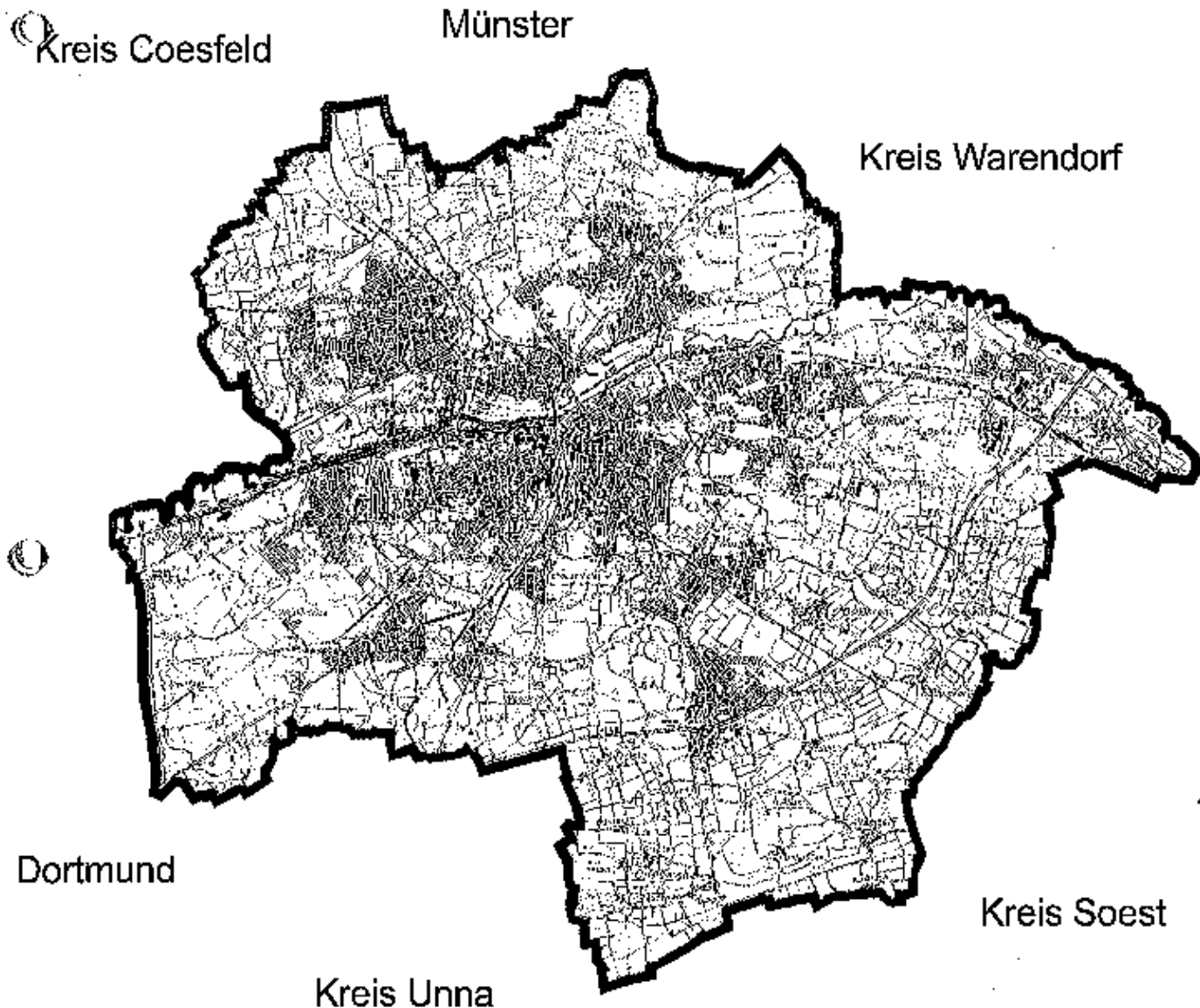




Der
Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Hamm

Grundstücksmarktbericht 2000





Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hamm

Grundstücksmarktbericht 2000

Übersicht über den Grundstücksmarkt

Hamm, im April 2001



Herausgeber:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Hamm
-Geschäftsstelle-
Museumsstr. 7/9
59065 Hamm
Fax 023 81/17 29 61

Ansprechpartner:

Vorsitzender:	Herr Erwin Helbich	023 81/17 42 02
stv. Vorsitzender:	Herr Hans Joachim Dingerdissen	023 81/17 45 00
stv. Vorsitzender:	Herr Werner Seydich	023 81/17 42 00

Mitarbeiter der Geschäftsstelle:

Herr Rainer Bergmann	023 81/17 42 67
Herr Hubert Francke	023 81/17 42 66
Frau Elke Grattenauer	023 81/17 42 63
Herr Jörg Knösel	023 81/17 42 66
Herr Manfred Nimmert	023 81/17 42 68
Herr Gerhard Spitzer	023 81/17 42 69



Inhaltsverzeichnis

1.	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	5
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	6
3.	Der Gutachterausschuss	7
3.1.	Aufgaben des Gutachterausschusses	7
3.2.	Aufgaben der Geschäftsstelle	8
4.	Grundstücksmarkt 2000 und Entwicklung	9
4.1.	Grundstücksmarkt 2000	9
4.2.	Allgemeine Entwicklung	10
4.3.	Teilmarktentwicklung	11
5.	Unbebaute Grundstücke	12
5.1.	Individueller Wohnungsbau	12
5.2.	Geschosswohnungsbau	13
5.3.	Gewerbliche Bauflächen	14
5.4.	Landwirtschaftliche Flächen	14
6.	Bebaute Grundstücke	15
6.1.	Ein- Zweifamilienhäuser	15
6.2.	Mehrfamilienhäuser	17
7.	Wohnungseigentum	18
7.1.	Wohnungseigentum im Jahr 2000	18
7.2.	Häufigkeit der Gesamtkaufpreise für Eigentumswohnungen	19
7.3.	Kaufpreisentwicklung für Eigentumswohnungen in DM/m ² Wohnfläche	20
8.	Bodenrichtwerte	21
8.1.	Gesetzlicher Auftrag	21
8.2.	Bodenrichtwerte für Bauland	21
9.	Für die Wertermittlung erforderliche Daten	24
9.1.	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	24
9.2.	Sachwertfaktoren	26
9.3.	Vergleichswertfaktoren	30
9.4.	Ermittlung von Vergleichswerten unter Verwendung der multiplen Regression	34
10.	Hamm im Vergleich mit Kreisen und Städten 1999 (Wohnungseigentum)	35
11.	Bewirtschaftungskosten gemäß Zweite Berechnungsverordnung	36
12.	Gebühren für Gutachten durch den Gutachterausschuss am 1.1.2000	37
13.	Gutachter im Gutachterausschuss am 1.3.2001	38
14.	Allgemeine statistische Angaben	39







1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

2000 wurden in der Stadt Hamm 1323 zur Auswertung geeignete Kaufverträge für bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von 436,78 Mio.DM abgeschlossen.

Die Zahl der geeigneten Kauffälle ist damit gegenüber 1999 um rd. 17% gesunken, der Geldumsatz sinkt um rd. 8%.

Es sind mehr unbebaute Grundstücke (rd. 12%), weniger bebaute Grundstücke (rd. -28%) und Wohnungs- und Teileigentum (rd. -19%) verkauft worden als 1999. Seit 1998 ist die Anzahl der Verträge der verschiedenen Teilmärkte rückläufig, mit Ausnahme der unbebauten Kauffälle.

Der Durchschnitts-Quadratmeterpreis von rd. 195,-- DM/m² (ohne Erschließungskosten) für unbebaute 1- und 2-Familienwohnhausgrundstücke ist um rd. 7% gestiegen gegenüber 1999.

Die Erschließungskosten in Neubaugebieten lagen 2000 überwiegend zwischen 80,-- DM/m² und 110,-- DM/m².

Der Durchschnittspreis für bebaute 1- 2-Familienhausgrundstücke hat sich gegenüber 1999 mit 321.000,-- DM nicht wesentlich verändert.

Der Durchschnittspreis für Eigentumswohnungen ist gegenüber 1999 leicht gesunken. Er liegt jetzt bei rd. 2.300,-- DM/m² Wohnfläche. Es wurden maximal 4300,--DM/m² Wohnfläche bezahlt.

(nähere Ausführungen ab Seite 9 ff)



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

3.1. Aufgaben des Gutachterausschusses

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



3.2. 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.

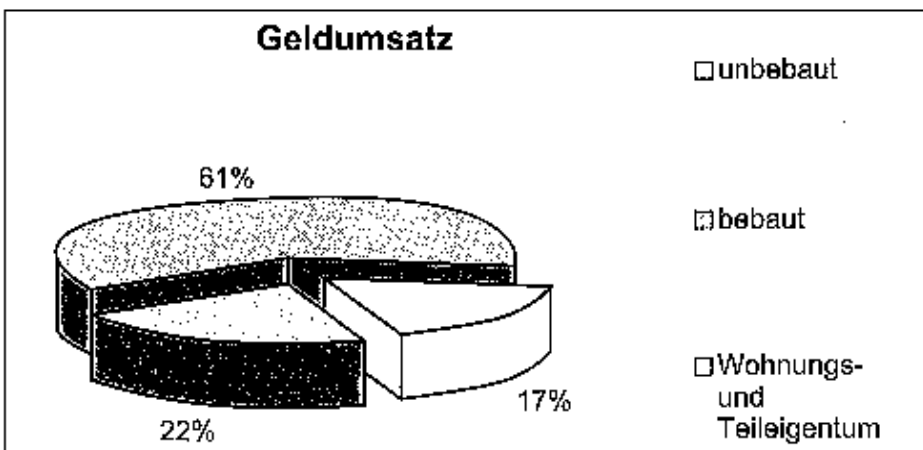
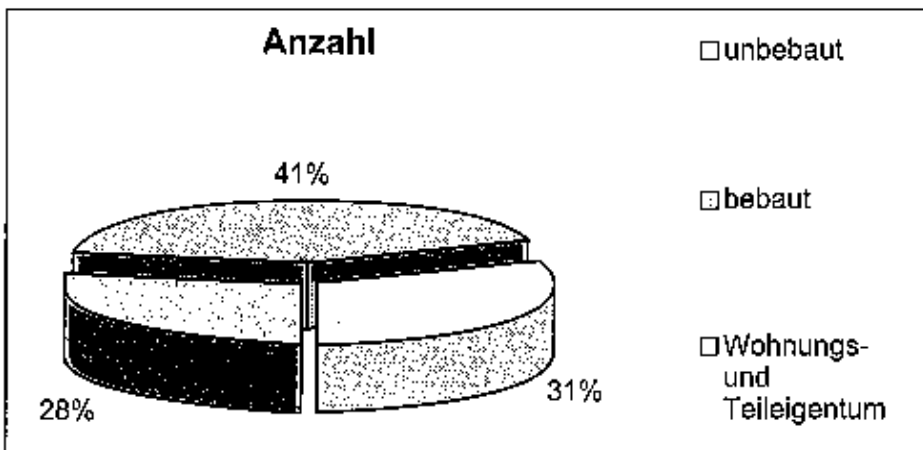


4. Grundstücksmarkt 2000 und Entwicklung

4.1. Grundstücksmarkt 2000

	Anzahl	Umsatz (in Mio. DM)	Flächenumsatz in ha
unbebaut	364	94,59	166,61
bebaut	551	266,47	73,57
Wohnungs- und Teileigentum	408	75,72	6,79
gesamt (insgesamt ungeeignete Verträge: 338)	1323	436,78	246,97

Den größten Anteil am Grundstücksmarkt bilden die bebauten Grundstücke mit 10% mehr als Wohnungs- und Teileigentum und 13% mehr als die unbebauten Grundstücke.

