



Hagen, Rathaus I an der Volme

# Grundstücksmarktbericht **2005** für die Stadt Hagen



Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Hagen



## Herausgeber

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Vorsitzender: Ltd. Städt. Verm.Dir. Dipl.-Ing. Rainer Höhn  
Redaktion: Geschäftsstelle  
Redaktionsschluss: 11.02.2005 (Bodenrichtwertsitzung)  
Titelfoto: neues Rathaus an der Volme

© 2005

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

## Geschäftsstelle

Stadt Hagen - Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster  
Berliner Platz 22 (ehem. Hauptpostgebäude)  
Rathaus II, Zimmer C.105  
58089 Hagen

Telefon : 02331 / 207 - 2660, 3033 oder 3416  
Telefax : 02331 / 207 - 2462  
E-Mail : [gutachterausschuss@stadt-hagen.de](mailto:gutachterausschuss@stadt-hagen.de)  
Internet : **<http://www.boris.nrw.de>**  
<http://www.gutachterausschuss.nrw.de>  
<http://www.stadt-hagen.de>  
<http://www.geoinfo.hagen.de>

## Verkauf

Bodenrichtwertkarte Maßstab 1 : 20.000 100 €  
Grundstücksmarktbericht Teilausgabe Internet (ohne 9.) gebührenfrei  
Grundstücksmarktbericht Gesamtausgabe 15 €  
(gebührenpflichtiger Teil im Inhaltsverzeichnis rot gekennzeichnet)  
Mietspiegel 2004 für frei finanzierte Wohnungen 10 €

## Gebühren (gem. Nr. 13 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung)

- schriftliche Bodenrichtwertauskunft Geschäftsstelle 25 €
- schriftliche Bodenrichtwertauskunft Internet Download 15 €
- mündliche Bodenrichtwertauskunft und Internet Einsicht gebührenfrei
- Gutachtenerstellung Grundgebühr 700 €  
zzgl. 2 v.T. vom Verkehrswert (bis 770.000 €)  
zzgl. Pauschale für die Bewertung von Rechten  
zzgl. Schreibgebühren und 16 % MwSt.  
Nähere Auskünfte zum Einzelfall erteilt die Geschäftsstelle.

## Benachbarte Gutachterausschüsse

|                   |  |
|-------------------|--|
| Ennepe-Ruhr-Kreis | Hauptstraße 92, 58332 Schwelm<br>Tel.: 02336 / 93 24 00, Fax: / 93 - 12400<br><a href="mailto:gutachterausschuss@en-kreis.de">gutachterausschuss@en-kreis.de</a>                             |
| Märkischer Kreis  | Heedfelder Str. 45, 58509 Lüdenscheid<br>Tel.: 02351 / 966 - 6680, Fax: / 966 - 6279<br><a href="mailto:gutachterausschuss@maerkischer-kreis.de">gutachterausschuss@maerkischer-kreis.de</a> |
| Kreis Unna        | Friedrich-Ebert-Str. 17, 59425 Unna<br>Tel.: 02303 / 27 - 1068, Fax: / 27 - 1496<br><a href="mailto:Gutachterausschuss@kreis-unna.de">Gutachterausschuss@kreis-unna.de</a>                   |
| Stadt Dortmund    | Märkische Str. 24-26, 44141 Dortmund<br>Tel.: 0231 / 50 - 22626, Fax: / 50 - 26658<br><a href="mailto:mheuer@stadtdo.de">mheuer@stadtdo.de</a>   |
| Stadt Iserlohn    | Werner-Jakobi-Platz 12, 58636 Iserlohn<br>Tel.: 02371 / 217 - 2463, Fax: / 217 - 2978<br><a href="mailto:gutachterausschuss@iserlohn.de">gutachterausschuss@iserlohn.de</a>                  |

## Inhaltsverzeichnis

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| <b>1.</b>  | <b>Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes 2005</b> .....                                     | <b>2</b>  |
| <b>2.</b>  | <b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b> .....   | <b>4</b>  |
| <b>3.</b>  | <b>Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss</b> .....   | <b>5</b>  |
| <b>4.</b>  | <b>Grundstücksmarkt des Jahres 2004</b> .....  | <b>6</b>  |
| 4.1.       | Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz .....  | 6         |
| 4.1.1.     | Anzahl der Kauffälle .....   | 7         |
| 4.1.2.     | Geldumsatz .....   | 7         |
| <b>5.</b>  | <b>Unbebaute Grundstücke</b> .....   | <b>8</b>  |
| 5.1.       | Individueller Wohnungsbau .....  | 10        |
| 5.2.       | Geschosswohnungsbau .....  | 11        |
| 5.3.       | Gewerbliche Bauflächen .....   | 11        |
| 5.4.       | Land- und forstwirtschaftliche Flächen .....   | 12        |
| 5.5.       | Bauerwartungsland und Rohbauland .....   | 13        |
| 5.6.       | Erbbaurecht .....  | 13        |
| <b>6.</b>  | <b>Bebaute Grundstücke</b> .....   | <b>14</b> |
| 6.1.       | Ein- und Zweifamilienhäuser .....  | 15        |
| 6.2.       | Mehrfamilienhäuser .....   | 16        |
| 6.3.       | Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser .....  | 16        |
| 6.4.       | Gewerbe- / Industriegebäude .....  | 16        |
| <b>7.</b>  | <b>Wohnungs- und Teileigentum</b> .....  | <b>17</b> |
| 7.1.       | Wohnungseigentum .....   | 17        |
| 7.2.       | Teileigentum .....   | 19        |
| <b>8.</b>  | <b>Bodenrichtwerte</b> .....   | <b>20</b> |
| 8.1.       | Gesetzlicher Auftrag .....   | 20        |
| 8.2.       | Bodenrichtwerte für Bauland .....  | 21        |
| 8.3.       | Übersicht über die Bodenrichtwerte zum 01.01.2005 .....  | 22        |
| <b>9.</b>  | <b>Erforderliche Daten</b> .....   | <b>23</b> |
| 9.1.       | Bodenpreisindexreihe .....   | 23        |
| 9.2.       | Umrechnungskoeffizienten .....   | 24        |
| 9.2.1.     | Abstimmung des Bodenrichtwertes auf die Grundstückstiefe des Bewertungsgrundstückes (Zonentheorie) ..... | 24        |
| 9.2.2.     | Abstimmung des Bodenrichtwertes auf die Geschossfläche .....   | 24        |
| 9.2.3.     | Korrekturfaktor für die Normalherstellungskosten 2000 .....  | 24        |
| 9.2.4.     | Alterswertminderung von Gebäuden im Sachwertverfahren .....  | 25        |
| 9.2.5.     | Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden .....                                       | 26        |
| 9.3.       | Liegenschaftszinssätze .....   | 27        |
| 9.4.       | Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke .....   | 29        |
| 9.5.       | Marktanpassungsfaktoren für Sachwertobjekte .....  | 32        |
| 9.6.       | Bewirtschaftungskosten .....   | 33        |
| 9.7.       | Sonstige erforderliche Daten .....   | 34        |
| 9.7.1.     | Durchschnittliche Marktpreise für Eigentumswohnungen .....   | 34        |
| 9.7.2.     | Rohertragsfaktoren für Ertragswertobjekte .....  | 35        |
| 9.7.3.     | Rohertragsfaktoren für Eigentumswohnungen .....  | 35        |
| <b>10.</b> | <b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b> .....  | <b>36</b> |
| 10.1.      | Soziologische Daten .....  | 36        |
| 10.2.      | Strukturdaten Bauen und Wohnen .....   | 37        |
| 10.2.1.    | Flächennutzung .....   | 37        |
| 10.2.2.    | Baugenehmigungen / -fertigstellungen .....   | 38        |
| 10.2.3.    | Preisindizes Baupreise / Lebenshaltung .....   | 38        |
| 10.2.4.    | Nebenkosten beim Immobilienerwerb .....  | 39        |
| 10.2.5.    | Zwangsversteigerungen in Hagen .....   | 39        |
| 10.3.      | Wirtschaftsdaten .....   | 40        |
| <b>11.</b> | <b>Regionale Vergleiche</b> .....  | <b>41</b> |
| <b>12.</b> | <b>Mieten</b> .....  | <b>42</b> |
| 12.1.      | Mietspiegel 2004 für frei finanzierte Wohnungen .....  | 42        |
| 12.2.      | Mietspiegel für Geschäftsraummiets 2005 .....  | 44        |
| <b>13.</b> | <b>Sonstige Angaben</b> .....  | <b>46</b> |

## 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes 2005

Der Grundstücksverkehr 2004 liegt mit rd. 1.300 Kaufverträgen und einem Geldumsatz von rd. 238 Mio. € im Durchschnitt der letzten 10 Jahren (durchschnittlich jährlich 1280 Kaufverträge mit rd. 247 Mio. € Geldumsatz). Insgesamt sind bei den einzelnen Teilmärkten überwiegend stagnierende Preisentwicklungen festzustellen.

Bei der Vielzahl der Neubauwohngebiete werden nach wie vor ausreichend Neubauvorhaben angeboten. Zunehmend wird eine bauträgerfreie Grundstücksvermarktung (nur Veräußerung des Grundstückes) favorisiert.

Im Bereich Halden / Herbeck wurden neue großzügige Gewerbeflächen geschaffen, die aufgrund der verkehrsgünstigen Lage nachgefragt werden.

In der Hagener Innenstadt hat sich mit der Sprengung des Sparkassenhochhauses und der anschließenden Sparkassenneubebauung, der Fertigstellung des neuen Rathauses und der Neugestaltung der Fußgängerzone (Friedrich-Ebert-Platz, Rathausstraße, Kampstraße) rund um die gut angenommene neue Einkaufsmall der Volme-Galerie viel verändert. Ebenso ist die Baustellensituation der unteren Einkaufsmeile der Elberfelder Straße mit dem neuen Theatervorplatz abgeschlossen.

Es wurden weniger neue Eigentumswohnungen als in den Jahren zuvor errichtet. Im Mietwohnungsbau sind nur noch vereinzelte Maßnahmen vorhanden, die sich meist im sozialen Wohnungsbau befinden. Insgesamt ist das Wohnungsangebot größer als die Nachfrage. Eine in diesem Jahr geplante Mietpreiserhebung für den Mietpiegel 2006 wird hierzu nähere Informationen bringen. Ebenso ist im Bereich der gewerblichen Mieten eine deutliche Entspannung vorhanden. Bei den Ertragswertobjekten leiteten sich aus dem Datenbestand steigende Liegenschaftszinssätze ab, welches zu leicht fallenden Verkehrswerten führt.

Wie bereits auch schon in 2003 wurden auch im letzten Vertragsjahr wieder mehrere Übertragungsverträge zur vorweggenommenen Erbfolge abgeschlossen.

## Grundstücksmarkt in der Stadt Hagen - Trendbarometer

| <b>Strukturdaten</b> (Stand Jan. 2005, siehe auch unter 10.3)                      |  |   |
|--|--|---|
| Einwohnerzahl  | 201.259 (- 941 zum Vorjahr)                  | leicht fallend  |
| Anzahl der Wohngebäude   | 28.336 (+ 46 zum Vorjahr)                    | leicht steigend   |
| Anzahl der Wohnungen   | 103.766 (+ 94 zum Vorjahr)                   | leicht steigend   |
| Arbeitslosenquote Nov. 2004  | rd. 11,6 % ( 11,6 % in 12/2003)              | stagnierend   |
| Sozialhilfequote Sept. 2004  | rd. 6,3 %                                    | stagnierend   |
| Fläche Stadtgebiet   | 160,4 km <sup>2</sup>                        | unverändert   |
| <b>Wohnungs- und Gewerbemieten</b> (mittlere Lagen)                                |  |   |
| Wohnung ab 1993  | 5,30 – 6,45 €/m <sup>2</sup>                 | insgesamt entspannter Wohnungs- und Gewerbemarkt mit stagnierenden bis fallenden Mieten |
| Gebäude 1966-1992  | 4,50 – 5,30 €/m <sup>2</sup>                 |   |
| Nachkriegsbau 1949 – 1965  | 4,20 – 4,50 €/m <sup>2</sup>                 |   |
| Altbau vor 1949  | 3,90 – 4,20 €/m <sup>2</sup>                 |   |
| Büroflächen Neubau   | 6,00 – 8,00 €/m <sup>2</sup>                 | mit stagnierenden bis fallenden Mieten  |
| Büroflächen Altbau   | 4,00 – 6,00 €/m <sup>2</sup>                 |   |
| Ladenlokal Innenstadt  | 15,00 – 70,00 €/m <sup>2</sup>               |   |
| Ladenlokal Außenbezirke  | 4,00 – 9,00 €/m <sup>2</sup>                 |   |
| <b>Bodenwerte unbebauter Grundstücke</b> (für erschließungsbeitragsfreies Bauland) |  |   |
| Land- und Forstwirtschaft *1)  | 0,10 – 3,00 €/m <sup>2</sup>                 | überwiegend stagnierende Bodenpreise,<br><br>wenig neu begründete Erbbaurechte          |
| Begünstigtes Agrarland *1)   | 10,00 – 15,00 €/m <sup>2</sup>               |   |
| Hausgarten *1)   | 15,00 – 35,00 €/m <sup>2</sup>               |   |
| Baupl. für EFH in Neubaugebieten *2)   | 175 – 250 €/m <sup>2</sup>                   |   |
| EFH Grundstück in Altgebieten *2)  | 100 – 250 €/m <sup>2</sup>                   |   |
| Bodenpreisindex für EFH und ZFH  | rd. + 1 % zum Vorjahr                        |   |
| MFH in Neubaugebieten *2)  | 175 – 200 €/m <sup>2</sup>                   |   |
| MFH in Altgebieten *2)   | 150 – 200 €/m <sup>2</sup>                   |   |
| MFH Randlage Innenstadt *2)  | 200 – 450 €/m <sup>2</sup>                   |   |
| Geschäftshaus Fußgängerzone *2)  | 450 – 1.550 €/m <sup>2</sup>                 |   |
| Erbbauzinsen für Wohnbauflächen *3)  | 3 – 4 % bzw. 4,0 – 6,0 €/m <sup>2</sup> p.a. |   |
| <b>Preis bebauter Grundstücke</b> (Grundstück einschließlich Gebäude)              |  |   |
| Reihenhaus   | 175 – 240 Tsd. €                             | stagnierend   |
| Doppelhaushälfte   | 180 – 250 Tsd. €                             | stagnierend   |
| Einfamilienhaus  | 205 – 280 Tsd. €                             | stagnierend   |
| Zweifamilienhaus   | 220 – 285 Tsd. €                             | stagnierend   |
| Mehrfamilienhaus (ohne Gewerbe)  | 11,6 - fache der Miete                       | fallend   |
| Mehrfamilienhaus (mit Gewerbe)   | 9,0 - fache der Miete                        | fallend   |
| <b>Wohnungseigentum</b> (mittlere und gute Wohnlagen, €/m <sup>2</sup> Wohnfläche) |  |   |
| Neubau Erstbezug   | 1.750 – 2.000 €/m <sup>2</sup>               | insgesamt stagnierend   |
| Gebäude 1948 – 1999  | 1.000 – 1.750 €/m <sup>2</sup>               |   |
| Altbauten vor 1948   | 900 – 1.100 €/m <sup>2</sup>                 |   |

\*1) gilt für erschließungsbeitragspflichtige, baulich nicht nutzbare Grundstücke

\*2) gilt für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke

\*3) Erbbauzinsen beziehen sich auf erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke

Nähere Informationen erhalten Sie im Internet. Hier können Sie Bodenrichtwerte und Informationen über den Grundstücksmarkt aus ganz NRW rund um die Uhr gebührenfrei einsehen. Ferner erhalten Sie Informationen über die Aufgaben und Zusammensetzung der Gutachterausschüsse, Gebührenhinweise und Links zu Gesetzestexten sowie anderen Dienststellen der Grundstücksbewertung.

Neugierig ? – schauen Sie doch mal rein ! [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)



## 2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Aufgabe des Grundstücksmarktberichtes ist es, die Umsatz- und Preisentwicklung in den einzelnen Teilmärkten darzustellen und über das Preisniveau zu informieren. Der Grundstücksmarktbericht dient daher der **allgemeinen Markttransparenz**.

Der Schwerpunkt der Angaben bezieht sich auf das Berichtsjahr 2004 (Auswertungszeitraum 1.12.2003 bis 30.11.2004), es sind jedoch auch langjährige Übersichten enthalten.

Grundlage dieses Berichtes und aller Wertermittlungen durch den Gutachterausschuss ist die Kaufpreissammlung, in die Auswertungen aller Kaufverträge eingehen, durch die sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt zu übertragen. Aus der Kaufpreissammlung werden allgemeine Umsatz- und Preisentwicklungen abgeleitet und veröffentlicht. Diese Angaben können im Internet gebührenfrei eingesehen und als pdf-Datei heruntergeladen werden. Mit den allgemeinen Marktangaben werden insbesondere interessierte Bürger und Institutionen angesprochen, um ihnen das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt transparent zu machen.

Neben diesen allgemeinen Angaben werden die für die Wertermittlung erforderlichen Daten (z.B. Liegenschaftszinssätze, Preise für Wohnungseigentum, Marktanpassungsfaktoren, durchschnittliche Vergleichspreise für bebaute Grundstücke u.a. in Kapitel 9) im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht, die gegen Gebühr im Internet oder in gebundener Form erhältlich sind. Der Grundstücksmarktbericht wendet sich mit den für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor allem an Personen, die Immobilien bewerten, erwerben, veräußern oder beleihen wollen. Der Grundstücksmarktbericht kann dem Leser nur eine Orientierung geben und ihn vor groben Fehleinschätzungen des Preisniveaus von Immobilien bewahren. Bei einer konkreten Wertermittlung sind jedoch die speziellen Verhältnisse des Einzelfalles mit seinen tatsächlichen, rechtlichen und sonstigen Umständen zu berücksichtigen.



### 3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

Gutachterausschüsse sind nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (GAVO NRW) bei den kreisfreien Städten, Kreisen und Großen kreisangehörigen Städten eingerichtet. Sie erstatten Wertgutachten, führen eine Kaufpreissammlung und werten diese aus, ermitteln Bodenrichtwerte und veröffentlichen sie, ermitteln die für die Bewertung erforderlichen Daten (Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren u.ä.) und können Mietspiegel erstellen. Der Gutachterausschuss besteht aus einem Vorsitzenden und weiteren ehrenamtlichen Sachverständigen. Zur Vorbereitung seiner Arbeiten bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle, die bei der jeweiligen Gebietskörperschaft eingerichtet ist.

Der Obere Gutachterausschuss mit Sitz bei der Bezirksregierung Düsseldorf erstattet Obergutachten auf Antrag eines Gerichts oder einer Behörde in einem gesetzlichen Verfahren, wenn ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt. Er stellt ferner die einzelnen Grundstücksmarktinformationen aller Gutachterausschüsse in NRW zusammen und veröffentlicht diese jährlich im Grundstücksmarktbericht NRW (erhältlich gegen eine Gebühr von 40 €). Komprimierte Marktinformationen und nähere Aufgabenbeschreibungen sind gebührenfrei im Internet vorhanden. Ferner führt der Obere Gutachterausschuss das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW auf der Grundlage der Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung. Er bedient sich dabei des Geodatenzentrums des Landesvermessungsamtes NRW.

#### Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW

Fischerstraße 10  
40477 Düsseldorf

Postfach 30 08 65  
40408 Düsseldorf

Telefon : 0211 / 475 – 4150

E-Mail : oga@brd.nrw.de

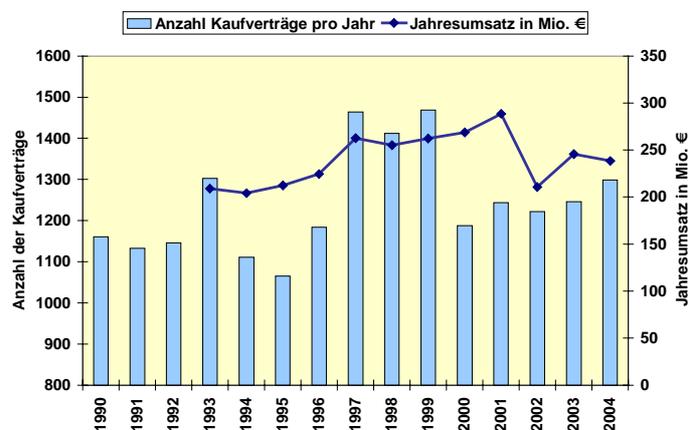
Telefax : 0211 / 475 – 5976

Internet: <http://www.boris.nrw.de>

## 4. Grundstücksmarkt des Jahres 2004

### 4.1. Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz

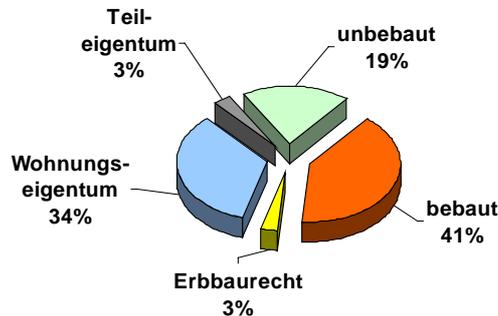
Die Anzahl der im Stadtgebiet Hagen abgeschlossenen Kaufverträge ist gegenüber den Vorjahren leicht gestiegen, liegt jedoch mit 1.299 Kaufverträgen im Mittel der letzten 10 Jahre (durchschnittlich rd. 1.280 Kaufverträge jährlich). Der gesamte Geldumsatz 2004 ist etwas geringer als in 2003, hat jedoch mit rd. 238 Mio. € nach dem umsatzschwachen Jahr 2002 fast wieder das Niveau der letzten 10 Jahre erreicht (durchschnittlich rd. 247 Mio. € jährlich).



|      |                    |                  |
|------|--------------------|------------------|
| 2002 | 1.222 Kaufverträge | 211 Mio.€ Umsatz |
| 2003 | 1.246 Kaufverträge | 246 Mio.€ Umsatz |
| 2004 | 1.299 Kaufverträge | 238 Mio.€ Umsatz |

#### 4.1.1. Anzahl der Kauffälle

Die 1299 Kaufverträge des Vertragsjahres 2004 untergliedern sich in folgende Teilmärkte:

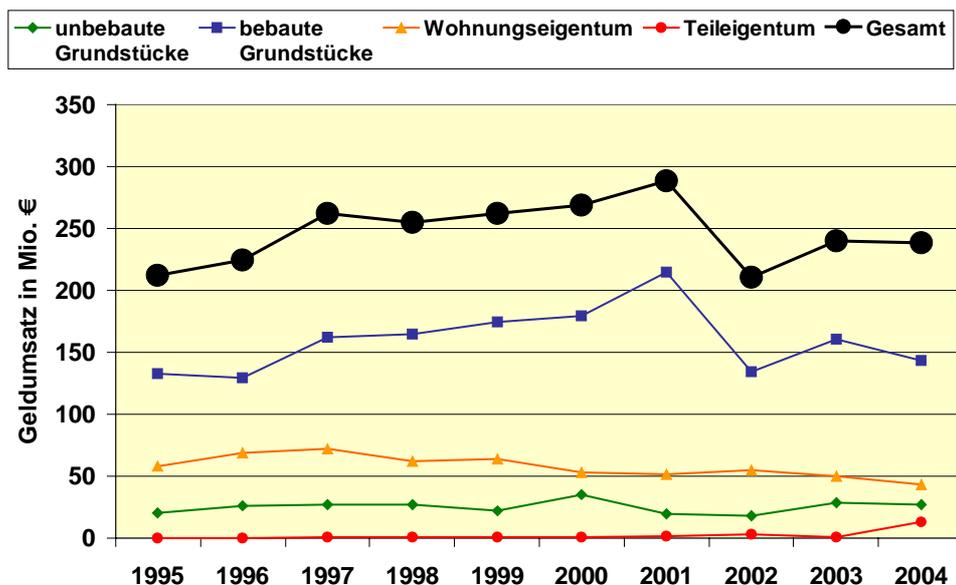


#### 4.1.2 Geldumsatz

Den größten Bereich des Geldumsatzes nimmt der Teilmarkt der bebauten Grundstücke mit rd. 143 Mio. € ein. Der Geldumsatz des Wohnungseigentums beläuft sich auf rd. 44 Mio. €. Die Geldumsätze waren gegenüber dem Vorjahr 2003 um rd. 10 % geringer.

Im Bereich des Teileigentums sind die Umsätze mit rd. 1,5 Mio. € sehr gering, da sie sich überwiegend auf den Verkauf von Garagen beziehen. In dem Vertragsjahr 2004 wurden Teileigentumsanteile einer Innenstadtimmobilie im Werte von rd. 12 Mio. € veräußert. Dieser spezielle Grundstücksverkehr ist als Sonderfall zu sehen.

An vorhandenen Erbbaurechten wurden in 2004 rd. 10,2 Mio. € umgesetzt (2003 rd. 7,6 Mio. €).

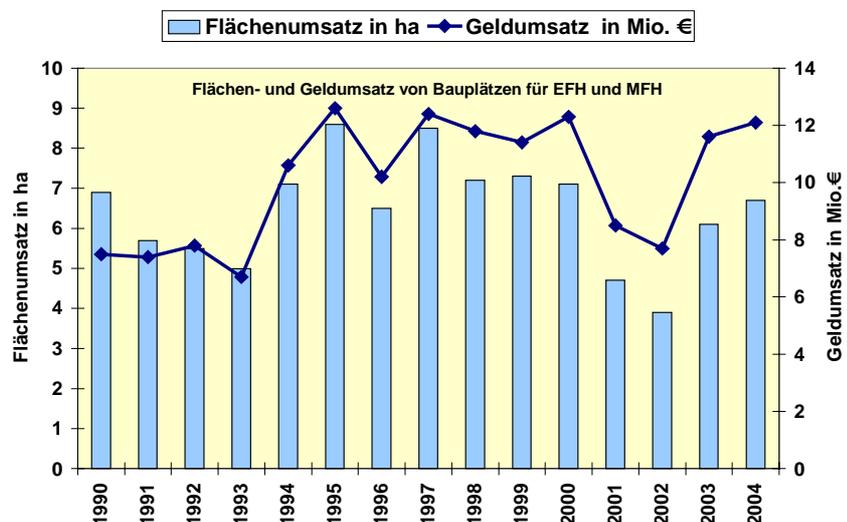


## 5. Unbebaute Grundstücke

### Geld- und Flächenumsatz

Der Flächen- und Geldumsatz für Bauplätze (Eigenheimmaßnahmen und Geschosswohnungsbau) ist in 2004 mit insg. 12,1 Mio. € und 6,7 ha nach den umsatzschwachen Jahren 2001 bis 2003 wieder erneut angestiegen. Die Umsätze liegen leicht über dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre (rd. 11,1 Mio. € mit 6,7 ha).

Es sind z.Zt. sehr viele Neubaugebiete vorhanden, in denen inzwischen auch Grundstücke ohne Bauträgerverpflichtung erworben werden können. Im Geschosswohnungsbau wurden nur 3 Bauplätze für die Neuerrichtung von Eigentumswohnungen veräußert (keine Bauplätze für Mietwohnungsbau).



Der Teilmarkt der unbebauten Grundstücke gliedert sich in folgende Bereiche:

| Grundstückstyp   | Vertrags-<br>jahr | Anzahl<br>Kaufverträge | Umsatz<br>in Mio. € | Preisent-<br>wicklung 2004  |
|--|-------------------|------------------------|---------------------|---|
| <b>individueller<br/>Wohnungsbau</b><br>(Eigenheim-<br>maßnahme)               | 2000              | 68                     | 7,78                | stagnierende<br>Preise, siehe<br>Bodenpreisindex                                  |
|  | 2001              | 53                     | 7,16                |   |
|  | 2002              | 69                     | 7,28                |   |
|  | 2003              | 93                     | 9,80                |   |
|  | <b>2004</b>       | <b>113</b>             | <b>10,90</b>        |   |
| <b>Geschoss-<br/>wohnungsbau</b><br>(Mietwhg., ETW)                            | 2000              | 12                     | 4,30                | stagnierend,<br>leicht<br>fallende Preise   |
|  | 2001              | 7                      | 0,72                |   |
|  | 2002              | 4                      | 0,74                |   |
|  | 2003              | 8                      | 1,33                |   |
|  | <b>2004</b>       | <b>3</b>               | <b>1,25</b>         |   |
| <b>gewerbliche<br/>Bauflächen</b><br>(Industrie und<br>Gewerbe)                | 2000              | 17                     | 4,51                | stagnierende<br>Preise  |
|  | 2001              | 14                     | 1,67                |   |
|  | 2002              | 4                      | 2,12                |   |
|  | 2003              | 9                      | 3,36                |   |
|  | <b>2004</b>       | <b>9</b>               | <b>1,75</b>         |   |
| <b>Gewerbe / Handel<br/>tertiäre Nutzung</b><br>(SB-Märkte u.a.)               | 2000              | 5                      | 7,59                | auf hohem<br>Niveau<br>stagnierend  |
|  | 2001              | 2                      | 0,89                |   |
|  | 2002              | 2                      | 1,42                |   |
|  | 2003              | 2                      | 2,62                |   |
|  | <b>2004</b>       | <b>9</b>               | <b>8,96</b>         |   |
| <b>Rohbauland</b>  | 2000              | 8                      | 6,46                | stagnierend   |
|  | 2001              | 3                      | 2,78                |   |
|  | 2002              | 2                      | 1,81                |   |
|  | 2003              | 4                      | 2,52                |   |
|  | <b>2004</b>       | <b>4</b>               | <b>2,11</b>         |   |
| <b>Bauerwartungs-<br/>land</b>   | 2000              | 1                      | 0,04                |   |
|  | 2001              | 7                      | 0,14                |   |
|  | 2002              | 0                      | 0,00                |   |
|  | 2003              | 1                      | 1,07                |   |
|  | <b>2004</b>       | <b>0</b>               | <b>0,00</b>         |   |
| <b>Begünstigtes<br/>Agrarland</b><br>(Gärten u.a.)                             | 2000              | 5                      | 0,04                | stagnierend   |
|  | 2001              | 9                      | 0,22                |   |
|  | 2002              | 17                     | 0,35                |   |
|  | 2003              | 13                     | 0,26                |   |
|  | <b>2004</b>       | <b>15</b>              | <b>0,45</b>         |   |
| <b>Forstflächen</b>  | 2000              | 4                      | 0,13                | stagnierend<br>bis fallend  |
|  | 2001              | 4                      | 0,09                |   |
|  | 2002              | 3                      | 0,16                |   |
|  | 2003              | 8                      | 0,08                |   |
|  | <b>2004</b>       | <b>9</b>               | <b>0,16</b>         |   |
| <b>Weide- und<br/>Ackerflächen</b>   | 2000              | 6                      | 0,05                | seit Jahren<br>stagnierend  |
|  | 2001              | 3                      | 0,08                |   |
|  | 2002              | 3                      | 0,02                |   |
|  | 2003              | 2                      | 0,07                |   |
|  | <b>2004</b>       | <b>5</b>               | <b>0,10</b>         |   |
| <b>Kaufverträge mit<br/>ungewöhnlichen,<br/>persönlichen<br/>Verhältnissen</b> | 2000              | 57                     | 4,02                | nicht<br>verwendbare<br>Kaufverträge  |
|  | 2001              | 80                     | 6,21                |   |
|  | 2002              | 61                     | 3,85                |   |
|  | 2003              | 74                     | 6,53                |   |
|  | <b>2004</b>       | <b>84</b>              | <b>1,72</b>         |   |
| <b>alle unbebauten<br/>Grundstücke<br/>insgesamt</b>                           | 2000              | 183                    | 34,92               | <b>insg. leicht<br/>steigende Um-<br/>sätze bei<br/>stagnierenden<br/>Preisen</b> |
|  | 2001              | 182                    | 19,96               |   |
|  | 2002              | 165                    | 17,75               |   |
|  | 2003              | 221                    | 28,54               |   |
|  | <b>2004</b>       | <b>250</b>             | <b>27,09</b>        |   |

Kaufverträge mit ungewöhnlichen Verhältnissen sind meistens Grundstückszukäufe (Garten, Straßenflächen u.ä.) mit geringen Flächen und Kaufpreisen. Daher erklärt sich auch die hohe Anzahl der Kaufverträge, die jedoch für die weitere Auswertung nicht geeignet sind.

Bei Grundstücken, die zukünftig dem großflächigen Einzelhandel dienen sollen, sind in 2004 starke Umsatzsteigerungen anzutreffen.

## 5.1. Individueller Wohnungsbau

Hierbei handelt es sich um voll erschlossene Grundstücke (erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei), die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des Bauherrn / Bauträgers mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern bebaut werden können. Die durchschnittlichen Preisspannen für einen rd. 300 bis 500 m<sup>2</sup> großen Bauplatz liegen je nach Bauvorhaben bei:

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Reihenhausgrundstück          | 45.000 bis 75.000 €  |
| Bauplatz für Doppelhaushälfte | 65.000 bis 90.000 €  |
| freistehendes Einfamilienhaus | 80.000 bis 150.000 € |



durchschnittl. Bodenwert  
inkl. Erschließung für  
Bauplatz Eigenheim  
**rd. 200 €/m<sup>2</sup>**  
In Neubaugebieten liegen  
die Bodenpreise zwischen  
190 und 250 €/m<sup>2</sup>.

Baureife Grundstücke unter 45.000 € sind auch bei kleineren Flächen nicht mehr anzutreffen. Die Neubaugebiete mit noch unbebauten Grundstücken liegen im Bereich Kratzkopf (Stadtmitte), Am Kronocken (Henkhausen), Erlhagen (Fley), Sonntagsstraße (Boelerheide), Südhofstraße (Boele), Paul-Schulte-Weg und Baukloh (Westerbauer). Die Neubaugebiete Hemker Kopf (Dahl), Tücking (Haspe) und Wesselbach (Hohenlimburg) sind abgeschlossen.

Die niedrigsten Bodenpreise liegen im Hagener Süden (Dahl, Priorei und Rummenohl) und in Herbeck. Das höhere Preisniveau befindet sich in den Stadtteilen Emst, Fleyerviertel, Haßley, Berchum und Garenfeld.

Die Bodenpreise in Außenbereichslagen nach § 35 BauGB liegen für das Hausgrundstück zwischen 40 bis 60 €/m<sup>2</sup>.

In älteren bereits bestehenden Wohngebieten sind rd. 15 - 25 €/m<sup>2</sup> für die Erschließungsbeitragsfreiheit anzurechnen. In Neubaugebieten betragen die Aufschließungskosten einschließlich Ausgleichsbeiträgen rd. 60 bis 80 €/m<sup>2</sup>.

### Bodenpreisindex

Aus den Kaufpreisen der Bauplätze für Eigenheimmaßnahmen wird seit 1963 ein Bodenpreisindex abgeleitet. Mit dem Bezugsjahr 1990 wurde ein neues Basisjahr eingeführt. Die Indexwerte werden berechnet, indem das Verhältnis des einzelnen Kaufalles zu seinem zugehörigen Bodenrichtwert 1990 und den zugehörigen Bodenrichtwerten des Vorjahres ausgewertet werden. Nach der Auswertung der Kaufpreissammlung sind die heutigen Bodenpreise für diese Bauplätze gegenüber 1990 um rd. 57 % gestiegen und gegenüber dem Vorjahr 2003 um rd. 1 % gestiegen. Diese geringe Bodenpreissteigerung deutet auf stagnierende Bodenwerte hin.

Nähere Informationen zur Bodenpreisindexreihe befinden sich in Kapitel 9.1.1..

## 5.2. Geschosswohnungsbau

Bei Flächen für den Geschosswohnungsbau handelt es sich um voll erschlossene, baureife Grundstücke (erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei), die i.d.R. mit drei- oder mehrgeschossigen Gebäuden (Mietwohngebäude, Eigentumswohnungen oder gemischt genutzte Gebäude) bebaut werden können. Die Nachfrage nach derartigen Bauplätzen ist aufgrund des Überangebotes auf dem Wohnungsmarkt und der erschwerten Vermarktung von neuen Eigentumswohnungen deutlich zurückgegangen. Teilweise eröffnet sich ein neuer Markt im Bereich der altengerechten Wohnungen. Auch in 2004 wurde für diese Nutzung ein Grundstück in Nähe eines Stadtteilzentrums für durchschnittlich rd. 250 €/m<sup>2</sup> erworben. Die Bodenpreise der 3 Bauplätze zum Zwecke der Errichtung von Eigentumswohnungen liegen aufgrund der unterschiedlichen Lagen bei 110 €/m<sup>2</sup> (einfache Lage), 200 €/m<sup>2</sup> und 300 €/m<sup>2</sup> (Toplage).



durchschnittl. Bodenwert  
inkl. Erschließung für  
Geschosswohnungsbau

rd. 110 - 300 €/m<sup>2</sup>.

Bei der Errichtung von Eigentumswohnungen entfallen rd. 250 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche auf den Bodenwertanteil.

## 5.3. Gewerbliche Bauflächen

### Gewerbe und Industrieflächen

Dies sind voll erschlossene, baureife Grundstücke (erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei), die einer klassischen Gewerbenutzung zugeführt werden sollen. Typische Gewerbegrundstücke beziehen sich meist auf Grundstücke bis zu rd. 4.000 m<sup>2</sup>. Industriegrundstücke für Produktion haben meist Grundstücksgrößen deutlich über 4.000 m<sup>2</sup> und werden z.Zt. eher selten veräußert.

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

In den neu erschlossenen Gewerbegebieten (z.B. Sudfeld, Hammacher, Heydastraße) sind noch mehrere gewerbliche Bauplätze mit einem Bodenpreisniveau von rd. 50 €/m<sup>2</sup> vorhanden.



durchschnittl. Bodenwerte  
erschließungsbeitragsfrei

**Industrie** rd. 25 €/m<sup>2</sup>

**Gewerbe** rd. 30 – 60 €/m<sup>2</sup>

Die Erschließungsaufwendungen liegen in Gewerbe- und Industriegebieten zwischen 5,0 bis 7,0 €/m<sup>2</sup>.

### Gewerbe / Handel – „Tertiäre Nutzung“

Es handelt sich hier um voll erschlossene, baureife Grundstücke (erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei), die einer überwiegend „höherwertigen gewerblichen“ (tertiären) Nutzung zugeführt werden sollen. Typisch sind z.B. Grundstücke in Gebieten mit nahezu ausschließlicher Büro- oder Handelsnutzung. Ebenfalls erfasst werden Büro- oder Geschäftsgrundstücke, sowie Grundstücke für den großflächigen Einzelhandel (z.B. Baumärkte, Lebensmitteldiscounter, Tankstellen, Autohäuser etc.). Diese Flächen liegen i.d.R. an stark frequentierten Bundesstraßen (z.B. B 7 und B 54) und Autobahnzubringern.



durchschnittl. Bodenwerte  
erschließungsbeitragsfrei

**Handel rd. 50 – 170 €/m<sup>2</sup>**

Die Bodenpreise sind in starker Abhängigkeit von der verkehrsmäßigen Anbindung, der Branche und den planungsrechtlichen Vorgaben zu sehen. Es ist festzustellen, dass die Bodenwerte um so höher sind, desto weniger planungsrechtliche Auflagen vorhanden sind. Oftmals ist an diesen Standorten eine vorhandene Altbebauung erst noch zu beseitigen.

### 5.4. Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Im Vertragsjahr 2004 wurden 9 **Forstflächen** mit einer Gesamtfläche von rd. 31 ha für insgesamt 164.675 € veräußert. Der durchschnittliche Bodenwert einschließlich Aufwuchs liegt somit bei rd. 0,50 €/m<sup>2</sup>. Die Preisspanne reicht von min. 0,10 €/m<sup>2</sup> bis max. 1,00 €/m<sup>2</sup>. Die Preise sind meistens über Jahre konstant, in 2004 sind jedoch leicht fallende Preise festzustellen.

An **Weide- und Ackerflächen** wurden in 2004 5 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 3,7 ha und einem Gesamtkaufpreis von 96.026 € veräußert, woraus sich ein durchschnittlicher Bodenwert von rd. 2,60 €/m<sup>2</sup> ableitet. Die Preisspanne beträgt 1,50 bis 3,00 €/m<sup>2</sup>. Insgesamt ist ein stagnierendes Preisniveau vorhanden.

Die Preise der Flächen für die Land- und Forstwirtschaft schwanken in diesem Bereich bei geringen Umsätzen je nach den topographischen Verhältnissen, der Bestockung und der Ertragsfähigkeit der Böden. Die Anpachtung landwirtschaftlicher Flächen mit durchschnittlich 100 €/ha p.a. ist meist deutlich günstiger als der Grundstückserwerb.

