

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Hagen

Erforderliche Daten

für die Wertermittlung (Teil II)

Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe von Auswertungsergebnissen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte ist nur mit Genehmigung des Herausgebers und mit Quellenangabe gestattet.

Teil II Erforderliche Daten für die Wertermittlung

1.	Bodenpreisindexreihe für Bauplätze (indiv.- und Geschößwhg.bau).....	2
2.	Liegenschaftszinssätze	3
3.	Durchschnittliche Marktpreise für Eigentumswohnungen 2000	5
4.	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	
4.1	Gebäudewertfaktoren für Sachwertobjekte.....	8
4.2	Rohertragsfaktoren für Ertragswertobjekte.....	10
4.3	Bewirtschaftungskosten.....	11
5.	Mieten	
5.1	Mietpreisspiegel 2000 für nicht öffentlich geförderte Wohnungen.....	12
5.2	Mietpreisspiegel für Geschäftsraummieten 2001.....	14

Abbildungen

Abb. 1	Bodenpreisindexreihe für Bauplätze (individueller - und Geschosswohnungsbau).....	2
Abb. 2	Entwicklung der Liegenschaftszinssätze seit 1991.....	4
Abb. 3.1	Durchschnittliche Marktpreise für Eigentumswohnungen 2000.....	5
Abb. 3.2	Kaufpreisentwicklung von Eigentumswohnungen in mittleren Wohnlagen.....	6
Abb. 3.3	Kaufpreisentwicklung von Eigentumswohnungen in guten Wohnlagen.....	6
Abb. 3.4	Durchschnittliche Wertentwicklung von Eigentumswohnungen in mittleren Wohnlagen.....	7
Abb. 3.4	Durchschnittliche Wertentwicklung von Eigentumswohnungen in guten Wohnlagen.....	7
Abb. 5.1	Wohnungsbestand und Einwohnerentwicklung in der Stadt Hagen.....	13
Abb. 5.2	Anzeigenentwicklung von Mietgesuchen und - angeboten 1991 - 2000.....	13
Abb. 5.3	Gewerbemieten.....	15

Tabellen

Tab. 2	Liegenschaftszinssätze.....	4
Tab. 4.1	Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke (Sachwertobjekte).....	9
Tab. 4.2	Rohertragsfaktoren für Ertragswertobjekte.....	10
Tab. 5	Gewerbemieten.....	14

Anlage

Anlage 1	Verfahren zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen mit Hilfe von Hypothesentests	
----------	---	--

Erforderliche Daten für die Wertermittlung

Nach § 193 (3) BauGB vom 27.08.1997 in Verbindung mit § 8 und § 12 GAVO NW vom 07.03.1990 sind aus der Kaufpreissammlung die für die Wertermittlung erforderlichen Daten unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

Hierzu gehören insbesondere:

- Indexreihen
- Umrechnungskoeffizienten
- Liegenschaftszinssätze
- Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

Am 22.02.2001 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen die nachfolgenden für die Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet und einstimmig beschlossen:

- **Bodenpreisindexreihe**
- **Liegenschaftszinssätze**
- **Durchschnittliche Marktpreise DM/m² Wohnfläche für Eigentumswohnungen**
- **Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke**
Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften
Mehrfamilienhäuser

Bodenpreisindex

1. Bodenpreisindexreihe für Bauplätze (individueller - und Geschosßwohnungsbau)

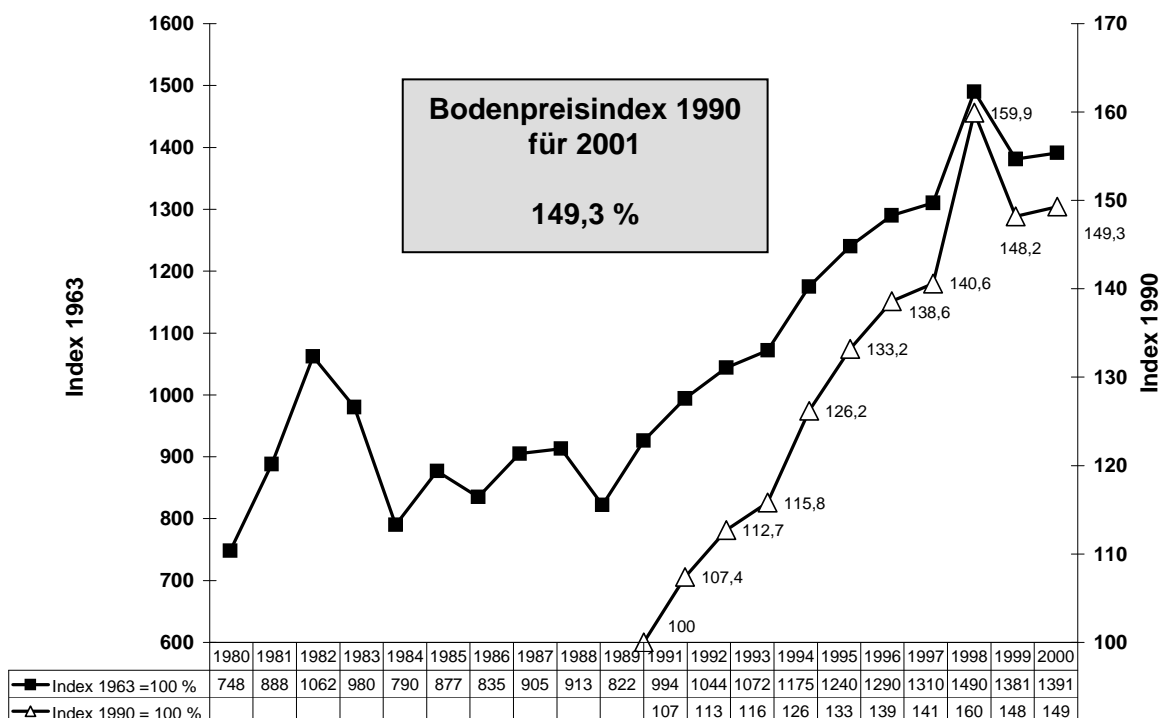
Das Verfahren zur Ableitung des Bodenpreisindex bezogen auf das Basisjahr 1963 wurde mit der Einführung des neuen Bezugsjahres 1990 geändert.

Die Indexwerte werden berechnet, indem das Verhältnis des einzelnen Kaufalles zu seinem zugehörigen Bodenrichtwert 1990 und den zugehörigen Bodenrichtwerten des Vorjahres ausgewertet wurden.

Nach der Auswertung der Kaufpreissammlung sind die Preise für Bauplätze des individuellen Wohnungsbaus 2000 gegenüber 1990 um rd. 49 % gestiegen und gegenüber dem Vorjahr 1999 um rd. 1 % gestiegen.

Kauffälle aus der Innenstadt, aus Entwicklungsgebieten und aus Neubaugebieten, für die noch kein entsprechender Bodenrichtwert vorhanden ist, blieben für den Bodenpreisindex unberücksichtigt.

Bodenpreisindexreihe für Bauplätze (individueller - und Geschosßwohnungsbau)



Quelle : Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Q
Abb. 1

2. Liegenschaftszinssätze

Um eine marktgerechte Wertermittlung sicherzustellen, wurden ab 1991 erstmalig Liegenschaftszinssätze aus geeigneten Kauffällen abgeleitet. Die gesetzliche Grundlage bildet dabei der § 193 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 1 GAVO NW. Die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen regelt § 11 Abs. 2 WertV. Demzufolge ist das für die Ermittlung notwendige Datenmaterial aus Kaufverträgen bebauter Grundstücke der Kaufpreissammlung aus den Berichtsjahren 1999 / 2000 entnommen worden.

In Hagen ist der Anteil an vermieteten Ein- und Zweifamilienhäusern aufgrund der strukturellen Gegebenheiten relativ gering. Diese Sachwertobjekte werden idR. durch den Eigentümer selbst genutzt. Es liegen daher zu wenig vermietete Objekte vor, um über den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser gesicherte Angaben über einen Liegenschaftszins machen zu können.


Das vorliegende Datenmaterial wurde nach folgenden Kriterien aufbereitet:

- Ausschluss von Kauffällen, bei denen keine Mietangaben der Eigentümer vorlagen,
- Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen wurden nicht verwendet,
- Restnutzungsdauer mindestens 30 Jahre.

Nach dem von Möckel entwickelten Iterationsverfahren (Rechnung des umgekehrten Ertragswertverfahrens, Vermessungswesen und Raumordnung 1975, S. 129 ff.) wurde für jedes Ertragswertobjekt nach folgender Formel ein Liegenschaftszins ermittelt.

Liegenschaftszins p in % = $\left(\left(\frac{RE}{KP} \right) - (q - 1) / (q^n - 1) \right) \times G / KP \times 100$

RE = Reinertrag	n = Restnutzungsdauer
KP = Kaufpreis	G = Gebäudeanteil vom Kaufpreis
q = 1 + p	


Aus fallenden Kaufpreisen resultieren höhere Liegenschaftszinsen (z.B. bei stagnierenden Mieten)

In den Gruppen der einzelnen Gebäudetypen erfolgte nach Kappung der Ausreißer (2,5-fache Standardabweichung des Mittels) eine arithmetische Mittelbildung. Die nachfolgenden Zinssätze gelten für typische Grundstücke bei Heranziehung der üblicherweise anzusetzenden Bodenwerte, Bewirtschaftungskosten und der Restnutzungsdauer. Abweichungen können sich aufgrund von Art und Zustand der baulichen Anlagen sowie Besonderheiten hinsichtlich der Lage auf dem Grundstücksmarkt ergeben.

Das Verfahren zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen mit Hilfe von Hypothesentests wird in der Ausarbeitung des RegVermRef Markus Rembold in Anlage 1 des Teils II zum Grundstücksmarktbericht beschrieben.

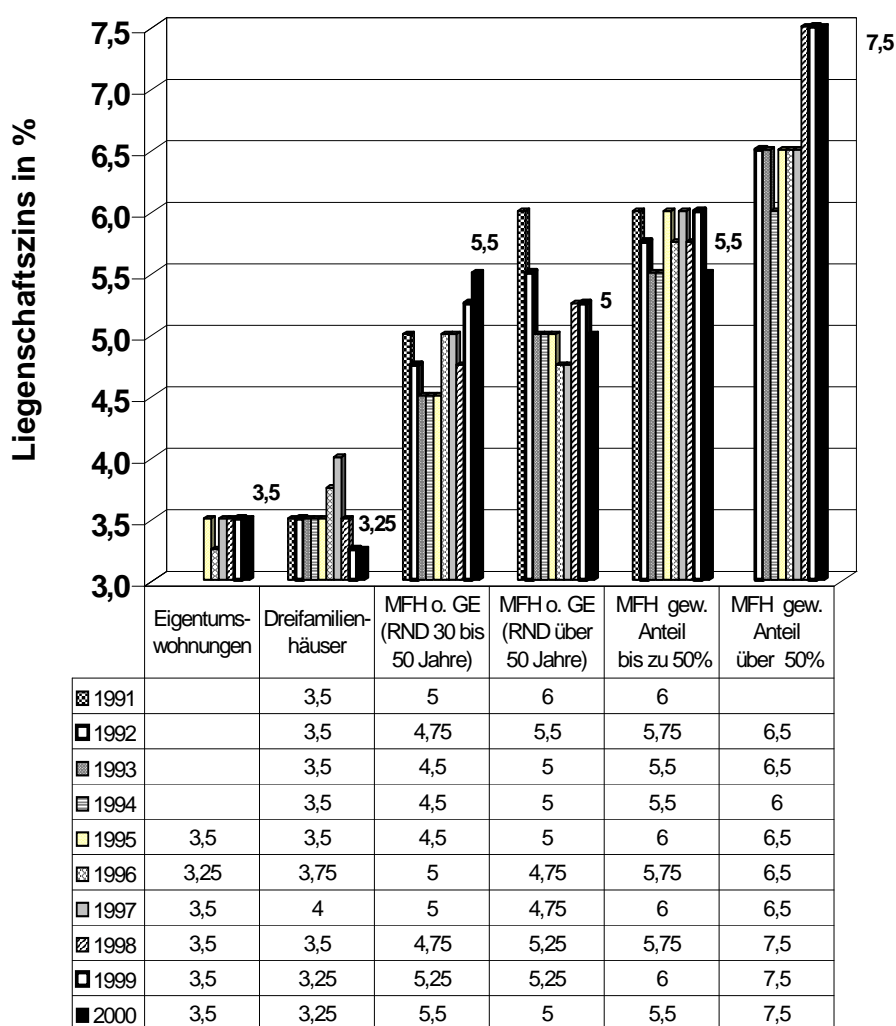
Gebäudetyp	Liegenschaftszinssatz in %		
Eigentumswohnungen	keine geeigneten Fälle	(3,50 %)	
Ein- und Zweifamilienhäuser	Keine Angaben, zu wenig vermietete Sachwertobjekte		
Dreifamilienhäuser	21 Fälle	3,25 %	+/- 0,11 %
Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbe • Restnutzungsdauer 30 - 50 Jahre • Restnutzungsdauer über 50 Jahre	50 Fälle 8 Fälle	5,50 % (5,00) %	+/- 0,09 % +/- 0,17 %
Mehrfamilienhäuser gewerblicher Anteil bis zu 50 %	11 Fälle	(5,50) %	+/- 0,11 %
Geschäftshäuser gewerblichen Anteil über 50 %	6 Fälle	(7,50 %)	+/- 0,51 %

*() = statistisch nicht gesichert

Quelle : Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Tab. 2

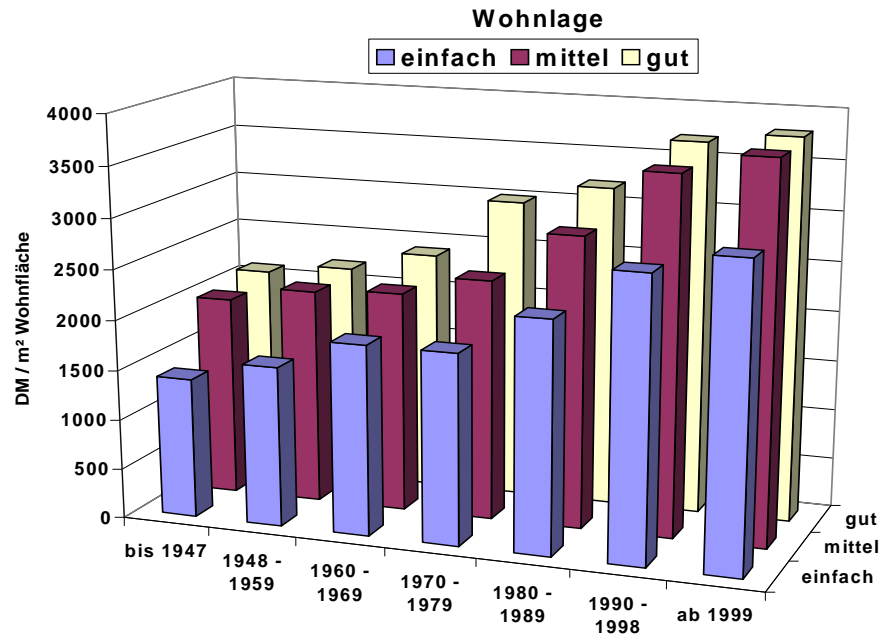
Entwicklung der Liegenschaftszinssätze seit 1991



Quelle : Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Abb. 2

3. Durchschnittliche Marktpreise für Eigentumswohnungen 2000



Bauzeitraum							Wohnlage
bis 1947	1948 - 1959	1960 - 1969	1970 - 1979	1980 - 1989	1990 - 1998	Neubau ab 1999	
(2.100)	(2.200)	(2.400)	3.000	3.200	3.700	3.800	gut
2.000	2.150	2.200	2.400	2.900	3.550	3.750	mittel
1.400	(1.600)	(1.900)	(1.900)	(2.300)	(2.800)	(3000)	einfach

Quelle : Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

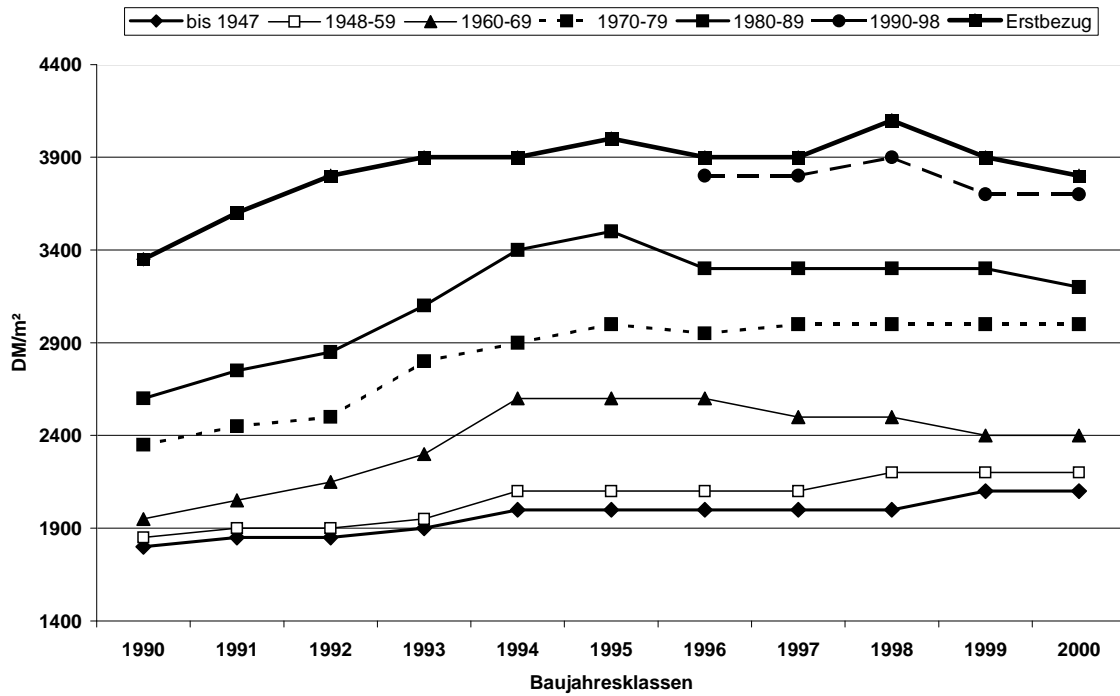
Abb. 3.1

(1.700) = statistisch nicht gesicherter Wert (es lagen nicht genügend Kaufverträge vor)

Anmerkungen:

- die Marktpreise gelten für Wohnungen mit einem guten bis normalen Unterhaltungszustand,
- durchschnittliche Wohnungsgrößen zwischen 45 – 110 m² Wohnfläche
- die Anzahl der Wohneinheiten liegt durchschnittlich bei 4 – 20 Wohneinheiten pro Haus
- bei Gebäuden ab 1960 wird ein Bad und eine Zentralheizung vorausgesetzt,
- Garagen oder Stellplätze sind in den Marktpreisen nicht enthalten,
- der Marktpreis beinhaltet den jeweiligen Bodenwertanteil,
- altengerechte Eigentumswohnungen wurden aufgrund höherer baulicher Aufwendungen ausgeschlossen
- für durchgreifend modernisierte Wohnungen in villenähnlichen Vorkriegsbauten (vor 1948) mit wenigen Wohneinheiten in guten Wohnlagen, werden Preise erzielt, die deutlich über den hier angegebenen Marktpreisen liegen. Diese Preise werden stark von dem jeweiligen Grad der Modernisierung beeinflusst.

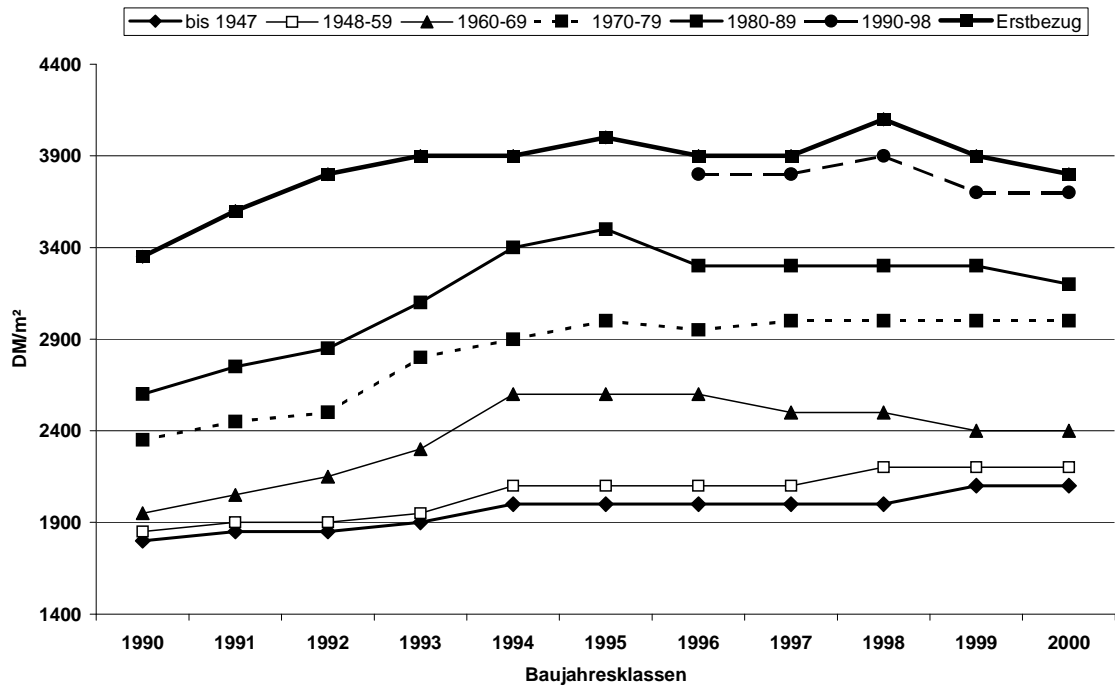
Kaufpreisentwicklung von Eigentumswohnungen in mittleren Wohnlagen



Quelle : Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Abb. 3.2

Kaufpreisentwicklung von Eigentumswohnungen in guten Wohnlagen



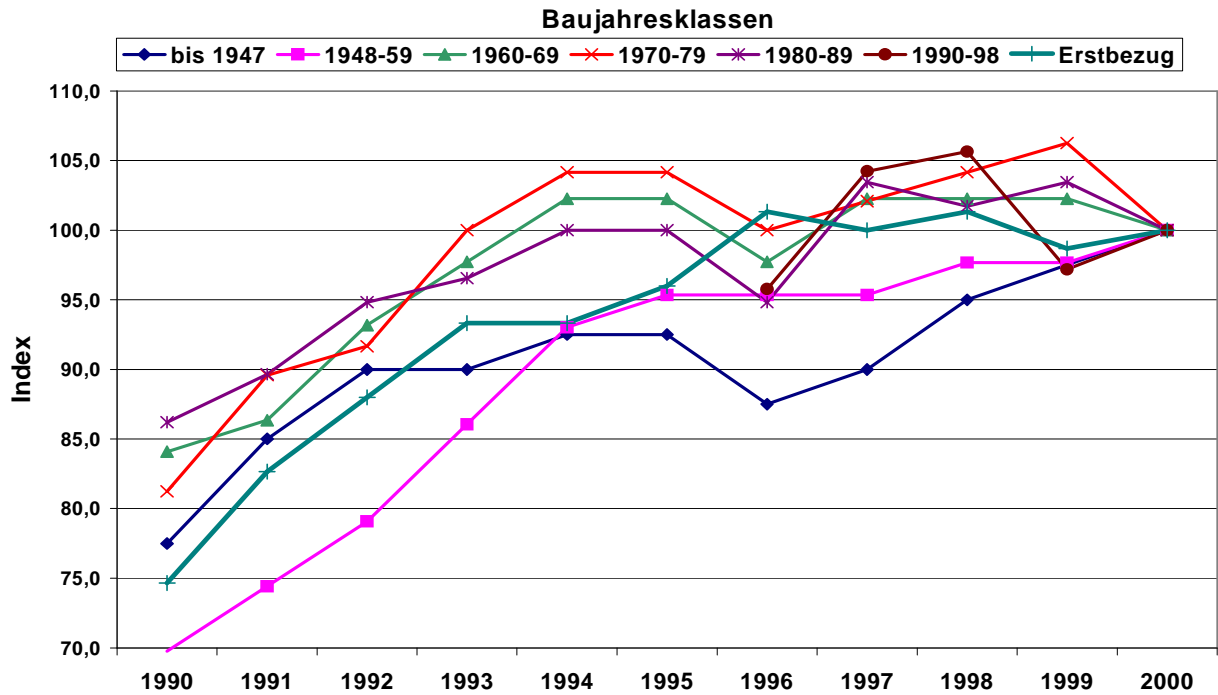
Quelle : Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Abb. 3.3

Bei einer allgemein stagnierenden Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt, zeichnete sich in dem Geschäftsjahr 2000 für Wohnungen aus den `90er Baujahren und für Neubauwohnungen nur in den mittleren Wohnlagen ein teilweiser Preisanstieg ab.

Für die Baualtersklassen vor 1990 sind gegenüber dem Vertragsjahr 1999 stagnierende bis leicht fallende Preise zu verzeichnen.

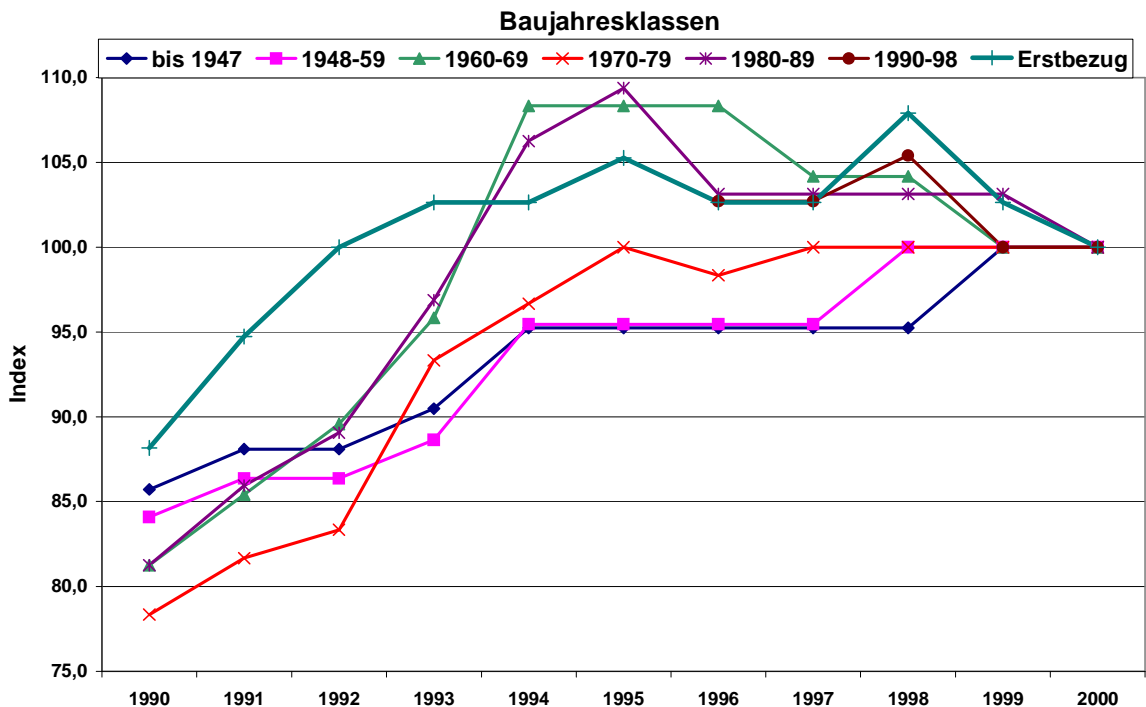
Durchschnittliche Wertentwicklung von Eigentumswohnungen in mittleren Wohnlagen (Basis 2000=100)



Quelle : Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Abb. 3.4

Durchschnittliche Wertentwicklung von Eigentumswohnungen in guten Wohnlagen (Basis 2000=100)



Quelle : Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Abb. 3.5

4. Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

4.1 Gebäudewertfaktoren für Sachwertobjekte

Nach § 12 der WertV sind zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke die Kaufpreise gleichartiger Grundstücke bzw. Gebäudetypen heranzuziehen. Die Kaufpreise sind auf eine geeignete Bezugseinheit, insbesondere auf eine Raum- oder Flächeneinheit der baulichen Anlage (Gebäudewertfaktoren), zu beziehen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat mit Hilfe mathematisch statistischer Methoden aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsjahre 1998 - 2000 in der folgenden Tabelle durchschnittliche Gebäudewertfaktoren zu verschiedenen Gebäudetypen aufgeführt. Die ausgewerteten Sachwertobjekte befinden sich in mittleren und guten Wohnlagen und weisen einen mittleren bis guten Unterhaltungszustand auf.

Die Gebäudewertfaktoren wurden nach Beseitigung der Ausreißer (1/6 getrimmtes Mittel) ermittelt. Sie geben nach Abspaltung des Bodenwertanteils, Wert der Außenanlagen, Garagen, Stellplätze, Einfriedigungen usw. den **reinen Gebäudezeitwert** an, der sich auf den cbm umbauten Raum bzw. den m² Wohnfläche bezieht.

Sie beinhalten alle Baunebenkosten, Hausanschlußkosten und berücksichtigen die Alterswertminderung.

Gebäudewertfaktoren bei Sachwertobjekten (ohne Bodenwertanteil)

DM / m³ umbauter Raum	(<u>normierter Kaufpreis - Bodenwert</u>) umbauter Raum
DM / m² Wohnfläche	(<u>normierter Kaufpreis - Bodenwert</u>) Wohnfläche

Die nachfolgenden Angaben sollen Marktteilnehmern einen Anhalt und Sachverständigen eine Möglichkeit zum Vergleich geben.

Besonderheiten wie z.B. Renovierungsgrad, Nebengebäude, Garagen, besondere Außenanlagen und Ausstattungsmerkmale, Baumängel und Bauschäden, besondere Rechte, etc. sind durch sachgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Einschub der Excel-Seite !

Datei GMB2000Sachwertobjekte.xls

4.2 Rohertragsfaktoren für Ertragswertobjekte

Bei einem Renditeobjekt steht für die Wertbeurteilung des Grundstückes üblicherweise der nachhaltig erzielbare Rohertrag im Vordergrund. Zur näherungsweise Kaufpreisermittlung kann deshalb der Rohertragsfaktor als Verhältnis Kaufpreis zu Rohertrag (x - faches des Jahresrohertrages) dienen.

Die nachfolgenden Rohertragsfaktoren wurden aus den bekannten Jahresroherträgen verkaufter Renditeobjekte der letzten zwei Jahre abgeleitet (§ 17 WertV). Der Rohertrag umfaßt alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen.

Der regelmäßige jährliche Vergleich dieser Faktoren kann deshalb auch als ein Preis- spiegel für den Markt von Renditeobjekten angesehen werden.

Bei reinen Gewerbeobjekten kann der Ertragsfaktor noch unter dem 11-fachen liegen.

Jahr	Mietwohnhäusern mit einem gewerblichen Anteil bis zu 20 %			Mietwohn- bzw. Geschäfts- häuser mit einem gewerblichen Anteil über 20 %		
	Fälle	Faktor	+/-	Fälle	Faktor	+/-
1991	18 Fälle	12,3	+/- 0,2	10 Fälle	13,2	+/- 0,9
1992	26 Fälle	12,1	+/- 0,2	13 Fälle	12,8	+/- 0,5
1993	31 Fälle	12,4	+/- 0,5	20 Fälle	12,0	+/- 0,6
1994	28 Fälle	12,6	+/- 0,3	9 Fälle	11,5	+/- 0,6
1995	37 Fälle	12,7	+/- 0,4	21 Fälle	11,3	+/- 0,9
1996	34 Fälle	12,9	+/- 0,3	18 Fälle	11,4	+/- 0,3
1997	58 Fälle	12,9	+/- 0,2	20 Fälle	11,2	+/- 0,2
1998	72 Fälle	12,6	+/- 0,2	20 Fälle	11,3	+/- 0,3
1999	95 Fälle	12,3	+/- 0,4	20 Fälle	10,7	+/- 0,6
2000	91 Fälle	12,2	+/- 0,3	12 Fälle	11,7	+/- 0,6

Quelle : Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Tab. 4.2

4.3 Bewirtschaftungskosten

Gemäß Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.10.1990, zuletzt geändert am 23.07.1996.

Die Bewirtschaftungskosten eines Ertragswertobjektes (z.B. Mehrfamilienhaus) setzen sich aus der Summe der Verwaltungskosten, der Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis zusammen.

Die Bewirtschaftungskosten können bei **Neubauten mit rd. 20 %** des Jahresrohertrages (Nettokaltmiete pro Jahr) und bei **Altbauten mit rd. 20 bis 30%** angesetzt werden. Die Obergrenze der Bewirtschaftungskosten liegt bei rd. 35% für sehr alte, bzw. baulich aufwendige Gebäude.

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich im Einzelnen zusammen aus:

jährliche Verwaltungskosten

bis 420 DM	je Wohnung, bei Eigenheimen, Kaufeigenheimen und Kleinsiedlungen je Wohngebäude,
bis 500 DM	je Eigentumswohnung, worunter nach §41 Abs. 2 II.BV auch Kaufeigentumswohnungen und Wohnungen in der Rechtsform des eigetumsähnlichen Dauerwohnrechtes fallen,
bis 55 DM	für Garagen oder ähnliche Einstellplätze.

jährliche Instandhaltungskosten

bis 21,00 DM/m²	Wohnfläche für Wohnungen, die bis zum 31.12.1969 bezugsfertig geworden sind,
bis 16,50 DM/m²	Wohnfläche für Wohnungen, die in der Zeit vom 01.01.1970 bis zum 31.12.1979 bezugsfertig geworden sind,
bis 13,00 DM/m²	Wohnfläche für Wohnungen, die nach dem 31.12.1979 bezugsfertig geworden sind, oder bezugsfertig werden,
abzügl. 1,30 DM/m²	wenn in der Wohnung ein eingerichtetes Bad oder eine Dusche fehlt,
abzügl. 0,35 DM/m²	bei eigenständig gewerblicher Lieferung von Wärme i.S.d. §1 Abs.1 Nr. 2 HeizkostenV
abzügl. 1,90 DM/m²	wenn der Mieter die Kosten für kleine Instandhaltungen in der Wohnung trägt,
zuzügl. 1,85DM/m²	wenn ein maschinell betriebener Aufzug vorhanden ist.

In den o.g. Instandhaltungskostenpauschalen sind die Kosten für Schönheitsreparaturen nicht enthalten. Trägt der Vermieter die Schönheitsreparaturen, dann erhöhen sich die o.g. Pauschalen um bis zu 15,50 DM/m²,

abzügl. 1,35 DM/m²	wenn die Wohnung überwiegend nicht tapeziert ist,
abzügl. 1,05 DM/m²	für Wohnungen ohne Heizkörper,
abzügl. 1,10 DM/m²	für Wohnungen die überwiegend ohne Verbund- oder Doppelfenster sind.

Die Instandhaltungskosten einschließlich Schönheitsreparaturen für Garagen oder ähnliche Einstellplätze betragen bis 125 DM je Garage oder Einstellplatz im Jahr.

jährliches Mietausfallwagnis

rd. 2 – 3%	des Jahresrohertrages bei Wohnungen und Gewerbe, wobei bei der gewerblichen Nutzung das Mietausfallwagnis stark von der jeweiligen Branche und der Vertragsdauer abhängig ist.
-------------------	--

5. Mieten

In der Stadt Hagen hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte folgende Mietpreisspiegel erstellt:

→ **Mietpreisspiegel 2000 für nicht öffentlich geförderte Wohnungen**

→ **Mietpreisspiegel für Geschäftsraummieten 2001**

5.1 Mietpreisspiegel 2000 für nicht öffentlich geförderte Wohnungen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen hat in der Sitzung vom 15.11.1999 den „Mietpreisspiegel 2000 für nicht öffentlich geförderte Wohnungen in der Stadt Hagen“ nach Anhörung der Interessenverbände (Haus- und Grundeigentümervereine und Mieterverein) beschlossen und fortgeschrieben. Er stellt nach Anerkennung und Veröffentlichung durch den Oberbürgermeister die Übersicht über die üblichen Entgelte nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MHG) dar.

In der Mietpreisspiegeltabelle werden die durchschnittlichen monatlichen Nettokaltmieten in DM/m² Wohnfläche (ohne Betriebskosten) als Mietwertspannen angegeben. Der Mietpreisspiegel kann den Mietparteien als Grundlage dienen, die Miethöhe für nicht preisgebundenen Wohnraum eigenverantwortlich je nach Art, Größe, Ausstattung und sonstiger Beschaffenheit der Wohnung und des Grundstückes auszuhandeln.

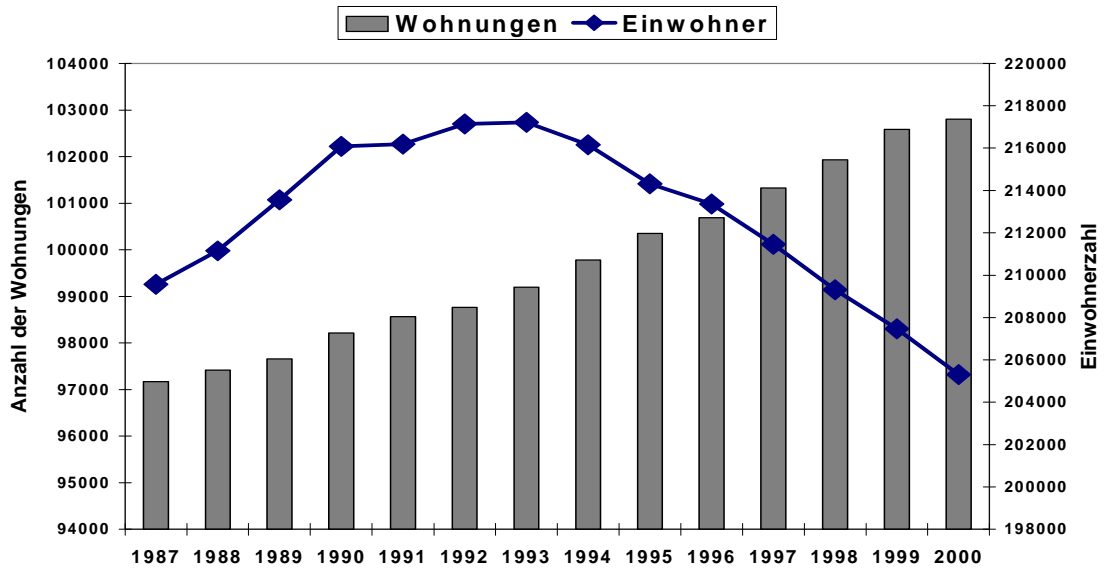
Der Mietpreisspiegel 1998 wurde unter Verwendung mathematisch statistischer Auswerteverfahren aus einer repräsentativen Stichprobe von über 1.500 Mieten abgeleitet. Zu jeweils einer ausgewählten Wohnung wurde der Mieter und der Vermieter befragt. Es wurden jeweils Mieten ausgewertet, die in den letzten 4 Jahren vor der jeweiligen Datenerhebung neu vereinbart bzw. verändert wurden. Der Mietpreisspiegel gilt nicht für Ein- und Zweifamilienhäuser oder Wohnungen in noch öffentlich geförderten Gebäuden.

Angaben zur Modernisierung der jeweiligen Wohnung bzw. des Gebäudes wurden ausgewertet und im Mietspiegel nach einem Punktesystem mit prozentualen Ab- bzw. Zuschlägen als Ergebnis des Modernisierungseinflusses veröffentlicht. Bei den in der Mietspiegel-tabelle angegebenen Mietwertspannen wird eine mittlere Modernisierung der Wohnung bzw. des Gebäudes unterstellt. Ebenso wurde aus dem Datenmaterial Zuschläge für Kleinwohnungen (kleiner 45 m² Wohnfläche) abgeleitet. Für Wohnungen, deren Wohnungsgröße 110 m² Wohnfläche übersteigt, können Abschläge bis zu 10 % angesetzt werden.

Der Mietpreisspiegel ist gegen eine Gebühr von 17,50 DM (gemäß Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Hagen) während der Dienststunden in der Zentralauskunft des Vermessungs- und Katasteramtes, Verwaltungshochhaus, 10. OG., Zimmer 1003, in der Bürgerberatung des Rathauses oder bei den Bezirksstellen erhältlich. Bei der Abgabe des Mietpreisspiegels an Wiederverkäufer oder bei der Abnahme von mindestens 10 Exemplaren beträgt die Gebühr 15,00 DM.

neuer Mietpreisspiegel auf der Grundlage einer Datenerhebung für 2002 vorgesehen!

Wohnungsbestand und Einwohnerentwicklung in der Stadt Hagen

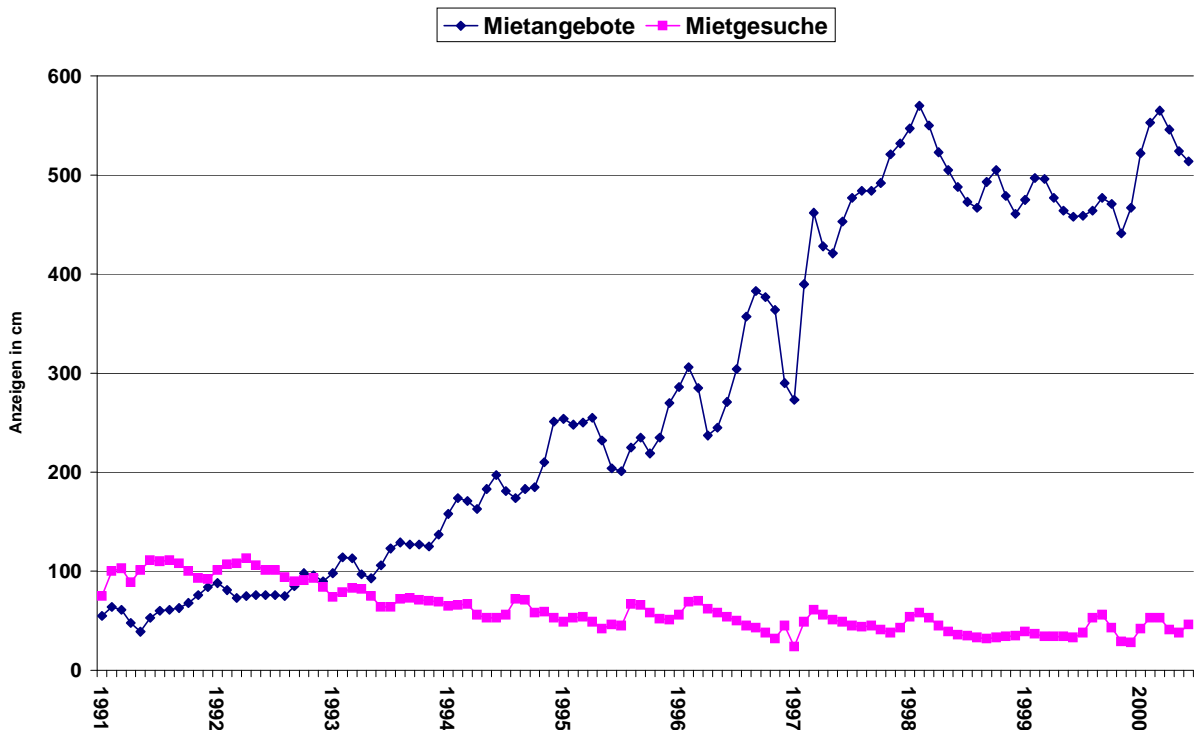


Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung in der Stadt Hagen

Abb. 5.1

Während die Einwohnerzahl seit 1993 kontinuierlich auf bis zu 205.307 **Einwohner im Stadtgebiet gefallen** ist, ist die Anzahl der Wohnungen bis 2000 stetig bis auf 102.806 Wohnungen gestiegen. Seit 1997/98 ist ein **deutliches Mietüberangebot an Wohnungen** insbesondere an 2 ½ Zimmerwohnungen und Kleinstwohnungen vorhanden, welches zu **stagnierenden Mieten** führt. Der Mietpreisspiegel 1998 wurde somit zum 01.01.2000 unverändert fortgeschrieben. Die nächste Fortschreibung auf der Grundlage einer Datenerhebung ist zum 01.01.2002 beabsichtigt.

Anzeigenentwicklung von Mietgesuchen und -angeboten 1991 - 2000



Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung in der Stadt Hagen

Abb. 5.2

Auch die Anzeigenentwicklung verdeutlicht das Überangebot an freien Wohnungen.

5.2 Mietpreisspiegel für Geschäftsraummieten 2001

Dieser Mietpreisspiegel für Geschäftsraummieten ist vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen als Orientierungshilfe für die Ermittlung angemessener Ladenmieten gemäß § 193 BauGB vom 27.08.1997 in der z.Z. geltenden Fassung und § 5 der GAVO NW vom 07.03.1990 zuletzt geändert am 25.11.1997 ermittelt und beschlossen worden.

Die Mietrichtwerte wurden aus tatsächlich bekannten Ladenmieten, aus der Auswertung der Kauf- und Mietpreissammlung des Gutachterausschusses, aus den Veröffentlichungen von Fachverbänden und aus der langjährigen Beobachtung der örtlichen Mietangebote in den Tageszeitungen ermittelt. Die Geschäftsraummieten in der Hagener Innenstadt wurden aufgrund von Marktbeobachtungen in der Bodenrichtwertsitzung vom 26.03.1998 um rd. 10 - 20 % gesenkt. In der Bodenrichtwertsitzung am **22.02.2001** wurde beschlossen, die Unterwerte der Preisspannen der Geschäftsraummieten unverändert bestehen zu lassen und einige Oberwerte entsprechend der Marktlage zu senken.

Definition des Mietrichtwertes:

€/m²

Ein Mietrichtwert ist ein aus tatsächlich erzielten Mieten ermittelter monatlicher Durchschnittswert in €/m² Nutzfläche. Er bezieht sich auf einen Normalladen in der jeweiligen Geschäftslage. **Mietrichtwerte sind reine Grundmieten, in denen Betriebskosten *1), sonstige Kosten und die Mehrwertsteuer nicht enthalten sind.** Die Mietrichtwerte beziehen sich nur auf die eigentlichen Verkaufsräume, die Nebenräume wie z.B. Büros, Sozialräume, Toiletten usw. und ggf. erforderliche Lagerflächen müssen vorhanden sein. Der Mietwert für diese Flächen ist gesondert zu vereinbaren. Die Mietrichtwerte für Ladenlokale in der Innenstadt und den Nebenzentren Boele, Haspe und Hohenlimburg sind den Kartenausschnitten zu entnehmen.

*1) = Betriebskosten sind Kosten, die einem Eigentümer durch das Eigentum an einem Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch sowie einer baulichen und sonstigen Anlage laufend entstehen (z.B. Grundbesitzabgaben, Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, Heizung usw.).

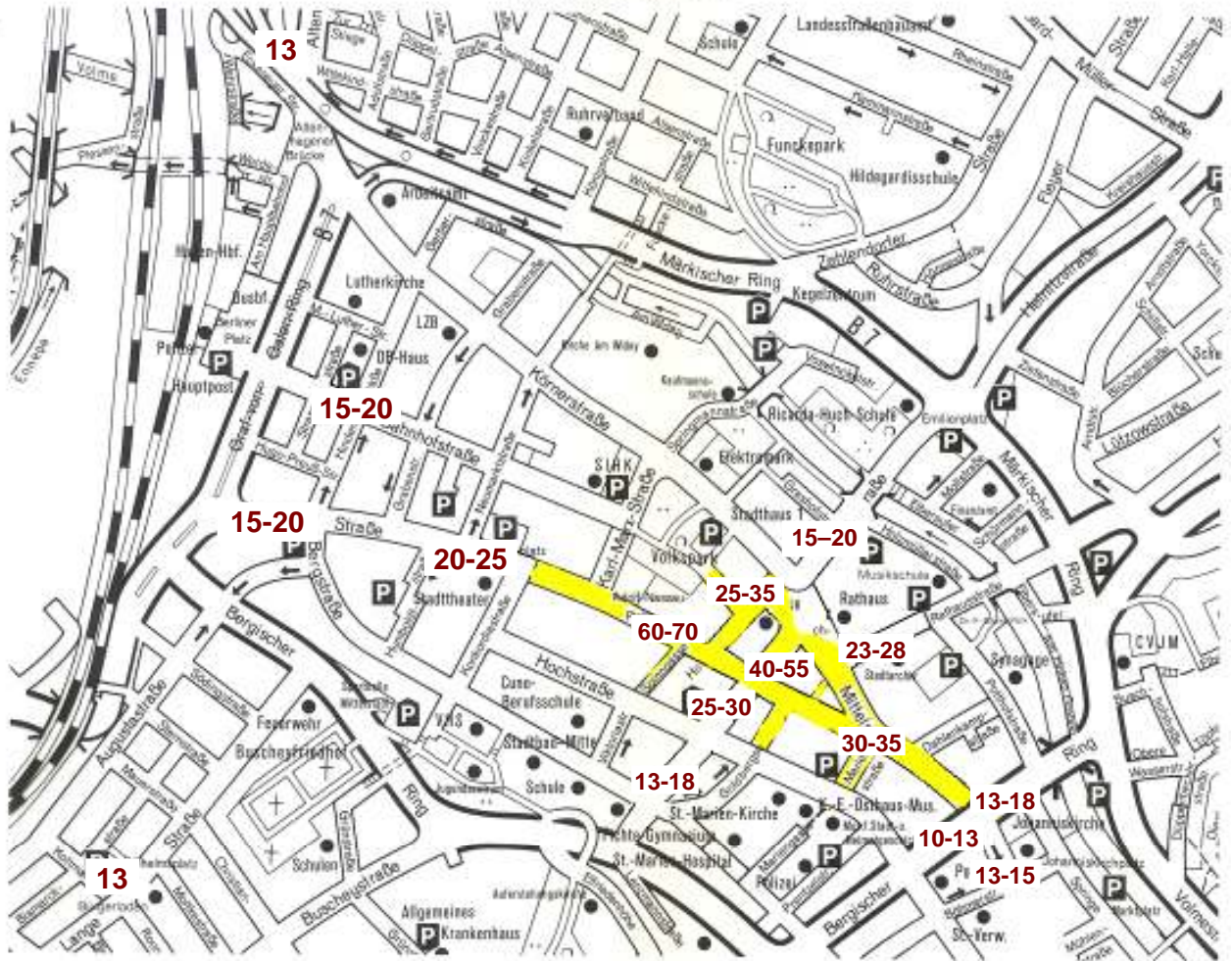
<u>Eigenschaften eines Normalladens:</u>	<u>Abweichungen vom Mietrichtwert durch:</u>
<ul style="list-style-type: none"> • ein im Erdgeschoß befindliches Ladenlokal, • 80 - 120 m² Verkaufsfläche, • mindestens 6 m Schaufensterfront. 	<ul style="list-style-type: none"> • Größe des Ladenlokals, • Art des Grundstückes als Eck- oder Reihengrundstück mit entsprechendem Anteil an Schaufensterfläche, • Branchenbedingte Einflüsse, • Eingang mit oder ohne Stufen, • Parkmöglichkeiten.

Ladenlokale in Außenbezirken:	80 - 120 m ²	5,00 – 9,00 €/m²
Parkmöglichkeiten sollten vorhanden sein	größer 120 m ²	4,00 - 8,00 €/m²
Büroräume ab 1. Obergeschoß:		Altbau
Hier wird der Mietwert durch die Ausstattung der Räume, dem Anteil an Sozialräumen und Toiletten sowie dem Vorhandensein eines Aufzuges, Anfahrts- und Parkmöglichkeiten, etc. bestimmt.		4,00 - 6,00 €/m²
		Neubau
		6,00 – 8,00 €/m²
Lager- und Fabrikationsräume:		Altbau
Hier wird der Mietwert durch die Aufteilung der Räume, deren Höhe und Nutzbarkeit, die Beheizbarkeit und die Anfahrtsmöglichkeiten, etc. Bestimmt.		1,50 - 3,00 €/m²
		Neubau
		3,00 - 4,00 €/m²
Befestigte Hofflächen:		0,50 - 1,00 €/m²

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Tab. 5

Innenstadt



Gewerbemieten 2001 in EURO ! € / m² Nutzfläche

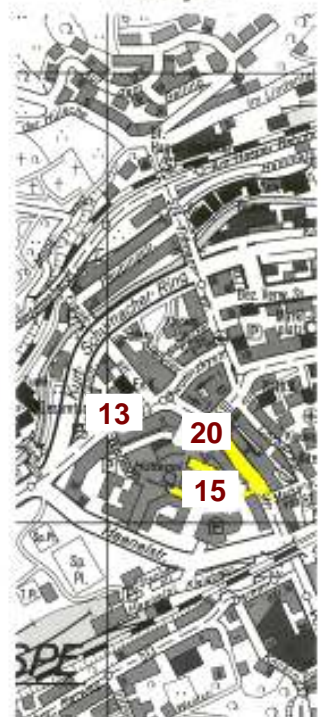
Hohenlimburg



Boele



Haspe



= Fußgängerzone

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Abb. 5.3