



## Grundstücksmarktbericht **2025** für die Stadt Hamm



---

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Hamm

## Grundstücksmarktbericht 2025

Berichtszeitraum 01.01.2024 – 31.12.2024

Übersicht über den Grundstücksmarkt  
in der Stadt Hamm

---

### **Herausgeber**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Hamm

### **Geschäftsstelle**

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

### **Druck**

Stadt Hamm

### **Gebühr**

Das Dokument kann unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 50 EUR je Exemplar (Nr. 5.3.2.2 des Kostentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

### **Bildnachweis**

Kurhaus  
Rainer Bergmann, Geschäftsstelle

### **Lizenz**

Für die über BORIS.NRW bereitgestellten Daten gilt die „Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0“ ([dl-de/zero-2-0](http://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](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) einsehbar.

### **Beschlussdatum**

14.03.2025

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben</b>	<b>8</b>
<b>2</b>	<b>Die Lage auf dem Grundstücksmarkt</b>	<b>10</b>
<b>3</b>	<b>Umsätze</b>	<b>11</b>
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
<b>4</b>	<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>21</b>
4.1	Individueller Wohnungsbau	21
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	23
4.3	Gewerbliche Bauflächen	24
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	25
4.5	Bodenrichtwerte	26
4.5.1	Definition	26
4.5.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	26
4.5.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	26
4.5.4	Ausgewählte Bodenrichtwerte	27
<b>5</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>30</b>
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	30
5.1.1	Durchschnittspreise	30
5.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	31
5.1.3	Indexreihen	39
5.1.4	Sachwertfaktoren	41
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	44
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	46
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	46
5.2.2	Durchschnittspreise	48
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	51
5.3.1	Liegenschaftszinssätze	51
5.4	Liegenschaftszinssätze in der Übersicht	52
5.4.1	Liegenschaftszinssätze im Vergleich	52
5.4.2	Liegenschaftszinssätze im Verlauf der Jahre	53
<b>6</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>54</b>
6.1	Wohnungseigentum	54
6.1.1	Durchschnittspreise	54
6.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	56
6.1.3	Indexreihen	60
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	61

<b>7</b>	<b>Erbbaurecht und Erbbaurechtsgrundstück</b>	<b>62</b>
7.1	Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte	62
7.1.1	Erbbaurechte	62
7.1.2	Wohnungserbbaurechte	63
7.2	Erbbaurechtsgrundstücke	63
<b>8</b>	<b>Modellbeschreibungen</b>	<b>64</b>
8.1	Sachwertmodell	64
8.2	Modellbeschreibung Immobilienrichtwerte	68
8.3	Ertragswertmodell	71
8.4	Indexreihenmodell	76
<b>9</b>	<b>Kontakte und Adressen</b>	<b>78</b>
9.1	Gutachter im Gutachterausschuss	78
9.2	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	79
<b>10</b>	<b>Anlagen</b>	<b>80</b>
10.1	Allgemeine Angaben zur Stadt Hamm	80
10.2	Ausgewählte Indikatoren der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung Hamm	81
10.3	Gebühren	82

## 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

Abkürzung	Bedeutung
Mittel	Mittelwert. Im Ausnahmefalle kann das Zeichen $\emptyset$ 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 Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO 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 BORIS-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](http://www.boris.nrw.de) eingesehen und heruntergeladen werden.**

### Umsätze im Grundstücksverkehr

Für das Jahr 2024 wurden bis zum 31.12.2024 in der Stadt Hamm 1248 Kaufverträge für bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von 324.60 Mio. Euro in die Kaufpreissammlung übernommen. Die Zahl der Kauffälle ist damit gegenüber 2023 (1187) um rd. 5,14 % gestiegen. Der Geldumsatz ist um rd. 4,22 % gesunken. Die verschiedenen Teilmärkte haben sich unterschiedlich entwickelt. Sie werden im Folgenden näher betrachtet.

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. 281 Euro/m<sup>2</sup>, das sind rd. 0,1 % mehr verglichen mit dem 2023.

Zu der Höhe der Erschließungskosten liegen dem Gutachterausschuss keine zuverlässigen Daten aus den Jahren 2023 und 2024 vor.

### Bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen

Der Durchschnittspreis für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ist im Jahr 2024 um rd. 3,0 % auf 276000 Euro gestiegen. Im Jahr 2023 lag er bei 268000 Euro.

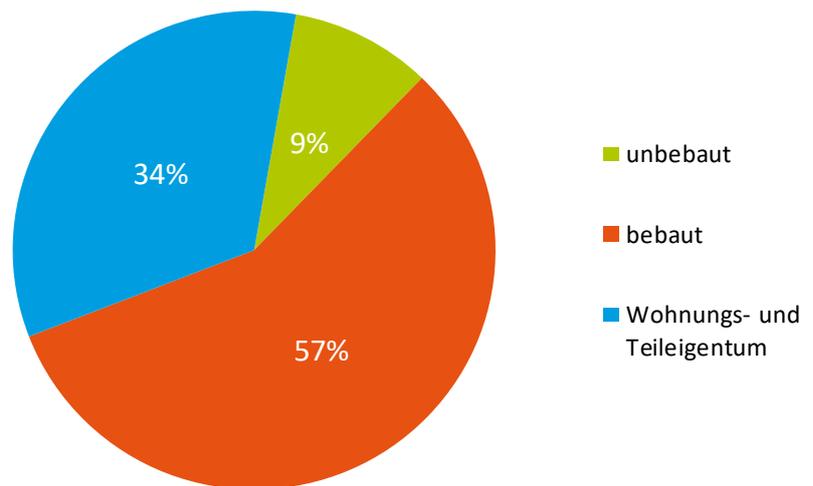
Der Durchschnittspreis für Eigentumswohnungen ist um rd. 0,9 % gegenüber 2023 gestiegen. Er liegt jetzt bei rd. 1911 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche (2023 rd. 1894 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche). Es wurden maximal 5155 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche bezahlt.

### 3 Umsätze

#### 3.1 Gesamtumsatz

##### 3.1.1 Anzahl der Kauffälle

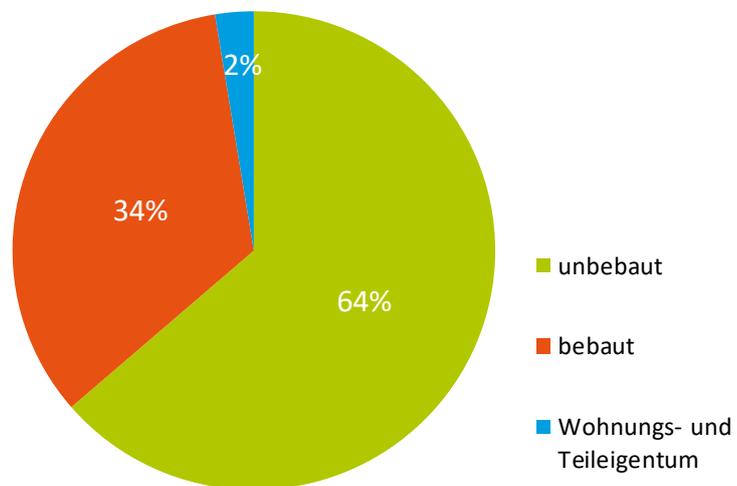
	Anzahl übernommener Kaufverträge
unbebaut	118
bebaut	710
Wohnungs- und Teileigentum	420
<b>gesamt</b>	<b>1.248</b>



### 3.1.2 Flächenumsatz

#### Flächenumsatz in ha

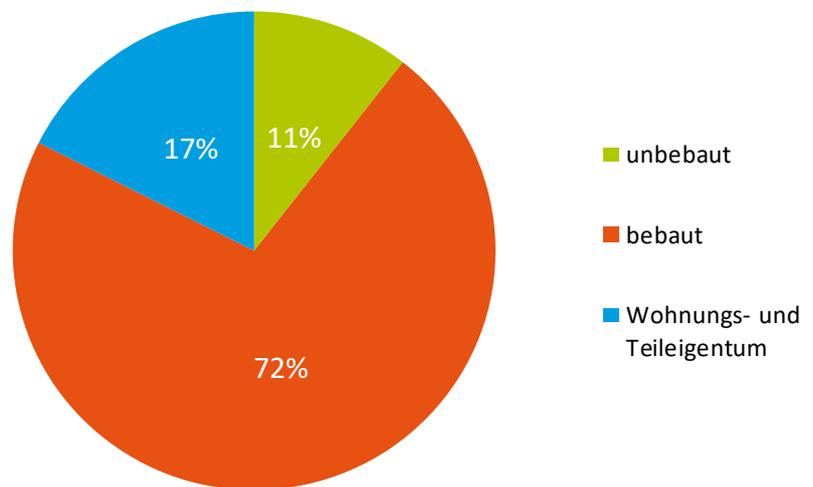
unbebaut	132,60
bebaut	70,35
Wohnungs- und Teileigentum	5,38
<b>gesamt</b>	<b>208,33</b>



### 3.1.3 Geldumsatz

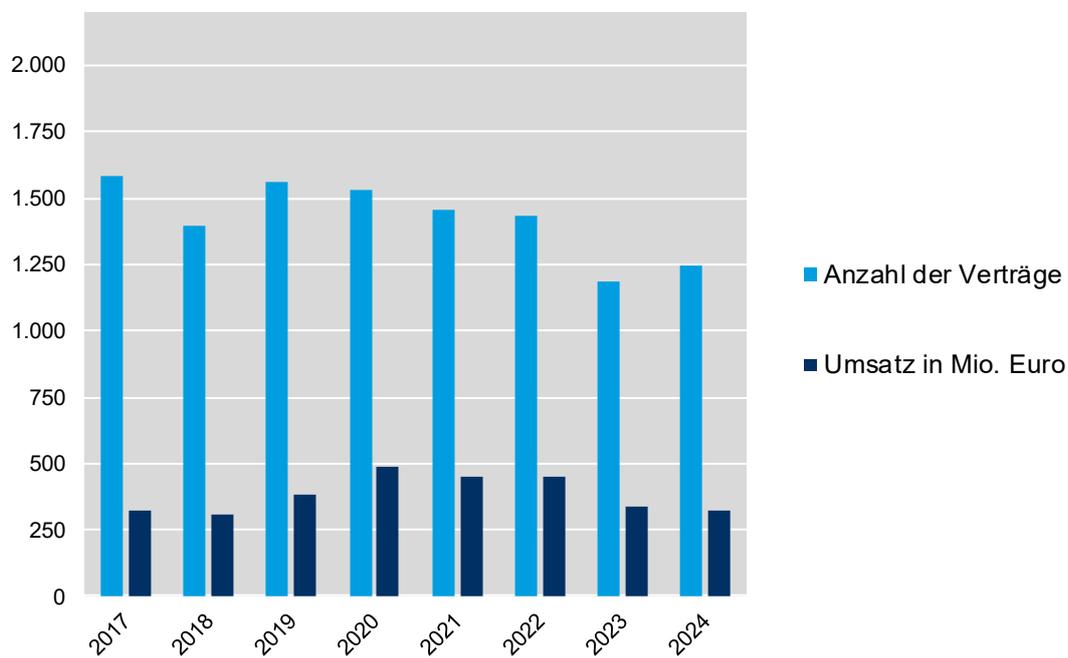
#### Umsatz in Mio. Euro

unbebaut	34,29
bebaut	233,35
Wohnungs- und Teileigentum	56,96
<b>gesamt</b>	<b>324,60</b>



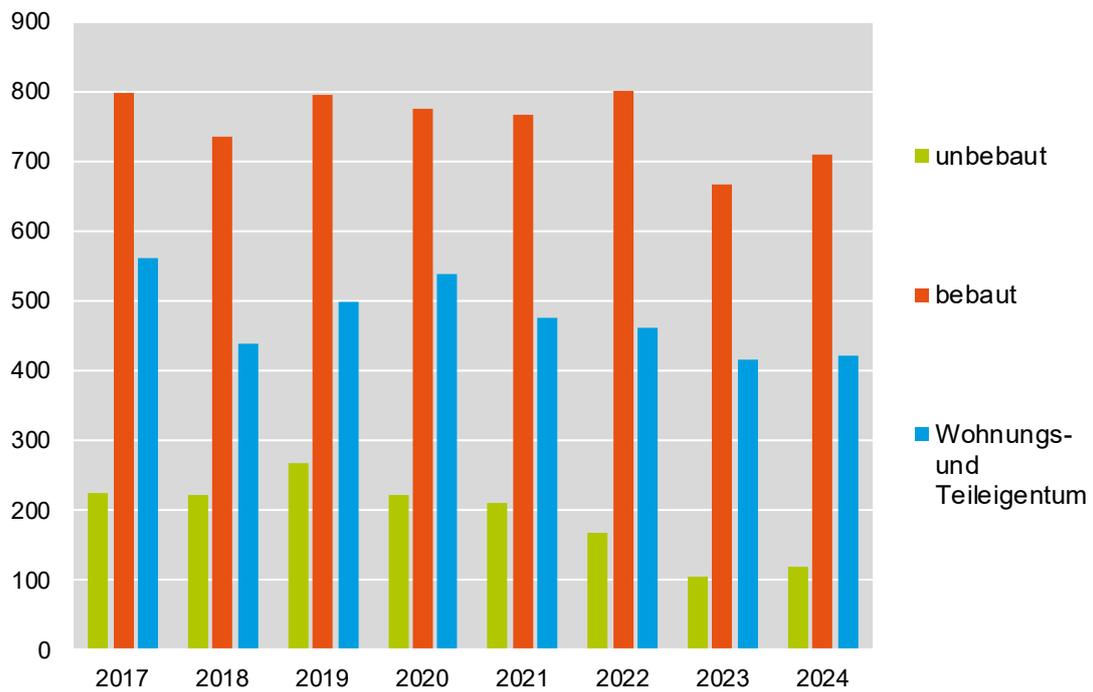
### 3.1.4 Anzahl der Verträge und Umsatz – allgemeine Entwicklung

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Anzahl der Verträge	1.583	1.396	1.561	1.535	1.454	1.431	1.187	1.248
Änderung in % zum Vorjahr	x	-11,8	11,8	-1,7	-5,3	-1,6	-17,1	5,1
Umsatz in Mio. Euro	319,51	306,40	380,47	484,61	447,97	449,73	338,90	324,60
Änderung in % zum Vorjahr	x	-4,1	24,2	27,4	-7,6	0,4	-24,6	-4,2



