



Grundstücksmarktbericht 2020
für die Stadt Hamm

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Hamm

Grundstücksmarktbericht 2020

Berichtszeitraum 01.01.2019 – 31.12.2019

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 46 EUR je Exemplar (Nr. 5.3.2.2 des Kostentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen)

Bildnachweis

Rathaus Hamm
Rainer Bergmann, Geschäftsstelle

Lizenz

Für die über BORISplus.NRW bereitgestellten Daten gilt die „Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0“ (dl-de/zero-2-0). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig. Der Lizenztext ist unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehbar.

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	8
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	10
3	Umsätze	11
3.1	Gesamtumsatz	11
3.1.1	Anzahl der Kauffälle	11
3.1.2	Flächenumsatz	12
3.1.3	Geldumsatz	13
3.1.4	Anzahl der Verträge und Umsatz – allgemeine Entwicklung	14
3.2	unbebaute Grundstücke	17
3.3	bebaute Grundstücke	18
3.4	Wohnungseigentum	19
3.5	Zwangsversteigerungen	20
4	Unbebaute Grundstücke	21
4.1	Individueller Wohnungsbau	21
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	24
4.3	Gewerbliche Bauflächen	25
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	26
4.5	Bodenrichtwerte	27
4.5.1	Definition	27
4.5.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	27
4.5.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	27
4.5.4	Ausgewählte Bodenrichtwerte	28
5	Bebaute Grundstücke	31
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	31
5.1.1	Durchschnittspreise	31
5.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	32
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	57
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	58
6.2	Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte	59
6.2.1	Erbbaurechte	59
6.2.2	Wohnungserbbaurechte	59
6.3	Erbbaurechtsgrundstücke	59
7	Modellbeschreibungen	60
7.1	Sachwertmodell	60
7.2	Modellbeschreibung Immobilienrichtwerte	64
7.3	Ertragswertmodell	67
7.4	Indexreihenmodell	75
8	Kontakte und Adressen	77
8.1	Gutachter im Gutachterausschuss	77
8.2	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	78
9	Anlagen	79
9.1	Allgemeine Angaben zur Stadt Hamm	79
9.2	Ausgewählte Indikatoren der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung Hamm	80
9.3	Gebühren	81

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

Abkürzungsverzeichnis

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.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Einrichtung des Landes ein neutrales, von der Stadtverwaltung als Behörde weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der zuständigen Gebietskörperschaft bestellt. Sie sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur-, Bauingenieur-, Bank- und Vermessungswesen und Sachverständige für den Immobilienmarkt sowie für spezielle Bewertungsfragen. Die Sachverständigen sind ehrenamtlich tätig.

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NRW) in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich. Zur Vorbereitung und Durchführung der Tätigkeiten des Gutachterausschusses stellt die Stadt eine Geschäftsstelle zur Verfügung, die fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden untersteht.

Die zentrale Aufgabe der Gutachterausschüsse ist es, für Transparenz auf dem Immobilienmarkt zu sorgen. Somit gehören zu ihren wesentlichen Aufgaben

- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten,
- die Veröffentlichung eines Grundstücksmarktberichtes,
- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Immobilien.

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 unter Wahrung des Datenschutzes anonymisiert und nach bewertungstechnischen und mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet. Sie bilden die Datengrundlage für die Wahrnehmung der oben genannten Aufgaben. 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.

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.

Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes unabhängig, ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Sie sollen Mitglieder eines Gutachterausschusses sein. Die Tätigkeit im Oberen Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Köln.

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichts NRW,
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag,
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt BORISplus.NRW,
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten,
- Zur Sicherstellung der Einheitlichkeit soll der Obere Gutachterausschuss im Einvernehmen mit den Vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse verbindliche Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung erarbeiten.

Die Erstattung von Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

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 2019 wurden bis zum 31.12.2019 in der Stadt Hamm 1.537 Kaufverträge für bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von 377,75 Mio. Euro in die Kaufpreissammlung übernommen.

Die Zahl der Kauffälle ist damit gegenüber 2018 (1.365) um rd. 13 % gestiegen. Der Geldumsatz ist um rd. 22 % gestiegen. In allen Teilmärkten wurden mehr Grundstücke verkauft als in 2018.

In allen Teilmärkten befindet sich die Zahl der Zwangsversteigerungen mit Zuschlagerteilung auf konstant niedrigem Niveau.

Unbebaute Grundstücke

Der Durchschnitts-Quadratmeterpreis für unbebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke einschließlich Erschließungskosten beträgt rd. 215 Euro/m², das sind rd. 7 % mehr als im Jahr 2018.

In den Jahren 2013 bis 2015 lagen die Erschließungskosten überwiegend zwischen 35 Euro/m² und 50 Euro/m². Für 2016 bis 2019 liegen dem Gutachterausschuss keine Angaben zur Höhe der Erschließungskosten vor.

Bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen

Der Durchschnittspreis für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ist im Jahr 2019 um rd. 8 % auf 232.000 Euro gestiegen. Im Jahr 2018 lag er bei 214.000 Euro.

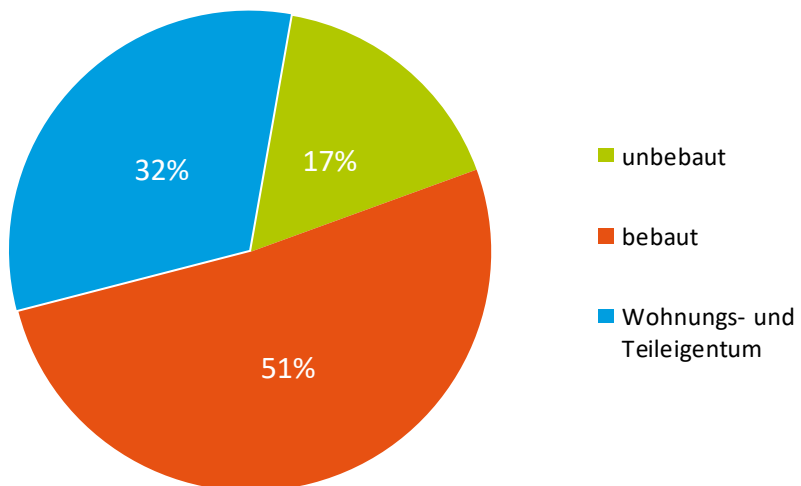
Der Durchschnittspreis für Eigentumswohnungen ist um rd. 17 % gegenüber 2018 gestiegen. Er liegt jetzt bei rd. 1.583 Euro/m² Wohnfläche (2018 rd. 1.358 Euro/m² Wohnfläche). Es wurden maximal 3.971 Euro/m² Wohnfläche bezahlt.

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

3.1.1 Anzahl der Kauffälle

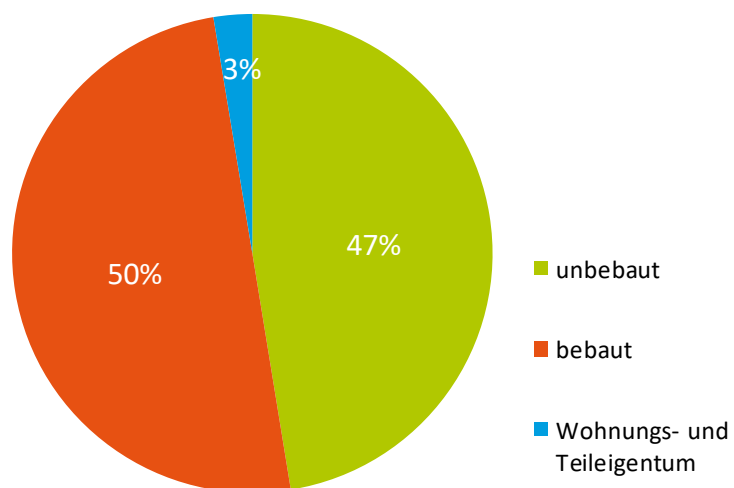
	Anzahl übernommener Kaufverträge
unbebaut	256
bebaut	792
Wohnungs- und Teileigentum	489
gesamt	1.537



3.1.2 Flächenumsatz

Flächenumsatz in ha

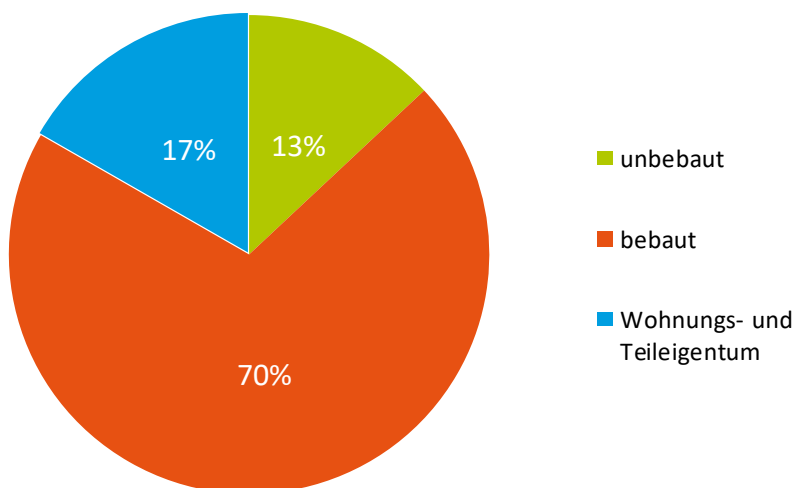
unbebaut	119,91
bebaut	126,30
Wohnungs- und Teileigentum	6,56
gesamt	252,77



3.1.3 Geldumsatz

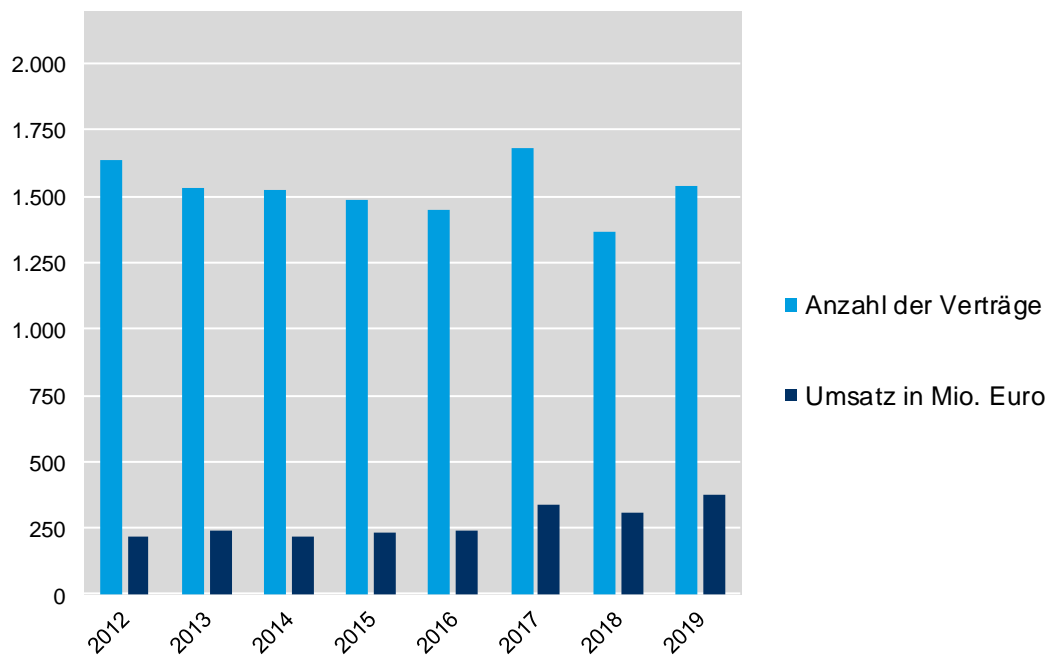
Umsatz in Mio. Euro

unbebaut	49,09
bebaut	265,59
Wohnungs- und Teileigentum	63,07
gesamt	377,75



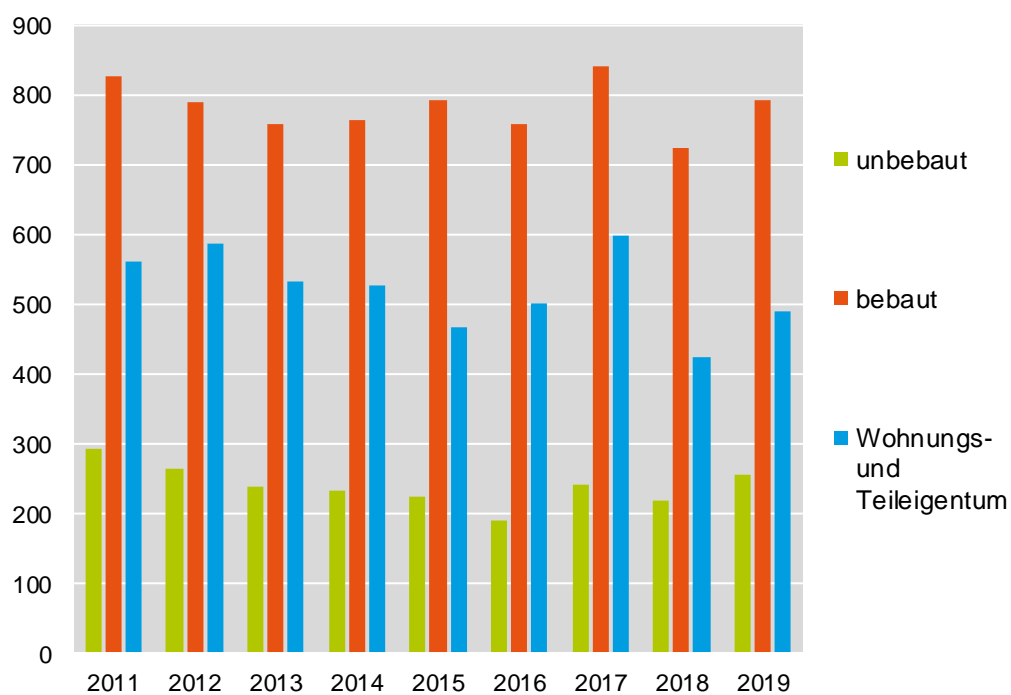
3.1.4 Anzahl der Verträge und Umsatz – allgemeine Entwicklung

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Anzahl der Verträge	1.638	1.530	1.525	1.484	1.448	1.679	1.365	1.537
Änderung in % zum Vorjahr	-2,6	-6,6	-0,3	-2,7	-2,4	16,0	-18,7	12,6
Umsatz in Mio. Euro	214,44	237,47	216,49	234,88	243,10	335,48	308,74	377,75
Änderung in % zum Vorjahr	-7,5	10,7	-8,8	8,5	3,5	38,0	-8,0	22,4



3.1.5 Anzahl der Verträge – Teilmarktentwicklung

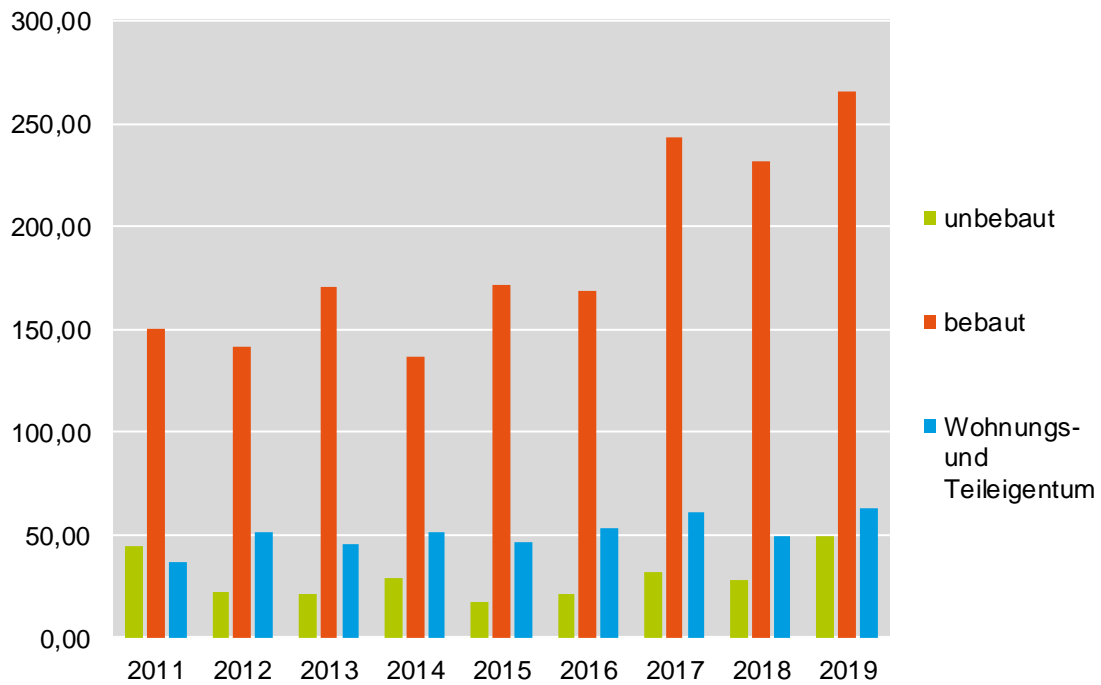
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
unbebaut	293	263	238	234	225	191	240	219	256
bebaut	827	789	758	764	792	757	842	723	792
Wohnungs- und Teileigentum	561	586	534	527	467	500	597	423	489



3.1.6 Umsatz – Teilmarktentwicklung

Umsatz in Mio. Euro

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
unbebaut	44,87	21,83	21,44	28,59	17,79	21,18	31,99	28,16	49,09
bebaut	150,56	141,48	170,54	136,58	171,05	168,49	242,85	231,49	265,59
Wohnungs- und Teileigentum	36,46	51,13	45,49	51,32	46,04	53,43	60,85	49,09	63,07



3.2 unbebaute Grundstücke

Teilmarkt	Anzahl Verträge	Geldumsatz in Mio. Euro	Flächenumsatz in ha
Unbebaut Gesamt	256	49,09	119,91
davon			
Unbebaute Baugrundstücke	175	38,66	35,22
Werdendes Bauland	5	4,95	8,72
Arrondierungsflächen	25	0,44	0,91
Erbbaugrundstücke	-	-	-
Flächen der Land- u. Forstwirtschaft	28	2,85	47,58
Gemeinbedarf, unbebaut	13	0,32	1,51
Sonstige Flächen	10	1,86	25,97

3.3 bebaute Grundstücke

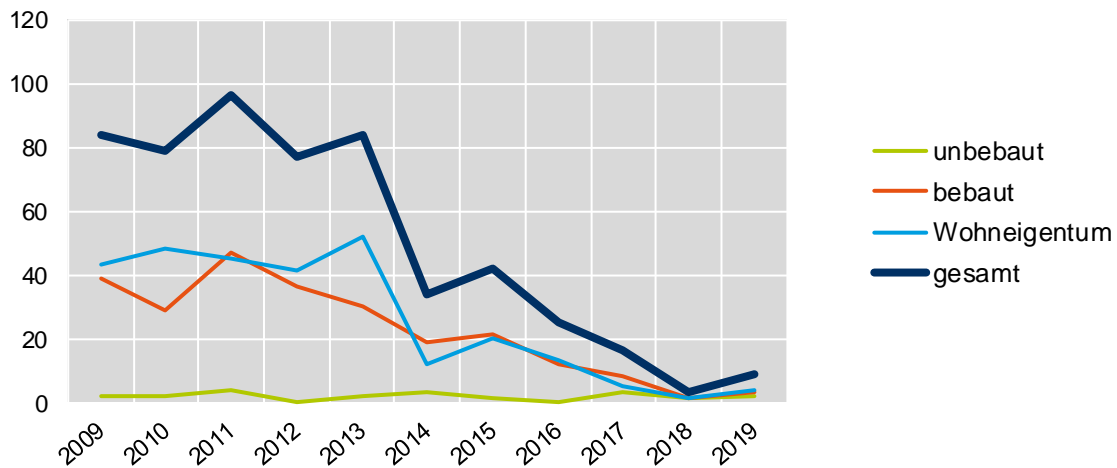
Teilmarkt	Anzahl Verträge	Geldumsatz in Mio. Euro	Flächenumsatz in ha
Bebaut Gesamt	792	265,59	126,30
davon			
Bebaute Grundstücke	757	258,79	123,19
Erbbaurecht	35	6,81	3,10
Gemeinbedarf, bebaut	0	0	0

3.4 Wohnungseigentum

Teilmarkt	Anzahl Verträge	Geldumsatz in Mio. Euro	Flächenumsatz in ha
Wohnungs-und Teileigentum Gesamt	489	63,07	6,56
davon			
Wohnungseigentum	458	59,92	6,16
Teileigentum	14	0,96	0,18
Wohnungserbbaurecht	17	2,19	0,22

3.5 Zwangsversteigerungen

	unbebaut	bebaut	Wohneigentum	gesamt
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
2019	2	3	4	9



Zuschlagswert in %- Anteil des Verkehrswerts

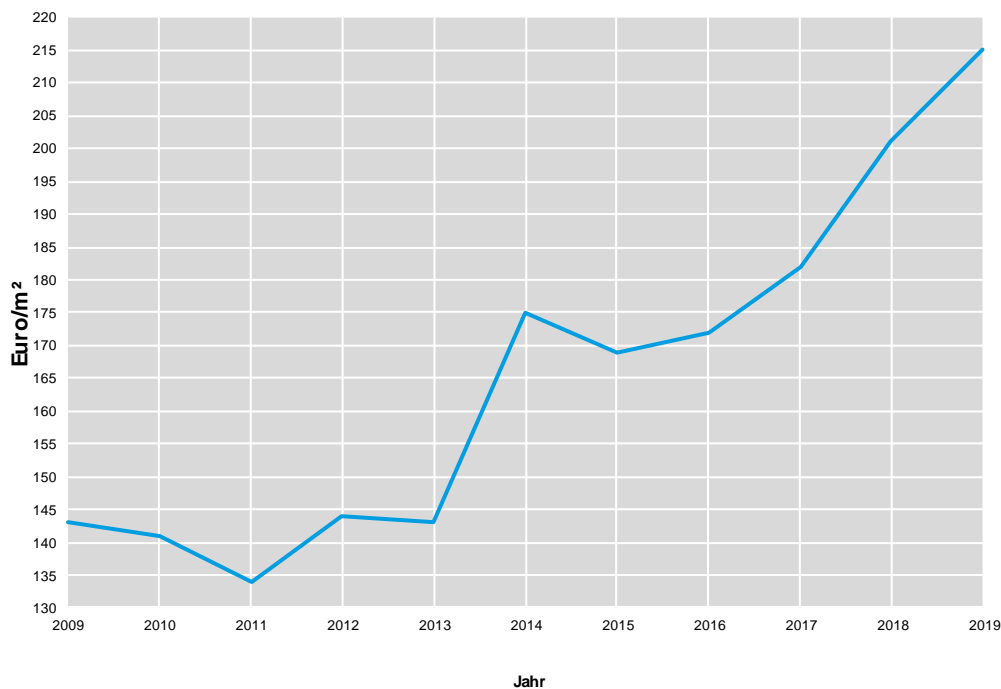
	Wohneigentum	bebaut
2012	61,5	73,0
2013	63,8	73,9
2014	78,7	92,1
2015	71,2	83,2
2016	87,9	84,8
2017	79,7	89,1
2018	/	/
2019	/	118,7

4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Individueller Wohnungsbau

Bodenpreisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Jahr	Euro/m ²	Anzahl
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	102
2019	215	130

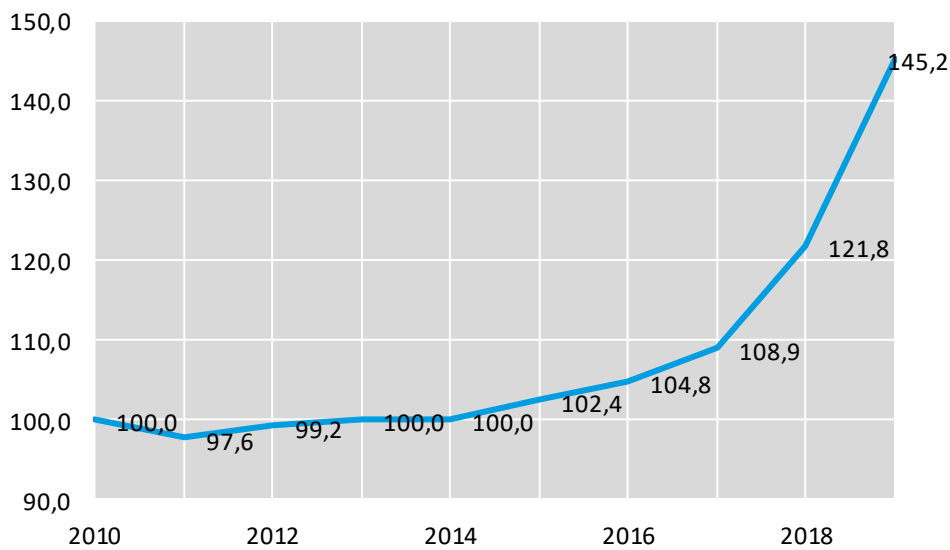


Grundstücksgröße in m ²	Anzahl der Kauffälle		Durchschnittspreise in Euro/m ²	
	2018	2019	2018	2019
bis 200	/	/	/	/
201 - 400	13	28	145	210
401 - 600	56	67	235	228
601 - 800	15	16	183	215
801 - 1.200	7	12	169	180
1.201 - 2000	6	7	134	163
über 2000	5	/	141	/
Gesamt	102	130	201	215

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		Veränderung in %
		Euro/m ²	Basis 2010	
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
2019	107	180	145,2	23,4



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
Neubaubereich	1,267
Baulücke	1,000

Berechnungsbeispiel

Merkmal	Normobjekt bzw. Kaufpreis	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

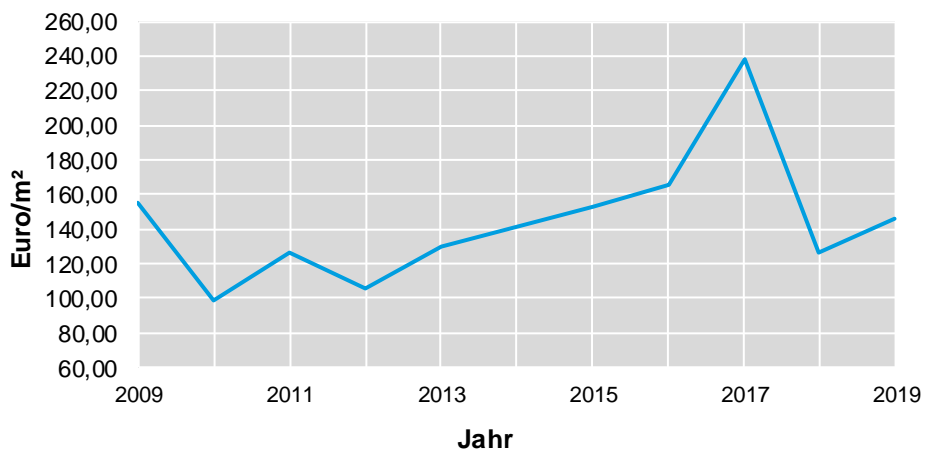
Für einen Kaufpreis von 115 €/m² aus dem Jahr 2012 ergäbe sich somit folgende Indexanpassung:

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

4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Bodenpreisentwicklung für Mehrfamilienhausgrundstücke

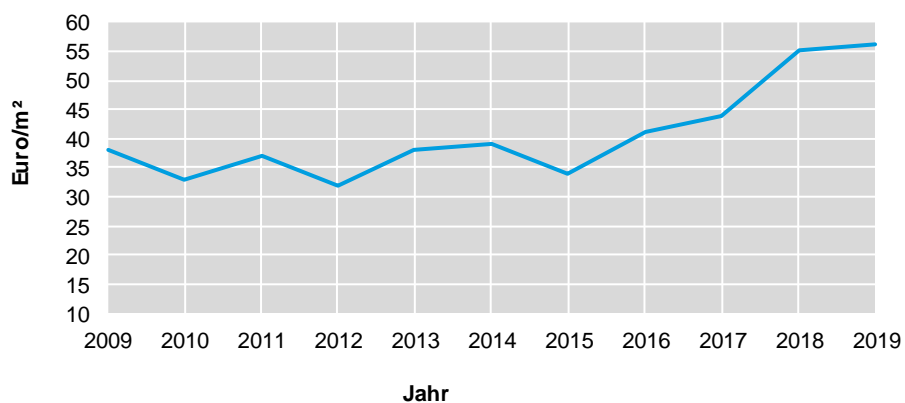
Jahr	Euro/m ²	Anzahl
2009	(155)	3
2010	(99)	3
2011	(126)	7
2012	(106)	7
2013	(130)	8
2014	/	2
2015	(153)	5
2016	166	15
2017	(238)	3
2018	(126)	6
2019	(146)	3



4.3 Gewerbliche Bauflächen

Bodenpreisentwicklung für Gewerbe- und Industrieland

Jahr	Euro/m ²	Anzahl
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
2019	56	10



4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

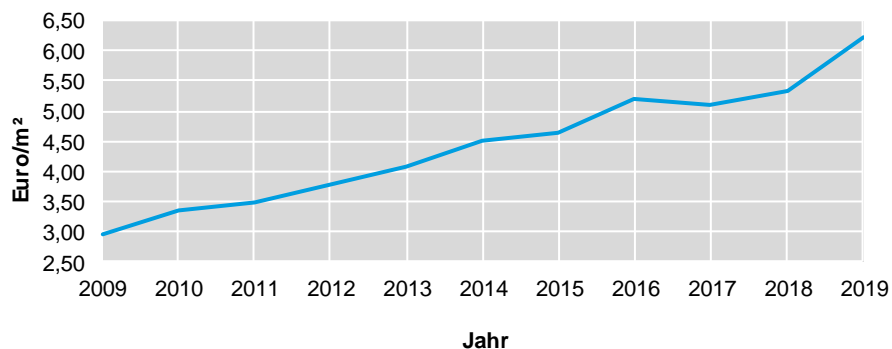
Bodenpreisentwicklung für landwirtschaftliche Flächen

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

Jahr	Euro/m ²	Anzahl
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
2019	6,22	22

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
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
2019	/	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.

4.5.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW



Bodenrichtwerte in Nordrhein-Westfalen können kostenlos unter folgender Internetadresse eingesehen bzw. in Form eines PDF heruntergeladen werden: 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	265	210	115
Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau			
Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages GFZ ca. 1,2 Geschosse: III - V erschließungsbeitragsfrei	215	180	120
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung			
Klassisches Gewerbe (Hallen und Produktionsstätten) erschließungsbeitragsfrei	44	34	30

4.5.4 Ausgewählte Bodenrichtwerte

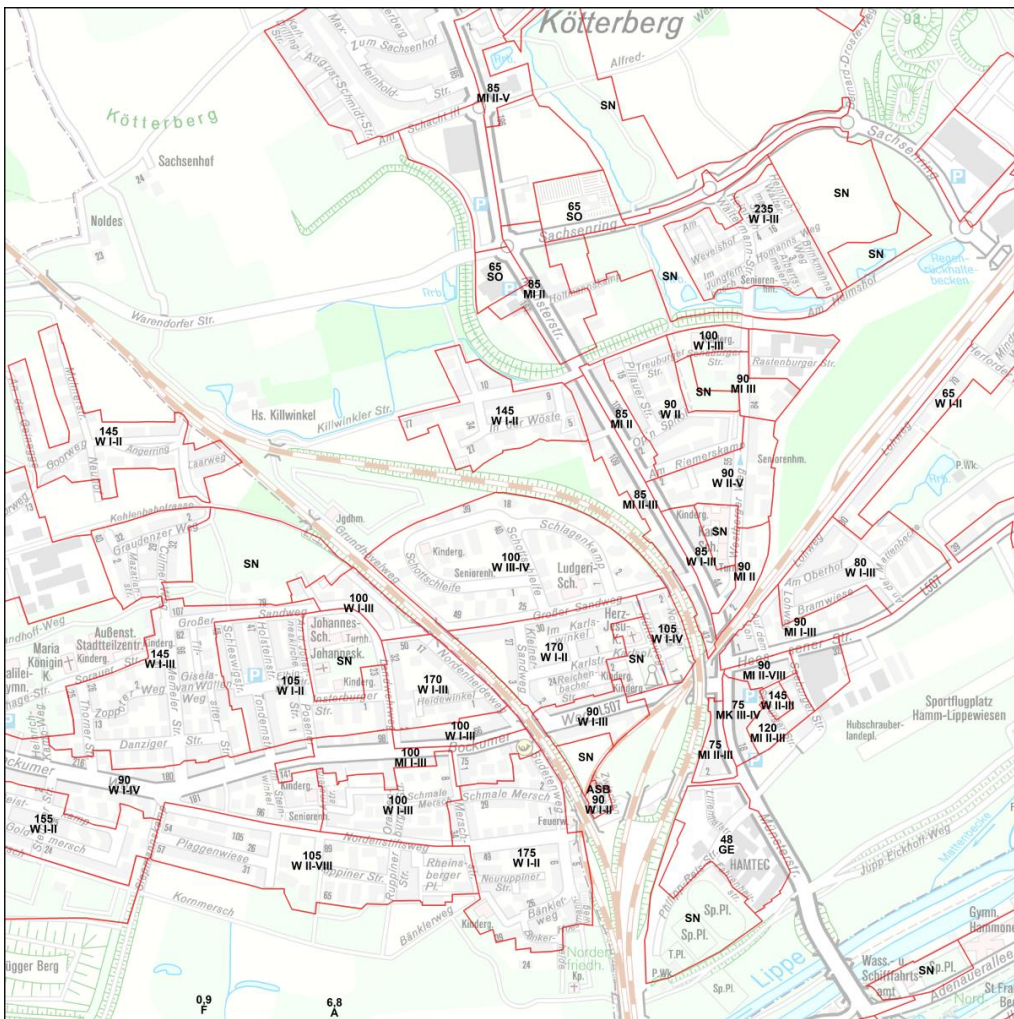
Bodenrichtwerte für Bauland

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 01.01.2020 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 01.01.2020 beträgt 6,80 Euro/m². Untersuchungen für kleinere Flächen haben geringe Abweichungen zum Bodenrichtwert von 6,80 Euro/m² ergeben.

Der Bodenrichtwert für Grünland beträgt zum Stichtag 01.01.2020: 4,50 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 01.01.2020 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

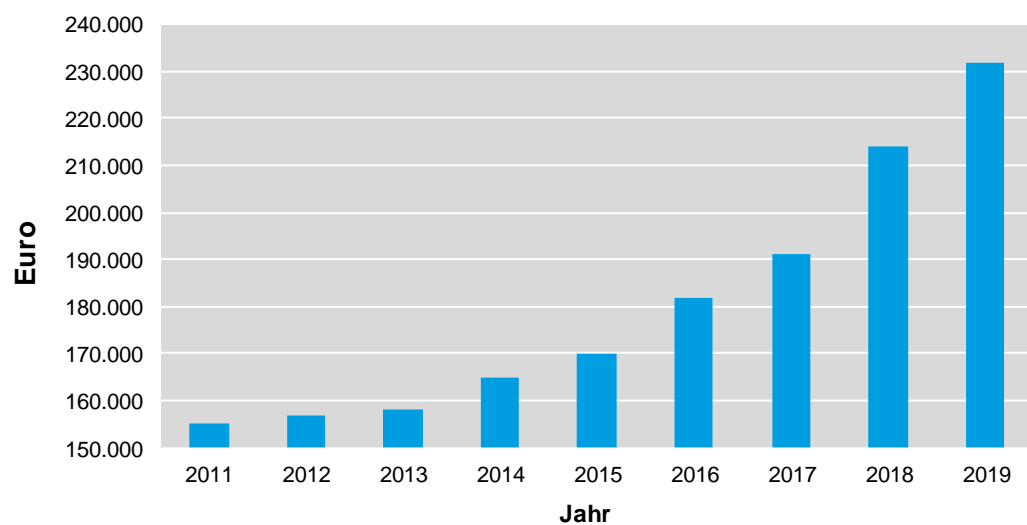
Weitere allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten finden sich unter www.boris.nrw.de.

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Durchschnittspreise

Jahr	bereinigter Gesamtkauf- preis in Euro
2011	155.000
2012	157.000
2013	158.000
2014	165.000
2015	170.000
2016	182.000
2017	191.000
2018	214.000
2019	232.000



5.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Zum 01.01.2019 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

Auch innerhalb einer Immobilienrichtwertzone kann es Lageunterschiede geben.
Die Richtwertnorm ist der Erläuterung der jeweiligen Immobilienrichtwertzone zu entnehmen.

Umrechnungskoeffizienten für abweichende Grundstücksfläche

Richtwertnorm	151 - bis 150 m ²	251 - 250 m ²	351 - 350 m ²	451 - 450 m ²	601 - 600 m ²	801 - 800 m ²	1001 - 1000 m ²	1201 - 1200 m ²	über 1200 m ²
Bewertungsobjekt									
bis 150 m ²	1,000	0,626	0,721	0,564	0,553	0,542	0,518	0,519	0,502
151 - 250 m ²	1,598	1,000	1,153	0,902	0,883	0,867	0,828	0,830	0,803
251 - 350 m ²	1,387	0,867	1,000	0,782	0,766	0,752	0,718	0,720	0,696
351 - 450 m ²	1,773	1,109	1,278	1,000	0,980	0,962	0,918	0,921	0,890
451 - 600 m ²	1,809	1,132	1,305	1,021	1,000	0,981	0,937	0,940	0,908
601 - 800 m ²	1,843	1,153	1,329	1,040	1,019	1,000	0,955	0,957	0,926
801 - 1000 m ²	1,931	1,208	1,393	1,089	1,067	1,048	1,000	1,003	0,970
1001 - 1200 m ²	1,925	1,205	1,389	1,086	1,064	1,044	0,997	1,000	0,967
über 1200 m ²	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
neuezeitlich	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 [€/m ²]	1.400		
Richtwertzone	5076		
Baujahr	1965	1980	
Altersklasse	41 - 60 Jahre	26 - 40 Jahre	1,164
Wohnfläche [m ²]	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 - 180m 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.
Auch innerhalb einer Immobilienrichtwertzone kann es Lageunterschiede geben.

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
neuezeitlich	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	Wertermittlungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Immobilienrichtwert [€/m ²]	1.100		
Richtwertzone	4051		
Baujahr	1965	1980	
Altersklasse	41 - 60 Jahre	26 - 40 Jahre	1,119
Wohnfläche [m ²]	111 - 130	128	1,000
Wohnlage	mittel	einfach	0,956
Grundstücksgröße	251-350	281	1,000
Gebäudeart	<i>Einfamilienhaus</i>	Einfamilienhaus	1,000
Anbauweise	<i>Doppelhaushälfte</i>	Reihenmittelhaus	0,932
Ausstattung	mittel	einfach	0,939
Mietsituation	<i>unvermietet</i>	unvermietet	1,000
Modernisierungsgrad	<i>baujahrstypisch</i>	teilmmodernisiert	1,123
Unterkellerung	<i>vorhanden</i>	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

Immobilienpreiskalkulator unter



Durch Anklicken des Immobilienrichtwertes unter www.boris.nrw.de lassen sich in einem Pop-Up-Fenster die Detailinformationen zum Richtwert aufrufen. Mit einem weiteren Klick auf das rote Symbol öffnet sich der **Immobilienpreiskalkulator**.

Im Immobilienpreiskalkulator lassen sich die wertbestimmenden Eigenschaften der zu bewertenden Immobilie einfach über ein Pull-Down-Menü auswählen und die dazugehörigen Umrechnungskoeffizienten werden **automatisch** auf den Richtwert angewendet:

Immobilien-Preis-Kalkulator für Reihen- und Doppelhäuser			
Eigenschaft	IRW	Ihre Immobilie	Anpassungen
Stichtag	01.01.2019		
Immobilienrichtwert	1850 €/m ²		
Ausstattungs-klasse	mittel	gehoben <input type="button" value="i"/>	13 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet <input type="button" value="i"/>	0 %
Wohnfläche	111-130 m ²	120 <input type="button" value="i"/>	0 %
Baujahr	1985	1974 <input type="button" value="i"/>	-11 %
Wohnlage	mittel	mittel <input type="button" value="i"/>	0 %
Modernisierungstyp	baujahrstypisch (nicht modernisiert)	baujahrstypisch (nicht <input type="button" value="i"/>	0 %
Grundstücksgröße	251-350 m ²	300 <input type="button" value="i"/>	0 %
Keller	vorhanden	nicht vorhanden <input type="button" value="i"/>	-4 %
Ergänzende Gebäudeart	Reihenmittelhaus	Reihenendhaus <input type="button" value="i"/>	6 %
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus <input type="button" value="i"/>	0 %
Immobilienpreis pro m ² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet)		1.890 €/m ²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		230.000 €	

Der berechnete Immobilienpreis entspricht nicht dem Verkehrswert gem. §194 BauGB. Dieser kann nur durch ein Verkehrswertgutachten ermittelt werden.

[PDF erstellen](#)

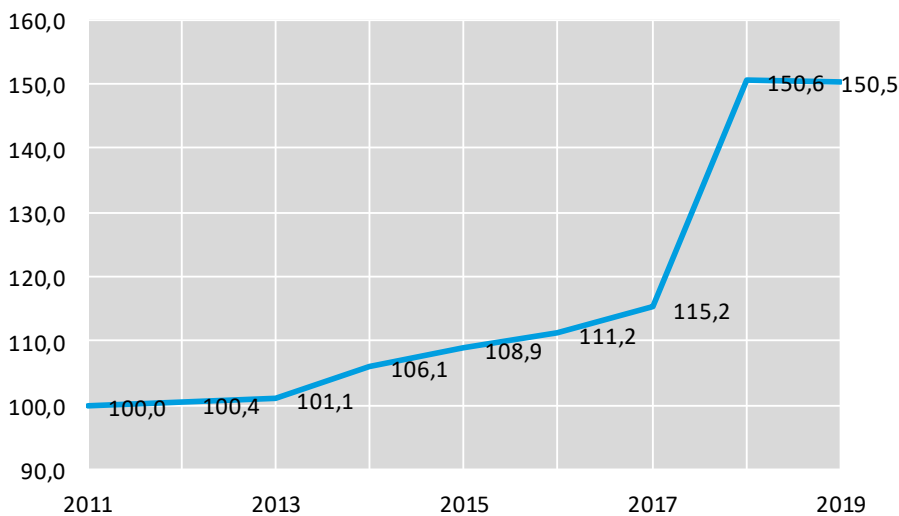
Der hieraus resultierende **geschätzte** Immobilienpreis entspricht nicht dem Verkehrswert. **Die Ermittlung eines Verkehrswerts kann nur durch ein Gutachten eines Sachverständigen oder durch den zuständigen Gutachterausschuss erfolgen.** Werte für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen. Hinweise hierzu enthält der örtliche Grundstücksmarktbericht. Darüber hinaus können weitere Einflussfaktoren bei der Wertfindung eine Rolle spielen, wie besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, Wiederkaufsrechte, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen und anderes mehr. Eine Ermittlung des Immobilienwerts von Erbbaurechten ist nicht möglich.

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

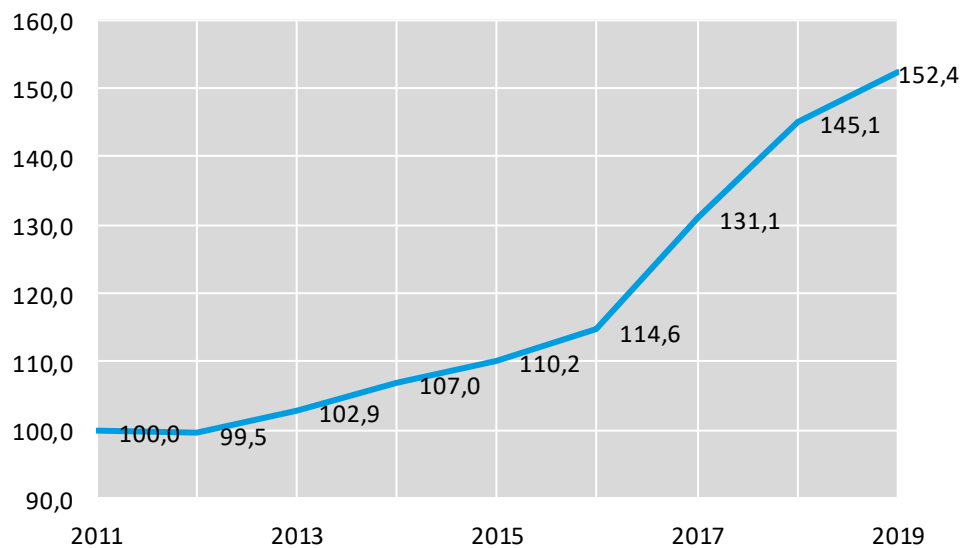
Jahr	Anzahl	Mittel in €/m ² Wfl	Basis 2011	Veränderung in %
2011	132	1540	100,0	-
2012	142	1546	100,4	0,4
2013	152	1557	101,1	0,7
2014	145	1634	106,1	5,0
2015	83	1677	108,9	2,8
2016	84	1713	111,2	2,3
2017	146	1774	115,2	4,0
2018	112	2320	150,6	35,4
2019	94	2318	150,5	-0,1



Die Umrechnungskoeffizienten entsprechen denen der Immobilienrichtwerte unter 5.1.2.

Indexreihe für bebaute Grundstücke für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Jahr	Anzahl	Mittel in €/m ² 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
2019	126	2016	152,4	7,3



Die Umrechnungskoeffizienten entsprechen denen der Immobilienrichtwerte unter 5.1.2.

5.1.4 Sachwertfaktoren

Der im Sachwertverfahren rechnerisch ermittelte Wert (vorläufiger Sachwert) entspricht nicht automatisch dem Verkehrswert (Marktwert), da Angebot und Nachfrage sowie Besonderheiten des Bewertungsobjektes den Preis beeinflussen. Um den Marktwert ermitteln zu können, ist der Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen.

Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren bzw. wie in den nachfolgenden Tabellen die zutreffende Marktanpassung als prozentualer Zu- oder Abschlag an den Sachwert anzubringen.

Zur Ermittlung der Sachwertfaktoren wurden tatsächlich gezahlte Kaufpreise aus den Jahren 2018 und 2019 den ermittelten vorläufigen Sachwerten gegenübergestellt.

Sachwertfaktor = Kaufpreis / vorläufiger Sachwert

Bei 67 Objekten handelt es sich um freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und bei 61 Objekten handelt es sich um Reihenhäuser und Doppelhaushälften. Die Kaufpreise lagen zwischen rd. 95.000 Euro und rd. 585.000 Euro.

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

Die Auswertung erfolgte gemäß der Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren (siehe 7.1).

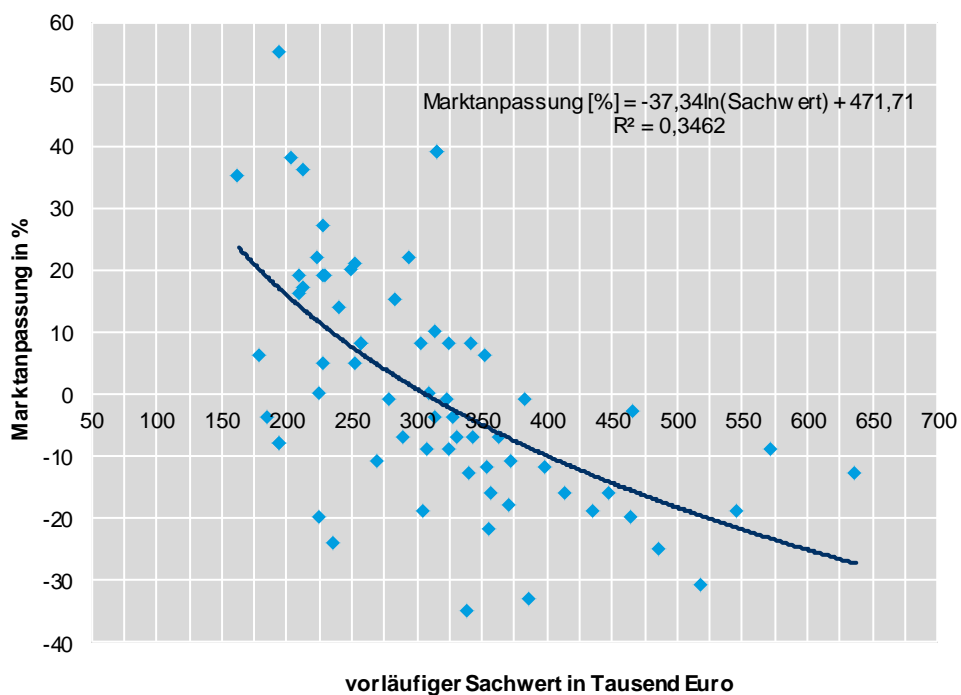
Die Marktanpassungskurven geben das **durchschnittliche** Käuferverhalten wieder. Die anhand der Kurve ermittelten Zu- oder Abschläge sind folglich auch nur als Durchschnittswerte anzusehen.

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

(Datenmaterial aus den Jahren 2018 und 2019)

Auswertung von 67 Kauffällen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Sachwert in Euro	Marktanpassung in %	Sachwert in Euro	Marktanpassung in %
150.000	27	260.000	6
160.000	24	270.000	5
170.000	22	280.000	3
180.000	20	290.000	2
190.000	18	300.000	1
200.000	16	310.000	0
210.000	14	320.000	-2
220.000	12	340.000	-4
230.000	11	360.000	-6
240.000	9	380.000	-8
250.000	8	400.000	-10



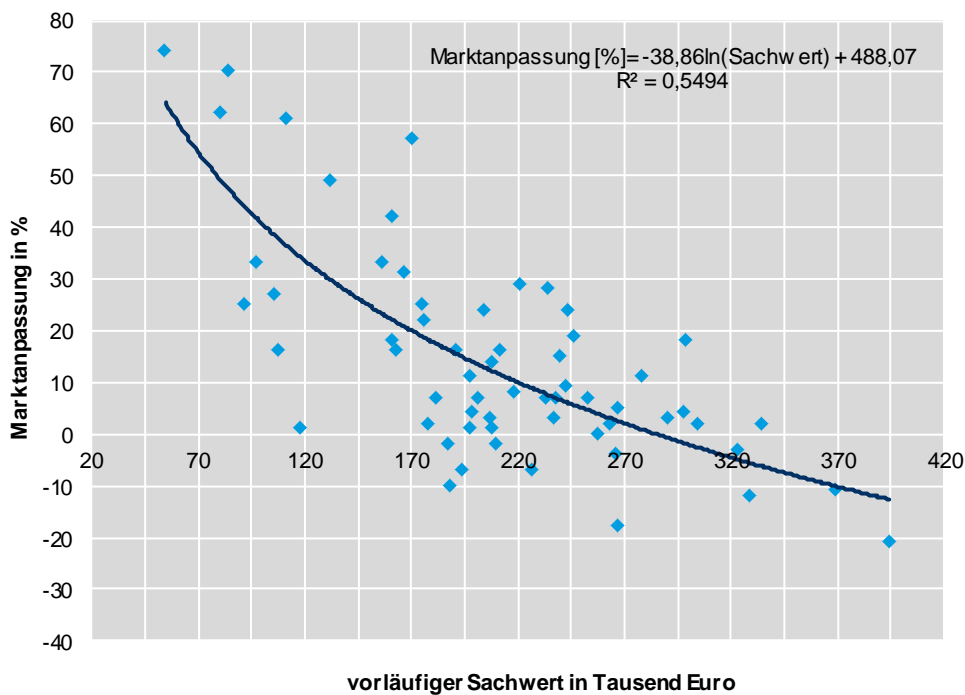
	vorl. Sachwert in Euro	Bodenwertanteil am vorl.Sachwert in %	Bodenwert in Euro /m²	RND in Jahren
Mittel	314.811	32	143	43
s	100.322	12	37	15
Min	163.124	9	62	15
Max	637.322	71	230	77

Doppelhaushälften und Reihenhäuser

(Datenmaterial aus den Jahren 2018 und 2019)

Auswertung von 61 Kauffällen für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Sachwert in Euro	Marktanpassung in %	Sachwert in Euro	Marktanpassung in %
100.000	41	200.000	14
110.000	37	210.000	12
120.000	34	220.000	10
130.000	30	230.000	8
140.000	28	240.000	7
150.000	25	250.000	5
160.000	22	260.000	4
170.000	20	270.000	2
180.000	18	280.000	1
190.000	16	290.000	-1



	vorl. Sachwert in Euro	Bodenwertanteil am vorl.Sachwert in %	Bodenwert in Euro /m ²	RND in Jahren
Mittels	210.946	26	147	49
Min	54.543	10	80	22
Max	394.711	59	215	76

5.1.5 Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser werden aus Kaufpreisen aus den Jahren 2018 und 2019 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 ²)	Bereinigter Kaufpreis (in €/m ² Wohn-/Nutzfläche)	Miete (in €/m ² Wohn-/Nutzfläche)	Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	Restnutzungsdauer (in Jahren)	Roh-ertragsfaktor
Einfamilienhäuser, freistehend	2,5% (1,3)	94	148 (45)	2.094 (552)	7,0 (1,0)	19,4 (2,7)	45,8 (17,6)	24
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	2,9% (1,0)	157	121 (22)	2.041 (425)	7,2 (0,8)	18,9 (2,0)	52,9 (17,5)	22
Zweifamilienhäuser gesamt	2,1% (1,3)	37	179 (40)	1.638 (501)	5,6 (0,9)	25,6 (3,8)	39,7 (16,1)	23
Zweifamilienhäuser, freistehend	1,9% (1,3)	27	181 (31)	1.700 (536)	5,5 (1,0)	25,7 (4,4)	38,7 (16,2)	24
Zweifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	2,5% (1,4)	10	172 (60)	1.470 (364)	5,6 (0,56)	25,3 (1,6)	42,5 (16,3)	21

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 aus den Jahren 2018 und 2019 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 ²)	Bereinigter Kaufpreis (in €/m ² Wohn-/Nutzfläche)	Miete (in €/m ² Wohn-/Nutzfläche)	Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	Restnutzungsdauer (in Jahren)	Rohertragsfaktor
Dreifamilienhäuser	3,8% (2,2)	21	202 (46)	1.039 (318)	5,5 (0,4)	27,1 (1,8)	30,0 (9,3)	15
Mehrfamilienhäuser	4,5% (2,0)	24	572 (368)	1.111 (493)	5,6 (0,9)	26,3 (4,7)	41,0 (17,3)	15
Gemischt genutzte Gebäude	4,7% (2,3)	37	592 (371)	815 (314)	5,3 (1,2)	27,6 (4,6)	28,9 (7,6)	13

5.2.2 Durchschnittspreise

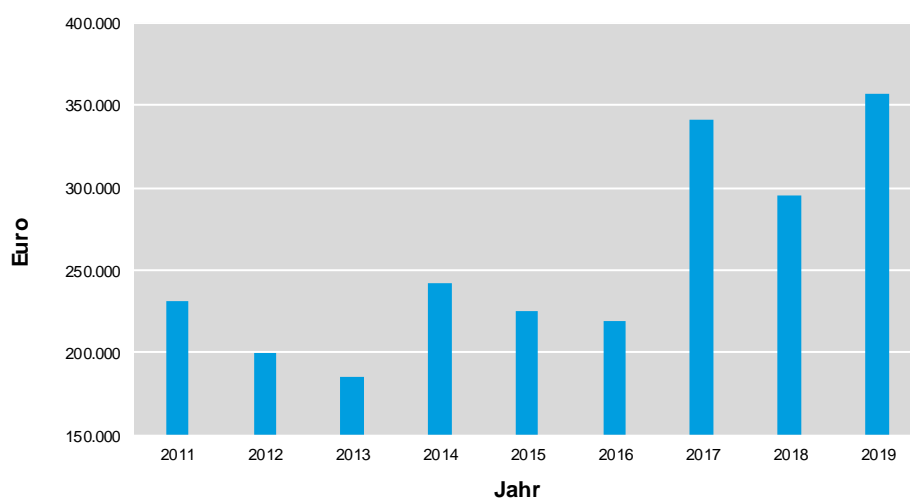
Dreifamilienhäuser

Der Durchschnittspreis für bebaute Dreifamilienhausgrundstücke beträgt im Jahr 2019 rd. 200.000 Euro (28 Kauffälle).

Mehrfamilienhäuser

Durchschnittspreise für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil von maximal 20 %

Jahr	bereinigter Gesamtkauf preis in Euro
2011	231.000
2012	200.000
2013	185.000
2014	242.000
2015	225.000
2016	219.000
2017	341.000
2018	295.000
2019	357.000



Gemischt genutzte Gebäude

Der Durchschnittspreis für Grundstücke einschließlich Gebäude beträgt im Jahr 2019 rd. 323.000 Euro (35 Kauffälle).

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

5.3.1 Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze für Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude werden aus Kaufpreisen aus den Jahren 2018 und 2019 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 m ²)	Bereinigter Kaufpreis (in €/m ² Wohn- /Nutzfläche)	Miete (in €/m ² Wohn- /Nutz-fläche)	Bewirt- schaftungs- kosten (in % des Rohertrags)	Rest- nutzungs- dauer (in Jahren)	Roh- ertrags- faktor
Handel, Büro, produz. Gewerbe	7,3% (3,0)	40	2.387 (2.562)	632 (587)	4,3 (2,2)	23,2 (6,1)	30,8 (14,3)	11
Handel, Büro	7,1% (3,5)	9	3.991 (4.162)	1.050 (741)	6,2 (2,2)	19,7 (2,7)	45,2 (16,2)	13
produz. Gewerbe	6,9% (2,4)	26	1.628 (1.399)	465 (273)	3,6 (1,4)	23,8 (6,6)	26,1 (10,5)	10

Die Anzahl der Kauffälle hat in diesem Jahr erneut 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% (2,1)	278	78 (21)	1.231 (437)	5,7 (0,5)	26,8 (2,1)	41,1 (11,4)	17
Wohnungs- eigentum, vermietet	4,3% (1,8)	113	70 (22)	1.177 (454)	6,0 (0,6)	25,8 (1,8)	45,2 (13,9)	16
Einfamilienhäuser, freistehend	2,5% (1,3)	94	148 (45)	2.094 (552)	7,0 (1,0)	19,4 (2,7)	45,8 (17,6)	24
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppel- häuser	2,9% (1,0)	157	121 (22)	2.041 (425)	7,2 (0,8)	18,9 (2,0)	52,9 (17,5)	22
Zweifamilien- häuser gesamt	2,1% (1,3)	37	179 (40)	1.638 (501)	5,6 (0,9)	25,6 (3,8)	39,7 (16,1)	23
Zweifamilien- häuser, freistehend	1,9% (1,3)	27	181 (31)	1.700 (536)	5,5 (1,0)	25,7 (4,4)	38,7 (16,2)	24
Zweifamilien- häuser , Reihen- und Doppelhäuser	2,5% (1,4)	10	172 (60)	1.470 (364)	5,6 (0,56)	25,3 (1,6)	42,5 (16,3)	21
Dreifamilien- häuser	3,8% (2,2)	21	202 (46)	1.039 (318)	5,5 (0,4)	27,1 (1,8)	30,0 (9,3)	15
Mehrfamilien- häuser	4,5% (2,0)	24	572 (368)	1.111 (493)	5,6 (0,9)	26,3 (4,7)	41,0 (17,3)	15
Gemischt genutzte Gebäude	4,7% (2,3)	37	592 (371)	815 (314)	5,3 (1,2)	27,6 (4,6)	28,9 (7,6)	13
Handel, Büro, produz. Gewerbe	7,3% (3,0)	40	2.387 (2.562)	632 (587)	4,3 (2,2)	23,2 (6,1)	30,8 (14,1)	11
Handel, Büro	7,1% (3,5)	9	3.991 (4.162)	1.050 (741)	6,2 (2,2)	19,7 (2,7)	45,2 (16,2)	13
produz. Gewerbe	6,9% (2,4)	26	1.628 (1.399)	465 (273)	3,6 (1,4)	23,8 (6,6)	26,1 (10,5)	10

5.4.2 Liegenschaftszinssätze im Verlauf der Jahre

Jahr	Liegenschaftszinssatz in %								
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Gebäudeart									
Wohnungseigentum, selbstgenutzt	4,0	4,0	4,0	4,5	4,5	4,6	3,8	3,7	3,7
Wohnungseigentum, vermietet	4,0	4,0	4,0	4,5	5,2	4,9	4,2	4,6	4,3
Einfamilienhäuser, freistehend	3,5	3,0	3,0	3,2	3,5	3,1	3,1	2,7	2,5
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	3,5	3,0	3,0	3,9	3,9	3,8	3,5	3,1	2,9
Zweifamilienhäuser	3,5	3,0	3,0	3,0	3,8	3,2	2,6	2,3	2,1
Dreifamilienhäuser	4,2	3,7	4,4	4,8	4,4	5,8	4,7	4,1	3,8
Mehrfamilienhäuser	6,5	6,1	5,8	5,4	5,8	5,7	4,2	4,3	4,5
Gemischt genutzte Gebäude	-	7,3	7,8	6,5	6,0	6,5	5,4	5,8	4,7
Handel, Büro, produz. Gewerbe	7,0 8,0	7,0 8,0	7,0 8,0	7,6	6,1	6,5	6,5	7,0	7,3

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	78	19,58	2.722	86
Weiterverkauf	303	31,94	1.290	78
Umwandlung	12	1,44	1.600	75
Gesamt	393	52,96	1.583	79

Erstverkäufe

Durchschnittspreise bezogen auf die Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Anzahl	Euro/m ² Wohnfläche
< 50	1	/
50 -69	23	2.281
70 - 89	26	2.884
90 -129	24	2.621
>= 130	4	2.965

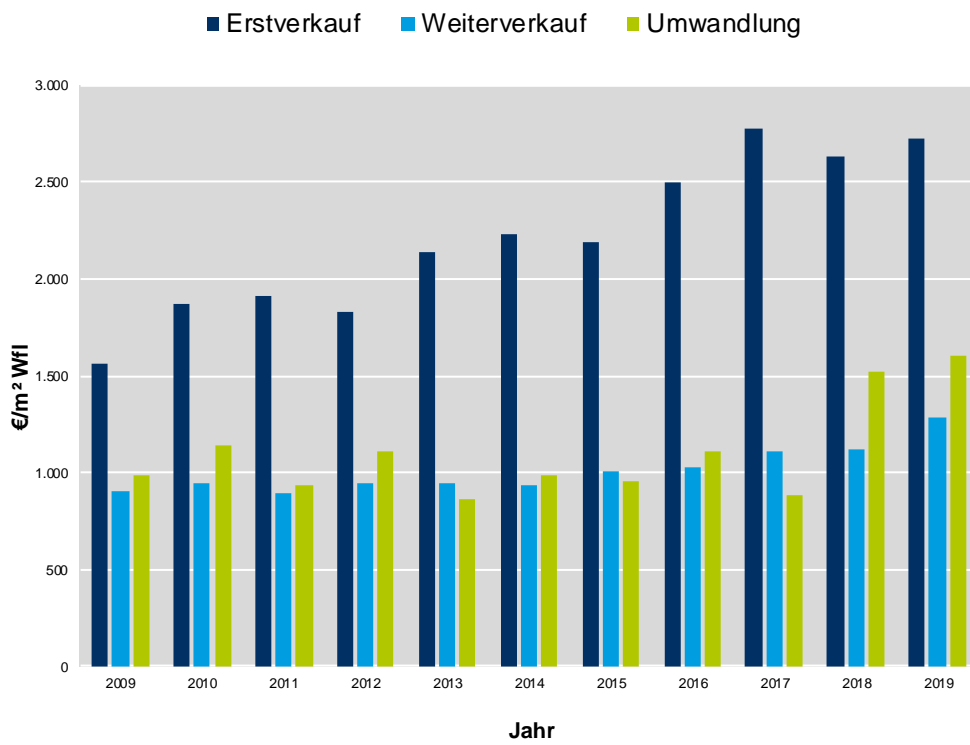
Weiterverkäufe

Durchschnittspreise bezogen auf die Wohnfläche und das Baujahr

Wohnfläche in m ²	Anzahl	Euro/m ² Wohnfläche
< 50	21	1.238
50 -69	98	1.203
70 - 89	115	1.247
90-129	71	1.504
>= 130	11	1.507

Baujahr	Anzahl	Euro/ m ² Wohnfläche
<= 1918	12	1.228
1919 - 49	21	1.198
1950 - 59	19	1.318
1960 - 69	59	1.003
1970 - 79	87	1.148
1980 - 89	32	1.400
1990 -99	51	1.632
2000 - 2009	22	1.641
>=2010	4	2.558

Jahr	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Erstverkauf	1.561	1.876	1.915	1.833	2.141	2.236	2.193	2.503	2.774	2.631	2.722
Weiterverkauf	902	942	895	944	943	931	1.002	1.024	1.111	1.124	1.290
Umwandlung	982	1.140	930	1.112	868	990	958	1.115	881	1.523	1.600



6.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Zum 01.01.2019 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

Auch innerhalb einer Immobilienrichtwertzone kann es Lageunterschiede geben.
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:

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

Immobilienpreiskalkulator unter

Durch Anklicken des Immobilienrichtwertes unter www.boris.nrw.de lassen sich in einem Pop-Up-Fenster die Detailinformationen zum Richtwert aufrufen. Mit einem weiteren Klick auf das rote Symbol öffnet sich der **Immobilienpreiskalkulator**.

Im Immobilienpreiskalkulator lassen sich die wertbestimmenden Eigenschaften der zu bewertenden Immobilie einfach über ein Pull-Down-Menü auswählen und die dazugehörigen Umrechnungskoeffizienten werden **automatisch** auf den Richtwert angewendet:

Immobilien-Preis-Kalkulator für Eigentumswohnungen ×			
Eigenschaft	IRW	Ihre Immobilie	Anpassungen
Stichtag	01.01.2018		
Immobilienrichtwert	1600 €/m ²		
Gartennutzung	keine Gartennutzung	Gartennutzung <input type="text" value="Gartennutzung"/> 	12 %
Geschosslage	1	Dachgeschoss <input type="text" value="Dachgeschoss"/> 	6 %
Mietsituation	unvermietet	vermietet <input type="text" value="vermietet"/> 	-10 %
Wohnfläche	41-80 m ²	60 <input type="text" value="60"/> 	0 %
Baujahr	2000	2000 <input type="text" value="2000"/> 	0 %
Wohnlage	mäßig	mittel <input type="text" value="mittel"/> 	9 %
Balkon	vorhanden	nicht vorhanden <input type="text" value="nicht vorhanden"/> 	-10 %
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	13-30	6 <input type="text" value="6"/> 	1 %
Immobilienpreis pro m ² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet)		1.690 €/m ²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		101.400 €	

[PDF erstellen](#)

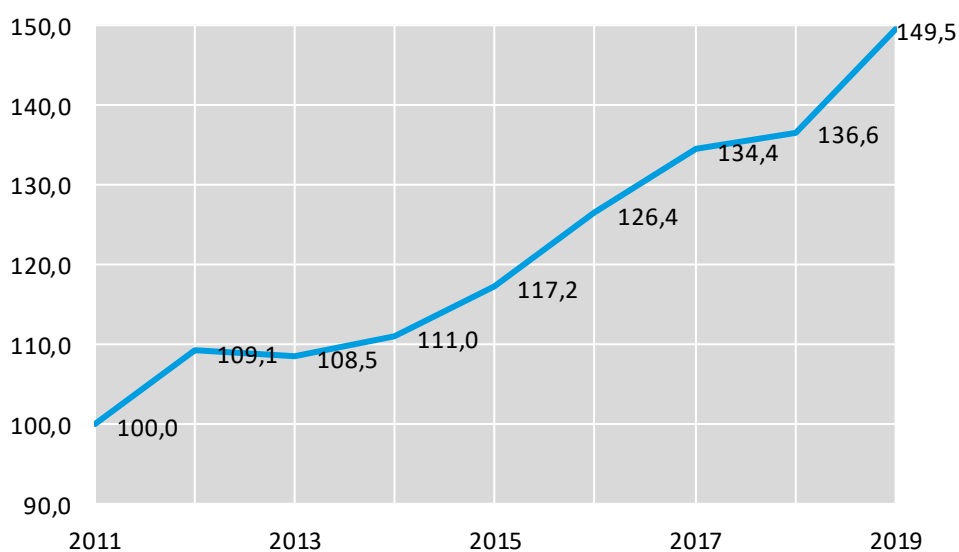
Der hieraus resultierende **geschätzte** Immobilienpreis entspricht nicht dem Verkehrswert. **Die Ermittlung eines Verkehrswerts kann nur durch ein Gutachten eines Sachverständigen oder durch den zuständigen Gutachterausschuss erfolgen.** Werte für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen. Hinweise hierzu enthält der örtliche Grundstücksmarktbericht. Darüber hinaus können weitere Einflussfaktoren bei der Wertfindung eine Rolle spielen, wie besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, Wiederkaufsrechte, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen und anderes mehr. Eine Ermittlung des Immobilienwerts von Erbbaurechten ist nicht möglich.

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 €/m ² 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
2019	296	1172	149,5	12,9



Die Umrechnungskoeffizienten entsprechen denen der Immobilienrichtwerte unter 6.1.2.

6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen werden aus Kaufpreisen aus den Jahren 2018 und 2019 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 ²)	Bereinigter Kaufpreis (in €/m ² Wohn-/Nutzfläche)	Miete (in €/m ² Wohn-/Nutzfläche)	Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	Restnutzungsdauer (in Jahren)	Roh-ertragsfaktor
Wohnungseigentum, selbstgenutzt	3,7% (2,1)	278	78 (21)	1.231 (437)	5,7 (0,5)	26,8 (2,1)	41,1 (11,4)	17
Wohnungseigentum, vermietet	4,3% (1,8)	113	70 (22)	1.177 (454)	6,0 (0,6)	25,8 (1,8)	45,2 (13,9)	16

6.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

6.2.1 Erbbaurechte

Der Durchschnittspreis für bebaute Ein- und Zweifamilienhauserbbaurechte liegt im Jahr 2019 bei rd. 202.000 Euro (30 Kauffälle).

Bei Erbbaurechtsverkäufen bebauter Grundstücke liegt der Erbbauzins im Mittel bei ca. 1,2 % des Bodenrichtwertes (Spanne: 0,3 % - 4,5 %).

Zur Ermittlung des marktüblichen Erbbauzinses bebauter Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus wurden insgesamt 27 geeignete Erbbaurechtsverträge ausgewertet.

Erbbaurechtsfaktoren

Im Jahr 2019 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 2019 bei rd. 1.699 Euro/m² Wohnfläche (13 Kauffälle).

Bei Erbbaurechtsverkäufen von Wohnungen liegt der Erbbauzins im Mittel bei ca. 3,0 % des Bodenrichtwertes (Spanne: 0,6 % - 5,7 %).

Zur Ermittlung des marktüblichen Erbbauzinses wurden insgesamt 13 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. Im Jahr 2019 gab es keinen Verkaufsfall.

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 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:

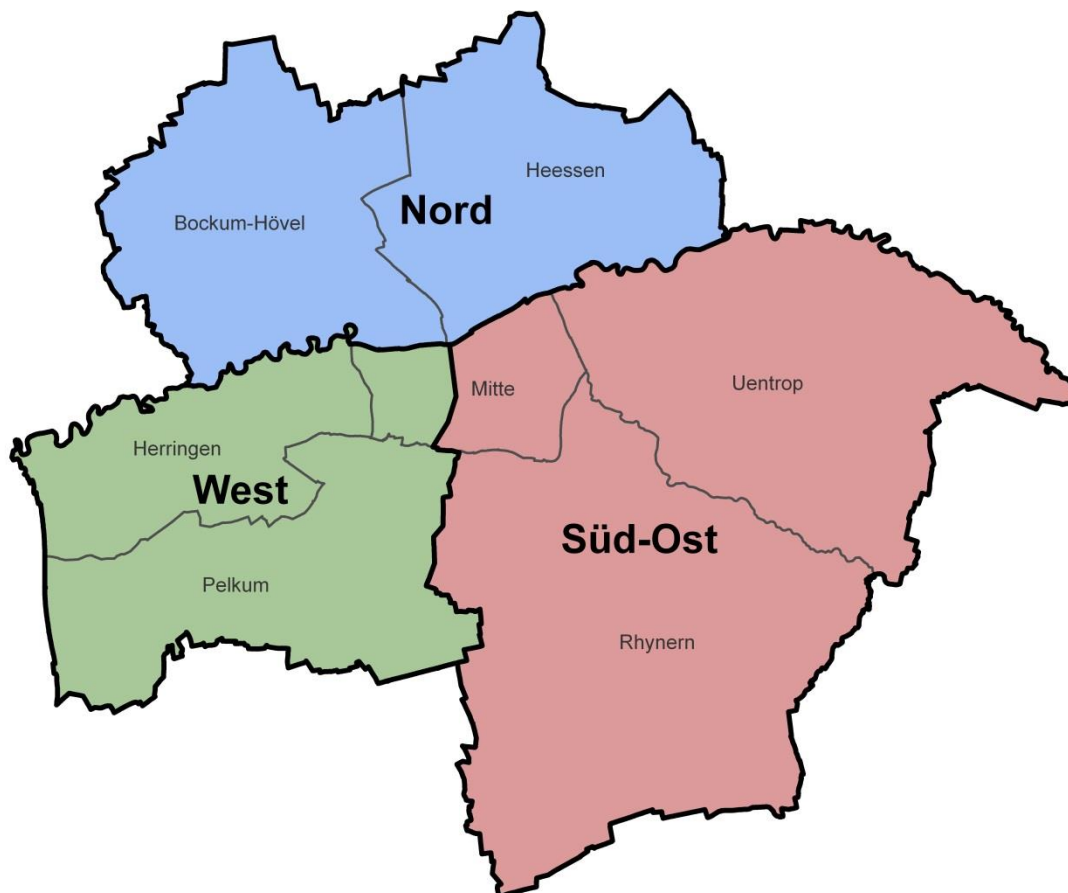
Baujahr	bis 1980	bis 1995	ab 1996	ab 2016
Tiefgarage	6.000 €	9.000 €	12.000 €	15.000 €
Garage	3.000 €	4.500 €	6.000 €	9.000 €
Carport	2.000 €	3.000 €	4.000 €	6.000 €
Stellplatz	1.500 €	2.250 €	3.000 €	4.000 €

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 Immobilienrichtwerten für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im bebauten Außenbereich 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.

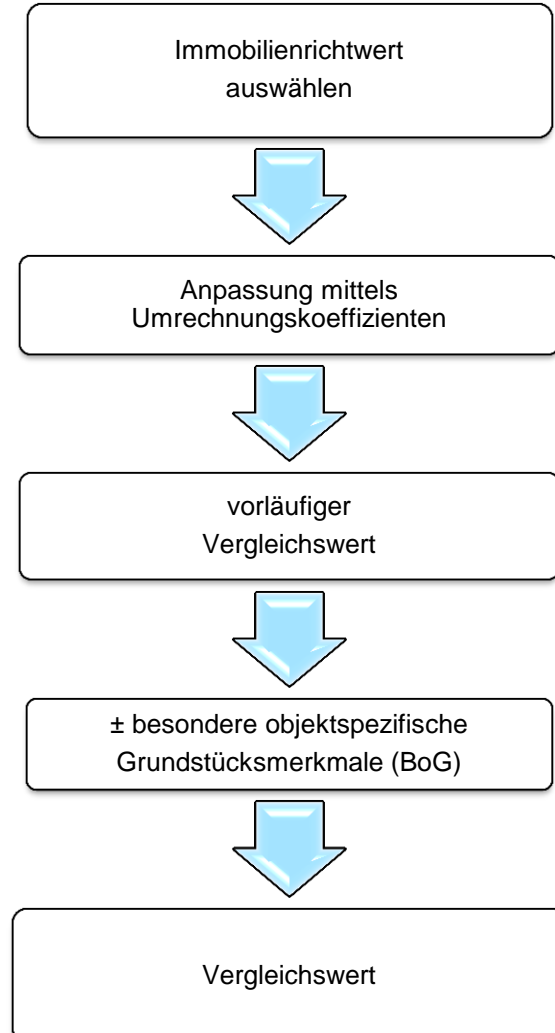
Anschließend sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BoG) zu berücksichtigen (z. B. Rechte, Lasten, Reparaturstau, Wert von Garagen / Stellplätzen) und führen im Ergebnis zum Vergleichswert.

Preisindex

Die herausgegebenen Immobilienrichtwerte sind auf den Stichtag 01.01.2019 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.

Mieten für Wohnraum

Als Grundlage für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wurden folgende Mietansätze verwendet:

Mietwert - Tabelle (Stand: 1.1.2019)

Baualtersklasse und Wohnlage	Mit WC, mit Bad oder mit Heizung	Mit WC, mit Bad und mit Heizung
	A	B
1. ...bis 1948		
einfach	3,63	4,61
mittel	3,78	4,82
gut	3,99	5,18
2. von 1948 bis 1960		
einfach	3,84	4,87
mittel	4,04	5,08
gut	4,25	5,49
3. von 1961 bis 1970		
einfach	4,30	5,08
mittel	4,56	5,29
gut	4,77	5,70
4. von 1971 bis 1980		
einfach		5,39
mittel		5,60
gut		6,06
5. von 1981 bis 1990		
einfach		5,65
mittel		5,91
gut		6,37
6. von 1991 bis 2000		
einfach		6,06
mittel		6,32
gut		6,84
7. ab 2001		
einfach		6,27
mittel		6,53
gut		7,05
8. ab 2011		
einfach		7,00
mittel		7,26
gut		7,83

Zu- und Abschläge für unterschiedliche Ausstattungs-, Qualitäts- und Modernisierungsstandards und Wohnungsgrößen

Fassade	ohne Wärmedämmung, Putzfassade, Sicht- oder Klinkermauerwerk	Mit Wärmedämmung, z. B. Wärmedämmputz, vorgehängte Fassade, Stuckornamentfassade	Mit Wärmedämmung, vorgehängte Fassade, Wärmedämmverbundsystem nach 2005	
vor 1961	1%	5%	9%	
nach 1961	0%	4%	8%	
nach 1981	-4%	0%	4%	
Treppenhaus	Linoleum-, PVC-Böden, Ölsockel, einfacher Putz, Holztreppe in einfacher Ausführung	teilweise Plattierung, Strukturputz, Massivtreppe in normaler Ausführung mit Kunststeinbelag	hochwertige Bodenbeläge und Treppengeländer sowie Wohnungseingangstüren, aufwendige Haustür, Gegensprechanlage	
vor 1961	0%	2%	4%	
nach 1961	-2%	0%	2%	
Fenster	Einfachverglasung	Isolierverglasung zweifach	zweifach oder dreifach Wärmeschutzverglasung (U-Wert unter 1)	
vor 1981	0%	4%	8%	
nach 1981	-4%	0%	4%	
Heizungsanlage	Fernwärme, Elektrospeicherheizung	Niedertemperaturkessel, Gasetagenheizung, Zentralheizung	Brennwertheizung	mit Solar
vor 1961	0%	6%	10%	2%
nach 1961	0%	4%	8%	2%
nach 1991	-2%	0%	4%	2%
Elektroanlage	Deckenlampenanschlüsse, Schalter und Steckdosen in geringer Anzahl	Deckenlampenanschlüsse, Schalter und Steckdosen in ausreichender Anzahl	anspruchsvolle Installation und Ausführung, neue Stromverteilung	
vor 1961	0%	2%	4%	
nach 1961	-2%	0%	2%	
Sanitärinstallation in Bad/WC	Badewanne oder Dusche, Waschbecken, WC, insges. schlichte Ausführung	Badewanne oder Dusche, WC, Waschbecken, insges. Standardausführung	Badewanne und Dusche, Hänge-WC, Mischarmaturen, hochwertige Ausführung bzw. Kompletterneuerung nicht älter als 15 Jahre	
vor 1961	0%	3%	6%	
nach 1961	-3%	0%	3%	
Wandfliesen in Bad und Küche	Bad: keine oder geringfügige Verfliesung Küche: ohne Verfliesung	Bad: umlaufende Verfliesung, Küche: Fliesenspiegel	Bad, Gäste-WC und Küche mit großzügiger und neuwertiger Wandplattierung bzw. Kompletterneuerung nicht älter als 15 Jahre	
vor 1961	0%	2%	4%	
nach 1961	-2%	0%	2%	
Fußbodenbeläge	ohne Beläge, Holzdielen	überwiegend Linoleum oder PVC, Teppichboden, Laminat	überwiegend Fliesen, Parkett, hochwertiger Teppichboden	
vor 1961	0%	1%	2%	
nach 1961	-1%	0%	1%	
Wohnungsinnentüren	einfache, gestrichene Holztüren	furnierte Holztüren	hochwertige oder neue Naturholztüren, hochwertige Beschläge	
vor 1961	0%	2%	4%	
nach 1961	-2%	0%	2%	
Balkon/ Loggia	ohne Balkon	mit Balkon	mit Loggia/Dachterasse	
	-5%	0%	5%	
Zusätzliches Gäste-WC				6%
alleinige Gartennutzung (nicht für Einfamilienhäuser)				2%
nicht abgeschlossene Wohnung				-10%
Einfamilienhaus				20%
Wohnungsgröße (nicht für Einfamilienhäuser)	bis 40 m ²		mind. 20 %	
	größer 40 m ²		15%	
	größer 50 m ²		7%	
	größer 60 m ²		0%	
	größer 90 m ²		-2%	
	größer 100 m ²		-5%	
	größer 120 m ²		mind. -10 %	

Baualtersklassen

Die Tabellenwerte gelten für Wohnungen, die nach der baulichen Standard-Ausstattung der entsprechenden Baualtersklasse als typisch zuzuordnen sind. Das Herstellungsjahr stellt dabei nur einen allgemeinen Anhalt für die Einordnung in die entsprechende Baualtersklasse dar. Insbesondere sind die Übergangsbereiche zwischen den einzelnen Baujahrseinstufungen als fließend anzusehen.

Altersklassenumstufung

Wenn eine Wohnung in einem voll modernisierten Gebäude liegt und neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht wird, dann ist sie der Baualtersgruppe zuzurechnen, in der die Modernisierungsmaßnahme abgeschlossen worden ist.

Notwendige Bau-Instandhaltungsmaßnahmen (erforderliche Reparaturen) allein und Modernisierungen, die durch den Mieter durchgeführt worden sind, bleiben bei der Mietwertermittlung unberücksichtigt.

Wohnlagen

Für die Lagequalität des Hauses/ der Wohnung sind die Gegebenheiten des Wohnumfeldes von Bedeutung, wie Bauweise, Bauform, Baudichte, baulicher Zustand, Grün- und Freiflächen, Naherholungsmöglichkeiten, Beeinträchtigung durch Immissionen (Lärm, Staub, Geruch), Verkehrsverbindungen zur Innenstadt, Lage der Wohnung innerhalb des Stadtgebietes, Infrastruktur (Geschäfte, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken usw.), Straßenbild sowie Image der Straße oder des Viertels.

Die angegebenen Wohnlagen beschreiben die typischen Qualitäts-Merkmale. Für die entsprechende Einordnung müssen die meisten der genannten oder ähnliche Kriterien zutreffen. Zu berücksichtigen ist, dass jede Wohnlage Vor- und Nachteile aufweist, die gegeneinander abgewogen werden können.

Es ist zu beachten, dass die Wohnlage innerhalb eines Viertels, einer Straße oder von einer Straßenseite zur anderen Straßenseite wechseln kann. Ecklagen zu anderen Straßen, die schwerpunktmäßig von der anderen Straße beeinflusst werden, können eine Eingruppierung in die Straße rechtfertigen, von der die Wohnung im Wesentlichen beeinflusst wird.

A. Einfache Wohnlage:

Sie ist gegeben,

- wenn das Wohnen durch überdurchschnittliche Geräusch- und/oder Geruchsbelästigungen und durch besondere Beengung beeinträchtigt wird, insbesondere bei in der Nähe liegenden Industrie- oder Gewerbebetrieben oder Verkehrswegen, z. B. stark belastete Durchgangsstraßen. Außerdem fehlen bei solchen Lagen die entsprechenden Freiflächen.

B. Normale Wohnlage:

Sie ist gegeben

- in der Innenstadt bei Wohnungen an Straßen ohne Lagevorteile mit dichter Bebauung, meist ohne Begrünung und durchschnittlicher Immissionsbelastung,
- Durchmischung mit Geschäfts-, Büro-, Gewerbe- und Industrienutzung, teilweise auch beeinträchtigenden Verkehrslagen, mittlere Infrastruktur,
- in Stadtrandgebieten bei Wohnungen an Straßen mit vorwiegend aufgelockertem Geschossbau, in Kleinsiedlungsgebieten mit im Vergleich zur guten Wohnlage weniger ausgeprägtem Grünbezug und weniger gepflegtem Stadtbild,

- in Außenbereichen bzw. Bauernschaften bei Wohnungen an Straßen, in denen sich nur vereinzelt Einfamilienhäuser bzw. Bauernhöfe befinden.

Der überwiegende Teil der Wohnungen im Stadtgebiet ist der normalen Wohnlage zuzuordnen.

C. Gute Wohnlage:

Sie ist gegeben

- bei Wohnungen in Gebieten mit aufgelockerter Bebauung, auch mit größeren Wohnobjekten, mit Baumbepflanzung an Straßen und in Vorgärten, im Wesentlichen nur mit Anliegerverkehr, mittlere bis gute Infrastruktur sowie in ruhiger und verkehrsgünstiger Grünlage, ohne bedeutenden Durchgangsverkehr,
- bei Wohnungen in der Innenstadt bzw. in Ortskernen in der Regel mit bis zu 4-geschossiger Bauweise mit gepflegtem Straßenbild und Grünbezug, jedoch ohne Beeinträchtigung durch starken Durchgangsverkehr.

Bei Wohnungen in Gebieten überwiegend mit Ein- oder Zwei-Familienhäusern in extrem ruhiger Lage mit starkem Grünbezug, jedoch günstigen Verkehrsanbindungen sowie guten Versorgungseinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten etc.) können entsprechende Zuschläge von bis zu 10% zu den Tabellenwerten gemacht werden.

Die Mieten für **gemischt genutzte** Objekte wurden durch den Gutachterausschuss sachverständig intersubjektiv ermittelt (in Anlehnung an den Gewerbemietpreisspiegel 2019 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 2019 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 **01.01.2020**

Wohnnutzung:

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

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

358 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.

11,7 Euro jährlich je Quadratmeter Wohnfläche

88,5 Euro jährlich je Tiefgarageneinstellplatz

69,3 Euro jährlich je Garage

42,7 Euro je Carport

26,7 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	<i>26 - 40 Jahre</i>
Wohnfläche	<i>41 - 80 m²</i>
Wohnlage	<i>mittel</i>
Wohneinheiten im Gebäude	<i>13 - 30</i>
Lage im Gebäude	<i>1. oder 2. Obergeschoss</i>
Mietsituation	<i>unvermietet</i>
Balkon/Terrasse	<i>vorhanden</i>
Lage im Stadtgebiet	<i>Nord</i>
Gartennutzung	<i>keine Gartennutzung</i>
Verkaufsart	<i>Weiterverkauf</i>

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	<i>mittel</i>
Ein-oder Zweifamilienhaus	<i>Einfamilienhaus</i>
Grundstücksgröße	451-600m ²
Ausstattung	<i>mittel</i>
Mietsituation	<i>unvermietet</i>
Keller	<i>vorhanden</i>
Lage im Stadtgebiet	<i>Nord</i>
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	<i>mittel</i>
Ein-oder Zweifamilienhaus	<i>Einfamilienhaus</i>
Anbauweise	<i>Doppelhaushälfte</i>
Grundstücksgröße	251-350 m ²
Ausstattung	<i>mittel</i>
Mietsituation	<i>unvermietet</i>
Keller	<i>vorhanden</i>
Lage im Stadtgebiet	<i>Nord</i>
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.
	Dr. Monika Teigel	Dr.-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
	Wilhelm Thiemann	SV für Landwirtschaft
	Guido Voß	Immobilienmakler
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
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:	www.boris.nrw.de www.gars.nrw

Unter www.gars.nrw 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

	2017	2018	2019
Wohnbevölkerung am Ort der Hauptwohnung	180.535	179.185	*
Zahl der Haushalte	88.116	*	*
Durchschnittliche Haushaltsgröße	2,01	*	*
Zuzüge und Fortzüge über die Stadtgrenze, Wanderungssaldo	-18	-167	*
Wohnungsbestand insgesamt	86.222	86.495	*
Bestand öffentlich geförderter Wohnungen, (einschließl. Wohnungen in der Nachwirkungsfrist)	8.785	7.415	6.997
Baugenehmigung für Wohnungen	283	390	*
Fertiggestellte Wohnungen, öffentlich gefördert	16	67	112
Wohnungssuchende Haushalte (§ 14 WFNG NRW)	1.324	1.407	1.218
Arbeitslosenquote in %	9,2	8,7	8,1
Relative innerstädtische Umzugshäufigkeit (je 1.000 Einw.)	71,4	*	*
Gesamtkosten in €/m ² Wohnfläche (1. Förderweg) für Neubau von Eigenheimen	2.455	2.638	2.757
Gesamtkosten in €/m ² Wohnfläche (1. Förderweg) für Neubau von Mietwohnungen	2.670	2.750	3.030

*Daten lagen nicht vor

Quelle:
 Bevölkerungsbericht 2017, Stadt Hamm
 IT.NRW
 DESTATIS
www.regionalstatistik.de
www.landesdatenbank.nrw.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 Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (VermWertKostO NRW) Tarifstelle 5 vom 12.12.2019 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	23 €
•	individuell aufbereitete Dokumente und Daten	23 € je ¼ Stunde

Für Ihre Notizen:

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Hamm

www.boris.nrw.de

