



## Grundstücksmarktbericht **2016** für die Stadt Hagen

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

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

Redaktion: Geschäftsstelle

Redaktionsschluss: 12.02.2016 (Bodenrichtwertsitzung)

Titelfoto: Fernuniversität Hagen (Quelle: Gutachterausschuss Hagen)

Fotos: Geschäftsstelle Gutachterausschuss, ansonsten Quellenangabe

Bezugsquelle: Kundenbüro Grunderwerb und Bauen

Telefon: (02331) 207 – 5693

Fax: (02331) 207 – 2482

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

email: [geodaten@stadt-hagen.de](mailto:geodaten@stadt-hagen.de)

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

Quellenvermerk © 2016

Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2016,

Lizenz: dl-de/by-2-0 (einsehbar unter [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

Download Grundstücksmarktbericht unter : [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

ISSN 1868 – 4572 (Druckausgabe) 28,00 € (Zeitgebühr)  
ISSN 1868 – 4580 (Internetausgabe) kostenfrei

**Geschäftsstelle  
Hagen**

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

Geschäftsführer: Dirk Weißgerber, Zimmer C.105

Telefon: 02331 / 207 - 2660, 3033 oder 3416

Telefax: 02331 / 207 - 2462, 2482

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

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

[www.gutachterausschuss.hagen.de](http://www.gutachterausschuss.hagen.de)

**OGA NRW**

**Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW**

Cecilienallee 2, 40474 Düsseldorf

Telefon: 0211 / 475 – 2640

Telefax: 0211 / 475 – 2900

E-Mail: [oga@brd.nrw.de](mailto:oga@brd.nrw.de)

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktes .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes .....</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>Gutachterausschüsse und der Obere Gutachterausschuss .....</b>	<b>6</b>
3.1	Gutachterausschüsse .....	6
3.2	Der Obere Gutachterausschuss .....	7
<b>4.</b>	<b>Grundstücksmarkt des Jahres 2015 .....</b>	<b>8</b>
4.1	Anzahl der Kauffälle .....	8
4.2	Geldumsatz .....	9
<b>5.</b>	<b>Unbebaute Grundstücke .....</b>	<b>10</b>
5.1	Geld- und Flächenumsatz .....	10
5.2	Individueller Wohnungsbau .....	11
5.3	Geschosswohnungsbau .....	12
5.4	Gewerbliche Bauflächen .....	12
5.4.1	Gewerbe und Industrieflächen .....	13
5.4.2	Gewerbe / Handel – „Tertiäre Nutzung“ .....	13
5.5	Land- und forstwirtschaftliche Flächen .....	14
5.5.1	Forstwirtschaftliche Flächen .....	14
5.5.2	Landwirtschaftliche Flächen .....	15
5.5.3	„Besondere land- u. forstwirtschaftliche Flächen“ .....	17
5.6	Bauerwartungsland und Rohbauland (§ 5 ImmoWertV) .....	18
5.7	Kosten der Baulandaufschließung - Erschließung .....	18
5.8	Erbbaurecht .....	19
<b>6.</b>	<b>Bebaute Grundstücke .....</b>	<b>21</b>
6.1	Geldumsatz und Anzahl der Kaufverträge .....	21
6.2	Ein- und Zweifamilienhäuser .....	21
6.2.1	Geldumsatz .....	21
6.2.2	Durchschnittspreise – Modellerläuterung .....	22
6.2.3	Einfamilienhäuser als Reihenmittelhäuser .....	23
6.2.4	Einfamilienhäuser als Reihenendhäuser / Doppelhaushälften .....	24
6.2.5	Freistehende Einfamilienhäuser .....	24
6.2.6	Freistehende Zweifamilienhäuser .....	26
6.3	Dreifamilienhäuser .....	26
6.4	Mehrfamilienhäuser – Geldumsatz – Jahresrohertragsfaktor .....	28
6.5	Bürogebäude und Geschäftshäuser – Geldumsatz .....	28
6.6	Gewerbe- / Industriegebäude – Geldumsatz .....	28
<b>7.</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum .....</b>	<b>30</b>
7.1	Wohnungseigentum .....	30
7.1.1	Allgemeines – Geldumsatz - Teilmärkte .....	30
7.1.2	Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen .....	31
7.1.3	Umwandlungen von Eigentumswohnungen .....	33
7.1.4	Ersterwerb Neubau .....	33
7.2	Teileigentum .....	34
<b>8.</b>	<b>Übersicht Zonale Bodenrichtwerte .....</b>	<b>35</b>

<b>9.</b>	<b>Erforderliche Daten</b> .....	<b>38</b>
<b>9.1</b>	<b>Bodenpreisindexreihe</b> .....	<b>39</b>
<b>9.2</b>	<b>Umrechnungskoeffizienten</b> .....	<b>40</b>
9.2.1	Zonale Bodenrichtwerte .....	40
9.2.2	Korrekturfaktoren für Normalherstellungskosten.....	40
9.2.3	Alterswertminderung Sachwertobjekte.....	40
9.2.4	Bestimmung der wirtschaftl. Restnutzungsdauer modernisierter Gebäude.....	40
9.2.5	Umrechnungsfaktoren Immobilienrichtwerte Eigentumswohnungen .....	41
<b>9.3</b>	<b>Liegenschaftszinssätze</b> .....	<b>42</b>
9.3.1	Liegenschaftszinssätze nach dem Modell der AGVGA.NRW .....	42
9.3.2	Liegenschaftszinssätze für Ertragswertobjekte des Hagener Marktes .....	44
9.3.3	Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser des Hagener Marktes.....	45
9.3.4	Mehrfamilienhäuser mit Leerstandsproblematik .....	46
9.3.5	Bewirtschaftungskosten .....	47
9.3.5.1	Wohnobjekte (Stand 01.01.2014)	47
9.3.5.2	Garagen und Stellplätze (Stand 01.01.2014)	47
9.3.5.3	Gewerbeobjekte (Stand 01.01.2014)	48
<b>9.4</b>	<b>Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)</b> .....	<b>49</b>
<b>9.5</b>	<b>Sachwertfaktoren für Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäuser</b> .....	<b>55</b>
<b>9.6</b>	<b>Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte</b> .....	<b>58</b>
9.6.1	Modellerläuterungen Erbbaurecht .....	58
9.6.2	Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte – Doppelhaushälften, Reihenhäuser .....	60
9.6.3	Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte – freistehende Einfamilienhäuser .....	61
9.6.4	Beispiel mit Anwendung der finanzmath. Methode – Erbbaurecht Doppelhaushälfte .....	62
9.6.5	Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte – Ertragswertobjekte .....	62
<b>9.7</b>	<b>Marktanpassungsfaktoren für Erbbaugrundstücke</b> .....	<b>63</b>
<b>9.8</b>	<b>Rohertragsfaktoren</b> .....	<b>65</b>
9.8.1	Rohertragsfaktoren für Ertragswertobjekte .....	65
9.8.2	Rohertragsfaktoren für Eigentumswohnungen.....	66
<b>10.</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b> .....	<b>67</b>
<b>10.1</b>	<b>Sozioökonomische Daten</b> .....	<b>67</b>
<b>10.2</b>	<b>Strukturdaten Bauen und Wohnen</b> .....	<b>68</b>
10.2.1	Flächennutzung .....	68
10.2.2	Baugenehmigungen / -fertigstellungen.....	68
10.2.3	Nebenkosten beim Immobilienerwerb .....	70
10.2.4	Zwangsversteigerungen in Hagen.....	71
<b>11.</b>	<b>Regionale Vergleiche</b> .....	<b>73</b>
<b>12.</b>	<b>Mieten</b> .....	<b>76</b>
<b>12.1</b>	<b>Mietspiegel 2015 für frei finanzierte Wohnungen</b> .....	<b>76</b>
<b>12.2</b>	<b>Mietrichtwertkarte 2006</b> .....	<b>77</b>
<b>12.3</b>	<b>Büromieten</b> .....	<b>77</b>
<b>12.4</b>	<b>Mieten für Ladenflächen</b> .....	<b>79</b>
12.4.1	Ladenmieten Hagener Innenstadt - Fußgängerzone .....	79
12.4.2	Ladenmieten - Randbereiche Hagener Innenstadt und Nebenzentren .....	80
<b>12.5</b>	<b>Mieten für Lager- und Fabrikationsräume</b> .....	<b>80</b>
<b>13.</b>	<b>Sonstige Angaben</b> .....	<b>81</b>
<b>13.1</b>	<b>Benachbarte Gutachterausschüsse</b> .....	<b>81</b>
<b>13.2</b>	<b>Fachinformationen bei der Stadt Hagen</b> .....	<b>81</b>
<b>13.3</b>	<b>Gerichte</b> .....	<b>81</b>
<b>13.4</b>	<b>Auszug aus der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung</b> .....	<b>82</b>
<b>13.5</b>	<b>Interessante Links und Abkürzungen</b> .....	<b>83</b>

# 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktes

## Umsätze Grundstücksverkehr im Geschäftsjahr (Dez. bis Nov.) (☞ [Kap. 4](#))

- Geldumsatz mit rd. 302 Mio. € ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen (2014 231 Mio. €)
- in 2015 wurden 1.374 Kaufverträge ausgewertet (2014 1.242 Kaufverträge)
- Die Grunderwerbsteuer wurde in NRW zum 01.01.2013 (3,5 → 5,0 %) und zum 01.01.2015 (5,0 → 6,5 %) erhöht. Dies führte zu deutlich erhöhten Grundstückskäufen in den Monaten November und Dezember vor den Erhöhungen (☞ [Kap. 4](#)).

## Unbebaute Grundstücke (☞ [Kap. 5](#))

- stagnierende bis leicht steigende Baulandpreise für Einfamilienhausgrundstücke
- Geld- und Flächenumsätze für Bauplätze für Eigenheimmaßnahmen und Geschosswohnungsbau in 2015 mit insgesamt 9,2 Mio. € und 5,3 ha liegen im Durchschnitt der letzten 10 Jahre
- Entwicklung weiterer Neubaugebiete mit insgesamt mehr als 50 Bauplätzen im Wesentlichen durch die Hagener Entwicklungsgesellschaft HEG (u.a. 2. Bauabschnitt Gräweken, Lennestraße, Vorhalle – Sporbecker Weg).
- einzelne Bauplätze in gewachsenen Wohngebieten nach Abriss der Altbebauung
- nur wenige Bauplätze für Geschosswohnungsbau (meist in der Hagener Innenstadt)
- stagnierende Preise für Gewerbegrundstücke (keine neuen Gewerbegebiete)
- steigende Preise für landwirtschaftliche Flächen (geringes Angebot, Käufe für Hochspannungstrasse in Garenfeld)

## Bebaute Grundstücke (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser) (☞ [Kap. 6.2](#))

- |                                 |      |                     |
|---------------------------------|------|---------------------|
| • Reihemittelhäuser             | i.M. | 150.000 – 255.000 € |
| • Doppelhaushälfte, Reihendhaus | i.M. | 175.000 – 260.000 € |
| • Einfamilienhäuser             | i.M. | 200.000 – 340.000 € |
| • Zweifamilienhäuser            | i.M. | 235.000 – 290.000 € |

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

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

- großes Wohnungsangebot im Stadtgebiet
- Die Rathaus-Galerie wurde Ende 2014 nach Baufertigstellung eröffnet. Danach wurde die Volme-Galerie in 2015 baulich umstrukturiert und ist fast fertiggestellt. In der Hagener Innenstadt (Fußgängerzone) sind kaum Leerstände gewerblicher Flächen (insbesondere Ladenflächen) vorhanden. Bei Läden in Stadtnebenzentren und Innenstadtrandlagen ist eine erschwerte Vermietbarkeit anzutreffen.
- Mietspiegel 2015 für frei finanzierte Wohnungen wurde zum 01.11.2015 neu veröffentlicht (gebührenfreier Download [www.gutachterausschuss.hagen.de](http://www.gutachterausschuss.hagen.de))
- Gewerbemietenübersicht wurde 2014 aktualisiert und im Grundstücksmarktbericht 2016 unverändert übernommen. Zukünftig ist ein neuer Gewerbemietenspiegel geplant (☞ [Kap. 12](#))  
Mietrichtwertkarte 2006 für Geschäftsraumieten in der Innenstadt Hagen weiterhin gültig (gebührenfreier Download [www.gutachterausschuss.hagen.de](http://www.gutachterausschuss.hagen.de))
- geringes Angebot an Mehrfamilien- und Geschäftshäusern in mittleren und guten Lagen
- Neubau überwiegend im altengerechten Wohnungsbau, kaum sozialer Wohnungsbau, vermehrter Auslauf der Sozialbindungen im älteren Wohnungsbestand

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

- Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke werden in 2016 überarbeitet. Im Grundstücksmarktbericht 2016 wurden diese unverändert übernommen.

**Wohnungseigentum** (☞ [Kap. 7](#))

- neue Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen veröffentlicht ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de))
- steigende Anzahl der Kauffälle und erhöhter Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr
- größter Teilmarkt „Weiterverkauf“ (rd. 30 Mio. €), wenig Umwandlungen, wenig Neubauten
- Preissteigerung Weiterverkauf rd. + 8 % (☞ [Kap. 9.4](#))
- Gebäudealter und Lage, sowie Wohnungsausstattung und Modernisierungsgrad bestimmen im Wesentlichen den Preis der Eigentumswohnung

**Größere Bauaktivitäten im Stadtgebiet 2014 bis 2016:**

- Hagener Innenstadt
  - Fertigstellung Rathaus-Galerie (Herbst 2014)
  - Umbau der Volme-Galerie weitestgehend fertig gestellt (Frühjahr 2016)
  - Bau der Bahnhofshinterfahung westlich des Bahnhofs (Rehstr. bis Eckeseyer Str.),
    1. Bauabschnitt Rehstraße bis Weidestraße fertiggestellt,
    2. Bauabschnitt begonnen, Altbebauung abgebrochen, Errichtung von Brückenbauwerken
- Gewerbegebiet Lennetal im Bereich Herbeck erschlossen und überwiegend bebaut weitere Flächen im Bereich Herbeck-Hammacher in Planung
- Gewerbegebiet Volmarsteiner Straße in 2015 abgeschlossen und überwiegend bebaut
- Neubaugebiete für Einfamilienwohnhäuser sind im Wesentlichen im Bereich Heugarten (Fley), Rissenkamp (Eppenhäusen), Krähnocken (Eilpe), Gräweken I (Garenfeld), Bolohstr. und Tondernsiedlung (Eppenhäusen) fast vollständig abgeschlossen und bebaut.
- Neue Bauflächen sind im Bereich Lennestr. (Halden), Sporbecker Weg (Vorhalle) und Berchum zu erwarten. (☞ [Kap. 5.2](#))
- Der Abbruch von nicht mehr zeitgemäßen (Miet-)Wohngebäuden wurde in den letzten 5 Jahren in folgenden Bereichen vollzogen: z.B. Louise-Märker-Str., Bülowstr., Winkelstück, Eugen-Richter-Str., Heidestr., Im Spieck. In 2015 wurden zahlreiche Wohneinheiten im Bereich Ischeland / Höing – Rheinstr./ Ahrstr. abgebrochen und derzeit durch zeitgemäßen Geschosswohnungsbau ersetzt.
- Entwicklung der Brandt-Brache (Konzeptionsphase)

**Neuigkeiten bei der Kaufpreisauswertung in der Geschäftsstelle**

- Veröffentlichung Immobilienrichtwertrechner (Excel) für Eigentumswohnungen (Weiterverkauf) (gebührenfreier Download [www.gutachterausschuss.hagen.de](http://www.gutachterausschuss.hagen.de)) (☞ [Kap. 9.4](#))  
Über den Preisindex für Eigentumswohnungen können mit dem Excel-Rechner zurückliegende Bewertungsstichtage berechnet werden.
- Veröffentlichung Bodenrichtwertrechner (Excel) für bebaute und unbebaute Grundstücke (gebührenfreier Download [www.gutachterausschuss.hagen.de](http://www.gutachterausschuss.hagen.de)) (☞ [Kap. 9.2](#))

**Neuigkeiten im Grundstücksmarktbericht 2015**

- Alle grundstücksrelevanten Informationen stehen unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) gebührenfrei zur Verfügung.

**Neuigkeiten zum Wertermittlungsrecht des Bundes**

- Letzte Änderung der Energieeinsparverordnung vom 24.10.2015
- Bekanntmachung der Ertragswertrichtlinie vom 4.12.2015
- Verwendung der tatsächlichen Wohnfläche bei Mieterhöhungsverlangen (geändert in 2015)

**Neuigkeiten zu Wertermittlungsgrundlagen in NRW**

- Leitfaden zur Entwicklung von Vergleichswerten (Stand Juni 2015) der AGVGA

## 2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Aufgabe des Grundstücksmarktberichtes ist es, die Umsatz- und Preisentwicklung und das Preisniveau auf dem Hagener Grundstücks- und Immobilienmarkt aus dem letzten Vertragsjahr (01.12.2014 – 30.11.2015) 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 3 bis 8 sowie 10 bis 13 einen Überblick über den Hagener Immobilienmarkt.

Der Grundstücksmarktbericht enthält Informationen über:

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

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

Das Kapitel 9 enthält zusätzlich folgende für die Wertermittlung erforderliche Daten mit Beschreibungen des jeweiligen Bewertungsmodells und richtet sich im Wesentlichen an Bewertungssachverständige:

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

## 3. Gutachterausschüsse und der Obere Gutachterausschuss

### 3.1 Gutachterausschüsse

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

Die Grundstücksbewertungen erfolgen auf der Grundlage des BauGB, der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), den jeweiligen Wertermittlungsrichtlinien in NRW und den Modellen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA.NRW).

**Gesetzliche Grundlagen** [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) (Rubrik Information – Rechtliche Grundlagen)

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

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

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

\*1) öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige der SIHK zu Hagen  
 \*2) öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige der Landwirtschaftskammer NRW  
 \*3) Immobiliengutachter HypZert (F)

**Geschäftsstelle**  
 (☞ [Kontaktdaten](#))

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

### 3.2 Der Obere Gutachterausschuss

**Informationen** [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) (Rubrik Information – Anschriften)  
**Geschäftsstelle** Bezirksregierung Düsseldorf (☞ [Kontaktdaten](#))

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

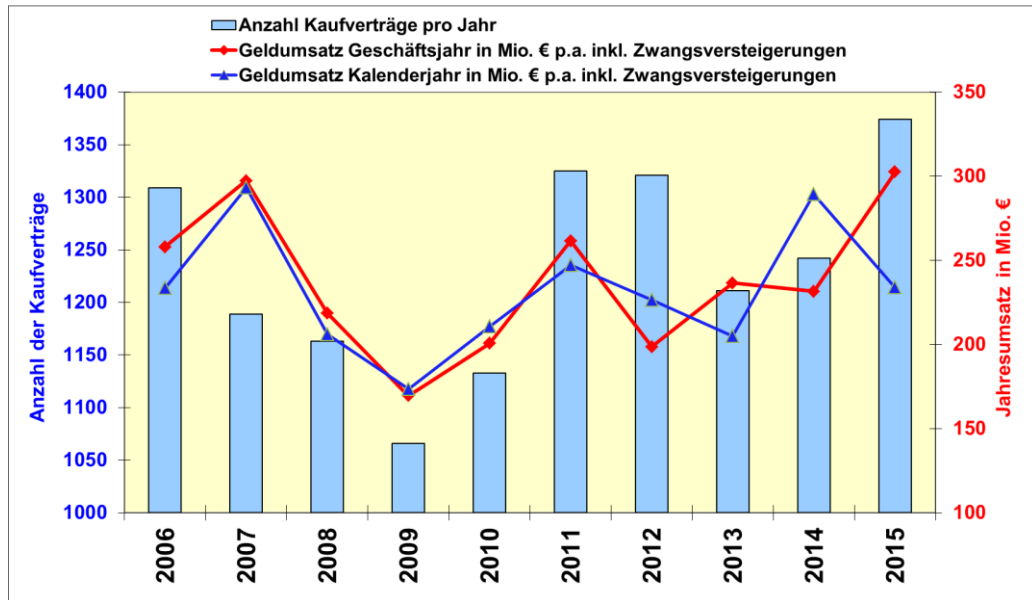




## 4. Grundstücksmarkt des Jahres 2015

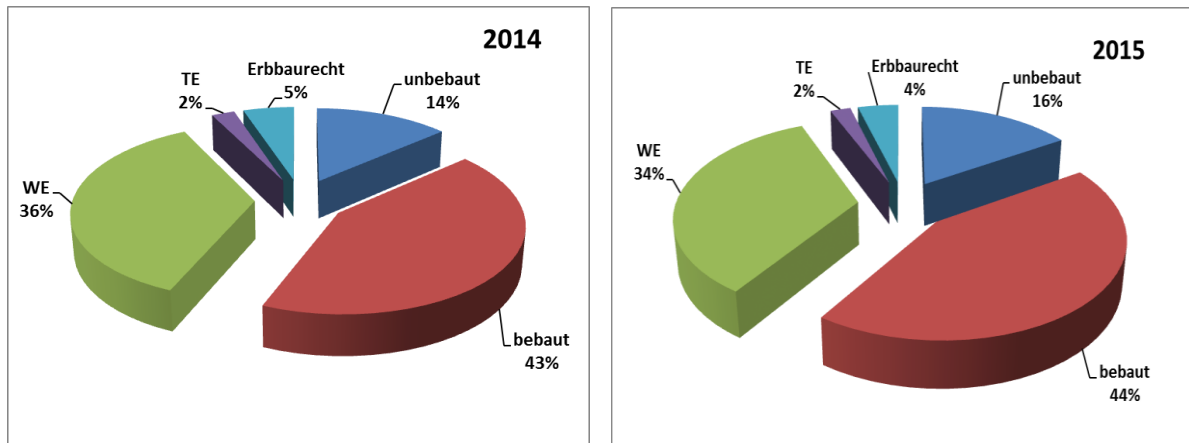
### 4.1 Anzahl der Kauffälle

Die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge (inkl. Zwangsversteigerungen) hat sich gegenüber 2014 erhöht und liegt mit **1.374 Kaufverträgen** über dem Mittel der letzten 10 Jahre (Ø jährl. rd. 1.233 Kaufverträge). Der Geldumsatz liegt mit **rd. 302,4 Mio. €** über dem des Vorjahres. Der Geldumsatz der letzten 10 Jahre betrug im Mittel 238 Mio. €. Die nachfolgenden Angaben und Grafiken beziehen sich immer auf das Geschäftsjahr (01.12. – 30.11.). Grunderwerbsteueranpassungen erfolgten zum 01.01.2013 (3,5 % auf 5,0 %) und zum 01.01.2015 (5,0 auf 6,5 %) mit Auswirkungen auf den Geldumsatz.



Vertragsjahr	Geschäftsjahr (01.12.14 - 30.11.15)		Kalenderjahr (01.01.15 - 31.12.15)	
	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz
2009	1.066	169,5 Mio.€	1.088	173,57 Mio.€
2010	1.133	200,6 Mio.€	1.147	210,60 Mio.€
2011	1.325	261,5 Mio.€	1.340	247,23 Mio.€
2012	1.321	198,6 Mio.€	1.325	226,39 Mio.€
2013	1.211	236,6 Mio.€	1.180	204,91 Mio.€
2014	1.242	231,6 Mio.€	1.360	289,27 Mio.€
<b>2015</b>	<b>1.374</b>	<b>302,4 Mio.€</b>	<b>1.178</b>	<b>233,88 Mio.€</b>

Die Anzahl der Kaufverträge verteilen sich im Geschäftsjahr auf folgende Teilmärkte:



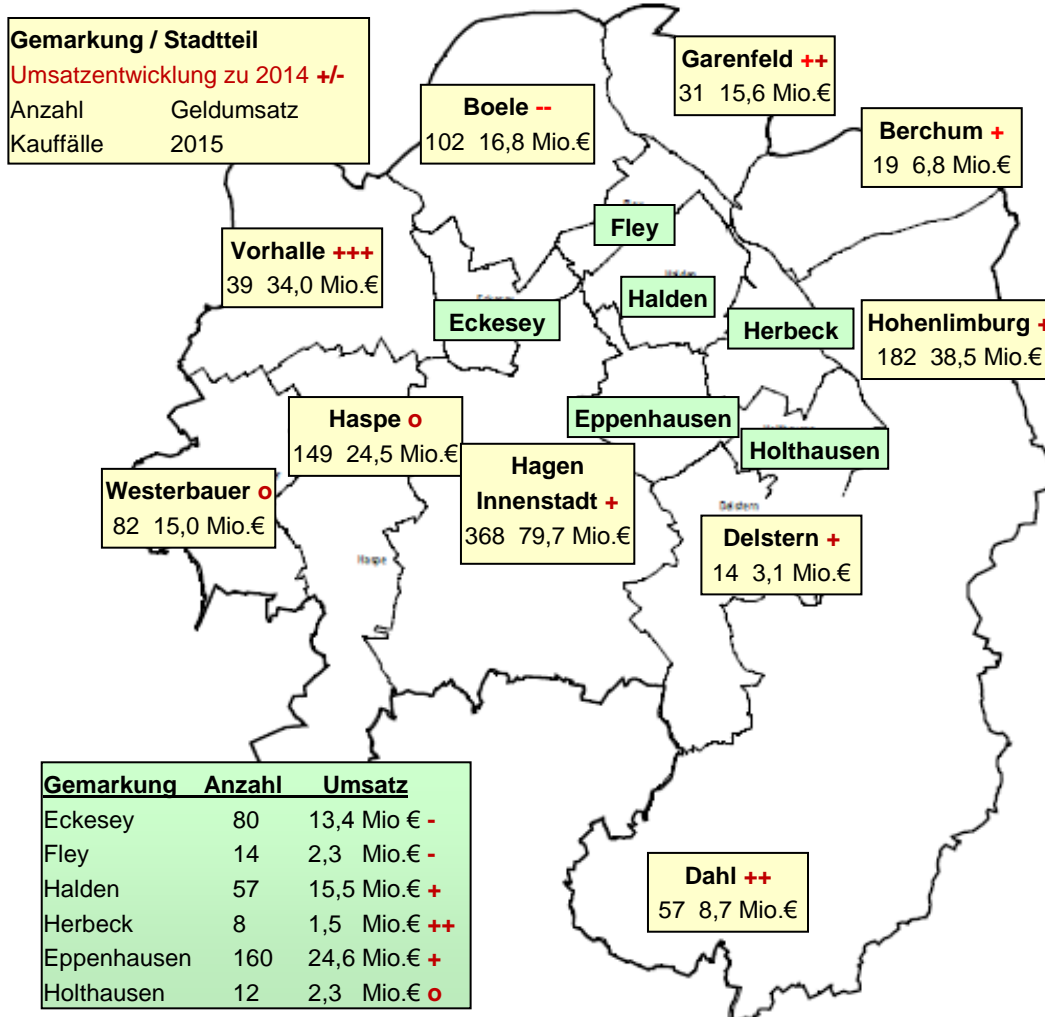
Die Verteilung der Kaufverträge auf die einzelnen Teilmärkte ist im Vergleich zum Vorjahr stabil.

4.2 Geldumsatz

Teilmarkt inkl. Zwangsversteigerungen	2015		2014	
	Anzahl	Umsatz Mio. €	Anzahl	Umsatz Mio. €
unbebaute Grundstücke	220	33,79	169	16,67
bebaute Grundstücke	596	217,29	530	167,78
Wohnungseigentum	471	39,79	450	38,95
Teileigentum	29	0,63	29	0,88
Erbaurecht	30	8,37	28	4,45
Wohnungserbaurecht	18	1,94	30	2,29
Teilerbaurecht	4	0,02	2	0,05
Erbaugrundstück	6	0,56	4	0,51
<b>insgesamt</b>	<b>1.374</b>	<b>302,39</b>	<b>1.242</b>	<b>231,58</b>

Besonderheiten gegenüber 2014:

- Umsatzsteigerungen bei den Teilmärkten „bebaute und unbebaute Grundstücke“,
- wieder mehr Bauplätze vermarktet (2015 72 Bpl., 2014 56 Bpl., 2013 80 Bpl.)
- weitere Rohbaulandflächen verfügbar (Baulandaufschließung in 2016 / 2017)
- deutliche Preissteigerungen bei Eigentumswohnungen, ähnlicher Umsatz

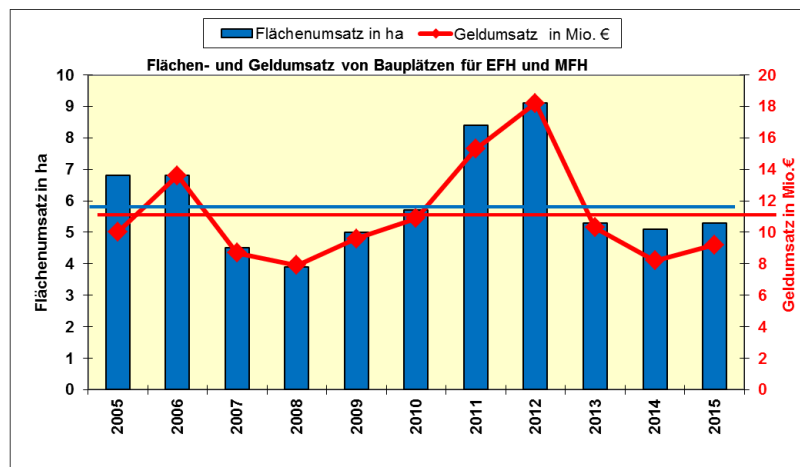


## 5. Unbebaute Grundstücke

### 5.1 Geld- und Flächenumsatz

Teilmarkt	Vertrags-jahr	Anzahl Kaufverträge	Umsatz in Mio. €	Fläche m <sup>2</sup>	Preisentwicklung
<b>individueller Wohnungsbau</b> (Eigenheimmaßnahme)	2011	127	12,21	72.556 m <sup>2</sup>	steigend
	2012	120	13,21	64.471 m <sup>2</sup>	
	2013	80	9,44	48.608 m <sup>2</sup>	
	2014	56	5,78	36.522 m <sup>2</sup>	
	<b>2015</b>	<b>72</b>	<b>7,60</b>	<b>37.630 m<sup>2</sup></b>	
<b>Geschosswohnungsbau</b> (Mietwhg., ETW)	2011	7	3,11	11.061 m <sup>2</sup>	insg. stagnierend, Innenstadtflächen steigend
	2012	18	4,98	26.462 m <sup>2</sup>	
	2013	7	0,83	4.341 m <sup>2</sup>	
	2014	13	2,39	14.932 m <sup>2</sup>	
	<b>2015</b>	<b>10</b>	<b>1,56</b>	<b>15.600 m<sup>2</sup></b>	
<b>gewerbliche Bauflächen</b> (Industrie und Gewerbe)	2011	12	4,85	107.795 m <sup>2</sup>	stagnierend leicht steigend
	2012	9	4,04	94.457 m <sup>2</sup>	
	2013	11	4,40	69.949 m <sup>2</sup>	
	2014	8	1,97	43.159 m <sup>2</sup>	
	<b>2015</b>	<b>16</b>	<b>8,55</b>	<b>133.523 m<sup>2</sup></b>	
<b>Gewerbe / Handel tertiäre Nutzung</b> (SB-Märkte u.a. > 800 m <sup>2</sup> Nutzfläche)	2011	4	3,75	11.797 m <sup>2</sup>	(geringe Anzahl, Abhängigkeit vom Baurecht)
	2011	9	28,80	Innenstadt	
	2012	4	1,56	18.412 m <sup>2</sup>	
	2013	4	3,08	28.324 m <sup>2</sup>	
	2014	0	0,00	0 m <sup>2</sup>	
<b>2015</b>	<b>5</b>	<b>3,30</b>	<b>14.419 m<sup>2</sup></b>		
<b>Rohbauland</b>	2011	14	3,67	36.841 m <sup>2</sup>	stagnierend leicht steigend
	2012	4	0,86	10.811 m <sup>2</sup>	
	2013	4	2,37	39.854 m <sup>2</sup>	
	2014	7	1,42	16.459 m <sup>2</sup>	
	<b>2015</b>	<b>6</b>	<b>1,93</b>	<b>19.928 m<sup>2</sup></b>	
<b>Bauerwartungsland</b>	2011	1	0,19	78.432 m <sup>2</sup>	stagnierend
	2012	1	0,02	1.804 m <sup>2</sup>	
	2013	0	0,00	0 m <sup>2</sup>	
	2014	2	0,82	11.625 m <sup>2</sup>	
	<b>2015</b>	<b>1</b>	<b>0,30</b>	<b>17.861 m<sup>2</sup></b>	
<b>Begünstigtes Agrarland</b> (Gärten u.a.)	2011	29	0,57	77.794 m <sup>2</sup>	stagnierend
	2012	19	3,94	397.823 m <sup>2</sup>	
	2013	6	3,35	115.253 m <sup>2</sup>	
	2014	15	2,59	95.930 m <sup>2</sup>	
	<b>2015</b>	<b>15</b>	<b>4,54</b>	<b>230.182 m<sup>2</sup></b>	
<b>Forstflächen</b>	2011	19	0,31	307.337 m <sup>2</sup>	stagnierend
	2012	17	0,32	421.487 m <sup>2</sup>	
	2013	16	0,50	431.205 m <sup>2</sup>	
	2014	20	0,42	311.299 m <sup>2</sup>	
	<b>2015</b>	<b>18</b>	<b>0,53</b>	<b>423.362 m<sup>2</sup></b>	
<b>Weide- und Ackerflächen</b>	2011	4	0,76	35.959 m <sup>2</sup>	steigend
	2012	7	0,24	163.648 m <sup>2</sup>	
	2013	8	0,18	107.791 m <sup>2</sup>	
	2014	8	0,22	70.381 m <sup>2</sup>	
	<b>2015</b>	<b>11</b>	<b>0,47</b>	<b>201.422 m<sup>2</sup></b>	
<b>Kaufverträge mit ungewöhnlichen, persönlichen Verhältnissen</b>	2011	42	4,60	Grundstückszukäufe (Garten, Straßenflächen u.ä.) mit geringen Flächen und Kaufpreisen. Häufig handelt es sich um Arrondierungsflächen oder um Rechtsgeschäfte unter Verwandten, die für die weitere Auswertung nicht geeignet sind.	
	2012	45	1,82		
	2013	37	1,40		
	2014	40	1,06		
	<b>2015</b>	<b>60</b>	<b>3,20</b>		
<b>alle unbebauten Grundstücke insg.</b> (ohne Zwangsversteigerungen)	2011	268	62,82	1.094.000 m <sup>2</sup>	
	2012	244	31,00		
	2013	173	25,55		
	2014	169	16,67		
	<b>2015</b>	<b>220</b>	<b>33,79</b>		<b>2.269.658 m<sup>2</sup></b>

Die Geld- und Flächenumsätze für Bauplätze (Eigenheimmaßnahmen und Geschosswohnungsbau) liegen in 2015 mit insgesamt 9,2 Mio. € und 5,3 ha weiterhin unter dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre (11,2 Mio. €, 5,9 ha, siehe blaue und rote Linie). Im Zentrum der Hagerer Innenstadt wurden 2011 zusätzlich rd. 28,8 Mio. € mit einer Fläche von rd. 1,4 ha für die Neubebauung der Rathaus-Galerie investiert. Diese Besonderheit bleibt in der Grafik des langjährigen Vergleichs unberücksichtigt.



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

**Bodenpreisindex (2010=100)**

Die einzelnen Bodenpreisindexwerte werden für jeden Kauffall berechnet (überwiegend Bauplätze für Ein- und Zweifamilienhäuser). Hierbei wird das Verhältnis des einzelnen Kauffalles (relativer normierter Bodenwert Kaufgrundstück) zu dem zonalen Bodenrichtwert der zugehörigen Bodenrichtwertzone des Basisjahres 2010 ermittelt. Die Bodenpreise sind **seit 2010 um rd. + 6 %** gestiegen und gegenüber dem Vorjahr ebenfalls gestiegen (☞ [Kap. 9.1](#)).

**Erschließungsbeitragszustand**

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

**5.2 Individueller Wohnungsbau**

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

Je nach Lage und Nutzung kostet ein Bauplatz (rd. 300 bis 500 m<sup>2</sup> Bauplatzfläche) für ein(e):

- Reihenmittelhaus 45.000 bis 80.000 €
- Doppelhaushälfte/Reihenendhaus 65.000 bis 95.000 €
- freistehendes Einfamilienhaus 70.000 bis 160.000 €



**Bodenwert inkl. Erschließung i.M. rd. 210 €/m<sup>2</sup>**

Neubaugebiete:

mittlere Wohnlage	190 und 260 €/m <sup>2</sup>
gute Wohnlage	260 bis 350 €/m <sup>2</sup>

Neubaugelbiete mit noch freien Grundstücken liegen im Bereich: ([www.heg-hagen.de](http://www.heg-hagen.de))

- Rissenkamp (Eppenhausen – Stadtmitte),
- Südhofstraße (Boele),
- Harkortstraße (Quambusch),
- Rolandstraße (Haspe),
- Krähnockenstraße (Eilpe),
- Lennestraße (Halden),
- Tondernsiedlung (Eppenhausen),
- Gräwecken II (Garenfeld) und
- Sporbecker Weg (Vorhalle - Steinbruch).



Neubaugelbiet Hagen-Halden Lennestraße Foto: 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



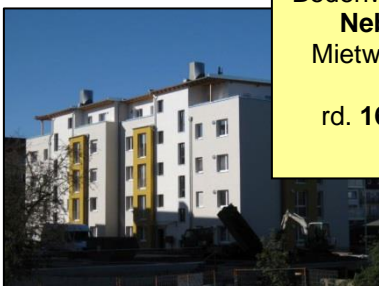
Bodenwert i.M. **rd. 50 €/m<sup>2</sup>** Fläche Hausgrundstück bis zu 1.000 m<sup>2</sup>, keine Flächenumrechnungsfaktoren vorhanden einheitlich für das gesamte Stadtgebiet  
Zusätzliche Flächen außerhalb des Hausgrundstücks sind je nach Entwicklungszustand (z.B. landw. Flächen) sachverständig zu bewerten.

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

### 5.3 Geschosswohnungsbau

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

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



Bodenwert inkl. Erschl.  
**Nebenzentren**  
Mietwohnbebauung  
  
rd. **160 - 240 €/m<sup>2</sup>**

Bodenwert inkl. Erschl.  
**Innenstadtbereich**  
Wohn- u. Geschäftshaus  
  
rd. **280 – 550 €/m<sup>2</sup>**



Quelle: [www.immowelt.de](http://www.immowelt.de)

## 5.4 Gewerbliche Bauflächen

### 5.4.1 Gewerbe und Industrieflächen

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

Neubaugebiete mit noch freien Gewerbegrundstücken liegen im Bereich (Bodenwerte 60 bis 65 €/m<sup>2</sup>):

- Große Brenne (Herbeck)

Die Gesamtfläche hat einen wesentlichen Einfluss auf den gewerblichen Bodenwert in €/m<sup>2</sup> (z.B. 30.000 m<sup>2</sup> mit rd. 45 €/m<sup>2</sup>, 15.000 m<sup>2</sup> mit rd. 55 €/m<sup>2</sup>, bis 7.500 m<sup>2</sup> mit rd. 65 €/m<sup>2</sup>).

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



Bodenwerte inkl. Erschließung

<b>Gewerbe</b>	rd. 30 - 65 €/m <sup>2</sup>	bis zu 5.000 m <sup>2</sup>
<b>Industrie</b>	rd. 30 - 45 €/m <sup>2</sup>	deutlich über 5.000 m <sup>2</sup>

### 5.4.2 Gewerbe / Handel – „Tertiäre Nutzung“

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

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

In 2014 wurden keine unbebauten Grundstücke für eine neue größere Handelsnutzung veräußert. In 2015 wurden 2 bebaute Grundstücke (Abbruch) für eine geplante Handelsfläche größer 800 m<sup>2</sup> Nutzfläche verkauft.



Bodenwerte inkl. Erschließung

**Nebenzentren / Lage an Bundesstraßen**  
z.B. großflächiger Einzelhandel, Autohäuser,  
Verbrauchermärkte, Büronutzung  
rd. 60 – 150 €/m<sup>2</sup>

**5.5 Land- und forstwirtschaftliche Flächen**

**5.5.1 Forstwirtschaftliche Flächen**

Im langjährigen Vergleich haben die Bodenpreise für bestockte Forstflächen bei jährlich geringem Umsatz überwiegend eine stagnierende Preisentwicklung. In den letzten Jahren ist ein vermehrter Umsatz mit einer leicht steigenden Preistendenz festzustellen. Bodenwerte von bestockten Forstflächen liegen i.M. bei **rd. 1,10 €/m<sup>2</sup>**.

Die Bodenwerte sind abhängig von:

- Wert, Güte und Alter der aufstehenden Bestockung  
Wert des Aufwuchs nach Forsteinrichtungswerk rd. 0,50 €/m<sup>2</sup>,
- Topographische Verhältnisse  
(Erreichbarkeit, Geländeneigung, Abtransport des Holzes),
- Größe der Waldflächen und
- ggf. besondere Umstände (z.B. Kyrill-Schäden aus 2007)

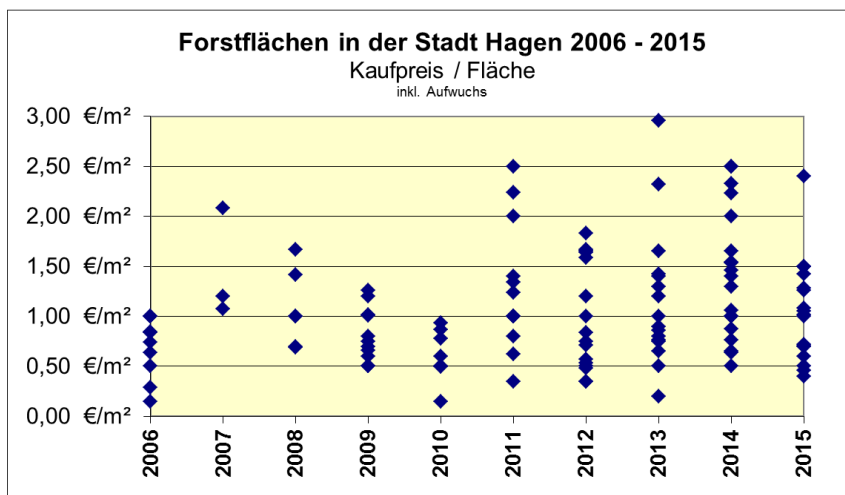


Zur Bodenwertableitung werden nur bestockte Flächen herangezogen. Aus Gesamtkaufpreis und Fläche wird ein durchschnittlicher Bodenwert pro m<sup>2</sup> Forstfläche ermittelt. Sonstige o.g. Einflussgrößen können nur durch Forstsachverständige beurteilt werden.

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.

Jahr	Kauffälle	jährlicher Geldumsatz	jährliche Gesamtfläche	Gesamtumsatz / Gesamtfläche
2010	7	1.226.220 €	144,4 ha	0,86 €/m <sup>2</sup>
2011	19	309.092 €	30,7 ha	1,00 €/m <sup>2</sup>
2012	17	322.037 €	42,1 ha	0,76 €/m <sup>2</sup>
2013	16	499.006 €	43,1 ha	1,16 €/m <sup>2</sup>
2014	20	423.709 €	31,2 ha	1,36 €/m <sup>2</sup>
2015	18	534.136 €	42,3 ha	1,26 €/m <sup>2</sup>

<b>Datenbereich Forstflächen</b>	Mittelwert	Stand.abw. Mittel
Mittelwert 121 Kaufpreise 2006 - 2015 (Min. 0,20, Max 3,00 €/m <sup>2</sup> )	<b>1,08 €/m<sup>2</sup></b>	+/- 0,05 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksflächen Min. 1.000 m <sup>2</sup> , Max. 16 ha, i.M. rd. 2,7 ha		
Mittelwert aus 95 Kaufpreisen 2008 - 2015 (nach Kyrill)	1,05 €/m <sup>2</sup>	+/- 0,05 €/m <sup>2</sup>
Mittelwert aus 16 Kaufpreisen 2015, i.M. rd. 2,4 ha	1,01 €/m <sup>2</sup>	+/- 0,13 €/m <sup>2</sup>
<b>→ zonale Bodenrichtwerte Forstflächen zum 01.01.2016</b>	<b>1,10 €/m<sup>2</sup></b>	Stadtgebiet



**5.5.2 Landwirtschaftliche Flächen**

Im Stadtgebiet Hagen werden landwirtschaftliche Flächen im Wesentlichen durch Nebenerwerbslandwirte bestellt. Grundstücksverkäufe finden häufig unter Nichtlandwirten statt. Vielfach sind landwirtschaftliche Flächen verpachtet. Gegenüber den Vorjahren sind wieder erhöhte Umsätze, steigende Bodenpreise und steigende Pachten zu verzeichnen. Bei der Auswertung werden keine Unterschiede zwischen Acker- oder Weideflächen vorgenommen. Bodenwerte für Unland / Wasserflächen betragen rd. 0,2 bis 1,0 €/m<sup>2</sup>

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.



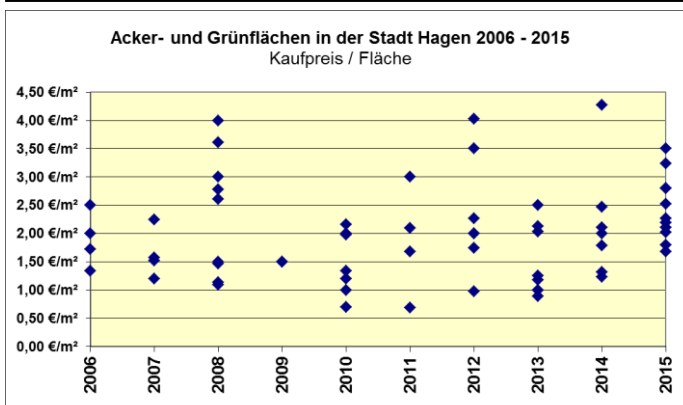
Die o.g. Abhängigkeiten können vom Gutachterausschuss nicht untersucht und quantifiziert werden. Aus dem Gesamtkaufpreis und der landw. Fläche wird ein durchschnittlicher Bodenwert ermittelt.

In der Stadt Hagen sind rd. 3.000 ha landw. Flächen vorhanden. In 2015 wurden hiervon rd. 20 ha veräußert (entspricht rd. 0,7 % der Gesamtfläche, Durchschnitt NRW liegt bei rd. 0,25 %). Für die meisten landw. Flächen bestehen Pachtverhältnisse.

Bei den nachfolgend genannten jährlichen Umsatzangaben wurde der jährliche Gesamtgeldumsatz durch die Gesamtfläche dividiert, um einen durchschnittlichen relativen Bodenwert zu erhalten. Dieser Bodenwert wird im Wesentlichen durch sehr große Flächen bestimmt und ist nicht mit dem Mittel der gezahlten Einzelkaufpreise vergleichbar. Die Grafik zeigt die Verteilung der Einzelkaufpreise ab 2006.

Jahr	Kauffälle	jährlicher Geldumsatz	jährliche Gesamtfläche	Gesamtumsatz / Gesamtfläche
2010	7	350.822 €	31,6 ha	1,11 €/m <sup>2</sup>
2011	4	76.122 €	3,6 ha	2,12 €/m <sup>2</sup>
2012	7	239.927 €	16,4 ha	1,47 €/m <sup>2</sup>
2013	8	183.149 €	10,8 ha	1,70 €/m <sup>2</sup>
2014	8	216.885 €	7,0 ha	3,08 €/m <sup>2</sup>
2015	11	468.384 €	20,1 ha	2,33 €/m <sup>2</sup>

Datenbereich landwirtschaftliche Flächen	Mittelwert	Stabw. Mittel
Mittelwert aus 64 Kaufpreisen 2006 - 2015 (Min. 0,70, Max 4,50 €/m <sup>2</sup> )	<b>2,05 €/m<sup>2</sup></b>	+/- 0,11 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksflächen Min. 1.400 m <sup>2</sup> , Max. 25 ha, i.M. rd. 2,2 ha		
Mittelwert aus 11 Kaufpreisen 2015, i.M. rd. 1,8 ha	2,45 €/m <sup>2</sup>	+/- 0,17 €/m <sup>2</sup>
→ <b>zonale Bodenrichtwerte landw. Flächen</b> zum 01.01.2016		
<b>Dahl – Rummenohl</b>	<b>1,70 €/m<sup>2</sup></b>	
<b>Garenfeld</b>	<b>3,00 €/m<sup>2</sup></b>	
<b>ansonsten im Stadtgebiet</b>	<b>2,30 €/m<sup>2</sup></b>	



Information über Pachten landwirtschaftl. Flächen sind erhältlich unter:

- [www.landwirtschaftskammer.de](http://www.landwirtschaftskammer.de)
- [www.pachtspiegel.de](http://www.pachtspiegel.de)
- [www.agrar.de](http://www.agrar.de)
- Bodenmarkt Sonderheft Nr. 7 Agrarmanager 2015 / 2016 [www.bodenmarkt.info/hefte-bodenmarkt](http://www.bodenmarkt.info/hefte-bodenmarkt)
- [www.destatis.de](http://www.destatis.de) Landesbetrieb IT NRW



Dem Gutachterausschuss liegen keine Pachtverträge vor. Hinsichtlich üblicher Pachten werden nachfolgend Auszüge aus der Fachzeitschrift Bodenmarkt – Heft Nr. 7 ([www.bodenmarkt.info](http://www.bodenmarkt.info)) mit Zustimmung des Herausgebers veröffentlicht, die auf Erhebungen des Statistischen Bundesamtes und der Agrarstrukturerhebung (ASE) von 2013 beruhen (nächste Erhebung 3/2016). Zwischen Acker- und Grünlandpachten, sowie zwischen Bestands- und Neupachten bestehen erhebliche Unterschiede. In den letzten Jahren ist sowohl bei den Bodenwerten als auch bei den Pachten ein Preisanstieg zu verzeichnen.

**Landwirtschaftliche Pachten für Nordrhein-Westfalen**

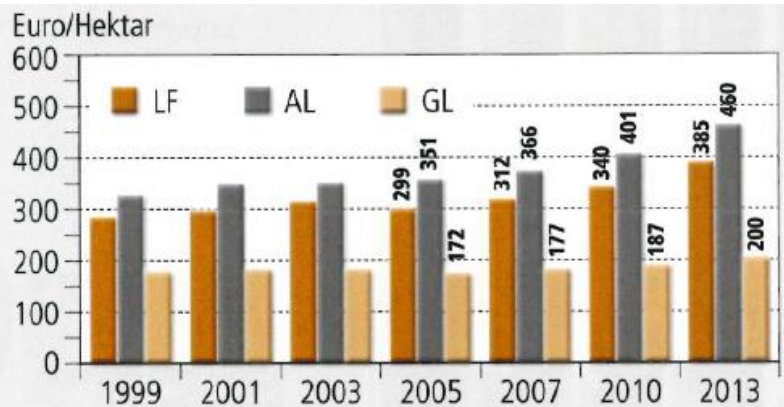
**Landwirtschaftliche Betriebe mit gepachteten Einzelgrundstücken der landwirtschaftlich genutzten Fläche 2013 nach Hauptnutzungsarten und Größenklassen der LF**

LF von ... bis ... Hektar	Betriebe mit Angabe des Jahrespachtentgeltes für					
	Landwirtschaftlich genutzte Fläche (LF) insgesamt		Ackerland (AL)		Dauergrünland (GL)	
	gepachtete LF ha	Pachtentgelt €/ha	gepachtetes AL ha	Pachtentgelt €/ha	gepachtetes GL ha	Pachtentgelt €/ha
< 5	800	900	200	854	.	246
5 – 10	7.600	330	3.100	392	3.800	208
10 – 20	24.300	318	12.000	405	10.200	206
20 – 50	107.700	384	70.100	466	31.200	198
50 – 100	206.700	391	136.400	469	56.000	210
100 – 200	154.800	388	103.000	450	39.000	213
200 – 500	42.100	416	30.000	456	5.900	170
500 – 1.000	6.500	330	3.800	494	.	.
> 1.000	2.700	.	200	256	2.500	.
<b>Insgesamt</b>	<b>553.200</b>	<b>385</b>	<b>358.800</b>	<b>460</b>	<b>151.100</b>	<b>200</b>

Quelle: Statistisches Bundesamt

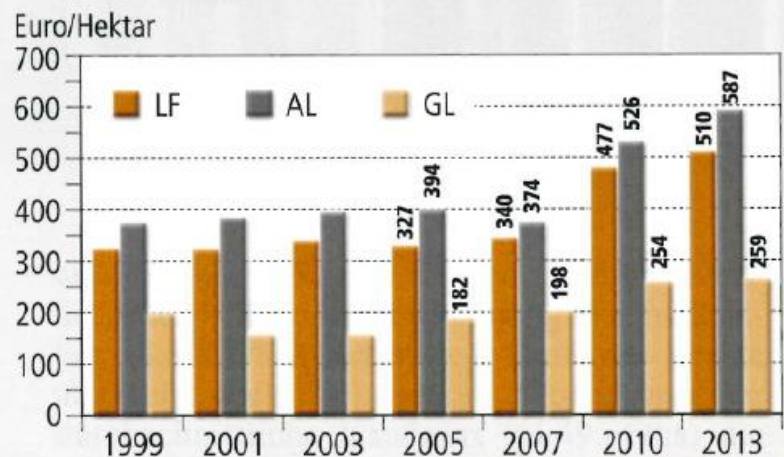
**Durchschnittliches Pachtentgelt für landwirtschaftlich genutzte Fläche (LF), Ackerland und Dauergrünland in Nordrhein-Westfalen**

Quelle: Statistisches Bundesamt



**Pachtentgelt für Neupachten in Nordrhein-Westfalen**

Quelle: Statistisches Bundesamt



5.5.3 „Besondere land- u. forstwirtschaftliche Flächen“

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

Die Bodenwerte sind abhängig von:

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



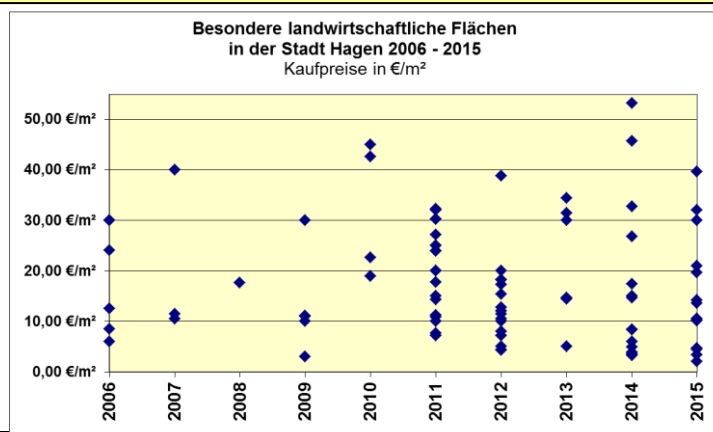
Weitere Informationen zu Besonderen landw. Flächen:

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

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 2006.

Jahr	Kauffälle	jährlicher Geldumsatz	jährliche Gesamtfläche	Gesamtumsatz / Gesamtfläche
2010	5	215.250 €	3,4 ha	6,35 €/m <sup>2</sup>
2011	29	574.325 €	7,8 ha	7,38 €/m <sup>2</sup>
2012	19	3.943.196 €	39,8 ha	9,90 €/m <sup>2</sup>
2013	6	3.353.853 €	11,5 ha	29,10 €/m <sup>2</sup>
2014	15	2.592.523 €	9,6 ha	27,00 €/m <sup>2</sup>
2015	15	4.545.537 €	23,0 ha	19,75 €/m <sup>2</sup>

Datenbereich Besondere landwirtschaftliche Flächen	Mittelwert	Stabw. Mittel
Mittelwert 90 Kaufpreise 2006 - 2015 (Min. 3,00, Max 53,00 €/m <sup>2</sup> ) Grundstücksflächen Min. 150 m <sup>2</sup> , Max. 27 ha, i.M. rd. 1,0 ha	17,64 €/m <sup>2</sup>	+/- 1,24 €/m <sup>2</sup>
Mittelwert 15 Kaufpreise 2015, i.M. rd. 1,5 ha	15,09 €/m <sup>2</sup>	+/- 2,92 €/m <sup>2</sup>
→ zonale Bodenrichtwerte Besondere landw. Flächen zum 01.01.2016 Kleingartenanlagen im Stadtgebiet	15,00 €/m <sup>2</sup>	



## 5.6 Bauerwartungsland und Rohbauland (§ 5 ImmoWertV)

**Bauerwartungsland** sind Flächen, die nach:

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

Bodenwerte für Bruttofläche

rd. **15 - 60 €/m<sup>2</sup>**

**2015** 1 KV 1,8 ha **i.M. 15 €/m<sup>2</sup>**

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

**Rohbauland** sind Flächen, die nach:

- den §§ 30, 33 und 34 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind,
- deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder
- die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Bodenwerte für Bruttofläche

rd. **50 - 150 €/m<sup>2</sup>**

**2015** 6 KV 2,0 ha **i.M. 93 €/m<sup>2</sup>**

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

Geld- und Flächenumsätze von Bauerwartungs- und Rohbauland siehe [Kapitel 5.1](#).

## 5.7 Kosten der Baulandaufschließung - Erschließung



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

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

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

Erschließungsbeiträge in Neubaugebieten:

**Wohnen** rd. **50 - 100 €/m<sup>2</sup>**

**i.M. rd. 80 €/m<sup>2</sup>**

**Gewerbe** rd. **10 - 20 €/m<sup>2</sup>**

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 €/m<sup>2</sup> des Baugrundstücks sachverständig zu berücksichtigen. Bei Gewerbegrundstücken kann ein Abschlag von bis zu rd. 5 €/m<sup>2</sup> vorgenommen werden.

Ist ein zukünftiger Ausbau sehr unwahrscheinlich, kann ggf. auf den Abschlag auch verzichtet werden.

Für Grundstücke im Außenbereich gilt Erschließungsbeitragsfreiheit (Erschließungsbeiträge müssen daher nicht berücksichtigt werden).

## 5.8 Erbbaurecht

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

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

Erbbaurechtstyp	Vertragsjahr	Anzahl	Geldumsatz Mio. €
<b>Erbbaurecht</b>	2011	22	4,17
	2012	24	4,78
	2013	11 + 1	4,64 + 19,7
	2014	28	4,45
	2015	30	8,37
<b>Wohnungs- erbbbaurecht <sup>*1)</sup></b>	2011	25	2,34
	2012	19	1,61
	2013	25	1,91
	2014	30	2,29
	2015	18	1,94
<b>Teilerbbaurecht <sup>*2)</sup></b>	2011	1	0,01
	2012	5	0,03
	2013	5	0,96
	2014	2	0,05
	2015	4	0,02

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

- **Verkauf des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks an Erbbaurechtsnehmer.**  
→ Erbbaurechtsnehmer kauft das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück. <sup>\*3)</sup>

Erbbaurechtstyp	Vertragsjahr	Anzahl	Geldumsatz Mio. €
<b>Erbbaurechts- grundstück</b>	2011	12	0,90
	2012	11	0,85
	2013	18	1,70
	2014	4	0,51
	2015	6	0,56

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.

<sup>\*1)</sup> Ein Wohnungserbbaurecht ist eine Eigentumswohnung, die sich auf einem Erbbaugrundstück befindet.

<sup>\*2)</sup> Teilerbbaurechte sind gewerbliche Einheiten (z.B. Laden, Büro, Garage u.a.), die auf einem Erbbaugrundstück liegen.

<sup>\*3)</sup> Der Verkauf von Erbbaurechtsgrundstücken an Dritte kommt in der Regel nicht vor.

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

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

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

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

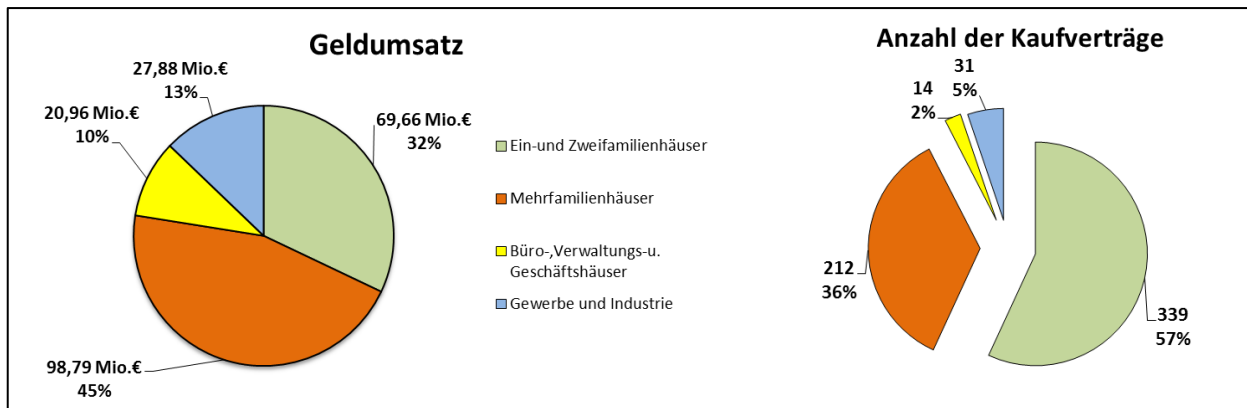
**Erbbauzinsen Wohngrundstücke bei Neubegründung  
zwischen rd. 5,00 – 7,00 €/m<sup>2</sup> p.a.**

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

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

## 6. Bebaute Grundstücke

### 6.1 Geldumsatz und Anzahl der Kaufverträge



Gebäudetyp	Vertragsjahr	Anzahl	Geldumsatz	Umsatzentwicklung seit 2006 = 100
alle bebauten Grundstücke in Form von: - EFH, 2 Fam. Häuser - Mehrfamilienhäuser - MFH mit Gewerbe - Gewerbeobjekte (inkl. Zwangsversteigerungen)	2006	517	170,6 Mio. €	100 %
	2007	554	220,0 Mio. €	129 % <sup>*1)</sup>
	2008	544	149,7 Mio. €	88 %
	2009	452	109,4 Mio. €	64 %
	2010	501	129,5 Mio. €	76 %
	2011	533	150,1 Mio. €	88 %
	2012	519	114,0 Mio. €	67 %
	2013	510	142,3 Mio. €	83 %
	2014	530	167,8 Mio. €	98 %
	2015	596	217,3 Mio. €	127 % <sup>*1)</sup>
im Mittel	2006 - 2015	526	157,1 Mio. €	

### 6.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

#### 6.2.1 Geldumsatz

In 2015 wurden 328 Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von rd. 66,57 Mio. €<sup>2)</sup> veräußert. In der nachfolgenden Tabelle werden aus dem Vertragsjahr 2015 für einzelne Gebäudetypen durchschnittliche Kaufpreise aus allen Kauffällen angegeben.

