



**Grundstücksmarktbericht 2026
für die Stadt Hamm**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Hamm

Grundstücksmarktbericht 2026

Berichtszeitraum 01.01.2025 – 31.12.2025

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Hamm

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Hamm

Geschäftsstelle

Gustav-Heinemann-Straße 10
59065 Hamm
Fax: 02381-17 29 61
E-Mail: gutachterausschuss@stadt.hamm.de
Internet: www.gars.nrw/hamm

Druck

Stadt Hamm

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 54 EUR je Exemplar (Nr. 5.3.2.2 des Kostentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

Bildnachweis

Burghügel Mark
Tobias Beckschulze-Giesler, Geschäftsstelle

Lizenz

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

Beschlussdatum

13.03.2026

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	8
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	10
3	Umsätze	11
3.1	Gesamtumsatz	11
3.1.1	Anzahl der Kauffälle	11
3.1.2	Flächenumsatz	12
3.1.3	Geldumsatz	13
3.1.4	Anzahl der Verträge und Umsatz – allgemeine Entwicklung	14
3.2	unbebaute Grundstücke	17
3.3	bebaute Grundstücke	18
3.4	Wohnungseigentum	19
3.5	Zwangsversteigerungen	20
4	Unbebaute Grundstücke	21
4.1	Individueller Wohnungsbau	21
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	23
4.3	Gewerbliche Bauflächen	24
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	25
4.5	Bodenrichtwerte	26
4.5.1	Definition	26
4.5.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	26
4.5.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	26
4.5.4	Ausgewählte Bodenrichtwerte	27
5	Bebaute Grundstücke	30
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	30
5.1.1	Durchschnittspreise	30
5.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	31
5.1.3	Indexreihen	39
5.1.4	Sachwertfaktoren	41
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	44
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	46
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	46
5.2.2	Durchschnittspreise	48
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	51
5.3.1	Liegenschaftszinssätze	51
5.4	Liegenschaftszinssätze in der Übersicht	52
5.4.1	Liegenschaftszinssätze im Vergleich	52
5.4.2	Liegenschaftszinssätze im Verlauf der Jahre	53
6	Wohnungs- und Teileigentum	54
6.1	Wohnungseigentum	54
6.1.1	Durchschnittspreise	54
6.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	56
6.1.3	Indexreihen	60
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	61

7	Erbbaurecht und Erbbaurechtsgrundstück	62
7.1	Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte	62
7.1.1	Erbbaurechte	62
7.1.2	Wohnungserbbaurechte	63
7.2	Erbbaurechtsgrundstücke	63
8	Modellbeschreibungen	64
8.1	Sachwertmodell	64
8.2	Modellbeschreibung Immobilienrichtwerte	68
8.3	Ertragswertmodell	71
8.4	Indexreihenmodell	76
9	Kontakte und Adressen	78
9.1	Gutachter im Gutachterausschuss	78
9.2	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	79
10	Anlagen	80
10.1	Allgemeine Angaben zur Stadt Hamm	80
10.2	Ausgewählte Indikatoren der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung Hamm	81
10.3	Gebühren	82

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

Zeichen	Bedeutung
-	Nichts vorhanden
/	Keine Angabe
.	Zahlenwert unbekannt oder kein Markt
()	Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher

Abkürzungsverzeichnis

Abkürzung	Bedeutung
Mittel	Mittelwert. Im Ausnahmefalle kann das Zeichen \emptyset verwendet werden
Min	Minimalwert, kleinster Kaufpreis
Max	Maximalwert, höchster Kaufpreis
N	Anzahl
getr. Mittel	Getrimmtes Mittel
unterer Ber.	Unterer Bereich nach Trimmen
oberer Ber.	Oberer Bereich nach Trimmen
s	Empirische Standardabweichung des Einzelfalls
Wfl	Wohnfläche
Gfl	Grundstücksfläche
UK	Umrechnungskoeffizienten

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Der Gutachterausschuss in der Stadt Hamm ist 1963 aufgrund des Bundesbaugesetzes von 1960 eingerichtet worden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Einrichtung des Landes ein neutrales, von der Stadtverwaltung als Behörde weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der zuständigen Gebietskörperschaft bestellt. Sie sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur-, Bauingenieur-, Bank- und Vermessungswesen und Sachverständige für den Immobilienmarkt sowie für spezielle Bewertungsfragen. Die Sachverständigen sind ehrenamtlich tätig.

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich. Zur Vorbereitung und Durchführung der Tätigkeiten des Gutachterausschusses stellt die Stadt eine Geschäftsstelle zur Verfügung, die fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden untersteht.

Die zentrale Aufgabe der Gutachterausschüsse ist es, für Transparenz auf dem Immobilienmarkt zu sorgen. Somit gehören zu ihren wesentlichen Aufgaben

- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten,
- die Veröffentlichung eines Grundstücksmarktberichtes,
- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Immobilien.

Notare und andere Stellen sind gemäß § 195 Baugesetzbuch verpflichtet, Abschriften beurkundeter Kaufverträge und sonstige den Bodenmarkt betreffende Unterlagen den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse zu übersenden. Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle unter Wahrung des Datenschutzes anonymisiert und nach bewertungstechnischen und mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet. Sie bilden die Datengrundlage für die Wahrnehmung der oben genannten Aufgaben. Die Kaufpreissammlung wird um notwendige beschreibende preis- bzw. wertrelevante Daten ergänzt. Durch die Kaufpreissammlung ist sichergestellt, dass der Gutachterausschuss über die Vorgänge auf dem Grundstücksmarkt umfassend informiert wird.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstige personenbezogene Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind bei Vorliegen eines berechtigten Interesses zu erteilen. Sie dürfen jedoch nur in anonymisierter Form erteilt werden.

Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes unabhängig, ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Sie sollen Mitglieder eines Gutachterausschusses sein. Die Tätigkeit im Oberen Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Köln.

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichts NRW,
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag,
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt BORIS-NRW,
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten,
- Zur Sicherstellung der Einheitlichkeit soll der Obere Gutachterausschuss im Einvernehmen mit den Vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse verbindliche Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung erarbeiten.

Die Erstattung von Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der Grundstücksmarktbericht gibt eine Übersicht über den Grundstücksmarkt für den Bereich der Stadt Hamm. Aufgabe ist es, die Umsatz- und Preisentwicklung darzustellen und über das Preisniveau zu informieren. Der Bericht dient damit der Markttransparenz. Er basiert auf ausgewerteten Daten, die im Wesentlichen notariell beurkundeten Grundstückskaufverträgen entnommen wurden.

Der Bericht wendet sich an die interessierte Öffentlichkeit, die freiberuflich tätigen Sachverständigen und an alle sonstigen Stellen der freien Wirtschaft, der öffentlichen Verwaltung sowie an die Bereiche von Wissenschaft und Forschung, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt angewiesen sind. Dies ist z. B. in der Bau- und Wohnungswirtschaft, bei Banken, Versicherungen und öffentlichen Verwaltungen im Bereich Städtebau, Bodenordnung und Wirtschaftsförderung der Fall.

Im Hinblick auf die unterschiedlichen Nutzer verfolgt der Bericht auch das Ziel, allgemein über die Tätigkeit des Gutachterausschusses zu informieren und aufzuzeigen, welches weitere detaillierte Datenmaterial dort vorliegt und für spezielle Fragestellungen nutzbar gemacht werden kann.

Grundstücksmarktberichte und Bodenrichtwerte in Nordrhein-Westfalen können kostenlos im Internet unter der Adresse www.boris.nrw.de eingesehen und heruntergeladen werden.

Umsätze im Grundstücksverkehr

Für das Jahr 2025 wurden bis zum 31.12.2025 in der Stadt Hamm 1346 Kaufverträge für bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von 404,84 Mio. Euro in die Kaufpreissammlung übernommen. Die Zahl der Kauffälle ist damit gegenüber 2024 (1250) um rd. 7,68 % gestiegen. Der Geldumsatz ist um rd. 24,48 % gestiegen. Die verschiedenen Teilmärkte haben sich unterschiedlich entwickelt. Sie werden im Folgenden näher betrachtet.

In allen Teilmärkten ist die Zahl der Zwangsversteigerungen mit Zuschlagerteilung zuletzt gestiegen, vor allem im Teilmarkt bebaut.

Unbebaute Grundstücke

Der Durchschnitts-Quadratmeterpreis für unbebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke einschließlich Erschließungskosten beträgt rd. 274 Euro/m², das sind rd. 2,5 % weniger verglichen mit dem 2025.

Zu der Höhe der Erschließungskosten liegen dem Gutachterausschuss keine zuverlässigen Daten aus den Jahren 2024 und 2025 vor.

Bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen

Der Durchschnittspreis für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ist im Jahr 2025 um rd. 8,03 % auf 299.000 Euro gestiegen. Im Jahr 2024 lag er bei 275.000 Euro.

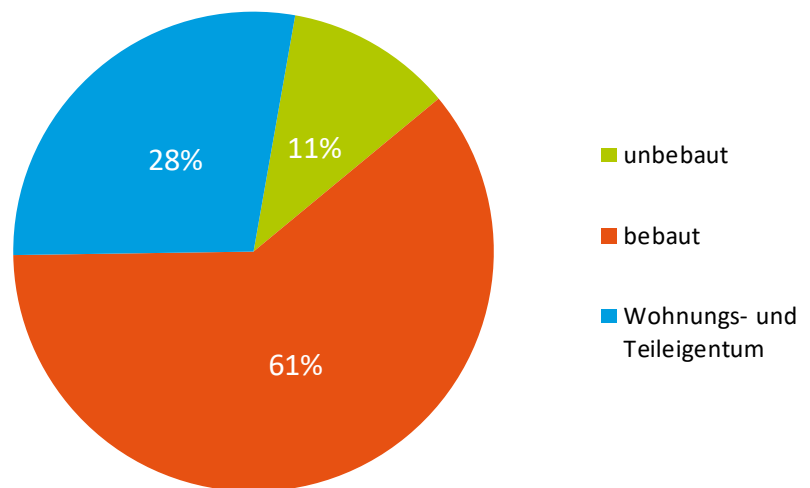
Der Durchschnittspreis für Eigentumswohnungen ist um rd. 5,21 % gegenüber 2024 gestiegen. Er liegt jetzt bei rd. 2.016 Euro/m² Wohnfläche (2024 rd. 1.911 Euro/m² Wohnfläche). Es wurden maximal 8654 Euro/m² Wohnfläche bezahlt.

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

3.1.1 Anzahl der Kauffälle

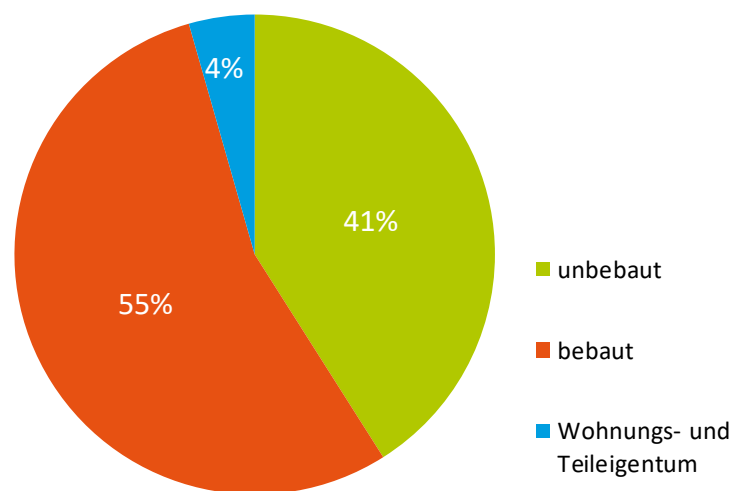
	Anzahl übernommener Kaufverträge
unbebaut	151
bebaut	818
Wohnungs- und Teileigentum	377
gesamt	1.346



3.1.2 Flächenumsatz

Flächenumsatz in ha

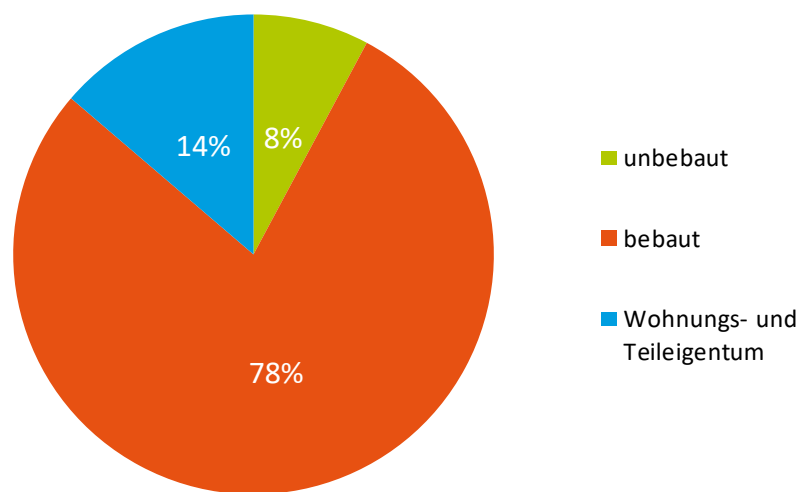
unbebaut	60,19
bebaut	80,07
Wohnungs- und Teileigentum	6,49
gesamt	146,75



3.1.3 Geldumsatz

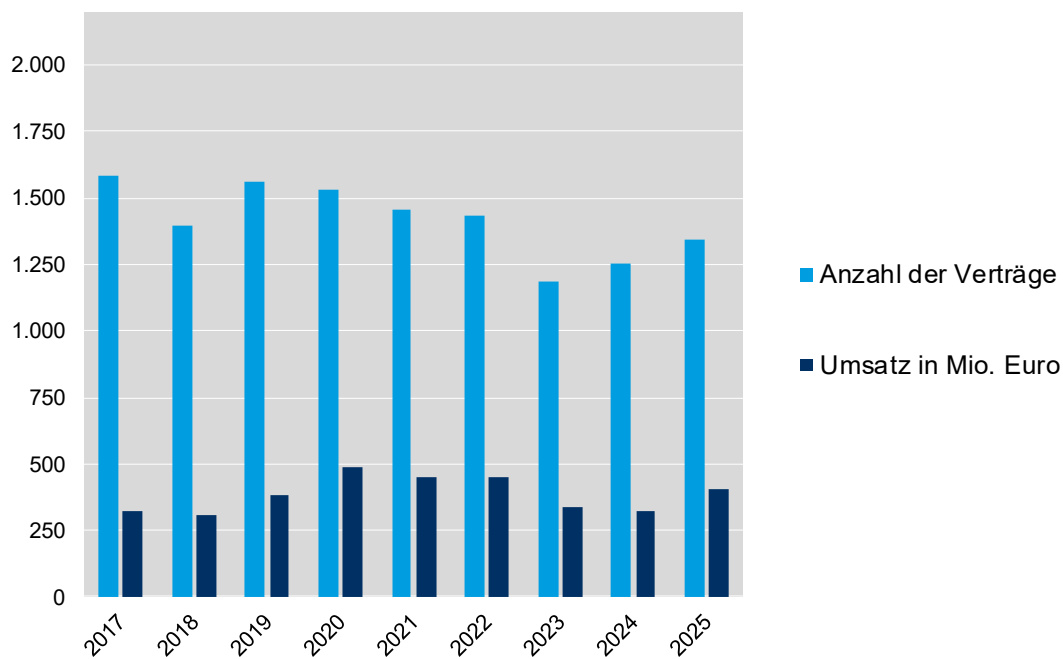
Umsatz in Mio. Euro

unbebaut	31,64
bebaut	317,64
Wohnungs- und Teileigentum	55,56
gesamt	404,84



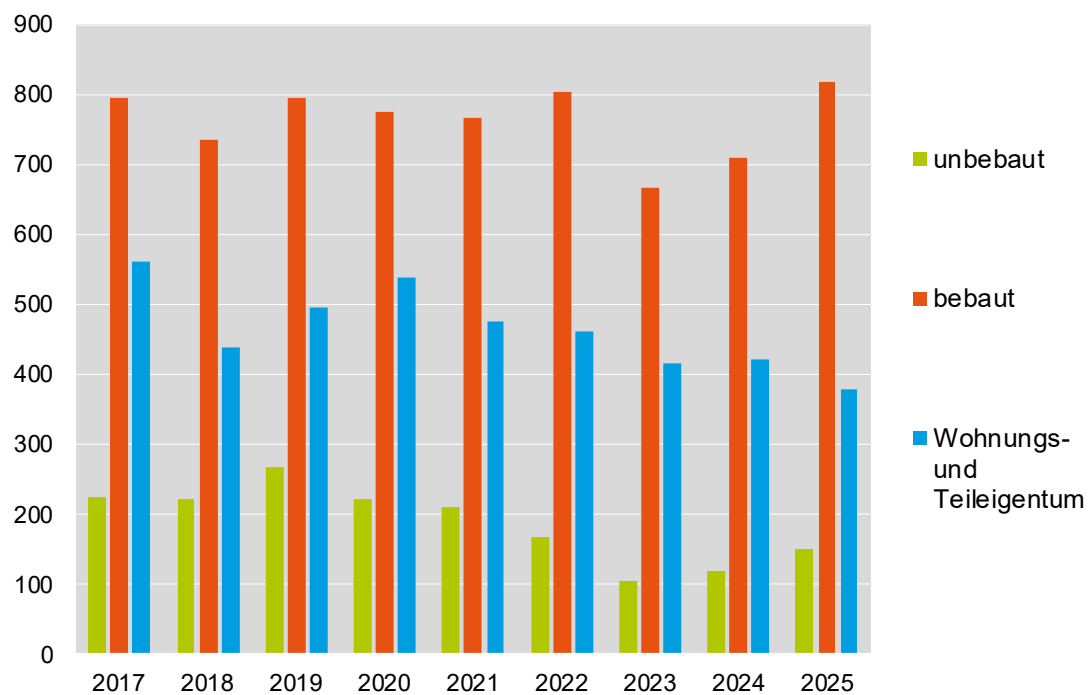
3.1.4 Anzahl der Verträge und Umsatz – allgemeine Entwicklung

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Anzahl der Verträge	1.582	1.396	1.560	1.535	1.454	1.431	1.187	1.250	1.346
Änderung in % zum Vorjahr	x	-11,8	11,7	-1,6	-5,3	-1,6	-17,1	5,3	7,7
Umsatz in Mio. Euro	319,36	306,40	380,42	484,61	447,97	449,73	338,90	325,24	404,84
Änderung in % zum Vorjahr	x	-4,1	24,2	27,4	-7,6	0,4	-24,6	-4,0	24,5



