



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hamm

Grundstücksmarktbericht 2002

Übersicht über den Grundstücksmarkt

(Die Wertangaben beziehen sich auf €)

Hamm, im März 2003



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
	helbich@stadt.hamm.de	
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 Gerhard Spitzer	023 81/17 42 69
spitzerg@stadt.hamm.de	



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 2002 und Entwicklung	9
4.1.	Grundstücksmarkt 2002	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	16
6.2.	Mehrfamilienhäuser	17
7.	Wohnungseigentum	18
7.1.	Wohnungseigentum im Jahr 2002	18
7.2.	Häufigkeit der Gesamtkaufpreise für Eigentumswohnungen	19
7.3.	Kaufpreisentwicklung für Eigentumswohnungen in €/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	28
9.4.	Ermittlung von Vergleichswerten unter Verwendung der multiplen Regression	32
10.	Hamm im Vergleich mit Kreisen und Städten 2001 (Wohnungseigentum)	33
11.	Bewirtschaftungskosten gemäß Zweite Berechnungsverordnung	34
12.	Gebühren für Gutachten durch den Gutachterausschuss am 1.1.2003	35
13.	Gutachter im Gutachterausschuss am 1.1.2003	36
14.	Allgemeine statistische Angaben	37





1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

2002 wurden in der Stadt Hamm 1732 Kaufverträge für bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von 232,52 Mio.€ übernommen. 1558 Verträge waren für weitere statistische Auswertungen geeignet.

Die Zahl der Kauffälle ist damit gegenüber 2001 um rd. 8% gestiegen, der Geldumsatz sank um rd. 3%.

Es sind mehr unbebaute Grundstücke (rd. 21%), mehr bebaute Grundstücke (rd. 12%) und weniger Wohnungs- und Teileigentum (rd. 9%) verkauft worden als 2001.

Neubestellungen von Erbbaurechten im Wohnungsbau sind unbedeutend.

Der Durchschnitts-Quadratmeterpreis von rd. 110,-- €/m² (ohne Erschließungskosten) für unbebaute 1- und 2-Familienwohnhausgrundstücke ist um rd. 5% gestiegen gegenüber 2001.

Die Erschließungskosten in Neubaugebieten lagen 2001 überwiegend zwischen 40,-- €/m² und 55,-- €/m².

Der Durchschnittspreis von 162.000,-- € für bebaute 1- 2-Familienhausgrundstücke ist gegenüber 2001 um rd. 3% gesunken.

Der Durchschnittspreis für Eigentumswohnungen ist gegenüber 2001 um rd. 6% gesunken. Er liegt jetzt bei rd. 1.090,-- €/m² Wohnfläche. Es wurden maximal 2.080,-- €/m² Wohnfläche bezahlt.

Die Zahl der Zwangsversteigerungen hat abgenommen.

Anzahl Zwangsversteigerungen

	Wohnungseigentum	bebaut	unbebaut	gesamt
1998	30	15	0	45
1999	47	18	2	67
2000	25	13	2	40
2001	73	19	2	94
2002	33	23	1	57



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-, 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

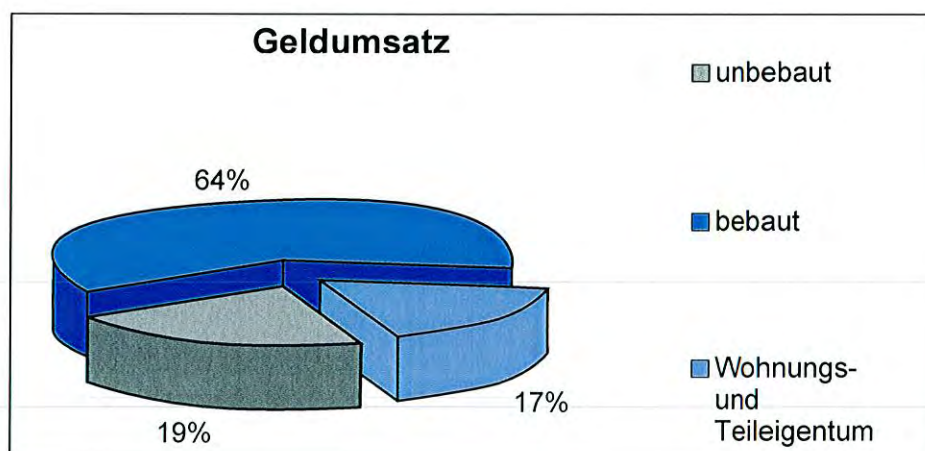
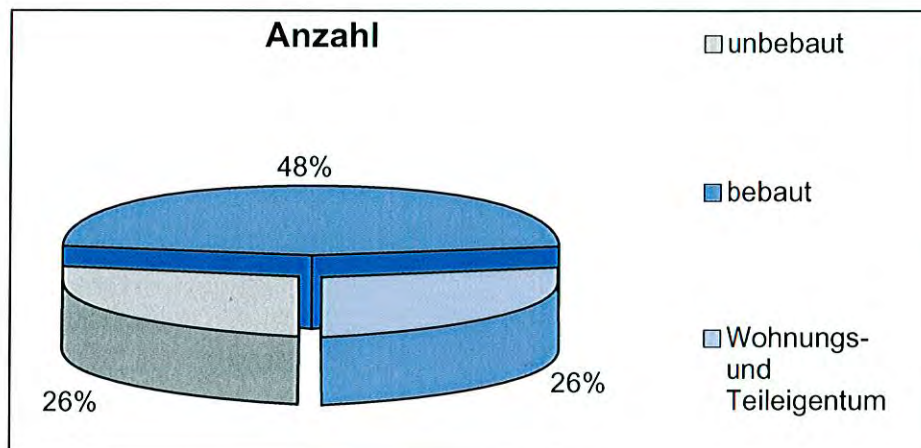
Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstigen personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den 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 2002 und Entwicklung

4.1. Grundstücksmarkt 2002

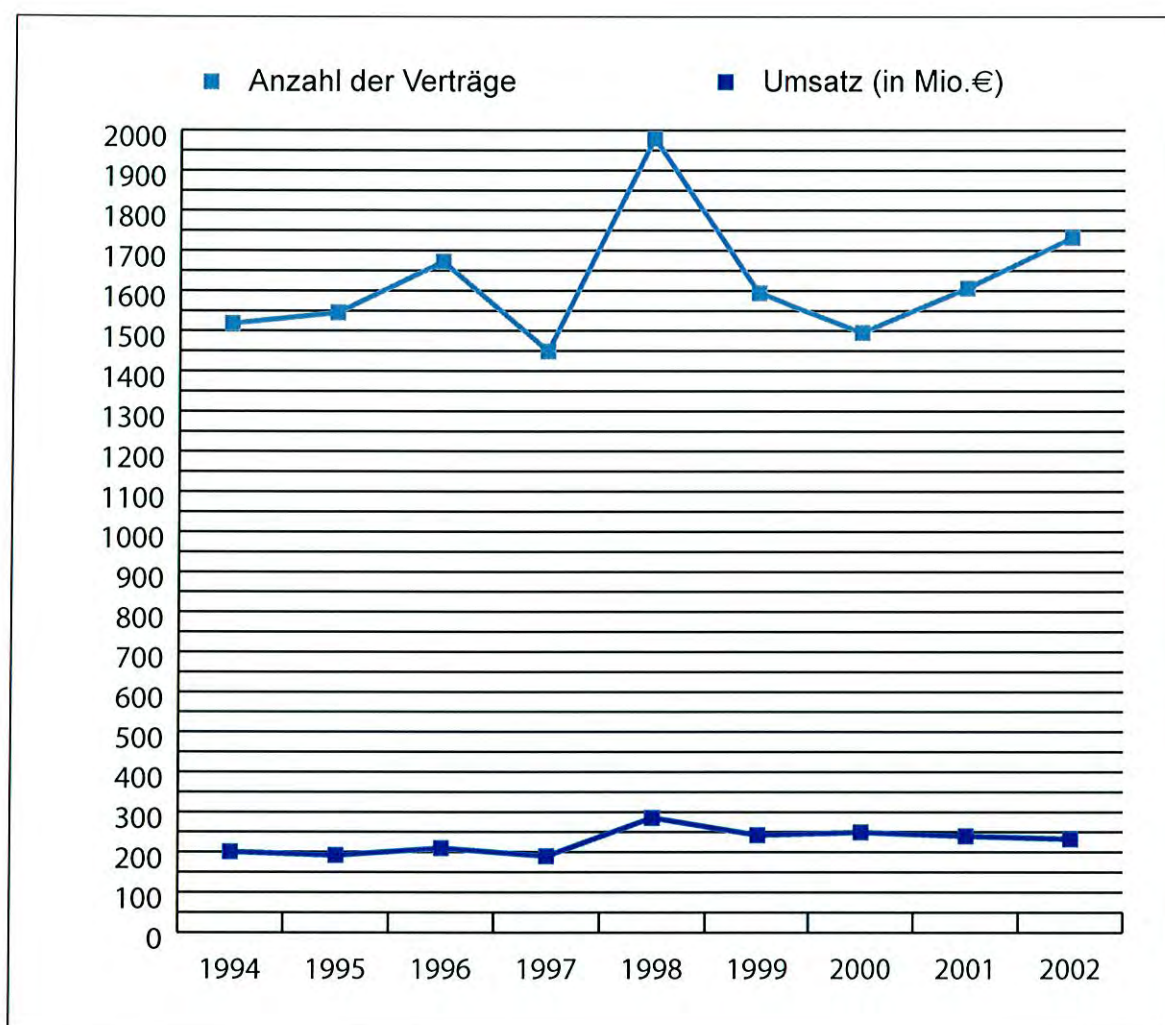
	Anzahl	Umsatz (in Mio. €)	Flächenumsatz in ha
unbebaut	455	45,01	215,56
bebaut	835	147,99	80,78
Wohnungs- und Teileigentum	442	39,52	7,10
gesamt	1732	232,52	303,44



