



Grundstücksmarktbericht **2010** für die Stadt Hamm



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Hamm

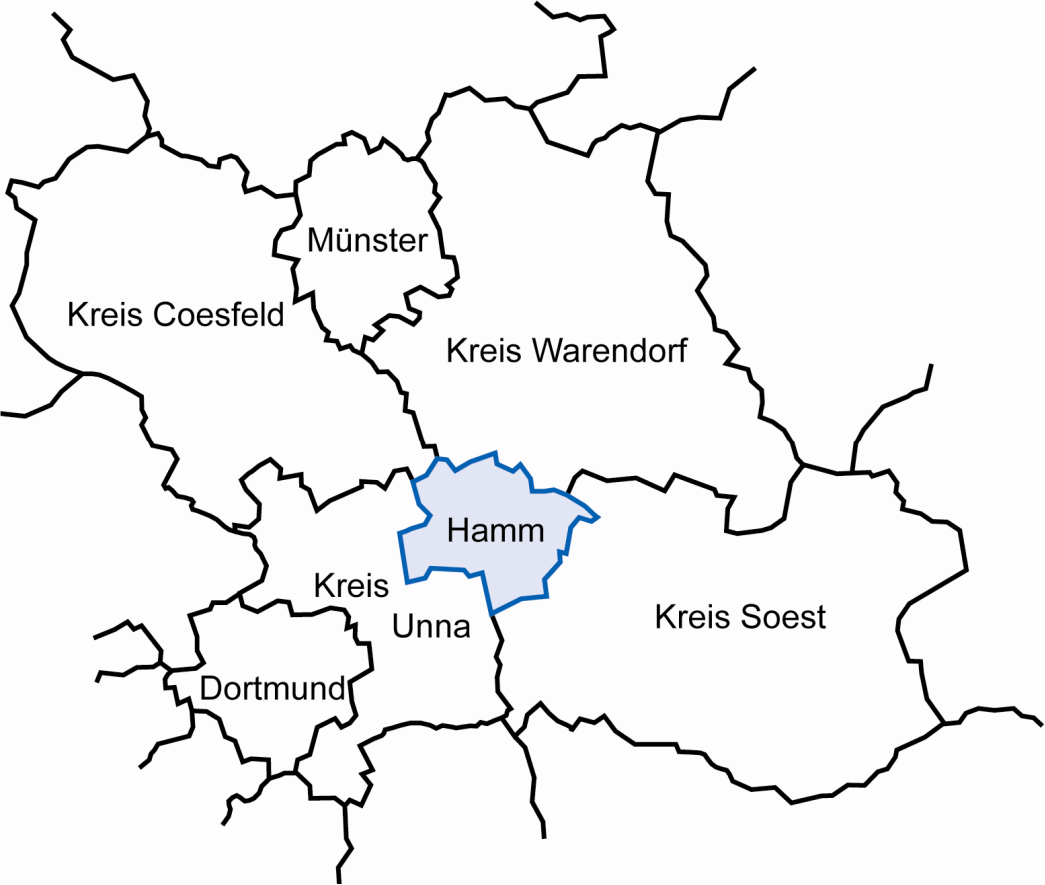
NRW.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hamm

Grundstücksmarktbericht 2010

Berichtszeitraum 15.12.2008 - 15.12.2009

Hamm, im Februar 2010



Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Hamm
-Geschäftsstelle-
Gustav-Heinemann-Str. 10
59065 Hamm
Fax 0 23 81/17 29 61
gutachterausschuss@stadt.hamm.de

Vorsitzender: Helmut Deißler 0 23 81/17 42 00

Mitarbeiter der Geschäftsstelle:

Rainer Bergmann	0 23 81/17 42 67
Sandra Erwig	0 23 81/17 42 63
Hubert Francke	0 23 81/17 42 66
Christine Neuhaus	0 23 81/17 42 02
Gerhard Spitzer	0 23 81/17 42 69

Inhaltsverzeichnis

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes.....	1
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	2
3. Der Gutachterausschuss.....	3
3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses	3
3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle	4
3.3 Tätigkeiten des Gutachterausschusses des Jahres 2009	5
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2009	6
4.1 Anzahl der Kauffälle	6
4.2 Flächenumsatz	7
4.3 Geldumsatz	8
4.4 Allgemeine Entwicklung	9
4.5 Teilmarktentwicklung.....	10
4.6 Zwangsversteigerungen.....	12
4.6.1 Anzahl der Zwangsversteigerungen.....	12
4.6.2 Verhältnis von Zuschlagswert und Verkehrswert	12
5. Unbebaute Grundstücke	13
5.1 Individueller Wohnungsbau	13
5.2 Geschosswohnungsbau	14
5.3 Gewerbliche Bauflächen	15
5.4 Landwirtschaftliche Flächen.....	15
6. Bebaute Grundstücke.....	16
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser.....	16
6.1.1 Häufigkeit der Gesamtkaufpreise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke.....	16
6.1.2 Durchschnittspreise in € für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke.....	17
6.1.3 Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke.....	18
6.1.4 Durchschnittspreise für Erbbaurechte bei bebauten Grundstücken	19
6.2 Mehrfamilienhäuser.....	20
6.2.1 Häufigkeit der Gesamtkaufpreise für Mehrfamilienhausgrundstücke.....	20
6.2.2 Durchschnittspreise in € für Mehrfamilienhausgrundstücke.....	21
7. Wohnungseigentum	22
7.1 Wohnungseigentum im Jahr 2009	22
7.1.1 Erstverkäufe	22
7.1.2 Umwandlungen.....	22
7.1.3 Wiederverkäufe	23
7.2 Häufigkeit der Gesamtkaufpreise für Eigentumswohnungen.....	24
7.3 Kaufpreisentwicklung für Eigentumswohnungen in €/m ² Wohnfläche	25
8. Bodenrichtwerte	26
8.1 Gesetzlicher Auftrag.....	26
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland.....	26
8.3 Die Bodenrichtwertkarte der Stadt Hamm zum Stichtag 01.01.2010	27
9. Für die Wertermittlung erforderliche Daten	30
9.1 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren.....	30
9.2 Marktanpassungsfaktoren.....	32
9.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	33
9.2.2 Doppelhaushälften und Reihenhäuser	34
9.3 Indexreihen für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke.....	35
10. Hamm im Vergleich mit Kreisen und Städten 2008 bzgl. Wohnungseigentum	36
11. Bewirtschaftungskosten gemäß Zweiter Berechnungsverordnung	37
12. Gebühren für Gutachten durch den Gutachterausschuss	38
13. Gutachter im Gutachterausschuss.....	40
14. Ausgewählte Indikatoren der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung Hamm	41
15. Allgemeine Angaben zur Stadt Hamm	42



1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze im Grundstücksverkehr

Für das Jahr 2009 wurden bis zum 15.12.2009 in der Stadt Hamm 1.343 Kaufverträge für bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von 177,7 Mio. € in die Kaufpreissammlung übernommen. Davon waren 1.161 Verträge für weitere statistische Auswertungen geeignet.

Die Zahl der Kauffälle ist damit gegenüber 2008 um rd. 2,8 % gestiegen. Der Geldumsatz ist um rd. 9 % gefallen.

In den Teilmärkten bebaut und unbebaut wurden mehr Grundstücke verkauft als 2008, im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum hingegen weniger.

Bei Erbbaurechtsgrundstücken wurden Erbbauzinsen zwischen 2,70 €/m² pro Jahr und 11,46 €/m² pro Jahr gezahlt.

Die Zahl der Zwangsversteigerungen ist im Teilmarkt Wohnungseigentum um rd. 42 % zurückgegangen, in den übrigen Teilmärkten ist sie konstant geblieben.

Unbebaute Grundstücke

Der Durchschnitts-Quadratmeterpreis für unbebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke einschließlich Erschließungskosten beträgt rd. 143 €/m², das sind rd. 2,7 % weniger als im Jahr 2008.

Die Erschließungskosten in Neubaugebieten lagen 2008 und 2009 überwiegend zwischen 35 €/m² und 65 €/m².

Bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen

Der Durchschnittspreis für das Jahr 2009 von 161.000 € für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ist gegenüber 2008 annähernd konstant geblieben (2008: 163.000 €, das entspricht einem Rückgang von rd. 1,2 %).

Der Durchschnittspreis für Eigentumswohnungen ist gegenüber 2008 gefallen. Er liegt jetzt bei rd. 941 €/m² Wohnfläche (2008: rd. 983 €/m² Wohnfläche). Es wurden maximal 2.067 €/m² Wohnfläche bezahlt.



2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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 im Internet unter der Adresse www.boris.nrw.de eingesehen werden.



3. Der Gutachterausschuss

3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

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

Neben dem an die Stelle des Bundesbaugesetzes getretenen Baugesetzbuch sind für die Arbeit des Gutachterausschusses insbesondere die Wertermittlungsverordnung von 1988 sowie die Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen von 2004 maßgeblich.

Der Gutachterausschuss - eine Einrichtung des Landes Nordrhein-Westfalen - ist ein unabhängiges, an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder werden von der Bezirksregierung Arnsberg jeweils für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Die Tätigkeit im Gutachterausschuss ist ehrenamtlich.

Die ehrenamtlichen Gutachter kommen insbesondere aus den Fachbereichen Architektur, Immobilienwirtschaft, Bankwesen, Landwirtschafts-, Vermessungs- und Liegenschaftswesen.

Der Gutachterausschuss hat im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile
- Ermittlung von Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u. a. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen)
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte
- Erstellung von Mietwertübersichten



3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Tätigkeiten bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle.

Eine wesentliche Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung einer Kaufpreissammlung. Diese bildet die Datenbasis für die meisten weiteren Aufgaben.

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 nach Weisung des Gutachterausschusses ausgewertet. 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.

Weitere Aufgaben sind:

- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung, wie Bodenpreisindexreihen, Liegenschaftszinssätze und Umrechnungskoeffizienten. (Die Ableitung marktkonformer erforderlicher Daten hat für andere mit der Grundstückswertermittlung befasste Stellen, insbesondere auch für die freien Sachverständigen, große Bedeutung.)
- Vorbereitung der Wertermittlungen (insbesondere Gutachten, Bodenrichtwerte, gebietstypische Werte)
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- Erteilung von Auskünften über die Bodenrichtwerte und die ausgewerteten Daten aus der Kaufpreissammlung

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstigen personenbezogenen 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.



3.3 Tätigkeiten des Gutachterausschusses des Jahres 2009

Im Jahr 2009 führte der Gutachterausschuss **21 Verkehrswertermittlungen** durch, bestehend aus 21 Gutachten für bebaute Grundstücke. Davon war ein Gutachten für Behörden und Gerichte.

Durch die Änderung der §193 ff BauGB aufgrund des Erbschaftssteuerreformgesetzes (ErbStRG) vom 24.12.2008 wurden die lagetypischen Bodenrichtwerte nicht weiter geführt. Für das Stadtgebiet Hamm wurden flächendeckend **735 Bodenrichtwertzonen** einschließlich **559 zonaler Bodenrichtwerte** durch den Gutachterausschuss zum 01.01.2010 erstmalig abgeleitet. Diese treten an die Stelle der bislang 426 lagetypischen Bodenrichtwerte.

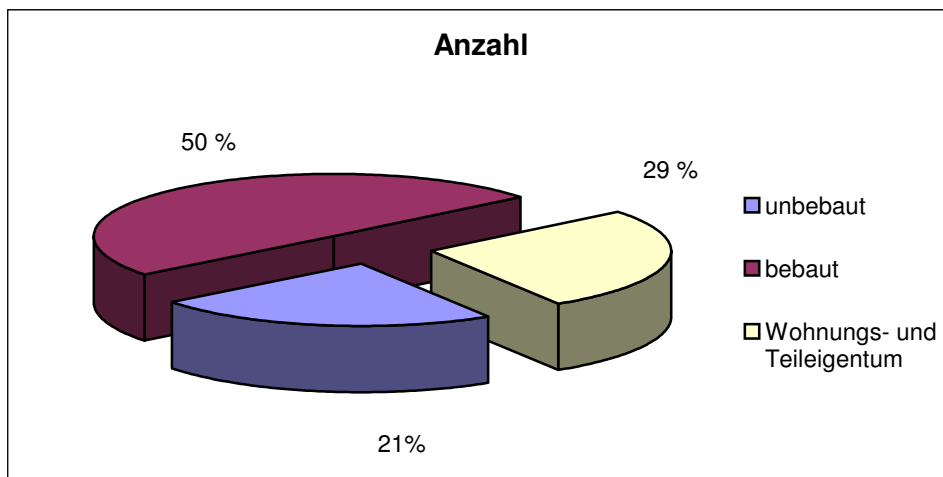
Die Geschäftsstelle erteilte ca. **750 mündliche Bodenrichtwertauskünfte und sonstige Beratungen**. Es wurden **vier Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte** erstellt und **32 schriftliche Auskünfte** (Bodenrichtwerte und Kaufpreissammlung) erteilt.