### 3.1.5 Anzahl der Verträge – Teilmarktentwicklung

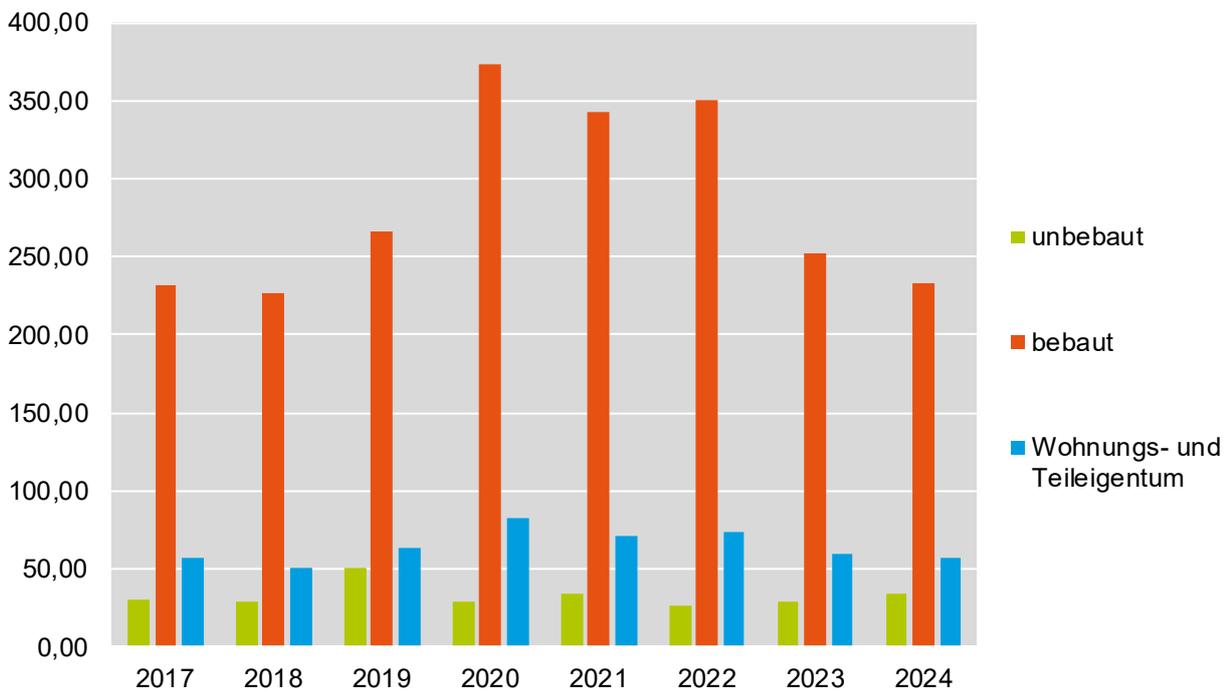
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
unbebaut	224	222	268	220	210	166	103	118
bebaut	797	735	796	776	768	802	668	710
Wohnungs- und Teileigentum	562	439	497	539	476	462	416	420



### 3.1.6 Umsatz – Teilmarktentwicklung

Umsatz in Mio. Euro

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
unbebaut	30,34	28,67	50,54	28,66	34,44	25,79	28,14	34,29
bebaut	232,37	227,30	266,17	374,03	342,85	350,34	251,93	233,35
Wohnungs- und Teileigentum	56,80	50,43	63,75	81,92	70,69	73,61	58,83	56,96



## 3.2 unbebaute Grundstücke

<b>Teilmarkt</b>	<b>Anzahl Verträge</b>	<b>Geldumsatz in Mio. Euro</b>	<b>Flächenumsatz in ha</b>
<b>Unbebaut Gesamt</b>	<b>118</b>	<b>34,29</b>	<b>132,60</b>
davon			
Unbebaute Baugrundstücke	59	24,50	45,46
Werdendes Bauland	2	1,08	0,80
Arrondierungsflächen	19	0,81	1,91
Erbbaugrundstücke	3	0,06	0,24
Flächen der Land- u. Forstwirtschaft	23	6,08	72,23
Gemeinbedarf, unbebaut	6	0,88	0,92
Sonstige Flächen	6	0,88	11,04

### 3.3 bebaute Grundstücke

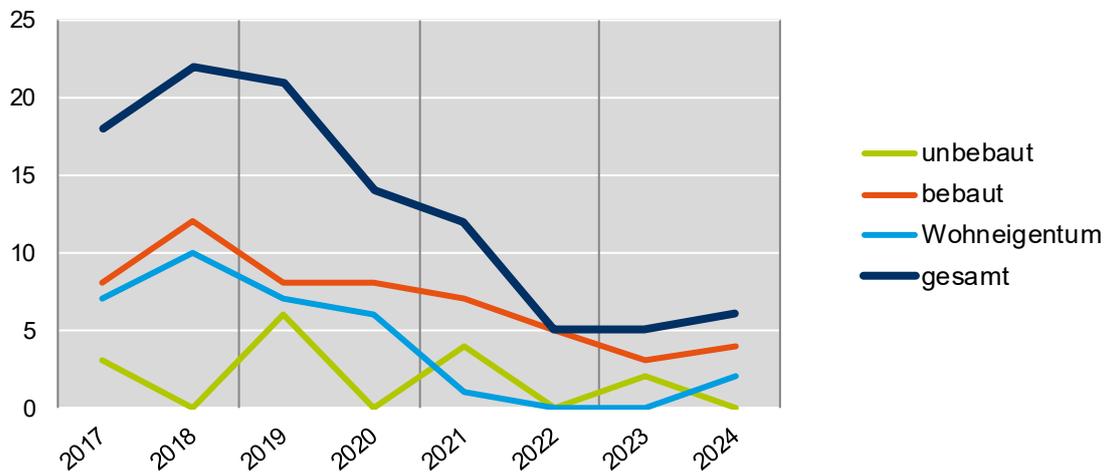
<b>Teilmarkt</b>	<b>Anzahl Verträge</b>	<b>Geldumsatz in Mio. Euro</b>	<b>Flächenumsatz in ha</b>
<b>Bebaut Gesamt</b>	<b>710</b>	<b>233,35</b>	<b>70,35</b>
davon			
Bebaute Grundstücke	681	226,84	68,64
Erbbaurecht	29	6,51	1,71
Gemeinbedarf, bebaut	0	0,00	0,00

### 3.4 Wohnungseigentum

<b>Teilmarkt</b>	<b>Anzahl Verträge</b>	<b>Geldumsatz in Mio. Euro</b>	<b>Flächenumsatz in ha</b>
<b>Wohnungs- und Teileigentum Gesamt</b>	<b>420</b>	<b>56,96</b>	<b>5,38</b>
davon			
Wohnungseigentum	366	53,72	4,88
Teileigentum	39	1,09	0,19
Wohnungserbbaurecht	15	2,15	0,31
Teilerbbaurecht	0	0,00	0,00

### 3.5 Zwangsversteigerungen

	unbebaut	bebaut	Wohneigentum	gesamt
2017	3	8	7	<b>18</b>
2018	0	12	10	<b>22</b>
2019	6	8	7	<b>21</b>
2020	0	8	6	<b>14</b>
2021	4	7	1	<b>12</b>
2022	0	5	0	<b>5</b>
2023	2	3	0	<b>5</b>
2024	0	4	2	<b>6</b>



#### Zuschlagswert in % - Anteil des Verkehrswerts

	Wohneigentum	bebaut
2017	81,4	83,9
2018	93,4	98
2019	87,5	118,7
2020	84,2	130,9
2021	/	118,5
2022	/	83,5
2023	/	72,9
2024	/	97,4

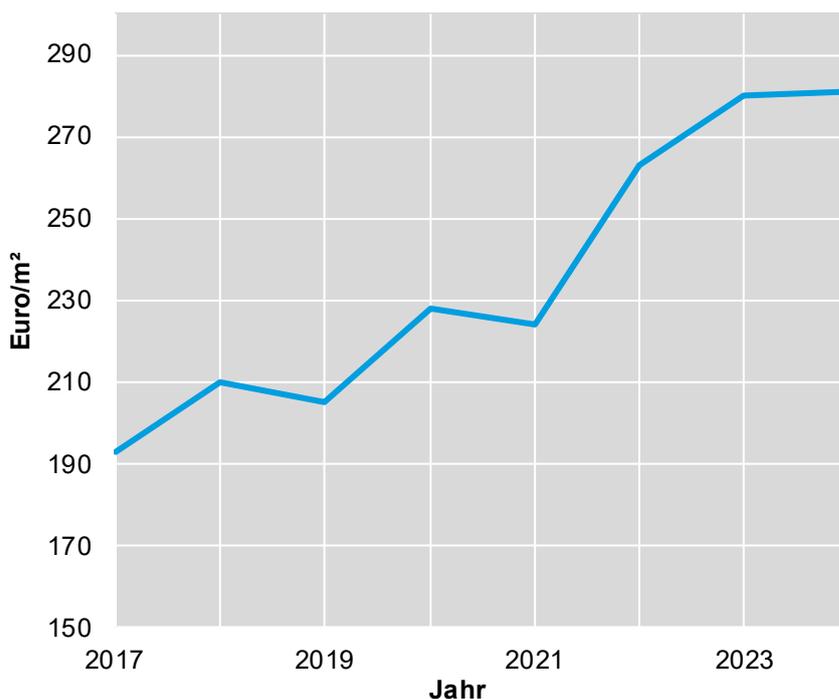
## 4 Unbebaute Grundstücke

Bei der Angabe von Durchschnittswerten wurde in diesem Kapitel ein Ausreißertest auf Basis des Interquartilsabstandes angewendet. Dies kann bei Quervergleichen zu Abweichungen führen.

### 4.1 Individueller Wohnungsbau

Bodenpreisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Jahr	Euro/m <sup>2</sup>	Anzahl
2017	193	54
2018	210	89
2019	205	118
2020	228	79
2021	224	73
2022	263	42
2023	280	26
2024	281	24



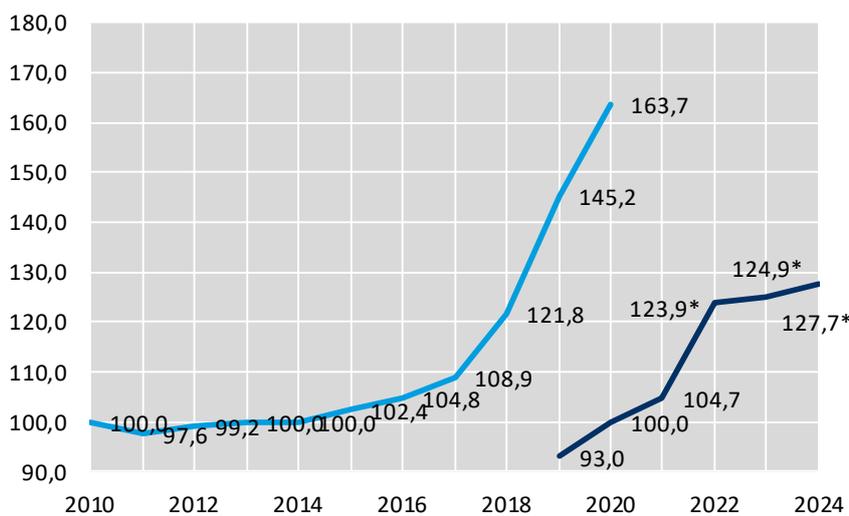
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Anzahl der Kauffälle		Durchschnittspreise in Euro/m <sup>2</sup>	
	2023	2024	2023	2024
bis 200	/	/	/	/
201 - 400	4	4	(298)	(275)
401 - 600	6	10	286	272
601 - 800	6	2	264	/
801 - 1.200	5	6	303	292
1201 - 2.000	2	1	/	/
über 2.000	3	1	(288)	/
<b>Gesamt</b>	<b>26</b>	<b>24</b>	<b>280</b>	<b>281</b>

## 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 8.4). Der nachfolgend angegebene Mittelwert ergibt sich aus der Indexreihe und bildet damit die Entwicklung der letzten Jahre ab. Er ist nicht mit dem zuvor angegebenen Durchschnittspreis aus den Kauffällen von 2024 (S. 10 und 21) vergleichbar.

Jahr	Anzahl	Mittel in Euro/m <sup>2</sup>	Basis 2010	Mittel in Euro/m <sup>2</sup>	Basis 2020	Veränderung in %
2010	112	124	100,0			-
2011	109	121	97,6			-2,4
2012	116	123	99,2			1,6
2013	73	124	100,0			0,8
2014	69	124	100,0			0,0
2015	84	127	102,4			2,4
2016	41	130	104,8			2,3
2017	53	135	108,9			3,9
2018	84	151	121,8			11,8
2019	107	180	145,2	198	93,0	19,2
2020	59	203	163,7	213	100,0	7,6
2021	69			223	104,7	4,7
2022	31			264*	123,9*	18,4*
2023	28			266*	124,9*	0,8*
2024	25			272*	127,7*	2,3*

\*aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen ist der angegebene Wert statistisch nicht ausreichend gesichert

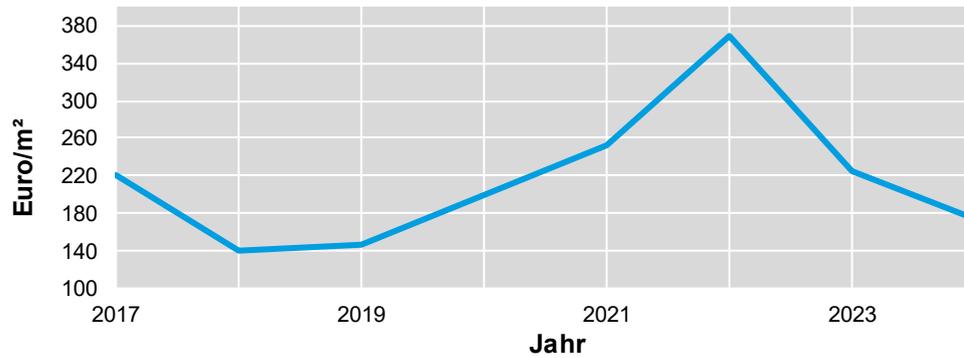


Umrechnungskoeffizienten	
Wohnlage sehr gut	1,496
Wohnlage gut	1,108
<b>Wohnlage mittel</b>	<b>1,000</b>
Wohnlage einfach	0,836
<b>freistehend</b>	<b>1,000</b>
Doppelhaushälfte/ Reihenendhaus	0,995
Reihenmittelhaus	1,053
Neubaugebiet	1,018
<b>Baulücke</b>	<b>1,000</b>

## 4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Bodenpreisentwicklung für Mehrfamilienhausgrundstücke

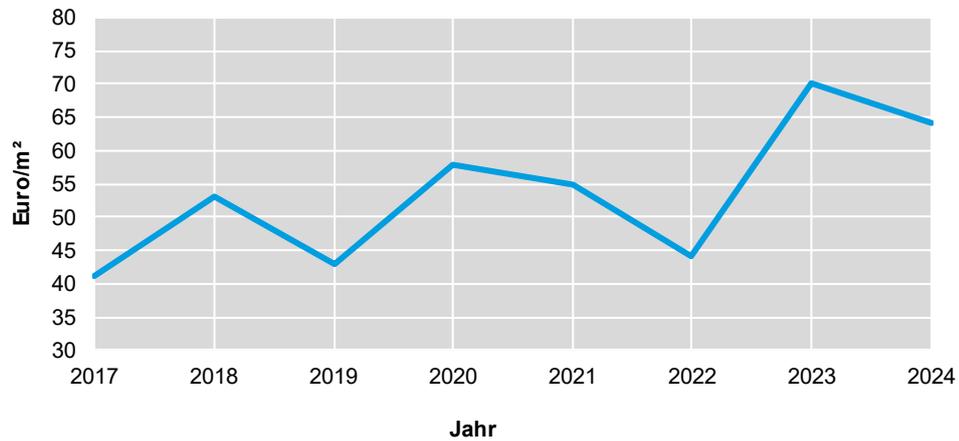
Jahr	Euro/m <sup>2</sup>	Anzahl
2017	(220)	3
2018	140	9
2019	(146)	3
2020	/	2
2021	253	5
2022	(370)	3
2023	(227)	4
2024	(174)	4