4.2. Allgemeine Entwicklung

Gesamt

	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Anzahl der Verträge	1518	1545	1672	1449	1979	1594	1495	1606	1732
Umsatz (in Mio. €)	200,43	191,56	209,33	189,44	285,30	242,08	248,88	239,32	232,52

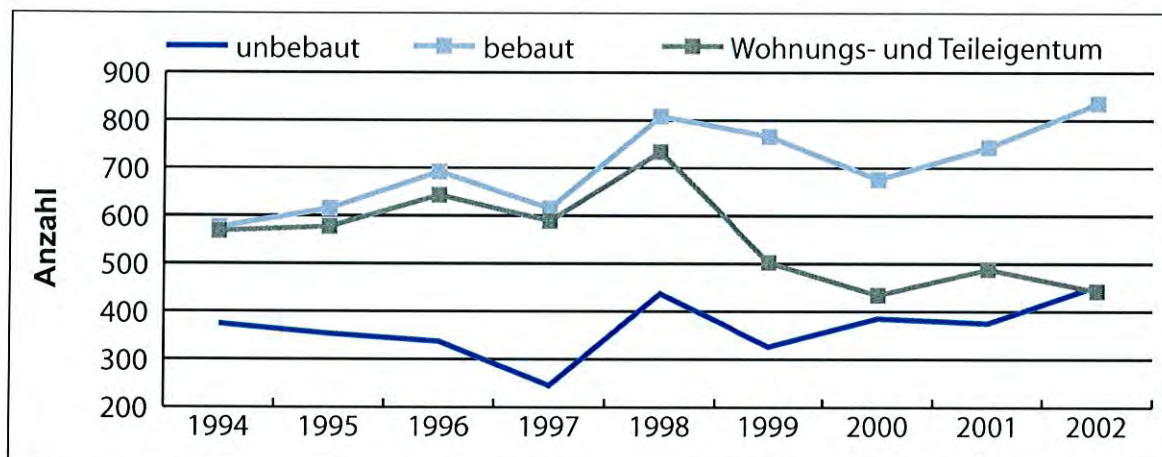




4.3. Teilmarktentwicklung

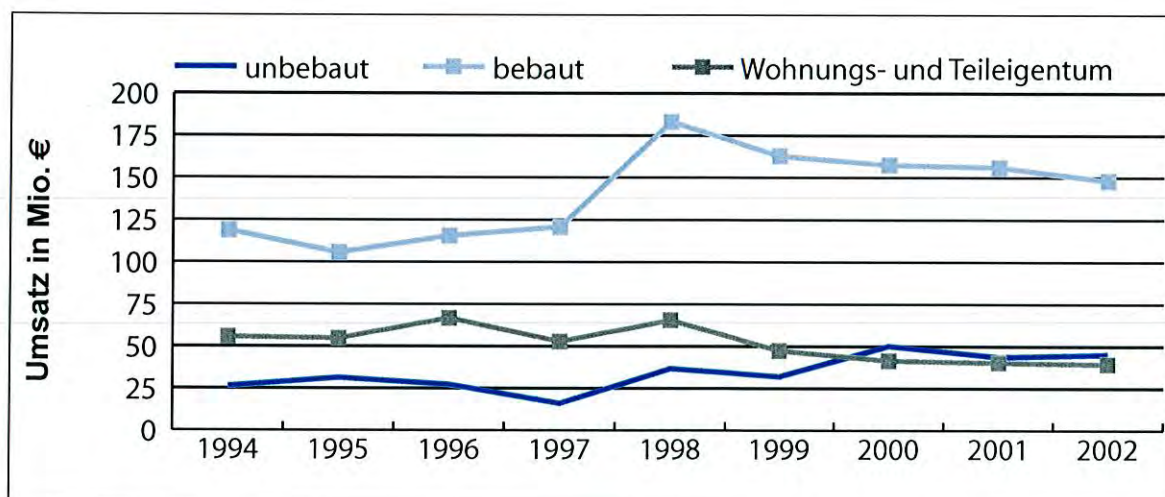
Anzahl der Verträge

	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
unbebaut	374	353	337	245	437	326	385	375	455
bebaut	576	615	692	615	808	766	676	743	835
Wohnungs- und Teileigentum	568	577	643	589	734	502	434	488	442



Umsatz (in Mio. €)

	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
unbebaut	26,23	31,19	27,18	15,96	36,63	31,95	50,04	43,55	45,01
bebaut	118,61	105,40	115,39	120,65	183,04	162,70	157,36	155,49	147,99
Wohnungs- und Teileigentum	55,59	54,73	66,75	52,83	65,45	47,43	41,48	40,27	39,37



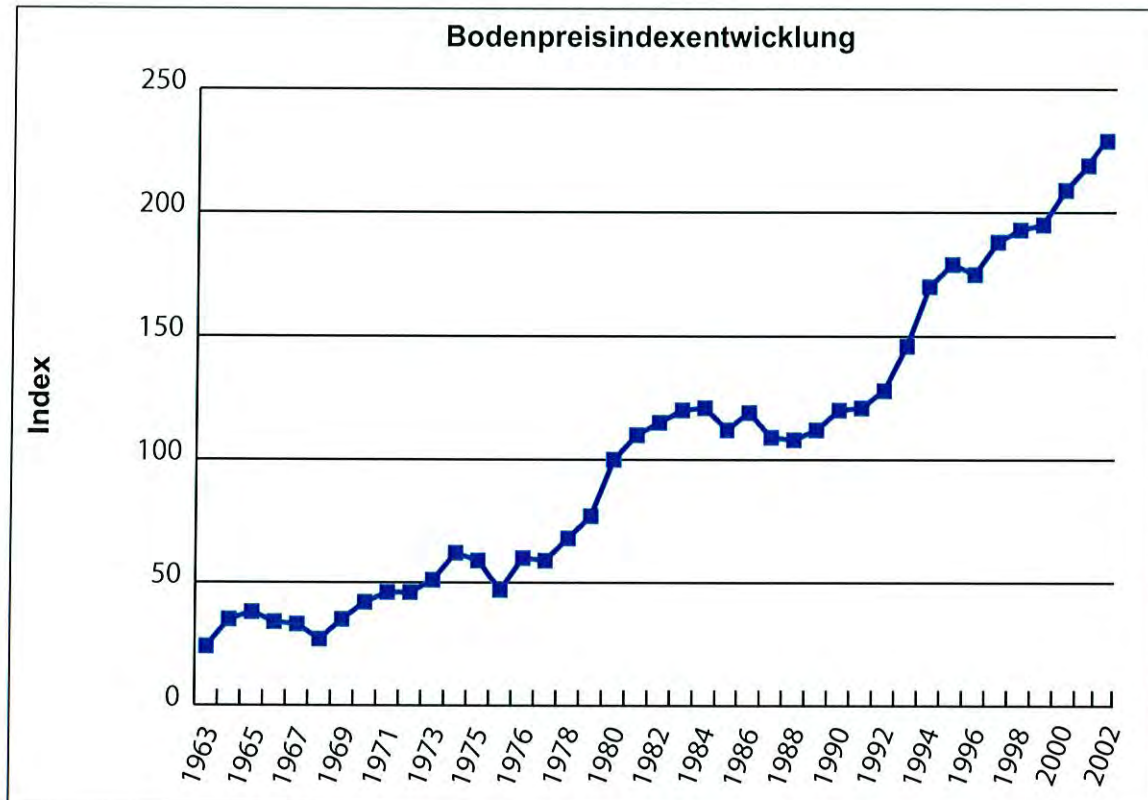


5. Unbebaute Grundstücke

5.1. Individueller Wohnungsbau

Bodenpreisentwicklung für Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke in €/m²
(ohne Erschließungskosten)

Jahr	durchschnittlich gezahlter Bodenpreis in €/m ² ohne Erschließungskosten	Bodenpreisindex	Veränderung in %
1963	11,31	24	
1964	16,54	35	46,1
1965	17,97	38	8,7
1966	16,30	34	-9,3
1967	15,76	33	-3,3
1968	12,67	27	-19,6
1969	16,87	35	33,2
1970	20,27	42	20,1
1971	21,78	46	7,4
1972	21,78	46	0,0
1973	24,36	51	11,8
1974	29,74	62	22,1
1975	(alte Stadt) 28,17	59	-5,3
1975	(neue Stadt) 22,29	47	-25,0
1976	28,57	60	28,1
1977	28,41	59	-0,5
1978	32,47	68	14,3
1979	36,97	77	13,8
1980	47,81	100	29,3
1981	52,71	110	10,3
1982	54,75	115	3,9
1983	57,19	120	4,5
1984	57,46	121	0,9
1985	53,37	112	-7,5
1986	56,77	119	6,4
1987	52,30	109	-7,9
1988	51,42	108	-1,7
1989	53,37	112	3,8
1990	57,15	120	7,1
1991	57,78	121	1,1
1992	61,36	128	6,2
1993	69,64	146	13,5
1994	81,21	170	16,6
1995	85,57	179	5,4
1996	83,51	175	-2,4
1997	90,04	188	7,8
1998	92,42	193	2,6
1999	93,39	195	1,0
2000	99,95	209	7,0
2001	104,48	219	4,5
2002	109,73	230	5,0

