



Grundstücksmarktbericht 2021

für die Stadt Hagen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Hagen

Grundstücksmarktbericht 2021

Bericht für den Zeitraum 01.01.2021 – 31.12.2021

Aus Kaufpreisen des Vorjahres 2020

Stand 05.03.2021

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
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 **pauschal 46 EUR je Exemplar** (auf der Grundlage von § 2 Abs. 7 VermWertKostO NRW, Zeitgebühr 23 € je angefangene ¼ Stunde).

Bildnachweis

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte in der Stadt Hagen
(Titelbild: Bereich Ischeland mit Westfalenbad, Ischelandteich,
Krollmann-Arena Basketball, Sportanlagen
Foto Schrägbildaufnahmen Regionalverband Ruhr 2020)

Lizenz

Lizenz

Für die bereitgestellten Daten im Grundstücksmarktbericht gilt die „Datenlizenz
Deutschland – Zero – Version 2.0“ (dl-de/zero-2-0). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen
oder Bedingungen zulässig.
Der Lizenztext ist unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehbar.

ISSN: 1868 – 4572 (Druckausgabe)	46,00 € (Zeitgebühr)
1868 – 4580 (Internetausgabe)	gebührenfrei

Inhaltsverzeichnis

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 3/2020)	9#
1.3.1#Geschäftsstelle	10#
1.4# Der Obere Gutachterausschuss	10#
1.5# BORIS - Deutschland	10#
2# Die Lage auf dem Grundstücksmarkt Hagen 2020	11#
3# Umsätze	14#
3.1# Gesamtumsatz	14#
3.2# Unbebaute Grundstücke	16#
3.3# Bebaute Grundstücke	18#
3.4# Wohnungseigentum	20#
3.5# Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	21#
4# Unbebaute Grundstücke	23#
4.1# Individueller Wohnungsbau	23#
4.2# Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	24#
4.3# Gewerbliche Bauflächen	25#
4.3.1#Gewerbe und Industrieflächen	25#
4.3.2#Gewerbe / Handel – „Tertiäre Nutzung“	25#
4.4# Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	26#
4.4.1#Landwirtschaftliche Flächen	26#
4.4.2#Forstwirtschaftliche Flächen	27#
4.4.3#„Besondere land- u. forstwirtschaftliche Flächen“	28#
4.5# Bauerwartungsland und Rohbauland	30#
4.6# Bodenrichtwerte	31#
4.6.1#Definition	31#
4.6.2#Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	32#
4.6.3#Gebietstypische Bodenrichtwerte	33#
4.6.4#Umrechnungskoeffizienten – Bodenrichtwerte	34#
4.6.5#Indexreihen – Bodenpreisindex	34#
5# Bebaute Grundstücke	36#
5.1# Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäuser	36#
5.1.1#Durchschnittspreise	37#
5.1.2#Zonale Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	38#
5.1.3#Indexreihen	42#
5.1.4#Sachwertfaktoren	43#
5.1.5#Liegenschaftszinssätze	46#
5.2# Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude	47#
5.2.1#Liegenschaftszinssätze	47#
5.2.2#Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	48#
5.2.3#Mehrfamilienhäuser mit Leerstandsproblematik	50#
5.3# Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	51#
5.3.1#Liegenschaftszinssätze	51#

6# Wohnungs- und Teileigentum	52#
6.1# Wohnungseigentum	52#
6.1.1#Durchschnittspreise	53#
6.1.2#Zonale Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	55#
6.1.3#Indexreihen	59#
6.1.4#Liegenschaftszinssätze	59#
6.1.5#Rohertragsfaktoren	59#
6.2# Teileigentum	60#
7# Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	61#
7.1# Bestellung neuer Erbbaurechte	61#
7.2# Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte	62#
7.3# Erbbaurechtsgrundstücke	67#
8# Modellbeschreibungen	69#
9# Mieten und Pachten	75#
10#Kontakte und Adressen	80#
11#Anlagen	83#
11.1#Übersicht Liegenschaftszinssätze	83#
11.2#Übersicht Bewirtschaftungskosten (Stand 01.01.2021)	87#
11.3#Sozioökonomische Daten	89#
11.4#Auszug Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung	91#
11.5#Zwangsversteigerungen in Hagen	92#

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
ebf.	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
ebpfl.	erschließungsbeitragspflichtig nach BauGB
AfA	Abschreibung für Abnutzung
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
BGF	Bruttogrundfläche
UK	Umrechnungskoeffizienten
GMB	Grundstücksmarktbericht
wGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
zBRW	Zonaler Bodenrichtwert (Vergleichswert €/m² Grundstück - Bodenwert eines Grundstücks)
zIRW	Zonaler Immobilienrichtwert (Vergleichswert €/m² Wfl. für Eigentumswohnungen oder Einfamilienhäuser)

Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Aufgabe des Grundstücksmarktberichtes ist es, die Umsatz- und Preisentwicklung und das Preisniveau auf dem Hagerer 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 Hagerer Immobilienmarkt.

Der Grundstücksmarktbericht enthält Informationen über:

- Geld- und Flächenumsätze
- Anzahl der getätigten Verkäufe
- durchschnittliche Preise (z.B. für Einfamilienhäuser oder Eigentumswohnungen)
- wertrelevante Daten (z.B. Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Immobilienrichtwerte)
- Hinweise zu weiteren Informationsquellen (z.B. Mietspiegel Hagen)
- Modellbeschreibungen der Bewertungsverfahren
- Hinweise zu Veröffentlichungen unter www.boris.nrw.de
- Entwicklungen im Vergleich zu den Vorjahren
- Nebenkosten beim Immobilienerwerb
- Angaben zu Zwangsversteigerungen
- Besetzung des Gutachterausschusses
- Kontakte und Adressen für den Erhalt von Fachinformationen bei der Stadt Hagen
- Informationen zur Wertgutachtererstellung (Gebühren, Antrag, Ansprechpartner)

Der Grundstücksmarktbericht dient auch als 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 Verkehrswertgutachtens 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 amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen - GrundWertVO NRW) vom 8.12.2020 geregelt. Die Grundstücksbewertungen erfolgen auf der Grundlage des BauGB, der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), der jeweiligen Wertermittlungsrichtlinien des Bundes und der 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 für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung (Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren u.ä.);
- Erstattung Wertgutachten (z.B. Verkehrswert, Mietwert);
- Mietspiegel 2021 wird z.Zt. auf der Grundlage einer Mietdatenerhebung neu erstellt.

1.3 Mitglieder des Gutachterausschusses in der Stadt Hagen

(Stand 3/2020)

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	Städt. Obervermessungsrätin
	Dipl.-Ing. Thomas Mummel	Vermessungsingenieur ³
	Dipl.-Ing. Christian Puls	Architekt
	Dipl.-Ing. Reinhold Parthesius	Vermessungsingenieur
	Dipl.-Ing. Iris Rathmann	Architektin ¹
	Dipl.-Ing. Martin Schulte	Architekt ¹
	Dipl.-Ing. Achim Walter	Immobilienökonom
Sachverständige Finanzamt Hagen	Oliver Römer	Steueroberinspektor
	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, Wertermittlungen	Dipl.-Ing. Elkmар Quent	Vermessungsingenieur
Kaufpreisauswertungen, Auskünfte	Martin Kuster	B. Eng Vermessung
Kaufpreisauswertungen, Auskünfte	Martin Tschöke	staatl. gepr. Vermessungstechniker
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. Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschuss ist seit dem 01.01.2020 bei der Bezirksregierung Köln eingerichtet.

Aufgaben:



- Führung des Informationssystem zum Immobilienmarkt 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
- Erarbeitung verbindlicher Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung
- Mitwirkung bei Erstellung einer Zentralen Kaufpreissammlung NRW

Informationen

www.boris.nrw.de (Rubrik Information – Anschriften – OGA NRW)

Geschäftsstelle

Bezirksregierung Köln (☞ [Kontaktdaten](#))

1.5 BORIS - Deutschland

Die Gutachterausschüsse in Deutschland sind unter dem zentralen „Bodenrichtwertinformationssystem für Deutschland“ (BORIS-D) im Internet unter www.bodenrichtwerte-boris.de länderübergreifend vertreten. Hierüber besteht eine Verlinkung zu den einzelnen Länderportalen und somit zu dem zuständigen Gutachterausschuss.

Der **Immobilienmarktbericht Deutschland** wurde vom AK OGA (Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland) im 2-jährigen Turnus veröffentlicht und steht als gebührenfreier Download unter:

www.redaktion-akoga.niedersachsen.de zur Verfügung.



2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt Hagen 2020

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

Im Geschäftsjahr 2020 wurden 1.410 Kaufverträge ausgewertet. Die Anzahl der Kaufverträge und der Geldumsatz sind gegenüber dem Vorjahr trotz der Corona-Einschränkungen nahezu konstant.

Vertragsjahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz
2019	1.454	389 Mio. €
2020	1.410	395 Mio. €

- Transaktionen in Höhe von rd. 81 Mio. € fallen auf 10 Kaufverträge (größer 2,5 Mio. €) mit rd. 20 % des Gesamtumsatzes.

Unbebaute Grundstücke (☞ Kap. 4)

- weiter steigende Baulandpreise (Baupreisindex 2010=100 beträgt 2020 = 126,0 %), Preissteigerung zum Vorjahr 2019 beträgt rd. 7 %, starke Nachfrage
- erhöhter Anteil an Grundstücken für den Geschosswohnungsbau aus dem Bestand (meist Abriss Altbau, durchschnittliche Bodenwerte von rd. 200 €/m²)
- kaum noch Grundstücke für Einfamilienhäuser aus Neubaugebieten (meist abgeschlossen), sondern vielfach aus dem Bestand (Baulücken, Abriss)
- sehr geringer Umsatz an gewerblichen Bauflächen (meist im Zuge der Arrondierung im Bestand) mit geringen Bodenwerten (aufgrund Besonderheiten des Grundstücks, z.B. Hochspannungsleitungen), gewerbliche Neubauflächen sind kaum mehr vorhanden
- in den letzten 3 Jahren ist kein Grundstückserwerb im Innenstadtbereich zu verzeichnen, ein Kauffall am Rande der Innenstadt in 2020
- Die Geld- und Flächenumsätze für Bauplätze (Eigenheimmaßnahmen und Geschosswohnungsbau) liegen in 2020 mit insgesamt 10,2 Mio. € und 6,0 ha erstmals wieder im Durchschnitt der letzten 10 Jahre.
- Bauerwartungsland- bzw. Rohbaulandflächen für die HEG (Gehrstraße - Eppenhäuser);
- steigende Preise für landwirtschaftliche Flächen (Preisanstieg rd. 15 %)
- leicht fallende Preise für Forstfläche aufgrund des Schädlingsbefalls und des Überangebots an schadhaften Holz, Ausweisung der zBRW in der BRW-Karte erstmals nur als Bodenwert ohne Aufwuchs zwischen 0,50 bis 0,70 €/m².

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

Insgesamt sind steigende Preise bei einem geringen Angebot zu verzeichnen.

▪ Reihemittelhäuser	180.000 – 265.000 €	i.M.	220.000 €
▪ Doppelhaushälften	225.000 – 335.000 €	i.M.	270.000 €
▪ Reihenendhäuser	210.000 – 300.000 €	i.M.	255.000 €
▪ Einfamilienhäuser freistehend	220.000 – 395.000 €	i.M.	320.000 €
▪ Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	255.000 – 490.000 €	i.M.	375.000 €
▪ Zweifamilienhäuser	260.000 – 350.000 €	i.M.	305.000 €

In 2021 werden im 3. Jahr zonale Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser (zIRW EFH) unter www.boris.nrw.de veröffentlicht. Mit Hilfe des gebührenfreien Immobilien-Preis-Kalkulators (IPK) kann der Wert für ein Ein- oder Zweifamilienhaus in Abhängigkeit der wesentlichen Einflussfaktoren (Alter, Lage, Gebäudetyp u.a.) überschlägig 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)

- weiterhin breites Wohnungsangebot im Stadtgebiet;
- sehr geringes Angebot an Mehrfamilien- und Geschäftshäusern in mittleren und guten Lagen;
- Neubau überwiegend im altengerechten (Miet-)Wohnungsbau;
- deutlich verminderter Bau von Eigentumswohnungen;
- vermehrter Auslauf der Sozialbindungen im älteren Wohnungsbestand, kein Neubau.

Der qualifizierte Mietspiegel 2019 steht als gebührenfreier Download zur Verfügung (www.gutachter-ausschuss.hagen.de). Für die Fortschreibung wird im März/April 2021 eine Mietdatenerhebung durchgeführt.

Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke (☞ Kap. 7)

- Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke wurden in 2021 auf der Grundlage aktueller Kaufpreise ausgewertet und beschlossen. Ein Erbbaurecht wird bei der Kaufpreisfindung durch die Käufer wertmäßig immer weniger berücksichtigt, kann jedoch bei der Finanzierung die Kaufabwicklung erschweren.

Wohnungseigentum (☞ Kap. 6)

- Die zonalen Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen (zIRW ETW) sind unter www.boris.nrw.de veröffentlicht.
- bei ähnlicher Anzahl der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr deutlich steigende Preise (rd. + 10 %);
- größter Teilmarkt „Weiterverkauf“, weiterhin sehr wenig Umwandlungen und Neubauten;
- Gebäudealter und Lage, sowie Wohnungsausstattung und Modernisierungsgrad bestimmen im Wesentlichen den Preis der Eigentumswohnung.
- Das Modell der zIRW ETW wurde im Februar 2021 überprüft. Die bisher verwendeten Einflussfaktoren sind stabil und bleiben unverändert. (☞ Kap. 6.1.3)

Größere Bauaktivitäten und Planungen im Stadtgebiet 2017 bis 2021:

- Straßenneubauprojekt Bahnhofshinterfahung fertiggestellt (Eröffnung März 2020)
- Entwicklung der Brandt-Brache mit großflächigen Einzelhandel, Büros und Wohnungen im Jahre 2020 fertiggestellt, Enneper Straße neu ausgebaut;
- Gewerbegebiet Lennetal im Bereich Herbeck erschlossen und überwiegend bebaut, Umsetzung weiterer 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), Dr.-Lammert-Weg (Boele) und Tondernsiedlung (Eppenhäusen) vollständig abgeschlossen und bebaut;
- Neue Bauflächen im Bereich Haßley, Kuhlerkamp, Emst, Hohenlimburg und Dahl;
- Mehrzweckhalle (rd. 3.000 Zuschauer) für Basketball und Handball im Bereich Ischeland geplant;

Neuigkeiten aus der Geschäftsstelle Hagen

- Die Daten aus der lokalen Kaufpreissammlung (PS-Explore) wurden in die zentrale Kaufpreissammlung des Landes NRW (ZKPS) überführt.
- Für rd. 30 Sondernutzungszonen wurden zonale Bodenrichtwerte ermittelt. Somit liegen für das Stadtgebiet Hagen flächendeckend zonale Bodenrichtwerte vor.
- Für die Neuerstellung des Mietspiegels 2021 (Veröffentlichung Nov. 2021) wird z.Zt. eine Mietdatenerhebung mittels eines online-Fragebogens durchgeführt. Hierzu wurden rd. 16.000 Mieter und Vermieter angeschrieben.

Neuigkeiten unter www.boris.nrw.de:

- Historie der Richtwertentwicklungen (zBRW, zIRW) ab 2011 grafisch in den Detailinformationen
- Immobilienpreiskalkulator für zIRW in den Vordergrund gestellt
- Neuerungen unter „Aktuelles-Neuigkeiten“ im Überblick unter RSS-Feed

Neuigkeiten zum Wertermittlungsrecht des Bundes

- Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts
(Grundsteuer-Reformgesetz – GrStRefG) vom 8.11.2019,
tritt in weiten Teilen am 3.12.2019 in Kraft
 - Bestehende Regelungen gelten bis 2025 fort;
 - Bis 2025 sind die notwendigen Daten für die neue Grundsteuer zu erheben,
erster Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022;
 - 3-stufiges Verfahren: Bewertung der Grundstücke,
Multiplikation mit der Steuermesszahl und einem Hebesatz der Kommune
 - Länderöffnungsklausel
- ImmoWertV, ImmoWertR und WertR
Befinden sich derzeit noch in der abschließenden Überarbeitung. Mit einer Veröffentlichung wird
Anfang 2022 gerechnet.
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und
Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) GEG, gültig ab 01.11.2020

→ Bündelung der bisherigen Energieverordnungen im GEG

Neuigkeiten zum Wertermittlungsrecht des Landes NRW

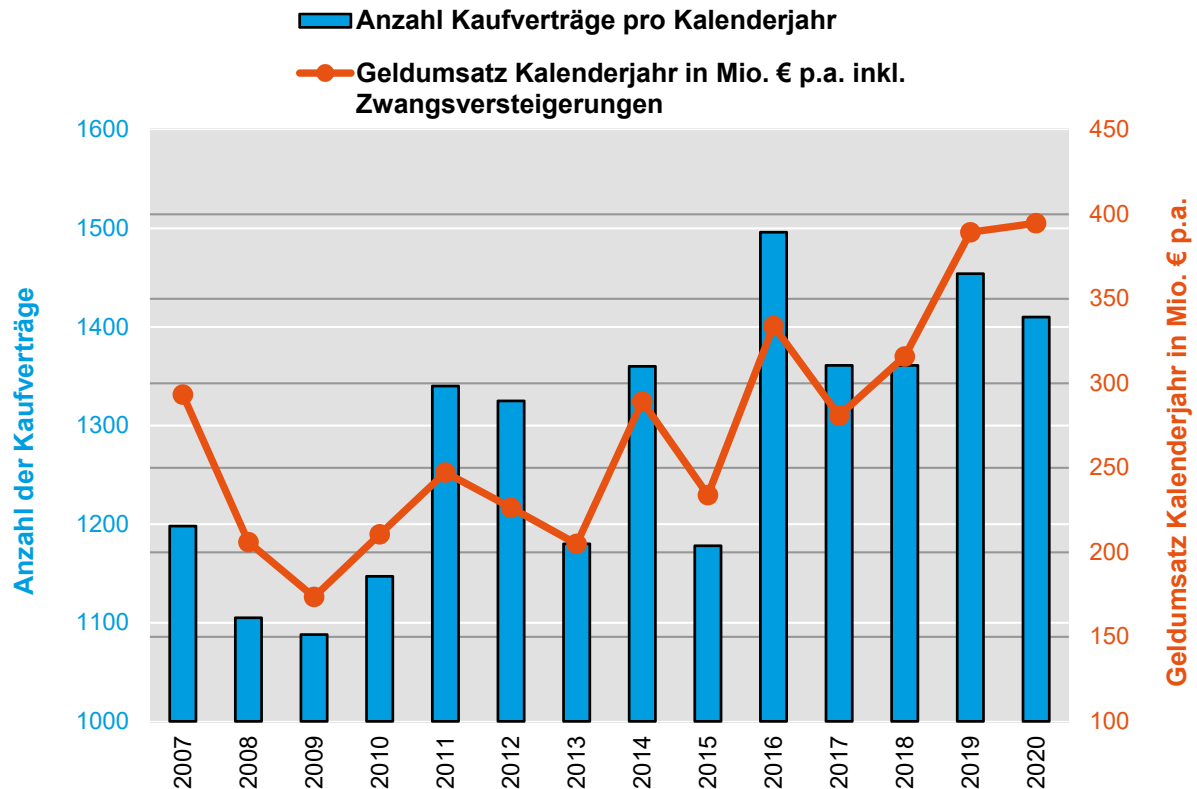
- Gutachterausschussverordnung NRW (GAVO-NRW) wurde abgelöst durch die
Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen
(Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen - GrundWertVO NRW)
vom 8. Dezember 2020
- Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung
Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung (VermWertKostO), vom 12.12.2019
gültig ab 1. März 2020

Gutachten:	Mehr- oder Minderaufwände nach Zeitgebühr
Auskunft ZKPS	je Antrag für bis zu 50 nicht anonymisierte Kauffälle 140,- € jeder weitere Kauffall 10,- €

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

Die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge (inkl. Zwangsversteigerungen) ist gegenüber 2019 nur leicht zurückgegangen und liegt mit 1.410 Kaufverträgen über dem Mittel der letzten 10 Jahre (Ø jährl. rd. 1.347 Kaufverträge). Der Geldumsatz liegt mit rd. 395 Mio. € über dem des Vorjahres. Der Geldumsatz der letzten 10 Jahre betrug im Mittel 292 Mio. €. In 2020 waren 9 Kaufverträge über bebaute Grundstücke mit Kaufpreisen über 2,5 Mio. € und einen Gesamtumsatz von insg. rd. 79 Mio. € enthalten.