3.1.5 Anzahl der Verträge – Teilmarktentwicklung

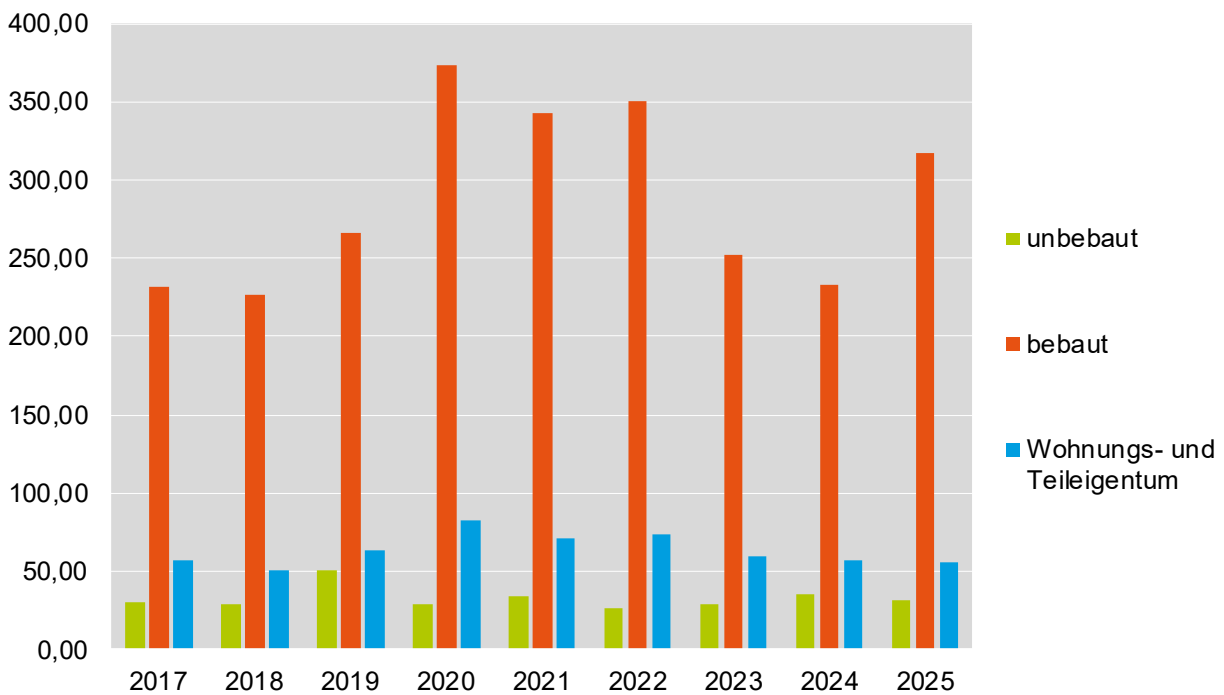
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
unbebaut	224	222	268	220	210	166	103	118	151
bebaut	796	735	796	776	768	803	668	711	818
Wohnungs- und Teileigentum	562	439	496	539	476	462	416	421	377



3.1.6 Umsatz – Teilmarktentwicklung

Umsatz in Mio. Euro

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
unbebaut	30,34	28,67	50,54	28,66	34,44	25,79	28,14	34,75	31,64
bebaut	232,22	227,30	266,17	374,03	342,85	350,34	251,93	233,46	317,64
Wohnungs- und Teileigentum	56,80	50,43	63,71	81,92	70,69	73,61	58,83	57,03	55,56



3.2 unbebaute Grundstücke

Teilmarkt	Anzahl Verträge	Geldumsatz in Mio. Euro	Flächenumsatz in ha
Unbebaut Gesamt	151	31,64	60,18
davon			
Unbebaute Baugrundstücke	78	26,84	15,12
Werdendes Bauland	3	0,43	2,19
Arrondierungsflächen	16	0,45	1,70
Erbbaugrundstücke	5	0,10	1,68
Flächen der Land- u. Forstwirtschaft	32	3,20	35,28
Gemeinbedarf, unbebaut	5	0,24	1,57
Sonstige Flächen	12	0,38	2,64

3.3 bebaute Grundstücke

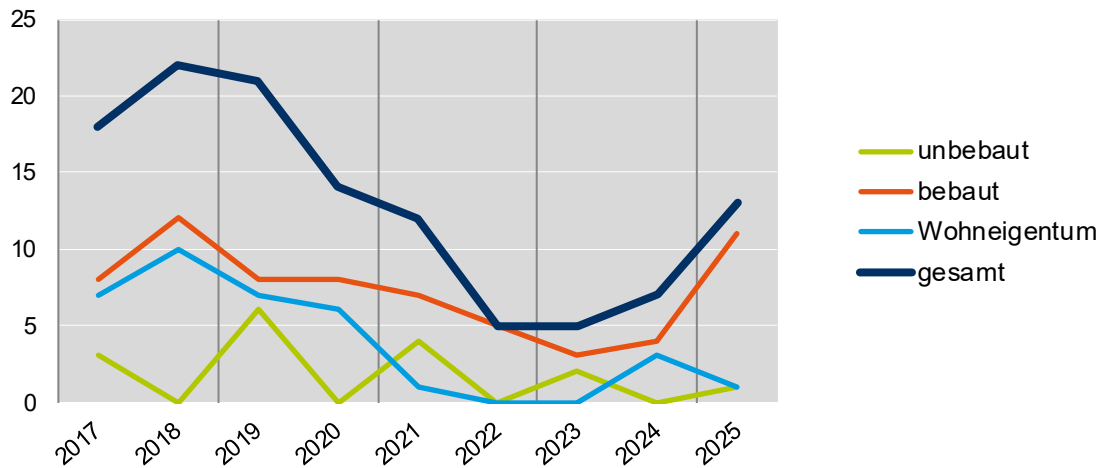
Teilmarkt	Anzahl Verträge	Geldumsatz in Mio. Euro	Flächenumsatz in ha
Bebaut Gesamt	818	317,64	80,07
davon			
Bebaute Grundstücke	763	304,83	76,36
Erbbaurecht	55	12,81	3,71
Gemeinbedarf, bebaut	0	0,00	0,00

3.4 Wohnungseigentum

Teilmarkt	Anzahl Verträge	Geldumsatz in Mio. Euro	Flächenumsatz in ha
Wohnungs- und Teileigentum			
Gesamt	377	55,56	6,49
davon			
Wohnungseigentum	331	49,69	5,98
Teileigentum	20	1,02	0,08
Wohnungserbbaurecht	26	4,85	0,43
Teilerbbaurecht	0	0,00	0,00

3.5 Zwangsversteigerungen

	unbebaut	bebaut	Wohneigentum	gesamt
2017	3	8	7	18
2018	0	12	10	22
2019	6	8	7	21
2020	0	8	6	14
2021	4	7	1	12
2022	0	5	0	5
2023	2	3	0	5
2024	0	4	3	7
2025	1	11	1	13



Zuschlagswert in % - Anteil des Verkehrswerts

	Wohneigentum	bebaut
2017	81,4	83,9
2018	93,4	98
2019	87,5	118,7
2020	84,2	130,9
2021	/	118,5
2022	/	83,5
2023	/	72,9
2024	66,7	97,4
2025	/	83,7

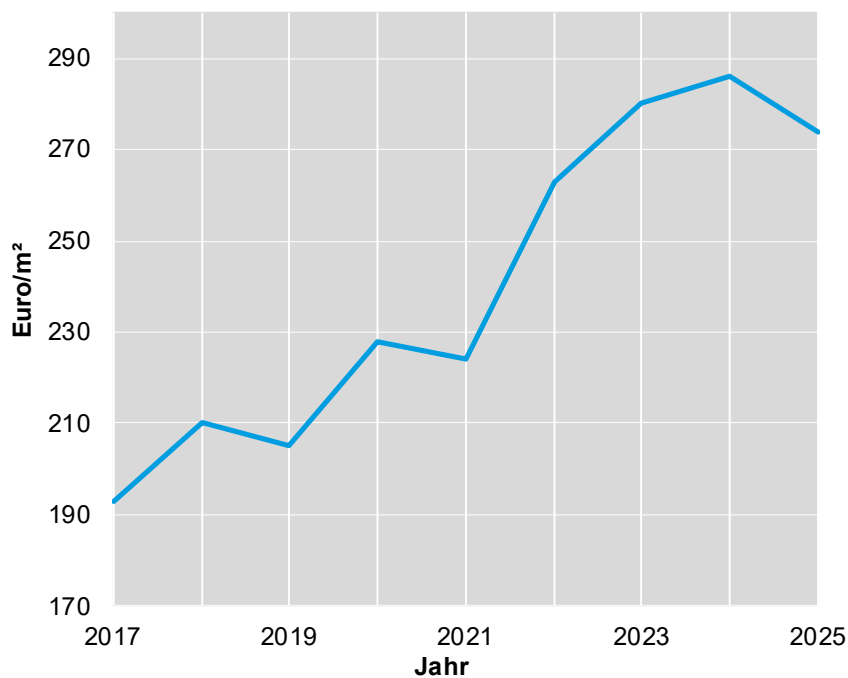
4 Unbebaute Grundstücke

Bei der Angabe von Durchschnittswerten wurde in diesem Kapitel ein Ausreißertest auf Basis des Interquartilsabstandes angewendet. Dies kann bei Quervergleichen zu Abweichungen führen.

4.1 Individueller Wohnungsbau

Bodenpreisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Jahr	Euro/m ²	Anzahl
2017	193	54
2018	210	89
2019	205	118
2020	228	79
2021	224	73
2022	263	42
2023	280	26
2024	286	25
2025	274	44



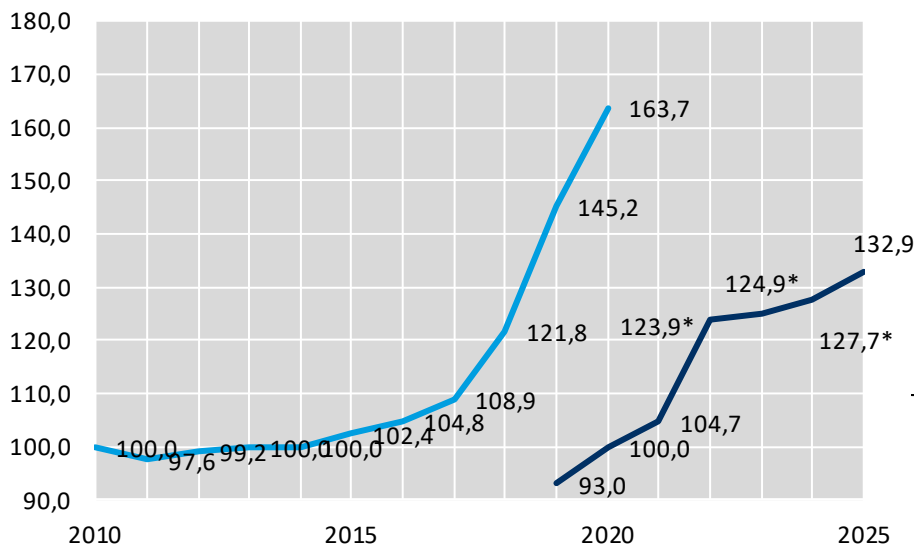
Grundstücksgröße in m ²	Anzahl der Kauffälle		Durchschnittspreise in Euro/m ²	
	2024	2025	2024	2025
bis 200	/	2	/	/
201 - 400	4	2	(275)	/
401 - 600	10	15	272	269
601 - 800	2	10	/	300
801 - 1.200	6	10	292	269
1201 - 2.000	2	3	/	(298)
über 2.000	1	2	/	/
Gesamt	25	44	286	274

Indexreihe für unbebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Der Preisindex für unbebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke wird aus Kaufpreisen unmittelbar abgeleitet. Dabei wird der von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA.NRW) beschlossene **Leitfaden zur Ableitung von Indexreihen in NRW** zugrunde gelegt (siehe auch Modellbeschreibung unter 8.4). Der nachfolgend angegebene Mittelwert ergibt sich aus der Indexreihe und bildet damit die Entwicklung der letzten Jahre ab. Er ist nicht mit dem zuvor angegebenen Durchschnittspreis aus den Kauffällen von 2025 (S. 10 und 21) vergleichbar.

Jahr	Anzahl	Mittel in Euro/m ²	Basis 2010	Mittel in Euro/m ²	Basis 2020	Veränderung in %
2010	112	124	100,0			-
2011	109	121	97,6			-2,4
2012	116	123	99,2			1,6
2013	73	124	100,0			0,8
2014	69	124	100,0			0,0
2015	84	127	102,4			2,4
2016	41	130	104,8			2,3
2017	53	135	108,9			3,9
2018	84	151	121,8			11,8
2019	107	180	145,2	198	93,0	19,2
2020	59	203	163,7	213	100,0	7,6
2021	69			223	104,7	4,7
2022	31			264*	123,9*	18,4*
2023	28			266*	124,9*	0,8*
2024	25			272*	127,7*	2,3*
2025	41			301	132,9	10,7

*aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen ist der angegebene Wert statistisch nicht ausreichend gesichert

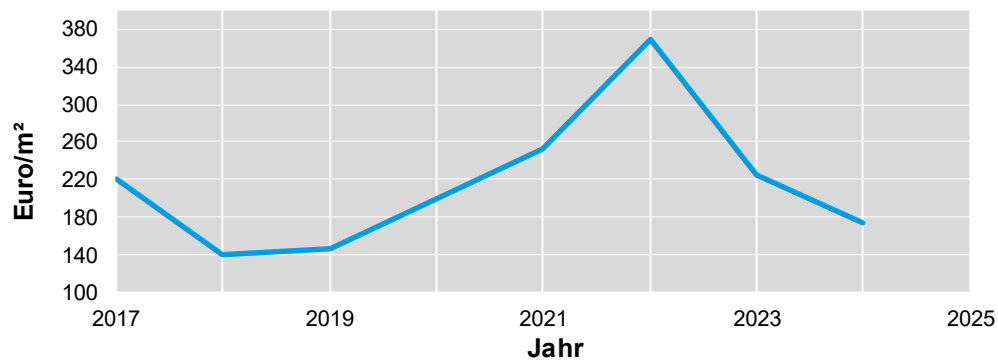


	Umrechnungskoeffizienten
Wohnlage sehr gut	1,496
Wohnlage gut	1,108
Wohnlage mittel	1,000
Wohnlage einfach	0,836
freistehend	1,000
Doppelhaushälfte/ Reihenendhaus	0,995
Reihenmittelhaus	1,053
Neubaugebiet	1,018
Baulücke	1,000

4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Bodenpreisentwicklung für Mehrfamilienhausgrundstücke

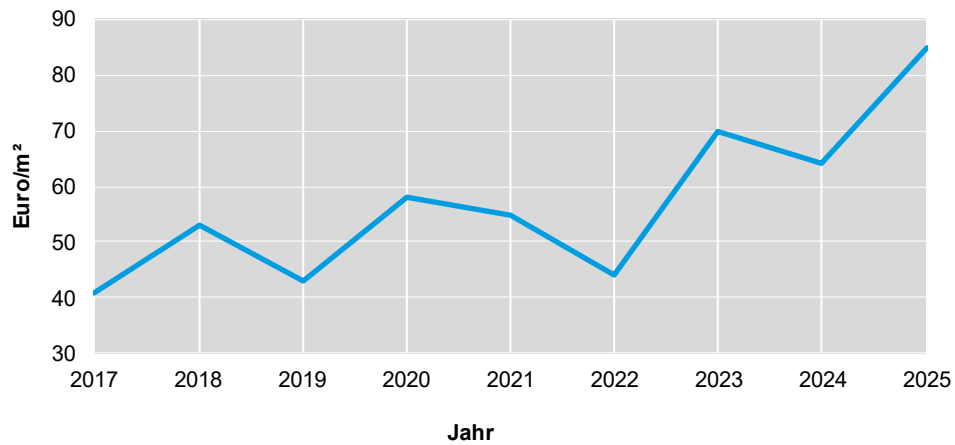
Jahr	Euro/m ²	Anzahl
2017	(220)	3
2018	140	9
2019	(146)	3
2020	/	2
2021	253	5
2022	(370)	3
2023	(227)	4
2024	(174)	4
2025	/	1



4.3 Gewerbliche Bauflächen

Bodenpreisentwicklung für Gewerbe- und Industrieland

Jahr	Euro/m ²	Anzahl
2017	41	10
2018	53	8
2019	(43)	3
2020	(58)	3
2021	55	5
2022	44	7
2023	70	8
2024	64	6
2025	85	6



4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

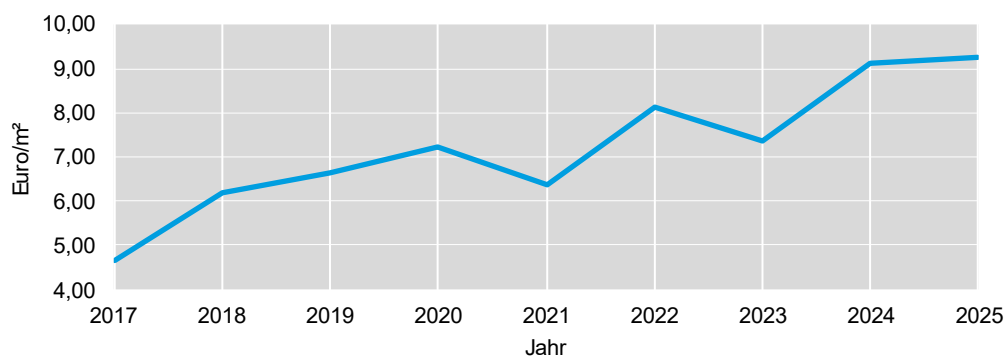
Bodenpreisentwicklung für landwirtschaftliche Flächen

(keine Unterscheidung zwischen Acker und Grünland, keine Berücksichtigung unterschiedlicher Acker- bzw. Grünlandzahlen)

Jahr	Euro/m ²	Anzahl
2017	4,67	12
2018	6,19	8
2019	6,65	9
2020	7,21	10
2021	6,36	7
2022	8,12	20
2023	7,36	15
2024	9,12	12
2025	9,25	27

Die Flächengröße wurde bei der Ermittlung des Durchschnittspreises nicht berücksichtigt.

**In den Jahren 2014 und 2015 gab es jeweils einen Verkaufsfall für Grünland*



Bodenpreisentwicklung für forstwirtschaftliche Flächen

Jahr	Euro/m ²	Anzahl
2017	/	0
2018	/	1
2019	/	1
2020	/	2
2021	/	2
2022	/	1
2023	/	1
2024	(1,6)	3
2025	/	2

In den ausgewerteten Kaufpreisen ist vermutlich der Aufwuchs enthalten, zu Art und Umfang des Aufwuchses gab es keine Angaben.

