



---

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

# **Grundstücksmarktbericht 2005**

**(Berichtszeitraum 15.12.2003 – 15.12.2004)**

**Hamm, im Februar 2005**



**Herausgeber:** Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Hamm  
-Geschäftsstelle-  
Gustav-Heinemann-Str. 10  
59065 Hamm  
Fax 0 23 81/17 29 61

**Ansprechpartner:**

Vorsitzender:	Herr Erwin Helbich	0 23 81/17 42 02
	helbich@stadt.hamm.de	
stv. Vorsitzender:	Herr Hans Joachim Dingerdissen	0 23 81/17 45 00
stv. Vorsitzender:	Herr Werner Seydich	0 23 81/17 42 00

Mitarbeiter der Geschäftsstelle:

Herr Rainer Bergmann	0 23 81/17 42 67
Herr Hubert Francke	0 23 81/17 42 66
Frau Elke Grattenauer	0 23 81/17 42 63
Herr Gerhard Spitzer	0 23 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 2004 und Entwicklung	.9
4.1.	Grundstücksmarkt 2004	.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 2004	.18
7.2.	Häufigkeit der Gesamtkaufpreise für Eigentumswohnungen	.19
7.3.	Kaufpreisentwicklung für Eigentumswohnungen in €/m <sup>2</sup> 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
9.3.5.	Ermittlung von Vergleichswerten unter Verwendung der multiplen Regression	.34
9.4.	Indexreihen für bebaute 1-2 Familienhausgrundstücke	.35
9.5.	Vergleichsfaktoren für Mehrfamilienhäuser	.37
10.	Hamm im Vergleich mit Kreisen und Städten 2003 (Wohnungseigentum)	.39
11.	Bewirtschaftungskosten gemäß Zweite Berechnungsverordnung	.40
12.	Gebühren für Gutachten durch den Gutachterausschuss am 1.1.2004	.41
13.	Gutachter im Gutachterausschuss am 1.1.2004	.42
14.	Ausgewählte Indikatoren der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung Hamm	.43
15.	Allgemeine Angaben zur Stadt Hamm	.44





## 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Für das Jahr 2004 wurden bis zum 15.12.2004 in der Stadt Hamm 1279 Kaufverträge für bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von 159,76 Mio.€ übernommen. 1146 Verträge waren für weitere statistische Auswertungen geeignet.

Die Zahl der Kauffälle und der Geldumsatz sind damit gegenüber 2003 gesunken.

Es sind weniger unbebaute Grundstücke, weniger bebaute Grundstücke und weniger Wohnungs- und Teileigentum verkauft worden als 2003.

Bei Erbbaurechtsgrundstücken wurden Erbbauzinsen zwischen 2,5 €/m<sup>2</sup>/Jahr und 3,5 €/m<sup>2</sup>/Jahr gezahlt.

Der Durchschnitts-Quadratmeterpreis von rd. 107,-- €/m<sup>2</sup> (ohne Erschließungskosten) für unbebaute 1- und 2-Familienwohnhausgrundstücke ist um rd. 3,5% gesunken gegenüber 2003.

Der Durchschnitts-Quadratmeterpreis für unbebaute 1- und 2-Familienwohnhausgrundstücke einschließlich Erschließungskosten beträgt rd. 147,-- €/m<sup>2</sup>.

Die Erschließungskosten in Neubaugebieten lagen 2004 überwiegend zwischen 40,-- €/m<sup>2</sup> und 55,-- €/m<sup>2</sup>.

Der Durchschnittspreis von 161.000,-- € für bebaute 1- 2-Familienhausgrundstücke ist gegenüber 2003 um rd. 3,5% gesunken.

Der Durchschnittspreis für Eigentumswohnungen ist gegenüber 2003 um rd. 3% gesunken. Er liegt jetzt bei rd. 1.038,-- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Es wurden maximal 2.592,-- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bezahlt.

Die Zahl der Zwangsversteigerungen hat geringfügig zugenommen.