Gebäudetyp	Anzahl	Geldumsatz	Min. Q1	Max. Q2	Mittelwert / Median
Einfamilienhaus (EFH)					
- Reihenendhaus	43	8,43 Mio. €	157.000 €	226.000 €	196.000 €
- Reihemittelhaus	48	8,10 Mio. €	145.000 €	199.000 €	170.000 €
- Doppelhaushälfte	84	15,85 Mio. €	135.000 €	245.000 €	188.000 €
freistehendes EFH	85	18,58 Mio. €	150.000 €	285.000 €	210.000 €
freistehendes Zweifamilienhaus	34	7,34 Mio. €	143.000 €	267.000 €	220.000 €
Zweifamilienhaus als DHH	10	1,58 Mio. €	103.000 €	189.000 €	158.000 €
EFH mit Einliegerwhg.	19	4,87 Mio. €	154.000 €	307.000 €	250.000 €
Villen	5	1,81 Mio. €	368.000 €	400.000 €	380.000 €
Summe:	328	66,57 Mio. €			

<sup>\*1)</sup> In 2007 waren insbesondere in der Hagener Innenstadt große Objekte mit hohen Kaufpreisen vorhanden.

<sup>\*1)</sup> In 2015 wurden 4 große Immobilien im Gesamtwert von rd. 43 Mio. € veräußert, die in den 217,3 Mio. € enthalten sind.

<sup>\*2)</sup> ohne Zwangsversteigerungen

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

### 6.2.2 Durchschnittspreise – Modellerläuterung

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

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

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

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

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



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

- **Mittelwert in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (WF)**
- **Mittelwert in €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF)**  
(BGF = Summe aller Grundrissebenen inkl. Außenwände)

Mittelwert €/m<sup>2</sup> WF = Gebäudezeitwert / Bezugseinheit WF

Mittelwert €/m<sup>2</sup> BGF = Gebäudezeitwert / Bezugseinheit BGF

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

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

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

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

Für Neubauten ab 2013 liegen keine Kauffälle vor, da der Bauwillige den Bauplatz erwirbt und selbst baut (Vermarktung schlüsselfertiger Einfamilienhäuser über Bauträger ist nicht mehr vorhanden).

Der Gutachterausschuss hat für Ein- und Zweifamilienhäuser bisher noch keine Immobilienrichtwerte abgeleitet (für 2016 vorgesehen). Mit den nachfolgend genannten Durchschnittswerten in €/m<sup>2</sup> WF oder in €/m<sup>2</sup> BGF kann nur eine überschlägige Wertermittlung durchgeführt werden. Die Anwendung der Durchschnittswerte ersetzt kein Verkehrswertgutachten und berücksichtigt nicht die rechtlichen und tatsächlichen Besonderheiten des Einzelfalls.

	Durchschnittswert €/m <sup>2</sup> WF (oder €/m <sup>2</sup> BGF) x Wohnfläche WF (oder BGF)
+	Zeitwert Nebengebäude (z.B. Einzelgarage oder Stellplatz)
+	Zeitwert der Außenanlagen (z.B. Garten, rd. 3 bis 6 % des Gebäudezeitwerts)
=	<b>Gebäudezeitwert</b>
+	Bodenwert für das Gesamtgrundstück
=	<b>durchschnittlicher Preis für Ein- oder Zweifamilienhaus</b>

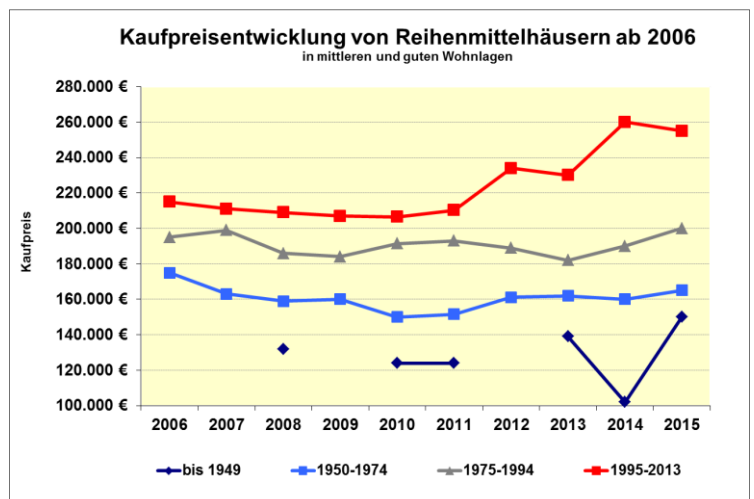
6.2.3 Einfamilienhäuser als Reihemittelhäuser

Durchschnittliche Größen für Reihemittelhäuser (mittlere und gute Wohnlage):

- Grundstücksflächen..... 200 – 350 m<sup>2</sup>, i.M. 275 m<sup>2</sup>
- Wohnflächen (WF)..... 100 – 150 m<sup>2</sup>, i.M. 125 m<sup>2</sup>
- Bruttogrundflächen (BGF) inkl. Keller..... 170 – 300 m<sup>2</sup>, i.M. 235 m<sup>2</sup>

Wertgrößen	Min.	Max.	Mittel	Stand.abw. Einzelwert
<b>Baujahr bis 1949</b> (3 Fälle) WF Ø 110 m <sup>2</sup> BGF Ø 180 m <sup>2</sup>				
Kaufpreis mit Bodenwert	135.000 €	175.000 €	<b>150.000 €</b>	53.400 €
Durchschnittswert WF	720 €/m <sup>2</sup>	920 €/m <sup>2</sup>	<b>(830 €/m<sup>2</sup>)</b>	250 €/m <sup>2</sup>
BGF	400 €/m <sup>2</sup>	530 €/m <sup>2</sup>	<b>(465 €/m<sup>2</sup>)</b>	160 €/m <sup>2</sup>
<b>Baujahr 1950 - 1974</b> (39 Fälle) WF Ø 115 m <sup>2</sup> BGF Ø 250 m <sup>2</sup>				
Kaufpreis mit Bodenwert	137.500 €	181.500 €	<b>165.000 €</b>	33.200 €
Durchschnittswert WF	740 €/m <sup>2</sup>	1.140 €/m <sup>2</sup>	<b>930 €/m<sup>2</sup></b>	330 €/m <sup>2</sup>
BGF	350 €/m <sup>2</sup>	550 €/m <sup>2</sup>	<b>440 €/m<sup>2</sup></b>	150 €/m <sup>2</sup>
<b>Baujahr 1975 - 1994</b> (17 Fälle) WF Ø 125 m <sup>2</sup> BGF Ø 270 m <sup>2</sup>				
Kaufpreis mit Bodenwert	188.000 €	215.500 €	<b>200.000 €</b>	27.000 €
Durchschnittswert WF	980 €/m <sup>2</sup>	1.270 €/m <sup>2</sup>	<b>1.160 €/m<sup>2</sup></b>	260 €/m <sup>2</sup>
BGF	530 €/m <sup>2</sup>	600 €/m <sup>2</sup>	<b>570 €/m<sup>2</sup></b>	75 €/m <sup>2</sup>
<b>Baujahr 1995 - 2013</b> (6 Fälle) WF Ø 140 m <sup>2</sup> BGF Ø 300 m <sup>2</sup>				
Kaufpreis mit Bodenwert	245.000 €	278.000 €	<b>255.000 €</b>	46.000 €
Durchschnittswert WF	1.200 €/m <sup>2</sup>	1.500 €/m <sup>2</sup>	<b>(1.370 €/m<sup>2</sup>)</b>	210 €/m <sup>2</sup>
BGF	525 €/m <sup>2</sup>	800 €/m <sup>2</sup>	<b>(690 €/m<sup>2</sup>)</b>	250 €/m <sup>2</sup>

Anwendungsbeispiel Reihemittelhaus :	Durchschnittswerte je Bezugseinheit	
	Wohnfläche WF	Bruttogrundfläche BGF
- Baujahr 1962 - vollständig unterkellert - DG ausgebaut - bebaute Fläche 6,5 m x 10 m - KG, EG, OG, DG je 65 m <sup>2</sup> → BGF = 4 x 65 m <sup>2</sup> = 260 m <sup>2</sup> - Wohnfläche WF = 130 m <sup>2</sup> - Grundstücksfläche = 280 m <sup>2</sup> - zonaler BRW 150 €/m <sup>2</sup> - Fertigbetongarage Zeitwert geschätzt 3.000 € - übliche Außenanlagen (3 – 6 % vom Gebäudezeitwert)	Berechnung Gebäudezeitwert 130 m <sup>2</sup> x <b>930 €/m<sup>2</sup> WF</b> = 120.900 € + 4 % Außenanlagen rd. 5.000 € + Zeitwert Nebengebäude 3.000 € Gebäudezeitwert = 128.900 € + Bodenwert 280 m <sup>2</sup> x 150 €/m <sup>2</sup> = 42.000 € Wert Reihemittelhaus 170.900 € rd. <b>171.000 €</b>	Berechnung Gebäudezeitwert 260 m <sup>2</sup> x <b>440 €/m<sup>2</sup> BGF</b> = 114.400 € + 4 % Außenanlagen rd. 5.000 € + Zeitwert Nebengebäude 3.000 € Gebäudezeitwert = 122.400 € + Bodenwert 280 m <sup>2</sup> x 150 €/m <sup>2</sup> = 42.000 € Wert Reihemittelhaus 164.400 € rd. <b>164.000 €</b>
	Durchschnittswerte des Beispiels liegen in der Nähe des mittleren Kaufpreises von rd. 165.000 €.	



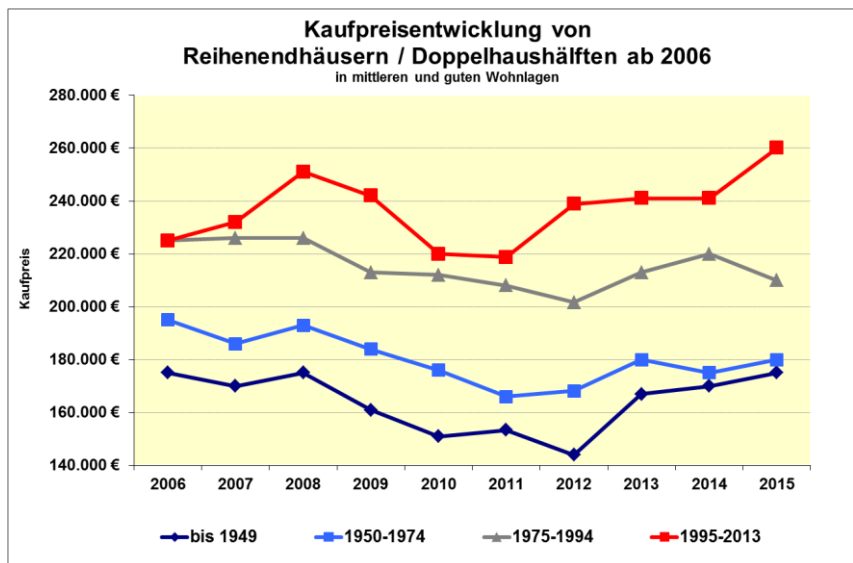


**6.2.4 Einfamilienhäuser als Reihenendhäuser / Doppelhaushälften**

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

- Grundstücksflächen..... 250 – 650 m<sup>2</sup>, i.M. 450 m<sup>2</sup>
- Wohnflächen (WF)..... 110 – 130 m<sup>2</sup>, i.M. 120 m<sup>2</sup>
- Bruttogrundflächen (BGF) inkl. Keller..... 230 – 250 m<sup>2</sup>, i.M. 240 m<sup>2</sup>

Wertgrößen	Min.	Max.	Mittel	Stand.abw. Einzelwert
<b>Baujahr bis 1949</b> (31 Fälle) WF Ø 130 m <sup>2</sup> BGF Ø 240 m <sup>2</sup>				
Kaufpreis mit Bodenwert	140.500 €	225.000 €	<b>175.000 €</b>	59.000 €
Durchschnittswert WF	450 €/m <sup>2</sup>	1.000 €/m <sup>2</sup>	<b>700 €/m<sup>2</sup></b>	520 €/m <sup>2</sup>
BGF	200 €/m <sup>2</sup>	500 €/m <sup>2</sup>	<b>340 €/m<sup>2</sup></b>	225 €/m <sup>2</sup>
<b>Baujahr 1950 - 1974</b> (58 Fälle) WF Ø 115 m <sup>2</sup> BGF Ø 245 m <sup>2</sup>				
Kaufpreis mit Bodenwert	149.000 €	210.000 €	<b>180.000 €</b>	49.700 €
Durchschnittswert WF	690 €/m <sup>2</sup>	1.100 €/m <sup>2</sup>	<b>900 €/m<sup>2</sup></b>	290 €/m <sup>2</sup>
BGF	300 €/m <sup>2</sup>	500 €/m <sup>2</sup>	<b>420 €/m<sup>2</sup></b>	145 €/m <sup>2</sup>
<b>Baujahr 1975 - 1994</b> (35 Fälle) WF Ø 130 m <sup>2</sup> BGF Ø 240 m <sup>2</sup>				
Kaufpreis mit Bodenwert	175.000 €	250.000 €	<b>210.000 €</b>	51.000 €
Durchschnittswert WF	960 €/m <sup>2</sup>	1.400 €/m <sup>2</sup>	<b>1.200 €/m<sup>2</sup></b>	390 €/m <sup>2</sup>
BGF	560 €/m <sup>2</sup>	800 €/m <sup>2</sup>	<b>660 €/m<sup>2</sup></b>	225 €/m <sup>2</sup>
<b>Baujahr 1995 - 2013</b> (17 Fälle) WF Ø 130 m <sup>2</sup> BGF Ø 240 m <sup>2</sup>				
Kaufpreis mit Bodenwert	240.000 €	276.000 €	<b>260.000 €</b>	41.800 €
Durchschnittswert WF	1.350 €/m <sup>2</sup>	1.600 €/m <sup>2</sup>	<b>1.455 €/m<sup>2</sup></b>	230 €/m <sup>2</sup>
BGF	680 €/m <sup>2</sup>	900 €/m <sup>2</sup>	<b>800 €/m<sup>2</sup></b>	170 €/m <sup>2</sup>

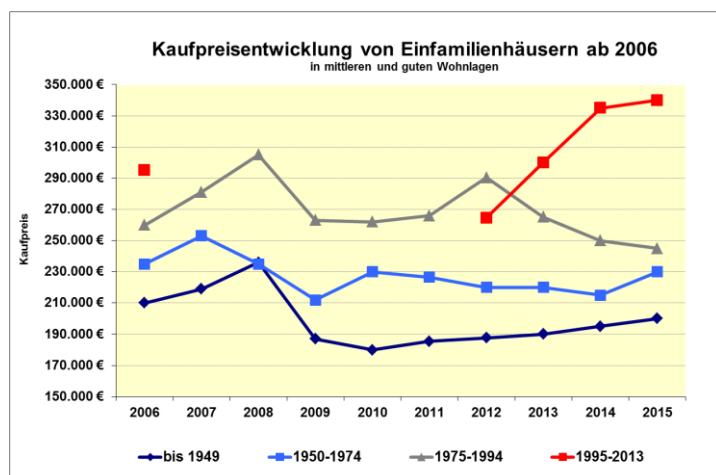


6.2.5 Freistehende Einfamilienhäuser

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

- Grundstücksflächen..... 400 – 900 m<sup>2</sup>, i.M. 650 m<sup>2</sup>
- Wohnflächen (WF)..... 130 – 180 m<sup>2</sup>, i.M. 155 m<sup>2</sup>
- Bruttogrundflächen (BGF) inkl. Keller..... 250 – 350 m<sup>2</sup>, i.M. 300 m<sup>2</sup>

Wertgrößen	Min.	Max.	Mittel	Stand.abw. Einzelwert
<b>Baujahr bis 1949</b> (21 Fälle) WF Ø 150 m <sup>2</sup> BGF Ø 280 m <sup>2</sup>				
Kaufpreis mit Bodenwert	152.000 €	265.000 €	<b>200.000 €</b>	74.000 €
Durchschnittswert WF	400 €/m <sup>2</sup>	870 €/m <sup>2</sup>	<b>680 €/m<sup>2</sup></b>	380 €/m <sup>2</sup>
BGF	190 €/m <sup>2</sup>	460 €/m <sup>2</sup>	<b>335 €/m<sup>2</sup></b>	180 €/m <sup>2</sup>
<b>Baujahr 1950 - 1974</b> (56 Fälle) WF Ø 140 m <sup>2</sup> BGF Ø 300 m <sup>2</sup>				
Kaufpreis mit Bodenwert	185.000 €	270.000 €	<b>230.000 €</b>	65.800 €
Durchschnittswert WF	600 €/m <sup>2</sup>	1.000 €/m <sup>2</sup>	<b>800 €/m<sup>2</sup></b>	350 €/m <sup>2</sup>
BGF	260 €/m <sup>2</sup>	450 €/m <sup>2</sup>	<b>350 €/m<sup>2</sup></b>	180 €/m <sup>2</sup>
<b>Baujahr 1975 - 1994</b> (6 Fälle) WF Ø 170 m <sup>2</sup> BGF Ø 350 m <sup>2</sup>				
Kaufpreis mit Bodenwert	139.000 €	385.000 €	<b>245.000 €</b>	143.000 €
Durchschnittswert WF	420 €/m <sup>2</sup>	1.140 €/m <sup>2</sup>	<b>860 €/m<sup>2</sup></b>	500 €/m <sup>2</sup>
BGF	220 €/m <sup>2</sup>	560 €/m <sup>2</sup>	<b>415 €/m<sup>2</sup></b>	200 €/m <sup>2</sup>
<b>Baujahr 1995 - 2013</b> (13 Fälle) WF Ø 150 m <sup>2</sup> BGF Ø 270 m <sup>2</sup>				
Kaufpreis mit Bodenwert	289.000 €	350.000 €	<b>340.000 €</b>	63.600 €
Durchschnittswert WF	1450 €/m <sup>2</sup>	1.900 €/m <sup>2</sup>	<b>1620 €/m<sup>2</sup></b>	330 €/m <sup>2</sup>
BGF	810 €/m <sup>2</sup>	980 €/m <sup>2</sup>	<b>900 €/m<sup>2</sup></b>	220 €/m <sup>2</sup>



**Hinweis zu großzügigen Einfamilienhäuser - Villen:**

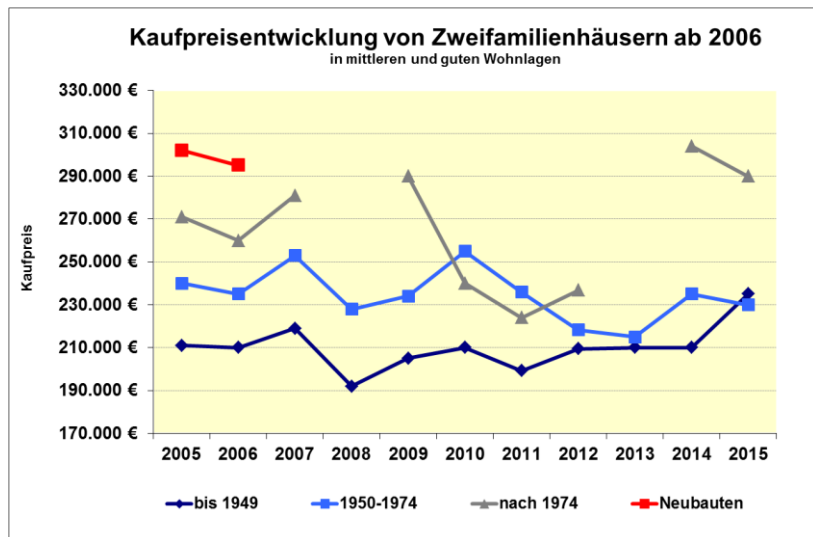
Die wenigen Kaufpreise (2013 bis 2015 insg. 9 Kaufverträge) für sehr großzügige Einfamilienhäuser bzw. Villen bewegen sich zwischen 310.000 € und 550.000 €, i.M. 400.000 €. Die Kaufobjekte sind sehr individuell (Lage, Grundstücksgröße, Ausstattung, Baujahr u.a.). Daher können hierzu keine allgemeinen Angaben gemacht werden.

**6.2.6 Freistehende Zweifamilienhäuser**

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

- Grundstücksflächen.....450 – 1.100 m<sup>2</sup>, i.M. 775 m<sup>2</sup>
- Wohnflächen (WF).....180 – 200 m<sup>2</sup>, i.M. 190 m<sup>2</sup>
- Bruttogrundflächen (BGF) inkl. Keller.....350 – 400 m<sup>2</sup>, i.M. 375 m<sup>2</sup>

Wertgrößen	Min.	Max.	Mittel	Stand.abw. Einzelwert
<b>Baujahr bis 1949 (14 Fälle)</b>	WF Ø 200 m <sup>2</sup>	BGF Ø 360 m <sup>2</sup>		
Kaufpreis mit Bodenwert	200.000 €	265.000 €	<b>235.000 €</b>	79.000 €
Durchschnittswert WF	520 €/m <sup>2</sup>	790 €/m <sup>2</sup>	<b>650 €/m<sup>2</sup></b>	200 €/m <sup>2</sup>
BGF	250 €/m <sup>2</sup>	370 €/m <sup>2</sup>	<b>300 €/m<sup>2</sup></b>	90 €/m <sup>2</sup>
<b>Baujahr 1950 - 1974 (28 Fälle)</b>	WF Ø 190 m <sup>2</sup>	BGF Ø 360 m <sup>2</sup>		
Kaufpreis mit Bodenwert	193.500 €	270.800 €	<b>230.000 €</b>	78.800 €
Durchschnittswert WF	410 €/m <sup>2</sup>	750 €/m <sup>2</sup>	<b>600 €/m<sup>2</sup></b>	290 €/m <sup>2</sup>
BGF	200 €/m <sup>2</sup>	380 €/m <sup>2</sup>	<b>290 €/m<sup>2</sup></b>	150 €/m <sup>2</sup>
<b>Baujahr 1975 - 1994 (19 Fälle)</b>	WF Ø 200 m <sup>2</sup>	BGF Ø 400 m <sup>2</sup>		
Kaufpreis mit Bodenwert	250.000 €	335.000 €	<b>290.000 €</b>	75.600 €
Durchschnittswert WF	810 €/m <sup>2</sup>	1.060 €/m <sup>2</sup>	<b>955 €/m<sup>2</sup></b>	230 €/m <sup>2</sup>
BGF	370 €/m <sup>2</sup>	560 €/m <sup>2</sup>	<b>470 €/m<sup>2</sup></b>	140 €/m <sup>2</sup>



### 6.3 Dreifamilienhäuser

Durchschnittliche Größen für Dreifamilienhäuser (mittlere und gute Wohnlage):

- Grundstücksflächen ..... 400 – 900 m<sup>2</sup>, i.M. 650 m<sup>2</sup>
- Wohnflächen (WF) ..... 240 – 270 m<sup>2</sup>, i.M. 255 m<sup>2</sup>
- Bruttogrundflächen (BGF) inkl. Keller ..... 450 – 500 m<sup>2</sup>, i.M. 475 m<sup>2</sup>

Wertgrößen	Min.	Max.	Mittel	Stand.abw. Einzelwert
<b>Baujahr bis 1949 (16 Fälle)</b> WF Ø 260 m <sup>2</sup> BGF Ø 500 m <sup>2</sup>				
Kaufpreis mit Bodenwert	167.500 €	247.500 €	<b>210.000 €</b>	70.100 €
Durchschnittswert WF	280 €/m <sup>2</sup>	530 €/m <sup>2</sup>	<b>410 €/m<sup>2</sup></b>	220 €/m <sup>2</sup>
BGF	140 €/m <sup>2</sup>	270 €/m <sup>2</sup>	<b>200 €/m<sup>2</sup></b>	110 €/m <sup>2</sup>
<b>Baujahr 1950 - 1974 (7 Fälle)</b> WF Ø 250 m <sup>2</sup> BGF Ø 460 m <sup>2</sup>				
Kaufpreis mit Bodenwert	207.500 €	295.000 €	<b>245.000 €</b>	100.600 €
Durchschnittswert WF	470 €/m <sup>2</sup>	630 €/m <sup>2</sup>	<b>540 €/m<sup>2</sup></b>	160 €/m <sup>2</sup>
BGF	250 €/m <sup>2</sup>	300 €/m <sup>2</sup>	<b>280 €/m<sup>2</sup></b>	100 €/m <sup>2</sup>



#### 6.4 Mehrfamilienhäuser – Geldumsatz – Jahresrohertragsfaktor

Gebäudetyp	Vertragsjahr	Anzahl	Geldumsatz Mio. € <sup>*1)</sup>	JRF <sup>*2)</sup>	Stand.abw. Einzelwert
Dreifamilienhäuser	2011	37	7,5	15,6	+ / - 3,9
	2012	30	6,4	16,3	+ / - 3,9
	2013	32	5,6	16,8	+ / - 4,2
	2014	17	4,2	15,9	+ / - 3,4
	2015	21	4,7	<b>15,0</b>	+ / - 3,7
Mehrfamilienhäuser gewerbl. Anteil < 20 % vom Rohertrag	2011	136	35,4	9,9	+ / - 4,0
	2012	109	25,9	10,7	+ / - 3,1
	2013	110	28,4	11,2	+ / - 3,3
	2014	158	52,8	10,5	+ / - 3,1
	2015	147	78,6	<b>9,9</b>	+ / - 2,7
Mehrfamilienhäuser gewerbl. Anteil > 20 % vom Rohertrag	2011	22	21,4	9,4	+ / - 2,7
	2012	14	3,5	9,2	+ / - 2,8
	2013	19	6,2	8,6	+ / - 2,2
	2014	16	6,5	9,0	+ / - 2,4
	2015	21	10,0	<b>8,7</b>	+ / - 2,4
Wert Renditeobjekt = Jahresrohertrag x Jahresrohertragsfaktor (JRF)					

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

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

#### 6.5 Bürogebäude und Geschäftshäuser – Geldumsatz

Gebäudetyp	Vertragsjahr	Anzahl	Geldumsatz Mio. € <sup>*1)</sup>
Bürogebäude, Geschäftshäuser gewerbl. Anteil > 50 % vom Rohertrag	2011	14	18,6
	2012 <sup>*2)</sup>	5	1,5
	2013	11	10,5
	2014	11	17,1
	2015	14	21,0

#### 6.6 Gewerbe- / Industriegebäude – Geldumsatz

Gebäudetyp	Vertragsjahr	Anzahl	Geldumsatz Mio. € <sup>*1)</sup>
Gewerbe- oder Industriegebäude	2011	30	29,5
	2012	29	14,4
	2013	29	31,8
	2014	28	29,4
	2015	24	25,0

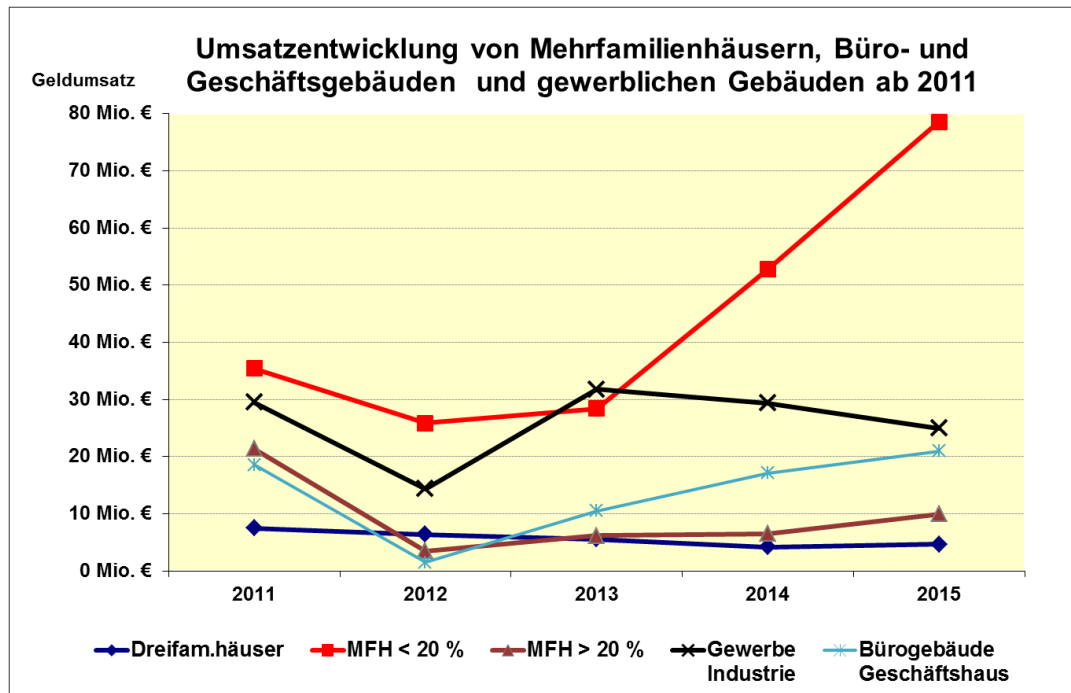
\*1) ohne Zwangsversteigerungen

\*2) gilt nicht für Mehrfamilienhäuser im Sozialen Wohnungsbau

\*1) ohne Zwangsversteigerungen

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

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



## 7. Wohnungs- und Teileigentum

### 7.1 Wohnungseigentum

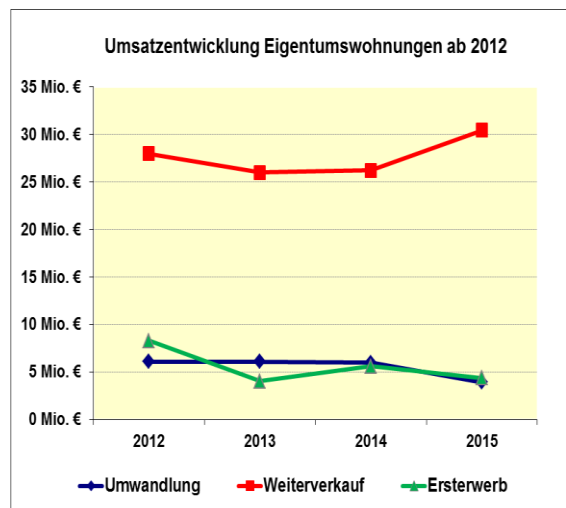
#### 7.1.1 Allgemeines – Geldumsatz - Teilmärkte

<b>Definition</b>	Sondernutzungsrecht an einer bestimmten Wohnung (beschrieben durch Nr. des Aufteilungsplanes, Grundriss und Miteigentumsanteil) nur für den Wohnungseigentümer (unter Ausschluss aller übrigen Wohnungseigentümer). Das Wohnungseigentum (WE) kann weitere Sondernutzungsrechte (z.B. an der Terrasse, dem Kellerraum oder einem Stellplatz) enthalten, die immer in Verbindung mit der Wohnung bestehen. Im allgemeinen Sprachgebrauch wird das Wohnungseigentum häufig als „ <b>Eigentumswohnung</b> “ (ETW) bezeichnet. Zum Wohnungseigentum gehört ein ideeller Miteigentumsanteil am Gesamtgrundstück der Wohnungseigentumsanlage, der örtlich jedoch nicht abgegrenzt wird. Das Wohnungseigentum ist veräußerbar, vererbbar und durch Finanzierungen beleihbar.
<b>Miteigentumsanteil</b>	Anteil am Gemeinschaftseigentum (i.d.R. im Verhältnis der Wohn-/ Nutzfläche, z.B. 115,2 / 1.000 und ggf. Maßstab für Betriebskosten, Hausgeld u.a.)
<b>Aufteilungserklärung</b>	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.
<b>Garage / Stellplatz</b>	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:

<b>Weiterverkauf</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- eine bereits im Wohnungseigentum ursprünglich errichtete Wohnung wird weiterverkauft oder</li> <li>- eine neue Eigentumswohnung wurde im Neubau erworben und wird nach einer Zeit weiterverkauft oder</li> <li>- eine Eigentumswohnung wurde im Zuge der Umwandlung (Mietwohnung in Wohnungseigentum gewandelt) erworben und wird später am Immobilienmarkt weiterverkauft.</li> </ul>
<b>Umwandlung</b>	Ein <u>bestehendes Mietwohngebäude wird in Wohnungseigentum aufgeteilt</u> 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.
<b>Ersterwerb</b>	Im Wohnungseigentum errichtete <u>Neubauwohnungen</u> , die als Eigentumswohnungen erstmals erworben und bezogen werden.

