlagen mit rd. 2 – 6 % des Gebäudezeitwertes
- Die Marktanpassungsfaktoren beschreiben die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt als statistische Durchschnittswerte ohne Berücksichtigung indiv. Merkmale.

Die Auswertung zeigte, dass sich für die zwei nachfolgenden Gebäudetypen unterschiedliche Marktanpassungsfaktoren und Unterschiede in der Höhe des finanzmathematischen Wertes ergaben. Daher wurden die beiden Gebäudegruppen getrennt untersucht. Die Auswertung der freistehenden Einfamilienhäuser führt u.a. aufgrund der nur geringen Datenmenge zu keinen schlüssigen Ergebnissen, welches in der Bachelorarbeit näher dargelegt wird.

Für die Auswertung lagen folgende Datenmengen vor:

- 13 Reihenmittelhäuser, 8 Reihenendhäuser und 18 Doppelhaushälften insg. 39 Kaufpreise
- 16 freistehende Einfamilienhäuser

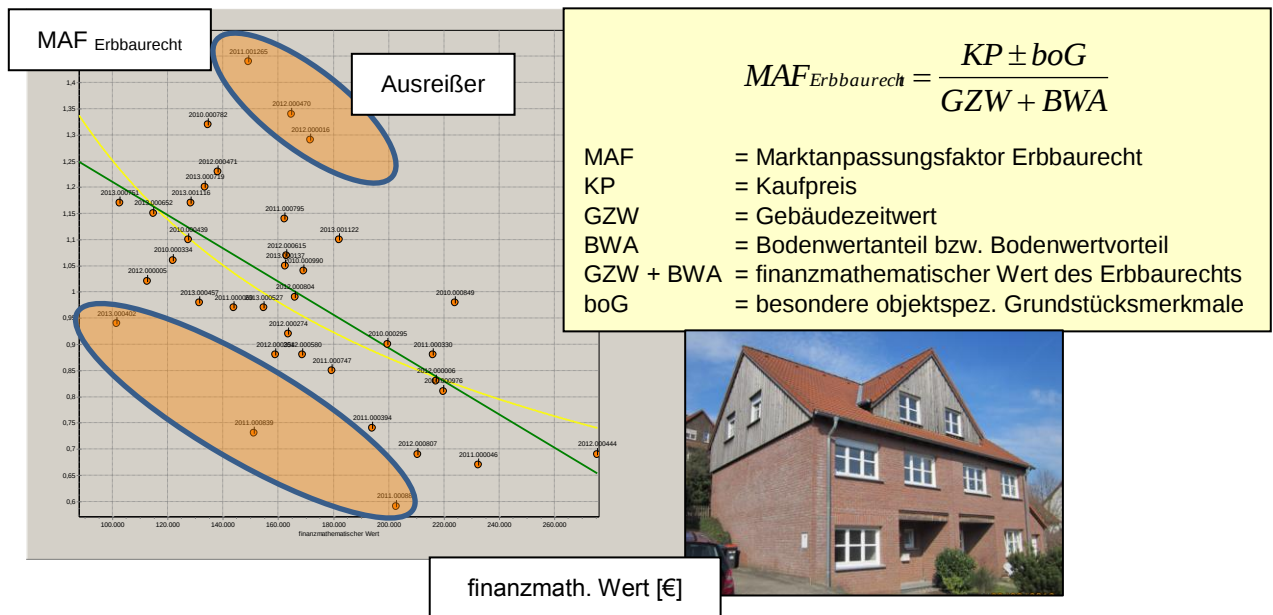
9.6.2 Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte – Doppelhaushälften, Reihenhäuser



Datenmenge Erbbaurecht – Doppelhaushälfte, Reihenhäuser

- Anzahl 39 Kauffälle
- Baujahr ab 1952 bis 2001
- Restlaufzeit Erbbaurecht 39 bis 88 Jahre
- finanzmathematischer Wert 87.000 – 275.000 €, i.M. 163.000 €
- Grundstücksfläche 130 – 850 m², i.M. 330 m²
- mittlere und gute Wohnlage

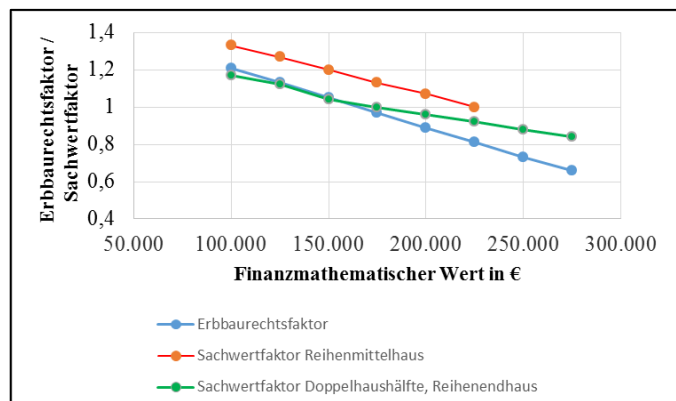
Nachdem für alle 39 Kauffälle der finanzmathematische Wert ermittelt wurde, ergibt sich der Marktanpassungsfaktor für Erbbaurechte aus folgender Rechenformel:



Aus den obigen 39 Marktanpassungsfaktoren aller Erbbaurechte wurde in Abhängigkeit des finanzmathematischen Wertes eine lineare Regressionsgleichung ermittelt.

$$\text{Marktanpassungsfaktor Erbbaurecht} = 1,487 - 0,00000280 \times \text{finanzmathematische Wert}$$

finanzmathematischer Wert (GZW + BWA)	MAF Erbbaurecht 39 Kauffälle
100.000 €	1,21
125.000 €	1,14
150.000 €	1,07
175.000 €	1,00
200.000 €	0,93
225.000 €	0,86
250.000 €	0,79
275.000 €	0,72



Die Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte liegen überwiegend unter den Sachwertfaktoren für Grundstücke im Normaleigentum.

9.6.3 Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte – freistehende Einfamilienhäuser

Für die Ableitung der Marktanpassungsfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser standen nur 16 geeignete Kaufpreise zur Verfügung. Hierbei wurde noch zwischen Objekten in mittleren und guten Wohnlage unterschieden. Die Vorgehensweise der Auswertung erfolgte wie bereits unter 9.6.1 beschrieben.



Datenmenge Erbbaurecht – freistehendes Einfamilienhaus

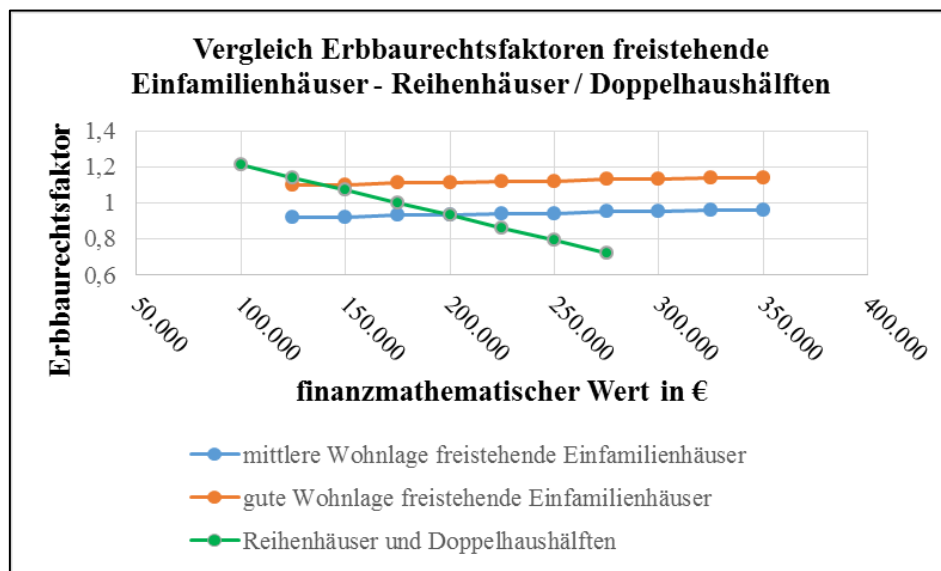
- Anzahl 16 Kauffälle
- Baujahr ab 1962 bis 1982
- Restlaufzeit Erbbaurecht 51 bis 69 Jahre
- finanzmathematischer Wert 113.000 – 359.000 €, i.M. 230.000 €
- Grundstücksfläche 430 – 920 m², i.M. 690 m²
- mittlere und gute Wohnlage

Die Marktanpassungsfaktoren unterscheiden sich im Wesentlichen durch die jeweilige Wohnlage. Der finanzmathematische Wert hat hier keinen großen Einfluss.

Marktanpassungsfaktor für freistehende Einfamilienhäuser:

- mittlere Wohnlage rd. 0,94
- gute Wohnlage rd. 1,12

In der Praxis gleicht das Ergebnis einer Anomalie, da es nicht üblich ist, dass bei steigendem finanzmathematischem Wert auch der Erbbaurechtsfaktor leicht ansteigt. Hier werden fallende Erbbaurechtsfaktoren erwartet. Trotz dieser Unsicherheit bei wenigen Kauffällen werden die Ergebnisse nachfolgend veröffentlicht. Der Gutachterausschuss wird zukünftig weitere Auswertungen mit mehreren Kaufpreisen durchführen.



9.6.4 Beispiel mit Anwendung der finanzmath. Methode – Erbbaurecht Doppelhaushälfte

Ein Erbbaugrundstück ist mit einer Doppelhaushälfte bebaut. Der Verkehrswert soll zum Verkauf des Erbbaurechts ermittelt werden. Es sind folgende Eckdaten gegeben:

- Doppelhaushälfte, Baujahr 1993, Erbbaurecht
- Wertermittlungstichtag 2014
- Erbbaurecht 1993-2092, Restlaufzeit 78 Jahre, Vervielfältiger bei 3,5 % 26,62
- Grundstück 260 m² Hausgrundstück
zBRW 200 €/m² ebfrei, W I-II 300 m² 0,7 25 m
grundstücksspezifischer Bodenwert nach Anpassung → 215 €/m²
- tatsächlich gezahlter Erbbauzins lt. Vertrag 564,00 € p.a.

rechtl. mögl. jährl. Erbbauzins von ursprünglich. 910,00 DM = 465,27 €
mit Index hochgerechnet ergibt zum Wertermittlungstichtag rd. 550,00 €

→ es kann angenommen werden, dass regelmäßig angepasst wurde
→ es wird der tatsächlich gezahlte Erbbauzins verwendet

- | | |
|---|----------------------------------|
| 564,00 € / 260 m ² Hausgrundstück = | 2,17 €/m ² p.a. |
| • marktüblicher jährl. Erbbauzins 3,5 % von 215 €/m ² bzw. | <u>7,52 €/m² p.a.</u> |
| • Differenz = Bodenwertanteil BWA bzw. Bodenwertvorteil | 5,35 €/m ² p.a. |

Finanzmathematischer Wert ergibt sich aus der Summe von

- | | | |
|--|--|------------------|
| • Bodenwertanteil kapitalisiert | 5,35 €/m ² x 260 m ² x 26,62 = | 37.028 € |
| • Gebäudezeitwert nach NHK 2010 inkl. Zeitwerte
für Nebengebäude und Außenanlagen = | | <u>230.000 €</u> |
| | | 267.028 € |

Marktanpassungsfaktor Erbbaurecht (Kapitel 9.6.1) beträgt rd. 0,75

Anpassung des finanzmath. Wertes an die Marktlage 267.028 € x 0,75	200.271 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, z.B. Bauschäden	<u>- 10.000 €</u>
	190.271 €
Verkehrswert	rd. 190.000 €

9.6.5 Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte – Ertragswertobjekte

Für Erbbaurechte, die mit Ertragswertobjekten (Mehrfamilienhäuser, gewerbliche Gebäude) bebaut sind, liegen nur sehr wenige Kauffälle aus den letzten Vertragsjahren vor. Die Marktanpassungsfaktoren liegen zwischen 0,65 und 1,05 (i.M. 0,9). Insgesamt sind die wenigen Daten sehr inhomogen.