### Anzahl Zwangsversteigerungen

	Wohnungseigentum	bebaut	unbebaut	<b>gesamt</b>
1998	30	15	0	<b>45</b>
1999	47	18	2	<b>67</b>
2000	25	13	2	<b>40</b>
2001	73	19	2	<b>94</b>
2002	33	23	1	<b>57</b>
2003	22	39	0	<b>61</b>
2004	36	28	4	<b>68</b>



## 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.

**Grundstücksmarktberichte und Bodenrichtwerte von allen Städten und Kreisen in Nordrhein-Westfalen können im Internet unter der Adresse [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) eingesehen werden.**



### 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

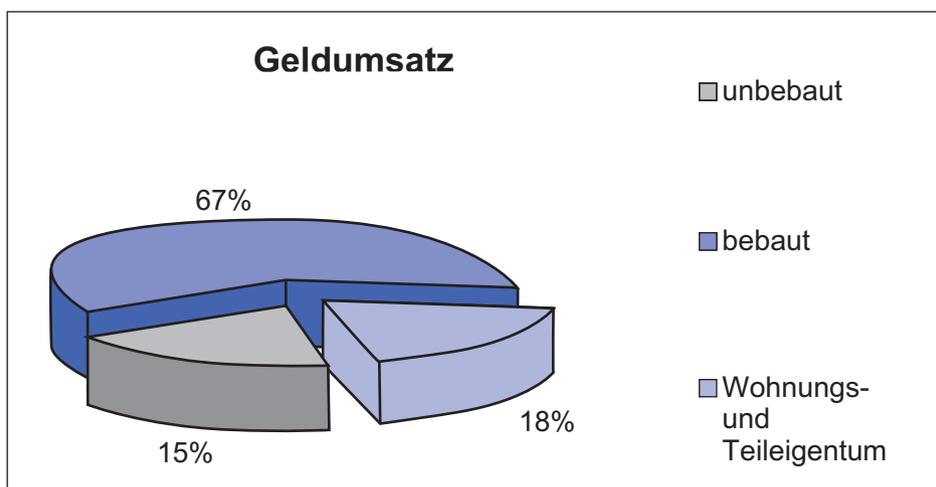
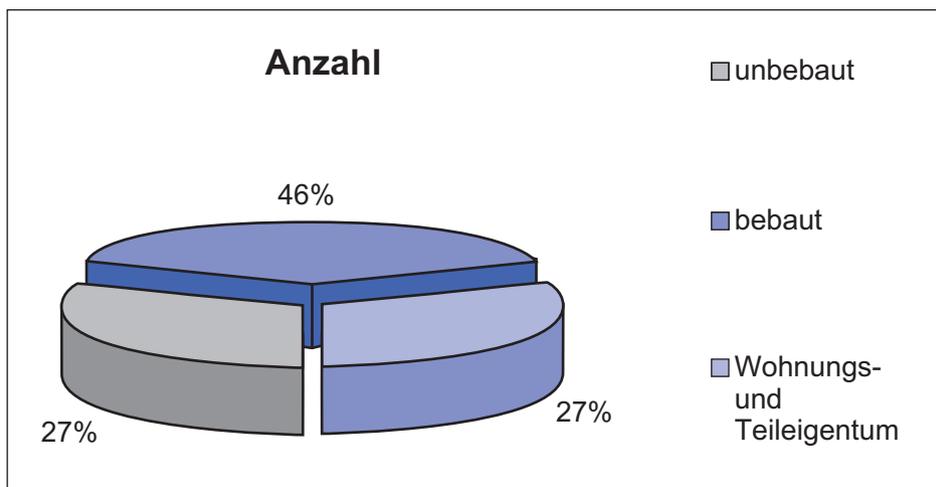
Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstigen personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den 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 2004 und Entwicklung

### 4.1. Grundstücksmarkt 2004

	Anzahl	Umsatz (in Mio. €)	Flächenumsatz in ha
unbebaut	341	24,33	249,92
bebaut	597	106,76	58,34
Wohnungs- und Teileigentum	341	28,67	5,33
<b>gesamt</b>	<b>1279</b>	<b>159,76</b>	<b>313,59</b>

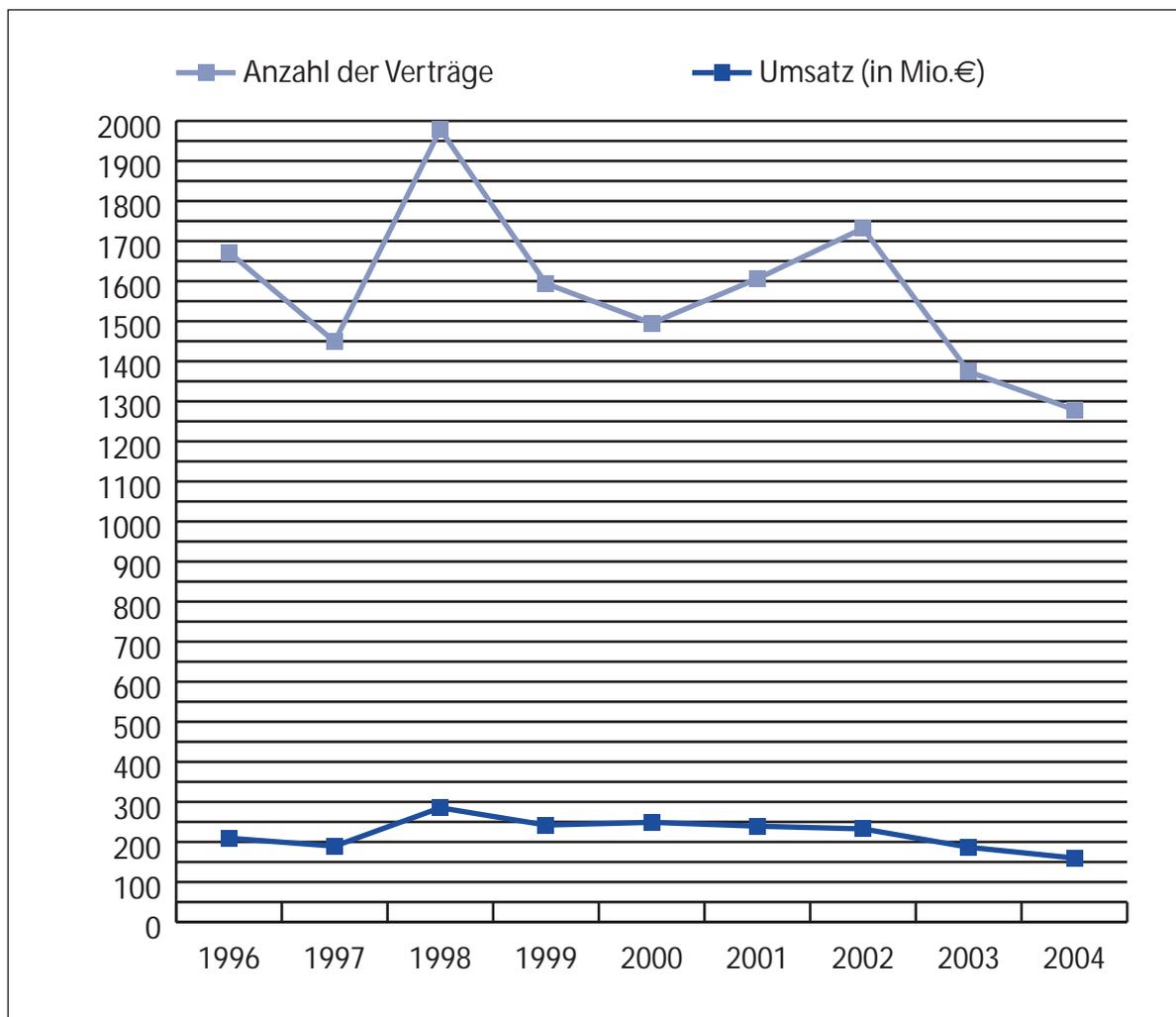




## 4.2. Allgemeine Entwicklung

### Gesamt

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Anzahl der Verträge	1672	1449	1979	1594	1495	1606	1732	1374	1279
Umsatz (in Mio. €)	209,33	189,44	285,30	242,08	248,88	239,32	232,52	186,71	159,76