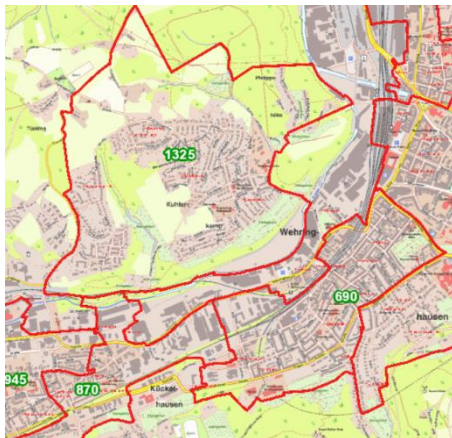
Teilmarkt ETW	Vertrags-jahr	Anzahl	Geldumsatz Mio. € <sup>*1)</sup>
Weiterverkauf	2012	353	27,97
	2013	303	26,01
	2014	323	26,23
	2015	386	30,45
Umwandlung	2012	56	6,10
	2013	53	6,11
	2014	63	5,98
	2015	36	3,93
Ersterwerb Neubau	2012	42	8,31
	2013	20	4,04
	2014	27	5,60
	2015	21	4,39



### 7.1.2 Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen

Der Teilmarkt Wohnungseigentum wird im Wesentlichen durch den Weiterverkauf älterer Eigentumswohnungen bestimmt (rd. 80 % des Gesamtumsatzes). Aus diesem dominierenden Teilmarkt des Wohnungseigentums hat der Gutachterausschuss aus den Vertragsjahren 2010 bis 2015 für das Stadtgebiet Hagen insgesamt 34 zonale Immobilienrichtwerte (zIRW) abgeleitet (s. Kap. 9.4).

Die nicht flächendeckenden Immobilienrichtwertzonen sind mit den dazugehörigen zIRW unter [www.boris.nrw.de](http://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. Durch Klick auf den zIRW werden die beschreibenden Merkmale bzw. die Einflusskriterien auf den zIRW dargestellt.



Detailinformationen

Allgemeine Fachinformationen anzeigen

IRW: Eigentumswohnungen    Weitere Produkte    Zuständigkeit

Örtliche Fachinformationen anzeigen

Lage und Wert	
Gemeinde	Hagen
Gemarkungsname	Haspe
Ortsteil	Kuhlerkamp
Name	Kuhlerkamp
Postleitzahl	58089
Gebietsgliederung	Stadt Hagen
Wohnlage	mittel
Immobilienrichtwertnummer	200024
Immobilienrichtwert	1325 €/m²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2012
Teilmarkt	Eigentumswohnungen
Objektgruppe	Weiterverkauf
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Baujahr	1988
Wohnfläche	80-99 m²
Ausstattungs-kategorie	mittel
Geschosslage	01
Ausbau behindertenzerecht	nein


Die wesentlichen Einflusskriterien auf den Kaufpreis sind:

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

\*1) ohne Zwangsversteigerungen

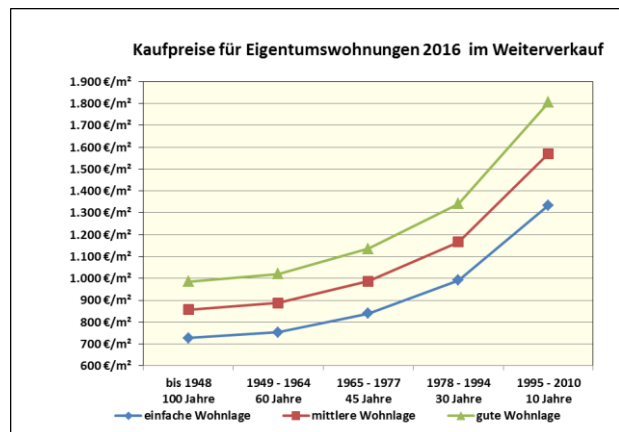


Excel – Immobilienwertrechner 2016

Kriterien der zu bewertende Eigentumswohnung :			zonaler Immobilienrichtwert ETW 2016 :		
Strasse, HsNr.	Musterstraße		106	Nr. Immobilienrichtwert ETW	
Aufteilungsplan Nr.	1		Ischeland Fleylviertel	Ortsteil	
Geschosslage	1. OG re		1.655,00 €/m²	zonaler Immobilienrichtwert 2016	(beinhaltet keine Garagen oder Stellplätze)
Wohnfläche	105,00 m²		01.01.2016	Ermittlungsstichtag	
Wertermittlungsstichtag	12.02.2016		1987	Baujahr	
(fiktives) Baujahr	01.06.1987	28,7 Jahre alt			
Bemerkungen	Text		 <a href="http://www.boris-nrw.de">www.boris-nrw.de</a>		
	<b>Merkmale Klasse</b>	<b>Koeffizient 1</b>	<b>Merkmale Klasse</b>	<b>Koeffizient 2</b>	<b>Faktor-K1/K2</b>
Gebäudealter	29 Jahre	1,20	29 Jahre	1,20	1,0000
Wohnlage	gut	1,20	gut	1,20	1,0000
Wohnfläche	80 - 99 m²	1,07	80 - 99 m²	1,07	1,0000
Anzahl WE im Haus	7 - 12 WE	1,00	7 - 12 WE	1,00	1,0000
Geschosslage	1. und 2. OG.	1,00	1. und 2. OG.	1,00	1,0000
Garage / Stellplatz	Garage / Stpl. vorhanden	1,00	Garage / Stpl. vorhanden	1,00	1,0000
Vermietungszustand	Eigennutzung	1,00	Eigennutzung	1,00	1,0000
Wohnungsausstattung	mittel	1,00	mittel	1,00	1,0000
Balkon / Terrasse o.ä.	Balkon	1,08	Balkon	1,08	1,0000
Modernisierung ab 45 J.	mittel	1,00	mittel	1,00	1,0000
Wertermittlungszeitraum	2016	1,081	KP bezogen auf Jahr 2016	1,081	1,0000
Sonstiges	Text	1,00			1,0000
<b>Vergleichswert aus Immobilienrichtwert</b>		<b>1.655,00 €/m²</b>	<b>zonaler Immobilienrichtwert (zIRW) x Faktoren</b>		
<b>Wert der Eigentumswohnung</b>		<b>173.775,00 €</b>	<b>Vergleichswert x Wohnfläche</b>		
zzgl. Zeitwert Garage oder Stellplatz (geschätzt)		12.000,00 €			
zzgl. Zeitwert Sondereigentum (sofern vorhanden)		- €			
<b>Wert insgesamt:</b>		<b>185.775,00 €</b>	Ermittlung anteilige Schäden am Gebäude:		
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b> (z. B. abzgl. Bauschäden)			Gesamtschaden am Haus 1.000,00 €		
Bauschäden/-mängel	Gemeinschaftseigentum	- 200,00 €	Miteigentumsanteil 200,00 / 1.000		
Bauschäden/-mängel	Sondereigentum	- 2.000,00 €			
Sonstiges	Text	- €			
<b>Wert der Eigentumswohnung:</b>		<b>183.575,00 €</b>			
<b>Modell</b>	Immobilienrichtwert gilt für:		Immobilienrichtwert gilt nicht für folgende Teilmärkte:		
	• Weiterverkauf (ursprünglich als Wohnungseigentumsanlage errichtet)		• Ersterwerb (Neubau bis 3 Jahre Gebäudealter)		
	• Weiterverkauf von ehemals umgewandelten Eigentumswohnungen		• Wohnungserbaurechte		
	• Preisverhältnisse sind bezogen auf Kaufpreise aus 2015/2016		• erstmalige Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen		
			• Wohnungseigentum in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern		

Die zIRW, das Bewertungsmodell, die Umrechnungskoeffizienten und die Anwendung des vom Gutachterausschuss erstellten Excel-Rechners werden im Kapitel 9.4 näher erläutert. Der Excel-Rechner zur Ermittlung eines Wertes einer individuellen Eigentumswohnung unter Berücksichtigung der wesentlichsten Einflussgrößen auf den Preis (Auswahlmenü) steht als gebührenfreier Download zur Verfügung unter: [www.gutachterausschuss.hagen.de](http://www.gutachterausschuss.hagen.de).

Mit Hilfe des Immobilienwertrechners wurden in Abhängigkeit der beiden größten Einflussgrößen auf den Preis (Gebäudealter, Wohnlage) folgende durchschnittliche Kaufpreise €/m² Wohnfläche ermittelt, die einer überschlägigen Wertermittlung für eine Eigentumswohnung dienen können.



Baualtersklasse Gebäudealter		bis 1948 100 Jahre	1949 - 1964 60 Jahre	1965 - 1977 45 Jahre	1978 - 1994 30 Jahre	1995 - 2010 10 Jahre
<b>Wohnlage</b>	<b>einfach</b>	730 €/m²	755 €/m²	840 €/m²	990 €/m²	1.330 €/m²
	<b>mittel</b>	860 €/m²	890 €/m²	990 €/m²	1.170 €/m²	1.570 €/m²
	Standabw. (Einzelwert)	+/- 70 €/m²	+/- 70 €/m²	+/- 105 €/m²	+/- 130 €/m²	+/- 150 €/m²
	Min.	700 €/m²	720 €/m²	790 €/m²	930 €/m²	1.300 €/m²
	Max.	1.000 €/m²	1.030 €/m²	1.390 €/m²	1.640 €/m²	1.800 €/m²
	<b>gut</b>	985 €/m²	1.020 €/m²	1.135 €/m²	1.340 €/m²	1.800 €/m²
<b>Modell</b>		46 – 79 m² Wohnfläche, 7 – 12 WE je Gebäude, 1. oder 2. OG., Eigennutzung, Balkon vorhanden, Garage / Stellplatz vorhanden, mittlere Ausstattung				

Abweichend von dieser Tabelle liegen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in der Zone Nr. 104 - Eckesey für Vorkriegs- und Wiederaufbauten (vor Baujahr 1970) durchschnittlich bei 420 bis 500 €/m² Wohnfläche.

### 7.1.3 Umwandlungen von Eigentumswohnungen

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

Baujahresklasse	Vertragsjahr	Anzahl	Kaufpreis €/m <sup>2</sup> WF <sup>*1)</sup>
bis 1947	2011	13	900 €/m <sup>2</sup>
	2012	3	(1.100 €/m <sup>2</sup> )
	2013	9	880 €/m <sup>2</sup>
	2014	12	1.060 €/m <sup>2</sup>
	<b>2015</b>	<b>2</b>	<b>(1.400 €/m<sup>2</sup>)</b>
1948 - 1959	2011	14	1.090 €/m <sup>2</sup>
	2012	15	1.200 €/m <sup>2</sup>
	2013	15	1.380 €/m <sup>2</sup>
	2014	13	1.280 €/m <sup>2</sup>
	<b>2015</b>	<b>9</b>	<b>1.200 €/m<sup>2</sup></b>
1960 - 1969	2011	5	965 €/m <sup>2</sup>
	2012	6	960 €/m <sup>2</sup>
	2013	14	1.080 €/m <sup>2</sup>
	2014	6	950 €/m <sup>2</sup>
	<b>2015</b>	<b>17</b>	<b>1.050 €/m<sup>2</sup></b>

(statistisch nicht gesichert)

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. Der durchschnittliche Kaufpreis einer Umwandlung liegt bei **rd. 1.080 €/m<sup>2</sup>** (Kaufpreise 2011 – 2015).

### 7.1.4 Ersterwerb Neubau

In Hagen wurden folgende Kaufpreise für neu errichtete Eigentumswohnungen erzielt:

Baujahres- klasse	Vertrags- jahr	Anzahl	Min.	Max.	Mittel
Neubau ETW Erstbezug	2012	33	1.600 €/m <sup>2</sup>	2.480 €/m <sup>2</sup>	2.120 €/m <sup>2</sup>
	2013	10	1.900 €/m <sup>2</sup>	2.490 €/m <sup>2</sup>	2.190 €/m <sup>2</sup>
	2014	23	1.600 €/m <sup>2</sup>	2.950 €/m <sup>2</sup>	2.300 €/m <sup>2</sup>
	<b>2015</b>	<b>18</b>	<b>1.470 €/m<sup>2</sup></b>	<b>2.800 €/m<sup>2</sup></b>	<b>2.280 €/m<sup>2</sup></b>

Alle Ersterwerbe verteilen sich 2015 nur auf 5 Bauprojekte. Neubauprojekte sind in den letzten Jahren nur in geringem Umfang durchgeführt worden.



Merkmale Neubauwohnungen:

- nur mittlere und sehr gute Wohnlagen
- Wohnfläche 70 bis 130 m<sup>2</sup>, i.M. rd. 100 m<sup>2</sup>
- Kaufpreise 135.000 bis 346.000 €, i.M. rd. 230.000 €
- zeitgemäße, meist höherwertige (barrierefreie) Ausstattung
- Aufzug (meist bis ins KG / Tiefgarage)

\*1) ohne Zwangsversteigerungen, nur Kaufverträge in mittlerer Wohnlage

## 7.2 Teileigentum

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

Teileigentum	Vertragsjahr	Anzahl	Geldumsatz <sup>*1)</sup>
gewerbl. Einheiten in Form von Büro, Laden, Lager usw.	2012	10	573.800 €
	2013 <sup>*2)</sup>	31	2.341.130 €
	2014	12	774.000 €
	<b>2015</b>	<b>9</b>	<b>379.100 €</b>
Garagen Stellplätze	2012	11	69.000 €
	2013	14	55.800 €
	2014	14	90.150 €
	<b>2015</b>	<b>16</b>	<b>153.250 €</b>

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

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

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

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

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

\*1) ohne Zwangsversteigerungen

\*2) Büroetagen, Arztpraxen

## 8. Übersicht Zonale Bodenrichtwerte

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

Definition	Der Bodenrichtwert ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m <sup>2</sup> ) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten wurden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Der Bodenrichtwert wird in einer Richtwertzone ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Der Bodenrichtwert bestimmt sich grundsätzlich danach, was auf dem Grundstück planungsrechtlich zulässig und realisierbar ist („wie unbebaut“).
gesetzl. Grundlage	§ 196 Baugesetzbuch (BauGB), § 11 Abs. 1 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW – GAVO NRW), Bodenrichtwerterlass NRW (BoRiWErl. NRW)
Ermittlungsstichtag	01.01.2016 (ab 01.01.2011 zonale BRW, zuvor gebietstypische BRW) jährliche Aktualisierung
Anzahl	895 zonale BRW im Stadtgebiet Hagen
Veröffentlichung	<a href="http://www.boris.nrw.de">www.boris.nrw.de</a> (zonale BRW 2010 bis 2016) BORIS steht für <b>B</b> oden <b>R</b> ichtwert- <b>I</b> nformations <b>S</b> ystem
Gebühr	Einsicht, mündl. Auskunft, Ausdruck Internet als PDF-Datei: gebührenfrei Ausdruck durch Geschäftsstelle: 28 € (1/2 Stunde)
<b>BRW-Datensatz</b>	<b>z.B. 210 €/m<sup>2</sup> B W I-II 0,7 30 m 700 m<sup>2</sup> 24</b>
Bodenrichtwertzahl	<b>210 €/m<sup>2</sup> Bodenwert</b>
Entwicklungszustand	<b>Baureifes Land (B)</b> , Rohbauland (R), Bauerwartungsland (E), land- und forstwirtschaftliche Flächen (LF), sonstige Flächen (SF)
Nutzungsart gem. BauNVO	<b>Wohnen (W)</b> , Mischgebiet (MI), Gewerbe / Industrie (G), Dorfgebiet (MD), Forst (F), Landwirtschaft (LW), Sondergebiete (SO, SE), Wohnen im Außenbereich (W mit Zusatz ASB)
Geschosszahl	<b>z.B. I bis II-geschossige Bauweise</b>
Maß der Nutzung	<b>wertrelevante Geschossflächenzahl</b> z.B. <b>wGFZ = 0,7</b> wGFZ = baurechtl. zulässige Geschossfläche / erforderl. Baulandfläche  <b>GFZ-Anpassung</b> über Umrechnungskoeffizienten siehe örtliche Fachinformation zum zBRW mit Beispiel unter <a href="http://www.boris.nrw.de">www.boris.nrw.de</a> .  Die erforderliche Baulandfläche bestimmt sich i.d.R. durch die Frontbreite und einer angegebene Baulandtiefe (hier z.B. <b>30 m</b> ). Ist keine Baulandtiefe angegeben, ist die erforderliche Gesamtfläche des Grundstücks zugrunde zu legen. Für <u>Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus</u> (W,MD) sind den zonalen Bodenrichtwerten als wertrelevante Größen die <b>wGFZ</b> (i.V. mit der Bauland- tiefe) und / oder die durchschnittliche <b>Bauplatzfläche</b> mitgegeben. Die da- zugehörigen Umrechnungskoeffizienten können den Tabellen der BRW- Legende entnommen werden. Bei Grundstücken, die vornehmlich dem <u>Geschosswohnungsbau</u> vorbehal- ten sind, ist idR. das Maß der baulichen Nutzung in Form der <b>wGFZ</b> 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 Bau- landtiefe 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 <b>700 m<sup>2</sup> Fläche</b> <b>Flächen-Anpassung</b> für Grundstücksgrößen ab 150 bis 1.300 m <sup>2</sup> über Umrechnungskoeffizienten (siehe örtliche Fachinformation zum zBRW mit Beispiel unter <a href="http://www.boris.nrw.de">www.boris.nrw.de</a> )
Grundstückstiefe Innenstadt Hagen Fußgängerzone nur Zonen 1 bis 19, 23 bis 25, 27, 28, 35 bis 37 und 51	Die Abgrenzung der Richtwertzonen erfolgte flurstücksscharf und nicht im parallelen Abstand zur Fußgängerzone. Um für ein Innenstadtgrundstück (innerhalb der Fußgängerzone) einen durchschnittlichen relativen zonalen Bodenrichtwert zu erhalten, ist der zonale Bodenrichtwert zunächst über C <sub>i</sub> -tylagewerte (abgeleitet aus der Passantenfrequenz) sachverständig einzuschätzen. Alle zonalen Bodenrichtwerte der Innenstadt sind auf eine wertrelevante <b>Grundstückstiefe von 20 m normiert</b> . Für abweichende Grundstückstiefen sind in der Legende Umrechnungsfaktoren angegeben. Die Mindestschaufensterbreite beträgt 6 m. Die Tabelle hat nur für den angegebenen Grundstückstiefen-Wertebereich (15 bis 80 m) Gültigkeit. Die Umrechnungskoeffizienten sind in den örtlichen Fachinformation zum zBRW unter <a href="http://www.boris.nrw.de">www.boris.nrw.de</a> veröffentlicht. Die Grundstücke außerhalb der Fußgängerzone befinden sich nach den Angaben im B-Plan überwiegend in einem MK-Gebiet mit einer GRZ von 1,0. Eine Grundstückstiefenabstellung ist hier nicht vorgesehen.
Lage(wert)	Punktzahl zur Einstufung der Wohnlage in Wohngebieten ist jedem zBRW als beschreibendes Kriterium beigelegt. Ferner ist die Wohnlagekarte unter <a href="http://www.gutachterausschuss.hagen.de">www.gutachterausschuss.hagen.de</a> veröffentlicht. : einfache Wohnlage (bis 15 Punkte) mittlere Wohnlage (16 – 22 Punkte) gute Wohnlage (23 – 25 Punkte) sehr gute Wohnlage (26 – 30 Punkte) Für Mischgebiete liegen keine Lagebeurteilung vor. Die Lagekriterien sind den örtlichen Fachinformation zum zBRW unter <a href="http://www.boris.nrw.de">www.boris.nrw.de</a> zu entnehmen.
Erschließungsbeitragszustand	zBRW beinhalten Erschließungsbeiträge nach BauGB (erschließungsbeitragsfrei) und sind kanalanschlussbeitragspflichtig nach KAG. <a href="#">siehe Kap. 5.7 Kosten der Baulandaufschließung</a>
Altlasten	Altlastenfreiheit wird unterstellt. Eventuelle Altlasten (sofern bekannt) sind bei den Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigen.
Topographie	Sofern für die Bodenrichtwertzone typisch, ist dies im zBRW berücksichtigt (z.B. Hanglage, Ausrichtung zur Himmelsrichtung).
Entwicklungsgebiet „Unteres Lennetal“	In dem Entwicklungsgebiet sind alle Bodenrichtwerte mit dem Zusatz „Entw.“ gekennzeichnet. Das Entwicklungsgebiet ist fast vollständig abgeschlossen. Die angegebenen Bodenrichtwerte sind i.d.R. als <b>entwicklungsbeeinflusste Endwerte (EB)</b> oder als entwicklungsunbeeinflusste Anfangswerte (EU, konjunkturrell fortgeschrieben, nur 3 zBRW in Herbeck mit den Nr. 1, 11 und 12) angegeben.
Bodenpreisindex 2010 = 100	2011 = 101,0 2012 = 102,5 2013 = 104,8 2014 = 101,9 2015 = 106,4 <a href="#">siehe Kap. 9.1 Bodenpreisindexreihe</a>
Hinweis	Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

## Bodenrichtwertübersicht 2016

Die Bodenrichtwertübersicht (gemäß § 13 GAVO) gibt einen groben Überblick über die zonalen Bodenwerte im Bereich der Stadt Hagen in Abhängigkeit von Lagequalität und einer möglichen baulichen Nutzung. Die Zahlen entstammen der Bodenrichtwertkarte 2016 zum Wertermittlungsstichtag **01.01.2016** und stellen wegen der sehr differenzierten Lageunterschiede nur grobe Orientierungswerte dar.

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

<sup>1</sup> In sehr guten Wohnlagen liegen die durchschnittlichen Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau bei rd. 300 €/m<sup>2</sup>.

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

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

<sup>4</sup> Bei Bodenwerten für öffentliche oder private Straßen- oder Wegeflächen kann i.d.R. von rd. 10 % des örtlichen zonalen Bodenrichtwertes ausgegangen werden. Bodenwerte für Verkehrsflächen betragen jedoch mindestens innerorts 17,00 €/m<sup>2</sup> und außerorts 1,00 €/m<sup>2</sup>.

## 9. Erforderliche Daten

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

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

### Modellkonformität beachten !

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

### Änderungen der Modelle zum Vorjahr

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

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



#### Standardmodelle der AGVGA.NRW

Standardmodelle der AGVGA.NRW (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der G


Inhalt:

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

#### Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren in NRW

	Größe	Datei
Modellbeschreibung mit Anlagen, Stand 06/2015	(1 MB)	
Berechnung der NHK 2010 und der Alterswertminderung (Eine Gewährleistung wird nicht übernommen)	(429 KB)	

#### Historisches Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren in NRW

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

### 9.1 Bodenpreisindexreihe

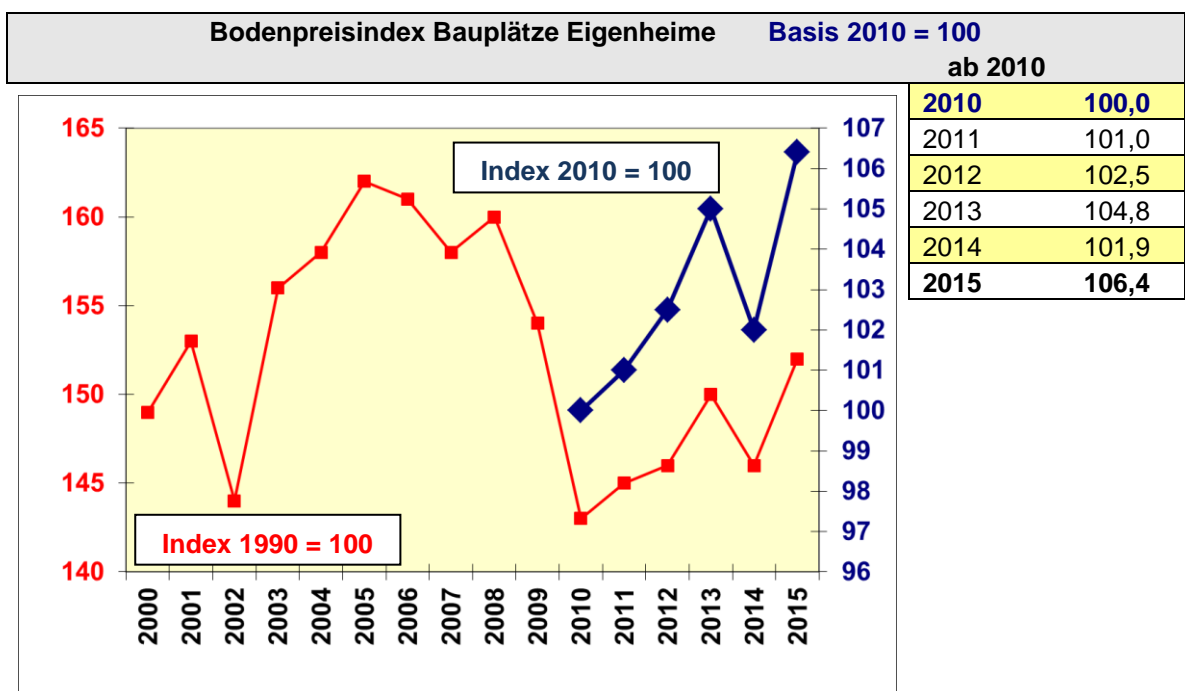
Aus den Kaufpreisen der Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau (Eigenheimmaßnahmen) wird ein Bodenpreisindex für das gesamte Stadtgebiet Hagen abgeleitet.

**Modellbeschreibung**

Der für einen Bauplatz tatsächlich gezahlte Kaufpreis in €/m<sup>2</sup> wird auf das Bodenrichtwertgrundstück abgestellt, um den gezahlten Kaufpreis mit den Bodenrichtwerten vergleichbar zu machen. Hierzu werden folgende Normierungen durchgeführt:

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

Bodenpreisindex Bauplätze Eigenheime				Basis 1990 = 100			
1980 – 1989		1990 – 1999		2000 – 2009		ab 2010	
1980	81	1990	100	2000	149	2010	143
1981	96	1991	107	2001	153	2011	145
1982	115	1992	113	2002	144	2012	146
1983	106	1993	116	2003	156	2013	150
1984	85	1994	126	2004	158	2014	146
1985	95	1995	133	2005	162	<b>2015</b>	<b>152</b>
1986	90	1996	139	2006	161		
1987	98	1997	141	2007	158		
1988	99	1998	160	2008	160		
1989	89	1999	148	2009	154		





## 9.2 Umrechnungskoeffizienten

### 9.2.1 Zonale Bodenrichtwerte

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 sind anhand von Beispielen in der Legende eines jeden zonalen Bodenrichtwertes unter [www.boris.nrw.de](http://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](http://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 <sup>2</sup>	1,35	15 m	1,07
0,3	0,76	1,5	1,20	200 m <sup>2</sup>	1,27	20 m	1,00
0,4	0,79	1,6	1,25	300 m <sup>2</sup>	1,17	25 m	0,96
0,5	0,82	1,7	1,29	400 m <sup>2</sup>	1,10	30 m	0,93
0,6	0,85	1,8	1,33	500 m <sup>2</sup>	1,05	35 m	0,90
0,7	0,89	1,9	1,38	600 m <sup>2</sup>	1,03	40 m	0,87
0,8	0,92	2,0	1,42	700 m <sup>2</sup>	1,00	45 m	0,85
0,9	0,96	2,1	1,46	800 m <sup>2</sup>	0,95	50 m	0,83
<b>1,0</b>	<b>1,00</b>	2,2	1,51	900 m <sup>2</sup>	0,91	55 m	0,82
1,1	1,04	2,3	1,55	1.000 m <sup>2</sup>	0,87	60 m	0,80
1,2	1,08	2,4	1,59	1.100 m <sup>2</sup>	0,82	65 m	0,79
1,3	1,12	2,5	1,63	1.200 m <sup>2</sup>	0,77	70 m	0,78

### 9.2.2 Korrekturfaktoren für Normalherstellungskosten

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

### 9.2.3 Alterswertminderung Sachwertobjekte

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.

### 9.2.4 Bestimmung der wirtschaftl. Restnutzungsdauer modernisierter Gebäude

Das entscheidende Merkmal zur Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ist das Alter und der Grad der im Haus durchgeführten Modernisierungen einschließlich durchgreifender Instandsetzungen (AGVGA.NRW Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren, Anlage 4, Stand 16.06.2015, [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)).

