



## Grundstücksmarktbericht **2018**

für die Stadt Hagen



---

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Hagen

## Grundstücksmarktbericht 2018

Berichtszeitraum 01.01.2018 – 31.12.2018

Übersicht über den Grundstücksmarkt  
in der Stadt Hagen

---

## Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Hagen

## Geschäftsstelle

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

## Stadt Hagen - Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster

## Druck

Druckerei Stadt Hagen

## Gebühr

Das Dokument kann unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 28 EUR je Exemplar (Nr. 7.3 des Gebührentarifs der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

## Bildnachweis

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

## Lizenz

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

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

Weitere Informationen: [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW 2018,  
dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))  
<https://www.boris.nrw.de>

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>8</b>
<b>1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben</b>	<b>9</b>
<b>2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt</b>	<b>11</b>
<b>3 Umsätze</b>	<b>13</b>
3.1 Gesamtumsatz	13
3.2 unbebaute Grundstücke	15
3.3 bebaute Grundstücke	17
3.4 Wohnungseigentum	19
3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	20
<b>4 Unbebaute Grundstücke</b>	<b>21</b>
4.1 Individueller Wohnungsbau	21
4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	22
4.3 Gewerbliche Bauflächen	23
4.3.1 Gewerbe und Industrieflächen	21
4.3.2 Gewerbe / Handel - "Tertiäre Nutzung"	21
4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	24
4.4.1 Landwirtschaftliche Flächen	22
4.4.2 Forstwirtschaftliche Flächen	22
4.4.3 "Besondere land- u. forstwirtschaftliche Flächen"	22
4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	28
4.6 Bodenrichtwerte	29
4.6.1 Definition	29
4.6.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	30
4.6.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte	31
4.6.4 Umrechnungskoeffizienten	32
4.6.5 Indexreihen	32
<b>5 Bebaute Grundstücke</b>	<b>34</b>
5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	34
5.1.1 Durchschnittspreise	34
5.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	36
5.1.3 Sachwertfaktoren	37
5.1.4 Liegenschaftszinssätze	39
5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	40
5.2.1 Liegenschaftszinssätze	40
5.2.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	40
5.2.3 MFH Leerstandspoblematik	42
5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	44
5.3.1 Liegenschaftszinssätze	44

<b>6</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>45</b>
6.1	Wohnungseigentum	45
6.1.1	Durchschnittspreise	46
6.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	48
6.1.3	Indexreihen	55
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	55
6.1.5	Rohertragsfaktoren	55
6.2	Teileigentum	56
<b>7</b>	<b>Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke</b>	<b>57</b>
7.1	Bestellung neuer Erbbaurechte	57
7.2	Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte	58
7.3	Erbbaurechtsgrundstücke	63
<b>8</b>	<b>Modellbeschreibungen</b>	<b>65</b>
<b>9</b>	<b>Mieten und Pachten</b>	<b>68</b>
<b>10</b>	<b>Kontakte und Adressen</b>	<b>72</b>
<b>11.</b>	<b>Anlagen</b>	<b>74</b>
11.1	Übersicht Liegenschaftszinssätze	78
11.2	Übersicht Bewirtschaftungskosten	80
11.3.	Sozioökonomische Daten	81
11.4	Auszug aus der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung	82
11.5	Zwangsversteigerungeun in Hagen	83

## Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

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

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

## Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Aufgabe des Grundstücksmarktberichtes ist es, die Umsatz- und Preisentwicklung und das Preisniveau auf dem Hagener Grundstücks- und Immobilienmarkt aus dem letzten Vertragsjahr darzustellen. Dazu werden alle Kaufverträge über Grundstücke und Immobilien in der Kaufpreissammlung erfasst und ausgewertet. Der Grundstücksmarktbericht dient daher der allgemeinen Markttransparenz und gibt in den Kapiteln 1 bis 9 sowie in den Anlagen (Kap.11.1 bis 11.5) einen Überblick über den Hagener Immobilienmarkt.

Der Grundstücksmarktbericht enthält Informationen über:

- Geld- und Flächenumsätze
- Anzahl der getätigten Verkäufe
- durchschnittliche Preise (z.B. für Einfamilienhäuser oder Eigentumswohnungen)
- 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.

Im Kapitel 10 befinden sich Kontakte und Adressen zur Geschäftsstelle, benachbarten Gutachterausschüsse, Fachinformationen bei der Stadt Hagen sowie nützliche Links.

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

# 1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

## 1.1 Die Gutachterausschüsse

Gutachterausschüsse sind auf der Grundlage des Baugesetzbuches (§§ 192 ff. BauGB) bei den kreisfreien Städten, Kreisen und Großen kreisangehörigen Gemeinden eingerichtet. Zur Vorbereitung seiner Arbeiten bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle, die bei der jeweiligen Gebietskörperschaft eingerichtet ist. Die Bildung der Gutachterausschüsse mit ihren Aufgaben und Zuständigkeiten ist in der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (GAVO NRW) geregelt. Die Grundstücksbewertungen erfolgen auf der Grundlage des BauGB, der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), den jeweiligen Wertermittlungsrichtlinien in NRW und den Modellen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA.NRW). Die Gesetzliche Grundlagen sind unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) (Rubrik Information – Rechtliche Grundlagen) veröffentlicht.

## 1.2 Aufgaben der Gutachterausschüsse

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

## 1.3 Mitglieder des Gutachterausschusses in der Stadt Hagen

(Stand 3/2018)

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	Ltd.Städt.Verm.Dir. a.D. Bauingenieur <sup>1</sup>
Sachverständige	Jörg Ackermann Prof. Dr. Benjamin Davy Ass.-jur. M. Hülsbusch-Emden Dipl.-Ing. Thomas Kämmerling Dipl.-Ing. Susanne Kösters Dr.-Ing. Silja Lockemann Dipl.- Ing Thomas Mummel Dipl.-Ing. Christian Puls Dipl.-Ing. Reinhold Parthesius Dipl.-Ing. Achim Walter Prof. Dr.-Ing. Dietmar Weigt	Architekt <sup>1</sup> Raumplanung Immobilienwirtin Ltd. Verbandsforstdirektor <sup>2</sup> Öffentl.best.Verm.Ing. <sup>1</sup> Vermessungsingenieurin Vermessungsingenieur <sup>3</sup> Architekt Öffentl.best.Verm.Ing. Immobilienökonom Vermessungsassessor
Sachverständige Finanzamt Hagen	Dipl.-Finanzwirt Harry Grabert Dipl.-Finanzwirt M. Sturzenhecker	Steueramtmann Steueramtsrat

<sup>1</sup> öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige der SIHK zu Hagen

<sup>2</sup> öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige der Landwirtschaftskammer NRW

<sup>3</sup> Immobiliengutachter HypZert (F)

## 1.4 Der Obere Gutachterausschuss

Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Düsseldorf.

### Aufgaben:



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

### Informationen Geschäftsstelle

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

## 2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt 2017

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

- Im Geschäftsjahr 2017 wurden 1.342 Kaufverträge ausgewertet (2016 1.496 Kaufverträge);
- Geldumsatz und Anzahl der Kaufverträge sind gegenüber dem Vorjahr 2016 rückläufig (2016 / 2017: 334 Mio.€ / 274 Mio.€, 1496 Kaufverträge / 1342 Kaufverträge);
- Transaktionen in Höhe von rd. 39 Mio. € fallen auf 5 Kaufverträge (größer 3 Mio.€) mit rd. 14 % des Gesamtumsatzes.

### Unbebaute Grundstücke (☞ [Kap. 4](#))

- weiter leicht steigende Baulandpreise (Baupreisindex 2010=100 beträgt 2017=114,7 %);
- Bodenwerte für Gewerbe und Innenstadtbereich überwiegend steigend;
- Geld- und Flächenumsätze für Bauplätze für Eigenheimmaßnahmen und Geschosswohnungsbau in 2017 mit 10,2 Mio. € und 5,7 ha liegen über dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre (2016 Geldumsatz 12,6 Mio. € und 6,9 ha Bauplatzfläche);
- Entwicklung weiterer Neubaugebiete mit zahlreichen Bauplätzen durch die Hagener Entwicklungsgesellschaft HEG (u.a. 2. Bauabschnitt Gräweken, Lennestraße, Vorhalle – Sporbecker Weg, Berchum – Tiefendorf);
- Weitere Neubaugebiete sind in den Bereichen Kuhlerkamp und Haßley geplant;
- Abriss von Altbebauung (z.B. Brandt-Brache – Westerbauer, Herdecker Straße – Eckesey, Rheinstraße – Höing, Hardenbergstraße - Gerichtsviertel, Louise-Märcker-Straße – Quambusch);
- vermehrt Bauplätze für Eigenheimmaßnahmen;
- steigende Preise für Gewerbegebiete (keine neuen Gewerbegebiete);
- Bauerwartungs- bzw. Rohbaulandflächen für die HEG (Kuhlerkamp, Haßley);
- Stagnierende bis leicht steigende Preise für land- und forstwirtschaftliche Flächen bei geringen Umsätzen.

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

Insgesamt sind steigende Preise bei einem geringen Angebot zu verzeichnen.

▪ Reihenmittelhäuser	140.000 – 216.000 €	i.M.	175.000 €
▪ Doppelhaushälfte, Reihenendhaus	140.000 – 250.000 €	i.M.	185.000 €
▪ Einfamilienhäuser	175.000 – 300.000 €	i.M.	240.000 €
▪ Zweifamilienhäuser	150.000 – 280.000 €	i.M.	220.000 €

Die Durchschnittspreise sind in Form von Kaufpreisrichtwerten in Abhängigkeit von dem Gebäudetyp, der Größe und dem Alter im [Kap. 5.1](#) dargestellt und können hinsichtlich der Wohnlage, der Ausstattung und der Modernisierung überschlägig angepasst werden.

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

- großes Wohnungsangebot im Stadtgebiet;
- geringes Angebot an Mehrfamilien- und Geschäftshäusern in mittleren und guten Lagen;
- Der Mietspiegel 2017 für frei finanzierte Wohnungen wurde auf Grundlage einer Datenerhebung am 1.11.2017 beschlossen. Der gültige Mietspiegel 2017 steht als gebührenfreier Download zur Verfügung ([www.gutachterausschuss.hagen.de](http://www.gutachterausschuss.hagen.de));
- Neubau überwiegend im altengerechten Wohnungsbau, kaum sozialer Wohnungsbau;
- vermehrter Auslauf der Sozialbindungen im älteren Wohnungsbestand.

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

- Markt Anpassungsfaktoren für Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke wurden in 2017 auf der Grundlage aktueller Kaufpreise ausgewertet und beschlossen. Im Grundstücksmarktbericht 2018 wurden diese unverändert übernommen.

### Wohnungseigentum (☞ [Kap. 6](#))

- Die Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen in 2017 ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)) wurden mit einer Preissteigerung von rd. + 7 % zum Vorjahr fortgeschrieben (☞ [Kap. 6.1.2](#));
- stagnierende Anzahl der Kauffälle und leicht erhöhter Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr 2016;
- größter Teilmarkt „Weiterverkauf“ (rd. 36 Mio. €), wenig Umwandlungen, wenig Neubauten;
- Gebäudealter und Lage, sowie Wohnungsausstattung und Modernisierungsgrad bestimmen im Wesentlichen den Preis der Eigentumswohnung;

### Größere Bauaktivitäten im Stadtgebiet 2014 bis 2017:

- 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, Abbruch Altbebauung abgeschlossen, Errichtung von Brückenbauwerken und Stützmauern;
- Gewerbegebiet Lennetal im Bereich Herbeck erschlossen und überwiegend bebaut, weitere Flächen im Bereich Herbeck-Hammacher in Planung;
- Gewerbegebiet Volmarsteiner Straße in 2016 abgeschlossen und bebaut;
- Neubaugebiete für Einfamilienwohnhäuser sind im Wesentlichen im Bereich Heugarten (Fley), Rissenkamp (Eppenhäuser), Krähnocken (Eilpe), Gräweken I+II (Garenfeld), Bolohstr., Lennestr. (Halden) und Tondernsiedlung (Eppenhäuser) fast vollständig abgeschlossen und bebaut;
- Die Bereiche Sporbecker Weg (Vorhalle) und Tiefendorf (Berchum) sind fast vollständig vermarktet und werden mit der erstellten Erschließung jetzt bebaut;
- Neue Bauflächen sind im Bereich Kuhlerkamp und Haßley zu erwarten;
- Entwicklung der Brandt-Brache (Bebauungsplan rechtskräftig, Abbrucharbeiten begonnen).

### Neuigkeiten bei der Kaufpreisauswertung in der Geschäftsstelle

- Veröffentlichung Immobilienrichtwertrechner 2018 (Excel) für Eigentumswohnungen (Weiterverkauf) (gebührenfreier Download [www.gutachterausschuss.hagen.de](http://www.gutachterausschuss.hagen.de)) (☞ [Kap. 6.1.2](#));
- Über den Preisindex für Eigentumswohnungen können mit dem Excel-Rechner zurückliegende Bewertungsstichtage berechnet werden;
- Veröffentlichung Bodenrichtwertrechner 2018 (Excel) für bebaute und unbebaute Grundstücke (gebührenfreier Download [www.gutachterausschuss.hagen.de](http://www.gutachterausschuss.hagen.de)) (☞ [Kap. 4.6.4](#));
- Ableitung von Immobilienrichtwerten für Ein- und Zweifamilienhäuser in 2018;
- Neuer Immobilienpreis-Kalkulator auf der Landesseite für Bodenrichtwerte ist in der Erstellung ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)).

### Neuigkeiten zum Wertermittlungsrecht des Bundes

- Verwendung der tatsächlichen Wohnfläche bei Mieterhöhungsverlangen (geändert in 2015);
- Neuer Gesetzentwurf für die Ermittlung der Grundsteuer ab dem 01.01.2022.

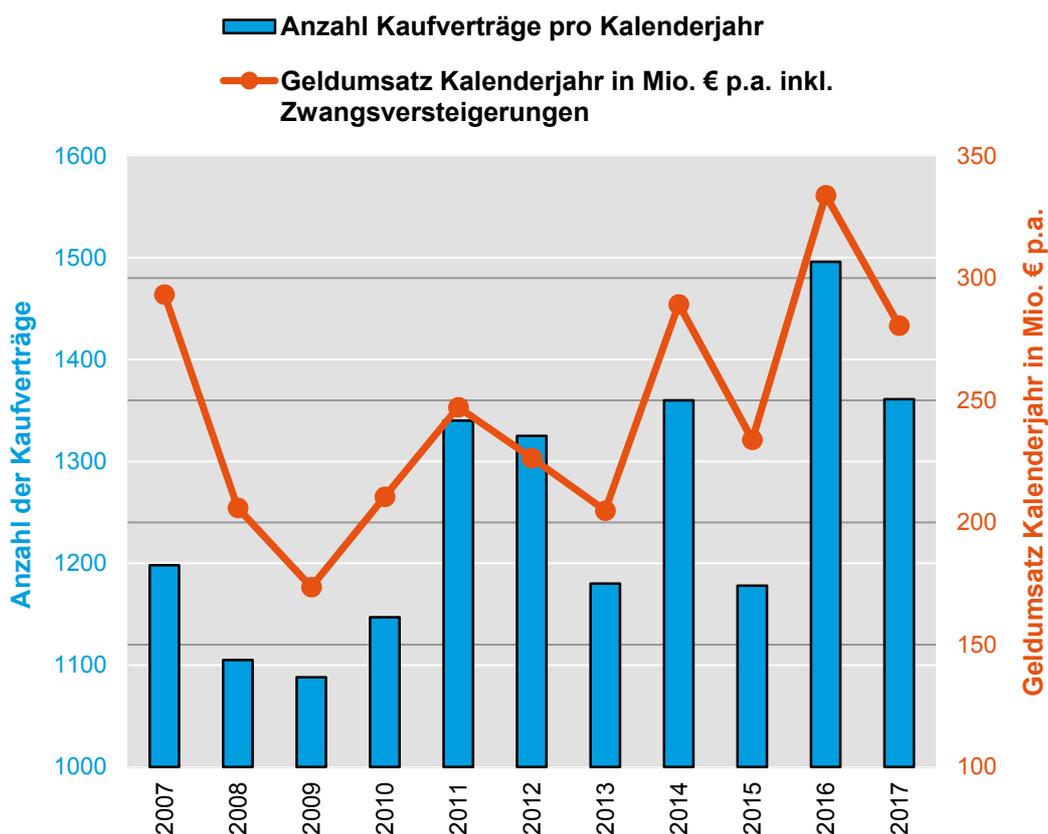
### Neuigkeiten zu Wertermittlungsgrundlagen in NRW

- Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (Stand 06/2016) der AGVGA.NRW, insbesondere Änderung der Bewirtschaftungskosten für die Kaufpreisauswertung seit 2017.

### 3 Umsätze

#### 3.1 Gesamtumsatz

Die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge (inkl. Zwangsversteigerungen) ist gegenüber 2016 zurückgegangen und liegt mit 1.361 Kaufverträgen über dem Mittel der letzten 10 Jahre (Ø jährl. rd.1.258 Kaufverträge). Der Geldumsatz liegt mit rd. 280 Mio. € unter dem des Vorjahres. Der Geldumsatz der letzten 10 Jahre betrug im Mittel 240 Mio. €. Die nachfolgenden Angaben und Grafiken beziehen sich immer auf das Kalenderjahr. Grunderwerbsteueranpassungen erfolgten zum 01.01.2013 (3,5 % auf 5,0 %) und zum 01.01.2015 (5,0 auf 6,5 %) mit Auswirkungen auf den Geldumsatz.

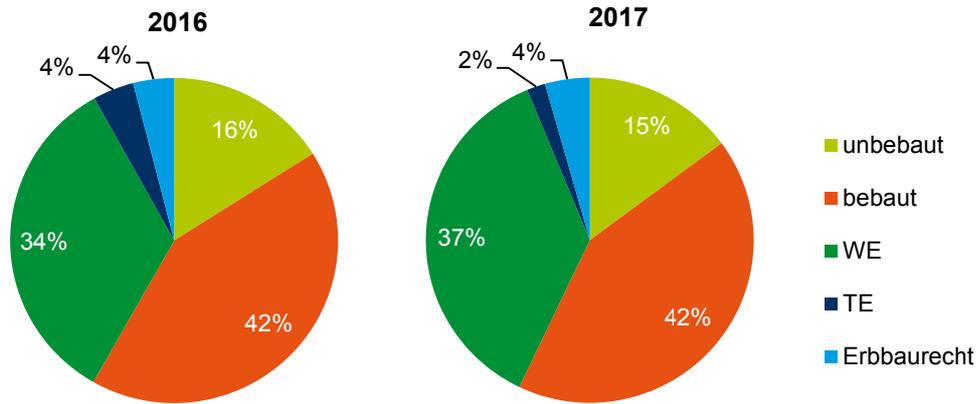


Anzahl der Kauffälle 1 Kalenderjahr (01.01 – 31.12)			
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €	Fläche 2 in ha
2010	1.147	210,60	
2011	1.340	247,23	
2012	1.325	226,39	
2013	1.180	204,91	
2014	1.360	289,27	
2015	1.178	233,88	
2016	1.496	333,93	
<b>2017</b> <sup>1</sup>	<b>1361</b>	<b>280,54</b>	<b>325,06</b>
davon ZV	25	1,90	2,32

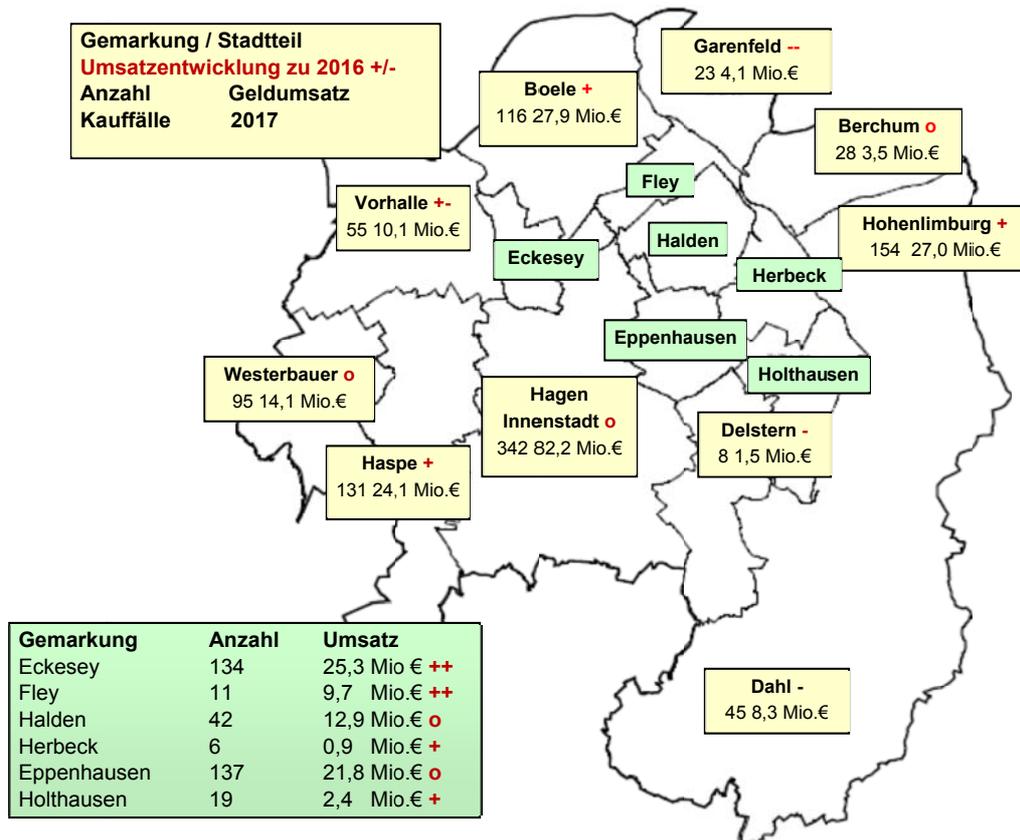
1 inkl. Zwangsversteigerungen (ZV)