### 4.3 Gewerbliche Bauflächen

Bodenpreisentwicklung für Gewerbe- und Industrieland

Jahr	Euro/m <sup>2</sup>	Anzahl
2017	41	10
2018	53	8
2019	(43)	3
2020	(58)	3
2021	55	5
2022	44	7
2023	70	8
2024	64	6



## 4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

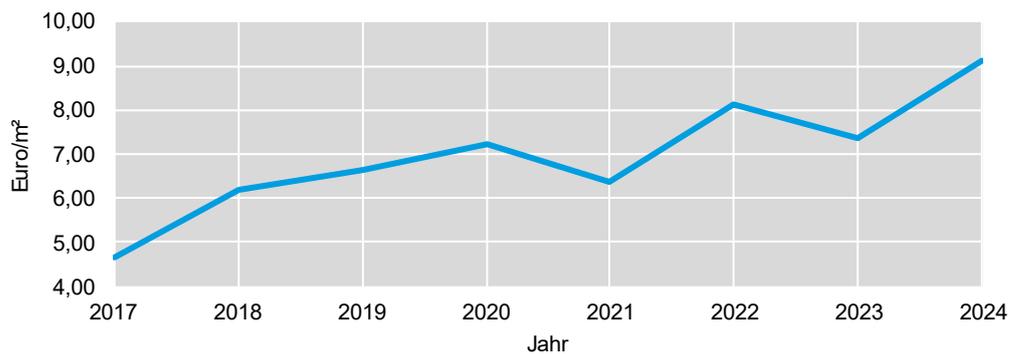
### Bodenpreisentwicklung für landwirtschaftliche Flächen

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

Jahr	Euro/m <sup>2</sup>	Anzahl
2017	4,67	12
2018	6,19	8
2019	6,65	9
2020	7,21	10
2021	6,36	7
2022	8,12	20
2023	7,36	15
2024	9,12	12

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 <sup>2</sup>	Anzahl
2017	/	0
2018	/	1
2019	/	1
2020	/	2
2021	/	2
2022	/	1
2023	/	1
2024	(1,6)	3

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 31. März 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](http://www.boris.nrw.de)

### 4.5.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

	gute Lage in Euro/m <sup>2</sup>	mittlere Lage in Euro/m <sup>2</sup>	mäßige Lage in Euro/m <sup>2</sup>
<b>Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau</b>			
<b>freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b> Grundstücksfläche: 350-800 m <sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei	290	250	150
<b>Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau</b>			
<b>Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages</b> GFZ ca. 1,2    Geschosse: III - V erschließungsbeitragsfrei	450	350	150
<b>Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung</b>			
<b>Klassisches Gewerbe (Hallen und Produktionsstätten)</b> erschließungsbeitragsfrei	90	60	34

#### 4.5.4 Ausgewählte Bodenrichtwerte

##### Bodenrichtwerte für Bauland

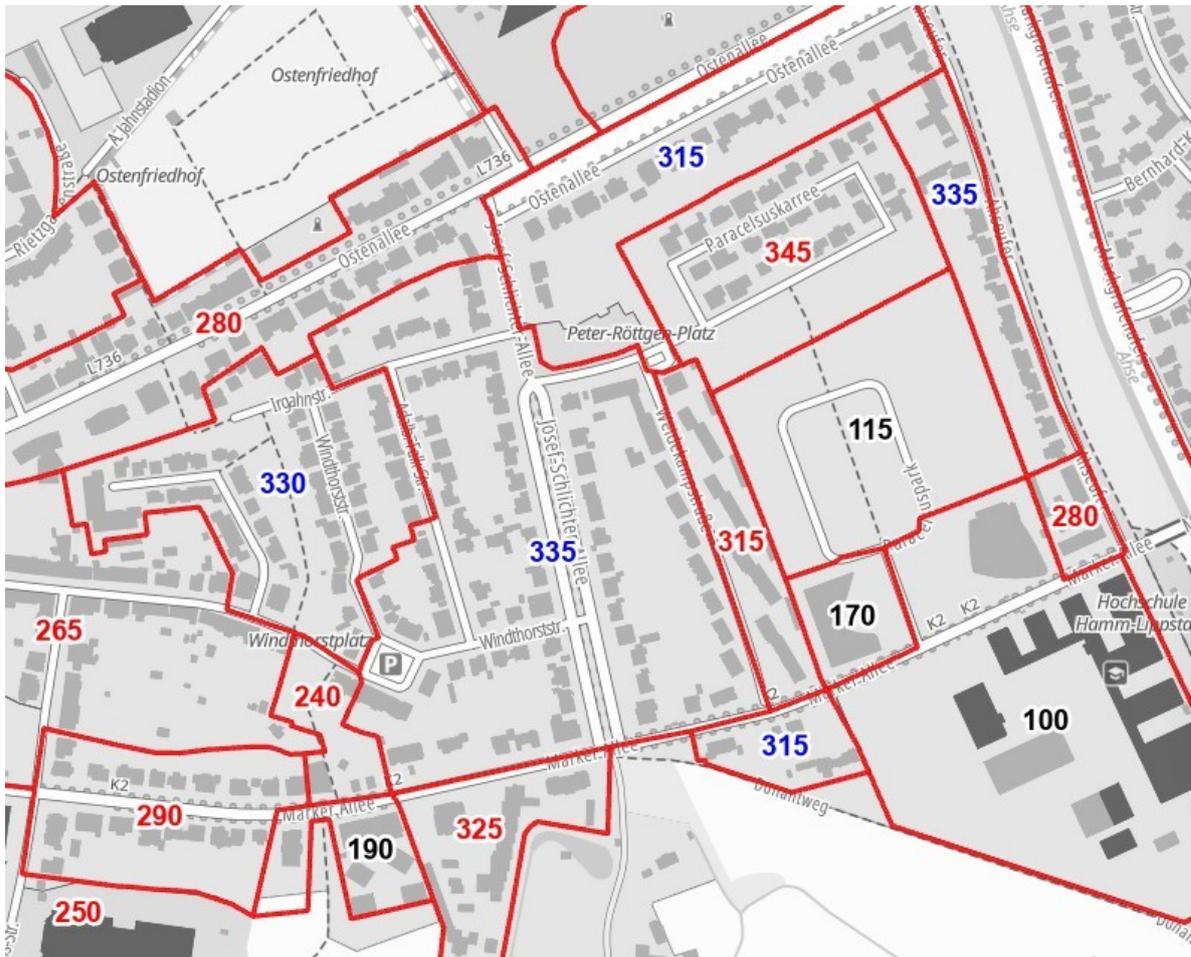
Die Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüssen durch Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt. Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind.

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 Bodenrichtwerte für die Stadt Hamm zum Stichtag 01.01.2025

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



## **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 m<sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2025 beträgt 10 Euro/m<sup>2</sup>. Untersuchungen für kleinere Flächen haben geringe Abweichungen zum Bodenrichtwert von 10 Euro/m<sup>2</sup> ergeben.

Der Bodenrichtwert für Grünland beträgt zum Stichtag 01.01.2025: 7,00 Euro/m<sup>2</sup>.

Der Bodenrichtwert bezieht sich nicht auf Grundstücke, die in einem engen Zusammenhang zur Wohnbebauung und anderer Bebauung stehen (Ortsrandlage) oder sich in einem Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Hofstellen befinden (Hofnähe).

## Erläuterungen zum Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke bezieht sich auf gebietstypische forstwirtschaftliche Nutzflächen ohne Aufwuchs. Zum Stichtag 01.01.2025 beträgt er 1,20 Euro/m<sup>2</sup>.

## Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten für Grundstücke im Außenbereich

Die Bodenrichtwerte für Grundstücke im Außenbereich gelten für bebaute Wohngrundstücke, die dem Gebäudebestandsschutz unterliegen bzw. für siedlungsähnliche Wohngrundstücke im Außenbereich (Splittersiedlungen). In der Karte sind die Bodenrichtwerte für diese Grundstücke mit „ASB“ gekennzeichnet. Außerhalb der Splittersiedlungen gilt der Bodenrichtwert für eine Grundstücksgröße bis 1000 m<sup>2</sup>.

Es wird angenommen, dass eine zeitgemäße Infrastruktur wie u.a. eigene Kleinkläranlage bzw. Kanalanschluss oder eine asphaltierte Straße erreicht werden kann. Besondere Verhältnisse wie:

- Abweichen von der zeitgemäßen Infrastruktur wie
  - fehlender Trinkwasseranschluss, Schmutzwasserentsorgung,
  - Zuwegung über wassergebundene Decke,
- verkehrliche (Erschließungs-) Situation,
- Immissionen,
- oder andere wertrelevante Einflüsse

sind im Einzelfall sachverständig zu würdigen.

Übrige Teilflächen (Hausgarten, Obstwiesen, land- und forstwirtschaftliche Flächen) sind entsprechend ihrer Nutzung wertmäßig einzustufen. Bei aktiven landwirtschaftlichen Betrieben ist eine gesonderte Betrachtung erforderlich.

### Art der baulichen Nutzung

W	-	Wohnbauflächen
MI	-	Mischgebiete
MK	-	Kerngebiete
MD	-	Dorfgebiete
MU	-	Urbane Gebiete
GI	-	Industriegebiete
GE	-	Gewerbegebiete
SO	-	Sondergebiete

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

## 5 Bebaute Grundstücke

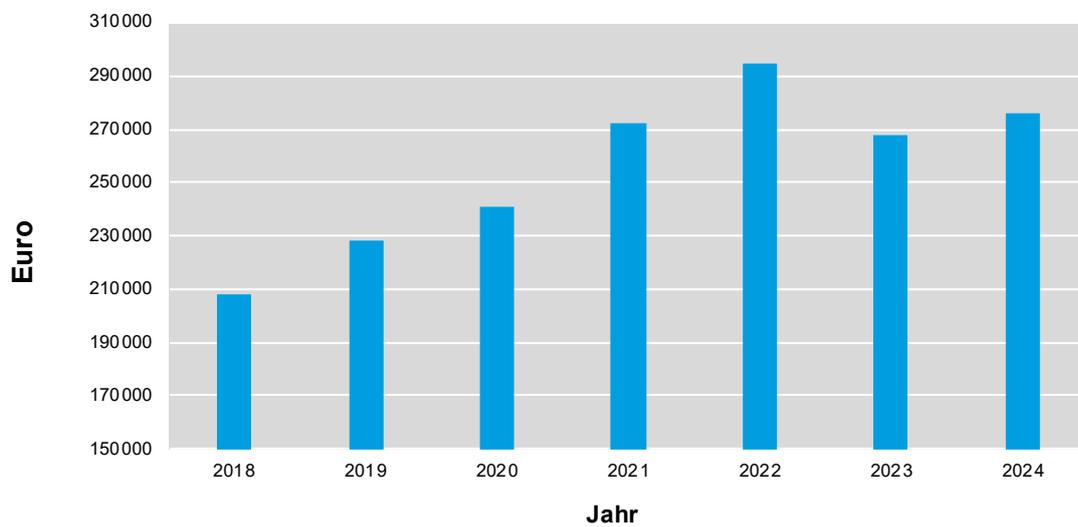
Bei der Angabe von Durchschnittswerten wurde in diesem Kapitel ein Ausreißertest auf Basis des Interquartilsabstandes angewendet. Dies kann bei Quervergleichen zu Abweichungen führen.

### 5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

#### 5.1.1 Durchschnittspreise

---

<b>Jahr</b>	<b>Anzahl</b>	<b>bereinigter Gesamtkauf- preis in Euro</b>
2018	472	208.000
2019	495	228.000
2020	472	241.000
2021	429	272.000
2022	478	295.000
2023	413	268.000
2024	397	276.000



### 5.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Zum 01.01.2025 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](http://www.boris.nrw.de) veröffentlicht und können dort kostenfrei eingesehen und abgefragt werden.

#### Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

#### Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Merkmalen

#### Umrechnungskoeffizienten für abweichendes tatsächliches Gebäudealter

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

Die Richtwertnorm ist der Erläuterung der jeweiligen Immobilienrichtwertzone zu entnehmen.

#### Umrechnungskoeffizienten für abweichende Wohnfläche

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

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

### Umrechnungskoeffizienten für abweichende Wohnlage

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

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

### Umrechnungskoeffizienten für abweichende Grundstücksfläche

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

Die Richtwertnorm ist der Erläuterung der jeweiligen Immobilienrichtwertzone zu entnehmen.

### Umrechnungskoeffizienten für abweichende Gebäudeart

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

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

### Umrechnungskoeffizienten für abweichenden Ausstattungsstandard

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

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

**Umrechnungskoeffizienten für abweichende Vermietungssituation**

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

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

**Umrechnungskoeffizienten für abweichenden Modernisierungszustand**

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

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

**Umrechnungskoeffizienten für abweichende Unterkellerung**

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

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

**Umrechnungskoeffizienten für abweichendes Gebiet**

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

Die Richtwertnorm ist der Erläuterung der jeweiligen Immobilienrichtwertzone zu entnehmen.

**Berechnungsbeispiel**

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

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

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

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

### Doppelhaushälften und Reihenhäuser Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Merkmalen Umrechnungskoeffizienten für abweichendes tatsächliches Gebäudealter

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

Die Richtwertnorm ist der Erläuterung der jeweiligen Immobilienrichtwertzone zu entnehmen.

### Umrechnungskoeffizienten für abweichende Wohnfläche

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

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

### Umrechnungskoeffizienten für abweichende Wohnlage

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

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

### Umrechnungskoeffizienten für abweichende Grundstücksfläche

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

Die Richtwertnorm ist der Erläuterung der jeweiligen Immobilienrichtwertzone zu entnehmen.

### Umrechnungskoeffizienten für abweichende Gebäudeart

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

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

### Umrechnungskoeffizienten für abweichende Anbauweise

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

Die Richtwertnorm ist der Erläuterung der jeweiligen Immobilienrichtwertzone zu entnehmen.