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

Modernisierungselemente	(Teil-) Modernisierung durchgeführt bis vor:			
	5 Jahren	6 – 10 Jahre	11 – 15 Jahre	16 – 25 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 Innenausbau z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	2	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	1 bis 2			

Aus der Punktsomme 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				
<b>0 Jahre</b>	<b>80</b>	<b>80</b>	<b>80</b>	<b>80</b>	<b>80</b>
5 Jahre	75	75	75	75	75
<b>10 Jahre</b>	<b>70</b>	<b>70</b>	<b>70</b>	<b>70</b>	<b>71</b>
15 Jahre	65	65	65	66	69
<b>20 Jahre</b>	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>61</b>	<b>63</b>	<b>68</b>
25 Jahre	55	55	56	60	66
<b>30 Jahre</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>53</b>	<b>58</b>	<b>64</b>
35 Jahre	45	45	49	56	63
<b>40 Jahre</b>	<b>40</b>	<b>41</b>	<b>46</b>	<b>53</b>	<b>62</b>
45 Jahre	35	37	43	52	61
<b>50 Jahre</b>	<b>30</b>	<b>33</b>	<b>41</b>	<b>50</b>	<b>60</b>
55 Jahre	25	30	38	48	59
<b>60 Jahre</b>	<b>21</b>	<b>27</b>	<b>37</b>	<b>47</b>	<b>58</b>
65 Jahre	17	25	35	46	57
<b>70 Jahre</b>	<b>15</b>	<b>23</b>	<b>34</b>	<b>45</b>	<b>57</b>
75 Jahre	13	22	33	44	56
<b>≥ 80 Jahre</b>	<b>12</b>	<b>21</b>	<b>32</b>	<b>44</b>	<b>56</b>

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

### 9.2.5 Umrechnungsfaktoren Immobilienrichtwerte Eigentumswohnungen

Die Umrechnungsfaktoren sind im [Kapitel 9.4](#) veröffentlicht.

### 9.3 Liegenschaftszinssätze

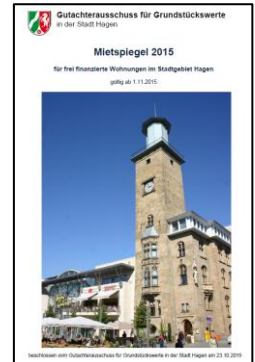
#### 9.3.1 Liegenschaftszinssätze nach dem Modell der AGVGA.NRW

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

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

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

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



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

Kaufpreis KP	nur Kauffälle ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnissen
Rohertrag	Ermittlung <b>marktüblicher Wohnungsmieten nach Mietspiegel</b> für frei finanzierte Wohnungen in der Stadt Hagen und nach Gewerbemietenspiegel 2006 bzw. Mietwertübersicht Gewerbe im Grundstücksmarktbericht. Kauffälle mit Sozial-(Kostenmieten) werden zur LZ-Auswertung ausgeschlossen.
Bewirtschaftungskosten	Ertragswertmodell AGVGA.NRW – Anlage 3
Reinertrag RE	Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten
Gesamtnutzungsdauer	<u>Ertragswertmodell AGVGA.NRW – Anlage 1</u>
	<u>GND</u>
	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
	<u>Verbrauchermärkte, Autohäuser</u> 40 Jahre
	Wird die GND ausstattungsabhängig angesetzt, so wird für eine einfache und sehr einfache Ausstattung eine Senkung um 10 Jahre und bei gehobener und stark gehobener Ausstattung eine Erhöhung um 10 Jahre empfohlen.
wirtschaftl. RND	> 25 Jahre (wohnbaulich genutzte Objekte), normaler Unterhaltungszustand wird unterstellt,
Modernisierung	wirtschaftl. RND wird über Modernisierungstabelle ermittelt (siehe Anl. 4 SW-RL und Ausführungen im Kap. 9.2.4)
Bodenwertansatz	Es wird grundsätzlich von erschließungsbeitragsfreien Bodenwerten und der wirtschaftlich notwendigen Baulandfläche ausgegangen.
boG	Eigenständige Bauland- oder Nebenflächen unterliegen nicht der Bodenverzinsung. Kauffälle, die wertmäßig größere boG aufweisen (z.B. Nießbrauch, Wohnungsrecht, erhebliche Baumängel und/oder Bauschäden), bleiben unberücksichtigt.
Wohnflächen	Wohnflächenverordnung WoFIV
Nutzflächen	Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerbliche Räume (GIF MF-G, B, H)
Modellbeschreibung	<a href="http://www.boris.nrw.de">www.boris.nrw.de</a> Rubrik „Standardmodelle AGVGA“

#### Besonderheiten bei der Ableitung von LZ für Eigentumswohnungen

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

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

Liegenschaftszinssatzmodell AGVGA.NRW <sup>*1)</sup>										
2016	Liegenschaftszinssatz	Anzahl Kauffälle	Anz. Vertragsjahre	Kennzahlen						
				(Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)						
				Ø Wohn-/ Nutzfläche	Ø bereinigter Kaufpreis	Ø Nettokaltmiete	Ø Bew.-Kosten	Ø wirtschftl. RND	Ø GND	
Gebäudeart	getrimmtes Mittel			(m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )	(% des Rohertrages)	Jahre	Jahre	
<b>Selbstgenutztes Wohnungseigentum</b> nur Weiterverkauf	<b>3,4 %</b> +/- 1,5	211	1	78 +/- 22	1.040 +/- 400	5,20 +/- 0,9	25 % +/- 3	38 +/- 16	80	
<b>vermietetes Wohnungseigentum</b> nur Weiterverkauf	<b>4,1 %</b> +/- 2,6	29	1	54 +/- 32	830 +/- 450	5,10 +/- 1,1	25 % +/- 3	32 +/- 22	80	
<b>Einfamilienhäuser freistehend</b>	<b>2,7 %</b> +/- 1,2	99	2	144 +/- 38	1.625 +/- 500	5,80 +/- 0,8	24 % +/- 4,5	35 +/- 15	80	
<b>Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser</b>	<b>2,7 %</b> +/- 1,2	224	2	124 +/- 28	1.525 +/- 400	5,60 +/- 0,9	24 % +/- 6	42 +/- 15	80	
<b>Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einlieger</b>	<b>3,3 %</b> +/- 1,0	65	2	195 +/- 44	1.250 +/- 330	5,60 +/- 0,6	25 % +/- 4	36 +/- 11	80	
<b>Dreifamilienhäuser</b>	<b>3,3 %</b> +/- 1,1	28	2	250 +/- 65	870 +/- 275	4,60 +/- 0,4	32 % +/- 4	26 +/- 9	80	
<b>Mehrfamilienhäuser</b> gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag	<b>5,2 %</b> +/- 1,8	81	2	520 +/- 390	540 +/- 230	4,50 +/- 0,5	35 % +/- 5	25 +/- 8	80	
<b>Gemischt genutzte Gebäude</b> gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag	<b>7,4 %</b> +/- 2,5	41	2	780 +/- 480	540 +/- 260	4,95 +/- 1,3	28 % +/- 6	25 +/- 8	80	
<b>Handel <sup>*2)</sup></b>	<b>( 6,5 % )</b>	1	5	<sup>*3)</sup>						70
<b>Büro</b>	<b>(8,5 %)</b> +/- 1,8	4	5	1.100 +/- 700	525 +/- 160	5,50 +/- 1,2	20 +/- 3	22 +/- 7	70 +/- 6	
<b>Produzierendes Gewerbe</b>	<b>7,6 %</b> +/- 2,9	19	2	2.400 (800 - 4500)	445 +/- 170	3,60 +/- 1,3	20 % +/- 4	29 +/- 10	60 +/- 7	

#### Hinweise zur Anwendung dieser Liegenschaftszinssätze

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

Abweichungen von den durchschnittlichen Kennzahlen und anderer Einflussgrößen (weiche Faktoren) können tendenzielle Zu- und Abschläge an den durchschnittlich ermittelten Liegenschaftszinssatz bewir-

<sup>\*1)</sup> Die nach dem Liegenschaftszinnsmodell der AGVGA ermittelten standardisierten Liegenschaftszinssätze werden einheitlich von allen Gutachterausschüssen in NRW ermittelt.

<sup>\*2)</sup> Eingeklammerte Werte sind statistisch nicht gesichert.

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

ken. 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.

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 Mietspiegelmieter	Einfache Ausstattung, geringe Ertragsfähigkeit
Leerstand / Nachfrage	Vollvermietung, gute Nachfrage	überwiegend Vollvermietung	lange Leerstandszeiten, schlechte Nachfrage
Lage	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
wirtschaftl. RND	über der Ø wirtschaftl. RND, neuere Gebäude	Ø wirtschaftl. RND	unter der Ø wirtschaftl. RND, ältere Gebäude
Bauunterhaltung	gut	normal	schlecht
Drittverwendung	gut	normal	schlecht

### 9.3.2 Liegenschaftszinssätze für Ertragswertobjekte des Hagener Marktes

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

Liegenschaftszinssatzmodell in der Stadt Hagen									
2016	Liegenschaftszinssatz	Anzahl Kauffälle	Anz. Vertragsjahre	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)					
				Ø Wohn-/Nutzfläche	Ø bereinigter Kaufpreis	Ø Nettokaltmiete	Ø Bew.-Kosten	Ø wirtschaftl. RND	Ø GND
				(m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )	(% des Rohertrages)	Jahre	Jahre
				Gebäudeart	getrimmtes Mittel				
<b>Mehrfamilienhaus</b> ohne Gewerbe mittlere / gute Wohnlage ≤ 7 Wohneinheiten	<b>3,9 %</b> +/- 1,5	24	2	390 +/- 70	730 +/- 220	4,65 +/- 0,3	33 % +/- 5	26 +/- 7	80
<b>Mehrfamilienhaus</b> ohne Gewerbe mittlere / gute Wohnlage > 7 Wohneinheiten	<b>5,2 %</b> +/- 1,1	40	2	600 +/- 320	570 +/- 230	4,60 +/- 0,4	35 % +/- 5	26 +/- 12	80
<b>Mehrfamilienhaus</b> ohne Gewerbe einfache Wohnlage	<b>5,4 %</b> +/- 1,9	32	2	510 +/- 240	450 +/- 120	4,30 +/- 0,3	38 % +/- 5	24 +/- 5	80
<b>Büro- und Geschäftsgebäude</b> <b>Hagener Innenstadt</b> geringe Wohnnutzung	<b>(6,6 %)</b> +/- 0,8	7	2	2.000 (740 - 1600)	1000 +/- 580	8,20 +/- 3,1	18 % +/- 4	26 +/- 5	80
<b>Gemischt genutzte Gebäude</b> gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag, Innenstadtrand und Nebenzentren	<b>7,8 %</b> +/- 3,0	25	2	950 +/- 700	525 +/- 150	5,10 +/- 0,8	28 % +/- 6	27 +/- 8	80
<b>Gemischt genutzte Gebäude</b> gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag, sonstige Lagen	<b>8,7 %</b> +/- 2,2	11	2	900 +/- 600	460 +/- 260	5,00 +/- 1,2	29 % +/- 7	22 +/- 6	80

### 9.3.3 Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser des Hagener Marktes

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

#### Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für Ein- und Zweifamilienhäuser

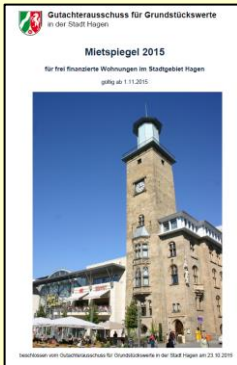
##### Rohrertrag



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 m<sup>2</sup> Übergröße der Wohnfläche berücksichtigt. Es wurde je nach Gebäudetyp von folgender Normalwohnfläche ausgegangen:

Reihenmittelhaus	→ 110 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Reihenendhaus Doppelhaushälfte	→ 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Einfamilienhaus	→ 150 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Zweifamilienhaus	→ 180 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Einfam.haus mit Einliegerwhg.	→ 190 m <sup>2</sup> Wohnfläche

Bewirtschaftungskosten  
Reinertrag RE  
Gesamtnutzungsdauer  
wirtschaftl. RND

Ertragswertmodell AGVGA.NRW – Anlage 3  
Rohrertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten  
i.d.R. 80 Jahre (massive Wohngebäude)  
ist > 25 Jahre (wohnbaulich genutzte Objekte),  
normaler Unterhaltungszustand wird unterstellt  
bleibt unberücksichtigt

Modernisierung  
Bodenwertansatz

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

boG

Um Liegenschaftszinssätze aus zahlreichen Ein- und Zweifamilienwohnhäuser 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 wird empfohlen, die nachhaltige Miete auf der Grundlage des Mietspiegels unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Bewertungsobjektes (Ausstattung, Modernisierungen, Grundriss u.a.) zu ermitteln und die nachfolgend aufgeführten Liegenschaftszinsen zu verwenden.

Liegenschaftszinssatzmodell für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Hagen									
2016	Liegenschaftszinssatz	Anzahl Kauffälle	Anz. Vertragsjahre	Kennzahlen					
				(Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)					
				Ø Wohn-/Nutzfläche	Ø bereinigter Kaufpreis	Ø Nettokaltmiete	Ø Bew.-Kosten	Ø wirtsch. RND	Ø GND
Gebäudeart	getrimmtes Mittel			(m²)	(€/m²)	(€/m²)	(% des Rohertrages)	Jahre	Jahre
<b>Einfamilienhaus</b> (freist./Reihenh./DHH) wirtschaftl. RND <b>&lt; 40 Jahre</b>	<b>2,3 %</b> +/- 1,2	170	2	126 +/- 36	1.400 +/- 380	5,30 +/- 0,4	27 % +/- 3	27 +/- 3	80
<b>Einfamilienhaus</b> (freist./Reihenh./DHH) wirtschaftl. RND <b>40 bis 59 Jahre</b>	<b>2,7 %</b> +/- 1,0	94	2	131 +/- 30	1.600 +/- 380	5,80 +/- 0,5	23 % +/- 3	47 +/- 5	80
<b>Einfamilienhaus</b> (freist./Reihenh./DHH) wirtschaftl. RND <b>ab 60 Jahre</b>	<b>3,7 %</b> +/- 0,8	59	2	133 +/- 23	1.900 +/- 360	7,30 +/- 0,9	16 % +/- 3	68 +/- 4	80
<b>Zweifamilienhaus</b>	siehe Tabelle in Kapitel 9.3.1								

### 9.3.4 Mehrfamilienhäuser mit Leerstandsproblematik

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

Für diese Bebauung können auf der Grundlage des Mietspiegels und der fehlenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer keine nachhaltigen erzielbaren Mieterträge und keine üblichen Bewirtschaftungskosten angesetzt werden. Daher werden derartige Objekte nicht in die Liegenschaftszinsauswertung mit einbezogen (siehe Kap. 9.3.1 – 9.3.2). Das sonst übliche Ertragswertverfahren führt bei Leerstandsobjekten zu keinen plausiblen Marktwerten.

Der Gutachterausschuss hat daher aus den Vertragsjahren 2014 / 2015 insgesamt 20 Kauffälle (keine Zwangsversteigerungen), für die die obige (Bau-)Beschreibung zutreffend ist, ausgewertet. Als Vergleichswert wurde der Kaufpreis pro m² Wohnfläche (über die BGF mit Wohnflächenfaktor 0,75 ermittelt) für jeden Kauffall ermittelt. Der Vergleichswert beinhaltet jeweils den Bodenwertanteil.

#### Kennzahlen zum Vergleichswert:

- Baujahr überwiegend Vorkriegsbauten, i.M. 1910
- Wohn- /Nutzfläche i.M. rd. 500 m²
- Leerstand mehr als 50 % der Wohnfläche
- Kaufpreise i.M. rd. 100.000 € (Min. 60.000 €, Max. 140.000 €)
- Lage reine Mietwohnobjekte, kein Gewerbe
- Abbruch Gemarkung Hagen, Eckesey und Haspe
- Abbruch Abbruchkosten bleiben unberücksichtigt
- Käufer beabsichtigt grundlegende Modernisierung



Kaufpreis Leerstandsimmobilie = Wohnfläche x **rd. 210 €/m²**  
(Stand.abw. Einzelwert +/- 100 €/m²)

Im Vorjahr betrug der Durchschnittspreis noch 250 €/m² Wohn-/Nutzfläche. Die Preisentwicklung zeigt aus dem Auswertungszeitraum 2014 / 2015 eine fallende Tendenz auf.

### 9.3.5 Bewirtschaftungskosten

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

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

Die BWK sind entsprechend der § 26 Abs. 4 und § 28 Abs. 5a der II. Berechnungsverordnung (II. BV) zeitlich über den Verbraucherpreisindex alle 3 Jahre anzupassen. Die BWK wurden zuletzt zum 01.01.2014 angepasst. Die Änderung bei den BWK zum 01.01.2014 wurden bei der Auswertung der Kaufpreise in den Vertragsjahren 2014 und 2015 durch den Gutachterausschuss berücksichtigt und im Jahr 2016 auch Grundlage für die Verkehrswertermittlung sein. In dem Ertragswertmodell der AGVGA ist zukünftig eine jährliche Anpassung angedacht. Nachfolgend werden die BWK aus dem Ertragswertmodell der AGVGA dargestellt.

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

#### 9.3.5.1 Wohnobjekte (Stand 01.01.2014)

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

Eigentumsart	Verwaltungskosten je WE, EFH p.a.
<b>Normaleigentum</b>	<b>280,00 €</b>
<b>Wohnungseigentum</b>	<b>335,00 €</b>

**Mietausfallwagnis** p.a. 2 – 4 %  
vom Jahresrohertrag

#### 9.3.5.2 Garagen und Stellplätze (Stand 01.01.2014)

Stellplatztyp	Instandhaltungskosten je Stellplatz p.a.
<b>Garage</b>	<b>83,00 €</b>
<b>Tiefgarage</b>	<b>83,00 €</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>30,00 €</b>

Verwaltungskosten je Stellplatz p.a.
<b>37,00 €</b>

**Mietausfallwagnis** p.a. 2 – 4 %  
vom Jahresrohertrag

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



## 9.3.5.3 Gewerbeobjekte (Stand 01.01.2014)

Gebäudetyp	Instandhaltungskosten p.a. je m <sup>2</sup> Nutzfläche
Lager, Gewerbe, Industrie	ab 2,60 €/m <sup>2</sup> oder 30 % von 9.3.5.1 einfache Bauausführung, geringes Baualter
SB-Verbrauchermärkte	50 % von 9.3.5.1
Büro, Praxen, Läden	bis 9,40 €/m <sup>2</sup> oder 100 % von 9.3.5.1 hochwertige Bauausführung hohes Baualter

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

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

## 9.4 Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)

### Allgemeines:

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

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 (€/m<sup>2</sup>) und gilt einschließlich Bodenwertanteil. Eventuell vorhandene Stellplätze oder Garagen wurden zuvor von den Kaufpreisen abgespalten und sind somit nicht im zIRW enthalten.

Das unterschiedliche Preisniveau in den einzelnen Wohnquartieren und der dort vorherrschende Wohnungstyp führen zu unterschiedlichen zIRW im Stadtgebiet. Deshalb wurden insgesamt 35 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 (2011 – 2015) ermittelt.

Die Kaufpreise wurden sowohl konjunkturell (Jahr 2015) 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.

#### Zonaler Immobilienrichtwert für ETW besteht aus folgenden Angaben:

- durchschnittlicher Kaufpreis in €/m<sup>2</sup> 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 (ursprünglich als Wohnungseigentumsanlage errichtet)
- Weiterverkauf von ehemals umgewandelten Eigentumswohnungen

#### Zonaler Immobilienrichtwert für ETW gilt nicht für folgende Teilmärkte:

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

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

## Verfahren zur Ableitung von Immobilienrichtwerten aus tatsächlichen Kaufpreisen

### Datenbestand – Fragebögen - Informationen

In der Stadt Hagen werden jährlich rd. 400 Eigentumswohnungen (ETW) verkauft. Davon entfallen rd. 80 % der Verkäufe auf den Weiterverkauf von ETW, aus denen zIRW abgeleitet werden. Seit 2013 werden an die Erwerber von ETW Fragebögen versendet, aus dessen hohem Rücklauf der Gutachterausschuss nähere Informationen über die ETW hinsichtlich Ausstattung, Modernisierungsmaßnahmen, Balkon u.a. erhält. Dem Gutachterausschuss liegen ferner Informationen aus Bauakten (z.B. Aufteilungspläne, Baujahr u.a.) vor, die für die Auswertung mit verwendet werden. Besonderheiten, die den Kaufpreis der ETW nicht betreffen (z.B. Garage, Stellplatz u.ä.) werden bei der Erfassung vom Kaufpreis abgespalten. 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 nachfolgend als Umrechnungskoeffizienten bzw. als Zu- oder Abschläge zum ermittelten zIRW dargestellt.

### Modellbeschreibung - Auswertung

Vor der Ableitung des jeweiligen zIRW werden alle Kaufpreise €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (2010 – 2015) auf eine definierte Standardwohnung im Stadtgebiet Hagen mit Hilfe der nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten umgerechnet und normiert. Diese Standardwohnung hat Ausprägungen, bei denen der Umrechnungskoeffizient jeweils 1,0 beträgt. Diese Ausprägungen sind nachfolgend bei den Umrechnungskoeffizienten in roter Schrift dargestellt. Somit hat die Standardwohnung ein Gebäudealter von 45 Jahren, liegt in der mittleren Wohnlage, hat eine Wohnfläche zwischen 46 bis 79 m<sup>2</sup>, liegt in einem Gebäude mit 7 bis 12 Wohneinheiten usw..

Ebenso wurden alle Kaufpreise mit Hilfe des Preisindex für ETW auf die Wertverhältnisse von 2015 angepasst. Nur so ist ein Vergleich und eine Ableitung von zIRW durch Normierung möglich.

Die Ableitung von zIRW für ETW erfolgte unter Berücksichtigung des in NRW landeseinheitlichen Bewertungsmodells, welches im Internet als PDF-Download unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) (Rubrik „Standardmodelle AGVGA“) beschrieben ist.

### Zonenbildung – Zuordnung der Kaufpreise

Alle verkauften Eigentumswohnungen der letzten 15 Jahre wurden auf einer Karte georeferenziert mit einem Punktsymbol zusammen mit allen kleinteiligen 800 Bodenrichtwertzonen dargestellt. Somit ist visuell ersichtlich, wo sich Wohnungseigentumsanlagen im Stadtgebiet befinden und wo zIRW für ETW benötigt werden. Unter Berücksichtigung der Lage der einzelnen WE-Anlagen, der örtlichen Besonderheiten (Wohnlagen, Infrastruktureinrichtungen, Verkehrsachsen, Bauweise u.a.) und von mathematisch statistischen ermittelten Preisgrenzen wurden 35 homogene zIRW-Zonen durch Zusammenschluss kleinteiliger Bodenrichtwertzonen fachlich gebildet.

Jedem Kaufpreis einer ETW wurde in der Auswertung die Nr. der Bodenrichtwertzone in dem der Kauffall liegt, zugeteilt. Somit konnten automatisiert alle Kaufpreise (2011 – 2015) den neu gebildeten Zonen für ETW zugeordnet werden.

### vom Preis der Standardwohnung zum zIRW

Aus einer ausreichenden Anzahl von lokalen Preisen einer Standardwohnung innerhalb einer Zone für ETW wurde nun ein Mittelwert abgeleitet, der dem lokalen Preis mit den Kriterien einer Standardwohnung (Koeffizienten = 1) entspricht. Für die praktische Anwendung eines zIRW ist es jedoch sinnvoll, wenn der zIRW von der Ausweisung und der Höhe einer Vielzahl der Kaufpreise 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 typischen zIRW beschreibt die Mehrheit der dort vorkommenden Kaufpreise.

Der zIRW wurde in jeder Zone mit den wesentl. Einflussgrößen auf die lokalen Verhältnisse angepasst:

- typisches Gebäudealter
- vorherrschende Wohnlage
- durchschnittliche Wohnungsgrößen – Wohnfläche
- dominierende Größe der Wohnanlage – Anzahl der Wohneinheiten im Haus (je Eingang)
- Geschosslage - ETW liegt i.d.R. im 1. oder 2. OG. .

Die übrigen Einflussgrößen sind für alle zIRW einheitlich definiert:

- bei allen ETW wird ein Balkon unterstellt
- ETW wird durch Eigentümer selbst genutzt
- mittlere Wohnungsausstattung
- bei Gebäuden vor 1970 mittlerer Modernisierungszustand
- eine Garage oder ein Stellplatz ist vorhanden.

#### Berücksichtigung der konjunkturellen Preisentwicklung

Mit Beginn der zIRW 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. Zukünftig werden auch regionale Preisentwicklungen der jeweiligen zIRW möglich sein. Mit Hilfe dieser Angaben zur Preisentwicklung von Kaufpreisen für ETW können zukünftig auch Werte für zurückliegende Wertermittlungsstichtage (ab 2010) in dem Excel-Rechner bestimmt werden.

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

#### Überprüfung der zIRW

Die statistisch ermittelten zIRW aus normierten Kaufpreisen der 35 Zonen wurden mit Hilfe des Excel-Rechners mit tatsächlichen Kaufpreisen der letzten 5 Jahre aus bekannten Wohnungseigentumsanlagen überprüft. Die in dem Excel-Rechner dargestellten Abweichungen zwischen den tatsächlichen Kaufpreisen und dem über den zIRW ermittelten Vergleichswert liegen i.M. unter 5 %. Die Abweichungen sind für jede Zone in dem Excel-Rechner mit der Anzahl der verwendeten Kaufpreise dargestellt.

#### Haftung bei Anwendung der zIRW für ETW

Für den Inhalt des Excel-Rechners für ETW zeichnet sich die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hagen als Herausgeber verantwortlich. Die zIRW wurden durch den Gutachterausschuss Hagen beschlossen. Alle Angaben wurden nach bestem Wissen erstellt und sorgfältig geprüft. Der hier überschlägig ermittelte Wert einer ETW ersetzt grundsätzlich kein Verkehrswertgutachten. In dem Excel-Rechner wird ein wahrscheinlicher Wert einer ETW nach Angaben und Einschätzung des Anwenders auf der Grundlage von zIRW des Gutachterausschusses im Vergleichsverfahren ermittelt. Alle Angaben erfolgen ohne jegliche Verpflichtung oder Garantie durch den Herausgeber, der auch keinerlei Verantwortung und Haftung für fehlerhafte oder unrichtige Informationen übernimmt. Dieser Excel-Rechner soll zur Transparenz des Grundstücksmarktes für ETW im Stadtgebiet Hagen beitragen.

Zonale Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen (zIRW) zum 01.01.2016								
Nr.	Ortsteil	zIRW	Anz. KV	Gebäudealter	Wohnlage	Wohnfläche	Anzahl WE	Geschosslage
100	Boele Kabel Bathey	1.235 €/m <sup>2</sup>	10	27 Jahre	mittel	80-99 m <sup>2</sup>	7-12	1.+2. OG.
101	Boele Zentrum	1.205 €/m <sup>2</sup>	18	32 Jahre	mittel-gut	80-99 m <sup>2</sup>	13-34	1.+2. OG.
102	Helfe	910 €/m <sup>2</sup>	5	40 Jahre	mittel	80-99 m <sup>2</sup>	61-140	3.-7. OG.
103	Boelerheide	1.220 €/m <sup>2</sup>	65	37 Jahre	mittel	46-79 m <sup>2</sup>	bis 6	1.+2. OG.
104	Eckesey	400 €/m <sup>2</sup>	25	50 Jahre	einfach	46-79 m <sup>2</sup>	7-12	1.+2. OG.
105	Altenhagen Boelerstr. Innenstadtring	850 €/m <sup>2</sup>	111	59 Jahre	einfach bis mittel	46-79 m <sup>2</sup>	7-12	1.+2. OG.
106	Ischeland Fleyerviertel	1.655 €/m <sup>2</sup>	96	29 Jahre	gut	80-99 m <sup>2</sup>	7-12	1.+2. OG.
107	Remberg / Arndtstr. Eppenhauser Str.	970 €/m <sup>2</sup>	58	54 Jahre	mittel	46-79 m <sup>2</sup>	bis 6	1.+2. OG.
108	Gerichts-/Klosterviertel	1.285 €/m <sup>2</sup>	42	42 Jahre	mittel-gut	80-99 m <sup>2</sup>	7-12	1.+2. OG.
109	Haferkamp / Roggenkamp	900 €/m <sup>2</sup>	71	39 Jahre	mittel	46-79 m <sup>2</sup>	61-140	3.-7. OG.
110	K-E-Osthaus-Str. 79, G-Hauptmann-Str.	630 €/m <sup>2</sup>	26	54 Jahre	mittel	bis 45 m <sup>2</sup>	61-140	3.-7. OG.
111	Emst Nord Monschauer Str. / Am Waldesrand	1.070 €/m <sup>2</sup>	117	38 Jahre	mittel	80-99 m <sup>2</sup>	7-12	3.-7. OG.
112	Emst Süd-Alt Emst	1.285 €/m <sup>2</sup>	13	38 Jahre	gut	80-99 m <sup>2</sup>	7-12	1.+2. OG.
113	Vorhalle	930 €/m <sup>2</sup>	19	53 Jahre	mittel	46-79 m <sup>2</sup>	bis 6	1.+2. OG.
114	Kuhlerkamp / Geweke	1.460 €/m <sup>2</sup>	16	26 Jahre	mittel-gut	80-99 m <sup>2</sup>	bis 6	1.+2. OG.
115	Spielbrink / Quambusch	1.090 €/m <sup>2</sup>	34	49 Jahre	mittel	46-79 m <sup>2</sup>	bis 6	1.+2. OG.
116	Spielbrink Hochhaus (Südseite mit Fernblick)	900 €/m <sup>2</sup>	7	51 Jahre	mittel	46-79 m <sup>2</sup>	61-140	3.-7. OG.
117	B7 Enneper Str. Kölner Str.	870 €/m <sup>2</sup>	11	59 Jahre	einfach	46-79 m <sup>2</sup>	13-34	1.+2. OG.
118	Karweg / Dickenbruch / Voerder Str.	1.005 €/m <sup>2</sup>	30	43 Jahre	mittel	46-79 m <sup>2</sup>	bis 6	1.+2. OG.
119	Hestert	1.350 €/m <sup>2</sup>	4	34 Jahre	gut	80-99 m <sup>2</sup>	bis 6	1.+2. OG.
120	Haspe Kückelhausen	1.255 €/m <sup>2</sup>	26	20 Jahre	mittel	46-79 m <sup>2</sup>	7-12	1.+2. OG.
121	Wehringhausen Lange Str.	745 €/m <sup>2</sup>	43	über 70 Jahre	mittel	80-99 m <sup>2</sup>	7-12	1.+2. OG.
122	Stadtgartenviertel, oberes Wehringhausen	1.300 €/m <sup>2</sup>	12	35 Jahre	mittel-gut	80-99 m <sup>2</sup>	7-12	1.+2. OG.
123	Eilpe Delstern Selbecke	750 €/m <sup>2</sup>	57	37 Jahre	mittel	46-79 m <sup>2</sup>	61-140	3.-7. OG.
124	Holthausen	1.360 €/m <sup>2</sup>	23	30 Jahre	gut	80-99 m <sup>2</sup>	7-12	1.+2. OG.
125	Hohenlimburg Wesselbach	1.840 €/m <sup>2</sup>	19	17 Jahre	mittel-gut	80-99 m <sup>2</sup>	bis 6	1.+2. OG.
126	Hohenlimburg südl. Bahnhof, Oege	1.145 €/m <sup>2</sup>	38	30 Jahre	mittel	46-79 m <sup>2</sup>	bis 6	1.+2. OG.
127	Hohenlimburg Zentrum	1.390 €/m <sup>2</sup>	11	25 Jahre	mittel	80-99 m <sup>2</sup>	13-34	1.+2. OG.
128	Hohenl. Elsey Zentrum	1.260 €/m <sup>2</sup>	22	27 Jahre	mittel	46-79 m <sup>2</sup>	7-12	1.+2. OG.
129	Henkhausen Elsey-Ost	1.135 €/m <sup>2</sup>	40	33 Jahre	mittel	80-99 m <sup>2</sup>	13-34	1.+2. OG.
130	Berchum	1.830 €/m <sup>2</sup>	21	21 Jahre	gut	80-99 m <sup>2</sup>	bis 6	1.+2. OG.
131	Garenfeld Oberdorf	1.720 €/m <sup>2</sup>	2	34 Jahre	mittel-gut	46-79 m <sup>2</sup>	bis 6	1.+2. OG.
132	Fley	1.610 €/m <sup>2</sup>	8	11 Jahre	mittel-gut	80-99 m <sup>2</sup>	7-12	1.+2. OG.
133	Halden	1.770 €/m <sup>2</sup>	15	18 Jahre	mittel-gut	80-99 m <sup>2</sup>	7-12	1.+2. OG.
134	Eilper Feld	1.145 €/m <sup>2</sup>	23	45 Jahre	mittel-gut	46-79 m <sup>2</sup>	bis 6	1.+2. OG.

