



Innenstadt Hagen, Blick vom Goldberg in Richtung Norden (Stadtteil Boele)

Grundstücksmarktbericht **2011** für die Stadt Hagen



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Hagen



Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

verantwortlich: Ltd. Städt. Verm.Dir. Dipl.-Ing. Rainer Höhn (Vorsitzender)
Redaktion: Geschäftsstelle
Redaktionsschluss: 18.02.2011 (Bodenrichtwertsitzung)
Titelfoto: Blick über die Innenstadt von Hagen in Richtung Norden,
aufgenommen vom Goldberg in 2011
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Bezugsquellen: Kundenbüro Grunderwerb und Bauen:
Telefon: (02331) 207 – 5693
Fax: (02331) 207 – 2482
Öffnungszeiten: Mo.- Fr. 8:30 bis 12:00
Mo. + Do. 15:00 bis 17:00
email: geodaten@stadt-hagen.de

Internet:

Bodenrichtwerte, eine allgemeine Preisauskunft und der Grundstücksmarktbericht stehen im Internet unter der Adresse www.boris.nrw.de zur Verfügung.

© 2011

Der Bericht über den Grundstücksmarkt ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jedweder Art ist nur mit Genehmigung des Herausgebers und mit Quellenangabe gestattet.

ISSN 1868 – 4572 (Printausgabe)
ISSN 1868 – 4580 (Internetausgabe)

Geschäftsstelle

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

Geschäftsführer: Dirk Weißgerber, Zimmer C.105

Telefon : 02331 / 207 - 2660, 3033 oder 3416
Telefax : 02331 / 207 – 2462, 2482
E-Mail : gutachterausschuss@stadt-hagen.de
Internet : **<http://www.boris.nrw.de>**
<http://www.gutachterausschuss.hagen.de>
<http://www.gutachterausschuss.nrw.de>
<http://www.hagen.de>
<http://www.hagen.de/ODFK?id=08020401> (Fragebogen Wohnungseigentum)
<http://www.geoinfo.hagen.de>

Öffnungszeiten: Mo.- Fr. 8:30 bis 12:00
Mo. + Do. 15:00 bis 17:00
und nach Vereinbarung

Inhaltsverzeichnis

1.	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes 2010	2
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	4
3.	Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	4
4.	Grundstücksmarkt des Jahres 2010.....	5
4.1.	Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz	5
4.1.1.	Anzahl der Kauffälle	5
4.1.2.	Geldumsatz	6
5.	Unbebaute Grundstücke.....	7
5.1.	Individueller Wohnungsbau	8
5.2.	Geschosswohnungsbau	9
5.3.	Gewerbliche Bauflächen	9
5.4.	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	10
5.5.	Bauerwartungsland und Rohbauland	12
5.6.	Kosten der Baulandaufschließung - Erschließung	12
5.7.	Erbbaurecht.....	16
5.7.	Erbbaurecht.....	17
6.	Bebaute Grundstücke	18
6.1.	Ein- und Zweifamilienhäuser	19
6.2.	Mehrfamilienhäuser - Jahresrohertragsfaktor.....	24
6.3.	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser.....	24
6.4.	Gewerbe- / Industriegebäude.....	24
7.	Wohnungs- und Teileigentum.....	25
7.1.	Wohnungseigentum	25
7.2.	Teileigentum.....	28
8.	Bodenrichtwerte.....	29
8.1.	Gesetzlicher Auftrag.....	29
8.2.	Bodenrichtwerte für Bauland	30
8.3.	Übersicht über die Bodenrichtwerte zum 01.01.2011.....	32
9.	Erforderliche Daten.....	33
9.1.	Bodenpreisindexreihe.....	33
9.2.	Umrechnungskoeffizienten.....	33
9.2.1.	Zonale Bodenrichtwerte	33
9.2.2.	Korrekturfaktor für die Normalherstellungskosten 2000	34
9.2.3.	Alterswertminderung von Gebäuden im Sachwertverfahren - Ross.....	34
9.2.4.	Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden	35
9.3.	Liegenschaftszinssätze	36
9.3.1.	Liegenschaftszinssätze nach dem Modell der AGVGA NRW	36
9.3.2.	Differenzierte Ableitung von Liegenschaftszinssätzen des Hagener Marktes.....	39
9.4.	Sachwertfaktoren	41
9.5.	Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte	43
9.5.1.	Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte – Sachwertobjekte	44
9.5.2.	Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte – Ertragswertobjekte.....	45
9.6.	Marktanpassungsfaktoren für Erbbaugrundstücke	45
9.7.	Bewirtschaftungskosten	48
9.7.1.	Bewirtschaftungskosten Wohnen	48
9.7.2.	Bewirtschaftungskosten Gewerbe	49
9.8.	Sonstige erforderliche Daten.....	50
9.8.1.	Relative Kaufpreise (€/m ²) für Eigentumswohnungen	50
9.9.2.	Rohtragsfaktoren für Ertragswertobjekte.....	54
9.9.3.	Rohtragsfaktoren für Eigentumswohnungen	55
10.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	56
10.1.	Soziologische Daten.....	56
10.2.	Strukturdaten Bauen und Wohnen	58
10.2.1.	Flächennutzung.....	58
10.2.2.	Baugenehmigungen / -fertigstellungen.....	58

10.2.3 Preisindizes Baupreise / Lebenshaltung	59
10.2.4. Nebenkosten beim Immobilienerwerb	59
10.2.5. Zwangsversteigerungen in Hagen.....	60
10.3 Wirtschaftsdaten	61
11. Regionale Vergleiche.....	62
12. Mieten.....	62
12.1. Mietspiegel 2007 für frei finanzierte Wohnungen	62
12.2. Mietrichtwertkarte 2006.....	64
12.3. Büromieten.....	64
12.4. Mieten für Ladenlokale in Ortsteilen (außerhalb der Innenstadt).....	64
12.5. Mieten für Lager- und Fabrikationsräume	64
13. Sonstige Angaben.....	65
13.1. Mitglieder des Gutachterausschusses.....	65
13.2. Benachbarte Gutachterausschüsse	65
13.3. Auszug aus der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung	66

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes 2010

Im Geschäftsjahr 2010 (Dez. 2009 bis Nov. 2010) wurden rd. **1.133 Kaufverträge** mit einem **Geldumsatz von rd. 200,6 Mio. €** registriert (2009, 1.066 Kaufverträge mit 169,5 Mio €). Der Geldumsatz der letzten 10 Jahre lag im Durchschnitt bei rd. 235 Mio. €. Somit liegt das Jahr 2010 mit rd. 35 Mio. € bzw. **15 % unter dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre.**

Das Jahr 2010 nährt sich bei einer steigenden Anzahl von Kaufverträgen (Anstieg von rd. 6 % zu 2009) mit einem **Umsatzanstieg (rd. + 18 % zu 2009)** wieder den Ergebnissen der Vorjahre an. In dem Jahr 2009 hat in Hagen im Vergleich zu den Vorjahren mit Abstand der geringste Immobilienverkehr stattgefunden. In den Geschäftsjahren 2006 und 2007 waren die Geldumsätze von vielen Verkäufen (Mehrfamilienhäuser, Geschäftshäuser, Gewerbeobjekte) an Immobilienfonds geprägt. Diese Fondsverkäufe (meist Private an Immobileinfonds) waren in 2010 nicht mehr anzutreffen.

Auf allen Teilmärkten ist ein Umsatzanstieg gegenüber dem Vorjahr 2009 bei überwiegend stagnierenden Preistendenzen zu verzeichnen (unbebaute Grundstücke + 40 %, bebaute Grundstücke + 18 % und Wohnungseigentum + 20 %).

Dies wird durch die Ableitung der wertrelevanten Daten (Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren, Bodenpreisindexreihe u.a.) deutlich.

Die Preisentwicklung von Einfamilienhäusern ab 2002 ist in Kapitel 6.1 graphisch dargestellt. Bei Mehrfamilienhäusern ist der Jahresrohertragsfaktor stabil und wurde erstmals in Bezug auf die Wohnlage als signifikante Einflussgröße ermittelt.

Geldanlagen in gute Immobilienobjekte ist nach wie vor bei steigender Allgemeinverschuldung eine gefragte Option. Die Nachfrage ist vorhanden, jedoch sind überwiegend baulich schlecht unterhaltene Objekte in nicht bevorzugten Wohnlagen im Angebot.

Für den **Neubau von Einfamilienhäusern** stand auch in 2010 wieder ein ausreichendes Programm von überwiegend bauträgerfreien Grundstücken zu **moderaten Grundstückspreisen** (Bodenpreisindex hat fallende Tendenz) in den Stadtteilen Garenfeld, Eppenhäuser, Eilpe, Fleyer Viertel, Emst und Westerbauer zur Verfügung. Die Einfamilienhäuser werden überwiegend mit örtlichen Architekten individuell gestaltet.

Der Neubau von Eigentumswohnungen ist fast vollständig zurückgegangen. Altengerechte Wohnungen werden umso mehr häufig in zentralen Lagen neu errichtet. Wohnungsbaugesellschaften brechen vereinzelt an guten Standorten alten nicht mehr zeitgemäßen Wohnbestand ab und errichten hier überwiegend neuen altengerechten Mietwohnraum.

Die **Immobilienentwicklung in der Hagener Innenstadt** ist weiterhin positiv zu beurteilen. Das Stadtbild hat sich weiter durch vereinzelt Baumaßnahmen gut entwickelt. Eine zweite Einkaufsgalerie im Bereich Mittelstraße / Rathausstraße ist geplant.

Grundstücksmarkt in der Stadt Hagen - Trendbarometer

Strukturdaten (Stand Sept. 2010, siehe auch unter 10.3)		
Einwohnerzahl (Stand Nov. 2010)	190.546 (- 1.218 zum Vorjahr)	fallend
Anzahl der Wohngebäude (Stand 2009)	29.063 (+ 77 zum Vorjahr)	leicht steigend
Anzahl der Wohnungen (Stand 2009)	105.122 (+ 59 zum Vorjahr)	leicht steigend
Arbeitslosenquote (Stand Nov. 2010)	rd. 10,3 % (11,4 % in 11/2009)	fallend
Fläche Stadtgebiet	160,4 km ²	unverändert
Wohnungs- und Gewerbemieten (mittlere Lagen)		
Wohnungen ab 1993	5,80 – 6,60 €/m ²	Mietspiegel 2007
Gebäude 1966-1992	4,50 – 5,80 €/m ²	
Nachkriegsbauten 1949 – 1965	4,20 – 4,50 €/m ²	
Altbauten vor 1949	3,90 – 4,20 €/m ²	
Büroflächen Neubau	6,00 – 8,00 €/m ²	insgesamt entspannter Wohnungs- und Gewerbemarkt
Büroflächen Altbau	4,00 – 6,00 €/m ²	
Ladenlokale Innenstadt	6,50 – 40,00 €/m ²	
Ladenlokale Außenbezirke	4,00 – 9,00 €/m ²	
Bodenwerte unbebauter Grundstücke (für erschließungsbeitragsfreies Bauland)		
Land- und Forstwirtschaft *1)	0,60 – 5,00 €/m ²	stagnierende bis leicht fallende Bodenpreise, erhöhter Umsatz
Begünstigtes Agrarland *1)	3,00 – 15,00 €/m ²	
Hausgarten *1)	15,00 – 30,00 €/m ²	
Baupl. für EFH in Neubaugebieten *2)	190 – 290 €/m ²	
EFH Grundstück in Altgebieten *2)	120 – 250 €/m ²	keine neu begründeten Erbbaurechte
Bodenpreisindex für EFH und ZFH	rd. - 7 % zum Vorjahr	
MFH in Neubaugebieten *2)	175 – 200 €/m ²	
MFH in Altgebieten *2)	150 – 200 €/m ²	
MFH Randlage Innenstadt *2)	200 – 450 €/m ²	
Geschäftshaus Fußgängerzone *2)	450 – 1.550 €/m ²	
Erbbauzinsen für Wohnbauflächen	3 – 5 % bzw. 5,0 – 7,0 €/m ² p.a.	
Preis bebauter Grundstücke (Grundstück einschließlich Gebäude)		
Reihenhaus	125 – 200 Tsd. €	insgesamt leicht fallend
Doppelhaushälfte	140 – 240 Tsd. €	
Einfamilienhaus	130 – 350 Tsd. €	
Zweifamilienhaus	160 – 300 Tsd. €	
Mehrfam.haus (Gewerbe < 20 % Ertrag)	9,9 - fache der Miete	
Mehrfam.haus (Gewerbe > 20 % Ertrag)	9,4 - fache der Miete	
Wohnungseigentum (mittlere und gute Wohnlagen, €/m ² Wohnfläche)		
Neubau Erstbezug ab 2006	1.800 – 2.150 €/m ²	stagnierend
Gebäude 1948 – 2005	700 – 1.750 €/m ²	
Altbauten vor 1948	800 – 900 €/m ²	

*1) gilt für baulich nicht nutzbare Grundstücke, Forstflächen inkl. Aufwuchs

*2) gilt für erschließungsbeitragsfreie 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.

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 2010 (Auswertungszeitraum 1.12.2009 bis 30.11.2010), es sind jedoch auch langjährige Übersichten enthalten. Grundlage dieses Berichtes und aller Wertermittlungen durch den Gutachterausschuss ist die Kaufpreissammlung, in die 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 und das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt transparent gemacht. 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. 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 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 Gemeinden eingerichtet. Sie erstatten Wertgutachten, führen eine Kaufpreissammlung, ermitteln und veröffentlichen Bodenrichtwerte, ermitteln die für die Bewertung erforderlichen Daten (Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren u.ä.) aus der Kaufpreissammlung 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 (Gebühr 45 €). 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.

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW

Cecilienallee 2
40474 Düsseldorf

Telefon : 0211 / 475 – 2640
Telefax : 0211 / 475 – 2900

Postfach 30 08 65
40408 Düsseldorf

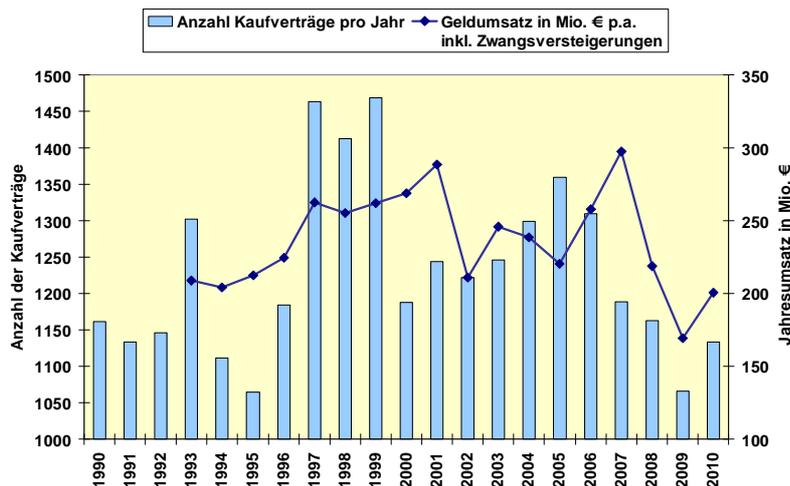
E-Mail : oga@brd.nrw.de
Internet: <http://www.boris.nrw.de>



4. Grundstücksmarkt des Jahres 2010

4.1. Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz

Die Anzahl der im Stadtgebiet Hagen abgeschlossenen Kaufverträge (inkl. Zwangsversteigerungen) ist gegenüber den Vorjahren erstmals wieder gestiegen und liegt mit 1.133 Kaufverträgen noch unter dem Mittel der letzten 10 Jahre (Ø jährl. rd. 1.233 Kaufverträge). Mit dem Anstieg der Kaufverträge ist auch der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr (2009 169,5 Mio. €) wieder angewachsen. Der Geldumsatz 2010 mit rd. 200,6 Mio. € liegt jedoch immer noch unter dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre (Ø jährl. rd. 235 Mio. €).

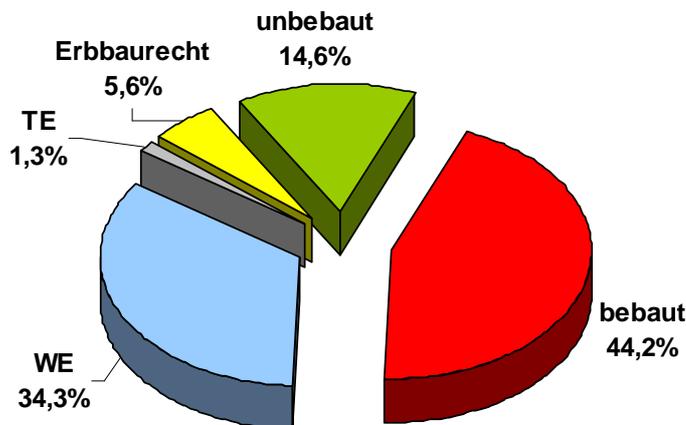


2007	1.181 Kaufverträge	297,1 Mio. € Umsatz
2008	1.163 Kaufverträge	218,6 Mio. € Umsatz
2009	1.066 Kaufverträge	169,5 Mio. € Umsatz
2010	1.133 Kaufverträge	200,6 Mio. € Umsatz

Das Geschäftsjahr 2010 erstreckt sich von Dez. 2009 bis Nov. 2010 (ebenso Vorjahre).

4.1.1. Anzahl der Kauffälle

Die 1.133 Kaufverträge des Vertragsjahres 2010 untergliedern sich in folgende Teilmärkte:



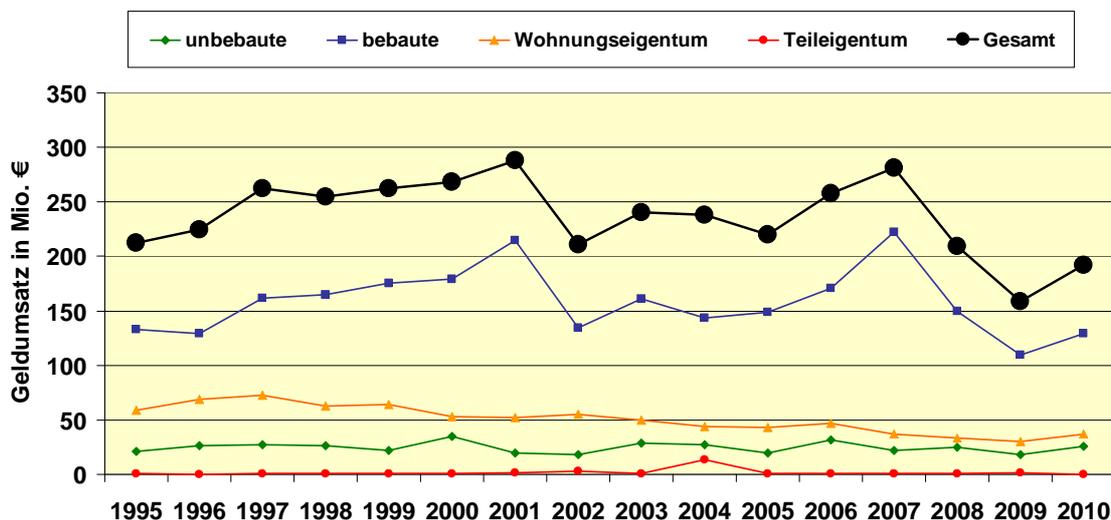
Die Verhältnisse unter den Teilmärkten haben sich gegenüber dem Vorjahr nur unwesentlich verändert.

4.1.2 Geldumsatz

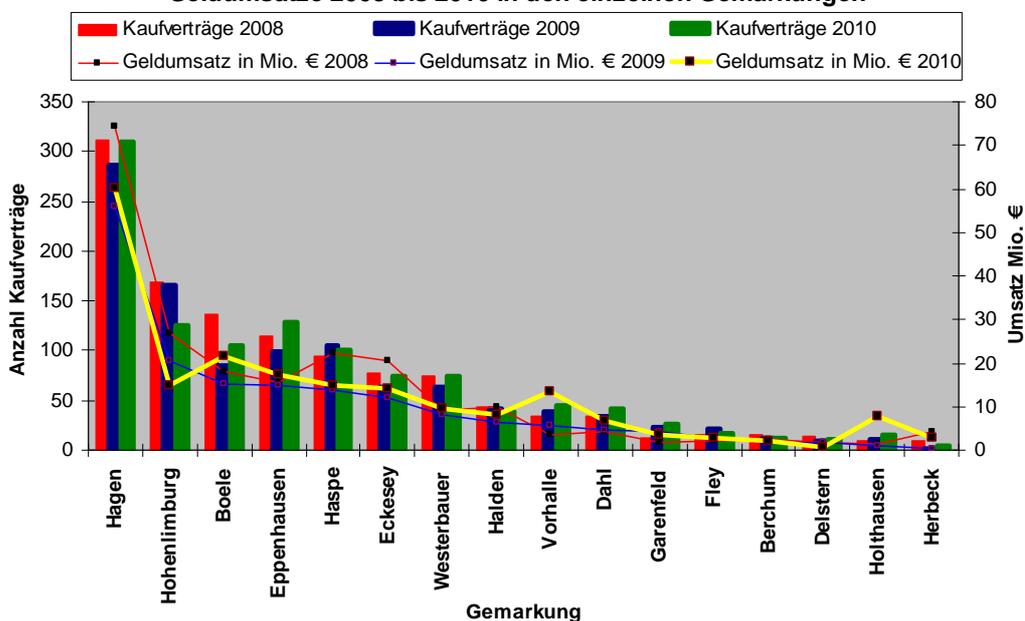
Der Geldumsatz (einschl. Zwangsversteigerungen) teilt sich auf die einzelnen Teilmärkte wie folgt auf:

Teilmarkt	2010		2009	
	Anzahl	Umsatz Mio. €	Anzahl	Umsatz Mio. €
unbebaute Grundstücke	165	25,49	187	18,11
bebaute Grundstücke	501	129,53	455	109,79
Wohnungseigentum	389	36,79	337	30,67
Teileigentum	15	0,21	30	1,38
Erbbauerecht	22	5,10	24	4,58
Wohnungserbbauerecht	27	2,31	15	1,19
Teilerbbauerecht	4	0,03	3	0,01
Erbbaugrundstück	10	1,20	9	3,78
Sonstige	0	0	6	0,02
	1.133	200,65	1.066	169,53

Gegenüber dem Vorjahr ist der Geldumsatz insbesondere bei den bebauten Grundstücken wieder angestiegen. Insgesamt liegt der Geldumsatz 2010 mit rd. 35 Mio. € unter dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre (rd. 235 Mio. €).



Geldumsätze 2008 bis 2010 in den einzelnen Gemarkungen



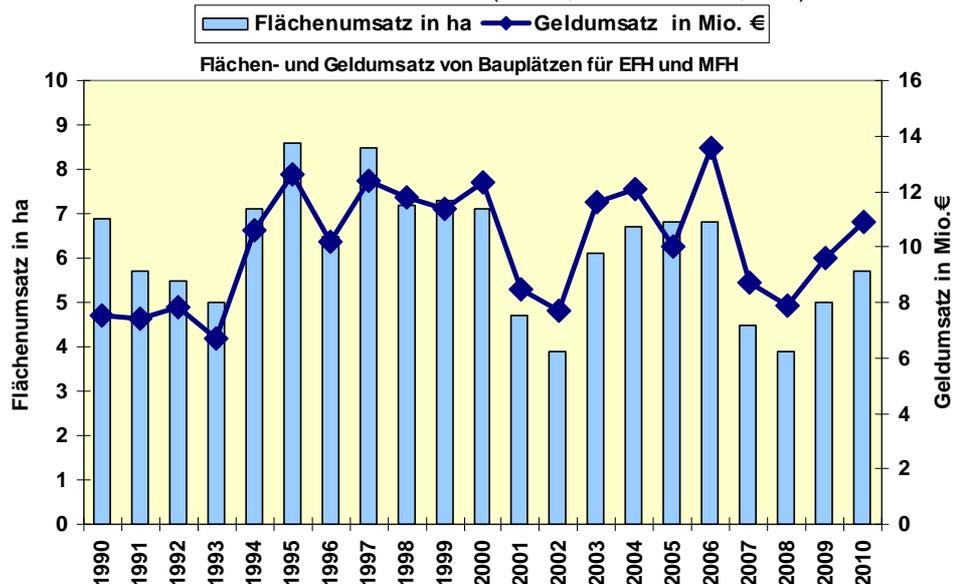
5. Unbebaute Grundstücke

Geld- und Flächenumsatz

Grundstückstyp	Vertrags- jahr	Anzahl Kaufverträge	Umsatz in Mio. €	Fläche m ²	Preisent- wicklung 2010
individueller Wohnungsbau (Eigenheim- maßnahme)	2006	82	10,47		fallende Preise, siehe Bodenpreis- index - 7%
	2007	54	5,90	30.449 m ²	
	2008	54	4,82	25.043 m ²	
	2009	86	8,52	43.771 m ²	
	2010	42	7,47	38.293 m ²	
Geschoss- wohnungsbau (Mietwhg., ETW)	2006	11	3,17	14.789 m ²	kein Mietwhg.bau stagnierende Preise, Innen- stadtflächen
	2007	9	2,84	14.412 m ²	
	2008	10	3,06	6.727 m ²	
	2009	7	1,12	19.249 m ²	
	2010	11	3,42		
gewerbliche Bauflächen (Industrie und Gewerbe)	2006	14	2,11	62.511 m ²	stagnierende Preise
	2007	10	2,51	30.954 m ²	
	2008	5	1,76	62.243 m ²	
	2009	10	2,99	60.630 m ²	
	2010	6	2,78		
Gewerbe / Handel tertiäre Nutzung (SB-Märkte u.a.)	2006	4	6,39	22.905 m ²	auf hohem Niveau stagnierend
	2007	4	2,68	29.883 m ²	
	2008	4	3,18	11.255 m ²	
	2009	3	1,54	91.654 m ²	
	2010	3	8,50		
Rohbauland	2006	3	0,99	22.024 m ²	stagnierend
	2007	4	2,74	9.146 m ²	
	2008	2	0,73	38.515 m ²	
	2009	4	2,46	29.798 m ²	
	2010	1	0,50		
Bauerwartungs- land	2006	1	0,81	10.283 m ²	kein Umsatz
	2007	3	0,07	0 m ²	
	2008	0	0,00	0 m ²	
	2009	0	0,00	0 m ²	
	2010	0	0,00		
Begünstigtes Agrarland (Gärten u.a.)	2006	23	0,35	36.931 m ²	stagnierend bis leicht steigend
	2007	6	0,56	30.701 m ²	
	2008	18	0,29	25.381 m ²	
	2009	15	0,21	33.887 m ²	
	2010	5	0,22		
Forstflächen	2006	9	0,09	75.677 m ²	stagnierend, steigender Umsatz
	2007	5	0,08	57.071 m ²	
	2008	5	0,04	511.386 m ²	
	2009	12	0,46	1.433.771 m ²	
	2010	7	1,23		
Weide- und Ackerflächen	2006	4	0,07	96.059 m ²	stagnierend
	2007	4	0,16	208.185 m ²	
	2008	5	0,33	28.512 m ²	
	2009	3	0,07	316.583 m ²	
	2010	7	0,35		
Kaufverträge mit ungewöhnlichen, persönlichen Verhältnissen *1)	2006	66	7,54		3 nicht verwendete Kaufverträge in 2008 mit insg. 6,8 Mio. €
	2007	64	4,27		
	2008	71	10,65		
	2009	44	0,68		
	2010	83	1,02		
alle unbebauten Grundstücke insgesamt	2006	217	31,99		stagnierende bis leicht fallende Preise
	2007	163	21,82		
	2008	174	24,86		
	2009	184	18,05		
	2010	165	25,49		

*1) Kaufverträge mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen sind meistens Grundstückszukäufe (Garten, Straßenflächen u.ä.) mit geringen Flächen und Kaufpreisen. Häufig handelt es sich um Arrondierungsflächen oder um Rechtsgeschäfte unter Verwandten. Daher erklärt sich auch die hohe Anzahl der Kaufverträge, die jedoch für die weitere Auswertung nicht geeignet sind.

Die Geldumsätze für Bauplätze (Eigenheimmaßnahmen und Geschosswohnungsbau) liegen in 2010 mit insgesamt 10,9 Mio. € und 5,75 ha erstmals wieder leicht über dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre (rd. 10,1 Mio. € mit 5,4 ha).



In den vorhandenen und geplanten Neubaugebieten können die Grundstücke überwiegend ohne Bauträgerverpflichtung erworben werden. Ein städtebauliches Ziel der Stadt Hagen ist die Schaffung von Bauplätzen insbesondere für die Errichtung von Eigenheimen.

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 rd. 300 bis 500 m² große Bauplätze 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 €/m²**.
In Neubaugebieten liegen die Bodenpreise zwischen 180 und 280 €/m².

Die Neubaugebiete mit noch unbebauten Grundstücken liegen im Bereich Scharnhorststraße (Gerichtsviertel), Rissestraße (Eppenhausen – Stadtmitte), Am Schellbrink (Henkhausen), Erlhagen (Fley), Südhofstraße und Turmstraße / Frommannweg (Boele), Mühlhauser Straße (Eilpe), Gräweken (Garenfeld), Baukloh (Westerbauer), Ergster Weg (Berchum) und Rolandstr. (Haspe). 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 je nach Größe und Erschließungszustand bei **rd. 50 €/m²**.

Bodenpreisindex 1990=100

Die einzelnen Bodenpreisindexwerte werden berechnet, indem das Verhältnis des einzelnen Kauffalles (relativer Bodenwert Kaufgrundstück) zu seinem zugehörigen Bodenrichtwert aus dem Jahre 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. 43 % gestiegen. Gegenüber dem Vorjahr 2009 ist eine stagnierende Preisentwicklung vorhanden.

Diese Bodenpreisentwicklung deutet seit 2003 auf stagnierende bis leicht fallende Bodenwerte hin. Nähere Informationen zur Bodenpreisindexreihe befinden sich in Kapitel 9.1.1 .

5.2. Geschosswohnungsbau

Dies sind voll erschlossene, baureife Grundstücke (erschließungs- und kanalschlussbeitragsfrei), die i.d.R. mit drei- oder mehrgeschossigen Gebäuden (Mietwohngebäuden, Eigentumswohnungen oder gemischt genutzte Gebäuden) bebaut werden können. Die Nachfrage nach derartigen Bauplätzen ist aufgrund des Überangebotes auf dem Wohnungsmarkt und der erschwerten Vermarktung von neuen Eigentumswohnungen fast vollständig zurückgegangen. Ein neuer Markt entwickelt sich im Bereich der altengerechten Wohnungen insbesondere in Innenstadtnähe oder zentralen Lagen von Nebenzentren.



durchschnittl. Bodenwert
inkl. Erschließung für
Geschosswohnungsbau

rd. **190 - 270 €/m²**.

5.3. Gewerbliche Bauflächen

Gewerbe und Industrieflächen

Dies sind voll erschlossene, baureife Grundstücke (erschließungs- und kanalschlussbeitragsfrei), die einer klassischen Gewerbenutzung zugeführt werden sollen. Typische Gewerbegrundstücke beziehen sich meist auf Grundstücke bis zu rd. 4.000 m². Industriegrundstücke für Produktion haben meist Grundstücksgrößen deutlich über 4.000 m² 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, Herbeck) sind gewerbliche Bauplätze mit einem Bodenpreisniveau von rd. 50 bis 60 €/m² vorhanden. Die Gewerbeflächen auf der Haßleyer Insel sind bereits vermarktet.



durchschnittl. Bodenwerte
erschließungsbeitragsfrei

Industrie rd. **25 €/m²**
Gewerbe rd. **30 – 60 €/m²**



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 Handelsobjekte (z.B. Baumärkte, Lebensmitteldiscounter, Tankstellen, Autohäuser etc.).

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



durchschnittl. Bodenwerte
erschließungsbeitragsfrei

Handel rd. 60 – 170 €/m²

5.4. Land- und forstwirtschaftliche Flächen

In den letzten Jahren ist bei den land- und forstwirtschaftlichen Verkäufen eine stagnierende bis leicht fallende Preisentwicklung zu verzeichnen. Um Preisschwankungen bei nur wenigen Kauffällen zu vermeiden sind hier Durchschnittspreise der letzten Jahre angegeben. Bei den jährlichen Angaben wurde der gesamte Geldumsatz durch die Gesamtfläche dividiert. Die meisten Verkäufe fanden im Bereich Dahl statt. Häufig liegen die Kaufpreise unter Nichtforstwirten bei rd. 1,00 €/m² inkl. Aufwuchs.

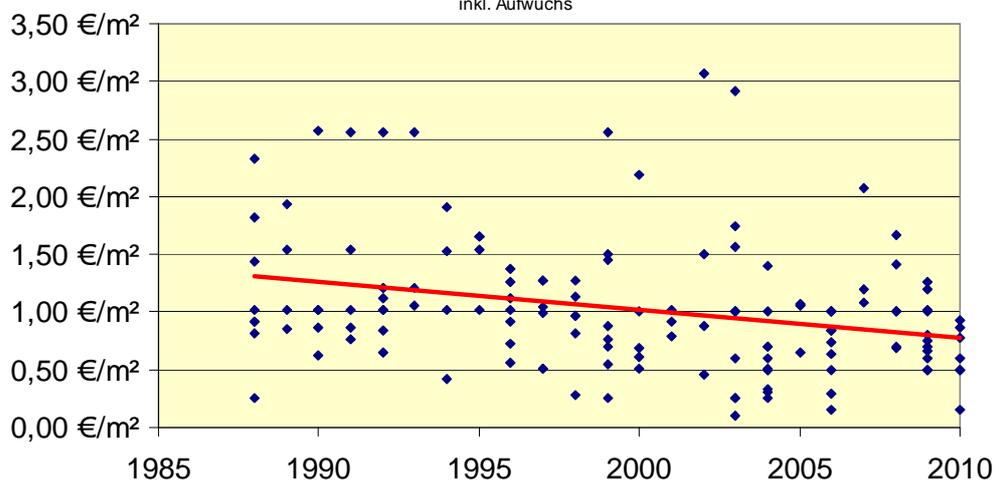
Forstflächen rd. 0,60 – 1,40 €/m² (inkl. Aufwuchs)
i.M. 0,86 €/m² +/- 0,05 €/m² (Stabw. Mittelwert) aus 141 Kauffällen (1988 – 2010)
Min. 0,15 €/m² - 3,00 €/m² Max,
Wert des Aufwuchs nach Forsteinrichtungswerk rd. 0,50 €/m²

	Jahr	Kauffälle	Geldumsatz	Gesamtfläche	
Forstflächen	2007	5	81.650 €	7,5 ha	1,06 €/m ²
	2008	5	45.000 €	5,7 ha	0,78 €/m ²
	2009	12	456.000 €	51,1 ha	0,89 €/m ²
	2010	7	1.226.220 €	144,4 ha	0,86 €/m ²

Forstflächen in der Stadt Hagen 1988 - 2010

Kaufpreis / Fläche

inkl. Aufwuchs

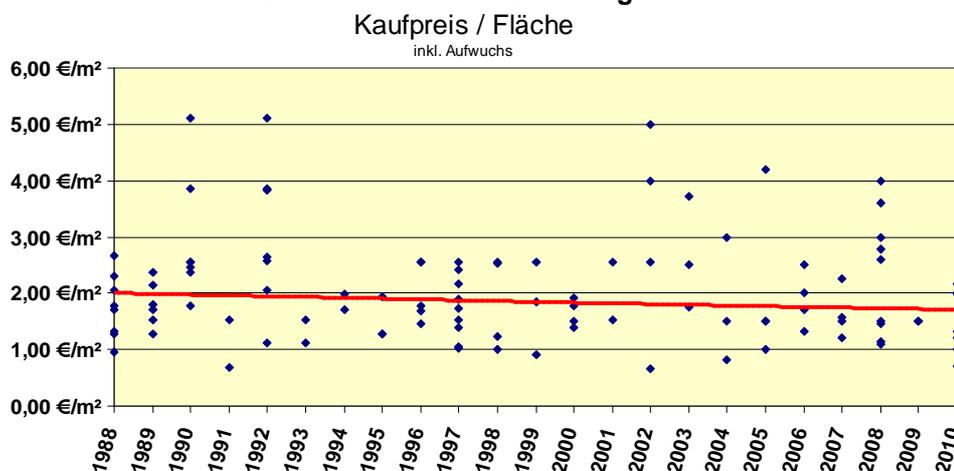


Die Preise der landwirtschaftlichen Weide- und Ackerflächen stagnieren bei geringen Umsätzen je nach den topographischen Verhältnissen und der Ertragsfähigkeit der Böden. Die Anpachtung landwirtschaftlicher Flächen mit rd. 100 €/ha p.a. ist meist deutlich günstiger als der Grundstückserwerb. Für Unland und Wasserflächen werden teilweise Bodenpreise von rd. 0,2 bis 1,0 €/m² gezahlt.

Weide- und Ackerflächen rd. 1,00 – 5,00 €/m²
i.M. 2,05 €/m² +/- 0,09 €/m² (Stabw. Mittelwert) aus 105 Kauffällen (1988 – 2010)
Min. 0.70 €/m² - 5.10 €/m² Max. durchschnittliche Pachten landw. Flächen 100 €/ha p.a.

	Jahr	Kauffälle	Geldumsatz	Gesamtfläche	
Weide- und Ackerflächen	2007	4	162.585 €	9,6 ha	1,69 €/m ²
	2008	5	334.957 €	20,8 ha	1,61 €/m ²
	2009	3	69.455 €	2,8 ha	2,00 €/m ²
	2010	7	350.822 €	31,6 ha	1,11 €/m ²

Acker- und Grünflächen in der Stadt Hagen 1988 - 2010



„Besondere land- u. forstwirtschaftliche Flächen“

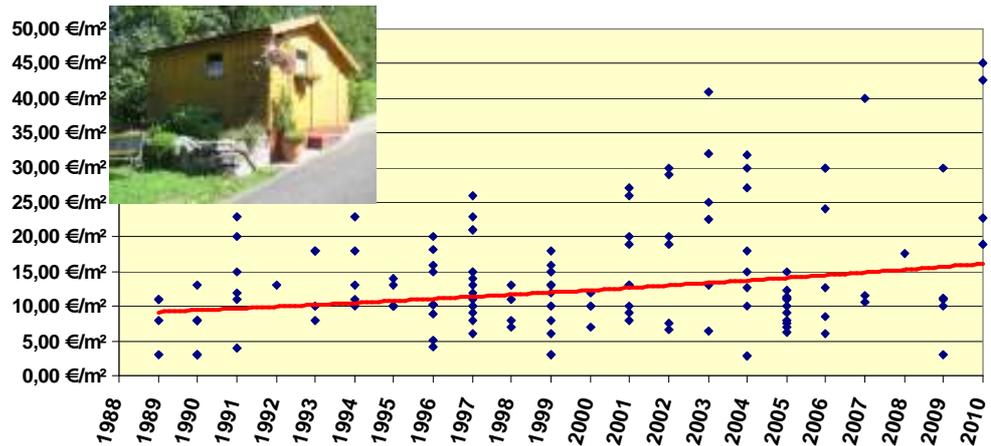
Hierbei handelt es sich um entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen, die insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt sind und sich auch für außerland- oder forstwirtschaftliche Nutzung (z.B. Kleingärten, Reitwiesen, Campingplatz u.ä.) eignen, jedoch auf absehbare Zeit baulich nicht nutzbar sind („Begünstigtes Agrarland“). Für angrenzende Hausgärten, die im Zusammenhang mit einer Wohnnutzung stehen, werden Bodenwerte zwischen 10 bis 35 €/m² gezahlt. Campingplätze liegen in Anlehnung an eine gewerbliche Nutzung bei rd. 35 €/m². Weideflächen für Pferde und größere Gartenflächen mit Brachflächen beginnen hingegen am unteren Rand mit rd. 4 €/m². Das Bodenpreisspektrum erstreckt sich daher je nach Nutzung und Lage zwischen 5 und 35 €/m². Für Abbauland (Steinbruch inkl. Gestein) wurden bei 3 Kauffällen (2004/2005) Preise zwischen 14 bis 22 €/m² gezahlt.

Kleingartenflächen rd. 12,50 – 19,00 €/m²
i.M. 14,3 €/m² +/- 0,70 €/m² aus 144 Kauffällen (1988 – 2010)
Min. 3,00 €/m² - 40,00 €/m² Max, Pachten Kleingarten i.M. 0,20 € / m² p.a.

	Jahr	Kauffälle	Geldumsatz	Gesamtfläche	
Begünstigtes Agrarland	2007	6	557.837 €	3,7 ha	15,08 €/m ²
	2008	18	266.177 €	3,1 ha	8,59 €/m ²
	2009	15	208.872 €	2,5 ha	10,75 €/m ²
	2010	5	215.250 €	3,4 ha	6,35 €/m ²

private Gartenlandflächen in der Stadt Hagen 1988 - 2010

normierte Kaufpreise



5.5. Bauerwartungsland und Rohbauland

Für **Bauerwartungsland** werden rd. **20 - 60 €/m²** erzielt. Hier ist entsprechend der Bauerwartung von 25 bis 50 % des benachbarten Bodenpreisniveaus auszugehen.

Rohbaulandflächen werden durchschnittlich mit rd. **60 - 150 €/m²** bzw. 50 bis 90 % des angrenzenden Baulandwertes gehandelt. Preise sind abgaben- und ebpflichtig.

5.6. Kosten der Baulandaufschließung - Erschließung

Der Begriff **Erschließung** eines Baugebietes oder einer Baufläche wird im allgemeinen Sprachgebrauch nicht in einer einheitlichen Bedeutung verwendet. Während einerseits unter Erschließung die erstmalige Erstellung der Erschließungsanlagen im Sinne der §§ 123 ff BauGB verstanden wird, wird andererseits der Begriff Erschließung eines Baugrundstückes im bauordnungsrechtlichen Sinne mit einer anderen Bedeutung belegt. Schließlich ist es auch gebräuchlich, alle Maßnahmen und Kosten, die mit der Baureifmachung von land- oder forstwirtschaftlichen Flächen zusammenhängen als Erschließung eines Baugebietes zu bezeichnen. Im Nachfolgenden wird für die Entwicklung einer landwirtschaftlichen Fläche zu Bauland der häufig verwendete Begriff „**Aufschließung**“ eingeführt. Diesen Begriff kennt das BauGB nicht. Unter Aufschließung wird die Gesamtheit des Aufwandes bezeichnet, der erforderlich ist, ein Baugebiet aus einer landwirtschaftlichen Fläche zu entwickeln. Dazu zählen auch Infrastruktur- und Folgeeinrichtungen.

Kosten der Baulandaufschließung

Um eine „grüne Wiese“ zu einer Baulandfläche zu entwickeln, bedarf es verschiedener (Entwicklungs-) Schritte, die mit Kosten verbunden sind. Die nachfolgende Kostenaufzählung soll deutlich machen, welche Kostenanteile für die Baulandentwicklung ggf. aufgebracht werden müssen, bevor ein Baugrundstück entsteht. Die Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie soll nur als Gedankenstütze dienen, welche Kostenfaktoren bei einer Aufschließung einer landwirtschaftlichen Fläche zu Bauland anfallen können. Die Größenordnungen der einzelnen Kostenanteile können je nach Entwicklungsgebiet aufgrund der verschiedenen Anforderungen sehr unterschiedlich sein. Daher können hier auch keine absoluten oder prozentualen Beträge vom Baulandpreis angegeben werden.

Wer kann Bauland entwickeln?

Die Baulandentwicklung der Wohn- und/oder Gewerbeflächen kann durch die Kommune selbst, durch einen Investor (z.B. durch einen Erschließungsträger) oder im Einzelfall sogar privat durchgeführt werden. Welches Entwicklungsmodell am sinnvollsten erscheint, hängt von der zu entwickelnden Fläche, der Interessenslage und Finanzkraft der Kommune, der Anzahl und Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und der Marktlage ab.

Kosten der Baulandaufschließung

1. Vorbereitung der Planung

- Voruntersuchungen, Nutzungsabschätzungen etc.
- Vermessung (z.B. Lageplan)
- Wertermittlung
- Erstellung von Entwicklungskonzepten
- Städtebauliche Wettbewerbe
- Fachgutachten (z.B. über Altlasten, Baugrund, Umweltprüfung u.a.)
- Bauleitplanung
- Projektentwickler, Entwicklungsträger
- Öffentlichkeitsarbeit, Beratung

2. Grunderwerb

- Ankauf der (Brutto-) Flächen
- mögliche Entschädigungen
- Grunderwerbsteuer
- Notarkosten
- Grundbuchkosten
- Vermessung (z.B. Teilung)
- Rückübertragungskosten

3. Bodenordnung, Ordnungsmaßnahmen

- Bodenordnung
- Freilegung des Geländes
- Altlastenbeseitigung
- Umzüge von Bewohnern und Verlagerung von Betrieben
- Neu- und Ersatzbauten
- Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

4. Erschließungsbeiträge

Erschließungsanlagen einschl. Grünflächen nach § 127 BauGB Abs. (2) sind:

- Straßen, Wege, Plätze und auch Sammelstraßen
- Grünanlagen
- Parkplätze
- Entsorgungsanlagen
(Kanal für Straßenenwässerung)
- Anlagen gegen schädliche Umwelteinwirkungen

5. Zwischenfinanzierung

- Kreditzinsen vom Ankauf bis zur Wiederveräußerung der Grundstücke
- Vor- und Zwischenfinanzierung

Umfang des Erschließungsaufwandes erstreckt sich nach § 128 BauGB auf:

- Grunderwerb und Freilegung für Erschließungsanlagen
- erstmalige Herstellung mit Entwässerung und Beleuchtung
- Übernahme

6. Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

- Kindergärten, Schulen, Feuerwehr
- Sportanlagen
- Sonstige Gemeinbedarfseinrichtungen und -anlagen
- überörtliche Straßen, Leitungen u.a.

Für diese Maßnahmen kann ein Erschließungsbeitrag erhoben werden.

7. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Einriff in Natur und Landschaft

- Kompensationsmaßnahmen
- Grunderwerb zusätzlich benötigter Flächen (z.B. externe Kompensation)

8. Sonstige Erschließungsmaßnahmen

- **Kanalanschlussbeitrag** für Grundstücksentwässerung (Abwasserkanal)
- **Anschlussbeitrag** für Versorgungsleitungen (Wasser, Strom, Gas, Wärme usw.)



Ein Großteil der Aufschließungskosten ist in der Wertsteigerung des Bodenwertes wiederzufinden. Der Bodenwert der aufzuschließenden (Brutto-) Baulandfläche steigt über die Entwicklungsdauer beispielsweise von der Grundstücksqualität landwirtschaftliche Fläche, über das Bauerwartungsland und dem Rohbauland zum eigentlichen (Netto) - Bauland.



Mit welchen Kosten bzw. Beiträgen hat der Bauwillige zu rechnen ?

Der Bauwillige sollte sich über den erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlichen Zustand seines Grundstückes bei der Kommune erkundigen. Dies betrifft im Wesentlichen die **Erschließung nach BauGB** (Kostenblock Nr. 4), die **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen** (Kostenblock Nr. 7), die **sonstigen Erschließungsmaßnahmen** (Kostenblock Nr. 8) und die Hausanschlusskosten auf dem eigenen Grundstück (Bestandteil der Baukosten).

Die Beitragspflicht ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück, d.h. sie kann aus dem Grundstück vollstreckt werden. Die Beitragspflicht für Erschließungsanlagen nach §§ 123 ff BauGB entsteht mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage, Teilbetragsabrechnungen sind möglich.

Beitragspflichtiger ist, wer zur Zeit der Zustellung des Beitragsbescheids als Eigentümer oder Erbbauberechtigter im Grundbuch eingetragen ist.

Erschließungsbeiträge im Sinne der §§ 123 bis 135 BauGB (Kostenblock Nr. 4)

Die Erschließung ist Aufgabe der Kommune. Es besteht jedoch kein Rechtsanspruch. Hierzu hat sie die Erschließungsanlagen nach § 127 BauGB wie z.B. die öffentlichen Straßen, Wege und Plätze mit Beleuchtungseinrichtungen und mit ihren Entwässerungseinrichtungen herzustellen. Die Herstellung einer Erschließungsanlage setzt in der Regel das Vorhandensein eines Bebauungsplanes voraus. Rechtsgrundlage für Erschließungsbeiträge sind das BauGB und die Erschließungsbeitragsatzung der jeweiligen Kommune.

Für die **erstmalige Herstellung** öffentlicher Straßen, Wege und Plätze u.a. durch die Kommune haben die Grundstückseigentümer oder Erbbauberechtigten zur Deckung des entstehenden Aufwandes einen Erschließungsbeitrag in Höhe von max. 90 % des Gesamtaufwandes zu zahlen. Die Kommune trägt (mindestens) 10 % des Gesamtaufwandes selbst.

Die **Kosten für die Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen** (Kostenblock 6) werden grundsätzlich von der Kommune aufgebracht, es sei denn, im Erschließungsvertrag ist etwas anderes vereinbart.

Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Kostenblock 7)

Festgesetzte Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB sind vom Vorhabenträger durchzuführen.

Soweit die Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle durchgeführt werden, soll die Gemeinde sie an Stelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder Eigentümer durchführen.

Die Gemeinde erhebt zur Deckung ihres Aufwandes für Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der Bereitstellung der hierfür notwendigen Flächen einen **Kostenerstattungsbetrag** (§§ 135 a bis c, 200 a BauGB).

durchschnittl. Erschließungsbeiträge in Neubaugebieten (Kostenblock 4 + 7):

- Wohnbaugrundstück 50 bis 80 €/m² (Netto-) Bauland
- Gewerbegrundstück 10 bis 20 €/m² (Netto-) Bauland

Beiträge und Abgaben zu sonstigen Erschließungsmaßnahmen (Kostenblock Nr. 8)

Zu sonstigen Erschließungsanlagen gehören Anlagen für die Abwasserbeseitigung sowie für die Elektrizitäts-, Gas-, Wärme- und Wasserversorgung. Mit diesen Maßnahmen wird die Möglichkeit geschaffen, das Gebäude an das Kanal-, Elektrizitäts-, Gas- und Wassernetz anzuschließen.

Aufwendungen für diese Erschließungsanlagen der Ver- und Entsorgungsnetze, die nicht zu den Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BauGB gehören, werden Abgaben (z.B. Kanalanschlussbeitrag) nach kommunalen Satzungen, die auf dem Kommunalabgabengesetz (KAG) als rechtlicher Grundlage beruhen, erhoben.

Der **Kanalanschlussbeitrag** wird von der Kommune erhoben, richtet sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung und wird mit der Anschlussmöglichkeit eines baureifen Grundstücks an den öffentlichen Kanal fällig.

Die Höhe der **Anschlussbeiträge für die Versorgungsleitungen** ist abhängig von dem jeweiligen Aufwand in dem Neubaugebiet bzw. an dem Einzelanschluss und wird von dem jeweiligen Versorger als Kostenvoranschlag ermittelt. Diese Anschlussbeiträge werden mit der Errichtung des Gebäudes bzw. mit dem tatsächlichen Anschluss an die Versorgungsleitungen fällig.

Hausanschlusskosten für Ver- und Entsorgung

Für den Anschluss des einzelnen Gebäudes an die in der Straße vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen entstehen dem Grundstückseigentümer bzw. Erbbauberechtigten für die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen von der Straße bis ins Haus sogenannte Hausanschlusskosten.

Alle auf dem Baugrundstück notwendigen Maßnahmen, wie z.B. die o.g. Hausanschlüsse, Einfahrten und Stellplätze zählen nicht zu den Erschließungsanlagen im Sinne des BauGB.

Erschließungsaufwand bei einem Erschließungsträger

Gibt die Kommune die Aufschließung an einen Entwicklungsträger ab, so führt dieser auf der Grundlage eines mit der Kommune geschlossenen Erschließungsvertrages und den Ausweisungen des Bebauungsplanes die Erschließungsmaßnahmen durch, stellt diese her und gibt sie später an die Kommune wieder zurück. In diesem Falle beteiligt sich die Kommune nicht an den Erschließungskosten. Die vorab genannten Aufschließungskosten sind dann bereits in den abschließenden (Netto-)Baulandpreis für das Baugrundstück eingerechnet. Der Bauwillige hat somit für seinen Bauplatz, abgesehen vom Gesamtkaufpreis, keine weiteren Kosten mehr zu tragen. In diesem Fall wird der Grundstückswert als „erschließungs-, ausgleichs- und kanalanschlussbeitragsfreier (ebf) Bodenwert“ bezeichnet.

(Straßen-) Ausbaubeiträge

Erschließungsbeiträge können nur für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen (z.B. Straße) nach BauGB erhoben werden. Daneben sind aber auch die Kosten für die Erneuerung abgenutzter oder der Umbau vorhandener Verkehrsanlagen nach KAG beitragsfähig. Diese Abgaben werden als (Straßen-) Ausbaubeiträge bezeichnet.

Erschlossensein eines Grundstückes

„baureifes Land“ im bauordnungsrechtlichen Sinn

Um ein Grundstück als baureifes Land zu klassifizieren, ist eine vorhandene oder zumindest gesicherte Erschließung vorauszusetzen. Nach § 4 LBO NW gehört zum Erschließungserfordernis, dass bis zur Gebäudenutzung die verkehrsmäßige Anbindung des Baugrundstücks durch Straßen, Wege oder Plätze sowie die Ver- und Entsorgungsleitungen für Elektrizität, Trink- und Löschwasser sowie Abwasser benutzbar sind.

Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand des Grundstücks

Die Belastung eines Grundstücks mit einem noch nicht geleisteten Erschließungsbeitrag ist im Allgemeinen ein verkehrswertmindernder Faktor, da die zonalen Bodenrichtwerte grundsätzlich von einem erschließungsbeitragsfreien Zustand ausgehen. Ebenso werden die wertrelevanten Daten (z.B. Liegenschaftszinssätze, Markt-anpassungsfaktoren) von erschließungsbeitragsfreien Bodenwerten abgeleitet. Die eventuelle Erschließungsbeitragspflicht eines Grundstücks ist sachverständig unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wertmindernd zu berücksichtigen. Hierbei stellt sich grundsätzlich die Frage, ob und wann ein zukünftiger Erwerber mit Erschließungsaufwendungen rechnen muss. Die Erschließungsaufwendungen sind ggf. auf den Wertermittlungstichtag abzuzinsen.

Bei der Grundstücksbewertung wird daher zwischen dem

- **erschließungsbeitragspflichtigen (ebp) Bauland**
(noch kein Erschließungs- und Kanalanschlussbeitrag gezahlt)
- **erschließungsbeitragsfreien (ebf) Bauland**
(es sind keine Beiträge und Abgaben mehr zu entrichten)

unterschieden. Bei der Bewertung eines Grundstückes ist daher der erschließungsbeitragsrechtliche Zustand bei der Kommune nachzufragen (Fachbereich für Planen und Bauen für Grün, Straßen und Brücken, Telf. 02331/207-2967).

Ausweisung der zonalen Bodenrichtwerte im BORIS (Stadtgebiet Hagen)

Die Bodenrichtwerte werden hinsichtlich des Erschließungsbeitragszustandes unter den beschreibenden Merkmalen beim Beitragszustand „frei“ und „pflichtig“ unterschieden. Mit der Bodenrichtwertsitzung vom 08.02.2008 hat der Gutachterausschuss alle erschließungsbeitragspflichtigen Bodenrichtwerte auf erschließungsbeitragsfrei unter Berücksichtigung der o.g. Kriterien umgestellt. Bodenrichtwerte in Entwicklungs- und Sanierungsgebieten sind grundsätzlich erschließungsbeitragsfrei.

Alle zonalen Bodenrichtwerte zum Ermittlungstichtag 01.01.2011 sind erschließungsbeitragsfrei nach BauGB. Sie beinhalten somit alle den Kostenblock Nr. 4. Die zonalen Bodenrichtwerte in Neubaugebieten beinhalten zusätzlich noch die Kostenblöcke Nr. 7 und 8.

bewertungstech. Berücksichtigung bei Erschließungsanlagen älter als 10 Jahre:

Beispiel: Wohnbaugrundstück, zonale BRW 170 €/m² WR II,

Erschließungsbeitrag ist laut Auskunft der Stadt Hagen noch zu zahlen

Ansatz: Der Nachteil der Erschließungsbeitragspflicht ist mit **rd. 10 - 20 €/m²** für die Bauplatzfläche sachverständig (wann und wie ist ggf. mit Ausbau zu rechnen?) zu ermitteln und auf den Wertermittlungstichtag abzuzinsen. Der Nachteil ist unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen von dem bisherigen Verfahrensergebnis in Abzug zu bringen.

Bei Gewerbegrundstücken beträgt die Korrektur für den erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand **rd. 5 €/m²**.

Erschließungsbeiträge in Neubaugebieten (Kostenblock 4, 7 und 8):

- **Wohnbaugrundstück** **50 bis 80 €/m²** (Netto-) Bauland
- **Gewerbegrundstück** **10 bis 20 €/m²** (Netto-) Bauland

5.7. 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, Heimfallregelungen usw. vereinbart werden.

Die Erbbaurechtskaufverträge gliedern sich in drei Bereiche:

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

Vertragsjahr	Erbbaurechtstyp	Anzahl	Geldumsatz
2010 (2009)	Erbbaurecht	22 (24)	5,10 Mio. € (4,58 Mio. €)
2010 (2009)	Wohnungserbbaurecht	27 (15)	2,31 Mio. € (1,19 Mio. €)
2010 (2009)	Teilerbbaurecht	4 (3)	0,03 Mio. € (0,03 Mio. €)

Bei einem Wohnungserbbaurecht handelt es sich um eine verkaufte Eigentumswohnung, die sich auf einem Erbbaugrundstück befindet. Teilerbbaurechte sind gewerbliche Einheiten (z.B. Laden, Büro, Garage u.a.), die sich ebenfalls auf einem Erbbaugrundstück befinden.

- Verkauf des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks an Erbbaurechtsnehmer.
Der Erbbaurechtsnehmer kauft das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück. Der Verkauf von Erbbaurechtsgrundstücken an Dritte kommt in der Regel nicht vor. In 6 Fällen verkaufte der Erbbaurechtsgeber in 2010 sein Grundstücksrecht (rd. 1,0 Mio. €). Hierbei wurden überwiegend Erbbaugrundstücke verkauft, die mit Mehrfamilienhäusern bebaut sind und bei denen teilweise in absehbarer Zeit Modernisierungsarbeiten anstehen.
- Neubegründung von Erbbaurechten (meist bei Neubau)
Dies ist eine alternative Finanzierungsart des Grund und Bodens gegenüber dem herkömmlichen Kaufgrundstück und kann ggf. günstiger sein als die bankübliche Finanzierung des Grundstücks. Häufig möchte der Grundstückseigentümer (z.B. Kirchen) auch nicht das Eigentum an dem Grundstück aufgeben.

Vertragsjahr	Kauffälle	Stadtteil	Nutzung	Erbbauzins p.a.
2006	10	Boele	EFH	6,00 €/m ²
2007	6	Boele	EFH	7,00 €/m ²
2008	3	Boele	EFH	6,80 – 7,00 €/m ²
2009	0	keine neuen Erbbaurechtsbestellungen		
2010	0	keine neuen Erbbaurechtsbestellungen		

Für den Hagener Markt ist über Jahre festzustellen, dass der Erbbauzins für Wohngrundstücke (Ein- und Zweifamilienhäuser) in starker Abhängigkeit von der Höhe des Bodenwertes (Lage), der baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten und der Grundstücksgröße i.M. zwischen 3 und 5 % des Bodenwertes (nach dem tatsächlichen Erschließungsbeitragszustandes) bzw. zwischen **5,0 und 7,0 €/m² p.a.** liegt.

Zu diesem Zweck wurden 2008 insgesamt 38 Erbbauneubestellungen für Wohnnutzungen (davon 27 EFH, 7 MFH) aus dem Zeitraum 1997 – 2008 ausgewertet. Erbbaurechtsgeber war überwiegend die Kirche, aber auch Wohnungsbauunternehmen. Die Erbbaurechte wurden bis auf 2 Fälle alle auf 99 Jahre vereinbart. Die Erb-

baugrundstücke lagen überwiegend in Boele und in Hohenlimburg. Aus diesen Daten wurden folgende Abhängigkeiten vom Bodenwert abgeleitet:

tatsächlicher Bodenwert ebfrei	jährlicher Erbbauzins in %	jährlicher Erbbauzins €/m ²
100 €/m ²	4,6 %	5,20 €/m ²
125 €/m ²	4,3 %	5,50 €/m ²
150 €/m ²	4,0 %	5,90 €/m ²
175 €/m ²	3,6 %	6,20 €/m ²
200 €/m ²	3,3 %	6,50 €/m ²
225 €/m ²	3,0 %	6,80 €/m ²
250 €/m ²	2,6 %	7,20 €/m ²

6. Bebaute Grundstücke

Umsatzangaben

Innerhalb des Teilmarktes der bebauten Grundstücke (Normaleigentum) verteilen sich die Anzahl der Kaufverträge und die gesamten Geldumsätze auf folgende Gebäudetypen:



	Jahr	Kauffälle	Mittel 2000-2010	
			Geldumsatz	Ø 160,3 Mio. € p.a.
bebaute	2006	517	170,6 Mio. €	100 %
Grundstücke	2007	554	220,0 Mio. € *1)	129 %
	2008	544	149,7 Mio. €	88 %
	2009	452	109,4 Mio. €	64 %
	2010	501	129,5 Mio. €	76 %

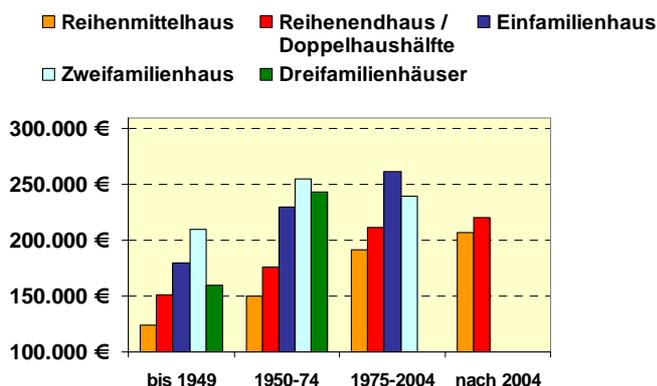
*1) In 2007 waren insbesondere in der Hagener Innenstadt große Objekte mit hohen Kaufpreisen vorhanden.

Gegenüber dem Vorjahr ist festzustellen, dass der Umsatz der Ein- und Zweifamilienhäuser mit 50,7 Mio. € wieder steigt (2009 48,5 Mio. €). Bei den Mehrfamilienhäusern ist ein leichter Rückgang des Umsatzes zu beobachten (2010 31,0 Mio. € und 2009 38,7 Mio. €).

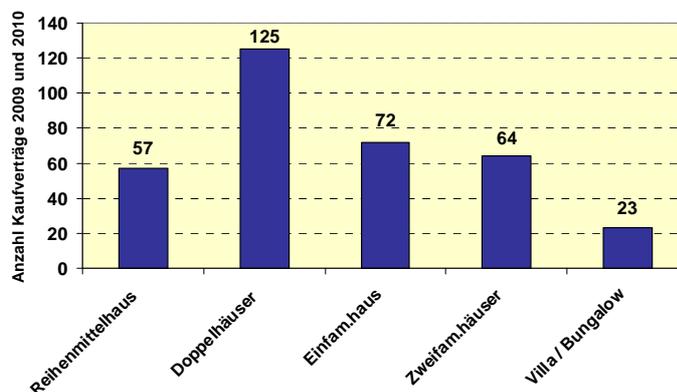
Für Büro- und Geschäftshäuser wurden in 2006 (44,9 Mio. €) und 2007 (30,6 Mio. €) Umsatzrekorde erzielt, die in 2010 (13,5 Mio. €), 2009 (17,8 Mio. €) und 2008 (13,8 Mio. €) deutlich auf das gewohnte Maß zurückgingen. Insbesondere in der Hagener Innenstadt wechselten 2006 und 2007 mehrere Grundstücke ihre Eigentümer. Für bebaute Gewerbe- und Industrieobjekte steigt der Umsatz wieder an. (2008 11,1 Mio. €, 2009 4,4 Mio. € und 2010 15,6 Mio. €).

6.1. Ein- und Zweifamilienhäuser

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



Die ausgewerteten Sachwertobjekte befinden sich in mittleren und guten Wohnlagen, weisen einen mittleren bis guten Unterhaltungszustand auf und sind jeweils unterkellert. Für die beiden Vertragsjahre standen folgende Gebäudetypen (meist Doppelhäuser) für die Ableitung wertrelevanter Daten (z.B. Sachwertfaktoren) und durchschnittlicher Kaufpreise zur Verfügung:



Übersichten über durchschnittliche Werte für Ein- und Zweifamilienhäuser

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 bezogen.

Der Gutachterausschuss hat mit Hilfe mathematisch statistischer Methoden aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsjahre **2009 - 2010** in den folgenden Tabellen durchschnittliche Werte zu verschiedenen Gebäudetypen aufgeführt. Sie sollen Marktteilnehmern einen Anhalt zum Vergleich geben.

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

In den folgenden Tabellen sind für die einzelnen Gebäudetypen die **Vergleichswerte je m² WF und je m² BGF (ohne Bodenwert)** in rot angegeben. Durchschnittliche **Kaufpreise (inkl. Bodenwert)**, **Bodenwerte** und **Gebäudezeitwerte** sind in blauer Schrift aufgeführt. Geklammerte Werte gelten als statistisch nicht gesichert.

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

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

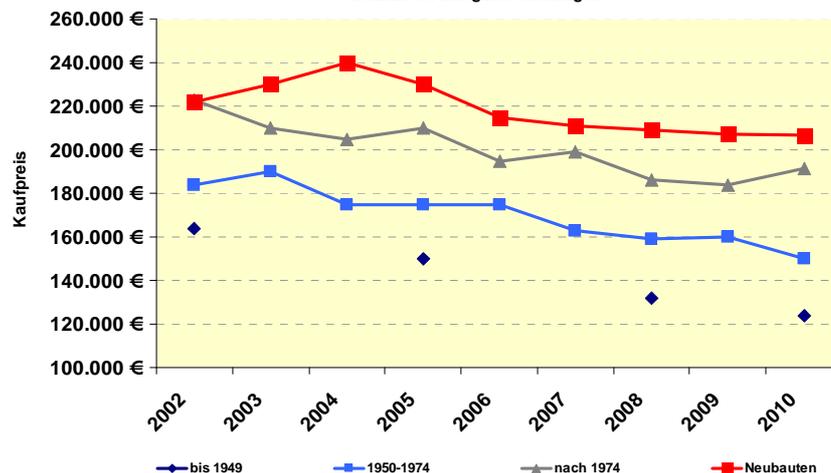
Modellbeschreibung zur Preisübersicht von Ein- und Zweifam.häuser

- 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. Sie beinhalten keine wesentlichen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.
- Die Vergleichswerte wurden nach Beseitigung der Ausreißer (1/6 getrimmtes Mittel) ermittelt. Sie geben nach Abspaltung des Bodenwertanteils, Wert der Gartenanlagen, Garagen, Stellplätze, Einfriedigungen usw. den reinen Sachwert der baulichen Anlagen (berücksichtigen somit die Alterswertminderung) je m² Wohnfläche (WF) bzw. je m² Bruttogrundfläche (BGF) an. Sie beinhalten alle Bauneben- und Hausanschlusskosten.

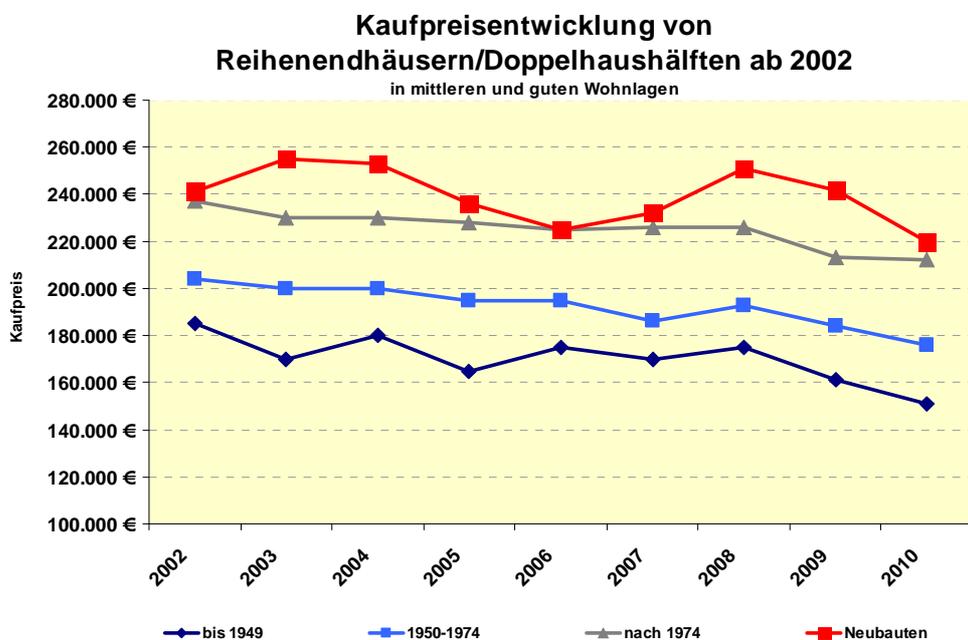
Reihenmittelhäuser				
Grundstücksfläche 120 – 400 m ² , Wohnfläche (WF) 80 – 150 m ²				
Bruttogrundfläche inkl. Keller (BGF) 200– 290 m ²				
Wertgrößen	Min. [€]	Max.[€]	Mittel [€]	Std.abw.[€]
Baujahr bis 1949 (4 Fälle) WF Ø 110 m ² BGF Ø 212 m ²				
Kaufpreis	85.000	166.500	124.000	39.125
Bodenwert	13.900	45.650	26.000	16.776
Gebäudezeitwert	53.600	119.400	92.000	31.999
Vergl.wert WF [€/m ²]	531	1.796	(950)	652
Vergl.wert BGF [€/m ²]	284	560	(430)	131
Baujahr 1950 – 1974 (32 Fälle) WF Ø 104 m ² BGF Ø 230 m ²				
Kaufpreis	80.000	210.000	150.000	31.804
Bodenwert	20.500	68.400	43.900	11.458
Gebäudezeitwert	30.750	159.850	104.000	27.571
Vergl.wert WF [€/m ²]	366	1.776	1.000	315
Vergl.wert BGF [€/m ²]	146	832	455	145
Baujahr 1975 – 2006 (15 Fälle) WF Ø 140 m ² BGF Ø 260 m ²				
Kaufpreis	154.000	240.000	191.500	23.881
Bodenwert	21.100	95.200	45.000	19.309
Gebäudezeitwert	90.800	191.500	138.500	23.502
Vergl.wert WF [€/m ²]	513	1.485	1.020	246
Vergl.wert BGF [€/m ²]	215	818	550	153
Neubau (8 Fälle) WF Ø 126 m ² BGF Ø 245 m ²				
Kaufpreis	184.000	244.000	206.500	24.342
Bodenwert	35.280	53.280	43.500	6.893
Gebäudezeitwert	129.950	192.850	155.500	24.075
Vergl.wert WF [€/m ²]	970	1.590	1.250	227
Vergl.wert BGF [€/m ²]	551	761	630	89

Kaufpreisentwicklung von Reihenmittelhäusern ab 2002

in mittleren und guten Wohnlagen



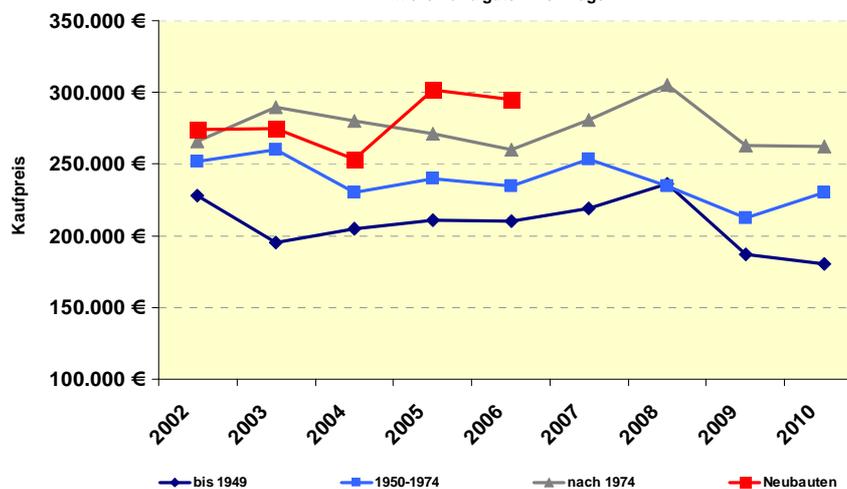
Reihenendhäuser / Doppelhaushälften				
Grundstücksfläche 210 – 600 m ² , Wohnfläche (WF) 80 – 145 m ²				
Bruttogrundfläche inkl. Keller (BGF) 190 – 300 m ²				
Wertgrößen	Min. [€]	Max. [€]	Mittel [€]	Std.abw.[€]
Baujahr bis 1949 (27 Fälle) WF Ø 110 m ² BGF Ø 235 m ²				
Kaufpreis	66.000	214.000	151.000	37.282
Bodenwert	39.200	153.450	76.000	33.377
Gebäudezeitwert	7.055	167.850	69.000	38.377
Vergl.wert WF [€/m ²]	80	1.600	650	408
Vergl.wert BGF [€/m ²]	56	1285	320	262
Baujahr 1950 – 1974 (54 Fälle) WF Ø 118 m ² BGF Ø 255 m ²				
Kaufpreis	100.000	279.000	176.000	37.011
Bodenwert	33.750	116.850	71.000	20.449
Gebäudezeitwert	15.560	196.200	99.000	37.558
Vergl.wert WF [€/m ²]	239	1.727	850	300
Vergl.wert BGF [€/m ²]	94	743	400	142
Baujahr 1975 – 2006 (37 Fälle) WF Ø 130 m ² BGF Ø 250 m ²				
Kaufpreis	155.000	300.000	212.000	45.855
Bodenwert	19.800	117.500	60.000	20.371
Gebäudezeitwert	74.250	206.000	143.000	37.098
Vergl.wert WF [€/m ²]	480	1.870	1.120	367
Vergl.wert BGF [€/m ²]	257	1030	590	206
Neubau (18 Fälle) WF Ø 130 m ² BGF Ø 235 m ²				
Kaufpreis	194.800	316.900	220.000	31.249
Bodenwert	46.580	105.200	60.000	16.324
Gebäudezeitwert	115.100	205.300	150.000	22.575
Vergl.wert WF [€/m ²]	906	1.479	1.150	123
Vergl.wert BGF [€/m ²]	486	902	640	117



Einfamilienhäuser				
Grundstücksfläche 390 bis 1150 m ² , Wohnfläche (WF) 110 – 190 m ²				
Bruttogrundfläche inkl. Keller (BGF) 230 – 390 m ²				
Wertgrößen	Min. [€]	Max. [€]	Mittel [€]	Std.abw. +/- [€]
Baujahr bis 1949 (11 Fälle) WF Ø 135 m ² BGF Ø 300 m ²				
Kaufpreis	120.000	300.000	180.000	59.215
Bodenwert	45.800	190.300	92.000	40.826
Gebäudezeitwert	33.650	155.600	82.000	36.358
Vergl.wert WF [€/m ²]	337	1.073	600	230
Vergl.wert BGF [€/m ²]	159	469	270	107
Baujahr 1950 – 1974 (53 Fälle) WF Ø 150 m ² BGF Ø 310 m ²				
Kaufpreis	130.000	450.000	230.000	70.650
Bodenwert	39.250	273.900	125.000	45.780
Gebäudezeitwert	21.100	222.000	99.000	49.533
Vergl.wert WF [€/m ²]	109	1.377	670	313
Vergl.wert BGF [€/m ²]	56	782	330	171
Baujahr 1975 – 2006 (19 Fälle) WF Ø 155 m ² BGF Ø 325 m ²				
Kaufpreis	161.250	390.000	262.000	66.081
Bodenwert	39.750	131.200	89.000	24.462
Gebäudezeitwert	47.490	253.600	161.000	52.104
Vergl.wert WF [€/m ²]	347	1.680	1.070	368
Vergl.wert BGF [€/m ²]	162	987	510	200
Neubau (0 Fälle)				

Kaufpreisentwicklung von Einfamilienhäusern ab 2002

in mittleren und guten Wohnlagen



Villa/Landhaus				
Grundstücksfläche 660 bis 2250 m ² , Wohnfläche (WF) 185 – 230 m ²				
Bruttogrundfläche inkl. Keller (BGF) 385 – 550 m ²				
Wertgrößen	Min. [€]	Max. [€]	Mittel [€]	Std.abw. +/- [€]
Baujahr vor 1950 – 2006 (8 Fälle) WF Ø 210 m ² BGF Ø 465 m ²				
Kaufpreis	450.000	565.000	500.000	120.000
Bodenwert	140.000	250.000	195.000	65.000
Gebäudezeitwert	190.000	400.000	285.000	130.000
Vergl.wert WF [€/m ²]	800	2.000	(1.250)	625
Vergl.wert BGF [€/m ²]	500	900	(610)	315
Neubau (kein Fall) (-)				

Zweifamilienhäuser				
Grundstücksfläche 400 bis 950 m ² , Wohnfläche (WF) 145 – 220 m ² Bruttogrundfläche inkl. Keller (BGF) 230 – 515 m ²				
Wertgrößen	Min. [€]	Max. [€]	Mittel [€]	Std.abw. +/- [€]
Baujahr bis 1949 (19 Fälle) WF Ø 185 m ² BGF Ø 410 m ²				
Kaufpreis	103.000	340.000	210.000	60.301
Bodenwert	41.650	209.400	100.000	43.730
Gebäudezeitwert	16.000	231.400	101.000	58.219
Vergl.wert WF [€/m ²]	80	1005	540	263
Vergl.wert BGF [€/m ²]	29	508	260	141
Baujahr 1950 – 1974 (20 Fälle) WF Ø 190 m ² BGF Ø 400 m ²				
Kaufpreis	155.000	378.500	255.000	67.121
Bodenwert	45.650	217.200	121.000	41.744
Gebäudezeitwert	19.150	189.000	120.000	51.735
Vergl.wert WF [€/m ²]	138	1.158	640	302
Vergl.wert BGF [€/m ²]	68	788	310	176
Baujahr 1975 – 2006 (4 Fälle) WF Ø 170 m ² BGF Ø 410 m ²				
Kaufpreis	175.000	300.000	240.000	64.818
Bodenwert	58.700	144.000	104.000	47.759
Gebäudezeitwert	93.300	136.100	116.000	20.215
Vergl.wert WF [€/m ²]	565	806	(700)	150
Vergl.wert BGF [€/m ²]	202	406	(300)	98
Neubau (kein Fall)				

Dreifamilienhäuser				
Grundstücksfläche 330 bis 950 m ² , Wohnfläche (WF) 190 – 265 m ² Bruttogrundfläche inkl. Keller (BGF) 370 – 530 m ²				
Wertgrößen	Min. [€]	Max. [€]	Mittel [€]	Std.abw. +/- [€]
Baujahr bis 1949 (21 Fälle) WF Ø 220 m ² BGF Ø 430 m ²				
Kaufpreis	99.700	257.500	160.000	40.621
Bodenwert	23.300	165.000	66.000	33.653
Gebäudezeitwert	31.000	153.500	93.900	28.486
Vergl.wert WF [€/m ²]	173	697	425	121
Vergl.wert BGF [€/m ²]	88	362	220	62
Baujahr 1950 – 1974 (10 Fälle) WF Ø 240 m ² BGF Ø 480 m ²				
Kaufpreis	160.000	317.000	244.000	43.713
Bodenwert	45.900	186.800	111.000	43.272
Gebäudezeitwert	74.600	184.000	125.000	32.022
Vergl.wert WF [€/m ²]	324	845	520	149
Vergl.wert BGF [€/m ²]	119	415	270	81
Baujahr 1975 – 2006 (2 Fälle)				
Neubau (kein Fall)				

() geklammerte Werte gelten als statistisch nicht gesichert.

6.2. Mehrfamilienhäuser - Jahresrohertragsfaktor

In 2010 wurden insg. 123 Kaufverträge mit einem Geldumsatz von rd. 31,0 Mio. € abgeschlossen (2009, 157 KV mit 38,7 Mio. €). Der Regelfall ist die Veräußerung von Mehrfamilienhäusern ohne Gewerbeanteil. Mehrfamilienhäuser mit oder ohne gewerblichen Anteil werden i.d.R. als Renditeobjekt gehandelt. Derartige Objekte lassen sich gut über Vergleichsfaktoren, die auf dem Rohertrag basieren, beurteilen.

Aus 106 erzielten Kaufpreisen (Gebäude mit einer wirtschaftl. Restnutzungsdauer > 25 Jahren) und dem nachhaltig erzielbaren Rohertrag auf der Grundlage des Miet spiegels ergibt sich aus den Vertragsjahren 2009 / 10 ein durchschnittlicher Jahresrohertragsfaktor – auch „x-fache des Jahresrohertrages“ genannt– von **9,9** +/-0,3 (aus 2008/09 10,1 fache +/-0,2). Verkäufe an Immobilienfondsgesellschaften sind in den letzten beiden Vertragsjahren kaum noch anzutreffen. Einen signifikanten Einfluss auf den Jahresrohertragsfaktor hat die Wohnlage (siehe 9.9.2).

Jahresrohertrag x 9,9 = Verkehrswert Mehrfamilienhaus
(Nettovergleichsmiete) (Gewerbeanteil bis zu 20 %)

Bei Dreifamilienhäusern ist der Faktor mit 15,6 +/- 0,6 (aus 2008/09 16,2) aufgrund der häufigen Teilnutzung durch den künftigen Erwerber deutlich höher.

Der Rohertragsfaktor für 24 Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil über 20 % am Rohertrag beträgt rd. **9,4** +/- 0,3 (aus 2008/09 9,8 +/- 0,6). Dieser Teilmarkt beinhaltet auch Innenstadtobjekte in guten Lagen.

Für den sozialen Wohnungsbau liegt der Rohertragsfaktor aufgrund der niedrigeren Kostenmiete und der vorhandenen Sozialbindung meist unter den o.g. Faktoren. Im sozialen Wohnungsbau sind insbesondere die Dauer der Bindefrist und die Art des Finanzierungsmodells von wertbestimmender Bedeutung. Daher gelten die o.a. Rohertragsfaktoren nicht für Objekte des sozialen Wohnungsbaus.

6.3. Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Seit dem Vertragsjahr 2008 gehen die Umsätze von diesen Gebäudetypen auch in der Hagerer Innenstadt wieder auf das gewohnte Maß zurück.

<u>Vertragsjahr</u>	<u>Anzahl</u>	<u>Geldumsatz</u>
2005	15	9,1 Mio. €
2006	19	30,5 Mio. €
2007	23	44,9 Mio. €
2008	7	13,8 Mio. €
2009	4	7,5 Mio. €
2010	6	13,5 Mio. €

6.4. Gewerbe- / Industriegebäude

Bedingt durch die unterschiedlichen Nutzungen und Größen ist keine Verallgemeinerung möglich, da stets der Einzelfall betrachtet werden muss.

<u>Vertragsjahr</u>	<u>Anzahl</u>	<u>Geldumsatz</u>
2005	28	26,0 Mio. €
2006	30	21,1 Mio. €
2007	24	36,3 Mio. €
2008	17	11,1 Mio. €
2009	8	3,2 Mio. €
2010	20	15,6 Mio. €



Stadtteil Hagen – Eilpe mit A45 im Hintergrund

Foto: Gutachterausschuss

7. Wohnungs- und Teileigentum

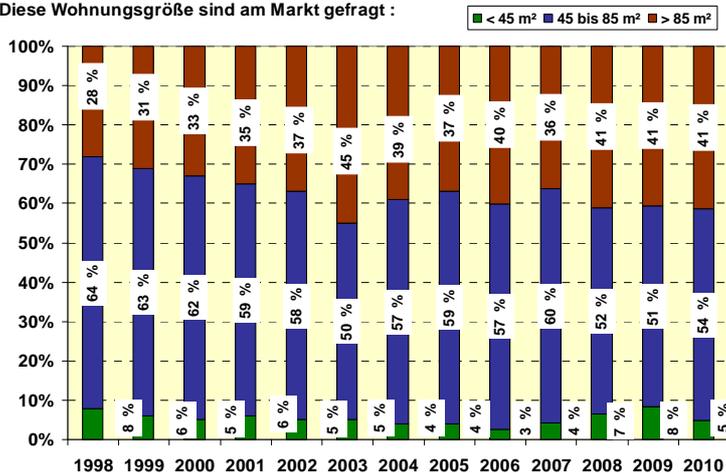
7.1. Wohnungseigentum

Bei Eigentumswohnungen sind 3 Teilmärkte vorhanden:

- Weiterverkäufe (eine bereits im Wohnungseigentum ursprünglich erworbene Wohnung, oder eine früher umgewandelte Wohnung wird weiterveräußert)
- Umwandlung (älteres Mietwohngebäude wird in Wohnungseigentum aufgeteilt und veräußert) und
- Ersterwerb (im Wohnungseigentum errichtete Neubauten mit Erstbezug)

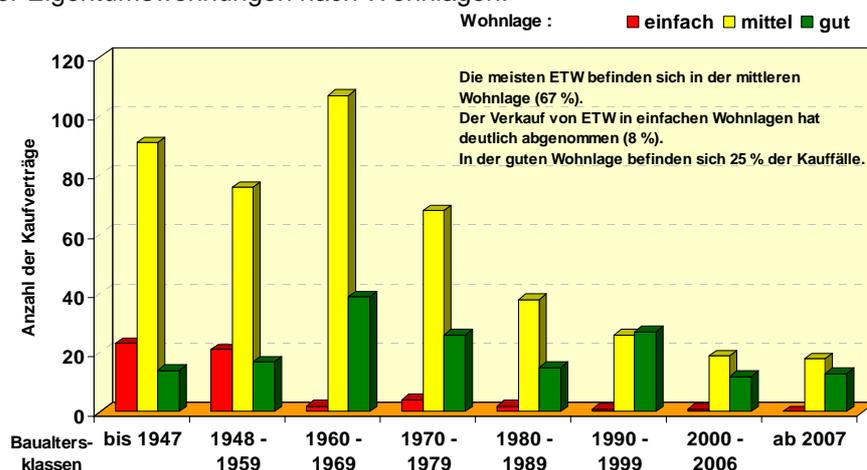
Vertragsjahr	Anzahl KV	Geldumsatz	Wohnungserbaurechte
1997	661	70,0 Mio. €	
2007	384	36,7 Mio. €	9 KV mit 1,0 Mio. €
2008	355	33,4 Mio. €	25 KV mit 1,9 Mio. €
2009	337	30,2 Mio. €	15 KV mit 1,2 Mio. €
2010	389	36,8 Mio. €	27 KV mit 2,3 Mio. €

Diese Wohnungsgröße sind am Markt gefragt :

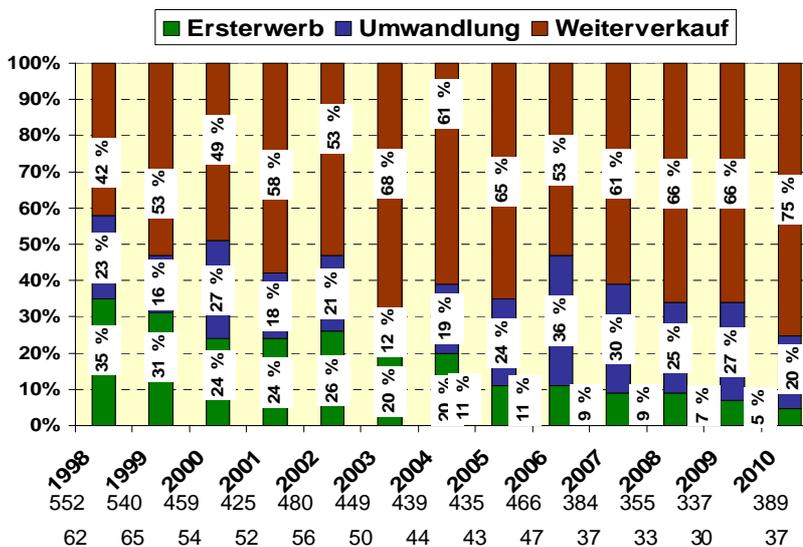


Nachfrage hinsichtlich der Wohnungsgröße ist in den letzten Jahren unverändert.

Verteilung der Eigentumswohnungen nach Wohnlagen.



Der Anteil älterer Eigentumswohnungen hat deutlich zugenommen.

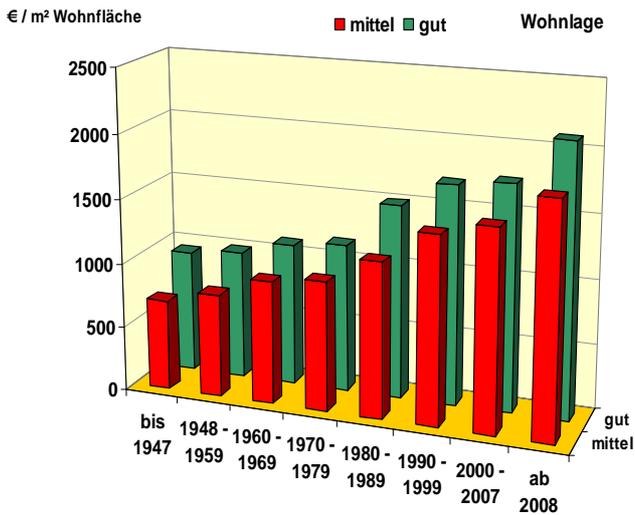


Im Vertragsjahr 2010 ist weiterhin festzustellen, dass das Preisniveau für Eigentumswohnungen eine stagnierende bis wieder leicht steigende Tendenz aufweist. Größere Eigentumswohnungen (über 120 m²) sind bei geringeren Verkaufspreisen aufgrund des geringeren baulichen Aufwandes nach wie vor gefragt. 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.

Bei älteren Wohnungen (vor 1980) können die Ausstattung und der Modernisierungszustand sehr unterschiedlich sein. Dies kann teilweise zu einem inhomogenen Preisgefüge führen, da die Ausstattung und der Modernisierungsgrad nicht dem Kaufvertrag entnommen werden kann. Zur besseren Beurteilung der Wohnungsausstattungen werden zukünftig Fragebögen an die Erwerber verschickt. Der Fragebogen kann auch online unter <http://www.hagen.de/ODFK?id=08020401> beantwortet werden. Die nachfolgend ermittelten Marktpreise unterstellen jedoch Vermietbarkeit und eine normale Wohnungsausstattung.

In einfachen Wohnlagen werden nur noch sehr wenige Vorkriegsbauten veräußert, die dazu noch einen sehr unterschiedlichen Modernisierungsgrad aufweisen. Aus diesen wenigen inhomogenen Kauffällen lassen sich daher keine statistisch gesicherten Durchschnittskaufpreise mehr ableiten. Daher gibt der Gutachterausschuss für Eigentumswohnungen in einfachen Wohnlagen keine Durchschnittswerte an.

durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen in €/m² Wohnfläche



Baualter- klasse	Wohnlage	
	mittel	gut
bis 1947	700 +/- 70, 9 Fälle	(950) 0 Fälle
1948 – 59	(800) +/- 35, 6 Fälle	(1.000) 2 Fälle
1960 – 69	950 +/- 70, 22 Fälle	(1.100) +/- 115, 3 Fälle
1970 – 79	1.000 +/- 35, 16 Fälle	1.150 +/- 75, 8 Fälle
1980 – 89	1.200 +/- 55, 14 Fälle	1.500 +/- 150, 6 Fälle
1990 – 99	1.450 +/- 105, 8 Fälle	1.700 +/- 60, 12 Fälle
2000 - 06	(1.550) +/- 145, 6 Fälle	(1.750) +/- 125, 4 Fälle
ab 2007	(1.800) keine Kaufpreise	(2.100) +/- 95, 3 Fälle

(.....) = Wert statistisch nicht gesichert

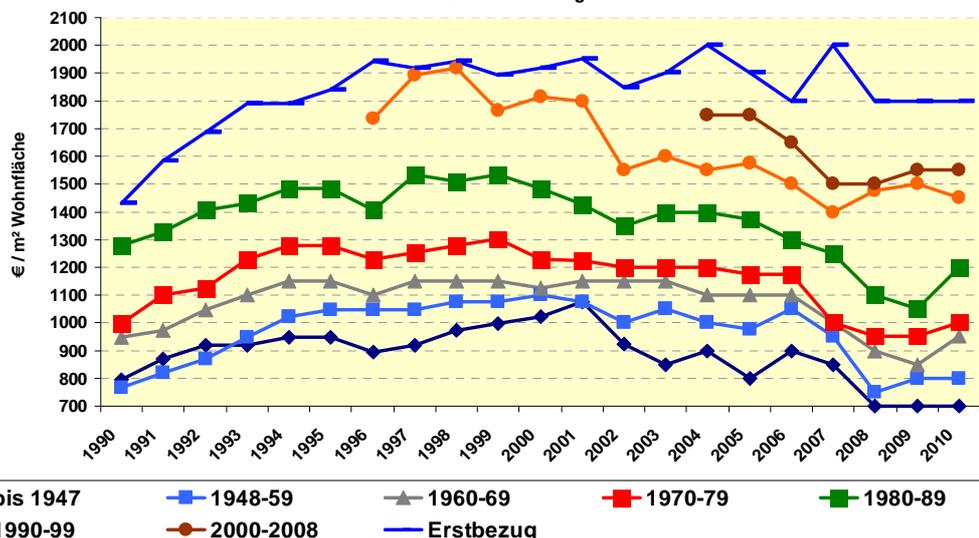
Modellbeschreibung

- Die Marktpreise gelten nicht für Wohnungserbaurechte.
- Bei den Eigentumswohnungen handelt es sich um selbstgenutzte Wohnungen mit einem guten bis normalen Unterhaltungszustand in mittleren und guten Wohnlagen.
- Ø Wohnungsgrößen zwischen 60 – 100 m² Wohnfläche
- die Anzahl der WE liegt Ø bei 4 – 16 Wohnungen / Haus
- Bei Gebäuden ab 1960 werden ein Bad und eine Zentralheizung vorausgesetzt.
- Garagen oder Stellplätze sind in den durchschnittlichen Kaufpreisen nicht enthalten.
- Die Durchschnittspreise 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.

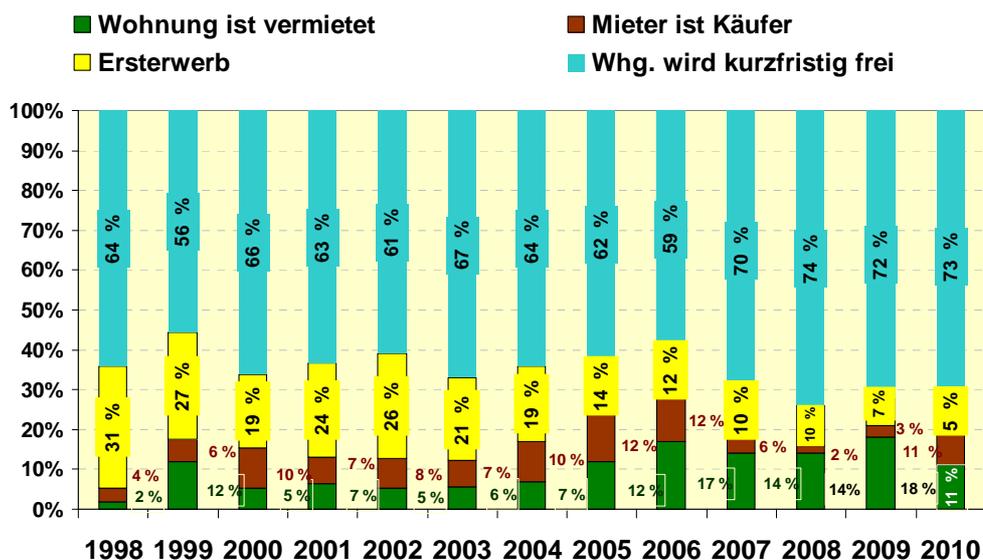
Insgesamt ist bei den Preisen für Eigentumswohnungen der einzelnen Baualterklassen in den letzten 6 Jahren eine überwiegend stagnierende Entwicklung festzustellen. Alle neu errichteten Eigentumswohnungen, die in 2008 erstmalig bezogen wurden, werden der Baualterklasse Erstbezug zugeordnet.

Preisentwicklung von Eigentumswohnungen ab 1990

in mittleren Wohnlagen



Nur rd. 11 % aller verkauften Eigentumswohnungen wurden im letzten Jahr mit bestehenden Mietverhältnissen übernommen. Der Großteil wird für die Eigennutzung erworben, d.h. die Wohnung wird kurzfristig frei.



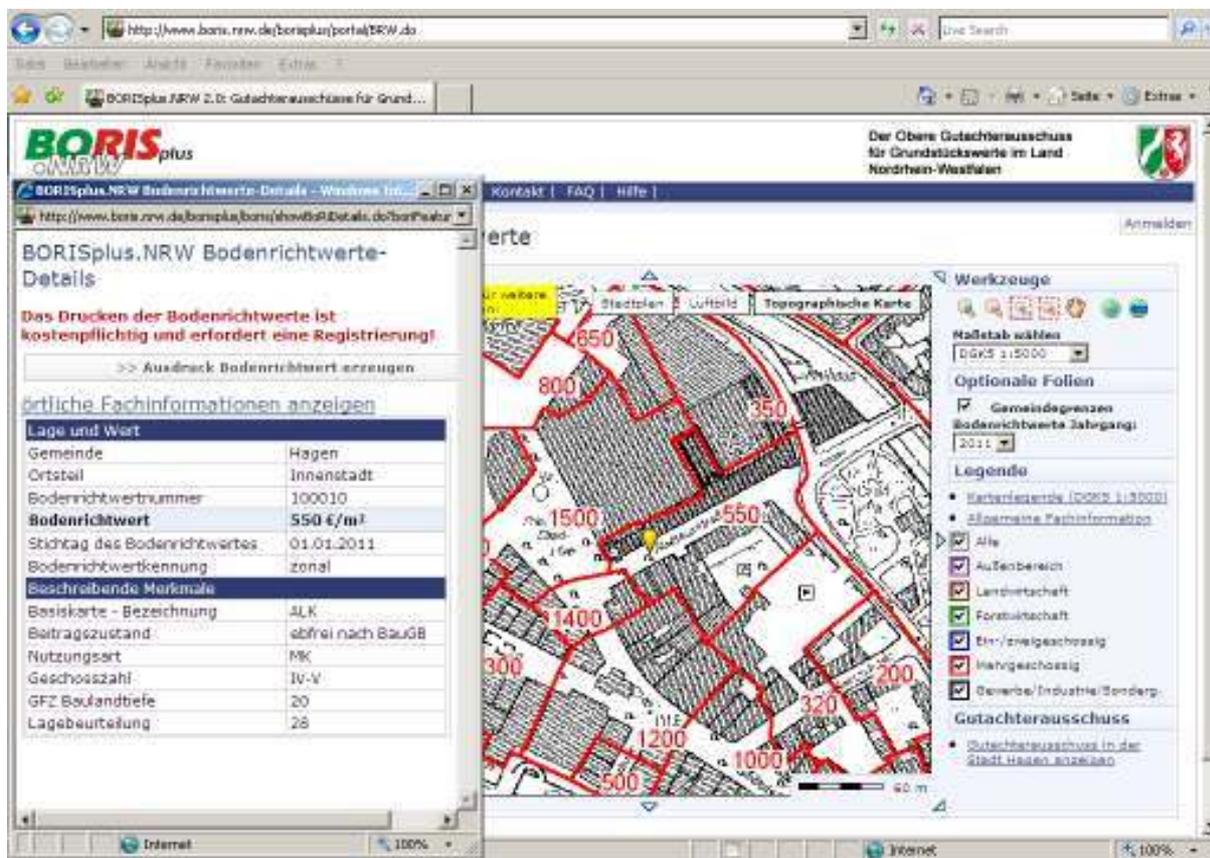
7.2. Teileigentum

Beim Teileigentum handelt es sich um Sondereigentum an gewerblichen Räumen. Hierzu zählen z.B. Büros, Ladenlokale, Lagerräume, Garagen, Stellplätze usw.. Im Vertragsjahr 2010 betrug der Umsatz bei nur 15 Kaufverträgen 0,21 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 nur in geringer Anzahl vorhanden und zu unterschiedlich, als dass hierüber eine verallgemeinerte Aussage gemacht werden könnte.



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte 2011

www.boris.nrw.de

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 online im Internet unter 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 von 6 € erhoben. Mündliche Auskünfte zu Bodenrichtwerten durch die Geschäftsstelle und Einsicht im Internet sind gebührenfrei.

Zonale Bodenrichtwerte lösen zum 01.01.2011 gebietstypische Bodenrichtwerte ab
 Das Erbschaftssteuerreformgesetz (ErbStRG) vom 24.12.2008 – Artikel 4 veranlasste eine Änderung des Bewertungsgesetzes (BewG) und des § 196 BauGB (zum 01.07.2009). Diese Änderungen wurden notwendig, weil auch das Bundesverfassungsgericht gefordert hat die Bemessungsgrundlagen für die Immobilien an dem gemeinen Wert (Verkehrswert) zu orientieren. Diese Vorgaben mussten zu umfangreichen Erweiterungen des BewG's führen bei gleichzeitiger Anpassung des BauGB's. Somit waren alle Gutachterausschüsse aufgefordert, ab dem 01.01.2011 auf der Grundlage der Kaufpreissammlung **flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden** unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (zonale Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Es sind **Richtwertzonen** zu bilden, die jeweils Gebiete umfas-

sen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind darzustellen.

In der am 01.07.2010 in Kraft getretene Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist in § 10 – Bodenrichtwerte beschrieben, nach welchen Verfahren, mit welchen wertrelevanten Merkmalen und in welcher Form die neuen zonalen Bodenrichtwerte abgeleitet und veröffentlicht werden sollen.

Bis zur endgültigen Festlegung durch eine entsprechende Verordnung des Bundes regelt der Bodenrichtwert – Erlass NRW (BoRiWErl. NRW) die Ermittlung von zonalen Bodenrichtwerten und deren Zonenbildung. Im Übrigen regelt er die Darstellung und Veröffentlichung von zonalen Bodenrichtwerten.

8.2. Bodenrichtwerte für Bauland

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten wurden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Der Bodenrichtwert wird in einer Richtwertzone ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle **wertrelevanten Merkmale** wie z.B. :

- Entwicklungszustand z.B. baureifes Land
- Art und Maß der Nutzung z.B. Wohnbaufläche, Geschossflächenzahl GFZ=0,8 bei einer Baulandtiefe von 25 m
- Geschosszahl z.B. I bis II-geschossig
- Grundstücksfläche z.B. 500 m²
- spezielle Lage Lagewert, visualisiert durch Position der Bodenrichtwertzahl

Für das Stadtgebiet Hagen wurden 878 zonale Bodenrichtwerte ermittelt. Sie beziehen sich auf **altlastenfreie und erschließungsbeitragsfreie Grundstücke**. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die o.g. wertbeeinflussenden Merkmale definieren das **Bodenrichtwertgrundstück**. Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken **Zu- oder Abschläge** vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenrichtwertausdruck beigelegt und beinhalten Beispiele für die jeweilige Umrechnung.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß § 196 Abs. 1 BauGB und § 11 Abs. 1 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW – GAVO NRW) durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt und beschlossen. Bodenrichtwerte werden jährlich ermittelt und veröffentlicht (www.boris.nrw.de).

Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

Wohnbauflächen (W, MD)

Für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus sind den zonalen Bodenrichtwerten als wertrelevante Größen die **GFZ** (i.V. mit der Baulandtiefe) und die durchschnittliche **Bauplatzfläche** mitgegeben. Die dazugehörigen Umrechnungskoeffizienten können den Tabellen der BRW-Legende entnommen werden.

Bei Grundstücken, die vornehmlich dem Geschosswohnungsbau vorbehalten sind, ist idR. das Maß der baulichen Nutzung in Form der GFZ das wertbestimmende Kriterium. Die Baulandtiefe kann bei diesen Grundstücken (wenn z.B. mehrere Mehrfamilienhäuser auf einem Grundstück stehen) nicht immer konsequent angewendet werden. In diesen Fällen ist häufig die Gesamtfläche oder eine fiktive Fläche um den Baukörper anzusetzen.

Mischgebiete (MI)

In Mischgebieten werden zonale Bodenrichtwerte ohne den Lagewert ausgegeben. Eine Lagebeurteilung ist abhängig von der jeweiligen Sichtweise „Wohnen oder Gewerbe“. Daher kann hier keine einheitliche Beurteilung vorgenommen werden.

Gewerbe- und Industriegebiet (G, SO)

Bei Gewerbegebieten bestimmt sich der zonale Bodenrichtwert über das Lagemerkmal und die Flächengröße. Es liegen keine Umrechnungsfaktoren vor.

Innenstadt Fußgängerzone (MK)

Die Abgrenzung der Richtwertzonen erfolgte flurstücksscharf und nicht im parallelen Abstand zur Fußgängerzone. Um für ein Innenstadtgrundstück (innerhalb der Fußgängerzone) einen durchschnittlichen relativen zonalen Bodenrichtwert zu erhalten, ist der zonale Bodenrichtwert zunächst über Citylagewerte (abgeleitet aus der Passantenfrequenz) sachverständig einzuschätzen. Alle zonalen Bodenrichtwerte der Innenstadt sind auf eine wertrelevante **Grundstückstiefe von 20 m normiert**. Für abweichende Grundstückstiefen sind in der Legende Umrechnungsfaktoren angegeben.

Die Grundstücke außerhalb der Fußgängerzone befinden sich nach den Angaben im B-Plan überwiegend in einem MK-Gebiet mit einer GRZ von 1,0. Eine Grundstückstiefenabstellung ist hier nicht vorgesehen.

Außenbereich Wohnen

Für alle Außenbereichslagen Wohnen wurde bei einer fiktiven Baulandfläche von rd. 1.000 m² ein zonaler Bodenrichtwert von **50 €/m²** einzuführen.

Forstflächen

Durch die Vorlage mathematisch- und statistischer Auswerteverfahren wird belegt, dass das Preisniveau von Forstflächen mit **rd. 1,00 €/m² inkl. Aufwuchs** in allen Außenbereichslagen gleich ist. Der Wert des Aufwuchses beträgt durchschnittlich rd. 0,50 €/m².

Flächen der Landwirtschaft

Für alle landwirtschaftlichen Zonen wird ein Bodenrichtwert von **2,00 €/m²** angegeben. Abweichend hiervon gelten für den Bereich Dahl ein Bodenrichtwert von 1,40 €/m² und für Garenfeld 2,60 €/m².

Entwicklungsgebiet „Unteres Lennetal“

Der überwiegende Teil des Entwicklungsgebietes ist hinsichtlich der Ausgleichsbeträge fast vollständig abgerechnet. Die für diese Zonen abgeleiteten zonalen Bodenrichtwerte werden daher als entwicklungsbeeinflusste Endwerte dargestellt. Für den „südlichen Bereich“ (Herbeck) werden entwicklungsunbeeinflusste Anfangswerte angegeben.

8.3. Übersicht über die Bodenrichtwerte zum 01.01.2011

Für das Stadtgebiet Hagen gibt es 878 zonale Bodenrichtwerte. Die Bodenpreisentwicklung ist z.Zt. leicht rückläufig (s. Bodenpreisindexreihe in Kap. 9.1).

	Gute Lage [€/m ²]	Mittlere Lage [€/m ²]	Mäßige Lage [€/m ²]
Individuellen Wohnungsbau			
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 350-800 m ²	230	160	keine Angabe
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 250-500 m ²	190	165	110
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150-300 m ²	230	185	120
Geschosswohnungsbau			
Mietwohnungen oder Mischnutzungen gewerbl. Anteil < 20 % des Rohertrages GFZ ca. 1,2 , Geschosse: III - V	150	120	100
Mietwohnungen oder Mischnutzungen gewerbl. Anteil 20 bis 80 % des Rohertrages GFZ ca. 1,2 , Geschosse: III - V	150	130	100
Eigentumswohnungen GFZ ca. 1,2 , Geschosse: III - V	250	200	110
Innenstadt Hagen			
Fußgängerzone, MK-Gebiet	1.600	1.200	500
Gewerbenutzung			
Klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung), gewerbliche Nutzung > 80 % des Rohertrages	60	45	30
Gewerbliche Bauflächen mit überwiegend tertiärer Nutzung Dienstleistung, wie Handel, Büro	140	100	60

Diese Übersicht (gemäß § 13 GAVO) soll einen groben Überblick über die gebiets-typischen Baulandpreise im Bereich der Stadt Hagen in Abhängigkeit von Lagequali-tät und einer möglichen baulichen Nutzung geben. Die Zahlen entstammen der Bo-denrichtwertkarte 2010 zum Wertermittlungsstichtag 01.01.10 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 (siehe auch Kapitel 5.6)

Die Wertangaben beinhalten die Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge (erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei). Die durchschnittlichen Erschlie-ßungsbeiträge für bereits ältere Straßenanlagen liegen für Wohngrundstücke bei rd. 10 €/m² und für Gewerbegrundstücke bei rd. 5 €/m².

In Neubaugebieten ist für Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen von Beiträgen von rd. 50 bis 80 €/m² auszugehen. Bei reinen Gewerbegrundstücken liegt der Auf-wand aufgrund der größeren Flächen zwischen 10 und 20 €/m² und für Grundstücke der tertiären Nutzung zwischen 15 und 25 €/m².

9. Erforderliche Daten

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

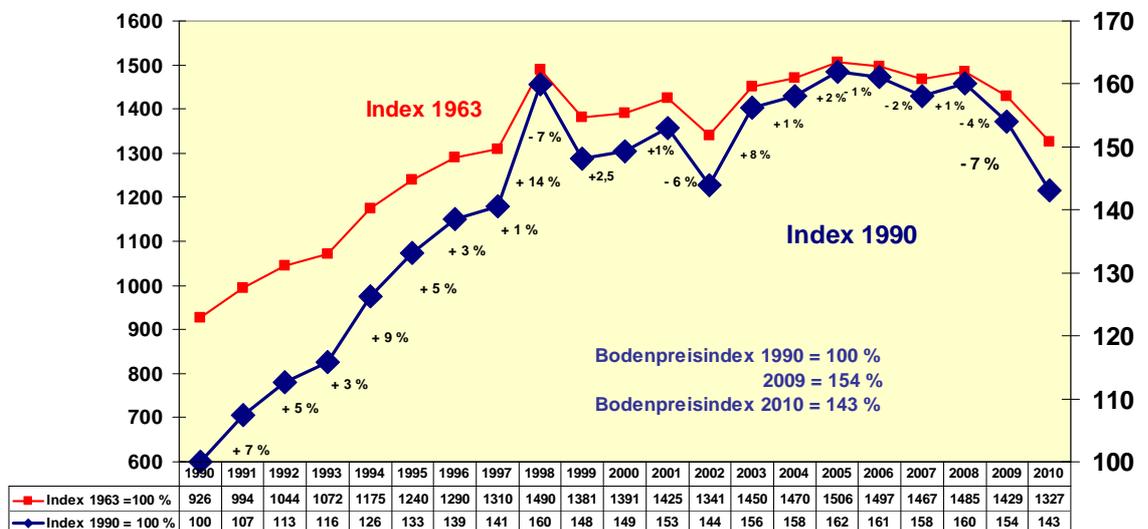
9.1. Bodenpreisindexreihe

Aus den Kaufpreisen der Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau (Eigenheimmaßnahmen) wird ein Bodenpreisindex mit dem Bezugsjahr 1990 abgeleitet.

Modellbeschreibung

Der für einen Bauplatz tatsächlich gezahlte Kaufpreis in €/m² wird auf das Bodenrichtwertgrundstück abgestellt, um den gezahlten Kaufpreis mit den Bodenrichtwerten vergleichbar zu machen. Hierzu werden folgende Normierungen durchgeführt:

- nur Flächen mit Baulandqualität, Bauplätze des individuellen Wohnungsbaus
- Der Kaufpreis wird entsprechend der wertrelevanten Merkmale normiert.
- Der normierte relative Bodenwert wird mit dem lagetypischen Bodenrichtwert 1990 und dem Bodenwert des Vorjahres verglichen. Die Bodenpreisteigerung zwischen 1990 bzw. Vorjahr und heute wird für jeden Bauplatz in Prozent ermittelt.
- Der Bodenpreisindex des jeweiligen Geschäftsjahres (bezogen auf den Index 1990) ergibt sich als arithmetischer Mittelwert der einzelnen Bodenpreisindexwerte aller Kauffälle des gesamten Stadtgebietes.
- Um Übergewichtungen mehrerer ähnlicher Kaufpreise in Neubaugebieten ausschließen zu können, werden hier nicht alle Kauffälle in die Berechnung mit einbezogen.



9.2. Umrechnungskoeffizienten

9.2.1. Zonale Bodenrichtwerte

Wie bereits unter 8.2 beschrieben kann der zonale Bodenrichtwert mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten (GFZ, Grundstücksgröße) und Umrechnungsfaktoren (Grundstückstiefe Innenstadtgrundstücke) auf das Bewertungsgrundstück durch Zu- und Abschläge angepasst werden. Die dazu erforderlichen Umrechnungstabellen und deren Anwendung sind anhand von Beispielen in der Legende eines jeden zonalen Bodenrichtwertes für den Bereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hagen unter www.boris.nrw.de beschrieben.

9.2.2. 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. 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 193 TEinw.)	50 - 500 TEinw.	1,00
Berechnung des Korrekturfaktors:	1,00 x 1,00 =	1,00

Die Normalherstellungskosten der Sachwertobjekte werden in der Stadt Hagen mit den NHK 2000, dem Korrekturfaktor 1,00 und dem jeweils gültigen Baukostenindex des Bundes (Wohngebäude, Deutschland) berechnet.

9.2.3 Alterswertminderung von Gebäuden im Sachwertverfahren - Ross

Die Tabelle zur Berechnung der Wertminderung wegen Alters von Gebäuden nach der Anlage 8 a der WertR 2006 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 wirtschaftlichen 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 (Gesamtstanddauer - Gebäudealter).

Nach § 23 Satz 2 ImmoWertV ist die gleichmäßige (lineare) Alterswertminderung nur „in der Regel“ zugrunde zu legen. Dies erlaubt es, in begründeten Fällen anders zu verfahren. Entsprechend einer Empfehlung des Bundesministeriums vom 9.12.2010 ist die Wahl der Alterswertminderung bis zur Einführung eines künftig anzuwendenden, bundeseinheitlichen Sachwertmodells den Gutachterausschüssen noch freigestellt. 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 (40 – 60 Jahre).

		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		Alterwertminderung			3,3	9,7	15,6
	80		nach Ross in %			0,0	6,2	12,0
	85						2,9	8,6
	90						0,0	5,5
	95							2,6
	100							0,0

9.2.4 Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden

(Quelle: Sachwertmodell der AGVGA NRW,

siehe auch unter www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html)

Das entscheidende Merkmal zur Ermittlung der wirtschaftlichen 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 (90 Jahre für Wohngebäude), des Gebäudealters und des ermittelten Modernisierungsgrades die modifizierte Restnutzungsdauer entnommen werden.

90 Jahre GND	Modernisierungsgrad				
	0 bis 1 Punkte	2 bis 5 Punkte	6 bis 10 Punkte	11 bis 15 Punkte	16 bis 20 Punkte
Gebäudealter	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

9.3.1. Liegenschaftszinssätze nach dem Modell der AGVGA NRW

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

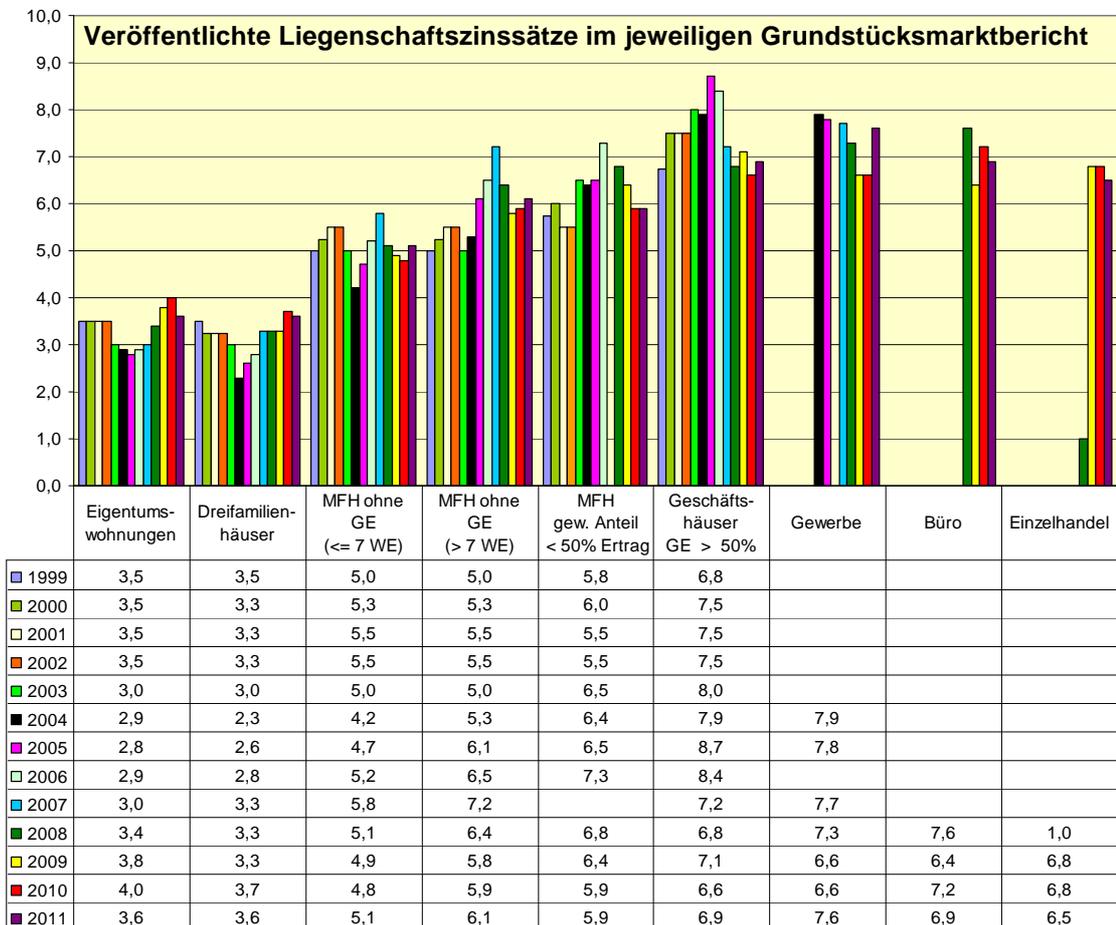
$$p = \left[\frac{RE}{KP \pm boG} - \frac{q-1}{q^n - 1} * \frac{G \pm boG}{KP \pm boG} \right] * 100$$

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

In den Gruppen der einzelnen Gebäudetypen der letzten beiden Vertragsjahre erfolgte nach Untersuchung und Entfernung der Ausreißer mit mathematisch-statistischen Methoden eine arithmetische Mittelbildung (getrimmtes Mittel). Die nachfolgenden Zinssätze gelten für typische Grundstücke bei Heranziehung der nachhaltig 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.
Rohertrag	Ermittlung nachhaltig erzielbarer Mieten nach Mietspiegel 2007 für frei finanzierte Wohnungen in der Stadt Hagen und nach Gewerbemiet-spiegel 2006
Bewirtschaftungskosten	Modell AGVGA NRW und nach der II BV (siehe Kapitel 9.7)
Reinertrag RE	Rohertrag – Bewirtschaftungskosten
Gesamtnutzungsdauer	i.d.R. 90 Jahre (massive Wohngebäude), 40–60 Jahre für Gewerbeob- jekte und 40-80 Jahre für Bürogebäude
wirtschaftl. RND n	sollte > 25 Jahre sein (wohnbaulich genutzte Objekte), normaler bis guter Unterhaltungszustand wird unterstellt
Modernisierung	Verlängerung der wirtschaftliche RND mit Hilfe eines Punkterasters der AGVGA NRW (s. Kapitel 9.2.5)
Bodenwertansatz	Es wird grundsätzlich von erschließungsbeitragsfreien Bodenwerten der wirtschaftlich notwendigen Baulandfläche ausgegangen. Eigen- ständige Bauland- oder Nebenflächen unterliegen nicht der Bodenver- zinsung.
boG	Kauffälle, die besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. Nießbrauch, Wohnungsrecht, erhebliche Baumängel und/oder Bau- schäden) aufweisen, werden bei der Liegenschaftszinsauswertung nicht berücksichtigt.
Wohn-/Nutzflächen	Wohnflächenverordnung WoFIV bzw. Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerbliche Räume (MF-G, B, H)
Modellbeschreibung Eigentumswohnungen	www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html nachhaltig erzielbare Miete (Mietspiegel 2007), kein Ersterwerb (Neu- bau), keine Umwandlungen, keine Vorkriegsbauten, Bewirtschaftungs- kosten werden prozentual vom Rohertrag veranschlagt (vor 1959 mit 30%, 1960-1982 mit 25% und ab 1980 mit 20%), Bodenwertanteil wird nach Ermittlungen des Gutachterausschusses pauschal mit 12% vom Kaufpreis angesetzt.
Ein- u. Zweifam.häuser	nachhaltig erzielbare Miete (Mietspiegel 2007) mit einzelnen Zu- und Abschlägen, siehe Hagener Modell

■ 1999 ■ 2000 ■ 2001 ■ 2002 ■ 2003 ■ 2004 ■ 2005 ■ 2006 ■ 2007 ■ 2008 ■ 2009 ■ 2010 ■ 2011



Gegenüber den Vorjahren 2008/2009 ist festzustellen, dass die Liegenschaftszinssätze aus 2009/2010 kaum Veränderungen aufweisen. Analog dazu sind bei Mehrfamilienhäusern nahezu stagnierende Rohertragsfaktoren festzustellen.

Liegenschaftszinsmodell AGVGA NRW			Kennzahlen *2)			
Gebäudeart	Liegenschaftszins *1)	Anzahl der Fälle	Ø Größe m ² *3)	Ø Kaufpreis €/m ² *4)	Ø Miete €/m ² *5)	Ø RND Jahre *6)
Selbstgenutztes Wohnungseigentum (ohne Umwandlung und Ersterwerb)	3,6% +/- 1,4	190	80 m ² +/- 23	1.076 €/m ² +/- 387	5,0 €/m ² +/- 0,8	53 Jahre +/- 15,7
vermietetes Wohnungseigentum (ohne Umwandlung und Ersterwerb)	3,6 % +/- 1,4	24	69 m ² +/- 17	1.099 €/m ² +/- 324	4,9 €/m ² +/- 0,7	49 Jahre +/- 15,2
Ein- und Zweifamilienhaus (ohne Ersterwerb)	2,6 % +/- 1,3	304	135 m ² +/- 45	1.425 €/m ² +/- 380	4,98 €/m ² +/- 0,8	45 Jahre +/- 16
Dreifamilienhaus	3,6 % +/- 1,2	38	225 m ² +/- 56	870 €/m ² +/- 264	4,4 €/m ² +/- 0,4	33 Jahre +/- 10,9
Mehrfamilienhaus inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % des Rohertrages	5,9 % +/- 2,0	106	481 m ² +/-380	500 €/m ² +/- 177	4,2 €/m ² +/- 0,5	32 Jahre +/- 9,5
Gemischt genutzte Gebäude gewerbl. Anteil über 20 % des Rohertrages	6,9 % +/- 2,1	24	696 m ² +/- 270	538 €/m ² +/- 394	5,0 €/m ² +/- 1,7	33 Jahre +/- 7,4
Bürogebäude	(6,9 %)*7 +/- 1,5	1	1.000 m ² +/- 500	710 €/m ² +/- 350	5,9 €/m ² +/- 1,5	38 Jahre +/- 10
Geschäftsgebäude	(7,1 %)*7 +/- 1,5	1	2.300 m ² +/- 1.500	1.500 €/m ² +/- 500	9,0 €/m ² +/- 3,0	42 Jahre +/- 10
Gewerbe- und Industriegebäude Lager, Produktion, Büro	7,5 % +/- 2,3	8	960 m ² +/- 605	390 €/m ² +/- 315	2,9 €/m ² +/- 0,7	33 Jahre +/- 11

Die nach dem Liegenschaftszinsmodell der AGVGA ermittelten standardisierten Liegenschaftszinssätze werden einheitlich von allen Gutachterausschüssen in NRW ermittelt und sind vergleichbar (siehe auch Modellbeschreibung unter www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle). Bei Abweichungen von dem Modell (z.B. umfangreiche Modernisierung, schlechte Lage, Leerstand usw.) kann der Liegenschaftszins von den oben aufgeführten Werten abweichen.

*1) durchschnittlicher Liegenschaftszins mit Standardabweichung des Einzelwertes

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

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

*4) Ø Kaufpreisgröße €/m² 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. Die Werte wurden in Anlehnung von Auswertungen der Vorjahre sachverständig ermittelt.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Hagen hat anhand des Kaufpreismaterials festgestellt, dass sich der Hagener Markt besser durch eine modifizierte Gruppenbildung abbilden lässt. Diese Liegenschaftszinssätze sind nachfolgend angegeben. Der Gutachterausschuss empfiehlt für Wertermittlungen die differenzierten Liegenschaftszinssätze in Ansatz zu bringen.

9.3.2. Differenzierte Ableitung von Liegenschaftszinssätzen des Hagener Marktes

differenziertere Hagener Liegenschaftszinsauswertung						
Gebäudeart Ertragswertobjekte	Liegen- schafts- zins *1)	Anzahl der Fälle	Ø Größe m ² *3)	Ø Kaufpreis €/m ² *4)	Ø Miete €/m ² *5)	Ø RND Jahre *6)
Mehrfamilienhaus ohne Gewerbe mittlere / gute Wohnlage - kleiner gleich 7 WE	5,1 % +/- 1,7	38	345 m ² +/- 103	602 €/m ² +/- 167	4,3 €/m ² +/- 0,6	33 Jahre +/- 12,8
	6,1 % +/- 1,4	27	636 m ² +/- 633	485 €/m ² +/- 92	4,2 €/m ² +/- 0,3	33 Jahre +/- 6,9
Mehrfamilienhaus einfache Wohnlage schlechter Bauzustand teilweise Leerstand	7,3 % +/- 2,4	20	442 m ² +/- 88	378 €/m ² +/- 81	3,9 €/m ² +/- 0,3	29 Jahre +/- 6,5
Büro- und Geschäftsgebäude Hagener Innenstadt (überwiegend mit geringem Anteil Wohnnutzung)	6,1 % +/- 1,8	8	1.111 m ² +/- 929	1.341€/m ² +/- 599	8,9 €/m ² +/- 2,0	38 Jahre +/- 10,4
Gemischt genutzte Gebäude gewerbl. Anteil über 20 % des Rohertrages Nebenzentrums- und Rand- lagen	7,1 % +/- 2,1	21	677 m ² +/- 272	505 €/m ² +/- 135	4,6 €/m ² +/- 0,7	32 Jahre +/- 7,9
großflächiger Einzelhandel > 800 m ² Nutzfläche	(6,5 %)^{*7} +/- 0,8	0	1.000 m ² +/- 650	1.850 €/m ² +/- 1.400	12,5 €/m ² +/- 9	47 Jahre +/- 15

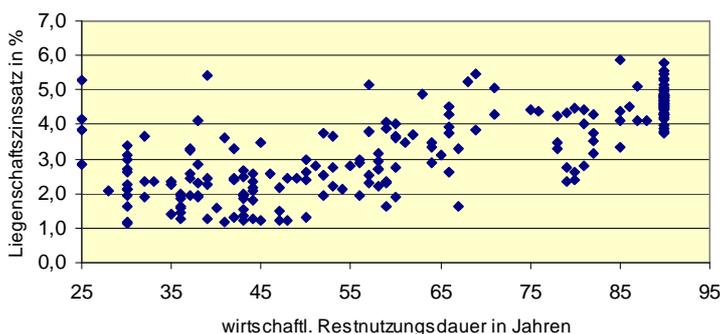
In der Stadt Hagen ist der Anteil an vermieteten Ein- und Zweifamilienhäusern aufgrund der strukturellen Gegebenheiten sehr gering, da diese Objekte i.d.R. durch den Eigentümer selbst genutzt werden. Im Folgenden wurden Liegenschaftszinssätze für meist selbstgenutzte Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke mit Hilfe von nachhaltigen Mieten des Mietspiegels 2007 der Stadt Hagen nach dem nachfolgenden Modell berechnet. Somit kann für Ein- und Zweifamilienhäuser zukünftig auch ein zweites Bewertungsverfahren angewendet werden.

differenziertere Hagener Liegenschaftszinsauswertung						
Gebäudeart Sachwertobjekte	Liegen- schafts- zins *1)	Anzahl der Fälle	Ø Größe m ² *3)	Ø Kaufpreis €/m ² *4)	Ø Miete €/m ² *5)	Ø RND Jahre *6)
Einfamilienhäuser (freist. / Reihenh. / DHH) wirtschaftl. RND < 50 Jahre	2,1 % +/- 1,0	158	125 m ² +/- 40	1.400 €/m ² +/- 375	4,8 €/m ² +/- 0,4	38 Jahre +/- 6
Einfamilienhäuser (freist. / Reihenh. / DHH) wirtschaftl. RND 50 bis 69 Jahre	3,0 % +/- 0,9	69	135 m ² +/- 31	1.450 €/m ² +/- 315	5,3 €/m ² +/- 0,5	58 Jahre +/- 5
Einfamilienhäuser (freist. / Reihenh. / DHH) wirtschaftl. RND ab 70 Jahre	3,9 % +/- 0,8	34	130 m ² +/- 28	1.765 €/m ² +/- 407	6,8 €/m ² +/- 0,6	80 Jahre +/- 4
Zweifamilienhäuser	2,6 % +/- 1,1	41	185 m ² +/- 49	1.200 €/m ² +/- 295	4,8 €/m ² +/- 0,5	39 Jahre +/- 10

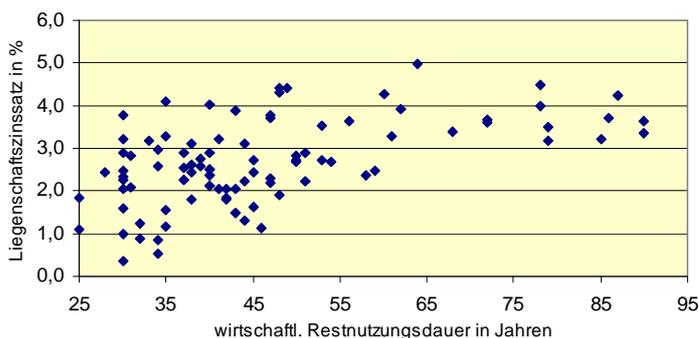
Modellansatz der Berechnungsgrößen von Liegenschaftszinssätzen von Ein- und Zweifamilienhäusern

Bewertungsmodell	Liegenschaftszinssätze wurde auf Grundlage des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (AGVGA-NRW) aus rd. 300 Kauffällen der Jahre 2009 - 2010 ermittelt.
Rohertrag	fiktive Mieten nach Mietspiegel 2007 für frei finanzierte Wohnungen in der Stadt Hagen unter Berücksichtigung von Gebäudetyp, Baujahr, Wohnlage und Wohnfläche <u>Zuschläge zur Nettokaltmiete:</u> + 15 % für Einfamilienhäuser, + 10 % für Zweifam.häuser und Einfam.häuser mit Einlieger, + 5 % für Doppelhaushälften, Reihenmittel- und endhäuser. <u>Abschläge aufgrund von Übergrößen der Wohnfläche:</u> Aufgrund der Preisdämpfung bei großen Objekten gegenüber dem gebäudetypischen Durchschnitt wurde ein Abschlag zur Nettokaltmiete um 1 % (maximal 5 %) je 10 m ² Übergröße der Wohnfläche berücksichtigt. Es wurde je nach Gebäudetyp von folgender Normalwohnfläche ausgegangen: Reihenmittelhaus → 110 m ² Wohnfläche Reihenendhaus Doppelhaushälfte → 120 m ² Wohnfläche Einfamilienhaus → 150 m ² Wohnfläche Zweifamilienhaus → 180 m ² Wohnfläche Einfam.haus mit Einliegerwhg. → 190 m ² Wohnfläche
Bewirtschaftungskosten	nach Einzelansätzen der II BV
Reinertrag RE	Rohertrag – Bewirtschaftungskosten
Gesamtnutzungsdauer wirtschaftl. RND n	i.d.R. 90 Jahre (massive Wohngebäude) sollte > 25 Jahre sein (wohnbaulich genutzte Objekte), normaler Unterhaltungszustand wird unterstellt
Modernisierung	bleibt unberücksichtigt
Bodenwertansatz	Es wird grundsätzlich von erschließungsbeitragsfreien Bodenwerten der wirtschaftlich notwendigen Baulandfläche ausgegangen. Eigenständige Bauland- oder Nebenflächen unterliegen nicht der Bodenverzinsung.
boG	Kauffälle, die besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. Nießbrauch, Wohnungsrecht, erhebliche Baumängel und/oder Bauschäden) aufweisen, werden bei der Liegenschaftszinsauswertung nicht berücksichtigt.

Einfamilienhäuser



Doppel-,Reihenmittel-, Reihenendhäuser



9.4. Sachwertfaktoren

Der Gutachterausschuss ermittelt für die zur Auswertung geeigneten verkauften Sachwertobjekte den vorläufigen Sachwert des Grundstücks (VSW) nach dem Sachwertmodell. Hierzu wird eine Außenbesichtigung durchgeführt und die zur Berechnung erforderlichen Unterlagen zusammengestellt. Um festzustellen, wie sich das Sachwertmodell zum tatsächlichen örtlichen Immobilienmarkt verhält, werden die Kaufpreise (KP) der einzelnen Gebäudetypen (Reihenmittelhaus, Reihenendhaus bzw. Doppelhaushälfte, Ein- und Zweifamilienhäuser, Dreifamilienhaus) mit den ermittelten vorläufigen Sachwerten (VSW) verglichen. Aus dem Verhältnis **Kaufpreis / vorläufiger Sachwert** ergibt sich der Sachwertfaktor SWF.

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

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichsverfahren, bei denen eine normale Bauunterhaltung unterstellt wird. Objekte, die nach dem Eindruck der Außenbesichtigung von dem normalen Bauzustand stark abweichen, werden für die Ableitung des Sachwertfaktors nicht verwendet. Nach Anbringung des Sachwertfaktors an den vorläufigen Sachwert des Bewertungsobjektes sind noch die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (z.B. Baumängel und/oder Bauschäden, Rechte usw.) zu berücksichtigen.

Der Gutachterausschuss hat aus den Vertragsjahren 2009 und 2010 die nachfolgenden Sachwertfaktoren abgeleitet. Sie beschreiben Zu- oder Abschläge zwischen den gezahlten Kaufpreisen und den von der Geschäftsstelle ermittelten vorläufigen Sachwerten.

Nach mathematisch statistischer Untersuchung der so berechneten Sachwertfaktoren können diese in erster Linie nach Gebäudetyp und vorläufigem Sachwert aufgliedert werden. Weiterhin stellte sich teilweise die Wohnlage als signifikantes Einflusskriterium auf den Sachwertfaktor heraus.

Merkmale, wie ein ausgebautes Dachgeschoss oder eine fehlende Unterkellerung, wurden bei der vorläufigen Sachwertermittlung (Grundlage NHK 2000) berücksichtigt. Ein zusätzlicher Einfluss auf den Sachwertfaktor, den die Ausprägung des Merkmals fehlender oder vorhandener Dachausbau bzw. Keller hervorrufen könnte, war nicht festzustellen. Weiterhin wurden ebenfalls die Merkmale Alter des Gebäudes, Größe und die Grundstücksgestaltung durch die Sachwertermittlung abgedeckt. Die Ausstattung und der bauliche Zustand des Gebäudes werden nach dem äußeren Augenschein und nach der Bauakte beurteilt.

Für die Auswertung standen insgesamt rd. 340 Sachwertobjekte aus den letzten zwei Vertragsjahren zur Verfügung. Es waren alle Klassen statistisch ausreichend besetzt. In den grauen Feldern sind keine Kaufpreise vorhanden. Dreifamilienhäuser sollten zusätzlich nach dem Ertragswertverfahren beurteilt werden.

Modellbeschreibung

- Neubauten (Ersterwerbe), Altbauten (wirtschaftl Restnutzungsdauer < 25 Jahre), Landhäuser und Villen wurden ausgeschlossen.
- Die Sachwerte wurden auf der Grundlage der NHK 2000 über die Bruttogrundfläche BGF bei einer durchschnittlichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 90 Jahren bei normaler Bauunterhaltung, Berücksichtigung der Alterswertminderung nach Ross (§ 23 WertV) und Anwendung des Baukostenindex des Bundes ermittelt. Der Korrekturfaktor (Land NRW, Einwohnerzahl Hagen, Baupreisindex Bund) beträgt 1,0.
- Die Bodenwerte wurden ausgehend von den ebefreien Bodenrichtwerten (BRW) abgeleitet (keine Erbbaurechte). Besonderheiten des Grundstückes werden berücksichtigt.
- Die Sachwertfaktoren beschreiben die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt als statistische Durchschnittswerte ohne Berücksichtigung indiv. Merkmale.
- Sachwertobjekte, die nach einer Außenbesichtigung erhebliche Baumängel vermuten lassen, werden für die Ableitung des Sachwertfaktors nicht verwendet.
- Kennzahl: WF = Wohnfläche, w.RND = wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Jahren

vorläufiger Sachwert (Gebäude- und Bodenwert)	Sachwertfaktoren nach Gebäudetyp und Wohnlage				
	Reihenmittelhaus		Reihenendhaus mittel und gut (48 Fälle)	Doppelhaushälfte	
	mittel (34 Fälle)	gut (17 Fälle)		mittel	gut (34 Fälle)
100.000 €	1,14			1,04	
125.000 €	1,06			1,00	1,06
150.000 €	0,99	1,25	1,03	0,97	1,01
175.000 €	0,93	1,04	0,94	0,93	0,96
200.000 €	0,88	0,93	0,88	0,89	0,91
225.000 €	0,84	0,86	0,85	0,85	0,87
250.000 €	0,80	0,81	0,82	0,81	0,82
275.000 €	0,76		0,79	0,77	0,77
300.000 €			0,78	0,73	
325.000 €				0,69	
350.000 €				0,65	
Kennzahlen:	WF 115 m², w.RND 50 J, Grundstück 245 m²		WF 115 m², w.RND 50 J, Grundstück 245 m²	WF 125 m², w.RND 45 J, Grundstück 400 m²	

vorläufiger Sachwert (Gebäude- und Bodenwert)	Sachwertfaktoren nach Gebäudetyp und Wohnlage			
	Einfamilienhaus EFH mit Einlieger		Zweifamilienhaus	Dreifamilienhaus
	mittel (48 Fälle)	gut (39 Fälle)	alle Wohnlagen (40 Fälle)	alle Wohnlagen (38 Fälle)
125.000 €				0,90
150.000 €	0,97			0,88
175.000 €	0,91	1,18	0,87	0,86
200.000 €	0,87	1,05	0,85	0,85
225.000 €	0,84	0,96	0,83	0,83
250.000 €	0,82	0,91	0,81	0,81
275.000 €	0,80	0,86	0,79	0,79
300.000 €	0,79	0,83	0,77	0,77
325.000 €	0,78	0,81	0,75	0,75
350.000 €	0,77	0,78	0,73	0,73
375.000 €	0,76	0,77	0,71	0,71
400.000 €		0,75	0,70	0,69
425.000 €		0,74	0,68	0,67
450.000 €		0,73	0,66	0,65
475.000 €		0,72	0,64	0,63
500.000 €		0,71	0,62	0,61
525.000 €			0,60	
Kennzahlen:	WF 145 m², w.RND 45 J, Grundstück 700 m²		WF 185 m², w.RND 40 J, Grundstück 750 m²	WF 225 m², w.RND 33 J, Grundstück 560 m²

9.5. Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte

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

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

Bei der Analyse von Kauffällen im Erbbaurecht aus den Vertragsjahren 2006 – 2009 lagen 51 verwendbare Kauffälle von Sachwertobjekten (Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften) und nur 6 teilweise inhomogene Kauffälle von Ertragswertobjekten (Mehrfamilienhäuser) vor. Die Bedingungen aus den Erbbaurechtsverträgen (Laufzeit, Höhe des Erbbauzinses, Anpassung, u.a.) waren überwiegend bekannt.

Es wurde festgestellt, dass es sich um zwei unterschiedliche Teilmärkte handelt und deshalb auch für beide Teilmärkte getrennte Marktanpassungsfaktoren anzugeben sind. Die Ergebnisse werden anschließend in den Kapiteln 9.5.1 und 9.5.2 ausgeführt.

Aus dem Vertragsjahr 2010 lagen nur wenige verwendbare Erbbaurechtsverkäufe vor. Ferner ist für die zukünftige Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke ein neues Bewertungsmodell als Empfehlung des Arbeitskreises der Oberen Gutachterausschüsse in der Beratung. Der Gutachterausschuss beabsichtigt auf der Grundlage dieser kommenden Empfehlung rückwirkend für seinen Zuständigkeitsbereich Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke auszuwerten. Bis dahin werden die nachfolgenden Marktanpassungsfaktoren auf der Grundlage des Modells der WertR 2006 veröffentlicht.

Modellbeschreibung Erbbaurechte – Sachwertobjekte -

- Finanzmathematisches Modell der WertR 2006, Anlage 12
- Verwendung des in Hagen ortsüblichen Erbbauzinssatzes von 3,5 % (Kapitalisierung des Bodenwertanteils und Ermittlung des angemessenen Erbbauzinses)
- Bebaute Erbbaurechte, individueller Wohnungsbau mit mittlerer Ausstattung
- Bodenwert ermittelt ausgehend von erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerten
- Berücksichtigung von Wertsicherungsklauseln als Anpassung Lebenshaltungskostenindex für einen 4-Personen-Arbeitnehmerhaushalt mit mittlerem Einkommen (bis einschließlich 2000) bzw. Verbraucherpreisindex (ab 2000) bzw. Erbbauzinsanpassung bei Eigentumsübergang
- Restlaufzeit des Erbbaurechts: zwischen 50 und 99 Jahre
- kein Verkauf des Erbbaurechts an Erbbaurechtsgeber (Ausschluss persönlicher Verhältnisse)
- Restlaufzeit des Erbbaurechts übersteigt wirtschaftl. Restnutzungsdauer des Gebäudes (kein Gebäudewertanteil des Erbbaurechtsgebers zu berücksichtigen)
- Berechnung der Gebäudezeitwerte auf der Grundlage der NHK 2000 über die Bruttogrundfläche (BGF) bei einer durchschnittlichen Gesamtnutzungsdauer von 90 Jahren und dem regionalen Korrekturfaktor = 1,0
- Die Marktanpassungsfaktoren beschreiben die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt als statistische Durchschnittswerte ohne Berücksichtigung indiv. Merkmale.
- Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände wurden berücksichtigt, soweit sie 20 % des Kaufpreises nicht übersteigen. Bei einem Anteil über 20 % wurde der Kaufpreis ausgeschlossen.
- Modellbeschreibung zur Ermittlung des Gebäudesachwertes (Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren in NRW)
siehe auch unter www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html

Beispiel mit Anwendung der finanzmathematischen Methode

Ausgangslage: Eine Doppelhaushälfte im Erbbaurecht soll verkauft werden.
Wie hoch ist der zu erwartende Verkaufspreis?

- Doppelhaushälfte, Baujahr 1991, Erbbaurecht
- Wertermittlungsstichtag 2009
- Erbbaurecht 1991-2090, Restlaufzeit 81 Jahre, Vervielfältiger bei 3,5 % 26,81
- Grundstück 244 m², BRW 230 €/m² ebfrei
- tatsächl. und rechtl. mögl. jährl. Erbbauzins 1.120 € bzw. 4,59 €/m² p.a.
- marktüblicher jährl. Erbbauzins 3,5 % von 230 €/m² bzw. 8,05 €/m² p.a.
- Differenz = Bodenwertvorteil 3,46 €/m² p.a.

Finanzmathematischer Wert ergibt sich aus der Summe von

- Bodenwertanteil 3,46 €/m² x 244 m² x 26,81 = 22.634 €
 - Gebäudesachwert nach NHK 2000 zum Stichtag = 187.000 €
- 209.634 €

Auswahl Marktanpassungsfaktor Erbbaurecht – Sachwertobjekt

- tatsächl. und rechtl. mögl. Erbbauzins von 4,59 €/m² p.a.
 - Baujahr 1991
- Marktanpassungsfaktor liegt zwischen 0,88 und 0,92 (Kapitel 9.5.1) 0,90

Anpassung des finanzmath. Wertes an die Marktlage 209.634 € x 0,90 188.670 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, z.B. Bauschäden -5.000 €
183.670 €

Verkehrswert rd. **184.000 €**

9.5.1 Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte – Sachwertobjekte

Für die Auswertung standen insgesamt 51 bebaute Erbbaurechte aus den Vertragsjahren 2006 bis 2009 zur Verfügung. Eine Unterscheidung der Klassen Einfamilienhäuser, Reihenmittelhäuser und Doppelhaushälften/ Reihenendhäuser wurde aufgrund der kleinen Stichprobe nicht vorgenommen.

Folgende Einflussgrößen wirken signifikant auf den Marktanpassungsfaktor Erbbaurecht – Sachwertobjekt -:

- rechtlich möglicher Erbbauzins in €/m² p.a.
- Ursprungsbaujahr bzw. Abschluss des Erbbaurechtsvertrages

Die Höhe des finanzmathematischen Wertes hatte – wie zunächst ähnlich wie bei den Sachwertobjekten im Normaleigentum vermutet – keinen signifikanten Einfluss auf den Marktanpassungsfaktor Erbbaurecht. Der Marktanpassungsfaktor Erbbaurecht wurde mit Hilfe einer multiplen Regressionsberechnung mit den o.g. zwei Einflussgrößen abgeleitet.



Beschreibung Datenmenge Erbbaurechte – Sachwertobjekte

- Baujahr ab 1960
- Restlaufzeit Erbbaurecht 47-99 Jahre
- finanzmathematischer Wert 130.000 – 430.000 €, i.M. 210.000 €
- Grundstücksfläche 150 – 830 m², i.M. 440 m²
- mittlere und gute Wohnlage
- Gültigkeitsbereich der Marktanpassungsfaktoren Erbbaurecht liegt zwischen 0,6 – 1,3, i.M. 0,9
- Neubauten beinhalten nur Doppelhaushälften und Reihenmittelhäuser

Marktanpassungsfaktor Erbbaurecht
Sachwertobjekte (EFH, RHH, DHH)

Baujahr	jährlich rechtlich möglicher Erbbauzins bzw. aktuell gezahlter Erbbauzins in €/m ² p.a.					
	1,00 €/m ²	2,00 €/m ²	3,00 €/m ²	4,00 €/m ²	5,00 €/m ²	6,00 €/m ²
1960 – 1969	0,88	0,92				
1970 – 1979	0,84	0,88	0,92	0,96	1,00	
1980 – 1989		0,84	0,88	0,92	0,96	1,00
1990 - 2000			0,84	0,88	0,92	0,96
Neubauten ab 2001					0,88	

Aus dem Zahlenmaterial konnten folgende Thesen abgeleitet werden:

- Je älter das Sachwertobjekt ist, desto weniger wird ein Käufer auch unter Energiegesichtspunkten dafür zahlen. Hierbei ist die normale Alterswertminderung bei der Ermittlung des Gebäudesachwertes schon berücksichtigt.
- Je geringer der gezahlte Erbbauzins, desto höher ist der Bodenwertanteil. Dieser hat jedoch nur einen geringen Anteil an dem Gesamtkaufpreis.
- Der finanzmathematische Wert hat hier keinen signifikanten Einfluss, da die Kaufpreise dieser Datenmenge im Mittel bei rd. 210.000 € liegen.

9.5.2 Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte – Ertragswertobjekte

Für die Auswertung standen nur 10 bebaute Erbbaurechte mit Mehrfamilienhäusern und 1 gewerbliches Objekt aus den Vertragsjahren 2006 bis 2009 zur Verfügung. Die Marktanpassungsfaktoren liegen zwischen 0,65 und 1,05 (i.M. 0,9). Insgesamt sind die wenigen Daten sehr inhomogen. Der finanzmathematische Wert liegt zwischen 200.000 und 750.000 €. Aufgrund der geringen Datenmenge können für diesen Teilmarkt keine statistisch gesicherten Marktanpassungsfaktoren angegeben werden.

9.6. Marktanpassungsfaktoren für Erbbaugrundstücke

Mit der Neufassung der Wertermittlungsrichtlinie (WertR 2006, Kapitel 4.3.3, Beispiele Anlagen 13 und 15) hat sich die Wertermittlung von Erbbaurechtsgrundstücken gegenüber dem bisherigen Verfahren grundlegend geändert. Im Nachfolgenden wird das Modell nach der WertR 2006 und die Auswertung der Kaufpreise auf der Grundlage dieses Modells beschrieben.

Zunächst stellt die WertR 2006 auf das Vergleichswertverfahren ab, wobei die Vergleichsgrundstücke eine ähnliche Grundstücksart, Erbbauzins, Bodenpreisniveau, Restlaufzeit und ähnliche Erbbauzinsanpassungen haben sollten. In der Stadt Hagen scheidet dieses Verfahren aufgrund der nur wenigen Verkäufe von Erbbaugrundstücken mit meist inhomogenen Verhältnissen aus.

Bei der Kaufpreisauswertung von Erbbaurechtsgrundstücken wurde festgestellt, dass der Verkauf des Erbbaurechtsgrundstücks vom Erbbaurechtsgeber nur an den jeweiligen Erbbaurechtsnehmer erfolgt ist. Dies ist der Normalfall, ein Verkauf an einen Dritten als neuen Erbbaurechtsgeber war nicht vorhanden und stellt daher die

absolute Ausnahme dar. Die abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren gelten daher nur für den Fall, dass der Erbbauberechtigte das Erbbaugrundstück erwirbt. Ein Verkehrswert ist mit diesen Marktanpassungsfaktoren nicht ableitbar.

Aus folgenden Gründen kauft der Erbbaurechtsnehmer das Erbbaugrundstück:

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

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist ein Marktanpassungsfaktor für Erbbaugrundstücke anzuwenden, der in der Regel aus dem üblicherweise maßgeblichen Teilmarkt von Verkäufen des Grundstückseigentümers (Erbbaurechtsgeber) an den Erbbaurechtsnehmer erfolgt. Die Ermittlung des Werts des Erbbaugrundstücks nach dem Bewertungsmodell der WertR 2006 ist eine finanzmathematische Methode, dem die Überlegung zu Grunde liegt, dass sich der Wert des Erbbaugrundstücks aus einem Bodenwertanteil und einem sich möglicherweise ergebenden Gebäudewertanteil zusammensetzt.

Der Bodenwertanteil des Erbaugrundstücks (finanzmathematischer Wert)

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

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

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

Der Marktanpassungsfaktor für Erbbaugrundstücke wurde nach folgender Formel berechnet:

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

MAF = Marktanpassungsfaktor für Erbbaugrundstück
KP = Kaufpreis
sbwU = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BW_{Erb} = finanzmathematischer Wert des Bodenwertanteils des Erbbaugrundstückes

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

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

Marktanpassungsfaktor Erbbaugrundstück

Ertrags- und Sachwertobjekte (EFH, MFH)

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

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

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

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

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

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

9.7. Bewirtschaftungskosten

9.7.1 Bewirtschaftungskosten Wohnen

(gemäß Zweiter Berechnungsverordnung, Anl. 3 WertR 2006)

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

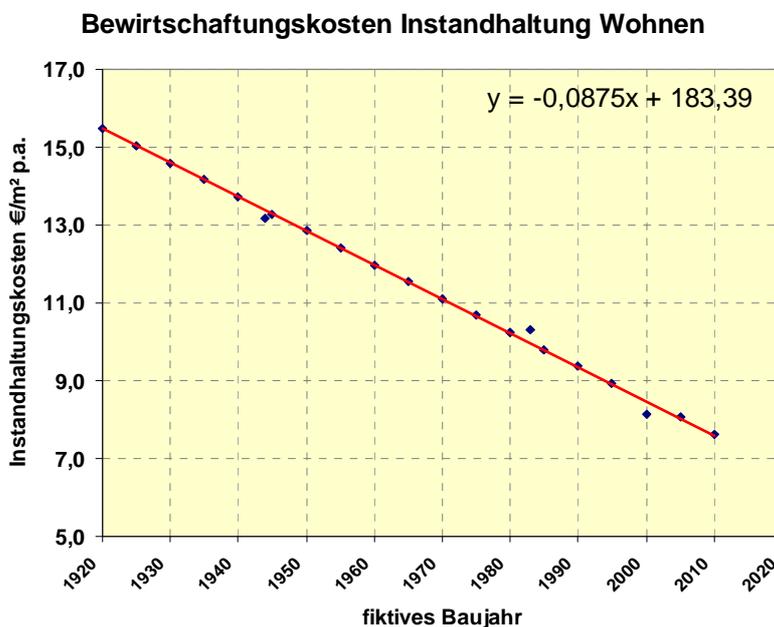
Ab dem 01.01.2005 wurden die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten über den Verbraucherpreisindex gemäß § 26 und 28 II.BV angepasst. Die nachfolgenden Bewirtschaftungskosten wurden gemäß Anl. 3 WertR 2006 i.d.F. vom 01.03.2006 auf den 01.01.2011 aktualisiert. Eine Aktualisierung erfolgt alle 3 Jahre.

Instandhaltungskosten jährlich je m ² Wohnfläche	
zu Nr. 3.5.2.4 WertR nach § 28 Abs. 2 und 5 II. BV	
• bis 13,18 €/m²	Gebäude mit Baujahr vor 1978 (Gebäudealter > 33 Jahre)
• bis 10,31 €/m²	Gebäude mit Baujahr zwischen 1978 - 88 (Alter 22 bis 33 Jahre)
• bis 8,13 €/m²	Gebäude ab 1989 (Gebäudealter < 22 Jahre)
• bis 77,92 €	Garagen oder ähnliche Einstellplätze
<u>Zu- und Abschläge:</u>	
• abzgl. 1,20 €/m ²	wenn Mieter die Kosten für kleinere Instandhaltungen trägt
• abzgl. 0,23 €/m ²	bei eigenständiger gewerbl. Leistung von Wärme der HeizkostenV
• zzgl. 1,11 €/m ²	wenn ein Aufzug vorhanden ist
Die Instandhaltungskosten beinhalten in den o.g. Pauschalen keine Kosten für Schönheitsreparaturen. Pauschalen für Schönheitsreparaturen bis zu 9,74 €/m ² Wohnfläche sind nur in Einzelfällen zusätzlich anzusetzen, wenn der Vermieter die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt.	

Die Bewirtschaftungskosten für die Instandhaltung (€/m² Wohn-/Nutzfläche p.a.) bei Wohn- und Geschäftshäusern ist in Abhängigkeit des fiktiven Baujahres sachverständig anzusetzen. Zu- und Abschläge (z.B. Aufzug) sind zusätzlich zu berücksichtigen.

Fiktives Baujahr	Instandhaltung
1920	15,47 €/m ²
1925	15,04 €/m ²
1930	14,60 €/m ²
1935	14,16 €/m ²
1940	13,73 €/m ²
1944	13,18 €/m²
1945	13,29 €/m ²
1950	12,86 €/m ²
1955	12,42 €/m ²
1960	11,98 €/m ²
1965	11,55 €/m ²
1970	11,11 €/m ²
1975	10,67 €/m ²
1980	10,24 €/m ²
1983	10,31 €/m²
1985	9,80 €/m ²
1990	9,36 €/m ²
1995	8,93 €/m ²
2000	8,13 €/m²
2005	8,05 €/m ²
2010	7,62 €/m ²

Mehrfamilienhaus, Baujahr 1910, baulich normal unterhalten, wirtschaftl. Restnutzungsdauer 30 Jahre, Gesamtnutzungsdauer 90 Jahre, Wertermittlungsstichtag 2011
 → fiktives Baujahr = 2011 – (GND 90 – w.RND 30) = 1951
 → Instandhaltungskosten rd. 12,80 €/m² p.a.



Verwaltungskosten jährliche Pauschale

zu Nr. 3.5.2.3 WertR nach § 26 Abs. 2 und 3 sowie § 41 Abs. 2 II. BV

- bis **263,55 €** je Wohnung bei Mehrfamilienhäusern
je Wohngebäude bei Eigenheimen und Kleinsiedlungen
- bis **315,11 €** je Eigentumswohnung (auch für Dauerwohnrechte)
- bis **32,90 €** für Garagen oder ähnliche Einstellplätze

Mietausfallwagnis x % vom Jahresrohertrag

zu Nr. 3.5.2.5 WertR und nach § 29 Abs. 2 II. BV

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

9.7.2 Bewirtschaftungskosten Gewerbe

(AG „Liegenschaftszinssätze“ der AGVGA-NRW, Anlage 2)

Entsprechend dem Liegenschaftszinsmodell AGVGA-NRW werden in der Anlage 2 zur Modellbeschreibung folgende Bewirtschaftungskostenansätze für gewerbliche Objekte empfohlen. In begründeten Ausnahmefällen können auch andere Werte angehalten werden. Das Liegenschaftszinsmodell ist veröffentlicht unter <http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html>.

Verwaltungskosten	ab 3 %	bis 7 %
Nutzfläche	groß	klein
Mietniveau	hoch	niedrig
Zahl der Mietparteien	gering	hoch
Lage- und Mieterqualität	sehr gut, geringe Fluktuationsgefahr	schlecht, hohe Fluktuationsgefahr

In jedem Einzelfall ist jedoch objektbezogen darauf zu achten, dass der ausgewiesene absolute Betrag für eine ordnungsgemäße Verwaltung angemessen ist. In begründeten Einzelfällen können auch niedrigere oder höhere Sätze in Frage kommen.

Instandhaltungskosten: ab 2,50 €/m² bis 9,00 €/m²Nutzfläche

Objektart	Lager, Gewerbe, Industrie	Büro, Läden
Bauausführung	einfach	hochwertig
Baualter	gering	hoch

Instandhaltungskosten für Gewerbeobjekte werden in der Regel auf Dach und Fach bezogen. Davon abweichende mietvertragliche Regelungen müssen berücksichtigt werden.

Mietausfallwagnis	ab 3 %	bis 8 %
Lage	gut	mäßig
Ausstattung	gut	mäßig
Objektart	Büro, Läden	Lager, Gewerbe, Industrie
Mietverträge	langfristig	kurzfristig

9.8. Sonstige erforderliche Daten

9.8.1. Relative Kaufpreise (€/m²) für Eigentumswohnungen

Allgemeines

In den folgenden Tabellen werden durchschnittliche relative Kaufpreise (€/m²) für Eigentumswohnungen aufgeführt, die zusammengefasst aus den Geschäftsjahren 2009 und 2010 vom Gutachterausschuss aus der Kaufpreissammlung abgeleitet wurden. Kurzfristige konjunkturelle Einflüsse innerhalb der zwei Geschäftsjahre schlagen nicht unmittelbar auf die Marktpreise für Eigentumswohnungen durch. Dennoch wiesen die Kaufpreise gegenüber dem Vorjahr überwiegend stagnierende bis leicht steigende Tendenzen auf.

Der Gutachterausschuss hat bei der Untersuchung der erfassten Merkmale und dessen Eigenschaften von Eigentumswohnungen festgestellt, dass neben dem Baujahr und der Wohnlage auch die Wohnungsgröße und die Anzahl der Wohneinheiten innerhalb des Gebäudes bzw. der Wohnanlage einen deutlichen Einfluss auf den Kaufpreis haben.

Abweichend von der allgemeinen Übersicht der durchschnittlichen Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Teil 1 dieses Marktberichtes, die sich nur auf das Geschäftsjahr 2010 beziehen und nur einen Teil des Wohnungsmarktes wiedergeben (siehe zugehörige Modellbeschreibung), werden bei den folgenden Ergebnissen der Untersuchung sowohl Eigentumswohnungen einbezogen, die kleiner als 60 m² und größer als 100 m² sind, als auch Eigentumswohnungen die sich in Zwei- und Dreifamilienhäusern und in großen Mehrfamilienhäusern bzw. Wohnanlagen mit mehr als 16 Wohneinheiten befinden. Verkäufe von Wohnungen aus Mehrfamilienhäusern, die zu Eigentumswohnungen umgewandelt wurden, sind in dieser Untersuchung nicht enthalten und werden weiter unten gesondert aufgeführt. Bei Weiterverkäufen dieser umgewandelten Wohnungen sind gegenüber von Weiterverkäufen von Wohnungen aus Gebäuden (inklusive Grundstück), die schon seit der Errichtung in Miteigentumsanteile aufgeteilt waren, keine Preisunterschiede erkennbar. Daher sind diese Kauffälle nicht ausgeschlossen bzw. gesondert ausgewertet worden.

Für die in den folgenden Tabellen aufgeführten Klassen für Ursprungsbaujahre, Wohnungsgrößen und der Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude wurden die Klassengrenzen so ermittelt, dass jeweils zwischen den Klassen eine deutliche Veränderung der Werte der relativen Kaufpreise feststellbar war. Bei der Prüfung der ermittelten Klassengrenzen mit Kauffällen der vergangenen zehn Jahre war zu beobachten, dass unter Berücksichtigung der konjunkturellen Weiterentwicklung der Kaufpreise diese Grenzen auch seit einem längeren Zeitraum Bestand haben.

Die Ausgangsgruppe der durchschnittlichen relativen Kaufpreise für Eigentumswohnungen ist die Gruppe der Eigentumswohnungen mit einer Größe zwischen 46 m² und 79 m² innerhalb eines Gebäudes mit 4 bis 16 Wohneinheiten in mittlerer Wohnlage. Diese Untersuchungsgruppe bildet von der Anzahl der Kauffälle her die stärkste Klasse und ist statistisch betrachtet homogen.

Die Zu- und Abschläge haben sich aus größeren Datenmengen mehrerer Vertragsjahre bestätigt und werden vom Gutachterausschuss geprüft.

Weiterverkauf, Ersterwerb sowie Weiterverkauf von umgewandelten WE

Modellbeschreibung der Ausgangsgruppe

- Die Marktpreise gelten nicht für Wohnungserbbaurechte und umgewandelte Eigentumswohnungen.
- Bei den Eigentumswohnungen handelt es sich um selbstgenutzte Wohnungen mit einem guten bis normalen Unterhaltungszustand.
- Ø Wohnungsgrößen zwischen 46 – 79 m² Wohnfläche
- die Anzahl der WE liegt Ø bei 4 – 16 Wohnungen / Haus
- Bei Gebäuden ab 1960 werden 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
- () geklammerte Werte gelten als statistisch nicht gesichert und wurden mit Hilfe von Regressionsberechnungen sachverständig geschätzt. Die Standardabweichung bezieht sich auf die durchschnittliche Abweichung der von Ausreißern bereinigten Einzelwerte. Die einzelnen Klassen sind farblich hinterlegt.
- Preise von Wohnungen in einfachen Wohnlagen wurden aufgrund der wenigen Kauffälle mit Hilfe der Ertragswertberechnung bestimmt – siehe Kap. 7.1.
- Preistendenz zum Vorjahr  z.B. leicht steigend

Eigentumswohnungen in Nachkriegsbauten (Weiterverkauf)

Baualters- klasse	Wohnlage		
	einfach	mittel	gut
1948 – 59		700 	(975)
Kauffälle		22	2
Std.abw.+/-		335	-
1960 – 69		825 	(975)
Kauffälle		34	1
Std.abw.+/-		145	-
1970 – 79	keine gesicherte Angabe möglich	975 	1.100
Kauffälle		16	11
Std.abw.+/-		195	318
1980 – 89		1.000 	1.400
Kauffälle		14	8
Std.abw.+/-		195	430
1990 – 99		1.550 	(1.750)
Kauffälle		9	3
Std.abw.+/-		265	401
Zu- und Abschläge hinsichtlich Wohnfläche und Größe der Wohnanlage			
Wohnflächen- klasse	Anzahl der Wohneinheiten pro Wohnanlage		
	2 bis 3 WE	4 bis 16 WE	ab 17 WE
bis 45m ²	0,79...0,87	0,72...0,83	0,55...0,73
46 m ² - 79 m ²	1,04...1,07	0	0,90...0,83
80 m ² - 99 m ²	1,08...1,13	1,04...1,06	0,89...0,94
100 m ² - 119m ²	1,07...1,12	1,03...1,05	0,88...0,93
ab 120m ²	1,05...1,09	1,01...1,02	0,85...0,91
<u>Hinweis:</u> Für ältere Baujahre sollte der Wert des höheren Abschlages oder des höheren Zuschlages gewählt werden.			

Eigentumswohnungen in Vorkriegsbauten

Bei dieser Gruppe gab es nur vereinzelte (statistisch nicht gesichert auswertbare) Verkäufe von Wohnungen die sich in Gebäuden mit mehr als 16 Wohneinheiten befanden und nur vereinzelte (statistisch nicht gesichert auswertbare) Verkäufe von Wohnungen in Dreifamilienhäusern, die ebenso wie in den anderen Baualtersklassen tendenziell deutlich teurer verkauft wurden. Eine gesonderte Ausweisung dieser Baujahresklasse muss hier erfolgen, da diese Wohnungen einen unterschiedlichen Renovierungs- und Modernisierungsstand aufweisen, die vom Gutachterausschuss für eine differenzierte Auswertung nicht ausreichend erfasst werden kann.

Baualters- klasse	Wohnlage		
	einfach	mittel	gut
bis 1947	(600)	(800)	(900)
Kauffälle	3	4 →	1
Std.abw.+/-	226	168	-
<u>Wohnungsgröße:</u>			
Apartments bis 45 m²		Abschläge bis zu - 15 %	
Wohnungen ab 80m² bis über 120m²		Abschläge bis zu - 10 %	
<u>Anzahl der Wohnungen im Gebäude:</u>			
Die Kauffälle liegen alle in Gebäuden mit 4 bis 16 Wohneinheiten.			
Daher keine Angaben zu kleinen oder großen Wohnanlagen möglich.			

Eigentumswohnungen in Neubauten (Ersterwerb) und Wohnungen, die unterhalb von zehn Jahren nach dem Ersterwerb weiterverkauft wurden

Die Gruppe der Neubauwohnungen muss gesondert betrachtet werden. In der Regel werden diese Wohnungen von Bauträgern verkauft, wobei bei den Preisverhandlungen andere Kriterien (z. B. Wahl der Ausstattung der Wohnung, verrechnete Eigenleistungen etc.) einen Einfluss auf den Kaufpreis haben können, als bei den Preisverhandlungen bei Wohnungen von Weiterverkäufen.

Bei Neubauwohnungen im Wohnungseigentum ist ein sehr deutlicher Umsatzrückgang zu verzeichnen. Aufgrund der geringen Anzahl können keine statistisch gesicherten Angaben gemacht werden. Insgesamt ist hier eine stagnierende Preisentwicklung gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

Baualters- klasse	Wohnlage		
	einfach	mittel	gut
2000 – 05	keine gesicherte Angabe möglich	(1.550)	(2.000)
Kauffälle		3 →	2
Std.abw.+/-		315	-
Neubau		(2.050)	(2.150)
Kauffälle		5 →	0
Std.abw.+/-		105	57
<u>Wohnungsgröße:</u>			
Wohnungen ab 80m² bis über 120m²		Abschläge bis zu - 35 %	
Kleinwohnungen bis 45 m² sind in diesem Datenbestand nicht vorhanden.			
<u>Anzahl der Wohnungen im Gebäude:</u>			
Die Kauffälle liegen alle in Gebäuden mit 2 bis 16 Wohneinheiten. Ein signifikanter Einfluss von der Anzahl der WE im Gebäude ist nicht feststellbar.			

Erstverkauf einer zuvor in Wohnungseigentum umgewandelten Mietwohnung

Eine weitere Besonderheit des Marktes der Eigentumswohnungen sind Wohnungen aus Mehrfamilienhäusern, die in der Regel zuvor vermietet waren, als Eigentumswohnung umgewandelt wurden und nach einer Modernisierung als sogenannten Umwandlungen verkauft werden. Diese stammen meistens aus älteren Gebäuden und weisen einen unterschiedlichen Renovierungs- und Modernisierungsstand auf. Aus den Daten lassen sich nur noch signifikante Unterschiede zwischen den Wohnlagen und Vor- und Nachkriegsbauten erkennen. Der bauliche Modernisierungsaufwand ist für eine 30 oder 50 Jahre alte Wohnung annähernd gleich, daher ist zu vermuten, dass das Baujahr keinen großen Einfluss hat.

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Preise beim erstmaligen Verkauf einer modernisierten Wohnung deutlich höher sind, als bei einem weiteren Wiederverkauf dieser Wohnung erzielt werden kann.

Modellbeschreibung für umgewandelte Eigentumswohnungen (erstmaliger Verkauf nach Umwandlung in ETW)

- Die Marktpreise gelten nicht für Wohnungserbbaurechte.
- Bei den Eigentumswohnungen handelt es sich um selbstgenutzte Wohnungen mit einem guten bis normalen Unterhaltungszustand.
- Keine Abgrenzungen bei der Wohnungsgröße
- Keine Abgrenzungen bei der Anzahl der Wohnungen / Haus
- 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.
- () geklammerte Werte gelten als statistisch nicht gesichert und wurden mit Hilfe von Regressionsberechnungen sachverständig geschätzt. Die Standardabweichung bezieht sich auf die durchschnittliche Abweichung der von Ausreißern bereinigten Einzelwerte.

Baualter- klasse	Wohnlage		
	einfach	mittel	gut
bis 1945	940	1.125	(1.350)
Kauffälle	2	34	3
Std.abw.+/-	-	278	497
ab 1946	1.225	1.250	1.350
Kauffälle	12	56	6
Std.abw.+/-	270	350	268

9.9.2. Rohertragsfaktoren für Ertragswertobjekte

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

Modellbeschreibung x - fache des Jahresrohertrages

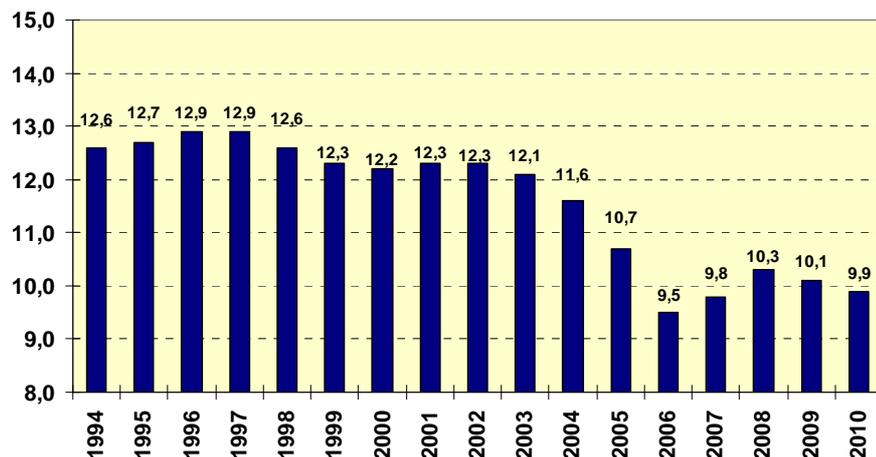
- Die nachfolgenden Rohertragsfaktoren wurden aus den nach Mietspiegel ermittelten Jahresroherträgen verkaufter Renditeobjekte (ab 4 Wohneinheiten, ohne Dreifamilienhäuser) der letzten zwei Jahre abgeleitet (§ 17 WertV).
- Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen, sowie Einnahmen aus Werbeanlagen.
- Umlagen zur Deckung von Betriebskosten bleiben unberücksichtigt.

Der regelmäßige jährliche Vergleich dieser Faktoren kann deshalb auch als ein Preisspiegel für den Markt von Renditeobjekten angesehen werden. Für Dreifamilienhäuser beträgt der Rohertragsfaktor durchschnittlich **15,6** +/- 0,6. (2009 16,2 +/- 0,6).

Jahr	Mehrfamilienhäuser gewerbl. Anteil bis zu 20 %			Mehrfamilienhäuser u. Geschäftshäuser gewerbl. Anteil über 20 %		
	Anzahl	Faktor	Std.abw. Mittelwert	Anzahl	Faktor	Std.abw. Mittelwert
1994	28	12,6	+/- 0,3	9	11,5	+/- 0,6
1995	37	12,7	+/- 0,4	21	11,3	+/- 0,9
1996	34	12,9	+/- 0,3	18	11,4	+/- 0,3
1997	58	12,9	+/- 0,2	20	11,2	+/- 0,2
1998	72	12,6	+/- 0,2	20	11,3	+/- 0,3
1999	95	12,3	+/- 0,4	20	10,7	+/- 0,6
2000	91	12,2	+/- 0,3	12	11,7	+/- 0,6
2001	121	12,3	+/- 0,2	34	11,6	+/- 0,5
2002	96	12,3	+/- 0,3	27	10,5	+/- 0,4
2003	65	12,1	+/- 0,4	29	9,5	+/- 0,4
2004	65	11,6	+/- 0,4	26	9,0	+/- 0,3
2005	71	10,7	+/- 0,3	29	9,0	+/- 0,5
2006	77	9,5	+/- 0,3	34	9,7	+/- 0,6
2007	121	9,8	+/- 0,3	51	10,2	+/- 0,6
2008	159	10,3	+/- 0,2	51	10,2	+/- 0,6
2009	129	10,1	+/- 0,2	47	9,8	+/- 0,6
2010	106	9,9	+/- 0,3	24	9,4	+/- 0,3

x-fache des Jahresrohertrages

MFH gewerbl. Anteil < 20 % des Rohertrages



Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser differenziert nach Wohnlagen

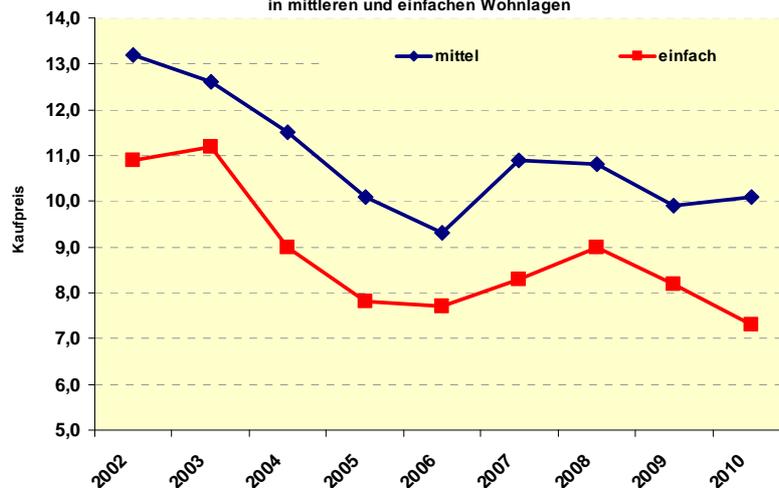
(gewerbl. Anteil bis zu 20 % des Rohertrages)

d	mittlere Wohnlage			einfache Wohnlage		
	Jahr	Anzahl	Faktor Std.abw. Mittelwert	Anzahl	Faktor Std.abw. Mittelwert	Std.abw. Mittelwert
2000	51	12,2	+/- 0,4	17	12,6	+/- 0,5
2001	47	12,0	+/- 0,4	12	11,5	+/- 0,6
2002	30	13,2	+/- 0,7	12	10,9	+/- 1,1
2003	18	12,6	+/- 0,8	10	11,2	+/- 0,8
2004	31	11,5	+/- 0,5	11	9,0	+/- 0,7
2005	26	10,1	+/- 0,4	10	7,8	+/- 0,6
2006	27	9,3	+/- 0,4	17	7,7	+/- 0,5
2007	68	10,9	+/- 0,4	23	8,3	+/- 0,5
2008	50	10,8	+/- 0,4	27	9,0	+/- 0,4
2009	42	9,9	+/- 0,4	18	8,2	+/- 0,5
2010	38	10,1	+/- 0,4	13	7,3	+/- 0,4

Kauffälle von Mehrfamilienhäusern in guten Wohnlagen kommen gar nicht oder nur vereinzelt vor, so dass zu einem Rohertragsfaktor in diesen Fällen keine gesicherten Angaben gemacht werden können. Der Rohertragsfaktor lag bei diesen Einzelfällen in den letzten 10 Jahren zwischen 12 und 15.

Rohertragsvervielfältiger für Mehrfamilienhäuser

gewerbl. Anteil bis 20 % des Jahresrohertrages
in mittleren und einfachen Wohnlagen



9.9.3. Rohertragsfaktoren für Eigentumswohnungen

Die nachfolgend aufgeführten Rohertragsfaktoren für selbstgenutzte Eigentumswohnungen (ohne Wohnungserbaurechte) wurden ebenfalls aus den nach Mietpiegel ermittelten Jahresroherträgen abgeleitet. Sie haben im Vergleich zu den Vorjahren fallende Tendenz. Bei stagnierenden Mieten sind fallende Kaufpreise zu verzeichnen. Die Kaufpreise beziehen sich fast ausschließlich auf selbstgenutzte Eigentumswohnungen. Dieser aus dem Mietertrag abgeleitete Faktor kann neben den Vergleichskaufpreisen unterstützend herangezogen werden.

Wohnlage	Eigentumswohnungen		
	Anzahl	Faktor	Std.abw. Einzelwert
einfach	13	15,4	+/- 1,7
mittel	137	17,1	+/- 0,4
gut	64	19,9	+/- 0,7



Stadtteil Hagen – Eppenhausen

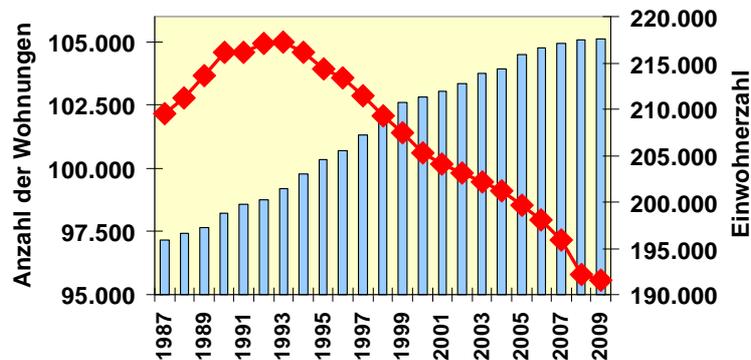
Foto: Gutachterausschuss

10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

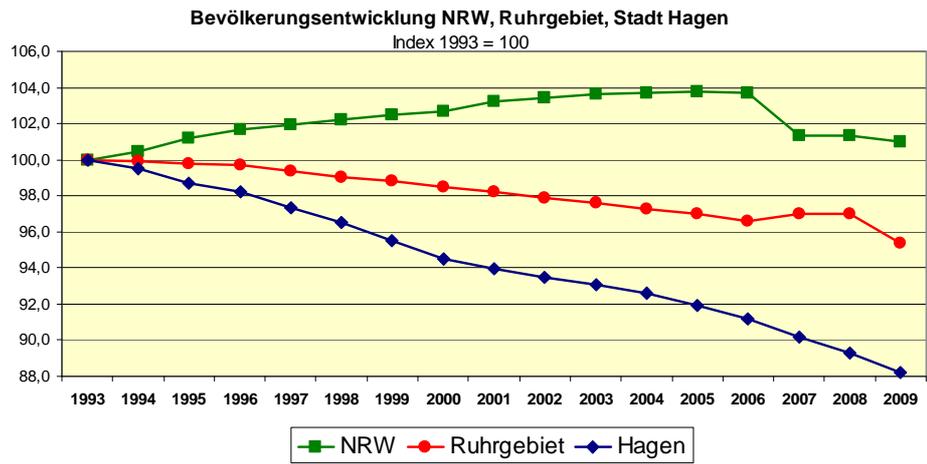
10.1. Soziologische Daten

Hagener Kennzahlen	Hagen	Ruhrgebiet <small>(Quelle RVR)</small>
Einwohner (Nov. 2010)	190.546	5.172.745
Wanderungsgewinn/-verlust 2000-2009	- 7,2 %	- 3,1 %
Katasterfläche in km ²	160,3 km ²	4.435 km ²
• davon 36 % Siedlungsfläche	57,5 km ²	
• und 64 % Wald, Acker, Wasser	102,8 km ²	
Einwohnerdichte	1.190 EW/km ²	1.165
Arbeitslosenquote (Nov. 2010)	10,3 %	10,6 %
Gewerbesteuer (Hebesatz)	490 (ab 01.01.2011)	390 – 490
Grundsteuer A (Hebesatz)	265 (ab 01.01.2011)	170 – 325
Grundsteuer B (Hebesatz)	530 (ab 01.01.2011)	310 – 530

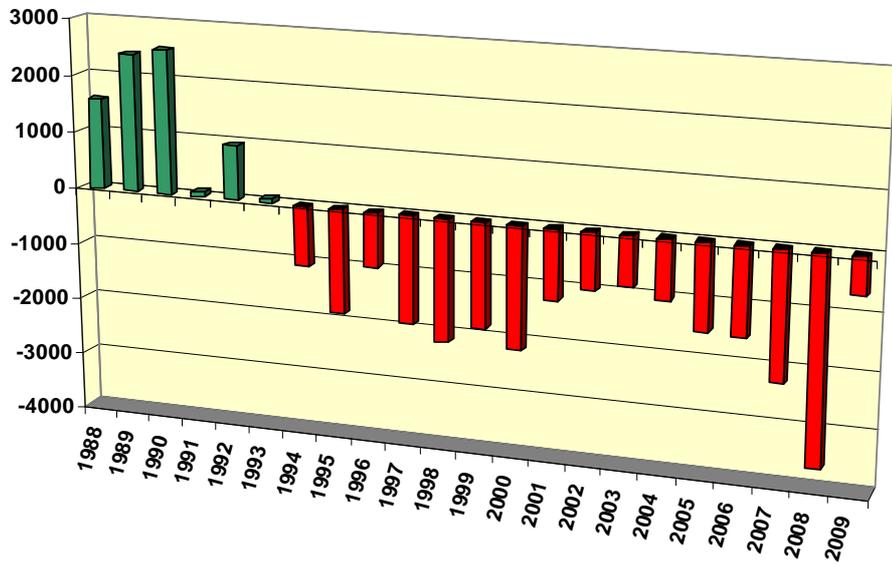
■ Wohnungen ◆ Einwohner



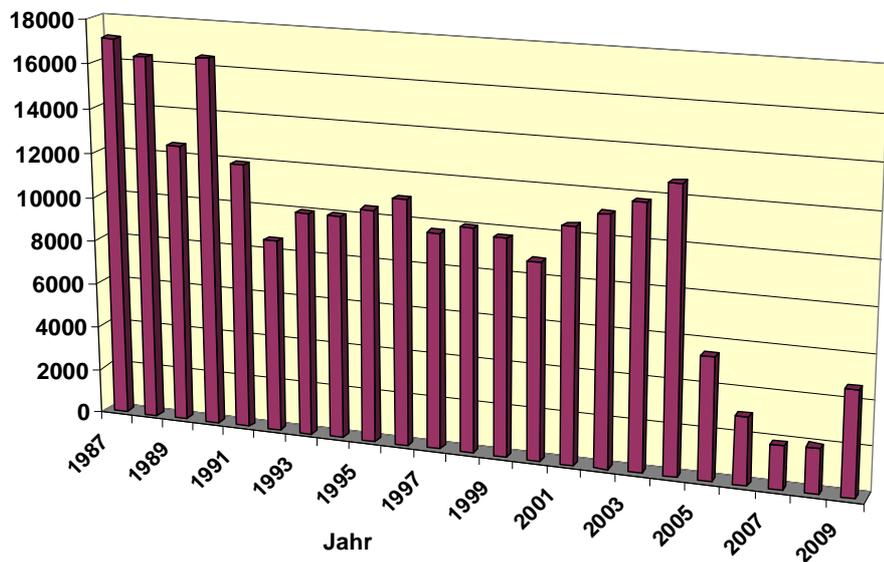
Die Einwohnerzahlen haben seit 1994 fallende Tendenz, die Anzahl der Wohnungen steigt nur noch sehr gering.



Einwohnerentwicklung in der Stadt Hagen

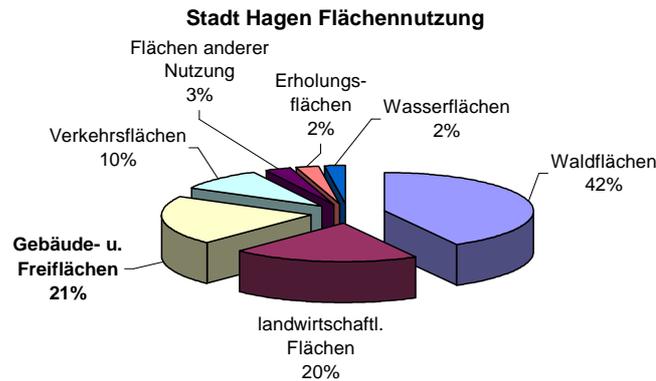


Wohngeldempfänger in der Stadt Hagen



10.2 Strukturdaten Bauen und Wohnen

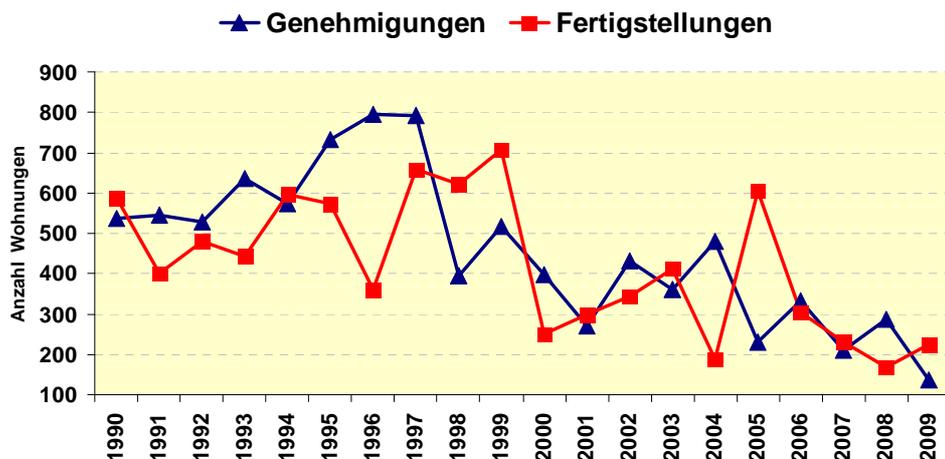
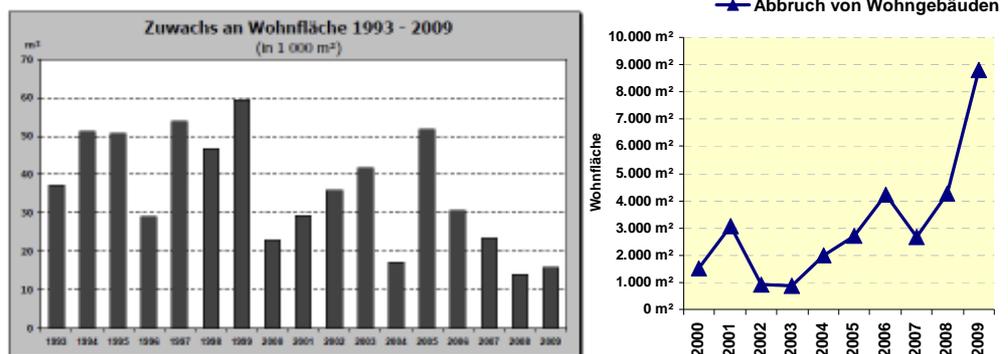
10.2.1 Flächennutzung



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

10.2.2 Baugenehmigungen / -fertigstellungen

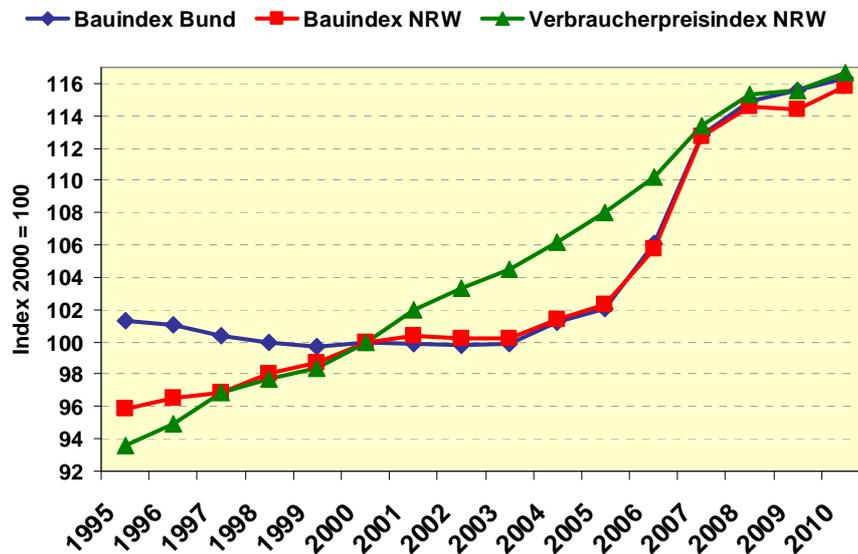
In der Stadt Hagen sind 29.063 Wohngebäuden mit 105.122 Wohnungen mit insgesamt rd. 7,9 Mio. m² Wohnfläche vorhanden. In 2009 wurden 21 Wohngebäude mit 165 Wohnungen und 8.785 m² abgebrochen.



Die Anzahl der genehmigten und fertig gestellten Wohnungen bewegt sich bei einem großen Wohnungsangebot auf niedrigem Niveau. Bei den Baufertigstellungen handelt es sich jedoch überwiegend um Einfamilienhäuser. Wohnungen im Mietwohnungsbau sind kaum vertreten. Daten aus 2010 lagen zum Redaktionsschluss nicht vor.

10.2.3 Preisindizes Baupreise / Lebenshaltung

Die Baupreisentwicklungen für Wohngebäude zeigen in NRW und im Bundesgebiet in den letzten 6 Jahren bezogen auf das Basisjahr 2000 = 100 eine ähnliche Entwicklung. Der Baupreisindex liegt mittlerweile in der Größenordnung des Verbraucherpreisindex für NRW. Der Baupreisindex des Bundes ist im Januar 2007 deutlich angestiegen (Erhöhung der Umsatzsteuer). In 2008 wurde für alle Indexwerte eine neue Indexreihe 2005=100 eingeführt. Die nachfolgenden Werte beziehen sich noch auf 2000=100.



Basisjahr	2000 = 100	2005 = 100
Baupreisindex Bund IV / 2010	116,3	113,8
Baupreisindex NRW 12 / 2010	115,8	113,3
Verbraucherpreisindex NRW 12 / 2010	116,7	108,3

Nähere Informationen unter www.destatis.de und www.lids.nrw.de.

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, Eintragung der Grundschuld, ggf. Eintragung oder Löschung von Rechten	
▪ ggf. Maklercourtage	3,57 %
▪ ggf. Finanzierungskosten	individuell
Darlehensgebühren, Bewertungskosten, Zinsen für Vorfinanzierung, etc.	

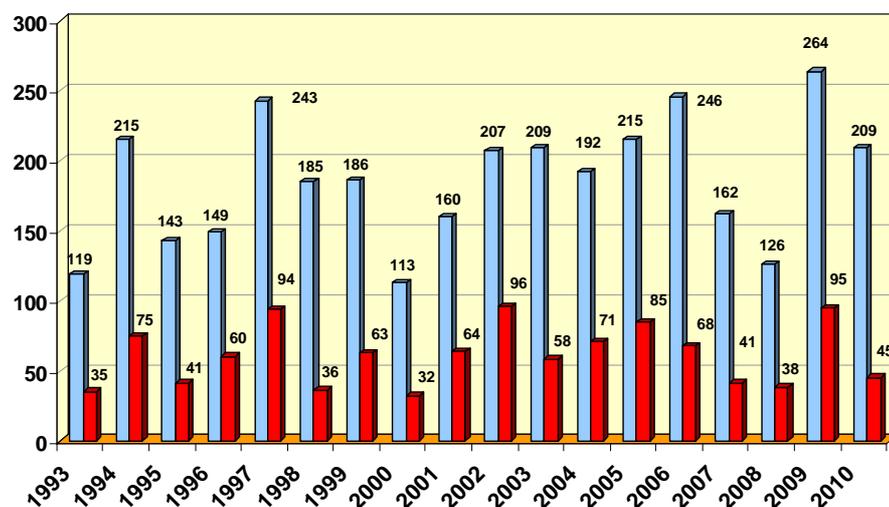
Neben den genannten Nebenkosten sind ggf. folgende grundstücksbedingten Lasten zu berücksichtigen:	
▪ Erschließungsbeiträge nach BauGB	
▪ Abgaben für Straßenerneuerung nach KAG	
▪ Ausgleichsbeträge	
▪ Kanalanschlussbeiträge	
▪ Kosten für Kompensationsmaßnahmen (z.B. Pflanzgebote)	
▪ Gebühren für Baugenehmigung,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

10.2.5. Zwangsversteigerungen in Hagen

In dem Vertragsjahr 2010 wechselten in der Stadt Hagen 62 Objekte mit einem Gesamtumsatz von 6,2 Mio. € (rd. 3,1 % des Gesamtumsatzes) per Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren den Eigentümer (2009 45 Objekte mit 2,4 Mio. €).

	Unbebaute Grundstücke		Bebaute Grundstücke		Wohnungs- und Teileigentum	
	Anzahl	Mio. €	Anzahl	Mio. €	Anzahl	Mio. €
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
2004	0		20	3,1	11	0,5
2005	2	0,006	22	5,6	12	0,5
2006	1	0,04	21	3,2	12	0,5
2007	3	0,03	17	2,8	15	0,5
2008	2	0,16	18	2,0	25	0,9
2009	3	0,06	15	1,7	14	0,6
2009	5	0,03	30	5,1	27	1,1

■ Zwangsversteigerung ■ Zwangsverwaltung

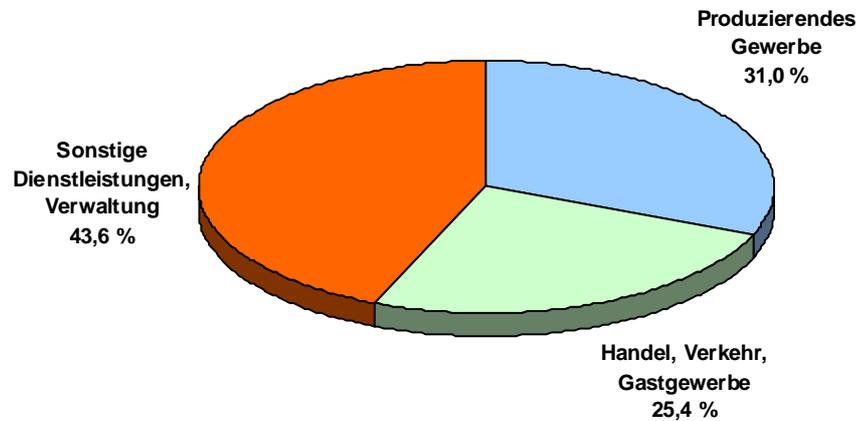


Der Amtsgerichtsbezirk Hagen schließt die Gemeinden Herdecke und Wetter mit ein. Die Anträge beinhalten Teilungsversteigerungen (z.B. zwecks Aufhebung der Gemeinschaft) als auch Vollstreckungsversteigerungen (z.B. wegen Zahlungsverforderungen). Ein Versteigerungsobjekt kann im rechtlichen Sinne aus mehreren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

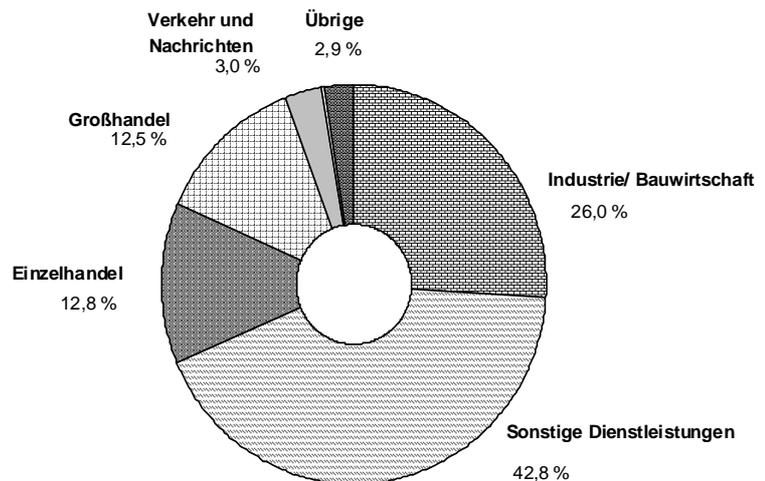
Weitere Informationen und Termine zur Zwangsversteigerung sind im Internet unter der Adresse: <http://www.zvg.nrw.de> erhältlich. Teilweise kann auch das Wertgutachten des betreffenden Objektes online eingesehen werden.

10.3 Wirtschaftsdaten

In der Stadt Hagen waren zum 30.06.2009 insg. 64.933 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte (ohne Freiberufler, Selbstständige, Beamte, Richter, kurzzeitig und geringfügig Beschäftigte) angegeben, die sich auf folgende Wirtschaftszweige verteilen (Quelle IT.NRW).



Die Hagener Unternehmen verteilen sich nach folgenden Wirtschaftszweigen:

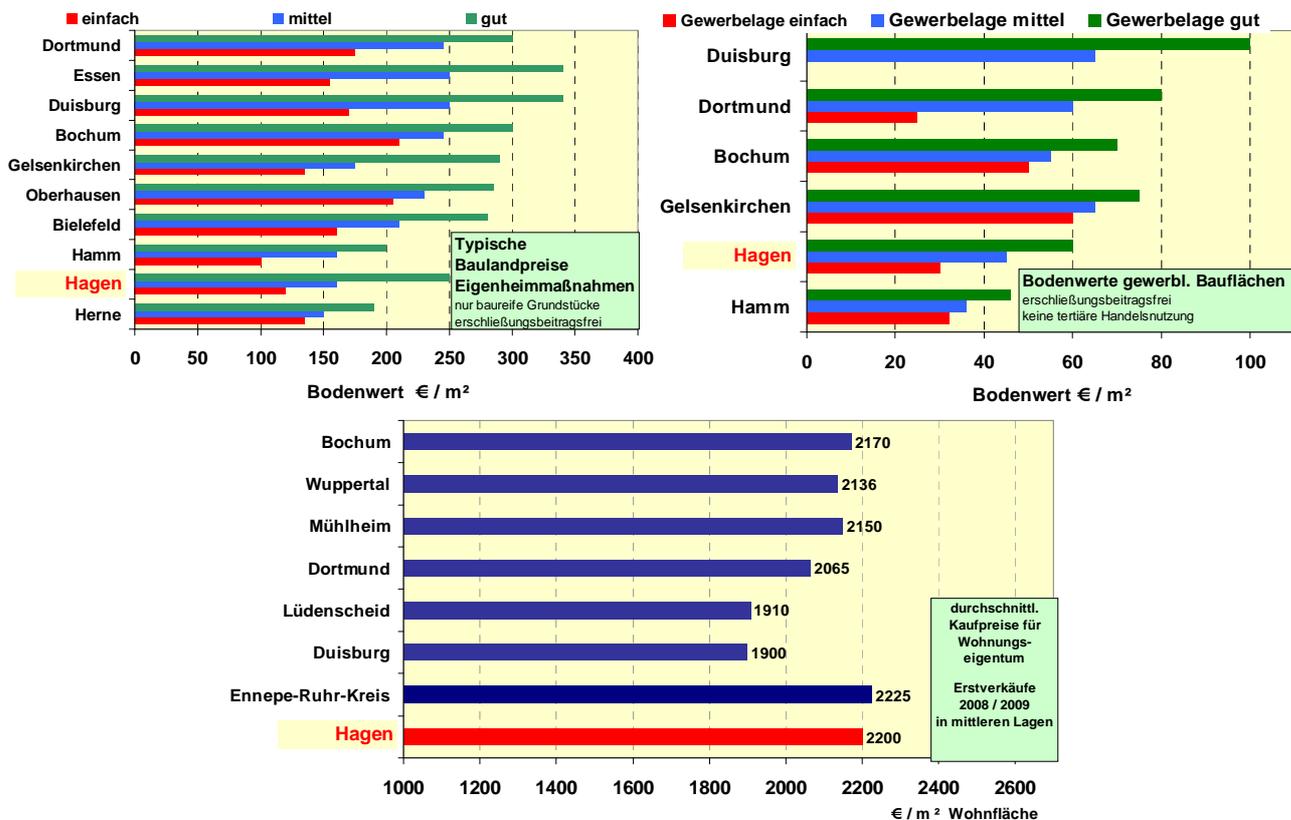


Betriebsgrößenstruktur bestimmt sich im Wesentlichen durch mittelständische Betriebe:

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

11. Regionale Vergleiche

Angaben des Oberen Gutachterausschusses im Grundstücksmarktbericht 2010:



12. Mieten

12.1. Mietspiegel 2007 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.

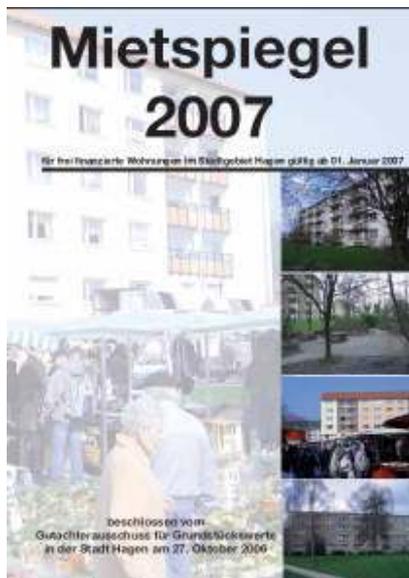
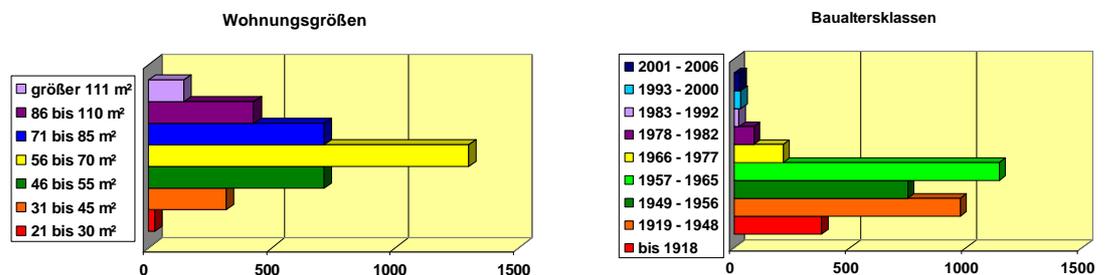
Ein qualifizierter Mietspiegel ist nach § 558 d) BGB ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt worden ist. Der Hagener Mietspiegel 2007 galt bei Herausgabe als qualifizierter Mietspiegel. Er wurde unter Verwendung mathematisch-statistischer Auswerteverfahren aus einer repräsentativen Stichprobe von über 2.930 Mieten abgeleitet, die in der Stadt Hagen innerhalb der letzten vier Jahre vereinbart oder verändert worden sind. Bei der Anfang 2006 durchgeführten Datenerhebung wurden rd. 7.500 Mieter und Vermieter befragt. Die Rücklaufquote betrug rd. 57 %. Der Mietspiegel wurde in der Sitzung vom 27.10.2006 nach Anhörung der Interessensverbände beschlossen. Nach weiteren zwei Jahren wird erneut geprüft, ob der Mietspiegel an die Marktentwicklung angepasst werden muss. Nach Rücksprache mit den Interessensverbänden und Hagener Wohnungsbauunternehmen wurde aufgrund des stagnierenden Mietpreisniveaus keine Notwendigkeit gesehen, den Mietspiegel zum 01.01.2009 fortschreiben. Der Mietspiegel 2007 gilt ab dem 01.01.2009 als einfacher Mietspiegel unverändert weiter.

Die hier veröffentlichte 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 Net-

tovergleichsmiete 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 Tabellen 2 a und 2 b berücksichtigen 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.

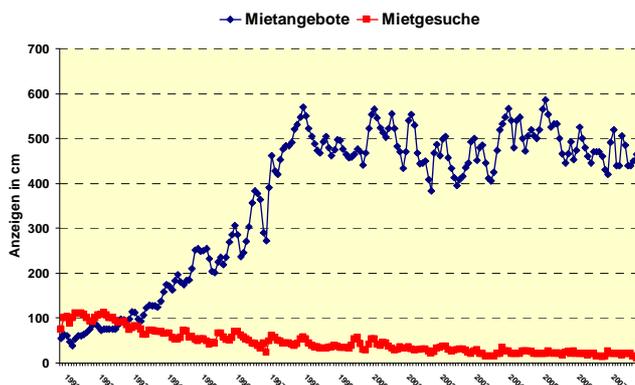
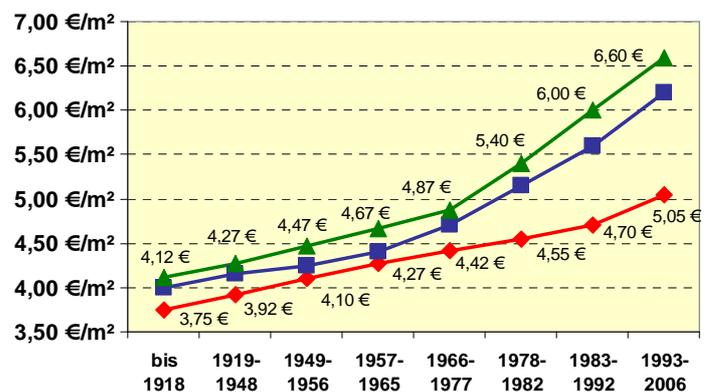
Der Mietspiegel kann im Kundenbüro Grunderwerb und Bauen des Amtes für Geoinformation und Liegenschaftskataster, Berliner Platz 22, 58089 Hagen, den Bürgerämtern, der Stadtbücherei oder bei den beteiligten Vereinen kostenfrei eingesehen oder gegen eine Gebühr von 10 € gemäß der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Hagen erworben werden. Er ist auch im Internet unter www.stadt-hagen.de gegen eine Gebühr von 10 € als Download erhältlich.

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.



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

◆ einfache Wohnlage ◆ mittlere Wohnlage ◆ gute Wohnlage



Im Stadtgebiet Hagen gibt es rd. 28.900 Wohngebäude, in denen rd. 105.000 Wohnungen zur Verfügung stehen. Insgesamt ist der heutige Wohnungsmarkt bei rückläufigen Einwohnerzahlen, ansteigenden Leerstandsquoten und geringer Nachfrage bei einem stagnierenden Mietpreisniveau als entspannt zu bezeichnen.

12.2. Mietrichtwertkarte 2006

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen hat in Zusammenarbeit mit der Universität Dortmund, Fakultät Raumplanung, Lehrstuhl für Bodenpolitik, Bodenmanagement und kommunales Vermessungswesen die Mietrichtwertkarte 2006 erstellt. Sie ermöglicht die Ermittlung angemessener Geschäftsraummieten in Abhängigkeit von der Größe und der Lage des Geschäftes in der Innenstadt. Hierzu werden insbesondere Passantenfrequenzen als Lagekriterium (zuletzt in 2008 erhoben) verwendet. Die Mietangaben beziehen sich überwiegend aus einer Datenerhebung von 2006.

Die Mietrichtwertkarte 2006 ist im allgemeinen gebührenfreien Teil (Kapitel 12.2) des Grundstücksmarktberichts 2009 ausführlich mit Berechnungsbeispielen abgedruckt. Der Grundstücksmarktbericht kann über die Internetseite www.boris.nrw.de als pdf-Datei gebührenfrei bezogen werden.

12.3. 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) abgeschlossen.

Wenige neue Büroflächen mit guter Verkehrsanbindung sind im Bereich der Wissenschaft und Forschung im Hochschulviertel entstanden.

Bei dem älteren Bürobestand ist jedoch ein sehr großes Angebot vorhanden. Bei älteren, nicht modernisierten Büroflächen sind Leerstände zu verzeichnen.

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.

In der Hagener Innenstadt wurden im Zuge der Mietrichtwertkarte 2006 auch Büromieten abgefragt. Die hier gewonnenen Erkenntnisse und aktuelle Mietangaben bestätigen die bisherigen Mietpreisangaben für Büroflächen.

monatliche Büromieten	
ohne MwSt, ohne Betriebskosten	
Altbau	4,00 – 6,00 €/m²
Neubau	6,00 – 8,00 €/m²

12.4. Mieten für Ladenlokale in Ortsteilen (außerhalb der Innenstadt)

Das Mietpreisniveau für Ladenlokale in den Ortsteilen Boele / Hilfe, Haspe, Hohenlimburg und Elsey ist weitgehend homogen und in Abhängigkeit von der Ladengröße, der Lage und der vorhandenen Parkmöglichkeiten zu sehen.

monatliche Ladenmieten	
ohne MwSt, ohne Betriebskosten	
80 bis 120 m²	5,00 – 9,00 €/m²
größer 120 m²	4,00 – 8,00 €/m²

12.5. Mieten für Lager- und Fabrikationsräume

Hier wird der Mietwert durch die Aufteilung der Räume, deren Höhe und Nutzbarkeit, die Beheizbarkeit, der logistischen Möglichkeiten, durch die Anfahrmöglichkeiten, die verkehrsmäßige Anbindung usw. bestimmt. Für befestigte Hofflächen, sofern sie nicht als Zufahrt oder notwendige Rangierfläche dienen, werden 0,50 – 1,00 €/m² veranschlagt.

monatliche Lagermieten	
ohne MwSt, ohne Betriebskosten	
Altbau	1,50 – 3,00 €/m²
Neubau	3,00 – 4,00 €/m²

13. Sonstige Angaben

13.1. Mitglieder des Gutachterausschusses

(Stand 18.02.2011)

Vorsitzender	
Dipl.-Ing. Rainer Höhn	Ltd.Städt.Verm.Dir.
Stellvertr. Vorsitzende	
Dipl.-Ing. Thekla Dietrich	Städt.Oberverm.rätin
Dipl.-Ing. Dirk Weißgerber	Vermessungsing.
Stellvertr. Vorsitzende(r) und Sachverständige(r)	
Dipl.-Ing. Klaus-Peter Gentgen	Bauingenieur *1)
Dipl.-Ing. Hartmut Nitsche	Öffentl.best.Verm.Ing.
Sachverständige(r)	
Dipl.-Ing. Jörg Ackermann	Architekt *1)
Prof. Dr. Benjamin Davy	Raumplanung
Ass.-jur. M. Hülsbusch-Emden	Immobilienwirtin
Dipl.-Ing. Thomas Kämmerling	Reg.Forstdirektor *2)
Dipl.-Ing. Christian Puls	Architekt
Dipl.-Ing. Reinhold Parthesius	Öffentl.best.Verm.Ing.
Dipl.-Ing. Susanne Kösters	Öffentl.best.Verm.Ing.
Dipl.-Ing. Achim Walter	Immobilienökonom
Dipl.-Ing. Ernst Weide	Architekt *1)
Dipl.-Ing. Maik Wehner	Architekt
Sachverständige des Finanzamtes *3)	
Harry Grabert	Diplomfinanzwirt
Reinhard Reichelt	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.

13.2. Benachbarte Gutachterausschüsse

Ennepe-Ruhr-Kreis	Hauptstraße 92, 58332 Schwelm Tel.: 02336 / 93 24 01, Fax: / 93 - 12401 gutachterausschuss@en-kreis.de www.gutachterausschuss.en-kreis.de
Märkischer Kreis	Heedfelder Str. 45, 58509 Lüdenscheid Tel.: 02351 / 966 – 6675, Fax: / 966 - 6279 gutachterausschuss@maerkischer-kreis.de www.ris.maerkischer-kreis.de
Kreis Unna	Friedrich-Ebert-Str. 17, 59425 Unna Tel.: 02303 / 27 – 1068, Fax: / 27 - 1496 Gutachterausschuss@kreis-unna.de www.kreis-unna.de
Stadt Dortmund	Märkische Str. 24-26, 44141 Dortmund Tel.: 0231 / 50 – 22626, Fax: / 50 - 26658 mheuer@stadtdo.de
Stadt Iserlohn	Werner-Jakobi-Platz 12, 58636 Iserlohn Tel.: 02371 / 217 – 2463, Fax: / 217 - 4699 gutachterausschuss@iserlohn.de www.iserlohn.de

13.3. Auszug aus der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung VermWertGebO vom 05.07.2010, in Kraft ab 01.01.2011

Gebühren für Druckschriften und Kartenprodukte

- Grundstücksmarktbericht aktuelle Gesamtausgabe 52,00 €
Grundstücksmarktbericht zurückliegendes Jahr 52,00 €
- Teilausgabe z.B. Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren ... 12,00 €
- Bodenrichtwertauskunft BORIS (per Versand) 8,00 €
- Mietrichtwertkarte 2006 (Ladenmieten Innenstadt) gebührenfrei
- Mietspiegel 2007 für frei finanzierte Wohnungen gebührenfrei

Gebühren für Online-Auskünfte aus dem Internet (Download)

- Grundstücksmarktbericht Teilausgabe (ohne Kap. 9.) gebührenfrei
- Grundstücksmarktbericht aktuelle Gesamtausgabe 39,00 €
- Grundstücksmarktbericht zurückliegendes Jahr 39,00 €
- Bodenrichtwertauskunft als Download 6,00 €
- Bodenrichtwertinformation ohne Ausdruck gebührenfrei
→ erhältlich unter www.boris.nrw.de
- Mietspiegel 2007 für frei finanzierte Wohnungen gebührenfrei
→ erhältlich unter www.hagen.de

Gebühren für Dienstleistungen (gem. Tarifstelle 7 VermWertGebO)

- schriftliche Auskunft Geschäftsstelle nach Zeitaufwand
je angefangenen Arbeitshalbstunde (Ingenieurleistung) 42,00 €
je angefangenen Arbeitshalbstunde (Fachkraft) 28,00 €
- mündliche Bodenrichtwertauskunft gebührenfrei
- Vergleichskaufpreise aus der Kaufpreissammlung
- einschließlich bis zu 10 mitgeteilter Vergleichspreise 120,00 €
- je weiteren mitgeteilten Vergleichspreis 8,00 €
- Gutachtenerstellung Grundgebühr
- bis 1 Mio. € Verkehrswert 1.000,00 €
- 1 Mio. € bis 10 Mio. € Verkehrswert 2.000,00 €

zzgl. 2 v.T. vom Verkehrswert (Objekte bis 1 Mio. €) oder
zzgl. 1 v.T. vom Verkehrswert (Objekte 1 Mio. € bis 10 Mio. €) und
zzgl. Pauschale für die Bewertung von Rechten, umfangreiche Recherchen etc.
zzgl. der z.Zt. geltenden MwSt. von 19 %

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

Nähere Auskünfte zum Einzelfall erteilt die Geschäftsstelle.

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

Abkürzungsverzeichnis:

AfA	Abschreibung für Abnutzung
AGVGA NW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW
BelWertV	Beleihungswertermittlungsverordnung
BewG	Bewertungsgesetz
BewK	Bewirtschaftungskosten
BGF	Brutto-Grundfläche
BMZ	Baummassenzahl
BNK	Baunebenkosten
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Brutto-Rauminhalt
eb-frei / eb-pfl.	erschließungsbeitragsfrei / erschließungsbeitragspflichtig
ErbbauV	Erbbaurechtsverordnung
FNP	Flächennutzungsplan
GBO	Grundbuchordnung
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	Grundflächenzahl
GuG	Grundstücksmarkt und Grundstückswert (Fachzeitschrift)
JVEG	Justizvergütungs- und Entschädigungsgesetz
NF	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
öbuv	öffentlich bestellt und vereidigt
p.a.	per anno (jährlich)
RND	Restnutzungsdauer
WF	Wohnfläche

www.gutachterausschuss.hagen.de



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Hagen