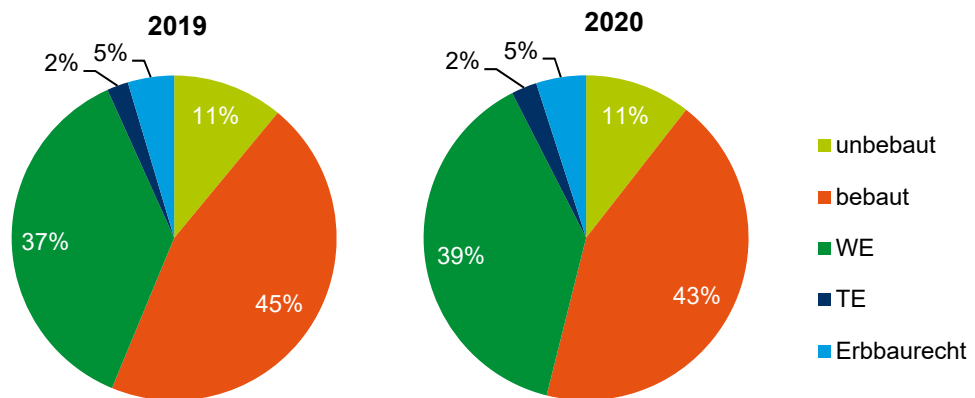


Anzahl der Kauffälle ¹			
Kalenderjahr (01.01 – 31.12)			
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €	Fläche ² in ha
2011	1.340	247,23	
2012	1.325	226,39	
2013	1.180	204,91	
2014	1.360	289,27	
2015	1.178	233,88	
2016	1.496	333,93	
2017	1.361	280,54	325,06
2018	1.361	315,85	174,59
2019	1.454	389,35	148,70
2020	1.410	394,72	188,39
davon ZV	25	2,71	1,07

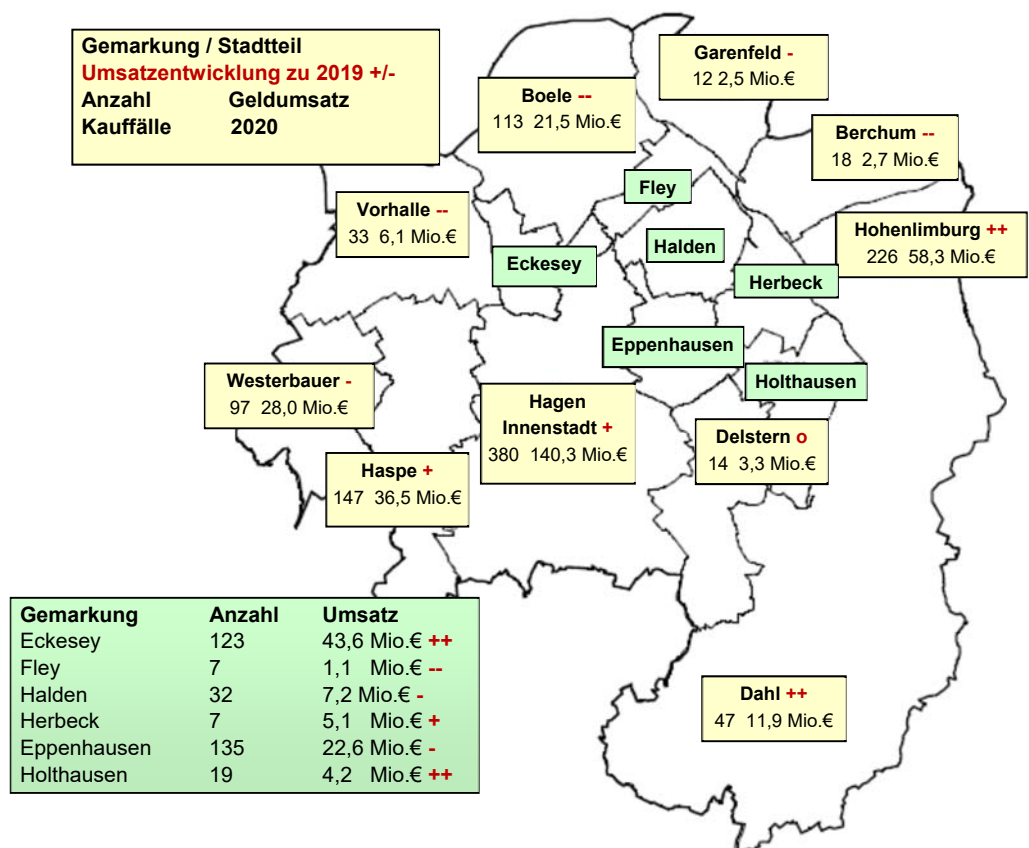
¹ inkl. Zwangsversteigerungen (ZV)

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

Die Verteilung der Kaufverträge auf die einzelnen Teilmärkte



Geldumsatz ¹						
Teilmarkt	2019			2020		
	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Fläche in ha	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Fläche in ha
unbebaute Grundstücke	160	20,67	74,50	149	21,96	96,50
bebaute Grundstücke	658	294,18	68,24	611	292,81	91,88
Wohnungseigentum	538	57,49		544	60,79	
Teileigentum	31	2,11		36	6,92	
Erbbaurecht	25	6,77		28	6,62	
Wohnungserbbaurecht	22	2,30		25	2,40	
Teilerbbaurecht	2	0,11		2	0,01	
Erbbaugrundstück	18	5,72	4,52	15	3,10	1,67
insgesamt	1.454	389,35	147,26	1.410	394,72	190,06



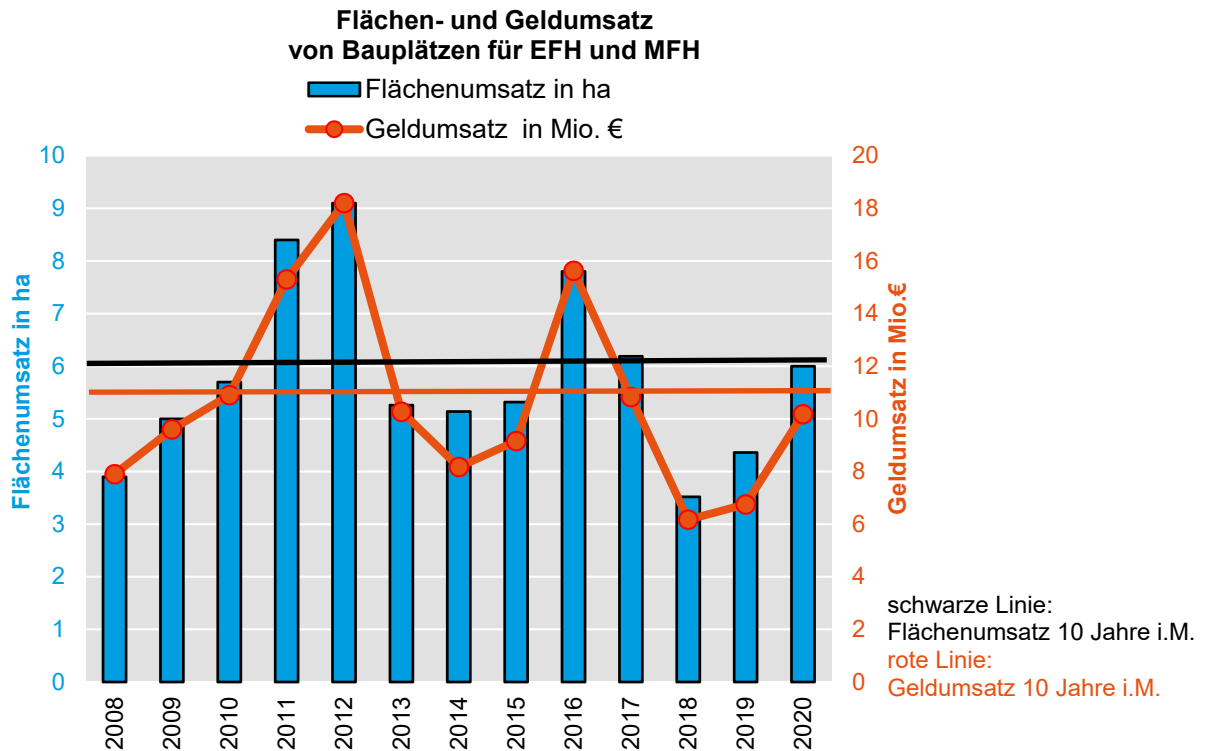
¹ inkl. Zwangsversteigerungen

3.2 Unbebaute Grundstücke

Geld- und Flächenumsatz					
Teilmarkt	Vertragsjahr	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Fläche in m²	Preisentwicklung
individueller Wohnungsbau (Eigenheimmaßnahme)	2016	87	9,28	48.131	steigend
	2017	79	8,95	51.565	
	2018	34	4,38	23.535	
	2019	32	3,45	21.148	
	2020	36	4,35	28.669	
Geschosswohnungsbau (Mietwhg., ETW)	2016	20	6,35	29.925	steigend
	2017	8	1,88	10.407	
	2018	8	1,80	11.634	
	2019	26	3,30	22.414	
	2020	19	5,83	40.752	
gewerbliche Bauflächen (Industrie und Gewerbe)	2016	14	7,01	151.061	stagnierend geringes Angebot 1 Kauffall mit 4,0 Mio. € und rd. 12 ha.
	2017	5	5,14	56.286	
	2018	7	0,38	14.980	
	2019	9	1,56	32.248	
	2020	9	5,54	198.299	
Gewerbe / Handel tertiäre Nutzung (SB-Märkte u.a. > 800 m² Nutzfläche)	2016	4	4,79	36.045	steigend
	2017	0	0	0	
	2018	0	0	0	
	2019	3	3,50	20.674	
	2020	0	0	0	
Rohbauland	2016	0	0	0	geringes Angebot
	2017	3	1,96	38.043	
	2018	2	0,86	15.027	
	2019	0	0	0	
	2020	1	1,01	17.365	
Bauerwartungsland	2016	0	0	0	Wohnen 0,7 ha Gewerbe rd. 2,5 ha steigende Preise
	2017	0	0	0	
	2018	0	0	0	
	2019	3	3,61	80.699	
	2020	3	1,85	32.442	
Begünstigtes Agrarland (Gärten u.a.)	2016	21	0,99	46.529	leicht steigend
	2017	16	0,25	22.666	
	2018	20	1,13	228.313	
	2019	22	0,89	57.597	
	2020	20	0,25	17.041	
Forstflächen	2016	7	0,16	143.232	leicht fallend (Schädlingsbefall)
	2017	11	2,71	1.803.434	
	2018	23	0,39	281.294	
	2019	19	0,61	358.600	
	2020	22	0,38	320.015	
Weide- und Ackerflächen	2016	7	0,45	210.213	steigend
	2017	6	0,50	245.164	
	2018	6	0,04	21.859	
	2019	13	0,27	110.470	
	2020	13	0,95	267.090	
unbebaut mit Restbebauung	2016				leicht steigend
	2017				
	2018	21	6,65	104.493	
	2019	15	3,42	18.038	
	2020	4	1,22	9.695	
Kaufverträge mit ungewöhnlichen, persönlichen Verhältnissen	2016	67	2,64		Zwangsverst. u. Grundstückszukäufe (Garten, Straßenflächen u.ä.) mit geringen Flächen u. Kaufpreisen. Häufig Arrondierungsflächen
	2017	59	5,44	400.788	
	2018	40	1,94	57.733	
	2019	18	0,06	23.064	
	2020	22	0,58	33.632	
alle unbebauten Grundstücke insgesamt	2016	227	31,67	756.969	
	2017	187	26,83	2.383.189	
	2018	166	18,14	775.311	
	2019	173	20,88	729.328	
	2020	149	21,96	965.000	

Die Geld- und Flächenumsätze für Bauplätze (Eigenheimmaßnahmen und Geschosswohnungsbau) liegen in 2020 mit insgesamt 10,2 Mio. € und 6,0 ha erstmals wieder im Durchschnitt der letzten 10 Jahre (11,1 Mio. €, 6,1 ha, siehe rote und schwarze Linie).

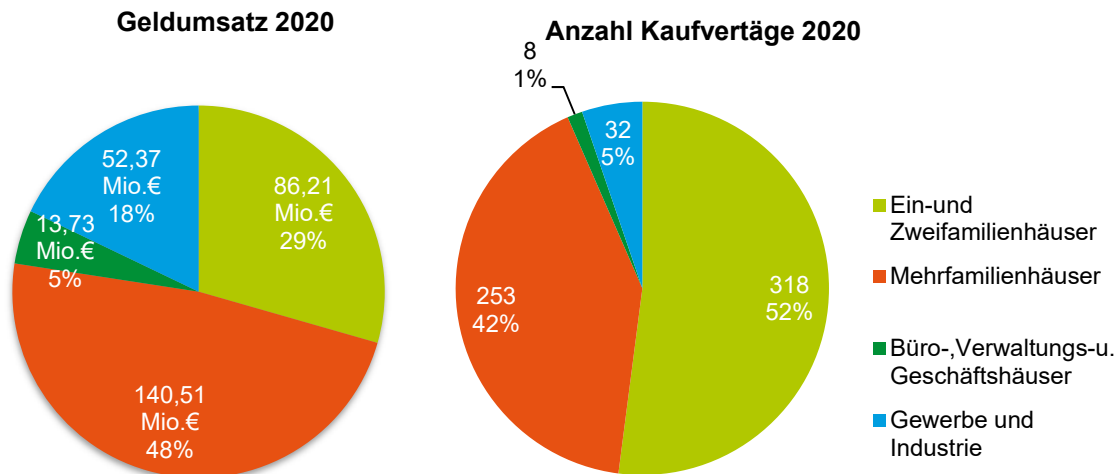
1



Im Vertragsjahr 2020 wurden wie auch schon 2019 nur wenige Bauplätze in den vorhandenen Neubaugebieten verkauft. Die bestehenden Neubaugebiete sind fast vollständig abgeschlossen. Mehrere neue Wohnbauflächen befinden sich in der Planungsphase. Somit wird zunehmend 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 der Verträge	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 %
	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 % ²
	2016	605	239,4	140 %
	2017	575	192,4	113 %
	2018	628	241,4	142 %
	2019	658	294,2	172 %
	2020	611	292,8	172 %³
im Mittel	2011- 2020	577	205,2	

Geld- und Flächenumsatz ¹				
Gebäudetyp	Vertragsjahr	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Fläche in ha
Einfamilienhaus (EFH) - Reihenendhaus - Reihemittelhaus - Doppelhaushälfte freistehendes EFH Zweifamilienhaus EFH mit Einliegerwhg. Villen/Landhäuser	2016	323	67,2	
	2017	288	62,0	21,8
	2018	313	74,2	36,7
	2019	349	89,4	28,4
	2020	318	86,2	28,5

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

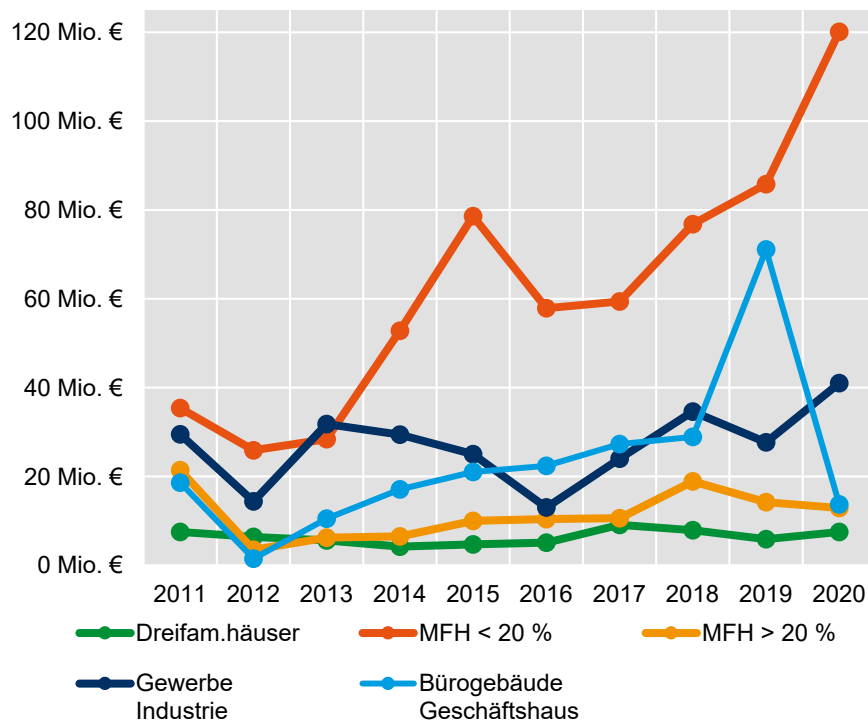
¹ inkl. Zwangsversteigerungen

² In 2015 wurden 4 große Immobilien im Gesamtwert von rd.43 Mio. € veräußert, die in den 217,3 Mio. € enthalten sind.

³ In 2020 wurden 8 große Immobilien im Gesamtwert von rd.74 Mio. € veräußert, die in den 292,8 Mio. € enthalten sind.

Geld- und Flächenumsatz ¹				
Gebäudetyp	Vertragsjahr	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Fläche in ha
Dreifamilienhäuser	2016	27	5,1	
	2017	38	9,1	3,1
	2018	37	7,9	2,3
	2019	27	5,9	1,5
	2020	29	7,5	2,0
Mehrfamilienhäuser gewerbl. Anteil < 20 % vom Rohertrag	2016	156	57,9	
	2017	168	59,4	15,3
	2018	188	76,8	16,0
	2019	197	85,8	13,6
	2020	197	120,1	18,4
Mehrfamilienhäuser gewerbl. Anteil > 20 % vom Rohertrag	2016	30	10,4	
	2017	24	10,6	1,5
	2018	34	18,9	2,0
	2019	31	14,2	1,6
	2020	27	12,9	1,3
Bürogebäude, Geschäftshäuser gewerbl. Anteil > 50 % vom Rohertrag	2016	14	22,4	
	2017	18	27,3	2,1
	2018	23	28,9	4,1
	2019	20	71,1	11,8
	2020	8	13,7	0,7
Gewerbe- oder Industriegebäude	2016	19	13,0	
	2017	39	24,0	31,4
	2018	33	34,6	32,5
	2019	34	27,7	11,3
	2020	32	52,4	41,0

Umsatzentwicklung von Mehrfamilienhäusern,
Büro- und Geschäftsgebäuden und gewerblichen Gebäuden



Im Jahr 2019 sind 2 Kauf-fälle von großen Büro- und Geschäftshäusern mit einem Gesamtumsatz von rd. 46 Mio. € enthalten. Der starke Umsatzanstieg ergibt sich aufgrund dieser beiden Kauffälle!

In 2020 deutliche Nachfrage nach MFH mit geringem gewerblichem Mietanteil.

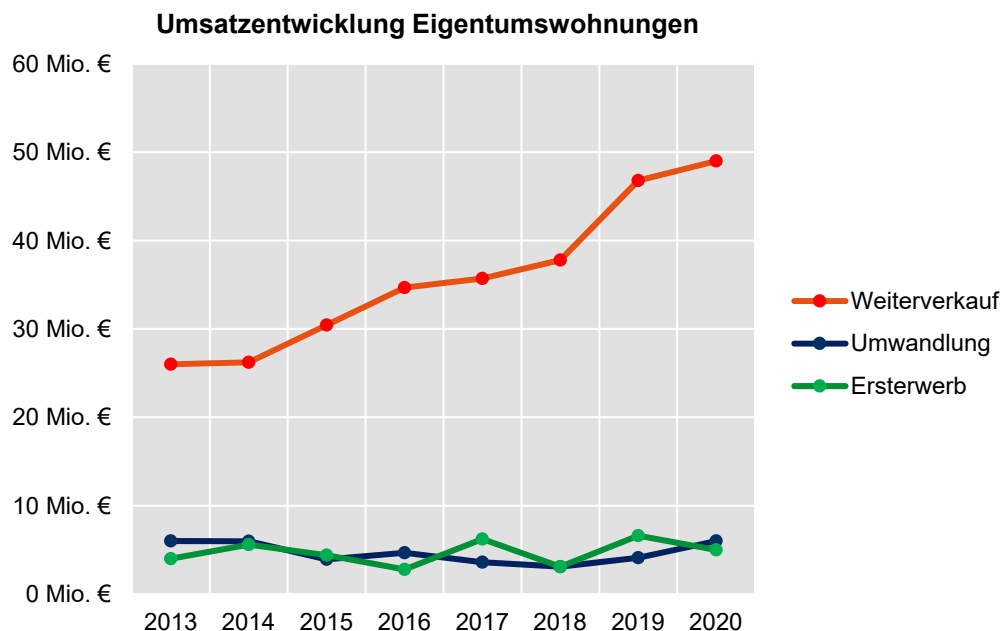
¹ Inkl. Zwangsversteigerungen

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 der Verträge	Geldumsatz in Mio. €	Wohnfläche in m ²
Weiterverkauf	2016	416	34,68	
	2017	408	35,71	31.749
	2018	416	37,84	32.371
	2019	489	46,78	40.147
	2020	485	49,00	38.211
Umwandlung	2016	50	4,66	
	2017	31	3,64	2.311
	2018	27	3,15	2.395
	2019	24	4,11	2.280
	2020	37	6,37	2.604
Ersterwerb Neubau	2016	18	2,79	
	2017 ²	43	6,23	997
	2018 ³	18	3,07	758
	2019 ⁴	25	6,61	2.088
	2020⁵	22	5,42	1.412



¹ inkl. Zwangsversteigerung

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

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

⁴ 12 Kauffälle in einer seniorengerechten Wohnanlage

⁵ 15 Kauffälle in einer seniorengerechten Wohnanlage

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)**

Der 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 der Verträge	Geldumsatz in Mio. €
Erbbaurecht	2016	22	4,50
	2017	23	3,86
	2018	24	5,31
	2019	25	6,77
	2020	28	6,62
Wohnungserbbaurecht ²	2016	32	2,56
	2017	24	2,08
	2018	26	2,34
	2019	22	2,30
	2020	25	2,40
Teilerbbaurecht ³	2016	2	0,01
	2017	1	0,07
	2018	3	0,01
	2019	2	0,11
	2020	2	0,01

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

Der 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 der Verträge	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
Erbbaurechtsgrundstück	2016	9	0,81	1,0
	2017	12	1,79	3,3
	2018	8	1,54	3,4
	2019	13	5,72	3,5
	2020	14	3,10	1,4

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)

Das Erbbaurecht ermöglicht die bauliche Nutzung eines Grundstücks ohne dieses im Eigentum zu haben. Es stellt damit eine alternative Finanzierungsart des Grund und Bodens gegenüber dem herkömmlichen Kaufgrundstück dar und kann in Hochzinsphasen des Kapitalmarktes ggf. günstiger sein als die bankübliche Finanzierung des Grundstücks. Häufig möchte der Grundstückseigentümer (z.B. Kirchen) nicht das Eigentum an dem Grundstück aufgeben ([Kap.7.1](#))

Die Neubegründungen von Erbbaurechten in 2019 beziehen sich auf eine Kindergartenfläche, einen Bauplatz, auf eine Sportfläche mit Vereinsheim, ein Wohnhaus im Außenbereich und auf ein Wohnhaus mit ehemals kirchlicher Nutzung. Im Vertragsjahr 2020 wurde an einem Kirchengrundstück für eine beabsichtigte Wohnbebauung ein Erbbaurecht neu begründet.