Forstflächen inkl. Aufwuchs rd. **0,1 – 1,0 €/m<sup>2</sup>** i.M. 0,5 €/m<sup>2</sup>  
Weide- und Ackerflächen rd. **1,5 – 3,0 €/m<sup>2</sup>** i.M. 2,5 €/m<sup>2</sup>  
durchschnittliche Pachten landw. Flächen 100 € / ha p.a.

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

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

Kleingartenflächen rd. **10,0 – 20,0 €/m<sup>2</sup>** i.M. 16,0 €/m<sup>2</sup>  
durchschnittliche Pachten Kleingarten 0,20 € / m<sup>2</sup> p.a.

Für angrenzende Hausgärten, die im Zusammenhang mit einer Wohnnutzung stehen, werden Bodenwerte von 15 bis 35 €/m<sup>2</sup> gezahlt. Campingplätze liegen in Anlehnung an eine gewerbliche Nutzung bei rd. 35 €/m<sup>2</sup>. Weideflächen für Pferde und

größere Gartenflächen mit Brachflächen beginnen hingegen am unteren Rand mit rd. 5,0 €/m<sup>2</sup>. Das Bodenpreisspektrum ist daher je nach Nutzung und Lage zwischen 5,0 und 35 €/m<sup>2</sup> gefächert. Aus dem Gesamtumsatz von 452.513 € und der Fläche von 31,5 ha ergibt sich ein durchschnittlicher Bodenwert von rd. 16 €/m<sup>2</sup>.

Die jährlichen Pachten für Kleingartengrundstücke liegen bei rd. 0,20 €/m<sup>2</sup> p.a. .

### 5.5. Bauerwartungsland und Rohbauland

Für **Bauerwartungsland** werden i.M. **rd. 20 - 45 €/m<sup>2</sup>** erzielt. Hier ist entsprechend der Bauerwartung von 25 bis 50 % des benachbarten Bodenpreinsniveaus (ohne Erschließungsaufwendungen) auszugehen. **Rohbaulandflächen** werden durchschnittlich mit **rd. 45 - 100 €/m<sup>2</sup>** bzw. 50 bis 90 % des angrenzenden Baulandwertes (ohne Erschließungsaufwendungen) gehandelt.

Aufgrund der Vielzahl der Neubaugebiete in Hagen findet z.Zt. nur eine sehr geringe Bodenvorratspolitik statt. Daher wurden in 2004 keine Bauerwartungslandflächen veräußert. Nur 4 Rohbaulandflächen unterschiedlicher Bauerwartung führen zu einem durchschnittlichen Bodenwert von rd. 75 €/m<sup>2</sup> (Geldumsatz 2,1 Mio. € , Gesamtfläche 2,8 ha).

### 5.6. Erbbaurecht

Bei einem Erbbaurecht wird ein Grundstück (des Erbaurechtsgebers) in der Weise belastet, dass demjenigen (Erbaurechtsnehmer), 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, Laufzeit des Erbbaurechts (i.d.R. 99 Jahre), Anpassungsmöglichkeiten des Erbbauzinses usw. vereinbart werden.

Die Erbbaurechtskaufverträge gliedern sich in drei Bereiche:

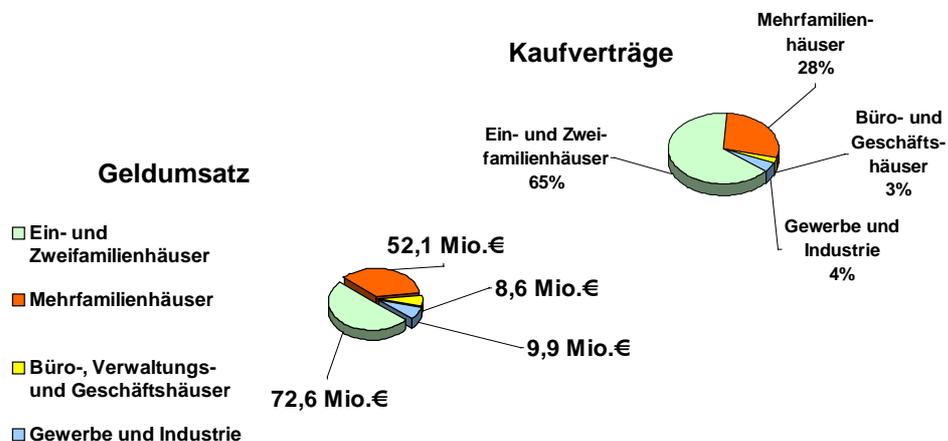
- Verkauf von bestehenden Erbbaurechten (Regelfall)  
*Erbaurechtsnehmer verkauft sein Erbbaurecht mit aufstehendem Gebäude.*  
In dem Vertragsjahr 2004 wurden insgesamt **43 Erbbaurechte** mit einem Umsatz von **rd. 10,2 Mio. €** veräußert.
- Verkauf des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks an Erbaurechtsnehmer.  
*Der Erbaurechtsnehmer kauft das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück.*  
Hierüber liegen aus dem Berichtszeitraum keine Kauffälle vor.
- Neubegründung von Erbbaurechten (meist bei Neubau)  
*Dies ist eine alternative Finanzierungsart des Grund und Bodens gegenüber dem herkömmlichen Kaufgrundstück und kann ggf. günstiger sein als die bankübliche Finanzierung des Grundstücks. Häufig möchte der Grundstückseigentümer (z.B. Kirchen) auch nicht das Recht an dem Grundstück verlieren.*  
In 2004 wurden nur zwei Erbaurechtsverträge neu begründet. Hierbei handelt es sich um eine Wohnnutzung (5,0 €/m<sup>2</sup> p.a entspricht rd. 3,3 % des erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwertes) und eine nicht vergleichbare tertiäre Handelsnutzung.

Für den Hagener Markt ist über Jahre festzustellen, dass der Erbbauzins für Wohngrundstücke in starker Abhängigkeit von der Höhe des Bodenwertes (Lage), der baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten und der Grundstücksgröße i.M. zwischen 3 und 4 % des erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwertes bzw. zwischen **4,00 und 6,00 €/m<sup>2</sup> p.a.** liegt.

## 6. Bebaute Grundstücke

### Umsatzangaben

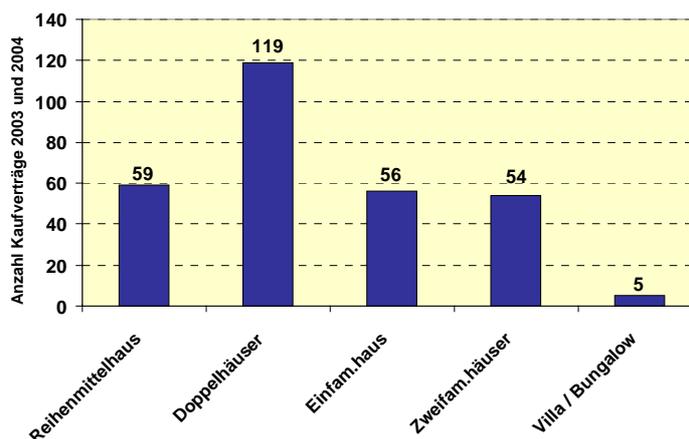
Im Vertragsjahr 2004 wurden insg. 524 Kaufverträge bebauter Grundstücke mit einem Geldumsatz von rd. 143 Mio. € abgeschlossen. Der Geldumsatz bebauter Grundstücke ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 11 % gefallen (2003 = 161 Mio. €) und liegt somit unter dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre von rd. 160 Mio. €. Wenn das aufgrund der Größenordnung von rd. 12 Mio. € für Teileigentum untypische Innenstadtobjekt bei den bebauten Grundstücken berücksichtigt wird, dann wird der durchschnittliche Geldumsatz von 160 Mio. € annähernd erreicht. Innerhalb des Teilmarktes der bebauten Grundstücke (Normaleigentum) verteilen sich die Anzahl der Kaufverträge und der gesamte Geldumsätze auf folgende Gebäudetypen:



Gegenüber dem Vorjahr 2003 ist auffallend, dass in 2004 deutlich mehr Mehrfamilienhäuser verkauft wurden. Dies ist zum Teil dadurch begründet, dass sich einige große Wohnungsgesellschaften von ihren Immobilien in einfachen Wohnlagen getrennt haben. Der Verkaufsanteil an Büro- und Geschäftshäusern hat hingegen stark abgenommen. Die Umsätze bei den Ein- und Zweifamilienhäusern und den reinen Gewerbeobjekten sind ähnlich wie in 2003.

### 6.1. Ein- und Zweifamilienhäuser

Aus den letzten zwei Vertragsjahren ergeben sich für die einzelnen Gebäudetypen folgende durchschnittlichen Kaufpreise:



| Gebäudetyp                                   | Ø Gesamtkaufpreis | Ø Grundstücksgröße | Ø Wohnfläche       |
|--|-------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Einfamilienhäuser</b>                     |                   |                    |                    |
| bis 1949 (19 Fälle)                          | 205.000 €         | 600 m <sup>2</sup> | 145 m <sup>2</sup> |
| 1950 – 1974 (29 Fälle)                       | 230.000 €         | 750 m <sup>2</sup> | 125 m <sup>2</sup> |
| 1975 – 2002 ( 6 Fälle)                       | 280.000 €         | 570 m <sup>2</sup> | 135 m <sup>2</sup> |
| Neubau ( 2 Fälle)                            | 253.000 €         | 320 m <sup>2</sup> | 125 m <sup>2</sup> |
| <b>Reihenendhäuser und Doppelhaushälften</b> |                   |                    |                    |
| bis 1949 (14 Fälle)                          | 180.000 €         | 450 m <sup>2</sup> | 120 m <sup>2</sup> |
| 1950 – 1974 (42 Fälle)                       | 200.000 €         | 510 m <sup>2</sup> | 110 m <sup>2</sup> |
| 1975 – 2002 (37 Fälle)                       | 230.000 €         | 350 m <sup>2</sup> | 120 m <sup>2</sup> |
| Neubau (26 Fälle)                            | 253.000 €         | 260 m <sup>2</sup> | 135 m <sup>2</sup> |
| <b>Reihenmittelhäuser</b>                    |                   |                    |                    |
| 1950 – 1974 (28 Fälle)                       | 175.000 €         | 260 m <sup>2</sup> | 95 m <sup>2</sup>  |
| 1975 – 2002 (12 Fälle)                       | 205.000 €         | 230 m <sup>2</sup> | 120 m <sup>2</sup> |
| Neubau (17 Fälle)                            | 240.000 €         | 210 m <sup>2</sup> | 130 m <sup>2</sup> |
| <b>Zweifamilienhäuser</b>                    |                   |                    |                    |
| bis 1949 (21 Fälle)                          | 220.000 €         | 700 m <sup>2</sup> | 165 m <sup>2</sup> |
| 1950 – 1974 (25 Fälle)                       | 250.000 €         | 725 m <sup>2</sup> | 150 m <sup>2</sup> |
| 1975 – 2002 ( 8 Fälle)                       | 285.000 €         | 620 m <sup>2</sup> | 155 m <sup>2</sup> |

Die ausgewerteten Sachwertobjekte befinden sich in mittleren und guten Wohnlagen, weisen einen mittleren bis guten Unterhaltungszustand auf und sind jeweils unterkellert.

## 6.2. Mehrfamilienhäuser

In 2004 wurden insg. 110 Kaufverträge mit einem Geldumsatz von rd. 45,0 Mio. € abgeschlossen (2003 105 Kaufverträge mit rd. 30 Mio. € Umsatz). Der Regelfall ist die Veräußerung von Mehrfamilienhäusern ohne Gewerbeanteil. Bei diesen Renditeobjekten steht für die Wertbeurteilung des Grundstücks üblicherweise der nachhaltig erzielbare Rohertrag (jährliche freifinanzierte Nettokaltmiete ohne Nebenkosten) im Vordergrund.

Aus den erzielten Kaufpreisen (Gebäude mit einer wirtschaftl. Restnutzungsdauer > 25 Jahren) und dem erzielbaren Rohertrag nach Mietspiegel ergibt sich aus den Vertragsjahren 2003 / 04 ein Rohertragsfaktor – auch x-fache des Jahresrohertrages genannt – von **11,6 +/- 0,4** (aus 2002/03 12,1 +/- 0,4).

Jahresrohertrag x **11,6** = Verkehrswert Mehrfamilienhaus  
(Nettovergleichsmiete) (Gewerbeanteil bis zu 20 %)

Bei Dreifamilienhäusern ist dieser Faktor aufgrund der häufigen Teilnutzung durch den künftigen Erwerber deutlich höher anzusiedeln. Für den sozialen Wohnungsbau liegt dieser Faktor aufgrund der niedrigeren Kostenmiete und der vorhandenen Sozialbindung meist unter dem o.g. Faktor. Im sozialen Wohnungsbau sind insbesondere die Dauer der Bindefrist und die Art des Finanzierungsmodells von wertbestimmender Bedeutung, welches fast immer einer Einzelbewertung bedarf.

Bei Mehrfamilienhäusern mit einem gewerblichen Anteil ist das Vermietungsrisiko der Gewerbeeinheiten deutlich höher. Dies wirkt sich indirekt auf den Kaufpreis aus. Der Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil über 20 % beträgt rd. **9,0 +/- 0,3** (aus 2002/03 9,5 +/- 0,4).

## 6.3. Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Hier wurden im Vertragsjahr 2004 nur sehr wenige Objekte (12 Kauffälle mit insg. 7,6 Mio. €) meist in der Hagener Innenstadt mit relativ hohen lagebedingten Kaufpreisen veräußert, die jedoch in der Nutzung sehr inhomogen sind. Der Umsatz ist gegenüber 2003 mit immerhin noch 58 Mio. € deutlich geringer.

## 6.4. Gewerbe- / Industriegebäude

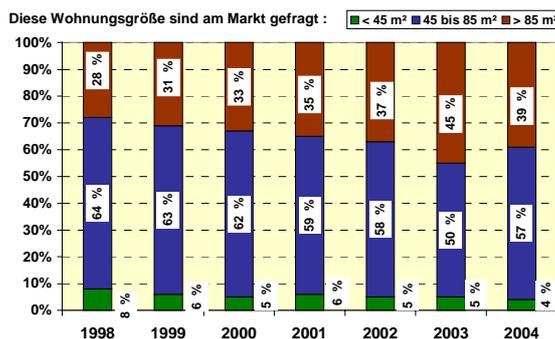
Hier wurden in 2004 insg. 13 Objekte im Werte von rd. 9,4 Mio. € veräußert (2003 15 Objekte mit 9,6 Mio. €). Bedingt durch die unterschiedlichen Nutzungen und Größen ist keine Verallgemeinerung möglich, da stets der Einzelfall betrachtet werden muss.

## 7. Wohnungs- und Teileigentum

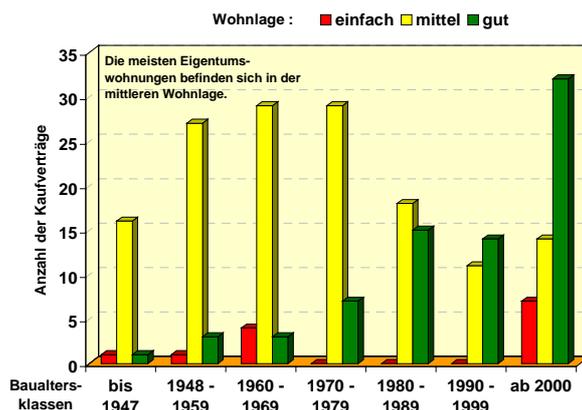
### 7.1. Wohnungseigentum

Im Vertragsjahr 2004 wurden insg. 439 Eigentumswohnungen mit einem Geldumsatz von rd. 43,7 Mio. € veräußert (2003 448 Eigentumswohnungen mit 49,8 Mio. €). Zusätzlich wurden in 2004 insgesamt 14 Wohnungserbbaurechte mit rd. 1,5 Mio. € verkauft. Bei den Eigentumswohnungen handelt es sich meistens um Weiterverkäufe (eine bereits im Wohnungseigentum ursprünglich erworbene Wohnung, oder eine früher umgewandelte Wohnung wird weiterveräußert) mit einer Wohnungsgröße zwischen 45 und 85 m<sup>2</sup>. Die Umwandlung (älteres Mietwohngebäude wird in Wohnungseigentum aufgeteilt und veräußert) und der Ersterwerb (im Wohnungseigentum errichtete Neubauten mit Erstbezug) haben im Vergleich zu den Vorjahren abgenommen. Insgesamt ist der Umsatz auf diesem Teilmarkt seit 1997 mit 661 Wohnungen und rd. 70 Mio. € Umsatz bis heute kontinuierlich zurückgegangen.

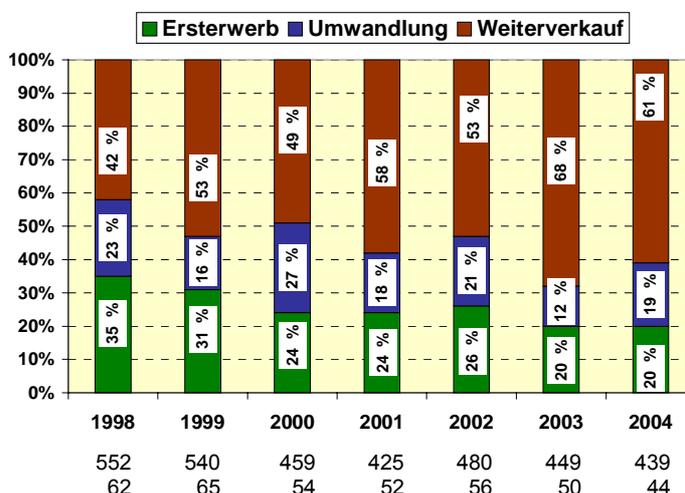
Aus der Verteilung der Wohnungen nach der Wohnungsgröße ist zu erkennen, dass kleine Wohnungen kaum gefragt sind.



Der Anteil neu errichteter Eigentumswohnungen in der einfachen Wohnlage hat zugenommen.



Die erhöhte Veräußerung von Mehrfamilienhäusern mit ehemaligen Mietwohnungen führt in 2004 zu einem Anstieg umgewandelter Eigentumswohnungen.



| durchschnittliche Kaufpreise von Eigentumswohnungen<br>(mittlere Wohnlage, ohne Wohnungserbbaurechte) |  |                  |
|---|--|------------------|
| Baualtersklasse   | Ø Preisspanne<br>€/m <sup>2</sup> Wohnfläche | Preisentwicklung |
| Vorkriegsbauten bis 1948  | 800 – 900 €/m <sup>2</sup>                   | stagnierend      |
| Baujahr 1948 – 1970   | 1.000 – 1.100 €/m <sup>2</sup>               | stagnierend      |
| Baujahr 1971 – 1990   | 1.200 – 1.400 €/m <sup>2</sup>               | stagnierend      |
| Neubauten ab 1990   | 1.550 – 2.000 €/m <sup>2</sup>               | stagnierend      |

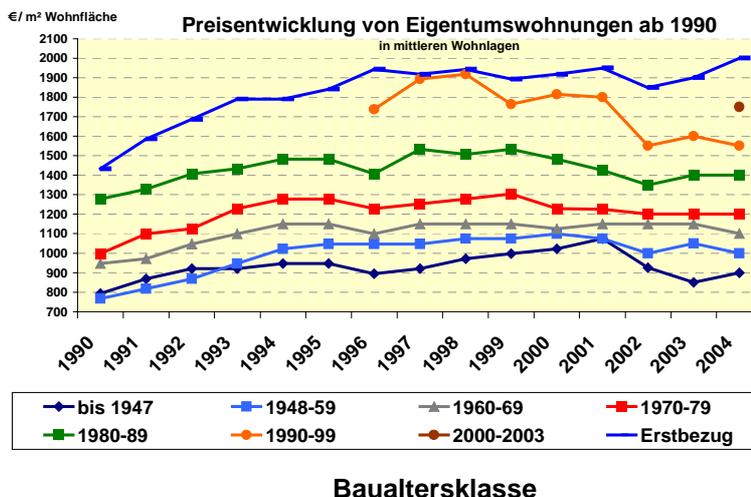
Die o.g. Preise beinhalten den jeweiligen Miteigentumsanteil am Grund und Boden, nicht jedoch Stellplätze oder Garagen. Es wird ein normaler Unterhaltungszustand und eine Wohnungsgröße zwischen 45 – 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche unterstellt.

Bei den Vorkriegsbauten ist das Kriterium der Wohnlage nicht bedeutend, hier wirkt sich maßgebend der Grad der Modernisierung aus.