4.5 Bodenrichtwerte

4.5.1 Definition

Eine wesentliche Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB). Diese werden von den Gutachterausschüssen jährlich bis zum 31. März für das abgelaufene Jahr ermittelt und veröffentlicht.

Stichtag ist der 01.01. des Jahres, in dem die Werte veröffentlicht werden.

Der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert für den Boden innerhalb eines Gebietes (Bodenrichtwertzone), das nach seinem Entwicklungszustand sowie nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmende Verhältnisse aufweist. Bodenrichtwerte sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen.

4.5.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-NRW



Bodenrichtwerte in Nordrhein-Westfalen können kostenlos unter folgender Internetadresse eingesehen bzw. in Form eines PDF heruntergeladen werden: www.boris.nrw.de

4.5.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

	gute Lage in Euro/m ²	mittlere Lage in Euro/m ²	mäßige Lage in Euro/m ²
Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau			
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 350-800 m ² erschließungsbeitragsfrei	320	275	165
Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau			
Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages GFZ ca. 1,2 Geschosse: III - V erschließungsbeitragsfrei	450	350	165
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung			
Klassisches Gewerbe (Hallen und Produktionsstätten) erschließungsbeitragsfrei	90	60	34

4.5.4 Ausgewählte Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte für Bauland

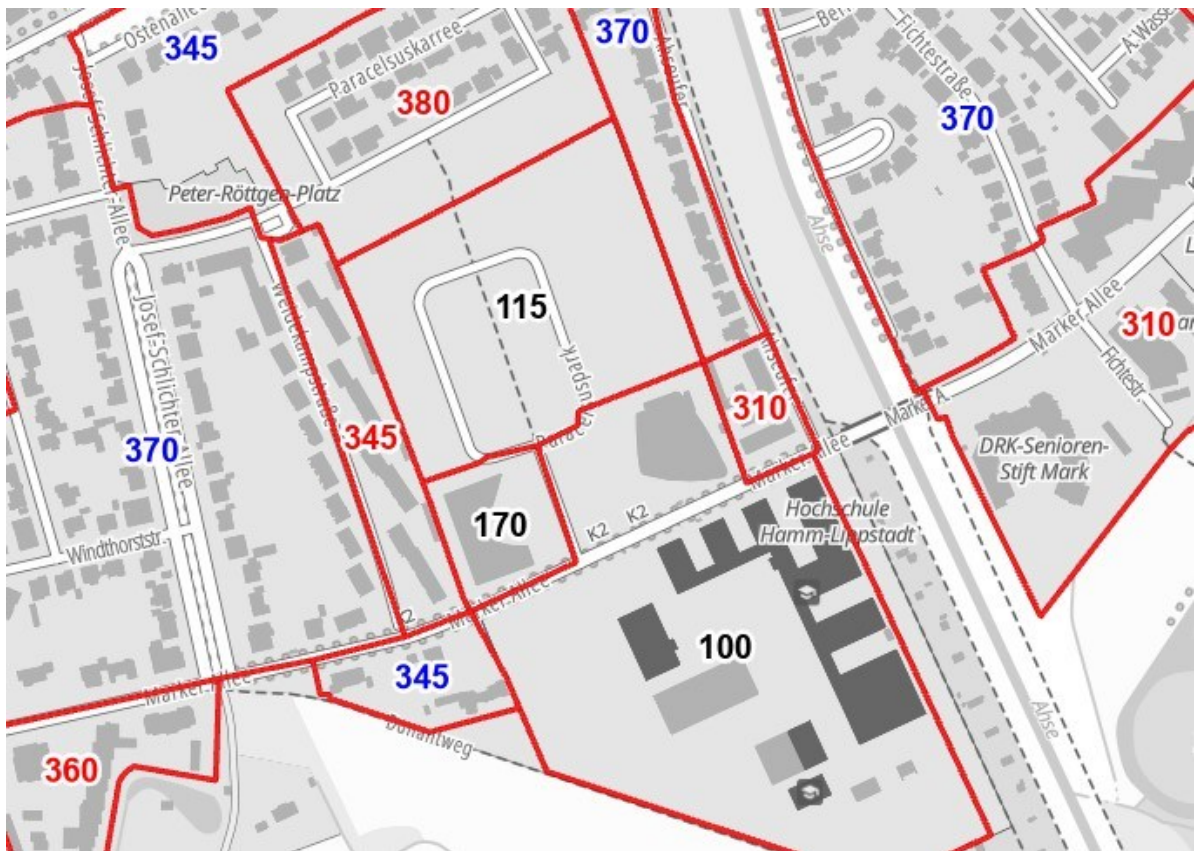
Die Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüssen durch Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt. Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen. Diese Merkmale werden, ggf. alternativ, zusammen mit dem Bodenrichtwert angegeben:

- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- Bauweise,
- Zahl der Vollgeschosse,
- sonstige planungsrechtliche Ausweisungen,
- Grundstückstiefe und Grundstücksbreite,
- Grundstücksgröße,
- erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand.

Die Bodenrichtwerte für die Stadt Hamm zum Stichtag 01.01.2026

Ausschnitt aus www.boris.nrw.de



Beschreibender Teil der Bodenrichtwertkarte für die Stadt Hamm

Der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert für den Boden innerhalb eines Gebietes (Bodenrichtwertzone), das nach seinem Entwicklungszustand sowie nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmende Verhältnisse aufweist. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Für Bauerwartungs- und Rohbauland werden keine Bodenrichtwerte ermittelt.

Für größere Areale von z.B. örtlichen Verkehrs- und lokalen Gemeinbedarfsflächen werden keine Bodenrichtwerte abgeleitet. Sie sind als eigene Zone ohne Bodenrichtwert ausgewiesen. Kleinere Flächen sind in die umgebenden Bodenrichtwertzonen einbezogen; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht.

Durch die Ausweisung von zonalen Bodenrichtwerten wird weder Baurecht geschaffen noch kann es hierdurch abgeleitet werden.

Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks

Die Bodenrichtwerte gelten für baureife erschließungsbeitragsfreie Grundstücke. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf Grundstücke, deren Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind. Die Bodenrichtwertgrundstücke haben eine Grundstückstiefe von in der Regel 35 m.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Erläuterungen zum Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Der Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker-/Grünland) bezieht sich auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen in freier Feldlage. Hierbei werden ortsübliche Bodenverhältnisse und Bodengüte des jeweils betroffenen landwirtschaftlichen Raumes unterstellt.

Der Bodenrichtwert für Ackerland für Grundstücke ab einer Größe von 10.000 m² zum Stichtag 01.01.2026 beträgt 10,5 Euro/m². Untersuchungen für kleinere Flächen haben geringe Abweichungen zum Bodenrichtwert von 10,5 Euro/m² ergeben.

Der Bodenrichtwert für Grünland beträgt zum Stichtag 01.01.2026: 7,00 Euro/m².

Der Bodenrichtwert bezieht sich nicht auf Grundstücke, die in einem engen Zusammenhang zur Wohnbebauung und anderer Bebauung stehen (Ortsrandlage) oder sich in einem Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Hofstellen befinden (Hofnähe).

Erläuterungen zum Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke bezieht sich auf gebietstypische forstwirtschaftliche Nutzflächen ohne Aufwuchs. Zum Stichtag 01.01.2026 beträgt er 1,20 Euro/m².

Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten für Grundstücke im Außenbereich

Die Bodenrichtwerte für Grundstücke im Außenbereich gelten für bebaute Wohngrundstücke, die dem Gebäudebestandsschutz unterliegen bzw. für siedlungsähnliche Wohngrundstücke im Außenbereich (Splittersiedlungen). In der Karte sind die Bodenrichtwerte für diese Grundstücke mit „ASB“ gekennzeichnet. Außerhalb der Splittersiedlungen gilt der Bodenrichtwert für eine Grundstücksgröße bis 1000 m².

Es wird angenommen, dass eine zeitgemäße Infrastruktur wie u.a. eigene Kleinkläranlage bzw. Kanalanschluss oder eine asphaltierte Straße erreicht werden kann. Besondere Verhältnisse wie:

- Abweichen von der zeitgemäßen Infrastruktur wie
 - fehlender Trinkwasseranschluss, Schmutzwasserentsorgung,
 - Zuwegung über wassergebundene Decke,
- verkehrliche (Erschließungs-) Situation,
- Immissionen,
- oder andere wertrelevante Einflüsse

sind im Einzelfall sachverständig zu würdigen.

Übrige Teilflächen (Hausgarten, Obstwiesen, land- und forstwirtschaftliche Flächen) sind entsprechend ihrer Nutzung wertmäßig einzustufen. Bei aktiven landwirtschaftlichen Betrieben ist eine gesonderte Betrachtung erforderlich.

Art der baulichen Nutzung

W	-	Wohnbauflächen
MI	-	Mischgebiete
MK	-	Kerngebiete
MD	-	Dorfgebiete
MU	-	Urbane Gebiete
GI	-	Industriegebiete
GE	-	Gewerbegebiete
SO	-	Sondergebiete

Maß der baulichen Nutzung

I	-	eingeschossig
II	-	zweigeschoßig
III	-	dreigeschoßig

Nutzungsart

LW	-	Landwirtschaftliche Flächen
A	-	Ackerland
G	-	Grünland
F	-	Forstwirtschaftliche Flächen und Wald

Weitere allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten finden sich unter www.boris.nrw.de.

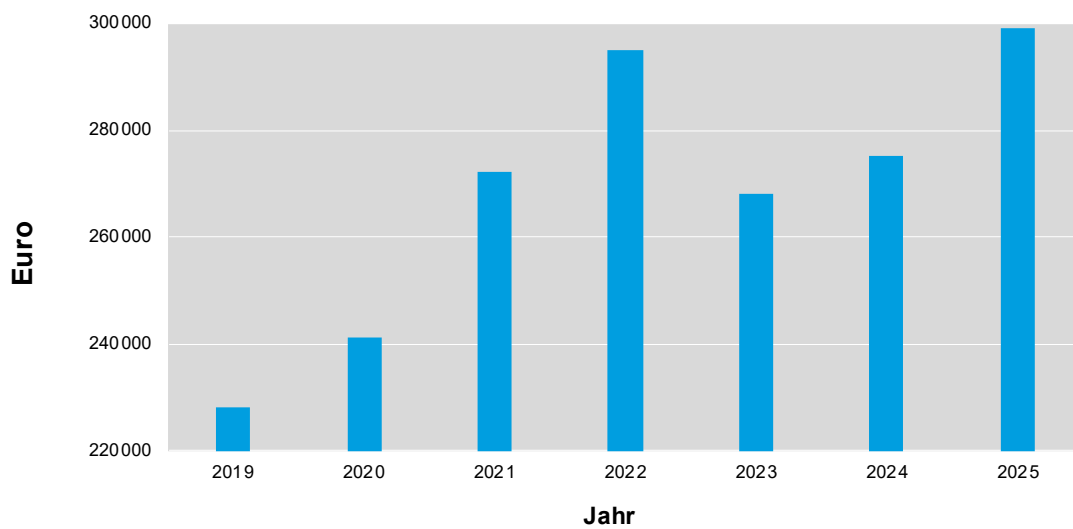
5 Bebaute Grundstücke

Bei der Angabe von Durchschnittswerten wurde in diesem Kapitel ein Ausreißertest auf Basis des Interquartilsabstandes angewendet. Dies kann bei Quervergleichen zu Abweichungen führen.

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Durchschnittspreise

Jahr	Anzahl	bereinigter Gesamtkauf- preis in Euro
2019	495	228.000
2020	472	241.000
2021	429	272.000
2022	478	295.000
2023	413	268.000
2024	394	275.000
2025	420	299.000



5.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Zum 01.01.2026 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hamm Immobilienrichtwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ermittelt. Diese wurden unter www.boris.nrw.de veröffentlicht und können dort kostenfrei eingesehen und abgefragt werden.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Merkmalen

Umrechnungskoeffizienten für abweichendes tatsächliches Gebäudealter

Richtwertnorm	0 - 3 Jahre	4 - 10 Jahre	11 - 25 Jahre	26 - 40 Jahre	41 - 60 Jahre	61 - 90 Jahre	über 90 Jahre
Bewertungsobjekt							
0 - 3 Jahre	1,000	1,110	1,130	1,250	1,455	1,619	1,890
4 - 10 Jahre	0,901	1,000	1,019	1,126	1,311	1,459	1,703
11 - 25 Jahre	0,885	0,982	1,000	1,106	1,287	1,433	1,672
26 - 40 Jahre	0,800	0,888	0,904	1,000	1,164	1,296	1,512
41 - 60 Jahre	0,687	0,763	0,777	0,859	1,000	1,113	1,299
61 - 90 Jahre	0,618	0,685	0,698	0,772	0,898	1,000	1,167
über 90 Jahre	0,529	0,587	0,598	0,661	0,770	0,857	1,000

Die Richtwertnorm ist der Erläuterung der jeweiligen Immobilienrichtwertzone zu entnehmen.

Umrechnungskoeffizienten für abweichende Wohnfläche

bis 90 m ²	1,244
91 - 110 m ²	1,088
111 - 130 m ²	1,000
131 - 150 m ²	0,942
151 - 175 m ²	0,886
176 - 200 m ²	0,795
201 - 250 m ²	0,740
über 250 m ²	0,674

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

Umrechnungskoeffizienten für abweichende Wohnlage

Richtwertnorm	Wohnlage gut	Wohnlage mittel	Wohnlage einfach
Bewertungsobjekt			
Wohnlage gut	1,000	1,180	1,245
Wohnlage mittel	0,848	1,000	1,055
Wohnlage einfach	0,803	0,948	1,000

Auch innerhalb einer Immobilienrichtwertzone kann es Lageunterschiede geben.
Die Richtwertnorm ist der Erläuterung der jeweiligen Immobilienrichtwertzone zu entnehmen.

Umrechnungskoeffizienten für abweichende Grundstücksfläche

Richtwertnorm	bis 150 m ²	151 - 250 m ²	251 - 350 m ²	351 - 450 m ²	451 - 600 m ²	601 - 800 m ²	801 - 1000 m ²	1001 - 1200 m ²	über 1200 m ²
Bewertungsobjekt									
bis 150 m ²	1,000	0,626	0,721	0,564	0,553	0,542	0,518	0,519	0,502
151 - 250 m ²	1,598	1,000	1,153	0,902	0,883	0,867	0,828	0,830	0,803
251 - 350 m ²	1,387	0,867	1,000	0,782	0,766	0,752	0,718	0,720	0,696
351 - 450 m ²	1,773	1,109	1,278	1,000	0,980	0,962	0,918	0,921	0,890
451 - 600 m ²	1,809	1,132	1,305	1,021	1,000	0,981	0,937	0,940	0,908
601 - 800 m ²	1,843	1,153	1,329	1,040	1,019	1,000	0,955	0,957	0,926
801 - 1000 m ²	1,931	1,208	1,393	1,089	1,067	1,048	1,000	1,003	0,970
1001 - 1200 m ²	1,925	1,205	1,389	1,086	1,064	1,044	0,997	1,000	0,967
über 1200 m ²	1,992	1,246	1,436	1,124	1,101	1,080	1,031	1,034	1,000

Die Richtwertnorm ist der Erläuterung der jeweiligen Immobilienrichtwertzone zu entnehmen.

Umrechnungskoeffizienten für abweichende Gebäudeart

Einfamilienhaus	1,000
Zweifamilienhaus	0,942

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

Umrechnungskoeffizienten für abweichenden Ausstattungsstandard

Ausstattung gehoben	1,113
Ausstattung mittel	1,000
Ausstattung einfach	0,852

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

Umrechnungskoeffizienten für abweichende Vermietungssituation

unvermietet	1,000
vermietet	0,976

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

Umrechnungskoeffizienten für abweichenden Modernisierungszustand

baujahrtypisch	1,000
teilmodernisiert	1,107
neuzeitlich	1,059

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

Umrechnungskoeffizienten für abweichende Unterkellerung

kein Keller	0,894
Keller vorhanden	1,000

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

Umrechnungskoeffizienten für abweichendes Gebiet

Nord	0,908
West	0,894
Süd-Ost	1,000

Findet sich unter BORIS.NRW bei den Sonstigen Hinweisen zur Bodenrichtwertzone unter Bemerkungen der Hinweis: „Der Umrechnungskoeffizient für das Gebiet ist zu beachten“, so ist gemäß der Lage der Zone (Übersicht auf Seite 70) zusätzlich der obenstehende Umrechnungskoeffizient anzuwenden.

Berechnungsbeispiel

Merkmal	Normobjekt	Wertermittlungs- objekt	Umrechnungs- koeffizient
Immobilienrichtwert [€/m ²]	1.400		
Richtwertzone	5076		
Baujahr	1965	1980	
Altersklasse	41 - 60 Jahre	26 - 40 Jahre	1,164
Wohnfläche [m ²]	111 - 130	178	0,795
Wohnlage	mittel	mäßig	0,948
Grundstückgröße	601-800	1492	1,080
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	0,942
Ausstattung	mittel	einfach	0,852
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,000
Modernisierungsgrad	baujahrstypisch	teilmodernisiert	1,107
Unterkellerung	vorhanden	nicht vorhanden	0,894
Gebiet	West	West	1,000

Durch die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten mit dem Immobilienrichtwert erhält man den auf das Bewertungsobjekt angepassten vorläufigen Vergleichswert:

$$1,164 \times 0,795 \times 0,948 \times 1,080 \times 0,942 \times 0,852 \times 1,000 \times 1,107 \times 0,894 \times 1,000 \times 1.400 \text{ Euro/m}^2 =$$

1.054 Euro/m²

Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Merkmalen

Umrechnungskoeffizienten für abweichendes tatsächliches Gebäudealter

Richtwertnorm	0 - 3 Jahre	4 - 10 Jahre	11 - 25 Jahre	26 - 40 Jahre	41 - 60 Jahre	61 - 90 Jahre	über 90 Jahre
Bewertungsobjekt							
0 - 3 Jahre	1,000	1,066	1,055	1,187	1,329	1,656	1,774
4 - 10 Jahre	0,938	1,000	0,990	1,114	1,247	1,554	1,665
11 - 25 Jahre	0,948	1,010	1,000	1,125	1,259	1,569	1,681
26 - 40 Jahre	0,842	0,898	0,889	1,000	1,119	1,395	1,494
41 - 60 Jahre	0,753	0,802	0,794	0,894	1,000	1,246	1,335
61 - 90 Jahre	0,604	0,644	0,637	0,717	0,802	1,000	1,071
über 90 Jahre	0,564	0,601	0,595	0,669	0,749	0,933	1,000

Die Richtwertnorm ist der Erläuterung der jeweiligen Immobilienrichtwertzone zu entnehmen.

