

Grundstücksmarkt 1998

Herausgeber:

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte
in der Stadt Hamm
-Geschäftsstelle-
Museumsstr. 7/9
59065 Hamm
Fax 02381/172961

Ansprechpartner:

<u>Vorsitzender:</u>	Herr Erwin Helbich	02381/174202
<u>stv. Vorsitzender:</u>	Herr Hans Joachim Dingerdissen	02381/174500

Mitarbeiter der Geschäftsstelle:

Herr Rainer Bergmann	02381/174267
Herr Hubert Francke	02381/174266
Frau Elke Grattenauer	02381/174263
Herr Manfred Nimmert	02381/174268
Herr Gerhard Spitzer	02381/174269
Herr Jörg Knösel	02381/174266

Inhaltsverzeichnis

1.	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes.....	4
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	5
3.	Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte und seine Aufgaben	6
4.	Aufgaben der Geschäftsstelle	7
5.	Anzahl der bearbeiteten Verträge	8
6.	Umsatz 1998 und Umsatzentwicklung (in Mio. DM)	9
7.	Kaufpreise 1998 und Kaufpreisentwicklung.....	10
7.1	Kaufpreise für bebaute Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	10
7.2	Bodenpreisentwicklung.....	11
7.3	Häufigkeit der Gesamtkaufpreise für Eigentumswohnungen	12
7.4	Kaufpreise für Eigentumswohnungen (DM/m ² Wohnfläche)	14
7.5	Kaufpreise für landwirtschaftliche Flächen.....	16
7.6	Kaufpreise für Gewerbe- und Industrieland.....	16
8.	Für die Wertermittlung erforderliche Daten	17
8.1	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	17
8.2	Sachwertfaktoren.....	19
8.3	Vergleichswertfaktoren	21
8.4	Gebäudedefaktoren.....	25
9.	Bodenrichtwerte	27
10.	Hamm im Vergleich mit Kreisen und Städten in NRW - 1997 (1-u. 2-Familienhäuser) .	28
11.	Hamm im Vergleich mit Kreisen und Städten 1997 (Wohnungseigentum).....	29
12.	Bewirtschaftungskosten gemäß Zweite Berechnungsverordnung.....	30
13.	Gebühren für Gutachten durch den Gutachterausschuß am 1. 1. 1998.....	31
14.	Gutachter im Gutachterausschuß am 1. 1. 1999	32
15.	Allgemeine statistische Angaben	33

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

1998 wurden in der Stadt Hamm 1720 zur Auswertung geeignete Kaufverträge für bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von 557,89 Mio. DM abgeschlossen.

Die Zahl der Kauffälle ist damit gegenüber 1997 um rd. 37% gestiegen, der Geldumsatz weist eine Steigerung von rd. 51% aus.

Es sind mehr unbebaute Grundstücke (rd. + 130%), bebaute Grundstücke (rd. + 52%) und Wohnungs- und Teileigentum (rd. + 24%) verkauft worden als 1997.

Der Durchschnitts-Quadratmeterpreis für unbebaute 1- und 2-Familienwohnhausgrundstücke ist um rd. 2,6% gestiegen gegenüber 1997.

Der Durchschnittspreis von rd. 181,-- DM/m² enthält keine Erschließungskosten. Die Erschließungskosten in Neubaugebieten lagen 1998 überwiegend zwischen 80,-- DM/m² und 110,-- DM/m².

Die Quadratmeterpreise für 1- und 2-Familienhausgrundstücke lagen überwiegend zwischen 75,-- DM/m² und 370,-- DM/m² (ohne Erschließungskosten).

Der Durchschnittspreis für Grundstücke, die mit 1- und 2-Familienhäusern bebaut sind, ist geringfügig gestiegen. Er liegt bei rd. 328.000,-- DM.

Der Durchschnittspreis für Eigentumswohnungen ist gegenüber 1997 leicht gefallen. Er liegt jetzt bei rd. 2.439,-- DM/m² Wohnfläche.

Die Preise bewegen sich überwiegend zwischen 1.000,-- DM/m² Wohnfläche und 4.200,-- DM/m² Wohnfläche.

(nähere Ausführungen ab Seite 8)

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Grundstücksmarktbericht gibt eine Übersicht über den Grundstücksmarkt für den Bereich der Stadt Hamm.

Aufgabe ist es, die Umsatz- und Preisentwicklung darzustellen und über das Preisniveau zu informieren.

Der Bericht dient damit der Markttransparenz.

Er basiert auf ausgewerteten Daten, die notariell beurkundeten Grundstückskaufverträgen entnommen worden sind.

Der Bericht wendet sich an die interessierte Öffentlichkeit, die freiberuflich tätigen Sachverständigen und an alle sonstigen Stellen der freien Wirtschaft, der öffentlichen Verwaltung sowie Bereiche von Wissenschaft und Forschung, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt angewiesen sind, wie dies z. B. in der Bau- und Wohnungswirtschaft, bei Banken, Versicherungen und öffentlichen Verwaltungen im Bereich Städtebau, Bodenordnung und Wirtschaftsförderung der Fall ist.

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.

3. Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte und seine Aufgaben

Der Gutachterausschuß in der Stadt Hamm ist 1963 aufgrund des Bundesbaugesetzes von 1960 eingerichtet worden.

Neben dem an die Stelle des Bundesbaugesetzes getretenen Baugesetzbuch sind für die Arbeit des Gutachterausschusses insbesondere die Wertermittlungsverordnung von 1988 sowie die Gutachterausschußverordnung Nordrhein-Westfalen von 1990 maßgeblich.

Der Gutachterausschuß -eine Einrichtung des Landes Nordrhein-Westfalen- ist ein unabhängiges, an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder werden von der Bezirksregierung Arnsberg jeweils für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Die Tätigkeit im Gutachterausschuß ist ehrenamtlich.

Die ehrenamtlichen Gutachter kommen insbesondere aus den Fachbereichen Architektur, Immobilienwirtschaft, Bankwesen, Landwirtschafts- und Vermessungs- und Liegenschaftswesen.

Der Gutachterausschuß hat im wesentlichen folgende Aufgaben:

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile
- Ermittlung von Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u. a. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen)
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte
- Erstellung von Mietwertübersichten

4. Aufgaben der Geschäftsstelle

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Tätigkeiten bedient sich der Gutachterausschuß einer Geschäftsstelle.

Eine wesentliche Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung einer Kaufpreissammlung. Diese bildet die Datenbasis für die meisten weiteren Aufgaben.

Notare und andere Stellen sind gemäß § 195 Baugesetzbuch verpflichtet, Abschriften beurkundeter Kaufverträge und sonstige den Bodenmarkt betreffende Unterlagen den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse zu übersenden. Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach Weisung des Gutachterausschusses ausgewertet. Die Kaufpreissammlung wird um notwendige beschreibende preis- bzw. wertrelevante Daten ergänzt. Durch die Kaufpreissammlung ist sichergestellt, daß der Gutachterausschuß über die Vorgänge auf dem Grundstücksmarkt umfassend informiert wird.

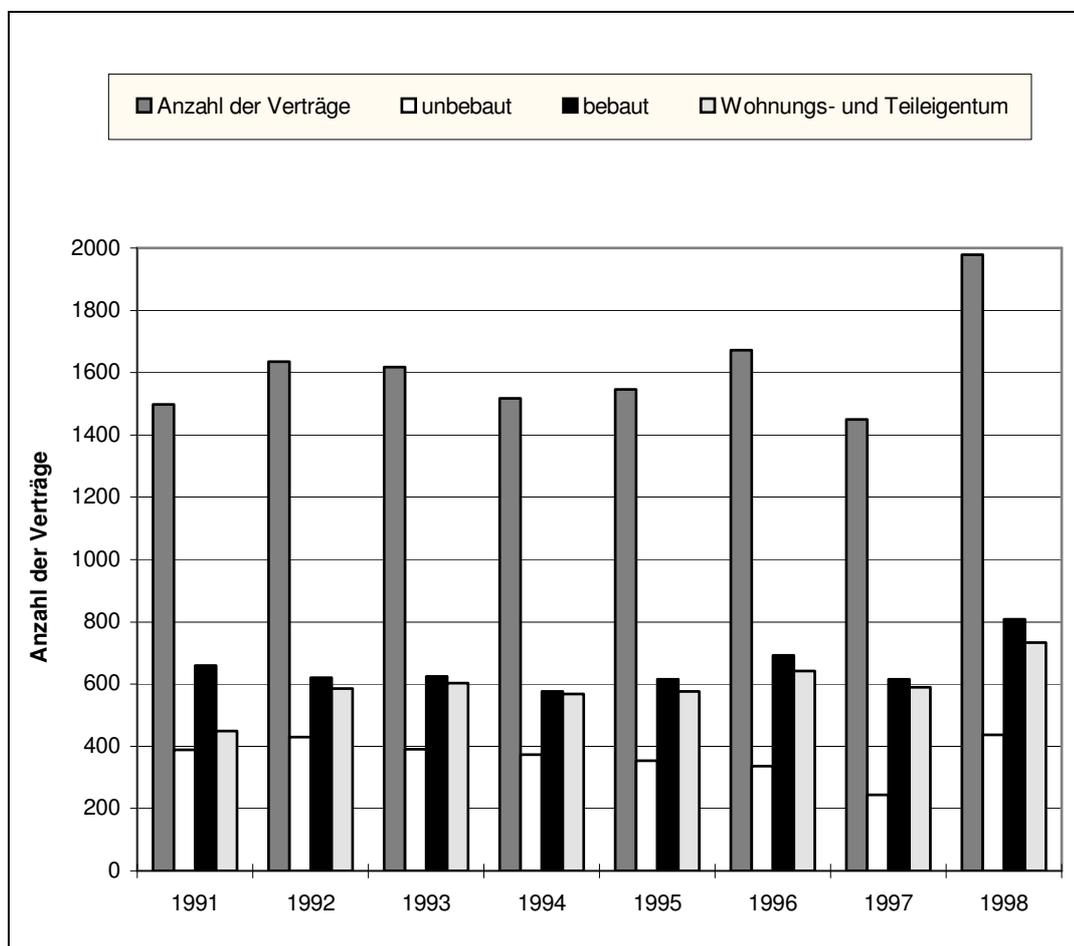
Weitere Aufgaben sind:

- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung, wie Bodenpreisindexreihen, Liegenschaftszinssätze und Umrechnungskoeffizienten.
(Die Ableitung marktkonformer erforderlicher Daten hat für andere mit der Grundstückswertermittlung befaßte Stellen, insbesondere auch für die freien Sachverständigen, große Bedeutung.)
- Vorbereitung der Wertermittlungen (insbesondere Gutachten, Bodenrichtwerte, gebietstypische Werte)
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- Erteilung von Auskünften über die Bodenrichtwerte und die ausgewerteten Daten aus der Kaufpreissammlung

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstigen personenbezogenen 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.

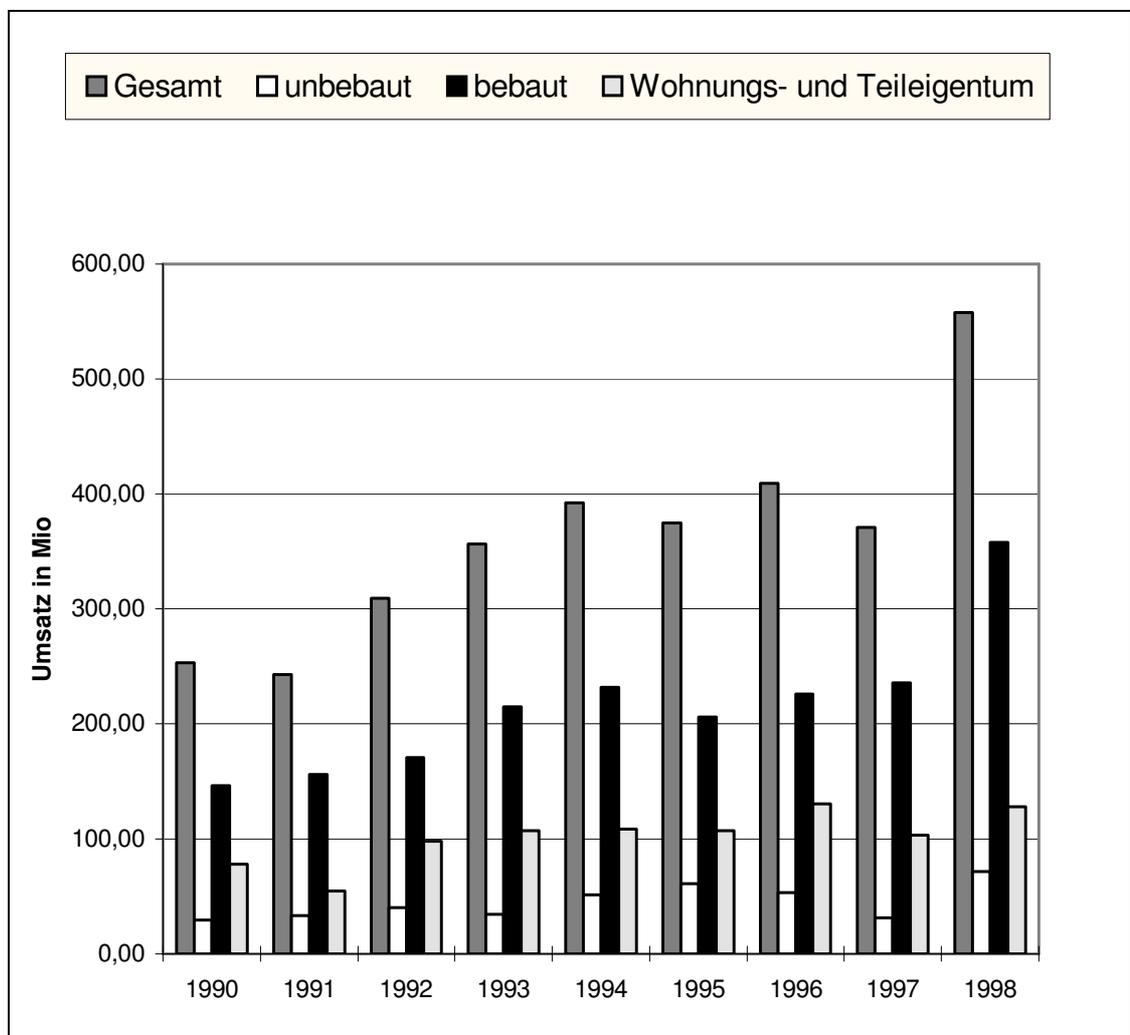
5. Anzahl der bearbeiteten Verträge

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Anzahl der Verträge	1498	1635	1617	1518	1545	1672	1449	1979
unbebaut	389	430	390	374	353	337	245	437
bebaut	659	619	625	576	615	692	615	808
Wohnungs- und Teileigentum	450	586	602	568	577	643	589	734



6. Umsatz 1998 und Umsatzentwicklung (in Mio. DM)

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Gesamt	253,48	243,08	309,05	356,28	392,00	374,65	409,41	370,51	558,00
unbebaut	29,19	32,91	40,02	34,23	51,30	61,00	53,16	31,21	71,64
bebaut	146,22	155,95	170,91	214,77	231,98	206,15	225,69	235,97	358,00
Wohnungs- und Teileigentum	78,07	54,76	98,12	107,28	108,72	107,05	130,56	103,33	128,00



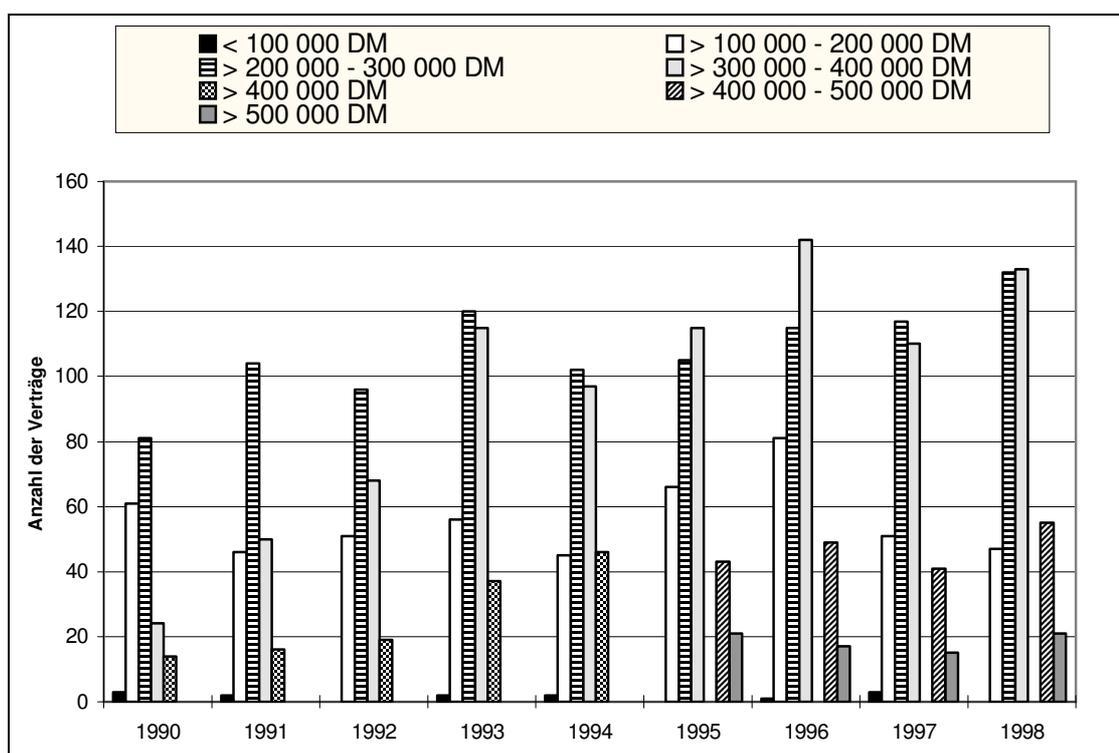
7. Kaufpreise 1998 und Kaufpreisentwicklung