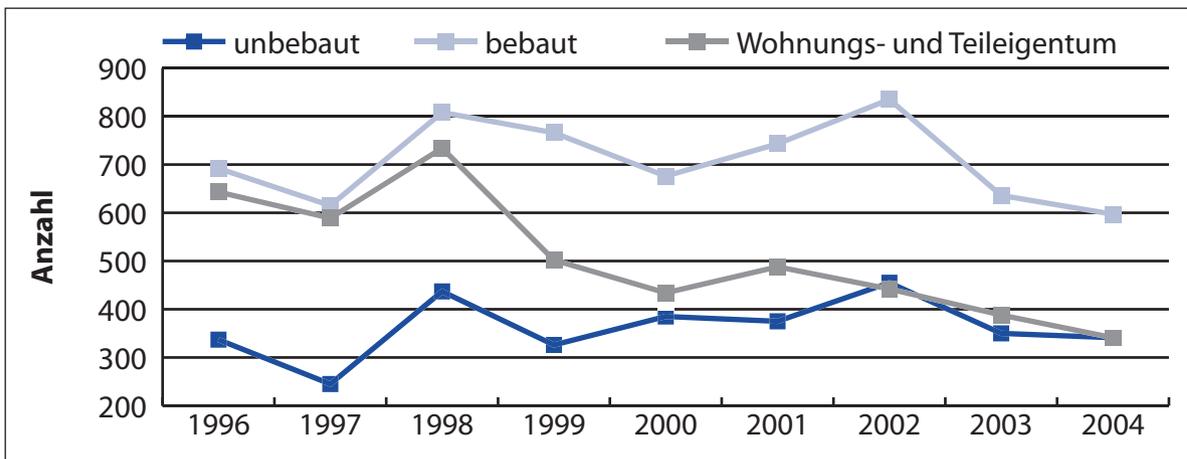




### 4.3. Teilmarktentwicklung

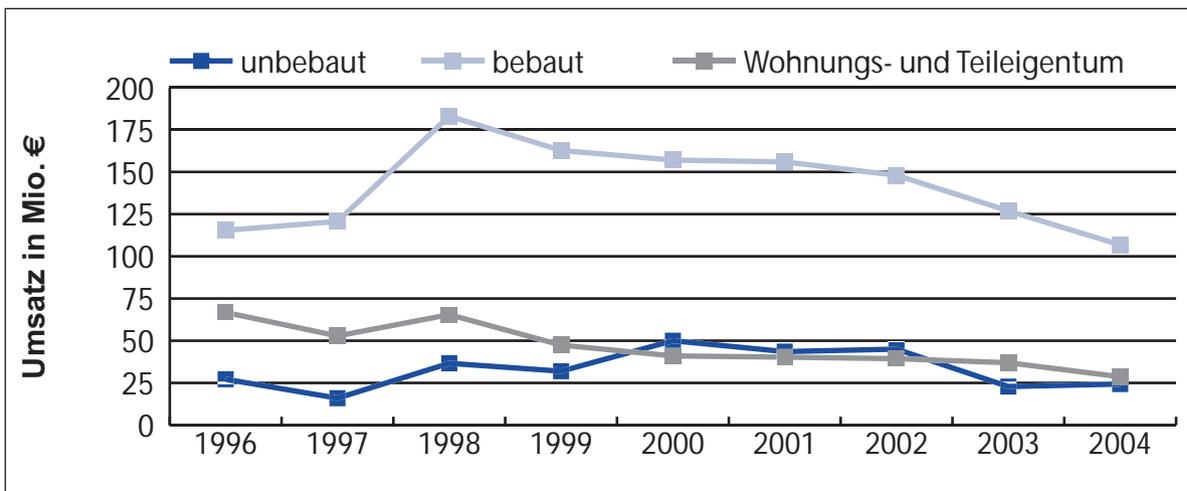
#### Anzahl der Verträge

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
unbebaut	337	245	437	326	385	375	455	350	341
bebaut	692	615	808	766	676	743	835	636	597
Wohnungs- und Teileigentum	643	589	734	502	434	488	442	388	341



#### Umsatz (in Mio. €)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
unbebaut	27,18	15,96	36,63	31,95	50,04	43,55	45,01	22,83	24,33
bebaut	115,39	120,65	183,04	162,70	157,36	155,49	147,99	126,92	106,76
Wohnungs- und Teileigentum	66,75	52,83	65,45	47,43	41,48	40,27	39,52	36,96	28,67



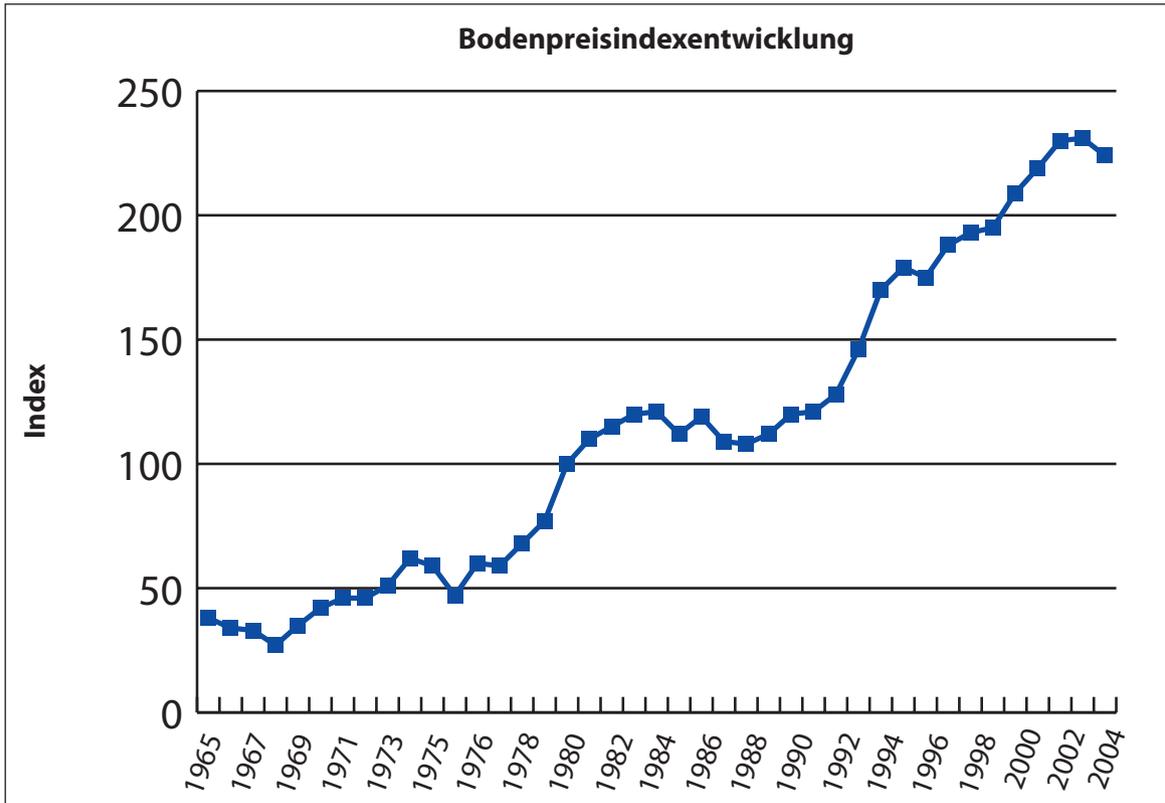


## 5. Unbebaute Grundstücke

### 5.1. Individueller Wohnungsbau

Bodenpreisentwicklung für Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke in €/m<sup>2</sup>  
(ohne Erschließungskosten)

Jahr	durchschnittlich gezahlter Bodenpreis in €/m <sup>2</sup> ohne Erschließungskosten	Bodenpreisindex	Veränderung in %
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
2003	110,65	231	0,8
2004	107,00	224	-3,3



## 5.2. Geschosswohnungsbau

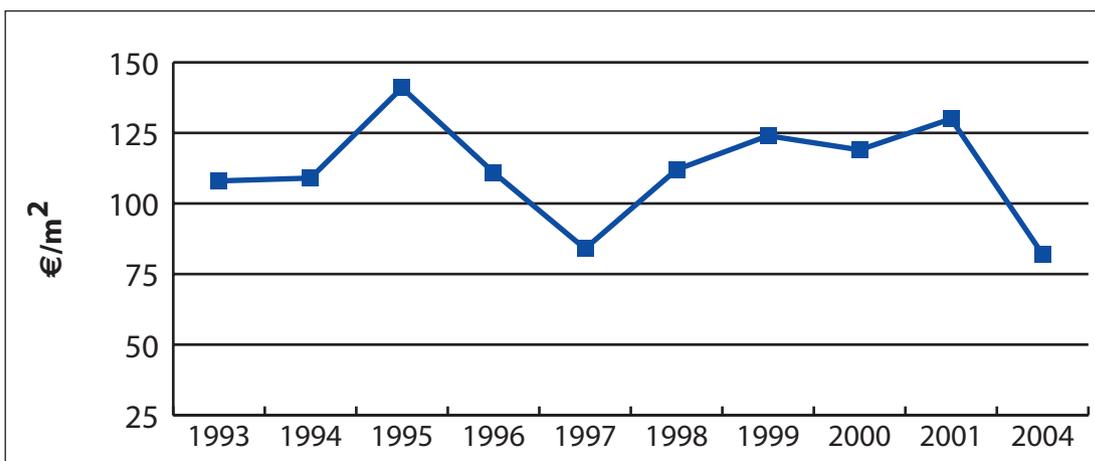
Entwicklung der Preise für Mehrfamilienhausgrundstücke in €/m<sup>2</sup>  
(ohne Erschließungskosten)