Erbbaurechtstyp	Vertragsjahr	Anzahl der Verträge	Fläche in ha
Neubestellung Erbbaurechtsgrundstück	2018	1	0,1
	2019	5	1,1
	2020	1	0,3

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	50.000	bis	90.000 €
Doppelhaushälfte/Reihenendhaus	70.000	bis	110.000 €
freistehendes Einfamilienhaus	75.000	bis	180.000 €

Bodenwert individueller Wohnungsbau inkl. Erschließung			i.M. rd. 225 €/m²
Neubaugebiete:			
mittlere Wohnlage	210	bis	280 €/m ²
gute Wohnlage	280	bis	370 €/m ²

Neubaugebiete der Hagener Erschließungsgesellschaft HEG (www.heg-hagen.de), der Stadt Hagen und privater Bauträger liegen im Bereich:

- Raiffeisenstraße (Haßley, HEG)
- Kuhlen Hardt (Kuhlerkamp, HEG)
- Letmather Str. / Steltenbergstr. (Hohenlimburg, Stadt Hagen)
- Brandenburger Str. (Vorhalle, 4 Bauplätze, Stadt Hagen)
- Brucknerstr. (Gerichtsviertel, 2 Bauplätze, Stadt Hagen)
- Gehrstr. / Lohestr. (Eppenhause / Emst, HEG)
- Buschstr. / Pappelstr. (Boele, HEG)
- Gabelsbergerstr. (Haspe / Dickenbruch, Privater Bauträger)
- Keplerstraße (Dahl, HEG)

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. 65 €/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.

Die zonalen Bodenrichtwerte für Außenbereichsflächen waren seit 2011 mit 50 €/m² unverändert. Aufgrund der Bodenpreisentwicklung von rd. 18 % seit 2011 wurden die Bodenrichtwerte im Außenbereich zum 01.01.2020 auf 60 €/m² angehoben. Die Bodenwerte sind in 2020 um weitere 7 % angestiegen, womit der zonale Bodenrichtwert auf 65 €/m² fortgeschrieben worden ist.

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, i.M. 200 €/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 Einzelhandelsfläche größer 800 m² Nutzfläche im Lebensmittelmarktsegment wurden in 2019 drei Grundstücke verkauft, für die aufgrund der Größe und der Nutzung auch Planungsrecht erstellt werden muss. Die Kaufpreise haben insgesamt steigende Tendenz.

Bodenwert inkl. Erschließung
Nebenzentren / Lage an Bundesstraßen
z.B. großflächiger Einzelhandel, Autohäuser, Verbrauchermärkte, Büronutzung
rd. 90 – 230 €/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 2020 wurden hiervon rd. 26,7 ha veräußert (entspricht rd. 0,90 % 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.

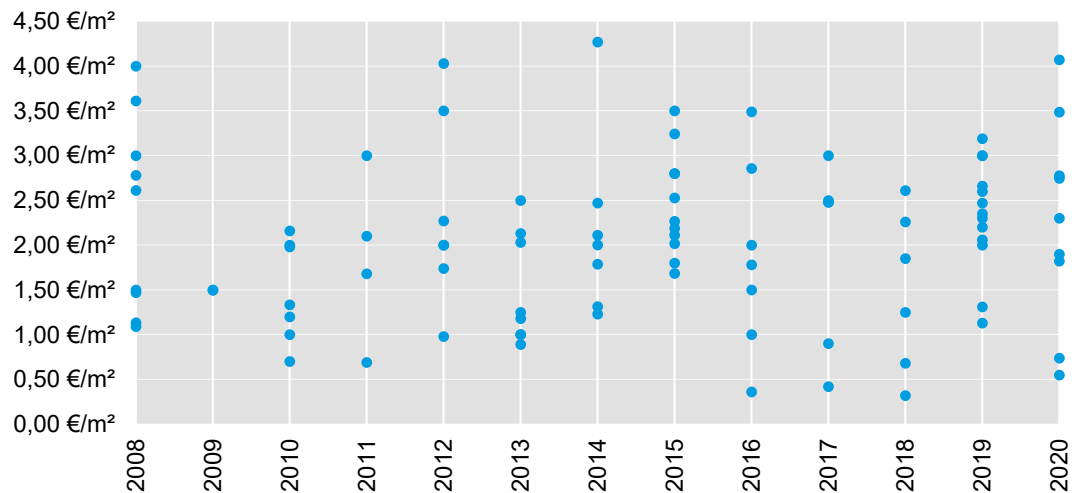
Information über Pachten landwirtschaftliche Flächen sind erhältlich unter:

- www.landwirtschaftskammer.de
- www.pachtspiegel.de
- www.agrar.de
- Bodenmarkt Sonderheft Nr. 7 Agrarmanager
www.bodenmarkt.info/hefte-bodenmarkt
- 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
2019	13	269.537	11,0	2,44
2020	13	947.586	26,7	3,10

Datenbereich landwirtschaftliche Flächen		Mittelwert	St.abw. Mittel
Mittelwert 2012 - 2020 77 Kaufpreise (Min. 0,32, Max 4,89 €/m ²) Grundstücksflächen Min. 300 m ² , Max. 18,7 ha, i.M. rd. 1,0 ha		2,20 €/m²	+/- 0,12 €/m ²
Mittelwert 2020 aus 13 Kaufpreisen i.M. rd. 1,9 ha		2,80 €/m ²	+/- 0,40 €/m ²
→ zonale Bodenrichtwerte landwirtschaftliche Flächen zum 01.01.2020			
Dahl – Rummenohl	2020	2,00 €/m²	
Garenfeld	2020	3,50 €/m²	
ansonsten im Stadtgebiet	2020	2,60 €/m²	

Acker- und Grünflächen in der Stadt Hagen 2008 - 2020
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. 1,40 €/m²** (Kaufpreise 2011 – 2020).

Die Bodenwerte sind abhängig von:

- Wert, Güte und Alter der aufstehenden Bestockung
Wert des Aufwuchses rd. 0,70 €/m² bis 0,90 €/m²,
- topographische Verhältnisse (Erreichbarkeit, Geländeneigung, Abtransport des Holzes),
- Größe der Waldflächen
- ggf. besondere Umstände (z.B. Kyrill-Schäden aus 2007, Borkenkäferbefall ab 2018)

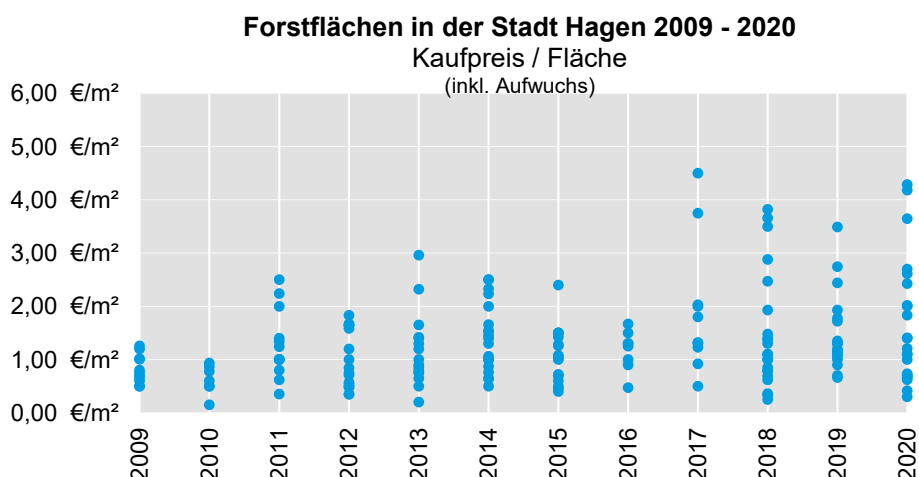
Für die Bodenwertableitung liegen fast ausschließlich nur bestockte Flächen vor. Aus Gesamtkaufpreis und Fläche wird ein durchschnittlicher Bodenwert pro m² Forstfläche ermittelt. Sonstige o.g. Einflussgrößen können nur durch Forstsachverständige beurteilt werden. Bei den nachfolgend genannten jährlichen 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
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
2019	19	606.071	35,9	1,70
2020	22	382.076	32,0	1,70

Datenbereich Forstflächen	Mittelwert	St.abw. Mittel
Mittelwert 2011 – 2020 166 Kaufpreise (Min. 0,20, Max 4,50 €/m ²) Grundstücksflächen Min. 100 m ² , Max. 81 ha, i.M. rd. 3,0 ha	1,37 €/m ²	+/- 0,07 €/m ²
Mittelwert 2020 aus 22 Kaufpreisen, i.M. rd. 1,5 ha Gesamtumsatz (2020 382.076 € / 32,0 ha = rd. 1,70 €/m ²)	1,68 €/m ²	+/- 0,25 €/m ²
Durchschnittl. Werte für Forstflächen inkl. Aufwuchs	1,40 €/m²	Stadtgebiet

→ **zonale Bodenrichtwerte beziehen sich ab 2021 nur noch auf den Grund- und Boden ohne Wert des Aufwuchses**

- stadtnahe Forstflächen	0,70 €/m²
- durchschnittliche Forstflächen am Stadtrand	0,60 €/m²
- schlecht erreichbare Forstflächen (z.B. Hanglagen)	0,50 €/m²



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. Kleingärten, 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 45 €/m²
- (Dauer-)Kleingartenflächen rd. 10 bis 25 €/m²
- Campingplätze (Anlehnung an eine gewerbliche Nutzung) rd. 20 bis 35 €/m²
- Weideflächen für Pferde, Reitplatz rd. 2 bis 10 €/m²
- größere Gartenflächen mit Brachflächen rd. 2 bis 5 €/m²
- Abbauland (Steinbruch inkl. Gestein, 4 Kauffälle 2004 – 2012) rd. 12 bis 22 €/m²
- Flächen, die z.B. der Ver- oder Entsorgung dienen rd. 3 bis 30 €/m²
- private Kleingärten ohne Planungsrecht
(ohne wertmäßige Berücksichtigung der Aufbauten) rd. 5 bis 20 €/m²

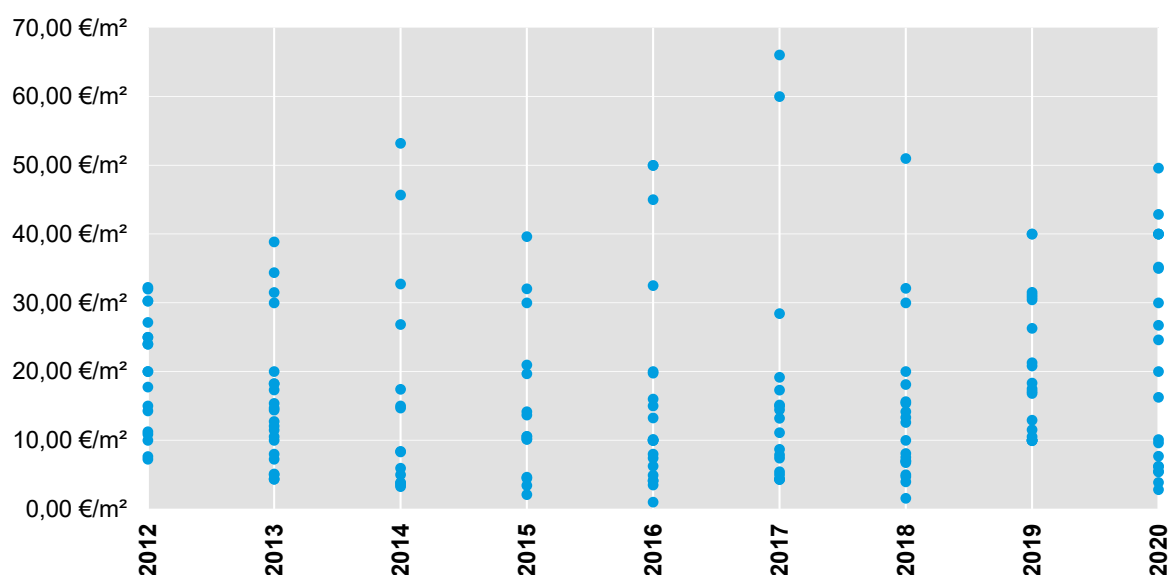
Die Bodenwerte sind je nach Nutzung und Größe teilweise sehr unterschiedlich. Bei den nachfolgend genannten jährlichen Umsatzangaben wurde der jährliche Gesamtgeldumsatz durch die Gesamtfläche dividiert, um einen durchschnittlichen relativen Bodenwert zu erhalten. Dieser Bodenwert wird im Wesentlichen 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 2012.

Besondere land- u. forstwirtschaftliche Flächen				
Jahr	Kauffälle	jährlicher Geldumsatz in €	jährliche Gesamtfläche in ha	Gesamtumsatz / Gesamtfläche in €/m ²
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
2019	22	893.206	5,8	15,50
2020	20	245.690	1,7	15,30

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

Datenbereich Besondere landwirtschaftliche Flächen	Mittelwert	St.abw. Mittel
Mittelwert 2012 - 2020 aus 173 Kaufpreisen (Min. 1,00, Max. 90,00 €/m ²) Grundstücksflächen Min. 40 m ² , Max. 27 ha, i.M. rd. 0,8 ha	18,17 €/m ²	+/- 1,10 €/m ²
Mittelwert 2020 aus 20 Kaufpreisen, i.M. rd. 850 m ²	22,60 €/m ²	+/- 1,50 €/m ²
→ zonale Bodenrichtwerte Besondere landw. Flächen zum 01.01.2021		
Kleingartenanlagen im Stadtgebiet	17,00 €/m²	

Besondere landwirtschaftliche Flächen in der Stadt Hagen 2012 - 2020
Kaufpreis / Fläche



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. 30 - 100 €/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. 70 - 180 €/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 (€/m ²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten wurden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Der Bodenrichtwert wird in einer Richtwertzone ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Der Bodenrichtwert bestimmt sich grundsätzlich danach, was auf dem Grundstück planungsrechtlich zulässig und realisierbar ist („wie unbebaut“).
gesetzl. Grundlage	§ 196 Baugesetzbuch (BauGB), § 11 Abs. 1 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW – GAVO NRW), Bodenrichtwerterlass NRW (BoRiWERl. NRW)
Ermittlungstichtag	01.01.2021 (ab 01.01.2011 zonale BRW, zuvor gebietstypische BRW) jährliche Aktualisierung
Anzahl	921 zonale BRW im Stadtgebiet Hagen
Veröffentlichung	www.boris.nrw.de (zonale BRW 2011 bis 2021) BORIS steht für B Oden R ichtwert- I nformations S ystem
Gebühr	Einsicht, mündl. Auskunft, Ausdruck Internet als PDF-Datei: gebührenfrei Ausdruck durch Geschäftsstelle: 46 € (1/2 Stunde)
BRW-Datensatz	z.B. 210 €/m² B W I-II 0,7 30 m 700 m² 24
Bodenrichtwertzahl	210 €/m ² 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 m ² über Umrechnungskoeffizienten (siehe örtliche Fachinformation zum zBRW mit Beispiel unter www.boris.nrw.de)
Grundstückstiefe Innenstadt Hagen Fußgängerzone nur Zonen 1 bis 19, 23 bis 25, 27, 28,	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 Passantenfrequenz) sachverständig einzuschätzen. Alle zonalen Bodenrichtwerte der

35 bis 37 und 51	Innenstadt sind auf eine wertrelevante Grundstückstiefe von 20 m normiert. Für abweichende Grundstückstiefen sind in der Legende Umrechnungsfaktoren angegeben. Die Mindestschaukensterbreite 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.			
Erschließungsbeitragszustand	zBRW beinhalten Erschließungsbeiträge nach BauGB (erschließungsbeitragsfrei) und sind kanalschlussbeitragspflichtig nach KAG (s. Kap.4.5 GMB 2020). Der Kanalschlussbeitrag kann bei älteren bebauten Grundstücken vernachlässigt werden.			
Altlasten	Altlastenfreiheit wird unterstellt. Eventuelle Altlasten (sofern bekannt) sind bei den Besonderheiten objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigen.			
Topographie	Sofern für die Bodenrichtwertzone typisch, ist dies im zBRW berücksichtigt (z.B. Hanglage, Ausrichtung zur Himmelsrichtung).			
Abbruchkosten	Der Markt ordnet bei Baugrundstücken mit alter unwirtschaftlicher Altbebauung die Abbruchkosten zur Baureifmachung mehr den zukünftigen Baukosten zu. Sie bilden somit bei der Preisfindung für den zukünftigen Bauplatz eine untergeordnete Rolle und sind somit i.d.R. auch nicht mehr bei der Auswertung unbebauter Grundstücke berücksichtigt.			
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 2019 = 117,5	2020 = 126,0
Sondernutzungsflächen SN-Flächen	Zum 01.02.2021 hat der Gutachterausschuss erstmalig flächendeckend für das Stadtgebiet Hagen zonale Bodenrichtwerte bereitgestellt. Auch für die SN-Flächen (Sportanlagen, Schulen, Krankenhäuser u.ä.) wurden zBRW ermittelt. Für diese durchschnittlichen Bodenwerte liegen keine Umrechnungsfaktoren vor.			
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 01.01.2021 gibt einen Überblick über die Höhe der 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	300 ¹	210	130
Doppelhaushälften und Reihenhäuser Grundstücksfläche: 250-500 m ²	275	210	140
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150-300 m ²	300	230	150
Wohnen im Außenbereich, 1.000 m ²		65	
Geschosswohnungsbau			
Mietwohnungen oder Mischnutzungen gewerbl. Anteil < 20 % des Rohertrages GFZ ca. 1,2 , Geschosse: III - V	215	190	130
Mietwohnungen oder Mischnutzungen gewerbl. Anteil 20 bis 80 % des Rohertrages GFZ ca. 1,2 , Geschosse: III - V	245	190	130
Eigentumswohnungen GFZ ca. 1,2 , Geschosse: III - V	310	240	130
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	1,80	1,40	0,80
Forstflächen ohne Aufwuchs	0,70	0,60	0,50
Landwirtschaftliche Flächen	3,50	insg. 2,60 Dahl 2,00 Garenfeld 3,50	2,00
Kleingartenflächen	23,00	17,00	11,50
Straßen- und Wegeflächen ⁴			
Innerorts		20,00	
Außerorts		1,00	

¹ In sehr guten Wohnlagen liegen die durchschnittlichen Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau bei rd. 340 €/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 20,00 €/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 m ²	1,35	15 m	1,07
0,3	0,76	1,5	1,20	200 m ²	1,27	20 m	1,00
0,4	0,79	1,6	1,25	300 m ²	1,17	25 m	0,96
0,5	0,82	1,7	1,29	400 m ²	1,10	30 m	0,93
0,6	0,85	1,8	1,33	500 m ²	1,05	35 m	0,90
0,7	0,89	1,9	1,38	600 m ²	1,03	40 m	0,87
0,8	0,92	2,0	1,42	700 m ²	1,00	45 m	0,85
0,9	0,96	2,1	1,46	800 m ²	0,95	50 m	0,83
1,0	1,00	2,2	1,51	900 m ²	0,91	55 m	0,82
1,1	1,04	2,3	1,55	1.000 m ²	0,87	60 m	0,80
1,2	1,08	2,4	1,59	1.100 m ²	0,82	65 m	0,79
1,3	1,12	2,5	1,63	1.200 m ²	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. + 26 % gestiegen und haben sich gegenüber dem Vorjahr um rd. + 7 % erhöht.

