



**Grundstücksmarktbericht 2013**  
für die Stadt Hamm



Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Hamm

**NRW.**



**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hamm**

# Grundstücksmarktbericht 2013

Berichtszeitraum 16.12.2011 - 15.12.2012

**Hamm, im Februar 2013**



## 50 Jahre Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

Auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes (BBauG) wurden nach 1960 bundesweit Gutachterausschüsse für Grundstückswerte eingerichtet. Für die Stadt Hamm geschah dies 1963.

Mit der Preisstoppverordnung vom 26. November 1936 wurden Preiserhöhungen für Güter und Leistungen jeder Art verboten. Hierzu gehörten auch die Wohnungsmieten und die Kaufpreise für Grundstücke. Damit wurde der gesamte Grundstückshandel den marktwirtschaftlichen Regeln entzogen.

Die vollständige Aufhebung der Preisstoppverordnung erfolgte erst durch das Bundesbaugesetz im Jahr 1960. Die neuen Rechtsvorschriften sollten auch zu größerer Transparenz auf dem Grundstücksmarkt führen. Weiter sollten Vorkehrungen getroffen werden, um zu vermeiden, dass mangelnde Kenntnisse über Wertverhältnisse zu Übervorteilungen beim Erwerben und Veräußern von Grundstücken führen. Das BBauG sah deshalb u.a. die Bildung von Gutachterausschüssen vor, um durch sachverständige und unabhängige Kollegialgremien Transparenz auf dem Grundstücksmarkt zu schaffen.

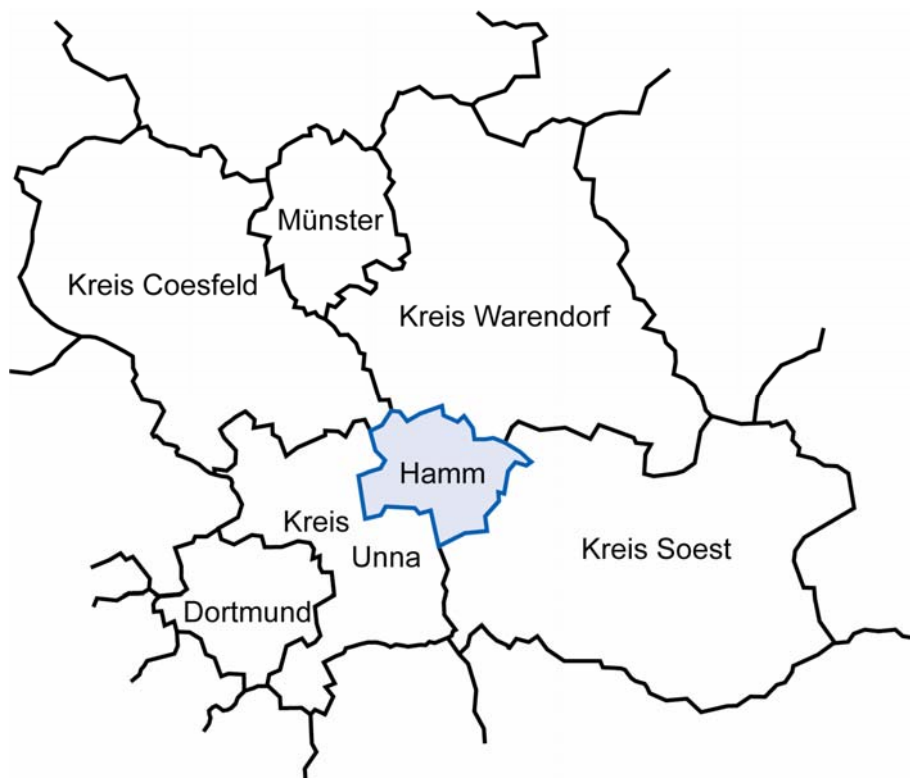
In Hamm wurde die Transparenz des Grundstücksmarktes durch die statistische Auswertung der von den Notaren übersandten Grundstückskaufverträge geschaffen. Zu Beginn wurde die Kaufpreissammlung auf analogen Kaufpreiskarten geführt. Später kamen die sogenannten Randlochkarten dazu. Bereits im Jahr 1986 begann man mit der digitalen Führung der Kaufpreissammlung auf EDV-Basis. Eine größere Verbreitung der Marktauswertungen erfolgte mit dem ersten Grundstücksmarktbericht im Jahr 1993 über das Geschäftsjahr 1992. Dieser beinhaltete außerdem den Abdruck des aktuellen Mietspiegels. Mit einer Auflage von 200 Exemplaren und einer Schutzgebühr von 10 DM lag man damals weit unter der heutigen Gebühr von 52 €. Die Auflage des diesjährigen 21. Grundstücksmarktberichtes mit lediglich 80 Druckexemplaren hat jedoch durch die Bereitstellung in der Webanwendung BORISplus.NRW eine viel größere Verbreitung als im Jahr 1993.

Die im Jahr 2001 gestartete digitale Führung der Kaufpreiskarte legte die Grundlage für die landesweite kostenfreie Internetauskunft BORIS.NRW im Jahr 2003 bzw. heute BORISplus.NRW. Mit der BORISplus.NRW App ist sogar ein mobiler Abruf von Bodenrichtwerten möglich. Mit der Einführung der zonalen Bodenrichtwerte ist das gesamte Stadtgebiet der Stadt Hamm seit dem 01.01.2010 durch Bodenrichtwertzonen abgedeckt. Diese ersetzen die bis dahin ermittelten lagetypischen Bodenrichtwerte.

Der in diesem Jahr vorliegende Grundstücksmarktbericht 2013 gibt in bewährter Art und Weise die wichtigsten Informationen über den Grundstücksmarkt des Jahres 2012 wieder.



Helmut Deißler  
Vorsitzender des Gutachterausschusses für  
Grundstückswerte in der Stadt Hamm



**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](mailto:gutachterausschuss@stadt.hamm.de)

**Vorsitzender:** Herr Deißler

**Mitarbeiter der Geschäftsstelle:**

Herr Bergmann	0 23 81/17 42 67
Herr Francke	0 23 81/17 42 66
Frau Frerich	0 23 81/17 42 63
Frau Neuhaus	0 23 81/17 42 02
Herr Sikora	0 23 81/17 42 44
Herr 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
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2012 .....	5
4.1 Anzahl der Kauffälle .....	5
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 .....	14
5.4 Landwirtschaftliche Flächen .....	15
5.5 Erbbaurechte .....	15
6. Bebaute Grundstücke .....	16
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser .....	16
6.1.1 Häufigkeit der Gesamtkaufpreise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke einschließlich Gebäude (ohne Zechenhäuser) .....	16
6.1.2 Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke einschließlich Gebäude .....	17
6.1.3 Durchschnittspreise für Erbbaurechte bei bebauten Grundstücken .....	18
6.2 Mehrfamilienhäuser .....	19
6.2.1 Häufigkeit der Gesamtkaufpreise für Mehrfamilienhausgrundstücke einschließlich Gebäude (ohne Erbbaugrundstücke) .....	19
6.2.2 Durchschnittspreise für Mehrfamilienhausgrundstücke einschl. Gebäude .....	20
7. Wohnungseigentum .....	21
7.1 Wohnungseigentum im Jahr 2012 .....	21
7.1.1 Erstverkäufe .....	21
7.1.2 Umwandlungen .....	21
7.1.3 Wiederverkäufe .....	22
7.2 Häufigkeit der Gesamtkaufpreise für Eigentumswohnungen .....	23
7.3 Kaufpreisentwicklung für Eigentumswohnungen .....	24
8. Bodenrichtwerte .....	25
8.1 Gesetzlicher Auftrag .....	25
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland .....	25
8.3 Die Bodenrichtwertkarte der Stadt Hamm zum Stichtag 01.01.2013 .....	26
9. Für die Wertermittlung erforderliche Daten .....	29
9.1 Indexreihen .....	30
9.1.1 Indexreihe für unbebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke .....	30
9.1.2 Indexreihe für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke .....	31
9.1.3 Indexreihen für Eigentumswohnungen .....	32
9.2 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren .....	33
9.3 Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke einschl. Gebäude unterteilt nach Baualtersklassen und Gebäudetypen in den Jahren 2011 und 2012 .....	35
9.4 Sachwertfaktoren .....	36
9.4.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser .....	37
9.4.2 Doppelhaushälften und Reihenhäuser .....	38
10. Hamm im Vergleich mit Kreisen und Städten 2011 bzgl. Wohnungseigentum .....	39
11. Bewirtschaftungskosten gemäß Zweiter Berechnungsverordnung .....	40
12. Gebühren für Gutachten durch den Gutachterausschuss .....	41
13. Gutachter im Gutachterausschuss .....	43
14. Ausgewählte Indikatoren der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung Hamm .....	44
15. Allgemeine Angaben zur Stadt Hamm .....	45







## 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

### Umsätze im Grundstücksverkehr

Für das Jahr 2012 wurden bis zum 15.12.2012 in der Stadt Hamm 1.638 Kaufverträge für bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von 214,44 Mio. € in die Kaufpreissammlung übernommen. Davon waren 1.408 Verträge für weitere statistische Auswertungen geeignet.

Die Zahl der Kauffälle ist damit gegenüber 2011 um rd. 3 % gefallen. Der Geldumsatz ist um rd. 8 % gefallen.

In den Teilmärkten 'unbebaut' und 'bebaut' wurden weniger Grundstücke verkauft als 2011. In dem Teilmarkt 'Wohnungs- und Teileigentum' wurden mehr Grundstücke verkauft als 2011.

Die Zahl der Zwangsversteigerungen ist in dem Teilmarkt 'bebaut' um rd. 23 % und in dem Teilmarkt 'Wohneigentum' um rd. 9 % gesunken. Für den Teilmarkt 'unbebaut' lagen keine Zwangsversteigerungen vor.

### Unbebaute Grundstücke

Der Durchschnitts-Quadratmeterpreis für unbebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke einschließlich Erschließungskosten beträgt rd. 144 €/m<sup>2</sup>, das sind rd. 7,5 % mehr als im Jahr 2011.

In den Jahren 2010 bis 2012 lagen die Erschließungskosten überwiegend zwischen 30 €/m<sup>2</sup> und 68 €/m<sup>2</sup>.

### Bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen

Der Durchschnittspreis für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ist im Jahr 2012 um rd. 1 % auf 164.000 € gestiegen. Im Jahr 2011 lag er bei 162.000 €.

Der Durchschnittspreis für Eigentumswohnungen ist gegenüber 2011 gestiegen. Er liegt jetzt bei rd. 1.031 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (2011 rd. 948 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche). Es wurden maximal 2.732 €/m<sup>2</sup> 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](http://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 Immobilienwertermittlungsverordnung von 2011 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:

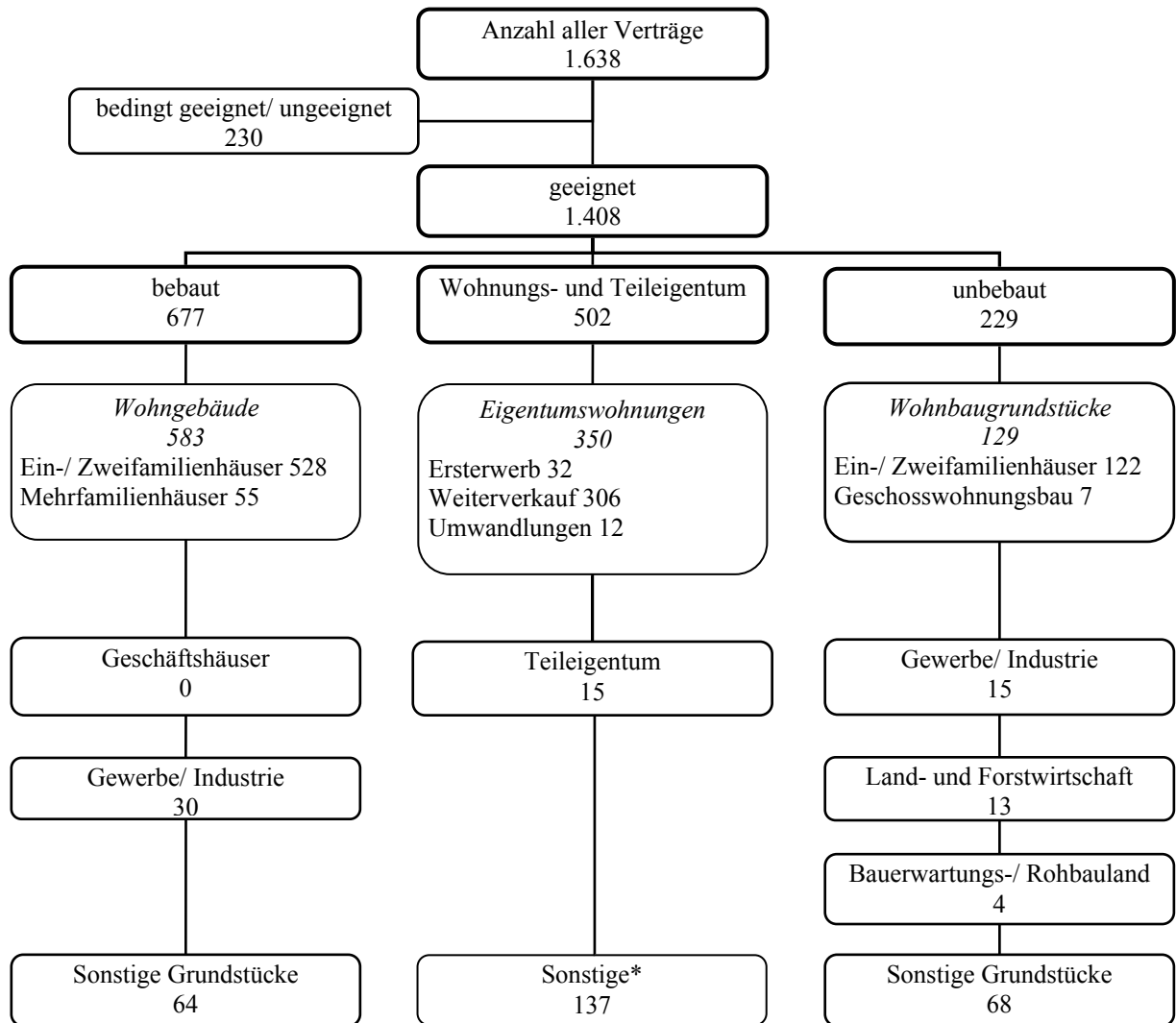
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung, wie Bodenpreisindexreihen, Liegenschaftszinssätze und Umrechnungskoeffizienten. Die Ableitung marktkonformer erforderlicher Daten hat für andere mit der Grundstückswertermittlung befasste Stellen, insbesondere auch für die freien Sachverständigen, eine 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 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.



## 4. Grundstücksmarkt des Jahres 2012

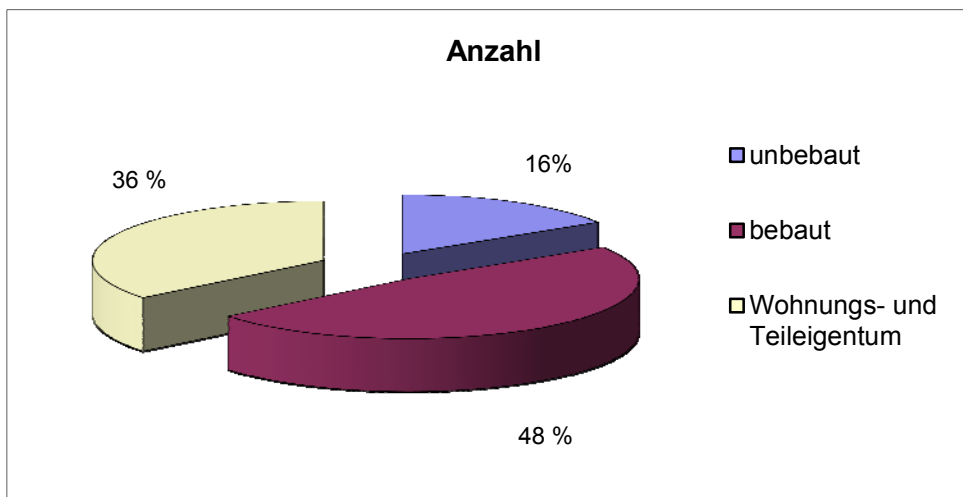
### 4.1 Anzahl der Kauffälle



\* Altenwohnungen; Häuser, die als Wohnungseigentum verkauft werden, Garagen und Stellplätze



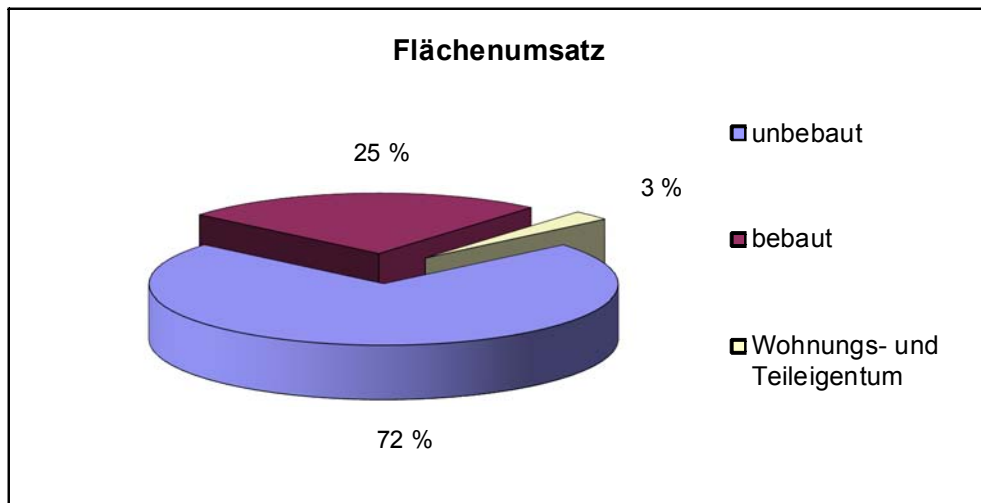
	Anzahl übernommener Kaufverträge
unbebaut	263
bebaut	789
Wohnungs- und Teileigentum	586
<b>gesamt</b>	<b>1.638</b>





## 4.2 Flächenumsatz

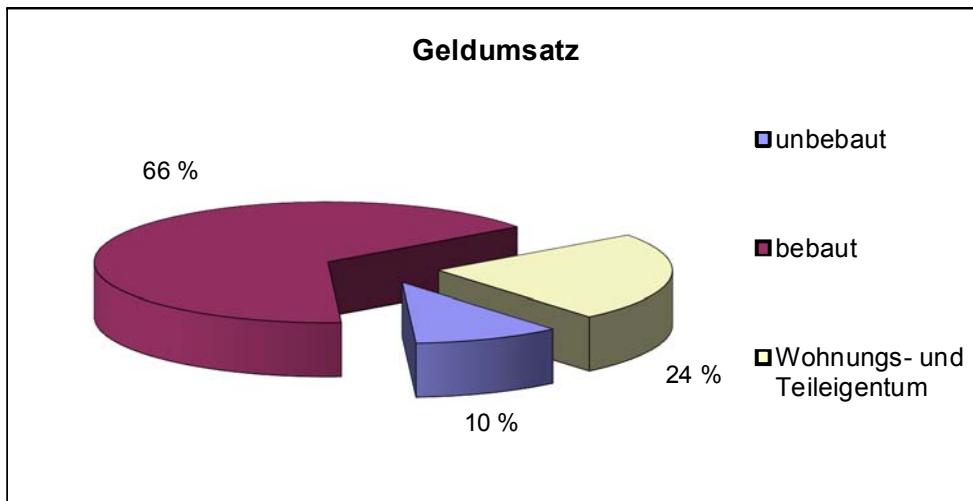
	Flächenumsatz in ha
unbebaut	217,57
bebaut	75,68
Wohnungs- und Teileigentum	7,91
<b>gesamt</b>	<b>301,16</b>





### 4.3 Geldumsatz

	Umsatz in Mio. €
unbebaut	21,83
bebaut	141,48
Wohnungs- und Teileigentum	51,13
<b>gesamt</b>	<b>214,44</b>

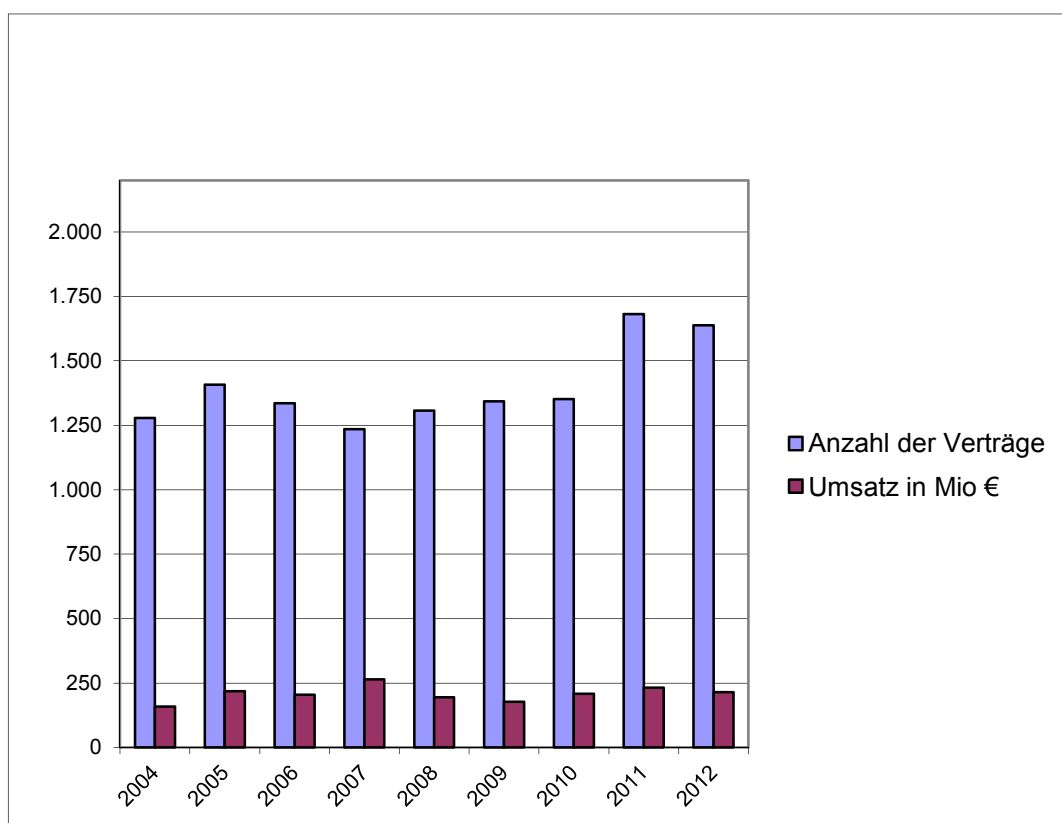






#### 4.4 Allgemeine Entwicklung

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Anzahl der Verträge	1.279	1.407	1.335	1.235	1.307	1.343	1.352	1.681	1.638
Änderung in % zum Vorjahr	-6,9	10,0	-5,1	-7,5	5,8	2,8	0,7	24,3	-2,6
Umsatz in Mio. €	159,76	218,73	204,49	265,17	195,51	177,71	209,34	231,89	214,44
Änderung in % zum Vorjahr	-14,4	36,9	-6,5	29,7	-26,3	-9,1	17,8	10,8	-7,5

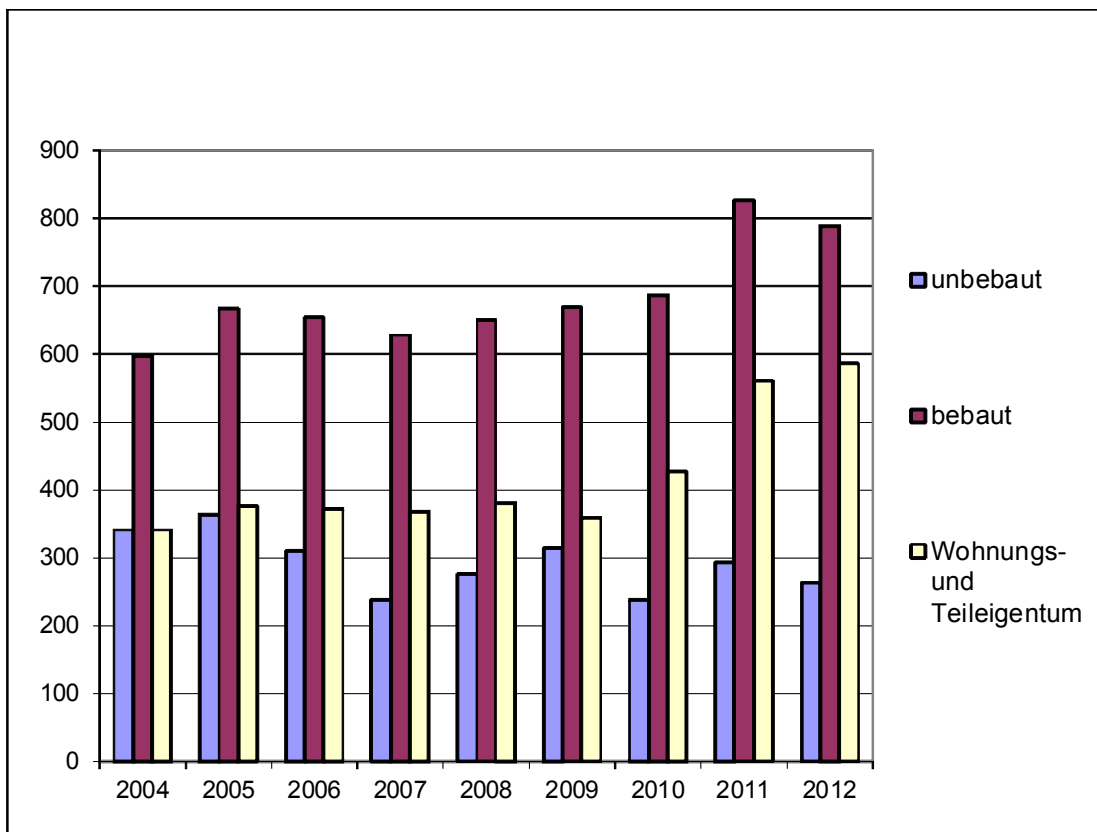




### 4.5 Teilmarktentwicklung

Anzahl der Verträge

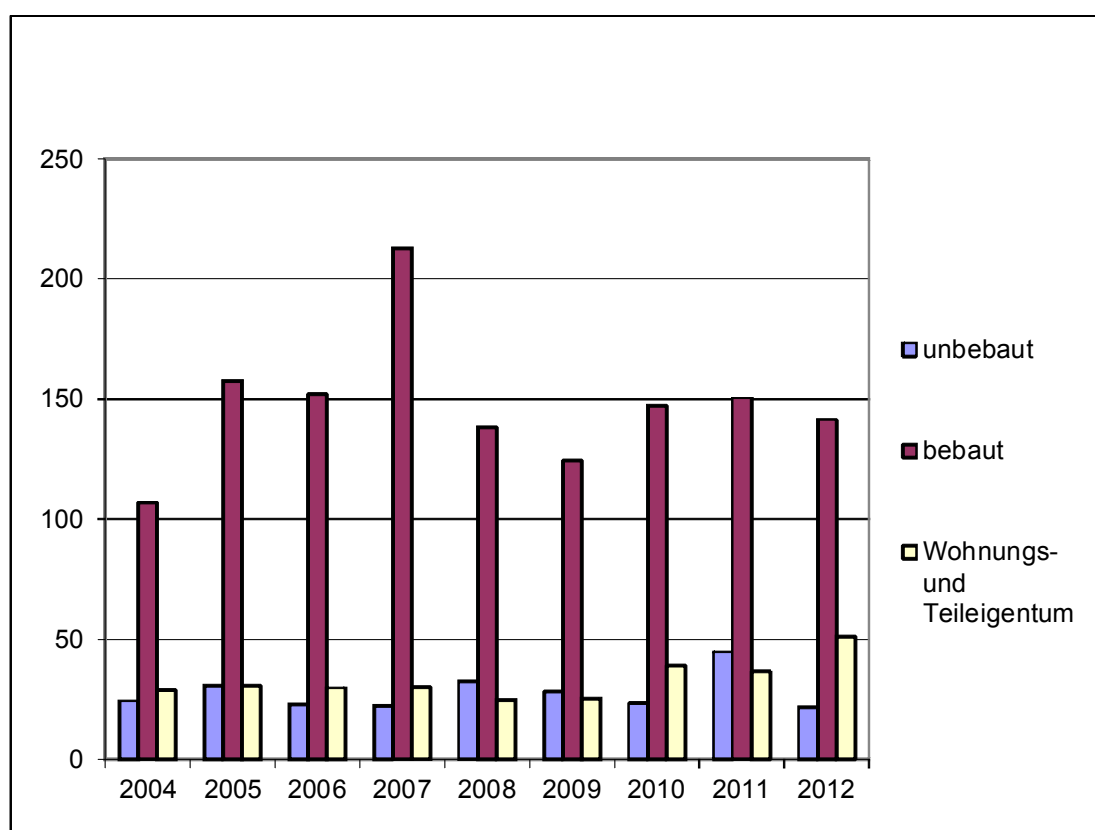
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
unbebaut	341	364	310	239	276	314	238	293	263
bebaut	597	667	654	628	650	669	687	827	789
Wohnungs- und Teileigentum	341	376	372	368	381	360	427	561	586





## Umsatz in Mio. Euro

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
unbebaut	24,33	30,68	22,88	22,45	32,38	28,02	23,21	44,87	21,83
bebaut	106,76	157,68	151,84	212,79	138,43	124,26	147,20	150,56	141,48
Wohnungs- und Teileigentum	28,67	30,37	29,77	29,93	24,70	25,42	38,93	36,46	51,13

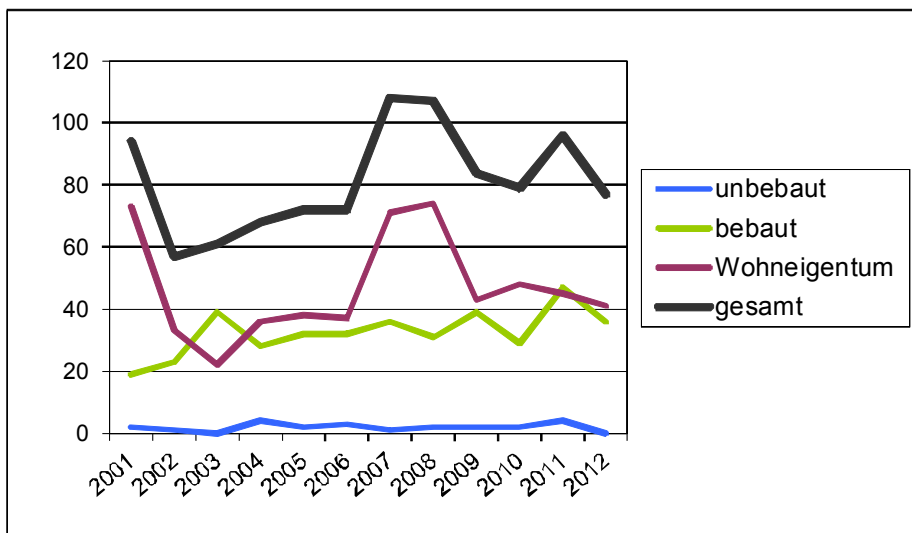




## 4.6 Zwangsversteigerungen

### 4.6.1 Anzahl der Zwangsversteigerungen

	unbebaut	bebaut	Wohneigentum	gesamt
2001	2	19	73	94
2002	1	23	33	57
2003	0	39	22	61
2004	4	28	36	68
2005	2	32	38	72
2006	3	32	37	72
2007	1	36	71	108
2008	2	31	74	107
2009	2	39	43	84
2010	2	29	48	79
2011	4	47	45	96
2012	0	36	41	77



### 4.6.2 Verhältnis von Zuschlagswert und Verkehrswert

	Zuschlagswert in %-Anteil des Verkehrswerts	
	Wohneigentum	bebaut
2006	56,4	66,2
2007	56,0	60,3
2008	55,3	60,4
2009	46,6	66,0
2010	52,5	66,5
2011	54,3	71,0
2012	61,5	73,0

Der Zuschlagswert erreicht bei Wohneigentum in rd. 5 % der Fälle den Verkehrswert, im Teilmarkt bebaut in rd. 9 % der Fälle. Er liegt überwiegend zwischen ca. 40 % und ca. 90 % des Verkehrswertes.

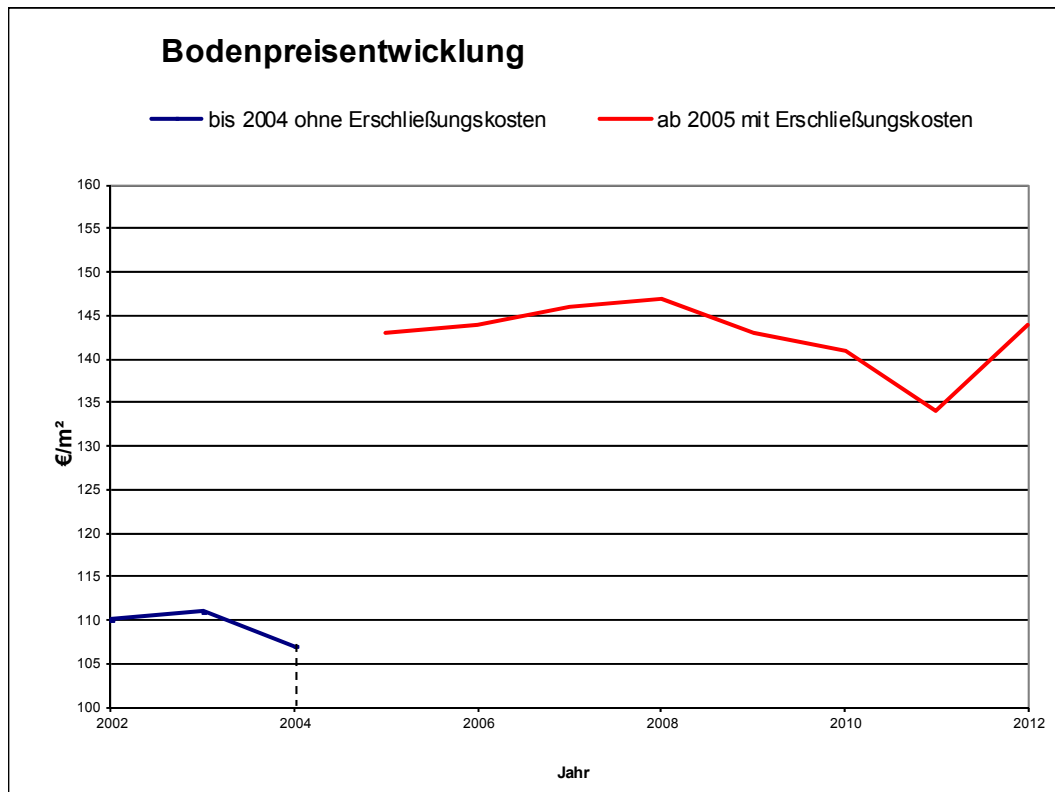


## 5. Unbebaute Grundstücke

### 5.1 Individueller Wohnungsbau

Bodenpreisentwicklung für Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke

Jahr	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
€/m <sup>2</sup>	110	111	107	143	144	146	147	143	141	134	144
Anzahl	nicht erfasst						95	96	111	117	122



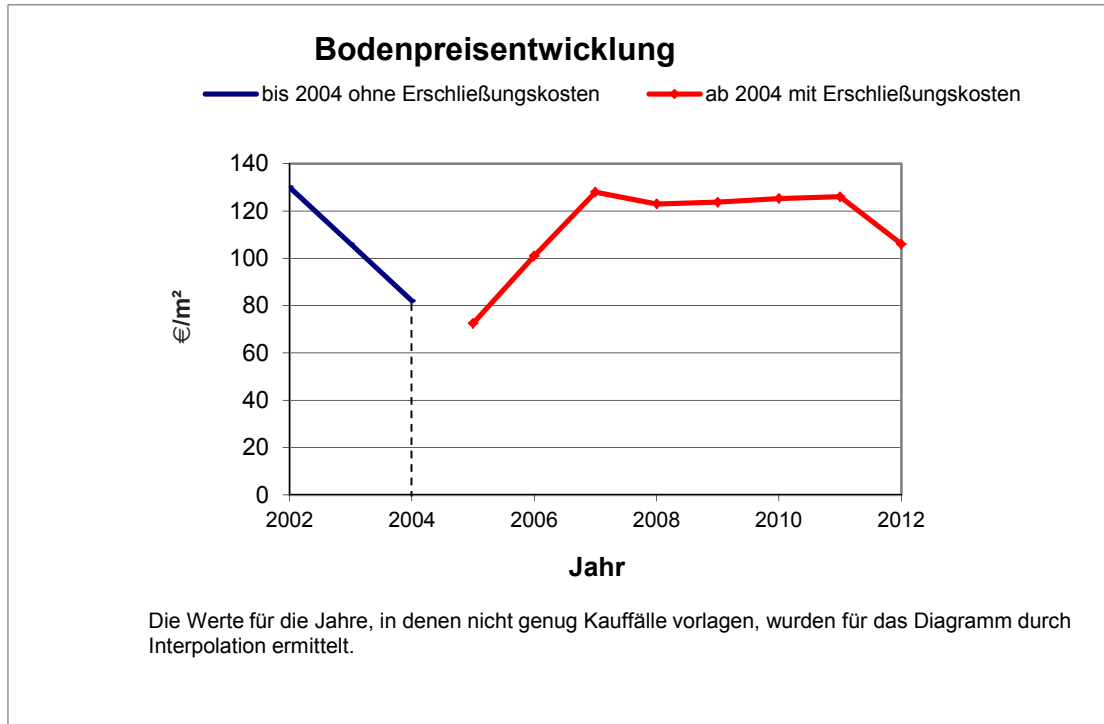


## 5.2 Geschosswohnungsbau

Bodenpreisentwicklung für Mehrfamilienhausgrundstücke

Jahr	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
€/m <sup>2</sup>	*	*	82	*	101	128	123	(155)	(99)	(126)	(106)
Anzahl	nicht erfasst							3	3	7	7

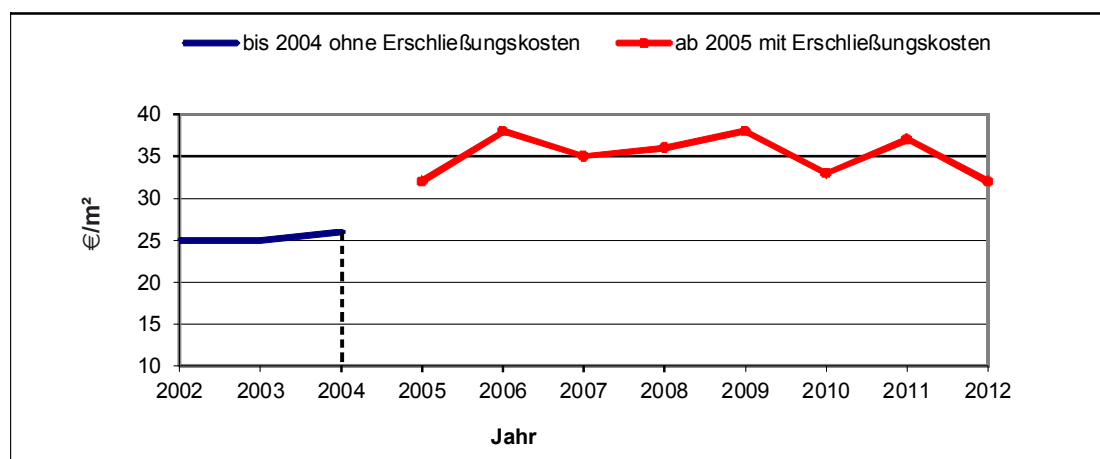
\* es liegen nicht genug Kauffälle vor      ( ) kein aussagekräftiges Ergebnis



## 5.3 Gewerbliche Bauflächen

Bodenpreisentwicklung für Gewerbe- und Industrieland

Jahr	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
€/m <sup>2</sup>	25	25	26	32	38	35	36	38	33	37	32
Anzahl	nicht erfasst							10	12	17	15



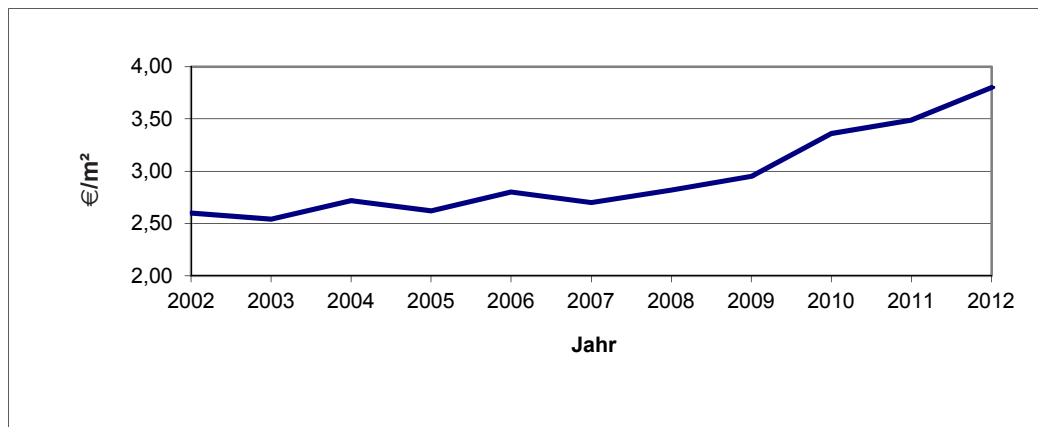


## 5.4 Landwirtschaftliche Flächen

### Bodenpreisentwicklung für landwirtschaftliche Flächen

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

Jahr	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
€/m <sup>2</sup>	2,60	2,54	2,72	2,62	2,80	2,70	2,82	2,95	3,36	3,49	3,80
Anzahl	nicht erfasst							26	24	34	14



Im Jahr 2012 gab es nur einen Kauffall für Grünland. Für Ackerland lagen 13 Kauffälle vor. Die Flächengröße wurde bei der Ermittlung des Durchschnittspreises nicht berücksichtigt.

## 5.5 Erbbaurechte

Bei Erbbaurechtsbestellungen unbebauter Grundstücke liegt der Erbbauzins im Mittel bei ca. 3% des Bodenrichtwertes (Spanne: 1,6% - 4,3%).

Zur Ermittlung der marktüblichen Erbbauzinsen für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus wurden insgesamt 29 geeignete Erbbaurechtsverträge aus den Jahren 2004 bis 2011 ausgewertet.

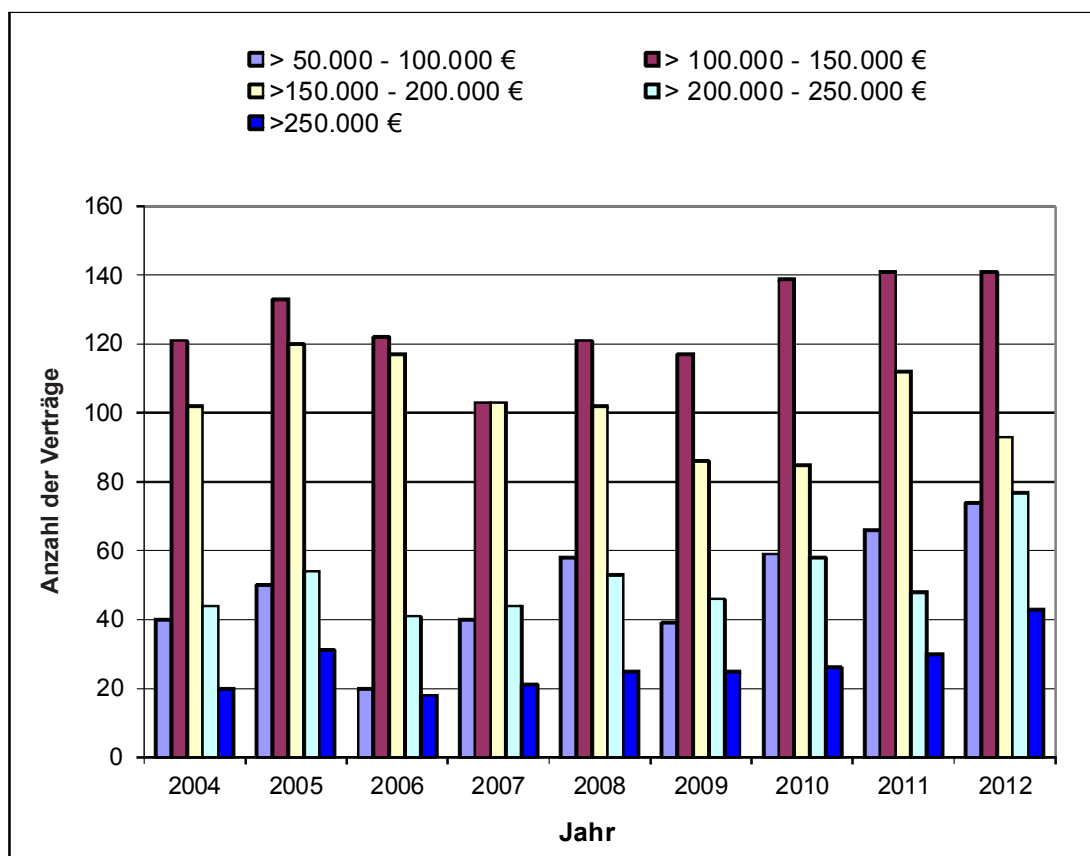


## 6. Bebaute Grundstücke

### 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

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

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
> 50.000 - 100.000 €	40	50	20	40	58	39	59	66	74
> 100.000 - 150.000 €	121	133	122	103	121	117	139	141	141
>150.000 - 200.000 €	102	120	117	103	102	86	85	112	93
> 200.000 - 250.000 €	44	54	41	44	53	46	58	48	77
>250.000 €	20	31	18	21	25	25	26	30	43
<b>Gesamt</b>	<b>327</b>	<b>388</b>	<b>318</b>	<b>311</b>	<b>359</b>	<b>313</b>	<b>367</b>	<b>397</b>	<b>428</b>



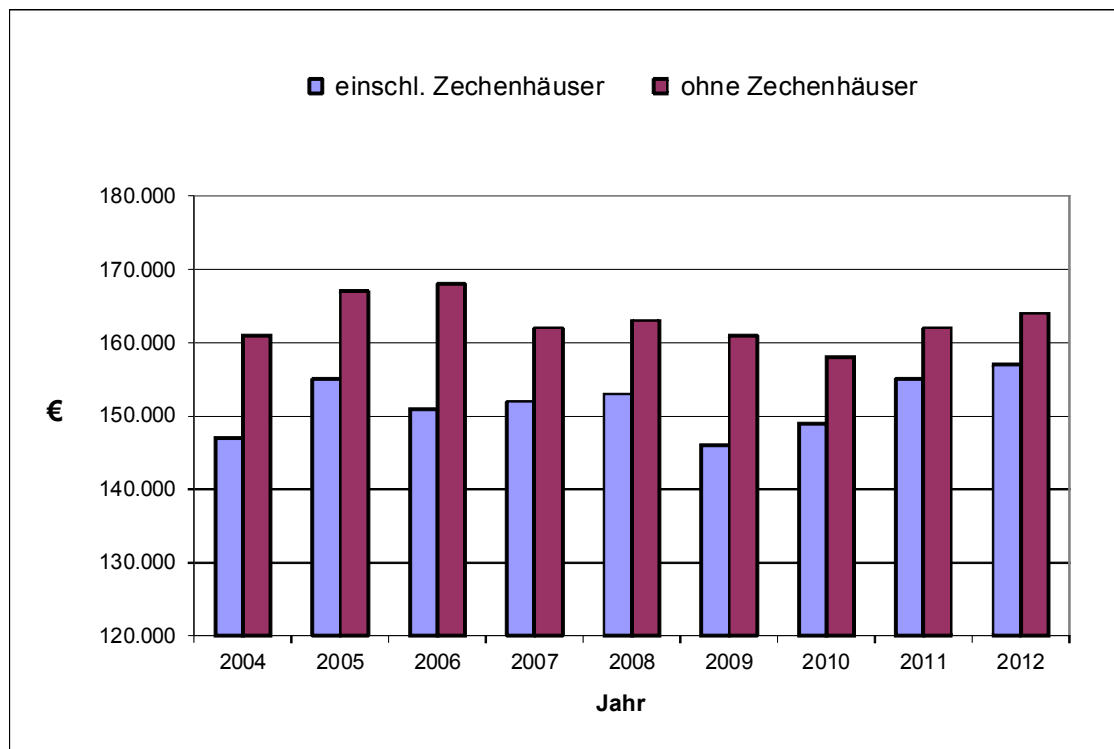




### 6.1.2 Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke einschließlich Gebäude

Preisangaben in €

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
einschl. Zechenhäuser	147.000	155.000	151.000	152.000	153.000	146.000	149.000	155.000	157.000
ohne Zechenhäuser	161.000	167.000	168.000	162.000	163.000	161.000	158.000	162.000	164.000





### **6.1.3 Durchschnittspreise für Erbbaurechte bei bebauten Grundstücken**

Der Durchschnittspreis für bebaute Ein- und Zweifamilienhauserbbaurechte liegt im Jahr 2012 bei rd. 154.000 € (29 Kauffälle).

Bei Erbbaurechtsverkäufen bebauter Grundstücke liegt der Erbbauzins im Mittel bei ca. 2% des Bodenrichtwertes (Spanne: 0,4% - 4,8%).

Zur Ermittlung des marktüblichen Erbbauzinses bebauter Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus wurden insgesamt 25 geeignete Erbbaurechtsverträge aus den Jahren 2011 und 2012 ausgewertet.

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.

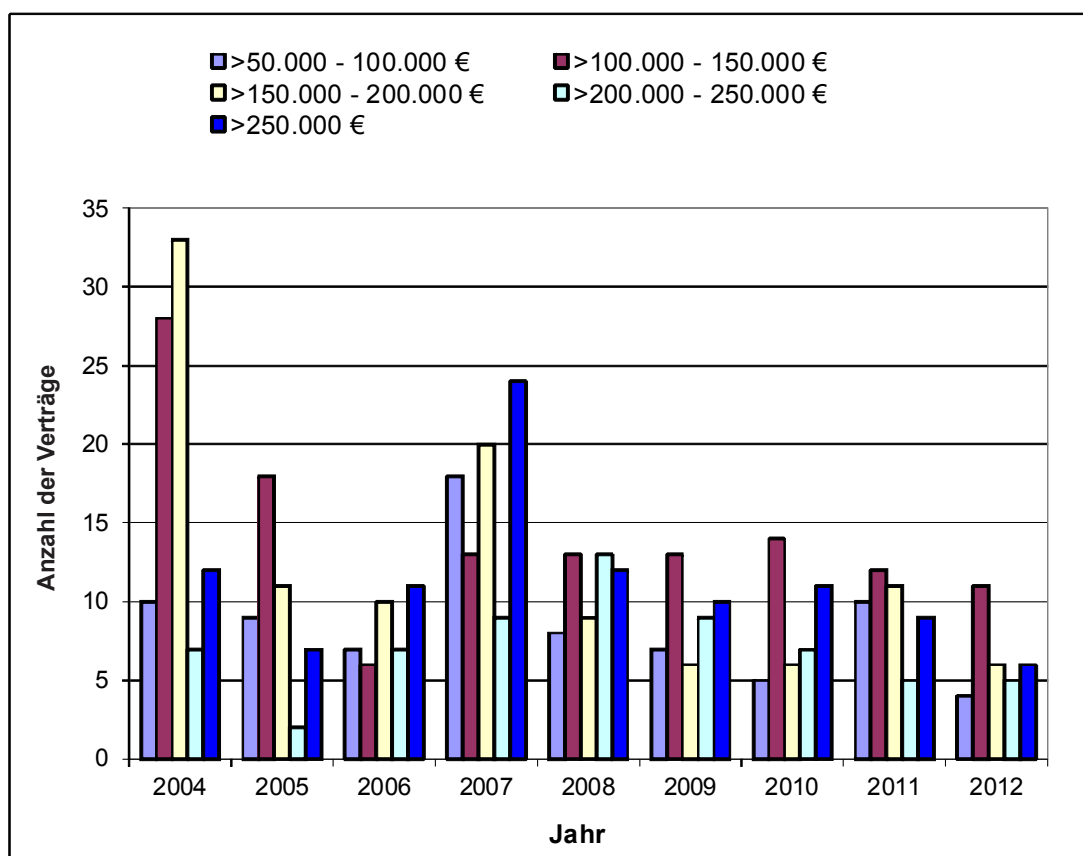
Der Erbbauzins entspricht in diesen Fällen keiner angemessenen Verzinsung des Bodenwertes.



## 6.2 Mehrfamilienhäuser

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

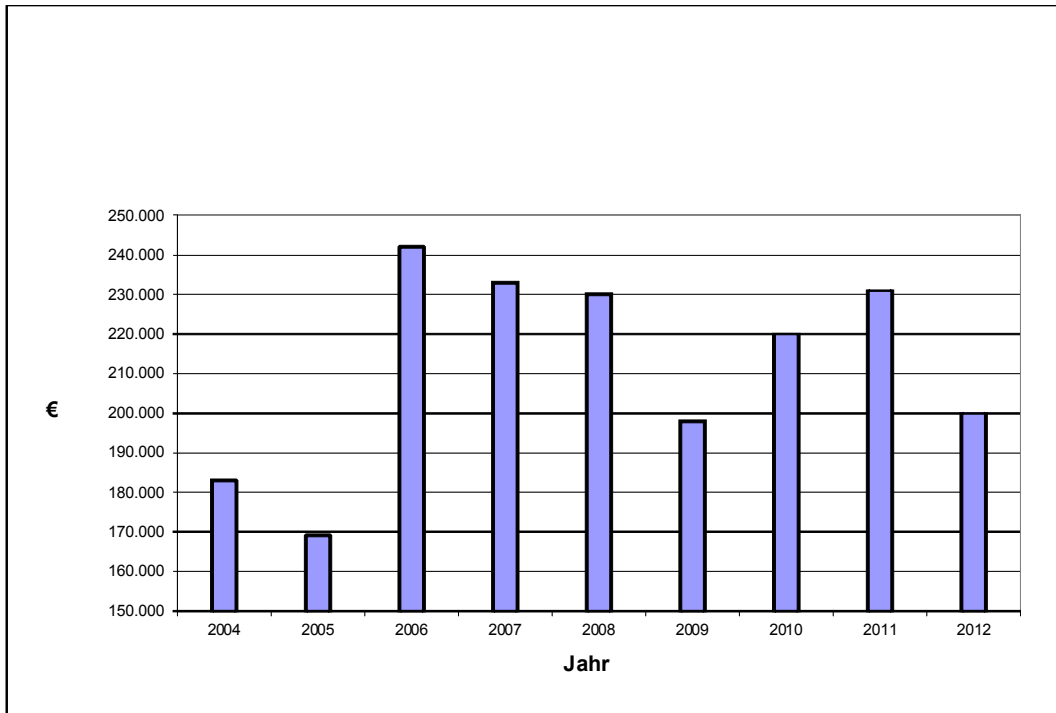
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
> 50.000 - 100.000 €	10	9	7	18	8	7	5	10	4
> 100.000 - 150.000 €	28	18	6	13	13	13	14	12	11
>150.000 - 200.000 €	33	11	10	20	9	6	6	11	6
> 200.000 - 250.000 €	7	2	7	9	13	9	7	5	5
>250.000 €	12	7	11	24	12	10	11	9	6
Gesamt	90	47	41	84	55	45	43	47	32





### 6.2.2 Durchschnittspreise für Mehrfamilienhausgrundstücke einschließlich Gebäude

Jahr	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
€	183.000	169.000	242.000	233.000	230.000	198.000	220.000	231.000	200.000





## 7. Wohnungseigentum

### 7.1 Wohnungseigentum im Jahr 2012

Durchschnittspreise einschließlich Grundstücksanteil

Art des Verkaufs	Anzahl	Umsatz in Mio. €	€/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Ø Wohnfläche
Erstverkauf	32	5,13	1.833	87
Wiederverkauf	306	23,15	944	76
Umwandlung	12	1,11	1.112	83
<b>Gesamt</b>	<b>350</b>	<b>29,39</b>		

Der Durchschnittspreis aller Verkäufe beträgt 1.031 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, die durchschnittliche Wohnfläche aller Verkäufe beträgt 77 m<sup>2</sup>.

#### 7.1.1 Erstverkäufe

Durchschnittspreise bezogen auf die Wohnfläche

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Anzahl	€/m <sup>2</sup> Wohnfläche
< 50	1	- *
50 - 69	13	1.966
70 - 89	7	2.063
90 - 129	10	1.526
>= 130	1	- *

\* aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Veröffentlichung

#### 7.1.2 Umwandlungen

Durchschnittspreise bezogen auf das Baujahr und die Wohnfläche

Baujahr	Anzahl	€/m <sup>2</sup> Wohnfläche
<= 1918	0	-
1919 - 49	4	1.096
1950 - 59	2	879
1960 - 69	2	1.223
1970 - 79	1	- *
1980 - 89	1	- *
>= 1990	2	1.639

Wohnflächen in m <sup>2</sup>	Anzahl	€/m <sup>2</sup> Wohnfläche
< 50	1	- *
50 - 69	4	1.070
70 - 89	4	1.231
90 - 129	2	866
>= 130	1	- *

\* aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Veröffentlichung



### 7.1.3 Wiederverkäufe

Durchschnittspreise bezogen auf das Baujahr und die Wohnfläche

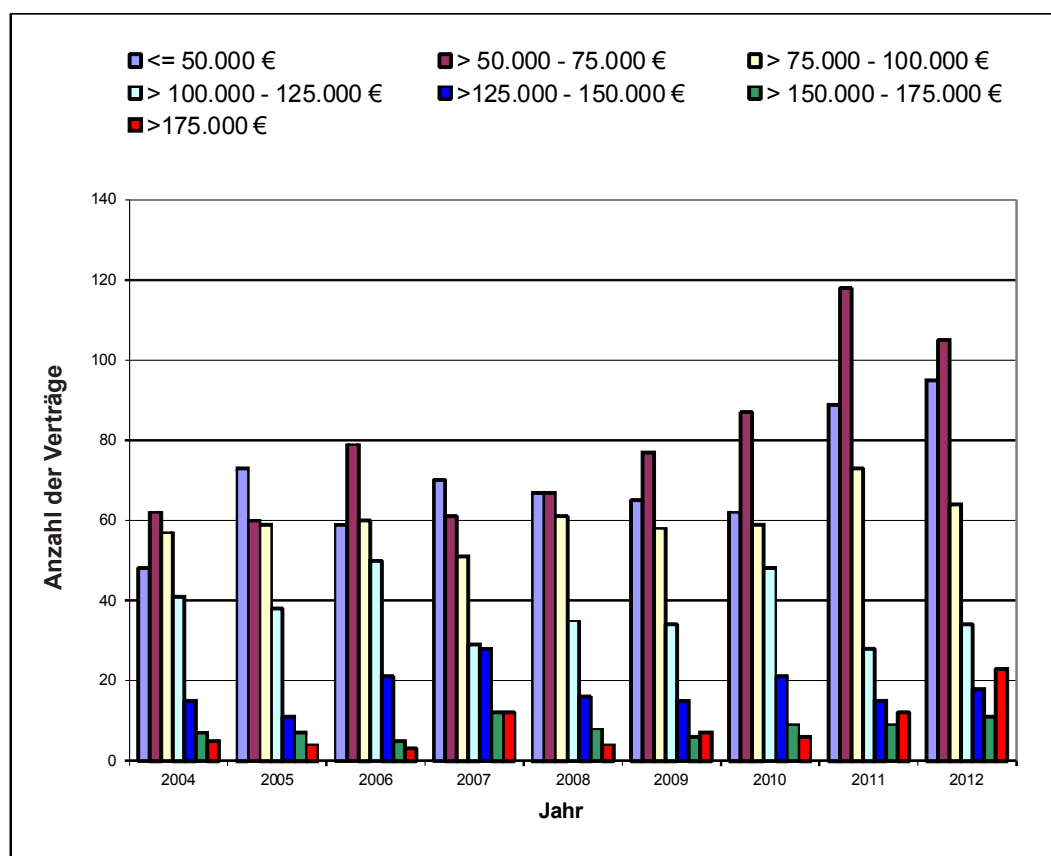
Baujahr	Anzahl	€/m <sup>2</sup> Wohnfläche
<= 1918	13	784
1919 - 49	10	776
1950 - 59	15	865
1960 - 69	69	856
1970 - 79	110	821
1980 - 89	25	943
1990 -99	48	1.221
>=2000	16	1.647

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Anzahl	€/m <sup>2</sup> Wohnfläche
< 50	22	964
50 -69	95	959
70 - 89	125	862
90-129	54	1.047
>= 130	10	1.225



## 7.2 Häufigkeit der Gesamtkaufpreise für Eigentumswohnungen

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
<= 50.000 €	48	73	59	70	67	65	62	89	95
> 50.000 - 75.000 €	62	60	79	61	67	77	87	118	105
> 75.000 - 100.000 €	57	59	60	51	61	58	59	73	64
> 100.000 - 125.000 €	41	38	50	29	35	34	48	28	34
>125.000 - 150.000 €	15	11	21	28	16	15	21	15	18
> 150.000 - 175.000 €	7	7	5	12	8	6	9	9	11
>175.000 €	5	4	3	12	4	7	6	12	23
<b>Gesamt</b>	<b>235</b>	<b>252</b>	<b>277</b>	<b>263</b>	<b>258</b>	<b>262</b>	<b>292</b>	<b>344</b>	<b>350</b>

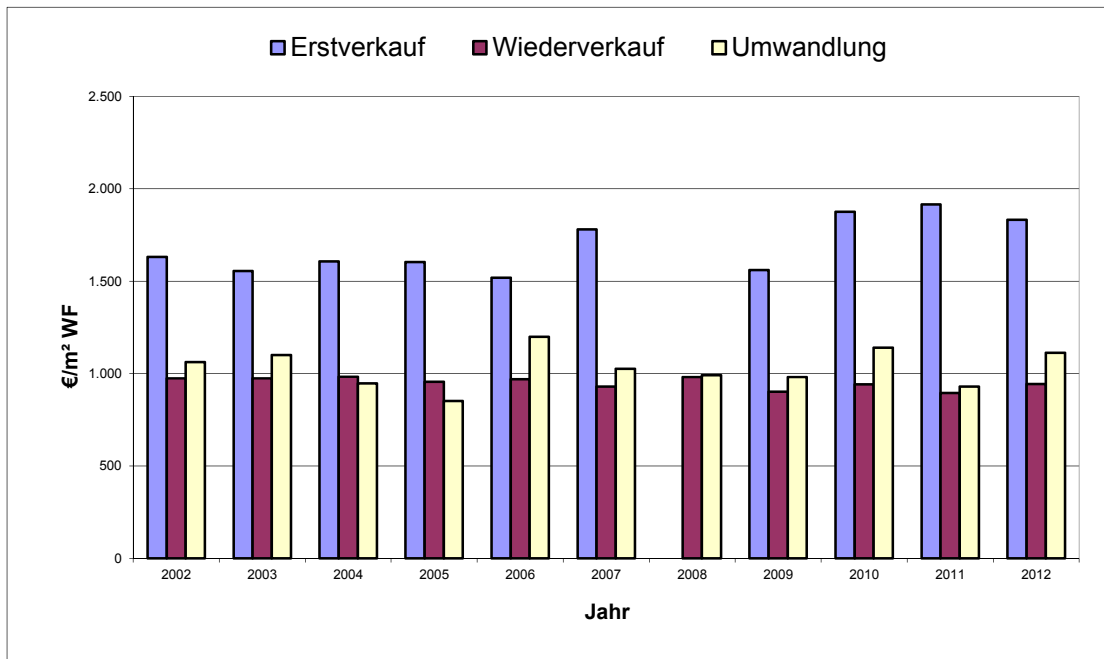




### 7.3 Kaufpreisentwicklung für Eigentumswohnungen

( Durchschnittspreise einschließlich Bodenwertanteil in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche )

Jahr	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Erstverkauf	1.632	1.556	1.608	1.604	1.520	1.780	-	1.561	1.876	1.915	1.833
Wiederverkauf	975	975	983	955	969	929	982	902	942	895	944
Umwandlung	1.063	1.100	947	851	1.200	1.027	992	982	1.140	930	1.112







## 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](http://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.

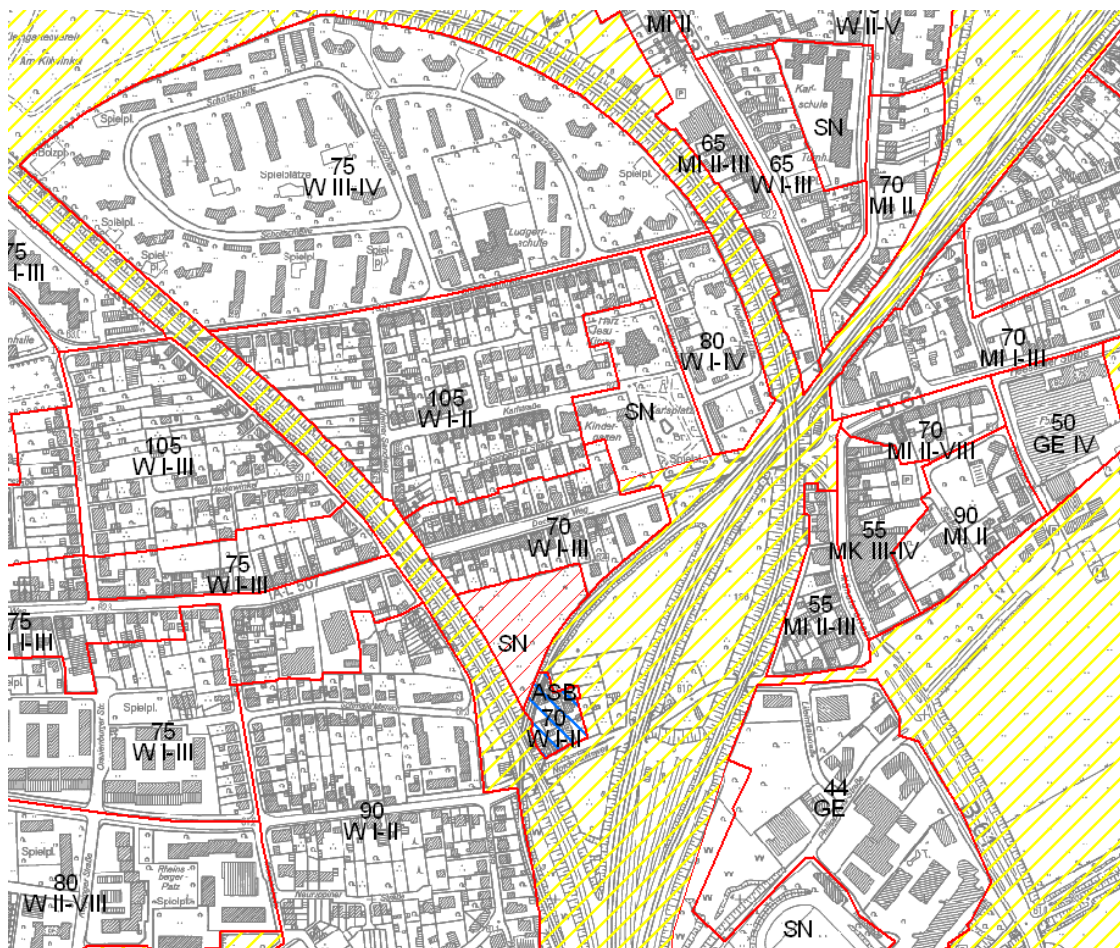
Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen. Diese Merkmale werden, ggf. alternativ, zusammen mit dem Bodenrichtwert angegeben:

- 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 01.01.2013

#### 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.

Verkäufe von Flächen unter 2.500 m<sup>2</sup> blieben bei der Ermittlung des Bodenrichtwertes für Ackerland unberücksichtigt. Zum Stichtag 01.01.2013 beträgt er 3,60 €/m<sup>2</sup>.

Der Bodenrichtwert für Grünland beträgt zum Stichtag 01.01.2013: 2,90 €/m<sup>2</sup>.

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. Zum Stichtag 01.01.2013 beträgt er 0,60 €/m<sup>2</sup>.

### **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.

#### **Art der baulichen Nutzung**

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

#### **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 stehen unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de).



## 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 marktüblich 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 Indexreihen

### 9.1.1 Indexreihe für unbebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

1969 – 2004 ohne Erschließungskosten ab 2004 – 2012 mit Erschließungskosten

Jahr	durchschnittlich gezahlter Bodenpreis in €/m <sup>2</sup>		Bodenpreisindex		Veränderung in %
	ohne Erschließungskosten	mit Erschließungskosten	ohne Erschließungskosten	mit Erschließungskosten	
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
2010		141		96	-1,4
2011		134		91	-5,0
2012		144		98	7,5

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

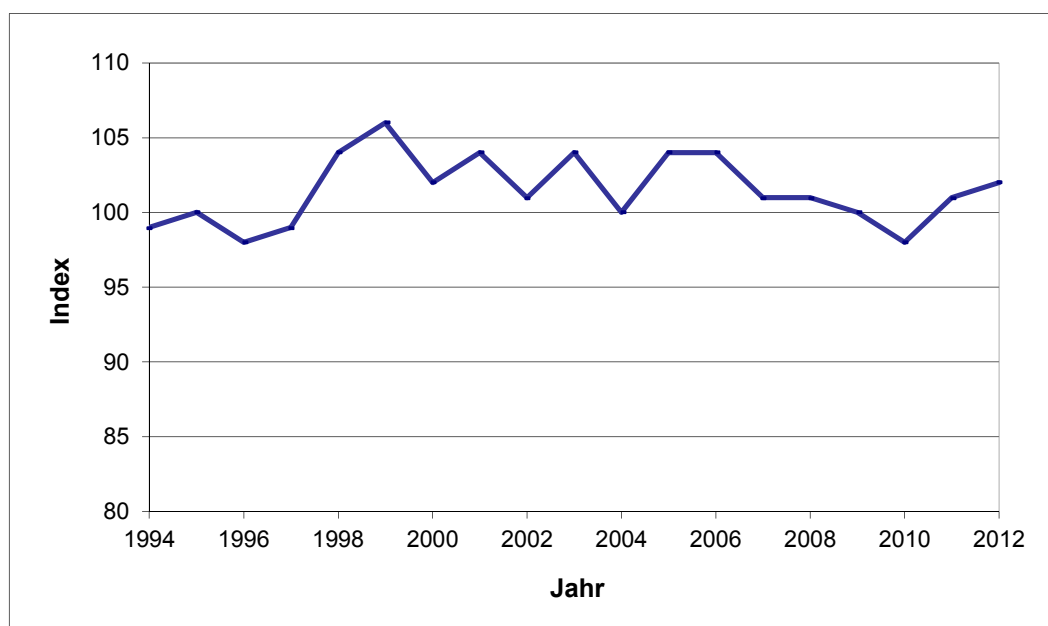
\*\* ab hier gelten die Werte für die Stadt Hamm nach der kommunalen Gebietsreform



### 9.1.2 Indexreihe für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Durchschnittskaufpreise ohne Erbbaurechte und Zechenhäuser

Jahr	Durchschnitts- preis in €	Index	Veränderung in %
1994	159.000	99	3,9
1995	161.000	100	1,3
1996	158.000	98	-1,9
1997	160.000	99	1,3
1998	168.000	104	5,0
1999	170.000	106	1,2
2000	164.000	102	-3,5
2001	167.000	104	1,8
2002	162.000	101	-3,0
2003	167.000	104	3,1
2004	161.000	100	-3,6
2005	167.000	104	3,7
2006	168.000	104	0,6
2007	162.000	101	-3,6
2008	163.000	101	0,6
2009	161.000	100	-1,2
2010	158.000	98	-1,9
2011	162.000	101	2,5
2012	164.000	102	1,2





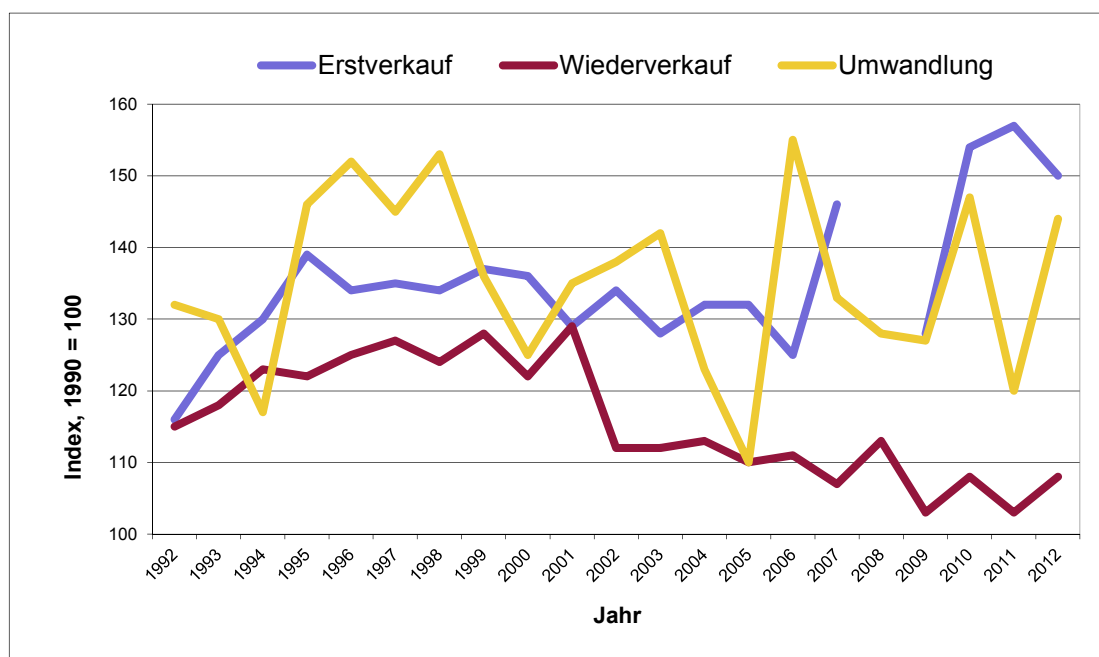


### 9.1.3 Indexreihen für Eigentumswohnungen

Durchschnittspreise einschließlich Bodenwertanteil

Jahr	Erstverkauf		Wiederverkauf		Umwandlung	
	€/m <sup>2</sup> WF	Index 1990 = 100	€/m <sup>2</sup> WF	Index 1990 = 100	€/m <sup>2</sup> WF	Index 1990 = 100
1992	1.413	116	1.007	115	1.024	132
1993	1.523	125	1.026	118	1.005	130
1994	1.588	130	1.073	123	908	117
1995	1.691	139	1.060	122	1.125	146
1996	1.638	134	1.091	125	1.178	152
1997	1.646	135	1.109	127	1.117	145
1998	1.631	134	1.084	124	1.181	153
1999	1.664	137	1.117	128	1.052	136
2000	1.660	136	1.068	122	967	125
2001	1.573	129	1.124	129	1.045	135
2002	1.632	134	975	112	1.063	138
2003	1.556	128	975	112	1.100	142
2004	1.608	132	983	113	947	123
2005	1.604	132	955	110	851	110
2006	1.520	125	969	111	1.200	155
2007	1.780	146	929	107	1.027	133
2008			982	113	992	128
2009	1.561	128	902	103	982	127
2010	1.876	154	942	108	1.140	147
2011	1.915	157	895	103	930	120
2012	1.833	150	944	108	1.112	144

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







## 9.2 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 für gemischt genutzte Gebäude 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 marktüblich erzielbar angesehen und die Bewirtschaftungskosten gemäß der II. Berechnungsverordnung angesetzt.

Die Auswertung der Daten aus der Kaufpreissammlung für den Zeitraum von 2011 bis 2012 führen zu folgenden Ergebnissen:

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz in % (mit Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen				Roh-ertragsfaktor
			Ø Wohn-/Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche	Ø Miete in €/m <sup>2</sup>	Ø Restnutzungsdauer in Jahren	
Dreifamilienhäuser	<b>3,7%</b> (± 1,8%)	24	219	862	4,7	31,1	rd. <b>14</b>
Mehrfamilienhäuser	<b>6,1%</b> (± 1,9%)	24	432	690	5,0	41,9	rd. <b>11</b>
Gemischt genutzte Gebäude	<b>7,3%</b> (± 1,5%)	11	465	1886	5,3	48,6	rd. <b>11</b>

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 aus den vom Oberen Gutachterausschuss veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen abgeleitet.

Für die Wertermittlung werden daraufhin folgende Liegenschaftszinssätze empfohlen:

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

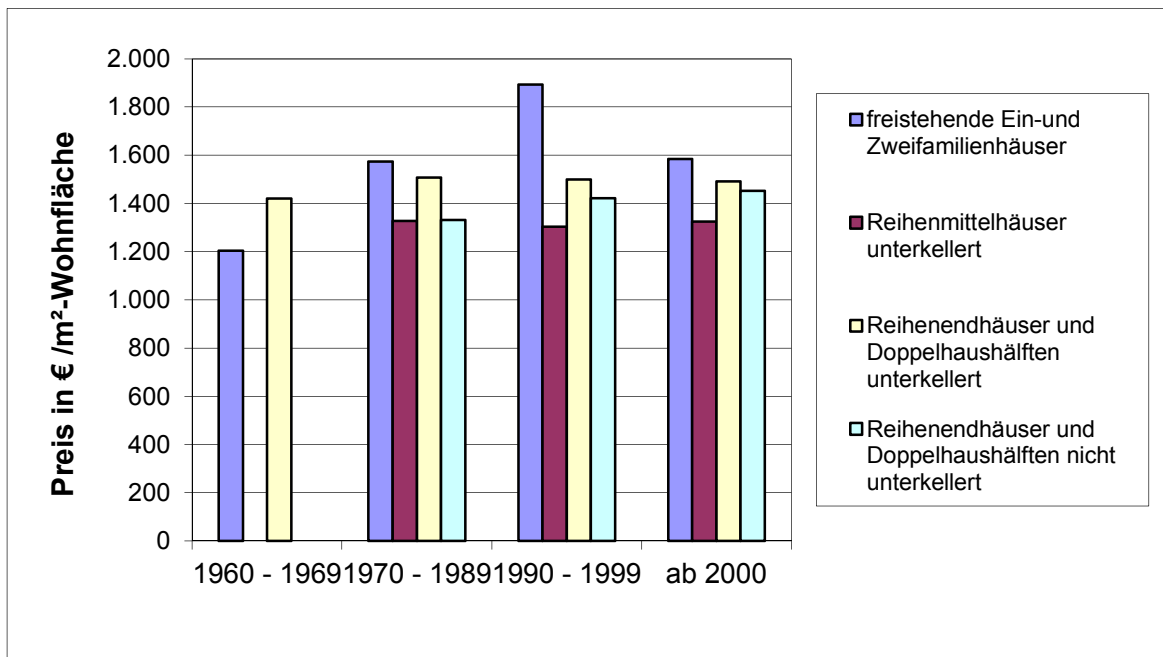
Die Ermittlung von **Roh-ertragsfaktoren** ist insbesondere bei Grundstücken, bei denen der marktüblich erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht, von Interesse. Bei Miet- und Pachtobjekten kann der Wert mit Hilfe des Roh-ertragsfaktors überschlägig ermittelt werden. Der Roh-ertrag 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.



### 9.3 Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke einschließlich Gebäude unterteilt nach Baualtersklassen und Gebäudetypen in den Jahren 2011 und 2012

Art Grundstücksgröße	Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Preis/m <sup>2</sup> -Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Gesamtpreis [€]
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche 350 - 900 m <sup>2</sup>	1962-1969	6	687	127	1.204	150.917
	1970 - 1989	15	595	145	1.574	222.467
	1990 - 1999	7	547	122	1.893	227.857
	ab 2000*	4	499	146	1.584	230.625
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche 150 - 300 m <sup>2</sup>	1960 - 1969	-	-	-	-	-
	1970 - 1989	5	235	106	1.328	137.700
	1990 - 1999	1	177	102	1.304	133.000
	ab 2000	2	176	118	1.325	156.000
	ab 2000*	2	187	118	1.334	156.250
Reihenendhäuser und Doppelhaushälften Grundstücksfläche 200 - 700 m <sup>2</sup>	1960 - 1969	3	470	103	1.420	147.500
	1970 - 1989	8	491	123	1.508	181.925
	1970 - 1989*	2	373	110	1.332	145.000
	1990 - 1999	14	275	113	1.500	168.571
	1990 - 1999*	5	270	112	1.421	158.500
	ab 2000	7	294	125	1.492	183.757
	ab 2000*	10	359	122	1.451	174.900

\*nicht unterkellerte Objekte



Die Tabellenwerte sind Mittelwerte aus allen Kauffällen. Daher ergibt die Multiplikation der Tabellenwerte Ø Wohnfläche und Ø Preis/m<sup>2</sup>-Wohnfläche **nicht** den Tabellenwert Ø Gesamtpreis.



## 9.4 Sachwertfaktoren

Zur Ermittlung des Sachwertfaktors von Ein- und Zweifamilienhäusern wurde eine Regression durchgeführt. Dazu wurden Sachwerte und Kaufpreise von 99 Objekten bzw. Kauffällen aus den Jahren 2011 und 2012 gegenübergestellt.

Bei 40 Objekten handelt es sich um freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und bei 59 Objekten handelt es sich um Reihenhäuser und Doppelhaushälften. Die Restnutzungsdauer der Objekte beträgt mindestens 50 Jahre.

Für die Ermittlung des Sachwertes wurden die Normalherstellungskosten von 1995 in €/m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt (Herausgeber: Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau), eine Gesamtnutzungsdauer von 80 bis 100 Jahren, die lineare Wertminderung und ein Korrekturfaktor von 1,00 zugrunde gelegt. Die Indizierung auf den Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels Bundesbaupreisindex für „Wohngebäude insgesamt“. Umrechnung:  $\text{Index}_{1995} = \text{Index}_{2005} * (100 / 99,2)$

Die Kaufpreise lagen zwischen rd. 100.000 € und rd. 400.000 €.

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

Eine Anwendung der Regressionsgleichung empfiehlt sich bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern für Objekte mit Sachwerten zwischen **140.000 €** und **400.000 €**, deren Bruttorauminhalt zwischen **500 m<sup>3</sup>** und **1.100 m<sup>3</sup>** liegt, da die Mehrzahl der für die Auswertung verwendeten Kauffälle in diesen Bereichen liegt. Bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften gilt dies für Objekte mit Sachwerten zwischen **100.000 €** und **290.000 €** und einem Bruttorauminhalt von **350 m<sup>3</sup>** bis **850 m<sup>3</sup>**.

Marktanpassungszu- oder -abschläge sind nicht konstant. Die ausgewertete Stichprobe aus den Jahren 2010 und 2011 führte zu anderen Ergebnissen als die ausgewertete Stichprobe aus den Jahren 2011 und 2012.

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

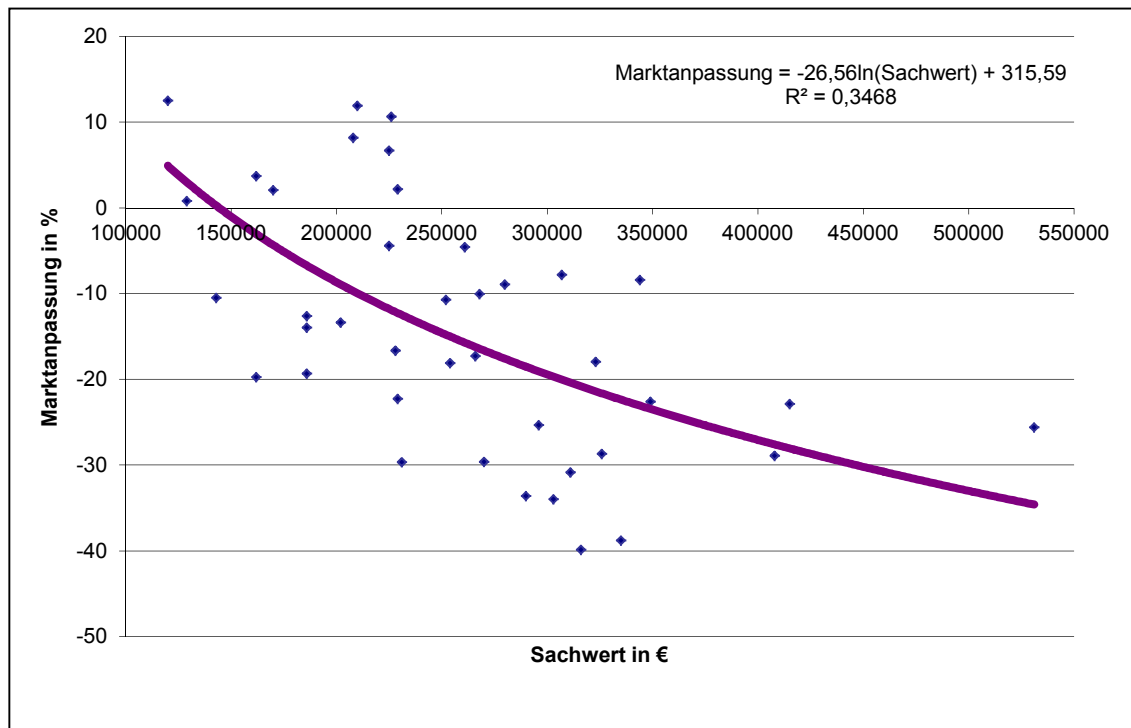


### 9.4.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Datenmaterial aus den Jahren 2011 und 2012)

Auswertung von 40 Kauffällen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser  
Alle Objekte sind unterkellert.

Sachwert in €	Marktanpassung in %
140.000	1
150.000	-1
160.000	-3
170.000	-4
180.000	-6
190.000	-7
200.000	-9
210.000	-10
220.000	-11
230.000	-12
240.000	-13
250.000	-15
260.000	-16
270.000	-17

Sachwert in €	Marktanpassung in %
270.000	-17
280.000	-18
290.000	-18
300.000	-19
310.000	-20
320.000	-21
330.000	-22
340.000	-23
350.000	-23
360.000	-24
370.000	-25
380.000	-26
390.000	-26
400.000	-27



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

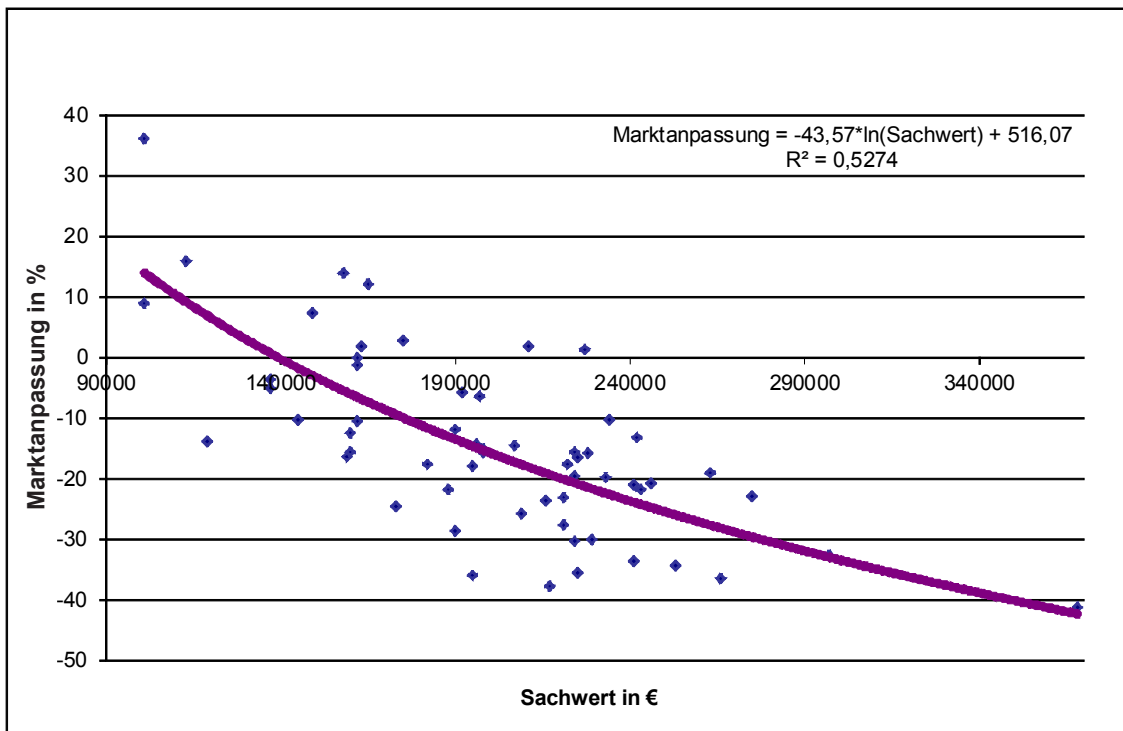


### 9.4.2 Doppelhaushälften und Reihenhäuser (Datenmaterial aus den Jahren 2011 und 2012)

Auswertung von 59 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	14
110.000	10
120.000	7
130.000	3
140.000	0
150.000	-3
160.000	-6
170.000	-9
180.000	-11
190.000	-14

Sachwert in €	Marktanpassung in %
200.000	-16
210.000	-18
220.000	-20
230.000	-22
240.000	-24
250.000	-25
260.000	-27
270.000	-29
280.000	-30
290.000	-32



Wenn keine besonderen objektspezifischen Merkmale vorliegen, ist bei ermittelten Sachwerten unter ca. 140.000 € ein Zuschlag zum Sachwert und bei Sachwerten über ca. 140.000 € ein Abschlag vom Sachwert erforderlich.

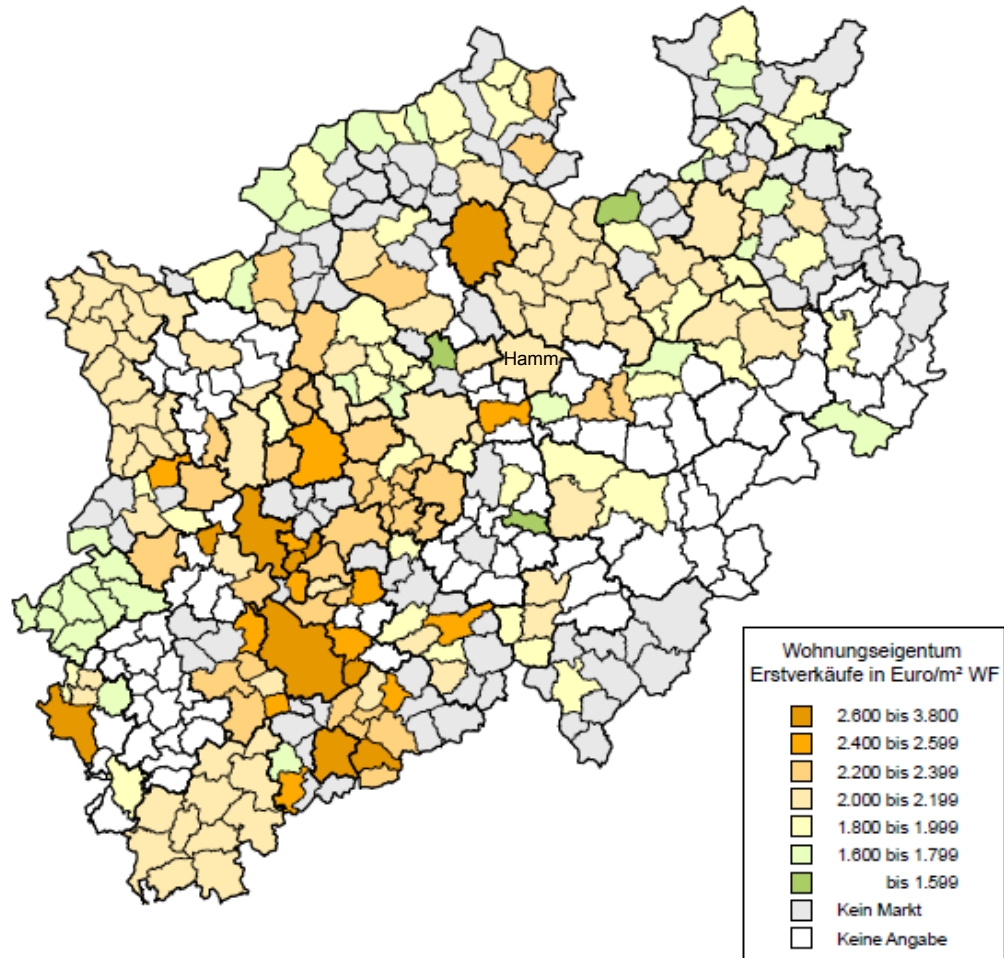


## 10. Hamm im Vergleich mit Kreisen und Städten 2011 bzgl. Wohnungseigentum

Quelle: Grundstücksmarktbericht NRW 2012 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in NRW ( [www.gutachterausschuss.nrw.de](http://www.gutachterausschuss.nrw.de) )

### Preise Wohnungseigentum 2011

Erstverkäufe in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche in mittleren Wohnlagen





## 11. Bewirtschaftungskosten gemäß Zweiter Berechnungsverordnung

### II. BV (Anl. 3 WertR i.d.F. vom 01. 03.2006, aktualisiert auf den 01.01.2012)

#### 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 01.01.2013

- bis 264,20 € jährl. je Wohnung, bei Eigenheimen, Kaufeigenheimen u. Kleinsiedlungen je Wohngebäude,
- bis 315,89 € jährl. je Eigentumswohnung, Kaufeigentumswohnung und Wohnung in der Rechtsform eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts
- bis 34,46 € 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 01.01.2013

- bis 8,16 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres weniger als 22 Jahre zurückliegt,
- bis 10,34 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 22 Jahre zurückliegt,
- bis 13,21 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 33 Jahre zurückliegt.
- bis 78,11 € 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. 0,23 € jährlich je m<sup>2</sup> Wohnung, bei eigenständig gewerblicher Leistung von Wärme i.S.d. § 1 Abs. 2 Nr. 2 HeizkostenV
- abzgl. 1,21 € jährlich je m<sup>2</sup> Wohnung, wenn der Mieter die Kosten der kleinen Instandhaltung (i.S.d. § 28 Abs. 3 Satz 2 II. BV) trägt,
- zuzgl. 1,15 € jährlich je m<sup>2</sup> Wohnung, wenn ein maschinell betriebener Aufzug vorhanden ist,
- zuzgl. bis 9,76 € jährlich je m<sup>2</sup> 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 Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (VermWertGebO NRW) Tarifstelle 7 vom 05. Juli 2010 in der jeweils geltenden Fassung.

### Wertgutachten

•	Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken, von Rechten an Grundstücken sowie über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und anderer Vermögensvor- und -nachteile (incl. 3 Mehrausfertigungen)	
	Bei einem Wert des begutachteten Objekts a) bis 1 Mio. Euro Grundbetrag + wertanteiliger Betrag	1.000 € + 0,2 % des Wertes
	b) über 1 Mio Euro bis 10 Mio Euro Grundbetrag + wertanteiliger Betrag	2.000 € + 0,1 % des Wertes
•	Zuschläge zur Gebühr wegen erhöhten Aufwands, wenn	
	a) Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind.	bis 400 €
	b) besondere rechtliche Gegebenheiten zu berücksichtigen sind.	bis 800 €
	c) Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind.	bis 1.200 €
	d) für sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften.	bis 1.600 €
•	Abschlag zur o. g. Gebühr wegen verminderten Aufwands	
	wenn der Ermittlung unterschiedliche Wertermittlungsstichtage zugrunde zu legen sind.	bis 500 €

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



## 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	42 € je ½ Stunde
•	schriftliche Auskünfte zu Bodenrichtwerten	42 € je ½ Stunde
Auskünfte aus der Kaufpreissammlung (§ 195 Abs. 3 BauGB; § 10 GAVO NRW)		
•	je Wertermittlungsfall, einschließlich bis zu zehn mitgeteilter Vergleichswerte über bebaute oder unbebaute Grundstücke	120 €
•	jeder weitere mitgeteilte Vergleichswert	8 €

## Abgabe von Produkten des Gutachterausschusses

•	Abgabe von Bodenrichtwertkarten	100 €
•	Abgabe von Auszügen aus der Bodenrichtwertkarte DIN A4	8 €
•	Abgabe von Grundstücksmarktberichten (§13 Abs. 2 und § 25 Abs. 2 GAVO NW)	52 €
•	Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht	je 12 €
•	Produkte zurückliegender Jahre	100 % der Gebühr

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

<b>Vorsitzender:</b>	Helmut Deißler	Dipl.-Ing.
<b>stellv. Vorsitzende:</b>	Hans-Joachim Dingerdissen	Dipl.-Ing.
	Heiko Leistner	Dipl.-Ing.
	Heinrich Oesterschulze	Bankbetriebswirt
	Werner Schäfers	Dipl.-Ing.
<b>Gutachter:</b>	Bernold Ahlers	Dipl. Bankfachwirt
	Holger Allrich	Dipl. Immobilienwirt
	Heinz-Rainer Eichhorst	Dipl.- Ing., Architekt
	Erwin Helbich	Dipl.-Ing.
	Reinhold Klein	SV für Landwirtschaft
	Gunter Lohmann	Dipl.- Ing., Architekt
	Walter Lütkhoff	Dipl.- Ing., Architekt
	Volker Pahmeyer	Dipl.- Ing. M Architekt
	Klaus-Dieter Ruck	Sparkassenbetriebswirt
	Prof.Dr. Wilhelm Stelling	Fachhochschullehrer
	Gerhard Werner	Immobilienfachwirt
<b>Finanzamt:</b>	Dietmar Daidok	
	Ursula Teumert	



## 14. Ausgewählte Indikatoren der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung Hamm

	2010	2011
Wohnbevölkerung am Ort der Hauptwohnung	178.098	178.364
Zahl der Haushalte	83.089	84.302
Durchschnittliche Haushaltsgröße	2,11	2,08
Zuzüge und Fortzüge über die Stadtgrenze, Wanderungssaldo	391	844
Wohnungsbestand insgesamt	85.077	85.408
Bestand öffentlich geförderter Wohnungen, (einschließl. Wohnungen in der Nachwirkungsfrist)	10.627	10.019
Baugenehmigung für Wohnungen	342	189
Fertiggestellte Wohnungen, öffentlich gefördert	181	141
Wohnungssuchende Haushalte (§ 25 WoBauG)	1.083	849
Arbeitslosenquote in %	11,5	11,0
Relative innerstädtische Umzugshäufigkeit (je 1.000 Einw.)	79,44	80,82
Gesamtkosten in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche (1. Förderweg) für Neubau von Eigenheimen	1.887	1.930
Gesamtkosten in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche (1. Förderweg) für Neubau von Mietwohnungen	1.572	1.492
Mietentwicklung nach dem Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum, mit WC, Bad, Heizung; Durchschnitt aus allen Baujahren und Wohnlagen in €/m <sup>2</sup>	5,10	5,10

Quelle: statistisches Jahrbuch der Stadt Hamm 2011



## 15. Allgemeine Angaben zur Stadt Hamm

**Gebietsfläche** 226 km<sup>2</sup>

### 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

Titelseite: Musikschule Hamm

Foto: Rainer Bergmann

Auflage: 80

Schutzgebühr: 52 Euro

Im Februar 2013

Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt.