7.1 Kaufpreise für bebaute Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke

Häufigkeit der Gesamtkaufpreise für Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke, einschließlich Gebäude

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
< 100 000 DM	3	2	0	2	2	0	1	3	
> 100 000 - 200 000 DM	61	46	51	56	45	66	81	51	47
> 200 000 - 300 000 DM	81	104	96	120	102	105	115	117	132
> 300 000 - 400 000 DM	24	50	68	115	97	115	142	110	133
> 400 000 DM	14	16	19	37	46				
> 400 000 - 500 000 DM						43	49	41	55
> 500 000 DM						21	17	15	21
	183 (100%)	218 (100%)	234 (100%)	330 (100%)	292 (100%)	350 (100%)	405 (100%)	337 (100%)	388 (100%)

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
< 100 000 DM	1,6%	0,9%	0,0%	0,6%	0,7%	0,0%	0,2%	0,9%	
> 100 000 - 200 000 DM	33,3%	21,1%	21,8%	17,0%	15,4%	18,9%	20,0%	15,1%	12,1%
> 200 000 - 300 000 DM	44,3%	47,7%	41,0%	36,4%	34,9%	30,0%	28,4%	34,7%	34,0%
> 300 000 - 400 000 DM	13,1%	22,9%	29,1%	34,8%	33,2%	32,9%	35,1%	32,6%	34,3%
> 400 000 DM	7,7%	7,4%	8,1%	11,2%	15,8%				
> 400 000 - 500 000 DM						12,3%	12,1%	12,2%	14,2%
> 500 000 DM						6,0%	4,2%	4,5%	5,4%

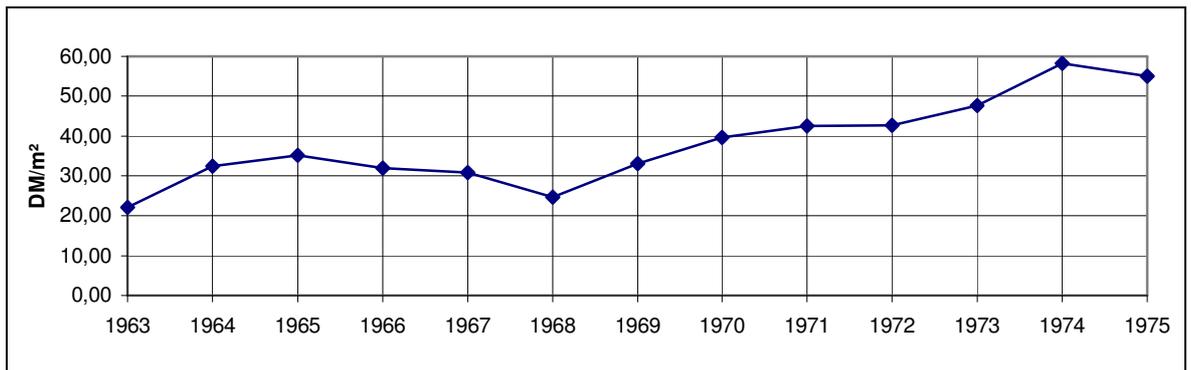


7. Kaufpreise 1998 und Kaufpreisentwicklung

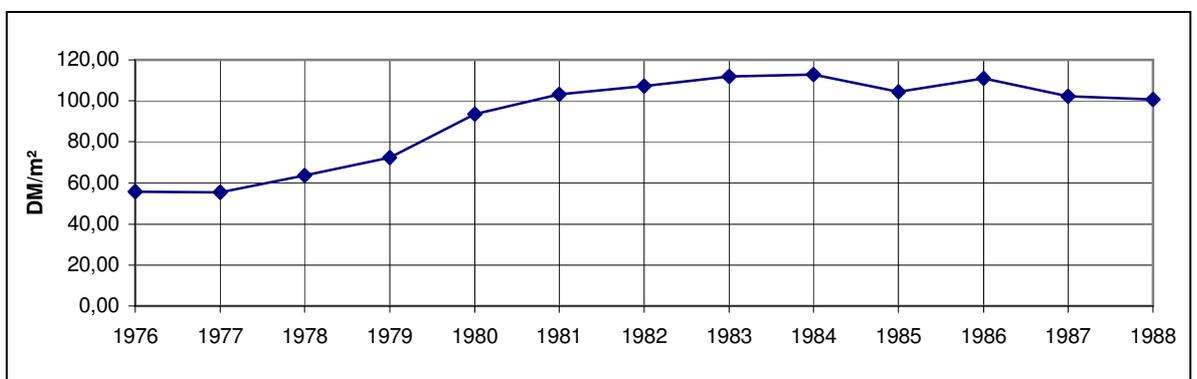
7.2 Bodenpreisentwicklung

Bodenpreisentwicklung für Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke (DM/m²; ohne Erschließungskosten)

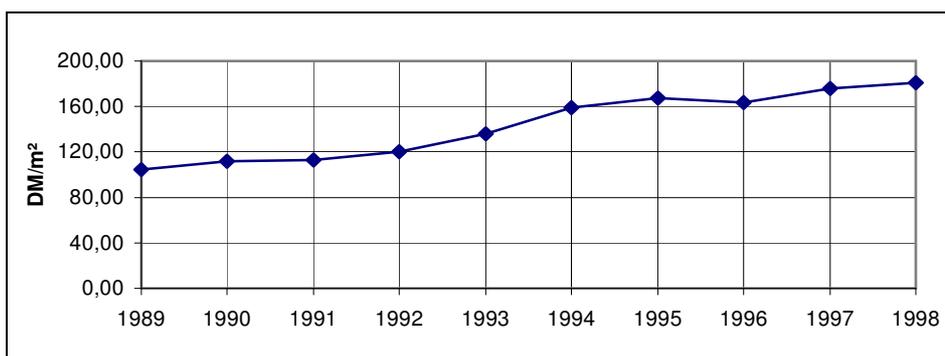
1963	1964	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
22,13	32,34	35,15	31,88	30,83	24,78	33,00	39,64	42,59	42,60	47,64	58,16	55,09



1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988
55,87	55,57	63,51	72,30	93,50	103,09	107,08	111,85	112,82	104,38	111,04	102,29	100,65



1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
104,39	111,78	113,00	120,01	136,20	158,84	167,36	163,34	176,11	180,76



7. Kaufpreise 1998 und Kaufpreisentwicklung

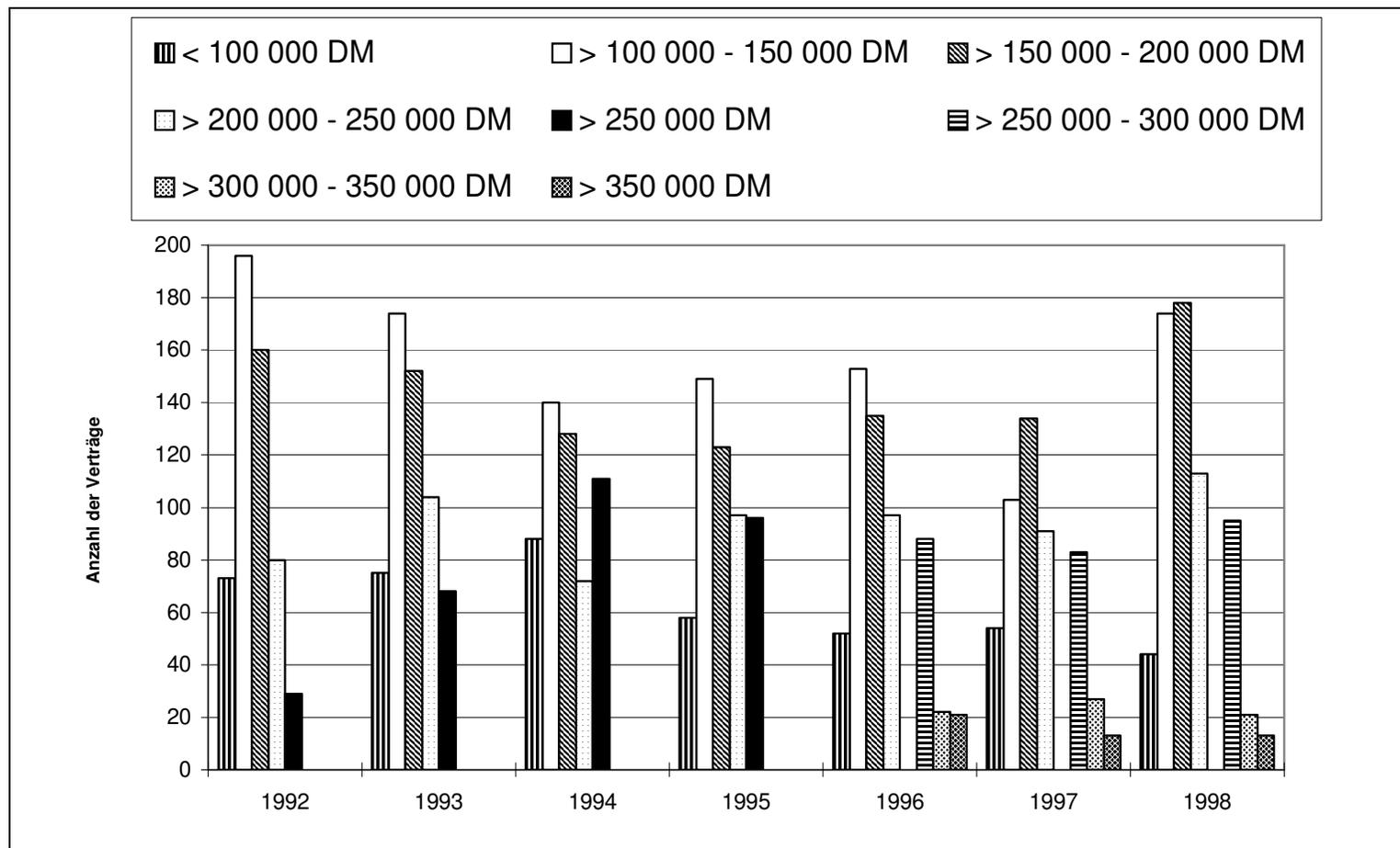
7.3 Häufigkeit der Gesamtkaufpreise für Eigentumswohnungen

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
< 100 000 DM	73	75	88	58	52	54	44
> 100 000 - 150 000 DM	196	174	140	149	153	103	174
> 150 000 - 200 000 DM	160	152	128	123	135	134	178
> 200 000 - 250 000 DM	80	104	72	97	97	91	113
> 250 000 DM	29	68	111	96			
> 250 000 - 300 000 DM					88	83	95
> 300 000 - 350 000 DM					22	27	21
> 350 000 DM					21	13	13
			539 (100%)	523 (100%)	568 (100%)	505 (100%)	638 (100%)

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
< 100 000 DM	13,6%	13,1%	16,3%	11,1%	9,2%	10,7%	6,9%
> 100 000 - 150 000 DM	36,4%	30,4%	26,0%	28,5%	26,9%	20,4%	27,3%
> 150 000 - 200 000 DM	29,7%	26,5%	23,7%	23,5%	23,8%	26,5%	27,9%
> 200 000 - 250 000 DM	14,9%	18,1%	13,4%	18,5%	17,1%	18,0%	17,7%
> 250 000 DM	5,4%	11,9%	20,6%	18,4%			
> 250 000 - 300 000 DM					15,5%	16,4%	14,9%
> 300 000 - 350 000 DM					3,9%	5,3%	3,3%
> 350 000 DM					3,7%	2,6%	2,0%

7. Kaufpreise 1998 und Kaufpreisentwicklung

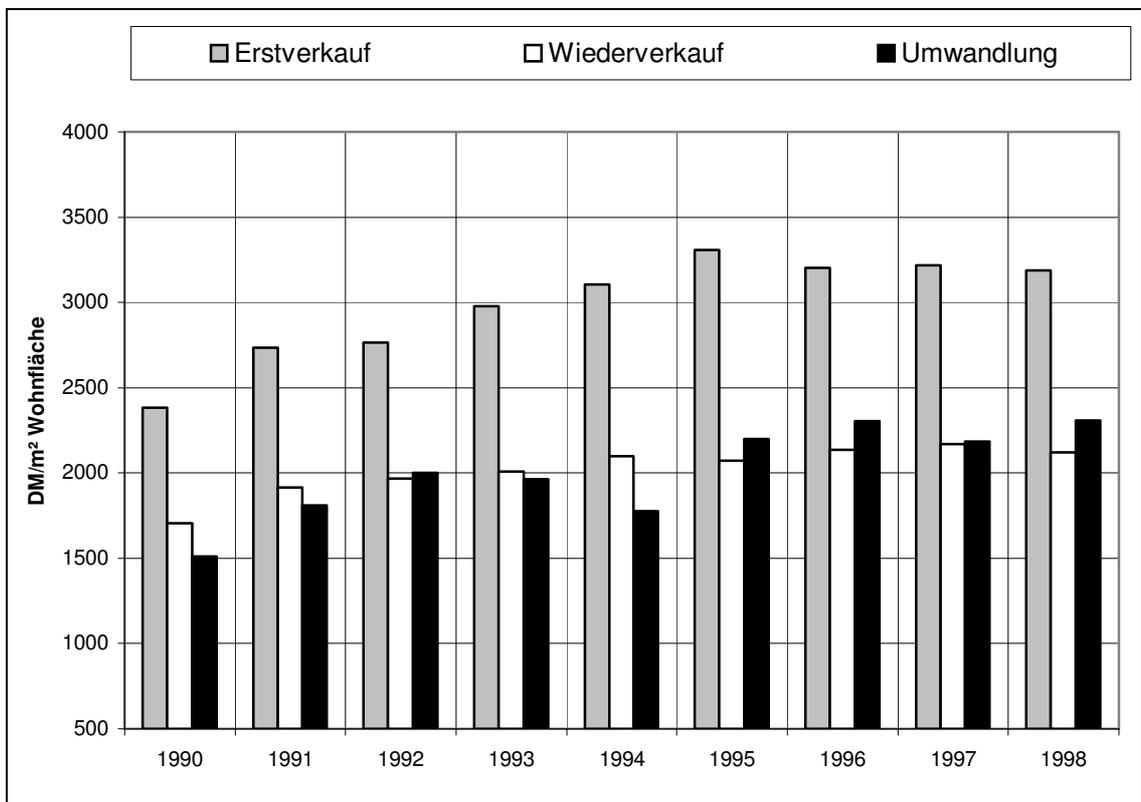
7.3 Häufigkeit der Gesamtkaufpreise für Eigentumswohnungen



7. Kaufpreise 1998 und Kaufpreisentwicklung

7.4 Kaufpreise für Eigentumswohnungen (DM/m² Wohnfläche) (Unterscheidung nur nach Erstverkauf, Wiederverkauf, Umwandlung)

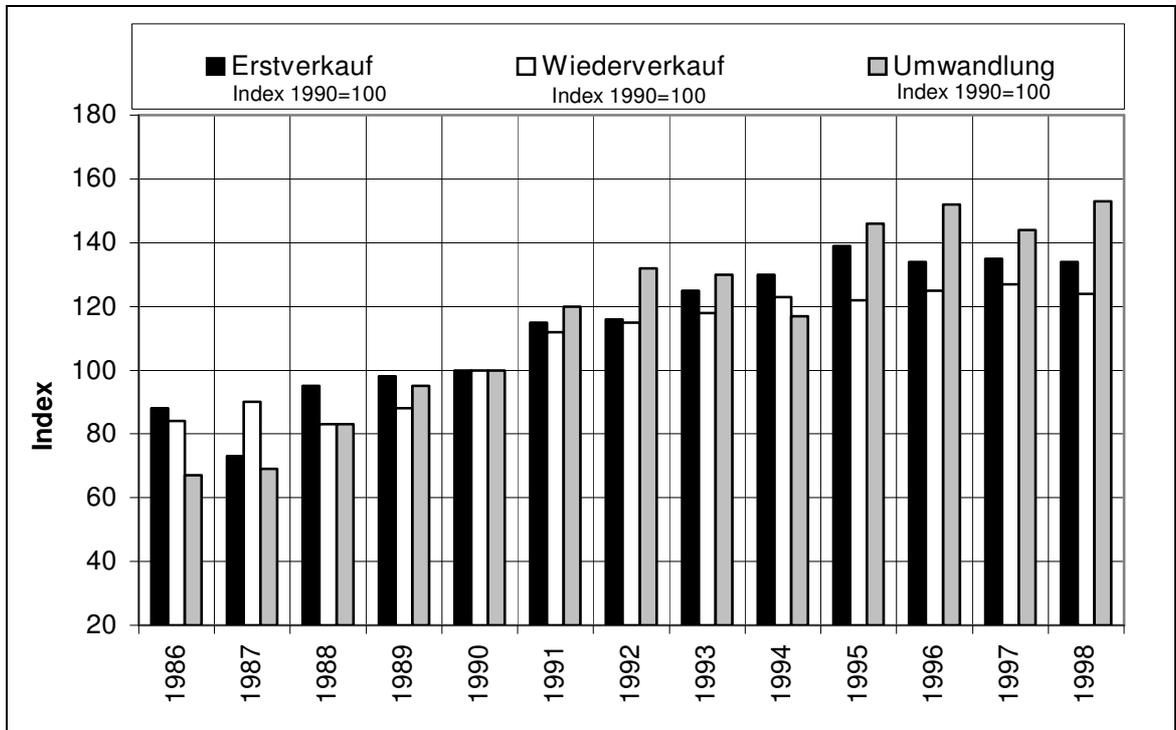
	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Erstverkauf	2384	2733	2763	2979	3106	3308	3203	3219	3189
Wiederverkauf	1706	1915	1969	2007	2099	2073	2134	2169	2121
Umwandlung	1512	1811	2002	1965	1775	2201	2303	2184	2309



7. Kaufpreise 1998 und Kaufpreisentwicklung

Kaufpreisentwicklung für Eigentumswohnungen in DM/m² Wohnfläche

Jahr	Erstverkauf		Wiederverkauf		Umwandlung	
	DM/m ² WF	Index 1990 = 100	DM/m ² WF	Index 1990 = 100	DM/m ² WF	Index 1990 = 100
1986	2098	88	1428	84	1015	67
1987	1737	73	1530	90	1042	69
1988	2263	95	1411	83	1255	83
1989	2337	98	1505	88	1443	95
1990	2384	100	1706	100	1512	100
1991	2733	115	1915	112	1811	120
1992	2763	116	1969	115	2002	132
1993	2979	125	2007	118	1965	130
1994	3106	130	2099	123	1775	117
1995	3308	139	2073	122	2201	146
1996	3203	134	2134	125	2303	152
1997	3219	135	2169	127	2184	144
1998	3189	134	2121	124	2309	153

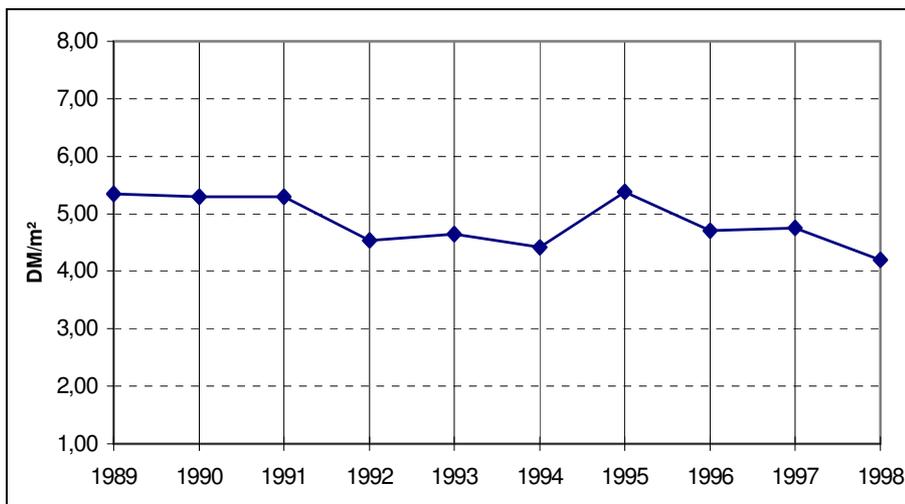


7. Kaufpreise 1998 und Kaufpreisentwicklung

7.5 Kaufpreise für landwirtschaftliche Flächen

Entwicklung der Preise für landwirtschaftliche Flächen (in DM/m²)
(keine Unterscheidung zwischen Acker und Grünland, keine Berücksichtigung unterschiedlicher Acker- bzw. Grünlandzahlen)

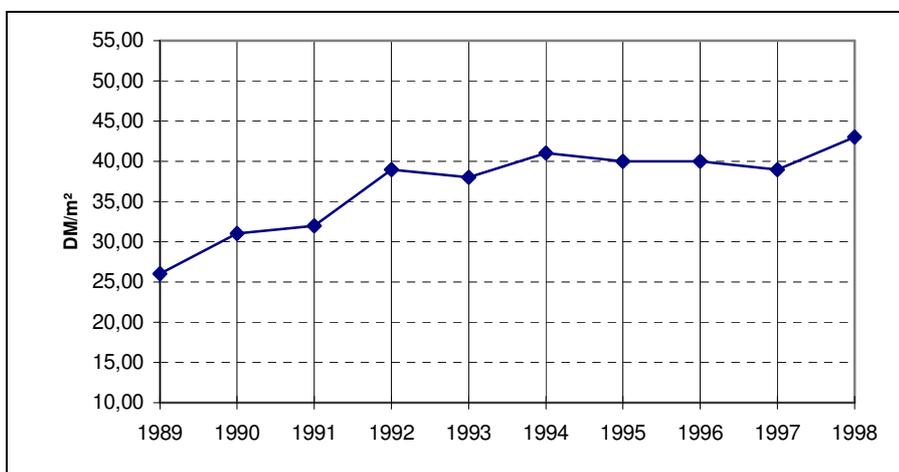
1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
5,35	5,3	5,3	4,54	4,64	4,42	5,38	4,71	4,75	4,2



7.6 Kaufpreise für Gewerbe- und Industrieland

Entwicklung der Preise für Gewerbe- und Industrieland (in DM/m²;
ohne Erschließungskosten)

1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
26	31	32	39	38	41	40	40	39	43



8. Für die Wertermittlung erforderliche Daten

Nach § 193 Abs. 3 des Baugesetzbuches hat der Gutachterausschuß die erforderlichen Daten für die Wertermittlung abzuleiten. Die Wertermittlungsverordnung konkretisiert diese Aufgabe in § 8 wie folgt:

" Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind aus der Kaufpreissammlung (§ 193 Abs. 3 des BauGB) unter Berücksichtigung der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten. Hierzu gehören insbesondere Indexreihen (§ 9), Umrechnungskoeffizienten (§ 10), Liegenschaftszinssätze (§ 11) und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (§ 12)."

Während die "Übersicht über den Grundstücksmarkt" eine allgemein gehaltene Darstellung der Preislandschaft verkörpert und einen Rahmen für die Wertermittlung bildet, sollen die "erforderlichen Daten" allein der Wertermittlung selbst dienen. Dabei ist besonders hervorzuheben, **daß nur eine sachkundige Anwendung der Daten eine zutreffende Wertfindung erwarten läßt.**

8.1 Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren

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. Im allgemeinen liegt er unter dem Zinssatz des Kapitalmarktes, dabei Kapitalanlagen in Liegenschaften von einer langfristigen Bindung und einer größeren Sicherheit des Kapitals ausgegangen werden kann.

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. Neben der Gebäudeart ist der Liegenschaftszinssatz noch von folgenden Einflußgrößen abhängig:

- maßgebliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes
- Restnutzungsdauer zum Kaufzeitpunkt
- Reinertrag
- Baujahr
- Bodenwertanteil
- Gesamtkaufpreis

8. Für die Wertermittlung erforderliche Daten

Die Ermittlung von **Rohertragsfaktoren** ist insbesondere bei Grundstücken, bei denen der nachhaltig 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 nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütung. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen.

Auswertungen der Daten aus der Kaufpreissammlung haben für 1998 bei Mehrfamilienhäusern zu folgenden Liegenschaftszinssätzen und Rohertragsfaktoren geführt:

Liegenschaftszinssätze:

Mietwohnhäuser mit einer RND*) > 35 Jahre = rd. 6,0 %

*) Restnutzungsdauer

Rohertragsfaktoren (RF):

6,0% Liegenschaftszins entsprechen einem RF von rd. 12,5

Aus Zeitmangel wurden Kaufverträge für Ein- bis Zweifamilienhäuser und Dreifamilienhäuser nicht ausgewertet. Im Grundstücksmarktbericht 1997 des Oberen Gutachterausschusses sind Liegenschaftszinssätze vergleichbarer Städte angegeben. Danach werden für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke Liegenschaftszinssätze von 2,7% - 3,5%, im Mittel 3,1% und für Dreifamilienhausgrundstücke von 3,8% - 4,20%, im Mittel 4,00%, als angemessen angesehen.

8. Für die Wertermittlung erforderliche Daten

8.2 Sachwertfaktoren

Auswertung von 99 Kauffällen des Jahres 1998

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von 1-2 Familienhäusern wurde eine lineare Regression durchgeführt. Dazu wurden Sachwerte und Kaufpreise von 99 Objekten gegenübergestellt. Bei den Objekten handelte es sich um 1-2 Familienreihenhäuser, Doppelhaushälften und freistehende Häuser mit einer Restnutzungsdauer von 40-98 Jahren .

Für die Ermittlung des Sachwertes wurden die Normalherstellungskosten von 1995, (Herausgeber: Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau), eine Gesamtlebensdauer von 100 Jahren, die Wertminderungstabelle von Tiemann, Essen, 1983 und ein regionaler Korrekturfaktor von 0,9 zugrundegelegt.

Der Bodenwert wurde über den Bodenrichtwert ermittelt.

Die Kaufpreise lagen zwischen 170000 DM und 770000 DM

Ausgehend hiervon ergab sich folgende Regressionsstatistik und Schätzungs-gleichung:

Regressions-Statistik	
Multipler Korrelationskoeffizient	0,9651
Bestimmtheitsmaß	93,14
Mittelwert der Kaufpreise	328.000 DM
Beobachtungen	99
Die Standardabweichung beträgt	30.228 DM
das sind circa 9% des durchschnittlichen Kaufpreises	

Ergebnis:

$$\text{VERKEHRSWERT} = 67.000 \text{ DM} + 0,838 \times \text{Sachwert (DM)}$$

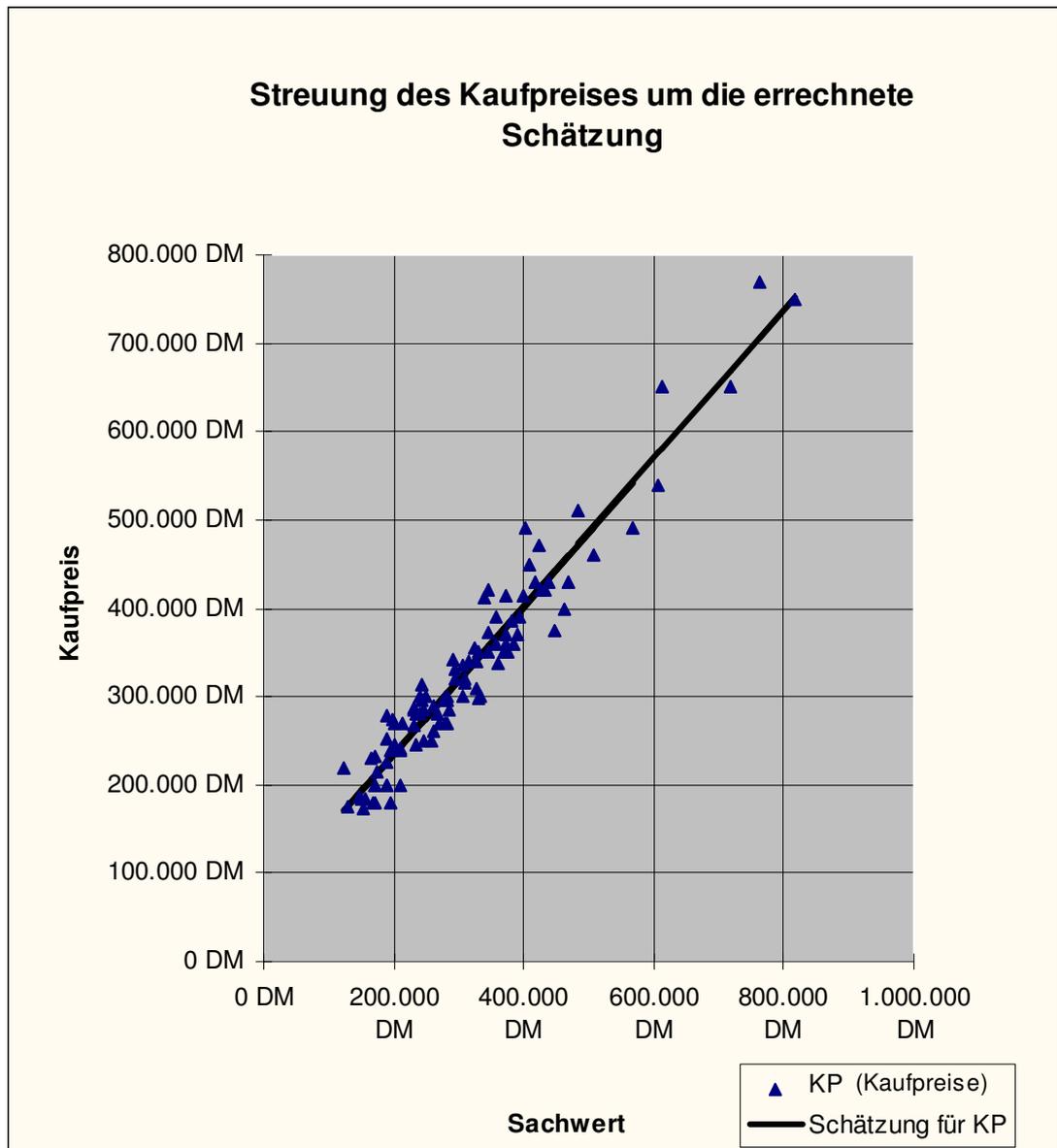
Beispiel :

$$\begin{aligned} \text{ermittelter Sachwert} &= 250.000 \text{ DM} \\ \text{Verkehrswert} &= 67.000 \text{ DM} + 0,838 * 250.000 \text{ DM} = \mathbf{276.500 \text{ DM}} \end{aligned}$$

Bei einem ermittelten Sachwert von 250.000 DM ist also ein Zuschlag von 26.500 DM angemessen.

8. Für die Wertermittlung erforderliche Daten

Eine Anwendung der Regressionsgleichung empfiehlt sich für Objekte mit Kaufpreisen zwischen **200000 DM** und **550000 DM**, deren umbauter Raum zwischen **400 m³** und **1000 m³** liegt, da die Mehrzahl der für die Auswertung verwendeten Kauffälle in diesen Bereichen liegt.



Wie auch in der Grafik ersichtlich, ist bei Kaufpreisen unter 400.000 DM ein Zuschlag und bei Kaufpreisen über 400.000 DM ein Abschlag erforderlich.

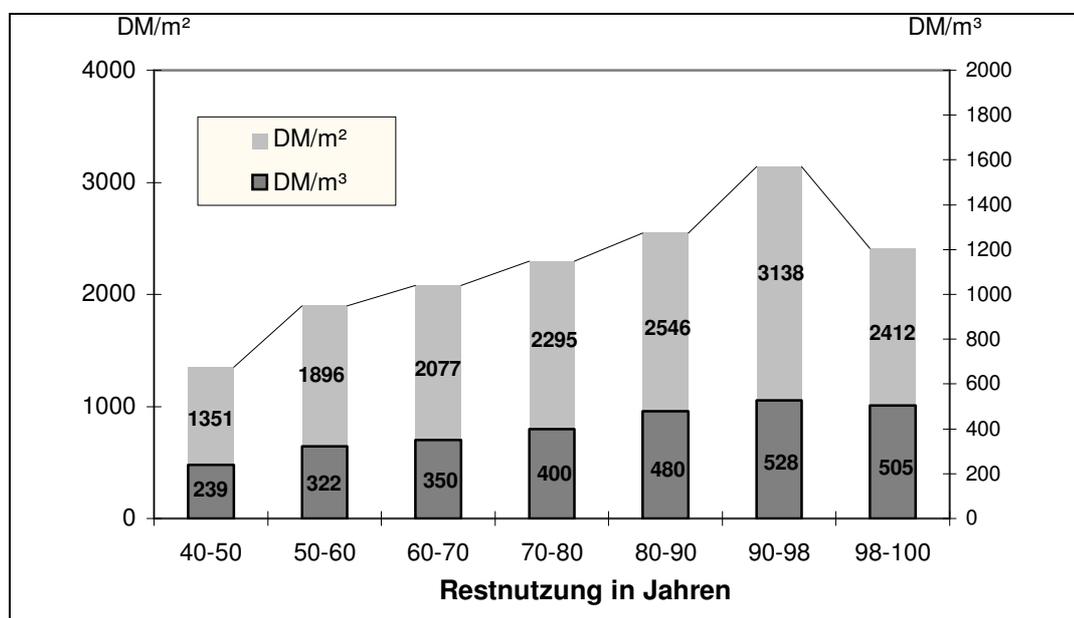
8. Für die Wertermittlung erforderliche Daten

8.3 Vergleichswertfaktoren

Auswertung von 1-2 Familienhäusern

8.3.1 Durchschnittswerte DM/m³ umbauter Raum und DM/m² Wohnfläche für Reihenhäuser, Doppelhaushälften und freistehende Häuser mit 300 m³ - 1500 m³ umbautem Raum

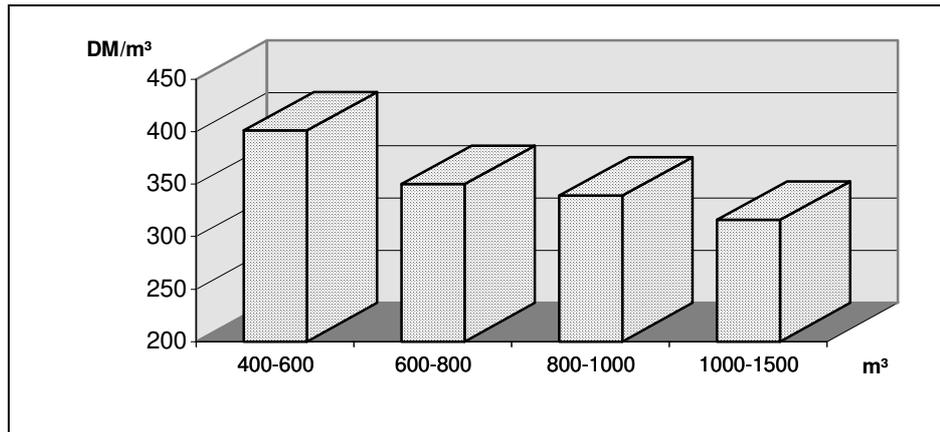
(Die Ergebnisse enthalten keinen Bodenwertanteil) !



Restn. in Jahren	DM/m ³	DM/m ²	Anzahl
40-50	239	1351	22
50-60	322	1896	16
60-70	350	2077	23
70-80	400	2295	11
80-90	480	2546	20
90-98	528	3138	7
98-100	505	2412	62

8. Für die Wertermittlung erforderliche Daten

8.3.2 Umrechnungskoeffizienten für DM/m³ umbauter Raum bei zunehmender Größe der Objekte



m ³	DM/m ³	Faktor
400-600	401	1
600-800	350	0,873
800-1000	339	0,845
1000-1500	316	0,788

8. Für die Wertermittlung erforderliche Daten

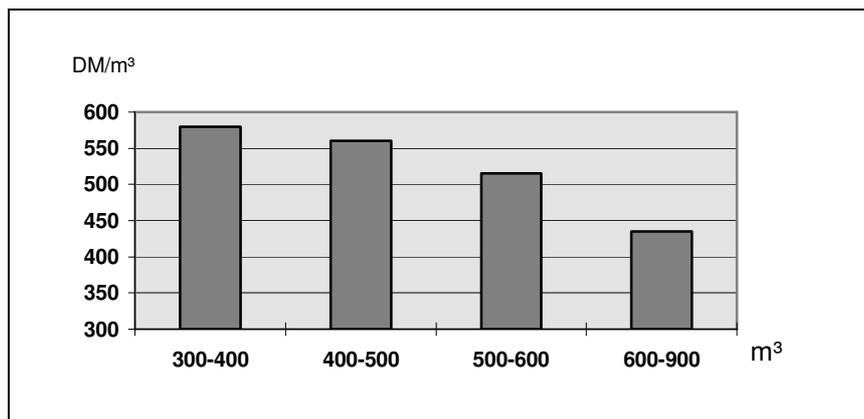
8.3.3 Neubauten

(Die Ergebnisse beinhalten keinen Bodenwertanteil!)

ausgewertet wurden 1-2 Familienhäuser freistehend, Doppelhaushälften und Reihenhäuser (insg. 62 Kauffälle des Jahres 1998)

m³	DM/m³
300-400	580
400-500	560
500-600	515
600-900	435

Die meisten der Kauffälle, die zu dem Wert 435 geführt haben, gehören dem gleichen Baugebiet an.



Zu untenstehender Tabelle führte die Unterscheidung zwischen Neubauten mit Keller und ohne Keller:

	<u>mit Keller</u>	<u>ohne Keller</u>
Anzahl	34	28
mittlerer umbauter Raum	652	461
DM/m³	465*	554
mittlere Wohnfläche	116	115
DM/m²	2595	2189

Hier wird bestätigt, daß für Neubauten ohne Keller ein deutlich höherer m³-Wert angesetzt werden kann, als für Objekte mit Keller. Der m²-Preis für die Wohnfläche dagegen ist bei Neubauten ohne Keller verständlicherweise niedriger, als bei Objekten mit Keller, da sich bei gleicher Wohnfläche der fehlende Keller darin niederschlagen muß.

* Für ein großes Baugebiet mit Bauträger (15 Kauffälle) wurde ein m³ -Wert von 425 DM/m³ ermittelt.

8. Für die Wertermittlung erforderliche Daten

8.3.4 Ermittlung von m³ - und m² - Preisen mit Unterscheidung der verschiedenen Gebäudearten

Die untenstehende Tabelle beinhaltet Mittelwerte von ausgewerteten Kauffällen des Jahres 1998 in Hamm.

(Die Ergebnisse beinhalten keinen Bodenwertanteil!)

		Gesamt		Altbauten		Neubauten			
						ohne Keller		mit Keller	
Merkmal	Gebäudeart	Anzahl	DM/m ³	Anzahl	DM/m ³	Anzahl	DM/m ³	Anzahl	DM/m ³
DM/m ³	Einfamilienhaus	26	378	22	361	—	—	4	472
	Doppelhaushälfte	68	452	31	364	21	555	16	487
	Reihenendhaus	22	466	13	427	6	561	3	441
	Reihenhaus	30	392	19	365	—	—	11	437
	Zweifamilienhaus	13	305	12	290	1	476	—	—
	GESAMT	159	419	97	363	28	554	34	465
			DM/m ²		DM/m ²		DM/m ²		DM/m ²
DM/m ²	Einfamilienhaus	26	2139	22	2051	—	—	4	2627
	Doppelhaushälfte	68	2246	31	2070	21	2206	16	2642
	Reihenendhaus	22	2197	13	2177	6	2102	3	2471
	Reihenhaus	30	2303	19	2160	—	—	11	2550
	Zweifamilienhaus	13	1808	12	1763	1	2356	—	—
	GESAMT	159	2197	97	2060	28	2189	34	2595

Die Preise für Zweifamilienhäuser liegen deutlich unter den Preisen für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser, während es bei Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern unterschieden nach Alt- und Neubauten keine nennenswerten Unterschiede gibt. Auffällig ist, daß bei älteren Reihenendhäusern der DM/m³ - Preis deutlich höher liegt, als bei den anderen Gebäudearten. Insgesamt sind am meisten Doppelhaushälften verkauft worden.

8. Für die Wertermittlung erforderliche Daten

8.4 Gebäudefaktoren

Auswertung von 1-2 Familienhäusern

Reihenhäuser, Doppelhaushälften und freistehende Häuser bis 1000 m³
Grundstücksfläche unter 800 m²
Restnutzungsdauer von 40-98 Jahre
Kaufpreise zwischen 175.000,--DM und 540.000,--DM
(insgesamt 82 Kauffälle des Jahres 1998)

Für die Ermittlung des Gebäudefaktors (Gebäudewert / Umbauter Raum) wurde folgende Formel verwendet:

$$GF = (KP - (BW + EK) \times F - NA) / UR$$

GF = Gebäudefaktor
KP = Kaufpreis
BW = Bodenwert
EK = Erschließungskosten
F = Grundstücksfläche
NA = Wert der Nebenanlagen
UR = Umbauter Raum
RN = Restnutzungsdauer

In einer Ausgleichung wurde untersucht, wie dieser Gebäudefaktor von der Restnutzungsdauer und dem umbauten Raum abhängt. Dazu wurde folgender Ansatz gewählt:

$$GF = c_1 + c_2 \times RN + c_3 \times UR$$

Es wurden nur 3 Parameter geschätzt, so daß die Überbestimmung 79 beträgt. Nach der Ausgleichung ergaben sich folgende Schätzwerte:

$c_1 = 138$
 $c_2 = 5,68$
 $c_3 = - 0,254$

8. Für die Wertermittlung erforderliche Daten

Die geschätzte Standardabweichung der Gebädefaktoren betrug 54,-DM/m³, das sind 15% des durchschnittlichen Gebädefaktors von 364,-DM/m³. Der Gebädefaktor ergibt sich demnach aus:

$$\mathbf{GF = 138,-DM/m^3 + 5,68 DM/m^3/Jahr \times RN - 0,254 DM/m^6 \times UR}$$

Das heißt: **Gebäudewert = GF x UR** (ohne Bodenwert und Nebenanlagen)

Beispiel:

Bodenwert einschl. Erschl.	= 90.000 DM
Umbauter Raum	= 750 m ³
Restnutzungsdauer	= 70 Jahre
Nebenanlagen	= 15.000 DM

$$\mathbf{GF = 138,-DM/m^3 + 5,68 DM/m^3/Jahr \times 70 Jahre - 0,254 DM/m^6 \times 750 m^3}$$
$$\mathbf{= 345 DM/m^3}$$

$$\text{Gebäudewert} = 345 \text{ DM/m}^3 \times 750 \text{ m}^3 = 258.750 \text{ DM}$$

$$\text{Verkehrswert} = 258.750 \text{ DM} + 90.000 \text{ DM} + 15.000 \text{ DM} = 363.750 \text{ DM}$$

9. Bodenrichtwerte

Gesetzlicher Auftrag

Eine wesentliche Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB). Diese werden von den Gutachterausschüssen bis zum 30. April jeden Jahres bezogen auf den Stichtag 31. 12. des Vorjahres ermittelt und anschließend veröffentlicht.

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für das im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Bodenrichtwerte sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen. Die Bodenrichtwerte werden in Bodenrichtwertkarten eingetragen, die bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse erworben werden können. Die Geschäftsstellen erteilen auch jedermann mündlich oder schriftlich Auskunft über Bodenrichtwerte.

Bodenrichtwerte 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:

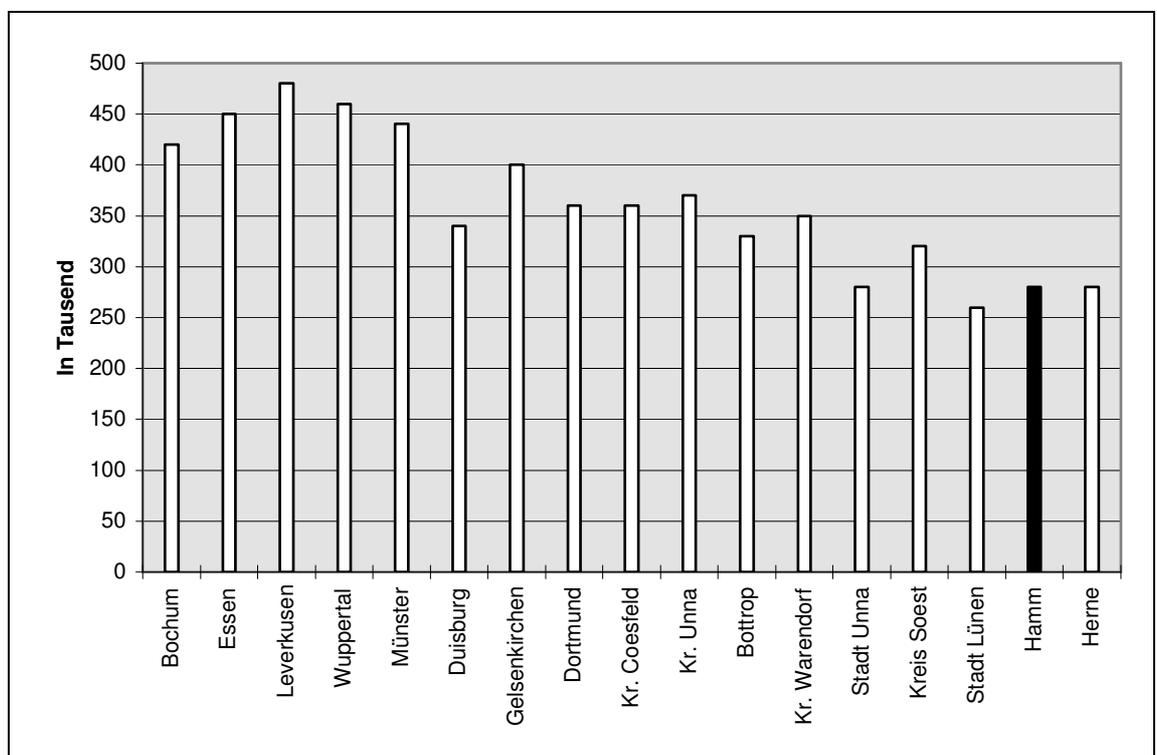
- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- Bauweise,
- Zahl der Vollgeschosse,
- sonstige planungsrechtliche Ausweisungen,
- Grundstückstiefe und Grundstücksbreite,
- Grundstücksgröße,
- erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand.

10.Hamm im Vergleich mit Kreisen und Städten in NRW - 1997 (1-u. 2-Familienhäuser)

Kaufpreise für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke 1997

(ausgewertet aus grafischer Darstellung des Grundstücksmarktberichtes 1997
des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in NRW)

Bochum	Essen	Leverkusen	Wuppertal	Münster	Duisburg	Gelsenkirchen	Dortmund	Kr. Coesfeld	Kr. Unna	Bottrop	Kr. Warendorf	Stadt Unna	Kreis Soest	Stadt Lünen	Hamm	Herne
420	450	480	460	440	340	400	360	360	370	330	350	280	320	260	280	280



11.Hamm im Vergleich mit Kreisen und Städten 1997 (Wohnungseigentum)

12. Bewirtschaftungskosten gemäß Zweite Berechnungsverordnung

(II BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Oktober 1990
(BGBl. I S. 2178)
Stand 23.07.1996

Verwaltungskosten

- bis 420,--DM jährl. je Wohnung, bei Eigenheimen, Kaufeigenheimen u. Kleinsiedlungen je Wohngebäude.
- bis 500,--DM jährl. je Eigentumswohnung, worunter nach § 41 Abs. 2 II BV auch Kaufeigentumswohnungen u. Wohnungen in der Rechtsform des eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts fallen.
- bis 55,--DM jährl. für Garagen oder ähnliche Einstellplätze.

Instandhaltungskosten

- bis 21,--DM/m² Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, die bis zum 31. Dezember 1969 bezugsfertig geworden sind,
- bis 16,50 DM/m² Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, die in der Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 1979 bezugsfertig geworden sind,
- bis 13,--DM/m² Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, die nach dem 31. Dezember 1979 bezugsfertig geworden sind oder bezugsfertig werden;
- abzgl. 1,30 DM/m² wenn in der Wohnung ein eingerichtetes Bad oder eine Dusche fehlt
- abzgl. 0,35 DM/m² bei eigenständig gewerblicher Lieferung von Wärme i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 2 HeizkostenVO
- abzgl. 1,90 DM/m² wenn der Mieter die Kosten für kleine Instandhaltungen in der Wohnung trägt
- zuzgl. 1,85 DM/m² wenn ein maschinell betriebener Aufzug vorhanden ist.

In den Instandhaltungskostenpauschalen sind die Kosten für Schönheitsreparaturen nicht enthalten. Trägt der Vermieter die Schönheitsreparaturen, erhöhen sich die o.g. Pauschalen um bis 15,50 DM/m²;

- abzgl. 1,35 DM/m² wenn die Wohnung überwiegend nicht tapeziert ist
- abzgl. 1,05 DM/m² für Wohnungen ohne Heizkörper
- abzgl. 1,10 DM/m² für Wohnungen die überwiegend ohne Verbund- oder Doppelfenster sind.

Die Instandhaltungskosten, einschließlich Schönheitsreparaturen, für Garage oder ähnliche Einstellplätze betragen bis 125,--DM je Garage oder Einstellplatz im Jahr.

(ein Mietspiegel Stand 01.01.1998, gültig bis 31.12.1999 liegt diesem Bericht bei)

13. Gebühren für Gutachten durch den Gutachterausschuß am 1. 1. 1998

1.) bei bebauten Grundstücken

a.) bis 250.000,-- DM	550,-- DM + 4 ‰ des ermittelten Wertes
b.) > 250.000,-- DM - 1,5 Mio. DM	1.050,-- DM + 2 ‰ des ermittelten Wertes
c.) > 1,5 Mio. DM	2.550,-- DM + 1 ‰ des ermittelten Wertes

2.) bei unbebauten Grundstücken

a.) bis 150.000,-- DM	450,-- DM + 3,5 ‰ des ermittelten Wertes
b.) > 150.000,-- DM - 500.000,-- DM	525,-- DM + 3 ‰ des ermittelten Wertes
c.) > 500.000,-- DM - 1,0 Mio. DM	1.275,-- DM + 1,5 ‰ des ermittelten Wertes
d.) > 1,0 Mio. DM	2.025,-- DM + 0,75 ‰ des ermittelten Wert

Zu den angegebenen Gebühren kommt die Mehrwertsteuer von 16 % hinzu.

14. Gutachter im Gutachterausschuß am 1. 1. 1999

Vorsitzender: Herr Erwin Helbich

stellv. Vorsitzende: Herr Gerd Abshoff
Herr Rudolf Berendt
Herr Hans-Joachim Dingerdissen

Gutachter: Herr Hans-Joachim Becker
Herr Reiner Brunnenberg
Herr Günter Brzuska
Herr Hans Deimel
Herr Heinz-Rainer Eichhorst
Herr Reinhold Klein
Herr Gunter Lohmann
Herr Walter Lütkhoff
Herr Erich Marschner
Herr Uwe Noweck
Herr Gerhard Werner

15. Allgemeine statistische Angaben

Allgemeine statistische Angaben aus dem Statistischem Jahrbuch 1997 der Stadt Hamm

Statistische Angaben

Bevölkerung

(Stand: 31.12.1996)

189.533 Einwohner

Gebietsfläche

226 km²

Weiteste Ausdehnung

West - Ost

21,9 km

Nord - Süd

18,2 km

Länge der Stadtgrenze

104 km

Höhenlage über Normal Null (NN)

Hamm - Mitte Marktplatz

63 m

Geographische Lage der Stadtmitte (Pauluskirche)

Nördliche Breite

51°40'57"

Östliche Länge

7°49'13"

Verkehrslage

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

Rangierbahnhof mit internationaler Bedeutung

Datteln - Hamm - Kanal mit Anschluß an das europäische Wassernetz

Sportflugplatz Hamm - Lippewiesen

Regionalflyghafen Dortmund - Wickede (ca. 36 km)

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

Herausgeber: Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Hamm
Druck: Vermessungs- und Katasteramt
Auflage: 100
Schutzgebühr: 30,--DM
Im Mai 1999

Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt