



## Grundstücksmarktbericht 2014

für die Stadt Hamm



Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Hamm

**NRW.**



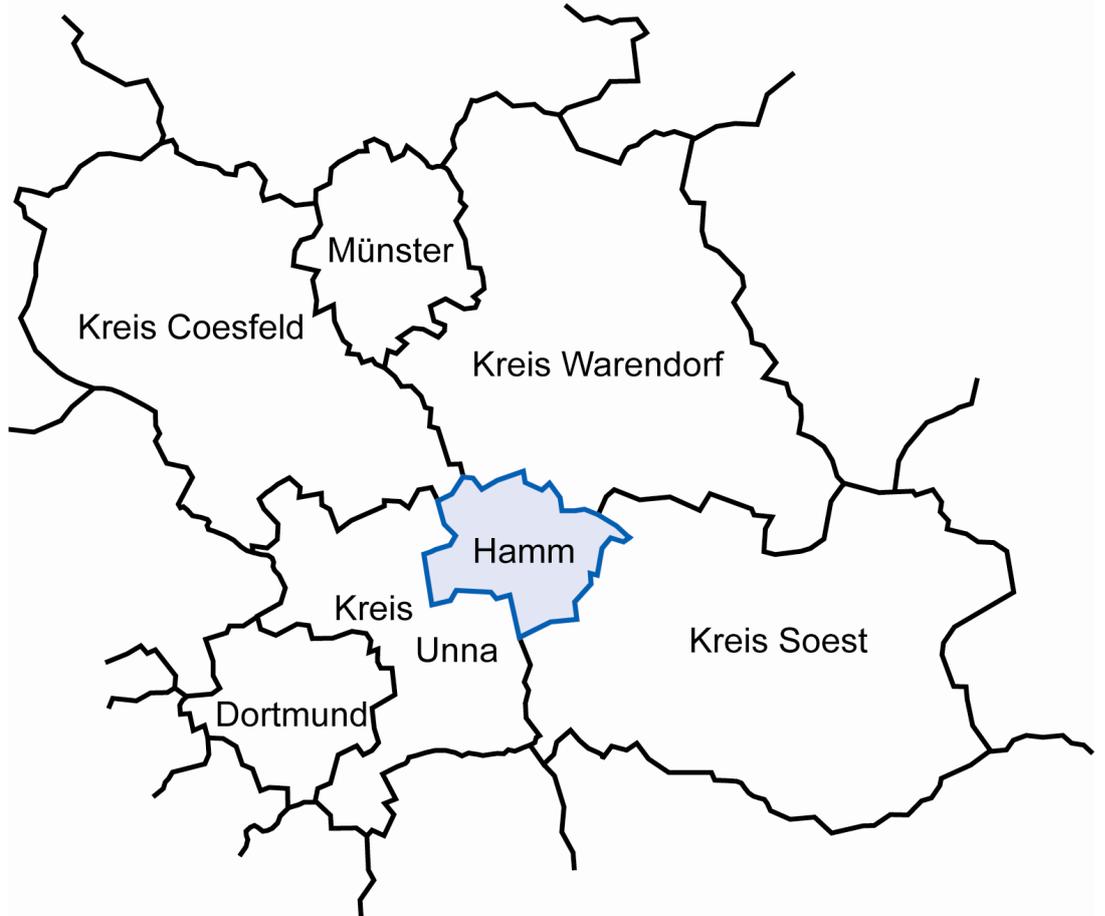
**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hamm**

# Grundstücksmarktbericht 2014

Berichtszeitraum 16.12.2012 - 15.12.2013

**Hamm, im Februar 2014**





**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 Beckschulze-Giesler	0 23 81/17 42 42
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 2013 .....	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 2013 .....	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 01.01.2014 .....	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 Rothertragsfaktoren .....	33
9.3 Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke einschl. Gebäude unterteilt nach Baualtersklassen und Gebäudetypen in den Jahren 2012 und 2013 .....	36
9.4 Sachwertfaktoren .....	37
9.4.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser .....	41
9.4.2 Doppelhaushälften und Reihenhäuser .....	42
10. Hamm im Vergleich mit Kreisen und Städten 2012 bzgl. Wohnungseigentum .....	43
11. Bewirtschaftungskosten gemäß Zweiter Berechnungsverordnung .....	44
12. Gebühren für Gutachten durch den Gutachterausschuss .....	45
13. Gutachter im Gutachterausschuss .....	47
14. Ausgewählte Indikatoren der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung Hamm .....	48
15. Allgemeine Angaben zur Stadt Hamm .....	49





# 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

## Umsätze im Grundstücksverkehr

Für das Jahr 2013 wurden bis zum 15.12.2013 in der Stadt Hamm 1.530 Kaufverträge für bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von 237,47 Mio. € in die Kaufpreissammlung übernommen. Davon waren 1.335 Verträge für weitere statistische Auswertungen geeignet.

Die Zahl der Kauffälle ist damit gegenüber 2012 um rd. 7 % gefallen. Der Geldumsatz ist um rd. 11 % gestiegen.

In allen Teilmärkten wurden weniger Grundstücke verkauft als 2012.

Die Zahl der Zwangsversteigerungen ist in dem Teilmarkt bebaut um rd. 17 % gesunken und in dem Teilmarkt Wohnungseigentum um rd. 27 % gestiegen. Für den Teilmarkt unbebaut ist die Anzahl mit zwei Zwangsversteigerungen im Vergleich zu den letzten Jahren konstant geblieben.

## Unbebaute Grundstücke

Der Durchschnitts-Quadratmeterpreis für unbebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke einschließlich Erschließungskosten beträgt rd. 143 €/m<sup>2</sup>, das sind rd. 0,7 % weniger als im Jahr 2012.

In den Jahren 2011 bis 2013 lagen die Erschließungskosten überwiegend zwischen 15 €/m<sup>2</sup> und 50 €/m<sup>2</sup>.

## Bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen

Der Durchschnittspreis für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ist im Jahr 2013 um rd. 1 % auf 162.000 € gesunken. Im Jahr 2012 lag er bei 164.000 €.

Der Durchschnittspreis für Eigentumswohnungen ist insgesamt gegenüber 2012 gestiegen. Er liegt jetzt bei rd. 1.093 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (2012 rd. 1.031 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche). Es wurden maximal 2.527 €/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 2010 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:

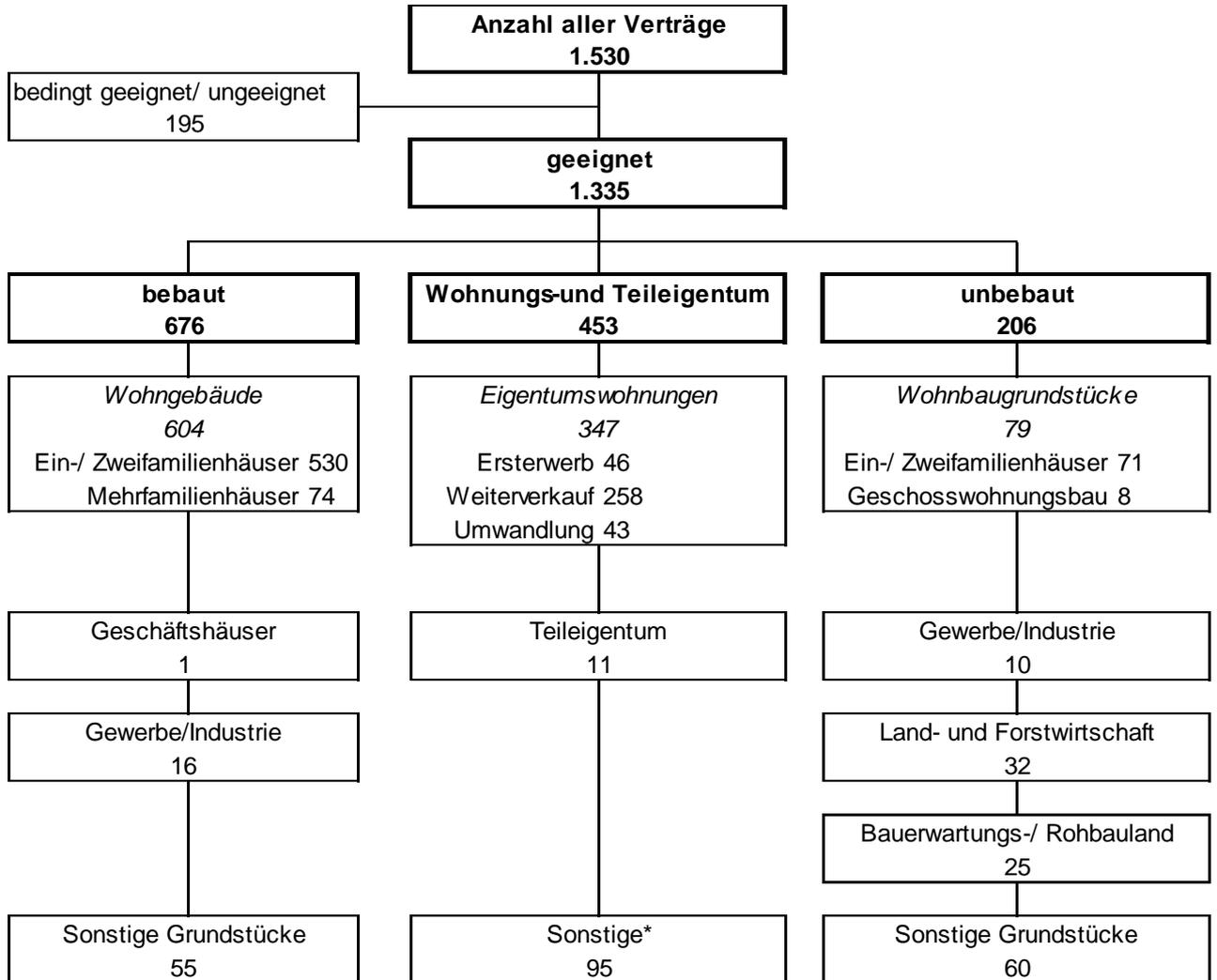
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung, wie Bodenpreisindexreihen, Liegenschaftszinssätze und Umrechnungskoeffizienten. Die Ableitung marktkonformer erforderlicher Daten hat für andere mit der Grundstückswertermittlung befasste Stellen, 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 2013

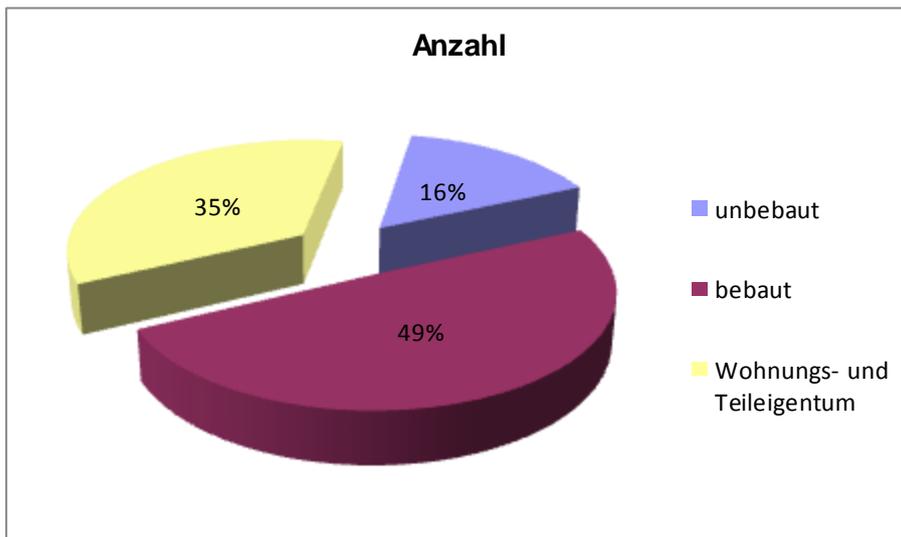
### 4.1 Anzahl der Kauffälle



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



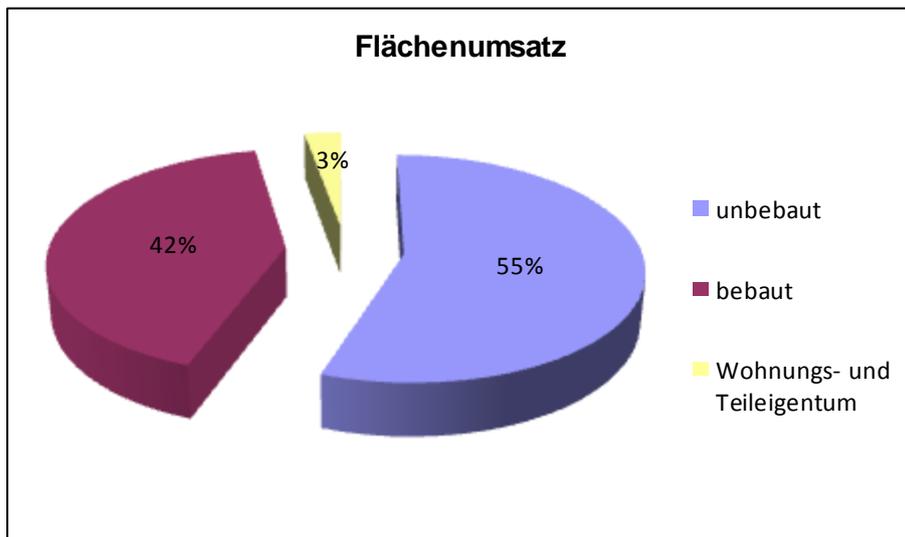
	Anzahl übernommener Kaufverträge
unbebaut	238
bebaut	758
Wohnungs- und Teileigentum	534
<b>gesamt</b>	<b>1.530</b>





## 4.2 Flächenumsatz

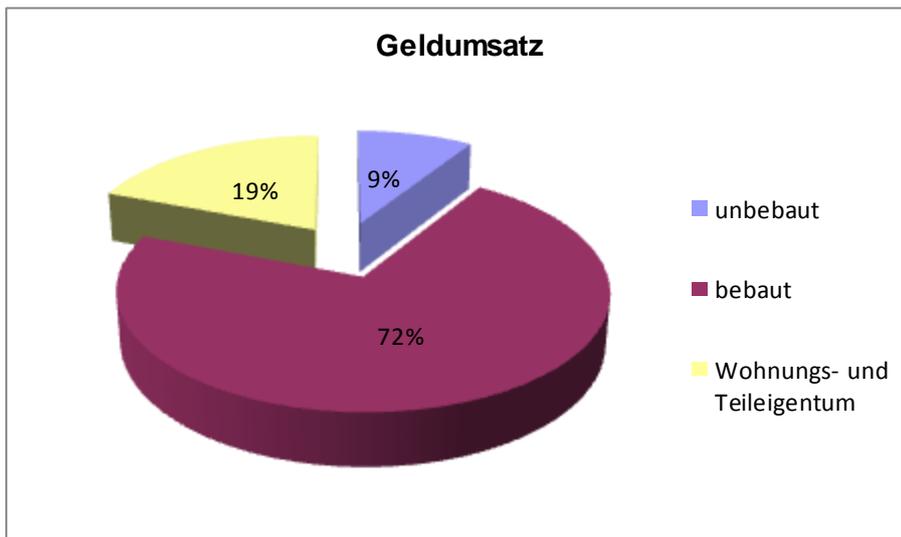
	Flächenumsatz in ha
unbebaut	132,34
bebaut	99,63
Wohnungs- und Teileigentum	6,74
<b>gesamt</b>	<b>238,71</b>





### 4.3 Geldumsatz

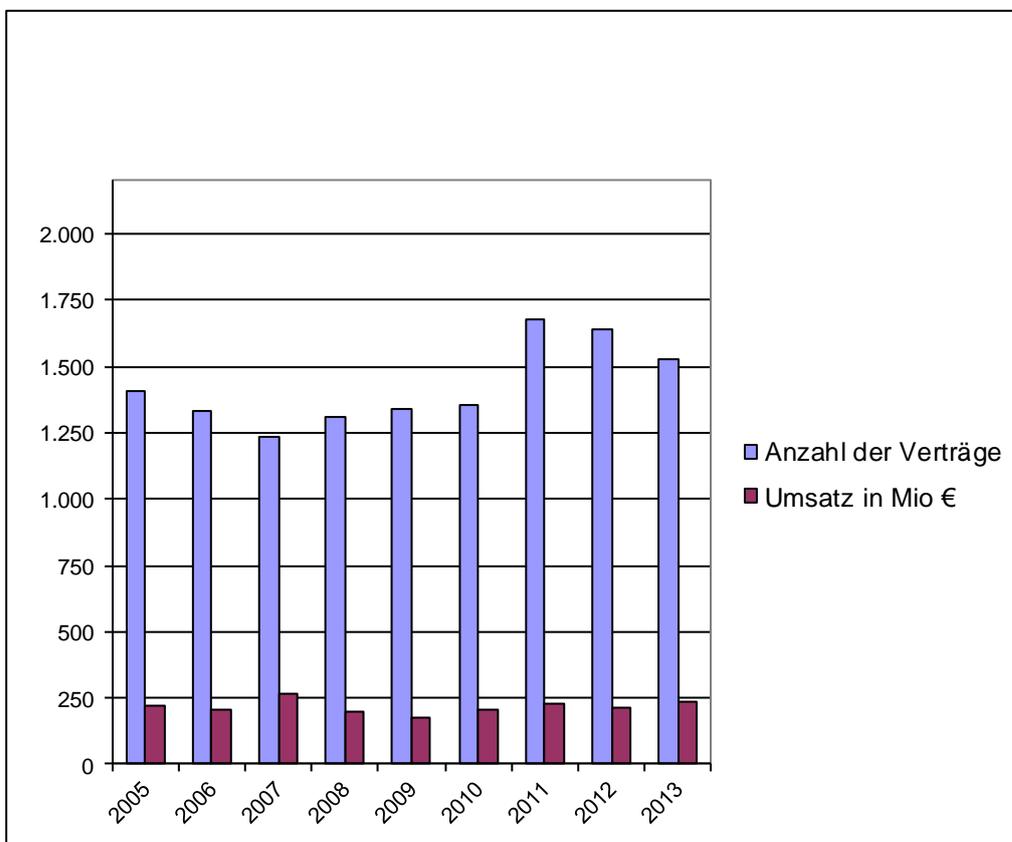
	Umsatz in Mio. €
unbebaut	21,44
bebaut	170,54
Wohnungs- und Teileigentum	45,49
<b>gesamt</b>	<b>237,47</b>





#### 4.4 Allgemeine Entwicklung

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Anzahl der Verträge	1.407	1.335	1.235	1.307	1.343	1.352	1.681	1.638	1.530
Änderung in % zum Vorjahr	10,0	-5,1	-7,5	5,8	2,8	0,7	24,3	-2,6	-6,6
Umsatz in Mio. €	218,73	204,49	265,17	195,51	177,71	209,34	231,89	214,44	237,47
Änderung in % zum Vorjahr	36,9	-6,5	29,7	-26,3	-9,1	17,8	10,8	-7,5	10,7

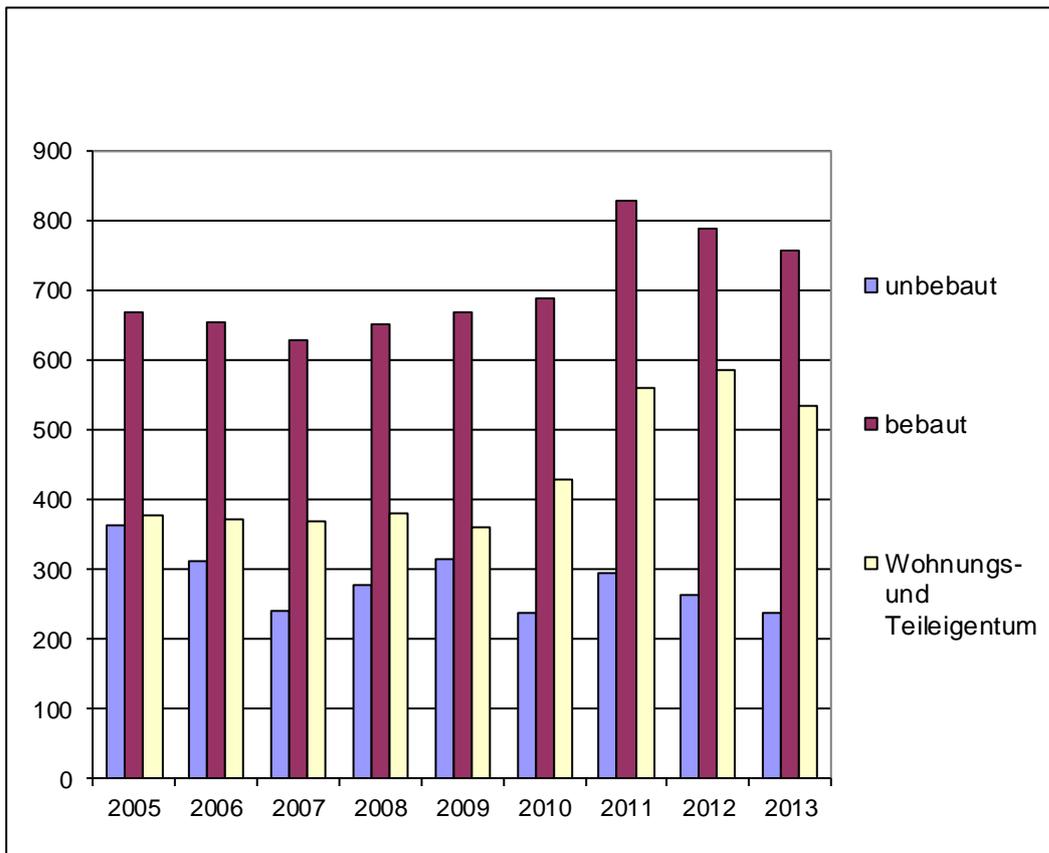




## 4.5 Teilmarktentwicklung

Anzahl der Verträge

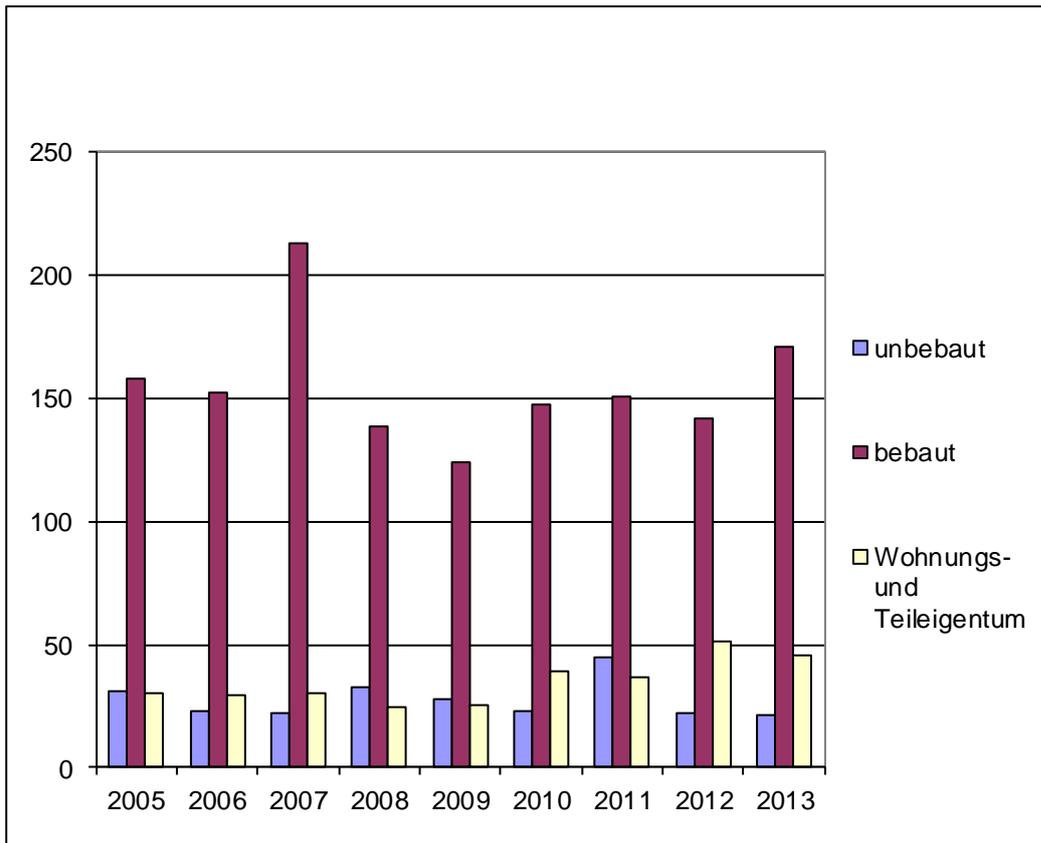
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
unbebaut	364	310	239	276	314	238	293	263	238
bebaut	667	654	628	650	669	687	827	789	758
Wohnungs- und Teileigentum	376	372	368	381	360	427	561	586	534





## Umsatz in Mio. Euro

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
unbebaut	30,68	22,88	22,45	32,38	28,02	23,21	44,87	21,83	21,44
bebaut	157,68	151,84	212,79	138,43	124,26	147,20	150,56	141,48	170,54
Wohnungs- und Teileigentum	30,37	29,77	29,93	24,70	25,42	38,93	36,46	51,13	45,49

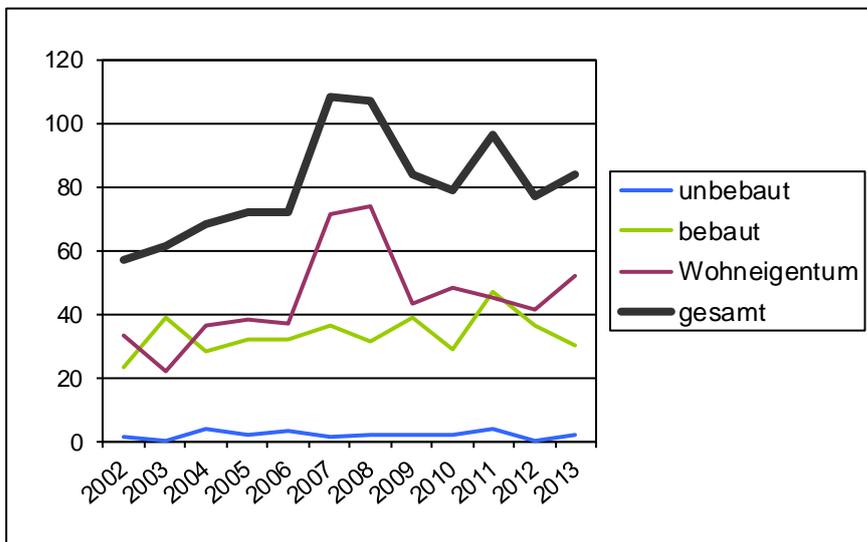




## 4.6 Zwangsversteigerungen

### 4.6.1 Anzahl der Zwangsversteigerungen

	unbebaut	bebaut	Wohneigentum	gesamt
2002	1	23	33	<b>57</b>
2003	0	39	22	<b>61</b>
2004	4	28	36	<b>68</b>
2005	2	32	38	<b>72</b>
2006	3	32	37	<b>72</b>
2007	1	36	71	<b>108</b>
2008	2	31	74	<b>107</b>
2009	2	39	43	<b>84</b>
2010	2	29	48	<b>79</b>
2011	4	47	45	<b>96</b>
2012	0	36	41	<b>77</b>
2013	2	30	52	<b>84</b>



### 4.6.2 Verhältnis von Zuschlagswert und Verkehrswert

Zuschlagswert in %-Anteil des Verkehrswerts		
	Wohneigentum	bebaut
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
2013	63,8	73,9

Der Zuschlagswert erreicht bei Wohneigentum in rd. 6 % der Fälle den Verkehrswert, im Teilmarkt bebaut in rd. 14 % der Fälle. Er liegt überwiegend zwischen ca. 45 % und ca. 100 % des Verkehrswertes.

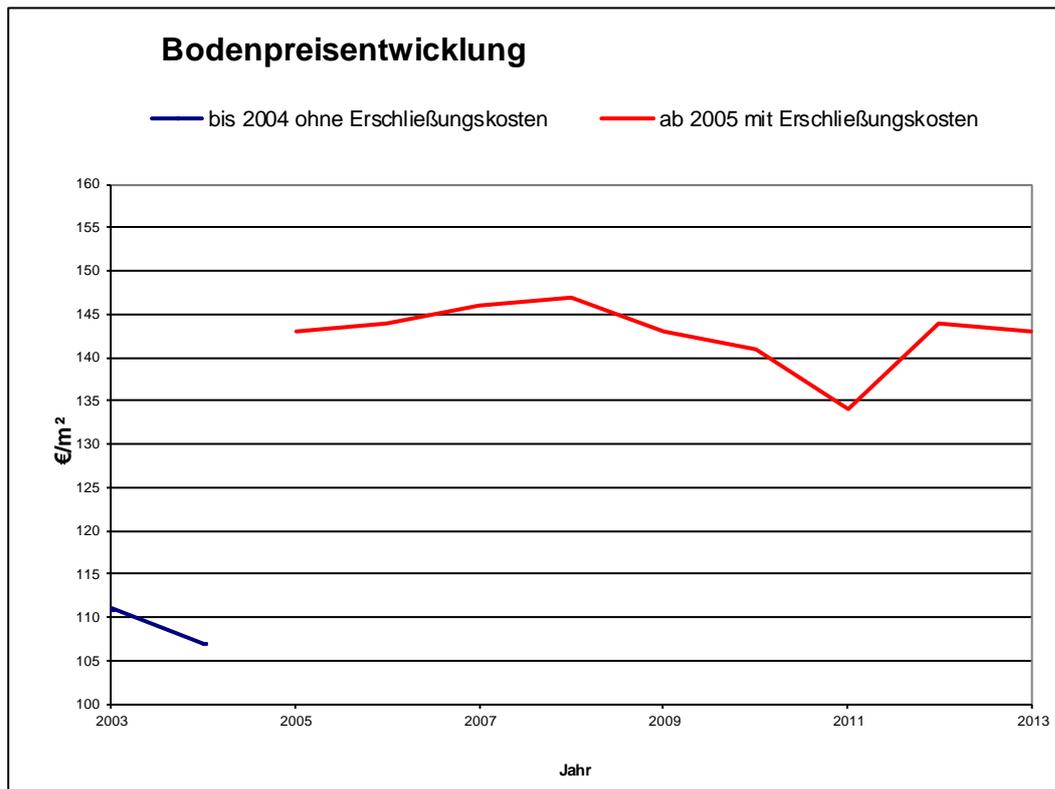


## 5. Unbebaute Grundstücke

### 5.1 Individueller Wohnungsbau

Bodenpreisentwicklung für Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke

Jahr	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
€/m <sup>2</sup>	111	107	143	144	146	147	143	141	134	144	143
Anzahl	nicht erfasst					95	96	111	117	122	71





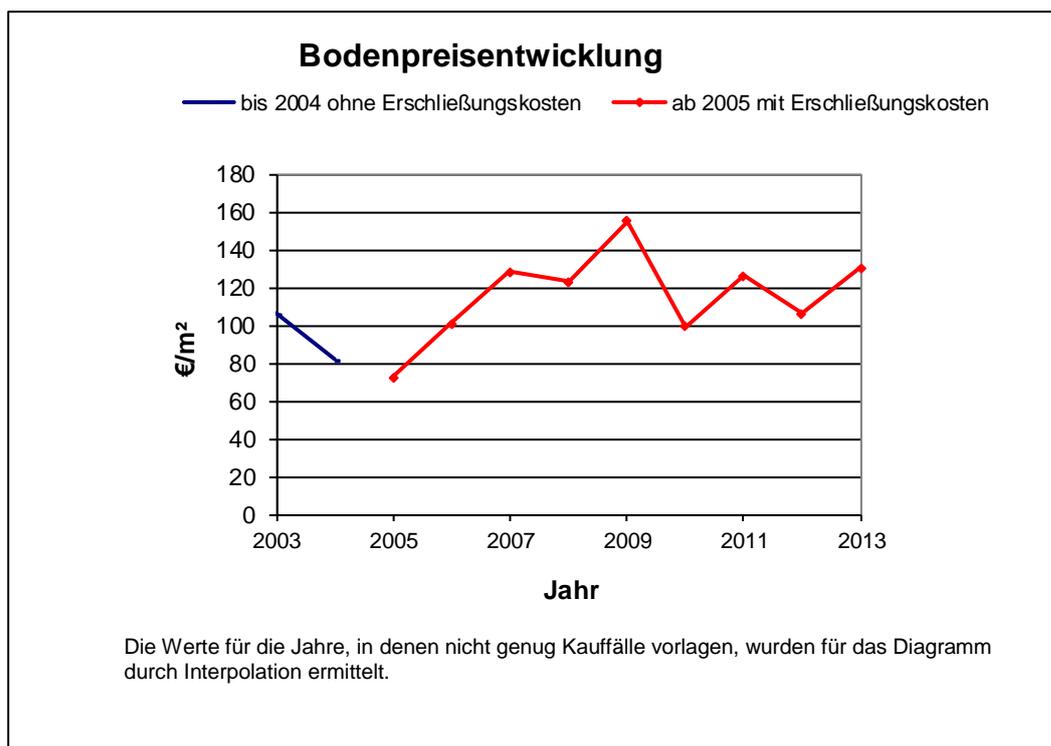
## 5.2 Geschosswohnungsbau

Bodenpreisentwicklung für Mehrfamilienhausgrundstücke

Jahr	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
€/m <sup>2</sup>	*	82	*	101	128	123	(155)	(99)	(126)	(106)	(130)
Anzahl	nicht erfasst						3	3	7	7	8

\* es liegen nicht genug Kauffälle vor

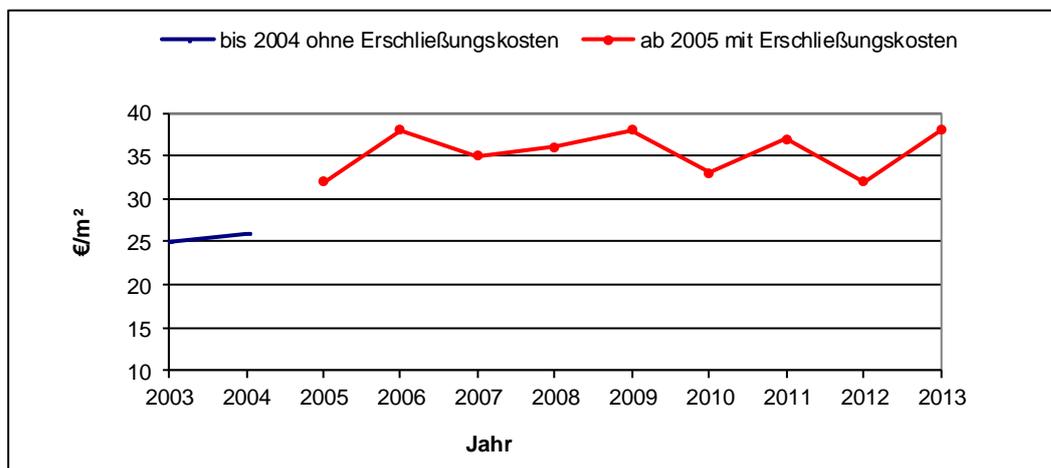
() kein aussagekräftiges Ergebnis



## 5.3 Gewerbliche Bauflächen

Bodenpreisentwicklung für Gewerbe- und Industrieland

Jahr	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
€/m <sup>2</sup>	25	26	32	38	35	36	38	33	37	32	38
Anzahl	nicht erfasst						10	12	17	15	10



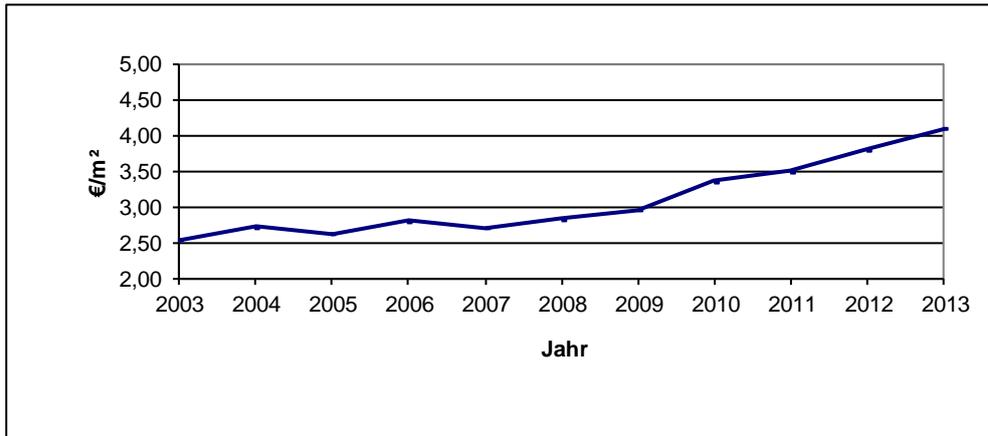


## 5.4 Landwirtschaftliche Flächen

### Bodenpreisentwicklung für landwirtschaftliche Flächen

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

Jahr	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
€/m <sup>2</sup>	2,54	2,72	2,62	2,80	2,70	2,82	2,95	3,36	3,49	3,80	4,09
Anzahl	nicht erfasst						26	24	34	14	25



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 9 geeignete Erbbaurechtsverträge aus den Jahren 2009 bis 2013 ausgewertet.

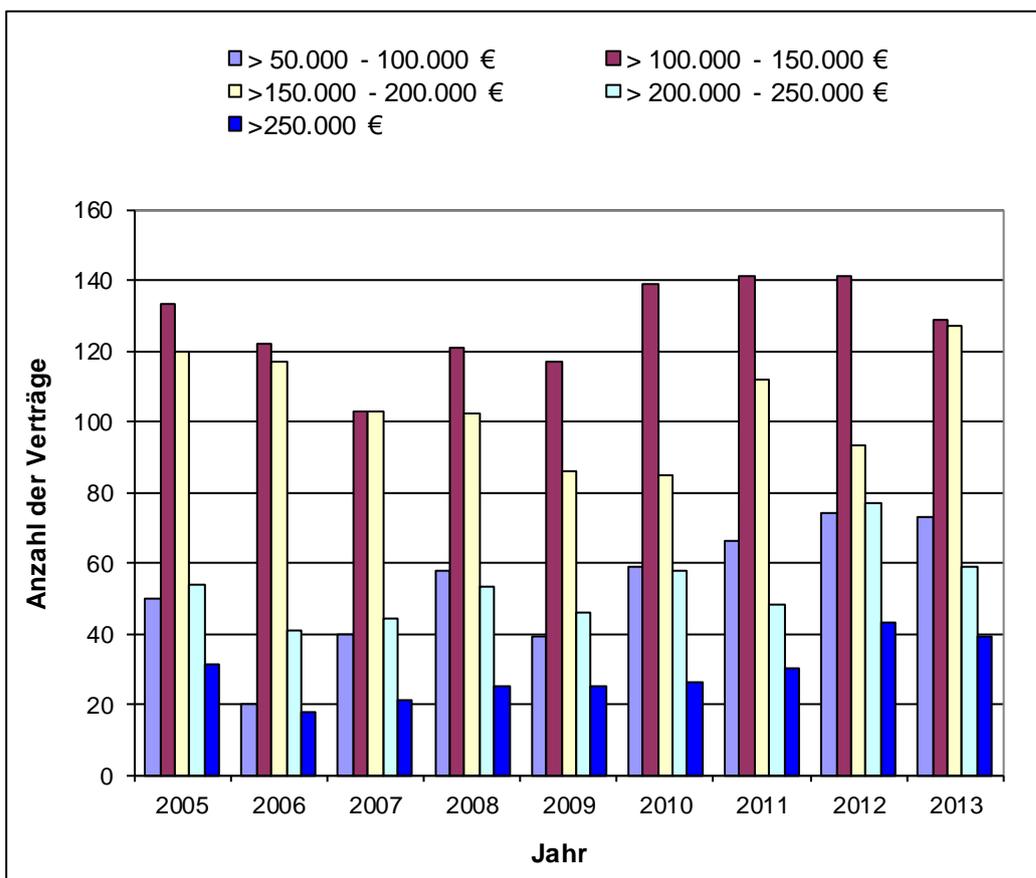


## 6. Bebaute Grundstücke

### 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

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

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
> 50.000 - 100.000 €	50	20	40	58	39	59	66	74	73
> 100.000 - 150.000 €	133	122	103	121	117	139	141	141	129
>150.000 - 200.000 €	120	117	103	102	86	85	112	93	127
> 200.000 - 250.000 €	54	41	44	53	46	58	48	77	59
>250.000 €	31	18	21	25	25	26	30	43	39
<b>Gesamt</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>	<b>427</b>

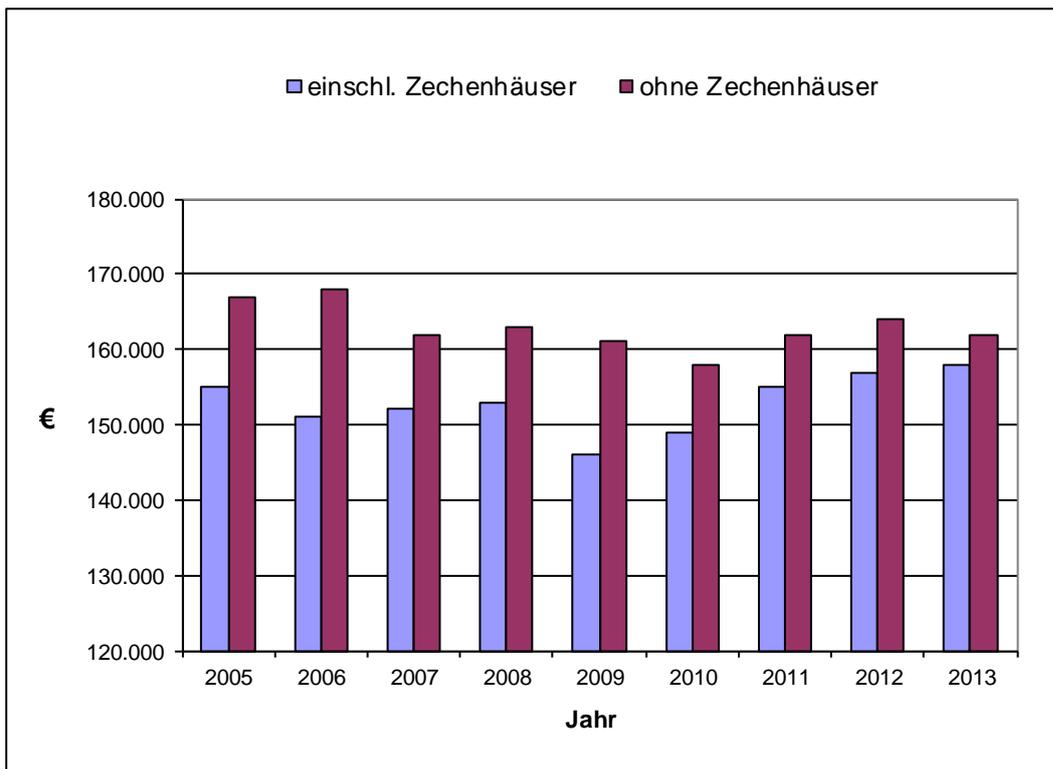




### 6.1.2 Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke einschließlich Gebäude

Preisangaben in €

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
einschl. Zechenhäuser	155.000	151.000	152.000	153.000	146.000	149.000	155.000	157.000	158.000
ohne Zechenhäuser	167.000	168.000	162.000	163.000	161.000	158.000	162.000	164.000	162.000





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

Der Durchschnittspreis für bebaute Ein- und Zweifamilienhauserbbaurechte liegt im Jahr 2013 bei rd. 153.000 € (29 Kauffälle).

Bei Erbbaurechtsverkäufen bebauter Grundstücke liegt der Erbbauzins im Mittel bei ca. 2% des Bodenrichtwertes (Spanne: 0,3% - 6%).

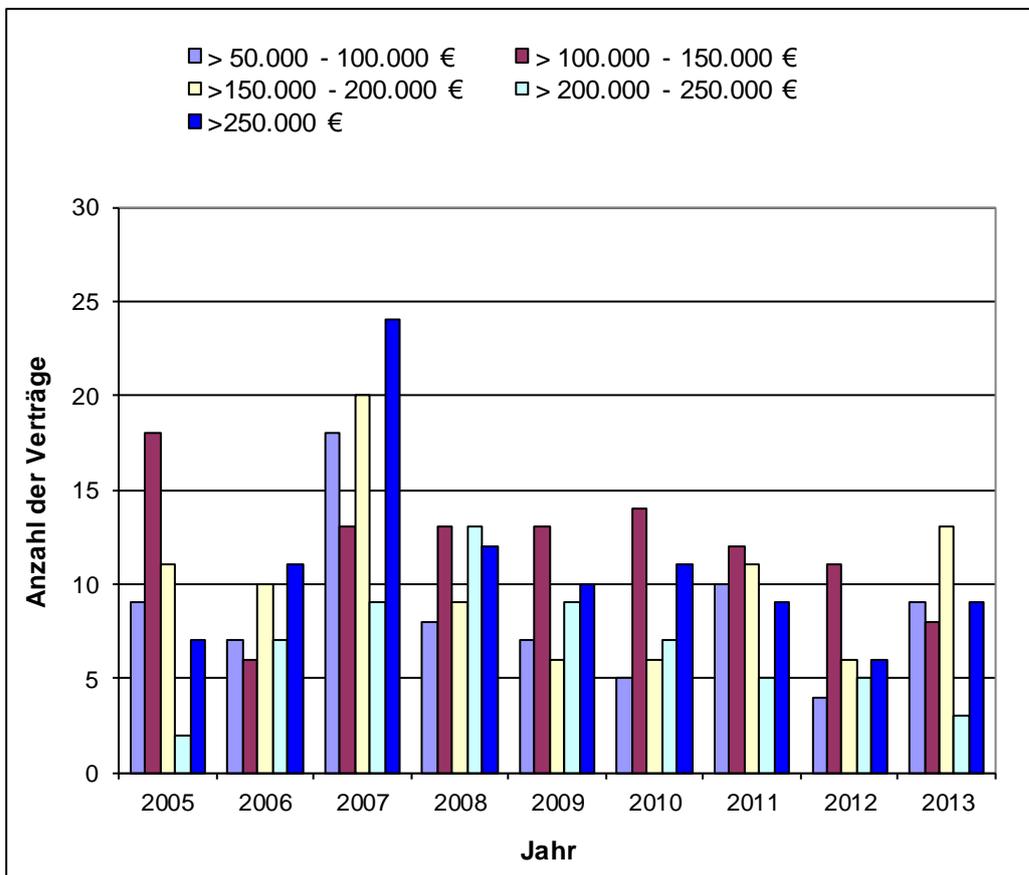
Zur Ermittlung des marktüblichen Erbbauzinses bebauter Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus wurden insgesamt 25 geeignete Erbbaurechtsverträge aus den Jahren 2012 und 2013 ausgewertet.



## 6.2 Mehrfamilienhäuser

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

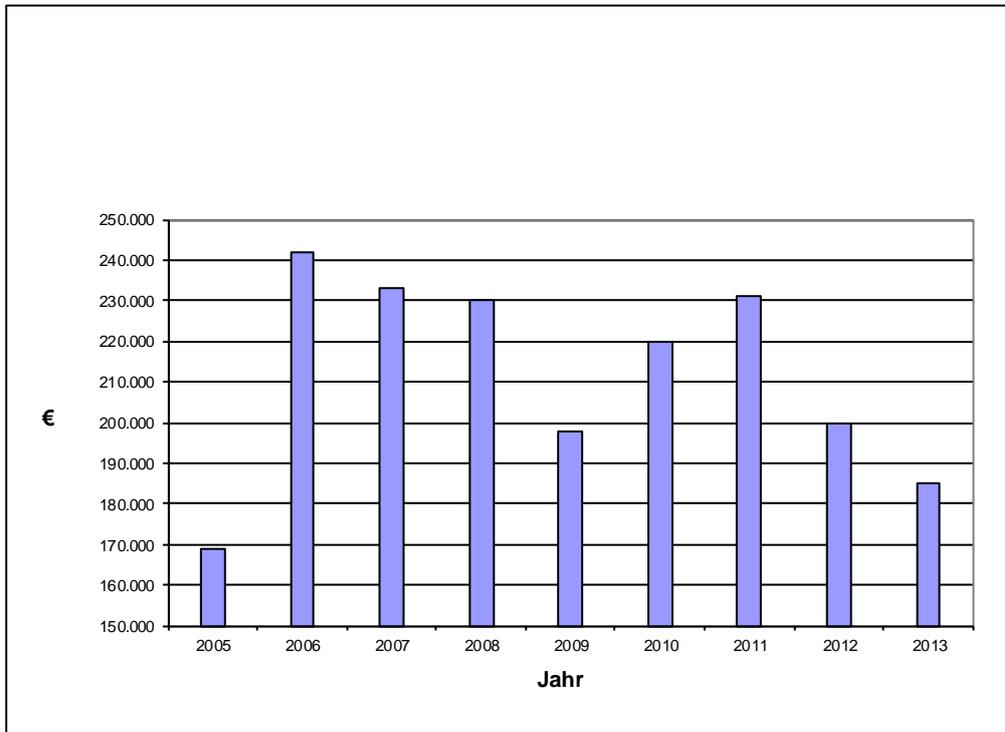
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
> 50.000 - 100.000 €	9	7	18	8	7	5	10	4	9
> 100.000 - 150.000 €	18	6	13	13	13	14	12	11	8
>150.000 - 200.000 €	11	10	20	9	6	6	11	6	13
> 200.000 - 250.000 €	2	7	9	13	9	7	5	5	3
>250.000 €	7	11	24	12	10	11	9	6	9
Gesamt	47	41	84	55	45	43	47	32	42





### 6.2.2 Durchschnittspreise für Mehrfamilienhausgrundstücke einschließlich Gebäude

Jahr	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
€	169.000	242.000	233.000	230.000	198.000	220.000	231.000	200.000	185.000





## 7. Wohnungseigentum

### 7.1 Wohnungseigentum im Jahr 2013

Durchschnittspreise einschließlich Grundstücksanteil

Art des Verkaufs	Anzahl	Umsatz in Mio. €	€/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Ø Wohnfläche
Erstverkauf	46	8,91	2.141	86
Wiederverkauf	258	20,28	943	77
Umwandlung	43	2,5	868	68
<b>Gesamt</b>	<b>347</b>	<b>31,69</b>		

Der Durchschnittspreis aller Verkäufe beträgt 1.093 €/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	0	-
50 - 69	9	2.221
70 - 89	21	2.192
90 - 129	14	1.982
>= 130	2	- *

\* 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	3	431
1919 - 49	0	-
1950 - 59	5	568
1960 - 69	31	951
1970 - 79	1	- *
1980 - 89	1	- *
>= 1990	2	- *

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Anzahl	€/m <sup>2</sup> Wohnfläche
< 50	2	891
50 - 69	25	1.004
70 - 89	9	585
90 - 129	6	672
>= 130	1	- *

\* aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Veröffentlichung



### 7.1.3 Wiederverkäufe

Durchschnittspreise bezogen auf das Baujahr und die Wohnfläche

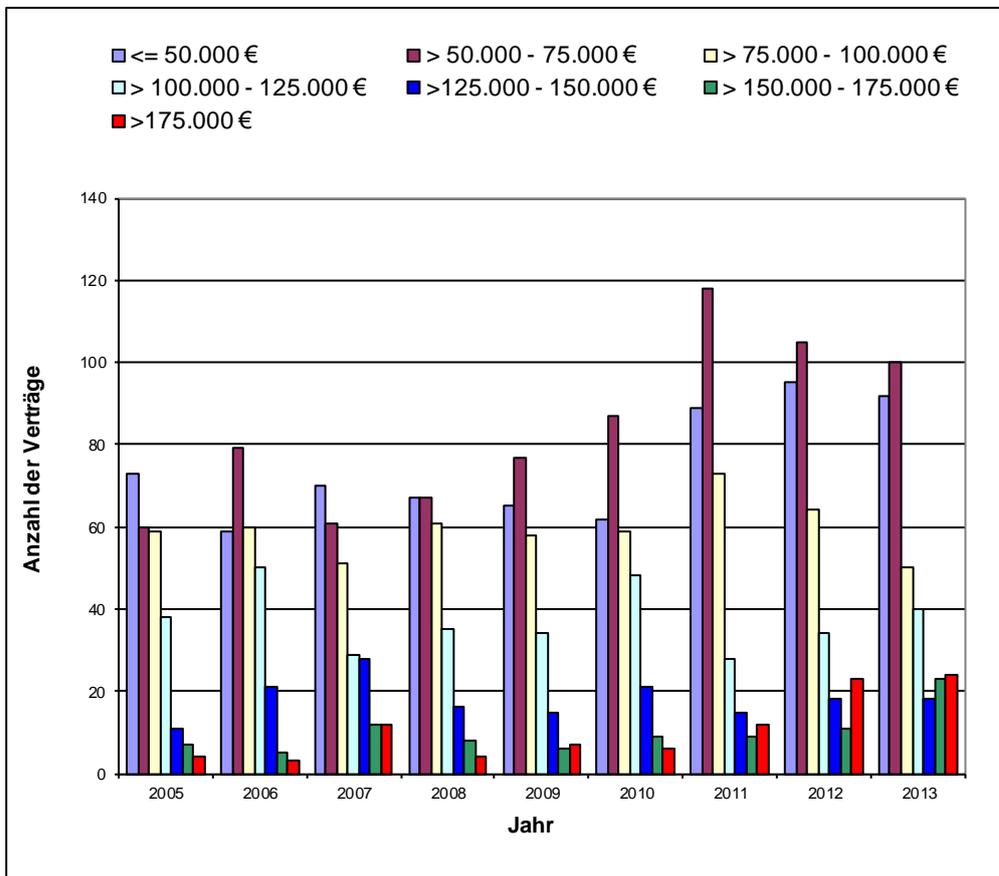
Baujahr	Anzahl	€/m <sup>2</sup> Wohnfläche
<= 1918	11	945
1919 - 49	10	1.016
1950 - 59	15	862
1960 - 69	52	765
1970 - 79	80	842
1980 - 89	40	1.002
1990 - 99	48	1.238
>=2000	2	1.581

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Anzahl	€/m <sup>2</sup> Wohnfläche
< 50	29	865
50 - 69	64	922
70 - 89	110	928
90-129	48	1.040
>= 130	7	1.031



## 7.2 Häufigkeit der Gesamtkaufpreise für Eigentumswohnungen

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
<= 50.000 €	73	59	70	67	65	62	89	95	92
> 50.000 - 75.000 €	60	79	61	67	77	87	118	105	100
> 75.000 - 100.000 €	59	60	51	61	58	59	73	64	50
> 100.000 - 125.000 €	38	50	29	35	34	48	28	34	40
>125.000 - 150.000 €	11	21	28	16	15	21	15	18	18
> 150.000 - 175.000 €	7	5	12	8	6	9	9	11	23
>175.000 €	4	3	12	4	7	6	12	23	24
<b>Gesamt</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>	<b>347</b>

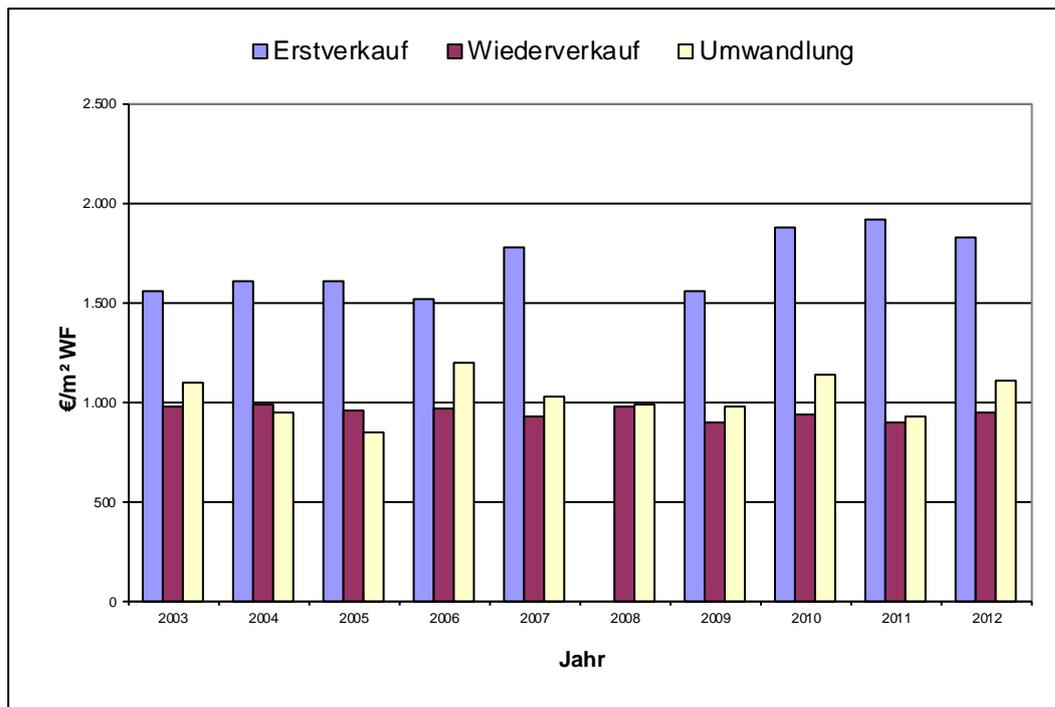




### 7.3 Kaufpreisentwicklung für Eigentumswohnungen

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

Jahr	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Erstverkauf	1.556	1.608	1.604	1.520	1.780	-	1.561	1.876	1.915	1.833	2.141
Wiederverkauf	975	983	955	969	929	982	902	942	895	944	943
Umwandlung	1.100	947	851	1.200	1.027	992	982	1.140	930	1.112	868





## 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.

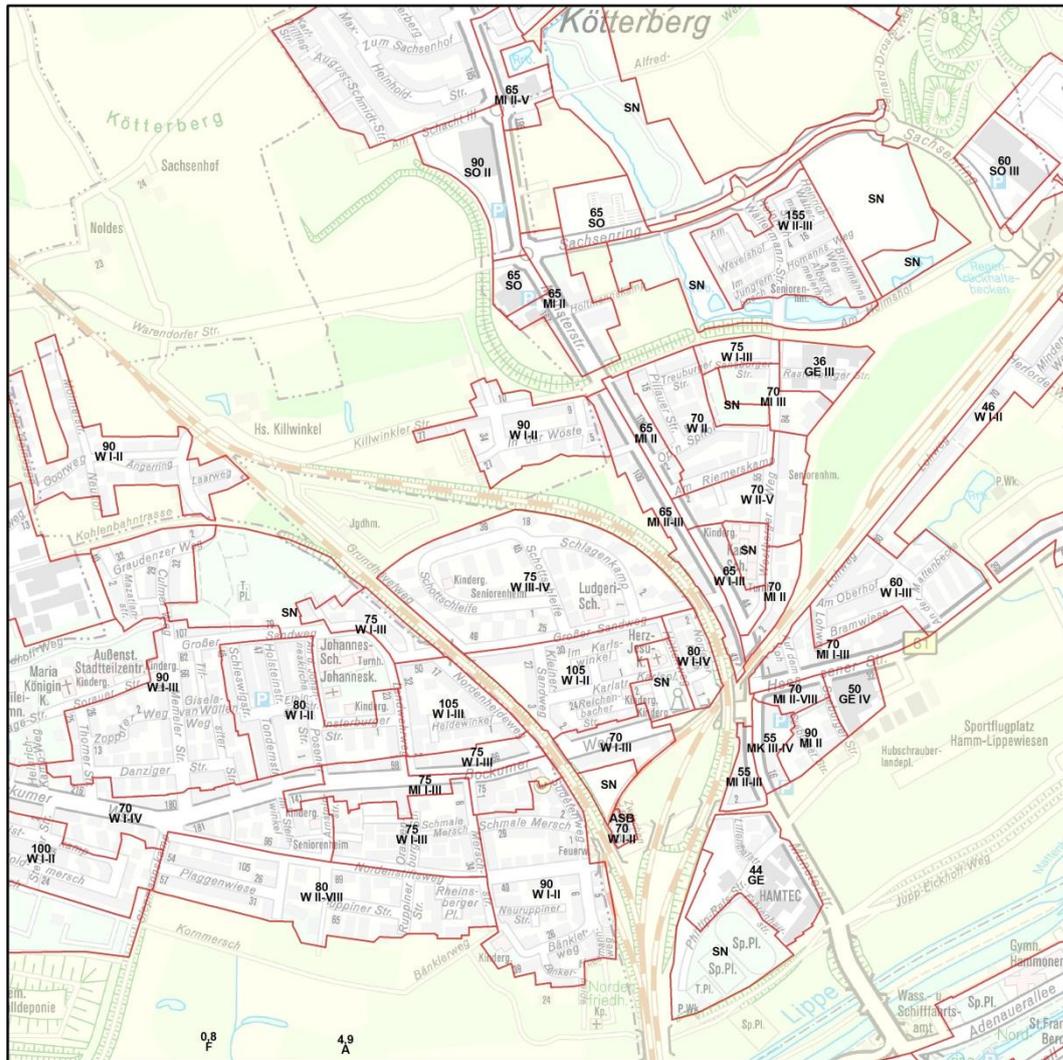
Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen. Diese Merkmale werden, ggf. alternativ, zusammen mit dem Bodenrichtwert angegeben:

- 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 01.01.2014

#### 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 01.01.2014 beträgt er 4,90 €/m<sup>2</sup>.

Der Bodenrichtwert für Grünland beträgt zum Stichtag 01.01.2014: 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 01.01.2014 beträgt er 0,80 €/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 – 2013 mit Erschließungskosten

Jahr	durchschnittlich gezahlter Bodenpreis in €/m <sup>2</sup>		Bodenpreisindex		Veränderung in %
	ohne Erschließungskosten	mit Erschließungskosten	ohne Erschließungskosten	mit Erschließungskosten	
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
2013		143		97	-0,7

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

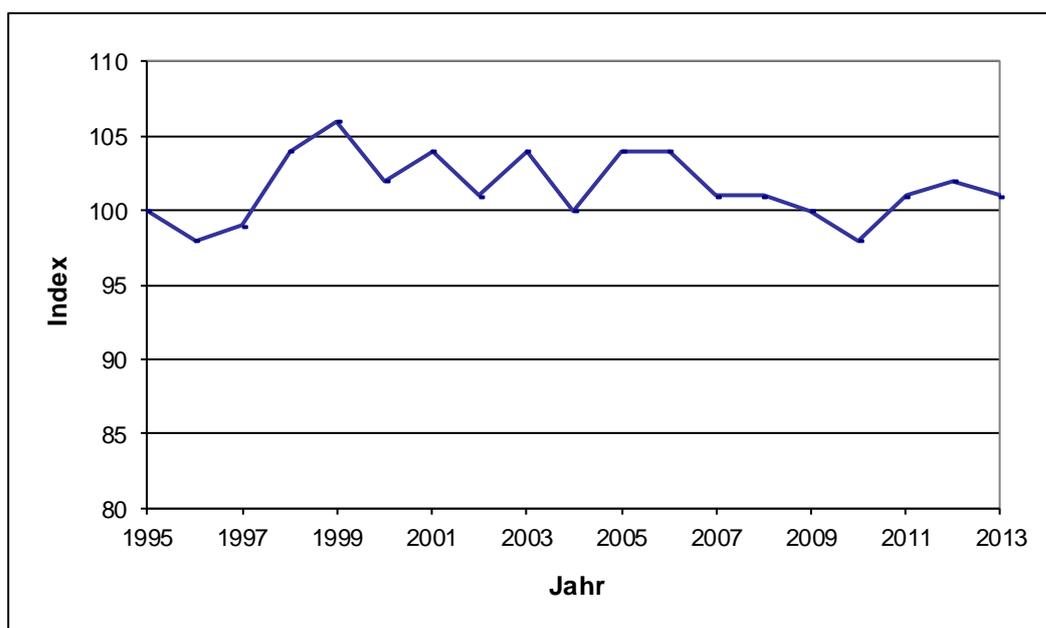
\*\* ab hier gelten die Werte für die Stadt Hamm nach der kommunalen Gebietsreform



### 9.1.2 Indexreihe für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Durchschnittskaufpreise ohne Erbbaurechte und Zechenhäuser

Jahr	Durchschnitts- preis in €	Index	Veränderung in %
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
2013	162.000	101	-1,2

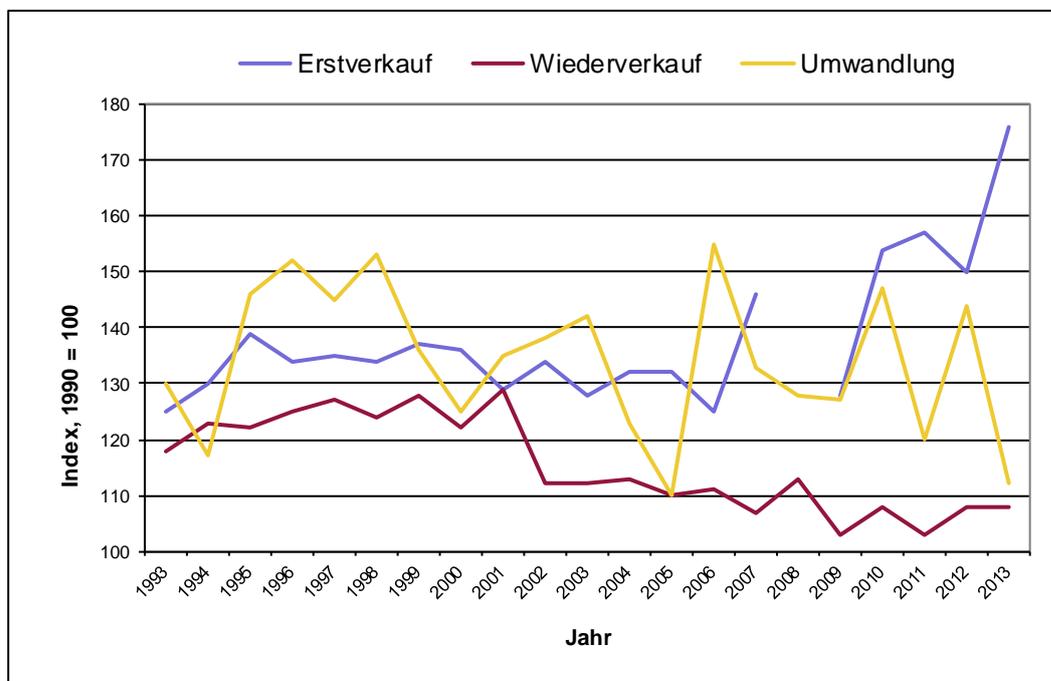




### 9.1.3 Indexreihen für Eigentumswohnungen

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
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
2013	2.141	176	943	108	868	112





## 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 80 Jahren** ausgegangen. Die Mieten werden entsprechend dem Mietspiegel als marktüblich erzielbar angesehen und die Bewirtschaftungskosten gemäß der II. Berechnungsverordnung angesetzt. Das Modell der AGVGA NRW kann im Internet unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) heruntergeladen werden.

Die Auswertung der Daten aus der Kaufpreissammlung für den Zeitraum von 2012 bis 2013 führen zu folgenden Ergebnissen:

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (Mittelwert mit Standardabw. der Einzelwerte bezogen auf die Stichprobe)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen					Roh-ertragsfaktor
			(Mittelwert und Standardabweichung des Mittelwertes)					
			Ø Wohn-Nutzfläche (in m <sup>2</sup> )	Ø Bereinigter Kaufpreis (in €/m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche)	Ø Miete (in €/m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche)	Ø Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	Ø Restnutzungsdauer (in Jahren)	
Dreifamilienhäuser	<b>[5,4%]</b> (0,6)	3	185 (51)	737 (53)	5,3 (0,4)	29,1 (0,5)	30,0 (2,0)	<b>[11]</b>
Mehrfamilienhäuser	<b>5,8%</b> (2,6)	25	474 (266)	765 (215)	5,2 (0,3)	27,7 (1,4)	37,2 (10,9)	<b>12</b>
Gemischt genutzte Gebäude	<b>7,8%</b> (2,3)	17	762 (647)	682 (225)	5,6 (0,7)	21,8 (3,5)	38,7 (15,4)	<b>10</b>

[ ] Wert ist statistisch nicht gesichert, da nicht genügend geeignete Kauffälle vorlagen

Die Auswertung der Daten aus der Kaufpreissammlung für den Zeitraum von 2011 bis 2013 führen zu folgenden Ergebnissen:

Dreifamilienhäuser	<b>4,4%</b> (2,0)	9	198 (43)	975 (370)	5,1 (0,3)	31,7 (8,3)	38,3 (10,3)	<b>15</b>
--------------------	----------------------	---	-------------	--------------	--------------	---------------	----------------	-----------

Die AGVGA NRW hat im Juli 2013 ein geändertes Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen beschlossen. In diesem Modell wurde der Orientierungswert für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung geändert. Für die Gebäudearten Dreifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude beträgt die Gesamtnutzungsdauer damit 80 Jahre.

Um eine Vergleichbarkeit zwischen den Liegenschaftszinssätzen der letzten Grundstücksmarktberichte zu ermöglichen werden zusätzlich die Liegenschaftszinssätze mit einer **Gesamtnutzungsdauer von 90 Jahren** in der folgenden Tabelle aufgeführt.



Die Auswertung der Daten aus der Kaufpreissammlung für den Zeitraum von 2012 bis 2013 führen zu folgenden Ergebnissen:

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (Mittelwert mit Standardabw. der Einzelwerte bezogen auf die Stichprobe)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen					Roh-ertragsfaktor
			(Mittelwert und Standardabweichung des Mittelwertes)					
			Ø Wohn-Nutzfläche (in m <sup>2</sup> )	Ø Bereinigter Kaufpreis (in €/m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche)	Ø Miete (in €/m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche)	Ø Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	Ø Restnutzungsdauer (in Jahren)	
Dreifamilienhäuser	<b>4,2%</b> (2,0)	8	195 (51)	842 (197)	5,1 (0,4)	29,5 (1,9)	32,4 (6,7)	<b>13</b>
Mehrfamilienhäuser	<b>5,6%</b> (2,5)	37	472 (260)	781 (244)	5,6 (0,7)	29,6 (1,6)	42,2 (11,6)	<b>12</b>
Gemischt genutzte Gebäude	<b>8,6%</b> (3,1)	24	668 (579)	651 (204)	5,7 (0,8)	21,8 (3,5)	44,4 (15,8)	<b>10</b>

Für weitere 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 %

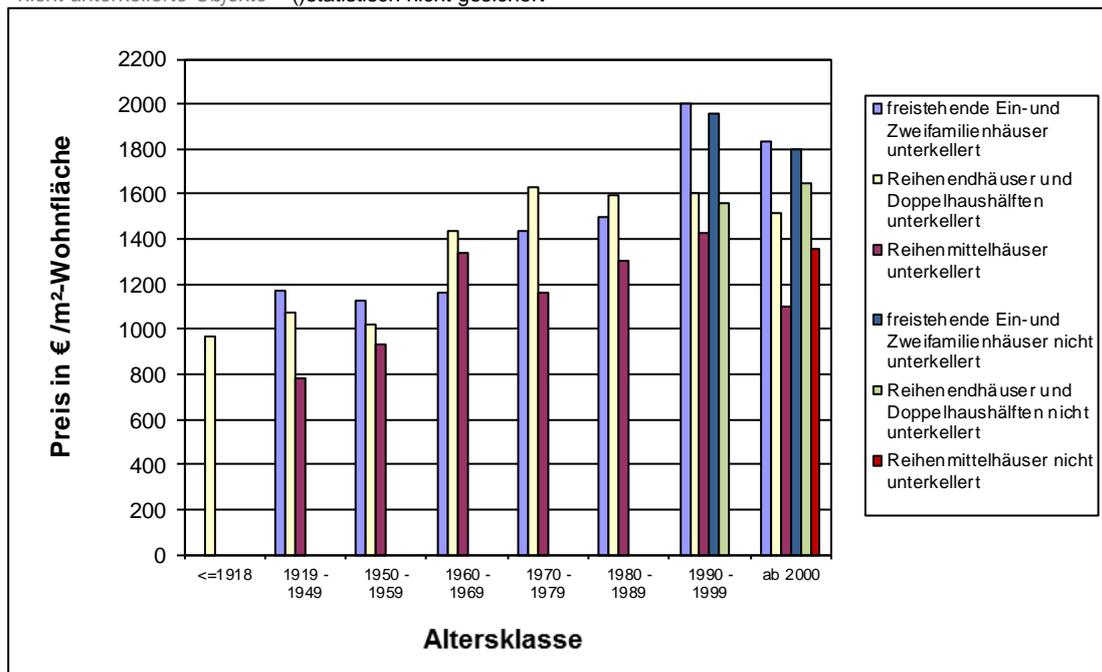
Die Ermittlung von **Rohertragsfaktoren** ist insbesondere bei Grundstücken, bei denen der marktüblich erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht, von Interesse. Bei Miet- und Pachtobjekten kann der Wert mit Hilfe des Rohertragsfaktors überschlägig ermittelt werden. Der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



### 9.3 Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke einschließlich Gebäude unterteilt nach Baualterklassen und Gebäudetypen in den Jahren 2012 und 2013

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 Gesamtkaufpreis [€]
<b>freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b> Grundstücksfläche ca.300 - 950 m <sup>2</sup>	1928 - 1949	8	539	130	1.169	157.375
	1950 - 1959	8	673	155	1.130	169.375
	1960 - 1969	12	642	144	1.161	166.875
	1970 - 1979	11	609	142	1.433	194.591
	1980 - 1989	4	587	142	1.493	203.750
	1990 - 1999	8	558	128	1.997	251.375
	1990 - 1999*	4	468	110	1.955	215.000
	ab 2000	6	629	142	1.830	251.492
	ab 2000*	15	518	139	1.802	250.000
<b>Reihenendhäuser und Doppelhaushälften</b> Grundstücksfläche ca.200 - 750 m <sup>2</sup>	<=1918	9	381	109	971	101.611
	1919 - 1949	19	457	118	1.073	126.605
	1950 - 1959	8	478	118	1.023	121.375
	1960 - 1969	6	562	146	1.433	208.033
	1970 - 1979	8	482	105	1.628	172.063
	1980 - 1989	5	271	116	1.591	183.800
	1990 - 1999	9	272	119	1.600	189.000
	1990 - 1999*	5	287	106	1.563	165.600
	ab 2000	4	264	120	1.514	181.250
	ab 2000*	14	325	119	1.649	193.429
<b>Reihenmittelhäuser</b> Grundstücksfläche ca.200 - 400 m <sup>2</sup>	1922-1949	5	251	97	782	74.600
	1950 - 1959	2	(225)	(54)	(935)	(50.500)
	1960-1969	4	286	92	1.343	123.500
	1970 - 1979	9	275	113	1.162	130.333
	1980 - 1989	4	255	116	1.304	145.725
	1990 - 1999	2	(187)	(108)	(1.427)	(155.000)
	ab 2000	1	(167)	(132)	(1.098)	(145.000)
	ab 2000*	3	214	117	1.354	158.167

\*nicht unterkellerte Objekte ( )statistisch nicht gesichert



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 Gesamtkaufpreis.



## 9.4 Sachwertfaktoren

Zur Ermittlung des Sachwertfaktors von Ein- und Zweifamilienhäusern wurde eine Regression durchgeführt. Dazu wurden Sachwerte und Kaufpreise von 86 Objekten bzw. Kauffällen aus den Jahren 2012 und 2013 gegenübergestellt.

Bei 39 Objekten handelt es sich um freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und bei 47 Objekten handelt es sich um Reihenhäuser und Doppelhaushälften. Die Kaufpreise lagen zwischen rd. 130.000 € und rd. 330.000 €.

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

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

### Modellbeschreibung

Einflussgrößen Definitionen und Hinweise

Die Sachwertfaktoren auf Grundlage der NHK 2010 wurden nach dem **Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA NRW** ermittelt. Im Folgenden wird das neue Modell vom Juli 2013 einmalig im Grundstücksmarktbericht beschrieben. Für den Bereich der Stadt Hamm besonders festgelegte Parameter sind darin eingearbeitet. Das Modell der AGVGA NRW kann im Internet unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) heruntergeladen werden.

### **bereinigter, normierter Kaufpreis**

§§ 7 und 8 ImmoWertV

*Bei der Ableitung von Sachwertfaktoren wurde der Kaufpreis auf definierte Normverhältnisse umgerechnet (z.B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile, Abzug von Kaufpreisannteilen für Inventar) und von den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 Abs.3 ImmoWertV, z.B. Umrechnung auf ein schadenfreies Objekt) bereinigt. Gemäß § 7 ImmoWertV wurden Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, bei der Ableitung erforderlicher Daten ausgeschlossen.*

*Der normierte Kaufpreis enthält, sofern nutzbar, auch typische Nebengebäude wie Garagen, Gartenhäuser etc.- Wertanteile von für Einfamilienhäuser untypischen Nebengebäuden wie Scheunen oder Lagerhallen wurden bei der Ableitung der Sachwertfaktoren nicht berücksichtigt und im Wege der Kaufpreisbereinigung abgesetzt. Bei der Verkehrswertermittlung sind diese Gebäude ggf. als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu erfassen.*

### **Normalherstellungskosten**

*Normalherstellungskosten gemäß § 22 Absatz 1 ImmoWertV und Nr. 4.1.1 SW-RL (NHK 2010)*

### **Baunebenkosten**

*Die Baunebenkosten sind in den NHK 2010 enthalten.*

### **Land und Ortsgröße**

*Die NHK 2010 gehen als Modellgröße in die Sachwertberechnung ein; Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße (Regionalfaktor) wurden nicht verwendet.*



### **Gemischte Gebäudearten, Kellergeschosse**

SW-RL Nr. 4.1.1.6

Der Wertansatz für Gebäude mit nur teilweise ausgebautem Dachgeschoss und/oder mit Teilunterkellerung wurde aus den gegebenen Gebäudearten durch jeweils anteiligen Ansatz abgeleitet.

Das Kellergeschoss der NHK 2010 enthält grundsätzlich keine Aus- oder Einbauten, weder zu Wohnzwecken noch zu Hobbyzwecken (Sauna, Bar etc.). Diese wurden ggf. sachverständig als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt. Ein Souterrain, welches zu Wohnzwecken genutzt wird, wurde mit Hilfe unterschiedlicher Gebäudetypen bewertet.

### **Gebäudestandard**

SW-RL Nr. 4.1.1.2

Die Beschreibung der Gebäudestandards in Anlage 2 des **Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA NRW** ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretende Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, wurden ggf. zusätzlich sachverständig berücksichtigt. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt wurde geprüft, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wurde.

### **Bezugsmaßstab**

SW-RL Nr. 4.1.1.4

Die NHK 2010 beziehen sich auf die Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02.

### **Nutzbarkeit von Dachgeschossen; Drempele und Spitzboden**

SW-RL Nr. 4.1.1.5

Die NHK 2010 unterstellen bei Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss einen Drempele von 1m; Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss sind ohne Drempele kalkuliert. Der Grad der Nutzbarkeit von nicht ausgebauten Dachgeschossen hat mannigfaltige Erscheinungsformen. Die Bruttogrundfläche als Bezugsmaßstab ist unabhängig vom Vorhandensein eines Drempeles. Die Fläche eines Spitzbodens wird nach der SW-RL nicht in die BGF eingerechnet (s. Anlage 8 des **Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA NRW**).

Die definitionsbedingten Einschränkungen der BGF und der NHK 2010 in Dachgeschossen wurden durch Zu- oder Abschläge auf den Kostenkennwert der NHK 2010 berücksichtigt.

Anlage 5 des **Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA NRW** enthält entsprechende Orientierungswerte.

### **Typisierung in Sonderfällen**

Geschosse mit Dachschrägen wurden als volle Geschosse typisiert, wenn sie bauordnungsrechtlich ein Vollgeschoss darstellen (s. Anlage 5 des **Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA NRW**, Ziffer 2.4).

**Baupreisindex**

SW-RL Nr. 4.1.2

Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer/ Einfamiliengebäude, veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt, Schrift ‚Preisindizes für die Bauwirtschaft‘

**Baujahr / Alter**

Das tatsächliche Alter eines Gebäudes errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Wertermittlungsstichtag und dem Jahr der Errichtung (Baujahr).

**Gesamtnutzungsdauer**

ImmoWertV § 23 Satz 3; SW-RL Nr. 4.3.1

Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Sie wurde als Modellgröße behandelt und gemäß Anlage 3 des **Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA NRW** je nach Gebäudestandardkennzahl gestaffelt festgelegt.

**Restnutzungsdauer**

§ 6 Absatz 6 ImmoWertV; SW-RL Nr. 4.3.2

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wurde sachverständig unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands gemäß Anlage 4 des **Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA NRW** ermittelt.

Die Tabellenwerte der Anlage 4 des **Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA NRW** zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wurden nach dem Alter und den ermittelten Modernisierungspunkten interpoliert. Durch die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kann sich ein vom tatsächlichen Baujahr abweichendes fiktives Baujahr ergeben.

**Alterswertminderung**

§ 23 ImmoWertV; SW-RL Nr. 4.3

Die Alterswertminderung wurde linear nach dem Verhältnis von Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer ermittelt.

**bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen**

SW-RL Nr. 4.2

Die üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wurden bei der Kaufvertragsauswertung mit einem pauschalen Zuschlag von 5% des Herstellungswertes, Ver- und Entsorgungsleitungen mit 1.000 € je Anschluss berücksichtigt.



**In der BGF nicht erfasste Bauteile (Sonderbauteile)**

SW-RL Nr. 4.1.1.7

*Werthaltige, in der BGF nicht erfasste Bauteile, wie z.B. Dachgauben, Balkone, Vordächer und Kellerausgangstreppen wurden gesondert nach Anlage 6 des **Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA NRW** in Ansatz gebracht.*

*Erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile wurden ggf. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bewertet und bei der Kaufpreisnormierung berücksichtigt.*

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

§ 8 Absatz 3 ImmoWertV; SW-RL Nr. 6

*Berücksichtigung im Rahmen der Kaufpreisbereinigung.*

**Bodenwert**

§ 16 ImmoWertV

*Der Bodenwert wurde ungedämpft angesetzt. Ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der zulässigen Nutzung wurde berücksichtigt, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.*

*In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 BauGB). Der ungedämpfte Bodenwert entspricht dieser Definition und wurde aus dem Bodenrichtwert abgeleitet.*

**Grundstücksfläche**

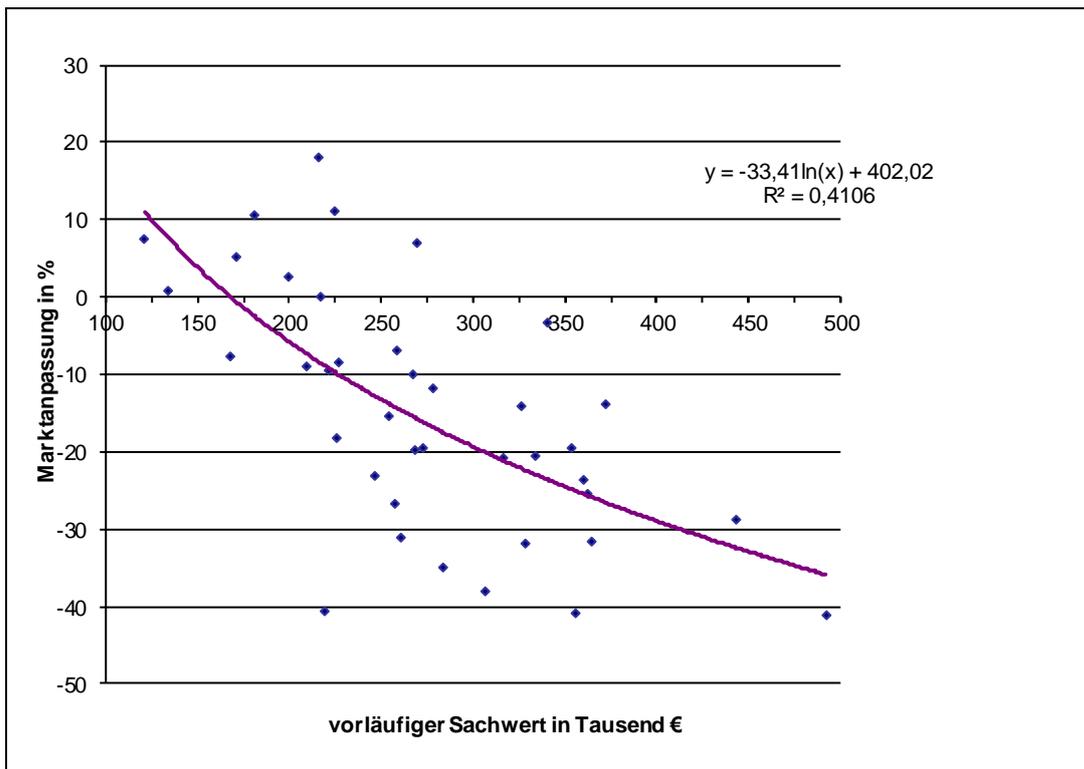
*Selbstständig verwertbare Grundstücksteile im Sinne von § 17 Abs. 2 ImmoWertV wurden ggf. vom Kaufpreis abgesetzt.*



### 9.4.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Datenmaterial aus den Jahren 2012 und 2013)

Auswertung von 39 Kauffällen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Sachwert in €	Marktanpassung in %	Sachwert in €	Marktanpassung in %
150.000	4	260.000	-15
160.000	2	270.000	-16
170.000	0	280.000	-17
180.000	-2	290.000	-18
190.000	-4	300.000	-19
200.000	-6	310.000	-20
210.000	-7	320.000	-21
220.000	-9	340.000	-24
230.000	-10	360.000	-25
240.000	-12	380.000	-27
250.000	-13	400.000	-29



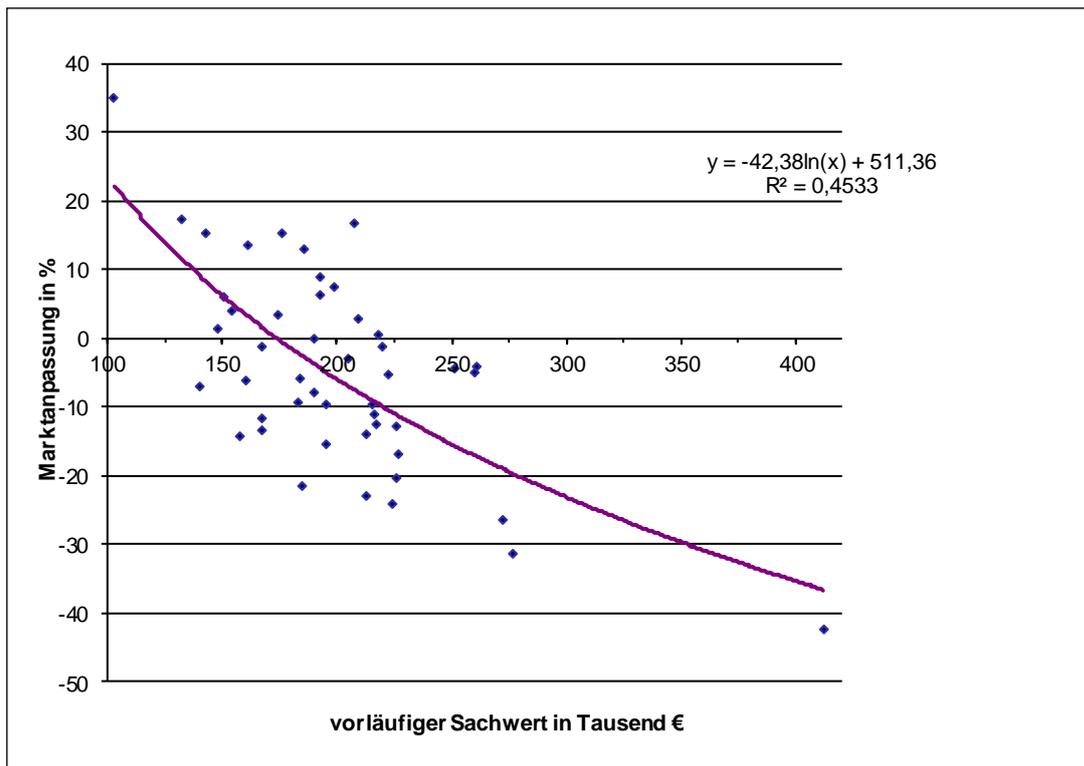
	vorl. Sachwert [€]	Bodenwertanteil am vorl.Sachwert [%]	Bodenwert [€/m²]	RND [Jahre]
Mittel	274.564	27	125	56
Standardabw.	80.031	7	31	19
Minimum	121.000	12	26	18
Maximum	492.000	45	170	90



### 9.4.2 Doppelhaushälften und Reihenhäuser (Datenmaterial aus den Jahren 2012 und 2013)

Auswertung von 47 Kauffällen für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Sachwert in €	Marktanpassung in %	Sachwert in €	Marktanpassung in %
100.000	23	200.000	-6
110.000	19	210.000	-8
120.000	16	220.000	-10
130.000	12	230.000	-12
140.000	9	240.000	-14
150.000	6	250.000	-15
160.000	4	260.000	-17
170.000	1	270.000	-19
180.000	-1	280.000	-20
190.000	-4	290.000	-22



	vorl. Sachwert [€]	Bodenwertanteil am vorl.Sachwert [%]	Bodenwert [€/m²]	RND [Jahre]
Mittel	199.702	18	123	64
Standardabw.	48.888	5	26	8
Minimum	103.000	9	59	51
Maximum	412.000	30	190	84

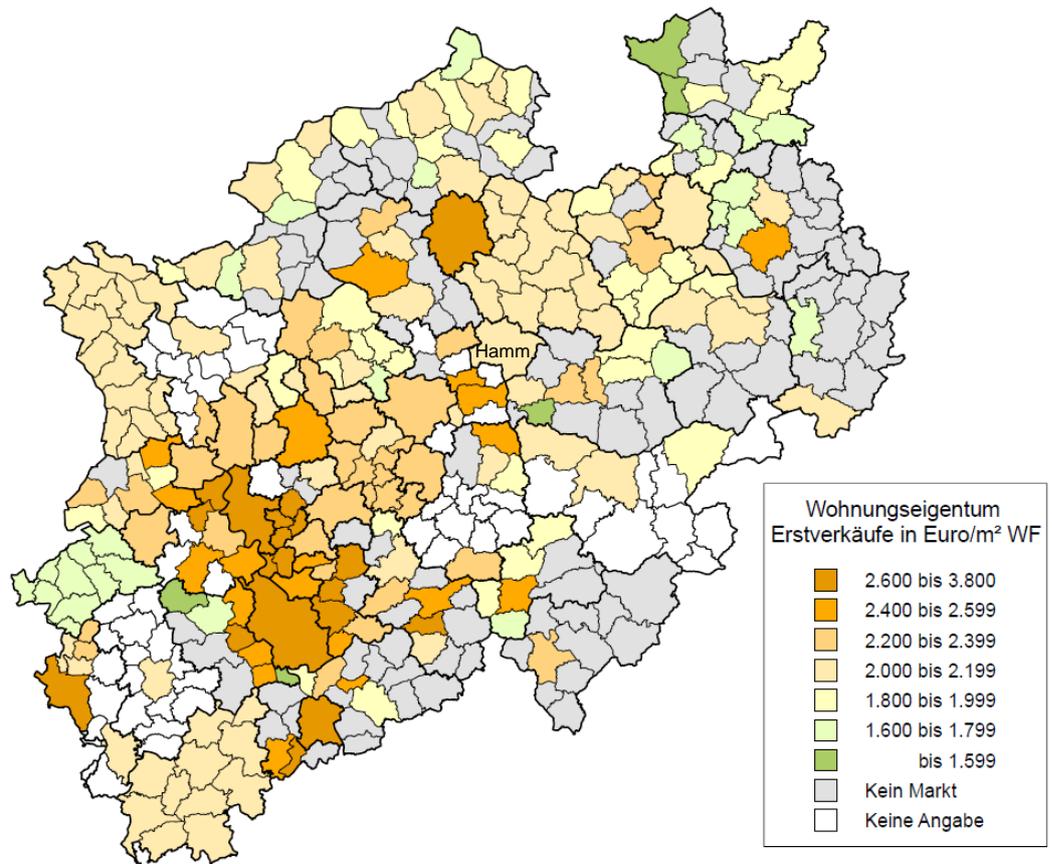


## 10. Hamm im Vergleich mit Kreisen und Städten 2012 bzgl. Wohnungseigentum

Quelle: Grundstücksmarktbericht NRW 2013 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in NRW ( [www.gutachterausschuss.nrw.de](http://www.gutachterausschuss.nrw.de) )

### Preise Wohnungseigentum 2012

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 01.01.2014)

#### 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 01.01.2014

- bis 279,35 € jährl. je Wohnung, bei Eigenheimen, Kaufeigenheimen u. Kleinsiedlungen je Wohngebäude,
- bis 334,00 € jährl. je Eigentumswohnung, Kaufeigentumswohnung und Wohnung in der Rechtsform eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts
- bis 36,43 € 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 8,62 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres weniger als 22 Jahre zurückliegt,
- bis 10,93 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 22 Jahre zurückliegt,
- bis 13,97 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 33 Jahre zurückliegt.
- bis 82,60 € 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. 0,24 € jährlich je m<sup>2</sup> Wohnung, bei eigenständig gewerblicher Leistung von Wärme i.S.d. § 1 Abs. 2 Nr. 2 HeizkostenV
- abzgl. 1,28 € 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. 1,22 € jährlich je m<sup>2</sup> Wohnung, wenn ein maschinell betriebener Aufzug vorhanden ist,
- zuzgl. bis 10,32 € 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 + wertanteiligem Betrag	1.000 € + 0,2 % des Wertes
	b) über 1 Mio Euro bis 10 Mio Euro Grundbetrag  + wertanteiligem 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
	Reinhold Klein	SV für Landwirtschaft
	Gunter Lohmann	Dipl.- Ing., Architekt
	Walter Lütkhoff	Dipl.- Ing., Architekt
	Volker Pahnemeyer	Dipl.- Ing. M Architekt
	Klaus-Dieter Ruck	Sparkassenbetriebswirt
	Prof.Dr. Wilhelm Stelling	Fachhochschullehrer
	Gerhard Werner	Immobilienfachwirt
<b>Finanzamt:</b>	Monika Wilms	
	Ursula Teumert	



## 14. Ausgewählte Indikatoren der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung Hamm

	2011	2012
Wohnbevölkerung am Ort der Hauptwohnung	178.364	178.149
Zahl der Haushalte	84.302	85.104
Durchschnittliche Haushaltsgröße	2,08	2,06
Zuzüge und Fortzüge über die Stadtgrenze, Wanderungssaldo	844	352
Wohnungsbestand insgesamt	85.408	*
Bestand öffentlich geförderter Wohnungen, (einschließl. Wohnungen in der Nachwirkungsfrist)	10.019	10.002
Baugenehmigung für Wohnungen	189	213
Fertiggestellte Wohnungen, öffentlich gefördert	141	118
Wohnungssuchende Haushalte (§ 14 WFNG NRW)	849	803
Arbeitslosenquote in %	11,0	11,6
Relative innerstädtische Umzugshäufigkeit (je 1.000 Einw.)	80,82	79,99
Gesamtkosten in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche (1. Förderweg) für Neubau von Eigenheimen	1.930	1.978
Gesamtkosten in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche (1. Förderweg) für Neubau von Mietwohnungen	1.492	2.135
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

\* 2012 keine Daten vorhanden

Quelle:  
Bevölkerungsbericht 2012, Stadt Hamm  
IT.NRW  
[www.regionalstatistik.de](http://www.regionalstatistik.de)



## 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:** Lippepark Hamm

**Foto:** Thorsten Hübner, Stadt Hamm

**Auflage:** 80

**Schutzgebühr:** 52 Euro

Im Februar 2014

Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt.