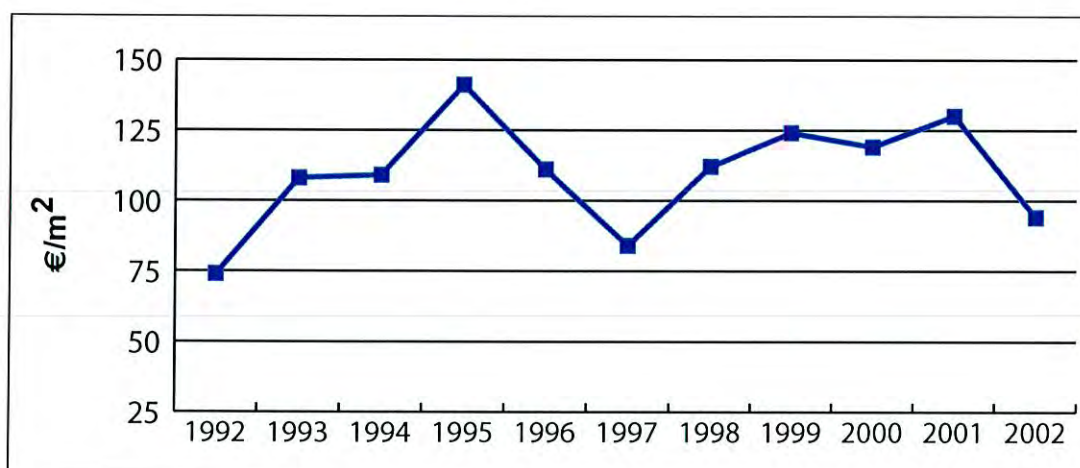


5.2. Geschosswohnungsbau

Entwicklung der Preise für Mehrfamilienhausgrundstücke in €/m²
(ohne Erschließungs-kosten)

1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
74	108	109	141	111	84	112	124	119	130	94*

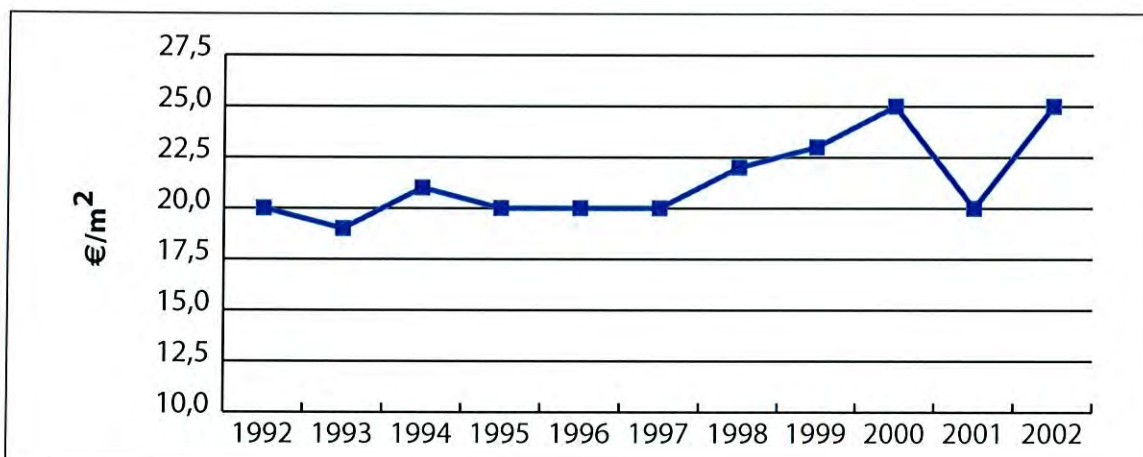
* nur 4 Kauffälle



5.3. Gewerbliche Bauflächen

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

1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
20	19	21	20	20	20	22	23	25	20	25

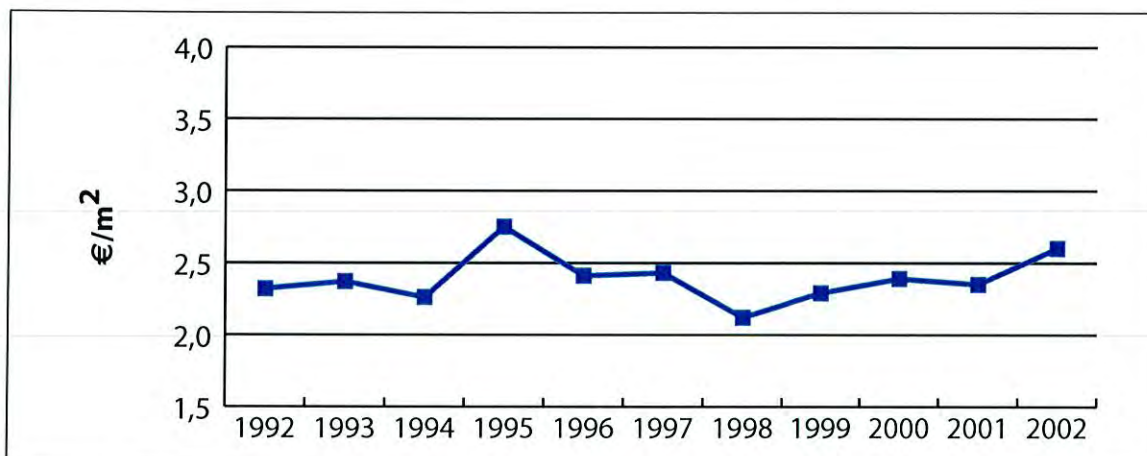


5.4. Landwirtschaftliche Flächen

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

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

1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
2,32	2,37	2,26	2,75	2,41	2,43	2,12	2,29	2,39	2,35	2,6



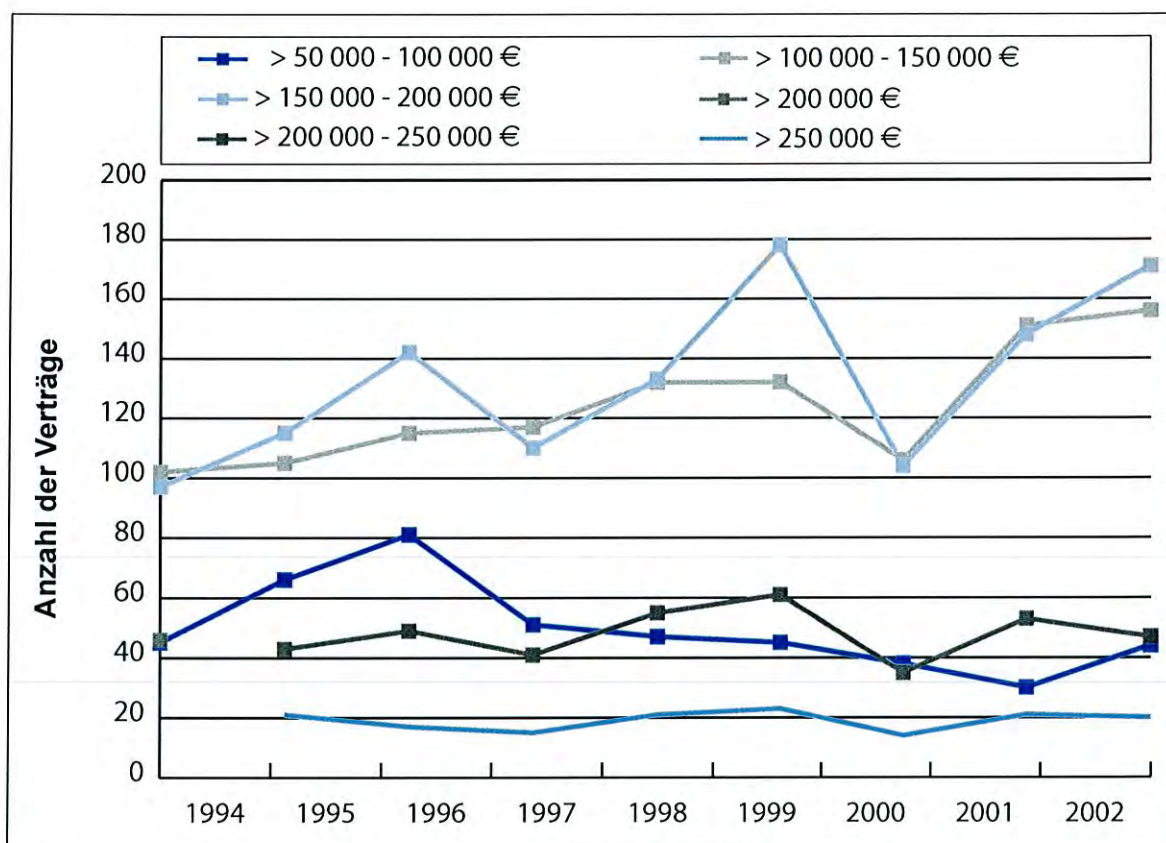


6. Bebaute Grundstücke

6.1. Ein- / Zweifamilienhäuser

6.1.1. Häufigkeit der Gesamtkaufpreise für Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke, einschließlich Gebäude (ohne Zechenhäuser)

	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
> 50 000-100 000 €	45	66	81	51	47	45	38	30	44
>100 000-150 000 €	102	105	115	117	132	132	106	151	156
>150 000-200 000 €	97	115	142	110	133	178	104	148	171
>200 000 €	46								
>200 000-250 000 €		43	49	41	55	61	35	53	47
>250 000 €		21	17	15	21	23	14	21	20
Gesamt	290	350	404	334	388	439	297	403	438

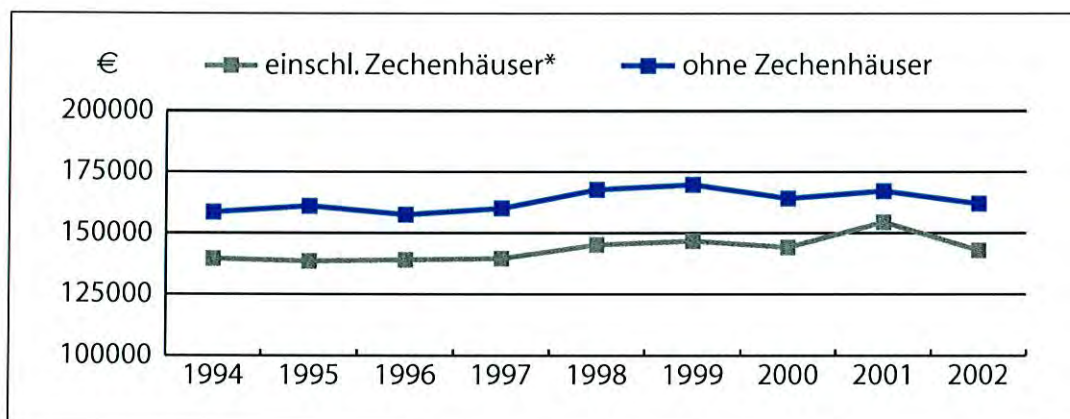




6.1.2. Durchschnittspreise in € für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, einschl. Gebäude

	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
einschl. Zechenhäuser*	140.000	139.000	139.000	140.000	145.000	147.000	144.000	154.000	143.000
ohne Zechenhäuser	159.000	161.000	157.000	160.000	168.000	170.000	164.000	167.000	162.000

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



6.1.3. Durchschnittspreis für Erbbaurechte bei bebauten Grundstücken

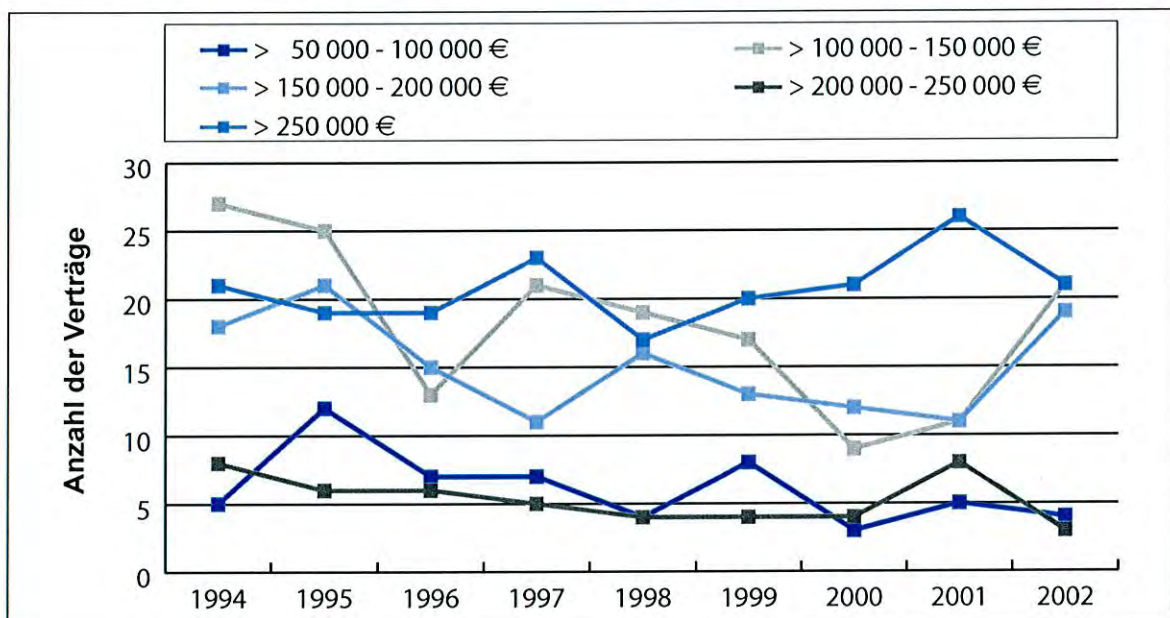
Der Durchschnittspreis für bebaute 1-2 Familienhauserbbaurechte beträgt im Jahr 2002 160.207,- €



6.2. Mehrfamilienhäuser

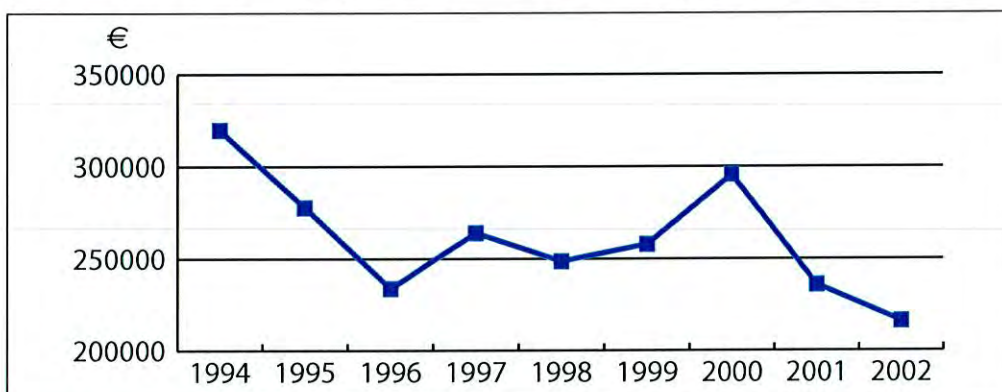
6.1.2. Häufigkeit der Gesamtkaufpreise für Mehrfamilienhausgrundstücke, einschließlich Gebäude (ohne Erbbaugrundstücke)

	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
> 50 000-100 000 €	5	12	7	7	4	8	3	5	4
>100 000-150 000 €	27	25	13	21	19	17	9	11	21
>150 000-200 000 €	18	21	15	11	16	13	12	11	19
>200 000-250 000 €	8	6	6	5	4	4	4	8	3
>250 000 €	21	19	19	23	17	20	21	26	21
Gesamt	79	83	60	67	60	62	49	61	68



6.2.2. Durchschnittspreise in € für Mehrfamilienhausgrundstücke, einschl. Gebäude

1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
320.000	278.000	234.000	264.000	248.000	258.000	296.000	236.000	216.000





7. Wohnungseigentum

7.1. Wohnungseigentum im Jahr 2002

Art des Verkaufs	Anzahl	Umsatz (in Mio. €)	€/m ² Wohnfläche
Erstverkauf	45	5,69	1632
Wiederverkauf	206	16,14	975
Umwandlung	58	5,33	1063
Gesamt	309	27,17	1087

7.1.1. Erstverkäufe

Durchschnittspreise in € bezogen auf die Wohnfläche

Anzahl	€/m ² Wohnfläche	Baujahr
2	1733	2000
9	1555	2001
18	1643	2002
13	1715	2003

Anzahl	Wohnfläche in m ²	€/m ² Wohnfläche
0	< 50	
9	50-60	1732
10	60-70	1651
4	70-80	1694
13	80-90	1586
5	90-100	1581
4	>=100	1511

7.1.2. Wiederverkäufe

Durchschnittspreise in € bezogen auf das Baujahr und die Wohnfläche

Anzahl	€/m ² Wohnfläche	Baujahr
6	687	<=1918
3	978	1919-49
20	805	1950-59
46	888	1960-69
78	896	1970-79
23	1111	1980-89
30	1382	>=1990

Anzahl	Wohnfläche in m ²	€/m ² Wohnfläche
13	<50	851
21	50-60	975
26	60-70	964
69	70-80	953
38	80-90	976
20	90-100	1037
19	>=100	1091

7.1.3. Umwandlungen

Durchschnittspreise in € bezogen auf das Baujahr und die Wohnfläche

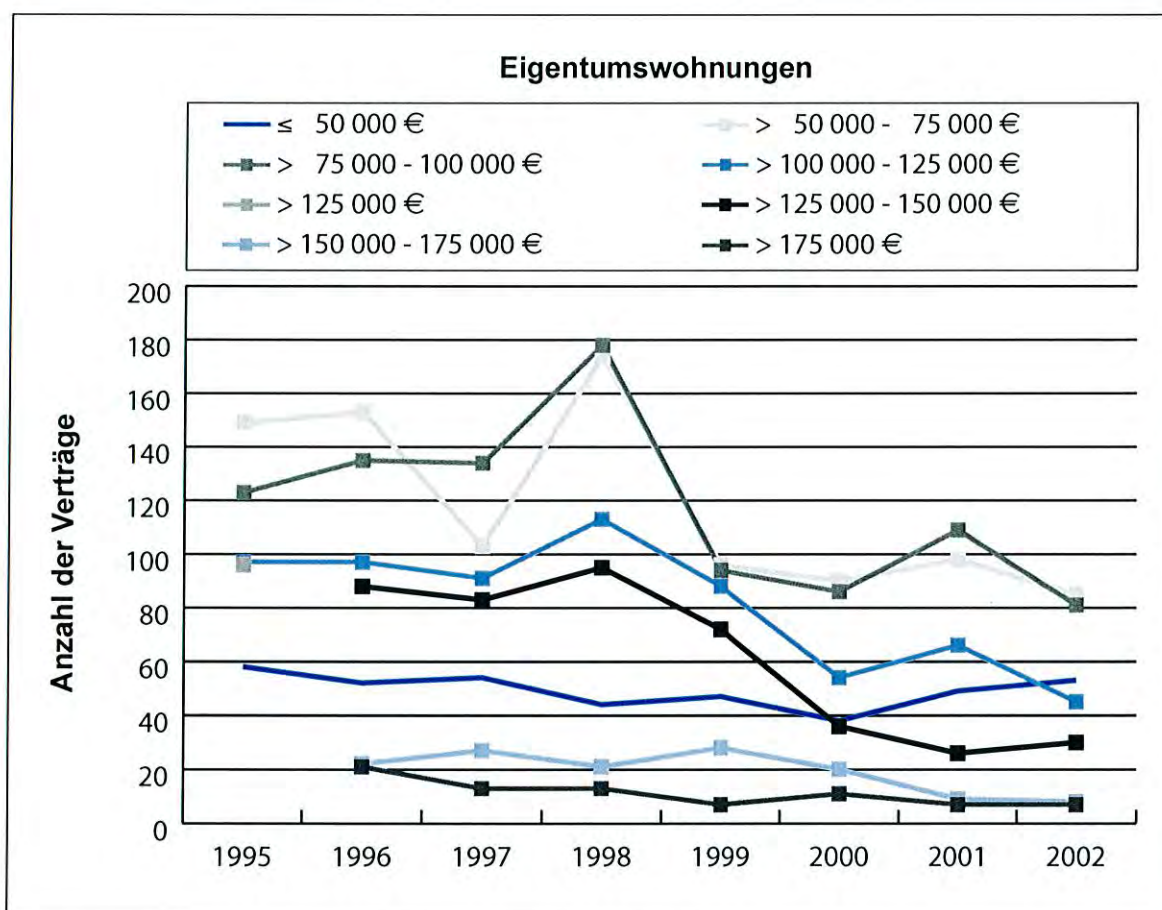
Anzahl	€/m ² Wohnfläche	Baujahr
7	524	<=1918
11	859	1919-49
3	1312	1950-59
7	1147	1960-69
14	1152	1970-79
11	1204	1980-89
5	1441	>=1990

Anzahl	Wohnfläche in m ²	€/m ² Wohnfläche
3	<50	1120
4	50-60	1278
10	60-70	1099
16	70-80	1090
7	80-90	1281
3	90-100	877
15	>=100	877



7.2. Häufigkeit der Gesamtkaufpreise für Eigentumswohnungen

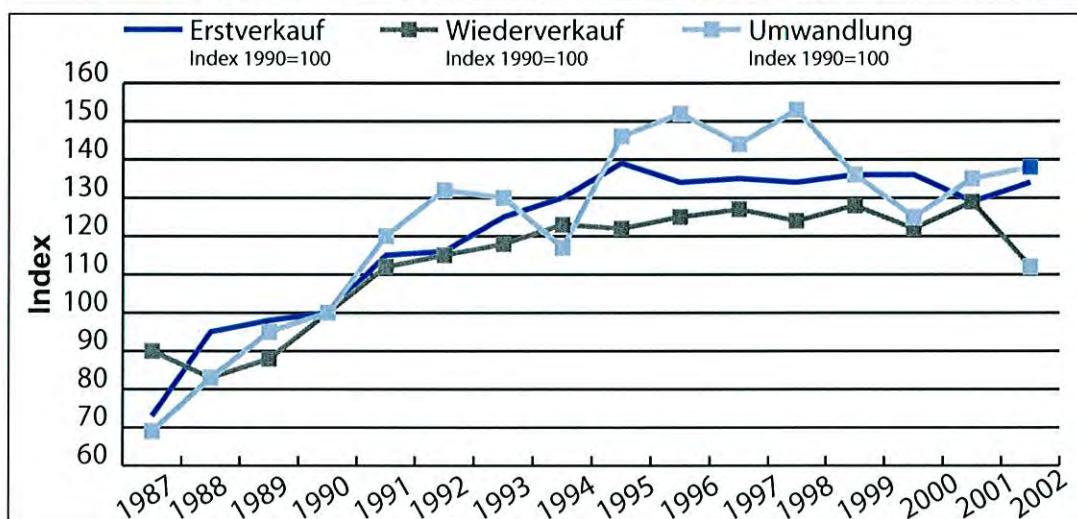
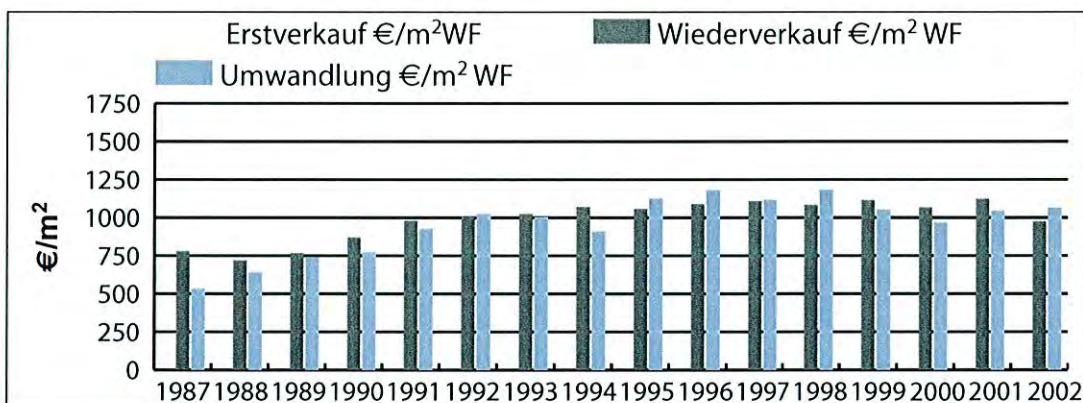
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
≤ 50000 €	58	52	54	44	47	38	49	53
> 50000- 75000 €	149	153	103	174	96	90	98	85
> 75000-100000 €	123	135	134	178	94	86	109	81
>100000-125000 €	97	97	91	113	88	54	66	45
>125000 €	96							
>125000- 150000 €		88	83	95	72	36	26	30
>150000-175000 €		22	27	21	28	20	9	8
>175000 €		21	13	13	7	11	7	7
Gesamt	523	568	505	638	432	335	364	309



2002 ist eine nicht zu vernachlässigende Anzahl von neuen Reihenhäusern/ Doppelhaushälften als Wohnungseigentum verkauft worden. Der Gesamtumsatz beträgt 4,25 Mio. € und der Durchschnittspreis 1476,- €/m² Wohnfläche. Damit ist der Durchschnittspreis gegenüber 2001 um rd. 2% gestiegen.

7.3. Kaufpreisentwicklung für Eigentumswohnungen in €/m² Wohnfläche

Jahr	Erstverkauf		Wiederverkauf		Umwandlung	
	€/m ² WF	Index 1990=100	€/m ² WF	Index 1990=100	€/m ² WF	Index 1990=100
1987	888	73	782	90	533	69
1988	1157	95	721	83	642	83
1989	1195	98	769	88	738	95
1990	1219	100	872	100	773	100
1991	1397	115	979	112	926	120
1992	1413	116	1007	115	1024	132
1993	1523	125	1026	118	1005	130
1994	1588	130	1073	123	908	117
1995	1691	139	1060	122	1125	146
1996	1638	134	1091	125	1178	152
1997	1646	135	1109	127	1117	144
1998	1631	134	1084	124	1181	153
1999	1664	136	1117	128	1052	136
2000	1660	136	1068	122	967	125
2001	1573	129	1124	129	1045	135
2002	1632	134	975	112	1063	138





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. 2002

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 Euro/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 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, 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 **Rothertragsfaktoren** 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 Rothertragsfaktors überschlägig ermittelt werden. Der Rothertrag 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.



In Ermangelung geeigneter Kaufverträge zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes können folgende Angaben aus dem Grundstücksmarktbericht 2001 des Landes NRW als Anhaltspunkt dienen:

Mehrfamilienhäuser

Städte und Kreise	Kriterien	Liegenschaftszinssatz	Rohertragsfaktor
Dortmund	frei finanziert	5,1%	10 bis 14
	öff. Mittel	4,8%	
Hagen	RND 30-50 Jahre	5,5%	12,3
	RND >50 Jahre	5,25%	
	gewerbl. Anteil <= 20%		
Herne	1900-1945 gewerbl. Anteil <20%	3,0%-4,0%	
	ab 1945 gewerbl. Anteil <20%	3,5%-4,5%	
Mühlheim an der Ruhr	bis 1949 RND 30 Jahre	4,0%	
	1950-1974 RND 60 Jahre	4,5%	
	ab 1975 RND 80 Jahre	5,0%	
Münster		3,5%-4,5%	
	in guten Lagen		17-22
	in mittleren Lagen		14-21
	in einfachen Lagen		13-17
Stadt Gütersloh		5,0%	13,4
Iserlohn	gewerbl. Anteil <20%	5,25%	
Lippstadt		4,3%	
Lünen		5,0%	10-17
Stadt Paderborn	<6 WE bis 1959	4,1%	15
	ab 1960	4,5%	17
	>6 WE	5,9%	12
	Innenstadtzentrum	5,2%	15
Rheine	1960-1975	4,78%	7,41
Witten	ohne gewerbl. Anteil	3,4%-5,1%	11 bis 16
Gelsenkirchen	bis 1949 RND ≥20 nicht modernisiert	3,5%-4,5%	13,0-15,5
	bis 1949 RND ≥30 modernisiert	4,5%-5,5%	12,5-14,0
	ab 1950 nicht modernisiert	5,5%-6,0%	13,0-14,0
	ab 1950 modernisiert	5,5%-6,0%	13,5-15,5
Kreis Paderborn	>4 WE	4,5%	
Kreis Soest		4,5%-5,5%	12 bis 17
Kreis Warendorf		4,0%-5,0%	

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 2001 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 90 Kauffällen für **1-2 Familienhäuser** des Jahres 2002

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von 1-2 Familienhäusern wurde eine Regression durchgeführt. Dazu wurden Sachwerte und Kaufpreise von 90 Objekten gegenübergestellt. Bei 39 Objekten handelte es sich um freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und bei 51 Objekten handelt es sich um Einfamilienreihenhäuser und Doppelhaushälften. Die Restnutzungsdauer der Objekte betrug mehr als 40 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 zwischen 75.000 € und 235.000 €.