Umrechnungskoeffizienten für abweichende Wohnfläche

bis 90 m ²	1,162
91 - 110 m ²	1,118
111 - 130 m²	1,000
131 - 150 m ²	0,918
151 - 180 m ²	0,842
über 180 m ²	0,689

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

Umrechnungskoeffizienten für abweichende Wohnlage

Richtwertnorm	Wohnlage gut	Wohnlage mittel	Wohnlage einfach
Bewertungsobjekt			
Wohnlage gut	1,000	1,112	1,163
Wohnlage mittel	0,899	1,000	1,046
Wohnlage einfach	0,860	0,956	1,000

Die Richtwertnorm ist der Erläuterung der jeweiligen Immobilienrichtwertzone zu entnehmen. Auch innerhalb einer Immobilienrichtwertzone kann es Lageunterschiede geben.

Umrechnungskoeffizienten für abweichende Grundstücksfläche

Richtwertnorm	bis 150 m ²	151 - 250 m ²	251 - 350 m ²	351 - 450 m ²	451 - 600 m ²	601 - 800 m ²	über 800 m ²
Bewertungs- objekt							
bis 150 m ²	1,000	1,020	0,984	0,941	0,923	0,858	0,880
151 - 250 m ²	0,981	1,000	0,965	0,922	0,905	0,841	0,863
251 - 350 m ²	1,017	1,037	1,000	0,956	0,939	0,872	0,895
351 - 450 m ²	1,063	1,084	1,046	1,000	0,982	0,912	0,935
451 - 600 m ²	1,083	1,105	1,065	1,019	1,000	0,929	0,953
601 - 800 m ²	1,166	1,189	1,146	1,096	1,076	1,000	1,026
über 800 m ²	1,136	1,159	1,118	1,069	1,049	0,975	1,000

Die Richtwertnorm ist der Erläuterung der jeweiligen Immobilienrichtwertzone zu entnehmen.

Umrechnungskoeffizienten für abweichende Gebäudeart

Einfamilienhaus	1,000
Zweifamilienhaus	1,001

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

Umrechnungskoeffizienten für abweichende Anbauweise

Richtwertnorm	Doppel- haushälfte	Reihen- endhaus	Reihen- mittelhaus
Bewertungs- objekt			
Doppelhaushälfte	1,000	1,012	1,073
Reihenendhaus	0,988	1,000	1,061
Reihenmittelhaus	0,932	0,943	1,000

Die Richtwertnorm ist der Erläuterung der jeweiligen Immobilienrichtwertzone zu entnehmen.

Umrechnungskoeffizienten für abweichenden Ausstattungsstandard

Ausstattung gehoben	1,127
Ausstattung mittel	1,000
Ausstattung einfach	0,939

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

Umrechnungskoeffizienten für abweichende Vermietungssituation

unvermietet	1,000
vermietet	0,899

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

Umrechnungskoeffizienten für abweichenden Modernisierungszustand

baujahrtypisch	1,000
teilmodernisiert	1,123
neuzeitlich	1,192

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

Umrechnungskoeffizienten für abweichende Unterkellerung

kein Keller	0,956
Keller vorhanden	1,000

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

Berechnungsbeispiel

Merkmale	Normobjekt	Wertermittlungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Immobilienrichtwert [€/m ²]	1.100		
Richtwertzone	4051		
Baujahr	1965	1980	
Altersklasse	41 - 60 Jahre	26 - 40 Jahre	1,119
Wohnfläche [m ²]	111 - 130	128	1,000
Wohnlage	mittel	einfach	0,956
Grundstücksgröße	251-350	281	1,000
Gebäudeart	<i>Einfamilienhaus</i>	Einfamilienhaus	1,000
Anbauweise	<i>Doppelhaushälfte</i>	Reihenmittelhaus	0,932
Ausstattung	mittel	einfach	0,939
Mietsituation	<i>unvermietet</i>	unvermietet	1,000
Modernisierungsgrad	<i>baujahrstypisch</i>	teilmodernisiert	1,123
Unterkellerung	<i>vorhanden</i>	nicht vorhanden	0,956

Durch die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten mit dem Immobilienrichtwert erhält man den auf das Bewertungsobjekt angepassten vorläufigen Vergleichswert:

$$1,119 \times 1,000 \times 0,956 \times 1,000 \times 1,000 \times 0,932 \times 0,939 \times 1,000 \times 1,000 \times 1,123 \times 0,956 \times 1.100 \text{ Euro/m}^2$$

$$=$$

$$\mathbf{1.106 \text{ Euro/m}^2}$$











Immobilienpreiskalkulator unter



Durch Anklicken des Immobilienrichtwertes unter www.boris.nrw.de lassen sich in einem Pop-Up-Fenster die Detailinformationen zum Richtwert aufrufen. Mit einem weiteren Klick auf das rote Symbol öffnet sich der **Immobilienpreiskalkulator**.

Im Immobilienpreiskalkulator lassen sich die wertbestimmenden Eigenschaften der zu bewertenden Immobilie einfach über ein Pull-Down-Menü auswählen und die dazugehörigen Umrechnungskoeffizienten werden **automatisch** auf den Richtwert angewendet:

Immobilien-Preis-Kalkulator für Ein- und Zweifamilienhäuser

Eigenschaft	IRW	Ihre Immobilie	Anpassungen
Stichtag	01.01.2022		
Immobilienrichtwert	2400 €/m ²		
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus 	0%
Baujahr	1965	1981 	16%
Wohnfläche	111-130 m ²	120 	0%
Keller	vorhanden	nicht vorhanden 	-11%
Modernisierungstyp	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	baujahrtypisch (nicht modernisiert) 	0%
Ausstattungs-klasse	mittel	gehoben 	11%
Mietsituation	unvermietet	unvermietet 	0%
Grundstücksgröße	601-800 m ²	500 	-2%
Wohnlage	mittel	mittel 	0%
Freier Wert für Addition/Subtraktion			

- 2730 €/m² - Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet)
- 330000 € - Immobilienpreis für das angefragte Objekt

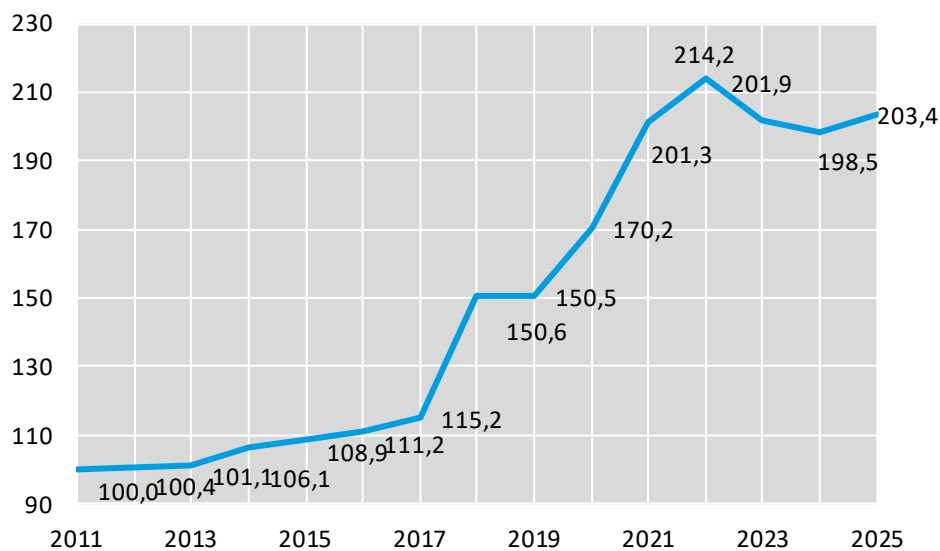
Der hieraus resultierende **geschätzte** Immobilienpreis entspricht nicht dem Verkehrswert. **Die Ermittlung eines Verkehrswerts kann nur durch ein Gutachten eines Sachverständigen oder durch den zuständigen Gutachterausschuss erfolgen.** Werte für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen. Hinweise hierzu enthält der örtliche Grundstücksmarktbericht. Darüber hinaus können weitere Einflussfaktoren bei der Wertfindung eine Rolle spielen, wie besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, Wiederkaufsrechte, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen und anderes mehr. Eine Ermittlung des Immobilienwerts von Erbbaurechten ist nicht möglich.

5.1.3 Indexreihen

Der Preisindex für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke wird aus Kaufpreisen unmittelbar abgeleitet. Dabei wird der von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA.NRW) beschlossene **Leitfaden zur Ableitung von Indexreihen in NRW** zugrunde gelegt (siehe auch Modellbeschreibung unter 8.4).

Indexreihe für bebaute Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

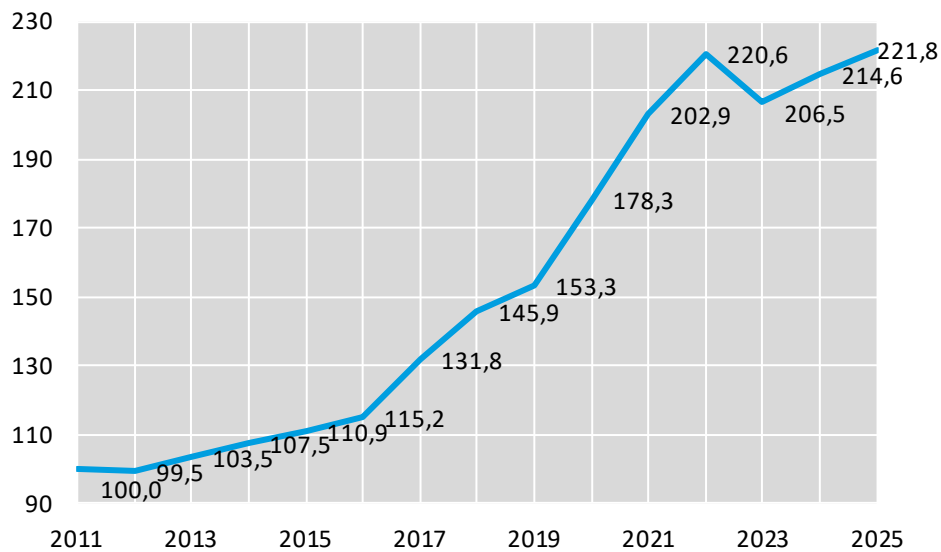
Jahr	Anzahl	Mittel in €/m ² Wfl	Basis 2011	Veränderung in %
2011	132	1540	100,0	-
2012	142	1546	100,4	0,4
2013	152	1557	101,1	0,7
2014	145	1634	106,1	4,9
2015	83	1677	108,9	2,6
2016	84	1713	111,2	2,1
2017	145	1774	115,2	3,6
2018	112	2320	150,6	30,7
2019	94	2318	150,5	-0,1
2020	93	2621	170,2	13,1
2021	71	3100	201,3	18,3
2022	68	3298	214,2	6,4
2023	96	3109	201,9	-5,7
2024	130	3057	198,5	-1,7
2025	144	3133	203,4	2,5



Die Umrechnungskoeffizienten entsprechen denen der Immobilienrichtwerte unter 5.1.2.

Indexreihe für bebaute Grundstücke für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Jahr	Anzahl	Mittel in €/m ² Wfl	Basis 2011	Veränderung in %
2011	140	1183	100,0	-
2012	189	1177	99,5	-0,5
2013	191	1218	103,5	4,0
2014	210	1265	107,5	3,9
2015	121	1305	110,9	3,2
2016	124	1356	115,2	3,9
2017	232	1551	131,8	14,4
2018	211	1717	145,9	10,7
2019	126	1804	153,3	5,1
2020	127	2099	178,3	16,3
2021	130	2388	202,9	13,8
2022	93	2597	220,6	8,7
2023	144	2431	206,5	-6,4
2024	144	2526	214,6	3,9
2025	189	2611	221,8	3,4



Die Umrechnungskoeffizienten entsprechen denen der Immobilienrichtwerte unter 5.1.2.

5.1.4 Sachwertfaktoren

Der im Sachwertverfahren rechnerisch ermittelte Wert (vorläufiger Sachwert) entspricht nicht automatisch dem Verkehrswert (Marktwert), da Angebot und Nachfrage sowie Besonderheiten des Bewertungsobjektes den Preis beeinflussen. Um den Marktwert ermitteln zu können, ist der Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen.

Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren bzw. wie in den nachfolgenden Tabellen die zutreffende Marktanpassung als prozentualer Zu- oder Abschlag an den Sachwert anzubringen.

Zur Ermittlung der Sachwertfaktoren wurden tatsächlich gezahlte Kaufpreise den ermittelten vorläufigen Sachwerten gegenübergestellt.

Sachwertfaktor = Kaufpreis / vorläufiger Sachwert

Für die Regression wurde zwischen freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Doppelhaushälften und Reihenhäusern unterschieden.

Die Auswertung erfolgte gemäß der Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren (siehe 7.1).

Die Marktanpassungskurven geben das **durchschnittliche** Käuferverhalten wieder. Die anhand der Kurve ermittelten Zu- oder Abschläge sind folglich auch nur als Durchschnittswerte anzusehen.

Datengrundlage Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Auswertung liegen 58 Kauffälle aus den Jahren 2024 (32 Kauffälle) und 2025 (26 Kauffälle) zugrunde. Der älteste Kauffall ist aus Januar 2024 und der jüngste aus November 2025. Die Baujahre der Objekte liegen zwischen 1915 und 2020 und die Kaufpreise zwischen rd. 100.000 € und rd. 930.000 €. Von der Auswertung wurden Kauffälle ausgeschlossen, deren Bodenwertanteil bei einer Restnutzungsdauer von unter 25 Jahren bei über 60 % des ermittelten Sachwerts lag. Ebenso wurden Kauffälle ausgeschlossen, deren Bodenwertanteil unter 20 % des ermittelten Sachwerts lag oder deren Bodenwert unter 100 €/m² betrug.

Datengrundlage Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

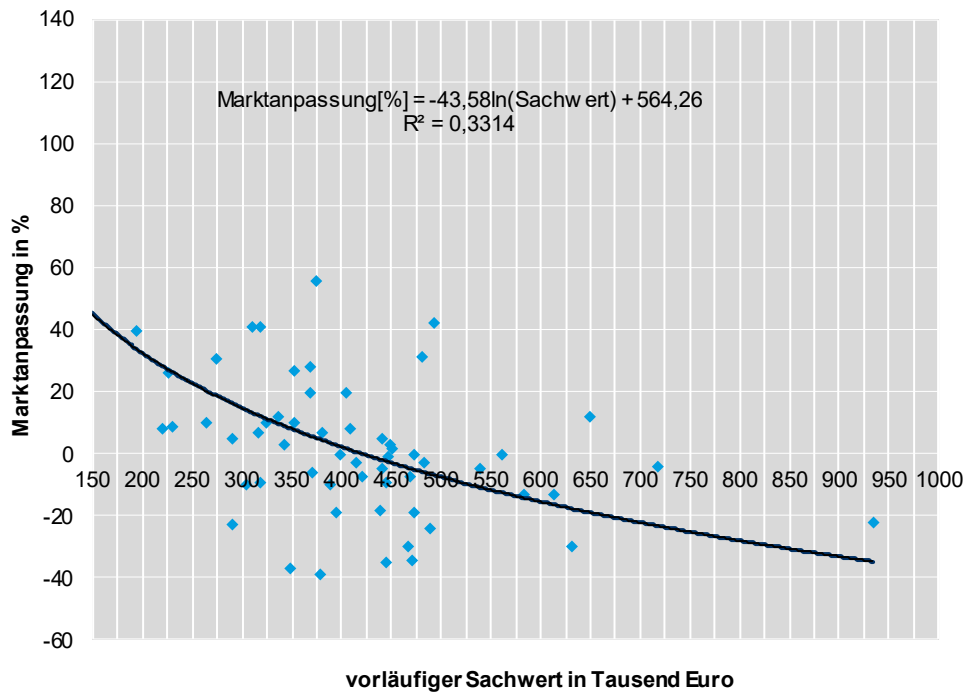
Der Auswertung liegen 73 Kauffälle aus den Jahren 2024 (37 Kauffälle) und 2025 (36 Kauffälle) zugrunde. Der älteste Kauffall ist aus Januar 2024 und der jüngste aus August 2025. Die Baujahre der Objekte liegen zwischen 1898 und 2019 und die Kaufpreise zwischen rd. 160.000 € und rd. 450.000 €. Von der Auswertung wurden Kauffälle ausgeschlossen, deren Bodenwertanteil bei einer Restnutzungsdauer von unter 25 Jahren bei über 60 % des ermittelten Sachwerts lag. Ebenso wurden Kauffälle ausgeschlossen, deren Bodenwertanteil unter 16 % des ermittelten Sachwerts lag oder deren Bodenwert unter 50 €/m² betrug.

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

(Datenmaterial aus den Jahren 2024 und 2025)

Auswertung von 58 Kauffällen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Sachwert in Euro	Marktanpassung in %	Sachwert in Euro	Marktanpassung in %
175.000	38	425.000	-1
200.000	32	450.000	-3
225.000	27	475.000	-5
250.000	23	500.000	-8
275.000	18	525.000	-10
300.000	15	550.000	-12
325.000	11	575.000	-14
350.000	8	600.000	-16
375.000	5	625.000	-17
400.000	2	650.000	-19



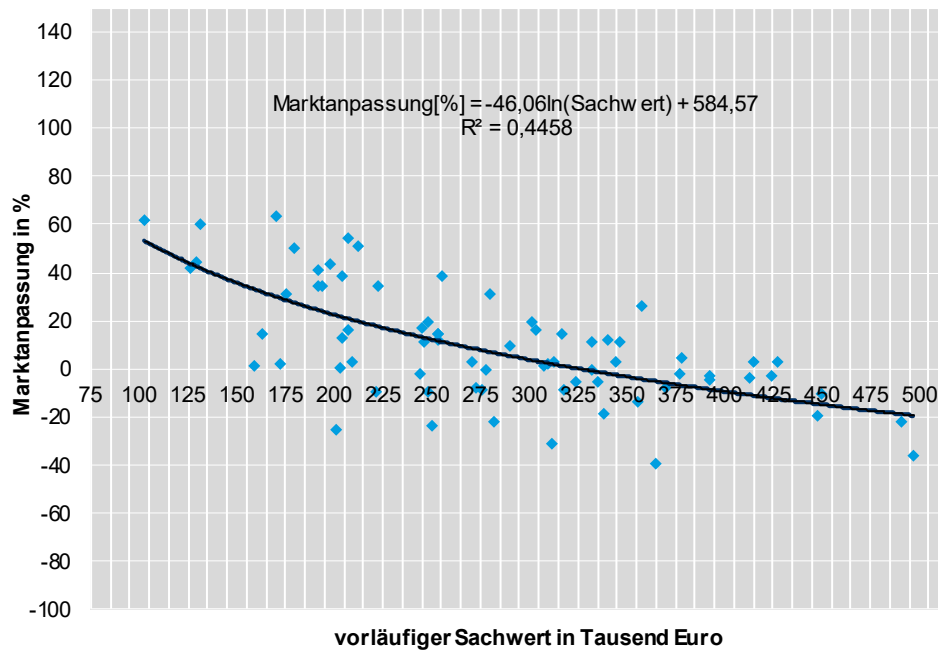
	vorl. Sachwert in Euro	Bodenwertanteil am vorl. Sachwert in %	Bodenwert in Euro /m ²	RND in Jahren
Mittel	410.938	39	232	39
s	134.789	12	49	17
Min	99.536	21	122	12
Max	933.600	59	330	76

Doppelhaushälften und Reihenhäuser

(Datenmaterial aus den Jahren 2024 und 2025)

Auswertung von 73 Kauffällen für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Sachwert in Euro	Marktanpassung in %	Sachwert in Euro	Marktanpassung in %
60.000	78	260.000	10
80.000	65	280.000	7
100.000	54	300.000	4
120.000	46	325.000	0
140.000	39	350.000	-3
160.000	33	375.000	-7
180.000	27	400.000	-10
200.000	22	425.000	-12
220.000	18	450.000	-15
240.000	14	475.000	-17



	vorl. Sachwert in Euro	Bodenwertanteil am vorl.Sachwert in %	Bodenwert in Euro /m²	RND in Jahren
Mittel	281.292	36	231	39
s	90.949	13	38	17
Min	102.692	16	140	12
Max	497.493	60	310	74

5.1.5 Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser werden aus Kaufpreisen aus den Jahren 2024 und 2025 unmittelbar abgeleitet. Dabei wird das unter 8.3 beschriebene Modell zugrunde gelegt.

Kennzahlen

(Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)

Gebäudeart	Liegen- schafts- zinssatz	Anzahl der Fälle	Wohn- Nutz- fläche (in m ²)	Bereinigter Kaufpreis (in €/m ² Wohn- /Nutzfläche)	Miete (in €/m ² Wohn- /Nutz-fläche)	Bewirt- schaftungs- kosten (in % des Rohertrags)	Rest- nutzungs- dauer (in Jahren)	Roh- ertrags- faktor
Einfamilienhäuser, freistehend	1,0% (0,8)	111	146 (42)	3.037 (824)	6,5 (0,6)	23,9 (1,7)	44,6 (14,8)	36
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppel- häuser	1,1% (1,0)	174	121,5 (26,6)	2.704 (605)	6,7 (0,6)	23,9 (1,9)	47,0 (16,4)	32
Zweifamilien- häuser gesamt	1,3% (1,0)	18	174 (35)	2.538 (808)	6,4 (0,7)	26,6 (2,6)	41,8 (12,8)	31
Zweifamilien- häuser, freistehend	-	-	-	-	-	-	-	-
Zweifamilien- häuser, Reihen- und Doppelhäuser	-	-	-	-	-	-	-	-

Datengrundlage Liegenschaftszinssatz für freistehende Einfamilienhäuser

Der Auswertung liegen 111 Kauffälle aus den Jahren 2024 (62 Kauffälle) und 2025 (49 Kauffälle) zugrunde. Der älteste Kauffall ist aus Januar 2024 und der jüngste aus Dezember 2025. Die Baujahre der Objekte liegen zwischen 1969 und 2025, wobei aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen teils fiktive Baujahre eingeführt wurden. Die Kaufpreise der Objekte lagen zwischen rd. 200.000 € und rd. 1.2 Mio. €. Eine gesonderte Auswertung der 49 Kauffälle aus 2025 ergab eine Abweichung zum Liegenschaftszinssatz der Gesamtauswertung beider Jahre um 0,1 % nach unten (0,9 %).

Datengrundlage Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser in Form von Reihenhäusern und Doppelhaushälften

Der Auswertung liegen 147 Kauffälle aus den Jahren 2024 (88 Kauffälle) und 2025 (86 Kauffälle) zugrunde. Der älteste Kauffall ist aus Januar 2024 und der jüngste aus Dezember 2025. Die Baujahre der Objekte liegen zwischen 1969 und 2026, wobei aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen teils fiktive Baujahre eingeführt wurden. Die Kaufpreise der Objekte lagen zwischen rd. 150.000 € und rd. 850.000 €. Eine gesonderte Auswertung der 86 Kauffälle aus 2025 ergab keine Abweichung zum Liegenschaftszinssatz der Gesamtauswertung beider Jahre.

Datengrundlage Liegenschaftszinssatz für Zweifamilienhäuser (ohne Unterscheidung der Anbauweise)

Der Auswertung liegen 18 Kauffälle aus den Jahren 2024 (8 Kauffälle) und 2025 (10 Kauffälle) zugrunde. Der älteste Kauffall ist aus Februar 2024 und der jüngste aus Dezember 2025. Die Baujahre der Objekte liegen zwischen 1971 und 2006, wobei aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen teils fiktive Baujahre eingeführt wurden. Die Kaufpreise der Objekte lagen zwischen rd. 270.000 € und rd. 815.000 €. Eine gesonderte Auswertung der 10 Kauffälle aus 2025 ergab keine Abweichung zum Liegenschaftszinssatz der Gesamtauswertung beider Jahre um 1,0 %.

Auf eine gesonderte Ausweisung der Liegenschaftszinssätze nach Anbauweise wurde aufgrund der geringen Kauffallanzahl verzichtet.

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze für die in der folgenden Tabelle aufgeführten Gebäudearten werden aus Kaufpreisen aus den Jahren 2024 und 2025 unmittelbar abgeleitet. Dabei wird das unter 8.3 beschriebene Modell zugrunde gelegt.

Kennzahlen

(Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle	Wohn-Nutzfläche (in m ²)	Bereinigter Kaufpreis (in €/m ² Wohn-/Nutzfläche)	Miete (in €/m ² Wohn-/Nutzfläche)	Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	Restnutzungsdauer (in Jahren)	Roh-ertragsfaktor
Dreifamilienhäuser	2,4%* (0,7)	6	262* (61)	1.233* (523)	6,1* (0,6)	28,5* (2,3)	28,5* (2,9)	18*
Mehrfamilienhäuser	3,5% (1,0)	20	698 (508)	1.345 (343)	6,4 (1,1)	27,5 (4,3)	39,5 (14,9)	17
Gemischt genutzte Gebäude	4,3% (1,6)	12	676 (353)	1084 (304)	6,6 (1,1)	25,2 (2,9)	29,3 (3,6)	14

**Wert ist statistisch nicht gesichert, da nicht genügend geeignete Kauffälle vorlagen*

Datengrundlage Liegenschaftszinssatz für Dreifamilienhäuser

Der Auswertung liegen 6 Kauffälle aus den Jahren 2024 (4 Kauffälle) und 2025 (2 Kauffälle) zugrunde. Der älteste Kauffall ist aus Februar 2024 und der jüngste aus Mai 2025. Die Baujahre der Objekte liegen zwischen 1971 und 1976, wobei aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen teils fiktive Baujahre eingeführt wurden. Aufgrund der geringen Bautätigkeit in diesem Segment wurden die meisten verkauften Gebäude aufgrund der zu geringen Restnutzungsdauer von der Auswertung ausgeschlossen. Die Kaufpreise der Objekte lagen zwischen rd. 195.000 € und rd. 470.000 €. Eine gesonderte Auswertung der 2 Kauffälle aus 2025 ergab eine Abweichung zum Liegenschaftszinssatz der Gesamtauswertung beider Jahre um 0,4 % nach oben (2,8 %).

Datengrundlage Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser

Der Auswertung liegen 20 Kauffälle aus den Jahren 2024 (10 Kauffälle) und 2025 (10 Kauffälle) zugrunde. Der älteste Kauffall ist aus Januar 2024 und der jüngste aus Oktober 2025. Die Baujahre der Objekte liegen zwischen 1969 und 2017, wobei aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen teils fiktive Baujahre eingeführt wurden. Die Kaufpreise der Objekte lagen zwischen rd. 260.000 € und rd. 3,2 Mio. €. Eine gesonderte Auswertung der 10 Kauffälle aus 2025 ergab keine Abweichung zum Liegenschaftszinssatz gegenüber der Gesamtauswertung beider Jahre.

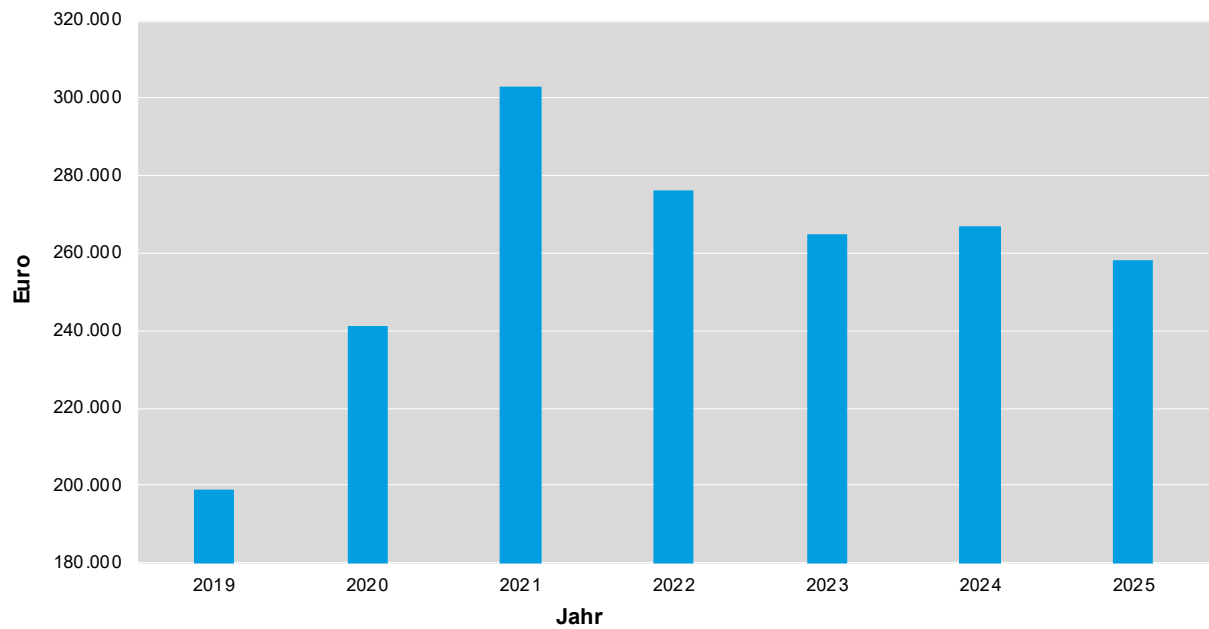
Datengrundlage Liegenschaftszinssatz für gemischt genutzte Gebäude

Der Auswertung liegen 12 Kauffälle aus den Jahren 2024 (5 Kauffälle) und 2025 (7 Kauffälle) zugrunde. Der älteste Kauffall ist aus Januar 2024 und der jüngste aus Juli 2025. Die Kauffälle stammen zum überwiegenden Teil aus dem Stadtzentrum und den Stadtteilzentren. In diesem Marktbericht wurden auch Vorkriegsbauten, die eine geschätzte Restnutzungsdauer von mindestens 25 Jahren haben, bei der Auswertung berücksichtigt. Die Gebäude sind in der Regel im Erdgeschoss gewerblich, die darüber liegenden Geschosse sind überwiegend wohnwirtschaftlich oder teilweise gewerblich (Büro oder Praxis) genutzt.

5.2.2 Durchschnittspreise

Dreifamilienhäuser

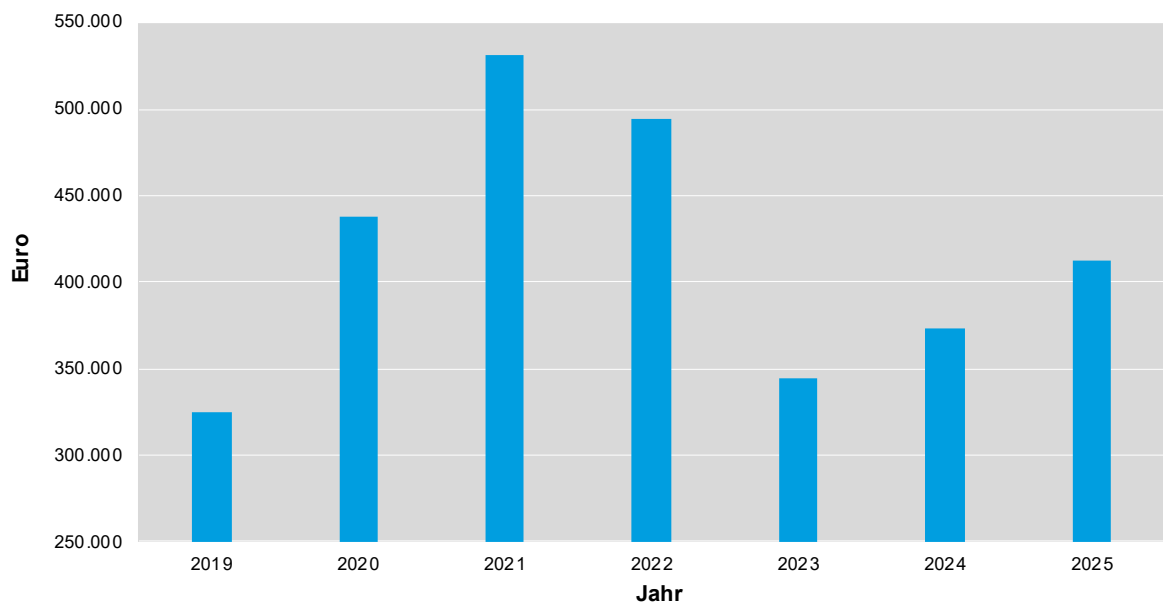
Jahr	Anzahl	bereinigter Gesamtkauf- preis in Euro
2019	30	199.000
2020	36	241.000
2021	36	303.000
2022	26	276.000
2023	29	265.000
2024	27	267.000
2025	22	258.000



Mehrfamilienhäuser

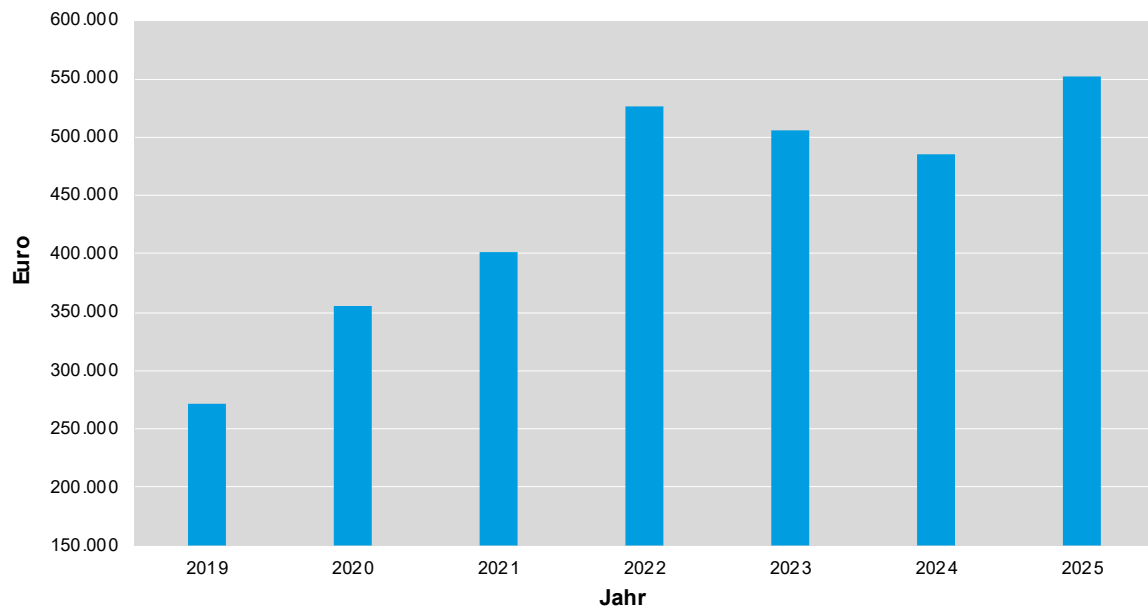
Durchschnittspreise für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil von maximal 20 %

Jahr	Anzahl	bereinigter Gesamtkauf- preis in Euro
2019	53	325.000
2020	49	438.000
2021	46	531.000
2022	49	495.000
2023	46	345.000
2024	32	373.000
2025	46	413.000



Gemischt genutzte Gebäude

Jahr	Anzahl	bereinigter Gesamtkauf- preis in Euro
2019	33	272.000
2020	42	356.000
2021	37	401.000
2022	14	526.000
2023	12	505.000
2024	6	486.000
2025	4	552.000



5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

5.3.1 Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze für Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude werden aus Kaufpreisen aus den Jahren 2024 und 2025 unmittelbar abgeleitet. Dabei wird das unter 8.3 beschriebene Modell zugrunde gelegt.

Kennzahlen

(Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)								
Gebäudeart	Liegen- schafts- zinssatz	Anzahl der Fälle	Wohn- Nutz- fläche (in m ²)	Bereinigter Kaufpreis (in €/m ² Wohn- /Nutzfläche)	Miete (in €/m ² Wohn- /Nutzfläche)	Bewirt- schaftungs- kosten (in % des Rohertrags)	Rest- nutzungs- dauer (in Jahren)	Roh- ertrags- faktor
Handel, Büro, produz. Gewerbe	4,8% (3,2)	12	1182 (851)	1019 (756)	6,2 (3,2)	18,3 (6,0)	22,5 (4,6)	13
Handel, Büro	-	-	-	-	-	-	-	-
produz. Gewerbe	-	-	-	-	-	-	-	-

Datengrundlage Liegenschaftszinssatz für Büro-, Gewerbe und Industriegebäude

Der Auswertung liegen 12 Kauffälle aus den Jahren 2024 (6 Kauffälle) und 2025 (4 Kauffälle) zugrunde. Der älteste Kauffall ist aus Januar 2024 und der jüngste aus Oktober 2025.

Da nur eine geringe Anzahl von Kauffällen vorlagen, konnte keine Differenzierung in einzelne Teilmärkte vorgenommen werden. Tendenziell fällt der Liegenschaftszinssatz für Handel und Büro geringer aus als der für produzierendes Gewerbe.