### Umrechnungskoeffizienten für abweichenden Ausstattungsstandard

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

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

### Umrechnungskoeffizienten für abweichende Vermietungssituation

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

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

### Umrechnungskoeffizienten für abweichenden Modernisierungszustand

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

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

### Umrechnungskoeffizienten für abweichende Unterkellerung

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

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

### Berechnungsbeispiel

Merkmal	Normobjekt	Wertermittlungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Immobilienrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	<b>1.100</b>		
Richtwertzone	4051		
Baujahr	1965	1980	
Altersklasse	41 - 60 Jahre	26 - 40 Jahre	1,119
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	111 - 130	128	1,000
Wohnlage	mittel	einfach	0,956
Grundstücksgröße	251-350	281	1,000
Gebäudeart	<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>	teilmodernisiert	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:

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

$$=$$

$$\mathbf{1.106 \text{ Euro/m}^2}$$

Immobilienpreiskalkulator unter



Durch Anklicken des Immobilienrichtwertes unter [www.boris.nrw.de](http://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 Ein- und Zweifamilienhäuser

Eigenschaft	IRW	Ihre Immobilie	Anpassungen
Stichtag	01.01.2022		
Immobilienrichtwert	2400 €/m <sup>2</sup>		
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus 	0%
Baujahr	1965	1981  	16%
Wohnfläche	111-130 m <sup>2</sup>	120  	0%
Keller	vorhanden	nicht vorhanden 	-11%
Modernisierungstyp	baujahrstypisch (nicht modernisiert)	baujahrstypisch (nicht modernisiert) 	0%
Ausstattungs-klasse	mittel	gehoben 	11%
Mietsituation	unvermietet	unvermietet 	0%
Grundstücksgröße	601-800 m <sup>2</sup>	500  	-2%
Wohnlage	mittel	mittel 	0%
Freier Wert für Addition/Subtraktion			

- 2730 €/m<sup>2</sup> - Immobilienpreis pro m<sup>2</sup> für Wohn-/Nutzfläche (gerundet)
- 330000 € - Immobilienpreis für das angefragte Objekt

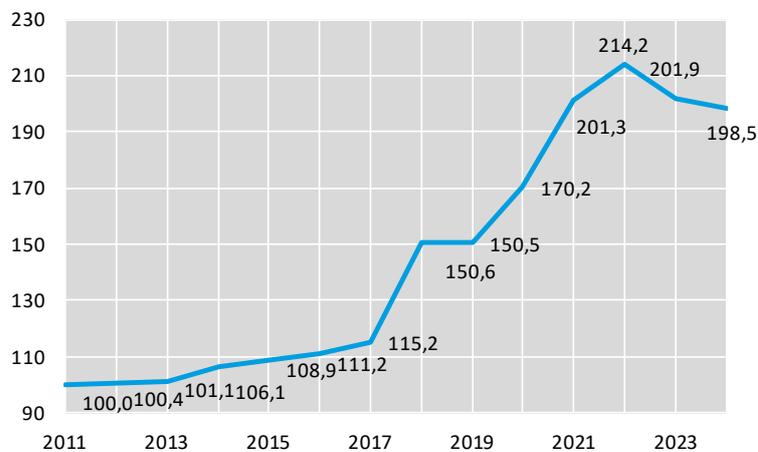
Der hieraus resultierende **geschätzte** Immobilienpreis entspricht nicht dem Verkehrswert. **Die Ermittlung eines Verkehrswerts kann nur durch ein Gutachten eines Sachverständigen oder durch den zuständigen Gutachterausschuss erfolgen.** Werte für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind separat 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 8.4).

#### Indexreihe für bebaute Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

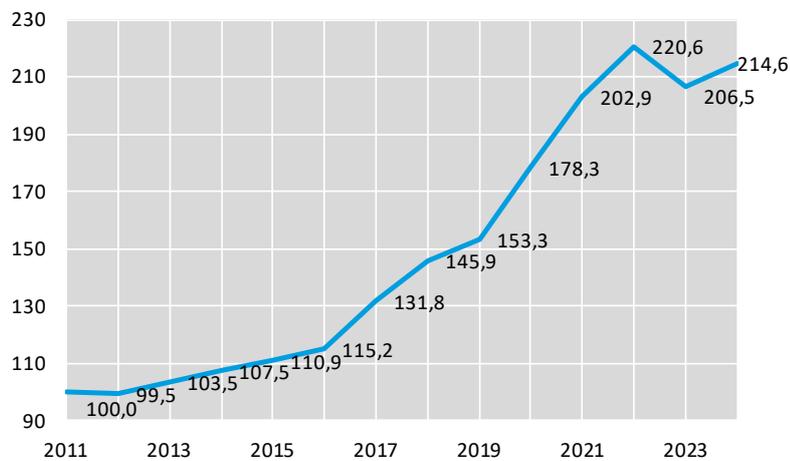
Jahr	Anzahl	Mittel in €/m <sup>2</sup> Wfl	Basis 2011	Veränderung in %
2011	132	1540	100,0	-
2012	142	1546	100,4	0,4
2013	152	1557	101,1	0,7
2014	145	1634	106,1	4,9
2015	83	1677	108,9	2,6
2016	84	1713	111,2	2,1
2017	145	1774	115,2	3,6
2018	112	2320	150,6	30,7
2019	94	2318	150,5	-0,1
2020	93	2621	170,2	13,1
2021	71	3100	201,3	18,3
2022	68	3298	214,2	6,4
2023	96	3109	201,9	-5,7
2024	130	3057	198,5	-1,7



Die Umrechnungskoeffizienten entsprechen denen der Immobilienrichtwerte unter 5.1.2.

### Indexreihe für bebaute Grundstücke für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Jahr	Anzahl	Mittel in €/m <sup>2</sup> Wfl	Basis 2011	Veränderung in %
2011	140	1183	100,0	-
2012	189	1177	99,5	-0,5
2013	191	1218	103,5	4,0
2014	210	1265	107,5	3,9
2015	121	1305	110,9	3,2
2016	124	1356	115,2	3,9
2017	232	1551	131,8	14,4
2018	211	1717	145,9	10,7
2019	126	1804	153,3	5,1
2020	127	2099	178,3	16,3
2021	130	2388	202,9	13,8
2022	93	2597	220,6	8,7
2023	144	2431	206,5	-6,4
2024	144	2526	214,6	3,9



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 den ermittelten vorläufigen Sachwerten gegenübergestellt.

Sachwertfaktor = Kaufpreis / vorläufiger Sachwert

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.

#### **Datengrundlage Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**

Der Auswertung liegen 72 Kauffälle aus den Jahren 2023 (37 Kauffälle) und 2024 (35 Kauffälle) zugrunde. Der älteste Kauffall ist aus Januar 2023 und der jüngste aus September 2024. Die Baujahre der Objekte liegen zwischen 1915 und 2020 und die Kaufpreise zwischen rd. 200.000 € und rd. 730.000 €. Von der Auswertung wurden Kauffälle ausgeschlossen, deren Bodenwertanteil bei einer Restnutzungsdauer von unter 25 Jahren bei über 60 % des ermittelten Sachwerts lag. Ebenso wurden Kauffälle ausgeschlossen, deren Bodenwertanteil unter 20 % des ermittelten Sachwerts lag oder deren Bodenwert unter 100 €/m<sup>2</sup> betrug.

#### **Datengrundlage Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser**

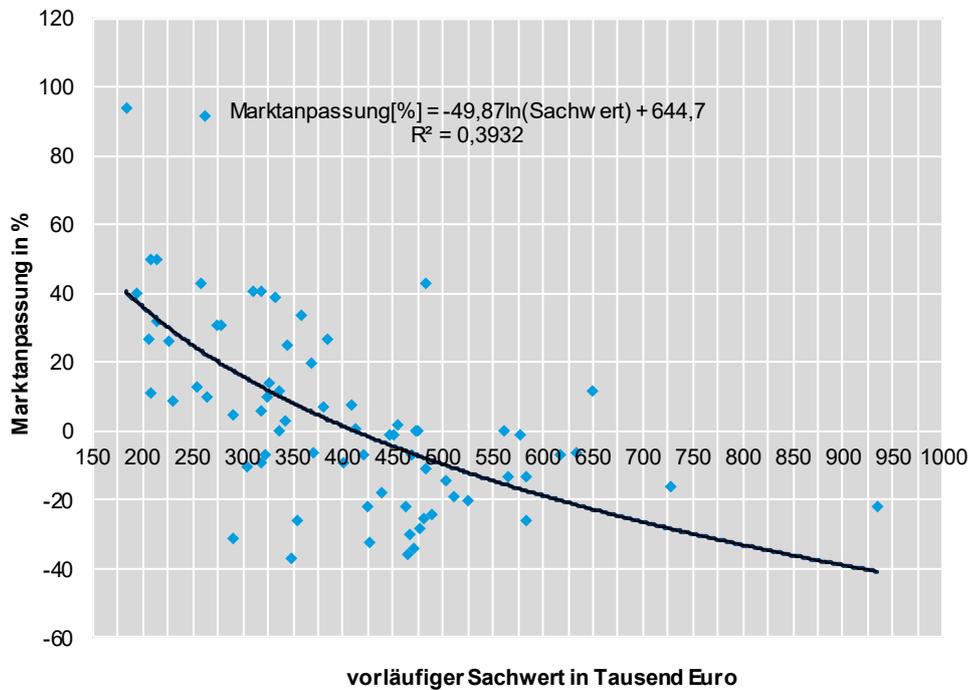
Der Auswertung liegen 66 Kauffälle aus den Jahren 2023 (29 Kauffälle) und 2024 (37 Kauffälle) zugrunde. Der älteste Kauffall ist aus Januar 2023 und der jüngste aus Dezember 2024. Die Baujahre der Objekte liegen zwischen 1949 und 2017 und die Kaufpreise zwischen rd. 160.000 € und rd. 425.000 €. Von der Auswertung wurden Kauffälle ausgeschlossen, deren Bodenwertanteil bei einer Restnutzungsdauer von unter 25 Jahren bei über 60 % des ermittelten Sachwerts lag. Ebenso wurden Kauffälle ausgeschlossen, deren Bodenwertanteil unter 16 % des ermittelten Sachwerts lag oder deren Bodenwert unter 50 €/m<sup>2</sup> betrug.

## Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

(Datenmaterial aus den Jahren 2023 und 2024)

Auswertung von 72 Kauffällen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Sachwert in Euro	Marktanpassung in %	Sachwert in Euro	Marktanpassung in %
175.000	43	425.000	-2
200.000	36	450.000	-4
225.000	30	475.000	-7
250.000	25	500.000	-10
275.000	20	525.000	-12
300.000	16	550.000	-14
325.000	12	575.000	-17
350.000	8	600.000	-19
375.000	5	625.000	-21
400.000	1	650.000	-23



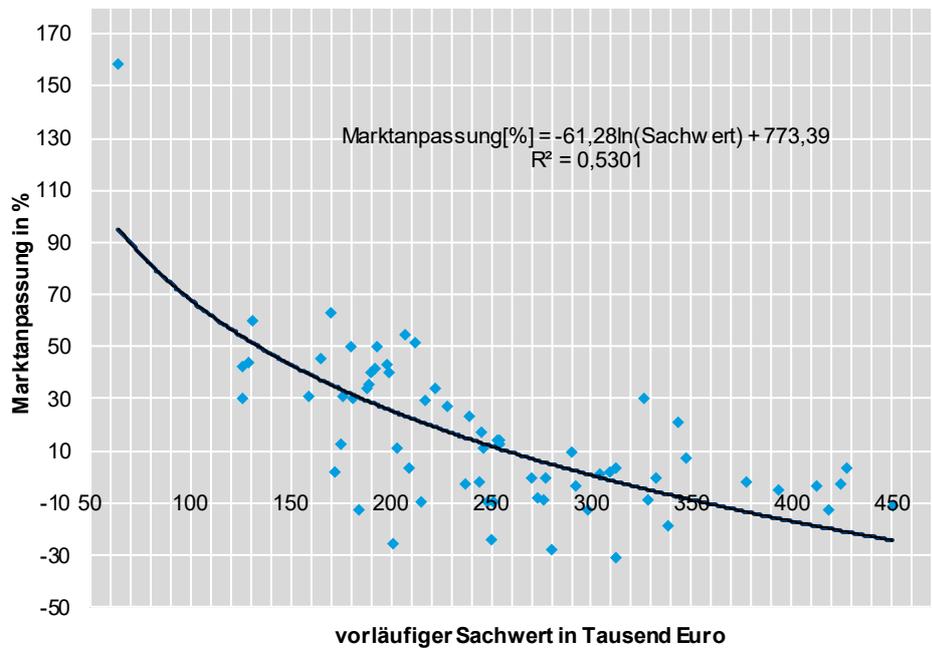
	vorl. Sachwert in Euro	Bodenwertanteil am vorl.Sachwert in %	Bodenwert in Euro /m <sup>2</sup>	RND in Jahren
Mittel	399.444	38	235	37
s	139.021	12	45	18
Min	182.317	18	122	12
Max	933.600	64	325	76

## Doppelhaushälften und Reihenhäuser

(Datenmaterial aus den Jahren 2023 und 2024)

Auswertung von 66 Kauffällen für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Sachwert in Euro	Marktanpassung in %	Sachwert in Euro	Marktanpassung in %
60.000	99	260.000	9
80.000	82	280.000	5
100.000	68	300.000	1
120.000	57	325.000	-4
140.000	47	350.000	-9
160.000	39	375.000	-13
180.000	32	400.000	-17
200.000	25	425.000	-21
220.000	20	450.000	-24
240.000	14	475.000	-28



	vorl. Sachwert in Euro	Bodenwertanteil am vorl.Sachwert in %	Bodenwert in Euro /m²	RND in Jahren
Mittel	250.329	37	227	37
s	82.747	12	37	16
Min	64.010	18	102	14
Max	450.188	60	320	73

### 5.1.5 Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser werden aus Kaufpreisen aus den Jahren 2023 und 2024 unmittelbar abgeleitet. Dabei wird das unter 8.3 beschriebene Modell zugrunde gelegt.

#### Kennzahlen

(Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)

Gebäudeart	Liegen- schafts- zinssatz	Anzahl der Fälle	Wohn- Nutz- fläche (in m <sup>2</sup> )	Bereinigter Kaufpreis (in €/m <sup>2</sup> Wohn- /Nutzfläche)	Miete (in €/m <sup>2</sup> Wohn- /Nutzfläche)	Bewirt- schaftungs- kosten (in % des Rohertrags)	Rest- nutzungs- dauer (in Jahren)	Roh- ertrags- faktor
Einfamilienhäuser, freistehend	<b>1,1%</b> (0,9)	101	147 (38)	2.826 (871)	6,4 (0,7)	24,4 (2,9)	45,5 (14,9)	<b>35</b>
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppel- häuser	<b>1,3%</b> (1,1)	136	115,9 (25)	2.545 (583)	6,6 (0,6)	24,1 (2,2)	45,7 (16,3)	<b>31</b>
Zweifamilien- häuser gesamt	<b>1,6%</b> (1,9)	20	172 (49)	1.925 (706)	5,9 (1,4)	28,2 (6,8)	34,4 (15,3)	<b>26</b>
Zweifamilien- häuser, freistehend	<b>1,7%</b> (1,8)	15	175 (33)	1.951 (680)	5,9 (0,4)	28,0 (3,6)	36,5 (15,2)	<b>26</b>
Zweifamilien- häuser , Reihen- und Doppelhäuser	<b>0,6%</b> (1,2)	4	154 (72)	2.111 (296)	6,1 (1,2)	28,8 (5,6)	28,8 (3,1)	<b>27</b>

#### Datengrundlage Liegenschaftszinssatz für freistehende Einfamilienhäuser

Der Auswertung liegen 101 Kauffälle aus den Jahren 2023 (64 Kauffälle) und 2024 (37 Kauffälle) zugrunde. Der älteste Kauffall ist aus Januar 2023 und der jüngste aus Oktober 2024. Die Baujahre der Objekte liegen zwischen 1968 und 2020, wobei aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen teils fiktive Baujahre eingeführt wurden. Die Kaufpreise der Objekte lagen zwischen rd. 200.000 € und rd. 730.000 €. Eine gesonderte Auswertung der 37 Kauffälle aus 2023 ergab eine Abweichung zum Liegenschaftszinssatz der Gesamtauswertung beider Jahre um 0,1 % nach unten (1,0 %).

#### Datengrundlage Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser in Form von Reihenhäusern und Doppelhaushälften

Der Auswertung liegen 136 Kauffälle aus den Jahren 2023 (87 Kauffälle) und 2024 (49 Kauffälle) zugrunde. Der älteste Kauffall ist aus Januar 2023 und der jüngste aus Dezember 2024. Die Baujahre der Objekte liegen zwischen 1969 und 2025, wobei aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen teils fiktive Baujahre eingeführt wurden. Die Kaufpreise der Objekte lagen zwischen rd. 160.000 € und rd. 850.000 €. Eine gesonderte Auswertung der 49 Kauffälle aus 2024 ergab keine Abweichung zum Liegenschaftszinssatz der Gesamtauswertung beider Jahre.

**Datengrundlage Liegenschaftszinssatz für Zweifamilienhäuser (ohne Unterscheidung der Anbauweise)**

Der Auswertung liegen 20 Kauffälle aus den Jahren 2023 (15 Kauffälle) und 2024 (5 Kauffälle) zugrunde. Der älteste Kauffall ist aus März 2023 und der jüngste aus Mai 2024. Die Baujahre der Objekte liegen zwischen 1968 und 2022, wobei aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen teils fiktive Baujahre eingeführt wurden. Die Kaufpreise der Objekte lagen zwischen rd. 150.000 € und rd. 505.000 €. Eine gesonderte Auswertung der 5 Kauffälle aus 2024 ergab eine Abweichung zum Liegenschaftszinssatz der Gesamtauswertung beider Jahre um 1,0 % nach unten (0,6 %).

## 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 2023 und 2024 unmittelbar abgeleitet. Dabei wird das unter 8.3 beschriebene Modell zugrunde gelegt.

<b>Kennzahlen</b>								
(Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)								
<b>Gebäudeart</b>	<b>Liegen- schafts- zinssatz</b>	<b>Anzahl der Fälle</b>	<b>Wohn- Nutz- fläche (in m<sup>2</sup>)</b>	<b>Bereinigter Kaufpreis (in €/m<sup>2</sup> Wohn- /Nutzfläche)</b>	<b>Miete (in €/m<sup>2</sup> Wohn- /Nutzfläche)</b>	<b>Bewirt- schaftungs- kosten (in % des Rohertrags)</b>	<b>Rest- nutzungs- dauer (in Jahren)</b>	<b>Roh- ertrags- faktor</b>
Dreifamilienhäuser	<b>2,7%</b> (1,6)	16	232 (50)	1.307 (316)	5,8 (0,7)	28,3 (3,6)	35,9 (14,6)	<b>18</b>
Mehrfamilienhäuser	<b>2,9%</b> (1,6)	25	575 (436)	1.238 (359)	6,0 (0,8)	28,6 (4,3)	33,1 (11,6)	<b>17</b>
Gemischt genutzte Gebäude	<b>3,6%</b> (3,7)	15	645 (339)	997 (345)	5,6 (0,7)	29,6 (2,7)	27,0 (3,6)	<b>16</b>

#### Datengrundlage Liegenschaftszinssatz für Dreifamilienhäuser

Der Auswertung liegen 16 Kauffälle aus den Jahren 2023 (14 Kauffälle) und 2024 (2 Kauffälle) zugrunde. Der älteste Kauffall ist aus Februar 2023 und der jüngste aus April 2024. Die Baujahre der Objekte liegen zwischen 1968 und 2016, wobei aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen teils fiktive Baujahre eingeführt wurden. Aufgrund der geringen Bautätigkeit in diesem Segment wurden die meisten verkauften Gebäude aufgrund der zu geringen Restnutzungsdauer von der Auswertung ausgeschlossen. Die Kaufpreise der Objekte lagen zwischen rd. 150.000 € und rd. 440.000 €. Eine gesonderte Auswertung der 2 Kauffälle aus 2024 ergab eine Abweichung zum Liegenschaftszinssatz der Gesamtauswertung beider Jahre um 0,4 % nach unten (2,3 %).

#### Datengrundlage Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser

Der Auswertung liegen 25 Kauffälle aus den Jahren 2023 (17 Kauffälle) und 2024 (8 Kauffälle) zugrunde. Der älteste Kauffall ist aus Februar 2023 und der jüngste aus Dezember 2024. Die Baujahre der Objekte liegen zwischen 1968 und 2012, wobei aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen teils fiktive Baujahre eingeführt wurden. Die Kaufpreise der Objekte lagen zwischen rd. 195.000 € und rd. 3,15 Mio. €. Eine gesonderte Auswertung der 8 Kauffälle aus 2024 ergab eine Abweichung zum Liegenschaftszinssatz der Gesamtauswertung beider Jahre um 0,4 % nach oben (3,2 %).

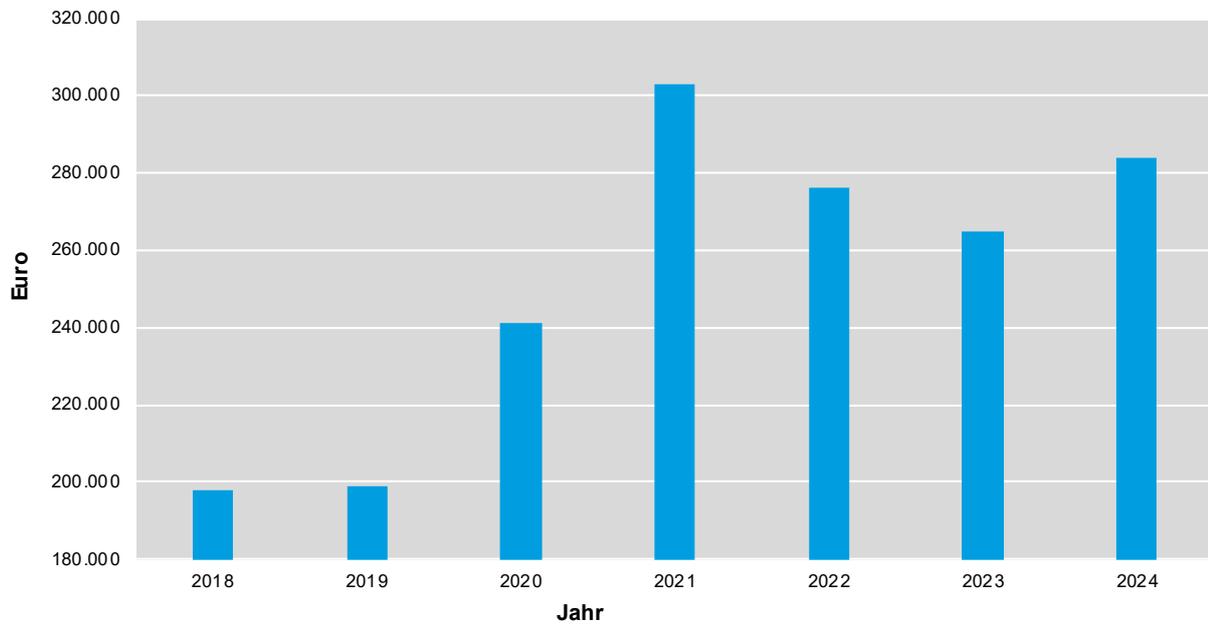
**Datengrundlage Liegenschaftszinssatz für gemischt genutzte Gebäude**

Der Auswertung liegen 15 Kauffälle aus den Jahren 2023 (7 Kauffälle) und 2024 (8 Kauffälle) zugrunde. Der älteste Kauffall ist aus Januar 2023 und der jüngste aus Dezember 2024. Die Kauffälle stammen zum überwiegenden Teil aus dem Stadtzentrum und den Stadtteilzentren. In diesem Marktbericht wurden auch Vorkriegsbauten, die eine geschätzte Restnutzungsdauer von mindestens 25 Jahren haben, bei der Auswertung berücksichtigt. Die Gebäude sind in der Regel im Erdgeschoss gewerblich, die darüber liegenden Geschosse sind überwiegend wohnwirtschaftlich oder teilweise gewerblich (Büro oder Praxis) genutzt.

## 5.2.2 Durchschnittspreise

### Dreifamilienhäuser

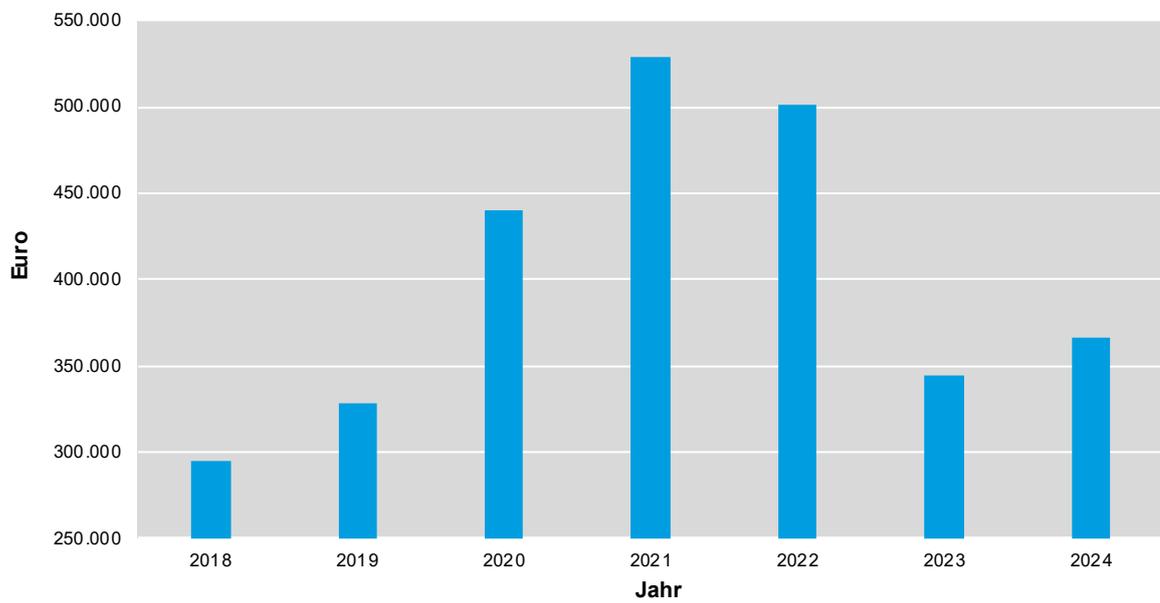
<b>Jahr</b>	<b>Anzahl</b>	<b>bereinigter Gesamtkauf- preis in Euro</b>
2018	28	198.000
2019	30	199.000
2020	36	241.000
2021	36	303.000
2022	26	276.000
2023	29	265.000
2024	30	284.000



## Mehrfamilienhäuser

Durchschnittspreise für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil von maximal 20 %

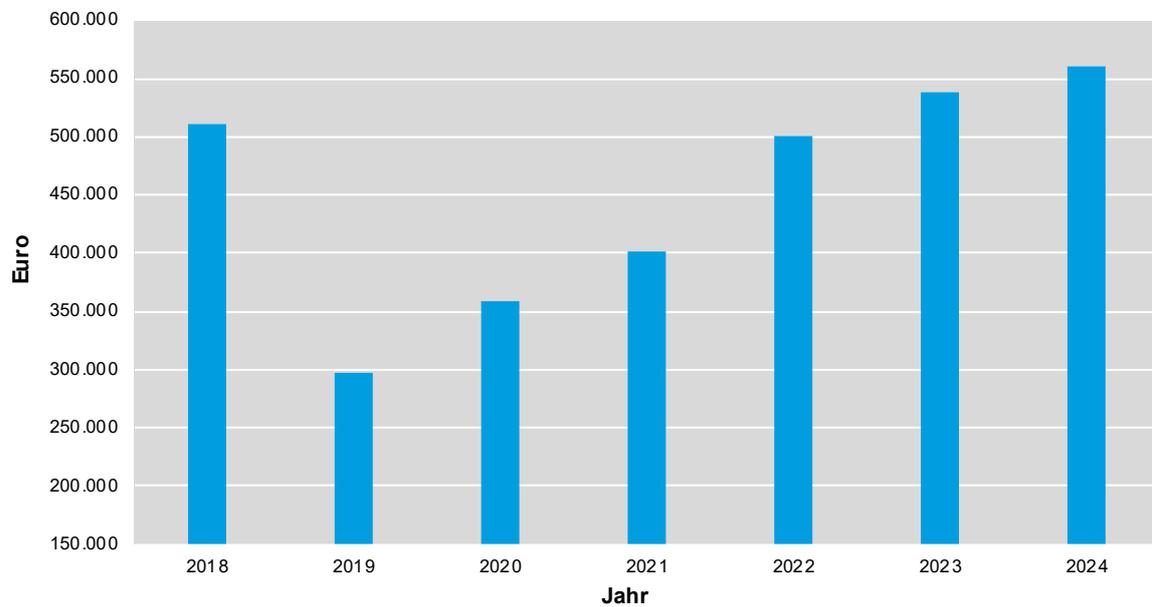
<b>Jahr</b>	<b>Anzahl</b>	<b>bereinigter Gesamtkauf- preis in Euro</b>
2018	27	295.000
2019	55	329.000
2020	51	440.000
2021	48	529.000
2022	60	502.000
2023	50	345.000
2024	40	367.000



## Gemischt genutzte Gebäude

---

<b>Jahr</b>	<b>Anzahl</b>	<b>bereinigter Gesamtkauf- preis in Euro</b>
2018	36	511.000
2019	48	297.000
2020	43	359.000
2021	37	401.000
2022	21	501.000
2023	18	539.000
2024	9	560.000



## 5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

### 5.3.1 Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze für Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude werden aus Kaufpreisen aus den Jahren 2023 und 2024 unmittelbar abgeleitet. Dabei wird das unter 8.3 beschriebene Modell zugrunde gelegt.

#### Kennzahlen

(Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)								
Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle	Wohn-	Bereinigter	Miete	Bewirt-	Rest-	Roh-
			fläche	Kaufpreis		schaftungs-	nutzungs-	
			(in m <sup>2</sup> )	(in €/m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche)	(in €/m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche)	(in % des Rohertrags)	(in Jahren)	faktor
Handel, Büro, produz. Gewerbe	<b>4,1%</b> (3,9)	19	3183 (4764)	842 (606)	5,1 (2,7)	23,0 (9,2)	23,9 (10,5)	<b>14</b>
Handel, Büro	<b>3,6%</b> (3,5)	10	4286 (6326)	936 (733)	5,7 (3,6)	25,7 (11,6)	26,1 (13,7)	<b>14</b>
produz. Gewerbe	<b>4,7%</b> (4,4)	9	1958 (1688)	737 (446)	4,5 (1,0)	20,0 (4,5)	21,6 (4,8)	<b>14</b>

#### Datengrundlage Liegenschaftszinssatz für Büro-, Gewerbe und Industriegebäude

Der Auswertung liegen 19 Kauffälle aus den Jahren 2023 (10 Kauffälle) und 2024 (9 Kauffälle) zugrunde. Der älteste Kauffall ist aus Januar 2023 und der jüngste aus August 2024.

Da für die Branchen Handel und Büro nur wenige Kauffälle vorlagen, wurden diese zusammengefasst und bei der Auswertung berücksichtigt. Davon wurden jeweils 5 Kauffälle aus den Jahren 2023 und 2024 ausgewertet.

Für die Nutzungsart produzierendes Gewerbe wurden 9 Kauffälle aus den Jahren 2023 (5 Kauffälle) und 2024 (4 Kauffälle) ausgewertet.

## 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 m <sup>2</sup> )	Bereinigter Kaufpreis (in €/m <sup>2</sup> Wohn- /Nutzfläche)	Miete (in €/m <sup>2</sup> Wohn- /Nutzfläche)	Bewirt- schaftungs- kosten (in % des Rohertrags)	Rest- nutzungs- dauer (in Jahren)	Roh- ertrags- faktor
Wohnungseigentum, selbstgenutzt	<b>1,1%</b> (1,6)	187	80 (21)	1.854 (604)	6,1 (0,4)	27,9 (2,9)	38,1 (13,2)	<b>25</b>
Wohnungseigentum, vermietet	<b>2,0%</b> (1,7)	56	73 (17)	1.783 (641)	6,2 (0,7)	28,0 (1,9)	42,0 (12,9)	<b>24</b>
Einfamilienhäuser, freistehend	<b>1,1%</b> (0,9)	101	147 (38)	2.826 (871)	6,4 (0,7)	24,4 (2,9)	45,5 (14,9)	<b>35</b>
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppel- häuser	<b>1,3%</b> (1,1)	136	116 (25)	2.545 (583)	6,6 (0,6)	24,1 (2,2)	45,7 (16,3)	<b>31</b>
Zweifamilien- häuser gesamt	<b>1,6%</b> (1,9)	20	172 (49)	1.925 (706)	5,9 (1,4)	28,2 (6,8)	34,4 (15,3)	<b>26</b>
Zweifamilien- häuser, freistehend	<b>1,7%</b> (1,8)	15	175 (33)	1.951 (680)	5,9 (0,4)	28,0 (3,6)	36,5 (15,2)	<b>26</b>
Zweifamilien- häuser , Reihen- und Doppelhäuser	<b>0,6%</b> (1,2)	4	154 (72)	2.111 (296)	6,1 (1,2)	28,8 (5,6)	28,8 (3,1)	<b>27</b>
Dreifamilienhäuser	<b>2,7%</b> (1,6)	16	232 (50)	1.307 (316)	5,8 (0,7)	28,3 (3,6)	35,9 (14,6)	<b>18</b>
Mehrfamilienhäuser	<b>2,9%</b> (1,6)	25	575 (436)	1.238 (359)	6,0 (0,8)	28,6 (4,3)	33,1 (11,6)	<b>17</b>
Gemischt genutzte Gebäude	<b>3,6%</b> (3,7)	15	645 (339)	997 (345)	5,6 (0,7)	29,6 (2,7)	27,0 (3,6)	<b>16</b>
Handel, Büro, produz. Gewerbe	<b>4,1%</b> (3,9)	19	3183 (4764)	842 (606)	5,1 (2,7)	23,0 (9,2)	23,9 (10,5)	<b>14</b>
Handel, Büro	<b>3,6%</b> (3,5)	10	4286 (6326)	936 (733)	5,7 (3,6)	25,7 (11,6)	26,1 (13,7)	<b>14</b>
produz. Gewerbe	<b>4,7%</b> (4,4)	9	1958 (1688)	737 (446)	4,5 (1,0)	20,0 (4,5)	21,6 (4,8)	<b>14</b>

**5.4.2 Liegenschaftszinssätze im Verlauf der Jahre**

Jahr	Liegenschaftszinssatz in %								
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Gebäudeart</b>									
Wohnungseigentum, selbstgenutzt	4,6	3,8	3,7	3,7	2,9	2,3	1,4	1,1	1,1
Wohnungseigentum, vermietet	4,9	4,2	4,6	4,3	4,1	3,2	2,4	2,2	2,0
Einfamilienhäuser, freistehend	3,1	3,1	2,7	2,5	2,4	1,9	1,6	1,6	1,1
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	3,8	3,5	3,1	2,9	2,7	2,2	1,8	1,4	1,3
Zweifamilienhäuser	3,2	2,6	2,3	2,1	1,4	1,1	0,9	1,1	1,6
Dreifamilienhäuser	5,8	4,7	4,1	3,8	3,1	2,1	2,0	2,7	2,7
Mehrfamilienhäuser	5,7	4,2	4,3	4,5	4,0	2,7	2,3	2,1	2,9
Gemischt genutzte Gebäude	6,5	5,4	5,8	4,7	5,3	5,0	3,3	2,8	3,6
Handel, Büro, produz. Gewerbe	6,5	6,5	7,0	7,3	5,3	5,1	5,9	4,7	4,1

## 6 Wohnungs- und Teileigentum

Bei der Angabe von Durchschnittswerten wurde in diesem Kapitel ein Ausreißertest nach Grubbs angewendet. Dies kann bei Quervergleichen zu Abweichungen führen.

### 6.1 Wohnungseigentum

#### 6.1.1 Durchschnittspreise

Durchschnittspreise einschließlich Grundstücksanteil

Art des Verkaufs	Anzahl	Umsatz in Mio. Euro	Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Ø
Erstverkauf	19	6,17	3.578	92
Weiterverkauf	246	35,2	1.774	79
Umwandlung	15	2,35	2.031	82
<b>Gesamt</b>	<b>280</b>	<b>43,72</b>	<b>1.911</b>	<b>76</b>

#### Erstverkäufe

Durchschnittspreise bezogen auf die Wohnfläche

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Anzahl	Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche
< 50	0	/
50 -69	3	3.890
70 - 89	6	3.191
90 -129	8	4.025
>= 130	2	2.484

#### Weiterverkäufe

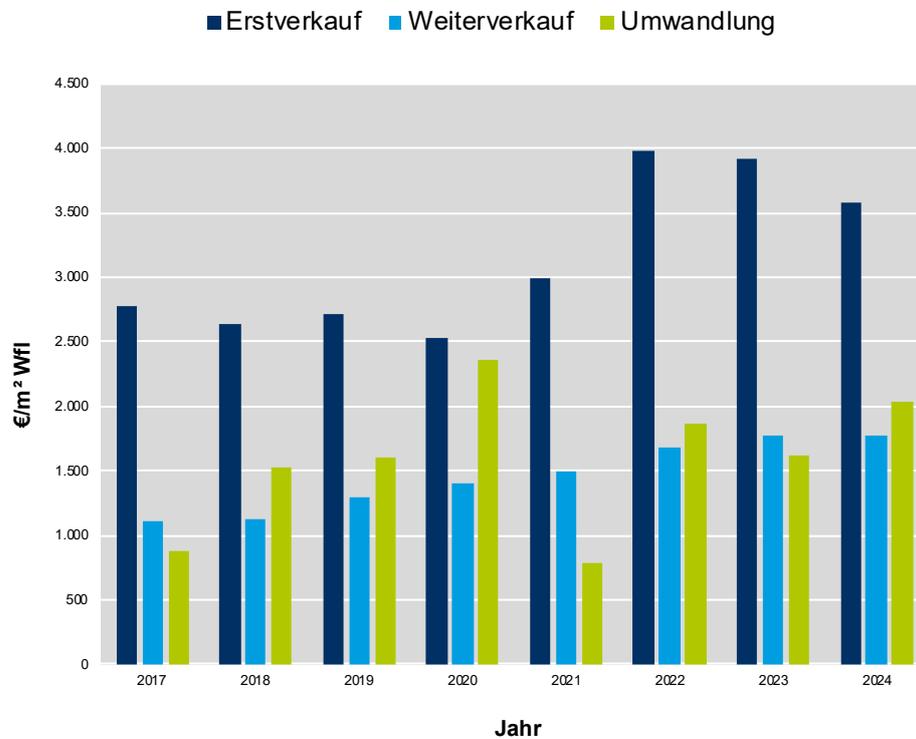
Durchschnittspreise bezogen auf die Wohnfläche und das Baujahr

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Anzahl	Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche
< 50	18	2.380
50 -69	70	1.661
70 - 89	89	1.651
90-129	58	1.829
>= 130	11	2.204

Baujahr	Anzahl	Euro/ m <sup>2</sup> Wohnfläche
<= 1918	15	1.589
1919 - 49	10	1.595
1950 - 59	21	1.276
1960 - 69	56	1.611
1970 - 79	64	1.686
1980 - 89	20	1.633
1990 - 99	40	1.928
2000 - 09	10	2.526
>=2010	9	3.662

**Zeitreihe der Durchschnittspreise der Teilmärkte Wohneigentum (in Euro/m<sup>2</sup>)**

Jahr	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Erstverkauf</b>	2.774	2.631	2.722	2.536	2.993	3.981	3.914	3.578
<b>Weiterverkauf</b>	1.111	1.124	1.290	1.399	1.502	1.682	1.778	1.774
<b>Umwandlung</b>	881	1.523	1.600	2.360	789	1.860	1.626	2.031



### 6.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Zum 01.01.2025 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	<b>1,00</b>	1,27	1,63	2,18	2,31	2,14	2,36
4 - 10 Jahre	0,79	<b>1,00</b>	1,29	1,71	1,82	1,69	1,86
11 - 25 Jahre	0,61	0,78	<b>1,00</b>	1,33	1,42	1,31	1,44
26 - 40 Jahre	0,46	0,58	0,75	<b>1,00</b>	1,06	0,98	1,08
41 - 60 Jahre	0,43	0,55	0,71	0,94	<b>1,00</b>	0,93	1,02
61 - 90 Jahre	0,47	0,59	0,76	1,02	1,08	<b>1,00</b>	1,10
über 90 Jahre	0,42	0,54	0,69	0,92	0,98	0,91	<b>1,00</b>

Die Richtwertnorm ist der Erläuterung der jeweiligen Immobilienrichtwertzone zu entnehmen.

##### Umrechnungskoeffizienten für abweichende Wohnfläche

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

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

**Umrechnungskoeffizienten für abweichende Wohnlage**

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

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
<b>13 - 30 WE</b>	<b>1,00</b>
31 - 65 WE	1,03
über 65 WE	0,89

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

**Umrechnungskoeffizienten für abweichende Geschosslage**

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

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

**Umrechnungskoeffizient für Vermietungssituation**

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

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

### Umrechnungskoeffizient für Terrasse / Balkon

Balkon nicht  
vorhanden 0,90

**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

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

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

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

## Immobilienpreiskalkulator unter



Durch Anklicken des Immobilienrichtwertes unter [www.boris.nrw.de](http://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:

Eigenschaft	IRW	Ihre Immobilie	Anpassungen
Stichtag	01.01.2022		
Immobilienrichtwert	1650 €/m <sup>2</sup>		
Baujahr	2000	1995	-25 %
Wohnfläche	41-80 m <sup>2</sup>	90	3 %
Balkon	vorhanden	vorhanden	0 %
Gartennutzung	keine Gartennutzung	Gartennutzung	12 %
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	13-30	3	1 %
Geschosslage	1	4	-3 %
Mietsituation	unvermietet	vermietet	-10 %
Wohnlage	mittel	gut	8 %
Freier Wert für Addition/Subtraktion			

- 1370 €/m<sup>2</sup> - Immobilienpreis pro m<sup>2</sup> für Wohn-/Nutzfläche (gerundet)
- 125000 € - Immobilienpreis für das angefragte Objekt

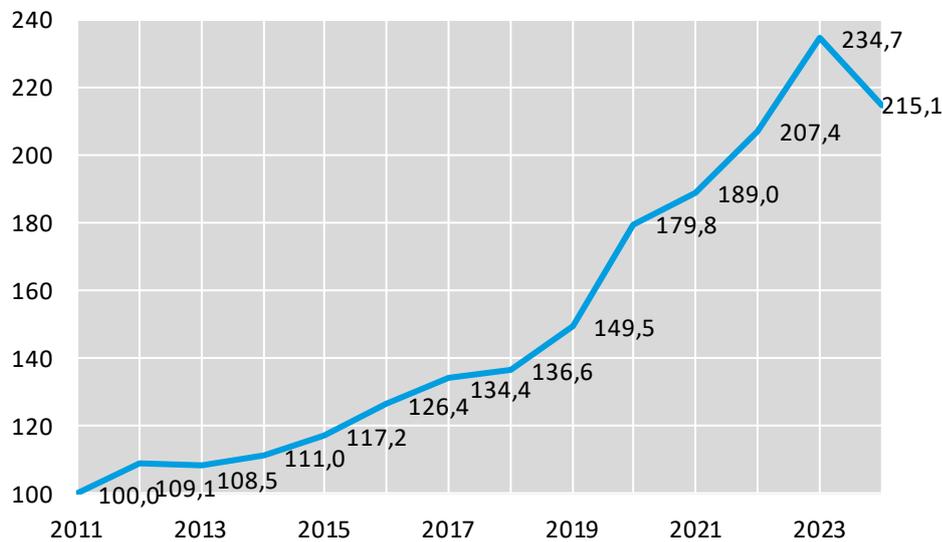
Der hieraus resultierende **geschätzte** Immobilienpreis entspricht nicht dem Verkehrswert. **Die Ermittlung eines Verkehrswerts kann nur durch ein Gutachten eines Sachverständigen oder durch den zuständigen Gutachterausschuss erfolgen.** Werte für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind separat 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 das unter 8.3 beschriebene Modell zugrunde gelegt. Der nachfolgend angegebene Mittelwert ergibt sich aus der Indexreihe und bildet damit die Entwicklung der letzten Jahre ab. Er ist nicht mit dem zuvor angegebenen Durchschnittspreis aus den Kauffällen von 2024 (S. 10 und S.54) vergleichbar.

Jahr	Anzahl	Mittel in €/m <sup>2</sup> Wfl	Basis 2011	Veränderung in %
2011	262	784	100,0	-
2012	257	855	109,1	9,1
2013	252	851	108,5	-0,5
2014	258	870	111,0	2,3
2015	194	919	117,2	5,6
2016	258	991	126,4	7,8
2017	332	1054	134,4	6,3
2018	278	1071	136,6	1,6
2019	296	1172	149,5	9,4
2020	284	1410	179,8	20,3
2021	283	1482	189,0	5,1
2022	214	1626	207,4	9,7
2023	236	1840	234,7	13,2
2024	197	1686	215,1	-8,4



Die Umrechnungskoeffizienten entsprechen denen der Immobilienrichtwerte unter 6.1.2.

### 6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen werden aus Kaufpreisen aus den Jahren 2023 und 2024 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 8.3).

Kennzahlen								
(Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)								
Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle	Wohnfläche (in m <sup>2</sup> )	Bereinigter Kaufpreis (in €/m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche)	Miete (in €/m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche)	Bewirtschaftungskosten (in % des Rohertrags)	Restnutzungsdauer (in Jahren)	Roh-ertragsfaktor
Wohnungseigentum, selbstgenutzt	<b>1,1%</b> (1,6)	187	80 (21)	1.854 (604)	6,1 (0,4)	27,9 (2,9)	38,1 (13,2)	<b>25</b>
Wohnungseigentum, vermietet	<b>2,0%</b> (1,7)	56	73 (17)	1.783 (641)	6,2 (0,7)	28,0 (1,9)	42,0 (12,9)	<b>24</b>

#### Datengrundlage Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum (selbstgenutzt)

Der Auswertung liegen 187 Kauffälle aus den Jahren 2023 (108 Kauffälle) und 2024 (79 Kauffälle) zugrunde. Der älteste Kauffall ist aus Januar 2023 und der jüngste aus November 2024. Die Baujahre der Objekte liegen zwischen 1968 und 2024. Die Kaufpreise der Objekte lagen zwischen rd. 35.000 € und rd. 560.000 €. Eine gesonderte Auswertung der 79 Kauffälle aus 2024 ergab eine Abweichung zum Liegenschaftszinssatz der Gesamtauswertung beider Jahre um 0,1 % nach unten (1,0 %).

#### Datengrundlage Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum (vermietet)

Der Auswertung liegen 56 Kauffälle aus den Jahren 2023 (29 Kauffälle) und 2024 (27 Kauffälle) zugrunde. Der älteste Kauffall ist aus Februar 2023 und der jüngste aus Oktober 2024. Die Baujahre der Objekte liegen zwischen 1968 und 2022. Die Kaufpreise der Objekte lagen zwischen rd. 35.000 € und rd. 285.000 €. Eine gesonderte Auswertung der 27 Kauffälle aus 2024 ergab eine Abweichung zum Liegenschaftszinssatz der Gesamtauswertung beider Jahre um 0,2 % nach oben (2,2 %).

## 7 Erbbaurecht und Erbbaurechtsgrundstück

### 7.1 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

#### 7.1.1 Erbbaurechte

Der Durchschnittspreis für bebaute Ein- und Zweifamilienhauserbbaurechte liegt im Jahr 2024 bei rd. 250.000 Euro (24 Kauffälle).

Bei Erbbaurechtsverkäufen bebauter Grundstücke liegt der Erbbauzins im Mittel bei ca. 0,87 % des Bodenrichtwertes (Spanne: 0,11 % - 1,89 %).

Zur Ermittlung des marktüblichen Erbbauzinses bebauter Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus wurden insgesamt 24 geeignete Erbbaurechtsverträge ausgewertet.

#### Erbbaurechtskoeffizienten

Die Erbbaurechtskoeffizienten geben das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum Wert des fiktiven Volleigentums im Sinne des § 49 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV an. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den diesen Kaufpreisen entsprechenden Werten des marktangepassten fiktiven Volleigentums ermittelt.

$\text{Erbbaurechtskoeffizient} = \text{Kaufpreis} : \text{marktangepasstes fiktives Volleigentum}$

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts kann insbesondere ermittelt werden durch Multiplikation des Werts des fiktiven Volleigentums mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaurechtskoeffizienten (§ 49 ImmoWertV).

#### Erbbaurechtskoeffizienten für Erbbaurechte des individuellen Wohnungsbaus

Im Jahr 2024 lagen nicht genug geeignete Kauffälle für eine Auswertung vor. Der Auswertung der Erbbaurechtskoeffizienten von Erbbaurechten für Ein – und Zweifamilienhäuser lagen insgesamt 23 geeignete Kauffälle aus den Jahren 2022 und 2023 zugrunde. Die Restnutzungsdauer der Gebäude unterschritt hierbei immer die Restlaufzeit des Erbbaurechts.

Die Restlaufzeiten der Erbbaurechte lagen zwischen 31 und 72 Jahren und wiesen tatsächliche Erbbauzinssätze zwischen 0,4 % und 2,4 % auf.

Die Ermittlung des marktangepassten fiktiven Volleigentums erfolgte in Form der berechneten marktangepassten Sachwerte der Kauffälle.

Die Auswertung ergab für die unterschiedlichen Anbauweisen (freistehend, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) keine erkennbaren Unterschiede im Koeffizienten, daher wurden die Datensätze zusammengefasst.

Anzahl	Median	unteres Quartil	oberes Quartil
23	0,88	0,78	0,94

### **7.1.2 Wohnungserbbaurechte**

Der Durchschnittspreis für Wohnungserbbaurechte liegt im Jahr 2024 bei rd. 1.771 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche (11 Kauffälle).

Bei Erbbaurechtsverkäufen von Wohnungen liegt der Erbbauzins im Mittel bei ca. 1,08 % des Bodenrichtwertes (Spanne: 0,72 % - 2,06 %).

Zur Ermittlung des marktüblichen Erbbauzinses wurden insgesamt 11 geeignete Erbbaurechtsverträge ausgewertet.

## **7.2 Erbbaurechtsgrundstücke**

Bei Erbbaurechtsverkäufen unbebauter Grundstücke liegt der Erbbauzins im Mittel bei ca. 2,6 % des Bodenrichtwertes (Spanne: 1,3 % - 4,0 %).

Zur Ermittlung des marktüblichen Erbbauzinses unbebauter Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus wurden insgesamt 16 geeignete Erbbaurechtsverträge aus den Jahren 2014 bis 2024 ausgewertet. In den Jahren 2015, 2019, 2021 und 2023 gab es keinen Verkaufsfall.

## 8 Modellbeschreibungen

### 8.1 Sachwertmodell

#### Einflussgrößen Definitionen und Hinweise

Die Sachwertfaktoren auf Grundlage der NHK 2010 wurden nach folgendem Modell ermittelt.

Einflussgröße	Beschreibung
Bereinigter, normierter Kaufpreis	<p>§§ 7 und 8 ImmoWertV</p> <p>Bei der Ableitung von Sachwertfaktoren wurde der Kaufpreis auf definierte Normverhältnisse umgerechnet (z.B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile, Abzug von Kaufpreisantteilen für Inventar). Gemäß § 9 ImmoWertV wurden Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, bei der Ableitung erforderlicher Daten ausgeschlossen.</p> <p>Der normierte Kaufpreis enthält, sofern nutzbar, auch typische Nebengebäude wie Garagen, Gartenhäuser etc. - Einfamilienhäuser mit untypischen Nebengebäuden wie Scheunen oder Lagerhallen wurden bei der Ableitung der Sachwertfaktoren nicht berücksichtigt. Bei der Verkehrswertermittlung sind diese Gebäude ggf. als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu erfassen.</p>
Normalherstellungskosten	Normalherstellungskosten gemäß § 36 Absatz 1 ImmoWertV und Anlage 4 (NHK 2010)
Baunebenkosten	Die Baunebenkosten sind in den NHK 2010 enthalten.
Regionalfaktor	Es erfolgt keine Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der Regionalfaktor gem. § 36 Absatz 3 ImmoWertV wird somit mit 1,0 festgelegt.
Gemischte Gebäudearten, Kellergeschosse	<p>Der Wertansatz für Gebäude mit nur teilweise ausgebautem Dachgeschoss und/oder mit Teilunterkellerung wurde aus den gegebenen Gebäudearten durch jeweils anteiligen Ansatz abgeleitet.</p> <p>Das Kellergeschosse 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.</p> <p>Ein Souterrain, welches zu Wohnzwecken genutzt wird, wurde mit Hilfe unterschiedlicher Gebäudetypen bewertet.</p>

Gebäudestandard	Die Standardstufe wurde aus den Auswertungen der Fragebögen entsprechend Anlage 4 ImmoWertV ermittelt. Die Beschreibung der Gebäudestandards in Anlage 4 der ImmoWertV 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	Die NHK 2010 beziehen sich auf die Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02.  Diese wurde anhand der Bauakte ermittelt.
Nutzbarkeit von Dachgeschossen; Drempel und Spitzboden	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 4 der ImmoWertV).  Die definitionsbedingten Einschränkungen der BGF und der NHK 2010 in Dachgeschossen wurden durch Zu- oder Abschläge auf den Kostenkennwert der NHK 2010 berücksichtigt.  Zu Anlage 4 der ImmoWertA enthält entsprechende Orientierungswerte.
Typisierung in Sonderfällen	Geschosse mit Dachschrägen wurden als volle Geschosse typisiert, wenn sie bauordnungsrechtlich ein Vollgeschoss darstellen (s. zu Anlage 4 der ImmoWertA).
Baupreisindex	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). Es wird empfohlen, das Jahr der Bezugsfertigkeit anzuhalten; das entspricht in der Regel der Gebrauchsabnahme.
Gesamtnutzungsdauer	§ 4 Absatz 2 ImmoWertV Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Sie wurde als Modellgröße behandelt und auf pauschal 80 Jahre festgesetzt.

Restnutzungsdauer	<p>§ 4 Absatz 3 ImmoWertV</p> <p>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 2 der ImmoWertV ermittelt.</p> <p>Die Tabellenwerte der Anlage 2 der ImmoWertV 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.</p>
Alterswertminderungsfaktor	<p>§ 38 ImmoWertV</p> <p>Der Alterswertminderungsfaktorentspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.</p>
Bauliche Außenanlagen	<p>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.</p>
Garagen und Carports	<p>Garagen, die im Wohngebäude liegen, sind mit dem Wertansatz des Wohngebäudes berücksichtigt. Garagengebäude als Nebengebäude wurden mit den entsprechenden Normalherstellungskosten ermittelt. Alle sonstigen überdachten Stellplätze wurden mit einem Wertansatz von 190 €/m<sup>2</sup>BGF berücksichtigt. Nicht überdachte Stellplätze sind im Wertansatz der Außenanlagen bereits berücksichtigt.</p>
In der BGF nicht erfasste Bauteile (Sonderbauteile)	<p>Werthaltige, in der BGF nicht erfasste Bauteile, wie z.B. Dachgauben, Balkone, Vordächer und Kellerausgangstreppen wurden gesondert nach Anlage 7 des historischen Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW in Ansatz gebracht.</p> <p>Erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile wurden ggf. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bewertet und bei der Kaufpreisnormierung berücksichtigt.</p>
Bodenwert	<p>§ 40 ImmoWertV</p> <p>Der Bodenwert wurde ungedämpft angesetzt. Ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der zulässigen Nutzung wurde berücksichtigt, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.</p> <p>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. Bis zu 35 Metern Grundstückstiefe wurde der volle Bodenrichtwert angesetzt, zwischen 36 und 50 Metern der hälftige. Ab einer Tiefe von 51 Metern wurde je nach Ausnutzbarkeit entweder ein Wert in Höhe von einem Viertel des Bodenrichtwerts oder ein Wert für Gartenland (im Innenbereich :15€/m<sup>2</sup>, in den Randbereichen: 10€/m<sup>2</sup>) angesetzt.</p>

	Private Zufahrtsstraßen wurden mit dem vollen Baulandwert und dem Flächenanteil laut Angabe im Kaufvertrag berücksichtigt.
Grundstücksfläche	Selbstständig verwertbare Grundstücksteile im Sinne von § 41 ImmoWertV wurden ggf. vom Kaufpreis abgesetzt.

## 8.2 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 § 26 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 ImmoWertV. Neben der lagebezogenen Darstellung auf Basis einer Karte werden die wertbestimmenden Merkmale in einer Tabelle ausgegeben.

### Ermittlung

Immobilienrichtwerte werden im Vergleichswertverfahren nach § 24 ImmoWertV als Mittel der auf ein Normobjekt angepassten Vergleichspreise abgeleitet. Im Rahmen der Kaufpreisbereinigung verwendet der Gutachterausschuss die folgenden Pauschalen:

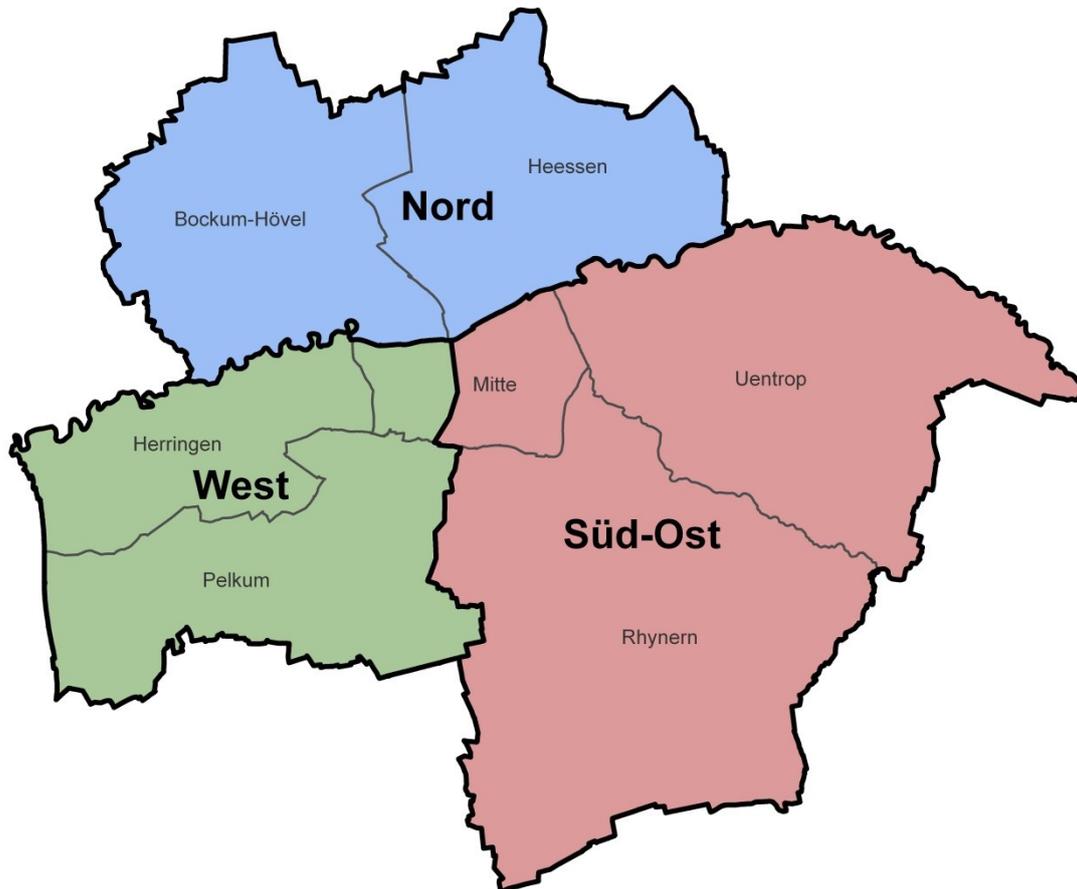
<b>Baujahr</b>	<b>bis 1980</b>	<b>bis 1995</b>	<b>ab 1996</b>	<b>ab 2016</b>
<b>Tiefgarage</b>	6.000 €	9.000 €	12.000 €	15.000 €
<b>Garage</b>	3.000 €	4.500 €	6.000 €	9.000 €
<b>Carport</b>	2.000 €	3.000 €	4.000 €	6.000 €
<b>Stellplatz</b>	1.500 €	2.250 €	3.000 €	4.000 €

Die Ermittlung eines Vergleichswerts im Einzelfall und die Ermittlung eines Immobilienrichtwerts unterliegen denselben Verfahrensschritten. Ein Immobilienrichtwert wird abschließend durch Quervergleiche und sachverständige Würdigung noch qualitätsgesichert und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche festgesetzt.

### Anwendung

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

Bei den Immobilienrichtwerten für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im bebauten Außenbereich ist folgende Gebietsgliederung zu beachten:



### Bereitstellung

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

## Immobilienrichtwerte

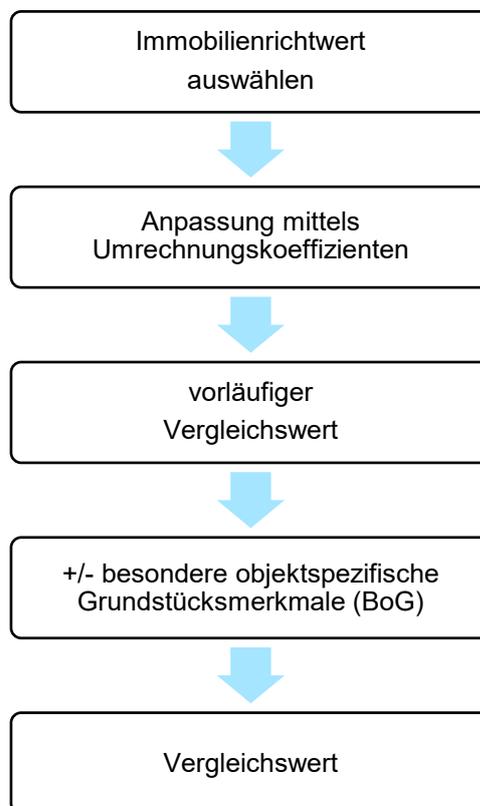
- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben
- gelten nur für die als Richtwertnorm angegebene Verkaufsart der jeweiligen Zone
- beinhalten keine Nebengebäude (Garage, Schuppen etc.)
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Altlasten, Wegerechte, Erbbaurecht)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

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

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

### Anwendungssystematik

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



### 8.3 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.

Einflussgröße	Beschreibung
Baujahr/Alter	Das tatsächliche Alter eines Gebäudes errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Wertermittlungsstichtag und dem Jahr der Errichtung (Baujahr). Es wird empfohlen, das Jahr der Bezugsfertigkeit anzuhalten; das entspricht in der Regel der Gebrauchsabnahme.
Gesamtnutzungsdauer	§ 4 Absatz 2 ImmoWertV Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Sie wurde als Modellgröße behandelt und auf pauschal 80 Jahre festgesetzt.
Restnutzungsdauer	§ 4 Absatz 3 ImmoWertV 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 2 der ImmoWertV ermittelt.  Die Tabellenwerte der Anlage 2 der ImmoWertV 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.  Objekte mit einer Restnutzungsdauer von unter 25 Jahren wurden bei der Auswertung nicht berücksichtigt.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	§ 8 ImmoWertV Berücksichtigung im Rahmen der Kaufpreisbereinigung.
Bodenwert	§ 40 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. Aufgrund der untergeordneten Rolle des Grundstückswerts im Ertragswertverfahren wurde bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel auf die Berücksichtigung der Baulandtiefe verzichtet und nur bei augenscheinlich übergroßen Grundstücken eine Ermittlung analog zum Bodenwert des Sachwertmodells vorgenommen.  Private Zufahrtsstraßen wurden mit dem vollen Baulandwert und dem Flächenanteil laut Angabe im Kaufvertrag berücksichtigt.
Grundstücksfläche	Selbstständig verwertbare Grundstücksteile im Sinne von § 41 ImmoWertV wurden ggf. vom Kaufpreis abgesetzt.

Bezugsmaßstab	Wohn- und Nutzflächen werden aus auf Plausibilität geprüften Angaben in den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z.B. Befragung der Eigentümer, Bauakten) entnommen.						
Mieten für Wohnraum	<p>Sofern bekannt und marktüblich, wurden die tatsächlich erzielten Mieten als Grundlage für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze verwendet. Lagen diese nicht vor, wurden Mietansätze auf Grundlage des Mietspiegels 2023 für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Hamm verwendet.</p> <p>Folgende Anpassungen wurden auf die Basismiete angewendet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zu- und Abschläge für die Baualtersklasse, ggf. für die des fiktiven Baujahrs</li> <li>• Zuschlag von 4 % bei guter Wohnlage</li> <li>• Zuschlag von 3 % für Einfamilienhäuser</li> <li>• Zuschlag von 1% für alleinige Gartennutzung</li> </ul> <p>Weitere im Mietspiegel aufgeführte Anpassungen konnten aufgrund fehlender Informationen nicht angewendet werden. Es wird jedoch empfohlen, diese bei der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen.</p>						
Mieten für Garagen, Carports und Stellplätze	<p>Sofern bekannt und marktüblich, wurden die tatsächlich erzielten Mieten als Grundlage für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze verwendet. Lagen diese nicht vor, wurden folgende pauschale Mietansätze verwendet:</p> <table border="0" data-bbox="678 1003 1316 1097"> <tr> <td style="text-align: center;">Garage/ Tiefgarage</td> <td style="text-align: center;">Carport</td> <td style="text-align: center;">Stellplatz</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">50 €/ Monat</td> <td style="text-align: center;">30 €/Monat</td> <td style="text-align: center;">20€/Monat</td> </tr> </table> <p>Bei Ein- und Zweifamilienhäusern wurden für Stellplätze keine Mieten angesetzt.</p> <p>Bei Wohnungseigentum wurden die Kaufpreise im Zuge der Auswertung um die unter 8.2 genannten Pauschalen bereinigt. Daher wurden für Garagen, Carports und Stellplätze keine Mieten angesetzt.</p>	Garage/ Tiefgarage	Carport	Stellplatz	50 €/ Monat	30 €/Monat	20€/Monat
Garage/ Tiefgarage	Carport	Stellplatz					
50 €/ Monat	30 €/Monat	20€/Monat					

Die Mieten für **gemischt genutzte** Objekte wurden durch den Gutachterausschuss sachverständig intersubjektiv ermittelt (in Anlehnung an den Gewerbemietpreisspiegel 2021 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 2021 der Industrie- und Handelskammer zu Dortmund ermittelt.

### Mieten für Wohnraum

Grundlage für die Mietansätze ist der aktuelle Mietspiegel 2023 für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Hamm. Es handelt sich hierbei um einen qualifizierten Mietspiegel gem. § 558d BGB. Der Mietspiegel wurde durch den Rat der Stadt Hamm anerkannt und ist seit dem 01.07.2023 für zwei Jahre gültig. Weitere Informationen finden Sie im Mietspiegel. Der Mietspiegel 2023 steht kostenfrei zum Download zur Verfügung unter <https://www.hamm.de/mietspiegel>.

## Modellwerte für Bewirtschaftungskosten

Den veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen liegen folgende modellartige jährliche Bewirtschaftungskosten zugrunde.

### Wohnnutzung:

<p><b>Verwaltungskosten</b> (vgl. Anlage 3 der ImmoWertV)</p>	<p>359 Euro jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern  429 Euro jährlich je Eigentumswohnung  47 Euro jährlich je Garagen- oder ähnlichem Einstellplatz  Carports gelten als ähnliche Einstellplätze im Sinne der Anlage 3 Nr. 2 ImmoWertV. Pkw-Außenstellplätze gelten nicht als ähnliche Einstellplätze im Sinne der Anlage 3 Nr. 2 ImmoWertV. Somit entfällt ein Kostenansatz.</p>
<p><b>Instandhaltungskosten</b> (vgl. Anlage 3 der ImmoWertV)</p>	<p>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.</p> <p>14,0 Euro jährlich je Quadratmeter Wohnfläche  106 Euro jährlich je Tiefgarageneinstellplatz  106 Euro jährlich je Garage  106 Euro je Carport</p> <p>Der pauschale Betrag je Quadratmeter Wohnfläche ist als Modellansatz zu verstehen. Werden die Schönheitsreparaturen nicht von den Mietern getragen, so ist ein angemessener Zuschlag zu berücksichtigen.</p>
<p><b>Mietausfallwagnis</b> (vgl. Anlage 3 der ImmoWertV)</p>	<p>2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags</p>

**Rein gewerbliche Nutzung:**

<b>Verwaltungskosten</b> (vgl. Anlage 3 der ImmoWertV)	3 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags
<b>Instandhaltungskosten</b> (vgl. Anlage 3 der ImmoWertV)	<p>Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils der Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt.</p> <p>100 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten,</p> <p>50 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten,</p> <p>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.</p>
<b>Mietausfallwagnis</b> (vgl. Anlage 3 der ImmoWertV)	4 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner gewerblicher Nutzung

Für **gemischt genutzte Objekte** sind die Instandhaltungskosten anteilig entsprechend der Nutzung zu berücksichtigen.

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

### Unbebaute Grundstücke – Baulandgrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

**Normobjekt:** 1 m<sup>2</sup> Bauland 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

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

Anmerkung:

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

**Bebaute Grundstücke - Ein- und Zweifamilienhäuser, Weiterverkäufe****Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**

<b>Merkmal</b>	<b>Normobjekt</b>
Alter	26 - 40 Jahre
Wohnfläche	111 - 130 m <sup>2</sup>
Wohnlage	<i>mittel</i>
Ein-oder Zweifamilienhaus	<i>Einfamilienhaus</i>
Grundstücksgröße	451-600m <sup>2</sup>
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**

<b>Merkmal</b>	<b>Normobjekt</b>
Alter	26 - 40 Jahre
Wohnfläche	111 - 130 m <sup>2</sup>
Wohnlage	<i>mittel</i>
Ein- oder Zweifamilienhaus	<i>Einfamilienhaus</i>
Anbauweise	<i>Doppelhaushälfte</i>
Grundstücksgröße	251-350 m <sup>2</sup>
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.

## 9 Kontakte und Adressen

### 9.1 Gutachter im Gutachterausschuss

<b>Vorsitzender:</b>	Heiko Leistner	Dipl.- Ing.
<b>stellv. Vorsitzende:</b>	Eva Börger	Dipl.- Ing.
	Felix Brummel	M. Sc.
	Christine Weibelzahl	Dipl.- Ing.
	Dr. Monika Teigel	Dr.- Ing.
<b>Gutachter*innen:</b>	Holger Allrich	Dipl. Immobilienwirt
	Joachim Bienek	Dipl.- Ing., Architekt
	Heinz-Rainer Eichhorst	Dipl.- Ing., Architekt
	Gunter Lohmann	Dipl.- Ing., Architekt
	Walter Lütkhoff	Dipl.- Ing., Architekt
	Bianca Nierhoff-Ioannidis	Immobilienkauffrau (IHK)
	Heinrich Oesterschulze	Bankbetriebswirt
	Volker Pahmeyer	Dipl.- Ing. M Architekt
	Dierk Poth	Immobilienmakler
	Klaus-Dieter Ruck	Sparkassenbetriebswirt
	Andreas Strube	Dipl.- Ing. (FH) Hochbau
	Wilhelm Thiemann	SV für Landwirtschaft
	Guido Voß	Immobilienmakler
<b>Finanzamt:</b>	Cord von Haaren	Dipl. Finanzwirt
	Markus Borgschulte	Dipl. Finanzwirt

## 9.2 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

### Mitarbeiter\*innen

Herr Balaban	0 23 81/ 17 42 16
Herr Beckschulze-Giesler	0 23 81/ 17 42 42
Herr Bergmann	0 23 81/ 17 42 67
Herr Brummel	0 23 81/ 17 42 02
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 Vogelsang	0 23 81/ 17 42 44
Herr Weiß	0 23 81/ 17 42 17

### 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	
Öffnungszeiten:	Mo. - Do:	8:30 - 15:30 Uhr
	Fr:	8:30 - 12:30 Uhr
Internet:	<a href="http://www.boris.nrw.de">www.boris.nrw.de</a> <a href="http://www.gars.nrw/hamm">www.gars.nrw/hamm</a>	

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

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

## 10 Anlagen

### 10.1 Allgemeine Angaben zur Stadt Hamm

**Gebietsfläche** 226 km<sup>2</sup>

#### **Weiteste Ausdehnung**

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

**Länge der Stadtgrenze** 104 km

#### **Höhenlage über Normalhöhennull (NHN)**

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 und München.

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

## 10.2 Ausgewählte Indikatoren der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung Hamm

	2022	2023	2024
Wohnbevölkerung am Ort der Hauptwohnung	182.193	182.106	*
Zahl der Haushalte	90.417	88.420	*
Durchschnittliche Haushaltsgröße	2,02	2,03	*
Zu- und Fortzüge über die Stadtgrenze, Wanderungssaldo	+2.478	+696	*
Wohnungsbestand insgesamt	*	*	*
Bestand öffentlich geförderter Wohnungen (einschließl. Wohnungen in der Nachwirkungsfrist)	*	*	*
Baugenehmigung für Wohnungen	*	*	*
Fertiggestellte Wohnungen, öffentlich gefördert	82	105	43
Wohnungssuchende Haushalte (§ 14 WFNG NRW)	1233	993	1342
Arbeitslosenquote in %	8,5	*	*
Relative innerstädtische Umzugshäufigkeit (je 1.000 Einw.)	127,91	*	*
Gesamtkosten in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche (1. Förderweg) für Neubau von Eigenheimen	*	3.800	3.657
Gesamtkosten in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche (1. Förderweg) für Neubau von Mietwohnungen	4.320	3.795	4364

\*Daten lagen nicht vor

Quelle:  
IT.NRW  
DESTATIS  
www.regionalstatistik.de  
Stadt Hamm

### 10.3 Gebühren

Nach den §§ 192 ff. Baugesetzbuch und der Grundstückswertermittlungsverordnung – GrundWertVO NRW – vom 08.12.2020 - 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) vom 12.12.2019 in der jeweils geltenden Fassung (Tarifstelle 5 des Kostentarifs).

#### Wertgutachten

•	Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken, von Rechten an Grundstücken sowie sonstigen Gutachten gemäß GrundWertVO NRW inkl. 3 Mehrausfertigungen	
	Bei einem Wert des begutachteten Objekts a) bis 1 Mio. Euro Grundbetrag + wertanteiligem Betrag	1.400 Euro + 0,2 % des Wertes
	b) über 1 Mio. Euro bis 10 Mio. Euro Grundbetrag + wertanteiligem Betrag	2.400 Euro + 0,1 % des Wertes
•	Zuschläge zur Gebühr wegen erhöhten Aufwands, wenn	
	a) Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind.	Für den Mehraufwand werden je angefangener Arbeitsviertelstunde 25 Euro fällig, maximal jedoch 4.000 Euro.
	b) besondere rechtliche Gegebenheiten zu berücksichtigen sind.	
	c) Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind.	
	d) für sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften.	
	e) weitere Wertermittlungstichtage	Der Grundaufwand bei mehreren Stichtagen ist der höchste Wert.
•	Abschlag zur Gebühr wegen verminderten Aufwands	
	wenn Leistungen in mehreren Gutachten genutzt werden	Für den Minderaufwand werden je angefangener Arbeitsviertelstunde 25 Euro abgezogen, maximal jedoch 50 Prozent der jeweiligen Gutachtengebühr.

Zu den angegebenen Gebühren kommt die jeweils gültige gesetzliche Mehrwertsteuer hinzu.

### Auskünfte durch den Gutachterausschuss

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung (§ 195 Abs. 3 BauGB; § 34 GrundWertVO NRW)		
•	je Antrag	Bearbeitungspauschale 40 Euro zzgl. Pauschal 100 Euro für den 1. bis 50. Kauffall
	jeder weitere Kauffall	10 Euro

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 ISO/IEC 17024 zertifizierten Sachverständigen für Grundstückswertermittlung zur Begründung ihrer Gutachten beantragt wird.

### Informationen der amtlichen Grundstückswertermittlung

•	Dokumente und Daten, die vom Nutzer über automatisierte Verfahren abgerufen werden können (z.B. Bodenrichtwerte, Grundstücksmarktberichte)	gebührenfrei unter: <a href="http://www.boris.nrw.de">www.boris.nrw.de</a>
•	Bereitstellung von Dokumenten und Daten durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	25 Euro je angefangener Arbeitsviertelstunde

Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Hamm

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

