



Neubau Emil Schumacher Museum, Museumsplatz



## Grundstücksmarktbericht **2009** für die Stadt Hagen



Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Hagen



## **Herausgeber**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

verantwortlich: Ltd. Städt. Verm.Dir. Dipl.-Ing. Rainer Höhn (Vorsitzender)

Redaktion: Geschäftsstelle

Redaktionsschluss: 06.02.2009 (Bodenrichtwertsitzung)

Titelfoto: Neubau Emil Schumacher Museum, Museumsplatz

58095 Hagen

Quelle: Gutachterausschuss Hagen

Bezugsquellen: Kundenbüro Grunderwerb und Bauen

Telefon: (02331) 207 – 5693

Fax: (02331) 207 – 2482

Öffnungszeiten: Mo.- Fr. 8:30 bis 12:00

Mo. + Do. 15:00 bis 17:00

email: [geodaten@stadt-hagen.de](mailto:geodaten@stadt-hagen.de)

Internet:

Bodenrichtwerte, eine allgemeine Preisauskunft und der Grundstücksmarktbericht stehen im Internet zur Verfügung unter der Adresse [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

© 2009

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

ISSN

## **Geschäftsstelle**

Stadt Hagen - Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster

Berliner Platz 22 (Rathaus II), 58089 Hagen

Geschäftsführer: Dirk Weißgerber, Zimmer C.105

Telefon : 02331 / 207 - 2660, 3033 oder 3416

Telefax : 02331 / 207 – 2462, 2482

E-Mail : [gutachterausschuss@stadt-hagen.de](mailto:gutachterausschuss@stadt-hagen.de)

Internet : **<http://www.boris.nrw.de>**

<http://www.gutachterausschuss.nrw.de>

<http://www.hagen.de>

<http://www.geoinfo.hagen.de>

Öffnungszeiten: Mo.- Fr. 8:30 bis 12:00

Mo. + Do. 15:00 bis 17:00

und nach Vereinbarung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes 2009</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Grundstücksmarkt des Jahres 2008</b>	<b>5</b>
4.1.	Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz	5
4.1.1.	Anzahl der Kauffälle	5
4.1.2.	Geldumsatz	6
<b>5.</b>	<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>7</b>
5.1.	Individueller Wohnungsbau	8
5.2.	Geschosswohnungsbau	9
5.3.	Gewerbliche Bauflächen	9
5.4.	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	10
5.5.	Bauerwartungsland und Rohbauland	11
5.6.	Kosten der Baulandaufschließung - Erschließung	11
5.7.	Erbbaurecht	16
<b>6.</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>17</b>
6.1.	Ein- und Zweifamilienhäuser	18
6.2.	Mehrfamilienhäuser	23
6.3.	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	23
6.4.	Gewerbe- / Industriegebäude	23
<b>7.</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>24</b>
7.1.	Wohnungseigentum	24
7.2.	Teileigentum	27
<b>8.</b>	<b>Bodenrichtwerte</b>	<b>28</b>
8.1.	Gesetzlicher Auftrag	28
8.2.	Bodenrichtwerte für Bauland	29
8.3.	Übersicht über die Bodenrichtwerte zum 01.01.2009	30
<b>9.</b>	<b>Erforderliche Daten</b>	<b>31</b>
9.1.	Bodenpreisindexreihe	31
9.2.	Umrechnungskoeffizienten	32
9.2.1.	Abstimmung des Bodenrichtwertes auf die Grundstückstiefe (Zonentheorie)	32
9.2.2.	Abstimmung des Bodenrichtwertes auf die Geschossfläche	32
9.2.3.	Korrekturfaktor für die Normalherstellungskosten 2000	33
9.2.4.	Alterswertminderung von Gebäuden im Sachwertverfahren	33
9.2.5.	Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden	34
9.3.	Liegenschaftszinssätze	35
9.4.	Marktanpassungsfaktoren für Sachwertobjekte	38
9.5.	Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte	40
9.5.1.	Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte – Sachwertobjekte	41
9.5.2.	Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte – Ertragswertobjekte	42
9.6.	Marktanpassungsfaktoren für Erbbaugrundstücke	42
9.7.	Bewirtschaftungskosten	45
9.8.	Sonstige erforderliche Daten	46
9.8.1.	Relative Kaufpreise (€/m <sup>2</sup> ) für Eigentumswohnungen	46
9.9.2.	Rohertragsfaktoren für Ertragswertobjekte	50
9.9.3.	Rohertragsfaktoren für Eigentumswohnungen	50
<b>10.</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b>	<b>51</b>
10.1.	Soziologische Daten	51
10.2.	Strukturdaten Bauen und Wohnen	53
10.2.1.	Flächennutzung	53
10.2.2.	Baugenehmigungen / -fertigstellungen	53
10.2.3.	Preisindizes Baupreise / Lebenshaltung	54
10.2.4.	Nebenkosten beim Immobilienerwerb	54
10.2.5.	Zwangsversteigerungen in Hagen	55
10.3.	Wirtschaftsdaten	56

<b>11. Regionale Vergleiche</b> .....	<b>57</b>
<b>12. Mieten</b> .....	<b>57</b>
12.1. Mietspiegel 2007 für frei finanzierte Wohnungen .....	57
12.2. Mietrichtwertkarte 2006.....	59
12.3. Büromieten.....	64
12.4. Mieten für Ladenlokale in Ortsteilen (außerhalb der Innenstadt).....	64
12.5. Mieten für Lager- und Fabrikationsräume .....	64
<b>13. Sonstige Angaben</b> .....	<b>65</b>
13.1. Mitglieder des Gutachterausschusses.....	65
13.2. Benachbarte Gutachterausschüsse .....	65
13.3. Auszug aus der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung.....	66

## 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes 2009

Im Geschäftsjahr 2008 (Dez. 2007 bis Nov. 2008) wurden rd. **1.163 Kaufverträge** mit einem **Geldumsatz von rd. 218,6 Mio. €** registriert (2007, 1.189 Kaufverträge mit 297,3 Mio €). Der Geldumsatz der letzten 10 Jahre lag im Durchschnitt bei rd. 250 Mio. €. Das Jahr 2008 ist bei einer fast gleichbleibenden Anzahl von Kaufverträgen von einem Umsatzrückgang geprägt, wobei sich die Umsätze über das Jahr gleichmäßig verteilen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die beiden Jahre 2006 und 2007 von vielen Verkäufen (**Mehrfamilienhäuser, Geschäftshäuser, Gewerbeobjekte**) an Immobilienfonds geprägt waren und somit sehr hohe Umsätze hatten. Diese Fondsverkäufe sind durch die Finanzkrise in der 2. Jh. 2008 fast vollständig zurückgegangen.

Für den **Neubau von Einfamilienhäusern** werden vermehrt verschiedene, überwiegend baurägerfreie Bauplätze verteilt über das Stadtgebiet angeboten (100 Bauplätze - Programm). Hierbei ist die Stadt Hagen nur in Teilbereichen auch Verkäufer der Grundstücke (Immobilienangebote der Stadt Hagen im virtuellen Rathaus unter [www.hagen.de](http://www.hagen.de) ). Neue großzügige **Gewerbeflächen** sind im Bereich Halden / Herbeck in verkehrsgünstiger Lage vorhanden und werden in 2009 erweitert.

Die **Hagener Innenstadt** hat sich nach Fertigstellung verschiedener Bauvorhaben in mehreren Bereichen neu formiert und wird mit der Volme Galerie insgesamt gut angenommen. Eine in 2008 durchgeführte Passantenfrequenzzählung zeigt auf, dass sich die Lagen der Volme Galerie mit der Elberfelder Straße gut ergänzen. Grundlegende Um- und Neubauten werden auch durch private Investoren durchgeführt (Rathauspassage, Elberfelder Straße). An der unteren Elbe lässt ein neuer Investor auf städtebauliche Neuerungen hoffen. Am Rande der Innenstadt entstehen ebenfalls Neu- und Umbauten (Umbau Elbersdrucke Elbersstiege, Jugendklinik Volmestraße, Martin-Luther-Straße u.a.). Auch in 2008 wurden weiterhin mehrere Grundstücksverkäufe in der Innenstadt getätigt, die neue Investitionen ermöglichen.

Der **Mietwohnungsbau** wird bei einem großen Mietangebot mit stagnierenden Mieten durch Modernisierungen im Bestand bestimmt. Verkäufe haben 2006 überwiegend in mäßigen Lagen stattgefunden. In 2007 und in dem 1. Halbjahr 2008 wurden einige Mietobjekte durch Immobilienfonds erworben, was zu fallenden Liegenschaftszinssätzen und erstmals wieder steigenden Rotertragsfaktoren führte.

## Grundstücksmarkt in der Stadt Hagen - Trendbarometer

<b>Strukturdaten</b> (Stand Dez. 2008, siehe auch unter 10.3)		
Einwohnerzahl (Stand Dez. 2008)	193.979 (- 1.875 zum Vorjahr)	fallend
Anzahl der Wohngebäude (Stand 2007)	28.916 (+ 113 zum Vorjahr)	leicht steigend
Anzahl der Wohnungen (Stand 2007)	104.956 (+ 196 zum Vorjahr)	leicht steigend
Arbeitslosenquote (Stand Dez. 2008)	rd. 10,3 % ( 13,2 % in 1/2007)	fallend
Fläche Stadtgebiet	160,4 km <sup>2</sup>	unverändert
<b>Wohnungs- und Gewerbemieten</b> (mittlere Lagen)		
Wohnungen ab 1993	5,80 – 6,60 €/m <sup>2</sup>	Mietspiegel 2007
Gebäude 1966-1992	4,50 – 5,80 €/m <sup>2</sup>	
Nachkriegsbauten 1949 – 1965	4,20 – 4,50 €/m <sup>2</sup>	
Altbauten vor 1949	3,90 – 4,20 €/m <sup>2</sup>	
Büroflächen Neubau	6,00 – 8,00 €/m <sup>2</sup>	insgesamt entspannter Wohnungs- und Gewerbemarkt
Büroflächen Altbau	4,00 – 6,00 €/m <sup>2</sup>	
Ladenlokale Innenstadt	6,50 – 40,00 €/m <sup>2</sup>	
Ladenlokale Außenbezirke	4,00 – 8,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>Bodenwerte unbebauter Grundstücke</b> (für erschließungsbeitragsfreies Bauland)		
Land- und Forstwirtschaft *1)	0,70 – 2,80 €/m <sup>2</sup>	stagnierende Bodenpreise
Begünstigtes Agrarland *1)	3,00 – 15,00 €/m <sup>2</sup>	
Hausgarten *1)	15,00 – 34,00 €/m <sup>2</sup>	
Baupl. für EFH in Neubaugebieten *2)	190 – 290 €/m <sup>2</sup>	
EFH Grundstück in Altgebieten *2)	120 – 250 €/m <sup>2</sup>	wenig neu begründete Erbbaurechte
Bodenpreisindex für EFH und ZFH	rd. + 1 % zum Vorjahr	
MFH in Neubaugebieten *2)	175 – 200 €/m <sup>2</sup>	
MFH in Altgebieten *2)	150 – 200 €/m <sup>2</sup>	
MFH Randlage Innenstadt *2)	200 – 450 €/m <sup>2</sup>	
Geschäftshaus Fußgängerzone *2)	450 – 1.550 €/m <sup>2</sup>	
Erbbauzinsen für Wohnbauflächen *3)	3 – 5 % bzw. 5,0 – 7,0 €/m <sup>2</sup> p.a.	
<b>Preis bebauter Grundstücke</b> (Grundstück einschließlich Gebäude)		
Reihenhaus	140 – 200 Tsd. €	leicht fallend
Doppelhaushälfte	140 – 240 Tsd. €	leicht fallend
Einfamilienhaus	150 – 350 Tsd. €	leicht fallend
Zweifamilienhaus	160 – 300 Tsd. €	stagnierend
Mehrfamilienhaus (Gewerbe < 20 %)	11,3 - fache der Miete	leicht steigend
Mehrfamilienhaus (Gewerbe > 20 %)	9,9 - fache der Miete	stagnierend
<b>Wohnungseigentum</b> (mittlere und gute Wohnlagen, €/m <sup>2</sup> Wohnfläche)		
Neubau Erstbezug ab 2007	1.800 – 2.150 €/m <sup>2</sup>	leicht fallend
Gebäude 1948 – 2006	750 – 1.750 €/m <sup>2</sup>	fallend
Altbauten vor 1948	700 – 950 €/m <sup>2</sup>	fallend

\*1) gilt für erschließungsbeitragspflichtige, baulich nicht nutzbare Grundstücke

\*2) gilt für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke

\*3) Erbbauzinsen beziehen sich auf erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke

Nähere Informationen erhalten Sie im Internet. Hier können Sie Bodenrichtwerte und Informationen über den Grundstücksmarkt aus ganz NRW rund um die Uhr gebührenfrei einsehen. Ferner erhalten Sie Informationen über die Aufgaben und Zusammensetzung der Gutachterausschüsse, Gebührenhinweise und Links zu Gesetzestexten sowie anderen Dienststellen der Grundstücksbewertung.

Neugierig ? – schauen Sie doch mal rein ! [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)



## 2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Aufgabe des Grundstücksmarktberichtes ist es, die Umsatz- und Preisentwicklung in den einzelnen Teilmärkten darzustellen und über das Preisniveau zu informieren. Der Grundstücksmarktbericht dient daher der **allgemeinen Markttransparenz**.

Der Schwerpunkt der Angaben bezieht sich auf das Berichtsjahr 2008 (Auswertungszeitraum 1.12.2007 bis 30.11.2008), es sind jedoch auch langjährige Übersichten enthalten. Grundlage dieses Berichtes und aller Wertermittlungen durch den Gutachterausschuss ist die Kaufpreissammlung, in die die Auswertungen aller Kaufverträge eingehen, durch die sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt zu übertragen. Aus der Kaufpreissammlung werden allgemeine Umsatz- und Preisentwicklungen abgeleitet und veröffentlicht. Diese Angaben können im Internet gebührenfrei eingesehen und als pdf-Datei heruntergeladen werden. Mit den allgemeinen Marktangaben werden insbesondere interessierte Bürger und Institutionen angesprochen, um ihnen das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt transparent zu machen. Neben diesen allgemeinen Angaben werden die für die Wertermittlung erforderlichen Daten (z.B. Liegenschaftszinssätze, Preise für Wohnungseigentum, Marktanpassungsfaktoren, durchschnittliche Vergleichspreise für bebaute Grundstücke u.a. in Kapitel 9) im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht, die gegen Gebühr erhältlich sind. Der Grundstücksmarktbericht wendet sich mit den für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor allem an Personen, die Immobilien bewerten, erwerben, veräußern oder beleihen wollen. Der Grundstücksmarktbericht kann dem Leser eine Orientierung geben und ihn vor groben Fehleinschätzungen des Preisniveaus von Immobilien bewahren. Bei einer konkreten Wertermittlung sind jedoch die speziellen Verhältnisse des Einzelfalles mit seinen tatsächlichen, rechtlichen und sonstigen Umständen zu berücksichtigen.

## 3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

Gutachterausschüsse sind nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (GAVO NRW) bei den kreisfreien Städten, Kreisen und Großen kreisangehörigen Gemeinden eingerichtet. Sie erstatten Wertgutachten, führen eine Kaufpreissammlung, ermitteln und veröffentlichen Bodenrichtwerte, ermitteln die für die Bewertung erforderlichen Daten (Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren u.ä.) aus der Kaufpreissammlung und können Mietspiegel erstellen. Der Gutachterausschuss besteht aus einem Vorsitzenden und weiteren ehrenamtlichen Sachverständigen. Zur Vorbereitung seiner Arbeiten bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle, die bei der jeweiligen Gebietskörperschaft eingerichtet ist.

Der Obere Gutachterausschuss mit Sitz bei der Bezirksregierung Düsseldorf erstattet Obergutachten auf Antrag eines Gerichts oder einer Behörde in einem gesetzlichen Verfahren, wenn ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt. Er stellt ferner die einzelnen Grundstücksmarktinformationen aller Gutachterausschüsse in NRW zusammen und veröffentlicht diese jährlich im Grundstücksmarktbericht NRW (Gebühr 40 €). Komprimierte Marktinformationen und nähere Aufgabenbeschreibungen sind gebührenfrei im Internet vorhanden. Ferner führt der Obere Gutachterausschuss das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW auf der Grundlage der Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung.

### **Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW**

Cecilienallee 2  
40474 Düsseldorf

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

Postfach 30 08 65  
40408 Düsseldorf

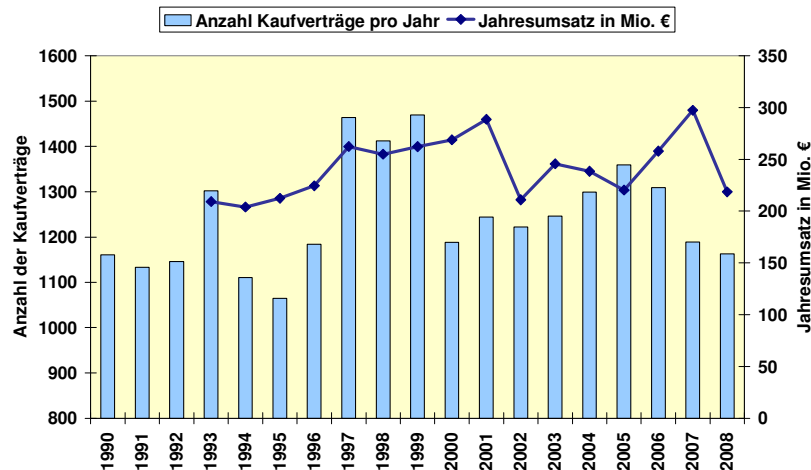
E-Mail : oga@brd.nrw.de  
Internet: <http://www.boris.nrw.de>



## 4. Grundstücksmarkt des Jahres 2008

### 4.1. Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz

Die Anzahl der im Stadtgebiet Hagen abgeschlossenen Kaufverträge ist gegenüber den Vorjahren weiter gefallen, liegt jedoch mit 1.163 Kaufverträgen nur leicht unter dem Mittel der letzten 10 Jahre (Ø jährl. rd. 1.280 Kaufverträge). Es wurden nicht nur weniger Kaufverträge geschlossen, insbesondere ist der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr (2007 297,3 Mio. €) deutlich zurückgegangen. Der Geldumsatz 2008 liegt somit unter dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre (Ø jährl. rd. 250 Mio. €).

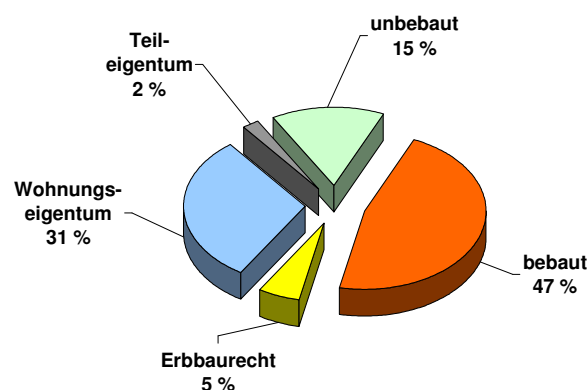


2006	1.309 Kaufverträge	255,7 Mio. € Umsatz
2007	1.181 Kaufverträge	297,1 Mio. € Umsatz
2008	1.163 Kaufverträge	218,6 Mio. € Umsatz

Das Geschäftsjahr 2008 erstreckt sich von Dez. 2007 bis Nov. 2008 (ebenso Vorjahre).