2 ohne Wohnungs- u. Teileigentum, ohne Wohnungs- u. Teilerbaurecht

### Die Verteilung der Kaufverträge auf die einzelnen Teilmärkte



Teilmarkt 1	Geldumsatz				
	2016		2017		Fläche in ha
	Anzahl	Umsatz in Mio. €	Anzahl	Umsatz in Mio. €	
unbebaute Grundstücke	230	31,78	199	31,34	242,16
bebaute Grundstücke	605	239,37	575	192,36	75,24
Wohnungseigentum	484	42,14	499	46,69	
Teileigentum	58	1,62	25	2,45	
Erbbaurecht	19	3,91	23	3,86	4,38
Wohnungserbbaurecht	30	2,36	24	2,08	
Teilerbbaurecht	2	0,01	1	0,07	
Erbbaugrundstück	7	0,60	12	1,79	3,28
<b>insgesamt</b>	<b>1435</b>	<b>321,79</b>	<b>1361</b>	<b>280,54</b>	<b>325,06</b>



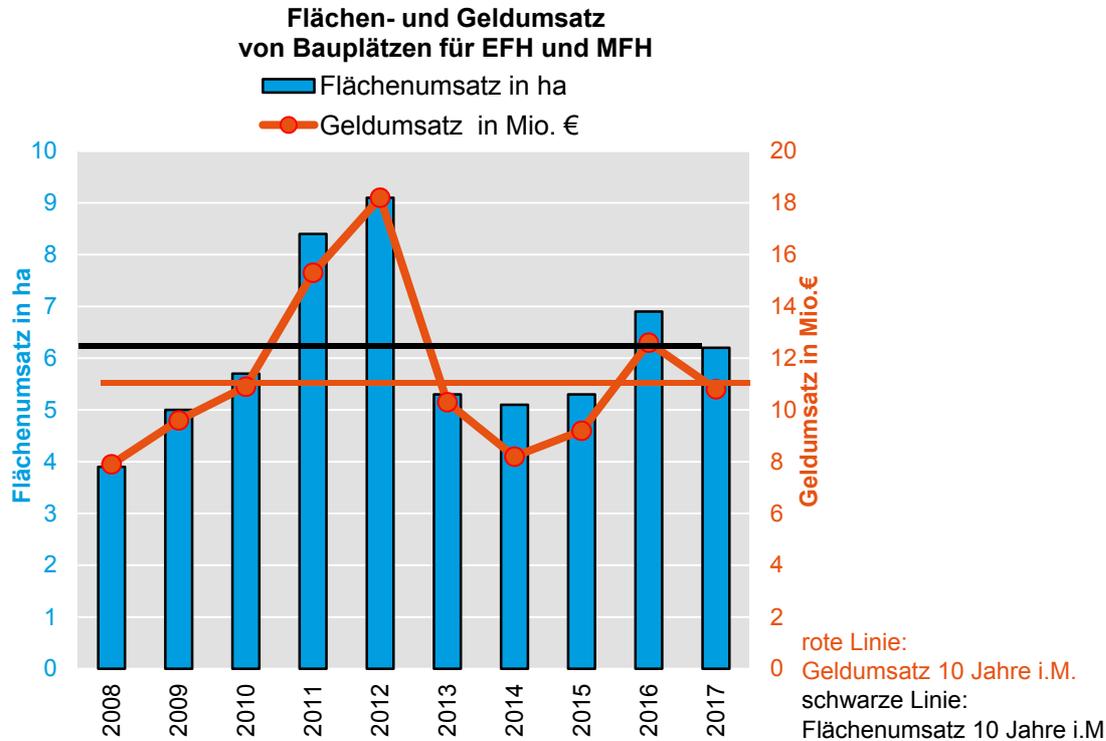
1 inkl. Zwangsversteigerungen

### 3.2 Unbebaute Grundstücke

Geld- und Flächenumsatz					
Teilmarkt	Vertragsjahr	Anzahl Kaufverträge	Umsatz in Mio. €	Fläche in m <sup>2</sup>	Preisentwicklung
<b>individueller Wohnungsbau</b> (Eigenheimmaßnahme)	2013	80	9,44	48.608	leicht steigend
	2014	56	5,78	36.522	
	2015	72	7,6	37.630	
	2016	87	9,28	48.131	
	<b>2017</b>	<b>79</b>	<b>8,95</b>	<b>51.565</b>	
<b>Geschosswohnungsbau</b> (Mietwhg., ETW)	2013	7	0,83	4.341	insg. stagnierend,
	2014	13	2,39	14.932	
	2015	10	1,56	15.600	
	2016	20	6,35	29.925	
	<b>2017</b>	<b>8</b>	<b>1,88</b>	<b>10.407</b>	
<b>gewerbliche Bauflächen</b> (Industrie und Gewerbe)	2013	11	4,4	69.949	steigend
	2014	8	1,97	43.159	
	2015	16	8,55	133.523	
	2016	14	7,01	151.061	
	<b>2017</b>	<b>5</b>	<b>5,14</b>	<b>56.286</b>	
<b>Gewerbe / Handel tertiäre Nutzung</b> (SB-Märkte u.a. > 800 m <sup>2</sup> Nutzfläche)	2013	4	3,08	28.324	keine Verkäufe in 2017
	2014	0	0	0	
	2015	5	3,3	14.419	
	2016	4	4,79	36.045	
	<b>2017</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Rohbauland</b>	2013	4	2,37	39.854	leicht steigend
	2014	7	1,42	16.459	
	2015	6	1,93	19.928	
	2016	0	0	0	
	<b>2017</b>	<b>3</b>	<b>1,96</b>	<b>38.043</b>	
<b>Bauerwartungsland</b>	2013	0	0	0	keine Verkäufe in 2017
	2014	2	0,82	11.625	
	2015	1	0,3	17.861	
	2016	0	0	0	
	<b>2017</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Begünstigtes Agrarland</b> (Gärten u.a.)	2013	6	3,35	115.253	stagnierend
	2014	15	2,59	95.930	
	2015	15	4,54	230.182	
	2016	21	0,99	46.529	
	<b>2017</b>	<b>16</b>	<b>0,25</b>	<b>22.666</b>	
<b>Forstflächen</b>	2013	16	0,5	431.205	stagnierend bis leicht steigend
	2014	20	0,42	311.299	
	2015	18	0,53	423.362	
	2016	7	0,16	143.232	
	<b>2017</b>	<b>11</b>	<b>2,71</b>	<b>1.803.434</b>	
<b>Weide- und Ackerflächen</b>	2013	8	0,18	107.791	leicht fallend
	2014	8	0,22	70.381	
	2015	11	0,47	201.422	
	2016	7	0,45	210.213	
	<b>2017</b>	<b>6</b>	<b>0,5</b>	<b>245.164</b>	
<b>Kaufverträge mit ungewöhnlichen, persönlichen Verhältnissen</b>	2013	37	1,4		Grundstückszukäufe (Garten, Straßenflächen u.ä.) mit geringen Flächen und Kaufpreisen. Häufig handelt es sich um Arondierungsflächen
	2014	40	1,06		
	2015	60	3,2		
	2016	67	2,64		
	<b>2017</b>	<b>59</b>	<b>5,44</b>	<b>400.788</b>	
<b>alle unbebauten Grundstücke insgesamt 1</b>	2013	173	25,55	1.094.000	
	2014	169	16,67	665.296	
	2015	220	33,79	2.269.658	
	2016	227	31,67	756.969	
	<b>2017</b>	<b>187</b>	<b>26,83</b>	<b>2.383.189</b>	

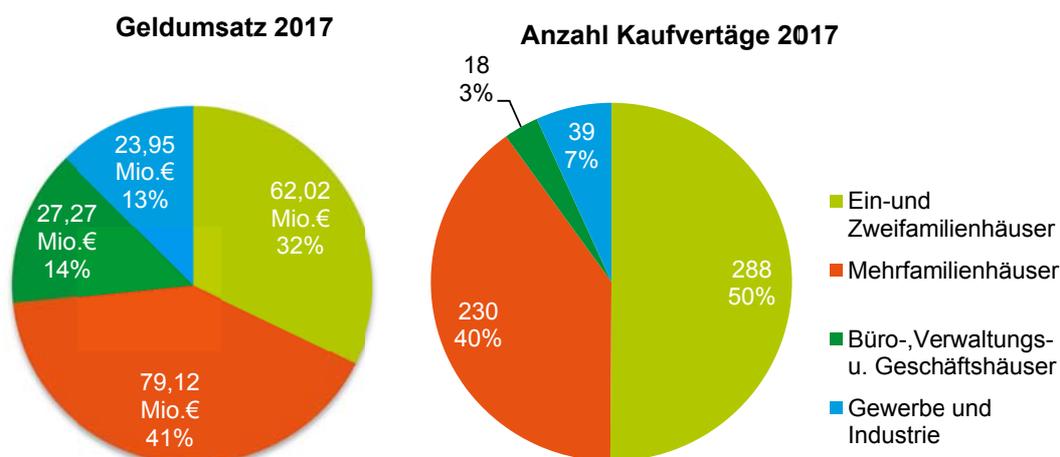
1 inkl. Zwangsversteigerungen

Die Geld- und Flächenumsätze für Bauplätze (Eigenheimmaßnahmen und Geschosswohnungsbau) liegen in 2017 mit insgesamt 10,83 Mio. € und 6,2 ha unter dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre (11,3 Mio. €, 6,1 ha, siehe rote und schwarze Linie). In würden 2016 rd. 9.000 m<sup>2</sup> für ein ehemaliges Innenstadtkrankenhaus gehandelt. Diese Besonderheiten bleiben 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. In den letzten Jahren wurden zunehmend Grundstücke mit Altbebauung erworben, die nach Abbruch der alten Gebäude einer neuen Nutzung zugeführt werden.

### 3.3 Bebaute Grundstücke



Geldumsatz und Anzahl der Kaufverträge von allen bebauten Grundstücken <sup>1</sup>				
Gebäudetyp	Vertragsjahr	Anzahl	Geldumsatz in Mio. €	Umsatzentwicklung seit 2006 = 100
alle bebauten Grundstücke in Form von:	2006	517	170,6	100 %
	2007	554	220,0	129 % <sup>2</sup>
	2008	544	149,7	88 %
	2009	452	109,4	64 %
	2010	501	129,5	76 %
	2011	533	150,1	88 %
	2012	519	114,0	67 %
	2013	510	142,3	83 %
	2014	530	167,8	98 %
	2015	596	217,3	127 % <sup>3</sup>
	2016	605	239,4	140 %
	<b>2017</b>	<b>575</b>	<b>192,4</b>	<b>113 %</b>
im Mittel	2007 - 2017	538	166,5	

Geld- und Flächenumsatz <sup>1</sup>				
Gebäudetyp	Vertragsjahr	Anzahl Kaufverträge	Umsatz in Mio. €	Fläche in ha
<b>Einfamilienhaus (EFH)</b>	2013	281	52,9	
	2014	278	54,9	
	2015	328	66,6	
	2016	323	67,2	
	<b>2017</b>	<b>288</b>	<b>62,0</b>	<b>21,8</b>

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

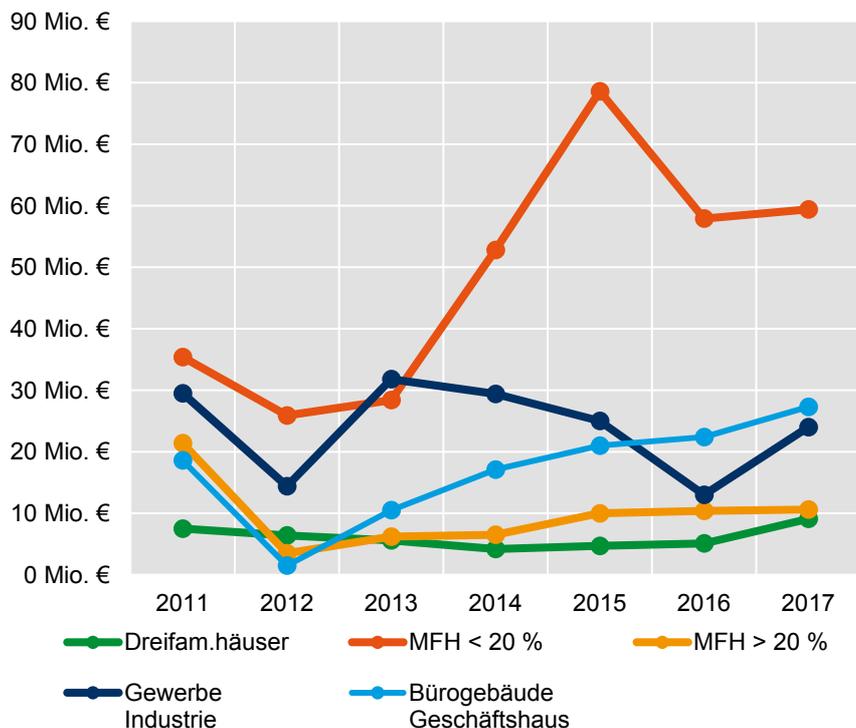
1 inkl. Zwangsversteigerungen

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

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

Geld- und Flächenumsatz				
Gebäudetyp	Vertragsjahr	Anzahl Kaufverträge	Umsatz <sup>1</sup> in Mio. €	Fläche in ha
Dreifamilienhäuser	2013	32	5,6	
	2014	17	4,2	
	2015	21	4,7	
	2016	27	5,1	
	<b>2017 <sup>2</sup></b>	<b>38</b>	<b>9,1</b>	<b>3,1</b>
Mehrfamilienhäuser gewerbl. Anteil < 20 % vom Rohertrag	2013	110	28,4	
	2014	158	52,8	
	2015	147	78,6	
	2016	156	57,9	
	<b>2017 <sup>2</sup></b>	<b>168</b>	<b>59,4</b>	<b>15,3</b>
Mehrfamilienhäuser gewerbl. Anteil > 20 % vom Rohertrag	2013	19	6,2	
	2014	16	6,5	
	2015	21	10,0	
	2016	30	10,4	
	<b>2017 <sup>2</sup></b>	<b>24</b>	<b>10,6</b>	<b>1,5</b>
Bürogebäude, Geschäftshäuser gewerbl. Anteil > 50 % vom Rohertrag	2013	11	10,5	
	2014	11	17,1	
	2015	14	21,0	
	2016	14	22,4	
	<b>2017 <sup>2</sup></b>	<b>18</b>	<b>27,3</b>	<b>2,1</b>
Gewerbe- oder Industriegebäude	2013	29	31,8	
	2014	28	29,4	
	2015	24	25,0	
	2016	19	13,0	
	<b>2017 <sup>2</sup></b>	<b>39</b>	<b>24</b>	<b>31,4</b>

Umsatzentwicklung von Mehrfamilienhäusern,  
Büro- und Geschäftsgebäuden und gewerblichen Gebäuden



1 ohne Zwangsversteigerungen, aus den letzten beiden Vertragsjahren

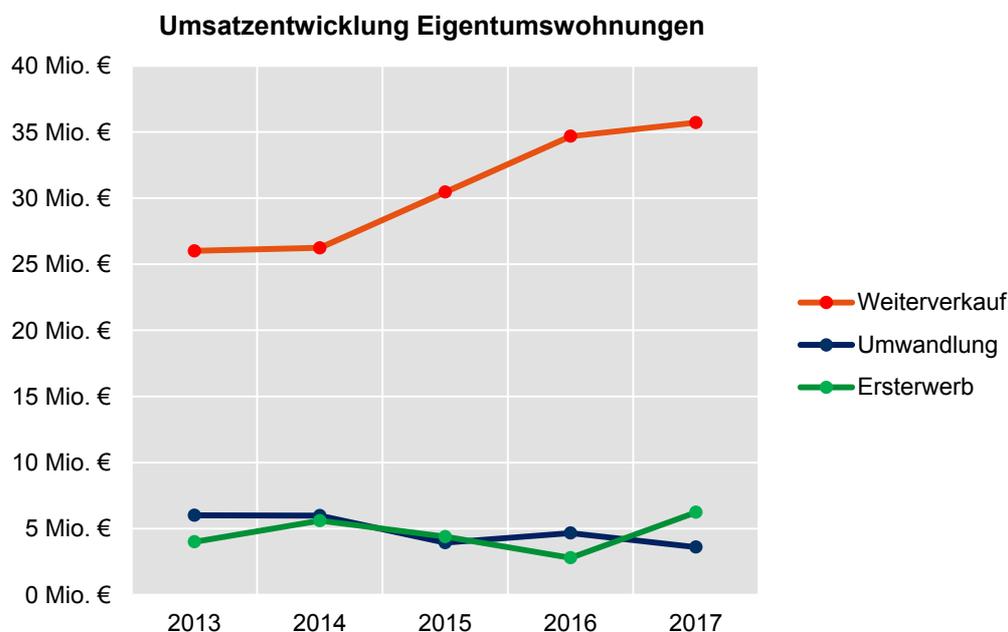
2 inkl. Zwangsversteigerungen

### 3.4 Wohnungseigentum

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

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

Wohnungseigentum: Geld- und Flächenumsatz				
Teilmarkt ETW	Vertragsjahr	Anzahl	Geldumsatz in Mio. € <sup>1</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>
Weiterverkauf	2013	303	26,01	
	2014	323	26,23	
	2015	386	30,45	
	2016	416	34,68	
	<b>2017<sup>2</sup></b>	<b>408</b>	<b>35,71</b>	<b>31.749</b>
Umwandlung	2013	53	6,11	
	2014	63	5,98	
	2015	36	3,93	
	2016	50	4,66	
	<b>2017<sup>2</sup></b>	<b>31</b>	<b>3,64</b>	<b>2311</b>
Ersterwerb Neubau	2013	20	4,04	
	2014	27	5,60	
	2015	21	4,39	
	2016	18	2,79	
	<b>2017<sup>2,3</sup></b>	<b>43</b>	<b>6,23</b>	<b>997</b>



1 ohne Zwangsversteigerungen

2 inkl. Zwangsversteigerungen

3 In 2017 wurden im Ersterwerb in 2 Mehrfamilienhäuser Eigentumswohnungen verkauft.

- Pflgewohnheim, 86 WE, i.M. 21 m<sup>2</sup> Wohnfläche; Wohnkosten monatlich rd.26 €/m<sup>2</sup>; KP i.M. 6.530 €/m<sup>2</sup>, 40 Kauffälle
- Vierfamilienhaus, 91-116 m<sup>2</sup> Wohnfläche, KP i.M. 3100 €/m<sup>2</sup>, 3 Kauffälle

### 3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Bei einem Erbbaurecht wird ein Grundstück (des Erbbaurechtsgebers) in der Weise belastet, dass demjenigen (Erbbaurechtsnehmer), zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Grundstücksoberfläche ein Bauwerk zu 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. 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.

Erbbaurechtstyp	Vertragsjahr	Anzahl	Geldumsatz in Mio. €
Erbbaurecht	2013	19	5,96
	2014	30	6,00
	2015	21	6,25
	2016	22	4,50
	<b>2017<sup>1</sup></b>	<b>23</b>	<b>3,86</b>
Wohnungserbbaurecht <sup>2</sup>	2013	30	2,18
	2014	27	2,14
	2015	19	1,96
	2016	32	2,56
	<b>2017<sup>1</sup></b>	<b>24</b>	<b>2,08</b>
Teilerbbaurecht <sup>3</sup>	2013	5	0,10
	2014	2	0,05
	2015	4	0,02
	2016	2	0,01
	<b>2017<sup>1</sup></b>	<b>1</b>	<b>0,07</b>

- **Verkauf des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks an Erbbaurechtsnehmer**  
Erbbaurechtsnehmer kauft das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück<sup>4</sup>. 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.

Erbbaurechtstyp	Vertragsjahr	Anzahl	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
Erbbaurechtsgrundstück	2013	14	1,28	1,3
	2014	3	0,30	0,2
	2015	5	0,44	0,4
	2016	9	0,81	1,0
	<b>2017</b>	<b>12</b>	<b>1,79</b>	<b>3,3</b>

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

1 inkl. Zwangsversteigerungen

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

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

4 Der Verkauf von Erbbaurechtsgrundstücken an Dritte kommt in der Regel nicht vor.

## 4 Unbebaute Grundstücke

### 4.1 Individueller Wohnungsbau

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

Je nach Lage und Nutzung kostet ein Bauplatz (rd. 300 bis 500 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 €

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

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

- Südhofstraße (Boele);
- Sporbecker Weg (Vorhalle - Steinbruch).

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

<b>Bodenwert Außenbereich</b> i.M. rd. 50 €/m <sup>2</sup>	Fläche Hausgrundstück bis zu 1.000 m <sup>2</sup> , keine Flächenumrechnungsfaktoren vorhanden einheitlich Bodenwert für das gesamte Stadtgebiet
------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Zusätzliche Flächen außerhalb des Hausgrundstücks sind je nach Entwicklungszustand (z.B. landwirtschaftliche Flächen) sachverständig zu bewerten.