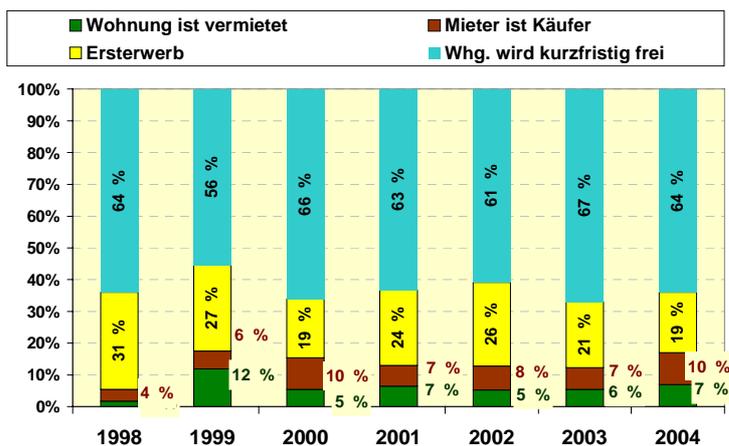
In der Baualtersklassen 1948 bis 1970 beträgt der Preisunterschied zwischen den Wohnlagen rd. 150 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Bei Gebäuden ab 1970 beträgt der Unterschied der Wohnlage rd. 200 €/m<sup>2</sup> und bei Neubauten ist der Einfluss zwischen der mittleren und guten Wohnlage nicht mehr vorhanden. Neu errichtete Wohnungen in einfachen Wohnlagen liegen bei rd. 1.500 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Insgesamt ist bei den Preisen für Eigentumswohnungen der einzelnen Baualtersklassen eine überwiegend stagnierende Entwicklung in den letzten 3 Jahren festzustellen. Die Baualtersklasse 2000 – 2003 wurde neu eingeführt. Alle neu errichteten Eigentumswohnungen, die in 2004 erstmalig bezogen wurden, sind in der Baualtersklasse Erstbezug.



Nur rd. 7 % aller verkauften Eigentumswohnungen werden mit bestehenden Mietverhältnissen übernommen. Der Großteil wird für die Eigennutzung erworben, das heißt, die Wohnung ist zum Zeitpunkt des Besitzüberganges nicht vermietet.



## 7.2. Teileigentum

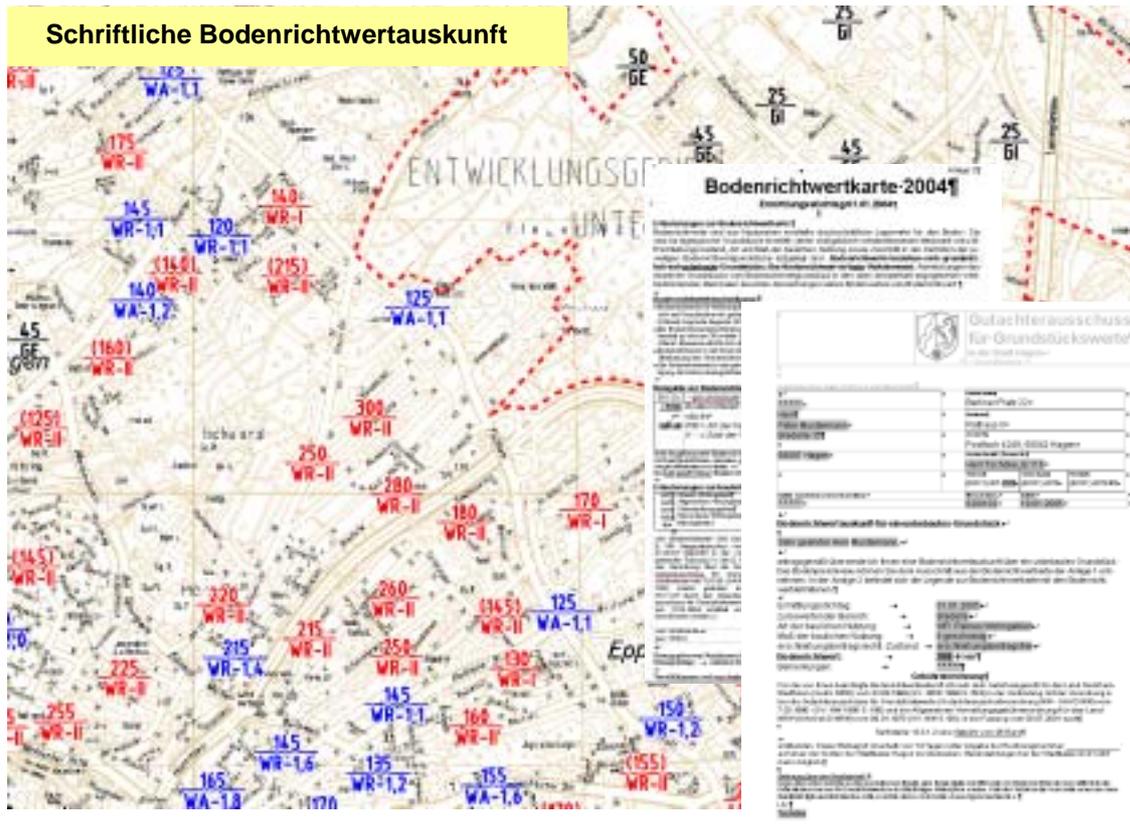
Beim Teileigentum handelt es sich um Sondereigentum an gewerblichen Räumen. Hierzu zählen z.B. Büros, Ladenlokale, Lagerräume, Garagen, Stellplätze usw.. Im Vertragsjahr 2004 betrug der Umsatz bei 41 Kaufverträgen 1,5 Mio.€. Der Großteil der Kaufverträge verteilt sich auf Garagen und Stellplätze.

|                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| Tiefgaragenstellplatz | 7.000 – 10.000 € |
| Garage                | 4.000 – 6.000 €  |
| Stellplatz            | 2.000 – 3.000 €  |

Die o.g. Preise beinhalten den Bodenwertanteil, die Herstellungskosten und beziehen sich auf eine Neuerstellung. Die Altersabschreibung ist im Gegensatz zur Eigentumswohnung bei Garagen und Stellplätzen aufgrund der Nachfrage deutlich geringer, die Werthaltigkeit höher.

Kauffälle über gewerbliche Einheiten (Läden, Praxen etc.) sind zu gering und zu unterschiedlich, als dass hierüber eine verallgemeinerte Aussage gemacht werden könnte. In 2004 wurde ein Innenstadtobjekt im Teileigentum für insg. rd. 12 Mio. € veräußert.

## Schriftliche Bodenrichtwertauskunft



## 8. Bodenrichtwerte

### 8.1. Gesetzlicher Auftrag

Eine wesentliche Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB). Die Bodenrichtwerte werden jährlich bezogen auf den Stichtag 01.01. aus den Verkaufspreisen von unbebauten Grundstücken des Vorjahres ermittelt und in Form einer gedruckten Bodenrichtwertkarte bzw. online im Internet unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) veröffentlicht. Die Bezeichnung BORIS steht für **B**oden**R**ichtwert**I**nformations**S**ystem und ermöglicht jedem Nutzer gebührenfrei Bodenrichtwerte und sonstige Grundstücksinformationen aller Städte und Kreise in NRW einzusehen. Für den amtlichen Ausdruck aus dem Internet wird eine Gebühr erhoben.

Die Bodenrichtwertkarte für das Stadtgebiet Hagen kann gegen eine Gebühr von 100 € käuflich erworben werden, Bodenrichtwertauszüge mit Erläuterungen erstellt die Geschäftsstelle auf Antrag gegen eine Gebühr von 25 €. Mündliche Auskünfte zu Bodenrichtwerten und Einsicht im Internet sind gebührenfrei.



Infos erhalten Sie unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) oder bei der Geschäftsstelle unter 02331 / 207 – 2660, 3033, 3416

## 8.2. Bodenrichtwerte für Bauland

Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Lagewerte für den Boden. Sie sind für lagetypische Grundstücke ermittelt, deren maßgebliche wertbestimmende Merkmale wie z.B. Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Zuschnitt in der Definition der jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücke festgelegt sind. Bodenrichtwerte beziehen sich grundsätzlich auf unbebaute Grundstücke. Sie werden auch für die Bodenwertermittlung bebauter Grundstücke ohne Abschlag verwendet.

**Der Bodenrichtwert ist kein Verkehrswert.** Abweichungen des einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den oben beispielhaft angegebenen wertbestimmenden Merkmalen bewirken Abweichungen seines Bodenwertes vom Bodenrichtwert.

### Bodenrichtwertbeschreibung

#### Bauplätze für Eigenheimmaßnahmen

Bei Bodenrichtwertgrundstücken für Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen bis zu 2-geschossiger Bauweise handelt es sich um **30 m tiefe Grundstücke**, deren Frontbreite bei geschlossener Bauweise mindestens 10 m beträgt. Bei offener Bauweise erhöht sich die Frontbreite um die Breite der Abstandsfläche.

Hier sieht der Kaufinteressent neben der Ausnutzbarkeit mehr den Wohnwert des Grundstückes, welcher sich in erster Linie im Bodenwert niederschlägt. Hinweise zur Abstimmung auf die Grundstückstiefe siehe unter 9.2.1 .

#### Bauplätze für Geschosswohnungsbau

Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen mit mehr als 2-geschossiger Bauweise beziehen sich auf Grundstücke mit gebietstypischem Maß der baulichen Nutzung (**GFZ = Geschossflächenzahl**). Die dem Bodenrichtwert zugrunde liegende GFZ ist der jeweiligen Bodenrichtwertbeschreibung zu entnehmen.

Hier steht allein die wirtschaftliche Verwertbarkeit des Grundstückes im Vordergrund, die sich durch die GFZ ausdrückt. Diese Verhältniszahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für das Bodenrichtwertgrundstück unterstellt wird.

Beispiel : BRW beträgt 210 €/m<sup>2</sup> mit einer GFZ von 1,1

Wie hoch ist der Bodenwert des Grundstückes mit einer tatsächlichen GFZ von 1,5 ?

Der BRW ist mit Hilfe der Umrechnungskoeffizienten gem. Anlage 23 der WertR umzurechnen.

Die Koeffizienten W ermitteln sich nach der Formel  $W = 0,6 \times \sqrt{GFZ} + 0,2 \times GFZ + 0,2$

Umrechnungskoeffizient W für GFZ=1,5 ➔ 1,235

Umrechnungskoeffizient W für GFZ=1,1 ➔ 1,049

Bodenwert = 210 €/m<sup>2</sup> x 1,235 / 1,049 = rd. 247 €/m<sup>2</sup>

#### Grundstücke der Innenstadt mit Geschäftshäusern

BRW in der Innenstadt beziehen sich auf eine **Grundflächenzahl GRZ=1,0**, d.h. es wird eine vollständige Überbauung des Grundstückes im Erdgeschossbereich unterstellt.

Die Höhe der BRW in der Innenstadt (insbesondere im Bereich der Fußgängerzone) stehen in direkter Abhängigkeit mit den Erträgen aus der EG-Nutzung und haben somit eine direkte Beziehung zu den Ladenmieten. Über den BRW und die EG-Miete wird die Lagegunst des jeweiligen Objektes ausgedrückt.

#### Gewerbe- und Industriegrundstücke

Die GE bzw. GI Bodenrichtwerte gelten je nach Nutzung als Durchschnittswert für das Gewerbe- / Industriegrundstück. Es erfolgen **keine Abstellungen**.

#### Grundstücke in Sanierungs- / Entwicklungsgebieten

Die Bodenrichtwerte in den gekennzeichneten Sanierungs- und Entwicklungsgebieten beziehen sich unter Berücksichtigung der bisher durchgeführten Neuordnung auf den Zustand des Gebietes zum o.a. Stichtag.

### 8.3. Übersicht über die Bodenrichtwerte zum 01.01.2005

Für das Stadtgebiet Hagen gibt es rd. 430 Bodenrichtwerte. Die Bodenpreisentwicklung ist z.Zt. stagnierend (siehe Bodenpreisindexreihe in Kapitel 9.1).

|  | Gute Lage<br>[€/m <sup>2</sup> ] | Mittlere Lage<br>[€/m <sup>2</sup> ] | Mäßige Lage<br>[€/m <sup>2</sup> ] |
|--|----------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Individuellen Wohnungsbau</b>   |                                  |                                      |                                    |
| <b>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b><br>Grundstücksfläche: 350-800 m <sup>2</sup>                                   | <b>205</b>                       | <b>150</b>                           | <b>105</b>                         |
| <b>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser</b><br>Grundstücksfläche: 250-500 m <sup>2</sup>                                      | <b>225</b>                       | <b>160</b>                           | <b>130</b>                         |
| <b>Reihenmittelhäuser</b><br>Grundstücksfläche: 150-300 m <sup>2</sup>   | <b>240</b>                       | <b>175</b>                           | <b>145</b>                         |
| <b>Geschosswohnungsbau</b>   |                                  |                                      |                                    |
| <b>Mietwohnungen oder Mischnutzungen</b><br>gewerbl. Anteil < 20 % des Rohertrages<br>GFZ ca. 1,2 , Geschosse: III - V         | <b>150</b>                       | <b>130</b>                           | <b>105</b>                         |
| <b>Mietwohnungen oder Mischnutzungen</b><br>gewerbl. Anteil 20 bis 80 %<br>des Rohertrages<br>GFZ ca. 1,2 , Geschosse: III - V | <b>115</b>                       | <b>100</b>                           | <b>85</b>                          |
| <b>Eigentumswohnungen</b><br>GFZ ca. 1,2 , Geschosse: III - V  | <b>250</b>                       | <b>200</b>                           | <b>110</b>                         |
| <b>Gewerbenutzung</b>  |                                  |                                      |                                    |
| <b>Klassisches Gewerbe</b><br>(ohne tertiäre Nutzung), gewerbliche<br>Nutzung > 80 % des Rohertrages                           | <b>50</b>                        | <b>40</b>                            | <b>30</b>                          |
| <b>Gewerbliche Bauflächen mit<br/>überwiegend tertiärer Nutzung</b><br>Dienstleistung, wie Handel, Büro                        | <b>130</b>                       | <b>90</b>                            | <b>50</b>                          |

Diese Übersicht (gemäß § 13 GAVO) soll einen groben Überblick über die gebietstypischen Baulandpreise im Bereich der Stadt Hagen in Abhängigkeit von Lagequalität und einer möglichen baulichen Nutzung geben. Die Zahlen entstammen der Bodenrichtwertkarte 2005 zum Wertermittlungsstichtag 01.01.05 und stellen wegen der sehr differenzierten Lageunterschiede nur grobe Orientierungswerte dar.

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

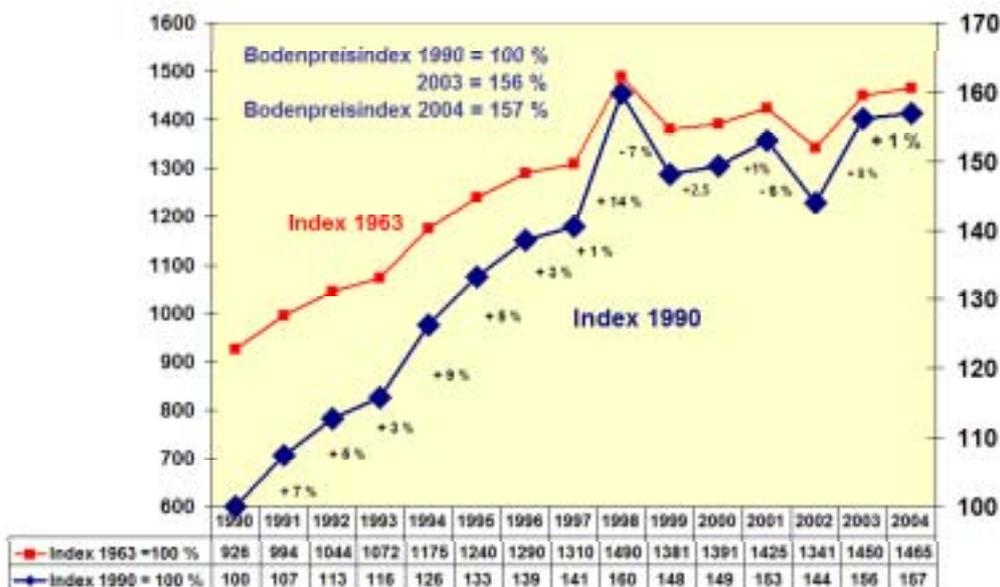
#### Erschließungsbeiträge

Die Wertangaben beinhalten die Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge (erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei). Die durchschnittlichen Erschließungsbeiträge für bereits ältere Straßenanlagen liegen zwischen 15 und 25 €/m<sup>2</sup>. In Neubaugebieten ist für Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen von Beiträgen von rd. 60 bis 80 €/m<sup>2</sup> auszugehen. Bei reinen Gewerbegrundstücken liegt der Aufwand aufgrund der größeren Flächen bei rd. 3 bis 5 €/m<sup>2</sup> und für Grundstücke der tertiären Nutzung zwischen 5 und 10 €/m<sup>2</sup>.

## 9. Erforderliche Daten

### 9.1. Bodenpreisindexreihe

Aus den Kaufpreisen der Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau (Eigentümernaßnahmen) wird ein Bodenpreisindex mit dem Bezugsjahr 1990 abgeleitet. Die Indexwerte werden berechnet, indem das Verhältnis des einzelnen Kaufalles zu seinem zugehörigen Bodenrichtwert 1990 und den zugehörigen Bodenrichtwerten des Vorjahres ausgewertet werden. Nach der Auswertung der Kaufpreissammlung sind die heutigen Bodenpreise für diese Bauplätze gegenüber 1990 um rd. 57 % und gegenüber dem Vorjahr 2003 um 0,6 % gestiegen (stagnierende Bodenpreisentwicklung zum Vorjahr).



## 9.2. Umrechnungskoeffizienten

### 9.2.1. Abstimmung des Bodenrichtwertes auf die Grundstückstiefe des Bewertungsgrundstückes (Zonentheorie)

Die Bodenrichtwerte für Bauplätze des individuellen Wohnungsbaues sind normiert auf eine Grundstückstiefe von 30 m. Hat das Bewertungsgrundstück nur eine Tiefe von 20 m, so ist der durchschnittliche Bodenwert des Bewertungsgrundstückes höher als der Bodenrichtwert. Bei übertiefen Grundstücken mit hohem Gartenanteil ist der durchschnittliche Bodenwert entsprechend geringer als der Bodenrichtwert.

| Grundstückstiefe | Wertverhältnis zum Bodenrichtwertgrundstück in % |
|------------------|--|
| 20 m             | 125,0 %  |
| 25 m             | 110,0 %  |
| 30 m             | 100,0 %  |
| 35 m             | 98,8 %   |
| 40 m             | 95,8 %   |
| 45 m             | 91,7 %   |
| 50 m             | 86,7 %   |

Quelle: Bodenrichtwertdefinition des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hagen abgeleitet aus Kaufpreisuntersuchungen des Gutachterausschusses Essen

Beispiel: Die Grundstückstiefe eines Einfamilienhausgrundstückes beträgt rd. 45 m. Der Bodenrichtwert ist mit 150 €/m<sup>2</sup> angegeben. Der durchschnittliche Bodenwert des Bewertungsgrundstückes berechnet sich zu:

$$150 \text{ €/m}^2 \times 91,7 \% = 138 \text{ €/m}^2$$

### 9.2.2. Abstimmung des Bodenrichtwertes auf die Geschossfläche

Die Bodenrichtwerte für Bauplätze des Geschosswohnungsbaues sind auf die bauliche Ausnutzung abgestellt, die durch die Geschossflächenzahl GFZ angegeben wird. Die dem Bodenrichtwert zugrunde liegende GFZ ist der jeweiligen Bodenrichtwertbeschreibung zu entnehmen. Diese Verhältniszahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für das Bodenrichtwertgrundstück unterstellt wird.

Beispiel : BRW beträgt 210 €/m<sup>2</sup>, GFZ von 1,1  
Wie hoch ist der Bodenwert des Grundstückes mit einer tatsächlichen GFZ von 1,5 ?

Der BRW ist mit Hilfe der Umrechnungskoeffizienten gemäß Anlage 11 der WertR umzurechnen. Die Koeffizienten W ermitteln sich nach der Formel  $W = 0,6 \times \sqrt{GFZ} + 0,2 \times GFZ + 0,2$

Umrechnungskoeffizient W für GFZ=1,5 ➔ 1,235  
Umrechnungskoeffizient W für GFZ=1,1 ➔ 1,049  
Bodenwert = 210 €/m<sup>2</sup> x 1,235 / 1,049 = rd. 247 €/m<sup>2</sup>

### 9.2.3. Korrekturfaktor für die Normalherstellungskosten 2000

Das Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat im Rahmen eines Forschungsprojekts die "Ermittlung von zeitgemäßen Normalherstellungskosten für die Belange der Verkehrswertermittlung" in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse dieses Forschungsprojektes wurden mit der Veröffentlichung der "Normalherstellungskosten 1995 (NHK 95)" bekannt gegeben. Zwischenzeitlich sind vom Bundesministerium die Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000), basierend auf den Werten der NHK 95 und mit dem Preisindex des Statistischen Bundesamtes für den Neubau für Wohngebäude hochgerechnet, herausgegeben worden. Bei den NHK 2000 handelt es sich um Bundes-Mittelwerte nach dem Preisstand 2000 ohne Baunebenkosten, jedoch einschließlich 16%iger Mehrwertsteuer. Regionale Einflüsse und Einflüsse auf Grund der Ortsgröße können Abweichungen von den Bundes-Mittelwerten bewirken. Derartige Einflüsse sind durch Korrekturfaktoren zu berücksichtigen.

sichtigen. Die Korrekturen sind auf der Grundlage des örtlichen Grundstücksmarktes sachverständig in angemessener Höhe zu schätzen.

|                                  |                 |             |
|----------------------------------|-----------------|-------------|
| Regionale Korrekturfaktoren      | NRW             | Stadt Hagen |
| Nordrhein – Westfalen            | 0,90 – 1,00     | 1,00        |
| Ortsgröße (Hagen 201 TEinw.)     | 50 - 500 TEinw. | 1,00        |
| Berechnung des Korrekturfaktors: | 1,00 x 1,00 =   | <b>1,00</b> |

Die Normalherstellungskosten der Sachwertobjekte werden in der Stadt Hagen mit den NHK 2000, dem Korrekturfaktor 1,00 und dem Baukostenindex des Bundes (Wohngebäude, Deutschland, Nov. 2004 = 101,7) berechnet.

#### 9.2.4 Alterswertminderung von Gebäuden im Sachwertverfahren

Die Tabelle zur Berechnung der Wertminderung wegen Alters von Gebäuden nach der Anlage 6 der WertR beruht auf der theoretischen Annahme nach Ross, dass der Wertminderungsverlauf progressiv ist. Anfangs ist die Wertminderung relativ gering, steigt dann stetig an und erreicht am Ende der angenommenen Nutzungsdauer den Wert 100%. Diese Wertminderungsfaktoren berücksichtigen für den Normalfall die mit zunehmendem Alter eines Gebäudes eintretende Verringerung von Gebrauchsdauer und Gebrauchswert. Sie erfassen damit auch die Wertminderung, die ein Gebäude in seiner Wirtschaftlichkeit deshalb erfahren hat, weil es nach den Baugewohnheiten des maßgeblichen Errichtungszeitraumes erstellt wurde. Die Alterswertminderung wird in % des Herstellungswertes zum Bewertungsstichtag und in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer angegeben. Bei der Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer sind neben der im Normalfall zu erwartenden verbleibenden Nutzungsdauer insbesondere durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen oder aber auch vorhandene Baumängel und Bauschäden zu berücksichtigen. Bei massiv errichteten Wohngebäuden kann i.d.R. von einer Gesamtnutzungsdauer von 90 Jahren ausgegangen werden. Bei der Ermittlung der Alterswertminderung sei darauf hingewiesen, dass die zu erwartende wirtschaftliche Restnutzungsdauer ( wie lange kann ein Gebäude bei normaler Unterhaltung wirtschaftlich genutzt werden ) für die Bewertung herangezogen wird und nicht die technische Restnutzungsdauer ( Gesamstanddauer - Gebäudealter ).

|   |    | Gesamtnutzungsdauer in Jahren |      |      |      |      |      |      |
|---|----|-------------------------------|------|------|------|------|------|------|
|   |    | 40                            | 50   | 60   | 70   | 80   | 90   | 100  |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Jahren | 5  | 82,0                          | 85,5 | 87,8 | 89,5 | 90,8 | 91,8 | 92,6 |
|   | 10 | 65,6                          | 72,0 | 76,4 | 79,6 | 82,0 | 84,0 | 85,5 |
|   | 15 | 50,8                          | 59,5 | 65,6 | 70,2 | 73,6 | 76,4 | 78,6 |
|   | 20 | 37,5                          | 48,0 | 55,6 | 61,2 | 65,6 | 69,1 | 72,0 |
|   | 25 | 25,8                          | 37,5 | 46,2 | 52,8 | 58,0 | 62,2 | 65,6 |
|   | 30 | 15,6                          | 28,0 | 37,5 | 44,9 | 50,8 | 55,6 | 59,5 |
|   | 35 | 7,0                           | 19,5 | 29,5 | 37,5 | 43,9 | 49,2 | 53,6 |
|   | 40 | 0,0                           | 12,0 | 22,2 | 30,6 | 37,5 | 43,2 | 48,0 |
|   | 45 |                               | 5,5  | 15,6 | 24,2 | 31,4 | 37,5 | 42,6 |
|   | 50 |                               | 0,0  | 9,7  | 18,4 | 25,8 | 32,1 | 37,5 |
|   | 55 |                               |      | 4,5  | 13,0 | 20,5 | 27,0 | 32,6 |
|   | 60 |                               |      | 0,0  | 8,2  | 15,6 | 22,2 | 28,0 |
|   | 65 |                               |      |      | 3,8  | 11,1 | 17,7 | 23,6 |
|   | 70 |                               |      |      | 0,0  | 7,0  | 13,6 | 19,5 |
|   | 75 | <b>Alterwertminderung</b>     |      |      |      | 3,3  | 9,7  | 15,6 |
|   | 80 | <b>nach Ross in %</b>         |      |      |      | 0,0  | 6,2  | 12,0 |
|   | 75 |                               |      |      |      |      | 2,9  | 8,6  |
| 90  |    |                               |      |      |      | 0,0  | 5,5  |      |
| 95  |    |                               |      |      |      |      | 2,6  |      |
| 100   |    |                               |      |      |      |      |      | 0,0  |

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen wendet aufgrund eines Beschlusses in der Regel die Alterswertminderung bei Gebäuden auf der Grundlage des Verfahrens nach Ross an. Für gewerbliche Objekte wird hingegen die lineare Abschreibung bei deutlich kürzeren Gesamtnutzungsdauern verwendet.

### 9.2.5 Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden

Das entscheidende Merkmal zur Ermittlung der Restnutzungsdauer ist das Alter und der Grad der im Haus durchgeführten Modernisierungen einschließlich durchgreifender Instandsetzungen. Zur Ermittlung des Modernisierungsgrades soll das nachfolgende Punktraster dienen. Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad. Liegen die Maßnahmen länger, z.B. mehr als 20 Jahre zurück, ist ggf. zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist.

Modernisierungselemente mit Punktraster für typische Fälle

| Modernisierungselemente   | Max. Punkte |
|---|-------------|
| Dacherneuerung  | 3           |
| Verbesserung der Fenster  | 2           |
| Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2           |
| Neue Sammelheizung / Etagenheizung                              | 2           |
| Wärmedämmung der Außenwände                                     | 2           |
| Modernisierung von Bädern                                       | 2           |
| Einbau von Bädern   | 3           |
| Modernisierung des Innenausbau z.B. Decken und Fußböden         | 3           |
| Wesentl. Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung      | 3           |

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl kann der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt werden:

- 0 bis 1 Punkte = nicht modernisiert
- 2 bis 5 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
- 6 bis 10 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad
- 11 bis 15 Punkte = überwiegend modernisiert
- 16 bis 20 Punkte = umfassend modernisiert

In der nachfolgenden Tabelle kann in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (hier 90 Jahre), des Gebäudealters und des ermittelten Modernisierungsgrades die modifizierte Restnutzungsdauer entnommen werden.

| Gebäudealter                   | Modernisierungsgrad |                |                 |                  |                  |
|--------------------------------|---------------------|----------------|-----------------|------------------|------------------|
|                                | 0 bis 1 Punkte      | 2 bis 5 Punkte | 6 bis 10 Punkte | 11 bis 15 Punkte | 16 bis 20 Punkte |
| Modifizierte Restnutzungsdauer |                     |                |                 |                  |                  |
| ≥ 90 Jahre                     | 9                   | 18             | 27              | 36               | 45               |
| 80 Jahre                       | 13                  | 21             | 29              | 37               | 46               |
| 70 Jahre                       | 20                  | 25             | 32              | 39               | 47               |
| 60 Jahre                       | 30                  | 31             | 36              | 42               | 49               |
| 50 Jahre                       | 40                  | 40             | 41              | 46               | 52               |
| 40 Jahre                       | 50                  | 50             | 50              | 52               | 56               |
| 30 Jahre                       | 60                  | 60             | 60              | 60               | 61               |
| 20 Jahre                       | 70                  | 70             | 70              | 70               | 70               |
| 10 Jahre                       | 80                  | 80             | 80              | 80               | 80               |
| 0 Jahre                        | 90                  | 90             | 90              | 90               | 90               |

### 9.3. Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszins ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter der Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 15 bis 20 WertV) zu ermitteln. Die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt mit der umgestellten Formel für das Ertragswertverfahren.

$$p = ((RE / KP) - (q - 1) / (q^n - 1)) \times G / KP \times 100$$

p = Liegenschaftszins in %  
RE = Reinertrag  
KP = Kaufpreis  
q = 1 + p / 100  
n = wirtschaftliche Restnutzungsdauer  
G = Gebäudeanteil vom Kaufpreis

In den Gruppen der einzelnen Gebäudetypen der Vertragsjahre 2003 und 2004 erfolgte nach Untersuchung und Entfernung der Ausreißer mit mathematisch-statistischen Methoden eine arithmetische Mittelbildung. Die nachfolgenden Zinssätze gelten für typische Grundstücke bei Heranziehung der üblicherweise anzusetzenden Mieten, 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.

#### Modellansatz der Berechnungsgrößen

|                        |  |
|------------------------|--|
| Kaufpreis KP           | Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sind ausgeschlossen.  |
| Rohrertrag             | Ermittlung nachhaltig erzielbarer Mieten nach Mietspiegel 2004 für frei finanzierte Wohnungen in der Stadt Hagen und nach Gewerbemietspiegel |
| Bewirtschaftungskosten | nach der II BV oder nach pauschalen Ansätzen   |
| Reinertrag RE          | Rohrertrag – Bewirtschaftungskosten  |
| Gesamtnutzungsdauer    | i.d.R. 90 Jahre  |
| wirtschaftl. RND n     | sollte > 25 Jahre sein, normaler bis guter Unterhaltungszustand wird unterstellt   |
| Modernisierung         | Verlängerung der wirtschaftliche RND mit Hilfe eines Punkterasters der AGVGA NRW (s. Kapitel 10.2)   |
| Bodenwertansatz        | Abweichungen vom Normgrundstück des Bodenrichtwertes sind zu berücksichtigen.  |
| Eigentumswohnung       | Liegenschaftszins gilt nur für selbstgenutzte ETW mit ortsüblicher Miete nach Mietspiegel  |

In der Stadt Hagen ist der Anteil an vermieteten Ein- und Zweifamilienhäusern aufgrund der strukturellen Gegebenheiten relativ gering. Diese Objekte werden i.d.R. durch den Eigentümer selbst genutzt. Daher konnten in dem Mietspiegel 2004 auch keine ortsüblichen Mieten für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht werden. Über den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser kann der Gutachterausschuss daher keine gesicherten Liegenschaftszinsangaben machen.

Ebenso gibt es wenig vermietete Eigentumswohnungen (rd. 5 – 10 % aller Eigentumswohnungen sind vermietet), die meisten Wohnungseigentümer nutzen ihre Wohnung selbst. Für die verkauften Eigentumswohnungen werden daher für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen Mieten nach Mietspiegel angesetzt.

Gegenüber den Vorjahren 2002/03 ist festzustellen, dass die Liegenschaftszinsen für Eigentumswohnungen konstant geblieben sind, wobei für alle übrigen Ertragswertobjekte steigende Tendenzen bei den Liegenschaftszinsen festzustellen sind. Bei einem stagnierenden Mietpreisniveau führen steigende Liegenschaftszinssätze in der Bewertung zu geringeren Verkehrswerten. Analog dazu sind fallende Rohertragsfaktoren festzustellen.

| Gebäudeart  | Liegenschaftszins *1)          | Anzahl der Fälle | Kennzahlen *2)   |                                  |                                   |                     |
|---|--------------------------------|------------------|--|----------------------------------|-----------------------------------|---------------------|
|   |                                |                  | Ø Größe m <sup>2</sup> *3)                               | Ø Kaufpreis €/m <sup>2</sup> *4) | Ø Miete €/m <sup>2</sup> *5)      | Ø RND Jahre *6)     |
| <b>Selbstgenutztes Wohnungseigentum</b><br>(kein Ersterwerb)                  | <b>2,8 %</b><br>+/- 0,05       | 138              | 78 m <sup>2</sup><br>+/- 1                               | 1.320 €/m <sup>2</sup><br>+/- 26 | 4,97 €/m <sup>2</sup><br>+/- 0,06 | 61 Jahre<br>+/- 1,2 |
| <b>vermietetes Wohnungseigentum</b><br>(kein Ersterwerb)                      | <b>3,0 %</b><br>+/- 0,14       | 14               | 66 m <sup>2</sup><br>+/- 3                               | 1.100 €/m <sup>2</sup><br>+/- 70 | 4,57 €/m <sup>2</sup><br>+/- 0,14 | 50 Jahre<br>+/- 3,7 |
| <b>Ein- und Zweifamilienhaus</b>  | k.A.                           | 0                | Anteil vermieteter Ein- und Zweifamilienhäuser zu gering |                                  |                                   |                     |
| <b>Dreifamilienhaus</b>   | <b>2,6 %</b><br>+/- 0,16       | 30               | 208 m <sup>2</sup><br>+/- 8                              | 1.010 €/m <sup>2</sup><br>+/- 50 | 4,25 €/m <sup>2</sup><br>+/- 0,06 | 39 Jahre<br>+/- 1,9 |
| <b>Mehrfamilienhaus</b><br>inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % des Rohertrages | <b>5,4 %</b><br>+/- 0,21       | 65               | 634 m <sup>2</sup><br>+/- 136                            | 600 €/m <sup>2</sup><br>+/- 23   | 4,21 €/m <sup>2</sup><br>+/- 0,06 | 41 Jahre<br>+/- 1,3 |
| <b>Gemischt genutztes Gebäude</b><br>gewerblich. Anteil über 20 %             | <b>7,4 %</b><br>+/- 0,32       | 24               | 740 m <sup>2</sup><br>+/- 66                             | 675 €/m <sup>2</sup><br>+/- 60   | 5,90 €/m <sup>2</sup><br>+/- 0,48 | 40 Jahre<br>+/- 1,8 |
| <b>Geschäfts- und Bürogebäude</b>   | k.A.                           | 0                | keine Veräußerung von reinen Geschäfts- und Bürogebäuden |                                  |                                   |                     |
| <b>Gewerbe- und Industriegebäude</b><br>Lager, Produktion, Büro               | <b>(7,8 %)</b><br>+/- 1,65 *7) |                  | keine Angaben  |                                  |                                   |                     |

| differenziertere Liegenschaftszinsauswertung Hagener Mehrfamilienhäuser     |                          |    |                               |                                 |                                   |                     |
|---|--------------------------|----|-------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------|
| <b>Mehrfamilienhaus ohne Gewerbe</b>  |                          |    |                               |                                 |                                   |                     |
| - KP ≤ 230 T€ < 7 WE  | <b>4,7 %</b> +/- 0,31    | 27 | < 400 m <sup>2</sup>          | 675 €/m <sup>2</sup><br>+/- 30  | 4,20 €/m <sup>2</sup><br>+/- 0,05 | 40 Jahre<br>+/- 1,1 |
| - KP > 230 T€ > 7 WE  | <b>6,1 %</b> +/- 0,31    | 29 | > 400 m <sup>2</sup>          | 650 €/m <sup>2</sup><br>+/- 30  |                                   |                     |
| <b>gewerblich. Anteil &lt; 50 % des Rohertrages</b>                         | <b>6,5 %</b><br>+/- 0,29 | 23 | 670 m <sup>2</sup><br>+/- 80  | 510 €/m <sup>2</sup><br>+/- 30  | 4,33 €/m <sup>2</sup><br>+/- 0,14 | 40 Jahre<br>+/- 1,8 |
| <b>gewerblich. Anteil &gt; 50 % des Rohertrages (meist Innenstadtlagen)</b> | <b>8,7 %</b><br>+/- 0,46 | 9  | 900 m <sup>2</sup><br>+/- 107 | 930 €/m <sup>2</sup><br>+/- 100 | 8,25 €/m <sup>2</sup><br>+/- 0,75 | 43 Jahre<br>+/- 2,6 |

\*1) durchschnittliche Liegenschaftszins mit Standardabweichung des Mittelwertes

\*2) Kennzahlen zur Beschreibung des Datenbestandes, jeweils mit Mittelwerten und Standardabweichungen des Mittelwertes

\*3) Ø Größe des Objektes (Wohn- und Nutzflächen)

\*4) Ø Kaufpreisgröße €/m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche

\*5) Ø Nettokaltmieten ohne Betriebskosten und ohne MwSt (Wohn- und Gewerbemieten)

\*6) Ø wirtschaftliche Restnutzungsdauer

\*7) Eingeklammerte Werte sind statistisch nicht gesichert. Bei Abweichungen von dem Modell (z.B. gehobene Ausstattung, umfangreiche Modernisierung usw.) kann der Liegenschaftszins von den oben aufgeführten Werten abweichen.

#### 9.4. Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

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 hat mit Hilfe mathematisch statistischer Methoden aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsjahre 2003 - 2004 in den folgenden Tabellen durchschnittliche Gebäudewertfaktoren zu verschiedenen Gebäudetypen aufgeführt. Sie sollen Marktteilnehmern einen Anhalt und Sachverständigen eine Möglichkeit zum Vergleich geben.

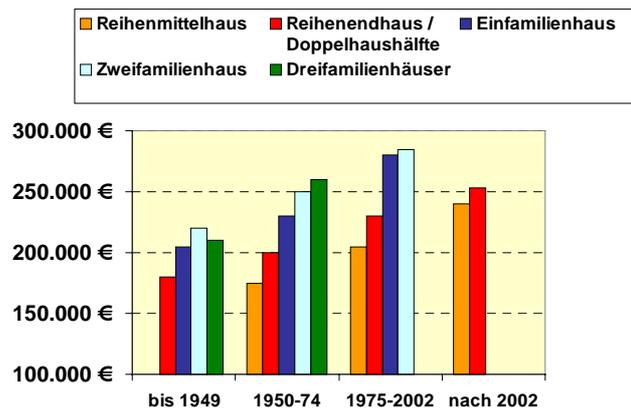
$$\text{Vergleichsfaktor}_{BGF} = \frac{\text{normierter Kaufpreis-Bodenwert}}{\text{Bruttogrundfläche}} \left[ \frac{\text{Euro}}{\text{m}^2} \right]$$

$$\text{Vergleichsfaktor}_{WF} = \frac{\text{normierter Kaufpreis-Bodenwert}}{\text{Wohnfläche}} \left[ \frac{\text{Euro}}{\text{m}^2} \right]$$

##### Modellbeschreibung

- Die Sachwerte wurden auf der Grundlage der NHK 2000 über die Bruttogrundfläche BGF bei einer durchschnittlichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 90 Jahren bei normaler Bauunterhaltung und Berücksichtigung der Alterswertminderung nach Ross (§ 23 WertV) ermittelt.
- Die Bodenwerte wurden ausgehend von den Bodenrichtwerten (BRW) abgeleitet.
- 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 (berücksichtigen die Alterswertminderung) an, der sich in Anlehnung an die NHK 2000 auf den m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche bzw. den m<sup>2</sup> Wohnfläche bezieht. Sie beinhalten alle Bauneben- und Hausanschlusskosten.

