



Grundstücksmarktbericht 2024

für die Stadt Hagen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Hagen

Grundstücksmarktbericht 2024

Bericht für den Zeitraum 01.01.2023 – 31.12.2023
Aus Kaufpreisen des Vorjahres 2023

Stand (Bodenrichtwertsitzung)	22.02.2024
Ermittlungstichtag	01.01.2024

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Hagen

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Hagen

Geschäftsstelle **Stadt Hagen - Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster**

Straße Nr. Berliner Platz 22 (Rathaus II)
PLZ Ort 58089 Hagen
Telefon 02331 / 207 - 2660, 5585, 2659 oder 3033
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 Haßley – Am Wasserturm
Schrägbildaufnahme 2023, 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 2023	10
3 Umsätze	14
3.1 Gesamtumsatz	14
3.2 Unbebaute Grundstücke	17
3.3 Bebaute Grundstücke	19
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	45
5.1.5 Liegenschaftszinssätze	47
5.2 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude	47
5.2.1 Liegenschaftszinssätze	47
5.2.2 Rotertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	48
5.2.3 Mehrfamilienhäuser mit Leerstandsproblematik	50
5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	51
5.3.1 Liegenschaftszinssätze	51

6	Wohnungs- und Teileigentum	52
6.1	Wohnungseigentum	52
6.1.1	Durchschnittspreise	53
6.1.2	Zonale Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	55
6.1.3	Indexreihen	60
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	60
6.1.5	Rohertragsfaktoren	60
6.2	Teileigentum	61
7	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	62
7.1	Bestellung neuer Erbbaurechte	62
7.2	Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte	64
7.3	Erbbaurechtsgrundstücke	70
8	Modellbeschreibungen	72
9	Mieten und Pachten	76
10	Kontakte und Adressen	78
11	Anlagen	82
11.1	Übersicht Liegenschaftszinssätze	82
11.2	Übersicht Bewirtschaftungskosten (Stand 01.01.2024)	86
11.3	Sozioökonomische Daten	87
11.4	Auszug Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung	89
11.5	Zwangsversteigerungen in Hagen	90

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 Einzelfalls (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. Liegenschaftszinssätze-LZ, Sachwertfaktoren-SWF, zonale Immobilienrichtwerte-zIRW u.a.)

Inhalt und Informationen der Kapitel 8 bis 10 :

- Modellbeschreibungen der Bewertungsverfahren
- Informationen zum Mietspiegel 2023 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 3/2024)	Dipl.-Ing. Jörg Ackermann Prof. Dr. Benjamin Davy Prof. Dr. Thomas Hartmann 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 Raumplanung Immobilienwirtin Leiter Landesbetrieb Wald und Holz NRW ² Öffentl.best.Verm.Ing. Kreisobervermessungsrätin 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 und Städtische Grundstücksbewertungen	B. Eng. Martin Kuster B.A. Silke Witte	Vermessung Architektur
Kaufpreisauswertungen, Auskünfte und digitale Richtwertkarten	Simon Hartmann Luis Schiefer	Vermessungstechniker 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

<https://www.boris.nrw.de/boris-nrw/?lang=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 2023** wurde vom AK OGA (Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland) im Dezember 2023 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 2023

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

Im Geschäftsjahr 2023 wurden 962 Kaufverträge ausgewertet. Die Anzahl der Kaufverträge ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 22 % zurückgegangen. Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr noch deutlicher um rd. 26 % zurückgegangen. Transaktionen in Höhe von rd. 78,1 Mio. € fallen in 2023 auf nur 15 Kaufverträge (größer 1,5 Mio. €) mit rd. 27 % des Gesamtumsatzes.

Vertragsjahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz
2020	1.410	395 Mio. €
2021	1.427	392 Mio. €
2022	1.230	398 Mio. €
2023	962	291 Mio. €

Auswirkungen der Preisentwicklungen in 2023 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 Jahr 2020 mit deutlichen Immobilienpreissteigerungen nach anschließenden Zinserhöhungen, Inflation, Lieferengpässen und steigenden Baupreisen in 2023 wieder etwas beruhigt, womit bei einzelnen Teilmärkten erste Preisrückgänge gegenüber den beiden Vorjahren zu verzeichnen sind. Um den kurzfristigen Marktveränderungen gerecht zu werden, wurden die erforderlichen Daten – sofern eine ausreichende Datenmenge vorlag – nur aus dem Vertragsjahr 2023 zum Ermittlungsstichtag 01.01.2024 ermittelt. Die Anzahl der Kauffälle und der Auswertungszeitraum werden nachfolgend mit angegeben.

Bei leicht rückläufigen Kaufpreisen (Ein- und Zweifamilienhäuser ca. – 5 %, Eigentumswohnungen ca. -2 %, fallende Kaufpreise bei Mehrfamilienhäusern) ergeben sich gegenüber dem Vorjahr steigende Liegenschaftszinssätze, fallende Sachwert- und Rohertragsfaktoren und teilweise fallende zonale Immobilienrichtwerte. Von daher sind die nachfolgend veröffentlichten erforderlichen Daten sachverständig auf den Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung der jeweiligen Marktlage anzupassen.

Unbebaute Grundstücke (☞ Kap. 4)

Wohnbauflächen:

Die Nachfrage nach Bauplätzen ist aufgrund der steigenden Baukosten, der erhöhten Energiekosten für die Herstellung von Baustoffen, der Lieferengpässe bei Baumaterialien und dem Anstieg der Bauzinsen in 2023 fast vollständig zum Erliegen gekommen. In der Stadt Hagen besteht noch ein geringes Angebot an Bauplätzen. 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.

Für den Geschosswohnungsbau wurde in 2023 kein Grundstück veräußert. Eine Nachfrage ist nicht mehr vorhanden, da die erforderlichen Nettokaltmieten zur Deckung der Baukosten über die üblichen Wohnungsmieten z.Zt. nicht erzielt werden können. 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 Bodenpreisentwicklung der wenigen Kauffälle stagniert. Hierzu zeigt sich in NRW eine ähnliche Preisentwicklung. Die erheblichen Kostensteigerungen für die Baureifmachung von Neubaugebieten (Erschließungskosten) werden sich auf die Bereitstellung von neuem Bauland dämpfend auswirken. In 2023 wurden keine Bauerwartungs- und/oder Rohbaulandflächen erworben, zumal noch einzelne Flächenpotenziale zur Baureifmachung vorhanden sind.

Die zonalen Bodenrichtwerte (zBRW) für Wohnen im Stadtgebiet wurden zuletzt vor 2 Jahren aufgrund der starken Nachfrage und der Preisbildung um durchschnittlich rd. 10 % erhöht. Aufgrund der oben beschriebenen aktuellen Kaufpreisentwicklungen werden die zBRW zum 01.01.2024 unverändert fortgeschrieben.

Gewerbegrundstücke:

In den letzten Jahren sind keine größeren Neubauflächen bereitgestellt worden. Das Angebot erstreckt sich daher auf Gewerbeflächen im Bestand. Die Nachfrage nach gewerblichen Grundstücken ist weiterhin sehr groß. Es wurden nur 2 Gewerbeflächen in Höhe des zBRW veräußert, womit auch hier keine Preisveränderung der gewerblichen zBRW gesehen wird. Grundstücke für Einzelhandelsflächen sind nur sehr selten verfügbar. Umnutzungen haben meist einen sehr langen planungsrechtlichen Vorlauf und beinhalten teilweise zusätzliche Freilegungskosten einer vorhandenen Altbebauung.

land- und forstwirtschaftliche Flächen:

In 2023 waren nur wenige Kauffälle vorhanden, aus denen keine Preissteigerung erkennbar ist.

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

Insgesamt sind leicht fallende Preise bei einem normalen Angebot zu verzeichnen.

Reihenhäuser und Doppelhaushälften:

- Gebäudealter 30 – 49 Jahre	255.000 – 330.000 €	i.M.	290.000 €
- Gebäudealter 50 – 79 Jahre	250.000 – 325.000 €	i.M.	280.000 €

Ein- und Zweifamilienwohnhäuser:

- Gebäudealter 30 – 49 Jahre	290.000 – 400.000 €	i.M.	340.000 €
- Gebäudealter 50 – 79 Jahre	265.000 – 365.000 €	i.M.	310.000 €

In 2024 werden im 5. 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;
- nur noch vereinzelter Neubau überwiegend im altengerechten (Miet-)Wohnungsbau;
- kein Neubau von Eigentumswohnungen ab 2021;
- vermehrtes Auslaufen der Sozialbindungen im älteren Wohnungsbestand;
- Mietspiegel 2023 zum 01.11.2023 veröffentlicht (Fortschreibung),
gebührenfreier Download unter www.gutachterausschuss.hagen.de .

Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke (☞ Kap. 7)

- Markt Anpassungsfaktoren für **Erbbaurechte** wurden in 2023 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. Im Vertragsjahr 2023 wurden nur noch 30 Erbbaugrundstücke mit einem ähnlichen Geldumsatz von 5,2 Mio. € verkauft. Die Kaufpreise liegen deutlich über den bisher gewohnten Kaufpreisen von Erbbaugrundstücken und entsprechen in 2022 und 2023 überwiegend dem unbelasteten Bodenwert (2022 rd. 96 % des zBRW, 2023 rd. 86 % des zBRW). Die Auswertung dieser Erbbaugrundstücke führte zu einem deutlichen Anstieg der bisherigen Markt Anpassungsfaktoren 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.
- Für **Erbbaurechtsneubestellungen** wurde von der AGVGA.NRW in 2023 getrennt für Erbbaugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus, des Geschosswohnungsbaus und für gewerblich genutzte Grundstücke eine überregionale Abfrage bei den Gutachterausschüssen in NRW durchgeführt. Die Ergebnisse sind in Kapitel 7 veröffentlicht.

Wohnungseigentum (☞ Kap. 6)

- Gegenüber dem Vorjahr sind rd. 25 % weniger Kauffälle bei einem leichten Preiserückgang (i.M. rd. - 2 %) vorhanden.
- Die Anzahl der Kaufverträge ist über das Jahr 2023 gleichmäßig verteilt.
- größter Teilmarkt „Weiterverkauf“, nur noch 1 Umwandlung und 1 Neubauwohnung
- 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 (zIRW ETW) wurde im Februar 2024 vollständig neu erstellt. Die bisher verwendeten Einflussfaktoren haben sich überwiegend bestätigt und haben sich leicht verändert. (☞ Kap. 6.1.3)

Größere Bauaktivitäten und Planungen der letzten Jahre im Stadtgebiet:

- 2024 Bebauungsplan für Wohnbebauung im Bereich Loheplatz (Emst) rechtskräftig, Buschstraße (Helfe), Sportplatz Quambusch (Westerbauer) und Niederkattwinkel (Dahl) in der Planung;
- 2024 Nach Fertigstellung der Bahnhofshinterfahung beginnen Planungen für das West-Side Gelände für höherwertiges Gewerbe
- 2024 Planungen für Schulerweiterungen und Errichtung von neuen Kita-Einrichtungen
- 2023 Das IGA Projekt SeePark Hengstey mit dem neu umgebauten Strandhaus und dem Freibad Hengstey ist im Bau. Das Projekt ist Teil der Internationalen Gartenausstellung (IGA), die 2027 dezentral im gesamten Ruhrgebiet stattfinden wird.
- 2023 Planungen für das Freizeitbad Henkhausen laufen;
- 2023 Neubau Feuerwehrrätehaus Halden, Herbeck und Fley an Sauerlandstr. abgeschlossen;
- 2023 Abbruch Mehrfamilienhäuser Problemimmobilien Wehringhauser Str. 89 bis 93 und Minervastr. 4
- 2023 Gewerbeflächen im Bereich der ehemaligen Dolomitwerke von Altbebauung freigeräumt;
- 2023 Neubaugebiete für Einfamilienwohnhäuser sind im Bereich Auf der Gehrte (Eppenhausen) und Am Wasserturm (Haßley) verkauft. Die ersten Wohngebäude stehen bereits. Im Bereich Steltenbergstraße / Letmather Straße entstehen die ersten Einfamilienhäuser.
- 2023 Neue Grundschule mit Kita im Bereich Ewaldstraße/Gustavstraße (Wehringhausen) erstellt;
- 2023 Planung neuer (Lebensmittel-)Einzelhandelsstandorte konkretisiert (z.B. Vorhalle Revelstr. und Fleyer Straße / Feithstraße), Abbruch und Neubau Einzelhandel Eppenhauser Straße;
- 2023 Neubau und Erweiterung Polizeipräsidium Hohenleye
- 2023 Erwerb und Umbau von Immobilien im Geschosswohnungsbau im Zuge „Sozialer Stadt Wehringhausen“ durch die Hagener Entwicklungsgesellschaft (HEG), Planungen für die Errichtung von Schulgebäude und Kita-Einrichtungen
- 2023 Neuerrichtung Vereinsheim und Sportgelände des TSV Fichte Hagen 1863 e.V. (Eilpe)

Neuigkeiten zum Wertermittlungsrecht:**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 vom 20.09.2023 enthält Anwendungshinweise zur ImmoWertV

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

Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.Juni 2021

(Artikelgesetz mit Änderungen im BauGB, der BauNVO, der PlanzeichenVO)

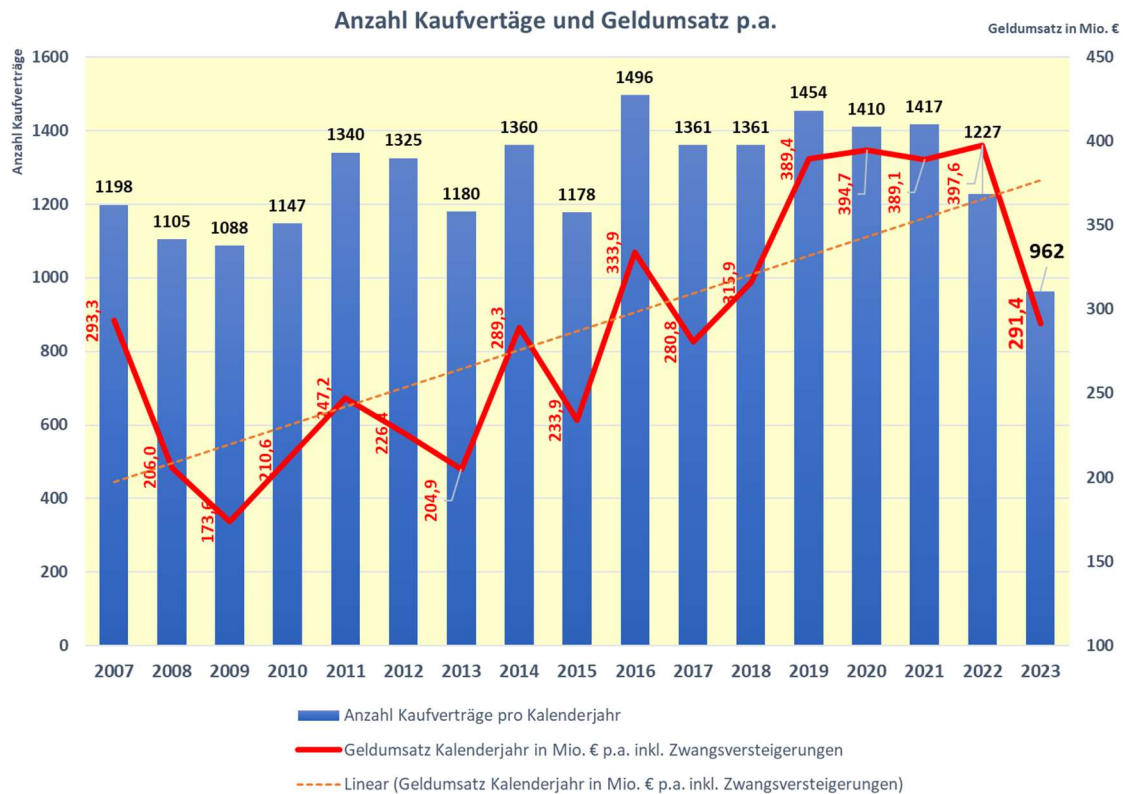
Änderungen des Kommunalabgabengesetz NRW – KAG NRW

Nach Angaben der Presse vom 09.03.2024 will der Landtag NRW künftige Straßenausbaubeiträge nach KAG ab dem 01.01.2024 abschaffen, womit diese nicht mehr den Anliegern wie bisher angelastet werden können. Rückwärtige Regelungen für Bescheide ab 2018 sind geplant. Die Gesetzesänderung liegt noch nicht final vor.

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

Die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge (inkl. Zwangsversteigerungen) ist gegenüber 2022 deutlich zurückgegangen und liegt mit **962** Kaufverträgen unter dem Mittel der letzten 10 Jahre (Ø jährl. rd. 1.324 Kaufverträge). Der Geldumsatz liegt mit rd. **291 Mio. €** weit unter dem des Vorjahres. Der Geldumsatz der letzten 10 Jahre betrug im Mittel 332 Mio. €. Die 15 höchsten Kaufpreise hatten in 2023 einem Gesamtumsatz von rd. 79 Mio. € und damit einen Anteil am Gesamtumsatz von rd. 27 %.

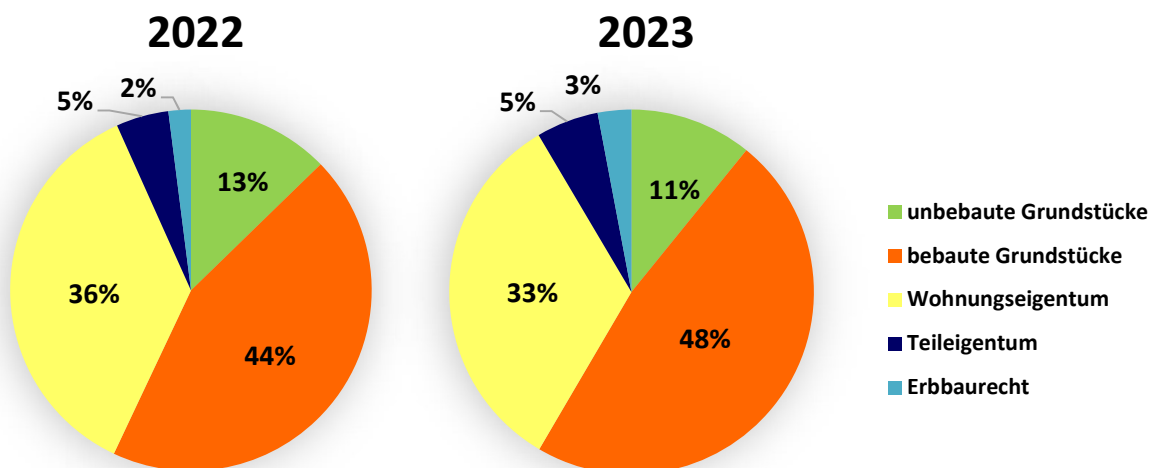


Anzahl der Kauffälle ¹			
Kalenderjahr (01.01 – 31.12)			
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz	Fläche ²
		in Mio. €	in ha
2013	1.180	204,91	
2014	1.360	289,27	
2015	1.178	233,88	
2016	1.496	333,93	
2017	1.361	280,54	325,06
2018	1.361	315,85	174,59
2019	1.454	389,35	148,70
2020	1.410	394,72	188,39
2021	1.427	391,79	129,71
2022	1.230	397,65	324,38
2023	962	291,36	314,65
davon ZV	23	3,65	3,24

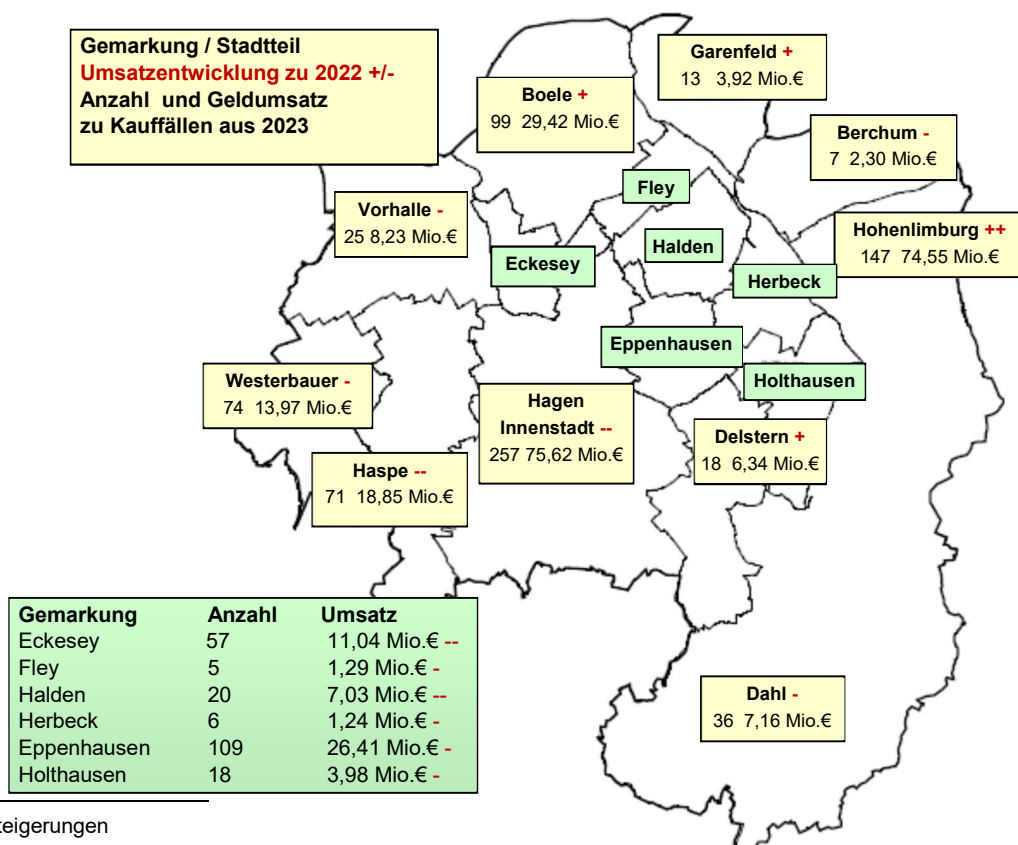
¹ inkl. Zwangsversteigerungen (ZV)

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

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

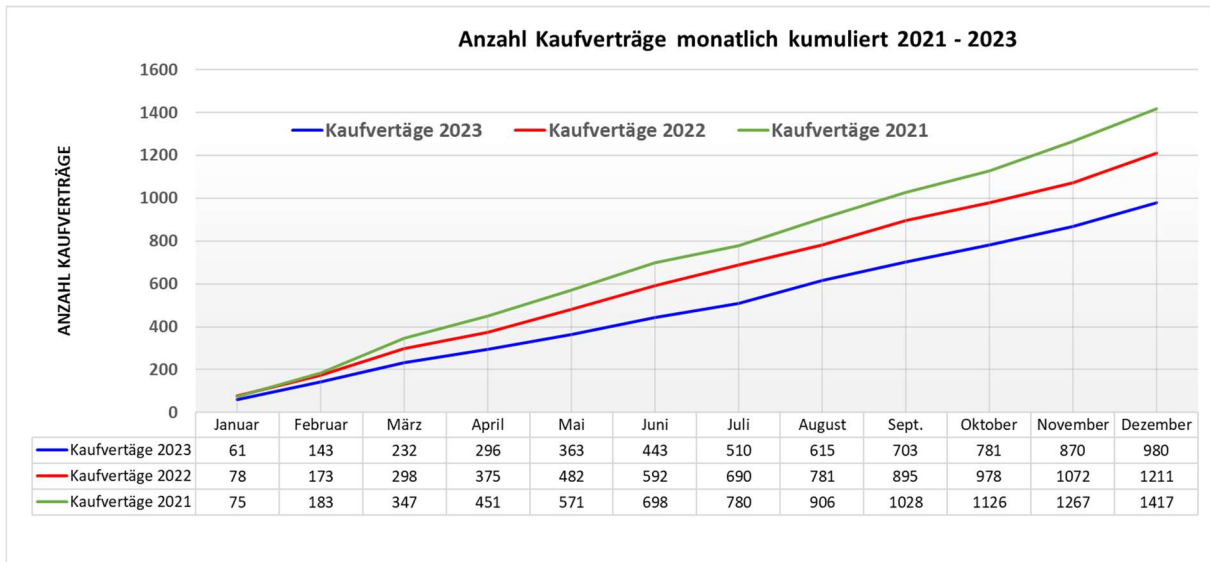
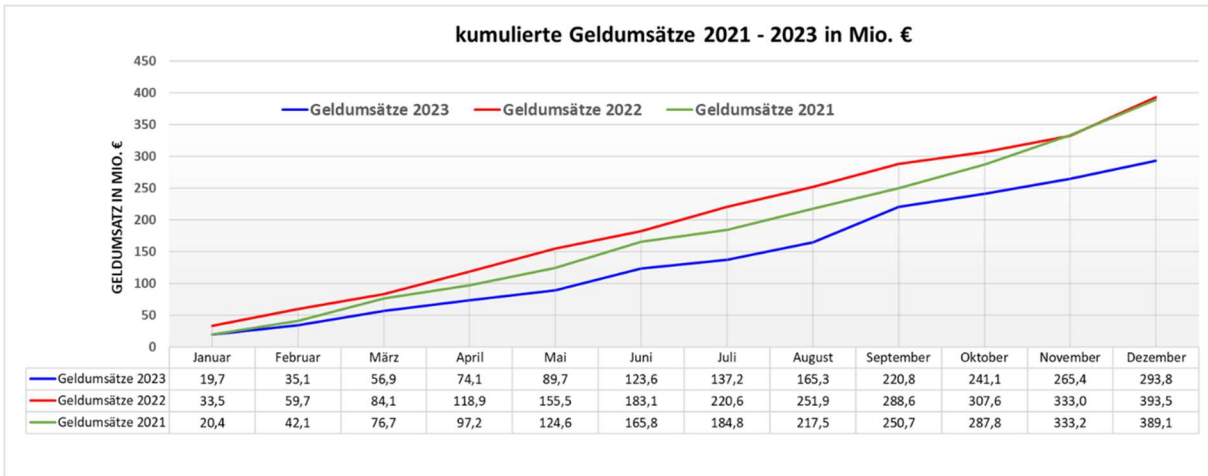


Teilmarkt	Geldumsatz ¹					
	2022			2023		
	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Fläche in ha	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Fläche in ha
unbebaute Grundstücke	146	29,59	155,50	98	13,36	156,00
bebaute Grundstücke	513	291,79	59,25	431	184,55	49,85
Wohnungseigentum	408	53,41		299	39,00	
Teileigentum	55	8,27		50	7,59	
Erbbaurecht	24	5,93		27	39,45	
Wohnungserbbaurecht	24	3,49		23	2,21	
Teilerbbaurecht	5	0,10		4	0,03	
Erbbaugrundstück	52	5,01	3,44	30	5,17	6,05
insgesamt	1.227	397,59	218,19	962	291,36	211,90



¹ inkl. Zwangsversteigerungen

Die monatlich kumulierten Geldumsätze haben im Vertragsjahr 2023 gegenüber den Vorjahren 2021 und 2022 deutlich abgenommen.

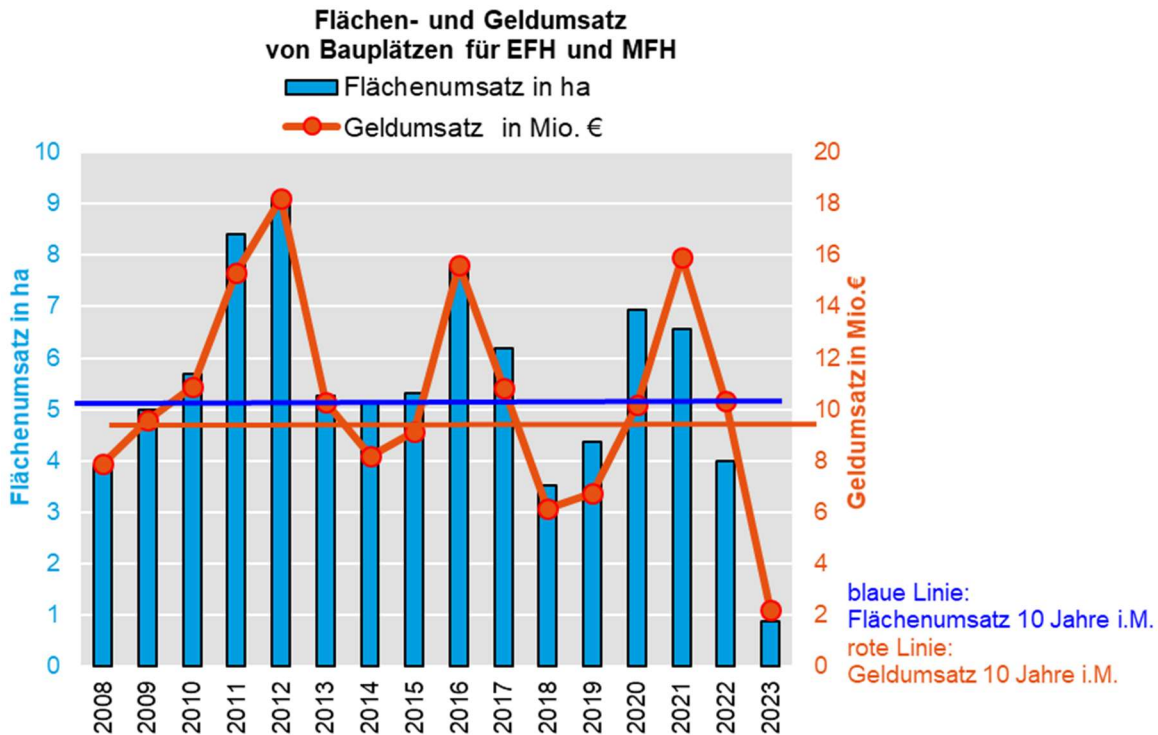


Die monatlich kumulierte Anzahl der Kaufverträge ist seit 2021 ebenfalls stark rückläufig.

3.2 Unbebaute Grundstücke

Geld- und Flächenumsatz					
Teilmarkt	Vertragsjahr	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Fläche in m ²	Preisentwicklung
individueller Wohnungsbau (Eigenheimmaßnahme)	2019	32	3,45	21.148	stagnierend, sehr geringe Nachfrage seit III / 2022
	2020	36	4,35	28.669	
	2021	57	7,87	35.536	
	2022	44	7,19	27.471	
	2023	14	2,23	8.734	
Geschosswohnungsbau (Mietwhg., ETW)	2019	26	3,30	22.414	keine Nachfrage mehr., stark eingeschränkte Neubauaktivitäten
	2020	19	5,83	40.752	
	2021	12	8,04	30.098	
	2022	7	1,84	3.343	
	2023	0	0	0	
gewerbliche Bauflächen (Industrie und Gewerbe)	2019	9	1,56	32.248	stagnierend, sehr geringes Angebot
	2020	9	5,54	198.299	
	2021	6	1,13	13.383	
	2022	5	8,81	68.415	
	2023	9	3,52	57.834	
Gewerbe / Handel tertiäre Nutzung (SB-Märkte u.a. > 800 m ² Nutzfläche)	2019	3	3,50	20.674	stagnierend
	2020	0	0	0	
	2021	1	3,50	5.711	
	2022	1	1,50	4.757	
	2023	1	0,77	11.911	
werdendes Bauland - Bauerwartungsland - Rohbauland	2019	3	3,61	80.699	stagnierend, geringe Nachfrage
	2020	4	2,86	49.807	
	2021	5	2,59	24.320	
	2022	3	2,43	66.502	
	2023	3	2,60	49.306	
Außenbereich	2021	1	0,30	44.336	stagnierend, individuell
	2022	3	0,62	2.632	
	2023	0	0	0	
Begünstigtes Agrarland (Gärten u.a.)	2019	22	0,89	57.597	leicht fallend
	2020	20	0,25	17.041	
	2021	31	1,02	65.809	
	2022	11	0,15	11.646	
	2023	5	0,06	7.068	
Forstflächen	2019	19	0,61	358.600	fallend überwiegend zum zBRW veräußert (ohne Aufwuchs)
	2020	22	0,38	320.015	
	2021	11	0,16	65.038	
	2022	11	2,14	1.137.402	
	2023	6	0,17	244.173	
Weide- und Ackerflächen	2019	13	0,27	110.470	stagnierend
	2020	13	0,95	267.090	
	2021	12	0,30	123.736	
	2022	9	0,38	97.861	
	2023	4	0,14	40.923	
Arrondierungen	2022	30	0,77	9.910	stagnierend, individuell
	2023	29	0,32	15.919	
unbebaut mit Restbebauung	2019	15	3,42	18.038	nicht zur Auswertung geeignet
	2020	4	1,22	9.695	
	2021	7	1,42	4.408	
	2022	3	1,31	9.123	
	2023	10	1,16	9.029	
Kaufverträge mit ungewöhnlichen, persönlichen Verhältnissen	2019	18	0,06	23.064	nicht zur Auswertung geeignet 1 Tauschvertrag in 2023 mit 104 ha Forstfläche
	2020	22	0,58	33.632	
	2021	45	0,72	29.192	
	2022	19	2,45	115.889	
	2023	17	2,39	1.118.587	
alle unbebauten Grundstücke insgesamt	2019	173	20,88	729.328	Geld- und Flächenumsätze insgesamt
	2020	149	21,96	965.000	
	2021	188	27,05	441.567	
	2022	146	29,59	1.554.951	
	2023	98	13,36	1.563.484	

Die Geld- und Flächenumsätze für Bauplätze ¹ (Eigenheimmaßnahmen und Geschosswohnungsbau) liegen im Vertragsjahr 2023 mit insgesamt 2,23 Mio. € und 0,87 ha weit unter dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre (9,6 Mio. €, 5,1 ha, siehe rote und blaue Linie).

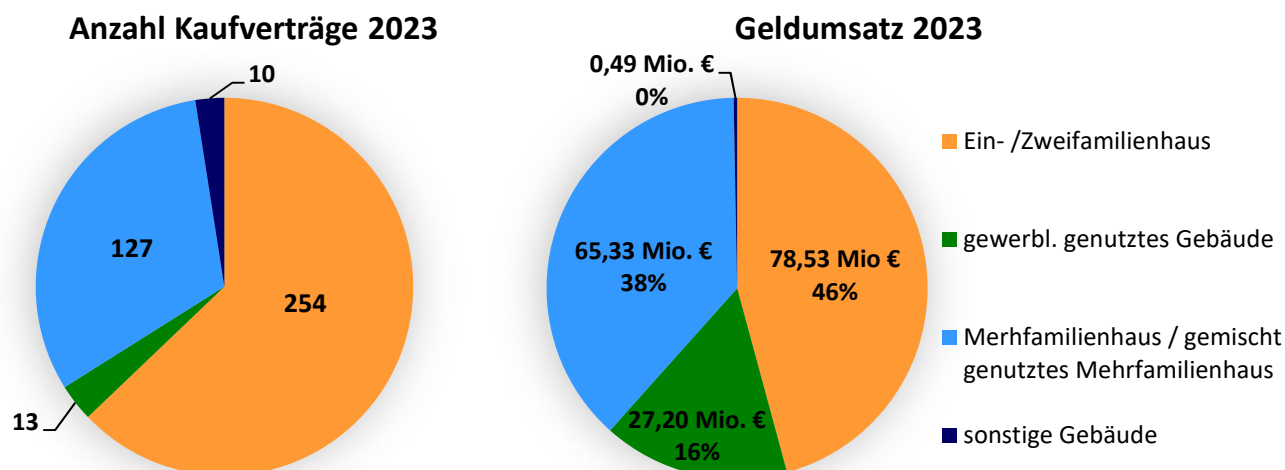


Im Vertragsjahr 2023 wurden von insgesamt 14 Bauplätzen ein Drittel der Grundstücke in dem Neubaugebiet an der Gehrstraße im Stadtteil Eppenhausen veräußert. Weitere Neubaugebieten sind z.Zt. im Stadtgebiet nicht vorhanden. Der Bebauungsplan Lohestraße (Emst) wurde Ende Februar 2024 rechtskräftig. Die weiteren geplanten Neubaugebiete wie z.B. Buschstraße (Helfe), Sportplatz Quambusch, Kuhlerkamp und Niederkattwinkel (Dahl) sind noch im planungsrechtlichen Verfahren.

Bedingt durch starke Baupreissteigerungen, der Zinserhöhungen für Baufinanzierungen und Engpässen bei Lieferketten ist die Nachfrage nach Bauplätzen seit dem 3. Quartal 2022 sehr stark zurückgegangen. Neubauvorhaben für den Geschosswohnungsbau werden nur bei bestehender Planung und bereits erteilten Genehmigungen durchgeführt.

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 %
	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%
	2023	431	184,6	108%⁴
im Mittel	2014- 2023	572	240,0	141%

Geld- und Flächenumsatz ¹				
Gebäudetyp	Vertragsjahr	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Fläche in ha
Einfamilienhaus (EFH) - Reihenendhaus - Reihenmittelhaus - Doppelhaushälfte freistehendes EFH Zweifamilienhaus EFH mit Einliegerwhg. Villen/Landhäuser	2019	349	89,4	28,4
	2020	318	86,2	28,5
	2021	254	79,4	22,3
	2022	213	76,3	15,8
	2023	254	78,5	26,1

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

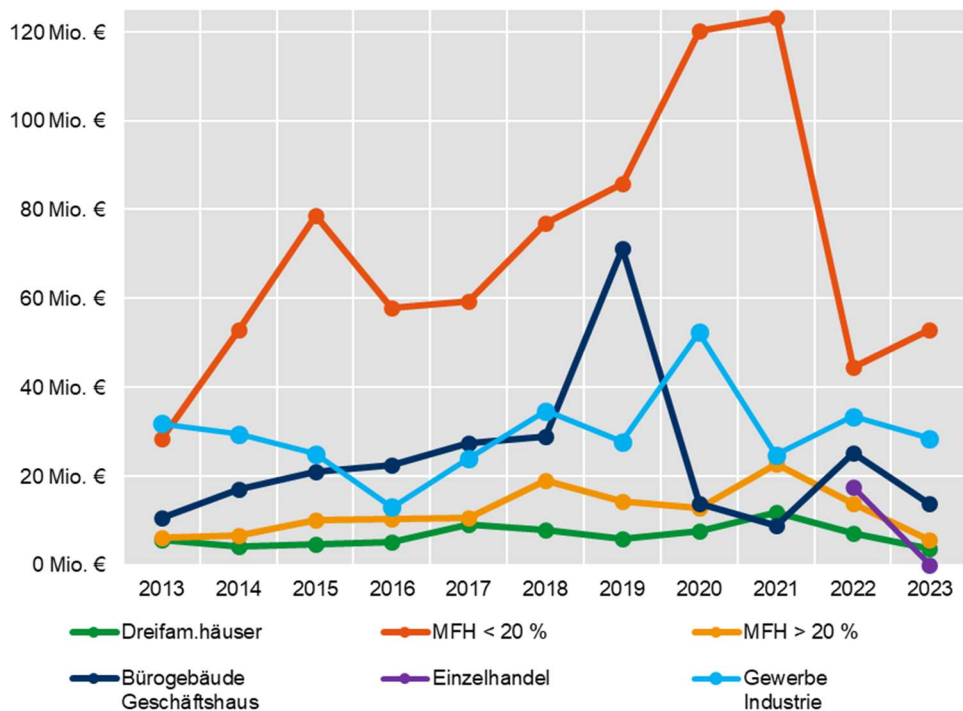
² In 2015 wurden 4 große Immobilien im Gesamtwert von rd.43 Mio. € veräußert, die in den 217,3 Mio. € enthalten sind.

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	2019	27	5,9	1,5
	2020	29	7,5	2,0
	2021	40	11,8	4,3
	2022	17	7,1	0,9
	2023	13	3,7	0,7
Mehrfamilienhäuser gewerbl. Anteil < 20 % vom Rohertrag	2019	197	85,8	13,6
	2020	197	120,1	18,4
	2021	199	123,2	27,4
	2022	84	44,4	4,9
	2023	118	52,8	8,2
Mehrfamilienhäuser gewerbl. Anteil > 20 % vom Rohertrag	2019	31	14,2	1,6
	2020	27	12,9	1,3
	2021	30	22,8	1,4
	2022	17	13,7	1,2
	2023	10	5,7	0,8
Bürogebäude, Geschäftshäuser gewerbl. Anteil > 50 % vom Rohertrag	2019	20	71,1	11,8
	2020	8	13,7	0,7
	2021	13	8,9	1,8
	2022	9	25,2	1,4
	2023	9	13,8	1,3
Gewerbe- oder Industriegebäude	2019	34	27,7	11,3
	2020	32	52,4	41,0
	2021	32	20,2	24,7
	2022	14	33,4	12,9
	2023	14	27,8	11,8
Einzelhandel	2022	3	17,6	1,7
	2023	1	0,6	0,2

Umsatzentwicklung von Mehrfamilienhäusern, Büro- und
Geschäftsgebäuden und gewerblichen Gebäuden ab 2013



¹ Inkl. Zwangsversteigerungen

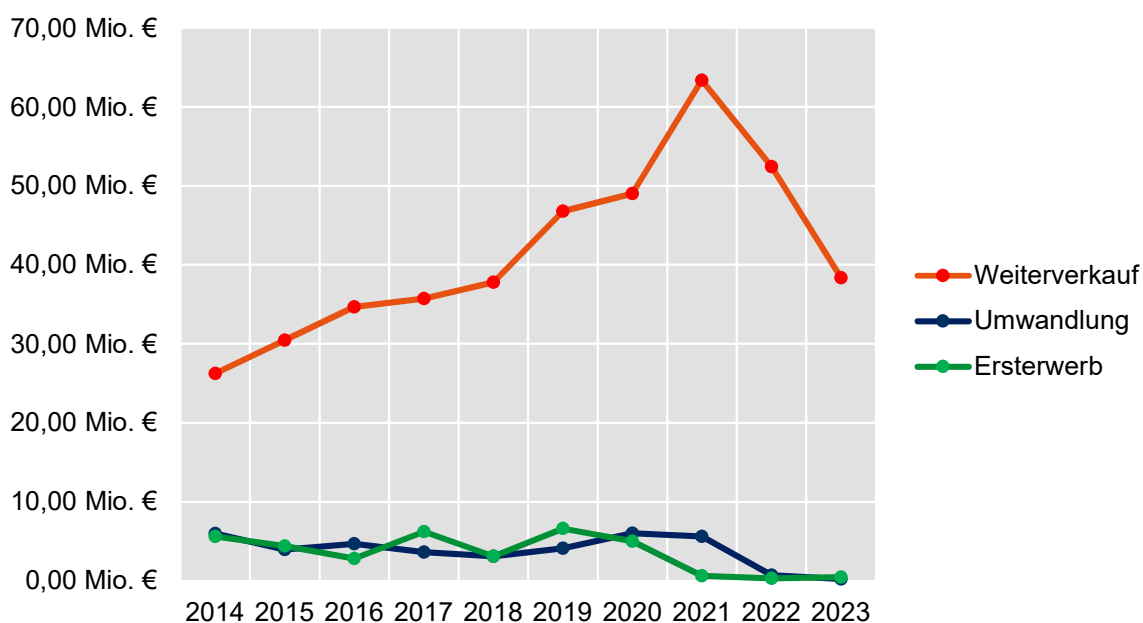
3.4 Wohnungseigentum

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	2019	489	46,78	40.147
	2020	485	49,00	38.211
	2021	518	63,36	41.201
	2022	400	52,43	28.923
	2023	297	38,35	22.991
Umwandlung	2019	24	4,11	2.280
	2020	37	6,37	2.604
	2021	44	5,58	2.532
	2022	7	0,69	408
	2023	1	0,20	118
Ersterwerb Neubau	2019 ²	25	6,61	2.088
	2020 ³	22	5,42	1.412
	2021	2	0,64	180
	2022	1	0,29	79
	2023	1	0,45	108

Umsatzentwicklung Eigentumswohnungen



¹ inkl. Zwangsversteigerung

² 12 Kauffälle in einer seniorenrechten Wohnanlage

³ 15 Kauffälle in einer seniorenrechten 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	2019	25	6,77
	2020	28	6,62
	2021	21	5,97
	2022	22	5,93
	2023	27	39,45
Wohnungserbbaurecht ²	2019	22	2,30
	2020	25	2,40
	2021	33	3,63
	2022	24	3,49
	2023	23	2,21
Teilerbbaurecht ³	2019	2	0,11
	2020	2	0,01
	2021	5	0,09
	2022	5	0,10
	2023	5	0,03

- **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	2019	13	5,72	3,5
	2020	14	3,10	1,4
	2021	14	2,72	1,7
	2022	52	5,01	3,4
	2023	30	5,17	6,1

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 AGVGA.NRW hat in NRW in 2023 eine Umfrage zu Bestellung von neuen Erbbaurechten durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Kapitel 7.1. aufgeführt.

Neubestellungen von Erbbaurechten in Hagen:

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	2020	1	0,3
	2021	2	0,8
	2022	2	0,2
	2023	0	0,0

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:

- Auf der Gehre (Eppenhäuser / Emst, HEG, Vermarktung abgeschlossen, Baubeginn)
- Loheplatz (Eppenhäuser / Emst, HEG, B-Plan rechtskräftig)
- Gabelsbergerstr. (Haspe / Dickenbruch, Privater Bauträger, Baubeginn)
- Kuhlen Hardt (Kuhlerkamp, HEG, B-Plan Verfahren)
- Letmather Str. / Steltenbergstr. (Hohenlimburg, Stadt Hagen, Baubeginn, Vermarktung)
- 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. 85 €/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.

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 2023 keine Grundstücke für den Geschosswohnungsbau veräußert. Aufgrund der stark ansteigenden Baukosten und den hohen Bauzinsen werden nur geplante Bauvorhaben mit bereits erteilter Baugenehmigung durchgeführt. Neubauten für Eigentumswohnungen waren 2023 nicht mehr vorhanden.

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.

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 €/m ²	bis zu 5.000 m ²
Industrie	rd. 50 – 70 €/m ²	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
<p>Nebenzentren / Lage an Bundesstraßen z.B. großflächiger Einzelhandel, Autohäuser, Verbrauchermärkte, Büronutzung</p>
rd. 150 – 300 €/m ²

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

4.4.1 Landwirtschaftliche Flächen

Im Stadtgebiet Hagen werden landwirtschaftliche Flächen im Wesentlichen durch Nebenerwerbslandwirte bestellt. Grundstücksverkäufe finden häufig unter Nichtlandwirten statt. Bei der Auswertung werden keine Unterschiede zwischen Acker- oder Weideflächen vorgenommen. Bodenwerte für Unland / Wasserflächen betragen rd. 0,2 bis 1,0 €/m². Dies gilt ebenfalls für Überschwemmungsflächen an Flüssen (rd. 0,50 bis 1,30 €/m²).

Die Bodenwerte sind abhängig von:

- den topographischen Verhältnissen (Geländeneigung), der Erreichbarkeit der Hofstelle,
- der Ertragsfähigkeit der Böden,
- der Größe der Weide- oder Ackerflächen,
- der Belegung mit Ausgleichs- oder Naturschutzmaßnahmen,
- der Altlastenproblematik (z.B. aufgetragene Klärschlämme) sowie
- der Überquerung mit Hochspannungsleitungen.

Die o.g. Abhängigkeiten können vom Gutachterausschuss nicht untersucht und quantifiziert werden.

Aus dem Gesamtkaufpreis und der landwirtschaftlichen Fläche wird ein durchschnittlicher Bodenwert ermittelt. In der Stadt Hagen sind rd. 3.000 ha landwirtschaftliche Flächen vorhanden. In 2023 wurden hiervon rd. 4,1 ha veräußert. Dies entspricht rd. 0,14 % der Gesamtfläche. Im Durchschnitt wurden in NRW rd. 0,25 % der Gesamtfläche veräußert). Für die meisten landwirtschaftlichen Flächen bestehen Pachtverhältnisse. 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 Grafik zeigt die Verteilung der Einzelkaufpreise.

Information über Pachten landwirtschaftliche Flächen sind erhältlich unter:

- www.landwirtschaftskammer.de
- www.agrar.de
- www.agrarheute.com
- www.destatis.de Landesbetrieb IT NRW

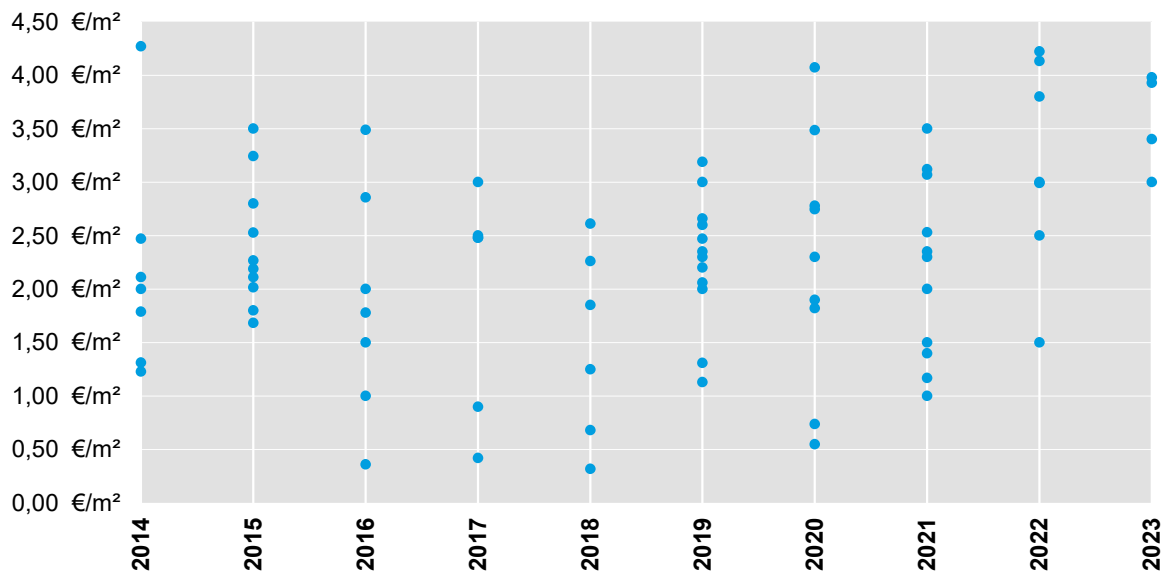
Landwirtschaftliche Flächen				
Jahr	Kauffälle	jährlicher Geldumsatz in €	jährliche Gesamtfläche in ha	Gesamtumsatz / Gesamtfläche in €/m ²
2016	7	449.012	21,0	2,14
2017	6	502.809	24,5	2,05
2018	6	41.200	2,2	2,20
2019	13	269.537	11,0	2,44
2020	13	947.586	26,7	3,10
2021	12	298.810	12,4	2,41 ¹
2022	9	378.917	9,8	3,87
2023	4	143.790	4,1	3,58

Datenbereich landwirtschaftliche Flächen	Mittelwert	St.abw. Mittel
Mittelwert 2014 - 2023 87 Kaufpreise (Min. 0,32, Max. 5,23 €/m ²) Grundstücksflächen Min. 300 m ² , Max. 18,7 ha, i.M. rd. 1,0 ha	2,46 €/m²	+/- 0,12 €/m ²
Mittelwert 2023 aus 4 Kaufpreisen i.M. rd. 1,02 ha	3,58 €/m ²	+/- 0,23 €/m ²
→ zBRW landwirtschaftliche Flächen zum 01.01.2023		
Dahl – Rummenohl	2023	2,40 €/m²
Garenfeld	2023	4,00 €/m²
ansonsten im Stadtgebiet	2023	3,10 €/m²

¹ Der durchschnittliche Bodenwert ist aufgrund von verkauften Hochwasserflächen in 2021 geringer. Der Bodenwert für eine klassische Weidefläche liegt i.M. bei rd. 3,00 €/m²

Acker- und Grünflächen in der Stadt Hagen 2014 - 2023

Kaufpreis / Fläche



4.4.2 Forstwirtschaftliche Flächen

Im langjährigen Vergleich haben die Bodenpreise für bestockte Forstflächen bei jährlich geringem Umsatz überwiegend eine stagnierende Preisentwicklung. Bodenwerte von bestockten Forstflächen liegen i.M. bei **rd. 1,42 €/m²** (Kaufpreise 2014 – 2023). Nicht mehr wirtschaftlich nutzbare Forstflächen liegen ohne Aufwuchs bei rd. 0,30 €/m².

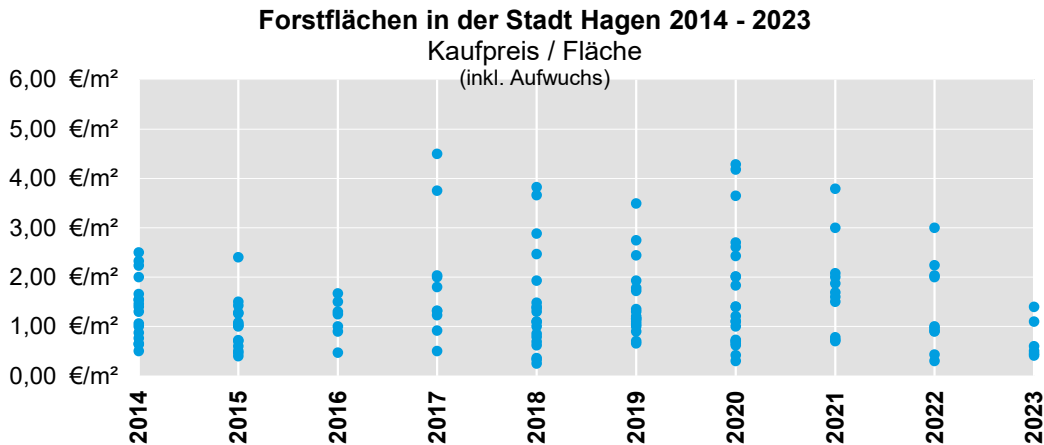
Die Bodenwerte sind abhängig von:

- 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 €/m ²
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
2023	6	173.038	24,4	0,71

Datenbereich Forstflächen	Mittelwert	St.abw. Mittel
Mittelwert 2014 – 2023 146 Kaufpreise (Min. 0,25, Max 4,50 €/m ²) Grundstücksflächen Min. 100 m ² , Max. 102 ha, i.M. rd. 3,5 ha	1,42 €/m ²	+/- 0,07 €/m ²
Mittelwert 2023 aus 6 Kaufpreisen, i.M. rd. 4,1 ha Gesamtumsatz (2023 173.038 € / 24.4 ha = rd. 0,71 €/m²)	0,74 €/m ²	+/- 0,17 €/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. Kleingarten, 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

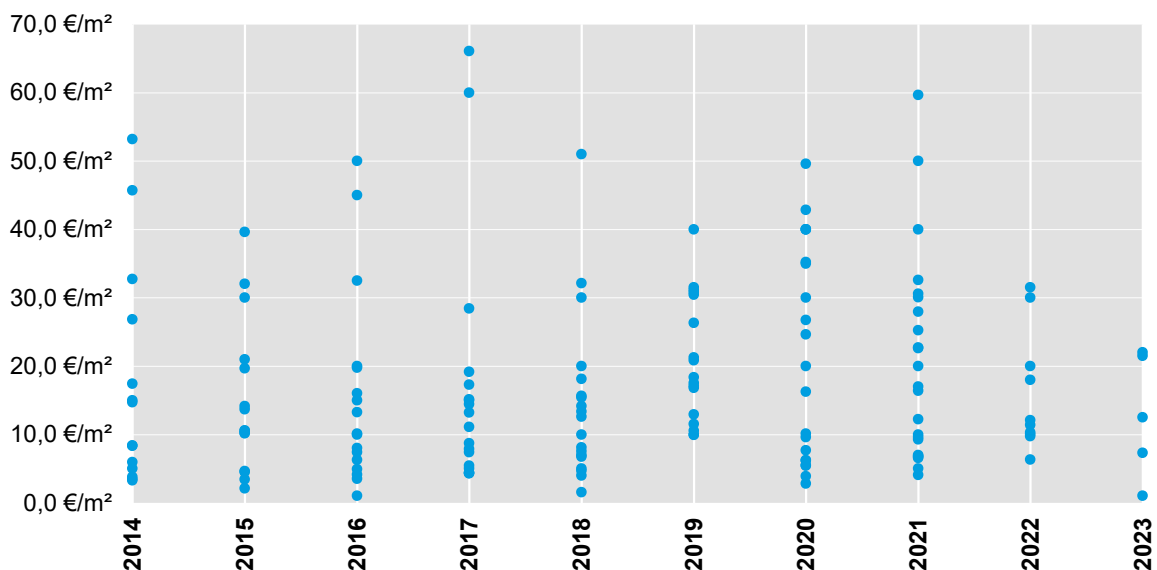
Die Bodenwerte sind je nach Nutzung und Größe teilweise sehr unterschiedlich. Bei den nachfolgend genannten jährlichen Umsatzangaben wurde der jährliche Gesamtgeldumsatz durch die Gesamtfläche dividiert, um einen durchschnittlichen relativen Bodenwert zu erhalten. Dieser Bodenwert wird im Wesentlichen 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 2014.

Besondere land- u. forstwirtschaftliche Flächen				
Jahr	Kauffälle	jährlicher Geldumsatz in €	jährliche Gesamtfläche in ha	Gesamtumsatz / Gesamtfläche in €/m ²
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
2023	5	63.188	0,7	12,86

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

Datenbereich Besondere landwirtschaftliche Flächen	Mittelwert	St.abw. Mittel
Mittelwert 2014 – 2023 aus 178 Kaufpreisen (Min. 1,02, Max. 89,55 €/m ²) Grundstücksflächen Min. 10 m ² , Max. 20,1 ha, i.M. rd. 0,7 ha	19,52 €/m ²	+/- 0,57 €/m ²
Mittelwert 2023 aus 4 Kaufpreisen, i.M. rd. 1.289 m ²	15,82 €/m ²	+/- 3,60 €/m ²
→ zonale Bodenrichtwerte Besondere landw. Flächen zum 01.01.2024 Kleingartenanlagen im Stadtgebiet	19,00 €/m²	

Besondere landwirtschaftliche Flächen in der Stadt Hagen 2014 - 2023
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). Bei einem erneuten Straßenausbau nach KAG fallen ab dem 01.01.2024 die sonst üblichen Straßenausbaukosten nach KAG für die Anlieger vermutlich weg.

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	01.01.2024 (ab 01.01.2011 zonale BRW, zuvor gebietstypische BRW) jährliche Aktualisierung
Anzahl	934 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.																
Straßenausbaukosten nach KAG Änderungen ab 01.01.2024	Ältere Straßenausbaukosten nach KAG für einen erneuten Straßenausbau sind Bestandteil des zBRW. Ab dem 01.01.2024 fallen Straßenausbaukosten in NRW für künftige Straßenplanungen für die Eigentümer nicht mehr an.																
Altlasten	Altlastenfreiheit wird unterstellt. Eventuelle Altlasten (sofern bekannt) sind bei den Besonderheiten 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 2020 = 100	<table border="1"> <tr> <td>2011 = 80,9</td> <td>2015 = 85,4</td> <td>2019 = 93,3</td> <td>2023 = 112,9</td> </tr> <tr> <td>2012 = 82,6</td> <td>2016 = 88,2</td> <td>2020 = 100,0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2013 = 84,3</td> <td>2017 = 91,6</td> <td>2021 = 110,7</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2014 = 82,0</td> <td>2018 = 91,0</td> <td>2022 = 112,9</td> <td></td> </tr> </table>	2011 = 80,9	2015 = 85,4	2019 = 93,3	2023 = 112,9	2012 = 82,6	2016 = 88,2	2020 = 100,0		2013 = 84,3	2017 = 91,6	2021 = 110,7		2014 = 82,0	2018 = 91,0	2022 = 112,9	
2011 = 80,9	2015 = 85,4	2019 = 93,3	2023 = 112,9														
2012 = 82,6	2016 = 88,2	2020 = 100,0															
2013 = 84,3	2017 = 91,6	2021 = 110,7															
2014 = 82,0	2018 = 91,0	2022 = 112,9															
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 01.01.2024 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 (2020=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 2020 ermittelt. Die Bodenpreise sind seit 2020 um rd. + 13 % gestiegen und haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht erhöht.

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

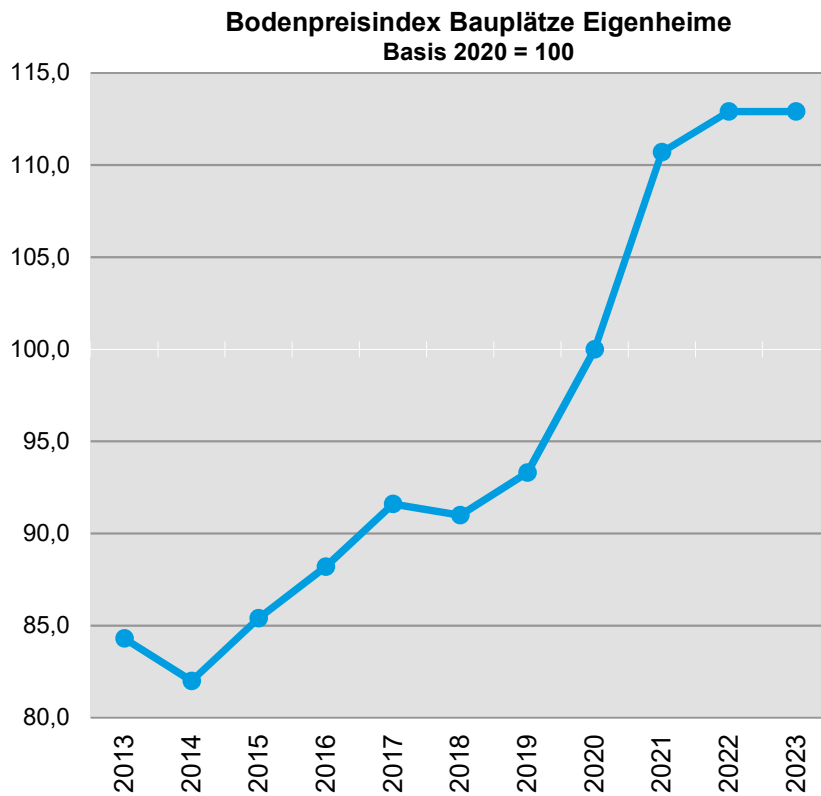
Modellbeschreibung

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 2020 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 2020 ermittelt.
- Die Bodenpreisindexreihe wird seit 1963 geführt. Angaben hierzu können auf Nachfrage erteilt werden.

Bodenpreisindex Bauplätze Eigenheime				Basis 2020 = 100			
1980 – 1989		1990 – 1999		2000 - 2009		ab 2010	
1980	45,5	1990	56,2	2000	83,7	2010	80,3
1981	53,9	1991	60,1	2001	86,0	2011	80,9
1982	64,6	1992	63,5	2002	80,9	2012	82,6
1983	59,6	1993	65,2	2003	87,6	2013	84,3
1984	47,8	1994	70,8	2004	88,8	2014	82,0
1985	53,4	1995	74,7	2005	91,0	2015	85,4
1986	50,6	1996	78,1	2006	90,4	2016	88,2
1987	55,1	1997	79,2	2007	88,8	2017	91,6
1988	55,6	1998	89,9	2008	89,9	2018	91,0
1989	50,0	1999	83,2	2009	86,5	2019	93,3
						2020	100,0
						2021	110,7
						2022	112,9
						2023	112,9



5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäuser

In der nachfolgenden Tabelle werden aus dem Vertragsjahr 2023 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	38	10,4	232.500	337.500	273.000
- Reihenmittelhaus	42	10,7	200.000	310.000	255.000
- Doppelhaushälfte	49	13,5	205.000	330.000	274.000
- freistehend	67	23,0	340.000	470.000	413.000
Zweifamilienhaus:					
- Reihenendhaus	3	0,5	162.500	197.500	181.500
- Reihenmittelhaus	4	1,1	253.000	278.750	272.250
- Doppelhaushälfte	10	2,1	136.500	280.800	213.300
- freistehend	31	10,8	487.750	505.600	535.000
EFH mit Einlieger	22	8,4	266.250	493.750	381.000
Villen / Landhäuser	5	4,1	500.000	850.000	(810.000)

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		110	141	129
	BGF		207	268	238
	Grundstücksfläche	2,8	266	532	414
Einfamilienhaus Reihendhaus	Wohnfläche		106	140	124
	BGF		214	253	278
	Grundstücksfläche	1,8	296	458	385
Einfamilienhaus Reihenmittelhaus	Wohnfläche		97	131	115
	BGF		192	226	266
	Grundstücksfläche	1,2	172	263	232
Einfamilienhaus freistehend	Wohnfläche		119	174	149
	BGF		235	359	306
	Grundstücksfläche	6,1	481	931	716
Zweifamilienhaus	Wohnfläche		139	215	176
	BGF		306	448	384
	Grundstücksfläche	3,8	500,5	807,75	7,12

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 <u>Doppelhaushälften</u> bzw. Reihenhäuser					
Größenklasse (Wohnfläche) in m ²	Gebäudealtersklasse				
	4 - 19 Jahre	20 - 29 Jahre	30 - 49 Jahre in €	50 - 79 Jahre	ab 80 Jahre
bis 114 (100)	295.000	280.000	257.000	252.000	229.000
115 – 150 (120)	305.000	289.000	266.000	260.000	236.000
151 – 170 (160)	379.000	359.000	329.000	323.000	293.000
größer 170 (190)	382.000	362.000	332.000	326.000	296.000
Standardhaus (siehe rechte Beschreibung)	Diese Kaufpreisrichtwerte gelten für Einfamilienhäuser mit folgenden Einflusskriterien: <ul style="list-style-type: none"> • Doppelhaushälfte (Anbauweise), Grundstücksgröße rd. 250 bis 350 m² • Gebäudealter 30 – 49 Jahre, 115 – 150 m² Wohnfläche • 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 - 19 Jahre	20 - 29 Jahre	30 - 49 Jahre in €	50 - 79 Jahre	ab 80 Jahre
bis 114 (100)	338.000	309.000	291.000	264.000	240.000
115 – 154 (135)	401.000	366.000	344.000	313.000	285.000
155 - 169 (160)	432.000	395.000	371.000	337.000	307.000
170 – 199 (185)	461.000	421.000	396.000	360.000	328.000
ab 200 (225)	467.000	427.000	402.000	365.000	332.000
Standardhaus (siehe rechte Beschreibung)	Diese Kaufpreisrichtwerte gelten für Einfamilienhäuser mit folgenden Einflusskriterien: <ul style="list-style-type: none"> • Grundstücksgröße zwischen 500 m² und 799 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 ab einem Gebäudealter über 30 Jahren berücksichtigt) • Lage: Immobilienrichtwertzone: 200200 Westerbauer – Baukloh 				

5.1.2 Zonale Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Ein- und Zweifamilienhäuser

Der zonale Immobilienrichtwert (zIRW) ist ein aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Preis für ein Ein- oder Zweifamilienhaus (EFH) mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen (z.B. Gebäudealter, Wohnfläche u.a.). Er ist bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche (€/m²) und beinhaltet auch den Grundstücksanteil. Eventuell vorhandene Stellplätze oder Garagen wurden zuvor von den Kaufpreisen abgespalten und sind somit nicht im zIRW enthalten.

Das unterschiedliche Preisniveau in den einzelnen Wohnquartieren und der dort vorherrschenden Wohnlage führen zu unterschiedlichen zIRW im Stadtgebiet. Deshalb wurden insgesamt **30 Immobilienrichtwertzonen** (Teilbereiche des Stadtgebietes mit überwiegendem Ein- und Zweifamilienhausbestand) festgelegt und durch Umringsgrenzen gekennzeichnet. Für jede Immobilienrichtwertzone wurde ein lokaler zIRW bestimmt (erstmalige Einführung zum 01.01.2019).

Zum **Ermittlungstichtag 01.01.2024** hat der Gutachterausschuss aus **rd. 1.100 Kaufpreisen von Ein- und Zweifamilienhäusern** der Vertragsjahre 2013 bis 2023 ein **neues Bewertungsmodell** erstellt.

Die signifikanten Einflussgrößen auf die Kaufpreise von EFH werden nachfolgend bei den Umrechnungskoeffizienten dargestellt. Ebenso wird hier das Standard-Normhaus beschrieben.

Aus Kaufpreisen der letzten 11 Jahre (2013 – 2023) hat der Gutachterausschuss für die o.g. Einflussgrößen mittels mathematisch-statistischer Regressionsberechnungen Umrechnungskoeffizienten und einen **Preisindex (Preisentwicklung zum Vorjahr 2022 ergab rd. – 6 %)** abgeleitet. Die wertbestimmenden Merkmale entsprachen im Wesentlichen den Einflussgrößen der Vorjahre.

Um die unterschiedlichen Kaufpreise vergleichbar zu machen, wurden diese mit den zuvor ermittelten Umrechnungskoeffizienten auf ein durchschnittlich im Stadtgebiet vorkommendes Standardhaus normiert. Zuvor wurden vom Kaufpreis ggf. der Wert einer vorhandenen Garage und/oder Stellplatz abgespalten. Die normierten Kaufpreise wurden automatisiert über die Anschrift örtlich einer der 30 Immobilienrichtwertzonen zugeordnet. Die auf ein Standardhaus normierten Kaufpreise beinhalten nun nur noch Unterschiede z.B. hinsichtlich der städtischen Lage oder sonstiger nicht quantifizierbaren Einflüsse. So wird beispielsweise für ein Muster EFH im Ortsteil Dahl im Süden von Hagen weniger gezahlt, als in zentrumsnaher Lage des Ortsteils Emst. Um das örtliche Preisniveau und die konjunkturelle Entwicklung berücksichtigen zu können, hat der Gutachterausschuss für die einzelnen Immobilienrichtwertzonen normierte Durchschnittswerte (getrimmtes Mittel, Median, Mittelwert) nur aus dem letzten Vertragsjahr abgeleitet. Die zIRW konnten in 3 Preisklassen unterteilt werden.

Die einzelnen Immobilienrichtwertzonen beinhalten unterschiedliche Ausprägungen der Wohngebäude vom Gebäudealter, der Wohnlage, der Wohnfläche und der Bauplatzgröße. Um dem Markt der Ein- und Zweifamilienhäuser in der jeweiligen Zone vom durchschnittlichen Kaufpreis möglichst nah zu kommen, wurde der Durchschnittswert der jeweiligen Preisklasse eines Standardhauses auf das dort typische EFH umgerechnet. Somit erhielt jeder zIRW seine eigene Beschreibung mit den dazugehörigen Umrechnungskoeffizienten. Aus diesen Gründen sind die dargestellten zIRW auch nicht direkt vergleichbar, da diese unterschiedliche Ausprägungen haben können.

Theoretisch kann der jeweils angezeigte zIRW aus BORIS entnommen werden und mit der Wohnfläche des zu bewertenden EFH in der jeweiligen Zone multipliziert werden, um zu einer ersten sehr groben Kaufpreiseinschätzung zu gelangen. Um die erste Kaufpreiseinschätzung genauer beziffern zu können, können die zuvor genannten Einflussgrößen des zu bewertenden EFH in den **Immobilien-Preis-Kalkulator (IPK)** eingegeben werden. Hier sind bei allen Einflussgrößen die statistisch ermittelten Umrechnungskoeffizienten hinterlegt.

Der zIRW für Ein- und Zweifamilienhäuser besteht aus:

- dem durchschnittlichen Kaufpreis in €/m² Wohnfläche (Zielgröße)
- mit den wertbestimmenden Merkmalen (Einflussgrößen) mit jeweiligen Umrechnungsfaktoren
- geographischen Lage in der Richtwertzone (Schwerpunkt örtlich vorhandener typischer EFH)

Die zIRW gelten nicht für Erbbaurechte, Ersterwerbe (Neubau bis 5 Jahre Gebäudealter), Fertighäuser, Fachwerkhäuser und/oder Einfamilienhäuser im Außenbereich.

Zonale Immobilienrichtwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (zIRW EFH) zum 01.01.2024						
Nr.	Ortsteil	zIRW EFH in €/m ²	Baujahr	Wohnlage	Wohnfläche in m ²	Bauplatz in m ²
200	Westerbauer – Baukloh	2.320	1983	mittel	155 – 169	500 – 799
206	Haspe – Gelling / Im Kursbrink	2.110	1963	mittel	155 – 169	500 – 799
207	Haspe – Geweke / Roderberg / Römers Hof	2.160	1963	mittel	115 – 154	500 – 799
208	Tücking – Detmolder Straße	2.110	1963	mittel	155 – 169	500 – 799
210	Kuhlerkamp	2.585	1963	gut	115 – 154	bis 499
211	Vorhalle	2.310	1963	mittel	115 – 154	ab 800
214	Haspe- Hestert	2.280	1963	gut	155 – 169	500 – 799
215	Oberes Buscheyviertel	1.875	1958	gut	ab 200	ab 800
216	Eilpe – Nord / Krähnocken	1.965	1963	mittel	155 – 169	500 – 799
217	Eilpe – Süd	1.710	1963	mittel	155 – 169	bis 499
218	Emst – Alt Emst	2.075	1911	gut	155 – 169	500 – 799
220	Emst – Nord / Eppenhausen	1.950	1963	mittel	170 – 199	500 – 799
222	Gerichtsviertel - Rosenstraße	2.260	1963	gut	170 – 199	500 – 799
223	Hochschulviertel	1.785	1963	mittel	155 – 169	500 – 799
224	Tondersiedlung	2.160	1963	mittel	115 – 154	500 – 799
225	Halden	2.695	1983	gut	155 – 169	500 – 799
226	Fleyerviertel	2.450	1963	gut	155 – 169	500 – 799
227	Altenhagen – Ischeland / Funckepark	1.645	1911	gut	über 200	bis 499
228	Boelerheide - Ischeland	2.280	1963	gut	155 – 169	500 – 799
231	Boele – Boelerheide	2.695	1983	gut	155 – 169	500 – 799
232	Berchum	2.160	1983	mittel	155 – 169	500 – 799
233	Garenfeld (Unterdorf)	2.375	1973	mittel	115 – 154	500 – 799
234	Garenfeld (Oberdorf)	2.655	2013	mittel	115 – 154	bis 499
235	Holthausen / Haßley	2.485	1973	gut	170 – 199	500 – 799
237	Hohenlimburg – Wilhelmstraße	1.880	1963	mittel	115 – 154	bis 499
238	Hohenlimburg – Oege	1.205	1958	gut	115 – 154	500 – 799
239	Hohenlimburg – Eley	1.965	1963	mittel	155 – 169	500 – 799
240	Hohenlimburg – Reh / Henkhausen	2.275	1958	gut	115 – 154	500 – 799
241	Dahl	1.960	1963	mittel	115 – 154	500 – 799
242	Rummenohl	1.785	1963	mittel	155– 169	500 – 799

Anwendung des Immobilien-Preis-Kalkulators (IPK) für Ein- und Zweifamilienhäuser:

Über die Startseite von BORIS.NRW (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 für zurückliegende Wertermittlungsstichtage,
- Angabe des Teilmarktes (Ein- und Zweifamilienhäuser)

BORIS-NRW ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen.

Bodenrichtwerte	Immobilienrichtwerte	Immobilien-Preis-Kalkulator	Grundstücksmarktberichte	Bodenrichtwertübersichten	Immobilienrichtwertübersichten	Allgemeine Preisauskunft
-----------------	----------------------	------------------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------------	--------------------------

Adresse: Jahr: Teilmarkt:

Der Immobilien-Preis Kalkulator berechnet den Preis einer Immobilie aufgrund abweichender Eigenschaften vom zugrunde liegenden Immobilienrichtwert. Der berechnete Immobilienpreis stellt keinen Verkehrswert i.S. § 194 BauGB dar, dieser kann ausschließlich sachverständig ermittelt werden.

Umrechnungskoeffizienten für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser				
Einflussgrößen	Anzahl KV ¹ 2013-2023	Interpolation	Klasse	Faktor
Gebäudealter	73	keine Interpolation	4 bis 19 Jahre	1,28
	30		20 bis 29 Jahre	1,17
	183		30 bis 49 Jahre	1,10
	459		50 bis 79 Jahre	1,00
	189		ab 80 Jahre	0,91
Wohnlage (Definition Mietspiegel)	32	keine Interpolation	einfache Wohnlage	0,88
	583		mittlere Wohnlage	1,00
	243		gute Wohnlage	1,16
	32		sehr gute Wohnlage	1,25
Wohnfläche	122	keine Interpolation	bis 114 m ²	1,14
	317		115 - 154 m ²	1,00
	87		155 - 169 m ²	0,91
	186		170 - 199 m ²	0,84
	222		ab 200 m ²	0,70
Bauplatzgröße	207	keine Interpolation	bis 499 m ²	0,96
	417		500 - 799 m ²	1,00
	310		ab 800 m ²	1,07
Stellplatzmöglichkeit	48	keine Interpolation	ohne Garage / Stellplatz	0,95
	781		Garage / Stellplatz vorhanden	1,00
	95		mehrere Garagen / Stellplätze	1,02
Modernisierungen² (ab Alter über 30 Jahre)	147	keine Interpolation	nicht modernisiert	0,89
	414		kleine Modernisierung	1,00
	211		mittlere Modernisierung	1,02
	59		überwiegend modernisiert	1,20
Ausstattung	12	keine Interpolation	sehr einfach bis einfach	0,82
	255		einfach	0,91
	380		einfach bis mittel	1,00
	209		mittel	1,10
	93		mittel bis gehoben	1,24
	15		gehoben	1,41
Unterkellerung	860	keine Interpolation	unterkellert	1,00
	61		teilweise unterkellert	0,97
	74		nicht unterkellert	0,93
Sonstiges	Besonderheiten freistehendes EFH/ZFH		sachverständig würdigen	

Die Einflussgrößen des Standard-Normhaus eines freistehenden Ein-/Zweifamilienhaus ist in der jeweiligen Klasse blau hinterlegt und hat jeweils den Faktor 1,00.

Haftung bei Anwendung der zIRW für Ein- / Zweifamilienhäuser und Doppel-/Reihenhäuser:

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

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

¹ Zur Ableitung der Faktoren wurde die Anzahl der hier genannten Kauffälle aus den Vertragsjahren 2013 – 2023 verwendet. Die Faktoren werden jährlich überprüft.

² Die Modernisierung kann bei einem Gebäudealter von größer 30 Jahren berücksichtigt werden. Bei neueren Gebäuden sind kaum durchgreifende Modernisierungsmaßnahmen anzutreffen und meist ein baujahrestypischer Bauzustand vorhanden.

Zonale Immobilienrichtwerte für Doppelhaushälften und Reihenhäuser (zIRW DHH/RH) zum 01.01.2024						
Nr.	Ortsteil	zIRW in €/m²	Baujahr	Wohn- lage	Wohnfläche in m²	Anbauweise
201	Westerbauer – Paul-Schulte-Weg / Rapunzelweg	2.540	2001	mittel	115-150	Doppelhaushälfte
202	Westerbauer – Quambusch / Klagenfurtstraße	2.050	1953	mittel	115-150	Doppelhaushälfte
203	Westerbauer – Quambusch	2.390	1953	mittel	bis 114	Reihenmittelhaus
204	Westerbauer – Spielbrink Süd	1.835	1953	mittel	115-150	Doppelhaushälfte
205	Westerbauer – Spielbrink Nord	2.365	2001	mittel	115-129	Reihenendhaus
207	Haspe – Geweke / Roderberg / Römers Hof	2.445	1971	mittel	bis 114	Doppelhaushälfte
208	Tücking – Detmolder Str.	2.275	1983	gut	115-150	Reihenendhaus
209	Tücking - Höxterstraße	1.915	1986	mittel	115-150	Reihenendhaus
210	Kuhlerkamp	2.275	1971	gut	115-150	Doppelhaushälfte
211	Vorhalle	2.105	1971	mittel	115-150	Doppelhaushälfte
212	Haspe- Kipper / Am Karweg / Dickenbruch	1.985	1986	mittel	115-150	Reihenmittelhaus
213	Haspe- Voerder Str. / Im Lonscheid	2.135	2001	mittel	115-150	Doppelhaushälfte
214	Haspe- Hestert	2.275	1953	gut	115-150	Doppelhaushälfte
216	Eilpe – Nord / Krähnocken	2.050	1953	mittel	115-150	Doppelhaushälfte
217	Eilpe – Süd	2.215	1986	mittel	115-150	Doppelhaushälfte
218	Emst – Alt Emst	2.130	1903	gut	115-150	Reihenmittelhaus
219	Emst – KEO-Str. / Bissingheim	2.525	1971	gut	115-150	Reihenendhaus
220	Emst – Nord / Eppenhausen	2.170	1971	mittel	115-150	Reihenmittelhaus
221	Boloh	2.215	1986	mittel	115-150	Reihenmittelhaus
222	Gerichtsviertel – Rosenstraße	2.395	1958	gut	151-170	Doppelhaushälfte
223	Hochschulviertel	2.210	1958	gut	115-150	Doppelhaushälfte
224	Tondernsiedlung	2.170	1953	mittel	115-150	Doppelhaushälfte
225	Halden	2.515	1986	gut	115-150	Doppelhaushälfte
226	Fleyerviertel	2.575	1971	gut	115-150	Doppelhaushälfte
227	Altenhagen – Ischeland / Funckepark	1.980	1953	gut	115-150	Doppelhaushälfte
228	Boelerheide - Ischeland	2.225	1971	gut	115-150	Reihenmittelhaus
229	Fley	2.635	2014	gut	115-150	Doppelhaushälfte
230	Boele – Hilfe / Kabel	2.440	1971	gut	bis114	Reihenmittelhaus
231	Boele – Boelerheide	2.345	1971	gut	115-150	Doppelhaushälfte
232	Berchum	2.555	2001	gut	115-150	Reihenendhaus
233	Garenfeld - Unterdorf	2.170	1971	mittel	115-150	Doppelhaushälfte
234	Garenfeld - Oberdorf	2.745	2001	gut	115-150	Doppelhaushälfte
235	Holthausen	2.515	1986	gut	115-150	Doppelhaushälfte
236	Hohenlimburg - Wesselbach	2.280	1998	mittel	115-150	Doppelhaushälfte
237	Hohenlimburg - Wilhelmstraße	1.775	1978	mittel	115-150	Reihenmittelhaus
238	Hohenlimburg -Oege	1.540	1958	einfach	115-150	Doppelhaushälfte
239	Hohenlimburg - Elsey	2.215	1986	mittel	115-150	Doppelhaushälfte
240	Hohenlimburg – Reh / Henkhausen	2.150	1985	mittel	115-150	Doppelhaushälfte
241	Dahl	1.835	1971	mittel	115-150	Doppelhaushälfte
242	Rummenohl	2.040	1998	mittel	115-150	Doppelhaushälfte
243	Herbeck	2.055	1953	einfach	bis 114	Doppelhaushälfte
244	Priorei / Niederkattwinkel	1.835	1971	mittel	115-150	Doppelhaushälfte
245	Kabel - Bickenstück	2.215	1983	mittel	115-150	Doppelhaushälfte

Umrechnungskoeffizienten für Doppelhaushälften und Reihenhäuser				
Einflussgrößen	Anzahl KV ¹ 2013-2023	Interpolation	Klasse	Faktor
Gebäudealter	136	keine Interpolation	4 bis 19 Jahre	1,15
	108		20 bis 29 Jahre	1,09
	398		30 bis 49 Jahre	1,00
	384		50 bis 79 Jahre	0,98
	169		ab 80 Jahre	0,89
Wohnlage (Definition Mietspiegel)	43	keine Interpolation	einfache Wohnlage	0,84
	838		mittlere Wohnlage	1,00
	245		gute Wohnlage	1,08
	69		sehr gute Wohnlage	1,12
Wohnfläche	430	keine Interpolation	bis 114 m ²	1,16
	548		115 - 150 m ²	1,00
	139		151 - 170 m ²	0,93
	78		ab 171 m ²	0,79
Anbauweise	537	keine Interpolation	Doppelhaushälfte	1,00
	265		Reihenendhaus	0,98
	393		Reihenmittelhaus	0,95
Stellplatzmöglichkeit	147	keine Interpolation	ohne Garage / Stellplatz	0,94
	99		Garage im Gebäude	0,95
	865		Garage / Stellplatz vorhanden	1,00
	67		Garagen und Stellplatz	1,03
Modernisierung (ab Alter 30 Jahre)	176	keine Interpolation	nicht modernisiert	0,94
	465		normal instandgehalten	1,00
	262		mittlere Modernisierung	1,03
	48		überwiegend modernisiert	1,17
Ausstattung	235	keine Interpolation,	einfach	0,92
	536		einfach bis mittel	1,00
	343		mittel	1,08
	81		mittel bis gehoben	1,16
Unterkellerung	1055	keine Interpolation	unterkellert	1,00
	140		nicht unterkellert	0,91
Sonstiges	Besonderheiten Doppelhaushälfte/Reihenhaus		sachverständig würdigen	

Zum **Ermittlungsstichtag 01.01.2024** hat der Gutachterausschuss aus rd. 1.070 Kaufpreisen von Doppelhaushälften und Reihenhäuser aus den Vertragsjahre 2013 bis 2023 ein **neues Bewertungsmodell** erstellt.

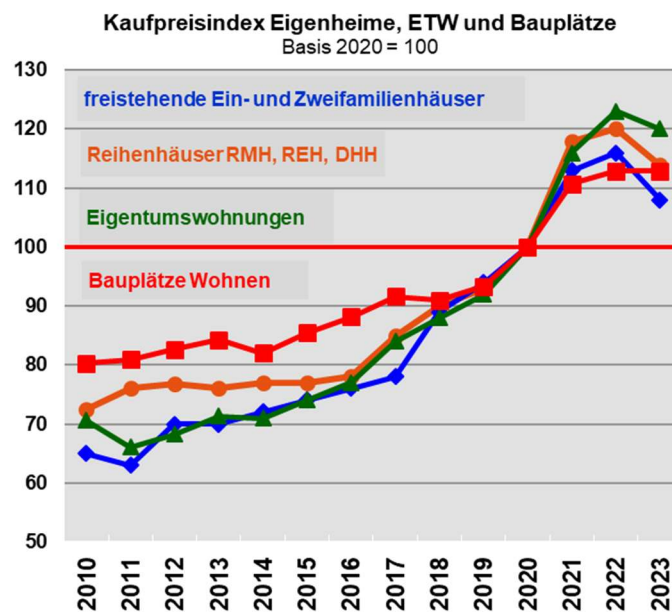
Aus Kaufpreisen der letzten 11 Jahre (2013 – 2023) hat der Gutachterausschuss für die o.g. Einflussgrößen mittels mathematisch statistisch Regressionsberechnungen Umrechnungskoeffizienten und einen **Preisindex (Preisentwicklung zum Vorjahr 2022 ergab rd. – 5 %)** abgeleitet, die im Wesentlichen den vorherigen Einflussgrößen der Vorjahre entsprachen.

¹ Zur Ableitung der Faktoren wurde die Anzahl der hier genannten Kauffälle aus den Vertragsjahren 2013 – 2023 verwendet. Die Faktoren werden jährlich überprüft.

5.1.3 Indexreihen

Der jährliche Index leitet sich durch die Kaufpreisveränderung gegenüber dem Vorjahr ab. Die Kaufpreise werden auf ein normiertes Einfamilienhaus, Eigentumswohnung oder unbebautes Grundstück im Stadtgebiet bezogen.

Preisindex für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften Eigentumswohnungen (Weiterverkauf) und Bauplätze für Wohnen				
Basis 2020 = 100				
Vertragsjahr	Ein- und Zweifamilienhäuser	Reihenhäuser Doppelhaushälften	Eigentumswohnungen	Bauplätze Wohnen
2010	65,0	72,5	70,6	80,3
2011	63,0	76,1	66,1	80,9
2012	70,0	76,8	68,2	82,6
2013	70,0	76,0	71,3	84,3
2014	72,0	77,0	71,0	82,0
2015	74,0	77,0	74,0	85,4
2016	76,0	78,0	77,0	88,2
2017	78,0	85,0	84,0	91,6
2018	89,0	90,0	88,0	91,0
2019	94,0	93,0	92,0	93,3
2020	100,0	100,0	100,0	100,0
2021	113,0	118,0	116,0	110,7
2022	116,0	120,0	123,0	112,9
2023	108,0	114,0	122,0	112,9



5.1.4 Sachwertfaktoren

Der Gutachterausschuss ermittelt für die zur Auswertung geeigneten verkauften Ein-, Zweifamilienhäuser aus den letzten beiden Vertragsjahren den vorläufigen Sachwert (VSW) nach der ImmoWertV. 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) klassifiziert und mit den 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-, Zweifamilienhäuser

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
- Wohngebäude im Außenbereich

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

- rd. 270 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

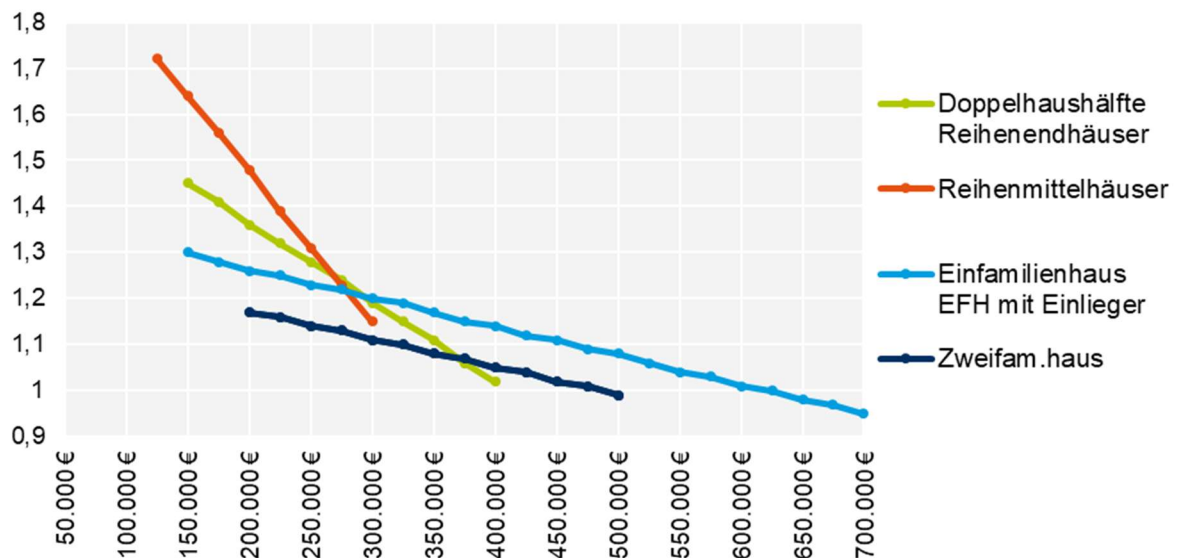
Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten SWF ist das Sachwertverfahren ein Vergleichswertverfahren. Nach Anbringung des SWF an den VSW des Bewertungsobjektes sind noch die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (z.B. Baumängel und/oder Bauschäden,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

Hinweis:

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

Sachwertfaktoren SWF nach Gebäudetyp (alle Wohnlagen)

Vorläufiger Sachwert VSW (Gebäude- und Bodenwert)	Reihenmittelhaus	Doppelhaushälfte Reihenendhaus	Einfamilienhaus freistehend, EFH mit Einlieger	Zweifamilienhaus
100.000 €				
125.000 €	1,72			
150.000 €	1,64	1,45	1,30	
175.000 €	1,56	1,41	1,28	
200.000 €	1,48	1,36	1,26	1,17
225.000 €	1,39	1,32	1,25	1,16
250.000 €	1,31	1,28	1,23	1,14
275.000 €	1,23	1,24	1,22	1,13
300.000 €	1,15	1,19	1,20	1,11
325.000 €		1,15	1,19	1,10
350.000 €		1,11	1,17	1,08
375.000 €		1,06	1,15	1,07
400.000 €		1,02	1,14	1,05
425.000 €			1,12	1,04
450.000 €			1,11	1,02
475.000 €			1,09	1,01
500.000 €			1,08	0,99
525.000 €			1,06	
550.000 €			1,04	
575.000 €			1,03	
600.000 €			1,01	
625.000 €			1,00	
650.000 €			0,98	
675.000 €			0,97	
700.000 €			0,95	
Vertragsjahr(e)	2022 / 2023	2022 / 2023	2022 / 2023	2022 / 2023
Anzahl Kauffälle	57	143	112	49
Bruttogrundfläche BGF	225 m ²	248 m ²	318 m ²	398 m ²
Wohnfläche WF	116 m ²	127 m ²	155 m ²	185 m ²
wirtschaftl. Restnutzungsdauer	36 Jahre	35 Jahre	31 Jahre	26 Jahre
Grundstücksfläche	215 m ²	380 m ²	714 m ²	733 m ²

Sachwertfaktoren 2024

5.1.5 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssatzmodell nach ImmoWertV ¹									
2024	Liegenschaftszinssatz in %	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
				in % des Rohertrages	Jahre	Jahre			
Gebäudeart	getr. Mittel			m ²	€/m ²	€/m ²	in % des Rohertrages	Jahre	Jahre
Einfamilienhäuser, EFH mit Einlieger, freistehend	1,2 +/- 1,4	52	1	155 +/- 51	2.504 +/- 825	5,60 +/- 1,20	19,7 % +/- 3,2	31 +/- 16	80
EFH als Reihen- und Doppelhäuser	0,6 +/- 1,3	100	1	124 +/- 27	2.346 +/- 502	5,20 +/- 0,60	21 % +/- 2	36 +/- 12	80
Zweifamilienhäuser	1,4 +/- 1,9	25	2	185 +/- 46	1.862 +/- 593	5,10 +/- 0,40	22 % +/- 1,9	26 +/- 7	80
Dreifamilienhäuser	2,0 +/- 1,6	30	2	250 +/- 85	1.344 +/- 486	5,70 +/- 0,80	27 % +/- 5	30 +/- 9	80

5.2 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude

5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssatzmodell nach ImmoWertV ¹									
2024	Liegenschaftszinssatz in %	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
				in % des Rohertrages	Jahre	Jahre			
Gebäudeart	getr. Mittel			m ²	€/m ²	€/m ²	in % des Rohertrages	Jahre	Jahre
Mehrfamilienhäuser gewerblicher Anteil bis 20 % Rohertrag	4,0 +/- 2,3	65	1	484 +/- 224	864 +/- 311	5,5 +/- 0,6	30 % +/- 4	27 +/- 7	80
Gemischt genutzte Gebäude gewerblicher Anteil 20 % bis 80 % vom Rohertrag	(4,5) +/- 1,5	11	1	669 +/- 351	818 +/- 507	5,8 +/- 1,1	27 % +/- 3	28 +/- 8	80
Differenziertes Liegenschaftszinssatzmodell in der Stadt Hagen									
Mehrfamilienhaus ohne Gewerbe 4 bis 7 Wohneinheiten	3,6 +/- 2,1	29	1	390 +/- 86	983 +/- 329	5,6 +/- 0,6	28 % +/- 3	28 +/- 7	80
Mehrfamilienhaus ohne Gewerbe ab 8 Wohneinheiten	4,1 +/- 2,4	21	1	559 +/- 264	818 +/- 258	5,5 +/- 0,6	32 % +/- 4	27 +/- 7	80
Mehrfamilienhäuser geringer gewerblicher Anteil 1 bis 20 % vom Rohertrag	5,0 +/- 2,3	15	1	677 +/- 207	736 +/- 233	5,14 +/- 0,4	31 % +/- 2	25 +/- 8	80

Die Immobilienmarktsituation hat sich ab dem 3. Quartal 2022 deutlich geändert. Von daher wurden die o.g. Liegenschaftszinssätze aus dem Vertragsjahr 2023 ermittelt.

¹ Die Liegenschaftszinssätze werden von allen Gutachterausschüssen in NRW nach der ImmoWertV ermittelt (Kap. 11.1).

5.2.2 Rothertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Bei einem Renditeobjekt steht für die Wertbeurteilung des Grundstückes üblicherweise der nachhaltig erzielbare Jahresrohertrag im Vordergrund. Zur näherungsweisen Kaufpreisermittlung kann deshalb der Rothertragsfaktor 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.

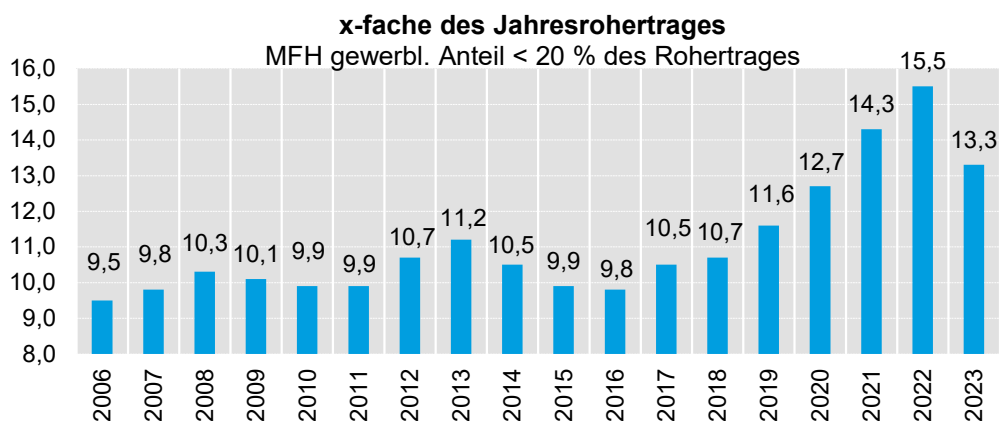
Er ist im Wesentlichen abhängig von der:

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

Rothertragsfaktoren 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	
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	01.01.2007
2009	129	10,1	+/- 2,3	47	9,8	+/- 4,1	Hinweis: Mit der Einführung eines neuen Mietspiegels kann sich der Rothertragsfaktor gegenüber dem Vorjahr ändern, ohne dass daraus ein Preistrend abzuleiten wäre
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	
2014	103	10,5	+/- 3,1	31	9,0	+/- 2,4	
2015	121	9,9	+/- 2,7	49	8,7	+/- 2,4	
2016	156	9,8	+/- 2,7	58	8,6	+/- 2,4	01.11.2015
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	01.11.2019
2020	206	12,7	+/- 3,8	62	11,4	+/- 2,9	
2021	212	14,3	+/- 4,1	68	11,6	+/- 3,1	
2022	139	15,5	+/- 4,0	55	11,7	+/- 4,0	01.11.2021
2023	124	13,3	+/- 4,1	25	11,8	+/- 3,6	01.11.2023
	siehe nebenstehende Grafik						



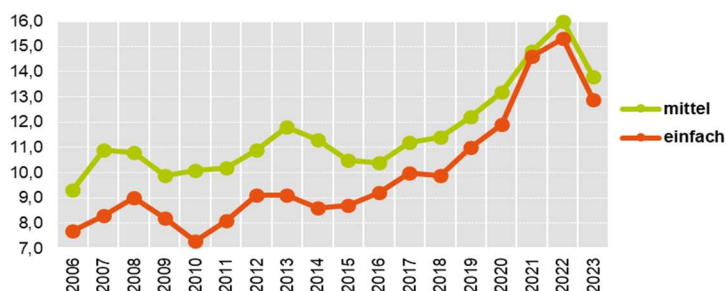
Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser differenziert nach Wohnlagen
(ohne gewerblichen Anteil)

Jahr	mittlere Wohnlage			einfache Wohnlage			Veröffentlichung Mietspiegel Wohnen
	Anzahl Kauffälle	Faktor	Std.abw. Einzelwert	Anzahl Kauffälle	Faktor	Std.abw. Einzelwert	
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	+/- 2,7	01.11.2021
2023	63	13,8	+/- 4,7	19	12,9	+/- 3,4	01.11.2023
Wohn-/Nutzfläche	432 m ²	202 m ²		493 m ²	248 m ²		
Kaufpreis je m ²	919 €/m ²	332 €/m ²		806 €/m ²	190 €/m ²		
Nettokaltmiete je m ²	5,56 €/m ²	0,50 €/m ²		5,12 €/m ²	0,47 €/m ²		
wirtschaftl. RND	27 Jahre	7 Jahre		27 Jahre	5 Jahre		

Mehrfamilienhäuser in guten Wohnlagen

Mehrfamilienhäuser (10 Kauffälle, statistisch nicht gesichert)	i.M. (15,5) – fache	+/- 3,8	(2022 – 20,0)
Dreifamilienhäuser (20 Kauffälle)	i.M. 19,0 – fache	+/- 6,9	(2022 – 19,7)

Rohertragsvervielfältiger für Mehrfamilienhäuser
in mittleren und einfachen Wohnlagen



5.2.3 Mehrfamilienhäuser mit Leerstandsproblematik

In den letzten Jahren wurden vermehrt alte Mehrfamilienhäuser (vornehmlich Vorkriegsbauten) überwiegend in einfachen Wohnlagen verkauft, die einen erheblichen Leerstandsanteil des Wohnungsbestandes aufweisen. Teilweise sind die Gebäude bzw. Wohnungen am Wohnungsmarkt nicht mehr vermietungsfähig, vollständig bzw. überwiegend leergezogen und verfügen über einen überdurchschnittlichen Reparaturrückstau. Ein Abbruch ist aufgrund der benachbarten Bebauung oder der noch teilweise verwendbaren Bausubstanz nicht bzw. schwer möglich oder nicht wirtschaftlich. Teilweise wechseln solche Immobilien auch im Zuge der Zwangsversteigerung den Eigentümer.

Für diese Bebauung können auf der Grundlage des Mietspiegels und der fehlenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer keine nachhaltigen erzielbaren Mieterträge und keine üblichen Bewirtschaftungskosten angesetzt werden. Daher werden derartige Objekte nicht in die Liegenschaftszinsauswertung mit einbezogen (siehe Kap.11.1). Das sonst übliche Ertragswertverfahren führt bei Leerstandsobjekten zu keinen plausiblen Marktwerten.

Der Gutachterausschuss hat daher aus den Vertragsjahren 2013 bis 2023 insgesamt 122 Kauffälle (keine Zwangsversteigerungen), für die die obige (Bau-)Beschreibung zutreffend ist, ausgewertet. Als Vergleichswert wurde der Kaufpreis pro m² Wohnfläche gewählt. In diesen Flächen sind ggf. auch Nutzflächen von meist leerstehenden Läden im EG enthalten, jedoch keine Kellerflächen. Die gesamte Wohn-/Nutzfläche wurde aus der bebauten Fläche, der Anzahl der Geschosse und dem Anteil im DG ermittelt und mit einem Wohnflächenfaktor 0,75 (Ausschluss Wände und Treppenhaus) überschlägig ermittelt.

Der Vergleichswert beinhaltet jeweils den Bodenwertanteil.

Kennzahlen zum Vergleichswert 2023:

- Baujahr überwiegend Vorkriegsbauten, i.M. 1921
- Wohn- /Nutzfläche i.M. rd. 400 m², Min. 225 m² bis Max. 580 m²
- Leerstand mehr als 50 % der Wohnfläche
- Kaufpreise i.M. rd. 238.000 € (Min. 130.000 €, Max. 425.000 €)
reine Mietwohnobjekte, kaum Gewerbe
- Lage (Gemarkung) Hagen (3), Haspe (1), Eckesey (1), Wehringhausen (2),
Hohenlimburg (3)
- Abbruch Abbruchkosten bleiben unberücksichtigt
Käufer beabsichtigt grundlegende Modernisierung

Kaufpreis Leerstandsimmoblie = Wohn-/Nutzfläche x **rd. 600 €/m²**
(Stand.abw. Einzelwert +/- 120 €/m²)

Vertragsjahr	Anzahl KV	Min.	Mittel	Max.
2016	15	100 €/m ²	220 €/m ² +/- 20	420 €/m ²
2017	5	150 €/m ²	230 €/m ² +/- 60	300 €/m ²
2018	13	130 €/m ²	305 €/m ² +/- 90	515 €/m ²
2019	17	160 €/m ²	330 €/m ² +/- 35	570 €/m ²
2020	12	185 €/m ²	410 €/m ² +/- 40	630 €/m ²
2021	8	250 €/m ²	470 €/m ² +/- 40	630 €/m ²
2022	11	275 €/m ²	640 €/m ² +/- 65	870 €/m ²
2023	10	383 €/m²	600 €/m² +/- 40	744 €/m²

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

5.3.1 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssatzmodell nach ImmoWertV ¹								
2024	Liegenschaftszinssatz in %	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 +/- 1,6	44 5	1.281 (788 – 1947)	1.130 +/- 845	7,39 +/- 4,3	22 % +/- 4,5	33 +/- 13	75 +/- 9
Büro ²	(5,7) +/- 2,5	7 5	2.043 (1.646– 3.625)	1.197 (876 – 1.262)	7,30 +/- 4,19	25 % +/- 7	36 +/- 12	75 +/- 6
Produzierendes Gewerbe größer 550 m ² Nutzfläche	6,2 +/- 2,4	28 5	1.914 (860– 3.201)	576 (403– 773)	4,38 (3,52 – 5,29)	23 % +/- 3	25 +/- 11	58 +/- 10
Differenziertes Liegenschaftszinssatzmodell in der Stadt Hagen								
Geschäftsgebäude Innenstadt ² nur Fußgängerzone, gewerblicher Anteil Rohertrag > 80%	(5,5) +/- 2,5	10 5	1233 (830– 1.616)	2027 +/- 895	13 +/- 6,6	18 % +/- 7	34 +/- 9	80 +/- 4
Geschäftsgebäude ² Innenstadtrandlagen, Nebenzentren	(5,3) +/- 1,2	22 5	1.025 (414 – 1579)	908 (664 – 1.125)	6,15 +/- 1,5	24 % +/- 4	30 +/- 13	80 +/- 4
Einzelhandel ² Supermärkte, Textilier	(5,5) +/- 1,8	10 5	2.073 (936 – 3.146)	1.493 (663 – 1.705)	7,82 (5,5– 11,32)	19,5 % +/- 3,4	36 +/- 18	60 +/- 13
Kleingewerbe bis 550 m ² Nutzfläche	(4,6) +/- 2,8	11 5	415 +/- 102	845 +/- 201	5,38 +/- 1,3	22 % +/- 2,5	32 +/- 12	58 +/- 10

Der LZ bei Geschäftsgebäuden 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 Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung der jeweiligen Marktlage anzupassen.

¹ Die Liegenschaftszinssätze werden von allen Gutachterausschüssen in NRW nach der ImmoWertV ermittelt (Kap. 11.1).

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 fast nicht mehr vorhandene Teilmarkt hat meist 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 2013 bis 2023 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 übersichtlichen 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 €/m²		
Ausstattungs-kategorie	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 m²	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 m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet)		1.530 €/m²	
Immobilienpreis für das Grundstück (abgerundet)		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 in €/m² Wohnfläche bezogen auf die **Zone Nr. 100 111** (Emst Nord Monschauer Str. / Am Waldesrand) mit einem zIRW von **1.640 €/m²** Wohnfläche ermittelt. Das fiktive Baujahr geht von den Kaufpreisdaten aus dem Jahr 2023 aus. Die Merkmale der Modell-Eigentumswohnung sind unter der Tabelle beschrieben.

Durchschnittliches Kaufpreisegefüge für Eigentumswohnungen in der Stadt Hagen:

Baualtersklasse Gebäudealter		bis 1942	1943 - 1964	1965 - 1977	1978 - 1994	1995 - 2015
		100 Jahre 1923	60 Jahre 1963	50 Jahre 1973	35 Jahre 1988	15 Jahre ¹ 2008
Wohnlage	einfach	1.145 €/m²	1.275 €/m²	1.340 €/m²	1.490 €/m²	(1.925 €/m²)
	mittel	1.320 €/m²	1.465 €/m²	1.540 €/m²	1.715 €/m²	(2.210 €/m²)
	gut	1.500 €/m²	1.670 €/m²	1.755 €/m²	1.955 €/m²	(2.520 €/m²)
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 m² 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 u.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	2019	5	(965)
	2020	12	(2.240)
	2021	7	(1.519)
	2022	5	(892)
	2023	1	(1.553)
1948 – 1959	2019	3	(800)
	2020	8	(1.340)
	2021	11	(1.392)
	2022	1	(2.164)
	2023	0	
1960 – 2006	2019	4	(1.245)
	2020	7	(2.280)
	2021	12	(1.682)
	2022	0	
	2023	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	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			3.481
	2023	1			4.083

Merkmale Neubauwohnungen der Jahre 2019 bis 2023:

- überwiegend mittlere Wohnlagen (46 Kauffälle)
- Ursprungsbaujahr 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 seniorenrechtlichen Wohnanlage

³ Preis aus zwei Mehrfamilienhäusern und einer seniorenrechtlichen Wohnanlage

6.1.2 Zonale Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Der zonale Immobilienrichtwert (zIRW) ist ein aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Preis für eine Eigentumswohnung (ETW) 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.

Das unterschiedliche Preisniveau in den einzelnen Wohnquartieren und der dort vorherrschenden Wohnlage und der Wohnungstyp führen zu unterschiedlichen zIRW im Stadtgebiet. Deshalb wurden insgesamt **38 Immobilienrichtwertzonen** (Teilbereiche des Stadtgebietes mit überwiegendem Wohnungseigentumsbestand) festgelegt und durch Umringsgrenzen gekennzeichnet. Für jede Immobilienrichtwertzone wurde ein lokaler zIRW bestimmt.

Zum **Ermittlungstichtag 01.01.2024** hat der Gutachterausschuss aus rd. 3.140 Kaufpreisen der Vertragsjahre 2013 bis 2023 ein **neues Bewertungsmodell** erstellt. Hieraus ergab sich, dass folgende Kriterien einen signifikanten Einfluss auf den Kaufpreis einer ETW haben:

<u>Einflussgröße</u>	<u>Beschreibung Standard Eigentumswohnung</u>
• Gebäudealter	59 Jahre
• Wohnlage	mittel
• Wohnfläche	46 – 79 m ²
• Anzahl Wohnungen im Haus	7 – 12 WE (je Hauseingang)
• Geschosslage im Haus	1. oder 2. OG
• Garage oder/und Stellplatz	vorhanden
• Vermietungszustand	Eigennutzung (nicht vermietet)
• Ausstattung	mittel
• Balkon, Terrasse, Garten	Balkon
• Modernisierungen ¹ (Gebäudealter größer 30 Jahre)	kleine Modernisierungen im Zuge der normalen Instandhaltung

Aus Kaufpreisen der letzten 11 Jahre (2013 – 2023) hat der Gutachterausschuss für die o.g. Einflussgrößen mittels mathematisch statistisch Regressionsberechnungen Umrechnungskoeffizienten und einen **Preisindex (Preisentwicklung zum Vorjahr 2022 ergab rd. – 2 %)** abgeleitet, die im Wesentlichen den vorherigen Einflussgrößen der Vorjahre entsprachen.

Der zIRW für Eigentumswohnungen besteht aus:

- dem durchschnittlichen Kaufpreis in €/m² Wohnfläche (Zielgröße)
- den wertbestimmenden Merkmalen (Einflussgrößen) mit jeweiligen Umrechnungsfaktoren
- geographischen Lage in der Richtwertzone (Schwerpunkt örtlich vorhandener ETW)

Die zIRW gelten nicht für Wohnungserbbaurechte, Ersterwerbe (Neubau bis 5 Jahre Gebäudealter), erstmalige Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen, und Wohnungseigentum in Ein- und Zweifamilienhäusern

Um die unterschiedlichen Kaufpreise vergleichbar zu machen, wurden diese mit den zuvor ermittelten Umrechnungskoeffizienten auf die oben beschriebene Standardwohnung normiert. Zuvor wurden vom Kaufpreis ggf. der Wert einer vorhandenen Garage und/oder Stellplatz abgespalten. Die normierten Kaufpreise wurden automatisiert über die Anschrift örtlich einer der 38 Immobilienrichtwertzonen

¹ Die Modernisierung kann bei einem Gebäudealter von größer 30 Jahren berücksichtigt werden. Bei neueren Gebäuden sind kaum durchgreifende Modernisierungsmaßnahmen anzutreffen und meist ein baujahrestypischer Bauzustand vorhanden ist.

zugeordnet. Die auf eine Standardwohnung normierten Kaufpreise beinhalten nun nur noch Unterschiede z.B. hinsichtlich der städtischen Lage oder sonstiger nicht quantifizierbaren Einflüsse. So wird beispielsweise für eine Muster-ETW im Ortsteil Dahl im Süden von Hagen weniger gezahlt, als in zentrumsnaher Lage des Ortsteils Emst.

Um das örtliche Preisniveau und die konjunkturelle Entwicklung berücksichtigen zu können, hat der Gutachterausschuss für die einzelnen Immobilienrichtwertzonen normierte Durchschnittswerte (getrimmtes Mittel, Median, Mittelwert) nur aus dem letzten Vertragsjahr bei einer ausreichenden Anzahl von Kauffällen abgeleitet und durch zusätzliche Regressionsberechnungen vergleichbarer Immobilienrichtwertzonen geprüft.

Die einzelnen Immobilienrichtwertzonen beinhalten unterschiedliche Ausprägungen der Wohnungsbestände vom Gebäudealter, der Wohnlage, der Wohnfläche und der Größe der Wohnungseigentumsanlage. Um dem Wohnungsmarkt in der jeweiligen Zone vom durchschnittlichen Kaufpreis möglichst nah zu kommen, wurde der jeweilige zIRW einer Standardwohnung auf die dort typische Wohnung umgerechnet. Somit erhielt jeder zIRW seine eigene Beschreibung mit den dazugehörigen Umrechnungskoeffizienten. Aus diesen Gründen sind die dargestellten zIRW auch nicht direkt vergleichbar, da diese unterschiedliche Ausprägungen haben können. Theoretisch kann der jeweils angezeigte zIRW aus BORIS entnommen werden und mit der Wohnfläche der zu bewertenden ETW in der jeweiligen Zone multipliziert werden, um zu einer ersten sehr groben Kaufpreiseinschätzung zu gelangen.

Um die erste Kaufpreiseinschätzung genauer beziffern zu können, können die zuvor genannten Einflussgrößen der zu bewertenden ETW in den Immobilien-Preis-Kalkulator (IPK) eingegeben werden. Hier sind bei allen Einflussgrößen die statistisch ermittelten Umrechnungskoeffizienten hinterlegt.

Anwendung des Immobilien-Preis-Kalkulators (IPK) für Eigentumswohnungen:

Über die Startseite von BORIS.NRW (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 für zurückliegende Wertermittlungsstichtage,
- Angabe des Teilmarktes (Eigentumswohnung)

Der Immobilien-Preis Kalkulator berechnet den Preis einer Immobilie aufgrund abweichender Eigenschaften vom zugrunde liegenden Immobilienrichtwert. Der berechnete Immobilienpreis stellt keinen Verkehrswert i.S. § 194 BauGB dar, dieser kann ausschließlich sachverständig ermittelt werden.

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

Das Ergebnis beinhaltet den Immobilienpreis pro m² Wohnfläche bzw. den entsprechend der getätigten Eingaben errechnete Wert der betreffenden ETW, welches als pdf-Datei mit der Berechnung, einem Luftbild der Richtwertzone und weiteren textlichen Erläuterungen (Legende) ausgegeben werden kann.

Der berechnete Immobilienpreis entspricht nicht dem Verkehrswert gem. §194 BauGB. Dieser kann nur durch ein Verkehrswertgutachten ermittelt werden. Informationen zu den örtlichen Fachinformation finden Sie [hier](#)

Der Wert der Eigentumswohnung beinhaltet nicht:

- Wert einer Garage, eines Stellplatzes oder eines Carports
- Wert von Nebengebäuden (z.B. Gartenhaus)
- Wert von besonderen Sondernutzungsrechten

Sonstige Besonderheiten sind wertmäßig ggf. noch zu berücksichtigen:

- Grad der Modernisierung nur bei Gebäuden mit Baujahr vor 1993 (Alter ab 30 Jahre). Für Gebäude nach 1993 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.
- Zeitwert eines zur Wohnung gehörenden Stellplatzes oder einer Garage
- Wert eines zusätzlichen Sondereigentums (z.B. zusätzlicher Hobbyraum, Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche, etc.)
- den „Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ (boG), z.B. Baumängel oder Bauschäden am Gemeinschafts- +/oder Sondereigentum
- ggf. zurückliegender Wertermittlungsstichtag (konjunkturelle Preisentwicklung, siehe im GMB veröffentlichter Preisindex)

Das Ergebnis ist ein Vergleichswert der zu bewertenden ETW, 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 überschlägig ermittelte Wert einer ETW ersetzt grundsätzlich kein Verkehrswertgutachten.

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

Zonale Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen (zIRW) zum 01.01.2024							
Nr.	Ortsteil	zIRW ETW	Baujahr	Wohnlage	Wohnfläche	Anzahl WE	Geschoss- lage
		in €/m²					
100	Boele Kabel Bathey	1.895	1995	mittel	80-120	7-12	1.+2. OG.
101	Boele Zentrum	1.975	1990	mittel-gut	80-120	13-34	1.+2. OG.
102	Helfe	1.600	1982	mittel	80-120	35-134	3.-7. OG.
103	Boelerheide	1.810	1985	mittel	46-79	bis 6	1.+2. OG.
104	Eckesey	970	1972	einfach	46-79	7-12	1.+2. OG.
105	Altenhagen	1.360	1963	einfach	46-79	7-12	1.+2. OG.
106	Ischeland Fleyerviertel	2.235	1993	gut	80-120	7-12	1.+2. OG.
107	Remberg / Arndtstr. Eppenhauser Str.	1.520	1968	mittel	46-79	bis 6	1.+2. OG.
108	Gerichts-/ Klosterviertel	1.990	1980	mittel-gut	80-120	7-12	1.+2. OG.
109	Haferkamp / Roggenkamp	1.440	1983	mittel	46-79	35-134	3.-7. OG.
110	K-E-Osthaus-Str. 79, G-Hauptmann-Str.	1.255	1968	mittel	bis 45	35-134	3.-7. OG.
111	Emst Nord Monschauer Str. / Am Waldesrand	1.640	1984	mittel	80-120	7-12	3.-7. OG.
112	Emst Süd-Alt Emst	1.820	1984	gut	80-120	7-12	1.+2. OG.
113	Vorhalle	1.490	1969	mittel	46-79	bis 6	1.+2. OG.
114	Kuhlerkamp / Geweke	2.025	1996	mittel-gut	80-120	bis 6	1.+2. OG.
115	Spielbrink / Quambusch	1.610	1973	mittel	46-79	bis 6	1.+2. OG.
116	Spielbrink Hochhaus (Südseite mit Fernblick)	1.070	1971	mittel	46-79	35-134	3.-7. OG.
117	B7 Enneper Str. Kölner Str.	1.275	1963	einfach	46-79	13-34	1.+2. OG.
118	Karweg / Dickenbruch / Voerder Str.	1.540	1979	mittel	46-79	bis 6	1.+2. OG.
119	Hestert	2.020	1988	gut	80-120	bis 6	1.+2. OG.
120	Haspe Kückelhausen	1.750	2002	mittel	46-79	7-12	1.+2. OG.
121	Wehringhausen Lange Str.	1.280	1911	mittel	80-120	7-12	1.+2. OG.
122	Stadtgartenviertel, oberes Wehringhausen	2.035	1987	mittel-gut	80-120	7-12	1.+2. OG.
123	Eilpe Delstern, Selbecke	1.260	1985	mittel	46-79	35-134	3.-7. OG.
124	Holthausen	2.205	1992	gut	80-120	7-12	1.+2. OG.
125	Hohenlimburg Wesselbach	2.450	2005	mittel-gut	80-120	bis 6	1.+2. OG.
126	Hohenlimburg südl. Bahnhof, Oege	1.830	1992	mittel	46-79	bis 6	1.+2. OG.
127	Hohenlimburg Zentrum	1.850	1997	mittel	80-120	13-34	1.+2. OG.
128	Hohenl. Elsey Zentrum	1.760	1995	mittel	46-79	7-12	1.+2. OG.
129	Henkhausen Elsey-Ost	1.775	1989	mittel	80-120	13-34	1.+2. OG.
130	Berchum	2.490	2001	gut	80-120	bis 6	1.+2. OG.
131	Garenfeld Oberdorf	2.380	1988	mittel-gut	46-79	bis 6	1.+2. OG.
132	Fley	2.495	2011	mittel-gut	80-120	7-12	1.+2. OG.
133	Halden	2.395	2004	mittel-gut	80-120	7-12	1.+2. OG.
134	Eilper Feld	1.820	1977	mittel-gut	46-79	bis 6	1.+2. OG.
135	Innenstadtrand Hagen	1.340	1960	mittel	46-79	7-12	1.+2. OG.
136	Altenhagen Friedensstr.	995	1967	einfach	bis 45	7-12	3.- 7. OG.
137	obere Boeler Str.	1.520	1971	mittel	46-79	bis 6	1.+2. OG.

Einflussgrößen	Alter	Faktor	Alter	Faktor	Alter	Faktor	Alter	Faktor
Gebäudealter	6	1,98	25	1,29	44	1,09	63	0,98
	7	1,89	26	1,28	45	1,08	64	0,98
	8	1,82	27	1,26	46	1,08	65	0,97
	9	1,76	28	1,25	47	1,07	66	0,97
	10	1,70	29	1,24	48	1,06	67	0,96
	11	1,65	30	1,22	49	1,06	68	0,96
	12	1,61	31	1,21	50	1,05	69	0,95
	13	1,57	32	1,20	51	1,05	70	0,95
	14	1,54	33	1,19	52	1,04	71	0,95
	15	1,51	34	1,18	53	1,03	72	0,94
	16	1,48	35	1,17	54	1,03	73	0,94
	17	1,45	36	1,16	55	1,02	74	0,93
	18	1,43	37	1,15	56	1,02	75	0,93
	19	1,40	38	1,14	57	1,01	76	0,93
	20	1,38	39	1,13	58	1,01	77	0,92
	21	1,36	40	1,12	59	1,00	78	0,92
	22	1,34	41	1,12	60	1,00	79	0,92
	23	1,33	42	1,11	61	0,99	80	0,91
	24	1,31	43	1,10	62	0,99	über 80	0,90
	Wohnlage (Definition Mietspiegel)	Anzahl KV ¹	Interpolation		Klasse		Faktor	
		441	keine Interpolation		einfache Wohnlage		0,87	
	Wohnfläche (laut Aufteilungsplan)	2.494	keine Interpolation		einfache-mittlere Lage		0,93	
		303	keine Interpolation		mittlere Wohnlage		1,00	
		69	keine Interpolation		mittlere-gute Lage		1,07	
309		keine Interpolation		gute Wohnlage		1,14		
1.718		keine Interpolation		sehr gute Wohnlage		1,32		
Anzahl Wohnungen innerhalb des Hauses (je Hauseingang, nicht je Wohnanlage)	1.123	keine Interpolation		- 45 m ²		0,95		
	157	keine Interpolation		46-79 m ²		1,00		
	1.271	keine Interpolation		80-120 m ²		1,06		
	1.405	keine Interpolation		größer 120 m ²		1,01		
Geschosslage im Haus	370	keine Interpolation		3-6 Wohnungen		1,04		
	261	keine Interpolation		7-12 Wohnungen		1,00		
	81	keine Interpolation		13-34 Wohnungen		0,98		
	781	keine Interpolation		Ab 35 Wohnungen		0,90		
	1.378	keine Interpolation		Souterrain		0,95		
	468	keine Interpolation		EG		1,01		
Garage oder / + Stellplatz	6	keine Interpolation		1.+2. OG.		1,00		
	523	keine Interpolation		3.-7. OG.		0,95		
Vermietungszustand	1.207	keine Interpolation		ab 8. OG.		0,97		
	1.480	keine Interpolation		DG		1,01		
Modernisierung (ab Alter über 30 Jahre)	2.644	keine Interpolation		ohne Garage / Stellplatz		0,95		
	582	keine Interpolation		Garage / Stellplatz vorhanden		1,00		
Ausstattung	301	keine Interpolation		Eigennutzung		1,00		
	335	keine Interpolation		Wohnung vermietet		0,98		
	242	keine Interpolation		nicht modernisiert		0,91		
	112	keine Interpolation		kleine Modernisierungen		1,00		
Balkon / Terrasse	51	keine Interpolation		mittlere Modernisierung		1,08		
	153	keine Interpolation		überwiegend modernisiert		1,10		
	1.287	keine Interpolation		umfassend modernisiert		1,23		
Sonstiges	378	keine Interpolation		einfach		0,91		
	152	keine Interpolation		Mittel		1,00		
Sonstiges	2.371	Interpolation nach Nutzbarkeit		Gehoben		1,12		
	311	Interpolation nach Nutzbarkeit		nicht vorhanden		0,91		
Sonstiges	Besonderheiten der Eigentumswohnung			Balkon vorhanden		1,00		
	Besonderheiten der Eigentumswohnung			Terrasse / Gartennutzung		1,07		
Sonstiges	Besonderheiten der Eigentumswohnung			sachverständig würdigen				

¹ Zur Ableitung der Faktoren wurde die Anzahl der hier genannten Kauffälle aus den Vertragsjahren 2013 – 2023 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 bestimmt werden. Mit dem Vertragsjahr 2024 wird ein neues Basisjahr 2020 eingeführt. Der bisherige Preisindex 2010=100 wurde auf das neue Basisjahr umgerechnet. Die Preisentwicklung von ETW ist grafisch im Vergleich zu EFH in Kap. 5.1.3 dargestellt.

Preisindex Wohnungseigentum (Weiterverkauf) je Vertragsjahr							
Basis 2020 = 100							
1990	62,2	2000	78,9	2010	70,6	2020	100,0
1991	64,3	2001	79,3	2011	66,1	2021	116,0
1992	68,5	2002	74,1	2012	68,2	2022	123,0
1993	72,8	2003	75,1	2013	71,3	2023	122,0
1994	75,9	2004	74,5	2014	71,0		
1995	78,6	2005	72,5	2015	74,0		
1996	77,7	2006	71,0	2016	77,0		
1997	79,0	2007	68,9	2017	84,0		
1998	81,9	2008	65,4	2018	88,0		
1999	80,0	2009	66,4	2019	92,0		

6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssatzmodell nach ImmoWertV ¹										
2024	Liegenschaftszinssatz	Anzahl Kauffälle	Anz. Vertragsjahre	Ø Kennzahlen				GND		
				(Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)						
				Wohn-/ Nutzfläche	norm. Kaufpreis	Nettokaltmiete	Bew.-Kosten		wirtschaftl. RND	
Gebäudeart	getr. Mittel			m ²	€/m ²	€/m ²	in % des Rohertrages	Jahre	Jahre	
Selbstgenutztes Wohnungseigentum nur Weiterverkauf	1,1 % +/- 2,1	179	1	78 +/- 26	1.484 +/- 514	5,7 +/- 0,9	30 % +/- 4	33 +/- 11	80	
vermietetes Wohnungseigentum nur Weiterverkauf	1,4 % +/- 1,8	31	1	66 +/- 33	1.389 +/- 554	5,7 +/- 0,6	31 % +/- 5	32 +/- 9	80	

6.1.5 Rohertragsfaktoren

Wohnlage	selbstgenutzte Eigentumswohnungen ohne Wohnungserbbaurechte, Vertragsjahr 2023			
	Anzahl	Faktor 2024	Std.abw. Einzelwert	Faktor 2023
einfach	28	18,2	+/- 5,9	20,5
mittel	145	20,6	+/- 7,3	23,5
gut	24	24,6	+/- 5,4	25,5
sehr gut	13	(26,6)	+/- 7,7	(28,0)

(statistisch nicht gesichert)

¹ Die nach dem Liegenschaftszinsmodell der ImmoWertV ermittelten standardisierten Liegenschaftszinssätze werden einheitlich von allen Gutachterausschüssen 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.	2019	18	1.969.650 €
	2020	16 ²	6.771.950 €
	2021	14	3.327.450 €
	2022	42 ³	8.077.400 €
	2023	41⁴	7.041.800 €
Garagen Tiefgargagenstellplätze Stellplätze	2019	13	140.300 €
	2020	20	149.550 €
	2021	11	67.300 €
	2022	11	112.500 €
	2023	9	552.800 €

Neubau Ersterwerb ⁵	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 Jahresrohrente x 8 bis 14-fache	=	Wert Garage oder Stellplatz
	z.B. Garage: 60 x 12 Monate x 12,5-fache	=	rd. 9.000 €
	Min. 5.000 €, Max. 18.000 €, Mittel aus 11 KV im Jahr 2022 = 10.200 € in 2023 keine Kaufverträge für Garagen / Stellplätze		

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 Miete 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 Pflegeapartements einer Altenwohnanlage für insg. 6,8 Mio. €

⁴ Hiervon 24 Kaufverträge für Pflegeapartements einer Altenwohnanlage für insg. 5,1 Mio. €

⁵ In 2022 keine Kauffälle

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

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.

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, 2015 und 2023 wurden keine neuen Erbbaurechte bestellt.

Neubestellungen von Erbbaurechten in NRW

In 2023 wurde in NRW eine Umfrage zu Bestellung von neuen Erbbaurechten durchgeführt. Hierbei wurde bei einer Datenmenge von rd. 500 Erbbaurechtsbetellungen festgestellt, dass die Erbbauzinsen für Gewerbeobjekte sich von den Erbbauzinsen für den Wohnungsbau grundlegend unterscheiden (s.a. Abbildung unten). Dies kann auch auf die i.d.R. geringeren Bodenrichtwerten in Gewerbegebieten zurückgeführt werden. Die Wertebereiche können den Tabellen entnommen werden.

Neubestellungen von Erbbaurechten für den individuellen Wohnungsbau in NRW

Jahr	Anzahl	Mittel	s	Unteres Quartil	Median	Oberes Quartil
2017	57	3,0 %	+/- 0,9 %	2,3 %	3,0 %	3,6 %
2018	48	2,9 %	+/- 1,4 %	2,1 %	2,9 %	3,7 %
2019	53	3,1 %	+/- 0,9 %	2,4 %	3,2 %	3,7 %
2020	58	2,5 %	+/- 0,8 %	1,9 %	2,3 %	3,2 %
2021	97	2,7 %	+/- 1,0 %	2,3 %	2,3 %	3,5 %
2022	71	3,0 %	+/- 1,6 %	2,3 %	2,7 %	3,6 %
2023	19	2,7 %	+/- 1,3 %	1,7 %	2,5 %	3,8 %

Für den individuellen Wohnungsbau empfiehlt es sich, einen Erbbauzins von 2,5 bis 3,0 % vom zonalen Bodenrichtwert anzusetzen.

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).

Neubestellungen von Erbbaurechten für den Geschosswohnungsbau in NRW

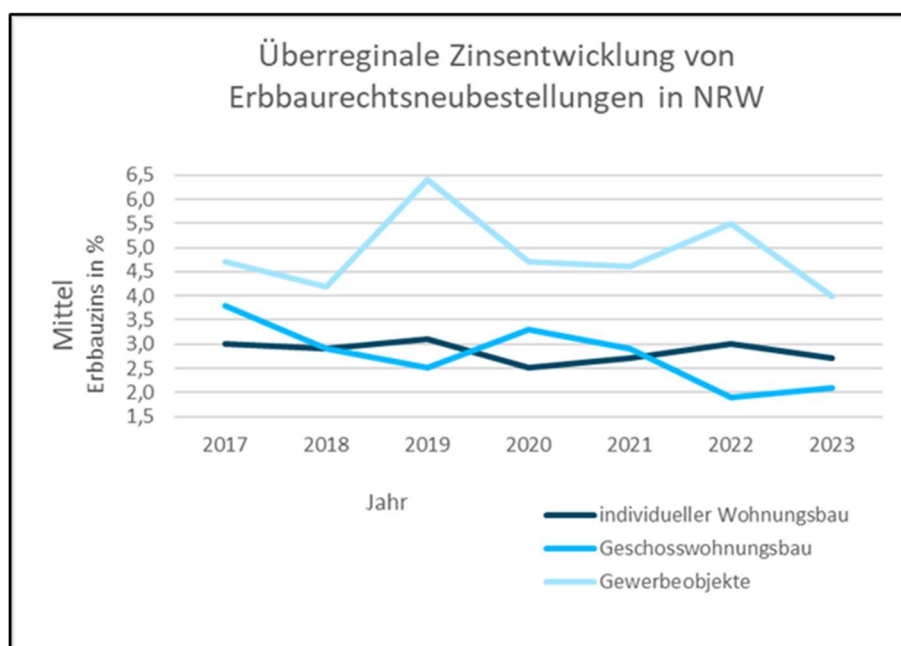
Jahr	Anzahl	Mittel	s	Unteres Quartil	Median	Oberes Quartil
2017	5	3,8 %	+/- 1,5 %	2,6 %	3,0 %	5,1 %
2018	3	2,9 %	+/- 0,4 %	2,8 %	3,1 %	2,9 %
2019	5	2,5 %	+/- 0,8 %	2,2 %	2,5 %	2,6 %
2020	4	3,3 %	+/- 0,9 %	3,0 %	3,5 %	3,8 %
2021	12	2,9 %	+/- 1,1 %	2,6 %	2,8 %	3,8 %
2022	8	1,9 %	+/- 1,3 %	1,2 %	1,4 %	2,9 %
2023	4	2,1 %	+/- 1,0 %	1,6 %	2,3 %	2,8 %

Beim Geschosswohnungsbau liegt eine geringe Datengrundlage vor. In den letzten Jahren liegen die Erbbauzinsen bei i.M. rd. 2,0 % vom zonalen Bodenrichtwert und haben eine fallende Tendenz. Allerdings liegen hier aus den letzten beiden Jahren auch nur 12 Fälle vor. Als Richtwert kann von einer Spanne von 2,0 bis 3,0 % ausgegangen werden.

Neubestellungen von Erbbaurechten für gewerblich genutzte Objekte in NRW

Jahr	Anzahl	Mittel	s	Unteres Quartil	Median	Oberes Quartil
2017	6	4,7 %	+/- 2,9 %	2,4 %	5,1 %	7,1 %
2018	6	4,2 %	+/- 2,1 %	3,8 %	4,8 %	5,0 %
2019	4	6,4 %	+/- 3,3 %	5,5 %	6,7 %	7,6 %
2020	7	4,7 %	+/- 4,3 %	2,5 %	3,3 %	4,4 %
2021	8	4,6 %	+/- 3,7 %	2,0 %	3,3 %	6,6 %
2022	15	5,5 %	+/- 4,5 %	2,1 %	4,3 %	7,5 %
2023	7	4,0 %	+/- 2,8 %	2,4 %	3,4 %	4,7 %

Auch bei gewerblich genutzten Objekten ist eine fallende Tendenz auf Grundlage von wenigen Fällen zu verzeichnen. Die Spanne bewegt sich i.M. von 4,0 bis 6,4 % für die letzten 6 Jahren. Für neue Erbbaurechtsbestellungen empfiehlt es sich einen Erbbauzins von 4,0 bis 5,5 % vom zonalen Bodenrichtwert anzusetzen.



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.

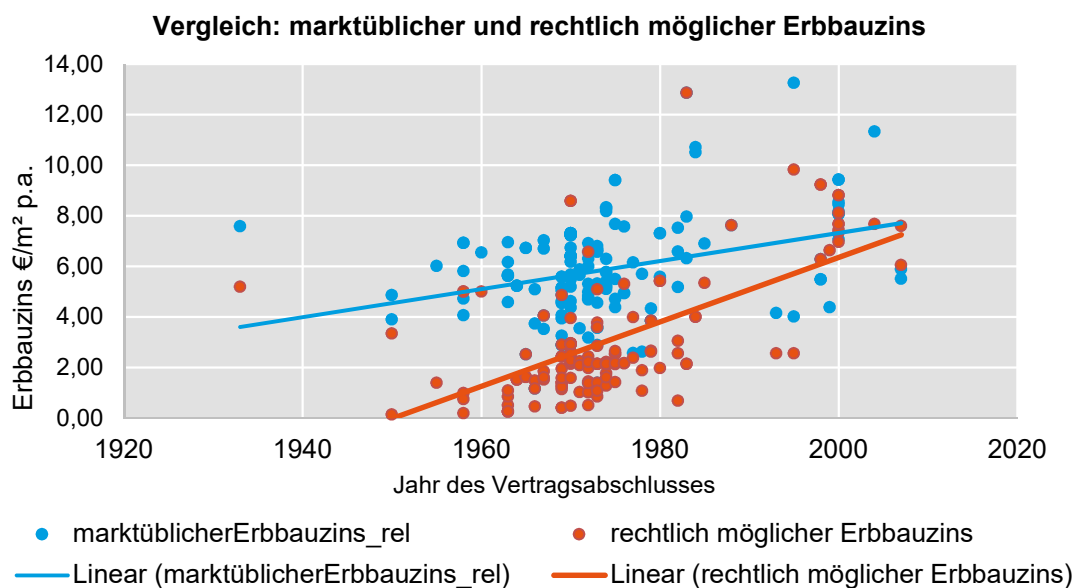
Der Wert des Erbbaurechts setzt sich aus einem **Bodenwertanteil** (Bodenwertvorteil) und einem **Gebäudewertanteil** zusammen. Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist wie beim Sachwertverfahren auch bei Erbbaurechten ein Marktanpassungsfaktor anzuwenden.

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 (Wertermittlungsstichtag) 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 ImmoWertV und der ImmoWertA,
 - 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.

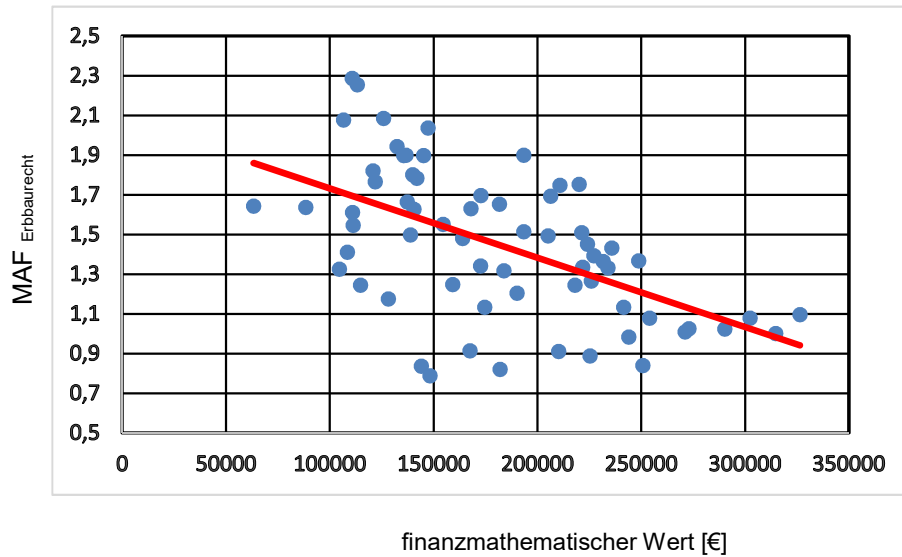
Für die Auswertung der Vertragsjahre 2017 bis 2023 lagen folgende Erbbaurechte vor:

- 25 Reihemittelhäuser, 19 Reihenendhäuser und 27 Doppelhaushälften
- 18 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- 10 Mehrfamilienhäuser

Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte – Doppelhaushälften, Reihenhäuser**Datenmenge Erbbaurecht – Doppelhaushälfte, Reihenhäuser**

- Anzahl 71 Kauffälle (Vertragsjahre 2017 bis 2023), 18 aus den letzten 2 Jahren
- Baujahr ab 1934 bis 2011, i.M. 1977, Restlaufzeit Erbbaurecht 30 bis 99 Jahre, i.M. 54 Jahre
- finanzmathematischer Wert 63.000 – 315.000 €, i.M. 180.000 €
- rechtlich möglicher Erbbauzins liegt i.M. bei rd. 3,70 €/m² p.a. (Min. 0,15 €/m², Max. 9,80 €/m²)
- Grundstücksfläche 150 – 780 m², i.M. 390 m², Mittlere (66) und gute (5) Wohnlage

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



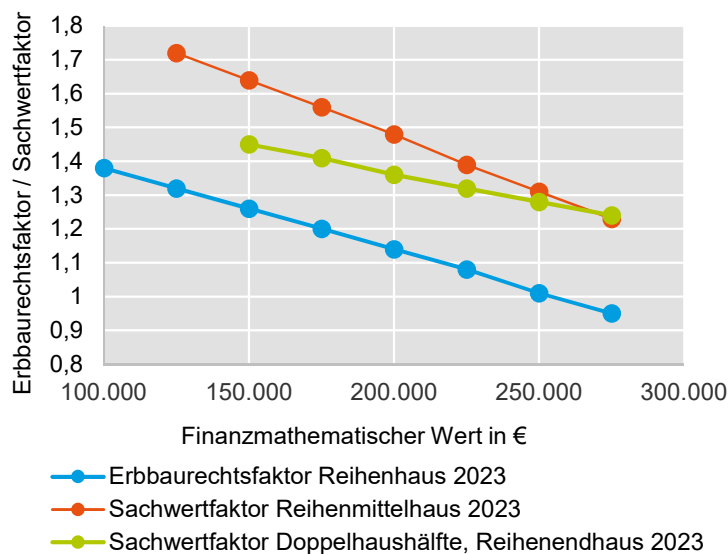
Aus den obigen Marktanpassungsfaktoren aller Erbbaurechte wurde in Abhängigkeit des finanzmathematischen Wertes eine lineare Regressionsgleichung ermittelt.

Marktanpassungsfaktor Erbbaurecht DHH, RH = 1,6267 – 0,0000024497 x finanzmathematische Wert

Finanzmathe- matischer Wert (GZW + BWA)	MAF Erbbaurecht	
	Stand 2023	2022
	71 Kauffälle	
100.000	1,38	
125.000	1,32	
150.000	1,26	
175.000	1,20	
200.000	1,14	
225.000	1,08	
250.000	1,01	
275.000	0,95	

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

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 (freistehend)

Für Erbbaurechte, die mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut sind, liegen nur wenige geeignete Kauffälle (17 Kauffälle) aus den letzten Vertragsjahren (ab 2017) vor. Daher kann keine qualitative Aussage über den Teilmarkt ausgesprochen werden. Der Marktanpassungsfaktor liegt i.M. bei **rd. 1,11**. (Min. 0,62, Max. 1,34).

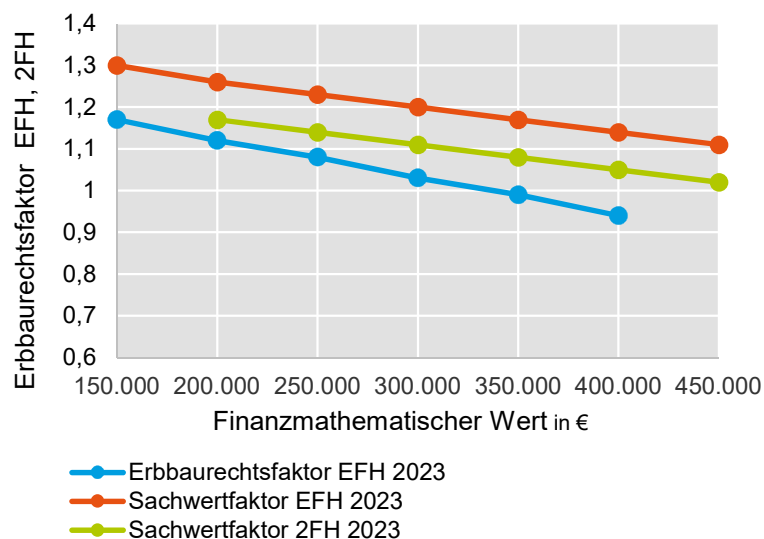
Die finanzmathematischen Werte liegen zwischen 80.000 und 420.000 €.

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

Finanzmathematischer Wert (GZW + BWA)	MAF Erbbaurecht Stand 2023 17 Kauffälle
150.000 €	1,17
200.000 €	1,12
250.000 €	1,08
300.000 €	1,03
350.000 €	0,99
400.000 €	0,94

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

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. 2024
- Erbbaurecht 1994 - 2093, 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. 1,12

Anpassung des finanzmath. Wertes an die Marktlage 220.618 € x 1,12 247.092 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, z.B. Bauschäden - 10.000 €
237.092 €

Verkehrswert **rd. 237.000 €**

Datenmenge Erbbaurecht – Mehrfamilienhäuser

Für Erbbaurechte, die mit Ertragswertobjekten bebaut sind, liegen nur wenige geeignete Kauffälle (6 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. 0,92**. (Min. 0,53, Max. 1,53). Die finanzmathematischen Werte liegen zwischen 115.000 und 860.000 €. Für eine grobe Orientierung kann folgende Tabelle (statistisch nicht gesichert) als Grundlage verwendet werden:

Finanzmathematischer Wert (GZW + BWA)	MAF Erbbaurecht Stand 2023 10 Kauffälle
200.000 €	1,23
300.000 €	1,13
400.000 €	1,02
500.000 €	0,92
600.000 €	0,81

$MAF_{\text{Erbbaurecht}} = \frac{KP \pm boG}{GZW + BWA}$	
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 / 2023

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 für 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 2024) über einen Marktanpassungsfaktor (**MAF Whg.erbbaurecht**) in Abhängigkeit der Belastung durch den Erbbauzins zu einem überschlägigen Wert für eine Wohnung im Wohnungserbbaurecht zu gelangen.

Bei der Auswertung für eine mögliche Fortschreibung hat sich herausgestellt, dass die letztjährigen Marktanpassungsfaktoren nicht mithilfe dieser Methode abgeleitet werden können. Die Datenmenge von insgesamt 42 Kauffällen konnte hier keine eindeutigen Ergebnisse liefern. Zukünftig wird eine weitere Untersuchung stattfinden, wenn mehr Kauffälle zu Verfügung stehen.

Für die Wertermittlung wird empfohlen, dass der Wert des Wohnungserbbaurechts mithilfe des zIRW 2024 ermittelt wird und dann der rechtlich mögliche Erbbauzins auf die Restlaufzeit des Erbbaurechtes kapitalisiert wird (Nachteil gegenüber Wohnungseigentum im Normaleigentum), um einen Vergleich zwischen Wohnungseigentum im Normaleigentum und Wohnungserbbaurecht zu erlangen. Hierbei sind im Wesentlichen die Restlaufzeit und die Höhe des Erbbauzinses maßgebende Faktoren.

Der Rohertragsfaktor (REF) für ETW im Normaleigentum liegt in mittleren Wohnlagen bei rd. 20,6-fachen des Jahresrohertrages. Für die o.g. Wohnungserbbaurechte liegt der REF bei **rd. 20,1-fachen des Jahresrohertrages** (Nettokaltmiete beträgt i.M. rd. 6,0 €/m² WFL).

Der rechtlich mögliche Erbbauzins kann von dem tatsächlich gezahlten Erbbauzins abweichen, welches sachverständig beim Ansatz des nachfolgenden MAF Whg.erbbaurecht zu berücksichtigen ist (Begriffserläuterungen siehe Anfang Kapitel 7.2).

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 ImmoWertV 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.

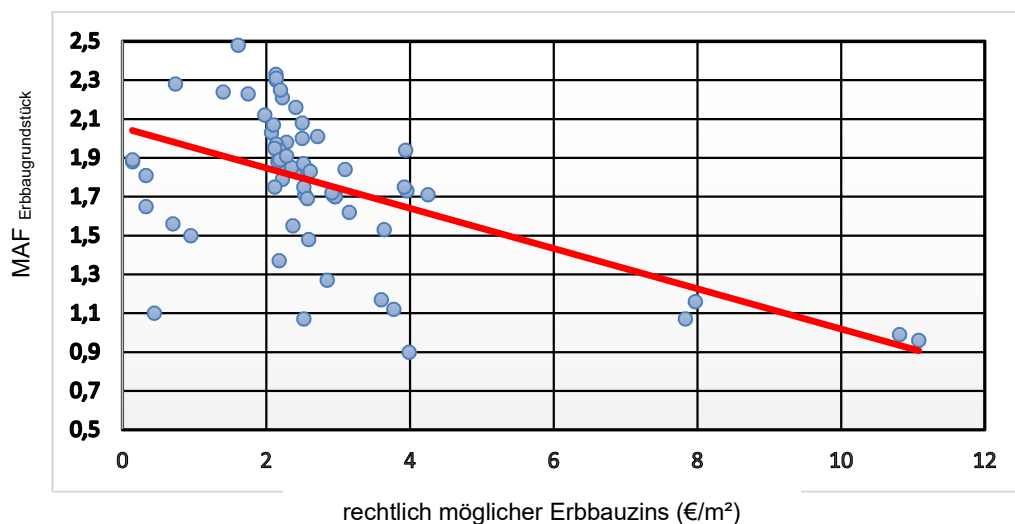
Der Marktanpassungsfaktor für Erbbaugrundstücke wurde nach folgender Formel berechnet:

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

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 2 Jahren** ohne Berücksichtigung individueller Merkmale.



Datenmenge Erbbaugrundstück – Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser

- Anzahl 73 Kauffälle (8 MFH, 65 EFH) aus den Jahren 2022, 2023
- Baujahr ab 1928 bis 2002, i.M. 1963, Restlaufzeit Erbbaurecht 30 bis 77 Jahre, i.M. 47 Jahre
- finanzmathematischer Wert 17.500 – 650.000 €, i.M. 70.000 €
- rechtlich möglicher Erbbauzins liegt i.M. bei rd. 2,53 €/m² p.a. (Min. 0,15 €/m², Max. 11,10 €/m²)
- Grundstücksflächen MFH i.M. rd. 2.600 m² und EFH i.M. rd. 500 m²
- Der MAF ist abhängig von der Höhe des rechtlich möglichen Erbbauzinses und kann nach folgender Formel berechnet werden:

$$\text{Marktanpassungsfaktor Erbbaugrundstück} = 2,0555 - 0,09236 \times \text{rechtl.mögl. Erbbauzins (€/m}^2\text{)}$$

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

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- und Zweifamilienhäusern 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](#)

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 vom 14.07.2021 gilt für die Gutachterausschüsse ab dem 01.01.2022 insbesondere für die Kaufpreisauswertung verpflichtend. 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.

Mit Erlass des Ministeriums des Innern NRW vom 09.10.2023 werden die Gutachterausschüsse und der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte mit Hinweis auf § 29 Absatz 3 Satz 1 der ImmoWertV um Verwendung der ImmoWertA als Handlungshilfe zugunsten einer einheitlichen Umsetzung der ImmoWertV gebeten. Die Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA) als Handlungsempfehlungen zur ImmoWertV sind veröffentlicht unter <https://www.bmwsb.bund.de/Shared-Docs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/wohnen/immowerta.html> .

Mietspiegel zum 01.11.2021 – Wohnen wurde zum 01.11.2023 fortgeschrieben

Alle Kaufpreise von Ertragswertobjekten der Vertragsjahre 2022 und 2023 wurden mit dem Mietspiegel 2021 ausgewertet. Der Mietspiegel 2023 wird erst ab dem Vertragsjahr 2024 angewandt. Für die Verwendung der Liegenschaftszinsen im Grundstücksmarktbericht 2024 ist modellkonform der Mietspiegel 2021 anzuwenden. Wird der Fokus jedoch auf aktuelle Nettokaltmieten gelegt, so ist dies beim Ansatz des Liegenschaftszinssatzes zu berücksichtigen

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. Die NHK 2020 liegen noch nicht vor.

Baupreisindizes - Neubau (konventionelle Bauart) von Wohn- und Nichtwohngebäuden inkl. USt

Basisjahr 2010 = 100		Basisjahr 2015 = 100	
IV 2023	179,0	IV 2023	161,3
III 2023	178,3	III 2023	160,6
II 2023	177,8	II 2023	160,2
I 2023	176,4	I 2023	158,9
IV 2022	171,7	IV 2022	154,7
III 2022	167,6	III 2022	151,0
II 2022	163,4	II 2022	147,2
I 2022	153,3	I 2022	138,1
IV 2021	146,8	IV 2021	132,3
III 2021	143,8	III 2021	129,6
II 2021	139,0	II 2021	125,2
I 2021	134,1	I 2021	120,8
IV 2020	128,3	IV 2020	115,6
III 2020	127,7	III 2020	115,1
II 2020	130,6	II 2020	117,7
I 2020	130,1	I 2020	117,2
IV 2019	128,4	IV 2019	115,7
III 2019	127,7	III 2019	115,1
II 2019	126,9	II 2019	114,3
I 2019	125,9	I 2019	113,4
IV 2018	123,8	IV 2018	111,5
III 2018	122,8	III 2018	110,6
II 2018	121,2	II 2018	109,2

Wiederherstellungswerte Gebäudeversicherung

Zum Zwecke der Gebäudeversicherung werden Wiederherstellungswerte auf das Bezugsjahr 1914 in Mark umgerechnet. Hieraus leitet sich z.B. die jährliche Versicherungsprämie ab. Der ermittelte Herstellungswert eines Gebäudes (Neubauwert – siehe NHK 2010 in Anlage 4 ImmoWertV) wird unter Berücksichtigung der vorgefundenen Ausstattung über den Baupreisindex für Wiederherstellungswerte 1913/1914¹ (IV 2023 = **21,492**) auf Mark 1914 umgerechnet.

Beispiel: Gebäudewiederherstellungswert zum 01.01.2024 nach Herstellungskosten rd. 500.000 €
 Versicherungswert 1914 = 500.000 € / 21,492 = 23.264 Mark

Herstellungskosten, Alterswertminderung

Die Herstellungskosten werden auf der Grundlage der **NHK 2010** ermittelt. Sie beinhalten bereits die Baunebenkosten und sahen bisher keine regionalen Korrekturfaktoren vor. Mit der ImmoWertV 2021 treten ab dem 01.01.2022 folgende Änderungen zukünftig ein:

- Herstellungskosten weiterhin nach NHK 2010 (NHK 2020 werden vom BKI z.Zt. erstellt)
- Regionalfaktor wird für die Stadt Hagen mit 1,00 angesetzt
- Alterswertminderung weiterhin nach einer linearen Abschreibung
- Gesamtnutzungsdauern GND zukünftig nach Anlage 1 ImmoWertV 2021
- Einschätzung der wirtschaftlichen RND nach Anlage 2 ImmoWertV 2021

Bestimmung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer modernisierter Gebäude

Das entscheidende Merkmal zur Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ist das Alter und der Grad der im Haus durchgeführten Modernisierungen einschließlich durchgreifender Instandsetzungen. Bei Anwendung der Berechnungsformel zur Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer darf das Alter die Gesamtnutzungsdauer nicht überschreiten. Die Verbesserung von Grundrissen ist grundsätzlich zeitunabhängig. Hierzu gehören z.B. der Einbau eines zuvor nicht vorhandenen Bades, Auflösung von gefangenen Räumen, Verkehrsflächenoptimierungen. Der DG-Ausbau ist keine Verbesserung der Grundrisslösung.

¹ Statistische Bundesamt unter : <https://www-genesis.destatis.de/genesis//online?operation=table&code=61261-0012&by-pass=true&levelindex=0&levelid=1710856276526#abreadcrumb>

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 Bäder	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 Vergleichswertverfahren 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 digitalen 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 hat der Gutachterausschuss mit Hilfe von statistischen Auswertungen nach dem Ausschluss von Ausreißern in 2023 aus den Kaufverträgen der letzten Vertragsjahre (2013 – 2023) 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).

Zonenbildung – Zuordnung der Kaufpreise

Alle Kaufobjekte wurden auf einer Karte georeferenziert mit einem Punktsymbol zusammen mit allen rd. 934 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 mit einem neuen Bewertungsmodell überprüft und zeigen sich seit einigen Jahre als stabile Faktoren.

9 Mieten und Pachten

Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen zum 01.11.2023 fortgeschrieben

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen hat den Hagener Mietspiegel 2021 fortgeschrieben und damit an die örtliche Mietpreisentwicklung angepasst. Die Nettokaltmieten des Mietspiegels 2021 wurden auf der Grundlage einer Mietdatenerhebung ermittelt. Nach zwei Jahren ist die Fortschreibung vorgeschrieben. Der Gutachterausschuss hat die **Mietpreissteigerung von rund sechs Prozent festgestellt** und den Mietspiegel damit fortgeschrieben. Der Mietspiegel 2023 wurde unter Anhörung der Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter (Haus & Grund, Mieterverein) anerkannt und von der Stadt Hagen herausgegeben. Mithilfe des aktuellen Mietspiegels ist es möglich, ausgehend von einer Standardwohnung, die Nettokaltmiete einer 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.

Aufgrund der turbulenten Entwicklungen auf den Energiemärkten können derzeit keine gesicherten Angaben zur Preisentwicklung der Betriebs- und Heizkosten gemacht werden. In zwei Jahren wird der Gutachterausschuss für den Mietspiegel 2025 eine erneute Mietdatenerhebung durchführen. Die anschließenden Auswertungen werden dann auf der Grundlage tatsächlicher Mieten ein aktualisiertes Bild der Hagener Wohnungsmieten einschließlich der Betriebs- und Heizkosten ergeben.

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.

Als Druckexemplar ist der Mietspiegel 2023 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.

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. Nähere Informationen hierzu erteilt die SIHK zu Hagen.

Der Gewerbemietpreisspiegel 2020 ist mit weiteren Informationen unter <https://www.ihk.de/hagen/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
Benachbarte Gutachterausschüsse:	
Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten	Hauptstraße 92, 58332 Schwelm 02336 / 93 – 2627 gutachterausschuss@en-kreis.de https://www.gutachterausschuss.en-kreis.de/
Märkischer Kreis	Heedfelder Str. 45, 58509 Lüdenscheid 02351 / 966 – 6680 gutachterausschuss@maerkischer-kreis.de https://www.gars.nrw/maerkischer-kreis
Kreis Unna	Zechenstr. 51, 59425 Unna 02303 / 27 – 1068 gutachterausschuss@kreis-unna.de https://www.gars.nrw/kreis-unna
Stadt Dortmund	Märkische Str. 24-26, 44141 Dortmund 0231 / 50 – 23862 gutachterausschuss@stadtdo.de https://www.gars.nrw/dortmund
Stadt Iserlohn	Bömbergring 37, 58636 Iserlohn 02371 / 217 – 2460 gutachterausschuss@iserlohn.de https://www.gars.nrw/iserlohn

Fachinformationen bei der Stadt Hagen: www.hagen.de

Lageplan Bebauungsplan	Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster – Geodatenzentrum Rathaus II, Berliner Platz 22, 58089 Hagen 02331 / 207 – 5692 Herr Hillebrand, geodaten@stadt-hagen.de 207 – 3821
Bauakten	Rathaus II, Berliner Platz 22, 58089 Hagen 207 - 2623 Frau Domke, bauakten@stadt-hagen.de
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 Boes, Susanne.Boes@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 207 - 4614 Ansprechpartner: https://www.hagen.de/irj/portal/FB-61-0903
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 Mittelstr. 12, 58095 Hagen 02331 / 80999 - 0 https://www.hagen-wirtschaft.de/#agentur info@hagen-wirtschaft.de tourismus@hagen.marketing 80999 - 80
Hagen.Areal	Hagen.Areal Industrie- und Gewerbeflächen GmbH Herr Greive, mgreive@wbh-hagen.de 677 - 177 https://hagenareal.de/
Immobilien, Mieten, Sanierung	Fachbereich Verkehr, Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen Rathaus I, Rathausstr. 11, 58095 Hagen Herr Lührke, Carsten.loehrke@stadt-hagen.de 207 – 4534

Gerichte:

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

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, Köln https://www.bezreg-koeln.nrw.de/geobasis-nrw/produkte-und-dienste/grundstueckswertermittlung
Immobilienportale		https://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/mietspiegel/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 NRW		https://www.d-nrw.de
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	§ 32 und Anlage 3 ImmoWertV	
Reinertrag RE	Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten	GND Jahre
Gesamtnutzungsdauer	§ 4 und Anlage 1 ImmoWertV	2021 / 2023
	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 (Anl. 2 ImmoWertV)	
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	ImmoWertV und ImmoWertA	

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	marktübliche Mieten nach Mietspiegel
Bewirtschaftungskosten	prozentual pauschal 25 % vom Rohertrag veranschlagt
Bodenwertanteil	pauschal rd. 12% des Kaufpreises nach Ableitung des Gutachterausschusses

Die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze werden auf der Grundlage des Ertragswertmodells aus geeigneten Kaufpreisen von allen Gutachterausschüssen auf der Grundlage der ImmoWertV abgeleitet.

Liegenschaftszinssatzmodell nach ImmoWertV und ImmoWertA ¹									
2024	Liegenschaftszinssatz in %	Anzahl Kauffälle	Anz. Vertragsjahre	Ø Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)					
				Wohn-/ Nutzfläche	norm. Kaufpreis	Nettokaltmiete	Bew.-Kosten	wirtschaftl. RND	GND
				m ²	€/m ²	€/m ²	in % des Rohertrages	Jahre	Jahre
Gebäudeart	getr. Mittel								
Selbstgenutztes Wohnungseigentum nur Weiterverkauf	1,1 +/- 2,1	179	1	78 +/- 26	1.484 +/- 514	5,7 +/- 0,9	30 % +/- 4	33 +/- 11	80
vermietetes Wohnungseigentum nur Weiterverkauf	1,4 +/-1,8	31	1	66 +/- 33	1.389 +/- 554	5,7 +/- 0,6	31 % +/- 5	32 +/- 9	80
Einfamilienhäuser, ² EFH mit Einlieger, freistehend	1,2 +/- 1,4	52	1	155 +/- 51	2.504 +/- 825	5,6 +/- 1,2	20 % +/- 3,2	31 +/- 16	80
EFH als Reihen- und Doppelhäuser ²	0,6 +/- 1,3	100	1	124 +/- 27	2.346 +/- 502	5,2 +/- 0,6	21 % +/- 2	36 +/- 12	80
Zweifamilienhäuser	1,4 +/-1,9	25	2	185 +/- 46	1.862 +/- 593	5,1 +/- 0,4	22 % +/- 1,9	26 +/- 7	80
Dreifamilienhäuser	2,0 +/- 1,6	30	2	250 +/- 85	1.344 +/- 486	5,7 +/- 0,8	27 % +/- 5	30 +/- 9	80
Mehrfamilienhäuser gewerblicher Anteil bis 20 % Rohertrag	4,0 +/- 2,25	65	1	484 +/- 224	864 +/- 311	5,5 +/- 0,6	30 % +/- 4	27 +/- 7	80
Gemischt genutzte Gebäude gewerblicher Anteil 21 % bis 79 % vom Rohertrag	(4,5) +/- 1,5	11	1	669 +/- 351	818 +/- 507	5,8 +/- 1,1	27 % +/- 3	28 +/- 8	80
Handel ³	5,4 +/- 1,6	44	5	1.281 (788 – 1947)	1.130 +/- 845	7,39 +/- 4,3	22 % +/- 4,5	33 +/- 13	75 +/- 9
Büro ³	(5,7) +/- 2,5	7	5	2.043 (1.646– 3.625)	1.197 (876 – 1.262)	7,30 +/- 4,19	25 % +/- 7	36 +/- 12	75 +/- 6
Produzierendes Gewerbe größer 550 m ² Nutzfläche	6,2 +/- 2,4	28	5	1.914 (860– 3.201)	576 (403– 773)	4,38 (3,52 – 5,29)	23 % +/- 3	25 +/- 11	58 +/-10

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 Liegenschaftszinssätze werden von allen Gutachterausschüssen in NRW nach der ImmoWertV ermittelt (Kap. 11.1).

² Ein- und Zweifamilienhäuser wurden aus 2 Vertragsjahren ausgewertet. Die Preisentwicklung bezieht sich mittels Regressionsberechnung auf das letzte Vertragsjahr 2023.

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- ringere 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.

Differenziertes Liegenschaftszinssatzmodell in der Stadt Hagen								
2024	Liegenschaftszinssatz in %	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
Gebäudeart	getr. Mittel							
Mehrfamilienhaus ohne Gewerbe 4 bis 7 Wohneinheiten	3,6 +/-2,1	29 1	390 +/- 86	983 +/- 329	5,6 +/- 0,6	28 % +/- 3	28 +/- 7	80
Mehrfamilienhaus ohne Gewerbe ab 8 Wohneinheiten	4,1 +/-2,4	21 1	559 +/- 264	818 +/- 258	5,5 +/- 0,6	32 % +/- 4	27 +/- 7	80
Mehrfamilienhäuser geringer gewerblicher Anteil 1 bis 20 % vom Rohertrag	5,0 +/-2,3	15 1	677 +/- 207	736 +/- 233	5,14 +/- 0,4	31 % +/- 2	25 +/- 8	80
Geschäftsgebäude Innenstadt ² nur Fußgängerzone, gewerblicher Anteil Rohertrag > 80%	(5,5) +/-2,5	10 5	1233 (830– 1.616)	2027 +/- 895	13 +/- 6,6	18 % +/- 7	34 +/- 9	80 +/- 4
Geschäftsgebäude ² Innenstadtrandlagen, Nebenzentren	(5,3) +/-1,2	22 5	1.025 (414 – 1579)	908 (664 – 1.125)	6,15 +/- 1,5	24 % +/- 4	30 +/- 13	80 +/- 4
Einzelhandel ² Supermärkte, Textilier	(5,5) +/-1,8	10 5	2.073 (936 – 3.146)	1.493 (663 – 1.705)	7,82 (5,5– 11,32)	19,5 % +/- 3,4	36 +/- 18	60 +/- 13
Kleingewerbe bis 550 m ² Nutzfläche	(4,6) +/-2,8	11 5	415 +/- 102	845 +/- 201	5,38 +/- 1,3	22 % +/- 2,5	32 +/- 12	58 +/- 10

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.

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.

Rohrertrag	fiktive Mieten nach Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen in der Stadt Hagen unter Berücksichtigung von Gebäudetyp, Baujahr, Wohnlage und Wohnfläche										
	<p>Zuschläge zur Nettokaltmiete je Gebäudetyp:</p> <ul style="list-style-type: none"> + 15 % für Einfamilienhäuser, + 10 % für Zweifam.häuser und Einfam.häuser mit Einlieger, + 5 % für Doppelhaushälften, Reihenmittel- und endhäuser. <p>Abschläge aufgrund von Übergrößen der Wohnfläche:</p> <p>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"> <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	§ 32 ImmoWertV– Anlage 3										
Reinertrag RE	Rohrertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten										
Gesamtnutzungsdauer wirtschaftl. RND	i.d.R. 80 Jahre (massive Wohngebäude) ist > 20 Jahre (wohnbaulich genutzte Objekte), normaler Unterhaltungszustand wird unterstellt										
Modernisierung	bleibt unberücksichtigt										
Bodenwertansatz	Es wird grundsätzlich von erschließungsbeitragsfreien Bodenwerten der wirtschaftlich notwendigen Baulandfläche ausgegangen. Eigenständige Bauland- oder Nebenflächen unterliegen nicht der Bodenverzinsung.										
boG	Kauffälle, die wertmäßig größere boG aufweisen (z.B. Nießbrauch, Wohnungsrecht, erhebliche Baumängel und/oder Bauschäden), bleiben unberücksichtigt.										
Außenbereich	Wohngebäude im Außenbereich bleiben für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen unberücksichtigt										

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.

11.2 Übersicht Bewirtschaftungskosten (Stand 01.01.2024)

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 2024 veröffentlichten Liegenschaftszinssätze wurden mit den BWK aus dem Jahre 2023 auf der Grundlage des Ertragswertmodells 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 seinerzeit vorgesehen war.

Diese Regelung der ImmoWertV soll im Zusammenhang mit anderen Änderungserfordernissen bei der ImmoWertV und ImmoWertA nochmals auf Bundesebene beraten werden. Der Gutachterausschuss Hagen wird bei der Kaufpreisauswertung bis zu einer endgültigen Entscheidung bei den Beratungen Instandhaltungs- und Verwaltungskosten bei den Bewirtschaftungskosten sachgerecht, aber deutlich niedriger als bei Garagen oder Tiefgaragenstellplätzen ansetzen.

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 22.02.2024 erläutert und von ihnen anerkannt.

Wohnobjekte				
Verwaltungskosten				
in €				
Beschreibung	2021	2022	2023	2024
je Wohneinheit bzw. Mietwohnung	298	312	344	351
je Eigentumswohnung	357	373	412	420
Garage / Einstellplatz	39	41	45	46
Instandhaltungskosten				
in €				
Beschreibung	2021	2022	2023	2024
pro m ² Wohnfläche	11,7	12,2	13,5	13,8
pro Garage /Tiefgaragenstellplatz	88,3			104,0
pro Garage	69,2	92,0	102,0	104,0
pro Carport	42,6			40,0 ¹
pro Stellplatz	26,6			30,0 ¹
Mietausfallwagnis				
Beschreibung				
Wohnen		2 % vom marktüblichen Jahresrohertrag		
Gewerbe / gemischter Nutzung		4 % vom marktüblichen Jahresrohertrag		

¹ Ansatz Gutachterausschuss Hagen

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	13,80 € / m ² Nutzfläche (100 % Wohnen)
SB-Verbrauchermärkte	6,90 € / m ² Nutzfläche (50 % Wohnen)
Lager, Gewerbe, Industrie	4,14 € / 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

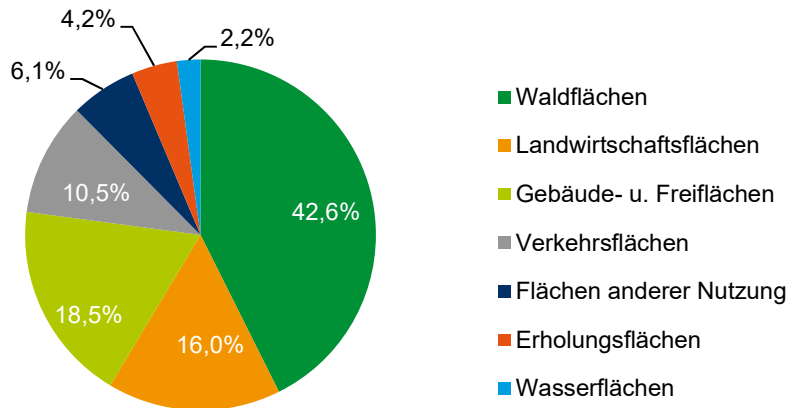
Sozioökonomische Daten				
Kennzahlen	Stadt Hagen ¹		Ruhrgebiet (Quelle RVR)	
Einwohner	(12/2023)	197.677	(31.12.22)	5.147.820
Bevölkerungsentwicklung	(2023 zu 2022)	+ 0,6 %	(2022 zu 2021)	-1,03 %
Einwohnerdichte		1.223 Einwohner/ km ²		1.160 Einwohner/ km ²
Katasterfläche in km ²		161,6 km ²		4.439 km ²
Arbeitslosenquote	(12/2023)	11,8 %	(11/2023)	9,6 %
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 (2021 30.021)		30.057		
- Anzahl Wohnungen 2021 (2021 103.175)		100.042		
- Wohnfläche/ Einwohner 2021 (2021 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 Hagener 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 Eigentumswhg. 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;
- 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 2023 <https://redaktion-akoga.niedersachsen.de/startseite/> siehe Kap. 1.5 im GMB 2024

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 2023 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.

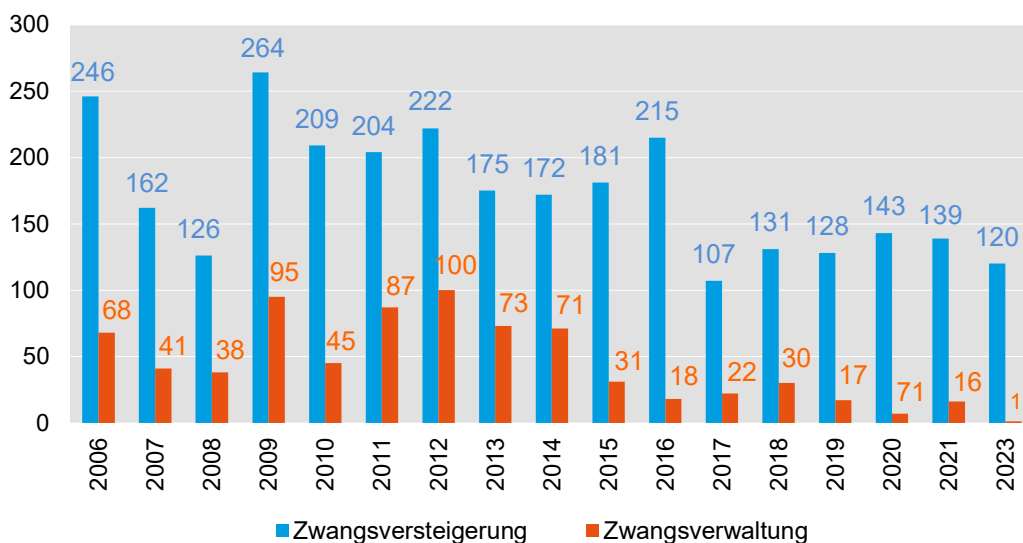
11.5 Zwangsversteigerungen in Hagen

Im Vertragsjahr 2023 wechselten in der Stadt Hagen 21 Objekte mit einem Gesamtumsatz von rd. 3,2 Mio. € (rd. 0,5 % des Gesamtgeldumsatzes) per Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren den Eigentümer. Von der Anzahl der Zuschläge waren 11 Erwerber aus Hagen.

Die Versteigerungsobjekte lagen überwiegend in folgenden Gemarkungen: Hagen (11), Eckesey (1) und Sonstige Gemarkungen (9).

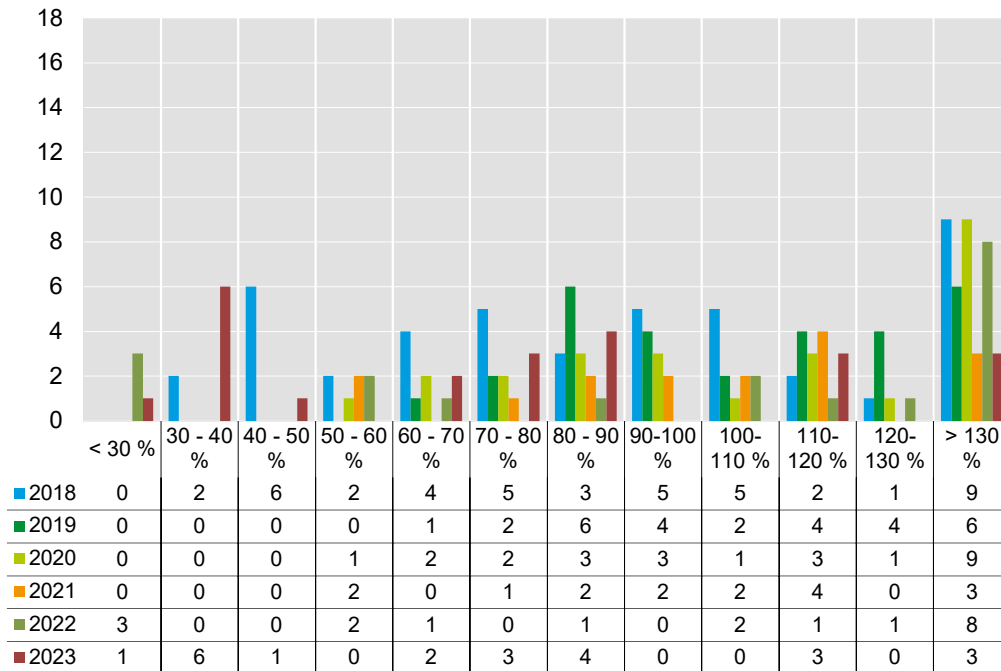
Jahr	Unbebaute Grundstücke		Bebaute Grundstücke		Wohnungs- und Teileigentum	
	Anzahl	in Mio. €	Anzahl	in Mio. €	Anzahl	in Mio. €
2009	3	0,06	15	1,7	14	0,6
2010	5	0,03	30	5,1	27	1,1
2011	1	5,1	34	4,9	42	1,5
2012	0	0	25	3,1	29	1,1
2013	2	0,16	22	3,6	41	1,09
2014	4	0,41	21	2,8	39	0,98
2015	2	0,16	16	3,9	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
2023	1	0,02	6	2,15	15	1,02

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 2023 lag der Zuschlag i.M. bei rd. 131.000 € (Min. 6.300 €, Max. 780.000 €) und im Durchschnitt rd. 23% unter dem zuvor ermittelten Verkehrswert.

Von den 23 Versteigerungen (15 Eigentumswohnungen, 1 Wohnungserbbaurecht, 1 land- und forstwirtschaftliche Fläche und 6 bebaute Grundstücke) in 2023 lagen 12 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