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

## 4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Hierbei handelt es sich um erschlossene, baureife Grundstücke (erschließungsbeitragsfrei), die i.d.R. mit drei- oder mehrgeschossigen Gebäuden (Mietwohngebäuden, Eigentumswohnungen oder gemischt genutzten Gebäuden) bebaut werden können. Sie können neben der reinen Mietwohnnutzung auch eine gewerbliche Nutzung (Laden, Büro) aufweisen. Der Bodenwert liegt in den Innenstadtlagen deutlich über dem Bodenwert der Nebenzentren. Baulücken im Innenstadtbereich liegen bei kleinen Grundstücken am oberen Rand der unten genannten Spanne. Bauvorhaben werden in den letzten Jahren überwiegend im Bereich der barrierefreien Wohnungen vornehmlich in Innenstadtnähe oder zentralen Lagen der Nebenzentren durchgeführt. Teilweise werden neue Wohnungen nach Abriss der Altbebauung errichtet.

Bodenwert inkl. Erschl.

**Nebenzentren**

Mietwohnbebauung

**rd. 170 - 250 €/m<sup>2</sup>**

Bodenwert inkl. Erschl.

**Innenstadtbereich**

Wohn- u. Geschäftshaus

**rd. 290 – 560 €/m<sup>2</sup>**

## 4.3 Gewerbliche Bauflächen

### 4.3.1 Gewerbe und Industrieflächen

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

Neubaugebiete mit noch freien Gewerbegrundstücken liegen im Lennetal im Bereich:

- Große Brenne (Herbeck), Bodenwerte 60 bis 65 €/m<sup>2</sup>.

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.

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

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

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

Diese Flächen liegen i.d.R. an stark frequentierten Bundesstraßen (z.B. B 7 / B 54) und in der Nähe von Autobahnanschlussstellen. Die Bodenpreise sind in starker Abhängigkeit von der verkehrsmäßigen Anbindung, der Branche und den planungsrechtlichen Vorgaben zu sehen. Es ist festzustellen, dass die gezahlten Kaufpreise umso höher sind, je weniger planungsrechtliche Auflagen vorhanden sind. Oftmals ist an diesen Standorten eine vorhandene Altbebauung erst noch zu beseitigen. Für eine geplante Handelsfläche größer 800 m<sup>2</sup> Nutzfläche wurden in den letzten 3 Jahren nur 3 Grundstücke verkauft.

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

## 4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

### 4.4.1 Landwirtschaftliche Flächen

Im Stadtgebiet Hagen werden landwirtschaftliche Flächen im Wesentlichen durch Nebenerwerbslandwirte bestellt. Grundstücksverkäufe finden häufig unter Nichtlandwirten statt. Vielfach sind landwirtschaftliche Flächen verpachtet. Gegenüber den Vorjahren sind erhöhte Geld- und Flächenumsätze, und leicht fallende Bodenpreise 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 landwirtschaftliche Fläche wird ein durchschnittlicher Bodenwert ermittelt. In der Stadt Hagen sind rd. 3.000 ha landwirtschaftliche Flächen vorhanden. In 2017 wurden hiervon rd. 24,5 ha veräußert (entspricht rd. 0,8 % der Gesamtfläche, Durchschnitt NRW liegt bei rd. 0,25 %). Für die meisten landwirtschaftlichen Flächen bestehen Pachtverhältnisse.

Bei den nachfolgend genannten jährlichen Umsatzangaben wurde der jährliche Gesamtgeldumsatz durch die Gesamtfläche dividiert, um einen durchschnittlichen relativen Bodenwert zu erhalten. Dieser Bodenwert wird im Wesentlichen durch sehr große Flächen bestimmt und ist nicht mit dem Mittel der gezahlten Einzelkaufpreise vergleichbar. Die Grafik zeigt die Verteilung der Einzelkaufpreise ab 2007.

#### Information über Pachten landwirtschaftliche Flächen sind erhältlich unter:

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

#### Landwirtschaftliche Flächen

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

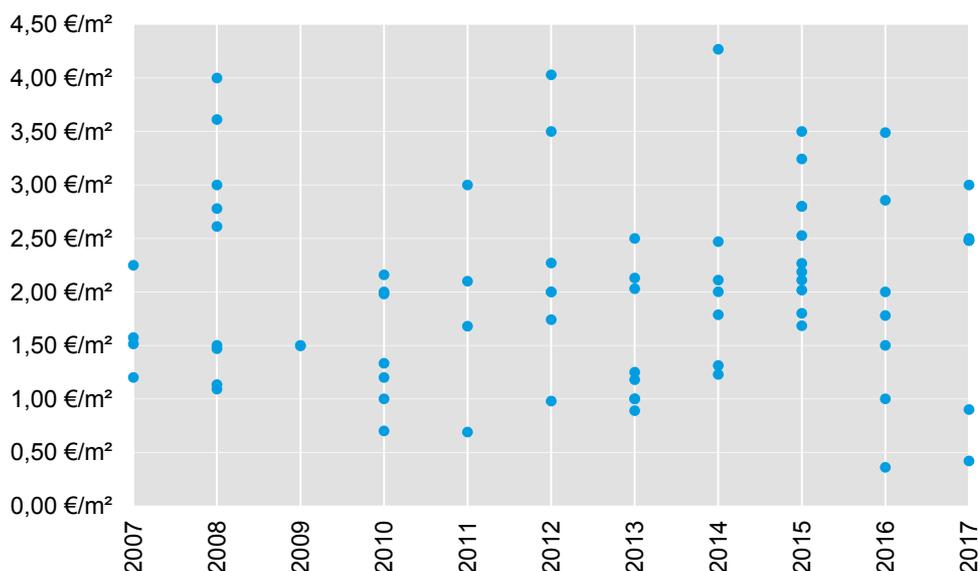
#### Datenbereich landwirtschaftliche Flächen

	Mittelwert	St.abw. Mittel
Mittelwert aus 73 Kaufpreisen 2007 - 2017 (Min. 0,40, Max 3,00 €/m <sup>2</sup> )	<b>2,03 €/m<sup>2</sup></b>	+/- 0,11 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksflächen Min. 350 m <sup>2</sup> , Max. 26 ha, i.M. rd. 2,2 ha	1,96 €/m <sup>2</sup>	+/- 0,39 €/m <sup>2</sup>
Mittelwert aus 6 Kaufpreisen 2017, i.M. rd. 4,9 ha		

→ zonale Bodenrichtwerte landwirtschaftliche Flächen zum 01.01.2018

Dahl – Rummenohl	<b>1,70 €/m<sup>2</sup></b>
Garenfeld	<b>3,00 €/m<sup>2</sup></b>
ansonsten im Stadtgebiet	<b>2,30 €/m<sup>2</sup></b>

### Acker- und Grünlandflächen in der Stadt Hagen Kaufpreis / Fläche



#### 4.4.2 Forstwirtschaftliche Flächen

Im langjährigen Vergleich haben die Bodenpreise für bestockte Forstflächen bei jährlich geringem Umsatz überwiegend eine stagnierende Preisentwicklung. In den letzten Jahren ist ein vermehrter Umsatz mit einer steigenden Preisentwicklung festzustellen. Bodenwerte von bestockten Forstflächen liegen i.M. bei rd. 1,50 €/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
- ggf. besondere Umstände (z.B. Kyrill-Schäden aus 2007)

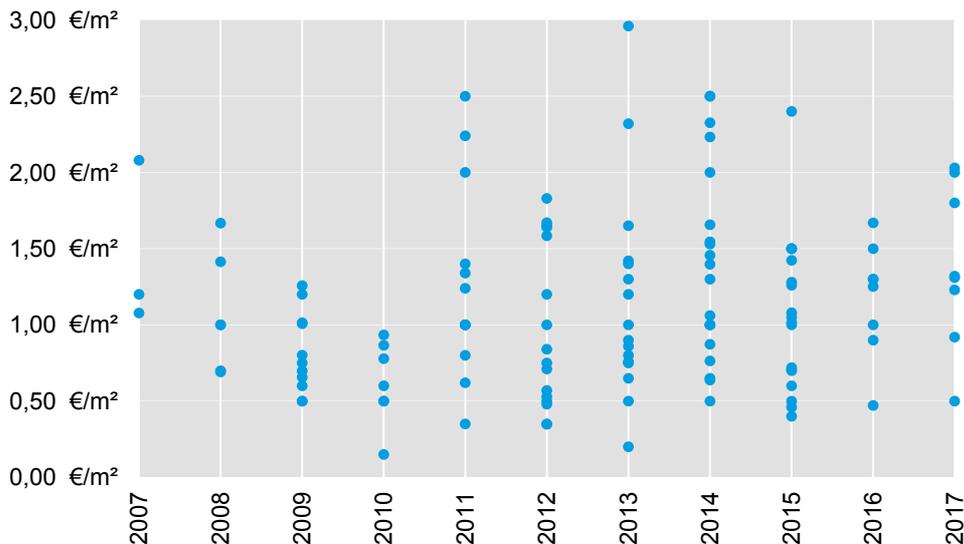
Zur Bodenwertableitung werden nur bestockte Flächen herangezogen. Aus Gesamtkaufpreis und Fläche wird ein durchschnittlicher Bodenwert pro m<sup>2</sup> Forstfläche ermittelt. Sonstige o.g. Einflussgrößen können nur durch Forstsachverständige beurteilt werden.

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.

Forstwirtschaftliche Flächen				
Jahr	Kauffälle	jährlicher Geldumsatz in €	jährliche Gesamtfläche in ha	Gesamtumsatz / Gesamtfläche in €/m <sup>2</sup>
2013	16	499.006	43,1	1,16
2014	20	423.709	31,2	1,36
2015	18	534.136	42,3	1,26
2016	7	156.880	14,3	1,10
<b>2017</b>	<b>10</b>	<b>2.316.330</b>	<b>153,9</b>	<b>1,52</b>

Datenbereich Forstflächen	Mittelwert	St.abw. Mittel
Mittelwert 102 Kaufpreise 2007 - 2017 (Min. 0,20, Max 2,40 €/m <sup>2</sup> ) Grundstücksflächen Min. 1.000 m <sup>2</sup> , Max. 16 ha, i.M. rd. 2,6 ha	1,18 €/m <sup>2</sup>	+/- 0,06 €/m <sup>2</sup>
Mittelwert aus 10 Kaufpreisen 2017, i.M. rd. 2,6 ha	1,94 €/m <sup>2</sup>	+/- 0,40 €/m <sup>2</sup>
<b>→ zonale Bodenrichtwerte Forstflächen zum 01.01.2018</b>	<b>1,50 €/m<sup>2</sup></b>	<b>Stadtgebiet</b>

**Forstflächen in der Stadt Hagen**  
Kaufpreis / Fläche  
(inkl. Aufwuchs)



#### 4.4.3 „Besondere land- u. forstwirtschaftliche Flächen“

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

Die Bodenwerte sind abhängig von:

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

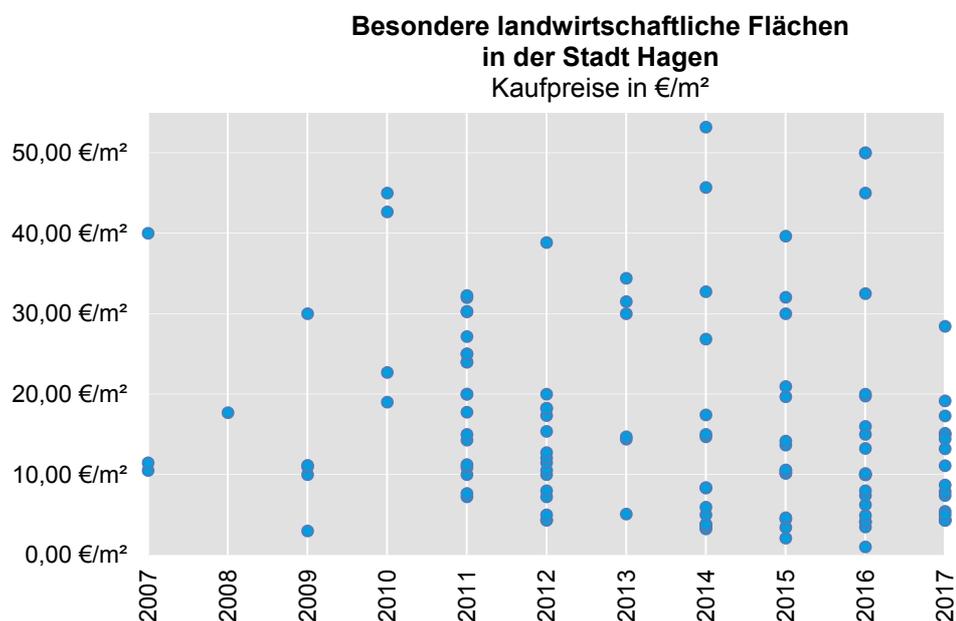
#### Weitere Informationen zu Besonderen landwirtschaftlichen Flächen

- Hausgärten im Zusammenhang mit einer Wohnnutzung  
(z.B. übertiefe Wohngrundstücke, je nach Lage) ..... rd. 10 bis 40 €/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 2007.

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

Datenbereich Besondere landwirtschaftliche Flächen	Mittelwert	St.abw. Mittel
Mittelwert 111 Kaufpreise 2007 - 2017 (Min. 1,00, Max 66,00 €/m <sup>2</sup> ) Grundstücksflächen Min. 23 m <sup>2</sup> , Max. 94 ha, i.M. rd. 1,5 ha	17,33 €/m <sup>2</sup>	+/- 1,21 €/m <sup>2</sup>
Mittelwert 18 Kaufpreise 2017, i.M. rd. 0,1 ha	17,07 €/m <sup>2</sup>	+/- 4,22 €/m <sup>2</sup>
<b>→ zonale Bodenrichtwerte Besondere landw. Flächen zum 01.01.2018 Kleingartenanlagen im Stadtgebiet</b>	<b>15,00 €/m<sup>2</sup></b>	



## 4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

### Bauerwartungsland sind Flächen, die nach

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

<b>Bodenwert für Bauerwartungsland (Bruttofläche)</b>	<b>rd. 15 - 60 €/m<sup>2</sup></b>
(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.

<b>Bodenwerte für Bruttofläche</b>	<b>rd. 50 - 150 €/m<sup>2</sup></b>
(ca. 50 bis 90 % des benachbarten erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwertniveaus)	

### Erschließungsanwendungen



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

Hausanschlusskosten auf dem Grundstück sind Bestandteil der Baukosten. Kanalanschlusskosten liegen bei rd. 3.000 €, Hausanschlusskosten an die Versorgungsleitungen siehe [www.enervie-ernetzt.de](http://www.enervie-ernetzt.de).

<b>Erschließungsbeiträge in Neubaugebieten</b>	<b>Wohnen</b>	<b>rd. 50 – 100 €/m<sup>2</sup></b>	<b>i.M. rd. 80 €/m<sup>2</sup></b>
	<b>Gewerbe</b>	<b>rd. 10 – 20 €/m<sup>2</sup></b>	

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).

## 4.6 Bodenrichtwerte

### 4.6.1 Definition

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

Definition	Der Bodenrichtwert ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m <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)
Ermittlungstichtag	01.01.2018 (ab 01.01.2011 zonale BRW, zuvor gebietstypische BRW) jährliche Aktualisierung
Anzahl	896 zonale BRW im Stadtgebiet Hagen
Veröffentlichung	<a href="http://www.boris.nrw.de">www.boris.nrw.de</a> (zonale BRW 2011 bis 2018) BORIS steht für <b>BO</b> den <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	210 €/m <sup>2</sup> Bodenwert
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	z.B. <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 (W,MD)</u> sind den zonalen Boden- richtwerten als wertrelevante Größen die <b>wGFZ</b> (i.V. mit der Baulandtiefe) und / oder die durchschnittliche <b>Bauplatzfläche</b> mitgegeben. Die dazugehörigen Umrech- nungskoeffizienten können den Tabellen der BRW-Legende entnommen werden. Bei Grundstücken, die vornehmlich dem <u>Geschosswohnungsbau</u> vorbehalten sind, ist idR. das Maß der baulichen Nutzung in Form der <b>wGFZ</b> das wertbestimmende Kriterium. Die Baulandtiefe kann bei diesen Grundstücken (wenn z.B. mehrere Mehrfamilienhäuser auf einem Grundstück stehen) nicht immer konsequent ange- wendet werden. In den Fällen, bei denen keine Baulandtiefe angegeben ist, ist die Gesamtfläche des Grundstücks oder eine fiktive Fläche um den Baukörper anzuset- zen.
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 Umrech- nungskoeffizienten (siehe örtliche Fachinformation zum zBRW mit Bei-spiel unter <a href="http://www.boris.nrw.de">www.boris.nrw.de</a> )
Grundstückstiefe Innenstadt Hagen Fußgängerzone nur Zonen 1 bis 19,	Die Abgrenzung der Richtwertzonen erfolgte flurstücksscharf und nicht im parallelen Abstand zur Fußgängerzone. Um für ein Innenstadtgrundstück (innerhalb der Fuß- gängerzone) einen durchschnittlichen relativen zonalen Bodenrichtwert zu erhalten, ist der zonale Bodenrichtwert zunächst über Citylagewerte (abgeleitet aus der Pas-

23 bis 25, 27, 28, 35 bis 37 und 51	santenfrequenz) sachverständig einzuschätzen. Alle zonalen Bodenrichtwerte der Innenstadt sind auf eine wertrelevante <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 beigefügt. 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 liegt 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.
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, konjunkturell 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 2016 = 110,0 <b>2017 = 114,7</b>
Hinweis	Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

#### 4.6.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

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

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

### 4.6.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwertübersicht zum 01.01.2018 gibt einen groben Überblick über die zonalen Bodenrichtwerte im Bereich der Stadt Hagen in Abhängigkeit von Lagequalität und einer möglichen baulichen Nutzung.

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

#### 4.6.4 Umrechnungskoeffizienten – Bodenrichtwerte

Der zonale Bodenrichtwert kann mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten (wertrelevante Geschossflächenzahl - wGFZ, Grundstücksgröße, Grundstückstiefe Innenstadtgrundstücke Fußgängerzone) auf das Bewertungsgrundstück durch Zu- und Abschläge angepasst werden. Die Anwendung der Umrechnungsfaktoren 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

#### 4.6.5 Indexreihen – Bodenpreisindex

##### Bodenpreisindex (2010=100)

Die einzelnen Bodenpreisindexwerte werden für jeden Kauffall berechnet (überwiegend Bauplätze für Ein- und Zweifamilienhäuser). Hierbei wird das Verhältnis des einzelnen Kauffalles (relativer normierter Bodenwert Kaufgrundstück) zu dem zonalen Bodenrichtwert der zugehörigen Bodenrichtwertzone des Basisjahres 2010 ermittelt. Die Bodenpreise sind seit 2010 um rd. + 15 % gestiegen und haben sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 5% erhöht.

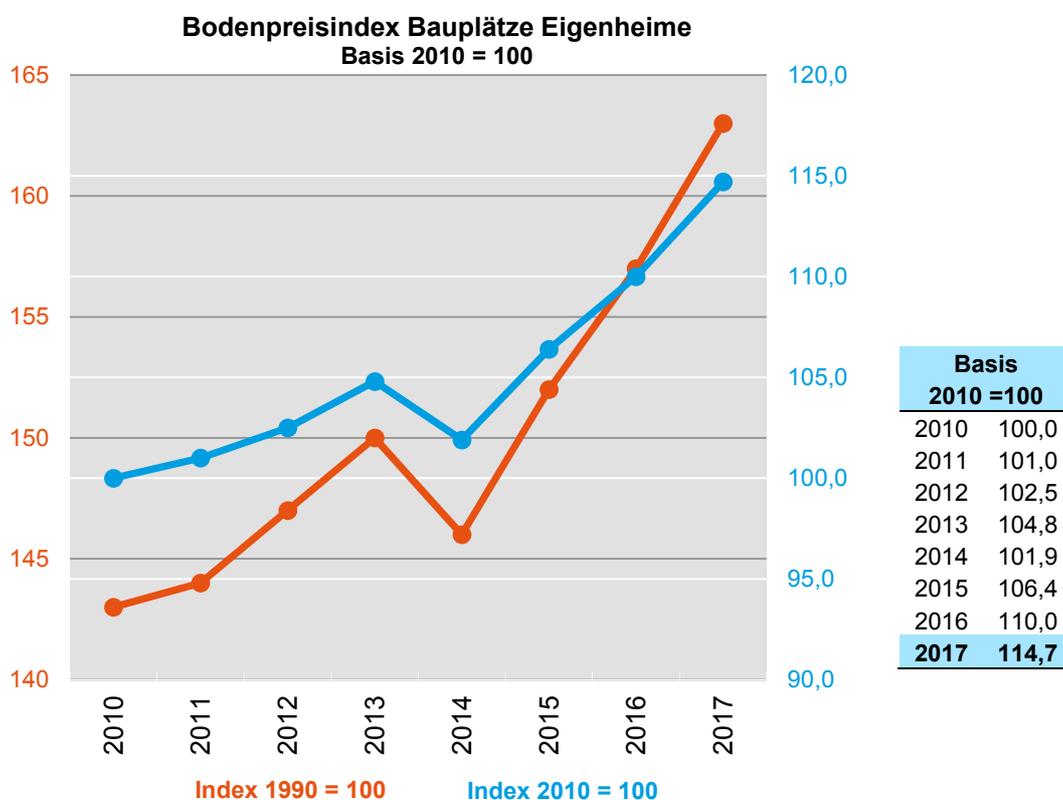
Aus den Kaufpreisen der Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau (Eigenheimmaßnahmen) wird ein Bodenpreisindex für das gesamte Stadtgebiet Hagen abgeleitet.

##### Modellbeschreibung

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



## 5 Bebaute Grundstücke

### 5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

In der nachfolgenden Tabelle werden aus dem Vertragsjahr 2017 für einzelne Gebäudetypen durchschnittliche Kaufpreise (getrimmtes Mittel) aus allen Kauffällen des Jahres 2017 angegeben.

Ein- und Zweifamilienhäuser: Geld- und Flächenumsatz <sup>1</sup>							
Gebäudetyp	Anzahl	Geld- umsatz in Mio. €	Flächen- umsatz in ha	Ø Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup>	Min. Q1	Max. Q3	Mittelwert / Median
					in €	in €	in €
Einfamilienhaus:							
- Reihenendhaus	25	4,86	0,96	380	145.000	250.000	195.000
- Reihemittelhaus	41	6,86	1,14	280	140.000	207.000	170.000
- Doppelhaushälfte	63	12,37	4,00	635	155.000	242.000	195.000
- freistehend	90	20,63	8,80	980	157.000	300.000	225.000
Zweifamilienhaus:							
- Doppelhaushälfte	12	2,04	0,71	600	66.000	261.000	170.000
- freistehend	29	6,66	2,12	730	170.000	285.000	225.000
- EFH mit Einlieger	9	2,75	0,75	830	260.000	320.000	285.000
Villen/Landhäuser	7	3,25	2,24	1300	300.000	625.000	460.000

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

Gebäudetyp	Flächenart	Min. Q1	Max. Q3	Mittelwert / Median
		in €	in €	in €
Doppelhaushälfte	Wohnfläche	110	150	130
Reihendhaus	BGF	230	250	240
	Grundstücksfläche	250	650	450
Reihemittelhaus	Wohnfläche	90	120	105
	BGF	170	300	235
	Grundstücksfläche	200	350	275
Einfamilienhaus freistehend	Wohnfläche	120	180	140
	BGF	250	350	300
	Grundstücksfläche	400	900	650
Zweifamilienhaus freistehend	Wohnfläche	130	230	170
	BGF	300	460	360
	Grundstücksfläche	500	840	720
Dreifamilienhaus freistehend	Wohnfläche	190	270	220
	BGF	400	520	440
	Grundstücksfläche	600	900	770

#### 5.1.1 Durchschnittspreise

Für unterschiedlichen Gebäudearten (Doppelhaushälften, Endhäuser), Wohnlagen, Umfang der Modernisierung, Ausstattungsklassen, Unterkellerung und Vorhanden einer Garage / Carport können die nachfolgenden Kaufpreisrichtwerte mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten ([siehe Kap.5.1.2](#)) angepasst werden.

<sup>1</sup> ohne Zwangsversteigerungen

Die Kosten für eine Garage oder einen Stellplatz sind nicht in dem Kaufpreisrichtwert enthalten.

Kaufpreisrichtwerte für Reihenmittelhäuser							
Größenklasse (Wohnfläche)  in m <sup>2</sup>	Gebäudealtersklasse						
	bis 10 Jahre	11 - 25 Jahre	26 - 35 Jahre	36 - 45 Jahre	46 - 55 Jahre	56 - 70 Jahre	ab 71 Jahre
bis 90		204.000	183.000	172.000	151.000	145.000	140.000
91 - 110	220.000	210.000	194.000	177.000	172.000	151.000	151.000
111 - 130	226.000	215.000	199.000	188.000	177.000	161.000	156.000
131 - 150	237.000	226.000	204.000	194.000	188.000	183.000	172.000
<b>Standardhaus</b>	Mittlere Wohnlage, Modernisierung bei älteren Gebäude (ab 30 Jahre) im Rahmen der Instandhaltung, mittlere Ausstattung, Keller vorhanden, Garage / Carport vorhanden						

**Beispiel:**

- 50 Jahre alt, 125 m<sup>2</sup> groß (177.000 €)
- Doppelhaushälfte (K = 1,07)
- gute Wohnlage (K = 1,09)
- teilmodernisiert (K = 1,12)
- mittlere Ausstattung (K = 1,00)
- ohne Keller (K = 0,91)
- mit Garage (K = 1,00)

177.000 € (Ausgangswert aus Tabelle) x 1,07 x 1,09 x 1,12 x 1,00 x 0,91 x 1,00 = 210.399 €

Der Kaufpreisrichtwert (Schätzwert) für diese Doppelhaushälfte beträgt rd. 210.000 €.

Hinzu kommen ca. 5.000 € (Zeitwert) für die Garage.

Kaufpreisrichtwerte für freistehende Einfamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung							
Größenklasse (Wohnfläche)  in m <sup>2</sup>	Gebäudealtersklasse						
	bis 10 Jahre	11 - 25 Jahre	26 - 35 Jahre	36 - 45 Jahre	46 - 55 Jahre	56 - 70 Jahre	ab 71 Jahre
91 - 110	260.000	214.000	209.000	204.000	194.000	163.000	158.000
111 - 130	281.000	245.000	240.000	209.000	199.000	194.000	168.000
131 - 150	306.000	265.000	245.000	235.000	209.000	209.000	199.000
151 - 200	357.000	286.000	255.000	245.000	224.000	214.000	209.000
<b>Standardhaus</b>	Mittlere Wohnlage, Modernisierung bei älteren Gebäude (ab 30 Jahre) im Rahmen der Instandhaltung, mittlere Ausstattung, Keller vorhanden, Garage / Carport vorhanden						

**Beispiel:**

- 30 Jahre alt, 140 m<sup>2</sup> groß (245.000 €)
- Einfamilienhaus (K = 1,00)
- gute Wohnlage (K = 1,17)
- voll modernisiert (K = 1,18)
- gehobene Ausstattung (K = 1,04)
- teilweise unterkellert (K = 0,96)
- mit Garage (K = 1,00)

245.000 € (Ausgangswert aus Tabelle) x 1,00 x 1,17 x 1,18 x 1,04 x 0,96 x 1,00 = 337.706 €

Der Kaufpreisrichtwert (Schätzwert) für dieses freistehende Einfamilienhaus beträgt rd. 338.000 €.

Hinzu kommen ca. 5.000 € (Zeitwert) für die Garage.

Kaufpreisrichtwerte für freistehende Zwei- und Dreifamilienhäuser						
Größenklasse (Wohnfläche)  in m <sup>2</sup>	Gebäudealtersklasse					
	bis 10 Jahre	26 - 35 Jahre	36 - 45 Jahre	46 - 55 Jahre	56 - 70 Jahre	ab 71 Jahre
bis 180	274.000	249.000	233.000	218.000	208.000	193.000
181 - 250	299.000	289.000	254.000	244.000	239.000	218.000
251 - 300			305.000	269.000	254.000	244.000
<b>Standardhaus</b>	Zweifamilienhaus, mittlere Wohnlage, Modernisierung bei älteren Gebäude (ab 30 Jahre) im Rahmen der Instandhaltung, mittlere Ausstattung, Keller vorhanden, Garage / Carport vorhanden					

**Beispiel:**

- Zweifamilienhaus
- 40 Jahre alt, 170 m<sup>2</sup> groß (254.000 €)
- Zweifamilienhaus (K = 1,00)
- gute Wohnlage (K = 1,18)
- teilmodernisiert (K = 1,03)
- mittlere Ausstattung (K = 1,00)
- mit Garage (K = 1,00)

254.000 € (Ausgangswert aus Tabelle) x 1,00 x 1,18 x 1,03 x 1,00 x 1,00 = 308.700 €

Der Kaufpreisrichtwert (Schätzwert) für dieses Zweifamilienhaus beträgt rd. 309.000 €. Hinzu kommen ca. 5.000 € (Zeitwert) für jede Garage.

**5.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten**

Umrechnungskoeffizienten (UK)						
Reihenhäuser		EFH und EFH mit Einliegerwohnung		Zwei- und Dreifamilienhäuser		
UK		UK		UK		
<b>Gebäudeart</b>	Doppelhaushälfte	1,07		Zweifamilienhaus	1,00	
	Mittelhaus	1,00		Dreifamilienhaus	0,96	
	Endhaus	1,05				
<b>Wohnlage</b>			sehr gut	1,32	sehr gut	1,33
	gut	1,09	gut	1,17	gut	1,18
	mittel	1,00	mittel	1,00	mittel	1,00
	mäßig	0,88	mäßig	0,88	mäßig	0,83
<b>Modernisie- rung</b>	instandgehalten	1,00	instandgehalten	1,00	instandgehalten	1,00
	teilmodernisiert	1,12	teilmodernisiert	1,02	teilmodernisiert	1,03
	voll modernisiert	1,30	voll modernisiert	1,18	voll modernisiert	1,29
<b>Ausstattung</b>	sehr einfach	0,87	sehr einfach	0,88	sehr einfach	0,84
	einfach	0,95	einfach	0,99	einfach	0,96
	mittel	1,00	mittel	1,00	mittel	1,00
	gehoben	1,04	gehoben	1,04	gehoben	1,12
	stark gehoben	1,17	stark gehoben	1,16		
<b>Keller</b>	vorhanden	1,00	vorhanden	1,00		
	nicht vorhanden	0,91	teilw. unterkellert	0,96		
			nicht vorhanden	0,89		
<b>Garage / Carport</b>	vorhanden	1,00	vorhanden	1,00	vorhanden	1,00
	nicht vorhanden	0,96	Garage im Gebäude	1,03	nicht vorhanden	0,89
			nicht vorhanden	0,96		

### 5.1.3 Sachwertfaktoren

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

Das Bewertungsmodell der AGVGA.NRW (Stand 6/2016) ist unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) (Rubrik Standardmodelle) im Einzelnen beschrieben. Um die Marktanpassung für Sachwertobjekte an den Hager Immobilienmarkt zu ermitteln, werden die Kaufpreise (KP) der einzelnen Gebäudetypen (Reihenmittelhaus, Reihenendhaus bzw. Doppelhaushälfte, Ein- und Zweifamilienhäuser, Dreifamilienhaus) klassifiziert und mit den ermittelten vorläufigen Sachwerten (VSW) verglichen. Aus dem Verhältnis Kaufpreis / vorläufiger Sachwert ergibt sich der Sachwertfaktor (SWF).

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

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

Für die Ableitung des SWF werden folgende Kaufpreise **nicht verwendet**:

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

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

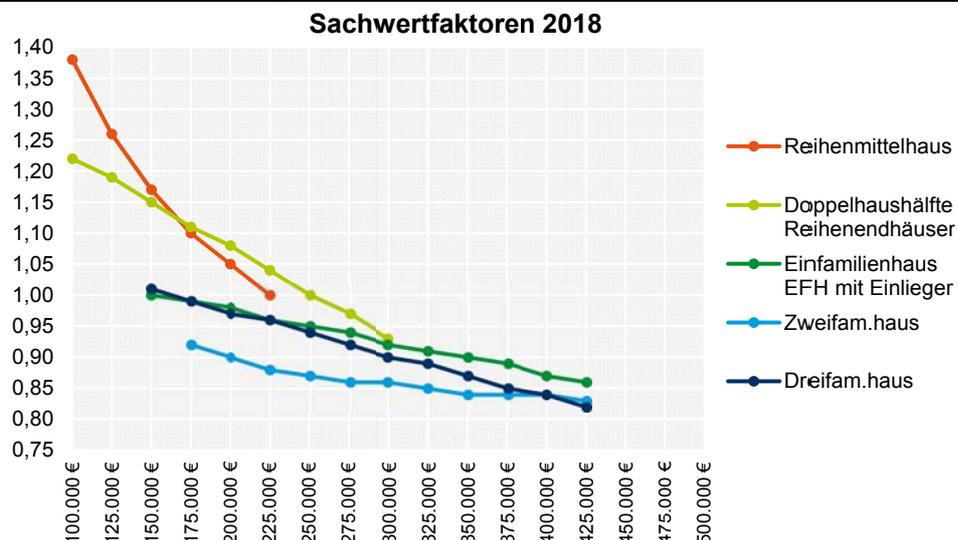
- rd. 430 Kauffälle aus den letzten beiden Vertragsjahren
- Normalherstellungskosten **NHK 2010** (inkl. Baunebenkosten)
- Baupreisindex Bund mit Basis 2010 = 100
- Gesamtnutzungsdauer **80 Jahre**
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer (hinsichtlich Modernisierungen modifiziert – siehe [Kap.8](#))
- Alterswertminderung **linear**
- Zeitwert der Außenanlagen prozentual vom Gebäudezeitwert ermittelt (rd. 2 bis 6 %)
- Bodenwerte sind vom erschließungsbeitragsfreien zonalen Bodenrichtwert abgeleitet, objektspezifische Grundstücksmerkmale werden berücksichtigt, selbstständige Grundstücksteile werden vom Kaufpreis abgespalten (z.B. bei Übergrößen)

**wesentl. Einflussgrößen** auf VSW :

- Gebäudetyp
- Wohnlage

**Kennzahlen** zum SWF :

- Bruttogrundfläche BGF
- Wohnfläche WF
- Grundstücksfläche
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer



vorläufiger Sachwert VSW (Gebäude- und Bodenwert) in €	Sachwertfaktoren SWF nach Gebäudetyt (alle Wohnlagen)	
	Reihenmittelhaus (72 Fälle)	Doppelhaushälfte / Reihenedhaus (108 Fälle)
75.000	1,54	
<b>100.000</b>	<b>1,38</b>	<b>1,22</b>
125.000	1,26	1,19
150.000	1,17	1,15
175.000	1,10	1,11
<b>200.000</b>	<b>1,05</b>	<b>1,08</b>
225.000	1,00	1,04
250.000		1,00
275.000		0,97
<b>300.000</b>		<b>0,93</b>
<b>Kennzahlen:</b>	BGF 225 m <sup>2</sup> WF 115 m <sup>2</sup> w.RND 36 Jahre Grundstück 240 m <sup>2</sup>	BGF 230 m <sup>2</sup> WF 125 m <sup>2</sup> w.RND 42 Jahre Grundstück 360 m <sup>2</sup>

vorläufiger Sachwert VSW (Gebäude- und Bodenwert) in €	Sachwertfaktoren SWF nach Gebäudetyt (alle Wohnlagen)		
	Einfamilienhaus freistehend EFH mit Einlieger (118 Fälle)	Zweifamilienhaus (34 Fälle)	Dreifamilienhaus (22 Fälle)
150.000	1,00		1,01
175.000	0,99	0,92	0,99
<b>200.000</b>	<b>0,98</b>	<b>0,90</b>	<b>0,97</b>
225.000	0,96	0,88	0,96
250.000	0,95	0,87	0,94
275.000	0,94	0,86	0,92
<b>300.000</b>	<b>0,92</b>	<b>0,86</b>	<b>0,90</b>
325.000	0,91	0,85	0,89
350.000	0,90	0,84	0,87
375.000	0,89	0,84	0,85
<b>400.000</b>	<b>0,87</b>	<b>0,84</b>	<b>0,84</b>
425.000	0,86	0,83	0,82
450.000			
475.000			
<b>500.000</b>			
525.000			
550.000			
<b>Kennzahlen:</b>	BGF 290 m <sup>2</sup> , WF 145 m <sup>2</sup> w.RND 35 Jahre Grundstück 680 m <sup>2</sup>	BGF 365 m <sup>2</sup> , WF 185 m <sup>2</sup> w.RND 32 Jahre Grundstück 730 m <sup>2</sup>	BGF 460 m <sup>2</sup> , WF 245 m <sup>2</sup> w.RND 27 Jahre Grundstück 710 m <sup>2</sup>

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

## 5.1.4 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssatzmodell AGVGA.NRW <sup>1</sup>									
2018	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
				in m <sup>2</sup>	in €/m <sup>2</sup>	in €/m <sup>2</sup>	in % des Rohertrages	in Jahre	in Jahre
Gebäudeart	getrimmtes Mittel								
<b>Einfamilienhäuser freistehend und EFH mit Einlieger</b>	<b>2,9 %</b> +/- 1,7	122	2	148 +/- 40	1.580 +/- 550	5,90 +/- 0,8	22 % +/- 4	35 +/- 14	80
<b>EFH als Reihen- und Doppelhäuser</b>	<b>2,5 %</b> +/- 1,5	184	2	121 +/- 27	1.595 +/- 400	5,65 +/- 0,9	23 % +/- 4	39 +/- 14	80
<b>Zweifamilienhäuser</b>	<b>3,4 %</b> +/- 1,3	34	2	179 +/- 59	1.320 +/- 469	5,65 +/- 0,6	24 % +/- 6	32 +/- 10	80

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

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

## 5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

### 5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssatzmodell AGVGA.NRW <sup>1</sup>									
2018	Liegenschaftszinssatz	Anzahl Kauffälle	Anz. Vertragsjahre	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)					
				Ø Wohn-/ Nutzfläche	Ø bereinigter Kaufpreis	Ø Nettokaltmiete	Ø Bew.-Kosten	Ø wirtsch. RND	Ø GND
				in m <sup>2</sup>	in €/m <sup>2</sup>	in €/m <sup>2</sup>	in % des Rohertrages	in Jahre	in Jahre
Gebäudeart	getrimmtes Mittel								
Dreifamilienhäuser	2,8 % +/- 1,8	22	2	250 +/- 57	1000 +/- 290	4,65 +/- 0,6	30 % +/- 5	27 +/- 7	80
Mehrfamilienhäuser gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag	5,1 % +/- 1,8	171	2	492 +/- 230	585 +/- 215	4,50 +/- 0,4	33 % +/- 4	26 +/- 6	80
Gemischt genutzte Gebäude gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag	6,9 % +/- 2,5	52	2	635 +/- 346	550 +/- 245	4,85 +/- 0,8	2,9 % +/- 4	28 +/- 6	80

Liegenschaftszinssatzmodell in der Stadt Hagen									
2018	Liegenschaftszinssatz	Anzahl Kauffälle	Anz. Vertragsjahre	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)					
				Ø Wohn-/ Nutzfläche	Ø bereinigter Kaufpreis	Ø Nettokaltmiete	Ø Bew.-Kosten	Ø wirtsch. RND	Ø GND
				in m <sup>2</sup>	in €/m <sup>2</sup>	in €/m <sup>2</sup>	in % des Rohertrages	in Jahre	in Jahre
Gebäudeart	getrimmtes Mittel								
Mehrfamilienhaus ohne Gewerbe mittlere / gute Wohnlage 4 bis 7 Wohneinheiten	4,8 % +/- 1,6	52	2	352 +/- 118	710 +/- 250	4,60 +/- 0,4	32 % +/- 5	27 +/- 8	80
Mehrfamilienhaus ohne Gewerbe mittlere/ gute Wohnlage ab 8 Wohneinheiten	5,5 % +/- 1,6	26	2	664 +/- 383	590 +/- 195	4,55 +/- 0,3	33 % +/- 4	27 +/- 6	80
Mehrfamilienhaus ohne Gewerbe einfache Wohnlage	5,5 % +/- 1,8	59	2	532 +/- 177	535 +/- 158	4,40 +/- 0,3	35 % +/- 4	25 +/- 5	80
Gemischt genutzte Gebäude gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag, sonstige Lagen	7,2 % +/- 2,4	53	2	645 +/- 365	535 +/- 180	4,85 +/- 0,8	29 % +/- 4	28 +/- 6	80

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

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

## 5.2.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

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

Er ist im Wesentlichen abhängig von der:

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

### Modellbeschreibung x - fache des Jahresrohertrages

- Die nachfolgenden Rohertragsfaktoren wurden aus den nachhaltigen Jahresroherträgen (Nettokaltmieten nach Mietspiegel) der 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.