4. Grundstücksmarkt des Jahres 2009

4.1 Anzahl der Kauffälle

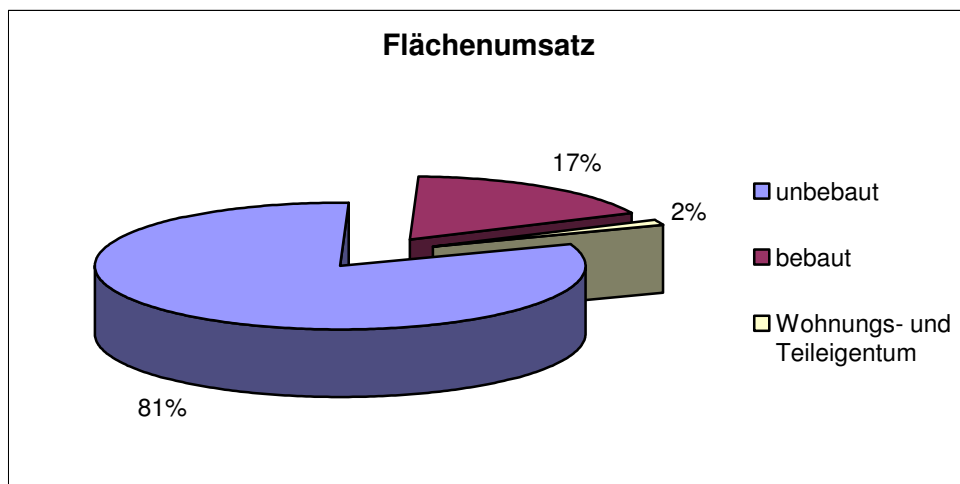
	Anzahl übernommener Kaufverträge
unbebaut	314
bebaut	669
Wohnungs- und Teileigentum	360
gesamt	1.343





4.2 Flächenumsatz

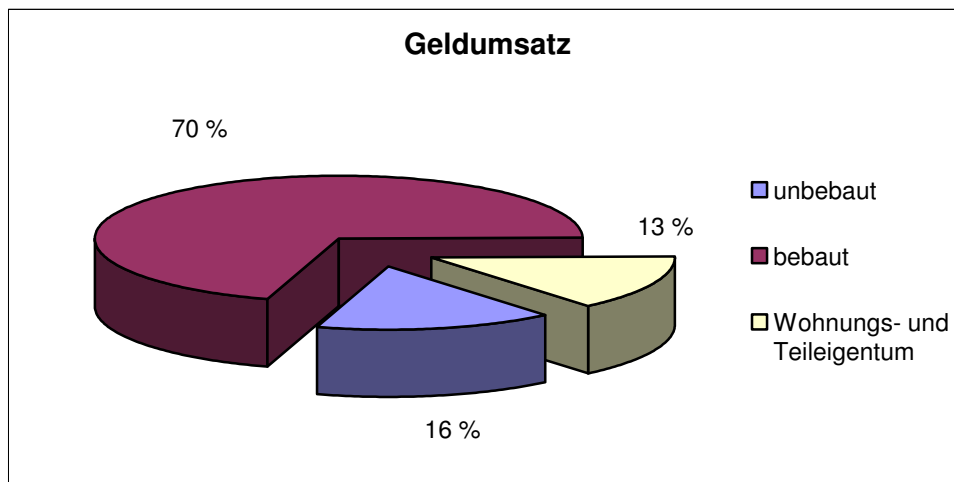
	Flächenumsatz in ha
unbebaut	288,59
bebaut	61,51
Wohnungs- und Teileigentum	5,40
gesamt	355,50





4.3 Geldumsatz

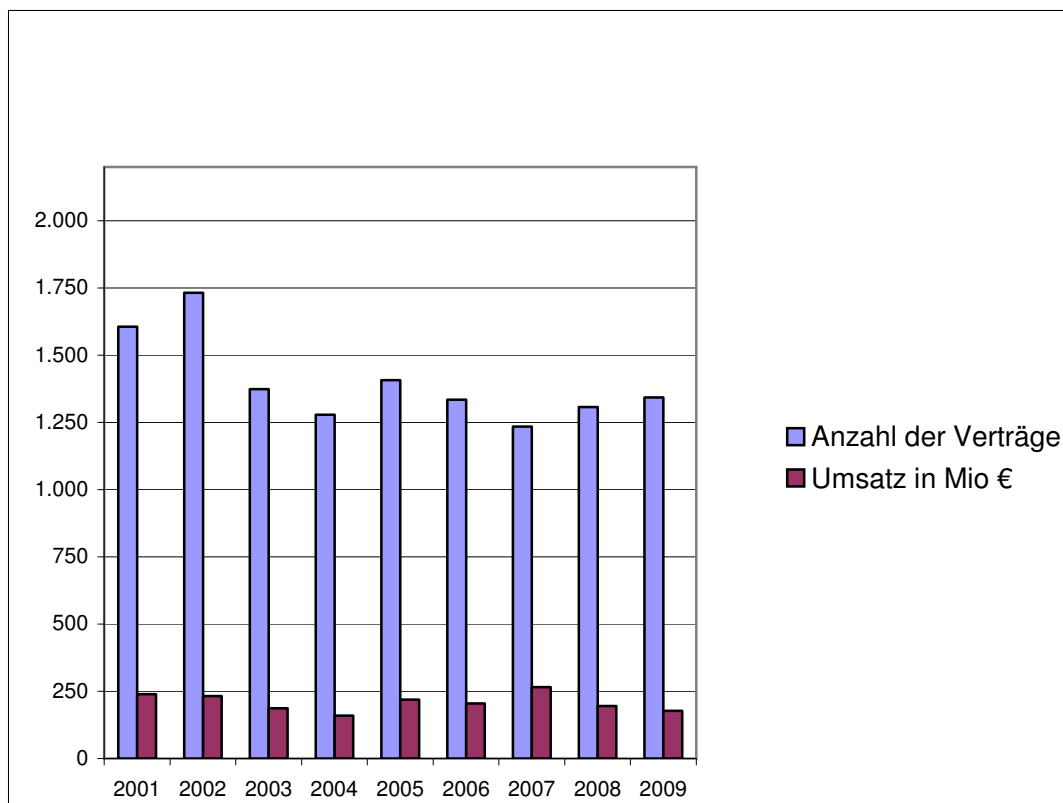
	Umsatz in Mio. €
unbebaut	28,02
bebaut	124,26
Wohnungs- und Teileigentum	25,42
gesamt	177,70





4.4 Allgemeine Entwicklung

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Anzahl der Verträge	1.606	1.732	1.374	1.279	1.407	1.335	1.235	1.307	1.343
Umsatz in Mio. €	239,32	232,52	186,71	159,76	218,73	204,49	265,17	195,51	177,71

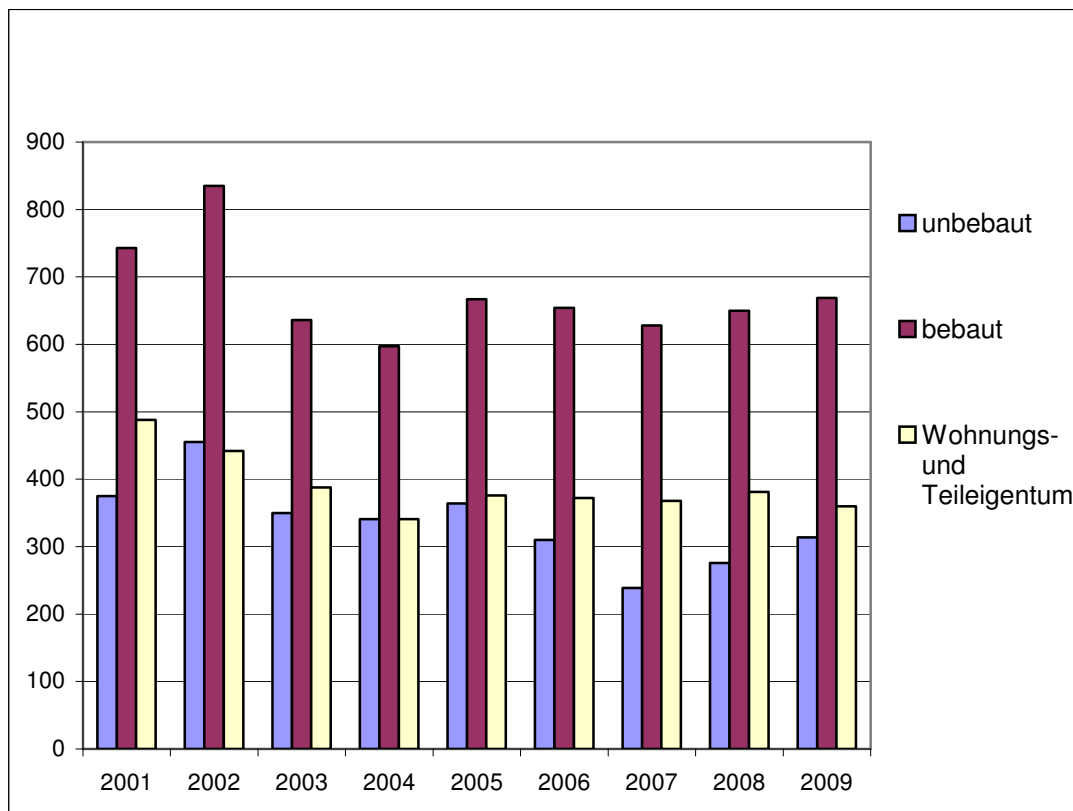




4.5 Teilmarktentwicklung

Anzahl der Verträge

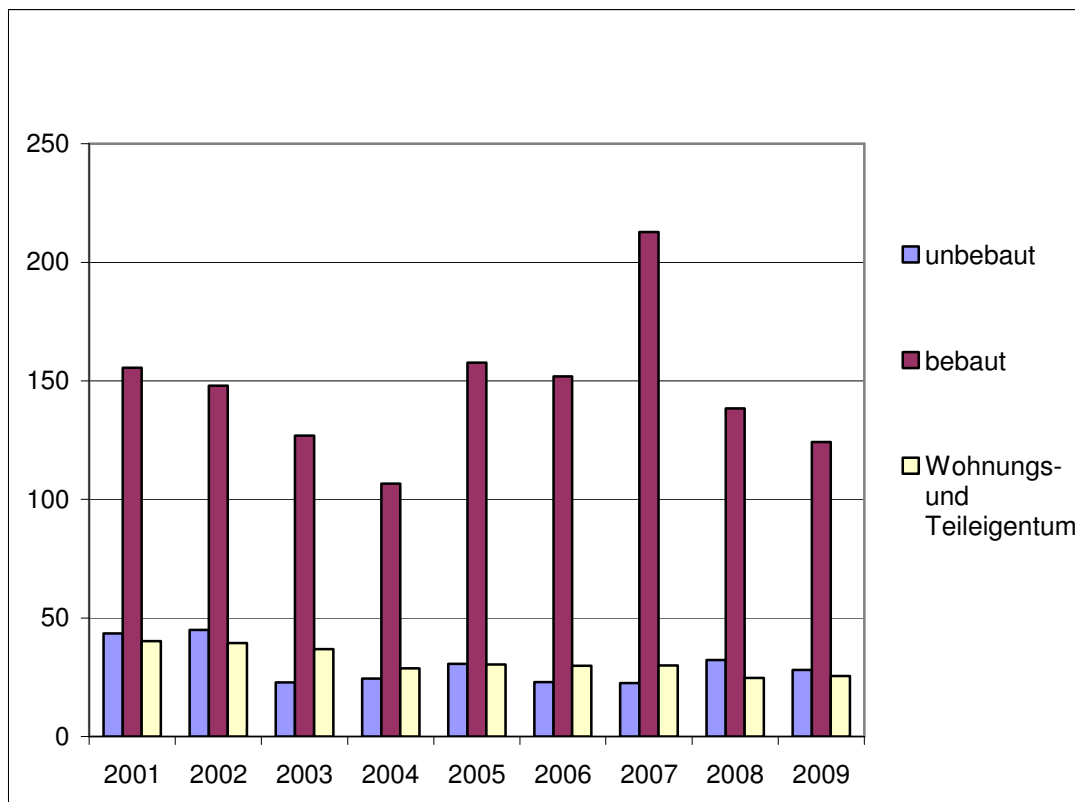
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
unbebaut	375	455	350	341	364	310	239	276	314
bebaut	743	835	636	597	667	654	628	650	669
Wohnungs- und Teileigentum	488	442	388	341	376	372	368	381	360





Umsatz in Mio. Euro

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
unbebaut	43,55	45,01	22,83	24,33	30,68	22,88	22,45	32,38	28,02
bebaut	155,49	147,99	126,92	106,76	157,68	151,84	212,79	138,43	124,26
Wohnungs- und Teileigentum	40,27	39,52	36,96	28,67	30,37	29,77	29,93	24,70	25,42

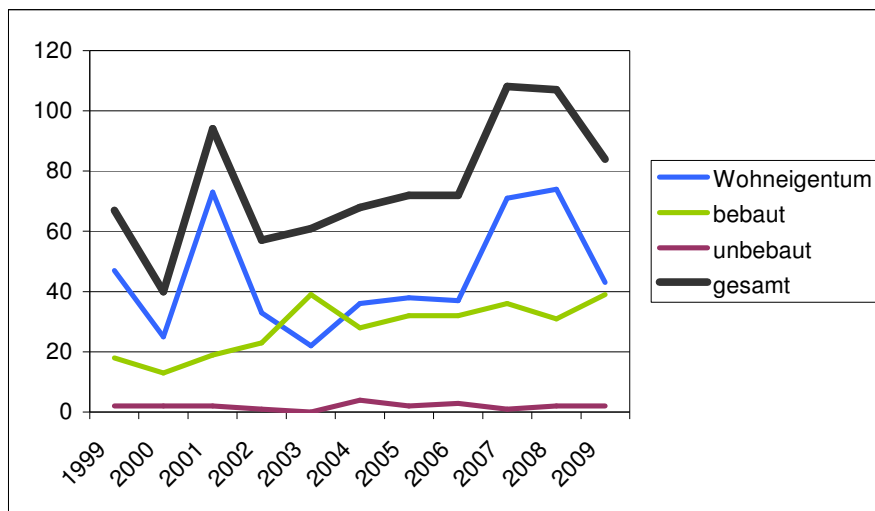




4.6 Zwangsversteigerungen

4.6.1 Anzahl der Zwangsversteigerungen

	Wohneigentum	bebaut	unbebaut	gesamt
1999	47	18	2	67
2000	25	13	2	40
2001	73	19	2	94
2002	33	23	1	57
2003	22	39	0	61
2004	36	28	4	68
2005	38	32	2	72
2006	37	32	3	72
2007	71	36	1	108
2008	74	31	2	107
2009	43	39	2	84



4.6.2 Verhältnis von Zuschlagswert und Verkehrswert

Zuschlagswert in %-Anteil des Verkehrswerts		
	Wohneigentum	bebaut
2005	55,5	58,6
2006	56,4	66,2
2007	56,0	60,3
2008	55,3	60,4
2009	46,6	66,0

Der Zuschlagswert erreicht nur in Einzelfällen den Verkehrswert. Die Abschläge vom Verkehrswert liegen überwiegend zwischen ca. 20% und ca. 60%.



5. Unbebaute Grundstücke

5.1 Individueller Wohnungsbau

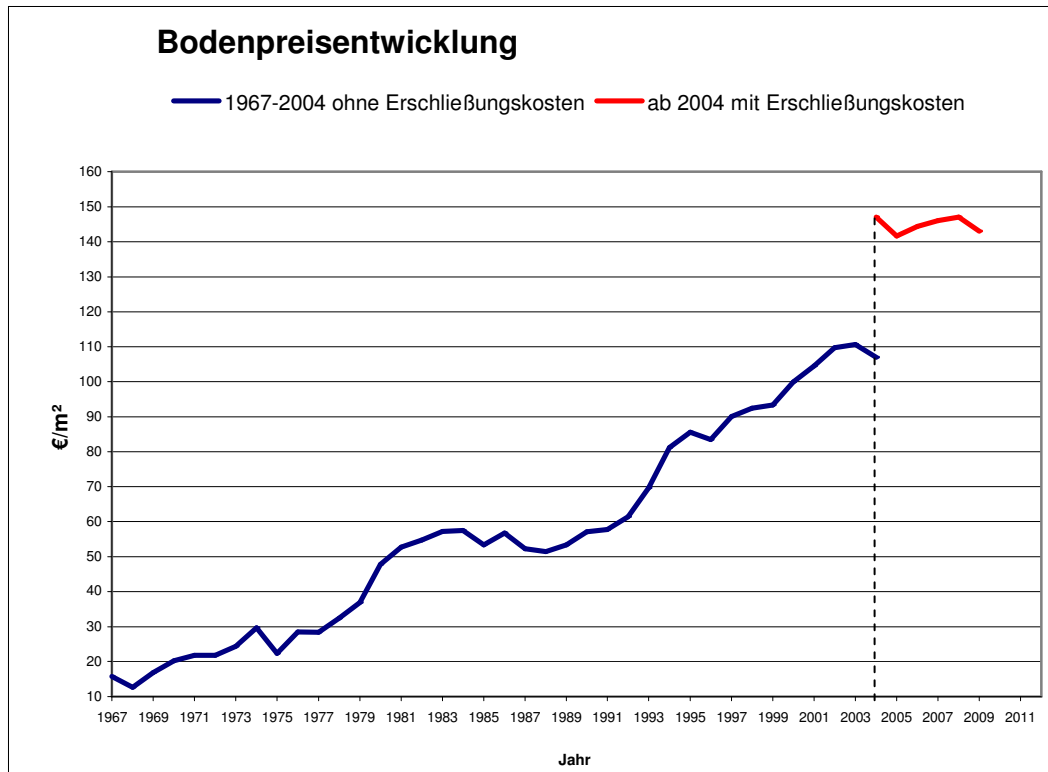
Bodenpreisentwicklung für Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke in €/m²

1967-2004 ohne Erschließungskosten
ab 2004 – 2009 mit Erschließungskosten

Jahr	durchschnittlich gezahlter Bodenpreis in €/m ²		Bodenpreisindex		Veränderung in %
	ohne Erschließungskosten	mit Erschließungskosten	ohne Erschließungskosten	mit Erschließungskosten	
1967	15,76		33		-3,3
1968	12,67		27		-19,6
1969	16,87		35		33,2
1970	20,27		42		20,1
1971	21,78		46		7,4
1972	21,78		46		0
1973	24,36		51		11,8
1974	29,74		62		22,1
1975	28,17*		59		-5,3
1975	22,29**		47		-25
1976	28,57		60		28,1
1977	28,41		59		-0,5
1978	32,47		68		14,3
1979	36,97		77		13,8
1980	47,81		100		29,3
1981	52,71		110		10,3
1982	54,75		115		3,9
1983	57,19		120		4,5
1984	57,46		121		0,9
1985	53,37		112		-7,5
1986	56,77		119		6,4
1987	52,30		109		-7,9
1988	51,42		108		-1,7
1989	53,37		112		3,8
1990	57,15		120		7,1
1991	57,78		121		1,1
1992	61,36		128		6,2
1993	69,64		146		13,5
1994	81,21		170		16,6
1995	85,57		179		5,4
1996	83,51		175		-2,4
1997	90,04		188		7,8
1998	92,42		193		2,6
1999	93,39		195		1
2000	99,95		209		7
2001	104,48		219		4,5
2002	109,73		230		5
2003	110,65		231		0,8
2004	107,00	147	224	100	-3,3
2005		142		97	-3,4
2006		144		98	1,4
2007		146		99	1,4
2008		147		100	0,7
2009		143		97	-2,7

* bis hier gelten die Werte für die Stadt Hamm vor der kommunalen Gebietsreform

** ab hier gelten die Werte für die Stadt Hamm nach der kommunalen Gebietsreform

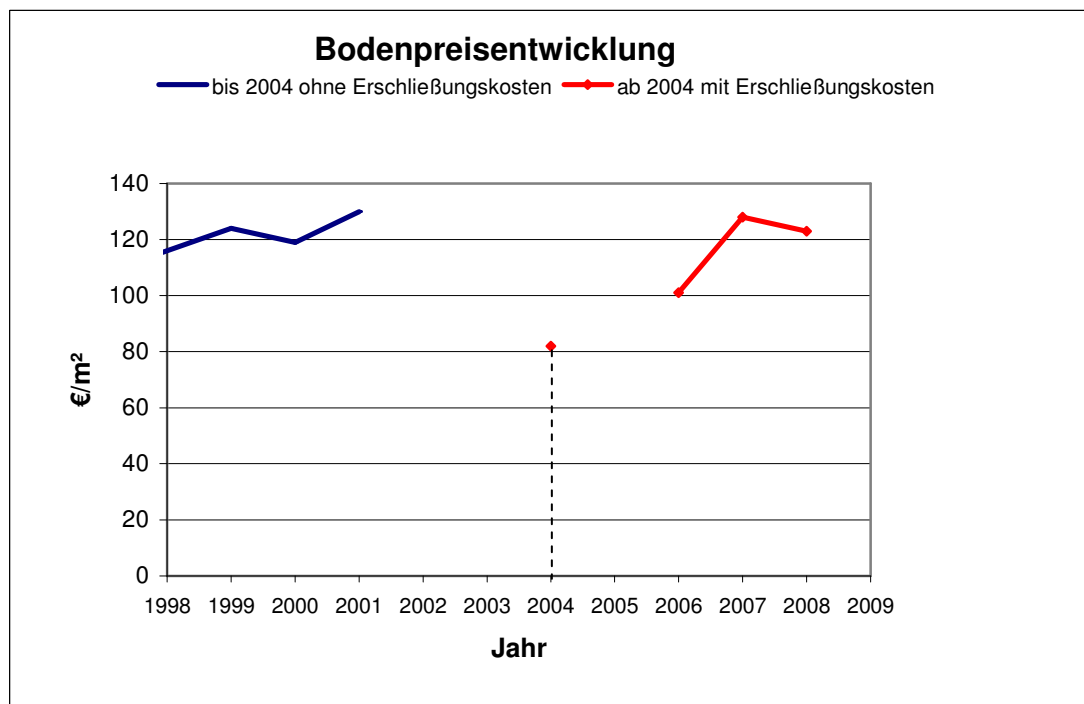


5.2 Geschosswohnungsbau

Bodenpreisentwicklung für Mehrfamilienhausgrundstücke in €/m²

1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
112	124	119	130	*	*	82	*	101	128	123	*

* es liegen nicht genug Kauffälle vor

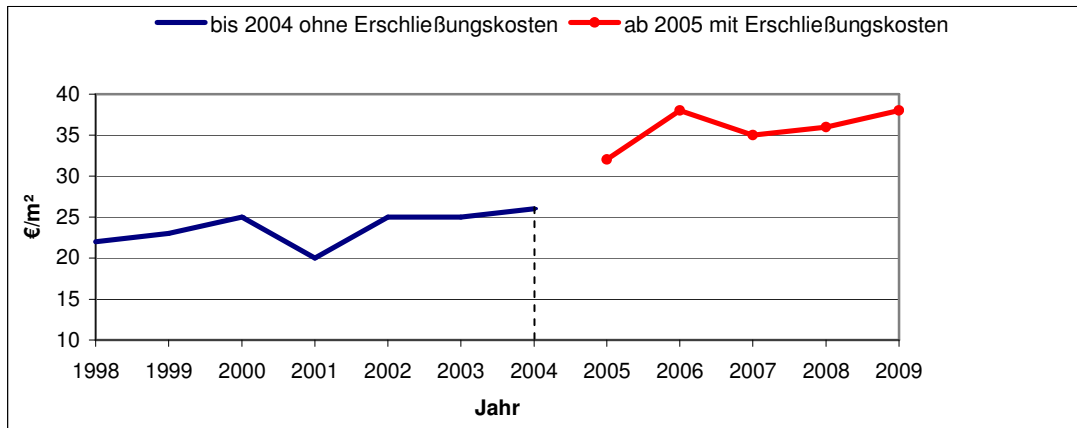




5.3 Gewerbliche Bauflächen

Bodenpreisentwicklung für Gewerbe- und Industrieland in €/m²

1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
22	23	25	20	25	25	26	32	38	35	36	38



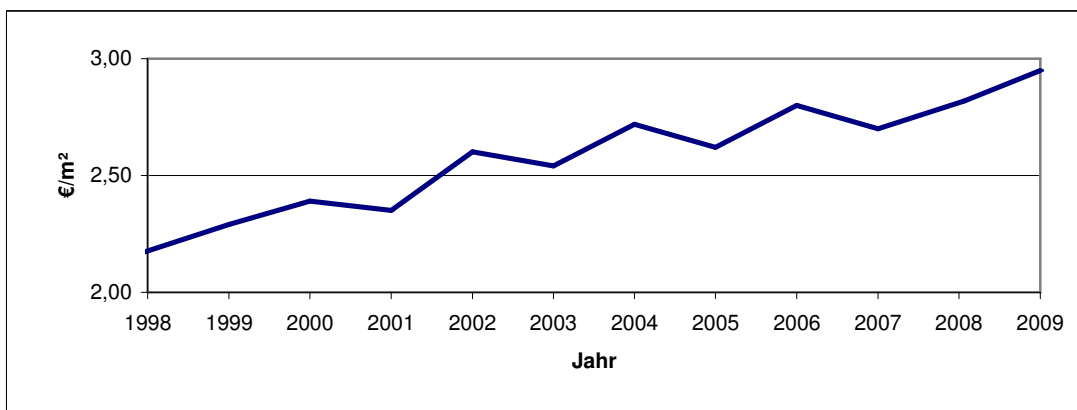
Im Jahr 2009 lagen 10 Kauffälle vor.

5.4 Landwirtschaftliche Flächen

Bodenpreisentwicklung für landwirtschaftliche Flächen in €/m²

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

1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
2,12	2,29	2,39	2,35	2,60	2,54	2,72	2,62	2,80	2,70	2,82	2,95



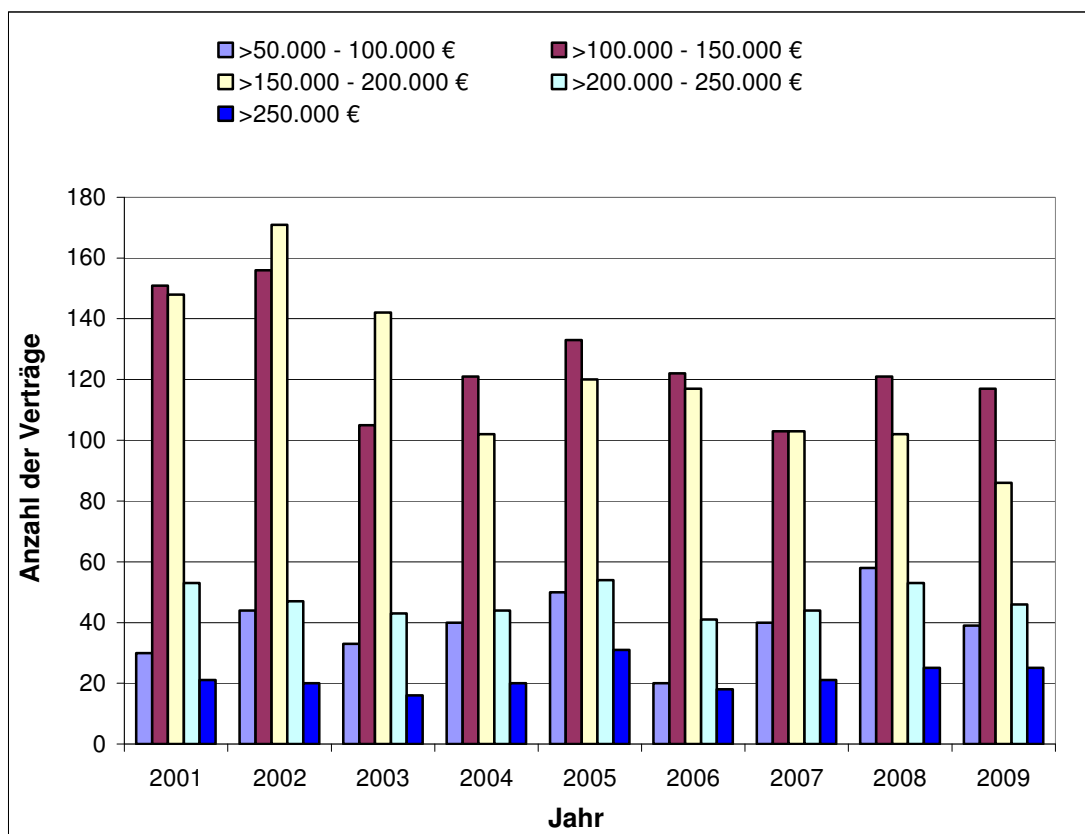


6. Bebaute Grundstücke

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

6.1.1 Häufigkeit der Gesamtkaufpreise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke einschließlich Gebäude (ohne Zechenhäuser)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
> 50.000 - 100.000 €	30	44	33	40	50	20	40	58	39
> 100.000 - 150.000 €	151	156	105	121	133	122	103	121	117
>150.000 - 200.000 €	148	171	142	102	120	117	103	102	86
> 200.000 - 250.000 €	53	47	43	44	54	41	44	53	46
>250.000 €	21	20	16	20	31	18	21	25	25
Gesamt	403	438	339	327	388	318	311	359	313

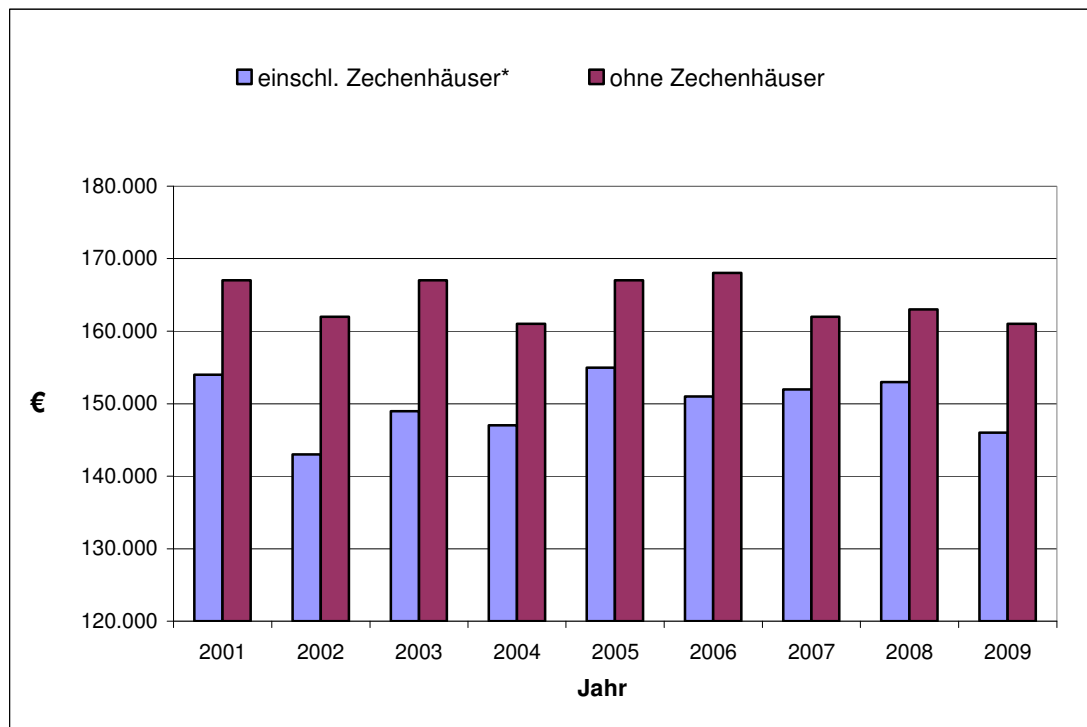




6.1.2 Durchschnittspreise in € für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke einschließlich Gebäude

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
einschl. Zechenhäuser*	154.000	143.000	149.000	147.000	155.000	151.000	152.000	153.000	146.000
ohne Zechenhäuser	167.000	162.000	167.000	161.000	167.000	168.000	162.000	163.000	161.000

* Zechenhäuser werden nur unter Auflagen an einen bestimmten Käuferkreis veräußert.

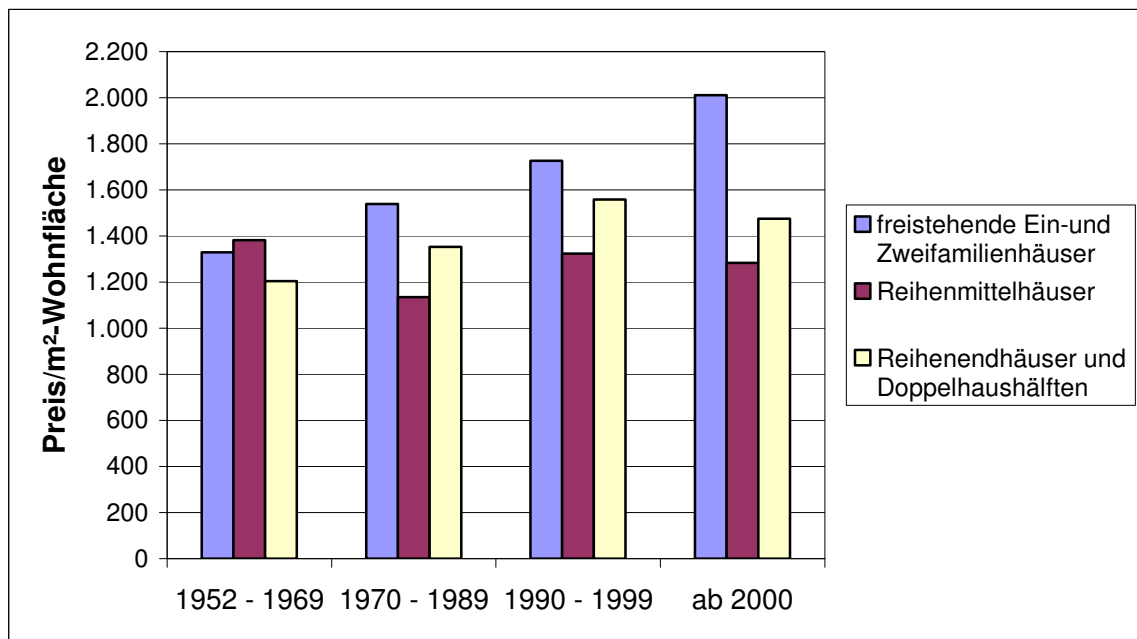




6.1.3 Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke einschließlich Gebäude unterteilt nach Baualtersklassen und Gebäudetypen in den Jahren 2008 und 2009

Art Grundstücksgröße	Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m²]	Ø Wohnfläche [m²]	Ø Preis/m²-Wohnfläche [€/m²]	Ø Gesamtkaufpreis [€]
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche 300- 1.500 m²	1952 - 1969	13	715	144	1.329	178.846
	1970 - 1989	13	703	144	1.539	213.500
	1990 - 1999	13	615	130	1.726	222.000
	ab 2000	3	502	124	2.011	223.667
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche 200- 700 m²	1954 - 1969	5	287	90	1.382	122.800
	1970 - 1989	6	303	129	1.135	143.667
	1990 - 1999*	2	258	114	1.324	149.000
	ab 2000*	2	198	118	1.283	150.500
Reihenendhäuser und Doppelhaushälften Grundstücksfläche 200- 700 m²	1954 - 1969	12	435	99	1.204	120.000
	1970 - 1989	23	367	115	1.353	152.422
	1990 - 1999	13	318	119	1.558	183.061
	ab 2000*	17	287	118	1.475	173.256

* enthält nicht unterkellerte Objekte



Die Tabellenwerte sind Mittelwerte aus allen Kauffällen. Daher ergibt die Multiplikation der Tabellenwerte Ø Wohnfläche und Ø Preis/m²-Wohnfläche **nicht** den Tabellenwert Ø Gesamtkaufpreis.



6.1.4 Durchschnittspreise für Erbbaurechte bei bebauten Grundstücken

Der Durchschnittspreis für bebaute Ein- und Zweifamilienhauserbbaurechte liegt im Jahr 2009 bei 146.000 € (24 Kauffälle).

Auswertungen von Erbbaurechtskaufverträgen aus dem Jahr 2006 haben ergeben, dass bei Gebäuden, die zwischen 1986 und 2006 errichtet wurden, das Sachwertverfahren zum Verkehrswert führt. Das heißt: das Vorhandensein des Erbbaurechts hat keinen Einfluss auf den Gebäudewert.

Der Erbbauzins entspricht in den angesprochenen Fällen einer angemessenen Verzinsung des Bodenwertes.

Für Gebäude, die vor 1986 auf Erbbaugrundstücken errichtet wurden, führt das Sachwertverfahren regelmäßig zu niedrigeren Werten als gezahlt wurden. Die Differenz wird umso größer je älter das Gebäude ist.

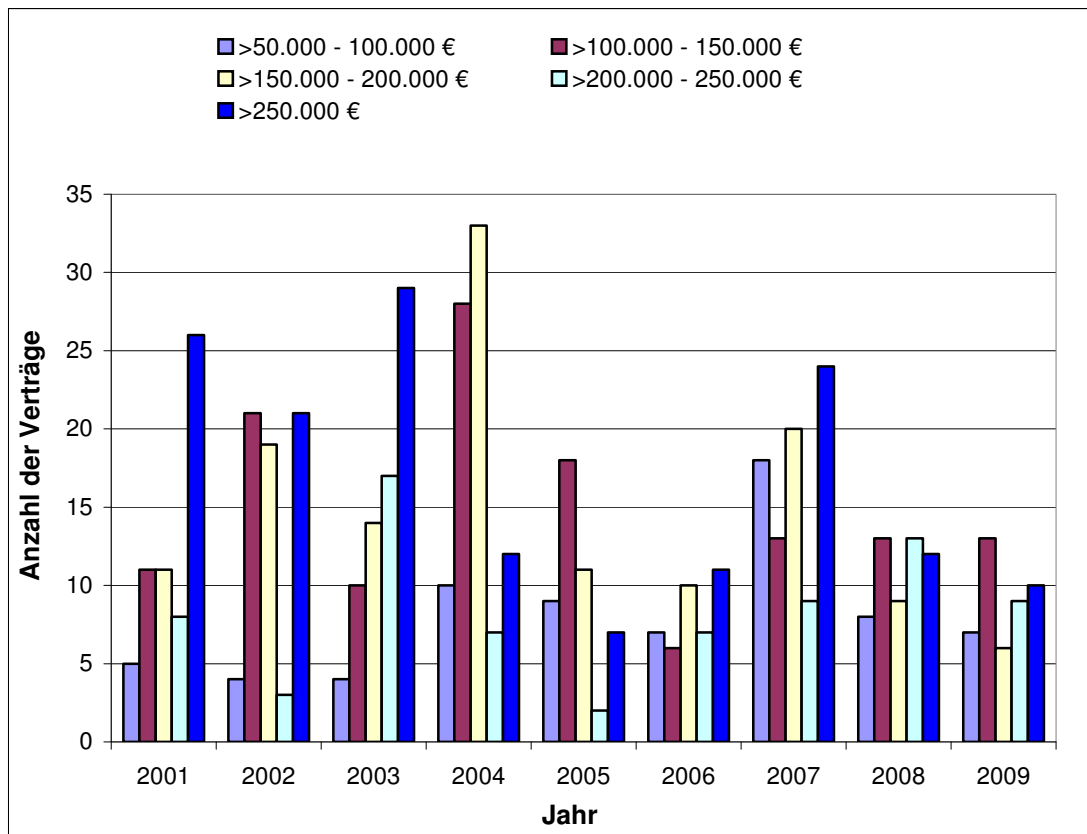
Der Erbbauzins entspricht in diesen Fällen keiner angemessenen Verzinsung des Bodenwertes.



6.2 Mehrfamilienhäuser

6.2.1 Häufigkeit der Gesamtkaufpreise für Mehrfamilienhausgrundstücke einschließlich Gebäude (ohne Erbbaugrundstücke)

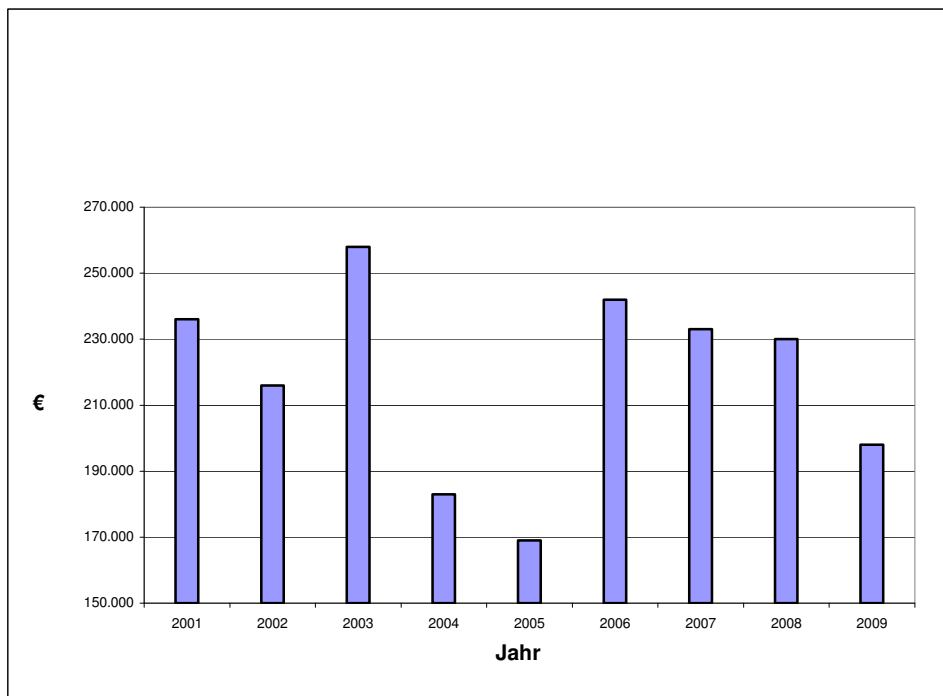
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
> 50.000 - 100.000 €	5	4	4	10	9	7	18	8	7
> 100.000 - 150.000 €	11	21	10	28	18	6	13	13	13
>150.000 - 200.000 €	11	19	14	33	11	10	20	9	6
> 200.000 - 250.000 €	8	3	17	7	2	7	9	13	9
>250.000 €	26	21	29	12	7	11	24	12	10
Gesamt	61	68	74	90	47	41	84	55	45





6.2.2 Durchschnittspreise in € für Mehrfamilienhausgrundstücke einschließlich Gebäude

2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
236.000	216.000	258.000	183.000	169.000	242.000	233.000	230.000	198.000





7. Wohnungseigentum

7.1 Wohnungseigentum im Jahr 2009

Durchschnittspreise einschließlich Bodenanteil

Art des Verkaufs	Anzahl	Umsatz in Mio. €	€/m ² Wohnfläche
Erstverkauf	12	1,75	1.561
Wiederverkauf	219	16,76	902
Umwandlung	31	2,57	982
Gesamt	262	21,25	

Der Durchschnittspreis aller Verkäufe beträgt 941 €/m² Wohnfläche

7.1.1 Erstverkäufe

Durchschnittspreise in €/m² bezogen auf die Wohnfläche

Wohnflächen in m ²	Anzahl	€/m ² Wohnfläche
< 50	1	1.959
50 -69	0	-
70 - 89	3	1.712
90 -129	8	1.455
>= 130	0	-

7.1.2 Umwandlungen

Durchschnittspreise in €/m² bezogen auf das Baujahr und die Wohnfläche

Baujahr	Anzahl	€/m ² Wohnfläche
<= 1918	2	693
1919 - 49	1	1.019
1950 - 59	0	-
1960 - 69	14	1.118
1970 - 79	11	824
1980 - 89	2	1.135
>= 1990	0	-

Wohnflächen in m ²	Anzahl	€/m ² Wohnfläche
< 50	0	-
50 -69	14	1.118
70 - 89	8	1.032
90-129	6	742
>= 130	3	692



7.1.3 Wiederverkäufe

Durchschnittspreise in €/m² bezogen auf das Baujahr und die Wohnfläche

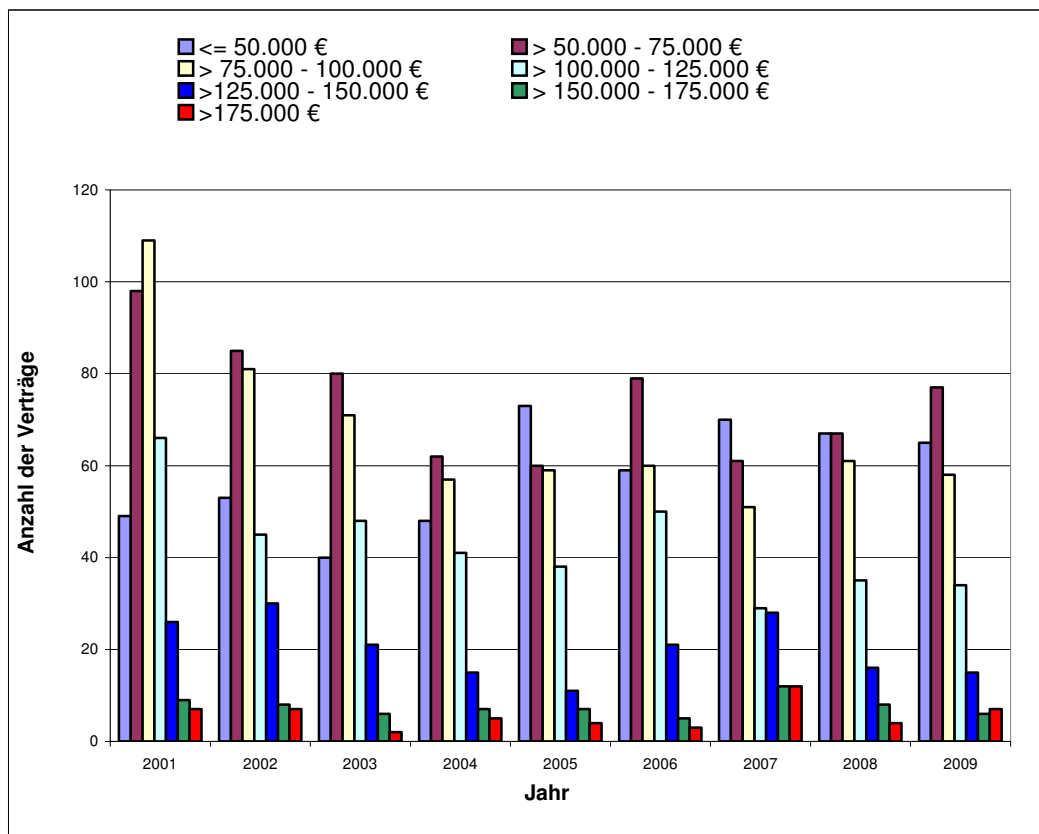
Baujahr	Anzahl	€/m ² Wohnfläche
<= 1918	9	796
1919 - 49	9	704
1950 - 59	13	890
1960 - 69	37	728
1970 - 79	75	825
1980 - 89	24	934
1990 -99	39	1.122
>2000	13	1.345

Wohnflächen in m ²	Anzahl	€/m ² Wohnfläche
< 50	13	784
50 -69	43	923
70 - 89	105	902
90-129	49	927
>= 130	9	832



7.2 Häufigkeit der Gesamtkaufpreise für Eigentumswohnungen

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
<= 50.000 €	49	53	40	48	73	59	70	67	65
> 50.000 - 75.000 €	98	85	80	62	60	79	61	67	77
> 75.000 - 100.000 €	109	81	71	57	59	60	51	61	58
> 100.000 - 125.000 €	66	45	48	41	38	50	29	35	34
>125.000 - 150.000 €	26	30	21	15	11	21	28	16	15
> 150.000 - 175.000 €	9	8	6	7	7	5	12	8	6
>175.000 €	7	7	2	5	4	3	12	4	7
Gesamt	364	309	268	235	252	277	263	258	262

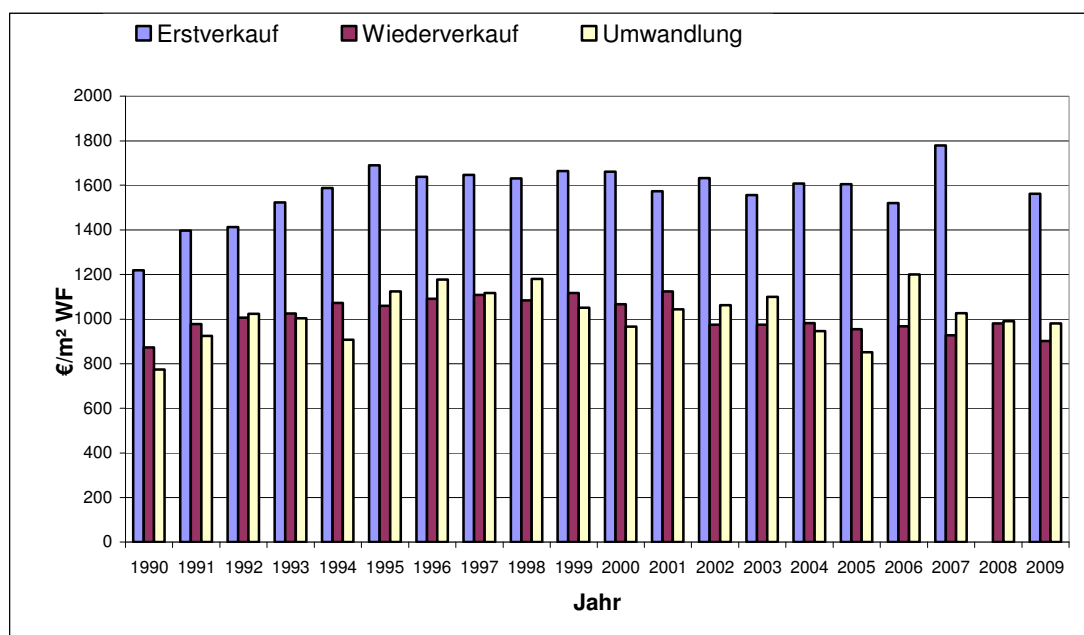




7.3 Kaufpreisentwicklung für Eigentumswohnungen in €/m² Wohnfläche (Durchschnittspreise einschließlich Bodenwertanteil)

Jahr	Erstverkauf		Wiederverkauf		Umwandlung	
	€/m ² WF	Index 1990 = 100	€/m ² WF	Index 1990 = 100	€/m ² WF	Index 1990 = 100
1990	1219	100	872	100	773	100
1991	1397	115	979	112	926	120
1992	1413	116	1007	115	1024	132
1993	1523	125	1026	118	1005	130
1994	1588	130	1073	123	908	117
1995	1691	139	1060	122	1125	146
1996	1638	134	1091	125	1178	152
1997	1646	135	1109	127	1117	145
1998	1631	134	1084	124	1181	153
1999	1664	137	1117	128	1052	136
2000	1660	136	1068	122	967	125
2001	1573	129	1124	129	1045	135
2002	1632	134	975	112	1063	138
2003	1556	128	975	112	1100	142
2004	1608	132	983	113	947	123
2005	1604	132	955	110	851	110
2006	1520	125	969	111	1200	155
2007	1780	146	929	107	1027	133
2008	-	-	982	113	992	128
2009	1561	128	902	103	982	127

Auswertungen von Kaufverträgen für Wohnungseigentum aus dem Jahr 2006 haben unter Zugrundelegung der Bodenrichtwerte ergeben, dass der Bodenanteil in den Baualterklassen älter als 1989 ca. 20% des Gesamtkaufpreises beträgt. In den Baualterklassen jünger als 1989 beträgt der Bodenanteil ca. 12% des Gesamtkaufpreises.





8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Eine wesentliche Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB). Diese werden von den Gutachterausschüssen jährlich bis zum 15. Februar 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. Die Bodenrichtwerte werden in Bodenrichtwertkarten eingetragen, die bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse erworben werden können. Die Geschäftsstellen erteilen auch jedermann mündlich oder schriftlich Auskunft über Bodenrichtwerte.



Bodenrichtwerte in Nordrhein-Westfalen sind unter folgender Internetadresse zu finden: www.boris.nrw.de

8.2 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.

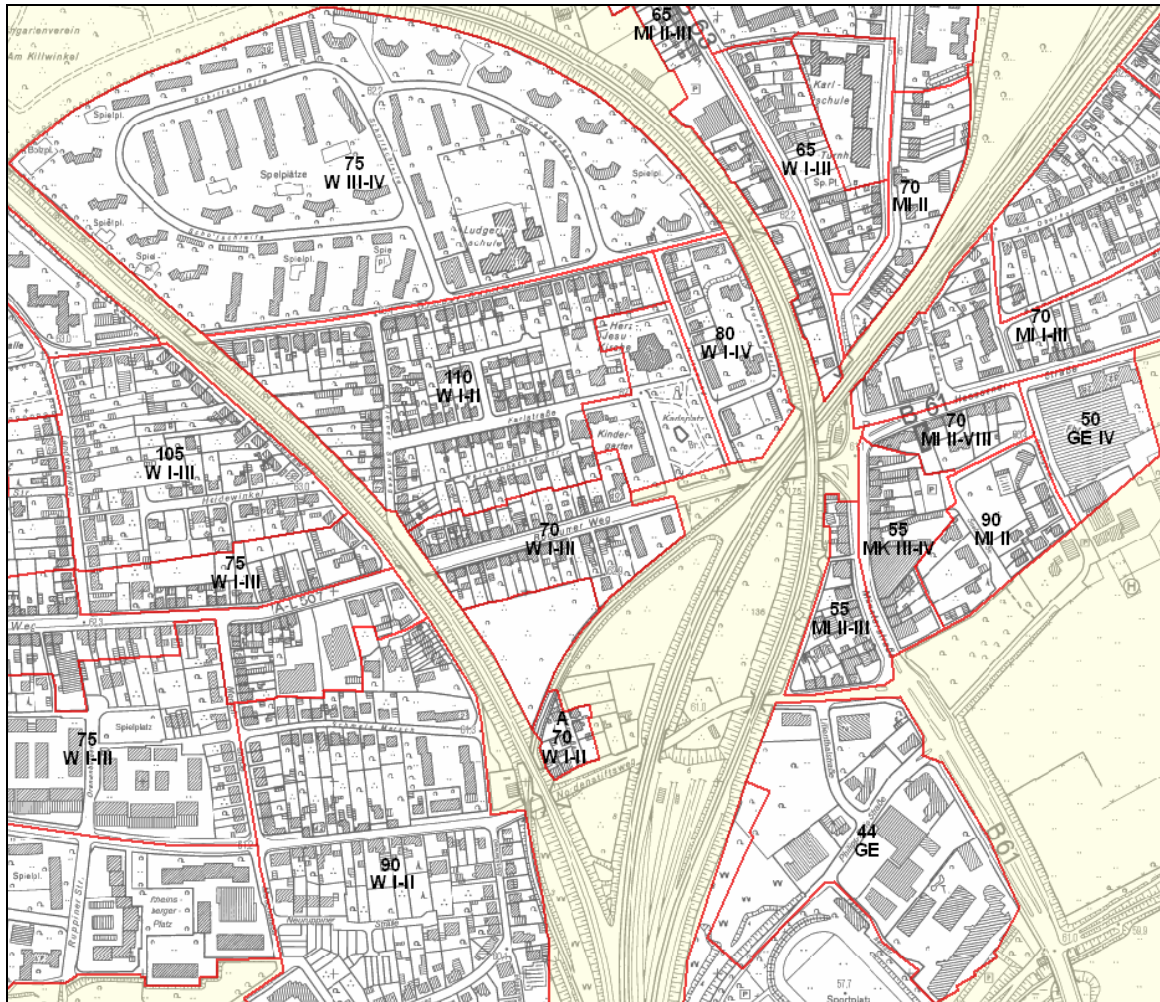
Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen. Diese Merkmale werden, ggf. alternativ, zusammen mit dem Bodenrichtwert angegeben:

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



8.3 Die Bodenrichtwertkarte der Stadt Hamm zum Stichtag 01.01.2010

Kartenteil (Ausschnitt)





Beschreibender Teil

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 den 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 bezieht sich nicht auf Grundstücke, die in einem engen Zusammenhang zur Wohnbebauung 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.

Erläuterungen zum Bodenrichtwert für Grundstücke im Außenbereich

Der Bodenrichtwert für Grundstücke im Außenbereich gilt für bebaute Wohngrundstücke, die dem Gebäudebestandsschutz unterliegen bzw. für siedlungsähnliche Wohngrundstücke im Außenbereich (Splittersiedlungen). In der Karte ist der Bodenrichtwert für diese Grundstücke mit einem „A“ gekennzeichnet.

Art der baulichen Nutzung

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

Maß der baulichen Nutzung

I	-	eingeschossig
II	-	zweigeschossig
III	-	dreigeschossig

.
.
.

Nutzungsart

LNA	-	Ackerland
LNG	-	Grünland
LNF	-	Forst / Wald

9. Für die Wertermittlung erforderliche Daten

Nach § 193 Abs. 5 des Baugesetzbuches hat der Gutachterausschuss die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten abzuleiten. Zu diesen Daten gehören insbesondere:

1. Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Liegenschaftszinssätze), für die verschiedenen Grundstücksarten, insbesondere Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke,
2. Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren), insbesondere für die Grundstücksarten Ein- und Zweifamilienhäuser,
3. Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von sonst gleichartigen Grundstücken, z. B. bei unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung und
4. Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke, insbesondere bezogen auf eine Raum- oder Flächeneinheit der baulichen Anlage (Gebäundefaktor) oder auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor).

Während die Übersicht über den Grundstücksmarkt (Kapitel 4) eine allgemein gehaltene Darstellung der Preislandschaft verkörpert und einen Rahmen für die Wertermittlung bildet, sollen die "erforderlichen Daten" allein der Wertermittlung selbst dienen. Dabei ist besonders hervorzuheben, **dass nur eine sachkundige Anwendung der Daten eine zutreffende Wertfindung erwarten lässt.**

9.1 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

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 Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser sowie gemischt genutzten Gebäuden werden aus Kaufpreisen unmittelbar abgeleitet. Dabei wird das von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA NRW) beschlossene Modell zugrunde gelegt. Es wird in der Regel von einer Gesamtnutzungsdauer von 90 Jahren ausgegangen. Die Mieten werden entsprechend dem Mietspiegel als nachhaltig erzielbar angesehen und die Bewirtschaftungskosten gemäß der II. Berechnungsverordnung angesetzt.

Für die gemischt genutzten Gebäude konnte kein aussagekräftiger Liegenschaftszinssatz ermittelt werden.

Die Auswertung der Daten aus der Kaufpreissammlung für den Zeitraum von Anfang 2007 bis Mitte 2009 haben zu folgenden Ergebnissen geführt:

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz in % (mit Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen				Roh-ertragsfaktor
			Ø Wohn-/Nutzfläche in m ²	Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Ø Miete in €/m ²	Ø Restnutzungsdauer in Jahren	
Dreifamilienhäuser	5,5% (± 1,2%)	10	233	654	4,7	39,3	rd. 11
Mehrfamilienhäuser	6,0% (± 2,2%)	57	674	597	4,6	37,3	rd. 11
Gemischt genutzte Gebäude	kein aussagekräftiges Ergebnis						

Für einige Gebäudearten liegen nur sehr wenige bzw. keine geeigneten Kauffälle vor. Für diese Gebäudearten wurden die Liegenschaftszinssätze aus der einschlägigen Fachliteratur bzw. anhand der Veröffentlichungen vergleichbarer Regionen sowie die von dem Oberen Gutachterausschuss veröffentlichten Liegenschaftszinssätze ausgewertet.

Für die Wertermittlung werden daraufhin folgende Liegenschaftszinssätze empfohlen:

Wohnungseigentum:	4 %
Ein- und Zweifamilienhäuser:	3,5 %
Büro- und Geschäftsgebäude:	7 %
Gewerbe und Industrie:	8 %

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



9.2 Marktanpassungsfaktoren

Zur Ermittlung des Marktanpassungsfaktors von Ein- und Zweifamilienhäusern wurde eine Regression durchgeführt. Dazu wurden Sachwerte und Kaufpreise von 124 Objekten bzw. Kauffällen aus den Jahren 2008 und 2009 gegenübergestellt.

Bei 42 Objekten handelt es sich um freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und bei 82 Objekten handelt es sich um Reihenhäuser und Doppelhaushälften. Die Restnutzungsdauer der Objekte beträgt mehr als 40 Jahre.

Für die Ermittlung des Sachwertes wurden die Normalherstellungskosten von 1995 in €/m³ Bruttorauminhalt (Herausgeber: Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau), eine Gesamtnutzungsdauer von 80 bis 100 Jahren und die lineare Wertminderung zugrunde gelegt.

Die Kaufpreise lagen zwischen rd. 85.000 € und rd. 350.000 €.

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

Eine Anwendung der Regressionsgleichungen empfiehlt sich für Objekte mit Kaufpreisen zwischen **100.000 €** und **300.000 €**, deren Bruttorauminhalt zwischen **400 m³** und **1000 m³** liegt, da die Mehrzahl der für die Auswertung verwendeten Kauffälle in diesen Bereichen liegt.

Marktanpassungszu- oder -abschläge sind nicht konstant. Die ausgewertete Stichprobe aus den Jahren 2006 und 2007 führte zu anderen Ergebnissen als die ausgewertete Stichprobe aus den Jahren 2008 und 2009.

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

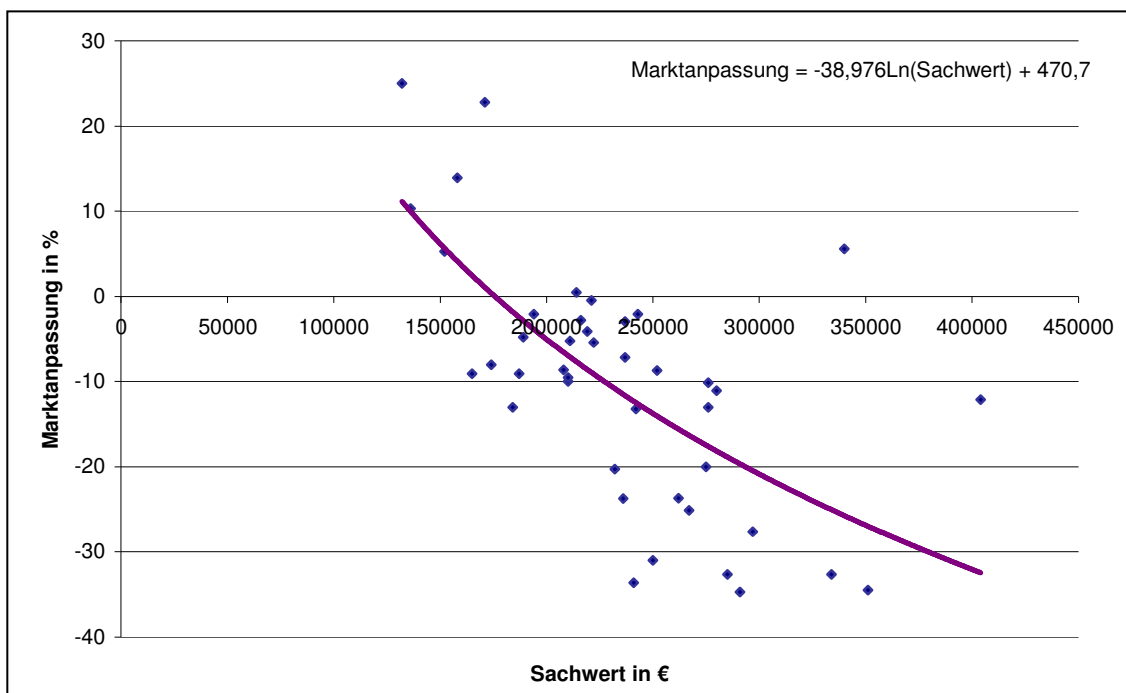


9.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Datenmaterial aus den Jahren 2008 und 2009)

Auswertung von 42 Kauffällen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
Alle Objekte sind unterkellert.

Sachwert in €	Marktanpassung in %
100.000	22
110.000	18
120.000	15
130.000	12
140.000	9
150.000	6
160.000	4
170.000	1
180.000	-1
190.000	-3
200.000	-5

Sachwert in €	Marktanpassung in %
200.000	-5
210.000	-7
220.000	-9
230.000	-10
240.000	-12
250.000	-14
260.000	-15
270.000	-17
280.000	-18
290.000	-20
300.000	-21



Wenn keine besonderen wertbeeinflussenden Umstände vorliegen, ist bei ermittelten Sachwerten unter ca. 175.000 € ein Zuschlag zum Sachwert und bei ermittelten Sachwerten über ca. 175.000 € ein Abschlag vom Sachwert erforderlich.

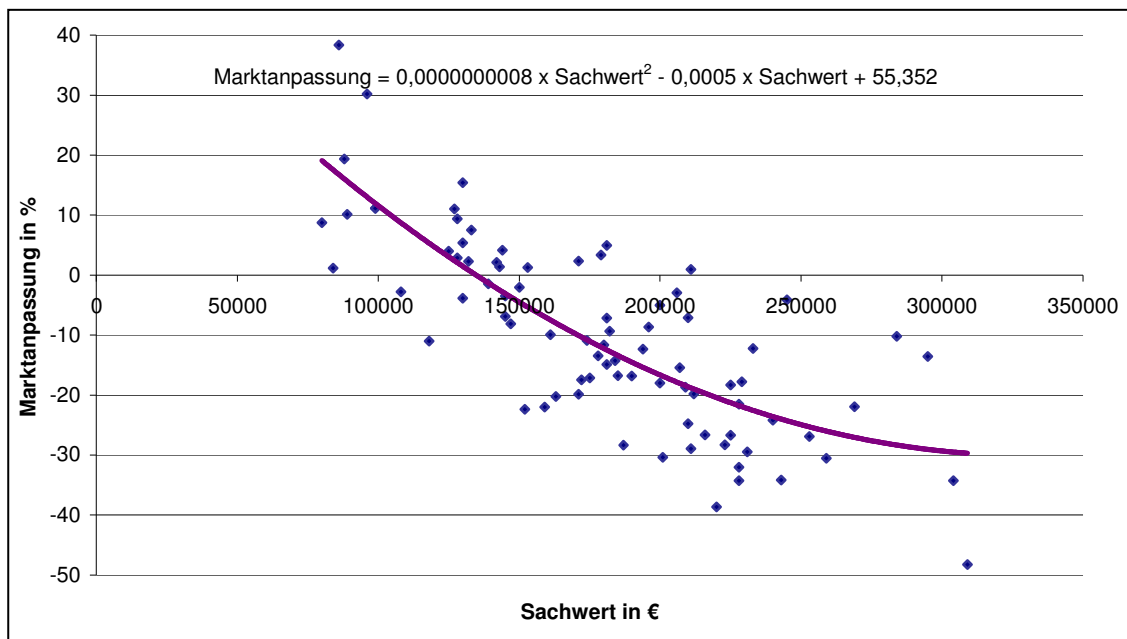


9.2.2 Doppelhaushälften und Reihenhäuser (Datenmaterial aus den Jahren 2008 und 2009)

Auswertung von 82 Kauffällen für Doppelhaushälften und Reihenhäuser
Die Auswertung enthält auch nicht unterkellerte Objekte. Ein Einfluss der Unterkellerung auf den Kaufpreis wurde nicht festgestellt.

Sachwert in €	Marktanpassung in %
100.000	13
110.000	10
120.000	7
130.000	4
140.000	1
150.000	-2
160.000	-4
170.000	-7
180.000	-9
190.000	-11
200.000	-13

Sachwert in €	Marktanpassung in %
200.000	-13
210.000	-14
220.000	-16
230.000	-17
240.000	-19
250.000	-20
260.000	-21
270.000	-21
280.000	-22
290.000	-22
300.000	-23



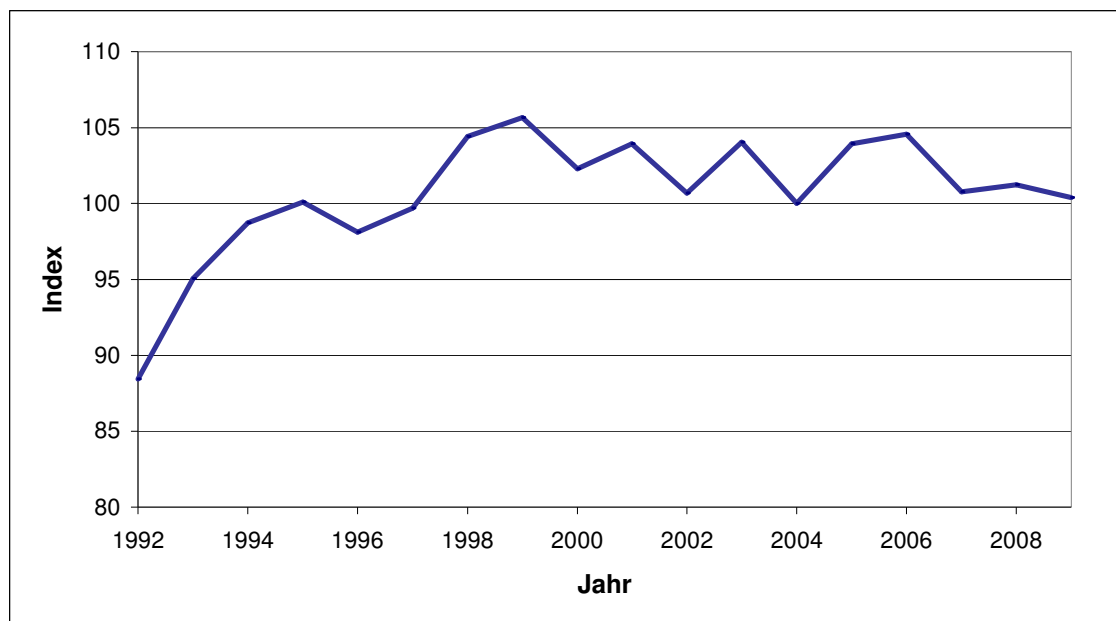
Wenn keine besonderen wertbeeinflussenden Umstände vorliegen, ist bei ermittelten Sachwerten unter ca. 145.000 € ein Zuschlag zum Sachwert und bei Sachwerten über ca. 145.000 € ein Abschlag zum Sachwert erforderlich.



9.3 Indexreihen für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Durchschnittskaufpreise ohne Erbbaurechte und Zechenhäuser

Jahr	Durchschnitts- preis in €	Index	Veränderung in %
1992	142.124	88	-0,6
1993	152.778	95	7,5
1994	158.665	99	3,9
1995	160.836	100	1,4
1996	157.684	98	-2,0
1997	160.224	100	1,6
1998	167.807	104	4,7
1999	169.825	106	1,2
2000	164.374	102	-3,2
2001	166.999	104	1,6
2002	161.813	101	-3,1
2003	167.177	104	3,3
2004	160.706	100	-3,9
2005	167.000	104	3,9
2006	168.051	105	0,6
2007	161.927	101	-3,6
2008	162.683	101	0,5
2009	161.335	100	-0,8

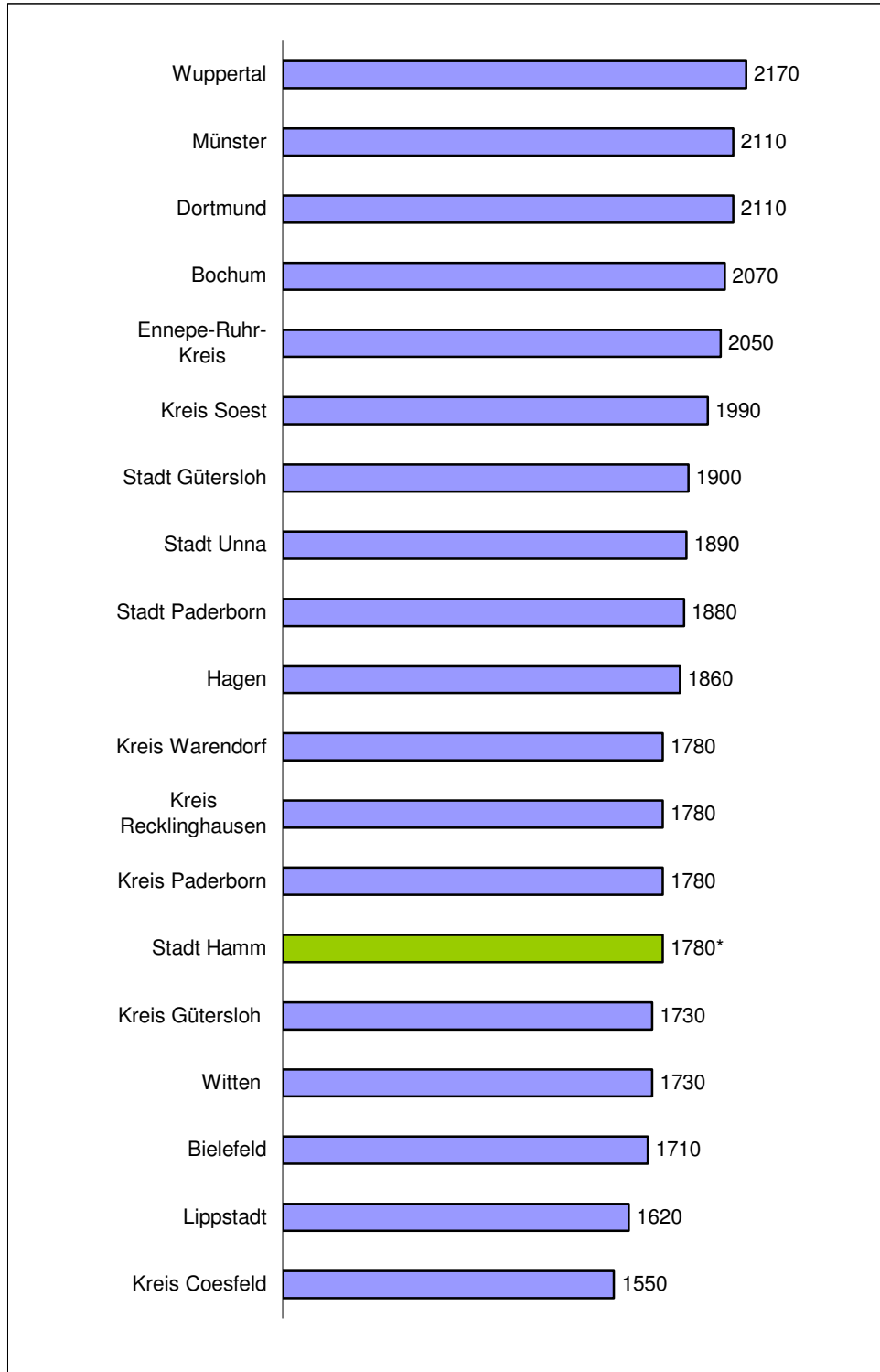




10. Hamm im Vergleich mit Kreisen und Städten 2008 bzgl. Wohnungseigentum

Quelle: Grundstücksmarktbericht NRW 2009 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in NRW (www.gutachterausschuss.nrw.de)

Preise für Wohnungseigentum in €/m² Wohnfläche (Erstverkäufe)



*Da es im Jahr 2008 in der Stadt Hamm keine Erstverkäufe gab, wurde der Wert von 2007 aufgeführt.



11. Bewirtschaftungskosten gemäß Zweiter Berechnungsverordnung

II. BV (Anl. 3 WertR i.d.F. vom 01. 03.2006; aktualisiert auf den 01.01.2008)

I. Verwaltungskosten zu Nr.3.5.2.3 WertR nach § 26 Abs. 2 und Abs. 3 sowie § 41 Abs. 2 II.BV, aktualisiert auf den 01.01.2009

- bis 254,79 € jährl. je Wohnung, bei Eigenheimen, Kaufeigenheimen u. Kleinsiedlungen je Wohngebäude und
- bis 304,64 € jährl. je Eigentumswohnung, Kaufeigentumswohnung und Wohnung in der Rechtsform eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts
- bis 33,23 € jährl. für Garagen oder ähnliche Einstellplätze.

II. Instandhaltungskosten zu Nr.3.5.2.4 WertR nach § 28 Abs.2 und Abs. 5 II.BV, aktualisiert auf den 01.01.2009

- bis 7,87 €/m² Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres weniger als 22 Jahre zurückliegt,
- bis 9,97 €/m² Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 22 Jahre zurückliegt,
- bis 12,74 €/m² Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 33 Jahre zurückliegt.
- bis 75,33 € je Garagen- oder Einstellplatz im Jahr einschließlich der Kosten für die Schönheitsreparatur

Im Falle einer Modernisierung der baulichen Anlage, die zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer geführt hat, ist im Rahmen der Verkehrswertermittlung von einem entsprechenden fiktiven Baujahr (Bezugsfertigkeit) auszugehen.

Zu- und Abschläge:

- abzgl. 0,22 € jährlich je m² Wohnung, bei eigenständig gewerblicher Leistung von Wärme i.S.d. § 1 Abs. 2 Nr. 2 HeizkostenV
- abzgl. 1,17 € jährlich je m² Wohnung, wenn der Mieter die Kosten der kleinen Instandhaltung (i.S.d. § 28 Abs. 3 Satz 2 II. BV) trägt,
- zugl. 1,11 € jährlich je m² Wohnung, wenn ein maschinell betriebener Aufzug vorhanden ist,
- zugl. bis 9,41 € jährlich je m² Wohnung, wenn der Vermieter die Kosten der Schönheitsreparaturen (i.S.d. § 28 Abs. 4 Satz 2 II. BV) trägt.

III. Mietausfallwagnis zu Nr.3.5.2.5 WertR u. a. nach § 29 Abs.2 II.BV

als Erfahrungssätze können angesetzt werden

- 2 vom Hundert der Nettokaltmiete bei Mietwohn- und -gemischt genutzten Grundstücken
- 4 vom Hundert der Nettokaltmiete bei Geschäftsgrundstücken



12. Gebühren für Gutachten durch den Gutachterausschuss

Nach den §§ 192 ff. Baugesetzbuch und der Gutachterausschussverordnung - GAVO NRW - vom 23. März 2004 - GV. NRW. S. 146 - in der jeweils geltenden Fassung obliegen dem Gutachterausschuss verschiedene gebührenpflichtige Aufgaben.

Die Grundlage für die Erhebung von Gebühren ist die Allgemeine Verwaltungsgebührenordnung (AVerwGebO NRW) Tarifstelle 13 vom 03. Juli 2001 in der jeweils geltenden Fassung.

Wertgutachten

•	Erstattung von Gutachten über bebaute, den Bodenwertanteil bebauter Grundstücke und unbebaute Grundstücke, über Rechte an bebauten und unbebauten Grundstücken sowie über die Höhe anderer Vermögensvor- und -nachteile	
	Bei einem Wert des begutachteten Objekts a) bis Euro 770.000 Grundbetrag + wertanteiler Betrag	700 € + 2,0 v.T. des Wertes
	b) über Euro 770.000 Grundbetrag + wertanteiler Betrag	1.470 € + 1,0 v.T. des Wertes
•	Zuschläge zur Gebühr wegen erhöhten Aufwands, wenn	
	a) neben dem Standardverfahren weitere Wertermittlungsverfahren notwendig sind	bis 200 €
	b) Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind	bis 400 €
	c) besondere rechtliche Gegebenheiten zu ermitteln sind	bis 600 €
	d) Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind	bis 300 €
•	Abschlag zur o. g. Gebühr wegen verminderten Aufwands bei Ermittlung des Wertes zu verschiedenen Wertermittlungstichtagen	

Zu den angegebenen Gebühren kommt die gesetzliche Mehrwertsteuer von derzeit 19 % hinzu.



Auskünfte durch den Gutachterausschuss

Auskünfte über Bodenrichtwerte, Mietwerte, Pachtwerte sowie über sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten, die vom Gutachterausschuss ermittelt wurden		
•	Mündliche Auskünfte schwieriger Art	10 bis 250 €
•	Schriftliche Auskünfte zu Bodenrichtwerten je beantragten Wert	20 €
Auskünfte aus der Kaufpreissammlung (§ 195 Abs. 3 BauGB; § 10 GAVO NRW)		
•	je Wertermittlungsfall, einschließlich bis zu zehn mitgeteilter Vergleichswerte über bebaute oder unbebaute Grundstücke	125 €
•	jeder weitere mitgeteilte Vergleichswert	7 €

Abgabe von Produkten des Gutachterausschusses

•	Abgabe von Bodenrichtwertkarten	100 €
•	Abgabe von Auszügen aus der Bodenrichtwertkarte	25 bis 100 €
•	Abgabe von Grundstücksmarktberichten (§13 Abs. 2 und § 25 Abs. 2 GAVO NW)	30 €
•	Produkte zurückliegender Jahre	50 v.H.

Aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses werden neben den Bodenrichtwerten die für die Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet.

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 45013 zertifizierten Sachverständigen für Grundstückswertermittlung zur Begründung ihrer Gutachten beantragt wird.



13. Gutachter im Gutachterausschuss

Vorsitzender: Helmut Deißler

stellv. Vorsitzende: Gerd Abshoff
Hans-Joachim Dingerdissen
Heiko Leistner
Werner Schäfers

Gutachter: Bernold Ahlers
Heinz-Rainer Eichhorst
Erwin Helbich
Reinhold Klein
Gunter Lohmann
Walter Lütkhoff
Erich Marschner
Volker Pahmeyer
Klaus-Dieter Ruck
Silvia Schmiele
Ursula Teumert
Gerhard Werner
Bernd Langenkämper



14. Ausgewählte Indikatoren der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung Hamm

	2007	2008
Wohnbevölkerung am Ort der Hauptwohnung	179.853	178.974
Zahl der Haushalte	82.334	82.372
Durchschnittliche Haushaltsgröße	2,15	2,13
Zuzüge und Fortzüge über die Stadtgrenze, Wanderungssaldo	-41	-392
Wohnungsbestand insgesamt	84.232	84.613
Bestand öffentlich geförderter Wohnungen, (einschließl. Wohnungen in der Nachwirkungsfrist)	13.315	13.076
Baugenehmigung für Wohnungen	407	326
Fertiggestellte Wohnungen, öffentlich gefördert	190	238
Wohnungssuchende Haushalte (§ 25 WoBauG)	909	1.062
Arbeitslosenquote in %	12,6	11,0
Relative innerstädtische Umzugshäufigkeit (je 1.000 Einw.)	82,34	81,79
Gesamtkosten in €/m ² Wohnfläche (1. Förderweg) für Neubau von Eigenheimen	1.847	1.870
Gesamtkosten in €/m ² Wohnfläche (1. Förderweg) für Neubau von Mietwohnungen	1.641	1.826
Mietentwicklung nach dem Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum, mit WC, Bad, Heizung; Durchschnitt aus allen Baujahren und Wohnlagen in €/m ²	5,10	5,10

Quelle: statistisches Jahrbuch der Stadt Hamm 2008



15. 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 Normal Null (NN)

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, München, Moskau, Paris, Warschau und Wien.

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



Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Hamm

Foto (Titelseite): Hans Blossey

Auflage: 70

Schutzgebühr: 25 Euro

Im Februar 2010

Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt.