5.4.2 Liegenschaftszinssätze im Verlauf der Jahre

Jahr	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Gebäudeart									
Wohnungseigentum, selbstgenutzt	3,8	3,7	3,7	2,9	2,3	1,4	1,1	1,1	1,1
Wohnungseigentum, vermietet	4,2	4,6	4,3	4,1	3,2	2,4	2,2	2,0	1,8
Einfamilienhäuser, freistehend	3,1	2,7	2,5	2,4	1,9	1,6	1,6	1,1	1
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppel- häuser	3,5	3,1	2,9	2,7	2,2	1,8	1,4	1,3	1,1
Zweifamilienhäuser	2,6	2,3	2,1	1,4	1,1	0,9	1,1	1,6	1,3
Dreifamilienhäuser	4,7	4,1	3,8	3,1	2,1	2,0	2,7	2,7	2,4
Mehrfamilienhäuser	4,2	4,3	4,5	4,0	2,7	2,3	2,1	2,9	3,5
Gemischt genutzte Gebäude	5,4	5,8	4,7	5,3	5,0	3,3	2,8	3,6	4,3
Handel, Büro, produz. Gewerbe	6,5	7,0	7,3	5,3	5,1	5,9	4,7	4,1	4,8

6 Wohnungs- und Teileigentum

Bei der Angabe von Durchschnittswerten wurde in diesem Kapitel ein Ausreißertest nach Grubbs angewendet. Dies kann bei Quervergleichen zu Abweichungen führen.

6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Durchschnittspreise

Durchschnittspreise einschließlich Grundstücksanteil

Art des Verkaufs	Anzahl	Umsatz in Mio. Euro	Euro/m ² Wohnfläche	Ø Wohnfläche
Erstverkauf	13	5,18	3.663	104
Weiterverkauf	220	32,55	1.927	75
Umwandlung	4	0,49	1.510	78
Gesamt	237	38,22	2.016	77

Erstverkäufe

Durchschnittspreise bezogen auf die Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Anzahl	Euro/m ² Wohnfläche
< 50	0	/
50 -69	1	/
70 - 89	0	/
90 -129	10	3.954
>= 130	2	/

Weiterverkäufe

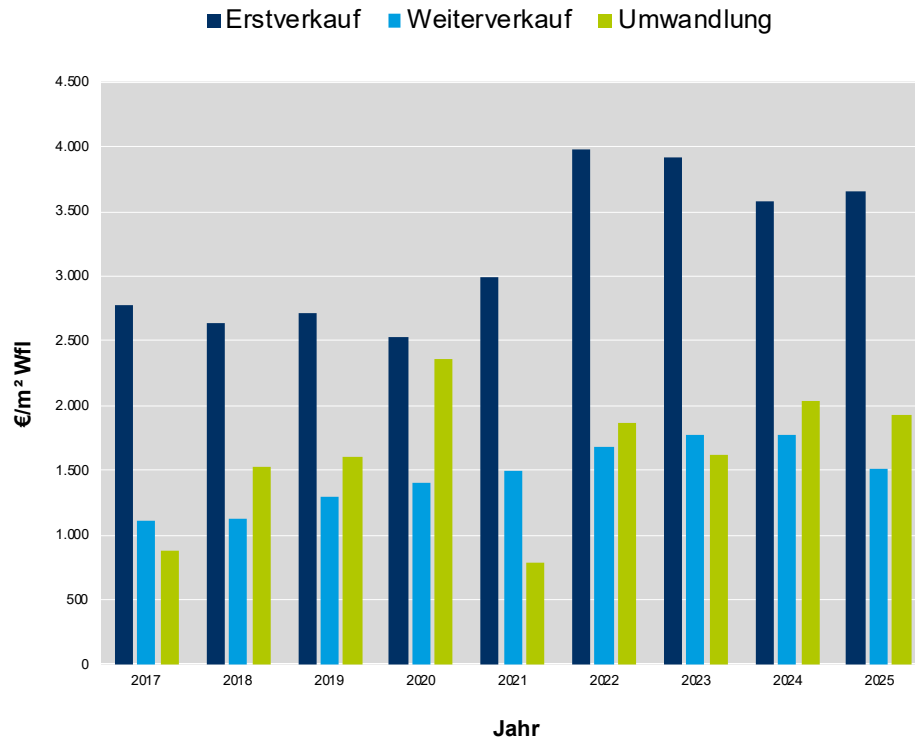
Durchschnittspreise bezogen auf die Wohnfläche und das Baujahr

Wohnfläche in m ²	Anzahl	Euro/m ² Wohnfläche
< 50	29	2.340
50 -69	56	1.792
70 - 89	79	1.853
90-129	50	1.977
>= 130	6	1.775

Baujahr	Anzahl	Euro/ m ² Wohnfläche
<= 1918	10	1.901
1919 - 49	7	1.979
1950 - 59	14	1.580
1960 - 69	37	1.584
1970 - 79	69	1.765
1980 - 89	18	2.081
1990 - 99	35	1.950
2000 - 09	8	2.102
>=2010	22	3.006

Zeitreihe der Durchschnittspreise der Teilmärkte Wohneigentum (in Euro/m²)

Jahr	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Erstverkauf	2.774	2.631	2.722	2.536	2.993	3.981	3.914	3.578	3.663
Weiterverkauf	1.111	1.124	1.290	1.399	1.502	1.682	1.778	1.774	1.510
Umwandlung	881	1.523	1.600	2.360	789	1.860	1.626	2.031	1.927



6.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Zum 01.01.2026 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hamm Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum ermittelt.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Merkmalen

Umrechnungskoeffizienten für abweichendes tatsächliches Gebäudealter

Richtwertnorm	0 - 3 Jahre	4 - 10 Jahre	11 - 25 Jahre	26 - 40 Jahre	41 - 60 Jahre	61 - 90 Jahre	über 90 Jahre
Bewertungsobjekt							
0 - 3 Jahre	1,000	1,222	1,485	1,779	2,060	2,003	2,278
4 - 10 Jahre	0,818	1,000	1,215	0,687	0,593	0,610	0,536
11 - 25 Jahre	0,674	0,823	1,000	0,834	0,721	0,741	0,652
26 - 40 Jahre	0,562	0,687	0,834	1,000	0,864	0,888	0,781
41 - 60 Jahre	0,486	0,593	0,721	1,158	1,000	1,028	0,904
61 - 90 Jahre	0,499	0,610	0,741	1,126	0,972	1,000	0,879
über 90 Jahre	0,439	0,536	0,652	1,281	1,106	1,138	1,000

Die Richtwertnorm ist der Erläuterung der jeweiligen Immobilienrichtwertzone zu entnehmen.

Umrechnungskoeffizienten für abweichende Wohnfläche

bis 40 m ²	1,021
41 - 80 m²	1,000
81 - 120 m ²	1,008
über 120 m ²	0,960

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

Umrechnungskoeffizienten für Wohneigentum als Haus

Haus	1,210
Kein Haus	1,000

Umrechnungskoeffizienten für abweichende Wohnlage

Richtwertnorm	Wohnlage einfach	Wohnlage mittel	Wohnlage gut
Bewertungsobjekt			
einfach	1,000	0,894	0,787
mittel	1,118	1,000	0,880
gut	1,270	1,136	1,000

Auch innerhalb einer Immobilienrichtwertzone kann es Lageunterschiede geben.
Die Richtwertnorm ist der Erläuterung der jeweiligen Immobilienrichtwertzone zu entnehmen.

Umrechnungskoeffizienten für abweichende Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude

bis 6 WE	1,051
7 - 12 WE	1,000
13 - 30 WE	1,000
31 - 65 WE	0,996
über 65 WE	0,955

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

Umrechnungskoeffizienten für abweichende Geschosslage

Souterrain	0,857
Erdgeschoss	1,039
1.-2. OG	1,000
3.-7. OG	1,006
Dach	1,080

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

Umrechnungskoeffizient für Vermietungssituation

vermietet	0,934
unvermietet	1,000

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

Umrechnungskoeffizient für Terrasse / Balkon

Balkon nicht
vorhanden 0,886

Balkon vorhanden 1,000

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

Umrechnungskoeffizient für Gartennutzung

Gartennutzung 1,026

**keine
Gartennutzung 1,000**

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

Berechnungsbeispiel

Merkmal	Normobjekt	Wertermittlungs- objekt	Umrechnungs- koeffizient
Immobilienrichtwert in Euro/m ²	1.100		
Richtwertzone	7063		
Baujahr	1995	2012	
Altersklasse	11-25 Jahre	4-10 Jahre	1,215
Wohnfläche [m ²]	41 - 80	128	0,960
Wohnlage	einfach	einfach	1,000
Wohnanlage (Anzahl WE)	13 - 30	11	1,000
Geschosslage	1. bis 2. OG	Erdgeschoss	1,039
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,000
Balkon	vorhanden	nicht vorhanden	0,886
Gartennutzung	nein	ja	1,026
Haus	kein Haus	kein Haus	1,000

Durch die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten mit dem Immobilienrichtwert erhält man den auf das Bewertungsobjekt angepassten vorläufigen Vergleichswert:

$$1,215 \times 0,960 \times 1,000 \times 1,000 \times 1,039 \times 1,000 \times 0,886 \times 1,026 \times 1,000 \times 1.100 \text{ Euro/m}^2 = \mathbf{1.212 \text{ Euro/m}^2}$$

Immobilienpreiskalkulator unter



Durch Anklicken des Immobilienrichtwertes unter www.boris.nrw.de lassen sich in einem Pop-Up-Fenster die Detailinformationen zum Richtwert aufrufen. Mit einem weiteren Klick auf das rote Symbol öffnet sich der **Immobilienpreiskalkulator**.

Im Immobilienpreiskalkulator lassen sich die wertbestimmenden Eigenschaften der zu bewertenden Immobilie einfach über ein Pull-Down-Menü auswählen und die dazugehörigen Umrechnungskoeffizienten werden **automatisch** auf den Richtwert angewendet:

Eigenschaft	IRW	Ihre Immobilie	Anpassungen
Stichtag	01.01.2022		
Immobilienrichtwert	1650 €/m ²		
Baujahr	2000	1995	-25 %
Wohnfläche	41-80 m ²	90	3 %
Balkon	vorhanden	vorhanden	0 %
Gartennutzung	keine Gartennutzung	Gartennutzung	12 %
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	13-30	3	1 %
Geschosslage	1	4	-3 %
Mietsituation	unvermietet	vermietet	-10 %
Wohnlage	mittel	gut	8 %
Freier Wert für Addition/Subtraktion			

- 1370 €/m² - Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet)
- 125000 € - Immobilienpreis für das angefragte Objekt

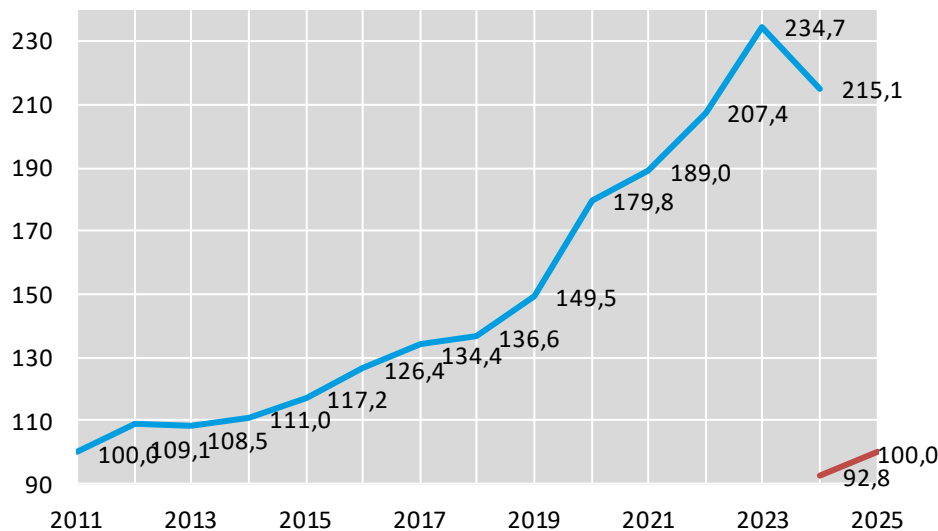
Der hieraus resultierende **geschätzte** Immobilienpreis entspricht nicht dem Verkehrswert. **Die Ermittlung eines Verkehrswerts kann nur durch ein Gutachten eines Sachverständigen oder durch den zuständigen Gutachterausschuss erfolgen.** Werte für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen. Hinweise hierzu enthält der örtliche Grundstücksmarktbericht. Darüber hinaus können weitere Einflussfaktoren bei der Wertfindung eine Rolle spielen, wie besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, Wiederkaufsrechte, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen und anderes mehr. Eine Ermittlung des Immobilienwerts von Erbbaurechten ist nicht möglich.

6.1.3 Indexreihen

Indexreihe für Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen

Der Preisindex für Wohnungseigentum wird aus Kaufpreisen unmittelbar abgeleitet. Dabei wird das unter 8.3 beschriebene Modell zugrunde gelegt. Der nachfolgend angegebene Mittelwert ergibt sich aus der Indexreihe und bildet damit die Entwicklung der letzten Jahre ab. Er ist nicht mit dem zuvor angegebenen Durchschnittspreis aus den Kauffällen von 2025 (S.10 und S.54) vergleichbar.

Jahr	Anzahl	Mittel in		Mittel in €/m ²		Veränderung in %
		€/m ² Wfl	Basis 2011	Wfl	Basis 2025	
2011	262	784	100,0			-
2012	257	855	109,1			9,1
2013	252	851	108,5			-0,5
2014	258	870	111,0			2,3
2015	194	919	117,2			5,6
2016	258	991	126,4			7,8
2017	332	1054	134,4			6,3
2018	278	1071	136,6			1,6
2019	296	1172	149,5			9,4
2020	284	1410	179,8			20,3
2021	283	1482	189,0			5,1
2022	214	1626	207,4			9,7
2023	236	1840	234,7			13,2
2024	197	1686	215,1	1863	92,8	-8,4
2025	201			2008	100,0	7,8



Die Umrechnungskoeffizienten entsprechen denen der Immobilienrichtwerte unter 6.1.2.

6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen werden aus Kaufpreisen aus den Jahren 2024 und 2025 unmittelbar abgeleitet. Dabei wird das von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA.NRW) beschlossene **Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen** zugrunde gelegt (siehe auch Modellbeschreibung unter 8.3).

Kennzahlen								
(Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)								
Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle	Wohnfläche (in m ²)	Bereinigter Kaufpreis (in €/m ² Wohn-/Nutzfläche)	Miete (in €/m ² Wohn-/Nutzfläche)	Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	Restnutzungsdauer (in Jahren)	Roh-ertragsfaktor
Wohnungseigentum, selbstgenutzt	1,1% (1,8)	218	83 (26)	1.893 (552)	6,2 (0,5)	28,5 (3,3)	41,1 (15,0)	25
Wohnungseigentum, vermietet	1,8% (1,9)	73	78 (18)	1.826 (928)	6,2 (0,7)	28,6 (2,6)	41,8 (13,0)	24

Datengrundlage Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum (selbstgenutzt)

Der Auswertung liegen 218 Kauffälle aus den Jahren 2024 (113 Kauffälle) und 2025 (105 Kauffälle) zugrunde. Der älteste Kauffall ist aus Januar 2024 und der jüngste aus Dezember 2025. Die Baujahre der Objekte liegen zwischen 1968 und 2025. Die Kaufpreise der Objekte lagen zwischen rd. 35.000 € und rd. 560.000 €. Eine gesonderte Auswertung der 105 Kauffälle aus 2025 ergab eine Abweichung zum Liegenschaftszinssatz der Gesamtauswertung beider Jahre um 0,4 % nach unten (0,7 %).

Datengrundlage Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum (vermietet)

Der Auswertung liegen 73 Kauffälle aus den Jahren 2024 (40 Kauffälle) und 2025 (33 Kauffälle) zugrunde. Der älteste Kauffall ist aus Januar 2024 und der jüngste aus Dezember 2025. Die Baujahre der Objekte liegen zwischen 1969 und 2024. Die Kaufpreise der Objekte lagen zwischen rd. 35.000 € und rd. 340.000 €. Eine gesonderte Auswertung der 33 Kauffälle aus 2025 ergab eine Abweichung zum Liegenschaftszinssatz der Gesamtauswertung beider Jahre um 0,3 % nach unten (1,5 %).

7 Erbbaurecht und Erbbaurechtsgrundstück

7.1 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

7.1.1 Erbbaurechte

Der Durchschnittspreis für bebaute Ein- und Zweifamilienhauserbbaurechte liegt im Jahr 2025 bei rd. 250.000 Euro (37 Kauffälle).

Bei Erbbaurechtsverkäufen bebauter Grundstücke liegt der Erbbauzins im Mittel bei ca. 1,08 % des Bodenrichtwertes (Spanne: 0,02 % - 3,55 %).

Zur Ermittlung des marktüblichen Erbbauzinses bebauter Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus wurden insgesamt 37 geeignete Erbbaurechtsverträge ausgewertet.

Erbbaurechtskoeffizienten

Die Erbbaurechtskoeffizienten geben das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum Wert des fiktiven Volleigentums im Sinne des § 49 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV an. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den diesen Kaufpreisen entsprechenden Werten des marktangepassten fiktiven Volleigentums ermittelt.

$\text{Erbbaurechtskoeffizient} = \text{Kaufpreis} : \text{marktangepasstes fiktives Volleigentum}$

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts kann insbesondere ermittelt werden durch Multiplikation des Werts des fiktiven Volleigentums mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaurechtskoeffizienten (§ 49 ImmoWertV).

Erbbaurechtskoeffizienten für Erbbaurechte des individuellen Wohnungsbaus

Der Auswertung der Erbbaurechtskoeffizienten von Erbbaurechten für Ein – und Zweifamilienhäuser lagen insgesamt 17 geeignete Kauffälle aus den Jahren 2024 und 2025 zugrunde. Die Restnutzungsdauer der Gebäude unterschritt hierbei immer die Restlaufzeit des Erbbaurechts.

Die Restlaufzeiten der Erbbaurechte lagen zwischen 41 und 68 Jahren und wiesen tatsächliche Erbbauzinssätze zwischen 0,1 % und 3,5 % auf.

Die Ermittlung des marktangepassten fiktiven Volleigentums erfolgte in Form der berechneten marktangepassten Sachwerte der Kauffälle.

Die Auswertung ergab für die unterschiedlichen Anbauweisen (freistehend, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) keine erkennbaren Unterschiede im Koeffizienten, daher wurden die Datensätze zusammengefasst.

Anzahl	Median	unteres Quartil	oberes Quartil
17	0,82	0,68	0,87

7.1.2 Wohnungserbbaurechte

Der Durchschnittspreis für Wohnungserbbaurechte liegt im Jahr 2025 bei rd. 1.886 Euro/m² Wohnfläche (19 Kauffälle).