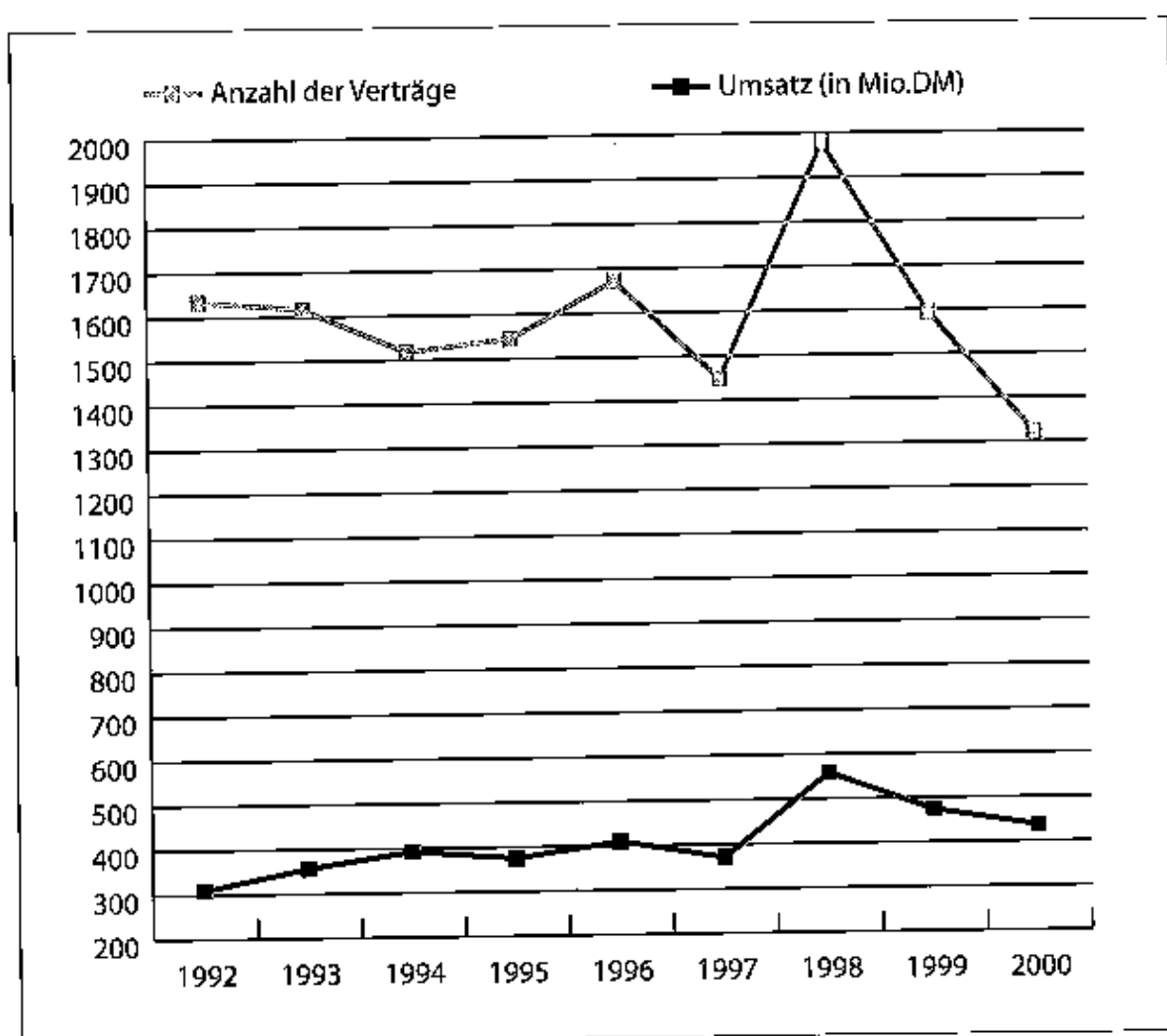




4.2. Allgemeine Entwicklung

Gesamt

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Anzahl der Verträge	1635	1617	1518	1545	1672	1449	1979	1594	1323
Umsatz (in Mio. DM)	309,05	356,28	392,00	374,65	409,41	370,51	558,00	473,47	436,78

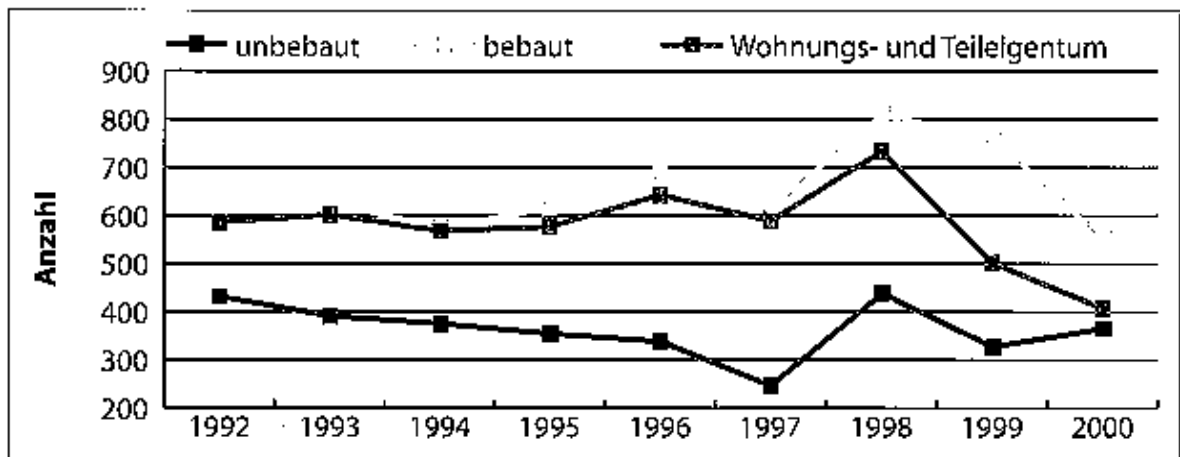




4.3. Teilmarktentwicklung

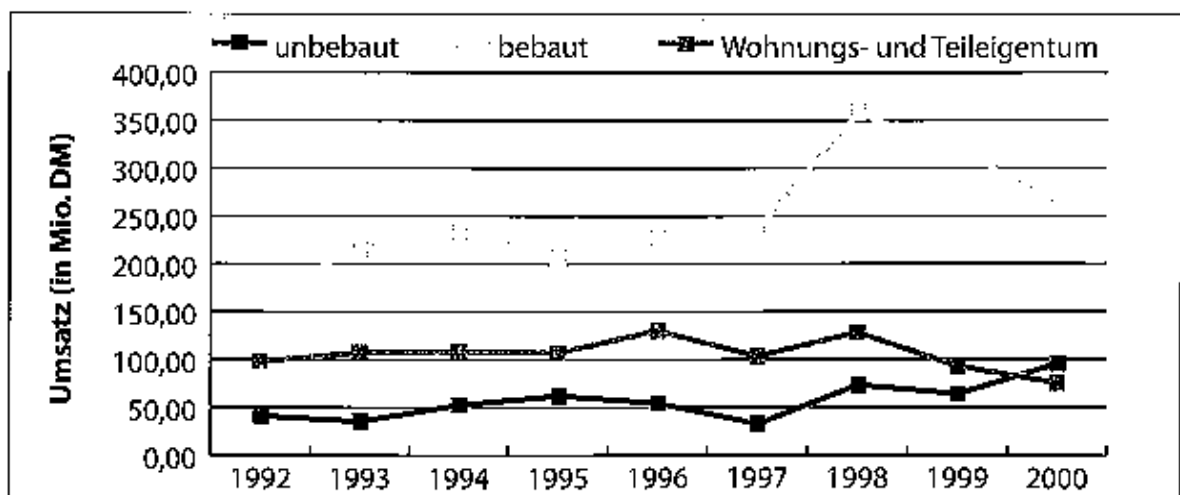
Anzahl der Verträge

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
unbebaut	430	390	374	353	337	245	437	326	364
bebaut	619	625	576	615	692	615	808	766	551
Wohnungs- und Teileigentum	586	602	568	577	643	589	734	502	408



Umsatz (in Mio. DM)

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
unbebaut	40,02	34,23	51,30	61,00	53,16	31,21	71,64	62,49	94,59
bebaut	170,91	214,77	231,98	206,15	225,69	235,97	358,00	318,21	266,47
Wohnungs- und Teileigentum	98,12	107,28	108,72	107,05	130,56	103,33	128,00	92,77	75,72



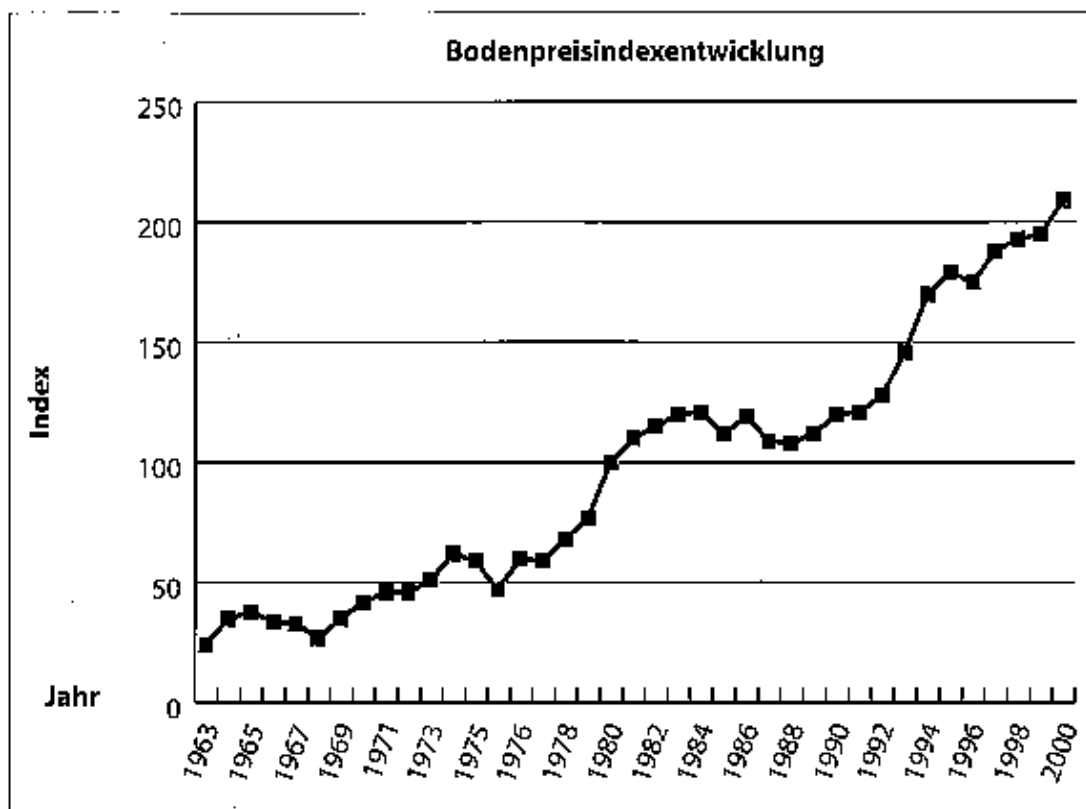


5. Unbebaute Grundstücke

5.1. Individueller Wohnungsbau

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

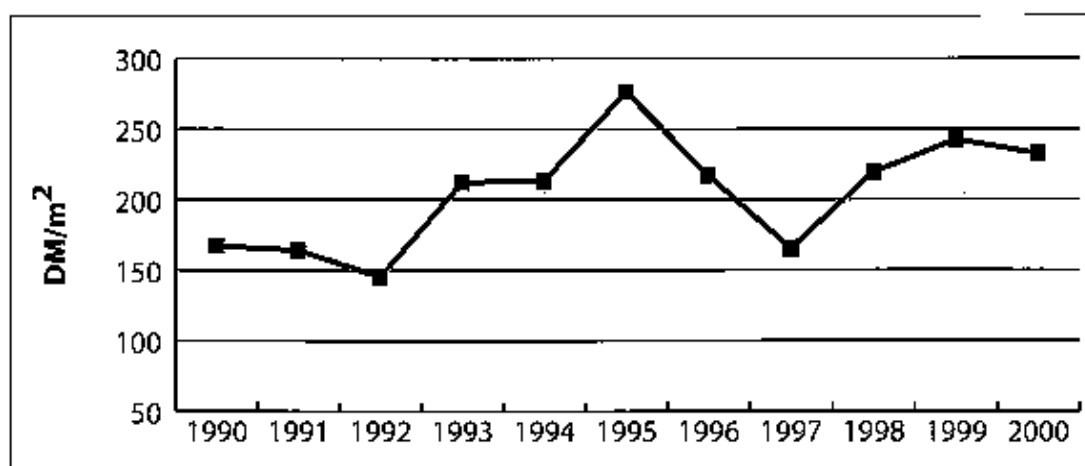
Jahr	durchschnittlich gezahlter Bodenpreis in DM/m ² ohne Erschließungskosten	Bodenpreisindex	Veränderung in %
1963	22,13	24	
1964	32,34	35	46,1
1965	35,15	38	8,7
1966	31,88	34	-9,3
1967	30,83	33	-3,3
1968	24,78	27	-19,6
1969	33,00	35	33,2
1970	39,64	42	20,1
1971	42,59	46	7,4
1972	42,60	46	0,0
1973	47,64	51	11,8
1974	58,16	62	22,1
1975	(alte Stadt) 55,09	59	-5,3
1975	(neue Stadt) 43,60	47	-25,0
1976	55,87	60	28,1
1977	55,57	59	-0,5
1978	63,51	68	14,3
1979	72,30	77	13,8
1980	93,5	100	29,3
1981	103,09	110	10,3
1982	107,08	115	3,9
1983	111,85	120	4,5
1984	112,82	121	0,9
1985	104,38	112	-7,5
1986	111,04	119	6,4
1987	102,29	109	-7,9
1988	100,56	108	-1,7
1989	104,39	112	3,8
1990	111,78	120	7,1
1991	113,00	121	1,1
1992	120,00	128	6,2
1993	136,20	146	13,5
1994	158,84	170	16,6
1995	167,36	179	5,4
1996	163,34	175	-2,4
1997	176,11	188	7,8
1998	180,76	193	2,6
1999	182,65	195	1,0
2000	195,48	209	7,0



5.2. Geschosswohnungsbau

Entwicklung der Preise für Mehrfamilienhausgrundstücke (in DM/m² ohne Erschließungskosten)

1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
167	164	145	212	213	276	217	165	219	242	232

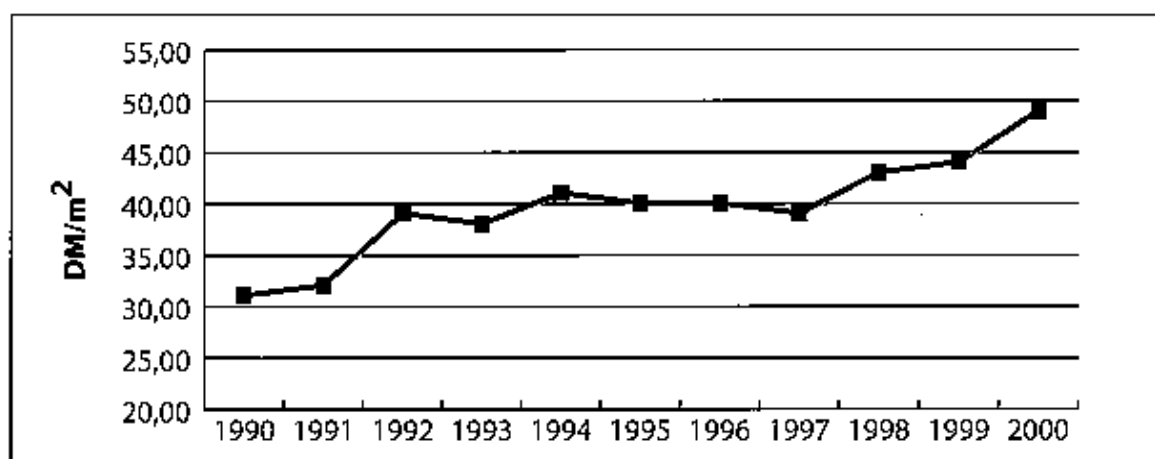




5.3. Gewerbliche Bauflächen

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

1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
31	32	39	38	41	40	40	39	43	44	49

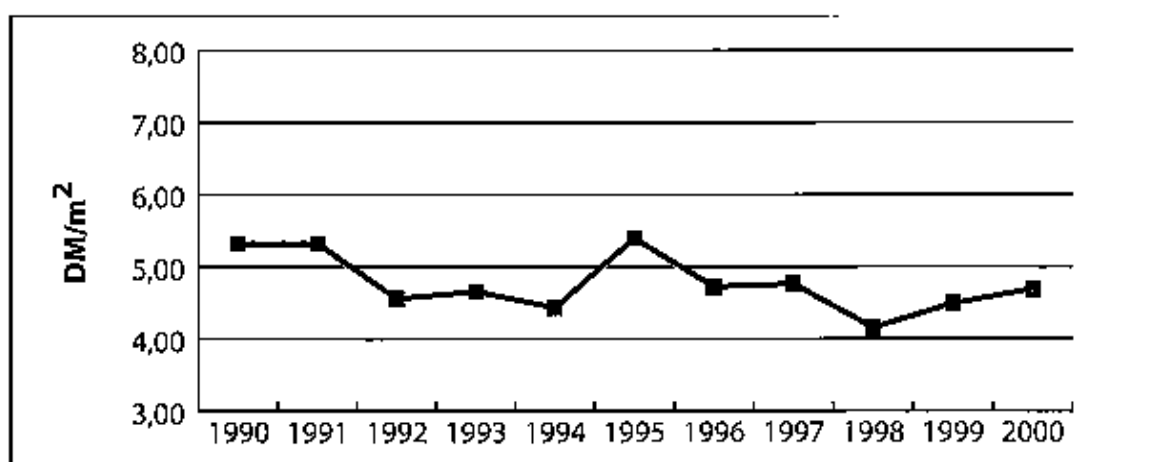


5.4. Landwirtschaftliche Flächen

Entwicklung der Preise für landwirtschaftliche Flächen (in DM/m²)

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

1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
5,3	5,3	4,54	4,64	4,42	5,38	4,71	4,75	4,14	4,48	4,68



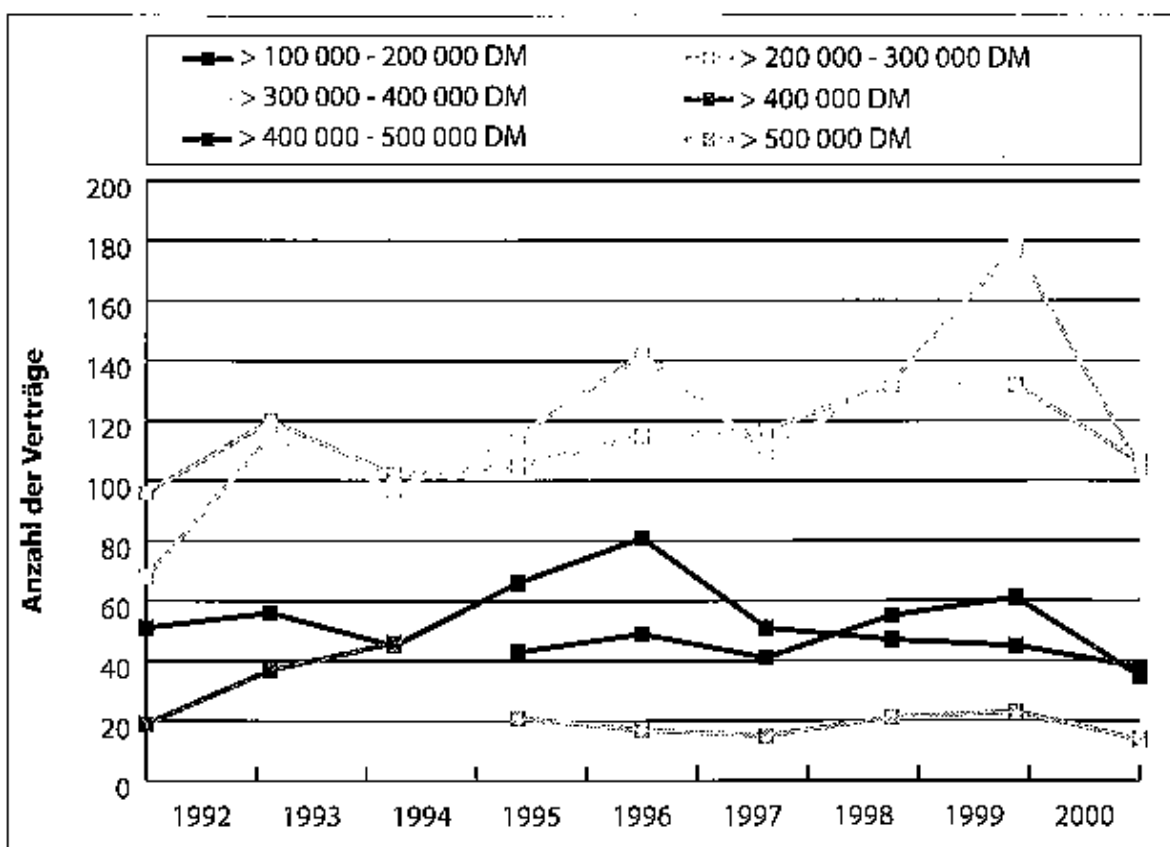


6. Bebaute Grundstücke

6.1. Ein- Zweifamilienhäuser

6.1.1. Häufigkeit der Gesamtkaufpreise für Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke, einschließlich Gebäude