1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
108	109	141	111	84	112	124	119	130	*	**	82***

\* nur 4 Kauffälle

\*\* nur 2 Kauffälle

\*\*\* nur 5 Kauffälle

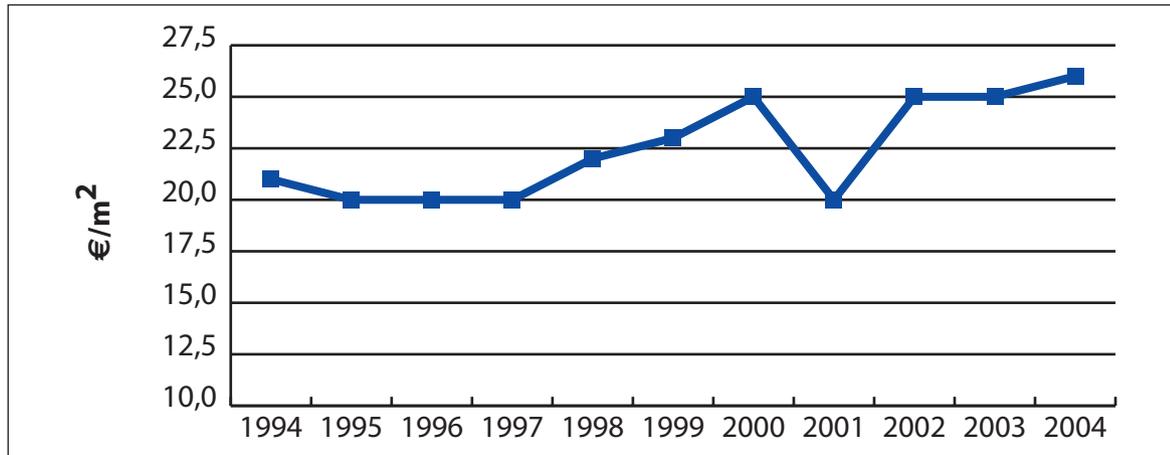




### 5.3. Gewerbliche Bauflächen

Entwicklung der Preise für Gewerbe- und Industrieland in €/m<sup>2</sup>  
(ohne Erschließungskosten)

1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
21	20	20	20	22	23	25	20	25	25	26

