

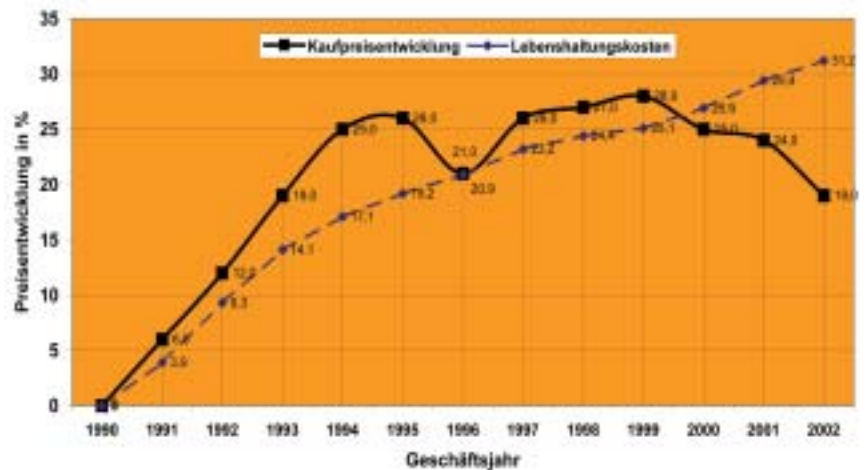
Grundstücksmarkt - Bericht 2003 -



Gesamtausgabe mit:

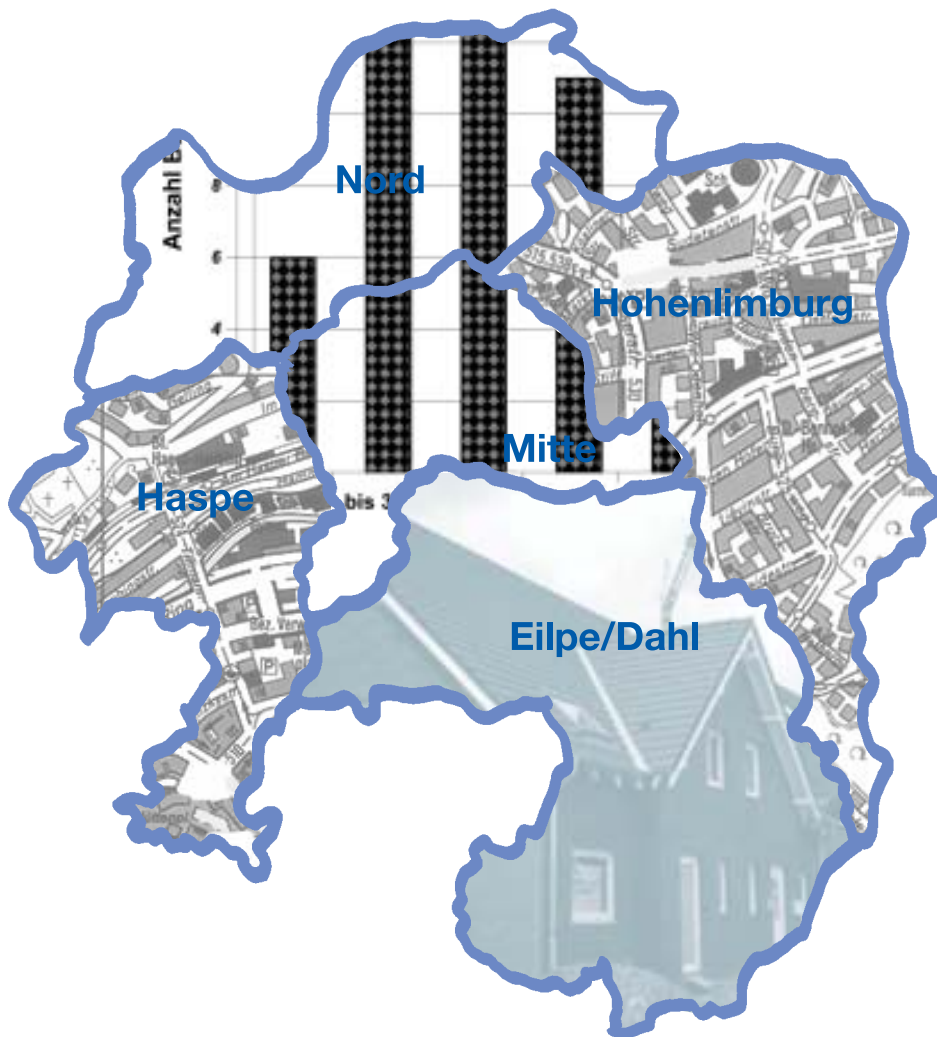
- Grundstücksmarktbericht im Überblick (Teil I)
- Erforderliche Daten für die Wertermittlung (Teil II)

Durchschnittliche Wertentwicklung einer gebrauchten Eigentumswohnung in mittlerer Wohnlage aus den Baujahren zwischen 1948 - 1989 die im Jahre 1990 gekauft wurde



Erforderliche Daten für die Wertermittlung

(Teil II)



Inhaltsverzeichnis

Teil II Erforderliche Daten für die Wertermittlung

1.	Bodenpreisindexreihe für Bauplätze (individueller Wohnungsbau).....	53
2.	Liegenschaftszinssätze.....	54
3.	Durchschnittliche Marktpreise für Eigentumswohnungen.....	57
4.	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	
4.1	Gebäudewerterfaktoren für Sachwertobjekte.....	60
4.2	Rohertragsfaktoren für Ertragswertobjekte	66
4.3	Bewirtschaftungskosten.....	67
5.	Mieten	
5.1	Mietspiegel 2002 für frei finanzierte Wohnungen	68
5.2	Mietspiegel für Geschäftsraummieten 2002	70

Abbildungen

Abb. 1	Bodenpreisindexreihe für Bauplätze (individueller Wohnungsbau).....	53
Abb. 2	Entwicklung der Liegenschaftszinssätze.....	56
Abb. 3.1	Durchschnittliche Marktpreise für Eigentumswohnungen	57
Abb. 3.2	Kaufpreisentwicklung von Eigentumswohnungen in mittleren Wohnlagen.....	58
Abb. 3.3	Kaufpreisentwicklung von Eigentumswohnungen in guten Wohnlagen.....	58
Abb. 3.4	Durchschnittliche Wertentwicklung einer gebrauchten Eigentumswohnung in mittlerer Wohnlage....	59
Abb. 5.1	Wohnungsbestand und Einwohnerentwicklung in der Stadt Hagen	69
Abb. 5.3	Geschäftsraummieten	71

Tabellen

Tab. 2	Liegenschaftszinssätze	55
Tab. 4.1	Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke (Sachwertobjekte)	60
Tab. 4.1.1	Vergleichsfaktoren für den Gebäudetyp Reiheneigenheime	61
Tab. 4.1.2	Vergleichsfaktoren für den Gebäudetyp Reihenendhäuser/Doppelhaushälften	62
Tab. 4.1.3	Vergleichsfaktoren für den Gebäudetyp Einfamilienhäuser (freistehend).....	63
Tab. 4.1.4	Vergleichsfaktoren für den Gebäudetyp Zweifamilienhäuser (freistehend).....	64
Tab. 4.1.5	Vergleichsfaktoren für den Gebäudetyp Villen/Bungalows	65
Tab. 4.2	Rohertragsfaktoren für Gewerbeobjekte	66
Tab. 4.2.1	Rohertragsfaktoren für Eigentumswohnungen	66
Tab. 5	Geschäftsraummieten	70

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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Am 06.03.2003 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen die nachfolgenden für die Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet und einstimmig beschlossen:

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

1. Bodenpreisindex

1. Bodenpreisindexreihe für Bauplätze (individueller Wohnungsbau)

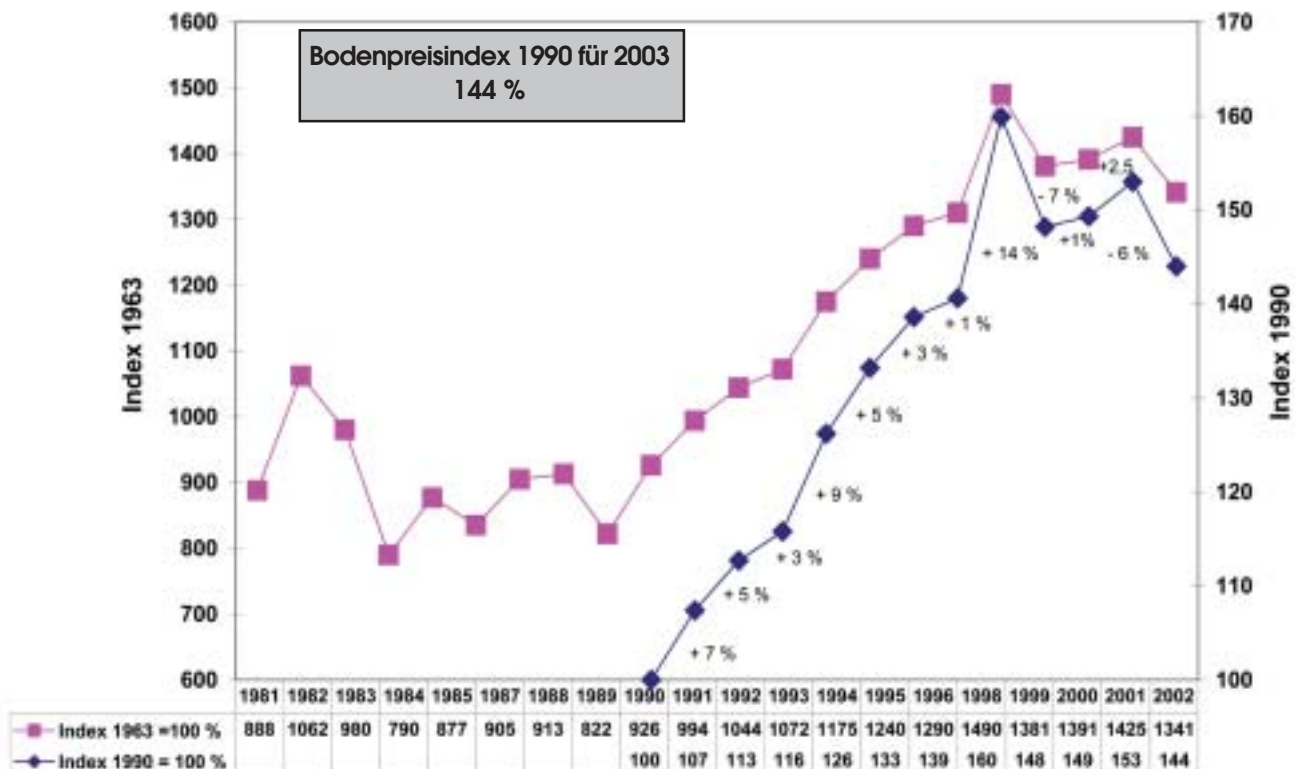
Das Verfahren zur Ableitung des Bodenpreisindex bezogen auf das Basisjahr 1963 wurde mit der Einführung des neuen Bezugsjahres 1990 geändert.

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 2002 gegenüber 1990 um rd. 44 % gestiegen und gegenüber dem Vorjahr 2001 um rd. 6 % gefallen.

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 Wohnungsbau)



Quelle : Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Abb. 1 Teil II

2. Liegenschaftszinssätze

Um eine marktgerechte Wertermittlung sicherzustellen, wurden ab 1991 erstmalig Liegenschaftszinssätze aus geeigneten Kauffällen abgeleitet. Die gesetzliche Grundlage bildet dabei § 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 2001 / 2002 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.

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.

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

RE = Reinertrag

n = Restnutzungsdauer

KP = Kaufpreis

G = Gebäudeanteil vom Kaufpreis

q = 1 + p



Aus fallenden Kaufpreisen resultieren höhere Liegenschaftszinsen
(stagnierende Mieten vorausgesetzt)

In den Gruppen der einzelnen Gebäudetypen erfolgte nach Untersuchung und Entfernung der Ausreißer mit mathematisch-statistischen Methoden eine arithmetische Mittelbildung. Die nachfolgenden Zinssätze gelten für typische Grundstücke unter 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.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Gebäudetyp	Liegenschaftszinssatz in %		Standardabweichung vom Mittelwert
Eigentumswohnungen	302 Fälle	3,0 %	+/- 0,04 %
Ein- und Zweifamilienhäuser	keine Angaben, zu wenig vermietete Sachwertobjekte		
Dreifamilienhäuser	21 Fälle	3,00 %	+/- 0,20 %
Mehrfamilienhäuser (ohne Gewerbe)			
• Restnutzungsdauer 30 - 50 Jahre	49 Fälle	5,00 %	+/- 0,24 %
• Restnutzungsdauer über 50 Jahre	6 Fälle	(4,75) %	+/- 0,67 %
Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Anteil bis zu 50 %)	16 Fälle	6,50 %	+/- 0,19 %
Geschäftshäuser (gewerblicher Anteil über 50 %)	4 Fälle	(8,00 %)	+/- 1,59 %

*() = statistisch nicht gesichert

Quelle : Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

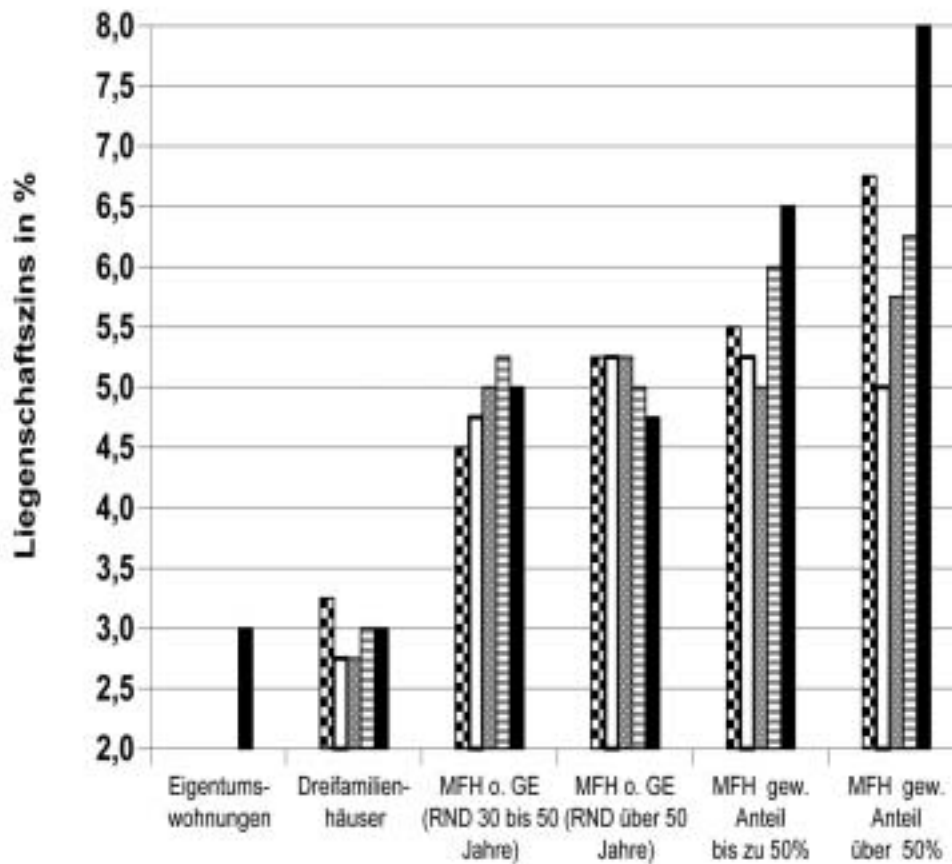
Tab. 2 Teil II

Die oben aufgeführten Liegenschaftszinssätze wurden unter folgenden Kriterien ermittelt:

- Ansatz nachhaltig erzielbarer Mieten nach dem Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Hagen
- Auswertung von Objekten mit durchschnittlicher baulicher Ausstattung und normalem bis gutem Unterhaltungszustand
- Auswertung von Objekten mit einer angenommenen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von mindestens 30 Jahren
- Ausschluss von Kaufverträgen, bei denen offensichtliche persönliche Verhältnisse (Erbauseinandersetzungen, Schenkungen, verwandtschaftliche Bindungen u.s.w.) vorlagen
- Ausschluss von Kaufverträgen, die wegen mangelnder Auswertunterlagen (z.B. fehlende Bauakten) nicht sicher ausgewertet werden konnten

Bei Abweichungen von diesem Modell (z.B. gehobene Ausstattung, umfangreiche Modernisierung u.s.w.) kann der Liegenschaftszins von den oben aufgeführten Werten abweichen.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

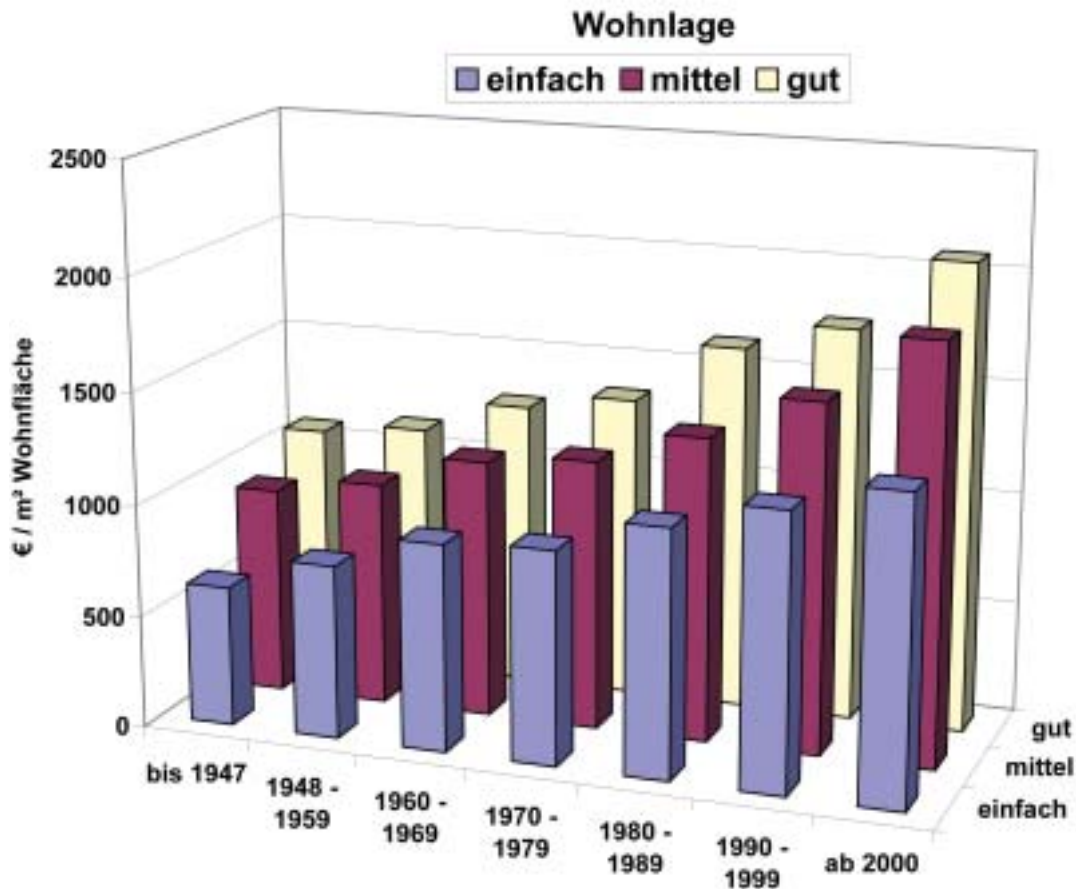


	Eigentums- wohnungen	Dreifamilien- häuser	MFH o. GE (RND 30 bis 50 Jahre)	MFH o. GE (RND über 50 Jahre)	MFH gew. Anteil bis zu 50%	MFH gew. Anteil über 50%
■ 1998		3,25	4,5	5,25	5,5	6,75
□ 1999		2,75	4,75	5,25	5,25	5
▨ 2000		2,75	5	5,25	5	5,75
▩ 2001		3	5,25	5	6	6,25
■ 2002	3	3	5	4,75	6,5	8

Abb. 2 Teil II

Quelle : Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

3. Durchschnittliche Marktpreise für Eigentumswohnungen



Wohnlage	Baujahrsklasse						
	bis 1947	1948 - 1959	1960 - 1969	1970 - 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	Neubau ab 2000
gut	(1.075)	(1.125)	(1.275)	1.350	(1.625)	1.750	2.075
mittel	925	1.000	1.150	1.200	1.350	1.550	1.850
einfach	(625)	(775)	(925)	(950)	(1.100)	(1.225)	1.350

Quelle : Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Abb. 3.1 Teil II

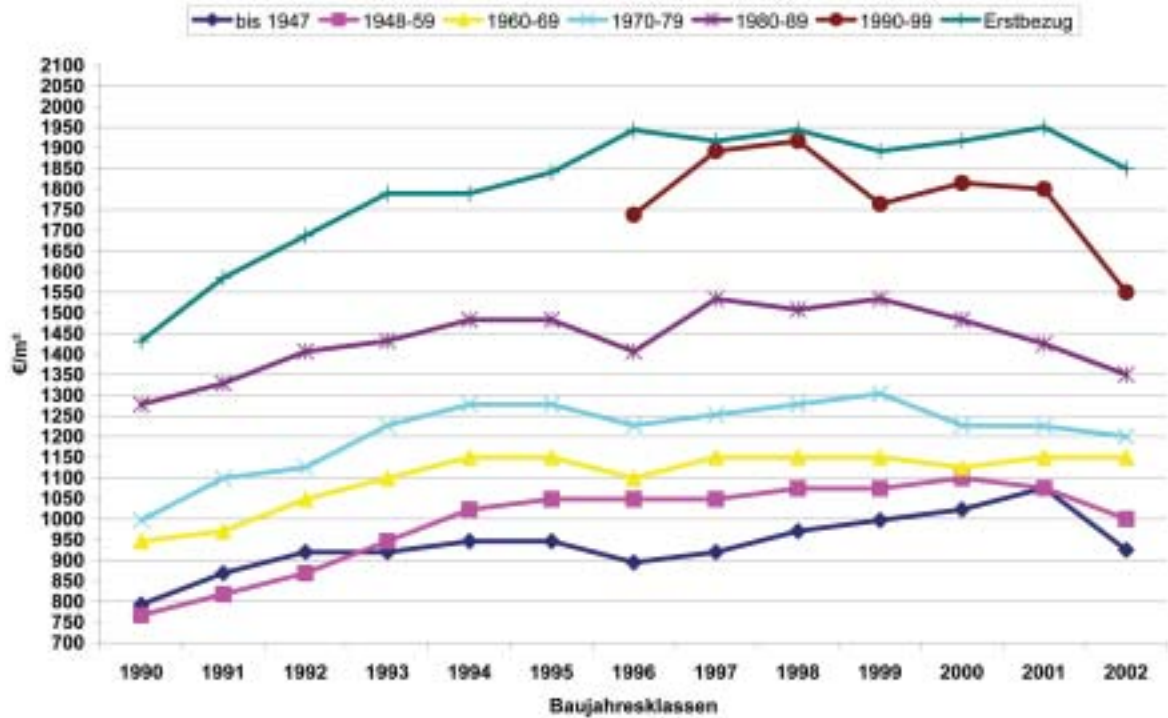
(1.700) = statistisch nicht gesicherter Wert (es lagen nicht genügend Kaufverträge vor)

Modellbeschreibung:

- 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, Wohnungserbbaurechte wurden ausgeschlossen,
- altengerechte Eigentumswohnungen wurden aufgrund höherer baulicher Aufwendungen ausgeschlossen, Wohnungserbbaurechte wurden 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.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

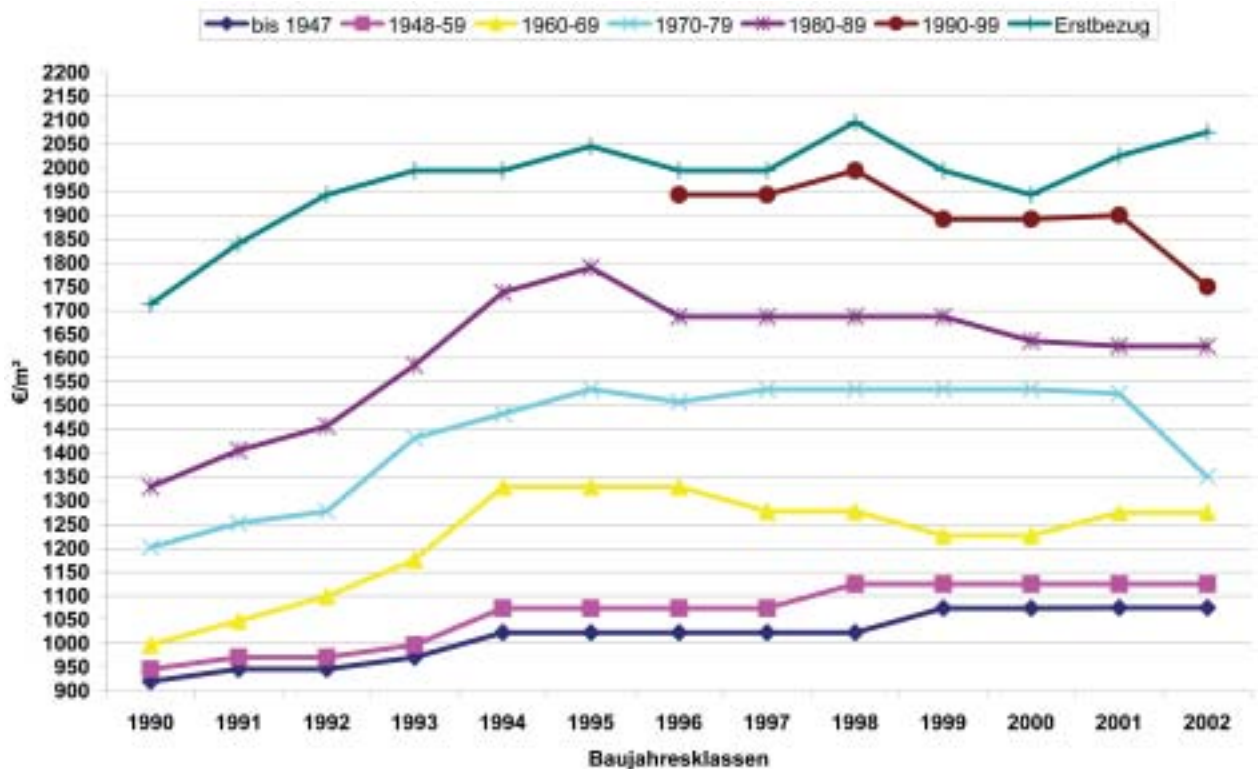
Kaufpreisentwicklung von Eigentumswohnungen in mittleren Wohnlagen



Quelle : Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Abb. 3.2 Teil II

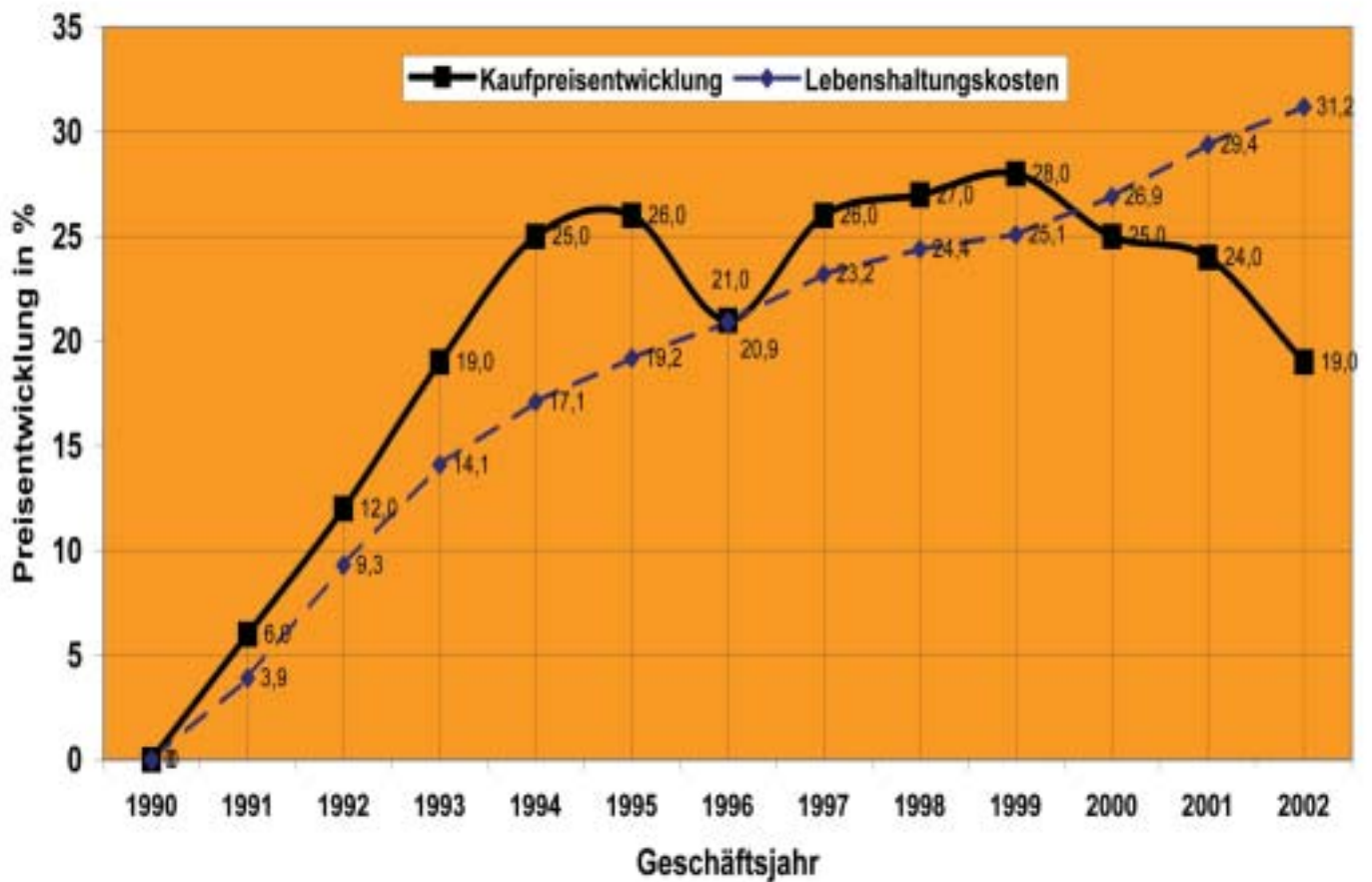
Kaufpreisentwicklung von Eigentumswohnungen in guten Wohnlagen



Quelle : Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Abb. 3.3 Teil II

Durchschnittliche Wertentwicklung einer gebrauchten Eigentumswohnung in
mittlerer Wohnlage aus den Baujahren zwischen 1948 - 1989
die im Jahre 1990 gekauft wurde



Quelle : Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Abb. 3.4 Teil II

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 2000 - 2002 in der folgenden Tabelle durchschnittliche Gebäudewertfaktoren zu verschiedenen Gebäudetypen aufgeführt. Die ausgewerteten Sachwertobjekte befinden sich in mittleren und guten Wohnlagen, weisen einen mittleren bis guten Unterhaltungszustand auf und sind jeweils unterkellert.

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 in Anlehnung an die NHK 95 auf den m² Bruttogrundfläche bzw. den m² Wohnfläche bezieht.

Sie beinhalten alle Baunebenkosten, Hausanschlusskosten und berücksichtigen die Alterswertminderung.