Der finanzmathematische Wert liegt zwischen 200.000 und 750.000 €. Aufgrund der geringen Datenmenge können für diesen Teilmarkt keine statistisch gesicherten Marktanpassungsfaktoren angegeben werden.

9.7 Marktanpassungsfaktoren für Erbbaugrundstücke

Hinweis:

Der Gutachterausschuss hat jährlich nur wenige Kaufverträge über Erbbaurechtsgrundstücke vorliegen. Marktanpassungsfaktoren für Erbbaugrundstücke wurden erstmalig im Grundstücksmarktbericht 2009 aus Kauffällen der Vertragsjahre 2006 – 2008 ausgewertet und veröffentlicht.

Eine Aktualisierung der nachfolgenden ursprünglichen Veröffentlichung von 2009 ist für 2016 geplant. Die bisherige ältere nachfolgende Veröffentlichung hat jedoch weiterhin Gültigkeit.

Bei der Kaufpreisauswertung von Erbbaurechtsgrundstücken wurde festgestellt, dass der Verkauf des Erbbaurechtsgrundstücks vom Erbbaurechtsgeber nur an den jeweiligen Erbbaurechtsnehmer erfolgt ist. Dies ist der Normalfall, ein Verkauf an einen Dritten als neuen Erbbaurechtsgeber war nicht vorhanden und stellt daher die absolute Ausnahme dar. Die abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren gelten daher nur für den Fall, dass der Erbbauberechtigte das Erbbaugrundstück erwirbt. Ein Verkehrswert ist mit diesen Marktanpassungsfaktoren nicht ableitbar.

Aus folgenden Gründen kauft der Erbbaurechtsnehmer das Erbbaugrundstück:

- es stehen grundlegende Modernisierungen an, die eine Finanzierung erfordern,
- vor der Modernisierungsmaßnahme prüft der Erbbaurechtsnehmer die Gebäudeentschädigung bei Auslauf des Erbbaurechtsvertrages,
- der Erbbaurechtsnehmer möchte sein Erbbaurecht verkaufen und vereint Erbbaurecht und Erbbaugrundstück vor dem Verkauf,
- Kapitalmarktzins ist günstiger als der Erbbauzins
- der Erbbaurechtsnehmer möchte nicht nur „sein Haus“, sondern auch das Grundstück sein Eigen nennen.

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist ein Marktanpassungsfaktor für Erbbaugrundstücke anzuwenden, der in der Regel aus dem üblicherweise maßgeblichen Teilmarkt von Verkäufen des Grundstückseigentümers (Erbbaurechtsgeber) an den Erbbaurechtsnehmer erfolgt.

Die Ermittlung des Werts des Erbbaugrundstücks nach dem Bewertungsmodell der WertR 2006 ist eine finanzmathematische Methode, dem die Überlegung zu Grunde liegt, dass sich der Wert des Erbbaugrundstücks aus einem Bodenwertanteil und einem sich möglicherweise ergebenden Gebäudewertanteil zusammensetzt.

Der Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks (finanzmathematischer Wert)

- ist aus der Summe des über die Restlaufzeit des Erbbaurechts (Wertermittlungstichtag bis Ende Erbbaurecht) abgezinsten erschließungsbeitragsfreien Bodenwertes des unbelasteten Grundstückes und
- den ebenfalls über diesen Zeitraum kapitalisierten rechtlich zulässigen Erbbauzinsen zu ermitteln. Häufig fällt der gezahlte Erbbauzins mit dem rechtlich möglichen Erbbauzins zusammen. Es ist jedoch nicht grundsätzlich von dem zuletzt gezahlten Erbbauzins auszugehen.

Die Summe dieser beiden Komponenten bzw. der finanzmathematische Wert ist mit dem vom Gutachterausschuss ermittelten Marktanpassungsfaktor für Erbbaugrundstücke zu multiplizieren.

- Unterste Wertgrenze des Erbbaugrundstückes liegt i.d.R. beim finanzmathematischen Wert, somit ist der Marktanpassungsfaktor 1,00.
- Die Obergrenze für den Wert des Erbbaugrundstückes liegt i.d.R. beim unbelasteten erschließungsbeitragsfreien Bodenwert. Je nach Marktlage kann der Marktanpassungsfaktor demnach ein Vielfaches von 1 betragen.

Der Marktanpassungsfaktor für Erbbaugrundstücke wurde nach folgender Formel berechnet:

MAF	= Marktanpassungsfaktor für Erbbaugrundstück	$MAF = \frac{KP \pm boG}{BW_{Ferb}}$
KP	= Kaufpreis	
boG	= besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
BW _{Ferb}	= finanzmathematischer Wert des Bodenwertanteils des Erbbaugrundstückes	

Der Ableitung der o.g. Marktanpassungsfaktoren lagen folgende Modellüberlegungen zu Grunde:

Modellbeschreibung Erbbaugrundstück

- Finanzmathematisches Modell der WertR 2006 (Beispiele Nr. 5, 8 und 9 WertR)
- Marktanpassungsfaktor hat nur Gültigkeit bei Kauf des Erbbaugrundstückes durch den Erbbaurechtsnehmer, da sich in der Datenmenge nur Verkäufe des Erbbaurechtsgebers an den Erbbaurechtsnehmer befinden
- Verwendung des in Hagen ortsüblichen Erbbauzinssatzes von 3,5 % für EFH und MFH (Abzinsung des erschließungsbeitragsfreien unbelasteten Bodenwertes und Kapitalisierung des rechtlich zulässigen Erbbauzinses)
- Vergleich des zuletzt gezahlten Erbbauzinses mit dem rechtlich zulässigen Erbbauzins (Berücksichtigung von Wertsicherungsklauseln)
- Restlaufzeit des Erbbaurechts zwischen 40 und 80 Jahre
- Datenmenge beinhaltet keine Gebäudewertentschädigungen
- Die Marktanpassungsfaktoren beschreiben die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt als statistische Durchschnittswerte ohne Berücksichtigung indiv. Merkmale.
- MAF für EFH und MFH aus insg. 26 verwendbaren Kauffällen aus 2006 – 2009
- finanzmath. Wert zwischen 30.000 – 550.000 €, i.M. 170.000 €
- MAF lag zwischen 0,8 – 1,7, i.M. 1,3
- MAF aus multipler Regression abgeleitet, Bestimmtheitsmaß 52 %

Marktanpassungsfaktor Erbbaugrundstück Ertrags- und Sachwertobjekte (EFH, MFH)

Baujahr	jährlich rechtlich möglicher Erbbauzins bzw. aktuell gezahlter Erbbauzins in €/m ² p.a			
	1,00 €/m ²	2,00 €/m ²	3,00 €/m ²	4,00 €/m ²
1950 – 1959	1,30	1,21		
1960 – 1969	1,26	1,18	1,09	
1970 – 1979		1,14	1,05	0,97
1980 - 1989				0,93

Ein **Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks** kann sich ergeben, wenn:

- die Restnutzungsdauer des Gebäudes die Restlaufzeit des Erbbaurechts erheblich übersteigt und
- dieses nicht oder nur teilweise vom Erbbaurechtsgeber zu entschädigen ist.

Dieser Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks entspricht dem Wertvorteil, den der Grundstückseigentümer bei Beendigung des Erbbaurechts dadurch erlangt, dass er entsprechend den Regelungen des Erbbaurechtsvertrags keinen oder nur einen Teil (häufig 2/3 Anteil) des bei Ablauf des Erbbaurechtsvertrages bestehenden Gebäudezeitwertes an den Erbbauberechtigten zu vergüten hat. Die Höhe des Wertvorteils bestimmt sich zum Zeitpunkt des Ablaufs des Erbbaurechts nach den allgemeinen Wertverhältnissen am Wertermittlungstichtag und ist auf diesen Zeitpunkt abzuzinsen. Die Ermittlung des Gebäudewertanteils ist in der Anlage 15 Beispiele 8 und 9 der WertR2006 beschrieben.

Übersteigt die Restnutzungsdauer des Gebäudes die Restlaufzeit des Erbbaurechts nicht oder ist dieses voll zu entschädigen, so ergibt sich kein Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks.

Wert des Erbbaurechtsgrundstückes berechnet sich aus

$$\text{Wert}_{\text{Erbbaugrundstück}} = \text{finanzmathematischer Wert} \times \text{MAF}_{\text{EFH / MFH}} + \text{Gebäudewertanteil}$$

9.8 Rohertragsfaktoren

9.8.1 Rohertragsfaktoren für Ertragswertobjekte

Bei einem Renditeobjekt steht für die Wertbeurteilung des Grundstückes üblicherweise der nachhaltig erzielbare Jahresrohertrag im Vordergrund. Zur näherungsweise Kaufpreismittlung kann deshalb der Rohertragsfaktor als Verhältnis Kaufpreis zu Jahresrohertrag (auch x - fache des Jahresrohertrages genannt) dienen. Der regelmäßige jährliche Vergleich dieser Faktoren kann deshalb auch als ein Preisspiegel für den Markt von Renditeobjekten angesehen werden.

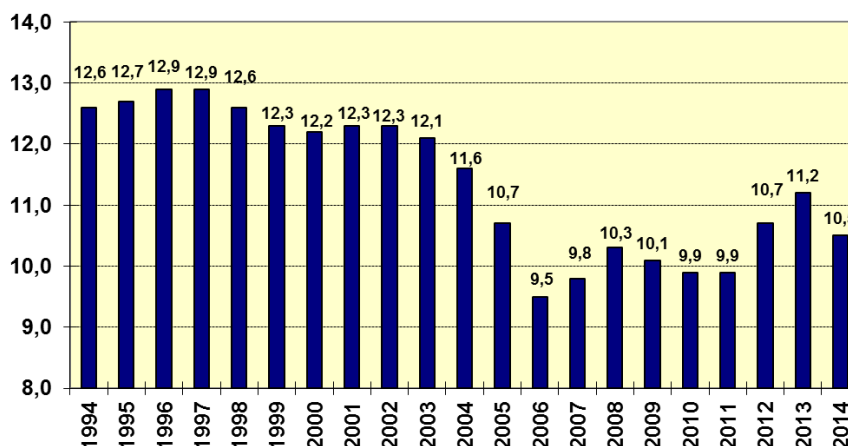
Modellbeschreibung x - fache des Jahresrohertrages

- Die nachfolgenden Rohertragsfaktoren wurden aus den nachhaltigen Jahresroherträgen (jeweils gültiger Mietspiegel) der verkauften Renditeobjekte (ab 4 Wohneinheiten, ohne Dreifamilienhäuser) der letzten zwei Vertragsjahre abgeleitet (§ 15 ImmoWertV).
- Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen, sowie Einnahmen aus Werbeanlagen.
- Umlagen zur Deckung von Betriebskosten bleiben unberücksichtigt.

	Rohertragsfaktoren für Ertragswertobjekte						
	Mehrfamilienhäuser gewerbl. Anteil bis zu 20 %			Mehrfamilienhäuser und Geschäftshäuser gewerbl. Anteil über 20 %			Veröffentlichung Mietspiegel Wohnen
Vertrags- jahr	Anzahl Kauffälle	Faktor	Std.abw. Einzelwert	Anzahl Kauffälle	Faktor	Std.abw. Einzelwert	
2000	91	12,2	2,9	12	11,7	2,1	01.01.2000
2001	121	12,3	2,2	34	11,6	2,9	
2002	96	12,3	2,9	27	10,5	2,1	01.01.2002
2003	65	12,1	3,2	29	9,5	2,1	
2004	65	11,6	3,2	26	9,0	1,5	01.01.2004
2005	71	10,7	2,5	29	9,0	2,7	
2006	77	9,5	2,6	34	9,7	3,5	
2007	121	9,8	3,3	51	10,2	4,3	01.01.2007 Hinweis: Mit der Einführung eines neuen Miet- spiegels kann sich der Rohertragsfak- tor gegenüber dem Vorjahr ändern, ohne dass daraus ein Preistrend abzuleiten wäre.
2008	159	10,3	2,5	65	9,9	4,8	
2009	129	10,1	2,3	47	9,8	4,1	
2010	106	9,9	3,1	24	9,4	1,5	
2011	101	9,9	4,0	20	9,5	2,7	
2012	105	10,7	3,1	22	9,2	2,8	
2013	99	11,2	3,3	22	8,6	2,2	
2014	103	10,5	3,1	31	9,0	2,4	01.11.2013

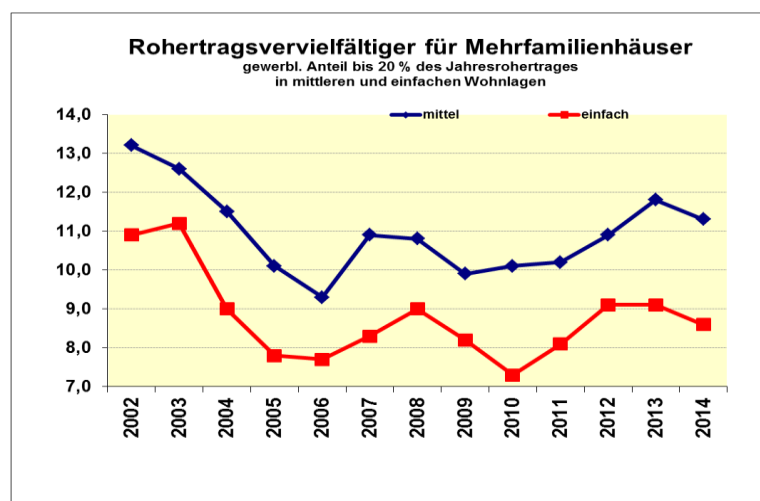
x-fache des Jahresrohertrages

MFH gewerbl. Anteil < 20 % des Rohertrages



Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser differenziert nach Wohnlagen
(gewerblicher Anteil bis zu 20 % des Rohertrages)

Jahr	mittlere Wohnlage			einfache Wohnlage			Veröffentlichung Mietspiegel Wohnen
	Anzahl Kauffälle	Faktor	Std.abw. Einzelwert	Anzahl Kauffälle	Faktor	Std.abw. Einzelwert	
2000	51	12,2	+/- 2,7	17	12,6	+/- 2,0	01.01.2000
2001	47	12,0	+/- 2,6	12	11,5	+/- 2,2	
2002	30	13,2	+/- 3,9	12	10,9	+/- 3,8	01.01.2002
2003	18	12,6	+/- 3,5	10	11,2	+/- 2,5	
2004	31	11,5	+/- 2,8	11	9,0	+/- 2,2	01.01.2004
2005	26	10,1	+/- 2,2	10	7,8	+/- 1,9	
2006	27	9,3	+/- 2,3	17	7,7	+/- 2,2	
2007	68	10,9	+/- 3,1	23	8,3	+/- 2,5	01.01.2007
2008	50	10,8	+/- 3,2	27	9,0	+/- 2,1	
2009	42	9,9	+/- 2,7	18	8,2	+/- 2,1	
2010	38	10,1	+/- 2,4	13	7,3	+/- 1,6	
2011	78	10,2	+/- 3,1	20	8,1	+/- 2,3	
2012	85	10,9	+/- 3,1	17	9,1	+/- 3,1	
2013	75	11,8	+/- 3,2	21	9,1	+/- 2,5	
2014	70	11,3	+/- 3,2	28	8,6	+/- 1,8	01.11.2013
Wohn-/Nutzfläche		515 m²	420 m²		530 m²	300 m²	
Kaufpreis je m²		620 €/m²	190 €/m²		430 €/m²	100 €/m²	
monatl. Miete je m²		4,50 €/m²	0,30 €/m²		4,20 €/m²	0,40 €/m²	
wirtschaftl. RND		26 Jahre	7 Jahre		25 Jahre	4 Jahre	



Rohertragsfaktor Mehrfamilienhäuser in **guten** Wohnlagen

(wenig Kauffälle, statistisch nicht gesichert)

i.M. **14,0 – fache** +/- 2,5

Dreifamilienhäuser

i.M. **15,9 – fache** +/- 3,4

9.8.2 Rohertragsfaktoren für Eigentumswohnungen

Wohnlage	selbstgenutzte Eigentumswohnungen ohne Wohnungserbbaurechte		
	Anzahl	Faktor	Std.abw. Einzelwert
einfach	15	12,7	+/- 4,0
mittel	198	15,3	+/- 4,6
gut	23	21,1	+/- 5,1

10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

10.1 Soziologische Daten

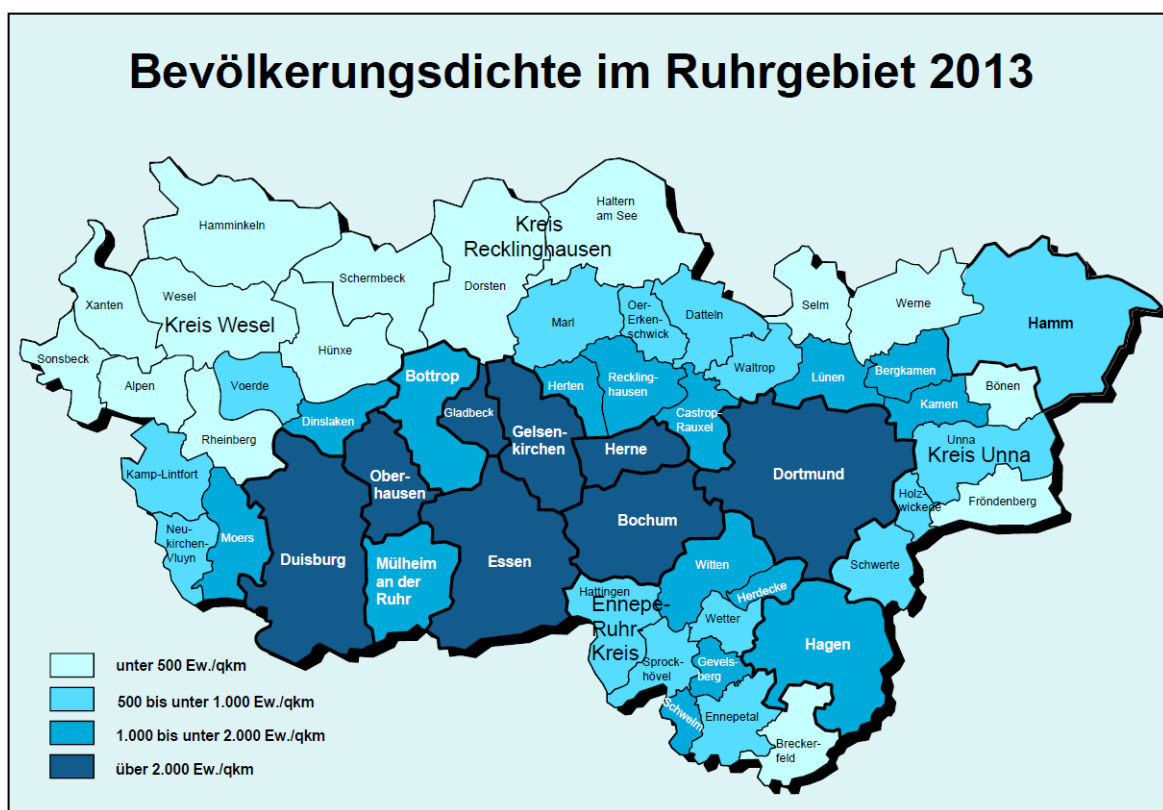
Kennzahlen	Stadt Hagen ⁵	Ruhrgebiet (Quelle RVR)
Einwohner	(Feb. 2015) 190.448	(31.12.13) 5.045.784
Bevölkerungsentwicklung	(2013 zu 2014) -1,2 %	(2012 zu 2013) - 0,03 %
Einwohnerdichte	1.188 Einwohner/km ²	1.137 Einwohner/km ²
Katasterfläche in km ²	160,3 km ²	4.436 km ²
Arbeitslosenquote	(Dez. 2014) 10,1 %	(9/2014) 10,7 %
Gewerbesteuer (Hebesatz)	520 (ab 01.01.2015)	335 – 690 (ab 01.01.2015)
Grundsteuer A (Hebesatz) (01.01.2012 265)	375 (ab 01.01.2013)	165 – 690 (ab 01.01.2015)
Grundsteuer B (Hebesatz) (01.01.2012 530)	750 (ab 01.01.2013)	315 - 876 (ab 01.01.2015)

Grund- und Gewerbesteuerübersicht 2014 / 2015 aller rd. 400 Städte / Gemeinden in NRW aufgeführt unter http://www.steuerzahler-nrw.de/files/32945/hebesaetze_2015_0217.pdf (Mittelwert Grundsteuer A 273, Grundsteuer B 473). Das Statistische Jahrbuch 2014 der Stadt Hagen ist als gebührenfreier Download erhältlich <https://www.hagen.de/Statistische-Jahrbuch>.

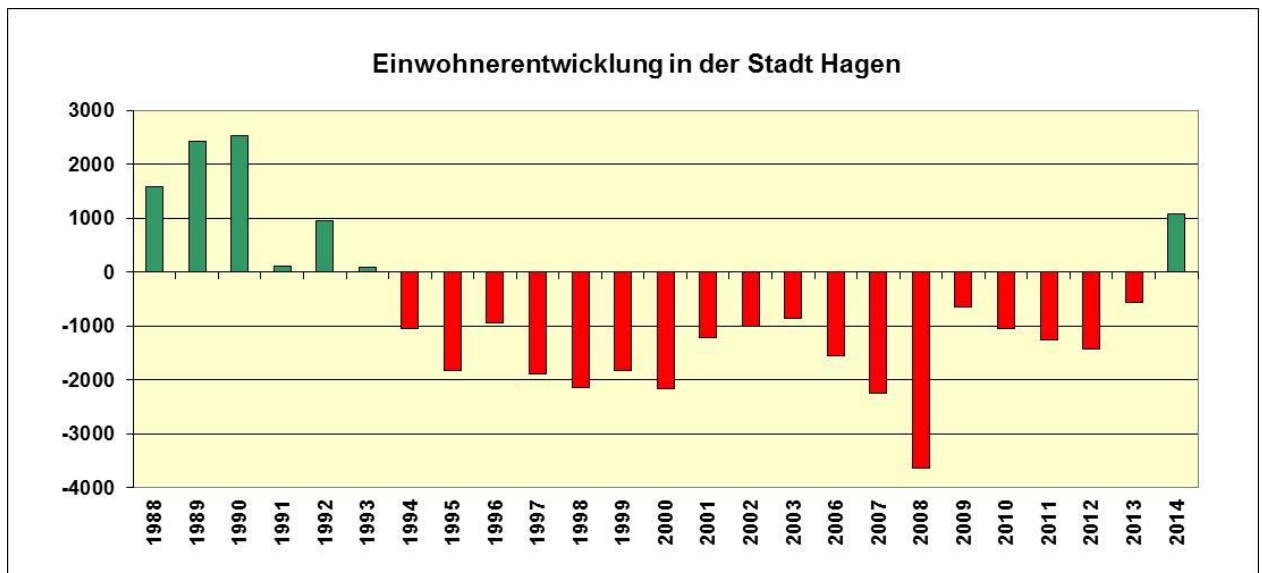
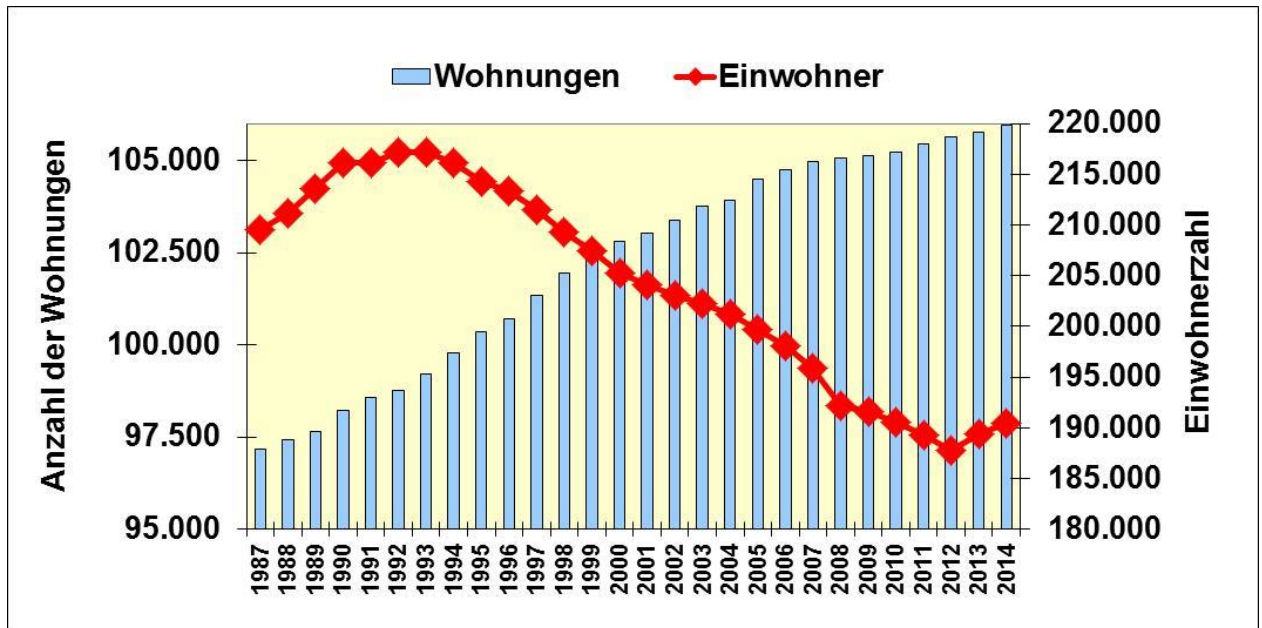
Das Statistische Jahrbuch informiert detailliert u.a. über:

- Allgemeine Angaben zum Stadtgebiet Hagen
- Bevölkerungsentwicklung
- Bau- und Wohnungswesen
- Wirtschaft
- Verkehr und Umwelt

Überregionale Vergleiche (z.B. zur Bevölkerungsentwicklung) sind auch beim Regionalverband Ruhr (RVR) erhältlich www.metropol Ruhr.de/regionalverband-ruhr.



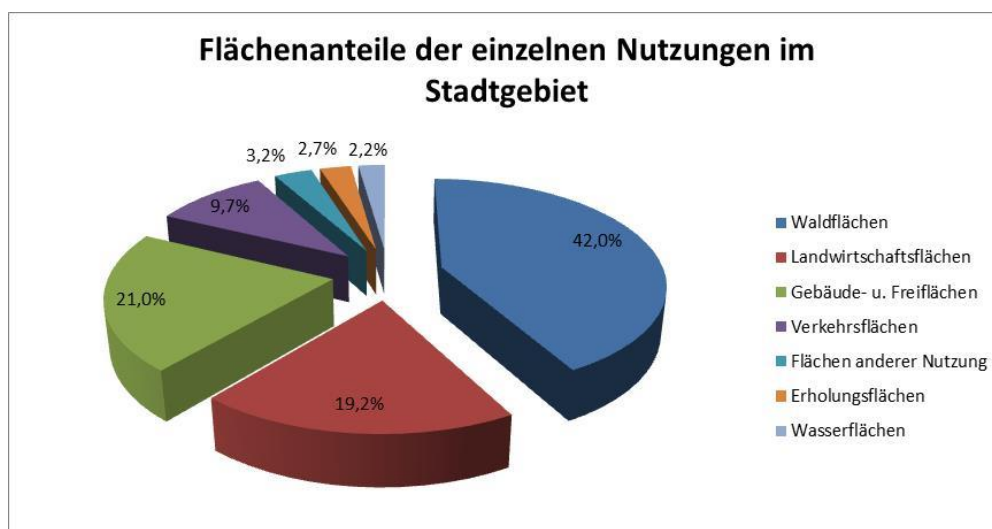
⁵ Quelle: Fachbereich Öffentliche Sicherheit, Verkehr, Bürgerdienste und Personenstandswesen der Stadt Hagen.



2013 erfolgte die Umstellung auf das Einwohnermelderegister.

10.2 Strukturdaten Bauen und Wohnen

10.2.1 Flächennutzung

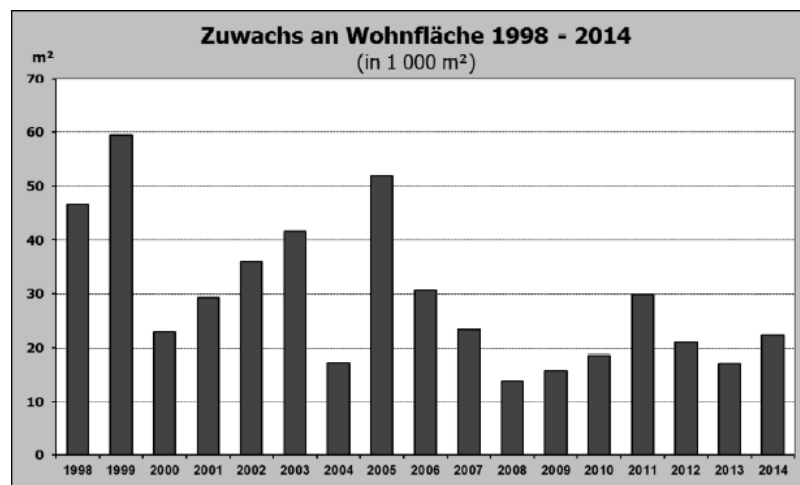
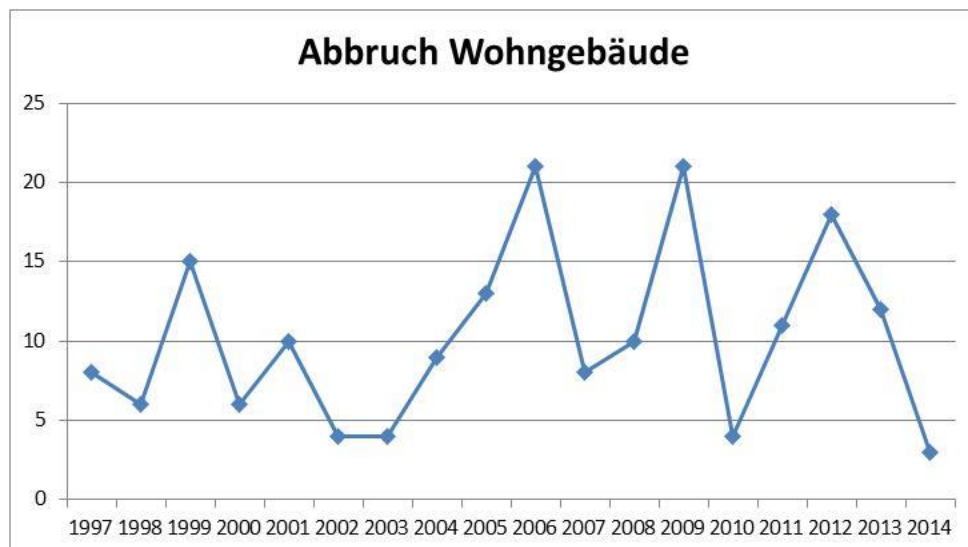
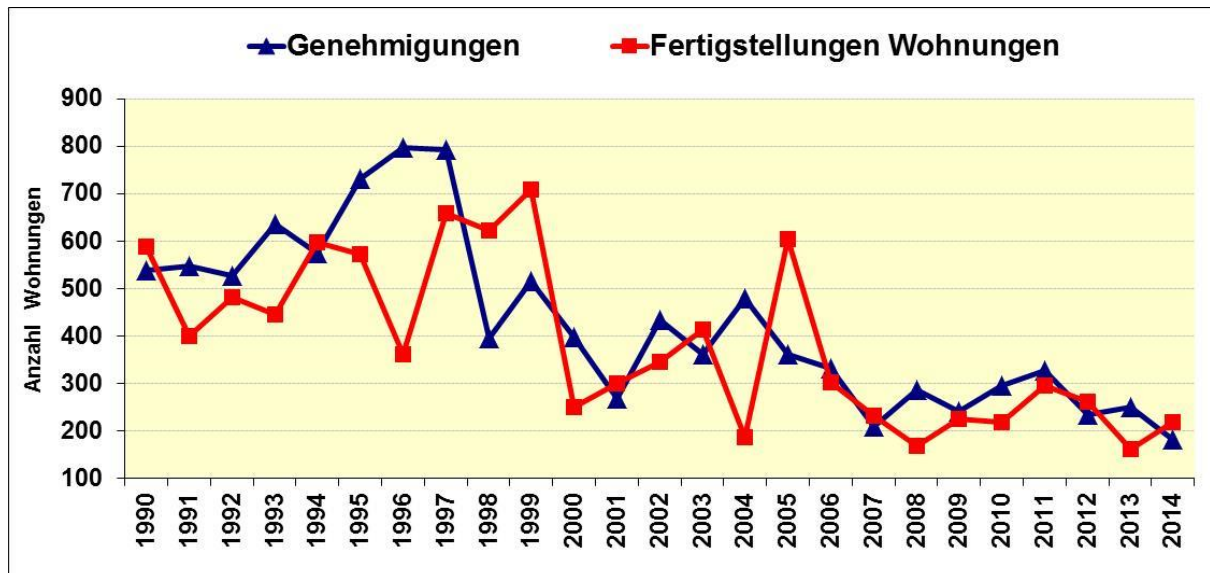


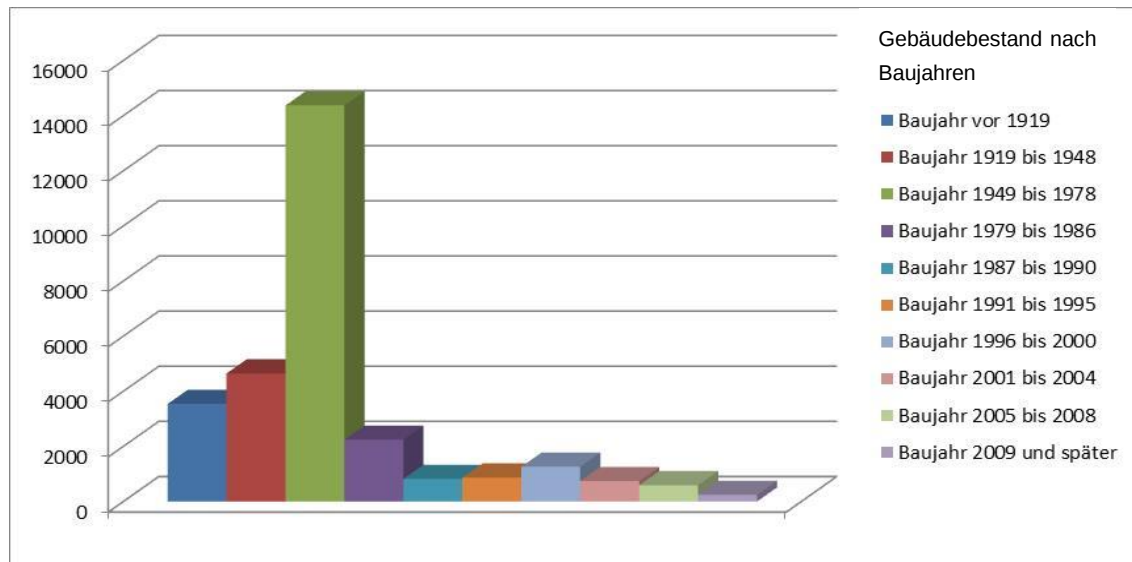
Übersicht der Flächennutzungen
(Stand Feb. 2015).

10.2.2 Baugenehmigungen / -fertigstellungen

Wohnungsbestand in der Stadt Hagen Ende 2014 (Angaben aus Stat. Jahrbuch 2014)

- Die Anzahl der Baugenehmigungen für Wohnungen sank gegenüber dem Vorjahr
- 105.960 Wohnungen
- 8.000.100 m² Wohnfläche
- rd. 42 m² Wohnfläche / Einwohner
- 219 neue Wohnungen errichtet in 2014
- 7 Wohnungen in 3 Gebäuden in 2014 abgerissen





Quelle: Die Daten für die Graphik sind dem statistischen Landesamt (<http://www.it.nrw.de/statistik>) entnommen.

10.2.3 Nebenkosten beim Immobilienerwerb

Beim Immobilienerwerb fallen neben dem im notariellen Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreis noch folgende Nebenkosten an. Die Höhe der zusätzlichen Nebenkosten (bis zu rd. 10 %) wird als prozentualer Anteil des Kaufpreises angegeben.

▪ Grunderwerbsteuer (ab 01.01.2015).....	6,5 %
▪ Notarkosten (Kaufvertrag, Notaranderkonto, Grundschriftbestellung).....	rd. 1,0 %
▪ Gebühren Grundbuchamt	rd. 0,3 – 0,7 %
Auflassungsvormerkung und Eigentumsumschreibung, Eintragung der Grundschrift, ggf. Eintragung oder Löschung von Rechten	
▪ ggf. Maklercourtage	3,57 %
▪ ggf. Finanzierungskosten	individuell
Darlehensgebühren, Bewertungskosten, Zinsen für Vorfinanzierung, etc.	

Neben den genannten Nebenkosten sind ggf. folgende grundstücksbedingte Lasten zu berücksichtigen:

- Erschließungsbeiträge nach BauGB
- Abgaben für Straßenerneuerung nach KAG
- Ausgleichsbeträge
- Kanalanschlussbeiträge
- Kosten für Kompensationsmaßnahmen (z.B. Pflanzgebote)
- Gebühren für Baugenehmigung, Kosten für Lageplanerstellung
- bei Neubauten Kosten für die Gebäudeeinemessung
- Ablösung von Stellplatzverpflichtungen, etc.

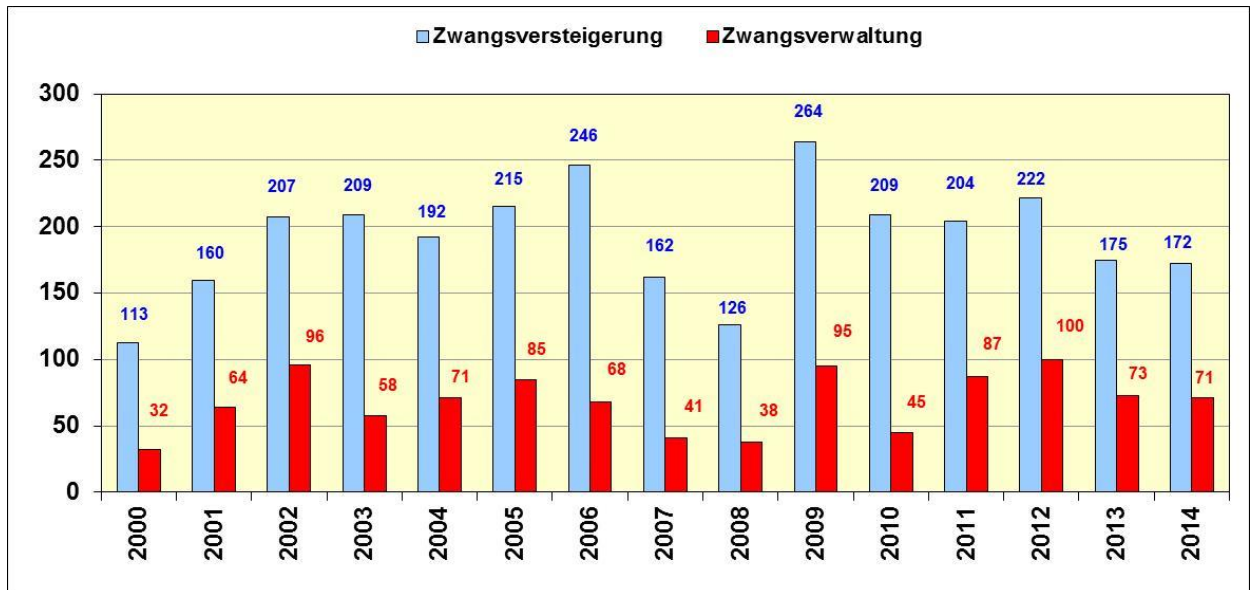
10.2.4 Zwangsversteigerungen in Hagen

Im Vertragsjahr 2014 wechselten in der Stadt Hagen 64 Objekte mit einem Gesamtumsatz von rd. 4,15 Mio. € (rd. 2,0 % des Gesamtgeldumsatzes) per Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren den Eigentümer. Von der Anzahl der Zuschläge waren rd. 50 % Erwerber aus Hagen.

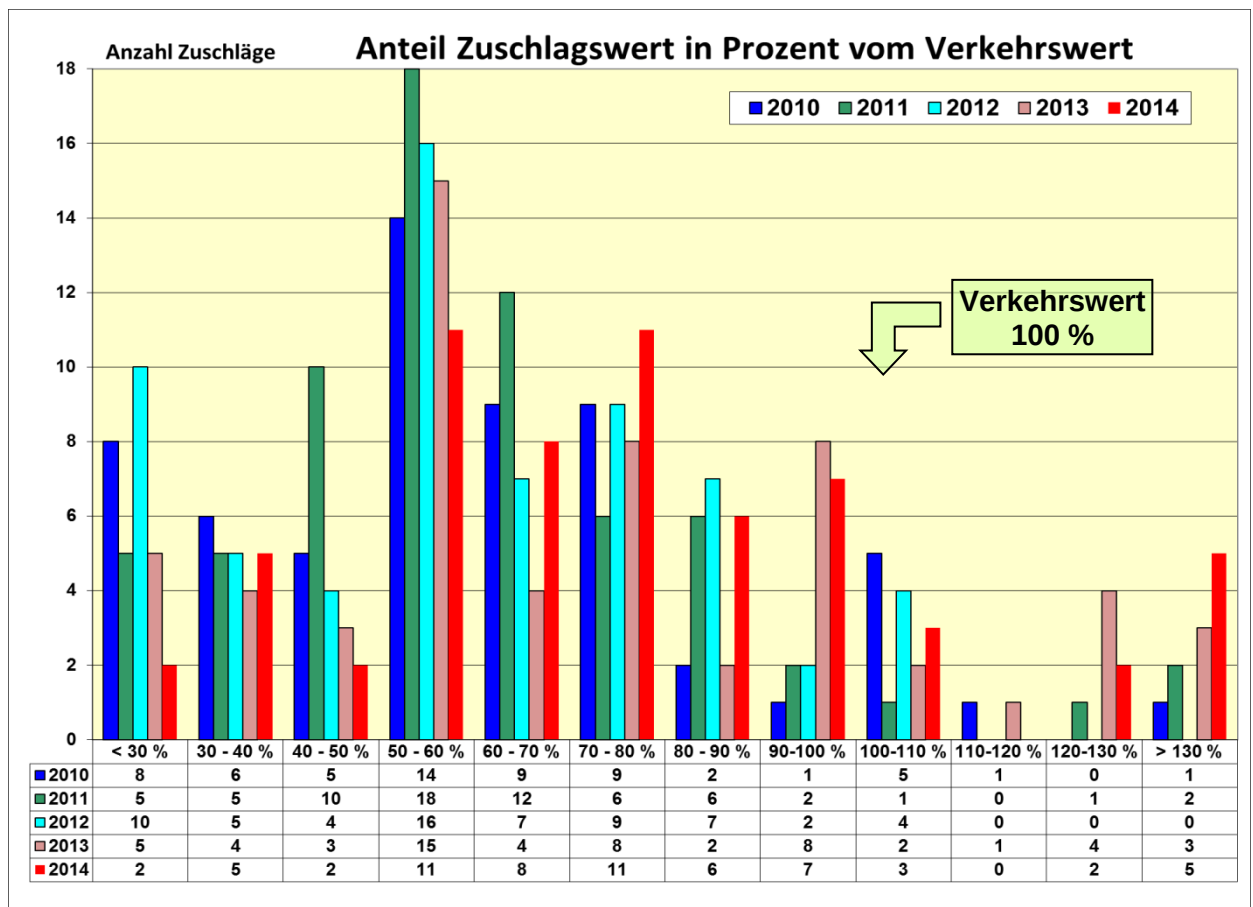
Die Versteigerungsobjekte lagen überwiegend in folgenden Gemarkung: rd. 40 % Hagen, rd. 30 % Eppenhause, rd. 11 % Eckesey und rd. 19 % Sonstige Gemarkungen.

	Unbebaute Grundstücke		Bebaute Grundstücke		Wohnungs- und Teileigentum	
	Anzahl	Mio. €	Anzahl	Mio. €	Anzahl	Mio. €
2000	0		9	1,6	4	0,3
2001	1	0,1	13	2,6	5	0,2
2002	0		11	2,1	13	0,5
2003	1	0,07	12	2,3	11	0,5
2004	0		20	3,1	11	0,5
2005	2	0,006	22	5,6	12	0,5
2006	1	0,04	21	3,2	12	0,5
2007	3	0,03	17	2,8	15	0,5
2008	2	0,16	18	2,0	25	0,9
2009	3	0,06	15	1,7	14	0,6
2010	5	0,03	30	5,1	27	1,1
2011	1	5,1	34	4,9	42	1,5
2012	0	0	25	3,1	29	1,1
2013	2	0,16	22	3,6	41	1,09
2014	4	0,41	21	2,8	39	0,98

Der Amtsgerichtsbezirk Hagen schließt die Gemeinden Herdecke und Wetter mit ein. Die Anträge beinhalten Teilungsversteigerungen (z.B. zwecks Aufhebung der Gemeinschaft) als auch Vollstreckungsversteigerungen (z.B. wegen Zahlungsforderungen). Ein Versteigerungsobjekt kann im rechtlichen Sinne aus mehreren Grundstücken bestehen. Ein Versteigerungsantrag bezieht sich immer auf ein Grundstück.

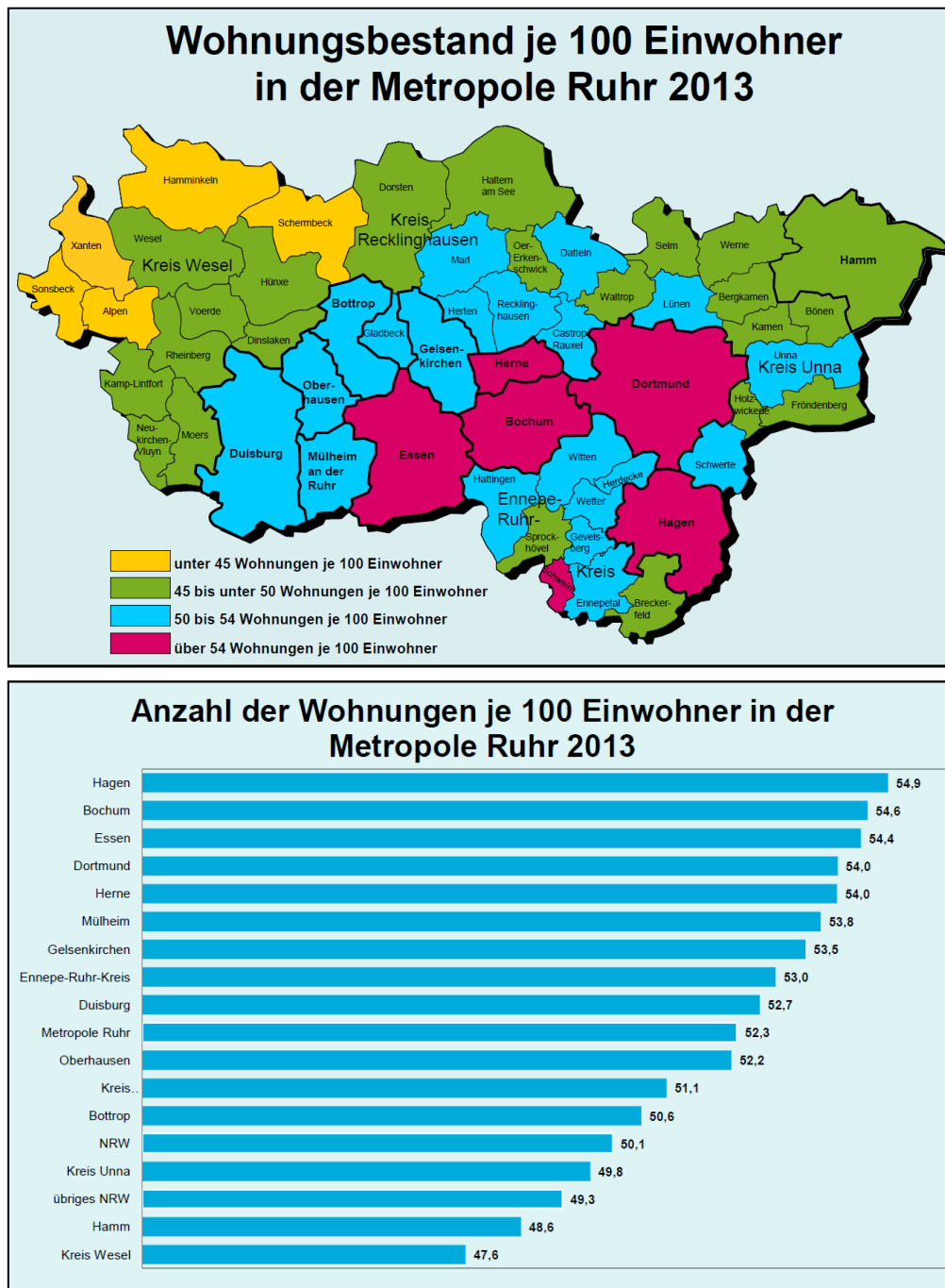


Inwieweit der Zuschlag von dem ermittelten Verkehrswert in den letzten Vertragsjahren abweicht, wird aus der nachfolgenden Grafik deutlich. Zuschläge unter 50 % des Verkehrswertes liegen i.M. unter 100.000 € Verkehrswert (Zuschlag Min. 4.500 €, Mittel 65.000 € und Max. 295.000 €).



Weitere Informationen (z.B. Wertgutachten) und Termine zur Zwangsversteigerung sind im Internet unter der Adresse www.zvg.nrw.de erhältlich.

11. Regionale Vergleiche



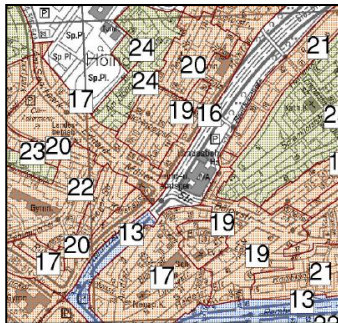
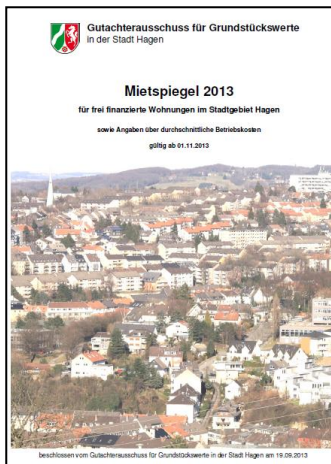
Quelle Grafiken: Regionalverband Ruhr

Regionale Vergleiche sind z.B. veröffentlicht:

- Regionalverband Ruhr (RVR) www.metropoleruhr.de/regionalverband-ruhr
- Grundstücksmarktbericht NRW www.boris.nrw.de/borisplus/portal/gmb_nrw.do
- Grundstücksmarktbericht Deutschland <http://www.immobiliemarktbericht-deutschland.info>

12. Mieten

12.1 Mietspiegel 2013 für frei finanzierte Wohnungen



Der Hagener Mietspiegel 2013 ist nach § 558 d) BGB ein qualifizierter Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen durch den Gutachterausschuss erstellt und am 19.09.2013 beschlossen wurde. Er wurde aus einer repräsentativen Stichprobe von rund 2.700 geeigneten Wohnmieten unter Verwendung mathematisch-statistischer Auswerteverfahren abgeleitet und gilt für klassische Mietwohnungen in frei finanzierten Mehrfamilienhäusern oder für vermietete Eigentumswohnungen, die ausschließlich der Wohnnutzung dienen. Der Mietspiegel wurde von der Stadt Hagen und von den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt und mit Gültigkeit vom 01.11.2013 von der Stadt Hagen herausgegeben.

Die monatliche Nettomiete kann als Ausgangswert im Wesentlichen in Abhängigkeit der Ausstattung der Wohnung bzw. des Gebäudes (insbesondere bei älteren Gebäude mit Baujahr bis 1977, siehe Ausstattungstabellen 1a und 1b) und des tatsächlichen Baujahres aus der Grundtabelle 1 für eine Standardwohnung als Mittelwert leicht entnommen werden. Weitere Einflüsse auf die Nettomiete (z.B. Wohnlage, Wohnfläche, Balkon, Grundriss, sonstige Besonderheiten), die durch eine Abweichung von einer Standardwohnung begründet sind, können durch prozentuale Zu- und Abschläge der Tabelle 3 berücksichtigt werden. Die einzelnen Einflussgrößen sind textlich beschrieben. Die Wohnlage kann über die ebenfalls hier veröffentlichte Wohnlagenkarte oder über die im Internet unter www.boris.nrw.de veröffentlichten Bodenrichtwerte oder einer Wohnlagenbeschreibung im Mietspiegel bestimmt werden. Die einfache Berechnung der Nettomiete ist anhand eines Beispiels in Anlage 2 des Mietspiegels beschrieben.

Mietspiegel und Wohnlagenkarte können kostenfrei jeweils als PDF-Datei heruntergeladen werden www.gutachterausschuss.hagen.de.

12.2 Mietrichtwertkarte 2006

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen hat in Zusammenarbeit mit der Universität Dortmund, Fakultät Raumplanung, Lehrstuhl für Bodenpolitik, Bodenmanagement und kommunales Vermessungswesen die Mietrichtwertkarte 2006 erstellt. Sie ermöglicht die Ermittlung angemessener Geschäftsraummieten in Abhängigkeit von der Größe und der Lage des Geschäftes in der Innenstadt. Hierzu werden insbesondere Passantenfrequenzen als Lagekriterium (zuletzt in 2008 erhoben) verwendet. Die Mietangaben beziehen sich überwiegend auf eine Datenerhebung von 2006. Die Mietrichtwertkarte 2006 (Passantenfrequenzen 2006) ist im Internet als gebührenfreier Download unter <http://www.gutachterausschuss.hagen.de/> erhältlich.

12.3 Büromieten

Dem Gutachterausschuss stehen aus seiner Mietdatenbank für das Stadtgebiet Hagen rd. 145 aktuelle Mietangaben (Nettokaltmieten ohne Betriebskosten und ohne MwSt) für Büronutzungen der letzten 10 Jahre zur Verfügung. Mehr als 50 % dieser Mietangaben wurden im Jahr 2014 erhoben. Die Mietangaben ergeben sich im Wesentlichen durch die Kaufpreisauswertung (Mietangaben in Kaufverträgen), Erstellung von Verkehrswertgutachten, telefonischer Recherche des Gutachterausschusses sowie aus den Angeboten der gebräuchlichen Internetplattformen (immoscout24, immowelt) zur Vermietung von Büroflächen. Die Internetangebote betragen nur rd. 16 % der Datenmenge. Bei rd. 80 % der Mietangaben handelt es sich um z.Zt. ausgeübte Mietverhältnisse.

Aus den Erfahrungen des Gutachterausschusses und aus Gesprächen mit Mietakteuren am Hagener Büromarkt wird deutlich, dass in der Stadt Hagen z.Zt. ein größeres Mietangebot insbesondere von älteren Büroflächen vorhanden ist, die mit längeren Vermarktungszeiten und Leerständen verbunden sind. Gerade bei älteren, nicht modernisierten Büroflächen in einfachen Lagen ist ein erhöhter Leerstand vorhanden. Die Stadtverwaltung Hagen hat sich von zuvor vielen dezentralen Einrichtungen auf nur noch wenige zentrale Verwaltungsstandorte (Rathaus I Rathausstr., Rathaus II Berliner Platz, Verwaltungsgebäude Eilper Str. u.a.) konzentriert. Ältere teilweise angemietete Büroflächen wurden aufgegeben. Im Eigentum der Stadt Hagen befindliche, nicht mehr benötigte Bürogebäude wurden überwiegend veräußert.

Ebenso hat der Stromversorger Enervie (ehemals Stadtwerke Hagen) seine dezentralen Standorte aufgegeben und in 2014 durch einen Neubau in Autobahnnähe in Haßley konzentriert. Die Altflächen werden am Immobilien- und Büromarkt z.Zt. angeboten.

Im Neubaubereich sind in den letzten Jahren insbesondere in der Innenstadt und im Hochschulviertel neue zusätzliche Büroflächen entstanden, bei denen kaum Leerstände vorhanden sind (Sparkassenzentrale, Diakonie Martin-Luther-Str., Fernuni Hagen, Dienstleistungszentrum Feithstr., Stromversorger Enervie – Haßleyer Insel, Schulungszentrum Harkorten, Torhaus Hasper Bunker, Caritas Hochstr. u.a.). Wenige Altbestände (teilweise auch denkmalgeschützt) wurden grundlegend saniert (Neubauzustand) und am Büromarkt neu platziert (z.B. Haus der Ruhrkohle, Verwaltungsgebäude Hochstr., Haus des Arbeitgeberverbandes Körner Str. u.a.). Diese Bautätigkeit zeigt, dass Nachfrage nach zeitgemäßen Büroflächen vorhanden ist.

Der Büromietdatenbestand wurde statistisch ausgewertet. Nachfolgend werden die wesentlichen Einflusskriterien auf die Büromiete kurz erläutert.

Büroausstattung	Die Büroausstattung ist das wesentlichste Einflusskriterium auf die Büromiete. Die Miete wird nach den Regressionsergebnissen zu rd. 44 % über die Büroausstattung erklärt. Insbesondere finden hier grundlegend sanierte Büroflächen hinreichend Berücksichtigung (haben teilweise Neubauzustand und somit deutlich höhere Mieten, als es für die Baualtersklasse üblich ist).
------------------------	---

Baualtersklasse	Die Büromieten wurden in 4 Baualtersklassen untergliedert. Die Baualtersklasse korreliert stark mit der Büroausstattung.
	bis 1954 9 Mieten
	1955 – 1972 42 Mieten
	1973 – 1999 76 Mieten
	ab 2000 23 Mieten

Lage / Ortsteil	Die Büromieten stammen im Wesentlichen aus folgenden Bereichen:
	Innenstadt Hagen - Fußgängerzone 51 Mieten
	Innenstadt Hagen - Randlagen 28 Mieten
	Hochschulviertel 14 Mieten
	Lennetal, Halden, Fley – Gewerbegebiete 7 Mieten
	Nebenzentrumsanlagen bzw. Ortsteile wie Boele, Haspe, u.a. 31 Mieten

Die Innenstadtlage der Fußgängerzone hebt sich von den Randlagen der Innenstadt und den übrigen Ortsteilen deutlich ab. Büromieten im Hochschulviertel liegen durch die gute Erreichbarkeit (Autobahnnähe), die Nähe zum Gericht, Fachhochschule und Fernuni etwas höher als die Mieten in den angrenzenden Ortsteilen. Die Lage ist eine signifikante Einflussgröße auf die Büromiete, unter die die Einflüsse Erreichbarkeit und Parkplatzsituation subsummiert werden.

Nutzfläche	Die Nutzfläche hat nach den Auswertungen keinen signifikanten Einfluss auf die Nettomiete. Die durchschnittliche Flächengröße liegt – sofern die wenigen übergroßen Flächen unberücksichtigt bleiben – bei rd. 410 m ² (Min. 63 m ² , Max. 1.800 m ²).
------------	--

Parkplatz	Die meisten Büroflächen liegen in der Innenstadt (meist Fußgängerzone) und verfügen über keine eigenen Parkplätze. Kundenparkplätze sind i.d.R. nur in den Randlagen anzutreffen. Dieser vermeintliche Vorteil wird durch geringere Mieten aufgrund der schlechteren Lage überlagert. Aus der Regressionsberechnung geht hervor, dass das Kriterium Parkplatz nicht signifikant ist.
-----------	--

Nach Beseitigung der Ausreißer (+/- 3-fache Standardabweichung des Mittelwertes) ergeben sich für die einzelnen Büroausstattungen folgende durchschnittliche Büromieten (beinhalten keine Mehrwertsteuer und keine Betriebskosten).

Ausstattung Büro(-gebäude)	Anzahl mit Ausreißer	Min. [€/m ²]	Mittelwert [€/m ²]	Max. [€/m ²]
alt, einfach, hoher Energiebedarf	3	4,20	4,50	4,70
baujahrestypisch aus den 60er Jahren	32	4,90	5,25	5,65
zeitgemäße Ausstattung, ggf. mit Aufzug, teilweise modernisiert	59	5,40	6,50	7,70
umfassend modernisiert, energetisch nachgerüstet	27	6,00	7,10	8,00
Neubauzustand (Baujahr ab 2000) variable Räume, energetisch gut	24	6,00	8,50	11,00

12.4 Mieten für Ladenflächen

Dem Gutachterausschuss stehen rd. 100 Mieten von Ladenflächen aus dem Zeitraum 2010 – 2014 zur Verfügung. Hiervon liegen rd. 50 Ladenmieten innerhalb der Hagener Innenstadt im Bereich der Fußgängerzone.

Die übrigen Ladenmieten beziehen sich auf die Randbereiche der Hagener Innenstadt, als auch auf die Nebenzentren (Haspe, Eilpe, Wehringhausen u.a.).

Die nachfolgend aufgeführten Nettomieten beinhalten keine Mehrwertsteuer und keine Betriebskosten.

12.4.1 Ladenmieten Hagener Innenstadt - Fußgängerzone

Bei der statistischen Auswertung ergaben sich zwei wesentliche Einflüsse auf die Nettomiete:

Passantenfrequenz Verwendung der Passantenfrequenzzählung der Mietrichtwertkarte 2006; der Frequenzzählung 2008 (nicht veröffentlicht, Fertigstellung Sparkasse) und der sachverständigen Einschätzung nach Fertigstellung der Rathaus-Galerie. Der Schwerpunkt der Passantenhäufung lag bisher im Bereich der Elberfelder Straße zwischen Hohenzollernstr. und Kampstr. mit 100 %. Inwieweit sich durch die neue Einzelhandelsstruktur Passantenströme verschieben, kann nur durch eine neue Zählung ermittelt werden.

Ladengröße Die Ladenfläche (Verkaufsfläche) hat einen Einfluss auf die Nettomiete.

Der Gutachterausschuss beabsichtigt nach Fertigstellung der Rathaus-Galerie und Umbau der Volme-Galerie eine neue Mietdaten- und Passantenfrequenzerhebung durchzuführen. Dennoch sollen die nachfolgenden Angaben auf der Grundlage aktueller Mieten einen besseren Überblick liefern.

Verkaufsfläche	Passantenfrequenz			
	< 30 i.M. 20	31 bis 50 i.M. 43	51 bis 70 i.M. 60	71 bis 100 i.M. 75
bis 60 m ² , i.M. 40 m ²	22,00 €/m ²	26,00 €/m ²	42,00 €/m ²	62,00 €/m ²
61 bis 200 m ² , i.M. 110 m ²	18,00 €/m²	22,00 €/m²	37,00 €/m²	57,00 €/m²
größer 200 m ² , i.M. 500 m ²	(7,00 €/m ²)	(15,00 €/m ²)	20,00 €/m ²	42,00 €/m ²



Mietrichtwertkarte 2006 für Geschäftsraummieten

Die Mietrichtwertkarte 2006 kann jedoch weiterhin angewendet werden. Geklammerte Mietwerte gelten als statistisch nicht gesichert.

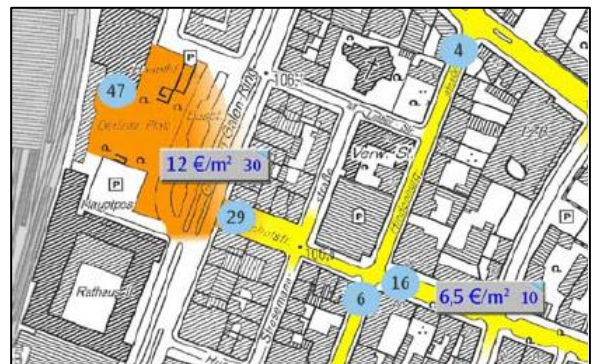
12.4.2 Ladenmieten - Randbereiche Hagener Innenstadt und Nebenzentren

Für die Randbereiche der Hagener Innenstadt außerhalb der Fußgängerzone und Läden in den Nebenzentren stehen dem Gutachterausschuss rd. 50 aktuelle Ladenmieten zur Verfügung.

Aufgrund deutlich geringerer Frequentierung hat die Passantenfrequenz auf diese Ladenmieten kaum einen Einfluss. Die Gewerbelagen wurden durch den Gutachterausschuss sachverständig für jede Ladenmiete in die Rubriken einfach, mittel und gut eingeordnet.

Die Ladenfläche (Verkaufsfläche) beträgt durchschnittlich rd. 135 m² (Min. 35 m², Max. rd. 500 m²). Die Verkaufsfläche hat bei dem überwiegend geringen Mietpreisniveau keinen signifikanten Einfluss auf die Nettomiete.

Geschäftslage	Anzahl	Min.	Mittelwert	Max.
einfach	13	2,50 €/m ²	5,00 €/m²	6,90 €/m ²
mittel	27	5,10 €/m ²	9,70 €/m²	15,50 €/m ²
gut	7	11,10 €/m ²	15,00 €/m²	18,30 €/m ²



12.5 Mieten für Lager- und Fabrikationsräume

Hier wird der Mietwert durch die Aufteilung der Räume, deren Höhe und Nutzbarkeit, die Beheizbarkeit, der logistischen Möglichkeiten, durch die Anfahrmöglichkeiten, die verkehrsmäßige Anbindung usw. bestimmt. Für befestigte Hofflächen, sofern sie nicht als Zufahrt oder notwendige Rangierfläche dienen, werden 0,50 – 1,00 €/m² veranschlagt.



monatliche Lagermieten ohne MwSt, ohne Betriebskosten

alte einfache Lagerflächen	1,00 – 2,00 €/m²
Kalt- und Warmlager, Distributionslager	3,50 – 4,50 €/m²

13. Sonstige Angaben

13.1 Benachbarte Gutachterausschüsse

Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten	Hauptstraße 92, 58332 Schwelm Tel.: 02336 / 93 2401, Fax: / 93 - 12401 gutachterausschuss@en-kreis.de , www.gutachterausschuss.en-kreis.de
Märkischer Kreis	Heedfelder Str. 45, 58509 Lüdenscheid Tel.: 02351 / 966 – 6675, Fax: / 966 - 6279 gutachterausschuss@maerkischer-kreis.de , www.gars.nrw.de/ga-maerkischer-kreis
Kreis Unna	Friedrich-Ebert-Str. 17, 59425 Unna Tel.: 02303 / 27 – 1068, Fax: / 27 - 1496 gutachterausschuss@kreis-unna.de , , www.kreis-unna.de
Stadt Dortmund	Märkische Str. 24-26, 44141 Dortmund Tel.: 0231 / 50 – 22626, Fax: / 50 – 26658 gutachterausschuss@stadtdo.de , www.gars.nrw.de
Stadt Iserlohn	Werner-Jakobi-Platz 12, 58636 Iserlohn Tel.: 02371 / 217 – 2463, Fax: / 217 - 4699 gutachterausschuss@iserlohn.de , www.iserlohn.de/gutachterausschuss

→ weitere Informationen: <http://www.boris.nrw.de/borisplus/portal/ga.do?sitenav=ga>

13.2 Fachinformationen bei der Stadt Hagen

Lageplan Bebauungsplan	Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster - Kundenbüro Rathaus II, Berliner Platz 22, 58089 Hagen Fax Kundenbüro 207 - 2482 Herr Hillebrand, Tel. 207 – 5693, geodaten@stadt-hagen.de
Umlegung	Frau Grimm, Tel. 207 – 2708, Susanne.grimm@stadt-hagen.de
Bauakten Baulasten	Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung Rathaus II, Berliner Platz 22, 58089 Hagen Fax Vorzimmer 207 - 2461 Frau Drinhaus, Tel. 207 – 5684, Michaela.Drinhaus@stadt-hagen.de Herr Hohberg, Tel. 207 – 2177, Rainer.Hohberg@stadt-hagen.de Herr Barteldrees, Tel. 207 – 2906, Horst.Barteldrees@stadt-hagen.de
Denkmalschutz	Frau Hanemann, Tel. 207 – 3154, Ina.Hanemann@stadt-hagen.de
Entwässerungsakte Grundrisse	Wirtschaftsbetrieb Hagen Eilper Str. 132-136, 58091 Hagen Fax Vorzimmer 207 – 5999 Frau Albring, Tel. 3677 – 133, Malbring@wbh-hagen.de
Altlasten	Umweltamt der Stadt Hagen Rathaus I, Rathausstr. 11, 58095 Hagen Fax Vorzimmer 207 – 2469 Frau Siegwarth, Tel. 207 – 3920, Ilka.Siegwarth@stadt-hagen.de
Erschließungs- beiträge Straßen	Fachbereich Bauverwaltung und Wohnen Rathaus II, Berliner Platz 22, 58089 Hagen Fax Vorzimmer 207 - 2460 Herr Reinecke, Tel. 207 – 2967, Maximilian.Reinecke@stadt-hagen.de
Sanierung, Entwicklungsgebiet	GWH - Immobilienbetrieb der Stadt Hagen Rathaus II, Berliner Platz 22, 58089 Hagen Fax Vorzimmer 207 - 5999 Herr Leste, Tel. 207 – 2866, Wolfgang.Leste@stadt-hagen.de
Grundbuch	Amtsgericht Hagen Heinitzstraße 42, 58097 Hagen Fax 02331 - 985578 Ansprechpartner Tel. 985 – 0 www.ag-hagen.de
Telefonbuch Stadt Hagen	https://www.hagen.de/irj/portal/ODTelefonbuch

13.3 Auszug aus der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung**VermWertGebO vom 31.01.2013, in Kraft ab 01.02.2013****Gebühren für Druckschriften und Kartenprodukte**

- Grundstücksmarktbericht NRW 45,00 €
- Grundstücksmarktbericht Hagen aktuelle Gesamtausgabe 52,00 €
- Grundstücksmarktbericht Hagen zurückliegendes Jahr 52,00 €
- Bodenrichtwertauskunft BORIS (per Versand) 8,00 €
- Mietrichtwertkarte 2006 (Ladenmieten Innenstadt) gebührenfrei
- Mietspiegel 2013 für frei finanzierte Wohnungen 10,00 €

Gebühren für Online-Auskünfte aus dem Internet (Download)

- Grundstücksmarktbericht NRW 45,00 €
- Grundstücksmarktbericht Hagen Teilausgabe (ohne Kap. 9.) gebührenfrei
- Grundstücksmarktbericht Hagen aktuelle Gesamtausgabe 39,00 €
- Grundstücksmarktbericht Hagen zurückliegendes Jahr 39,00 €
- Bodenrichtwertauskunft als Download 6,00 €
- Bodenrichtwertinformation ohne Ausdruck gebührenfrei
→ erhältlich unter www.boris.nrw.de
- Immobilienrichtwert Wohnungseigentum 21,00 €
→ erhältlich unter www.boris.nrw.de
- Mietspiegel 2013 für frei finanzierte Wohnungen gebührenfrei
→ erhältlich unter <http://www.gutachterausschuss.hagen.de/>

Gebühren für Dienstleistungen (gem. Tarifstelle 7 VermWertGebO)

- schriftliche Auskunft Geschäftsstelle nach Zeitaufwand
je angefangenen Arbeitshalbstunde (Ingenieurleistung) 42,00 €
- je angefangenen Arbeitshalbstunde (Fachkraft) 28,00 €
- mündliche Bodenrichtwertauskunft gebührenfrei
- Vergleichskaufpreise aus der Kaufpreissammlung
- einschließlich bis zu 10 mitgeteilter Vergleichspreise 120,00 €
- - je weiteren mitgeteilten Vergleichspreis 8,00 €
- Gutachtenerstellung Grundgebühr
- bis 1 Mio. € Verkehrswert 1.000,00 €
- - 1 Mio. € bis 10 Mio. € Verkehrswert 2.000,00 €

zzgl. 2 v.T. vom Verkehrswert (Objekte bis 1 Mio. €) oder

zzgl. 1 v.T. vom Verkehrswert (Objekte 1 Mio. € bis 10 Mio. €) und

zzgl. Pauschale für die Bewertung von Rechten, umfangreiche Recherchen etc.

zzgl. der z.Zt. geltenden MwSt. von 19 %

Mit der Gebühr ist die Abgabe von bis zu 3 gleichzeitig mit beantragten beglaubigten Mehrausfertigungen für den vom Antragsteller abweichenden Eigentümer gemäß § 193 Abs. 4 BauGB abgegolten. Abschläge wegen verminderten Aufwands sind möglich.

Nähere Auskünfte zum Einzelfall erteilt die Geschäftsstelle.

Anträge zur Erstellung eines Wertgutachtens oder zur Erteilung von Vergleichskaufpreisen aus der Kaufpreissammlung sind als pdf-Datei auf der Internetseite des Gutachterausschusses unter www.gutachterausschuss.hagen.de vorhanden.

13.4 Interessante Links und Abkürzungen

Stichwort		Beschreibung, Link Internet
AGVGA.NRW		Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW
AfA		Abschreibung für Abnutzung
Bodenrichtwerte	BORIS NRW	Bodenrichtwertinformationssystem NRW, www.boris.nrw
Bewertungsmodelle	BORIS NRW	Bodenrichtwertinformationssystem NRW, www.boris.nrw
Gefährdung im Untergrund	Geologischer Dienst NRW	Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW www.gdu.nrw.de
Gesetze	Online	www.gesetze-im-internet.de/index.html
Grundstücke	HEG GWH	Hagener Entwicklungsgesellschaft www.heg-hagen.de Gebäudewirtschaft Hagen www.hagen.de
Grundsteuer Gewerbsteuer	Hebesätze	www.steuerzahler-nrw.de/files/32945/hebesaetze_2015_0217.pdf
Gutachterausschüsse	Stadt Hagen OGA NRW AK OGA	www.gutachterausschuss.hagen.de Oberer Gutachterausschuss NRW, www.boris.nrw.de Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland www.immobiliemarktbericht-deutschland.info
Immobilienportale		www.immobilienscout24.de/ www.immonet.de
Link – Sammlung	BORIS NRW	www.boris.nrw.de/borisplus/portal/links.do?sitenav=links
Luftbilder	Schrägsicht	www.bing.com/maps/?FORM=Z9LH2
Mietspiegel 2013	Stadt Hagen	www.gutachterausschuss.hagen.de
Solarrechner	Stadt Hagen	www.solare-stadt.de/hagen/
Stadtpläne	Stadt Hagen	Geodatenportal Hagen, FNP, Bebauungsplan, Stadtplan https://www.hagen.de/Stadtpläne
Statistik	Baupreisindex Verbraucherpreisindex Stadt Hagen Ruhrgebiet	Statistische Bundesamt, www.destatis.de Statistische Bundesamt, www.destatis.de Statistische Jahrbuch, https://www.hagen.de/Jahrbuch www.metropoleruhr.de/regionalverband-ruhr
Telefonbuch	Stadt Hagen	https://www.hagen.de/irj/portal/ODTelefonbuch Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster https://www.hagen.de/62
Verbände, Vereine	Haus & Grund Mieterverein IVD West e.V.	Haus und Grund Hagen und Umgebung e.V. www.haus-und-grund-hagen.de www.mietervereine-hagen.de Immobilienverband Deutschland, www.ivd-west.de
Verwaltungssuchmaschine		http://vsm.d-nrw.de/index/search
Wirtschaftsförderung	Stadt Hagen	HAGENagentur GmbH, www.hagenagentur.de
Zwangsversteigerung	Amtsgericht	www.zvg.nrw.de

www.gutachterausschuss.hagen.de