#### 4.1.1. Anzahl der Kauffälle

Die 1.163 Kaufverträge des Vertragsjahres 2008 untergliedern sich in folgende Teilmärkte:



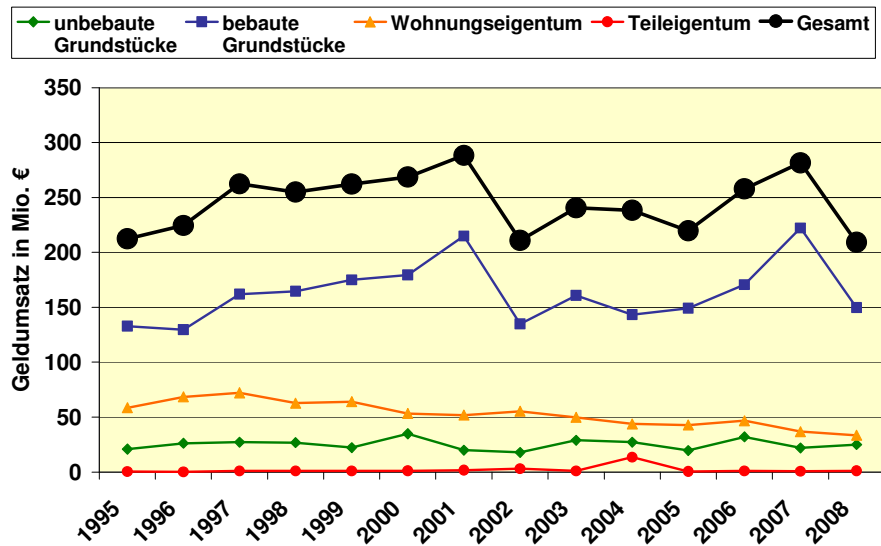
Die Verhältnisse unter den Teilmärkten haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

#### 4.1.2 Geldumsatz

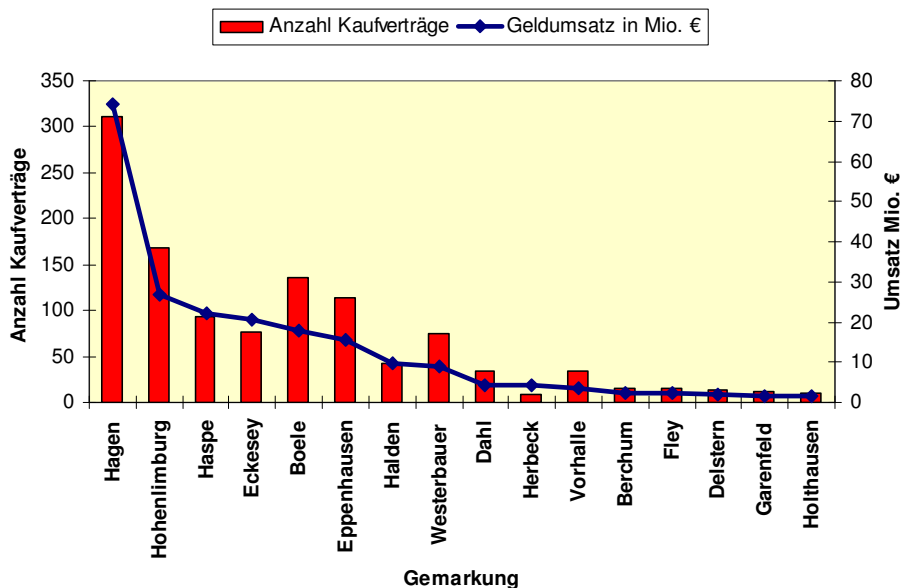
Der Geldumsatz (einschl. Zwangsversteigerungen) teilt sich auf die einzelnen Teilmärkte wie folgt auf:

Teilmarkt	2008		2007	
	Anzahl	Umsatz Mio. €	Anzahl	Umsatz Mio. €
unbebaute Grundstücke	174	24,86	167	24,12
bebaute Grundstücke	545	149,74	554	220,05
Wohnungseigentum	355	33,42	383	36,71
Teileigentum	26	1,15	40	0,72
Erbbauerecht	19	3,65	20	13,67
Wohnungserbbauerecht	25	1,90	9	0,97
Erbbaugrundstück	15	3,79	3	0,81
Sonstige	4	0,03	0	0,00
	<b>1163</b>	<b>218,55</b>	<b>1181</b>	<b>297,11</b>

Gegenüber dem Vorjahr ist der Geldumsatz insbesondere bei den bebauten Grundstücken deutlich zurückgegangen. Insgesamt liegt der Geldumsatz 2008 mit rd. 30 Mio. € unter dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre.



Geldumsätze 2008 in den einzelnen Gemarkungen



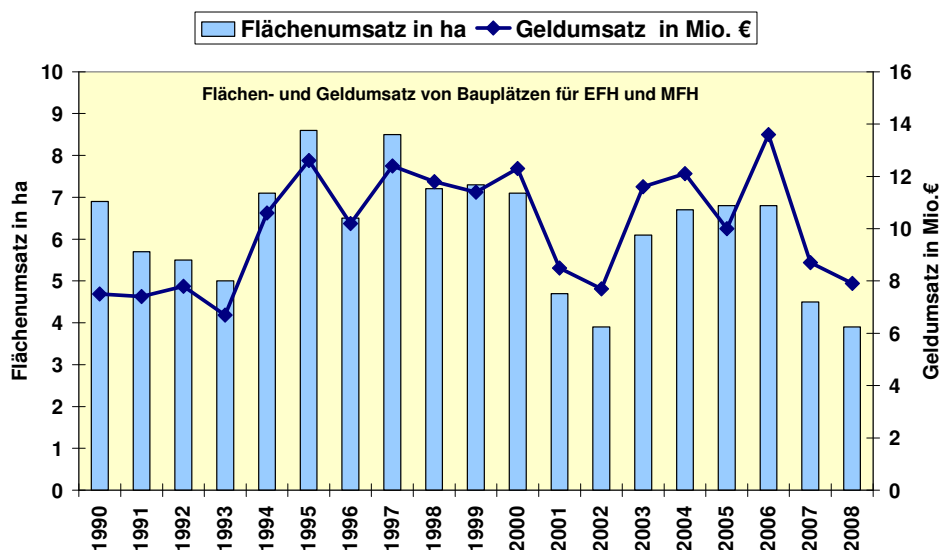
## 5. Unbebaute Grundstücke

### Geld- und Flächenumsatz

Grundstückstyp	Vertragsjahr	Anzahl Kaufverträge	Umsatz in Mio. €	Fläche m <sup>2</sup>	Preisentwicklung 2008
<b>individueller Wohnungsbau</b> (Eigenheimmaßnahme)	2004	113	10,90	30.449 m <sup>2</sup> 25.043 m <sup>2</sup>	stagnierende Preise, siehe Bodenpreisindex
	2005	79	8,34		
	2006	82	10,47		
	2007	54	5,90		
	<b>2008</b>	<b>54</b>	<b>4,82</b>		
<b>Geschosswohnungsbau</b> (Mietwhg., ETW)	2004	3	1,25	14.789 m <sup>2</sup> 14.412 m <sup>2</sup>	kein Mietwhg.bau stagnierende Preise
	2005	7	1,67		
	2006	11	3,17		
	2007	9	2,84		
	<b>2008</b>	<b>10</b>	<b>3,06</b>		
<b>gewerbliche Bauflächen</b> (Industrie und Gewerbe)	2004	9	1,75	62.511 m <sup>2</sup> 30.954 m <sup>2</sup>	stagnierende Preise rückläufiger Umsatz
	2005	13	2,60		
	2006	14	2,11		
	2007	10	2,51		
	<b>2008</b>	<b>5</b>	<b>1,76</b>		
<b>Gewerbe / Handel tertiäre Nutzung</b> (SB-Märkte u.a.)	2004	9	8,96	22.905 m <sup>2</sup> 29.883 m <sup>2</sup>	auf hohem Niveau stagnierend
	2005	4	2,69		
	2006	4	6,39		
	2007	4	2,68		
	<b>2008</b>	<b>4</b>	<b>3,18</b>		
<b>Rohbauland</b>	2004	4	2,11	22.024 m <sup>2</sup> 9.146 m <sup>2</sup>	stagnierend
	2005	1	0,51		
	2006	3	0,99		
	2007	4	2,74		
	<b>2008</b>	<b>2</b>	<b>0,73</b>		
<b>Bauerwartungsland</b>	2004	0	0,00	10.283 m <sup>2</sup> 0 m <sup>2</sup>	kein Umsatz
	2005	2	0,60		
	2006	1	0,81		
	2007	3	0,07		
	<b>2008</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>		
<b>Begünstigtes Agrarland</b> (Gärten u.a.)	2004	15	0,45	36.931 m <sup>2</sup> 30.701 m <sup>2</sup>	stagnierend bis leicht steigend
	2005	22	0,51		
	2006	23	0,35		
	2007	6	0,56		
	<b>2008</b>	<b>18</b>	<b>0,29</b>		
<b>Forstflächen</b>	2004	9	0,16	75.677 m <sup>2</sup> 57.071 m <sup>2</sup>	stagnierend
	2005	7	0,14		
	2006	9	0,09		
	2007	5	0,08		
	<b>2008</b>	<b>5</b>	<b>0,04</b>		
<b>Weide- und Ackerflächen</b>	2004	5	0,10	96.059 m <sup>2</sup> 208.185 m <sup>2</sup>	stagnierend
	2005	4	0,06		
	2006	4	0,07		
	2007	4	0,16		
	<b>2008</b>	<b>5</b>	<b>0,33</b>		
<b>Kaufverträge mit ungewöhnlichen, persönlichen Verhältnissen *1)</b>	2004	84	1,72		nicht verwendbare Kaufverträge in 2008 3 KV mit insg. 6,8 Mio.
	2005	87	2,43		
	2006	66	7,54		
	2007	64	4,27		
	<b>2008</b>	<b>71</b>	<b>10,65</b>		
<b>alle unbebauten Grundstücke insgesamt</b>	2004	250	27,09		<b>stagnierende bis leicht fallende Preise</b>
	2005	226	19,55		
	2006	217	31,99		
	2007	163	21,82		
	<b>2008</b>	<b>174</b>	<b>24,86</b>		

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

Die Geldumsätze für Bauplätze (Eigenheimmaßnahmen und Geschosswohnungsbau) liegen in 2008 mit insgesamt 7,9 Mio. € und 3,9 ha deutlich unter dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre (rd. 10,5 Mio. € mit 5,9 ha).



Es sind z.Zt. einige Neubaugebiete vorhanden, in denen auch Grundstücke ohne Bauträgerverpflichtung erworben werden können. Ein städtebauliches Ziel der Stadt Hagen ist die Schaffung von Bauplätzen insbesondere für die Errichtung von Eigenheimen.

### 5.1 Individueller Wohnungsbau

Hierbei handelt es sich um voll erschlossene Grundstücke (erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei), die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des Bauherrn / Bauträgers mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern bebaut werden können. Die durchschnittlichen Preisspannen für rd. 300 bis 500 m<sup>2</sup> große Bauplätze liegen je nach Bauvorhaben bei:

Reihenhausgrundstück	45.000 bis 75.000 €
Bauplatz für Doppelhaushälfte	65.000 bis 90.000 €
freistehendes Einfamilienhaus	80.000 bis 150.000 €



durchschnittl. Bodenwert inkl. Erschließung für Bauplatz Eigenheim **rd. 200 €/m<sup>2</sup>**.  
In Neubaugebieten liegen die Bodenpreise zwischen 190 und 290 €/m<sup>2</sup>.

Die Neubaugebiete mit noch unbebauten Grundstücken liegen im Bereich Kratzkopf, Scharnhorststraße, Liebigstraße/Thaerstr. (Stadtmitte), Am Kronocken (Henkhäusen), Erlhagen (Fley), Südhofstraße und Turmstraße / Frommannweg (Boele), Mühlhauser Straße (Eilpe), Gräweken (Garenfeld), Baukloh (Westerbauer), Steltenberg (Hohenlimburg), Ergster Weg (Berchum), Am Höing (Fleyer Viertel) und Rolandstr. (Haspe).

Die niedrigsten Bodenpreise liegen im Hagener Süden (Dahl, Priorei und Rummenohl) und in Herbeck. Das höhere Preisniveau befindet sich in den Stadtteilen Emst, Fleyerviertel, Haßley, Berchum und Garenfeld.

Die Bodenpreise in **Außenbereichslagen** nach § 35 BauGB liegen für das Hausgrundstück je nach Größe und Erschließungszustand zwischen **40 und 60 €/m<sup>2</sup>**.

### **Bodenpreisindex 1990=100**

Aus den Kaufpreisen der Bauplätze für Eigenheimmaßnahmen wird seit 1963 ein Bodenpreisindex abgeleitet. Mit dem Bezugsjahr 1990 wurde ein neues Basisjahr eingeführt. Die Indexwerte werden berechnet, indem das Verhältnis des einzelnen Kaufalles zu seinem zugehörigen Bodenrichtwert 1990 und den zugehörigen Bodenrichtwerten des Vorjahres ausgewertet werden. Nach der Auswertung der Kaufpreissammlung sind die heutigen Bodenpreise für diese Bauplätze gegenüber 1990 um rd. 60 % gestiegen und gegenüber dem Vorjahr 2007 um rd. + 1 % gestiegen. Diese Bodenpreisentwicklung deutet seit 2003 auf stagnierende Bodenwerte hin. Nähere Informationen zur Bodenpreisindexreihe befinden sich in Kapitel 9.1.1 .

### **5.2. Geschosswohnungsbau**

Dies sind voll erschlossene, baureife Grundstücke (erschließungs- und kanalschlussbeitragsfrei), die i.d.R. mit drei- oder mehrgeschossigen Gebäuden (Mietwohngebäuden, Eigentumswohnungen oder gemischt genutzte Gebäuden) bebaut werden können. Die Nachfrage nach derartigen Bauplätzen ist aufgrund des Überangebotes auf dem Wohnungsmarkt und der erschwerten Vermarktung von neuen Eigentumswohnungen deutlich zurückgegangen. Teilweise eröffnet sich ein neuer Markt im Bereich der altengerechten Wohnungen. Für diese Nutzung sind Bodenpreise im oberen Preissegment anzutreffen. Bei der Errichtung von Eigentumswohnungen entfallen rd. 250 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche auf den Bodenwertanteil.



durchschnittl. Bodenwert  
inkl. Erschließung für  
Geschosswohnungsbau

rd. 110 - 300 €/m<sup>2</sup>.

### **5.3. Gewerbliche Bauflächen**

#### **Gewerbe und Industrieflächen**

Dies sind voll erschlossene, baureife Grundstücke (erschließungs- und kanalschlussbeitragsfrei), die einer klassischen Gewerbenutzung zugeführt werden sollen. Typische Gewerbegrundstücke beziehen sich meist auf Grundstücke bis zu rd. 4.000 m<sup>2</sup>. Industriegrundstücke für Produktion haben meist Grundstücksgrößen deutlich über 4.000 m<sup>2</sup> und werden z.Zt. eher selten veräußert.

Die größten Gewerbe- und Industriegebiete liegen im Bereich des Lennetals mit guter Verkehrsanbindung (zwischen A1 und A45). Kleinere bereits bebaute Gewerbebereiche sind im südlichen Teil von Hohenlimburg, Eckesey, Gewerbepark Kückelhausen und Haspe / Westerbauer anzutreffen. In den neu erschlossenen Gewerbegebieten (z.B. Sudfeld, Hammacher, Heydastr.) sind noch mehrere gewerbliche Bauplätze mit einem Bodenpreisniveau von rd. 50 bis 60 €/m<sup>2</sup> vorhanden.



durchschnittl. Bodenwerte  
erschließungsbeitragsfrei

**Industrie** rd. 25 €/m<sup>2</sup>  
**Gewerbe** rd. 30 – 60 €/m<sup>2</sup>

## Gewerbe / Handel – „Tertiäre Nutzung“

Es handelt sich hier um voll erschlossene, baureife Grundstücke (erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei), die einer überwiegend „höherwertigen gewerblichen“ (tertiären) Nutzung zugeführt werden sollen. Typisch sind z.B. Grundstücke in Gebieten mit nahezu ausschließlicher Büro- oder Handelsnutzung. Ebenfalls erfasst werden Büro- oder Geschäftsgrundstücke, sowie Grundstücke für Handelsobjekte (z.B. Baumärkte, Lebensmitteldiscounter, Tankstellen, Autohäuser etc.).

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



durchschnittl. Bodenwerte  
erschließungsbeitragsfrei

**Handel rd. 60 – 170 €/m<sup>2</sup>**

## 5.4. Land- und forstwirtschaftliche Flächen

In den letzten 10 Jahren ist bei den land- und forstwirtschaftlichen Verkäufen eine stagnierende Preisentwicklung zu verzeichnen. Um Preisschwankungen bei nur wenigen Kauffällen zu vermeiden sind hier Durchschnittspreise der letzten 10 Jahre angegeben. In den nachfolgenden gelben Kästen wurden die einzelnen Kaufpreise gemittelt. Bei den jährlichen Angaben wurde der gesamte Geldumsatz durch die Gesamtfläche dividiert. Die meisten Verkäufe fanden im Bereich Dahl statt.

**Forstflächen rd. 0,85 – 1,20 €/m<sup>2</sup>** (inkl. Aufwuchs)

i.M. 1,02 €/m<sup>2</sup> +/- 0,06 €/m<sup>2</sup> (Stabw. Mittelwert) aus 69 Kauffällen in 10 Jahren

Min. 0,10 €/m<sup>2</sup> - 3,00 €/m<sup>2</sup> Max. Aufwuchs nach Forsteinrichtungswerk rd. 0,50 €/m<sup>2</sup>

	Jahr	Kauffälle	Geldumsatz	Gesamtfläche	
Forstflächen	2007	5	81.650 €	7,5 ha	1,06 €/m <sup>2</sup>
	2008	5	45.000 €	5,7 ha	0,78 €/m <sup>2</sup>

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

**Weide- und Ackerflächen rd. 1,65 – 2,10 €/m<sup>2</sup>**

i.M. 1,89 €/m<sup>2</sup> +/- 0,11 €/m<sup>2</sup> (Stabw. Mittelwert) aus 44 Kauffällen in 10 Jahren

Min. 0,70 €/m<sup>2</sup> - 4,00 €/m<sup>2</sup> Max. durchschnittliche Pachten landw. Flächen 100 €/ha p.a.

	Jahr	Kauffälle	Geldumsatz	Gesamtfläche	
Weide- und Ackerflächen	2006	4	70.700 €	3,9 ha	1,81 €/m <sup>2</sup>
	2007	4	162.585 €	9,6 ha	1,69 €/m <sup>2</sup>
	2008	5	334.957 €	20,8 ha	1,61 €/m <sup>2</sup>

## „Besondere land- u. forstwirtschaftliche Flächen“

Hierbei handelt es sich um entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen, die insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt sind und sich auch für außerland- oder forstwirtschaftliche Nutzung (z.B. Kleingarten, Reitwiesen, Campingplatz u.ä.) eignen, jedoch auf absehbare Zeit baulich nicht nutzbar sind („Begünstigtes Agrarland“).

Für angrenzende Hausgärten, die im Zusammenhang mit einer Wohnnutzung stehen, werden Bodenwerte zwischen 10 bis 35 €/m<sup>2</sup> gezahlt. Campingplätze liegen in Anlehnung an eine gewerbliche Nutzung bei rd. 35 €/m<sup>2</sup>. Weideflächen für Pferde und größere Gartenflächen mit Brachflächen beginnen hingegen am unteren Rand mit rd. 4 €/m<sup>2</sup>. Das Bodenpreisspektrum erstreckt sich daher je nach Nutzung und Lage zwischen 5 und 35 €/m<sup>2</sup>. Für Abbauland (Steinbruch) wurden bei 3 Kauffällen Preise zwischen 14 bis 22 €/m<sup>2</sup> gezahlt.

<b>Kleingartenflächen rd. 13,85 – 18,00 €/m<sup>2</sup></b>
i.M. 16,0 €/m <sup>2</sup> +/- 0,10 €/m <sup>2</sup> aus 101 Kauffällen in 10 Jahren
Min. 3,00 €/m <sup>2</sup> - 60,00 €/m <sup>2</sup> Max, Pachten Kleingarten i.M. 0,20 € / m <sup>2</sup> p.a.

Begünstigtes	Jahr	Kauffälle	Geldumsatz	Gesamtfläche	
Agrarland	2007	6	557.837 €	3,7 ha	15,08 €/m <sup>2</sup>
	2008	18	266.177 €	3,1 ha	8,59 €/m <sup>2</sup>

### 5.5. Bauerwartungsland und Rohbauland

Für **Bauerwartungsland** werden rd. **20 - 60 €/m<sup>2</sup>** erzielt. Hier ist entsprechend der Bauerwartung von 25 bis 50 % des benachbarten Bodenpreisniveaus (abgaben- und erschließungsbeitragspflichtig) auszugehen. **Rohbaulandflächen** werden durchschnittlich mit **rd. 60 - 150 €/m<sup>2</sup>** bzw. 50 bis 90 % des angrenzenden Baulandwertes (abgaben- und erschließungsbeitragspflichtig) gehandelt.

### 5.6. Kosten der Baulandaufschließung - Erschließung

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

#### Kosten der Baulandaufschließung

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

#### Wer kann Bauland entwickeln?

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

# Kosten der Baulandaufschließung

## 1. Vorbereitung der Planung

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

## 2. Grunderwerb

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

## 3. Bodenordnung, Ordnungsmaßnahmen

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

## 4. Erschließungsbeiträge

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

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

## 5. Zwischenfinanzierung

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

Umfang des Erschließungsaufwandes erstreckt sich nach § 128 BauGB auf:

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

## 6. Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

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

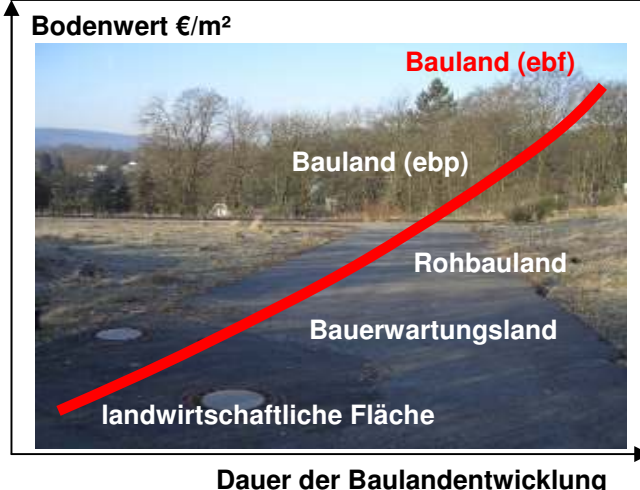
Für diese Maßnahmen kann ein Erschließungsbeitrag erhoben werden.

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

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

## 8. Sonstige Erschließungsmaßnahmen

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



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



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

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

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

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

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

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

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

### Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Kostenblock 7)

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

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

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

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

- **Wohnbaugrundstück** 50 bis 80 €/m<sup>2</sup> (Netto-) Bauland
- **Gewerbegrundstück** 10 bis 20 €/m<sup>2</sup> (Netto-) Bauland

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

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

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

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

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

### **Hausanschlusskosten für Ver- und Entsorgung**

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

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

### **Erschließungsaufwand bei einem Erschließungsträger**

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

### **(Straßen-) Ausbaubeiträge**

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

### **Erschlossensein eines Grundstückes**

#### **„baureifes Land“ im bauordnungsrechtlichen Sinn**

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

## Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand des Grundstücks

Die Belastung eines Grundstücks mit einem Erschließungsbeitrag ist im allgemeinen ein verkehrswertmindernder Faktor. Bei der Grundstücksbewertung wird daher zwischen dem

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

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

### Beispiel:

(150) WR II ebp	150 €/m <sup>2</sup> Bauland, (BRW in Klammern dargestellt) erschließungsbeitragspflichtig, d.h. ohne Erschließungsbeitrag → ohne Kostenblock 4, 7 und 8
170 WA II ebf	170 €/m <sup>2</sup> Bauland, <b>erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei</b> , inkl. Erschließungs- und Kanalanschlussbeitrag jedoch ohne Ausgleichsbeitrag für Kompensation → ohne Kostenblock 7
230 * WR II ebf	230 €/m <sup>2</sup> Bauland (BRW mit Stern,Neubaugebiet) <b>erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei</b> <b>einschl. Kosten für Ausgleichsmaßnahmen</b> , inkl. Erschließungs- und Kanalanschlussbeitrag sowie Ausgleichsbeitrag für Kompensation

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

Im **Bodenrichtwertinformationssystem BORIS** wird hinsichtlich des Erschließungsbeitragszustandes unter den beschreibenden Merkmalen eines Bodenrichtwertes der Beitragszustand „frei“ und „pflichtig“ unterschieden. Mit der Bodenrichtwertsitzung vom 08.02.2008 hat der Gutachterausschuss alle erschließungsbeitragspflichtigen Bodenrichtwerte auf erschließungsbeitragsfrei unter Berücksichtigung der o.g. Kriterien umgestellt. Bodenrichtwerte in Entwicklungs- und Sanierungsgebieten sind grundsätzlich erschließungsbeitragsfrei.

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

- **Wohnbaugrundstück** 50 bis 80 €/m<sup>2</sup> (Netto-) Bauland
- **Gewerbegrundstück** 10 bis 20 €/m<sup>2</sup> (Netto-) Bauland

### Bewertungstech. Berücksichtigung bei Erschließungsanlagen älter als 10 Jahre:

Beispiel A: Wohnbaugrundstück, BRW (150) WR II, ebp,  
nach Angabe ist Erschließungsbeitrag bereits gezahlt  
→ Der Vorteil der Erschließungsbeitragsfreiheit ist mit einem Zuschlag von **rd. 10 - 20 €/m<sup>2</sup>** auf den ebp BRW zu berücksichtigen.

Beispiel B: Wohnbaugrundstück, BRW 170 WR II, ebf,  
nach Angabe ist Erschließungsbeitrag noch zu zahlen  
→ Der Nachteil der Erschließungsbeitragspflicht ist mit einem Abschlag von **rd. 10 - 20 €/m<sup>2</sup>** von dem ebf BRW zu berücksichtigen.

Bei Gewerbegrundstücken beträgt die Korrektur für den erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand **rd. 5 €/m<sup>2</sup>**.

## 5.7. Erbbaurecht

Bei einem Erbbaurecht wird ein Grundstück (des Erbaurechtsgebers) in der Weise belastet, dass demjenigen (Erbaurechtsnehmer), zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Grundstücksoberfläche ein Bauwerk zu haben (Erbbaurecht). Für die verschiedenen Grundstücksarten können in den Erbbaurechtsverträgen frei ausgehandelte Erbbauzinsen, Laufzeit des Erbbaurechts (i.d.R. 99 Jahre), Anpassungsmöglichkeiten des Erbbauzinses, Heimfallregelungen usw. vereinbart werden.

Die Erbbaurechtskaufverträge gliedern sich in drei Bereiche:

- Verkauf von bestehenden Erbbaurechten (Regelfall)  
*Erbaurechtsnehmer verkauft sein Erbbaurecht mit aufstehendem Gebäude.*

Vertragsjahr	Erbaurechtstyp	Anzahl	Geldumsatz
2008 (2007)	Erbaurecht *1)	19 (20)	3,65 Mio. € (14,3 Mio. €)
2008 (2007)	Wohnungserbbaurecht	25 ( 9)	1,90 Mio. € ( 1,0 Mio. €)
2008 (2007)	Teilerbbaurecht	2 ( 5)	0,02 Mio. € ( 0,1 Mio. €)

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

\*1) In 2007 wurden in einem Kauffall mit 8,0 Mio. € mehrere Mehrfamilienhäuser auf einem Erbbaugrundstück veräußert.

- Verkauf des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks an Erbaurechtsnehmer.  
*Der Erbaurechtsnehmer kauft das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück. Der Verkauf von Erbbaurechtsgrundstücken an Dritte kommt in der Regel nicht vor. In 15 Fällen verkaufte der Erbaurechtsgeber in 2008 sein Grundstücksrecht (rd. 3,8 Mio. €). Hierbei wurden überwiegend Erbbaugrundstücke verkauft, die mit Mehrfamilienhäusern bebaut sind und bei denen teilweise in absehbarer Zeit Modernisierungsarbeiten anstehen.*
- Neubegründung von Erbbaurechten (meist bei Neubau)  
*Dies ist eine alternative Finanzierungsart des Grund und Bodens gegenüber dem herkömmlichen Kaufgrundstück und kann ggf. günstiger sein als die bankübliche Finanzierung des Grundstücks. Häufig möchte der Grundstückseigentümer (z.B. Kirchen) auch nicht das Eigentum an dem Grundstück aufgeben.*

In dem Vertragsjahr 2006 sind im Stadtbezirk Boele für 10 Bauplätze neue Erbbaurechtsverträge auf der Basis von 6 €/m<sup>2</sup> p.a. vereinbart worden (Errichtung von Einfamilienhäusern). In 2007 wurden ebenfalls im Stadtbezirk Boele für weitere 6 Bauplätze (Bau von Doppelhaushälften) neue Erbbaurechtsverträge auf der Basis von 7,0 €/m<sup>2</sup> p.a. abgeschlossen. Im gleichen Stadtbezirk wurden 2008 insg. 3 Erbbaurechte für eine Wohnnutzung neu begründet mit einem Erbbauzins von 6,80 €/m<sup>2</sup> bzw. 7,00 €/m<sup>2</sup> p.a.

Für den Hager Markt ist über Jahre festzustellen, dass der Erbbauzins für Wohngrundstücke (Ein- und Zweifamilienhäuser) in starker Abhängigkeit von der Höhe des Bodenwertes (Lage), der baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten und der Grundstücksgröße i.M. zwischen 3 und 5 % des Bodenwertes (nach dem tatsächlichen Erschließungsbeitragszustandes) bzw. zwischen **5,0 und 7,0 €/m<sup>2</sup> p.a.** liegt.

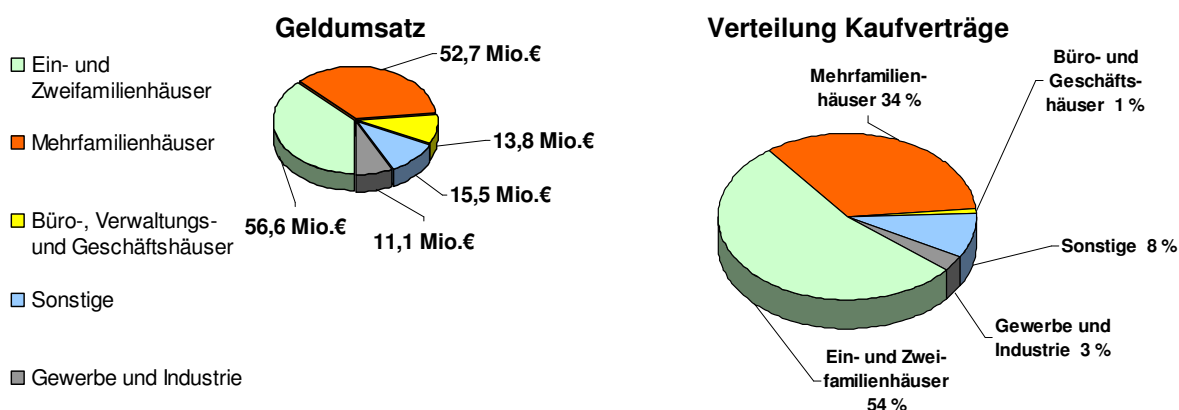
Zu diesem Zweck wurden 2008 insgesamt 38 Erbbauneubestellungen für Wohnnutzungen (davon 27 EFH, 7 MFH) aus dem Zeitraum 1997 – 2008 ausgewertet. Erbbaurechtsgeber war überwiegend die Kirche, aber auch Wohnungsbauunternehmen. Die Erbbaurechte wurden bis auf 2 Fälle alle auf 99 Jahre vereinbart. Die Erbbaugrundstücke lagen überwiegend in Boele und in Hohenlimburg. Aus diesen Daten wurden folgende Abhängigkeiten vom Bodenwert abgeleitet:

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

## 6. Bebaute Grundstücke

### Umsatzangaben

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



	Jahr	Kauffälle	Mittel 1999-2008	
			Geldumsatzø	170,0 Mio. € p.a.
bebaute Grundstücke	2005	601	147,2 Mio. €	86 %
	2006	517	170,6 Mio. €	100 %
	2007	554	220,0 Mio. € *1)	129 %
	2008	544	149,7 Mio. €	88 %

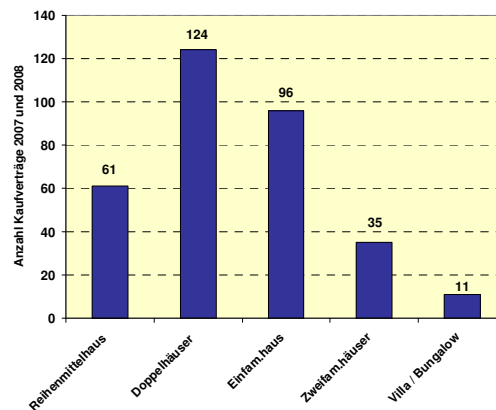
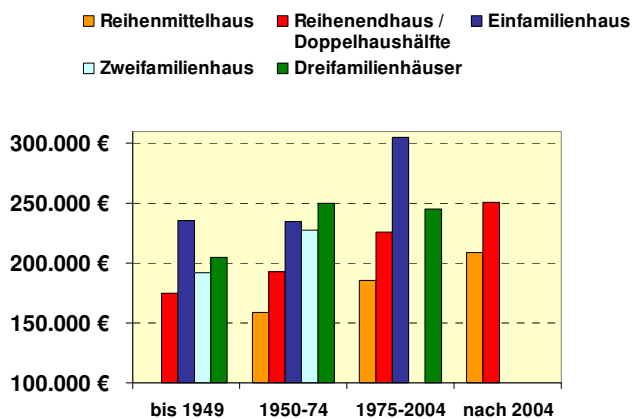
\*1) In 2007 waren insbesondere in der Hagener Innenstadt große Objekte mit hohen Kaufpreisen vorhanden.

Gegenüber dem Vorjahr 2007 ist festzustellen, dass der Umsatz der Ein- und Zweifamilienhäuser mit 56,6 Mio. € leicht rückläufig ist (2007 61,9 Mio. €). Dieser Rückgang gilt auch für Mehrfamilienhäuser (2007 65,4 Mio.€ und 2006 54,5 Mio.€). Für Büro- und Geschäftshäuser wurden in 2006 (44,9 Mio. €) und 2007 (30,6 Mio. €) Umsatzrekorde erzielt, die in 2008 (13,8 Mio. €) deutlich auf das gewohnte Maß zurückgingen. Insbesondere in der Hagener Innenstadt wechselten 2006 und 2007

mehrere Grundstücke ihre Eigentümer. Dieser Umsatzrückgang gilt ebenso für bebaute Gewerbe- und Industrieobjekte (2006 21,1 Mio. €, 2007 36,3 Mio. € und 2008 11,1 Mio. €).

## 6.1. Ein- und Zweifamilienhäuser

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



Gebäudetyp	Ø Gesamtkaufpreis	Ø Bruttogrundfläche	Ø Wohnfläche
<b>Einfamilienhäuser</b>			
bis 1949 (14 Fälle)	236.000 €	297 m <sup>2</sup>	133 m <sup>2</sup>
1950 – 1974 (54 Fälle)	235.000 €	314 m <sup>2</sup>	148 m <sup>2</sup>
1975 – 2004 (29 Fälle)	305.000 €	331 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>
<b>Reihenendhäuser und Doppelhaushälften</b>			
bis 1949 (28 Fälle)	175.000 €	246 m <sup>2</sup>	129 m <sup>2</sup>
1950 – 1974 (42 Fälle)	193.000 €	262 m <sup>2</sup>	125 m <sup>2</sup>
1975 – 2004 (40 Fälle)	226.000 €	244 m <sup>2</sup>	132 m <sup>2</sup>
Neubau (14 Fälle)	251.000 €	224 m <sup>2</sup>	145 m <sup>2</sup>
<b>Reihemittelhäuser</b>			
1950 – 1974 (28 Fälle)	159.000 €	227 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
1975 – 2004 (21 Fälle)	186.000 €	241 m <sup>2</sup>	121 m <sup>2</sup>
Neubau ( 9 Fälle)	209.000 €	212 m <sup>2</sup>	114 m <sup>2</sup>
<b>Zweifamilienhäuser</b>			
bis 1949 (15 Fälle)	192.000 €	367 m <sup>2</sup>	189 m <sup>2</sup>
1950 – 1974 (20 Fälle)	228.000 €	387 m <sup>2</sup>	177 m <sup>2</sup>

Die ausgewerteten Sachwertobjekte befinden sich in mittleren und guten Wohnlagen, weisen einen mittleren bis guten Unterhaltungszustand auf und sind jeweils unterkellert.

## Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

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 hat mit Hilfe mathematisch statistischer Methoden aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsjahre 2006 - 2007 in den folgenden Tabellen durchschnittliche Gebäudewertfaktoren zu verschiedenen Gebäudetypen aufgeführt. Sie sollen Marktteilnehmern einen Anhalt und Sachverständigen eine Möglichkeit zum Vergleich geben.

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

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

### **Modellbeschreibung**

- Die Sachwerte wurden auf der Grundlage der NHK 2000 über die Bruttogrundfläche BGF bei einer durchschnittlichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 90 Jahren bei normaler Bauunterhaltung und Berücksichtigung der Alterswertminderung nach Ross (§ 23 WertV) ermittelt.
- Die Bodenwerte wurden ausgehend von den Bodenrichtwerten (BRW) abgeleitet.
- Die ausgewerteten Sachwertobjekte befinden sich in mittleren und guten Wohnlagen, weisen einen mittleren bis guten Unterhaltungszustand auf und sind jeweils unterkellert. Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände werden berücksichtigt.
- Die Vergleichsfaktoren wurden nach Beseitigung der Ausreißer (1/6 getrimmtes Mittel) ermittelt. Sie geben nach Abspaltung des Bodenwertanteils, Wert der Gartenanlagen, Garagen, Stellplätze, Einfriedigungen usw. den reinen Sachwert der baulichen Anlagen (berücksichtigen somit die Alterswertminderung) je m<sup>2</sup> Wohnfläche (WF) bzw. je m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF) an. Sie beinhalten alle Bauneben- und Hausanschlusskosten.

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

In den folgenden Tabellen sind für die einzelnen Gebäudetypen die **Vergleichsfaktoren je m<sup>2</sup> WF und je m<sup>2</sup> BGF (ohne Bodenwert)** in rot angegeben.

Durchschnittliche **Kaufpreise** (inkl. Bodenwert), **Bodenwerte** und **Gebäudezeitwerte** sind in blauer Schrift aufgeführt.

( ) geklammerte Werte gelten als statistisch nicht gesichert.

<b>Reihenmittelhäuser</b>				
Grundstücksfläche 150 – 500 m <sup>2</sup> , Wohnfläche (WF) 65 – 225 m <sup>2</sup>				
Bruttogrundfläche inkl. Keller (BGF) 165– 340 m <sup>2</sup>				
Wertgrößen	Min. [€]	Max.[€]	Mittel [€]	Std.abw.[€]
<b>Baujahr bis 1949 (3 Fälle)</b> WF Ø 102 m <sup>2</sup> BGF Ø 254 m				
Kaufpreis	120.000	153.000	<b>132.000</b>	21.780
Bodenwert	24.300	45.800	<b>33.700</b>	13.380
Gebäudezeitwert	71.700	117.400	<b>95.400</b>	28.010
Vergl.faktor WF [€/m <sup>2</sup> ]	750	1.250	<b>(930)</b>	327
Vergl.faktor BGF [€/m <sup>2</sup> ]	270	440	<b>(380)</b>	120
<b>Baujahr 1950 – 1974 (28 Fälle)</b> WF Ø 100 m <sup>2</sup> BGF Ø 227 m <sup>2</sup>				
Kaufpreis	117.500	225.000	<b>159.000</b>	23.710
Bodenwert	27.600	63.000	<b>45.800</b>	9.520
Gebäudezeitwert	69.700	160.000	<b>108.000</b>	20.350
Vergl.faktor WF [€/m <sup>2</sup> ]	690	1.930	<b>1.130</b>	287
Vergl.faktor BGF [€/m <sup>2</sup> ]	260	790	<b>495</b>	128
<b>Baujahr 1975 – 2004 (21 Fälle)</b> WF Ø 121 m <sup>2</sup> BGF Ø 241 m <sup>2</sup>				
Kaufpreis	160.000	220.000	<b>186.000</b>	19.140
Bodenwert	20.300	55.900	<b>36.800</b>	10.240
Gebäudezeitwert	104.000	180.000	<b>143.400</b>	18.470
Vergl.faktor WF [€/m <sup>2</sup> ]	850	1.500	<b>1.200</b>	170
Vergl.faktor BGF [€/m <sup>2</sup> ]	430	780	<b>600</b>	93
<b>Neubau (9 Fälle)</b> WF Ø 114 m <sup>2</sup> BGF Ø 212 m <sup>2</sup>				
Kaufpreis	200.000	224.000	<b>209.000</b>	9.290
Bodenwert	40.000	55.000	<b>44.500</b>	7.960
Gebäudezeitwert	152.000	166.000	<b>159.500</b>	4.850
Vergl.faktor WF [€/m <sup>2</sup> ]	1300	1.510	<b>1.400</b>	82
Vergl.faktor BGF [€/m <sup>2</sup> ]	680	880	<b>750</b>	74

( ) geklammerte Werte gelten als statistisch nicht gesichert.

<b>Reihenendhäuser / Doppelhaushälften</b>				
Grundstücksfläche 180 – 1070 m <sup>2</sup> , Wohnfläche (WF) 70 – 250 m <sup>2</sup>				
Bruttogrundfläche inkl. Keller (BGF) 140 – 480 m <sup>2</sup>				
Wertgrößen	Min. [€]	Max. [€]	Mittel [€]	Std.abw.[€]
<b>Baujahr bis 1949 (28Fälle)</b> WF Ø 129 m <sup>2</sup> BGF Ø 246 m <sup>2</sup>				
Kaufpreis	110.000	285.000	<b>175.000</b>	42.300
Bodenwert	23.300	141.500	<b>81.300</b>	28.670
Gebäudezeitwert	29.500	184.000	<b>86.600</b>	32.590
Vergl.faktor WF [€/m <sup>2</sup> ]	200	1.480	<b>700</b>	294
Vergl.faktor BGF [€/m <sup>2</sup> ]	110	860	<b>370</b>	195
<b>Baujahr 1950 – 1974 (42 Fälle)</b> WF Ø 125 m <sup>2</sup> BGF Ø 262 m <sup>2</sup>				
Kaufpreis	125.000	275.000	<b>193.000</b>	36.860
Bodenwert	33.790	133.000	<b>76.900</b>	27.590
Gebäudezeitwert	59.500	177.000	<b>109.000</b>	31.340
Vergl.faktor WF [€/m <sup>2</sup> ]	350	1.610	<b>920</b>	308
Vergl.faktor BGF [€/m <sup>2</sup> ]	250	800	<b>430</b>	140
<b>Baujahr 1975 – 2004 (40 Fälle)</b> WF Ø 132 m <sup>2</sup> BGF Ø 244 m <sup>2</sup>				
Kaufpreis	160.000	330.000	<b>226.000</b>	39.660
Bodenwert	30.100	108.500	<b>64.000</b>	18.640
Gebäudezeitwert	89.100	236.000	<b>153.000</b>	32.880
Vergl.faktor WF [€/m <sup>2</sup> ]	700	1.830	<b>1.180</b>	276
Vergl.faktor BGF [€/m <sup>2</sup> ]	400	960	<b>640</b>	139
<b>Neubau (14 Fälle)</b> WF Ø 145 m <sup>2</sup> BGF Ø 224 m <sup>2</sup>				
Kaufpreis	209.000	308.000	<b>251.000</b>	34.050
Bodenwert	40.000	99.000	<b>70.000</b>	21.430
Gebäudezeitwert	156.000	197.000	<b>176.000</b>	16.680
Vergl.faktor WF [€/m <sup>2</sup> ]	1.100	1.440	<b>1.220</b>	124
Vergl.faktor BGF [€/m <sup>2</sup> ]	700	870	<b>780</b>	60

<b>Einfamilienhäuser</b>				
Grundstücksfläche 320 bis 7000 m <sup>2</sup> , Wohnfläche (WF) 75 – 360 m <sup>2</sup> Bruttogrundfläche inkl. Keller (BGF) 150 – 600 m <sup>2</sup>				
<b>Wertgrößen</b>	Min. [€]	Max. [€]	Mittel [€]	Std.abw. +/- [€]
<b>Baujahr bis 1949</b> (14 Fälle) WF Ø 133 m <sup>2</sup> BGF Ø 297 m <sup>2</sup>				
Kaufpreis	85.000	345.000	<b>236.000</b>	75.830
Bodenwert	23.000	288.500	<b>127.000</b>	61.730
Gebäudezeitwert	39.500	169.000	<b>94.500</b>	45.270
Vergl.faktor WF [€/m <sup>2</sup> ]	220	1.180	<b>720</b>	273
Vergl.faktor BGF [€/m <sup>2</sup> ]	90	870	<b>330</b>	191
<b>Baujahr 1950 – 1974</b> (54 Fälle) WF Ø 148 m <sup>2</sup> BGF Ø 314 m <sup>2</sup>				
Kaufpreis	137.000	460.000	<b>235.000</b>	67.600
Bodenwert	11.200	280.000	<b>115.000</b>	50.000
Gebäudezeitwert	16.500	267.000	<b>109.000</b>	46.150
Vergl.faktor WF [€/m <sup>2</sup> ]	110	1.530	<b>750</b>	268
Vergl.faktor BGF [€/m <sup>2</sup> ]	45	740	<b>355</b>	143
<b>Baujahr 1975 – 2004</b> (26 Fälle) WF Ø 150 m <sup>2</sup> BGF Ø 331 m <sup>2</sup>				
Kaufpreis	163.000	592.500	<b>305.000</b>	98.200
Bodenwert	41.300	195.000	<b>113.000</b>	33.450
Gebäudezeitwert	58.700	436.000	<b>175.000</b>	84.700
Vergl.faktor WF [€/m <sup>2</sup> ]	470	2.230	<b>1.200</b>	445
Vergl.faktor BGF [€/m <sup>2</sup> ]	130	1400	<b>550</b>	290
<b>Neubau</b> (2 Fälle)				

<b>Zweifamilienhäuser</b>				
Grundstücksfläche 250 bis 2270 m <sup>2</sup> , Wohnfläche (WF) 105 – 375 m <sup>2</sup> Bruttogrundfläche inkl. Keller (BGF) 230 – 550 m <sup>2</sup>				
<b>Wertgrößen</b>	Min. [€]	Max. [€]	Mittel [€]	Std.abw. +/- [€]
<b>Baujahr bis 1949</b> (15 Fälle) WF Ø 189 m <sup>2</sup> BGF Ø 367 m <sup>2</sup>				
Kaufpreis	112.000	275.000	<b>192.000</b>	56.700
Bodenwert	39.700	183.000	<b>80.000</b>	41.700
Gebäudezeitwert	69.000	166.000	<b>102.000</b>	30.440
Vergl.faktor WF [€/m <sup>2</sup> ]	275	1.390	<b>580</b>	264
Vergl.faktor BGF [€/m <sup>2</sup> ]	140	490	<b>290</b>	91
<b>Baujahr 1950 – 1974</b> (20 Fälle) WF Ø 177 m <sup>2</sup> BGF Ø 387 m <sup>2</sup>				
Kaufpreis	170.000	333.000	<b>228.000</b>	42.680
Bodenwert	57.000	153.000	<b>96.300</b>	27.450
Gebäudezeitwert	82.000	197.000	<b>117.000</b>	33.550
Vergl.faktor WF [€/m <sup>2</sup> ]	453	1.290	<b>670</b>	206
Vergl.faktor BGF [€/m <sup>2</sup> ]	200	580	<b>310</b>	206
<b>Baujahr 1975 – 2004</b> (1 Fall)				
<b>Neubau</b> (kein Fall)				

<b>Dreifamilienhäuser</b>				
Grundstücksfläche 180 bis 1300 m <sup>2</sup> , Wohnfläche (WF) 150 – 330 m <sup>2</sup>				
Bruttogrundfläche inkl. Keller (BGF) 255 – 670 m <sup>2</sup>				
<b>Wertgrößen</b>	Min. [€]	Max. [€]	Mittel [€]	Std.abw. +/- [€]
<b>Baujahr bis 1949</b> (24 Fälle) WF Ø 212 m <sup>2</sup> BGF Ø 410 m <sup>2</sup>				
Kaufpreis	105.000	300.000	<b>205.000</b>	55.550
Bodenwert	22.500	144.000	<b>80.000</b>	34.670
Gebäudezeitwert	71.000	233.000	<b>117.000</b>	43.500
Vergl.faktor WF [€/m <sup>2</sup> ]	310	940	<b>560</b>	178
Vergl.faktor BGF [€/m <sup>2</sup> ]	150	490	<b>290</b>	99
<b>Baujahr 1950 – 1974</b> (8 Fälle) WF Ø 277 m <sup>2</sup> BGF Ø 511 m <sup>2</sup>				
Kaufpreis	138.000	320.000	<b>250.000</b>	56.300
Bodenwert	45.500	168.000	<b>100.000</b>	43.700
Gebäudezeitwert	48.000	210.500	<b>140.000</b>	55.350
Vergl.faktor WF [€/m <sup>2</sup> ]	175	660	<b>525</b>	166
Vergl.faktor BGF [€/m <sup>2</sup> ]	100	375	<b>280</b>	96
<b>Baujahr 1975 – 2004</b> (2 Fälle) WF Ø 233 m <sup>2</sup> BGF Ø 552 m <sup>2</sup>				
Kaufpreis	240.000	250.000	<b>245.000</b>	10.000
Bodenwert	50.800	79.200	<b>65.000</b>	28.400
Gebäudezeitwert	145.000	181.000	<b>163.000</b>	36.400
Vergl.faktor WF [€/m <sup>2</sup> ]	670	730	<b>(700)</b>	55
Vergl.faktor BGF [€/m <sup>2</sup> ]	240	360	<b>(300)</b>	124
<b>Neubau</b> (kein Fall)				

( ) geklammerte Werte gelten als statistisch nicht gesichert.

<b>Villa / EFH oder ZFH mit gehobener Ausstattung</b>				
Grundstücksfläche 590 bis 3000 m <sup>2</sup> , Wohnfläche (WF) 115 – 380 m <sup>2</sup>				
Bruttogrundfläche inkl. Keller (BGF) 275 – 740 m <sup>2</sup>				
<b>Wertgrößen</b>	Min. [€]	Max. [€]	Mittel [€]	Std.abw. +/- [€]
<b>Baujahr bis 1949</b> (2 Fälle) WF Ø 315 m <sup>2</sup> BGF Ø 575 m <sup>2</sup>				
Kaufpreis	247.500	500.000	<b>374.000</b>	252.500
Bodenwert	113.000	387.500	<b>250.000</b>	274.500
Gebäudezeitwert	87.500	111.500	<b>99.500</b>	24.000
Vergl.faktor WF [€/m <sup>2</sup> ]	310	320	<b>(315)</b>	7
Vergl.faktor BGF [€/m <sup>2</sup> ]	150	210	<b>(180)</b>	59
<b>Baujahr 1950 – 1974</b> (6 Fälle) WF Ø 220 m <sup>2</sup> BGF Ø 406 m <sup>2</sup>				
Kaufpreis	185.000	600.000	<b>500.000</b>	202.200
Bodenwert	80.000	488.000	<b>260.000</b>	204.900
Gebäudezeitwert	73.500	497.000	<b>150.000</b>	174.300
Vergl.faktor WF [€/m <sup>2</sup> ]	320	2.300	<b>850</b>	820
Vergl.faktor BGF [€/m <sup>2</sup> ]	150	945	<b>400</b>	302
<b>Baujahr 1975 – 2004</b> (3 Fälle) WF Ø 231 m <sup>2</sup> BGF Ø 568 m <sup>2</sup>				
Kaufpreis	540.000	615.000	<b>571.000</b>	46.800
Bodenwert	167.000	290.000	<b>205.000</b>	83.300
Gebäudezeitwert	281.000	365.000	<b>332.000</b>	54.800
Vergl.faktor WF [€/m <sup>2</sup> ]	1.100	1.800	<b>(1480)</b>	455
Vergl.faktor BGF [€/m <sup>2</sup> ]	380	780	<b>(640)</b>	260
<b>Neubau</b> (kein Fall)				

( ) geklammerte Werte gelten als statistisch nicht gesichert.

## 6.2. Mehrfamilienhäuser

In 2008 wurden insg. 182 Kaufverträge mit einem Geldumsatz von rd. 52,7 Mio. € abgeschlossen (2007 197 KV mit 65,4 Mio. €). Der Regelfall ist die Veräußerung von Mehrfamilienhäusern ohne Gewerbeanteil. Mehrfamilienhäuser mit oder ohne gewerblichen Anteil werden i.d.R. als Renditeobjekt gehandelt. Derartige Objekte lassen sich gut über Vergleichsfaktoren, die auf dem Rohertrag basieren, beurteilen.

Aus 159 erzielten Kaufpreisen (Gebäude mit einer wirtschaftl. Restnutzungsdauer > 25 Jahren) und dem nachhaltig erzielbaren Rohertrag auf der Grundlage des Miet spiegels ergibt sich aus den Vertragsjahren 2007 / 08 ein Rohertragsfaktor – auch „x-fache des Jahresrohertrages“ genannt– von **10,3** +/-0,2 (aus 2006/07 9,8 +/-0,3). In 2007 und 2008 wurden rd. 32 % der Renditeobjekte von Immobilienfondgesellschaften erworben, die ca. das 11-fache des Jahresrohertrages gezahlt haben (sind in Auswertung enthalten).

$\text{Jahresrohertrag} \times \mathbf{10,3} = \text{Verkehrswert Mehrfamilienhaus}$ <p>(Nettovergleichsmiete) (Gewerbeanteil bis zu 20 %)</p>
--

Bei Dreifamilienhäusern ist dieser Faktor aufgrund der häufigen Teilnutzung durch den künftigen Erwerber deutlich höher anzusiedeln. Für den sozialen Wohnungsbau liegt dieser Faktor aufgrund der niedrigeren Kostenmiete und der vorhandenen Sozialbindung meist unter dem o.g. Faktor. Im sozialen Wohnungsbau sind insbesondere die Dauer der Bindefrist und die Art des Finanzierungsmodells von wertbestimmender Bedeutung, daher gelten die angegebenen Faktoren nicht für diese Objekte des sozialen Wohnungsbaus.

Der Rohertragsfaktor für 65 Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil über 20 % beträgt rd. **9,9** +/- 0,6 (aus 2006/07 10,2 +/- 0,6). Dieser Teilmarkt beinhaltet viele Innenstadtobjekte in guten Lagen. Der Anteil der Erwerber aus einem Immobilienfond beträgt rd. 30 %.

## 6.3. Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Im Vertragsjahr 2008 gingen die Umsätze von diesen Gebäudetypen auch in der Hagerer Innenstadt wieder auf das gewohnte Maß zurück.

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

## 6.4. Gewerbe- / Industriegebäude

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

<u>Vertragsjahr</u>	<u>Anzahl</u>	<u>Geldumsatz</u>
2005	28	26,0 Mio. €
2006	30	21,1 Mio. €
2007	24	36,3 Mio. €
2008	17	11,1 Mio. €



Neubau der Volmeklinik, Volmestraße

Foto: Gutachterausschuss Hagen

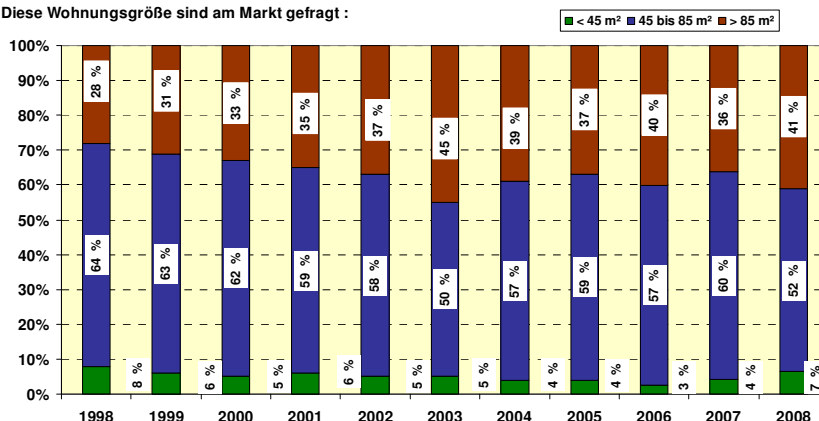
## 7. Wohnungs- und Teileigentum

### 7.1. Wohnungseigentum

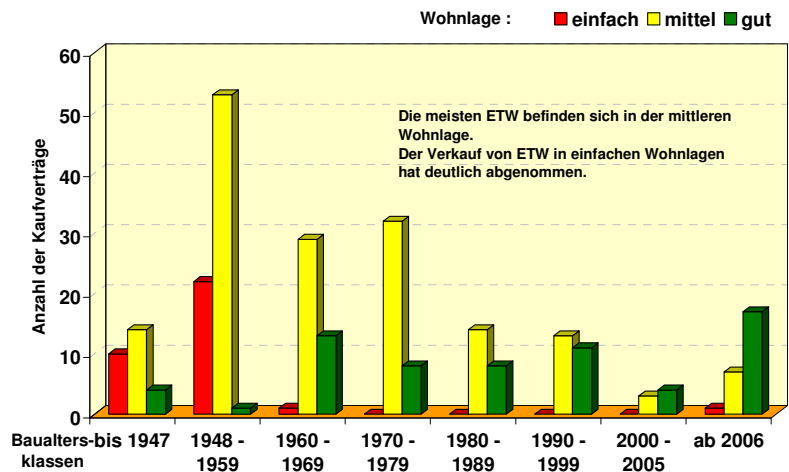
Bei den Eigentumswohnungen handelt es sich meistens um Weiterverkäufe (eine bereits im Wohnungseigentum ursprünglich erworbene Wohnung, oder eine früher umgewandelte Wohnung wird weiterveräußert) mit einer Wohnungsgröße zwischen 45 und 85 m<sup>2</sup>. Die Umwandlung (älteres Mietwohngebäude wird in Wohnungseigentum aufgeteilt und veräußert) und der Ersterwerb (im Wohnungseigentum errichtete Neubauten mit Erstbezug) haben im Vergleich zu den Vorjahren abgenommen.

Vertragsjahr	Anzahl KV	Geldumsatz	Wohnungserbbaurechte
1997	661	70,0 Mio. €	
2006	466	46,7 Mio. €	22 KV mit 1,8 Mio. €
2007	384	36,7 Mio. €	9 KV mit 1,0 Mio. €
2008	355	33,4 Mio. €	25 KV mit 1,9 Mio. €

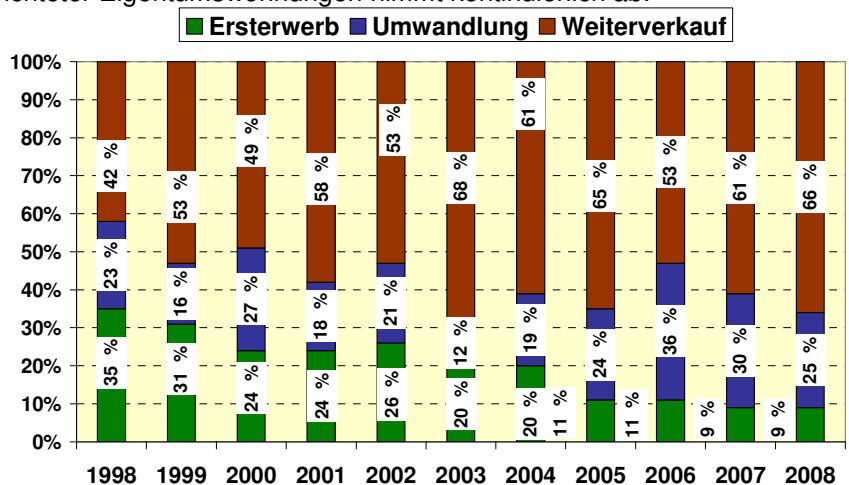
Diese Wohnungsgröße sind am Markt gefragt :



## Verteilung der Eigentumswohnungen nach Wohnlagen.



Der Anteil neu errichteter Eigentumswohnungen nimmt kontinuierlich ab.



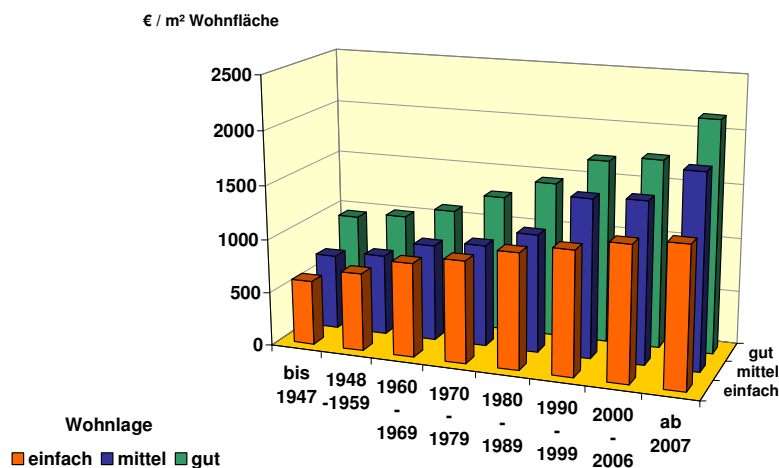
Anzahl Kaufverträge:	552	540	459	425	480	449	439	435	466	384	355
Umsatz in Mio. €	62	65	54	52	56	50	44	43	47	37	33

Im Vertragsjahr 2008 ist weiterhin festzustellen, dass das Preisniveau bis auf Wohnungen aus den 90er Jahren insgesamt in allen Baualtersklassen eine teilweise fallende Tendenz aufweist. Insbesondere Eigentumswohnungen in großen Wohnanlagen (Hochhäusern) zeigen in den letzten Jahren einen kontinuierlichen Preisrückgang. Selbst im Neubaubereich sind trotz steigender Baupreise stagnierende bis fallende Kaufpreise zu verzeichnen. Die Umsätze haben sich in den letzten 10 Jahren fast halbiert! Dies ergibt sich zum einen aufgrund einer Abnahme bei den Neubauvorhaben, zum anderen ist das Angebot auf dem Mietwohnungsmarkt sehr groß. Größere Eigentumswohnungen (rd. 130 m<sup>2</sup>) sind bei geringeren Verkaufspreisen aufgrund des geringeren baulichen Aufwandes nach wie vor gefragt. Kleine Eigentumswohnungen lassen sich hingegen schwer vermarkten. Wohnungen in Vorkriegsbauten befinden sich häufig in einfachen Wohnlagen und sind je nach Modernisierungsgrad und Ausstattung nur zu niedrigen Preisen zu verkaufen. Teilweise kann bei diesen Wohnungen von einem inneren Rohbauzustand ausgegangen werden.

Bei älteren Wohnungen (vor 1980) können die Ausstattung und der Modernisierungszustand sehr unterschiedlich sein. Dies kann teilweise zu einem inhomogenen Preisgefüge führen, da die Ausstattung und der Modernisierungsgrad nicht dem Kaufvertrag entnommen werden kann. Die nachfolgend ermittelten Marktpreise unterstellen jedoch Vermietbarkeit und eine normale Wohnungsausstattung.

In einfachen Wohnlagen werden nur noch sehr wenige Vorkriegsbauten veräußert, die dazu noch einen sehr unterschiedlichen Modernisierungsgrad aufweisen. Aus diesen wenigen inhomogenen Kauffällen lassen sich daher keine statistisch gesi-

cherten Durchschnittskaufpreise ableiten. Der Gutachterausschuss gibt für Eigentumswohnungen in einfachen Wohnlagen Durchschnittswerte an, die auf der Grundlage einer Ertragswertberechnung mit Mieten nach Tab. 1 des Mietspiegels 2007 ermittelt wurden. Hierbei wird von einer durchschnittlich ausgestatteten Wohnung mit 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Balkon und einem Liegenschaftszinssatz von 4,5 % ausgegangen. Die überwiegend selbst genutzten Wohnungen liegen in mittleren und guten Wohnlagen und haben einen Liegenschaftszins von 3,8 %. Das fiktive Baujahr, die durchschnittliche Nettomiete und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer werden jeweils angegeben. Der Miteigentumsanteil am Bodenwert liegt bei rd. 250 Wohnungen zwischen 15.000 bis 20.000 € (i.M. 17.000 €). Die Bewirtschaftungskosten werden pauschal veranschlagt (vor 1959 30 %, 1960 – 1982 25 %, ab 1980 20 %).



Baualter- klasse	Wohnlage		
	einfach	mittel	gut
bis 1947	<b>600</b> 1910, 3,80 €/m <sup>2</sup> , 25 Jahre	<b>( 700 )</b> +/- 110, 4 Fälle	<b>( 950 )</b> keine Kaufpreise
1948 – 59	<b>750</b> 1954, 4,15 €/m <sup>2</sup> , 35 Jahre	<b>750</b> +/- 14, 18 Fälle	<b>( 1.000 )</b> keine Kaufpreise
1960 – 69	<b>850</b> 1964, 4,35 €/m <sup>2</sup> , 45 Jahre	<b>900</b> +/- 9, 18 Fälle	<b>( 1.100 )</b> +/- 125, 4 Fälle
1970 – 79	<b>900</b> 1974, 4,45 €/m <sup>2</sup> , 55 Jahre	<b>950</b> +/- 10, 22 Fälle	<b>1.275</b> +/- 23, 5 Fälle
1980 – 89	<b>950</b> 1984, 4,60 €/m <sup>2</sup> , 65 Jahre	<b>1.100</b> +/- 16, 9 Fälle	<b>1.450</b> +/- 40, 7 Fälle
1990 – 99	<b>1.000</b> 1994, 4,85 €/m <sup>2</sup> , 75 Jahre	<b>1.475</b> +/- 30, 8 Fälle	<b>1.700</b> +/- 23
2000 - 05	<b>1.050</b> 2004, 5,10 €/m <sup>2</sup> , 85 Jahre	<b>( 1.500 )</b> +/- 137, 2 Fälle	<b>( 1.750 )</b> +/- 7, 4 Fälle
ab 2006	<b>1.100</b> 2007, 5,30 €/m <sup>2</sup> , 88 Jahre	<b>1.800</b> +/- 33, 6 Fälle	<b>( 2.150 )</b> +/- 21, 3 Fälle

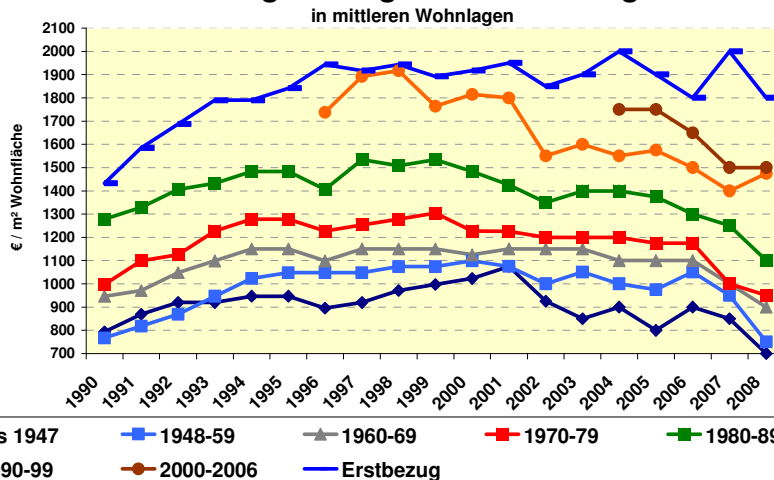
(700) = Wert statistisch nicht gesichert, 600 = Wert in kursiv aus Ertragswertberechnung

#### Modellbeschreibung

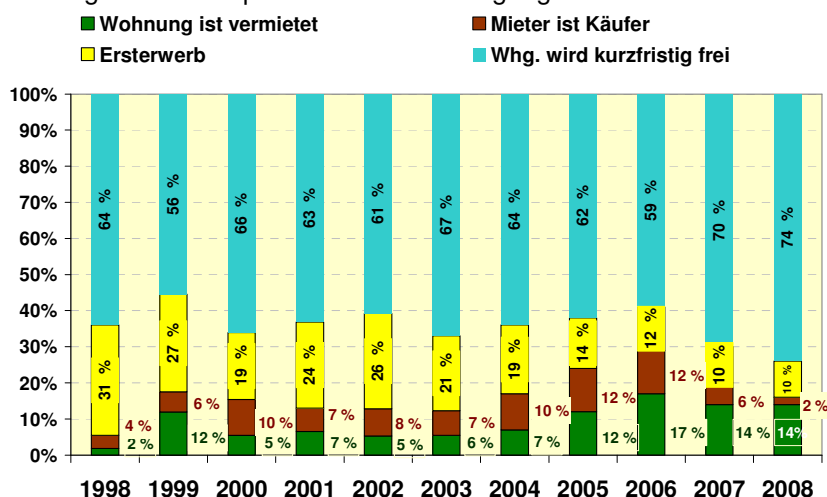
- Die Marktpreise gelten nicht für Wohnungserbaurechte.
- Bei den Eigentumswohnungen handelt es sich um selbstgenutzte Wohnungen mit einem guten bis normalen Unterhaltungszustand in mittleren und guten Wohnlagen.
- Preise in einfachen Wohnlagen aus Ertragswertverfahren abgeleitet.
- Ø Wohnungsgrößen zwischen 60 – 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- die Anzahl der WE liegt Ø bei 4 – 16 Wohnungen / Haus
- Bei Gebäuden ab 1960 werden ein Bad und eine Zentralheizung vorausgesetzt.
- Garagen oder Stellplätze sind in den Marktpreisen nicht enthalten.
- Der Marktpreis beinhaltet den jeweiligen Bodenwertanteil.
- Altgerechte Eigentumswohnungen wurden aufgrund höherer baulicher Aufwendungen ausgeschlossen
- Für durchgreifend modernisierte Wohnungen in villenähnlichen Vorkriegsbauten (vor 1948) mit wenigen Wohneinheiten in guten Wohnlagen, werden Preise erzielt, die deutlich über den hier angegebenen Marktpreisen liegen. Diese Preise werden stark von dem jeweiligen Grad der Modernisierung beeinflusst.

Insgesamt ist bei den Preisen für Eigentumswohnungen der einzelnen Baualtersklassen in den letzten 4 Jahren eine überwiegend stagnierende bis fallende Entwicklung festzustellen. Alle neu errichteten Eigentumswohnungen, die in 2007 erstmalig bezogen wurden, werden der Baualtersklasse Erstbezug zugeordnet.

### Preisentwicklung von Eigentumswohnungen ab 1990



Nur rd. 14 % aller verkauften Eigentumswohnungen werden mit bestehenden Mietverhältnissen übernommen. Der Großteil wird für die Eigennutzung erworben, das heißt, die Wohnung ist zum Zeitpunkt des Besitzüberganges nicht vermietet.



## 7.2. Teileigentum

Beim Teileigentum handelt es sich um Sondereigentum an gewerblichen Räumen. Hierzu zählen z.B. Büros, Ladenlokale, Lagerräume, Garagen, Stellplätze usw.. Im Vertragsjahr 2008 betrug der Umsatz bei 26 Kaufverträgen 1,15 Mio. €. Der Großteil der Kaufverträge verteilt sich auf Garagen und Stellplätze.

Tiefgaragenstellplatz.....	7.000 – 10.000 €
Garage.....	4.000 – 6.000 €
Stellplatz.....	2.000 – 3.000 €

Die o.g. Preise beinhalten den Bodenwertanteil, die Herstellungskosten und beziehen sich auf eine Neuerstellung. Die Altersabschreibung ist im Gegensatz zur Eigentumswohnung bei Garagen und Stellplätzen aufgrund der Nachfrage deutlich geringer, die Werthaltigkeit höher.

Kauffälle über gewerbliche Einheiten (Läden, Praxen etc.) sind nur in geringer Anzahl vorhanden und zu unterschiedlich, als dass hierüber eine verallgemeinerte Aussage gemacht werden könnte.



Neubebauung Boeler Marktplatz

Foto: Gutachterausschuss Hagen

## 8. Bodenrichtwerte

### 8.1. Gesetzlicher Auftrag

Eine wesentliche Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB). Die Bodenrichtwerte werden jährlich bezogen auf den Stichtag 01.01. aus den Verkaufspreisen von unbebauten Grundstücken des Vorjahres ermittelt und in Form einer gedruckten Bodenrichtwertkarte bzw. online im Internet unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) veröffentlicht. Die Bezeichnung BORIS steht für **BO**den**R**ichtwert-**I**nformations**S**ystem und ermöglicht jedem Nutzer gebührenfrei Bodenrichtwerte und sonstige Grundstücksinformationen aller Städte und Kreise in NRW einzusehen. Für den amtlichen Ausdruck aus dem Internet wird eine Gebühr von 5 € erhoben.

Die Bodenrichtwertkarte für das Stadtgebiet Hagen kann gegen eine Gebühr von 100 € käuflich erworben werden, Bodenrichtwertauszüge mit Erläuterungen erstellt die Geschäftsstelle auf Antrag gegen eine Gebühr von 25 €. Mündliche Auskünfte zu Bodenrichtwerten und Einsicht im Internet sind gebührenfrei.



Infos erhalten Sie unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) oder bei der Geschäftsstelle unter 02331 / 207 – 2660, 3033, 3416

## 8.2. Bodenrichtwerte für Bauland

Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Lagewerte für den Boden. Sie sind für lagetypische Grundstücke ermittelt, deren maßgebliche wertbestimmende Merkmale wie z.B. Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Zuschnitt in der Definition der jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücke festgelegt sind. Bodenrichtwerte beziehen sich grundsätzlich auf unbebaute Grundstücke. Sie werden auch für die Bodenwertermittlung bebauter Grundstücke ohne Dämpfung verwendet.

**Der Bodenrichtwert ist kein Verkehrswert.** Abweichungen des einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den oben beispielhaft angegebenen wertbestimmenden Merkmalen bewirken Abweichungen seines Bodenwertes vom Bodenrichtwert.

### Bodenrichtwertbeschreibung

#### Bauplätze für Eigenheimmaßnahmen

Bei Bodenrichtwertgrundstücken für Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen bis zu 2-geschossiger Bauweise handelt es sich um **30 m tiefe Grundstücke**, deren Frontbreite bei geschlossener Bauweise mindestens 10 m beträgt. Bei offener Bauweise erhöht sich die Frontbreite um die Breite der Abstandsfläche.

Hier sieht der Kaufinteressent neben der Ausnutzbarkeit mehr den Wohnwert des Grundstückes, welcher sich in erster Linie im Bodenwert niederschlägt. Hinweise zur Abstimmung auf die Grundstückstiefe siehe unter 9.2.1 .

#### Bauplätze für Geschosswohnungsbau

Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen mit mehr als 2-geschossiger Bauweise beziehen sich auf Grundstücke mit gebietstypischem Maß der baulichen Nutzung (**GFZ = Geschossflächenzahl**). Die dem Bodenrichtwert zugrunde liegende GFZ ist der jeweiligen Bodenrichtwertbeschreibung zu entnehmen.

Hier steht allein die wirtschaftliche Verwertbarkeit des Grundstückes im Vordergrund, die sich durch die GFZ ausdrückt. Diese Verhältniszahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für das Bodenrichtwertgrundstück unterstellt wird.

Beispiel : BRW beträgt 210 €/m<sup>2</sup> mit einer GFZ von 1,1  
Wie hoch ist der Bodenwert des Grundstückes mit einer tatsächlichen GFZ von 1,5 ?  
Der BRW ist mit Hilfe der Umrechnungskoeffizienten gem. Anlage 11 der WertR 2006 umzurechnen.

Die Koeffizienten W ermitteln sich nach der Formel  $W = 0,6 \times \sqrt{GFZ} + 0,2 \times GFZ + 0,2$   
Umrechnungskoeffizient W für GFZ=1,5 1,235  
Umrechnungskoeffizient W für GFZ=1,1 1,049

Bodenwert = 210 €/m<sup>2</sup> x 1,235 / 1,049 = rd. 247 €/m<sup>2</sup>

#### Grundstücke der Innenstadt mit Geschäftshäusern

BRW in der Innenstadt – insbesondere im Bereich der Fußgängerzone - beziehen sich auf eine **Grundflächenzahl GRZ=1,0**, d.h. es wird eine vollständige Überbauung des Grundstückes im Erdgeschossbereich unterstellt.

Die Höhe der BRW in der Innenstadt (insbesondere im Bereich der Fußgängerzone) stehen in direkter Abhängigkeit von den Erträgen aus der EG-Nutzung und haben somit eine direkte Beziehung zu den Ladenmieten. Über den BRW und die EG-Miete wird die Lagegunst des jeweiligen Objektes ausgedrückt.

#### Gewerbe- und Industriegrundstücke

Die GE bzw. GI Bodenrichtwerte gelten je nach Nutzung als Durchschnittswert für das lagetypische Gewerbe- / Industriegrundstück.

#### Grundstücke in Sanierungs- / Entwicklungsgebieten

Die Bodenrichtwerte in den gekennzeichneten Sanierungs- und Entwicklungsgebieten beziehen sich unter Berücksichtigung der bisher durchgeführten Neuordnung auf den Zustand des Gebietes zum Stichtag.

### 8.3. Übersicht über die Bodenrichtwerte zum 01.01.2009

Für das Stadtgebiet Hagen gibt es rd. 450 Bodenrichtwerte. Die Bodenpreisentwicklung ist z.Zt. stagnierend (siehe Bodenpreisindexreihe in Kapitel 9.1).

	Gute Lage [€/m <sup>2</sup> ]	Mittlere Lage [€/m <sup>2</sup> ]	Mäßige Lage [€/m <sup>2</sup> ]
<b>Individuellen Wohnungsbau</b>			
<b>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b> Grundstücksfläche: 350-800 m <sup>2</sup>	250	160	120
<b>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser</b> Grundstücksfläche: 250-500 m <sup>2</sup>	240	170	130
<b>Reihenmittelhäuser</b> Grundstücksfläche: 150-300 m <sup>2</sup>	250	190	145
<b>Geschosswohnungsbau</b>			
<b>Mietwohnungen oder Mischnutzungen</b> gewerbl. Anteil < 20 % des Rohertrages GFZ ca. 1,2 , Geschosse: III - V	150	120	100
<b>Mietwohnungen oder Mischnutzungen</b> gewerbl. Anteil 20 bis 80 % des Rohertrages GFZ ca. 1,2 , Geschosse: III - V	150	130	100
<b>Eigentumswohnungen</b> GFZ ca. 1,2 , Geschosse: III - V	250	200	110
<b>Gewerbenutzung</b>			
<b>Klassisches Gewerbe</b> (ohne tertiäre Nutzung), gewerbliche Nutzung > 80 % des Rohertrages	60	45	30
<b>Gewerbliche Bauflächen mit überwiegend tertiärer Nutzung</b> Dienstleistung, wie Handel, Büro	140	100	60

Diese Übersicht (gemäß § 13 GAVO) soll einen groben Überblick über die gebiets-typischen Baulandpreise im Bereich der Stadt Hagen in Abhängigkeit von Lagequalität und einer möglichen baulichen Nutzung geben. Die Zahlen entstammen der Bodenrichtwertkarte 2009 zum Wertermittlungsstichtag 01.01.09 und stellen wegen der sehr differenzierten Lageunterschiede nur grobe Orientierungswerte dar.

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

#### **Erschließungsbeiträge** (siehe auch Kapitel 5.6)

Die Wertangaben beinhalten die Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge (erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei). Die durchschnittlichen Erschließungsbeiträge für bereits ältere Straßenanlagen liegen für Wohngrundstücke bei rd. 10 €/m<sup>2</sup> und für Gewerbegrundstücke bei rd. 5 €/m<sup>2</sup>.

In Neubaugebieten ist für Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen von Beiträgen von rd. 50 bis 80 €/m<sup>2</sup> auszugehen. Bei reinen Gewerbegrundstücken liegt der Aufwand aufgrund der größeren Flächen zwischen 10 und 20 €/m<sup>2</sup> und für Grundstücke der tertiären Nutzung zwischen 15 und 25 €/m<sup>2</sup>.



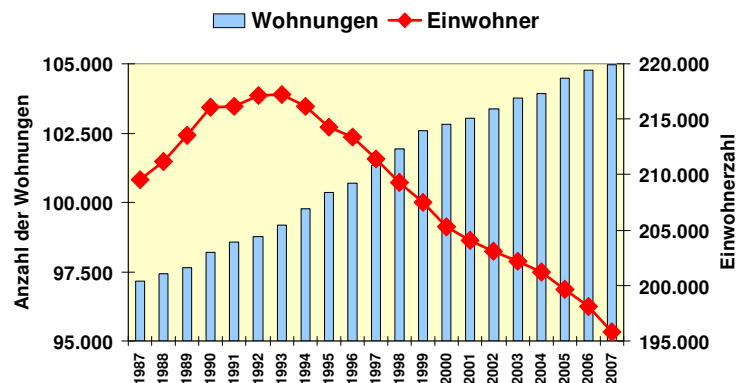
Neubau Elberfelder Straße 49

Foto: Gutachterausschuss Hagen

## 10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

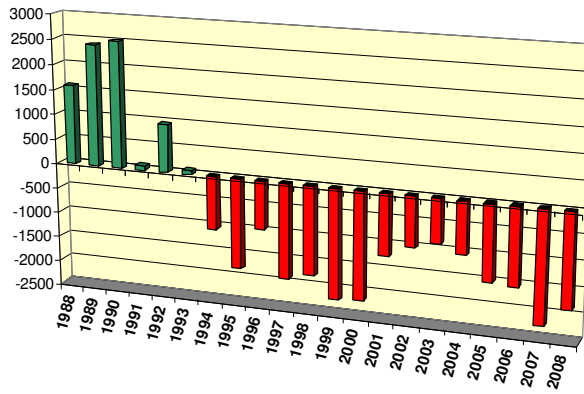
### 10.1. Soziologische Daten

Hagener Kennzahlen	Hagen	Ruhrgebiet <small>(Quelle RVR)</small>
Einwohner (Dez. 2008)	193.979	5.233.593
Wanderungsgewinn/-verlust 1990-2007	- 8,6 %	- 3,0 %
Katasterfläche in km <sup>2</sup>	160,4 km <sup>2</sup>	4.435 km <sup>2</sup>
• davon 34 % Siedlungsfläche	54,5 km <sup>2</sup>	
• und 66 % Wald, Acker, Wasser	105,9 km <sup>2</sup>	
Einwohnerdichte	1.209 EW/km <sup>2</sup>	1.185
Arbeitslosenquote (Dez. 2008)	10,3 %	11,9 %
Gewerbesteuer (Hebesatz)	450	<b>390 – 490</b>
Grundsteuer A (Hebesatz)	245	<b>170 – 325</b>
Grundsteuer B (Hebesatz)	495	<b>310 – 530</b>



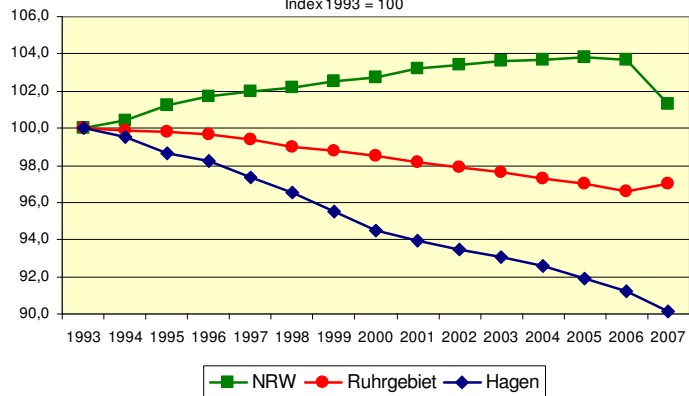
Die Einwohnerzahlen haben seit 1994 fallende Tendenz, die Anzahl der Wohnungen steigt nur noch sehr gering.

### Einwohnerentwicklung in der Stadt Hagen



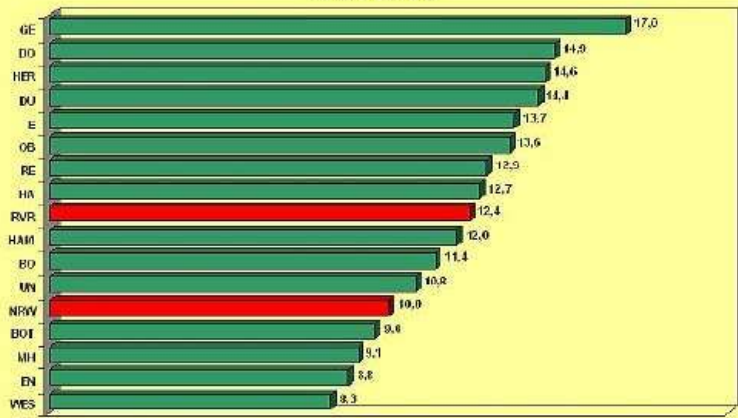
### Bevölkerungsentwicklung NRW, Ruhrgebiet, Stadt Hagen

Index 1993 = 100



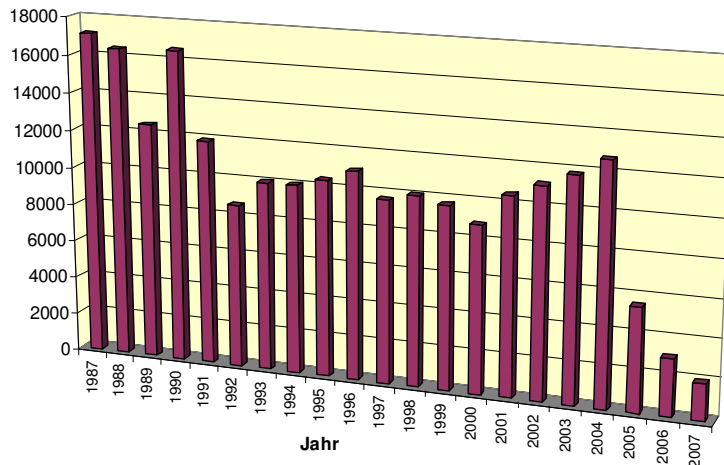
### Arbeitslosenquoten<sup>1)</sup> im Ruhrgebiet

#### März 2009



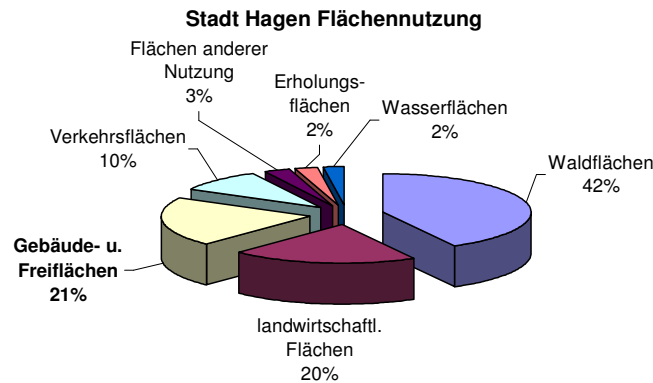
1) in % der abhängigen städt. Erwerbspersonen (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, Beamte, Arbeitslose) RVR - Datenbank, Team 5-2

### Wohngeldempfänger



## 10.2 Strukturdaten Bauen und Wohnen

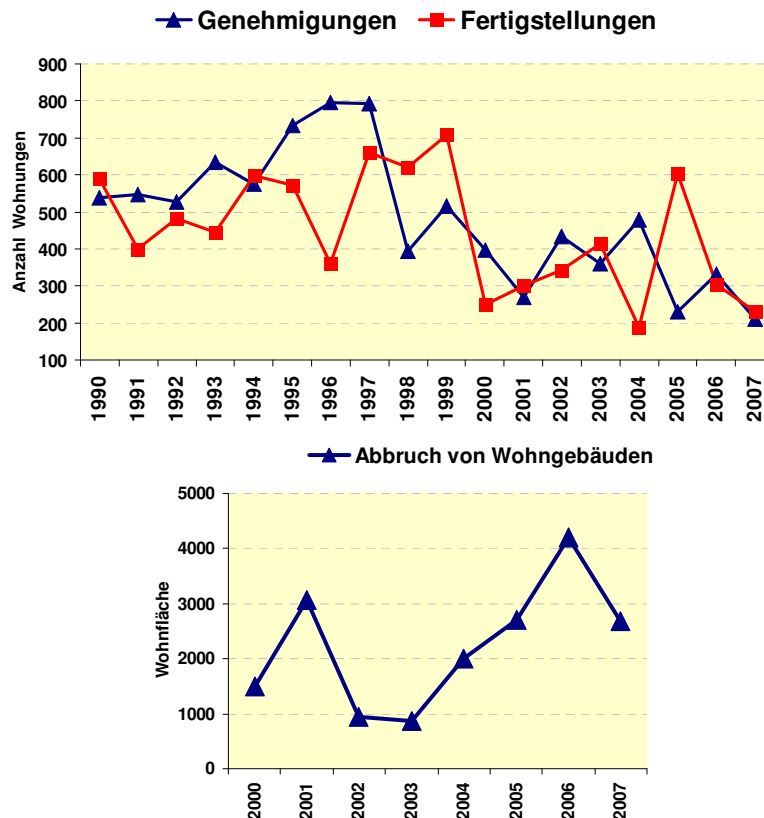
### 10.2.1 Flächennutzung



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

### 10.2.2 Baugenehmigungen / -fertigstellungen

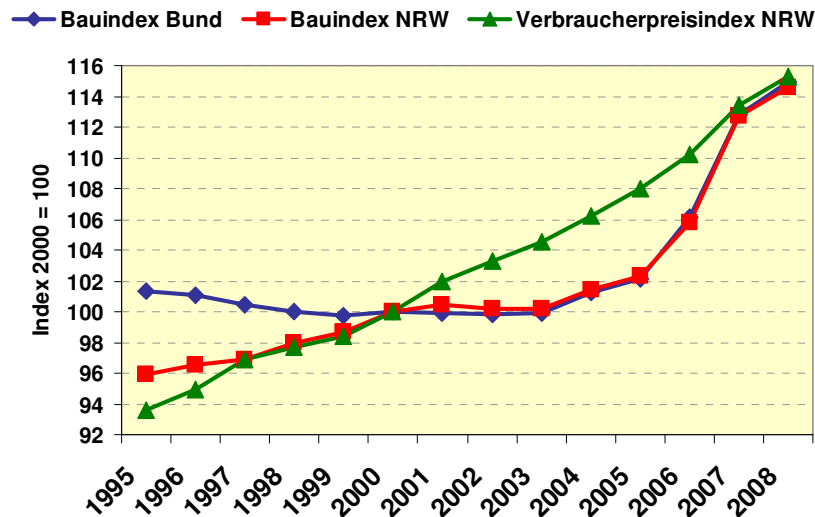
In der Stadt Hagen sind in 28.916 Wohngebäuden 104.956 Wohnungen mit insgesamt rd. 7,9 Mio. m<sup>2</sup> Wohnfläche vorhanden. In 2007 wurden 8 Wohngebäude mit 35 Wohnungen und rd. 2.670 m<sup>2</sup> abgebrochen.



Die Anzahl der genehmigten und fertig gestellten Wohnungen bewegt sich bei einem großen Wohnungsangebot auf niedrigem Niveau. Bei den Baufertigstellungen handelt es sich jedoch überwiegend um Einfamilienhäuser. Wohnungen im Mietwohnungsbau sind kaum vertreten. Daten aus 2008 lagen zum Redaktionsschluss nicht vor.

### 10.2.3 Preisindizes Baupreise / Lebenshaltung

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



Jahresdurchschnitte aus 2008:	JD	Dez. 08	Febr. 08
Baupreisindex Bund 2008	114,1	114,9	k.A.
Baupreisindex NRW 2008	113,7	114,6	114,4
Verbraucherpreisindex NRW 2008	114,5	115,3	115,4

Nähere Informationen unter [www.destatis.de](http://www.destatis.de) und [www.lids.nrw.de](http://www.lids.nrw.de).

### 10.2.4. Nebenkosten beim Immobilienerwerb

Beim Immobilienerwerb fallen neben dem im notariellen Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreis noch folgende Nebenkosten an. Die Höhe der zusätzlichen Nebenkosten (bis zu rd. 10 %) wird als prozentualer Anteil des Kaufpreises angegeben.

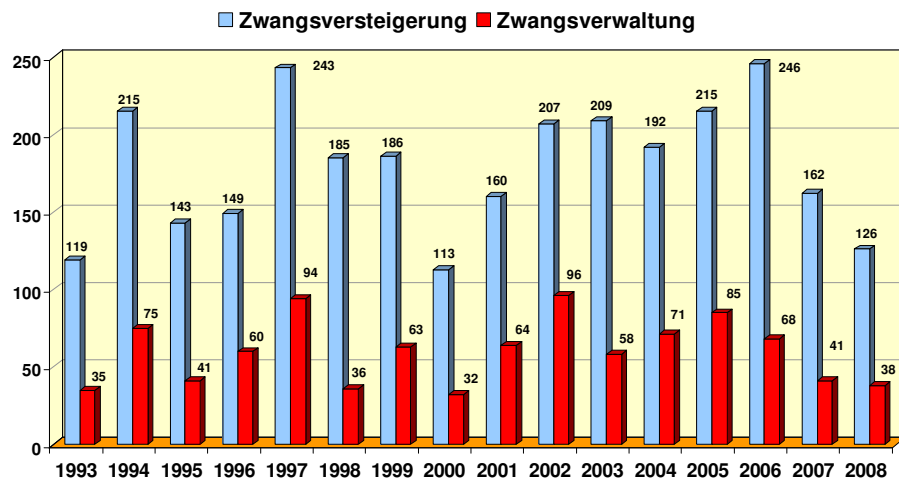
▪ <b>Grunderwerbsteuer</b> .....	<b>zzt. 3,5 %</b>
▪ <b>Notarkosten</b> (Kaufvertrag, Notaranderkonto, Grundschuldbestellung).....	<b>rd. 1,0 %</b>
▪ <b>Gebühren Grundbuchamt</b> .....	<b>rd. 0,3 – 0,7 %</b>
Auflassungsvormerkung und Eigentumsumschreibung, Eintragung der Grundschuld, ggf. Eintragung oder Löschung von Rechten	
▪ <b>ggf. Maklercourtage</b> .....	<b>3,57 %</b>
▪ <b>ggf. Finanzierungskosten</b> .....	<b>individuell</b>
Darlehensgebühren, Bewertungskosten, Zinsen für Vorfinanzierung, etc.	

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

## 10.2.5. Zwangsversteigerungen in Hagen

In dem Vertragsjahr 2008 wechselten in der Stadt Hagen 45 Objekte mit einem Gesamtumsatz von 3,0 Mio. € (rd. 1,4 % des Gesamtumsatzes) per Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren den Eigentümer (2007 35 Objekte mit 3,3 Mio. €).

	unbebaute Grundstücke		Bebaute Grundstücke		Wohnungs- und Teileigentum	
	Anzahl	Mio. €	Anzahl	Mio. €	Anzahl	Mio. €
1996	1	0,1	4	0,7	9	0,6
1997	0		4	1,9	8	0,6
1998	1	0,1	7	1,6	7	0,5
1999	0		13	12,4	15	1,2
2000	0		9	1,6	4	0,3
2001	1	0,1	13	2,6	5	0,2
2002	0		11	2,1	13	0,5
2003	1	0,07	12	2,3	11	0,5
2004	0		20	3,1	11	0,5
2005	2	0,006	22	5,6	12	0,5
2006	1	0,04	21	3,2	12	0,5
2007	3	0,03	17	2,8	15	0,5
<b>2008</b>	<b>2</b>	<b>0,16</b>	<b>18</b>	<b>2,0</b>	<b>25</b>	<b>0,9</b>

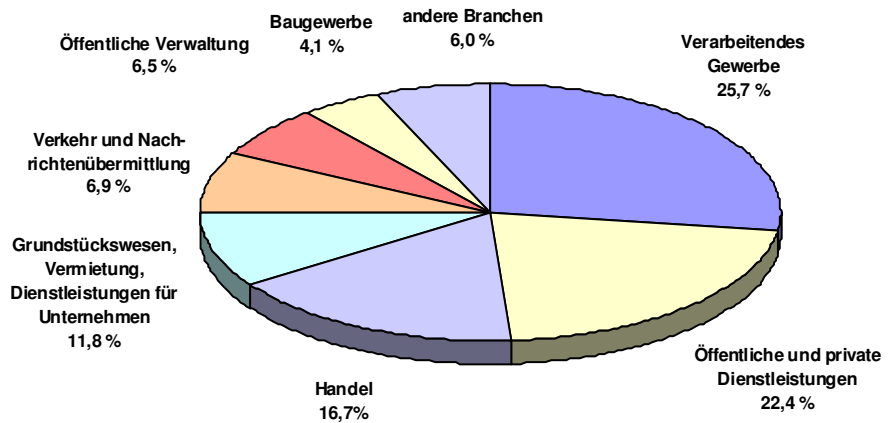


Der Amtsgerichtsbezirk Hagen schließt die Gemeinden Herdecke und Wetter mit ein. Die Anträge beinhalten Teilungsversteigerungen (z.B. zwecks Aufhebung der Gemeinschaft) als auch Vollstreckungsversteigerungen (z.B. wegen Zahlungsverforderungen). Ein Versteigerungsobjekt kann im rechtlichen Sinne aus mehreren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

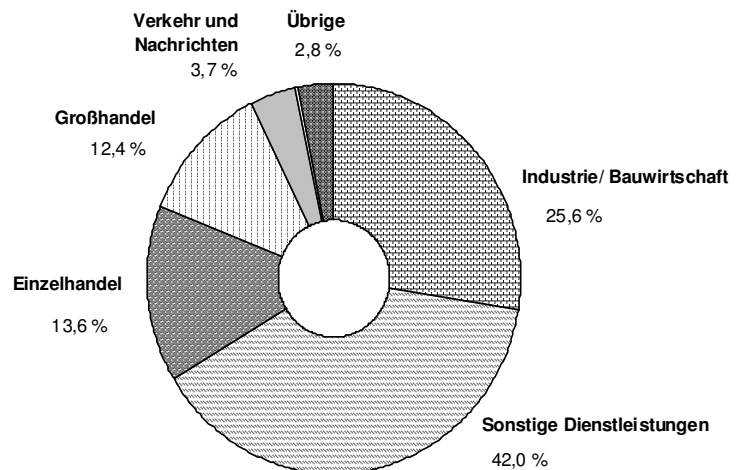
Weitere Informationen und Termine zur Zwangsversteigerung sind im Internet unter der Adresse: <http://www.zvg.nrw.de> erhältlich. Teilweise kann auch das Wertgutachten des betreffenden Objektes online eingesehen werden.

### 10.3 Wirtschaftsdaten

In der Stadt Hagen waren zum 30.06.2007 insg. 65.827 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte (ohne Freiberufler, Selbstständige, Beamte, Richter, kurzzeitig und geringfügig Beschäftigte) angegeben, die sich auf folgende Wirtschaftszweige verteilen (Quelle Statistische Berichte LDS NRW):



Die Hagener Unternehmen verteilen sich nach folgenden Wirtschaftszweigen:

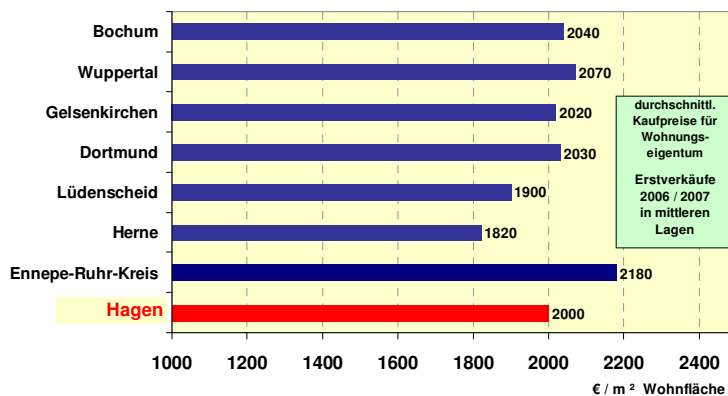
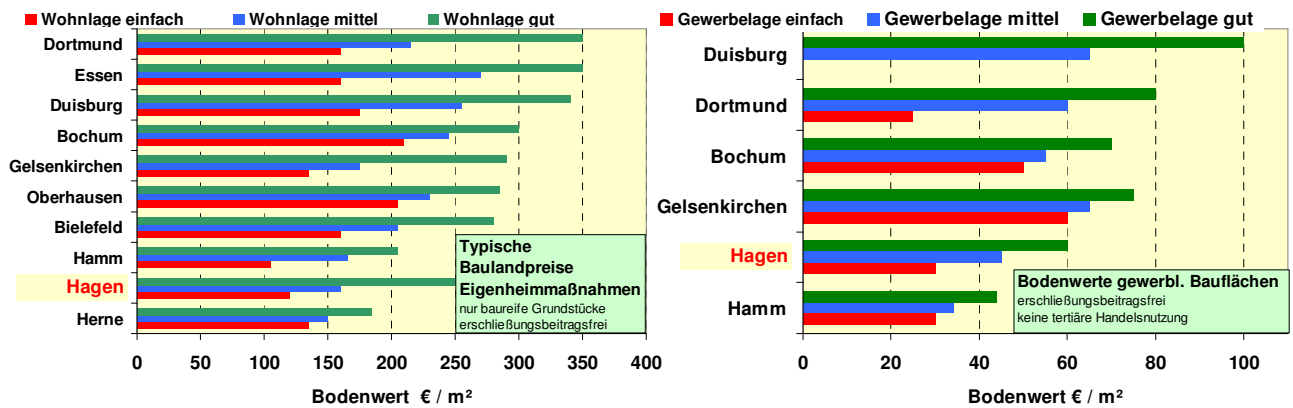


Betriebsgrößenstruktur bestimmt sich im wesentl. durch mittelständische Betriebe:

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

# 11. Regionale Vergleiche

Angaben des Oberen Gutachterausschusses im Grundstücksmarktbericht 2008:



# 12. Mieten

## 12.1. Mietspiegel 2007 für frei finanzierte Wohnungen

Der Mietspiegel stellt eine nach § 558 c) BGB vorgesehene Orientierungshilfe zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dar. Er dient den Mietern und Vermietern als Grundlage, die Miethöhe für frei finanzierte Wohnungen eigenverantwortlich je nach Art, Größe, Ausstattung und sonstiger Beschaffenheit der Wohnung und des Grundstücks auszuhandeln.

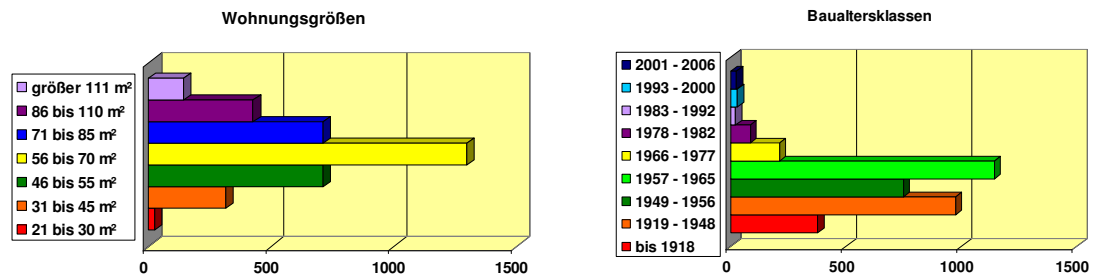
Ein qualifizierter Mietspiegel ist nach § 558 d) BGB ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt worden ist. Der Hagerer Mietspiegel 2007 galt bei Herausgabe als qualifizierter Mietspiegel.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

Die hier veröffentlichte ortsübliche Nettovergleichsmiete kann in Abhängigkeit vom Baujahr, der Wohnlage, der Ausstattung, der Wohnungsgröße und sonstigen Einflüssen in Form von Zu- und Abschlägen ermittelt werden. Die Berechnung der Net-

tovergleichsmiete ist anhand eines Beispiels beschrieben. Der Mietspiegel gründet sich im Wesentlichen auf 3 Tabellen. Ausgehend von einer standardisierten Wohnung kann in Tabelle 1 in Abhängigkeit von dem tatsächlichen Baujahr und der Wohnlage der Mietrichtwert aus der Mietspanne ermittelt werden. Die Tabellen 2 a und 2 b berücksichtigen die Einflüsse der Wohnungsausstattung auf den Mietwert und in Tabelle 3 sind sonstige Einflüsse wie Wohnungsgröße, Balkon, Aufzug, Geschosslage u.a. aufgeführt. Über ein vorgegebenes Punktesystem lassen sich in einfacher Weise Zu- und Abschläge zu dem aus Tabelle 1 entnommenen Mietrichtwert ermitteln.

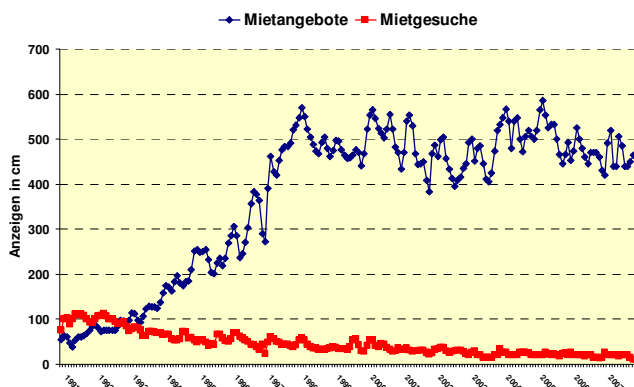
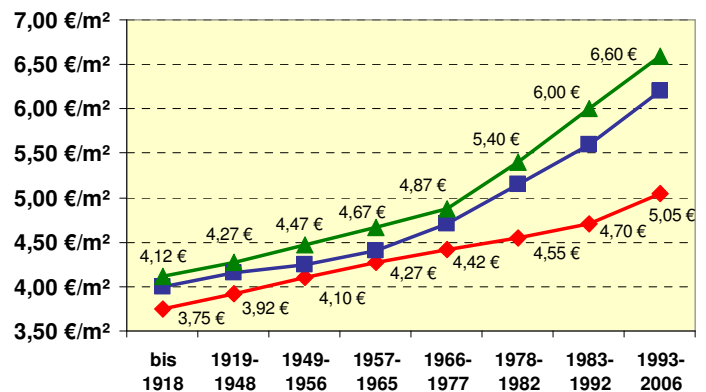
Der Mietspiegel kann im Kundenbüro Grunderwerb und Bauen des Amtes für Geoinformation und Liegenschaftskataster, Berliner Platz 22, 58089 Hagen, den Bürgerämtern, der Stadtbücherei oder bei den beteiligten Vereinen kostenfrei eingesehen oder gegen eine Gebühr von 10 € gemäß der Verwaltungsgebührensatzung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

Der überwiegende Hagener Wohnungsbestand ist durch 2 ½ bis 3 ½ Zimmer Wohnungen in mittleren Wohnlagen in Gebäuden der 50er und 60er Jahre bestimmt. Hier ist deutlich zu verzeichnen, dass Hagen bedingt durch die Kriegseinwirkungen in vielen Bereichen des Stadtgebietes durch den Wiederaufbau geprägt ist.



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

◆ einfache Wohnlage ◆ mittlere Wohnlage ◆ gute Wohnlage



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

## **12.2. Mietrichtwertkarte 2006**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen hat in Zusammenarbeit mit der Universität Dortmund, Fakultät Raumplanung, Lehrstuhl für Bodenpolitik, Bodenmanagement und kommunales Vermessungswesen die Mietrichtwertkarte 2006 erstellt.

### **Datenerhebung und Auswertung**

Die Mietrichtwertkarte ermöglicht die Ermittlung angemessener Geschäftsraumieten in Abhängigkeit von der Größe und der Lage des Geschäftes in der Innenstadt. Für die Mietdatenerhebung wurden in einer Umfrage des Gutachterausschusses Mieter und Vermieter von Geschäftsräumen in der Hagener Innenstadt mit Hilfe eines Fragebogens zu ihrem Mietverhältnis und zur Miethöhe befragt. Dabei wurden neben den reinen Mietwerten weitere Merkmale des Ladenlokales erhoben, die einen Einfluss auf die Höhe der Miete haben können wie z.B. Größe, Schaufensterfront, Lage im Gebäude, Ausstattung, verkehrliche Anbindung. Der Rücklauf der Fragebögen wurde von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfasst und ausgewertet.

Zusätzlich zu der Erhebung der Mietdaten diente eine Passantenfrequenzzählung der Fakultät Raumplanung der Universität Dortmund dazu, die Abhängigkeit der Miete von der Lage der Geschäftsräume zu ermitteln. Die Frequenzzählung wurde am 8. und 11.06.05 in der Innenstadt Hagen von Studenten der Fakultät Raumplanung durchgeführt. Die Ergebnisse der Zählung wurden vom Lehrstuhl für Bodenpolitik, Bodenmanagement und kommunales Vermessungswesen der Universität Dortmund dargestellt. Mit Hilfe der Ergebnisse der Zählung konnte untersucht werden, ob eine hohe Frequenz an Passanten ein Maß für die Güte und Qualität der Geschäftslage darstellt und ob die Geschäftslage einen messbaren Einfluss auf die Höhe der Miete hat.

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen wurden in Verbindung mit den Geschäftsraumieten, aber auch in Verbindung mit den Bodenrichtwerten kartographisch dargestellt. Dabei ist erkennbar, dass im Bereich der Fußgängerzone die ermittelte Passantenfrequenz mit der Höhe der Geschäftsraumiete korreliert. Hier bestätigt sich also die Hypothese, daß eine hohe Passantenfrequenz auch hohe Umsätze bei den Geschäften zur Folge hat, demnach die Geschäftslage gut ist und daher entsprechende Mieten erzielt werden.

In den Bereichen außerhalb der Fußgängerzone ist dieser Zusammenhang nicht vorhanden. Dies zeigt sich besonders im Bereich des Bahnhofsvorplatzes. Hier ist die Passantenfrequenz zwar relativ hoch, die Mieten in diesem Bereich korrelieren jedoch nicht mit der hohen Frequenz. Die am Bahnhof gezählten Passanten besuchen hier nicht zwangsläufig die Geschäfte im Bereich des Bahnhofes, sondern wechseln in erster Linie das Verkehrsmittel.

Die Daten der Fragebögen und der Frequenzzählung wurden erfasst und mit Hilfe statistischer Verfahren von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ausgewertet. Bei der Korrelations- und Regressionsanalyse war deutlich festzustellen, dass die Größe der Verkaufsfläche und der aus der Passantenfrequenzerhebung abgeleitete Lagewert den größten Einfluss auf die Miete aufweisen. Neben diesen Merkmalen sind weitere Einflussfaktoren für die Miethöhe von Bedeutung, wie die Geschäftsart, die Art und Dauer des Mietvertrages, Eck- oder Reihenlage, die Länge der Schaufensterfront sowie das Vorhandensein eines ebenerdigen Zugangs. Diese Einflüsse erreichten in der vorliegenden Stichprobe bei weitem nicht die Signifikanz der Einflüsse Lage und Ladengröße.

Mit Hilfe dieser Kenntnisse konnte unter Einsatz mathematischer statistischer Verfahren ein Modell abgeleitet werden, welches die Höhe der Geschäftsraumieten in der Hagener Innenstadt in Abhängigkeit vom Lagewert und der Größe der Verkaufsfläche bestimmt. Die Ergebnisse wurden als Mietrichtwertkarte 2006 für Geschäftsraumieten in der Hagener Innenstadt vom Gutachterausschuss am 27.01.2006 beschlossen und sind nachfolgend veröffentlicht.

## Erläuterungen zur Mietrichtwertkarte

In der Mietrichtwertkarte sind die Mietrichtwerte bezogen auf einen normierten Lagewert angegeben. Für diese Werte gelten die folgenden Definitionen:

### Definition des Mietrichtwerts:

Der in der Karte dargestellte Mietrichtwert beschreibt die monatliche Miete pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ohne Mehrwertsteuer und ohne Betriebskosten. Der Mietrichtwert gilt für einen normierten, ihm zugeordneten Lagewert. Abweichungen des tatsächlichen Lagewertes eines Ladenlokals von dem normierten Lagewert bewirken Wertkorrekturen des Mietrichtwertes.

Der Mietrichtwert gilt für einen sogenannten Normalladen mit folgenden Eigenschaften:

- durchschnittliche Verkaufsfläche von rd. 95 m<sup>2</sup>
- Erdgeschosslage mit ebenerdigen Eingang
- Reihenlage (kein Eckgeschäft)
- durchschnittliche Schaufensterfront von 5 bis 10 m
- ist branchenunabhängig

Der Mietrichtwert gilt nicht für Neben- und Lagerräume.

### Definition des Lagewerts:

Der Lagewert beschreibt die Wertigkeit der Geschäftslage und ist im Wesentlichen aus der Zählung der Passantenfrequenzen abgeleitet. Die beste Geschäftslage in der Hagener Innenstadt befindet sich im Bereich der Elberfelder Straße zwischen der Kampstraße und der Hohenzollernstraße. Diese Lage hat den Lagewert 100. Ausgehend von diesem Lagewert sind die Geschäftslagen an ausgewählten Punkten mit entsprechenden Lagewerten beschrieben. Die Lagewerte sind in der Mietrichtwertkarte als blaue Punkte eingetragen. Der Lagewert eines konkreten Objektes ist sachverständig innerhalb der veröffentlichten Lagewerte einzustufen.

### Wertkorrekturen aufgrund abweichender Lagewerte:

Für die Übertragung des Mietrichtwertes auf ein Objekt mit einem anderen Lagewert ist es erforderlich, den Mietrichtwert anzupassen. Dies erfolgt mit der folgenden Tabelle:

innerhalb der Fußgängerzone		außerhalb der Fußgängerzone	
Differenz der Lagewerte *	Lagekorrekturwert	Differenz der Lagewerte *	Lagekorrekturwert
35	43		
30	37	30	60
25	31	25	50
20	25	20	40
15	19	15	30
10	12	10	20
5	6	5	10
0	0	0	0
- 5	- 6	- 5	- 10
- 10	- 12	- 10	- 20
- 15	- 19		
- 20	- 25		
- 25	- 31		
- 30	- 37		
- 35	- 43		

Differenz der Lagewerte =  
Lagewert des konkreten Mietobjektes  
-  
normierter Lagewert des  
Mietrichtwertes

Mit Hilfe der ermittelten Lagekorrekturwerte wird der Mietrichtwert auf den Lagewert des zu beurteilenden Objektes umgerechnet.

### Wertkorrekturen aufgrund abweichender Ladengrößen:

Der in der Mietrichtwertkarte angegebene Mietrichtwert bezieht sich auf einen sogenannten Normalladen mit einer Größe von rd. 95 m<sup>2</sup>. Bei erheblich größeren oder kleineren Geschäftsräumen weichen die Mieten von dem ermittelten Mietrichtwert ab. Mit Hilfe der folgenden Tabelle kann der Mietrichtwert auf die Größe des zu beurteilenden Objektes umgerechnet werden:

innerhalb der Fußgängerzone		außerhalb der Fußgängerzone	
Flächenklasse	Flächenkorrekturwert	Flächenklasse	Flächenkorrekturwert
30 bis 60 m <sup>2</sup>	+ 40 bis + 10	30 bis 60 m <sup>2</sup>	+ 30 bis + 5
60 bis 95 m <sup>2</sup>	+ 10 bis 0	60 bis 95 m <sup>2</sup>	+ 5 bis 0
95 m <sup>2</sup>	0	95 m <sup>2</sup>	0
95 bis 130 m <sup>2</sup>	0 bis - 10	95 bis 130 m <sup>2</sup>	0 bis - 5
130 bis 200 m <sup>2</sup>	- 10 bis - 20	130 bis 200 m <sup>2</sup>	- 5 bis - 10
200 bis 500 m <sup>2</sup>	- 20 bis - 40	200 bis 700 m <sup>2</sup>	- 10 bis - 50
500 bis 1300 m <sup>2</sup>	- 40 bis - 60		

Mit Hilfe der ermittelten Flächenkorrekturwerte wird der Mietrichtwert auf die Ladengröße des zu beurteilenden Objektes umgerechnet.

### Ableitung des angepassten Mietrichtwertes unter Berücksichtigung des Lagewertes und der Ladengröße:

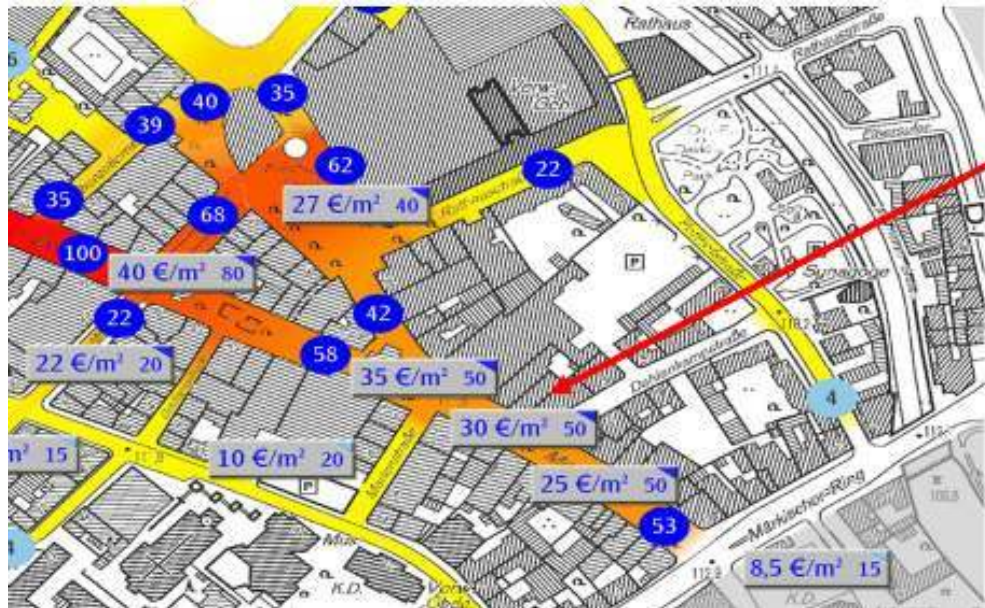
Die in der Mietrichtwertkarte angegebenen Mietrichtwerte können mit Hilfe der Korrekturtabellen auf einen Mietrichtwert umgerechnet werden, der für den entsprechenden Lagewert und die entsprechende Ladengröße gültig ist. Dieser unter Berücksichtigung des Lagewertes und der Ladengröße abgeleitete Mietrichtwert wird **angepasster Mietrichtwert** genannt und ist mit folgender Formel zu berechnen:

$$\text{angepasster Mietrichtwert} = \text{Mietrichtwert} * \left( 1 + \frac{\text{Lagekorrekturwert} + \text{Flächenkorrekturwert}}{100} \right)$$

Weitere Einflussgrößen wie Besonderheiten bei der Mietvertragsgestaltung, bei der Ausstattung des Ladenlokales, der Länge der Schaufensterfront, bei Geschäften in Ecklagen etc. können zu Zu- oder Abschlägen von dem ermittelten angepassten Mietrichtwert führen.

Die Werteinflüsse dieser Variablen konnten aus dem untersuchten Datenmaterial nicht quantifiziert werden. Diese Einflüsse sind ggf. sachverständig zu ermitteln.

**Beispiel:** Berechnung der ortsüblichen Miete des im EG befindlichen Ladens in der Mittelstraße (Pfeilspitze)



**1. Wahl des geeigneten Mietrichtwertes**

Mietrichtwert = **30 €/m²** Verkaufsfläche bei einem normierten Lagewert von 50

**2. Ermittlung des Lagewertes für das o.g. Objekt Mittelstraße**

südliche Mittelstraße	→	53
nördl. Mittelstraße	→	42
Anfang der Elberfelderstr.	→	58
→ Einstufung des Objekts		<b>45</b>

**3. Umrechnung aufgrund unterschiedlicher Lagewerte:**

Lagewert des konkreten Objektes Mittelstraße	<b>45</b>
<u>normierter Lagewert des Mietrichtwertes</u>	<u>50</u>
Differenz im Lagewert:	- 5
<b>Lagekorrekturwert</b> laut Tabelle (innerhalb der Fußgängerzone) :	⇒ <b>- 6</b>

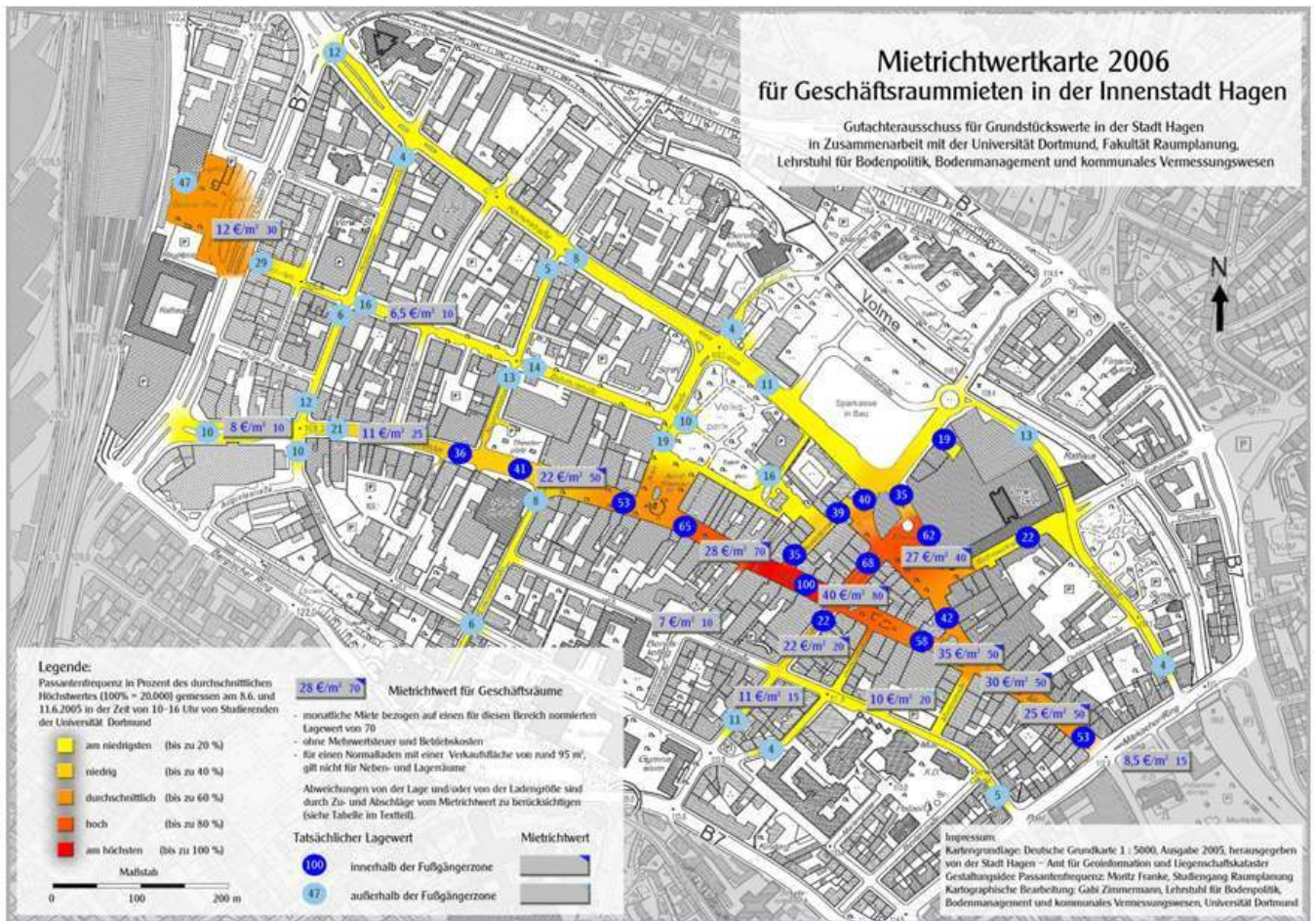
**4. Umrechnung aufgrund der abweichenden Größe des Ladenlokals:**

Bewertungsobjekt hat eine Ladengröße von 240 m² im EG, somit liegt der Laden in einer Flächenklasse von 200 bis 500 m² mit einem Flächenkorrekturwert (innerhalb der Fußgängerzone) von -20 bis -40  
**Flächenkorrekturwert** laut Tabelle interpoliert ⇒ **- 23**

**5. Berechnung des angepassten Mietrichtwertes:**

$$\begin{aligned}
 \text{angepasster Mietrichtwert} &= 30 \text{ Euro / m}^2 * \left( 1 + \frac{(-6) + (-23)}{100} \right) \\
 &= 30,00 \text{ € / m}^2 \times 0,71 \\
 &= 21,30 \text{ € / m}^2 \\
 &\text{rd. } \mathbf{21 \text{ € / m}^2}
 \end{aligned}$$

Dieser angepasste Mietrichtwert beschreibt die monatliche Miete in €/m² Verkaufsfläche für den in der Definition beschriebenen sogenannten branchenunabhängigen Normalladen unter Berücksichtigung des abweichenden Lagewertes und der abweichenden Größe der Verkaufsfläche.



Passantenfrequenzzählung 2008, Hohenzollernstraße  
Fotos Universität Dortmund



Friedrich-Ebert-Platz mit Rathaus und Volme-Galerie

### Passantenfrequenzzählung 2008

Am 04. und 7.06.2008 wurde durch die Universität Dortmund eine neue Frequenzzählung durchgeführt. Als Ergebnis konnte festgestellt werden, dass die Passantenanzahl gegenüber der letzten Zählung aus 2005 ähnlich ist. Nach Fertigstellung der Sparkasse (Sparkassen-Karree / Badstraße) und des Blauen Hauses haben die Bereiche Friedrich-Ebert-Platz, Hohenzollernstraße deutlich gewonnen.

Die am stärksten frequentierte Zählstelle lag wie auch in 2005 auf der Elberfelder Straße in Höhe der Hohenzollernstraße. Eine ähnlich hohe Passantenbewegung ist am Friedrich-Ebert Platz in Höhe des Eingangs zur Volme-Galerie zu verzeichnen. Die Passantenbewegungen fallen außerhalb der Fußgängerzone und südlich der Elberfelder Straße und Mittelstraße deutlich ab.

Eine umfassende Mietdatenerhebung wurde 2008 durch den Gutachterausschuss nicht durchgeführt, womit die Mietrichtwertkarte 2006 zunächst unverändert bestehen bleibt.

### 12.3. Büromieten

Im Bereich des Büromarktes ist die Konzentration städtischer Dienststellen auf die Hauptstandpunkte der Rathäuser I und II (Verwaltungshochhaus Rathausstraße und ehem. Hauptpostgebäude Berliner Platz) abgeschlossen.

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

Bei dem älteren Bürobestand ist jedoch ein sehr großes Angebot vorhanden. So wurde z.B. der Standort Hochstraße / Ecke Elberfelder Straße (Elbe-Center) in 2004 zu modernen stadtnahen Büroflächen umgebaut. Bei älteren, nicht modernisierten Büroflächen sind Leerstände zu verzeichnen.

Die Büromieten sind bestimmt durch die Ausstattung und Flexibilität der Räume, Vorhandensein eines Aufzuges, Anfahrts- und Parkmöglichkeiten und dem Anteil an Sozialräumen. Büroflächen befinden sich in der Innenstadt überwiegend in den Obergeschossen.

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

<b>monatliche Büromieten</b>	
ohne MwSt, ohne Betriebskosten	
<b>Altbau</b>	<b>4,00 – 6,00 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Neubau</b>	<b>6,00 – 8,00 €/m<sup>2</sup></b>

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

Das Mietpreisniveau für Ladenlokale in Außenbereichen ist weitgehend homogen und ist in Abhängigkeit von der Ladengröße, der Lage und der vorhandenen Parkmöglichkeiten zu sehen.

<b>monatliche Ladenmieten</b>	
ohne MwSt, ohne Betriebskosten	
<b>80 bis 120 m<sup>2</sup></b>	<b>5,00 – 9,00 €/m<sup>2</sup></b>
<b>größer 120 m<sup>2</sup></b>	<b>4,00 – 8,00 €/m<sup>2</sup></b>

Die Ladenmieten der einzelnen Ortsteile (Boele/Helfe, Haspe, Hohenlimburg und Elsey) sollen durch zukünftige Datenerhebungen aktualisiert werden.

### 12.5. Mieten für Lager- und Fabrikationsräume

Hier wird der Mietwert durch die Aufteilung der Räume, deren Höhe und Nutzbarkeit, die Beheizbarkeit, der logistischen Möglichkeiten, durch die Anfahrtsmöglichkeiten, die verkehrsmäßige Anbindung usw. bestimmt. Für befestigte Hofflächen, sofern sie nicht als Zufahrt oder notwendige Rangierfläche dienen, werden 0,50 – 1,00 €/m<sup>2</sup> veranschlagt.

<b>monatliche Lagermieten</b>	
ohne MwSt, ohne Betriebskosten	
<b>Altbau</b>	<b>1,50 – 3,00 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Neubau</b>	<b>3,00 – 4,00 €/m<sup>2</sup></b>

## 13. Sonstige Angaben

### 13.1. Mitglieder des Gutachterausschusses

(Stand 06.02.2009)

Vorsitzender	
Dipl.-Ing. Rainer Höhn	Ltd.Städt.Verm.Dir.
Stellvertr. Vorsitzende	
Dipl.-Ing. Thekla Dietrich	Städt.Oberverm.rätin
Dipl.-Ing. Dirk Weißgerber	Vermessungsing.
Stellvertr. Vorsitzende(r) und Sachverständige(r)	
Dipl.-Ing. Klaus-Peter Gentgen	Bauingenieur *1)
Dipl.-Ing. Johannes Güther	Stadtbaurat u. Beigeordneter
Dipl.-Ing. Hartmut Nitsche	Öffentl.best.Verm.Ing.
Sachverständige(r)	
Dipl.-Ing. Jörg Ackermann	Architekt *1)
Dipl.-Ing. Friedr-W. Altemeier	Architekt *1)
Prof. Dr. Benjamin Davy	Raumplanung
Ass.-jur. M. Hülsbusch-Emden	Immobilienwirtin
Dipl.-Ing. Thomas Kämmerling	Regierungsoberforstrat *2)
Dipl.-Ing. Christian Puls	Architekt
Dipl.-Ing. Reinhold Parthesius	Öffentl.best.Verm.Ing.
Dipl.-Ing. Achim Walter	Immobilienökonom
Dipl.-Ing. Ernst Weide	Architekt *1)
Dipl.-Ing. Maik Wehner	Architekt
Sachverständige des Finanzamtes *3)	
Harry Grabert	Diplomfinanzwirt
Annette Lanze	Diplomfinanzwirtin

\*1) öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige der SIHK Hagen

\*2) öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige der Landwirtschaftskammer NRW

\*3) Die Mitwirkung des Sachverständigen des Finanzamtes ist beschränkt auf die Ermittlung von Bodenrichtwerten und Mietwertübersichten.

### 13.2. Benachbarte Gutachterausschüsse

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

### 13.3. Auszug aus der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung

#### Gebühren für Druckschriften und Kartenprodukte

- Bodenrichtwertkarte Maßstab 1 : 15.000 ..... 100,00 €
- Grundstücksmarktbericht aktuelle Gesamtausgabe ..... 25,00 €  
Grundstücksmarktbericht zurückliegendes Jahr ..... 7,50 €
- Teilausgabe Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren ..... 5,00 €
- Teilausgabe Marktanpassungsfaktoren für Sachwertobjekte ..... 5,00 €
- Teilausgabe Mietrichtwertkarte 2006 (Ladenmieten der Hagener Innenstadt) ..... 5,00 €
- Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen ..... 10,00 €

#### Gebühren für Online-Auskünfte aus dem Internet (Download)

- Grundstücksmarktbericht Teilausgabe (ohne Kap. 9.) ..... gebührenfrei
- Grundstücksmarktbericht aktuelle Gesamtausgabe ..... 25,00 €  
Grundstücksmarktbericht zurückliegendes Jahr ..... 7,50 €
- Bodenrichtwertauskunft als Download ..... 5,00 €
- Bodenrichtwertinformation ohne Ausdruck ..... gebührenfrei
- Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen ..... 10,00 €

#### Gebühren für Dienstleistungen (gem. Nr. 13 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung)

- schriftliche Bodenrichtwertauskunft Geschäftsstelle ..... 25,00 €
- mündliche Bodenrichtwertauskunft ..... gebührenfrei
- Gutachtenerstellung Grundgebühr ..... 700,00 €  
zzgl. 2 v.T. vom Verkehrswert (Objekte bis 770.000 €) oder  
zzgl. 1 v.T. vom Verkehrswert und 770 € (Objekte über 770.000 €) und  
zzgl. Pauschale für die Bewertung von Rechten und  
zzgl. Auslagen für Schreibgebühren, Fahrtkosten und  
zzgl. der z.Zt. geltenden MwSt. von 19 %

Nähere Auskünfte zum Einzelfall erteilt die Geschäftsstelle.

---

[www.geoinfo.hagen.de](http://www.geoinfo.hagen.de)



Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Hagen