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

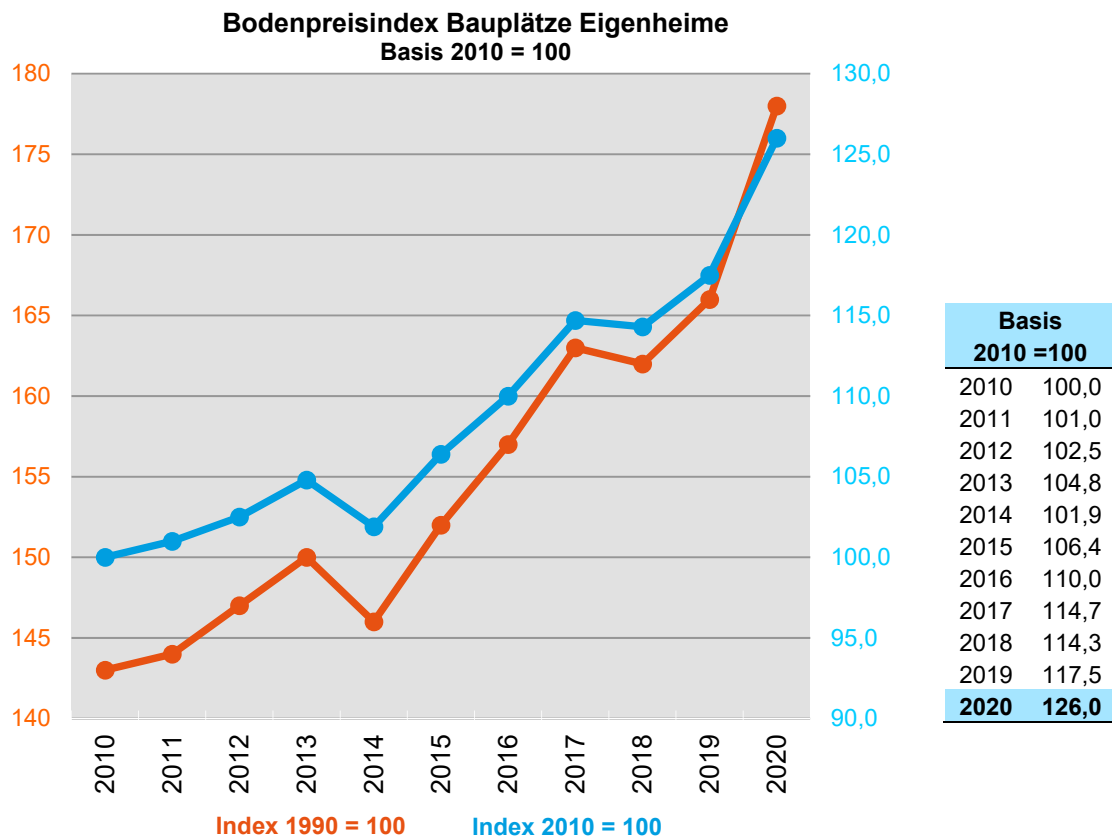
Modellbeschreibung

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
- Abbruchkosten bleiben i.d.R. unberücksichtigt und werden den Baukosten zugerechnet.
- 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	2019	166
						2020	178



5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäuser

In der nachfolgenden Tabelle werden aus dem Vertragsjahr 2020 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	36	8,6	196.000	300.000	239.000
- Reihemittelhaus	48	10,4	176.000	260.000	218.000
- Doppelhaushälfte	54	13,8	225.000	297.000	255.000
- freistehend	95	26,6	175.000	350.000	280.000
Zweifamilienhaus:					
- Reihenendhaus	1				
- Reihemittelhaus	1				
- Doppelhaushälfte	16	3,4	106.000	274.000	210.000
- freistehend	44	14,5	258.000	387.000	330.000
- EFH mit Einlieger	18	6,3	260.000	400.000	348.000
Villen / Landhäuser	2	1,0	475.000	550.000	

Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäuser: Flächenumsatz					
Gebäudetyp	Flächenart	Flächenumsatz	Min. Q1	Max. Q3	Ø Flächen
		in ha	in m²	in m²	in m²
Einfamilienhaus	Wohnfläche		115	145	130
Doppelhaushälfte	BGF		200	270	235
Reihendhaus	Grundstücksfläche	4,0	305	550	440
Einfamilienhaus	Wohnfläche		100	135	120
Reihemittelhaus	BGF		205	260	230
	Grundstücksfläche	1,2	205	265	250
Einfamilienhaus	Wohnfläche		115	170	145
freistehend	BGF		235	390	310
	Grundstücksfläche	9,4	490	1.040	990
Zweifamilienhaus	Wohnfläche		150	220	195
freistehend	BGF		345	415	390
	Grundstücksfläche	8,1	595	945	780
Dreifamilienhaus	Wohnfläche		220	265	245
freistehend	BGF		415	510	465
	Grundstücksfläche	2,1	365	735	705

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 ist nicht in dem Kaufpreisrichtwert enthalten.

Kaufpreisrichtwerte Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften 2021						
Größenklasse (Wohnfläche) in m ²	Gebäudealtersklasse					
	4 - 14 Jahre	15 - 29 Jahre	30 - 44 Jahre	45 - 59 Jahre	60 - 79 Jahre	über 79 Jahre
bis 85 (80)	248.000	236.000	198.000	190.000	182.000	173.000
86 - 89	264.000	251.000	211.000	203.000	194.000	184.000
90 - 99	266.000	253.000	213.000	204.000	196.000	185.000
100 - 114	291.000	277.000	233.000	223.000	214.000	202.000
115 - 129	298.000	284.000	239.000	229.000	220.000	208.000
130 - 149	311.000	296.000	249.000	239.000	229.000	216.000
150 - 169	338.000	321.000	270.000	260.000	249.000	235.000
größer 169 (180)	362.000	345.000	290.000	278.000	266.000	252.000
Standardhaus (siehe rechte Beschreibung)	Diese Kaufpreisrichtwerte gelten für Einfamilienhäuser mit folgenden Einflusskriterien: • Grundstücksgröße zwischen 251 m² und 350 m² (Bauplatzgröße), • mittlere Wohnlage, • Garage oder Stellplatz vorhanden, • Ausstattung: einfach bis mittel, unterkellert • Modernisierung: normal im Rahmen der Instandhaltung, (Modernisierung wird erst ab einem Gebäudealter über 30 Jahren berücksichtigt) • Lage: 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
bis 110 (100)	365.000	307.000	279.000	236.000	215.000	211.000
111 – 130 (120)	390.000	328.000	298.000	252.000	229.000	225.000
131 - 150 (140)	432.000	363.000	330.000	279.000	254.000	249.000
151 – 180 (165)	446.000	375.000	341.000	289.000	263.000	257.000
181 – 210 (195)	464.000	390.000	355.000	300.000	273.000	268.000
ab 211 (230)	485.000	408.000	371.000	314.000	285.000	280.000
Standardhaus (siehe rechte Beschreibung)	Diese Kaufpreisrichtwerte gelten für Einfamilienhäuser mit folgenden Einflusskriterien: • Grundstücksgröße zwischen 601 m² und 800 m² (Bauplatzgröße), • mittlere Wohnlage, • Garage oder Stellplatz vorhanden, • Ausstattung: einfach bis mittel, unterkellert • geringe Modernisierung: normal im Rahmen der Instandhaltung, (Modernisierung wird erst ab einem Gebäudealter über 30 Jahren berücksichtigt) • Lage: 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 Zweifamilienhäusern) 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 01.01.2021						
Nr.	Ortsteil	Gebäude- zIRW	alter	Wohn- lage	Wohnfläche	Bauplatz- größe
		in €/m²	in Jahre		in m²	in m²
200	Westerbauer – Baukloh	1.750	40	mittel	151 – 180	601 – 800
206	Haspe – Gelling / Im Kursbrink	1.815	60	mittel	151 – 180	601 – 800
207	Haspe – Geweke / Roderberg / Rö- mers Hof	1.715	60	mittel	131 – 150	601 – 800
208	Tücking – Detmolder Straße	1.615	60	mittel	151 – 180	601 – 800
210	Kuhlerkamp	2.075	60	gut	131 – 150	451 – 600
211	Vorhalle	2.080	60	mittel	131 – 150	Über 800
214	Haspe- Hestert	1.890	60	gut	151 – 180	601 – 800
216	Eilpe – Nord / Krähnocken	1.645	60	mittel	151 – 180	601 – 800
217	Eilpe – Süd	1.580	60	mittel	151 – 180	451 – 600
218	Emst – Alt Emst	1.810	118	gut	151 – 180	601 – 800
220	Emst – Nord / Eppenhause	1.550	60	mittel	181 – 210	601 – 800
222	Gerichtsviertel - Rosenstraße	2.115	60	gut	181 – 210	601 – 800
223	Hochschulviertel	1.640	60	mittel	151 – 180	601 – 800
224	Tondernsiedlung	1.945	60	mittel	131 – 150	601 – 800
225	Halden	2.165	40	gut	151 – 180	601 – 800
226	Fleyerviertel	2.035	60	gut	151 – 180	601 – 800
227	Altenhagen – Ischeland / Funckepark	1.430	118	gut	Über 210	451 – 600
228	Boelerheide - Ischeland	1.715	60	gut	151 – 180	601 – 800
231	Boele – Boelerheide	2.225	40	gut	151 – 180	601 – 800
232	Berchum	1.785	40	mittel	151 – 180	601 – 800
237	Hohenlimburg – Wilhelmstraße	1.525	60	mittel	131 – 150	451 – 600
239	Hohenlimburg - Elsey	1.560	60	mittel	151 – 180	601 – 800
241	Dahl	1.720	60	mittel	131 – 150	601 – 800
242	Rummenohl	1.315	60	mittel	151 – 180	601 – 800

Stand zIRW Einfamilienhäuser**Datenmenge - Kurzbeschreibung**

Gebäudetypen

getrennte Datenmengen für freistehende EFH / 2FH
und Reihenhäuser / Doppelhaushälften

Modellbildung / Ableitung Umrechnungskoeff.

Kaufpreise aus 2010 bis 2018

Zonenbildung zIRW-Zonen

Grundlage BRW-Karte 2018

erstmalige Einführung zum 01.01.2019

Vertragsjahre 2014 – 2018 (5 Jahre)

Fortschreibung 01.01.2021

über prozentuale Preisentwicklung zum Vorjahr

Modellprüfung 1/2021

Umrechnungskoeffizienten unverändert bestätigt

Preisentwicklung Gebiet siehe Index

lokale Preisentwicklung in jeder IRW-Zone ermittelt
(Zuordnung zu 5 Preisgebieten)

Kaufpreisvergleich mit zIRW

Kaufpreise 2020 auf Musterhaus normiert und
Vergleich mit normierten zIRW je Zone

konjunkturelle Fortschreibung

proz. Preisentwicklung auf normierten zIRW,
danach Umrechnung auf gebietstypische Ausweisung

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

Zonale Immobilienrichtwerte für Doppelhaushälften und Reihenhäuser (zIRW DHH/RH) zum 01.01.2021							
Nr.	Ortsteil	zIRW in €/m ²	Gebäu- dealer in Jahre	Wohn- lage	Wohnfläche in m ²	Keller	Bauplatz- größe in m ²
201	Westerbauer – Paul-Schulte-Weg / Rapunzelweg	2.285	22	mittel	115-129	Vorh.	251–350
202	Westerbauer – Quambusch / Klagenfurtstraße	1.860	70	mittel	115-129	Vorh.	351-600
203	Westerbauer – Quambusch	2.000	70	mittel	100-114	Vorh.	251-350
205	Westerbauer – Spielbrink Nord	2.225	22	mittel	115-129	Vorh.	251-350
207	Haspe – Geweke / Roderberg / Römers Hof	1.895	52	mittel	100-114	Vorh.	351-600
209	Tücking - Höxterstraße	1.410	37	mittel	130-149	ohne	251-350
210	Kuhlerkamp	1.855	52	gut	115-129	Vorh.	251-350
211	Vorhalle	1.760	52	mittel	115-129	Vorh.	351-600
212	Haspe- Kipper / Am Karweg / Dickenbruch	1.655	37	mittel	130-149	Vorh.	351-600
213	Haspe- Voerder Str. / Im Lonscheid	1.855	22	mittel	130-149	ohne	251-350
214	Haspe- Hestert	1.615	70	gut	130-149	Vorh.	351-600
216	Eilpe – Nord / Krähnocken	1.555	70	mittel	115-129	Vorh.	351-600
217	Eilpe – Süd	1.695	37	mittel	130-149	Vorh.	251-350
218	Emst – Alt Emst	1.905	118	gut	115-129	Vorh.	251-350
219	Emst – KEO-Str. / Bissingheim	2.265	52	gut	115-129	Vorh.	251-350
220	Emst – Nord / Eppenhäusen	1.760	52	mittel	130-149	Vorh.	251-350
221	Boloh	1.860	37	mittel	130-149	Vorh.	251-350
224	Tondernsiedlung	2.070	70	mittel	115-129	Vorh.	600-800
225	Halden	2.255	37	gut	115-129	Vorh.	251-350
226	Fleyerviertel	2.055	52	gut	130-149	Vorh.	251-350
227	Altenhagen – Ischeland / Funckepark	1.735	70	gut	115-129	Vorh.	251-350
228	Boelerheide - Ischeland	2.110	52	gut	115-129	Vorh.	251-350
229	Fley	2.695	9	gut	115-129	ohne	251-350
230	Boele – Helfe / Kabel	2.290	52	gut	100-114	Vorh.	351-600
231	Boele – Boelerheide	2.195	52	gut	115-129	Vorh.	251-350
232	Berchum	2.255	22	gut	115-129	Vorh.	251-350
233	Garenfeld - Unterdorf	2.005	52	mittel	115-129	Vorh.	351-600
234	Garenfeld - Oberdorf	2.765	22	gut	115-129	Vorh.	251-350
235	Holthausen	2.510	37	gut	115-129	Vorh.	351-600
239	Hohenlimburg - Elsey	2.050	37	mittel	115-129	Vorh.	251-350
240	Hohenlimburg – Reh / Henkhausen	1.715	37	mittel	130-149	Vorh.	251-350
241	Dahl	1.705	52	mittel	115-129	Vorh.	351-600
243	Herbeck	1.525	70	einfach	100-114	Vorh.	351-600
244	Priorei / Niederkattwinkel	1.610	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 Kaufpreisveränderung für Einfamilienhäuser gegenüber dem Vorjahr ab. Die Kaufpreise werden auf ein normiertes Einfamilienhaus im Stadtgebiet bezogen. Ab dem Vertragsjahr 2019 wird die Preisentwicklung aus den zIRW für Einfamilienhäuser abgeleitet.

Preisindex Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Weiterverkauf)				Preisindex freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkauf)			
Basis 2010 = 100				Basis 2010 = 100			
2001 bis 2010		ab 2011		2001 bis 2010		ab 2011	
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	2019	129	2009	100	2019	130
2010	100	2020	138	2010	100	2020	134

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 7/2017) ist unter www.boris.nrw.de (Rubrik Standardmodelle) im Einzelnen beschrieben. Um die Marktanpassung für Sachwertobjekte an den Hager Immobilienmarkt zu ermitteln, werden die Kaufpreise (KP) der einzelnen Gebäudetypen (Reihenmittelhaus, Reihenendhaus bzw. Doppelhaushälfte, Ein- und Zweifamilienhäuser, Dreifamilienhaus) klassifiziert und mit den ermittelten vorläufigen Sachwerten (VSW) verglichen. Aus dem Verhältnis Kaufpreis / vorläufiger Sachwert ergibt sich der Sachwertfaktor (SWF).

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

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. 400 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)

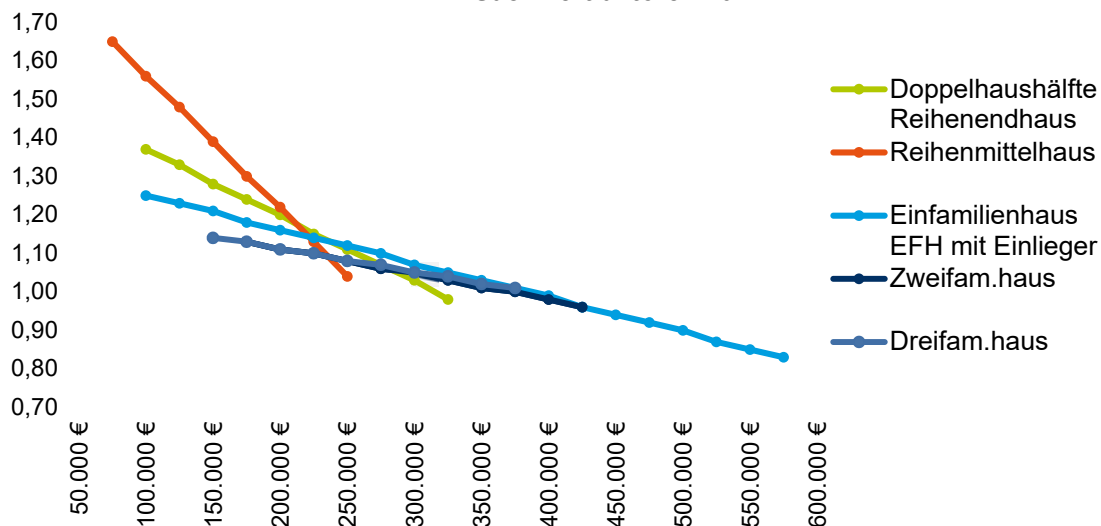
wesentl. Einflussgrößen auf VSW :

- Gebäudetyp
- Wohnlage

Kennzahlen zum SWF :

- Bruttogrundfläche BGF
- Wohnfläche WF
- Grundstücksfläche
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Sachwertfaktoren 2021



vorläufiger Sachwert VSW (Gebäude- und Bodenwert) in €	Sachwertfaktoren SWF nach Gebäudetyp (alle Wohnlagen)	
	Reihenmittelhaus (76 Fälle)	Doppelhaushälfte/ Reihenendhaus (127 Fälle)
75.000	1,65	
100.000	1,56	1,37
125.000	1,48	1,33
150.000	1,39	1,28
175.000	1,30	1,24
200.000	1,22	1,20
225.000	1,13	1,15
250.000	1,04	1,11
275.000		1,07
300.000		1,03
325.000		0,98
350.000		0,94
Kennzahlen:	BGF 228m² WF 118 m² w.RND 37 Jahre Grundstück 245 m²	BGF 240m² WF 127 m² w.RND 38 Jahre Grundstück 395 m²

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.

vorläufiger Sachwert VSW (Gebäude- und Bodenwert) in €	Sachwertfaktoren SWF nach Gebäudetyp (alle Wohnlagen)		
	Einfamilienhaus freistehend EFH mit Einlieger (116 Fälle)	Zweifamilienhaus (45 Fälle)	Dreifamilienhaus (34 Fälle)
100.000	1,25		
125.000	1,23		
150.000	1,21		1,14
175.000	1,18	1,13	1,13
200.000	1,16	1,11	1,11
225.000	1,14	1,10	1,10
250.000	1,12	1,08	1,08
275.000	1,10	1,06	1,07
300.000	1,07	1,05	1,05
325.000	1,05	1,03	1,04
350.000	1,03	1,01	1,02
375.000	1,01	1,00	1,01
400.000	0,99	0,98	
425.000	0,96	0,96	
450.000	0,94		
475.000	0,92		
500.000	0,90		
525.000	0,87		
550.000	0,85		
575.000	0,83		
Kennzahlen:	BGF 300 m ² WF 150 m ² w.RND 33 Jahre Grundstück 750 m ²	BGF 400 m ² WF 190 m ² w.RND 30 Jahre Grundstück 740 m ²	BGF 450 m ² WF 238 m ² w.RND 30 Jahre Grundstück 520 m ²

5.1.5 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssatzmodell AGVGA.NRW ¹									
2021	Liegenschaftszinssatz	Anzahl Kauffälle	Anz. Vertragsjahre	Kennzahlen					
				(Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)					
				Ø Wohn-/ Nutz-flä- che	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 Rohertra- ges	in Jahre	in Jahre
Einfamilienhäuser, EFH mit Einlieger, frei- stehend	1,9 % +/- 1,1	112	2	150 +/- 48	1.985 +/- 525	6,35 +/- 0,9	21 % +/- 3	32 +/- 14	80
EFH als Reihen- und Doppelhäuser	2,0 % +/- 1,2	203	2	125 +/- 25	1.870 +/- 445	6,05 +/- 0,7	21 % +/- 2	38 +/- 14	80
Zweifamilienhäuser	1,7 % +/- 1,0	44	2	182 +/- 47	1.840 +/- 450	6,10 +/- 0,4	23 % +/- 2	29 +/- 11	80
Dreifamilienhäuser	2,4 % +/- 0,9	36	2	240 +/- 48	1090 +/- 300	4,95 +/- 0,4	28 % +/- 3	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									
2020	Liegenschaftszinssatz	Anzahl Kauffälle	Anz. Vertragsjahre	Kennzahlen					
				(Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)					
				Ø Wohn-/ Nutz-fläche	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
Mehrfamilienhäuser gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag	4,2 % +/- 1,6	197	2	495 +/- 225	785 +/- 345	5,00 +/- 0,5	29 % +/- 3	29 +/- 7	80
Gemischt genutzte Gebäude gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag	5,1 % +/- 1,4	62	2	620 +/- 360	770 +/- 310	5,35 +/- 1,0	27 % +/- 3	30 +/- 6	80

Differenzierte Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser in der Stadt Hagen									
2020	Liegenschaftszinssatz	Anzahl Kauffälle	Anz. Vertragsjahre	Kennzahlen					
				(Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)					
				Ø Wohn-/ Nutz-fläche	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
Mehrfamilienhaus ohne Gewerbe 4 bis 7 Wohneinheiten	3,8 % +/- 1,5	89	2	380 +/- 150	830 +/- 365	4,95 +/- 0,5	29 % +/- 3,6	30 +/- 7	80
Mehrfamilienhaus ohne Gewerbe ab 8 Wohneinheiten	4,0 % +/- 1,2	76	2	585 +/- 225	840 +/- 300	5,05 +/- 0,4	30 % +/- 3,1	30 +/- 7	80
Mehrfamilienhäuser geringer gewerblicher Anteil 1 bis 20 % vom Rohertrag	5,3 % +/- 1,4	32	2	635 +/- 220	625 +/- 175	4,75 +/- 0,4	29 % +/- 3,2	26 +/- 5	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.