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
>100 000-200 000 DM	51	56	45	66	81	51	47	45	38
>200 000-300 000 DM	96	120	102	105	115	117	132	132	106
>300 000-400 000 DM	68	115	97	115	142	110	133	178	104
>400 000 DM	19	37	46						
>400 000-500 000 DM				43	49	41	55	61	35
>500 000 DM				21	17	15	21	23	14
Gesamt	234	328	290	350	404	334	388	439	297

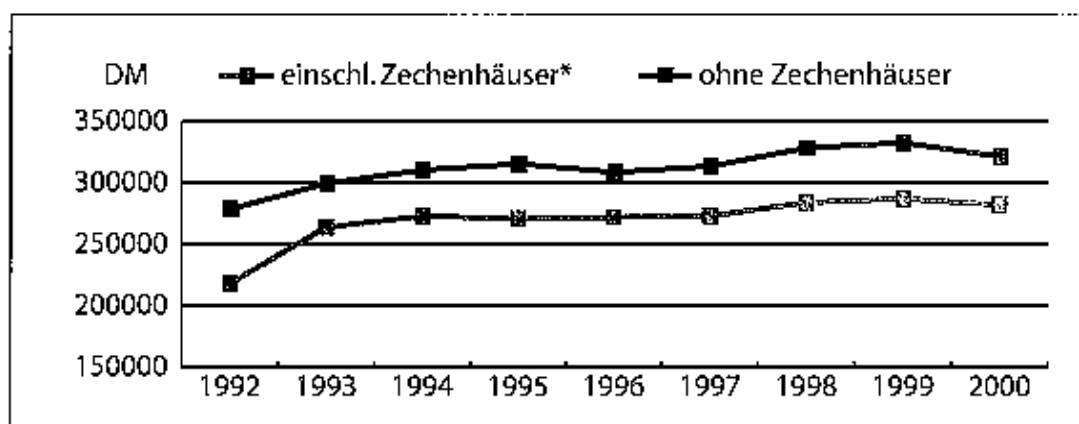




6.1.2. Durchschnittspreise in DM für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, einschl. Gebäude

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
einschl. Zechenhäuser*	218.000	264.000	273.000	271.000	272.000	273.000	284.000	287.000	282.000
ohne Zechenhäuser	278.000	299.000	310.000	315.000	308.000	313.000	328.000	332.000	321.000

*Zechenhäuser werden nur unter Auflagen an einen bestimmten Käuferkreis veräußert.

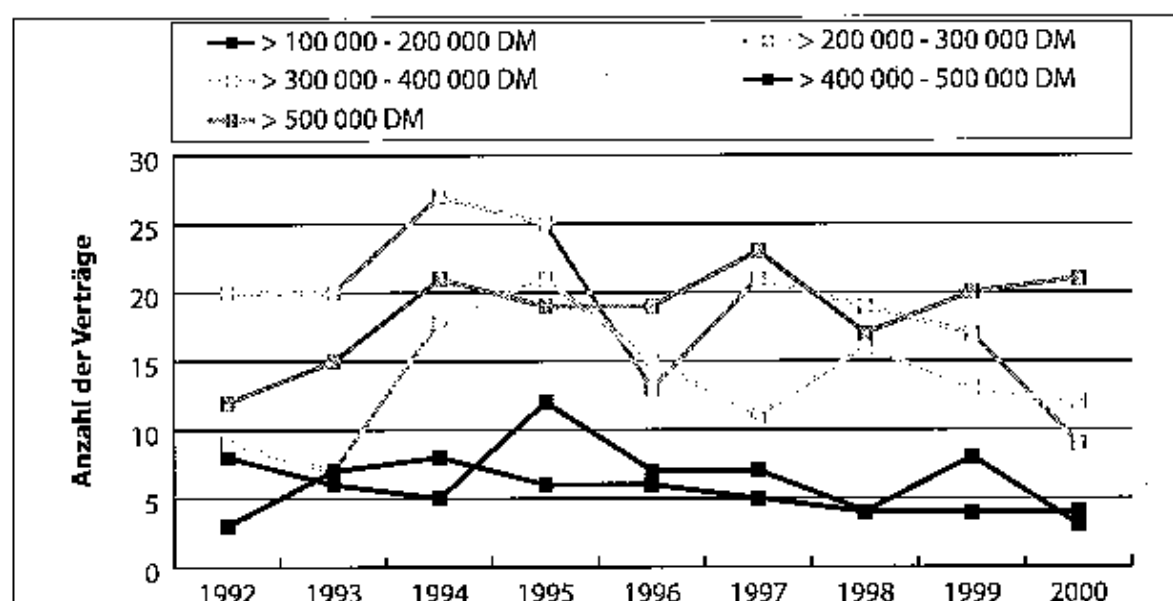




6.2. Mehrfamilienhäuser

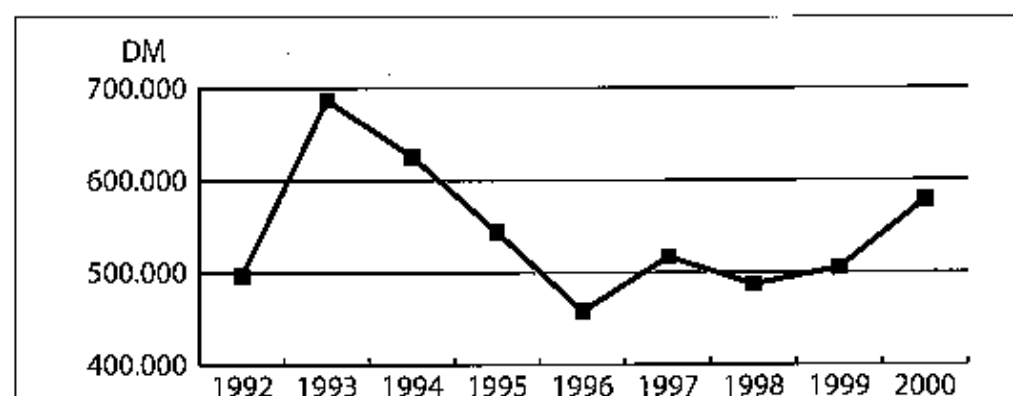
6.1.2. Häufigkeit der Gesamtkaufpreise für Mehrfamilienhausgrundstücke, einschließlich Gebäude (ohne Erbbaugrundstücke)

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
>100 000-200 000 DM	8	6	5	12	7	7	4	8	3
>200 000-300 000 DM	20	20	27	25	13	21	19	17	9
>300 000-400 000 DM	9	7	18	21	15	11	16	13	12
>400 000-500 000 DM	3	7	8	6	6	5	4	4	4
>500 000 DM	12	15	21	19	19	23	17	20	21
Gesamt	52	55	79	83	60	67	60	62	49



6.2.2. Durchschnittspreise in DM für Mehrfamilienhausgrundstücke, einschl. Gebäude

1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
496.000	686.000	625.000	543.000	457.000	516.000	486.000	504.000	578.000





7. Wohnungseigentum

7.1. Wohnungseigentum im Jahr 2000

Art des Verkaufs	Anzahl	Umsatz (in Mio. DM)	DM/m ² Wohnfläche
Erstverkauf	70	19,67	3246
Wiederverkauf	208	35,63	2088
Umwandlung	57	8,52	1891
Gesamt	335	63,82	2296

7.1.1. Erstverkäufe

Durchschnittspreise in DM bezogen auf die Wohnfläche

Anzahl	DM/m ² Wohnfläche	Baujahr
22	3345	1999
23	3380	2000
15	2934	2001

Anzahl	Wohnfläche in m ²	DM/m ² Wohnfläche
1	< 50	3443
6	50-60	3363
11	60-70	3234
7	70-80	3097
18	80-90	3439
14	90-100	3503
13	>=100	2721

7.1.2. Wiederverkäufe

Durchschnittspreise in DM bezogen auf das Baujahr und die Wohnfläche

Anzahl	DM/m ² Wohnfläche	Baujahr
2	1931	<=1918
7	2473	1919-49
8	1762	1950-59
58	1925	1960-69
91	1986	1970-79
21	2296	1980-89
21	2786	>=1990

Anzahl	Wohnfläche in m ²	DM/m ² Wohnfläche
7	<50	2400
17	50-60	2045
31	60-70	2045
57	70-80	1937
43	80-90	2046
24	90-100	2326
29	<=100	2247

7.1.3. Umwandlungen

Durchschnittspreise in DM bezogen auf das Baujahr und die Wohnfläche

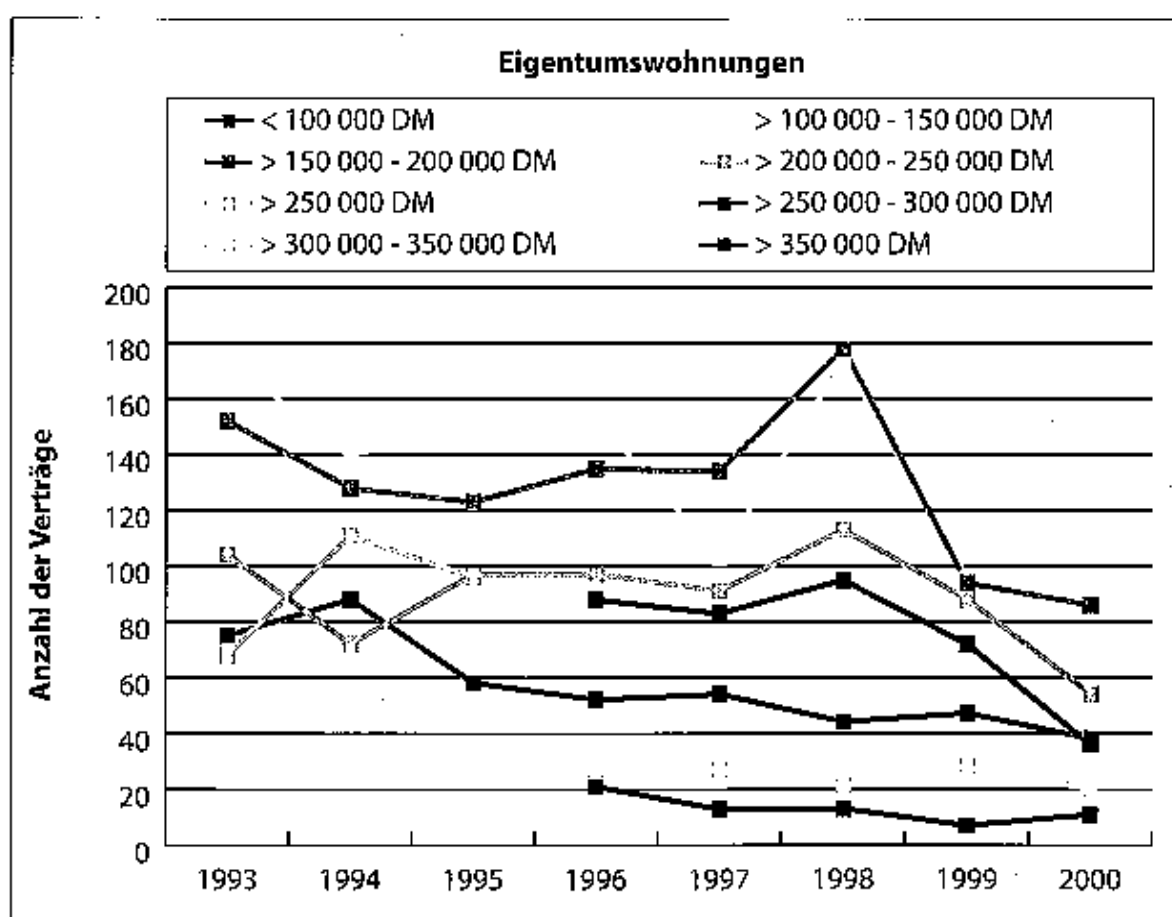
Anzahl	DM/m ² Wohnfläche	Baujahr
11	1244	<=1918
5	1964	1919-49
24	2044	1950-59
-	-	1960-69
13	1942	1970-79
-	-	1980-89
4	2503	>=1990

Anzahl	Wohnfläche in m ²	DM/m ² Wohnfläche
10	<50	1943
6	50-60	1414
5	60-70	1286
12	70-80	2265
6	80-90	2126
7	90-100	2241
11	>=100	1622



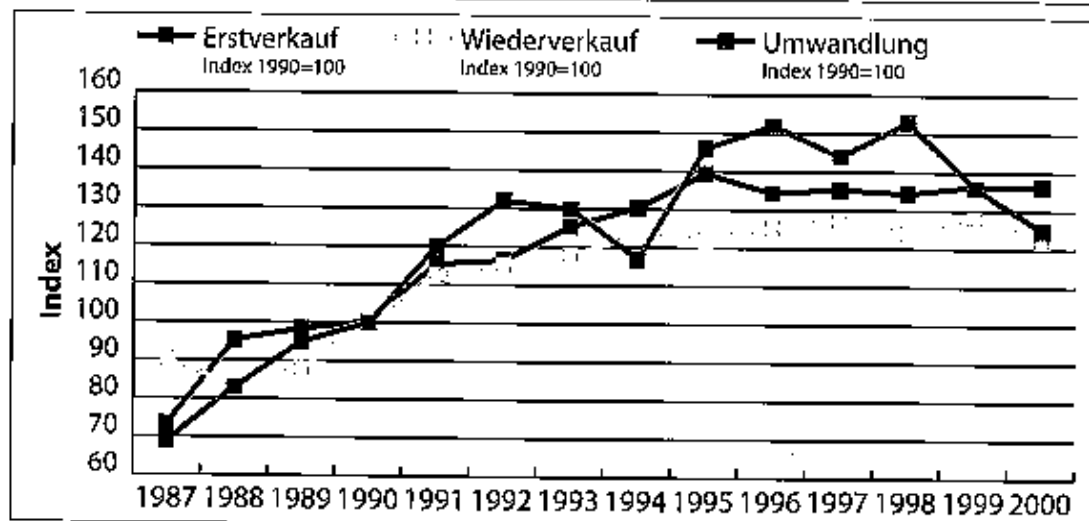
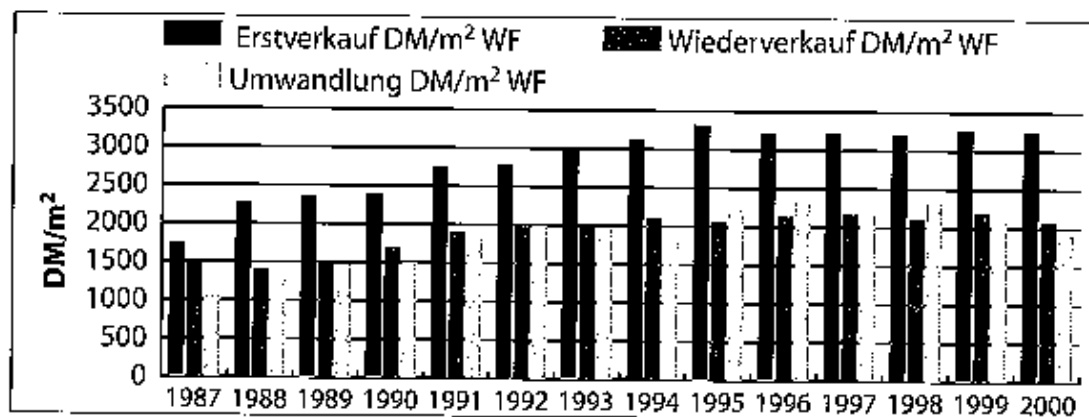
7.2. Häufigkeit der Gesamtkaufpreise für Eigentumswohnungen

	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
<100 000 DM	75	88	58	52	54	44	47	38
>100 000-150 000 DM	174	140	149	153	103	174	96	90
>150 000-200 000 DM	152	128	123	135	134	178	94	86
>200 000-250 000 DM	104	72	97	97	91	113	88	54
>250 000 DM	68	111	96					
>250 000-300 000 DM				88	83	95	72	36
>300 000-350 000				22	27	21	28	20
>350 000 DM				21	13	13	7	11
Gesamt	573	539	523	568	505	638	432	335



7.3. 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
1999	3254	136	2185	128	2058	136
2000	3246	136	2088	122	1891	125





8. Bodenrichtwerte

8.1. 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.

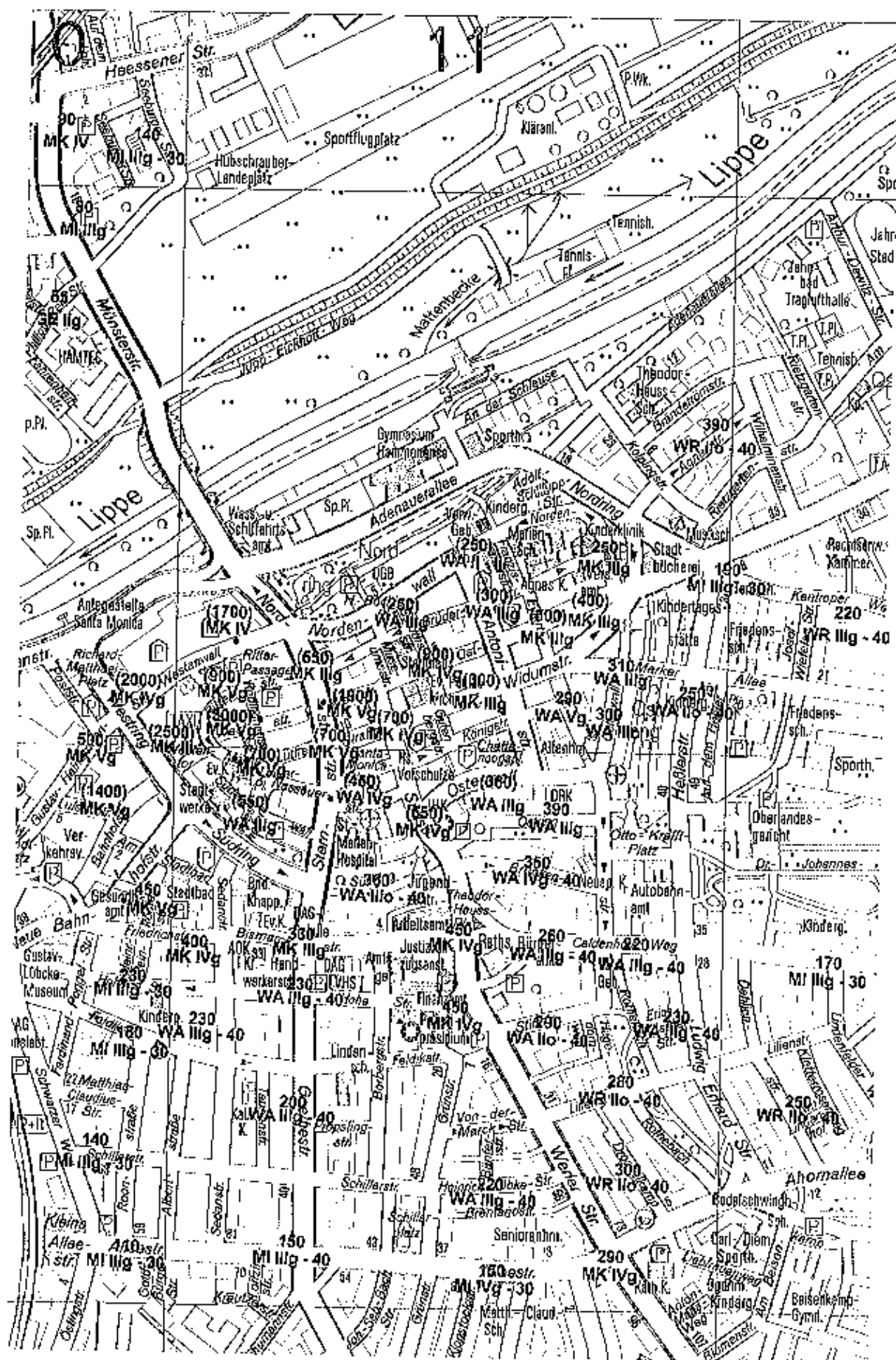
Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für das im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Bodenrichtwerte sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen. Die Bodenrichtwerte werden in Bodenrichtwertkarten eingetragen,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

8.2. 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.





Richtwertkarte

Wertermittlungstichtag: 31.12. 2000

Erläuterungen:

**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
In der Stadt Hamm**

Richtwert

ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen; er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (sog. Richtwertgrundstück)

Abweichungen

des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstückstiefe), bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Richtwert.

Eigenschaften der Richtwertgrundstücke

Beispiel:

120	=	Richtwert in DM/qm
WR II o-40	=	Eigenschaften des Richtwertgrundstückes
WR II o-40	=	Richtwertgrundstück im reinen Wohngebiet mit zweigesch. Bebauung, offene Bauweise, 40m Grundstückstiefe
WR III g-40	=	Richtwertgrundstück im reinen Wohngebiet mit dreigesch. Bebauung, geschlossene Bauweise, 40 m Grundstückstiefe
WA II o-40	=	Richtwertgrundstück im allgemeinen Wohngebiet mit zwei gesch. Bebauung, offene Bauweise, 40 m Grundstückstiefe
WA III g-40	=	Richtwertgrundstück im allgemeinen Wohngebiet mit dreigesch. Bebauung, geschlossene Bauweise, 40 m Grundstückstiefe
MD II o-40	=	Richtwertgrundstück im Dorfgebiet mit zweigesch. Bebauung, offene Bauweise, 40 m Grundstückstiefe
MI II o-40	=	Richtwertgrundstück im Wohn- und Gewerbegebiet (Mischgebiet) mit zweigesch. Bebauung, offene Bauweise, 40 m Grundstückstiefe
MK III g-30	=	Richtwertgrundstück im Misch- Kerngebiet (Mischgebiet) mit dreigesch. Bebauung, geschlossene Bauweise, 30 m Grundstückstiefe
GE	=	Richtwertgrundstück im Gewerbegebiet
GI	=	Richtwertgrundstück im Gewerbegebiet - Industrie

Benachbarte oder gegenüberliegende Grundstücke können bei gleicher Ausweisung unterschiedliche Bodenwerte haben. Zur eindeutigen Beschreibung ist daher in einigen Fällen die Lage des Richtwertgrundstückes, auf die sich der Bodenwert bezieht, durch einen Punkt gekennzeichnet.

Die nicht eingeklammerten Richtwerte beziehen sich auf erschließungsbeitragspflichtige und die Werte in der Innenstadt auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.



9. 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.

9.1. Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

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, da bei 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



Die Ermittlung von **Rohertragsfaktoren** ist insbesondere bei Grundstücken, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteschätzung 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 2000 bei Mehrfamilienhäusern und Geschäftshäusern mit einer Restnutzungsdauer ≥ 50 Jahre ohne öffentliche Förderung zu folgenden Ergebnissen geführt:

Liegenschaftszinssätze:

Mietwohnhäuser : 5,5% - 6%
Geschäftshäuser: 5,5% - 6,5%

Rohertragsfaktoren (RF):

Mietwohnhäuser : 11 - 13
Geschäftshäuser: 11 - 13

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern liegen entweder Kaufpreise aber keine Mieten vor (wegen Eigennutzung), oder es liegen Mieten vor, aber keine Kaufpreise.

In Anlehnung an die Angaben des Grundstücksmarktberichtes 1999 des Oberen Gutachterausschusses werden bei Ein- und Zweifamilienhäusern Liegenschaftszinssätze um 3% und bei Dreifamilienhäusern Liegenschaftszinssätze um 3,5% als angemessen angesehen.



9.2. Sachwertfaktoren

Auswertung von 117 Kauffällen für 1-2 Familienhäuser der Jahre 1999 und 2000

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von 1-2 Familienhäusern wurde eine Regression durchgeführt. Dazu wurden Sachwerte und Kaufpreise von 117 Objekten gegenübergestellt. Bei 41 Objekten handelte es sich um freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit Keller und bei 76 Objekten handelte es sich um Einfamilienreihenhäuser und Doppelhaushälften mit Keller. Die Restnutzungsdauer der Objekte betrug mehr als 45 Jahre.

Für die Ermittlung des Sachwertes wurden die Normalherstellungskosten von 1995, (Herausgeber: Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau), eine Gesamtlebensdauer von 80-100 Jahren, die Wertminderungstabelle von Tiemann, Essen, 1983 und ein regionaler Korrekturfaktor von 0,9 zugrunde gelegt.

Der Bodenwert wurde über den Bodenrichtwert ermittelt und ist nicht größer als 50 % des Kaufpreises.

Die Kaufpreise lagen bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern zwischen 200.000 DM und 550.000 DM und bei Doppelhaushälften/Reihenhäusern zwischen 150.000 DM und 525.000 DM.

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

Ausgehend hiervon ergaben sich folgende Regressionsstatistiken und Schätzungsgleichungen:

9.21 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser:

Regressions-Statistik	
Mittelwert der Kaufpreise	363.251 DM
Beobachtungen	41
Die Standardabweichung beträgt	31.737 DM
das sind circa 9% des durchschnittlichen Kaufpreises	

(Multipler Korrelationskoeffizient = 0,93 und Bestimmtheitsmaß = 86 %)

Ergebnis:

$$\text{VERKEHRSWERT} = 74450 + 0,8393 * \text{Sachwert}$$

Beispiel :

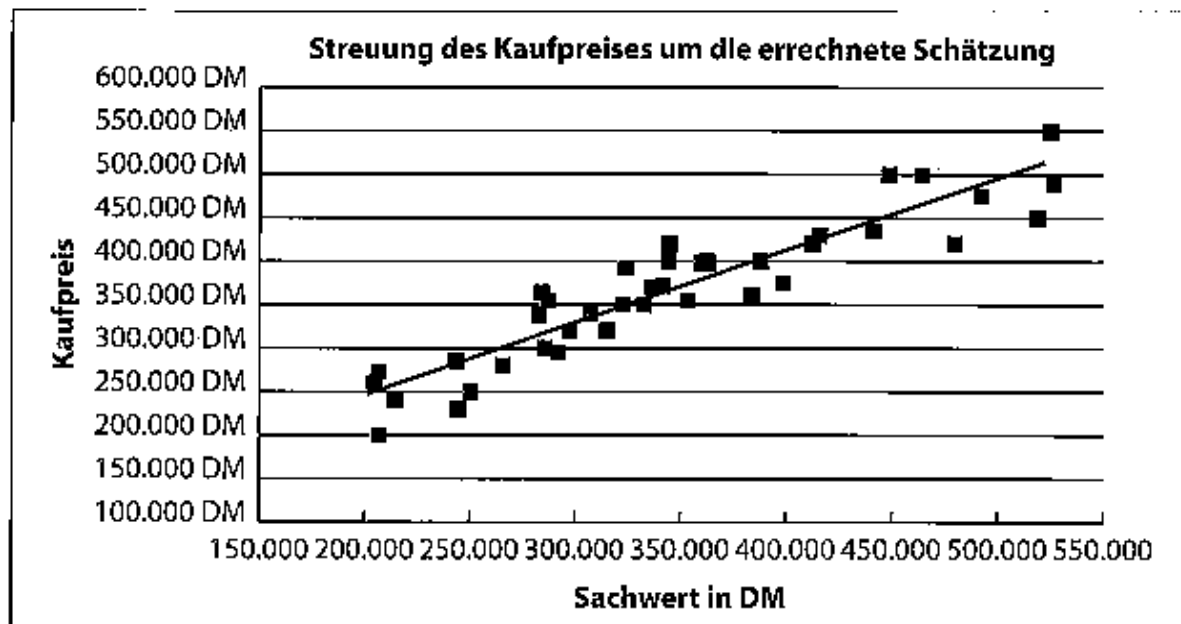
ermittelter Sachwert = 350.000 DM

Verkehrswert = $74450 + 0,8393 * 350.000 = 368.205$ DM

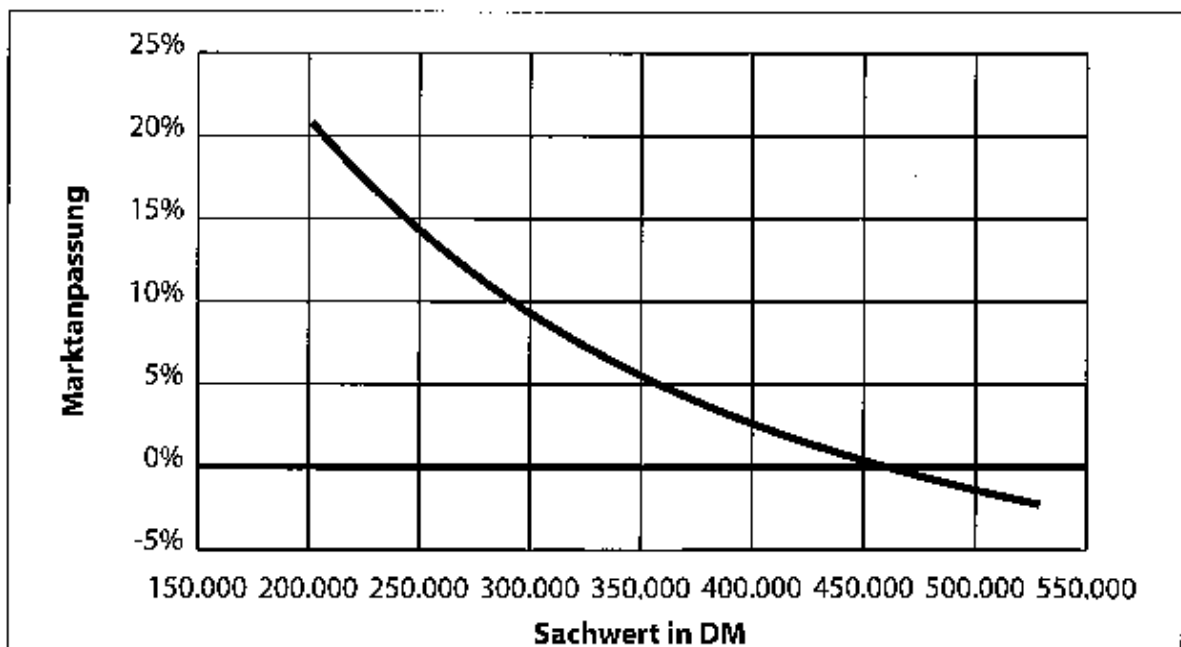
Bei einem ermittelten Sachwert von 350.000 DM ist also ein Zuschlag von rd.18.000 DM (rd. 5%) angemessen.



Eine Anwendung der Regressionsgleichung empfiehlt sich für Objekte mit Kaufpreisen zwischen **200.000 DM** und **500.000 DM**, deren umbauter Raum zwischen **500 m²** und **1000 m²** liegt, da die Mehrzahl der für die Auswertung verwendeten Kauffälle in diesen Bereichen liegt.



Aus der Regression ergibt sich folgende Grafik, aus der die prozentuale Marktanpassung abgelesen werden kann.



Wenn keine besonderen wertbeeinflussenden Umstände vorliegen ist, wie auch in der Grafik ersichtlich, bei Kaufpreisen unter 450.000 DM ein Zuschlag zum Sachwert und bei Kaufpreisen über 450.000 DM ein Abschlag vom Sachwert erforderlich.



9.22 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Regressions-Statistik	
Mittelwert der Kaufpreise	305.631 DM
Beobachtungen	76
Die Standardabweichung beträgt	28.973 DM
das sind circa 9% des durchschnittlichen Kaufpreises	

(Multipler Korrelationskoeffizient = 0,93 und Bestimmtheitsmaß = 87 %)

Ergebnis:

$$\text{VERKEHRSWERT} = 88500 + 0,7835 * \text{Sachwert}$$

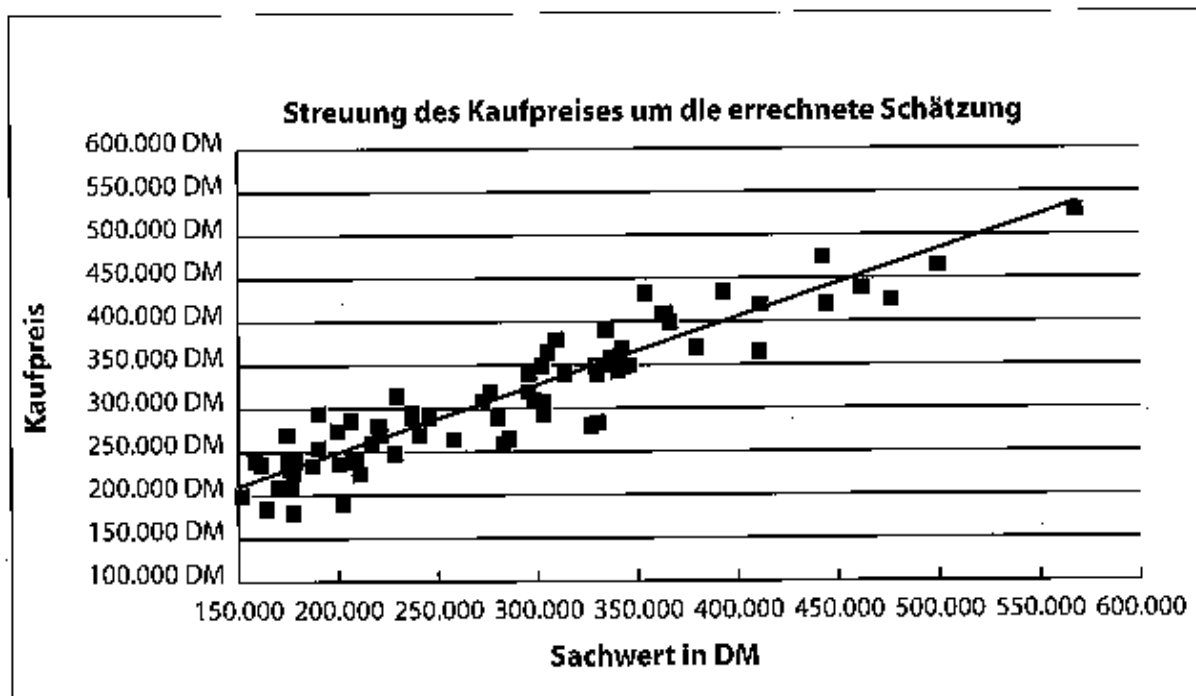
Beispiel :

ermittelter Sachwert = 250.000 DM

Verkehrswert = $88500 + 0,7835 * 250.000 = 284.375$ DM

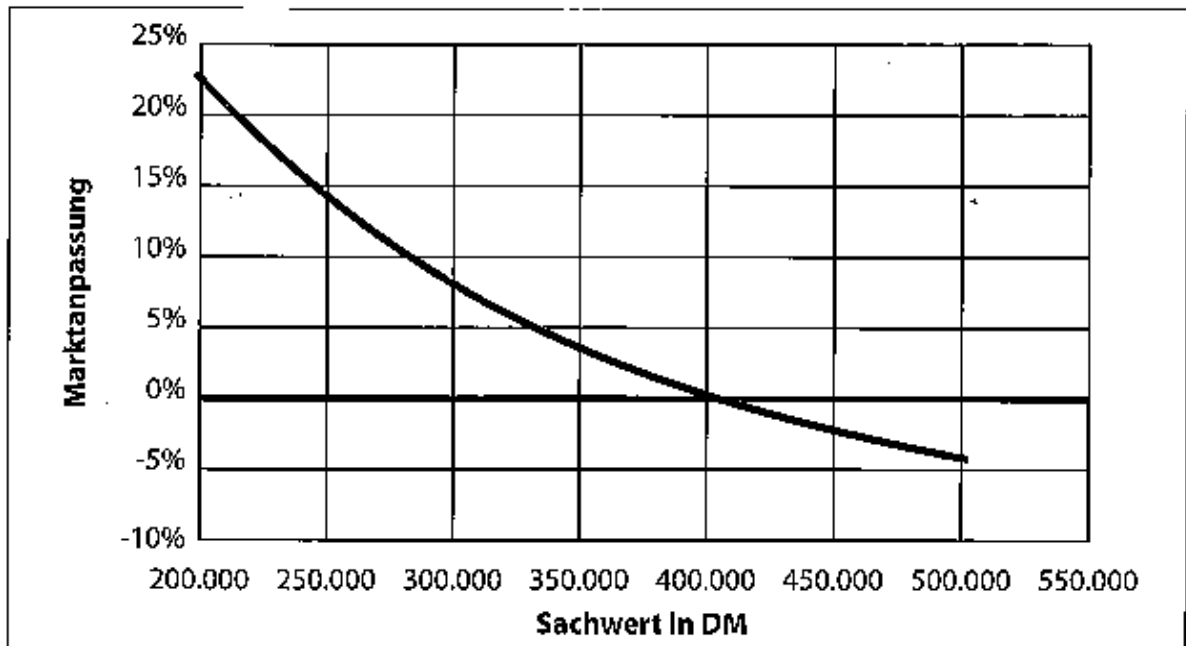
Bei einem ermittelten Sachwert von 250.000 DM ist also ein Zuschlag von 34.000 DM (rd. 14%) angemessen.

Eine Anwendung der Regressionsgleichung empfiehlt sich für Objekte mit Kaufpreisen zwischen **200000 DM** und **500000 DM**, deren umbauter Raum zwischen **400 m³** und **1000 m³** liegt, da die Mehrzahl der für die Auswertung verwendeten Kauffälle in diesen Bereichen liegt.





Aus der Regression ergibt sich folgende Grafik, aus der die prozentuale Marktanpassung abgelesen werden kann.



Wenn keine besonderen wertbeeinflussenden Umstände vorliegen ist, wie auch in der Grafik ersichtlich, bei Kaufpreisen unter 400.000 DM ein Zuschlag zum Sachwert und bei Kaufpreisen über 400.000 DM ein Abschlag vom Sachwert erforderlich.

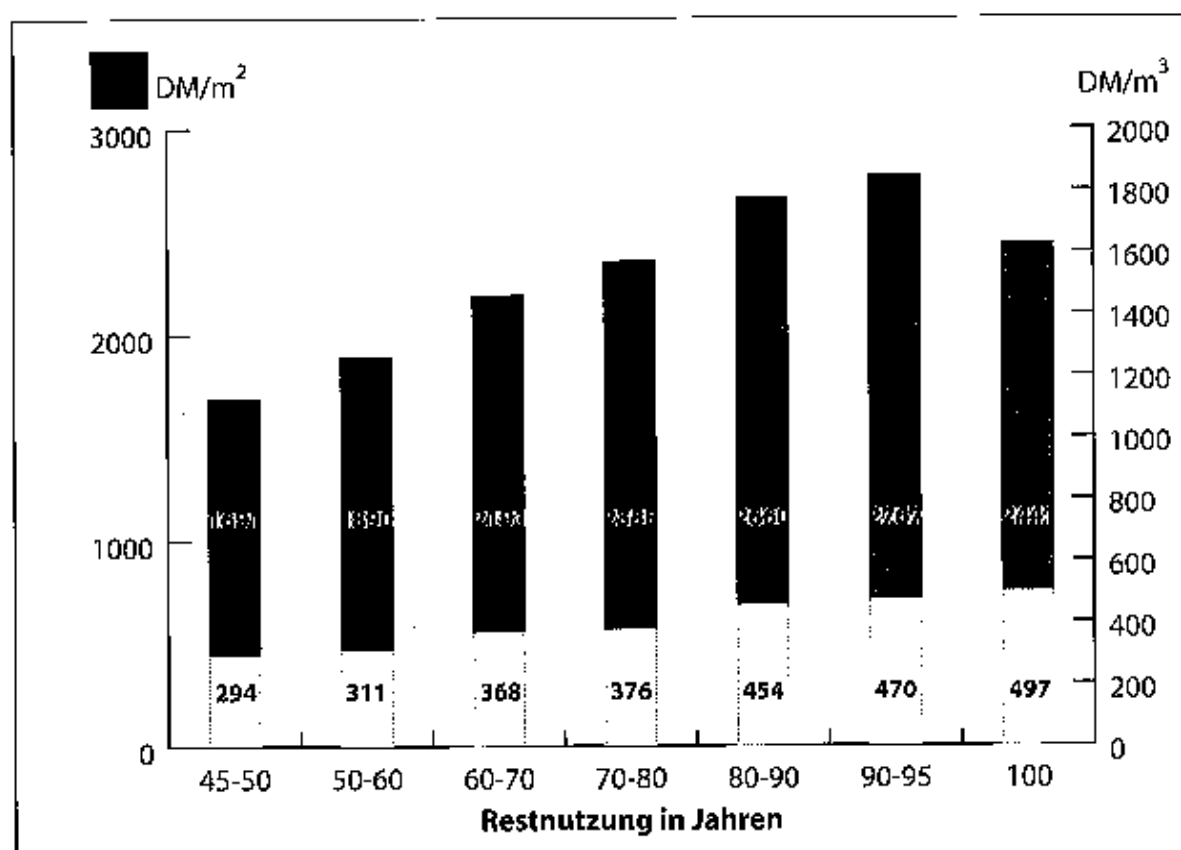


9.3. Vergleichswertfaktoren

Auswertung von Kauffällen für 1-2 Familienhäuser der Jahre 1999 und 2000

9.3.1. 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 und keine Erschließungskosten) !