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. Im folgenden sind die durchschnittlichen Preise einzelner Gebäudetypen (inkl. Bodenwert, ohne Erbbaurechte) aufgeführt:



| <b>Reihenmittelhäuser</b>  |             |             |                |                     |
|--|-------------|-------------|----------------|---------------------|
| Grundstücksfläche 150 – 300 m <sup>2</sup> , Wohnfläche (WF) 90 – 120 m <sup>2</sup> |             |             |                |                     |
| Bruttogrundfläche inkl. Keller (BGF) 200 – 230 m <sup>2</sup>                        |             |             |                |                     |
| <b>Wertgrößen</b>  | Min.<br>[€] | Max.<br>[€] | Mittel<br>[€]  | Std.abw.<br>+/- [€] |
| <b>Baujahr 1950 – 1974 (28 Fälle)</b>  |             |             |                |                     |
| Kaufpreis  | 130.000     | 285.000     | <b>175.000</b> | 5.800               |
| Bodenwert  | 18.000      | 80.000      | <b>40.000</b>  | 2.550               |
| Gebäudezeitwert  | 87.000      | 200.000     | <b>130.000</b> | 4.600               |
| Vergl.faktor_WF [€/m <sup>2</sup> ]  | 710         | 2.100       | <b>1.430</b>   | 60                  |
| Vergl.faktor_BGF [€/m <sup>2</sup> ]   | 430         | 855         | <b>635</b>     | 20                  |
| <b>Baujahr 1975 – 2002 (12 Fälle)</b>  |             |             |                |                     |
| Kaufpreis  | 155.000     | 235.000     | <b>205.000</b> | 7.700               |
| Bodenwert  | 20.000      | 55.000      | <b>40.000</b>  | 2.850               |
| Gebäudezeitwert  | 97.000      | 185.000     | <b>162.000</b> | 7.330               |
| Vergl.faktor_WF [€/m <sup>2</sup> ]  | 920         | 1.580       | <b>1.340</b>   | 70                  |
| Vergl.faktor_BGF [€/m <sup>2</sup> ]   | 510         | 760         | <b>680</b>     | 25                  |
| <b>Baujahr nach 2002 (17 Fälle)</b>  |             |             |                |                     |
| Kaufpreis  | 223.000     | 290.000     | <b>240.000</b> | 3.700               |
| Bodenwert  | 37.000      | 73.000      | <b>50.000</b>  | 2.000               |
| Gebäudezeitwert  | 152.000     | 225.000     | <b>180.000</b> | 4.200               |
| Vergl.faktor_WF [€/m <sup>2</sup> ]  | 1.150       | 1.860       | <b>1.350</b>   | 50                  |
| Vergl.faktor_BGF [€/m <sup>2</sup> ]   | 570         | 870         | <b>720</b>     | 25                  |

| <b>Reihenendhäuser / Doppelhaushälften</b>   |             |             |                |                     |
|--|-------------|-------------|----------------|---------------------|
| Grundstücksfläche 200 – 400 m <sup>2</sup> , Wohnfläche (WF) 90 – 150 m <sup>2</sup> |             |             |                |                     |
| Bruttogrundfläche inkl. Keller (BGF) 200 – 280 m                                     |             |             |                |                     |
| <b>Wertgrößen</b>  | Min.<br>[€] | Max.<br>[€] | Mittel<br>[€]  | Std.abw.<br>+/- [€] |
| <b>Baujahr bis 1949 (14 Fälle)</b>   |             |             |                |                     |
| Kaufpreis  | 130.000     | 320.000     | <b>180.000</b> | 14.750              |
| Bodenwert  | 25.500      | 133.000     | <b>65.000</b>  | 8.000               |
| Gebäudezeitwert  | 50.000      | 177.000     | <b>120.000</b> | 10.500              |
| Vergl.faktor_WF [€/m <sup>2</sup> ]  | 310         | 1.930       | <b>1.000</b>   | 110                 |
| Vergl.faktor_BGF [€/m <sup>2</sup> ]   | 170         | 1.000       | <b>480</b>     | 70                  |
| <b>Baujahr 1950 – 1974 (42 Fälle)</b>  |             |             |                |                     |
| Kaufpreis  | 133.000     | 285.000     | <b>200.000</b> | 5.900               |
| Bodenwert  | 33.000      | 105.000     | <b>70.000</b>  | 3.300               |
| Gebäudezeitwert  | 50.000      | 230.000     | <b>124.000</b> | 6.200               |
| Vergl.faktor_WF [€/m <sup>2</sup> ]  | 420         | 2.000       | <b>1.150</b>   | 60                  |
| Vergl.faktor_BGF [€/m <sup>2</sup> ]   | 190         | 850         | <b>520</b>     | 26                  |
| <b>Baujahr 1975 – 2002 (37 Fälle)</b>  |             |             |                |                     |
| Kaufpreis  | 190.000     | 310.000     | <b>230.000</b> | 4.700               |
| Bodenwert  | 25.000      | 165.000     | <b>55.000</b>  | 4.000               |
| Gebäudezeitwert  | 105.000     | 240.000     | <b>170.000</b> | 4.750               |
| Vergl.faktor_WF [€/m <sup>2</sup> ]  | 960         | 2.200       | <b>1.430</b>   | 50                  |
| Vergl.faktor_BGF [€/m <sup>2</sup> ]   | 360         | 950         | <b>700</b>     | 25                  |
| <b>Baujahr nach 2002 (26 Fälle)</b>  |             |             |                |                     |
| Kaufpreis  | 225.000     | 310.000     | <b>253.000</b> | 5.250               |
| Bodenwert  | 38.000      | 100.000     | <b>50.000</b>  | 3.650               |
| Gebäudezeitwert  | 160.000     | 235.000     | <b>190.000</b> | 3.600               |
| Vergl.faktor_WF [€/m <sup>2</sup> ]  | 1.230       | 1.950       | <b>1.450</b>   | 35                  |
| Vergl.faktor_BGF [€/m <sup>2</sup> ]   | 650         | 1.000       | <b>820</b>     | 20                  |

| <b>Einfamilienhäuser</b>   |             |             |                |                     |
|--|-------------|-------------|----------------|---------------------|
| Grundstücksfläche 300 bis 1000 m <sup>2</sup> , Wohnfläche (WF) 100 – 180 m <sup>2</sup> |             |             |                |                     |
| Bruttogrundfläche inkl. Keller (BGF) 200 – 300 m <sup>2</sup>                            |             |             |                |                     |
| <b>Wertgrößen</b>  | Min.<br>[€] | Max.<br>[€] | Mittel<br>[€]  | Std.abw.<br>+/- [€] |
| <b>Baujahr bis 1949 (19 Fälle)</b>   |             |             |                |                     |
| Kaufpreis  | 100.000     | 320.000     | <b>205.000</b> | 15.250              |
| Bodenwert  | 21.000      | 190.000     | <b>80.000</b>  | 12.000              |
| Gebäudezeitwert  | 58.000      | 189.000     | <b>105.000</b> | 9.700               |
| Vergl.faktor_WF [€/m <sup>2</sup> ]  | 390         | 1.550       | <b>750</b>     | 70                  |
| Vergl.faktor_BGF [€/m <sup>2</sup> ]   | 180         | 1.280       | <b>400</b>     | 65                  |
| <b>Baujahr 1950 – 1974 (29 Fälle)</b>  |             |             |                |                     |
| Kaufpreis  | 144.000     | 345.000     | <b>230.000</b> | 8.600               |
| Bodenwert  | 51.000      | 200.000     | <b>95.000</b>  | 7.600               |
| Gebäudezeitwert  | 51.000      | 190.000     | <b>130.000</b> | 6.300               |
| Vergl.faktor_WF [€/m <sup>2</sup> ]  | 470         | 1.950       | <b>1.000</b>   | 65                  |
| Vergl.faktor_BGF [€/m <sup>2</sup> ]   | 180         | 640         | <b>440</b>     | 20                  |
| <b>Baujahr 1975 – 2002 (6 Fälle)</b>   |             |             |                |                     |
| Kaufpreis  | 230.000     | 325.000     | <b>280.000</b> | 14.800              |
| Bodenwert  | 54.000      | 120.000     | <b>90.000</b>  | 10.000              |
| Gebäudezeitwert  | 134.000     | 233.000     | <b>175.000</b> | 16.300              |
| Vergl.faktor_WF [€/m <sup>2</sup> ]  | 900         | 1.700       | <b>1.375</b>   | 140                 |
| Vergl.faktor_BGF [€/m <sup>2</sup> ]   | 350         | 740         | <b>550</b>     | 60                  |
| <b>Baujahr nach 2002 (2 Fälle)</b>   |             |             |                |                     |
| Kaufpreis  | 250.000     | 255.000     | <b>253.000</b> | 2.200               |
| Bodenwert  | 45.000      | 51.000      | <b>48.000</b>  | 4.100               |
| Gebäudezeitwert  | 183.000     | 195.000     | <b>190.000</b> | 7.600               |
| Vergl.faktor_WF [€/m <sup>2</sup> ]  | 1.450       | 1.590       | <b>(1.520)</b> | 95                  |
| Vergl.faktor_BGF [€/m <sup>2</sup> ]   | 840         | 910         | <b>(875)</b>   | 50                  |

( ) geklammerte Werte gelten als statistisch nicht gesichert.

| <b>Zweifamilienhäuser</b>  |             |             |                |                     |
|--|-------------|-------------|----------------|---------------------|
| Grundstücksfläche 300 bis 1000 m <sup>2</sup> , Wohnfläche (WF) 150 – 200 m <sup>2</sup> |             |             |                |                     |
| Bruttogrundfläche inkl. Keller (BGF) 250 – 450 m <sup>2</sup>                            |             |             |                |                     |
| <b>Wertgrößen</b>  | Min.<br>[€] | Max.<br>[€] | Mittel<br>[€]  | Std.abw.<br>+/- [€] |
| <b>Baujahr bis 1949 (21 Fälle)</b>   |             |             |                |                     |
| Kaufpreis  | 145.000     | 320.000     | <b>220.000</b> | 11.000              |
| Bodenwert  | 12.400      | 143.000     | <b>80.000</b>  | 7.500               |
| Gebäudezeitwert  | 72.000      | 200.000     | <b>130.000</b> | 7.850               |
| Vergl.faktor_WF [€/m <sup>2</sup> ]  | 500         | 1.350       | <b>820</b>     | 50                  |
| Vergl.faktor_BGF [€/m <sup>2</sup> ]   | 200         | 550         | <b>370</b>     | 20                  |
| <b>Baujahr 1950 – 1974 (25 Fälle)</b>  |             |             |                |                     |
| Kaufpreis  | 165.000     | 375.000     | <b>250.000</b> | 11.000              |
| Bodenwert  | 45.000      | 210.000     | <b>100.000</b> | 7.900               |
| Gebäudezeitwert  | 83.000      | 230.000     | <b>135.000</b> | 8.800               |
| Vergl.faktor_WF [€/m <sup>2</sup> ]  | 565         | 1.750       | <b>920</b>     | 60                  |
| Vergl.faktor_BGF [€/m <sup>2</sup> ]   | 280         | 8.50        | <b>420</b>     | 30                  |
| <b>Baujahr 1975 – 2002 ( 8 Fälle)</b>  |             |             |                |                     |
| Kaufpreis  | 190.000     | 350.000     | <b>285.000</b> | 20.000              |
| Bodenwert  | 55.000      | 130.000     | <b>95.000</b>  | 11.400              |
| Gebäudezeitwert  | 130.000     | 260.000     | <b>175.000</b> | 15.900              |
| Vergl.faktor_WF [€/m <sup>2</sup> ]  | 810         | 1.450       | <b>1.140</b>   | 80                  |
| Vergl.faktor_BGF [€/m <sup>2</sup> ]   | 380         | 550         | <b>460</b>     | 20                  |
| <b>Baujahr nach 2000 (keine Fälle)</b>   |             |             |                |                     |

| <b>Dreifamilienhäuser</b>  |             |             |                |                     |
|--|-------------|-------------|----------------|---------------------|
| Grundstücksfläche 300 bis 1100 m <sup>2</sup> , Wohnfläche (WF) 160 – 300 m <sup>2</sup> |             |             |                |                     |
| Bruttogrundfläche inkl. Keller (BGF) 250 – 600 m <sup>2</sup>                            |             |             |                |                     |
| Wertgrößen   | Min.<br>[€] | Max.<br>[€] | Mittel<br>[€]  | Std.abw.<br>+/- [€] |
| <b>Baujahr bis 1949 (15 Fälle)</b>   |             |             |                |                     |
| Kaufpreis  | 135.000     | 285.000     | <b>210.000</b> | 11.700              |
| Bodenwert  | 32.000      | 84.000      | <b>80.000</b>  | 8.600               |
| Gebäudezeitwert  | 73.000      | 173.000     | <b>120.000</b> | 7.100               |
| Vergl.faktor_WF [€/m <sup>2</sup> ]  | 340         | 880         | <b>580</b>     | 40                  |
| Vergl.faktor_BGF [€/m <sup>2</sup> ]   | 170         | 600         | <b>300</b>     | 30                  |
| <b>Baujahr 1950 – 1974 (9 Fälle)</b>   |             |             |                |                     |
| Kaufpreis  | 180.000     | 340.000     | <b>260.000</b> | 20.000              |
| Bodenwert  | 31.000      | 160.000     | <b>80.000</b>  | 14.200              |
| Gebäudezeitwert  | 110.000     | 230.000     | <b>175.000</b> | 11.800              |
| Vergl.faktor_WF [€/m <sup>2</sup> ]  | 620         | 1.000       | <b>750</b>     | 50                  |
| Vergl.faktor_BGF [€/m <sup>2</sup> ]   | 300         | 500         | <b>400</b>     | 25                  |

### 9.5. Marktanpassungsfaktoren für Sachwertobjekte

Bei der Kaufpreisauswertung von Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäusern ergaben sich für das Geschäftsjahr 2004 die nachfolgend aufgeführten Abweichungen zwischen den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen und den für dieses Objekt von der Geschäftsstelle ermittelten Sachwerten. Diese Abweichung wird als prozentualer Zu- oder Abschlag vom Sachwert ermittelt und als Marktanpassungsfaktor bezeichnet. Bei der Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren zeigten sich die Einflussgrößen Sachwert, Gebäudetyp und Bodenrichtwert (Lage) als signifikant.

| <b>Modellbeschreibung</b> |  |
|---------------------------|--|
| •                         | Neubauten (Ersterwerbe) und Altbauten (wirtschaftliche Restnutzungsdauer < 25 Jahre) wurden ausgeschlossen.  |
| •                         | Ausschluss von Villen und Bungalows.   |
| •                         | Die Sachwerte wurden auf der Grundlage der NHK 2000 über die Bruttogrundfläche BGF bei einer durchschnittlichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 90 Jahren bei normaler Bauunterhaltung und Berücksichtigung der Alterswertminderung nach Ross (§ 23 WertV) ermittelt. |
| •                         | Die Bodenwerte wurden ausgehend von den Bodenrichtwerten (BRW) abgeleitet (keine Erbbaurechte).  |
| •                         | Die Marktanpassungsfaktoren beschreiben die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt als statistische Durchschnittswerte ohne Berücksichtigung indiv. Merkmale.   |

| Sachwert<br>(Gebäude- und<br>Bodenwert) | Marktanpassungsfaktoren |                        |                                   |                        |
|---|-------------------------|------------------------|-----------------------------------|------------------------|
|   | Reihenmittelhaus        |                        | Reihenendhaus<br>Doppelhaushälfte |                        |
|   | < 160 €/m <sup>2</sup>  | ≥ 160 €/m <sup>2</sup> | < 160 €/m <sup>2</sup>            | ≥ 160 €/m <sup>2</sup> |
| 100.000 €                               | 1,46                    | 1,52                   | 1,25                              | 1,21                   |
| 125.000 €                               | 1,35                    | 1,31                   | 1,20                              | 1,17                   |
| 150.000 €                               | 1,23                    | 1,20                   | 1,16                              | 1,13                   |
| 175.000 €                               | 1,12                    | 1,13                   | 1,11                              | 1,10                   |
| 200.000 €                               | 1,01                    | 1,09                   | 1,07                              | 1,06                   |
| 225.000 €                               | 0,90                    | 1,05                   | 1,02                              | 1,02                   |
| 250.000 €                               | 0,78                    | 1,03                   | 0,98                              | 0,98                   |
| 275.000 €                               |                         |                        | 0,93                              | 0,94                   |
| 300.000 €                               |                         |                        | 0,89                              | 0,90                   |

| Sachwert<br>(Gebäude- und<br>Bodenwert) | Marktanpassungsfaktoren              |                        |                        |                        |                        |                        |
|---|--------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|   | Einfamilienhaus<br>EFH mit Einlieger |                        | Zweifamilienhaus       |                        | Dreifamilienhaus       |                        |
|   | < 160 €/m <sup>2</sup>               | ≥ 160 €/m <sup>2</sup> | < 160 €/m <sup>2</sup> | ≥ 160 €/m <sup>2</sup> | < 160 €/m <sup>2</sup> | ≥ 160 €/m <sup>2</sup> |
| 100.000 €                               | 1,10                                 |                        | 1,13                   |                        | 0,95                   |                        |
| 150.000 €                               | 1,07                                 | 1,29                   | 1,04                   | 1,17                   | 0,92                   | 0,97                   |
| 200.000 €                               | 1,03                                 | 1,14                   | 1,00                   | 1,03                   | 0,89                   | 0,94                   |
| 250.000 €                               | 1,00                                 | 1,05                   | 0,97                   | 0,96                   | 0,86                   | 0,92                   |
| 300.000 €                               | 0,97                                 | 0,99                   | 0,96                   | 0,90                   | 0,83                   | 0,90                   |
| 350.000 €                               | 0,93                                 | 0,95                   | 0,94                   | 0,87                   | 0,80                   | 0,87                   |
| 400.000 €                               | 0,90                                 | 0,92                   | 0,93                   | 0,84                   | 0,77                   | 0,85                   |
| 450.000 €                               | 0,87                                 | 0,90                   |                        | 0,82                   |                        |                        |
| 500.000 €                               |                                      | 0,88                   |                        | 0,80                   |                        |                        |
| 550.000 €                               |                                      | 0,86                   |                        | 0,78                   |                        |                        |

Die Sachwertobjekte unterschieden sich signifikant vom Gebäudetyp und von der Lage, die durch den BRW ausgedrückt wird. Für die Auswertung standen insgesamt 326 Sachwertobjekte aus zwei Vertragsjahren zur Verfügung. Es waren alle Klassen statistisch ausreichend besetzt. In den grauen Feldern sind keine Kaufpreise vorhanden. Der Marktanpassungsfaktor von rd. 1,00 liegt bei Sachwertobjekten mit einem Kaufpreis zwischen 200.000 bis 250.000 €. Dreifamilienhäuser sind grundsätzlich mit einem Marktanpassungsabschlag zum Sachwert zu versehen und orientieren sich somit eher an dem Ertragswert.

## 9.6. Bewirtschaftungskosten

(gemäß Zweiter Berechnungsverordnung)

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

Ab dem 01.01.2005 wurden die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten über den Verbraucherpreisindex gemäß § 26 und 28 II.BV um rd. 3,9 % angepasst.

### Verwaltungskosten pauschal je Mieteinheit

- bis 239 € je Wohnung bei Mehrfam.häuser bzw. bei Eigenheimen je Wohngebäude
- bis 285 € je Eigentumswohnung
- bis 31 € für Garagen oder ähnliche Einstellplätze

### Instandhaltungskosten je m<sup>2</sup> Wohnfläche

- bis 11,95 €/m<sup>2</sup> für Gebäude vor 1970
- bis 9,35 €/m<sup>2</sup> für Gebäude zwischen 1970-79
- bis 7,38 €/m<sup>2</sup> Gebäude ab 1980
- abzgl. 1,09 €/m<sup>2</sup> wenn Mieter die Kosten für kleinere Instandhaltungen trägt
- zzgl. 1,04 €/m<sup>2</sup> wenn ein Aufzug vorhanden ist

Die Instandhaltungskosten beinhalten keine Schönheitsreparaturen. Für Garagen oder ähnliche Einstellplätze betragen die jährlichen Instandhaltungskosten bis 70 € je Stellplatz.

### Mietausfallwagnis x % vom Jahresrohertrag

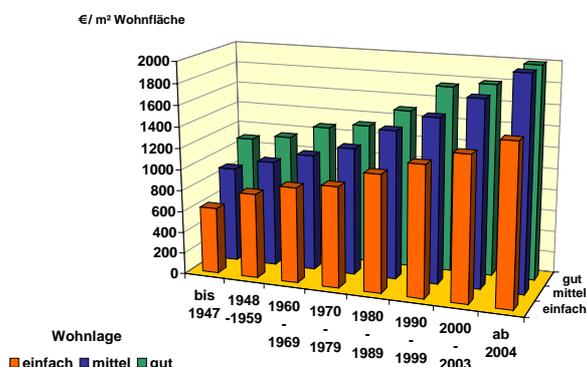
- 2 – 3 % für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern
- 2 – 4 % bei gewerblichen Mieteinheiten

## 9.7. Sonstige erforderliche Daten

### 9.7.1. Durchschnittliche Marktpreise für Eigentumswohnungen

Im Vertragsjahr 2004 ist festzustellen, dass das Preisniveau des Vorjahres weitgehend gehalten werden konnte. Die Umsätze sind in den letzten Jahren kontinuierlich zurückgegangen. Dies ergibt sich zum einen aufgrund einer Abnahme bei den Neubauvorhaben, zum anderen ist das Angebot auf dem Mietwohnungsmarkt sehr groß. Größere Eigentumswohnungen (rd. 130 m<sup>2</sup>) sind bei geringeren Verkaufspreisen aufgrund des geringeren baulichen Aufwandes nach wie vor gefragt. Kleine Eigentumswohnungen lassen sich hingegen schwer vermarkten.

Wohnungen in Vorkriegsbauten befinden sich häufig in einfachen Wohnlagen und sind je nach Modernisierungsgrad und Ausstattung nur zu niedrigen Preisen zu verkaufen. Teilweise kann bei diesen Wohnungen von einem inneren Rohbauzustand ausgegangen werden. Die nachfolgend ermittelten Marktpreise unterstellen jedoch Vermietbarkeit und eine normale Wohnungsausstattung.



| Baualters-<br>klasse | Wohnlage  |         |           |
|----------------------|-----------|---------|-----------|
|                      | einfach   | mittel  | gut       |
| bis 1947             | ( 625 )   | 900     | ( 1.100 ) |
| 1948 – 59            | ( 750 )   | 975     | ( 1.150 ) |
| 1960 – 69            | ( 900 )   | 1.100   | ( 1.275 ) |
| 1970 – 79            | ( 950 )   | 1.200   | 1.325     |
| 1980 – 89            | ( 1.100 ) | 1.375   | 1.500     |
| 1990 – 99            | ( 1.225 ) | 1.525   | 1.750     |
| 2000 - 03            | ( 1.350 ) | (1.750) | ( 1.800 ) |
| ab 2004              | 1.500     | 2.000   | 2.000     |

( ) geklammerte Werte gelten als statistisch nicht gesichert.

#### Modellbeschreibung

- Die Marktpreise gelten nicht für Wohnungserbbaurechte.
- Bei den Eigentumswohnungen handelt es sich um selbstgenutzte Wohnungen mit einem guten bis normalen Unterhaltungszustand.
- Ø Wohnungsgrößen zwischen 60 – 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- die Anzahl der WE liegt Ø bei 4 – 16 Wohnungen / 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.

### 9.7.2. Rohertragsfaktoren für Ertragswertobjekte

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

| <b>Modellbeschreibung</b> |  |
|---------------------------|--|
| •                         | 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.

| Jahr        | Mehrfamilienhäuser<br>gewerbl. Anteil bis zu 20 % |             |                 | Mehrfamilienhäuser u.<br>Geschäftshäuser<br>gewerbl. Anteil über 20 % |             |                 |
|-------------|---|-------------|-----------------|---|-------------|-----------------|
|             | Anzahl  | Faktor      | Std.abw.<br>+/- | Anzahl  | Faktor      | Std.abw.<br>+/- |
| 1992        | 26  | <b>12,1</b> | 0,2             | 13  | <b>12,8</b> | 0,5             |
| 1993        | 31  | <b>12,4</b> | 0,5             | 20  | <b>12,0</b> | 0,6             |
| 1994        | 28  | <b>12,6</b> | 0,3             | 9   | <b>11,5</b> | 0,6             |
| 1995        | 37  | <b>12,7</b> | 0,4             | 21  | <b>11,3</b> | 0,9             |
| 1996        | 34  | <b>12,9</b> | 0,3             | 18  | <b>11,4</b> | 0,3             |
| 1997        | 58  | <b>12,9</b> | 0,2             | 20  | <b>11,2</b> | 0,2             |
| 1998        | 72  | <b>12,6</b> | 0,2             | 20  | <b>11,3</b> | 0,3             |
| 1999        | 95  | <b>12,3</b> | 0,4             | 20  | <b>10,7</b> | 0,6             |
| 2000        | 91  | <b>12,2</b> | 0,3             | 12  | <b>11,7</b> | 0,6             |
| 2001        | 121   | <b>12,3</b> | 0,2             | 34  | <b>11,6</b> | 0,5             |
| 2002        | 96  | <b>12,3</b> | 0,3             | 27  | <b>10,5</b> | 0,4             |
| 2003        | 65  | <b>12,1</b> | 0,4             | 29  | <b>9,5</b>  | 0,4             |
| <b>2004</b> | <b>65</b>   | <b>11,6</b> | <b>0,4</b>      | <b>26</b>   | <b>9,0</b>  | <b>0,3</b>      |

### 9.7.3. Rohertragsfaktoren für Eigentumswohnungen

Die nachfolgend aufgeführten Rohertragsfaktoren für selbstgenutzte Eigentumswohnungen (ohne Wohnungserbaurechte) wurden ebenfalls aus den nach Mietspiegel ermittelten Jahresroherträgen abgeleitet. Sie haben sich im Vergleich zum Vorjahr 2003 nur unwesentlich verändert.

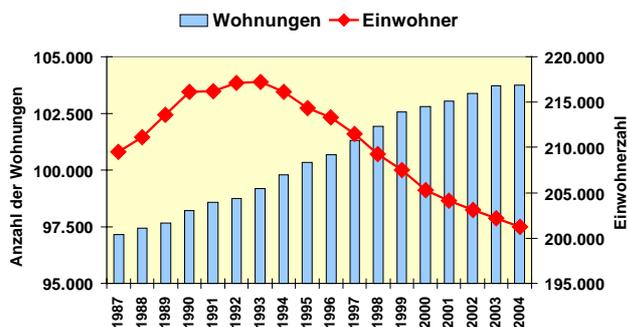
Die Kaufpreise, die für Eigentumswohnungen erzielt werden, sind i.d.R. unter dem Gesichtspunkt der Eigennutzung gebildet worden. Unter Renditegesichtspunkten, d.h. bei vermieteten Eigentumswohnungen, werden meist niedrigere Kaufpreise vereinbart. Dieser aus dem Mietertrag abgeleitete Faktor kann neben den Vergleichskaufpreisen unterstützend herangezogen werden.

| Baujahr   | Eigentumswohnungen |             |                 |
|-----------|--------------------|-------------|-----------------|
|           | Anzahl             | Faktor      | Std.abw.<br>+/- |
| bis 1947  | 5                  | <b>16,0</b> | 0,5             |
| 1948 – 79 | 86                 | <b>20,8</b> | 0,3             |
| 1980 – 99 | 58                 | <b>23,6</b> | 0,4             |
| ab 2000   | 53                 | <b>23,8</b> | 0,3             |

## 10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

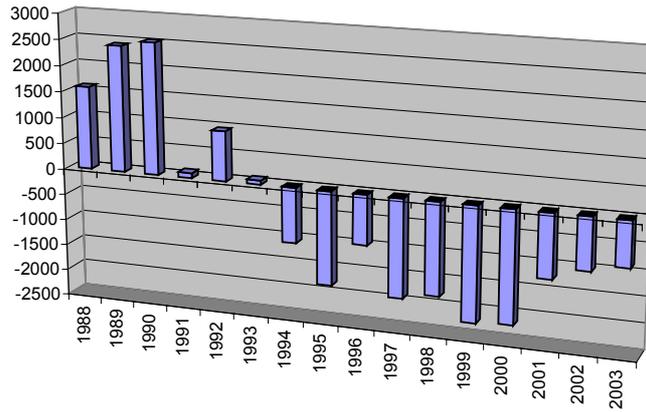
### 10.1. Soziologische Daten

| Hagener Kennzahlen   | Hagen   | Ruhrgebiet            |
|--|---|-----------------------|
| Einwohner  | 201.259                                       | 5.130.000             |
| Wanderungsgewinn/-verlust  | - 6,2 %                                       | - 1,2 %               |
| Katasterfläche in km <sup>2</sup>  | 160 km <sup>2</sup>                           | 4.430 km <sup>2</sup> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• davon 34 % Siedlungsfläche</li> <li>• und 66 % Wald, Acker, Wasser</li> </ul> | 54,4 km <sup>2</sup><br>105,6 km <sup>2</sup> |                       |
| Einwohnerdichte (Einw./km <sup>2</sup> )   | 1.260   | 1.160                 |
| Sozialhilfequote   | 6,3 %   |                       |
| Arbeitslosenquote  | 11,6 %  | 12,8 %                |
| Gewerbesteuer (Hebesatz)   | 450   | 390 – 490             |
| Grundsteuer A (Hebesatz)   | 245   | 170 – 325             |
| Grundsteuer B (Hebesatz)   | 495   | 310 – 530             |

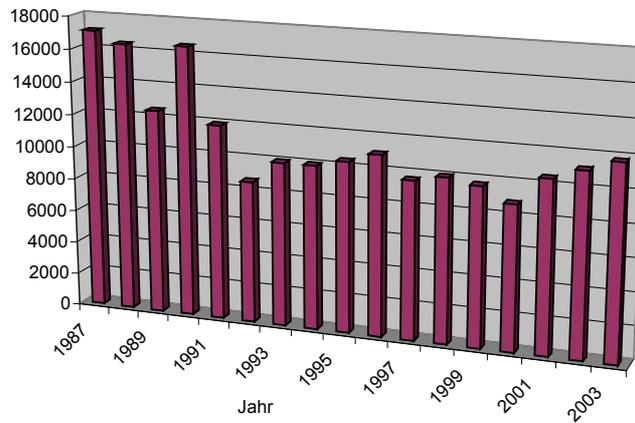


Die Einwohnerzahlen haben seit 1994 fallende Tendenz, die Anzahl der Wohnungen steigt nur noch gering.

### Einwohnerentwicklung in der Stadt Hagen

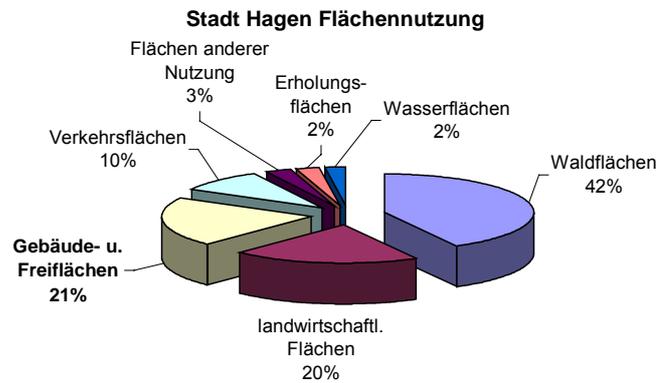


### Wohngeldempfänger in der Stadt Hagen



## 10.2 Strukturdaten Bauen und Wohnen

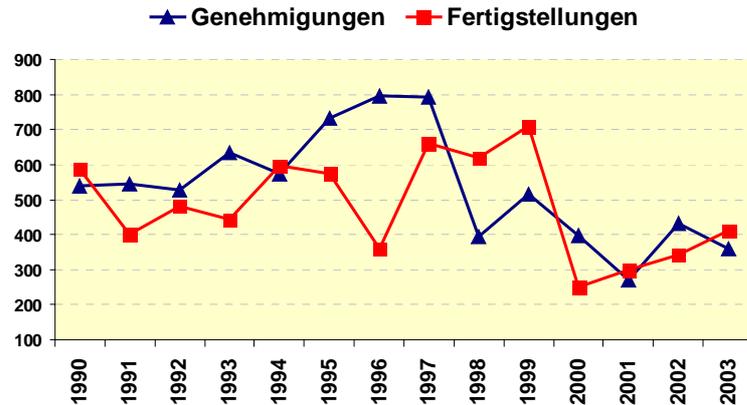
### 10.2.1 Flächennutzung



Das Stadtgebiet Hagen verfügt über große forst- und landwirtschaftliche Flächen.

### 10.2.2 Baugenehmigungen / -fertigstellungen

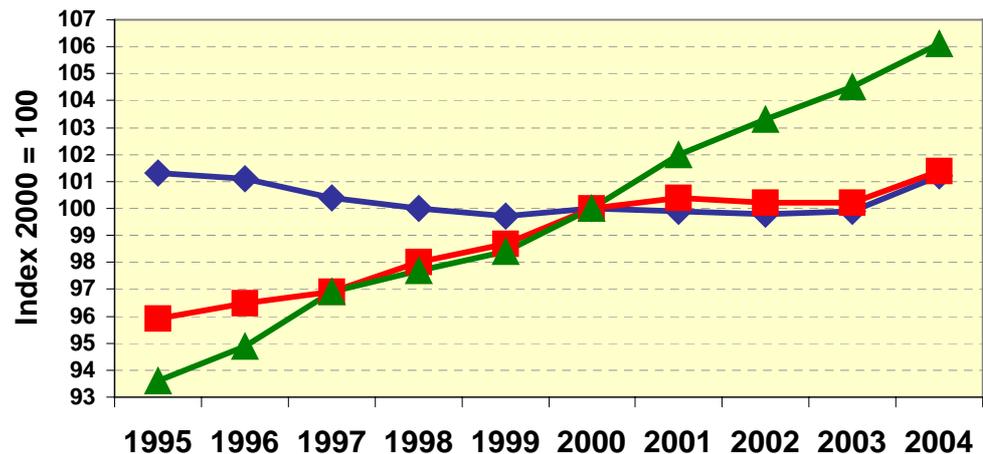
In der Stadt Hagen sind in 28.336 Wohngebäuden 103.766 Wohnungen vorhanden.



Die Anzahl der genehmigten und fertiggestellten Wohnungen beläuft sich bei einem großen Wohnungsangebot auf niedrigem Niveau. Dennoch haben die Fertigstellungen seit 2000 wieder steigende Tendenz. Hierbei handelt es sich jedoch überwiegend um fertiggestellte Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen. Wohnungen im Mietwohnungsbau sind hier kaum vertreten. Daten aus 2004 lagen zum Redaktionsschluss nicht vor.

### 10.2.3 Preisindizes Baupreise / Lebenshaltung

Die Baupreisentwicklungen für Wohngebäude zeigen in NRW und im Bundesgebiet in den letzten 5 Jahren bezogen auf das Basisjahr 2000 = 100 eine ähnliche stagnierende Entwicklung. Der Verbraucherpreisindex für NRW hat steigende Tendenz.



| Jahresdurchschnitte aus 2004:  | JD    | Dez.04 |
|--------------------------------|-------|--------|
| Baupreisindex Bund 2004        | 101,2 | 101,7  |
| Baupreisindex NRW 2004         | 101,4 | 101,9  |
| Verbraucherpreisindex NRW 2004 | 106,2 | 107,3  |

### 10.2.4. 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.

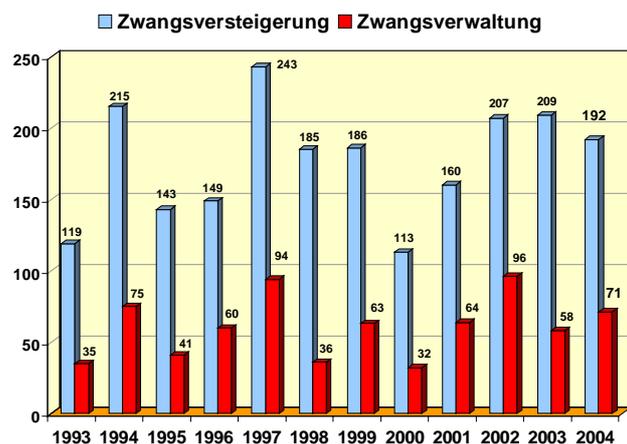
|   |                 |
|---|-----------------|
| ▪ Grunderwerbsteuer.....  | zzt. 3,5 %      |
| ▪ Notarkosten (Kaufvertrag, Notaranderkonto, Grundschuldbestellung).....  | rd. 1,0 %       |
| ▪ Gebühren Grundbuchamt.....  | rd. 0,3 – 0,7 % |
| Auflassungsvormerkung und Eigentumsumschreibung,<br>Eintragung der Grundschuld, ggf. Eintragung oder Löschung von Rechten |                 |
| ▪ ggf. Maklercourtage.....  | 3,48 %          |
| ▪ ggf. Finanzierungskosten.....   | individuell     |
| Darlehensgebühren, Bewertungskosten, Zinsen für Vorfinanzierung, etc.   |                 |

|  |  |
|--|--|
| Neben den genannten Nebenkosten sind ggf. folgende grundstücksbedingten Lasten zu berücksichtigen: |  |
| ▪ Erschließungsbeiträge nach BauGB oder KAG  |  |
| ▪ Ausgleichsbeträge  |  |
| ▪ Kanalanschlussbeiträge   |  |
| ▪ Kosten für Kompensationsmaßnahmen (z.B. Pflanzgebote)  |  |
| ▪ Gebühren für Baugenehmigung, Kosten für Lageplanerstellung                                       |  |
| ▪ bei Neubauten Kosten für die Gebäudeeinmessung   |  |
| ▪ Ablösung von Stellplatzverpflichtungen, etc.   |  |

### 10.2.5. Zwangsversteigerungen in Hagen

In dem Vertragsjahr 2004 wechselten in der Stadt Hagen 31 Objekte mit einem Gesamtumsatz von 3,6 Mio. € per Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren den Eigentümer. Dies sind rd. 1,5 % des Gesamtumsatzes.

|             | unbebaute Grundstücke |        | Bebaute Grundstücke |            | Wohnungs- und Teileigentum |            |
|-------------|-----------------------|--------|---------------------|------------|----------------------------|------------|
|             | Anzahl                | Mio. € | Anzahl              | Mio. €     | Anzahl                     | Mio. €     |
| 1994        | 0                     |        | 9                   | 3,9        | 21                         | 1,2        |
| 1995        | 0                     |        | 3                   | 0,5        | 7                          | 0,2        |
| 1996        | 1                     | 0,1    | 4                   | 0,7        | 9                          | 0,6        |
| 1997        | 0                     |        | 4                   | 1,9        | 8                          | 0,6        |
| 1998        | 1                     | 0,1    | 7                   | 1,6        | 7                          | 0,5        |
| 1999        | 0                     |        | 13                  | 12,4       | 15                         | 1,2        |
| 2000        | 0                     |        | 9                   | 1,6        | 4                          | 0,3        |
| 2001        | 1                     | 0,1    | 13                  | 2,6        | 5                          | 0,2        |
| 2002        | 0                     |        | 11                  | 2,1        | 13                         | 0,5        |
| 2003        | 1                     | 0,07   | 12                  | 2,3        | 11                         | 0,5        |
| <b>2004</b> | <b>0</b>              |        | <b>20</b>           | <b>3,1</b> | <b>11</b>                  | <b>0,5</b> |

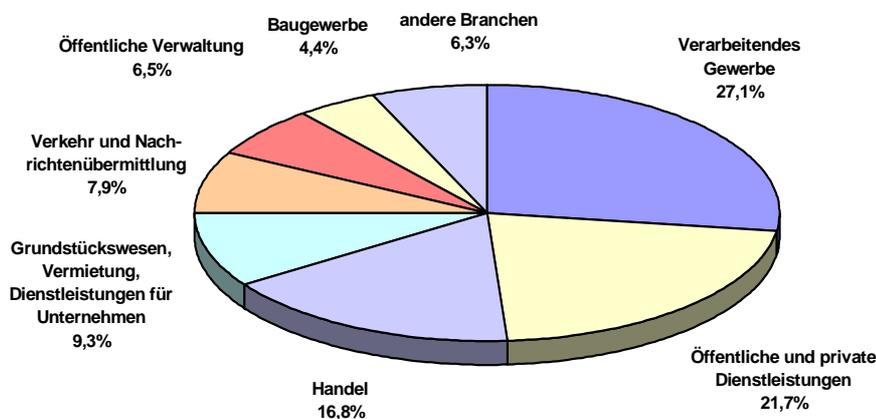


Nach Angaben des Amtsgerichtes Hagen liegen die Anträge auf Zwangsversteigerungen und -verwaltungen rd. 10 % über dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre. Der Amtsgerichtsbezirk Hagen schließt die Gemeinden Herdecke und Wetter mit ein. Die Anträge beinhalten Teilungsversteigerungen (z.B. zwecks Aufhebung der Gemeinschaft) als auch Vollstreckungsversteigerungen (z.B. wegen Zahlungsverforderungen). Ein Versteigerungsobjekt kann im rechtlichen Sinne aus mehreren Grundstücken bestehen. Ein Versteigerungsantrag bezieht sich immer auf ein Grundstück.

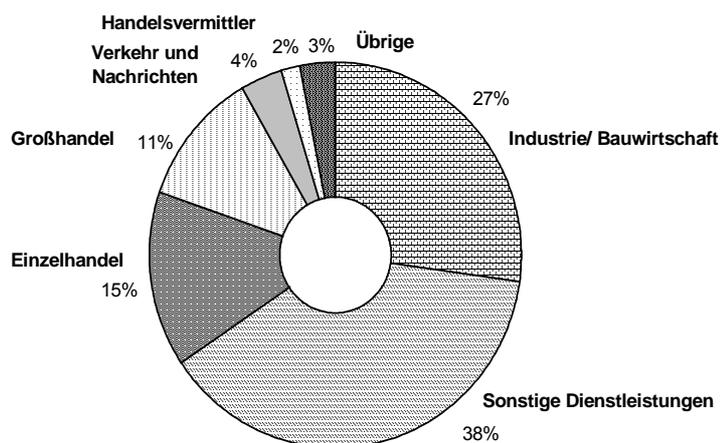
Weitere Informationen und Termine zur Zwangsversteigerung sind im Internet unter der Adresse: <http://www.zvg.nrw.de> erhältlich.

### 10.3 Wirtschaftsdaten

In der Stadt Hagen waren 2003 insg. 66.120 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte (ohne Freiberufler, Selbstständige, Beamte, Richter, kurzzeitig und geringfügig Beschäftigte) angegeben, die sich auf folgende Wirtschaftszweige verteilen (Quelle: Statistische Berichte LDS NRW):



Die Hagener Unternehmen verteilen sich nach folgenden Wirtschaftszweigen:

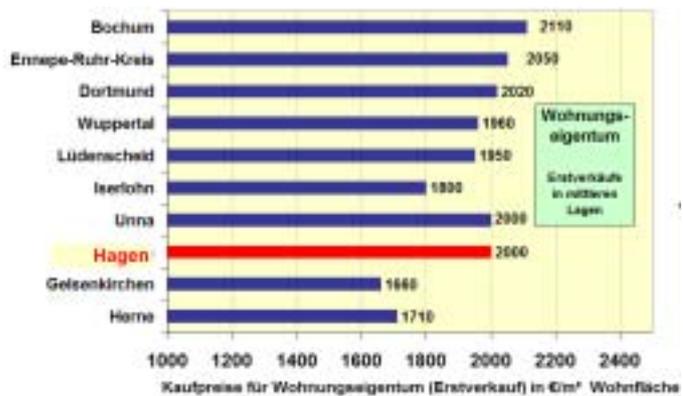
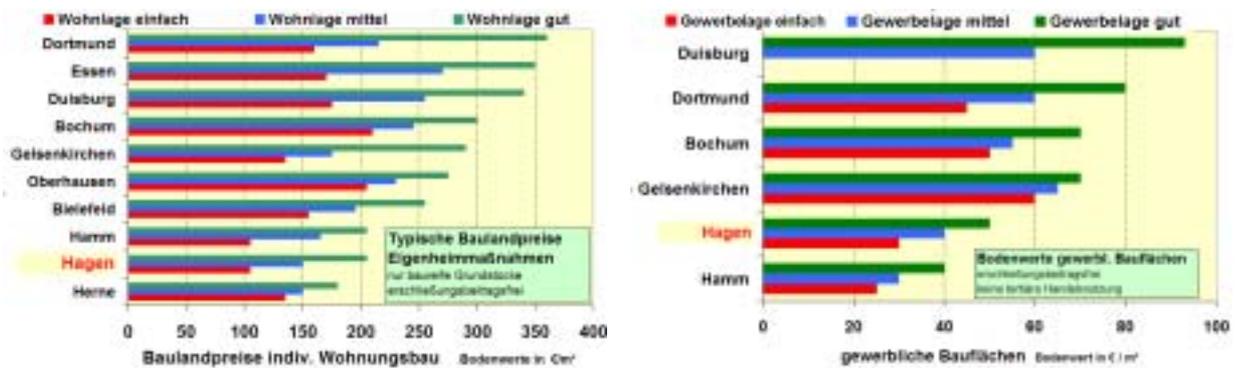


Betriebsgrößenstruktur bestimmt sich im wesentl. durch mittelständische Betriebe:

- bis 9 Beschäftigte 74,7 %
- 10 – 19 Beschäftigte 9,5 %
- 20 – 49 Beschäftigte 6,3 %

# 11. Regionale Vergleiche

Angaben des Oberen Gutachterausschusses im Grundstücksmarktbericht 2004:



## 12. Mieten

### 12.1. Mietspiegel 2004 für frei finanzierte Wohnungen

Der Mietspiegel stellt eine nach § 558 c) BGB vorgesehene Orientierungshilfe zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dar. Er dient den Mietern und Vermietern als Grundlage, die Miethöhe für frei finanzierte Wohnungen eigenverantwortlich je nach Art, Größe, Ausstattung und sonstiger Beschaffenheit der Wohnung und des Grundstücks auszuhandeln.

Der Hagener Mietspiegel 2002 gilt als qualifizierter Mietspiegel. Er wurde unter Verwendung mathematisch - statistischer Auswerteverfahren aus einer repräsentativen Stichprobe von über 2.250 Mieten abgeleitet, die in der Stadt Hagen innerhalb der letzten 4 Jahre vereinbart oder verändert worden sind. Bei der Ende 2001 durchgeführten Datenerhebung wurden rd. 8.500 Mieter und Vermieter per Fragebogen zu Miethöhe, Wohnungsgröße und Wohnungsausstattung befragt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen hat in der Sitzung vom 15.12.2003 den qualifizierten Mietspiegel 2002 für frei finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Hagen an die Marktentwicklung angepasst und im Wesentlichen unverändert beschlossen. Dies ist das Ergebnis einer stagnierenden Mietpreisentwicklung der letzten zwei Jahre. Der neue Mietspiegel 2004 wurde von der Stadt Hagen anerkannt und herausgegeben.

Für das Jahr 2005 ist eine erneute repräsentative Datenerhebung vorgesehen, deren Ergebnisse in den nachfolgenden Mietspiegel 2006 einfließen werden.

Die ortsübliche Nettovergleichsmiete kann in Abhängigkeit vom Baujahr, der Wohnlage, der Ausstattung, der Wohnungsgröße und sonstigen Einflüssen in Form von Zu- und Abschlägen ermittelt werden. Die Berechnung der Nettovergleichsmiete ist anhand eines Beispiels beschrieben. Der Mietspiegel gründet sich im Wesentlichen auf 3 Tabellen. Ausgehend von einer standardisierten Wohnung kann in Tabelle 1 in

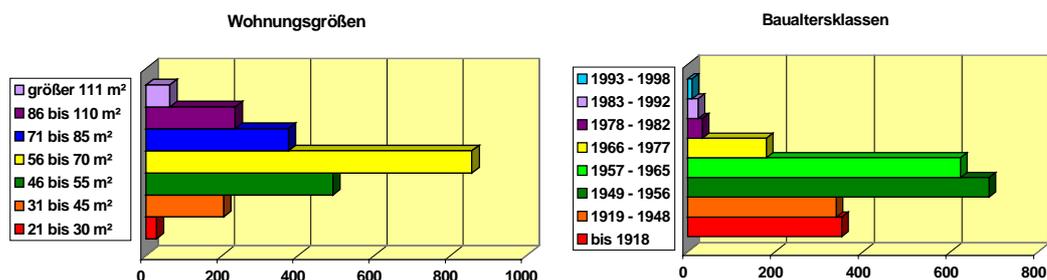
Abhängigkeit von dem tatsächlichen Baujahr und der Wohnlage der Mietrichtwert aus der Mietspanne ermittelt werden. Die Tabelle 2 berücksichtigt die Einflüsse der Wohnungsausstattung auf den Mietwert und in Tabelle 3 sind sonstige Einflüsse wie Wohnungsgröße, Balkon, Aufzug, Geschosslage u.a. aufgeführt. Über ein vorgegebenes Punktesystem lassen sich in einfacher Weise Zu- und Abschläge zu dem aus Tabelle 1 entnommenen Mietrichtwert ermitteln.

Der Mietspiegel 2004 kann im Kundenbüro Grunderwerb und Bauen des Amtes für Geoinformation und Liegenschaftskataster, Berliner Platz 22, 58089 Hagen, den Bürgerämtern oder bei den beteiligten Vereinen kostenfrei eingesehen oder gegen eine Gebühr von 10 € gemäß der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Hagen käuflich erworben werden.

Er ist auch im Internet unter [www.stadt-hagen.de](http://www.stadt-hagen.de) gegen eine Gebühr von 10 € als Download erhältlich.

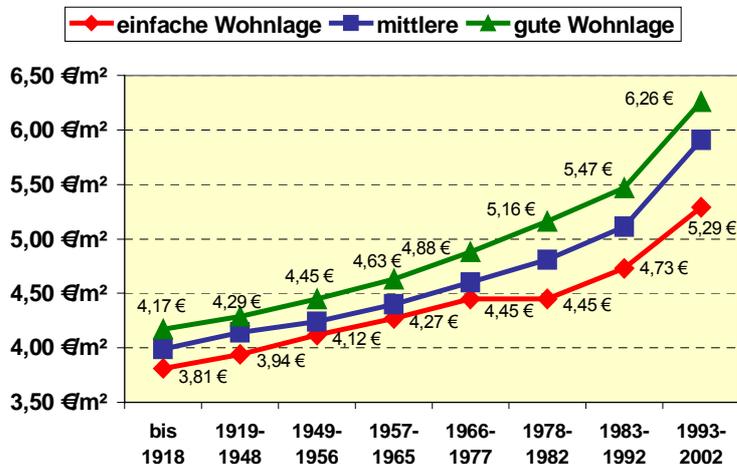
Im Stadtgebiet Hagen gibt es rd. 28.300 Wohngebäude, in denen rd. 103.750 Wohnungen zur Verfügung stehen. Insgesamt ist der heutige Wohnungsmarkt bei rückläufigen Einwohnerzahlen, ansteigenden Leerstandsquoten und geringer Nachfrage bei einem stagnierenden Mietpreinsniveau als entspannt zu bezeichnen.

Der überwiegende Hagener Wohnungsbestand ist durch 2 ½ bis 3 ½ Zimmer Wohnungen in mittleren Wohnlagen in Gebäuden der 50er und 60er Jahre bestimmt. Hier ist deutlich zu verzeichnen, dass Hagen bedingt durch die Kriegseinwirkungen in vielen Bereichen des Stadtgebietes durch den Wiederaufbau geprägt ist. Die letzte Mietspiegelauswertung zeigt folgende Häufigkeitsverteilung der Mietdaten



hinsichtlich der Wohnungsgrößen und Baualtersklassen.

Das durchschnittliche Mietpreinsniveau der monatlichen Nettovergleichsmieten bewegt sich je nach Wohnlage und Baujahresklasse in folgenden Bereichen:



## 12.2. Mietspiegel für Geschäftsraummieter 2005

Der Mietspiegel für Geschäftsraummieter ist vom Gutachterausschuss als Orientierungshilfe für die Ermittlung angemessener Ladenmieten gemäß § 193 BauGB ermittelt und beschlossen worden. Die Mietrichtwerte wurden aus tatsächlich bekannten Ladenmieten, aus der Auswertung der Kauf- und Mietpreissammlung des Gutachterausschusses, aus der Veröffentlichung von Fachverbänden und aus der langjährigen Beobachtung der örtlichen Mietangebote ermittelt. Die Geschäftsraummieter wurden in der Hager Innenstadt aufgrund von Marktbeobachtungen in den letzten Jahren gesenkt. In der letzten Bodenrichtwertsitzung am 11.02.2005 wurden die Auswirkungen der neuen Volme-Galerie auf die Gewerbemieten gewürdigt. Insbesondere die Obergrenzen der Mietspannen sind bei Neuabschlüssen nur noch schwer zu erzielen. Nähere Aufschlüsse hierzu soll eine geplante Datenerhebung von Gewerbemieten ergeben.

### Definition des Mietrichtwertes:

- Mietrichtwerte sind reine Grundmieten, in denen Betriebskosten (z.B. Grundbesitzabgaben, Heizung, Kosten der Sach- und Haftpflichtvers. u.a.), sonstige Kosten und die Mehrwertsteuer nicht enthalten sind.
- Ein Mietrichtwert ist ein Durchschnittswert, der sich z.B. bei Ladenlokalen auf einen Normalladen (EG, 80-120 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, mind. 6 m Schaufensterfront) bezieht. Nebenräume, wie z.B. Sozialräume, WC und erforderliche Lagerflächen müssen vorhanden sein und sind vom Mietwert gesondert zu vereinbaren.
- Abweichungen vom Mietrichtwert ergeben sich durch:
  - Größe der Verkaufsfläche
  - Eck- oder Reihenlage (Schaufensterlänge)
  - Eingang mit oder ohne Stufen
  - Parkmöglichkeiten
  - branchenbedingte Einflüsse

Im Jahre 2003 wurde das neue Einkaufszentrum „Volme Galerie“ fertiggestellt und war Anfang 2004 vollständig bezogen. Der Ausbau der „Unteren Elberfelder Straße“ und die Umgestaltung des Theatervorplatzes sind abgeschlossen. Am 07.03.2004 wurde das Sparkassenhochhaus gesprengt. Hier errichtet die Sparkasse z.Z. ein neues und modernes Büro- und Geschäftshaus.

In der Innenstadt gab es einzelne Ladenwechsel mit geringen Leerständen, während im Bereich der Schwenke einige Leerstände von Laden-, Büro- und Großhandelsflächen vorhanden sind. Ebenso schwierig ist der zur Innenstadt orientierte Bereich der Frankfurter und Altenhagener Straße einzustufen.

In den Nebenzentren Hohenlimburg, Boele, Eilpe, Vorhalle und Haspe ist bei stagnierendem Mietpreisniveau eine normale Leerstandsquote vorhanden. Deutlich schwieriger gestaltet es sich in den gering frequentierten Randbereichen wie z.B. Westerbauer, Wehringhausen – Wilhelmsplatz -, Kückelhausen, Delstern, Eppenhäuser u.a..

### Büromieten

Im Bereich des Büromarktes ist die Konzentration städtischer Dienststellen auf die Hauptstandpunkte der Rathäuser I und II (Verwaltungshochhaus Rathausstraße und ehem. Hauptpostgebäude Berliner Platz) fast abgeschlossen. Hierdurch wurden einige externe Büroflächen frei und erhöhten zusätzlich das bisher große Angebot. Bedingt durch das große Neubauvorhaben der Sparkasse Hagen wurden einige Büroflächen für die momentane Bauphase neu belegt. Neue Büroflächen mit guter Verkehrsanbindung sind im Bereich der Wissenschaft und Forschung im Hochschulviertel geplant.

Bei dem älteren Bürobestand ist jedoch eine sehr großes Angebot vorhanden. So wurde z.B. der Standort Hochstraße / Ecke Elberfelder Straße (Elbe-Center) in 2004 zu modernen stadtnahen Büroflächen umgebaut.

Die Büromieten sind bestimmt durch die Ausstattung und Flexibilität der Räume, Vorhandensein eines Aufzuges, Anfahrts- und Parkmöglichkeiten und dem Anteil an Sozialräumen. Büroflächen befinden sich in der Innenstadt überwiegend in den Obergeschossen.

| monatliche Büromieten          |                              |
|--------------------------------|------------------------------|
| ohne MwSt, ohne Betriebskosten |                              |
| Altbau                         | 4,00 – 6,00 €/m <sup>2</sup> |
| Neubau                         | 6,00 – 8,00 €/m <sup>2</sup> |

#### Ladenlokale in Außenbezirken

Das Mietpreisniveau für Ladenlokale in Außenbereichen ist weitgehend homogen und ist in Abhängigkeit von der Ladengröße, der Lage und der vorhandenen Parkmöglichkeiten zu sehen.

| monatliche Ladenmieten         |                              |
|--------------------------------|------------------------------|
| ohne MwSt, ohne Betriebskosten |                              |
| 80 bis 120 m <sup>2</sup>      | 5,00 – 9,00 €/m <sup>2</sup> |
| größer 120 m <sup>2</sup>      | 4,00 – 8,00 €/m <sup>2</sup> |

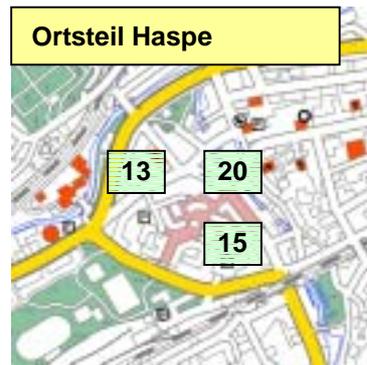
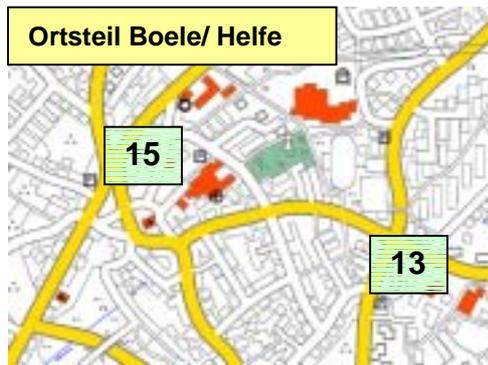
#### Lager- und Fabrikationsräume

Hier wird der Mietwert durch die Aufteilung der Räume, deren Höhe und Nutzbarkeit, die Beheizbarkeit, der logistischen Möglichkeiten, durch die Anfahrtsmöglichkeiten, 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.

| monatliche Lagermieten         |                              |
|--------------------------------|------------------------------|
| ohne MwSt, ohne Betriebskosten |                              |
| Altbau                         | 1,50 – 3,00 €/m <sup>2</sup> |
| Neubau                         | 3,00 – 4,00 €/m <sup>2</sup> |

## Geschäftsraummieten 2005 in der Hagerer Innenstadt





### 13. Sonstige Angaben

#### Mitglieder des Gutachterausschusses

|   |                              |
|---|------------------------------|
| Vorsitzender                                      |                              |
| Dipl.-Ing. Rainer Höhn                            | Ltd.Städt. Verm.Dir.         |
| Stellvertr. Vorsitzende                           |                              |
| Dipl.-Ing. Thekla Dietrich                        | Städt.Oberverm.rätin         |
| Stellvertr. Vorsitzende(r) und Sachverständige(r) |                              |
| Dipl.-Ing. Lothar Demmrich                        | Städt.Bauamtsrat a.D.        |
| Dipl.-Ing. Johannes Güther                        | Stadtbaurat u. Beigeordneter |
| Dipl.-Ing. Wyland Kuschel                         | Architekt *1)                |
| Dipl.-Ing. Hartmut Nitsche                        | Öffentl.best. Verm.Ing.      |
| Sachverständige(r)                                |                              |
| Dipl.-Ing. Jörg Ackermann                         | Architekt                    |
| Dipl.-Ing. Friedr-W. Altemeier                    | Architekt *1)                |
| Prof. Dr. Benjamin Davy                           | Raumplanung                  |
| Dipl.-Ing. Willi Donner                           | Architekt                    |
| Jochen Gau  | Immobilienwirt               |
| Dipl.-Ing. Klaus-Peter Gentgen                    | Bauingenieur *1)             |
| Ass.-jur. M. Hülsbusch-Emden                      | Immobilienwirtin             |
| Dipl.-Ing. Thomas Kämmerling                      | Regierungsoberforstrat *2)   |
| Dipl.-Ing. Christian Puls                         | Architekt                    |
| Dipl.-Ing. Reinhold Parthesius                    | Öffentl.best. Verm.Ing.      |
| Dipl.-Ing. Achim Walter                           | Immobilienökonom             |
| Dipl.-Ing. Ernst Weide                            | Architekt *1)                |
| Sachverständige des Finanzamtes *3)               |                              |
| Harry Grabert                                     | Diplomfinanzwirt             |
| Ernst Rosenkranz                                  | Diplomfinanzwirt             |

\*1) öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige der SIHK Hagen

\*2) öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige der Landwirtschaftskammer NRW

\*3) Die Mitwirkung des Sachverständigen des Finanzamtes ist beschränkt auf die Ermittlung von Bodenrichtwerten und Mietwertübersichten.

---

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



Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Hagen

**NRW.**