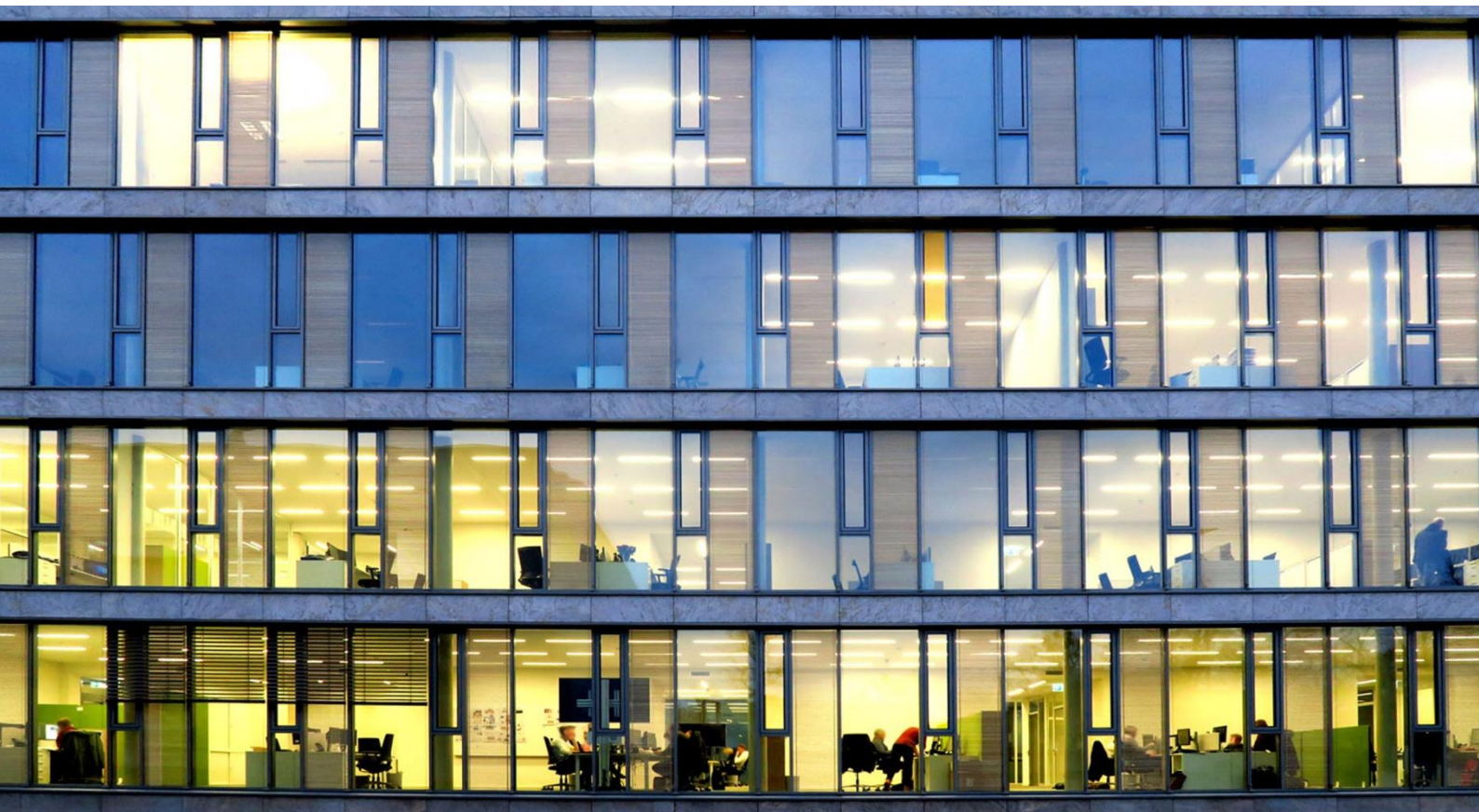




Grundstücksmarktbericht **2019** für die Stadt Hamm

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Hamm

Grundstücksmarktbericht 2019

Berichtszeitraum 01.01.2018 – 31.12.2018

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
Internet: www.gars.nrw.de/ga-hamm/

Druck

Stadt Hamm

Gebühr

Das Dokument kann unter 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

Medienhaus Westfälischer Anzeiger
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 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

Beispiel-Quellenvermerk:

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

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	8
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	10
3	Umsätze	12
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
4	Unbebaute Grundstücke	22
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
5	Bebaute Grundstücke	32
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	42
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	45
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	46
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	46
5.2.2	Durchschnittspreise	47
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	48
5.3.1	Liegenschaftszinssätze	48
5.4	Liegenschaftszinssätze in der Übersicht	49
5.4.1	Liegenschaftszinssätze im Vergleich	49
5.4.2	Liegenschaftszinssätze im Verlauf der Jahre	50

6	Wohnungs- und Teileigentum	51
6.1	Wohnungseigentum	51
6.1.1	Durchschnittspreise	51
6.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	53
6.1.3	Indexreihen	56
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	57
6.2	Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte	58
6.2.1	Erbbaurechte	58
6.2.2	Wohnungserbbaurechte	58
6.3	Erbbaurechtsgrundstücke	58
7	Modellbeschreibungen	59
7.1	Sachwertmodell	59
7.2	Modellbeschreibung Immobilienrichtwerte	63
7.3	Ertragswertmodell	66
7.4	Indexreihenmodell	69
8	Kontakte und Adressen	71
8.1	Gutachter im Gutachterausschuss	71
8.2	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	72
9	Anlagen	73
9.1	Allgemeine Angaben zur Stadt Hamm	73
9.2	Ausgewählte Indikatoren der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung Hamm	74
9.3	Gebühren	75

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 eingesehen und heruntergeladen werden.

Umsätze im Grundstücksverkehr

Für das Jahr 2018 wurden bis zum 31.12.2018 in der Stadt Hamm 1.365 Kaufverträge für bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von 308,74 Mio. Euro in die Kaufpreissammlung übernommen.

Die Zahl der Kauffälle ist damit gegenüber 2017 (1.679) um rd. 19 % gesunken. Der Geldumsatz ist um rd. 8 % gesunken. In allen Teilmärkten wurden weniger Grundstücke verkauft als in 2017.

In allen Teilmärkten ist die Zahl der Zwangsversteigerungen mit Zuschlagerteilung auf jeweils nur einen Fall zurückgegangen.

Unbebaute Grundstücke

Der Durchschnitts-Quadratmeterpreis für unbebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke einschließlich Erschließungskosten beträgt rd. 201 Euro/m², das sind rd. 10 % mehr als im Jahr 2017.

In den Jahren 2013 bis 2015 lagen die Erschließungskosten überwiegend zwischen 35 Euro/m² und 50 Euro/m². Für 2016 bis 2018 liegen dem Gutachterausschuss keine Angaben zur Höhe der Erschließungskosten vor.

Bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen

Der Durchschnittspreis für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ist im Jahr 2018 um rd. 12 % auf 214.000 Euro gestiegen. Im Jahr 2017 lag er bei 191.000 Euro.

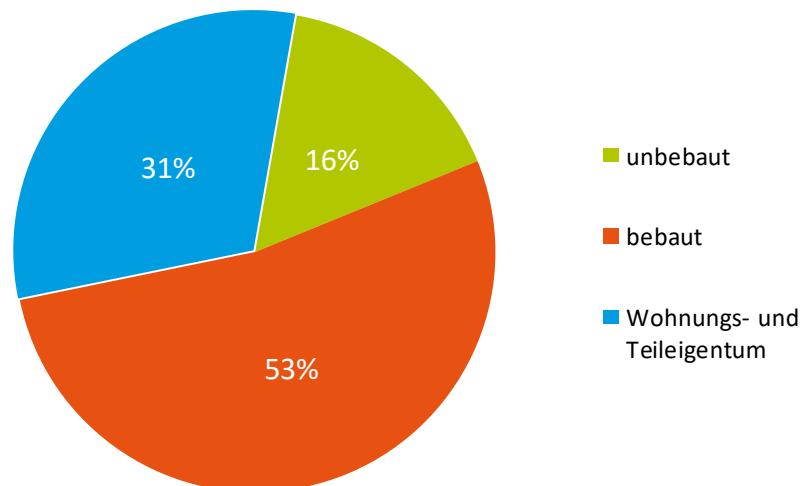
Der Durchschnittspreis für Eigentumswohnungen ist um rd. 5 % gegenüber 2017 gesunken. Er liegt jetzt bei rd. 1.358 Euro/m² Wohnfläche (2017 rd. 1.427 Euro/m² Wohnfläche). Es wurden maximal 3.093 Euro/m² Wohnfläche bezahlt.

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

3.1.1 Anzahl der Kauffälle

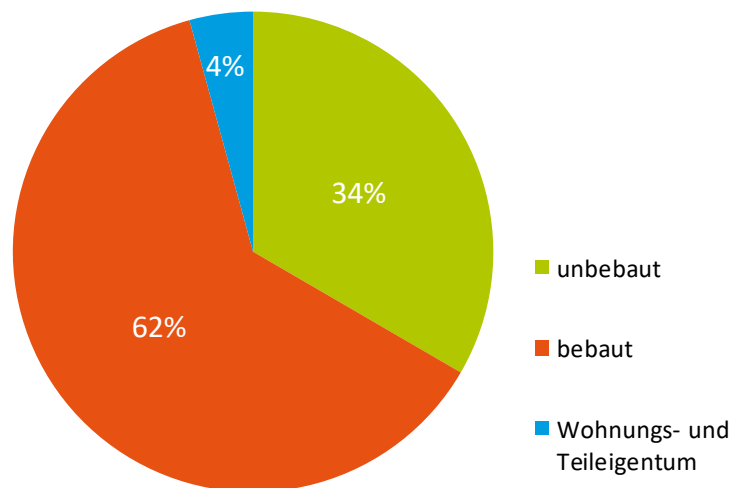
Anzahl übernommener Kaufverträge	
unbebaut	219
bebaut	723
Wohnungs- und Teileigentum	423
gesamt	1.365



3.1.2 Flächenumsatz

Flächenumsatz in ha

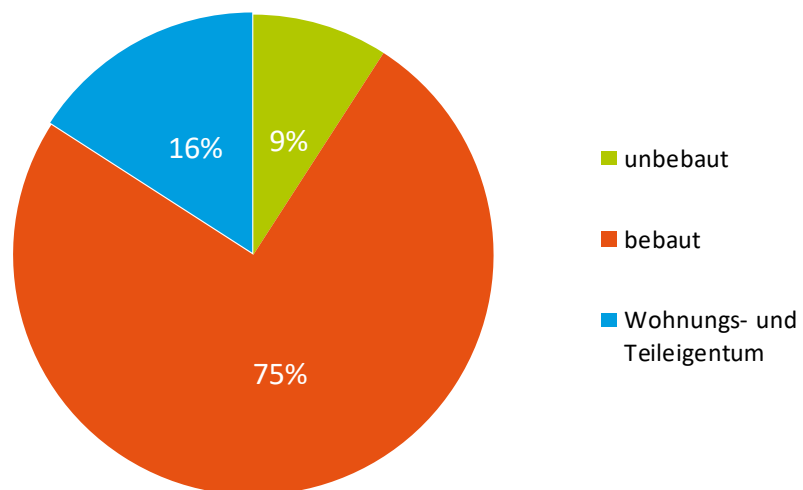
unbebaut	46,37
bebaut	86,62
Wohnungs- und Teileigentum	5,93
gesamt	138,92



3.1.3 Geldumsatz

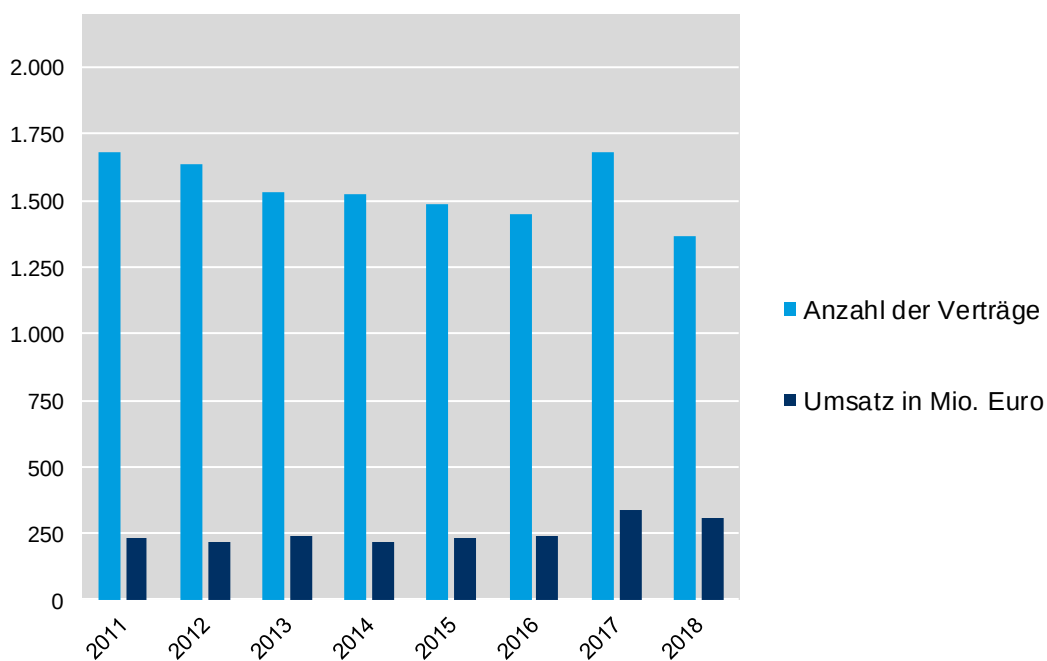
Umsatz in Mio. Euro

unbebaut	28,16
bebaut	231,49
Wohnungs- und Teileigentum	49,09
gesamt	308,74



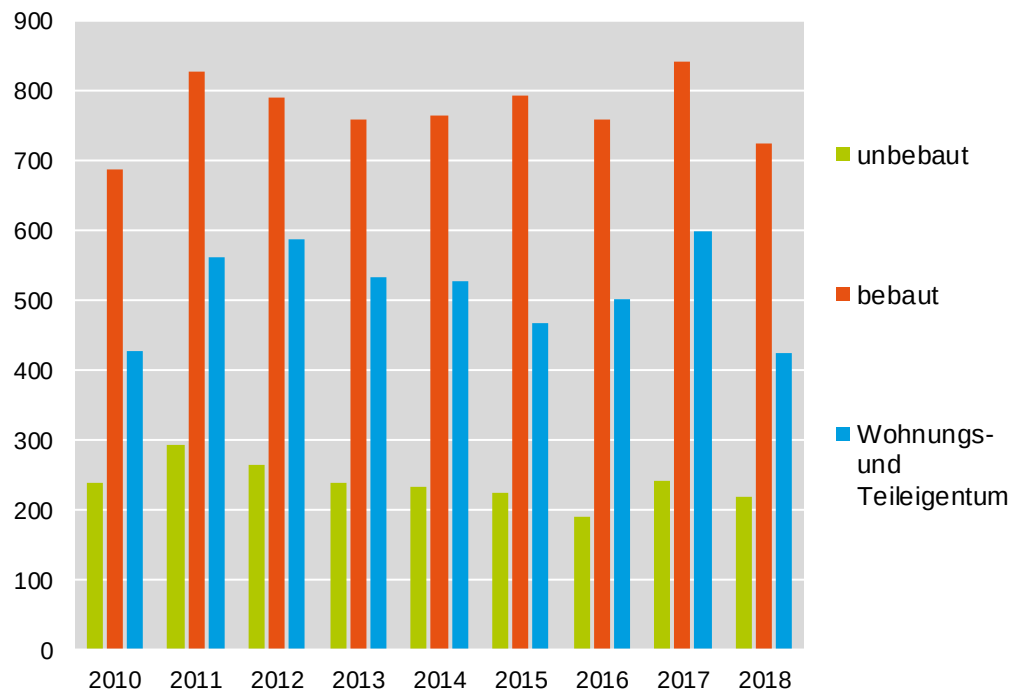
3.1.4 Anzahl der Verträge und Umsatz – allgemeine Entwicklung

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Anzahl der Verträge	1.681	1.638	1.530	1.525	1.484	1.448	1.679	1.365
Änderung in % zum Vorjahr	24,3	-2,6	-6,6	-0,3	-2,7	-2,4	16,0	-18,7
Umsatz in Mio. Euro	231,89	214,44	237,47	216,49	234,88	243,10	335,48	308,74
Änderung in % zum Vorjahr	10,8	-7,5	10,7	-8,8	8,5	3,5	38,0	-8,0



3.1.5 Anzahl der Verträge – Teilmarktentwicklung

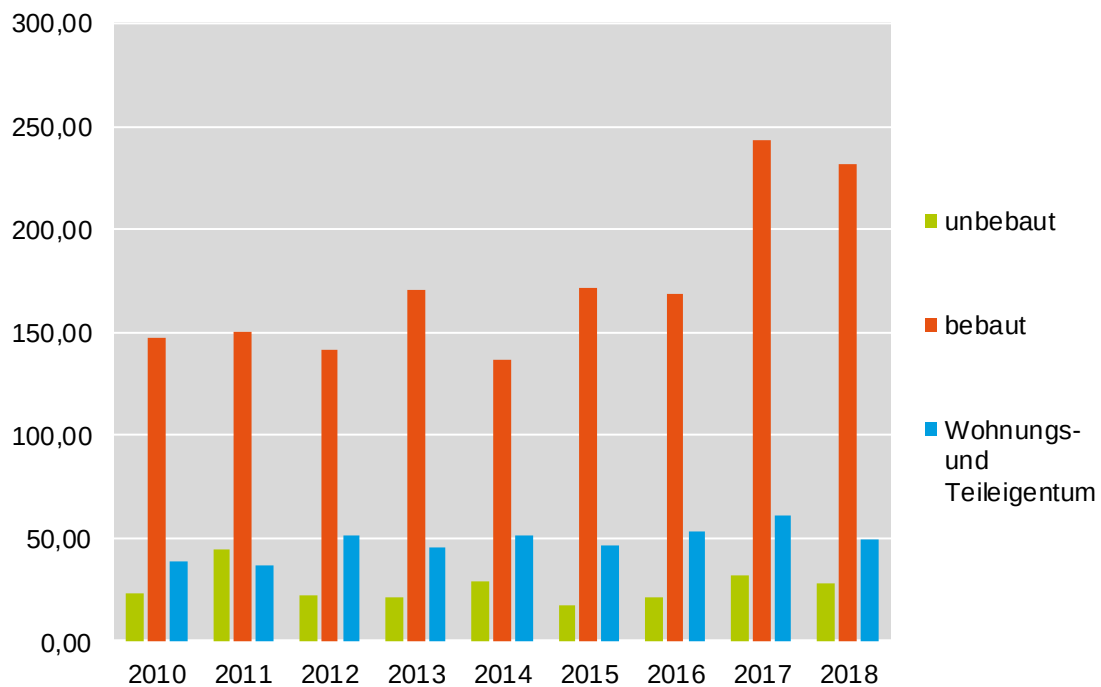
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
unbebaut	238	293	263	238	234	225	191	240	219
bebaut	687	827	789	758	764	792	757	842	723
Wohnungs- und Teileigentum	427	561	586	534	527	467	500	597	423



3.1.6 Umsatz – Teilmarktentwicklung

Umsatz in Mio. Euro

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
unbebaut	23,21	44,87	21,83	21,44	28,59	17,79	21,18	31,99	28,16
bebaut	147,20	150,56	141,48	170,54	136,58	171,05	168,49	242,85	231,49
Wohnungs- und Teileigentum	38,93	36,46	51,13	45,49	51,32	46,04	53,43	60,85	49,09



3.2 unbebaute Grundstücke

Teilmarkt	Anzahl Verträge	Geldumsatz in Mio. Euro	Flächenumsatz in ha
Unbebaut Gesamt	219	28,16	46,37
davon			
Unbebaute Baugrundstücke	130	22,18	20,16
Werdendes Bauland	17	4,18	7,7
Arrondierungsflächen	25	0,52	0,58
Erbbaugrundstücke	6	-	0,61
Flächen der Land- u. Forstwirtschaft	24	1,05	15,95
Gemeinbedarf, unbebaut	8	0,05	0,13
Sonstige Flächen	9	0,17	1,22

3.3 bebaute Grundstücke

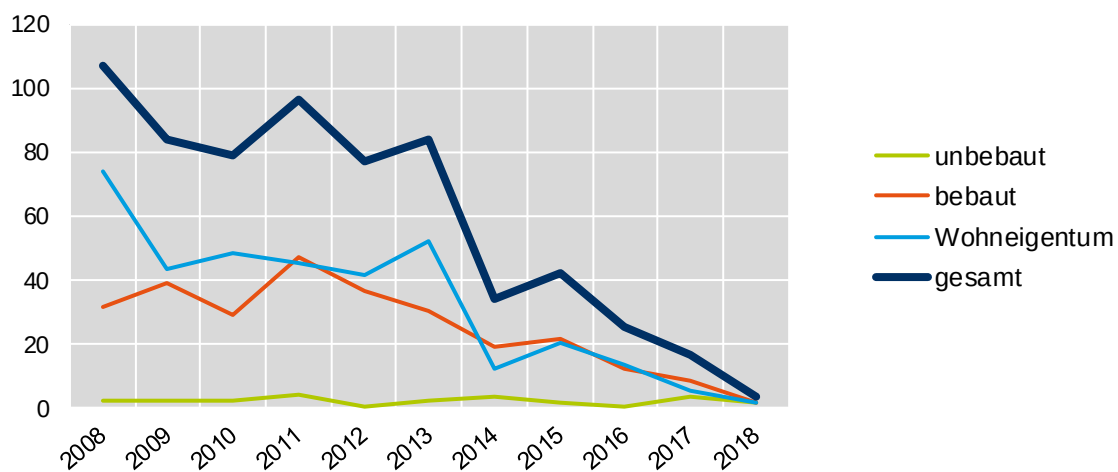
Teilmarkt	Anzahl Verträge	Geldumsatz in Mio. Euro	Flächenumsatz in ha
Bebaut Gesamt	723	231,49	86,62
davon			
Bebaute Grundstücke	688	225,78	84,68
Erbbaurecht	35	5,71	1,94
Gemeinbedarf, bebaut	0	0	0

3.4 Wohnungseigentum

Teilmarkt	Anzahl Verträge	Geldumsatz in Mio. Euro	Flächenumsatz in ha
Wohnungs-und Teileigentum Gesamt	423	49,09	5,93
davon			
Wohnungseigentum	379	43,64	5,26
Teileigentum	18	1,86	0,22
Wohnungserbbaurecht	26	3,59	0,45

3.5 Zwangsversteigerungen

	unbebaut	bebaut	Wohneigentum	gesamt
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
2017	3	8	5	16
2018	1	1	1	3



Zuschlagswert in % - Anteil des Verkehrswerts

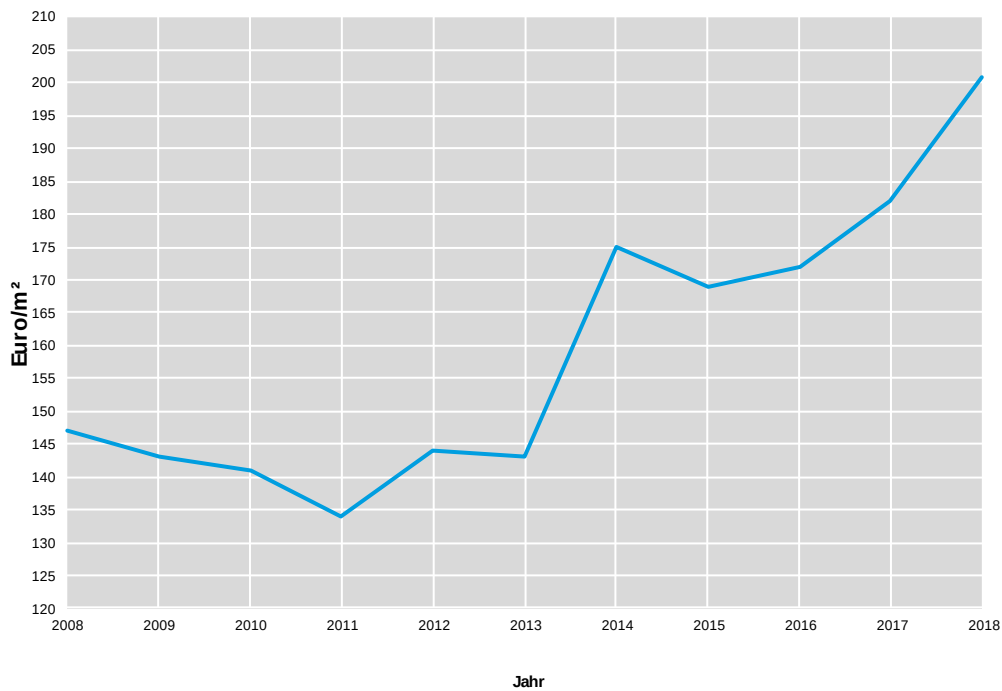
	Wohneigentum	bebaut
2011	54,3	71,0
2012	61,5	73,0
2013	63,8	73,9
2014	78,7	92,1
2015	71,2	83,2
2016	87,9	84,8
2017	79,7	89,1
2018	/	/

4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Individueller Wohnungsbau

Bodenpreisentwicklung für Ein-und Zweifamilienhausgrundstücke

Jahr	Euro/m ²	Anzahl
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
2018	201	116

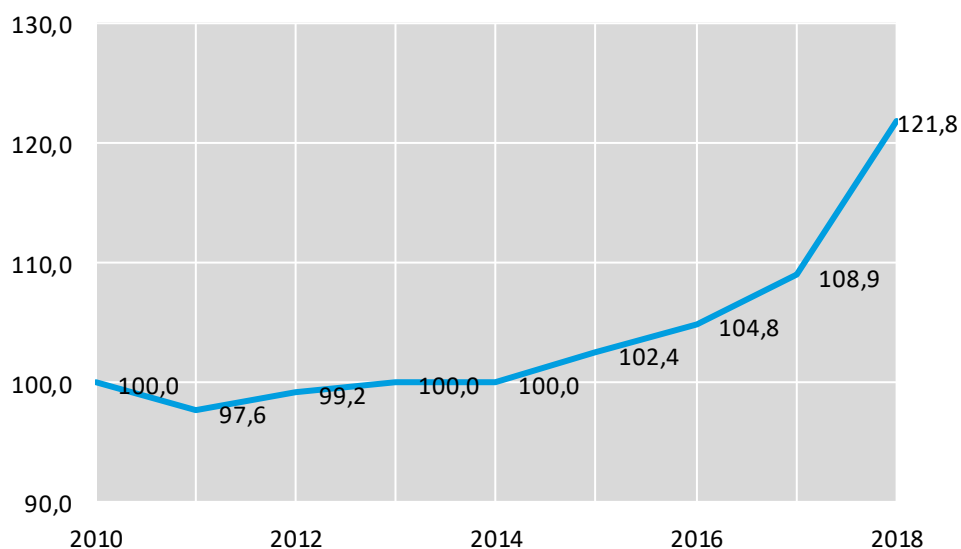


Grundstücksgröße in m ²	Anzahl der Kauffälle		Durchschnittspreise in Euro/m ²	
	2017	2018	2017	2018
bis 200	1	/	/	/
201 - 400	10	13	230	145
401 - 600	26	56	201	235
601 - 800	12	15	190	183
801 - 1.200	12	7	161	169
1.201 - 2000	4	6	121	134
über 2000	15	5	151	141
Gesamt	80	102	182	201

Indexreihe für unbebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Der Preisindex 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/m²	Basis 2010	Veränderung in %
2010	112	124	100,0	-
2011	109	121	97,6	-2,4
2012	116	123	99,2	1,6
2013	73	124	100,0	0,8
2014	69	124	100,0	0,0
2015	84	127	102,4	2,4
2016	41	130	104,8	2,4
2017	53	135	108,9	4,1
2018	84	151	121,8	12,9



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

Berechnungsbeispiel

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

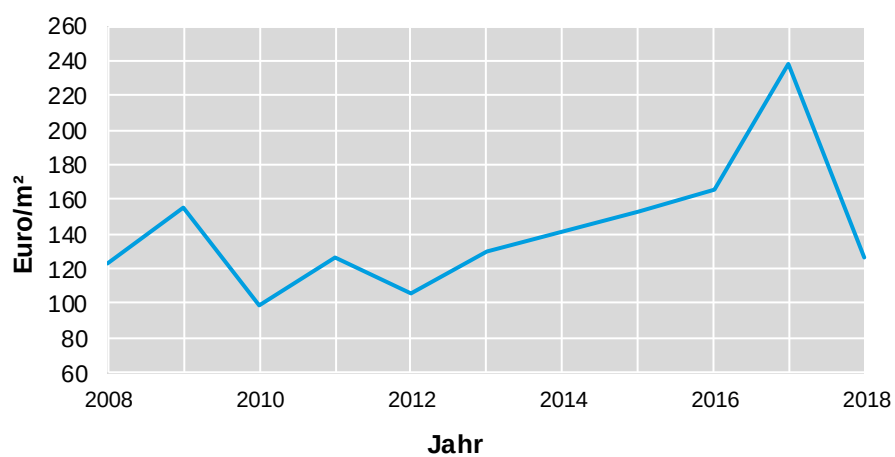
Für einen Kaufpreis von 115 €/m² aus dem Jahr 2012 ergäbe sich somit folgende Indexanpassung:

$$(104,8/99,2) \times 1,200 \times 0,995 \times 1,267 \times 115 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } \mathbf{184 \text{ €/m}^2}$$

4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Bodenpreisentwicklung für Mehrfamilienhausgrundstücke

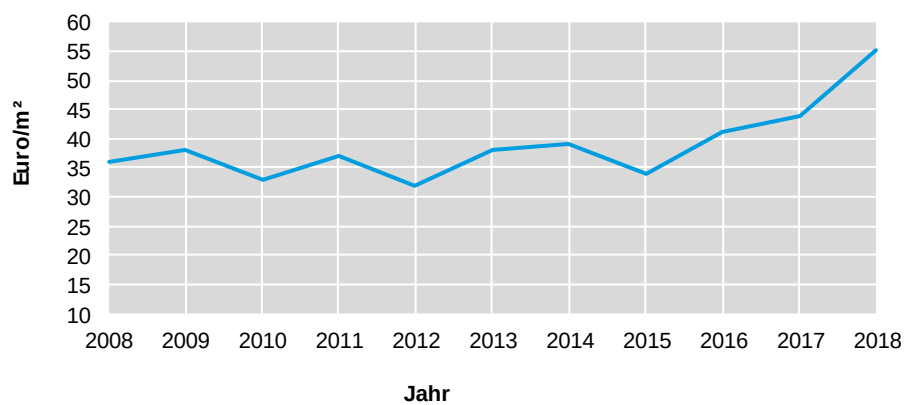
Jahr	Euro/m ²	Anzahl
2008	123	/
2009	(155)	3
2010	(99)	3
2011	(126)	7
2012	(106)	7
2013	(130)	8
2014	/	2
2015	(153)	5
2016	166	15
2017	(238)	3
2018	(126)	6



4.3 Gewerbliche Bauflächen

Bodenpreisentwicklung für Gewerbe- und Industrieland

Jahr	Euro/m ²	Anzahl
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
2018	55	9



4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

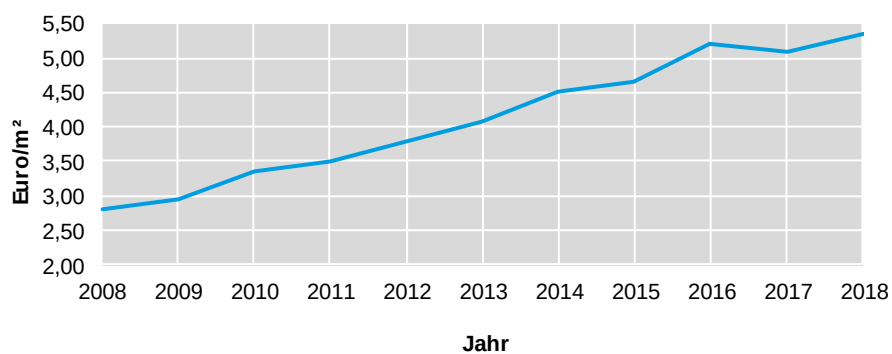
Bodenpreisentwicklung für landwirtschaftliche Flächen

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

Jahr	Euro/m ²	Anzahl
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
2018	5,35	13

Die Flächengröße wurde bei der Ermittlung des Durchschnittspreises nicht berücksichtigt.

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



Bodenpreisentwicklung für forstwirtschaftliche Flächen

Jahr	Euro/m ²	Anzahl
2008	/	2
2009	/	1
2010	/	1
2011	(1,08)	8
2012	/	2
2013	(1,53)	7
2014	(1,70)	3
2015	(1,07)	3
2016	/	2
2017	(1,39)	5
2018	/	1

In den ausgewerteten Kaufpreisen ist vermutlich der Aufwuchs enthalten, zu Art und Umfang des Aufwuchses gab es keine Angaben.

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

4.5.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

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

4.5.4 Ausgewählte Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte für Bauland

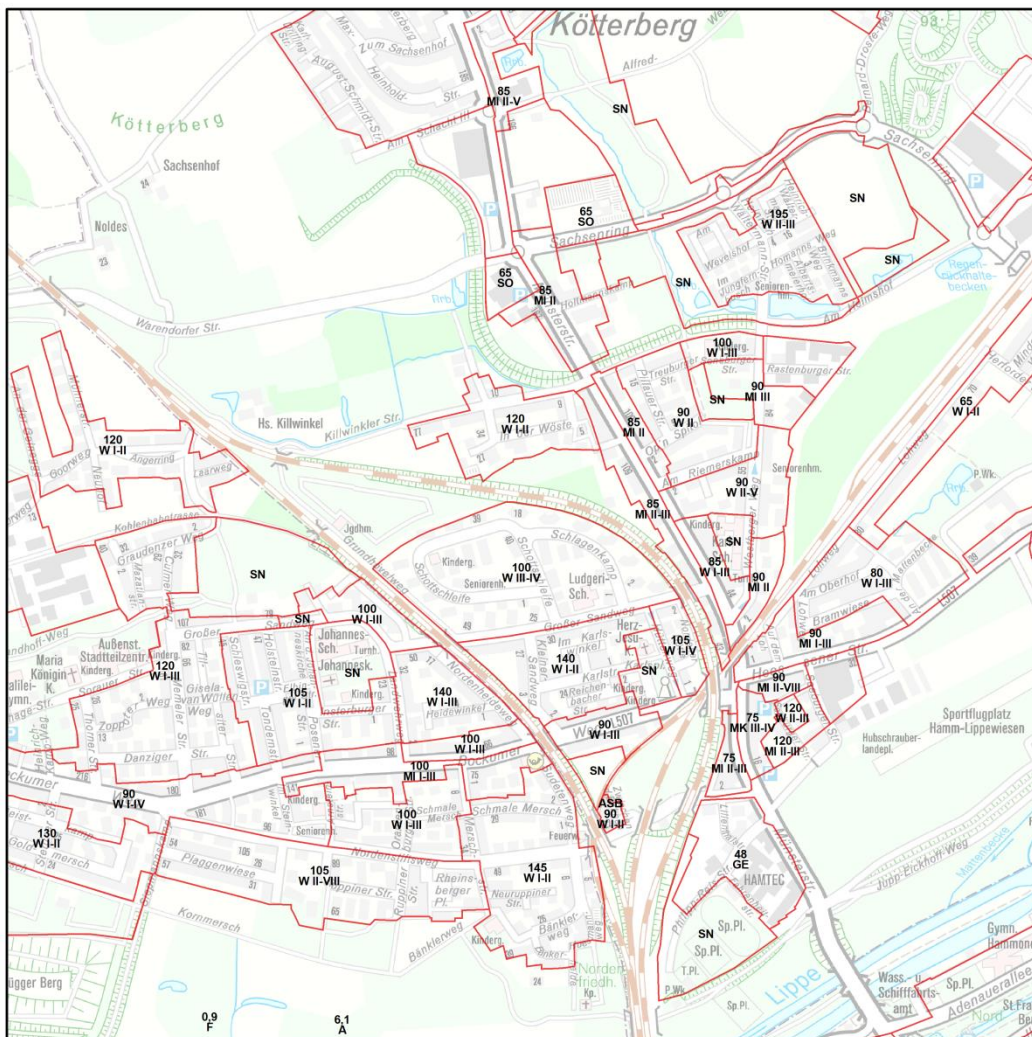
Die Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüssen durch Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt. Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind.

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 01.01.2019

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 die 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 01.01.2019 beträgt 6,10 Euro/m². Untersuchungen für kleinere Flächen haben keine Abweichungen zum Bodenrichtwert von 6,10 Euro/m² ergeben.

Der Bodenrichtwert für Grünland beträgt zum Stichtag 01.01.2019: 4,20 Euro/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 01.01.2019 beträgt er 0,90 Euro/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

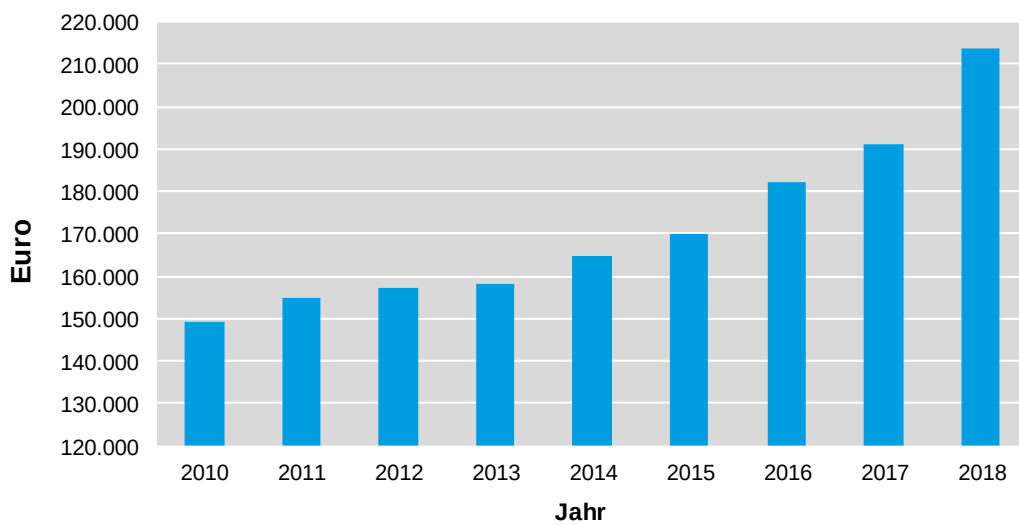
Weitere allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten finden sich unter www.boris.nrw.de.

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Durchschnittspreise

Jahr	bereinigter Gesamtkauf- preis in Euro
2010	149.000
2011	155.000
2012	157.000
2013	158.000
2014	165.000
2015	170.000
2016	182.000
2017	191.000
2018	214.000



5.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Zum 01.01.2018 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hamm Immobilienrichtwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ermittelt. Diese wurden unter 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

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

Die Richtwertnorm ist der Erläuterung der jeweiligen Immobilienrichtwertzone zu entnehmen.

Umrechnungskoeffizienten für abweichende Wohnfläche

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

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

Umrechnungskoeffizienten für abweichende Wohnlage

Richtwertnorm	Wohnlage gut	Wohnlage mittel	Wohnlage mäßig
Bewertungsobjekt			
Wohnlage gut	1,000	1,180	1,245
Wohnlage mittel	0,848	1,000	1,055
Wohnlage mäßig	0,803	0,948	1,000

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

Umrechnungskoeffizienten für abweichende Grundstücksfläche

Richtwertnorm	151 - bis 150 m²	251 - 250 m²	351 - 350 m²	451 - 450 m²	601 - 600 m²	801 - 800 m²	1001 - 1000 m²	1201 - 1200 m²	über 1200 m²
Bewertungsobjekt									
bis 150 m²	1,000	0,626	0,721	0,564	0,553	0,542	0,518	0,519	0,502
151 - 250 m²	1,598	1,000	1,153	0,902	0,883	0,867	0,828	0,830	0,803
251 - 350 m²	1,387	0,867	1,000	0,782	0,766	0,752	0,718	0,720	0,696
351 - 450 m²	1,773	1,109	1,278	1,000	0,980	0,962	0,918	0,921	0,890
451 - 600 m²	1,809	1,132	1,305	1,021	1,000	0,981	0,937	0,940	0,908
601 - 800 m²	1,843	1,153	1,329	1,040	1,019	1,000	0,955	0,957	0,926
801 - 1000 m²	1,931	1,208	1,393	1,089	1,067	1,048	1,000	1,003	0,970
1001 - 1200 m²	1,925	1,205	1,389	1,086	1,064	1,044	0,997	1,000	0,967
über 1200 m²	1,992	1,246	1,436	1,124	1,101	1,080	1,031	1,034	1,000

Die Richtwertnorm ist der Erläuterung der jeweiligen Immobilienrichtwertzone zu entnehmen.

Umrechnungskoeffizienten für abweichende Gebäudeart

Einfamilienhaus	1,000
Zweifamilienhaus	0,942

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

Umrechnungskoeffizienten für abweichenden Ausstattungsstandard

Ausstattung gehoben	1,113
Ausstattung mittel	1,000
Ausstattung einfach	0,852

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

Umrechnungskoeffizienten für abweichende Vermietungssituation

unvermietet	1,000
vermietet	0,976

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

Umrechnungskoeffizienten für abweichenden Modernisierungszustand

baujahrtypisch	1,000
teilmodernisiert	1,107
neuzeitlich	1,059

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

Umrechnungskoeffizienten für abweichende Unterkellerung

kein Keller	0,894
Keller vorhanden	1,000

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

Umrechnungskoeffizienten für abweichendes Gebiet

Richtwertnorm	Nord	West	Süd-Ost
Bewertungsobjekt			
Nord	1,000	1,016	0,908
West	0,985	1,000	0,894
Süd-Ost	1,101	1,118	1,000

Die Richtwertnorm ist der Erläuterung der jeweiligen Immobilienrichtwertzone zu entnehmen.

Berechnungsbeispiel

Merkmal	Normobjekt	Wertermittlungs- objekt	Umrechnungs- koeffizient
Immobilienrichtwert [€/m²]	1.400		
Richtwertzone	5076		
Baujahr	1965	1980	
Altersklasse	41 - 60 Jahre	26 - 40 Jahre	1,164
Wohnfläche [m²]	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/m²

Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Merkmalen

Umrechnungskoeffizienten für abweichendes tatsächliches Gebäudealter

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

Die Richtwertnorm ist der Erläuterung der jeweiligen Immobilienrichtwertzone zu entnehmen.

Umrechnungskoeffizienten für abweichende Wohnfläche

bis 90 m ²	1,162
91 - 110 m ²	1,118
111 - 130 m²	1,000
131 - 150 m ²	0,918
151 - 180 m ²	0,842
über 180 m ²	0,689

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

Umrechnungskoeffizienten für abweichende Wohnlage

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

Die Richtwertnorm ist der Erläuterung der jeweiligen Immobilienrichtwertzone zu entnehmen.

Umrechnungskoeffizienten für abweichende Grundstücksfläche

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

Die Richtwertnorm ist der Erläuterung der jeweiligen Immobilienrichtwertzone zu entnehmen.

Umrechnungskoeffizienten für abweichende Gebäudeart

Einfamilienhaus	1,000
Zweifamilienhaus	1,001

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

Umrechnungskoeffizienten für abweichende Anbauweise

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

Die Richtwertnorm ist der Erläuterung der jeweiligen Immobilienrichtwertzone zu entnehmen.

Umrechnungskoeffizienten für abweichenden Ausstattungsstandard

Ausstattung gehoben	1,127
Ausstattung mittel	1,000
Ausstattung einfach	0,939

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

Umrechnungskoeffizienten für abweichende Vermietungssituation

unvermietet	1,000
vermietet	0,899

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

Umrechnungskoeffizienten für abweichenden Modernisierungszustand

baujahrtypisch	1,000
teilmmodernisiert	1,123
neuzeitlich	1,192

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

Umrechnungskoeffizienten für abweichende Unterkellerung

kein Keller	0,956
Keller vorhanden	1,000

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

Berechnungsbeispiel

Merkmal	Normobjekt	Wertermittlungs- objekt	Umrechnungs- koeffizient
Immobilienrichtwert [€/m²]	1.100		
Richtwertzone	4051		
Baujahr	1965	1980	
Altersklasse	41 - 60 Jahre	26 - 40 Jahre	1,119
Wohnfläche [m²]	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	teilmmodernisiert	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:

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

=

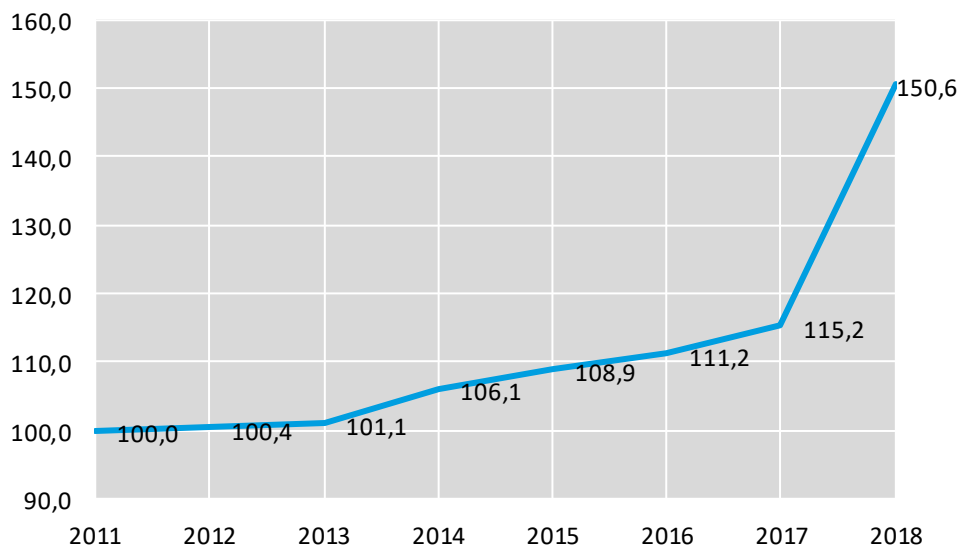
1.106 Euro/m²

5.1.3 Indexreihen

Der Preisindex für bebaute 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).

Indexreihe für bebaute Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

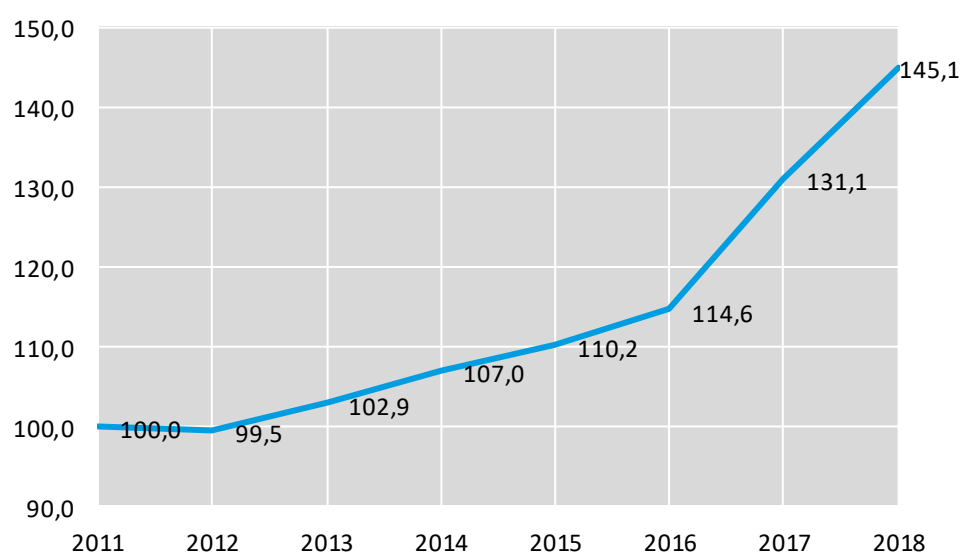
Jahr	Anzahl	Mittel in €/m ² Wfl	Basis 2011	Veränderung in %
2011	132	1540	100,0	-
2012	142	1546	100,4	0,4
2013	152	1557	101,1	0,7
2014	145	1634	106,1	5,0
2015	83	1677	108,9	2,8
2016	84	1713	111,2	2,3
2017	146	1774	115,2	4,0
2018	112	2320	150,6	35,4



Die Umrechnungskoeffizienten entsprechen denen der Immobilienrichtwerte unter 5.1.2.

Indexreihe für bebaute Grundstücke für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Jahr	Anzahl	Mittel in €/m² Wfl	Basis 2011	Veränderung in %
2011	140	1323	100,0	-
2012	189	1316	99,5	-0,5
2013	191	1362	102,9	3,4
2014	210	1415	107,0	4,1
2015	121	1458	110,2	3,2
2016	124	1516	114,6	4,4
2017	232	1734	131,1	16,5
2018	211	1920	145,1	14,0



Die Umrechnungskoeffizienten entsprechen denen der Immobilienrichtwerte unter 5.1.2.

5.1.4 Sachwertfaktoren

Zur Ermittlung des Sachwertfaktors von Ein- und Zweifamilienhäusern wurde eine Regression durchgeführt. Dazu wurden Sachwerte und Kaufpreise von 114 Objekten bzw. Kauffällen aus den Jahren 2017 und 2018 gegenübergestellt.

Bei 51 Objekten handelt es sich um freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und bei 63 Objekten handelt es sich um Reihenhäuser und Doppelhaushälften. Die Kaufpreise lagen zwischen rd. 60.000 Euro und rd. 495.000 Euro.

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

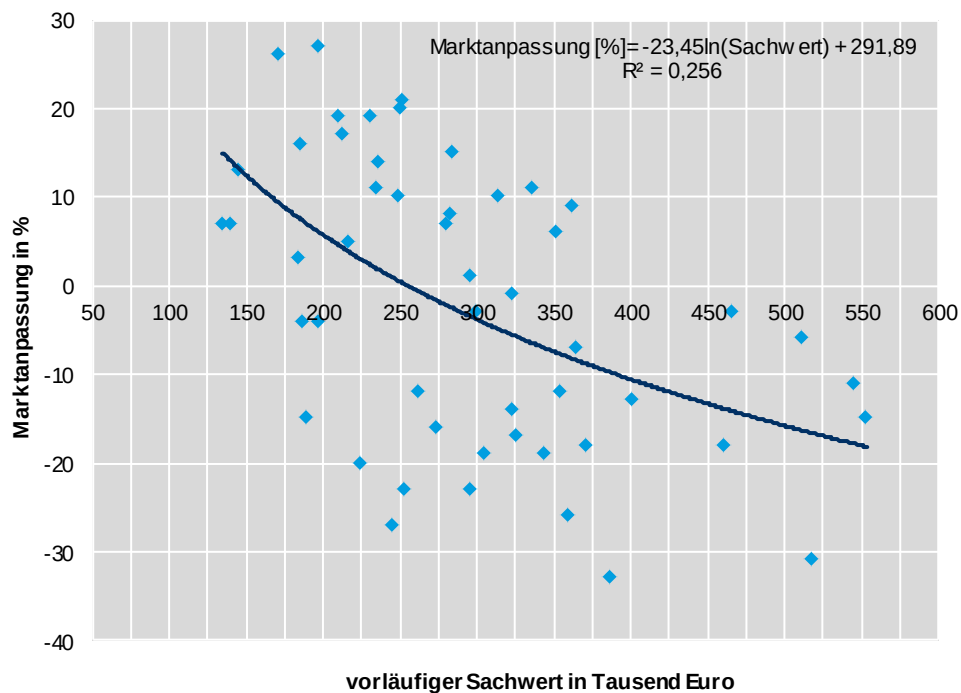
Die Marktanpassungskurven geben das **durchschnittliche** Käuferverhalten wieder. Die anhand der Kurve ermittelten Zu- oder Abschläge sind folglich auch nur als Durchschnittswerte anzusehen.

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

(Datenmaterial aus den Jahren 2017 und 2018)

Auswertung von 51 Kauffällen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Sachwert in Euro	Marktanpassung in %	Sachwert in Euro	Marktanpassung in %
150.000	12	260.000	0
160.000	11	270.000	-1
170.000	9	280.000	-2
180.000	8	290.000	-3
190.000	7	300.000	-4
200.000	6	310.000	-5
210.000	5	320.000	-5
220.000	3	340.000	-7
230.000	2	360.000	-8
240.000	1	380.000	-9
250.000	0	400.000	-11



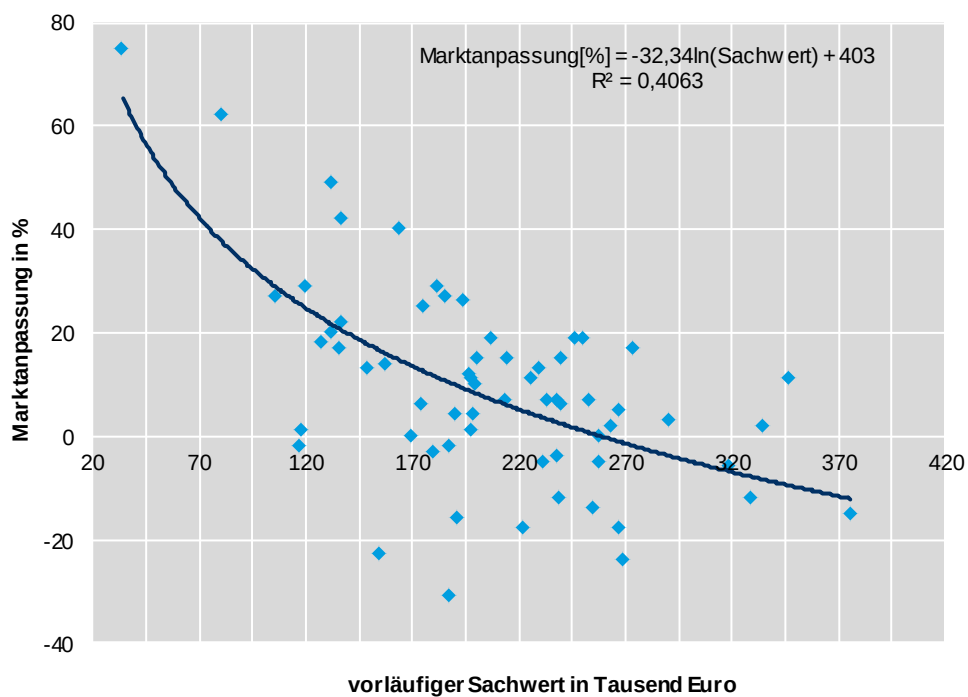
	vorl. Sachwert in Euro	Bodenwertanteil am vorl. Sachwert in %	Bodenwert in Euro /m ²	RND in Jahren
Mittel	296.109	33	134	46
s	103.814	10	31	17
Min	134.623	15	55	21
Max	553.644	58	185	77

Doppelhaushälften und Reihenhäuser

(Datenmaterial aus den Jahren 2017 und 2018)

Auswertung von 63 Kauffällen für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Sachwert in Euro	Marktanpassung in %	Sachwert in Euro	Marktanpassung in %
100.000	31	200.000	8
110.000	28	210.000	7
120.000	25	220.000	5
130.000	22	230.000	4
140.000	20	240.000	2
150.000	18	250.000	1
160.000	15	260.000	0
170.000	14	270.000	-1
180.000	12	280.000	-3
190.000	10	290.000	-4



	vorl. Sachwert in Euro	Bodenwertanteil am vorl.Sachwert in %	Bodenwert in Euro /m²	RND in Jahren
Mittel	207.128	26	142	47
s	65.686	10	32	15
Min	34.328	13	64	13
Max	375.712	55	215	75

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	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
Einfamilienhäuser, freistehend	2,7% (1,4)	91	146 (41)	2.078 (536)	6,9 (1,0)	19,0 (2,9)	49,0 (17,9)	24
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppel- häuser	3,1% (1,2)	127	121 (23)	1.869 (441)	7,0 (0,7)	19,3 (1,9)	49,8 (16,5)	21
Zweifamilien- häuser gesamt	2,3% (1,5)	49	172 (38)	1.531 (595)	5,3 (0,6)	26,1 (3,2)	36,3 (12,4)	23
Zweifamilien- häuser, freistehend	2,3% (1,4)	32	175 (35)	1.558 (667)	5,2 (0,6)	26,3 (3,6)	35,4 (10,3)	23
Zweifamilien- häuser , Reihen- und Doppelhäuser	2,2% (1,7)	17	166 (42)	1.481 (445)	5,4 (0,6)	25,7 (2,4)	38,0 (15,7)	22

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	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
Dreifamilien- häuser *	4,1% (2,7)	29	196 (41)	1.002 (345)	5,4 (0,4)	27,1 (2,1)	30,1 (8,3)	15
Mehrfamilien- häuser	4,3% (1,8)	29	532 (358)	1.023 (430)	5,5 (0,7)	26,4 (2,8)	37,1 (13,4)	15
Gemischt genutzte Gebäude	5,8% (2,2)	28	635 (397)	763 (270)	5,5 (1,3)	27,0 (5,3)	30,0 (7,8)	12

*Der für Dreifamilienhäuser ermittelte Liegenschaftszinssatz beruht größtenteils auf Kauffällen, bei denen anhand von abgefragten Modernisierungsmaßnahmen ein fiktives Baujahr festgelegt wurde. In den Jahren 2017 und 2018 gab es in diesem Bereich nur 4 Kauffälle, bei denen die tatsächliche Restnutzungsdauer mindestens 25 Jahre betrug. Wird diese Untermenge ausgewertet, erhält man folgendes Ergebnis:

Dreifamilien- häuser	2,1% (2,0)	4	232 (26)	1.387 (258)	5,2 (0,4)	26,8 (3,0)	41,5 (14,8)	21
-------------------------	----------------------	---	-------------	----------------	--------------	---------------	----------------	-----------

5.2.2 Durchschnittspreise

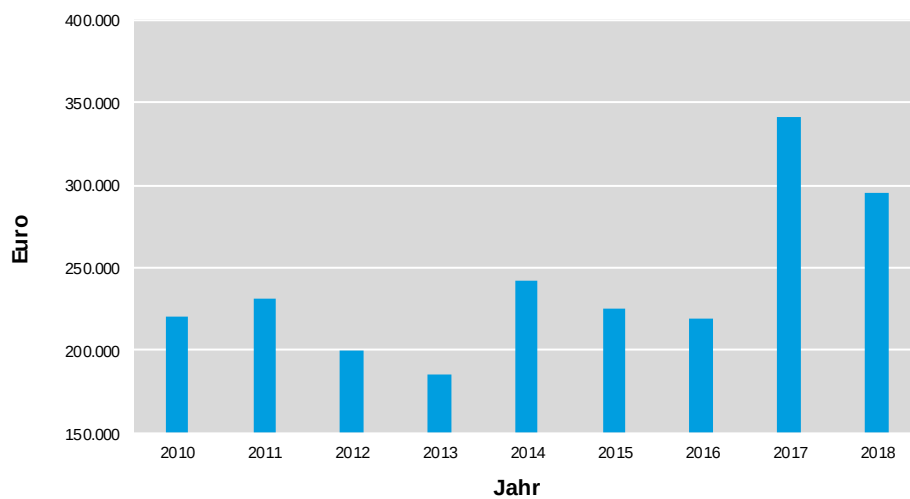
Dreifamilienhäuser

Der Durchschnittspreis für bebaute Dreifamilienhausgrundstücke beträgt im Jahr 2018 rd. 198.000 Euro (28 Kauffälle).

Mehrfamilienhäuser

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

Jahr	bereinigter Gesamtkauf preis in Euro
2010	220.000
2011	231.000
2012	200.000
2013	185.000
2014	242.000
2015	225.000
2016	219.000
2017	341.000
2018	295.000



Gemischt genutzte Gebäude

Der Durchschnittspreis für Grundstücke einschließlich Gebäude beträgt im Jahr 2018 rd. 458.000 Euro (35 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	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
Handel, Büro, produz. Gewerbe	7,0% (2,7)	40	1.923 (2234)	734 (562)	5,0 (2,4)	22,4 (7,2)	33,2 (15,2)	11
Handel, Büro	6,4% (3,0)	13	2.340 (3.106)	1.242 (637)	7,6 (1,8)	17,7 (3,7)	45,3 (15,9)	13
produz. Gewerbe	7,2% (2,3)	21	1.555 (1.378)	473 (297)	3,6 (1,6)	24,2 (8,2)	25,3 (10,8)	10

Die Anzahl der Kauffälle hat in diesem Jahr auch eine Auswertung getrennt nach Nutzungsart ermöglicht.

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	3,7% (1,9)	278	79 (21)	1.223 (402)	5,7 (0,6)	26,1 (2,2)	42,6 (11,9)	17
Wohnungs- eigentum, vermietet	4,6% (1,8)	147	69 (27)	1.126 (486)	5,9 (0,6)	26,1 (2,1)	44,6 (14,2)	15
Einfamilienhäuser, freistehend	2,7% (1,4)	91	146 (41)	2.078 (536)	6,9 (1,0)	19,0 (2,9)	49,0 (17,9)	24
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppel- häuser	3,1% (1,2)	127	121 (23)	1.869 (441)	7,0 (0,7)	19,3 (1,9)	49,8 (16,5)	21
Zweifamilien- häuser gesamt	2,3% (1,5)	49	172 (38)	1.531 (595)	5,3 (0,6)	26,1 (3,2)	36,3 (12,4)	23
Zweifamilien- häuser, freistehend	2,3% (1,4)	32	175 (35)	1.558 (667)	5,2 (0,6)	26,3 (3,6)	35,4 (10,3)	23
Zweifamilien- häuser , Reihen- und Doppelhäuser	2,2% (1,7)	17	166 (42)	1.481 (445)	5,4 (0,6)	25,7 (2,4)	38,0 (15,7)	22
Dreifamilien- häuser	4,1% (2,7)	29	196 (41)	1.002 (345)	5,4 (0,4)	27,1 (2,1)	30,1 (8,3)	15
Mehrfamilien- häuser	4,3% (1,8)	29	532 (358)	1.023 (430)	5,5 (0,7)	26,4 (2,8)	37,1 (13,4)	15
Gemischt genutzte Gebäude	5,8% (2,2)	28	635 (397)	763 (270)	5,5 (1,3)	27,0 (5,3)	30,0 (7,8)	12
Handel, Büro, produz. Gewerbe	7,0% (2,7)	40	1.923 (2234)	734 (562)	5,0 (2,4)	22,4 (7,2)	33,2 (15,2)	11
Handel, Büro	6,4% (3,0)	13	2.340 (3.106)	1.242 (637)	7,6 (1,8)	17,7 (3,7)	45,3 (15,9)	13
produz. Gewerbe	7,2% (2,3)	21	1.555 (1.378)	473 (297)	3,6 (1,6)	24,2 (8,2)	25,3 (10,8)	10

5.4.2 Liegenschaftszinssätze im Verlauf der Jahre

Jahr	Liegenschaftszinssatz in %								
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Gebäudeart									
Wohnungseigentum, selbstgenutzt	4,0	4,0	4,0	4,0	4,5	4,5	4,6	3,8	3,7
Wohnungseigentum, vermietet	4,0	4,0	4,0	4,0	4,5	5,2	4,9	4,2	4,6
Einfamilienhäuser, freistehend	3,5	3,5	3,0	3,0	3,2	3,5	3,1	3,1	2,7
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	3,5	3,5	3,0	3,0	3,9	3,9	3,8	3,5	3,1
Zweifamilienhäuser	3,5	3,5	3,0	3,0	3,0	3,8	3,2	2,6	2,3
Dreifamilienhäuser	4,2	4,2	3,7	4,4	4,8	4,4	5,8	4,7	4,1
Mehrfamilienhäuser	6,6	6,5	6,1	5,8	5,4	5,8	5,7	4,2	4,3
Gemischt genutzte Gebäude	-	-	7,3	7,8	6,5	6,0	6,5	5,4	5,8
Handel, Büro, produz. Gewerbe	7,0 8,0	7,0 8,0	7,0 8,0	7,0 8,0	7,6	6,1	6,5	6,5	7,0

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 ² Wohnfläche	Ø Wohnfläche
Erstverkauf	59	14,9	2.631	88
Weiterverkauf	342	31,8	1.124	78
Umwandlung	4	0,52	1.523	84
Gesamt	405	47,22	1.358	80

Erstverkäufe

Durchschnittspreise bezogen auf die Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Anzahl	Euro/m ² Wohnfläche
< 50	2	2.879
50 - 69	13	2.720
70 - 89	21	2.563
90 - 129	23	2.564
>= 130	4	2.958

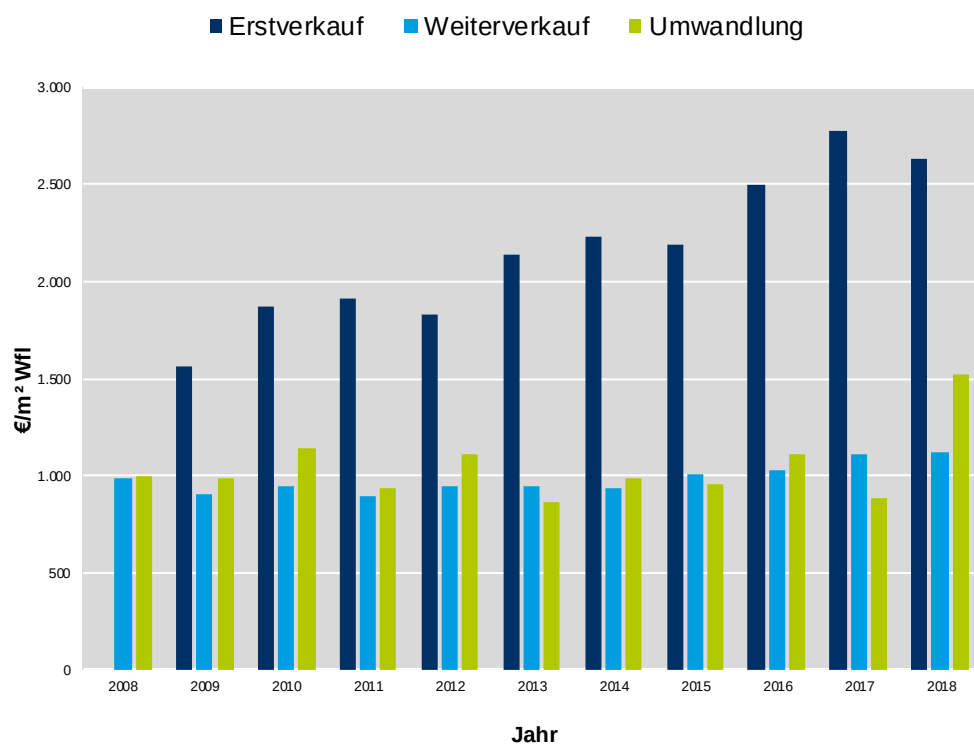
Weiterverkäufe

Durchschnittspreise bezogen auf die Wohnfläche und das Baujahr

Wohnfläche in m ²	Anzahl	Euro/m ² Wohnfläche
< 50	42	1.049
50 - 69	86	1.052
70 - 89	135	1.104
90 - 129	64	1.326
>= 130	15	1.057

Baujahr	Anzahl	Euro/ m ² Wohnfläche
<= 1918	29	946
1919 - 49	16	1.125
1950 - 59	31	1.094
1960 - 69	64	893
1970 - 79	87	991
1980 - 89	44	1.210
1990 - 99	60	1.443
2000 - 2009	14	1.820
>= 2010	60	2.699

Jahr	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Erstverkauf	-	1.561	1.876	1.915	1.833	2.141	2.236	2.193	2.503	2.774	2.631
Weiterverkauf	982	902	942	895	944	943	931	1.002	1.024	1.111	1.124
Umwandlung	992	982	1.140	930	1.112	868	990	958	1.115	881	1.523



6.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Zum 01.01.2018 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hamm Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum ermittelt.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Merkmalen

Umrechnungskoeffizienten für abweichendes tatsächliches Gebäudealter

Richtwertnorm	0 - 3 Jahre	4 - 10 Jahre	11 - 25 Jahre	26 - 40 Jahre	41 - 60 Jahre	61 - 90 Jahre	über 90 Jahre
Bewertungsobjekt							
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

Die 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

Richtwertnorm	Wohnlage mäßig	Wohnlage mittel	Wohnlage gut
Bewertungsobjekt			
mäßig	1,00	0,92	0,84
mittel	1,09	1,00	0,92
gut	1,18	1,09	1,00

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
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 nicht
vorhanden 0,90

Balkon 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 in Euro/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:

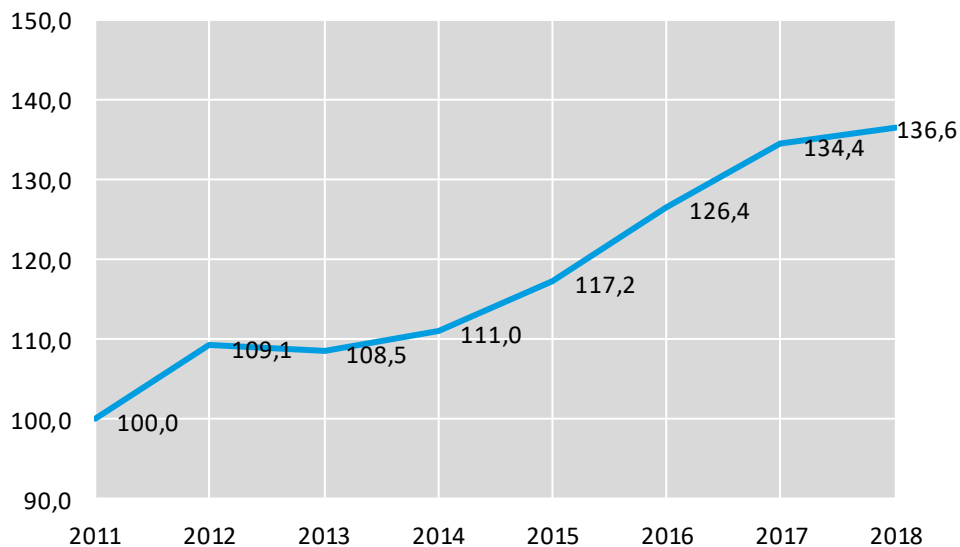
$$1,29 \times 0,94 \times 1,00 \times 0,96 \times 1,03 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,12 \times 1.100 \text{ Euro/m}^2 = \mathbf{1.329 \text{ Euro/m}^2}$$

6.1.3 Indexreihen

Indexreihe für Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen

Der Preisindex für Wohnungseigentum 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 €/m² Wfl	Basis 2011	Veränderung in %
2011	262	784	100,0	-
2012	257	855	109,1	9,1
2013	252	851	108,5	-0,6
2014	258	870	111,0	2,5
2015	194	919	117,2	6,2
2016	258	991	126,4	9,2
2017	332	1054	134,4	8,0
2018	278	1071	136,6	2,2



Die Umrechnungskoeffizienten entsprechen denen der Immobilienrichtwerte unter 6.1.2.

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)								
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	3,7% (1,9)	278	79 (21)	1.223 (402)	5,7 (0,6)	26,1 (2,2)	42,6 (11,9)	17
Wohnungs- eigentum, vermietet	4,6% (1,8)	147	69 (27)	1.126 (486)	5,9 (0,6)	26,1 (2,1)	44,6 (14,2)	15

6.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

6.2.1 Erbbaurechte

Der Durchschnittspreis für bebaute Ein- und Zweifamilienhauserbbaurechte liegt im Jahr 2018 bei rd. 172.000 Euro (30 Kauffälle).

Bei Erbbaurechtsverkäufen bebauter Grundstücke liegt der Erbbauzins im Mittel bei ca. 1,5 % des Bodenrichtwertes (Spanne: 0,1 % - 4,3 %).

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

Erbbaurechtsfaktoren

Im Jahr 2018 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 2018 bei rd. 1.682 Euro/m² Wohnfläche (24 Kauffälle).

Bei Erbbaurechtsverkäufen von Wohnungen liegt der Erbbauzins im Mittel bei ca. 2,2 % des Bodenrichtwertes (Spanne: 0,8 % - 4,3 %).

Zur Ermittlung des marktüblichen Erbbauzinses wurden insgesamt 23 geeignete Erbbaurechtsverträge ausgewertet.

6.3 Erbbaurechtsgrundstücke

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

Zur Ermittlung des marktüblichen Erbbauzinses unbebauter Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus wurden insgesamt 13 geeignete Erbbaurechtsverträge aus den Jahren 2013 bis 2018 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 heruntergeladen werden.

bereinigter, normierter Kaufpreis

§§ 7 und 8 ImmoWertV

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

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

Normalherstellungskosten

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

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten sind in den NHK 2010 enthalten.

Land und Ortsgröße

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

Gemischte Gebäudearten, Kellergeschosse

SW-RL Nr. 4.1.1.6

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

Das Kellergeschoss der NHK 2010 enthält grundsätzlich keine Aus- oder Einbauten, weder zu Wohnzwecken noch zu Hobbyzwecken (Sauna, Bar etc.). Diese wurden ggf. sachverständig als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

Ein Souterrain, welches zu Wohnzwecken genutzt wird, wurde mit Hilfe unterschiedlicher Gebäudetypen bewertet.

Gebäudestandard

SW-RL Nr. 4.1.1.2

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

Bezugsmaßstab

SW-RL Nr. 4.1.1.4

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

Nutzbarkeit von Dachgeschossen; Drempele und Spitzboden

SW-RL Nr. 4.1.1.5

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

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

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

Typisierung in Sonderfällen

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

Baupreisindex

SW-RL Nr. 4.1.2

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

Baujahr / Alter

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Sie wurde als Modellgröße behandelt und 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:

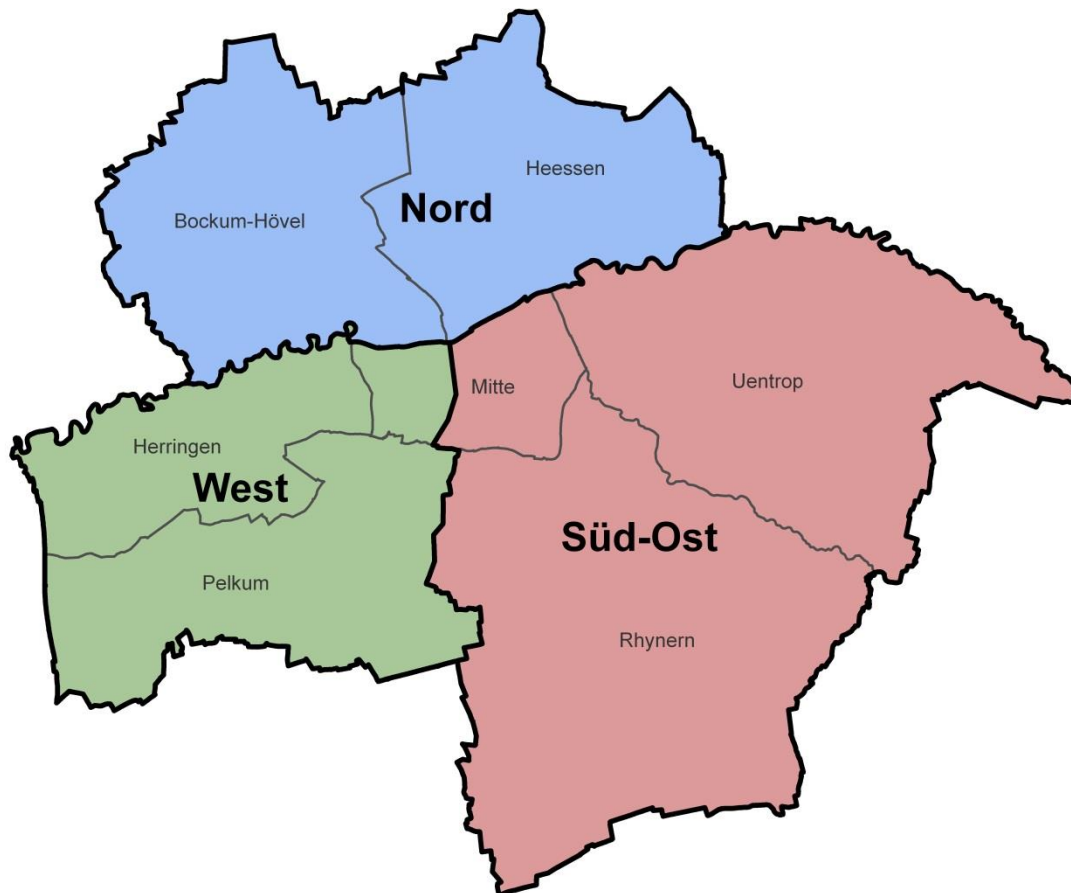
Baujahr	bis 1980	bis 1995	ab 1996	ab 2016
Tiefgarage	6.000 €	9.000 €	12.000 €	15.000 €
Garage	3.000 €	4.500 €	6.000 €	9.000 €
Carport	2.000 €	3.000 €	4.000 €	6.000 €
Stellplatz	1.500 €	2.250 €	3.000 €	4.000 €

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 Euro/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.

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



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.

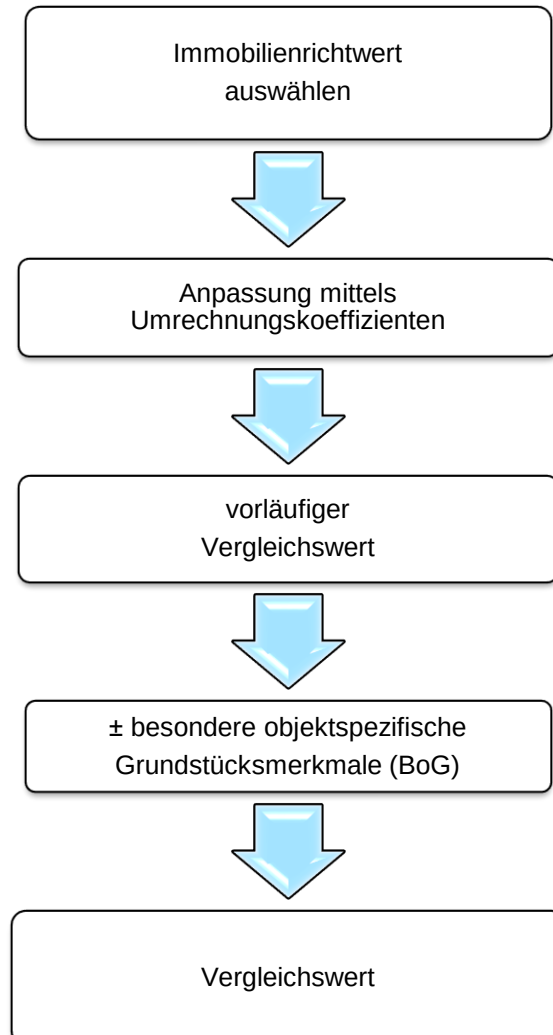
Anschließend sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BoG) zu berücksichtigen (z. B. Rechte, Lasten, Reparaturstau, Wert von Garagen / Stellplätzen) und führen im Ergebnis zum Vergleichswert.

Preisindex

Die herausgegebenen Immobilienrichtwerte sind auf den Stichtag 01.01.2018 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 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 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 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 **01.01.2019**

Wohnnutzung:

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

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

353 Euro jährlich je Eigentumswohnung

39 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.

11,6 Euro jährlich je Quadratmeter Wohnfläche

68,4 Euro jährlich je Garage

42,1 Euro je Carport

26,3 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.

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 heruntergeladen werden.

Unbebaute Grundstücke – Baulandgrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Normobjekt: 1 m² Bauland eines 400 bis 800 m² 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

Wohnungseigentum – Eigentumswohnungen, Weiterverkäufe

Merkmal	Normobjekt
Alter	26 - 40 Jahre
Wohnfläche	41 - 80 m ²
Wohnlage	mittel
Wohneinheiten im Gebäude	13 - 30
Lage im Gebäude	1. oder 2. Obergeschoss
Mietsituation	unvermietet
Balkon/Terrasse	vorhanden
Lage im Stadtgebiet	Nord
Gartennutzung	keine Gartennutzung
Verkaufsart	Weiterverkauf

Anmerkung:

Die hier untersuchten Eigentumswohnungen müssen mindestens drei Jahre alt sein, jüngere Objekte fallen in die Gruppe Wohnungseigentum, Neubauten, Erstverkauf

Bebaute Grundstücke - Ein- und Zweifamilienhäuser, Weiterverkäufe

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Merkmal	Normobjekt
Alter	26 - 40 Jahre
Wohnfläche	111 - 130 m ²
Wohnlage	mittel
Ein-oder Zweifamilienhaus	Einfamilienhaus
Grundstücksgröße	451-600m ²
Ausstattung	mittel
Mietsituation	unvermietet
Keller	vorhanden
Lage im Stadtgebiet	Nord
Modernisierung	<i>baujahrtypisch (nicht modernisiert)</i>

Anmerkung:

Die hier untersuchten Häuser müssen mindestens drei Jahre alt sein, jüngere Objekte fallen in die Gruppe Ein- und Zweifamilienhäuser, Neubauten

Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Merkmal	Normobjekt
Alter	26 - 40 Jahre
Wohnfläche	111 - 130 m ²
Wohnlage	mittel
Ein-oder Zweifamilienhaus	Einfamilienhaus
Anbauweise	Doppelhaushälfte
Grundstücksgröße	251-350 m ²
Ausstattung	mittel
Mietsituation	unvermietet
Keller	vorhanden
Lage im Stadtgebiet	Nord
Modernisierung	<i>baujahrtypisch (nicht modernisiert)</i>

Anmerkung:

Die hier untersuchten Häuser müssen mindestens drei Jahre alt sein, jüngere Objekte fallen in die Gruppe Ein- und Zweifamilienhäuser, Neubauten

8 Kontakte und Adressen

8.1 Gutachter im Gutachterausschuss

Vorsitzender:	Heiko Leistner	Dipl.-Ing.
stellv. Vorsitzende:	Eva Börger	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:	Cord von Haaren	
	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 Dr. Teigel	0 23 81/ 17 42 17
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:	http://www.boris.nrw.de http://www.gars.nrw.de/ga-hamm

Unter 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 veröffentlicht sind

9 Anlagen

9.1 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

9.2 Ausgewählte Indikatoren der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung Hamm

	2016	2017	2018
Wohnbevölkerung am Ort der Hauptwohnung	180.851	180.535	*
Zahl der Haushalte	88.028	88.116	*
Durchschnittliche Haushaltsgröße	2,02	2,01	*
Zuzüge und Fortzüge über die Stadtgrenze, Wanderungssaldo	+1.344	-18	*
Wohnungsbestand insgesamt	86.043	86.222	*
Bestand öffentlich geförderter Wohnungen, (einschließl. Wohnungen in der Nachwirkungsfrist)	9.082	8.785	7.415
Baugenehmigung für Wohnungen	385	283	*
Fertiggestellte Wohnungen, öffentlich gefördert	51	16	67
Wohnungssuchende Haushalte (§ 14 WFNG NRW)	1.354	1.324	1.407
Arbeitslosenquote in %	10,0	9,6	9,2
Relative innerstädtische Umzugshäufigkeit (je 1.000 Einw.)	74,5	71,4	*
Gesamtkosten in €/m² Wohnfläche (1. Förderweg) für Neubau von Eigenheimen	2.263	2.455	2.638
Gesamtkosten in €/m² Wohnfläche (1. Förderweg) für Neubau von Mietwohnungen	2.420	2.670	2.750
Mietentwicklung nach dem Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum, mit WC, Bad, Heizung; Durchschnitt aus allen Baujahren und Wohnlagen in €/m²	5,10	5,10	5,10

*Daten lagen noch nicht vor

Quelle:
Bevölkerungsberichte 2015 bis 2018, Stadt Hamm
IT.NRW
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: 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

Für Ihre Notizen:

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Hamm

www.boris.nrw.de