5.2.2 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 Preispiegel für den Markt von Renditeobjekten angesehen werden.

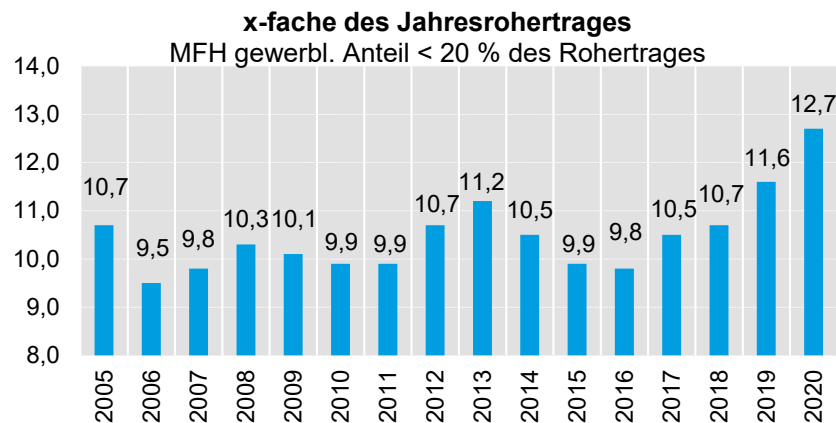
Er ist im Wesentlichen abhängig von der:

- 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	
2005	71	10,7	+/- 2,5	29	9,0	+/- 2,7	01.01.2004
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 <u>Hinweis:</u> Mit der Einführung eines neuen Mietspiegels kann sich der Rohertragsfaktor gegenüber dem Vorjahr ändern, ohne dass daraus ein Preistrend abzuleiten wäre.
2008	159	10,3	+/- 2,5	65	9,9	+/- 4,8	
2009	129	10,1	+/- 2,3	47	9,8	+/- 4,1	
2010	106	9,9	+/- 3,1	24	9,4	+/- 1,5	
2011	101	9,9	+/- 4,0	20	9,5	+/- 2,7	
2012	105	10,7	+/- 3,1	22	9,2	+/- 2,8	
2013	99	11,2	+/- 3,3	22	8,6	+/- 2,2	
2014	103	10,5	+/- 3,1	31	9,0	+/- 2,4	01.11.2013
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
2019	170	11,6	+/- 2,9	64	10,5	+/- 2,8	
2020	206	12,7	+/- 3,8	62	11,4	+/- 2,9	01.11.2019
	siehe nebenstehende Grafik						



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	
2005	26	10,1	+/- 2,2	10	7,8	+/- 1,9	01.01.2004
2006	27	9,3	+/- 2,3	17	7,7	+/- 2,2	
2007	68	10,9	+/- 3,1	23	8,3	+/- 2,5	
2008	50	10,8	+/- 3,2	27	9,0	+/- 2,1	
2009	42	9,9	+/- 2,7	18	8,2	+/- 2,1	01.01.2007
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	
2017	70	11,2	+/- 3,0	59	10,0	+/- 2,5	01.11.2015
2018	78	11,4	+/- 3,0	43	9,9	+/- 2,2	
2019	57	12,2	+/- 3,0	43	11,0	+/- 2,4	
2020	98	13,2	+/- 3,6	70	11,9	+/- 3,6	01.11.2019
Wohn-/Nutzfläche		460 m²	210 m²			500 m²	235 m²
Kaufpreis je m²		875 €/m²	325 €/m²			605 €/m²	180 €/m²
Nettokaltmiete je m²		5,00 €/m²	0,40 €/m²			4,80 €/m²	0,40 €/m²
wirtschaftl. RND		30 Jahre	7 Jahre			27 Jahre	6 Jahre

Mehrfamilienhäuser in guten Wohnlagen

(7 Kauffälle, statistisch nicht gesichert)

i.M. (20,0) – fache

(2019 – 14,0)

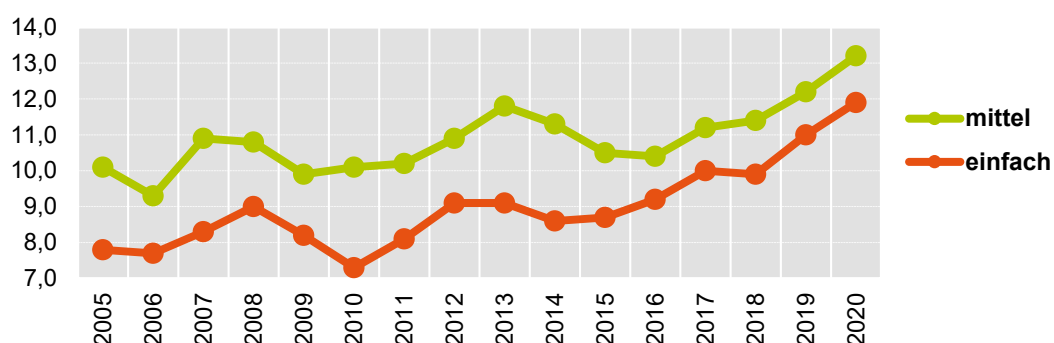
Dreifamilienhäuser (30 Kauffälle)

i.M. 17,3 – fache

+/- 3,2

(2019 – 17,2)

Rohertragsvervielfältiger für Mehrfamilienhäuser
in mittleren und einfachen Wohnlagen



5.2.3 Mehrfamilienhäuser mit Leerstandsproblematik

In den letzten Jahren wurden 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 Leerstands-objekten zu keinen plausiblen Marktwerten.

Der Gutachterausschuss hat daher aus den Vertragsjahren 2014 bis 2020 insgesamt 93 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. 1910
- Wohn- /Nutzfläche i.M. rd. 480 m², Min. 220 m² bis Max. 1.040 m²
- Leerstand mehr als 50 % der Wohnfläche
- Kaufpreise i.M. rd. 115.000 € (Min. 50.000 €, Max. 260.000 €)
reine Mietwohnobjekte, kaum Gewerbe
- Lage (Gemarkung) Hagen (45), Haspe (20), Eckesey (18), Westerbauer (2),
Hohenlimburg (5), Eppenhause (1), Dahl (1), Delstern (1)
- Abbruch Abbruchkosten bleiben unberücksichtigt
Käufer beabsichtigt grundlegende Modernisierung

Kaufpreis Leerstandsimmoblie = Wohn-/Nutzfläche x **rd. 290 €/m²**
(Stand.abw. Einzelwert +/- 120 €/m²)

Vertragsjahr	Anzahl KV	Min.	Mittel	Max.
2014	19	120 €/m²	250 €/m² +/- 30	450 €/m²
2015	12	155 €/m²	275 €/m² +/- 40	570 €/m²
2016	15	100 €/m²	220 €/m² +/- 20	420 €/m²
2017	5	150 €/m²	230 €/m² +/- 60	300 €/m²
2018	13	130 €/m²	305 €/m² +/- 90	515 €/m²
2019	17	160 €/m²	330 €/m² +/- 35	570 €/m²
2020	12	185 €/m²	410 €/m² +/- 40	630 €/m²
2014 bis 2020	93	100 €/m²	290 €/m² +/- 25	630 €/m²

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

5.3.1 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssatzmodell AGVGA.NRW ¹									
2020	Liegen- schafts- zinssatz	Anzahl Kauffälle	Anz. Vertragsjahre	Kennzahlen					
				(Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)					
				Ø Wohn-/ Nutz-flä- che	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	% Roh- ertrag	in Jahre	in Jahre
Handel ^{2,3}	6,5 % +/- 2,0	46	5	1.290 (690 – 1.525)	1.060 +/- 595	7,45 +/- 2,9	21 % +/- 4,0	34 +/- 12	76 +/- 13
Büro ³	(7,1 %) +/- 1,3	12	5	2.270 (910 – 3.110)	790 +/- 260	6,00 +/- 1,6	24 % +/- 5,0	40 +/- 15	80
Produzierendes Gewerbe größer 550 m ² Nutzfläche	6,8 % +/- 1,8	32	5	1.410 (550 - 8.000)	425 +/- 200	3,40 +/- 1,2	24 % +/- 3	26 +/- 7	60

Differenzierte Liegenschaftszinssätze in der Stadt Hagen									
2020	Liegen- schafts- zinssatz	Anzahl Kauffälle	Anz. Vertragsjahre	Kennzahlen					
				(Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)					
				Ø Wohn-/ Nutz-flä- che	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	% Roh- ertrag	in Jahre	in Jahre
Geschäftsgebäude Innenstadt ³ nur Fußgängerzone	(6,2 %) +/- 1,2	12	5	2.055 (680 – 2.650)	1.665 +/- 550	11,10 (9,60 – 11,20)	17 % +/- 3,5	38 +/- 6	80
Geschäftsgebäude ^{2,3} Innenstadtrandlagen, Nebenzentren	6,8 % +/- 2,4	22	5	845 (555 – 805)	790 +/- 320	6,00 (5,25 – 6,20)	24 % +/- 2,8	31 +/- 7	80
Einzelhandel ³ Supermärkte, Textiler ➤ 800 m ²	(6,4 %) +/- 2,0	12	5	1.410 (630 – 2.815)	1.410 (475 – 1.240)	8,05 (4,30 – 8,10)	19 % +/- 3,1	33 (25 – 37)	60 (40 – 60)
Kleingewerbe bis 550 m ² Nutzfläche	4,8 % +/- 2,1	16	5	445 (375 - 450)	810 +/- 255	4,80 +/- 1,4	22 % +/- 4,7	31 +/- 12	60

Neu errichtete Einzelhandelsflächen haben einen Liegenschaftszinssatz (LZ) i.M. bei 4,2 % (3 KV), klassische Objekte einen LZ i.M. von 7,5 % (6 KV) und ältere Objekte (schlechte Standortkriterien, hohes Leerstandrisiko) einen LZ i.M. von 10,0 % (5 KV) – Zusammenstellung LZ siehe Kap. 11.1.

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 Büro- und Geschäftsgebäuden liegen 2020 nur sehr wenige Kauffälle vor, die sich überwiegend auf den Zeitraum vor der Corona-Pandemie beziehen. Daher ist der LZ im Einzelfall unter Berücksichtigung der momentanen Pandemie-Lage sachver-
ständig einzuschätzen.

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 - 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 2020 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 ab 45 Jahre)
- Balkon, Terasse und/oder Garten

Eigenschaft	IRW	Ihre Immobilie	Anpassungen
Stichtag	01.01.2021		
Immobilienrichtwert	1365 €/m²		
Ausstattungsstufe	mittel	mittel	0 %
Geschosslage	3	3	0 %
Modernisierungsgrad	keine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	kleine Modernisierung	0 %
Garage/Stellplatz	vorhanden	vorhanden	0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0 %
Wohnfläche	80-99 m²	75	-8 %
Baujahr	1982	1970	-8 %
Wohnlage	mittel	gut	17 %
Balkon	vorhanden	vorhanden	0 %
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7-12	9	0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet)		1.350 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		100.000 €	

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

[PDF erstellen](#)

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 Zone Nr. 100 111 (Emst Nord Monschauer Str. / Am Waldesrand) mit einem zIRW von 1.365 €/m² Wohnfläche ermittelt. Das fiktive Baujahr geht von den Kaufpreisdaten aus dem Jahr 2020 aus. Die Eigentumswohnungen im Bereich Am Waldesrand befinden sich in einer mittleren Wohnlage, wurden 1980 errichtet und haben eine Wohnfläche von durchschnittlich 85 m².

Diese Übersicht stellt mit Hilfe der Umrechnung das durchschnittliche Kaufpreissegefüge für Eigentumswohnungen in der Stadt Hagen dar.

Baualtersklasse Gebäudealter		bis 1948	1949 - 1964	1965 - 1977	1978 - 1994	1995 - 2015
		100 Jahre 1920	60 Jahre 1960	50 Jahre 1970	35 Jahre 1985	15 Jahre 2005
Wohnlage	einfach	900 €/m²	960 €/m²	1.050 €/m²	1.170 €/m²	(1.610 €/m²)
	mittel	1.080 €/m²	1.160 €/m²	1.260 €/m²	1.400 €/m²	(1.940 €/m²)
	gut	1.270 €/m²	1.360 €/m²	1.480 €/m²	1.640 €/m²	(2.280 €/m²)
Modell: Zone Nr. 100 111 (Emst Nord Am Waldesrand)		mittlere Ausstattung, 3. OG., kleinere Modernisierungen im Zuge der Instandhaltung, Garage / Stellplatz vorhanden, unvermietet – Eigennutzung, 85 m² Wohnfläche, Balkon vorhanden, 7 – 12 WE je Gebäude				

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 Kaufverträge	Kaufpreis in €/m² WF
bis 1947	2016	2	(1.000)
	2017	5	(1.110)
	2018	14	1.230
	2019	5	(965)
	2020	12	(2.240)
1948 – 1959	2016	29	1.110
	2017	2	(1.260)
	2018	4	(665)
	2019	3	(800)
	2020	8	(1.340)
1960 – 2005	2016	5	(1.200)
	2017	13	1.340
	2018	3	(1.040)
	2019	4	(1.245)
	2020	7	(2.280)

(statistisch nicht gesichert)

Ersterwerb von Eigentumswohnungen

In Hagen wurden folgende Kaufpreise für neu errichtete Eigentumswohnungen erzielt:

Ersterwerb Neubau					
Baujahresklasse	Vertragsjahr	Anzahl Kaufverträge	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
	2019 ²	24	2.930	3.330	3.100
	2020³	22	1.940	3.425	3.250

Merkmale Neubauwohnungen:

- nur mittlere, gute und sehr gute Wohnlagen
- Ursprungsbaujahr ab 2019
- Wohnfläche 40 bis 160 m² i.M. rd. 70 m²
- Kaufpreise 140.000 bis 515.000 € i.M. rd. 250.000 €
- zeitgemäße, meist höherwertige (barrierefreie) Ausstattung, Aufzug (meist bis KG / Tiefgarage)

Für eine neue Eigentumswohnung in Eppenhäusen liegen die durchschnittlichen Kaufpreise 2020 im Mittel bei rd. 3.270 €/m² Wohnfläche. In Haspe für eine mittlere Wohnlage bei rd. 2.000 €/m² und in Hohenlimburg für seniorengerechtes Wohnen mit sehr guter Infrastruktur bei rd. 3.270 €/m².

¹ Preis aus 2 Mehrfamilienhäuser <7 WE

² Preis aus zwei Mehrfamilienhäusern und einer seniorengerechten Wohnanlage

³ Preis aus zwei Mehrfamilienhäusern und einer seniorengerechten Wohnanlage

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 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 2020 auf 2021

Gegenüber dem Vorjahr liegt die Preisentwicklung von Eigentumswohnungen (Weiterverkauf) zwischen + 8 % und + 10 % und im Mittel bei rd. + 9 %.

Stand zIRW Eigentumswohnungen

Datenmenge - Kurzbeschreibung

Wohnungstypen		Weiterverkauf von Eigentumswohnungen kein Ersterwerb, keine Umwandlungen
Modellbildung / Ableitung Umrechnungskoeff.		Kaufpreise aus 1988 bis 2011
Zonenbildung zIRW-Zonen		Grundlage BRW-Karte 2011
erstmalige Einführung zum	01.01.2012	Vertragsjahre 2007 – 2011 (5 Jahre) danach vereinzelte Modellanpassungen
aktuelle Fortschreibung	01.01.2021	über prozentuale Preisentwicklung zum Vorjahr
letzte Modellprüfung	1/2021	Umrechnungskoeffizienten unverändert bestätigt
Preisentwicklung Gebiet	siehe Index	lokale Preisentwicklung in jeder IRW-Zone ermittelt (Zuordnung zu 5 Preisgebieten)
Kaufpreisvergleich mit zIRW		Kaufpreise 2020 auf Musterwohnung normiert und Vergleich mit normierten zIRW je Zone
konjunkturelle Fortschreibung		proz. Preisentwicklung auf normierten zIRW, danach Umrechnung auf gebietstypische Ausweisung

Zonale Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen (ziRW) zum 01.01.2021							
Nr.	Ortsteil	ziRW in €/m ²	Gebäu- dealer in Jahre	Wohn- lage	Wohnfläche in m ²	Anzahl WE	Geschoss- lage
100	Boele Kabel Bathey	1.675	28	mittel	80-99	7-12	1.+2. OG.
101	Boele Zentrum	1.605	33	mittel-gut	80-99	13-34	1.+2. OG.
102	Helfe	1.280	41	mittel	80-99	61-140	3.-7. OG.
103	Boelerheide	1.570	38	mittel	46-79	bis 6	1.+2. OG.
104	Eckesey	555	51	einfach	46-79	7-12	1.+2. OG.
105	Altenhagen	925	60	einfach	46-79	7-12	1.+2. OG.
106	Ischeland Fleyerviertel	2.135	30	gut	80-99	7-12	1.+2. OG.
107	Remberg / Arndtstr. Eppenhauser Str.	1.170	55	mittel	46-79	bis 6	1.+2. OG.
108	Gerichts-/Klosterviertel	1.655	43	mittel-gut	80-99	7-12	1.+2. OG.
109	Haferkamp / Roggenkamp	1.150	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	1.365	39	mittel	80-99	7-12	3.-7. OG.
112	Emst Süd-Alt Emst	1.680	39	gut	80-99	7-12	1.+2. OG.
113	Vorhalle	1.165	54	mittel	46-79	bis 6	1.+2. OG.
114	Kuhlerkamp / Geweke	1.945	27	mittel-gut	80-99	bis 6	1.+2. OG.
115	Spielbrink / Quambusch	1.230	50	mittel	46-79	bis 6	1.+2. OG.
116	Spielbrink Hochhaus (Südseite mit Fernblick)	1.080	52	mittel	46-79	61-140	3.-7. OG.
117	B7 Enneper Str. Kölner Str.	940	60	einfach	46-79	13-34	1.+2. OG.
118	Karweg / Dickenbruch / Voerder Str.	1.150	44	mittel	46-79	bis 6	1.+2. OG.
119	Hestert	1.735	35	gut	80-99	bis 6	1.+2. OG.
120	Haspe Kückelhausen	1.515	21	mittel	46-79	7-12	1.+2. OG.
121	Wehringhausen Lange Str.	1.045	über 70	mittel	80-99	7-12	1.+2. OG.
122	Stadtgartenviertel, oberes Wehringhausen	1.740	36	mittel-gut	80-99	7-12	1.+2. OG.
123	Eilpe Delstern, Selbecke	970	38	mittel	46-79	61-140	3.-7. OG.
124	Holthausen	1.825	31	gut	80-99	7-12	1.+2. OG.
125	Hohenlimburg Wesselbach	1.720	18	mittel-gut	80-99	bis 6	1.+2. OG.
126	Hohenlimburg südl. Bahnhof, Oege	1.315	31	mittel	46-79	bis 6	1.+2. OG.
127	Hohenlimburg Zentrum	1.765	26	mittel	80-99	13-34	1.+2. OG.
128	Hohenl. Elsey Zentrum	1.600	28	mittel	46-79	7-12	1.+2. OG.
129	Henkhausen Elsey-Ost	1.310	34	mittel	80-99	13-34	1.+2. OG.
130	Berchum	2.360	22	gut	80-99	bis 6	1.+2. OG.
131	Garenfeld Oberdorf	2.210	35	mittel-gut	46-79	bis 6	1.+2. OG.
132	Fley	2.145	12	mittel-gut	80-99	7-12	1.+2. OG.
133	Halden	2.390	19	mittel-gut	80-99	7-12	1.+2. OG.
134	Eilper Feld	1.540	46	mittel-gut	46-79	bis 6	1.+2. OG.
135	Innenstadtrand Hagen	1.050	63	mittel	46-79	7-12	1.+2. OG.
136	Altenhagen Friedensstr.	775	56	einfach	bis 45	7-12	3.- 7. OG.
137	obere Boeler Str.	1.370	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							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
			329	gute Wohnlage
	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	
1990	100,0	2000	126,9	2010	113,5
1991	103,4	2001	127,5		
1992	110,1	2002	119,2		
1993	117,0	2003	120,8		
1994	122,1	2004	119,8		
1995	126,4	2005	116,5		
1996	124,9	2006	114,2		
1997	127,0	2007	110,8		
1998	131,6	2008	105,2		
1999	128,6	2009	106,7		
				2010	100,0
				2011	93,6
				2012	96,7
				2013	101,1
				2014	100,4
				2015	108,1
				2016	112,4
				2017	120,3
				2018	126,3
				2019	128,8
				2020	141,7

6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssatzmodell AGVGA.NRW ¹									
2021	Liegen- schafts- zinssatz	Anzahl Kauffälle	Anz. Vertragsjahre	Kennzahlen					
				(Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)					
				Ø Wohn-/ Nutz-flä- che	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	2,5 % +/- 1,5	276	1	76 +/- 25	1.230 +/- 435	5,50 +/- 0,7	25 % +/- 3	33 +/- 12	80
vermietetes Wohnungseigentum nur Weiterverkauf	2,7 % +/- 1,5	76	1	66 +/- 19	1095 +/- 290	5,25 +/-0,7	25 % +/- 3	29 +/- 10	80

6.1.5 Rohertragsfaktoren

Wohnlage	selbstgenutzte Eigentumswohnungen ohne Wohnungserbbaurechte			
	Anzahl	Faktor 2021	Std.abw. Einzelwert	Faktor 2020
einfach	73	15,4	+/- 4,2	14,5
mittel	245	17,6	+/- 4,5	17,5
gut	28	24,7	+/- 5,4	21,6
sehr gut	0	k.A.	k.A.	(23,0)
			(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.	2016	17	1.312.000 €
	2017	13	2.370.650 €
	2018	14	1.562.000 €
	2019	18	1.969.650 €
	2020	16²	6.771.947 €
Garagen Tiefgargagenstellplätze Stellplätze	2016	39	220.250 €
	2017	12	79.000 €
	2018	26	1.135.250 €
	2019	13	140.300 €
	2020	20	149.550 €

Neubau Ersterwerb	offener Stellplatz	5.000 €	–	7.500 €	i.M. rd.	6.000 €
	Einzelgarage	9.000 €	–	14.000 €	i.M. rd.	13.000 €
	Tiefgaragenstellplatz	14.000 €	–	20.000 €	i.M. rd.	15.000 €

ältere Garage / Stellplatz	ortsübliche		Wert Garage
	Jahresrohmiete x 8 bis 13-fache	=	oder Stellplatz
	z.B. Garage: 50 x 12 Monate x 12,5-fache	=	rd. 7.500 €
	Min. 3.000 €, Max. 18.000 €, Mittel aus 20 KV = 7.500 €		

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 Mehrfamilienhäusern) ermitteln. Die Rechtsform (Teileigentum oder Sondernutzungsrecht) ist für den Wert unerheblich. Der Preis bestimmt sich hingegen vielmehr nach der Lage, dem Alter, der Befahrbarkeit und der Größe.

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

¹ ohne Zwangsversteigerungen

² In 2020 drei Kaufverträge im Teileigentum (Büro, Einzelhandel) in Summe von rd. 5,5 Mio. €

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 €/m ²	210 €/m ²	99 Jahre
EFH (mit Bebauung), Kita, Vereinsheim	2019	5	6,00 – 7,30 €/m ²	200 €/m ²	99 Jahre
Dreif. (mit Bebauung)	2020	1	3,16 €/m²	140 €/m²	99 Jahre

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

Für den Hager 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

Die Neubegründungen eines Erbbaurechts beziehen sich im Jahr 2019 auf eine Kindergartenfläche, einen Bauplatz, eine Sportfläche mit Vereinsheim, ein Wohnhaus im Außenbereich und ein Wohnhaus mit ehemals kirchlicher Nutzung. In 2020 gab es nur eine Neubegründung auf einem Kirchengrundstück für eine beabsichtigte Wohnnutzung.

Die neu vereinbarten Erbbauzinsen für die in 2019 neu begründeten Erbbaugrundstücke für eine mögliche Wohn- oder Kindergartenutzung liegen bei rd. 3,4 bis 4,0 % des Bodenrichtwertes (i.M. 200 €/m²), bzw. bei 6,0 bis 7,30 €/m² p.a. Die Laufzeit beträgt jeweils 99 Jahre, die Entschädigung beim Heimfall bei 1/3 Anteil des Gebäudezeitwertes. Bei den meisten Erbbaurechtsneubegründungen war bereits eine bestehende Bebauung vorhanden, die der neue Erbbaurechtsnehmer (meist gegen Entschädigung) übernommen hat. Auch gestaffelte Erbbauzinszahlungen sind möglich (z.B. für Planungs- und Bauzeit des Vorhabens).

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.

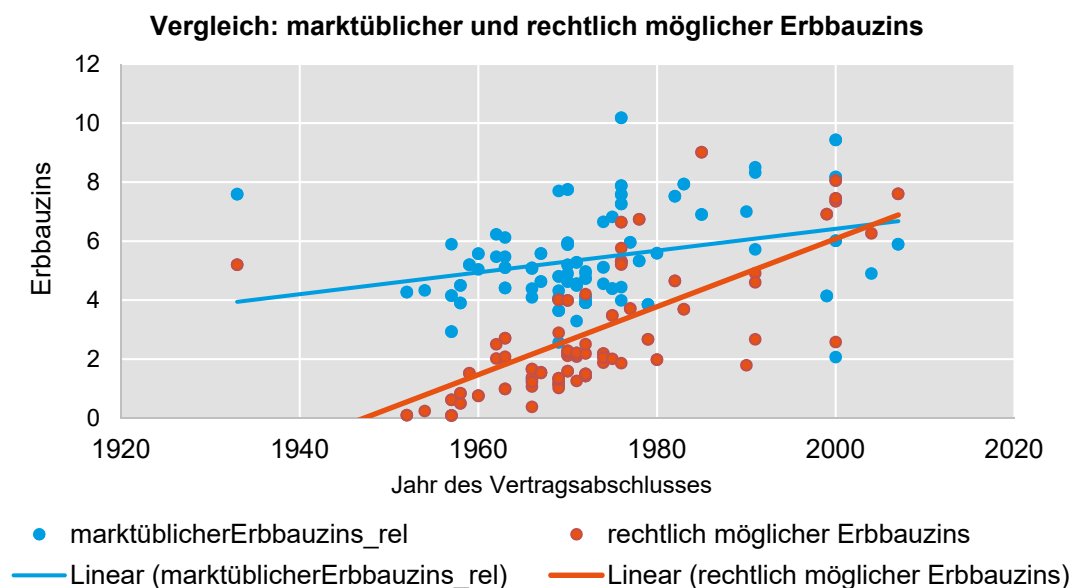
Der Wert des Erbbaurechts setzt sich aus einem **Bodenwertanteil** (Bodenwertvorteil) und einem **Gebäudewertanteil** zusammen. Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist wie beim Sachwertverfahren auch bei Erbbaurechten ein Marktanpassungsfaktor anzuwenden.

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.



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, mittlere Ausstattung, 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.

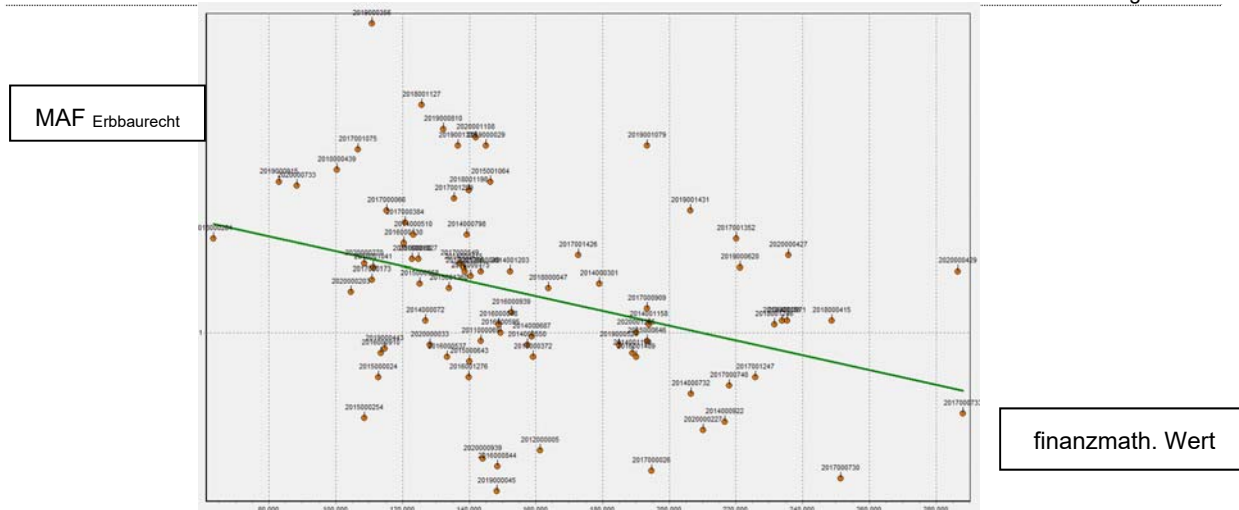
Für die Aktualisierung lagen 2021 folgende Datenmengen (2010 bis 2020) vor:

- 27 Reihenmittelhäuser, 24 Reihenendhäuser und 30 Doppelhaushälften
- 28 freistehende Einfamilienhäuser

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

- Anzahl 81 Kauffälle (Vertragsjahre 2010 bis 2020), 23 aus den letzten 2 Jahren
- Baujahr ab 1911 bis 2009, i.M. 1972, Restlaufzeit Erbbaurecht 30 bis 99 Jahre, i.M. 56 Jahre
- finanzmathematischer Wert 65.000 – 290.000 €, i.M. 160.000 €
- Anpassungsklausel VPI (42), ohne Anpassungsklausel (26)
- rechtlich möglicher Erbbauzins liegt i.M. bei rd. 3,00 €/m² p.a. (Min. 0,10 €/m², Max. 9,80 €/m²)
Info Erbbaurechtsbedingungen: Kaufvertrag (60), Grundbuchakte (20)
- Grundstücksfläche 160 – 1.260 m², i.M. 420 m², Mittlere (78) und gute (3) Wohnlage

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



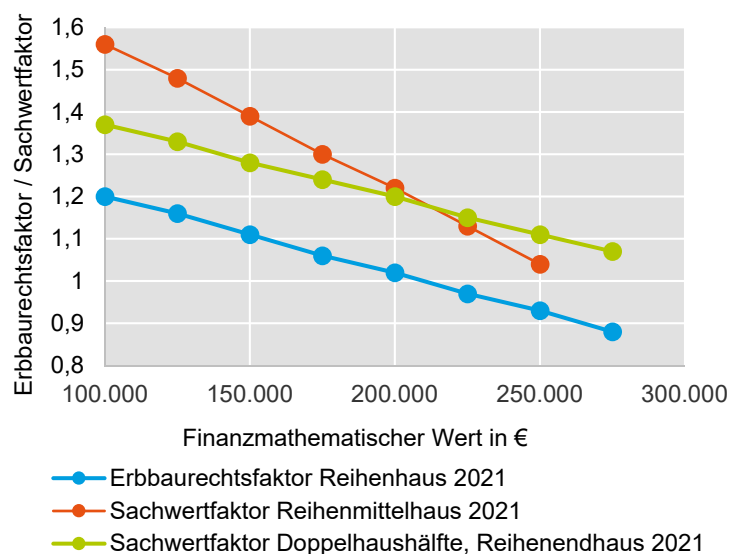
Aus den obigen Marktanpassungsfaktoren aller Erbbaurechte wurde in Abhängigkeit des finanzmathematischen Wertes eine lineare Regressionsgleichung ermittelt.

Marktanpassungsfaktor Erbbaurecht DHH, RH = $1,38 - 0,00000182 \times \text{finanzmathematische Wert}$

Finanzmathe- matischer Wert (GZW + BWA)	MAF Erbbaurecht Stand 2020 47 Kauffälle
100.000	1,20
125.000	1,16
150.000	1,11
175.000	1,06
200.000	1,02
225.000	0,97
250.000	0,93
275.000	0,88

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

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

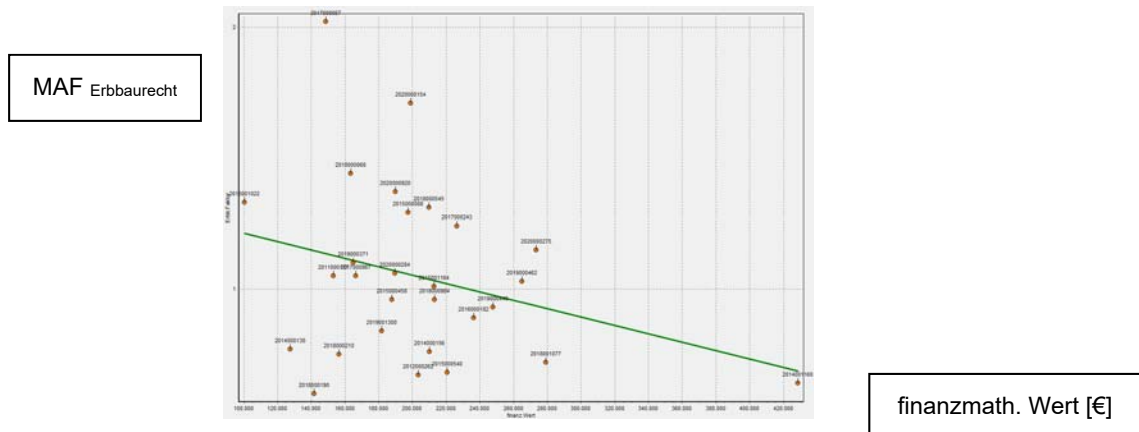


Die MAF Erbbaurecht DHH RH (blau) liegen unterhalb der Sachwertfaktoren im Normaleigentum.

Datenmenge Erbbaurecht – Ein- und Zweifamilienhäuser

- Anzahl 28 Kauffälle (Vertragsjahre 2011 bis 2020), davon 7 aus den letzten 2 Jahren
- Baujahr ab 1948 bis 1992, i.M. 1970
- Restlaufzeit Erbbaurecht 7 bis 76 Jahre, i.M. 50 Jahre
- finanzmathematischer Wert 100.000 – 430.000 €, i.M. 205.000 €
- Anpassungsklausel VPI (12), ohne Anpassungsklausel (11)
- rechtlich möglicher Erbbauzins liegt i.M. bei rd. 2,15 €/m² p.a. (Min. 0,15 €/m², Max. 5,80 €/m²)
- Grundstücksfläche 320 – 1.060 m², i.M. 720 m²

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



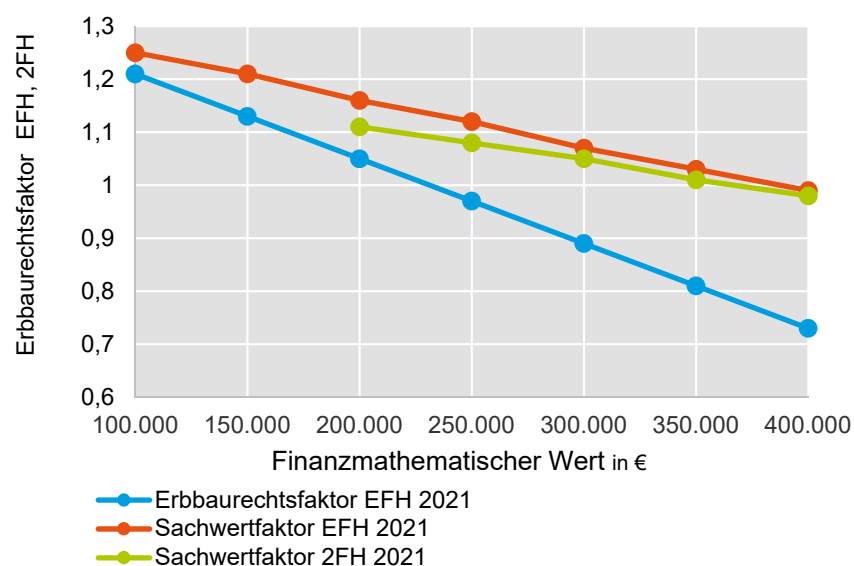
Aus den obigen Marktanpassungsfaktoren aller Erbbaurechte wurde in Abhängigkeit des finanzmathematischen Wertes eine lineare Regressionsgleichung ermittelt.

Marktanpassungsfaktor Erbbaurecht EFH = 1,373 – 0,000001605 x finanzmathematische Wert

Finanzmathematischer Wert (GZW + BWA)	MAF Erbbaurecht Stand 2020 28 Kauffälle
100.000 €	1,21
150.000 €	1,13
200.000 €	1,05
250.000 €	0,97
300.000 €	0,89
350.000 €	0,81
400.000 €	0,73

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

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. 2021
- Erbbaurecht 1993-2092, Restlaufzeit 71 Jahre,
- Vervielfältiger bei 3,5 % 26,087
- Grundstück 260 m² Hausgrundstück
- zBRW 200 €/m² ebfrei, W I-II 300 m² wGFZ=0,7, Baulandtiefe 25 m
- grundstücksspezifischer Bodenwert nach Anpassung → 160 €/m²
- tatsächlich gezahlter Erbbauzins lt. Vertrag 664,00 € p.a.

rechtlich möglicher jährlicher Erbbauzins von ursprünglich 910,00 DM	=	465,27 €
mit Index hochgerechnet ergibt zum Wertermittlungstichtag	rd.	688,00 €

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

664,00 € / 260 m ² Hausgrundstück	=	2,55 €/m ² p.a.
marktüblicher jährlicher Erbbauzins 3,5 % von 160 €/m ² bzw.		<u>5,60 €/m² p.a.</u>
Differenz = Bodenwertanteil BWA bzw. Bodenwertvorteil		3,05 €/m ² p.a.

Finanzmathematischer Wert ergibt sich aus der Summe von

- | | | | |
|---|---|---|------------------|
| ▪ Bodenwertanteil kapitalisiert | 3,05 €/m ² x 260 m ² x 26,087 | = | 20.687 € |
| ▪ Gebäudezeitwert nach NHK 2010 inkl. Zeitwerte für Nebengebäude und Außenanlagen | | = | <u>200.000 €</u> |
| | | | 220.687 € |

Marktanpassungsfaktor Erbbaurecht beträgt rd. 0,98

Anpassung des finanzmath. Wertes an die Marktlage 220.687 € x 0,98		216.273 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, z.B. Bauschäden		<u>- 10.000 €</u>
		206.273 €
Verkehrswert	rd.	206.000 €

Datenmenge Erbbaurecht – Mehrfamilienhäuser

Für Erbbaurechte, die mit Ertragswertobjekten bebaut sind, liegen nur wenige geeignete Kauffälle (5 MFH, 3 Dreifamilienhäuser) aus den letzten Vertragsjahren (ab 2014) vor. Daher kann keine qualitative Aussage über den Teilmarkt ausgesprochen werden. Der Marktanpassungsfaktor liegt i.M. bei **rd. 1,13**. (Min. 0,74, Max. 1,53). Die finanzmathematischen Werte liegen zwischen 200.000 und 400.000 €.

Für eine grobe Orientierung kann folgende **(statistisch nicht gesicherte)** Tabelle als Grundlage genommen werden:

Finanzmathematischer Wert (GZW + BWA)	MAF Erbbaurecht Stand 2020 28 Kauffälle
200.000 €	1,19
250.000 €	1,13
300.000 €	1,10
350.000 €	1,07
400.000 €	1,05

$MAF_{\text{Erbbaurecht}} = \frac{KP \pm boG}{GZW + BWA}$	
MAF	= Marktanpassungsfaktor Erbbaurecht
KP	= Kaufpreis
GZW	= Gebäudezeitwert
BWA	= Bodenwertanteil bzw. Bodenwertvorteil
GZW + BWA	= finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts
boG	= besondere objektspez. Grundstücksmerkmale

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:

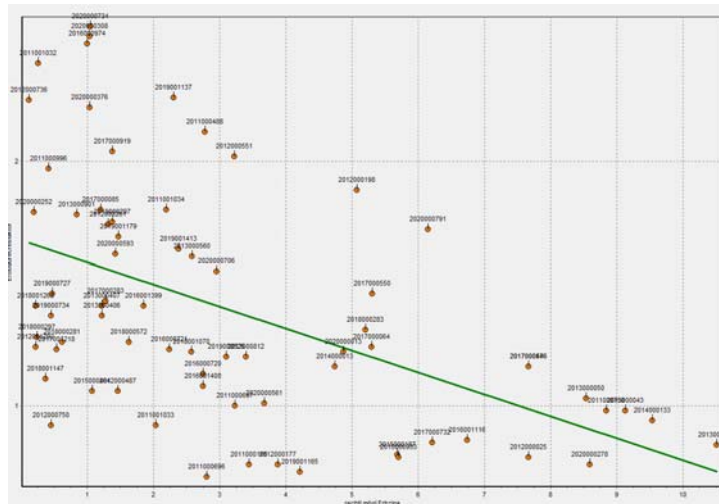
$$MAF = \frac{KP \pm boG}{BW_{Ferb}}$$

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 aus den **letzten 10 Jahren** ohne Berücksichtigung individueller Merkmale.

MAF Erbbaugrundstück



rechtl. möglicher
Erbbauzins €/m²

Datenmenge Erbbaugrundstück – Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser

- Anzahl 76 Kauffälle (20 MFH, 51 EFH), 18 aus den letzten 2 Jahren
- Baujahr ab 1934 bis 2005, i.M. 1968, Restlaufzeit Erbbaurecht 11 bis 90 Jahre, i.M. 54 Jahre
- finanzmathematischer Wert 13.500 – 740.000 €, i.M. 80.000 €
- Anpassungsklausel VPI (44), ohne Anpassungsklausel (27)
- rechtlich möglicher Erbbauzins liegt i.M. bei rd. 3,17 €/m² p.a. (Min. 0,12 €/m², Max. 10,51 €/m²)
- Grundstücksflächen MFH i.M. rd. 3.150 m² und EFH i.M. rd. 470 m²
- Der MAF ist abhängig von der Höhe des rechtlich möglichen Erbbauzinses. Liegt dieser über 7,0 €/qm dann ist der MAF 1,0, bei geringerem Erbbauzins kann der MAF nach folgender Formel berechnet werden:

$$\text{Marktanpassungsfaktor Erbbaugrundstück} = 1,676 - 0,0899 \times \text{rechtl. mögl. Erbbauzins (€/m}^2\text{)}$$

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

Ein **Gebäudewertanteil** des Erbbaugrundstücks kann sich ergeben, wenn die 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](#)
- Rohertragsfaktoren 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 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.

Im Jahr 2021 sind 2 Änderungen zu beachten:

▪ Mietspiegel zum 1.11.2019 – Wohnen

Alle Kaufpreise von Ertragswertobjekten der Vertragsjahre 2020 und 2021 werden mit dem Mietspiegel 2019 ausgewertet. Da die Liegenschaftszinsauswertung immer 2 Vertragsjahre zusammenfasst, ist für die Anwendung des Liegenschaftszinssatzes 2021 ein Sprung in der Mietspiegelanwendung vorhanden (Kaufpreise aus 2019, Mietspiegel 2017, Kaufpreise aus 2020, Mietspiegel 2019). Die Kaufpreise aus 2021 werden ebenfalls mit dem Mietspiegel 2019 ausgewertet. Der Mietspiegel 2019 wird auf der Basis einer Mietdatenerhebung zum 01.11.2021 fortgeschrieben.

▪ 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 verwendet zukünftig die NHK 2010 weiterhin für die Auswertung, somit auch den Baupreisindex 2010=100. Der Baupreisindex 2010=100 wird über das **Verkettungsquartal II/2018** hochgerechnet.

Baupreisindizes - Neubau (konventionelle Bauart) von Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer

Basisjahr	2010=100	Basisjahr	2015=100
IV 2020	128,3	IV 2020	115,6
III 2020	127,7	III 2020	115,1
II 2020	130,6	II 2020	117,7
I 2020	130,1	I 2020	117,2
IV 2019	128,4	IV 2019	115,7
III 2019	127,7	III 2019	115,1
II 2019	126,9	II 2019	114,3
I 2019	125,9	I 2019	113,4
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.bo-ris.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 Punktsumme 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 hoher 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 verwendet werden. Besonderheiten, wie z.B. Garagen, Stellplätze, 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 Standard-Einfamilienhaus 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 rd. 921 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 %. Die Umrechnungskoeffizienten wurden in 2021 überprüft und zeigen sich seit einigen Jahre als stabile Faktoren.

Anwendung des Immobilien-Preis-Kalkulators (IPK)

Über die Produktauswahl (links oben unter dem BORIS.NRW Zeichen) kann der IPK direkt aufgerufen werden. Unter Angabe nachfolgender Informationen wird direkt der zutreffende IPK gestartet:

- Anschrift des Bewertungsobjektes,
- Jahr des Bewertungszeitraums
- Angabe des Teilmarktes (z.B. Eigentumswohnungen)

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

Bitte füllen Sie zu Abfrage des Immobilien-Preis-Kalkulators

1. Adress-Suche

z.B. Brüderweg 4, Dortmund

Am Waldesrand 10, 58093 Hagen, Westfalen - Ernst

2. Auswahl Jahr

Jahr

2021

3. Auswahl Teilmarkt

☒ Eigentumswohnungen
 ☐ Ein- und Zweifamilienhäuser

☐ Reihen- und Doppelhäuser
 ☐ Mehrfamilienhäuser

☐ gemischt-genutzte Gebäude
 ☐ Büro-/Geschäftsgebäude

☐ Gewerbe/Industrie



Immobilien-Preis-Kalkulator für Eigentumswohnungen

Eigenschaft	IRW	Ihre Immobilie	Anpassungen
Stichtag	01.01.2021		
Immobilienrichtwert	1365 €/m²		
Ausstattungs-kategorie	mittel	mittel	0 %
Geschoss-lage	3	3	0 %
Modernisierungs-grad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	kleine Modernisieru	0 %
Garage/ Stellplatz	vorhanden	vorhanden	0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0 %
Wohnfläche	80-99 m²	89	0 %
Baujahr	1982	1978	-4 %
Wohnlage	mittel	mittel	0 %
Balkon	vorhanden	vorhanden	0 %
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7-12	81	-7 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet)		1.220 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		110.000 €	

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

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.

Durch Klick in die entsprechende Immobilienrichtwertzone erhält der Nutzer die Detailinformationen zum zIRW (Gebäudeart, Baujahr, Wohnfläche usw.). Hier sind auch Informationen zur Entwicklung der zIRW enthalten.

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

- Grad der Modernisierung bei Eigentumswohnungen (Baujahr vor 1975, Alter ab 45 Jahre).
Für Gebäude nach 1975 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 1990, Alter ab 30 Jahre)
Für Gebäude nach 1990 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
 - Die konjunkturelle Preisentwicklung der zonalen Immobilienrichtwerte sind in Form von Indexreihen für die Teilmärkte der Eigentumswohnungen in Kap. 6.1.3 und für Einfamilienhäuser in Kap. 5.1.3 aufgeführt.
- ➔ 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 Vergleichsverfahren 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 2019 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 2019 wurde zum 01.11.2019 auf der Grundlage des Verbraucherpreisindex für Nettokaltmieten unter Mitwirkung der Interessensverbände und der Wohnungsbauunternehmen fortgeschrieben.

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.



Online Mietdatenerhebung für Mietspiegel 2021

Der Mietspiegel der Stadt Hagen wird in diesem Jahr auf der Grundlage einer online-Mietdatenbefragung aktualisiert. Für die Neuerstellung des Mietspiegels 2021 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen in Abstimmung mit den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter (Haus & Grund, Mieterverein) sowie den Wohnungsbaugesellschaften einen Fragebogen erstellt, der Anfang Februar 2021 an zufällig ausgewählte rd. 16.000 Mieter und Vermieter auf dem Postwege versendet wird. Der Fragebogen ist für Mieter und Vermieter einheitlich.

Für die Mietangaben können die zufällig ausgewählten Mieter und Vermieter unter Angabe der lfd. Nr. den neuen online-Fragebogen nutzen. Hier können die Mietangaben einfach eingetragen werden und gelangen digital in anonymisierter Form für die Auswertung direkt zur Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Hagen. Der Nutzer kann seine Angaben in Form eines Ausdrucks oder einer pdf-Datei für sich bei Bedarf hinterlegen.

Alternativ kann der beiliegende Fragebogen auch handschriftlich ausgefüllt werden und in dem beige-fügten Freiumschlag (portofrei) zurückgeschickt werden.

Informationen rund um den Hager Mietspiegel für Wohnen sind unter <https://gutachterausschuss.hagen.de/> unter der Rubrik „Produkte – Mietspiegel“ zu finden. Hier steht der z.Zt. gültige Mietspiegel 2019 auch als gebührenfreier Download bereit. Die Veröffentlichung des neuen Mietspiegels 2021 wird Ende dieses Jahres erfolgen.

SIHK-Mietpreisspiegel für Gewerbeimmobilien 2020

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

Der Gewerbemietpreisspiegel ist mit weiteren Informationen unter www.sihk.de/standortpolitik/gewerbeflaechen/mietpreisspiegel/802216 als gebührenfreier Download erhältlich. Er basiert auf Angebotsmieten und greift dafür auf Daten des Internetportals der Immobilien Scout GmbH (www.immobilienscout24.de) zurück. Datengrundlage ist die Angebotsdatenbank im Zeitraum 3. Quartal 2017 bis 2. Quartal 2019. Zusätzlich wurden Expertengespräche zur Einordnung der aufgerufenen Mieten geführt.

Nachfolgend werden für die Stadt Hagen Auszüge aus der aktuellen Mietdatenerhebungen nach Absprache mit der SIHK zu Hagen abgebildet. Die vom Gutachterausschuss im Zusammenhang seiner Tätigkeit erhobenen Gewerbemieten (Quellen aus Kaufverträge, Gutachten, Nachfragen, Angebotsmieten u.a.) werden durch die aktuelle Mietdatenerhebung der SIHK zu Hagen bestätigt.



Gewerbemieten Gutachterausschuss Hagen

Büromieten

Dem Gutachterausschuss stehen für Büronutzungen der letzten 10 Jahre aus seiner Mietdatenbank für das Stadtgebiet rd. 179 aktuelle Mietangaben (Nettokaltmieten ohne Betriebskosten und ohne MwSt) zur Verfügung (rd. 50 % der 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.

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	12 Mieten
	1955 – 1972	57 Mieten
	1973 – 1999	85 Mieten
	ab 2000	25 Mieten
Lage / Ortsteil	Die Büromieten stammen im Wesentlichen aus folgenden Bereichen:	
	Innenstadt Hagen - Fußgängerzone	62 Mieten
	Innenstadt Hagen - Randlagen	44 Mieten
	Hochschulviertel	15 Mieten
	Lennetal, Halden, Fley – Gewerbegebiete	9 Mieten
	Nebenzentrumsanlagen bzw. Ortsteile wie Boele, Haspe, u.a.	49 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 – i.M. bei rd. 450 m ² (Min. 60 m ² , Max. 2.500 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.	

Ausstattung Bürogebäude	durchschnittliche Büromieten in €/m ² (ohne Mehrwertsteuer, ohne Betriebskosten)			
	Anzahl (mit Ausreißer)	Min.	Mittelwert	Max.
alt, einfach, hoher Energiebedarf	3	4,50	5,00	5,60
baujahrestypisch aus den 60er Jahren	39	5,00	5,40	5,70
zeitgemäße Ausstattung, ggf. mit Aufzug, teilweise modernisiert	70	5,60	6,60	7,70
umfassend modernisiert, energetisch nachgerüstet	36	6,10	7,30	8,20
Neubauzustand (Baujahr ab 2000) variable Räume, energetisch gut	28	7,10	8,80	11,00
Nutzfläche m ² :		60	450	2.500
Zeitraum von bis :		2010	bis	2020
Gutachterausschuss Büromieten 2010-2021 :	179	3,60	6,90	16,40
Gewerbemietpreisspiegel SIHK zu Hagen 2020 :	277	1,95	6,27	16,57
Nutzfläche m ² :		10		2.300
Zeitraum von bis :		III / 2017	bis	II / 2019

Ladenmieten - Randbereiche Hagener Innenstadt und Nebenzentren

Für die Randbereiche der Hagener Innenstadt (außerhalb Fußgängerzone) und Läden in den Nebenzentren stehen dem Gutachterausschuss 95 Ladenmieten (Zeitraum 2010 bis 2021) 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 Verkaufsfläche hat bei dem überwiegend geringen Mietpreinsniveau keinen signifikanten Einfluss auf die Nettomiete.

Randbereiche Innenstadt und Nebenzentren	durchschnittliche Ladenmieten in €/m ² (ohne Mehrwertsteuer, ohne Betriebskosten)			
	Anzahl (mit Ausreißer)	Min.	Mittelwert	Max.
Laden – Ausstattung				
alt, einfach, hoher Energiebedarf	6	3,30	4,50	7,00
baujahrestypisch aus den 60er Jahren	35	3,00	7,50	11,70
zeitgemäße Ausstattung, teilweise bis umfassend modernisiert, energetisch nachgerüstet	33	5,00	10,00	15,00
Neubauzustand (Baujahr ab 2000) variable Räume, energetisch gut	7	7,00	12,00	18,00
Laden – Geschäftslage				
einfach	24	2,50	6,00	7,50
mittel	18	4,70	9,70	12,00
gut	52	4,00	10,10	15,00
Nutzfläche m ² :		30	265	3.100
Zeitraum von bis :		2010	bis	2021
Gutachterausschuss Ladenmieten 2010-2021 :	93	1,80	8,80	23,50
Gewerbemietpreisspiegel SIHK zu Hagen 2020 :	106	2,63	8,80	30,85
Nutzfläche m ² :		17		5.217
Zeitraum von bis :		III / 2017	bis	II / 2019

Ladenmieten Hagerer Innenstadt - Fußgängerzone

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.

Hagerer Innenstadt – Fußgängerzone 1a Lage		durchschnittliche Ladenmieten in €/m ² (ohne Mehrwertsteuer, ohne Betriebskosten)			
		Passantenfrequenz			
Laden - Verkaufsfläche		< 30 i.M. 20	31 bis 51 i.M. 43	51 bis 70 i.M. 60	71 bis 100 i.M. 75
bis 60 m ²	i.M. 40 m ²	22,00	26,00	42,00	62,00
61 bis 200 m ²	i.M. 110 m ²	18,00	22,00	37,00	57,00
größer 200 m ²	i.M. 500 m ²	(7,00)	(15,00)	20,00	42,00
		Anzahl	Min.	Mittelwert	Max.
Nutzfläche m ² :			22	214	1.000
Zeitraum von bis :			2010	bis	2021
Gutachterausschuss Ladenmieten 2010-2021 :		70	7,20	33,30	93,00
Gewerbemietpreisspiegel SIHK zu Hagen 2020 :		13	6,00	30,79	80,00
Nutzfläche m ² :			30		381
Zeitraum von bis :			III / 2017	bis	II / 2019

Der Gutachterausschuss hat in Zusammenarbeit mit der Universität Dortmund (Fakultät Raumplanung) die Mietrichtwertkarte 2006 erstellt (siehe www.gutachterausschuss.hagen.de). 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.

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 (Außenlagerflächen), sofern sie nicht als Zufahrt oder notwendige Rangierfläche dienen, werden Mieten von 0,50 – 1,00 €/m² veranschlagt.

Lagerhallen- und Produktionsflächen		durchschnittliche Lagermieten in €/m ² (ohne Mehrwertsteuer, ohne Betriebskosten)			
		Anzahl	Min.	Mittelwert	Max.
Nutzfläche m ² :			200	3.200	12.000
Zeitraum von bis :			2010	bis	2020
Gutachterausschuss Lagermieten 2010-2021 :		12	1,10	3,70	6,60
Gewerbemietpreisspiegel SIHK zu Hagen 2020 :		72	1,00	4,29	6,50
Nutzfläche m ² :			72		4.023
Zeitraum von bis :			III / 2017	bis	II / 2019

10 Kontakte und Adressen

Geschäftsstelle Hagen: www.gutachterausschuss.hagen.de

Geschäftsführer:	Stadt Hagen - Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster	
	Berliner Platz 22 (Rathaus II), 58089 Hagen	
	gutachterausschuss@stadt-hagen.de	
	Dipl.-Ing. Dirk Weißgerber (Zimmer C.105)	02331 / 207 – 2660
	Dipl.-Ing. Stefan Vonnahme	3033
	Dipl.-Ing. Elkmар Quent	3416
	B.Eng. Martin Kuster	5585
	Staatl. gepr. Verm.techn. Martin Tschöke	2659
	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 , http://www.gutachterausschuss.en-kreis.de/	02336 / 93 – 2401
Märkischer Kreis	Heedfelder Str. 45, 58509 Lüdenscheid gutachterausschuss@maerkischer-kreis.de , https://www.gars.nrw/maerkischer-kreis	02351 / 966 – 6675
Kreis Unna	Friedrich-Ebert-Str. 17, 59425 Unna gutachterausschuss@kreis-unna.de , https://www.gars.nrw/kreis-unna	02303 / 27 – 1068
Stadt Dortmund	Märkische Str. 24-26, 44141 Dortmund gutachterausschuss@stadtdo.de , https://www.gars.nrw/dortmund	0231 / 50 – 22626
Stadt Iserlohn	Werner-Jakobi-Platz 12, 58636 Iserlohn gutachterausschuss@iserlohn.de , https://www.gars.nrw/iserlohn	02371 / 217 – 2462

Fachinformationen bei der Stadt Hagen: www.hagen.de

Lageplan Bebauungsplan	Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster – Geodatenzentrum Rathaus II, Berliner Platz 22, 58089 Hagen Herr Hillebrand, geodaten@stadt-hagen.de	02331 / 207 – 5692 207 – 3821
Bauakten	Rathaus II, Berliner Platz 22, 58089 Hagen Herr Skibbe, bauakten@stadt-hagen.de	207 - 3820
Umlegung	Frau Grimm, umlegungsausschuss@stadt-hagen.de	207 – 2708
Baulasten	Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung Rathaus I, Rathausstr. 11, 58095 Hagen Herr Hohberg, Rainer.Hohberg@stadt-hagen.de	207 – 2177
Denkmalschutz	Frau Kötter, Mirjam.Koetter@stadt-hagen.de	207 - 3026
Vorkaufsrecht	Herr Brauckmann, Frank.brauckmann@stadt-hagen.de	207 – 3785
Entwässerungsakte Grundrisse	Wirtschaftsbetrieb Hagen Eilper Str. 132-136, 58091 Hagen Frau Albring, Malbring@wbh-hagen.de	3677 – 133
Altlasten	Umweltamt der Stadt Hagen Rathaus I, Rathausstr. 11, 58095 Hagen Frau Siegwarth, Ilka.Siegwarth@stadt-hagen.de	207 – 3920
Erschließungs- beiträge Straßen Widmungen	Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen Rathaus I, Rathausstr. 11, 58095 Hagen Herr Reineke, Maximilian.Reineke@stadt-hagen.de	207 – 2967
HAGENagentur Wirtschaftsförderung	Gesellschaft für Wirtschaftsförderung, Stadtmarketing und Tourismus mbH Rathausstr. 2 (Rathausgalerie), 58095 Hagen Herr Ruff, ruff@hagenagentur.de , www.hagenagentur.de	02331 / 80999 – 0
Immobilien, Mieten, Sanierung	Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen Rathaus I, Rathausstr. 11, 58095 Hagen Herr Lohrke, Carsten.loehrke@stadt-hagen.de	207 – 4534

Gerichte:

Grundbuch	Amtsgericht Hagen , Heinitzstraße 42, 58097 Hagen http://www.ag-hagen.nrw.de/ , poststelle@ag-hagen.nrw.de	02331 / 985 – 433
------------------	---	-------------------

Interessante Links und Abkürzungen von A – Z:		
Stichwort		Beschreibung, Link Internet
AGVGA.NRW		Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW
Auszug aus dem Liegenschaftskataster		Amt für Geoinformation und Kataster – Geodatenzentrum https://www.hagen.de/irj/portal/ODALK
Bezirksregierung Arnsberg		https://www.bezreg-arnsberg.nrw.de/themen/g/gutachterausschuss/index.php
Bodenrichtwerte	BORIS NRW	Bodenrichtwertinformationssystem NRW, www.boris.nrw.de
Bewertungsmodelle	BORIS NRW	Bodenrichtwertinformationssystem NRW, www.boris.nrw.de
Bebauungspläne	Hagen, NRW, RVR	https://www.rvr.ruhr/daten-digitales/geodaten/
Stadtplan		
Luftbilder		Zeitreise aus der Vogelperspektive
Flächennutzungsplan	FNP Hagen	https://www.hagen.de/web/de/fachbereiche/fb_61/fb_61_05/fnp.html#425190
Neuaufstellung		
Gefährdung im Untergrund	Geologischer Dienst NRW	Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW www.gdu.nrw.de
GeoDatenPortal	Hagen	http://geospatialdata.hagen.de/EXOS/
Gesetze	Online	www.gesetze-im-internet.de/index.html
Gesetze in NRW	Kostenordnung	https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_text_anzeigen?v_id=100000000000000000446
Grundstücke	HEG	Hagener Entwicklungsgesellschaft www.heg-hagen.de
Gebäude Stadt HA	GWH	www.hagen.de/web/de/fachbereiche/fb_gwh/fb_gwh_01/uebersicht.html (Gebäudewirtschaft Hagen)
GIV e.V.	Mietflächenberechnungen	gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. https://www.gif-ev.de/
Gutachterausschüsse	Stadt Hagen OGA NRW	www.gutachterausschuss.hagen.de Oberer Gutachterausschuss NRW, Bonn https://www.boris.nrw.de/borisplus/?lang=de
Immobilienportale		www.immobilienscout24.de/ , www.immowelt.de
Lageplan	Stadt Hagen, NRW	https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/
Link – Sammlung	BORIS NRW	www.boris.nrw.de Rubrik Informationen – Links
Luftbilder	Luftbilder, 3D 2020	https://www.3d.ruhr/#/legend
Mietspiegel - Wohnen	Stadt Hagen	www.gutachterausschuss.hagen.de (Produkte – Mietspiegel)
Mieten Gewerbe	SIHK	https://www.sihk.de/standortpolitik/gewerbeflaechen/mietpreis-spiegel/802216
Planauskunft Enervie	Gas, Strom, Wasser	https://www.enervie-vernetzt.de/Home/tabid-157/Planauskunft.aspx
Solarrechner	Stadt Hagen	www.solare-stadt.de/hagen/
Statistik	Baupreisindex, VPI Stadt Hagen Ruhrgebiet	Statistische Bundesamt, www.destatis.de https://www.hagen.de/irj/portal/FB-Stadtkanzlei https://www.rvr.ruhr/daten-digitales/regionalstatistik/
Telefonbuch	Stadt Hagen	www.hagen.de/irj/portal/ODTelefonbuch
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.net
Verwaltungssuchmaschine		https://www.verwaltungssuchmaschine.nrw/
Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA)	ZIA-Deutschland	Herbstgutachten 2020 – Auswirkungen der Corona-Krise www.zia-deutschland.de/der-zia/
Zwangsversteigerung	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 dem aktuellen 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 01.01.2021 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 25 % vom Rohertrag veranschlagt
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									
2021	Liegen- schafts- zinssatz	Anzahl Kauffälle	Anz. Vertragsjahre	Kennzahlen					
				(Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)					
				Ø Wohn-/ Nutz-flä- che	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 Rohertra- ges	in Jahre	in Jahre
Selbstgenutztes Wohnungseigentum nur Weiterverkauf	2,5 % +/- 1,5	276	1	76 +/- 25	1.230 +/- 435	5,50 +/- 0,7	25 % +/- 3	33 +/- 12	80
vermietetes Wohnungseigentum nur Weiterverkauf	2,7 % +/- 1,5	76	1	66 +/- 19	1095 +/- 290	5,25 +/- 0,7	25 % +/- 3	29 +/- 10	80
Einfamilienhäuser, EFH mit Einlieger, freistehend	1,9 % +/- 1,1	112	2	150 +/- 48	1.985 +/- 525	6,35 +/- 0,9	21 % +/- 3	32 +/- 14	80
EFH als Reihen- und Doppelhäuser	2,0 % +/- 1,2	203	2	125 +/- 25	1.870 +/- 445	6,05 +/- 0,7	21 % +/- 2	38 +/- 14	80
Zweifamilienhäuser	1,7 % +/- 1,0	44	2	182 +/- 47	1.840 +/- 450	6,10 +/- 0,4	23 % +/- 2	29 +/- 11	80
Dreifamilienhäuser	2,4 % +/- 0,9	36	2	240 +/- 48	1090 +/- 300	4,95 +/- 0,4	28 % +/- 3	28 +/- 6	80
Mehrfamilienhäuser gewerblicher Anteil bis 20 % Rohertrag	4,2 % +/- 1,6	197	2	495 +/- 225	785 +/- 345	5,00 +/- 0,5	29 % +/- 3	29 +/- 7	80
Gemischt genutzte Gebäude gewerblicher Anteil 20 % bis 80 % vom Rohertrag	5,1 % +/- 1,4	62	2	620 +/- 360	770 +/- 310	5,35 +/- 0,8	27 % +/- 3	30 +/- 6	80
Handel ²	6,5 % +/- 2,0	46	5	1.290 (690 – 1.525)	1.060 +/- 595	7,45 +/- 2,9	21 % +/- 4,5	34 +/- 10	77 +/- 12
Büro ³	(7,1 %) +/- 1,3	12	5	2.270 (910 – 3.110)	790 +/- 260	6,00 +/- 1,6	24 % +/- 5	40 +/- 15	80
Produzierendes Gewerbe größer 550 m² Nutzfläche	6,8 % +/- 1,8	32	5	1.410 (550 - 8.000)	425 +/- 200	3,40 +/- 1,2	24 % +/- 3	26 +/- 7	60

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 Büro- und Geschäftsgebäuden liegen 2020 nur sehr wenige Kauffälle vor, die sich überwiegend auf den Zeitraum vor der Corona-Pandemie beziehen. Daher ist der LZ im Einzelfall unter Berücksichtigung der momentanen Pandemie-Lage sachver- ständig einzuschätzen.