Gebäudewertfaktoren bei Sachwertobjekten (ohne Bodenwertanteil)

€ / m^2 Bruttogrundfläche (BGF)	$\frac{\text{(normierter Kaufpreis - Bodenwert)}}{\text{BGF}}$
€ / m^2 Wohnfläche	$\frac{\text{(normierter Kaufpreis - Bodenwert)}}{\text{Wohnfläche}}$

Tab. 4.1 Teil II

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.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Gebäudetyp Reiheneigenheime						
Baualters- klasse			Minimum	Mittelwert	Maximum	Standardabweichung vom Mittelwert (+ / -)
bis 1949 (4 Fälle)	Durchschnittswerte der Gebäude und Grundstücke	€ pro m ² Wohnfläche	981	1.337	1.752	191
		€ pro m ² BGF	506	571	633	31
		Gebäudewert	88.070	129.405	161.824	17.498
		Gesamtbodenwert	15.339	40.440	78.483	15.175
		norm. Gesamtkaufpreis	127.823	163.741	240.307	28.421
	Durchschnittsgrößen der Gebäude und Grundstücke	Wohnfläche Gebäude	73	92	165	25
		Bruttogrundfläche BGF	158	221	320	39
Grundstücksfläche		130	260	311	49	
1950-1974 (29 Fälle)	Durchschnittswerte der Gebäude und Grundstücke	€ pro m ² Wohnfläche	861	1.414	2.045	48
		€ pro m ² BGF	435	690	941	23
		Gebäudewert	98.680	135.384	188.156	3.657
		Gesamtbodenwert	20.452	48.344	68.002	2.780
		norm. Gesamtkaufpreis	127.312	183.981	234.172	5.095
	Durchschnittsgrößen der Gebäude und Grundstücke	Wohnfläche Gebäude	75	96	140	3
		Bruttogrundfläche BGF	127	199	380	8
Grundstücksfläche		158	318	638	24	
1975-2000 (40 Fälle)	Durchschnittswerte der Gebäude und Grundstücke	€ pro m ² Wohnfläche	1.019	1.569	2.128	48
		€ pro m ² BGF	549	828	1.045	19
		Gebäudewert	128.846	186.480	263.315	5.601
		Gesamtbodenwert	16.361	37.358	66.468	1.910
		norm. Gesamtkaufpreis	147.252	223.262	329.783	6.352
	Durchschnittsgrößen der Gebäude und Grundstücke	Wohnfläche Gebäude	84	117	167	3
		Bruttogrundfläche BGF	135	229	315	5
Grundstücksfläche		147	230	515	13	
Neubau (26 Fälle)	Durchschnittswerte der Gebäude und Grundstücke	€ pro m ² Wohnfläche	1.433	1.645	1.908	21
		€ pro m ² BGF	662	786	1.079	24
		Gebäudewert	158.800	180.899	224.329	3.930
		Gesamtbodenwert	27.610	38.901	81.679	2.449
		norm. Gesamtkaufpreis	195.313	222.208	269.451	4.649
	Durchschnittsgrößen der Gebäude und Grundstücke	Wohnfläche Gebäude	100	110	132	3
		Bruttogrundfläche BGF	194	233	243	3
Grundstücksfläche		167	216	365	11	

Quelle : Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Tab. 4.1.1

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Gebäudetyp Reihenhendhäuser / Doppelhaushälften						
Baualters- klasse			Minimum	Mittelwert	Maximum	Standardabweichung vom Mittelwert (+ / -)
bis 1949 (13 Fälle)	Durchschnittswerte der Gebäude und Grundstücke	€ pro m ² Wohnfläche	245	1.104	2.022	136
		€ pro m ² BGF	98	504	1.159	73
		Gebäudewert	24.542	121.873	181.969	13.054
		Gesamtbodenwert	30.678	58.971	145.000	10.520
		norm. Gesamtkaufpreis	55.220	184.642	302.000	15.701
	Durchschnittsgrößen der Gebäude und Grundstücke	Wohnfläche Gebäude	70	107	175	9
		Bruttogrundfläche BGF	157	234	310	16
Grundstücksfläche		201	480	1.039	62	
1950-1974 (45 Fälle)	Durchschnittswerte der Gebäude und Grundstücke	€ pro m ² Wohnfläche	627	1.292	2.244	47
		€ pro m ² BGF	338	624	1.136	24
		Gebäudewert	95.500	136.701	219.855	4.547
		Gesamtbodenwert	25.000	66.443	150.000	3.563
		norm. Gesamtkaufpreis	124.935	203.832	296.549	6.097
	Durchschnittsgrößen der Gebäude und Grundstücke	Wohnfläche Gebäude	59	110	208	4
		Bruttogrundfläche BGF	114	228	390	9
Grundstücksfläche		176	474	1.631	41	
1975-2000 (40 Fälle)	Durchschnittswerte der Gebäude und Grundstücke	€ pro m ² Wohnfläche	1.080	1.611	2.234	53
		€ pro m ² BGF	526	823	1.215	25
		Gebäudewert	127.312	179.794	245.420	4.293
		Gesamtbodenwert	28.121	54.512	126.264	3.394
		norm. Gesamtkaufpreis	182.020	237.338	304.219	4.781
	Durchschnittsgrößen der Gebäude und Grundstücke	Wohnfläche Gebäude	87	113	160	3
		Bruttogrundfläche BGF	182	219	306	4
Grundstücksfläche		176	364	834	25	
Neubau (53 Fälle)	Durchschnittswerte der Gebäude und Grundstücke	€ pro m ² Wohnfläche	701	1.611	2.280	45
		€ pro m ² BGF	520	848	1.065	18
		Gebäudewert	122.454	186.037	241.659	4.102
		Gesamtbodenwert	21.904	56.012	153.464	3.297
		norm. Gesamtkaufpreis	155.688	240.922	342.259	5.885
	Durchschnittsgrößen der Gebäude und Grundstücke	Wohnfläche Gebäude	87	119	200	3
		Bruttogrundfläche BGF	169	223	308	5
Grundstücksfläche		190	310	667	14	

Quelle : Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Tab. 4.1.2

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Gebäudetyp Einfamilienhäuser (freistehend)						
Baualters- klasse			Minimum	Mittelwert	Maximum	Standardabweichung vom Mittelwert (+ / -)
bis 1949 (22 Fälle)	Durchschnittswerte der Gebäude und Grundstücke	€ pro m ² Wohnfläche	434	1.132	2.059	99
		€ pro m ² BGF	200	480	1.133	43
		Gebäudewert	56.242	141.521	279.881	12.185
		Gesamtbodenwert	28.121	83.143	150.000	7.217
		norm. Gesamtkaufpreis	137.026	228.436	386.025	14.849
	Durchschnittsgrößen der Gebäude und Grundstücke	Wohnfläche Gebäude	80	131	295	12
		Bruttogrundfläche BGF	172	293	510	20
Grundstücksfläche		252	615	2.475	114	
1950-1974 (45 Fälle)	Durchschnittswerte der Gebäude und Grundstücke	€ pro m ² Wohnfläche	652	1.293	2.050	58
		€ pro m ² BGF	260	578	1.103	26
		Gebäudewert	73.626	156.847	260.759	7.589
		Gesamtbodenwert	44.500	96.246	245.420	5.547
		norm. Gesamtkaufpreis	167.000	252.216	472.945	9.538
	Durchschnittsgrößen der Gebäude und Grundstücke	Wohnfläche Gebäude	70	122	192	4
		Bruttogrundfläche BGF	160	264	440	10
Grundstücksfläche		220	747	2.989	68	
1975-2000 (17 Fälle)	Durchschnittswerte der Gebäude und Grundstücke	€ pro m ² Wohnfläche	771	1.579	2.301	97
		€ pro m ² BGF	451	806	1.089	43
		Gebäudewert	114.018	199.833	460.162	22.527
		Gesamtbodenwert	30.678	70.229	153.388	8.593
		norm. Gesamtkaufpreis	167.704	265.520	613.550	28.771
	Durchschnittsgrößen der Gebäude und Grundstücke	Wohnfläche Gebäude	98	132	217	9
		Bruttogrundfläche BGF	144	255	515	23
Grundstücksfläche		206	434	866	49	
Neubau (3 Fälle)	Durchschnittswerte der Gebäude und Grundstücke	€ pro m ² Wohnfläche	1.776	1.835	1.997	89
		€ pro m ² BGF	635	873	982	133
		Gebäudewert	182.940	202.211	233.642	18.600
		Gesamtbodenwert	49.289	74.329	84.210	13.811
		norm. Gesamtkaufpreis	245.420	273.818	315.551	25.386
	Durchschnittsgrößen der Gebäude und Grundstücke	Wohnfläche Gebäude	103	110	117	5
		Bruttogrundfläche BGF	209	243	288	28
Grundstücksfläche		302	524	1.002	268	

Quelle : Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Tab. 4.1.3

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Gebäudetyp Zweifamilienhäuser (freistehend)						
Baualters- klasse			Minimum	Mittelwert	Maximum	Standardabweichung vom Mittelwert (+ / -)
bis 1949 (20 Fälle)	Durchschnittswerte der Gebäude und Grundstücke	€ pro m ² Wohnfläche	514	847	1.370	47
		€ pro m ² BGF	237	417	649	24
		Gebäudewert	68.718	143.159	247.977	11.588
		Gesamtbodenwert	23.000	66.293	193.780	10.577
		norm. Gesamtkaufpreis	101.236	204.899	414.146	20.090
	Durchschnittsgrößen der Gebäude und Grundstücke	Wohnfläche Gebäude	110	168	258	10
		Bruttogrundfläche BGF	210	344	620	21
Grundstücksfläche		197	516	1.295	74	
1950-1974 (44 Fälle)	Durchschnittswerte der Gebäude und Grundstücke	€ pro m ² Wohnfläche	577	1.087	1.906	49
		€ pro m ² BGF	320	522	985	23
		Gebäudewert	89.476	161.792	263.000	6.449
		Gesamtbodenwert	55.500	96.185	198.000	5.187
		norm. Gesamtkaufpreis	150.887	259.725	447.500	8.975
	Durchschnittsgrößen der Gebäude und Grundstücke	Wohnfläche Gebäude	89	147	288	6
		Bruttogrundfläche BGF	201	298	525	12
Grundstücksfläche		371	746	1.911	54	
1975-2000 (9 Fälle)	Durchschnittswerte der Gebäude und Grundstücke	€ pro m ² Wohnfläche	923	1.128	1.625	73
		€ pro m ² BGF	439	643	918	64
		Gebäudewert	187.286	243.596	462.545	29.177
		Gesamtbodenwert	95.100	130.224	178.952	10.265
		norm. Gesamtkaufpreis	291.436	370.112	465.276	20.626
	Durchschnittsgrößen der Gebäude und Grundstücke	Wohnfläche Gebäude	157	215	373	22
		Bruttogrundfläche BGF	272	408	550	34
Grundstücksfläche		536	870	1.178	90	
Neubau (kein Kauffall)	Durchschnittswerte der Gebäude und Grundstücke	€ pro m ² Wohnfläche	-	-	-	-
		€ pro m ² BGF	-	-	-	-
		Gebäudewert	-	-	-	-
		Gesamtbodenwert	-	-	-	-
		norm. Gesamtkaufpreis	-	-	-	-
	Durchschnittsgrößen der Gebäude und Grundstücke	Wohnfläche Gebäude	-	-	-	-
		Bruttogrundfläche BGF	-	-	-	-
Grundstücksfläche		-	-	-	-	

Quelle : Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Tab. 4.1.4

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Gebäudetyp Villen / Bungalows						
Baualters- klasse			Minimum	Mittelwert	Maximum	Standardabweichung vom Mittelwert (+ / -)
bis 1949 (1 Fall)	Durchschnittswerte der Gebäude und Grundstücke	€ pro m ² Wohnfläche	1.229	1.229	1.229	-
		€ pro m ² BGF	894	894	894	-
		Gebäudewert	295.000	295.000	295.000	-
		Gesamtbodenwert	175.000	175.000	175.000	-
		norm. Gesamtkaufpreis	470.000	470.000	470.000	-
	Durchschnittsgrößen der Gebäude und Grundstücke	Wohnfläche Gebäude	240	240	240	-
		Bruttogrundfläche BGF	330	330	330	-
Grundstücksfläche		829	829	829	-	
1950-1974 (10 Fälle)	Durchschnittswerte der Gebäude und Grundstücke	€ pro m ² Wohnfläche	656	1.477	2.447	201
		€ pro m ² BGF	264	639	1.015	78
		Gebäudewert	157.900	250.827	610.994	59.752
		Gesamtbodenwert	46.016	192.601	273.541	27.665
		norm. Gesamtkaufpreis	242.864	435.285	884.535	75.844
	Durchschnittsgrößen der Gebäude und Grundstücke	Wohnfläche Gebäude	104	196	297	23
		Bruttogrundfläche BGF	194	443	870	81
Grundstücksfläche		220	1.118	1.790	168	
1975-2000 (1 Fall)	Durchschnittswerte der Gebäude und Grundstücke	€ pro m ² Wohnfläche	1.727	1.727	1.727	-
		€ pro m ² BGF	830	830	830	-
		Gebäudewert	319.557	319.557	319.557	-
		Gesamtbodenwert	153.388	153.388	153.388	-
		norm. Gesamtkaufpreis	472.945	472.945	472.945	-
	Durchschnittsgrößen der Gebäude und Grundstücke	Wohnfläche Gebäude	185	185	185	-
		Bruttogrundfläche BGF	385	385	385	-
Grundstücksfläche		1.373	1.373	1.373	-	
Neubau (kein Kauffall)	Durchschnittswerte der Gebäude und Grundstücke	€ pro m ² Wohnfläche	-	-	-	-
		€ pro m ² BGF	-	-	-	-
		Gebäudewert	-	-	-	-
		Gesamtbodenwert	-	-	-	-
		norm. Gesamtkaufpreis	-	-	-	-
	Durchschnittsgrößen der Gebäude und Grundstücke	Wohnfläche Gebäude	-	-	-	-
		Bruttogrundfläche BGF	-	-	-	-
Grundstücksfläche		-	-	-	-	

Quelle : Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Tab. 4.1.5

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 nach Mietspiegel ermittelten 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 Preisspiegel für den Markt von Renditeobjekten angesehen werden.

Bei reinen Gewerbeobjekten kann der Ertragsfaktor noch unter dem 10-fachen liegen.

Jahr	Mietwohn- bzw. Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Anteil bis zu 20 %			Mietwohn- bzw. Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Anteil über 20 %		
	1992	26 Fälle	12,1	+/- 0,2	13 Fälle	12,8
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
2001	121 Fälle	12,3	+/- 0,2	34 Fälle	11,6	+/- 0,5
2002	96 Fälle	12,3	+/- 0,3	27 Fälle	10,5	+/- 0,4

Quelle : Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Tab. 4.2 Teil II

Die nachfolgend aufgeführten Rohertragsfaktoren für Eigentumswohnungen (ohne Wohnungsbaurechte) wurden ebenfalls aus den nach Mietspiegel ermittelten Jahresroherträgen abgeleitet.

Die Kaufpreise, die für die Eigentumswohnungen erzielt werden, sind in der Regel unter dem Gesichtspunkt der Eigennutzung gebildet worden. Unter Renditeaspekten können durchaus andere Kaufpreise entstehen und somit auch andere Rohertragsfaktoren.

Baualtersklasse	Eigentumswohnungen		
vor 1947	24 Fälle	18,0	+ / - 0,6
1948 - 1979	133 Fälle	22,2	+ / - 0,3
1980 - 1999	63 Fälle	25,2	+ / - 0,5
ab 2000	82 Fälle	24,9	+ / - 0,4

Tab. 4.2.1 Teil II

4.3 Bewirtschaftungskosten

Gemäß Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.10.1990, zuletzt geändert am 01.01.2002.

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 230,00 €** je Wohnung, bei Eigenheimen, Kaufeigenheimen und Kleinsiedlungen je Wohngebäude,
- **bis 275,00 €** je Eigentumswohnung, worunter nach § 41 Abs. 2 II. BV auch Kaufeigentumswohnungen und Wohnungen in der Rechtsform des eigentumsähnlichen Dauerwohnrechtes fallen,
- **bis 30,00 €** für Garagen oder ähnliche Einstellplätze.

jährliche Instandhaltungskosten

- **bis 11,50 €/m²** Wohnfläche für Wohnungen, die bis zum 31.12.1969 bezugsfertig geworden sind,
- **bis 9,00 €/m²** Wohnfläche für Wohnungen, die in der Zeit vom 01.01.1970 bis zum 31.12.1979 bezugsfertig geworden sind,
- **bis 7,10 €/m²** Wohnfläche für Wohnungen, die nach dem 31.12.1979 bezugsfertig geworden sind, oder bezugsfertig werden,
- **die Vermind. entfällt** wenn in der Wohnung ein eingerichtetes Bad oder eine Dusche fehlt,
- **abzügl. 0,20 €/m²** bei eigenständig gewerblicher Lieferung von Wärme i.S.d. § 1 Abs.1 Nr. 2 HeizkostenV
- **abzügl. 1,05 €/m²** wenn der Mieter die Kosten für kleine Instandhaltungen in der Wohnung trägt,
- **zuzügl. 1,00 €/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 8,50 €/m²,

Die bisherige Verminderung des Grundbetrages bei Wohnungen mit geringerer Ausstattung (keine Tapete, keine Heizkörper, keine Doppelfenster oder Verbundfenster) entfällt.

Die Instandhaltungskosten einschließlich Schönheitsreparaturen für Garagen oder ähnliche Einstellplätze betragen bis 68,00 € je Garage oder Einstellplatz im Jahr.

jährliches Mietausfallwagnis

- **rd. 2 - 4 %** 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 Mietspiegel erstellt:

- **Mietspiegel 2002 für frei finanzierte Wohnungen**
- **Mietspiegel für Geschäftsraummietspiegel 2002**

5.1 Mietspiegel 2002 für frei finanzierte Wohnungen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen hat in der Sitzung vom 11.04.2002 den "Mietspiegel 2002 für frei finanzierte Wohnungen in der Stadt Hagen" nach Anhörung der Interessenverbände (Haus- und Grundeigentümerverschiedene 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 Mietspiegeltabelle werden die durchschnittlichen monatlichen Nettokaltmieten in €/m² Wohnfläche (ohne Betriebskosten) als Mietwertspannen angegeben. Der Mietspiegel 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.

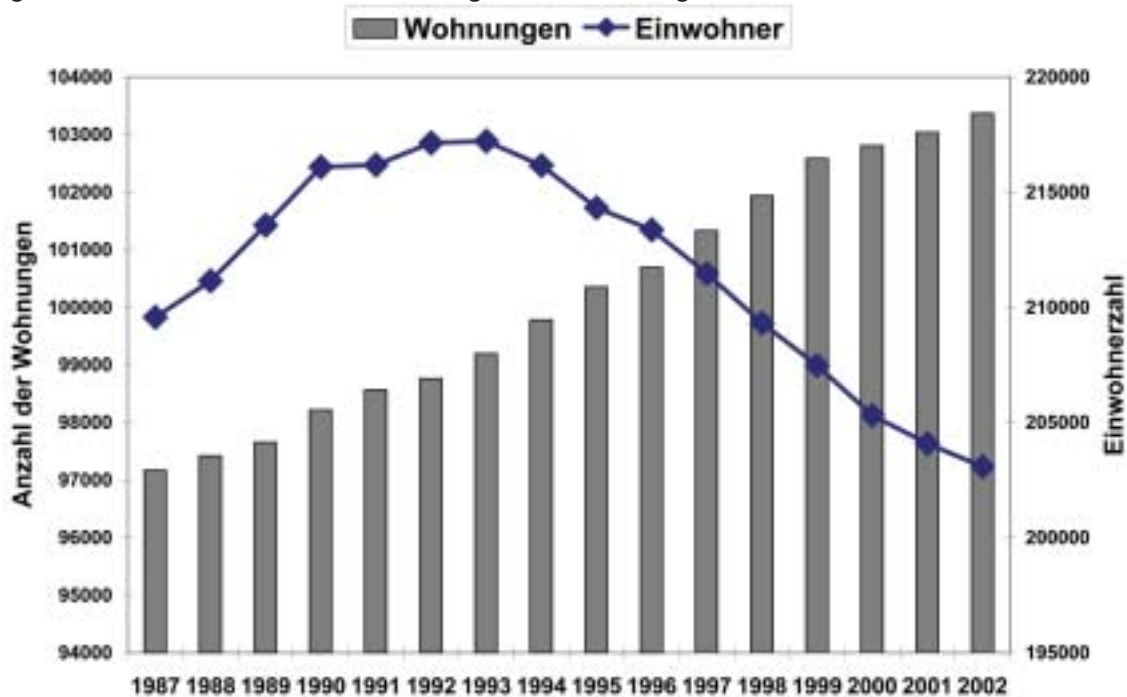
Der qualifizierte Mietspiegel 2002 wurde unter Verwendung mathematisch statistischer Auswerteverfahren aus einer repräsentativen Stichprobe von über 2.250 Mieten abgeleitet. Zu jeweils einer ausgewählten Wohnung wurde der Mieter und der Vermieter befragt. Es wurden jeweils Mieten ausgewertet, die in den letzten 4 Jahren vor der jeweiligen Datenerhebung neu vereinbart bzw. verändert wurden. Der Mietspiegel gilt nicht für Ein- und Zweifamilienhäuser und nicht für Wohnungen in öffentlich geförderten Gebäuden (Kostenmiete).

Angaben zur Modernisierung und der Ausstattung der jeweiligen Wohnung bzw. des Gebäudes wurden ausgewertet und im Mietspiegel nach einem Punktesystem mit prozentualen Zu- bzw. Abschlägen als Ergebnis des Modernisierungs- bzw. Ausstattungseinflusses veröffentlicht. Bei den in der Mietspiegel angegebene Mietwertspannen wird eine mittlere Modernisierung bzw. Ausstattung der Wohnung bzw. des Gebäudes unterstellt. Ebenso wurden aus dem Datenmaterial Zu- bzw. Abschläge auf Grund der Wohnungsgröße abgeleitet.

Der Mietspiegel ist gegen eine Gebühr von 10,00 € (gemäß Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Hagen) im Kundenbüro für Grunderwerb und Bauen (Rathaus II, Berliner Platz 22) während der Dienststunden und bei den Bezirksstellen oder den Interessenverbänden erhältlich. Bei der Abgabe des Mietspiegels an Wiederverkäufer oder bei der Abnahme von mindestens 10 Exemplaren beträgt die Gebühr 7,50 €.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Wohnungsbestand und Einwohnerentwicklung in der Stadt Hagen

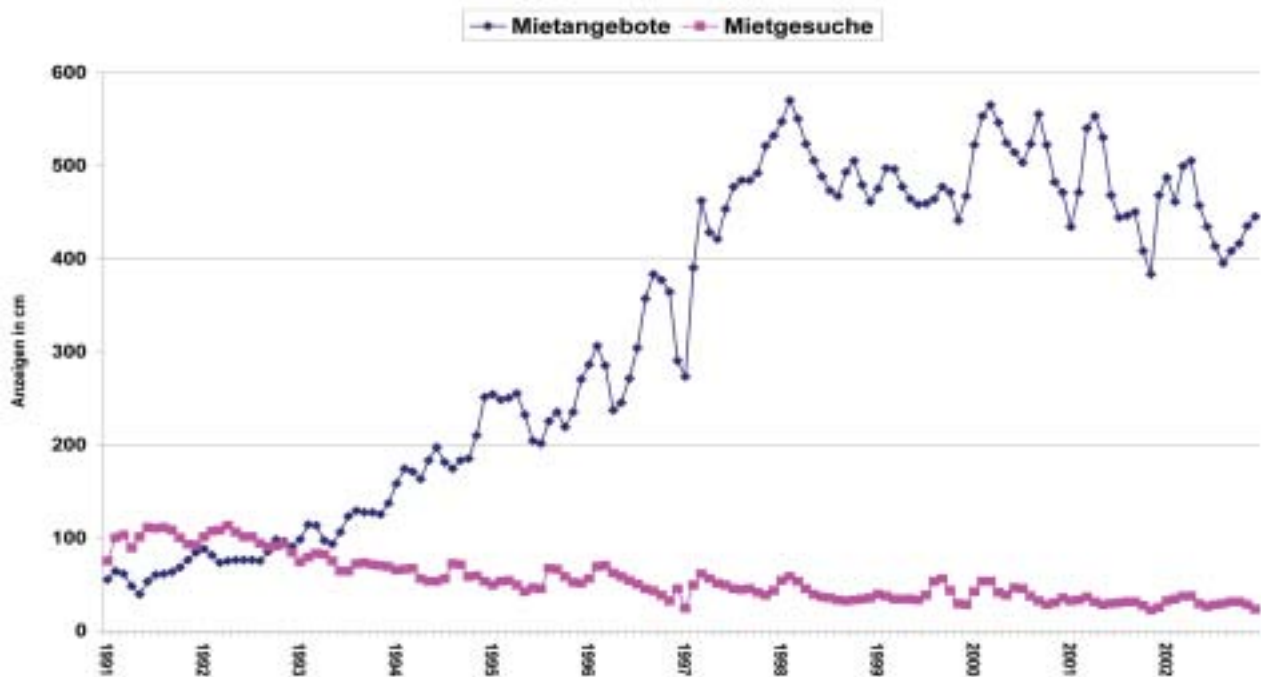


Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung der Stadt Hagen

Abb. 5.1 Teil II

Während die Einwohnerzahl seit 1993 kontinuierlich auf rd. 203.000 **Einwohner im Stadtgebiet gefallen** ist, ist die Anzahl der Wohnungen bis 2002 stetig bis auf rd. 103.000 Wohnungen gestiegen. Seit 1997/98 ist ein **deutliches Mietüberangebot an Wohnungen** insbesondere an 2 1/2 Zimmerwohnungen und Kleinstwohnungen vorhanden, welches zu **stagnierenden Mieten** führt. Der Mietpiegel 1998 wurde somit zum 01.01.2000 unverändert fortgeschrieben. Die letzte Fortschreibung auf der Grundlage einer Datenerhebung wurde zum 01.01.2002 durchgeführt. Diese bestätigte die Stagnation der Mietpreise in den letzten Jahren.

Anzeigenentwicklung von Mietgesuchen und -angeboten 1991 - 2002



Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung der Stadt Hagen

Abb. 5.2 Teil II

Auch die Anzeigenentwicklung verdeutlicht das Überangebot an freien Wohnungen.

5.2 Mietspiegel für Geschäftsraummieter 2003

Dieser Mietspiegel für Geschäftsraummieter 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 zzt. 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 Geschäftsraummieter 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 Geschäftsraummieter unverändert bestehen zu lassen und einige Oberwerte entsprechend der Marktlage zu senken.

Für das Geschäftsjahr 2002 konnten keine Veränderungen bei den Geschäftsraummieter festgestellt werden. Der Gutachterausschuss wird, nachdem die Geschäfts- und Büroräume der "neuen Mitte" von Hagen (Volme-Galerie, Stadtfenster) weitestgehend vermietet und bezogen wurden, eine umfangreichere Untersuchung bezüglich der gewerblichen Mieter für das gesamte Stadtgebiet vornehmen.

Definition des Mietrichtwertes:

Ein Mietrichtwert ist ein aus tatsächlich erzielten Mieter 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.

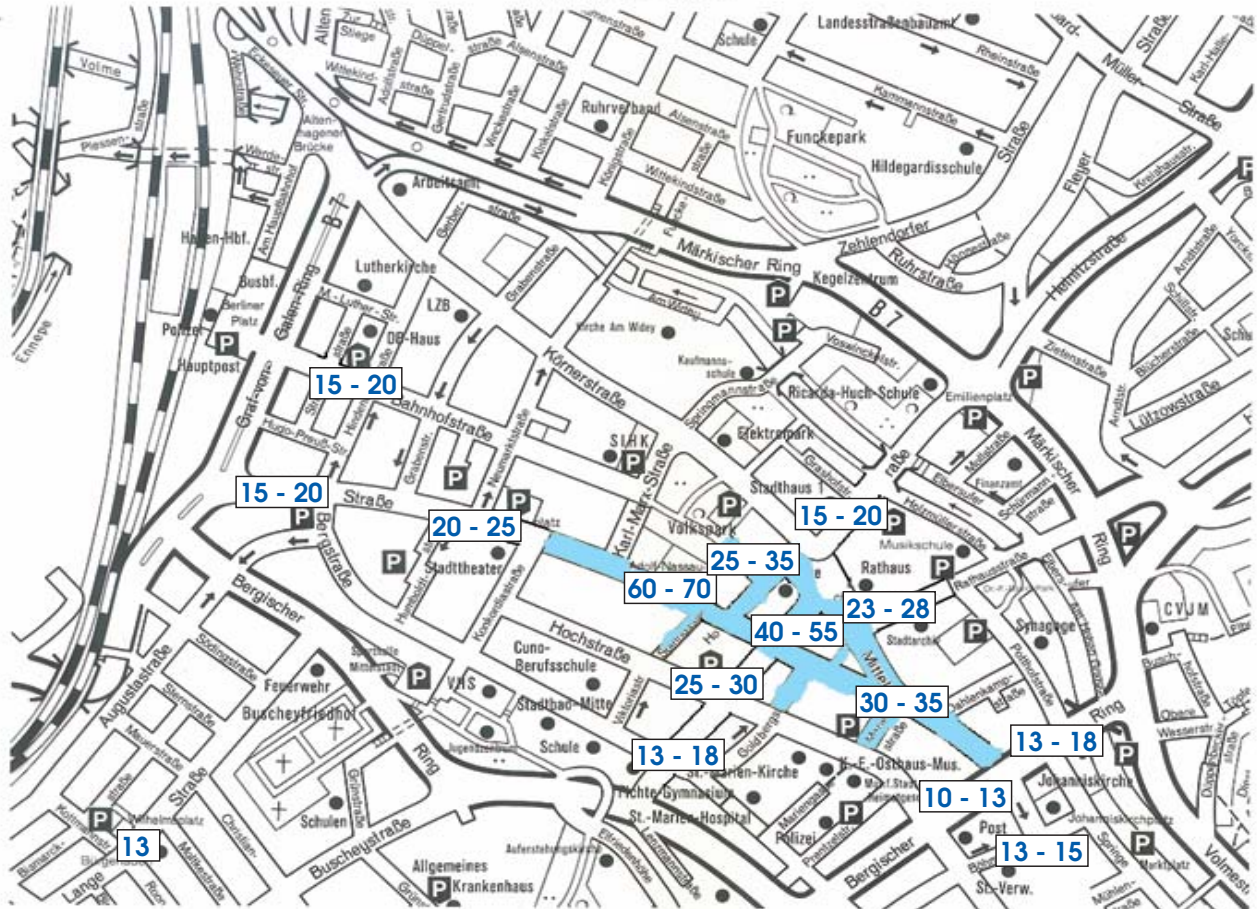
^{*1)} = Betriebskosten sind Kosten, die einem Eigentümer durch das Eigentum an einem Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch sowie einer baulichen und sonstigen Anlage laufend entstehen (z.B. Grundbesitzabgaben, Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, Heizung usw.).

Eigenschaften eines Normalladens:	Abweichungen vom Mietrichtwert durch:
<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: Parkmöglichkeiten sollten vorhanden sein	80 - 120 m ² größer 120 m ²	5,00 - 9,00 €/m ² 4,00 - 8,00 €/m
Büroräume ab 1. Obergeschoss: 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.		Altbau 4,00 - 6,00 €/m ² Neubau 6,00 - 8,00 €/m ²
Lager- und Fabrikationsräume: Hier wird der Mietwert durch die Aufteilung der Räume, deren Höhe und Nutzbarkeit, die Beheizbarkeit und die Anfahrtsmöglichkeiten, etc. bestimmt.		Altbau 1,50 - 3,00 €/m ² Neubau 3,00 - 4,00 €/m ²
Befestigte Hofflächen:		0,50 - 1,00 €/m ²

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Innenstadt



Geschäftsraummieten 2001 in EURO!

€/m² Nutzfläche

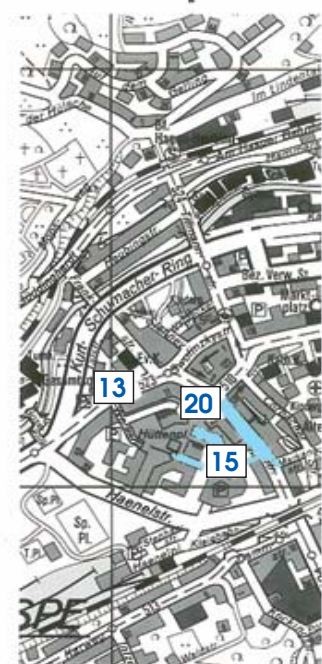
Hohenlimburg



Boele



Haspe



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Abb. 5.3 Teil II



Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Notizen