Rohertragsfaktoren für Ertragswertobjekte							
Mehrfamilienhäuser gewerbl. Anteil bis zu 20 %				Mehrfamilienhäuser und Geschäftshäuser gewerbl. Anteil über 20 %			Veröffentlichung Mietspiegel Wohnen
Vertrags- jahr	Anzahl Kauffälle	Faktor	Std.abw. Einzelwert	Anzahl Kauffälle	Faktor	Std.abw. Einzelwert	
2003	65	12,1	+/- 3,2	29	9,5	+/- 2,1	01.01.2002
2004	65	11,6	+/- 3,2	26	9,0	+/- 1,5	01.01.2004
2005	71	10,7	+/- 2,5	29	9,0	+/- 2,7	
2006	77	9,5	+/- 2,6	34	9,7	+/- 3,5	
2007	121	9,8	+/- 3,3	51	10,2	+/- 4,3	01.01.2007
2008	159	10,3	+/- 2,5	65	9,9	+/- 4,8	<u>Hinweis:</u>
2009	129	10,1	+/- 2,3	47	9,8	+/- 4,1	Mit der Einführung
2010	106	9,9	+/- 3,1	24	9,4	+/- 1,5	eines neuen Mietspie-
2011	101	9,9	+/- 4,0	20	9,5	+/- 2,7	gels kann sich der
2012	105	10,7	+/- 3,1	22	9,2	+/- 2,8	Rohertragsfaktor ge-
2013	99	11,2	+/- 3,3	22	8,6	+/- 2,2	genüber dem Vorjahr
2014	103	10,5	+/- 3,1	31	9,0	+/- 2,4	ändern, ohne dass
2015	121	9,9	+/- 2,7	49	8,7	+/- 2,4	daraus ein Preistrend
2016	156	9,8	+/- 2,7	58	8,6	+/- 2,4	abzuleiten wäre.
<b>2017</b>	<b>171</b>	<b>10,5</b>	<b>+/- 2,9</b>	<b>65</b>	<b>9,6</b>	<b>+/- 2,4</b>	<b>01.11.2015</b>

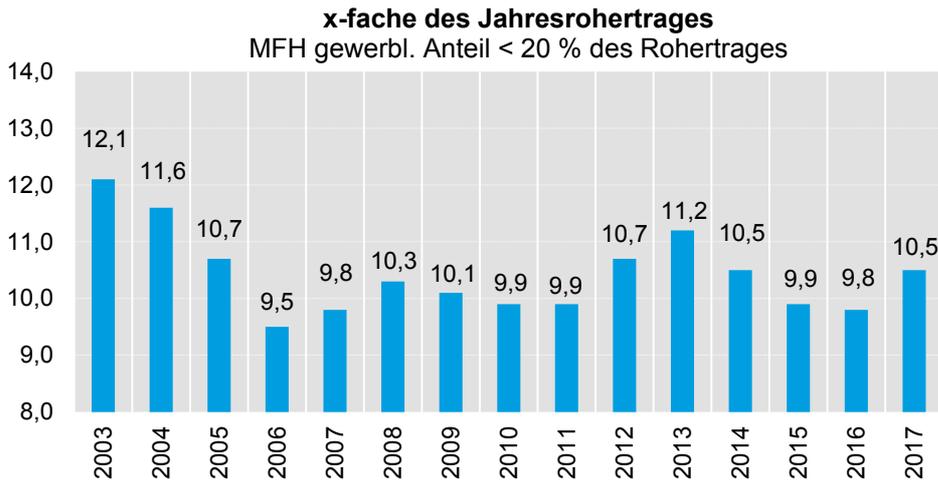
Rohertragsfaktor Mehrfamilienhäuser in guten Wohnlagen

(nur 8 Kauffälle, statistisch nicht gesichert)

i.M. **(13,7) – fache** +/- 3,1 (2016 – 13,0)

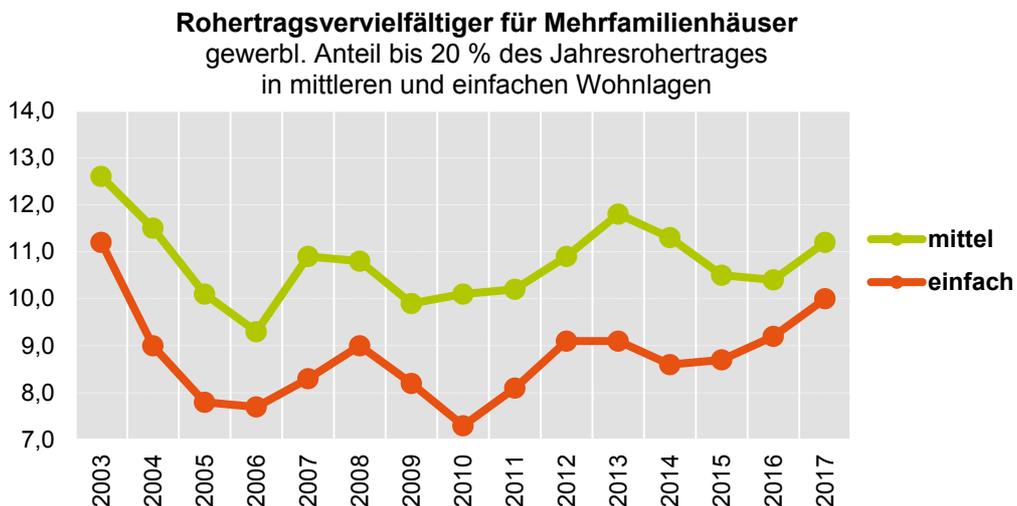
Dreifamilienhäuser (40 Kauffälle)

i.M. **17,5 – fache** +/- 4,7 (2016 – 15,8)



#### Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser differenziert nach Wohnlagen (ohne gewerblichen Anteil)

Jahr	mittlere Wohnlage			einfache Wohnlage			Veröffentlichung Mietspiegel Wohnen
	Anzahl Kauffälle	Faktor	Std.abw. Einzelwert	Anzahl Kauffälle	Faktor	Std.abw. Einzelwert	
2003	18	12,6	+/- 3,5	10	11,2	+/- 2,5	01.01.2002
2004	31	11,5	+/- 2,8	11	9,0	+/- 2,2	01.01.2004
2005	26	10,1	+/- 2,2	10	7,8	+/- 1,9	
2006	27	9,3	+/- 2,3	17	7,7	+/- 2,2	
2007	68	10,9	+/- 3,1	23	8,3	+/- 2,5	01.01.2007
2008	50	10,8	+/- 3,2	27	9,0	+/- 2,1	
2009	42	9,9	+/- 2,7	18	8,2	+/- 2,1	
2010	38	10,1	+/- 2,4	13	7,3	+/- 1,6	
2011	78	10,2	+/- 3,1	20	8,1	+/- 2,3	
2012	85	10,9	+/- 3,1	17	9,1	+/- 3,1	
2013	75	11,8	+/- 3,2	21	9,1	+/- 2,5	
2014	70	11,3	+/- 3,2	28	8,6	+/- 1,8	01.11.2013
2015	68	10,5	+/- 3,0	43	8,7	+/- 1,7	
2016	74	10,4	+/- 2,7	73	9,2	+/- 2,5	01.11.2015
<b>2017</b>	<b>70</b>	<b>11,2</b>	<b>+/- 3,0</b>	<b>59</b>	<b>10,0</b>	<b>+/- 2,5</b>	<b>01.11.2015</b>
Wohn-/Nutzfläche	430 m <sup>2</sup>	230 m <sup>2</sup>		530 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>		
Kaufpreis je m <sup>2</sup>	640 €/m <sup>2</sup>	240 €/m <sup>2</sup>		540 €/m <sup>2</sup>	160 €/m <sup>2</sup>		
Nettokaltmiete je m <sup>2</sup>	4,60 €/m <sup>2</sup>	0,40 €/m <sup>2</sup>		4,40 €/m <sup>2</sup>	0,30 €/m <sup>2</sup>		
wirtschaftl. RND	27 Jahre	7 Jahre		25 Jahre	6 Jahre		



### 5.2.3 Mehrfamilienhäuser mit Leerstandsproblematik

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

Für diese Bebauung können auf der Grundlage des Mietspiegels und der fehlenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer keine nachhaltigen erzielbaren Mieterträge und keine üblichen Bewirtschaftungskosten angesetzt werden. Daher werden derartige Objekte nicht in die Liegenschaftszinsauswertung mit einbezogen (siehe [Kap.11.1](#)). Das sonst übliche Ertragswertverfahren führt bei Leerstandsobjekten zu keinen plausiblen Marktwerten.

Der Gutachterausschuss hat daher aus den Vertragsjahren 2014 bis 2017 insgesamt 51 Kauffälle (keine Zwangsversteigerungen), für die die obige (Bau-)Beschreibung zutreffend ist, ausgewertet. Als Vergleichswert wurde der Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche gewählt. In diesen Flächen sind ggf. auch Nutzflächen von meist leerstehenden Läden im EG enthalten, jedoch keine Kellerflächen. Die gesamte Wohn-/Nutzfläche wurde aus der bebauten Fläche, der Anzahl der Geschosse und dem Anteil im DG ermittelt und mit einem Wohnflächenfaktor 0,75 (Ausschluss Wände und Treppenhaus) überschlägig ermittelt.

Der Vergleichswert beinhaltet jeweils den Bodenwertanteil.

#### Kennzahlen zum Vergleichswert:

- Baujahr                                   überwiegend Vorkriegsbauten, i.M. 1905
- Wohn- /Nutzfläche                   i.M. rd. 450 m<sup>2</sup>, Min. 220 m<sup>2</sup> bis Max. 870 m<sup>2</sup>
- Leerstand                               mehr als 50 % der Wohnfläche
- Kaufpreise                               i.M. rd. 110.000 € (Min. 50.000 €, Max. 250.000 €)
- Lage (Gemarkung)                   reine Mietwohnobjekte, kaum Gewerbe  
Hagen (28), Eckesey (11), Haspe (8), Westerbauer (2),  
Hohenlimburg (1)
- Abbruch                                 Abbruchkosten bleiben unberücksichtigt  
Käufer beabsichtigt grundlegende Modernisierung

Kaufpreis Leerstandsimmobilie = Wohn-/Nutzfläche x **rd. 245 €/m<sup>2</sup>**  
(Stand.abw. Einzelwert +/- 100 €/m<sup>2</sup>)

Vertragsjahr	Anzahl KV	Min.	Mittel	Max.
2014	19	120 €/m <sup>2</sup>	250 €/m <sup>2</sup> +/- 30	450 €/m <sup>2</sup>
2015	12	155 €/m <sup>2</sup>	275 €/m <sup>2</sup> +/- 40	570 €/m <sup>2</sup>
2016	15	100 €/m <sup>2</sup>	220 €/m <sup>2</sup> +/- 20	420 €/m <sup>2</sup>
<b>2017</b>	<b>5</b>	<b>150 €/m<sup>2</sup></b>	<b>230 €/m<sup>2</sup> +/- 60</b>	<b>300 €/m<sup>2</sup></b>
2014 bis 2017	51	100 €/m <sup>2</sup>	245 €/m <sup>2</sup> +/- 20	570 €/m <sup>2</sup>

## 5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

### 5.3.1 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssatzmodell AGVGA.NRW <sup>1</sup>									
2018	Liegenschaftszinssatz	Anzahl Kauffälle	Anz. Vertragsjahre	Kennzahlen					
				(Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)					
				Ø Wohn-/ Nutzfläche	Ø bereinigter Kaufpreis	Ø Nettokaltmiete	Ø Bew.-Kosten	Ø wirtschaf. RND	Ø GND
Gebäudeart	getrimmtes Mittel			in m <sup>2</sup>	in €/m <sup>2</sup>	in €/m <sup>2</sup>	in % des Rohertrages	in Jahre	in Jahre
Handel <sup>2</sup>	(6,5 %)	2	5						70
Büro <sup>3</sup>	<b>(6,7 %)</b> +/- 2,6	4	3	2.965 +/- 1960	695 +/- 235	6,15 +/- 1,0	21 % +/- 2,3	28 +/- 13,3	80 +/- 8,5
Produzierendes Gewerbe	<b>7,0 %</b> +/- 1,9	23	2	975 (610 - 1510)	455 +/- 134	3,70 +/- 1,0	23 % +/- 3,9	25 +/- 6	60 +/- 2,0

Liegenschaftszinssatzmodell in der Stadt Hagen									
2018	Liegenschaftszinssatz	Anzahl Kauffälle	Anz. Vertragsjahre	Kennzahlen					
				(Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)					
				Ø Wohn-/ Nutzfläche	Ø bereinigter Kaufpreis	Ø Nettokaltmiete	Ø Bew.-Kosten	Ø wirtschaf. RND	Ø GND
Gebäudeart	getrimmtes Mittel			in m <sup>2</sup>	in €/m <sup>2</sup>	in €/m <sup>2</sup>	in % des Rohertrages	in Jahre	in Jahre
Büro- und Geschäftsgebäude Hagerer Innenstadt geringe Wohnnutzung	<b>6,1 %</b> +/- 1,5	12	2	2.190 (790 - 4700)	1.135 +/- 470	8,25 +/- 2,4	20 % +/- 4	34 +/- 12	80

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

<sup>1</sup> Die nach dem Liegenschaftszinsmodell 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.

## 6 Wohnungs- und Teileigentum

### 6.1 Wohnungseigentum

<b>Definition</b>	Das Wohnungseigentum ist das Sondernutzungsrecht an einer bestimmten Wohnung (beschrieben durch Nr. des Aufteilungsplanes, Grundriss und Miteigentumsanteil) für den Wohnungseigentümer (unter Ausschluss aller übrigen Wohnungseigentümer). Zum Wohnungseigentum gehört ein ideeller Miteigentumsanteil am Gesamtgrundstück der Wohnungseigentumsanlage, der örtlich jedoch nicht abgegrenzt wird. Das Wohnungseigentum (WE) kann weitere Sondernutzungsrechte (z.B. an der Terrasse, dem Kellerraum oder einem Stellplatz) enthalten, die immer in Verbindung mit der Wohnung bestehen. Im allgemeinen Sprachgebrauch wird das Wohnungseigentum häufig als „Eigentumswohnung“ (ETW) bezeichnet. Das Wohnungseigentum ist veräußerbar, vererbbar und durch Finanzierungen beleihbar.
<b>Miteigentumsanteil</b>	Anteil am Gemeinschaftseigentum (i.d.R. im Verhältnis der Wohn-/ Nutzfläche, z.B. 115 / 1.000 als 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>- bereits im Wohnungseigentum ursprünglich errichtete Wohnung wird weiterverkauft oder</li> <li>- neue Eigentumswohnung wurde im Neubau erworben und wird nach einer Zeit weiterverkauft oder</li> <li>- Eigentumswohnung wurde im Zuge der Umwandlung (Mietwohnung in Wohnungseigentum gewandelt) erworben und wird später am Immobilienmarkt weiterverkauft.</li> </ul>
<b>Umwandlung</b>	Ein bestehendes Mietwohngebäude wird in Wohnungseigentum aufgeteilt und (i.d.R. nach einer durchgeführten Modernisierung) als Eigentumswohnung verkauft. Dieser in Hagen rückläufige Teilmarkt hat häufig höhere Kaufpreise, als vergleichbare Wohnungen im Weiterverkauf.
<b>Ersterwerb</b>	Im Wohnungseigentum errichtete Neubauwohnungen, die als Eigentumswohnungen erstmals erworben und bezogen werden.

### 6.1.1 Durchschnittspreise

Der Teilmarkt Wohnungseigentum wird im Wesentlichen durch den Weiterverkauf älterer Eigentumswohnungen bestimmt (rd. 85 % des Gesamtumsatzes). Aus diesem dominierenden Teilmarkt des Wohnungseigentums hat der Gutachterausschuss aus den Vertragsjahren 2010 bis 2017 für das Stadtgebiet Hagen insgesamt 38 zonale Immobilienrichtwerte (zIRW) abgeleitet (s. [Kap. 6.1.2](#)). Die Zonengrenzen werden jährlich überprüft und gegebenenfalls angepasst.

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.

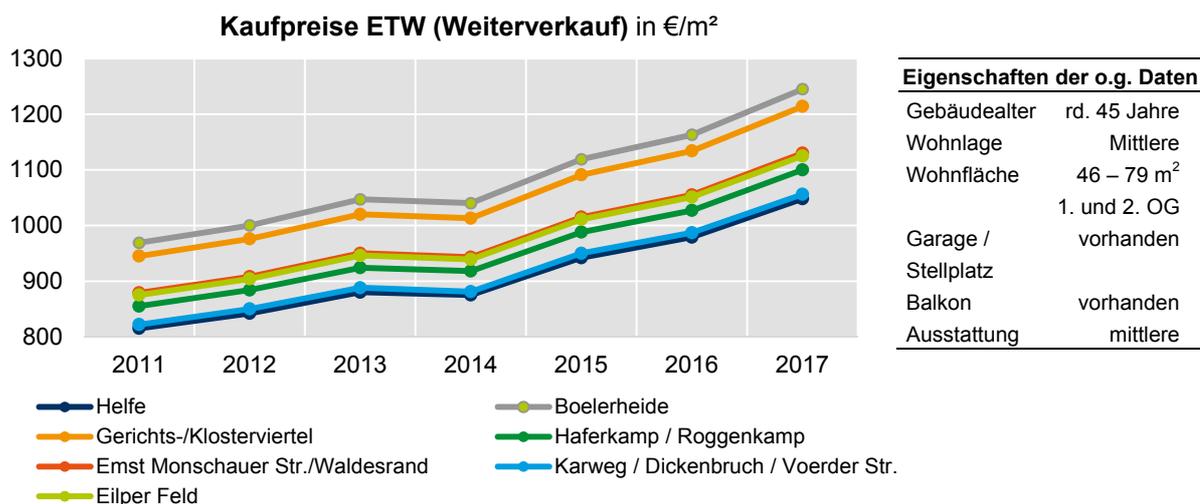
Die wesentlichen Einflusskriterien auf den Kaufpreis sind:

- 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

Die zIRW, das Bewertungsmodell, die Umrechnungskoeffizienten und die Anwendung des vom Gutachterausschuss erstellten Excel-Rechners werden im Kapitel 6.1.2 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 Immobilienrichtwertrechners wurden in Abhängigkeit der beiden größten Einflussgrößen auf den Preis (Gebäudealter, Wohnlage) folgende durchschnittliche Kaufpreise €/m<sup>2</sup> Wohnfläche für die Beispielzone Nr. 100 111 (Emst Nord Monschauer Str. / Am Waldesrand) ermittelt, die einer überschlüssigen Wertermittlung für eine Eigentumswohnung dienen können.

Baualterklasse Gebäudealter		bis 1948	1949 - 1964	1965 - 1977	1978 - 1994	1995 - 2010
		100 Jahre	60 Jahre	45 Jahre	30 Jahre	10 Jahre
<b>Wohnlage</b>	einfach	900 €/m <sup>2</sup>	940 €/m <sup>2</sup>	1030 €/m <sup>2</sup>	1200 €/m <sup>2</sup>	1630 €/m <sup>2</sup>
	mittel	1060 €/m <sup>2</sup>	1100 €/m <sup>2</sup>	1200 €/m <sup>2</sup>	1430 €/m <sup>2</sup>	1920 €/m <sup>2</sup>
	gut	1280 €/m <sup>2</sup>	1320 €/m <sup>2</sup>	1450 €/m <sup>2</sup>	1700 €/m <sup>2</sup>	2300 €/m <sup>2</sup>
Modell: Beispielzone Nr. 100 111 (Emst Nord Monschauer Str. / Am Waldesrand)		46 – 79 m <sup>2</sup> Wohnfläche, 7 – 12 WE je Gebäude, 1. oder 2. OG., Eigennutzung, Balkon vorhanden, Garage / Stellplatz vorhanden, mittlere Ausstattung				



Die Grafik zeigt, dass das Preisniveau in den einzelnen Zonen trotz ähnlicher Lage (mittlere Wohnlage) und Ausstattung auf der Grundlage der Kaufpreise unterschiedlich sein kann.

Abweichend von den vorherigen Angaben liegen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in der Zone Nr. 100104 - Eckesey für Vorkriegs- und Wiederaufbauten (vor Baujahr 1970) bei rd. 400 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

### Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen

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

Umwandlungen von Eigentumswohnungen			
Baujahresklasse	Vertragsjahr	Anzahl	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> WF
<b>bis 1947 1</b>	2013	9	880
	2014	12	1.060
	2015	2	(1.400)
	2016	2	(1.000)
	<b>2017</b>	<b>5</b>	<b>1.110</b>
<b>1948 - 1959</b>	2013	15	1.380
	2014	13	1.280
	2015	9	1.200
	2016	29	1.110
	<b>2017</b>	<b>2</b>	<b>(1.260)</b>
<b>1960 – 1969 2</b>	2013	14	1.080
	2014	6	950
	2015	17	1.050
	2016	5	(1.200)
	<b>2017</b>	<b>13</b>	<b>1.340</b>

(statistisch nicht gesichert)

1 Baujahr 1925, mittlere Wohnlage, <7 WE, Ø 150.000 €, 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
 2 Baujahr 1963, mittlere Wohnlage, <7 WE, Ø 100.000 €, 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche

## Ersterwerb von Eigentumswohnungen

In Hagen wurden folgende Kaufpreise für neu errichtete Eigentumswohnungen erzielt:

Ersterwerb Neubau					
Baujahresklasse	Vertragsjahr	Anzahl	Min. in €/m <sup>2</sup>	Max. in €/m <sup>2</sup>	Mittel in €/m <sup>2</sup>
Neubau ETW Erstbezug	2013	10	1.900	2.490	2.190
	2014	23	1.600	2.950	2.300
	2015	18	1.470	2.800	2.280
	<b>2016 / 2017 1</b>	<b>5</b>	<b>2455</b>	<b>3250</b>	<b>2.830</b>

In dem Zeitraum 2016 / 2017 wurden in einem neuen Pflegeheim insg. 52 ETW mit durchschnittlich 138.000 € für rd. 21 m<sup>2</sup> Wohnfläche verkauft. Dies ist eine besondere Form des Wohnungseigentum und mit normalen Eigentumswohnungen nicht vergleichbar.

### Merkmale Neubauwohnungen:

- nur mittlere und sehr gute Wohnlagen
- Wohnfläche 90 bis 130 m<sup>2</sup> i.M. rd. 110 m<sup>2</sup>
- Kaufpreise 300.000 bis 345.000 € i.M. rd. 327.000 €
- zeitgemäße, meist höherwertige (barrierefreie) Ausstattung
- Aufzug (meist bis ins KG / Tiefgarage)

### 6.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

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 38 Richtwertzonen (Teilbereiche des Stadtgebietes mit vermehrten Eigentumswohnungen) festgelegt und durch Umringsgrenzen gekennzeichnet. Für jede Richtwertzone wurde ein lokaler zIRW bestimmt. Er wurde aus den Kaufpreisen der jeweiligen Zone ermittelt.

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

1 Preis aus 2 Mehrfamilienhäuser <7 WE

**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.

**Fortschreibung der zIRW von 2017 auf 2018 – Änderungen:**

Die alten veröffentlichten zIRW 2017 wurden mit Hilfe der Kaufpreise aus 2017 mit einer ermittelten Preissteigerung von durchschnittlich rd. 7,0 % zum Vorjahr konjunkturell fortgeschrieben. Die Umrechnungsfaktoren blieben unverändert bestehen.

**Verfahren zur Ableitung von Immobilienrichtwerten aus tatsächlichen Kaufpreisen**Datenbestand – Fragebögen - Informationen

In der Stadt Hagen werden jährlich rd. 450 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 hohen 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 wurden alle Kaufpreise in €/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 blau hinterlegt. 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 38 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 typische 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.

### Überprüfung der ersten zIRW 2015

Die statistisch ermittelten zIRW aus normierten Kaufpreisen der 38 Zonen wurden mit Hilfe des Hagener Immobilienrichtwertrechners mit tatsächlichen Kaufpreisen der letzten 5 Jahre aus bekannten Wohnungseigentumsanlagen überprüft. Die in dem Hagener Immobilienrichtwertrechner dargestellten Abweichungen zwischen den tatsächlichen Kaufpreisen und dem über den zIRW ermittelten Vergleichswert liegen i.M. unter 5 %.