Kennzahl / Einflussgröße	Abschlag	Ø Liegenschaftszinssatz	Zuschlag
Wohn-/Nutzfläche Anzahl Wohneinheiten	kleinere Flächen, wenig Wohneinheiten	typische Gebäudeart	größere Flächen viele Wohneinheiten
Nettokaltmiete Ertragsfähigkeit	gute Ausstattung gute Ertragsfähigkeit	normale Ausstattung Mietspiegelmieten	Einfache Ausstattung, ge- ringe 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.

Differenzierte Liegenschaftszinssatzmodell in der Stadt Hagen									
2021	Liegen- schafts- zinssatz	Anzahl Kauffälle	Anz. Vertragsjahre	Kennzahlen					
				(Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)					
				Ø Wohn-/ Nutz-flä- che	Ø berei- nigter Kauf- preis	Ø Netto- kalt- miete	Ø Bew.- Kosten	Ø wirt- schaftl. RND	Ø GND
				in m²	in €/m²	in €/m²	% Roh- ertrag	in Jahre	in Jahre
Gebäudeart	getrimmtes Mittel								
Mehrfamilienhaus ohne Gewerbe 4 bis 7 Wohneinheiten	3,8 % +/- 1,5	89	2	380 +/- 150	830 +/- 365	4,95 +/- 0,5	29 % +/- 3,6	30 +/- 7	80
Mehrfamilienhaus ohne Gewerbe ab 8 Wohneinheiten	4,0 % +/- 1,2	76	2	585 +/- 225	840 +/- 300	5,05 +/- 0,4	30 % +/- 3,1	30 +/- 7	80
Mehrfamilienhäuser geringer gewerblicher Anteil 1 bis 20 % vom Rohertrag	5,3 % +/- 1,4	32	2	635 +/- 220	625 +/- 175	4,75 +/- 0,4	29 % +/- 3,2	26 +/- 5	80
Geschäftsgebäude Innenstadt ³ nur Fußgängerzone, gewerblicher Anteil Rohertrag > 80%	(6,2 %) +/- 1,2	12	5	2055 (680 – 2.650)	1.665 +/- 550	11,10 (9,60 – 11,20)	17 % +/- 3,5	38 +/- 6	80
Geschäftsgebäude ^{2,3} Innenstadtrandlagen, Nebenzentren	6,8 % +/- 2,4	22	5	845 (555 – 805)	790 +/- 320	6,00 (5,25 – 6,20)	24 % +/- 2,8	31 +/- 7	80
Einzelhandel ³ Supermärkte, Textiler	(6,4 %) +/- 2,0	12	5	1.410 (630 – 2.815)	1.140 (475 – 1.240)	8,05 (4,30 – 8,10)	19 % +/- 3,1	33 (25 – 37)	60 (40 – 60)
Kleingewerbe bis 550 m² Nutzfläche	4,8 % +/- 2,1	16	5	445 (375 – 450)	810 +/- 255	4,80 +/- 1,4	22 % +/- 4,7	31 +/- 12	60 +/- 7

Neu errichtete Einzelhandelsflächen haben einen Liegenschaftszinssatz (LZ) i.M. bei 4,2 % (3 KV), klassische Objekte einen LZ i.M. von 7,5 % (6 KV) und ältere Objekte (schlechte Standortkriterien, hohes Leerstandsrisiko) einen LZ i.M. von 10,0 % (5 KV).

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> <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 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser 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 01.01.2021)

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 01.01.2021 fortgeschriebenen Ansätze der AGVGA.NRW werden nachfolgend aufgeführt. Sie werden jährlich über den Verbraucherpreisindex (VPI) fortgeschrieben. Diese werden für die Kaufpreisauswertung ab dem Geschäftsjahr 2021 verwendet.

Für die Gutachtenerstellung in 2020 sind modellkonform noch die bisherigen Bewirtschaftungskosten zum 01.01.2020 zu verwenden. Für Bewertungen und Gutachten ab 2021 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 05.03.2021 erläutert und von ihnen anerkannt.

Wohnobjekte				
Verwaltungskosten				
in €				
Beschreibung	2018	2019	2020	2021
je Wohneinheit bzw. Mietwohnung	288	295	299	298
je Eigentumswohnung	344	353	358	357
Garage / Einstellplatz	38	39	39	39
Instandhaltungskosten				
in €				
Beschreibung	2018	2019	2020	2021
pro m² Wohnfläche	11,3	11,6	11,7	11,7
pro Tiefgaragenstellplatz	85,3	87,4	88,5	88,3
pro Garage	66,8	68,4	69,3	69,2
pro Carport	41,1	42,1	42,7	42,6
pro Stellplatz	25,7	26,3	26,7	26,6
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	11,70 € / m² Nutzfläche (100 % Wohnen)
SB-Verbrauchermärkte	5,85 € / m² Nutzfläche (50 % Wohnen)
Lager, Gewerbe, Industrie	3,50 € / m² Nutzfläche (30 % Wohnen)

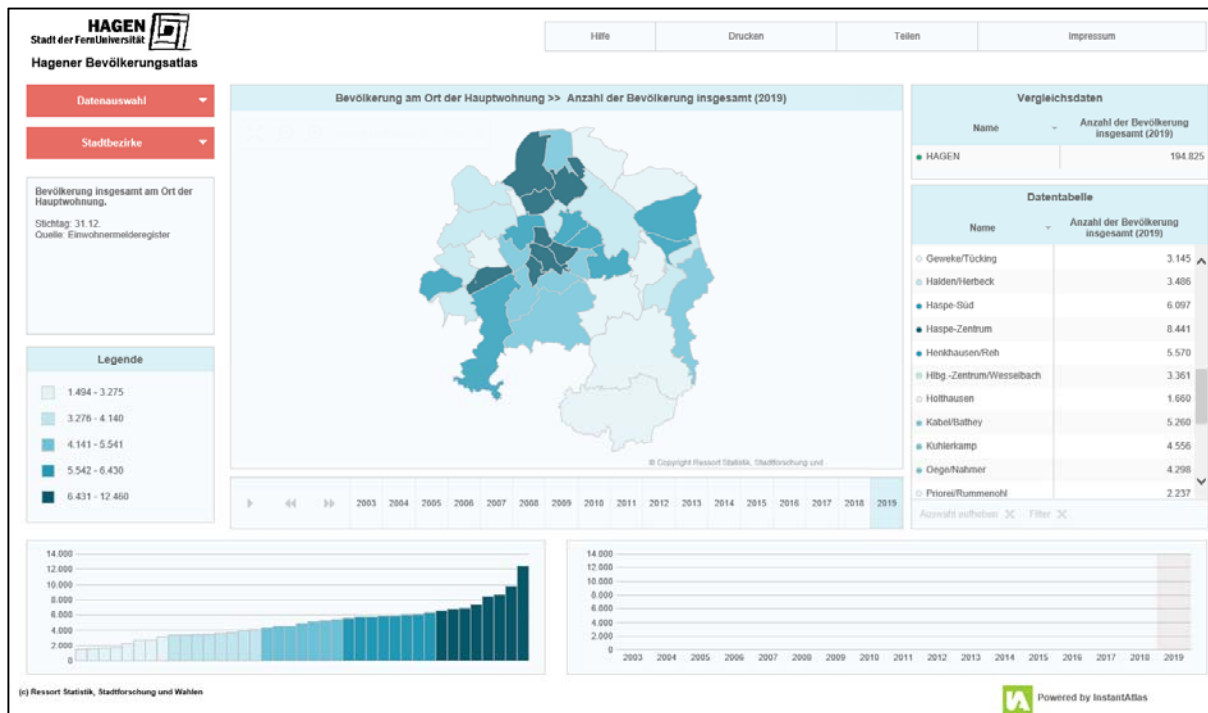
Beschreibung	Mietausfallwagnis p.a. vom Jahresrohertrag (durchschnittlich rd. 4 %)			
Lage	gut		mäßig	
Ausstattung	gut		mäßig	
Objektart	Büro, Läden		Lager, Gewerbe, Industrie	
Mietverträge	langfristig		kurzfristig	
	ab 3 %		bis 8 %	
Nutzung	Büro	4 %	Lager	6 %
	Laden	5 %	Gewerbe, GI	7 bis 8 %

11.3 Sozioökonomische Daten

Sozioökonomische Daten				
Kennzahlen	Stadt Hagen ¹		Ruhrgebiet (Quelle RVR)	
Einwohner	(12/2020)	194.938	(31.12.19)	5.112.050
Bevölkerungsentwicklung	(2020 zu 2019)	+0,10 %	(2018 zu 2019)	-0,03 %
Einwohnerdichte	1.216 Einwohner/ km²		1.152 Einwohner/ km²	
Katasterfläche in km²	160,3 km²		4.436 km²	
Arbeitslosenquote	(12/2020)	12,0 %	(10/2020)	10,1 %
Gewerbesteuer (Hebesatz)	520 (ab 01.01.2015)		340 – 550 (ab 01.01.2016)	
Grundsteuer A (unbebaut) (01.01.2012 265)	375 (ab 01.01.2013)		170 – 735 (ab 01.01.2016)	
Grundsteuer B (bebaut) (01.01.2012 530)	750 (ab 01.01.2013)		413 – 940 (ab 01.01.2017)	
Bau- und Wohnungswesen:				
- Anzahl Wohngebäude 2018 (2017 29.852)	29.916			
- Anzahl Wohnungen 2018 (2017 106.471)	106.618			
- Wohnfläche/ Einwohner 2018 (2017 41,4)	rd. 41,5 m²			

Statistische Angaben zum Ruhrgebiet: <https://www.rvr.ruhr/daten-digitales/regionalstatistik/>

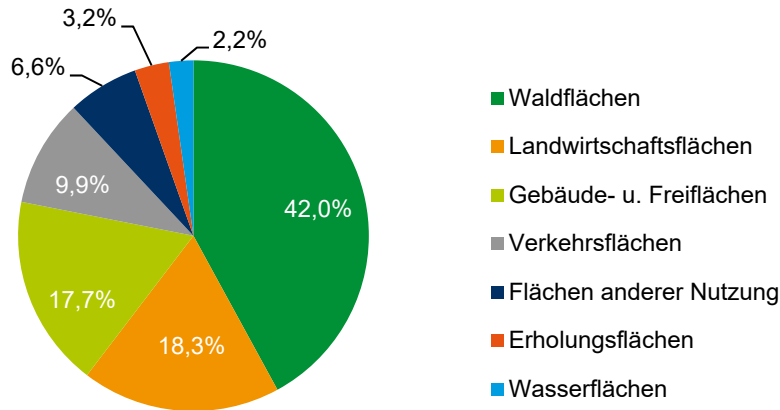
Weitere Daten und Fakten, das Statistische Jahrbuch, aktuellen Monatszahlen sowie der Hagener Bevölkerungsatlas werden vom Ressort Statistik, Stadtforschung und Wahlen der Stadt Hagen veröffentlicht www.hagen.de/irj/portal/FB-Stadtkanzlei-0401. Diese Informationen sind als gebührenfreier Download und interaktiv erhältlich.



In 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** (Änderungen Eigentumswgh. und Einfam.häuser ab 2021) i.d.R. **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:

- Grundstücksmarktbericht NRW www.boris.nrw.de
 Die landesweiten Grundstücksmarktberichte des OGA NRW bis inklusive dem Jahrgang 2003 stehen ab sofort in BORIS.NRW zum Download zur Verfügung.
- Grundstücksmarktbericht Deutschland 2019 www.redaktion-akoga.niedersachsen.de
 siehe Kap. 1.5 im GMB 2021

Überregionale Vergleiche

(z.B. zur Bevölkerungsentwicklung)

<https://www.rvr.ruhr/daten-digitales/regionalstatistik/>

11.4 Auszug Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung

VermWertKostO NRW vom 01.12.2019, gültig ab 01.03.2020

Online-Auskünfte aus dem Internet (Download) sind gebührenfrei

- Grundstücksmarktbericht NRW
- Grundstücksmarktbericht Hagen aktuelle Gesamtausgabe
- Grundstücksmarktbericht Hagen zurückliegende Jahre
- Bodenrichtwertauskunft als Download
→ erhältlich unter www.boris.nrw.de
- Immobilienrichtwerte Wohnungseigentum und Einfamilienhäuser
→ erhältlich unter www.boris.nrw.de
- Mietspiegel 2019 für frei finanzierte Wohnungen
→ erhältlich unter www.gutachterausschuss.hagen.de

Gebühren für Dienstleistungen (gem. Tarifstelle 5 VermWertKostO NRW)

- schriftliche Auskunft, Druckschriften und Kartenprodukte der Geschäftsstelle nach Zeitaufwand je angefangenen Arbeitsviertelstunde (Fachkraft)..... 23,00 €
- Grundstücksmarktbericht in Druckform..... 46,00 €
- mündliche Bodenrichtwertauskunft..... gebührenfrei
- Vergleichskaufpreise aus der Kaufpreissammlung
 - einschließlich bis zu 50 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. Zeitgebühr 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.

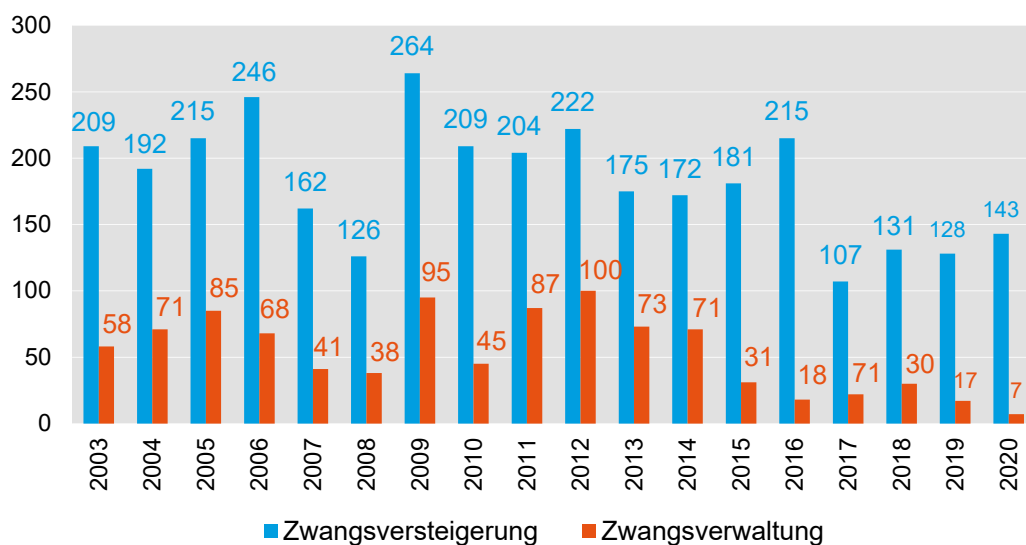
11.5 Zwangsversteigerungen in Hagen

Im Vertragsjahr 2020 wechselten in der Stadt Hagen 25 Objekte mit einem Gesamtumsatz von rd. 2,7 Mio. € (rd. 0,7 % des Gesamtgeldumsatzes) per Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren den Eigentümer. Von der Anzahl der Zuschläge waren 8 Erwerber aus Hagen.

Die Versteigerungsobjekte lagen überwiegend in folgenden Gemarkung: Hagen (13), Hohenlimburg (4), Dahl (3), und Sonstige Gemarkungen (5).

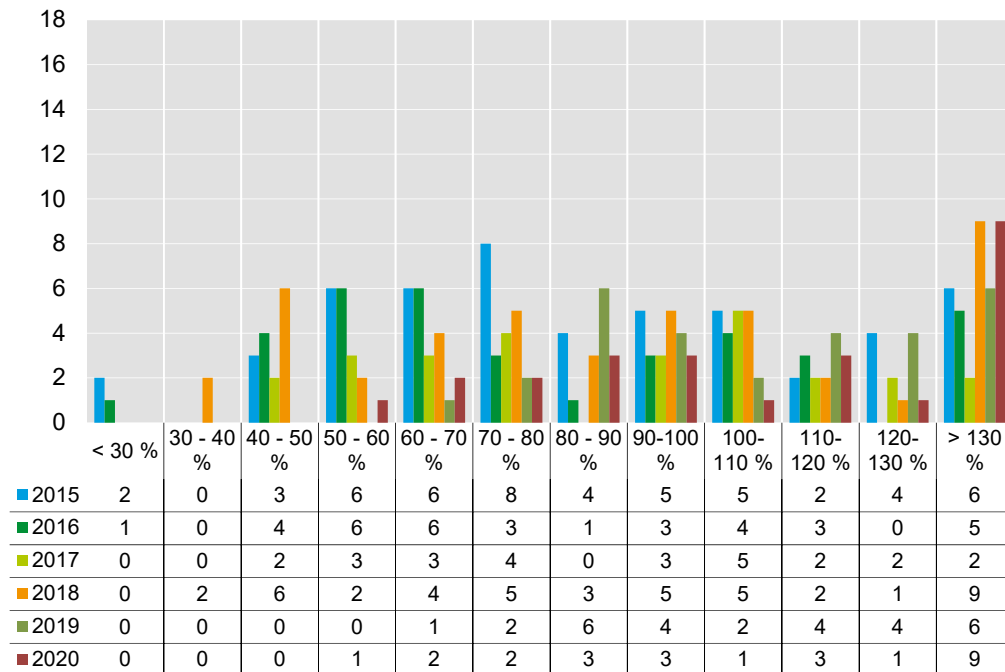
Jahr	Unbebaute Grundstücke		Bebaute Grundstücke		Wohnungs- und Teileigentum	
	Anzahl	in Mio. €	Anzahl	in Mio. €	Anzahl	in Mio. €
2003	1	0,07	12	2,3	11	0,5
2004	0	0	20	3,1	11	0,5
2005	2	0,01	22	5,6	12	0,5
2006	1	0,04	21	3,2	12	0,5
2007	3	0,03	17	2,8	15	0,5
2008	2	0,16	18	2,0	25	0,9
2009	3	0,06	15	1,7	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	3,7	21	0,50
2019	0	0	8	1,58	22	1,79
2020	0	0	9	1,77	16	0,95

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. In 2020 erfolgte kein Zuschlag unter 50% des Verkehrswertes (Zuschlag Min. 14.000 €, Mittel 110.000 €, Max. 385.000 €). Die Zuschläge lagen 2020 im Mittel rd. 25 % über den zuvor ermittelten Verkehrswerten.

Von den 25 Versteigerungen (16 Eigentumswohnungen, 9 bebaute Grundstücke) in 2020 lagen 13 Versteigerungsobjekte in der Gemarkung Hagen (Innenstadtbereich).



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

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Hagen

www.boris.nrw.de