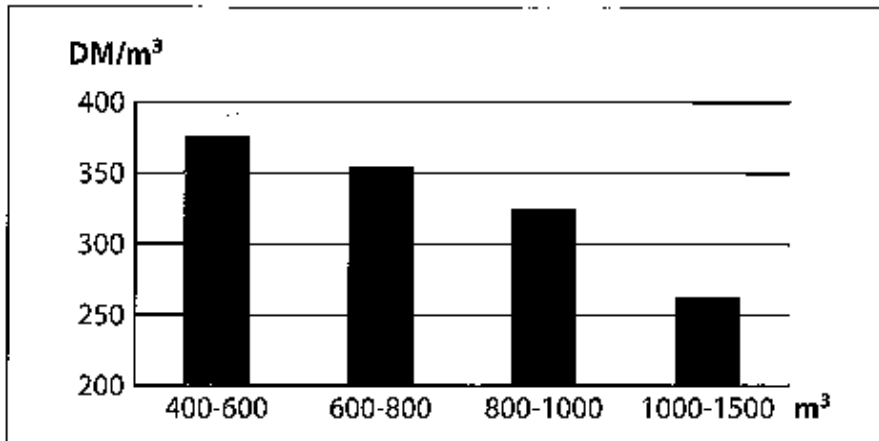


Restn. in Jahren	DM/m ³	DM/m ²	Anzahl
45-50	294	1691	11
50-60	311	1890	52
60-70	368	2191	20
70-80	376	2355	11
80-90	454	2660	13
90-95	470	2767	10
100	497	2441	51



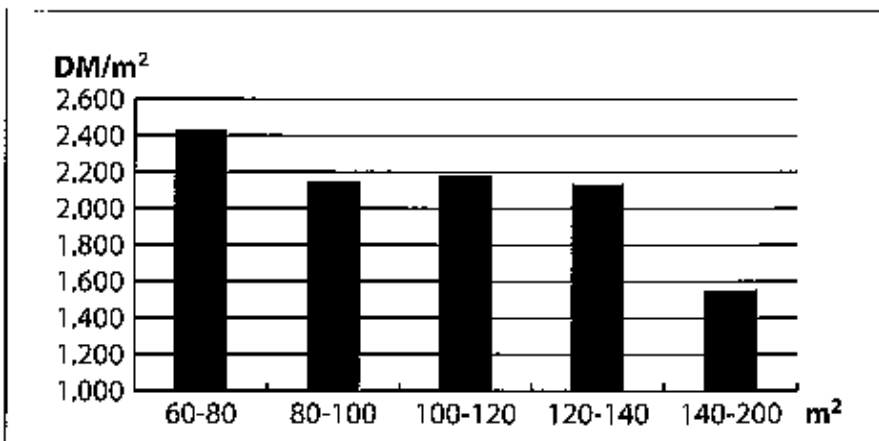
9.3.2. Umrechnungskoeffizienten für DM/m³ umbauter Raum und DM/m² Wohnfläche bei zunehmender Größe der Objekte (ohne Neubauten)

Umbauter Raum



m ³	DM/m ³	Faktor
400-600	377	1,06
600-800	355	1,00
800-1000	325	0,92
1000-1500	263	0,74

Wohnfläche



m ²	DM/m ²	Faktor
60-80	2.436	1,12
80-100	2.150	0,98
100-120	2.184	1,00
120-140	2.137	0,98
140-200	1.557	0,71

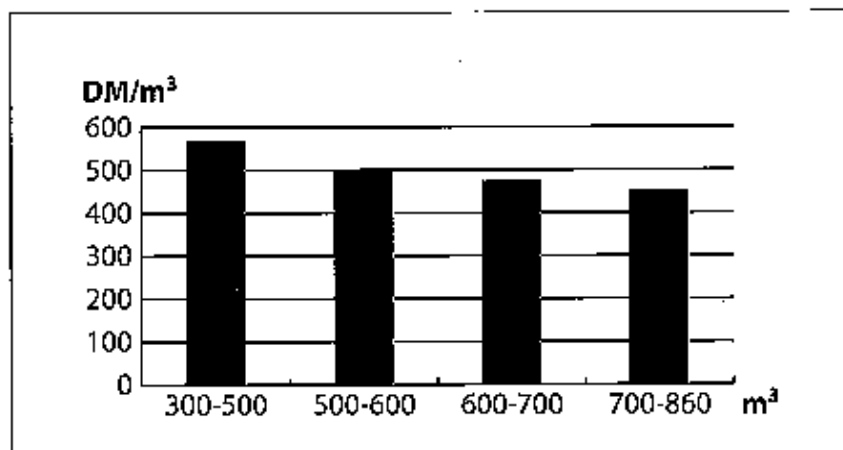


9.3.3. Umrechnungskoeffizienten für DM/m³ umbauter Raum bei zunehmender Größe der Objekte und Preise für Neubauten

(Die Ergebnisse beinhalten keinen Bodenwertanteil und keine Erschließungskosten!)

ausgewertet wurden 1-2 Familienhäuser freistehend, Doppelhaushälften und Reihenhäuser (insg. 51 Kauffälle der Jahre 1999 und 2000)

m ³	DM/m ³	Faktor
300-500	567	1,15
500-600	493	1,00
600-700	473	0,96
700-860	451	0,91



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

	mit Keller	ohne Keller
Anzahl	27	24
mittlerer umbauter Raum	677	482
DM/m ³	473*	525
mittlere Wohnfläche	119	115
DM/m ²	2678	2175

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 Bauräger (13 Kauffälle) wurde ein m³ - Wert von 447 DM/m³ ermittelt.



9.3.4. Ermittlung von m^3 - und m^2 - Preisen mit Unterscheidung der verschiedenen Gebäudearten

Die unten stehende Tabelle beinhaltet Mittelwerte von ausgewerteten Kauffällen der Jahre 1999 und 2000 in Hamm.

(Die Ergebnisse beinhalten keinen Bodenwertanteil und keine Erschließungskosten!)

		Altbauten		Neubauten			
				ohne Keller		mit Keller	
Merkmal	Gebäudeart	Anzahl	DM/ m^3	Anzahl	DM/ m^3	Anzahl	DM/ m^3
DM/ m^3	Einfamilienhaus	36	320	—	—	4	465
	Doppelhaushälfte	37	371	12	530	13	483
	Reihenendhaus	15	388	3	536	6	434
	Reihenhaus	24	378	8	518	4	506
	Zweifamilienhaus	5	272	—	—	—	—
	GESAMT	117	355	23	527	27	473
			DM/ m^2		DM/ m^2		DM/ m^2
DM/ m^2	Einfamilienhaus	36	1868	—	—	4	2645
	Doppelhaushälfte	37	2233	12	2240	13	2725
	Reihenendhaus	15	2274	3	2203	6	2651
	Reihenhaus	24	2396	8	2107	4	2599
	Zweifamilienhaus	5	1474	—	—	—	—
	GESAMT	117	2127	23	2189	27	2678

Die Preise für Zweifamilienhäuser liegen deutlich unter den Preisen für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser, wobei zu berücksichtigen ist, dass es sich um nur 5 ausgewertete Fälle handelt.

Die Preise für freistehende Einfamilienhäuser liegen unter den Preisen für Doppelhaushälften und Reihenhäuser, was darauf zurückzuführen ist, dass diese meist deutlich größer sind.



9.4. Ermittlung von Vergleichswerten unter Verwendung der multiplen Regression

Mit den bereits vorher verwendeten 117 Kauffällen für 1-2 Familienhäuser (siehe 9.2.) wurde eine multiple Regression mit den Einflussfaktoren: umbauter Raum, Restnutzungsdauer, Bodenwert durchgeführt. Eine Voruntersuchung hat ergeben, dass diese Einflussgrößen statistisch das beste Ergebnis liefern und eine Hinzunahme anderer Einflussgrößen, wie z.B. Zustand, Bodenrichtwert, Wohnfläche keine Steigerung der Genauigkeit des Regressionsergebnisses bewirken.

Es ergaben sich folgende Regressionskoeffizienten:

Restnutzung: 2921,072
 Umbauter Raum: 210,15
 Bodenwert: 0,887
 Konstante: -72124

Anwendungsbeispiel:

Ein 700 m³ großes Vergleichsobjekt mit 70 Jahren Restnutzungsdauer und einem Bodenwert von 90.000 DM (einschließlich Erschließungskosten) ergibt:

$$-72124 + 2921,072 * 70 \text{ Jahre} + 210,15 * 700 \text{ m}^3 + 0,887 * 90.000 \text{ DM}$$

= rd. 359.000 DM = geschätzter Verkehrswert

Regressions-Statistik	
Mittelwert der Kaufpreise	325.822 DM
Beobachtungen	117
Die Standardabweichung beträgt	37.201 DM
das sind circa 11% des durchschnittlichen Kaufpreises	

(Multipler Korrelationskoeffizient = 0,90 und Bestimmtheitsmaß = 82 %)



10. Hamm im Vergleich mit Kreisen und Städten 1999 (Wohnungseigentum)

Quelle: Grundstücksmarktbericht 1999 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in NRW

Preise Wohnungseigentum 1999 in DM/m² (Erstverkäufe in mittl. Wohnlagen)

Münster	4010
Wuppertal	3990
Bielefeld	3860
Bochum	3850
Dortmund	3760
Iserlohn	3740
Hagen	3700
Ennepe-Ruhr-Kreis	3690
Witten	3660
Marl	3640
Stadt Paderborn	3620
Kreis Recklinghausen	3600
Stadt Unna	3600
Stadt Gütersloh	3590
Lünen	3520
Lippstadt	3460
Kreis Soest	3400
Kreis Coesfeld	3390
Herne	3380
Kreis Warendorf	3350
Kreis Gütersloh	3300
Hamm	3260
Kreis Paderborn	3250
Arnsberg	3150



11. 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.



12. Gebühren für Gutachten durch den Gutachterausschuss am 1. 1. 2000

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.



13. Gutachter im Gutachterausschuss am 1. 3. 2001

Vorsitzender: Herr Erwin Helbich

stellv. Vorsitzende: Herr Gerd Abshoff
Herr Hans-Joachim Dingerdissen
Herr Werner Schäfers
Herr Werner Seydich

Gutachter: Herr Bernold Ahlers
Herr Hans Deimel
Herr Heinz-Rainer Eichhorst
Herr Hans-Jürgen Fiedler
Herr Reinhold Klein
Herr Gunter Lohmann
Herr Walter Lütkhoff
Herr Erich Marschner
Frau Ursula Teumert
Herr Gerhard Werner



14. Allgemeine statistische Angaben

Allgemeine statistische Angaben aus dem Statistischen Jahrbuch 2000 der Stadt Hamm

Statistische Angaben

Wohnberechtigte
(Stand: 31.12.1999) 188.946

Gebietsfläche 226 km²

Weiteste Ausdehnung

West - Ost 21,9 km
Nord - Süd 18,2 km

Länge der Stadtgrenze 104 km

Höhenlage über Normal Null (NN)

Hamm - Mitte Marktplatz 63 m

Geografische Lage der Stadtmitte (Pauluskirche)

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

Verkehrslage

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

Rangierbahnhof mit internationaler Bedeutung

Datteln - Hamm - Kanal mit Anschluss an das europäische Wassernetz

Sportflugplatz Hamm - Lippewiesen

Regionalflughafen 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: 150

Schutzgebühr: 30,-- DM

Im April 2001

Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt