



Grundstücksmarktbericht 2023

für die Stadt Hagen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Hagen

Grundstücksmarktbericht 2023

Bericht für den Zeitraum 01.01.2022 – 31.12.2022
Aus Kaufpreisen des Vorjahres 2022

Stand (Bodenrichtwertsitzung)	03.03.2023
Ermittlungstichtag	01.01.2023

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Hagen

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Hagen

Geschäftsstelle

Stadt Hagen - Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskatas-

ter
Straße Nr. Berliner Platz 22 (Rathaus II)
PLZ Ort 58089 Hagen
Telefon 02331 / 207 - 2660, 5585, 3033 oder 2659
E-Mail: gutachterausschuss@stadt-hagen.de
Internet: www.boris.nrw.de
www.gutachterausschuss.hagen.de

Druck

Druckerei Stadt Hagen

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr **pauschal 50 EUR je Exemplar** (auf der Grundlage von § 2 Abs. 7 VermWertKostO NRW, Zeitgebühr 25 € je angefangene ¼ Stunde).

Bildnachweis

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte in der Stadt Hagen
(Titelbild: Neubaugebiet Gehrstraße, Schrägbildaufnahme 2022
Fotograf Hans Blossey)

Lizenz

Für die Daten im Grundstücksmarktbericht gilt die „Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0“ (dl-de/zero-2-0). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.
Der Lizenztext ist unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehbar.

ISSN: 1868 – 4572 (Druckausgabe) 50,00 € (Zeitgebühr)
1868 – 4580 (Internetausgabe) gebührenfrei

Inhaltsverzeichnis

Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	7
1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	8
1.1 Die Gutachterausschüsse	8
1.2 Aufgaben der Gutachterausschüsse	8
1.3 Mitglieder des Gutachterausschusses in der Stadt Hagen	8
1.4 Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte	9
1.5 BORIS - Deutschland	9
2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt Hagen 2022	10
3 Umsätze	14
3.1 Gesamtumsatz	14
3.2 Unbebaute Grundstücke	16
3.3 Bebaute Grundstücke	18
3.4 Wohnungseigentum	21
3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	22
4 Unbebaute Grundstücke	24
4.1 Individueller Wohnungsbau	24
4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	25
4.3 Gewerbliche Bauflächen	26
4.3.1 Gewerbe und Industrieflächen	26
4.3.2 Gewerbe / Handel – „Tertiäre Nutzung“	26
4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	27
4.4.1 Landwirtschaftliche Flächen	27
4.4.2 Forstwirtschaftliche Flächen	28
4.4.3 „Besondere land- u. forstwirtschaftliche Flächen“	29
4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	31
4.6 Bodenrichtwerte	32
4.6.1 Definition	32
4.6.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	33
4.6.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte	34
4.6.4 Umrechnungskoeffizienten – Bodenrichtwerte	35
4.6.5 Indexreihen – Bodenpreisindex	35
5 Bebaute Grundstücke	37
5.1 Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäuser	37
5.1.1 Durchschnittspreise	38
5.1.2 Zonale Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	39
5.1.3 Indexreihen	44
5.1.4 Sachwertfaktoren	44
5.1.5 Liegenschaftszinssätze	47
5.2 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude	48
5.2.1 Liegenschaftszinssätze	48
5.2.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	49
5.2.3 Mehrfamilienhäuser mit Leerstandsproblematik	51
5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	52
5.3.1 Liegenschaftszinssätze	52

6	Wohnungs- und Teileigentum	53
6.1	Wohnungseigentum	53
6.1.1	Durchschnittspreise	54
6.1.2	Zonale Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	56
6.1.3	Indexreihen	60
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	60
6.1.5	Rohertragsfaktoren	60
6.2	Teileigentum	61
7	Erbbauerechte und Erbbauerechtsgrundstücke	62
7.1	Bestellung neuer Erbbauerechte	62
7.2	Erbbauerechte und Wohnungserbbauerechte	63
7.3	Erbbauerechtsgrundstücke	70
8	Modellbeschreibungen	72
9	Mieten und Pachten	78
10	Kontakte und Adressen	80
11	Anlagen	84
11.1	Übersicht Liegenschaftszinssätze	84
11.2	Übersicht Bewirtschaftungskosten (Stand 01.01.2023)	88
11.3	Sozioökonomische Daten	89
11.4	Auszug Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung	91
11.5	Zwangsversteigerungen in Hagen	92

Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Aufgabe des Grundstücksmarktberichtes ist es, die Umsatz- und Preisentwicklung und das Preisniveau auf dem Hagener Grundstücks- und Immobilienmarkt aus dem letzten Vertragsjahr darzustellen. Dazu werden alle Kaufverträge über Grundstücke und Immobilien in der Kaufpreissammlung erfasst und ausgewertet. Der Grundstücksmarktbericht dient daher der allgemeinen Markttransparenz und somit auch als Orientierung für den Kauf oder Verkauf einer Immobilie. Spezielle rechtliche und tatsächliche Verhältnisse des Einzelfalles (z.B. bei der Bewertung von Rechten) können nur in Form eines Verkehrswertgutachtens sachgerecht berücksichtigt werden.

Inhalt und Informationen der Kapitel 1 bis 7 :

- Informationen über den Gutachterausschuss
Aufgabe, Mitglieder, Geschäftsstelle, Oberer Gutachterausschuss NRW
- Lage auf dem Grundstücksmarkt des Vorjahres
- Geld- und Flächenumsätze, Anzahl Kaufverträge
- durchschnittliche Kaufpreise für unbebaute und bebaute Grundstücke je nach Teilmarkt (z.B. für EFH, MFH oder ETW)
- Informationen zum Wohnungs- und Teileigentum
- Besonderheiten bei Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken
- Erforderliche Daten zur Grundstückswertermittlung für die Erstellung von Verkehrswertgutachten (z.B. LZ, SWF, zIRW u.a.)

Inhalt und Informationen der Kapitel 8 bis 10 :

- Modellbeschreibungen der Bewertungsverfahren
- Informationen zum qualifizierten Mietspiegel 2021 Wohnen und zu gewerblichen Mieten
- Kontakte, Links und Adressen für den Erhalt von Fachinformationen bei der Stadt Hagen
- Abkürzungsverzeichnis

Anlagen Kapitel 11 :

- Übersicht aller Liegenschaftszinssätze mit Modellbeschreibung
- Bewirtschaftungskosten – BWK (Kosten für Verwaltung, Instandhaltung, Mietausfallwagnis)
- Sozioökonomische Daten (Einwohner, Flächennutzung, Zwangsversteigerungen)
- Nebenkosten Grundstückserwerb
- Informationen zur Wertgutachtenerstellung (Gebühren, Antrag, Ansprechpartner)

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

1.1 Die Gutachterausschüsse

Gutachterausschüsse sind auf der Grundlage des Baugesetzbuches (§§ 192 ff. BauGB) bei den kreisfreien Städten, Kreisen und Großen kreisangehörigen Gemeinden eingerichtet. Zur Vorbereitung seiner Arbeiten bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle, die bei der jeweiligen Gebietskörperschaft eingerichtet ist. Die Bildung der Gutachterausschüsse mit ihren Aufgaben und Zuständigkeiten ist in der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen - GrundWertVO NRW) vom 8.12.2020 geregelt. Die Grundstücksbewertungen erfolgen auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) i.V. mit der „Handlungsempfehlung zur ImmoWertV“ (AGVGA.NRW). Die Gesetzlichen Grundlagen sind unter www.boris.nrw.de (Rubrik Information – Rechtliche Grundlagen) veröffentlicht.

1.2 Aufgaben der Gutachterausschüsse

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung;
- Ermittlung und Veröffentlichung zonaler Bodenrichtwerte;
- Ermittlung und Veröffentlichung zonaler Immobilienrichtwerte;
- Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung (Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren u.ä.);
- Erstattung von Wertgutachten (z.B. Verkehrswert, Mietwert);

1.3 Mitglieder des Gutachterausschusses in der Stadt Hagen

Vorsitzende	Dipl.-Ing. Thekla Dietrich	Ltd. Städt.Verm.Direktorin
Stellvertr. Vorsitzender	Dipl.-Ing. Dirk Weißgerber	Vermessungsingenieur
Stellvertr. Vorsitzende und Sachverständige	Dipl.-Ing. Rainer Höhn Dipl.-Ing. Klaus-Peter Gentgen Prof. Dr.-Ing. Dietmar Weigt	Ltd.Städt.Verm.Dir. a.D. Bauingenieur ¹ Vermessungsassessor
Sachverständige (Stand 2/2023)	Dipl.-Ing. Jörg Ackermann Prof. Dr. Benjamin Davy Ass.-jur. M. Hülsbusch-Emden Dipl.-Ing. Thomas Kämmerling Dipl.-Ing. Susanne Kösters Dr.-Ing. Silja Lockemann Dipl.- Ing Thomas Mummel Dipl.-Ing. Christian Puls Dipl.-Ing. Reinhold Parthesius Dipl.-Ing. Iris Rathmann Dipl.-Ing. Martin Schulte Dipl. Betriebswirt Lars Strodmeier Dipl.-Ing. Achim Walter	Architekt ¹ Raumplanung Immobilienwirtin Leiter Landesbetrieb Wald und Forst NRW ² Öffentl.best.Verm.Ing. Städt. Obervermessungsrätin Vermessungsingenieur ³ Architekt Vermessungsingenieur Architektin ¹ Architekt Immobilienmakler Immobilienökonom
Sachverständige Finanzamt Hagen	Finanzwirt Oliver Römer Dipl.-Finanzwirt M. Sturzenhecker	Steueroberinspektor Steueramtsrat

¹ öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige der SIHK zu Hagen

² öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige der Landwirtschaftskammer NRW

³ Immobiliengutachter HypZert F

Geschäftsstelle:

Geschäftsführer (☞ Kontaktdaten)	Dipl.-Ing. Dirk Weißgerber	Vermessungsingenieur
Datenanalyse, Verkehrswertgutachten	Dipl.-Ing. Stefan Vonnahme	Bauingenieur
Verkehrswertgutachten	B. Eng. Martin Kuster	Vermessung
Städtische Grundstücksbewertungen	B.A. Silke Witte	Architektur
Kaufpreisauswertungen, Auskünfte	Simon Hartmann	Vermessungstechniker
	Luis Schiefer	Vermessungstechniker
	Alexander Smelich	Vermessungstechniker

1.4 Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschuss ist bei der Bezirksregierung Köln eingerichtet.

Aufgaben:

- Führung und Pflege des Grundstücksmarktinformationssystems zum Immobilienmarkt BORIS.NRW
- Veröffentlichung des jährlichen Grundstücksmarktberichtes NRW
- Erstattung Obergutachten auf Antrag eines Gerichts oder einer Behörde in einem gesetzlichen Verfahren, wenn ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt
- Erteilung überregionaler Auskünfte
- Bereitstellung und Pflege der Zentralen Kaufpreissammlung NRW

Informationen

www.boris.nrw.de (Rubrik Information – Anschriften – OGA NRW)

Geschäftsstelle

Bezirksregierung Köln (☞ [Kontaktdaten](#))

1.5 BORIS - Deutschland

Die Gutachterausschüsse in Deutschland sind unter dem zentralen „Bodenrichtwertinformationssystem für Deutschland“ (BORIS-D) im Internet unter www.bodenrichtwerte-boris.de länderübergreifend vertreten. Hierüber besteht eine Verlinkung zu den einzelnen Länderportalen und somit zu dem zuständigen Gutachterausschuss.

Der **Immobilienmarktbericht Deutschland 2021** wurde vom AK OGA (Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland) im Dezember 2021 veröffentlicht und steht als gebührenfreier Download zur Verfügung unter:

<https://redaktion-akoga.niedersachsen.de/startseite/>

Der Immobilienmarktbericht Deutschland erscheint alle 2 Jahre.



2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt Hagen 2022

Umsätze Grundstücksverkehr im Geschäftsjahr (Jan. bis Dez.) (☞ Kap. 3)

Im Geschäftsjahr 2022 wurden 1.230 Kaufverträge ausgewertet. Die Anzahl der Kaufverträge ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 14 % zurückgegangen (insbesondere im III. und IV. Quartal 2022). Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr dennoch gestiegen. Transaktionen in Höhe von rd. 83,1 Mio. € fallen in 2022 auf nur 10 Kaufverträge (größer 3,0 Mio. €) mit rd. 21 % des Gesamtumsatzes.

Vertragsjahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz
2020	1.410	395 Mio. €
2021	1.427	392 Mio. €
2022	1.230	398 Mio. €

Auswirkungen der Preisentwicklungen in 2022 auf die „Erforderlichen Daten“

Die für die Verkehrswertermittlung „Erforderlichen Daten“ wie z.B. Liegenschaftszinsen (Kap. 5 und 11.1), Sachwertfaktoren (Kap. 5.1.4) und Rohertragsfaktoren (Kap. 5.2.2) werden aus Kaufpreisen der letzten 1 bis 5 Jahren abgeleitet, um eine statistisch ausreichende und gesicherte Datenmenge vorliegen zu haben. Die Immobilienmarktsituation hat sich ab dem 3. Quartal 2022 jedoch deutlich geändert. Von daher sind die nachfolgend veröffentlichten erforderlichen Daten sachverständig auf den Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung der jeweiligen Marktlage anzupassen.

Unbebaute Grundstücke (☞ Kap. 4)

Bei weiterhin stark steigenden Baukosten (seit 2021 + rd. 30 %) i.V. mit erhöhten Energiekosten für die Herstellung von Baustoffen und Lieferengpässen ist die Nachfrage nach Bauplätzen bei zusätzlichem Anstieg der Bauzinsen ab dem 3. Quartal 2022 fast vollständig zum Erliegen gekommen.

Geplante Bauvorhaben haben sich deutlich verteuert, womit vereinzelte Rückabwicklungen von Bauvorhaben vorkamen. Ebenso wurden ursprüngliche Planungen zurückgestellt oder teilweise mit vorliegender Baugenehmigung vor Baubeginn an einen Dritten veräußert.

Die Bodenpreissteigerung stagniert und liegt mit rd. + 2 % deutlich unter der z.Zt. vorhandenen Inflation von rd. 8 – 10 %. Die erheblichen Kostensteigerungen für die Baureifmachung von Neubaugebieten (Erschließungskosten) werden sich auf die Bereitstellung von neuem Bauland dämpfend auswirken.

Im Geschosswohnungsbau können die erforderlichen Nettokaltmieten zur Deckung der Baukosten über die üblichen Wohnungsmieten z.Zt. nicht mehr erzielt werden.

Der z.T. im Stadtgebiet durchgeführte Geschosswohnungsbau erfolgt nur noch im Bereich des freifinanzierten Mietwohnungsbaus für den eigenen Wohnungsbestand. Der Neubau von Eigentumswohnungen ist seit 2021 als Marktsegment nicht mehr vorhanden.

Die zonalen Bodenrichtwerte (zBRW) im Stadtgebiet wurden aufgrund der starken Nachfrage und der Preisbildung im vorletzten Jahr zum 01.01.2022 um durchschnittlich rd. 10 % erhöht. Mit Kriegsbeginn im Februar 2022, Energiekrise, Baukostensteigerung und der zuletzt mehrfach durchgeführten Erhöhung der Bauzinsen ist die Nachfrage auf dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke deutlich eingebrochen.

Im Bereich der gewerblichen Grundstücke sind in den letzten Jahren keine größeren Neubauf Flächen bereitgestellt worden. Das Angebot erstreckt sich daher auf Gewerbeflächen im Bestand. Die Nachfrage nach gewerblichen Grundstücken ist weiterhin sehr groß. Die zBRW wurden aufgrund der Preisentwicklung geringfügig erhöht.

Grundstücke für Einzelhandelsflächen sind nur sehr selten verfügbar. Umnutzungen haben meist einen sehr langen planungsrechtlichen Vorlauf und beinhalten teilweise zusätzliche Freilegungskosten einer vorhandenen Altbebauung.

Bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen ist nur eine geringe Anzahl von Kauffällen vorhanden, es ist daraus aber eine Preissteigerung erkennbar.

Bebaute Grundstücke (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser) (☞ Kap. 5.1)

Insgesamt sind steigende Preise bei einem geringen Angebot zu verzeichnen.

Reihenhäuser und Doppelhaushälften:

- Gebäudealter 45 – 59 Jahre	220.000 – 325.000 €	i.M.	265.000 €
- Gebäudealter 60 – 79 Jahre	210.000 – 310.000 €	i.M.	250.000 €

Ein- und Zweifamilienwohnhäuser:

- Gebäudealter 31 – 50 Jahre	300.000 – 420.000 €	i.M.	360.000 €
- Gebäudealter 51 – 70 Jahre	275.000 – 380.000 €	i.M.	325.000 €

In 2023 werden im 4. Jahr zonale Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser (zIRW EFH) unter www.boris.nrw.de veröffentlicht. Durch Klick in die jeweilige Richtwertzone kann der Wert über einen gebührenfreien Rechner in Abhängigkeit der wesentlichen Einflussfaktoren auf den Kaufpreis (Alter, Lage, Gebäudetyp u.a.) überschlägig für das zu bewertende Ein- oder Zweifamilienhaus berechnet werden. Die Anwendung der zIRW EFH ist im [Kap. 5.1](#) beschrieben. Durchschnittspreise und –flächen sind je Gebäudetyp ebenfalls in einer Übersicht dargestellt.

Bebaute Grundstücke (Wohn- und Geschäftshäuser) – Mieten (☞ Kap. 9)

- weiterhin breites Wohnungsangebot im Stadtgebiet, teilweise rückläufiger Leerstand;
- sehr geringes Angebot an Mehrfamilien- und Geschäftshäusern in mittleren und guten Lagen;
- Neubau überwiegend im altengerechten (Miet-)Wohnungsbau,
- kein Neubau von Eigentumswohnungen in 2021 und 2022,
- vermehrtes Auslaufen der Sozialbindungen im älteren Wohnungsbestand
- Mietspiegel 2021 zum 01.11.2021 auf der Grundlage einer Mietdatenerhebung veröffentlicht, Fortschreibung erfolgt zum 01.11.2023 (gebührenfreier Download unter www.gutachterausschuss.hagen.de).

Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke (☞ Kap. 7)

- Marktanpassungsfaktoren für **Erbbaurechte** wurden in 2022 auf der Grundlage aktueller Kaufpreise ausgewertet und beschlossen. Die Höhe des Erbbauzinses und die Laufzeit des Vertrages haben Einfluss auf den Kaufpreis. Ein bestehendes Erbbaurecht kann eine Finanzierung und damit auch die Kaufpreisabwicklung erschweren.
- Zum Ende des Vertragsjahres 2022 wurden 52 **Erbbaugrundstücke** überwiegend im Bereich Hohenlimburg im Wert von rd. 5,0 Mio. und einer Fläche von rd. 3,44 ha mit einem durchschnittlichen Bodenwert von rd. 145 €/m² vom Erbbaurechtsgeber an den Erbbaurechtsnehmer veräußert. Die Kaufpreise liegen deutlich über den bisher gewohnten Kaufpreisen von Erbbaugrundstücken und entsprechen in 2022 überwiegend dem unbelasteten Bodenwert. Die Auswertung dieser Erbbaugrundstücke führte zu einem deutlichen Anstieg der bisherigen Marktanpassungsfaktoren für Erbbaugrundstücke.

Dennoch scheint der Erwerb des Erbbaugrundstücks durch den Erbbaurechtsnehmer bei anhaltender Inflation und geringen Zinserträgen für Sparguthaben auf diesem Teilmarkt eine Alternative zu einer Kapitalanlage zu sein.

Wohnungseigentum (☞ Kap. 6)

- Gegenüber dem Vorjahr sind rd. 20 % weniger Kauffälle bei moderater Preissteigerung (i.M. rd. + 6 %) vorhanden.
- Die Anzahl der Kaufverträge ist über das Jahr 2022 gleichmäßig verteilt.
- größter Teilmarkt „Weiterverkauf“, weiterhin sehr wenig Umwandlungen und keine Neubauten
- Gebäudealter und Lage, sowie Wohnungsausstattung und Modernisierungsgrad bestimmen im Wesentlichen den Preis der Eigentumswohnung.
- Die zonalen Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen (zIRW ETW) sind unter www.boris.nrw.de veröffentlicht. Durch Klick in die jeweilige Richtwertzone kann der Wert der betreffenden Eigentumswohnung mit Hilfe des gebührenfreien Immobilienpreiskalkulators überschlägig ermittelt werden.
- Das Modell der zonalen Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen (zBRW ETW) wurde zuletzt im Februar 2023 überprüft. Die bisher verwendeten Einflussfaktoren sind stabil und bleiben unverändert. (☞ Kap. 6.1.3)

Größere Bauaktivitäten und Planungen der letzten 5 Jahre im Stadtgebiet:

- 2020 Straßenneubauprojekt Bahnhofshinterfahung fertiggestellt
- 2020 Brandt-Brache mit großflächigem Einzelhandel, Büros und Wohnungen fertiggestellt, Enneper Straße neu ausgebaut;
- 2020 Lennetalbrücke der A45 fertiggestellt
- 2021 Gewerbegebiet Lennetal im Bereich Herbeck erschlossen und überwiegend bebaut, Gewerbeflächen im Bereich der ehemaligen Dolomitwerke in Planung
- 2021 Beseitigung Hochwasserschäden vom 14./15.07.2021 insbesondere im Innenstadtbereich Rathaus-Galerie eröffnet nach den Schäden erstmalig voraussichtlich im März 2023
- 2022 Planung und Errichtung neuer (Lebensmittel-)Einzelhandelsstandorte konkretisiert (z.B. Vorhalle-Revelstraße und Eppenhauser Straße);
- 2022 Neubaugebiete für Einfamilienwohnhäuser sind im Bereich Auf der Gehrte (Eppenhausen) fast vollständig verkauft und im Bereich Steltenbergstraße in der Vermarktung;
- 2022 Neubau Feuerwehrgerätehaus Halden, Herbeck und Fley an Sauerlandstraße begonnen;
- 2023 Planungen für Mehrzweckhalle (rd. 3.000 Zuschauer) für Basketball und Handball im Bereich Ischeländ werden konkretisiert (B-Plan-Aufstellung);
- 2023 Neubaugebiete für Einfamilienwohnhäuser sind im Bereich Loheplatz (Emst), Buschstraße (Helfe), Sportplatz Quambusch (Westerbauer) und Niederkattwinkel (Dahl) in der Planung;
- 2023 Planungen im Bereich West-Side-Gelände an der Bahnhofshinterfahung;
- 2023 Planungen Freizeitbad Hengstey und Henkhausen;
- 2023 Neubau Innenstadt Bettermann-Gelände mit Einzelhandel und Schule vorgeschlagen;

Neuigkeiten unter www.boris.nrw.de:

Das Bodenrichtwertinformationssystem NRW (BORIS.NRW) wurde 2022 grundlegend überarbeitet und im Layout sowie einigen Funktionalitäten verändert. Auf die Neuigkeiten wird auf der Startseite unter www.boris.nrw.de hingewiesen.

Neuigkeiten zum Wertermittlungsrecht des Bundes:▪ **Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts**

(Grundsteuer-Reformgesetz – **GrStRefG**) vom 26.11.2019, tritt in weiten Teilen am 3.12.2019 in Kraft

- Bestehende Regelungen gelten bis 2025 fort;
- Bis 2025 sind die notwendigen Daten für die neue Grundsteuer zu erheben, **erster Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022**;
- 3-stufiges Verfahren: Bewertung der Grundstücke, Multiplikation mit der Steuermesszahl und einem Hebesatz der Kommune
- Länderöffnungsklausel

Die für die Grundsteuerneuberechnung erforderlichen Daten (Grundstücksfläche, Baujahr, Wohn- und Nutzfläche, Bruttogrundfläche, zBRW) wurden durch das Finanzamt bis Ende Januar 2023 erhoben. Nähere Informationen zur Grundsteuer in NRW sind erhältlich unter <https://www.finanzverwaltung.nrw.de/Grundsteuerreform>.

▪ **ImmoWertV 2021, ImmoWertA**

Die bundeseinheitliche Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten wurde am 14.07.2021 beschlossen und gilt ab dem 01.01.2022. Die ImmoWertA enthält Anwendungshinweise zur ImmoWertV und befindet sich noch in der Beratung.

Seit der Einführung der ImmoWertV werden alle „Erforderlichen Daten“ auf den Ermittlungsstichtag 01.01. des jeweiligen Jahres abgestellt (wie bei den zBRW bereits praktiziert).

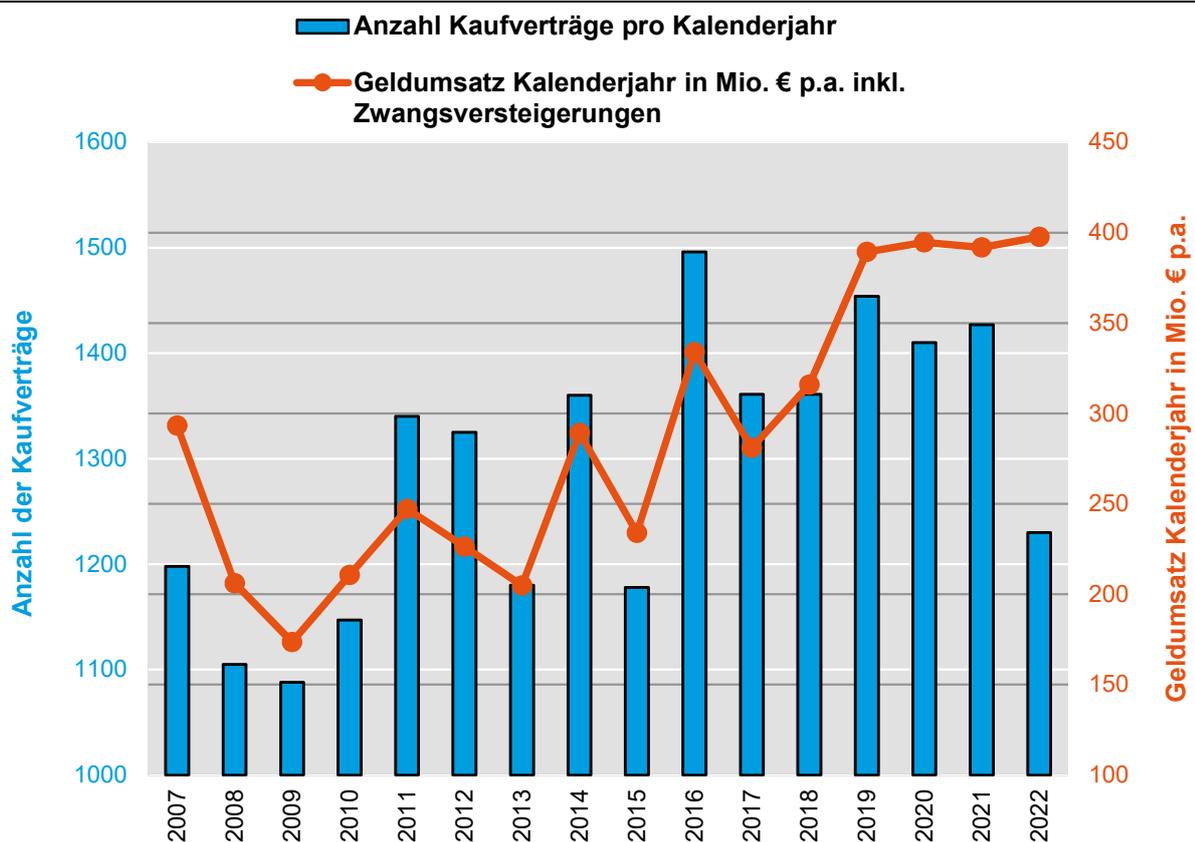
▪ **Mietspiegelreformgesetz – MsRG**

Mit dem ab 01.07.2022 rechtskräftigen Mietspiegelreformgesetz – MsRG soll die Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln weiter gefördert werden. Begleitend zum MsRG wurden mit der Mietspiegelverordnung – MsV (verkündet am 02.11.2021, rechtskräftig ab 01.07.2022) Vorgaben für die Erstellung und den Inhalt einfacher und qualifizierter Mietspiegel erstellt.

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

Die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge (inkl. Zwangsversteigerungen) ist gegenüber **2021** deutlich zurückgegangen und liegt mit **1.230** Kaufverträgen **unter** dem Mittel der letzten **10** Jahre (Ø jährl. rd. **1.346** Kaufverträge). Der Geldumsatz liegt mit rd. **398** Mio. € **leicht über** dem des Vorjahres. Der Geldumsatz der letzten 10 Jahre betrug im Mittel **323** Mio. €. Die 10 höchsten Kaufpreise hatten in 2022 einem Gesamtumsatz von rd. 83 Mio. € und damit einen Anteil am Gesamtumsatz von rd. 21 %



Anzahl der Kauffälle ¹

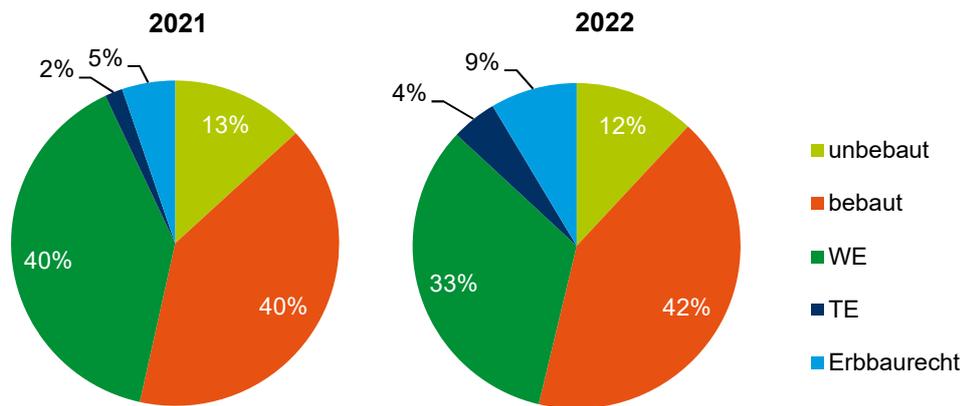
Kalenderjahr (01.01 – 31.12)

Jahr	Anzahl	Geldumsatz	Fläche ²
	Kaufverträge	in Mio. €	in ha
2012	1.325	226,39	
2013	1.180	204,91	
2014	1.360	289,27	
2015	1.178	233,88	
2016	1.496	333,93	
2017	1.361	280,54	325,06
2018	1.361	315,85	174,59
2019	1.454	389,35	148,70
2020	1.410	394,72	188,39
2021	1.427	391,79	129,71
2022	1.230	397,65	324,38
davon ZV	23	4,23	0,73

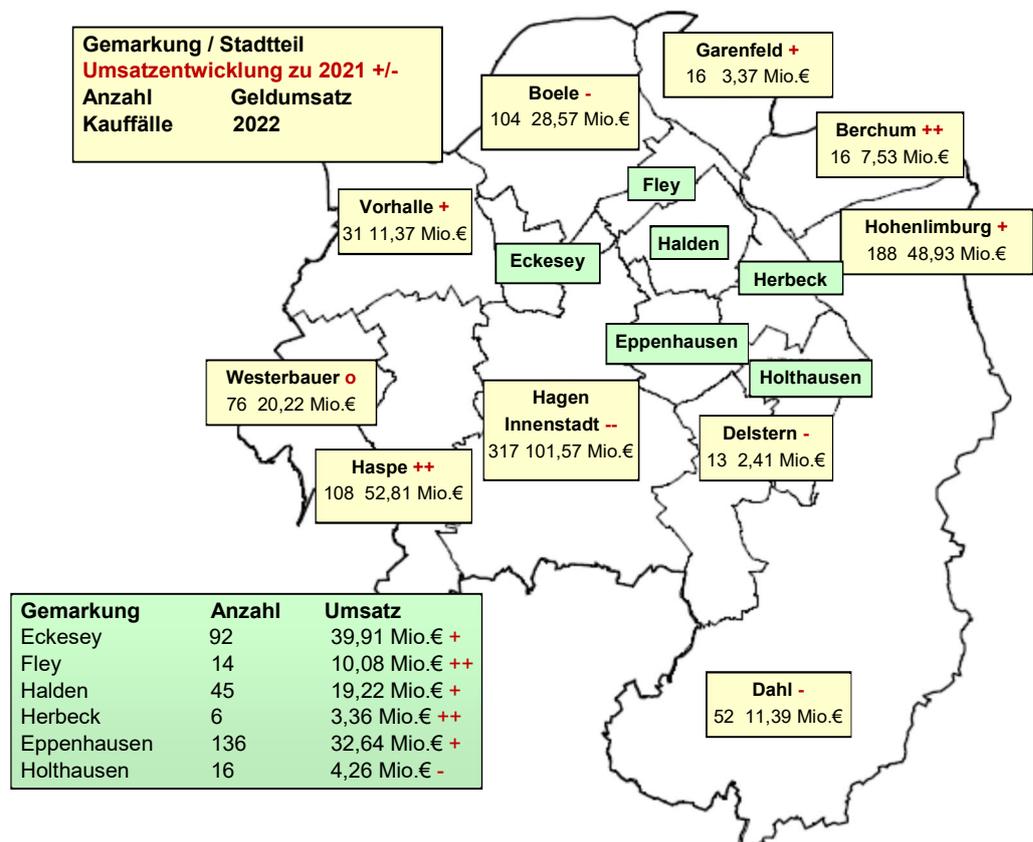
¹ inkl. Zwangsversteigerungen (ZV)

² ohne Wohnungs- u. Teileigentum, ohne Wohnungs- u. Teilerbaurecht, ohne Erbbaurecht

**Anzahl der Kaufverträge in %
auf den einzelnen Teilmärkten**



Teilmarkt	Geldumsatz ¹					
	2021			2022		
	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Fläche in ha	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Fläche in ha
unbebaute Grundstücke	188	27,05	44,16	146	29,59	155,50
bebaute Grundstücke	575	279,35	83,01	513	291,79	59,25
Wohnungseigentum	564	69,58		408	53,41	
Teileigentum	25	3,39		55	8,27	
Erbbaurecht	21	5,97		24	5,93	
Wohnungserbbaurecht	33	3,63		24	3,49	
Teilerbbaurecht	5	0,09		5	0,10	
Erbbaugrundstück	16	2,70	2,54	52	5,01	3,44
insgesamt	1.427	391,79	129,71	1.227	397,59	218,19



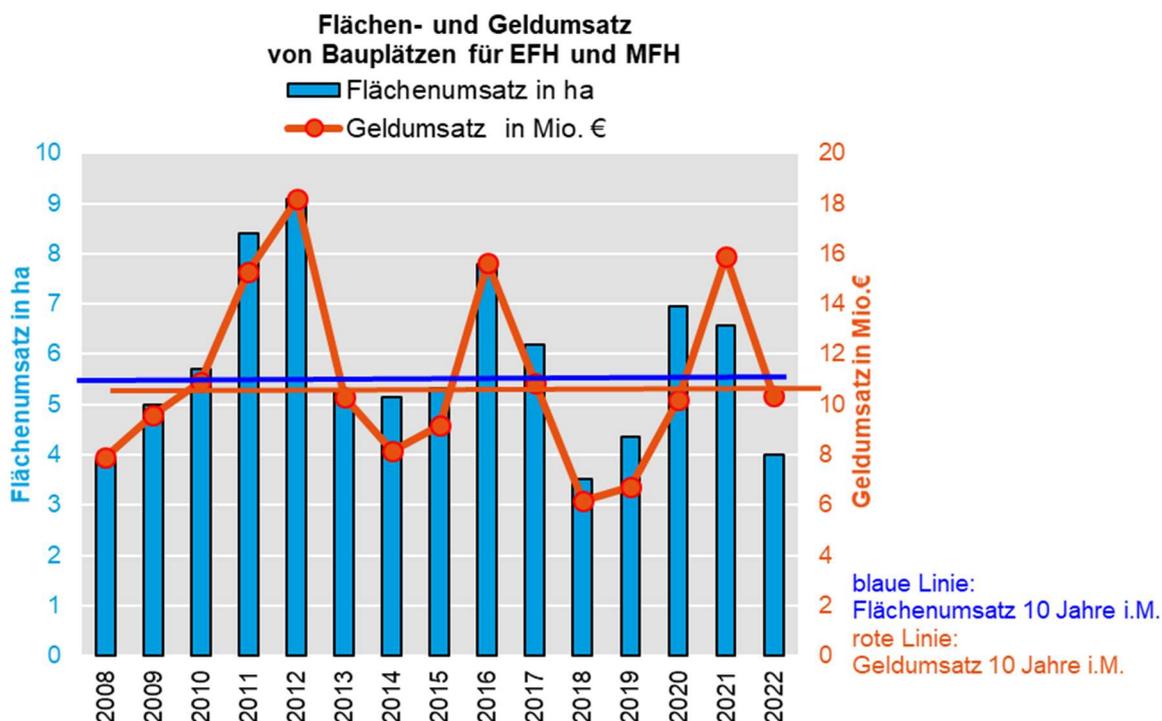
¹ inkl. Zwangsversteigerungen

3.2 Unbebaute Grundstücke

Geld- und Flächenumsatz					
Teilmarkt	Vertragsjahr	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Fläche in m ²	Preisentwicklung
individueller Wohnungsbau (Eigenheimmaßnahme)	2018	34	4,38	23.535	stagnierend, sehr geringe Nachfrage ab III / 2022
	2019	32	3,45	21.148	
	2020	36	4,35	28.669	
	2021	57	7,87	35.536	
	2022	44	7,19	27.471	
Geschosswohnungsbau (Mietwhg., ETW)	2018	8	1,80	11.634	stagnierend, stark eingeschränkte Neubauaktivitäten
	2019	26	3,30	22.414	
	2020	19	5,83	40.752	
	2021	12	8,04	30.098	
	2022	10	3,15	12.466	
gewerbliche Bauflächen (Industrie und Gewerbe)	2018	7	0,38	14.980	steigende Preise große Nachfrage, sehr geringes Angebot
	2019	9	1,56	32.248	
	2020	9	5,54	198.299	
	2021	6	1,13	13.383	
	2022	5	8,81	68.415	
Gewerbe / Handel tertiäre Nutzung (SB-Märkte u.a. > 800 m ² Nutzfläche)	2018	0	0	0	steigend
	2019	3	3,50	20.674	
	2020	0	0	0	
	2021	1	3,50	5.711	
	2022	1	1,50	4.757	
werdendes Bauland - Bauerwartungsland - Rohbauland	2018	2	0,86	15.027	stagnierend, geringe Nachfrage
	2019	3	3,61	80.699	
	2020	4	2,86	49.807	
	2021	5	2,59	24.320	
	2022	3	2,43	66.502	
Außenbereich	2021	1	0,30	44.336	leicht steigend, individuell
	2022	3	0,62	2.632	
Begünstigtes Agrarland (Gärten u.a.)	2018	20	1,13	228.313	leicht fallend
	2019	22	0,89	57.597	
	2020	20	0,25	17.041	
	2021	31	1,02	65.809	
	2022	11	0,15	11.646	
Forstflächen	2018	23	0,39	281.294	leicht steigend 1 KV in 2022 mit 102 ha im Bereich Dahl
	2019	19	0,61	358.600	
	2020	22	0,38	320.015	
	2021	11	0,16	65.038	
	2022	11	2,14	1.137.402	
Weide- und Ackerflächen	2018	6	0,04	21.859	leicht steigend
	2019	13	0,27	110.470	
	2020	13	0,95	267.090	
	2021	12	0,30	123.736	
	2022	9	0,38	97.861	
Arrondierungen	2022	30	0,77		ab 2022 neue Rubrik
unbebaut mit Restbebauung	2018	21	6,65	104.493	Kauffälle werden ab 2022 unter unbebauten oder be- bauten Grundstücken ge- führt
	2019	15	3,42	18.038	
	2020	4	1,22	9.695	
	2021	7	1,42	4.408	
	2022	19	2,45	115.889	
Kaufverträge mit ungewöhnlichen, persönlichen Verhältnissen	2018	40	1,94	57.733	nicht zur Auswertung geeignet
	2019	18	0,06	23.064	
	2020	22	0,58	33.632	
	2021	45	0,72	29.192	
	2022	19	2,45	115.889	
alle unbebauten Grundstücke insgesamt	2018	166	18,14	775.311	Geld- und Flächenumsätze insgesamt
	2019	173	20,88	729.328	
	2020	149	21,96	965.000	
	2021	188	27,05	441.567	
	2022	146	29,59	1.554.951	

Die Geld- und Flächenumsätze für Bauplätze (Eigenheimmaßnahmen und Geschosswohnungsbau) liegen im Vertragsjahr 2022 mit insgesamt 10,34 Mio. € und 3,99 ha erstmals wieder unter bzw. im Durchschnitt der letzten 10 Jahre (10,3 Mio. €, 5,5 ha, siehe rote und blaue Linie).

1



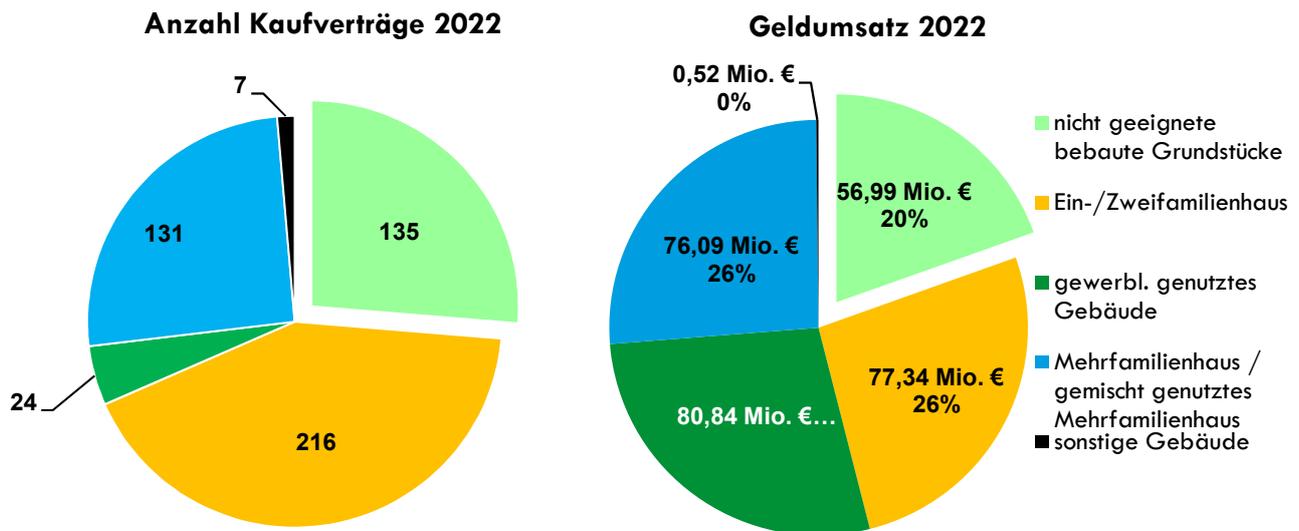
Im Vertragsjahr 2022 wurden von insgesamt 44 Bauplätzen die Hälfte der Grundstücke in dem Neubaugebiet an der Gehrstraße im Stadtteil Eppenhausen veräußert. Weitere Neubaugebieten sind z.Zt. im Stadtgebiet nicht vorhanden. Die geplanten Neubaugebiete Kuhlerkamp und Lohestraße (Emst) sind noch in der planungsrechtlichen Beratung.

Neubauvorhaben für den Geschosswohnungsbau werden überwiegend nur auf Einzelgrundstücken (Baulücken teilweise mit einer vorherigen Altbebauung) durchgeführt.

Bedingt durch starke Baupreissteigerungen, der Zinserhöhungen für Baufinanzierungen und Engpässen bei Lieferketten ist die Nachfrage nach Bauplätzen ab dem 3. Quartal 2022 sehr stark zurückgegangen.

¹ ohne Zwangsversteigerungen

3.3 Bebaute Grundstücke



Geldumsatz und Anzahl der Kaufverträge von allen bebauten Grundstücken ¹				
Gebäudetyp	Vertragsjahr	Anzahl der Verträge	Geldumsatz in Mio. €	Umsatzentwicklung seit 2006 = 100%
alle bebauten Grundstücke in Form von: - EFH, 2 Fam. Häuser - Mehrfamilienhäuser - MFH mit Gewerbe - Gewerbeobjekte (inkl. Zwangsversteigerungen)	2006	517	170,6	100 %
	2013	510	142,3	83 %
	2014	530	167,8	98 %
	2015	596	217,3	127 % ²
	2016	605	239,4	140 %
	2017	575	192,4	113 %
	2018	628	241,4	142 %
	2019	658	294,2	172 %
	2020	611	292,8	172 % ³
	2021	572	277,9	163%
	2022	513	291,8	171%⁴
im Mittel	2013- 2022	580	235,9	138%

Geld- und Flächenumsatz ¹				
Gebäudetyp	Vertragsjahr	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Fläche in ha
Einfamilienhaus (EFH) - Reihenendhaus - Reihemittelhaus - Doppelhaushälfte freistehendes EFH Zweifamilienhaus EFH mit Einliegerwhg. Villen/Landhäuser	2018	313	74,2	36,7
	2019	349	89,4	28,4
	2020	318	86,2	28,5
	2021	254	79,4	22,3
	2022	213	76,3	15,8

Im Kapitel 5.1.1 werden die Kaufpreisrichtwerte für Einfamilienhäuser, Zwei- und Dreifamilienhäuser in den einzelnen Baujahresklassen nur aus geeigneten Kaufpreisen abgeleitet und dargestellt.

¹ inkl. Zwangsversteigerungen

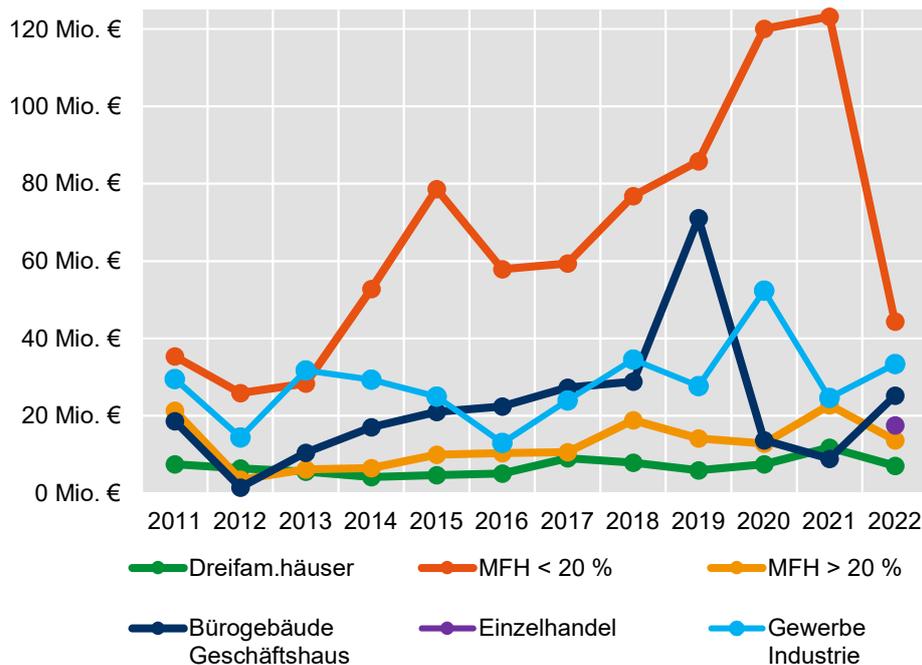
² In 2015 wurden 4 große Immobilien im Gesamtwert von rd.43 Mio. € veräußert, die in den 217,3 Mio. € enthalten sind.

³ In 2020 wurden 8 große Immobilien im Gesamtwert von rd.74 Mio. € veräußert, die in den 292,8 Mio. € enthalten sind.

⁴ In 2022 wurden 3 größere Immobilien im Gesamtwert von rd. 8,5 Mio. € veräußert

Geld- und Flächenumsatz ¹				
Gebäudetyp	Vertragsjahr	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Fläche in ha
Dreifamilienhäuser	2018	37	7,9	2,3
	2019	27	5,9	1,5
	2020	29	7,5	2,0
	2021	40	11,8	4,3
	2022	17	7,1	0,9
Mehrfamilienhäuser gewerbl. Anteil < 20 % vom Rohertrag	2018	188	76,8	16,0
	2019	197	85,8	13,6
	2020	197	120,1	18,4
	2021	199	123,2	27,4
	2022	84	44,4	4,9
Mehrfamilienhäuser gewerbl. Anteil > 20 % vom Rohertrag	2018	34	18,9	2,0
	2019	31	14,2	1,6
	2020	27	12,9	1,3
	2021	30	22,8	1,4
	2022	17	13,7	1,2
Bürogebäude, Geschäftshäuser gewerbl. Anteil > 50 % vom Rohertrag	2018	23	28,9	4,1
	2019	20	71,1	11,8
	2020	8	13,7	0,7
	2021	13	8,9	1,8
	2022	9	25,2	1,4
Gewerbe- oder Industriegebäude	2018	33	34,6	32,5
	2019	34	27,7	11,3
	2020	32	52,4	41,0
	2021	32	20,2	24,7
	2022	14	33,4	12,9
Einzelhandel	2022	3	17,6	1,7

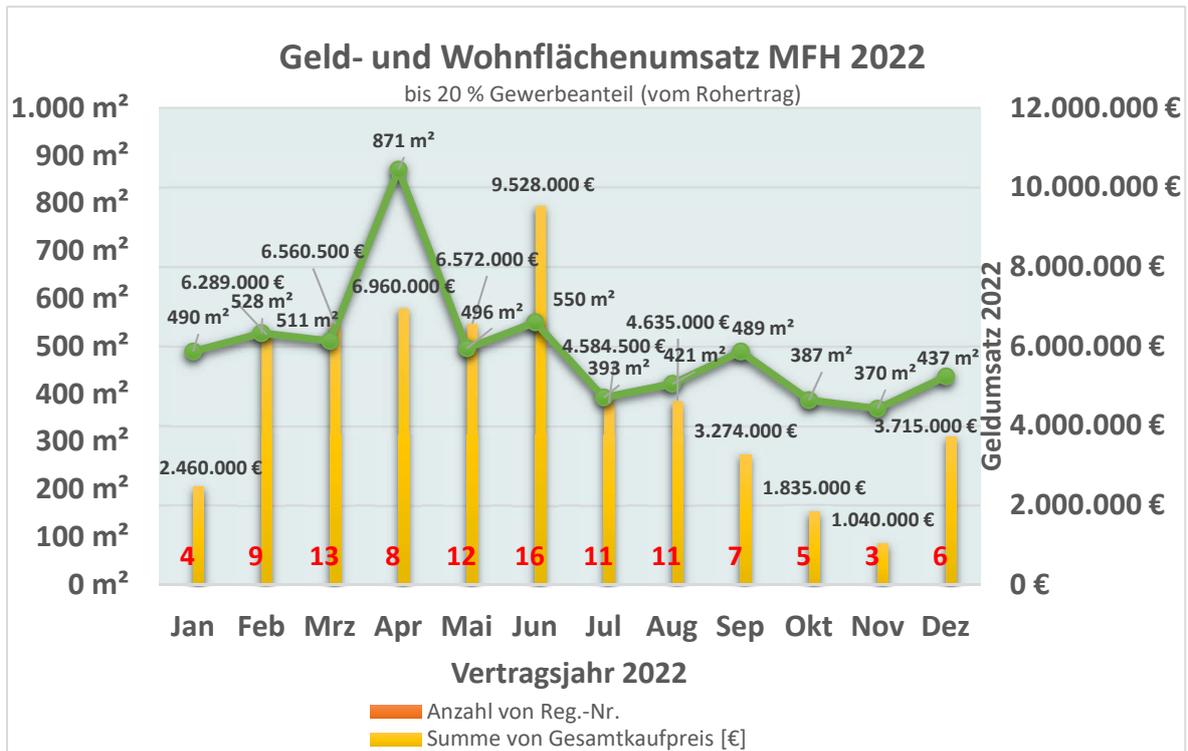
Umsatzentwicklung von Mehrfamilienhäusern, Büro- und Geschäftsgebäuden und gewerblichen Gebäuden ab 2011



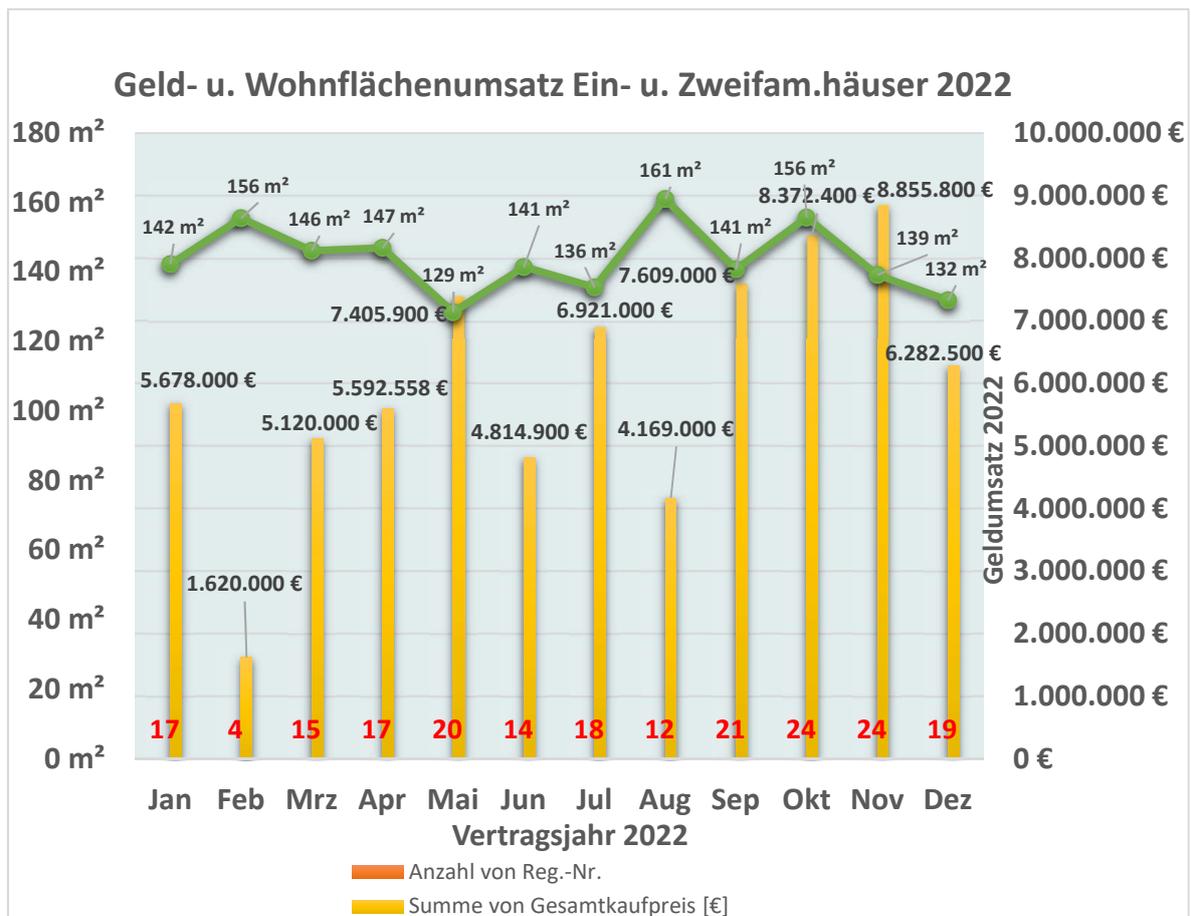
Im Jahr 2019 sind 2 Kauf-fälle von großen Büro- und Geschäftshäusern mit ei-nem Gesamtumsatz von rd. 46 Mio. € enthalten. Der starke Umsatzanstieg ergibt sich aufgrund die-ser beiden Kauffälle!

In 2022 bestand eine deutliche geringere Nach-frage nach Mehrfamilien-häusern.

¹ Inkl. Zwangsversteigerungen



Der Umsatz bei den Mehrfamilienhäusern ist ab dem III. Quartal 2022 deutlich gesunken.



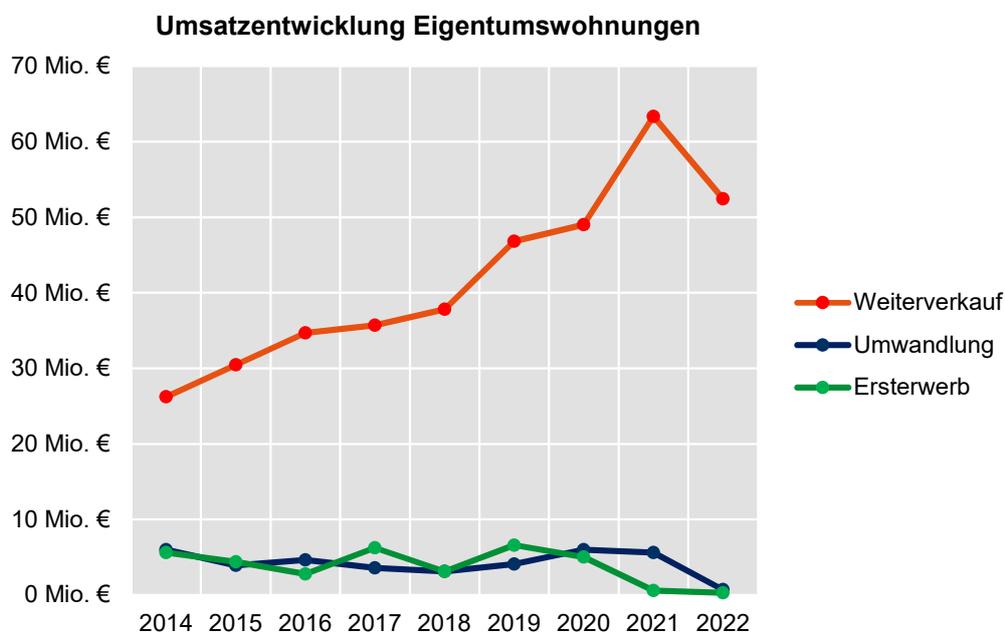
Während der Geldumsatz bei Mehrfamilienhäusern ab dem III. Quartal 2022 deutlich zurückgegangen ist, so ist diese Entwicklung bei den Ein- und Zweifamilienhäusern nicht zu beobachten. Die Kauffälle verteilen sich gleichmäßig über das Jahr. Die verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser verfügen über eine durchschnittliche Wohnfläche von rd. 130 m².

3.4 Wohnungseigentum

Das Wohnungseigentum ist eine besondere Form des Eigentums nach dem Wohnungseigentumsge-
setz und beinhaltet das Sondernutzungsrecht an einer bestimmten Wohnung.

Für die Auswertung der Daten wird zwischen Weiterverkauf einer bestehenden Eigentumswohnung, der
Umwandlung einer bisherigen Mietwohnung in eine Eigentumswohnung und dem Ersterwerb einer neu
errichteten Wohnung unterschieden.

Geld- und Flächenumsatz ¹				
Teilmarkt ETW	Vertragsjahr	Anzahl der Verträge	Geldumsatz	Wohnfläche
			in Mio. €	in m ²
Weiterverkauf	2018	416	37,84	32.371
	2019	489	46,78	40.147
	2020	485	49,00	38.211
	2021	518	63,36	41.201
	2022	400	52,43	28.923
Umwandlung	2018	27	3,15	2.395
	2019	24	4,11	2.280
	2020	37	6,37	2.604
	2021	44	5,58	2.532
	2022	7	0,69	408
Ersterwerb Neubau	2018 ²	18	3,07	758
	2019 ³	25	6,61	2.088
	2020 ⁴	22	5,42	1.412
	2021	2	0,64	180
	2022	1		79



¹ inkl. Zwangsversteigerung

² 14 Kauffälle im Pflegewohnheim (86 WE), i.M. 23 m² groß, Kaufpreis i.M. 6630 €/m²

³ 12 Kauffälle in einer seniorengerechten Wohnanlage

⁴ 15 Kauffälle in einer seniorengerechten Wohnanlage

3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Bei einem Erbbaurecht wird ein Grundstück (des Erbbaurechtsgebers) in der Weise belastet, dass demjenigen (Erbbaurechtsnehmer), zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Grundstücksoberfläche ein Bauwerk zu errichten (Erbbaurecht). Für die verschiedenen Grundstücksarten können in den Erbbaurechtsverträgen frei ausgehandelte Erbbauzinsen, Laufzeiten 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. Bei den verkauften Erbbaurechten handelt es sich überwiegend um Grundstücke, die mit einem Ein- oder Zweifamilienwohnhaus bebaut sind. Sehr selten liegt eine gewerbliche Nutzung vor.

Geldumsatz ¹			
Erbbaurechtstyp	Vertragsjahr	Anzahl der Verträge	Geldumsatz in Mio. €
Erbbaurecht	2018	24	5,31
	2019	25	6,77
	2020	28	6,62
	2021	21	5,97
	2022	22	5,93
Wohnungserbbaurecht ²	2018	26	2,34
	2019	22	2,30
	2020	25	2,40
	2021	33	3,63
	2022	24	3,49
Teilerbbaurecht ³	2018	3	0,01
	2019	2	0,11
	2020	2	0,01
	2021	5	0,09
	2022	5	0,10

- **Verkauf des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks an Erbbaurechtsnehmer**

Der Erbbaurechtsnehmer kauft das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück. Diese Erbbaurechtsgrundstücke sind häufig mit Mehrfamilienhäusern bebaut, bei denen teilweise in absehbarer Zeit Modernisierungsarbeiten anstehen. Ebenso werden Erbbaurechtsgrundstücke, die mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut sind, durch den Erbbaurechtsnehmer erworben. In allen Fällen entsteht somit ein Eigentümererbbaurecht.

Geld- und Flächenumsatz ¹				
Erbbaurechtstyp	Vertragsjahr	Anzahl der Verträge	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
Erbbaurechtsgrundstück	2018	8	1,54	3,4
	2019	13	5,72	3,5
	2020	14	3,10	1,4
	2021	14	2,72	1,7
	2022	52	5,01	3,4

¹ inkl. Zwangsversteigerung

² Ein Wohnungserbbaurecht ist eine Eigentumswohnung, die sich auf einem Erbbaugrundstück befindet.

³ Teilerbbaurechte sind gewerbliche Einheiten (z.B. Laden, Büro, Garage u.a.), die auf einem Erbbaugrundstück liegen.

- **Neubegründung von Erbbaurechten** (meist bei Neubau)

Das Erbbaurecht ermöglicht die bauliche Nutzung eines Grundstücks ohne dieses **im Eigentum zu haben/als Eigentum zu besitzen**. Es stellt damit eine alternative Finanzierungsart des Grund und Bodens gegenüber dem herkömmlichen Kaufgrundstück dar und kann in Hochzinsphasen des Kapitalmarktes ggf. günstiger sein als die bankübliche Finanzierung des Grundstücks. Häufig möchte der Grundstückseigentümer (z.B. Kirchen) nicht das Eigentum an dem Grundstück aufgeben (☞ [Kap.7.1](#))

Die Neubegründungen von Erbbaurechten in 2019 beziehen sich auf eine Kindergartenfläche, einen Bauplatz, auf eine Sportfläche mit Vereinsheim, ein Wohnhaus im Außenbereich und auf ein Wohnhaus mit ehemals kirchlicher Nutzung. Im Vertragsjahr 2020 wurde lediglich an einem Grundstück ein Erbbaurecht für eine beabsichtigte Wohnbebauung neu begründet.

Die neu begründeten Erbbaurechte in 2021 beziehen sich auf 2 Bauplätze des Geschosswohnungsbaus für barrierefreie Mietwohnungen in den Stadtteilen Dahl und Eppenhausen.

Die zwei neu begründeten Erbbaurechte in 2022 beziehen sich auf einen Bauplatz für ein Einfamilienhaus und auf ein bereits vorhandenes Einfamilienhaus im Ortsteil Dahl.

Erbbaurechtstyp	Vertragsjahr	Anzahl der Verträge	Fläche in ha
Neubestellung Erbbaurechtsgrundstück	2019	5	1,1
	2020	1	0,3
	2021	2	0,8
	2022	2	0,2

4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Individueller Wohnungsbau

Hierunter fallen erschlossene **Baugrundstücke** (erschließungsbeitragsfrei), die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben (§ 30 oder 34 BauGB) mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften oder mit Reihenhäusern bebaut werden können.

Je nach Lage und Nutzung kostet ein Bauplatz (rd. 300 bis 500 m² Bauplatzfläche) für ein(e):

Reihenmittelhaus	55.000	bis	100.000 €
Doppelhaushälfte/Reihenendhaus	80.000	bis	120.000 €
freistehendes Einfamilienhaus	85.000	bis	200.000 €

Bodenwert individueller Wohnungsbau inkl. Erschließung		i.M. rd. 280 €/m²	
Neubaugebiete:			
mittlere Wohnlage	220	bis	290 €/m ²
gute Wohnlage	290	bis	380 €/m ²

Neubaugebiete der Hagener Erschließungsgesellschaft HEG (www.heg-hagen.de), der Stadt Hagen (<https://www.hagen.de/irj/portal/FB-60-0302>) und privater Bauträger liegen im Bereich:

- Gehrstr. / Lohestr. (Eppenhäusen / Emst, HEG, Vermarktung, Baubeginn)
- Gabelsbergerstr. (Haspe / Dickenbruch, Privater Bauträger, Vermarktung, Baubeginn)
- Raiffeisenstraße (Haßley, privat, HEG abgeschlossen, Baubeginn)
- Kuhlen Hardt (Kuhlerkamp, HEG, B-Plan Verfahren)
- Letmather Str. / Steltenbergstr. (Hohenlimburg, Stadt Hagen, Vermarktung)
- Brucknerstr. (Gerichtsviertel, 2 Bauplätze, Stadt Hagen)
- Buschstr. / Pappelstr. (Boele, HEG, B-Plan Verfahren)
- Am Quambusch (Westerbauer, HEG, B-Plan Verfahren)

Die niedrigsten Bodenpreise liegen im Hagener Süden (Dahl, Priorei und Rummenohl) und in Herbeck. Die höchsten Bodenpreise sind in den Stadtteilen Emst, Fleyerviertel, Haßley, Berchum und Garenfeld zu verzeichnen.

Bebaubare Flächen im Außenbereich (§ 35 BauGB) weisen folgende wesentliche Kriterien auf:

- Einzellage mit angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen,
- größere Grundstücksflächen mit unterschiedlicher Grundstücksqualität,
- weitere Wege zu den nächsten Infrastruktureinrichtungen,
- ausreichende Erschließung (einfacher Straßen- oder Wegeausbau) und
- eingeschränkte öffentliche Ver- und Entsorgung

Bodenwert Außenbereich	i.M. 75 €/m²	Fläche Hausgrundstück bis zu 1.000 m ² , keine Flächenumrechnungsfaktoren vorhanden, einheitlicher Bodenwert für das gesamte Stadtgebiet
-------------------------------	--------------------------------	---

Zusätzliche Flächen außerhalb des Hausgrundstücks sind je nach Entwicklungszustand (z.B. landwirtschaftliche Flächen) sachverständig zu bewerten.

Der Bodenrichtwert für Außenbereichslagen ist in Abhängigkeit des Erschließungszustandes (Zufahrt, Ver- und Entsorgung), der Lage und den Entfernungen zu den nächsten Infrastruktureinrichtungen auf das Bewertungsobjekt anzupassen. Die Preisentwicklung zBRW für Außenbereichsflächen kann unter www.boris.nrw.de eingesehen werden. Gegenüber dem Vorjahr wurden die zBRW um rd. 10 % erhöht.

4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Hierbei handelt es sich um erschlossene, baureife Grundstücke (erschließungsbeitragsfrei), die i.d.R. mit drei- oder mehrgeschossigen Gebäuden (Mietwohngebäuden, Eigentumswohnungen oder gemischt genutzten Gebäuden) bebaut werden können. Sie können neben der reinen Mietwohnnutzung auch eine gewerbliche Nutzung (Laden, Büro) aufweisen. Der Bodenwert liegt in den Innenstadtlagen deutlich über dem Bodenwert der Nebenzentren. Die Bodenwerte für Baulücken im Innenstadtbereich liegen bei kleinen Grundstücken am oberen Rand der unten genannten Spanne. Bauvorhaben werden in den letzten Jahren überwiegend im Bereich der barrierefreien Wohnungen vornehmlich in Innenstadtnähe oder zentralen Lagen der Nebenzentren durchgeführt. Teilweise werden neue Wohnungen nach Abriss der Altbebauung errichtet.

Bodenwert inkl. Erschl. Nebenzentren Mietwohnbebauung
rd. 210 - 320 €/m², i.M. 230 €/m²

Bodenwert inkl. Erschl. Innenstadtbereich Wohn- u. Geschäftshaus
rd. 290 – 560 €/m²

In der Innenstadt lagen keine Kauffälle vor. Die Geschäftslagen leiden unter den Einflüssen der Corona-Pandemie und des Hochwassers (14./15.07.2021). Daher wurden die Bodenrichtwerte in diesen Lagen nicht angepasst.

Im Stadtgebiet wurden nur 10 Grundstücke für den Geschosswohnungsbau veräußert. Aufgrund stark ansteigender Bauzinsen und Baukosten werden teilweise geplante Bauvorhaben mit bereits erteilter Baugenehmigung für die weitere Baudurchführung weiterverkauft.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

4.3.1 Gewerbe und Industrieflächen

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

Neubaugebiete mit noch freien Gewerbegrundstücken sind z.Zt. im Stadtgebiet nicht mehr vorhanden.

Die Gesamtfläche hat einen wesentlichen Einfluss auf den gewerblichen Bodenwert in €/m² (z.B. 30.000 m² mit rd. 45 €/m², 15.000 m² mit rd. 55 €/m², bis 7.500 m² mit rd. 65 €/m²). Aufgrund geringer Gewerbeflächenneuausweisungen im Stadtgebiet finden Grundstücksverkäufe z.B. im Bereich Lennetal zunehmend im Zuge der Arrondierung statt.

Bodenwert inkl. Erschließung		
Gewerbe	rd. 50 – 90 €/m²	bis zu 5.000 m ²
Industrie	rd. 50 – 70 €/m²	deutlich über 5.000 m ²

4.3.2 Gewerbe / Handel – „Tertiäre Nutzung“

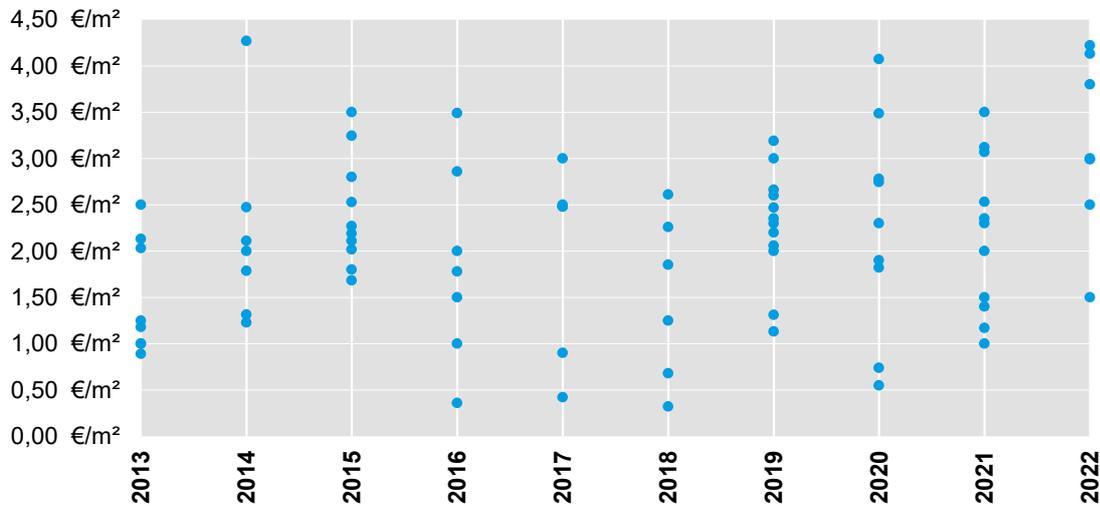
Es handelt sich hier um voll erschlossene, baureife Grundstücke (erschließungsbeitragsfrei), die einer überwiegend „höherwertigen gewerblichen“ (tertiären) Nutzung zugeführt werden sollen. Typisch sind z.B. Grundstücke in Gebieten mit nahezu ausschließlicher Büro- oder Handelsnutzung außerhalb der Innenstadt 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 in der Nähe von Autobahnanschlussstellen. Die Bodenpreise sind abhängig von der verkehrsmäßigen Anbindung, der Branche und den planungsrechtlichen Vorgaben. Es ist festzustellen, dass die gezahlten Kaufpreise umso höher sind, je weniger planungsrechtliche Auflagen bestehen. Oftmals ist an diesen Standorten eine vorhandene Altbebauung zu beseitigen.

Für eine geplante Einzelhandelsfläche größer 800 m² Nutzfläche im Lebensmittelmarktsegment wurden in 2019 drei Grundstücke, 2021 zwei und 2022 ein Grundstück(e) verkauft, für die aufgrund der Größe und der Nutzung auch Planungsrecht erstellt werden muss. Die Kaufpreise haben insgesamt steigende Tendenz. Teilweise sind noch zusätzliche Abbruchkosten neben dem Grundstückserwerb zu erbringen.

Bodenwert inkl. Erschließung
Nebenzentren / Lage an Bundesstraßen z.B. großflächiger Einzelhandel, Autohäuser, Verbrauchermärkte, Büronutzung
rd. 150 – 300 €/m²

Acker- und Grünflächen in der Stadt Hagen 2013 - 2022 Kaufpreis / Fläche



4.4.2 Forstwirtschaftliche Flächen

Im langjährigen Vergleich haben die Bodenpreise für bestockte Forstflächen bei jährlich geringem Umsatz überwiegend eine stagnierende Preisentwicklung. In den letzten Jahren ist ein vermehrter Umsatz mit einer steigenden Preisentwicklung festzustellen. Bodenwerte von bestockten Forstflächen liegen i.M. bei **rd. 1,42 €/m²** (Kaufpreise 2013 – 2022). Nicht mehr wirtschaftlich nutzbare Forstflächen liegen ohne Aufwuchs bei rd. 0,30 €/m².

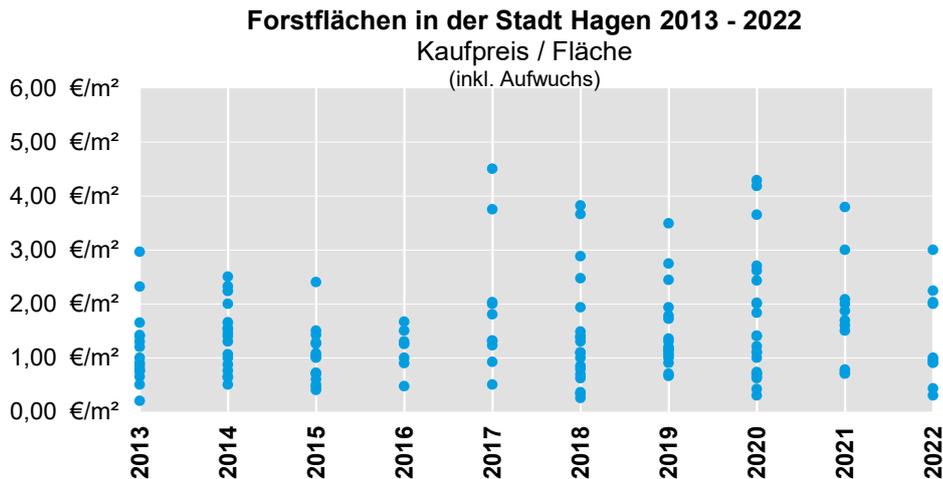
Die Bodenwerte sind abhängig von:

- Wert, Güte und Alter der aufstehenden Bestockung
Wert des Aufwuchses rd. 0,70 €/m² bis 0,90 €/m²,
- topographische Verhältnisse (Erreichbarkeit, Geländeneigung, Abtransport des Holzes),
- Größe der Waldflächen
- ggf. besondere Umstände (z.B. Kyrill-Schäden aus 2007, Borkenkäferbefall ab 2018)

Für die Bodenwertableitung liegen fast ausschließlich nur bestockte Flächen vor. Aus Gesamtkaufpreis und Fläche wird ein durchschnittlicher Bodenwert pro m² Forstfläche ermittelt. Sonstige o.g. Einflussgrößen können nur durch Forstsachverständige beurteilt werden. Bei den nachfolgend genannten jährlichen Umsatzangaben wurde der jährliche Gesamtgeldumsatz durch die Gesamtfläche dividiert, um einen durchschnittlichen relativen Bodenwert zu erhalten. Dieser Bodenwert wird im Wesentlichen durch sehr große Flächen bestimmt und ist nicht mit dem Mittel der gezahlten Einzelkaufpreise vergleichbar. Die nachstehende Grafik zeigt die Verteilung der Einzelkaufpreise in den letzten 10 Jahren.

Forstwirtschaftliche Flächen				
Jahr	Kauffälle	jährlicher Geldumsatz in €	jährliche Gesamtfläche in ha	Gesamtumsatz / Gesamtfläche in €/m²
2016	7	156.880	14,3	1,10
2017	10	2.316.330	153,9	1,52
2018	23	389.050	27,4	1,42
2019	19	606.071	35,9	1,70
2020	22	382.076	32,0	1,70
2021	11	157.722	6,5	2,43
2022	11	2.137.912	113,7	1,88

Datenbereich Forstflächen	Mittelwert	St.abw. Mittel
Mittelwert 2013 – 2022 156 Kaufpreise (Min. 0,20, Max 4,50 €/m ²) Grundstücksflächen Min. 100 m ² , Max. 102 ha, i.M. rd. 3,4 ha	1,42 €/m ²	+/- 0,07 €/m ²
Mittelwert 2022 aus 11 Kaufpreisen, i.M. rd. 10,3 ha Gesamtumsatz (2022 2.137.912 € / 113,7 ha = rd. 1,88 €/m²)	1,28 €/m ²	+/- 0,27 €/m ²
→ zonale Bodenrichtwerte beziehen sich ab 2021 nur noch auf den Grund- und Boden ohne Wert des Aufwuchses		
- stadtnahe Forstflächen	0,85 €/m²	
- durchschnittliche Forstflächen am Stadtrand	0,75 €/m²	
- schlecht erreichbare Forstflächen (z.B. Hanglagen)	0,65 €/m²	



4.4.3 „Besondere land- u. forstwirtschaftliche Flächen“

Dies sind 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 außerforstwirtschaftliche Nutzung (z.B. Kleingärten, Reitwiesen, Campingplatz u.ä.) eignen, jedoch auf absehbare Zeit baulich nicht nutzbar sind („Begünstigtes Agrarland“).

Die Bodenwerte sind abhängig von:

- der tatsächlichen Nutzung (z.B. als Hausgarten),
- den rechtlichen Planungsgrundlagen,
- der Nähe zu Infrastruktureinrichtungen,
- den topographischen Verhältnissen (Erreichbarkeit, Gelände) und
- der Ver- und Entsorgungsmöglichkeiten.

Weitere Informationen zu Besonderen landwirtschaftlichen Flächen

- Hausgärten im Zusammenhang mit einer Wohnnutzung (z.B. übertiefe Wohngrundstücke, je nach Lage)rd. 10 bis 50 €/m²
- (Dauer-)Kleingartenflächenrd. 10 bis 25 €/m²
- Campingplätze (Anlehnung an eine gewerbliche Nutzung)rd. 20 bis 45 €/m²
- Weideflächen für Pferde, Reitplatzrd. 2 bis 10 €/m²
- größere Gartenflächen mit Brachflächenrd. 2 bis 5 €/m²
- Abbauland (Steinbruch inkl. Gestein, 4 Kauffälle 2004 – 2012)rd. 12 bis 22 €/m²
- Flächen der Ver- oder Entsorgung (2 Kauffälle 2021)rd. 20 €/m²
- private Kleingärten ohne Planungsrecht (ohne wertmäßige Berücksichtigung der Aufbauten)rd. 5 bis 25 €/m²
- planungsrechtliche Garagen- oder Stellplatzflächen (Garagenhöfe) rd. 50 % vom zBRW

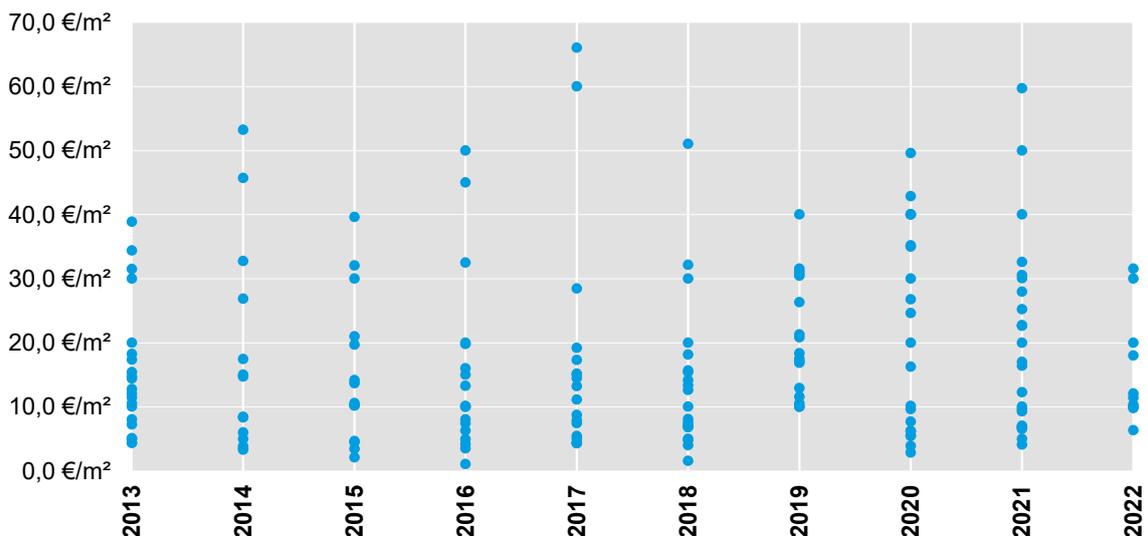
Die Bodenwerte sind je nach Nutzung und Größe teilweise sehr unterschiedlich. Bei den nachfolgend genannten jährlichen Umsatzangaben wurde der jährliche Gesamtgeldumsatz durch die Gesamtfläche dividiert, um einen durchschnittlichen relativen Bodenwert zu erhalten. Dieser Bodenwert wird im Wesentlichen durch sehr große Flächen und unterschiedliche Nutzungen bestimmt und ist nicht mit dem Mittel der gezahlten Einzelkaufpreise vergleichbar. Die Grafik zeigt die Verteilung der Einzelkaufpreise ab 2013.

Besondere land- u. forstwirtschaftliche Flächen				
Jahr	Kauffälle	jährlicher Geldumsatz in €	jährliche Gesamtfläche in ha	Gesamtumsatz / Gesamtfläche in €/m ²
2014	15	2.592.523	9,6	27,00
2015	15	4.545.537	23,0	19,75
2016	21	987.722	4,7	21,20
2017	18	262.211	2,4	19,90
2018	20	1.134.185	22,8	5,00
2019	22	893.206	5,8	15,50
2020	20	245.690	1,7	15,30
2021	31	1.016.414	6,6	19,46
2022	11	149.830	1,2	12,87

In 2018 ein Kauffall mit 20 ha für 4,0 €/m² enthalten!

Datenbereich Besondere landwirtschaftliche Flächen	Mittelwert	St.abw. Mittel
Mittelwert 2013 – 2022 aus 195 Kaufpreisen (Min. 1,00, Max. 80,00 €/m ²) Grundstücksflächen Min. 200 m ² , Max. 2,7 ha, i.M. rd. 0,7 ha	19,16 €/m ²	+/- 0,53 €/m ²
Mittelwert 2022 aus 11 Kaufpreisen, i.M. rd. 1.059 m ²	15,43 €/m ²	+/- 8,50 €/m ²
→ zonale Bodenrichtwerte Besondere landw. Flächen zum 01.01.2023		
Kleingartenanlagen im Stadtgebiet	19,00 €/m²	

Besondere landwirtschaftliche Flächen in der Stadt Hagen 2013 - 2022
Kaufpreis / Fläche



4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach

- ihren Grundstücksmerkmalen (z.B. Lage),
- dem Stand der Bauleitplanung (z.B. FNP Wohnbauland) und
- der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

Bodenwert für Bauerwartungsland (Bruttofläche)	rd. 35 - 110 €/m²
(ca. 25 bis 50 % des benachbarten erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwertniveaus)	

Rohbauland sind Flächen, die nach

- den §§ 30, 33 und 34 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind,
- deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder
- die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Bodenwerte für Bruttofläche	rd. 75 - 200 €/m²
(ca. 50 bis 90 % des benachbarten erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwertniveaus)	

Erschließungsanwendungen



Um eine „grüne Wiese“ zu einer Baulandfläche zu entwickeln, bedarf es einzelner (Entwicklungs-) Schritte, die mit Kosten verbunden sind. Die einzelnen Kostenarten und die Begrifflichkeiten zum Thema Erschließung hat der Gutachterausschuss in einem Fachaufsatz erläutert, der als gebührenfreier Download unter www.gutachterausschuss.hagen.de zur Verfügung steht.

Der Eigentümer kann sich über den erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlichen Zustand seines Grundstückes bei der Stadt Hagen erkundigen (<https://www.hagen.de/irj/portal/FB-60-0103>). Dies betrifft im Wesentlichen:

- Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB,
- Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- sonstige Erschließungsmaßnahmen.

Hausanschlusskosten auf dem Grundstück sind Bestandteil der Baukosten. Kanalanschlusskosten liegen bei rd. 3.000 €, Hausanschlusskosten an die Versorgungsleitungen siehe www.enervie-vernetzt.de.

Erschließungsbeiträge in Neubaugebieten ¹	Wohnen	rd. 60 – 120 €/m²	i.M. rd. 90 €/m²
	Gewerbe	rd. 15 – 25 €/m²	

Alle zonalen Bodenrichtwerte sind seit 2011 im Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragspflichtig nach KAG ausgewiesen. Bei der Bewertung eines Wohngrundstücks an einer, noch nicht abgerechneten Straße (somit erschließungsbeitragspflichtig bei späterem Straßenausbau) ist der Nachteil der Erschließungsbeitragspflicht mit einem Abschlag von bis zu 20 €/m² des Baugrundstücks sachverständig zu berücksichtigen. Bei Gewerbegrundstücken kann ein Abschlag von bis zu rd. 5 €/m² vorgenommen werden.

Ist ein zukünftiger Ausbau sehr unwahrscheinlich, kann ggf. auf den Abschlag auch verzichtet werden. Für Grundstücke im Außenbereich gilt Erschließungsbeitragsfreiheit (Erschließungsbeiträge müssen daher nicht berücksichtigt werden).

¹ Ausbaukosten Wohnen (brutto, inkl. MwSt.) bezogen auf Nettobaulandfläche für Herstellung Baustraße, Kanal, Endausbau, ohne Kosten für Grundstückserwerb (Stand Febr. 2023)

4.6 Bodenrichtwerte

4.6.1 Definition

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 ²) 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), §13 ff. ImmoWertV § 37 GrundWertVO NRW
Ermittlungsstichtag	01.01.2023 (ab 01.01.2011 zonale BRW, zuvor gebietstypische BRW) jährliche Aktualisierung
Anzahl	924 zonale BRW im Stadtgebiet Hagen
Veröffentlichung	www.boris.nrw.de (zonale BRW 2011 bis 2023) BORIS steht für BO den R ichtwert- I nformations S ystem
Gebühr	Einsicht, mündl. Auskunft, Ausdruck Internet als PDF-Datei: gebührenfrei Ausdruck durch Geschäftsstelle: 50 € (1/2 Stunde)
BRW-Datensatz	z.B. 210 €/m² B W I-II 0,7 30 m 700 m² 24
Bodenrichtwertzahl	210 €/m ² Bodenwert
Entwicklungszustand	Baureifes Land (B) , Rohbauland (R), Bauerwartungsland (E), land- und forstwirtschaftliche Flächen (LF), sonstige Flächen (SF)
Nutzungsart gem. BauNVO	Wohnen (W) , Mischgebiet (MI), Gewerbe / Industrie (G), Dorfgebiet (MD), Forst (F), Landwirtschaft (LW), Sondergebiete (SO, SE), Wohnen im Außenbereich (W mit Zusatz ASB)
Geschosszahl	z.B. I bis II-geschossige Bauweise
Maß der Nutzung	wertrelevante Geschossflächenzahl z.B. wGFZ = 0,7 wGFZ = baurechtl. zulässige Geschossfläche / erforderl. Baulandfläche GFZ-Anpassung über Umrechnungskoeffizienten siehe örtliche Fachinformation zum zBRW mit Beispiel unter www.boris.nrw.de . Die erforderliche Baulandfläche bestimmt sich i.d.R. durch die Frontbreite und einer angegebene Baulandtiefe (hier z.B. 30 m). Ist keine Baulandtiefe angegeben, ist die erforderliche Gesamtfläche des Grundstücks zugrunde zu legen. Für <u>Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (W,MD)</u> sind den zonalen Bodenrichtwerten als wertrelevante Größen die wGFZ (i.V. mit der Baulandtiefe) und / oder die durchschnittliche Bauplatzfläche 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 wGFZ 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 700 m² Fläche Flächen-Anpassung für Grundstücksgrößen ab 150 bis 1.300 m ² über Umrechnungskoeffizienten (siehe örtliche Fachinformation zum zBRW mit Beispiel unter www.boris.nrw.de)
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 Grundstückstiefe von 20 m normiert . Für

	<p>abweichende Grundstückstiefen sind in der Legende Umrechnungsfaktoren angegeben. Die Mindestschaufensterbreite beträgt 6 m.</p> <p>Die Tabelle hat nur für den angegebenen Grundstückstiefen-Wertebereich (15 bis 80 m) Gültigkeit. Die Umrechnungskoeffizienten sind in den örtlichen Fachinformation zum zBRW unter www.boris.nrw.de veröffentlicht.</p> <p>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.</p>												
Lage(wert)	<p>Die Punktzahl zur Einstufung der Wohnlage in Wohngebieten ist jedem zBRW als beschreibendes Kriterium beigefügt. Ferner ist die Wohnlagekarte unter www.gutachterausschuss.hagen.de veröffentlicht:</p> <p>einfache Wohnlage (bis 15 Punkte) mittlere Wohnlage (16 – 22 Punkte) gute Wohnlage (23 – 25 Punkte) sehr gute Wohnlage (26 – 30 Punkte)</p> <p>Für Mischgebiete liegt keine Lagebeurteilung vor. Die Lagekriterien sind den örtlichen Fachinformation zum zBRW unter www.boris.nrw.de zu entnehmen.</p>												
Erschließungsbeitragszustand	zBRW beinhalten Erschließungsbeiträge nach BauGB (erschließungsbeitragsfrei) und sind kanalanschlussbeitragspflichtig nach KAG (s. Kap.4.5 GMB). Der Kanalanschlussbeitrag kann bei älteren bebauten Grundstücken vernachlässigt werden.												
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).												
Abbruchkosten	Der Markt ordnet bei Baugrundstücken mit alter unwirtschaftlicher Altbebauung die Abbruchkosten zur Baureifmachung mehr den zukünftigen Baukosten zu. Sie bilden somit bei der Preisfindung für den zukünftigen Bauplatz eine untergeordnete Rolle und sind somit i.d.R. auch nicht mehr bei der Auswertung unbebauter Grundstücke berücksichtigt.												
Bodenpreisindex 2010 = 100	<table border="1"> <tr> <td>2011 = 101,0</td> <td>2014 = 101,9</td> <td>2017 = 114,7</td> <td>2020 = 126,0</td> </tr> <tr> <td>2012 = 102,5</td> <td>2015 = 106,4</td> <td>2018 = 114,3</td> <td>2021 = 139,9</td> </tr> <tr> <td>2013 = 104,8</td> <td>2016 = 110,0</td> <td>2019 = 117,5</td> <td>2022 = 143,0</td> </tr> </table>	2011 = 101,0	2014 = 101,9	2017 = 114,7	2020 = 126,0	2012 = 102,5	2015 = 106,4	2018 = 114,3	2021 = 139,9	2013 = 104,8	2016 = 110,0	2019 = 117,5	2022 = 143,0
2011 = 101,0	2014 = 101,9	2017 = 114,7	2020 = 126,0										
2012 = 102,5	2015 = 106,4	2018 = 114,3	2021 = 139,9										
2013 = 104,8	2016 = 110,0	2019 = 117,5	2022 = 143,0										
Sondernutzungsflächen SN-Flächen	Zum 01.02.2021 hat der Gutachterausschuss erstmalig flächendeckend für das Stadtgebiet Hagen zonale Bodenrichtwerte bereitgestellt. Auch für die SN-Flächen (Sportanlagen, Schulen, Krankenhäuser u.ä.) wurden zBRW ermittelt. Für diese durchschnittlichen Bodenwerte liegen keine Umrechnungsfaktoren vor.												
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.												

4.6.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

BORIS.NRW ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (www.boris.nrw.de). Es enthält derzeit:

- alle Bodenrichtwerte (durchschnittliche lagetypische Bodenwerte)
- Immobilienrichtwerte (georeferenzierte, durchschnittliche Lagewerte für Immobilien) mit ihren beschreibenden Merkmalen (soweit vom Gutachterausschuss beschlossen)
- die Grundstücksmarktberichte der einzelnen Gutachterausschüsse in NRW
- Bodenwertübersichten zur Information über das Preisniveau auf dem Bodenmarkt
- die Standardmodelle der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW)
- alle Adressen der Gutachterausschüsse in NRW sowie weiterführende Links

4.6.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwertübersicht zum 01.01.2023 gibt einen Überblick über die Höhe der zonalen Bodenrichtwerte im Bereich der Stadt Hagen in Abhängigkeit von Lagequalität und einer möglichen baulichen Nutzung.

	Gute Lage in €/m ²	Mittlere Lage in €/m ²	Mäßige Lage in €/m ²
Individueller Wohnungsbau			
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 350-800 m ²	330 ¹	230	145
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 250-500 m ²	300	230	155
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150-300 m ²	330	255	165
Wohnen im Außenbereich, 1.000 m ²		75	
Geschosswohnungsbau			
Mietwohnungen oder Mischnutzungen gewerbl. Anteil < 20 % des Rohertrages GFZ ca. 1,2 , Geschosse: III - V	235	210	145
Mietwohnungen oder Mischnutzungen gewerbl. Anteil 20 bis 80 % des Rohertrages GFZ ca. 1,2 , Geschosse: III - V	270	210	145
Eigentumswohnungen GFZ ca. 1,2 , Geschosse: III - V	330	260	145
Innenstadt Hagen			
Fußgängerzone, MK-Gebiet ²	1.600	1.200	500
Gewerbenutzung			
Klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung), gewerbliche Nutzung > 80 % des Rohertrages	90	65	50
Gewerbliche Bauflächen mit überwiegend tertiärer Nutzung Dienstleistung, wie Handel, Büro ³	175	120	65
Land- und forstwirtschaftliche Flächen			
Forstflächen inkl. Aufwuchs	2,10	1,60	0,90
Forstflächen ohne Aufwuchs	0,85	0,75	0,65
Landwirtschaftliche Flächen	4,00	insg. 3,10 Dahl 2,40 Garenfeld 4,10	2,20
Kleingartenflächen	25,00	19,00	13,00
Straßen- und Wegeflächen ⁴			
Innerorts		22,00	
Außerorts		1,10	

¹ In sehr guten Wohnlagen liegen die durchschnittlichen Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau bei rd. 340 €/m².

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

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

⁴ 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 22,00 €/m² und außerorts 1,10 €/m².

4.6.4 Umrechnungskoeffizienten – Bodenrichtwerte

Der zonale Bodenrichtwert kann mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten (wertrelevante Geschossflächenzahl - wGFZ, Grundstücksgröße, Grundstückstiefe Innenstadtgrundstücke Fußgängerzone) auf das Bewertungsgrundstück durch Zu- und Abschläge angepasst werden. Die Anwendung der Umrechnungsfaktoren ist anhand von Beispielen in der Legende eines jeden zonalen Bodenrichtwertes unter www.boris.nrw.de beschrieben. Zur Umrechnung des zBRW auf das Bewertungsgrundstück kann auch der Excel-Bodenrichtwertrechner verwendet werden, der unter www.gutachterausschuss.hagen.de als gebührenfreier Download bereitsteht.

Maß der baulichen Ausnutzung				Grundstücksfläche		Grundstückstiefe Innenstadtgrundstück	
wGFZ	Koeffizient	wGFZ	Koeffizient	Fläche	Koeffizient	Tiefe	Koeffizient
0,2	0,73	1,4	1,16	150 m ²	1,35	15 m	1,07
0,3	0,76	1,5	1,20	200 m ²	1,27	20 m	1,00
0,4	0,79	1,6	1,25	300 m ²	1,17	25 m	0,96
0,5	0,82	1,7	1,29	400 m ²	1,10	30 m	0,93
0,6	0,85	1,8	1,33	500 m ²	1,05	35 m	0,90
0,7	0,89	1,9	1,38	600 m ²	1,03	40 m	0,87
0,8	0,92	2,0	1,42	700 m ²	1,00	45 m	0,85
0,9	0,96	2,1	1,46	800 m ²	0,95	50 m	0,83
1,0	1,00	2,2	1,51	900 m ²	0,91	55 m	0,82
1,1	1,04	2,3	1,55	1.000 m ²	0,87	60 m	0,80
1,2	1,08	2,4	1,59	1.100 m ²	0,82	65 m	0,79
1,3	1,12	2,5	1,63	1.200 m ²	0,77	70 m	0,78

4.6.5 Indexreihen – Bodenpreisindex

Bodenpreisindex (2010=100)

Die einzelnen Bodenpreisindexwerte werden für jeden Kauffall berechnet (überwiegend Bauplätze für Ein- und Zweifamilienhäuser). Hierbei wird das Verhältnis des einzelnen Kauffalles (relativer normierter Bodenwert Kaufgrundstück) zu dem zonalen Bodenrichtwert der zugehörigen Bodenrichtwertzone des Basisjahres 2010 ermittelt. Die Bodenpreise sind seit 2010 um rd. + 40 % gestiegen und haben sich gegenüber dem Vorjahr um rd. + 2 % erhöht.

Aus den Kaufpreisen der Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau (Eigenheimmaßnahmen) wird ein Bodenpreisindex für das gesamte Stadtgebiet Hagen abgeleitet.

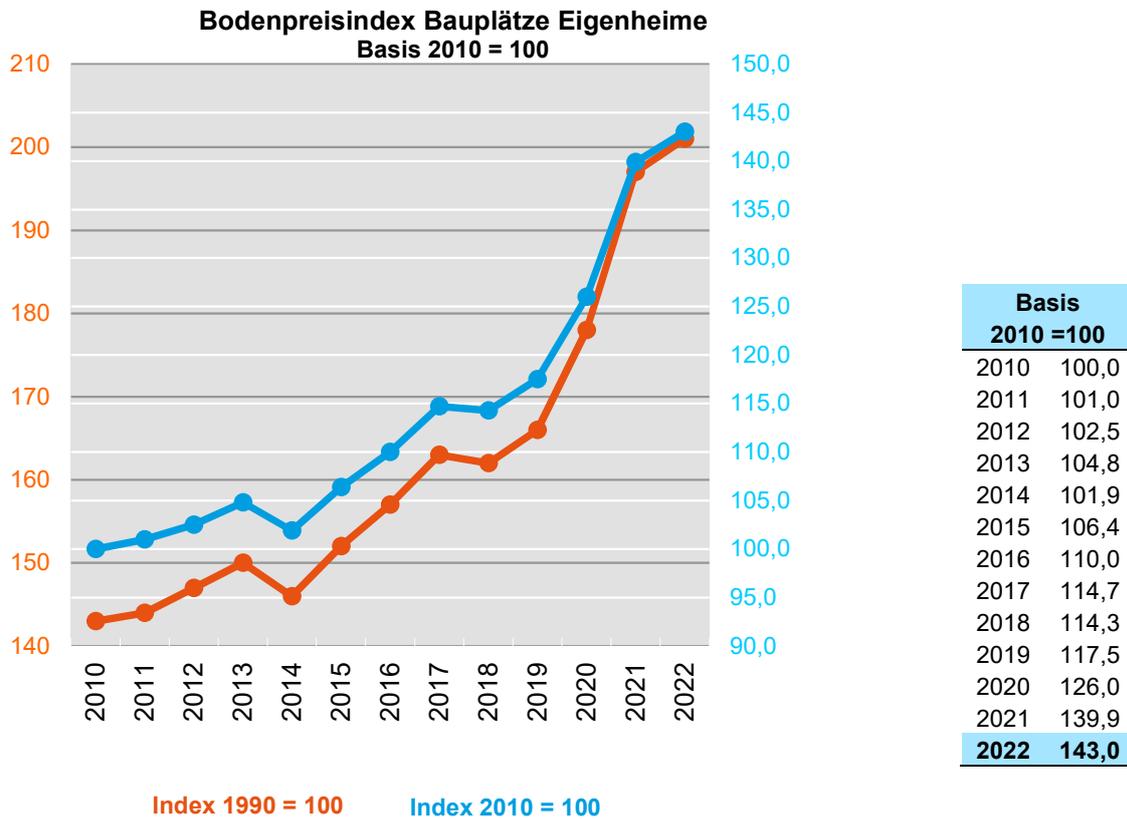
Modellbeschreibung

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
- Abbruchkosten bleiben i.d.R. unberücksichtigt und werden den Baukosten zugerechnet.
- Der Kaufpreis wird entsprechend der wertrelevanten Merkmale normiert.
- Der normierte relative Bodenwert wird mit dem zonalen Bodenrichtwert des Basisjahres 2010 verglichen. Die Bodenpreissteigerung zwischen Basisjahr und heute (Geschäftsjahr) wird für jeden Bauplatz in Prozent ermittelt.
- Der Bodenpreisindex des jeweiligen Geschäftsjahres ergibt sich als arithmetischer Mittelwert der einzelnen Bodenpreisindexwerte aller Kauffälle des gesamten Stadtgebietes. Vermehrte Kauffälle in Neubaugebieten gehen gedämpft ein.
- Die Bodenpreisveränderung wird zum Basisjahr 2010 ermittelt und auf die bisherige Basis 1990=100 übertragen.
- Die Bodenpreisindexreihe wird seit 1963 geführt. Angaben hierzu können auf Nachfrage erteilt werden.

Bodenpreisindex Bauplätze Eigenheime				Basis 1990 = 100			
1980 – 1989		1990 – 1999		2000 - 2009		ab 2010	
1980	81	1990	100	2000	149	2010	143
1981	96	1991	107	2001	153	2011	144
1982	115	1992	113	2002	144	2012	147
1983	106	1993	116	2003	156	2013	150
1984	85	1994	126	2004	158	2014	146
1985	95	1995	133	2005	162	2015	152
1986	90	1996	139	2006	161	2016	157
1987	98	1997	141	2007	158	2017	163
1988	99	1998	160	2008	160	2018	162
1989	89	1999	148	2009	154	2019	166
						2020	178
						2021	197
						2022	201



5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäuser

In der nachfolgenden Tabelle werden aus dem Vertragsjahr 2022 für einzelne Gebäudetypen durchschnittliche Kaufpreise (getrimmtes Mittel) aus allen Kauffällen angegeben.

Ein- und Zweifamilienhäuser: Geldumsatz					
Gebäudetyp	Anzahl	Geldumsatz	Min. Q1	Max. Q3	Ø Kaufpreis
		in Mio. €	in €	in €	in €
Einfamilienhaus:					
- Reihenendhaus	23	6,9	270.750	342.000	302.000
- Reihenmittelhaus	28	8,1	249.250	307.500	287.000
- Doppelhaushälfte	47	15,0	263.750	369.750	332.000
- freistehend	52	20,8	285.000	517.000	411.000
Zweifamilienhaus:					
- Reihenendhaus					
- Reihenmittelhaus	1	0,3			
- Doppelhaushälfte	8	2,9	313.750	391.175	364.000
- freistehend	28	10,9	285.500	515.000	394.000
EFH mit Einlieger	21	8,5	304.925	496.750	396.000
Villen / Landhäuser	5	4,4	470.000	1.230.000	(878.000)

Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäuser: Flächenumsatz					
Gebäudetyp	Flächenart	Flächenumsatz	Min. Q1	Max. Q3	Ø Flächen
		in ha	in m ²	in m ²	in m ²
Einfamilienhaus Doppelhaushälfte	Wohnfläche		119	186	149
	BGF		214	273	250
	Grundstücksfläche	3,0	294	633	486
Einfamilienhaus Reihendhaus	Wohnfläche		90	127	123
	BGF		217	276	249
	Grundstücksfläche	1,2	356	459	410
Einfamilienhaus Reihenmittelhaus	Wohnfläche		90	127	113
	BGF		187	221	212
	Grundstücksfläche	0,8	201	278	256
Einfamilienhaus freistehend	Wohnfläche		116	179	153
	BGF		229	358	300
	Grundstücksfläche	7,0	292	652	512
Zweifamilienhaus	Wohnfläche		146	209	180
	BGF		310	441	388
	Grundstücksfläche	3,5	581	1034	808

5.1.1 Durchschnittspreise

Die in der nachfolgenden Übersicht dargestellten Kaufpreisrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser werden in Abhängigkeit des Gebäudealters und der Wohnfläche aus geeigneten Kaufpreisen abgeleitet. Der Wert für das Grundstück mit einer typischen Größe (siehe Definition Standardhaus) ist in dem Wert enthalten. Der Wert für eine Garage oder einen Stellplatz ist nicht in dem Kaufpreisrichtwert enthalten.

Kaufpreisrichtwerte Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften						
Größenklasse (Wohnfläche) in m ²	Gebäudealtersklasse					
	4 - 14 Jahre	15 - 29 Jahre	30 - 44 Jahre	45 - 59 Jahre	60 - 79 Jahre	über 79 Jahre
bis 85 (80)	289.000	275.000	231.000	222.000	213.000	201.000
86 – 89 (88)	310.000	295.000	248.400	238.000	228.000	216.000
90 – 99 (95)	320.000	300.000	250.000	245.000	240.000	230.000
100 – 114 (108)	343.000	326.000	274.000	263.000	252.000	239.000
115 – 129 (122)	348.000	332.000	279.000	268.000	256.000	252.000
130 – 149 (140)	364.000	347.000	291.000	280.000	268.000	254.000
150 – 169 (160)	396.000	377.000	317.000	304.000	291.000	276.000
größer 169 (180)	423.000	402.000	338.000	325.000	311.000	294.000

Standardhaus (siehe rechte Beschreibung)

Diese Kaufpreisrichtwerte gelten für Einfamilienhäuser mit folgenden Einflusskriterien:

- Grundstücksgröße zwischen 251 m² und 350 m² (Bauplatzgröße),
- mittlere Wohnlage,
- Garage oder Stellplatz vorhanden, (Wert nicht berücksichtigt)
- Ausstattung: einfach bis mittel, unterkellert
- Modernisierung: normal im Rahmen der Instandhaltung,
(Modernisierung wird erst ab einem Gebäudealter über 30 Jahren berücksichtigt)
- Lage: Immobilienrichtwertzone: 201203 Westerbauer - Quambusch

Kaufpreisrichtwerte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung						
Größenklasse (Wohnfläche)	Gebäudealtersklasse					
	4 - 10 Jahre	11 - 20 Jahre	21 - 30 Jahre	31 - 50 Jahre	51 - 70 Jahre	über 70 Jahre
bis 110 (100)	468.000	394.000	358.000	303.000	275.000	270.000
111 – 130 (120)	499.000	420.000	382.000	323.000	294.000	288.000
131 - 150 (140)	553.000	465.000	423.000	358.000	325.000	319.000
151 – 180 (165)	572.000	481.000	437.000	370.000	336.000	330.000
181 – 210 (195)	595.000	500.000	455.000	385.000	350.000	343.000
ab 211 (230)	622.000	523.500	475.000	420.000	382.000	358.000

Standardhaus (siehe rechte Beschreibung)

Diese Kaufpreisrichtwerte gelten für Einfamilienhäuser mit folgenden Einflusskriterien:

- Grundstücksgröße zwischen 601 m² und 800 m² (Bauplatzgröße),
- mittlere Wohnlage,
- Garage oder Stellplatz vorhanden, (Wert nicht berücksichtigt)
- Ausstattung: einfach bis mittel, unterkellert
- geringe Modernisierung: normal im Rahmen der Instandhaltung,
(Modernisierung wird erst ab einem Gebäudealter über 30 Jahren berücksichtigt)
- Lage: Immobilienrichtwertzone: 200200 Westerbauer – Baukloh

5.1.2 Zonale Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Der zonale Immobilienrichtwert (zIRW) ist ein aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für Ein- oder Zweifamilienhäuser mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen (z.B. Gebäudealter, Wohnfläche, Anbauart u.ä.). Er ist bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche (€/m²) und gilt einschließlich Bodenwertanteil. Eventuell vorhandene Nebengebäude, Garagen und übergroße Grundstücksteile wurden zuvor von den Kaufpreisen abgespalten und sind somit nicht im zIRW enthalten.

Nähere Angaben über das Verfahren zur Ableitung von zIRW und deren Umrechnungskoeffizienten, sowie zur Anwendung des Immobilien-Preis-Kalkulators (IPK) sind im **Kapitel 8** beschrieben.

Das unterschiedliche Preisniveau in den einzelnen Wohnquartieren, die dort vorherrschende Wohnlage und der Gebäudetyp führen zu unterschiedlichen zIRW im Stadtgebiet. Deshalb wurden insgesamt 34 Immobilienrichtwertzonen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften und 24 Immobilienrichtwertzonen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Teilbereiche des Stadtgebietes mit überwiegendem Bestand an Ein- und Zweifamilienhäusern) festgelegt und durch Umringsgrenzen gekennzeichnet. Für jede Richtwertzone wurde ein lokaler zIRW bestimmt. Er wurde aus den Kaufpreisen der jeweiligen Zone ermittelt.

Die Kaufpreise wurden sowohl konjunkturell, als auch auf die jeweiligen Eigenschaften der Kaufobjekte (Baujahr, Wohnlage, Wohnfläche, Grundstücksgröße u.a.) mittels Umrechnungskoeffizienten auf ein in der Immobilienrichtwertzone typisch vorkommendes Ein- oder Zweifamilienhaus angepasst. Die dazu verwendeten Umrechnungskoeffizienten wurden aus den Kauffällen des Stadtgebietes (liegen seit 1988 digital vor) mathematisch statistisch abgeleitet.

Der zonale Immobilienrichtwert für Ein- und Zweifamilienhäuser besteht aus folgenden Angaben und wird zusätzlich differenziert durch die Anbauart (freistehend oder Doppelhaushälfte / Reihenhäuser):

- durchschnittlicher Kaufpreis in €/m² Wohnfläche (Zielgröße)
- Wertbestimmende Merkmale (Einflussgrößen) mit jeweiligen Umrechnungsfaktoren für:
 - Gebäudealter, Jahr der Bewertung abzgl. (ggf. fiktives) Baujahr
 - Wohnlage (entsprechend Definition Mietspiegel)
 - Wohnfläche (ohne Nutzflächen im KG)
 - Garage, Carport und/oder Stellplatz vorhanden
 - Modernisierungsgrad
 - Ausstattung
 - Unterkellerung
 - Grundstücksgröße (Bauplatz)
 - Vertragsjahr (konjunkturelle Preisentwicklung)
- geographische Lage in der Richtwertzone
(Schwerpunkt örtlich vorhandener typischer Ein- und Zweifamilienhäuser)

Der zonale Immobilienrichtwert für Ein- und Zweifamilienhäuser gilt für:

- Objekte mit Kaufgrundstück im normalen Geschäftsverkehr (keine Zwangsversteigerungen etc.)

Zonaler Immobilienrichtwert für Ein- und Zweifamilienhäuser gilt nicht für folgende Teilmärkte:

- Erbbaurechte
- Ersterwerbe (Neubau bis 3 Jahre Gebäudealter)

Zonale Immobilienrichtwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (zIRW EFH) zum 01.01.2023						
Nr.	Ortsteil	zIRW EFH in €/m ²	Baujahr	Wohnlage	Wohnfläche in m ²	Bauplatz in m ²
200	Westerbauer – Baukloh	2.055	1982	mittel	151 – 180	601 – 800
206	Haspe – Gelling / Im Kursbrink	2.130	1962	mittel	151 – 180	601 – 800
207	Haspe – Geweke / Roderberg / Römers Hof	2.015	1962	mittel	131 – 150	601 – 800
208	Tücking – Detmolder Straße	1.895	1962	mittel	151 – 180	601 – 800
210	Kuhlerkamp	2.435	1962	gut	131 – 150	451 – 600
211	Vorhalle	2.440	1962	mittel	131 – 150	Über 800
214	Haspe- Hestert	2.220	1962	gut	151 – 180	601 – 800
216	Eilpe – Nord / Krähnocken	1.930	1962	mittel	151 – 180	601 – 800
217	Eilpe – Süd	1.855	1962	mittel	151 – 180	451 – 600
218	Emst – Alt Emst	2.120	1910	gut	151 – 180	601 – 800
220	Emst – Nord / Eppenhausen	1.825	1962	mittel	181 – 210	601 – 800
222	Gerichtsviertel - Rosenstraße	2.480	1962	gut	181 – 210	601 – 800
223	Hochschulviertel	1.925	1962	mittel	151 – 180	601 – 800
224	Tondernsiedlung	2.280	1962	mittel	131 – 150	601 – 800
225	Halden	2.540	1982	gut	151 – 180	601 – 800
226	Fleyerviertel	2.385	1962	gut	151 – 180	601 – 800
227	Altenhagen – Ischeland / Funckepark	1.680	1910	gut	über 210	451 – 600
228	Boelerheide - Ischeland	2.010	1962	gut	151 – 180	601 – 800
231	Boele – Boelerheide	2.605	1982	gut	151 – 180	601 – 800
232	Berchum	2.090	1982	mittel	151 – 180	601 – 800
237	Hohenlimburg – Wilhelmstraße	1.790	1962	mittel	131 – 150	451 – 600
239	Hohenlimburg - Elsey	1.835	1962	mittel	151 – 180	601 – 800
241	Dahl	2.020	1962	mittel	131 – 150	601 – 800
242	Rummenohl	1.545	1962	mittel	151 – 180	601 – 800

Stand zIRW Einfamilienhäuser**Datenmenge – Kurzbeschreibung**

Gebäudetypen

getrennte Datenmengen für freistehende EFH / 2FH und Reihenhäuser / Doppelhaushälften

Modellbildung / Ableitung Umrechnungskoeff.

Kaufpreise aus 2010 bis 2018

Zonenbildung zIRW-Zonen

Grundlage BRW-Karte 2018

erstmalige Einführung zum 01.01.2019

Vertragsjahre 2014 – 2018 (5 Jahre)

Fortschreibung 01.01.2023

über prozentuale Preisentwicklung zum Vorjahr

Modellprüfung 1/2023

Umrechnungskoeffizienten unverändert bestätigt

Preisentwicklung Gebiet siehe Index

lokale Preisentwicklung in jeder IRW-Zone ermittelt (Zuordnung zu 5 Preisgebieten)

Kaufpreisvergleich mit zIRW

Kaufpreise 2022 auf Musterhaus normiert und Vergleich mit normierten zIRW je Zone

konjunkturrelle Fortschreibung

proz. Preisentwicklung auf normierten zIRW, danach Umrechnung auf gebietstypische Ausweisung

Umrechnungskoeffizienten für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser				
Einflussgrößen	Anzahl KV ¹ 2010-2018	Interpolation	Klasse	Faktor
Gebäudealter	13	keine Interpolation	4 bis 10 Jahre	1,70
	20		11 bis 20 Jahre	1,43
	20		21 bis 30 Jahre	1,30
	125		31 bis 59 Jahre	1,10
	186		51 bis 70 Jahre	1,00
	96		Über 70 Jahre	0,98
Wohnlage (Definition Mietspiegel)	14	keine Interpolation	einfache Wohnlage	0,98
	294		mittlere Wohnlage	1,00
	119		gute Wohnlage	1,16
	33		sehr gute Wohnlage	1,24
Wohnfläche	49	keine Interpolation	bis 110 m ²	1,35
	80		111 - 130 m ²	1,20
	83		131 - 150 m ²	1,14
	105		151 - 180 m ²	1,00
	76		181 - 210 m ²	0,88
	67		größer 210 m ²	0,78
Bauplatzgröße	26	keine Interpolation	bis 350 m ²	0,87
	51		351 - 450 m ²	0,90
	101		451 - 600 m ²	0,94
	153		601 - 800 m ²	1,00
	129		größer 800 m ²	1,05
Stellplatzmöglichkeit	50	keine Interpolation	ohne Garage / Stellplatz	0,89
	363		Garage / Stellplatz vorhanden	1,00
	39		mehrere Garagen / Stellplätze	1,09
Modernisierung (ab Alter über 30 Jahre)	81	keine Interpolation	nicht modernisiert	0,96
	185		kleine Modernisierung	1,00
	116		mittlere Modernisierung	1,07
	32		überwiegend modernisiert	1,25
Ausstattung	5	keine Interpolation	sehr einfach bis einfach	0,76
	127		einfach	0,92
	175		einfach bis mittel	1,00
	106		mittel	1,08
	44		mittel bis gehoben	1,19
	2		gehoben	1,21
Unterkellerung	371	keine Interpolation	unterkellert	1,00
	61		teilweise unterkellert	0,98
	28		nicht unterkellert	0,90
Sonstiges	Besonderheiten freistehendes EFH/ZFH		sachverständig würdigen	

¹ Zur Ableitung der Faktoren wurde die Anzahl der hier genannten Kauffälle aus den Vertragsjahren 2010 – 2018 verwendet. Die Faktoren werden jährlich überprüft.

Zonale Immobilienrichtwerte für Doppelhaushälften und Reihenhäuser (zIRW DHH/RH) zum 01.01.2023							
Nr.	Ortsteil	zIRW EFH in €/m²	Baujahr	Wohnlage	Wohn- fläche in m²	Garage Stellplatz	Bauplatz in m²
201	Westerbauer – Paul-Schulte-Weg / Rapunzelweg	2.675	2000	mittel	115-129	Vorh.	251–350
202	Westerbauer – Quambusch / Klagenfurtstraße	2.180	1952	mittel	115-129	Vorh.	351-600
203	Westerbauer – Quambusch	2.335	1952	mittel	100-114	Vorh.	251-350
205	Westerbauer – Spielbrink Nord	2.600	2000	mittel	115-129	Vorh.	251-350
207	Haspe – Geweke / Roderberg / Römers Hof	2.215	1970	mittel	100-114	Vorh.	351-600
209	Tücking - Höxterstraße	1.645	1985	mittel	130-149	ohne	251-350
210	Kuhlerkamp	2.090	1970	gut	115-129	Vorh.	251-350
211	Vorhalle	2.060	1970	mittel	115-129	Vorh.	351-600
212	Haspe- Kipper / Am Karweg / Dickenbruch	1.940	1985	mittel	130-149	Vorh.	351-600
213	Haspe- Voerder Str. / Im Lonscheid	2.175	2000	mittel	130-149	ohne	251-350
214	Haspe- Hestert	1.890	1952	gut	130-149	Vorh.	351-600
216	Eilpe – Nord / Krähnocken	1.820	1952	mittel	115-129	Vorh.	351-600
217	Eilpe – Süd	1.985	1985	mittel	130-149	Vorh.	251-350
218	Emst – Alt Emst	2.145	1902	gut	115-129	Vorh.	251-350
219	Emst – KEO-Str. / Bissingheim	2.550	1970	gut	115-129	Vorh.	251-350
220	Emst – Nord / Eppenhausen	1.980	1970	mittel	130-149	Vorh.	251-350
221	Boloh	2.180	1985	mittel	130-149	Vorh.	251-350
224	Tondernsiedlung	2.420	1952	mittel	115-129	Vorh.	601-800
225	Halden	2.540	1985	gut	115-129	Vorh.	251-350
226	Fleyerviertel	2.310	1970	gut	130-149	Vorh.	251-350
227	Altenhagen – Ischeland / Funckepark	2.030	1952	gut	115-129	Vorh.	251-350
228	Boelerheide - Ischeland	2.470	1970	gut	115-129	Vorh.	251-350
229	Fley	3.035	2013	gut	115-129	ohne	251-350
230	Boele – Hilfe / Kabel	2.675	1970	gut	100-114	Vorh.	351-600
231	Boele – Boelerheide	2.470	1970	gut	115-129	Vorh.	251-350
232	Berchum	2.640	2000	gut	115-129	Vorh.	251-350
233	Garenfeld - Unterdorf	2.255	1970	mittel	115-129	Vorh.	351-600
234	Garenfeld - Oberdorf	3.115	2000	gut	115-129	Vorh.	251-350
235	Holthausen	2.825	1985	gut	115-129	Vorh.	351-600
239	Hohenlimburg - Elsey	2.305	1985	mittel	115-129	Vorh.	251-350
240	Hohenlimburg – Reh / Henkhausen	2.005	1985	mittel	130-149	Vorh.	251-350
241	Dahl	1.995	1970	mittel	115-129	Vorh.	351-600
243	Herbeck	1.785	1952	einfach	100-114	Vorh.	351-600
244	Priorei / Niederkattwinkel	1.885	1970	mittel	115-129	Vorh.	351-600

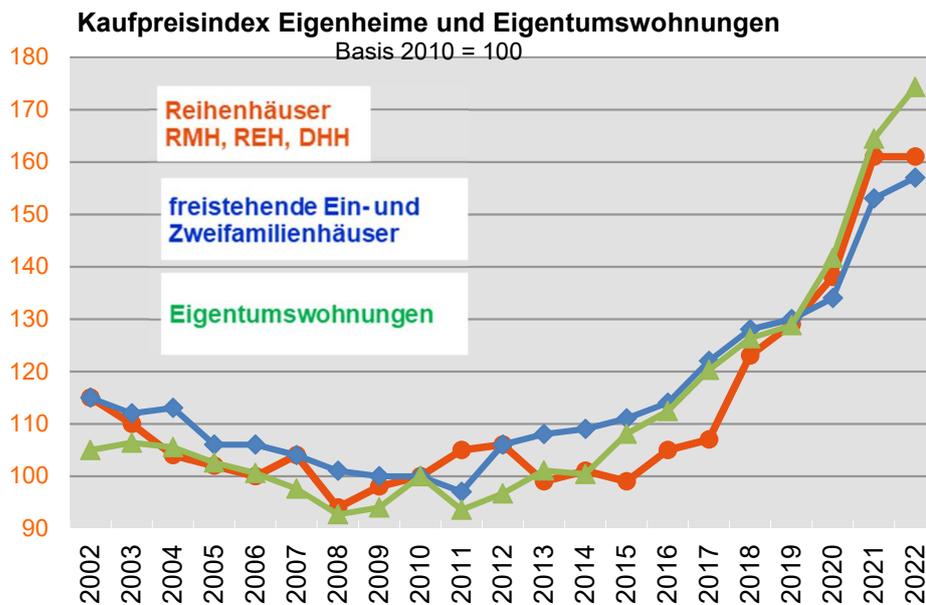
Umrechnungskoeffizienten für Doppelhaushälften und Reihenhäuser				
Einflussgrößen	Anzahl KV ¹ 2010-2018	Interpolation	Klasse	Faktor
Gebäudealter	52	keine Interpolation	4 bis 14 Jahre	1,25
	92		15 bis 29 Jahre	1,19
	138		30 bis 44 Jahre	1,00
	170		45 bis 59 Jahre	0,96
	67		60 bis 79 Jahre	0,92
	74		ab 80 Jahre	0,87
Wohnlage (Definition Mietspiegel)	22	keine Interpolation	einfache Wohnlage	0,86
	434		mittlere Wohnlage	1,00
	137		gute und sehr gute Wohnlage	1,12
Wohnfläche	28	keine Interpolation	bis 85 m ²	1,14
	13		86 - 89 m ²	1,11
	52		90 - 99 m ²	1,02
	139		100 - 114 m ²	1,00
	145		115 - 129 m ²	0,90
	125		130 - 149 m ²	0,82
	60		150 - 169 m ²	0,78
	31		ab 170 m ²	0,74
Bauplatzgröße	11	keine Interpolation	bis 150 m ²	0,86
	178		151 - 250 m ²	0,94
	196		251 - 350 m ²	1,00
	155		351 - 600 m ²	1,02
	43		601 - 800 m ²	1,06
	10		größer 800 m ²	1,12
Stellplatzmöglichkeit	82	keine Interpolation	ohne Garage / Stellplatz	0,95
	49		Garage im Gebäude	0,98
	430		Garage / Stellplatz vorhanden	1,00
	25		mehrere Garagen / Stellplätze	1,05
Modernisierung (ab Alter über 30 Jahre)	497	keine Interpolation	normal instandgehalten	1,00
	132		mittlere Modernisierung	1,14
	23		überwiegend modernisiert	1,32
Ausstattung	133	keine Interpolation,	einfach	0,88
	258		einfach bis mittel	1,00
	160		mittel	1,06
	31		mittel bis gehoben	1,15
Unterkellerung	537	keine Interpolation	unterkellert	1,00
	56		nicht unterkellert	0,93
Sonstiges	Besonderheiten Doppelhaushälfte/Reihenhaus		sachverständig würdigen	

¹ Zur Ableitung der Faktoren wurde die Anzahl der hier genannten Kauffälle aus den Vertragsjahren 2010 – 2018 verwendet. Die Faktoren werden jährlich überprüft.

5.1.3 Indexreihen

Der jährliche Index leitet sich durch die Kaufpreisveränderung für Einfamilienhäuser gegenüber dem Vorjahr ab. Die Kaufpreise werden auf ein normiertes Einfamilienhaus im Stadtgebiet bezogen. Ab dem Vertragsjahr 2019 wird die Preisentwicklung aus den zIRW für Einfamilienhäuser abgeleitet.

Preisindex Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Weiterverkauf)				Preisindex freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkauf)			
Basis 2010 = 100				Basis 2010 = 100			
2002 bis 2011		ab 2012		2001 bis 2010		ab 2011	
2002	115	2012	106	2002	115	2012	106
2003	110	2013	99	2003	112	2013	108
2004	104	2014	101	2004	113	2014	109
2005	102	2015	99	2005	106	2015	111
2006	100	2016	105	2006	106	2016	114
2007	104	2017	107	2007	104	2017	122
2008	94	2018	123	2008	101	2018	128
2009	98	2019	129	2009	100	2019	130
2010	100	2020	138	2010	100	2020	134
2011	105	2021	161	2011	97	2021	153
		2022	161			2022	157



5.1.4 Sachwertfaktoren

Der Gutachterausschuss ermittelt für die zur Auswertung geeigneten verkauften Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäuser aus den letzten beiden Vertragsjahren den vorläufigen Sachwert des Grundstücks (VSW) auf der Basis der Sachwert-Richtlinie des Bundes (SW-RL) und des Sachwert-Modells der AGVGA.NRW. Das Bewertungsmodell der AGVGA.NRW (Stand 7/2017) ist unter www.boris.nrw.de (Rubrik Standardmodelle) im Einzelnen beschrieben. Um die Marktanpassung für Sachwertobjekte an den Hagener Immobilienmarkt zu ermitteln, werden die Kaufpreise (KP) der einzelnen Gebäudetypen (Reihenmittelhaus, Reihenendhaus bzw. Doppelhaushälfte, Ein- und Zweifamilienhäuser, Dreifamilienhaus) klassifiziert und mit den ermittelten vorläufigen Sachwerten (VSW) verglichen. Aus dem Verhältnis Kaufpreis / vorläufiger Sachwert ergibt sich der Sachwertfaktor (SWF).

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

Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäuser

Für die Ableitung des SWF werden folgende Kaufpreise **nicht verwendet**:

- Neubauten und sehr alte oder untypische Gebäude (wirtschaftl. RND < 20 Jahre)
- Gebäude mit sehr schlechtem Bauzustand
- Kaufpreise mit persönlichen oder besonderen Verhältnissen

Datengrundlage zur Ermittlung des VSW nach **SW-Modell der AGVGA.NRW** ermittelt.

- rd. 400 Kauffälle aus den letzten beiden Vertragsjahren
- Normalherstellungskosten **NHK 2010** (inkl. Baunebenkosten)
- Baupreisindex Bund mit Basis 2010 = 100
- Gesamtnutzungsdauer **80 Jahre**
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer (hinsichtlich Modernisierungen modifiziert – siehe [Kap.8](#))
- Alterswertminderung **linear**
- Zeitwert der Außenanlagen prozentual vom Gebäudezeitwert ermittelt (rd. 2 bis 6 %)
- Bodenwerte sind vom erschließungsbeitragsfreien zonalen Bodenrichtwert abgeleitet, objektspezifische Grundstücksmerkmale werden berücksichtigt, selbstständige Grundstücksteile werden vom Kaufpreis abgespalten (z.B. bei Übergrößen)

wesentl. Einflussgrößen auf VSW :

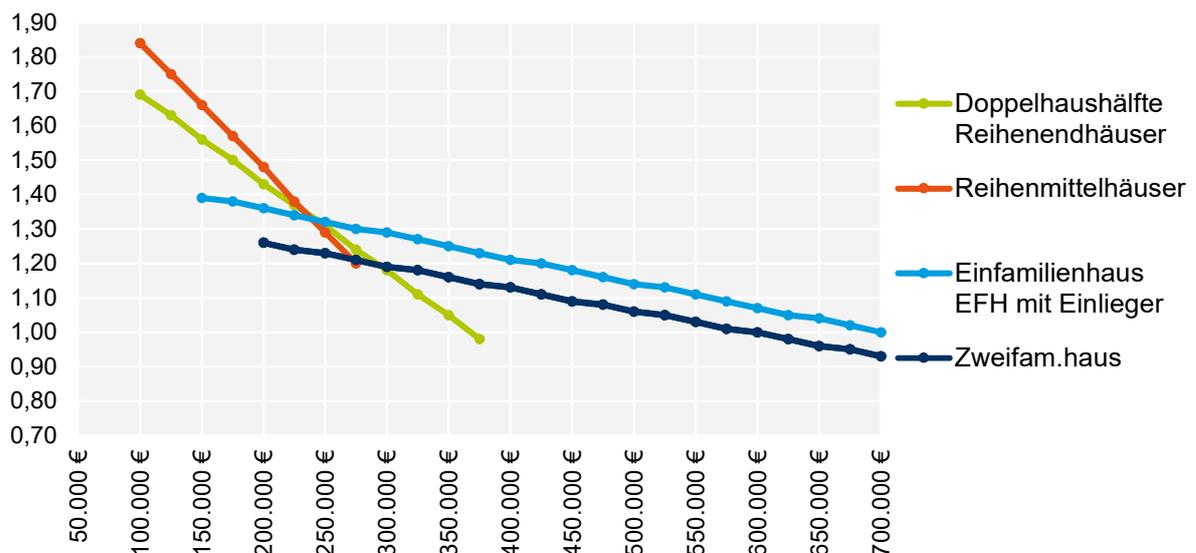
- Gebäudetyp
- Wohnlage

Kennzahlen zum SWF :

- Bruttogrundfläche BGF
- Wohnfläche WF
- Grundstücksfläche
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten SWF ist das Sachwertverfahren ein Vergleichswertverfahren. Nach Anbringung des SWF an den VSW des Bewertungsobjektes sind noch die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (z.B. Baumängel und/oder Bauschäden, Rechte usw.) zu berücksichtigen.

Sachwertfaktoren 2023



Hinweis:

Die Sachwertfaktoren 2023 wurden aus den Vertragsjahren 2021 und 2022 abgeleitet. Der Immobilienmarkt hat sich ab dem 3. Quartal 2022 deutlich verändert. Von daher sind die nachfolgenden Sachwertfaktoren sachverständig auf den jeweiligen Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung der aktuellen Marktlage anzupassen.

Sachwertfaktoren SWF nach Gebäudetyp (alle Wohnlagen)

Vorläufiger Sachwert VSW (Gebäude- und Bodenwert)	Reihenmittelhaus	Doppelhaushälfte/ Reihenendhaus
in €	49 Fälle 2021/2022	112 Fälle 2021/2022
100.000	1,84	1,69
125.000	1,75	1,63
150.000	1,66	1,56
175.000	1,57	1,50
200.000	1,48	1,43
225.000	1,38	1,37
250.000	1,29	1,31
275.000	1,20	1,24
300.000		1,18
325.000		1,11
350.000		1,05
375.000		0,98
400.000		0,92
Kennzahlen:	BGF 220 m ² , WF 116 m ² , w.RND 38 Jahre, Grundstück 205 m ²	BGF 233 m ² , WF 126 m ² , w.RND 36 Jahre, Grundstück 377 m ²

Vorläufiger Sachwert VSW (Gebäude- und Bodenwert)	Einfamilienhaus freistehend, EFH mit Einlieger	Zweifamilienhaus
in €	77 Fälle 2021/2022	36 Fälle 2021/2022
150.000	1,39	
175.000	1,38	
200.000	1,36	1,26
225.000	1,34	1,24
250.000	1,32	1,23
275.000	1,30	1,21
300.000	1,29	1,19
325.000	1,27	1,18
350.000	1,25	1,16
375.000	1,23	1,14
400.000	1,21	1,13
425.000	1,20	1,11
450.000	1,18	1,09
475.000	1,16	1,08
500.000	1,14	1,06
525.000	1,13	1,05
550.000	1,11	1,03
575.000	1,09	1,01
600.000	1,07	1,00
625.000	1,05	0,98
650.000	1,04	0,96
675.000	1,02	0,95
700.000	1,0	0,93
Kennzahlen:	BGF 314 m ² , WF 153 m ² w.RND 31 Jahre Grundstück 676 m ²	BGF 396 m ² , WF 188 m ² w.RND 28 Jahre Grundstück 739 m ²

5.1.5 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssatzmodell AGVGA.NRW ¹									
2023	Liegenschaftszinssatz	Anzahl Kauffälle	Anz. Vertragsjahre	Ø Kennzahlen					
				(Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)					
Gebäudeart	getr. Mittel			Wohn-/	norm.	Netto-	Bew.-	wirt-	GND
				Nutz-	Kauf-	kalt-	Kosten	schaftl.	
				fläche	preis	miete	in % des	RND	
				m ²	€/m ²	€/m ²	Rohertrages	Jahre	Jahr
									e
Einfamilienhäuser, EFH mit Einlieger, freistehend	0,7 % +/- 1,2	77	2 ²	148 +/- 44	2.515 +/- 726	6,07 +/- 0,94	20 % +/- 2	31 +/- 13	80
EFH als Reihen- und Doppelhäuser	0,8 % +/- 1,4	164	2 ²	123 +/- 33	2.347 +/- 470	5,62 +/- 0,9	21 % +/- 2	38 +/- 14	80
Zweifamilienhäuser	1,0 % +/- 1,5	36	2 ²	188 +/- 45	2.010 +/- 594	5,55 +/- 0,71	22 % +/- 2	29 +/- 10	80
Dreifamilienhäuser	2,2 % +/- 2,1	36	2 ²	250 +/- 67	1.364 +/- 477	5,00 +/- 0,9	26 % +/- 3	29 +/- 8	80

Die Modelbeschreibung zur Liegenschaftszinsableitung und eine Zusammenstellung aller Liegenschaftszinssätze der einzelnen Gebäudetypen befinden sich im Kapitel 11.1.

Hinweis:

Die Liegenschaftszinsen wurden aus Kaufpreisen der letzten 2 Jahren abgeleitet, um eine statistisch ausreichende und gesicherte Datenmenge vorliegen zu haben. Die Immobilienmarktsituation hat sich ab dem 3. Quartal 2022 jedoch deutlich geändert. Von daher sind die nachfolgend veröffentlichten erforderlichen Daten sachverständig auf den Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung der jeweiligen Marktlage anzupassen.

¹ Die nach dem Liegenschaftszinsmodell der AGVGA ermittelten standardisierten Liegenschaftszinssätze werden einheitlich von allen Gutachterausschüssen in NRW ermittelt.

² Ein- und Zweifamilienhäuser wurden aus 2 Vertragsjahren ausgewertet. Die Preisentwicklung bezieht sich mittels Regressionsberechnung auf das letzte Vertragsjahr.

5.2 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude

5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssatzmodell AGVGA.NRW ¹									
2023	Liegenschaftszinssatz	Anzahl Kauffälle	Anz. Vertragsjahre	Ø Kennzahlen					GND
				(Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)					
Gebäudeart	getr. Mittel			Wohn-/ Nutzfläche	norm. Kaufpreis	Nettokaltmiete	Bew.-Kosten	wirtschaftl. RND	
				m ²	€/m ²	€/m ²	in % des Rohertrages	Jahre	Jahre
Mehrfamilienhäuser gewerblicher Anteil bis 20 % Rohertrag	2,6 % +/- 1,6	139	2	487 +/- 235	987 +/- 310	4,71 +/- 0,7	29 % +/- 3	27 +/- 7,5	80
Gemischt genutzte Gebäude gewerblicher Anteil 20 % bis 80 % vom Rohertrag	4,9 % +/- 3,0	55	2	661 +/- 434	789 +/- 280	5,51 +/- 1,9	27 % +/- 3	28 +/- 7	80

Differenzierte Liegenschaftszinssatzmodell in der Stadt Hagen									
2023	Liegenschaftszinssatz	Anzahl Kauffälle	Anz. Vertragsjahre	Ø Kennzahlen					GND
				(Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)					
Gebäudeart	getr. Mittel			Wohn-/ Nutzfläche	norm. Kaufpreis	Nettokaltmiete	Bew.-Kosten	wirtschaftl. RND	
				m ²	€/m ²	€/m ²	in % des Rohertrages	Jahre	Jahre
Mehrfamilienhaus ohne Gewerbe 4 bis 7 Wohneinheiten	2,4 % +/-1,5	65	2	366 +/- 102	1.098 +/- 329	4,72 +/- 0,73	28 % +/- 4,0	29 +/- 8	80
Mehrfamilienhaus ohne Gewerbe ab 8 Wohneinheiten	2,8 % +/-1,5	47	2	603 +/- 236	931 +/- 249	4,82 +/- 0,7	29 % +/- 2,5	28 +/- 6	80
Mehrfamilienhäuser geringer gewerblicher Anteil 1 bis 20 % vom Rohertrag	(2,8 %) +/-1,7	25	2	663 +/- 255	925 +/- 432	4,56 +/- 0,7	29 % +/- 3	27 +/- 8	80

Die Modelbeschreibung zur Liegenschaftszinsableitung und eine Zusammenstellung aller Liegenschaftszinssätze der einzelnen Gebäudetypen befinden sich im Kapitel 11.1. .

Hinweis:

Die Liegenschaftszinsen wurden aus Kaufpreisen der letzten 2 Jahren abgeleitet, um eine statistisch ausreichende und gesicherte Datenmenge vorliegen zu haben. Die Immobilienmarktsituation hat sich ab dem 3. Quartal 2022 jedoch deutlich geändert. Von daher sind die nachfolgend veröffentlichten erforderlichen Daten sachverständig auf den Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung der jeweiligen Marktlage anzupassen.

¹ Die nach dem Liegenschaftszinsmodell der AGVGA ermittelten standardisierten Liegenschaftszinssätze werden einheitlich von allen Gutachterausschüssen in NRW ermittelt.

5.2.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

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 (auch x-fache des Jahresrohertrages genannt) dienen. Der regelmäßige jährliche Vergleich dieser Faktoren kann deshalb auch als ein Preispiegel für den Markt von Renditeobjekten angesehen werden.

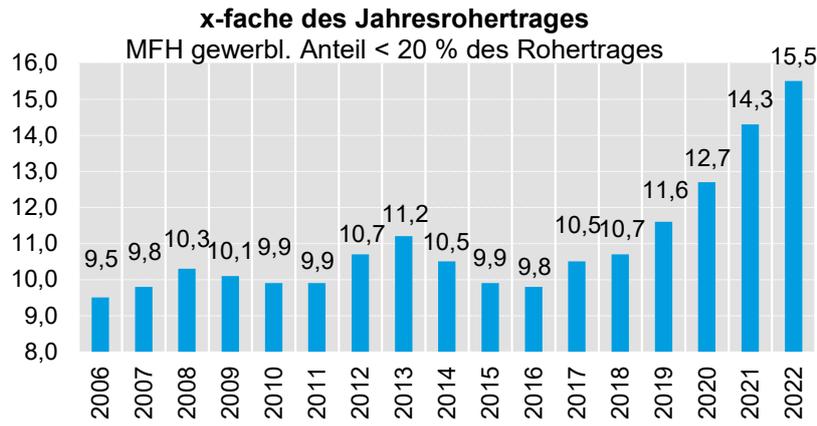
Er ist im Wesentlichen abhängig von der:

- Lage (z.B. Innenstadt, Nebenzentrum),
- Höhe des gewerblichen Anteils, Ertragsfähigkeit des Objektes (z.B. Miethöhen, Alter) und der nachhaltigen Miete nach Mietspiegel.

Modellbeschreibung x - fache des Jahresrohertrages

- Die nachfolgenden Rohertragsfaktoren wurden aus den nachhaltigen Jahresroherträgen (Nettokaltmieten nach Mietspiegel) der verkauften Renditeobjekte (ab 4 Wohneinheiten, ohne Dreifamilienhäuser) der letzten zwei Vertragsjahre abgeleitet (§ 15 ImmoWertV).
- 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.

Rohertragsfaktoren für Ertragswertobjekte							
Vertrags- jahr	Mehrfamilienhäuser gewerbl. Anteil bis zu 20 %			Mehrfamilienhäuser und Geschäftshäuser gewerbl. Anteil über 20 % bis 80%			Veröffentlichung Mietspiegel Wohnen
	Anzahl Kauffälle	Faktor	Std.abw. Einzelwert	Anzahl Kauffälle	Faktor	Std.abw. Einzelwert	
2006	77	9,5	+/- 2,6	34	9,7	+/- 3,5	01.01.2004
2007	121	9,8	+/- 3,3	51	10,2	+/- 4,3	01.01.2007
2008	159	10,3	+/- 2,5	65	9,9	+/- 4,8	<u>Hinweis:</u> Mit der Einführung eines neuen Mietspiegels kann sich der Rohertragsfaktor gegenüber dem Vorjahr ändern, ohne dass daraus ein Preistrend abzuleiten wäre
2009	129	10,1	+/- 2,3	47	9,8	+/- 4,1	
2010	106	9,9	+/- 3,1	24	9,4	+/- 1,5	
2011	101	9,9	+/- 4,0	20	9,5	+/- 2,7	
2012	105	10,7	+/- 3,1	22	9,2	+/- 2,8	
2013	99	11,2	+/- 3,3	22	8,6	+/- 2,2	01.11.2013
2014	103	10,5	+/- 3,1	31	9,0	+/- 2,4	01.11.2015
2015	121	9,9	+/- 2,7	49	8,7	+/- 2,4	
2016	156	9,8	+/- 2,7	58	8,6	+/- 2,4	
2017	171	10,5	+/- 2,9	65	9,6	+/- 2,4	01.11.2017
2018	164	10,7	+/- 2,9	84	10,1	+/- 2,4	
2019	170	11,6	+/- 2,9	64	10,5	+/- 2,8	
2020	206	12,7	+/- 3,8	62	11,4	+/- 2,9	01.11.2019
2021	212	14,3	+/- 4,1	68	11,6	+/- 3,1	01.11.2021
2022	139	15,5	+/- 4,0	55	11,7	+/- 4,0	
	siehe nebenstehende Grafik						



Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser differenziert nach Wohnlagen (ohne gewerblichen Anteil)

Jahr	mittlere Wohnlage			einfache Wohnlage			Veröffentlichung Mietspiegel Wohnen
	Anzahl Kauffälle	Faktor	Std.abw. Einzelwert	Anzahl Kauffälle	Faktor	Std.abw. Einzelwert	
2006	27	9,3	+/- 2,3	17	7,7	+/- 2,2	01.01.2004
2007	68	10,9	+/- 3,1	23	8,3	+/- 2,5	01.01.2007
2008	50	10,8	+/- 3,2	27	9,0	+/- 2,1	
2009	42	9,9	+/- 2,7	18	8,2	+/- 2,1	
2010	38	10,1	+/- 2,4	13	7,3	+/- 1,6	
2011	78	10,2	+/- 3,1	20	8,1	+/- 2,3	
2012	85	10,9	+/- 3,1	17	9,1	+/- 3,1	
2013	75	11,8	+/- 3,2	21	9,1	+/- 2,5	
2014	70	11,3	+/- 3,2	28	8,6	+/- 1,8	01.11.2013
2015	68	10,5	+/- 3,0	43	8,7	+/- 1,7	
2016	74	10,4	+/- 2,7	73	9,2	+/- 2,5	01.11.2015
2017	70	11,2	+/- 3,0	59	10,0	+/- 2,5	
2018	78	11,4	+/- 3,0	43	9,9	+/- 2,2	01.11.2017
2019	57	12,2	+/- 3,0	43	11,0	+/- 2,4	
2020	98	13,2	+/- 3,6	70	11,9	+/- 3,6	01.11.2019
2021	97	14,8	+/- 4,0	68	14,6	+/- 3,3	
2022	64	16,0	+/-4,2	43	15,3	+/- 2,72	01.11.2021
Wohn-/Nutzfläche		441 m ²	176 m ²		474 m ²	242 m ²	
Kaufpreis je m ²		1053 €/m ²	176 €/m ²		937 €/m ²	176 €/m ²	
Nettokaltmiete je m ²		4,88 €/m ²	0,73 €/m ²		4,65 €/m ²	0,69 €/m ²	
wirtschaftl. RND		30 Jahre	8 Jahre		27 Jahre	5 Jahre	

Mehrfamilienhäuser in guten Wohnlagen

(4 Kauffälle, statistisch nicht gesichert)

i.M. **(20,0) – fache**

(2021 – 21,0)

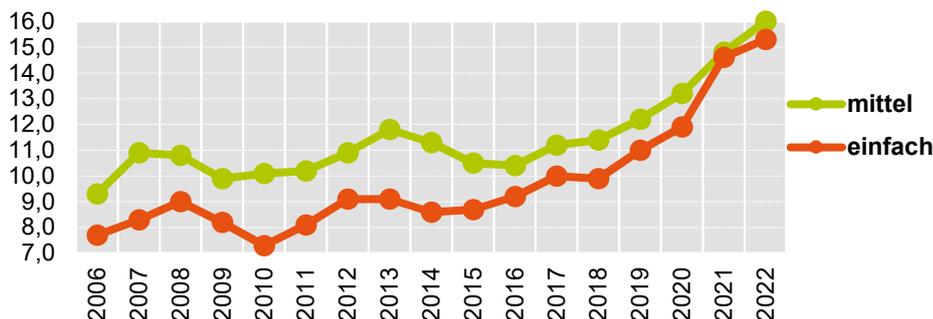
Dreifamilienhäuser (36 Kauffälle)

i.M. **19,7 – fache**

+/- 6,4

(2021 – 17,3)

Rohertragsvervielfältiger für Mehrfamilienhäuser in mittleren und einfachen Wohnlagen



5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

5.3.1 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssatzmodell AGVGA.NRW ¹									
2023	Liegenschaftszinssatz	Anzahl Kauffälle	Anz. Vertragsjahre	Ø Kennzahlen					
				(Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)					
				Wohn-/ Nutzfläche	norm. Kaufpreis	Nettokaltmiete	Bew.-Kosten	wirtschaftl. RND	GND
Gebäudeart	getr. Mittel			m ²	€/m ²	€/m ²	in % des Rohertrages	Jahre	Jahre
Handel ²	5,4 % +/- 1,7	40	5	1.315 (844 – 2431)	1.378 +/- 845	7,79 +/- 5,5	20 % +/- 4,1	34 +/- 11	80
Büro ²	(7,1 %) +/- 2,3	10	5	2.043 (890 – 2.964)	750 (607 – 876)	5,64 +/- 1,9	25 % +/- 6	38 +/- 13	80
Produzierendes Gewerbe größer 550 m ² Nutzfläche	6,3 % +/- 1,9	27	5	1.568 (855 - 2.560)	568 (394 – 753)	4,13 (3,48 – 5,67)	23 % +/- 3	25 +/- 10	60

Differenzierte Liegenschaftszinssatzmodell in der Stadt Hagen									
2023	Liegenschaftszinssatz	Anzahl Kauffälle	Anz. Vertragsjahre	Ø Kennzahlen					
				(Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)					
				Wohn-/ Nutzfläche	norm. Kaufpreis	Nettokaltmiete	Bew.-Kosten	wirtschaftl. RND	GND
Gebäudeart	getr. Mittel			m ²	€/m ²	€/m ²	in % des Rohertrages	Jahre	Jahre
Geschäftsgebäude Innenstadt ² nur Fußgängerzone, gewerblicher Anteil Rohertrag > 80%	(5,9 %) +/- 1,9	12	5	1663 (918– 2.884)	2062 +/- 755	14 +/- 8,1	17 % +/- 2,6	37 +/- 7	80
Geschäftsgebäude ² Innenstadtrandlagen, Nebenzentren	(5,1 %) +/- 1,3	17	5	984 (265 – 1463)	959 (833 – 1.175)	6,36 +/- 1,5	23 % +/- 3	31 +/- 10	80
Einzelhandel ² Supermärkte, Textiler	(5,5 %) +/- 2,0	11	5	1.428 (1.100 – 1.966)	1.162 (1074 – 1.705)	8,37 (5,83 – 11,32)	19 % +/- 3,4	35 (30 – 38)	60 +/- 13
Kleingewerbe bis 550 m ² Nutzfläche	(4,7 %) +/- 1,5	11	5	415 +/- 102	845 +/- 201	5,38 +/- 1,3	22 % +/- 2,5	32 +/- 12	60 +/- 6

Der LZ bei Geschäftsgebäude in der Innenstadt und Einzelhandelsflächen variiert deutlich in Abhängigkeit der (Geschäfts-)Lage, dem Baualter und des Ausstattungsstandards.

Hinweis:

Die Liegenschaftszinsen wurden aus Kaufpreisen der letzten 5 Jahren abgeleitet, um eine statistisch gesicherte Datenmenge vorliegen zu haben. Die Immobilienmarktsituation hat sich ab dem 3. Quartal 2022 jedoch deutlich geändert. In 2022 waren nur wenige Kauffälle in den einzelnen Gebäudearten vorhanden. Von daher sind die nachfolgend veröffentlichten erforderlichen Daten sachverständig auf den Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung der jeweiligen Marktlage anzupassen.

¹ Die nach dem Liegenschaftszinssatzmodell der AGVGA ermittelten standardisierten Liegenschaftszinssätze werden einheitlich von allen Gutachterausschüssen in NRW ermittelt.

² Von Büro- und Geschäftsgebäuden liegen nur sehr wenige Kauffälle vor, die sich überwiegend auf den Zeitraum vor der Corona-Pandemie beziehen. Ferner war die Innenstadt stark vom Hochwasser am 14/15.07.2021 betroffen, was zusätzlichen Einfluss auf den Büro- und Einzelhandelsmarkt hatte. Vor diesem Hintergrund sind die LZ im Einzelfall unter Berücksichtigung der Lage sachverständig und meist höher einzuschätzen.

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

Definition	Das Wohnungseigentum ist das Sondernutzungsrecht an einer bestimmten Wohnung (beschrieben durch Nr. des Aufteilungsplanes, Grundriss und Miteigentumsanteil) für den Wohnungseigentümer (unter Ausschluss aller übrigen Wohnungseigentümer). Zum Wohnungseigentum gehört ein ideeller Miteigentumsanteil am Gesamtgrundstück der Wohnungseigentumsanlage, der örtlich jedoch nicht abgegrenzt wird. Das Wohnungseigentum (WE) kann weitere Sondernutzungsrechte (z.B. an der Terrasse, dem Kellerraum oder einem Stellplatz) enthalten, die immer in Verbindung mit der Wohnung bestehen. Im allgemeinen Sprachgebrauch wird das Wohnungseigentum häufig als „Eigentumswohnung“ (ETW) bezeichnet. Das Wohnungseigentum ist veräußerbar, vererbbar und durch Finanzierungen beleihbar.
Miteigentumsanteil	Anteil am Gemeinschaftseigentum (i.d.R. im Verhältnis der Wohn-/ Nutzfläche, z.B. 115 / 1.000 als Maßstab für Betriebskosten, Hausgeld u.a.)
Aufteilungserklärung	Mit der Begründung von Wohnungseigentum wird eine notarielle Aufteilungserklärung erstellt, aus der für jede Eigentumswohnung hervorgeht, welche Sondernutzungsrechte bestehen und wer was nutzen darf. Sie ist bei der jeweiligen Wohnungseigentumsverwaltung oder in der Grundakte der betreffenden Eigentumswohnung beim Amtsgericht Hagen bei berechtigtem Interesse einsehbar.
Garage / Stellplatz	Garagen bzw. Stellplätze können als Sondernutzungsrecht (kein Bodenwertanteil, fest mit Wohnung verbunden, Grundbuch Eigentumswohnung) oder als Teileigentum (Bodenwertanteil, eigenes Grundbuch, losgelöst von Wohnung) erworben werden.

Der Verkauf von Eigentumswohnungen ist hinsichtlich Art und Preis in die drei wesentlichen Teilmärkte Weiterverkauf, Umwandlung und Ersterwerb zu untergliedern:

Weiterverkauf	<ul style="list-style-type: none"> - bereits im Wohnungseigentum ursprünglich errichtete Wohnung wird weiterverkauft oder - Eigentumswohnung wurde im Zuge der Umwandlung (Mietwohnung in Wohnungseigentum gewandelt) erworben und wird später am Immobilienmarkt weiterverkauft.
Umwandlung	Ein bestehendes Mietwohngebäude wird in Wohnungseigentum aufgeteilt und (i.d.R. nach einer durchgeführten Modernisierung) als Eigentumswohnung verkauft. Dieser in Hagen rückläufige Teilmarkt hat häufig höhere Kaufpreise, als vergleichbare Wohnungen im Weiterverkauf.
Ersterwerb	Im Wohnungseigentum errichtete Neubauwohnungen, die als Eigentumswohnungen erstmals erworben und bezogen werden.

6.1.1 Durchschnittspreise

Der Teilmarkt Wohnungseigentum wird im Wesentlichen durch den Weiterverkauf älterer Eigentumswohnungen bestimmt (rd. 98 % des Gesamtumsatzes). Aus diesem dominierenden Teilmarkt des Wohnungseigentums hat der Gutachterausschuss aus den Vertragsjahren 2010 bis 2022 für das Stadtgebiet Hagen insgesamt 38 zonale Immobilienrichtwerte (zIRW ETW) abgeleitet (s. Kap. 6.1.2). Die Zonengrenzen werden jährlich überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Die nicht flächendeckenden Immobilienrichtwertzonen sind mit den dazugehörigen zIRW ETW unter www.boris.nrw.de auf einem Kartenauszug in einem beliebigen Maßstab (ähnlich wie bei den zonalen Bodenrichtwerten) veröffentlicht. Auf der Internetseite erhält der Nutzer unter der Rubrik „Immobilienrichtwerte“ nach Eingabe der Anschrift der Eigentumswohnung einen Kartenauszug mit der jeweiligen Zone und dem dazugehörigen zIRW ETW. Durch Klick auf den zIRW ETW werden die beschreibenden Merkmale bzw. die Einflusskriterien auf den zIRW dargestellt. Ferner kann hier ein gebührenfreier Immobilien-Preis-Kalkulator für Eigentumswohnungen (rotes Icon bei Detailinformationen) zur überschlägigen Wertermittlung einer individuellen Eigentumswohnung genutzt werden.

Die zIRW ETW, das Bewertungsmodell, die Umrechnungskoeffizienten und die Anwendung des unter www.boris.nrw.de veröffentlichten Immobilien-Preis-Kalkulators für Eigentumswohnungen werden im Kapitel 6.1.2 und Kapitel 8 näher erläutert.

Die wesentlichen Einflusskriterien auf den Kaufpreis sind:

- Baujahr bzw. Gebäudealter
- Wohnlage
- Wohnfläche
- Anzahl Wohnungen innerhalb des Hauses
- Geschosslage im Haus
- Garage / Stellplatz vorhanden
- Vermietungszustand (Eigennutzung oder Vermietung)
- Wohnungsausstattung
- Modernisierungsgrad (wichtig für Gebäude ab 45 Jahre)
- Balkon, Terrasse und/oder Garten

Eigenschaft	IRW	Ihre Immobilie	Anpassungen
Stichtag	01.01.2022		
Immobilienrichtwert	1530 €/m ²		
Ausstattungsstufe	mittel	mittel	0 %
Geschosslage	3	3	0 %
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	kleine Modernisier.	0 %
Garage/ Stellplatz	vorhanden	vorhanden	0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0 %
Wohnfläche	80-99 m ²	89	0 %
Baujahr	1982	1982	0 %
Wohnlage	mittel	mittel	0 %
Balkon	vorhanden	vorhanden	0 %
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7-12	9	0 %
Immobilienpreis pro m ² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet)		1.530 €/m ²	
Immobilienpreis für das konkrete Objekt (gerundet)		135.000 €	

Mit Hilfe des o.g. Immobilien-Preis-Kalkulators wurden in Abhängigkeit der beiden größten Einflussgrößen auf den Preis (Gebäudealter, Wohnlage) folgende durchschnittliche Kaufpreise €/m² Wohnfläche bezogen auf die **Zone Nr. 100 111** (Emst Nord Monschauer Str. / Am Waldesrand) mit einem zIRW von **1.745 €/m²** Wohnfläche ermittelt. Das fiktive Baujahr geht von den Kaufpreisdaten aus dem Jahr 2021 aus. Die Merkmale der Beispiel-Eigentumswohnungen im Bereich sind der Tabelle beschrieben.

Durchschnittliches Kaufpreissegefüge für Eigentumswohnungen in der Stadt Hagen:

Baualterklasse Gebäudealter		bis 1948	1949 - 1964	1965 - 1977	1978 - 1994	1995 - 2015
		100 Jahre 1922	60 Jahre 1962	50 Jahre 1972	35 Jahre 1987	15 Jahre ¹ 2007
Wohnlage	einfach	1.165 €/m ²	1.260 €/m ²	1.355 €/m ²	1.520 €/m ²	(2.115 €/m ²)
	mittel	1.400 €/m ²	1.515 €/m ²	1.635 €/m²	1.835 €/m²	(2.550 €/m ²)
	gut	1.640 €/m ²	1.775 €/m ²	1.910 €/m ²	2.145 €/m ²	(2.985 €/m ²)
Modell: Zone Nr. 100 111 (Emst Nord Am Waldesrand)		mittlere Ausstattung, 3. OG., kleinere Modernisierungen im Zuge der Instandhaltung, Garage / Stellplatz vorhanden, unvermietet – Eigennutzung, 85 m ² Wohnfläche, Balkon vorhanden, 7 – 12 WE je Gebäude				

¹ Die ausgewählten Eigenschaften weichen sehr stark vom örtlichen Immobilienrichtwert ab. Die Genauigkeit der Immobilienpreisauskunft ist dadurch vermindert. Daher als statistisch nicht gesichert in Klammern dargestellt.

Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen

Die ehemaligen Mietwohnungen in einem Mehrfamilienhaus werden in Wohnungseigentum aufgeteilt, anschließend i.d.R. modernisiert und danach als Eigentumswohnung am Immobilienmarkt angeboten. In guten Wohnlagen sind kaum Verkäufe von Umwandlungen vorhanden. Die o.g. Kaufpreise beziehen sich auf Eigentumswohnungen in der mittleren und einfachen Wohnlage und werden sehr stark von dem Grad der durchgeführten Modernisierungen bestimmt. Spätere Weiterverkäufe sind häufig niedriger als der Einstiegspreis. Zunehmend verliert der Teilmarkt der Umwandlungen an Bedeutung.

Umwandlungen von Eigentumswohnungen			
Baujahresklasse	Vertragsjahr	Anzahl Kaufverträge	Kaufpreis in €/m ² WF
bis 1947	2018	14	1.230
	2019	5	(965)
	2020	12	(2.240)
	2021	7	(1.519)
	2022	5	(892)
1948 – 1959	2018	4	(665)
	2019	3	(800)
	2020	8	(1.340)
	2021	11	(1.392)
	2022	1	(2.164)
1960 – 2006	2018	3	(1.040)
	2019	4	(1.245)
	2020	7	(2.280)
	2021	12	(1.682)
	2022	0	

(statistisch nicht gesichert)

Ersterwerb von Eigentumswohnungen

In Hagen wurden folgende Kaufpreise für neu errichtete Eigentumswohnungen erzielt:

Ersterwerb Neubau					
Baujahresklasse	Vertragsjahr	Anzahl Kaufverträge	Min. Q1 in €/m ²	Max. Q3 in €/m ²	Mittel / Median in €/m ²
Neubau ETW Erstbezug	2015	18	1.470	2.800	2.280
	2016 / 2017 ¹	5	2.455	3.250	2.830
	2018	1			2.720
	2019 ²	24	2.930	3.330	3.100
	2020 ³	22	1.940	3.425	3.250
	2021	2	3.250	3.500	3.375
	2022	1			

Merkmale Neubauwohnungen der Jahre 2019 bis 2021:

- überwiegend mittlere Wohnlagen (46 Kauffälle)
- Ursprungsbaupjahr i.M. 2020
- Wohnflächen über 50 m² 50 bis 160 m² i.M. rd. 87 m²
- 48 Kaufpreise, Gesamtkaufpreisspannen 190.000 bis 514.000 € i.M. rd. 275.000 €
- Normierter Kaufpreis 1.940 bis 4.160 €/m² i.M. rd. 3.080 €
- zeitgemäße, meist höherwertige (barrierefreie) Ausstattung, Aufzug (meist bis KG / Tiefgarage)

¹ Preis aus 2 Mehrfamilienhäuser <7 WE

² Preis aus zwei Mehrfamilienhäusern und einer seniorengerechten Wohnanlage

³ Preis aus zwei Mehrfamilienhäusern und einer seniorengerechten Wohnanlage

6.1.2 Zonale Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Der zonale Immobilienrichtwert (zIRW) ist ein aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für eine Eigentumswohnung mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen (z.B. Gebäudealter, Wohnfläche u.ä.). Er ist bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche (€/m²) und gilt einschließlich Bodenwertanteil. Eventuell vorhandene Stellplätze oder Garagen wurden zuvor von den Kaufpreisen abgespalten und sind somit nicht im zIRW enthalten.

Nähere Angaben über das Verfahren zur Ableitung von Immobilienrichtwerten und Umrechnungskoeffizienten sind im Kapitel 8 beschrieben.

Das unterschiedliche Preisniveau in den einzelnen Wohnquartieren und der dort vorherrschende Wohnungstyp führen zu unterschiedlichen zIRW im Stadtgebiet. Deshalb wurden insgesamt 38 Richtwertzonen (Teilbereiche des Stadtgebietes mit vermehrten Eigentumswohnungen) festgelegt und durch Umringsgrenzen gekennzeichnet. Für jede Richtwertzone wurde ein lokaler zIRW bestimmt. Er wurde aus den Kaufpreisen der jeweiligen Zone ermittelt.

Die Kaufpreise wurden sowohl konjunkturell, als auch auf die jeweiligen Eigenschaften der Kaufobjekte (Baujahr, Wohnlage, Anzahl Wohneinheiten im Gebäude, Größe u.a.) mittels Umrechnungskoeffizienten auf eine in der Immobilienrichtwertzone typisch vorkommende Eigentumswohnung angepasst. Die dazu verwendeten Umrechnungskoeffizienten wurden aus den Kauffällen des Stadtgebietes (liegen seit 1988 digital vor) mathematisch statistisch abgeleitet.

Der zonale Immobilienrichtwert für ETW besteht aus folgenden Angaben:

- durchschnittlicher Kaufpreis in €/m² Wohnfläche
- Angabe der wertbestimmenden Merkmale mit jeweiligen Umrechnungsfaktoren für:
 - Gebäudealter, Jahr der Bewertung abzgl. (ggf. fiktives) Baujahr
 - Wohnlage (entsprechend Definition Mietspiegel)
 - Wohnfläche (nach Angabe im Aufteilungsplan)
 - Anzahl Wohnungen innerhalb des Hauses (je Hauseingang)
 - Geschosslage im Haus
 - Garage oder Stellplatz vorhanden
 - Vermietungszustand (Mietverhältnis oder Eigennutzung)
 - Modernisierungsgrad
 - Ausstattung
 - Balkon, Terrasse und/oder Garten
 - Vertragsjahr (konjunkturelle Preisentwicklung)
- geographische Lage in der Richtwertzone
(Schwerpunkt örtlich vorhandener typischer Eigentumswohnungen)



Zonaler Immobilienrichtwert für ETW gilt für:

- Weiterverkauf von ursprünglich als Wohnungseigentumsanlage errichteten Eigentumswohnungen
- Weiterverkauf von ehemals umgewandelten Eigentumswohnungen

Zonaler Immobilienrichtwert für ETW gilt nicht für folgende Teilmärkte:

- Wohnungserbbaurechte
- Ersterwerbe (Neubau bis 3 Jahre Gebäudealter)
- erstmalige Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen
- Wohnungseigentum in Ein- und Zweifamilienhäusern

Der in der Karte platzierte zIRW ist somit ein Vergleichswert für eine örtlich typische Eigentumswohnung in dieser Richtwertzone und kann bei Übereinstimmung mit einer zu bewertenden Eigentumswohnung in den beschreibenden Merkmalen i.d.R. direkt als Vergleichspreis herangezogen werden. Sollte die zu bewertende Eigentumswohnung jedoch in ihren wertbestimmenden Merkmalen (z.B. Gebäudealter, Wohnlage, Wohnfläche o.ä.) von den Definitionen des zIRW abweichen, so kann der jeweilige zIRW mit den nachfolgend angegebenen Umrechnungskoeffizienten bzw. mit Hilfe des Immobilien-Preis-Kalkulators für Eigentumswohnungen (www.boris.nrw.de) auf das Bewertungsobjekt umgerechnet werden.

Fortschreibung der zIRW von 2022 auf 2023

Gegenüber dem Vorjahr liegt die Preisentwicklung von Eigentumswohnungen (Weiterverkauf) zwischen - 1 % und + 14 % und **im Mittel bei rd. + 6,0 %**.

Stand zIRW Eigentumswohnungen

Datenmenge - Kurzbeschreibung

Wohnungstypen		Weiterverkauf von Eigentumswohnungen kein Ersterwerb, keine Umwandlungen
Modellbildung / Ableitung Umrechnungskoeff.		Kaufpreise aus 1988 bis 2011
Zonenbildung zIRW-Zonen		Grundlage BRW-Karte 2011
erstmalige Einführung zum	01.01.2012	Vertragsjahre 2007 – 2011 (5 Jahre) danach vereinzelte Modellanpassungen
aktuelle Fortschreibung	01.01.2023	über prozentuale Preisentwicklung zum Vorjahr
letzte Modellprüfung	1/2023	Umrechnungskoeffizienten unverändert bestätigt
Preisentwicklung Gebiet	siehe Index	lokale Preisentwicklung in jeder IRW-Zone ermittelt (Zuordnung zu 5 Preisgebieten)
Kaufpreisvergleich mit zIRW		Kaufpreise 2022 auf Musterwohnung normiert und Vergleich mit normierten zIRW je Zone
konjunkturelle Fortschreibung		proz. Preisentwicklung auf normierten zIRW, danach Umrechnung auf gebietstypische Ausweisung

Zonale Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen (zIRW) zum 01.01.2023							
Nr.	Ortsteil	zIRW ETW	Baujahr	Wohnlage	Wohnfläche in m ²	Anzahl WE	Geschoss- lage
		in €/m ²					
100	Boele Kabel Bathey	2.140	1994	mittel	80-99	7-12	1.+2. OG.
101	Boele Zentrum	1.865	1989	mittel-gut	80-99	13-34	1.+2. OG.
102	Helfe	1.635	1981	mittel	80-99	61-140	3.-7. OG.
103	Boelerheide	1.825	1984	mittel	46-79	bis 6	1.+2. OG.
104	Eckesey	700	1971	einfach	46-79	7-12	1.+2. OG.
105	Altenhagen	1.250	1962	einfach	46-79	7-12	1.+2. OG.
106	Ischeland Fleyerviertel	2.485	1992	gut	80-99	7-12	1.+2. OG.
107	Remberg / Arndtstr. Eppenhauser Str.	1.415	1967	mittel	46-79	bis 6	1.+2. OG.
108	Gerichts-/ Klosterviertel	1.930	1979	mittel-gut	80-99	7-12	1.+2. OG.
109	Haferkamp / Roggenkamp	1.470	1982	mittel	46-79	61-140	3.-7. OG.
110	K-E-Osthaus-Str. 79, G-Hauptmann-Str.	1.095	1967	mittel	bis 45	61-140	3.-7. OG.
111	Emst Nord Monschauer Str. / Am Waldesrand	1.745	1983	mittel	80-99	7-12	3.-7. OG.
112	Emst Süd-Alt Emst	1.960	1983	gut	80-99	7-12	1.+2. OG.
113	Vorhalle	1.410	1968	mittel	46-79	bis 6	1.+2. OG.
114	Kuhlerkamp / Geweke	2.260	1995	mittel-gut	80-99	bis 6	1.+2. OG.
115	Spielbrink / Quambusch	1.485	1972	mittel	46-79	bis 6	1.+2. OG.
116	Spielbrink Hochhaus (Südseite mit Fernblick)	1.460	1970	mittel	46-79	61-140	3.-7. OG.
117	B7 Enneper Str. Kölner Str.	1.270	1962	einfach	46-79	13-34	1.+2. OG.
118	Karweg / Dickenbruch / Voerder Str.	1.550	1978	mittel	46-79	bis 6	1.+2. OG.
119	Hestert	2.025	1987	gut	80-99	bis 6	1.+2. OG.
120	Haspe Kückelhausen	1.910	2001	mittel	46-79	7-12	1.+2. OG.
121	Wehringhausen Lange Str.	1.325	1910	mittel	80-99	7-12	1.+2. OG.
122	Stadtgartenviertel, oberes Wehringhausen	2.030	1986	mittel-gut	80-99	7-12	1.+2. OG.
123	Eilpe Delstern, Selbecke	1.230	1984	mittel	46-79	61-140	3.-7. OG.
124	Holthausen	2.130	1991	gut	80-99	7-12	1.+2. OG.
125	Hohenlimburg Wesselbach	2.000	2004	mittel-gut	80-99	bis 6	1.+2. OG.
126	Hohenlimburg südl. Bahnhof, Oege	1.775	1991	mittel	46-79	bis 6	1.+2. OG.
127	Hohenlimburg Zentrum	2.250	1996	mittel	80-99	13-34	1.+2. OG.
128	Hohenl. Elsey Zentrum	2.040	1994	mittel	46-79	7-12	1.+2. OG.
129	Henkhausen Elsey-Ost	1.590	1988	mittel	80-99	13-34	1.+2. OG.
130	Berchum	2.750	2000	gut	80-99	bis 6	1.+2. OG.
131	Garenfeld Oberdorf	2.575	1987	mittel-gut	46-79	bis 6	1.+2. OG.
132	Fley	2.500	2010	mittel-gut	80-99	7-12	1.+2. OG.
133	Halden	2.785	2003	mittel-gut	80-99	7-12	1.+2. OG.
134	Eilper Feld	1.970	1976	mittel-gut	46-79	bis 6	1.+2. OG.
135	Innenstadtrand Hagen	1.415	1959	mittel	46-79	7-12	1.+2. OG.
136	Altenhagen Friedensstr.	980	1966	einfach	bis 45	7-12	3.- 7. OG.
137	obere Boeler Str.	1.745	1970	mittel	46-79	bis 6	1.+2. OG.

Einflussgrößen	Alter	Faktor	Alter	Faktor	Alter	Faktor	Alter	Faktor	
Gebäudealter	4	1,79	21	1,42	38	1,07	55	0,96	
	5	1,76	22	1,40	39	1,06	56	0,95	
	6	1,73	23	1,38	40	1,05	57	0,94	
	7	1,71	24	1,37	41	1,04	58	0,93	
	8	1,69	25	1,35	42	1,03	59	0,92	
	9	1,66	26	1,33	43	1,02	60	0,91	
	10	1,64	27	1,32	44	1,01	61	0,90	
	11	1,62	28	1,30	45	1,00	62	0,90	
	12	1,60	29	1,27	46	1,00	63	0,89	
	13	1,57	30	1,24	47	0,99	64	0,88	
	14	1,55	31	1,21	48	0,99	65	0,87	
	15	1,53	32	1,18	49	0,98	66	0,85	
	16	1,51	33	1,15	50	0,98	67	0,84	
	17	1,50	34	1,12	51	0,98	68	0,84	
	18	1,48	35	1,10	52	0,97	69	0,84	
	19	1,46	36	1,09	53	0,97	70	0,83	
	20	1,44	37	1,08	54	0,96			
		Gebäudealter über 70 Jahre							0,84
	Wohnlage (Definition Mietspiegel)	Anzahl KV ¹	Interpolation		Klasse		Faktor		
		229	keine Interpolation		einfache Wohnlage		0,83		
1.830		einfache-mittlere Lage			0,92				
		mittlere Wohnlage			1,00				
		mittlere-gute Lage			1,09				
329		gute Wohnlage			1,17				
18	sehr gute Wohnlage				1,25				
Wohnfläche (laut Aufteilungsplan)	212	keine Interpolation		- 45 m ²		0,88			
	1.197			46-79 m²		1,00			
	671			80-99 m ²		1,09			
	231			100-120 m ²		1,06			
	95			größer 120 m ²		1,04			
Anzahl Wohnungen innerhalb des Hauses (je Hauseingang, nicht je Wohnanlage)	942	keine Interpolation		3-6 Wohnungen		1,05			
	969			7-12 Wohnungen		1,00			
	290			13-34 Wohnungen		0,99			
	135			35-60 Wohnungen		0,93			
	70			61-134 Wohnungen		0,93			
Geschosslage im Haus Die Zu-+Abschläge für das Dach- geschoss gelten nur für Gebäude ohne Aufzug.	59	keine Interpolation		Souterrain		0,98			
	594			EG		0,99			
	1.046			1.+2. OG.		1,00			
	303			3.-7. OG.		0,95			
	44			ab 8. OG.		0,90			
	DG 360			DG (über max. 2 Geschosse)		1,00			
				DG (über max. 3 Geschosse)		1,00			
DG (über mind. 4 Geschosse)		1,00							
Garage oder / + Stellplatz	1.161	keine Interpolation		ohne Garage / Stellplatz		0,95			
	1.217			Garage / Stellplatz vorhanden		1,00			
Vermietungszustand	1.963	keine Interpolation		Eigennutzung		1,00			
	356			Wohnung vermietet		0,94			
Modernisierung (ab Alter über 45 Jahre)	98	keine Interpolation		nicht modernisiert		0,80			
	147			kleine Modernisierungen		1,00			
	137			mittlere Modernisierung		1,07			
	87			überwiegend modernisiert		1,28			
	26			umfassend modernisiert		1,30			
Ausstattung	115	keine Interpolation		einfach		0,95			
	772			Mittel		1,00			
	270			Gehoben		1,10			
	8			Stark gehoben		1,15			
Balkon / Terrasse	301	Interpolation nach Nutzbarkeit		nicht vorhanden		0,93			
	1.746			Balkon vorhanden		1,00			
	255			Terrasse / Gartennutzung		1,05			
Sonstiges	Besonderheiten der Eigentumswohnung				sachverständig würdigen				

¹ Zur Ableitung der Faktoren wurde die Anzahl der hier genannten Kauffälle aus den Vertragsjahren 2007 – 2011 verwendet. Die Faktoren werden jährlich überprüft.

6.1.3 Indexreihen

Mit Beginn der zIRW ETW ab 2010 wurde eine neue Indexreihe mit der Basis 2010 = 100 eingeführt. Der jährliche Index leitet sich durch die Veränderung des Preises der zuvor beschriebenen Standardwohnung im Stadtgebiet ab. Mit Hilfe dieser Angaben zur Preisentwicklung von Kaufpreisen für ETW können auch Werte für zurückliegende Wertermittlungsstichtage (ab 2010) bestimmt werden. Die Preisentwicklung von ETW ist grafisch im Vergleich zu EFH in Kap. 5.1.3 dargestellt.

Preisindex Wohnungseigentum (Weiterverkauf) je Vertragsjahr							
Basis 1990 = 100				Basis 2010 = 100			
1990-1999		2000-2009		ab 2010		ab 2010	
1990	100,0	2000	126,9	2010	113,5	2010	100,0
1991	103,4	2001	127,5			2011	93,6
1992	110,1	2002	119,2			2012	96,7
1993	117,0	2003	120,8			2013	101,1
1994	122,1	2004	119,8			2014	100,4
1995	126,4	2005	116,5			2015	108,1
1996	124,9	2006	114,2			2016	112,4
1997	127,0	2007	110,8			2017	120,3
1998	131,6	2008	105,2			2018	126,3
1999	128,6	2009	106,7			2019	128,8
						2020	141,7
						2021	164,4
						2022	174,3

6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssatzmodell AGVGA.NRW ¹									
2023	Liegenschaftszinssatz	Anzahl Kauffälle	Anz. Vertragsjahre	Ø Kennzahlen					
				(Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)					
				Wohn-/ Nutzfläche	norm. Kaufpreis	Nettokaltmiete	Bew.-Kosten	wirtsch. RND	GND
Gebäudeart	getr. Mittel			m ²	€/m ²	€/m ²	in % des Rohertrages	Jahre	Jahre
Selbstgenutztes Wohnungseigentum nur Weiterverkauf	1,2 % +/- 1,5	251	1	74 +/- 22	1.590 +/- 680	5,50 +/- 0,8	25 % +/- 3	35 +/- 11	80
vermietetes Wohnungseigentum nur Weiterverkauf	1,3 % +/- 2,2	35	1	73 +/- 30	1.475 +/- 510	5,30 +/- 0,7	25 % +/- 3	32 +/- 11	80

6.1.5 Rohertragsfaktoren

Wohnlage	selbstgenutzte Eigentumswohnungen ohne Wohnungserbaurechte			
	Anzahl	Faktor 2023	Std.abw. Einzelwert	Faktor 2022
einfach	73	20,5	+/- 6,6	19,6
mittel	204	23,5	+/- 5,8	20,6
gut	20	25,5	+/- 4,8	27,5
sehr gut	3	(28,0)	+/- 7,0	k.A.

(statistisch nicht gesichert)

¹ Die nach dem Liegenschaftszinsmodell der AGVGA ermittelten standardisierten Liegenschaftszinssätze werden einheitlich von allen Gutachterausschüssen in NRW ermittelt.

6.2 Teileigentum

Teileigentum ist das Sondereigentum an gewerblichen Räumen. Hierzu zählen z.B. Büros, Läden, Arztpraxen, Lagerräume, Garagen, Stellplätze usw.

Teileigentum: Geldumsatz ¹			
Teileigentum	Vertragsjahr	Anzahl der Verträge	Geldumsatz
gewerbl. Einheiten in Form von Büro, Laden, Lager usw.	2018	14	1.562.000 €
	2019	18	1.969.650 €
	2020	16 ²	6.771.950 €
	2021	14	3.327.450 €
	2022	42³	8.077.384
Garagen Tiefgargagenstellplätze Stellplätze	2018	26	1.135.250 €
	2019	13	140.300 €
	2020	20	149.550 €
	2021	11	67.300 €
	2022	11	112.500 €

Neubau Ersterwerb ⁴	offener Stellplatz	6.000 €	–	10.000 €	i.M. rd.	7.500 €
	Einzelgarage	11.500 €	–	18.500 €	i.M. rd.	15.000 €
	Tiefgaragenstellplatz	18.500 €	–	26.500 €	i.M. rd.	22.000 €

ältere Garage / Stellplatz Baujahr vor 2000	ortsübliche					Wert Garage
	Jahresrohmieta x 8 bis 14-fache	=				oder Stellplatz
	z.B. Garage: 55 x 12 Monate x 13,5-fache	=				rd. 9.000 €
Min. 5.000 €, Max. 18.000 €, Mittel aus 11 KV im Jahr 2022 = 10.200 €						

Garagen und Stellplätze werden i.d.R mit der Eigentumswohnung verkauft. Ein Einzelverkauf ist selten. Die Preise für neu errichtete Garagen / Stellplätze wurden den Kaufverträgen und den Exposés der Neubauprojekte entnommen.

Der Wert älterer Garagen / Stellplätze (älter als 15 Jahre) lässt sich überschlägig über die ortsübliche Mieta und den durchschnittlichen Jahresrohertragsfaktor (ähnlich wie bei Mehrfamilienhäusern) ermitteln. Die Rechtsform (Teileigentum oder Sondernutzungsrecht) ist für den Wert unerheblich. Der Preis bestimmt sich hingegen vielmehr nach der Lage, dem Alter, der Befahrbarkeit und der Größe.

Die Altersabschreibung ist im Gegensatz zur Eigentumswohnung bei Garagen und Stellplätzen aufgrund der Nachfrage deutlich geringer, die Werthaltigkeit höher.

¹ ohne Zwangsversteigerungen

² In 2020 drei Kaufverträge im Teileigentum (Büro, Einzelhandel) in Summe von rd. 5,5 Mio. €

³ Hiervon 31 Kaufverträge für Pflegeappartements einer Altenwohnanlage für insg. 6,8 Mio €

⁴ In 2022 keine Kauffälle

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

Dies ist eine alternative Finanzierungsart des Grund und Bodens gegenüber dem herkömmlichen Kaufgrundstück und kann ggf. bei Hochzinsphasen auf dem Kapitalmarkt günstiger sein als die bankübliche Finanzierung des Grundstücks. Häufig möchte der Grundstückseigentümer (z.B. Kirchen) auch nicht das Eigentum an dem Grundstück aufgeben.

Nutzung	Vertragsjahr	Anzahl	Erbbauzins	zBRW	Laufzeit
Einfamilienhaus	2008	3	6,80 – 7,00 €/m ²	210 €/m ²	99 Jahre
Friedhof Innenstadt	2011	1		6 €/m ²	
Kindergarten	2014	1	5,00 €/m ²	200 €/m ²	25 Jahre
MFH	2016	1	9,80 €/m ²	120 €/m ²	99 Jahre
Krankenhaus	2017	1		210 €/m ²	
EFH (mit Bebauung)	2018	1	6,50 €/m ²	210 €/m ²	99 Jahre
EFH (mit Bebauung), Kita, Vereinsheim	2019	5	6,00 – 7,30 €/m ²	200 €/m ²	99 Jahre
Dreif. (mit Bebauung)	2020	1	3,16 €/m ²	140 €/m ²	99 Jahre
2 MFH ¹	2021	2	4,30 – 14,20 €/m ²	200 €/m ²	99 Jahre
2 EFH	2022	2	2,90 - 5,60 €/m²	155 €/m²	99 Jahre

In den Jahren 2009, 2010, 2012 und 2015 wurden keine neuen Erbbaurechte bestellt.

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 6 % des Bodenwertes** (nach dem tatsächlichen Erschließungsbeitragszustandes) bzw. zwischen 6,0 und 10,0 €/m² p.a. liegt (ab 1990). Erbbaurechtsgeber sind überwiegend die Kirche, die Stadt Hagen, aber auch Privatpersonen. Erbbaurechtsnehmer sind fast ausschließlich Privatpersonen (z.B. bei Einfamilienhäusern) aber auch größere Wohnungsbauunternehmen. Die Erbbaugrundstücke sind vermehrt in den Stadtteilen Boele und Hohenlimburg anzutreffen. Bei der Ableitung von Erbbaurechtsfaktoren unterstellt der Gutachterausschuss in dem Bewertungsmodell **einen Erbbauzins von 3,5 % vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert**.

Erbbauzinsen Wohngrundstücke bei Neubegründung (ab 1990)
zwischen rd. 6,00 – 14,00 €/m² p.a.
 bzw. zwischen 3,0 und 6,0 % des erschließungsbeitragsfreien Bodenwertes

¹ Die neu vereinbarten Erbbauzinsen für die in 2021 neu begründeten Erbbaugrundstücke für eine mögliche Wohnnutzung liegen bei rd. 3,1 % (zBRW 140 €/m²) und 5,5 % (zBRW 260 €/m²) bzw. bei 4,30 und 14,20 €/m² p.a.. Die Laufzeit beträgt jeweils 99 Jahre, die Entschädigung beim Heimfall bei 1/3 Anteil des Gebäudezeitwertes. Auch gestaffelte Erbbauzinszahlungen sind möglich (z.B. für Planungs- und Bauzeit des Vorhabens).

7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

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.

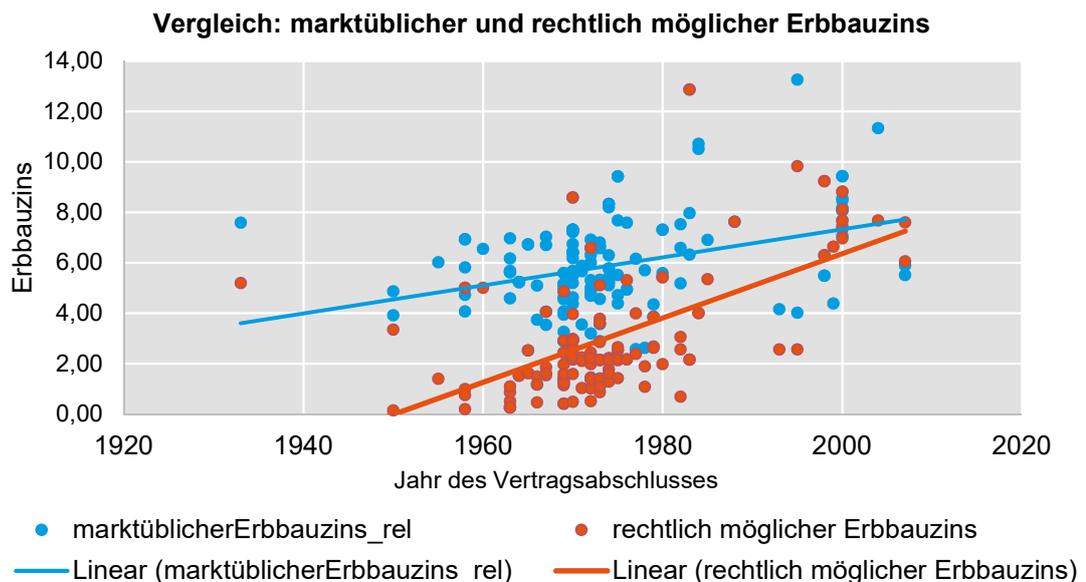
Der Wert des Erbbaurechts setzt sich aus einem **Bodenwertanteil** (Bodenwertvorteil) und einem **Gebäudewertanteil** zusammen. Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist wie beim Sachwertverfahren auch bei Erbbaurechten ein Marktanpassungsfaktor anzuwenden.

Der finanzmathematische Wert des Erbbaurechts ergibt sich aus der Summe von:

- **Gebäudezeitwert** [€] (GZW) und Wert der Außenanlagen
- **Bodenwertanteil** (BWA) bzw. der Bodenwertvorteil [€] aufgrund ersparter Erbbauzinsen ergibt sich aus der auf die Restlaufzeit kapitalisierten Bodenwertdifferenz
(Bodenwertdifferenz [€] = rechtlich möglicher Erbbauzins [€] – angemessener Erbbauzins [€])

Der **rechtlich mögliche Erbbauzins** [€/m²] ist i.d.R. nicht bekannt. Er ergibt sich auf der Grundlage des Erbbaurechtsvertrages über den seinerzeit vereinbarten Erbbauzins, der über den Lebenshaltungskosten- bzw. Verbraucherpreisindex auf den Kaufzeitpunkt (Wertermittlungstichtag) hochgerechnet wird. Der z.Zt. gezahlte Erbbauzins wird teilweise im Grundstückskaufvertrag genannt. Im Regelfall liegt der rechtlich mögliche Erbbauzins unweit von dem tatsächlich gezahlten Erbbauzins entfernt. Somit kann davon ausgegangen werden, dass eine regelmäßige Anpassung stattgefunden hat.

Der **marktübliche Erbbauzins** [€/m²] ergibt sich aus dem erschließungsbeitragsfreien grundstücksspezifischen Bodenwert des Hausgrundstücks [€/m²] mit einem im Modell verwendeten Erbbauzins von **3,5 %**. Zum Hausgrundstück zählen auch ausgelagerte Garagengrundstücke. Bodenwert- und Flächenanteile an Garagenhöfen oder privaten Zuwegungen bleiben hingegen unberücksichtigt.



Modellbeschreibung Erbbaurecht – Sachwertobjekte (Reihenhäuser, Doppelhaushälften)

- Seit dem 01.01.2022 Finanzmathematisches Modell nach §§ 22, 23 und 50 bis 52 ImmoWertV 2021 i.V. mit ImmoWertA
- Verwendung des in Hagen **marktüblichen Erbbauzinssatzes von 3,5 %** (Ermittlung des rechtlich möglichen Erbbauzinses in €/m² p.a. vom erschließungsbeitragsfreien grundstücksspezifischen Bodenwert bezogen auf das Hauptgrundstück)
- bebaute Erbbaurechte, mittlere Ausstattung, normaler Unterhaltungszustand (Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände wurden nicht berücksichtigt)
- 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 40 und 99 Jahre
- kein Verkauf des Erbbaurechts an Erbbaurechtsgeber (Ausschluss persönlicher Verhältnisse)
- Kaufpreise, bei denen die wirtschaftl. Restnutzungsdauer des Gebäudes die Restlaufzeit des Erbbaurechts übersteigt, wurden in den Auswertungen ausgeschlossen (→ somit war in den Auswertungen kein Gebäudewertanteil zu berücksichtigen)
- Berechnung der Gebäudezeitwerte auf der Grundlage
 - der Sachwert-Richtlinie (SW-RL) und dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW (siehe auch unter www.boris.nrw.de),
 - Bruttogrundfläche (BGF),
 - der NHK 2010 bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren,
 - lineare Alterswertminderung und
 - Hausanschlüsse alterswertgemindert (ausgehend von Neuerstellung mit rd. 16.000 €)
 - Nebengebäude (z.B. Garagen) zum Zeitwert
- Wert der Außenanlagen mit rd. 2 – 6 % des Gebäudezeitwertes
- Die Marktanpassungsfaktoren beschreiben die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt als statistische Durchschnittswerte ohne Berücksichtigung indiv. Merkmale.

Die bisherige Auswertung aus den Vertragsjahren vor 2022 zeigte, dass sich für die zwei nachfolgenden Gebäudetypen unterschiedliche Marktanpassungsfaktoren und Unterschiede in der Höhe des finanzmathematischen Wertes ergaben. Daher wurden die beiden Gebäudegruppen getrennt untersucht.

Für die Auswertung der Vertragsjahre 2017 bis 2022 lagen folgende Erbbaurechte vor:

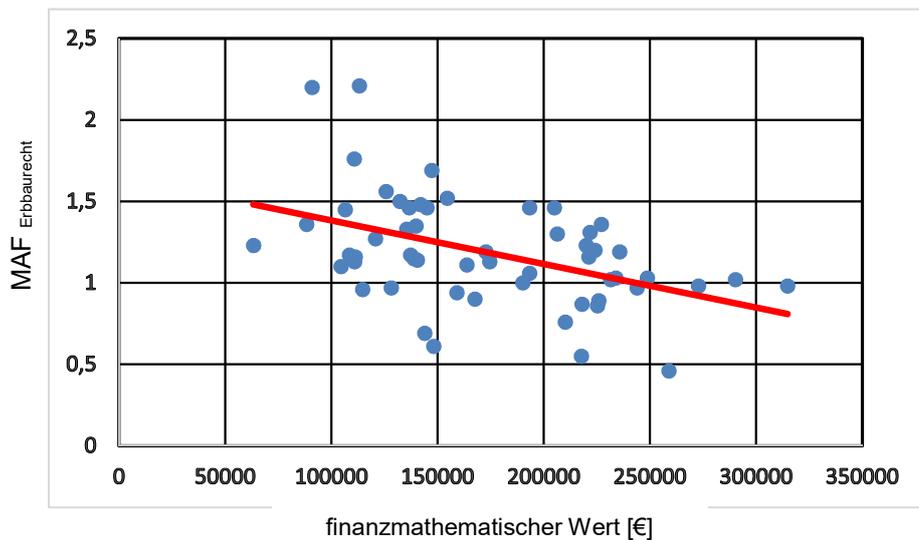
- 24 Reihenmittelhäuser, 16 Reihenendhäuser und 18 Doppelhaushälften
- 14 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- 8 Mehrfamilienhäuser

Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte – Doppelhaushälften, Reihenhäuser

Datenmenge Erbbaurecht – Doppelhaushälfte, Reihenhäuser

- Anzahl 56 Kauffälle (Vertragsjahre 2017 bis 2022), 13 aus den letzten 2 Jahren
- Baujahr ab 1934 bis 2009, i.M. 1976, Restlaufzeit Erbbaurecht 30 bis 99 Jahre, i.M. 55 Jahre
- finanzmathematischer Wert 63.000 – 315.000 €, i.M. 170.000 €
- rechtlich möglicher Erbbauzins liegt i.M bei rd. 3,65 €/m² p.a. (Min. 0,15 €/m², Max. 9,80 €/m²)
- Grundstücksfläche 160 – 780 m², i.M. 390 m², Mittlere (53) und gute (3) Wohnlage

Der Marktanpassungsfaktor für ein Erbbaurecht ergibt sich durch Division des jeweiligen Kaufpreises und den hierfür ermittelten finanzmathematischen Wert.



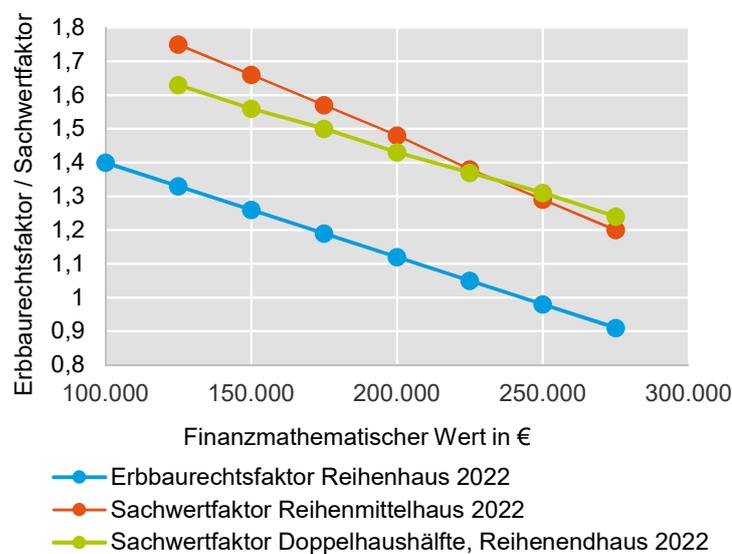
Aus den obigen Marktanpassungsfaktoren aller Erbbaurechte wurde in Abhängigkeit des finanzmathematischen Wertes eine lineare Regressionsgleichung ermittelt.

Marktanpassungsfaktor Erbbaurecht DHH, RH = 1,677 – 0,0000027844 x finanzmathematische Wert

Finanzmathe- matischer Wert (GZW + BWA)	MAF Erbbaurecht Stand 2022 56 Kauffälle
100.000	1,40
125.000	1,33
150.000	1,26
175.000	1,19
200.000	1,12
225.000	1,05
250.000	0,98
275.000	0,91

$$MAF_{Erbbaurecht} = \frac{KP \pm boG}{GZW + BWA}$$

MAF = Marktanpassungsfaktor Erbbaurecht
 KP = Kaufpreis
 GZW = Gebäudezeitwert
 BWA = Bodenwertanteil bzw. Bodenwertvorteil
 GZW + BWA = finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts
 boG = besondere objektspez. Grundstücksmerkmale

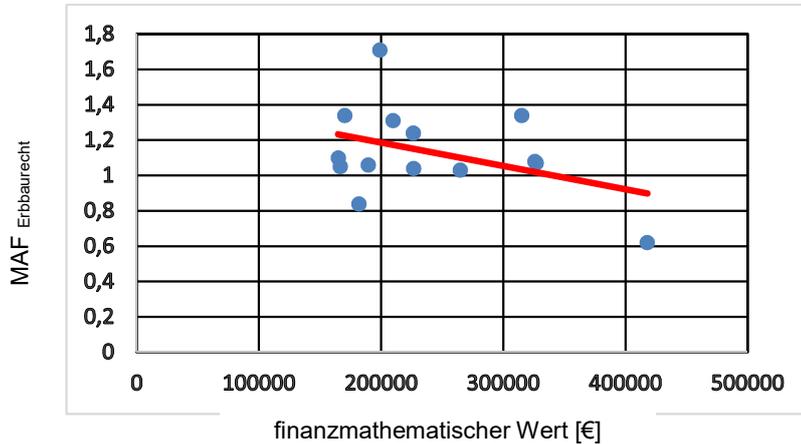


Die MAF Erbbaurecht DHH RH (blau) liegen unterhalb der Sachwertfaktoren im Normaleigentum.

Datenmenge Erbbaurecht – Ein- und Zweifamilienhäuser

- Anzahl 14 Kauffälle (Vertragsjahre 2017 bis 2022), davon 6 aus den letzten 2 Jahren
- Baujahr ab 1963 bis 2003, i.M. 1977
- Restlaufzeit Erbbaurecht 41 bis 80 Jahre, i.M. 41 Jahre
- finanzmathematischer Wert 155.000 – 415.000 €, i.M. 235.000 €
- rechtlich möglicher Erbbauzins liegt i.M bei rd. 5,00 €/m² p.a. (Min. 1,60 €/m², Max. 8,30 €/m²)
- Grundstücksfläche 315 – 1.030 m², i.M. 640 m², mittlere (8) und gute (6) Wohnlage

Auch bei den Ein- und Zweifamilienhäusern hat der finanzmathematische Wert einen signifikanten Einfluss.



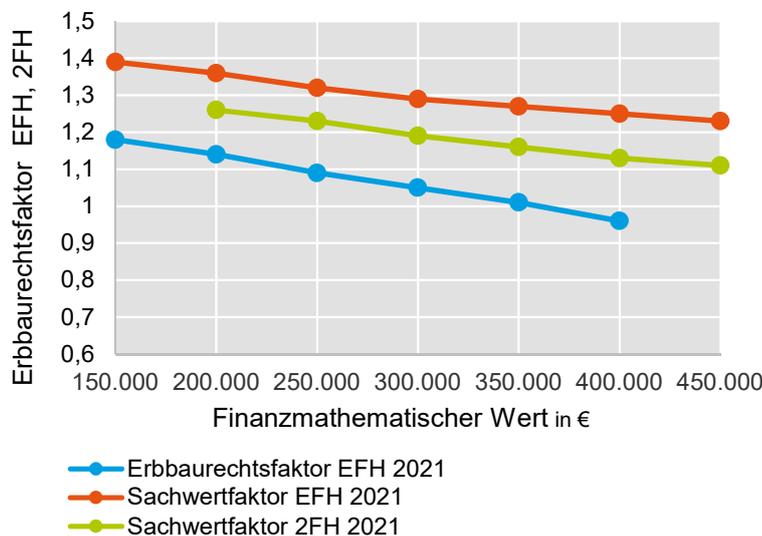
Aus den obigen Marktanpassungsfaktoren aller Erbbaurechte wurde in Abhängigkeit des finanzmathematischen Wertes eine lineare Regressionsgleichung ermittelt.

Marktanpassungsfaktor Erbbaurecht EFH = 1,3075 – 0,0000008563 x finanzmathematische Wert

Finanzmathematischer Wert (GZW + BWA)	MAF Erbbaurecht Stand 2020 14 Kauffälle
150.000 €	1,18
200.000 €	1,14
250.000 €	1,09
300.000 €	1,05
350.000 €	1,01
400.000 €	0,96

$$MAF_{Erbbaurecht} = \frac{KP \pm boG}{GZW + BWA}$$

MAF = Marktanpassungsfaktor Erbbaurecht
 KP = Kaufpreis
 GZW = Gebäudezeitwert
 BWA = Bodenwertanteil bzw. Bodenwertvorteil
 GZW + BWA = finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts
 boG = besondere objektspez. Grundstücksmerkmale



Bewertungsbeispiel:

Ein Erbbaugrundstück ist mit einer Doppelhaushälfte bebaut. Der Verkehrswert soll zum Verkauf des Erbbaurechts ermittelt werden. Es sind folgende Eckdaten gegeben:

- Doppelhaushälfte, Baujahr 1993, Erbbaurecht
- Wertermittlungsstichtag Jan. 2023
- Erbbaurecht 1993-2092, Restlaufzeit 69 Jahre,
- Vervielfältiger bei 3,5 % 26,000
- Grundstück 260 m² Hausgrundstück
- zBRW 200 €/m² ebfrei, W I-II 300 m² wGFZ=0,7, Baulandtiefe 25 m
- grundstücksspezifischer Bodenwert nach Anpassung → 160 €/m²
- tatsächlich gezahlter Erbbauzins lt. Vertrag 664,00 € p.a.

rechtlich möglicher jährlicher Erbbauzins von ursprünglich 910,00 DM = 465,27 €
 mit Index hochgerechnet ergibt zum Wertermittlungsstichtag rd. 688,00 €

→es kann angenommen werden, dass regelmäßig angepasst wurde
 →es wird der tatsächlich gezahlte Erbbauzins verwendet

664,00 € / 260 m² Hausgrundstück = 2,55 €/m² p.a.
 marktüblicher jährlicher Erbbauzins 3,5 % von 160 €/m² bzw. 5,60 €/m² p.a.
 Differenz = Bodenwertanteil BWA bzw. Bodenwertvorteil 3,05 €/m² p.a.

Finanzmathematischer Wert ergibt sich aus der Summe von

- Bodenwertanteil kapitalisiert 3,05 €/m² x 260 m² x 26,000 = 20.618 €
- Gebäudezeitwert nach NHK 2010 inkl. Zeitwerte für Nebengebäude und Außenanlagen = 200.000 €
220.618 €

Marktanpassungsfaktor Erbbaurecht beträgt rd. 1,06

Anpassung des finanzmath. Wertes an die Marktlage 220.618 € x 1,06 216.273 €
 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, z.B. Bauschäden - 10.000 €
 233.855 €

Verkehrswert **rd. 234.000 €**

Datenmenge Erbbaurecht – Mehrfamilienhäuser

Für Erbbaurechte, die mit Ertragswertobjekten bebaut sind, liegen nur wenige geeignete Kauffälle (4 MFH, 4 Dreifamilienhäuser) aus den letzten Vertragsjahren (ab 2017) vor. Daher kann keine qualitative Aussage über den Teilmarkt ausgesprochen werden. Der Marktanpassungsfaktor liegt i.M. bei **rd. 1,21**. (Min. 0,53, Max. 1,82). Die finanzmathematischen Werte liegen zwischen 115.000 und 615.000 €.

Für eine grobe Orientierung kann folgende **(statistisch nicht gesicherte)** Tabelle als Grundlage verwendet werden:

Finanzmathematischer Wert (GZW + BWA)	MAF Erbbaurecht Stand 2022 8 Kauffälle
200.000 €	1,47
250.000 €	1,37
300.000 €	1,28
350.000 €	1,19
400.000 €	1,09

$$MAF_{Erbbaurecht} = \frac{KP \pm boG}{GZW + BWA}$$

MAF = Marktanpassungsfaktor Erbbaurecht
 KP = Kaufpreis
 GZW = Gebäudezeitwert
 BWA = Bodenwertanteil bzw. Bodenwertvorteil
 GZW + BWA = finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts
 boG = besondere objektspez. Grundstücksmerkmale

Datenmenge Erbbaurecht – Wohnungserbbaurecht 2022

Mit der Einführung der Zentralen Kaufpreissammlung (ZKPS) erfolgte für Wohnungserbbaurechte aus dem Vertragsjahr 2022 erstmals eine vertiefte Auswertung. Die Anwendung des in der ZKPS ermittelten finanzmathematischen Wertes nach der ImmoWertV im Sachwertverfahren ist für Wohnungserbbaurechte auf die Praxisanwendung nur schwer übertragbar. Von daher wurde durch den Gutachterausschuss nach einer praxistauglichen Lösung gesucht, um mit Hilfe der aktuell veröffentlichten zonalen Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen im Normaleigentum (zIRW 2023) über einen Marktpassungsfaktor (**MAF Whg.erbbaurecht**) in Abhängigkeit der Belastung durch den marktüblichen Erbbauzins (3,5 % vom fiktiven Bodenwertanteil) zu einem überschlägigen Wert für eine Wohnung im Wohnungserbbaurecht zu gelangen. Dies beantwortet überschlägig die Frage, welche Zu- oder Abschläge in Abhängigkeit des Erbbauzinses für Wohnungserbbaurechte gegenüber einer Eigentumswohnung im Normaleigentum anzusetzen sind.

Dem Gutachterausschuss ist bewusst, dass diese erste Auswertung aufgrund der geringen Kaufpreisanzahl von Wohnungserbbaurechten (21 Kauffälle) nur einen überschlägigen, aber praktischen Ansatz zur Wertbestimmung von Wohnungserbbaurechten liefern kann. Der Rohertragsfaktor (REF) für ETW im Normaleigentum liegt in mittleren Wohnlagen bei rd. 23,5-fachen des Jahresrohertrages. Für die o.g. Wohnungserbbaurechte liegt der REF bei **rd. 22,0-fachen des Jahresrohertrages** (Nettokaltmiete beträgt i.M. rd. 6,0 €/m² WFL).

Datenmenge:

- insgesamt 21 Kauffälle (17 KV ohne Ausreißer) im Vertragsjahr 2022
- Kaufpreise ab 45.000 € bis 290.000 €, i.M. rd. 140.000 €
- Baujahr ab 1966 bis 2000, i.M. 1978, (wRND 31 – 58 Jahre, i.M. 40 Jahre)
- Restlaufzeit Erbbaurecht 36 bis 75 Jahre, i.M. 53 Jahre
- Wohnfläche 53 – 149 m², i.M. 89 m²
- Wohnlage einfach (3), mittel (12) und gut (2)

Fiktiver KP ETW Normaleigentum (Schätzwert über zIRW 2023)	KP ETW Wohnungserbbaurecht 2022 KP = Kaufpreis	Einheit
ohne Stellplatz, ohne Garage	abzügl. Wert für Stellplatz oder Garage	€
fikt.KP = zIRW 2023 x Wohnfläche	KP Whg.erbbaurecht	€
dividiert durch Wohnfläche		
fikt. KP ETW	KP Whg.erbbaurecht	€/m ² WFL
MAF Whg.erbbaurecht =	$\frac{\text{KP Whg.erbbaurecht [€/m}^2 \text{ WFL]}}{\text{fikt. KP ETW Normaleigentum [€/m}^2 \text{ WFL]}}$	Faktor
Wert Whg.erbbaurecht = zIRW 2023 x MAF Whg.erbbaurecht x Wohnfläche		€

In dem zIRW 2023 sind die Preisentwicklungen des Vertragsjahres 2022 bereits enthalten.

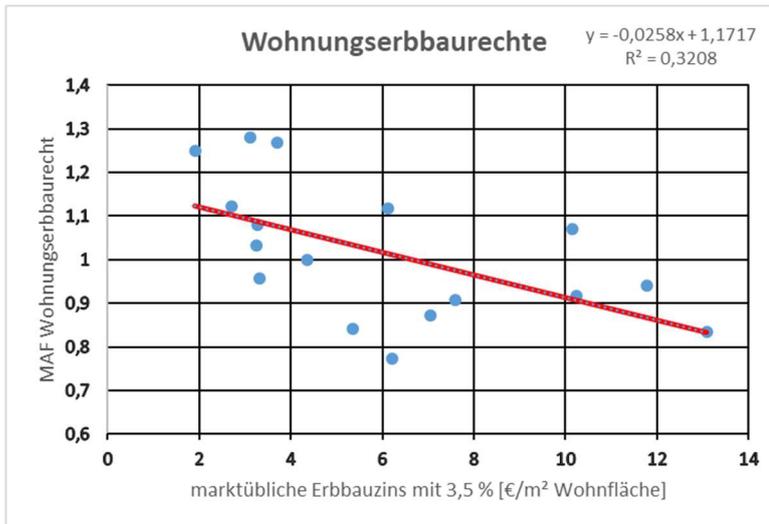
Der marktübliche Erbbauzins ermittelt sich üblicherweise mit 3,5 % vom fiktiven Bodenwertanteil. Um die Belastung durch den Erbbauzins in Relation zur Wohnungsgröße besser einschätzen zu können, wurde der Erbbauzins p.a. auf die Wohnfläche bezogen (und nicht wie gewohnt auf das Grundstück):

marktübliche Erbbauzins¹ = Bodenwert Gesamtgrundstück x Miteigentumsanteil x 3,5 % / Wohnfläche

Der marktübliche Erbbauzins kann von dem tatsächlich gezahlten Erbbauzins und dem rechtlich möglichen Erbbauzins abweichen, welches sachverständig beim Ansatz des nachfolgenden MAF Whg.erbbaurecht zu berücksichtigen ist (Begriffserläuterungen siehe Seite 63).

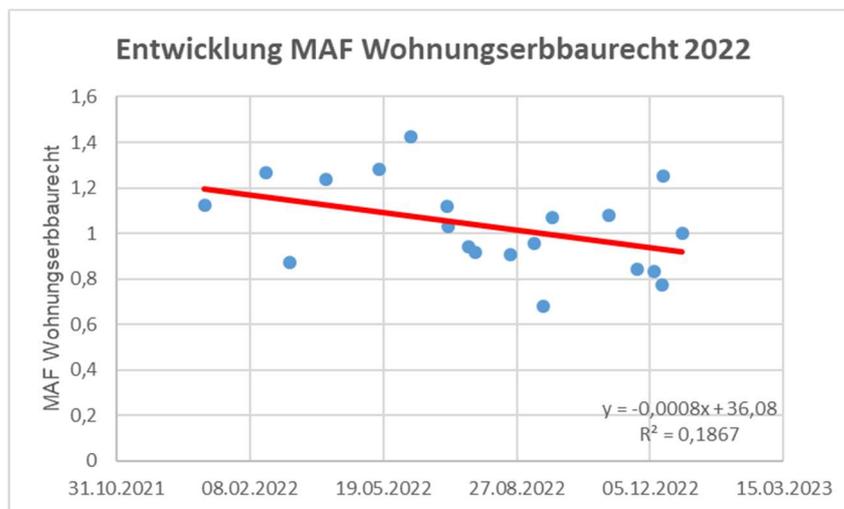
¹ in €/m² Wohnfläche

Die nachfolgende Grafik zeigt, dass zwischen dem „MAF Whg.erbbaurecht“ und dem „marktübliche Erbbauzins [€/m² WFL]“ eine lineare Abhängigkeit besteht.



gerechneter Erbbauzins 3,5 % p.a.	MAF Wohnungserbbaurecht
2,0 €/m ² WFL	1,12
3,0 €/m ² WFL	1,09
4,0 €/m ² WFL	1,07
5,0 €/m ² WFL	1,04
6,0 €/m ² WFL	1,02
7,0 €/m ² WFL	0,99
8,0 €/m ² WFL	0,97
9,0 €/m ² WFL	0,94
10,0 €/m ² WFL	0,91
11,0 €/m ² WFL	0,89
12,0 €/m ² WFL	0,86
13,0 €/m ² WFL	0,84

Ist die Belastung durch das Erbbaurecht hoch, so erfolgt auf den „zIRW ETW im Normaleigentum“ ein Abschlag, sind hingegen die Erbbauzinsbelastungen sehr gering, so ergibt sich zum „zIRW ETW im Normaleigentum“ kein Abschlag bzw. teilweise auch ein geringer Zuschlag.



Die Entwicklung der „MAF Wohnungserbbaurecht“ zeigen zum Jahresende 2022 eine leicht fallende Tendenz.

Abschließend ist anzunehmen, dass ein Erwerber einer Eigentumswohnung im Wohnungserbbaurecht dem Sachverhalt des Erbbaurechts nicht so viel Bedeutung schenkt und die Tatsache des Wohnungserbbaurechts im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als eine von mehreren belastenden Positionen in der Hausgeldabrechnung der Wohnungseigentumsanlage verstanden wird.

7.3 Erbbaurechtsgrundstücke

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. 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.

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 Erbbaugrundstücks (finanzmathematischer Wert)

- ist die Summe des über die Restlaufzeit des Erbbaurechts (Wertermittlungstichtag bis Ende Erbbaurecht) abgezinsten erschließungsbeitragsfreien Bodenwertes des unbelasteten Grundstücks
- und den ebenfalls über diesen Zeitraum kapitalisierten rechtlich zulässigen Erbbauzinsen zu ermitteln. Häufig fällt der gezahlte Erbbauzins mit dem rechtlich möglichen Erbbauzins 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 finanzmath.Wert (MAF=1,0).
- 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.

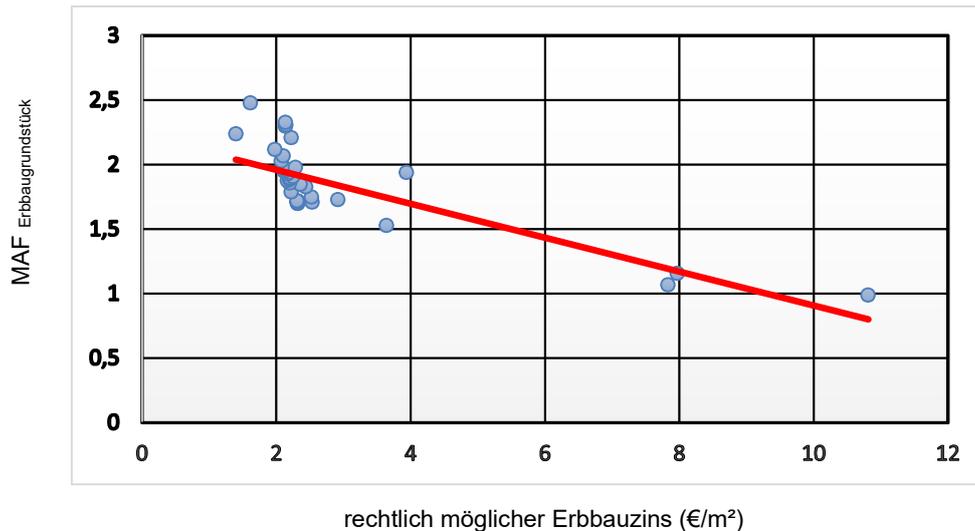
Der Marktanpassungsfaktor für Erbbaugrundstücke wurde nach folgender Formel berechnet:

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

MAF	= Marktanpassungsfaktor für Erbbaugrundstück
KP	= Kaufpreis
boG	= besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BW _{Ferb}	= finanzmathematischer Wert des Bodenwertanteils des Erbbaugrundstückes

Modellbeschreibung Erbbaugrundstück

- Seit dem 01.01.2022 Finanzmathematisches Modell nach §§ 22, 23 und 50 bis 52 ImmoWertV 2021 i.V. mit ImmoWertA
- 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
- Restlaufzeit des Erbbaurechts zwischen 30 und 80 Jahre
- Datenmenge beinhaltet keine Gebäudewertentschädigungen
- Die Marktanpassungsfaktoren beschreiben die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt als statistische Durchschnittswerte aus den **letzten 10 Jahren** ohne Berücksichtigung individueller Merkmale.



Datenmenge Erbbaugrundstück – Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser

- Anzahl 45 Kauffälle (2 MFH, 43 EFH) aus dem Jahr 2022
- Baujahr ab 1963 bis 2000, i.M. 1973, Restlaufzeit Erbbaurecht 40 bis 77 Jahre, i.M. 50 Jahre
- finanzmathematischer Wert 19.500 – 175.000 €, i.M. 50.000 €
- rechtlich möglicher Erbbauzins liegt i.M. bei rd. 2,79 €/m² p.a. (Min. 1,40 €/m², Max. 10,80 €/m²)
- Grundstücksflächen MFH i.M. rd. 1.370 m² und EFH i.M. rd. 470 m²
- Der MAF ist abhängig von der Höhe des rechtlich möglichen Erbbauzinses und kann nach folgender Formel berechnet werden:

$$\text{Marktanpassungsfaktor Erbbaugrundstück} = 2,222 - 0,1315 \times \text{rechtl.mögl. Erbbauzins (€/m}^2\text{)}$$

$$\text{Wert Erbbaugrundstück} = \text{finanzmathematischer Wert} \times \text{MAF}_{\text{EFH / MFH}} + \text{Gebäudewertanteil}$$

Ein **Gebäudewertanteil** des Erbbaugrundstücks kann sich ergeben, wenn die Restnutzungsdauer des Gebäudes die Restlaufzeit des Erbbaurechts erheblich übersteigt und das Gebäude 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.

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

8 Modellbeschreibungen

Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten gemäß § 193 (5) BauGB werden regelmäßig vom Gutachterausschuss durch Auswertung der Kaufpreisdaten abgeleitet und beschlossen. Hierzu zählen:

- Bodenpreisindexreihe unbebauter Grundstücke (Bauplätze Einfamilienhäuser).....[Kap. 4.6.5](#)
- Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung des zonalen Bodenrichtwertes[Kap. 4.6.4](#)
- Liegenschaftszinssätze für verschiedene Gebäude- und Nutzungstypen[Kap. 11.1](#)
- Bewirtschaftungskosten für Instandhaltung, Verwaltung und Mietausfallwagnis[Kap. 11.2](#)
- Immobilienrichtwerte für Einfamilienhäuser (DHH, RMH, freistehende EFH, 2FH) .[Kap. 5.1.2](#)
- Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen (Weiterverkauf).....[Kap. 6.1.2](#)
- Sachwertfaktoren für Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäuser im Normaleigentum[Kap. 5.1.3](#)
- Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte[Kap. 7.2](#)
- Marktanpassungsfaktoren für Erbbaugrundstücke.....[Kap. 7.3](#)
- Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser[Kap. 5.2.2](#)
- Rohertragsfaktoren für Eigentumswohnungen.....[Kap. 6.1.5](#)

Die Beschreibung der Standardmodelle der AGVGA.NRW stehen mit Excel-Anwendungen als gebührenfreier Download unter www.boris.nrw.de unter der Rubrik „Standardmodelle“ zur Verfügung.

Modellkonformität beachten !

Bei Verwendung der erforderlichen Daten ist zu beachten, dass sich die abgeleiteten und veröffentlichten Durchschnittswerte auf ein genau definiertes Auswertungsmodell beziehen. Die den erforderlichen Daten zugrunde liegenden Modelle sind jeweils bei den einzelnen Teilmärkten oder im Kapitel 11 beschrieben. Die sonstigen erforderlichen Daten haben danach nur Gültigkeit, wenn der Einzelfall, auf den sie angewendet werden, dem vorgegebenen Auswertungsmodell entspricht. Abweichungen des Einzelfalls vom Modell können Abweichungen von den angegebenen sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten ergeben.

Änderungen der Bewertungsmodelle zum Vorjahr

ImmoWertV 2021 - ImmoWertA

Die Anwendung der bundeseinheitlichen ImmoWertV 2021 gilt für die Gutachterausschüsse ab dem 01.01.2022 insbesondere für die Kaufpreisauswertung verpflichtend. Die dazugehörigen Handlungsempfehlungen der ImmoWertA befinden sich noch in der Beratung. Mit einer Veröffentlichung wird Ende 2022 gerechnet. Die ImmoWertV löst somit die bisherige WertR ab und vereinigt die bisher gültigen Ertrags-, Sach- und Vergleichswert-Richtlinien in einem Gesetz. Bei modellkonformer Anwendung der Bewertungsverfahren stellt somit die ImmoWertV 2021 zukünftig eine neue Grundlage für alle Sachverständigen in der Praxis dar. Die bisherigen Bewertungsmodelle der AGVGA.NRW werden aufgrund der neuen gesetzlichen Vorgaben (Bewirtschaftungskosten, GND) i.V. mit der noch nicht vorliegenden ImmoWertA zukünftig in 2022/2023 angepasst.

Die in diesem GMB veröffentlichten „Erforderlichen Daten“ basieren auf den bisherigen Rechtsgrundlagen und den z.Zt. gültigen Bewertungsmodellen (z.B. Modelle der AGVGA NRW) und beziehen sich auf den Ermittlungsstichtag 01.01.2022.

Mietspiegel zum 01.11.2021 – Wohnen

Alle Kaufpreise von Ertragswertobjekten der Vertragsjahre 2020 und 2021 wurden mit dem Mietspiegel 2019 ausgewertet. Der Mietspiegel 2021 wird erst ab dem Vertragsjahr 2022 angewandt. Für die Verwendung der Liegenschaftszinsen ist der Mietspiegel 2021 anzuwenden.

Änderung Basisjahr Baupreisindex Wohngebäude von 2010=100 auf 2015=100

Mit der Bekanntgabe von neuen Herstellungskosten 2018 wurde das Basisjahr von 2010 (passend zu NHK 2010) auf 2015 verändert. Der Gutachterausschuss Hagen verwendet die NHK 2010 weiterhin für die Auswertung, somit auch den Baupreisindex 2010=100. Der Baupreisindex 2010=100 wird über das Verkettungsquartal II/2018 hochgerechnet.

Modernisierungselemente	(Teil-) Modernisierung durchgeführt bis vor:			
	5	6 – 10	11 – 15	16 – 25
	in Jahre			
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	4	3	2	1
Modernisierung Fenster und Außentüren	2	2	1	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1
Modernisierung der Bädern	2	1	0	0
Modernisierung des Innenausbau z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	2	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung				1 bis 2

Aus der Punktsumme der einzelnen Modernisierungselemente ergibt sich der Modernisierungsgrad.

Modernisierungsgrad	
0 bis 1 Punkt	= nicht modernisiert
4 Punkte	= kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	= mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	= überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	= umfassend modernisiert

In der nachfolgenden Tabelle ist in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre für Wohngebäude), dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad die modifizierte Restnutzungsdauer angegeben. Die Tabellenwerte sind auf volle Jahreszahlen gerundet. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer auf max. 70 % der GND gestreckt werden kann. Bei kernsanierten Objekten kann die Restnutzungsdauer bis zu 90 % der GND betragen.

80 Jahre GND	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
Gebäudealter	modifizierte Restnutzungsdauer				
0 Jahre	80	80	80	80	80
5 Jahre	75	75	75	75	75
10 Jahre	70	70	70	70	71
15 Jahre	65	65	65	66	69
20 Jahre	60	60	61	63	68
25 Jahre	55	55	56	60	66
30 Jahre	50	50	53	58	64
35 Jahre	45	45	49	56	63
40 Jahre	40	41	46	53	62
45 Jahre	35	37	43	52	61
50 Jahre	30	33	41	50	60
55 Jahre	25	30	38	48	59
60 Jahre	21	27	37	47	58
65 Jahre	17	25	35	46	57
70 Jahre	15	23	34	45	57
75 Jahre	13	22	33	44	56
≥ 80 Jahre	12	21	32	44	56

Verfahren zur Ableitung von Immobilienrichtwerten aus tatsächlichen Kaufpreisen

Immobilienrichtwerte sind Vergleichsfaktoren im Sinne von § 13 ImmoWertV und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 15 Absatz 2 ImmoWertV.

Datenbestand – Fragebögen – Informationen

An die Erwerber von bebauten Grundstücken und Eigentumswohnungen werden Fragebögen zum Objekt versendet, aus dessen hoher Rücklaufquote (über 50%) der Gutachterausschuss nähere Informationen hinsichtlich Ausstattung, Modernisierungsmaßnahmen, u.a. erhält. Zudem werden von der Geschäftsstelle Ortsbesichtigungen durchgeführt. Dem Gutachterausschuss liegen ferner Informationen aus Bauakten (z.B. Baujahr, Umbaumaßnahmen, Aufteilungspläne, u.a.) vor, die für die Auswertung verwendet werden. Besonderheiten, wie z.B. Garagen, Stellplätze, Einbauküchen u.ä. werden bei der Erfassung vom Kaufpreis abgespalten (Vornormierung). Mehrere zusammenhängende Objekte, bei denen die einzelnen Kaufpreise aus dem Kaufvertrag nicht hervorgehen (Paketverkäufe), werden bei der Auswertung nicht berücksichtigt. Aus diesen vorliegenden Informationen zu einer Vielzahl der Kaufverträge der letzten Vertragsjahre hat der Gutachterausschuss mit Hilfe von statistischen Auswertungen nach dem Ausschluss von Ausreißern die wesentlichen Einflusskriterien auf den Kaufpreis ableiten können. Diese wertrelevanten Einflüsse werden als Umrechnungskoeffizienten bzw. als Zu- oder Abschläge zum ermittelten zIRW dargestellt.

Modellbeschreibung – Auswertung

Vor der Ableitung des jeweiligen zIRW wurden alle Kaufpreise in €/m² Wohnfläche auf ein definierte Standardwohnung ETW bzw. definiertes Standard-Einfamilienhaus im Stadtgebiet Hagen mit Hilfe der zuvor abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten umgerechnet und normiert. Diese Standardobjekte sind Objekte, die mit gleichen beschreibenden Merkmalen im Datenbestand am häufigsten vorkommen. Die Ausprägungen der jeweiligen beschreibenden Merkmale haben den Umrechnungskoeffizient 1,0. (siehe 5.1.2 und 6.1.2, blaue Hinterlegung). Ebenso wurden alle Kaufpreise mit Hilfe der jeweiligen Preisindizes auf die Wertverhältnisse des Berichtsjahres angepasst. Somit ist eine Generierung einer ausreichenden Anzahl von Kaufverträgen zur Ermittlung einer größeren Anzahl von signifikanten Einflussgrößen auf den Kaufpreis möglich. Die Ableitung von zIRW erfolgte unter Berücksichtigung des in NRW landeseinheitlichen Bewertungsmodells, welches im Internet als PDF-Download unter www.bo-ris.nrw.de (Rubrik „Standardmodelle AGVGA“) beschrieben ist.

Zonenbildung – Zuordnung der Kaufpreise

Alle Kaufobjekte wurden auf einer Karte georeferenziert mit einem Punktsymbol zusammen mit allen rd. 924 Bodenrichtwertzonen dargestellt. Somit war visuell ersichtlich, wo sich Anhäufungen von Wohnungseigentumsanlagen und Ein- oder Zweifamilienhäuser im Stadtgebiet befinden und wo zIRW realisiert werden können. Unter Berücksichtigung der Lage der einzelnen Objekte, der örtlichen Besonderheiten (Wohnlagen, Infrastruktureinrichtungen, Verkehrsachsen, Bauweise u.a.) und von mathematisch statistischen ermittelten Preisgrenzen wurden homogene zIRW-Zonen durch Zusammenschluss kleinteiliger Bodenrichtwertzonen fachlich gebildet.

vom Preis der Standardwohnung zum zIRW

Aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen innerhalb einer Immobilienrichtwertzone wurde der Mittelwert der auf das Standardobjekt angepassten Preise gebildet und daraus der Ausgangswert für den Immobilienrichtwert abgeleitet. Für die praktische Anwendung eines zIRW ist es jedoch sinnvoll, wenn der zIRW von der Ausweisung und der Höhe einer Vielzahl der Objekte innerhalb der Zone entspricht. Somit hat der Gutachterausschuss den o.g. Mittelwert aus tatsächlichen Kaufpreisen mit Hilfe der vorab genannten Umrechnungskoeffizienten auf einen typischen zIRW innerhalb der Zone umgerechnet. Dieser typische zIRW beschreibt die Mehrheit der dort vorkommenden Objekte.

Überprüfung der zIRW

Die statistisch ermittelten zIRW aus normierten Kaufpreisen wurden mit tatsächlichen Kaufpreisen der letzten 5 Jahre überprüft. Die Abweichungen zwischen den tatsächlichen Kaufpreisen und dem über den zIRW ermittelten Vergleichswert liegen i.M. unter 10 %. Die Umrechnungskoeffizienten wurden in 2023 überprüft und zeigen sich seit einigen Jahre als stabile Faktoren.

Die Konjunkturgebiete und Einflussgrößen der zIRW für EFH und ETW sollen mit Auftrag des Gutachterausschusses vom 18.02.2022 von der Geschäftsstelle anhand größerer Datenbestände mehrerer Vertragsjahre überprüft werden.

Anwendung des Immobilien-Preis-Kalkulators (IPK)

Über die Produktauswahl auf der Startseite von www.boris.nrw.de kann der IPK direkt aufgerufen werden. Unter Angabe nachfolgender Informationen wird direkt der zutreffende IPK gestartet:

- Anschrift des Bewertungsobjektes,
- Jahr des Bewertungszeitraums
- Angabe des Teilmarktes (z.B. Eigentumswohnungen)

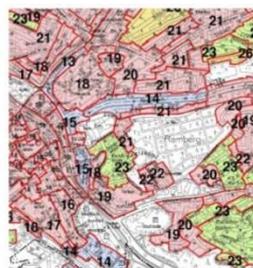
Bodenrichtwerte	Immobilienrichtwerte	Immobilien-Preis-Kalkulator	Grundstücksmarktberichte	Bodenrichtwertübersichten	Immobilienrichtwertübersichten	Allgemeine Preisauskunft
Adresse Am Waldesrand 10, 58093 Hagen, West X		Jahr 2022	Teilmarkt Eigentumswohnungen			
						IPK STARTEN

Hier können nun die individuellen Besonderheiten des jeweiligen Bewertungsobjektes ausgewählt bzw. eingegeben werden. Je nach Auswahl ist die prozentuale Abweichung zum Standardobjekt sichtbar.



Wohnlagenkarte 2021

- 19 - Lagepunkte
- einfache (0-15)
 - mittlere (16-22)
 - gute (23-25)
 - sehr gute (26-30)



Immobilien-Preis-Kalkulator für Eigentumswohnungen

Eigenschaft	IRW	Ihre Immobilie	Anpassungen
Stichtag	01.01.2022		
Immobilienrichtwert	1530 €/m ²		
Baujahr	1982	1982	0%
Wohnfläche	80-99 m ²	89	0%
Balkon	vorhanden	vorhanden	0%
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7-12	9	0%
Geschosslage	3	3	0%
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	0%
Ausstattungsstufe	mittel	mittel	0%
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0%
Wohnlage	mittel	mittel	0%
Garage/Stellplatz	vorhanden	vorhanden	0%
Freier Wert für Addition/Subtraktion			

• 1530 €/m² - Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet)
 • 135000 € - Immobilienpreis für das angefragte Objekt

Der berechnete Immobilienpreis entspricht nicht dem Verkehrswert gem. §194 BauGB. Dieser kann nur durch ein Verkehrswertgutachten ermittelt werden.

DOWNLOAD REPORT SCHLIESSEN

Das Ergebnis ist der Immobilienpreis pro m² Wohnfläche bzw. der überschlägige gerundete Wert der betreffenden Eigentumswohnung oder des Einfamilienhauses. Hierin sind keine Werte für Garagen, Stellplätze oder sonstige Besonderheiten (Wert Sondernutzungsrechte, Bauschäden u.ä.) enthalten. Die überschlägige Bewertung kann als pdf-Datei mit den Eingaben, einem Luftbild der Richtwertzone und weiteren textlichen Erläuterungen (Legende) ausgegeben werden.

Durch Klick in die entsprechende Immobilienrichtwertzone erhält der Nutzer die Detailinformationen zum zIRW (Gebäudeart, Baujahr, Wohnfläche usw.). Hier sind auch Informationen zur Entwicklung der zIRW enthalten. Die Wohnlage kann den „Beschreibenden Merkmalen“ des jeweiligen zBRW (Lagebeurteilung – Lagepunkte) oder der Hagener Wohnlagenkarte 2021 (<https://gutachterausschuss.hagen.de/> - Produkte Mietspiegel) entnommen werden.

Sonstige Besonderheiten der zu bewertenden Objekte sind wertmäßig ggf. noch zu berücksichtigen:

- Grad der Modernisierung bei Eigentumswohnungen (Baujahr vor 1977, Alter ab 45 Jahre).
Für Gebäude nach 1977 wird eine mittlere Modernisierung unterstellt, weil der Einfluss bereits über das Baujahr bzw. das Gebäudealter hinreichend berücksichtigt ist und i.d.R. keine umfassenden wertrelevanten Modernisierungen vorliegen.
 - Grad der Modernisierung bei Ein- und Zweifamilienhäusern (Baujahr vor 1990, Alter ab 30 Jahre)
Für Gebäude nach 1990 wird eine mittlere Modernisierung unterstellt, weil der Einfluss bereits über das Baujahr bzw. das Gebäudealter hinreichend berücksichtigt ist und i.d.R. keine umfassenden wertrelevanten Modernisierungen vorliegen.
 - Wert einer zum Ein- oder Zweifamilienhaus gehörenden zusätzlichen Grundstücksfläche, die über eine typische zum Objekt passende Grundstücksgröße hinaus geht (z.B. bei freistehenden Einfamilienhäusern ab Grundstücksgrößen über 1.500 m²)
 - „Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ (boG) wie z.B. Baumängel oder Bauschäden, noch zu erhebende Erschließungsbeiträge, wertrelevante Rechte und Belastungen
 - Die konjunkturelle Preisentwicklung der zonalen Immobilienrichtwerte sind in Form von Indexreihen für die Teilmärkte der Eigentumswohnungen in Kap. 6.1.3 und für Einfamilienhäuser in Kap. 5.1.3 aufgeführt.
- ➔ Das Ergebnis ist ein Vergleichswert der Eigentumswohnung oder des Ein- oder Zweifamilienhauses, in dem eine Marktanpassung bereits enthalten ist.

Haftung bei Anwendung der zIRW für ETW

Die zIRW wurden durch den Gutachterausschuss Hagen beschlossen. Alle Angaben wurden nach bestem Wissen erstellt und sorgfältig geprüft. Der hier ermittelte Wert eines Bewertungsobjektes ersetzt grundsätzlich kein Verkehrswertgutachten.

Mit Hilfe des Immobilien-Preis-Kalkulators kann ein wahrscheinlicher Wert einer Eigentumswohnung oder eines Ein- oder Zweifamilienhauses nach Angaben und Einschätzung des Anwenders auf der Grundlage von zIRW des Gutachterausschusses im Vergleichsverfahren ermittelt werden. Das Ergebnis der Berechnung ist ein Schätzwert, der von den gewählten Einflussgrößen abhängig ist. Alle Angaben erfolgen ohne jegliche Verpflichtung oder Garantie durch den Herausgeber, der auch keinerlei Verantwortung und Haftung für fehlerhafte oder unrichtige Informationen übernimmt.

9 Mieten und Pachten

Mietspiegel 2021 für frei finanzierte Wohnungen

Mit der Mietdatenerhebung vom Februar 2021 wird das Mietpreisniveau des Hagener Wohnungsbestandes im Mietspiegel 2021 abgebildet. Eine **Fortschreibung des Mietspiegels 2021 ist zum 01.11.2023** beabsichtigt.

Der Mietspiegel stellt für Wohnungssuchende, Mieter und Vermieter eine Orientierungshilfe für eine ausgeglichene Mietpreisgestaltungen dar. Neben der Nettokaltmiete werden ergänzend durchschnittliche Betriebs- und Heizkosten aus der Mietdatenerhebung veröffentlicht.

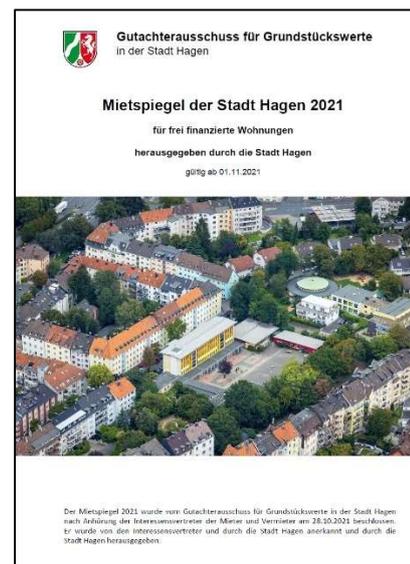
Seit 1991 wird der qualifizierte Mietspiegel vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen unter Mitwirkung städtischer Fachbereiche, der Interessenverbände der Mieter und Vermieter und der Wohnungsbaugesellschaften erarbeitet.

Erstmals konnten die Mietdaten über einen online-Fragebogen einfach direkt digital erhoben werden, welches zu einer guten Rücklaufquote von rd. 40 % geführt hat. Dies ist die Grundlage für eine qualifizierte Mietdatenauswertung, welche durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hagen nach mathematisch-statistischen Modellen durchgeführt worden ist. Die Ergebnisse wurden im qualifizierten Mietspiegel 2021 anschaulich dargestellt und vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen am 28.10.2021 beschlossen. Der Mietspiegel 2021 wurde von den Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt und von der Stadt Hagen herausgegeben.

Mit dem bereits beschlossenen Mietspiegelreformgesetz (MsRG, gültig ab 01.07.2022) in Verbindung mit der Mietspiegelverordnung (MsV, gültig ab 01.07.2022) wurden in dem qualifizierten Mietspiegel 2021 die aktuellen und zukünftigen rechtlichen Rahmenbedingungen berücksichtigt.

Neben dem Mietspiegel 2021 für die praktische Anwendung wird zusätzlich eine Dokumentation und der Erhebungsbogen als gebührenfreier Download zur Verfügung gestellt. Die Mietspiegeldokumentation und der Fragebogen enthalten nähere Informationen über die Datenerhebung, die Datenzusammensetzung und die Auswertungsergebnisse.

Als Druckexemplar ist der Mietspiegel 2021 auch bei allen Bürgerämtern, den Interessensverbänden oder im Kundenbüro Grunderwerb und Bauen gegen eine Gebühr von 10 € erhältlich.



Mithilfe des aktuellen Mietspiegels ist es möglich, ausgehend von einer Standardwohnung, die Nettokaltmiete Ihrer individuellen Wohnung in Abhängigkeit bestimmter Merkmale (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage) objektiv zu ermitteln. Die Berechnung der Nettokaltmiete als ortsübliche Vergleichsmiete wird anhand eines leicht nachvollziehbaren Beispiels im Mietspiegel erläutert.

Wohnlagenkarte 2021

Die Wohnlagenbeurteilungen wurden durch den Gutachterausschuss flächendeckend für das gesamte Stadtgebiet überprüft und am 19.02.2021 beschlossen. Die aktuellen Wohnlagebeurteilungen wurden als beschreibende Merkmale (Lagebeurteilung) der jeweiligen Bodenrichtwertzonen mitgeliefert (siehe www.boris.nrw). Durch Eingabe der jeweiligen Anschrift werden durch Klick in die zutreffende Bodenrichtwertzone die Detailinformationen dargestellt. Durch Aufklappen der „Beschreibenden Merkmale“ wird die Lagebeurteilung durch einen Punktwert angezeigt.

Informationen rund um den Hagener Mietspiegel für Wohnen und zu Wohnlagen sind unter <https://gutachterausschuss.hagen.de/> - Rubrik „Produkte – Mietspiegel“ zu finden. Hier stehen die Hagener Mietspiegel auch als gebührenfreier Download bereit.

SIHK-Mietpreisspiegel für Gewerbeimmobilien 2020

Der SIHK-Mietpreisspiegel für Gewerbemieten wurde von der Südwestfälischen Industrie- und Handelskammer zu Hagen zuletzt im Februar 2020 für den Kammerbezirk (Stadt Hagen, Märkischer Kreis, Ennepe-Ruhr-Kreis ohne Städte Hattingen und Witten) herausgegeben.

Eine neue Datenerhebung über gewerbliche Angebotsmieten wurde Anfang 2023 durchgeführt. Die Ergebnisse befinden sich z.Zt. noch in der Auswertung.

Der Gewerbemietpreisspiegel 2020 ist mit weiteren Informationen unter www.sihk.de/standortpolitik/gewerbeflaechen/mietpreisspiegel/802216 als gebührenfreier Download erhältlich. Er basiert auf Angebotsmieten und greift dafür auf Daten des Internetportals der Immobilien Scout GmbH (www.immobilienscout24.de) zurück. Datengrundlage ist die Angebotsdatenbank im Zeitraum 3. Quartal 2017 bis 2. Quartal 2019. Zusätzlich wurden Expertengespräche zur Einordnung der aufgerufenen Mieten geführt.

Die vom Gutachterausschuss im Zusammenhang seiner Tätigkeit erhobenen Gewerbemieten (Quellen aus Kaufverträgen, Gutachten, Nachfragen, Angebotsmieten u.a.) wurden durch die damalige Mietdatenerhebung der SIHK zu Hagen bestätigt.



Gewerbemieten Gutachterausschuss Hagen

Der Gutachterausschuss Hagen hat die gewerblichen Mietdaten bisher in einer statistikbasierten Datenbank im Zusammenhang mit der ursprünglichen Kaufpreissammlung geführt. Mit der Umstellung der ursprünglichen lokalen Kaufpreissammlung auf die Zentrale Kaufpreissammlung des Landes NRW (ZKPS NRW) ist auch die Gewerbemietdatenbank neu aufzubauen.

Vor diesem Hintergrund konnten in 2022 keine Gewerbemieten erfasst werden. Daher wird an dieser Stelle z.Zt. auf die ausführlichen Beschreibungen des Kapitels 9 – „Mieten und Pachten“ (Seite 74 ff.) im Grundstücksmarktbericht 2022 verwiesen. Der GMB 2022 steht als gebührenfreier Download unter www.boris.nrw.de zur Verfügung.

Nach der Anpassung der gewerblichen Mietdatenbank ist weiterhin eine Veröffentlichung von Gewerbemieten beabsichtigt.

10 Kontakte und Adressen

Geschäftsstelle Hagen: www.gutachterausschuss.hagen.de

	Stadt Hagen - Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster	
	Berliner Platz 22 (Rathaus II), 58089 Hagen gutachterausschuss@stadt-hagen.de	
Geschäftsführer:	Dipl.-Ing. Dirk Weißgerber (Zimmer C.105)	02331 / 207 – 2660
	Dipl.-Ing. Stefan Vonnahme	3033
	B. Eng. Martin Kuster	5585
	B. A. Silke Witte	2659
	Verm.techn. Simon Hartmann	2667
	Verm.techn. Luis Schiefer	2661
	Verm.techn. Alexander Smelich	3416

Benachbarte Gutachterausschüsse:

Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten	Hauptstraße 92, 58332 Schwelm gutachterausschuss@en-kreis.de http://www.gutachterausschuss.en-kreis.de/	02336 / 93 – 2627
Märkischer Kreis	Heedfelder Str. 45, 58509 Lüdenscheid gutachterausschuss@maerkischer-kreis.de https://www.gars.nrw/maerkischer-kreis	02351 / 966 – 6675
Kreis Unna	Zechenstr. 51, 59425 Unna gutachterausschuss@kreis-unna.de https://www.gars.nrw/kreis-unna	02303 / 27 – 1068
Stadt Dortmund	Märkische Str. 24-26, 44141 Dortmund gutachterausschuss@stadtdo.de https://www.gars.nrw/dortmund	0231 / 50 – 23862
Stadt Iserlohn	Werner-Jakobi-Platz 12, 58636 Iserlohn gutachterausschuss@iserlohn.de https://www.gars.nrw/iserlohn	02371 / 217 – 2462

Fachinformationen bei der Stadt Hagen: www.hagen.de

Lageplan Bebauungsplan	Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster – Geodatenzentrum Rathaus II, Berliner Platz 22, 58089 Hagen Herr Hillebrand, geodaten@stadt-hagen.de	02331 / 207 – 5692 207 – 3821
Bauakten	Rathaus II, Berliner Platz 22, 58089 Hagen Frau Domke, bauakten@stadt-hagen.de	207 - 2623
Umlegung	Frau Grimm, umlegungsausschuss@stadt-hagen.de	207 – 2708
Baulasten	Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung Rathaus I, Rathausstr. 11, 58095 Hagen Herr Hohberg, Rainer.Hohberg@stadt-hagen.de	207 – 2177
Denkmalschutz	Frau Kötter, Mirjam.Koetter@stadt-hagen.de	207 - 3026
Vorkaufsrecht	Frau Schrebkowski, Susanne.Schrebkowski@stadt-hagen.de	207 – 2947
Entwässerungsakte Grundrisse	Wirtschaftsbetrieb Hagen Eilper Str. 132-136, 58091 Hagen Frau Albring, Malbring@wbh-hagen.de	3677 – 133
Altlasten	Umweltamt der Stadt Hagen Rathaus I, Rathausstr. 11, 58095 Hagen Frau Siegwarth, Ilka.Siegwarth@stadt-hagen.de	207 – 3920
Stadtplanung	Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung Rathausstraße 11, 58095 Hagen Ansprechpartner: https://www.hagen.de/irj/portal/FB-61-0903	207 - 4614
Erschließungs- beiträge Straßen Widmungen	Fachbereich Verkehr, Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen Rathaus I, Rathausstr. 11, 58095 Hagen Frau Reichl, Birgit.Reichl@stadt-hagen.de	207 – 3775
HAGEN Wirtschaftsentwicklung	HAGEN.BUSINESS, HAGEN.MARKETING, HAGEN.AREAL Herr Dr. Schmitt, Herr Schwemin Mittelstr. 12, 58095 Hagen https://www.hagen-wirtschaft.de/#agentur info@hagenagentur.de tourismus@hagen.marketing	02331 / 80999 - 0 80999 - 80
HIG	HIG - Hagener Industrie- und Gewerbeflächen GmbH Herr Schwemin, burkhard.schwemin@hagen-wirtschaft.de Herr Greive, mgreive@wbh-hagen.de https://hig-hagen.de/	80999 - 25 3677 - 177
Immobilien, Mieten, Sanierung	Fachbereich Verkehr, Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen Rathaus I, Rathausstr. 11, 58095 Hagen Herr Lohrke, Carsten.loehrke@stadt-hagen.de	207 – 4534

Gerichte:

Grundbuch	Amtsgericht Hagen, Heinitzstraße 42, 58097 Hagen http://www.ag-hagen.nrw.de/ , poststelle@ag-hagen.nrw.de	02331 / 985 – 665
------------------	--	-------------------

Interessante Links und Abkürzungen von A – Z:		
Stichwort		Beschreibung, Link Internet
Auszug aus dem Liegenschaftskataster		Amt für Geoinformation und Kataster – Geodatenzentrum https://www.hagen.de/irj/portal/ODALK
Bezirksregierung Arnsberg		https://www.bezreg-arnsberg.nrw.de/themen/g/gutachterausschuss/index.php
Bodenrichtwerte	BORIS NRW	Bodenrichtwertinformationssystem NRW, www.boris.nrw.de
Bewertungsmodelle	BORIS NRW	Bodenrichtwertinformationssystem NRW, www.boris.nrw.de
Bebauungspläne	Hagen, NRW, RVR	https://www.rvr.ruhr/daten-digitales/geodaten/
Stadtplan		
Luftbilder		Zeitreise aus der Vogelperspektive
Flächennutzungsplan	FNP Hagen	https://geospatialdata.hagen.de/EXOS/application.jsp
Gefährdung im Untergrund	Geologischer Dienst NRW	Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW https://www.gd.nrw.de/gg_oa.htm
GeoDatenPortal	Hagen	https://www.hagen.de/irj/portal/FB-SP
Gesetze Bund	Online	https://www.gesetze-im-internet.de/
Gesetze in NRW	Kostenordnung	https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_text_anzeigen?v_id=10000000000000000446
Grundstücke	HEG GWH	Hagener Entwicklungsgesellschaft https://www.heg-hagen.de/startseite www.hagen.de/web/de/fachbereiche/fb_gwh/fb_gwh_01/uebersicht.html (Gebäudewirtschaft Hagen)
Gebäude Stadt HA	Fachbereich 65	https://www.hagen.de/irj/portal/FB-GWH
GIV e.V.	Mietflächenberechnungen	gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. https://www.gif-ev.de/
Gutachterausschüsse	Stadt Hagen OGA NRW Geobasis NRW	https://gutachterausschuss.hagen.de/ Oberer Gutachterausschuss NRW, Bonn https://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/geobasis/grundstueckswertermittlung/index.html
Immobilienportale		www.immobilienscout24.de , https://www.immowelt.de/
Lageplan	Stadt Hagen, NRW	https://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/tim-online/index.html
Link – Sammlung	BORIS NRW	www.boris.nrw.de Rubrik Informationen – Links
Luftbilder	2D 2021, Historie	https://www.luftbilder.geoportal.ruhr/
Metropole Ruhr	3D 2021, Schrägans.	https://schlubi.geoportal.ruhr/#/legend
Mietspiegel - Wohnen	Stadt Hagen	www.gutachterausschuss.hagen.de (Produkte – Mietspiegel)
Mieten Gewerbe	SIHK	https://www.sihk.de/standortpolitik/gewerbeflaechen/mietpreis-spiegel/802216
Planauskunft Enervie	Gas, Strom, Wasser	https://www.enervie-vernetzt.de/Home/tabid-157/Planauskunft.aspx
Solarkataster	Energieatlas NRW	https://www.energieatlas.nrw.de/site/karte_solarkataster
Statistik	Baupreisindex, VPI Stadt Hagen Ruhrgebiet	Statistische Bundesamt, www.destatis.de https://www.hagen.de/irj/portal/Int-32-02 https://www.rvr.ruhr/daten-digitales/regionalstatistik/
Telefonbuch	Stadt Hagen	www.hagen.de/irj/portal/ODTelefonbuch
Verbände, Vereine	Haus & Grund Mieterverein IVD West e.V.	Haus & Grund Hagen und Umgebung e.V. www.haus-und-grund-hagen.de www.mietervereine-hagen.de Immobilienverband Deutschland, www.ivd.net
Verwaltungssuchmaschine		https://www.verwaltungssuchmaschine.nrw/
Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA)	ZIA-Deutschland	Spitzenverband der Immobilienwirtschaft www.zia-deutschland.de/der-zia/
Zwangsversteigerung	Amtsgericht	www.zvg-portal.de

Abkürzungsverzeichnis

Abkürzung	Bezeichnung
-	Keine Daten vorhanden
(xx)	Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch nicht gesichert
/	Keine Angabe
€/Einheit	Spaltenbezeichnung für Mittelwerte zu Kaufpreisen bezogen auf eine Einheit als Bezugsgröße
€/m ² BGF	Spaltenbezeichnung für Mittelwerte zu Kaufpreisen bezogen auf Brutto-Grundfläche
AfA	Abschreibung für Abnutzung
AGVGA NRW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW
BGF	Brutto-Grundfläche (Summe aller Geschossflächen nach Außenmaßen – DIN 277)
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BPI	Baupreisindex (www.destatis.de)
BRI	Bruttorauminhalt (DIN 277)
DHH	Doppelhaushälfte
DIN 277	Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau (DIN 277:2016-1)
ebf.	erschließungsbeitragsfrei (nach 127 BauGB) - Straßenausbaukosten
ebpfl.	erschließungsbeitragspflichtig (nach 127 BauGB) - Straßenausbaukosten
EFH	Einfamilienhaus
ELW	Einliegerwohnung
ETW	Etagenwohnung (z.B. als Eigentums- oder Mietwohnung)
getr. Mittel	Getrimmtes Mittel
GF	Grundstücksfläche
GMB	Grundstücksmarktbericht
inkl.	inklusive
KG	Kostengruppe BKI
LZ	Liegenschaftszinssatz
Max.	Maximalwert, höchster Kaufpreis
MFH	Mehrfamilienhaus
Min.	Minimalwert, kleinster Kaufpreis
Mittel - Ø	Mittelwert
N	Anzahl
NHK	Normalherstellungskosten (z.B. NHK 2010)
Q1 / Q3	Unteres und oberes Quartil (Grenzwerte des Streubereichs um den Mittelwert)
RH	Reihenhaus
s	Empirische Standardabweichung des Einzelfalls
St. abw.	Standardabweichung
STP	Stellplatz
SWF	Sachwertfaktor
TE	Teileigentum
TF	Technikfläche
TG	Tiefgarage
UK	Umrechnungskoeffizienten
VF	Verkehrsfläche nach DIN 277 (z.B. Flure oder Treppenhaus)
VPI	Verbraucherpreisindex (www.destatis.de)
VW	Verkehrswert
WE	Wohneinheit (z.B. bezogen auf eine Wohnung)
WET	Wohnungseigentum
WFL	Wohnfläche
wGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WST	Wertermittlungstichtag
zBRW	Zonaler Bodenrichtwert (Vergleichswert €/m ² Grundstück - Bodenwert eines Grundstücks)
zIRW	Zonaler Immobilienrichtwert (Vergleichswert €/m ² Wohnfläche)

11 Anlagen

11.1 Übersicht Liegenschaftszinssätze

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 (§ 21 ImmoWertV 2021) 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 % (nachfolgend als LZ bezeichnet)
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

Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (LZ) für Ertragswertobjekte und ETW

Kaufpreis KP	nur Kauffälle ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse	
Rohertrag	Ermittlung marktüblicher Wohnungsmieten nach dem aktuellen Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen in der Stadt Hagen und bzw. Mietwertübersicht Gewerbe im Grundstücksmarktbericht. Kauffälle mit Sozial-(Kostenmieten) werden zur LZ-Auswertung ausgeschlossen.	
Bewirtschaftungskosten	Ertragswertmodell AGVGA.NRW ¹	
Reinertrag RE	Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten	GND Jahre
Gesamtnutzungsdauer	Ertragswertmodell AGVGA.NRW ¹	2021 / 2022
	Ein-, Zwei-, Drei- und Mehrfamilienhäuser, MFH mit Mischnutzung	80 / 80
	Geschäftshäuser, Bürogebäude, Banken	70 / 60
	Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	60 / 50
	Betriebs- / Werkstätten, Produktionsgebäude, Lager- / Versandgeb.	60 / 40
	Verbrauchermärkte, Autohäuser	40 / 30
wirtschaftl. RND	> 20 Jahre (wohnbaulich genutzte Objekte), normaler Unterhaltungszustand wird unterstellt,	
Modernisierung	wirtschaftl. RND wird über Modernisierungstabelle ermittelt	
Bodenwertansatz	Es wird grundsätzlich von erschließungsbeitragsfreien Bodenwerten und der wirtschaftlich notwendigen Baulandfläche ausgegangen. Eigenständige Bauland- oder Nebenflächen unterliegen nicht der Bodenverzinsung.	
boG	Kauffälle, die wertmäßig größere boG aufweisen (z.B. Nießbrauch, Wohnungsrecht, erhebliche Baumängel und/oder Bauschäden), bleiben unberücksichtigt.	
Wohnflächen	Wohnflächenverordnung WoFIV	
Nutzflächen	Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerbliche Räume (GIF MF-G, B, H)	
Modellbeschreibung	www.boris.nrw.de Rubrik „Standardmodelle AGVGA“	

Besonderheiten bei der Ableitung von LZ für Eigentumswohnungen

Verkaufsumstand	LZ nur aus weiterverkauften (i.d.R. selbstgenutzten) Eigentumswohnungen im Normaleigentum abgeleitet, LZ gilt nicht für Neubauten (Ersterwerb) und gilt nicht für umgewandelte ETW
Rohertrag	nachhaltige Mieten nach Mietspiegel
Bewirtschaftungskosten	prozentual pauschal 25 % vom Rohertrag veranschlagt
Bodenwertanteil	pauschal rd. 12% des Kaufpreis nach Ableitung des Gutachterausschusses

¹ ab 01.01.2022 ImmoWertV 2021 – Anlage 2

Die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze werden auf der Grundlage des Ertragswertmodells der AGVGA.NRW – „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ vom 21.06.2016 aus geeigneten Kaufpreisen von allen Gutachterausschüssen auf der gleichen Grundlage abgeleitet.

Liegenschaftszinssatzmodell AGVGA.NRW ¹									
2023 Gebäudeart	Liegen- schafts- zinssatz getr. Mittel	Anzahl Kauffälle	Anz. Vertragsjahre	Ø Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)					
				Wohn-/ Nut- fläche	norm. Kauf- preis	Netto- kalt- miete	Bew.- Kosten	wirt- schaftl. RND	GND
				m ²	€/m ²	€/m ²	in % des Rohertrages	Jahre	Jahre
Selbstgenutztes Wohnungseigentum nur Weiterverkauf	1,2 % +/- 1,53	251	1	74 +/- 23	1.589 +/- 491	5,50 +/- 0,8	25 % +/- 3	34 +/- 11	80
vermietetes Wohnungseigentum nur Weiterverkauf	1,3 % +/- 2,18	35	1	74 +/- 30	1.476 +/- 512	5,30 +/-0,7	25 % +/- 3	32 +/- 11	80
Einfamilienhäuser, EFH mit Einlieger, freistehend	0,7 % +/- 1,28	78	2 ²	148 +/- 44	2.515 +/- 726	6,07 +/-1,2	20 % +/- 2	31 +/- 13	80
EFH als Reihen- und Doppelhäuser	0,8 % +/- 1,42	167	2 ²	123 +/- 33	2.347 +/- 470	5,62 +/- 0,9	21 % +/- 2	38 +/- 14	80
Zweifamilienhäuser	1,0 % +/- 1,46	42	2 ²	188 +/- 45	2.010 +/- 594	5,55 +/- 0,7	22 % +/- 2	29 +/- 10	80
Dreifamilienhäuser	2,2 % +/- 2,06	36	2	250 +/- 67	1.364 +/- 477	5,00 +/- 0,9	26 % +/- 3	29 +/- 8	80
Mehrfamilienhäuser gewerblicher Anteil bis 20 % Rohertrag	(2,6 %) +/- 1,61	139	2	487 +/- 235	987 +/- 310	4,71 +/- 0,7	29 % +/- 3	27 +/- 7,5	80
Gemischt genutzte Gebäude gewerblicher Anteil 20 % bis 80 % vom Rohertrag	4,9 % +/- 2,99	55	2	661 +/- 434	789 +/- 280	5,51 +/- 1,9	27 % +/- 3	28 +/- 7	80
Handel ³	5,4 % +/- 1,67	40	5	1.315 (844 – 2431)	1.378 +/- 845	7,79 +/- 5,5	20 % +/- 4,1	34 +/- 11	80
Büro ²	(7,1 %) +/- 2,33	10	5	2.043 (890 – 2.964)	750 (607 – 876)	5,64 +/- 1,9	25 % +/- 6	38 +/- 13	80
Produzierendes Gewerbe größer 550 m ² Nutzfläche	6,3 % +/- 1,85	27	5	1.568 (855 - 2.560)	568 (394 – 753)	4,13 (3,48 – 5,67)	23 % +/- 3	25 +/- 10	60

Abweichungen von den durchschnittlichen Kennzahlen und anderer Einflussgrößen (weiche Faktoren) können Zu- und Abschläge an den durchschnittlich ermittelten Liegenschaftszinssatz bewirken. Eine doppelte Berücksichtigung der Einflussgrößen (z.B. beim Mietansatz und Liegenschaftszins) ist bei der Verkehrswertermittlung zu vermeiden. Der zur Verkehrswertermittlung letztendlich verwendete Liegenschaftszins ist z.B. anhand der mitgeteilten Kennzahlen zu begründen.

¹ Die nach dem Liegenschaftszinsmodell der AGVGA ermittelten standardisierten Liegenschaftszinssätze werden einheitlich von allen Gutachterausschüssen in NRW ermittelt.

² Ein- und Zweifamilienhäuser wurden aus 2 Vertragsjahren ausgewertet. Die Preisentwicklung bezieht sich mittels Regressionsberechnung auf das letzte Vertragsjahr 2022.

³ Von Büro- und Geschäftsgebäuden liegen nur sehr wenige Kauffälle vor, die sich überwiegend auf den Zeitraum vor der Corona-Pandemie beziehen. Ferner war die Innenstadt stark vom Hochwasser am 14/15.07.2021 betroffen, was zusätzlichen Einfluss auf den Büro- und Einzelhandelsmarkt hatte. Vor diesem Hintergrund sind die LZ im Einzelfall unter Berücksichtigung der Lage sachverständig und meist höher einzuschätzen.

Kennzahl / Einflussgröße	Abschlag	Ø Liegenschaftszinssatz	Zuschlag
Wohn-/Nutzfläche Anzahl Wohneinheiten	kleinere Flächen, wenig Wohneinheiten	typische Gebäudeart	größere Flächen viele Wohneinheiten
Nettokaltmiete Ertragsfähigkeit	gute Ausstattung gute Ertragsfähigkeit	normale Ausstattung Mietspiegelmieten	Einfache Ausstattung, ge- ringe Ertragsfähigkeit
Leerstand / Nachfrage	Vollvermietung, gute Nachfrage	überwiegend Vollvermietung	lange Leerstandszeiten, schlechte Nachfrage
Lage	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
wirtschaftl. RND	über der Ø wirtschaftl. RND, neuere Gebäude	Ø wirtschaftl. RND	unter der Ø wirtschaftl. RND, ältere Gebäude
Bauunterhaltung	gut	normal	schlecht
Drittverwendung	gut	normal	schlecht

Die Ertragswertobjekte des Hagener Grundstücksmarktes lassen sich durch die nachfolgende modifizierte Gruppierung der Gebäudearten besser abbilden.

Differenzierte Liegenschaftszinssatzmodell in der Stadt Hagen									
2023	Liegen- schafts- zinssatz	Anzahl Kauffälle Anz. Vertragsjahre	Ø Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)						
			Wohn- / Nutz- fläche	norm. Kauf- preis	Netto- kalt- miete	Bew.- Kosten	wirt- schaftl. RND	GND	
			m ²	€/m ²	€/m ²	in % des Rohertrages	Jahre	Jahre	
Mehrfamilienhaus ohne Gewerbe 4 bis 7 Wohneinheiten	2,4 % +/-1,5	65 2	366 +/- 102	1.098 +/- 329	4,72 +/- 0,73	28 % +/- 4,0	29 +/- 8	80	
Mehrfamilienhaus ohne Gewerbe ab 8 Wohneinheiten	2,8 % +/-1,5	47 2	603 +/- 236	931 +/- 249	4,82 +/- 0,7	29 % +/- 2,5	28 +/- 6	80	
Mehrfamilienhäuser geringer gewerblicher Anteil 1 bis 20 % vom Rohertrag	(2,8 %) +/-1,7	25 2	663 +/- 255	925 +/- 432	4,56 +/- 0,7	29 % +/- 3	27 +/- 8	80	
Geschäftsgebäude Innenstadt ³ nur Fußgängerzone, gewerblicher Anteil Rohertrag > 80%	(5,9 %) +/-1,9	12 5	1663 (918– 2.884)	2062 +/- 755	14 +/- 8,1	17 % +/- 2,6	37 +/- 7	80	
Geschäftsgebäude ³ Innenstadtrandlagen, Nebenzentren	(5,1 %) +/-1,3	17 5	984 (265– 1463)	959 (833– 1.175)	6,36 +/- 1,5	23 % +/- 3	31 +/- 10	80	
Einzelhandel ³ Supermärkte, Textilier	(5,5 %) +/-2,0	11 5	1.428 (1.100– 1.966)	1.162 (1074– 1.705)	8,37 (5,83– 11,32)	19 % +/- 3,4	35 (30–38)	60 +/- 13	
Kleingewerbe bis 550 m² Nutzfläche	(4,7 %) +/-1,5	11 5	415 +/- 102	845 +/- 201	5,38 +/- 1,3	22 % +/- 2,5	32 +/- 12	60 +/- 6	

Hinweis:

Die Liegenschaftszinsen wurden aus Kaufpreisen der letzten 2 bis 5 Jahren abgeleitet, um eine statistisch gesicherte Datenmenge vorliegen zu haben. Die Immobilienmarktsituation hat sich ab dem 3. Quartal 2022 jedoch deutlich geändert. In 2022 waren teilweise nur wenige Kauffälle in den einzelnen Gebäudearten vorhanden. Von daher sind die nachfolgend veröffentlichten erforderlichen Daten sachverständig auf den Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung der jeweiligen Marktlage anzupassen.

Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für Ein- und Zweifamilienhäuser

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. Dies wurde durch die Mietdatenerhebung für den Mietspiegel bestätigt.

Um dennoch für die Verkehrswertermittlung eines Einfamilienhauses ein Ertragswertverfahren z.B. als zweites Bewertungsverfahren anwenden zu können, hat der Gutachterausschuss auf der Grundlage des Mietspiegels Liegenschaftszinssätze für meist selbstgenutzte Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke aus den letzten beiden Vertragsjahren nach dem nachfolgenden Modell ermittelt.

Rohertrag	<p>fiktive Mieten nach Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen in der Stadt Hagen unter Berücksichtigung von Gebäudetyp, Baujahr, Wohnlage und Wohnfläche</p> <p>Zuschläge zur Nettokaltmiete je Gebäudetyp: + 15 % für Einfamilienhäuser, + 10 % für Zweifam.häuser und Einfam.häuser mit Einlieger, + 5 % für Doppelhaushälften, Reihenmittel- und endhäuser.</p> <p>Abschläge aufgrund von Übergrößen der Wohnfläche: Aufgrund der Preisdämpfung bei großen Objekten gegenüber dem gebäudetypischen Durchschnitt wurde ein Abschlag zur Nettokaltmiete um 1 % (maximal 5 %) je 10 m² Übergröße der Wohnfläche berücksichtigt. Es wurde je nach Gebäudetyp von folgender Normalwohnfläche ausgegangen:</p> <table border="0" style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>Reihenmittelhaus</td> <td>110 m² Wohnfläche</td> </tr> <tr> <td>Reihenendhaus Doppelhaushälfte</td> <td>120 m² Wohnfläche</td> </tr> <tr> <td>Einfamilienhaus</td> <td>150 m² Wohnfläche</td> </tr> <tr> <td>Zweifamilienhaus</td> <td>180 m² Wohnfläche</td> </tr> <tr> <td>Einfam.haus mit Einliegerwhg.</td> <td>190 m² Wohnfläche</td> </tr> </table>	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
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 Reinertrag RE Gesamtnutzungsdauer wirtschaftl. RND	<p>Ertragswertmodell AGVGA.NRW – Anlage 3 ¹</p> <p>Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten</p> <p>i.d.R. 80 Jahre (massive Wohngebäude) ist > 20 Jahre (wohnbaulich genutzte Objekte), normaler Unterhaltungszustand wird unterstellt</p>										
Modernisierung Bodenwertansatz	<p>bleibt unberücksichtigt</p> <p>Es wird grundsätzlich von erschließungsbeitragsfreien Bodenwerten der wirtschaftlich notwendigen Baulandfläche ausgegangen. Eigenständige Bauland- oder Nebenflächen unterliegen nicht der Bodenverzinsung.</p>										
boG	<p>Kauffälle, die wertmäßig größere boG aufweisen (z.B. Nießbrauch, Wohnungsrecht, erhebliche Baumängel und/oder Bauschäden), bleiben unberücksichtigt.</p>										

Um Liegenschaftszinssätze aus Ein- und Zweifamilienwohnhäusern ableiten zu können, wurden die Mieterträge über das oben beschriebene Bewertungsmodell vereinfacht ermittelt. Teilweise lagen dem Gutachterausschuss auch Angaben des Erwerbers zur Ausstattung des Gebäudes vor (Fragebogen). Bei der Wertgutachtenerstellung für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser wird empfohlen, die nachhaltige Miete auf der Grundlage des Mietspiegels unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Bewertungsobjektes (Ausstattung, Modernisierungen, Grundriss u.a.) zu ermitteln.

¹ ab 01.01.2022 ImmoWertV 2021 – Anlage 2

11.2 Übersicht Bewirtschaftungskosten (Stand 01.01.2023)

Die Bewirtschaftungskosten (BWK) setzen sich aus der Summe der Verwaltungskosten, der Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis zusammen. Zur Verkehrswertermittlung und zur Auswertung der Kauffälle für die Kaufpreissammlung werden die BWK als Orientierungswerte verwendet und sind Bestandteil des Ertragswertmodells.

Die Kostenansätze haben ihren Ursprung in der II Berechnungsverordnung (II BV), wurden in NRW im „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ von der AG „Ertragswertmodell“ der AGVGA.NRW im Juni 2016 übernommen und jährlich über den Verbraucherpreisindex (VPI) fortgeschrieben. Die im GMB 2023 veröffentlichten Liegenschaftszinssätze wurden mit den BWK aus dem Jahre 2022 auf der Grundlage des Ertragswertmodells der AGVGA NRW ermittelt.

Mit der zum 01.01.2022 gültigen ImmoWertV 2021 sind die aktuellen BWK 2022 in Anlage 3 der ImmoWertV 2021 zum Stand 01.01.2021 festgeschrieben. Inhaltlich sind die Kostenansätze gleich. Bei den Instandhaltungskosten für Garagen / Stellplätze gibt es nur noch einen Kostenansatz. Es wird zukünftig nicht mehr zwischen Garage, Tiefgarage, Carport oder Stellplatz unterschieden, so wie es in dem Ertragswertmodell der AGVGA NRW vorgesehen war. Sollten diese o.g. Verallgemeinerungen der Instandhaltungskosten sachverständig wertrelevant sein, so kann dies bei den boG berücksichtigt werden. Das Ertragswertmodell der AGVGA NRW (Stand 6/2016) ist weiterhin gültig und einsehbar unter: https://www.boris.nrw.de/borisplus/?lang=de#modell_ableitung_liegenschaftszinssaetze .

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

Die Änderungen und die Anwendung der BWK wurden den Sachverständigen des Finanzamtes Hagen in der Bodenrichtwertsitzung vom 03.03.2023 erläutert und von ihnen anerkannt.

Wohnobjekte				
Verwaltungskosten				
in €				
Beschreibung	2020	2021	2022	2023
je Wohneinheit bzw. Mietwohnung	299	298	312	344
je Eigentumswohnung	358	357	373	412
Garage / Einstellplatz	39	39	41	45
Instandhaltungskosten				
in €				
Beschreibung	2020	2021	2022	2023
pro m ² Wohnfläche	11,7	11,7	12,2	13,5
pro Garage /Tiefgaragenstellplatz	88,5	88,3		
pro Garage	69,3	69,2	92,0	102,0
pro Carport	42,7	42,6		
pro Stellplatz	26,7	26,6		
Mietausfallwagnis				
Beschreibung				
Wohnen	2 % vom marktüblichen Jahresrohertrag			
Gewerbe / gemischter Nutzung	4 % vom marktüblichen Jahresrohertrag			

Gewerbeobjekte				
Gebäudetyp	Verwaltungskosten p.a. vom Jahresrohertrag (durchschnittlich rd. 3 %)			
Nutzfläche	groß		klein	
Mietniveau	hoch		niedrig	
Zahl der Mietparteien	gering		hoch	
Lagequalität	sehr gut		schlecht	
Mieterqualität	geringe Fluktuation		hohe Fluktuation	
	ab 3 %		bis 8 %	
Nutzung	Büro	4 %	Lager	6 %
	Laden	5 %	Gewerbe, GI	7 bis 8 %

Gebäudetyp	Instandhaltungskosten p.a. je m ² Nutzfläche
Büro, Praxen, Läden	13,50 € / m ² Nutzfläche (100 % Wohnen)
SB-Verbrauchermärkte	6,75 € / m ² Nutzfläche (50 % Wohnen)
Lager, Gewerbe, Industrie	4,05 € / m ² Nutzfläche (30 % Wohnen)

Es wird unterstellt, dass der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt.

Beschreibung	Mietausfallwagnis p.a. vom Jahresrohertrag (durchschnittlich rd. 4 %)			
Lage	gut		mäßig	
Ausstattung	gut		mäßig	
Objektart	Büro, Läden		Lager, Gewerbe, Industrie	
Mietverträge	langfristig		kurzfristig	
	ab 3 %		bis 8 %	
Nutzung	Büro	4 %	Lager	6 %
	Laden	5 %	Gewerbe, GI	7 bis 8 %

In der Anl. 3 ImmoWertV 2021 werden für Verwaltungskosten durchschnittlich 3,0 % und für das Mietausfallwagnis i.M. 4,0 % des marktüblichen Rohertrages angegeben. Der Gutachterausschuss Hagen hält die o.g. Tabellen zur sachgerechten Einschätzung der BWK gewerblicher Objekte bei der Kaufpreisauswertung und Erstellung von Verkehrswertgutachten bei. Diese Tabellen dienen weiterhin als Orientierungshilfe.

11.3 Sozioökonomische Daten

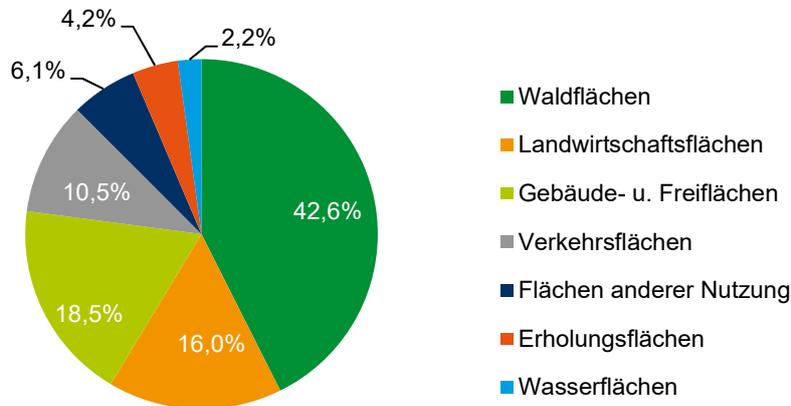
Sozioökonomische Daten				
Kennzahlen	Stadt Hagen ¹		Ruhrgebiet (Quelle RVR)	
Einwohner	(12/2022)	196.536	(31.12.21)	5.094.817
Bevölkerungsentwicklung	(2022 zu 2021)	+ 0,8 %	(2021 zu 2020)	-0,95 %
Einwohnerdichte		1.216 Einwohner/ km ²		1.148 Einwohner/ km ²
Katasterfläche in km ²		161,6 km ²		4.439 km ²
Arbeitslosenquote	(12/2022)	11,0 %	(11/2022)	9,3 %
Gewerbsteuer (Hebesatz)		520 (ab 01.01.2015)		340 – 550 (ab 01.01.2016)
Grundsteuer A (unbebaut) (01.01.2012 265)		375 (ab 01.01.2013)		170 – 735 (ab 01.01.2016)
Grundsteuer B (bebaut) (01.01.2012 530)		750 (ab 01.01.2013)		413 – 940 (ab 01.01.2017)
Bau- und Wohnungswesen:				
- Anzahl Wohngebäude 2021 (2020 29.977)		30.021		
- Anzahl Wohnungen 2021 (2020 103.072)		103.175		
- Wohnfläche/ Einwohner 2021 (2020 42,6)		rd. 42,6 m ²		

Statistische Angaben zum Ruhrgebiet: <https://www.rvr.ruhr/daten-digitales/regionalstatistik/>

¹ Quelle: Stadt Hagen, Fachbereich Statistik, Stadtforschung und Wahlen

Weitere Daten und Fakten, das Statistische Jahrbuch, aktuellen Monatszahlen sowie der Hagerer Bevölkerungsatlas (wird z.Zt. aktualisiert) werden vom Fachbereich Statistik, Stadtforschung und Wahlen der Stadt Hagen veröffentlicht <https://www.hagen.de/irj/portal/Int-32-02>. Diese Informationen sind als gebührenfreier Download und interaktiv erhältlich.

Flächenanteile der Nutzungen im Stadtgebiet



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** (ab 01.01.2015)..... **6,5 %**
- **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** (i.d.R. 3,0 % von Verkäufer und Erwerber zzgl. 19 % MwSt.) **3,57 %**
 (Änderungen bei Privatverkauf von Eigentumshg. und Einfam.häuser ab 2021
 auf der Grundlage von §§ 656 c und d BGB)
- **ggf. Finanzierungskosten** **individuell**
 Darlehensgebühren, Bewertungskosten, Zinsen für Vorfinanzierung, etc.

Neben den genannten Nebenkosten sind folgende grundstücksbedingte Lasten zu berücksichtigen:

- Erschließungsbeiträge nach BauGB;
- Abgaben für Straßenerneuerung nach KAG;
- Kanalanschlussbeiträge;
- Kosten für Kompensationsmaßnahmen (z.B. Pflanzgebote) ;
- Gebühren für Baugenehmigung, Kosten für Lageplanerstellung;
- bei Neubauten Kosten für die Gebäudeeinmessung;
- ggf. Abbruchkosten für Altbebauung;
- Ablösung von Stellplatzverpflichtungen, etc.

Regionale Vergleiche

Regionale und überregionale Vergleiche sind z.B. veröffentlicht unter:

- Grundstücksmarktbericht NRW www.boris.nrw.de ¹
- Grundstücksmarktbericht Deutschland 2022 <https://redaktion-akoga.niedersachsen.de/startseite/> siehe Kap. 1.5 im GMB 2023

¹ Die landesweiten Grundstücksmarktberichte des OGA NRW bis inklusive dem Jahrgang 2003 stehen ab sofort in BORIS.NRW zum Download zur Verfügung.

11.4 Auszug Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung

VermWertKostO NRW vom 01.12.2019, gültig ab 01.03.2020, zuletzt geändert am 07.01.2023

Online-Auskünfte aus dem Internet (Download) sind gebührenfrei

- Grundstücksmarktbericht NRW
- Grundstücksmarktbericht Hagen aktuelle Gesamtausgabe
- Grundstücksmarktbericht Hagen zurückliegende Jahre
- Bodenrichtwertauskunft als Download
→ erhältlich unter www.boris.nrw.de
- Immobilienrichtwerte Wohnungseigentum und Einfamilienhäuser
→ erhältlich unter www.boris.nrw.de
- Mietspiegel 2021 für frei finanzierte Wohnungen
→ erhältlich unter www.gutachterausschuss.hagen.de

Gebühren für Dienstleistungen (gem. Tarifstelle 5 VermWertKostO NRW)

- schriftliche Auskunft, Druckschriften und Kartenprodukte der Geschäftsstelle nach Zeitaufwand je angefangenen Arbeitsviertelstunde (Fachkraft)..... 25,00 €
- Grundstücksmarktbericht in Druckform..... 50,00 €
- mündliche Bodenrichtwertauskunft..... gebührenfrei
- Vergleichskaufpreise aus der Kaufpreissammlung
 - einschließlich bis zu 50 mitgeteilter Vergleichspreise..... 140,00 €
 - je weiteren mitgeteilten Vergleichspreis..... 10,00 €
- Gutachtenerstellung Grundgebühr
 - bis 1 Mio. € Verkehrswert..... 1.400,00 €
 - 1 Mio. € bis 10 Mio. € Verkehrswert..... 2.400,00 €

zzgl. 0,2 % vom Verkehrswert (Objekte bis 1 Mio. €) oder

zzgl. 0,1% vom Verkehrswert (Objekte 1 Mio. € bis 10 Mio. €) und

zzgl. Zeitgebühr 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 als pdf-Datei auf der Internetseite des Gutachterausschusses unter www.gutachterausschuss.hagen.de vorhanden.

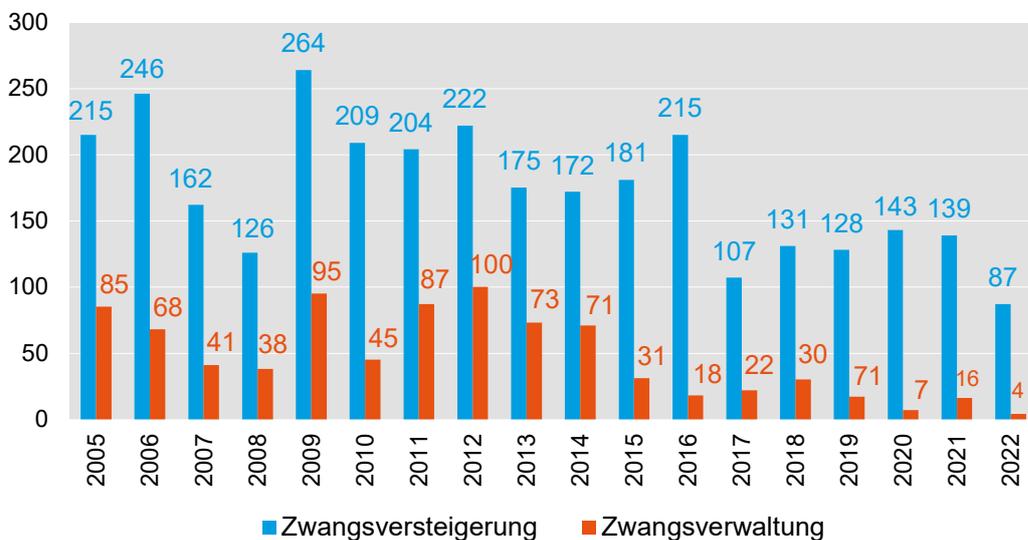
11.5 Zwangsversteigerungen in Hagen

Im Vertragsjahr 2021 wechselten in der Stadt Hagen 16 Objekte mit einem Gesamtumsatz von rd. 2,1 Mio. € (rd. 0,5 % des Gesamtgeldumsatzes) per Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren den Eigentümer. Von der Anzahl der Zuschläge waren 6 Erwerber aus Hagen.

Die Versteigerungsobjekte lagen überwiegend in folgenden Gemarkungen: Hagen (7), Eckesey (3) und Sonstige Gemarkungen (6).

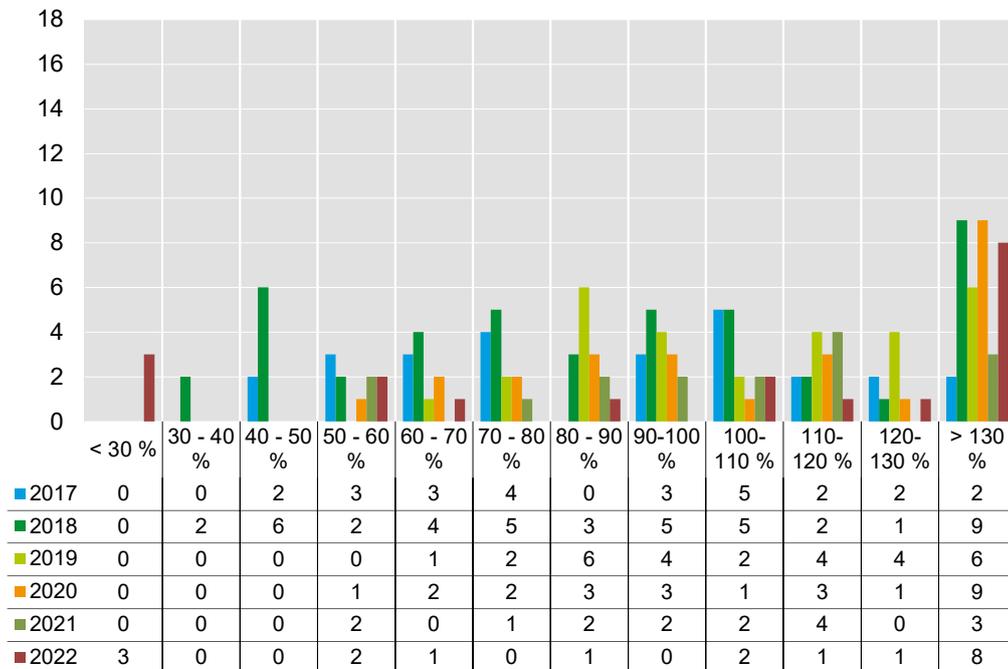
Jahr	Unbebaute Grundstücke		Bebaute Grundstücke		Wohnungs- und Teileigentum	
	Anzahl	in Mio. €	Anzahl	in Mio. €	Anzahl	in Mio. €
2005	2	0,01	22	5,6	12	0,5
2006	1	0,04	21	3,2	12	0,5
2007	3	0,03	17	2,8	15	0,5
2008	2	0,16	18	2,0	25	0,9
2009	3	0,06	15	1,7	14	0,6
2010	5	0,03	30	5,1	27	1,1
2011	1	5,1	34	4,9	42	1,5
2012	0	0	25	3,1	29	1,1
2013	2	0,16	22	3,6	41	1,09
2014	4	0,41	21	2,8	39	0,98
2015	2	0,16	16	3,9	33	1,12
2016	3	0,11	13	2,1	20	0,82
2017	3	0,12	9	1,2	11	0,50
2018	3	0,12	9	3,7	21	0,50
2019	0	0	8	1,58	22	1,79
2020	0	0	9	1,77	16	0,95
2021	1	0,003	8	1,77	8	0,60
2022	2	0,04	13	4,19	8	0,48

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 Zahlungsforderungen). Ein Versteigerungsobjekt kann im rechtlichen Sinne aus mehreren Grundstücken bestehen. Ein Versteigerungsantrag bezieht sich immer auf ein Grundstück.



Inwieweit der Zuschlag von dem ermittelten Verkehrswert in den letzten Vertragsjahren abweicht, wird aus der nachfolgenden Grafik deutlich. In 2022 lag der Zuschlag i.M. bei rd. 204.000 € (Min. 4.250 €, Max. 438.000 €) und im Durchschnitt rd. 20% über dem zuvor ermittelten Verkehrswert.

Von den 23 Versteigerungen (6 Eigentumswohnungen, 1 Teileigentum, 1 land- und forstwirtschaftliche Fläche und 15 bebaute Grundstücke) in 2022 lagen 10 Versteigerungsobjekte in den Gemarkungen Hagen (Innenstadtbereich) und Eckesey.



Weitere Informationen (z.B. Wertgutachten) und Termine zur Zwangsversteigerung sind im Internet unter der Adresse www.zvg-portal.de erhältlich.

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Hagen

www.boris.nrw.de