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

Ausgehend hiervon ergaben sich folgende Regressionsstatistiken und Schätzungs-gleichungen:

9.21 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser:

Regressions-Statistik	
Mittelwert der Kaufpreise	160.365 €
Beobachtungen	39
Die Standardabweichung beträgt	16.979 €
das sind circa 10,5% des durchschnittlichen Kaufpreises	

(Korrelationskoeffizient = 0,92 und Bestimmtheitsmaß = 85 %)

Ergebnis:

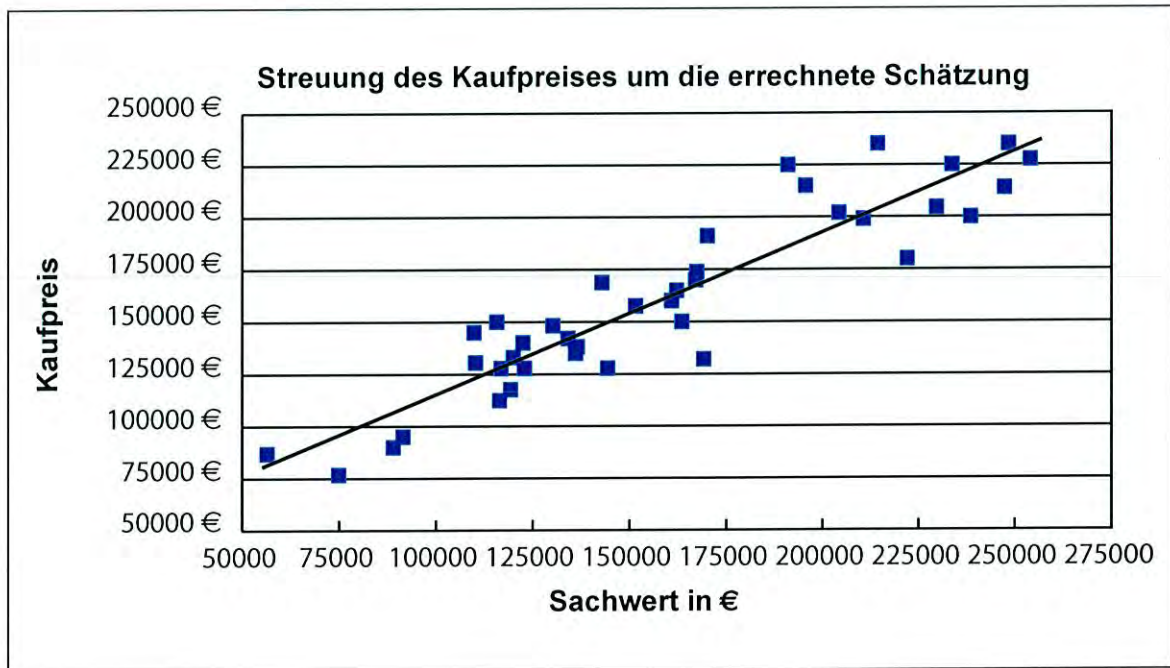
durchschnittl. Kaufpreis = $37261 + 0,7756 \times \text{Sachwert}$

Beispiel :

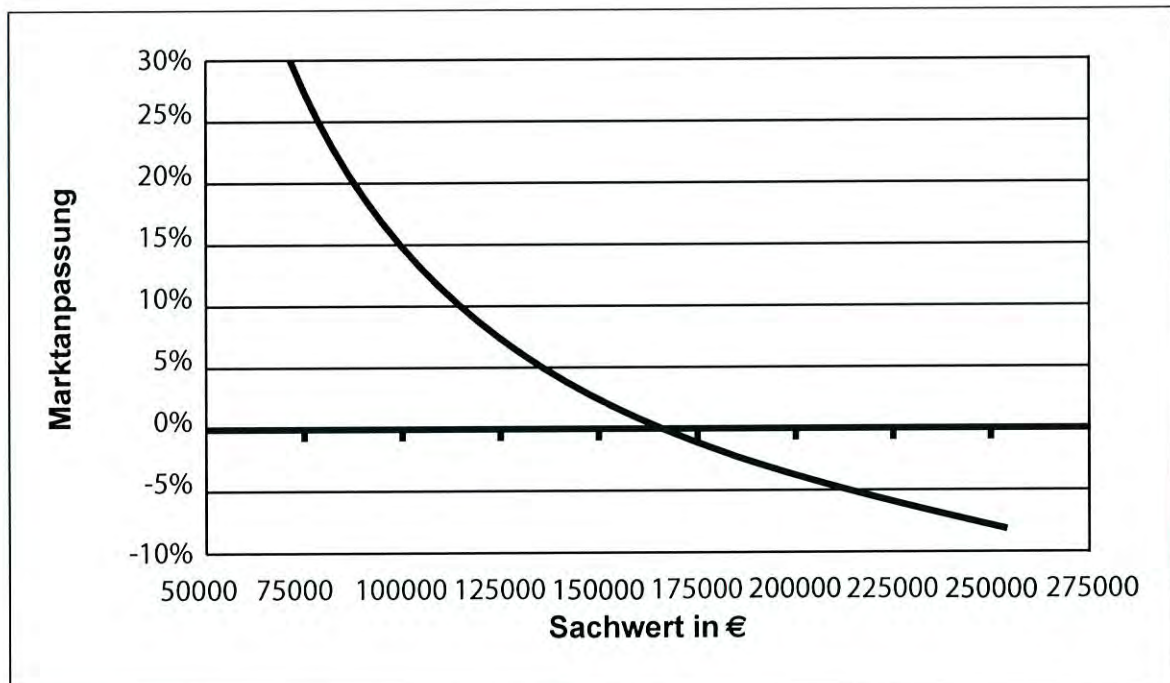
ermittelter Sachwert = 150.000 €

durchschnittl. Kaufpreis = $37261 + 0,7756 \times 150.000 = 153.601 \text{ €}$

Bei einem ermittelten Sachwert von 150.000 € ist also ein Zuschlag von 3500 € (rd. 2,5%) angemessen.



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 ermittelten Sachwerten unter 170.000 € ein Zuschlag zum Sachwert und bei Sachwerten über 170.000 € ein Abschlag vom Sachwert erforderlich.



9.22. Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Regressions-Statistik	
Mittelwert der Kaufpreise	144.341 €
Beobachtungen	51
Die Standardabweichung beträgt	13.759 €
das sind circa 9,5% des durchschnittlichen Kaufpreises	

(Multipler Korrelationskoeffizient = 0,91 und Bestimmtheitsmaß = 83%)

Ergebnis:

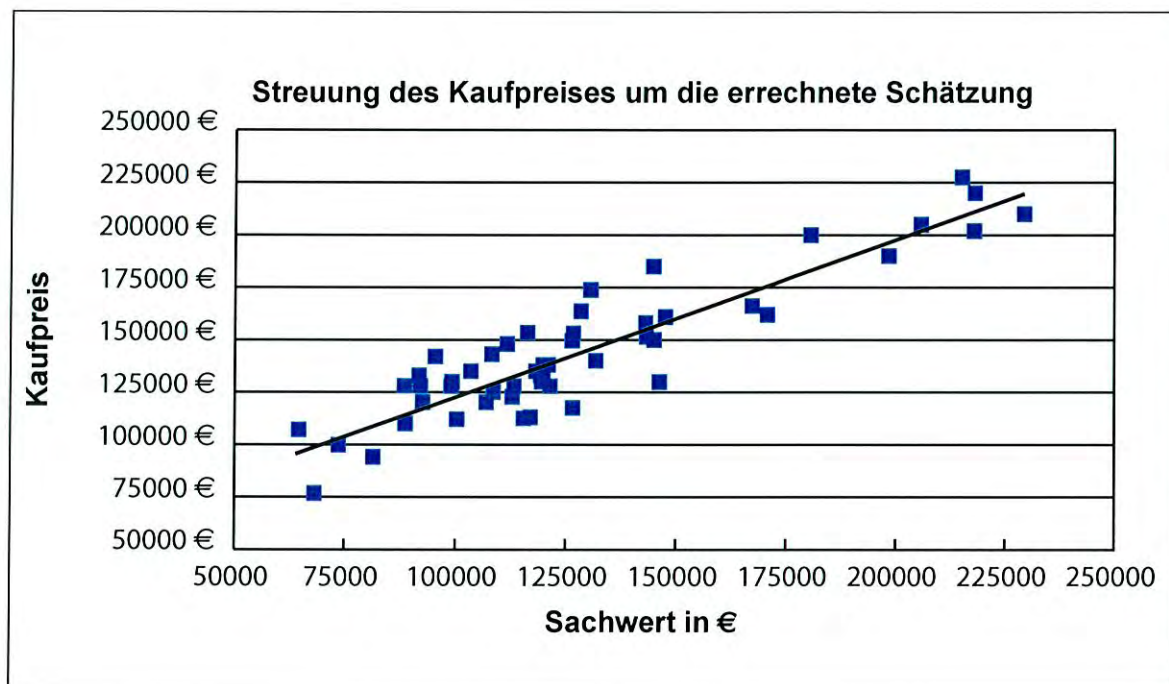
durchschnittl. Kaufpreis = $48733 + 0,7464 \times \text{Sachwert}$

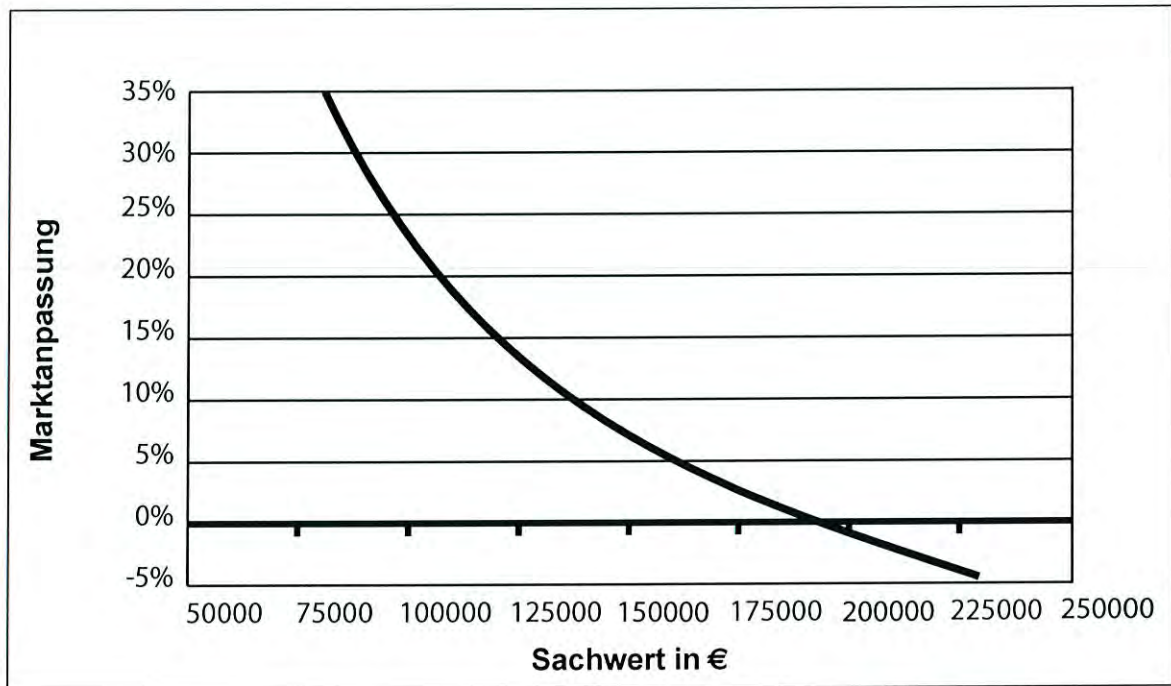
Beispiel :

ermittelter Sachwert = 100.000 €

durchschnittl. Kaufpreis = $48733 + 0,7464 \times 100.000 = 123.373 \text{ €}$

Bei einem ermittelten Sachwert von 100.000 € ist also ein Zuschlag von 23.000 € (rd. 23%) angemessen.





Wenn keine besonderen wertbeeinflussenden Umstände vorliegen ist, wie auch in der Grafik ersichtlich, bei ermittelten Sachwerten unter ca. 190.000 € ein Zuschlag zum Sachwert und bei Sachwerten über ca. 190.000 € ein Abschlag vom Sachwert erforderlich.

Eine Anwendung der Regressionsgleichungen empfiehlt sich für Objekte mit Kaufpreisen zwischen **100.000 €** und **225.000 €**, deren umbauter Raum zwischen **400 m³** und **1000 m³** liegt, da die Mehrzahl der für die Auswertung verwendeten Kauffälle in diesen Bereichen liegt.

Marktanpassungszu- oder abschläge sind nicht konstant. Die ausgewerteten Stichproben aus dem Jahr 2001 führten zu anderen Ergebnissen als die ausgewertete Stichprobe aus dem Jahr 2002.

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

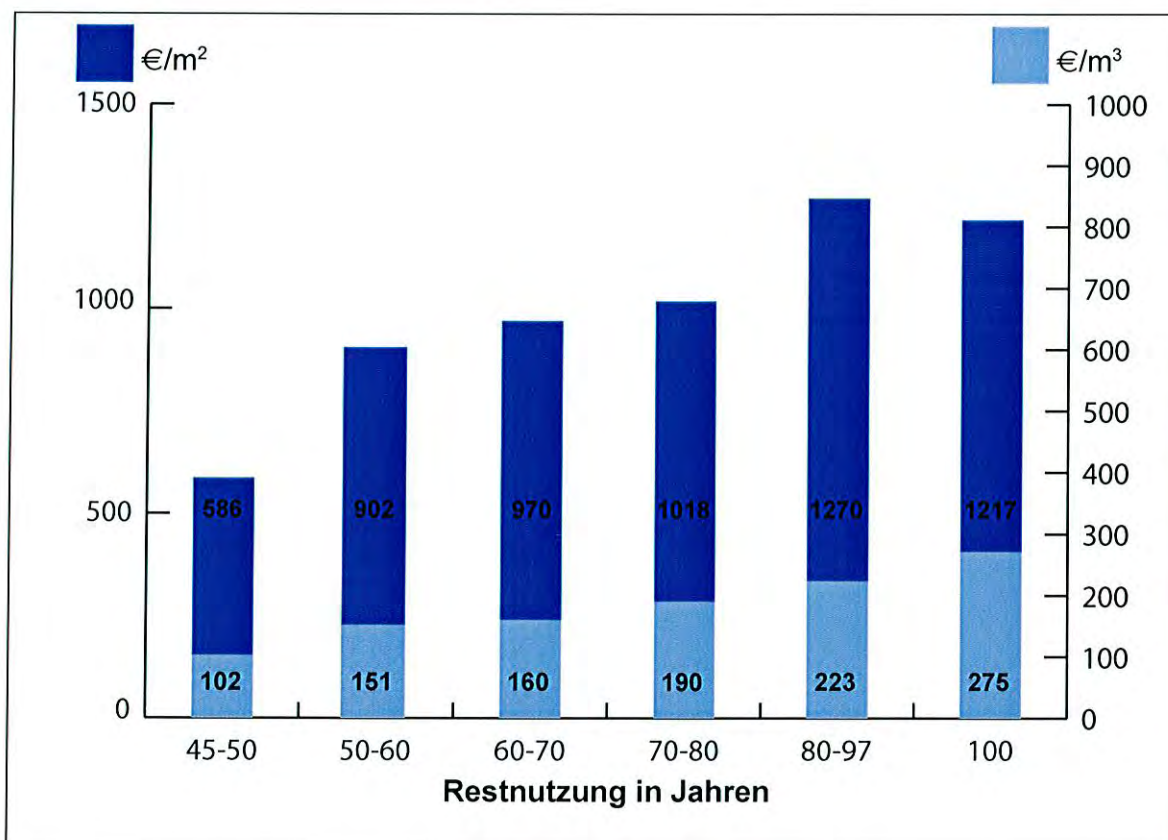


9.3. Vergleichswertfaktoren

Auswertung von Kauffällen für 1-2 Familienhäuser des Jahres 2002

9.3.1. Durchschnittswerte €/m³ umbauter Raum und €/m² Wohnfläche für Reihenhäuser, Doppelhaushälften und freistehende Häuser mit 300 m³ - 1500 m³ umbautem Raum

(Die Ergebnisse enthalten keinen Bodenwertanteil und keine Erschließungskosten) !

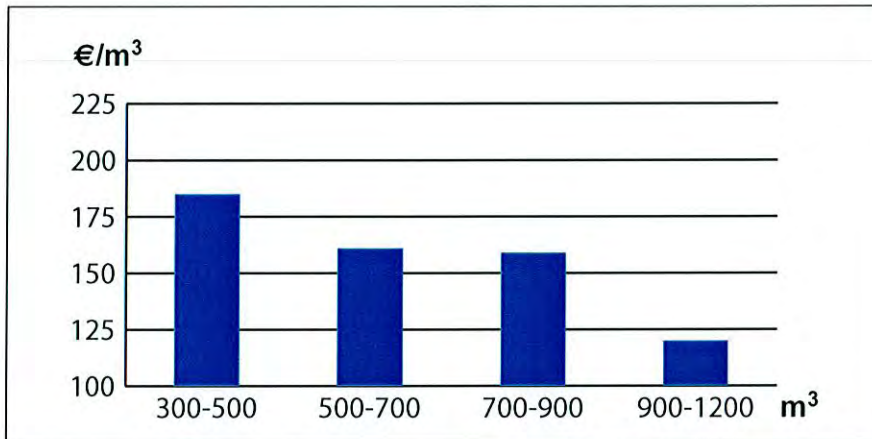


Restn. in Jahren	€/m ³	€/m ²	Anzahl
40-50	102	586	8
50-60	151	902	47
60-70	160	970	13
70-80	190	1018	11
80-97	223	1270	11
100	275	1217	40



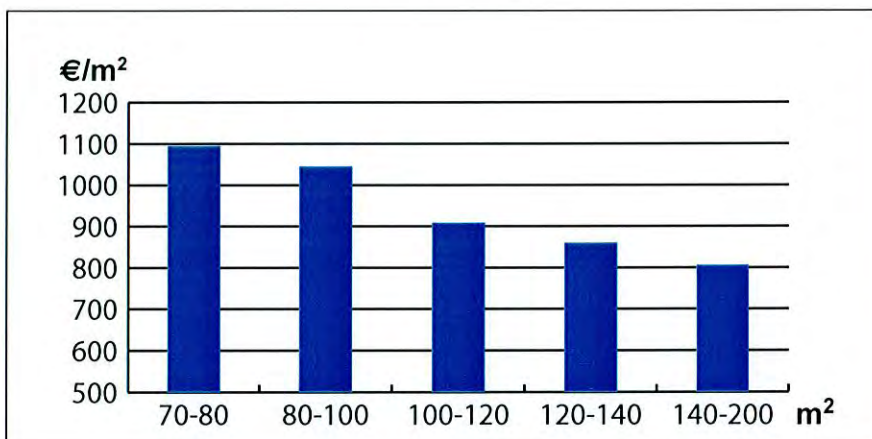
9.3.2. Umrechnungskoeffizienten für €/m³ umbauter Raum und €/m² Wohnfläche bei zunehmender Größe der Objekte (ohne Neubauten)

Umbauter Raum



m ³	€/m ³	Faktor
300-500	185	1,15
500-700	161	1,00
700-900	159	0,99
900-1200	120	0,75

Wohnfläche



m ²	€/m ²	Faktor
70-80	1094	1,20
80-100	1045	1,15
100-120	908	1,00
120-140	860	0,95
140-200	806	0,89

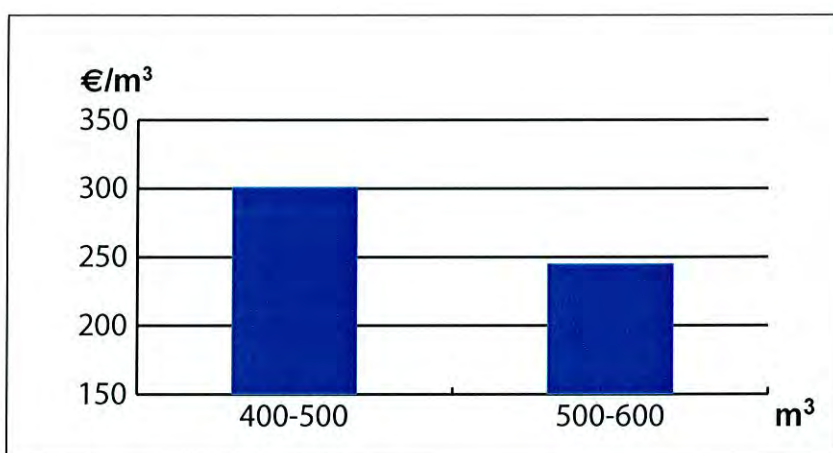


9.3.3. Umrechnungskoeffizienten für €/m³ umbauter Raum bei zunehmender Größe der Objekte und Preise für Neubauten ohne Keller

(Die Ergebnisse beinhalten keinen Bodenwertanteil und keine Erschließungskosten!)

ausgewertet wurden 1-2 Familienhäuser freistehend, Doppelhaushälften und Reihenhäuser (insg. 33 Kauffälle des Jahres 2002)

m ³	€/m ³	Faktor
400-500	301	1,23
500-600	245	1,00



Zu unten stehender Tabelle führte die Auswertung aller Kauffälle ohne Keller:

	ohne Keller
Anzahl	33
mittlerer umbauter Raum	510
€/m ³	275
mittlere Wohnfläche	117
€/m ²	1193

Die überwiegende Anzahl der Neubauten wurde von Bauträgerfirmen erstellt und veräußert. In Neubaugebieten wird fast ausschließlich ohne Keller gebaut.



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 des Jahres 2002 in Hamm.

(Die Ergebnisse beinhalten keinen Bodenwertanteil und keine Erschließungskosten!)

		Altbauten		Neubauten	
				ohne Keller	
Merkmal	Gebäudeart	Anzahl	€/m ³	Anzahl	€/m ³
€/m ³	Einfamilienhäuser	34	141	–	–
	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	41	173	26	271
	Reihenhäuser	10	185	5	292
	Zweifamilienhäuser	5	165	–	–
	GESAMT	90	162	31	274
			€/m ²		€/m ²
€/m ²	Einfamilienhäuser	34	819	–	–
	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	41	1016	26	1184
	Reihenhäuser	10	1078	5	1135
	Zweifamilienhäuser	5	914	–	–
	GESAMT	90	943	31	1176

Für Reihenhäuser werden meistens die höchsten Preise gezahlt, da es sich in der Regel um sehr kleine Objekte handelt. Von 33 Kauffällen bei Neubauten gab es nur 2 freistehende Objekte.



9.4. Ermittlung von Vergleichswerten unter Verwendung der multiplen Regression

Mit den bereits vorher verwendeten 90 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 nennenswerte Steigerung der Genauigkeit des Regressionsergebnisses bewirken.

Es ergaben sich folgende Regressionskoeffizienten:

Restnutzung: 1548,121
Umbauter Raum: 85,968
Bodenwert: 0,877
Konstante: -36760

Anwendungsbeispiel:

Ein **700 m³** großes Vergleichsobjekt mit **70 Jahren Restnutzungsdauer** und einem **Bodenwert von 45.000 €** (einschließlich Erschließungskosten) ergibt:

$$-36760 + 1548,121 \times 70 \text{ Jahre} + 85,968 \times 700 \text{ m}^3 + 0,877 \times 45.000 \text{ €}$$

= rd. 171.000 € = geschätzter Verkehrswert

Regressions-Statistik	
Mittelwert der Kaufpreise	151.285 €
Beobachtungen	90
Die Standardabweichung beträgt	17.148 €
das sind circa 11,5% des durchschnittlichen Kaufpreises	

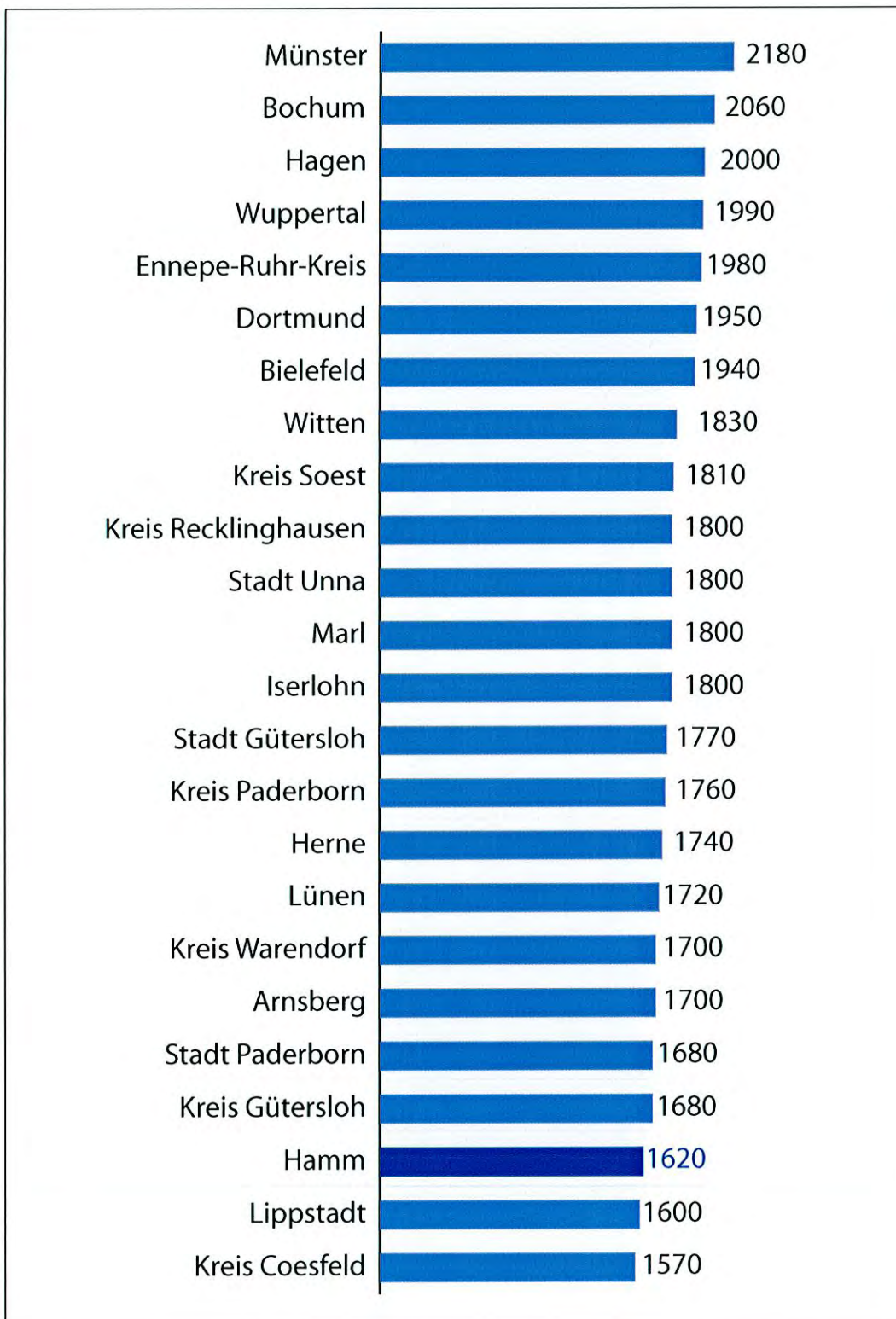
(Multipler Korrelationskoeffizient = 0,90 und Bestimmtheitsmaß = 81%)



10. Hamm im Vergleich mit Kreisen und Städten 2001 (Wohnungseigentum)

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2001 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in NRW

Preise Wohnungseigentum 2001 in €/m² (Erstverkäufe in mittl. Wohnlagen)





11. Bewirtschaftungskosten gemäß Zweite Berechnungsverordnung

(II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001

I. Verwaltungskosten

- bis 230,– € jährl. je Wohnung, bei Eigenheimen, Kaufeigenheimen u. Kleinsiedlungen je Wohngebäude und
- bis 275,– € jährl. je Eigentumswohnung, Kaufeigentumswohnung und Wohnung in der Rechtsform eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts nach § 41 Abs. 2 II BV und
- ° bis 30,– € jährl. für Garagen oder ähnliche Einstellplätze.

II. Instandhaltungskosten

- bis 7,10 €/m² Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres weniger als 22 Jahre zurückliegt,
- bis 9,– €/m² Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 22 Jahre zurückliegt,
- bis 11,50 €/m² Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 33 Jahre zurückliegt.

Zu- und Abschläge:

- abzgl. 0,20 € jährlich je m² Wohnung, bei eigenständig gewerblicher Leistung von Wärme i.S.d. § 1 Abs. 2 Nr. 2 HeizkostenV
- abzgl. 1,05 € jährlich je m² Wohnung, wenn der Mieter die Kosten der kleinen Instandhaltung i.S.d. § 28 Abs. 3 Satz 2 II BV trägt.
- zuzgl. 1,– € jährlich je m² Wohnung, wenn ein maschinell betriebener Aufzug vorhanden ist.
- zuzgl. bis 8,50 € jährlich je m² Wohnung, wenn der Vermieter die Kosten der Schönheitsreparaturen i.S.d. § 28 Abs. 4 Satz 2 II BV trägt.

III. Die Instandhaltungskosten, einschließlich Schönheitsreparaturen, für Garagen oder ähnliche Einstellplätze

- bis 68,– € je Garagen- oder Einstellplatz im Jahr (§ 28 Abs. 5 II BV).

IV. Mietausfallwagnis nach § 29 Abs. 2 II BV (zu Nr. 3.5.2.5 WertR)

als Erfahrungssätze können angesetzt werden

- 2 vom Hundert der Nettokaltmiete bei Mietwohn- und -gemischt genutzten Grundstücken
- 4 vom Hundert der Nettokaltmiete bei Geschäftsgrundstücken



12. Gebühren für Gutachten durch den Gutachterausschuss am 1. 1. 2003

1.) bei bebauten und unbebauten Grundstücken

a.) bis 770.000,- € 700,- €
+ 2 ‰ des ermittelten Wertes

b.) > 770.000,- € 1.470,- €
+ 1 ‰ des ermittelten Wertes

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



13. Gutachter im Gutachterausschuss am 1. 1. 2002

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 Statistischem Jahrbuch 2002 der Stadt Hamm

Statistische Angaben

Wohnberechtigte

(Stand: 31.12.2001)

186.972

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

Auflage: 100

Schutzgebühr: 16,-- Euro

Im April 2003

Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt