



Grundstücksmarktbericht **2015**

für die Stadt Hamm



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Hamm

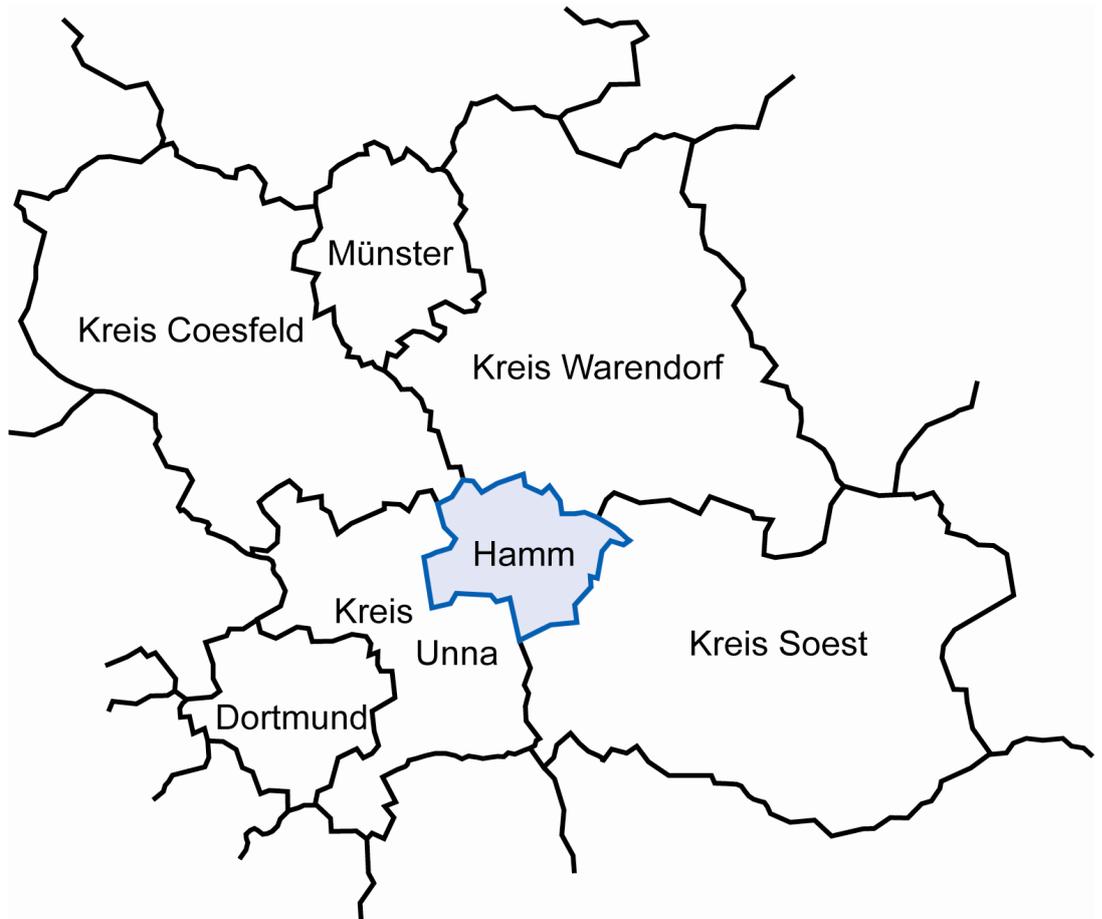
NRW.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hamm

Grundstücksmarktbericht 2015

Berichtszeitraum 16.12.2013 - 15.12.2014

Hamm, im Februar 2015



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

Vorsitzender: 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 Schmiedner	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 2014	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 2014	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 01.01.2015	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 2013 und 2014	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 2013 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 2014 wurden bis zum 15.12.2014 in der Stadt Hamm 1.525 Kaufverträge für bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von 216,49 Mio. € in die Kaufpreissammlung übernommen. Davon waren 1.374 Verträge für weitere statistische Auswertungen geeignet.

Die Zahl der Kauffälle ist damit gegenüber 2013 (1.530) nahezu konstant geblieben. Der Geldumsatz ist um rd. 9 % gefallen.

In den Teilmärkten unbebaut und Wohnungseigentum wurden weniger Grundstücke verkauft als 2013, im Teilmarkt bebaut hingegen mehr.

Die Zahl der Zwangsversteigerungen ist im Teilmarkt bebaut um rd. 37 % und im Teilmarkt Wohnungseigentum um rd. 77 % gesunken. Für den Teilmarkt unbebaut ist die Anzahl mit drei Zwangsversteigerungen im Vergleich zu den letzten Jahren konstant geblieben.

Unbebaute Grundstücke

Der Durchschnitts-Quadratmeterpreis für unbebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke einschließlich Erschließungskosten beträgt rd. 175 €/m², das sind rd. 22 % mehr als im Jahr 2013.

In den Jahren 2012 bis 2014 lagen die Erschließungskosten überwiegend zwischen 15 €/m² und 50 €/m².

Bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen

Der Durchschnittspreis für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ist im Jahr 2014 um rd. 4 % auf 169.000 € gestiegen. Im Jahr 2013 lag er bei 162.000 €.

Der Durchschnittspreis für Eigentumswohnungen ist insgesamt gegenüber 2013 gestiegen. Er liegt jetzt bei rd. 1.171 €/m² Wohnfläche (2013 rd. 1.093 €/m² Wohnfläche). Es wurden maximal 3.005 €/m² Wohnfläche bezahlt.



2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Grundstücksmarktbericht gibt eine Übersicht über den Grundstücksmarkt für den Bereich der Stadt Hamm.

Aufgabe ist es, die Umsatz- und Preisentwicklung darzustellen und über das Preisniveau zu informieren.

Der Bericht dient damit der Markttransparenz.

Er basiert auf ausgewerteten Daten, die im Wesentlichen notariell beurkundeten Grundstückskaufverträgen entnommen wurden.

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

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

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



3. Der Gutachterausschuss

3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

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

Neben dem an die Stelle des Bundesbaugesetzes getretenen Baugesetzbuch sind für die Arbeit des Gutachterausschusses insbesondere die 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:

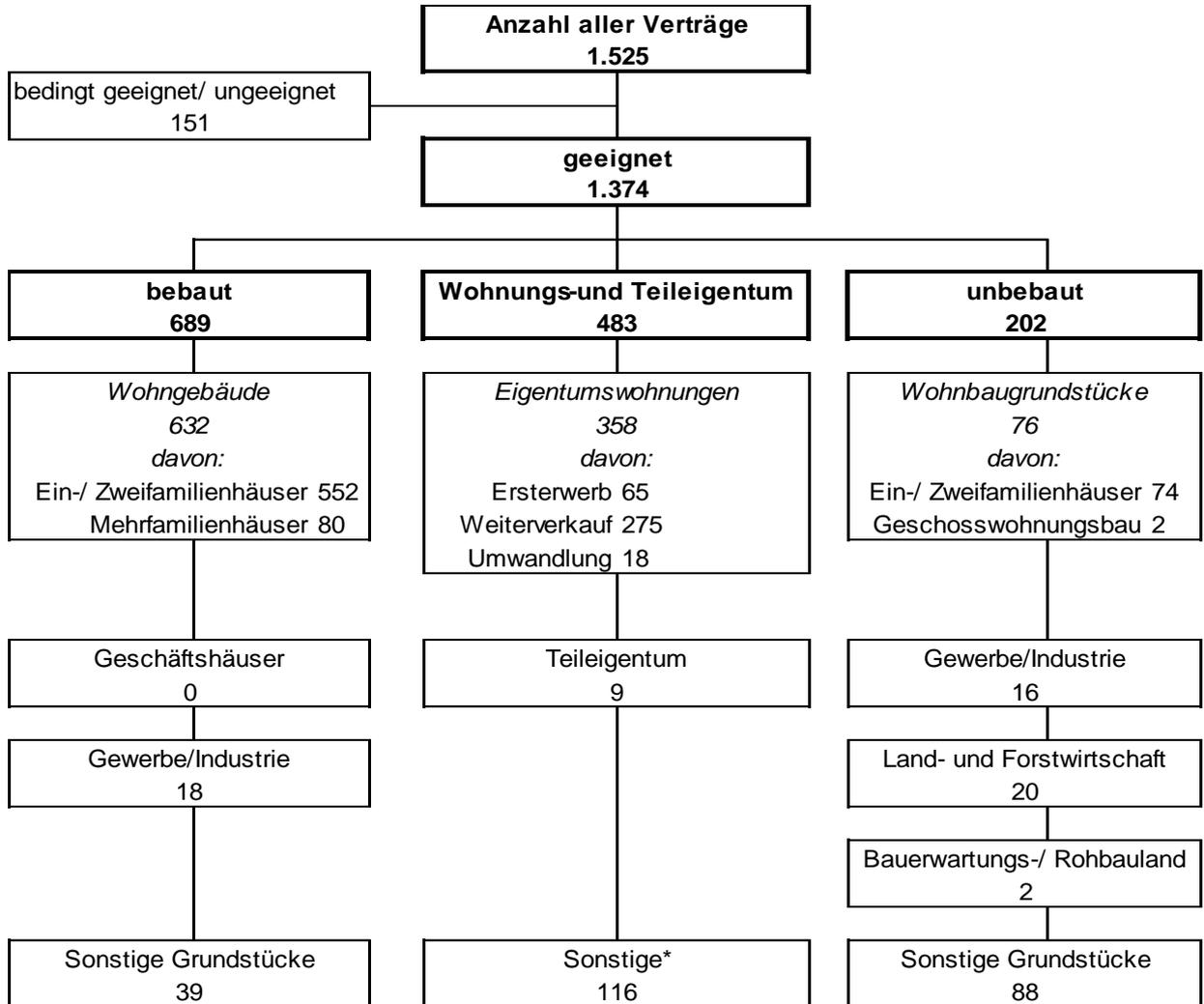
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung, wie Bodenpreisindexreihen, Liegenschaftszinssätze und Umrechnungskoeffizienten. Die Ableitung marktkonformer erforderlicher Daten hat für andere mit der Grundstückswertermittlung befasste Stellen, 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 2014

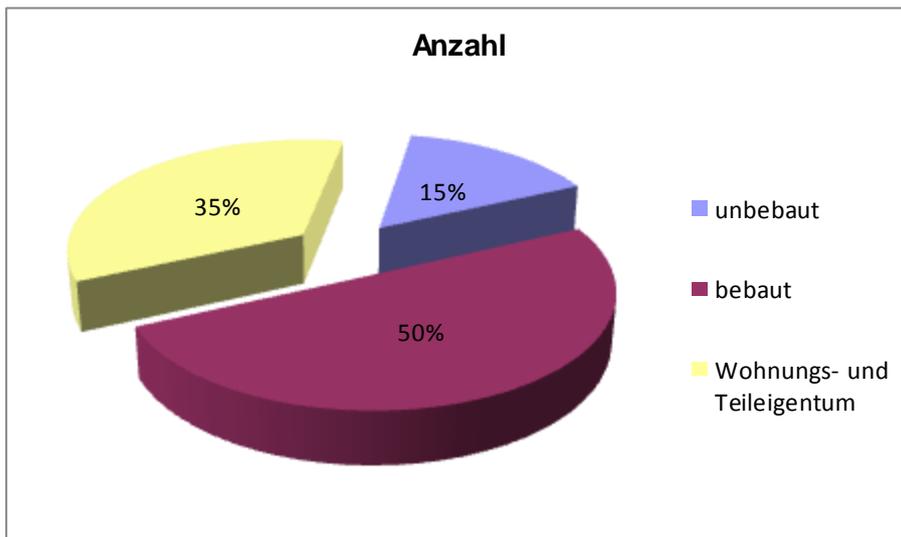
4.1 Anzahl der Kauffälle



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



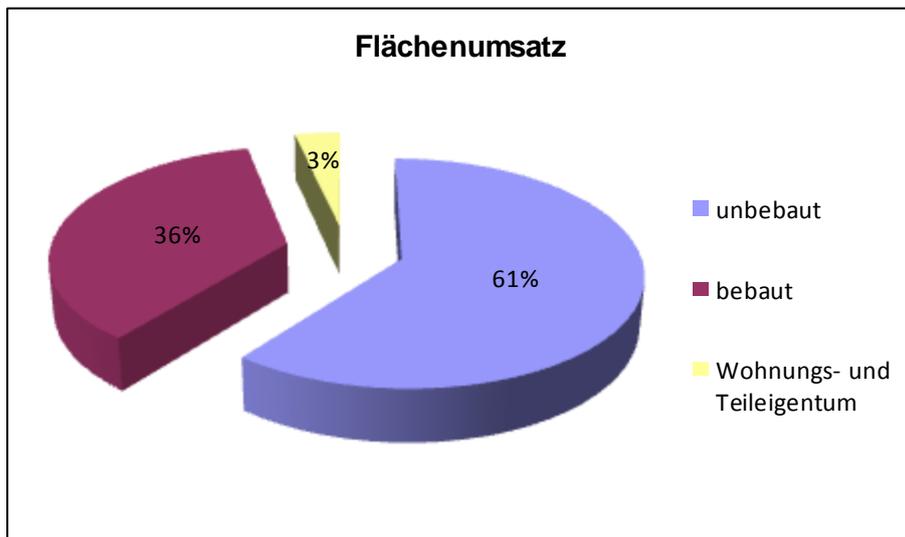
	Anzahl übernommener Kaufverträge
unbebaut	234
bebaut	764
Wohnungs- und Teileigentum	527
gesamt	1.525





4.2 Flächenumsatz

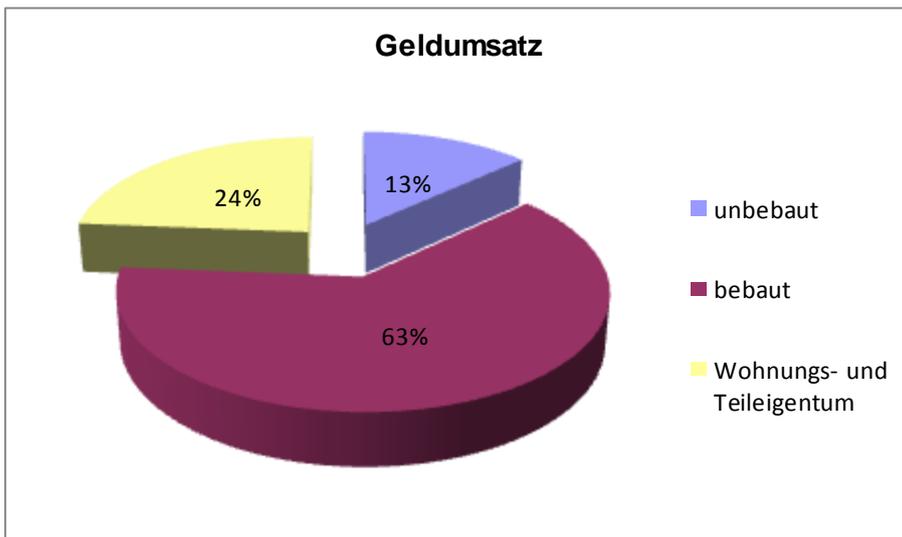
	Flächenumsatz in ha
unbebaut	121,13
bebaut	71,48
Wohnungs- und Teileigentum	7,00
gesamt	199,61





4.3 Geldumsatz

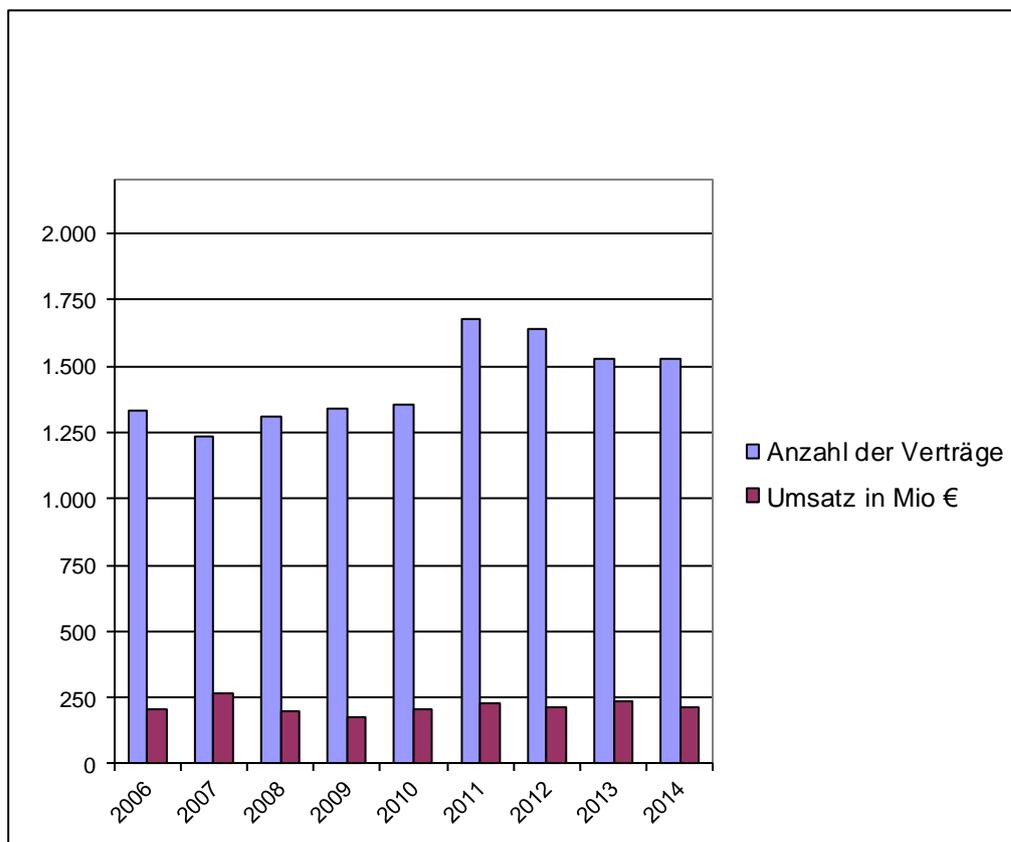
	Umsatz in Mio. €
unbebaut	28,59
bebaut	136,58
Wohnungs- und Teileigentum	51,32
gesamt	216,49





4.4 Allgemeine Entwicklung

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Anzahl der Verträge	1.335	1.235	1.307	1.343	1.352	1.681	1.638	1.530	1.525
Änderung in % zum Vorjahr	-5,1	-7,5	5,8	2,8	0,7	24,3	-2,6	-6,6	-0,3
Umsatz in Mio. €	204,49	265,17	195,51	177,71	209,34	231,89	214,44	237,47	216,49
Änderung in % zum Vorjahr	-6,5	29,7	-26,3	-9,1	17,8	10,8	-7,5	10,7	-8,8

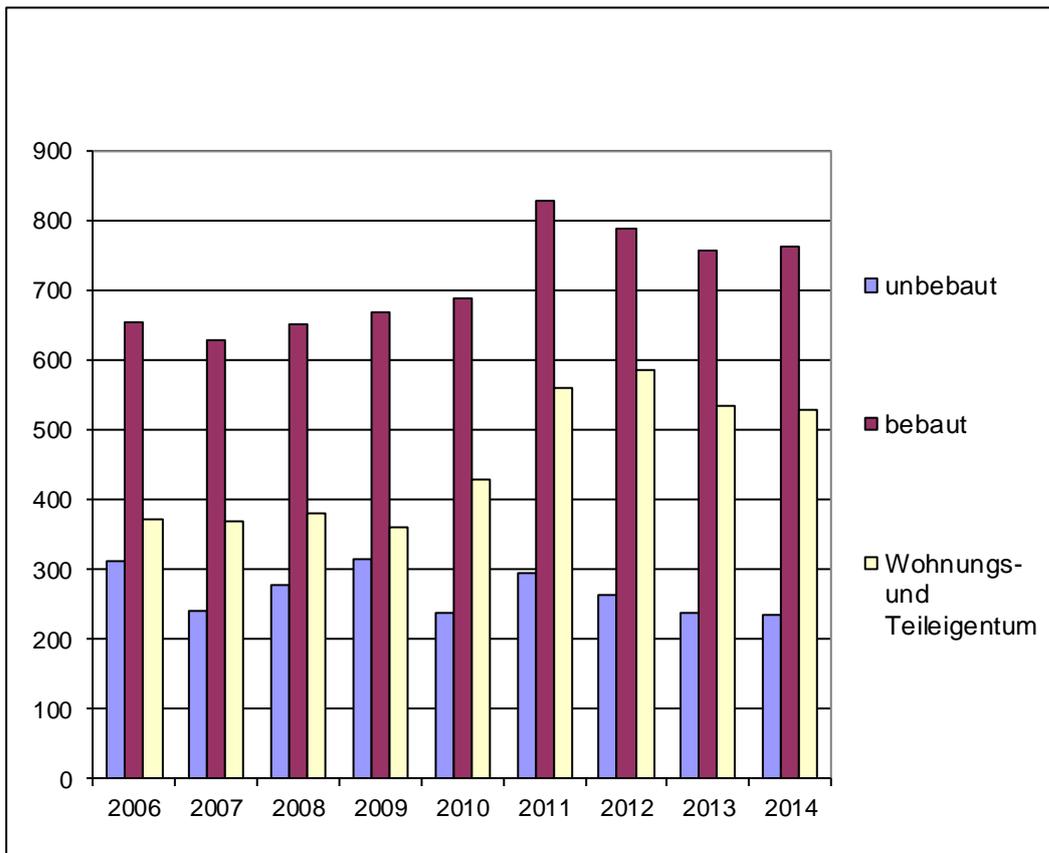




4.5 Teilmarktentwicklung

Anzahl der Verträge

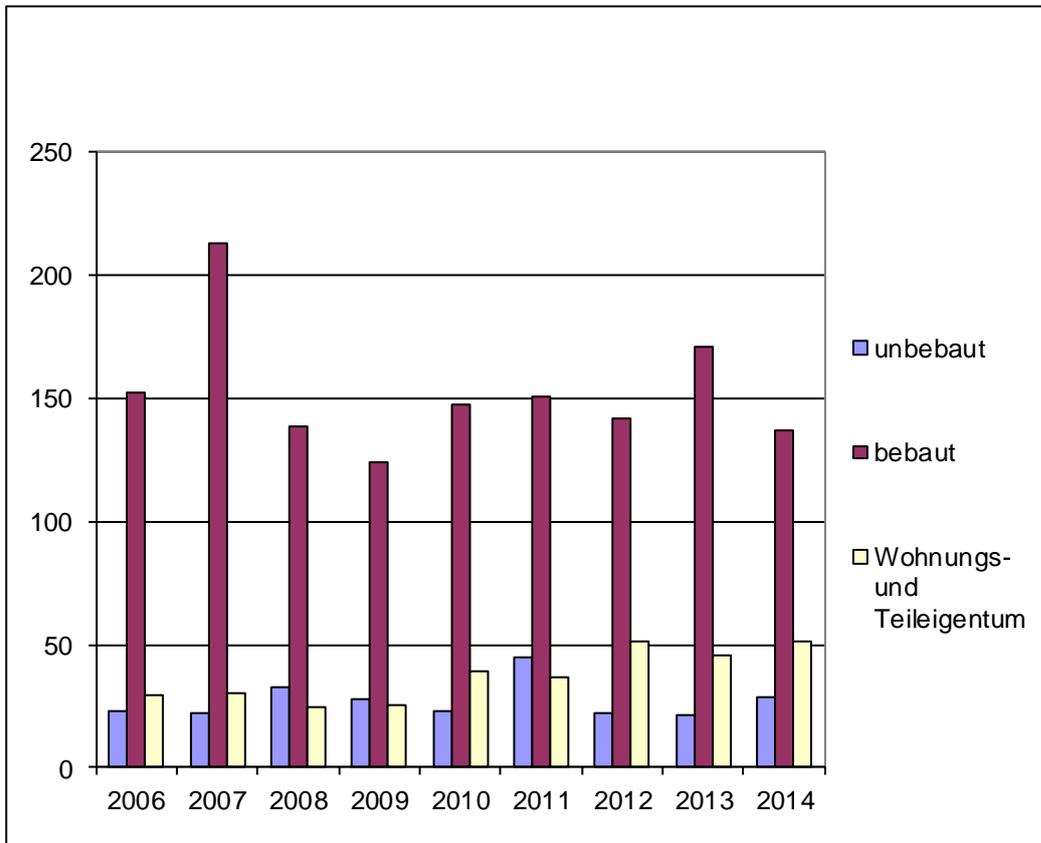
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
unbebaut	310	239	276	314	238	293	263	238	234
bebaut	654	628	650	669	687	827	789	758	764
Wohnungs- und Teileigentum	372	368	381	360	427	561	586	534	527





Umsatz in Mio. Euro

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
unbebaut	22,88	22,45	32,38	28,02	23,21	44,87	21,83	21,44	28,59
bebaut	151,84	212,79	138,43	124,26	147,20	150,56	141,48	170,54	136,58
Wohnungs- und Teileigentum	29,77	29,93	24,70	25,42	38,93	36,46	51,13	45,49	51,32

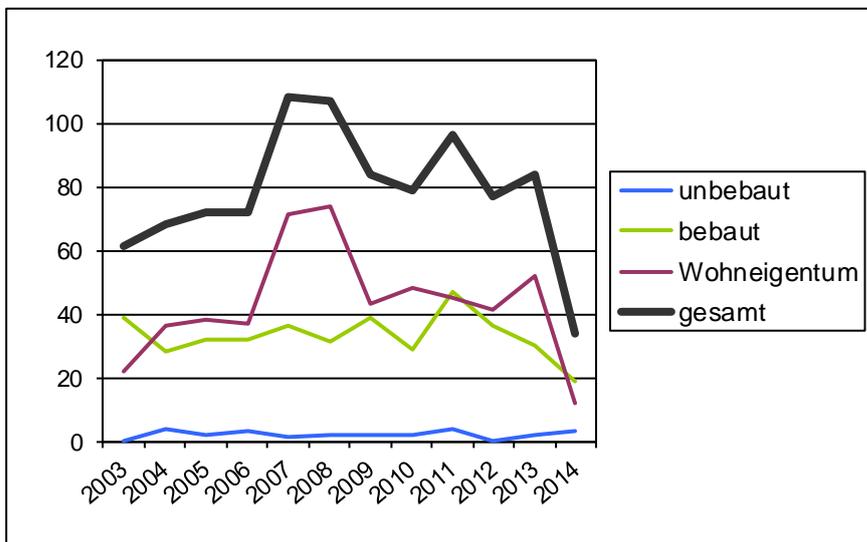




4.6 Zwangsversteigerungen

4.6.1 Anzahl der Zwangsversteigerungen

	unbebaut	bebaut	Wohneigentum	gesamt
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
2013	2	30	52	84
2014	3	19	12	34



4.6.2 Verhältnis von Zuschlagswert und Verkehrswert in Prozent

	Wohneigentum	bebaut
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
2014	78,7	92,1

Der Zuschlagswert erreicht bei Wohneigentum in rd. 33 % der Fälle den Verkehrswert, im Teilmarkt bebaut in rd. 47 % der Fälle. Er liegt überwiegend zwischen ca. 45 % und ca. 105 % des Verkehrswertes.



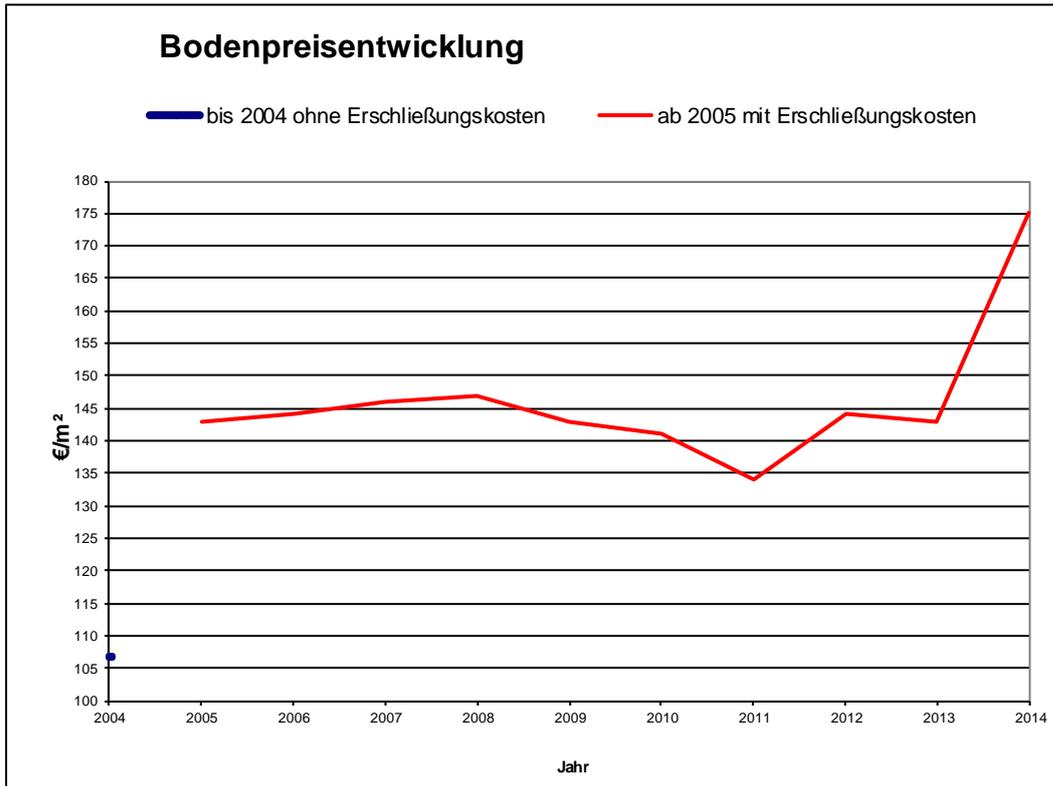
5. Unbebaute Grundstücke

5.1 Individueller Wohnungsbau

Bodenpreisentwicklung für Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke

Jahr	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
€/m ²	107	143	144	146	147	143	141	134	144	143	175*
Anzahl	nicht erfasst				95	96	111	117	122	71	74

* s.a. Hinweis auf S.30 – „Indexreihe für unbebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke“





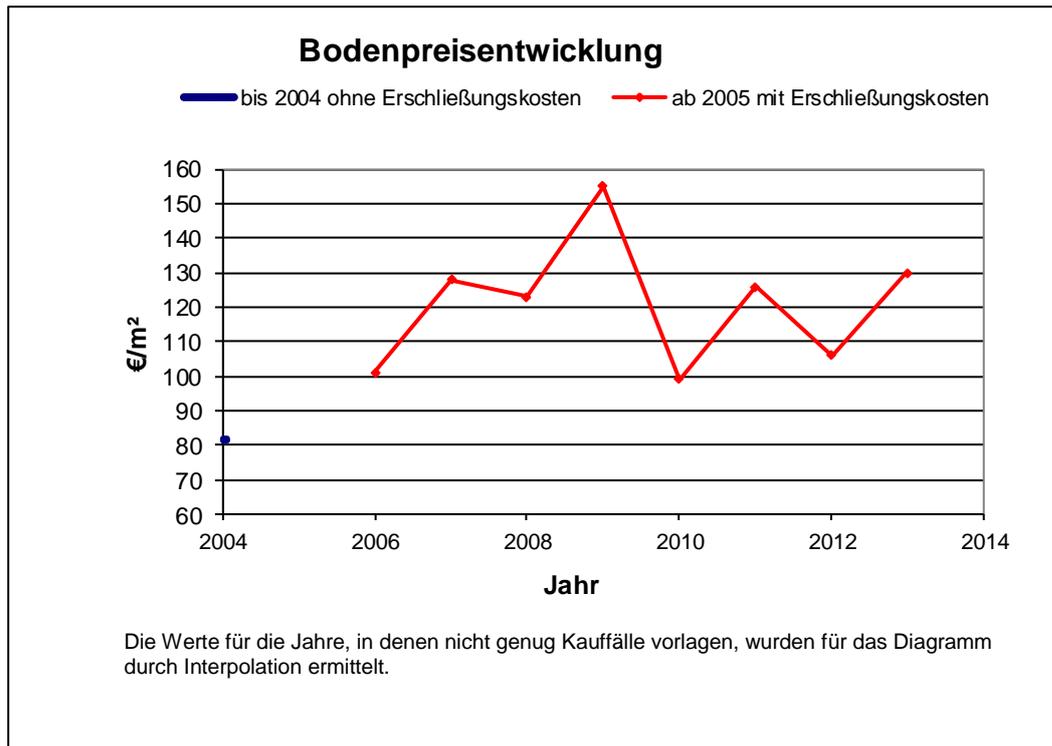
5.2 Geschosswohnungsbau

Bodenpreisentwicklung für Mehrfamilienhausgrundstücke

Jahr	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
€/m ²	82	*	101	128	123	(155)	(99)	(126)	(106)	(130)	*
Anzahl	nicht erfasst					3	3	7	7	8	2

* es liegen nicht genug Kauffälle vor

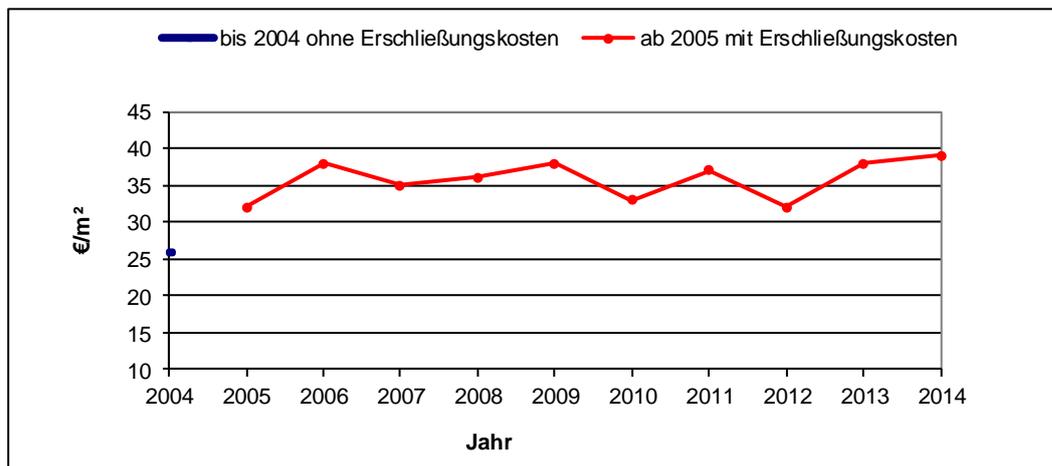
() kein aussagekräftiges Ergebnis



5.3 Gewerbliche Bauflächen

Bodenpreisentwicklung für Gewerbe- und Industrieland

Jahr	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
€/m ²	26	32	38	35	36	38	33	37	32	38	39
Anzahl	nicht erfasst					10	12	17	15	10	16



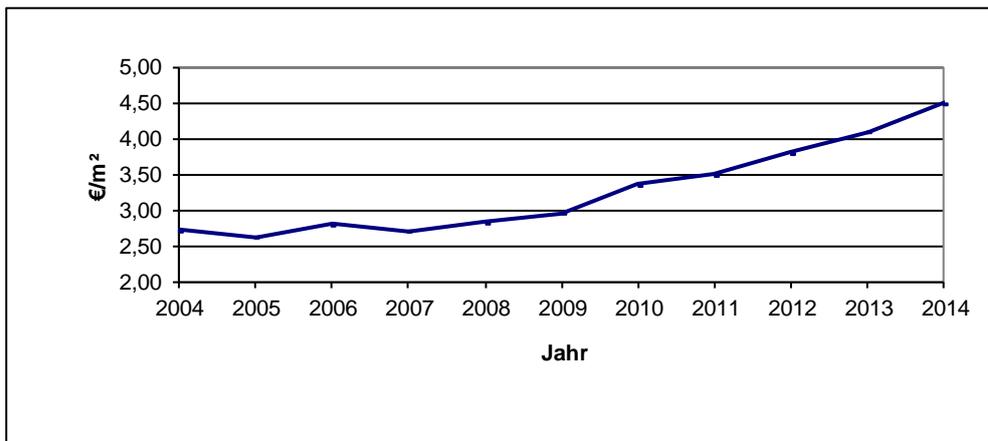


5.4 Landwirtschaftliche Flächen

Bodenpreisentwicklung für landwirtschaftliche Flächen

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

Jahr	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
€/m ²	2,72	2,62	2,80	2,70	2,82	2,95	3,36	3,49	3,80	4,09	4,50
Anzahl	nicht erfasst					26	24	34	14	25	20*



Die Flächengröße wurde bei der Ermittlung des Durchschnittspreises nicht berücksichtigt.

*Im Jahr 2014 gab es nur einen Grünlandverkaufsfall.

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.

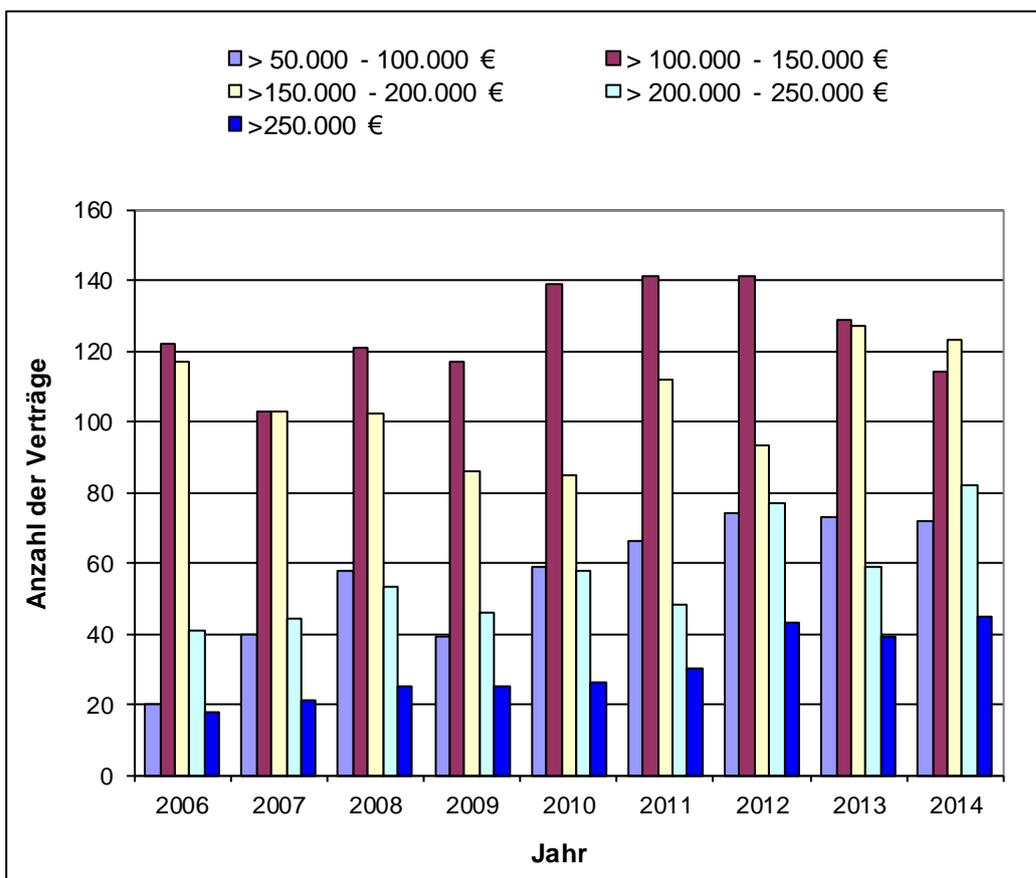


6. Bebaute Grundstücke

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

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

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
> 50.000 - 100.000 €	20	40	58	39	59	66	74	73	72
> 100.000 - 150.000 €	122	103	121	117	139	141	141	129	114
>150.000 - 200.000 €	117	103	102	86	85	112	93	127	123
> 200.000 - 250.000 €	41	44	53	46	58	48	77	59	82
>250.000 €	18	21	25	25	26	30	43	39	45
Gesamt	318	311	359	313	367	397	428	427	436

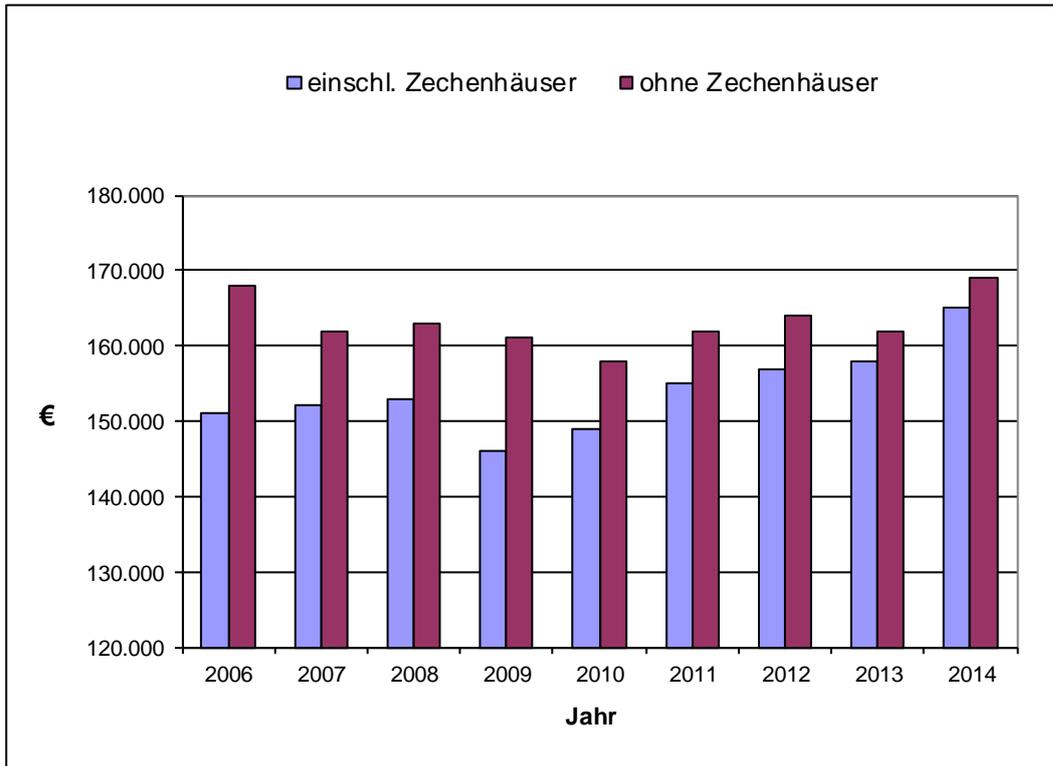




6.1.2 Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke einschließlich Gebäude

Preisangaben in €

Zechenhäuser	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
einschl.	151.000	152.000	153.000	146.000	149.000	155.000	157.000	158.000	165.000
ohne	168.000	162.000	163.000	161.000	158.000	162.000	164.000	162.000	169.000





6.1.3 Durchschnittspreise für Erbbaurechte bei bebauten Grundstücken

Der Durchschnittspreis für bebaute Ein- und Zweifamilienhauserbbaurechte liegt im Jahr 2014 bei rd. 156.000 € (40 Kauffälle).

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

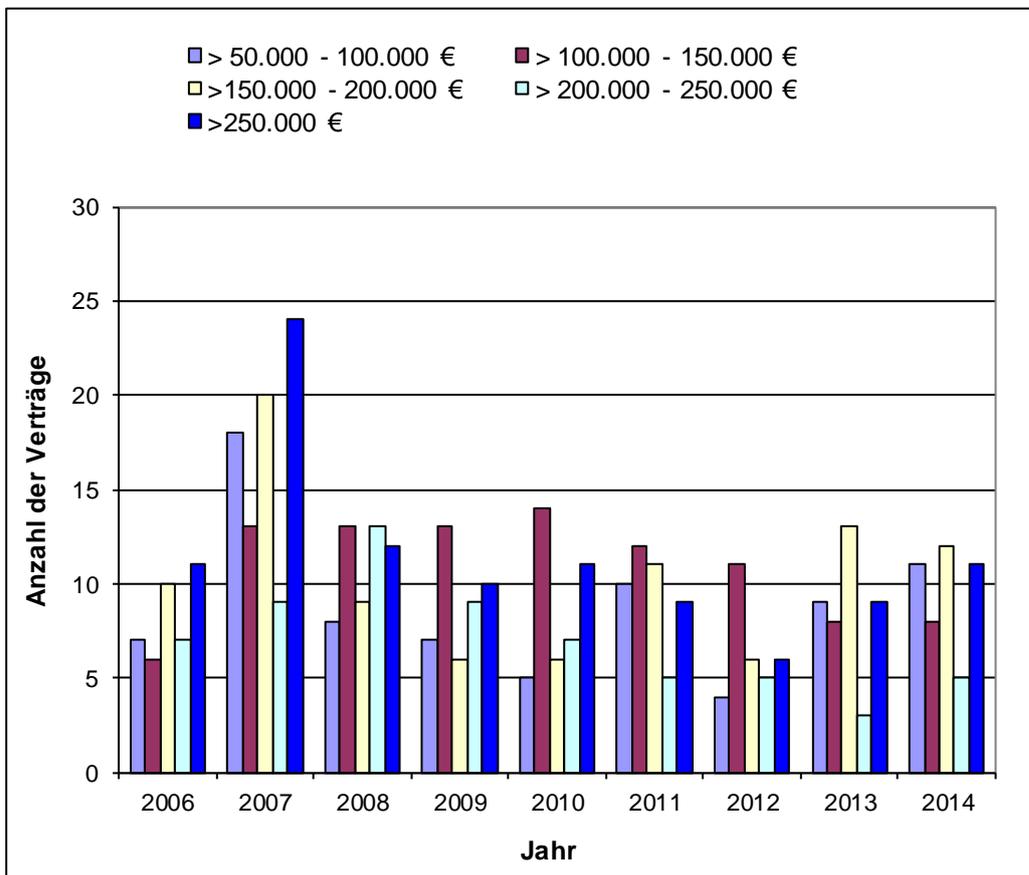
Zur Ermittlung des marktüblichen Erbbauzinses bebauter Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus wurden insgesamt 28 geeignete Erbbaurechtsverträge aus den Jahren 2012 und 2014 ausgewertet.



6.2 Mehrfamilienhäuser

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

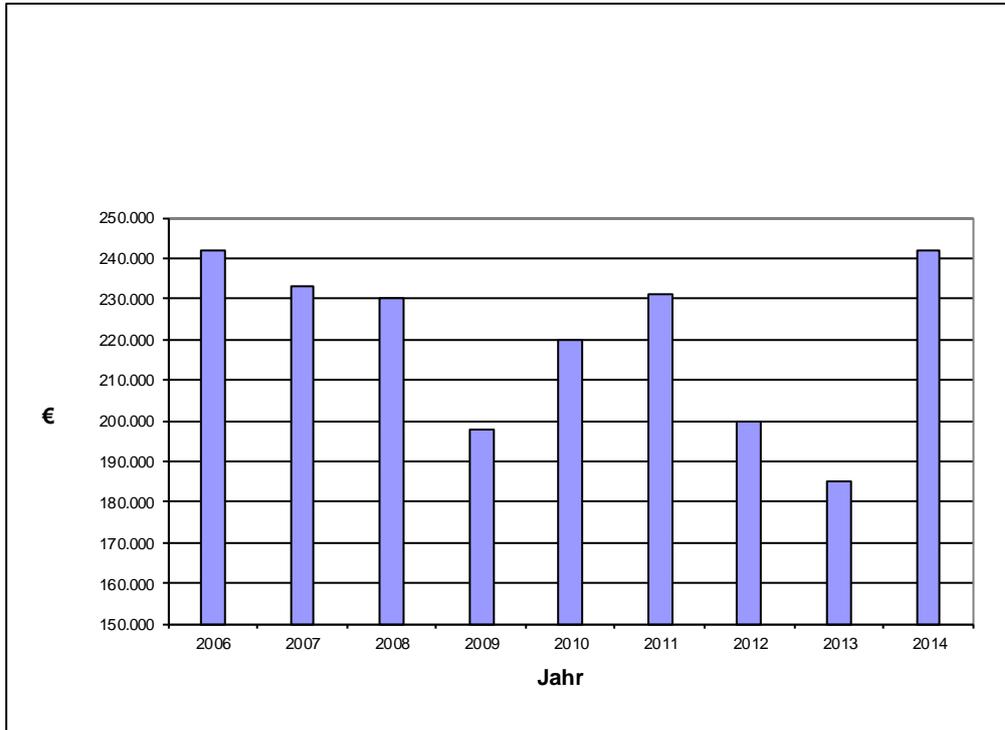
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
> 50.000 - 100.000 €	7	18	8	7	5	10	4	9	11
> 100.000 - 150.000 €	6	13	13	13	14	12	11	8	8
>150.000 - 200.000 €	10	20	9	6	6	11	6	13	12
> 200.000 - 250.000 €	7	9	13	9	7	5	5	3	5
>250.000 €	11	24	12	10	11	9	6	9	11
Gesamt	41	84	55	45	43	47	32	42	47





6.2.2 Durchschnittspreise für Mehrfamilienhausgrundstücke einschließlich Gebäude

Jahr	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
€	242.000	233.000	230.000	198.000	220.000	231.000	200.000	185.000	242.000





7. Wohnungseigentum

7.1 Wohnungseigentum im Jahr 2014

Durchschnittspreise einschließlich Grundstücksanteil

Art des Verkaufs	Anzahl	Umsatz in Mio. €	€/m ² Wohnfläche	Ø Wohnfläche
Erstverkauf	65	13,97	2.236	88
Wiederverkauf	275	20,49	931	77
Umwandlung	18	1,55	990	81
Gesamt	358	36,01		

Der Durchschnittspreis aller Verkäufe beträgt 1.171 €/m² Wohnfläche, die durchschnittliche Wohnfläche aller Verkäufe beträgt 79 m².

7.1.1 Erstverkäufe

Durchschnittspreise bezogen auf die Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Anzahl	€/m ² Wohnfläche
< 50	0	-
50 - 69	12	2.213
70 - 89	34	2.154
90 - 129	14	2.334
>= 130	5	- *

* aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Veröffentlichung

7.1.2 Umwandlungen

Durchschnittspreise bezogen auf das Baujahr und die Wohnfläche

Baujahr	Anzahl	€/m ² Wohnfläche
<= 1918	2	- *
1919 - 49	0	-
1950 - 59	7	855
1960 - 69	7	921
1970 - 79	0	-
1980 - 89	0	-
>= 1990	2	- *

Wohnfläche in m ²	Anzahl	€/m ² Wohnfläche
< 50	0	-
50 - 69	8	860
70 - 89	4	1.068
90 - 129	4	855
>= 130	2	- *

* aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Veröffentlichung



7.1.3 Wiederverkäufe

Durchschnittspreise bezogen auf das Baujahr und die Wohnfläche

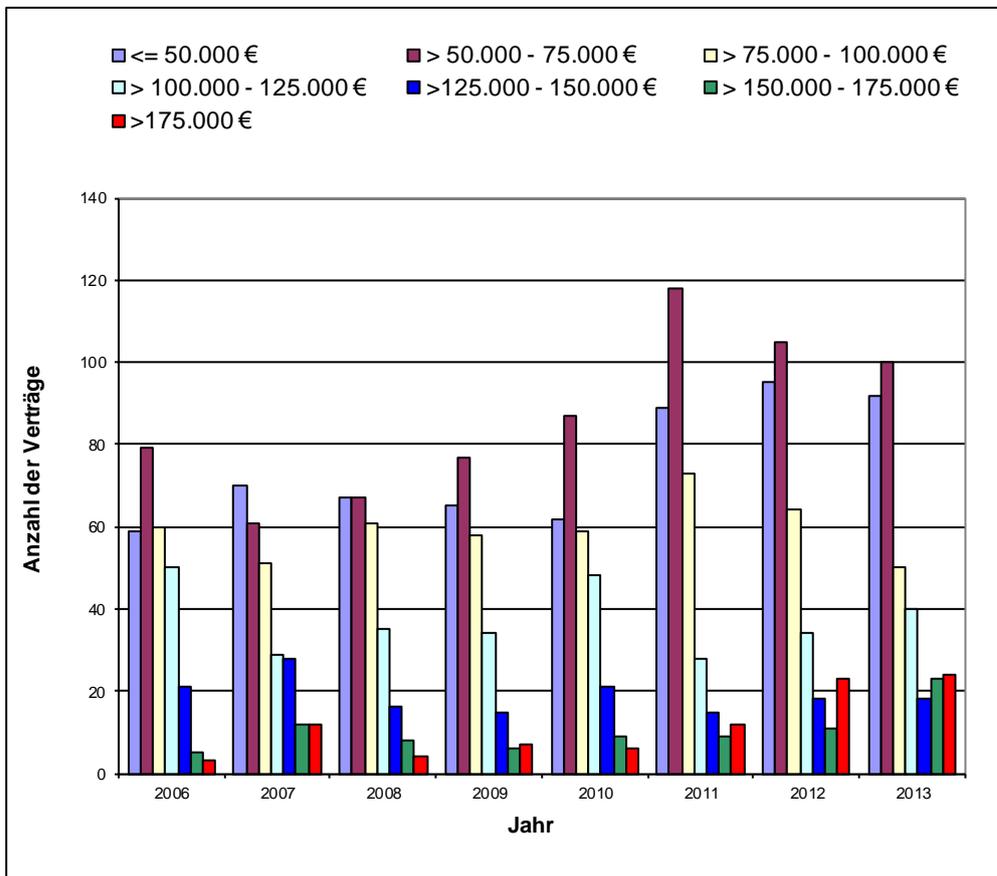
Baujahr	Anzahl	€/m ² Wohnfläche
<= 1918	11	813
1919 - 49	13	860
1950 - 59	14	965
1960 - 69	51	774
1970 - 79	104	821
1980 - 89	29	936
1990 - 99	38	1.252
>=2000	13	1.579

Wohnfläche in m ²	Anzahl	€/m ² Wohnfläche
< 50	20	973
50 - 69	64	944
70 - 89	133	880
90-129	50	1.044
>= 130	8	856



7.2 Häufigkeit der Gesamtkaufpreise für Eigentumswohnungen

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
<= 50.000 €	59	70	67	65	62	89	95	92	85
> 50.000 - 75.000 €	79	61	67	77	87	118	105	100	94
> 75.000 - 100.000 €	60	51	61	58	59	73	64	50	54
> 100.000 - 125.000 €	50	29	35	34	48	28	34	40	23
>125.000 - 150.000 €	21	28	16	15	21	15	18	18	31
> 150.000 - 175.000 €	5	12	8	6	9	9	11	23	21
>175.000 €	3	12	4	7	6	12	23	24	50
Gesamt	277	263	258	262	292	344	350	347	358

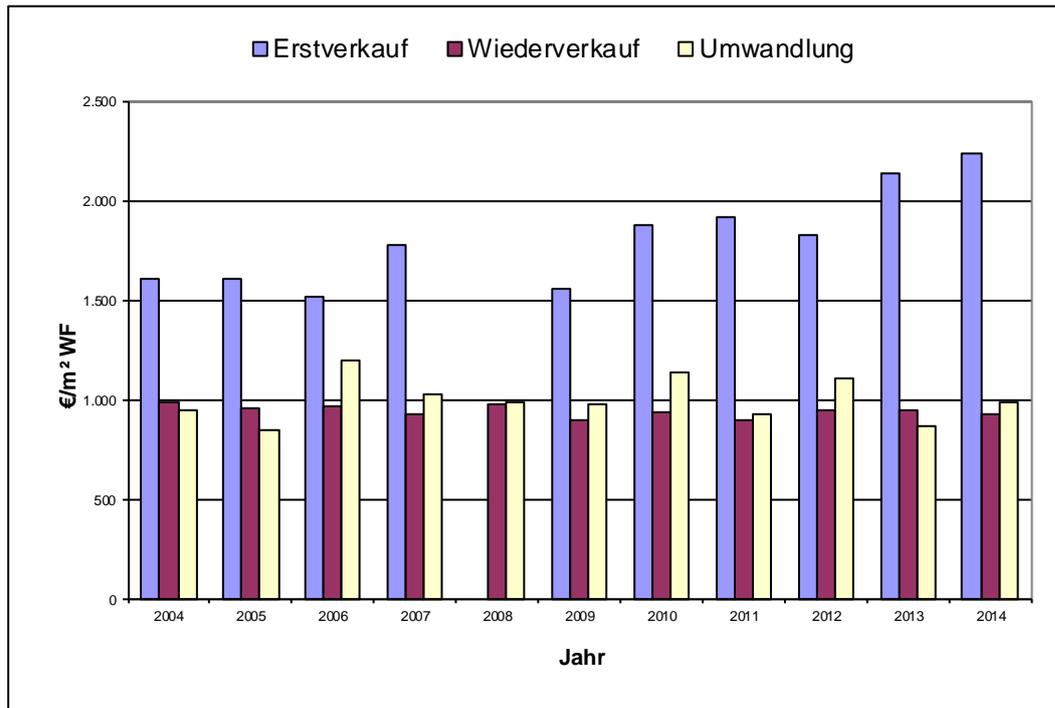




7.3 Kaufpreisentwicklung für Eigentumswohnungen

(Durchschnittspreise einschließlich Bodenwertanteil in €/m² Wohnfläche)

Jahr	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Erstverkauf	1.608	1.604	1.520	1.780	-	1.561	1.876	1.915	1.833	2.141	2.236
Wiederverkauf	983	955	969	929	982	902	942	895	944	943	931
Umwandlung	947	851	1.200	1.027	992	982	1.140	930	1.112	868	990





8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Eine wesentliche Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB). Diese werden von den Gutachterausschüssen jährlich bis zum 15. Februar für das abgelaufene Jahr ermittelt und veröffentlicht.

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

Der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert für den Boden innerhalb eines Gebietes (Bodenrichtwertzone), das nach seinem Entwicklungszustand sowie nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmende Verhältnisse aufweist. Bodenrichtwerte sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen. Die Bodenrichtwerte werden in Bodenrichtwertkarten eingetragen, die bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse erworben werden können. Die Geschäftsstellen erteilen auch jedermann mündlich oder schriftlich Auskunft über Bodenrichtwerte.



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

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

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

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

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



Beschreibender Teil der Bodenrichtwertkarte für die Stadt Hamm

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

Für größere Areale von z.B. örtlichen Verkehrs- und lokalen Gemeinbedarfsflächen werden keine Bodenrichtwerte abgeleitet. Sie sind als eigene Zone ohne Bodenrichtwert ausgewiesen. Kleinere Flächen sind in 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 10.000 m² blieben bei der Ermittlung des Bodenrichtwertes für Ackerland unberücksichtigt. Zum Stichtag 01.01.2015 beträgt er 5,10 €/m² für Grundstücke ab einer Größe von 10.000 m².

Der Bodenrichtwert für Grünland beträgt zum Stichtag 01.01.2015: 2,90 €/m².

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 01.01.2015 beträgt er 0,80 €/m².

Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten für Grundstücke im Außenbereich

Die Bodenrichtwerte für Grundstücke im Außenbereich gelten für bebaute Wohngrundstücke, die dem Gebäudebestandsschutz unterliegen bzw. für siedlungsähnliche Wohngrundstücke im Außenbereich (Splittersiedlungen). In der Karte sind die Bodenrichtwerte für diese Grundstücke mit „ASB“ gekennzeichnet.

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.



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 bis 7) 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.**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hamm hat im Jahr 2014 Umrechnungskoeffizienten für Wohnungseigentum ermittelt. Diese sind nicht im vorliegenden Grundstücksmarktbericht wiedergegeben. Sie können allerdings unter <http://www.boris.nrw.de/borisplus/portal/infoagvga.do?sitenav=infoagvga> unter: „Leitfaden zur Ableitung von Vergleichswerten“ – „NRW-Vergleich der Umrechnungskoeffizienten“- „Wohnungseigentum“ abgerufen werden.



9.1 Indexreihen

9.1.1 Indexreihe für unbebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

1971 – 2004 ohne Erschließungskosten ab 2004 – 2014 mit Erschließungskosten

Jahr	durchschnittlich gezahlter Bodenpreis in €/m ²		Bodenpreisindex		Veränderung in %
	ohne Erschließungskosten	mit Erschließungskosten	ohne Erschließungskosten	mit Erschließungskosten	
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
2014		152***		103	6,3

* 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

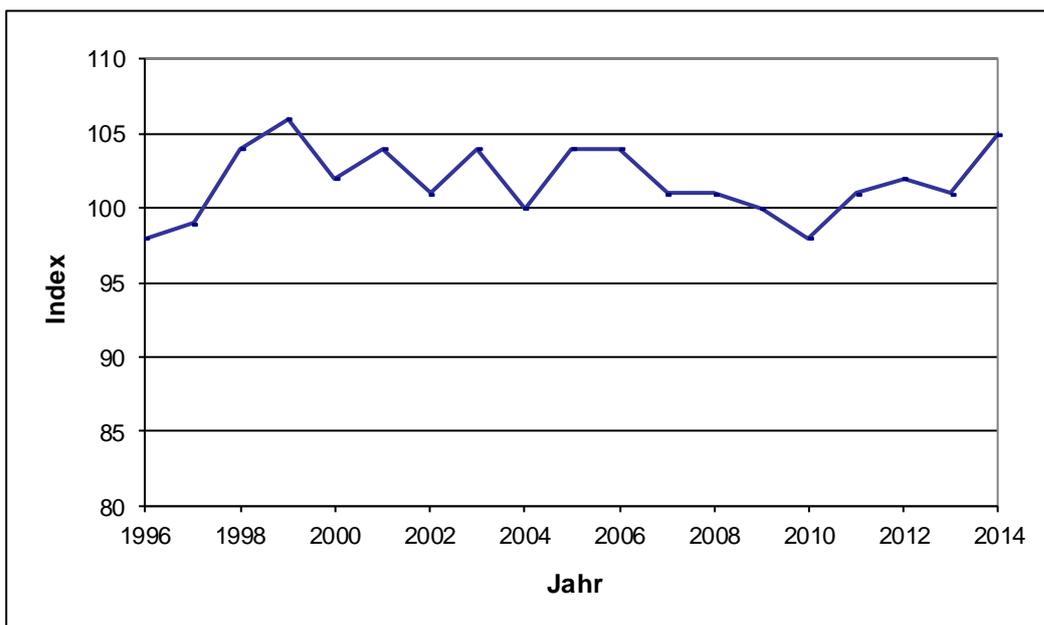
*** Im Gegensatz zu der Darstellung in Kap. 5.1 wurde zur Ableitung des Index die Grundgesamtheit um Extremwerte bereinigt.



9.1.2 Indexreihe für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Durchschnittskaufpreise ohne Erbbaurechte und Zechenhäuser

Jahr	Durchschnitts- preis in €	Index	Veränderung in %
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
2014	169.000	105	4,3

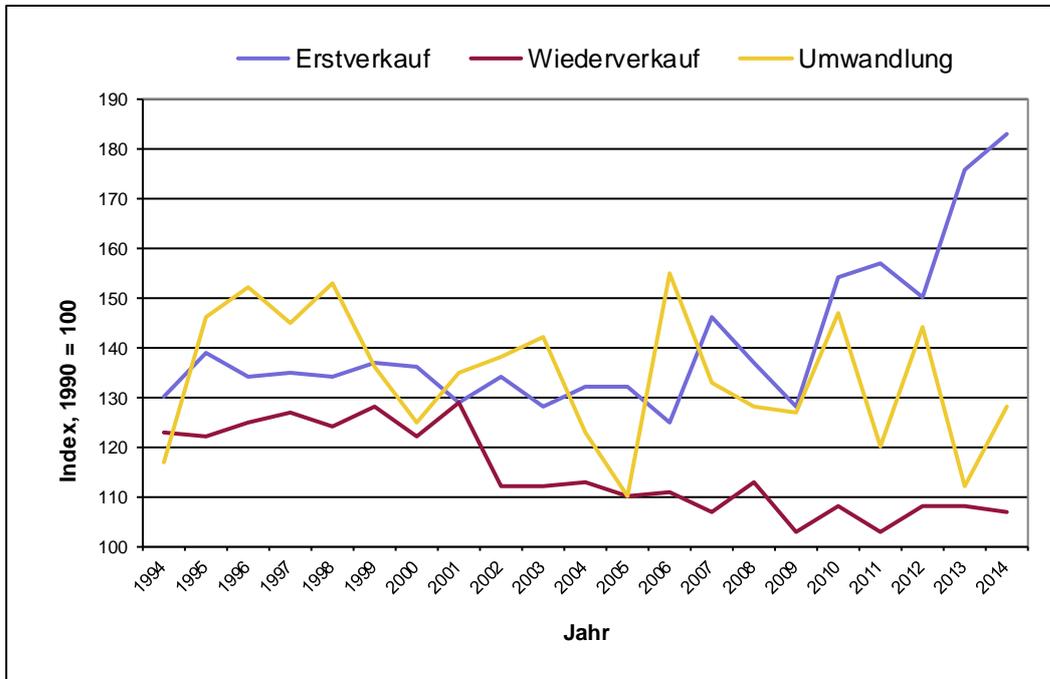




9.1.3 Indexreihen für Eigentumswohnungen

Durchschnittspreise einschließlich Bodenwertanteil

Jahr	Erstverkauf		Wiederverkauf		Umwandlung	
	€/m ² WF	Index 1990 = 100	€/m ² WF	Index 1990 = 100	€/m ² WF	Index 1990 = 100
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
2014	2.236	183	931	107	990	128





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 die in der folgenden Tabelle aufgeführten Gebäudearten 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 gemäß Anlage 1 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA** 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 heruntergeladen werden.

Die Auswertung der Daten aus der Kaufpreissammlung für den Zeitraum von 2013 bis 2014 führen zu folgenden Ergebnissen:

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (Mittelwert mit Standardabw. der Einzelwerte bezogen auf die Stichprobe)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen					Roh-ertragsfaktor
			(Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)					
			Ø Wohn-Nutzfläche (in m ²)	Ø Bereinigter Kaufpreis (in €/m ² Wohn-/Nutzfläche)	Ø Miete (in €/m ² Wohn-/Nutzfläche)	Ø Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	Ø Restnutzungsdauer (in Jahren)	
Wohnungseigentum	4,5% (2,0)	386	76 (22)	953 (330)	5,4 (0,6)	29,1 (5,3)	44,6 (11,9)	15
Einfamilienhäuser, freistehend	3,2% (1,9)	44	142 (29)	1.720 (347)	6,5 (0,6)	20,9 (4,6)	50,5 (17,3)	21
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	3,9% (1,2)	88	117 (21)	1.563 (341)	6,8 (0,7)	19,5 (4,9)	55,9 (17,6)	19
Dreifamilienhäuser	4,8% (1,2)	11	202 (37)	737 (53)	5,3 (0,5)	29,4 (5,0)	34,7 (11,6)	13
Mehrfamilienhäuser	5,4% (1,9)	40	541 (518)	740 (182)	5,2 (0,5)	31,2 (8,1)	34,6 (11,4)	11
Gemischt genutzte Gebäude	6,5% (2,1)	18	613 (665)	695 (333)	5,2 (1,3)	23,9 (4,9)	30,7 (10,9)	11
Handel, Büro, produz. Gewerbe	7,6% (3,4)	9	773 (293)	648 (402)	5,3 (2,2)	19,4 (2,7)	27,1 (11,3)	10

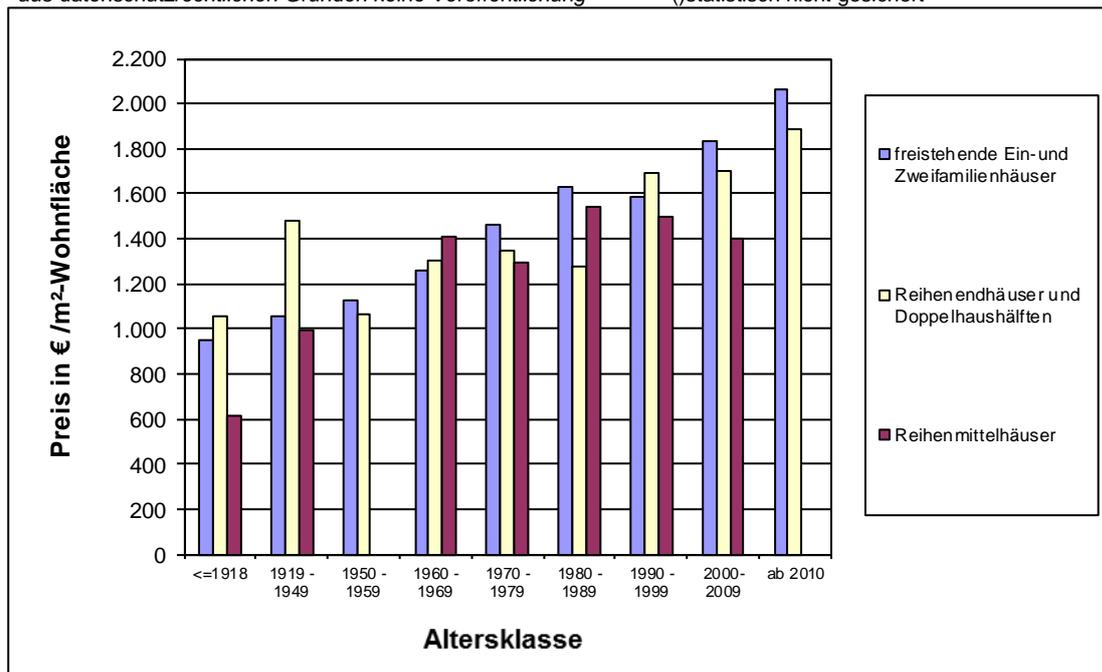


9.3 Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke einschließlich Gebäude unterteilt nach Baualtersklassen und Gebäudetypen in den Jahren 2013 und 2014

Art Grundstücksgröße	Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² -Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamtkaufpreis [€]
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche ca.300 - 950 m ²	<=1918	14	661	143	951	146.657
	1919 - 1949	19	556	124	1.054	130.426
	1950 - 1959	15	663	150	1.124	162.220
	1960 - 1969	14	634	153	1.257	187.036
	1970 - 1979	17	641	145	1.460	202.588
	1980 - 1989	12	689	159	1.626	251.667
	1990 - 1999	6	536	144	1.589	218.260
	2000-2009	7	475	149	1.832	265.714
	ab 2010	7	491	156	2.063	320.133
Reihenendhäuser und Doppelhaushälften Grundstücksfläche ca.200 - 750 m ²	<=1918	22	443	108	1.058	111.418
	1919 - 1949	30	462	111	1.480	116.803
	1950 - 1959	18	548	121	1.068	127.694
	1960 - 1969	8	455	111	1.299	139.813
	1970 - 1979	8	441	122	1.347	162.313
	1980 - 1989	6	412	124	1.279	152.833
	1990 - 1999	16	336	121	1.690	201.615
	2000-2009	18	313	117	1.705	199.148
	ab 2010	20	308	129	1.890	235.858
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche ca.130 - 400 m ²	<=1918	3	283	112	612	60.333
	1919 - 1949	4	219	83	996	82.000
	1950 - 1959	1	*	*	*	*
	1960 - 1969	5	295	92	1.408	129.900
	1970 - 1979	10	347	109	1.294	138.650
	1980 - 1989	(2)	(230)	(93)	(1.540)	(139.250)
	1990 - 1999	4	206	104	1.497	155.000
	2000-2009	3	301	116	1.401	162.006
	ab 2010	1	*	*	*	*

*aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Veröffentlichung

()statistisch nicht gesichert



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



9.4 Sachwertfaktoren

Zur Ermittlung des Sachwertfaktors von Ein- und Zweifamilienhäusern wurde eine Regression durchgeführt. Dazu wurden Sachwerte und Kaufpreise von 88 Objekten bzw. Kauffällen aus den Jahren 2013 und 2014 gegenübergestellt.

Bei 44 Objekten handelt es sich um freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und bei 44 Objekten handelt es sich um Reihenhäuser und Doppelhaushälften. Die Kaufpreise lagen zwischen rd. 70.000 € und rd. 370.000 €.

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 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 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; Drempeel und Spitzboden

SW-RL Nr. 4.1.1.5

Die NHK 2010 unterstellen bei Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss einen Drempeel von 1m; Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss sind ohne Drempeel kalkuliert. Der Grad der Nutzbarkeit von nicht ausgebauten Dachgeschossen hat mannigfaltige Erscheinungsformen. Die Bruttogrundfläche als Bezugsmaßstab ist unabhängig vom Vorhandensein eines Drempeels. 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

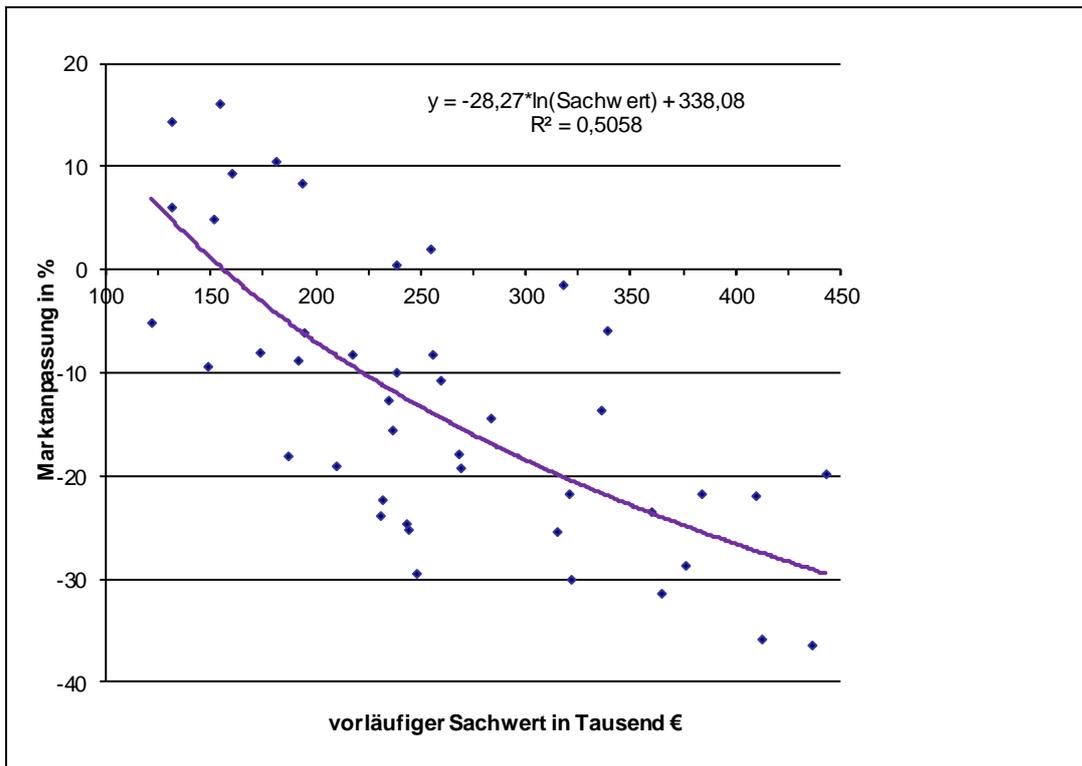
Selbstständig verwertbare Grundstücksteile im Sinne von § 17 Abs. 2 ImmoWertV wurden ggf. vom Kaufpreis abgesetzt.



9.4.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Datenmaterial aus den Jahren 2013 und 2014)

Auswertung von 44 Kauffällen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Sachwert in €	Marktanpassung in %	Sachwert in €	Marktanpassung in %
150.000	1	260.000	-14
160.000	-1	270.000	-15
170.000	-2	280.000	-16
180.000	-4	290.000	-17
190.000	-6	300.000	-18
200.000	-7	310.000	-19
210.000	-8	320.000	-20
220.000	-10	340.000	-22
230.000	-11	360.000	-24
240.000	-12	380.000	-25
250.000	-13	400.000	-27



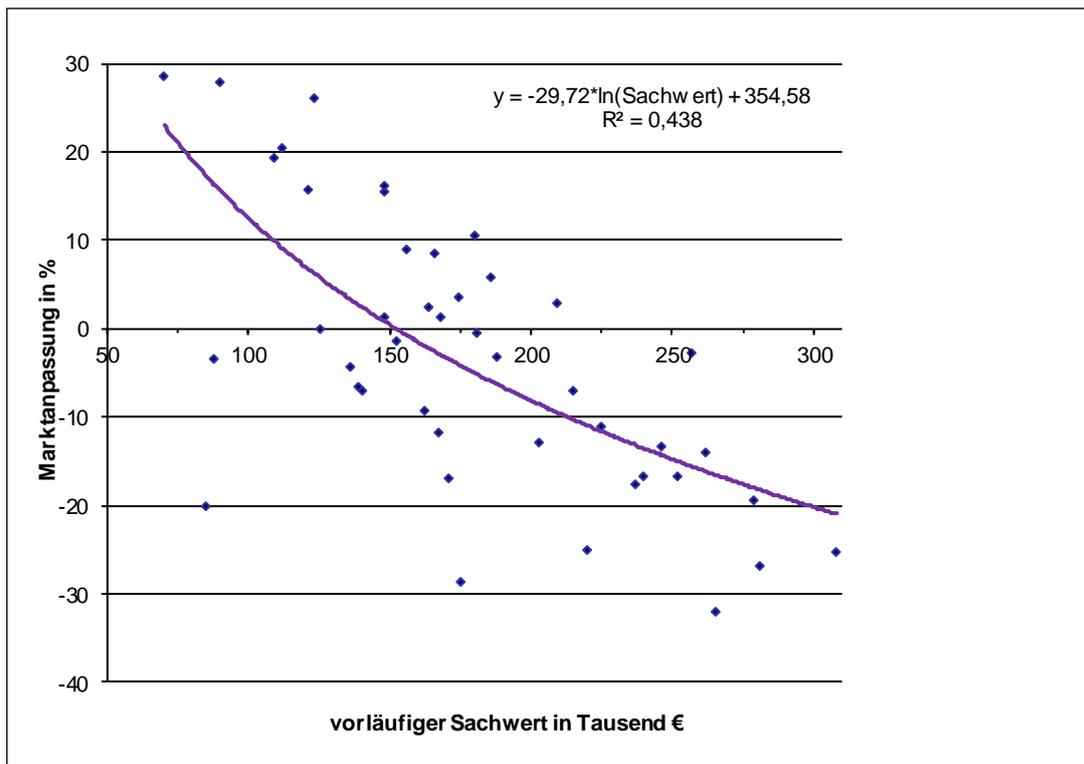
	vorl. Sachwert [€]	Bodenwertanteil am vorl. Sachwert [%]	Bodenwert [€/m²]	RND [Jahre]
Mittel	259.818	31	110	43
Standardabw.	86.927	13	31	20
Minimum	122.000	9	34	12
Maximum	443.000	61	200	85



9.4.2 Doppelhaushälften und Reihenhäuser (Datenmaterial aus den Jahren 2013 und 2014)

Auswertung von 44 Kauffällen für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Sachwert in €	Marktanpassung in %	Sachwert in €	Marktanpassung in %
100.000	12	200.000	-8
110.000	10	210.000	-10
120.000	7	220.000	-11
130.000	5	230.000	-12
140.000	2	240.000	-14
150.000	0	250.000	-15
160.000	-2	260.000	-16
170.000	-3	270.000	-17
180.000	-5	280.000	-18
190.000	-7	290.000	-19



	vorl. Sachwert [€]	Bodenwertanteil am vorl.Sachwert [%]	Bodenwert [€/m²]	RND [Jahre]
Mittel	178.886	26	113	47
Standardabw.	58.451	12	24	19
Minimum	70.000	14	53	14
Maximum	308.000	59	155	83

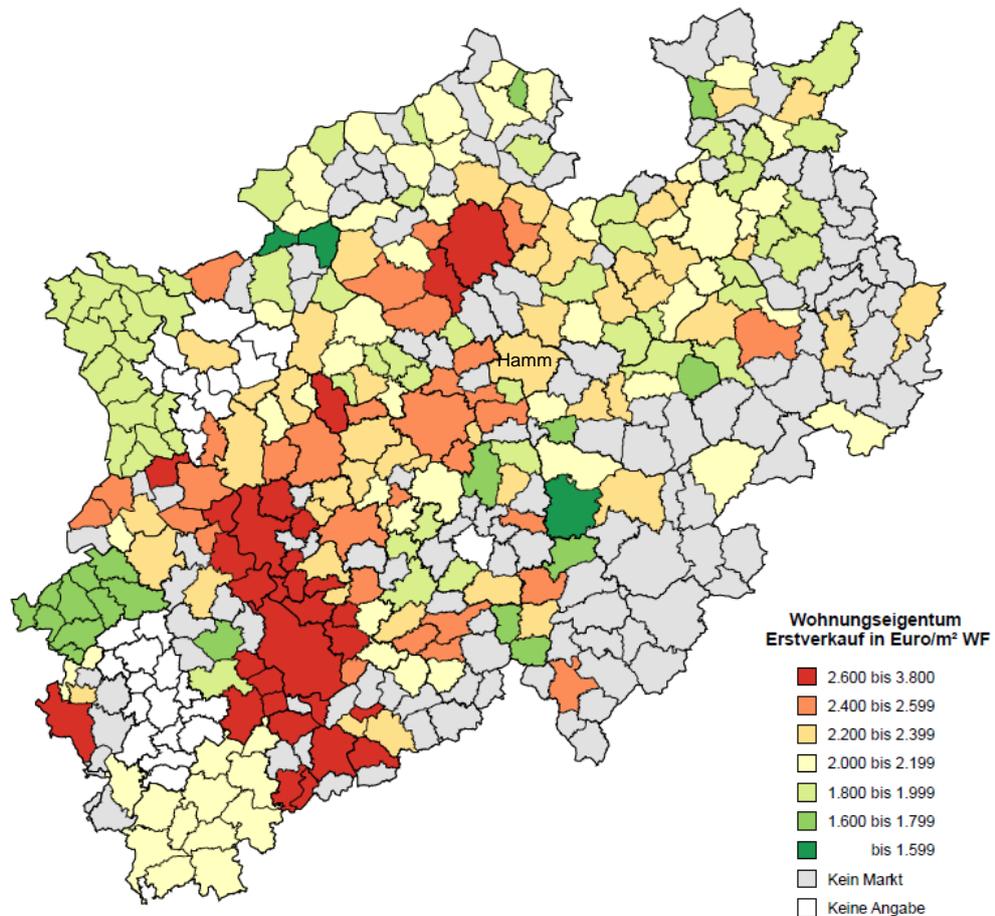


10. Hamm im Vergleich mit Kreisen und Städten 2013 bzgl. Wohnungseigentum

Quelle: Grundstücksmarktbericht NRW 2014 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in NRW (www.gutachterausschuss.nrw.de)

Preise Wohnungseigentum 2013

Erstverkäufe in €/m² 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 01.01.2014

- bis 8,62 €/m² Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres weniger als 22 Jahre zurückliegt,
- bis 10,93 €/m² Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 22 Jahre zurückliegt,
- bis 13,97 €/m² 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 m² Wohnung, bei eigenständig gewerblicher Leistung von Wärme i.S.d. § 1 Abs. 2 Nr. 2 HeizkostenV
- abzgl. 1,28 € jährlich je m² 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 m² Wohnung, wenn ein maschinell betriebener Aufzug vorhanden ist,
- zuzgl. bis 10,32 € jährlich je m² Wohnung, wenn der Vermieter die Kosten der Schönheitsreparaturen (i.S.d. § 28 Abs. 4 Satz 2 II. BV) trägt.

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

als Erfahrungssätze können angesetzt werden

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



12. Gebühren für Gutachten durch den Gutachterausschuss

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

Die Grundlage für die Erhebung von Gebühren ist die 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

Vorsitzender:	Helmut Deißler	Dipl.-Ing.
stellv. Vorsitzende:	Hans-Joachim Dingerdissen	Dipl.-Ing.
	Heiko Leistner	Dipl.-Ing.
	Heinrich Oesterschulze	Bankbetriebswirt
	Werner Schäfers	Dipl.-Ing.
Gutachter:	Bernold Ahlers	Dipl. Bankfachwirt
	Holger Allrich	Dipl. Immobilienwirt
	Joachim Bienek	Dipl.-Ing., Architekt
	Heinz-Rainer Eichhorst	Dipl.- Ing., Architekt
	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
Finanzamt:	Monika Wilms	
	Reinhard Kerth	



14. Ausgewählte Indikatoren der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung Hamm

	2012	2013
Wohnbevölkerung am Ort der Hauptwohnung	178.149	178.000
Zahl der Haushalte	85.104	85.482
Durchschnittliche Haushaltsgröße	2,06	2,05
Zuzüge und Fortzüge über die Stadtgrenze, Wanderungssaldo	352	329
Wohnungsbestand insgesamt	85.313	85.488
Bestand öffentlich geförderter Wohnungen, (einschließl. Wohnungen in der Nachwirkungsfrist)	10.002	9.985
Baugenehmigung für Wohnungen	213	459
Fertiggestellte Wohnungen, öffentlich gefördert	118	62
Wohnungssuchende Haushalte (§ 14 WFNG NRW)	803	1.011
Arbeitslosenquote in %	11,6	10,9
Relative innerstädtische Umzugshäufigkeit (je 1.000 Einw.)	79,99	82,85
Gesamtkosten in €/m ² Wohnfläche (1. Förderweg) für Neubau von Eigenheimen	1.978	1.948
Gesamtkosten in €/m ² Wohnfläche (1. Förderweg) für Neubau von Mietwohnungen	2.135	1.929
Mietentwicklung nach dem Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum, mit WC, Bad, Heizung; Durchschnitt aus allen Baujahren und Wohnlagen in €/m ²	5,10	5,10

Quelle:
Bevölkerungsbericht 2013, Stadt Hamm
IT.NRW
www.regionalstatistik.de



15. Allgemeine Angaben zur Stadt Hamm

Gebietsfläche 226 km²

Weiteste Ausdehnung

West – Ost 21,9 km
 Nord – Süd 18,2 km

Länge der Stadtgrenze 104 km

Höhenlage über Normal Null (NN)

Hamm - Mitte Marktplatz 63 m

Geografische Lage der Stadtmitte (Pauluskirche)

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

Verkehrslage

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

Datteln - Hamm - Kanal mit Anschluss an das europäische Wassernetz

Sportflugplatz Hamm – Lippewiesen

Flughafen Dortmund (ca. 36 km)

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



Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Hamm

Titelseite: Hochschule Hamm-Lippstadt

Foto: Thorsten Hübner, Stadt Hamm

Auflage: 80

Schutzgebühr: 52 Euro

Im Februar 2015

Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt.

