

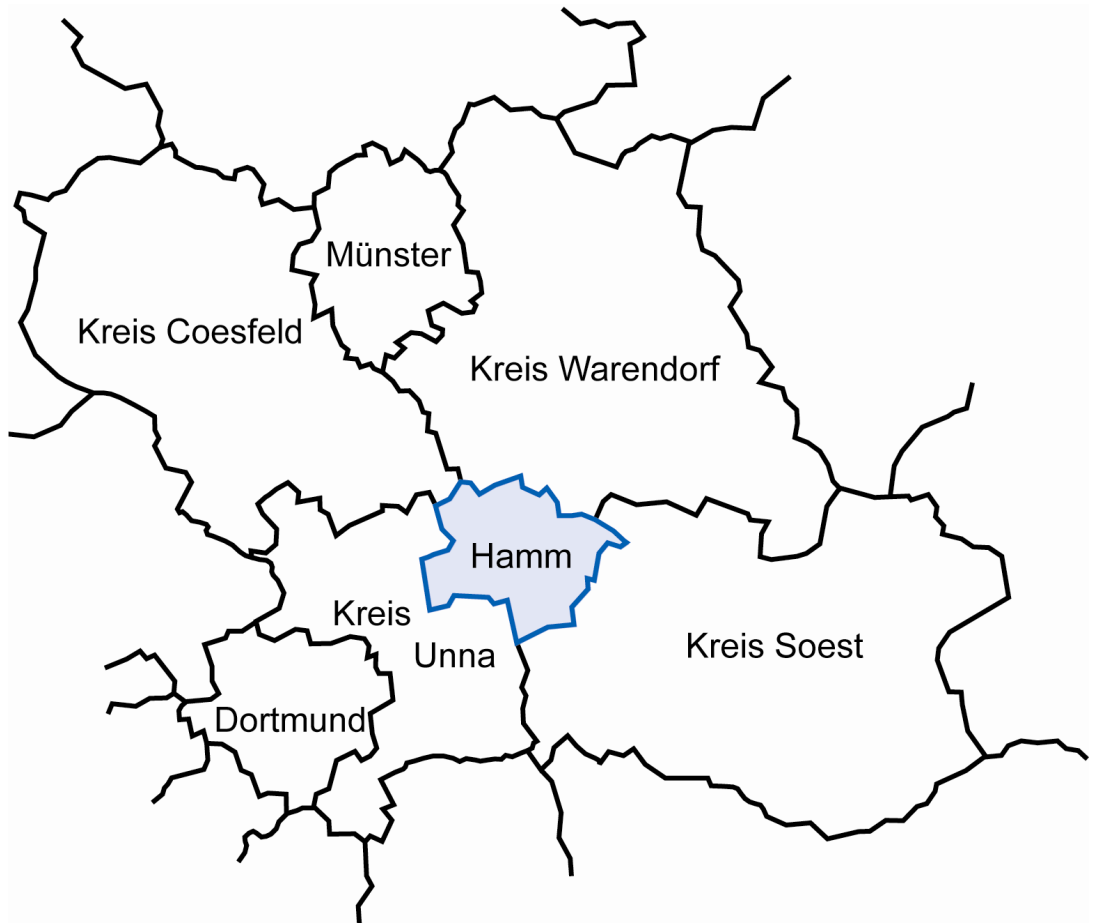


Grundstücksmarktbericht 2017
für die Stadt Hamm

Grundstücksmarktbericht 2017

Berichtszeitraum 16.12.2015 - 15.12.2016

Hamm, im Februar 2017



Kreis Coesfeld

Münster

Kreis Warendorf

Hamm

Kreis
Unna

Kreis Soest

Dortmund

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 2016	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 2016	21
7.1.1 Erstverkäufe	21
7.1.2 Umwandlungen	21
7.1.3 Wiederverkäufe	22
7.1.4 Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum	23
7.1.5 Allgemeine Preisauskunft	27
7.2 Häufigkeit der Gesamtkaufpreise für Eigentumswohnungen	29
7.3 Kaufpreisentwicklung für Eigentumswohnungen	30
8. Bodenrichtwerte	31
8.1 Gesetzlicher Auftrag	31
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland	31
8.3 Die Bodenrichtwertkarte für die Stadt Hamm zum Stichtag 01.01.2017	32
9. Für die Wertermittlung erforderliche Daten	35
9.1 Indexreihen	36
9.1.1 Indexreihe für unbebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	36
9.1.2 Indexreihe für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	37
9.1.3 Indexreihen für Eigentumswohnungen	38
9.2 Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren	39
9.3 Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke einschließlich Gebäude unterteilt nach Baualtersklassen und Gebäudetypen in den Jahren 2015 und 2016	43
9.4 Sachwertfaktoren	44
9.4.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	48
9.4.2 Doppelhaushälften und Reihenhäuser	49
10. Hamm im Vergleich mit Kreisen und Städten 2015 bzgl. Wohnungseigentum	50
11. Modellwerte für Bewirtschaftungskosten	51
12. Gebühren für Gutachten durch den Gutachterausschuss	53
13. Gutachter im Gutachterausschuss	55
14. Ausgewählte Indikatoren der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung Hamm	56
15. Allgemeine Angaben zur Stadt Hamm	57



1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze im Grundstücksverkehr

Für das Jahr 2016 wurden bis zum 15.12.2016 in der Stadt Hamm 1.448 Kaufverträge für bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von 243,10 Mio. € in die Kaufpreissammlung übernommen. Davon waren 1.307 Verträge für weitere statistische Auswertungen geeignet.

Die Zahl der Kauffälle ist damit gegenüber 2015 (1.484) um rd. 2 % gesunken. Der Geldumsatz ist um rd. 3 % gestiegen.

In den Teilmärkten unbebaut und bebaut wurden weniger Grundstücke verkauft als 2015, im Teilmarkt Wohnungseigentum hingegen mehr.

Die Zahl der Zwangsversteigerungen mit Zuschlagerteilung ist im Teilmarkt bebaut um rd. 43 % und im Teilmarkt Wohnungseigentum um rd. 35 % gesunken. Für den Teilmarkt unbebaut ist die Anzahl im Vergleich zu den letzten Jahren konstant geblieben.

Unbebaute Grundstücke

Der Durchschnitts-Quadratmeterpreis für unbebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke einschließlich Erschließungskosten beträgt rd. 172 €/m², das sind rd. 2 % mehr als im Jahr 2015.

In den Jahren 2013 bis 2015 lagen die Erschließungskosten überwiegend zwischen 35 €/m² und 50 €/m². Für 2016 liegen dem Gutachterausschuss keine Angaben zu Erschließungskosten vor.

Bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen

Der Durchschnittspreis für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ist im Jahr 2016 um rd. 6 % auf 182.000 € gestiegen. Im Jahr 2015 lag er bei 172.000 €.

Der Durchschnittspreis für Eigentumswohnungen ist um rd. 7 % gegenüber 2015 gestiegen. Er liegt jetzt bei rd. 1.335 €/m² Wohnfläche (2015 rd. 1.253 €/m² Wohnfläche). Es wurden maximal 3.298 €/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:

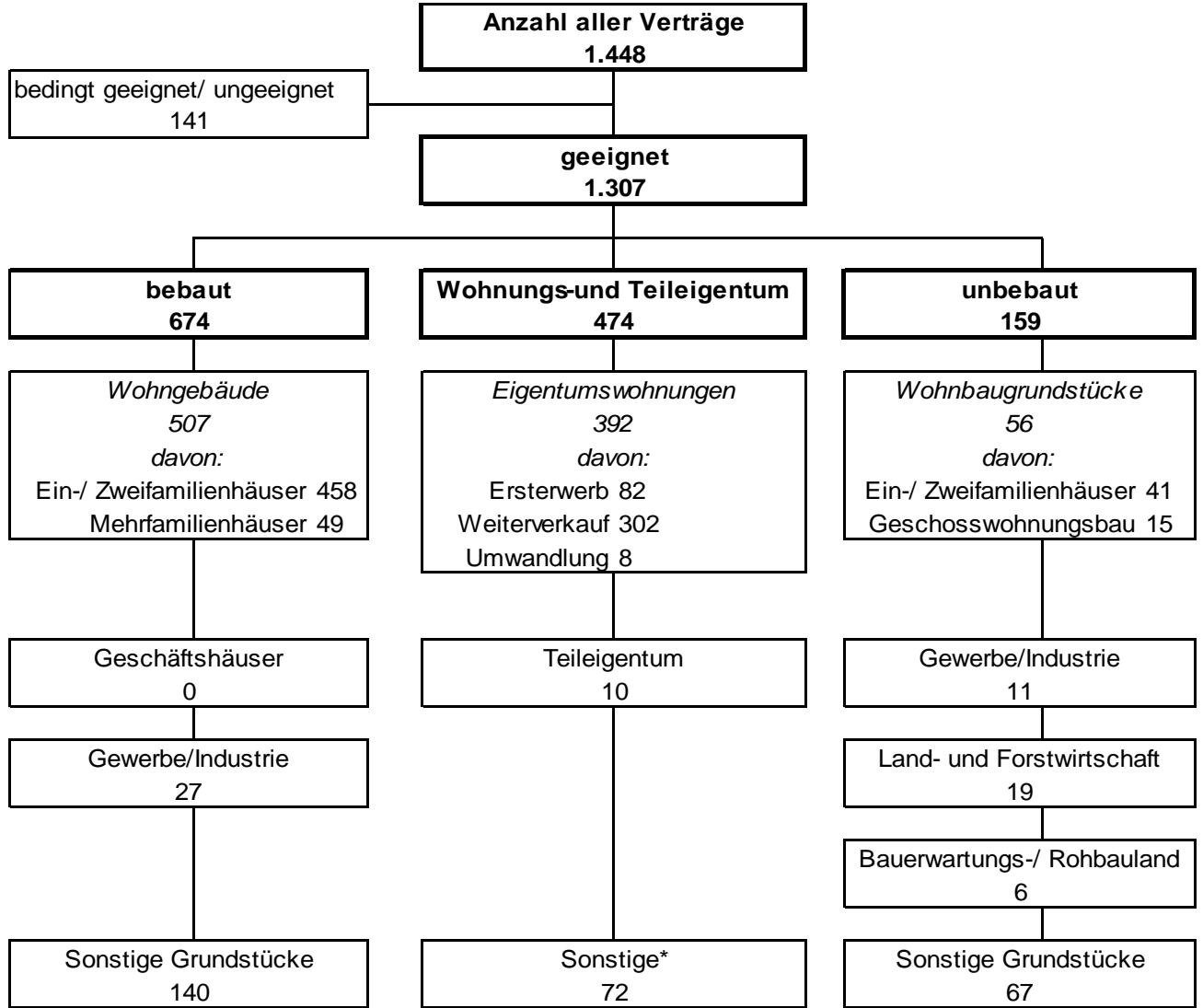
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung, wie Bodenpreisindexreihen, Liegenschaftszinssätze und Umrechnungskoeffizienten. Die Ableitung marktkonformer erforderlicher Daten hat für andere mit der Grundstückswertermittlung befasste Stellen, 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 2016

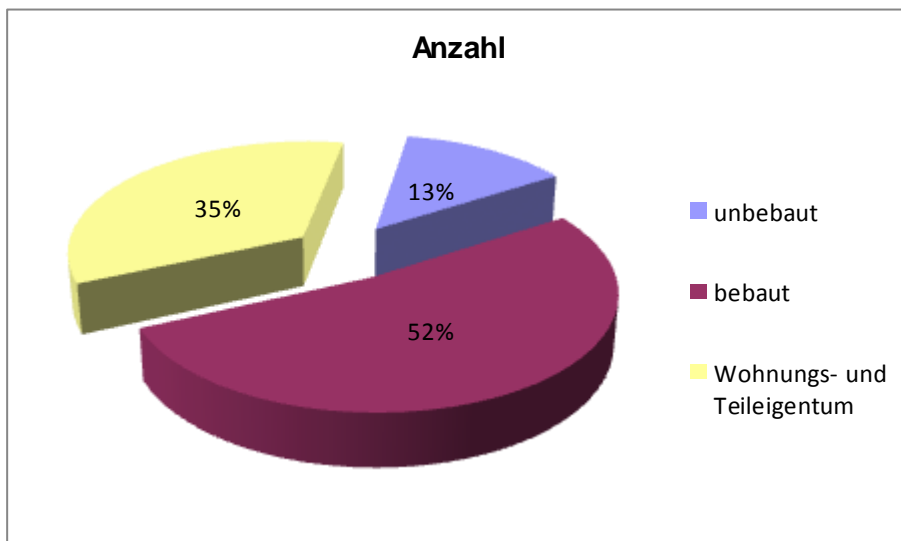
4.1 Anzahl der Kauffälle



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



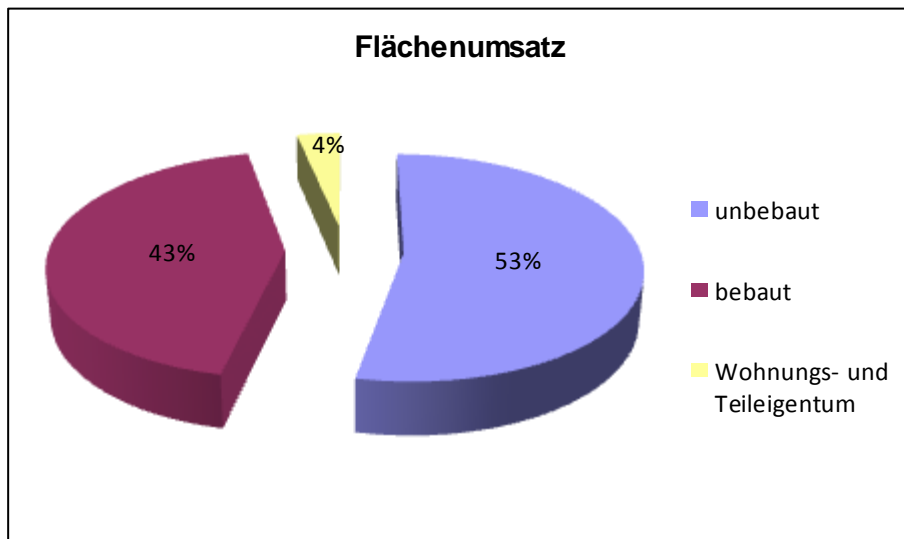
	Anzahl übernommener Kaufverträge
unbebaut	191
bebaut	757
Wohnungs- und Teileigentum	500
gesamt	1.448





4.2 Flächenumsatz

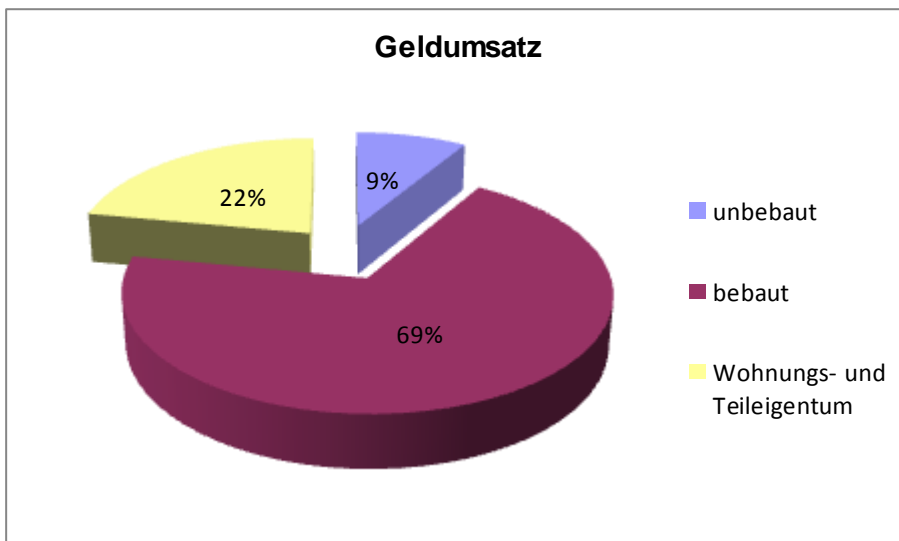
	Flächenumsatz in ha
unbebaut	102,13
bebaut	82,88
Wohnungs- und Teileigentum	6,42
gesamt	191,43





4.3 Geldumsatz

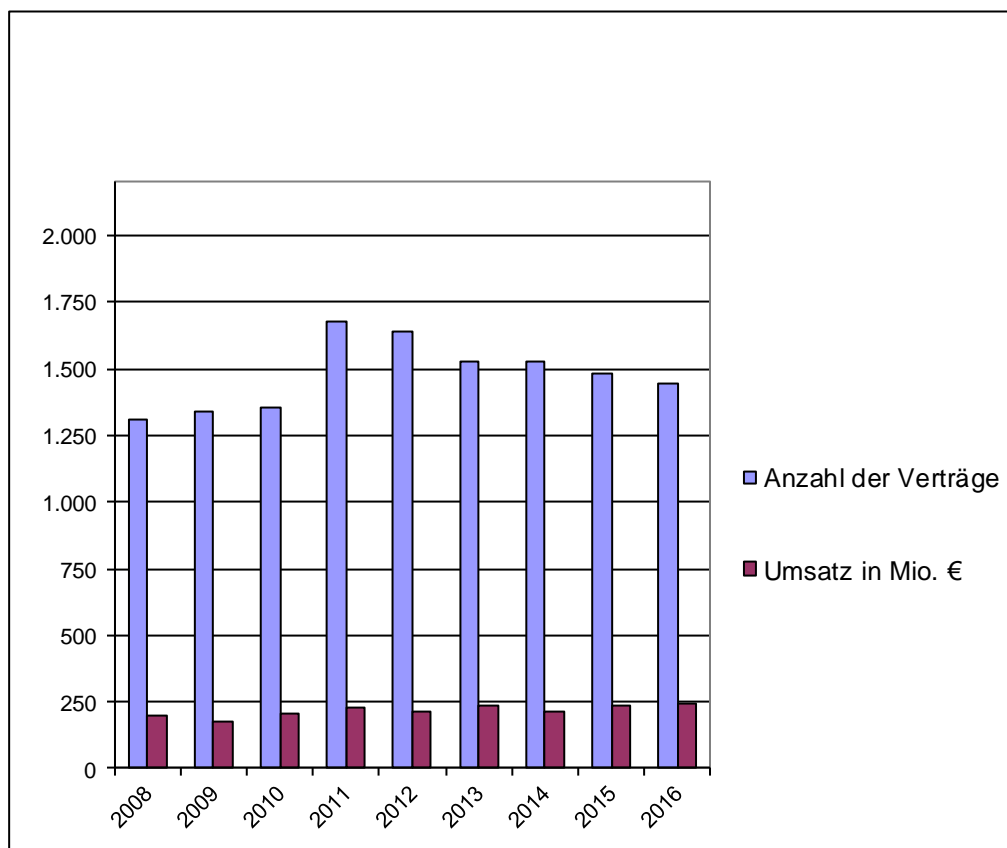
	Umsatz in Mio. €
unbebaut	21,18
bebaut	168,49
Wohnungs- und Teileigentum	53,43
gesamt	243,10





4.4 Allgemeine Entwicklung

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Anzahl der Verträge	1.307	1.343	1.352	1.681	1.638	1.530	1.525	1.484	1.448
Änderung in % zum Vorjahr	5,8	2,8	0,7	24,3	-2,6	-6,6	-0,3	-2,7	-2,4
Umsatz in Mio. €	195,51	177,71	209,34	231,89	214,44	237,47	216,49	234,88	243,10
Änderung in % zum Vorjahr	-26,3	-9,1	17,8	10,8	-7,5	10,7	-8,8	8,5	3,5

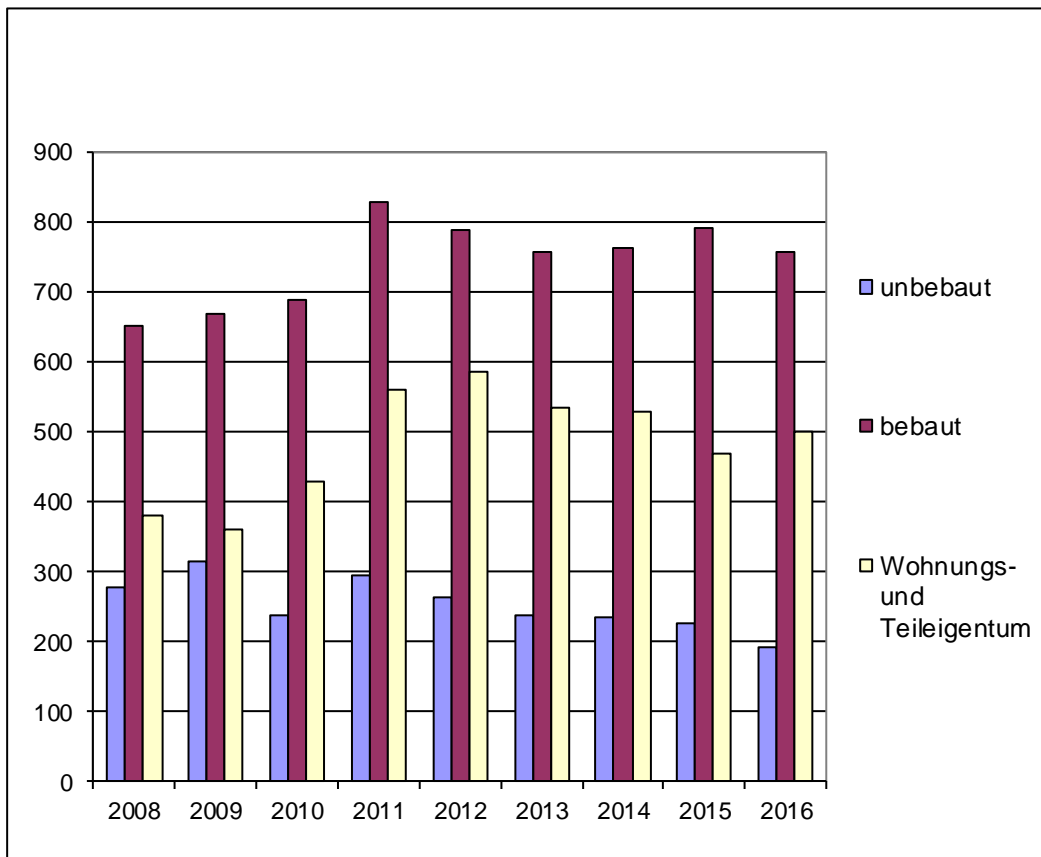




4.5 Teilmarktentwicklung

Anzahl der Verträge

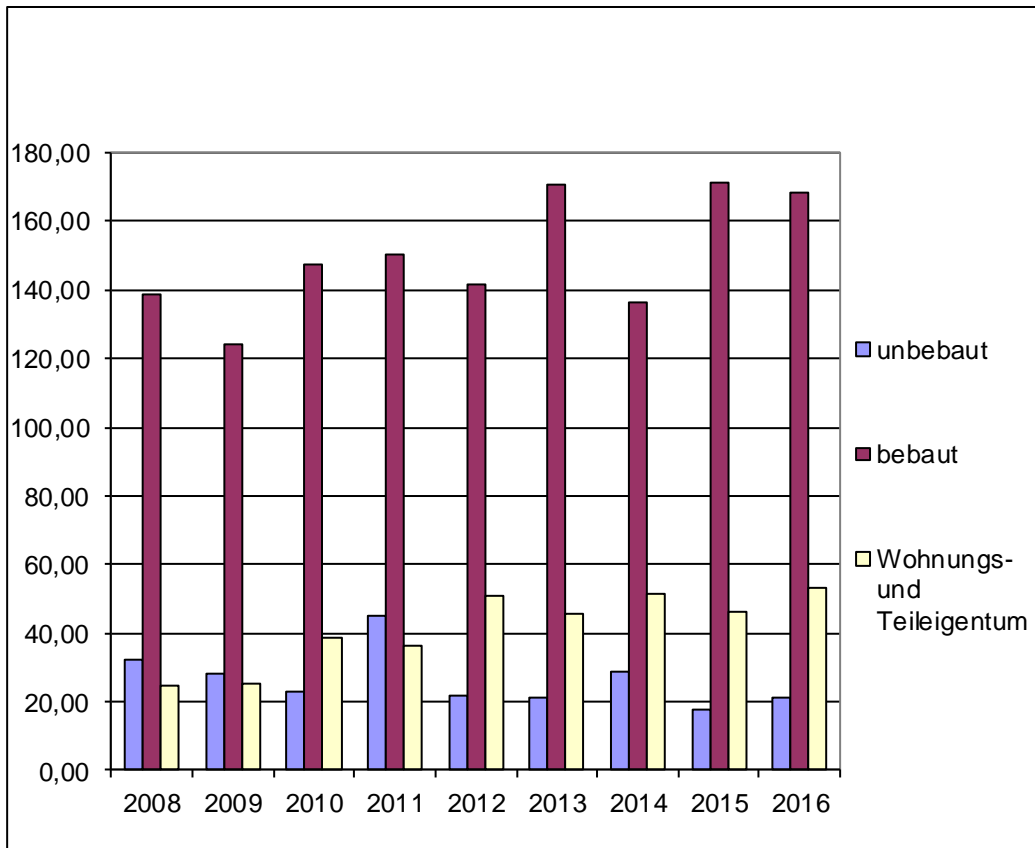
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
unbebaut	276	314	238	293	263	238	234	225	191
bebaut	650	669	687	827	789	758	764	792	757
Wohnungs- und Teileigentum	381	360	427	561	586	534	527	467	500





Umsatz in Mio. Euro

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
unbebaut	32,38	28,02	23,21	44,87	21,83	21,44	28,59	17,79	21,18
bebaut	138,43	124,26	147,20	150,56	141,48	170,54	136,58	171,05	168,49
Wohnungs- und Teileigentum	24,70	25,42	38,93	36,46	51,13	45,49	51,32	46,04	53,43

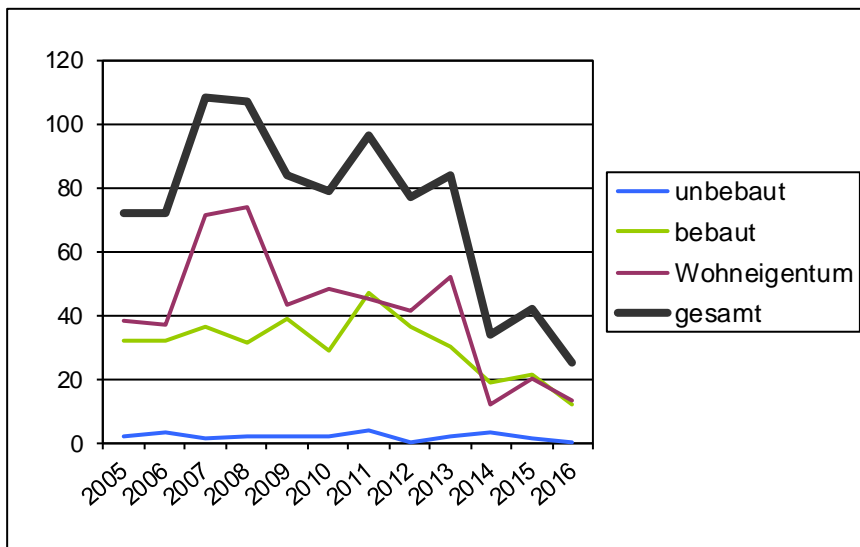




4.6 Zwangsversteigerungen

4.6.1 Anzahl der Zwangsversteigerungen mit Zuschlagerteilung

	unbebaut	bebaut	Wohneigentum	gesamt
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
2016	0	12	13	25



4.6.2 Verhältnis von Zuschlagswert und Verkehrswert in Prozent

Zuschlagswert in %-Anteil des Verkehrswerts		
	Wohneigentum	bebaut
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
2016	87,9	84,8

Der Zuschlagswert erreicht bei Wohneigentum in rd. 31 % der Fälle den Verkehrswert, im Teilmarkt bebaut in rd. 25 % der Fälle. Er liegt überwiegend zwischen ca. 50 % und ca. 110 % des Verkehrswertes.



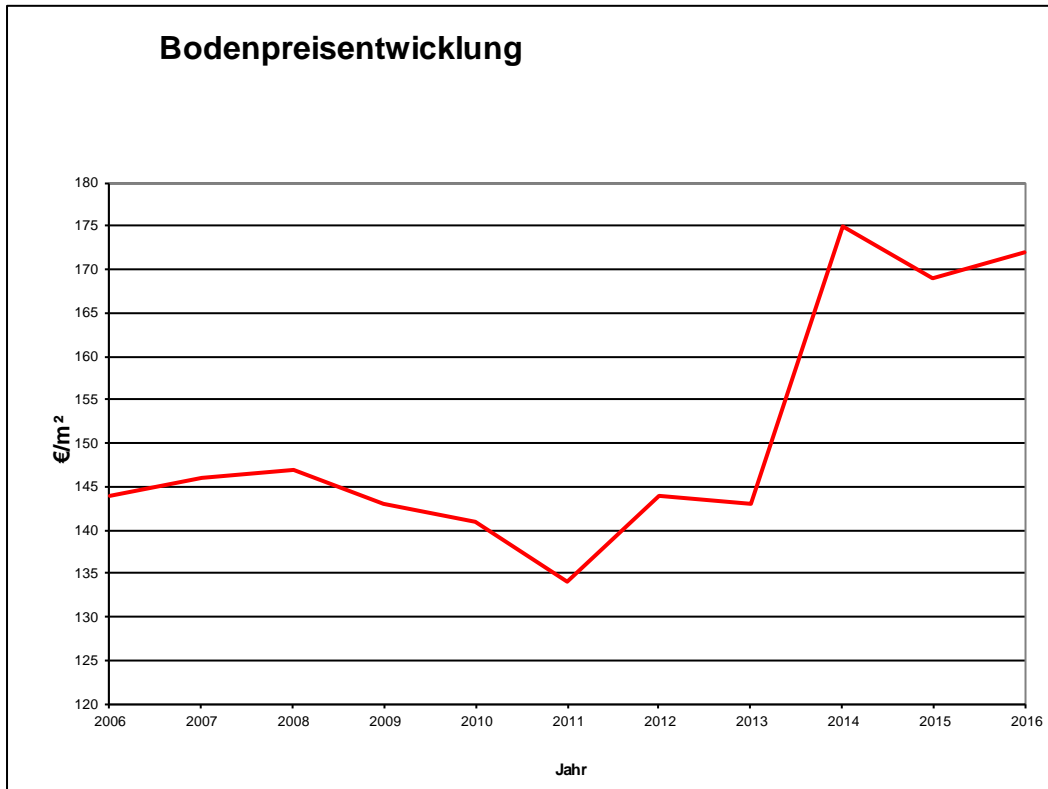
5. Unbebaute Grundstücke

5.1 Individueller Wohnungsbau

Bodenpreisentwicklung für Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke

Jahr	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
€/m ²	144	146	147	143	141	134	144	143	175*	169*	172*
Anzahl	nicht erfasst		95	96	111	117	122	71	74	77	41

* s.a. Hinweis auf S.36 – „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)	
	2015	2016	2015	2016
bis 200	1	0	165	-
201 - 400	21	3	157	108
401 - 600	26	18	188	184
601 - 800	18	9	161	195
801 - 1.200	5	5	174	149
1.201 - 2000	6	6	143	156
über 2000	0	0	-	-
Gesamt	77	41	169*	172*

* alle Kauffälle enthalten, s.a. Hinweis auf S.36 – „Indexreihe für unbebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke“



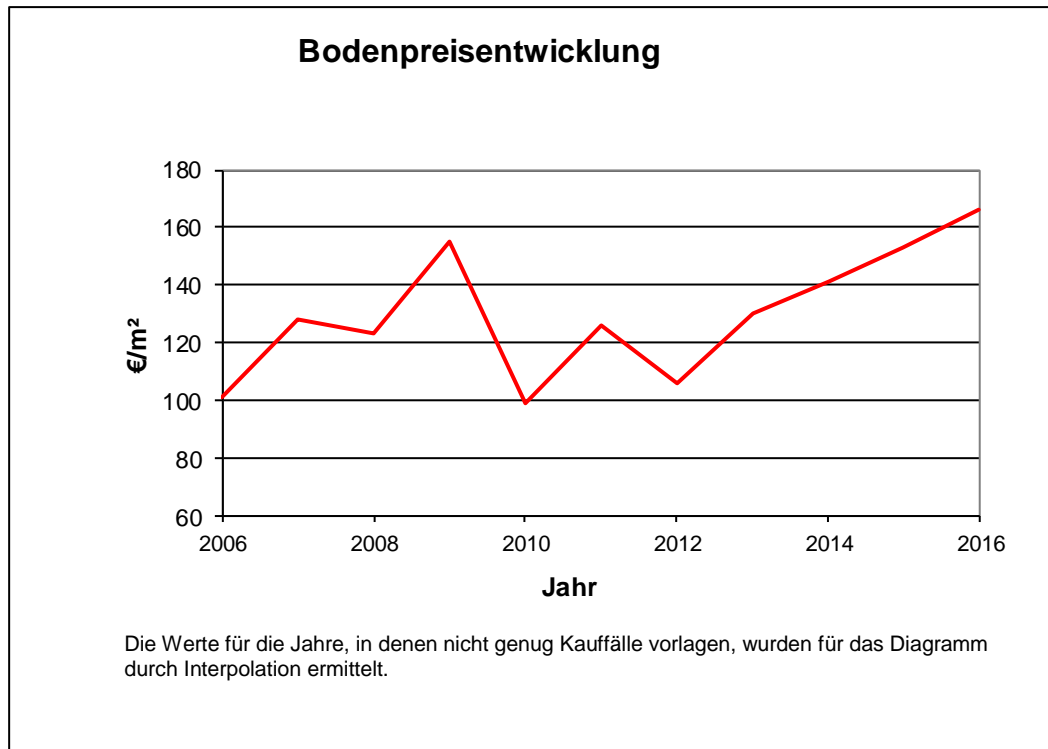
5.2 Geschosswohnungsbau

Bodenpreisentwicklung für Mehrfamilienhausgrundstücke

Jahr	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
€/m ²	101	128	123	(155)	(99)	(126)	(106)	(130)	*	(153)	166
Anzahl	nicht erfasst			3	3	7	7	8	2	5	15

* es liegen nicht genug Kauffälle vor

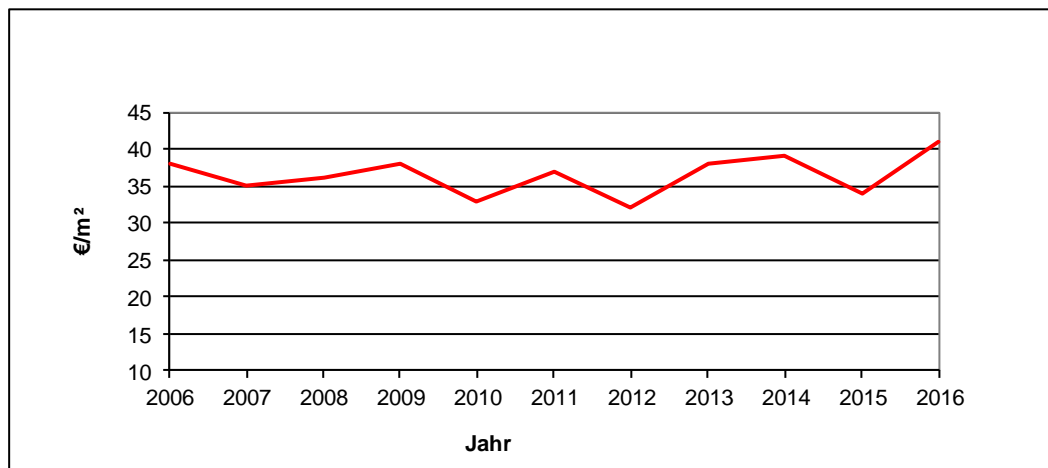
() kein aussagekräftiges Ergebnis



5.3 Gewerbliche Bauflächen

Bodenpreisentwicklung für Gewerbe- und Industrieland

Jahr	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
€/m ²	38	35	36	38	33	37	32	38	39	34	41
Anzahl	nicht erfasst			10	12	17	15	10	16	14	11



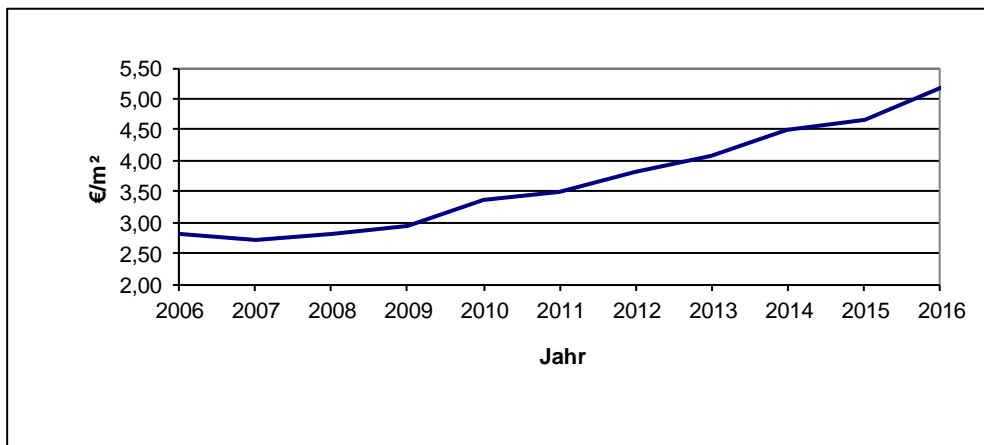


5.4 Landwirtschaftliche Flächen

Bodenpreisentwicklung für landwirtschaftliche Flächen

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

Jahr	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
€/m ²	2,80	2,70	2,82	2,95	3,36	3,49	3,80	4,09	4,50	4,65	5,17
Anzahl	nicht erfasst			26	24	34	14	25	20*	14*	19



Die Flächengröße wurde bei der Ermittlung des Durchschnittspreises nicht berücksichtigt.

*In den Jahren 2014 und 2015 gab es jeweils einen Verkaufsfall für Grünland.

5.5 Erbbaurechte

Bei Erbbaurechtsbestellungen unbebauter Grundstücke liegt der Erbbauzins im Mittel bei ca. 3,4% des Bodenrichtwertes (Spanne: 3% - 7%).

Zur Ermittlung der marktüblichen Erbbauzinsen für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus wurden insgesamt 16 geeignete Erbbaurechtsverträge aus den Jahren 2011 bis 2016 ausgewertet.

Im Jahr 2015 gab es keinen Verkaufsfall.

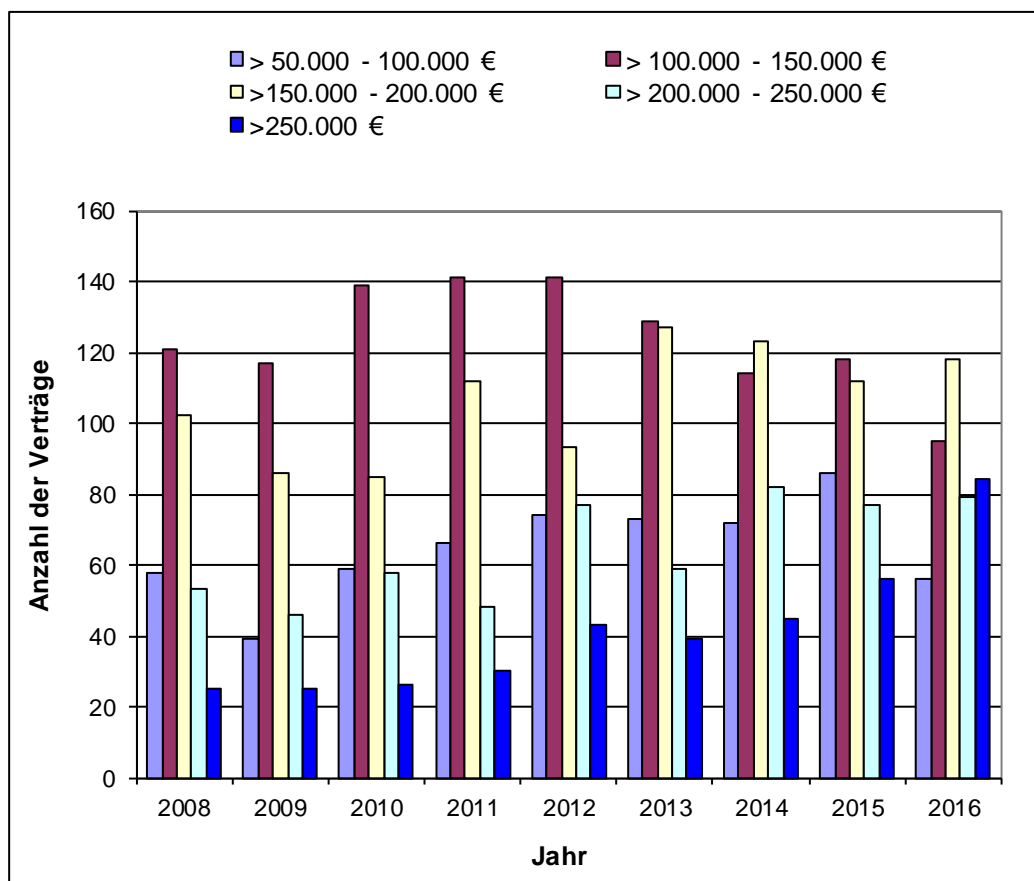


6. Bebaute Grundstücke

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

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

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
> 50.000 - 100.000 €	58	39	59	66	74	73	72	86	56
> 100.000 - 150.000 €	121	117	139	141	141	129	114	118	95
>150.000 - 200.000 €	102	86	85	112	93	127	123	112	118
> 200.000 - 250.000 €	53	46	58	48	77	59	82	77	79
>250.000 €	25	25	26	30	43	39	45	56	84
Gesamt	359	313	367	397	428	427	436	449	432

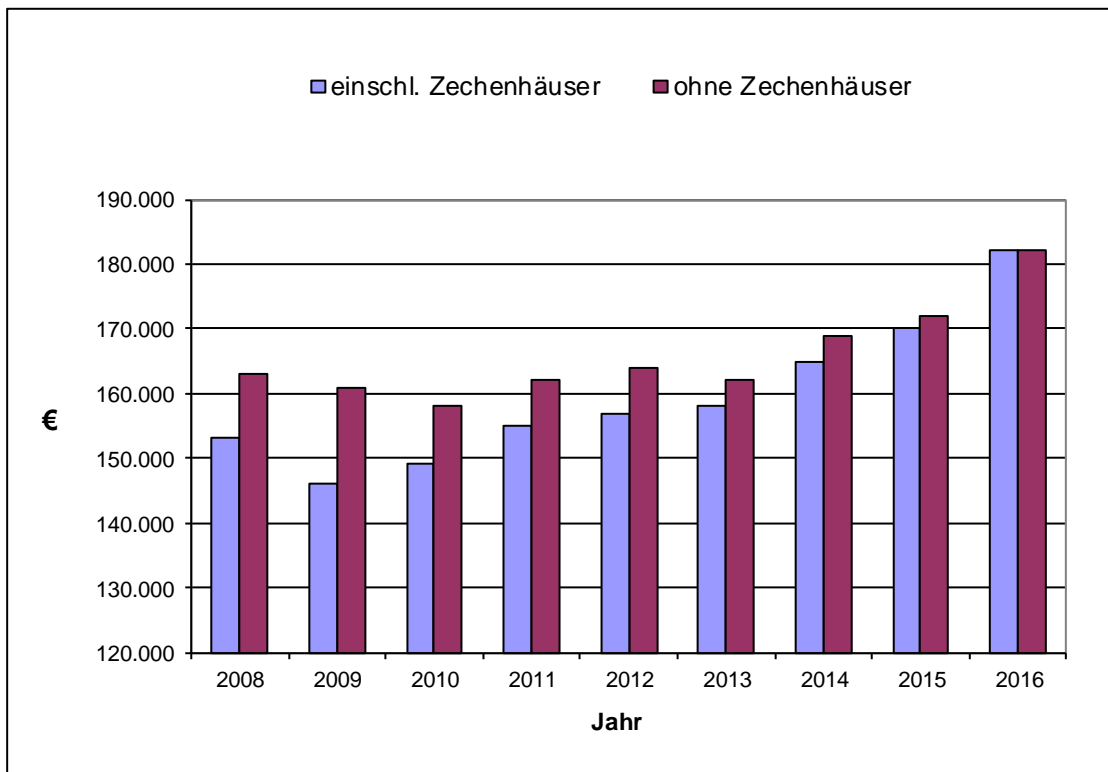




6.1.2 Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke einschließlich Gebäude

Preisangaben in €

Zechenhäuser	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
einschl.	153.000	146.000	149.000	155.000	157.000	158.000	165.000	170.000	182.000
ohne	163.000	161.000	158.000	162.000	164.000	162.000	169.000	171.000	182.000





6.1.3 Durchschnittspreise für Erbbaurechte bei bebauten Grundstücken

Der Durchschnittspreis für bebaute Ein- und Zweifamilienhauserbbaurechte liegt im Jahr 2016 bei rd. 159.000 € (36 Kauffälle).

Bei Erbbaurechtsverkäufen bebauter Grundstücke liegt der Erbbauzins im Mittel bei ca. 2% des Bodenrichtwertes (Spanne: 0,1% - 3%).

Zur Ermittlung des marktüblichen Erbbauzinses bebauter Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus wurden insgesamt 6 geeignete Erbbaurechtsverträge aus den Jahren 2014 bis 2016 ausgewertet.

Erbbaurechtsfaktoren

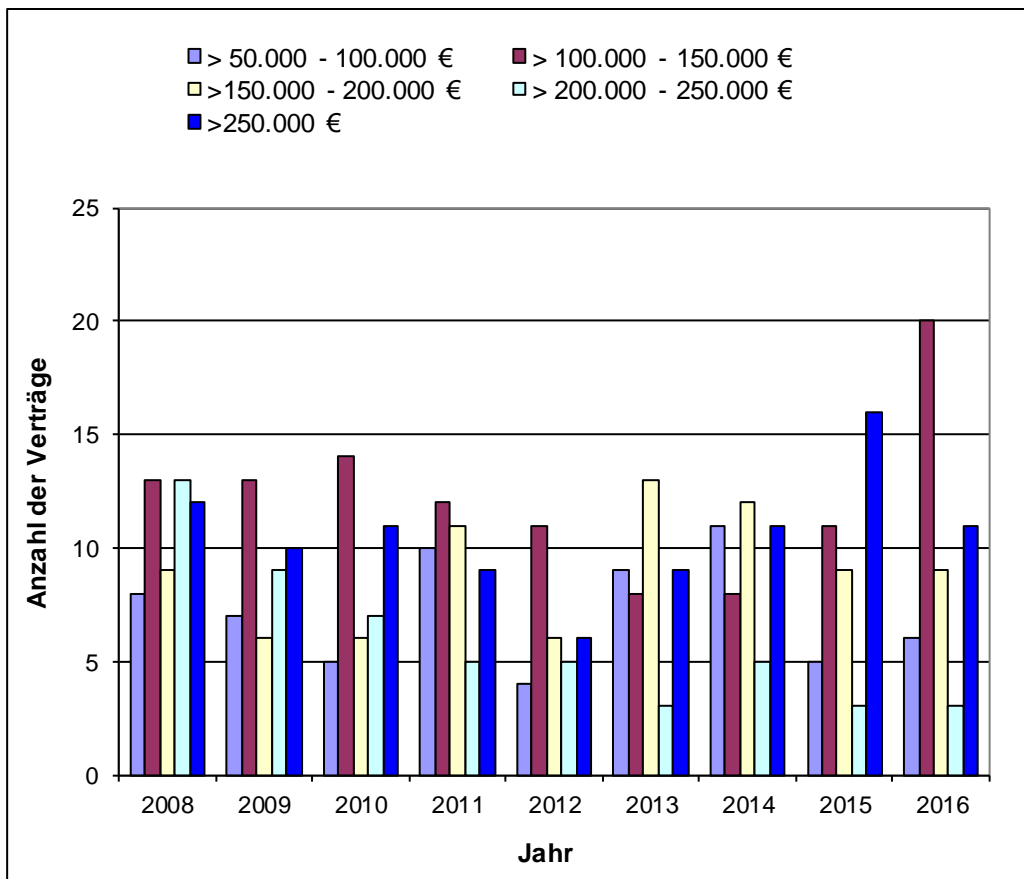
Im Jahr 2016 wurden keine Erbbaurechtsfaktoren ausgewertet. Aufgrund früherer Auswertungen und Vergleiche mit Veröffentlichungen umliegender Gutachterausschüsse wird ein Erbbaurechtsfaktor zwischen 0,7 und 0,8 empfohlen.



6.2 Mehrfamilienhäuser

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

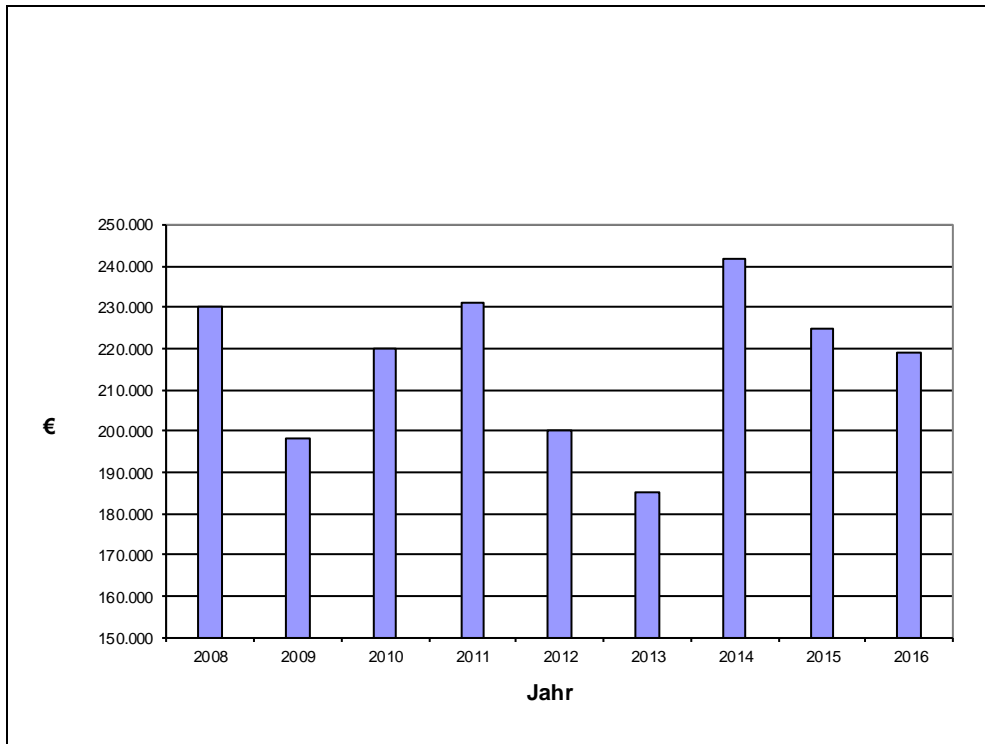
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
> 50.000 - 100.000 €	8	7	5	10	4	9	11	5	6
> 100.000 - 150.000 €	13	13	14	12	11	8	8	11	20
>150.000 - 200.000 €	9	6	6	11	6	13	12	9	9
> 200.000 - 250.000 €	13	9	7	5	5	3	5	3	3
>250.000 €	12	10	11	9	6	9	11	16	11
Gesamt	55	45	43	47	32	42	47	44	49





6.2.2 Durchschnittspreise für Mehrfamilienhausgrundstücke einschließlich Gebäude

Jahr	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
€	230.000	198.000	220.000	231.000	200.000	185.000	242.000	225.000	219.000





7. Wohnungseigentum

7.1 Wohnungseigentum im Jahr 2016

Durchschnittspreise einschließlich Grundstücksanteil

Art des Verkaufs	Anzahl	Umsatz in Mio. €	€/m ² Wohnfläche	Ø Wohnfläche
Erstverkauf	82	18,66	2.503	86
Wiederverkauf	302	24,93	1.024	77
Umwandlung	8	0,92	1.115	96
Gesamt	392	44,51		

Der Durchschnittspreis aller Verkäufe beträgt 1.335 €/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	5	2.563
50 - 69	20	2.551
70 - 89	21	2.449
90 - 129	29	2.428
>= 130	7	2.797

7.1.2 Umwandlungen

Durchschnittspreise bezogen auf das Baujahr und die Wohnfläche

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

Wohnfläche in m ²	Anzahl	€/m ² Wohnfläche
< 50	0	-
50 - 69	2	- *
70 - 89	3	986
90 - 129	1	- *
>= 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	16	914
1919 - 49	15	1.128
1950 - 59	29	856
1960 - 69	54	865
1970 - 79	112	912
1980 - 89	22	1.133
1990 - 99	44	1.439
>=2000	10	1.588

Wohnfläche in m ²	Anzahl	€/m ² Wohnfläche
< 50	30	1.027
50 - 69	78	1.013
70 - 89	124	983
90-129	63	1.088
>= 130	7	1.279



7.1.4 Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum

Zum 01.01.2017 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hamm erstmalig Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum ermittelt.

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 13 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 15 Absatz 2 ImmoWertV. Neben der lagebezogenen Darstellung auf Basis einer Karte werden die wertbestimmenden Merkmale in einer Tabelle ausgegeben.

Ermittlung

Immobilienrichtwerte werden im Vergleichswertverfahren nach § 15 Absatz 1 ImmoWertV als Mittel der auf ein Normobjekt angepassten Vergleichspreise abgeleitet. Im Rahmen der Kaufpreisbereinigung verwendet der Gutachterausschuss die folgenden Pauschalen:

Baujahr	bis 1980	bis 1995	ab 1996	ab 2016
Tiefgarage	6.000 €	9.000 €	12.000 €	15.000 €
Garage	3.000 €	4.500 €	6.000 €	9.000 €
Carport	2.000 €	3.000 €	4.000 €	6.000 €
Stellplatz	1.500 €	2.250 €	3.000 €	4.000 €

Die Ermittlung eines Vergleichswerts im Einzelfall und die Ermittlung eines Immobilienrichtwerts unterliegen denselben Verfahrensschritten. Ein Immobilienrichtwert wird abschließend durch Quervergleiche und sachverständige Würdigung noch qualitätsgesichert und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in €/m² Wohnfläche festgesetzt.

Anwendung

Der Immobilienrichtwert gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen (Normobjekt). Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer Immobilie von dem Normobjekt sind mit Zu- oder Abschlägen zu bewerten. Hierfür stellen die Gutachterausschüsse Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung.

Bereitstellung

Immobilienrichtwerte werden in www.boris.nrw.de bereitgestellt. Durch Klick in die Karte werden die wertrelevanten Merkmale in einem neuen Fenster angezeigt; hier besteht dann die Möglichkeit, den Immobilienrichtwert in Form eines pdf-Dokuments abzurufen. Der Abruf von Immobilienrichtwerten ist kostenfrei.

Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben
- gelten nur für die als Richtwertnorm angegebene Verkaufsart der jeweiligen Zone
- beinhalten keine Nebengebäude (Garage, Schuppen etc.)
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Altlasten, Wegerechte, Erbbaurecht)
- gelten für schadensfreie Objekte



Abweichungen einzelner individueller Merkmale einer Immobilie von der Richtwertnorm sind unter Beachtung der nachstehend veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Die Umrechnungskoeffizienten sind innerhalb der angegebenen Wertbereiche anzuwenden. Der so ermittelte vorläufige Vergleichswert ist sachverständig zu würdigen, insbesondere wenn die individuellen Merkmale von der Richtwertnorm stark abweichen.

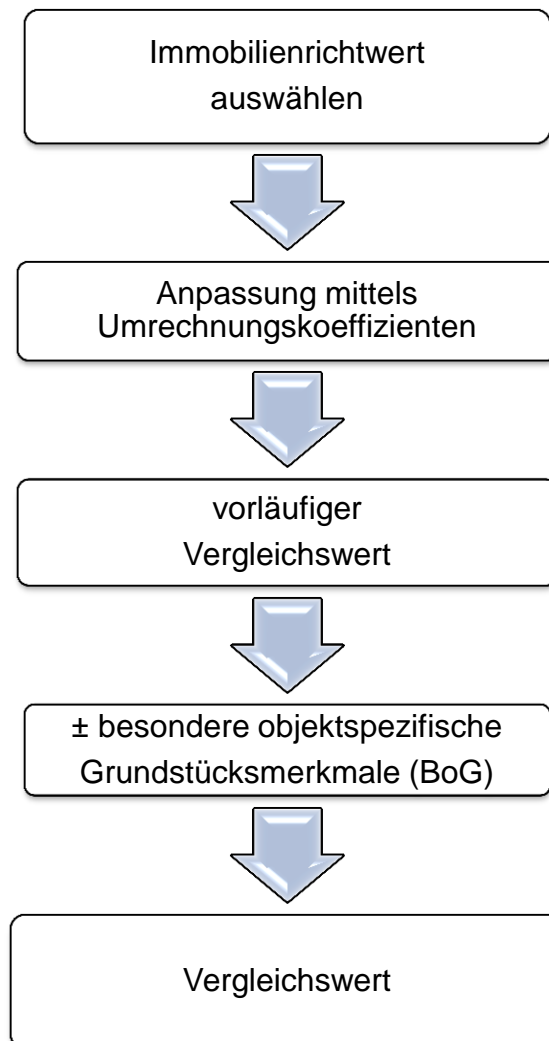
Anschließend sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BoG) zu berücksichtigen (z. B. Rechte, Lasten, Reparaturstau, Wert von Garagen / Stellplätzen) und führen im Ergebnis zum Vergleichswert.

Preisindex

Die herausgegebenen Immobilienrichtwerte sind auf den Stichtag 01.01.2017 bezogen. Ein Preisindex wurde aktuell noch nicht abgeleitet.

Anwendungssystematik

Die Anwendung der Immobilienrichtwerte erfolgt nach der in der nachstehenden Abbildung dargestellten Systematik:





Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Merkmalen

Umrechnungskoeffizienten für abweichendes tatsächliches Gebäudealter

0 - 3 Jahre	1,00	1,27	1,63	2,18	2,31	2,14	2,36
4 - 10 Jahre	0,79	1,00	1,29	1,71	1,82	1,69	1,86
11 - 25 Jahre	0,61	0,78	1,00	1,33	1,42	1,31	1,44
26 - 40 Jahre	0,46	0,58	0,75	1,00	1,06	0,98	1,08
41 - 60 Jahre	0,43	0,55	0,71	0,94	1,00	0,93	1,02
61 - 90 Jahre	0,47	0,59	0,76	1,02	1,08	1,00	1,10
über 90 Jahre	0,42	0,54	0,69	0,92	0,98	0,91	1,00

Diese Richtwertnorm ist der Erläuterung der jeweiligen Immobilienrichtwertzone zu entnehmen.

Umrechnungskoeffizienten für abweichende Wohnfläche

bis 40 m ²	0,97
41 - 80 m²	1,00
81 - 120 m ²	1,03
über 120 m ²	0,94

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

Umrechnungskoeffizienten für abweichende Wohnlage

Lageabweichungen innerhalb der Immobilienrichtwertzonen können berücksichtigt werden.

mäßig	1,00	0,92	0,84
mittel	1,09	1,00	0,92
gut	1,18	1,09	1,00

Diese Richtwertnorm ist der Erläuterung der jeweiligen Immobilienrichtwertzone zu entnehmen.

Umrechnungskoeffizienten für abweichende Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude

bis 6 WE	1,01
7 - 12 WE	0,96
13 - 30 WE	1,00
31 - 65 WE	1,03
über 65 WE	0,89

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

Umrechnungskoeffizienten für abweichende Geschosslage

Souterrain	1,02
Erdgeschoss	1,03
1.-2. OG	1,00
3.-7. OG	0,97
Dach	1,06

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

Umrechnungskoeffizient für Vermietungssituation

vermietet	0,90
unvermietet	1,00

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

**Umrechnungskoeffizient für Terrasse / Balkon**

Balkon/ Terrasse nicht vorhanden	0,90
Balkon/ Terrasse vorhanden	1,00

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

Umrechnungskoeffizient für Gartennutzung

Gartennutzung	1,12
keine Gartennutzung	1,00

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

Berechnungsbeispiel

Merkmal	Normobjekt	Wertermittlungs- objekt	Umrechnungs- koeffizient
Immobilienrichtwert [€/m ²]	1.100		
Richtwertzone	7063		
Baujahr	1995	2012	
Altersklasse	11-25 Jahre	4-10 Jahre	1,29
Wohnfläche [m ²]	41 - 80	128	0,94
Wohnlage	mäßig	mäßig	1,00
Wohnanlage (Anzahl WE)	13 - 30	11	0,96
Geschosslage	1. bis 2. OG	Erdgeschoss	1,03
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,00
Balkon	vorhanden	nicht vorhanden	0,90
Gartennutzung	nein	ja	1,12

Durch die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten mit dem Immobilienrichtwert erhält man den auf das Bewertungsobjekt angepassten vorläufigen Vergleichswert:

$$1,29 \times 0,94 \times 1,00 \times 0,96 \times 1,03 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,12 \times 1.100 \text{ €/m}^2 = \mathbf{1.329 \text{ €/m}^2}$$



7.1.5 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 Kaufpreisliste mit folgenden Angaben abgerufen:

Feld	Ihre Angaben	Abweichende Suchkriterien
Gemeinde	Hamm	
Objektart	Ein-/Zweifamilienhäuser (Reihen-/Doppelhaus)	
Gebiet	alle / Gutachterausschussgebiet	
Objektgruppe	Weiterverkauf	
Wohnlage	alle	
Ausstattung	alle	
Baujahr	1975	1969 - 1981
Wohnfläche [m ²]	120	95 - 145
Grundstücksfläche [m ²]	450	350 - 550

Tabelle 1: Ihre Angaben

Der Abruf ergibt folgendes Ergebnis:

Auf Grund Ihrer Angaben und der Suchkriterien wurden 9 Kaufpreise aus den Jahren 2013 bis 2015 gefunden

Die Stichprobe umfasst Ein-/Zweifamilienhäuser (Reihen-/Doppelhaus) mit

- Wohnfläche von 99 bis 142 m² (Mittelwert 117 m²)
- Grundstücksfläche von 406 bis 532 m² (Mittelwert 476 m²)
- Baujahr von 1971 bis 1981 (Mittelwert 1975)

Der mittlere Kaufpreis beträgt 1280 €/m² mit einer Streuung von +/- 19 %.

An Hand der gewählten Angaben ergibt sich ein Gesamtkaufpreis von ca. 154000 €.

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.

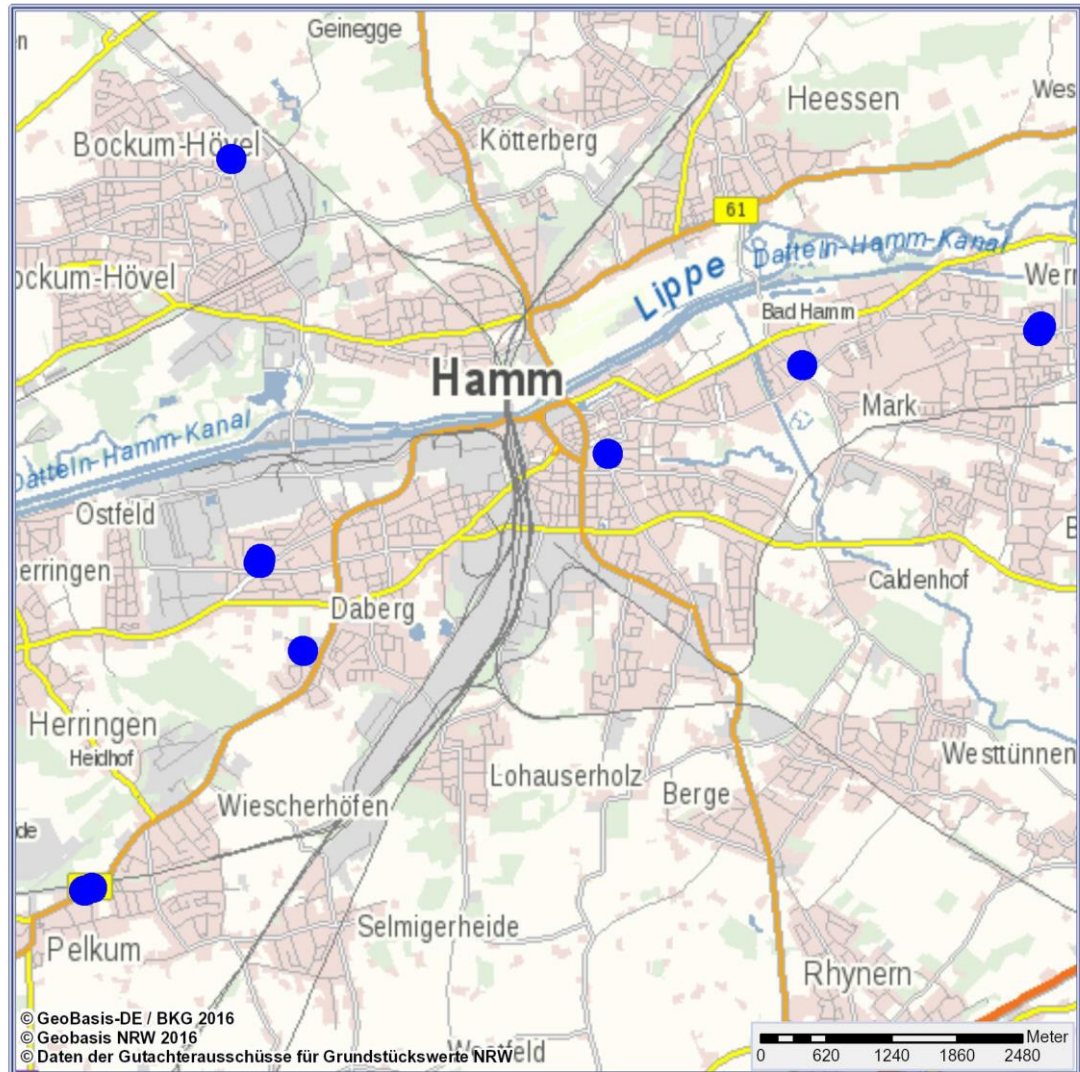


Abbildung 1: Übersichtskarte der gefundenen Kauffälle

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

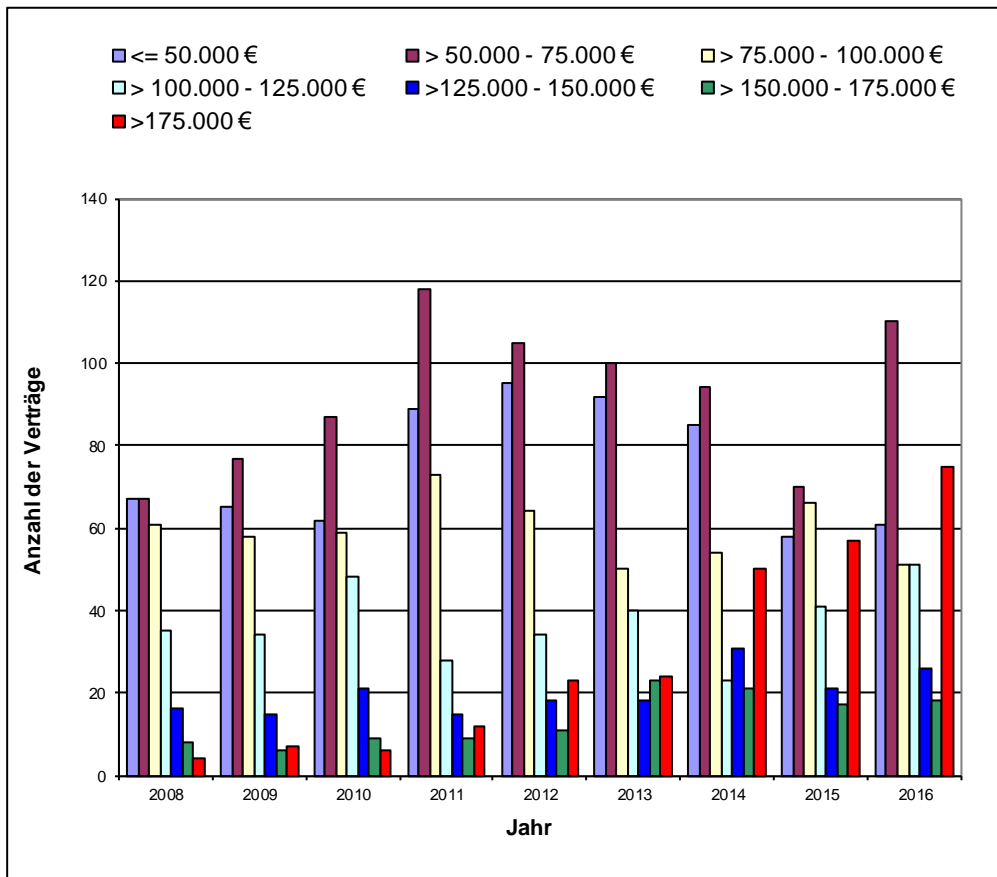
Die in der Datensammlung gespeicherten Preise und Objektmerkmale entstammen unterschiedlichen Quellen (Kaufvertrag, Bauakten, Käuferbefragungen, etc.) und unterliegen keiner Gewährleistung. Die Kaufpreise werden bei Eigentumswohnungen ohne Anteile für Garagen und Stellplätze angegeben.

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

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
<= 50.000 €	67	65	62	89	95	92	85	58	61
> 50.000 - 75.000 €	67	77	87	118	105	100	94	70	110
> 75.000 - 100.000 €	61	58	59	73	64	50	54	66	51
> 100.000 - 125.000 €	35	34	48	28	34	40	23	41	51
>125.000 - 150.000 €	16	15	21	15	18	18	31	21	26
> 150.000 - 175.000 €	8	6	9	9	11	23	21	17	18
>175.000 €	4	7	6	12	23	24	50	57	75
Gesamt	258	262	292	344	350	347	358	330	392

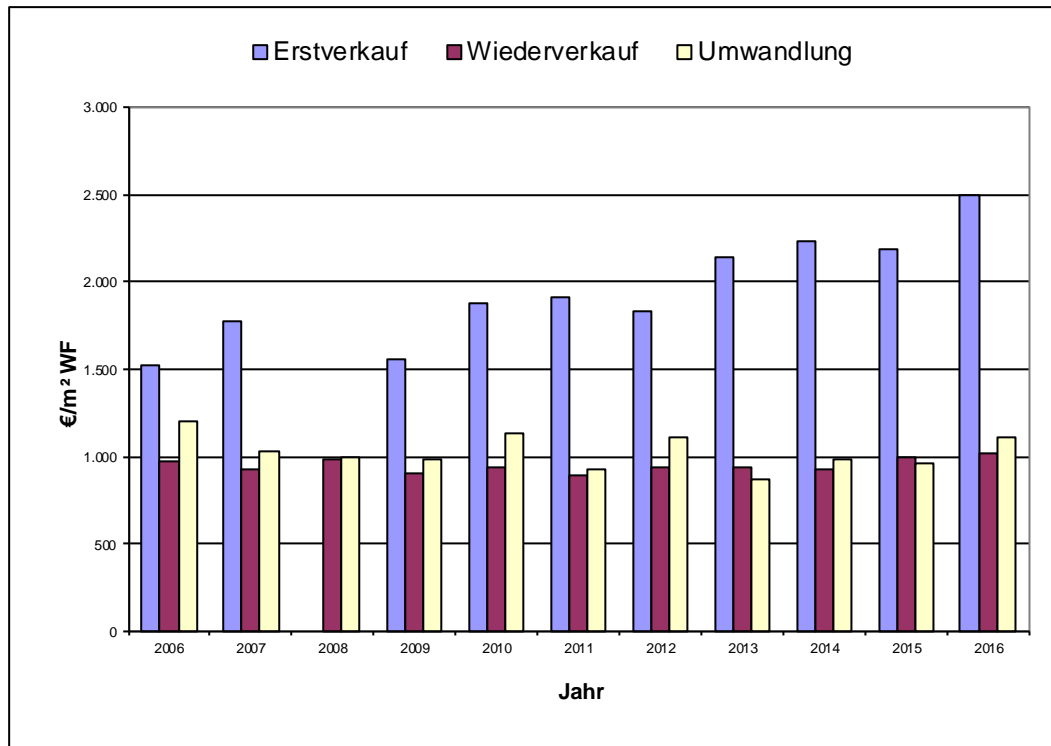




7.3 Kaufpreisentwicklung für Eigentumswohnungen

(Durchschnittspreise einschließlich Bodenwertanteil in €/m² Wohnfläche)

Jahr	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Erstverkauf	1.520	1.780	-	1.561	1.876	1.915	1.833	2.141	2.236	2.193	2.503
Wiederverkauf	969	929	982	902	942	895	944	943	931	1.002	1.024
Umwandlung	1.200	1.027	992	982	1.140	930	1.112	868	990	958	1.115





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.

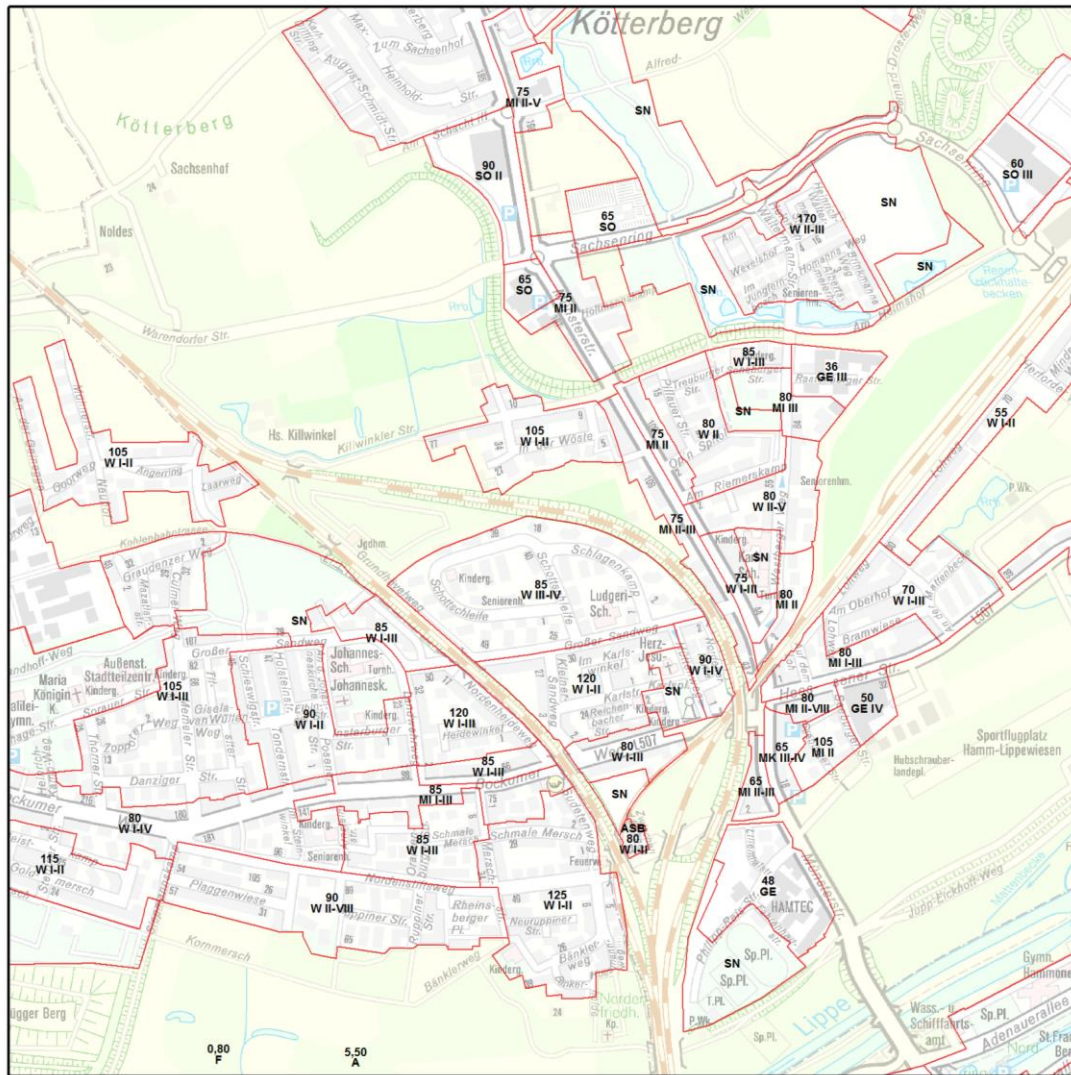
Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen. Diese Merkmale werden, ggf. alternativ, zusammen mit dem Bodenrichtwert angegeben:

- 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 01.01.2017

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.

Der Bodenrichtwert für Ackerland für Grundstücke ab einer Größe von 10.000 m² zum Stichtag 01.01.2017 beträgt 5,50 €/m². Untersuchungen für kleinere Flächen haben keine Abweichungen zum Bodenrichtwert von 5,50 €/m² ergeben.

Der Bodenrichtwert für Grünland beträgt zum Stichtag 01.01.2017: 2,90 €/m².

Der Bodenrichtwert bezieht sich nicht auf Grundstücke, die in einem engen Zusammenhang zur Wohnbebauung und anderer Bebauung 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 01.01.2017 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 www.boris.nrw.de unter: Standardmodelle→Standardmodelle der AGVGA.NRW →„Leitfaden zur Ermittlung von Vergleichswerten“ - „NRW-Vergleich der Umrechnungskoeffizienten“ - „Wohnungseigentum“ abgerufen werden.



9.1 Indexreihen

9.1.1 Indexreihe für unbebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

bis 2004 ohne Erschließungskosten

ab 2004 mit Erschließungskosten

Jahr	durchschnittlich gezahlter Bodenpreis in €/m ²		Bodenpreisindex		Veränderung in %
	ohne Erschließungskosten	mit Erschließungskosten	ohne Erschließungskosten	mit Erschließungskosten	
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
2016		159***		108	4,6

* 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

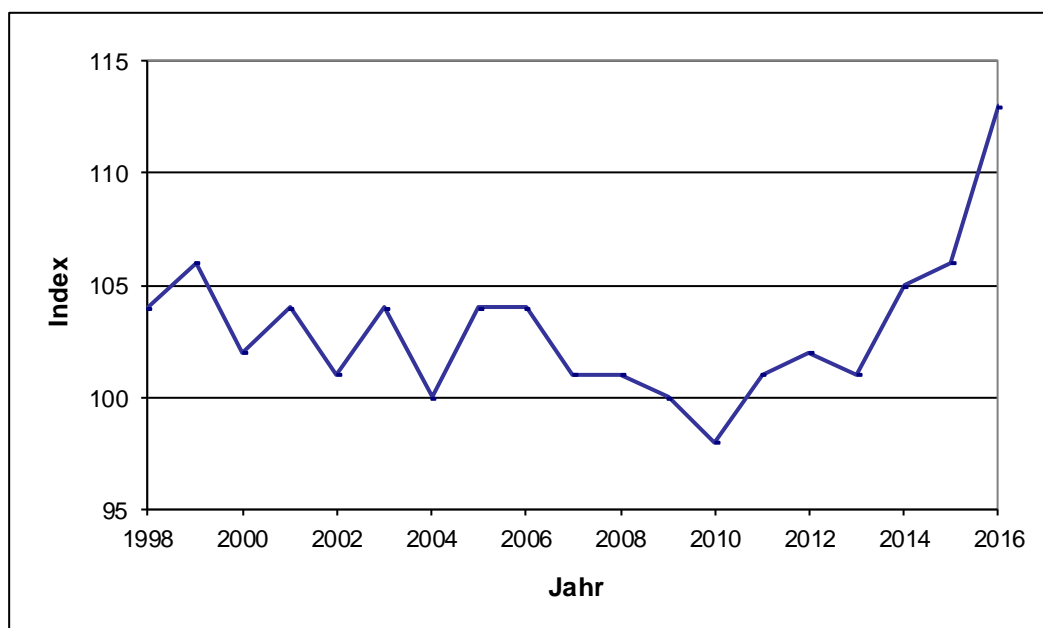
*** Im Gegensatz zu der Darstellung in Kap. 5.1 wurde zur Ableitung des Index die Grundgesamtheit um Extremwerte bereinigt.



9.1.2 Indexreihe für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Durchschnittskaufpreise ohne Erbbaurechte und Zechenhäuser

Jahr	Durchschnitts- preis in €	Index	Veränderung in %
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
2016	182.000	113	6,4

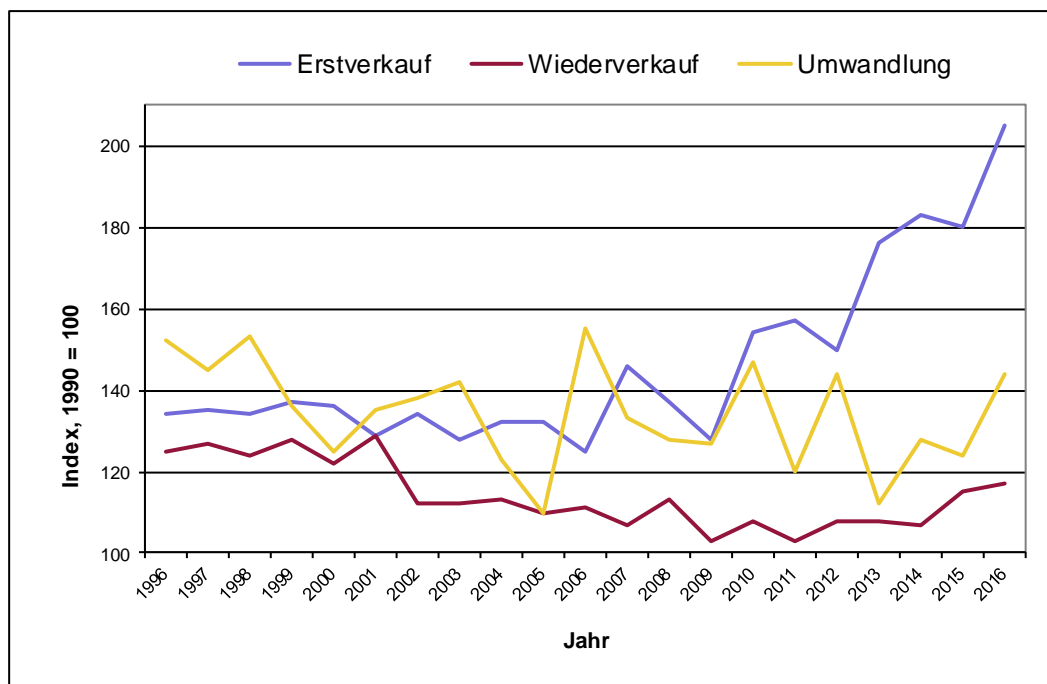




9.1.3 Indexreihen für Eigentumswohnungen

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
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
2016	2.503	205	1.024	117	1.115	144





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 zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen** zugrunde gelegt.

Es wird in der Regel von einer **Gesamtnutzungsdauer** gemäß Anlage 1 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA.NRW ausgegangen.

Die **Mieten für Wohnraum** werden entsprechend dem Mietspiegel 2014 für nicht preisgebundenen Wohnraum im Gebiet der Stadt Hamm als marktüblich erzielbar angesehen.

Die Mieten für **gemischt genutzte** Objekte wurden durch den Gutachterausschuss sachverständig intersubjektiv ermittelt (in Anlehnung an den Gewerbemietpreisspiegel 2014/2015 und 2016/2017 der Industrie- und Handelskammer zu Dortmund). Die Bewirtschaftungskosten werden bei gemischt genutzten Objekten gem. Anlage 3 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA.NRW angesetzt.

Die Mieten für rein **gewerblich genutzte** Objekte (Handel, Büro, produzierendes Gewerbe) werden in Anlehnung an den Gewerbemietpreisspiegel 2014/2015 der Industrie- und Handelskammer zu Dortmund ermittelt. Die Bewirtschaftungskosten werden bei rein gewerblich genutzten Objekten gem. Anlage 3 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA.NRW angesetzt. Dabei werden die Verwaltungskosten objektbezogen mit 3 % bis 6 % des marktüblichen Rohertrags berücksichtigt.

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 2015 bis 2016 führt 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, selbstgenutzt	4,6% (2,0)	263	80 (19)	1058 (370)	5,6 (0,5)	25,5 (1,9)	43,7 (12,5)	15
Wohnungseigentum, vermietet	4,9% (2,2)	98	70 (19)	1022 (361)	5,7 (0,6)	26,0 (2,2)	43,5 (12,8)	14
Einfamilienhäuser, freistehend	3,1% (1,3)	70	143 (34)	1.786 (493)	6,7 (0,7)	18,9 (1,8)	45,1 (17,2)	21
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	3,8% (1,3)	129	118 (21)	1.634 (375)	7,0 (0,9)	18,8 (2,4)	53,4 (17,5)	19
Zweifamilienhäuser	3,2% (1,5)	22	171 (47)	1.330 (345)	5,3 (0,4)	25,5 (1,8)	36,9 (12,5)	19
Dreifamilienhäuser *	5,8% (2,0)	16	228 (54)	706 (272)	4,9 (0,4)	27,7 (2,4)	35,4 (9,9)	12
Mehrfamilienhäuser	5,7% (2,0)	27	543 (365)	870 (265)	5,5 (0,8)	25,7 (3,1)	40,3 (12,3)	13
Gemischt genutzte Gebäude	6,5% (2,5)	13	442 (162)	701 (294)	5,4 (1,6)	28,6 (7,2)	34,5 (8,9)	12
Handel, Büro, produz. Gewerbe	6,5% (2,3)	11	775 (542)	688 (432)	5,3 (3,0)	23,2 (5,8)	29,3 (16,4)	10



*Der für Dreifamilienhäuser ermittelte Liegenschaftszinssatz beruht größtenteils auf Kauffällen, bei denen anhand von abgefragten Modernisierungsmaßnahmen ein fiktives Baujahr festgelegt wurde. In den Jahren 2015 und 2016 gab es in diesem Bereich nur 3 Kauffälle, bei denen die tatsächliche Restnutzungsdauer mindestens 25 Jahre betrug. Wird diese Untermenge ausgewertet, erhält man folgendes Ergebnis:

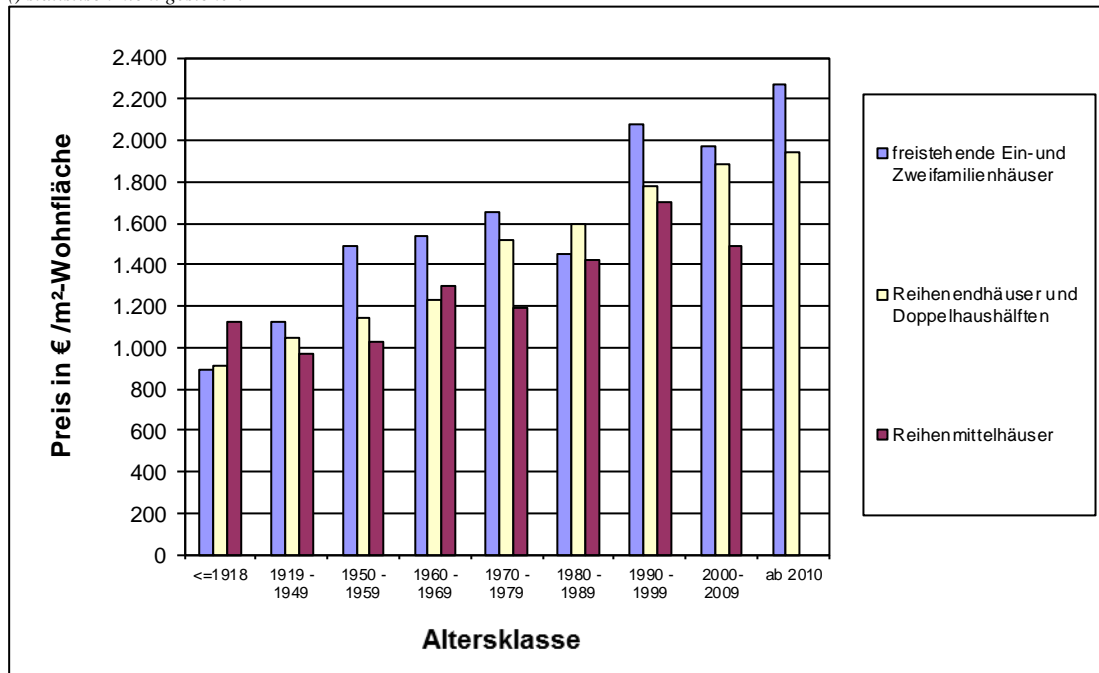
Dreifamilienhäuser	4,2% (1,6)	3	208 (6)	1121 (324)	5,6 (0,4)	24,4 (1,4)	46,3 (11,4)	16
--------------------	----------------------	---	------------	---------------	--------------	---------------	----------------	-----------



9.3 Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke einschließlich Gebäude unterteilt nach Baualterklassen und Gebäudetypen in den Jahren 2015 und 2016

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 - 1.000 m ²	<=1918	15	688	141	893	116.267
	1919 - 1949	25	623	134	1.124	157.520
	1950 - 1959	29	694	127	1.490	188.621
	1960 - 1969	26	622	143	1.534	216.058
	1970 - 1979	11	685	142	1.657	230.334
	1980 - 1989	9	613	180	1.452	252.222
	1990 - 1999	10	586	140	2.074	285.287
	2000-2009	15	544	159	1.970	306.480
	ab 2010	4	404	134	2.271	302.639
Reihenendhäuser und Doppelhaushälften Grundstücksfläche ca.200 - 800 m ²	<=1918	35	421	103	913	95.871
	1919 - 1949	44	490	124	1.050	125.875
	1950 - 1959	24	536	125	1.140	143.464
	1960 - 1969	24	459	124	1.228	146.679
	1970 - 1979	15	475	111	1.521	168.533
	1980 - 1989	10	401	115	1.597	181.250
	1990 - 1999	28	329	127	1.781	218.029
	2000-2009	18	326	127	1.881	237.511
	ab 2010	22	326	132	1.942	255.427
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche ca.100 - 350 m ²	<=1918	6	248	86	1.119	97.833
	1919 - 1949	7	202	90	964	89.571
	1950 - 1959	6	235	96	1.029	98.917
	1960 - 1969	13	260	100	1.301	131.038
	1970 - 1979	4	285	114	1.195	137.500
	1980 - 1989	5	243	118	1.423	164.150
	1990 - 1999	7	195	112	1.697	190.200
	2000-2009	3	(228)	(140)	(1485)	(191.333)
	ab 2010	0	-	-	-	-

() 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 120 Objekten bzw. Kauffällen aus den Jahren 2015 und 2016 gegenübergestellt.

Bei 65 Objekten handelt es sich um freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und bei 55 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 Modell vom Juni 2016 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 Kaufpreisantteilen 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 auf **pauschal 80 Jahre** festgesetzt.

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 7 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

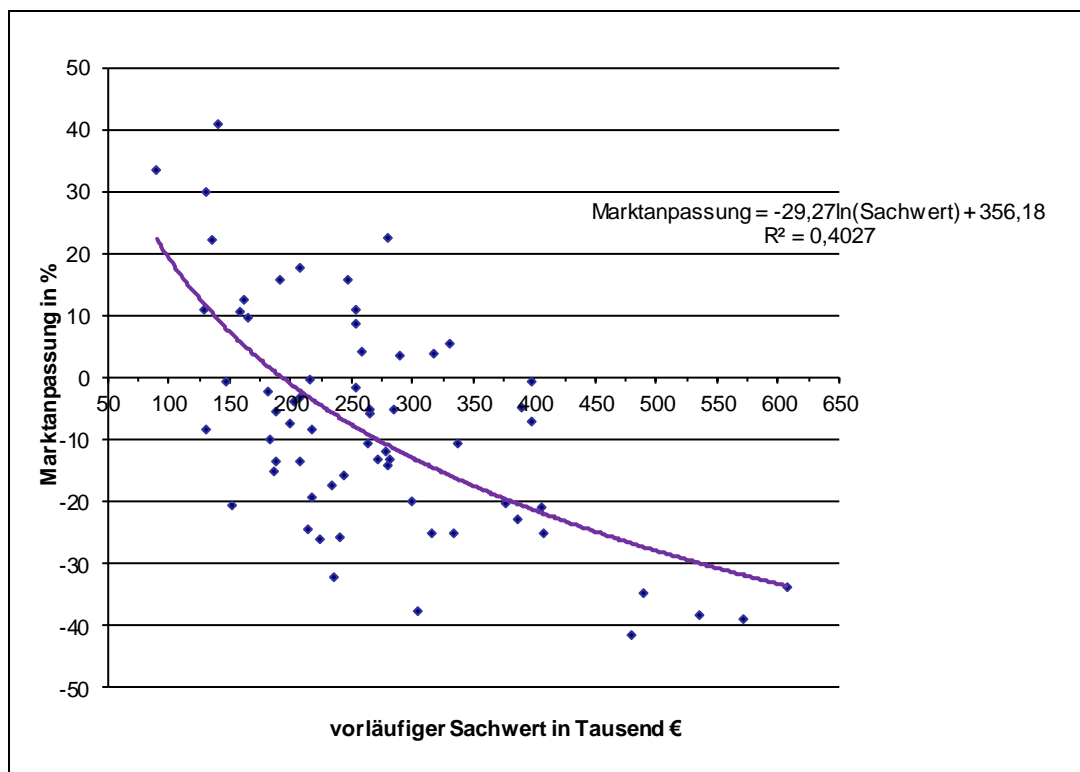
Selbstständig verwertbare Grundstücksteile im Sinne von § 17 Abs. 2 ImmoWertV wurden ggf. vom Kaufpreis abgesetzt.



9.4.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Datenmaterial aus den Jahren 2015 und 2016)

Auswertung von 65 Kauffällen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Sachwert in €	Marktanpassung in %	Sachwert in €	Marktanpassung in %
150.000	7	260.000	-9
160.000	5	270.000	-10
170.000	4	280.000	-11
180.000	2	290.000	-12
190.000	0	300.000	-13
200.000	-1	310.000	-14
210.000	-3	320.000	-15
220.000	-4	340.000	-17
230.000	-5	360.000	-18
240.000	-6	380.000	-20
250.000	-8	400.000	-21



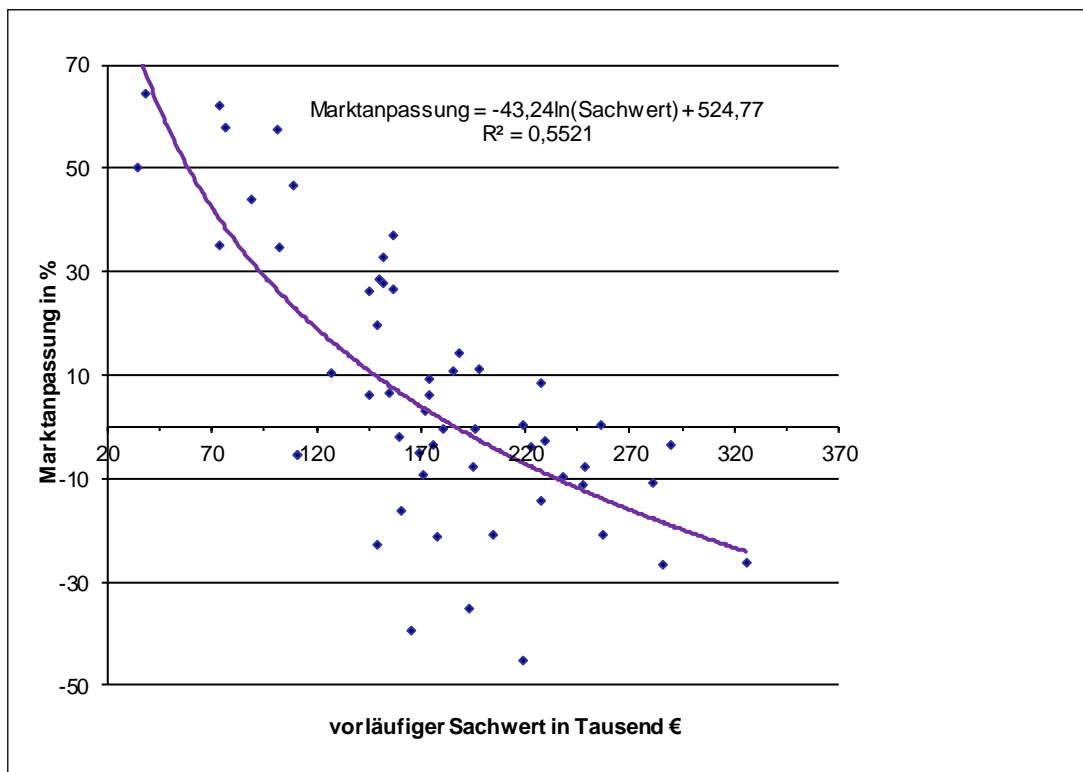
	vorl. Sachwert [€]	Bodenwertanteil am vorl.Sachwert [%]	Bodenwert [€/m²]	RND [Jahre]
Mittel	268.108	31	108	43
Standardabw.	109.746	13	38	17
Minimum	90.000	11	30	17
Maximum	607.000	59	175	78



9.4.2 Doppelhaushälften und Reihenhäuser (Datenmaterial aus den Jahren 2015 und 2016)

Auswertung von 55 Kauffällen für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Sachwert in €	Marktanpassung in %	Sachwert in €	Marktanpassung in %
100.000	27	200.000	-3
110.000	23	210.000	-5
120.000	19	220.000	-7
130.000	16	230.000	-9
140.000	12	240.000	-11
150.000	9	250.000	-13
160.000	7	260.000	-14
170.000	4	270.000	-16
180.000	2	280.000	-18
190.000	-1	290.000	-19



	vorl. Sachwert [€]	Bodenwertanteil am vorl.Sachwert [%]	Bodenwert [€/m²]	RND [Jahre]
Mittel	174.091	23	108	46
Standardabw.	62.892	8	29	15
Minimum	34.000	11	49	13
Maximum	326.000	48	180	70

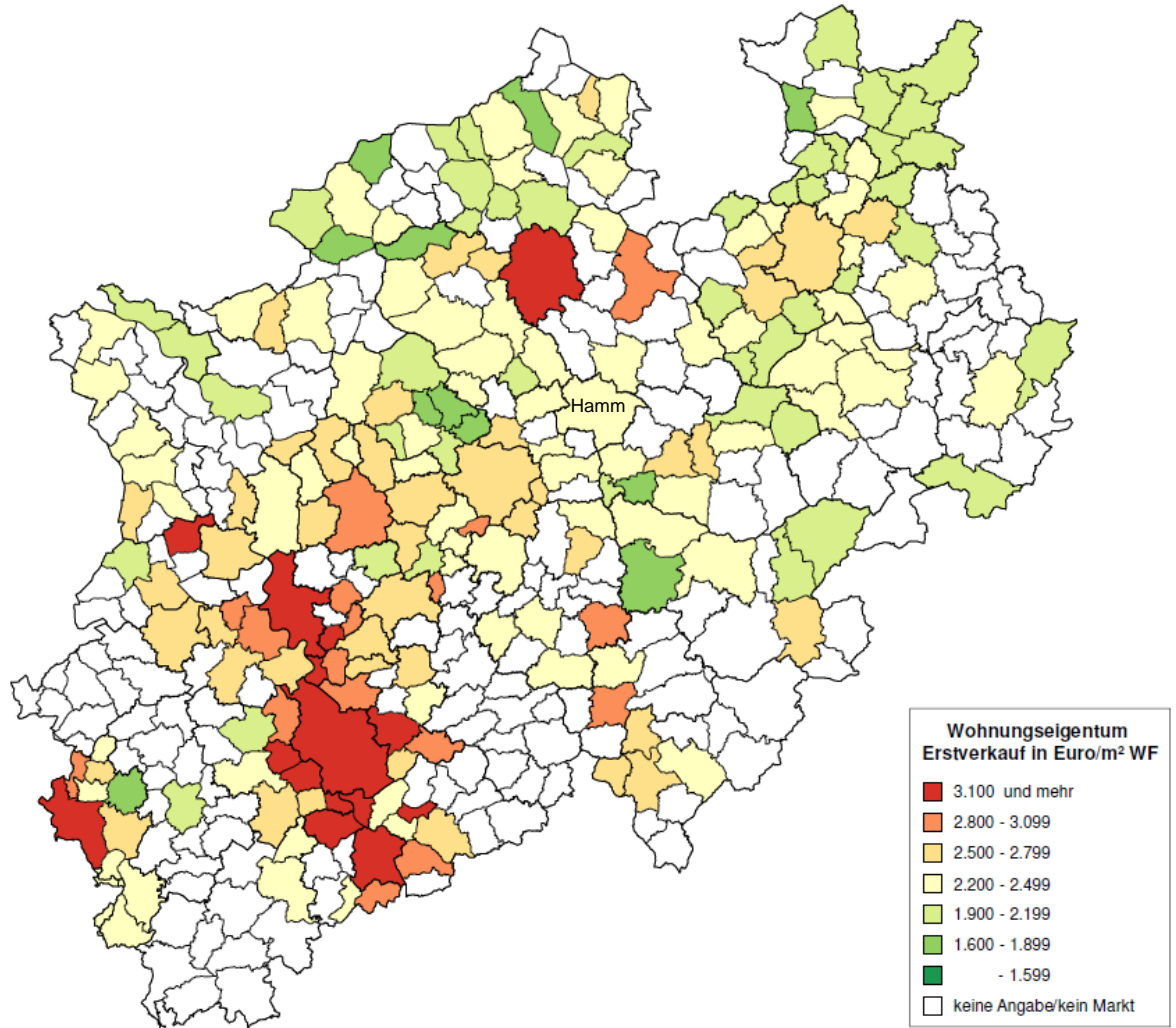


10. Hamm im Vergleich mit Kreisen und Städten 2015 bzgl. Wohnungseigentum

Quelle: Grundstücksmarktbericht NRW 2016 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in NRW (www.gutachterausschuss.nrw.de)

Preise Wohnungseigentum

Erstverkäufe in €/m² Wohnfläche in mittleren Wohnlagen





11. Modellwerte für Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 3 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA.NRW

Stand: 03.12.2015, aktualisiert auf den **01.01.2017**

Wohnnutzung:

Verwaltungskosten (vgl. § 26 Absatz 2 und 3 und § 41 Absatz 2 II. BV)

283 Euro jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern

339 Euro jährlich je Eigentumswohnung

37 Euro jährlich je Garagen- oder Einstellplatz

Instandhaltungskosten (vgl. § 28 Absatz 2 Nummer 2 und Absatz 5 II. BV)

Mit dem Ansatz einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird eine übliche, das heißt von jedem wirtschaftlich handelnden Grundstückseigentümer vorgenommene Instandhaltung unterstellt, die den Bestand und die wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes für diesen Zeitraum sicherstellt.

11,1 Euro jährlich je Quadratmeter Wohnfläche

65,7 Euro jährlich je Garage

40,4 Euro je Carport

25,3 Euro je Stellplatz

Der pauschale Betrag je Quadratmeter Wohnfläche basiert auf der Ertragswertrichtlinie vom 3.12.2015 und ist als Modellansatz zu verstehen. Werden die Schönheitsreparaturen nicht von den Mietern getragen, so ist ein angemessener Zuschlag zu berücksichtigen.

Mietausfallwagnis (vgl. § 29 II. BV)

2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags.

Gewerbliche Nutzung:

Verwaltungskosten

3 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung.

Hinweis: Es ist in jedem Einzelfall zu prüfen, ob der absolute Betrag für die ordnungsgemäße Verwaltung des jeweiligen Objektes angemessen ist.

Es wird empfohlen, in Abhängig von Objektart, Lage, Ausstattung und Mietverhältnis die Beträge zu überprüfen und zu geringe oder zu hohe absolute Beträge entsprechend anzupassen. In begründeten Einzelfällen kann von diesem Ansatz abgewichen werden.

	ab 3%	bis 8%
Nutzfläche	groß	klein
Mietniveau	hoch	niedrig
Zahl der Mietparteien	gering	hoch
Lagequalität	sehr gut	schlecht
Mieterqualität	geringe Fluktuationsgefahr	hohe Fluktuationsgefahr



Instandhaltungskosten

Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils der Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt.

100 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten,

50 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten,

30 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt.

Mietausfallwagnis

4 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung.

Hinweis: Im Einzelfall kann von diesem Wert abgewichen werden. Die Begründung kann sich auf die Lage, die Ausstattung, die Objektart und die Mietverhältnisse beziehen

	ab 3%	bis 8%
Lage	gut	mäßig
Ausstattung	gut	mäßig
Objektart	Büro, Läden	Lager, Gewerbe, Industrie
Mietverträge	langfristig	kurzfristig



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 + wertanteilhafter Betrag	1.250 € + 0,2 % des Wertes
	b) über 1 Mio. Euro bis 10 Mio. Euro Grundbetrag + wertanteilhafter 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 Wertermittlungstichtage 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	30 €
•	individuell aufbereitete Dokumente und Daten	44 € je ½ Stunde



13. Gutachter im Gutachterausschuss

Vorsitzender:	Helmut Deißler	Dipl.-Ing.
stellv. Vorsitzende:	Eva Börger	Dipl.-Ing.
	Heiko Leistner	Dipl.-Ing.
	Christine Neuhaus	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
	Heinrich Oesterschulze	Bankbetriebswirt
	Volker Pahmeyer	Dipl.- Ing. M Architekt
	Klaus-Dieter Ruck	Sparkassenbetriebswirt
	Andreas Strube	Dipl.-Ing. (FH) Hochbau
Finanzamt:	Monika Wilms	
	Reinhard Kerth	



14. Ausgewählte Indikatoren der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung Hamm

	2014	2015
Wohnbevölkerung am Ort der Hauptwohnung	178.425	179.921
Zahl der Haushalte	86.092	87.230
Durchschnittliche Haushaltsgröße	2,04	2,02
Zuzüge und Fortzüge über die Stadtgrenze, Wanderungssaldo	+882	+2.048
Wohnungsbestand insgesamt	85.638	85.778
Bestand öffentlich geförderter Wohnungen, (einschließl. Wohnungen in der Nachwirkungsfrist)	9.585	9.107
Baugenehmigung für Wohnungen	269	423
Fertiggestellte Wohnungen, öffentlich gefördert	80	102
Wohnungssuchende Haushalte (§ 14 WFNG NRW)	1.094	1.121
Arbeitslosenquote in %	10,2	10,1
Relative innerstädtische Umzugshäufigkeit (je 1.000 Einw.)	79,19	78,1
Gesamtkosten in €/m ² Wohnfläche (1. Förderweg) für Neubau von Eigenheimen	1.998	2.304
Gesamtkosten in €/m ² Wohnfläche (1. Förderweg) für Neubau von Mietwohnungen	2.679	2.750
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 2015, 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: Haldenzeichen auf Schacht Franz Nord

Foto: Andreas Giesbrecht-Mantler im Auftrag der Stadt Hamm

Auflage: 80

Schutzgebühr: 30 Euro

Im Februar 2017

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 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hamm 2017 und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse <https://www.boris.nrw.de> mit anzugeben.

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hamm 2017, 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.

