



**Grundstücksmarktbericht 2018**  
für die Stadt Hamm



---

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Hamm

## Grundstücksmarktbericht 2018

Berichtszeitraum 01.01.2017 – 31.12.2017

Übersicht über den Grundstücksmarkt  
in der Stadt Hamm

---

### **Herausgeber**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Hamm

### **Geschäftsstelle**

Gustav-Heinemann-Straße 10  
59065 Hamm  
Fax: 02381-17 29 61  
E-Mail: [gutachterausschuss@stadt.hamm.de](mailto:gutachterausschuss@stadt.hamm.de)  
Internet: [www.gars.nrw.de/ga-hamm/](http://www.gars.nrw.de/ga-hamm/)

### **Druck**

Stadt Hamm

### **Gebühr**

Das Dokument kann unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 30 EUR je Exemplar (Nr. 7.3 des Gebührentarifs der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen)

### **Bildnachweis**

Thorsten Hübner, Stadt Hamm  
Rainer Bergmann, Geschäftsstelle

### **Lizenz**

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](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0) einsehen.

Die Inhalte des Grundstücksmarktberichtes können gemäß den Nutzungsbedingungen der „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ und unter Angabe der Quelle genutzt werden. Als Bereitsteller ist „Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hamm“ anzugeben.

Weitere Informationen: [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW 20xx,  
dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))  
<https://www.boris.nrw.de>

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben</b>	<b>8</b>
<b>2</b>	<b>Die Lage auf dem Grundstücksmarkt</b>	<b>10</b>
<b>3</b>	<b>Umsätze</b>	<b>12</b>
3.1	Gesamtumsatz	12
3.1.1	Anzahl der Kauffälle	12
3.1.2	Flächenumsatz	13
3.1.3	Geldumsatz	14
3.1.4	Anzahl der Verträge und Umsatz – allgemeine Entwicklung	15
3.2	unbebaute Grundstücke	18
3.3	bebaute Grundstücke	19
3.4	Wohnungseigentum	20
3.5	Zwangsversteigerungen	21
<b>4</b>	<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>22</b>
4.1	Individueller Wohnungsbau	22
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	25
4.3	Gewerbliche Bauflächen	26
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	27
4.5	Bodenrichtwerte	28
4.5.1	Definition	28
4.5.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	28
4.5.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	28
4.5.4	Ausgewählte Bodenrichtwerte	29
<b>5</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>32</b>
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	32
5.1.1	Durchschnittspreise	32
5.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	33
5.1.3	Indexreihen	40
5.1.4	Sachwertfaktoren	41
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	44
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	45
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	45
5.2.2	Durchschnittspreise	46
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	47
5.3.1	Liegenschaftszinssätze	47
5.4	Liegenschaftszinssätze in der Übersicht	48
5.4.1	Liegenschaftszinssätze im Vergleich	48
5.4.2	Liegenschaftszinssätze im Verlauf der Jahre	49
<b>6</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>50</b>
6.1	Wohnungseigentum	50
6.1.1	Durchschnittspreise	50
6.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	52
6.1.3	Indexreihen	55
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	56
6.2	Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte	57
6.2.1	Erbbaurechte	57
6.2.2	Wohnungserbbaurechte	57

---

6.3	Erbbaurechtsgrundstücke	57
<b>7</b>	<b>Modellbeschreibungen</b>	<b>58</b>
7.1	Sachwertmodell	58
7.2	Modellbeschreibung Immobilienrichtwerte	62
7.3	Ertragswertmodell	65
7.4	Indexreihenmodell	68
<b>8</b>	<b>Kontakte und Adressen</b>	<b>69</b>
8.1	Gutachter im Gutachterausschuss	69
8.2	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	70
<b>9</b>	<b>Anlagen</b>	<b>71</b>
9.1	Allgemeine Angaben zur Stadt Hamm	71
9.2	Ausgewählte Indikatoren der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung Hamm	72
9.3	Gebühren	73

## Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

Zeichen	Bedeutung
-	Nichts vorhanden
/	Keine Angabe
.	Zahlenwert unbekannt oder kein Markt
( )	Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher

Zur Vereinheitlichung sollen in Tabellen folgende Begriffe und Abkürzungen verwendet werden.

Abkü.	Bedeutung
Mittel	Mittelwert. Im Ausnahmefalle kann das Zeichen Ø verwendet werden
Min	Minimalwert, kleinster Kaufpreis
Max	Maximalwert, höchster Kaufpreis
N	Anzahl
getr. Mittel	Getrimmtes Mittel
unterer Ber.	Unterer Bereich nach Trimmen
oberer Ber.	Oberer Bereich nach Trimmen
s	Empirische Standardabweichung des Einzelfalls
Wfl	Wohnfläche
Gfl	Grundstücksfläche
UK	Umrechnungskoeffizienten

# 1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

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

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.

## 2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

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](http://www.boris.nrw.de) eingesehen und heruntergeladen werden.**

### **Umsätze im Grundstücksverkehr**

Für das Jahr 2017 wurden bis zum 31.12.2017 in der Stadt Hamm 1.679 Kaufverträge für bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von 335,69 Mio. Euro in die Kaufpreissammlung übernommen.

Die Zahl der Kauffälle ist damit gegenüber 2016 (1.448) um rd. 13 % gestiegen. Der Geldumsatz ist um rd. 43 % gestiegen. In allen Teilmärkten wurden mehr Grundstücke verkauft als in 2016.

Dies ist unter anderem auch auf den geänderten Berichtszeitraum zurückzuführen.

Die Zahl der Zwangsversteigerungen mit Zuschlagerteilung ist im Teilmarkt bebaut um rd. 33 % und im Teilmarkt Wohnungseigentum um rd. 62 % 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. 182 Euro/m<sup>2</sup>, das sind rd. 6 % mehr als im Jahr 2016.

In den Jahren 2013 bis 2015 lagen die Erschließungskosten überwiegend zwischen 35 Euro/m<sup>2</sup> und 50 Euro/m<sup>2</sup>. Für 2016 und 2017 liegen dem Gutachterausschuss keine Angaben zu Erschließungskosten vor.

### **Bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen**

Der Durchschnittspreis für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ist im Jahr 2017 um rd. 5 % auf 191.000 Euro gestiegen. Im Jahr 2016 lag er bei 182.000 Euro.

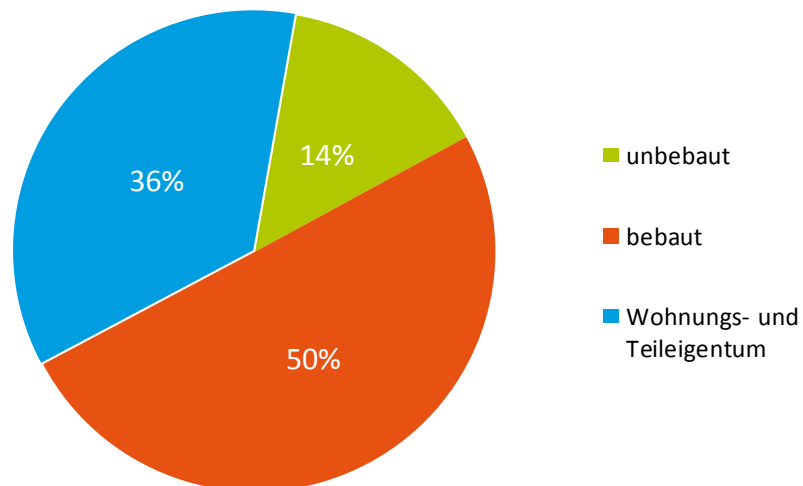
Der Durchschnittspreis für Eigentumswohnungen ist um rd. 7 % gegenüber 2016 gestiegen. Er liegt jetzt bei rd. 1.427 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche (2016 rd. 1.335 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche). Es wurden maximal 3.371 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche bezahlt.

### 3 Umsätze

#### 3.1 Gesamtumsatz

##### 3.1.1 Anzahl der Kauffälle

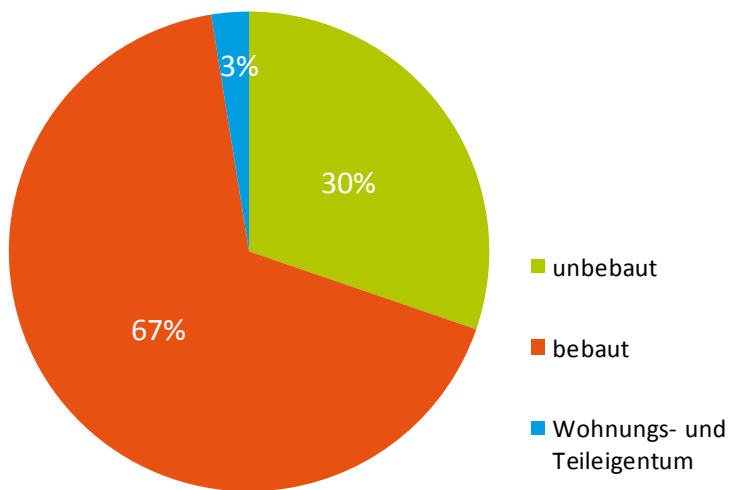
	Anzahl übernommener Kaufverträge
unbebaut	240
bebaut	842
Wohnungs- und Teileigentum	597
<b>gesamt</b>	<b>1.679</b>



### 3.1.2 Flächenumsatz

**Flächenumsatz in ha**

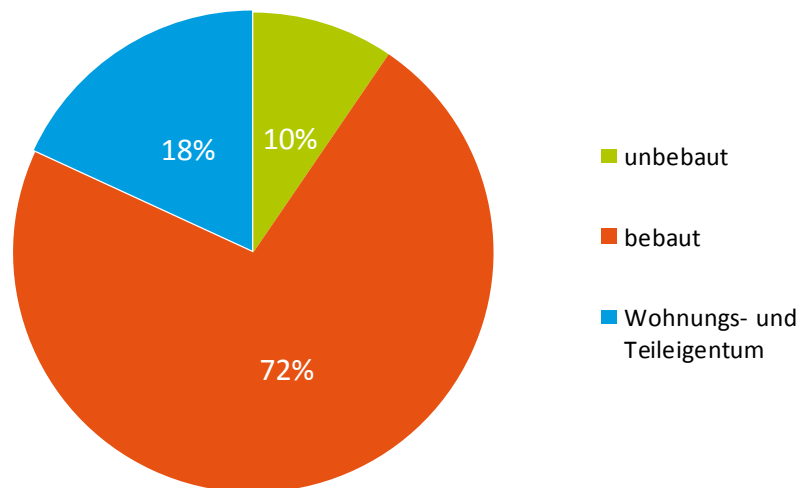
unbebaut	90,40
bebaut	200,80
Wohnungs- und Teileigentum	7,55
<b>gesamt</b>	<b>298,75</b>



### 3.1.3 Geldumsatz

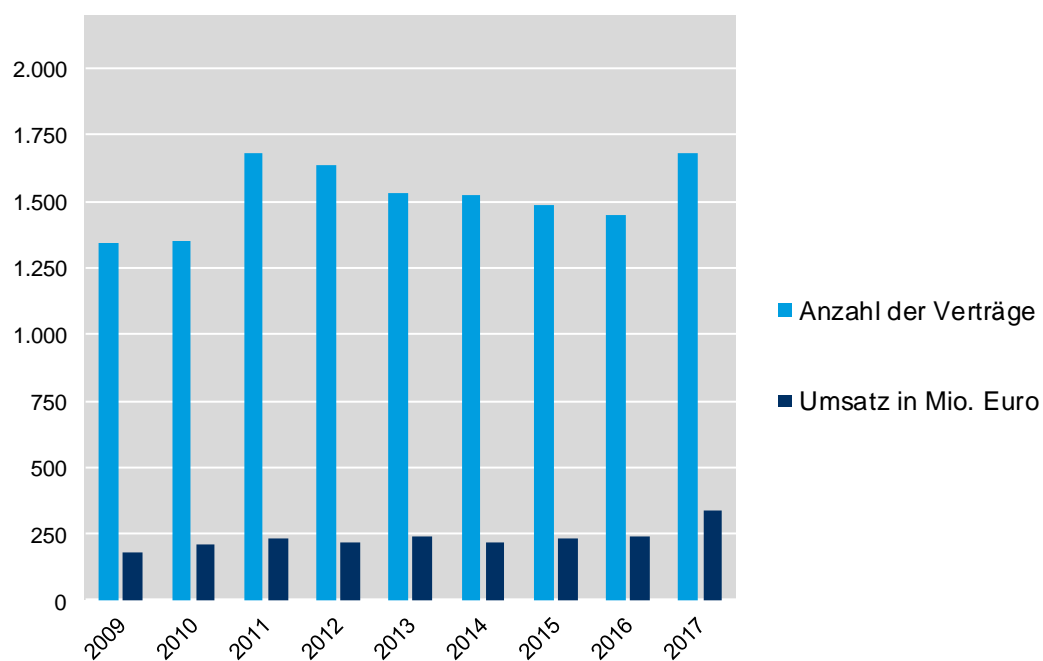
#### Umsatz in Mio. Euro

unbebaut	31,99
bebaut	242,85
Wohnungs- und Teileigentum	60,85
<b>gesamt</b>	<b>335,69</b>



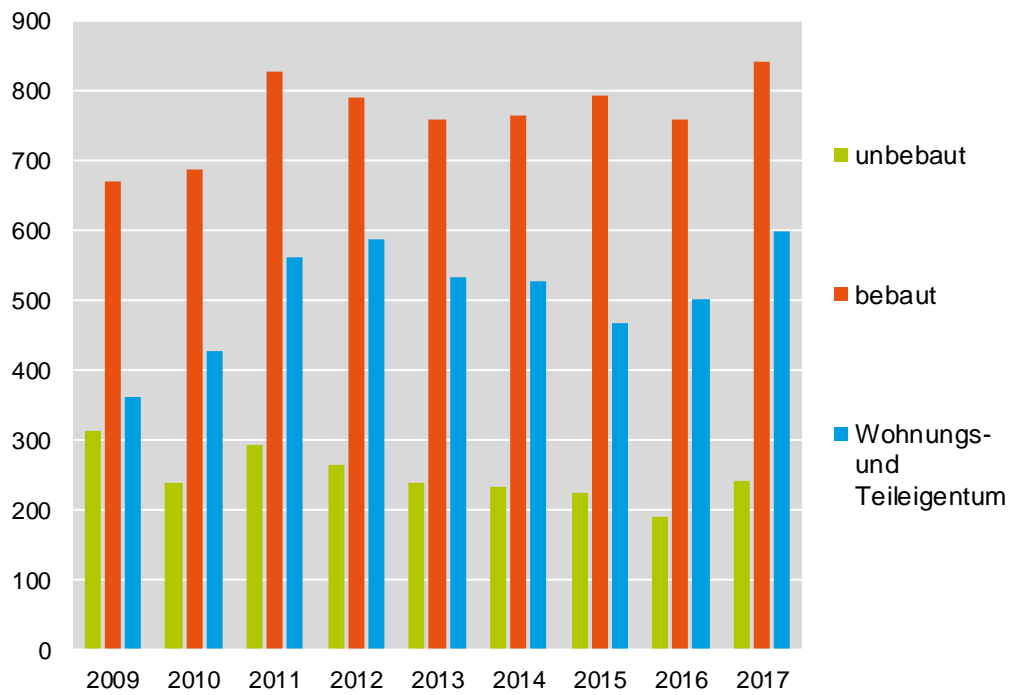
### 3.1.4 Anzahl der Verträge und Umsatz – allgemeine Entwicklung

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl der Verträge	1.343	1.352	1.681	1.638	1.530	1.525	1.484	1.448	1.679
Änderung in % zum Vorjahr	2,8	0,7	24,3	-2,6	-6,6	-0,3	-2,7	-2,4	13,1
Umsatz in Mio. Euro	177,71	209,34	231,89	214,44	237,47	216,49	234,88	243,10	335,48
Änderung in % zum Vorjahr	9,1	17,8	10,8	-7,5	10,7	-8,8	8,5	3,5	42,8



### 3.1.5 Anzahl der Verträge – Teilmarktentwicklung

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
unbebaut	314	238	293	263	238	234	225	191	240
bebaut	669	687	827	789	758	764	792	757	842
Wohnungs- und Teileigentum	360	427	561	586	534	527	467	500	597

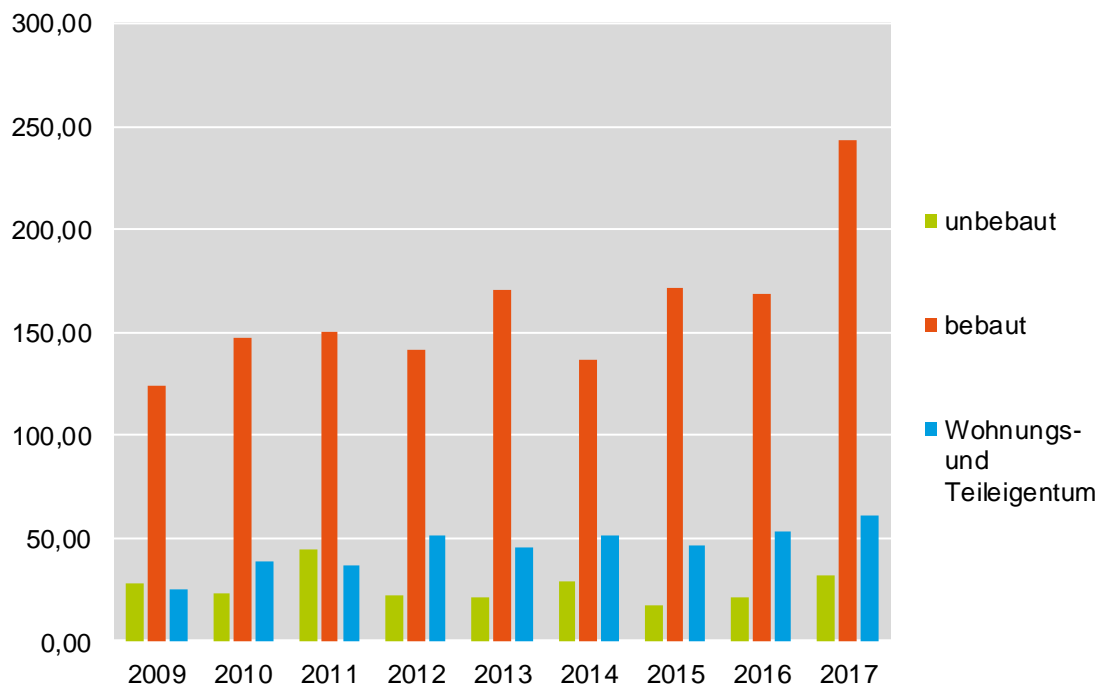




### 3.1.6 Umsatz – Teilmarktentwicklung

Umsatz in Mio. Euro

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
unbebaut	28,02	23,21	44,87	21,83	21,44	28,59	17,79	21,18	31,99
bebaut	124,26	147,20	150,56	141,48	170,54	136,58	171,05	168,49	242,85
Wohnungs- und Teileigentum	25,42	38,93	36,46	51,13	45,49	51,32	46,04	53,43	60,85



## 3.2 unbebaute Grundstücke

<b>Teilmarkt</b>	<b>Anzahl Verträge</b>	<b>Geldumsatz in Mio. Euro</b>	<b>Flächenumsatz in ha</b>
<b>Unbebaut Gesamt</b>	<b>240</b>	<b>31,99</b>	<b>90,40</b>
davon			
Unbebaute Baugrundstücke	131	26,85	22,37
Werdendes Bauland	3	0,99	1,41
Arrondierungsflächen	33	0,43	1,33
Erbbaugrundstücke	5	-	1,08
Flächen der Land- u. Forstwirtschaft	38	2,83	60,7
Gemeinbedarf, unbebaut	12	0,74	2,16
Sonstige Flächen	18	0,14	1,35

### 3.3 bebaute Grundstücke

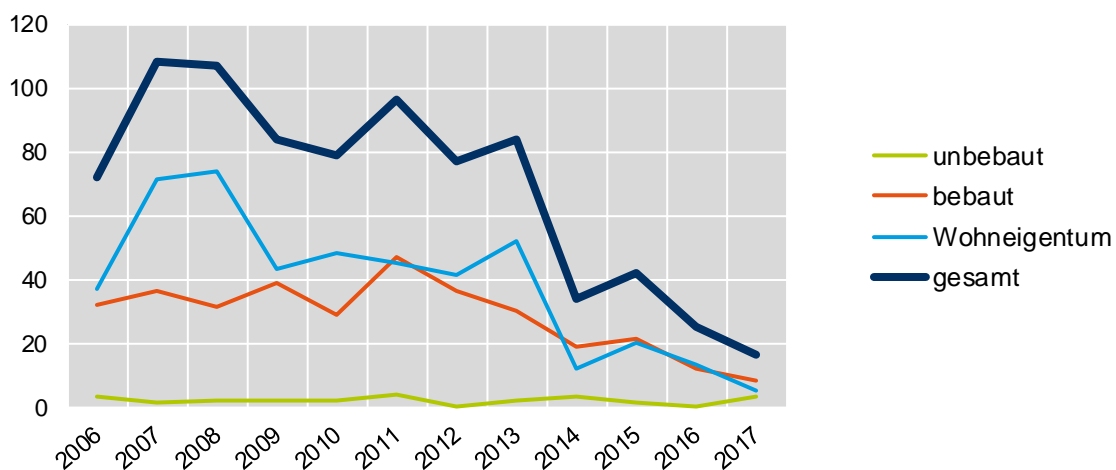
<b>Teilmarkt</b>	<b>Anzahl Verträge</b>	<b>Geldumsatz in Mio. Euro</b>	<b>Flächenumsatz in ha</b>
<b>Bebaut Gesamt</b>	<b>842</b>	<b>242,85</b>	<b>200,80</b>
davon			
Bebaute Grundstücke	803	227,68	96,60
Erbbaurecht	38	15,10	104,22
Gemeinbedarf, bebaut	1	/	0,03

### 3.4 Wohnungseigentum

<b>Teilmarkt</b>	<b>Anzahl Verträge</b>	<b>Geldumsatz in Mio. Euro</b>	<b>Flächenumsatz in ha</b>
<b>Wohnungs-und Teileigentum Gesamt</b>	<b>597</b>	<b>60,85</b>	<b>7,55</b>
davon			
Wohnungseigentum	519	56,43	6,75
Teileigentum	51	2,02	0,35
Wohnungserbbaurecht	27	2,41	0,44

### 3.5 Zwangsversteigerungen

	unbebaut	bebaut	Wohneigentum	gesamt
2006	3	32	37	<b>72</b>
2007	1	36	71	<b>108</b>
2008	2	31	74	<b>107</b>
2009	2	39	43	<b>84</b>
2010	2	29	48	<b>79</b>
2011	4	47	45	<b>96</b>
2012	0	36	41	<b>77</b>
2013	2	30	52	<b>84</b>
2014	3	19	12	<b>34</b>
2015	1	21	20	<b>42</b>
2016	0	12	13	<b>25</b>
2017	3	8	5	<b>16</b>



#### Zuschlagswert in %-Anteil des Verkehrswerts

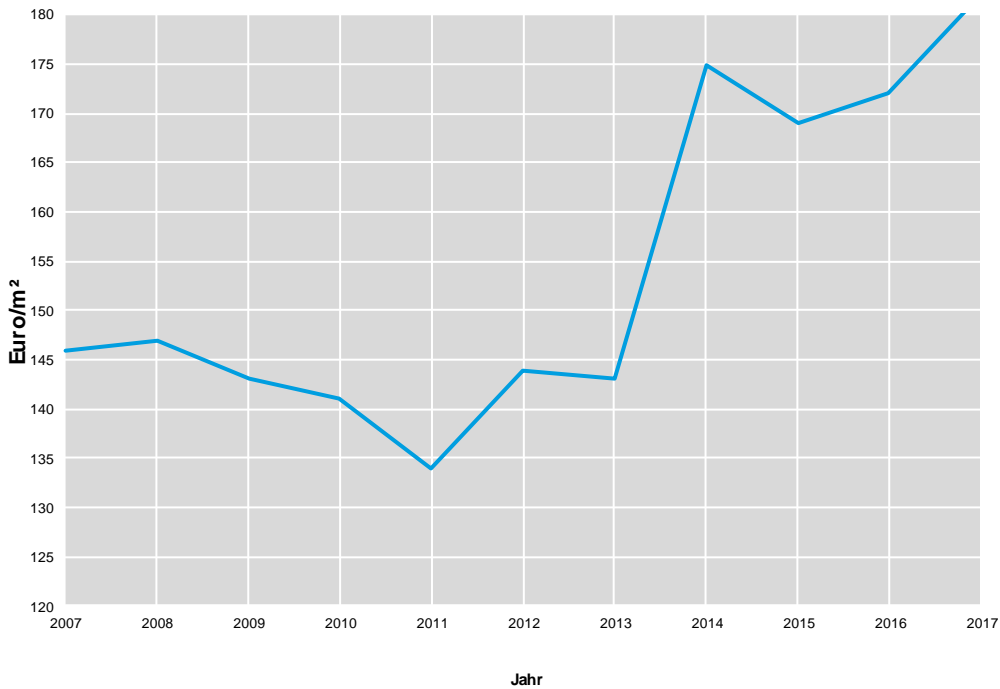
	Wohneigentum	bebaut
2010	52,5	66,5
2011	54,3	71,0
2012	61,5	73,0
2013	63,8	73,9
2014	78,7	92,1
2015	71,2	83,2
2016	87,9	84,8
2017	79,7	89,1

## 4 Unbebaute Grundstücke

### 4.1 Individueller Wohnungsbau

Bodenpreisentwicklung für Ein-und Zweifamilienhausgrundstücke

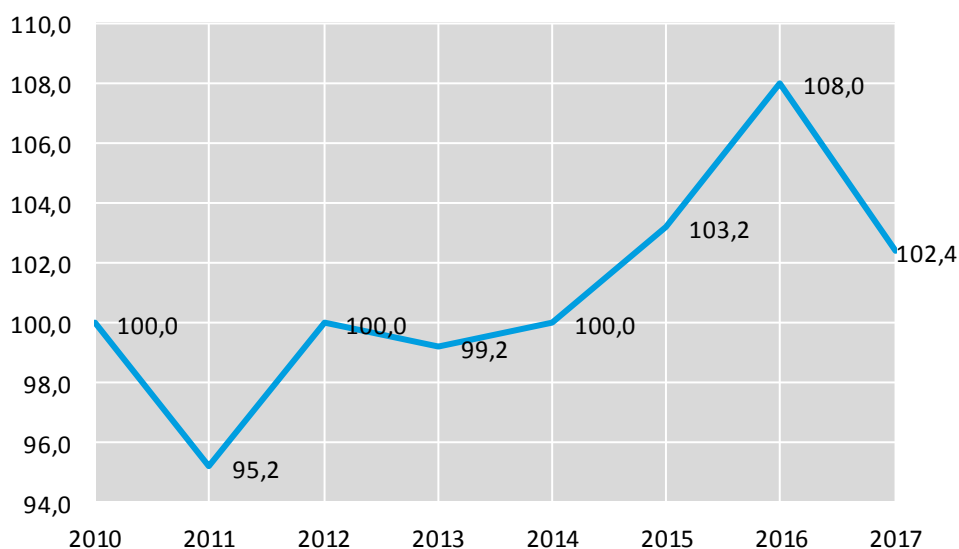
Jahr	Euro/m <sup>2</sup>	Anzahl
2007	146	/
2008	147	95
2009	143	96
2010	141	111
2011	134	117
2012	144	122
2013	143	71
2014	175	74
2015	169	77
2016	172	41
2017	182	80



Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Anzahl der Kauffälle		Durchschnittspreise in Euro/m <sup>2</sup>	
	2016	2017	2016	2017
bis 200	0	1	-	/
201 - 400	3	10	108	230
401 - 600	18	26	184	201
601 - 800	9	12	195	190
801 - 1.200	5	12	149	161
1.201 - 2000	6	4	156	121
über 2000	0	15	-	151
<b>Gesamt</b>	<b>41</b>	<b>80</b>	<b>172</b>	<b>182</b>

Der Bodenpreisindex für unbebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke wird aus Kaufpreisen unmittelbar abgeleitet. Dabei wird der von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA.NRW) beschlossene **Leitfaden zur Ableitung von Indexreihen in NRW** zugrunde gelegt (Siehe auch Modellbeschreibung unter 7.4).

Jahr	Anzahl	Mittel in Euro/m <sup>2</sup>	Basis 2010	Veränderung in %
2010	112	125	100,0	-
2011	109	119	95,2	-4,8
2012	116	125	100,0	4,8
2013	73	124	99,2	-0,8
2014	69	125	100,0	0,8
2015	84	129	103,2	3,2
2016	41	135	108,0	4,8
2017	53	128	102,4	-5,6



Umrechnungs- koeffizienten	
Wohnlage sehr gut	1,850
Wohnlage gut	1,200
<b>Wohnlage mittel</b>	<b>1,000</b>
Wohnlage einfach	0,923
<b>freistehend</b>	<b>1,000</b>
Doppelhaushälfte/ Reihenendhaus	0,995
Reihenmittelhaus	1,053
Neubaugebiet	1,267
<b>Baulücke</b>	<b>1,000</b>

**Berechnungsbeispiel**

<b>Merkmal</b>	<b>Normobjekt</b>	<b>Wertermittlungs- objekt</b>	<b>Umrechnungs- koeffizient</b>
Jahr		2016	
Wohnlage	<i>mittel</i>	gut	1,200
Anbauweise	<i>freistehend</i>	Doppelhaushälfte	0,995
Neubaugebiet	<i>nein</i>	ja	1,267

Für einen Kaufpreis von 115 €/m<sup>2</sup> aus dem Jahr 2013 ergäbe sich somit folgende Indexanpassung:

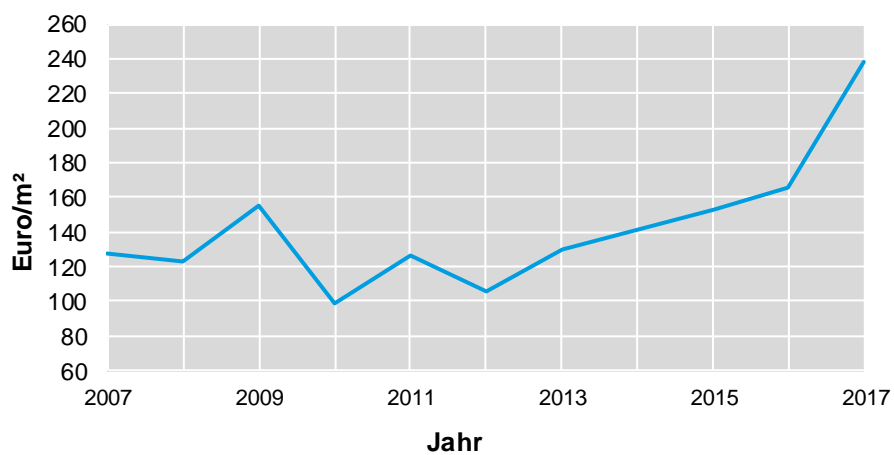
$$(108,0/99,2) \times 1,200 \times 0,995 \times 1,267 \times 115 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 189 \text{ €/m}^2$$



## 4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Bodenpreisentwicklung für Mehrfamilienhausgrundstücke

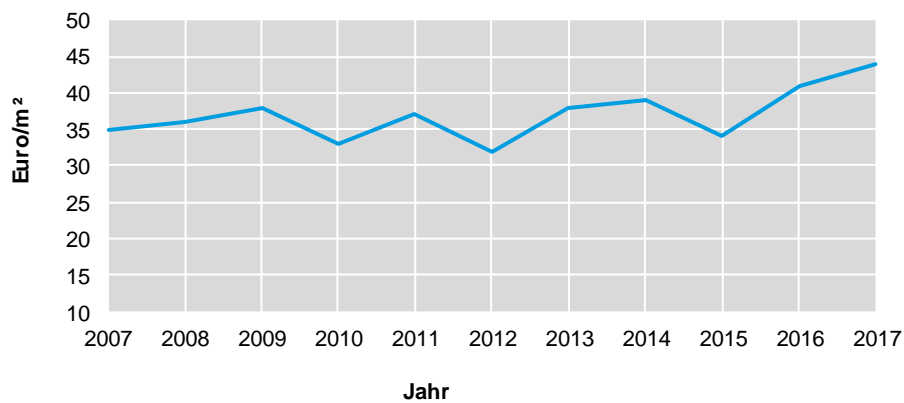
Jahr	Euro/m <sup>2</sup>	Anzahl
2007	128	/
2008	123	/
2009	(155)	3
2010	(99)	3
2011	(126)	7
2012	(106)	7
2013	(130)	8
2014	/	2
2015	(153)	5
2016	166	15
2017	(238)	3



### 4.3 Gewerbliche Bauflächen

Baupreisentwicklung für Gewerbe- und Industrieland

Jahr	Euro/m <sup>2</sup>	Anzahl
2007	35	/
2008	36	/
2009	38	10
2010	33	12
2011	37	17
2012	32	15
2013	38	10
2014	39	16
2015	34	14
2016	41	11
2017	44	16



## 4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

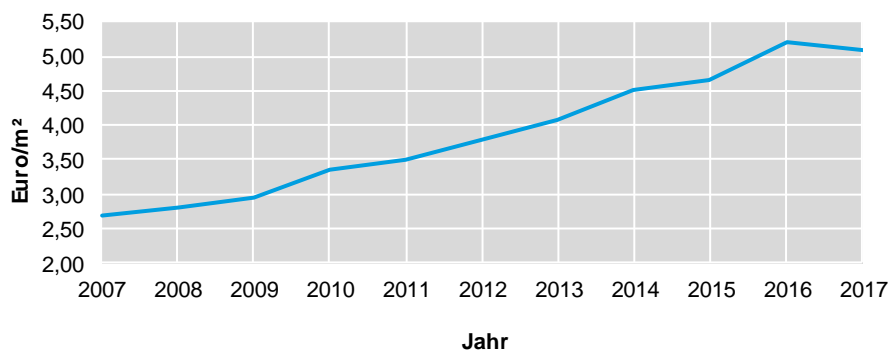
### Bodenpreisentwicklung für landwirtschaftliche Flächen

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

Jahr	Euro/m <sup>2</sup>	Anzahl
2007	2,70	/
2008	2,82	/
2009	2,95	26
2010	3,36	24
2011	3,49	34
2012	3,80	14
2013	4,09	25
2014	4,50	20*
2015	4,65	14*
2016	5,20	19
2017	5,09	27

Die Flächengröße wurde bei der Ermittlung des Durchschnittspreises nicht berücksichtigt.

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



## 4.5 Bodenrichtwerte

### 4.5.1 Definition

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.

### 4.5.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW



Bodenrichtwerte in Nordrhein-Westfalen sind unter folgender Internetadresse zu finden: [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

### 4.5.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

	gute Lage in Euro/m <sup>2</sup>	mittlere Lage in Euro/m <sup>2</sup>	mäßige Lage in Euro/m <sup>2</sup>
<b>Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau</b>			
<b>freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b> Grundstücksfläche: 350-800 m <sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei	220	175	115
<b>Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau</b>			
<b>Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages</b> GFZ ca. 1,2    Geschosse: III - V erschließungsbeitragsfrei	180	150	120
<b>Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung</b>			
<b>Klassisches Gewerbe (Hallen und Produktionsstätten)</b> erschließungsbeitragsfrei	44	34	30

#### 4.5.4 Ausgewählte Bodenrichtwerte

##### Bodenrichtwerte für Bauland

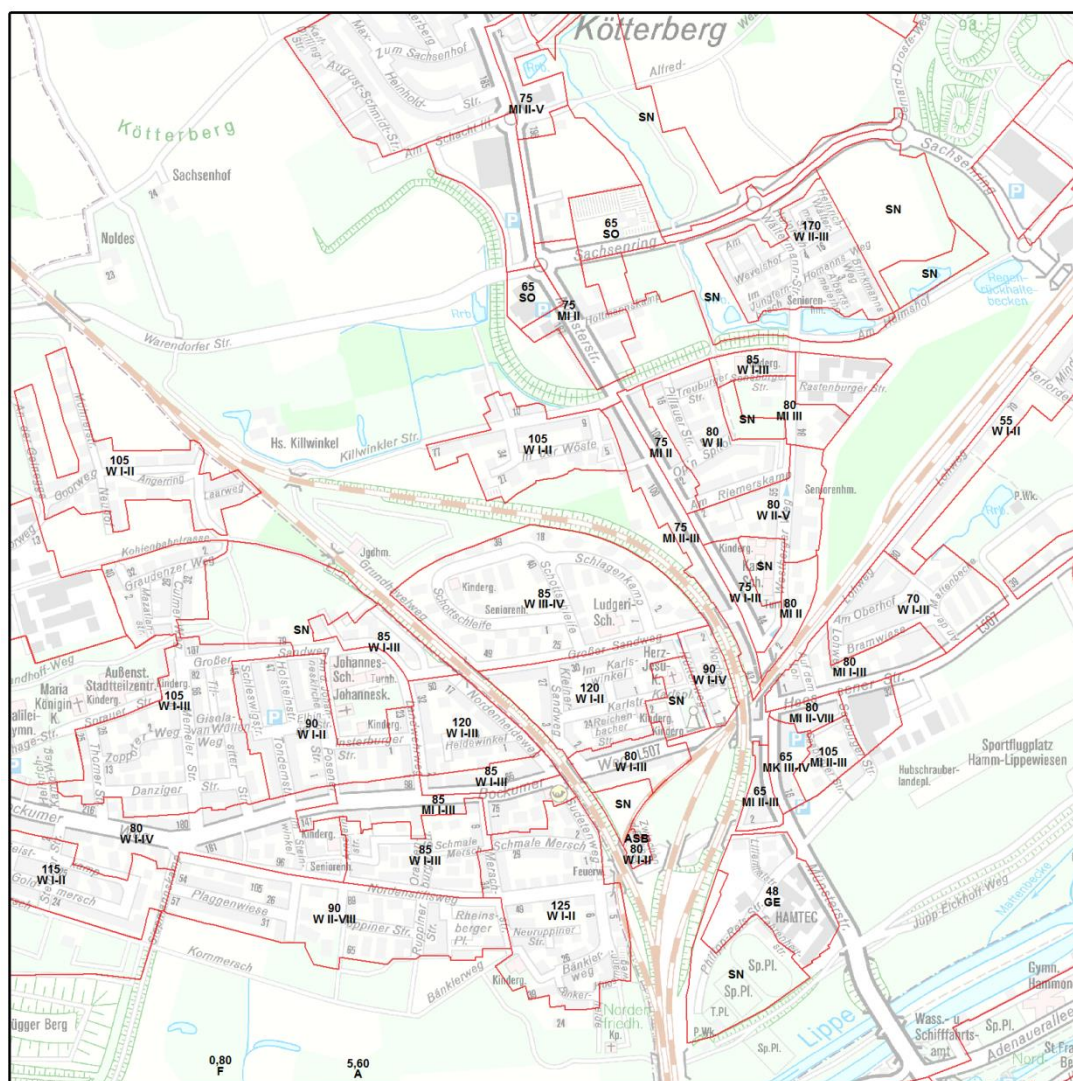
Die Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüssen durch Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt. Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind.

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.

##### Die Bodenrichtwertkarte für die Stadt Hamm zum Stichtag 01.01.2018

##### 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 m<sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2018 beträgt 5,60 Euro/m<sup>2</sup>. Untersuchungen für kleinere Flächen haben keine Abweichungen zum Bodenrichtwert von 5,60 Euro/m<sup>2</sup> ergeben.

Der Bodenrichtwert für Grünland beträgt zum Stichtag 01.01.2018: 3,50 Euro/m<sup>2</sup>.

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 01.01.2018 beträgt er 0,80 Euro/m<sup>2</sup>.

### Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten für Grundstücke im Außenbereich

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

#### Art der baulichen Nutzung

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

#### Maß der baulichen Nutzung

I	-	eingeschossig
II	-	zweigeschossig
III	-	dreigeschossig
.		
.		
.		

#### Nutzungsart

LW	-	Landwirtschaftliche Flächen
A	-	Ackerland
G	-	Grünland
F	-	Forstwirtschaftliche Flächen und Wald

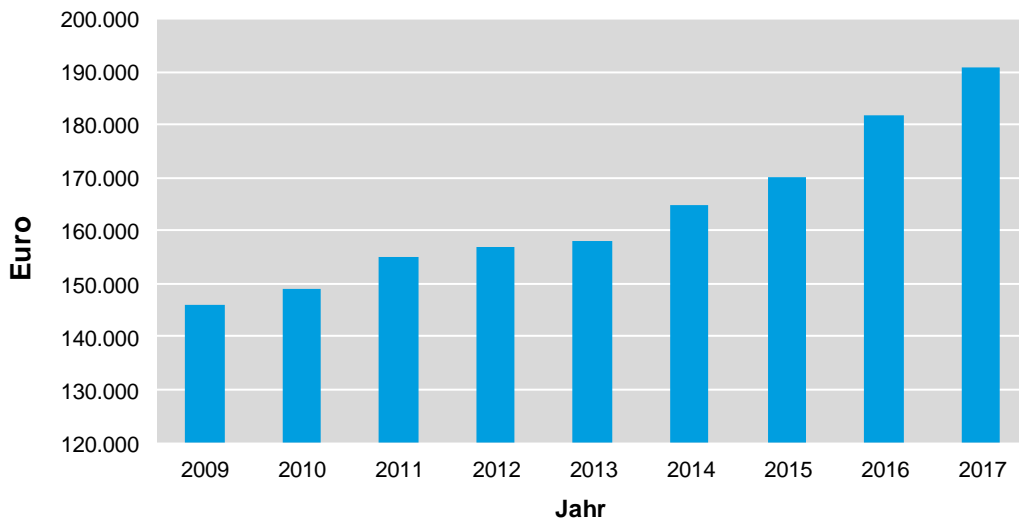
Weitere allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten stehen unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de).

## 5 Bebaute Grundstücke

### 5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

#### 5.1.1 Durchschnittspreise

<b>Jahr</b>	<b>bereinigter Gesamtkauf- preis in Euro</b>
2009	146.000
2010	149.000
2011	155.000
2012	157.000
2013	158.000
2014	165.000
2015	170.000
2016	182.000
2017	191.000





## 5.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Zum 01.01.2017 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hamm erstmalig Immobilienrichtwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ermittelt. Diese wurden Anfang 2018 unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) veröffentlicht und können dort kostenfrei eingesehen und abgefragt werden.

### Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

#### Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Merkmalen

#### Umrechnungskoeffizienten für abweichendes tatsächliches Gebäudealter

Bewertungs- objekt	0 - 3 Jahre	4 - 10 Jahre	11 - 25 Jahre	26 - 40 Jahre	41 - 60 Jahre	61 - 90 Jahre	über 90 Jahre
Richtwertnorm							
0 - 3 Jahre	<b>1,000</b>	1,110	1,130	1,250	1,455	1,619	1,890
4 - 10 Jahre	0,901	<b>1,000</b>	1,019	1,126	1,311	1,459	1,703
11 - 25 Jahre	0,885	0,982	<b>1,000</b>	1,106	1,287	1,433	1,672
26 - 40 Jahre	0,800	0,888	0,904	<b>1,000</b>	1,164	1,296	1,512
41 - 60 Jahre	0,687	0,763	0,777	0,859	<b>1,000</b>	1,113	1,299
61 - 90 Jahre	0,618	0,685	0,698	0,772	0,898	<b>1,000</b>	1,167
über 90 Jahre	0,529	0,587	0,598	0,661	0,770	0,857	<b>1,000</b>

Die Richtwertnorm ist der Erläuterung der jeweiligen Immobilienrichtwertzone zu entnehmen.

#### Umrechnungskoeffizienten für abweichende Wohnfläche

bis 90 m <sup>2</sup>	1,244
91 - 110 m <sup>2</sup>	1,088
111 - 130 m <sup>2</sup>	<b>1,000</b>
131 - 150 m <sup>2</sup>	0,942
151 - 175 m <sup>2</sup>	0,886
176 - 200 m <sup>2</sup>	0,795
201 - 250 m <sup>2</sup>	0,740
über 250 m <sup>2</sup>	0,674

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

### Umrechnungskoeffizienten für abweichende Wohnlage

Bewertungs- objekt	Wohnlage gut	Wohnlage mittel	Wohnlage mäßsig
Richtwertnorm			
Wohnlage gut	<b>1,000</b>	1,180	1,245
Wohnlage mittel	0,848	<b>1,000</b>	1,055
Wohnlage mäßsig	0,803	0,948	<b>1,000</b>

Lageabweichungen innerhalb der Immobilienrichtwertzonen können berücksichtigt werden.  
Die Richtwertnorm ist der Erläuterung der jeweiligen Immobilienrichtwertzone zu entnehmen.

### Umrechnungskoeffizienten für abweichende Grundstücksfläche

Bewertungs- objekt	bis 150 m <sup>2</sup>	151 - 250 m <sup>2</sup>	251 - 350 m <sup>2</sup>	351 - 450 m <sup>2</sup>	451 - 600 m <sup>2</sup>	601 - 800 m <sup>2</sup>	801 - 1000 m <sup>2</sup>	1001 - 1200 m <sup>2</sup>	über 1200 m <sup>2</sup>
Richtwertnorm									
bis 150 m <sup>2</sup>	<b>1,000</b>	0,626	0,721	0,564	0,553	0,542	0,518	0,519	0,502
151 - 250 m <sup>2</sup>	1,598	<b>1,000</b>	1,153	0,902	0,883	0,867	0,828	0,830	0,803
251 - 350 m <sup>2</sup>	1,387	0,867	<b>1,000</b>	0,782	0,766	0,752	0,718	0,720	0,696
351 - 450 m <sup>2</sup>	1,773	1,109	1,278	<b>1,000</b>	0,980	0,962	0,918	0,921	0,890
451 - 600 m <sup>2</sup>	1,809	1,132	1,305	1,021	<b>1,000</b>	0,981	0,937	0,940	0,908
601 - 800 m <sup>2</sup>	1,843	1,153	1,329	1,040	1,019	<b>1,000</b>	0,955	0,957	0,926
801 - 1000 m <sup>2</sup>	1,931	1,208	1,393	1,089	1,067	1,048	<b>1,000</b>	1,003	0,970
1001 - 1200 m <sup>2</sup>	1,925	1,205	1,389	1,086	1,064	1,044	0,997	<b>1,000</b>	0,967
über 1200 m <sup>2</sup>	1,992	1,246	1,436	1,124	1,101	1,080	1,031	1,034	<b>1,000</b>

Die Richtwertnorm ist der Erläuterung der jeweiligen Immobilienrichtwertzone zu entnehmen.

### Umrechnungskoeffizienten für abweichende Gebäudeart

Einfamilienhaus	<b>1,000</b>
Zweifamilienhaus	0,942

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

### Umrechnungskoeffizienten für abweichenden Ausstattungsstandard

Ausstattung gehoben	1,113
<b>Ausstattung mittel</b>	<b>1,000</b>
Ausstattung einfach	0,852

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

**Umrechnungskoeffizienten für abweichende Vermietungssituation**

<b>unvermietet</b>	<b>1,000</b>
vermietet	0,976

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

**Umrechnungskoeffizienten für abweichenden Modernisierungszustand**

<b>baujahrtypisch</b>	<b>1,000</b>
teilmodernisiert	1,107
neuzeitlich	1,059

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

**Umrechnungskoeffizienten für abweichende Unterkellerung**

kein Keller	0,894
<b>Keller vorhanden</b>	<b>1,000</b>

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

**Umrechnungskoeffizienten für abweichendes Gebiet**

Bewertungs- objekt	Nord	West	Süd-Ost
Richtwertnorm			
Nord	<b>1,000</b>	1,016	0,908
West	0,985	<b>1,000</b>	0,894
Süd-Ost	1,101	1,118	<b>1,000</b>

Die Richtwertnorm ist der Erläuterung der jeweiligen Immobilienrichtwertzone zu entnehmen.

**Berechnungsbeispiel**

<b>Merkmal</b>	<b>Normobjekt</b>	<b>Wertermittlungs- objekt</b>	<b>Umrechnungs- koeffizient</b>
Immobilienrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	<b>1.400</b>		
Richtwertzone	5076		
Baujahr	1965	1980	
Altersklasse	41 - 60 Jahre	26 - 40 Jahre	1,164
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	111 - 130	178	0,795
Wohnlage	<i>mittel</i>	mäßig	0,948
Grundstücksgröße	601-800	1492	1,080
Gebäudeart	<i>Einfamilienhaus</i>	Zweifamilienhaus	0,942
Ausstattung	<i>mittel</i>	einfach	0,852
Mietsituation	<i>unvermietet</i>	unvermietet	1,000
Modernisierungsgrad	<i>baujahrstypisch</i>	teilmodernisiert	1,107
Unterkellerung	<i>vorhanden</i>	nicht vorhanden	0,894
Gebiet	<i>West</i>	West	1,000

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

$$1,164 \times 0,795 \times 0,948 \times 1,080 \times 0,942 \times 0,852 \times 1,000 \times 1,107 \times 0,894 \times 1,000 \times 1.400 \text{ Euro/m}^2 =$$

**1.054 Euro/m<sup>2</sup>**

## Doppelhaushälften und Reihenhäuser

### Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Merkmalen

#### Umrechnungskoeffizienten für abweichendes tatsächliches Gebäudealter

Bewertungs- objekt	0 - 3 Jahre	4 - 10 Jahre	11 - 25 Jahre	26 - 40 Jahre	41 - 60 Jahre	61 - 90 Jahre	über 90 Jahre
Richtwertnorm							
0 - 3 Jahre	<b>1,000</b>	1,066	1,055	1,187	1,329	1,656	1,774
4 - 10 Jahre	0,938	<b>1,000</b>	0,990	1,114	1,247	1,554	1,665
11 - 25 Jahre	0,948	1,010	<b>1,000</b>	1,125	1,259	1,569	1,681
26 - 40 Jahre	0,842	0,898	0,889	<b>1,000</b>	1,119	1,395	1,494
41 - 60 Jahre	0,753	0,802	0,794	0,894	<b>1,000</b>	1,246	1,335
61 - 90 Jahre	0,604	0,644	0,637	0,717	0,802	<b>1,000</b>	1,071
über 90 Jahre	0,564	0,601	0,595	0,669	0,749	0,933	<b>1,000</b>

Die Richtwertnorm ist der Erläuterung der jeweiligen Immobilienrichtwertzone zu entnehmen.

#### Umrechnungskoeffizienten für abweichende Wohnfläche

bis 90 m <sup>2</sup>	1,162
91 - 110 m <sup>2</sup>	1,118
<b>111 - 130 m<sup>2</sup></b>	<b>1,000</b>
131 - 150 m <sup>2</sup>	0,918
151 - 180m <sup>2</sup>	0,842
über 180 m <sup>2</sup>	0,689

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

#### Umrechnungskoeffizienten für abweichende Wohnlage

Bewertungs- objekt	Wohnlage gut	Wohnlage mittel	Wohnlage mäßig
Richtwertnorm			
Wohnlage gut	<b>1,000</b>	1,112	1,163
Wohnlage mittel	0,899	<b>1,000</b>	1,046
Wohnlage mäßig	0,860	0,956	<b>1,000</b>

Die Richtwertnorm ist der Erläuterung der jeweiligen Immobilienrichtwertzone zu entnehmen.

### Umrechnungskoeffizienten für abweichende Grundstücksfläche

Bewertungs- objekt	bis 150 m <sup>2</sup>	151 - 250 m <sup>2</sup>	251 - 350 m <sup>2</sup>	351 - 450 m <sup>2</sup>	451 - 600 m <sup>2</sup>	601 - 800 m <sup>2</sup>	über 800 m <sup>2</sup>
Richtwertnorm							
bis 150 m <sup>2</sup>	<b>1,000</b>	1,020	0,984	0,941	0,923	0,858	0,880
151 - 250 m <sup>2</sup>	0,981	<b>1,000</b>	0,965	0,922	0,905	0,841	0,863
251 - 350 m <sup>2</sup>	1,017	1,037	<b>1,000</b>	0,956	0,939	0,872	0,895
351 - 450 m <sup>2</sup>	1,063	1,084	1,046	<b>1,000</b>	0,982	0,912	0,935
451 - 600 m <sup>2</sup>	1,083	1,105	1,065	1,019	<b>1,000</b>	0,929	0,953
601 - 800 m <sup>2</sup>	1,166	1,189	1,146	1,096	1,076	<b>1,000</b>	1,026
über 800 m <sup>2</sup>	1,136	1,159	1,118	1,069	1,049	0,975	<b>1,000</b>

Die Richtwertnorm ist der Erläuterung der jeweiligen Immobilienrichtwertzone zu entnehmen.

### Umrechnungskoeffizienten für abweichende Gebäudeart

<b>Einfamilienhaus</b>	<b>1,000</b>
Zweifamilienhaus	1,001

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

### Umrechnungskoeffizienten für abweichende Anbauweise

Bewertungs- objekt	Doppel- haushälfte	Reihen- endhaus	Reihen- mittelhaus
Richtwertnorm			
Doppelhaushälfte	<b>1,000</b>	1,012	1,073
Reihenendhaus	0,988	<b>1,000</b>	1,061
Reihenmittelhaus	0,932	0,943	<b>1,000</b>

Die Richtwertnorm ist der Erläuterung der jeweiligen Immobilienrichtwertzone zu entnehmen.

### Umrechnungskoeffizienten für abweichenden Ausstattungsstandard

Ausstattung gehoben	1,127
<b>Ausstattung mittel</b>	<b>1,000</b>
Ausstattung einfach	0,939

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

### Umrechnungskoeffizienten für abweichende Vermietungssituation

<b>unvermietet</b>	<b>1,000</b>
vermietet	0,899

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

**Umrechnungskoeffizienten für abweichenden Modernisierungszustand**

<b>baujahrtypisch</b>	<b>1,000</b>
teilmodernisiert	1,123
neuzeitlich	1,192

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

**Umrechnungskoeffizienten für abweichende Unterkellerung**

kein Keller	0,956
<b>Keller vorhanden</b>	<b>1,000</b>

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

**Berechnungsbeispiel**

<b>Merkmal</b>	<b>Normobjekt</b>	<b>Wertermittlungs- objekt</b>	<b>Umrechnungs- koeffizient</b>
Immobilienrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	<b>1.100</b>		
Richtwertzone	4051		
Baujahr	1965	1980	
Altersklasse	41 - 60 Jahre	26 - 40 Jahre	1,119
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	111 - 130	128	1,000
Wohnlage	mittel	einfach	0,956
Grundstücksgröße	251-350	281	1,000
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	1,000
Anbauweise	Doppelhaushälfte	Reihenmittelhaus	0,932
Ausstattung	mittel	einfach	0,939
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,000
Modernisierungsgrad	baujahrstypisch	teilmodernisiert	1,123
Unterkellerung	vorhanden	nicht vorhanden	0,956

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

$$1,119 \times 1,000 \times 0,956 \times 1,000 \times 1,000 \times 0,932 \times 0,939 \times 1,000 \times 1,000 \times 1,123 \times 0,956 \times 1.100 \text{ Euro/m}^2$$

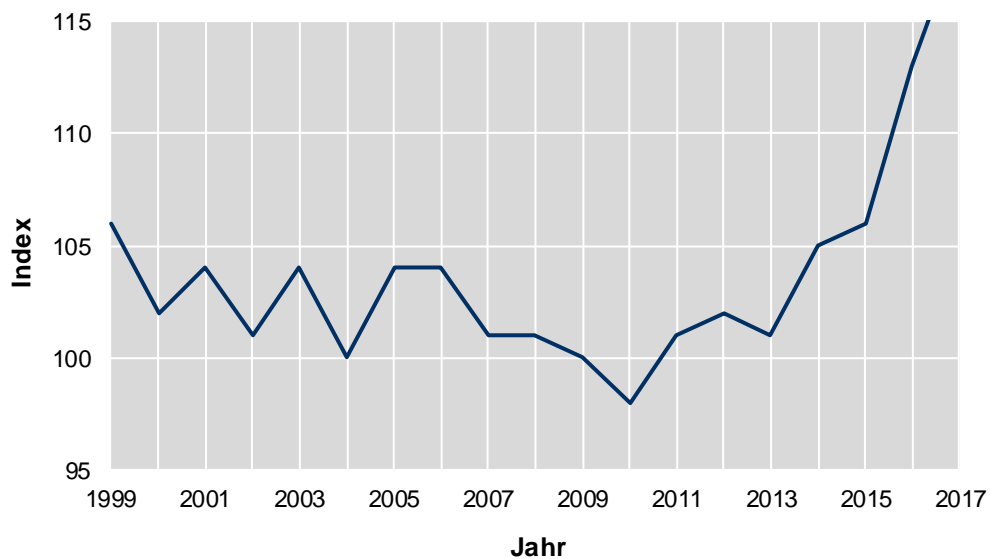
=

**1.106 Euro/m<sup>2</sup>**

### 5.1.3 Indexreihen

#### Indexreihe für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (ohne Erbbaurechte und Zechenhäuser)

Jahr	Durchschnitts- preis in €	Index	Veränderung in %
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
2017	191.000	119	4,9





#### 5.1.4 Sachwertfaktoren

Zur Ermittlung des Sachwertfaktors von Ein- und Zweifamilienhäusern wurde eine Regression durchgeführt. Dazu wurden Sachwerte und Kaufpreise von 149 Objekten bzw. Kauffällen aus den Jahren 2016 und 2017 gegenübergestellt.

Bei 73 Objekten handelt es sich um freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und bei 76 Objekten handelt es sich um Reihenhäuser und Doppelhaushälften. Die Kaufpreise lagen zwischen rd. 90.000 Euro und rd. 395.000 Euro.

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

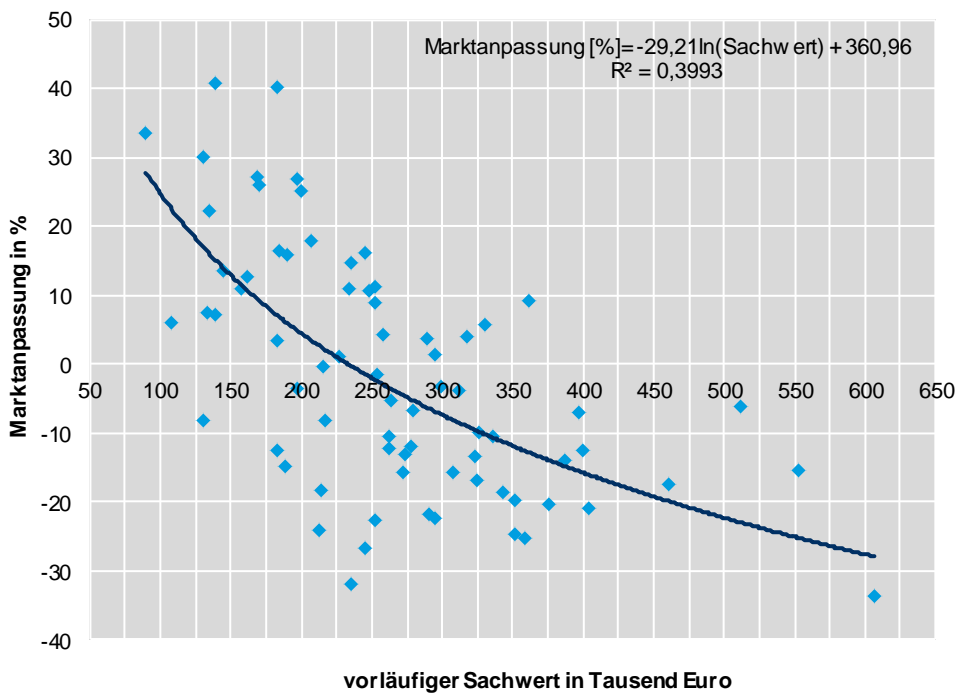
Die Marktanpassungskurven geben das **durchschnittliche** Käuferverhalten wieder. Die anhand der Kurve ermittelten Zu- oder Abschläge sind folglich auch nur als Durchschnittswerte anzusehen.

## Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

(Datenmaterial aus den Jahren 2016 und 2017)

Auswertung von 73 Kauffällen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Sachwert in Euro	Marktanpassung in %	Sachwert in Euro	Marktanpassung in %
150.000	13	260.000	-3
160.000	11	270.000	-4
170.000	9	280.000	-5
180.000	7	290.000	-6
190.000	6	300.000	-7
200.000	4	310.000	-8
210.000	3	320.000	-9
220.000	2	340.000	-11
230.000	0	360.000	-13
240.000	-1	380.000	-14
250.000	-2	400.000	-16



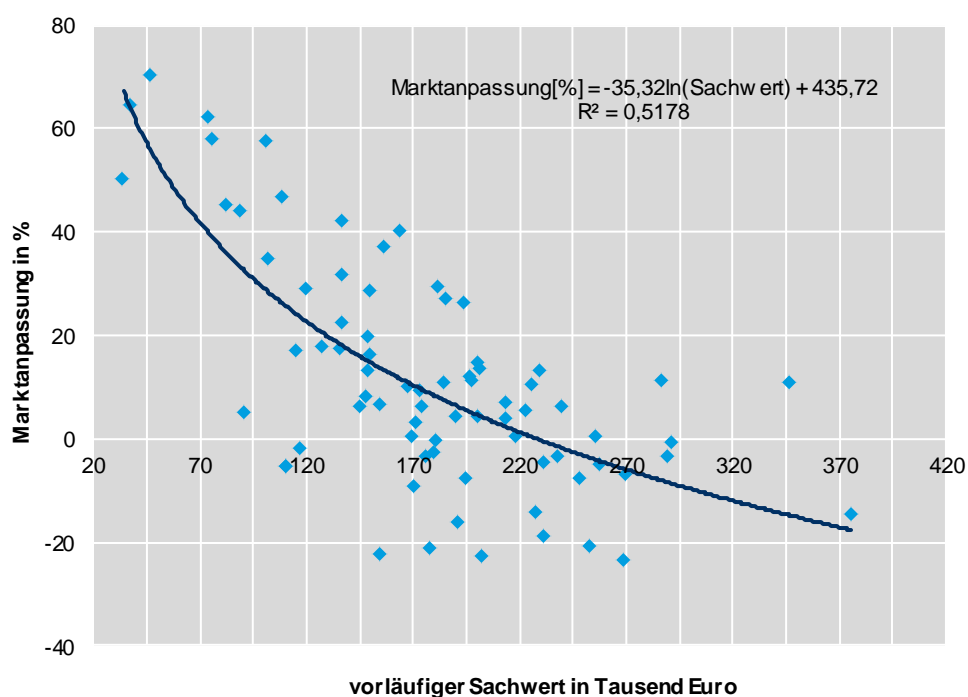
	vorl. Sachwert in Euro	Bodenwertanteil am vorl. Sachwert in %	Bodenwert in Euro /m <sup>2</sup>	RND in Jahren
Mittels	265.297	32	119	45
Min	101.038	13	35	18
Max	90.000	9	32	17
	607.000	58	185	76

### Doppelhaushälften und Reihenhäuser

(Datenmaterial aus den Jahren 2016 und 2017)

Auswertung von 76 Kauffällen für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Sachwert in Euro	Marktanpassung in %	Sachwert in Euro	Marktanpassung in %
100.000	29	200.000	5
110.000	26	210.000	3
120.000	23	220.000	1
130.000	20	230.000	0
140.000	17	240.000	-2
150.000	15	250.000	-3
160.000	12	260.000	-5
170.000	10	270.000	-6
180.000	8	280.000	-7
190.000	6	290.000	-9



	vorl. Sachwert in Euro	Bodenwertanteil am vorl.Sachwert in %	Bodenwert in Euro /m²	RND in Jahren
Mittels	177.989	26	122	44
Min	34.000	11	58	13
Max	375.712	55	200	76

### 5.1.5 Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser 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 (Siehe auch Modellbeschreibung unter 7.3).

#### Kennzahlen

(Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)								
Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle	Wohnfläche (in m <sup>2</sup> )	Bereinigter Kaufpreis (in €/m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche)	Miete (in €/m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche)	Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	Restnutzungsdauer (in Jahren)	Roh-ertragsfaktor
Einfamilienhäuser, freistehend	<b>3,1%</b> (1,2)	65	149 (37)	1.832 (490)	6,8 (0,7)	18,5 (2,1)	46,1 (18,1)	<b>22</b>
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	<b>3,5%</b> (1,5)	91	120 (25)	1.713 (427)	6,9 (0,8)	18,9 (2,3)	49,2 (18,0)	<b>20</b>
Zweifamilienhäuser gesamt	<b>2,6%</b> (1,2)	35	174 (37)	1.332 (365)	5,3 (0,5)	25,1 (2,0)	34,5 (11,6)	<b>20</b>
Zweifamilienhäuser, freistehend	<b>3,1%</b> (1,5)	24	192 (41)	1.289 (376)	5,3 (0,5)	24,6 (2,1)	34,6 (11,9)	<b>19</b>
Zweifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	<b>2,1%</b> (1,1)	12	150 (30)	1.354 (406)	5,2 (0,5)	26,2 (1,3)	33,5 (11,5)	<b>21</b>

## 5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

### 5.2.1 Liegenschaftszinssätze

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( Siehe auch Modellbeschreibung unter 7.3).

#### Kennzahlen

(Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)								
Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle	Wohn-Nutzfläche (in m <sup>2</sup> )	Bereinigter Kaufpreis (in €/m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche)	Miete (in €/m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche)	Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	Restnutzungsdauer (in Jahren)	Roh-ertragsfaktor
Dreifamilienhäuser	4,7% (2,1)	12	222 (51)	846 (311)	5,1 (0,5)	27,0 (2,7)	33,6 (10,5)	<b>14</b>
Mehrfamilienhäuser	4,2% (1,3)	25	535 (379)	1.021 (372)	5,5 (0,7)	25,7 (2,5)	42,7 (13,5)	<b>16</b>
Gemischt genutzte Gebäude	5,4% (2,5)	22	425 (216)	676 (286)	4,7 (1,0)	30,3 (5,9)	27,1 (5,9)	<b>12</b>

## 5.2.2 Durchschnittspreise

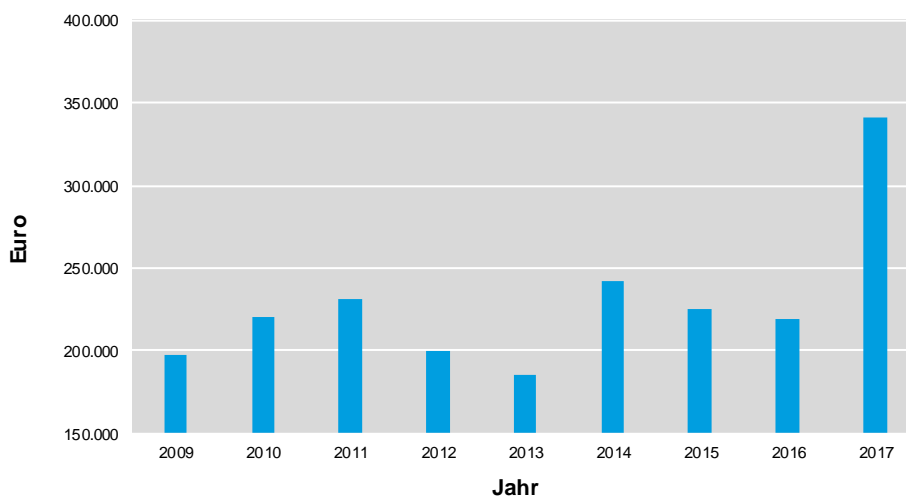
### Dreifamilienhäuser

Der Durchschnittspreis für bebaute Dreifamilienhausgrundstücke beträgt im Jahr 2017 rd. 191.000 Euro (60 Kauffälle).

### Mehrfamilienhäuser

Durchschnittspreise für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil von maximal 20%.

Jahr	bereinigter Gesamtkauf preis in Euro
2009	198.000
2010	220.000
2011	231.000
2012	200.000
2013	185.000
2014	242.000
2015	225.000
2016	219.000
2017	341.000



### Gemischt genutzte Gebäude

Der Durchschnittspreis für Grundstücke einschließlich Gebäude beträgt im Jahr 2017 rd. 304.000 Euro (39 Kauffälle).

## 5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

### 5.3.1 Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze für Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude 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 (Siehe auch Modellbeschreibung unter 7.3).

#### Kennzahlen

(Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle	Wohnfläche (in m <sup>2</sup> )	Bereinigter Kaufpreis (in €/m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche)	Miete (in €/m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche)	Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	Restnutzungsdauer (in Jahren)	Roh-ertragsfaktor
Handel, Büro, produz. Gewerbe	<b>6,5%</b> (1,7)	13	795 (457)	798 (355)	6,7 (3,8)	19,6 (5,0)	34,2 (16,8)	<b>11</b>

## 5.4 Liegenschaftszinssätze in der Übersicht

### 5.4.1 Liegenschaftszinssätze im Vergleich

#### Kennzahlen

(Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)

Gebäudeart	Liegen- schafts- zinssatz	Anzahl der Fälle	Wohn- Nutz- fläche (in m²)	Bereinigter Kaufpreis (in €/m² Wohn- /Nutzfläche)	Miete (in €/m² Wohn- /Nutzfläche)	Bewirt- schaftungs- kosten (in % des Rohertrags)	Rest- nutzungs- dauer (in Jahren)	Roh- ertrags- faktor
Wohnungs- eigentum, selbstgenutzt	<b>3,8%</b> (2,2)	285	81 (23)	1.410 (720)	5,8 (0,7)	24,5 (2,5)	49,5 (17,7)	<b>20</b>
Wohnungs- eigentum, vermietet	<b>4,2%</b> (2,1)	147	62 (29)	1.293 (768)	6,1 (1,0)	26,4 (2,2)	45,7 (17,1)	<b>15</b>
Einfamilienhäuser, freistehend	<b>3,1%</b> (1,2)	65	149 (37)	1.832 (490)	6,8 (0,7)	18,5 (2,1)	46,1 (18,1)	<b>22</b>
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppel- häuser	<b>3,5%</b> (1,5)	91	120 (25)	1.713 (427)	6,9 (0,8)	18,9 (2,3)	49,2 (18,0)	<b>20</b>
Zweifamilien- häuser gesamt	<b>2,6%</b> (1,2)	35	174 (37)	1.332 (365)	5,3 (0,5)	25,1 (2,0)	34,5 (11,6)	<b>20</b>
Zweifamilien- häuser, freistehend	<b>3,1%</b> (1,5)	24	192 (41)	1.289 (376)	5,3 (0,5)	24,6 (2,1)	34,6 (11,9)	<b>19</b>
Zweifamilien- häuser , Reihen- und Doppelhäuser	<b>2,1%</b> (1,1)	12	150 (30)	1.354 (406)	5,2 (0,5)	26,2 (1,3)	33,5 (11,5)	<b>21</b>
Dreifamilien- häuser	<b>4,7%</b> (2,1)	12	222 (51)	846 (311)	5,1 (0,5)	27,0 (2,7)	33,6 (10,5)	<b>14</b>
Mehrfamilien- häuser	<b>4,2%</b> (1,3)	25	535 (379)	1.021 (372)	5,5 (0,7)	25,7 (2,5)	42,7 (13,5)	<b>16</b>
Gemischt genutzte Gebäude	<b>5,4%</b> (2,5)	22	425 (216)	676 (286)	4,7 (1,0)	30,3 (5,9)	27,1 (5,9)	<b>12</b>
Handel, Büro, produz. Gewerbe	<b>6,5%</b> (1,7)	13	795 (457)	798 (355)	6,7 (3,8)	19,6 (5,0)	34,2 (16,8)	<b>11</b>



### 5.4.2 Liegenschaftszinssätze im Verlauf der Jahre

Jahr	Liegenschaftszinssatz in %								
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Gebäudeart</b>									
Wohnungseigentum, selbstgenutzt	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,5	4,5	4,6	3,8
Wohnungseigentum, vermietet	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,5	5,2	4,9	4,2
Einfamilienhäuser, freistehend	3,5	3,5	3,5	3,0	3,0	3,2	3,5	3,1	3,1
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	3,5	3,5	3,5	3,0	3,0	3,9	3,9	3,8	3,5
Zweifamilienhäuser	3,5	3,5	3,5	3,0	3,0	3,0	3,8	3,2	2,6
Dreifamilienhäuser	5,5	4,2	4,2	3,7	4,4	4,8	4,4	5,8	4,7
Mehrfamilienhäuser	6,0	6,6	6,5	6,1	5,8	5,4	5,8	5,7	4,2
Gemischt genutzte Gebäude	-	-	-	7,3	7,8	6,5	6,0	6,5	5,4
Handel, Büro, produz. Gewerbe	7,0 8,0	7,0 8,0	7,0 8,0	7,0 8,0	7,0 8,0	7,6	6,1	6,5	6,5

*in früheren Jahren wurden diese Liegenschaftszinssätze nicht aus Kaufpreisen abgeleitet, sondern in Anlehnung an die Literatur zur Anwendung empfohlen*

## 6 Wohnungs- und Teileigentum

### 6.1 Wohnungseigentum

#### 6.1.1 Durchschnittspreise

Durchschnittspreise einschließlich Grundstücksanteil

Art des Verkaufs	Anzahl	Umsatz in Mio. Euro	Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Ø Wohnfläche
Erstverkauf	89	19,7	2.774	77
Wiederverkauf	375	32,47	1.111	75
Umwandlung	3	0,28	881	108
<b>Gesamt</b>	<b>467</b>	<b>52,45</b>	<b>1.427</b>	<b>76</b>

#### Erstverkäufe

Durchschnittspreise bezogen auf die Wohnfläche

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Anzahl	Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche
< 50	20	3.020
50 -69	12	2.872
70 - 89	24	2.744
90 -129	26	2.613
>= 130	7	2.688

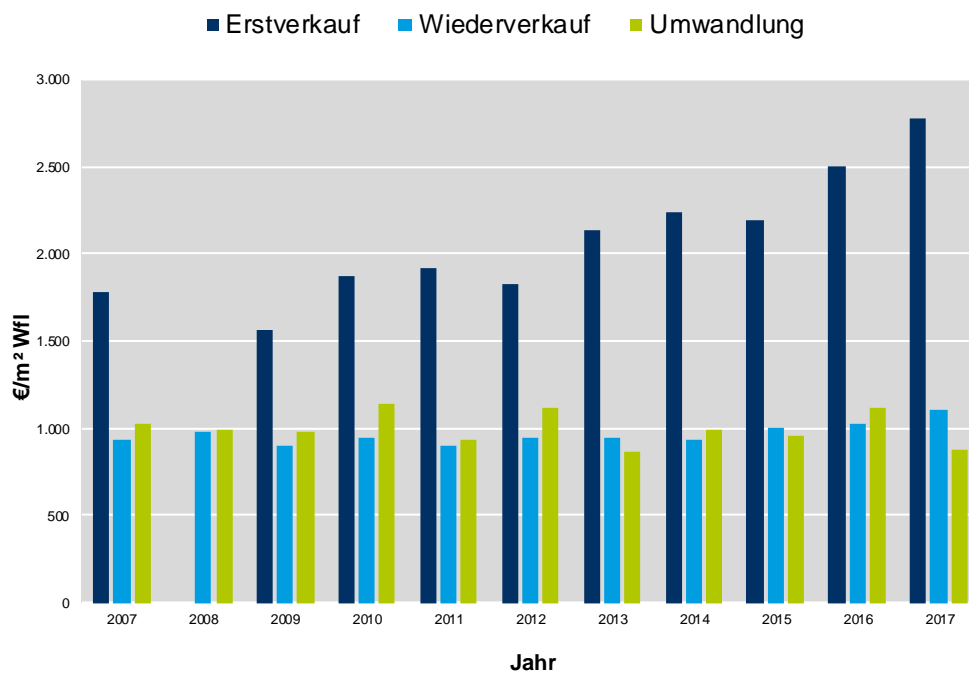
#### Wiederverkäufe

Durchschnittspreise bezogen auf die Wohnfläche und das Baujahr

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Anzahl	Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche
< 50	42	1.136
50 -69	121	1.041
70 - 89	133	1.103
90-129	71	1.235
>= 130	8	1.078

Baujahr	Anzahl	Euro/ m <sup>2</sup> Wohnfläche
<= 1918	20	890
1919 - 49	25	794
1950 - 59	37	1.026
1960 - 69	62	927
1970 - 79	111	975
1980 - 89	26	1.272
1990 -99	66	1.351
2000 - 2009	23	1.849
>=2010	5	2.142

Jahr	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Erstverkauf</b>	1.780	-	1.561	1.876	1.915	1.833	2.141	2.236	2.193	2.503	2.774
<b>Wiederverkauf</b>	929	982	902	942	895	944	943	931	1.002	1.024	1.111
<b>Umwandlung</b>	1.027	992	982	1.140	930	1.112	868	990	958	1.115	881



### 6.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

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

#### Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Merkmalen

#### Umrechnungskoeffizienten für abweichendes tatsächliches Gebäudealter

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

Die Richtwertnorm ist der Erläuterung der jeweiligen Immobilienrichtwertzone zu entnehmen.

#### Umrechnungskoeffizienten für abweichende Wohnfläche

bis 40 m <sup>2</sup>	0,97
<b>41 - 80 m<sup>2</sup></b>	<b>1,00</b>
81 - 120 m <sup>2</sup>	1,03
über 120 m <sup>2</sup>	0,94

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

**Umrechnungskoeffizienten für abweichende Wohnlage**

mäßig	<b>1,00</b>	0,92	0,84
<b>mittel</b>	1,09	<b>1,00</b>	0,92
gut	1,18	1,09	<b>1,00</b>

Lageabweichungen innerhalb der Immobilienrichtwertzonen können berücksichtigt werden. Die 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
<b>13 - 30 WE</b>	<b>1,00</b>
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
<b>1.-2. OG</b>	<b>1,00</b>
3.-7. OG	0,97
Dach	1,06

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

**Umrechnungskoeffizient für Vermietungssituation**

vermietet	0,90
<b>unvermietet</b>	<b>1,00</b>

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

**Umrechnungskoeffizient für Terrasse / Balkon**

Balkon nicht vorhanden	0,90
<b>Balkon vorhanden</b>	<b>1,00</b>

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

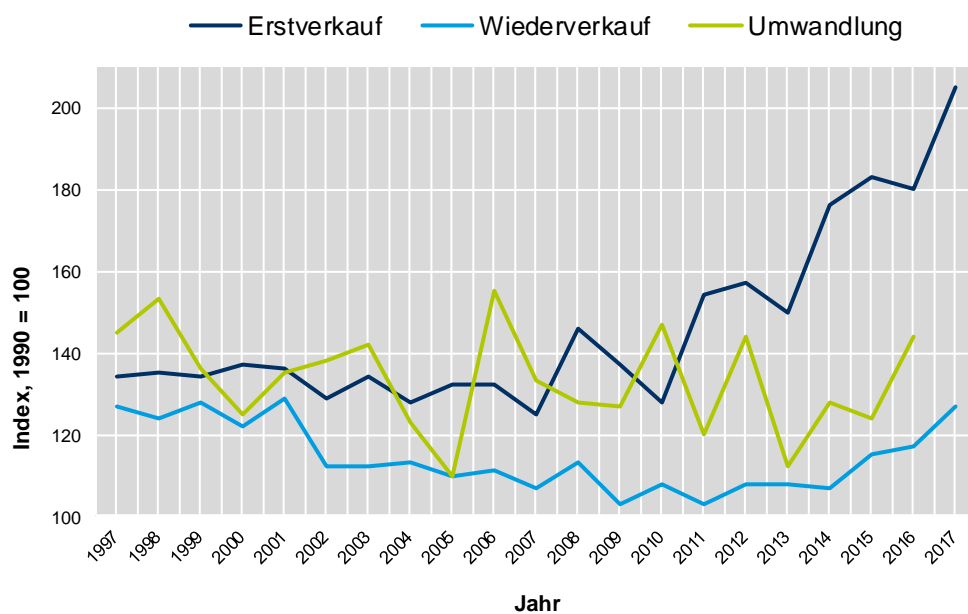
Merkmal	Normobjekt	Wertermittlungs- objekt	Umrechnungs- koeffizient
Immobilienrichtwert in Euro/m <sup>2</sup>	<b>1.100</b>		
Richtwertzone	7063		
Baujahr	1995	2012	
Altersklasse	11-25 Jahre	4-10 Jahre	1,29
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	41 - 80	128	0,94
Wohnlage	mäßig	mäßig	1,00
Wohnanlage (Anzahl WE)	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:

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

### 6.1.3 Indexreihen

Jahr	Erstverkauf		Wiederverkauf		Umwandlung	
	€/m² Wfl	Index 1990 = 100	€/m² Wfl	Index 1990 = 100	€/m² Wfl	Index 1990 = 100
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
2017	2.774	228	1.111	127	-	-



Im Jahr 2017 gab es nur drei Umwandlungen, daher wird auf die Angabe eines Index verzichtet.

### 6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen 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 (Siehe auch Modellbeschreibung unter 7.3).

#### Kennzahlen

(Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)

<b>Gebäudeart</b>	<b>Liegen- schafts- zinssatz</b>	Anzahl der Fälle	Wohn- Nutz- fläche (in m <sup>2</sup> )	Bereinigter Kaufpreis (in €/m <sup>2</sup> Wohn- /Nutzfläche)	Miete (in €/m <sup>2</sup> Wohn- /Nutzfläche)	Bewirt- schaftungs- kosten (in % des Rohertrags)	Rest- nutzungs- dauer (in Jahren)	<b>Roh- ertrags- faktor</b>
Wohnungs- eigentum, selbstgenutzt	3,8% (2,2)	285	81 (23)	1.410 (720)	5,8 (0,7)	24,5 (2,5)	49,5 (17,7)	<b>20</b>
Wohnungs- eigentum, vermietet	4,2% (2,1)	147	62 (29)	1.293 (768)	6,1 (1,0)	26,4 (2,2)	45,7 (17,1)	<b>15</b>



## **6.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte**

### **6.2.1 Erbbaurechte**

Der Durchschnittspreis für bebaute Ein- und Zweifamilienhauserbbaurechte liegt im Jahr 2017 bei rd. 186.000 Euro (35 Kauffälle).

Bei Erbbaurechtsverkäufen bebauter Grundstücke liegt der Erbbauzins im Mittel bei ca. 1,4% des Bodenrichtwertes (Spanne: 0,3% - 3%).

Zur Ermittlung des marktüblichen Erbbauzinses bebauter Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus wurden insgesamt 28 geeignete Erbbaurechtsverträge ausgewertet.

### **Erbbaurechtsfaktoren**

Im Jahr 2017 wurden keine Erbbaurechtsfaktoren ausgewertet. Aufgrund früherer Auswertungen und Vergleiche mit Veröffentlichungen umliegender Gutachterausschüsse wird ein Erbbaurechtsfaktor zwischen 0,7 und 0,8 empfohlen.

### **6.2.2 Wohnungserbbaurechte**

Der Durchschnittspreis für Wohnungserbbaurechte liegt im Jahr 2017 bei rd. 1.123 Euro/ m<sup>2</sup> Wohnfläche (24 Kauffälle).

Bei Erbbaurechtsverkäufen von Wohnungen liegt der Erbbauzins im Mittel bei ca. 1,9% des Bodenrichtwertes (Spanne: 0,2% - 4,3%).

Zur Ermittlung des marktüblichen Erbbauzinses wurden insgesamt 24 geeignete Erbbaurechtsverträge ausgewertet.

## **6.3 Erbbaurechtsgrundstücke**

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

Zur Ermittlung des marktüblichen Erbbauzinses unbebauter Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus wurden insgesamt 13 geeignete Erbbaurechtsverträge aus den Jahren 2012 bis 2017 ausgewertet.

## 7 Modellbeschreibungen

### 7.1 Sachwertmodell

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](http://www.boris.nrw.de) heruntergeladen werden.

#### **bereinigter, normierter Kaufpreis**

§§ 7 und 8 ImmoWertV

*Bei der Ableitung von Sachwertfaktoren wurde der Kaufpreis auf definierte Normverhältnisse umgerechnet (z.B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile, Abzug von Kaufpreisanteilen 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; Drempel und Spitzboden**

SW-RL Nr. 4.1.1.5

Die NHK 2010 unterstellen bei Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss einen Drempel von 1m; Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss sind ohne Drempel kalkuliert. Der Grad der Nutzbarkeit von nicht ausgebauten Dachgeschossen hat mannigfaltige Erscheinungsformen. Die Bruttogrundfläche als Bezugsmaßstab ist unabhängig vom Vorhandensein eines Drempels. 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 Wertermittlungstichtag 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 Euro 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 Keller- ausgangstreppen 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.*

## 7.2 Modellbeschreibung Immobilienrichtwerte

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:

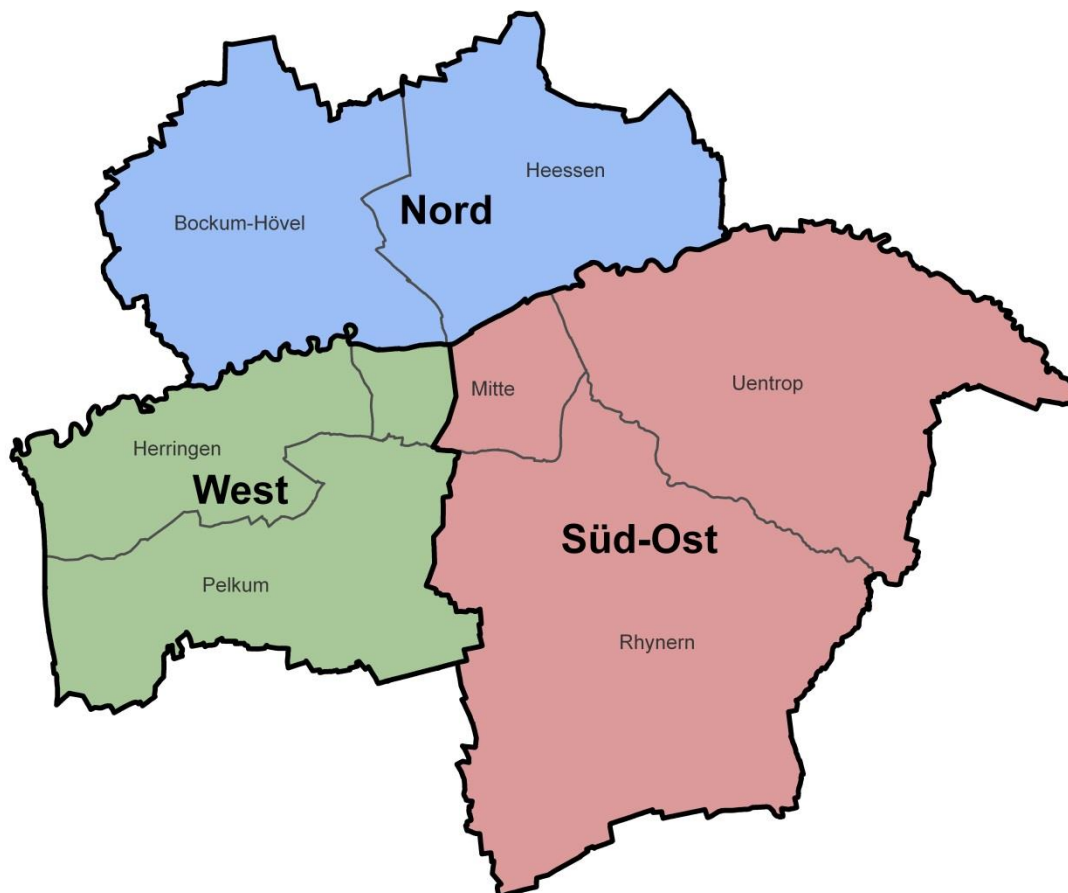
<b>Baujahr</b>	<b>bis 1980</b>	<b>bis 1995</b>	<b>ab 1996</b>	<b>ab 2016</b>
<b>Tiefgarage</b>	6.000 €	9.000 €	12.000 €	15.000 €
<b>Garage</b>	3.000 €	4.500 €	6.000 €	9.000 €
<b>Carport</b>	2.000 €	3.000 €	4.000 €	6.000 €
<b>Stellplatz</b>	1.500 €	2.250 €	3.000 €	4.000 €

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 Euro/m<sup>2</sup> 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.

Bei den Außenbereichsimmobilienrichtwerten für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ist folgende Gebietsgliederung zu beachten:



### Bereitstellung

Immobilienrichtwerte werden in [www.boris.nrw.de](http://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.

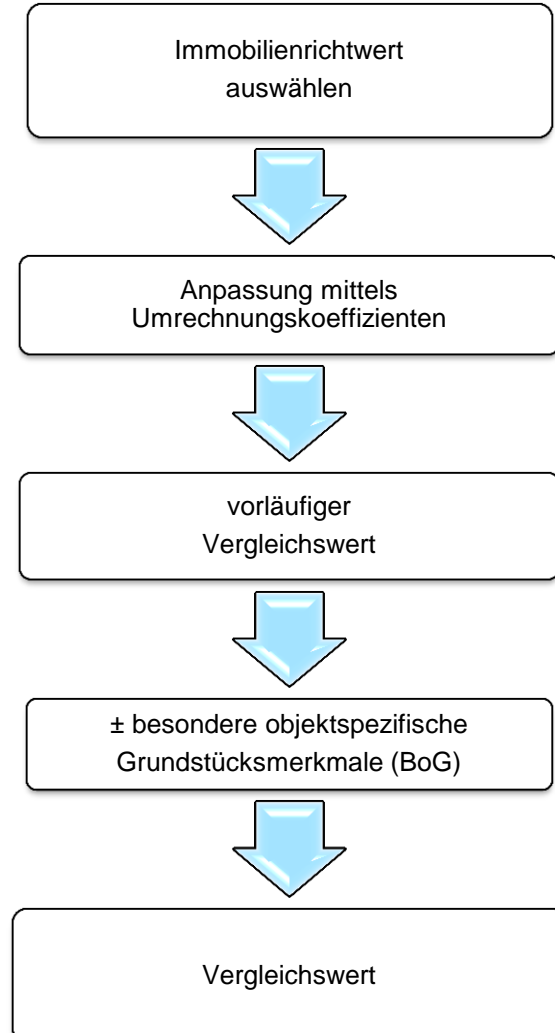
Anschließend sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BoG) zu berücksichtigen (z. B. Rechte, Lasten, Reparaturstau, Wert von Garagen / Stellplätzen) und führen im Ergebnis zum Vergleichswert.

### 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:





## 7.3 Ertragswertmodell

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 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 Liegenschaftszinssätze 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 2017 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 und 2016/2017 der Industrie- und Handelskammer zu Dortmund ermittelt.

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

Das Modell der AGVGA.NRW kann im Internet unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) heruntergeladen werden.

Zur Vermeidung von Wertsprüngen durch die in § 26 Absatz 4 und § 28 Absatz 5a II. BV vorgeschriebene dreijährige Anpassung wird eine jährliche Wertfortschreibung vorgenommen. Die Werte werden sachverständig gerundet.

Den veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen liegen folgende modellartige jährliche Bewirtschaftungskosten zugrunde:

Stand: 03.12.2015, aktualisiert auf den **01.01.2018**

#### **Wohnnutzung:**

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

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

344 Euro jährlich je Eigentumswohnung

38 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 Euro jährlich je Quadratmeter Wohnfläche

67 Euro jährlich je Garage

41 Euro je Carport

26 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.

**Mischnutzung:**

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

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

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

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

Bei gemischt genutzten Objekten werden bei der Ableitung für die gewerbliche Nutzung immer 100% angesetzt.

**Mietausfallwagnis**

4 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei gemischter gewerblicher Nutzung.

**Rein gewerbliche Nutzung:**

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

Die Verwaltungskosten werden bei der Ableitung objektbezogen mit 3 % bis 6 % des marktüblichen Rohertrags berücksichtigt.

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

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 gewerblicher Nutzung.

## 7.4 Indexreihenmodell

### Ableitung von Indexreihen mit Hilfe von Normobjekten

Für Aussagen über die Immobilienpreisentwicklung wird die Ermittlung von Indexreihen für Teilmärkte ausgehend von Normobjekten empfohlen. Die Methode, Indexreihen ausgehend von Normobjekten abzuleiten, wird in der Literatur Matched-Model-Ansatz oder Gleiche-Güter-Ansatz genannt. Sie hat das Ziel der kontinuierlichen Preisbeobachtung für standardisierte identische Normobjekte. Ihr liegt die Annahme zu Grunde, dass sich die Verhältnisse von Gütern unterschiedlicher Qualität zueinander nur in längeren Zeiträumen verändern. Während sich die Baulandpreise beispielsweise rasch ändern, ändert sich das Verhältnis von Bauland mit der Geschossflächenzahl 0,4 zu Bauland mit der Geschossflächenzahl 0,8 nur in längeren Zeiträumen. Entscheidend für die Ableitung von Indexreihen ist es, dass jedes Jahr Gleiches mit Gleichem verglichen wird. Da Kaufpreise mit übereinstimmenden wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen kaum vorliegen, sind die Kaufpreise mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten so anzupassen, dass sie den Grundstücksmerkmalen des Normobjekts entsprechen. Der Bodenpreisindex für den individuellen Wohnungsbau wurde nach dem **Leitfaden zur Ableitung von Indexreihen in NRW der AGVGA.NRW** vom 01.07.2016 abgeleitet. Das Modell der AGVGA.NRW kann im Internet unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) heruntergeladen werden.

### Unbebaute Grundstücke – Baulandgrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

**Normobjekt:** 1 m<sup>2</sup> Bauland eines 400 bis 800 m<sup>2</sup> großen Grundstücks für ein freistehendes Einfamilienhaus in mittlerer Wohnlage des Gutachterausschussgebietes in einem gewachsenen Baugebiet (zum Beispiel Baulücke).

Anpassungen :

- Anbauart (Doppelhaushälfte/Reihenendhaus bzw. Reihenmittelhaus),
- Wohnlage,
- Neubaugebiet

## 8 Kontakte und Adressen

### 8.1 Gutachter im Gutachterausschuss

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

## 8.2 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

### Mitarbeiter

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

### Kontaktdaten

Anschrift	Gustav-Heinemann-Straße 10 59065 Hamm
Zimmer	C 1.027 – C 1.032
Fax	0 23 81/ 17 29 61
E-Mail:	gutachterausschuss@stadt.hamm.de
Offnungszeiten:	Mo - Do: 8:30 - 15:30 Uhr Fr: 8:30 - 12:30 Uhr
Internet:	<a href="http://www.boris.nrw.de">http://www.boris.nrw.de</a> <a href="http://www.gars.nrw.de/ga-hamm">http://www.gars.nrw.de/ga-hamm</a>

Unter [www.gars.nrw.de](http://www.gars.nrw.de) finden Sie:

- Hinweise zu den Produkten des Gutachterausschusses und entsprechende Antragsformulare
- Mietspiegel der Stadt Hamm
- Grundstücksmarktberichte, die nicht unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) veröffentlicht sind

## 9 Anlagen

### 9.1 Allgemeine Angaben zur Stadt Hamm

**Gebietsfläche** 226 km<sup>2</sup>

#### **Weiteste Ausdehnung**

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

**Länge der Stadtgrenze** 104 km

#### **Höhenlage über Normal Null (NN)**

Hamm - Mitte Marktplatz 63 m

#### **Geografische Lage der Stadtmitte (Pauluskirche)**

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

#### **Verkehrslage**

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

Datteln - Hamm - Kanal mit Anschluss an das europäische Wassernetz

Sportflugplatz Hamm – Lippewiesen

Flughafen Dortmund (ca. 36 km)

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

## 9.2 Ausgewählte Indikatoren der kommunalen Wohnungs- marktbeobachtung Hamm

	2015	2016	2017
Wohnbevölkerung am Ort der Hauptwohnung	179.921	180.851	180.535
Zahl der Haushalte	87.230	88.028	88.116
Durchschnittliche Haushaltsgröße	2,02	2,02	2,01
Zuzüge und Fortzüge über die Stadtgrenze, Wanderungssaldo	+2.048	+1.344	-18
Wohnungsbestand insgesamt	85.778	86.043	*
Bestand öffentlich geförderter Wohnungen, (einschließl. Wohnungen in der Nachwirkungsfrist)	9.107	9.082	8.785
Baugenehmigung für Wohnungen	423	385	*
Fertiggestellte Wohnungen, öffentlich gefördert	102	51	16
Wohnungssuchende Haushalte (§ 14 WFNG NRW)	1.121	1.354	1.324
Arbeitslosenquote in %	10,1	10,0	9,6
Relative innerstädtische Umzugshäufigkeit (je 1.000 Einw.)	78,1	74,5	71,4
Gesamtkosten in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche (1. Förderweg) für Neubau von Eigenheimen	2.304	2.263	2.455
Gesamtkosten in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche (1. Förderweg) für Neubau von Mietwohnungen	2.750	2.420	2.670
Mietentwicklung nach dem Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum, mit WC, Bad, Heizung; Durchschnitt aus allen Baujahren und Wohnlagen in €/m <sup>2</sup>	5,10	5,10	5,10

\*Daten lagen noch nicht vor

Quelle:  
Bevölkerungsberichte 2015 bis 2017, Stadt Hamm  
IT.NRW  
[www.regionalstatistik.de](http://www.regionalstatistik.de)



### 9.3 Gebühren

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 + wertanteiliger Betrag	1.250 € + 0,2 % des Wertes
	b) über 1 Mio. Euro bis 10 Mio. Euro Grundbetrag + wertanteiliger 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: <a href="http://www.boris.nrw.de">www.boris.nrw.de</a>
•	Bereitstellung von Dokumenten und Daten durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, die vom Nutzer über automatisierte Verfahren abgerufen werden können ( <a href="http://www.boris.nrw.de">www.boris.nrw.de</a> ) sowie für sonstige standardisiert aufbereitete Dokumente und Daten	30 €
•	individuell aufbereitete Dokumente und Daten	44 € je ½ Stunde

Für Ihre Notizen:

Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Hamm

[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