Tabelle Umrechnungskoeffizienten Wohnungseigentum für das Stadtgebiet Hagen

Einflussgrößen	Alter	Faktor	Alter	Faktor	Alter	Faktor	Alter	Faktor
Gebäudealter	4	1,68	21	1,42	38	1,04	55	0,95
	5	1,67	22	1,39	39	1,03	56	0,94
	6	1,65	23	1,36	40	1,03	57	0,93
	7	1,63	24	1,33	41	1,02	58	0,93
	8	1,62	25	1,30	42	1,02	59	0,92
	9	1,60	26	1,28	43	1,01	60	0,91
	10	1,59	27	1,25	44	1,01	61	0,90
	11	1,57	28	1,23	45	1,00	62	0,90
	12	1,56	29	1,20	46	0,99	63	0,89
	13	1,54	30	1,18	47	0,99	64	0,88
	14	1,53	31	1,15	48	0,98	65	0,88
	15	1,51	32	1,12	49	0,98	66	0,87
	16	1,50	33	1,10	50	0,97	67	0,87
	17	1,49	34	1,08	51	0,97	68	0,86
	18	1,47	35	1,06	52	0,96	69	0,85
	19	1,46	36	1,05	53	0,96	70	0,85
	20	1,45	37	1,05	54	0,95		
Gebäudealter über 70 Jahre (Baujahr vor 1945)								0,88
	Anzahl KV	Interpolation	Klasse		Faktor			
Wohnlage (Definition Mietspiegel)	137		einfache Wohnlage		0,85			
	1.118	keine Interpolation	einfache-mittlere Lage		0,92			
			mittlere Wohnlage		1,00			
			mittlere-gute Lage		1,09			
237		gute Wohnlage		1,20				
Wohnfläche (laut Aufteilungsplan)	130		- 45 m <sup>2</sup>		0,85			
	721	keine Interpolation	46-79 m <sup>2</sup>		1,00			
	422		80-99 m <sup>2</sup>		1,07			
	146		100-120 m <sup>2</sup>		1,05			
	73		größer 120 m <sup>2</sup>		1,00			
Anzahl Wohnungen innerhalb des Hauses (je Hauseingang, nicht je Wohnanlage)	580		3-6 Wohnungen		1,05			
	585	keine Interpolation	7-12 Wohnungen		1,00			
	197		13-34 Wohnungen		0,98			
	93		35-60 Wohnungen		0,93			
	37		61-134 Wohnungen		0,92			
Geschosslage im Haus  Die Zu-+Abschläge für das Dachgeschoss gel- ten nur für Gebäude ohne Aufzug.	34		Souterrain		0,95			
	377	keine Interpolation	EG		0,99			
	641		1.+2. OG.		1,00			
	197		3.-7. OG.		0,96			
	24		ab 8. OG.		0,92			
	DG 219		DG (über max. 2 Geschosse)		1,05			
			DG (über max. 3 Geschosse)		1,00			
DG (über mind. 4 Geschosse)		0,90						
Garage oder / + Stellplatz	686	keine Interpolation	ohne Garage / Stellplatz		0,96			
	780		Garage / Stpl. vorhanden		1,00			
Vermietungszustand	1.223	keine Interpolation	Eigennutzung		1,00			
	198		Wohnung vermietet		0,92			
Modernisierung (ab Alter über 25 Jahre)	182	keine Interpolation	nicht modernisiert		0,75			
	257		kleine Modernisierungen		0,90			
	220		mittlere Modernisierung		1,00			
	93	462 KV keine Angaben	überwiegend modernisiert		1,20			
	20		umfassend modernisiert		1,25			
Ausstattung	48	keine Interpolation 619 KV keine Angaben	einfach		0,95			
	493		mittel		1,00			
	185		gehoben		1,08			
	7		stark gehoben		1,18			
Balkon / Terrasse	265	Interpolation nach Nutzbarkeit	nicht vorhanden		1,00			
	1.091		Balkon vorhanden		1,08			
	136		Terrasse / Gartennutzung		1,12			
Sonstiges	Besonderheiten der Eigentumswohnung							0,90 – 1,10

**Anwendung des Immobilienrichtwertes**

Auswahl der richtigen Zone – Anwendung des Excel-Rechners

Der zIRW mit den beschreibenden Merkmalen der typischen Eigentumswohnung innerhalb der jeweiligen Richtwertzone ist unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) veröffentlicht. Durch Auswahl des Produkts „Immobilienrichtwerte“+Angabe der Anschrift des Bewertungsobjektes erhält der Nutzer einen Kartenausschnitt mit der Markierung der jeweiligen ETW in der entsprechenden Zone. Ebenfalls wird der zIRW zahlenmäßig dargestellt. Durch Klick auf den zIRW erhält der Nutzer die Detailinformationen zum zIRW.

Die hier dargestellte **Immobilienrichtwertnummer (IRW-Nr.)** kann dann zur weiteren Verwendung in den Excel-Rechner eingegeben werden. Ferner ist die IRW-Nr. auch tabellarisch in dem Excel-Rechner unter „Immo ETW 2016 – Zonen“ aufgeführt. Mit Eingabe der IRW-Nr. in den Excel-Rechner erscheinen dann alle Merkmale des zIRW auf dem rechten Tabellenblatt. Eingaben können nur in die orangen+weißen Tabellenfelder getätigt werden. Die Funktionen der farblich unterschiedlichen Felder sind in der Legende erläutert.

Anschließend können die Kriterien der zu bewertenden ETW

- Wohnfläche (nach WoFIV)
- Wertermittlungsstichtag WST (als Datum, TT.MM.JJJJ)
- Baujahr zur Ermittlung des Gebäudealters (WST abzgl. Baujahr)

Auswahl der Klassenmerkmale der zu bewertenden ETW (pull-down Menü, Umrechnungskoeffizienten)

- Gebäudealter (> 3 Jahre)
- Wohnlage
- Wohnfläche
- Anzahl Wohnungen im Haus (je Hauseingang, nicht Anzahl in Wohnanlage mit 5 Häusern)
- Geschosslage
- Garage oder Stellplatz zur ETW vorhanden ?
- Eigennutzung oder vermietet ?
- Güte der Wohnungsausstattung
- ETW ohne Balkon, mit Balkon oder mit Terrasse (EG, UG)

Für Gebäude nach 1970 wird eine mittlere Modernisierung unterstellt, weil der Einfluss bereits über das Baujahr bzw. das Gebäudealter hinreichend berücksichtigt ist+i.d.R. keine umfassenden wertrelevanten Modernisierungen vorliegen.

- ggf. zurückliegender Wertermittlungsstichtag (konjunkturelle Preisentwicklung)
- Sonstiges  
Eine ETW kann „sonstige Besonderheiten“ aufweisen, die in den durchschnittlichen Kaufpreisen nicht enthalten sind (z.B. Sondernutzungsrecht Gartenfläche, Wintergarten, eingeschränkte Belichtungsverhältnisse etc.). Diese Besonderheiten sind bei der Wertermittlung mit Zu- oder Abschlägen (als Faktor oder als Absolutbetrag in €) zu berücksichtigen.

Das Ergebnis ist ein Vergleichswert der zu bewertenden Eigentumswohnung, in dem eine Marktanpassung bereits enthalten ist. Der Vergleichswert der ETW ist abschließend ggf. noch anzupassen mit:

- dem Zeitwert des Stellplatzes oder der Garage
- dem Wert eines zusätzlichen Sondereigentums (z.B. zusätzlicher Hobbyraum)
- den besonderen objektspezifischen Gr+stücksmerkmalen (boG)  
z.B. Baumängel oder Bauschäden am Gemeinschafts- +/oder Sondereigentum

Kriterien der zu bewertende Eigentumswohnung :		zonaler Immobilienrichtwert ETW 2016 :	
Strasse, HsNr.	Musterstraße	106	Nr. Immobilienrichtwert ETW
Aufteilungsplan Nr.	1	Ischeland Fleyer Viertel	Ortsteil
Geschosslage	1. OG re	1.655,00 €/m²	zonaler Immobilienrichtwert 2016 (bei keine Garagen oder Stellplätze)
Wohnfläche	105,00 m²		
Wertermittlungsstichtag (fiktives) Baujahr	12.02.2016 01.06.1987	01.01.2016 1987	Ermittlungsstichtag Baujahr
Bemerkungen	Text		
<b>Merkmale Klasse</b>		<b>Merkmale Klasse</b>	<b>Koeffizient 2</b>
Gebäudealter	29 Jahre	29 Jahre	1,20
Wohnlage	gut	gut	1,20
Wohnfläche	80 - 99 m²	80 - 99 m²	1,07
Anzahl WE im Haus	7 - 12 WE	7 - 12 WE	1,00
Geschosslage	1. und 2. OG.	1. und 2. OG.	1,00
Garage / Stellplatz	Garage / Stpl. vorhanden	Garage / Stpl. vorhanden	1,00
Vermietungszustand	1,00	Eigennutzung	1,00
Wohnungsausstattung	mittel	mittel	1,00
Balkon / Terrasse o.a.	Balkon	Balkon	1,08
Modernisierung ab 45 J.	mittel	mittel	1,00
Wertermittlungszeitraum	2016	KP bezogen auf Jahr 2016	1,081
Sonstiges	Text		1,000
<b>Vergleichswert aus Immobilienrichtwert</b>		<b>zonaler Immobilienrichtwert (zIRW) x Faktoren</b>	
Wert der Eigentumswohnung		Vergleichswert x Wohnfläche	
zzgl. Zeitwert Garage oder Stellplatz (geschätzt)			
zzgl. Zeitwert Sondereigentum (sofern vorhanden)			
<b>Wert insgesamt:</b>			
185.775,00 €			
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b> (z.B. abzgl. Bauschäden)		<b>Ermittlung anteilige Schäden am Gebäude:</b>	
Bauschäden/-mängel	Gemeinschaftseigentum	Gesamtschaden am Haus	1.000,00 €
Bauschäden/-mängel	Sondereigentum	Miteigentumsanteil	200,00 / 1.000
Sonstiges	Text		
<b>Wert der Eigentumswohnung:</b>			
183.575,00 €			

Nr	Ortsteil	IMRW	Stichtag	Ar
100	Boele Kabel Bathey	1.235,00 €/m²	01.01.2016	
101	Boele Zentrum	1.205,00 €/m²	01.01.2016	
102	Helfe	910,00 €/m²	01.01.2016	
103	Boelerheide	1.220,00 €/m²	01.01.2016	
104	Eckesey	400,00 €/m²	01.01.2016	
105	Hagen Boelerstr. Innenstadtring	850,00 €/m²	01.01.2016	
106	Ischeland Fleyer Viertel	1.655,00 €/m²	01.01.2016	
107	Remberg Eppenhauer Str. Arndtstr.	970,00 €/m²	01.01.2016	
108	Gerichts-/Kloster Viertel	1.285,00 €/m²	01.01.2016	
109	Haferkamp / Roggenkamp	900,00 €/m²	01.01.2016	
110	K-E-Osthaus-Str. 79, G-H-Str.	630,00 €/m²	01.01.2016	
111	Ernst Nord Monschauer Str. / Am Waldesrand	1.070,00 €/m²	01.01.2016	
112	Ernst Süd - Alt Ernst	1.285,00 €/m²	01.01.2016	
113	Vorhalle	930,00 €/m²	01.01.2016	
114	Kuhlerkamp / Geweke	1.460,00 €/m²	01.01.2016	
115	Spielbrink / Quambusch	1.090,00 €/m²	01.01.2016	
116	Spielbrink Hochhaus (Südseite mit Fernblick)	900,00 €/m²	01.01.2016	
117	B7 Enneper Str. Kölner Str.	870,00 €/m²	01.01.2016	
118	Karweg / Dickenbruch / Voerder Str.	1.005,00 €/m²	01.01.2016	
119	Hestert	1.350,00 €/m²	01.01.2016	
120	Haspe Kückelhausen	1.255,00 €/m²	01.01.2016	
121	Wehringhausen Lange Str.	745,00 €/m²	01.01.2016	
122	Stadtgartenviertel, oberes Wehringhausen	1.300,00 €/m²	01.01.2016	
123	Elpe Delsforn Selbecke	750,00 €/m²	01.01.2016	

## 9.5 Sachwertfaktoren für Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäuser

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

Das Bewertungsmodell der AGVGA.NRW (Stand 6/2015) ist unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) (Rubrik Standardmodelle) im Einzelnen beschrieben.

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

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

Zur Ermittlung des VSW stellt der Gutachterausschuss folgende Informationen zusammen:

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

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

Für die Ableitung des SWF werden folgende Kaufpreise nicht verwendet:

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

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

- rd. 430 Kauffälle aus den Vertragsjahren 2014 und 2015
- Normalherstellungskosten **NHK 2010** (inkl. Baunebenkosten)
- [Baupreisindex Bund](#) mit Basis 2010 = 100
- Gesamtnutzungsdauer **80 Jahre**
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer (hinsichtlich Modernisierungen modifiziert – siehe Kap. 9.2.4)
- Alterswertminderung **linear**
- Zeitwert der Außenanlagen prozentual vom Gebäudezeitwert ermittelt (rd. 2 bis 6 %)
- Bodenwerte sind vom erschließungsbeitragsfreien zonalen Bodenrichtwert abgeleitet, objektspezifische Grundstücksmerkmale werden berücksichtigt, selbstständige Grundstücksteile werden vom Kaufpreis abgespalten (z.B. bei Übergrößen)

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

- Gebäudetyp
- Wohnlage

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

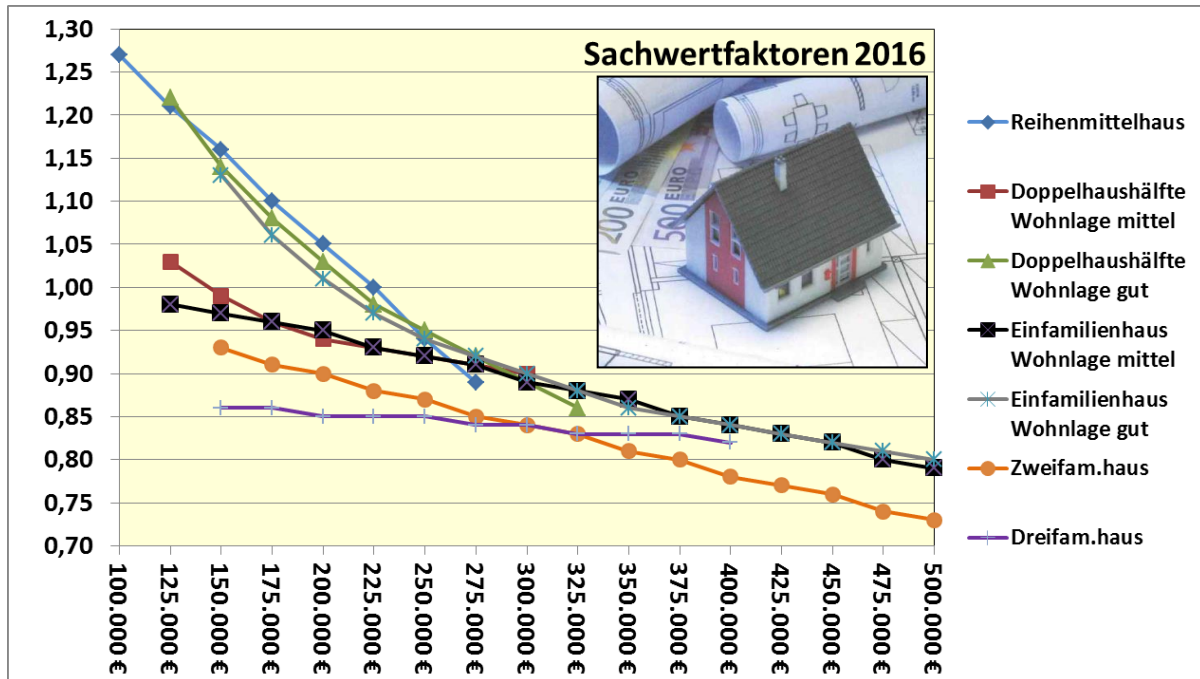
- Bruttogrundfläche BGF
- Wohnfläche WF
- Grundstücksfläche
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer



vorläufiger Sachwert VSW (Gebäude- und Bodenwert)	Sachwertfaktoren SWF nach Gebäudetyp und Wohnlage		
	Reihenmittelhaus	Doppelhaushälfte Reihenendhaus	
	Wohnlagen mittel und gut (74 Fälle)	Wohnlage mittel (122 Fälle)	Wohnlage gut (40 Fälle)
<b>100.000 €</b>	<b>1,27</b>		
125.000 €	1,21	1,03	1,22
150.000 €	1,16	0,99	1,14
175.000 €	1,10	0,96	1,08
<b>200.000 €</b>	<b>1,05</b>	<b>0,94</b>	<b>1,03</b>
225.000 €	1,00	0,93	0,98
250.000 €	0,94	0,92	0,95
275.000 €	0,89	0,91	0,92
<b>300.000 €</b>		<b>0,90</b>	<b>0,89</b>
325.000 €			0,86
<b>Kennzahlen:</b>	BGF 250 m <sup>2</sup> , WF 120 m <sup>2</sup> w.RND 40 Jahre Grundstück 270 m <sup>2</sup>		BGF 230 m <sup>2</sup> , WF 125 m <sup>2</sup> w.RND 40 Jahre Grundstück 400 m <sup>2</sup>

vorläufiger Sachwert VSW (Gebäude- und Bodenwert)	Sachwertfaktoren SWF nach Gebäudetyp und Wohnlage			
	Einfamilienhaus freistehend		Zweifamilienhaus EFH mit Einlieger	Dreifamilienhaus
	Wohnlage mittel (55 Fälle)	Wohnlage gut (46 Fälle)	Wohnlagen mittel und gut (66 Fälle)	Wohnlagen mittel und gut (26 Fälle)
<b>100.000 €</b>				
125.000 €	0,98			
150.000 €	0,97	1,13	0,93	0,86
175.000 €	0,96	1,06	0,91	0,86
<b>200.000 €</b>	<b>0,95</b>	<b>1,01</b>	<b>0,90</b>	<b>0,85</b>
225.000 €	0,93	0,97	0,88	0,85
250.000 €	0,92	0,94	0,87	0,85
275.000 €	0,91	0,92	0,85	0,84
<b>300.000 €</b>	<b>0,89</b>	<b>0,90</b>	<b>0,84</b>	<b>0,84</b>
325.000 €	0,88	0,88	0,83	0,83
350.000 €	0,87	0,86	0,81	0,83
375.000 €	0,85	0,85	0,80	0,83
<b>400.000 €</b>	<b>0,84</b>	<b>0,84</b>	<b>0,78</b>	<b>0,82</b>
425.000 €	0,83	0,83	0,77	
450.000 €	0,82	0,82	0,76	
475.000 €	0,80	0,81	0,74	
<b>500.000 €</b>	<b>0,79</b>	<b>0,80</b>	<b>0,73</b>	
525.000 €			0,71	
550.000 €			0,70	
575.000 €			0,69	
<b>Kennzahlen:</b>	BGF 290 m <sup>2</sup> , WF 145 m <sup>2</sup> w.RND 35 Jahre Grundstück 730 m <sup>2</sup>		BGF 370 m <sup>2</sup> WF 195 m <sup>2</sup> w.RND 35 Jahre Grundstück 800 m <sup>2</sup>	BGF 480 m <sup>2</sup> WF 250 m <sup>2</sup> w.RND 25 Jahre Grundstück 600 m <sup>2</sup>

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



## 9.6 Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte

### Hinweis:

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

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

### 9.6.1 Modellerläuterungen Erbbaurecht

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

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

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

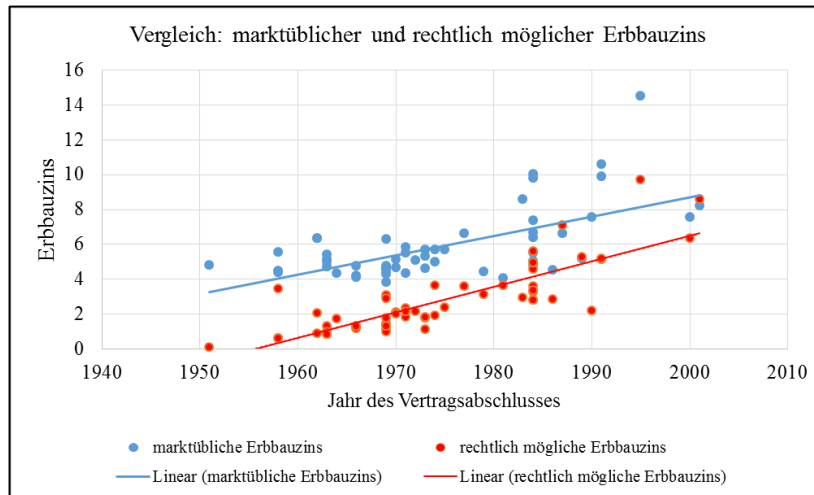
**Gebäudezeitwert [€]** (GZW) auf der Grundlage der SW-RL (siehe Modellbeschreibung) und Wert der Außenanlagen

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

Der **rechtlich mögliche Erbbauzins** [€/m<sup>2</sup>] 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** [€/m<sup>2</sup>] ergibt sich aus dem erschließungsbeitragsfreien grundstücksspezifischen Bodenwert des Hausgrundstücks [€/m<sup>2</sup>] 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 Erbbauzinsatzes von 3,5 % (Ermittlung des rechtlich möglichen Erbbauzinses in €/m<sup>2</sup> p.a. vom erschließungsbeitragsfreien grundstücksspezifischen Bodenwert bezogen auf das Hauptgrundstück)
- bebaute Erbbaurechte, individueller Wohnungsbau mit mittlerer Ausstattung und normaler Unterhaltungszustand (Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände wurden nicht berücksichtigt)
- Berücksichtigung von Wertsicherungsklauseln als Anpassung Lebenshaltungskostenindex für einen 4-Personen-Arbeitnehmerhaushalt mit mittlerem Einkommen (bis einschließlich 2000) bzw. Verbraucherpreisindex (ab 2000) bzw. Erbbauzinsanpassung bei Eigentumsübergang
- Restlaufzeit des Erbbaurechts: zwischen 50 und 99 Jahre
- kein Verkauf des Erbbaurechts an Erbbaurechtsgeber (Ausschluss persönlicher Verhältnisse)
- Kaufpreise, bei denen die wirtschaftl. Restnutzungsdauer des Gebäudes die Restlaufzeit des Erbbaurechts übersteigt, wurden in den Auswertungen ausgeschlossen (→ somit war in den Auswertungen kein Gebäudewertanteil zu berücksichtigen)
- Berechnung der Gebäudezeitwerte auf der Grundlage
  - der Sachwert-Richtlinie (SW-RL) und dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW (siehe auch unter [www.boris.nrw.de](http://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, welches in der Bachelorarbeit näher dargelegt wird.

Für die Auswertung lagen folgende Datenmengen vor:

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

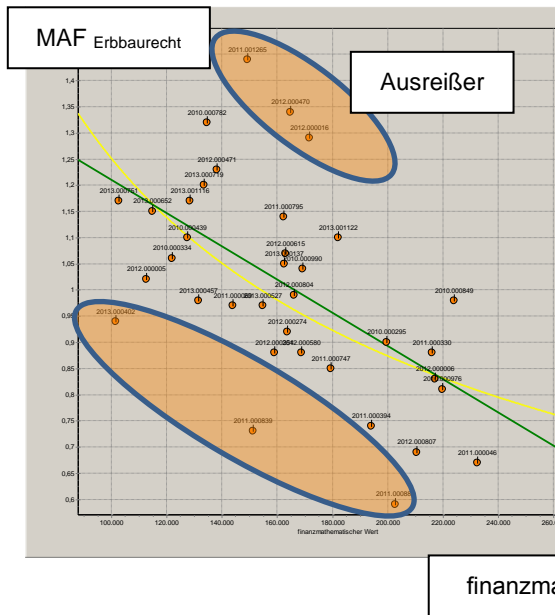
9.6.2 Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte – Doppelhaushälften, Reihenhäuser



Datenmenge Erbbaurecht – Doppelhaushälfte, Reihenhäuser

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

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



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

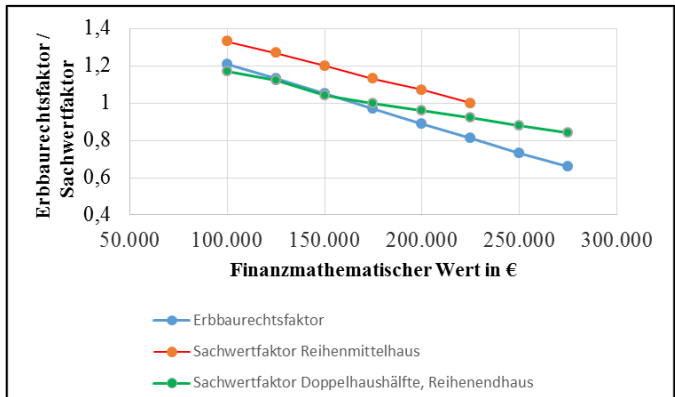
MAF = Marktanpassungsfaktor Erbbaurecht  
 KP = Kaufpreis  
 GZW = Gebäudezeitwert  
 BWA = Bodenwertanteil bzw. Bodenwertvorteil  
 GZW + BWA = finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts  
 boG = besondere objektspez. Grundstücksmerkmale



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

Marktanpassungsfaktor Erbbaurecht = 1,487 – 0,0000280 x finanzmathematische Wert

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



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

9.6.3 Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte – freistehende Einfamilienhäuser

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



**Datenmenge Erbbaurecht – freistehendes Einfamilienhaus**

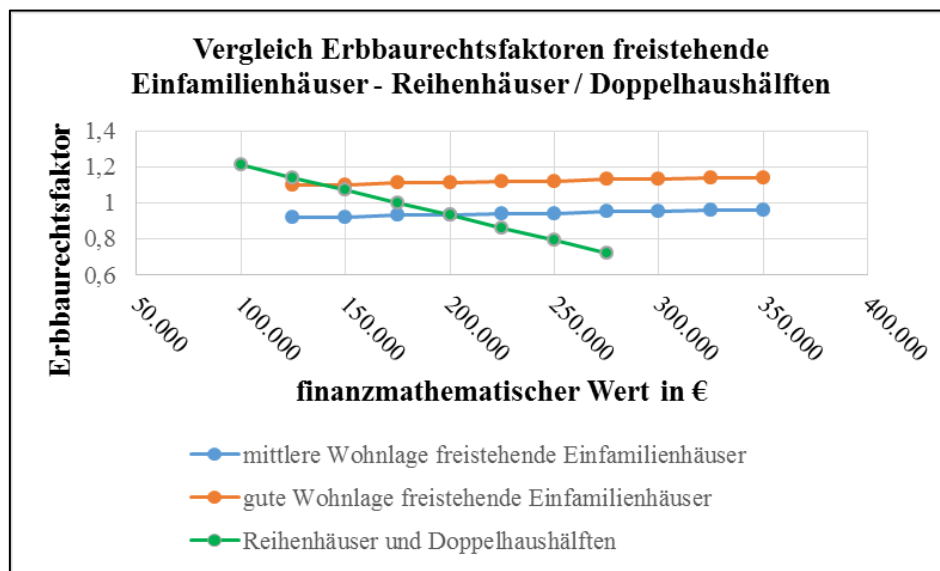
- Anzahl 16 Kauffälle
- Baujahr ab 1962 bis 1982
- Restlaufzeit Erbbaurecht 51 bis 69 Jahre
- finanzmathematischer Wert 113.000 – 359.000 €, i.M. 230.000 €
- Grundstücksfläche 430 – 920 m<sup>2</sup>, i.M. 690 m<sup>2</sup>
- mittlere und gute Wohnlage

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

Marktanpassungsfaktor für freistehende Einfamilienhäuser:

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

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



#### 9.6.4 Beispiel mit Anwendung der finanzmath. Methode – Erbbaurecht Doppelhaushälfte

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

- Doppelhaushälfte, Baujahr 1993, Erbbaurecht
- Wertermittlungstichtag 2014
- Erbbaurecht 1993-2092, Restlaufzeit 78 Jahre, Vervielfältiger bei 3,5 % 26,62
- Grundstück 260 m<sup>2</sup> Hausgrundstück  
zBRW 200 €/m<sup>2</sup> ebfrei, W I-II 300 m<sup>2</sup> 0,7 25 m  
grundstücksspezifischer Bodenwert nach Anpassung → 215 €/m<sup>2</sup>
- tatsächlich gezahlter Erbbauzins lt. Vertrag 564,00 € p.a.

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

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

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

Finanzmathematischer Wert ergibt sich aus der Summe von

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

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

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

#### 9.6.5 Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte – Ertragswertobjekte

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

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

9.7 Marktanpassungsfaktoren für Erbbaugrundstücke

**Hinweis:**

Der Gutachterausschuss hat jährlich nur wenige Kaufverträge über Erbbaurechtsgrundstücke vorliegen. Marktanpassungsfaktoren für Erbbaugrundstücke wurden erstmalig im Grundstücksmarktbericht 2009 aus Kauffällen der Vertragsjahre 2006 – 2008 ausgewertet und veröffentlicht. Eine Aktualisierung der nachfolgenden ursprünglichen Veröffentlichung von 2009 ist für 2017 geplant. Die bisherige ältere nachfolgende Veröffentlichung hat jedoch weiterhin Gültigkeit.

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

Aus folgenden Gründen kauft der Erbbaurechtsnehmer das Erbbaugrundstück:

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

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

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

**Der Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks (finanzmathematischer Wert)**

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

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

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

Der Marktanpassungsfaktor für Erbbaugrundstücke wurde nach folgender Formel berechnet:

MAF	= Marktanpassungsfaktor für Erbbaugrundstück	$MAF = \frac{KP \pm boG}{BW_{FErb}}$
KP	= Kaufpreis	
boG	= besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
BW <sub>FErb</sub>	= finanzmathematischer Wert des Bodenwertanteils des Erbbaugrundstückes	



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

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

**Marktanpassungsfaktor Erbbaugrundstück Ertrags- und Sachwertobjekte (EFH, MFH)**

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

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

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

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

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

Wert des Erbbaurechtsgrundstückes berechnet sich aus
$\text{Wert}_{\text{Erbbaugrundstück}} = \text{finanzmathematischer Wert} \times \text{MAF}_{\text{EFH / MFH}} + \text{Gebäudewertanteil}$

## 9.8 Rohertragsfaktoren

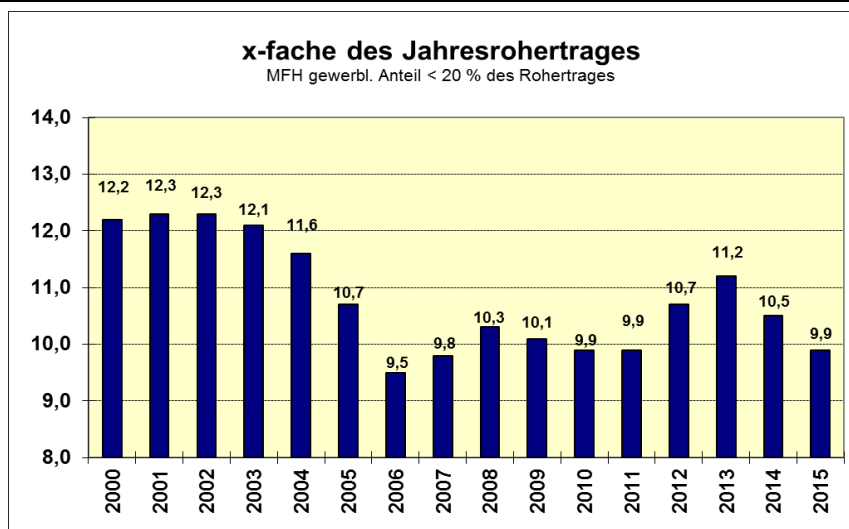
### 9.8.1 Rohertragsfaktoren für Ertragswertobjekte

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

#### Modellbeschreibung x - fache des Jahresrohertrages

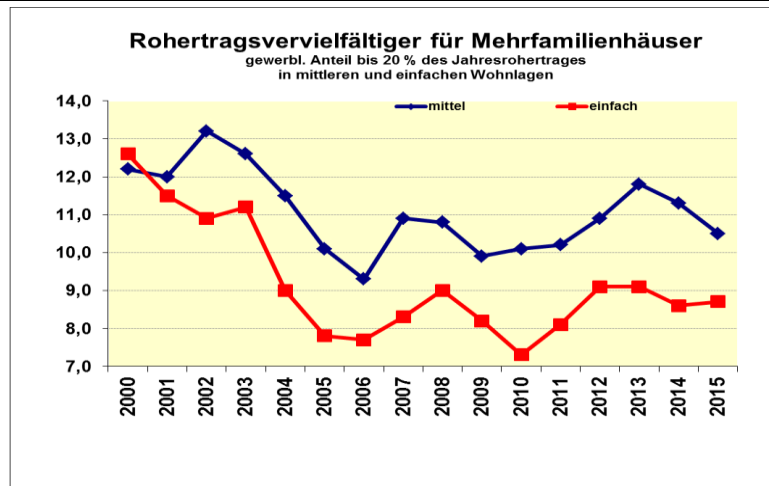
- Die nachfolgenden Rohertragsfaktoren wurden aus den nachhaltigen Jahresroherträgen (jeweils gültiger Mietspiegel) der verkaufter Renditeobjekte (ab 4 Wohneinheiten, ohne Dreifamilienhäuser) der letzten zwei Vertragsjahre abgeleitet (§ 15 ImmoWertV).
- Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer 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.

Vertrags- jahr	Rohertragsfaktoren für Ertragswertobjekte						Veröffentlichung Mietspiegel Wohnen
	Mehrfamilienhäuser gewerbl. Anteil bis zu 20 %			Mehrfamilienhäuser und Geschäftshäuser gewerbl. Anteil über 20 %			
	Anzahl Kauffälle	Faktor	Std.abw. Einzelwert	Anzahl Kauffälle	Faktor	Std.abw. Einzelwert	
2000	91	12,2	+/- 2,9	12	11,7	+/- 2,1	01.01.2000
2001	121	12,3	+/- 2,2	34	11,6	+/- 2,9	
2002	96	12,3	+/- 2,9	27	10,5	+/- 2,1	01.01.2002
2003	65	12,1	+/- 3,2	29	9,5	+/- 2,1	
2004	65	11,6	+/- 3,2	26	9,0	+/- 1,5	01.01.2004
2005	71	10,7	+/- 2,5	29	9,0	+/- 2,7	
2006	77	9,5	+/- 2,6	34	9,7	+/- 3,5	
2007	121	9,8	+/- 3,3	51	10,2	+/- 4,3	01.01.2007  <u>Hinweis:</u> Mit der Einführung eines neuen Miet- spiegels kann sich der Rohertragsfak- tor gegenüber dem Vorjahr ändern, ohne dass daraus ein Preistrend abzuleiten wäre.
2008	159	10,3	+/- 2,5	65	9,9	+/- 4,8	
2009	129	10,1	+/- 2,3	47	9,8	+/- 4,1	
2010	106	9,9	+/- 3,1	24	9,4	+/- 1,5	
2011	101	9,9	+/- 4,0	20	9,5	+/- 2,7	
2012	105	10,7	+/- 3,1	22	9,2	+/- 2,8	
2013	99	11,2	+/- 3,3	22	8,6	+/- 2,2	
2014	103	10,5	+/- 3,1	31	9,0	+/- 2,4	
<b>2015</b>	<b>121</b>	<b>9,9</b>	<b>+/- 2,7</b>	<b>49</b>	<b>8,7</b>	<b>+/- 2,4</b>	01.11.2015



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

Jahr	mittlere Wohnlage			einfache Wohnlage			Veröffentlichung Mietspiegel Wohnen
	Anzahl Kauffälle	Faktor	Std.abw. Einzelwert	Anzahl Kauffälle	Faktor	Std.abw. Einzelwert	
2000	51	12,2	+/- 2,7	17	12,6	+/- 2,0	01.01.2000
2001	47	12,0	+/- 2,6	12	11,5	+/- 2,2	
2002	30	13,2	+/- 3,9	12	10,9	+/- 3,8	01.01.2002
2003	18	12,6	+/- 3,5	10	11,2	+/- 2,5	
2004	31	11,5	+/- 2,8	11	9,0	+/- 2,2	01.01.2004
2005	26	10,1	+/- 2,2	10	7,8	+/- 1,9	
2006	27	9,3	+/- 2,3	17	7,7	+/- 2,2	01.01.2007
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	
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	01.11.2013
2013	75	11,8	+/- 3,2	21	9,1	+/- 2,5	
2014	70	11,3	+/- 3,2	28	8,6	+/- 1,8	01.11.2015
<b>2015</b>	<b>68</b>	<b>10,5</b>	<b>+/- 3,0</b>	<b>43</b>	<b>8,7</b>	<b>+/- 1,7</b>	
Wohn-/Nutzfläche	550 m <sup>2</sup>	380 m <sup>2</sup>		580 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>		
Kaufpreis je m <sup>2</sup>	595 €/m <sup>2</sup>	250 €/m <sup>2</sup>		440 €/m <sup>2</sup>	120 €/m <sup>2</sup>		
monatl. Miete je m <sup>2</sup>	4,60 €/m <sup>2</sup>	0,40 €/m <sup>2</sup>		4,50 €/m <sup>2</sup>	0,30 €/m <sup>2</sup>		
wirtschaftl. RND	26 Jahre	10 Jahre		24 Jahre	5 Jahre		



Rohertragsfaktor Mehrfamilienhäuser in **guten** Wohnlagen  
(nur 10 Kauffälle, statistisch nicht gesichert)..... i.M. **13,0 – fache** +/- 2,8 (2014 14,0)  
Dreifamilienhäuser (28 Kauffälle)..... i.M. **15,0 – fache** +/- 3,7 (2014 15,9)

**9.8.2 Rohertragsfaktoren für Eigentumswohnungen**

Wohnlage	selbstgenutzte Eigentumswohnungen ohne Wohnungserbbaurechte			
	Anzahl	Faktor 2015	Std.abw. Einzelwert	Faktor 2014
einfach	22	<b>12,3</b>	+/- 3,7	12,7
mittel	188	<b>16,2</b>	+/- 4,1	15,3
gut	30	<b>18,9</b>	+/- 5,1	21,1

## 10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

### 10.1 Sozioökonomische Daten

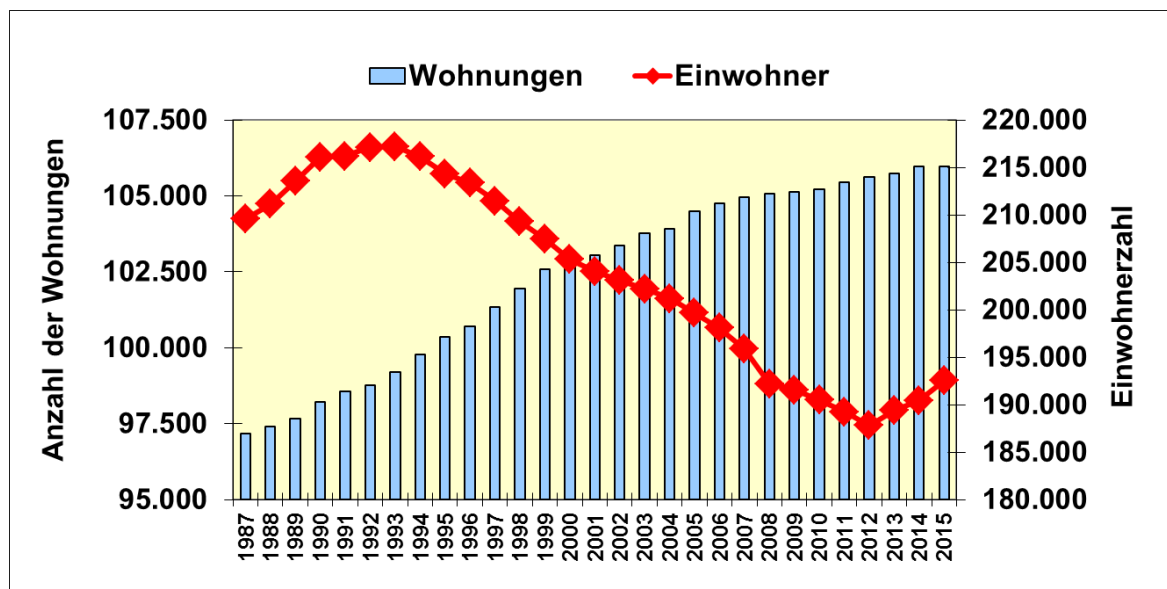
Kennzahlen	Stadt Hagen <sup>5</sup>	Ruhrgebiet (Quelle RVR)
Einwohner	(12/2015) 193.298	(31.12.14) 5.054.634
Bevölkerungsentwicklung	(2014 zu 2015) +1,5 %	(2013 zu 2014) - 0,18 %
Einwohnerdichte	1.188 Einwohner/km <sup>2</sup>	1.139 Einwohner/km <sup>2</sup>
Katasterfläche in km <sup>2</sup>	160,3 km <sup>2</sup>	4.436 km <sup>2</sup>
Arbeitslosenquote	(12/2015) 10,6 %	(9/2015) 10,5 %
Gewerbesteuer (Hebesatz)	520 (ab 01.01.2015)	340 – 550 (ab 01.01.2016)
Grundsteuer A (Hebesatz) (01.01.2012 265)	375 (ab 01.01.2013)	170 – 735 (ab 01.01.2016)
Grundsteuer B (Hebesatz) (01.01.2012 530)	750 (ab 01.01.2013)	315 - 910 (ab 01.01.2016)
Bau- und Wohnungswesen:		
- Anzahl Wohngebäude 2015 (2014 29.480)	29.579	
- Anzahl Wohnungen 2015 (2014 105.748)	105.960	
- Wohnfläche/ Einwohner 2015 (2014 42,1)	rd. 42,0 m <sup>2</sup>	

Grund- und Gewerbesteuerübersicht 2015 / 2016 aller Städte und Gemeinden in NRW sind unter [http://www.steuerzahler-nrw.de/files/19562/hebesaetze\\_2016\\_22012016.pdf](http://www.steuerzahler-nrw.de/files/19562/hebesaetze_2016_22012016.pdf) aufgeführt.

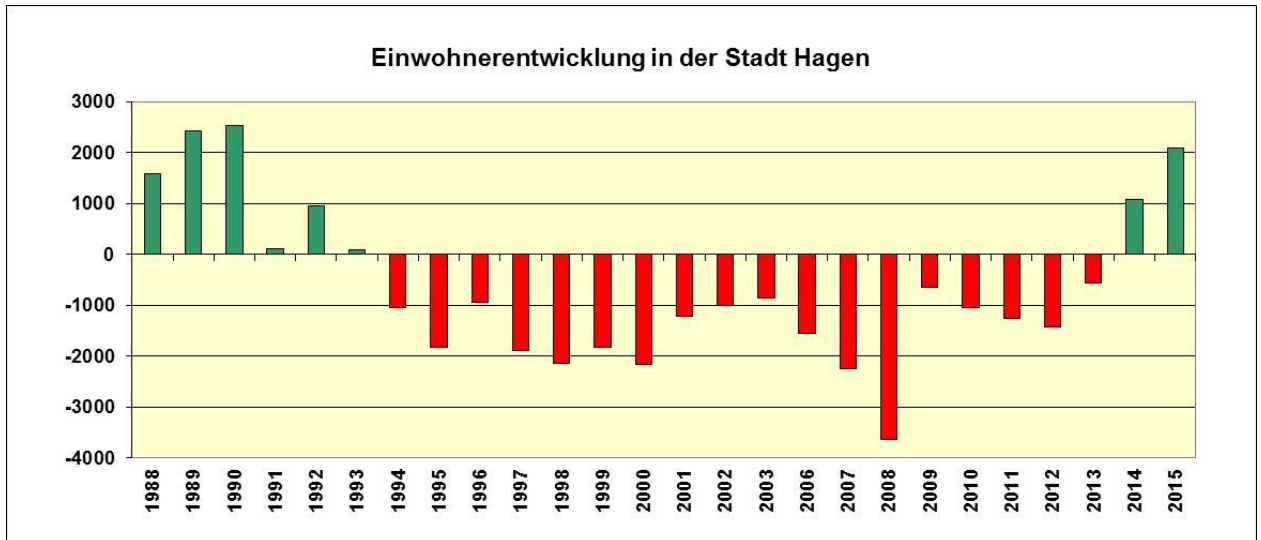
Das Statistische Jahrbuch 2014 der Stadt Hagen ist als gebührenfreier Download erhältlich <https://www.hagen.de/irj/portal/FB-32-0901>.

Das Statistische Jahrbuch der Stadt Hagen informiert detailliert u.a. über:

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



<sup>5</sup> Quelle: Fachbereich Öffentliche Sicherheit, Verkehr, Bürgerdienste und Personenstandswesen der Stadt Hagen.



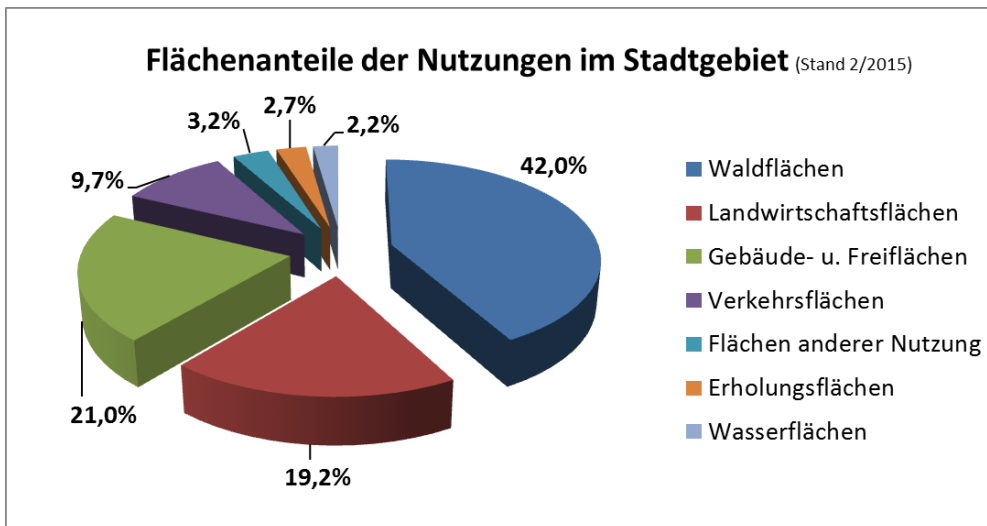
2013 erfolgte die Umstellung auf das Einwohnermelderegister.

**Weitere Daten und Fakten** sowie die aktuellen **Monatszahlen** werden vom Ressort Statistik, Stadtforschung und Wahlen der Stadt Hagen veröffentlicht (<https://www.hagen.de/Statistik>).

**Überregionale Vergleiche** (z.B. zur Bevölkerungsentwicklung) sind auch beim Regionalverband Ruhr (RVR) erhältlich [www.metropoleruhr.de/regionalverband-ruhr](http://www.metropoleruhr.de/regionalverband-ruhr). (☞ Kap. 11)

## 10.2 Strukturdaten Bauen und Wohnen

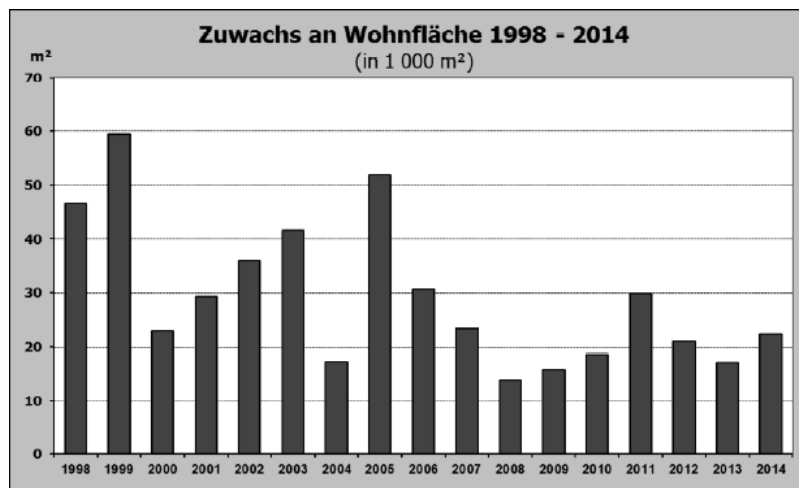
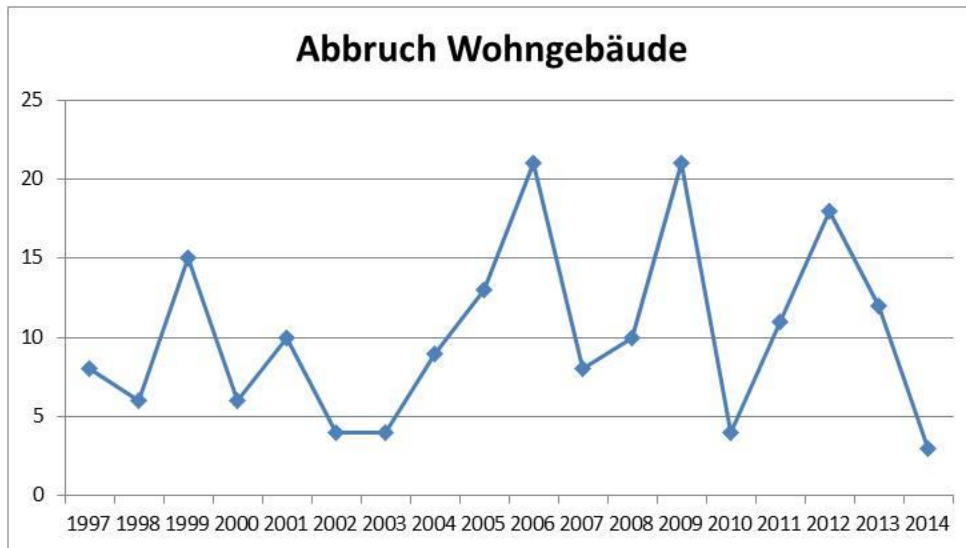
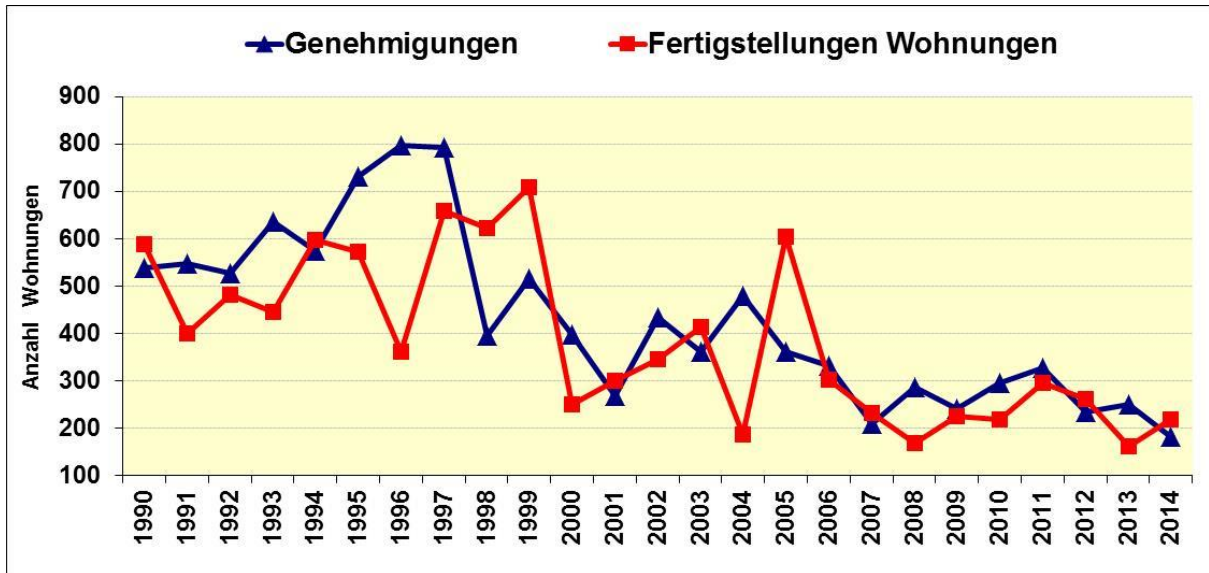
### 10.2.1 Flächennutzung

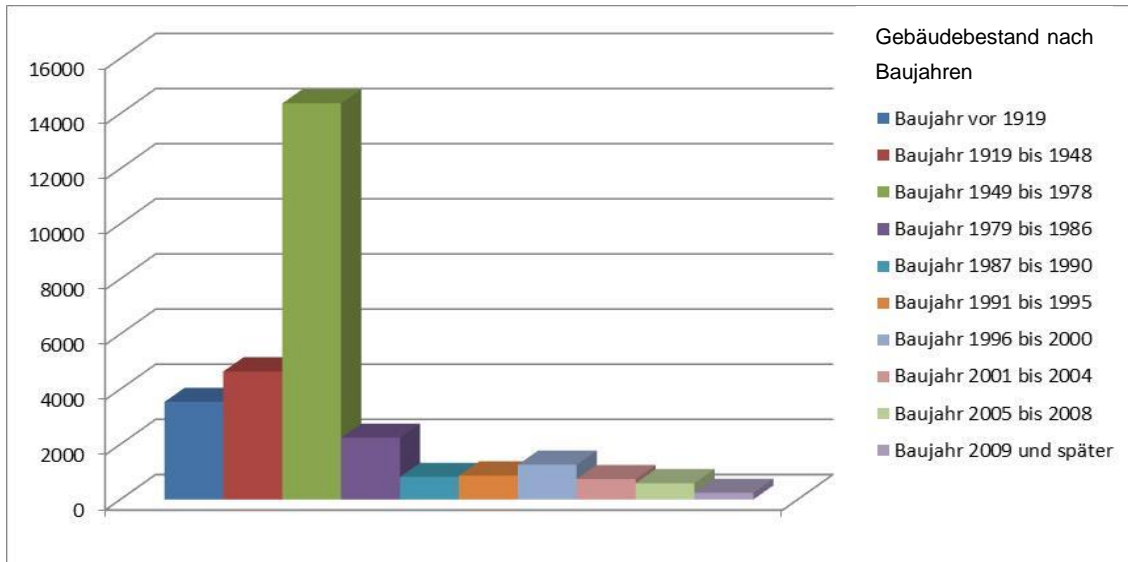


### 10.2.2 Baugenehmigungen / -fertigstellungen

Wohnungsbestand in der Stadt Hagen Ende 2015 (Angaben aus Stat. Jahrbuch 2015)

- Die Anzahl der Baugenehmigungen für Wohnungen hat seit 2011 fallende Tendenz
- 105.960 Wohnungen
- 8.001.100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- rd. 42,0 m<sup>2</sup> Wohnfläche / Einwohner
- 219 neue Wohnungen errichtet in 2014
- 41 öffentlich geförderte Wohnungen in 2014 (erstmal wieder steigende Tendenz)
- 7 Wohnungen in 3 Gebäuden in 2014 abgerissen





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

### 10.2.3 Nebenkosten beim Immobilienerwerb

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

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

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

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

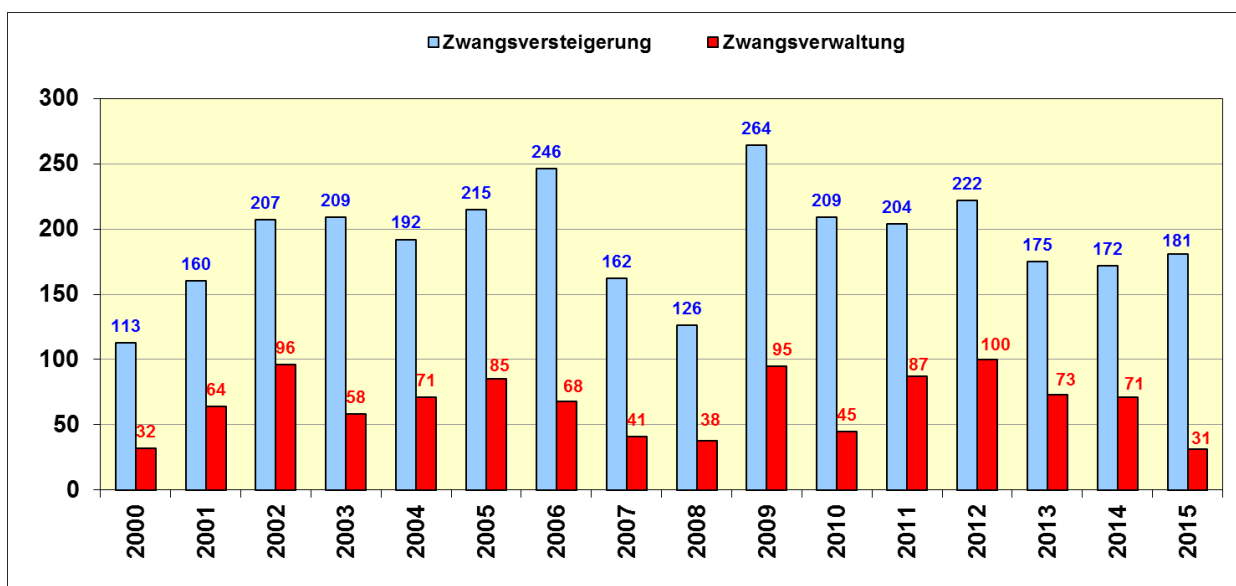
### 10.2.4 Zwangsversteigerungen in Hagen

Im Vertragsjahr 2015 wechselten in der Stadt Hagen 51 Objekte mit einem Gesamtumsatz von rd. 5,2 Mio. € (rd. 2,0 % des Gesamtgeldumsatzes) per Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren den Eigentümer. Von der Anzahl der Zuschläge waren rd. 65 % Erwerber aus Hagen (2014 50 %).

Die Versteigerungsobjekte lagen überwiegend in folgenden Gemarkung: Hagen (25), Eckesey (7), Haspe (6) und Sonstige Gemarkungen (7).

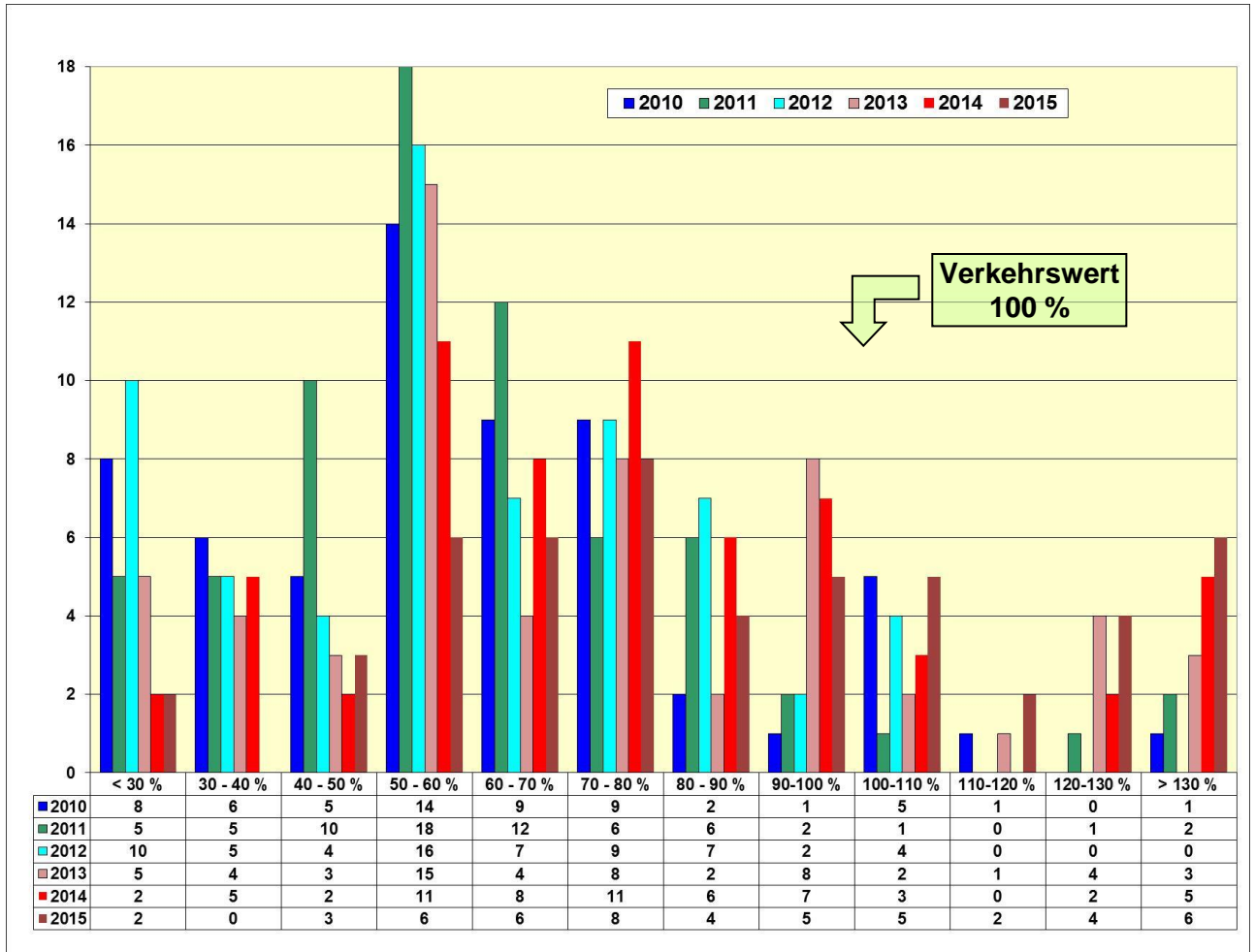
	Unbebaute Grundstücke		Bebaute Grundstücke		Wohnungs- und Teileigentum	
	Anzahl	Mio. €	Anzahl	Mio. €	Anzahl	Mio. €
2000	0		9	1,6	4	0,3
2001	1	0,1	13	2,6	5	0,2
2002	0		11	2,1	13	0,5
2003	1	0,07	12	2,3	11	0,5
2004	0		20	3,1	11	0,5
2005	2	0,006	22	5,6	12	0,5
2006	1	0,04	21	3,2	12	0,5
2007	3	0,03	17	2,8	15	0,5
2008	2	0,16	18	2,0	25	0,9
2009	3	0,06	15	1,7	14	0,6
2010	5	0,03	30	5,1	27	1,1
2011	1	5,1	34	4,9	42	1,5
2012	0	0	25	3,1	29	1,1
2013	2	0,16	22	3,6	41	1,09
2014	4	0,41	21	2,8	39	0,98
<b>2015</b>	<b>2</b>	<b>0,16</b>	<b>16</b>	<b>3,9</b>	<b>33</b>	<b>1,12</b>

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



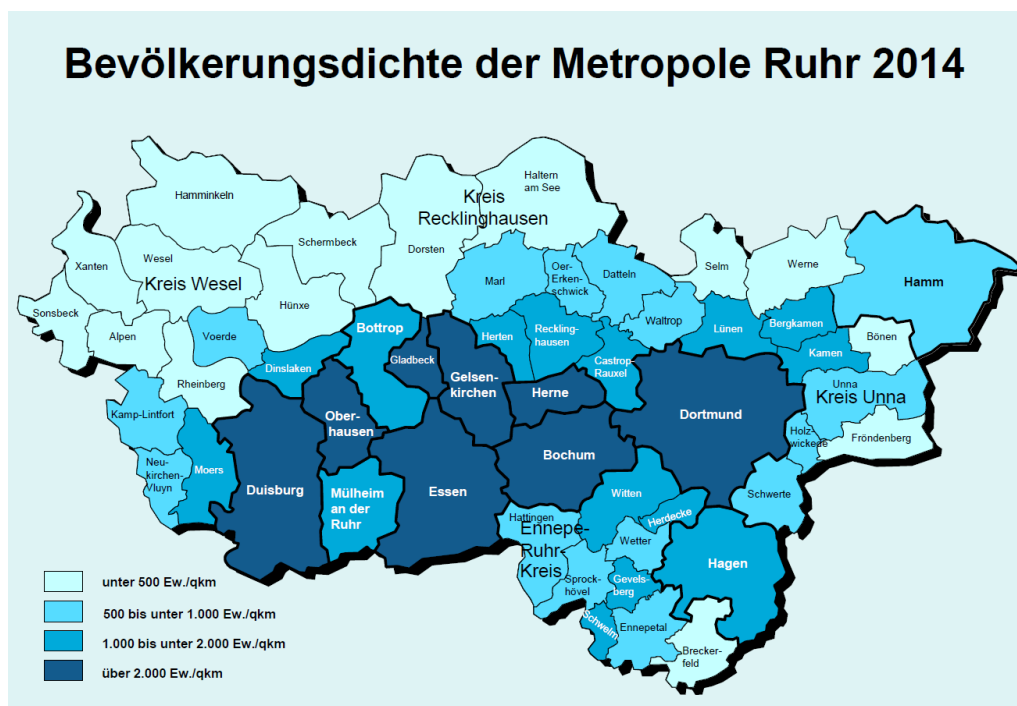
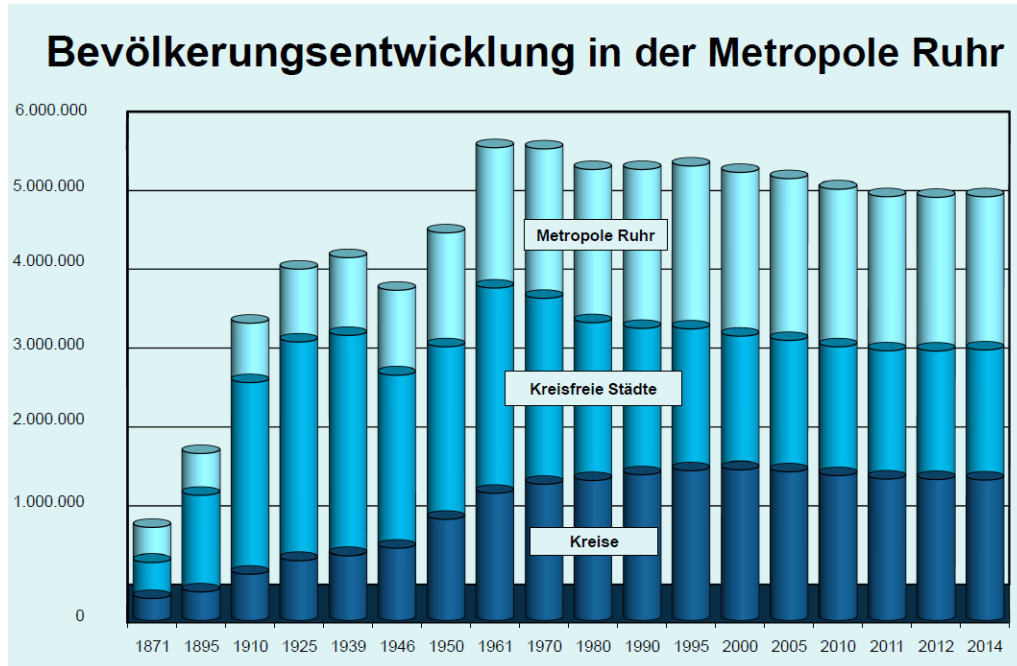


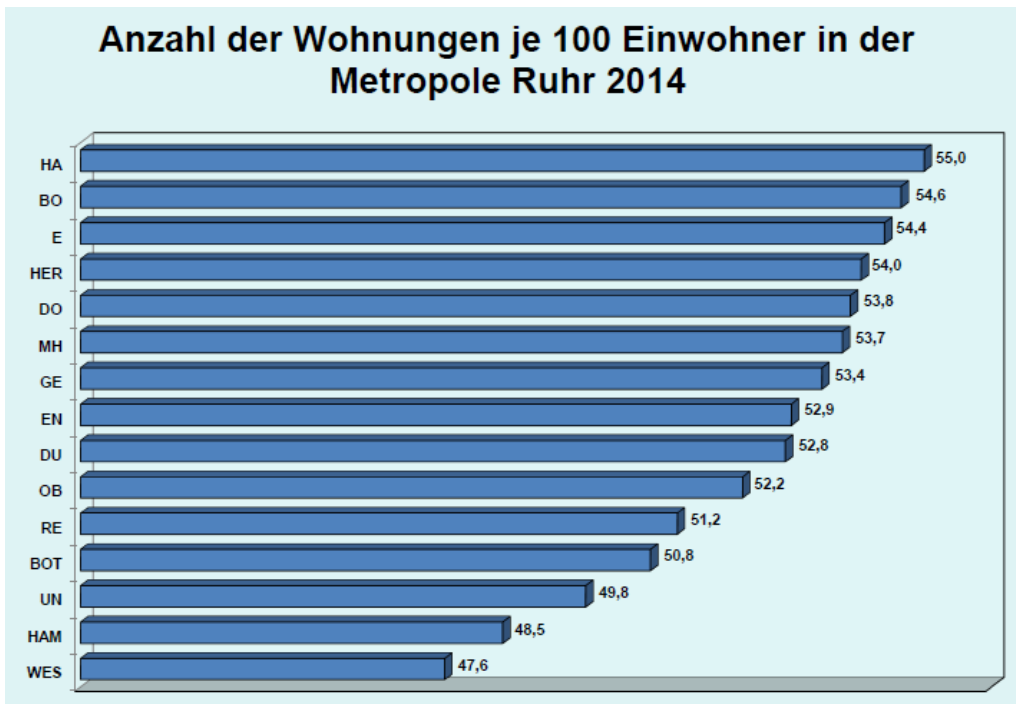
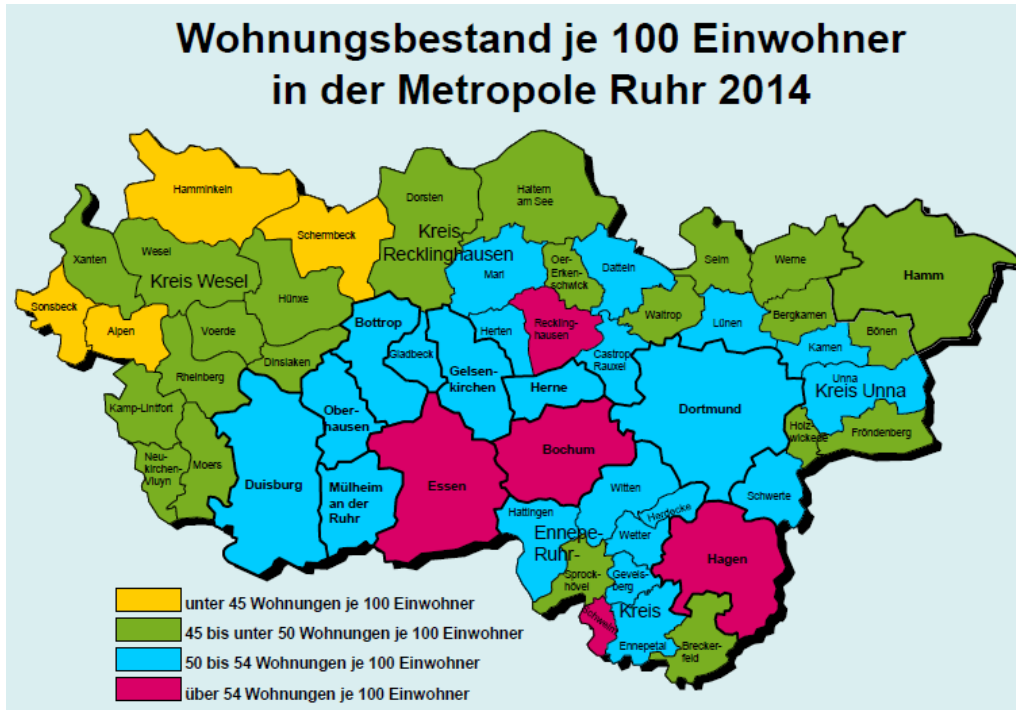
Inwieweit der Zuschlag von dem ermittelten Verkehrswert in den letzten Vertragsjahren abweicht, wird aus der nachfolgenden Grafik deutlich. Zuschläge unter 50 % des Verkehrswertes liegen i.M. unter 98.000 € Verkehrswert (Zuschlag Min. 2.700 €, Mittel 102.000 € und Max. 703.000 €).



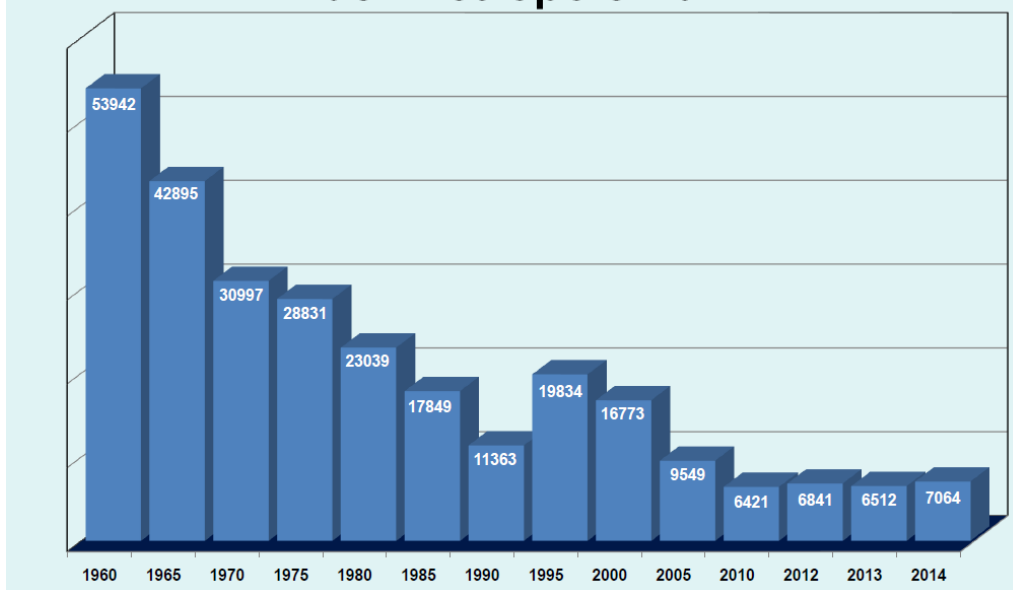
Weitere Informationen (z.B. Wertgutachten) und Termine zur Zwangsversteigerung sind im Internet unter der Adresse [www.zvg-online.net](http://www.zvg-online.net) erhältlich.

# 11. Regionale Vergleiche





## Entwicklung der fertiggestellten Wohnungen in der Metropole Ruhr



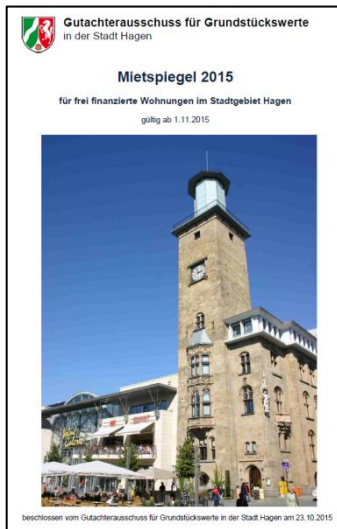
Quelle Grafiken: Regionalverband Ruhr

Regionale und überregionale Vergleiche sind z.B. veröffentlicht:

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

## 12. Mieten

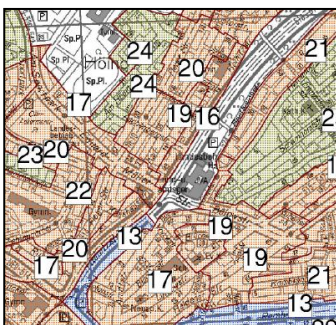
### 12.1 Mietspiegel 2015 für frei finanzierte Wohnungen



Der Hagerer Mietspiegel ist nach § 558 d) BGB ein qualifizierter Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen durch den Gutachterausschuss erstellt und beschlossen wurde. Er wurde unter Beteiligung der Stadt Hagen, der Interessenvertreter der Vermieter und Mieter und von Wohnungsbaugesellschaften erarbeitet und anerkannt. Der vorherige Mietspiegel 2013 wurde von der Stadt Hagen auf der Grundlage einer Mietdatenerhebung von 2012/2013 zum 01.11.2013 herausgegeben. Der neue Mietspiegel 2015 wurde zum 01.11.2015 der Marktentwicklung auf dem Hagerer Wohnungsmarkt angepasst. Gesetzliche Grundlage für die Fortschreibung des Mietspiegels ist nach § 558 d Abs. 2 BGB der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Verbraucherpreisindex ([www.destatis.de](http://www.destatis.de) – im Speziellen der Index „Kosten für das Wohnen – Nettokaltmiete“).

Die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen am 23.10.2015 beschlossene Fortschreibung bezieht sich auf die Nettokaltmieten von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Tabelle 2, Seite 12), Wohnungen in Zweifamilienhäusern (Anlage 7), Einfamilienhäuser (Anlage 8) und auf die Garagen- und Stellplatzmieten (Kapitel 6, Seite 18). Alle vorgenannten Mieten wurden gegenüber 2013 um rd. 2,4 % erhöht. Alle bisherigen Zu- und Abschläge blieben unverändert bestehen.

Der qualifizierte Mietspiegel 2015 wird im Sinne des § 558 c) und d) BGB als Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten von der Stadt Hagen anerkannt und herausgegeben.



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

Mietspiegel und Wohnlagenkarte können kostenfrei jeweils als PDF-Datei heruntergeladen werden [www.gutachterausschuss.hagen.de](http://www.gutachterausschuss.hagen.de).

## 12.2 Mietrichtwertkarte 2006

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

## 12.3 Büromieten

Dem Gutachterausschuss stehen aus seiner Mietdatenbank für das Stadtgebiet Hagen rd. 160 aktuelle Mietangaben (Nettokaltmieten ohne Betriebskosten und ohne MwSt) für Büronutzungen der letzten 10 Jahre zur Verfügung. Mehr als 50 % dieser Mietangaben wurden im Jahr 2014 erhoben. Die Mietangaben ergeben sich im Wesentlichen durch die Kaufpreisauswertung (Mietangaben in Kaufverträgen), Erstellung von Verkehrswertgutachten, telefonischer Recherche des Gutachterausschusses sowie aus den Angeboten der gebräuchlichen Internetplattformen (immoscout24, immowelt) zur Vermietung von Büroflächen. Die Internetangebote betragen nur rd. 16 % der Datenmenge. Bei rd. 80 % der Mietangaben handelt es sich um z.Zt. ausgeübte Mietverhältnisse.

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

Ebenso hat der Stromversorger Enervie (ehemals Stadtwerke Hagen) seine dezentralen Standorte aufgegeben und in 2014 durch einen Neubau in Autobahnnähe in Haßley konzentriert.

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

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

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

Baualtersklasse	Die Büromieten wurden in 4 Baualtersklassen untergliedert. Die Baualtersklasse korreliert stark mit der Büroausstattung.
	bis 1954 9 Mieten
	1955 – 1972 47 Mieten
	1973 – 1999 81 Mieten
	ab 2000 23 Mieten

Lage / Ortsteil	Die Büromieten stammen im Wesentlichen aus folgenden Bereichen:	
	Innenstadt Hagen - Fußgängerzone	55 Mieten
	Innenstadt Hagen - Randlagen	40 Mieten
	Hochschulviertel	15 Mieten
	Lennetal, Halden, Fley – Gewerbegebiete	8 Mieten
	Nebenzentrumslagen bzw. Ortsteile wie Boele, Haspe, u.a.	42 Mieten

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

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

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

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

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

## 12.4 Mieten für Ladenflächen

Dem Gutachterausschuss stehen rd. 130 Mieten von Ladenflächen aus dem Zeitraum 2010 – 2015 zur Verfügung. Hiervon liegen rd. 60 Ladenmieten innerhalb der Hagener Innenstadt im Bereich der Fußgängerzone.

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

Die nachfolgend aufgeführten Nettomieten beinhalten keine Mehrwertsteuer und keine Betriebskosten.

### 12.4.1 Ladenmieten Hagener Innenstadt - Fußgängerzone

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

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

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

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

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



## Mietrichtwertkarte 2006 für Geschäftsraumieten

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



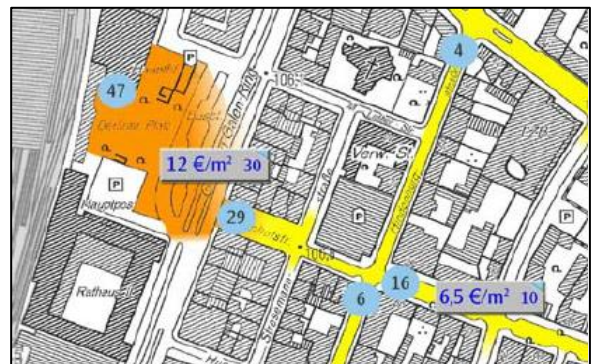
**12.4.2 Ladenmieten - Randbereiche Hagener Innenstadt und Nebenzentren**

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

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

Die Ladenfläche (Verkaufsfläche) beträgt durchschnittlich rd. 135 m<sup>2</sup> (Min. 35 m<sup>2</sup>, Max. rd. 500 m<sup>2</sup>). Die Verkaufsfläche hat bei dem überwiegend geringen Mietpreisniveau keinen signifikanten Einfluss auf die Nettomiete.

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



**12.5 Mieten für Lager- und Fabrikationsräume**

Hier wird der Mietwert durch die Aufteilung der Räume, deren Höhe und Nutzbarkeit, die Beheizbarkeit, der logistischen Möglichkeiten, durch die Anfahrmöglichkeiten, die verkehrsmäßige Anbindung usw. bestimmt. Für befestigte Hofflächen, sofern sie nicht als Zufahrt oder notwendige Rangierfläche dienen, werden 0,50 – 1,00 €/m<sup>2</sup> veranschlagt.



<b>monatliche Lagermieten</b> ohne MwSt, ohne Betriebskosten	
<b>alte einfache Lagerflächen</b>	<b>1,00 – 2,00 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Kalt- und Warmlager, Distributionslager</b>	<b>3,50 – 4,50 €/m<sup>2</sup></b>

## 13. Sonstige Angaben

### 13.1 Benachbarte Gutachterausschüsse

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

→ weitere Informationen : [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) (Rubrik Informationen – Anschriften)

### 13.2 Fachinformationen bei der Stadt Hagen

<b>Lageplan Bebauungsplan</b>	<b>Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster - Kundenbüro</b> Rathaus II, Berliner Platz 22, 58089 Hagen, Fax Kundenbüro 207 - 2482 Herr Hillebrand, Tel. 207 – 5693
<b>Bauakten</b>	Herr Skibbe, Tel. 207 – 3820, <a href="mailto:geodaten@stadt-hagen.de">geodaten@stadt-hagen.de</a>
<b>Umlegung</b>	Frau Grimm, Tel. 207 – 2708, <a href="mailto:geschaeftsstelle.umlegungsausschuss@stadt-hagen.de">geschaeftsstelle.umlegungsausschuss@stadt-hagen.de</a>
<b>Baulasten</b>	<b>Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung</b> Rathaus II, Berliner Platz 22, 58089 Hagen, Fax Vorzimmer 207 - 2461 Herr Hohberg, Tel. 207 – 2177, <a href="mailto:Rainer.Hohberg@stadt-hagen.de">Rainer.Hohberg@stadt-hagen.de</a> Herr Barteldrees, Tel. 207 – 2906, <a href="mailto:Horst.Barteldrees@stadt-hagen.de">Horst.Barteldrees@stadt-hagen.de</a>
<b>Denkmalschutz</b>	Frau Hanemann, Tel. 207 – 3154, <a href="mailto:Ina.Hanemann@stadt-hagen.de">Ina.Hanemann@stadt-hagen.de</a>
<b>Entwässerungsakte Grundrisse</b>	<b>Wirtschaftsbetrieb Hagen</b> Eilper Str. 132-136, 58091 Hagen, Fax Vorzimmer 207 – 5999 Frau Albring, Tel. 3677 – 133, <a href="mailto:Malbring@wbh-hagen.de">Malbring@wbh-hagen.de</a>
<b>Altlasten</b>	<b>Umweltamt der Stadt Hagen</b> Rathaus I, Rathausstr. 11, 58095 Hagen, Fax Vorzimmer 207 – 2469 Frau Siegwarth, Tel. 207 – 3920, <a href="mailto:Ilka.Siegwarth@stadt-hagen.de">Ilka.Siegwarth@stadt-hagen.de</a>
<b>Erschließungs- beiträge Straßen</b>	<b>Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen</b> Rathaus I, Rathausstr. 11, 58095 Hagen, Fax Vorzimmer 207 - 2460 Herr Reinecke, Tel. 207 – 2967, <a href="mailto:Maximilian.Reinecke@stadt-hagen.de">Maximilian.Reinecke@stadt-hagen.de</a>
<b>Sanierungsgebiet, Entwicklungsgebiet</b>	<b>Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen</b> Rathaus I, Rathausstr. 11, 58095 Hagen, Fax Vorzimmer 207 - 2460 Fr.Stollberg-Walter Tel.207–2866, <a href="mailto:Beate.Stollberg-Walter@stadt-hagen.de">Beate.Stollberg-Walter@stadt-hagen.de</a>

### 13.3 Gerichte

<b>Grundbuch</b>	<b>Amtsgericht Hagen</b> Heinitzstraße 42, 58097 Hagen, Fax 02331 - 985578 Ansprechpartner Tel. 985 – 0, <a href="http://www.ag-hagen.nrw.de/">http://www.ag-hagen.nrw.de/</a>
------------------	--

**13.4 Auszug aus der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung****VermWertGebO vom 20.05.2015, in Kraft ab 01.01.2016****Online-Auskünfte aus dem Internet (Download) sind gebührenfrei**

- Grundstücksmarktbericht NRW
- Grundstücksmarktbericht Hagen aktuelle Gesamtausgabe
- Grundstücksmarktbericht Hagen zurückliegendes Jahr
- Bodenrichtwertauskunft als Download  
→ erhältlich unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)
- Immobilienrichtwert Wohnungseigentum  
→ erhältlich unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)
- Mietspiegel 2015 für frei finanzierte Wohnungen  
→ erhältlich unter <http://www.gutachterausschuss.hagen.de/>

**Gebühren für Dienstleistungen** (gem. Tarifstelle 7 VermWertGebO)

- schriftliche Auskunft, Druckschriften und Kartenprodukte der Geschäftsstelle nach Zeitaufwand  
je angefangenen Arbeitshalbstunde (Ingenieurleistung)..... 42,00 €
- je angefangenen Arbeitshalbstunde (Fachkraft)..... 28,00 €
- mündliche Bodenrichtwertauskunft ..... gebührenfrei
- Vergleichskaufpreise aus der Kaufpreissammlung
  - einschließlich bis zu 10 mitgeteilter Vergleichspreise ..... 140,00 €
  - je weiteren mitgeteilten Vergleichspreis ..... 10,00 €
- Gutachtenerstellung Grundgebühr
  - bis 1 Mio. € Verkehrswert ..... 1.250,00 €
  - 1 Mio. € bis 10 Mio. € Verkehrswert ..... 2.250,00 €

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

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

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

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

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

Nähere Auskünfte zum Einzelfall erteilt die Geschäftsstelle.

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

## 13.5 Interessante Links und Abkürzungen

Stichwort		Beschreibung, Link Internet
AGVGA.NRW		Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW
AfA		Abschreibung für Abnutzung
Bodenrichtwerte	BORIS NRW	Bodenrichtwertinformationssystem NRW, <a href="http://www.boris.nrw.de">www.boris.nrw.de</a>
Bewertungsmodelle	BORIS NRW	Bodenrichtwertinformationssystem NRW, <a href="http://www.boris.nrw.de">www.boris.nrw.de</a>
Gefährdung im Untergrund	Geologischer Dienst NRW	Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW <a href="http://www.gdu.nrw.de">www.gdu.nrw.de</a>
Gesetze	Online	<a href="http://www.gesetze-im-internet.de/index.html">www.gesetze-im-internet.de/index.html</a>
Gesetze in NRW	Allgemein Gebührenordnung	<a href="https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_start">https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_start</a> <a href="https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_text_anzeigen?v_id=1000000000000000446">https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_text_anzeigen?v_id=1000000000000000446</a>
Grundstücke	HEG GWH	Hagener Entwicklungsgesellschaft <a href="http://www.heg-hagen.de">www.heg-hagen.de</a> Gebäudewirtschaft Hagen <a href="http://www.hagen.de">www.hagen.de</a>
Grundsteuer Gewerbsteuer	Hebesätze	<a href="http://www.steuerzahler-nrw.de/files/32945/hebesaetze_2015_0217.pdf">www.steuerzahler-nrw.de/files/32945/hebesaetze_2015_0217.pdf</a>
Gutachterausschüsse	Stadt Hagen OGA NRW AK OGA	<a href="http://www.gutachterausschuss.hagen.de">www.gutachterausschuss.hagen.de</a> Oberer Gutachterausschuss NRW, <a href="http://www.boris.nrw.de">www.boris.nrw.de</a> Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland <a href="http://www.immobiliemarktbericht-deutschland.info">www.immobiliemarktbericht-deutschland.info</a>
Immobilienportale		<a href="http://www.immobilienscout24.de/">www.immobilienscout24.de/</a> <a href="http://www.immonet.de">www.immonet.de</a>
Link – Sammlung	BORIS NRW	<a href="http://www.boris.nrw.de">www.boris.nrw.de</a> Rubrik Informationen - Links
Luftbilder	Schrägansicht Luftbilder	<a href="http://www.bing.com/maps/?FORM=Z9LH2">www.bing.com/maps/?FORM=Z9LH2</a> <a href="http://www.geoportal.nrw.de">www.geoportal.nrw.de</a>
Mietspiegel 2015	Stadt Hagen	<a href="http://www.gutachterausschuss.hagen.de">www.gutachterausschuss.hagen.de</a>
Pachten	Landwirtschaft	<a href="http://www.Bodenmarkt.info">www.Bodenmarkt.info</a>
Solarrechner	Stadt Hagen	<a href="http://www.solare-stadt.de/hagen/">www.solare-stadt.de/hagen/</a>
Stadtpläne	Stadt Hagen	Geodatenportal Hagen, Flächennutzungsplan, Bebauungspläne, Stadtplan, Luftbilder <a href="https://www.hagen.de/Stadtplan">https://www.hagen.de/Stadtplan</a>
Statistik	Baupreisindex Verbraucherpreisindex Stadt Hagen Ruhrgebiet	Statistische Bundesamt, <a href="http://www.destatis.de">www.destatis.de</a> Statistische Bundesamt, <a href="http://www.destatis.de">www.destatis.de</a>  Statistische Jahrbuch, <a href="https://www.hagen.de/Jahrbuch">https://www.hagen.de/Jahrbuch</a> <a href="http://www.metropol Ruhr.de/regionalverband-ruhr">www.metropol Ruhr.de/regionalverband-ruhr</a>
Telefonbuch	Stadt Hagen	<a href="https://www.hagen.de/irj/portal/ODTelefonbuch">https://www.hagen.de/irj/portal/ODTelefonbuch</a> Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster <a href="https://www.hagen.de/irj/portal/FB-62">https://www.hagen.de/irj/portal/FB-62</a>
Verbände, Vereine	Haus & Grund  Mieterverein IVD West e.V.	Haus und Grund Hagen und Umgebung e.V. <a href="http://www.haus-und-grund-hagen.de">www.haus-und-grund-hagen.de</a> <a href="http://www.mietervereine-hagen.de">www.mietervereine-hagen.de</a> Immobilienverband Deutschland, <a href="http://www.ivd-west.de">www.ivd-west.de</a>
Verwaltungssuchmaschine		<a href="http://vsm.d-nrw.de/index/search">http://vsm.d-nrw.de/index/search</a>
Wirtschaftsförderung	Stadt Hagen	HAGENagentur GmbH, <a href="http://www.hagenagentur.de">www.hagenagentur.de</a>
Zwangsversteigerung	Amtsgericht	<a href="http://www.zvg.nrw.de">www.zvg.nrw.de</a>



---

[www.gutachterausschuss.hagen.de](http://www.gutachterausschuss.hagen.de)

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

