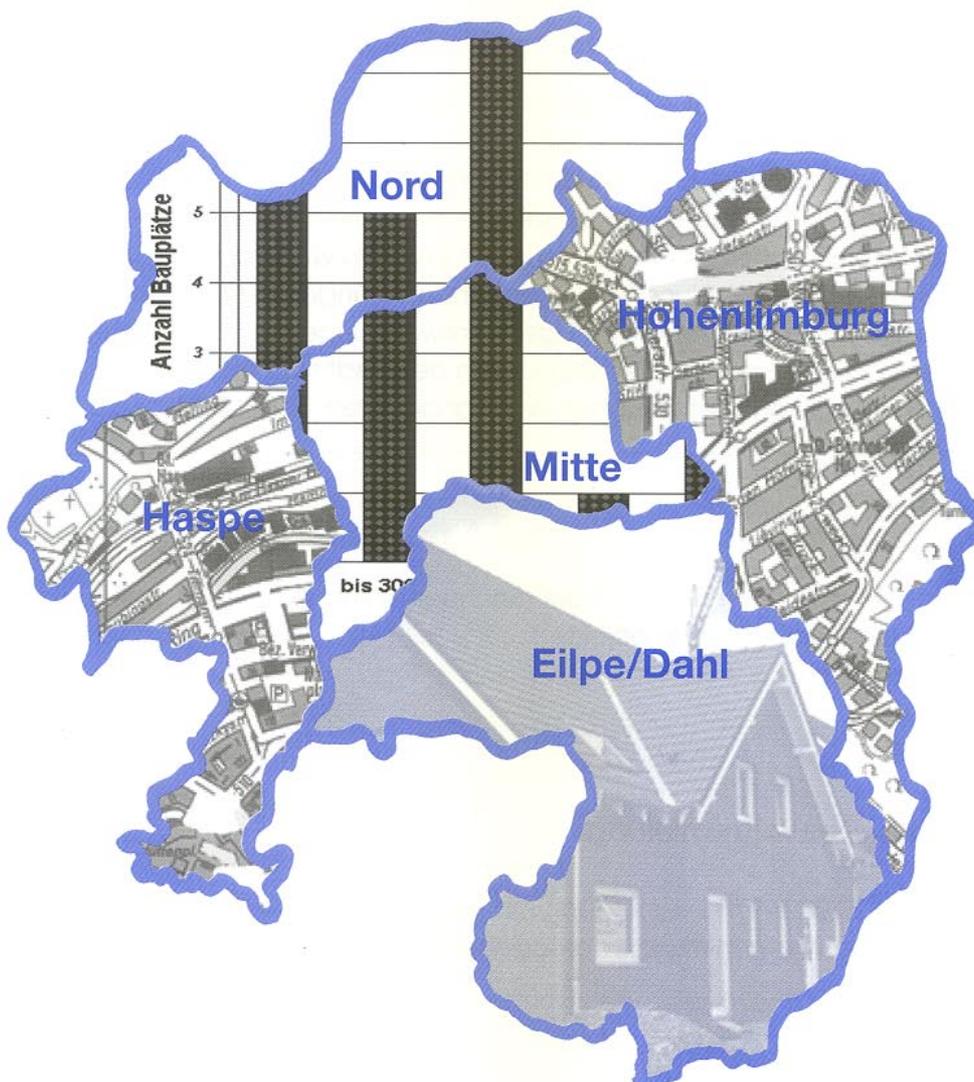


Erforderliche Daten für die Wertermittlung

(Teil II)





Inhaltsverzeichnis

Teil II Erforderliche Daten für die Wertermittlung

| | | |
|-----|--|----|
| 1. | Bodenpreisindexreihe für Bauplätze (individueller Wohnungsbau) | 55 |
| 2. | Liegenschaftszinssätze | 56 |
| 3. | Durchschnittliche Marktpreise für Eigentumswohnungen 2001 | 59 |
| 4. | Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke | |
| 4.1 | Gebäudewerffaktoren für Sachwertobjekte | 62 |
| 4.2 | Rohertragsfaktoren für Ertragswertobjekte | 64 |
| 4.3 | Bewirtschaftungskosten | 65 |
| 5. | Mieten | |
| 5.1 | Mietspiegel 2002 für frei finanzierte Wohnungen | 66 |
| 5.2 | Mietspiegel für Geschäftsraummieten 2002 | 68 |

Abbildungen

| | | |
|----------|---|----|
| Abb. 1 | Bodenpreisindexreihe für Bauplätze (individueller Wohnungsbau) | 55 |
| Abb. 2 | Entwicklung der Liegenschaftszinssätze seit 1991 | 58 |
| Abb. 3.1 | Durchschnittliche Marktpreise für Eigentumswohnungen 2001 | 59 |
| Abb. 3.2 | Kaufpreisentwicklung von Eigentumswohnungen in mittleren Wohnlagen | 60 |
| Abb. 3.3 | Kaufpreisentwicklung von Eigentumswohnungen in guten Wohnlagen | 60 |
| Abb. 3.4 | Durchschnittliche Wertentwicklung von Eigentumswohnungen in mittleren Wohnlagen | 61 |
| Abb. 3.5 | Durchschnittliche Wertentwicklung von Eigentumswohnungen in guten Wohnlagen | 61 |
| Abb. 5.1 | Wohnungsbestand und Einwohnerentwicklung in der Stadt Hagen | 67 |
| Abb. 5.2 | Anzeigenentwicklung von Mietgesuchen und -angeboten 1991 - 2001 | 67 |
| Abb. 5.3 | Geschäftsraummieten | 69 |

Tabellen

| | | |
|----------|---|----|
| Tab. 2 | Liegenschaftszinssätze | 57 |
| Tab. 4.1 | Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke (Sachwertobjekte) | 63 |
| Tab. 4.2 | Rohertragsfaktoren für Ertragswertobjekte | 64 |
| Tab. 5 | Geschäftsraummieten | 68 |

Erforderliche Daten für die Wertermittlung

Nach § 193 (3) BauGB vom 27.08.1997 in Verbindung mit § 8 und § 12 GAVO NW vom 07.03.1990 sind aus der Kaufpreissammlung die für die Wertermittlung erforderlichen Daten unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

Hierzu gehören insbesondere:

- Indexreihen
- Umrechnungskoeffizienten
- Liegenschaftszinssätze
- Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Am 21.03.2002 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen die nachfolgenden für die Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet und einstimmig beschlossen:

- Bodenpreisindexreihe
- Liegenschaftszinssätze
- Durchschnittliche Marktpreise in €/m² Wohnfläche für Eigentumswohnungen
- Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke
Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften
Mehrfamilienhäuser

1. Bodenpreisindex

1. Bodenpreisindexreihe für Bauplätze (individueller Wohnungsbau)

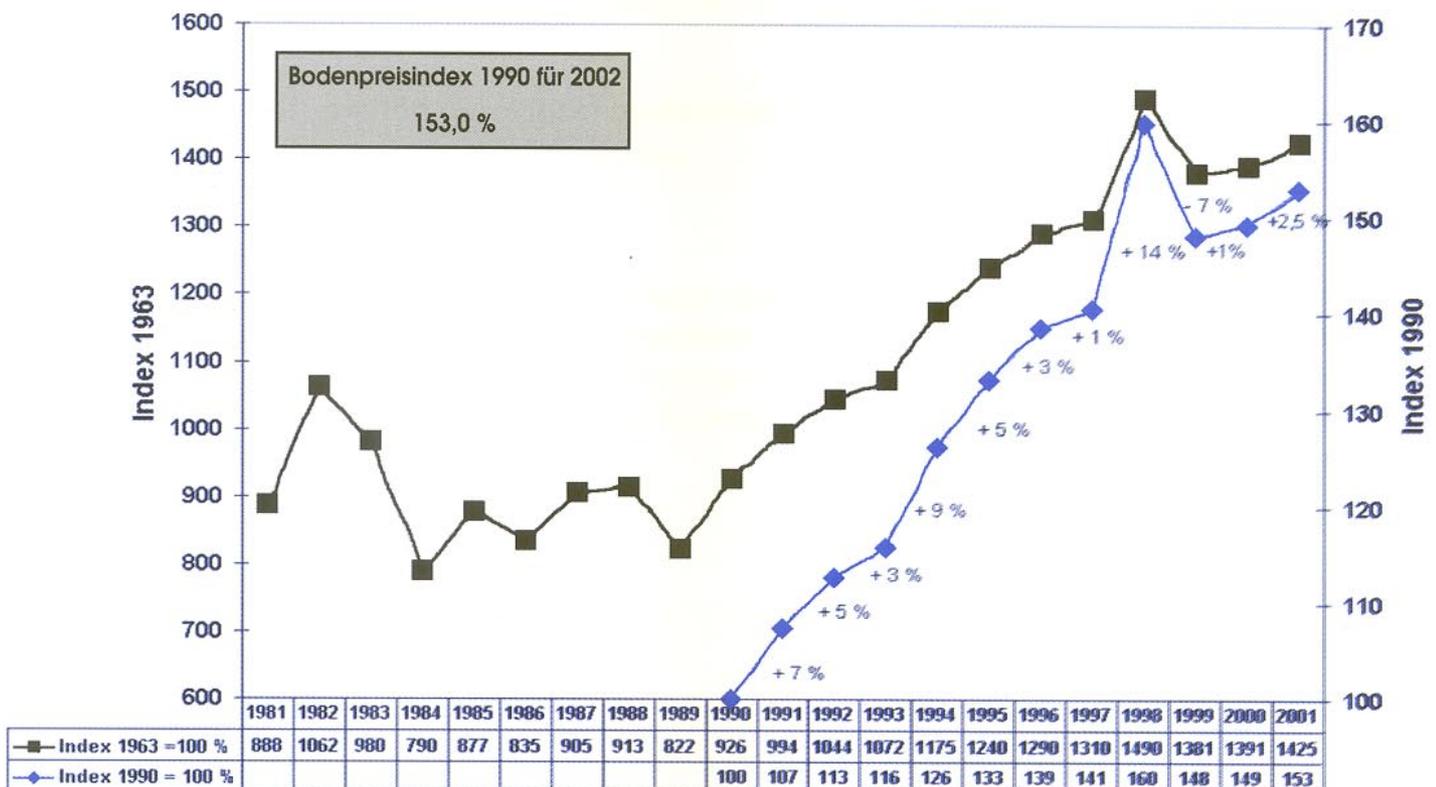
Das Verfahren zur Ableitung des Bodenpreisindex bezogen auf das Basisjahr 1963 wurde mit der Einführung des neuen Bezugsjahres 1990 geändert.

Die Indexwerte werden berechnet, indem das Verhältnis des einzelnen Kaufalles zu seinem zugehörigen Bodenrichtwert 1990 und den zugehörigen Bodenrichtwerten des Vorjahres ausgewertet wurden.

Nach der Auswertung der Kaufpreissammlung sind die Preise für Bauplätze des individuellen Wohnungsbaus 2001 gegenüber 1990 um rd. 53 % gestiegen und gegenüber dem Vorjahr 2000 um rd. 2,5 % gestiegen.

Kauffälle aus der Innenstadt, aus Entwicklungsgebieten und aus Neubaugebieten, für die noch kein entsprechender Bodenrichtwert vorhanden ist, blieben für den Bodenpreisindex unberücksichtigt.

Bodenpreisindexreihe für Bauplätze (individueller Wohnungsbau)



Quelle : Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Abb. 1 Teil II

2. Liegenschaftszinssätze

Um eine marktgerechte Wertermittlung sicherzustellen, wurden ab 1991 erstmalig Liegenschaftszinssätze aus geeigneten Kauffällen abgeleitet. Die gesetzliche Grundlage bildet dabei § 193 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 1 GAVO NW. Die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen regelt § 11 Abs. 2 WertV. Demzufolge ist das für die Ermittlung notwendige Datenmaterial aus Kaufverträgen bebauter Grundstücke der Kaufpreissammlung aus den Berichtsjahren 2000 / 2001 entnommen worden.

In Hagen ist der Anteil an vermieteten Ein- und Zweifamilienhäusern aufgrund der strukturellen Gegebenheiten relativ gering. Diese Sachwertobjekte werden idR. durch den Eigentümer selbst genutzt. Es liegen daher zu wenig vermietete Objekte vor, um über den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser gesicherte Angaben über einen Liegenschaftszins machen zu können.

Das vorliegende Datenmaterial wurde nach folgenden Kriterien aufbereitet:

- Ausschluss von Kauffällen, bei denen keine Mietangaben der Eigentümer vorlagen,
- Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen wurden nicht verwendet,
- Restnutzungsdauer mindestens 30 Jahre.

Nach dem von Möckel entwickelten Iterationsverfahren (Rechnung des umgekehrten Ertragswertverfahrens, Vermessungswesen und Raumordnung 1975, S. 129 ff.) wurde für jedes Ertragswertobjekt nach folgender Formel ein Liegenschaftszins ermittelt.

$$\text{Liegenschaftszins } p \text{ in } \% = \left(\left(\frac{RE}{KP} \right) - \frac{(q - 1)}{(q^n - 1)} \right) \times \frac{G}{KP} \times 100$$

RE = Reinertrag

KP = Kaufpreis

$q = 1 + p$

n = Restnutzungsdauer

G = Gebäudeanteil vom Kaufpreis



Aus fallenden Kaufpreisen resultieren höhere Liegenschaftszinsen
(stagnierende Mieten vorausgesetzt)

In den Gruppen der einzelnen Gebäudetypen erfolgte nach Kappung der Ausreißer (2,5-fache Standardabweichung des Mittels) eine arithmetische Mittelbildung. Die nachfolgenden Zinssätze gelten für typische Grundstücke bei Heranziehung der üblicherweise anzusetzenden Bodenwerte, Bewirtschaftungskosten und der Restnutzungsdauer. Abweichungen können sich aufgrund von Art und Zustand der baulichen Anlagen sowie Besonderheiten hinsichtlich der Lage auf dem Grundstücksmarkt ergeben.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

| Gebäudetyp | Liegenschaftszinssatz in % | | |
|--|---|----------------------------------|--------------------------|
| Eigentumswohnungen | keine geeigneten Fälle | (3,5 %) | |
| Ein- und Zweifamilienhäuser | keine Angaben, zu wenig vermietete Sachwertobjekte | | |
| Dreifamilienhäuser | 33 Fälle | 3,25 % | +/- 0,15 % |
| Mehrfamilienhäuser (ohne Gewerbe) • Restnutzungsdauer 30 - 50 Jahre • Restnutzungsdauer über 50 Jahre | 101 Fälle 12 Fälle | 5,50 % (5,25) % | +/- 0,12 % +/- 0,26 % |
| Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Anteil bis zu 50 %) | 26 Fälle | 5,50 % | +/- 0,36 % |
| Geschäftshäuser (gewerblicher Anteil über 50 %) | 16 Fälle | (7,50 %) | +/- 0,46 % |

*() = statistisch nicht gesichert

Quelle : Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Tab. 2 Teil II

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

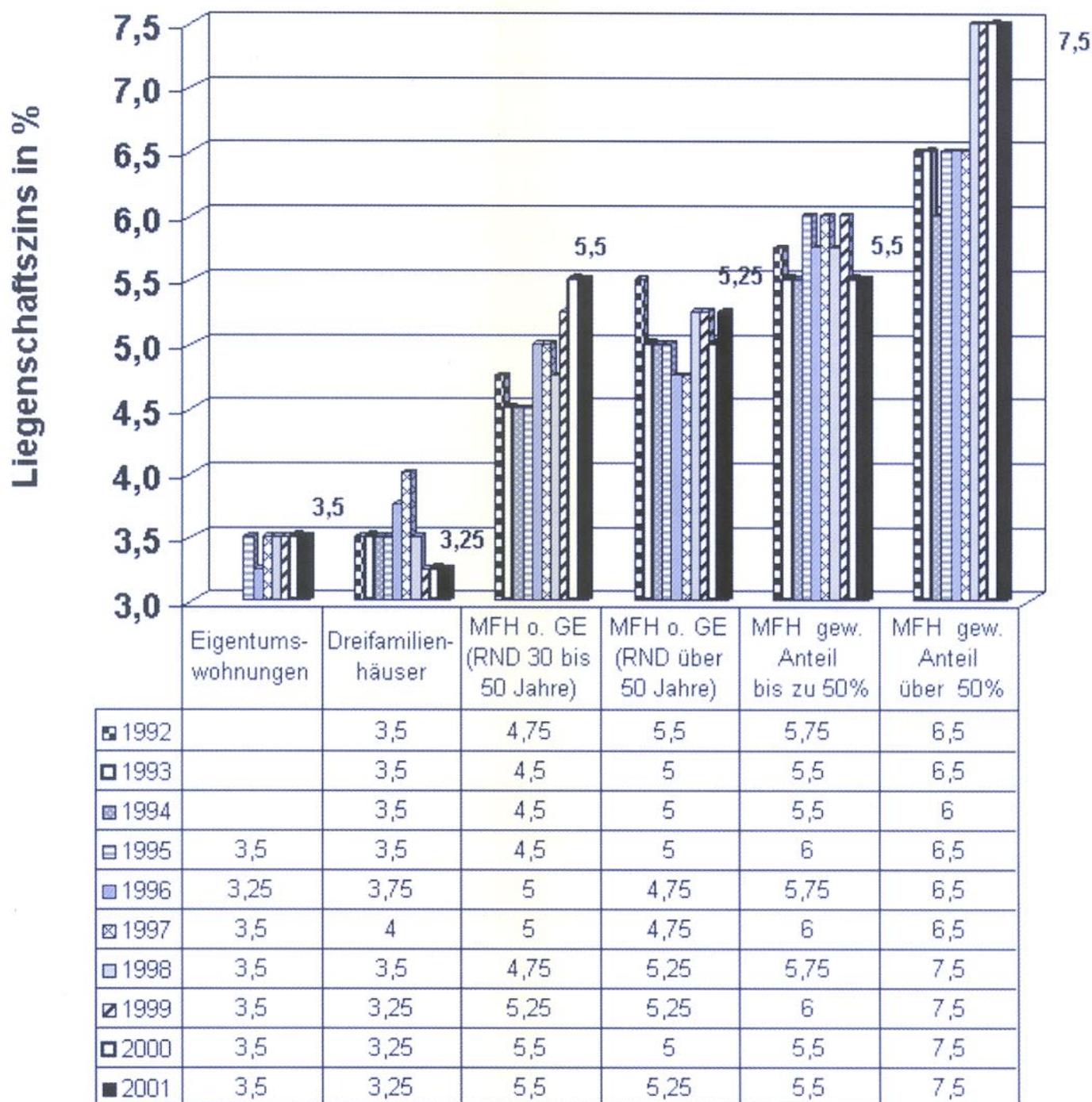
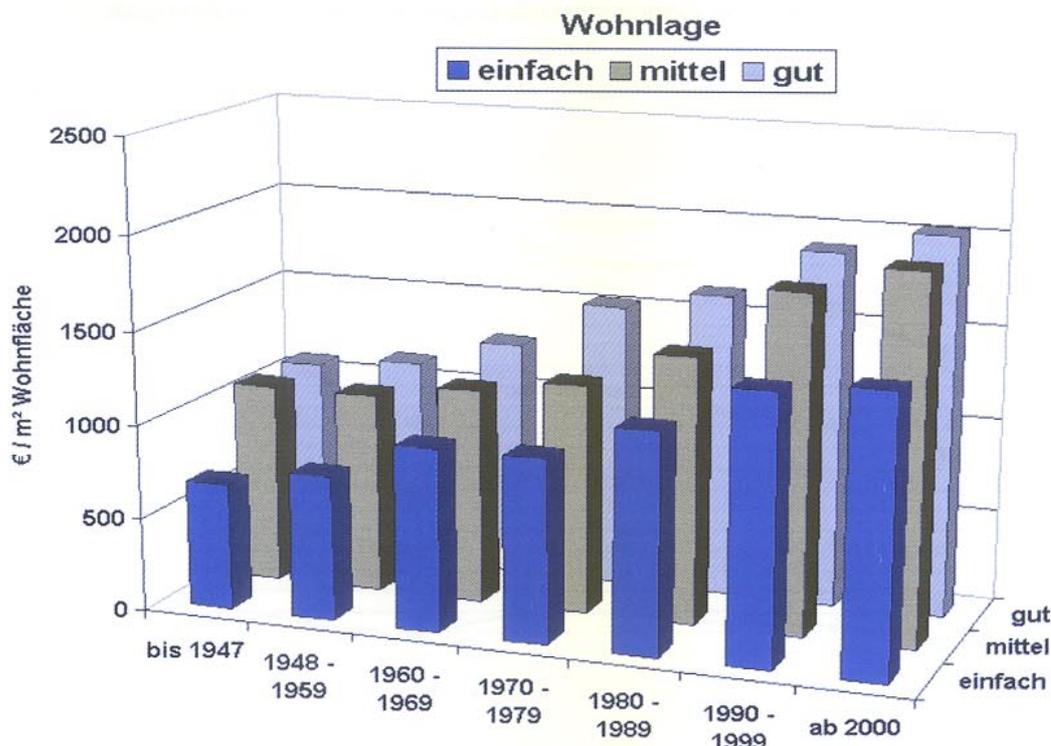


Abb. 2 Teil II

Quelle : Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

3. Durchschnittliche Marktpreise für Eigentumswohnungen 2001



| Wohnlage | Baujahrsklasse | | | | | | |
|----------|----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|----------------|
| | bis 1947 | 1948 - 1959 | 1960 - 1969 | 1970 - 1979 | 1980 - 1989 | 1990 - 1998 | Neubau ab 1999 |
| gut | (1.075) | (1.125) | (1.275) | 1.525 | 1.625 | 1.900 | 2.025 |
| mittel | 1.075 | 1.075 | 1.150 | 1.225 | 1.425 | 1.800 | 1.950 |
| einfach | 675 | (775) | (975) | (975) | (1.175) | (1.425) | (1.475) |

Quelle : Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

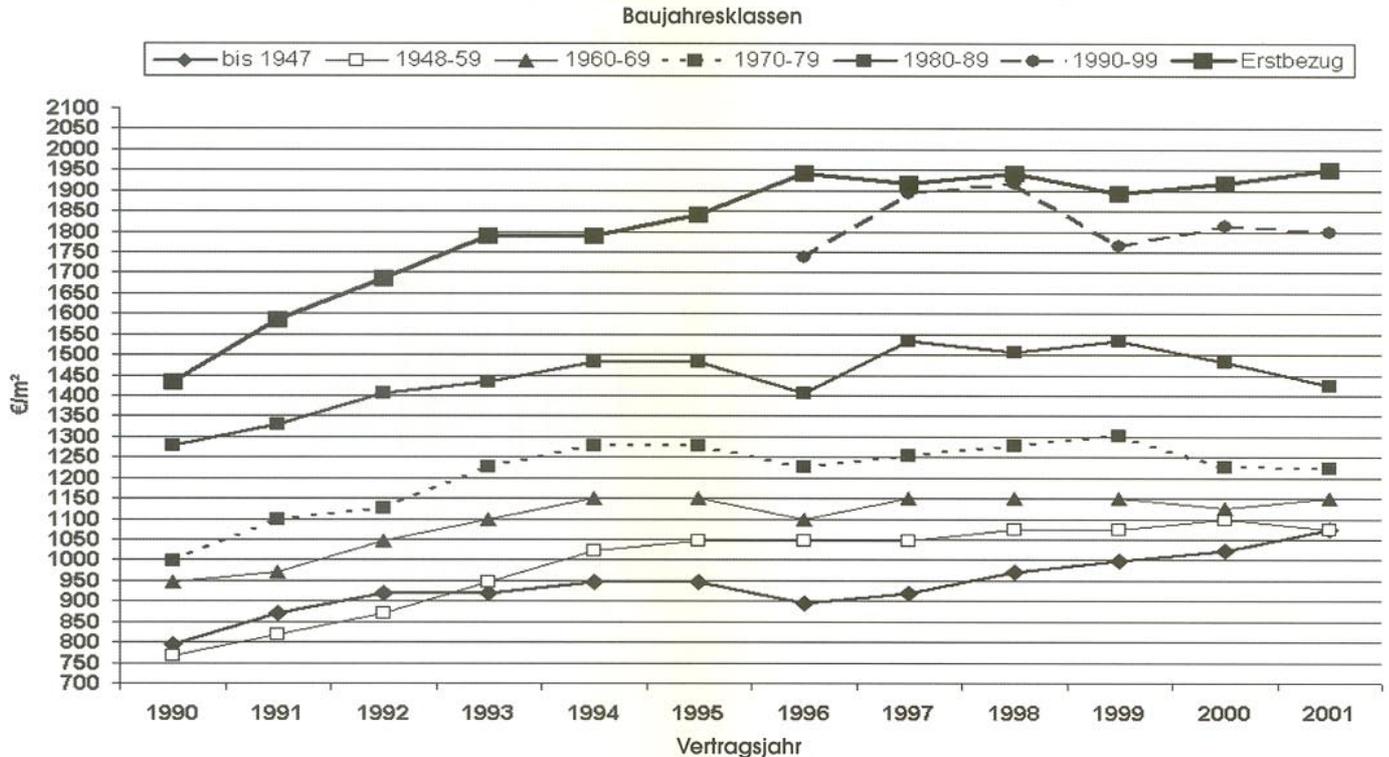
Abb. 3.1 Teil II

(1.700) = statistisch nicht gesicherter Wert (es lagen nicht genügend Kaufverträge vor)

Anmerkungen:

- die Marktpreise gelten für Wohnungen mit einem guten bis normalen Unterhaltungszustand,
- durchschnittliche Wohnungsgrößen zwischen 45 - 110 m² Wohnfläche,
- die Anzahl der Wohneinheiten liegt durchschnittlich bei 4 - 20 Wohneinheiten pro Haus,
- bei Gebäuden ab 1960 wird ein Bad und eine Zentralheizung vorausgesetzt,
- Garagen oder Stellplätze sind in den Marktpreisen nicht enthalten,
- der Marktpreis beinhaltet den jeweiligen Bodenwertanteil, Wohnungserbbaurechte wurden ausgeschlossen,
- altengerechte Eigentumswohnungen wurden aufgrund höherer baulicher Aufwendungen ausgeschlossen, Wohnungserbbaurechte wurden ausgeschlossen,
- für durchgreifend modernisierte Wohnungen in villenähnlichen Vorkriegsbauten (vor 1948) mit wenigen Wohneinheiten in guten Wohnlagen, werden Preise erzielt, die deutlich über den hier angegebenen Marktpreisen liegen. Diese Preise werden stark von dem jeweiligen Grad der Modernisierung beeinflusst.

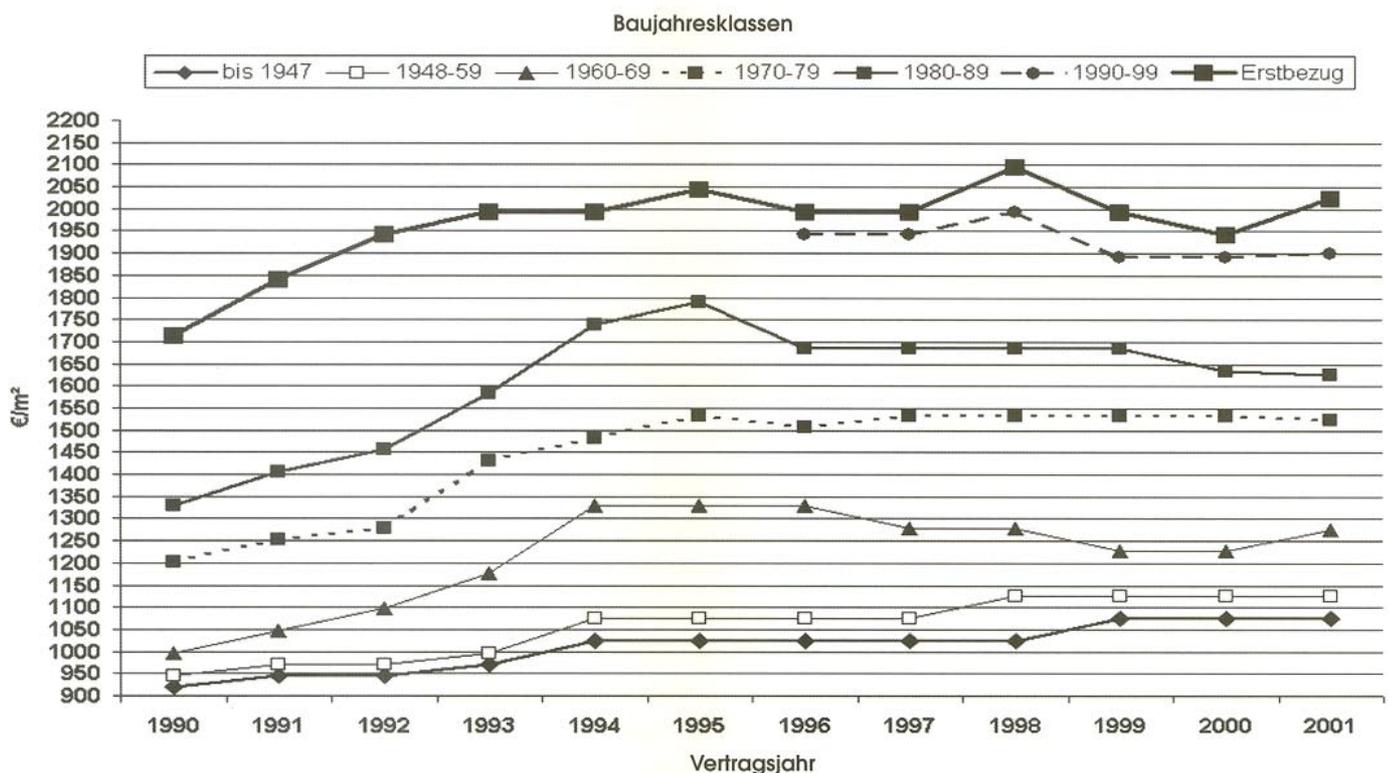
Kaufpreisentwicklung 1990 bis 2001 von Eigentumswohnungen in mittleren Wohnlagen



Quelle : Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Abb. 3.2 Teil II

Kaufpreisentwicklung 1990 bis 2001 von Eigentumswohnungen in guten Wohnlagen



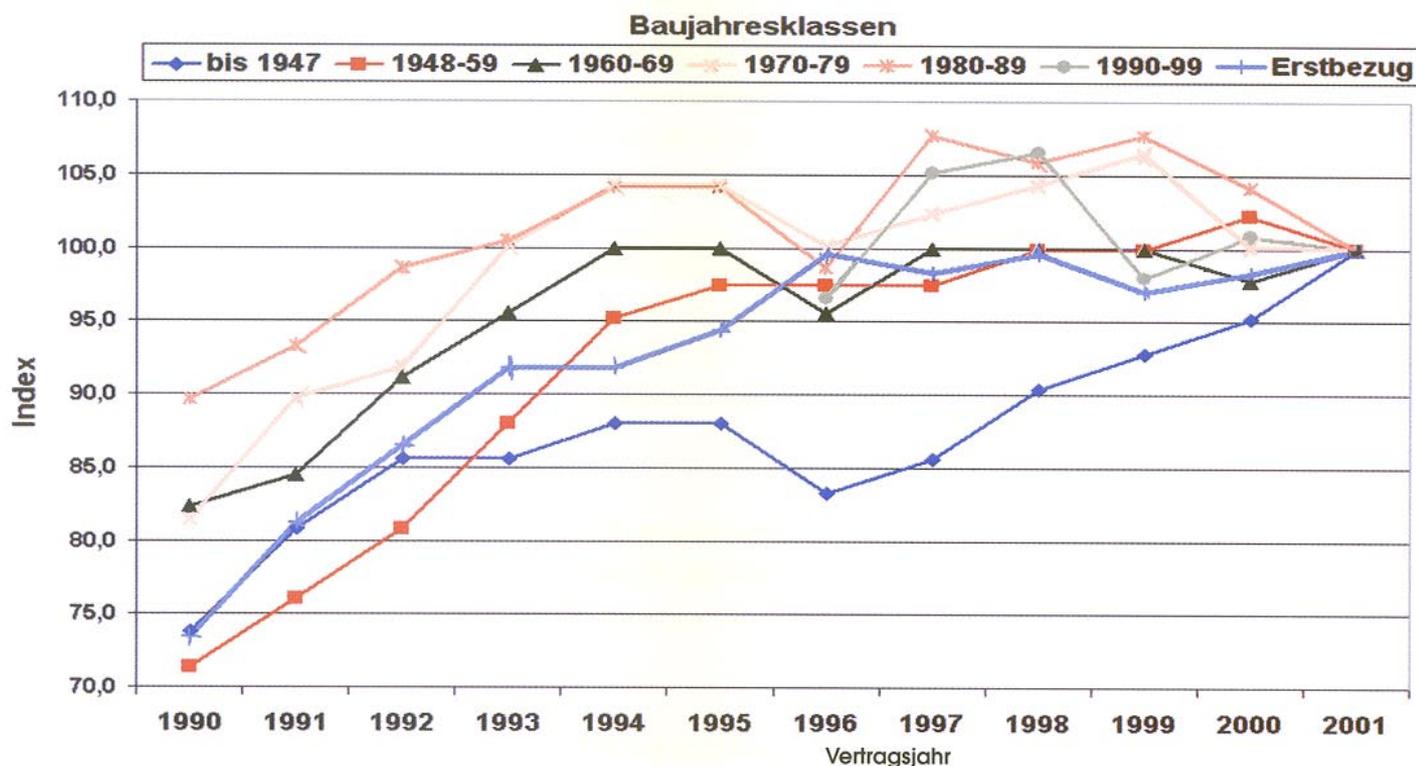
Quelle : Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Abb. 3.3 Teil II

Bei einer allgemein stagnierenden Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt, zeichnete sich in dem Geschäftsjahr 2001 für Wohnungen aus den 60er Baujahren und für Neubauwohnungen teilweise ein Preisanstieg ab.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

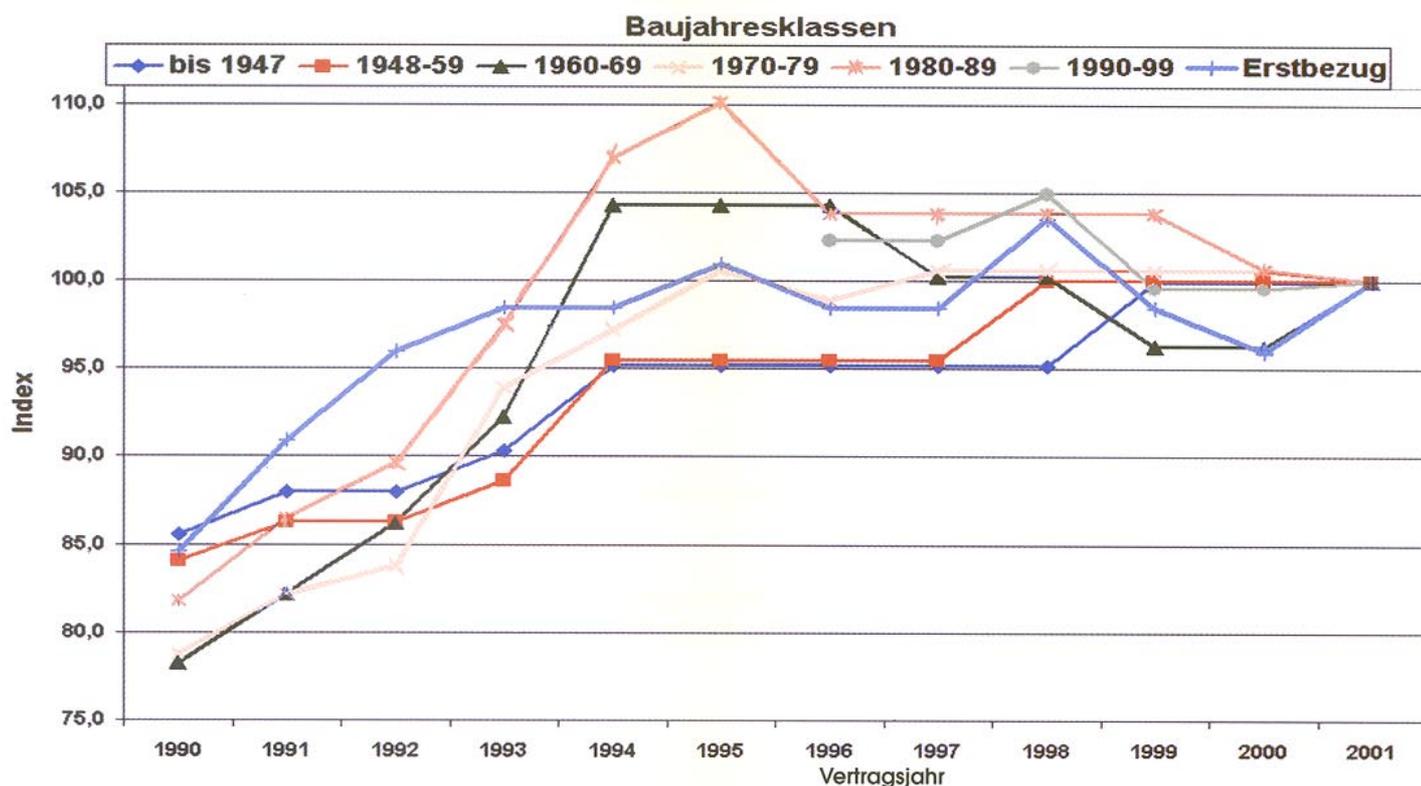
Durchschnittliche Wertentwicklung von Eigentumswohnungen in mittleren Wohnlagen (Basis 2001 = 100)



Quelle : Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Abb. 3.4 Teil II

Durchschnittliche Wertentwicklung von Eigentumswohnungen in guten Wohnlagen (Basis 2001 = 100)



Quelle : Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Abb. 3.5 Teil II

4. Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

4.1 Gebäudewertfaktoren für Sachwertobjekte

Nach § 12 der WertV sind zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke die Kaufpreise gleichartiger Grundstücke bzw. Gebäudetypen heranzuziehen. Die Kaufpreise sind auf eine geeignete Bezugseinheit, insbesondere auf eine Raum- oder Flächeneinheit der baulichen Anlage (Gebäudewertfaktoren), zu beziehen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat mit Hilfe mathematisch statistischer Methoden aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsjahre 1999 - 2001 in der folgenden Tabelle durchschnittliche Gebäudewertfaktoren zu verschiedenen Gebäudetypen aufgeführt. Die ausgewerteten Sachwertobjekte befinden sich in mittleren und guten Wohnlagen, weisen einen mittleren bis guten Unterhaltungszustand auf und sind jeweils unterkellert.

Die Gebäudewertfaktoren wurden nach Beseitigung der Ausreißer (1/6 getrimmtes Mittel) ermittelt. Sie geben nach Abspaltung des Bodenwertanteils, Wert der Außenanlagen, Garagen, Stellplätze, Einfriedigungen usw. den **reinen Gebäudezeitwert** an, der sich in Anlehnung an die NHK 95 auf den m² Bruttogrundfläche bzw. den m² Wohnfläche bezieht.

Sie beinhalten alle Baunebenkosten, Hausanschlusskosten und berücksichtigen die Alterswertminderung.

Gebäudewertfaktoren bei Sachwertobjekten (ohne Bodenwertanteil)

| | |
|--|---|
| € / m^2 umbauter Raum | <u>(normierter Kaufpreis - Bodenwert)</u> umbauter Raum |
| € / m^2 Wohnfläche | <u>(normierter Kaufpreis - Bodenwert)</u> Wohnfläche |

Die nachfolgenden Angaben sollen Marktteilnehmern einen Anhalt und Sachverständigen eine Möglichkeit zum Vergleich geben.

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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Verkäufe von Sachwertobjekten aus den Vertragsjahren 1999 - 2001

| Gebäudetyp | Baualters-klasse | Feldbe-schreibung | durchschnittliche Raum- und Feldangaben | | | normierter Gesamtkaufpreis in € | durchschnittlicher Bodenwert in € | Gebäudewerfaktoren Durchschnittliche Werte für den Gebäudezeitwert inkl. Baunebenkosten jedoch ohne Bodenwertanteil | | |
|------------------|---------------------------|--|---|--------------------------------------|---------------------------------------|---|--|--|------------------------------------|------------------------------------|
| | | | Grund-stücks-fläche in m ² | Gesamt-wohn-fläche in m ² | Brutto-grund-fläche in m ² | | | Gebäudezeitwert insgesamt in € | €/m ² Wohnfläche | €/m ² Bruttogrundfläche |
| Reiheneigenheim | bis 1959 26 Kauffälle | Mittelwert std.Abw.Mittel Minimum Maximum | 279 +/- 22 130 586 | 90 +/- 5 59 165 | 211 +/- 13 124 390 | 186.650 +/- 8.721 127.312 296.549 | 48.248 +/- 4.114 15.339 86.920 | 139.440 +/- 6.340 88.070 219.856 | 1.541 +/- 71 954 2.176 | 654 +/- 28 435 907 |
| | 1960-1979 53 Kauffälle | Mittelwert std.Abw.Mittel Minimum Maximum | 325 +/- 18 147 667 | 104 +/- 4 79 276 | 214 +/- 5 127 290 | 200.813 +/- 4.516 142.139 286.835 | 46.717 +/- 2.222 16.361 97.145 | 152.787 +/- 4.242 90.243 248.488 | 1.466 +/- 46 710 2.145 | 726 +/- 16 473 984 |
| | 1980-2001 70 Kauffälle | Mittelwert std.Abw.Mittel Minimum Maximum | 256 +/- 13 163 834 | 117 +/- 3 87 200 | 230 +/- 4 135 318 | 228.566 +/- 3.955 150.320 329.783 | 40.666 +/- 1.982 21.474 126.264 | 186.856 +/- 3.476 127.312 263.315 | 1.596 +/- 33 701 2.113 | 823 +/- 14 530 1.049 |
| Doppelhaushälfte | bis 1959 16 Kauffälle | Mittelwert std.Abw.Mittel Minimum Maximum | 451 +/- 49 176 862 | 106 +/- 8 75 171 | 232 +/- 15 157 330 | 184.977 +/- 10.221 152.365 287.857 | 58.969 +/- 7.399 22.190 125.778 | 131.871 +/- 9.529 61.355 196.847 | 1.209 +/- 116 584 2.244 | 557 +/- 55 292 1.159 |
| | 1960-1979 12 Kauffälle | Mittelwert std.Abw.Mittel Minimum Maximum | 447 +/- 67 229 859 | 110 +/- 4 81 130 | 230 +/- 10 160 279 | 205.156 +/- 13.878 151.342 304.219 | 58.070 +/- 6.825 30.678 89.476 | 144.708 +/- 11.561 112.484 245.420 | 1.365 +/- 100 947 2.153 | 636 +/- 65 454 1.215 |
| | 1980-2001 51 Kauffälle | Mittelwert std.Abw.Mittel Minimum Maximum | 348 +/- 14 176 711 | 116 +/- 2 89 155 | 225 +/- 4 182 308 | 253.869 +/- 5.274 164.534 347.678 | 56.966 +/- 3.415 26.521 153.464 | 196.606 +/- 3.750 119.796 241.660 | 1.691 +/- 42 1.033 2.280 | 874 +/- 19 491 1.128 |
| Einfamilienhaus | bis 1959 66 Kauffälle | Mittelwert std.Abw.Mittel Minimum Maximum | 640 +/- 60 252 2.989 | 120 +/- 5 70 295 | 274 +/- 9 171 510 | 244.553 +/- 8.979 107.371 472.945 | 93.360 +/- 6.995 26.383 245.420 | 148.939 +/- 6.943 29.144 279.881 | 1.222 +/- 45 304 2.059 | 533 +/- 21 149 1.133 |
| | 1960-1979 25 Kauffälle | Mittelwert std.Abw.Mittel Minimum Maximum | 731 +/- 50 206 1.086 | 123 +/- 5 83 192 | 261 +/- 15 144 440 | 264.819 +/- 11.182 167.704 398.808 | 87.125 +/- 7.373 27.530 191.734 | 182.262 +/- 8.334 108.394 270.576 | 1.475 +/- 71 838 2.050 | 681 +/- 33 433 1.103 |
| | 1980-2001 64 Kauffälle | Mittelwert std.Abw.Mittel Minimum Maximum | 348 +/- 16 206 1.002 | 113 +/- 2 84 200 | 217 +/- 6 180 515 | 259.840 +/- 7.087 198.637 613.550 | 60.636 +/- 2.727 28.632 153.388 | 198.889 +/- 5.021 156.455 460.163 | 1.814 +/- 28 1.250 2.301 | 926 +/- 12 631 1089 |
| Zweifamilienhaus | bis 1959 53 Kauffälle | Mittelwert std.Abw.Mittel Minimum Maximum | 638 +/- 51 214 1.769 | 147 +/- 6 89 282 | 314 +/- 9 201 471 | 228.900 +/- 13.183 74.577 649.341 | 82.115 € +/- 7.198 24.031 273.081 | 143.653 +/- 7.910 43.542 376.260 | 958 +/- 51 304 2.280 | 451 +/- 23 151 1.034 |
| | 1960-1979 34 Kauffälle | Mittelwert std.Abw.Mittel Minimum Maximum | 786 +/- 62 371 1.911 | 164 +/- 9 109 373 | 334 +/- 14 244 545 | 284.363 +/- 11.059 191.734 462.719 | 101.544 +/- 6.525 174 237.751 | 176.591 +/- 11.411 97.145 462.545 | 1.097 +/- 63 420 2.372 | 533 +/- 25 245 865 |
| | 1980-2001 6 Kauffälle | Mittelwert std.Abw.Mittel Minimum Maximum | 927 +/- 126 589 1.274 | 224 +/- 18 157 260 | 381 +/- 43 278 550 | 392.130 +/- 30.885 295.527 465.276 | 124.048 +/- 13.679 95.100 178.952 | 257.728 +/- 23.886 194.035 334.129 | 1.170 +/- 111 915 1.625 | 661 +/- 68 521 918 |
| Villen/Bungalows | bis 1959 4 Kauffälle | Mittelwert std.Abw.Mittel Minimum Maximum | 1.007 +/- 175 555 1.227 | 212 +/- 34 146 265 | 473 +/- 88 330 658 | 409.161 +/- 26.104 336.430 439.711 | 212.861 +/- 42.185 99.318 265.872 | 196.301 +/- 17.665 173.839 237.112 | 1.013 +/- 184 656 1.347 | 454 +/- 93 264 627 |
| | 1960-1979 11 Kauffälle | Mittelwert std.Abw.Mittel Minimum Maximum | 918 +/- 167 220 1.790 | 163 +/- 21 104 297 | 409 +/- 71 194 870 | 400.411 +/- 70.483 242.864 884.535 | 151.029 +/- 23.630 46.016 273.541 | 254.135 +/- 52.187 176.396 610.994 | 1.645 +/- 150 1.056 2.447 | 666 +/- 61 414 1.015 |
| | 1980-2001 2 Kauffälle | Mittelwert Minimum Maximum | 1.019 664 1.373 | 162 139 185 | 335 284 385 | 435.877 398.808 472.945 | 134.409 115.429 153.388 | 301.468 283.378 319.557 | 1.883 1.727 2.039 | 914 830 998 |

Quelle : Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Tab. 4.1

4.2 Rohertragsfaktoren für Ertragswertobjekte

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

Die nachfolgenden Rohertragsfaktoren wurden aus den bekannten Jahresroherträgen verkaufter Renditeobjekte der letzten zwei Jahre abgeleitet (§ 17 WertV). Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen.

Der regelmäßige jährliche Vergleich dieser Faktoren kann deshalb auch als ein Preisspiegel für den Markt von Renditeobjekten angesehen werden.

Bei reinen Gewerbeobjekten kann der Ertragsfaktor noch unter dem 11-fachen liegen.

| Jahr | Mietwohn- bzw. Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Anteil bis zu 20 % | | | Mietwohn- bzw. Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Anteil über 20 % | | |
|------|--|--------|-----------|--|--------|-----------|
| | Fälle | Faktor | Abw./Zuw. | Fälle | Faktor | Abw./Zuw. |
| 1991 | 18 Fälle | 12,3 | +/- 0,2 | 10 Fälle | 13,2 | +/- 0,9 |
| 1992 | 26 Fälle | 12,1 | +/- 0,2 | 13 Fälle | 12,8 | +/- 0,5 |
| 1993 | 31 Fälle | 12,4 | +/- 0,5 | 20 Fälle | 12,0 | +/- 0,6 |
| 1994 | 28 Fälle | 12,6 | +/- 0,3 | 9 Fälle | 11,5 | +/- 0,6 |
| 1995 | 37 Fälle | 12,7 | +/- 0,4 | 21 Fälle | 11,3 | +/- 0,9 |
| 1996 | 34 Fälle | 12,9 | +/- 0,3 | 18 Fälle | 11,4 | +/- 0,3 |
| 1997 | 58 Fälle | 12,9 | +/- 0,2 | 20 Fälle | 11,2 | +/- 0,2 |
| 1998 | 72 Fälle | 12,6 | +/- 0,2 | 20 Fälle | 11,3 | +/- 0,3 |
| 1999 | 95 Fälle | 12,3 | +/- 0,4 | 20 Fälle | 10,7 | +/- 0,6 |
| 2000 | 91 Fälle | 12,2 | +/- 0,3 | 12 Fälle | 11,7 | +/- 0,6 |
| 2001 | 121 Fälle | 12,3 | +/- 0,2 | 34 Fälle | 11,6 | +/- 0,5 |

Tab. 4.2 Teil II

Quelle : Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

4.3 Bewirtschaftungskosten

Gemäß Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.10.1990, zuletzt geändert am 01.01.2002.

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

Die Bewirtschaftungskosten können bei **Neubauten mit rd. 20 %** des Jahresrohertrages (Nettokaltmiete pro Jahr) und bei **Altbauten mit rd. 20 bis 30 %** angesetzt werden.

Die Obergrenze der Bewirtschaftungskosten liegt bei rd. 35 % für sehr alte, bzw. baulich aufwendige Gebäude.

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich im Einzelnen zusammen aus:

jährliche Verwaltungskosten

- **bis 230,00 €** je Wohnung, bei Eigenheimen, Kaufeigenheimen und Kleinsiedlungen je Wohngebäude,
- **bis 275,00 €** je Eigentumswohnung, worunter nach § 41 Abs. 2 II. BV auch Kaufeigentumswohnungen und Wohnungen in der Rechtsform des eigentumsähnlichen Dauerwohnrechtes fallen,
- **bis 30,00 €** für Garagen oder ähnliche Einstellplätze.

jährliche Instandhaltungskosten

- **bis 11,50 €/m²** Wohnfläche für Wohnungen, die bis zum 31.12.1969 bezugsfertig geworden sind,
- **bis 9,00 €/m²** Wohnfläche für Wohnungen, die in der Zeit vom 01.01.1970 bis zum 31.12.1979 bezugsfertig geworden sind,
- **bis 7,10 €/m²** Wohnfläche für Wohnungen, die nach dem 31.12.1979 bezugsfertig geworden sind, oder bezugsfertig werden,
- **die Vermind. entfällt** wenn in der Wohnung ein eingerichtetes Bad oder eine Dusche fehlt,
- **abzügl. 0,20 €/m²** bei eigenständig gewerblicher Lieferung von Wärme i.S.d. § 1 Abs.1 Nr. 2 HeizkostenV
- **abzügl. 1,05 €/m²** wenn der Mieter die Kosten für kleine Instandhaltungen in der Wohnung trägt,
- **zuzügl. 1,00 €/m²** wenn ein maschinell betriebener Aufzug vorhanden ist.

In den o.g. Instandhaltungskostenpauschalen sind die Kosten für Schönheitsreparaturen nicht enthalten. Trägt der Vermieter die Schönheitsreparaturen, dann erhöhen sich die o.g. Pauschalen um bis zu 8,50 €/m²,

Die bisherige Verminderung des Grundbetrages bei Wohnungen mit geringerer Ausstattung (keine Tapete, keine Heizkörper, keine Doppelfenster oder Verbundfenster) entfällt.

Die Instandhaltungskosten einschließlich Schönheitsreparaturen für Garagen oder ähnliche Einstellplätze betragen bis 68,00 € je Garage oder Einstellplatz im Jahr.

jährliches Mietausfallwagnis

- **rd. 2 - 3 %** des Jahresrohertrages bei Wohnungen und Gewerbe, wobei bei der gewerblichen Nutzung das Mietausfallwagnis stark von der jeweiligen Branche und der Vertragsdauer abhängig ist.

5. Mieten

In der Stadt Hagen hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte folgende Mietspiegel erstellt:

→ **Mietspiegel 2002 für frei finanzierte Wohnungen**

→ **Mietspiegel für Geschäftsraummietspiegel 2002**

5.1 Mietspiegel 2002 für frei finanzierte Wohnungen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen hat in der Sitzung vom 11.04.2002 den "Mietspiegel 2002 für frei finanzierte Wohnungen in der Stadt Hagen" nach Anhörung der Interessenverbände (Haus- und Grundeigentümergevereine und Mieterverein) beschlossen und fortgeschrieben. Er stellt nach Anerkennung und Veröffentlichung durch den Oberbürgermeister die Übersicht über die üblichen Entgelte nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MHG) dar.

In der Mietspiegeltabelle werden die durchschnittlichen monatlichen Nettokaltmieten in €/m² Wohnfläche (ohne Betriebskosten) als Mietwertspannen angegeben. Der Mietspiegel kann den Mietparteien als Grundlage dienen, die Miethöhe für nicht preisgebundenen Wohnraum eigenverantwortlich je nach Art, Größe, Ausstattung und sonstiger Beschaffenheit der Wohnung und des Grundstückes auszuhandeln.

Der Mietspiegel 2002 wurde unter Verwendung mathematisch statistischer Auswerteverfahren aus einer repräsentativen Stichprobe von über 2.250 Mieten abgeleitet. Zu jeweils einer ausgewählten Wohnung wurde der Mieter und der Vermieter befragt. Es wurden jeweils Mieten ausgewertet, die in den letzten 4 Jahren vor der jeweiligen Datenerhebung neu vereinbart bzw. verändert wurden. Der Mietspiegel gilt nicht für Ein- und Zweifamilienhäuser oder Wohnungen in öffentlich geförderten Gebäuden.

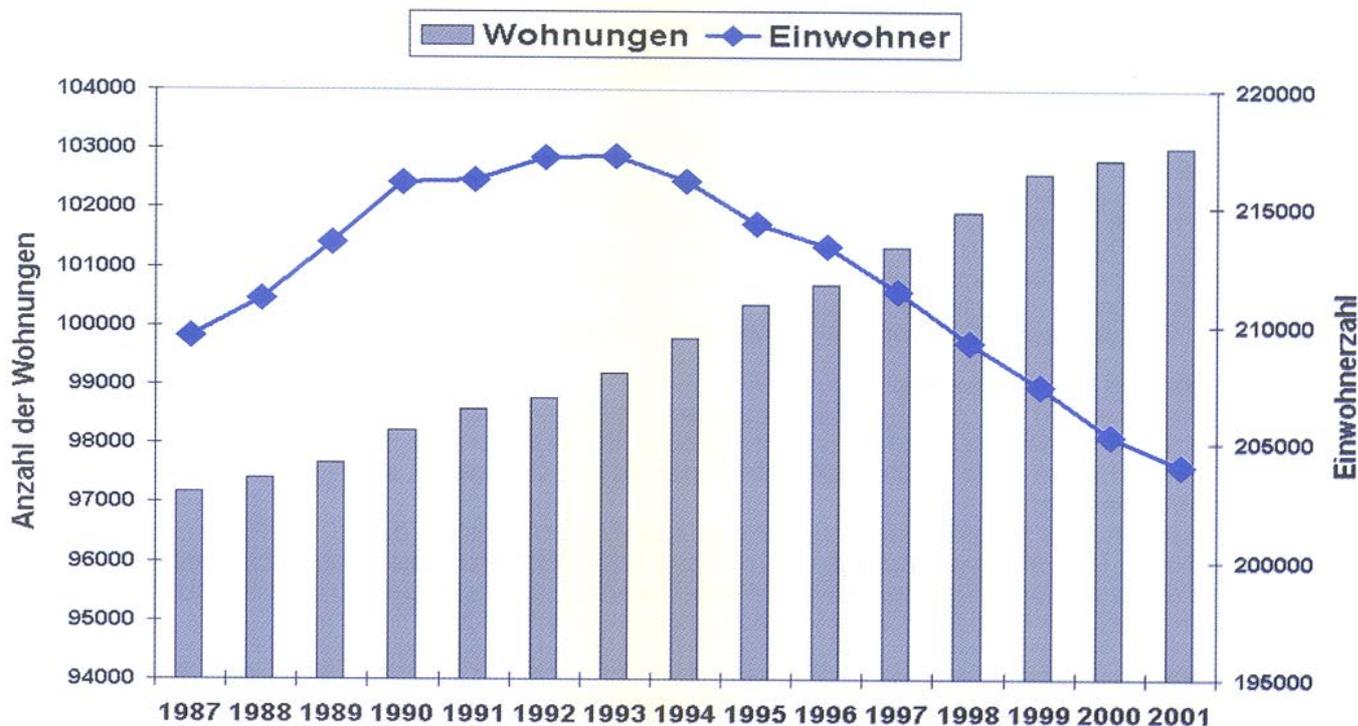
Angaben zur Modernisierung und der Ausstattung der jeweiligen Wohnung bzw. des Gebäudes wurden ausgewertet und im Mietspiegel nach einem Punktesystem mit prozentualen Ab- bzw. Zuschlägen als Ergebnis des Modernisierungs- bzw. Ausstattungseinflusses veröffentlicht. Bei den in der Mietspiegeltabelle angegebenen Mietwertspannen wird eine mittlere Modernisierung bzw. Ausstattung der Wohnung bzw. des Gebäudes unterstellt. Ebenso wurde aus dem Datenmaterial Zu- bzw. Abschläge auf Grund der Wohnungsgröße abgeleitet.

Der Mietspiegel ist gegen eine Gebühr von 10,00 € (gemäß Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Hagen) während der Dienststunden in der Zentralauskunft des Vermessungs- und Katasteramtes, Verwaltungshochhaus, 10. OG., Zimmer 1003, in der Bürgerberatung des Rathauses oder bei den Bezirksstellen erhältlich. Bei der Abgabe des Mietspiegels an Wiederverkäufer oder bei der Abnahme von mindestens 10 Exemplaren beträgt die Gebühr 7,50 €.

Neu: Mietspiegel 2002 auf der Grundlage einer Datenerhebung!

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Wohnungsbestand und Einwohnerentwicklung in der Stadt Hagen

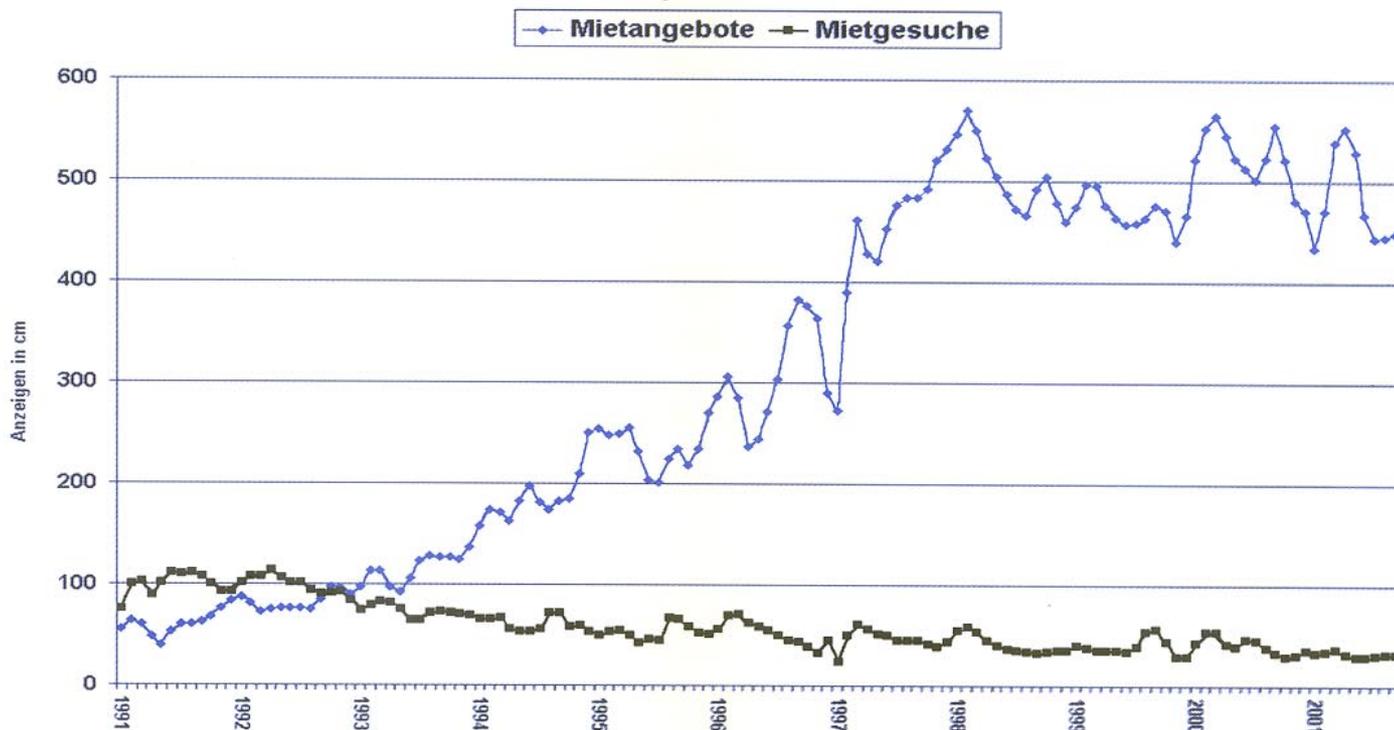


Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung in der Stadt Hagen

Abb. 5.1 Teil II

Während die Einwohnerzahl seit 1993 kontinuierlich auf rd. 204.000 **Einwohner im Stadtgebiet gefallen** ist, ist die Anzahl der Wohnungen bis 2002 stetig bis auf rd. 103.000 Wohnungen gestiegen. Seit 1997/98 ist ein **deutliches Mietüberangebot an Wohnungen** insbesondere an 2 1/2 Zimmerwohnungen und Kleinwohnungen vorhanden, welches zu **stagnierenden Mieten** führt. Der Mietspiegel 1998 wurde somit zum 01.01.2000 unverändert fortgeschrieben. Die letzte Fortschreibung auf der Grundlage einer Datenerhebung wurde zum 01.01.2002 durchgeführt. Diese bestätigte die Stagnation der Mietpreise in den letzten Jahren.

Anzeigenentwicklung von Mietgesuchen und -angeboten 1991 - 2001



Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung in der Stadt Hagen

Abb. 5.2 Teil II

Auch die Anzeigenentwicklung verdeutlicht das Überangebot an freien Wohnungen.



5.2 Mietspiegel für Geschäftsraummiets 2002

Dieser Mietspiegel für Geschäftsraummiets ist vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen als Orientierungshilfe für die Ermittlung angemessener Ladenmieten gemäß § 193 BauGB vom 27.08.1997 in der zzt. geltenden Fassung und § 5 der GAVO NW vom 07.03.1990 zuletzt geändert am 25.11.1997 ermittelt und beschlossen worden.

Die Mietrichtwerte wurden aus tatsächlich bekannten Ladenmieten, aus der Auswertung der Kauf- und Mietpreissammlung des Gutachterausschusses, aus den Veröffentlichungen von Fachverbänden und aus der langjährigen Beobachtung der örtlichen Mietangebote in den Tageszeitungen ermittelt. Die Geschäftsraummiets in der Hagener Innenstadt wurden aufgrund von Marktbeobachtungen in der Bodenrichtwertsitzung vom 26.03.1998 um rd. 10 - 20 % gesenkt. In der Bodenrichtwertsitzung am 22.02.2001 wurde beschlossen, die Unterwerte der Preisspannen der Geschäftsraummiets unverändert bestehen zu lassen und einige Oberwerte entsprechend der Marktlage zu senken.

Für das Geschäftsjahr 2001 konnten keine Veränderungen bei den Geschäftsraummiets festgestellt werden.

Definition des Mietrichtwertes:

Ein Mietrichtwert ist ein aus tatsächlich erzielten Mieten ermittelter monatlicher Durchschnittswert in €/m² Nutzfläche. Er bezieht sich auf einen Normalladen in der jeweiligen Geschäftslage.

Mietrichtwerte sind reine Grundmieten, in denen Betriebskosten ^{*)}, sonstige Kosten und die Mehrwertsteuer nicht enthalten sind.

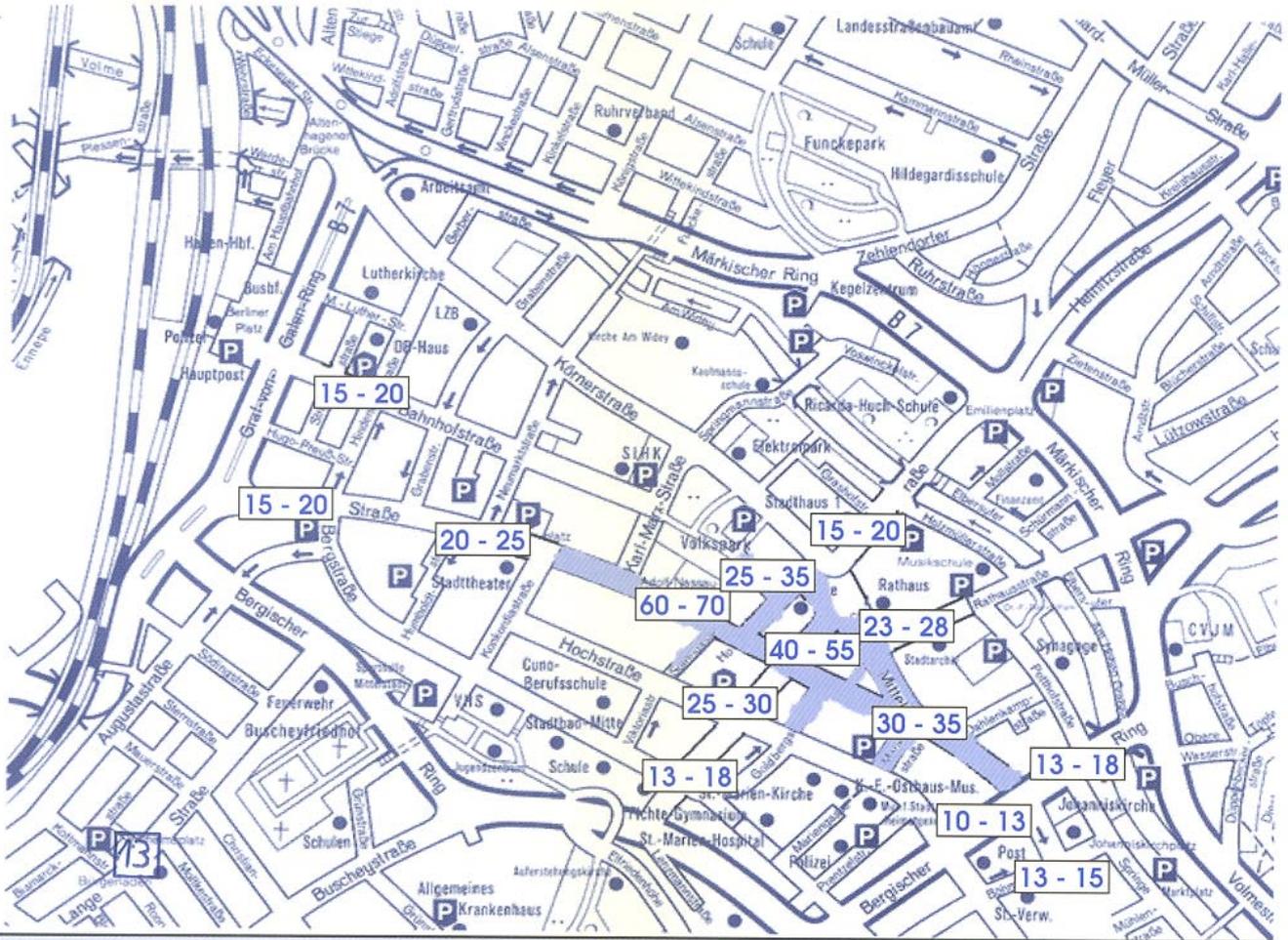
Die Mietrichtwerte beziehen sich nur auf die eigentlichen Verkaufsräume, die Nebenräume wie z.B. Büros, Sozialräume, Toiletten usw. und ggf. erforderliche Lagerflächen müssen vorhanden sein. Der Mietwert für diese Flächen ist gesondert zu vereinbaren. Die Mietrichtwerte für Ladenlokale in der Innenstadt und den Nebenzentren Boele, Haspe und Hohenlimburg sind den Kartenausschnitten zu entnehmen.

^{*)} = Betriebskosten sind Kosten, die einem Eigentümer durch das Eigentum an einem Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch sowie einer baulichen und sonstigen Anlage laufend entstehen (z.B. Grundbesitzabgaben, Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, Heizung usw.).

| Eigenschaften eines Normalladens: | Abweichungen vom Mietrichtwert durch: | |
|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • ein im Erdgeschoss befindliches Ladenlokal, • 80 - 120 m² Verkaufsfläche, • mindestens 6 m Schaufensterfront. | <ul style="list-style-type: none"> • Größe des Ladenlokals, • Art des Grundstückes als Eck- oder Reihengrundstück mit entsprechendem Anteil an Schaufensterfläche, • Branchenbedingte Einflüsse, • Eingang mit oder ohne Stufen, • Parkmöglichkeiten. | |
| Ladenlokale in Außenbezirken: Parkmöglichkeiten sollten vorhanden sein | 80 - 120 m ² größer 120 m ² | 5,00 - 9,00 €/m ² 4,00 - 8,00 " |
| Büroräume ab 1. Obergeschoss: Hier wird der Mietwert durch die Ausstattung der Räume, dem Anteil an Sozialräumen und Toiletten sowie dem Vorhandensein eines Aufzuges, Anfahrts- und Parkmöglichkeiten, etc. bestimmt. | | Altbau 4,00 - 6,00 €/m ² Neubau 6,00 - 8,00 €/m ² |
| Lager- und Fabrikationsräume: Hier wird der Mietwert durch die Aufteilung der Räume, deren Höhe und Nutzbarkeit, die Beheizbarkeit und die Anfahrtsmöglichkeiten, etc. bestimmt. | | Altbau 1,50 - 3,00 €/m ² Neubau 3,00 - 4,00 €/m ² |
| Befestigte Hofflächen: | | 0,50 - 1,00 €/m ² |

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Innenstadt



Geschäftsraummieten 2001 in EURO!

€/ m² Nutzfläche

Hohenlimburg

Boele

Haspe