### Haftung bei Anwendung der zIRW für ETW

Für den Inhalt des Hagener Immobilienrichtwertrechners 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 Hagener Immobilienrichtwertrechner 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 Hagener Immobilienrichtwertrechner soll zur Transparenz des Grundstücksmarktes für ETW im Stadtgebiet Hagen beitragen.

Zonale Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen (zIRW) zum 01.01.2018							
Nr.	Ortsteil	zIRW in €/m <sup>2</sup>	Gebäu- dealer in Jahre	Wohn- lage	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Anzahl WE	Geschoss- lage
100	Boele Kabel Bathey	1.375	28	mittel	80-99	7-12	1.+2. OG.
101	Boele Zentrum	1.345	33	mittel-gut	80-99	13-34	1.+2. OG.
102	Helfe	1.010	41	mittel	80-99	61-140	3.-7. OG.
103	Boelerheide	1.360	38	mittel	46-79	bis 6	1.+2. OG.
104	Eckesey	445	51	einfach	46-79	7-12	1.+2. OG.
105	Altenhagen	835	60	einfach	46-79	7-12	1.+2. OG.
106	Ischeland Fleyerviertel	1.840	30	gut	80-99	7-12	1.+2. OG.
107	Remberg / Arndtstr. Eppenhauser Str.	1.080	55	mittel	46-79	bis 6	1.+2. OG.
108	Gerichts-/Klosterviertel	1.430	43	mittel-gut	80-99	7-12	1.+2. OG.
109	Haferkamp / Roggenkamp	1.000	40	mittel	46-79	61-140	3.-7. OG.
110	K-E-Osthaus-Str. 79, G-Hauptmann-Str.	700	55	mittel	bis 45	61-140	3.-7. OG.
111	Emst Nord Monschauer Str. / Am Waldesrand	1.195	39	mittel	80-99	7-12	3.-7. OG.
112	Emst Süd-Alt Emst	1.430	39	gut	80-99	7-12	1.+2. OG.
113	Vorhalle	1.035	54	mittel	46-79	bis 6	1.+2. OG.
114	Kuhlerkamp / Geweke	1.625	27	mittel-gut	80-99	bis 6	1.+2. OG.
115	Spielbrink / Quambusch	1.215	50	mittel	46-79	bis 6	1.+2. OG.
116	Spielbrink Hochhaus (Südseite mit Fernblick)	1.000	52	mittel	46-79	61-140	3.-7. OG.
117	B7 Enneper Str. Kölner Str.	970	60	einfach	46-79	13-34	1.+2. OG.
118	Karweg / Dickenbruch / Voerder Str.	1.120	44	mittel	46-79	bis 6	1.+2. OG.
119	Hestert	1.505	35	gut	80-99	bis 6	1.+2. OG.
120	Haspe Kückelhausen	1.395	21	mittel	46-79	7-12	1.+2. OG.
121	Wehringhausen Lange Str.	830	über 70	mittel	80-99	7-12	1.+2. OG.
122	Stadtgartenviertel, oberes Wehringhausen	1.445	36	mittel-gut	80-99	7-12	1.+2. OG.
123	Eilpe Delstern, Selbecke	835	38	mittel	46-79	61-140	3.-7. OG.
124	Holthausen	1.515	31	gut	80-99	7-12	1.+2. OG.
125	Hohenlimburg Wesselbach	1.480	18	mittel-gut	80-99	bis 6	1.+2. OG.
126	Hohenlimburg südl. Bahnhof, Oege	1.275	31	mittel	46-79	bis 6	1.+2. OG.
127	Hohenlimburg Zentrum	1.545	26	mittel	80-99	13-34	1.+2. OG.
128	Hohenl. Elsey Zentrum	1.400	28	mittel	46-79	7-12	1.+2. OG.
129	Henkhausen Elsey-Ost	1.265	34	mittel	80-99	13-34	1.+2. OG.
130	Berchum	2.040	22	gut	80-99	bis 6	1.+2. OG.
131	Garenfeld Oberdorf	1.915	35	mittel-gut	46-79	bis 6	1.+2. OG.
132	Fley	1.790	12	mittel-gut	80-99	7-12	1.+2. OG.
133	Halden	1.970	19	mittel-gut	80-99	7-12	1.+2. OG.
134	Eilper Feld	1.275	46	mittel-gut	46-79	bis 6	1.+2. OG.
135	Innenstadtrand Hagen	1.005	63	mittel	46-79	7-12	1.+2. OG.
136	Altenhagen Friedensstr.	740	56	einfach	bis 45	7-12	3.- 7. OG.
137	obere Boeler Str.	1.140	52	mittel	46-79	bis 6	1.+2. OG.

<b>Einflussgrößen</b>	Alter	Faktor	Alter	Faktor	Alter	Faktor	Alter	Faktor	
<b>Gebäudealter</b>	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	<b>45</b>	<b>1,00</b>	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
<b>Wohnlage</b> (Definition Mietspiegel)	137	keine Interpolation	einfache Wohnlage	0,85
	1.118		einfache-mittlere Lage	0,92
			<b>mittlere Wohnlage</b>	<b>1,00</b>
			mittlere-gute Lage	1,09
	237		gute Wohnlage	1,20
<b>Wohnfläche</b> (laut Aufteilungsplan)	130	keine Interpolation	- 45 m <sup>2</sup>	0,85
	721		<b>46-79 m<sup>2</sup></b>	<b>1,00</b>
	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
<b>Anzahl Wohnungen innerhalb des Hauses</b> (je Hauseingang, nicht je Wohnanlage)	580	keine Interpolation	3-6 Wohnungen	1,05
	858		<b>7-12 Wohnungen</b>	<b>1,00</b>
	197		13-34 Wohnungen	0,98
	93		35-60 Wohnungen	0,93
	37		61-134 Wohnungen	0,92
<b>Geschosslage im Haus</b>  Die Zu-+Abschläge für das Dachgeschoss gelten nur für Gebäude ohne Aufzug.	34	keine Interpolation	Souterrain	0,95
	377		EG	0,99
	641		<b>1.+2. OG.</b>	<b>1,00</b>
	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		
<b>Garage oder / + Stellplatz</b>	686	keine Interpolation	ohne Garage / Stellplatz	0,96
	780		<b>Garage / Stellplatz vorhanden</b>	<b>1,00</b>
<b>Vermietungszustand</b>	1223	keine Interpolation	<b>Eigennutzung</b>	<b>1,00</b>
	198		Wohnung vermietet	0,92
<b>Modernisierung</b> (ab Alter über 45 Jahre)	182	keine Interpolation 462 KV keine Angaben	nicht modernisiert	0,75
	257		kleine Modernisierungen	0,90
	220		<b>mittlere Modernisierung</b>	<b>1,00</b>
	93		überwiegend modernisiert	1,20
	20		umfassend modernisiert	1,25
<b>Ausstattung</b>	48	keine Interpolation, 619 KV keine Angaben	einfach	0,95
	493		<b>Mittel</b>	<b>1,00</b>
	185		Gehoben	1,08
	7		Stark gehoben	1,18
<b>Balkon / Terrasse</b>	265	Interpolation nach Nutzbarkeit	<b>Nicht vorhanden</b>	<b>1,00</b>
	1.091		Balkon vorhanden	1,08
	136		Terrasse / Gartennutzung	1,12
<b>Sonstiges</b>	Besonderheiten der Eigentumswohnung			0,90 – 1,10

**Anwendung des Immobilienrichtwertes**

Auswahl der richtigen Zone – Anwendung des Hagener Immobilienrichtwertrechners

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“ und 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 Hagener Immobilienrichtwertrechner eingegeben werden. Ferner ist die IRW-Nr. auch tabellarisch in dem Hagener Immobilienrichtwertrechner unter „Immo ETW 2018 – Zonen“ aufgeführt. Mit Eingabe der IRW-Nr. in den zIRW-Rechner erscheinen dann alle Merkmale des zIRW auf dem rechten Tabellenblatt. Eingaben können nur in den orangenen und weißen Tabellenfelder getätigt werden. Die Funktionen der farblich unterschiedlichen Felder sind in der Legende erläutert.

Anschließend können die Kriterien der zu bewertenden ETW eingegeben werden:

- 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)
- Grad der Modernisierung bei Gebäuden mit Baujahr vor 1970

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

- 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. 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 Grundstücksmerkmalen (boG) z.B. Baumängel oder Bauschäden am Gemeinschafts- und / oder Sondereigentum.

Kriterien der zu bewertende Eigentumswohnung :		zonaler Immobilienrichtwert ETW 2018 :	
Strasse, Haus: Bergstr. 4711		120134	IRW
Aufteilungsplan für Geschosslage		Elfer Feld	Ordnung
Wohnfläche 75,00 qm		1.275,00 €/qm	zonaler Immobilienrichtwert 2017
Wertermittlungsstichtag (Mittels) Baujahr 18.03.1981		01.01.2018	Stichtag (mit Gegen oder Statistik)
Bemerkungen 37,0 Jahre alt		197	Baujahr
Tel. www.boris.nrw.de			
Merkmal-Klasse		Koeffizient 1	Merkmal-Klasse
Gebäudealter	48 Jahre	1,00	48 Jahre
Wohnlage	mittel	1,00	mittel bis gut
Wohnfläche	48 - 79 qm	1,00	48 - 79 qm
Anzahl WZ im Haus	7 - 13 WZ	1,00	bis 6 WZ
Geschosslage	1. und 2. OG	1,00	1. und 2. OG
Garage / Stellplatz	Garage / Stpl. vorhanden	1,00	Garage / Stpl. vorhanden
Vermietungsstatus	Eigennutzung	1,00	Eigennutzung
Wohnungsausstattung	mittel	1,00	mittel
Balkon / Terrasse o.ä.	Balkon	1,08	Balkon
Modernisierung ab 45 J.	mittel	1,00	mittel
Wohnen/Erstkauf	2017	1,203	KP bezogen auf Jahr 2017
Sonstiges		1,00	
Vergleichswert aus Immobilienrichtwert		1.125,26 €	zonaler Immobilienrichtwert (zIRW) x Faktoren
zzgl. Zeitwert Garage oder Stellplatz (geschätzt)		84.294,46 €	Vergleichswert x Wohnfläche
zzgl. Zeitwert Sondereigentum (sofern vorhanden)			
Wert insgesamt:		84.294,46 €	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. abzgl. Bauschäden)			Ermittlung anteiliger Schäden am Gebäude
Bauschäden mangel	Gemeinschaftseigentum	- €	Gesamtschaden am Haus
Bauschäden mangel	Sondereigentum	- €	Mängelsanteil
Sonstiges		- €	
Wert der Eigentumswohnung:		84.294,46 €	
Immobilienrichtwert gilt für:		Immobilienrichtwert gilt nicht für folgende Teilmärkte:	
• Weiterverkauf (ursprünglich als Wohnungseigentumsart angekauft)		• Erneuerter (Neubau bis 3 Jahre Gebäudealter)	
• Weiterverkauf von ehemals umgewandelten Eigentumswohnungen		• Wohnungsbauverträge	
• Preisverhältnisse sind bezogen auf Kaufpreis aus 2015/2016		• erstmalige Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen	
		• Wohnungseigentum in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern	

### 6.1.3 Indexreihen

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. 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		ab 2010	
1990	100,0	2000	126,9	2010	113,5	2010	100,0
1991	103,4	2001	127,5			2011	93,6
1992	110,1	2002	119,2			2012	96,7
1993	117,0	2003	120,8			2013	101,1
1994	122,1	2004	119,8			2014	100,4
1995	126,4	2005	116,5			2015	108,1
1996	124,9	2006	114,2			2016	112,4
1997	127,0	2007	110,8			<b>2017</b>	<b>120,3</b>
1998	131,6	2008	105,2				
1999	128,6	2009	106,7				

### 6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssatzmodell AGVGA.NRW <sup>1</sup>									
2018	Liegenschaftszinssatz	Anzahl Kauffälle	Anz. Vertragsjahre	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)					
				Ø Wohn-/ Nutzfläche	Ø bereinigter Kaufpreis	Ø Nettokaltmiete	Ø Bew.-Kosten	Ø wirtsch. RND	Ø GND
				in m <sup>2</sup>	in €/m <sup>2</sup>	in €/m <sup>2</sup>	in % des Rohertrages	in Jahre	in Jahre
<b>Gebäudeart</b>	getrimmtes Mittel								
<b>Selbstgenutztes Wohnungseigentum nur Weiterverkauf</b>	<b>3,0 %</b> +/- 1,7	232	1	75 +/- 21	1.070 +/- 360	5,20 +/- 0,8	25 % +/- 3	34 +/- 13	80
<b>vermietetes Wohnungseigentum nur Weiterverkauf</b>	<b>3,9 %</b> +/- 2,0	35	1	66 +/- 24	935 +/- 313	5,20 +/- 0,7	25 % +/- 3	33 +/- 14	80

### 6.1.5 Rohertragsfaktoren

Wohnlage	Anzahl	selbstgenutzte Eigentumswohnungen ohne Wohnungserbaurechte		
		Faktor 2017	Std.abw. Einzelwert	Faktor 2016
einfach	33	15,4	+/- 4,4	13,2
<b>mittel</b>	<b>200</b>	<b>16,3</b>	<b>+/- 4,0</b>	<b>15,8</b>
gut	25	20,6	+/- 3,6	20,8
sehr gut	9	21,4	+/- 4,2	21,6

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

## 6.2 Teileigentum

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

Teileigentum: Geldumsatz			
Teileigentum	Vertragsjahr	Anzahl der Verträge	Geldumsatz <sup>1</sup>
gewerbl. Einheiten in Form von Büro, Laden, Lager usw.	2013 <sup>2</sup>	31	2.341.130 €
	2014	12	774.000 €
	2015	9	379.100 €
	2016	17	1.312.000 €
	<b>2017</b>	<b>13</b>	<b>2.370.650 €</b>
Garagen Tiefgaragenstellplätze Stellplätze	2014	14	90.150 €
	2015	16	153.250 €
	2016	39	220.250 €
	2016	39	220.250 €
	<b>2017</b>	<b>12</b>	<b>79.900 €</b>

Neubau Ersterwerb	offener Stellplatz	3.000 €	–	5.000 €	i.M. rd.	<b>4.000 €</b>
	Einzelgarage	6.000 €	–	12.000 €	i.M. rd.	<b>9.500 €</b>
	Tiefgaragenstellplatz	11.000 €	–	17.000 €	i.M. rd.	<b>13.000 €</b>

ältere Garage / Stellplatz	ortsübliche				Wert Garage
	Jahresrohmiere x 8 bis 11-fache		=	oder Stellplatz	
	z.B. Garage:	45 x 12 Monate x 10-fache	=	<b>rd. 5.400 €</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 Neubauvorhaben entnommen.

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

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

<sup>1</sup> ohne Zwangsversteigerungen

<sup>2</sup> Büroetagen, Arztpraxen

## 7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

### 7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

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

Nutzung	Vertragsjahr	Anzahl	Erbbauzins	zBRW	Laufzeit
Einfamilienhaus	2007	6	7,00 €/m <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 €/m <sup>2</sup>	
Kindergarten	2014	1	5,00 €/m <sup>2</sup>	200 €/m <sup>2</sup>	25 Jahre
MFH	2016	1	9,80 €/m <sup>2</sup>	120 €/m <sup>2</sup>	99 Jahre
Krankenhaus	<b>2017</b>	<b>1</b>		<b>210 €/m<sup>2</sup></b>	

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.

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

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

#### **Erbbauzinsen Wohngrundstücke bei Neubegründung**

**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.

## 7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

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

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

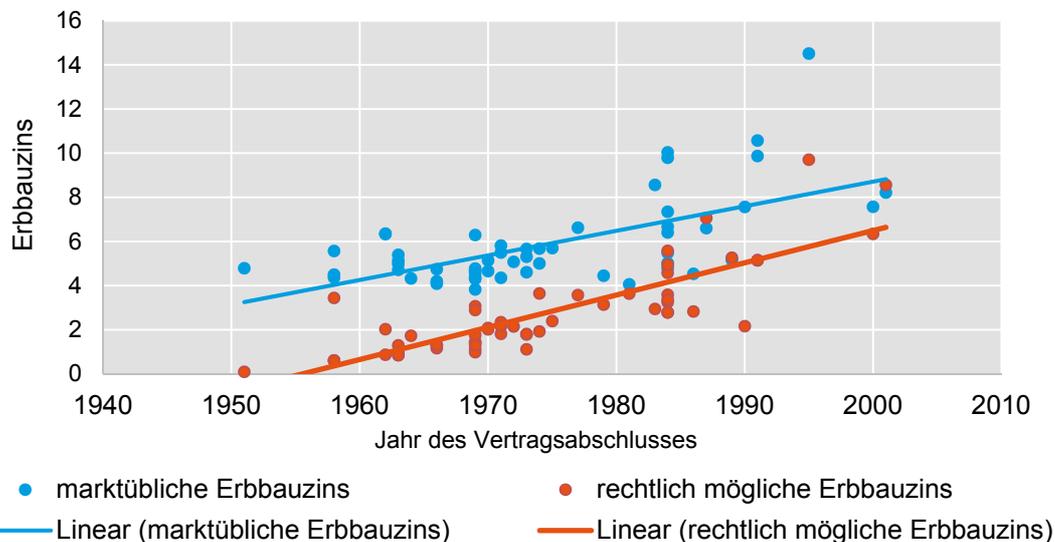
Der finanzmathematische Wert des Erbbaurechts ergibt sich aus der Summe von:

- **Gebäudezeitwert** [€] (GZW) auf der Grundlage der SW-RL (siehe Modellbeschreibung) und Wert der Außenanlagen
- **Bodenwertanteil** (BWA) bzw. der Bodenwertvorteil [€] aufgrund ersparter Erbbauzinsen ergibt sich aus der auf die Restlaufzeit kapitalisierten Bodenwertdifferenz  
(Bodenwertdifferenz [€] = rechtlich möglicher Erbbauzins [€] – angemessener Erbbauzins [€])

Der **rechtlich mögliche Erbbauzins** [€/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.

**Vergleich: marktüblicher und rechtlich möglicher Erbbauzins**



### **Modellbeschreibung Erbbaurecht – Sachwertobjekte (Reihenhäuser, Doppelhaushälften)**

- Finanzmathematisches Modell der WertR 2006, Anlage 12
- Verwendung des in Hagen ortsüblichen Erbbauzinssatzes von 3,5 %  
(Ermittlung des rechtlich möglichen Erbbauzinses in €/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.

Für die Aktualisierung lagen 2017 folgende Datenmengen (2005 bis 2016) vor:

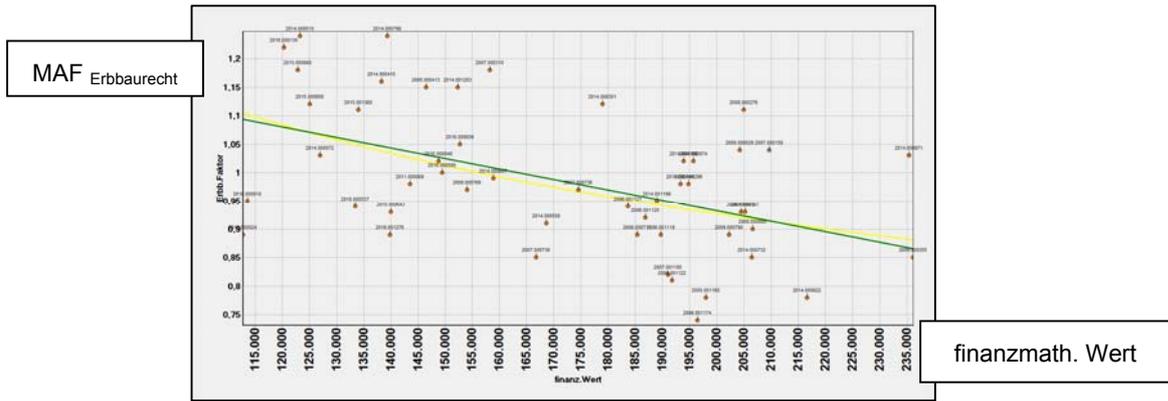
- 10 Reihemittelhäuser, 21 Reihenendhäuser und 19 Doppelhaushälften insg. 50 Kaufpreise
- 24 freistehende Einfamilienhäuser

### **Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte – Doppelhaushälften, Reihenhäuser**

#### **Datenmenge Erbbaurecht – Doppelhaushälfte, Reihenhäuser**

- Anzahl 50 Kauffälle (Vertragsjahre 2005 bis 2016), 26 aus den letzten 3 Jahren
- Baujahr ab 1951 bis 2007, i.M. 1979
- Restlaufzeit Erbbaurecht 39 bis 99 Jahre, i.M. 66 Jahre
- finanzmathematischer Wert 113.000 – 236.000 €, i.M. 171.000 €
- Grundstücksfläche 170 – 720 m<sup>2</sup>, i.M. 370 m<sup>2</sup>
- Mittlere (40) und gute (10) Wohnlage

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



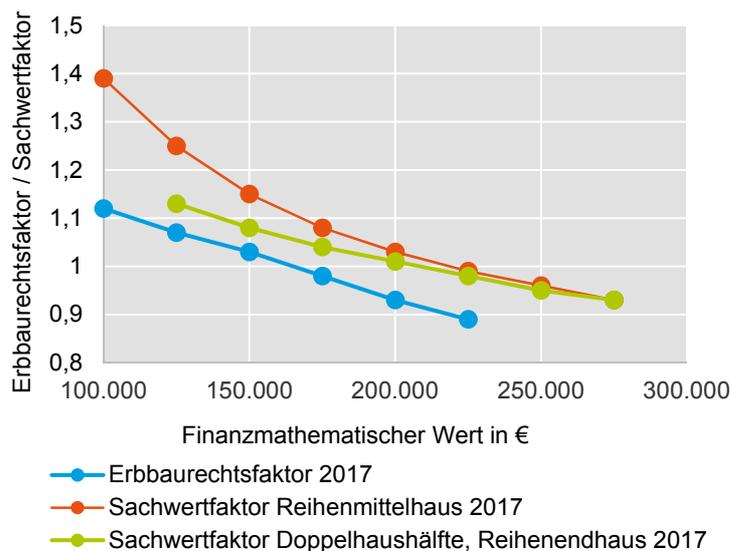
Aus den obigen 50 Marktanpassungsfaktoren aller Erbaurechte wurde in Abhängigkeit des finanzmathematischen Wertes eine lineare Regressionsgleichung ermittelt.

Marktanpassungsfaktor Erbaurecht DHH, RH = 1,303 – 0,00000185 x finanzmathematische Wert

finanzmathematischer Wert (GZW + BWA)	MAF Erbaurecht Stand 2017 50 Kauffälle
100.000	1,12
125.000	1,07
150.000	1,03
175.000	0,98
200.000	0,93
225.000	0,89
250.000	
275.000	

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

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

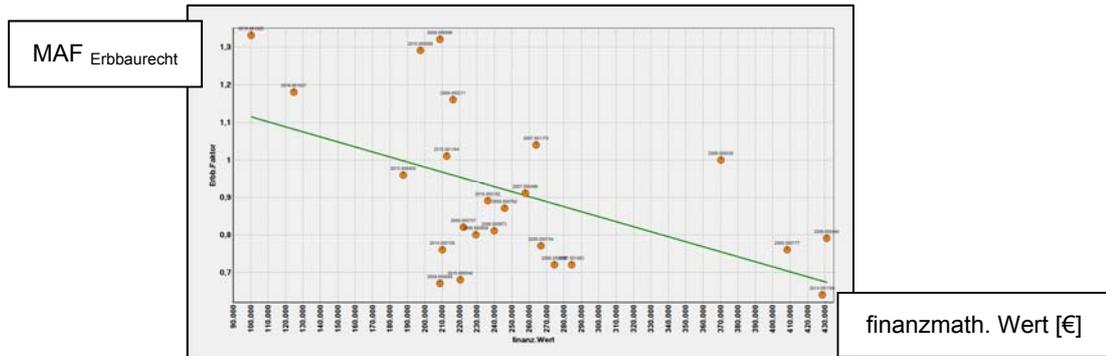


Die MAF Erbaurecht DHH RH (blau) liegen unterhalb der Sachwertfaktoren im Normaleigentum. Die Marktanpassungsfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser (17), EFH mit Einlieger (2) und Zweifamilienhäuser (5) wurden 2017 aktualisiert. Die MAF wurden für 2018 unverändert übernommen.

**Datenmenge Erbbaurecht – Ein- und Zweifamilienhäuser**

- Anzahl 24 Kauffälle (Vertragsjahre 2005 bis 2016), davon 9 aus den letzten 3 Jahren
- Baujahr ab 1959 bis 1993, i.M. 1973
- Restlaufzeit Erbbaurecht 35 bis 82 Jahre, i.M. 60 Jahre
- finanzmathematischer Wert 100.000 – 430.000 €, i.M. 250.000 €
- Grundstücksfläche 320 – 1.020 m<sup>2</sup>, i.M. 675 m<sup>2</sup>

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



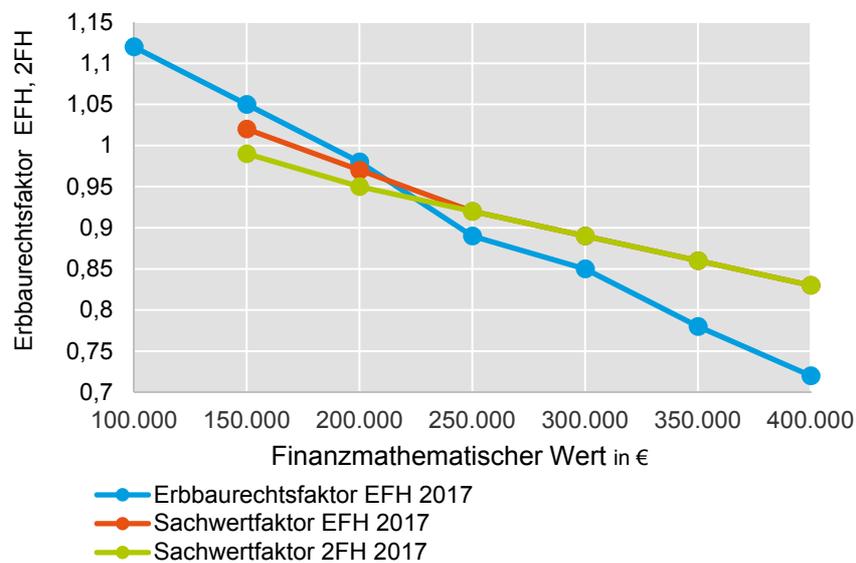
Aus den obigen 24 Marktanpassungsfaktoren aller Erbbaurechte wurde in Abhängigkeit des finanzmathematischen Wertes eine lineare Regressionsgleichung ermittelt.

Marktanpassungsfaktor Erbbaurecht EFH = 1,25 – 0,0000133 x finanzmathematische Wert

Finanzmathematischer Wert (GZW + BWA)	MAF Erbbaurecht Stand 2017 24 Kauffälle
100.000 €	1,12
150.000 €	1,05
200.000 €	0,98
250.000 €	0,89
300.000 €	0,85
350.000 €	0,78
400.000 €	0,72

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

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



Die MAF Erbbaurecht EFH, 2FH (blau) verlaufen in gleicher Weise wie die Sachwertfaktoren im Normaleigentum.

**Bewertungsbeispiel:**

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

- Doppelhaushälfte, Baujahr 1993, Erbbaurecht
- Wertermittlungsstichtag 2017
- Erbbaurecht 1993-2092, Restlaufzeit 75 Jahre,
- Vervielfältiger bei 3,5 % 26,41
- 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 Wertermittlungsstichtag	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 26,41 | = | 36.736 €         |
| ▪ Gebäudezeitwert nach NHK 2010 inkl. Zeitwerte für Nebengebäude und Außenanlagen  | = | <u>190.000 €</u> |
|                                                                                    |   | 226.736 €        |

Marktanpassungsfaktor Erbbaurecht beträgt rd. 0,89

Anpassung des finanzmath. Wertes an die Marktlage 226.736 € x 0,89		201.795 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, z.B. Bauschäden		<u>- 10.000 €</u>
		191.795 €

Verkehrswert	<b>rd.</b>	<b>192.000 €</b>
--------------	------------	------------------

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.

## 7.3 Erbbaurechtsgrundstücke

### 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 2018 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:

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

MAF	= Marktanpassungsfaktor für Erbbaugrundstück
KP	= Kaufpreis
boG	= besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BW <sub>Ferb</sub>	= finanzmathematischer Wert des Bodenwertanteils des Erbbaugrundstückes

### Modellbeschreibung Erbbaugrundstück

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

Marktanpassungsfaktor Erbbaugrundstück mit Ertrags- oder Sachwertobjekt (EFH, MFH)				
Baujahr	jährlich rechtlich möglicher Erbbauzins bzw. aktuell gezahlter Erbbauzins in €/m <sup>2</sup> p.a.			
	1,00	2,00	3,00	4,00
	in €/m <sup>2</sup> p.a.			
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

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

Ein Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks kann sich ergeben, wenn:

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

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

## 8 Modellbeschreibungen

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

- Bodenpreisindexreihe unbebauter Grundstücke (Bauplätze Einfamilienhäuser) .... [Kap. 4.6.5](#)
- Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung des zonalen Bodenrichtwertes ..... [Kap. 4.6.4](#)
- Liegenschaftszinssätze für verschiedene Gebäude- und Nutzungstypen ..... [Kap. 11.1](#)
- Bewirtschaftungskosten für Instandhaltung, Verwaltung und Mietausfallwagnis..... [Kap. 11.2](#)
- Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)..... [Kap. 6.1.2](#)
- Sachwertfaktoren für Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäuser im Normaleigentum ..... [Kap. 5.1.3](#)
- Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte ..... [Kap. 7.2](#)
- Marktanpassungsfaktoren für Erbbaugrundstücke ..... [Kap. 7.3](#)
- Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen..... [Kap. 5.2.2](#)

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

### Modellkonformität beachten !

Bei Verwendung der erforderlichen Daten ist zu beachten, dass sich die abgeleiteten und veröffentlichten Durchschnittswerte auf ein genau definiertes Auswertungsmodell beziehen. Die den erforderlichen Daten zugrunde liegenden Modelle sind jeweils bei den einzelnen Teilmärkten oder im Kapitel 11. beschrieben. Die sonstigen erforderlichen Daten haben danach nur Gültigkeit, wenn der Einzelfall, auf den sie angewendet werden, dem vorgegebenen Auswertungsmodell entspricht. Abweichungen des Einzelfalls vom Modell können Abweichungen von den angegebenen sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten ergeben.

### Änderungen der Bewertungsmodelle zum Vorjahr

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

#### Im Jahr 2017 sind 2 wesentliche Änderungen zu beachten:

- Die Bodenwerte im Stadtgebiet haben seit 2010 eine Preisentwicklung von rd. 10 %. Somit wurden zum 01.01.2017 ca. 70 % aller zBRW (Wohnen) konjunkturrell überprüft (siehe Bodenpreisindexreihe) und in Abhängigkeit der Wohnlage und unter Berücksichtigung der zwischenzeitlichen BRW-Anpassungen zwischen 0 und 10 % angepasst. Die wertrelevanten Daten (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze) wurden jedoch mit dem bisherigen Bodenpreisniveau 2015 / 2016 ermittelt. Eine modellkonforme Bewertung erfordert daher ggf. die Verwendung des alten zBRW zum 01.01.2016. Die Auswirkungen des geänderten Bodenwertes sind sachverständig in dem jeweiligen Bewertungsverfahren zu prüfen.
- Die Änderung der Bewirtschaftungskosten auf der Grundlage der neuen EW-RL (Bund) ist nachfolgend unter Kapitel 11.2 dargestellt. Insbesondere werden zukünftig für die Instandhaltungskosten (Wohnen) altersunabhängig nur noch 11,00 €/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche angesetzt. Die Liegenschaftszinssätze 2017 wurden bisher noch mit den alten Bewirtschaftungskosten bestimmt. Dies hat folgende Auswirkungen:
  - Gutachten in 2017;  
Bei Verwendung der in diesem Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Liegenschaftszinsen modellkonforme Anwendung der alten Bewirtschaftungskosten zum 01.01.2014.
  - Kaufpreisauswertung erfolgt in 2017 bereits mit den neuen Bewirtschaftungskosten nach der EW-RL zum 01.01.2015 fortgeschrieben auf den 01.01.2017

### Herstellungskosten, Alterswertminderung

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

Seit der Einführung der SW-RL (ab dem Vertragsjahr 2013) erfolgt die Alterswertminderung nach einer linearen Abschreibung. Je nach Gebäude- und Nutzungstyp wird eine Gesamtnutzungsdauer (GND) i.d.R. von 80 Jahren zugrunde gelegt. Übliche GND sind je nach Gebäude- und Nutzungstyp in Anl. 3 des AGVGA.NRW Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren veröffentlicht.

### Bestimmung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer modernisierter Gebäude

Das entscheidende Merkmal zur Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ist das Alter und der Grad der im Haus durchgeführten Modernisierungen einschließlich durchgreifender Instandsetzungen (AGVGA.NRW Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren, Anlage 4, Stand 6/2016, [www.boris.nrw.de](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	6 – 10	11 – 15	16 – 25
	in Jahre			
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	4	3	2	1
Modernisierung Fenster und Außentüren	2	2	1	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1
Modernisierung der Bädern	2	1	0	0
Modernisierung des Innenausbau z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	2	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung				1 bis 2

Aus der Punktschme der einzelnen Modernisierungselemente ergibt sich der Modernisierungsgrad.

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

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

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

## 9 Mieten und Pachten

### **Mietspiegel 2017 für frei finanzierte Wohnungen**

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

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

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

### **Mietrichtwertkarte für Geschäftsraummiets 2006**

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

### **Büromieten**

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

Aus den Erfahrungen des Gutachterausschusses und aus Gesprächen mit Mietakteuren am Hagener Büromarkt wird deutlich, dass in der Stadt Hagen z.Zt. ein größeres Mietangebot insbesondere von älteren Büroflächen vorhanden ist, die mit längeren Vermarktungszeiten und Leerständen verbunden sind. Gerade bei älteren, nicht modernisierten Büroflächen in einfachen Lagen ist ein erhöhter Leer-



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

<b>Ausstattung Bürogebäude</b>	Anzahl mit Ausreißer	<b>Min.</b>	<b>Mittelwert</b> in €/m <sup>2</sup>	<b>Max.</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)	24	6,00	<b>8,50</b>	11,00
variable Räume, energetisch gut				

### Mieten für Ladenflächen

Dem Gutachterausschuss stehen rd. 133 Mieten von Ladenflächen aus dem Zeitraum 2010 – 2016 zur Verfügung. Hiervon liegen rd. 60 Ladenmieten innerhalb der 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.

### 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.

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

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

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

### Ladenmieten - Randbereiche Hagener Innenstadt und Nebenzentren

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

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

Die Ladenfläche (Verkaufsfläche) beträgt durchschnittlich rd. 135 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>

### 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	
alte einfache Lagerflächen	1,00 – 2,00 €/m <sup>2</sup>
Kalt- und Warmlager, Distributionslager	3,50 – 4,50 €/m <sup>2</sup>

## 10 Kontakte und Adressen

<b>Geschäftsstelle Hagen:</b>	
	<b>Stadt Hagen - Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster</b>
	Berliner Platz 22 (Rathaus II), 58089 Hagen Fax 02331 / 207 – 2462 <a href="http://www.gutachterausschuss.hagen.de">www.gutachterausschuss.hagen.de</a> 2482 <a href="mailto:gutachterausschuss@stadt-hagen.de">gutachterausschuss@stadt-hagen.de</a>
<b>Geschäftsführer:</b>	Dipl.-Ing. Dirk Weißgerber (Zimmer C.105) Tel. 207 – 2660
<b>Geschäftsstelle:</b>	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

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

<b>Fachinformationen bei der Stadt Hagen:</b>	
<b>Lageplan</b>	<b>Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster – Kundenbüro</b>
<b>Bebauungsplan</b>	Rathaus II, Berliner Platz 22, 58089 Hagen Fax Kundenbüro / 207 – 2482 Herr Hillebrand Tel. 207 – 5693
<b>Bauakten</b>	Herr Skibbe 3820 <a href="mailto:geodaten@stadt-hagen.de">geodaten@stadt-hagen.de</a>
<b>Umlegung</b>	Frau Grimm Tel. 207 – 2708 <a href="mailto:geschaefsstelle.umlegungsausschuss@stadt-hagen.de">geschaefsstelle.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> Frau Scheibe, 2654 <a href="mailto:Anita.Scheibe@stadt-hagen.de">Anita.Scheibe@stadt-hagen.de</a>
<b>Denkmalschutz</b>	Frau Hanemann, 3154 <a href="mailto:Ina.Hanemann@stadt-hagen.de">Ina.Hanemann@stadt-hagen.de</a>
<b>Entwässerungsakte</b>	<b>Wirtschaftsbetrieb Hagen</b>
<b>Grundrisse</b>	Eilper Str. 132-136, 58091 Hagen Fax Vorzimmer / 207 – 5999 Frau Albring, <a href="mailto:Malbring@wbh-hagen.de">Malbring@wbh-hagen.de</a> Tel. 3677 – 133
<b>Altlasten</b>	<b>Umweltamt der Stadt Hagen</b> Rathaus I, Rathausstr. 11, 58095 Hagen Fax Vorzimmer / 207 – 2469 Frau Siegarth, <a href="mailto:Ilka.Siegarth@stadt-hagen.de">Ilka.Siegarth@stadt-hagen.de</a> Tel. 207 – 3920
<b>Erschließungsbeiträge Straßen</b>	<b>Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen</b> Rathaus I, Rathausstr. 11, 58095 Hagen Fax Vorzimmer / 207 – 2460 Herr Reinecke, <a href="mailto:Maximilian.Reinecke@stadt-hagen.de">Maximilian.Reinecke@stadt-hagen.de</a> Tel. 207 – 2967

<b>Sanierungsgebiet, Entwicklungsgebiet</b>	<b>Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen</b> Rathaus I, Rathausstr. 11, 58095 Hagen Fr.Stollberg-Walter, <a href="mailto:Beate.Stollberg-Walter@stadt-hagen.de">Beate.Stollberg-Walter@stadt-hagen.de</a>	Fax Vorzimmer / 207 – 2460 Tel. 207 – 2866
-------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------

**Gerichte:**

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

**Interessante Links und Abkürzungen:**

<b>Stichwort</b>	<b>Beschreibung, Link Internet</b>	
AGVGA.NRW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW	
AfA	Abschreibung für Abnutzung	
Auszug aus dem Liegenschaftskataster	Kundenbüro Amt für Geoinformation und Kataster <a href="https://www.hagen.de/irj/portal/ODALK">https://www.hagen.de/irj/portal/ODALK</a>	
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	Allgem. Gebührenordnung	<a href="https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_text_anzeigen?v_id=10000000000000000446">https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_text_anzeigen?v_id=10000000000000000446</a>
Grundstücke	HEG GWH	Hagener Entwicklungsgesellschaft <a href="http://www.heg-hagen.de">www.heg-hagen.de</a> <a href="http://www.hagen.de/web/de/fachbereiche/fb_gwh/fb_gwh_01/uebersicht.html">www.hagen.de/web/de/fachbereiche/fb_gwh/fb_gwh_01/uebersicht.html</a> (Gebäudewirtschaft Hagen)
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>	
Lageplan	Stadt Hagen	<a href="http://geospatialdata.hagen.de/EXOS/">http://geospatialdata.hagen.de/EXOS/</a>
Link – Sammlung	BORIS NRW	<a href="http://www.boris.nrw.de">www.boris.nrw.de</a> Rubrik Informationen - Links
Luftbilder	Luftbilder 2017	<a href="http://www.geoportal.nrw.de">www.geoportal.nrw.de</a> <a href="http://www.luftbilder.geoportal.ruhr">www.luftbilder.geoportal.ruhr</a>
Mietspiegel 2017	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 <a href="http://www.hagen.de/Stadtplan">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> <a href="http://www.hagen.de/irj/portal/Int-Stadtkanzlei-04">www.hagen.de/irj/portal/Int-Stadtkanzlei-04</a> <a href="http://www.metropoleruhr.de/regionalverband-ruhr">www.metropoleruhr.de/regionalverband-ruhr</a>
Telefonbuch	Stadt Hagen	<a href="http://www.hagen.de/irj/portal/ODTelefonbuch">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 & 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>
Zwangsverst.	Amtsgericht	<a href="http://www.zvg-portal.de">www.zvg-portal.de</a>

## 11 Anlagen

### 11.1 Übersicht Liegenschaftszinssätze

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

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

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

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

Kaufpreis KP	nur Kauffälle ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnissen	
Rohertrag	Ermittlung <b>marktüblicher Wohnungsmieten nach Mietspiegel</b> für frei finanzierte Wohnungen in der Stadt Hagen und bzw. Mietwertübersicht Gewerbe im Grundstücksmarktbericht. Kauffälle mit Sozial-(Kostenmieten) werden zur LZ-Auswertung ausgeschlossen.	
Bewirtschaftungskosten	Ertragswertmodell AGVGA.NRW – Anlage 3 – Stand vom 01.01.2017 verwenden siehe Erläuterungen unter Anlage 2.	
Reinertrag RE	Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten	
Gesamtnutzungsdauer	Ertragswertmodell AGVGA.NRW	GND
	Ein-, Zwei-, Drei- und Mehrfamilienhäuser, MFH mit Mischnutzung	80 Jahre
	Geschäftshäuser, Bürogebäude, Banken	70 Jahre
	Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	60 Jahre
	Betriebs- / Werkstätten, Produktionsgebäude, Lager- / Versandgeb.	50 Jahre
	Verbrauchermärkte, Autohäuser	40 Jahre
wirtschaftl. RND	> 25 Jahre (wohnbaulich genutzte Objekte), normaler Unterhaltungszustand wird unterstellt,	
Modernisierung	wirtschaftl. RND wird über Modernisierungstabelle ermittelt	
Bodenwertansatz	Es wird grundsätzlich von erschließungsbeitragsfreien Bodenwerten und der wirtschaftlich notwendigen Baulandfläche ausgegangen. Eigenständige Bauland- oder Nebenflächen unterliegen nicht der Bodenverzinsung.	
boG	Kauffälle, die wertmäßig größere boG aufweisen (z.B. Nießbrauch, Wohnungsrecht, erhebliche Baumängel und/oder Bauschäden), bleiben unberücksichtigt.	
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 21.06.2016 aus geeigneten Kaufpreisen von allen Gutachterausschüssen auf der gleichen Grundlage abgeleitet.

Liegenschaftszinssatzmodell AGVGA.NRW <sup>1</sup>									
2018	Liegenschaftszinssatz	Anzahl Kauffälle	Anz. Vertragsjahre	Kennzahlen					
				(Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)					
				Ø Wohn-/ Nutzfläche	Ø bereinigter Kaufpreis	Ø Nettokaltmiete	Ø Bew.-Kosten	Ø wirtsch. RND	Ø GND
Gebäudeart	getrimmtes Mittel			in m <sup>2</sup>	in €/m <sup>2</sup>	in €/m <sup>2</sup>	in % des Rohertrages	in Jahre	in Jahre
<b>Selbstgenutztes Wohnungseigentum</b> nur Weiterverkauf	<b>3,0 %</b> +/- 1,7	232	1	75 +/- 21	1.070 +/- 360	5,20 +/- 0,8	25 % +/- 3	34 +/- 13	80
<b>vermietetes Wohnungseigentum</b> nur Weiterverkauf	<b>3,9 %</b> +/- 2,0	35	1	66 +/- 24	935 +/- 313	5,20 +/- 0,7	25 % +/- 3	33 +/- 14	80
<b>Einfamilienhäuser freistehend und EFH mit Einlieger</b>	<b>2,9 %</b> +/- 1,7	122	2	148 +/- 40	1.580 +/- 550	5,90 +/- 0,8	22 % +/- 4	35 +/- 14	80
<b>EFH als Reihen- und Doppelhäuser</b>	<b>2,5 %</b> +/- 1,5	184	2	121 +/- 27	1.595 +/- 400	5,65 +/- 0,9	23 % +/- 4	39 +/- 14	80
<b>Zweifamilienhäuser</b>	<b>3,4 %</b> +/- 1,3	34	2	179 +/- 59	1.320 +/- 469	5,65 +/- 0,6	24 % +/- 6	32 +/- 10	80
<b>Dreifamilienhäuser</b>	<b>2,8 %</b> +/- 1,8	22	2	250 +/- 57	1000 +/- 290	4,65 +/- 0,6	30 % +/- 5	27 +/- 7	80
<b>Mehrfamilienhäuser gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag</b>	<b>5,1 %</b> +/- 1,8	171	2	492 +/- 230	585 +/- 215	4,50 +/- 0,4	33 % +/- 4	26 +/- 6	80
<b>Gemischt genutzte Gebäude</b> gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag	<b>6,9 %</b> +/- 2,5	52	2	635 +/- 346	550 +/- 245	4,85 +/- 0,8	2,9 % +/- 4	28 +/- 6	80
<b>Handel</b> <sup>2,3</sup>	(6,5 %)	2	5						70
<b>Büro</b> <sup>3</sup>	(6,7 %) +/- 2,6	4	3	2.965 +/- 1960	695 +/- 235	6,15 +/- 1,0	21 % +/- 2,3	28 +/- 13,3	80 +/- 8,5
<b>Produzierendes Gewerbe</b>	<b>7,0 %</b> +/- 1,9	23	2	975 (610 - 1510)	455 +/- 134	3,70 +/- 1,0	23 % +/- 3,9	25 +/- 6	60 +/- 2,0

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

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

<sup>2</sup> Einklammerter 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.

Hinweise zur Anwendung dieser Liegenschaftszinssätze	
Nettokaltmieten	Mietspiegel 2017 verwenden
GND	Wohngebäude 80 Jahre GND
	Gemischt und gewerblich genutzte Gebäude 60 – 80 Jahre GND
Bewirtschaftungskosten	zum Stand 01.01.2018, siehe Kapitel 11.2

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

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

Liegenschaftszinssatzmodell in der Stadt Hagen									
2018	Liegenschaftszinssatz	Anzahl Kauffälle	Anz. Vertragsjahre	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)					
				Ø Wohn-/Nutzfläche	Ø bereinigter Kaufpreis	Ø Nettokaltmiete	Ø Bew.-Kosten	Ø wirtsch. RND	Ø GND
				in m <sup>2</sup>	in €/m <sup>2</sup>	in €/m <sup>2</sup>	in % des Rohertrages	in Jahre	in Jahre
<b>Mehrfamilienhaus</b> ohne Gewerbe mittlere / gute Wohnlage <b>4 bis 7 Wohneinheiten</b>	<b>4,8 %</b> +/- 1,6	52	2	352 +/- 118	710 +/- 250	4,60 +/- 0,4	32 % +/- 5	27 +/- 8	80
<b>Mehrfamilienhaus</b> ohne Gewerbe mittlere/ gute Wohnlage <b>ab 8 Wohneinheiten</b>	<b>5,5 %</b> +/- 1,6	26	2	664 +/- 383	590 +/- 195	4,55 +/- 0,3	33 % +/- 4	27 +/- 6	80
<b>Mehrfamilienhaus</b> ohne Gewerbe <b>einfache Wohnlage</b>	<b>5,5 %</b> +/- 1,8	59	2	532 +/- 177	535 +/- 158	4,40 +/- 0,3	35 % +/- 4	25 +/- 5	80
<b>Büro- und Geschäftsgebäude Hagener Innenstadt</b> geringe Wohnnutzung	<b>6,1 %</b> +/- 1,5	12	2	2.190 (790 - 4700)	1.135 +/- 470	8,25 +/- 2,4	20 % +/- 4	34 +/- 12	80
<b>Gemischt genutzte Gebäude</b> gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag, sonstige Lagen	<b>7,2 %</b> +/- 2,4	53	2	645 +/- 365	535 +/- 180	4,85 +/- 0,8	29 % +/- 4	28 +/- 6	80

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

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

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

Rohertrag	fiktive Mieten nach Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen in der Stadt Hagen unter Berücksichtigung von Gebäudetyp, Baujahr, Wohnlage und Wohnfläche										
	<p><b>Zuschläge zur Nettokaltmiete je Gebäudetyp:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ 15 % für Einfamilienhäuser,</li> <li>+ 10 % für Zweifam.häuser und Einfam.häuser mit Einlieger,</li> <li>+ 5 % für Doppelhaushälften, Reihenmittel- und endhäuser.</li> </ul> <p><b>Abschläge aufgrund von Übergrößen der Wohnfläche:</b></p> <p>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:</p>										
	<table> <tr> <td>Reihenmittelhaus</td> <td>110 m<sup>2</sup> Wohnfläche</td> </tr> <tr> <td>Reihenendhaus Doppelhaushälfte</td> <td>120 m<sup>2</sup> Wohnfläche</td> </tr> <tr> <td>Einfamilienhaus</td> <td>150 m<sup>2</sup> Wohnfläche</td> </tr> <tr> <td>Zweifamilienhaus</td> <td>180 m<sup>2</sup> Wohnfläche</td> </tr> <tr> <td>Einfam.haus mit Einliegerwhg.</td> <td>190 m<sup>2</sup> Wohnfläche</td> </tr> </table>	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
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	Ertragswertmodell AGVGA.NRW – Anlage 3										
Reinertrag RE	Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten										
Gesamtnutzungsdauer wirtschaftl. RND	i.d.R. 80 Jahre (massive Wohngebäude) ist > 25 Jahre (wohnbaulich genutzte Objekte), normaler Unterhaltungszustand wird unterstellt										
Modernisierung	bleibt unberücksichtigt										
Bodenwertansatz	Es wird grundsätzlich von erschließungsbeitragsfreien Bodenwerten der wirtschaftlich notwendigen Baulandfläche ausgegangen. Eigenständige Bauland- oder Nebenflächen unterliegen nicht der Bodenverzinsung.										
boG	Kauffälle, die wertmäßig größere boG aufweisen (z.B. Nießbrauch, Wohnungsrecht, erhebliche Baumängel und/oder Bauschäden), bleiben unberücksichtigt.										

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

## 11.2 Übersicht Bewirtschaftungskosten (Stand 01.01.2018)

Die Bewirtschaftungskosten (BWK) setzen sich aus der Summe der Verwaltungskosten, der Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis zusammen und sind der Anlage 3 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA.NRW entnommen.

Zur Verkehrswertermittlung und zur Auswertung der Kauffälle für die Kaufpreissammlung können diese BWK als Orientierungswerte verwendet werden und sind somit Bestandteil des Ertragswertmodells. Mit der Ertragswertrichtlinie des Bundes (EW-RL Bund) vom 03.12.2015 wurden die Bewirtschaftungskosten (insbesondere die Instandhaltungskosten - baujahresunabhängig auf 11,00 €/m<sup>2</sup>) in der Anlage 3 verändert und zum Stand 01.01.2015 veröffentlicht. Diese Ansätze wurden in NRW im „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ von der AG „Ertragswertmodell“ der AGVGA.NRW im Juni 2016 übernommen. Die auf den 01.01.2018 fortgeschriebenen Ansätze der AGVGA.NRW werden nachfolgend aufgeführt. Sie werden jährlich fortgeschrieben. Diese werden für die Kaufpreisauswertung ab dem Geschäftsjahr 2018 verwendet.

Für die Gutachtenerstellung in 2017 sind modellkonform noch die bisherigen Bewirtschaftungskosten zum 01.01.2014 zu verwenden. Für Bewertungen und Gutachten ab 2018 sind die nachfolgenden Bewirtschaftungskosten (BWK) zu verwenden.

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

Die Änderungen und die Anwendung der Bewirtschaftungskosten wurden den Sachverständigen des Finanzamtes Hagen in der Bodenrichtwertsitzung vom 17.02.2018 erläutert und von ihnen anerkannt.

<b>Wohnobjekte</b>				
<b>Verwaltungskosten</b>				
in €				
<b>Beschreibung</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
Je Wohneinheit brw. Mietwohnung	280	281	283	288
Je Eigentumswohnung	335	336	339	344
Garage / Einstellplatz	37	37	37	38
<b>Instandhaltungskosten</b>				
in €/m <sup>2</sup>				
<b>Beschreibung</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
Wohnfläche	11,0	11,0	11,1	11,3
Garage	65,0	65,2	65,7	66,8
Carport	40,0	40,1	40,4	41,1
Stellplatz	25,0	25,1	25,3	25,7
<b>Mietausfallwagnis</b>				
<b>Beschreibung</b>				
Wohnen	2 % vom Jahresrohertrag			
Wohnen / Gewerbe – gemischter Nutzung	2 – 4 % vom Jahresrohertrag			

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

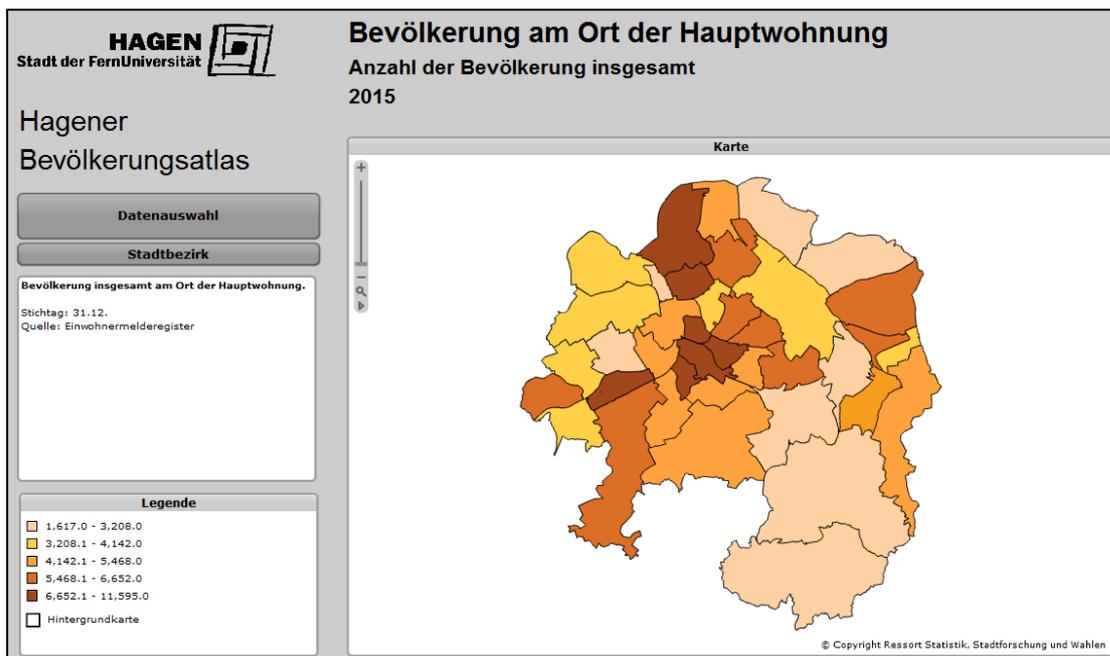
<b>Gebäudetyp</b>	<b>Instandhaltungskosten p.a. je m<sup>2</sup> Nutzfläche</b>
Büro, Praxen, Läden	11,20 € / m <sup>2</sup> Nutzfläche (100 % Wohnen)
SB-Verbrauchermärkte	5,60 € / m <sup>2</sup> Nutzfläche ( 50 % Wohnen)
Lager, Gewerbe, Industrie	3,40 € / m <sup>2</sup> Nutzfläche ( 30 % Wohnen)

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

## 11.3 Sozioökonomische Daten

Sozioökonomische Daten				
Kennzahlen	Stadt Hagen <sup>1</sup>		Ruhrgebiet (Quelle RVR)	
Einwohner	(11/2017)	195.208	(31.12.16)	5.118.681
Bevölkerungsentwicklung	(2017 zu 2016)	+1,0 %	(2015 zu 2016)	+0,2 %
Einwohnerdichte		1.218 Einwohner/ km <sup>2</sup>		1.154 Einwohner/ km <sup>2</sup>
Katasterfläche in km <sup>2</sup>		160,3 km <sup>2</sup>		4.436 km <sup>2</sup>
Arbeitslosenquote	(11/2017)	9,6 %	(7/2017)	10,4 %
	(11/2016)	10,8 %		
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>		

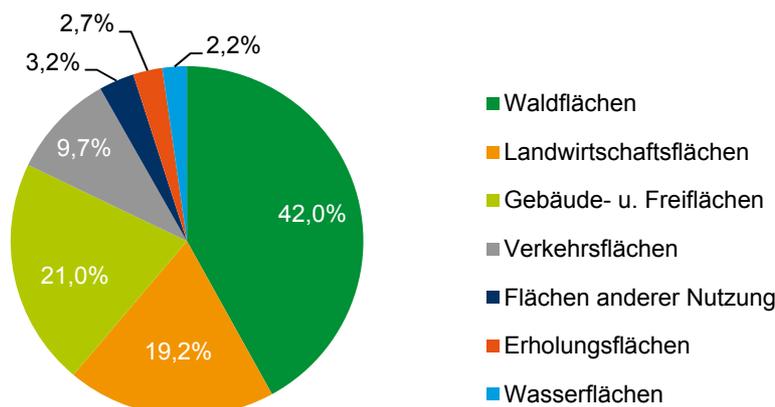
Weitere Daten und Fakten, das Statistische Jahrbuch, aktuellen Monatszahlen sowie der Hagener Bevölkerungsatlas werden vom Ressort Statistik, Stadtforschung und Wahlen der Stadt Hagen veröffentlicht (<https://www.hagen.de/irj/portal/FB-Stadtkanzlei-0402>). Diese Informationen sind als gebührenfreier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



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

<sup>1</sup> Quelle: Stadt Hagen, Stadtkanzlei – Ressort Statistik, Stadtforschung und Wahlen

### Flächenanteile der Nutzungen im Stadtgebiet



### Nebenkosten beim Immobilienerwerb

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

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

Neben den genannten Nebenkosten sind folgende grundstücksbedingte Lasten zu berücksichtigen:

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

### Regionale Vergleiche

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

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

### Überregionale Vergleiche

(z.B. zur Bevölkerungsentwicklung)

[www.metropoleruhr.de/regionalverband-ruhr](http://www.metropoleruhr.de/regionalverband-ruhr)

## 11.4 Auszug 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 2017 für frei finanzierte Wohnungen  
→ erhältlich unter <http://www.gutachterausschuss.hagen.de/>

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

- schriftliche Auskunft, Druckschriften und Kartenprodukte der Geschäftsstelle nach Zeitaufwand je angefangenen Arbeitshalbstunde (Ingenieurleistung) 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.

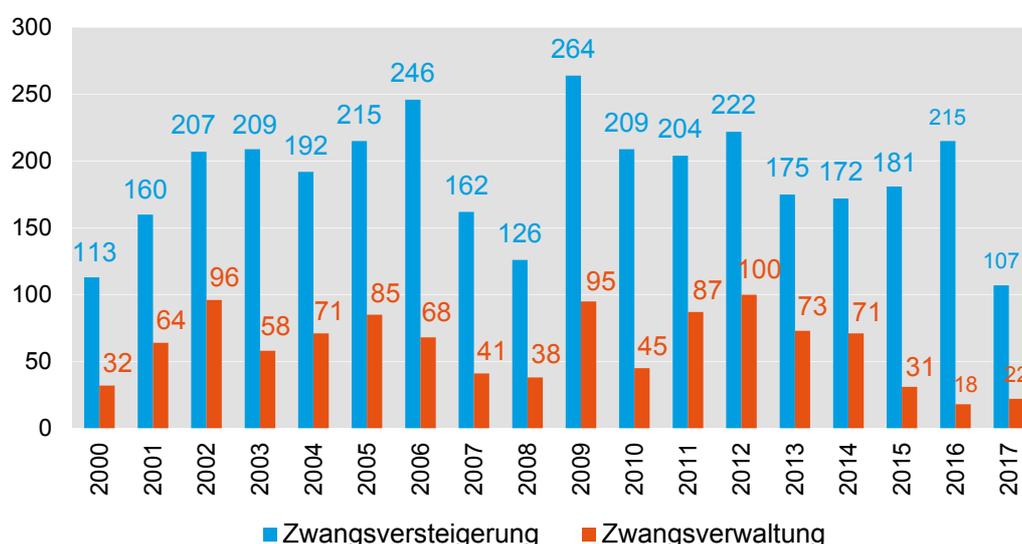
## 11.5 Zwangsversteigerungen in Hagen

Im Vertragsjahr 2017 wechselten in der Stadt Hagen 25 Objekte mit einem Gesamtumsatz von rd. 2,0 Mio. € (rd. 0,7 % des Gesamtgeldumsatzes) per Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren den Eigentümer. Darin waren 2 Zuschläge im Wert von 0,1 Mio.€ erhalten, die sich auf ein Erbbau-recht bezogen. Von der Anzahl der Zuschläge waren 19 Erwerber aus Hagen.

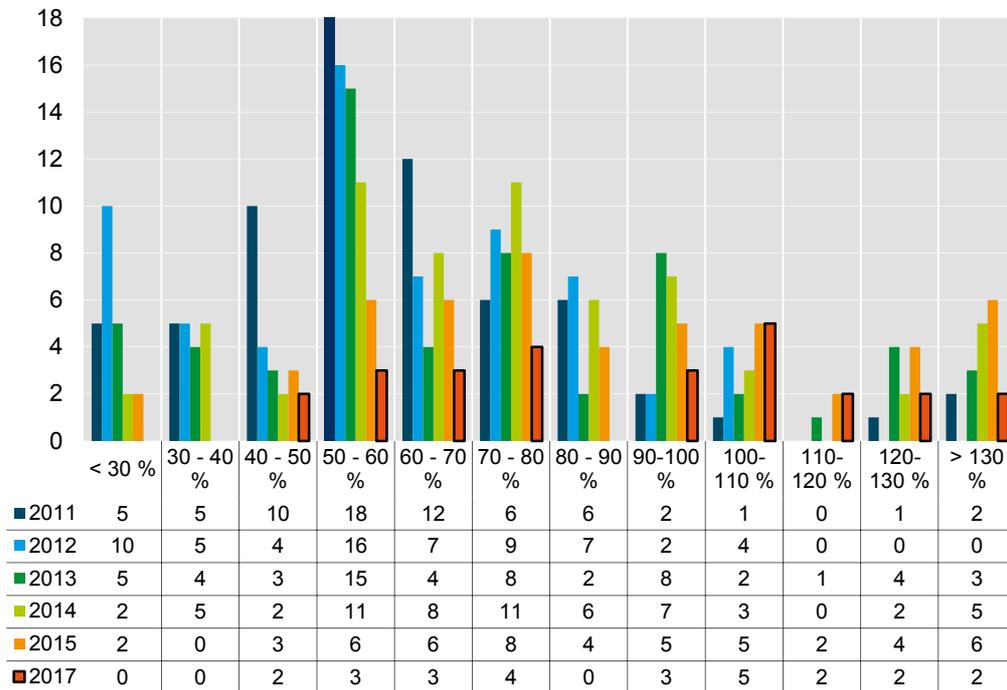
Die Versteigerungsobjekte lagen überwiegend in folgenden Gemarkung: Eckesey (8), Hagen (4), Westerbauer (4), Hohenlimburg (3) und Sonstige Gemarkungen (6).

Jahr	Unbebaute Grundstücke		Bebaute Grundstücke		Wohnungs- und Teileigentum	
	Anzahl	in Mio. €	Anzahl	in Mio. €	Anzahl	in Mio. €
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	0,01	22	5,6	12	0,5
2006	1	0,04	21	3,2	12	0,5
2007	3	0,03	17	2,8	15	0,5
2008	2	0,16	18	2,0	25	0,9
2009	3	0,06	15	1,7	14	0,6
2010	5	0,03	30	5,1	27	1,1
2011	1	5,1	34	4,9	42	1,5
2012	0	0	25	3,1	29	1,1
2013	2	0,16	22	3,6	41	1,09
2014	4	0,41	21	2,8	39	0,98
2015	2	0,16	16	3,9	33	1,12
2016	3	0,11	13	2,1	20	0,82
<b>2017</b>	<b>3</b>	<b>0,12</b>	<b>9</b>	<b>1,2</b>	<b>11</b>	<b>0,50</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. bei rd. 100.000 € Verkehrswert (Zuschlag Min. 3.800 €, Mittel 76.000 € und Max. 473.000 €).



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



Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Hagen

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

