



## Übersicht über die Bodenrichtwerte für das Stadtgebiet Hagen zum 01.01.2017

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

Definition	Der Bodenrichtwert ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m <sup>2</sup> ) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten wurden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Der Bodenrichtwert wird in einer Richtwertzone ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Der Bodenrichtwert bestimmt sich grundsätzlich danach, was auf dem Grundstück planungsrechtlich zulässig und realisierbar ist („wie unbebaut“).
gesetzl. Grundlage	§ 196 Baugesetzbuch (BauGB), § 11 Abs. 1 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW – GAVO NRW), Bodenrichtwerterlass NRW (BoRiWErl. NRW)
Ermittlungsstichtag	01.01.2017 (ab 01.01.2011 zonale BRW, zuvor gebietstypische BRW) jährliche Aktualisierung
Anzahl	895 zonale BRW im Stadtgebiet Hagen
Veröffentlichung	<a href="http://www.boris.nrw.de">www.boris.nrw.de</a> (zonale BRW 2010 bis 2017) BORIS steht für <b>B</b> oden <b>R</b> ichtwert- <b>I</b> nformations <b>S</b> ystem
Gebühr	Einsicht, mündl. Auskunft, Ausdruck Internet als PDF-Datei: gebührenfrei Ausdruck durch Geschäftsstelle: 28 € (1/2 Stunde)
<b>BRW-Datensatz</b>	<b>z.B. 210 €/m<sup>2</sup> B W I-II 0,7 30 m 700 m<sup>2</sup> 24</b>
Bodenrichtwertzahl	<b>210 €/m<sup>2</sup> Bodenwert</b>
Entwicklungszustand	<b>Baureifes Land (B)</b> , Rohbauland (R), Bauerwartungsland (E), land- und forstwirtschaftliche Flächen (LF), sonstige Flächen (SF)
Nutzungsart gem. BauNVO	<b>Wohnen (W)</b> , Mischgebiet (MI), Gewerbe / Industrie (G), Dorfgebiet (MD), Forst (F), Landwirtschaft (LW), Sondergebiete (SO, SE), Wohnen im Außenbereich (W mit Zusatz ASB)
Geschosszahl	<b>z.B. I bis II-geschossige Bauweise</b>
Maß der Nutzung	<b>wertrelevante Geschossflächenzahl</b> z.B. <b>wGFZ = 0,7</b> wGFZ = baurechtl. zulässige Geschossfläche / erforderl. Baulandfläche  <b>GFZ-Anpassung</b> über Umrechnungskoeffizienten siehe örtliche Fachinformation zum zBRW mit Beispiel unter <a href="http://www.boris.nrw.de">www.boris.nrw.de</a> .  Die erforderliche Baulandfläche bestimmt sich i.d.R. durch die Frontbreite und einer angegebene Baulandtiefe (hier z.B. <b>30 m</b> ). Ist keine Baulandtiefe angegeben, ist die erforderliche Gesamtfläche des Grundstücks zugrunde zu legen. Für <u>Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus</u> (W,MD) sind den zonalen Bodenrichtwerten als wertrelevante Größen die <b>wGFZ</b> (i.V. mit der Baulandtiefe) und / oder die durchschnittliche <b>Bauplatzfläche</b> mitgegeben. Die dazugehörigen Umrechnungskoeffizienten können den Tabellen der BRW-Legende entnommen werden. Bei Grundstücken, die vornehmlich dem <u>Geschosswohnungsbau</u> vorbehalten sind, ist idR. das Maß der baulichen Nutzung in Form der <b>wGFZ</b> das wertbestimmende Kriterium. Die Baulandtiefe kann bei diesen Grundstücken (wenn z.B. mehrere Mehrfamilienhäuser auf einem Grundstück stehen) nicht immer konsequent angewendet werden. In den

	Fällen, bei denen keine Baulandtiefe angegeben ist, ist die Gesamtfläche des Grundstücks oder eine fiktive Fläche um den Baukörper anzusetzen.
durchschnittliche Grundstücksfläche BRW-Grundstück	zBRW gilt für ein Grundstück mit <b>700 m<sup>2</sup> Fläche</b> <b>Flächen-Anpassung</b> für Grundstücksgrößen ab 150 bis 1.300 m <sup>2</sup> über Umrechnungskoeffizienten (siehe örtliche Fachinformation zum zBRW mit Beispiel unter <a href="http://www.boris.nrw.de">www.boris.nrw.de</a> )
Grundstückstiefe Innenstadt Hagen Fußgängerzone nur Zonen 1 bis 19, 23 bis 25, 27, 28, 35 bis 37 und 51	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 <b>Grundstückstiefe von 20 m normiert</b> . Für abweichende Grundstückstiefen sind in der Legende Umrechnungsfaktoren angegeben. Die Mindestschaufensterbreite beträgt 6 m. Die Tabelle hat nur für den angegebenen Grundstückstiefen-Wertebereich (15 bis 80 m) Gültigkeit. Die Umrechnungskoeffizienten sind in den örtlichen Fachinformation zum zBRW unter <a href="http://www.boris.nrw.de">www.boris.nrw.de</a> veröffentlicht. Die Grundstücke außerhalb der Fußgängerzone befinden sich nach den Angaben im B-Plan überwiegend in einem MK-Gebiet mit einer GRZ von 1,0. Eine Grundstückstiefenabstellung ist hier nicht vorgesehen.
Lage(wert)	Punktzahl zur Einstufung der Wohnlage in Wohngebieten ist jedem zBRW als beschreibendes Kriterium beigefügt. Ferner ist die Wohnlagekarte unter <a href="http://www.gutachterausschuss.hagen.de">www.gutachterausschuss.hagen.de</a> veröffentlicht. : einfache Wohnlage (bis 15 Punkte) mittlere Wohnlage (16 – 22 Punkte) gute Wohnlage (23 – 25 Punkte) sehr gute Wohnlage (26 – 30 Punkte) Für Mischgebiete liegen keine Lagebeurteilung vor. Die Lagekriterien sind den örtlichen Fachinformation zum zBRW unter <a href="http://www.boris.nrw.de">www.boris.nrw.de</a> zu entnehmen.
Erschließungsbeitragszustand	zBRW beinhalten Erschließungsbeiträge nach BauGB (erschließungsbeitragsfrei) und sind kanalanschlussbeitragspflichtig nach KAG. <a href="#">siehe Kap. 5.7 Kosten der Baulandaufschließung</a>
Altlasten	Altlastenfreiheit wird unterstellt. Eventuelle Altlasten (sofern bekannt) sind bei den Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigen.
Topographie	Sofern für die Bodenrichtwertzone typisch, ist dies im zBRW berücksichtigt (z.B. Hanglage, Ausrichtung zur Himmelsrichtung).
Entwicklungsgebiet „Unteres Lennetal“	In dem Entwicklungsgebiet sind alle Bodenrichtwerte mit dem Zusatz „Entw.“ gekennzeichnet. Das Entwicklungsgebiet ist fast vollständig abgeschlossen. Die angegebenen Bodenrichtwerte sind i.d.R. als <b>entwicklungsbeeinflusste Endwerte (EB)</b> oder als entwicklungsunbeeinflusste Anfangswerte (EU, konjunkturell fortgeschrieben, nur 3 zBRW in Herbeck mit den Nr. 1, 11 und 12) angegeben.
Bodenpreisindex 2010 = 100	2011 = 101,0 2012 = 102,5 2013 = 104,8 2014 = 101,9 2015 = 106,4 2016 = 110,0 <a href="#">siehe Kap. 9.1 Bodenpreisindexreihe</a>
Hinweis	Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

## Bodenrichtwertübersicht 2017

Die Bodenrichtwertübersicht (gemäß § 13 GAVO) gibt einen groben Überblick über die zonalen Bodenwerte im Bereich der Stadt Hagen in Abhängigkeit von Lagequalität und einer möglichen baulichen Nutzung. Die Zahlen entstammen der Bodenrichtwertkarte 2017 zum Wertermittlungstichtag **01.01.2017** und stellen wegen der sehr differenzierten Lageunterschiede nur grobe Orientierungswerte dar.

	Gute Lage [€/m <sup>2</sup> ]	Mittlere Lage [€/m <sup>2</sup> ]	Mäßige Lage [€/m <sup>2</sup> ]
<b>Individueller Wohnungsbau</b>			
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 350-800 m <sup>2</sup>	250 <sup>1</sup>	175	110
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 250-500 m <sup>2</sup>	240	175	120
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150-300 m <sup>2</sup>	250	195	130
Wohnen im Außenbereich, 1.000 m <sup>2</sup>	50		
<b>Geschosswohnungsbau</b>			
Mietwohnungen oder Mischnutzungen gewerb. Anteil < 20 % des Rohertrages GFZ ca. 1,2 , Geschosse: III - V	180	160	110
Mietwohnungen oder Mischnutzungen gewerb. Anteil 20 bis 80 % des Rohertrages GFZ ca. 1,2 , Geschosse: III - V	210	160	110
Eigentumswohnungen GFZ ca. 1,2 , Geschosse: III - V	260	205	110
<b>Innenstadt Hagen</b>			
Fußgängerzone, MK-Gebiet <sup>2</sup>	1.600	1.200	500
<b>Gewerbenutzung</b>			
Klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung), gewerbliche Nutzung > 80 % des Rohertrages	65	45	30
Gewerbliche Bauflächen mit überwiegend tertiärer Nutzung Dienstleistung, wie Handel, Büro <sup>3</sup>	150	100	60
<b>Land- und forstwirtschaftliche Flächen</b>			
Forstflächen inkl. Aufwuchs	1,50	1,10	0,60
Landwirtschaftliche Flächen	3,00	insg. 2,30 Dahl 1,70 Garenfeld 3,00	1,80
Kleingartenflächen		15,00	
<b>Straßen- und Wegeflächen <sup>4</sup></b>			
Innerorts		17,00	
Außerorts		1,00	

<sup>1</sup> In sehr guten Wohnlagen liegen die durchschnittlichen Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau bei rd. 300 €/m<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Bodenwerte von Baulücken (kleine Grundstücke) innerhalb der Innenstadt (Fußgängerzone) liegen teilweise über den zonalen Bodenrichtwerten.

<sup>3</sup> Für Grundstücke des großflächigen Einzelhandels werden in Abhängigkeit von der Lage (Autobahnabfahrten, Bundesstraßen) deutlich höhere Bodenwerte gegenüber der sonstigen tertiären Gewerbenutzung gezahlt.

<sup>4</sup> Bei Bodenwerten für öffentliche oder private Straßen- oder Wegeflächen kann i.d.R. von rd. 10 % des örtlichen zonalen Bodenrichtwertes ausgegangen werden. Bodenwerte für Verkehrsflächen betragen jedoch mindestens innerorts 17,00 €/m<sup>2</sup> und außerorts 1,00 €/m<sup>2</sup>.