Bei Erbbaurechtsverkäufen von Wohnungen liegt der Erbbauzins im Mittel bei ca. 1,08 % des Bodenrichtwertes (Spanne: 0,53 % - 4,42 %).

Zur Ermittlung des marktüblichen Erbbauzinses wurden insgesamt 19 geeignete Erbbaurechtsverträge ausgewertet.

7.2 Erbbaurechtsgrundstücke

Bei Erbbaurechtsverkäufen unbebauter Grundstücke liegt der Erbbauzins im Mittel bei ca. 2,4 % des Bodenrichtwertes (Spanne: 1,3 % - 3,5 %).

Zur Ermittlung des marktüblichen Erbbauzinses unbebauter Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus wurden insgesamt 13 geeignete Erbbaurechtsverträge aus den Jahren 2014 bis 2025 ausgewertet. In den Jahren 2015, 2019, 2021 und 2023 gab es keinen Verkaufsfall.

8 Modellbeschreibungen

8.1 Sachwertmodell

Einflussgrößen Definitionen und Hinweise

Die Sachwertfaktoren auf Grundlage der NHK 2010 wurden nach folgendem Modell ermittelt.

Einflussgröße	Beschreibung
Bereinigter, normierter Kaufpreis	<p>§§ 7 und 8 ImmoWertV</p> <p>Bei der Ableitung von Sachwertfaktoren wurde der Kaufpreis auf definierte Normverhältnisse umgerechnet (z.B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile, Abzug von Kaufpreisannteilen für Inventar). Gemäß § 9 ImmoWertV wurden Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, bei der Ableitung erforderlicher Daten ausgeschlossen.</p> <p>Der normierte Kaufpreis enthält, sofern nutzbar, auch typische Nebengebäude wie Garagen, Gartenhäuser etc. - Einfamilienhäuser mit untypischen Nebengebäuden wie Scheunen oder Lagerhallen wurden bei der Ableitung der Sachwertfaktoren nicht berücksichtigt. Bei der Verkehrswertermittlung sind diese Gebäude ggf. als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu erfassen.</p>
Normalherstellungskosten	Normalherstellungskosten gemäß § 36 Absatz 1 ImmoWertV und Anlage 4 (NHK 2010)
Baunebenkosten	Die Baunebenkosten sind in den NHK 2010 enthalten.
Regionalfaktor	Es erfolgt keine Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der Regionalfaktor gem. § 36 Absatz 3 ImmoWertV wird somit mit 1,0 festgelegt.
Gemischte Gebäudearten, Kellergeschosse	<p>Der Wertansatz für Gebäude mit nur teilweise ausgebautem Dachgeschoss und/oder mit Teilunterkellerung wurde aus den gegebenen Gebäudearten durch jeweils anteiligen Ansatz abgeleitet.</p> <p>Das Kellergeschosse der NHK 2010 enthält grundsätzlich keine Aus- oder Einbauten, weder zu Wohnzwecken noch zu Hobbyzwecken (Sauna, Bar etc.). Diese wurden ggf. sachverständig als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.</p> <p>Ein Souterrain, welches zu Wohnzwecken genutzt wird, wurde mit Hilfe unterschiedlicher Gebäudetypen bewertet.</p>

Gebäudestandard	Die Standardstufe wurde aus den Auswertungen der Fragebögen entsprechend Anlage 4 ImmoWertV ermittelt. Die Beschreibung der Gebäudestandards in Anlage 4 der ImmoWertV ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretende Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, wurden ggf. zusätzlich sachverständig berücksichtigt. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt wurde geprüft, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wurde.
Bezugsmaßstab	Die NHK 2010 beziehen sich auf die Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02. Diese wurde anhand der Bauakte ermittelt.
Nutzbarkeit von Dachgeschossen; Drempel und Spitzboden	Die NHK 2010 unterstellen bei Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss einen Drempel von 1m; Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss sind ohne Drempel kalkuliert. Der Grad der Nutzbarkeit von nicht ausgebauten Dachgeschossen hat mannigfaltige Erscheinungsformen. Die Bruttogrundfläche als Bezugsmaßstab ist unabhängig vom Vorhandensein eines Drempels. Die Fläche eines Spitzbodens wird nach der SW-RL nicht in die BGF eingerechnet (s. Anlage 4 der ImmoWertV). Die definitionsbedingten Einschränkungen der BGF und der NHK 2010 in Dachgeschossen wurden durch Zu- oder Abschläge auf den Kostenkennwert der NHK 2010 berücksichtigt. Zu Anlage 4 der ImmoWertA enthält entsprechende Orientierungswerte.
Typisierung in Sonderfällen	Geschosse mit Dachschrägen wurden als volle Geschosse typisiert, wenn sie bauordnungsrechtlich ein Vollgeschoss darstellen (s. zu Anlage 4 der ImmoWertA).
Baupreisindex	Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer/ Einfamiliengebäude, veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt, Schrift ‚Preisindizes für die Bauwirtschaft‘
Baujahr/Alter	Das tatsächliche Alter eines Gebäudes errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Wertermittlungstichtag und dem Jahr der Errichtung (Baujahr). Es wird empfohlen, das Jahr der Bezugsfertigkeit anzuhalten; das entspricht in der Regel der Gebrauchsabnahme.
Gesamtnutzungsdauer	§ 4 Absatz 2 ImmoWertV Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Sie wurde als Modellgröße behandelt und auf pauschal 80 Jahre festgesetzt.

Restnutzungsdauer	<p>§ 4 Absatz 3 ImmoWertV</p> <p>Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wurde sachverständig unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands gemäß Anlage 2 der ImmoWertV ermittelt.</p> <p>Die Tabellenwerte der Anlage 2 der ImmoWertV zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wurden nach dem Alter und den ermittelten Modernisierungspunkten interpoliert. Durch die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kann sich ein vom tatsächlichen Baujahr abweichendes fiktives Baujahr ergeben.</p>
Alterswertminderungsfaktor	<p>§ 38 ImmoWertV</p> <p>Der Alterswertminderungsfaktorentspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.</p>
Bauliche Außenanlagen	<p>Die üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wurden bei der Kaufvertragsauswertung mit einem pauschalen Zuschlag von 5 % des Herstellungswertes, Ver- und Entsorgungsleitungen mit 1.000 Euro je Anschluss berücksichtigt. Sowohl der pauschale Zuschlag als auch die 1.000 € je Anschluss wurden bei der Auswertung zunächst mit dem aktuellen Baupreisindex und anschließend mit dem Alterswertminderungsfaktor multipliziert.</p>
Garagen und Carports	<p>Garagen, die im Wohngebäude liegen, sind mit dem Wertansatz des Wohngebäudes berücksichtigt. Garagengebäude als Nebengebäude wurden mit den entsprechenden Normalherstellungskosten ermittelt. Alle sonstigen überdachten Stellplätze wurden mit einem Wertansatz von 190 €/m²BGF berücksichtigt. Nicht überdachte Stellplätze sind im Wertansatz der Außenanlagen bereits berücksichtigt.</p>
In der BGF nicht erfasste Bauteile (Sonderbauteile)	<p>Werthaltige, in der BGF nicht erfasste Bauteile, wie z.B. Dachgauen, Balkone, Vordächer und Kellerausgangstreppen wurden gesondert nach Anlage 7 des historischen Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW in Ansatz gebracht.</p> <p>Erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile wurden ggf. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bewertet und bei der Kaufpreisnormierung berücksichtigt.</p>
Bodenwert	<p>§ 40 ImmoWertV</p> <p>Der Bodenwert wurde ungedämpft angesetzt. Ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der zulässigen Nutzung wurde berücksichtigt, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.</p> <p>In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 BauGB). Der ungedämpfte Bodenwert entspricht dieser Definition und wurde aus dem Bodenrichtwert abgeleitet. Bis zu 35 Metern Grundstückstiefe wurde der volle Bodenrichtwert angesetzt, zwischen 36 und 50 Metern der hälftige. Ab einer Tiefe von 51 Metern wurde je nach Ausnutzbarkeit entweder ein Wert in Höhe von einem Viertel des Bodenrichtwerts oder ein Wert für</p>

	Gartenland (im Innenbereich :15€/m ² , in den Randbereichen: 10€/m ²) angesetzt. Private Zufahrtsstraßen wurden mit dem vollen Baulandwert und dem Flächenanteil laut Angabe im Kaufvertrag berücksichtigt.
Grundstücksfläche	Selbstständig verwertbare Grundstücksteile im Sinne von § 41 ImmoWertV wurden ggf. vom Kaufpreis abgesetzt.

8.2 Modellbeschreibung Immobilienrichtwerte

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 26 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 ImmoWertV. Neben der lagebezogenen Darstellung auf Basis einer Karte werden die wertbestimmenden Merkmale in einer Tabelle ausgegeben.

Ermittlung

Immobilienrichtwerte werden im Vergleichswertverfahren nach § 24 ImmoWertV als Mittel der auf ein Normobjekt angepassten Vergleichspreise abgeleitet. Im Rahmen der Kaufpreisbereinigung verwendet der Gutachterausschuss die folgenden Pauschalen:

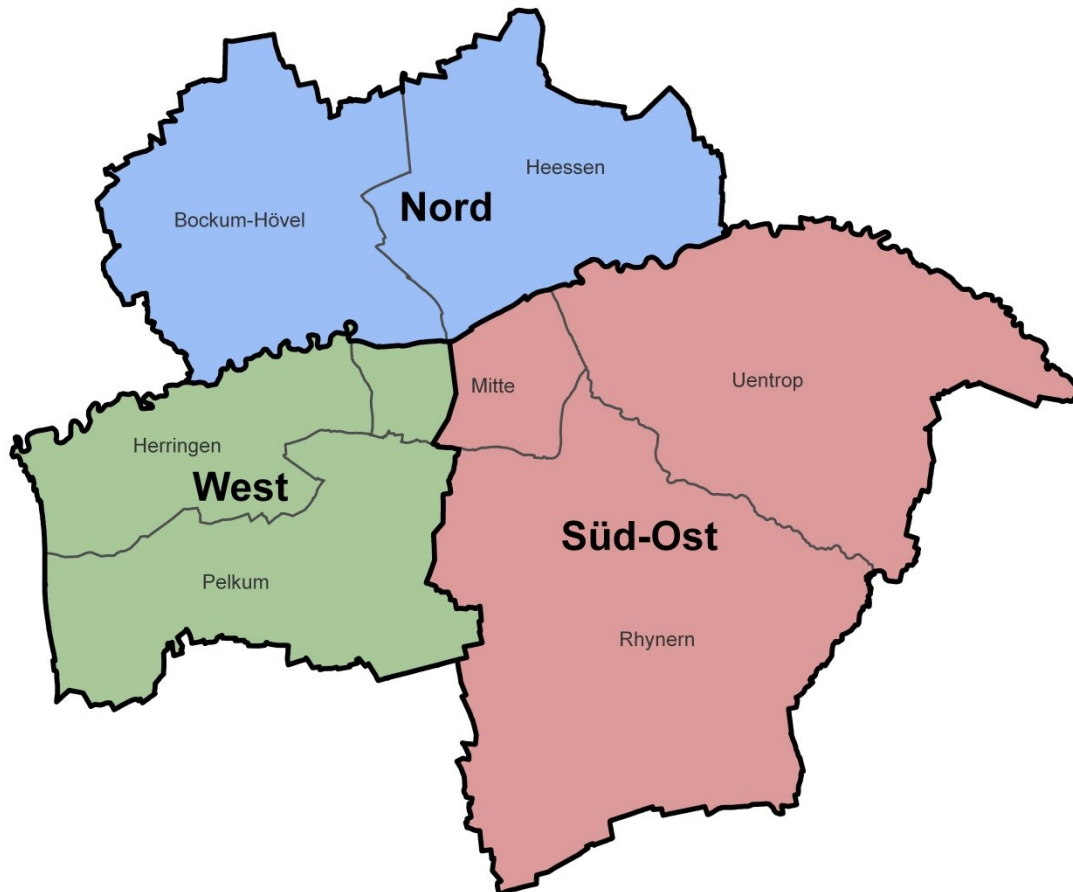
Baujahr	bis 1980	bis 1995	ab 1996	ab 2016
Tiefgarage	6.000 €	9.000 €	12.000 €	15.000 €
Garage	3.000 €	4.500 €	6.000 €	9.000 €
Carport	2.000 €	3.000 €	4.000 €	6.000 €
Stellplatz	1.500 €	2.250 €	3.000 €	4.000 €

Die Ermittlung eines Vergleichswerts im Einzelfall und die Ermittlung eines Immobilienrichtwerts unterliegen denselben Verfahrensschritten. Ein Immobilienrichtwert wird abschließend durch Quervergleiche und sachverständige Würdigung noch qualitätsgesichert und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro/m² Wohnfläche festgesetzt.

Anwendung

Der Immobilienrichtwert gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen (Normobjekt). Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer Immobilie von dem Normobjekt sind mit Zu- oder Abschlägen zu bewerten. Hierfür stellen die Gutachterausschüsse Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung.

Bei den Immobilienrichtwerten für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im bebauten Außenbereich ist folgende Gebietsgliederung zu beachten:



Bereitstellung

Immobilienrichtwerte werden in www.boris.nrw.de bereitgestellt. Durch Klick in die Karte werden die wertrelevanten Merkmale in einem neuen Fenster angezeigt; hier besteht dann die Möglichkeit, den Immobilienrichtwert in Form eines pdf-Dokuments abzurufen. Der Abruf von Immobilienrichtwerten ist kostenfrei.

Immobilienrichtwerte

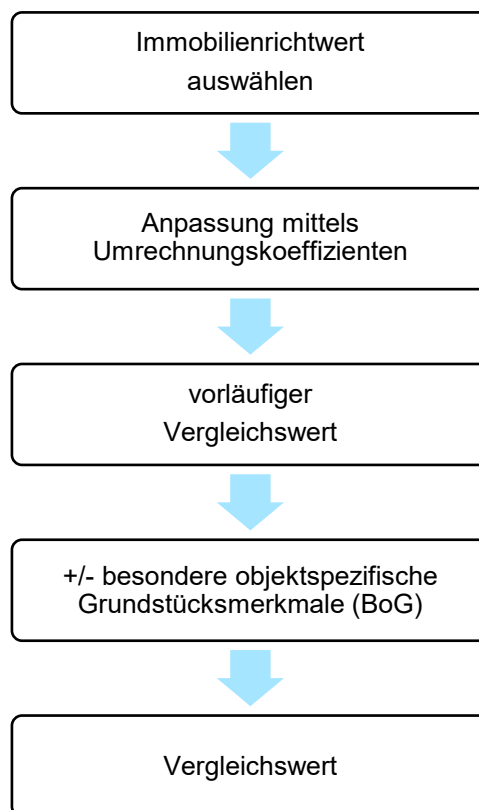
- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben
- gelten nur für die als Richtwertnorm angegebene Verkaufsart der jeweiligen Zone
- beinhalten keine Nebengebäude (Garage, Schuppen etc.)
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Altlasten, Wegerechte, Erbbaurecht)
- gelten für schadensfreie Objekte

Abweichungen einzelner individueller Merkmale einer Immobilie von der Richtwertnorm sind unter Beachtung der nachstehend veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Die Umrechnungskoeffizienten sind innerhalb der angegebenen Wertbereiche anzuwenden. Der so ermittelte vorläufige Vergleichswert ist sachverständig zu würdigen, insbesondere wenn die individuellen Merkmale von der Richtwertnorm stark abweichen.

Anschließend sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BoG) zu berücksichtigen (z. B. Rechte, Lasten, Reparaturstau, Wert von Garagen / Stellplätzen) und führen im Ergebnis zum Vergleichswert.

Anwendungssystematik

Die Anwendung der Immobilienrichtwerte erfolgt nach der in der nachstehenden Abbildung dargestellten Systematik:



8.3 Ertragswertmodell

Für die Wertermittlung ist der **Liegenschaftszinssatz** von großer Bedeutung, insbesondere bei der Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d. h. er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Kapitalmarktzinssatz gleichzusetzen.

Der Liegenschaftszinssatz ist auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln.

Der Ertragswert ist im Allgemeinen der Wert von Immobilien, die unter Beachtung von Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes richtet sich nach der Gebäudeart.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Zinssatz geringer als bei Mehrfamilienhäusern oder gewerblich genutzten Objekten. Die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes ist von folgenden Einflussgrößen abhängig:

- Gebäudeart
- maßgebliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes
- Restnutzungsdauer zum Kaufzeitpunkt
- Reinertrag
- Baujahr
- Bodenwertanteil
- Gesamtkaufpreis

Die Ermittlung von **Rohertragsfaktoren** ist insbesondere bei Grundstücken, bei denen der marktüblich erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht, von Interesse. Bei Miet- und Pachtobjekten kann der Wert mit Hilfe des Rohertragsfaktors überschlägig ermittelt werden. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen.

Die Liegenschaftszinssätze werden aus Kaufpreisen unmittelbar abgeleitet.

Einflussgröße	Beschreibung
Baujahr/Alter	Das tatsächliche Alter eines Gebäudes errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Wertermittlungsstichtag und dem Jahr der Errichtung (Baujahr). Es wird empfohlen, das Jahr der Bezugstauglichkeit anzuhalten; das entspricht in der Regel der Gebrauchsabnahme.
Gesamtnutzungsdauer	§ 4 Absatz 2 ImmoWertV Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Sie wurde als Modellgröße behandelt und nach Anlage 1 ImmoWertV festgesetzt.
Restnutzungsdauer	§ 4 Absatz 3 ImmoWertV Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wurde sachverständig unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands gemäß Anlage 2 der ImmoWertV ermittelt. Die Tabellenwerte der Anlage 2 der ImmoWertV zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wurden nach dem Alter und den ermittelten Modernisierungspunkten interpoliert. Durch die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kann sich ein vom tatsächlichen Baujahr abweichendes fiktives Baujahr ergeben. Objekte mit einer Restnutzungsdauer von unter 25 Jahren wurden bei der Auswertung nicht berücksichtigt.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	§ 8 ImmoWertV Berücksichtigung im Rahmen der Kaufpreisbereinigung.
Bodenwert	§ 40 ImmoWertV Der Bodenwert wurde ungedämpft angesetzt. Ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der zulässigen Nutzung wurde berücksichtigt, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 BauGB). Der ungedämpfte Bodenwert entspricht dieser Definition und wurde aus dem Bodenrichtwert abgeleitet. Aufgrund der untergeordneten Rolle des Grundstückswerts im Ertragswertverfahren wurde bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel auf die Berücksichtigung der Baulandtiefe verzichtet und nur bei augenscheinlich übergroßen Grundstücken eine Ermittlung analog zum Bodenwert des Sachwertmodells vorgenommen. Private Zufahrtsstraßen wurden mit dem vollen Baulandwert und dem Flächenanteil laut Angabe im Kaufvertrag berücksichtigt.
Grundstücksfläche	Selbstständig verwertbare Grundstücksteile im Sinne von § 41 ImmoWertV wurden ggf. vom Kaufpreis abgesetzt.

