

Grundstücksmarktbericht 2016

für die Stadt Hamm



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Hamm

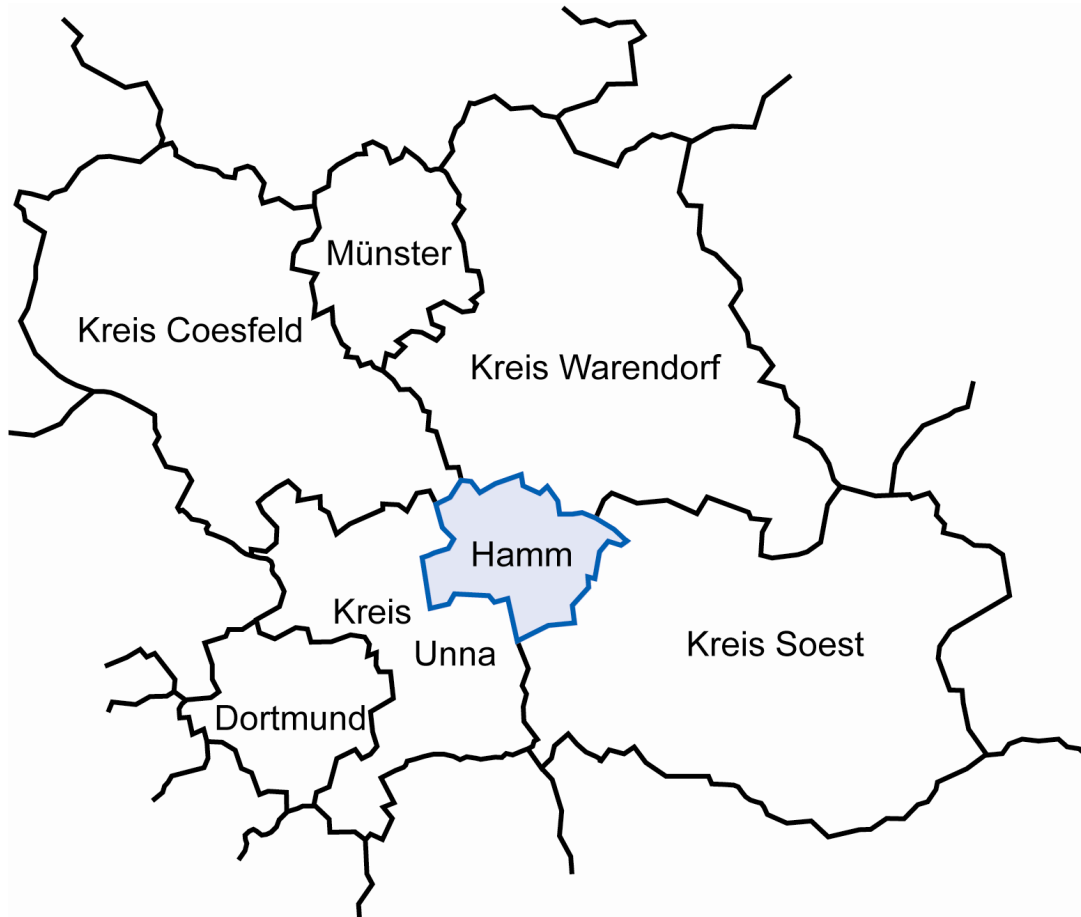
NRW.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hamm

Grundstücksmarktbericht 2016

Berichtszeitraum 16.12.2014 - 15.12.2015

Hamm, im Februar 2016



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 |
| Frau Vogelsang | 0 23 81/17 42 44 |

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 2015 | 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 mit Zuschlagerteilung | 12 |
| 4.6.2 Verhältnis von Zuschlagswert und Verkehrswert in Prozent | 12 |
| 5. Unbebaute Grundstücke | 13 |
| 5.1 Individueller Wohnungsbau | 13 |
| 5.1.1 Anzahl der Kauffälle und Durchschnittspreise nach Grundstücksgröße | 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 einschließlich Gebäude | 20 |
| 7. Wohnungseigentum | 21 |
| 7.1 Wohnungseigentum im Jahr 2015 | 21 |
| 7.1.1 Erstverkäufe | 21 |
| 7.1.2 Umwandlungen | 21 |
| 7.1.3 Wiederverkäufe | 22 |
| 7.1.4 Allgemeine Preisauskunft | 23 |
| 7.2 Häufigkeit der Gesamtkaufpreise für Eigentumswohnungen | 25 |
| 7.3 Kaufpreisentwicklung für Eigentumswohnungen | 26 |
| 8. Bodenrichtwerte | 27 |
| 8.1 Gesetzlicher Auftrag | 27 |
| 8.2 Bodenrichtwerte für Bauland | 27 |
| 8.3 Die Bodenrichtwertkarte für die Stadt Hamm zum Stichtag 01.01.2016 | 28 |
| 9. Für die Wertermittlung erforderliche Daten | 31 |
| 9.1 Indexreihen | 32 |
| 9.1.1 Indexreihe für unbebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke | 32 |
| 9.1.2 Indexreihe für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke | 33 |
| 9.1.3 Indexreihen für Eigentumswohnungen | 34 |
| 9.2 Liegenschaftszinssätze und Rotertragsfaktoren | 35 |
| 9.3 Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke einschließlich Gebäude unterteilt nach Baualtersklassen und Gebäudetypen in den Jahren 2014 und 2015 | 38 |
| 9.4 Sachwertfaktoren | 39 |
| 9.4.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser | 43 |
| 9.4.2 Doppelhaushälften und Reihenhäuser | 44 |
| 10. Hamm im Vergleich mit Kreisen und Städten 2014 bzgl. Wohnungseigentum | 45 |
| 11. Bewirtschaftungskosten gemäß Zweiter Berechnungsverordnung | 46 |
| 12. Gebühren für Gutachten durch den Gutachterausschuss | 47 |
| 13. Gutachter im Gutachterausschuss | 49 |
| 14. Ausgewählte Indikatoren der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung Hamm | 50 |
| 15. Allgemeine Angaben zur Stadt Hamm | 51 |



1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze im Grundstücksverkehr

Für das Jahr 2015 wurden bis zum 15.12.2015 in der Stadt Hamm 1.484 Kaufverträge für bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von 234,88 Mio. € in die Kaufpreissammlung übernommen. Davon waren 1.300 Verträge für weitere statistische Auswertungen geeignet.

Die Zahl der Kauffälle ist damit gegenüber 2014 (1.525) um rd. 3 % gesunken. Der Geldumsatz ist um rd. 8 % gestiegen.

In den Teilmärkten unbebaut und Wohnungseigentum wurden weniger Grundstücke verkauft als 2014, im Teilmarkt bebaut hingegen mehr.

Die Zahl der Zwangsversteigerungen mit Zuschlagerteilung ist im Teilmarkt bebaut um rd. 11 % und im Teilmarkt Wohnungseigentum um rd. 67 % gestiegen. Für den Teilmarkt unbebaut ist die Anzahl mit einer Zwangsversteigerung im Vergleich zu den letzten Jahren konstant geblieben.

Unbebaute Grundstücke

Der Durchschnitts-Quadratmeterpreis für unbebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke einschließlich Erschließungskosten beträgt rd. 169 €/m², das sind rd. 3 % weniger als im Jahr 2014.

In den Jahren 2013 bis 2015 lagen die Erschließungskosten überwiegend zwischen 35 €/m² und 50 €/m².

Bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen

Der Durchschnittspreis für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ist im Jahr 2015 um rd. 2 % auf 172.000 € gestiegen. Im Jahr 2014 lag er bei 169.000 €.

Der Durchschnittspreis für Eigentumswohnungen ist um rd. 7 % gegenüber 2014 gestiegen. Er liegt jetzt bei rd. 1.253 €/m² Wohnfläche (2014 rd. 1.171 €/m² Wohnfläche). Es wurden maximal 2.708 €/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 kostenlos im Internet unter der Adresse www.boris.nrw.de eingesehen und heruntergeladen 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:

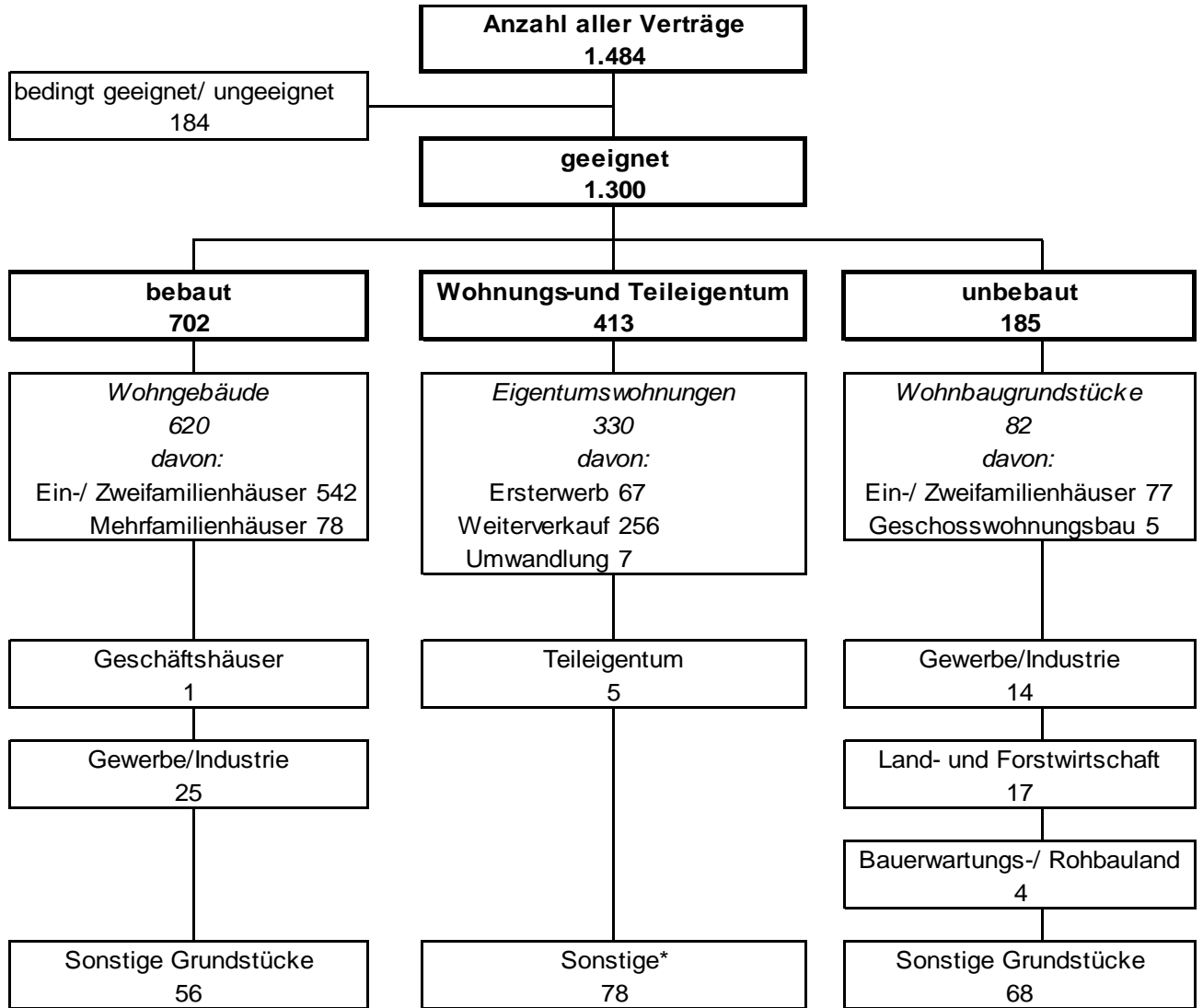
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung, wie Bodenpreisindexreihen, Liegenschaftszinssätze und Umrechnungskoeffizienten. Die Ableitung marktkonformer erforderlicher Daten hat für andere mit der Grundstückswertermittlung befasste Stellen, 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 2015

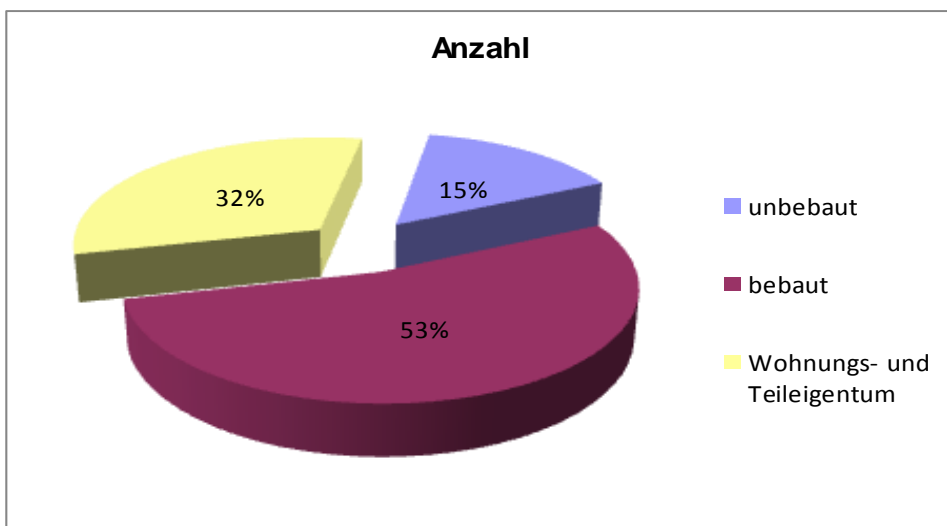
4.1 Anzahl der Kauffälle



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



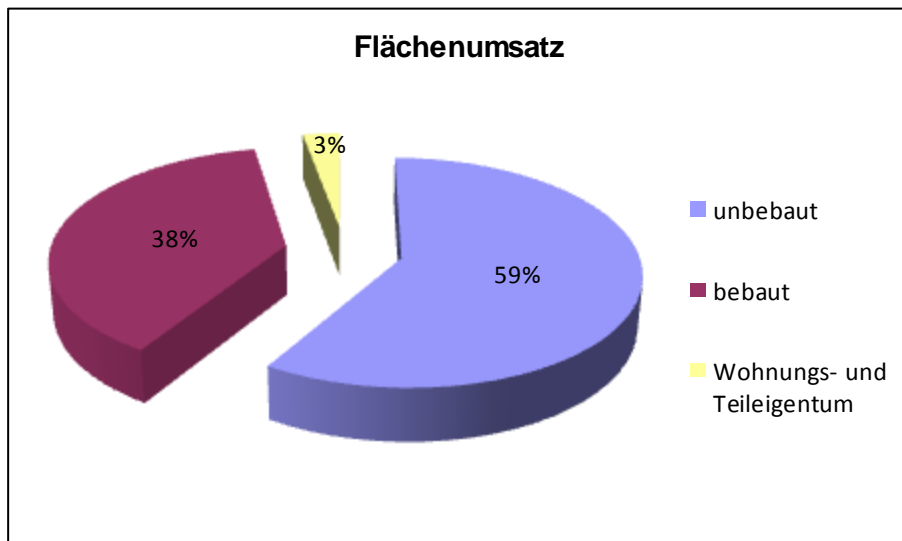
| | Anzahl übernommener Kaufverträge |
|----------------------------|----------------------------------|
| unbebaut | 225 |
| bebaut | 792 |
| Wohnungs- und Teileigentum | 467 |
| gesamt | 1.484 |





4.2 Flächenumsatz

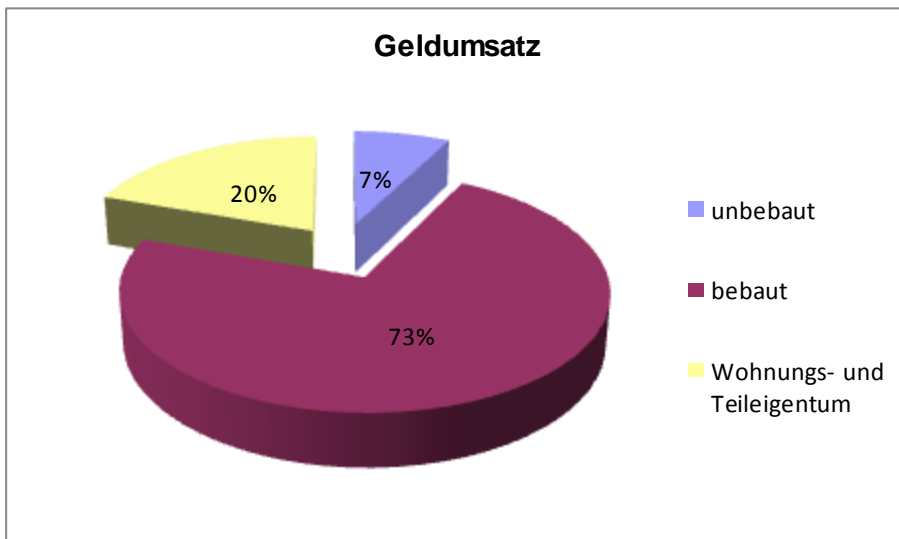
| | Flächenumsatz in ha |
|-------------------------------|---------------------|
| unbebaut | 111,35 |
| bebaut | 72,50 |
| Wohnungs- und Teileigentum | 5,50 |
| gesamt | 189,35 |





4.3 Geldumsatz

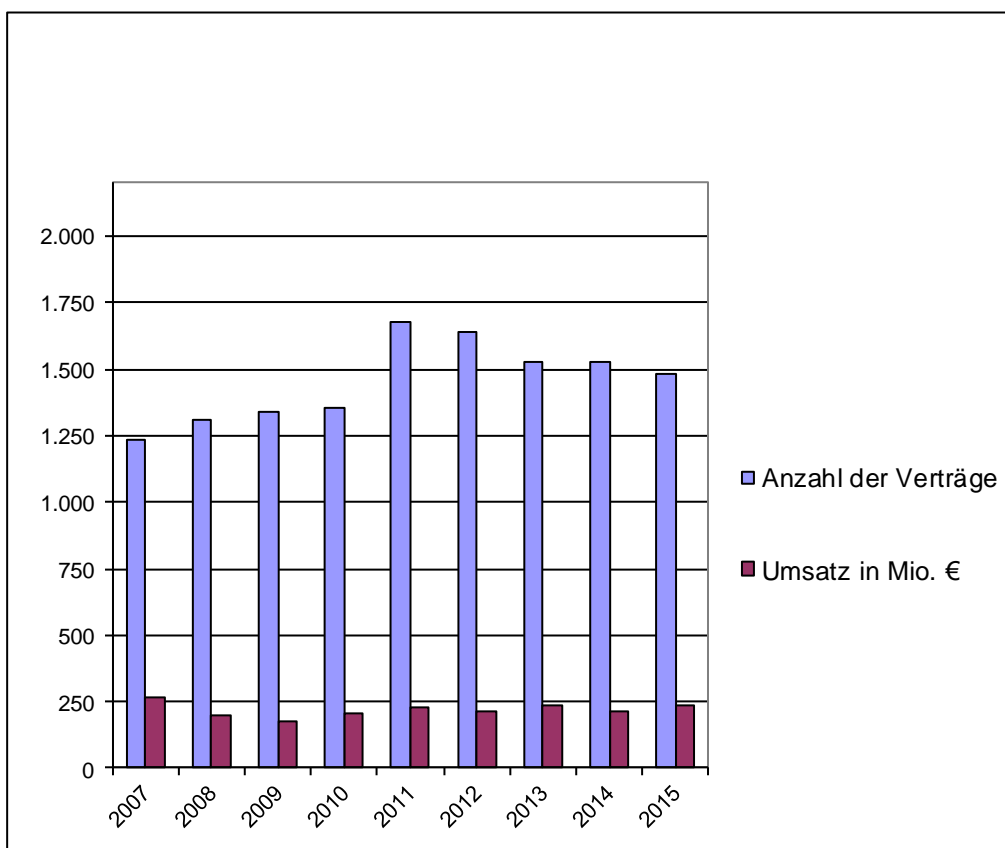
| | Umsatz in Mio. € |
|-------------------------------|------------------|
| unbebaut | 17,79 |
| bebaut | 171,05 |
| Wohnungs- und Teileigentum | 46,04 |
| gesamt | 234,88 |





4.4 Allgemeine Entwicklung

| | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|---------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Anzahl der Verträge | 1.235 | 1.307 | 1.343 | 1.352 | 1.681 | 1.638 | 1.530 | 1.525 | 1.484 |
| Änderung in % zum Vorjahr | -7,5 | 5,8 | 2,8 | 0,7 | 24,3 | -2,6 | -6,6 | -0,3 | -2,7 |
| Umsatz in Mio. € | 265,17 | 195,51 | 177,71 | 209,34 | 231,89 | 214,44 | 237,47 | 216,49 | 234,88 |
| Änderung in % zum Vorjahr | 29,7 | -26,3 | -9,1 | 17,8 | 10,8 | -7,5 | 10,7 | -8,8 | 8,5 |

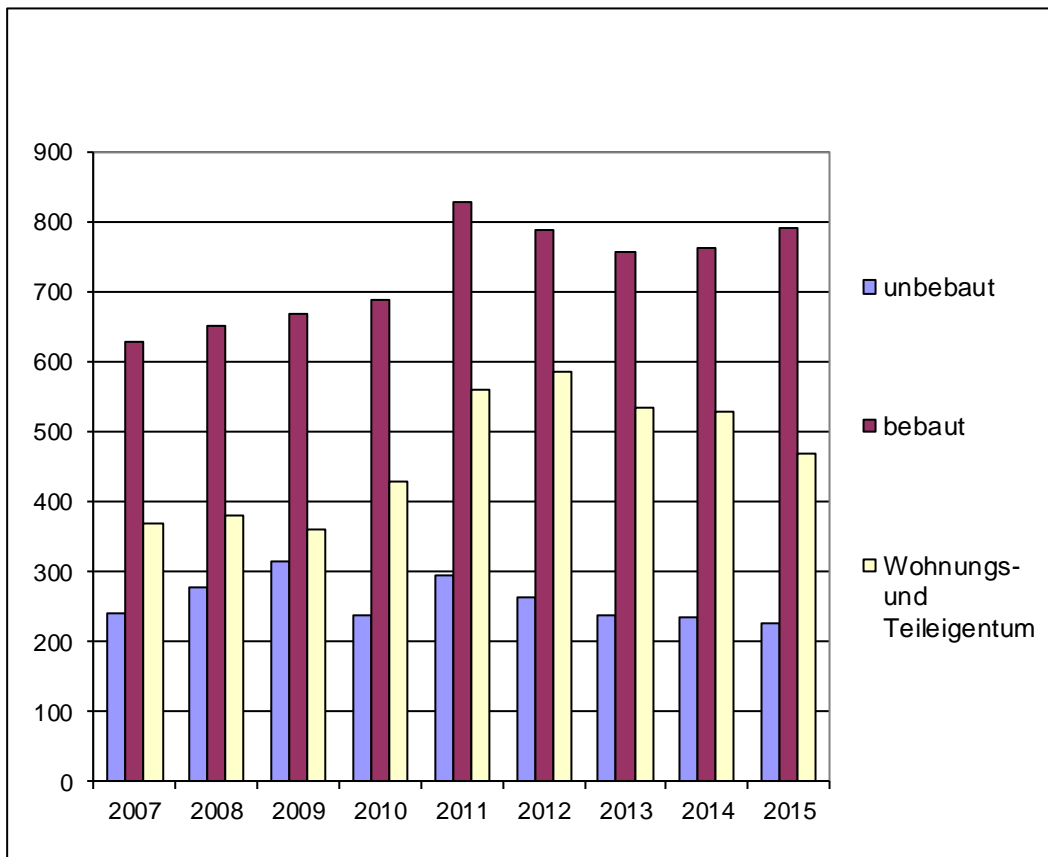




4.5 Teilmarktentwicklung

Anzahl der Verträge

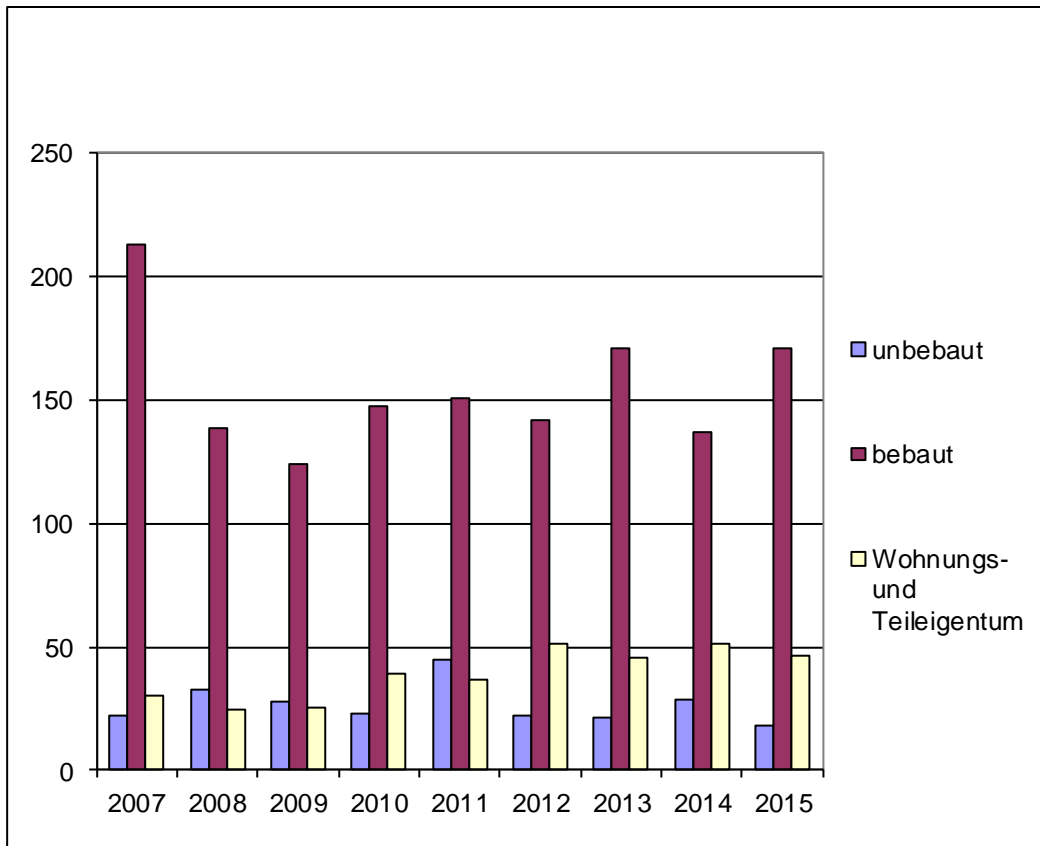
| | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|-------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| unbebaut | 239 | 276 | 314 | 238 | 293 | 263 | 238 | 234 | 225 |
| bebaut | 628 | 650 | 669 | 687 | 827 | 789 | 758 | 764 | 792 |
| Wohnungs- und Teileigentum | 368 | 381 | 360 | 427 | 561 | 586 | 534 | 527 | 467 |





Umsatz in Mio. Euro

| | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|----------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| unbebaut | 22,45 | 32,38 | 28,02 | 23,21 | 44,87 | 21,83 | 21,44 | 28,59 | 17,79 |
| bebaut | 212,79 | 138,43 | 124,26 | 147,20 | 150,56 | 141,48 | 170,54 | 136,58 | 171,05 |
| Wohnungs- und Teileigentum | 29,93 | 24,70 | 25,42 | 38,93 | 36,46 | 51,13 | 45,49 | 51,32 | 46,04 |

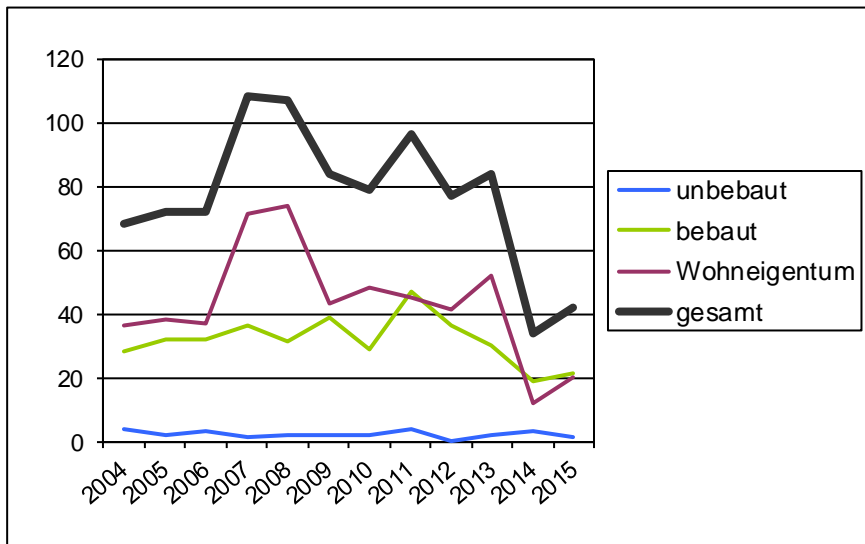




4.6 Zwangsversteigerungen

4.6.1 Anzahl der Zwangsversteigerungen mit Zuschlagerteilung

| | unbebaut | bebaut | Wohneigentum | gesamt |
|------|----------|--------|--------------|--------|
| 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 |
| 2015 | 1 | 21 | 20 | 42 |



4.6.2 Verhältnis von Zuschlagswert und Verkehrswert in Prozent

| | Wohneigentum | bebaut |
|------|--------------|--------|
| 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 |
| 2015 | 71,2 | 83,2 |

Der Zuschlagswert erreicht bei Wohneigentum in rd. 5 % der Fälle den Verkehrswert, im Teilmarkt bebaut in rd. 22 % der Fälle. Er liegt überwiegend zwischen ca. 50 % und ca. 110 % des Verkehrswertes.



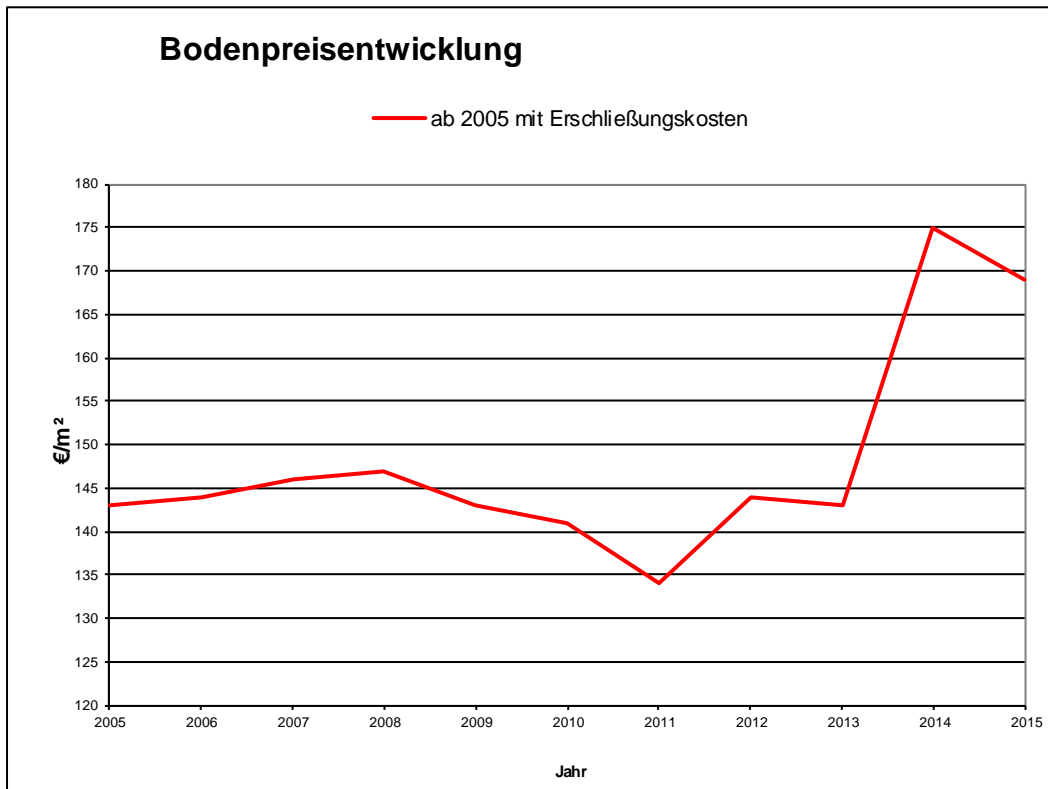
5. Unbebaute Grundstücke

5.1 Individueller Wohnungsbau

Bodenpreisentwicklung für Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke

| Jahr | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|------------------|---------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| €/m ² | 143 | 144 | 146 | 147 | 143 | 141 | 134 | 144 | 143 | 175* | 169* |
| Anzahl | nicht erfasst | | | 95 | 96 | 111 | 117 | 122 | 71 | 74 | 77 |

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



5.1.1 Anzahl der Kauffälle und Durchschnittspreise nach Grundstücksgröße

| Grundstücksgröße (m ²) | Anzahl der Kauffälle | | Durchschnittspreise (€/m ²) | |
|---------------------------------------|----------------------|-----------|--|-------------|
| | 2014 | 2015 | 2014 | 2015 |
| bis 200 | 1 | 1 | 139 | 165 |
| 201 - 400 | 6 | 21 | 144 | 157 |
| 401 - 600 | 28 | 26 | 192 | 188 |
| 601 - 800 | 19 | 18 | 198 | 161 |
| 801 - 1.200 | 9 | 5 | 144 | 174 |
| 1.201 - 2000 | 7 | 6 | 141 | 143 |
| über 2000 | 4 | 0 | 131 | - |
| Gesamt | 74 | 77 | 175* | 169* |

* hierin enthalten sind Kauffälle, die aufgrund von Anhäufungen in einzelnen Lagen nicht für die Berechnung der Durchschnittspreise berücksichtigt wurden s.a. Hinweis auf S.30 – „Indexreihe für unbebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke“



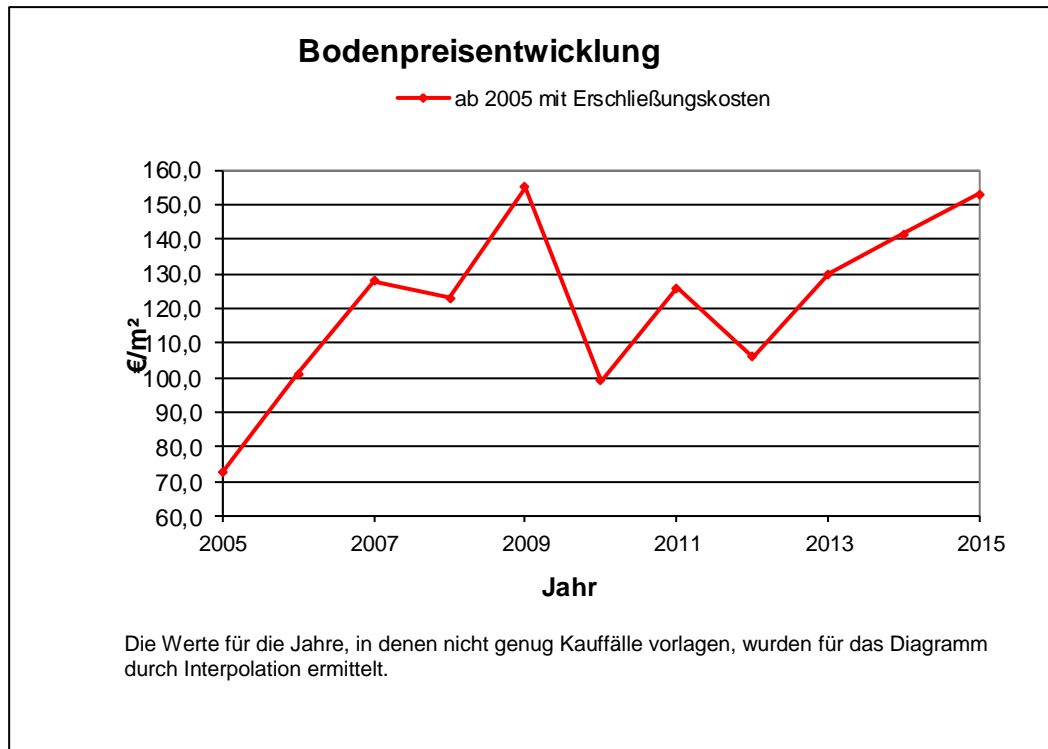
5.2 Geschosswohnungsbau

Bodenpreisentwicklung für Mehrfamilienhausgrundstücke

| Jahr | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|------------------|---------------|------|------|------|-------|------|-------|-------|-------|------|-------|
| €/m ² | * | 101 | 128 | 123 | (155) | (99) | (126) | (106) | (130) | * | (153) |
| Anzahl | nicht erfasst | | | | 3 | 3 | 7 | 7 | 8 | 2 | 5 |

* es liegen nicht genug Kauffälle vor

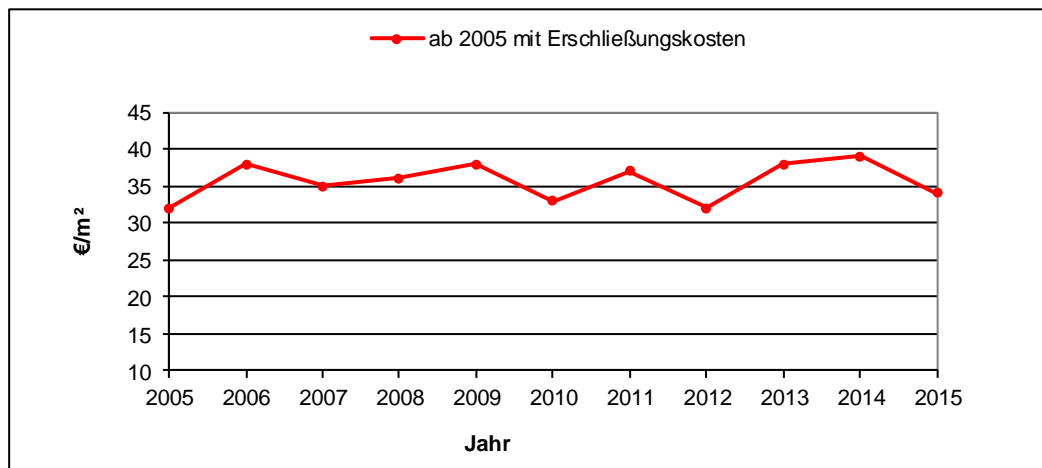
() kein aussagekräftiges Ergebnis



5.3 Gewerbliche Bauflächen

Bodenpreisentwicklung für Gewerbe- und Industrieland

| Jahr | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|------------------|---------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| €/m ² | 32 | 38 | 35 | 36 | 38 | 33 | 37 | 32 | 38 | 39 | 34 |
| Anzahl | nicht erfasst | | | | 10 | 12 | 17 | 15 | 10 | 16 | 14 |



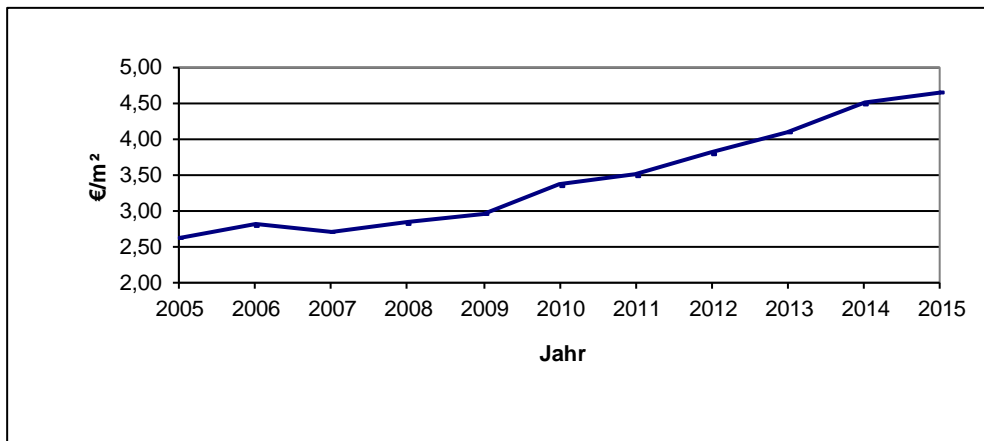


5.4 Landwirtschaftliche Flächen

Bodenpreisentwicklung für landwirtschaftliche Flächen

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

| Jahr | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|------------------|---------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| €/m ² | 2,62 | 2,80 | 2,70 | 2,82 | 2,95 | 3,36 | 3,49 | 3,80 | 4,09 | 4,50 | 4,65 |
| Anzahl | nicht erfasst | | | | 26 | 24 | 34 | 14 | 25 | 20* | 14* |



Die Flächengröße wurde bei der Ermittlung des Durchschnittspreises nicht berücksichtigt.

*In den Jahren 2014 und 2015 gab es nur einen Grünlandverkaufsfall.

5.5 Erbbaurechte

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

Zur Ermittlung der marktüblichen Erbbauzinsen für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus wurden insgesamt 13 geeignete Erbbaurechtsverträge aus den Jahren 2010 bis 2014 ausgewertet.

Im Jahr 2015 gab es keinen Verkaufsfall.

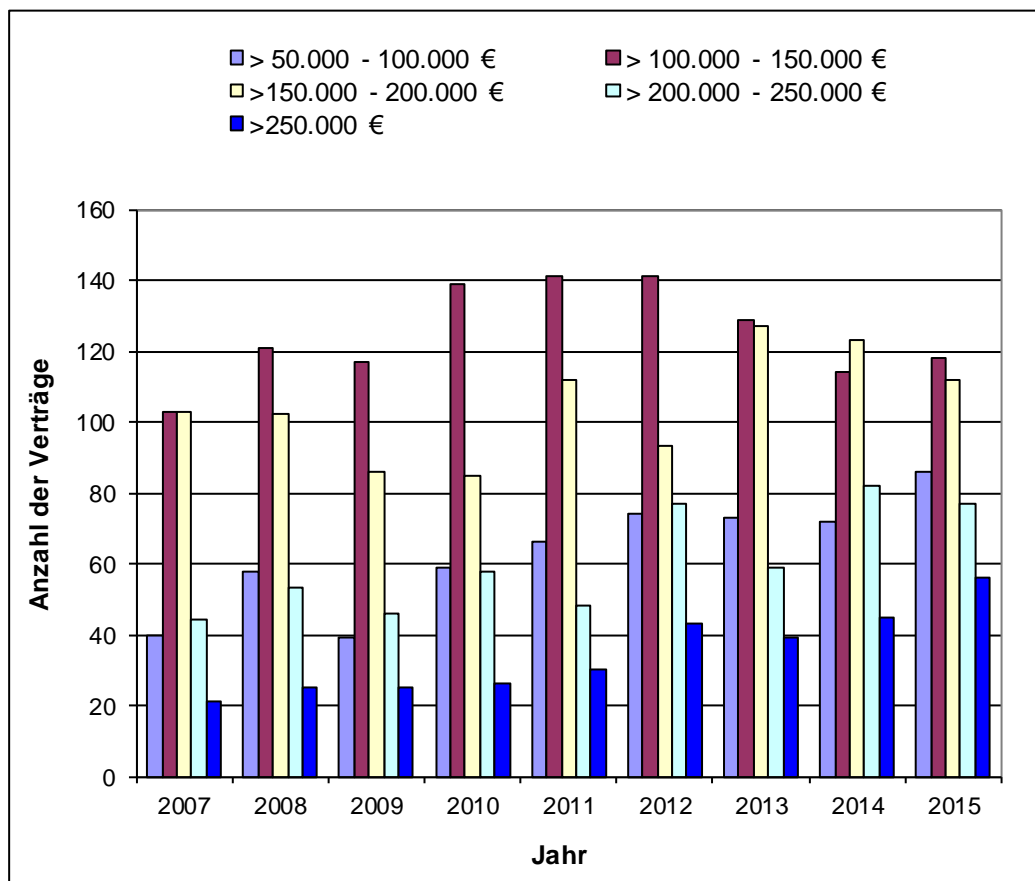


6. Bebaute Grundstücke

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

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

| | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|-----------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| > 50.000 - 100.000 € | 40 | 58 | 39 | 59 | 66 | 74 | 73 | 72 | 86 |
| > 100.000 - 150.000 € | 103 | 121 | 117 | 139 | 141 | 141 | 129 | 114 | 118 |
| >150.000 - 200.000 € | 103 | 102 | 86 | 85 | 112 | 93 | 127 | 123 | 112 |
| > 200.000 - 250.000 € | 44 | 53 | 46 | 58 | 48 | 77 | 59 | 82 | 77 |
| >250.000 € | 21 | 25 | 25 | 26 | 30 | 43 | 39 | 45 | 56 |
| Gesamt | 311 | 359 | 313 | 367 | 397 | 428 | 427 | 436 | 449 |

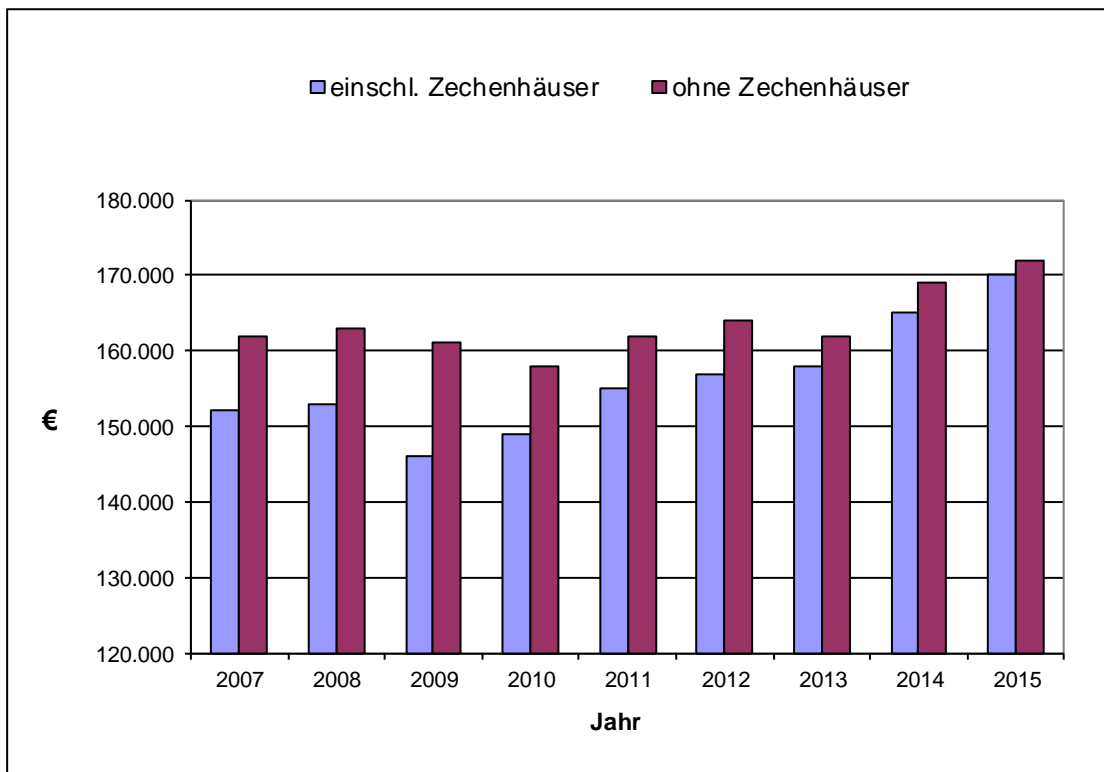




6.1.2 Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke einschließlich Gebäude

Preisangaben in €

| Zechenhäuser | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|--------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| einschl. | 152.000 | 153.000 | 146.000 | 149.000 | 155.000 | 157.000 | 158.000 | 165.000 | 170.000 |
| ohne | 162.000 | 163.000 | 161.000 | 158.000 | 162.000 | 164.000 | 162.000 | 169.000 | 172.000 |





6.1.3 Durchschnittspreise für Erbbaurechte bei bebauten Grundstücken

Der Durchschnittspreis für bebaute Ein- und Zweifamilienhauserbbaurechte liegt im Jahr 2015 bei rd. 153.000 € (26 Kauffälle).

Bei Erbbaurechtsverkäufen bebauter Grundstücke liegt der Erbbauzins im Mittel bei ca. 2% des Bodenrichtwertes (Spanne: 0,1% - 6%).

Zur Ermittlung des marktüblichen Erbbauzinses bebauter Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus wurden insgesamt 15 geeignete Erbbaurechtsverträge aus den Jahren 2013 bis 2015 ausgewertet.

Erbbaurechtsfaktoren

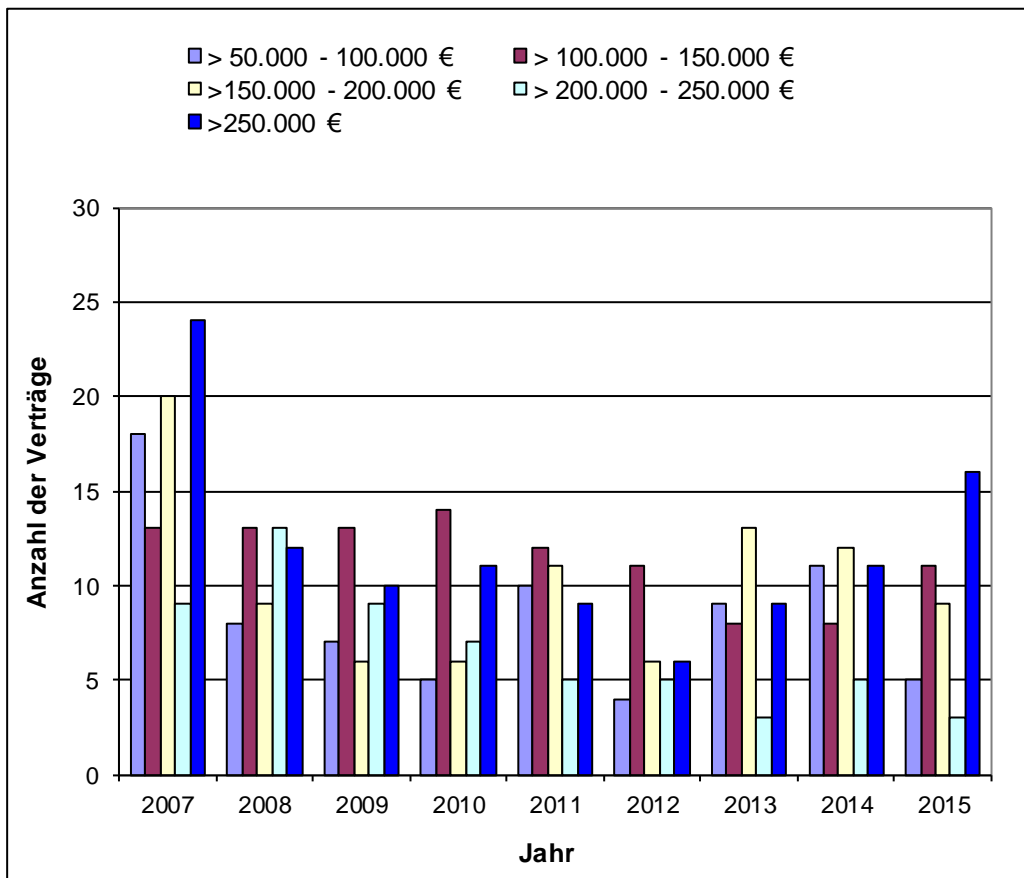
Im Jahr 2015 wurden keine Erbbaurechtsfaktoren ausgewertet. Aufgrund früherer Auswertungen und Vergleiche mit Veröffentlichungen umliegender Gutachterausschüsse wird ein Faktor zwischen 0,7 und 0,8 empfohlen.



6.2 Mehrfamilienhäuser

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

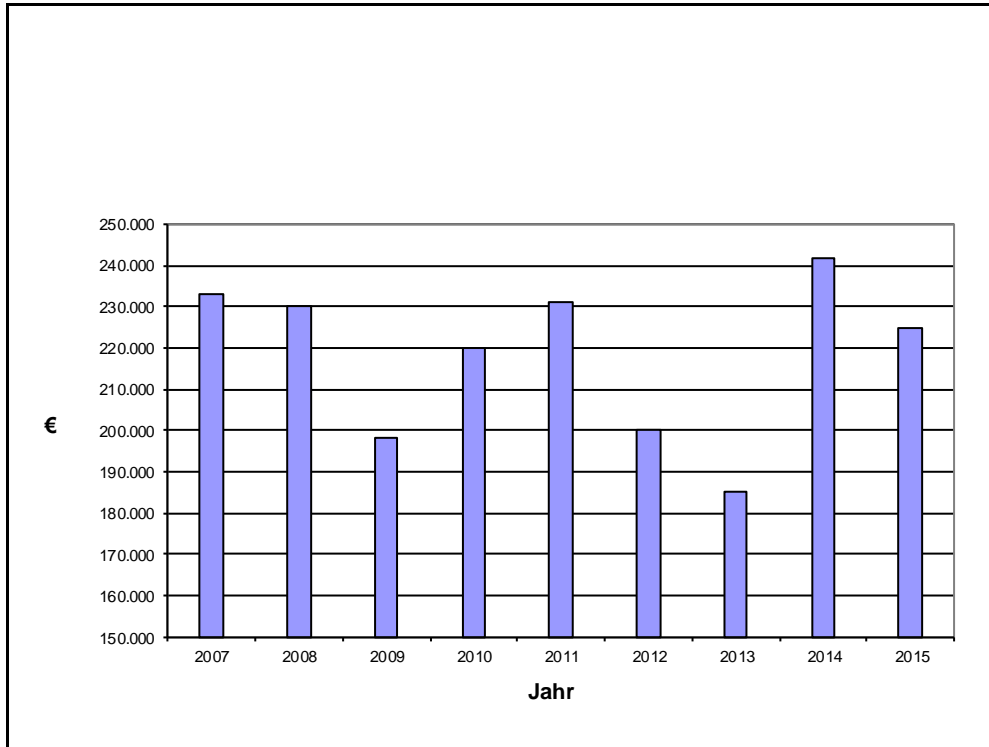
| | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|-----------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| > 50.000 - 100.000 € | 18 | 8 | 7 | 5 | 10 | 4 | 9 | 11 | 5 |
| > 100.000 - 150.000 € | 13 | 13 | 13 | 14 | 12 | 11 | 8 | 8 | 11 |
| >150.000 - 200.000 € | 20 | 9 | 6 | 6 | 11 | 6 | 13 | 12 | 9 |
| > 200.000 - 250.000 € | 9 | 13 | 9 | 7 | 5 | 5 | 3 | 5 | 3 |
| >250.000 € | 24 | 12 | 10 | 11 | 9 | 6 | 9 | 11 | 16 |
| Gesamt | 84 | 55 | 45 | 43 | 47 | 32 | 42 | 47 | 44 |





6.2.2 Durchschnittspreise für Mehrfamilienhausgrundstücke einschließlich Gebäude

| Jahr | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| € | 233.000 | 230.000 | 198.000 | 220.000 | 231.000 | 200.000 | 185.000 | 242.000 | 225.000 |





7. Wohnungseigentum

7.1 Wohnungseigentum im Jahr 2015

Durchschnittspreise einschließlich Grundstücksanteil

| Art des Verkaufs | Anzahl | Umsatz in Mio. € | €/m ² Wohnfläche | Ø Wohnfläche |
|------------------|------------|------------------|-----------------------------|--------------|
| Erstverkauf | 67 | 13,64 | 2.223 | 84 |
| Wiederverkauf | 256 | 21,81 | 1.007 | 80 |
| Umwandlung | 7 | 0,48 | 958 | 70 |
| Gesamt | 330 | 35,93 | | |

Der Durchschnittspreis aller Verkäufe beträgt 1.253 €/m² Wohnfläche, die durchschnittliche Wohnfläche aller Verkäufe beträgt 81 m².

7.1.1 Erstverkäufe

Durchschnittspreise bezogen auf die Wohnfläche

| Wohnfläche in m ² | Anzahl | €/m ² Wohnfläche |
|------------------------------|--------|-----------------------------|
| < 50 | 8 | 2.213 |
| 50 - 69 | 10 | 2.193 |
| 70 - 89 | 30 | 2.213 |
| 90 - 129 | 17 | 2.235 |
| >= 130 | 3 | 2.382 |

* 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 | 3 | 1.029 |
| 1960 - 69 | 2 | - * |
| 1970 - 79 | 0 | - |
| 1980 - 89 | 0 | - |
| >= 1990 | 0 | - |

| Wohnfläche in m ² | Anzahl | €/m ² Wohnfläche |
|------------------------------|--------|-----------------------------|
| < 50 | 0 | - |
| 50 - 69 | 3 | 792 |
| 70 - 89 | 3 | 1.078 |
| 90 - 129 | 1 | - * |
| >= 130 | 0 | - |

* aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Veröffentlichung



7.1.3 Wiederverkäufe

Durchschnittspreise bezogen auf das Baujahr und die Wohnfläche

| Baujahr | Anzahl | €/m ² Wohnfläche |
|-----------|--------|-----------------------------|
| <= 1918 | 19 | 834 |
| 1919 - 49 | 8 | 659 |
| 1950 - 59 | 15 | 1.135 |
| 1960 - 69 | 47 | 794 |
| 1970 - 79 | 82 | 860 |
| 1980 - 89 | 30 | 1.114 |
| 1990 - 99 | 40 | 1.368 |
| >=2000 | 13 | 1.582 |

| Wohnfläche in m ² | Anzahl | €/m ² Wohnfläche |
|------------------------------|--------|-----------------------------|
| < 50 | 18 | 836 |
| 50 - 69 | 67 | 894 |
| 70 - 89 | 92 | 1.010 |
| 90-129 | 73 | 1.131 |
| >= 130 | 5 | 1.035 |



7.1.4 Allgemeine Preisauskunft

Mit der Allgemeinen Preisauskunft unter www.boris.nrw.de kann das ungefähre Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen schnell und einfach ermittelt werden.

Aus den Daten des örtlichen Gutachterausschusses werden anhand von Kriterien, die der Nutzer angibt, passende Kauffälle herausgesucht und zu einem Mittelwert verarbeitet. Der durchschnittliche Kaufpreis je m² Wohnfläche wird mit erläuternden Angaben zur Beschreibung der berücksichtigten Stichprobe kostenfrei ausgegeben. Die ungefähre Lage der Kaufobjekte wird in einer Übersichtskarte grob visualisiert. Die Auswahl der Kauffälle erfolgt programmgesteuert.

Ausgabe aus BORISplus.NRW

Diese Ausgabe unterliegt den von Ihnen anerkannten Nutzungsbedingungen.

Sie haben eine Allgemeine Preisauskunft mit Kaufpreislite mit folgenden Angaben abgerufen:

| Feld | Ihre Angaben | Abweichende Suchkriterien |
|------------------------------|---------------------------------|---------------------------|
| Gemeinde | Hamm | |
| Objektart | Eigentumswohnungen | |
| Gebiet | alle / Gutachterausschussgebiet | |
| Objektgruppe | Weiterverkauf | |
| Wohnlage | alle | |
| Ausstattung | alle | |
| Baujahr | 1975 | 1973 - 1977 |
| Wohnfläche [m ²] | 65 | 59 - 71 |
| Anzahl der Wohneinheiten | alle | |

Tabelle 1: Ihre Angaben

Der Abruf ergibt folgendes Ergebnis:

Auf Grund Ihrer Angaben und der Suchkriterien wurden 11 Kaufpreise aus den Jahren 14 bis 2014 gefunden
 Die Stichprobe umfasst Eigentumswohnungen mit
 - Wohnfläche von 60 bis 70 m² (Mittelwert 66 m²)
 - Baujahr von 1973 bis 1977 (Mittelwert 1974)

Der mittlere Kaufpreis beträgt 811 €/m² mit einer Streuung von +/- 15 %.

An Hand der gewählten Angaben ergibt sich ein Gesamtkaufpreis von ca. 53000 €.

Hinweis:

Die Allgemeine Preisauskunft ermittelt nach Ihren Angaben einen Durchschnittspreis aus den Kauffällen, die der jeweilige Gutachterausschuss aus seiner Kaufpreissammlung zur Verfügung stellt.

Diese Preisauskunft ersetzt keine qualifizierte Verkehrswertermittlung nach § 194 Baugesetzbuch.

Bitte bedenken Sie, dass weitere Einflussfaktoren wie der Objektzustand, die Größe der Wohnanlage, die Geschosslage, besondere Einbauten, Erbbaurechte, Wiederkaufrechte, Altlasten u.a.m. den Wert beeinflussen können. Diese Faktoren konnten bei der Recherche nicht berücksichtigt werden.

Die Preisauskunft berücksichtigt keine Nebenanlagen wie Garagen und Stellplätze.

Im Bedarfsfall sollte ein Verkehrswertgutachten bei einem oder einer Sachverständigen oder beim örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Auftrag gegeben werden.

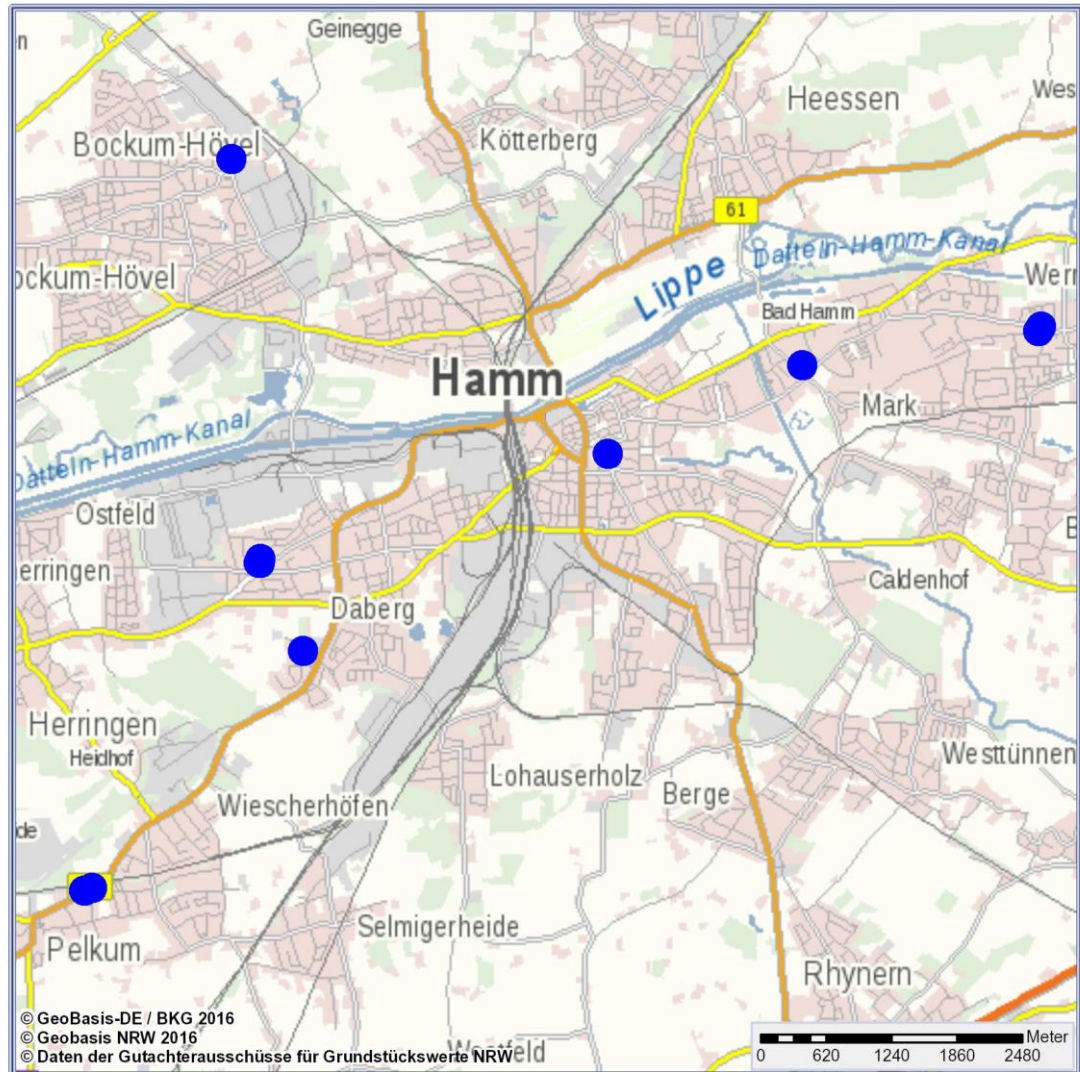


Abbildung 1: Übersichtskarte der gefundenen Kauffälle

Es werden Kauffälle aus den letzten vier Jahren herangezogen. Zum 31.03. und 30.09. eines Jahres werden die Daten regelmäßig aktualisiert.

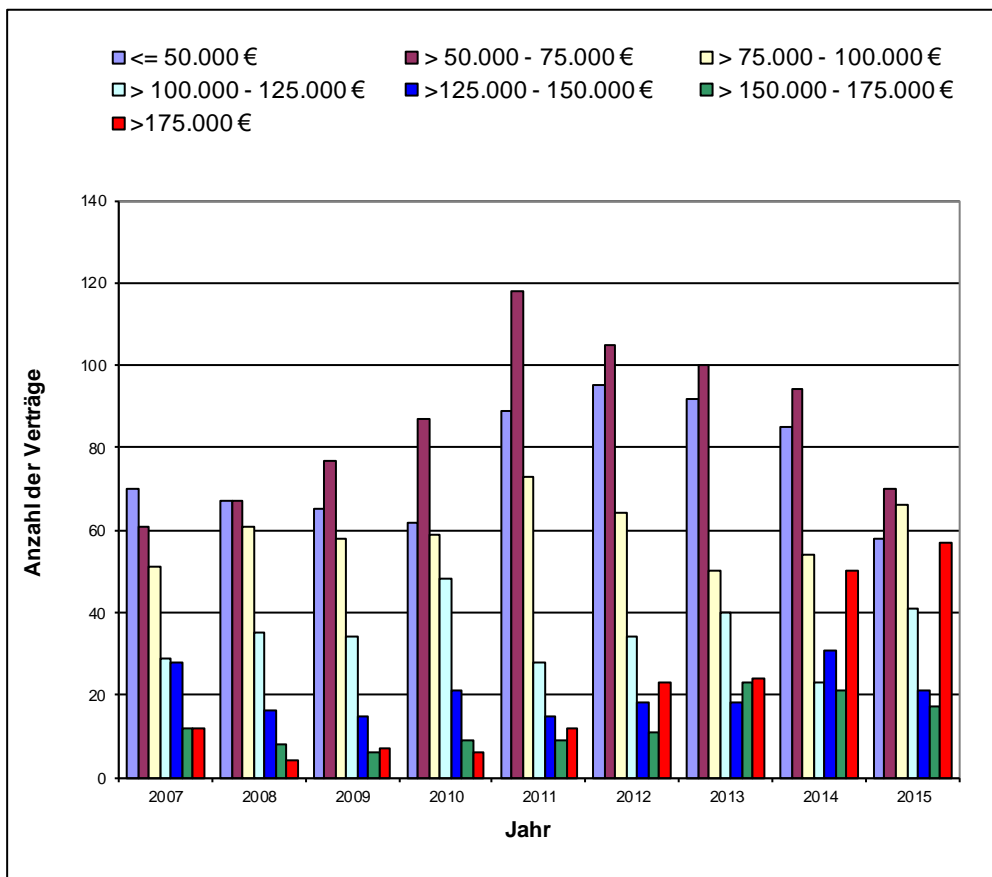
Die in der Datensammlung gespeicherten Preise und Objektmerkmale entstammen unterschiedlichen Quellen (Kaufvertrag, Bauakten, Käuferbefragungen, etc.) und unterliegen keiner Gewährleistung. Die Kaufpreise werden bei Eigentumswohnungen ohne Anteile für Garagen und Stellplätze angegeben.

Die Einordnung eines Kaufobjekts in eine Ausstattungsklasse erfolgt in aller Regel über eine Käuferbefragung. Fehlende Angaben werden mit 'nicht erfasst' gekennzeichnet und in der Recherche bei der Auswahl 'alle' berücksichtigt.



7.2 Häufigkeit der Gesamtkaufpreise für Eigentumswohnungen

| | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|-----------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| <= 50.000 € | 70 | 67 | 65 | 62 | 89 | 95 | 92 | 85 | 58 |
| > 50.000 - 75.000 € | 61 | 67 | 77 | 87 | 118 | 105 | 100 | 94 | 70 |
| > 75.000 - 100.000 € | 51 | 61 | 58 | 59 | 73 | 64 | 50 | 54 | 66 |
| > 100.000 - 125.000 € | 29 | 35 | 34 | 48 | 28 | 34 | 40 | 23 | 41 |
| >125.000 - 150.000 € | 28 | 16 | 15 | 21 | 15 | 18 | 18 | 31 | 21 |
| > 150.000 - 175.000 € | 12 | 8 | 6 | 9 | 9 | 11 | 23 | 21 | 17 |
| >175.000 € | 12 | 4 | 7 | 6 | 12 | 23 | 24 | 50 | 57 |
| Gesamt | 263 | 258 | 262 | 292 | 344 | 350 | 347 | 358 | 330 |

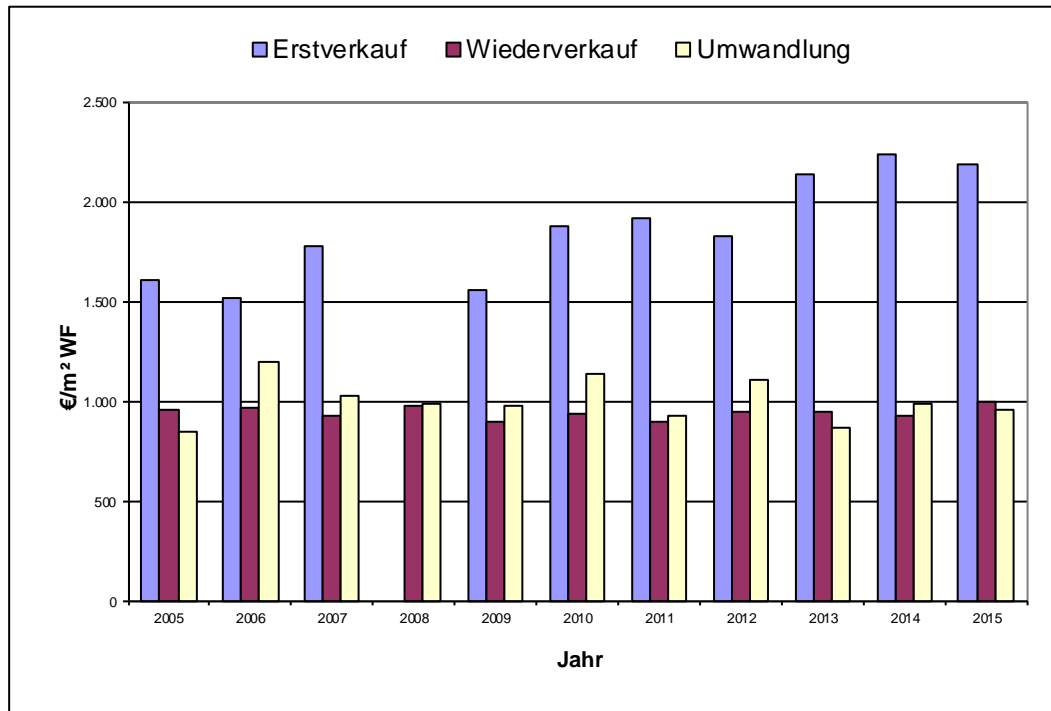




7.3 Kaufpreisentwicklung für Eigentumswohnungen

(Durchschnittspreise einschließlich Bodenwertanteil in €/m² Wohnfläche)

| Jahr | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|---------------|-------|-------|-------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Erstverkauf | 1.604 | 1.520 | 1.780 | - | 1.561 | 1.876 | 1.915 | 1.833 | 2.141 | 2.236 | 2.193 |
| Wiederverkauf | 955 | 969 | 929 | 982 | 902 | 942 | 895 | 944 | 943 | 931 | 1.002 |
| Umwandlung | 851 | 1.200 | 1.027 | 992 | 982 | 1.140 | 930 | 1.112 | 868 | 990 | 958 |





8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

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

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

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



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

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

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

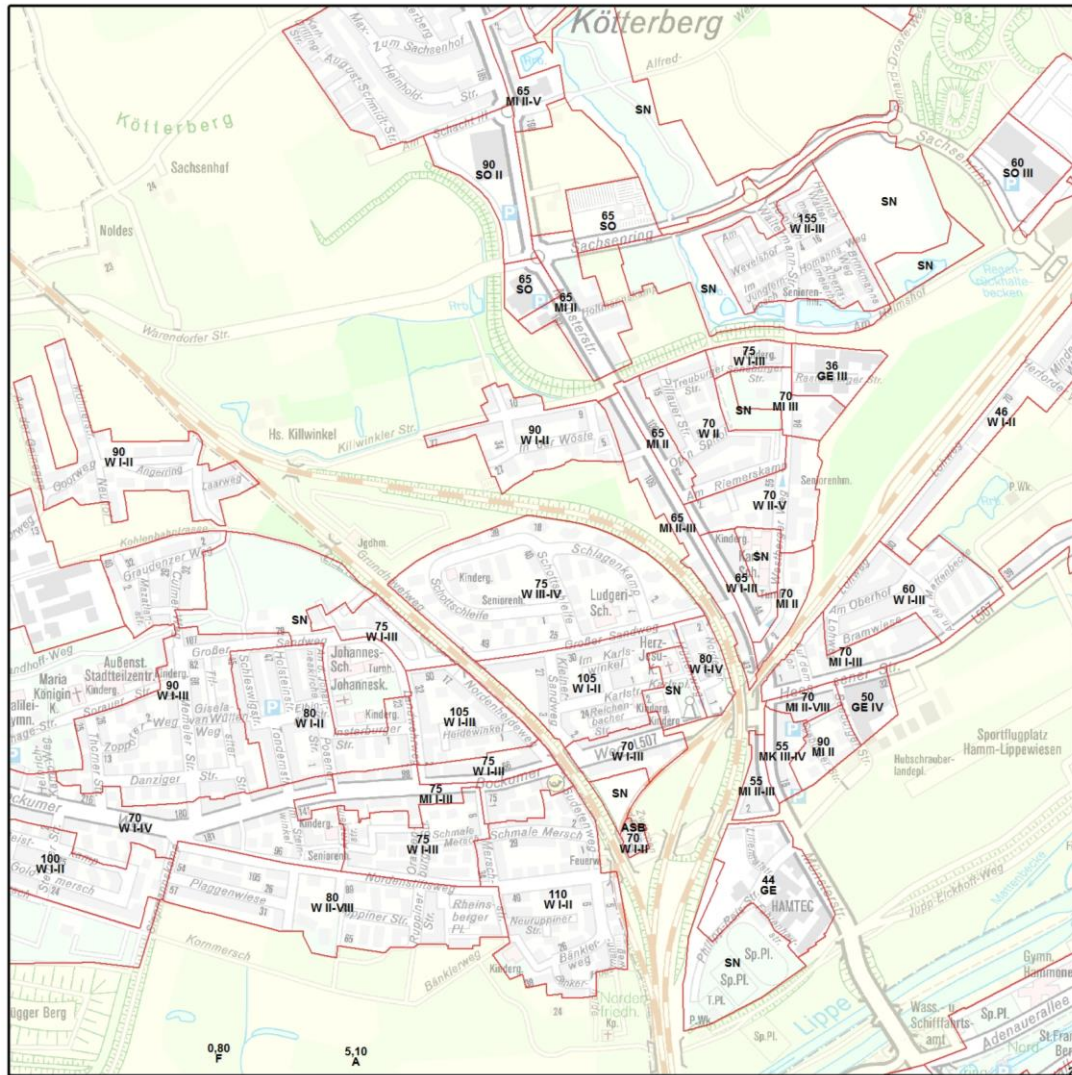
Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen. Diese Merkmale werden, ggf. alternativ, zusammen mit dem Bodenrichtwert angegeben:

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



8.3 Die Bodenrichtwertkarte für die Stadt Hamm zum Stichtag 01.01.2016

Kartenteil (Ausschnitt)





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 01.01.2016 beträgt er 5,00 €/m² für Grundstücke ab einer Größe von 10.000 m².

Der Bodenrichtwert für Grünland beträgt zum Stichtag 01.01.2016: 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 01.01.2016 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 2015 Umrechnungskoeffizienten für Wohnungseigentum ermittelt. Diese sind nicht im vorliegenden Grundstücksmarktbericht wiedergegeben. Sie können allerdings unter <http://www.boris.nrw.de> unter: Standardmodelle→Standardmodelle der AGVGA.NRW →„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 – 2015 mit Erschließungskosten

| Jahr | durchschnittlich gezahlter Bodenpreis in €/m ² | | Bodenpreisindex | | Veränderung in % |
|------|---|-------------------------|--------------------------|-------------------------|------------------|
| | ohne Erschließungskosten | mit Erschließungskosten | ohne Erschließungskosten | mit Erschließungskosten | |
| 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 |
| 2015 | | 152*** | | 103 | 0,0 |

* 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

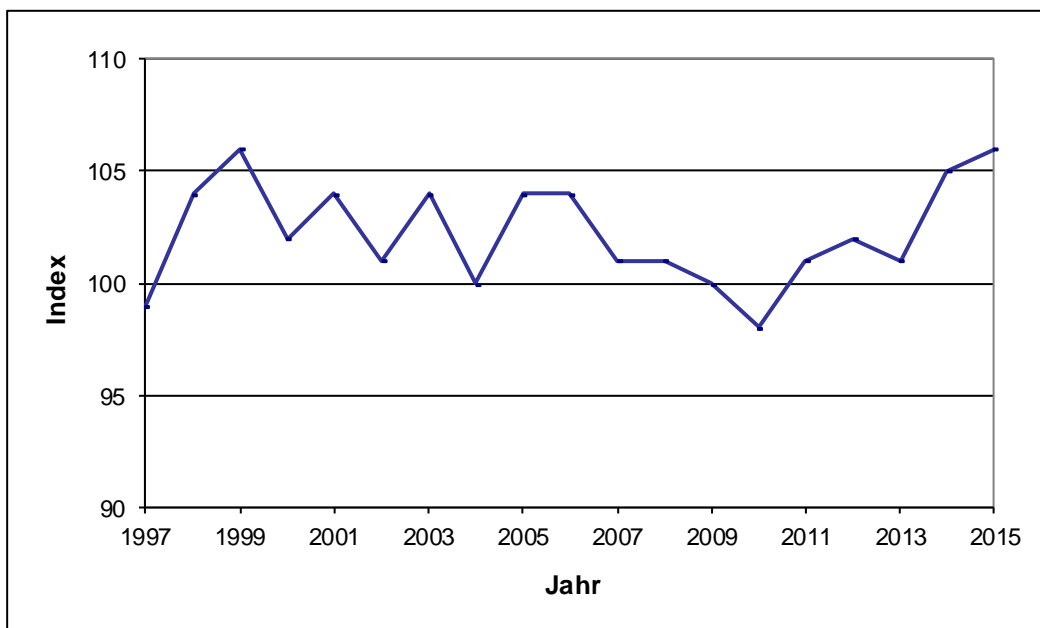
*** Im Gegensatz zu der Darstellung in Kap. 5.1 wurde zur Ableitung des Index die Grundgesamtheit um Extremwerte bereinigt.



9.1.2 Indexreihe für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Durchschnittskaufpreise ohne Erbbaurechte und Zechenhäuser

| Jahr | Durchschnitts- preis in € | Index | Veränderung in % |
|------|------------------------------|-------|---------------------|
| 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 |
| 2015 | 171.000 | 106 | 1,2 |

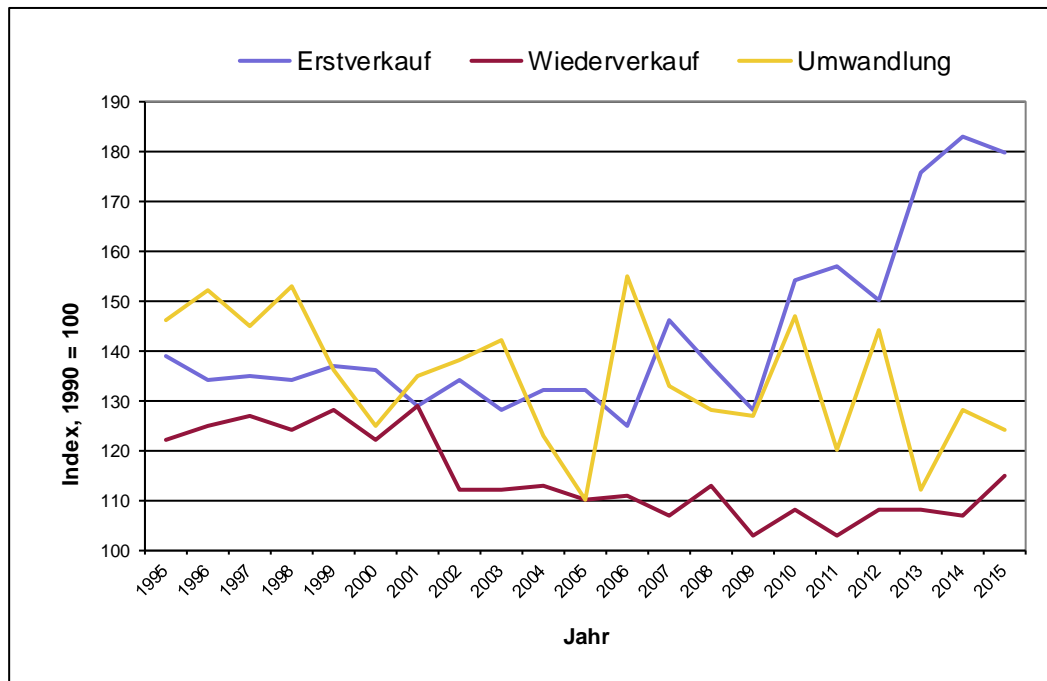




9.1.3 Indexreihen für Eigentumswohnungen

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 |
| 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 |
| 2015 | 2.193 | 180 | 1.002 | 115 | 958 | 124 |





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 auf der nächsten Seite 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 für Wohnraum werden entsprechend dem *Mietspiegel 2014 für nicht preisgebundenen Wohnraum im Gebiet der Stadt Hamm* als marktüblich erzielbar angesehen und die Bewirtschaftungskosten entsprechend den Obergrenzen der II. Berechnungsverordnung (siehe **11.**) angesetzt. Die Mieten für gewerblich genutzte Flächen werden in Anlehnung an den *Gewerbemietpreisspiegel 2014/2015 der Industrie- und Handelskammer zu Dortmund* sachverständig intersubjektiv ermittelt. Die Bewirtschaftungskosten werden bei rein gewerblich genutzten Objekten gemäß Anlage 3 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA angesetzt und entsprechend der NHK-Werte interpoliert. Das Modell der AGVGA NRW kann im Internet unter www.boris.nrw.de heruntergeladen werden.

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



Die Auswertung der Daten aus der Kaufpreissammlung für den Zeitraum von 2014 bis 2015 führen zu folgenden Ergebnissen:

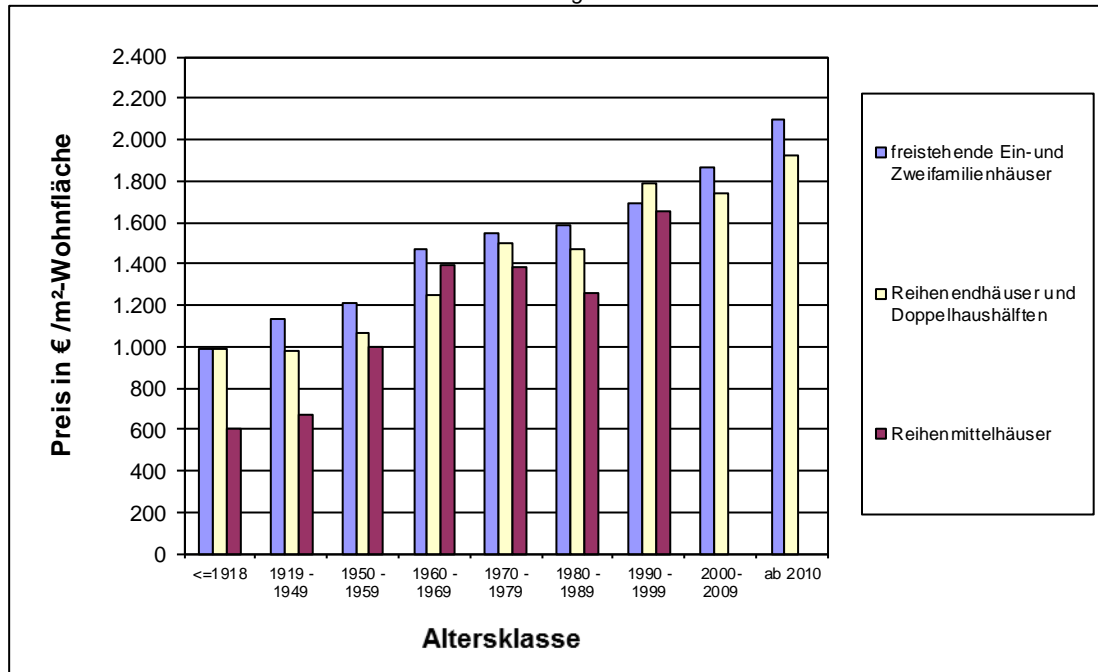
| Gebäudeart | Liegenschaftszinssatz (Mittelwert mit Standardabw. der Einzelwerte bezogen auf die Stichprobe) | Anzahl der Fälle | Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte) | | | | | Roh-ertragsfaktor |
|---|---|------------------|---|---|---|---|------------------------------------|-------------------|
| | | | 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, selbstgenutzt | 4,5% (1,9) | 248 | 79 (20) | 1011 (345) | |
| Wohnungseigentum, vermietet | 5,2% (2,2) | 82 | 69 (19) | 897 (314) | 5,5 (0,5) | 29,2 (5,5) | 44,1 (12,2) | 13 |
| Einfamilienhäuser, freistehend | 3,5% (1,3) | 65 | 141 (39) | 1.713 (486) | 6,8 (0,7) | 20,3 (4,4) | 47,6 (16,6) | 20 |
| Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser | 3,9% (1,1) | 112 | 117 (18) | 1.620 (348) | 7,1 (0,8) | 18,9 (4,6) | 55,1 (17,7) | 18 |
| Zweifamilienhäuser | 3,8% (1,5) | 18 | 171 (43) | 1.214 (268) | 5,8 (0,4) | 26,5 (4,5) | 37,2 (12,5) | 16 |
| Dreifamilienhäuser | 4,4% (1,5) | 20 | 233 (58) | 886 (320) | 5,2 (0,5) | 30,1 (4,3) | 38,9 (13,0) | 14 |
| Mehrfamilienhäuser | 5,8% (2,0) | 33 | 565 (558) | 734 (223) | 5,4 (0,4) | 30,1 (4,3) | 35,3 (11,9) | 11 |
| Gemischt genutzte Gebäude | 6,0% (1,8) | 19 | 422 (250) | 735 (293) | 5,3 (1,4) | 24,4 (4,2) | 31,0 (8,7) | 11 |
| Handel, Büro, produz. Gewerbe | 6,1% (1,7) | 8 | 658 (421) | 705 (382) | 4,6 (1,3) | 24,9 (8,0) | 29,0 (10,5) | 11 |



9.3 Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke einschließlich Gebäude unterteilt nach Baualtersklassen und Gebäudetypen in den Jahren 2014 und 2015

| 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 | 17 | 616 | 138 | 989 | 138.205 |
| | 1919 - 1949 | 22 | 629 | 118 | 1.135 | 134.364 |
| | 1950 -1959 | 25 | 674 | 140 | 1.214 | 165.692 |
| | 1960 -1969 | 20 | 651 | 137 | 1.468 | 194.975 |
| | 1970 -1979 | 18 | 713 | 153 | 1.549 | 230.606 |
| | 1980 - 1989 | 13 | 675 | 160 | 1.586 | 251.231 |
| | 1990 - 1999 | 6 | 627 | 135 | 1.687 | 213.392 |
| | 2000-2009 | 12 | 545 | 158 | 1.867 | 284.308 |
| | ab 2010 | 5 | 501 | 145 | 2.097 | 307.375 |
| Reihenendhäuser und Doppelhaushälften Grundstücksfläche ca.200 - 750 m ² | <=1918 | 22 | 413 | 107 | 985 | 99.757 |
| | 1919 - 1949 | 56 | 454 | 113 | 982 | 109.993 |
| | 1950 -1959 | 20 | 512 | 123 | 1.066 | 130.085 |
| | 1960 -1969 | 18 | 472 | 124 | 1.249 | 147.361 |
| | 1970 -1979 | 20 | 446 | 124 | 1.500 | 185.550 |
| | 1980 - 1989 | 10 | 420 | 119 | 1.473 | 172.100 |
| | 1990 - 1999 | 26 | 320 | 114 | 1.784 | 201.342 |
| | 2000-2009 | 23 | 316 | 117 | 1.736 | 201.538 |
| | ab 2010 | 22 | 325 | 136 | 1.921 | 253.684 |
| Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche ca.100 - 350 m ² | <=1918 | 6 | 279 | 107 | 598 | 58.500 |
| | 1919 - 1949 | 5 | 162 | 96 | 667 | 63.000 |
| | 1950 -1959 | 5 | 223 | 82 | 1.001 | 81.100 |
| | 1960 -1969 | 7 | 281 | 102 | 1.390 | 142.357 |
| | 1970 -1979 | 9 | 273 | 107 | 1.385 | 147.889 |
| | 1980 - 1989 | 3 | 233 | 123 | 1.255 | 153.333 |
| | 1990 - 1999 | 7 | 198 | 116 | 1.651 | 191.271 |
| | 2000-2009 | 1 | * | * | * | * |
| | ab 2010 | 1 | * | * | * | * |

*aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Veröffentlichung



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 119 Objekten bzw. Kauffällen aus den Jahren 2014 und 2015 gegenübergestellt.

Bei 58 Objekten handelt es sich um freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und bei 61 Objekten handelt es sich um Reihenhäuser und Doppelhaushälften. Die Kaufpreise lagen zwischen rd. 90.000 € und rd. 395.000 €.

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 2014 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

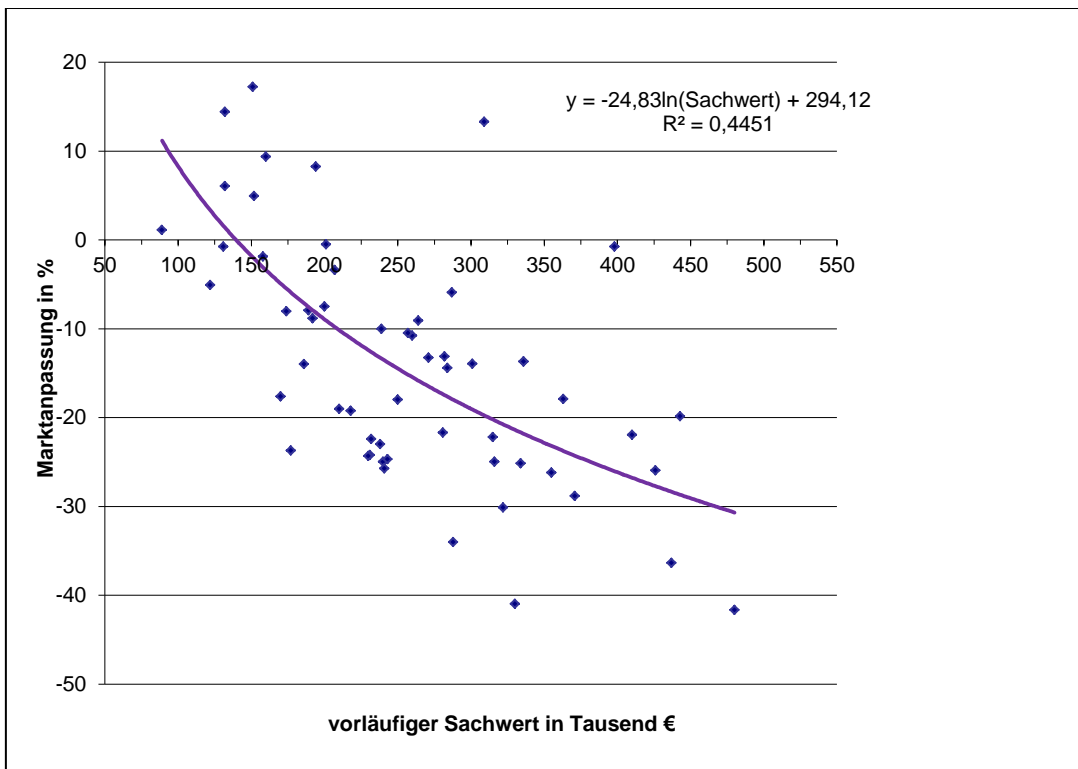
Selbstständig verwertbare Grundstücksteile im Sinne von § 17 Abs. 2 ImmoWertV wurden ggf. vom Kaufpreis abgesetzt.



9.4.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Datenmaterial aus den Jahren 2014 und 2015)

Auswertung von 58 Kauffällen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

| Sachwert in € | Marktanpassung in % | Sachwert in € | Marktanpassung in % |
|---------------|---------------------|---------------|---------------------|
| 150.000 | -2 | 260.000 | -15 |
| 160.000 | -3 | 270.000 | -16 |
| 170.000 | -5 | 280.000 | -17 |
| 180.000 | -6 | 290.000 | -18 |
| 190.000 | -8 | 300.000 | -19 |
| 200.000 | -9 | 310.000 | -20 |
| 210.000 | -10 | 320.000 | -21 |
| 220.000 | -11 | 340.000 | -22 |
| 230.000 | -12 | 360.000 | -24 |
| 240.000 | -13 | 380.000 | -25 |
| 250.000 | -14 | 400.000 | -26 |



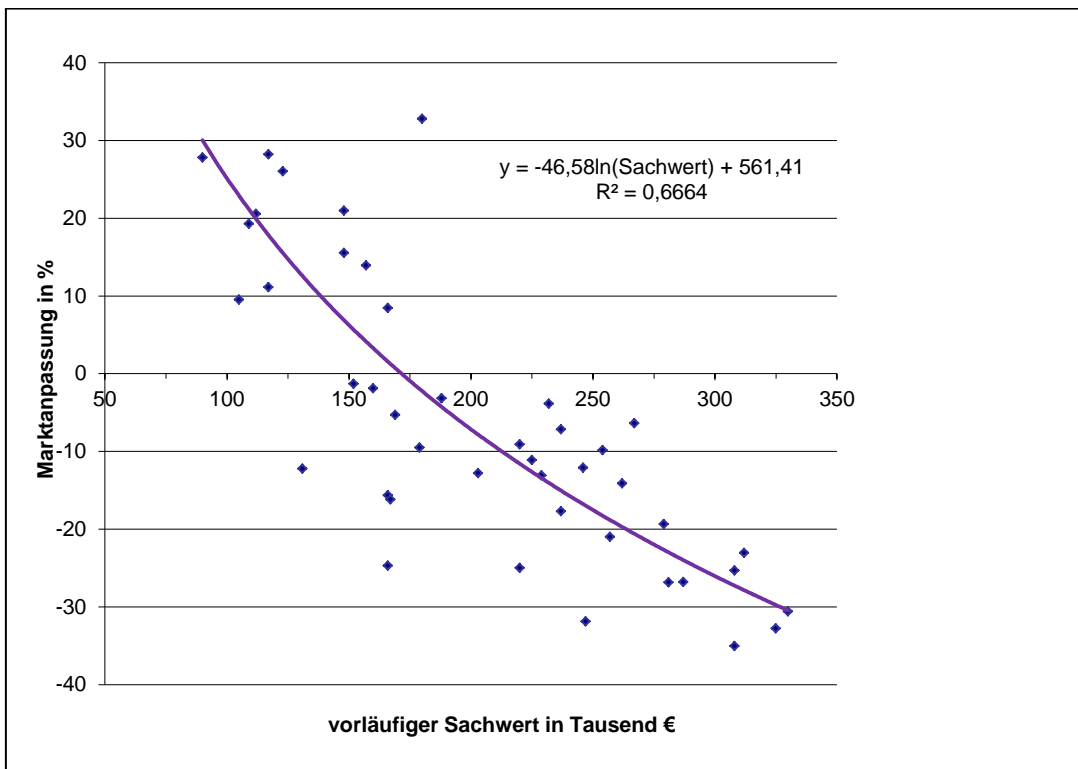
| | vorl. Sachwert [€] | Bodenwertanteil am vorl.Sachwert [%] | Bodenwert [€/m²] | RND [Jahre] |
|--------------|--------------------|--------------------------------------|------------------|-------------|
| Mittel | 255.931 | 35 | 108 | 38 |
| Standardabw. | 91.832 | 15 | 31 | 18 |
| Minimum | 89.000 | 10 | 46 | 7 |
| Maximum | 480.000 | 79 | 175 | 81 |



9.4.2 Doppelhaushälften und Reihenhäuser (Datenmaterial aus den Jahren 2014 und 2015)

Auswertung von 61 Kauffällen für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

| Sachwert in € | | Marktanpassung in % | | Sachwert in € | | Marktanpassung in % |
|---------------|--|---------------------|--|---------------|--|---------------------|
| 100.000 | | 25 | | 200.000 | | -7 |
| 110.000 | | 21 | | 210.000 | | -9 |
| 120.000 | | 17 | | 220.000 | | -12 |
| 130.000 | | 13 | | 230.000 | | -14 |
| 140.000 | | 9 | | 240.000 | | -16 |
| 150.000 | | 6 | | 250.000 | | -18 |
| 160.000 | | 3 | | 260.000 | | -19 |
| 170.000 | | 0 | | 270.000 | | -21 |
| 180.000 | | -2 | | 280.000 | | -23 |
| 190.000 | | -5 | | 290.000 | | -24 |



| | vorl. Sachwert [€] | Bodenwertanteil am vorl.Sachwert [%] | Bodenwert [€/m²] | RND [Jahre] |
|--------------|--------------------|--------------------------------------|------------------|-------------|
| Mittel | 197.754 | 22 | 109 | 51 |
| Standardabw. | 65.622 | 10 | 26 | 18 |
| Minimum | 74.000 | 9 | 49 | 15 |
| Maximum | 330.000 | 51 | 160 | 83 |

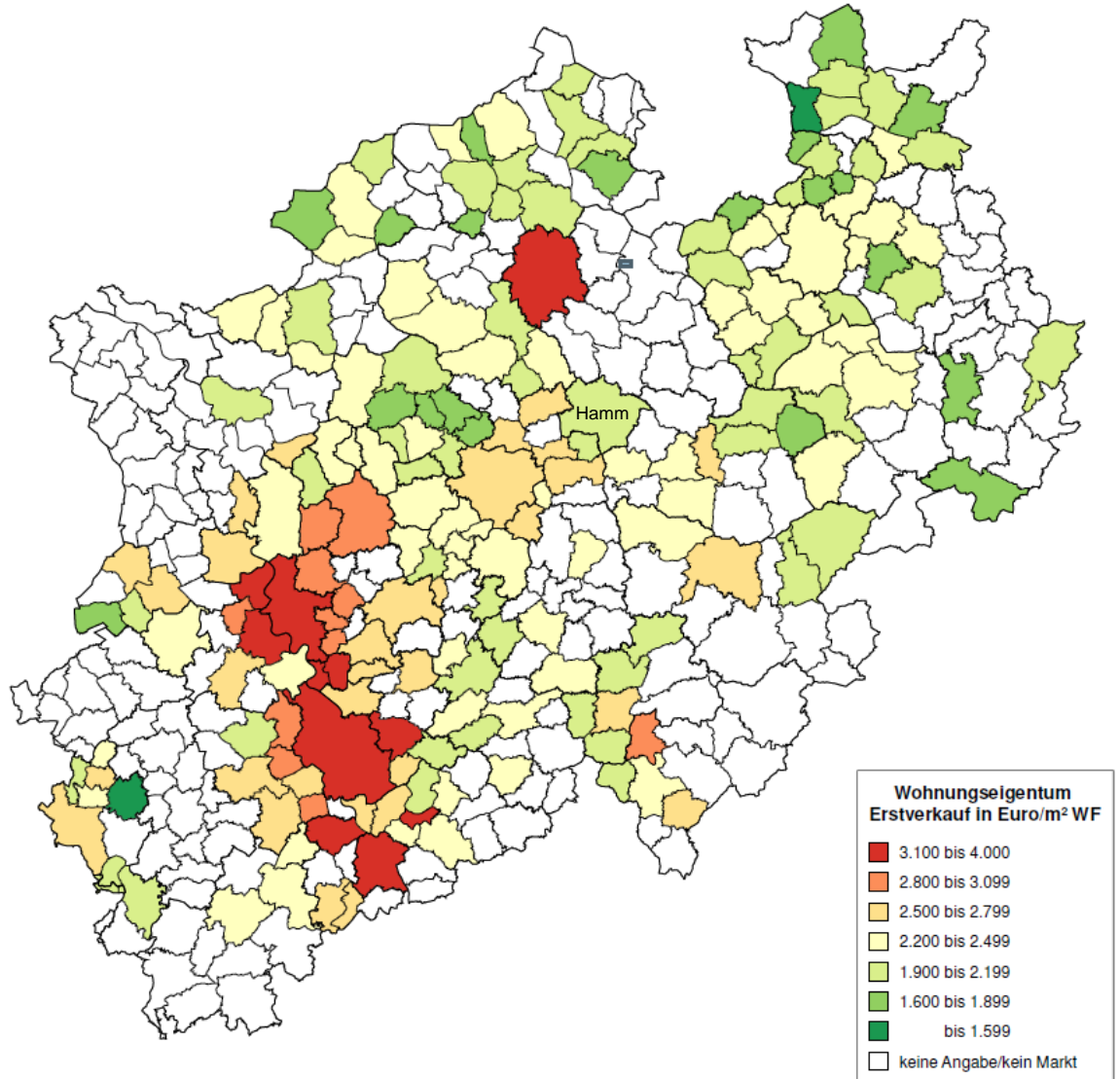


10. Hamm im Vergleich mit Kreisen und Städten 2014 bzgl. Wohnungseigentum

Quelle: Grundstücksmarktbericht NRW 2015 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in NRW (www.gutachterausschuss.nrw.de)

Preise Wohnungseigentum

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 01.01.2015

- 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 01.01.2015

- 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 sonstigen Gutachten gemäß GAVO NRW (außer nach §5 (5) GAVO NRW) incl. 3 Mehrausfertigungen | |
| | Bei einem Wert des begutachteten Objekts a) bis 1 Mio. Euro Grundbetrag + wertanteiligem Betrag | 1.250 € + 0,2 % des Wertes |
| | b) über 1 Mio. Euro bis 10 Mio. Euro Grundbetrag + wertanteiligem Betrag | 2.250 € + 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 aus der Kaufpreissammlung (§ 195 Abs. 3 BauGB; § 10 GAVO NRW) | | |
|---|---|-------|
| • | je Wertermittlungsfall, einschließlich bis zu zehn mitgeteilter Vergleichswerte über bebaute oder unbebaute Grundstücke | 140 € |
| • | jeder weitere mitgeteilte Vergleichswert | 10 € |

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.

Informationen der amtlichen Grundstückswertermittlung

| | | |
|---|--|---|
| • | Dokumente und Daten, die vom Nutzer über automatisierte Verfahren abgerufen werden können (z.B. Bodenrichtwerte, Grundstücksmarktberichte) | gebührenfrei unter: www.boris.nrw.de |
| • | Bereitstellung von Dokumenten und Daten durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, die vom Nutzer über automatisierte Verfahren abgerufen werden können (www.boris.nrw.de) sowie für sonstige standardisiert aufbereitete Dokumente und Daten | 28 € |
| • | individuell aufbereitete Dokumente und Daten | 42 € je ½ Stunde |



13. Gutachter im Gutachterausschuss

| | | |
|-----------------------------|------------------------|-------------------------|
| Vorsitzender: | Helmut Deißler | Dipl.-Ing. |
| stellv. Vorsitzende: | 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 |
| Finanzamt: | Monika Wilms | |
| | Reinhard Kerth | |



14. Ausgewählte Indikatoren der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung Hamm

| | 2013 | 2014 |
|---|---------|---------|
| Wohnbevölkerung am Ort der Hauptwohnung | 178.000 | 178.425 |
| Zahl der Haushalte | 85.482 | 86.092 |
| Durchschnittliche Haushaltsgröße | 2,05 | 2,04 |
| Zuzüge und Fortzüge über die Stadtgrenze, Wanderungssaldo | 329 | 882 |
| Wohnungsbestand insgesamt | 85.488 | 85.638 |
| Bestand öffentlich geförderter Wohnungen, (einschließl. Wohnungen in der Nachwirkungsfrist) | 9.585 | 9.107 |
| Baugenehmigung für Wohnungen | 459 | 279 |
| Fertiggestellte Wohnungen, öffentlich gefördert | 62 | 80 |
| | | |
| Wohnungssuchende Haushalte (§ 14 WFNG NRW) | 1.011 | 1.094 |
| Arbeitslosenquote in % | 10,9 | 10,2 |
| Relative innerstädtische Umzugshäufigkeit (je 1.000 Einw.) | 82,85 | 79,19 |
| | | |
| Gesamtkosten in €/m ² Wohnfläche (1. Förderweg) für Neubau von Eigenheimen | 1.948 | 1.998 |
| Gesamtkosten in €/m ² Wohnfläche (1. Förderweg) für Neubau von Mietwohnungen | 1.929 | 2.679 |
| | | |
| 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 2014, 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: Bergwerk Ost Hamm

Foto: Thorsten Hübner, Stadt Hamm

Auflage: 80

Schutzgebühr: 42 Euro

Im Februar 2016

Nutzungsbedingungen

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 einsehen.

Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß den Nutzungsbestimmungen von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse <https://www.boris.nrw.de> mit anzugeben.

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2016, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://www.boris.nrw.de>

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.