



Grundstücksmarktbericht 2019

für die Stadt Hagen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Hagen

Grundstücksmarktbericht 2019

Bericht für den Zeitraum 01.01.2019 – 31.12.2019

Aus Kaufpreisen des Vorjahres 2018

Stand 28.02.2019

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Hagen

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Hagen

Geschäftsstelle

Straße Nr. Berliner Platz 22 (Rathaus II)
PLZ Ort 58089 Hagen
Telefon 02331 / 207 - 2660, 3033 oder 3416
Fax 02331 / 207 - 2462, 2482
E-Mail: gutachterausschuss@stadt-hagen.de
Internet: www.boris.nrw.de
www.gutachterausschuss.hagen.de

Stadt Hagen - Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster

Druck

Druckerei Stadt Hagen

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 30 EUR je Exemplar (Nr. 7.3 des Gebührentarifs der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

Bildnachweis

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte in der Stadt Hagen
(Titelbild: Haus Harkorten 2, 58135 Hagen)

Lizenz

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

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

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

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW 2019,
dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
<https://www.boris.nrw.de>

ISSN: 1868 – 4572 (Druckausgabe) 30,00 € (Zeitgebühr)
1868 – 4580 (Internetausgabe) gebührenfrei

Inhaltsverzeichnis

Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	8
Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	8
1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	9
1.1 Die Gutachterausschüsse	9
1.2 Aufgaben der Gutachterausschüsse	9
1.3 Mitglieder des Gutachterausschusses in der Stadt Hagen (Stand 3/2019)	9
1.3.1 Geschäftsstelle	10
1.4 Der Obere Gutachterausschuss	10
2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt 2018	11
3 Umsätze	13
3.1 Gesamtumsatz	13
3.2 Unbebaute Grundstücke	15
3.3 Bebaute Grundstücke	17
3.4 Wohnungseigentum	19
3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	20
4 Unbebaute Grundstücke	22
4.1 Individueller Wohnungsbau	22
4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	23
4.3 Gewerbliche Bauflächen	24
4.3.1 Gewerbe und Industrieflächen	24
4.3.2 Gewerbe / Handel – „Tertiäre Nutzung“	24
4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	25
4.4.1 Landwirtschaftliche Flächen	25
4.4.2 Forstwirtschaftliche Flächen	26
4.4.3 „Besondere land- u. forstwirtschaftliche Flächen“	27
4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	29
4.6 Bodenrichtwerte	30
4.6.1 Definition	30
4.6.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	31
4.6.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte	32
4.6.4 Umrechnungskoeffizienten – Bodenrichtwerte	33
4.6.5 Indexreihen – Bodenpreisindex	33
5 Bebaute Grundstücke	35
5.1 Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäuser	35
5.1.1 Durchschnittspreise	36
5.1.2 Zonale Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	37
5.1.3 Indexreihen	41
5.1.4 Sachwertfaktoren	42
5.1.5 Liegenschaftszinssätze	44
5.2 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude	45
5.2.1 Liegenschaftszinssätze	45
5.2.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	46
5.2.3 Mehrfamilienhäuser mit Leerstandsproblematik	48
5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	49
5.3.1 Liegenschaftszinssätze	49

6	Wohnungs- und Teileigentum	50
6.1	Wohnungseigentum	50
6.1.1	Durchschnittspreise	51
6.1.2	Zonale Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	53
6.1.3	Indexreihen	57
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	57
6.1.5	Rohertragsfaktoren	57
6.2	Teileigentum	58
7	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	59
7.1	Bestellung neuer Erbbaurechte	59
7.2	Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte	60
7.3	Erbbaurechtsgrundstücke	65
8	Modellbeschreibungen	67
9	Mieten und Pachten	73
10	Kontakte und Adressen	77
11	Anlagen	79
11.1	Übersicht Liegenschaftszinssätze	79
11.2	Übersicht Bewirtschaftungskosten (Stand 01.01.2019)	83
11.3	Sozioökonomische Daten	85
11.4	Auszug Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung	87
11.5	Zwangsversteigerungen in Hagen	88

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

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

Abkürzung	Bedeutung
Mittel	Mittelwert. Im Ausnahmefalle kann das Zeichen Ø verwendet werden
Min.	Minimalwert, kleinster Kaufpreis
Max.	Maximalwert, höchster Kaufpreis
N	Anzahl
getr. Mittel	Getrimmtes Mittel
unterer Ber.	Unterer Bereich nach Trimmen
oberer Ber.	Oberer Bereich nach Trimmen
St. abw.	Standardabweichung
s	Empirische Standardabweichung des Einzelfalls
Wfl	Wohnfläche
Gfl	Grundstücksfläche
UK	Umrechnungskoeffizienten

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 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 den Kapiteln 1 bis 9 sowie in den Anlagen (Kap.11.1 bis 11.5) 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)
- 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.

Im Kapitel 10 befinden sich Kontakte und Adressen zur Geschäftsstelle, zu benachbarten Gutachterausschüssen, zu weiteren Fachdienststellen bei der Stadt Hagen sowie nützliche Links.

Für die Grundstücksbewertung sind in dem Grundstücksmarktbericht auch alle wertrelevanten Daten (z.B. Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren, Immobilienrichtwerte u.a.) bei den entsprechenden Grundstückstypen veröffentlicht. Zum besseren Vergleich sind die Liegenschaftszinssätze einschließlich des Bewertungsmodells für alle Grundstückstypen im Kapitel 11.1 zusammengestellt. Die für die Ertragswertberechnung erforderlichen Bewirtschaftungskosten befinden sich im Kapitel 11.2.

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

1.1 Die Gutachterausschüsse

Gutachterausschüsse sind auf der 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 mit ihren Aufgaben und Zuständigkeiten ist 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 des Bundes und den Modellen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA.NRW). Die Gesetzlichen Grundlagen sind unter www.boris.nrw.de (Rubrik Information – Rechtliche Grundlagen) veröffentlicht.

1.2 Aufgaben der Gutachterausschüsse

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

1.3 Mitglieder des Gutachterausschusses in der Stadt Hagen

(Stand 3/2019)

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
	Prof. Dr.-Ing. Dietmar Weigt	Vermessungsassessor
Sachverständige	Jörg Ackermann	Architekt ¹
	Prof. Dr. Benjamin Davy	Raumplanung
	Ass.-jur. M. Hülsbusch-Emden	Immobilienwirtin
	Dipl.-Ing. Thomas Kämmerling	Ltd. Verbandsforstdirektor ²
	Dipl.-Ing. Susanne Kösters	Öffentl.best.Verm.Ing. ¹
	Dr.-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. Iris Rathmann	Architektin ¹
	Dipl.-Ing. Martin Schulte	Architekt ¹
	Dipl.-Ing. Achim Walter	Immobilienökonom
Sachverständige Finanzamt Hagen	Dipl.-Finanzwirt Harry Grabert	Steueramtmann
	Dipl.-Finanzwirt M. Sturzenhecker	Steueramtsrat

¹ öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige der SIHK zu Hagen

² öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige der Landwirtschaftskammer NRW

³ Immobiliengutachter HypZert (F)

1.3.1 Geschäftsstelle

Geschäftsführer (☞ Kontaktdaten)	Dipl.-Ing. Dirk Weißgerber	Vermessungsingenieur
Datenanalyse, Verkehrswertgutachten	Dipl.-Ing. Stefan Vonnahme	Bauingenieur
Verkehrswertgutachten, s. Wertermittlungen	Dipl.-Ing. Elkmар Quent	Vermessungsingenieur
Kaufpreisauswertungen, Auskünfte	Martin Kuster	staatl. gepr. Vermessungstechniker
Kaufpreisauswertungen, Auskünfte	Martin Tschöke	staatl. gepr. Vermessungstechniker
Kaufpreisauswertungen, Auskünfte	Christiane Schäfer	Vermessungstechnikerin
Kaufpreisauswertungen, Auskünfte	Stefania Röchter	technische Verwaltungsangestellte
Kaufpreisauswertungen, Auskünfte	Simon Hartmann	Vermessungstechniker

1.4 Der Obere Gutachterausschuss

Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte.

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 Smartphone und Tablet
- Mitwirkung bei Erstellung einer Zentralen Kaufpreissammlung NRW

Informationen Geschäftsstelle

www.boris.nrw.de (Rubrik Information – Anschriften)
Bezirksregierung Düsseldorf (☞ [Kontaktdaten](#))

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt 2018

Umsätze Grundstücksverkehr im Geschäftsjahr (Jan. bis Dez.) (☞ [Kap. 3](#))

- Im Geschäftsjahr 2018 wurden 1.361 Kaufverträge ausgewertet (2017 1.361 Kaufverträge);
- Der Geldumsatz der Kaufverträge ist gegenüber dem Vorjahr 2017 angestiegen (2017 / 2018: 280 Mio.€ / 315 Mio.€, 1.361 Kaufverträge / 1.361 Kaufverträge);
- Transaktionen in Höhe von rd. 50 Mio. € fallen auf 10 Kaufverträge (größer 2,5 Mio.€) mit rd. 16 % des Gesamtumsatzes.

Unbebaute Grundstücke (☞ [Kap. 4](#))

- weiter leicht steigende Baulandpreise (Baupreisindex 2010=100 beträgt 2018=114,4 %), Preissteigerung zum Vorjahr 2017 beträgt rd. 4 bis 6 %;
- gewerbliche Neubauflächen sind kaum mehr vorhanden, geringer Umsatz an gewerblichen Bauflächen (meist im Zuge der Arrondierung im Bestand) mit steigenden Bodenwerten
- kein Grundstückserwerb im Innenstadtbereich;
- Geld- und Flächenumsätze für Bauplätze für Eigenheimmaßnahmen und Geschosswohnungsbau in 2018 mit 6,2 Mio. € und 3,5 ha liegen deutlich unter dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre (2017 Geldumsatz 10,8 Mio. € und 6,2 ha Bauplatzfläche);
- letzte Grundstücke in den bisherigen Neubaugebieten wurden 2018 überwiegend verkauft;
- Weitere Neubaugebiete sind in den Bereichen Kuhlerkamp, Haßley, Ischeland und Ernst geplant; Anfang 2019 stehen bis auf 5 Bauplätze in der Südhofstraße keine Bauplätze in Neubaugebieten mehr zur Verfügung
- Abriss von großflächiger Altbebauung (z.B. Brandt-Brache) ist vollzogen und wird z.Zt. bebaut (Handel, Geschäfte, Büros, Praxen);
- Bauerwartungs- bzw. Rohbaulandflächen für die HEG (Dahmsheide, Buschstraße);
- Stagnierende bis leicht steigende Preise für land- und forstwirtschaftliche Flächen bei geringen Umsätzen.

Bebaute Grundstücke (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser) (☞ [Kap. 5.1](#))

Insgesamt sind stark steigende Preise bei einem geringen Angebot zu verzeichnen.

▪ Reihemittelhäuser	184.000 – 230.000 €	i.M.	206.000 €
▪ Doppelhaushälften	188.000 – 280.000 €	i.M.	238.000 €
▪ Reihenendhäuser	160.000 – 227.000 €	i.M.	200.000 €
▪ Einfamilienhäuser freistehend	225.000 – 350.000 €	i.M.	290.000 €
▪ Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	244.000 – 322.000 €	i.M.	280.000 €
▪ Zweifamilienhäuser	160.000 – 285.000 €	i.M.	285.000 €

In 2019 werden erstmalig zonale Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser (zIRW EFH) eingeführt, die unter www.boris.nrw.de veröffentlicht sind. Durch Klick in die jeweilige Richtwertzone kann der Wert über einen gebührenfreien Rechner in Abhängigkeit der wesentlichen Einflussfaktoren auf den Kaufpreis (Alter, Lage, Gebäudetyp u.a.) überschlägig für das zu bewertende Ein- oder Zweifamilienhaus berechnet werden. Die Anwendung der zIRW EFH sind im [Kap. 5.1](#) beschrieben. Durchschnittspreise und –flächen sind je Gebäudetyp ebenfalls in einer Übersicht dargestellt.

Bebaute Grundstücke (Wohn- und Geschäftshäuser) – Mieten (☞ [Kap. 9](#))

- großes Wohnungsangebot im Stadtgebiet;
- geringes Angebot an Mehrfamilien- und Geschäftshäusern in mittleren und guten Lagen;
- Der gültige Mietspiegel 2017 steht als gebührenfreier Download zur Verfügung (www.gutachterausschuss.hagen.de);
- Neubau überwiegend im altengerechten Wohnungsbau, kaum sozialer Wohnungsbau;
- vermehrter Auslauf der Sozialbindungen im älteren Wohnungsbestand.

Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke (☞ [Kap. 7](#))

- Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke wurden in 2019 auf der Grundlage aktueller Kaufpreise ausgewertet und beschlossen.

Wohnungseigentum (☞ [Kap. 6](#))

- Das Modell der zonalen Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen (zBRW ETW) wurde Ende 2018 mit aktuellen Kauffällen überprüft. Die Anzahl der Einflussgrößen ist unverändert. Die Umrechnungsfaktoren haben sich nur geringfügig verändert. Aus den 37 Richtwertzonen wurden 5 Bezirke mit unterschiedlicher Preisentwicklung abgeleitet. Gegenüber dem Vorjahr 2017 liegt die Preisentwicklung von Eigentumswohnungen (Weiterverkauf) zwischen 0 und + 7 % und im Mittel bei rd. + 5 % (☞ [Kap. 6.1.3](#)).
- Die zLRW ETW sind unter www.boris.nrw.de veröffentlicht. Durch Klick in die jeweilige Richtwertzone kann der Wert der betreffenden Eigentumswohnung mit Hilfe des gebührenfreien Immobilienpreiskalkulators überschlägig ermittelt werden.
- stagnierende Anzahl der Kauffälle und leicht erhöhter Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr 2017;
- größter Teilmarkt „Weiterverkauf“ (rd. 38 Mio. €), wenig Umwandlungen, wenig Neubauten;
- Gebäudealter und Lage, sowie Wohnungsausstattung und Modernisierungsgrad bestimmen im Wesentlichen den Preis der Eigentumswohnung.

Größere Bauaktivitäten im Stadtgebiet 2015 bis 2018:

- Hagener Innenstadt:
 - Umbau der Volme-Galerie weitestgehend fertig gestellt (Frühjahr 2016);
 - Bau der Bahnhofshinterfahung westlich des Bahnhofs (Rehstr. bis Eckeseyer Str.):
 1. Bauabschnitt Rehstraße bis Weidestraße fertiggestellt;
 2. Bauabschnitt, Brückenbauwerke überwiegend erstellt (Bauabschluss ca. 2020);
- Gewerbegebiet Lennetal im Bereich Herbeck erschlossen und überwiegend bebaut, weitere Flächen im Bereich Herbeck-Hammacher in Planung;
- Neubaugebiete für Einfamilienwohnhäuser sind im Bereich Heugarten (Fley), Rissenkamp (Eppenhäusen), Krähnocken (Eilpe), Gräweken I+II (Garenfeld), Bolohstr., Lennestr. (Halden), Sporbecker Weg (Vorhalle), Tiefendorf (Berchum) und Tondernsiedlung (Eppenhäusen) vollständig abgeschlossen und bebaut;
- Neue Bauflächen sind im Bereich Kuhlerkamp, Ernst und Haßley zu erwarten;
- Entwicklung der Brandt-Brache (Neubebauung begonnen).

Neuigkeiten bei der Kaufpreisauswertung in der Geschäftsstelle

- Neuer Immobilien-Preis-Kalkulator (IPK) auf der Basis von Immobilienrichtwerten für Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen auf der Landesseite für Bodenrichtwerte erstellt (www.boris.nrw.de).
- Veröffentlichung Bodenrichtwertrechner 2019 (Excel) für unbebaute Grundstücke (gebührenfreier Download www.gutachterausschuss.hagen.de) (☞ [Kap. 4.6.4](#));

Neuigkeiten zum Wertermittlungsrecht des Bundes

- Änderung der Landesbauordnung zum 01.01.2019
(u.a. Änderung Abstandsflächen, Anpassungen Brandschutz, neue Vorschriften zur Barrierefreiheit, genehmigungsfreie Bauvorhaben neu geregelt – z.B. Garagen);
- Neuer Gesetzentwurf für die Ermittlung der Grundsteuer ab dem 01.01.2022
(Reform der Grundsteuer, Urteil vom 10.04.2018);
- Mietrechtsanpassungsgesetz zum 01.01.2019 (Mietpreisanpassung bei Modernisierung abgesenkt von 11 auf 8 % p.a., Mietspiegel, Mietpreisbremse - Auskunftspflicht Wohnungsmiete Vermieter)

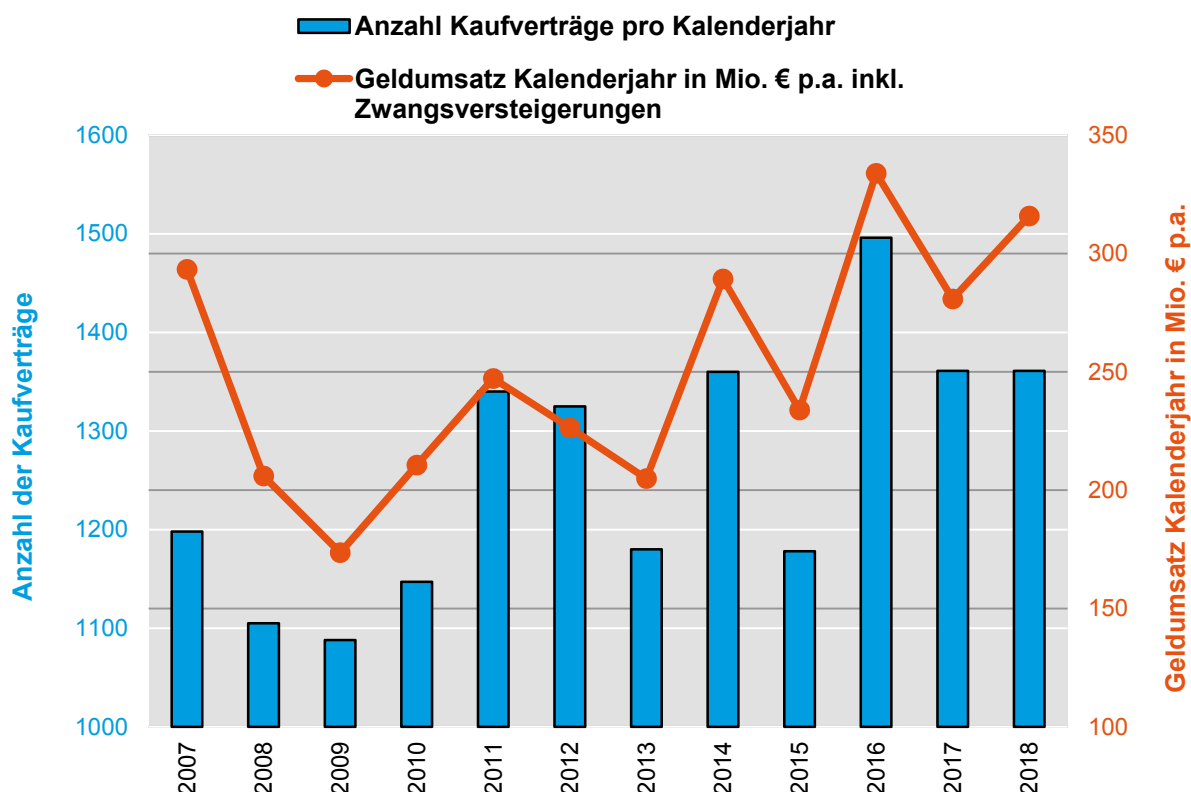
Neuigkeiten zu Wertermittlungsgrundlagen

- länderübergreifende Regelungen sollen in die ImmoWertV aufgenommen werden

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

Die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge (inkl. Zwangsversteigerungen) ist identisch mit der Anzahl aus 2017 und liegt mit 1.361 Kaufverträgen über dem Mittel der letzten 10 Jahre (Ø jährl. rd. 1.284 Kaufverträge). Der Geldumsatz liegt mit rd. 315 Mio. € über dem des Vorjahres. Der Geldumsatz der letzten 10 Jahre betrug im Mittel 250 Mio. €. Die nachfolgenden Angaben und Grafiken beziehen sich immer auf das Kalenderjahr. 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.

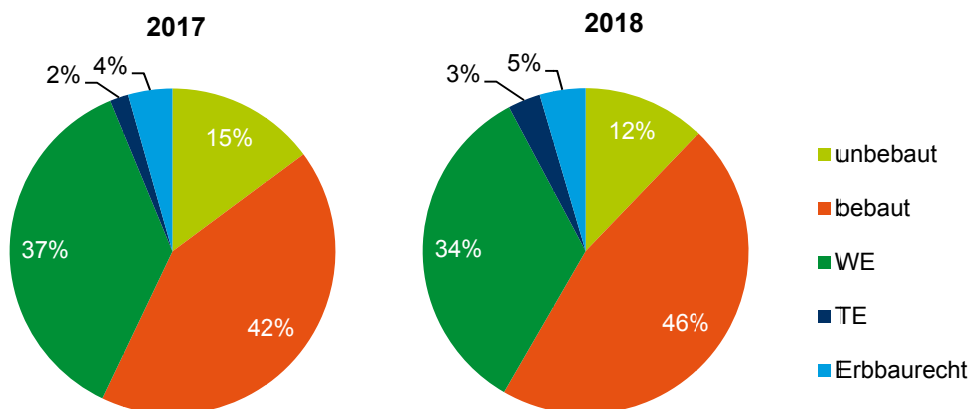


Anzahl der Kauffälle ¹			
Kalenderjahr (01.01 – 31.12)			
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €	Fläche ² in ha
2010	1.147	210,60	
2011	1.340	247,23	
2012	1.325	226,39	
2013	1.180	204,91	
2014	1.360	289,27	
2015	1.178	233,88	
2016	1.496	333,93	
2017	1.361	280,54	325,06
2018	1.361	315,85	174,59
davon ZV	45	4,79	7,91

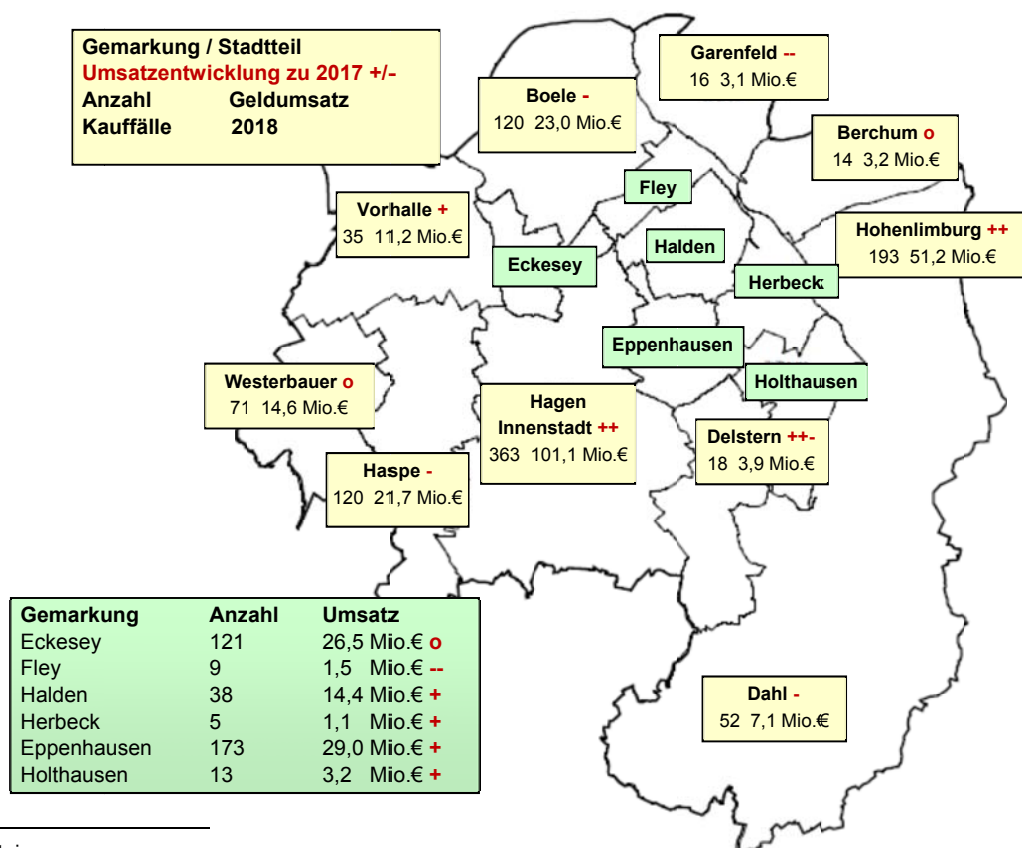
¹ inkl. Zwangsversteigerungen (ZV)

² ohne Wohnungs- u. Teileigentum, ohne Wohnungs- u. Teilerbbaurecht, ohne Erbbaurecht

Die Verteilung der Kaufverträge auf die einzelnen Teilmärkte



Teilmarkt	Geldumsatz ¹					
	2017			2018		
	Anzahl	Umsatz in Mio. €	Fläche in ha	Anzahl	Umsatz in Mio. €	Fläche in ha
unbebaute Grundstücke	202	31,34	242,16	166	18,14	77,53
bebaute Grundstücke	575	192,36	75,24	628	241,40	93,62
Wohnungseigentum	499	46,69		461	44,07	
Teileigentum	25	2,45		44	3,04	
Erbbaurecht	23	3,86		24	5,31	
Wohnungserbbaurecht	24	2,08		26	2,34	
Teilerbbaurecht	1	0,07		3	0,01	
Erbbaugrundstück	12	1,79	3,28	9	1,54	3,57
insgesamt	1361	280,54	325,06	1361	315,85	174,72

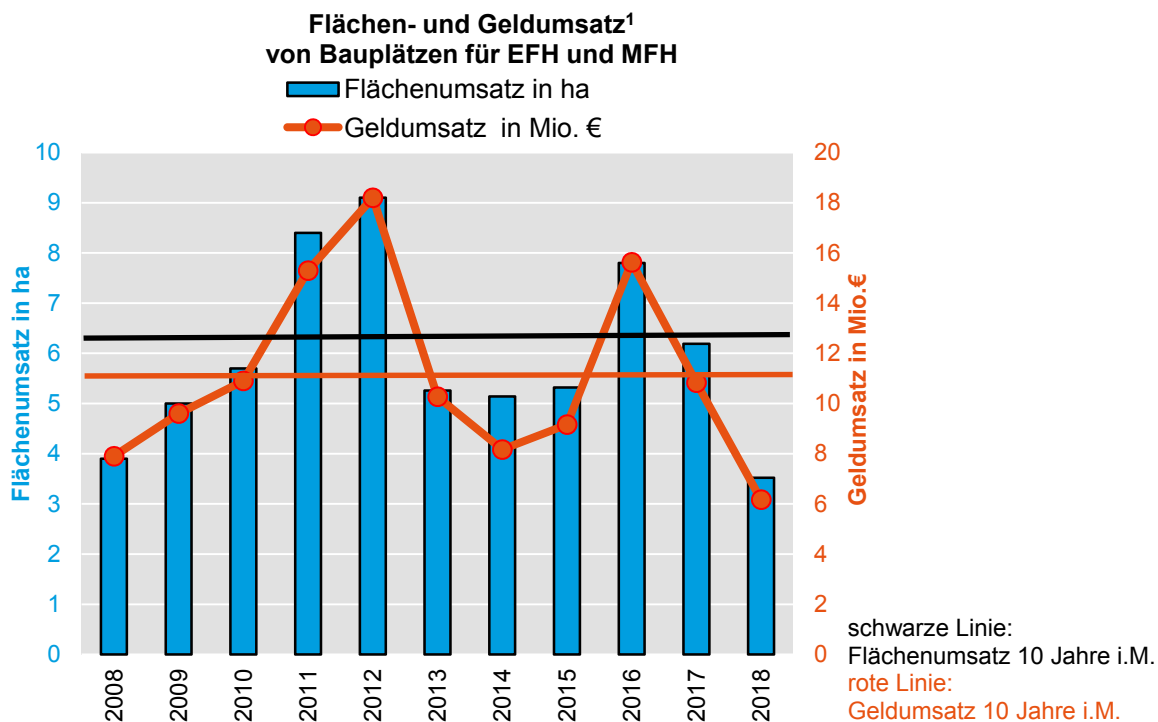


¹ inkl. Zwangsversteigerungen

3.2 Unbebaute Grundstücke

Geld- und Flächenumsatz					
Teilmarkt	Vertragsjahr	Anzahl Kaufverträge	Umsatz in Mio. €	Fläche in m²	Preisentwicklung
individueller Wohnungsbau (Eigenheimmaßnahme)	2014	56	5,78	36.522	steigend
	2015	72	7,6	37.630	
	2016	87	9,28	48.131	
	2017	79	8,95	51.565	
	2018	34	4,38	23.535	
Geschosswohnungsbau (Mietwhg., ETW)	2014	13	2,39	14.932	leicht steigend
	2015	10	1,56	15.600	
	2016	20	6,35	29.925	
	2017	8	1,88	10.407	
	2018	8	1,80	11.634	
gewerbliche Bauflächen (Industrie und Gewerbe)	2014	8	1,97	43.159	leicht steigend
	2015	16	8,55	133.523	
	2016	14	7,01	151.061	
	2017	5	5,14	56.286	
	2018	7	0,38	14.980	
Gewerbe / Handel tertiäre Nutzung (SB-Märkte u.a. > 800 m² Nutzfläche)	2014	0	0	0	keine Verkäufe in 2018
	2015	5	3,3	14.419	
	2016	4	4,79	36.045	
	2017	0	0	0	
	2018	0	0	0	
Rohbauland	2014	7	1,42	16.459	wenig Flächen stagnierend
	2015	6	1,93	19.928	
	2016	0	0	0	
	2017	3	1,96	38.043	
	2018	2	0,86	15.027	
Bauerwartungsland	2014	2	0,82	11.625	keine Verkäufe in 2018
	2015	1	0,30	17.861	
	2016	0	0	0	
	2017	0	0	0	
	2018	0	0	0	
Begünstigtes Agrarland (Gärten u.a.)	2014	15	2,59	95.930	stagnierend
	2015	15	4,54	230.182	
	2016	21	0,99	46.529	
	2017	16	0,25	22.666	
	2018	20	1,13	228.313	
Forstflächen	2014	20	0,42	311.299	steigend
	2015	18	0,53	423.362	
	2016	7	0,16	143.232	
	2017	11	2,71	1.803.434	
	2018	23	0,39	281.294	
Weide- und Ackerflächen	2014	8	0,22	70.381	stagnierend
	2015	11	0,47	201.422	
	2016	7	0,45	210.213	
	2017	6	0,50	245.164	
	2018	6	0,04	21.859	
unbebaut mit Restbebauung	2014				
	2015				
	2016				
	2017				
	2018	21	6,65	104.493	
Kaufverträge mit ungewöhnlichen, persönlichen Verhältnissen	2014	40	1,06		Zwangsverst. u. Grundstückszukäufe (Garten, Straßenflächen u.ä.) mit geringen Flächen u. Kaufpreisen. Häufig Arondierungsflächen
	2015	60	3,20		
	2016	67	2,64		
	2017	59	5,44	400.788	
	2018	40	1,94	57.733	
alle unbebauten Grundstücke insgesamt	2014	169	16,67	665.296	
	2015	220	33,79	2.269.658	
	2016	227	31,67	756.969	
	2017	187	26,83	2.383.189	
	2018	166	18,14	775.311	

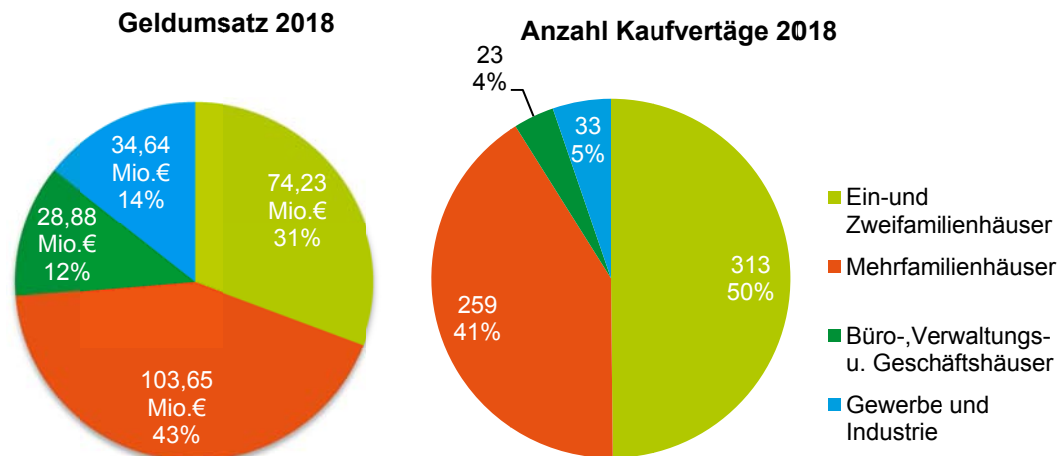
Die Geld- und Flächenumsätze für Bauplätze (Eigenheimmaßnahmen und Geschosswohnungsbau) liegen in 2018 mit insgesamt 6,17 Mio. € und 3,5 ha unter dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre (11,4 Mio. €, 6,1 ha, siehe rote und schwarze Linie).



Im Vertragsjahr 2018 wurden die letzten Bauplätze in den vorhandenen Neubaugebieten verkauft. Neue Wohnbauflächen befinden sich noch in der Planungsphase, sind jedoch z.Zt. noch nicht käuflich zu erwerben. Somit wird teilweise auf Baulücken und/oder auf Grundstücke mit Altbebauung für eine geplante neue Nutzung ausgewichen.

¹ ohne Zwangsversteigerungen

3.3 Bebaute Grundstücke



Geldumsatz und Anzahl der Kaufverträge von allen bebauten Grundstücken ¹				
Gebäudetyp	Vertragsjahr	Anzahl	Geldumsatz in Mio. €	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	100 %
	2007	554	220,0	129 % ²
	2008	544	149,7	88 %
	2009	452	109,4	64 %
	2010	501	129,5	76 %
	2011	533	150,1	88 %
	2012	519	114,0	67 %
	2013	510	142,3	83 %
	2014	530	167,8	98 %
	2015	596	217,3	127 % ³
	2016	605	239,4	140 %
	2017	575	192,4	113 %
	2018	628	241,4	142 %
im Mittel	2008 - 2018	545	168,5	

Geld- und Flächenumsatz ¹				
Gebäudetyp	Vertragsjahr	Anzahl Kaufverträge	Umsatz in Mio. €	Fläche in ha
Einfamilienhaus (EFH) - Reihenendhaus - Reihemittelhaus - Doppelhaushälfte freistehendes EFH Zweifamilienhaus EFH mit Einliegerwhg. Villen/Landhäuser	2014	278	54,9	
	2015	328	66,6	
	2016	323	67,2	
	2017	288	62,0	21,8
	2018	313	74,2	36,7

Im Kapitel 5.1.1 werden die Kaufpreisrichtwerte für Einfamilienhäuser, Zwei- und Dreifamilienhäuser in den einzelnen Baujahresklassen nur aus geeigneten Kaufpreisen abgeleitet und dargestellt.

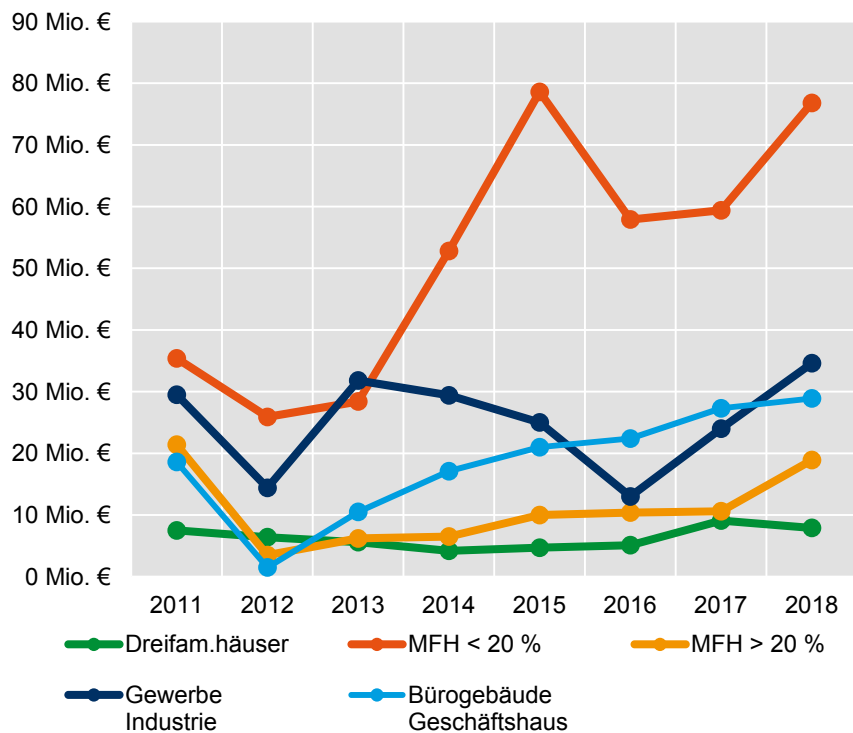
¹ inkl. Zwangsversteigerungen

² In 2007 waren insbesondere in der Hagener Innenstadt große Objekte mit hohen Kaufpreisen vorhanden.

³ In 2015 wurden 4 große Immobilien im Gesamtwert von rd.43 Mio. € veräußert, die in den 217,3 Mio. € enthalten sind.

Geld- und Flächenumsatz ¹				
Gebäudetyp	Vertragsjahr	Anzahl Kaufverträge	Umsatz in Mio. €	Fläche in ha
Dreifamilienhäuser	2014	17	4,2	
	2015	21	4,7	
	2016	27	5,1	
	2017	38	9,1	3,1
	2018	37	7,9	2,3
Mehrfamilienhäuser gewerbl. Anteil < 20 % vom Rohertrag	2014	158	52,8	
	2015	147	78,6	
	2016	156	57,9	
	2017	168	59,4	15,3
	2018	188	76,8	16,0
Mehrfamilienhäuser gewerbl. Anteil > 20 % vom Rohertrag	2014	16	6,5	
	2015	21	10,0	
	2016	30	10,4	
	2017	24	10,6	1,5
	2018	34	18,9	2,0
Bürogebäude, Geschäftshäuser gewerbl. Anteil > 50 % vom Rohertrag	2014	11	17,1	
	2015	14	21,0	
	2016	14	22,4	
	2017	18	27,3	2,1
	2018	23	28,9	4,1
Gewerbe- oder Industriegebäude	2014	28	29,4	
	2015	24	25,0	
	2016	19	13,0	
	2017	39	24,0	31,4
	2018	33	34,6	32,5

Umsatzentwicklung von Mehrfamilienhäusern,
Büro- und Geschäftsgebäuden und gewerblichen Gebäuden



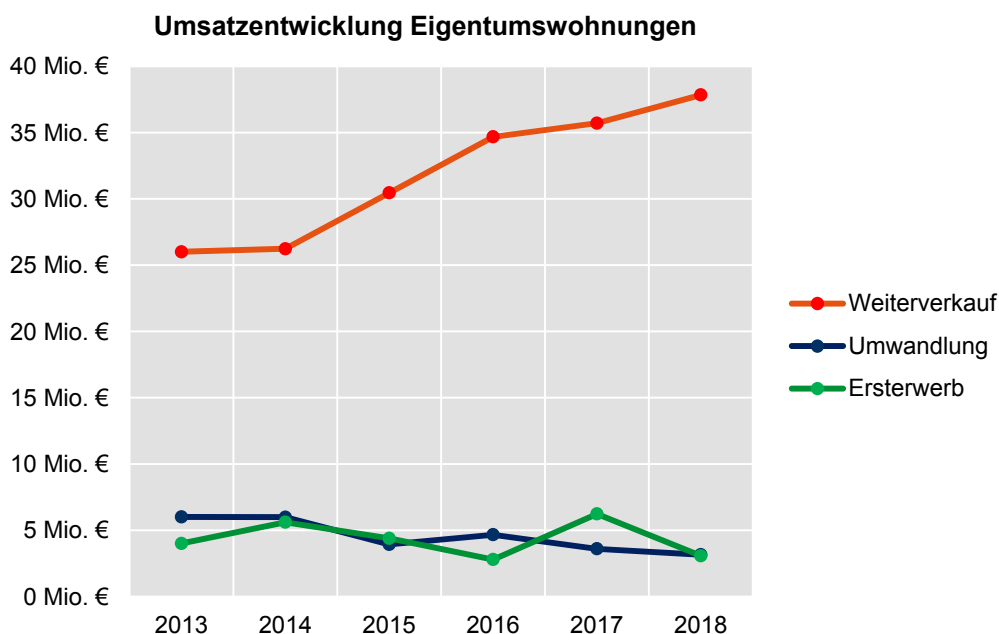
¹ Inkl. Zwangsversteigerungen

3.4 Wohnungseigentum

Das Wohnungseigentum ist eine besondere Form des Eigentums nach dem Wohnungseigentumsge-
setz und beinhaltet das Sondernutzungsrecht an einer bestimmten Wohnung.

Für die Auswertung der Daten wird zwischen Weiterverkauf einer bestehenden Eigentumswohnung,
der Umwandlung einer bisherigen Mietwohnung in einer Eigentumswohnung und dem Ersterwerb
einer neu errichteten Wohnung unterschieden.

Geld- und Flächenumsatz ¹				
Teilmarkt ETW	Vertragsjahr	Anzahl	Geldumsatz in Mio. €	Wohnfläche in m ²
Weiterverkauf	2014	323	26,23	
	2015	386	30,45	
	2016	416	34,68	
	2017	408	35,71	31.749
	2018	416	37,84	32.371
Umwandlung	2014	63	5,98	
	2015	36	3,93	
	2016	50	4,66	
	2017	31	3,64	2.311
	2018	27	3,15	2.395
Ersterwerb Neubau	2014	27	5,60	
	2015	21	4,39	
	2016	18	2,79	
	2017 ²	43	6,23	997
	2018³	18	3,07	758



¹ inkl. Zwangsversteigerung

² 40 Käufälle im Pflegewohnheim (86 WE), i.M. 21 m² groß, Kaufpreis i.M. 6530 €/m²

³ 14 Käufälle im Pflegewohnheim (86 WE), i.M. 23 m² groß, Kaufpreis i.M. 6630 €/m²

3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

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 errichten (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. 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.

Geldumsatz ¹			
Erbbaurechtstyp	Vertragsjahr	Anzahl	Geldumsatz in Mio. €
Erbbaurecht	2014	30	6,00
	2015	21	6,25
	2016	22	4,50
	2017	23	3,86
	2018	24	5,31
Wohnungserbbaurecht ²	2014	27	2,14
	2015	19	1,96
	2016	32	2,56
	2017	24	2,08
	2018	26	2,34
Teilerbbaurecht ³	2014	2	0,05
	2015	4	0,02
	2016	2	0,01
	2017	1	0,07
	2018	3	0,01

- **Verkauf des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks an Erbbaurechtsnehmer**

Erbbaurechtsnehmer kauft das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück. 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 Eigentümererbbaurecht.

Geld- und Flächenumsatz ¹				
Erbbaurechtstyp	Vertragsjahr	Anzahl	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
Erbbaurechtsgrundstück	2014	3	0,30	0,2
	2015	5	0,44	0,4
	2016	9	0,81	1,0
	2017	12	1,79	3,3
	2018	8	1,54	3,4

¹ inkl. Zwangsversteigerung

² Ein Wohnungserbbaurecht ist eine Eigentumswohnung, die sich auf einem Erbbaugrundstück befindet.

³ Teilerbbaurechte sind gewerbliche Einheiten (z.B. Laden, Büro, Garage u.a.), die auf einem Erbbaugrundstück liegen.

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

Dies ist eine alternative Finanzierungsart des Grund und Bodens gegenüber dem herkömmlichen Kaufgrundstück und kann in Hochzinsphasen des Kapitalmarktes ggf. günstiger sein als die bankübliche Finanzierung des Grundstücks. Häufig möchte der Grundstückseigentümer (z.B. Kirchen) auch nicht das Eigentum an dem Grundstück aufgeben (☞ [Kap.7.1](#))

Erbbaurechtstyp	Vertragsjahr	Anzahl	Fläche in ha
Neubestellung Erbbaurechtsgrundstück	2018	1	0,1

4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Individueller Wohnungsbau

Hierunter fallen erschlossene Baugrundstücke (erschließungsbeitragsfrei), 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	80.000 €
Doppelhaushälfte/Reihenendhaus	65.000	bis	95.000 €
freistehendes Einfamilienhaus	70.000	bis	160.000 €

Bodenwert individueller Wohnungsbau inkl. Erschließung			i.M. rd. 220 €/m²
Neubaugebiete:			
mittlere Wohnlage	200	bis	270 €/m ²
gute Wohnlage	270	bis	360 €/m ²

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

- Südhofstraße (Boele);

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	Fläche Hausgrundstück bis zu 1.000 m ² ,
Außenbereich i.M. rd. 50 €/m²	keine Flächenumrechnungsfaktoren vorhanden
	einheitlicher Bodenwert für das gesamte Stadtgebiet
Zusätzliche Flächen außerhalb des Hausgrundstücks sind je nach Entwicklungszustand (z.B. landwirtschaftliche 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.

4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Hierbei handelt es sich um erschlossene, baureife Grundstücke (erschließungsbeitragsfrei), 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 Altbebauung errichtet.

Bodenwert inkl. Erschl.

Nebenzentren

Mietwohnbebauung

rd. 170 - 250 €/m²

Bodenwert inkl. Erschl.

Innenstadtbereich

Wohn- u. Geschäftshaus

rd. 290 – 560 €/m²

4.3 Gewerbliche Bauflächen

4.3.1 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, Vorhalle und Haspe / Westerbauer anzutreffen.

Neubaugebiete mit noch freien Gewerbegrundstücken liegen im Lennetal im Bereich:

- Große Brenne (Herbeck), Bodenwerte 60 bis 65 €/m².

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.

Bodenwert inkl. Erschließung		
Gewerbe	rd. 40 - 70 €/m ²	bis zu 5.000 m ²
Industrie	rd. 40 - 60 €/m ²	deutlich über 5.000 m ²

4.3.2 Gewerbe / Handel – „Tertiäre Nutzung“

Es handelt sich hier um voll erschlossene, baureife Grundstücke (erschließungsbeitragsfrei), 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. Für eine geplante Handelsfläche größer 800 m² Nutzfläche wurden in den letzten 3 Jahren nur 3 Grundstücke verkauft.

Bodenwert inkl. Erschließung
Nebenzentren / Lage an Bundesstraßen
z.B. großflächiger Einzelhandel, Autohäuser, Verbrauchermärkte, Büronutzung
rd. 70 – 160 €/m ²

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

4.4.1 Landwirtschaftliche Flächen

Im Stadtgebiet Hagen werden landwirtschaftliche Flächen im Wesentlichen durch Nebenerwerbslandwirte bestellt. Grundstücksverkäufe finden häufig unter Nichtlandwirten statt. Vielfach sind landwirtschaftliche Flächen verpachtet. Gegenüber den Vorjahren sind fallende Geld- und Flächenumsätze bei stagnierenden Bodenpreisen zu verzeichnen. Bei der Auswertung werden keine Unterschiede zwischen Acker- oder Weideflächen vorgenommen. Bodenwerte für Unland / Wasserflächen betragen rd. 0,2 bis 1,0 €/m².

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.

Die o.g. Abhängigkeiten können vom Gutachterausschuss nicht untersucht und quantifiziert werden.

Aus dem Gesamtkaufpreis und der landwirtschaftlichen Fläche wird ein durchschnittlicher Bodenwert ermittelt. In der Stadt Hagen sind rd. 3.000 ha landwirtschaftliche Flächen vorhanden. In 2018 wurden hiervon nur rd. 2,2 ha veräußert (entspricht rd. 0,1 % der Gesamtfläche, Durchschnitt NRW liegt bei rd. 0,25 %). Für die meisten landwirtschaftlichen Flächen bestehen Pachtverhältnisse.

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 2007.

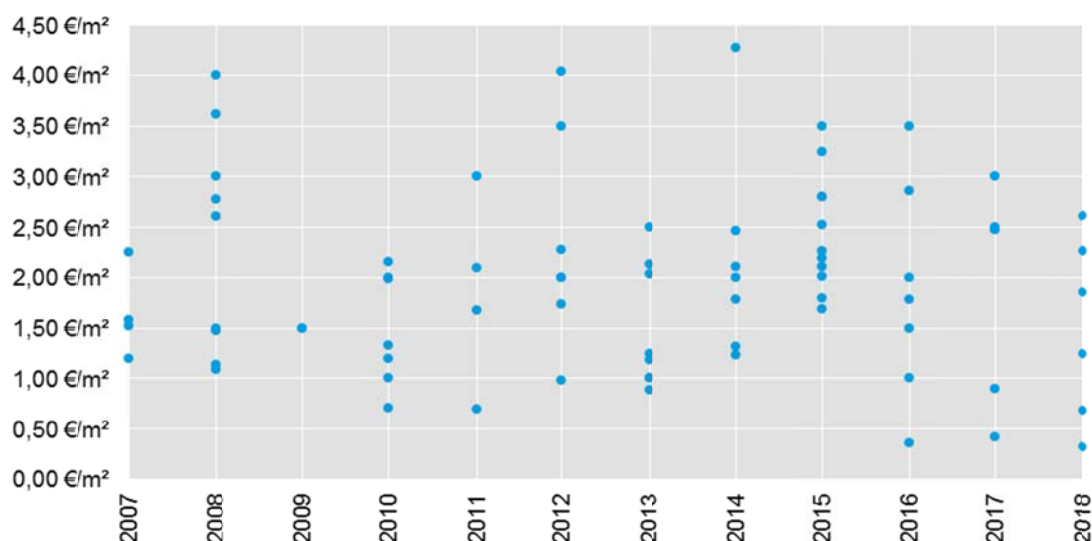
Information über Pachten landwirtschaftliche Flächen sind erhältlich unter:

- | | |
|--|--|
| ▪ www.landwirtschaftskammer.de | ▪ Bodenmarkt Sonderheft Nr. 7 Agrarmanager |
| ▪ www.pachtspiegel.de | ▪ www.bodenmarkt.info/hefte-bodenmarkt |
| ▪ www.agrar.de | ▪ www.destatis.de Landesbetrieb IT NRW |

Landwirtschaftliche Flächen				
Jahr	Kauffälle	jährlicher Geldumsatz in €	jährliche Gesamtfläche in ha	Gesamtumsatz / Gesamtfläche in €/m ²
2013	8	183.149	10,8	1,70
2014	8	216.885	7,0	3,08
2015	11	468.384	20,1	2,33
2016	7	449.012	21,0	2,14
2017	6	502.809	24,5	2,05
2018	6	41.200	2,2	2,20

Datenbereich landwirtschaftliche Flächen	Mittelwert	St.abw. Mittel
Mittelwert 2009 - 2018 aus 66 Kaufpreisen (Min. 0,32, Max 3,00 €/m ²)	1,97 €/m²	+/- 0,11 €/m²
Grundstücksflächen Min. 300 m ² , Max. 25,7 ha, i.M. rd. 2,2 ha		
Mittelwert 2018 aus 6 Kaufpreisen i.M. rd. 3.600 m ²	2,00 €/m²	+/- 0,30 €/m²
→ zonale Bodenrichtwerte landwirtschaftliche Flächen zum 01.01.2019		
Dahl – Rummenohl	1,70 €/m²	
Garenfeld	3,00 €/m²	
ansonsten im Stadtgebiet	2,30 €/m²	

Acker- und Grünflächen in der Stadt Hagen 2007 - 2018
Kaufpreis / Fläche



4.4.2 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 steigenden Preisentwicklung festzustellen. Bodenwerte von bestockten Forstflächen liegen i.M. bei rd. 1,50 €/m².

Die Bodenwerte sind abhängig von:

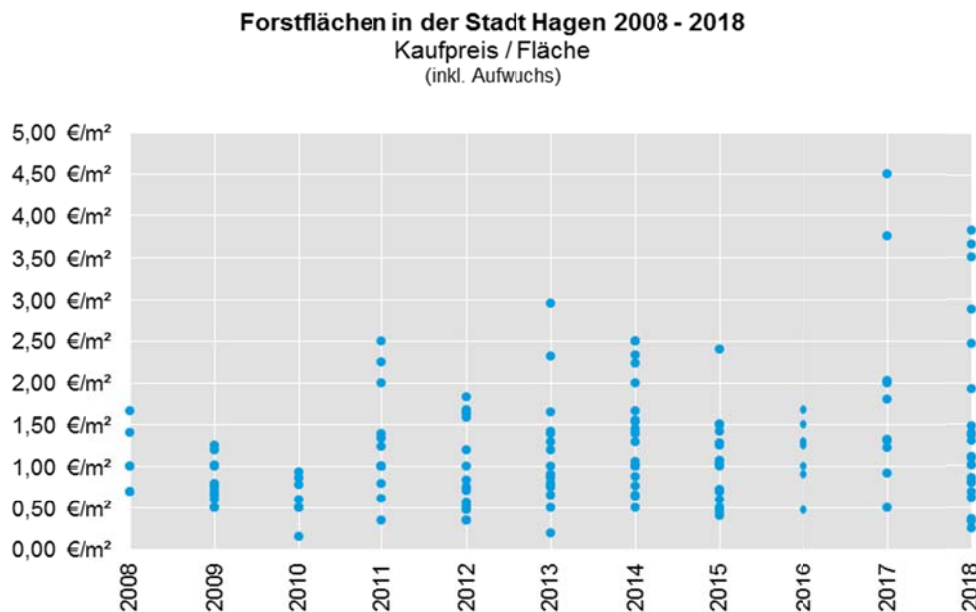
- Wert, Güte und Alter der aufstehenden Bestockung
Wert des Aufwuchs nach Forsteinrichtungswerk rd. 0,50 €/m²,
- topographische Verhältnisse (Erreichbarkeit, Geländeneigung, Abtransport des Holzes),
- Größe der Waldflächen
- ggf. besondere Umstände (z.B. Kyrill-Schäden aus 2007)

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 10 Jahren.

Forstwirtschaftliche Flächen				
Jahr	Kauffälle	jährlicher Geldumsatz in €	jährliche Gesamtfläche in ha	Gesamtumsatz / Gesamtfläche in €/m²
2013	16	499.006	43,1	1,16
2014	20	423.709	31,2	1,36
2015	18	534.136	42,3	1,26
2016	7	156.880	14,3	1,10
2017	10	2.316.330	153,9	1,52
2018	23	389.050	27,4	1,42

Datenbereich Forstflächen	Mittelwert	St.abw. Mittel
Mittelwert 2008 - 2018 aus 149 Kaufpreisen (Min. 0,20, Max 4,50 €/m ²) Grundstücksflächen Min. 450 m ² , Max. 81 ha, i.M. rd. 4,0 ha	1,22 €/m ²	+/- 0,06 €/m ²
Mittelwert 2018 aus 23 Kaufpreisen, i.M. rd. 1,3 ha Gesamtumsatz (2018 389.050 € / 27,4 ha = rd. 1,42 €/m ²)	1,47 €/m ²	+/- 0,23 €/m ²
→ zonale Bodenrichtwerte Forstflächen zum 01.01.2018 in Dahl - Rummenohl 1,50 €/m ²	1,30 €/m²	Stadtgebiet



4.4.3 „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 landwirtschaftlichen Flächen

- Hausgärten im Zusammenhang mit einer Wohnnutzung
(z.B. übertiefe Wohngrundstücke, je nach Lage).....rd. 10 bis 40 €/m²
- (Dauer-)Kleingartenflächenrd. 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 Brachflächenrd. 2 bis 5 €/m²
- Abbauland (Steinbruch inkl. Gestein, 4 Kauffälle 2004 – 2012.....rd. 12 bis 22 €/m²
- Flächen, die z.B. der Ver- oder Entsorgung dienenrd. 3 bis 30 €/m²
- private Kleingärten ohne Planungsrecht
(ohne wertmäßige Berücksichtigung der Aufbauten)rd. 5 bis 15 €/m²

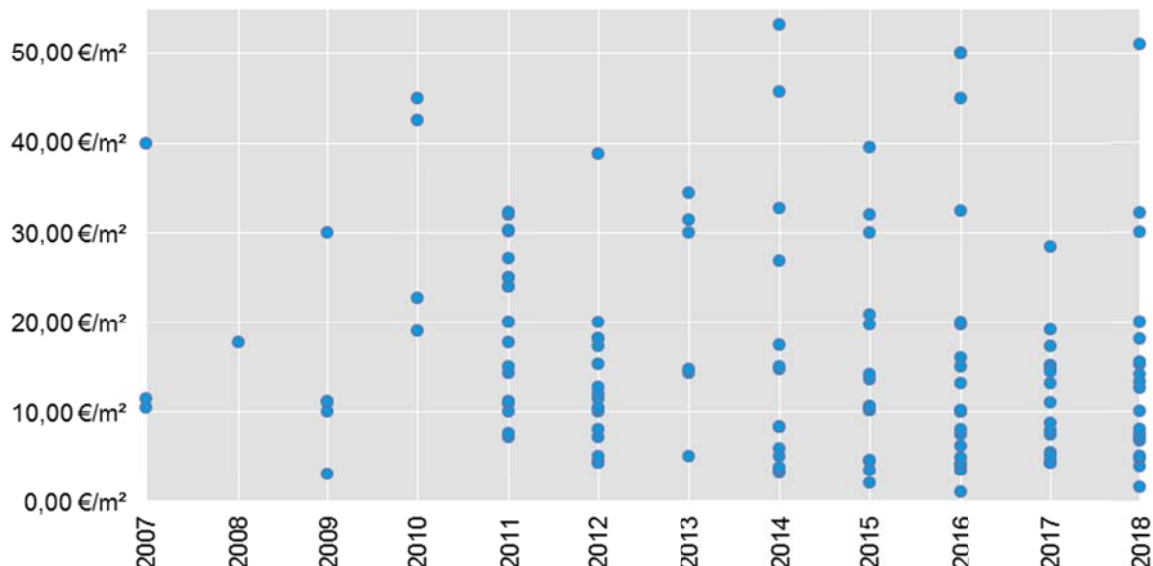
Die Bodenwerte sind je nach Nutzung und Größe teilweise sehr unterschiedlich. Bei den nachfolgend genannten jährlichen Umsatzangaben wurde der jährliche Gesamtgeldumsatz durch die Gesamtfläche dividiert, um einen durchschnittlichen relativen Bodenwert zu erhalten. Dieser Bodenwert wird im Wesentlichen 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 2007.

Besondere land- u. forstwirtschaftliche Flächen				
Jahr	Kauffälle	jährlicher Geldumsatz in €	jährliche Gesamtfläche in ha	Gesamtumsatz / Gesamtfläche in €/m ²
2013	6	3.353.853	11,5	29,10
2014	15	2.592.523	9,6	27,00
2015	15	4.545.537	23,0	19,75
2016	21	987.722	4,7	21,20
2017	18	262.211	2,4	19,90
2018	20	1.134.185	22,8	5,00

In 2018 ein Kauffall mit 20 ha für 4,0 €/m² enthalten!

Datenbereich Besondere landwirtschaftliche Flächen	Mittelwert	St.abw. Mittel
Mittelwert 2009 - 2018 aus 139 Kaufpreise (Min. 1,00, Max 66,00 €/m ²) Grundstücksflächen Min. 23 m ² , Max. 94 ha, i.M. rd. 1,1 ha	16,75 €/m ²	+/- 1,12 €/m ²
Mittelwert 2018 aus 19 Kaufpreise (ohne Großfläche) , i.M. rd. 1.500 m ²	13,40 €/m ²	+/- 2,00 €/m ²
→ zonale Bodenrichtwerte Besondere landw. Flächen zum 01.01.2019		
Kleingartenanlagen im Stadtgebiet	15,00 €/m²	

**Besondere landwirtschaftliche Flächen
in der Stadt Hagen 2007 - 2018**
Kaufpreise in €/m²



4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

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.

Bodenwert für Bauerwartungsland (Bruttofläche)

rd. 15 - 60 €/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. 50 - 150 €/m²

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

Erschließungsanwendungen



Um eine „grüne Wiese“ zu einer Baulandfläche zu entwickeln, bedarf es einzelner (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.

Hausanschlusskosten auf dem Grundstück sind Bestandteil der Baukosten. Kanalanschlusskosten liegen bei rd. 3.000 €, Hausanschlusskosten an die Versorgungsleitungen siehe www.enervie-vernetzt.de.

Erschließungsbeiträge in Neubaugebieten

Wohnen
Gewerbe

rd. 50 – 100 €/m²
rd. 10 – 20 €/m²

i.M. rd. 80 €/m²

Alle zonalen Bodenrichtwerte sind seit 2011 im Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragspflichtig nach KAG 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).

4.6 Bodenrichtwerte

4.6.1 Definition

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 (€/m²) 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)
Ermittlungstichtag	01.01.2019 (ab 01.01.2011 zonale BRW, zuvor gebietstypische BRW) jährliche Aktualisierung
Anzahl	896 zonale BRW im Stadtgebiet Hagen
Veröffentlichung	www.boris.nrw.de (zonale BRW 2011 bis 2019) BORIS steht für B Oden R ichtwert- I nformations S ystem
Gebühr	Einsicht, mündl. Auskunft, Ausdruck Internet als PDF-Datei: gebührenfrei Ausdruck durch Geschäftsstelle: 28 € (1/2 Stunde)
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)
Geschosszahl	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 (W,MD)</u> 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 Grundstücksgrößen 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,	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 Citylagewerte (abgeleitet aus der Pas-

23 bis 25, 27, 28, 35 bis 37 und 51	santenfrequenz) 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 Mindestschau fensterbreite 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)	Die Punktzahl zur Einstufung der Wohnlage in Wohngebieten ist jedem zBRW als beschreibendes Kriterium beigelegt. Ferner ist die Wohnlagekarte unter www.gutachterausschuss.hagen.de veröffentlicht: einfache Wohnlage (bis 15 Punkte) mittlere Wohnlage (16 – 22 Punkte) gute Wohnlage (23 – 25 Punkte) sehr gute Wohnlage (26 – 30 Punkte) Für Mischgebiete liegt keine Lagebeurteilung vor. Die Lagekriterien sind den örtlichen Fachinformation zum zBRW unter www.boris.nrw.de zu entnehmen.
Erschließungs- beitragszustand	zBRW beinhalten Erschließungsbeiträge nach BauGB (erschließungsbeitragsfrei) und sind kanalanschlussbeitragspflichtig nach KAG.
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).
Bodenpreisindex 2010 = 100	2011 = 101,0 2012 = 102,5 2013 = 104,8 2014 = 101,9 2015 = 106,4 2016 = 110,0 2017 = 114,7 2018 = 114,3
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.

4.6.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

BORISplus.NRW ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (www.boris.nrw.de). Es enthält derzeit:

- alle Bodenrichtwerte (durchschnittliche lagetypische Bodenwerte)
- Immobilienrichtwerte (georeferenzierte, durchschnittliche Lagewerte für Immobilien) mit ihren beschreibenden Merkmalen (soweit vom Gutachterausschuss beschlossen)
- die Grundstücksmarktberichte der einzelnen Gutachterausschüsse in NRW
- Bodenwertübersichten zur Information über das Preisniveau auf dem Bodenmarkt
- die Standardmodelle der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW)
- alle Adressen der Gutachterausschüsse in NRW sowie weiterführende Links

4.6.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwertübersicht zum 01.01.2019 gibt einen groben Überblick über die zonalen Bodenrichtwerte im Bereich der Stadt Hagen in Abhängigkeit von Lagequalität und einer möglichen baulichen Nutzung.

	Gute Lage in €/m ²	Mittlere Lage in €/m ²	Mäßige Lage in €/m ²
Individueller Wohnungsbau			
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 350-800 m ²	265 ¹	185	115
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 250-500 m ²	250	185	125
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150-300 m ²	265	205	135
Wohnen im Außenbereich, 1.000 m ²		50	
Geschosswohnungsbau			
Mietwohnungen oder Mischnutzungen gewerbl. Anteil < 20 % des Rohertrages GFZ ca. 1,2 , Geschosse: III - V	190	170	115
Mietwohnungen oder Mischnutzungen gewerbl. Anteil 20 bis 80 % des Rohertrages GFZ ca. 1,2 , Geschosse: III - V	220	170	115
Eigentumswohnungen GFZ ca. 1,2 , Geschosse: III - V	275	215	115
Innenstadt Hagen			
Fußgängerzone, MK-Gebiet ²	1.600	1.200	500
Gewerbenutzung			
Klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung), gewerbliche Nutzung > 80 % des Rohertrages	75	55	40
Gewerbliche Bauflächen mit überwiegend tertiärer Nutzung Dienstleistung, wie Handel, Büro ³	160	110	60
Land- und forstwirtschaftliche Flächen			
Forstflächen inkl. Aufwuchs	1,90	1,50	0,90
Landwirtschaftliche Flächen	3,00	insg. 2,30 Dahl 1,70 Garenfeld 3,00	1,80
Kleingartenflächen		15,00	
Straßen- und Wegeflächen ⁴			
Innerorts		18,00	
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 18,00 €/m² und außerorts 1,00 €/m².

4.6.4 Umrechnungskoeffizienten – Bodenrichtwerte

Der zonale Bodenrichtwert kann mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten (wertrelevante Geschossflächenzahl - wGFZ, Grundstücksgröße, Grundstückstiefe Innenstadtgrundstücke Fußgängerzone) auf das Bewertungsgrundstück durch Zu- und Abschläge angepasst werden. Die Anwendung der Umrechnungsfaktoren ist anhand von Beispielen in der Legende eines jeden zonalen Bodenrichtwertes unter www.boris.nrw.de beschrieben. Zur Umrechnung des zBRW auf das Bewertungsgrundstück kann auch der Excel-Bodenrichtwertrechner verwendet werden, der unter www.gutachterausschuss.hagen.de als gebührenfreier Download bereitsteht.

Maß der baulichen Ausnutzung				Grundstücksfläche		Grundstückstiefe Innenstadtgrundstück	
wGFZ	Koeffizient	wGFZ	Koeffizient	Fläche	Koeffizient	Tiefe	Koeffizient
0,2	0,73	1,4	1,16	150 m²	1,35	15 m	1,07
0,3	0,76	1,5	1,20	200 m²	1,27	20 m	1,00
0,4	0,79	1,6	1,25	300 m²	1,17	25 m	0,96
0,5	0,82	1,7	1,29	400 m²	1,10	30 m	0,93
0,6	0,85	1,8	1,33	500 m²	1,05	35 m	0,90
0,7	0,89	1,9	1,38	600 m²	1,03	40 m	0,87
0,8	0,92	2,0	1,42	700 m²	1,00	45 m	0,85
0,9	0,96	2,1	1,46	800 m²	0,95	50 m	0,83
1,0	1,00	2,2	1,51	900 m²	0,91	55 m	0,82
1,1	1,04	2,3	1,55	1.000 m²	0,87	60 m	0,80
1,2	1,08	2,4	1,59	1.100 m²	0,82	65 m	0,79
1,3	1,12	2,5	1,63	1.200 m²	0,77	70 m	0,78

4.6.5 Indexreihen – Bodenpreisindex

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. + 14 % gestiegen und haben sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 5% erhöht.

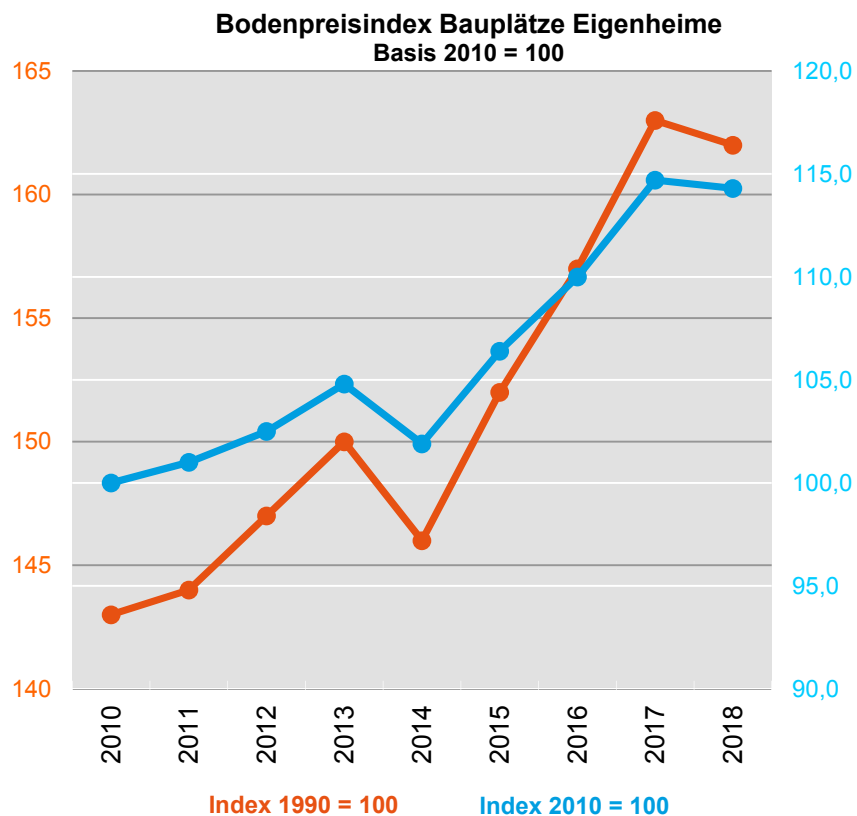
Aus den Kaufpreisen der Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau (Eigenheimmaßnahmen) wird ein Bodenpreisindex für das gesamte Stadtgebiet Hagen abgeleitet.

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	144
1982	115	1992	113	2002	144	2012	147
1983	106	1993	116	2003	156	2013	150
1984	85	1994	126	2004	158	2014	146
1985	95	1995	133	2005	162	2015	152
1986	90	1996	139	2006	161	2016	157
1987	98	1997	141	2007	158	2017	163
1988	99	1998	160	2008	160	2018	162
1989	89	1999	148	2009	154		



Basis 2010 = 100	
2010	100,0
2011	101,0
2012	102,5
2013	104,8
2014	101,9
2015	106,4
2016	110,0
2017	114,7
2018	114,3

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäuser

In der nachfolgenden Tabelle werden aus dem Vertragsjahr 2018 für einzelne Gebäudetypen durchschnittliche Kaufpreise (getrimmtes Mittel) aus allen Kauffällen angegeben.

Ein- und Zweifamilienhäuser: Geldumsatz					
Gebäudetyp	Anzahl	Geldumsatz	Min. Q1	Max. Q3	Ø Kaufpreis
		in Mio. €	in €	in €	in €
Einfamilienhaus:					
- Reihenendhaus	21	4,2	160.000	227.000	200.000
- Reihenmittelhaus	27	5,7	184.000	230.000	206.000
- Doppelhaushälfte	31	7,4	188.000	280.000	238.000
- freistehend	43	12,4	225.000	350.000	290.000
Zweifamilienhaus:					
- Reihenendhaus	2	0,4	160.000	290.000	225.000
- Reihenmittelhaus	1	0,3	290.000	290.000	290.000
- Doppelhaushälfte	6	1,2	165.000	235.000	200.000
- freistehend	12	3,3	240.000	320.000	280.000
- EFH mit Einlieger	12	3,5	244.000	322.000	280.000
Villen / Landhäuser	8	4,3	300.000	690.000	500.000

Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäuser: Flächenumsatz					
Gebäudetyp	Flächenart	Flächenumsatz	Min. Q1	Max. Q3	Ø Flächen
		in ha	in m²	in m²	in m²
Einfamilienhaus	Wohnfläche		100	140	120
Doppelhaushälfte	BGF		200	250	220
Reihendhaus	Grundstücksfläche	2,4	320	520	420
Einfamilienhaus	Wohnfläche		100	130	120
Reihenmittelhaus	BGF		200	270	230
	Grundstücksfläche	0,7	200	280	240
Einfamilienhaus	Wohnfläche		120	170	140
freistehend	BGF		250	350	300
	Grundstücksfläche	2,9	430	860	640
Zweifamilienhaus	Wohnfläche		150	200	170
freistehend	BGF		300	460	360
	Grundstücksfläche	1,3	530	1580	850
Dreifamilienhaus	Wohnfläche		220	240	230
freistehend	BGF		460	550	510
	Grundstücksfläche	0,4	540	710	670

5.1.1 Durchschnittspreise

Die in der nachfolgenden Übersicht dargestellten Kaufpreisrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser werden in Abhängigkeit des Gebäudealters und der Wohnfläche aus geeigneten Kaufpreisen abgeleitet. Der Wert für das Grundstück mit einer typischen Größe (siehe Definition Standardhaus) ist in dem Wert enthalten. Der Wert für eine Garage oder einen Stellplatz sind nicht in dem Kaufpreisrichtwert enthalten.

Kaufpreisrichtwerte Reihennittelhäuser						
Größenklasse (Wohnfläche) in m ²	Gebäudealtersklasse					
	4 - 14 Jahre	15 - 29 Jahre	30 - 44 Jahre	45 - 59 Jahre	60 - 79 Jahre	über 79 Jahre
	in €					
bis 85	222.000	212.000	178.000	171.000	164.000	155.000
86 - 89	237.000	226.000	190.000	182.000	174.000	165.000
90 - 99	235.000	224.000	188.000	181.000	173.000	164.000
100 - 114	261.000	249.000	209.000	200.000	192.000	182.000
115 - 129	268.000	255.000	214.000	206.000	197.000	186.000
130 - 149	279.000	266.000	223.000	214.000	205.000	194.000
150 - 169	303.000	289.000	243.000	233.000	223.000	211.000
größer als 169	325.000	309.000	260.000	250.000	239.000	226.000
Standardhaus	Grundstücksgröße zwischen 251 m ² und 350 m ² , mittlere Wohnlage, unterkellert, Garage / Stellplatz vorhanden, Wohnfläche 100 – 114 m ² , Gebäudealter 30 – 44 Jahre, einfache bis mittlere Ausstattung, normale Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung (Modernisierung wird erst ab einem Gebäudealter über 30 Jahren berücksichtigt). Immobilienrichtwertzone: 201203 Westerbauer - Quambusch					

Kaufpreisrichtwerte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung						
Größenklasse (Wohnfläche) in m ²	Gebäudealtersklasse					
	4 - 10 Jahre	11 - 20 Jahre	21 - 30 Jahre	31 - 50 Jahre	51 - 70 Jahre	über 70 Jahre
	in €					
bis 110 (100)	287.000	241.000	219.000	186.000	169.000	165.000
111 – 130 (120)	306.000	257.000	234.000	198.000	180.000	176.000
131 - 150 (140)	339.000	285.000	259.000	219.000	200.000	195.000
151 – 180 (165)	351.000	295.000	268.000	227.000	206.000	202.000
181 – 210 (195)	365.000	307.000	279.000	236.000	215.000	210.000
ab 211 (230)	381.000	321.000	291.000	247.000	224.000	220.000
Standardhaus	Grundstücksgröße zwischen 601 m ² und 800 m ² , mittlere Wohnlage, unterkellert, Garage / Stellplatz vorhanden, Wohnfläche 151 – 180 m ² , Gebäudealter 51 – 70 Jahre, einfache bis mittlere Ausstattung, normale Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung (Modernisierung wird erst ab einem Gebäudealter über 30 Jahren berücksichtigt). Immobilienrichtwertzone: 200200 Westerbauer - Baukloh					

5.1.2 Zonale Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

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

Nähere Angaben über das Verfahren zur Ableitung von zIRW und deren Umrechnungskoeffizienten, sowie zur Anwendung des Immobilien-Preis-Kalkulators (IPK) sind im Kapitel 8 beschrieben.

Das unterschiedliche Preisniveau in den einzelnen Wohnquartieren, die dort vorherrschende Wohnlage und der Gebäudetyp führen zu unterschiedlichen zIRW im Stadtgebiet. Deshalb wurden insgesamt 34 Immobilienrichtwertzonen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften und 24 Immobilienrichtwertzonen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Teilbereiche des Stadtgebietes mit überwiegendem Bestand an Ein- und Zweifamilienhäuser) ermittelt und festgelegt und durch Umringsgrenzen gekennzeichnet. Für jede Richtwertzone wurde ein lokaler zIRW bestimmt. Er wurde aus den Kaufpreisen der jeweiligen Zone ermittelt.

Die Kaufpreise wurden sowohl konjunkturell, als auch auf die jeweiligen Eigenschaften der Kaufobjekte (Baujahr, Wohnlage, Wohnfläche, Grundstücksgröße u.a.) mittels Umrechnungskoeffizienten auf ein in der Immobilienrichtwertzone typisch vorkommendes Ein- oder Zweifamilienhaus angepasst. Die dazu verwendeten Umrechnungskoeffizienten wurden aus den Kauffällen des Stadtgebietes (liegen seit 1988 digital vor) mathematisch statistisch abgeleitet.

Der zonale Immobilienrichtwert für Ein- und Zweifamilienhäuser besteht aus folgenden Angaben und wird zusätzlich differenziert durch die Anbauart (freistehend oder Doppelhaushälfte / Reihenhäuser):

- durchschnittlicher Kaufpreis in €/m² Wohnfläche (Zielgröße)
- Wertbestimmende Merkmale (Einflussgrößen) mit jeweiligen Umrechnungsfaktoren für:
 - Gebäudealter, Jahr der Bewertung abzgl. (ggf. fiktives) Baujahr
 - Wohnlage (entsprechend Definition Mietspiegel)
 - Wohnfläche (ohne Nutzflächen im KG)
 - Garage, Carport und/oder Stellplatz vorhanden
 - Modernisierungsgrad
 - Ausstattung
 - Unterkellerung
 - Grundstücksgröße (Bauplatz)
 - Vertragsjahr (konjunkturelle Preisentwicklung)
- geographische Lage in der Richtwertzone
(Schwerpunkt örtlich vorhandener typischer Ein- und Zweifamilienhäuser)

Der zonale Immobilienrichtwert für Ein- und Zweifamilienhäuser gilt für:

- Objekte mit Kaufgrundstück im normalen Geschäftsverkehr (keine Zwangsversteigerungen etc.)

Zonaler Immobilienrichtwert für Ein- und Zweifamilienhäuser gilt nicht für folgende Teilmärkte:

- Erbbaurechte
- Ersterwerbe (Neubau bis 3 Jahre Gebäudealter)

Zonale Immobilienrichtwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (zIRW EFH) zum 01.01.2019						
Nr.	Ortsteil	zIRW in €/m ²	Gebäude- alter in Jahre	Wohn- lage	Wohnfläche in m ²	Bauplatz- größe in m ²
200	Westerbauer – Baukloh	1.650	40	mittel	151 – 180	601 – 800
206	Haspe – Gelling / Im Kursbrink	1.710	60	mittel	151 – 180	601 – 800
207	Haspe – Geweke / Roderberg / Römers Hof	1.615	60	mittel	131 – 150	601 – 800
207	Tücking – Detmolder Straße	1.525	60	mittel	151 – 180	601 – 800
210	Kuhlerkamp	1.960	60	gut	131 – 150	451 – 600
211	Vorhalle	1.955	60	mittel	131 – 150	Über 800
214	Haspe- Hestert	1.780	60	gut	151 – 180	601 – 800
216	Eilpe – Nord / Krähnocken	1.550	60	mittel	151 – 180	601 – 800
217	Eilpe – Süd	1.490	60	mittel	151 – 180	451 – 600
218	Emst – Alt Emst	1.705	118	gut	151 – 180	601 – 800
220	Emst – Nord / Eppenhause	1.460	60	mittel	181 – 210	601 – 800
222	Gerichtsviertel - Rosenstraße	1.990	60	gut	181 – 210	601 – 800
223	Hochschulviertel	1.545	60	mittel	151 – 180	601 – 800
224	Tondernsiedlung	1.835	60	mittel	131 – 150	601 – 800
225	Halden	2.040	40	gut	151 – 180	601 – 800
226	Fleyerviertel	1.915	60	gut	151 – 180	601 – 800
227	Altenhagen – Ischeland / Funckepark	1.350	118	gut	Über 210	451 – 600
228	Boelerheide - Ischeland	1.610	60	gut	151 – 180	601 – 800
231	Boele – Boelerheide	2.095	40	gut	151 – 180	601 – 800
232	Berchum	1.685	40	mittel	151 – 180	601 – 800
237	Hohenlimburg – Wilhelmstraße	1.440	60	mittel	131 – 150	451 – 600
239	Hohenlimburg - Elsey	1.470	60	mittel	151 – 180	601 – 800
241	Dahl	1.620	60	mittel	131 – 150	601 – 800
242	Rummenohl	1.240	60	mittel	151 – 180	601 – 800

Umrechnungskoeffizienten für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser				
Einflussgrößen	Anzahl KV	Interpolation	Klasse	Faktor
Gebäudealter	13	keine Interpolation	4 bis 10 Jahre	1,70
	20		11 bis 20 Jahre	1,43
	20		21 bis 30 Jahre	1,30
	125		31 bis 59 Jahre	1,10
	186		51 bis 70 Jahre	1,00
	96		Über 70 Jahre	0,98
Wohnlage (Definition Mietspiegel)	14	keine Interpolation	einfache Wohnlage	0,98
	294		mittlere Wohnlage	1,00
	119		gute Wohnlage	1,16
	33		sehr gute Wohnlage	1,24
Wohnfläche	49	keine Interpolation	bis 110 m²	1,35
	80		111 - 130 m²	1,20
	83		131 - 150 m²	1,14
	105		151 - 180 m²	1,00
	76		181 - 210 m²	0,88
	67		größer 210 m²	0,78
Bauplatzgröße	26	keine Interpolation	bis 350 m²	0,87
	51		351 - 450 m²	0,90
	101		451 - 600 m²	0,94
	153		601 - 800 m²	1,00
	129		größer 800 m²	1,05
Stellplatzmöglichkeit	50	keine Interpolation	ohne Garage / Stellplatz	0,89
	363		Garage / Stellplatz vorhanden	1,00
	39		mehrere Garagen / Stellplätze	1,09
Modernisierung (ab Alter über 30 Jahre)	81	keine Interpolation	nicht modernisiert	0,96
	185		kleine Modernisierung	1,00
	116		mittlere Modernisierung	1,07
	32		überwiegend modernisiert	1,25
Ausstattung	5	keine Interpolation	sehr einfach bis einfach	0,76
	127		einfach	0,92
	175		einfach bis mittel	1,00
	106		mittel	1,08
	44		mittel bis gehoben	1,19
	2		gehoben	1,21
Unterkellerung	371	keine Interpolation	unterkellert	1,00
	61		teilweise unterkellert	0,98
	28		nicht unterkellert	0,90
Sonstiges	Besonderheiten freistehendes EFH/ZFH		sachverständig würdigen	

Zonale Immobilienrichtwerte für Doppelhaushälften und Reihenhäuser (zIRW DHH/RH) zum 01.01.2019							
Nr.	Ortsteil	zIRW in €/m²	Gebäu- dealter in Jahre	Wohn- lage	Wohnfläche in m²	Keller	Bauplatz- größe in m²
201	Westerbauer – Paul-Schulte-Weg / Rapunzelweg	2.055	22	mittel	115-129	Vorh.	251–350
202	Westerbauer – Quambusch / Klagenfurtstraße	1.705	70	mittel	115-129	Vorh.	351-600
203	Westerbauer – Quambusch	1.795	70	mittel	100-114	Vorh.	251-350
205	Westerbauer – Spielbrink Nord	1.995	22	mittel	115-129	Vorh.	251-350
207	Haspe – Geweke / Roderberg / Römers Hof	1.735	52	mittel	100-114	Vorh.	351-600
209	Tücking - Höxterstraße	1.290	37	mittel	130-149	ohne	251-350
210	Kuhlerkamp	1.670	52	gut	115-129	Vorh.	251-350
211	Vorhalle	1.615	52	mittel	115-129	Vorh.	351-600
212	Haspe- Kipper / Am Karweg / Dickenbruch	1.520	37	mittel	130-149	Vorh.	351-600
213	Haspe- Voerder Str. / Im Lonscheid	1.700	22	mittel	130-149	ohne	251-350
214	Haspe- Hestert	1.465	70	gut	130-149	Vorh.	351-600
216	Eilpe – Nord / Krähnocken	1.410	70	mittel	115-129	Vorh.	351-600
217	Eilpe – Süd	1.520	37	mittel	130-149	Vorh.	251-350
218	Emst – Alt Emst	1.715	118	gut	115-129	Vorh.	251-350
219	Emst – KEO-Str. / Bissingheim	2.020	52	gut	115-129	Vorh.	251-350
220	Emst – Nord / Eppenhäusen	1.565	52	mittel	130-149	Vorh.	251-350
221	Boloh	1.675	37	mittel	130-149	Vorh.	251-350
224	Tondernsiedlung	1.860	70	mittel	115-129	Vorh.	600-800
225	Halden	2.030	37	gut	115-129	Vorh.	251-350
226	Fleyerviertel	1.845	52	gut	130-149	Vorh.	251-350
227	Altenhagen – Ischeland / Funckepark	1.590	70	gut	115-129	Vorh.	251-350
228	Boelerheide - Ischeland	1.895	52	gut	115-129	Vorh.	251-350
229	Fley	2.400	9	gut	115-129	ohne	251-350
230	Boele – Hilfe / Kabel	2.095	52	gut	100-114	Vorh.	351-600
231	Boele – Boelerheide	1.955	52	gut	115-129	Vorh.	251-350
232	Berchum	2.045	22	gut	115-129	Vorh.	251-350
233	Garenfeld - Unterdorf	1.800	52	mittel	115-129	Vorh.	351-600
234	Garenfeld - Oberdorf	2.465	22	gut	115-129	Vorh.	251-350
235	Holthausen	2.235	37	gut	115-129	Vorh.	351-600
239	Hohenlimburg - Elsey	1.840	37	mittel	115-129	Vorh.	251-350
240	Hohenlimburg – Reh / Henkhausen	1.540	37	mittel	130-149	Vorh.	251-350
241	Dahl	1.565	52	mittel	115-129	Vorh.	351-600
243	Herbeck	1.385	70	einfach	100-114	Vorh.	351-600
244	Priorei / Niederkattwinkel	1.460	52	mittel	115-129	Vorh.	351-600

Umrechnungskoeffizienten für Doppelhaushälften und Reihenhäuser				
Einflussgrößen	Anzahl KV	Interpolation	Klasse	Faktor
Gebäudealter	52	keine Interpolation	4 bis 14 Jahre	1,25
	92		15 bis 29 Jahre	1,19
	138		30 bis 44 Jahre	1,00
	170		45 bis 59 Jahre	0,96
	67		60 bis 79 Jahre	0,92
	74		ab 80 Jahre	0,87
Wohnlage (Definition Mietspiegel)	22	keine Interpolation	einfache Wohnlage	0,86
	434		mittlere Wohnlage	1,00
	137		gute und sehr gute Wohnlage	1,12
Wohnfläche	28	keine Interpolation	bis 85 m²	1,14
	13		86 - 89 m²	1,11
	52		90 - 99 m²	1,02
	139		100 - 114 m²	1,00
	145		115 - 129 m²	0,90
	125		130 - 149 m²	0,82
	60		150 - 169 m²	0,78
	31		ab 170 m²	0,74
Bauplatzgröße	11	keine Interpolation	bis 150 m²	0,86
	178		151 - 250 m²	0,94
	196		251 - 350 m²	1,00
	155		351 - 600 m²	1,02
	43		601 - 800 m²	1,06
	10		größer 800 m²	1,12
Stellplatzmöglichkeit	82	keine Interpolation	ohne Garage / Stellplatz	0,95
	49		Garage im Gebäude	0,98
	430		Garage / Stellplatz vorhanden	1,00
	25		mehrere Garagen / Stellplätze	1,05
Modernisierung (ab Alter über 30 Jahre)	497	keine Interpolation	Normal Instandgehalten	1,00
	132		mittlere Modernisierung	1,14
	23		überwiegend modernisiert	1,32
Ausstattung	133	keine Interpolation,	einfach	0,88
	258		einfach bis mittel	1,00
	160		mittel	1,06
	31		mittel bis gehoben	1,15
Unterkellerung	537	keine Interpolation	Unterkellert	1,00
	56		nicht unterkellert	0,93
Sonstiges	Besonderheiten Doppelhaushälfte/Reihenhaus		sachverständig würdigen	

5.1.3 Indexreihen

Der jährliche Index leitet sich durch die Veränderung des Preises des zuvor beschriebenen Standardgebäudes im Stadtgebiet ab. Mit Hilfe dieser Angaben zur Preisentwicklung von Kaufpreisen für Ein- und Zweifamilienhäuser können auch Werte für zurückliegende Wertermittlungsstichtage bestimmt werden.

Preisindex Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Weiterverkauf)				Preisindex freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkauf)			
Basis 2010 = 100				Basis 2010 = 100			
2000-2009		ab 2010		2000 bis 2009		ab 2010	
2000	116	2010	100	2000	122	2010	100
2001	113	2011	105	2001	121	2011	97
2002	115	2012	106	2002	115	2012	106
2003	110	2013	99	2003	112	2013	108
2004	104	2014	101	2004	113	2014	109
2005	102	2015	99	2005	106	2015	111
2006	100	2016	105	2006	106	2016	114
2007	104	2017	107	2007	104	2017	122
2008	94	2018	123	2008	101	2018	128
2009	98			2009	100		

5.1.4 Sachwertfaktoren

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 Sachwert-Richtlinie des Bundes (SW-RL) und des Sachwert-Modells der AGVGA.NRW. Das Bewertungsmodell der AGVGA.NRW (Stand 6/2016) ist unter www.boris.nrw.de (Rubrik Standardmodelle) im Einzelnen beschrieben. Um die Marktanpassung für Sachwertobjekte an den Hagener 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).

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

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

Datengrundlage zur Ermittlung des VSW nach **SW-Modell der AGVGA.NRW** ermittelt.

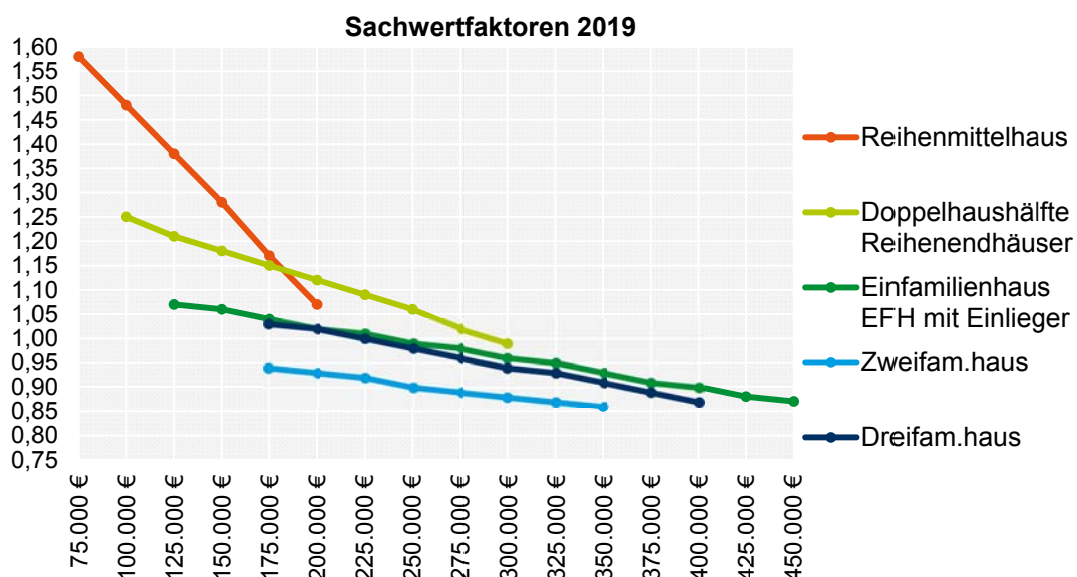
- rd. 369 Kauffälle aus den letzten beiden Vertragsjahren
- Normalherstellungskosten **NHK 2010** (inkl. Baunebenkosten)
- Baupreisindex Bund mit Basis 2010 = 100
- Gesamtnutzungsdauer **80 Jahre**
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer (hinsichtlich Modernisierungen modifiziert – siehe [Kap.8](#))
- Alterswertminderung **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)

wesentl. Einflussgrößen auf VSW :

- Gebäudetyp
- Wohnlage

Kennzahlen zum SWF :

- Bruttogrundfläche BGF
- Wohnfläche WF
- Grundstücksfläche
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer



vorläufiger Sachwert VSW (Gebäude- und Bodenwert) in €	Sachwertfaktoren SWF nach Gebäudetyp (alle Wohnlagen)	
	Reihenmittelhaus (60 Fälle)	Doppelhaushälfte / Reihenendhaus (115 Fälle)
75.000	1,58	
100.000	1,48	1,25
125.000	1,38	1,21
150.000	1,28	1,18
175.000	1,17	1,15
200.000	1,07	1,12
225.000		1,09
250.000		1,06
275.000		1,02
300.000		0,99
Kennzahlen:	BGF 230 m ² WF 115 m ² w.RND 36 Jahre Grundstück 235 m ²	BGF 235 m ² WF 125 m ² w.RND 38 Jahre Grundstück 390 m ²

vorläufiger Sachwert VSW (Gebäude- und Bodenwert) in €	Sachwertfaktoren SWF nach Gebäudetyp (alle Wohnlagen)		
	Einfamilienhaus freistehend EFH mit Einlieger (120 Fälle)	Zweifamilienhaus (34 Fälle)	Dreifamilienhaus (40 Fälle)
125.000	1,07		
150.000	1,06		
175.000	1,04	0,94	1,03
200.000	1,02	0,93	1,02
225.000	1,01	0,92	1,00
250.000	0,99	0,90	0,98
275.000	0,98	0,89	0,96
300.000	0,96	0,88	0,94
325.000	0,95	0,87	0,93
350.000	0,93	0,86	0,91
375.000	0,91		0,89
400.000	0,90		0,87
425.000	0,88		
450.000	0,87		
475.000			
500.000			
Kennzahlen:	BGF 300 m ² WF 155 m ² w.RND 35 Jahre Grundstück 660 m ²	BGF 360 m ² WF 188 m ² w.RND 32 Jahre Grundstück 710 m ²	BGF 460 m ² WF 245 m ² w.RND 27 Jahre Grundstück 710 m ²

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten SWF ist das Sachwertverfahren ein Vergleichswertverfahren. 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.

5.1.5 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssatzmodell AGVGA.NRW ¹									
2019	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
Gebäudeart	getrimmtes Mittel			in m²	in €/m²	in €/m²	in % des Rohertrages	in Jahre	in Jahre
Einfamilienhäuser freistehend und EFH mit Einlieger	2,7 % +/- 1,7	120	2	152 +/- 45	1.665 +/- 570	6,15 +/- 0,7	20 % +/- 2	33 +/- 14	80
EFH als Reihen- und Doppelhäuser	2,3 % +/- 1,1	175	2	121 +/- 25	1.660 +/- 410	5,71 +/- 0,7	22 % +/- 3	37 +/- 13	80
Zweifamilienhäuser	3,3 % +/- 1,5	35	2	178 +/- 47	1.380 +/- 486	5,80 +/- 0,7	22 % +/- 3	31 +/- 9	80
Dreifamilienhäuser	2,4 % +/- 1,0	39	2	220 +/- 40	1.120 +/- 336	4,80 +/- 0,4	28 % +/- 2	28 +/- 6	80

Die Modelbeschreibung zur Liegenschaftszinsableitung und eine Zusammenstellung aller Liegenschaftszinssätze der einzelnen Gebäudetypen befinden sich im Kapitel 11.1.

¹ Die nach dem Liegenschaftszinsmodell der AGVGA ermittelten standardisierten Liegenschaftszinssätze werden einheitlich von allen Gutachterausschüssen in NRW ermittelt.

5.2 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude

5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssatzmodell AGVGA.NRW ¹									
2019	Liegen- schafts- zinssatz	Anzahl Kauffälle	Anz. Vertragsjahre	Kennzahlen					
				(Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)					
				Ø Wohn-/ Nutz- fläche	Ø berei- nigter Kauf- preis	Ø Netto- kalt- miete	Ø Bew.- Kosten	Ø wirt- schaftl. RND	Ø GND
Gebäudeart	getrimmtes Mittel			in m²	in €/m²	in €/m²	in % des Roher- trages	in Jahre	in Jahre
Mehrfamilienhäuser gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag	5,2 % +/- 1,7	164	2	505 +/- 370	615 +/- 230	4,60 +/- 0,5	30 % +/- 3	26 +/- 6	80
Gemischt genutzte Gebäude gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag	6,5 % +/- 2,0	68	2	700 +/- 365	614 +/- 235	5,00 +/- 0,7	28 % +/- 4	29 +/- 5	80

Differenzierte Liegenschaftszinssätze in der Stadt Hagen									
2019	Liegen- schafts- zinssatz	Anzahl Kauffälle	Anz. Vertragsjahre	Kennzahlen					
				(Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)					
				Ø Wohn-/ Nutz- fläche	Ø berei- nigter Kauf- preis	Ø Netto- kalt- miete	Ø Bew.- Kosten	Ø wirt- schaftl. RND	Ø GND
Gebäudeart	getrimm- tes Mittel			in m²	in €/m²	in €/m²	in % des Roher- trages	in Jahre	in Jahre
Mehrfamilienhaus ohne Gewerbe mittlere / gute Wohnlage 4 bis 7 Wohneinheiten	4,8 % +/- 1,4	47	2	350 +/- 88	770 +/- 285	4,80 +/- 0,5	28 % +/- 3	29 +/- 8	80
Mehrfamilienhaus ohne Gewerbe mittlere/ gute Wohnlage ab 8 Wohneinheiten	5,3 % +/- 1,5	38	2	634 +/- 235	635 +/- 176	4,80 +/- 0,4	30 % +/- 3	27 +/- 6	80
Mehrfamilienhaus ohne Gewerbe einfache Wohnlage	5,3 % +/- 1,7	43	2	539 +/- 228	530 +/- 136	4,40 +/- 0,3	32 % +/- 3	26 +/- 4	80
Mehrfamilienhaus geringer gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag	6,8 % +/- 2,9	36	2	632 +/- 335	495 +/- 215	4,40 +/- 0,4	30 % +/- 3	25 +/- 4	80

Die Modelldescription zur Liegenschaftszinsableitung und eine Zusammenstellung aller Liegenschaftszinssätze der einzelnen Gebäudetypen befinden sich im Kapitel 11.1.

¹ Die nach dem Liegenschaftszinsmodell der AGVGA ermittelten standardisierten Liegenschaftszinssätze werden einheitlich von allen Gutachterausschüssen in NRW ermittelt.

5.2.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Bei einem Renditeobjekt steht für die Wertbeurteilung des Grundstückes üblicherweise der nachhaltig erzielbare Jahresrohertrag im Vordergrund. Zur näherungsweisen Kaufpreisermittlung 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.

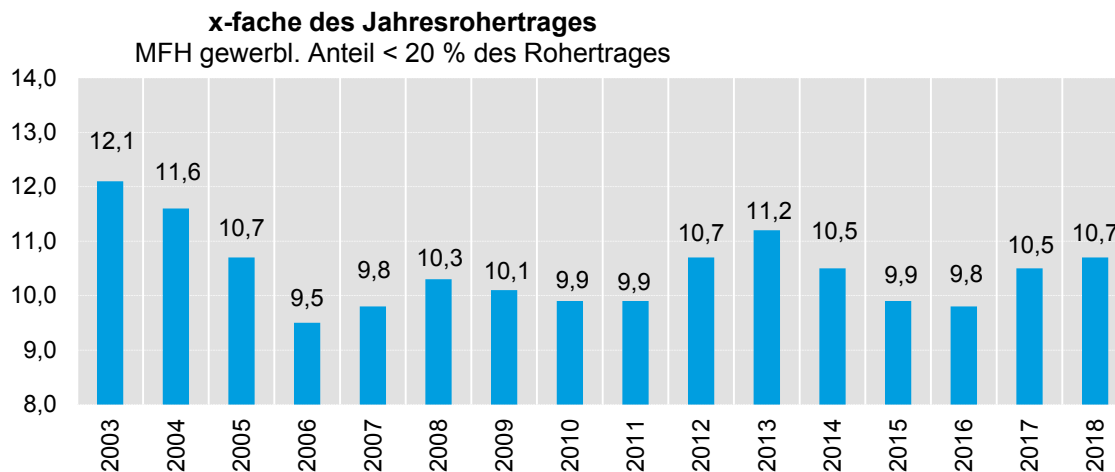
Er ist im Wesentlichen abhängig von der:

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

Modellbeschreibung x - fache des Jahresrohertrages

- Die nachfolgenden Rohertragsfaktoren wurden aus den nachhaltigen Jahresroherträgen (Nettokaltmieten nach 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	
2003	65	12,1	+/- 3,2	29	9,5	+/- 2,1	01.01.2002
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
2008	159	10,3	+/- 2,5	65	9,9	+/- 4,8	<u>Hinweis:</u> Mit der Einführung eines neuen Mietspie- gels kann sich der Rohertragsfaktor ge- genüber dem Vorjahr ändern, ohne dass daraus ein Preistrend abzuleiten wäre.
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
2015	121	9,9	+/- 2,7	49	8,7	+/- 2,4	
2016	156	9,8	+/- 2,7	58	8,6	+/- 2,4	01.11.2015
2017	171	10,5	+/- 2,9	65	9,6	+/- 2,4	
2018	164	10,7	+/- 2,9	84	10,1	+/- 2,4	01.11.2017



Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser differenziert nach Wohnlagen (ohne gewerblichen Anteil)							
Jahr	mittlere Wohnlage			einfache Wohnlage			Veröffentlichung Mietspiegel Wohnen
	Anzahl Kauffälle	Faktor	Std.abw. Einzelwert	Anzahl Kauffälle	Faktor	Std.abw. Einzelwert	
2003	18	12,6	+/- 3,5	10	11,2	+/- 2,5	01.01.2002
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	01.11.2013
2014	70	11,3	+/- 3,2	28	8,6	+/- 1,8	
2015	68	10,5	+/- 3,0	43	8,7	+/- 1,7	
2016	74	10,4	+/- 2,7	73	9,2	+/- 2,5	01.11.2015
2017	70	11,2	+/- 3,0	59	10,0	+/- 2,5	01.11.2017
2018	78	11,4	+/- 3,0	43	9,9	+/- 2,2	
Wohn-/Nutzfläche		450 m ²	240 m ²	540 m ²		230 m ²	
Kaufpreis je m ²		680 €/m ²	240 €/m ²	530 €/m ²		160 €/m ²	
Nettokaltmiete je m ²		4,75 €/m ²	0,50 €/m ²	4,40 €/m ²		0,30 €/m ²	
wirtschaftl. RND		27 Jahre	7 Jahre	26 Jahre		5 Jahre	

Mehrfamilienhäuser in guten Wohnlagen

(nur 7 Kauffälle, statistisch nicht gesichert)

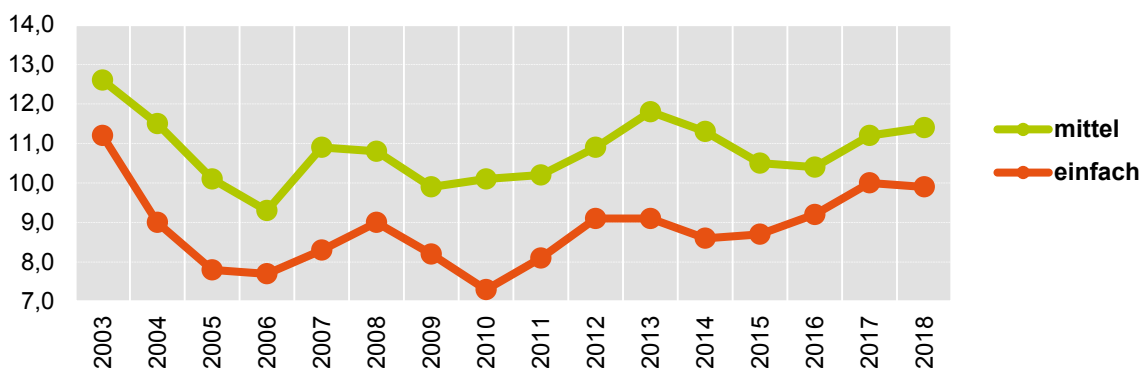
i.M. (13,3) – fache +/- 3,3

(2017 – 13,7)

Dreifamilienhäuser (39 Kauffälle)

i.M. 18,2 – fache +/- 4,0

(2017 – 17,5)

Rohertragsvervielfältiger für Mehrfamilienhäuser
gewerbl. Anteil bis 20 % des Jahresrohertrages...

5.2.3 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 mit einbezogen (siehe [Kap.11.1](#)). Das sonst übliche Ertragswertverfahren führt bei Leerstandsobjekten zu keinen plausiblen Marktwerten.

Der Gutachterausschuss hat daher aus den Vertragsjahren 2014 bis 2018 insgesamt 64 Kauffälle (keine Zwangsversteigerungen), für die die obige (Bau-)Beschreibung zutreffend ist, ausgewertet. Als Vergleichswert wurde der Kaufpreis pro m² Wohnfläche gewählt. In diesen Flächen sind ggf. auch Nutzflächen von meist leerstehenden Läden im EG enthalten, jedoch keine Kellerflächen. Die gesamte Wohn-/Nutzfläche wurde aus der bebauten Fläche, der Anzahl der Geschosse und dem Anteil im DG ermittelt und mit einem Wohnflächenfaktor 0,75 (Ausschluss Wände und Treppenhaus) überschlägig ermittelt.

Der Vergleichswert beinhaltet jeweils den Bodenwertanteil.

Kennzahlen zum Vergleichswert:

- Baujahr überwiegend Vorkriegsbauten, i.M. 1905
- Wohn- /Nutzfläche i.M. rd. 450 m², Min. 220 m² bis Max. 870 m²
- Leerstand mehr als 50 % der Wohnfläche
- Kaufpreise i.M. rd. 115.000 € (Min. 50.000 €, Max. 250.000 €)
reine Mietwohnobjekte, kaum Gewerbe
- Lage (Gemarkung) Hagen (36), Eckesey (12), Haspe (10), Westerbauer (2),
Hohenlimburg (2), Eppenhause (1), Dahl (1)
- Abbruch Abbruchkosten bleiben unberücksichtigt
Käufer beabsichtigt grundlegende Modernisierung

Kaufpreis Leerstandsimmobilie = Wohn-/Nutzfläche x **rd. 255 €/m²**
(Stand.abw. Einzelwert +/- 100 €/m²)

Vertragsjahr	Anzahl KV	Min.	Mittel	Max.
2014	19	120 €/m ²	250 €/m ² +/- 30	450 €/m ²
2015	12	155 €/m ²	275 €/m ² +/- 40	570 €/m ²
2016	15	100 €/m ²	220 €/m ² +/- 20	420 €/m ²
2017	5	150 €/m ²	230 €/m ² +/- 60	300 €/m ²
2018	13	130 €/m²	305 €/m² +/- 90	515 €/m²
2014 bis 2018	64	100 €/m ²	255 €/m ² +/- 20	570 €/m ²

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

5.3.1 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssatzmodell AGVGA.NRW ¹									
2019	Liegen- schafts- zinssatz	Anzahl Kauffälle	Anz. Vertragsjahre	Kennzahlen					
				(Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)					
				Ø Wohn-/ Nutz- fläche	Ø berei- nigter Kauf- preis	Ø Netto- kalt- miete	Ø Bew.- Kosten	Ø wirt- schaftl. RND	Ø GND
Gebäudeart	getrimmtes Mittel			in m ²	in €/m ²	in €/m ²	in % des Roher- trages	in Jahre	in Jahre
Handel ²	(6,5 %) +/- 2,0	6	5	6.100 +/- 3.320	1.160 +/- 730	8,10 +/- 3,5	19 % +/- 4,0	39 +/- 13	75 +/- 1,0
Büro ³	(6,9 %) +/- 1,3	6	2	1.940 +/- 1.670	730 +/- 165	5,60 +/- 0,2	25 % +/- 1,7	38 +/- 10	80
Produzierendes Gewerbe	6,8 % +/- 2,1	21	2	1.440 (705 - 1.770)	460 +/- 240	3,70 +/- 1,3	25 % +/- 4,5	26 +/- 9	60 +/- 5,0

Differenzierte Liegenschaftszinssätze in der Stadt Hagen									
2019	Liegen- schafts- zinssatz	Anzahl Kauffälle	Anz. Vertragsjahre	Kennzahlen					
				(Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)					
				Ø Wohn-/ Nutz- fläche	Ø berei- nigter Kauf- preis	Ø Netto- kalt- miete	Ø Bew.- Kosten	Ø wirt- schaftl. RND	Ø GND
Gebäudeart	getrimmtes Mittel			in m ²	in €/m ²	in €/m ²	in % des Roher- trages	in Jahre	in Jahre
Büro- und Geschäftsgebäude Hagener Innenstadt geringe Wohnnutzung	5,9 % +/- 1,1	12	2	1.830 (660 – 3.080)	1.385 +/- 530	9,15 +/- 2,6	20 % +/- 4,3	36 +/- 10	80

Die Modelldescription zur Liegenschaftszinsableitung und eine Zusammenstellung aller Liegenschaftszinssätze der einzelnen Gebäudetypen befinden sich im Kapitel 11.1.

¹

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.

³ Von dieser Gebäudeart liegen nur sehr wenige Kauffälle vor, die zumeist hinsichtlich der Lage und der Nutzung inhomogen sind. Daher wurde der angegebene LZ aus Verkäufen mehrerer Jahre sachverständig geschätzt.

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

Definition	Das Wohnungseigentum ist das Sondernutzungsrecht an einer bestimmten Wohnung (beschrieben durch Nr. des Aufteilungsplanes, Grundriss und Miteigentumsanteil) für den Wohnungseigentümer (unter Ausschluss aller übrigen Wohnungseigentümer). Zum Wohnungseigentum gehört ein ideeller Miteigentumsanteil am Gesamtgrundstück der Wohnungseigentumsanlage, der örtlich jedoch nicht abgegrenzt wird. 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. Das Wohnungseigentum ist veräußerbar, vererbbar und durch Finanzierungen beleihbar.
Miteigentumsanteil	Anteil am Gemeinschaftseigentum (i.d.R. im Verhältnis der Wohn-/ Nutzfläche, z.B. 115 / 1.000 als 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	- bereits im Wohnungseigentum ursprünglich errichtete Wohnung wird weiterverkauft oder - neue Eigentumswohnung wurde im Neubau erworben und wird nach einer Zeit weiterverkauft oder - 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.

6.1.1 Durchschnittspreise

Der Teilmarkt Wohnungseigentum wird im Wesentlichen durch den Weiterverkauf älterer Eigentumswohnungen bestimmt (rd. 85 % des Gesamtumsatzes). Aus diesem dominierenden Teilmarkt des Wohnungseigentums hat der Gutachterausschuss aus den Vertragsjahren 2010 bis 2018 für das Stadtgebiet Hagen insgesamt 38 zonale Immobilienrichtwerte (zIRW ETW) abgeleitet (s. [Kap. 6.1.2](#)). Die Zonengrenzen werden jährlich überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Die nicht flächendeckenden Immobilienrichtwertzonen sind mit den dazugehörigen zIRW ETW unter www.boris.nrw.de auf einem Kartenauszug in einem beliebigen Maßstab (ähnlich wie bei den zonalen Bodenrichtwerten) veröffentlicht. Auf der Internetseite erhält der Nutzer unter der Rubrik „Immobilienrichtwerte“ nach Eingabe der Anschrift der Eigentumswohnung einen Kartenauszug mit der jeweiligen Zone und dem dazugehörigen zIRW ETW. Durch Klick auf den zIRW ETW werden die beschreibenden Merkmale bzw. die Einflusskriterien auf den zIRW dargestellt. Ferner kann hier ein gebührenfreier Immobilien-Preis-Kalkulator für Eigentumswohnungen (rotes Icon bei Detailinformationen) zur überschlägigen Wertermittlung einer individuellen Eigentumswohnung genutzt werden.

Die zIRW ETW, das Bewertungsmodell, die Umrechnungskoeffizienten und die Anwendung des unter www.boris.nrw.de veröffentlichten Immobilien-Preis-Kalkulators für Eigentumswohnungen werden im Kapitel 6.1.2 und Kapitel 8 näher erläutert.

Die wesentlichen Einflusskriterien auf den Kaufpreis sind:

- Baujahr bzw. Gebäudealter
- Wohnlage
- Wohnfläche
- Anzahl Wohnungen innerhalb des Hauses
- Geschosslage im Haus
- Garage / Stellplatz vorhanden
- Vermietungszustand (Eigennutzung oder Vermietung)
- Wohnungsausstattung
- Modernisierungsgrad (wichtig für Gebäude vor 1970)
- Balkon, Terrasse und/oder Garten

Mit Hilfe des o.g. Immobilien-Preis-Kalkulators wurden in Abhängigkeit der beiden größten Einflussgrößen auf den Preis (Gebäudealter, Wohnlage) folgende durchschnittliche Kaufpreise €/m² Wohnfläche bezogen auf die Beispielzone Nr. 100 111 (Emst Nord Monschauer Str. / Am Waldesrand) ermittelt. Diese Übersicht stellt das durchschnittliche Kaufpreisegefüge für Eigentumswohnungen in der Stadt Hagen dar.

Baualtersklasse		bis 1948	1949 - 1964	1965 - 1977	1978 - 1994	1995 - 2010
Gebäudealter		100 Jahre	60 Jahre	45 Jahre	30 Jahre	10 Jahre
Wohnlage	einfach	760 €/m ²	820 €/m ²	890 €/m ²	1.120 €/m ²	1.480 €/m ²
	mittel	910 €/m ²	980 €/m ²	1.080 €/m ²	1.340 €/m ²	1.780 €/m ²
	gut	1.065 €/m ²	1.150 €/m ²	1.270 €/m ²	1.570 €/m ²	2.080 €/m ²
Modell: Beispielzone Nr. 100 111 (Emst Nord Monschauer Str. / Am Waldesrand)		46 – 79 m ² Wohnfläche, 7 – 12 WE je Gebäude, 1. oder 2. OG., Eigennutzung möglich, Balkon vorhanden, Garage / Stellplatz vorhanden, mittlere Ausstattung, mittlere Modernisierung				

Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen

Die ehemaligen Mietwohnungen in einem Mehrfamilienhaus werden in Wohnungseigentum aufgeteilt, anschließend i.d.R. modernisiert und danach als Eigentumswohnung am Immobilienmarkt angeboten. In guten Wohnlagen sind kaum Verkäufe von Umwandlungen vorhanden. Die o.g. Kaufpreise beziehen sich auf Eigentumswohnungen in der mittleren und einfachen Wohnlage und werden sehr stark von dem Grad der durchgeführten Modernisierungen bestimmt. Spätere Weiterverkäufe sind häufig niedriger als der Einstiegspreis. Zunehmend verliert der Teilmarkt der Umwandlungen an Bedeutung.

Umwandlungen von Eigentumswohnungen			
Baujahresklasse	Vertragsjahr	Anzahl	Kaufpreis in €/m² WF
bis 1947	2014	12	1.060
	2015	2	(1.400)
	2016	2	(1.000)
	2017	5	1.110
	2018	14	1.230
1948 - 1959	2014	13	1.280
	2015	9	1.200
	2016	29	1.110
	2017	2	(1.260)
	2018	4	(665)
1960 – 1969	2014	6	950
	2015	17	1.050
	2016	5	(1.200)
	2017	13	1.340
	2018	3	(1.040)

(statistisch nicht gesichert)

Ersterwerb von Eigentumswohnungen

In Hagen wurden folgende Kaufpreise für neu errichtete Eigentumswohnungen erzielt:

Ersterwerb Neubau					
Baujahresklasse	Vertragsjahr	Anzahl	Min. Q1 in €/m²	Max. Q3 in €/m²	Mittel / Median in €/m²
Neubau ETW Erstbezug	2014	23	1.600	2.950	2.300
	2015	18	1.470	2.800	2.280
	2016 / 2017 ¹	5	2.455	3.250	2.830
	2018	1			2.720
	2014 - 2018	47	2.200	2.460	2.340

Im Zeitraum 2016 / 2017 wurden in einem neuen Pflegeheim insg. 52 ETW mit durchschnittlich 138.000 € für rd. 21 m² Wohnfläche verkauft. Im Jahr 2018 wurden hier 14 ETW mit durchschnittlich 152.000€ für rd. 23 m² Wohnfläche verkauft. Dies ist eine besondere Form des Wohnungseigentum und mit normalen Eigentumswohnungen nicht vergleichbar.

Merkmale Neubauwohnungen:

- nur mittlere, gute und sehr gute Wohnlagen
- Wohnfläche 85 bis 120 m² i.M. rd. 100 m²
- Kaufpreise 190.000 bis 300.000 € i.M. rd. 240.000 €
- zeitgemäße, meist höherwertige (barrierefreie) Ausstattung
- Aufzug (meist bis ins KG / Tiefgarage)

Für eine neue Eigentumswohnung im Gerichtsviertel liegen die durchschnittlichen Kaufpreise Anfang 2019 im Mittel bei rd. 3000 €/m² Wohnfläche.

¹ Preis aus 2 Mehrfamilienhäuser <7 WE

6.1.2 Zonale Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Der zonale Immobilienrichtwert (zIRW) 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 zIRW enthalten.

Nähere Angaben über das Verfahren zur Ableitung von Immobilienrichtwerten und Umrechnungskoeffizienten sind im Kapitel 8 beschrieben.

Das unterschiedliche Preisniveau in den einzelnen Wohnquartieren und der dort vorherrschende Wohnungstyp führen zu unterschiedlichen zIRW im Stadtgebiet. Deshalb wurden insgesamt 38 Richtwertzonen (Teilbereiche des Stadtgebietes mit vermehrten Eigentumswohnungen) festgelegt und durch Umringsgrenzen gekennzeichnet. Für jede Richtwertzone wurde ein lokaler zIRW bestimmt. Er wurde aus den Kaufpreisen der jeweiligen Zone ermittelt.

Die Kaufpreise wurden sowohl konjunkturell, als auch auf die jeweiligen Eigenschaften der Kaufobjekte (Baujahr, Wohnlage, Anzahl Wohneinheiten im Gebäude, Größe u.a.) mittels Umrechnungskoeffizienten auf eine in der Immobilienrichtwertzone typisch vorkommende Eigentumswohnung angepasst. Die dazu verwendeten Umrechnungskoeffizienten wurden aus den Kauffällen des Stadtgebietes (liegen seit 1988 digital vor) mathematisch statistisch abgeleitet.

Der zonale Immobilienrichtwert für ETW 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
 - Vertragsjahr (konjunkturelle Preisentwicklung)
- geographische Lage in der Richtwertzone
(Schwerpunkt örtlich vorhandener typischer Eigentumswohnungen)



Zonaler Immobilienrichtwert für ETW gilt für:

- Weiterverkauf von ursprünglich als Wohnungseigentumsanlage errichteten Eigentumswohnungen
- Weiterverkauf von ehemals umgewandelten Eigentumswohnungen

Zonaler Immobilienrichtwert für ETW gilt nicht für folgende Teilmärkte:

- Wohnungserbbaurechte
 - Ersterwerbe (Neubau bis 3 Jahre Gebäudealter)
 - erstmalige Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen
 - Wohnungseigentum in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern
-

Der in der Karte platzierte zIRW 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, Wohnlage, Wohnfläche o.ä.) von den Definitionen des zIRW abweichen, so kann der jeweilige zIRW mit den nachfolgend angegebenen Umrechnungskoeffizienten bzw. mit Hilfe des Immobilien-Preis-Kalkulators für Eigentumswohnungen (www.boris.nrw.de) auf das Bewertungsobjekt umgerechnet werden.

Fortschreibung der zIRW von 2018 auf 2019 – Änderungen:

Das Modell der zonalen Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen (zBRW ETW) wurde Ende 2018 mit aktuellen Kauffällen überprüft. Die Anzahl der Einflussgrößen ist unverändert.

Die Umrechnungskoeffizienten haben sich nur geringfügig verändert. Aus den 38 Richtwertzonen wurden 5 Bezirke mit unterschiedlicher Preisentwicklung abgeleitet. Gegenüber dem Vorjahr 2017 liegt die Preisentwicklung von Eigentumswohnungen (Weiterverkauf) zwischen 0 und + 7 % und im Mittel bei rd. + 5 %.

Zonale Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen (ziRW) zum 01.01.2019							
Nr.	Ortsteil	ziRW in €/m²	Gebäu- dealer in Jahre	Wohn- lage	Wohnfläche in m²	Anzahl WE	Geschoss- lage
100	Boele Kabel Bathey	1.470	28	mittel	80-99	7-12	1.+2. OG.
101	Boele Zentrum	1.385	33	mittel-gut	80-99	13-34	1.+2. OG.
102	Helfe	1.125	41	mittel	80-99	61-140	3.-7. OG.
103	Boelerheide	1.310	38	mittel	46-79	bis 6	1.+2. OG.
104	Eckesey	565	51	einfach	46-79	7-12	1.+2. OG.
105	Altenhagen	885	67	einfach	46-79	7-12	1.+2. OG.
106	Ischeland Fleyerviertel	1.815	30	gut	80-99	7-12	1.+2. OG.
107	Remberg / Arndtstr. Eppenhauser Str.	1.075	55	mittel	46-79	bis 6	1.+2. OG.
108	Gerichts-/Klosterviertel	1.390	43	mittel-gut	80-99	7-12	1.+2. OG.
109	Haferkamp / Roggenkamp	1.005	40	mittel	46-79	61-140	3.-7. OG.
110	K-E-Osthaus-Str. 79, G-Hauptmann-Str.	860	55	mittel	bis 45	61-140	3.-7. OG.
111	Emst Nord Monschauer Str. / Am Waldesrand	1.190	39	mittel	80-99	7-12	3.-7. OG.
112	Emst Süd-Alt Emst	1.410	39	gut	80-99	7-12	1.+2. OG.
113	Vorhalle	1.075	54	mittel	46-79	bis 6	1.+2. OG.
114	Kuhlerkamp / Geweke	1.690	27	mittel-gut	80-99	bis 6	1.+2. OG.
115	Spielbrink / Quambusch	1.125	50	mittel	46-79	bis 6	1.+2. OG.
116	Spielbrink Hochhaus (Südseite mit Fernblick)	1.030	52	mittel	46-79	61-140	3.-7. OG.
117	B7 Enneper Str. Kölner Str.	890	60	einfach	46-79	13-34	1.+2. OG.
118	Karweg / Dickenbruch / Voerder Str.	1.075	44	mittel	46-79	bis 6	1.+2. OG.
119	Hestert	1.440	35	gut	80-99	bis 6	1.+2. OG.
120	Haspe Kückelhausen	1.355	21	mittel	46-79	7-12	1.+2. OG.
121	Wehringhausen Lange Str.	940	über 70	mittel	80-99	7-12	1.+2. OG.
122	Stadtgartenviertel, oberes Wehringhausen	1.510	36	mittel-gut	80-99	7-12	1.+2. OG.
123	Eilpe Delstern, Selbecke	875	38	mittel	46-79	61-140	3.-7. OG.
124	Holthausen	1.585	31	gut	80-99	7-12	1.+2. OG.
125	Hohenlimburg Wesselbach	1.470	18	mittel-gut	80-99	bis 6	1.+2. OG.
126	Hohenlimburg südl. Bahnhof, Oege	1.250	31	mittel	46-79	bis 6	1.+2. OG.
127	Hohenlimburg Zentrum	1.535	26	mittel	80-99	13-34	1.+2. OG.
128	Hohenl. Elsey Zentrum	1.395	28	mittel	46-79	7-12	1.+2. OG.
129	Henkhausen Elsey-Ost	1.195	34	mittel	80-99	13-34	1.+2. OG.
130	Berchum	2.035	22	gut	80-99	bis 6	1.+2. OG.
131	Garenfeld Oberdorf	1.915	35	mittel-gut	46-79	bis 6	1.+2. OG.
132	Fley	1.855	12	mittel-gut	80-99	7-12	1.+2. OG.
133	Halden	2.065	19	mittel-gut	80-99	7-12	1.+2. OG.
134	Eilper Feld	1.350	46	mittel-gut	46-79	bis 6	1.+2. OG.
135	Innenstadtrand Hagen	990	63	mittel	46-79	7-12	1.+2. OG.
136	Altenhagen Friedensstr.	695	56	einfach	bis 45	7-12	3.- 7. OG.
137	obere Boeler Str.	1.340	52	mittel	46-79	bis 6	1.+2. OG.

Einflussgrößen	Alter	Faktor	Alter	Faktor	Alter	Faktor	Alter	Faktor
Gebäudealter	4	1,79	21	1,42	38	1,07	55	0,96
	5	1,76	22	1,40	39	1,06	56	0,95
	6	1,73	23	1,38	40	1,05	57	0,94
	7	1,71	24	1,37	41	1,04	58	0,93
	8	1,69	25	1,35	42	1,03	59	0,92
	9	1,66	26	1,33	43	1,02	60	0,91
	10	1,64	27	1,32	44	1,01	61	0,90
	11	1,62	28	1,30	45	1,00	62	0,90
	12	1,60	29	1,27	46	1,00	63	0,89
	13	1,57	30	1,24	47	0,99	64	0,88
	14	1,55	31	1,21	48	0,99	65	0,87
	15	1,53	32	1,18	49	0,98	66	0,85
	16	1,51	33	1,15	50	0,98	67	0,84
	17	1,50	34	1,12	51	0,98	68	0,84
	18	1,48	35	1,10	52	0,97	69	0,84
	19	1,46	36	1,09	53	0,97	70	0,83
	20	1,44	37	1,08	54	0,96		
	Gebäudealter über 70 Jahre (Baujahr vor 1945)							0,84

	Anzahl KV	Interpolation	Klasse	Faktor
Wohnlage (Definition Mietspiegel)	229	keine Interpolation	einfache Wohnlage	0,83
	1.830		einfache-mittlere Lage	0,92
			mittlere Wohnlage	1,00
			mittlere-gute Lage	1,09
			gute Wohnlage	1,17
	18		sehr gute Wohnlage	1,25
Wohnfläche (laut Aufteilungsplan)	212	keine Interpolation	- 45 m²	0,88
	1.197		46-79 m²	1,00
	671		80-99 m²	1,09
	231		100-120 m²	1,06
	95		größer 120 m²	1,04
	Anzahl Wohnungen innerhalb des Hauses (je Hauseingang, nicht je Wohnanlage)		942	keine Interpolation
969		7-12 Wohnungen	1,00	
290		13-34 Wohnungen	0,99	
135		35-60 Wohnungen	0,93	
70		61-134 Wohnungen	0,93	
Geschosslage im Haus Die Zu-+Abschläge für das Dachgeschoss gelten nur für Gebäude ohne Aufzug.		59	keine Interpolation	
	594	EG		0,99
	1.046	1.+2. OG.		1,00
	303	3.-7. OG.		0,95
	44	ab 8. OG.		0,90
	DG...360	DG (über max. 2 Geschosse)		1,00
		DG (über max. 3 Geschosse)		1,00
		DG (über mind. 4 Geschosse)		1,00
		Garage oder / + Stellplatz		1.161
1.217	Garage / Stellplatz vorhanden		1,00	
Vermietungszustand	1.963		keine Interpolation	Eigennutzung
	356	Wohnung vermietet		0,94
	Modernisierung (ab Alter über 45 Jahre)	98		keine Interpolation
147		kleine Modernisierungen	1,00	
137		mittlere Modernisierung	1,07	
87		überwiegend modernisiert	1,28	
26		umfassend modernisiert	1,30	
Ausstattung		115	keine Interpolation	
	772	Mittel		1,00
	270	Gehoben		1,10
	8	Stark gehoben		1,15
Balkon / Terrasse	301	Interpolation nach Nutzbarkeit	Nicht vorhanden	0,93
	1.746		Balkon vorhanden	1,00
	255		Terrasse / Gartennutzung	1,05
Sonstiges	Besonderheiten der Eigentumswohnung		sachverständig würdigen	

6.1.3 Indexreihen

Mit Beginn der zIRW ETW ab 2010 wurde eine neue Indexreihe mit der Basis 2010 = 100 eingeführt. Der jährliche Index leitet sich durch die Veränderung des Preises der zuvor beschriebenen Standardwohnung im Stadtgebiet ab. Mit Hilfe dieser Angaben zur Preisentwicklung von Kaufpreisen für ETW können auch Werte für zurückliegende Wertermittlungstichtage (ab 2010) bestimmt werden.

Preisindex Wohnungseigentum (Weiterverkauf)							
je Vertragsjahr							
Basis 1990 = 100					Basis 2010 = 100		
1990-1999		2000-2009		ab 2010		ab 2010	
1990	100,0	2000	126,9	2010	113,5	2010	100,0
1991	103,4	2001	127,5			2011	93,6
1992	110,1	2002	119,2			2012	96,7
1993	117,0	2003	120,8			2013	101,1
1994	122,1	2004	119,8			2014	100,4
1995	126,4	2005	116,5			2015	108,1
1996	124,9	2006	114,2			2016	112,4
1997	127,0	2007	110,8			2017	120,3
1998	131,6	2008	105,2			2018	126,3
1999	128,6	2009	106,7				

6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssatzmodell AGVGA.NRW ¹									
2019	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
				in m²	in €/m²	in €/m²	in % des Rohertrages	in Jahre	in Jahre
Selbstgenutztes Wohnungseigentum nur Weiterverkauf	2,9 % +/- 1,9	214	1	75 +/- 24	1.090 +/- 420	5,35 +/- 0,8	25 % +/- 3	32 +/- 15	80
vermietetes Wohnungseigentum nur Weiterverkauf	3,2 % +/- 2,2	58	1	65 +/- 18	1.020 +/- 397	5,30 +/- 0,7	25 % +/- 3	31 +/- 15	80

6.1.5 Rohertragsfaktoren

Wohnlage	selbstgenutzte Eigentumswohnungen ohne Wohnungserbbaurechte			
	Anzahl	Faktor 2018	Std.abw. Einzelwert	Faktor 2017
einfach	24	11,1	+/- 4,2	15,4
mittel	221	16,6	+/- 4,2	16,3
gut	26	21,3	+/- 3,6	20,6
sehr gut	1	(23,0)	(+/- 4,2)	21,4

(statistisch nicht gesichert)

¹ Die nach dem Liegenschaftszinsmodell der AGVGA ermittelten standardisierten Liegenschaftszinssätze werden einheitlich von allen Gutachterausschüssen in NRW ermittelt.

6.2 Teileigentum

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

Teileigentum: Geldumsatz ¹			
Teileigentum	Vertragsjahr	Anzahl der Verträge	Geldumsatz
gewerbl. Einheiten in Form von Büro, Laden, Lager usw.	2014	12	774.000 €
	2015	9	379.100 €
	2016	17	1.312.000 €
	2017	13	2.370.650 €
	2018	14	1.562.000 €
Garagen Tiefgargagenstellplätze Stellplätze	2014	14	90.150 €
	2015	16	153.250 €
	2016	39	220.250 €
	2017	12	79.000 €
	2018	26	1.135.250 €

Neubau Ersterwerb	offener Stellplatz	3.000 €	–	5.000 €	i.M. rd.	4.200 €
	Einzelgarage	6.000 €	–	12.500 €	i.M. rd.	10.000 €
	Tiefgaragenstellplatz	11.000 €	–	18.000 €	i.M. rd.	13.700 €

ältere Garage / Stellplatz	ortsübliche				Wert Garage
	Jahresrohmiete x 8 bis 12-fache		=		oder Stellplatz
	z.B. Garage:	45 x 12 Monate x 12-fache	=		rd. 6.500 €

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 Neubauvorhaben entnommen.

Der Wert älterer Garagen / Stellplätze (älter als 15 Jahre) lässt sich überschlägig über die ortsübliche Miete und den durchschnittlichen Jahresrohertragsfaktor (ähnlich wie bei Mehrfamilienhäuser) 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

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

Dies ist eine alternative Finanzierungsart des Grund und Bodens gegenüber dem herkömmlichen Kaufgrundstück und kann ggf. bei Hochzinsphasen auf dem Kapitalmarkt 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 €/m ²	
Kindergarten	2014	1	5,00 €/m ²	200 €/m ²	25 Jahre
MFH	2016	1	9,80 €/m ²	120 €/m ²	99 Jahre
Krankenhaus	2017	1		210 €/m ²	
EFH (mit Bebauung)	2018	1	6,50 €/m²	210 €/m²	99 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 6,0 und 9,5 €/m² p.a. liegt (ab 1990).

Erbbaurechtsgeber sind überwiegend die Kirche, die Stadt Hagen, aber auch Privatpersonen. Erbbaurechtsnehmer sind fast ausschließlich Privatpersonen (z.B. bei Einfamilienhäusern) aber auch größere Wohnungsbauunternehmen. Die Erbbaugrundstücke sind vermehrt in den Stadtteilen Boele und Hohenlimburg anzutreffen.

Bei der Ableitung von Erbbaurechtsfaktoren unterstellt der Gutachterausschuss in dem Bewertungsmodell einen Erbbauzins von 3,5 % vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert.

Erbbauzinsen Wohngrundstücke bei Neubegründung (ab 1990)

zwischen rd. 6,00 – 9,50 €/m² p.a.

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

In den Jahren 2009, 2010, 2012 und 2015 wurden keine neuen Erbbaurechte bestellt.

7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

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.

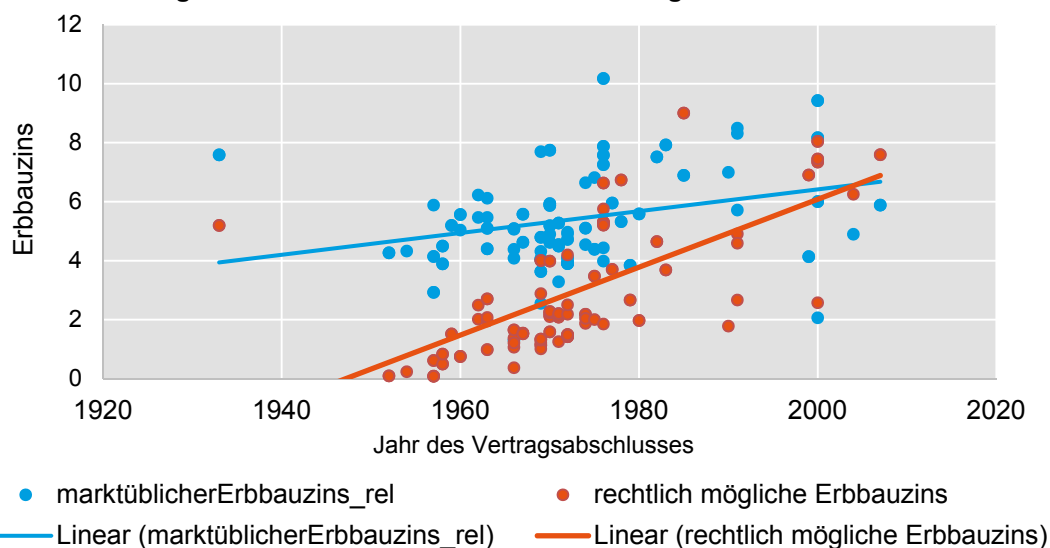
Der finanzmathematische Wert des Erbbaurechts ergibt sich aus der Summe von:

- **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 grundstücks-spezifischen 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.

Vergleich: marktüblicher und rechtlich möglicher Erbbauzins



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 40 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.boris.nrw.de),
 - 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.

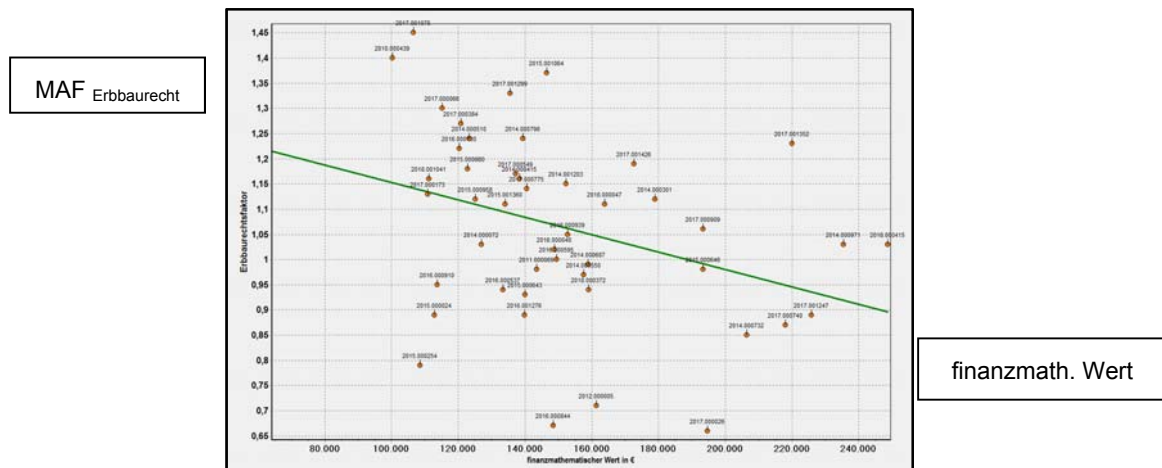
Für die Aktualisierung lagen 2018 folgende Datenmengen (2010 bis 2018) vor:

- 18 Reihemittelhäuser, 16 Reihendhäuser und 13 Doppelhaushälften
- 22 freistehende Einfamilienhäuser

Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte – Doppelhaushälften, Reihenhäuser**Datenmenge Erbbaurecht – Doppelhaushälfte, Reihenhäuser**

- Anzahl 47 Kauffälle (Vertragsjahre 2010 bis 2018), 26 aus den letzten 3 Jahren
- Baujahr ab 1951 bis 2008, i.M. 1973
- Restlaufzeit Erbbaurecht 39 bis 88 Jahre, i.M. 57 Jahre
- finanzmathematischer Wert 100.000 – 250.000 €, i.M. 150.000 €
- Anpassungsklausel VPI (34), ohne Anpassungsklausel (13)
- rechtlich möglicher Erbbauzins liegt i.M. bei rd. 3,10 €/m² p.a. (Min. 0,10 €/m², Max. 7,60 €/m²)
Info Erbbaurechtsbedingungen: Kaufvertrag (36), Grundbuchakte (11)
- Grundstücksfläche 170 – 720 m², i.M. 380 m²
- Mittlere (45) und gute (2) Wohnlage

Der Marktanpassungsfaktor für ein Erbbaurecht ergibt sich durch Division des jeweiligen Kaufpreises und den hierfür ermittelten finanzmathematischen Wert.



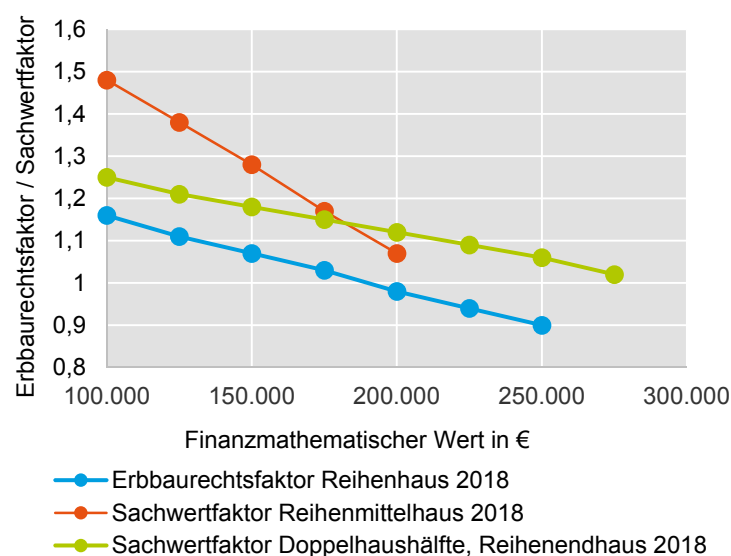
Aus den obigen Marktanpassungsfaktoren aller Erbbaurechte wurde in Abhängigkeit des finanzmathematischen Wertes eine lineare Regressionsgleichung ermittelt.

Marktanpassungsfaktor Erbbaurecht DHH, RH = $1,33 - 0,00000173 \times \text{finanzmathematische Wert}$

finanzmathe- matischer Wert (GZW + BWA)	MAF Erbbaurecht Stand 2018 47 Kauffälle
100.000	1,16
125.000	1,11
150.000	1,07
175.000	1,03
200.000	0,98
225.000	0,94
250.000	0,90
275.000	

$$MAF_{\text{Erbbaurecht}} = \frac{KP \pm boG}{GZW + BWA}$$

MAF = Marktanpassungsfaktor Erbbaurecht
 KP = Kaufpreis
 GZW = Gebäudezeitwert
 BWA = Bodenwertanteil bzw. Bodenwertvorteil
 GZW + BWA = finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts
 boG = besondere objektspez. Grundstücksmerkmale

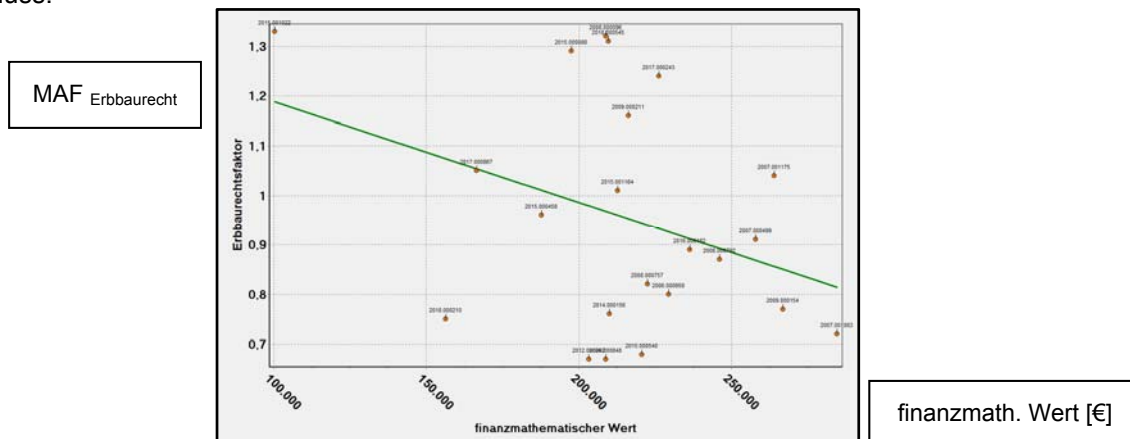


Die MAF Erbbaurecht DHH RH (blau) liegen unterhalb der Sachwertfaktoren im Normaleigentum.

Datenmenge Erbbaurecht – Ein- und Zweifamilienhäuser

- Anzahl 22 Kauffälle (Vertragsjahre 2006 bis 2018), davon 5 aus den letzten 3 Jahren
- Baujahr ab 1963 bis 1993, i.M. 1974
- Restlaufzeit Erbbaurecht 35 bis 82 Jahre, i.M. 59 Jahre
- finanzmathematischer Wert 100.000 – 290.000 €, i.M. 215.000 €
- Anpassungsklausel VPI (18), ohne Anpassungsklausel (4)
- rechtlich möglicher Erbbauzins liegt i.M. bei rd. 2,40 €/m² p.a. (Min. 0,40 €/m², Max. 6,20 €/m²)
- Grundstücksfläche 320 – 1.050 m², i.M. 660 m²

Auch bei den Ein- und Zweifamilienhäusern hat der finanzmathematische Wert einen signifikanten Einfluss.



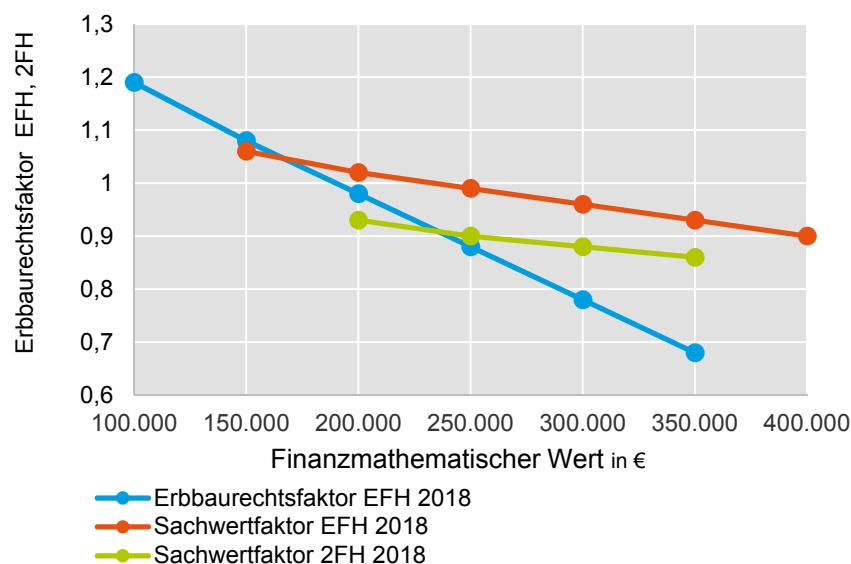
Aus den obigen Marktanpassungsfaktoren aller Erbbaurechte wurde in Abhängigkeit des finanzmathematischen Wertes eine lineare Regressionsgleichung ermittelt.

Marktanpassungsfaktor Erbbaurecht EFH = 1,39 – 0,00000203 x finanzmathematische Wert

Finanzmathematischer Wert (GZW + BWA)	MAF Erbbaurecht Stand 2018 22 Kauffälle
100.000 €	1,19
150.000 €	1,08
200.000 €	0,98
250.000 €	0,88
300.000 €	0,78
350.000 €	0,69
400.000 €	

$$MAF_{Erbbaurecht} = \frac{KP \pm boG}{GZW + BWA}$$

MAF = Marktanpassungsfaktor Erbbaurecht
 KP = Kaufpreis
 GZW = Gebäudezeitwert
 BWA = Bodenwertanteil bzw. Bodenwertvorteil
 GZW + BWA = finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts
 boG = besondere objektspez. Grundstücksmerkmale



Bewertungsbeispiel:

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 Jan. 2019
- Erbbaurecht 1993-2092, Restlaufzeit 73 Jahre,
- Vervielfältiger bei 3,5 % 26,25
- Grundstück 260 m² Hausgrundstück
- zBRW 200 €/m² ebfrei, W I-II 300 m² wGFZ=0,7, Baulandtiefe 25 m
- grundstücksspezifischer Bodenwert nach Anpassung → 215 €/m²
- tatsächlich gezahlter Erbbauzins lt. Vertrag 564,00 € p.a.

rechtlich möglicher jährlicher 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 jährlicher 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 26,25 | = | 36.514 € |
| ▪ Gebäudezeitwert nach NHK 2010 inkl. Zeitwerte für Nebengebäude und Außenanlagen | | = | <u>200.000 €</u> |
| | | | 236.514 € |

Marktanpassungsfaktor Erbbaurecht beträgt rd. 0,89

Anpassung des finanzmath. Wertes an die Marktlage 236.514 € x 0,93		219.958 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, z.B. Bauschäden		<u>- 10.000 €</u>

209.958 €

Verkehrswert	rd.	210.000 €
--------------	-----	------------------

Datenmenge Erbbaurecht – Mehrfamilienhäuser

Für Erbbaurechte, die mit Ertragswertobjekten bebaut sind, liegen nur wenige geeignete Kauffälle (7 MFH, 2 Dreifamilienhäuser) aus den letzten Vertragsjahren (ab 2007) vor. Der Marktanpassungsfaktor liegt i.M. bei **rd. 1,0**. (Min. 0,74, Max. 1,36). Die finanzmathematischen Werte liegen zwischen 200.000 und 750.000 €.

Marktanpassungsfaktor Erbbaurecht MFH = 1,14 – 0,00000282 x finanzmathematische Wert

7.3 Erbbaurechtsgrundstücke

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. 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.

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 die Summe des über die Restlaufzeit des Erbbaurechts (Wertermittlungstichtag bis Ende Erbbaurecht) abgezinsten erschließungsbeitragsfreien Bodenwertes des unbelasteten Grundstücks
- 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 finanzmath. Wert (MAF=1,0).
- 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:

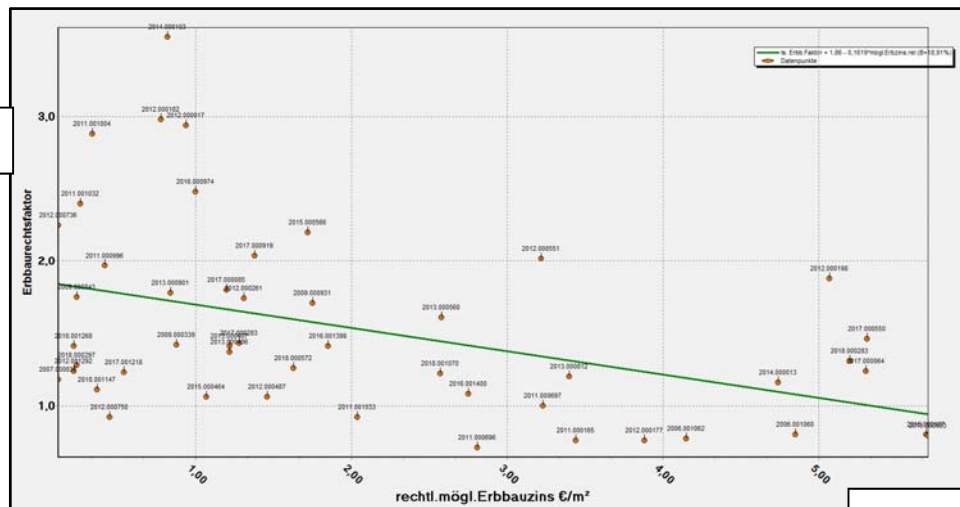
$MAF = \frac{KP \pm boG}{BW_{Ferb}}$	
MAF	= Marktanpassungsfaktor für Erbbaugrundstück
KP	= Kaufpreis
boG	= besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BW _{Ferb}	= finanzmathematischer Wert des Bodenwertanteils des Erbbaugrundstückes

Modellbeschreibung Erbbaugrundstück

- Finanzmathematisches Modell der WertR 2006 (Beispiele Nr. 5, 8 und 9 WertR)
- 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
- Restlaufzeit des Erbbaurechts zwischen 30 und 80 Jahre
- Datenmenge beinhaltet keine Gebäudewertentschädigungen

- Die Marktanpassungsfaktoren beschreiben die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt als statistische Durchschnittswerte ohne Berücksichtigung individueller Merkmale.

MAF Erbbaugrundstück

rechtl.möglicher
Erbbauzins €/m²

Datenmenge Erbbaugrundstück – Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser

- Anzahl 61 Kauffälle (14 MFH, 47 EFH), 26 aus den letzten 3 Jahren
- Baujahr ab 1951 bis 2004, i.M. 1972, Restlaufzeit Erbbaurecht 32 bis 90 Jahre, i.M. 58 Jahre
- finanzmathematischer Wert 15.000 – 160.000 €, i.M. 60.000 €
- Anpassungsklausel VPI (46), ohne Anpassungsklausel (15)
- rechtlich möglicher Erbbauzins liegt i.M. bei rd. 2,40 €/m² p.a. (Min. 0,10 €/m², Max. 7,70 €/m²)
- Grundstücksflächen MFH i.M. rd. 2.100 m² und EFH i.M. rd. 480 m²
- Wenn rechtl.mögl. Erbbauzins > 6,0 €/m² liegt MAF bei rd. 1,00. Für geringere Erbbauzinsen in €/m² kann der MAF nach folgender Formel berechnet werden:

Marktanpassungsfaktor Erbbaugrundstück = $1,86 - 0,1619 \times \text{rechtl.mögl. Erbbauzins (€/m}^2\text{)}$

Wert Erbbaugrundstück = finanzmathematischer Wert X MAF_{EFH / MFH} + Gebäudewertanteil

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

- Restnutzungsdauer des Gebäudes die Restlaufzeit des Erbbaurechts erheblich übersteigt und das Gebäude 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 Wertermittlungsstichtag und ist auf diesen Zeitpunkt abzuzinsen.

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

8 Modellbeschreibungen

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. 4.6.5](#)
- Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung des zonalen Bodenrichtwertes [Kap. 4.6.4](#)
- Liegenschaftszinssätze für verschiedene Gebäude- und Nutzungstypen [Kap. 11.1](#)
- Bewirtschaftungskosten für Instandhaltung, Verwaltung und Mietausfallwagnis..... [Kap. 11.2](#)
- Immobilienrichtwerte für Einfamilienhäuser (DHH, RMH, freistehende EFH, 2FH). [Kap. 5.1.2](#)
- Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)..... [Kap. 6.1.2](#)
- Sachwertfaktoren für Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäuser im Normaleigentum [Kap. 5.1.3](#)
- Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte [Kap. 7.2](#)
- Marktanpassungsfaktoren für Erbbaugrundstücke [Kap. 7.3](#)
- Rothertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen..... [Kap. 5.2.2](#)

Die Beschreibung der Standardmodelle der AGVGA.NRW stehen mit Excel-Anwendungen (z.B. zur Sachwertberechnung nach der SW-RL) als gebührenfreier Download unter <http://www.boris.nrw.de> unter der Rubrik „Standardmodelle“ zur Verfügung.

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 bei den einzelnen Teilmärkten oder im Kapitel 11 beschrieben. 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 Bewertungsmodelle zum Vorjahr

Die WertR 2006 wird z.Zt. in Teilbereichen durch Herausgabe neuer Richtlinien aktualisiert. Dadurch ändern sich die Bewertungsmodelle. Dies hat Einfluss auf die Auswertung der Kaufverträge, auf die erforderlichen Daten und deren Anwendung bei der Verkehrswertermittlung. Auf die jeweiligen Änderungen wird bei dem entsprechenden Verfahren hingewiesen.

Im Jahr 2018 sind 2 wesentliche Änderungen zu beachten:

- Mietspiegel zum 1.11.2017 – Wohnen (neue Mietdatenerhebung)
Mit der Veröffentlichung des Mietspiegels 2017 wurden alle Kaufpreise von Ertragswertobjekten mit dem neuen Mietspiegel ausgewertet, welches Auswirkungen auf die Ableitung der Liegenschaftszinssätze hat. Da die Liegenschaftszinsauswertung immer 2 Vertragsjahre zusammenfasst, wurden die Kauffälle aus 2016 noch mit dem Mietspiegel 2015 ausgewertet.
- Änderung Basisjahr Baupreisindex Wohngebäude von 2010=100 auf 2015=100
Mit der Bekanntgabe von neuen Herstellungskosten 2018 wurde das Basisjahr von 2010 (passend zu NHK 2010) auf 2015 verändert. Der Gutachterausschuss Hagen beabsichtigt zukünftig die NHK 2010 für die Auswertung weiter zu verwenden. Der Baupreisindex 2010=100 wird über das Verkettungsquartal II/2018 hochgerechnet.

Basisjahr	2010=100	Basisjahr	2015=100
II 2019		II 2019	
I 2019		I 2019	
IV 2018	123,8	IV 2018	111,5
III 2018	122,8	III 2018	110,6
II 2018	121,2	II 2018	109,2

Herstellungskosten, Alterswertminderung

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.

Seit der Einführung der SW-RL (ab dem Vertragsjahr 2013) erfolgt die Alterswertminderung 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.

Bestimmung der wirtschaftlichen 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 (AGVGA.NRW Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren, Anlage 4, Stand 6/2016, www.boris.nrw.de).

Die Verbesserung von Grundrissen ist grundsätzlich zeitunabhängig. Hierzu gehören z.B. der Einbau eines zuvor nicht vorhandenen Bades, Auflösung von gefangenen Räumen, Verkehrsflächenoptimierungen. Der DG-Ausbau ist keine Verbesserung der Grundrisslösung.

Modernisierungselemente	(Teil-) Modernisierung durchgeführt bis vor:			
	5	6 – 10	11 – 15	16 – 25
	in Jahre			
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	4	3	2	1
Modernisierung Fenster und Außentüren	2	2	1	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1
Modernisierung der Bädern	2	1	0	0
Modernisierung des Innenausbaus z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	2	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	1 bis 2			

Aus der Punktschme der einzelnen Modernisierungselemente ergibt sich der Modernisierungsgrad.

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

Verfahren zur Ableitung von Immobilienrichtwerten aus tatsächlichen Kaufpreisen

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

Datenbestand – Fragebögen – Informationen

An die Erwerber von bebauten Grundstücken und Eigentumswohnungen werden Fragebögen zum Objekt versendet, aus dessen hohen Rücklaufquote (über 50%) der Gutachterausschuss nähere Informationen hinsichtlich Ausstattung, Modernisierungsmaßnahmen, u.a. erhält. Zudem werden von der Geschäftsstelle Ortsbesichtigungen durchgeführt. Dem Gutachterausschuss liegen ferner Informationen aus Bauakten (z.B. Baujahr, Umbaumaßnahmen, Aufteilungspläne, u.a.) vor, die für die Auswertung mit verwendet werden. Besonderheiten, die in Bezug zum Kaufobjekt variieren können und keinen hohen Anteil am Kaufpreis vermuten lassen (z.B. Garage, Stellplatz, Einbauküchen u.ä.) werden bei der Erfassung vom Kaufpreis abgespalten (Vornormierung). Mehrere zusammenhängende Objekte, bei denen die einzelnen Kaufpreise aus dem Kaufvertrag nicht hervorgehen (Paketverkäufe), werden bei der Auswertung nicht berücksichtigt.

Aus diesen vorliegenden Informationen zu einer Vielzahl der Kaufverträge der letzten Vertragsjahre hat der Gutachterausschuss mit Hilfe von statistischen Auswertungen nach dem Ausschluss von Ausreißern die wesentlichen Einflusskriterien auf den Kaufpreis ableiten können. Diese wertrelevanten Einflüsse werden als Umrechnungskoeffizienten bzw. als Zu- oder Abschläge zum ermittelten zIRW dargestellt.

Modellbeschreibung – Auswertung

Vor der Ableitung des jeweiligen zIRW wurden alle Kaufpreise in €/m² Wohnfläche auf ein definierte Standardwohnung bzw. definiertes Standardgebäude im Stadtgebiet Hagen mit Hilfe der zuvor abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten umgerechnet und normiert. Diese Standardobjekte sind Objekte, die mit gleichen beschreibenden Merkmalen im Datenbestand am häufigsten vorkommen. Die Ausprägungen der jeweiligen beschreibenden Merkmale haben den Umrechnungskoeffizient 1,0. (siehe [5.1.3](#) und [6.1.2](#), blaue Hinterlegung). Ebenso wurden alle Kaufpreise mit Hilfe der jeweiligen Preisindizes auf die Wertverhältnisse des Berichtsjahres angepasst. Somit ist eine Generierung einer ausreichenden Anzahl von Kaufverträgen zur Ermittlung einer größeren Anzahl von signifikanten Einflussgrößen auf den Kaufpreis möglich. Die Ableitung von zIRW erfolgte unter Berücksichtigung des in NRW landeseinheitlichen Bewertungsmodells, welches im Internet als PDF-Download unter www.boris.nrw.de (Rubrik „Standardmodelle AGVGA“) beschrieben ist.

Zonenbildung – Zuordnung der Kaufpreise

Alle Kaufobjekte wurden auf einer Karte georeferenziert mit einem Punktsymbol zusammen mit allen kleinteiligen rd. 800 Bodenrichtwertzonen dargestellt. Somit ist visuell ersichtlich, wo sich Anhäufungen von Wohnungseigentumsanlagen und Ein- oder Zweifamilienhäuser im Stadtgebiet befinden und wo zIRW realisiert werden können. Unter Berücksichtigung der Lage der einzelnen Objekte, der örtlichen Besonderheiten (Wohnlagen, Infrastruktureinrichtungen, Verkehrsachsen, Bauweise u.a.) und von mathematisch statistischen ermittelten Preisgrenzen wurden homogene zIRW-Zonen durch Zusammenschluss kleinteiliger Bodenrichtwertzonen fachlich gebildet.

vom Preis der Standardwohnung zum zIRW

Aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen innerhalb einer Immobilienrichtwertzone wurde der Mittelwert der auf das Standardobjekt angepassten Preise gebildet und daraus der Ausgangswert für den Immobilienrichtwert abgeleitet. Für die praktische Anwendung eines zIRW ist es jedoch sinnvoll, wenn der zIRW von der Ausweisung und der Höhe einer Vielzahl der Objekte innerhalb der Zone entspricht. Somit hat der Gutachterausschuss den o.g. Mittelwert aus tatsächlichen Kaufpreisen mit Hilfe der vorab genannten Umrechnungskoeffizienten auf einen typischen zIRW innerhalb der Zone umgerechnet. Dieser typische zIRW beschreibt die Mehrheit der dort vorkommenden Objekte.

Überprüfung der zIRW

Die statistisch ermittelten zIRW aus normierten Kaufpreisen wurden mit tatsächlichen Kaufpreisen der letzten 5 Jahre überprüft. Die Abweichungen zwischen den tatsächlichen Kaufpreisen und dem über den zIRW ermittelten Vergleichswert liegen i.M. unter 10 %..

Anwendung des Immobilienrichtwertes

Auswahl der richtigen Zone – Anwendung des **Immobilien-Preis-Kalkulators (IPK)** für Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend, Doppelhaushälften und Reihenhäuser)

Der jeweilige zIRW mit seinen beschreibenden Merkmalen zur typischen Eigentumswohnung oder zum Ein- und Zweifamilienhaus ist unter www.boris.nrw.de innerhalb der jeweiligen Richtwertzone veröffentlicht. Durch Auswahl des Produkts „Immobilienrichtwerte“ und Angabe der Anschrift des Bewertungsobjektes erhält der Nutzer einen Kartenausschnitt mit der Markierung des jeweiligen Objektes in der entsprechenden Zone. Ebenfalls wird der zIRW zahlenmäßig dargestellt. Durch Klick in die entsprechende Immobilienrichtwertzone erhält der Nutzer die Detailinformationen zum zIRW (Gebäudeart, Baujahr, Wohnfläche usw.).

Bei den Detailinformationen ist ein rotes Rechner-Icon für den IPK platziert. Nach Betätigung des Rechner-Icons startet der IPS (Siehe Abbildung). Hier können nun die individuellen Besonderheiten des jeweiligen Bewertungsobjektes ausgewählt bzw. eingegeben werden. Je nach Auswahl ist die prozentuale Abweichung zum Standardobjekt sichtbar.

Eigenschaft	IRW	Ihre Immobilie	Anpassungen
Stichtag	01.01.2018		
Immobilienrichtwert	1625 €/m²		
Ausstattungs-kategorie	mittel	einfach 	-5 %
Geschoss-lage	1	Dachgeschoss höher 	0 %
Garage/ Stellplatz	vorhanden	nicht vorhanden 	-4 %
Mietsituation	unvermietet	vermietet 	-8 %
Wohnfläche	80-99 m²	70 	-7 %
Baujahr	1991	1970 	-22 %
Wohnlage	mittel - gut	mäßig 	-22 %
Balkon	vorhanden	nicht vorhanden 	-7 %
Anzahl der Einheiten im Gebäude	3-6	10 	-5 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet)		690 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		48.000 €	

Der Immobilienrichtwert entspricht nicht dem Verkehrswert gem. §194 BauGB. Dieser kann nur durch ein Verkehrswertgutachten ermittelt werden.

PDF erstellen

Das Ergebnis ist der Immobilienpreis pro m² Wohnfläche bzw. der überschlägige gerundete Wert der betreffenden Eigentumswohnung oder des Einfamilienhauses. Hierin sind keine Werte für Garagen, Stellplätze oder sonstige Besonderheiten (Wert Sondernutzungsrechte, Bauschäden u.ä.) enthalten. Die überschlägige Bewertung kann als pdf-Datei mit den Eingaben, einem Luftbild der Richtwertzone und weiteren textlichen Erläuterungen (Legende) ausgegeben werden.

Sonstige Besonderheiten der zu bewertenden Objekte sind wertmäßig ggf. noch zu berücksichtigen:

- Grad der Modernisierung bei Eigentumswohnungen (Baujahr vor 1973, Alter ab 45 Jahre).
Für Gebäude nach 1973 wird eine mittlere Modernisierung unterstellt, weil der Einfluss bereits über das Baujahr bzw. das Gebäudealter hinreichend berücksichtigt ist und i.d.R. keine umfassenden wertrelevanten Modernisierungen vorliegen.
 - Grad der Modernisierung bei Ein- und Zweifamilienhäusern (Baujahr vor 1988, Alter ab 30 Jahre).
Für Gebäude nach 1988 wird eine mittlere Modernisierung unterstellt, weil der Einfluss bereits über das Baujahr bzw. das Gebäudealter hinreichend berücksichtigt ist und i.d.R. keine umfassenden wertrelevanten Modernisierungen vorliegen.
 - Wert einer zum Ein- oder Zweifamilienhaus gehörenden zusätzlichen Grundstücksfläche, die über eine typische zum Objekt passende Grundstücksgröße hinaus geht (z.B. bei freistehenden Einfamilienhäusern ab Grundstücksgrößen über 1.500 m²)
 - „Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ (boG) wie z.B. Baumängel oder Bauschäden, noch zu erhebende Erschließungsbeiträge, wertrelevante Rechte und Belastungen
 - ggf. zurückliegender Wertermittlungstichtag (konjunkturelle Preisentwicklung, siehe im GMB veröffentlichter Preisindex)
- ➔ Das Ergebnis ist ein Vergleichswert der Eigentumswohnung oder des Ein- oder Zweifamilienhauses, in dem eine Marktanpassung bereits enthalten ist.

Haftung bei Anwendung der zIRW für ETW

Die zIRW wurden durch den Gutachterausschuss Hagen beschlossen. Alle Angaben wurden nach bestem Wissen erstellt und sorgfältig geprüft. Der hier ermittelte Wert eines Bewertungsobjektes ersetzt grundsätzlich kein Verkehrswertgutachten.

Mit Hilfe des Immobilien-Preis-Kalkulators kann ein wahrscheinlicher Wert einer Eigentumswohnung oder eines Ein- oder Zweifamilienhauses nach Angaben und Einschätzung des Anwenders auf der Grundlage von zIRW des Gutachterausschusses im Vergleichswertverfahren ermittelt werden. Das Ergebnis der Berechnung ist ein Schätzwert, der von den gewählten Einflussgrößen abhängig ist. Alle Angaben erfolgen ohne jegliche Verpflichtung oder Garantie durch den Herausgeber, der auch keinerlei Verantwortung und Haftung für fehlerhafte oder unrichtige Informationen übernimmt.

9 Mieten und Pachten

Mietspiegel 2017 für frei finanzierte Wohnungen

Der Hagener Mietspiegel ist nach § 558 d) BGB ein qualifizierter Mietspiegel, der durch den Gutachterausschuss nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und beschlossen wurde. Er wurde unter Beteiligung der Stadt Hagen und der Interessenvertreter der Vermieter und Mieter erarbeitet und von der Stadt Hagen anerkannt.

Der Mietspiegel 2017 wurde auf der Grundlage einer Datenerhebung neu erstellt. Der Gutachterausschuss führte Anfang des Jahres 2017 mit Hilfe eines Fragebogens eine neue Mietdatenerhebung durch, um den Mietspiegel auf der Grundlage aktueller Mietdaten zum 01.11.2017 fortschreiben zu können.

Die monatliche Nettomiete kann als Ausgangswert im Wesentlichen in Abhängigkeit der Ausstattung der Wohnung bzw. des Gebäudes (insbesondere bei älteren Gebäuden mit Baujahr bis 1977, siehe Ausstattungstabellen 1a und 1b) und des tatsächlichen Baujahres aus der Grundtabelle 2 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.

Mietrichtwertkarte für Geschäftsraummiets 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 Geschäftsraummiets 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.

Büromieten

Dem Gutachterausschuss stehen aus seiner Mietdatenbank für das Stadtgebiet Hagen rd. 160 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 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.

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 47 Mieten 1973 – 1999 81 Mieten ab 2000 23 Mieten
Lage / Ortsteil	Die Büromieten stammen im Wesentlichen aus folgenden Bereichen: Innenstadt Hagen - Fußgängerzone 55 Mieten Innenstadt Hagen - Randlagen 40 Mieten Hochschulviertel 15 Mieten Lennetal, Halden, Fley – Gewerbegebiete 8 Mieten Nebenzentrumsanlagen bzw. Ortsteile wie Boele, Haspe, u.a. 42 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 Bürogebäude	Anzahl mit Ausreißer	Min.	Mittelwert in €/m²	Max.
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)	24	6,00	8,50	11,00
variable Räume, energetisch gut				

Mieten für Ladenflächen

Dem Gutachterausschuss stehen rd. 133 Mieten von Ladenflächen aus dem Zeitraum 2010 – 2016 zur Verfügung. Hiervon liegen rd. 60 Ladenmieten innerhalb der Hagerer Innenstadt im Bereich der Fußgängerzone. Die übrigen Ladenmieten beziehen sich auf die Randbereiche der Hagerer Innenstadt, als auch auf die Nebenzentren (Haspe, Eilpe, Wehringhausen u.a.).

Die nachfolgend aufgeführten Nettomieten beinhalten keine Mehrwertsteuer und keine Betriebskosten.

Ladenmieten Hagerer 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.

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

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

Die aktuelle Ladenbesetzung in der Hagerer Innenstadt (Fußgängerzone) und Angaben zum Filialisierungsgrad sind unter <http://brockhoff.de/atlas-der-1a-lagen> einzusehen.

Ladenmieten - Randbereiche Hagener Innenstadt und Nebenzentren

Für die Randbereiche der Hagener Innenstadt außerhalb der Fußgängerzone und Läden in den Nebenzentren stehen dem Gutachterausschuss rd. 70 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

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 €/m ²
Kalt- und Warmlager, Distributionslager	3,50 – 4,50 €/m ²

10 Kontakte und Adressen

Geschäftsstelle Hagen:

Geschäftsführer:	Stadt Hagen - Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster		
	Berliner Platz 22 (Rathaus II), 58089 Hagen	Fax 02331 / 207 – 2462	
	www.gutachterausschuss.hagen.de		2482
	gutachterausschuss@stadt-hagen.de		
	Dipl.-Ing. Dirk Weißgerber (Zimmer C.105)	Tel. 207 – 2660	
	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
	Verm.techn. Simon Hartmann		2667

Benachbarte Gutachterausschüsse:

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

Fachinformationen bei der Stadt Hagen:

Lageplan Bebauungsplan	Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster – Geodatenzentrum		
	Rathaus II, Berliner Platz 22, 58089 Hagen	Fax 207 – 2482	
	Herr Hillebrand	Tel. 207 – 5693	
Bauakten	Herr Skibbe geodaten@stadt-hagen.de	Tel. 207 - 3820	
Umlegung	Frau Grimm geschaeftsstelle.umlegungsausschuss@stadt-hagen.de	Tel. 207 – 2708	
Baulasten	Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung		
	Rathaus II, Berliner Platz 22, 58089 Hagen	Fax Vorzimmer / 207 – 2461	
	Herr Hohberg, Rainer.Hohberg@stadt-hagen.de	Tel. 207 – 2177	
	Frau Scheibe, Anita.Scheibe@stadt-hagen.de	Tel. 207 - 2654	
Denkmalschutz	Frau Hanemann, Ina.Hanemann@stadt-hagen.de	Tel. 207 - 3154	
Entwässerungsakte Grundrisse	Wirtschaftsbetrieb Hagen		
	Eilper Str. 132-136, 58091 Hagen	Fax 3677 – 5999	
	Frau Albring, Malbring@wbh-hagen.de	Tel. 3677 – 133	
Altlasten	Umweltamt der Stadt Hagen		
	Rathaus I, Rathausstr. 11, 58095 Hagen	Fax Vorzimmer / 207 – 2469	
	Frau Siegwarth, Ilka.Siegwarth@stadt-hagen.de	Tel. 207 – 3920	
Erschließungs- beiträge Straßen	Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen		
	Rathaus I, Rathausstr. 11, 58095 Hagen	Fax Vorzimmer / 207 – 2460	
	Herr Reinecke, Maximilian.Reinecke@stadt-hagen.de	Tel. 207 – 2967	

Sanierungsgebiet, Entwicklungsgebiet	Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen	
	Rathaus I, Rathausstr. 11, 58095 Hagen	Fax Vorzimmer / 207 – 2460
	Fr.Stollberg-Walter,	Tel. 207 – 2866
	Beate.Stollberg-Walter@stadt-hagen.de	

Gerichte:

Grundbuch	Amtsgericht Hagen	
	Heinitzstraße 42, 58097 Hagen	Fax 02331 – 985578
	Ansprechpartner, http://www.ag-hagen.nrw.de/	Tel. 985 – 0

Interessante Links und Abkürzungen:

Stichwort		Beschreibung, Link Internet
AGVGA.NRW		Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW
AfA		Abschreibung für Abnutzung
Auszug aus dem Liegenschaftskataster		Amt für Geoinformation und Kataster - Geodatenzentrum https://www.hagen.de/irj/portal/ODALK
Bodenrichtwerte	BORIS NRW	Bodenrichtwertinformationssystem NRW, www.boris.nrw.de
Bewertungsmodelle	BORIS NRW	Bodenrichtwertinformationssystem NRW, www.boris.nrw.de
Gefährdung im Untergrund	Geologischer Dienst NRW	Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW www.gdu.nrw.de
Gesetze	Online	www.gesetze-im-internet.de/index.html
Gesetze in NRW	Allgem. Gebührenordnung	https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_text_anzeigen?v_id=10000000000000000446
Grundstücke	HEG GWH	Hagener Entwicklungsgesellschaft www.heg-hagen.de www.hagen.de/web/de/fachbereiche/fb_gwh/fb_gwh_01/uebersicht.html (Gebäudewirtschaft Hagen)
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
Lageplan	Stadt Hagen	http://geospatialdata.hagen.de/EXOS/
Link – Sammlung	BORIS NRW	www.boris.nrw.de Rubrik Informationen - Links
Luftbilder	Luftbilder 2017	www.geoportal.nrw.de www.luftbilder.geoportal.ruhr
Mietspiegel 2017	Stadt Hagen	www.gutachterausschuss.hagen.de
Pachten	Landwirtschaft	www.Bodenmarkt.info
Solarrechner	Stadt Hagen	www.solare-stadt.de/hagen/
Stadtpläne	Stadt Hagen	Geodatenportal Hagen www.hagen.de/Stadtplan
Statistik	Baupreisindex Verbraucherpreisindex Stadt Hagen Ruhrgebiet	Statistische Bundesamt, www.destatis.de Statistische Bundesamt, www.destatis.de www.hagen.de/irj/portal/Int-Stadtkanzlei-04 www.metropol Ruhr.de/regionalverband-ruhr
Telefonbuch	Stadt Hagen	www.hagen.de/irj/portal/ODTelefonbuch Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster https://www.hagen.de/irj/portal/FB-62
Verbände, Vereine	Haus & Grund Mieterverein IVD West e.V.	Haus & 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
Zwangsverst.	Amtsgericht	www.zvg-portal.de

11 Anlagen

11.1 Übersicht Liegenschaftszinssätze

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 Verhältnissen
Rohertrag	Ermittlung marktüblicher Wohnungsmieten nach Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen in der Stadt Hagen und bzw. Mietwertübersicht Gewerbe im Grundstücksmarktbericht.
Bewirtschaftungskosten	Kauffälle mit Sozial-(Kostenmieten) werden zur LZ-Auswertung ausgeschlossen. Ertragswertmodell AGVGA.NRW – Anlage 3 – Stand vom 01.01.2019 verwenden siehe Erläuterungen unter Anlage 2.
Reinertrag RE	Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten
Gesamtnutzungsdauer	Ertragswertmodell AGVGA.NRW
	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	> 20 Jahre (wohnbaulich genutzte Objekte), normaler Unterhaltungszustand wird unterstellt,
Modernisierung	wirtschaftl. RND wird über Modernisierungstabelle ermittelt
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 Rubrik „Standardmodelle AGVGA

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	nachhaltige Mieten nach Mietspiegel
Bewirtschaftungskosten	prozentual pauschal vom Rohertrag in Abhängigkeit vom Baujahr veranschlagt
	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 21.06.2016 aus geeigneten Kaufpreisen von allen Gutachterausschüssen auf der gleichen Grundlage abgeleitet.

Liegenschaftszinssatzmodell AGVGA.NRW ¹									
2019	Liegen- schafts- zinssatz Anzahl Kauffälle Anz. Vertragsjahre			Kennzahlen					
				(Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)					
				Ø Wohn-/ Nutz- fläche	Ø berei- nigter Kauf- preis	Ø Netto- kalt- miete	Ø Bew.- Kosten	Ø wirt- schaftl. RND	Ø GND
Gebäudeart	getrimmtes Mittel			in m²	in €/m²	in €/m²	in % des Roher- trages	in Jahre	in Jahre
Selbstgenutztes Wohnungseigentum nur Weiterverkauf	2,9 % +/- 1,9	214	1	75 +/- 24	1.090 +/- 420	5,35 +/- 0,8	25 % +/- 3	32 +/- 15	80
vermietetes Wohnungseigentum nur Weiterverkauf	3,2 % +/- 2,2	58	1	65 +/- 18	1.020 +/- 397	5,30 +/- 0,7	25 % +/- 3	31 +/- 15	80
Einfamilienhäuser freistehend und EFH mit Einlieger	2,7 % +/- 1,7	120	2	152 +/- 45	1.665 +/- 570	6,15 +/- 0,7	20 % +/- 2	33 +/- 14	80
EFH als Reihen- und Doppelhäuser	2,3 % +/- 1,1	175	2	121 +/- 25	1.660 +/- 410	5,71 +/- 0,7	22 % +/- 3	37 +/- 13	80
Zweifamilienhäuser	3,3 % +/- 1,5	35	2	178 +/- 47	1.380 +/- 486	5,80 +/- 0,7	22 % +/- 3	31 +/- 9	80
Dreifamilienhäuser	2,4 % +/- 1,0	39	2	220 +/- 40	1120 +/- 336	4,80 +/- 0,4	28 % +/- 2	28 +/- 6	80
Mehrfamilienhäuser gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag	5,2 % +/- 1,7	164	2	505 +/- 370	615 +/- 230	4,60 +/- 0,5	30 % +/- 3	26 +/- 6	80
Gemischt genutzte Gebäude gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag	6,5 % +/- 2,0	68	2	700 +/- 365	614 +/- 235	5,00 +/- 0,7	28 % +/- 4	29 +/- 5	80
Handel ²	(6,5 %) +/- 2,0	6	5	6.100 +/- 3.320	1.160 +/- 730	8,10 +/- 3,5	19 % +/- 4,0	39 +/- 13	75 +/- 1,0
Büro ³	(6,9 %) +/- 1,3	6	2	1.940 +/- 1.670	730 +/- 165	5,60 +/- 1,0	25 % +/- 1,7	38 +/- 10	80
Produzierendes Gewerbe	6,8 % +/- 2,1	21	2	1.440 (705 - 1.770)	460 +/- 240	3,70 +/- 1,3	25 % +/- 4,5	26 +/- 9	60 +/- 5,0

Abweichungen von den durchschnittlichen Kennzahlen und anderer Einflussgrößen (weiche Faktoren) können 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.

³ Von dieser Gebäudeart liegen nur sehr wenige Kauffälle vor, die zumeist hinsichtlich der Lage und der Nutzung inhomogen sind. Daher wurde der angegebene LZ aus Verkäufen mehrerer Jahre sachverständig geschätzt.

Hinweise zur Anwendung dieser Liegenschaftszinssätze

Nettokaltmieten	Mietspiegel 2017 verwenden
GND	Wohngebäude 80 Jahre GND
	Gemischt und gewerblich genutzte Gebäude 60 – 80 Jahre GND
Bewirtschaftungskosten	zum Stand 01.01.2019, siehe Kapitel 11.2

Kennzahl / Einflussgröße	Abschlag	Ø Liegenschafts-zinssatz	Zuschlag
Wohn-/Nutzfläche	kleinere Flächen, wenig Wohneinheiten	typische Gebäudeart	größere Flächen viele Wohneinheiten
Nettokaltmiete	gute Ausstattung	normale Ausstattung	Einfache Ausstattung,
Ertragsfähigkeit	gute Ertragsfähigkeit	Mietspiegelmieten	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

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

Liegenschaftszinssatzmodell in der Stadt Hagen									
2019	Liegenschafts-zinssatz	Anzahl Kauffälle	Anz. Vertragsjahre	Kennzahlen					
				(Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)					
				Ø Wohn-/ Nutz- fläche	Ø berei- nigter Kauf- preis	Ø Netto- kalt- miete	Ø Bew.- Kosten	Ø wirt- schaftl. RND	Ø GND
				in m²	in €/m²	in €/m²	in % des Roher- trages	in Jahre	in Jahre
Gebäudeart	getrimm- tes Mittel								
Mehrfamilienhaus ohne Gewerbe mittlere / gute Wohnlage 4 bis 7 Wohneinheiten	4,8 % +/- 1,4	47	2	350 +/- 88	770 +/- 285	4,80 +/- 0,5	28 % +/- 3	29 +/- 8	80
Mehrfamilienhaus ohne Gewerbe mittlere/ gute Wohnlage ab 8 Wohneinheiten	5,3 % +/- 1,5	38	2	634 +/- 383	635 +/- 176	4,80 +/- 0,4	30 % +/- 3	27 +/- 6	80
Mehrfamilienhaus ohne Gewerbe einfache Wohnlage	5,3 % +/- 1,7	43	2	539 +/- 228	530 +/- 136	4,40 +/- 0,3	32 % +/- 3	26 +/- 4	80
Büro- und Geschäftsgebäude Hagener Innenstadt geringe Wohnnutzung	5,9 % +/- 1,1	12	2	1.830 (660 – 3.080)	1.385 +/- 530	9,15 +/- 2,6	20 % +/- 4,3	36 +/- 10	80
Mehrfamilienhäuser mit geringem gewerblichen Anteil bis 20 % vom Rohertrag	6,8 % +/- 2,9	36	2	632 +/- 335	495 +/- 215	4,40 +/- 0,4	30 % +/- 3	25 +/- 4	80

Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für Ein- und Zweifamilienhäuser

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 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 Liegenschaftszinssätze für meist selbstgenutzte Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke aus den letzten beiden Vertragsjahren nach dem nachfolgenden Modell ermittelt.

Rohertrag	fiktive Mieten nach Mietspiegel 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, Reihenmittel- 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: <table border="0"> <tr> <td>Reihenmittelhaus</td><td>110 m² Wohnfläche</td></tr> <tr> <td>Reihenendhaus Doppelhaushälfte</td><td>120 m² Wohnfläche</td></tr> <tr> <td>Einfamilienhaus</td><td>150 m² Wohnfläche</td></tr> <tr> <td>Zweifamilienhaus</td><td>180 m² Wohnfläche</td></tr> <tr> <td>Einfam.haus mit Einliegerwhg.</td><td>190 m² Wohnfläche</td></tr> </table>	Reihenmittelhaus	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
Reihenmittelhaus	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	Ertragswertmodell AGVGA.NRW – Anlage 3										
Reinertrag RE	Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten										
Gesamtnutzungsdauer wirtschaftl. RND	i.d.R. 80 Jahre (massive Wohngebäude) ist > 20 Jahre (wohnbaulich genutzte Objekte), normaler Unterhaltungszustand wird unterstellt										
Modernisierung	bleibt unberücksichtigt										
Bodenwertansatz	Es wird grundsätzlich von erschließungsbeitragsfreien Bodenwerten der wirtschaftlich notwendigen Baulandfläche ausgegangen. Eigenständige Bauland- oder Nebenflächen unterliegen nicht der Bodenverzinsung.										
boG	Kauffälle, die wertmäßig größere boG aufweisen (z.B. Nießbrauch, Wohnungsrecht, erhebliche Baumängel und/oder Bauschäden), bleiben unberücksichtigt.										

Um Liegenschaftszinssätze aus Ein- und Zweifamilienwohnhäusern ableiten zu können, wurden die Mieterträge über das oben beschriebene Bewertungsmodell vereinfacht ermittelt. Teilweise lagen dem Gutachterausschuss auch Angaben des Erwerbers zur Ausstattung des Gebäudes vor (Fragebogen). Bei der Wertgutachtenerstellung mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern wird empfohlen, die nachhaltige Miete auf der Grundlage des Mietspiegels unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Bewertungsobjektes (Ausstattung, Modernisierungen, Grundriss u.a.) zu ermitteln.

11.2 Übersicht Bewirtschaftungskosten (Stand 01.01.2019)

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.

Zur Verkehrswertermittlung und zur Auswertung der Kauffälle für die Kaufpreissammlung können diese BWK als Orientierungswerte verwendet werden und sind somit Bestandteil des Ertragswertmodells. Mit der Ertragswertrichtlinie des Bundes (EW-RL Bund) vom 03.12.2015 wurden die Bewirtschaftungskosten (insbesondere die Instandhaltungskosten - baujahresunabhängig auf 11,00 €/m²) in der Anlage 3 verändert und zum Stand 01.01.2015 veröffentlicht. Diese Ansätze wurden in NRW im „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ von der AG „Ertragswertmodell“ der AGVGA.NRW im Juni 2016 übernommen. Die auf den 01.01.2019 fortgeschriebenen Ansätze der AGVGA.NRW werden nachfolgend aufgeführt. Sie werden jährlich fortgeschrieben. Diese werden für die Kaufpreisauswertung ab dem Geschäftsjahr 2019 verwendet.

Für die Gutachtenerstellung in 2018 sind modellkonform noch die bisherigen Bewirtschaftungskosten zum 01.01.2018 zu verwenden. Für Bewertungen und Gutachten ab 2019 sind die nachfolgenden Bewirtschaftungskosten (BWK) zu verwenden.

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.

Die Änderungen und die Anwendung der Bewirtschaftungskosten wurden den Sachverständigen des Finanzamtes Hagen in der Bodenrichtwertsitzung vom 15.02.2019 erläutert und von ihnen anerkannt.

Wohnobjekte				
Verwaltungskosten				
in €				
Beschreibung	2016	2017	2018	2019
Je Wohneinheit bzw. Mietwohnung	281	283	288	295
Je Eigentumswohnung	336	339	344	353
Garage / Einstellplatz	37	37	38	39
Instandhaltungskosten				
in €				
Beschreibung	2016	2017	2018	2019
pro m² Wohnfläche	11,0	11,1	11,3	11,6
Pro Tiefgaragenstellplatz	83,2	83,9	85,3	87,4
pro Garage	65,2	65,7	66,8	68,4
pro Carport	40,1	40,4	41,1	42,1
pro Stellplatz	25,1	25,3	25,7	26,3
Mietausfallwagnis				
Beschreibung				
Wohnen	2 % vom Jahresrohertrag			
Wohnen / Gewerbe – gemischter Nutzung	2 – 4 % vom Jahresrohertrag			

Gewerbeobjekte				
Gebäudetyp	Verwaltungskosten p.a. vom Jahresrohertrag (durchschnittlich rd. 3 %)			
Nutzfläche	groß		klein	
Mietniveau	hoch		niedrig	
Zahl der Mietparteien	gering		hoch	
Lagequalität	sehr gut		schlecht	
Mieterqualität	geringe Fluktuation		hohe Fluktuation	
	ab 3 %		bis 8 %	
Nutzung	Büro	4 %	Lager	6 %
	Laden	5 %	Gewerbe, GI	7 bis 8 %

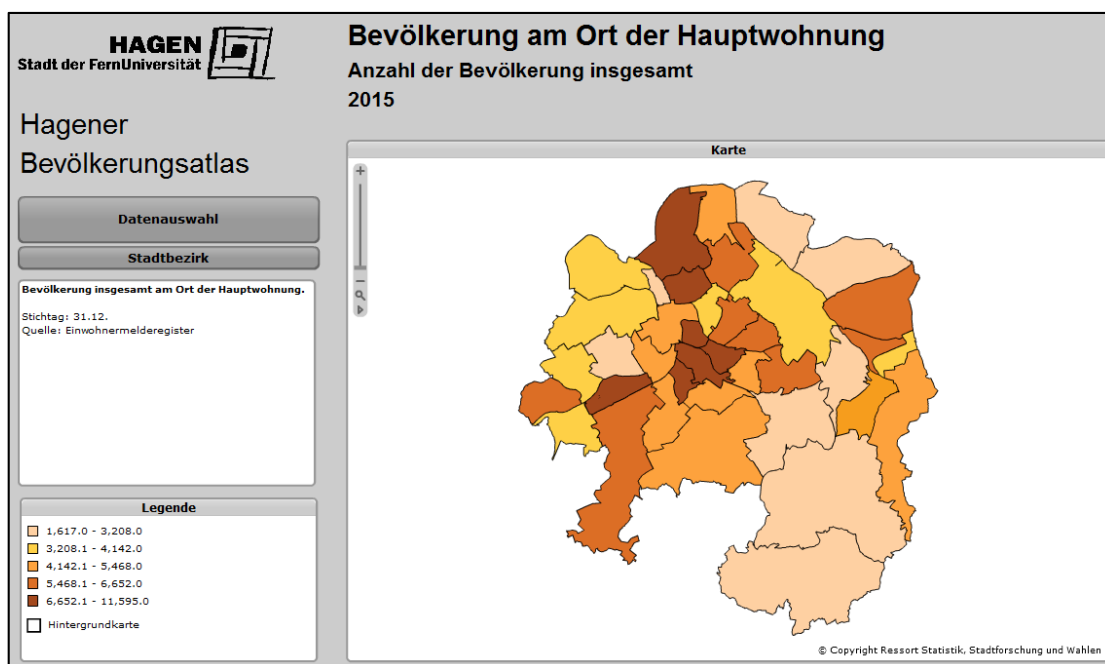
Gebäudetyp	Instandhaltungskosten p.a. je m² Nutzfläche
Büro, Praxen, Läden	11,60 € / m² Nutzfläche (100 % Wohnen)
SB-Verbrauchermärkte	5,80 € / m² Nutzfläche (50 % Wohnen)
Lager, Gewerbe, Industrie	3,48 € / m² Nutzfläche (30 % Wohnen)

Beschreibung	Mietausfallwagnis p.a. vom Jahresrohertrag (durchschnittlich rd. 4 %)			
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 %

11.3 Sozioökonomische Daten

Sozioökonomische Daten				
Kennzahlen		Stadt Hagen ¹		Ruhrgebiet (Quelle RVR)
Einwohner		(11/2018)	194.934	(31.12.17) 5.113.487
Bevölkerungsentwicklung		(2018 zu 2017)	-0,2 %	(2016 zu 2017) -0,1 %
Einwohnerdichte		1.216 Einwohner/ km²		1.153 Einwohner/ km²
Katasterfläche in km²		160,3 km²		4.436 km²
Arbeitslosenquote		(10/2018)	4,7 %	(11/2018) 8,7 %
		(10/2017)	5,0 %	
Gewerbesteuer (Hebesatz)		520 (ab 01.01.2015)		340 – 550 (ab 01.01.2016)
Grundsteuer A (Hebesatz)	(01.01.2012 265)	375 (ab 01.01.2013)		170 – 735 (ab 01.01.2016)
Grundsteuer B (Hebesatz)	(01.01.2012 530)	750 (ab 01.01.2013)		315 – 910 (ab 01.01.2016)
Bau- und Wohnungswesen:				
- Anzahl Wohngebäude 2017	(2016 29.787)	29.852		
- Anzahl Wohnungen 2017	(2016 106.348)	106.471		
- Wohnfläche/ Einwohner 2017	(2016 41,4)	rd. 41,4 m²		

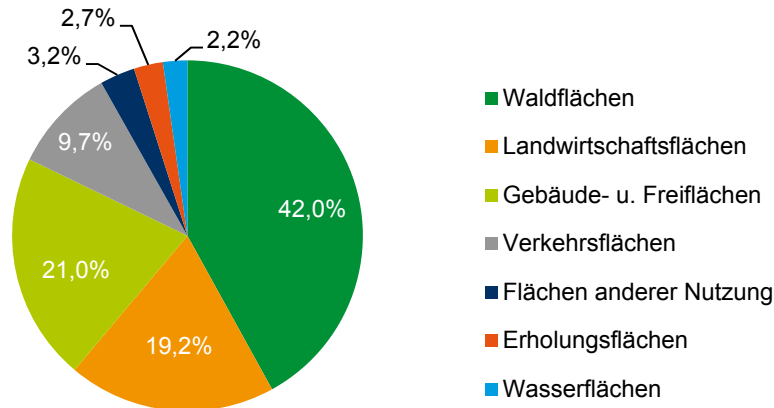
Weitere Daten und Fakten, das Statistische Jahrbuch, aktuellen Monatszahlen sowie der Hagerer Bevölkerungsatlas werden vom Ressort Statistik, Stadtforschung und Wahlen der Stadt Hagen veröffentlicht (<https://www.hagen.de/irj/portal/FB-Stadtkanzlei-0402>). Diese Informationen sind als gebührenfreier Download und interaktiv erhältlich.



Im dem interaktiven Hagener Bevölkerungsatlas sind die Einwohnerentwicklungen seit 2003 in den einzelnen Stadtteilen und Stadtbezirken anschaulich dargestellt. Ebenso sind Vergleiche der Bezirke untereinander möglich.

¹ Quelle: Stadt Hagen, Stadtkanzlei – Ressort Statistik, Stadtforschung und Wahlen

Flächenanteile der Nutzungen im Stadtgebiet



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, Grundschuldbestellung) **rd. 1,0 %**
- **Gebühren Grundbuchamt** **rd. 0,3 – 0,7 %**
 Auflassungsvormerkung und Eigentumsumschreibung,
 Eintragung der Grundschuld, ggf. Eintragung oder Löschung von Rechten
- **ggf. Maklercourtage** **3,57 %**
- **ggf. Finanzierungskosten** **individuell**
 Darlehensgebühren, Bewertungskosten, Zinsen für Vorfinanzierung, etc.

Neben den genannten Nebenkosten sind 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 Gebäudeeinmessung;
- Ablösung von Stellplatzverpflichtungen, etc.

Regionale Vergleiche

Regionale und überregionale Vergleiche sind z.B. veröffentlicht unter:

- Regionalverband Ruhr (RVR) www.metropol Ruhr.de/regionalverband-ruhr
- Grundstücksmarktbericht NRW www.boris.nrw.de
- Grundstücksmarktbericht Deutschland www.immobiliemarktbericht-deutschland.info

Überregionale Vergleiche

(z.B. zur Bevölkerungsentwicklung)

www.metropol Ruhr.de/regionalverband-ruhr

11.4 Auszug Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung

VermWertGebO vom 01.03.2018

Online-Auskünfte aus dem Internet (Download) sind gebührenfrei

- Grundstücksmarktbericht NRW
- Grundstücksmarktbericht Hagen aktuelle Gesamtausgabe
- Grundstücksmarktbericht Hagen zurückliegendes Jahr
- Bodenrichtwertauskunft als Download
→ erhältlich unter www.boris.nrw.de
- Immobilienrichtwert Wohnungseigentum
→ erhältlich unter www.boris.nrw.de
- Mietspiegel 2017 für frei finanzierte Wohnungen
→ erhältlich unter <http://www.gutachterausschuss.hagen.de/>

Gebühren für Dienstleistungen (gem. Tarifstelle 7 VermWertGebO)

- schriftliche Auskunft, Druckschriften und Kartenprodukte der Geschäftsstelle nach Zeitaufwand
je angefangenen Arbeitshalbstunde (Ingenieurleistung) 44,00 €
je angefangenen Arbeitshalbstunde (Fachkraft) 30,00 €
- mündliche Bodenrichtwertauskunft gebührenfrei
 - Vergleichskaufpreise aus der Kaufpreissammlung
 - einschließlich bis zu 10 mitgeteilter Vergleichspreise 140,00 €
 - je weiteren mitgeteilten Vergleichspreis 10,00 €
 - Gutachtenerstellung Grundgebühr
 - bis 1 Mio. € Verkehrswert 1.250,00 €
 - 1 Mio. € bis 10 Mio. € Verkehrswert 2.250,00 €

zzgl. 0,2 % vom Verkehrswert (Objekte bis 1 Mio. €) oder

zzgl. 0,1% 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.

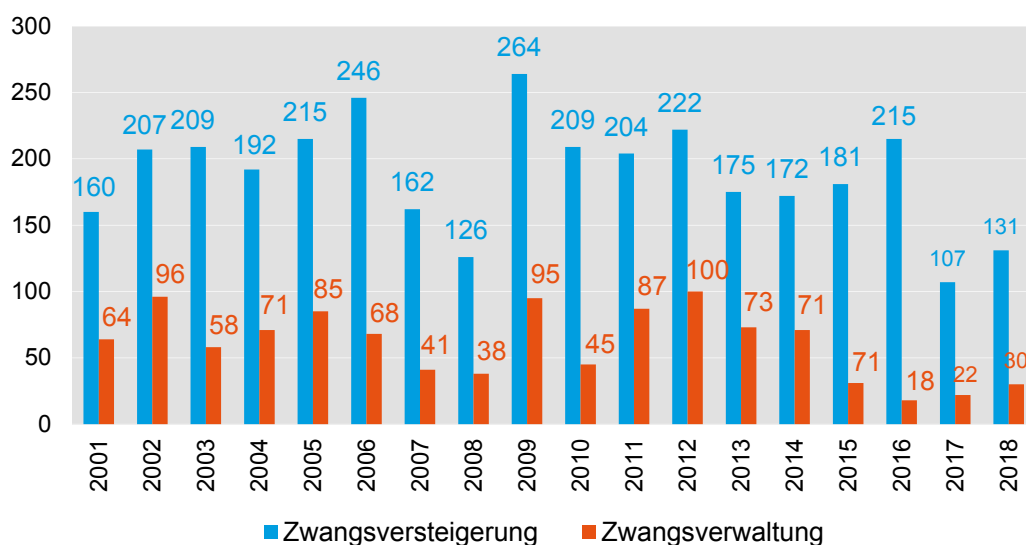
11.5 Zwangsversteigerungen in Hagen

Im Vertragsjahr 2018 wechselten in der Stadt Hagen 45 Objekte mit einem Gesamtumsatz von rd. 4,8 Mio. € (rd. 1,5 % des Gesamtgeldumsatzes) per Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren den Eigentümer. Von der Anzahl der Zuschläge waren 19 Erwerber aus Hagen.

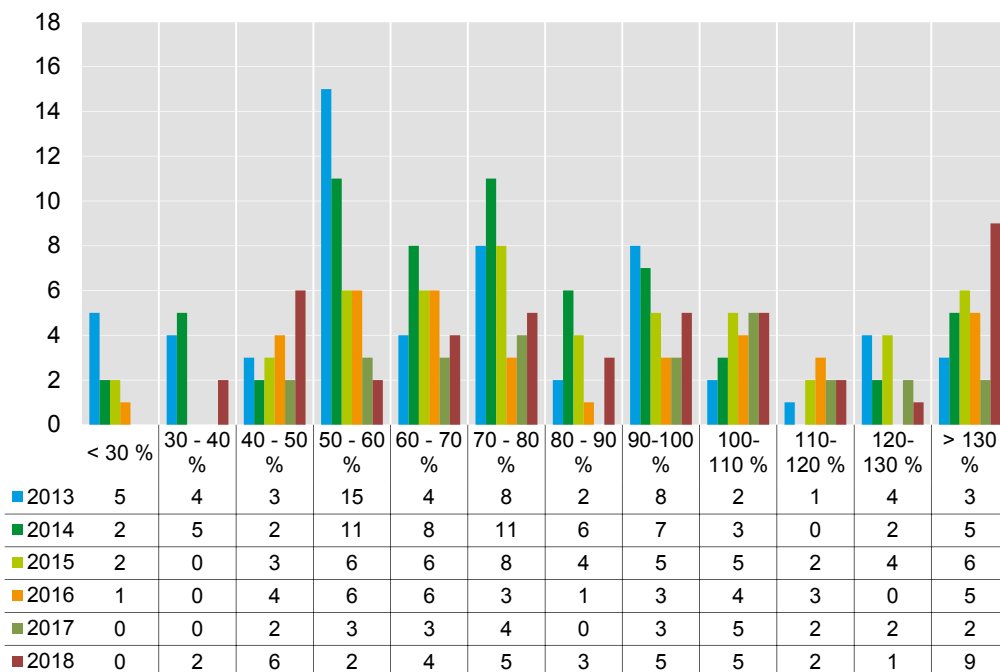
Die Versteigerungsobjekte lagen überwiegend in folgenden Gemarkung: Hagen (22), Haspe (7), Eckesey (5), und Sonstige Gemarkungen (11).

Jahr	Unbebaute Grundstücke		Bebaute Grundstücke		Wohnungs- und Teileigentum	
	Anzahl	in Mio. €	Anzahl	in Mio. €	Anzahl	in Mio. €
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	0,01	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
2015	2	0,16	16	3,9	33	1,12
2016	3	0,11	13	2,1	20	0,82
2017	3	0,12	9	1,2	11	0,50
2018	3	0,12	9	3,69	21	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. bei rd. 115.000 € Verkehrswert (Zuschlag Min. 400 €, Mittel 115.000 € und Max. 470.000 €).



Weitere Informationen (z.B. Wertgutachten) und Termine zur Zwangsversteigerung sind im Internet unter der Adresse www.zvg-online.net oder www.zvg-portal.de erhältlich.

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Hagen

www.boris.nrw.de