Bezugsmaßstab	Wohn- und Nutzflächen werden aus auf Plausibilität geprüften Angaben in den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z.B. Befragung der Eigentümer, Bauakten) entnommen.						
Mieten für Wohnraum	<p>Sofern bekannt und marktüblich, wurden die tatsächlich erzielten Mieten als Grundlage für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze verwendet. Lagen diese nicht vor, wurden Mietansätze auf Grundlage des Mietspiegels 2023 für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Hamm verwendet.</p> <p>Folgende Anpassungen wurden auf die Basismiete angewendet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zu- und Abschläge für die Baualtersklasse, ggf. für die des fiktiven Baujahrs • Zuschlag von 4 % bei guter Wohnlage • Zuschlag von 3 % für Einfamilienhäuser • Zuschlag von 1% für alleinige Gartennutzung <p>Weitere im Mietspiegel aufgeführte Anpassungen konnten aufgrund fehlender Informationen nicht angewendet werden. Es wird jedoch empfohlen, diese bei der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen.</p>						
Mieten für Garagen, Carports und Stellplätze	<p>Sofern bekannt und marktüblich, wurden die tatsächlich erzielten Mieten als Grundlage für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze verwendet. Lagen diese nicht vor, wurden folgende pauschale Mietansätze verwendet:</p> <table style="margin-left: auto; margin-right: auto; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 5px;">Garage/ Tiefgarage</td> <td style="padding: 5px;">Carport</td> <td style="padding: 5px;">Stellplatz</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px; text-align: center;">50 €/ Monat</td> <td style="padding: 5px; text-align: center;">30 €/Monat</td> <td style="padding: 5px; text-align: center;">20€/Monat</td> </tr> </table> <p>Bei Ein- und Zweifamilienhäusern wurden für Stellplätze keine Mieten angesetzt.</p> <p>Bei Wohnungseigentum wurden die Kaufpreise im Zuge der Auswertung um die unter 8.2 genannten Pauschalen bereinigt. Daher wurden für Garagen, Carports und Stellplätze keine Mieten angesetzt.</p>	Garage/ Tiefgarage	Carport	Stellplatz	50 €/ Monat	30 €/Monat	20€/Monat
Garage/ Tiefgarage	Carport	Stellplatz					
50 €/ Monat	30 €/Monat	20€/Monat					

Die Mieten für **gemischt genutzte** Objekte wurden durch den Gutachterausschuss sachverständig intersubjektiv ermittelt (in Anlehnung an den Gewerbemietpreisspiegel 2021 der Industrie- und Handelskammer zu Dortmund). Die Bewirtschaftungskosten werden bei gemischt genutzten Objekten gem. Anlage 3 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA.NRW angesetzt.

Die Mieten für rein **gewerblich genutzte** Objekte (Handel, Büro, produzierendes Gewerbe) werden in Anlehnung an den Gewerbemietpreisspiegel 2021 der Industrie- und Handelskammer zu Dortmund ermittelt.

Mieten für Wohnraum

Grundlage für die Mietansätze ist der aktuelle Mietspiegel 2023 für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Hamm. Es handelt sich hierbei um einen qualifizierten Mietspiegel gem. § 558d BGB. Der Mietspiegel wurde durch den Rat der Stadt Hamm anerkannt und ist seit dem 01.07.2023 für zwei Jahre gültig. Weitere Informationen finden Sie im Mietspiegel. Der Mietspiegel 2023 steht kostenfrei zum Download zur Verfügung unter <https://www.hamm.de/mietspiegel>.

Modellwerte für Bewirtschaftungskosten

Den veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen liegen folgende modellartige jährliche Bewirtschaftungskosten zugrunde.

Wohnnutzung:

<p>Verwaltungskosten (vgl. Anlage 3 der ImmoWertV)</p>	<p>367 Euro jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern 439 Euro jährlich je Eigentumswohnung 48 Euro jährlich je Garagen- oder ähnlichem Einstellplatz Carports gelten als ähnliche Einstellplätze im Sinne der Anlage 3 Nr. 2 ImmoWertV. Pkw-Außenstellplätze gelten nicht als ähnliche Einstellplätze im Sinne der Anlage 3 Nr. 2 ImmoWertV. Somit entfällt ein Kostenansatz.</p>
<p>Instandhaltungskosten (vgl. Anlage 3 der ImmoWertV)</p>	<p>Mit dem Ansatz einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird eine übliche, das heißt von jedem wirtschaftlich handelnden Grundstückseigentümer vorgenommene Instandhaltung unterstellt, die den Bestand und die wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes für diesen Zeitraum sicherstellt.</p> <p>14,4 Euro jährlich je Quadratmeter Wohnfläche 108 Euro jährlich je Tiefgarageneinstellplatz 108 Euro jährlich je Garage 108 Euro je Carport</p> <p>Der pauschale Betrag je Quadratmeter Wohnfläche ist als Modellansatz zu verstehen. Werden die Schönheitsreparaturen nicht von den Mietern getragen, so ist ein angemessener Zuschlag zu berücksichtigen.</p>
<p>Mietausfallwagnis (vgl. Anlage 3 der ImmoWertV)</p>	<p>2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags</p>

Rein gewerbliche Nutzung:

Verwaltungskosten (vgl. Anlage 3 der ImmoWertV)	3 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags
Instandhaltungskosten (vgl. Anlage 3 der ImmoWertV)	<p>Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils der Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt.</p> <p>100 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten,</p> <p>50 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten,</p> <p>30 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt.</p>
Mietausfallwagnis (vgl. Anlage 3 der ImmoWertV)	4 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner gewerblicher Nutzung

Für **gemischt genutzte Objekte** sind die Instandhaltungskosten anteilig entsprechend der Nutzung zu berücksichtigen.

8.4 Indexreihenmodell

Ableitung von Indexreihen mit Hilfe von Normobjekten

Für Aussagen über die Immobilienpreisentwicklung wird die Ermittlung von Indexreihen für Teilmärkte ausgehend von Normobjekten empfohlen. Die Methode, Indexreihen ausgehend von Normobjekten abzuleiten, wird in der Literatur Matched-Model-Ansatz oder Gleiche-Güter-Ansatz genannt. Sie hat das Ziel der kontinuierlichen Preisbeobachtung für standardisierte identische Normobjekte. Ihr liegt die Annahme zu Grunde, dass sich die Verhältnisse von Gütern unterschiedlicher Qualität zueinander nur in längeren Zeiträumen verändern. Während sich die Baulandpreise beispielsweise rasch ändern, ändert sich das Verhältnis von Bauland mit der Geschossflächenzahl 0,4 zu Bauland mit der Geschossflächenzahl 0,8 nur in längeren Zeiträumen. Entscheidend für die Ableitung von Indexreihen ist es, dass jedes Jahr Gleiches mit Gleichem verglichen wird. Da Kaufpreise mit übereinstimmenden wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen kaum vorliegen, sind die Kaufpreise mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten so anzupassen, dass sie den Grundstücksmerkmalen des Normobjekts entsprechen. Der Bodenpreisindex für den individuellen Wohnungsbau wurde nach dem **Leitfaden zur Ableitung von Indexreihen in NRW der AGVGA.NRW** vom 01.07.2016 abgeleitet. Das historische Modell der AGVGA.NRW kann im Internet unter www.boris.nrw.de heruntergeladen werden.

Unbebaute Grundstücke – Baulandgrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Normobjekt: 1 m² Bauland Grundstücks für ein freistehendes Einfamilienhaus in mittlerer Wohnlage des Gutachterausschussgebietes in einem gewachsenen Baugebiet (zum Beispiel Baulücke)

Anpassungen:

- Anbauart (Doppelhaushälfte/Reihenendhaus bzw. Reihenmittelhaus),
- Wohnlage,
- Neubaugebiet

Wohnungseigentum – Eigentumswohnungen, Weiterverkäufe

Merkmal	Normobjekt
Alter	<i>26 - 40 Jahre</i>
Wohnfläche	<i>41 - 80 m²</i>
Wohnlage	<i>mittel</i>
Wohneinheiten im Gebäude	<i>13 - 30</i>
Lage im Gebäude	<i>1. oder 2. Obergeschoss</i>
Mietsituation	<i>unvermietet</i>
Balkon/Terrasse	<i>vorhanden</i>
Lage im Stadtgebiet	<i>Nord</i>
Gartennutzung	<i>keine Gartennutzung</i>
Verkaufsart	<i>Weiterverkauf</i>
Haus	<i>Kein Haus</i>

Anmerkung:

Die hier untersuchten Eigentumswohnungen müssen mindestens drei Jahre alt sein, jüngere Objekte fallen in die Gruppe Wohnungseigentum, Neubauten, Erstverkauf.

Bebaute Grundstücke - Ein- und Zweifamilienhäuser, Weiterverkäufe**Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**

Merkmal	Normobjekt
Alter	26 - 40 Jahre
Wohnfläche	111 - 130 m ²
Wohnlage	<i>mittel</i>
Ein-oder Zweifamilienhaus	<i>Einfamilienhaus</i>
Grundstücksgröße	451-600m ²
Ausstattung	<i>mittel</i>
Mietsituation	<i>unvermietet</i>
Keller	<i>vorhanden</i>
Lage im Stadtgebiet	<i>Nord</i>
Modernisierung	<i>baujahrtypisch (nicht modernisiert)</i>

Anmerkung:

Die hier untersuchten Häuser müssen mindestens drei Jahre alt sein, jüngere Objekte fallen in die Gruppe Ein- und Zweifamilienhäuser, Neubauten.

Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Merkmal	Normobjekt
Alter	26 - 40 Jahre
Wohnfläche	111 - 130 m ²
Wohnlage	<i>mittel</i>
Ein- oder Zweifamilienhaus	<i>Einfamilienhaus</i>
Anbauweise	<i>Doppelhaushälfte</i>
Grundstücksgröße	251-350 m ²
Ausstattung	<i>mittel</i>
Mietsituation	<i>unvermietet</i>
Keller	<i>vorhanden</i>
Lage im Stadtgebiet	<i>Nord</i>
Modernisierung	<i>baujahrtypisch (nicht modernisiert)</i>

Anmerkung:

Die hier untersuchten Häuser müssen mindestens drei Jahre alt sein, jüngere Objekte fallen in die Gruppe Ein- und Zweifamilienhäuser, Neubauten.

9 Kontakte und Adressen

9.1 Gutachter im Gutachterausschuss

Vorsitzender:	Heiko Leistner	Dipl.- Ing.
stellv. Vorsitzende:	Eva Börger	Dipl.- Ing.
	Felix Brummel	M. Sc.
	Christine Weibelzahl	Dipl.- Ing.
	Dr. Monika Teigel	Dr.- Ing.
Gutachter*innen:	Holger Allrich	Dipl. Immobilienwirt
	Rainald Berendt	Dipl.- Ing., Architekt
	Jens Berghaus	Architekt M.A.
	Tobias Böhm	Immobilienfachwirt
	Walter Lütkhoff	Dipl.- Ing., Architekt
	Bianca Nierhoff-Ioannidis	Immobilienkauffrau (IHK)
	Heinrich Oesterschulze	Bankbetriebswirt
	Volker Pahmeyer	Dipl.- Ing. Architekt
	Dierk Poth	Dipl.-Sachverständiger Immobilienbewertung
	Andreas Strube	Dipl.- Ing. (FH) Hochbau
	Wilhelm Thiemann	SV für Landwirtschaft
	Guido Voß	Immobilienmakler
Finanzamt:	Cord von Haaren	Dipl. Finanzwirt
	Markus Borgschulte	Dipl. Finanzwirt

9.2 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Mitarbeiter*innen

Herr Balaban	0 23 81/ 17 42 16
Herr Beckschulze-Giesler	0 23 81/ 17 42 42
Herr Berz	0 23 81/ 17 42 67
Herr Brummel	0 23 81/ 17 42 02
Herr Francke	0 23 81/ 17 42 66
Frau Frerich	0 23 81/ 17 42 63
Herr Schmiedner	0 23 81/ 17 42 69
Frau Vogelsang	0 23 81/ 17 42 44
Herr Weiß	0 23 81/ 17 42 17

Kontaktdaten

Anschrift	Gustav-Heinemann-Straße 10 59065 Hamm	
Zimmer	C 1.027 – C 1.032	
Fax	0 23 81/ 17 29 61	
E-Mail:	gutachterausschuss@stadt.hamm.de	
Öffnungszeiten:	Mo. - Do:	8:30 - 15:30 Uhr
	Fr:	8:30 - 12:30 Uhr
Internet:	www.boris.nrw.de www.gars.nrw/hamm	

Unter www.gars.nrw/hamm finden Sie:

- Hinweise zu den Produkten des Gutachterausschusses und entsprechende Antragsformulare
- Grundstücksmarktberichte, die nicht unter www.boris.nrw.de veröffentlicht sind

10 Anlagen

10.1 Allgemeine Angaben zur Stadt Hamm

Gebietsfläche 226 km²

Weiteste Ausdehnung

West – Ost 21,9 km
Nord – Süd 18,2 km

Länge der Stadtgrenze 104 km

Höhenlage über Normalhöhennull (NHN)

Hamm - Mitte Marktplatz 63 m

Geografische Lage der Stadtmitte (Pauluskirche)

Nördliche Breite 51°40'57"
Östliche Länge 7°49'13"

Verkehrslage

ICE, IC- und EC- Haltepunkte der Deutschen Bahn AG mit direkten Verbindungen nach Berlin, Dresden, Hamburg, Köln, Leipzig und München.

Datteln - Hamm - Kanal mit Anschluss an das europäische Wassernetz

Sportflugplatz Hamm – Lippewiesen

Flughafen Dortmund (ca. 36 km)

Bundesautobahnen: A1 Bremen/Köln, A2 Oberhausen/Hannover
A44 Ruhrgebiet/Kassel, A445 Hamm/Arnsberg

10.2 Ausgewählte Indikatoren der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung Hamm

	2023	2024	2025
Wohnbevölkerung am Ort der Hauptwohnung	182.106	*	181.565
Zahl der Haushalte	88.420	*	87.119
Durchschnittliche Haushaltsgröße	2,03	*	2,04
Zu- und Fortzüge über die Stadtgrenze, Wanderungssaldo	+696	*	+363
Wohnungsbestand insgesamt	*	*	*
Bestand öffentlich geförderter Wohnungen (einschließl. Wohnungen in der Nachwirkungsfrist)	*	*	*
Baugenehmigung für Wohnungen	*	*	*
Fertiggestellte Wohnungen, öffentlich gefördert	105	43	70
Wohnungssuchende Haushalte (§ 14 WFNG NRW)	993	1342	1105
Arbeitslosenquote in %	*	*	8,7
Relative innerstädtische Umzugshäufigkeit (je 1.000 Einw.)	*	*	61
Gesamtkosten in €/m ² Wohnfläche (1. Förderweg) für Neubau von Eigenheimen	3.800	3.657	3608
Gesamtkosten in €/m ² Wohnfläche (1. Förderweg) für Neubau von Mietwohnungen	3.795	4364	3977

*Daten lagen nicht vor

Quelle:
IT.NRW
DESTATIS
www.regionalstatistik.de
Stadt Hamm

10.3 Gebühren

Nach den §§ 192 ff. Baugesetzbuch und der Grundstückswertermittlungsverordnung – GrundWertVO NRW – vom 08.12.2020 - in der jeweils geltenden Fassung obliegen dem Gutachterausschuss verschiedene gebührenpflichtige Aufgaben.

Die Grundlage für die Erhebung von Gebühren ist die Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (VermWertKostO NRW) vom 12.12.2019 in der jeweils geltenden Fassung (Tarifstelle 5 des Kostentarifs).

Wertgutachten

•	Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken, von Rechten an Grundstücken sowie sonstigen Gutachten gemäß GrundWertVO NRW inkl. 3 Mehrausfertigungen	
	Bei einem Wert des begutachteten Objekts a) bis 1 Mio. Euro Grundbetrag + wertanteiligem Betrag	1.400 Euro + 0,2 % des Wertes
	b) über 1 Mio. Euro bis 10 Mio. Euro Grundbetrag + wertanteiligem Betrag	2.400 Euro + 0,1 % des Wertes
•	Zuschläge zur Gebühr wegen erhöhten Aufwands, wenn	
	a) Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind.	Für den Mehraufwand werden je angefangener Arbeitsviertelstunde 27 Euro fällig, maximal jedoch 4.000 Euro.
	b) besondere rechtliche Gegebenheiten zu berücksichtigen sind.	
	c) Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind.	
	d) für sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften.	
	e) weitere Wertermittlungstichtage	Der Grundaufwand bei mehreren Stichtagen ist der höchste Wert.
•	Abschlag zur Gebühr wegen verminderten Aufwands	
	wenn Leistungen in mehreren Gutachten genutzt werden	Für den Minderaufwand werden je angefangener Arbeitsviertelstunde 27 Euro abgezogen, maximal jedoch 50 Prozent der jeweiligen Gutachtengebühr.

Zu den angegebenen Gebühren kommt die jeweils gültige gesetzliche Mehrwertsteuer hinzu.

Auskünfte durch den Gutachterausschuss

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung (§ 195 Abs. 3 BauGB; § 34 GrundWertVO NRW)		
•	je Antrag	Bearbeitungspauschale 40 Euro zzgl. Pauschal 100 Euro für den 1. bis 50. Kauffall
	jeder weitere Kauffall	10 Euro

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung können erteilt werden, wenn

- ein berechtigtes Interesse vorliegt und
- der Empfänger der Auskunft die Einhaltung datenschutzrechtlicher Vorschriften zusichert.

Ein berechtigtes Interesse ist anzunehmen, wenn die Auskunft von öffentlich bestellten und vereidigten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierten Sachverständigen für Grundstückswertermittlung zur Begründung ihrer Gutachten beantragt wird.

Informationen der amtlichen Grundstückswertermittlung

•	Dokumente und Daten, die vom Nutzer über automatisierte Verfahren abgerufen werden können (z.B. Bodenrichtwerte, Grundstücksmarktberichte)	gebührenfrei unter: www.boris.nrw.de
•	Bereitstellung von Dokumenten und Daten durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	27 Euro je angefangener Arbeitsviertelstunde

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Hamm

www.boris.nrw.de