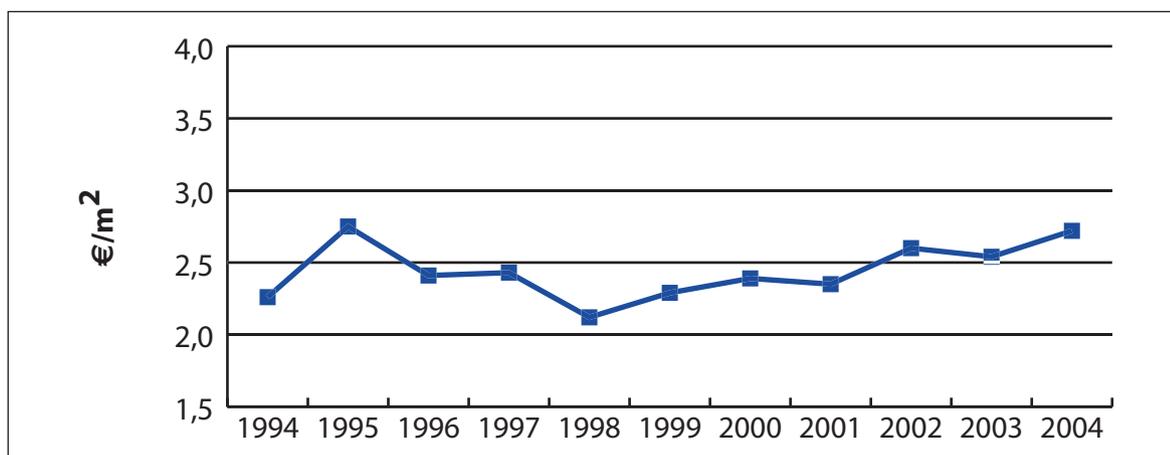


### 5.4. Landwirtschaftliche Flächen

Entwicklung der Preise für landwirtschaftliche Flächen (in €/m<sup>2</sup>)

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

1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
2,26	2,75	2,41	2,43	2,12	2,29	2,39	2,35	2,6	2,54	2,72



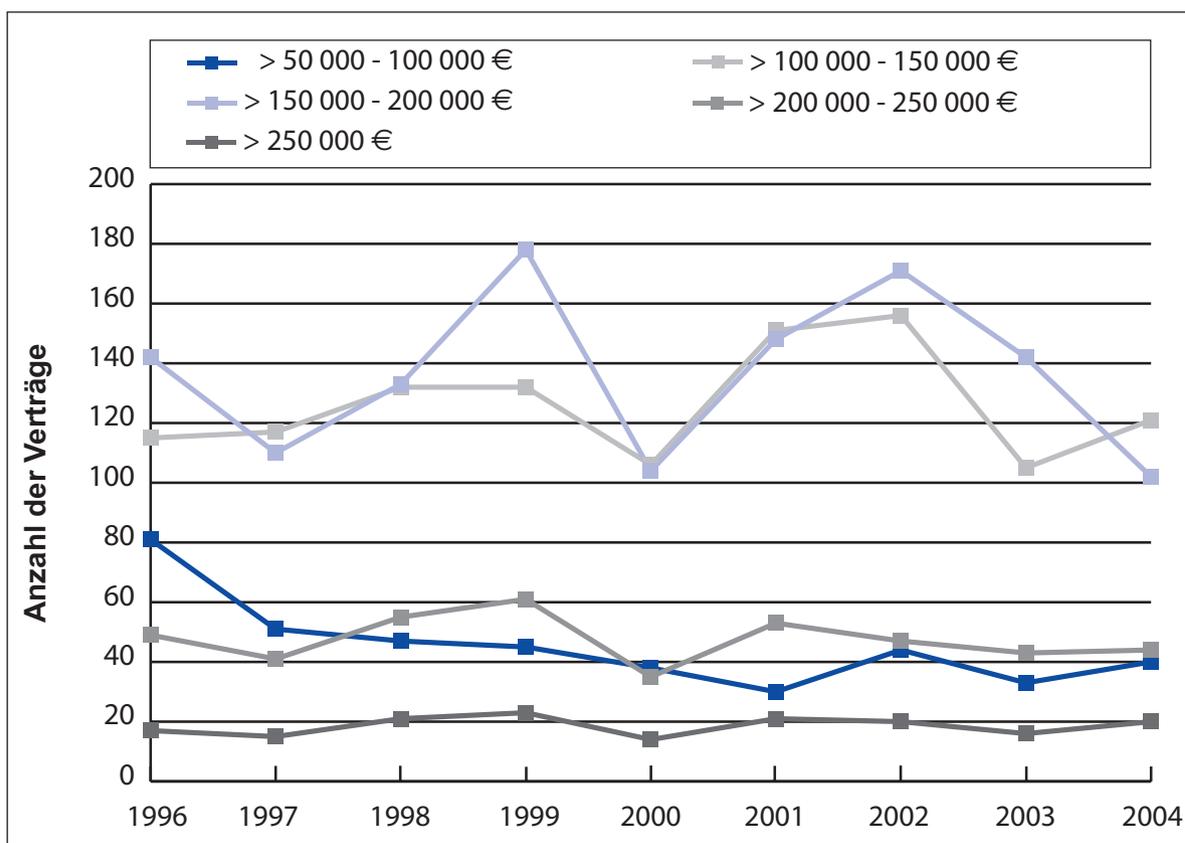


## 6. Bebaute Grundstücke

### 6.1. Ein- / Zweifamilienhäuser

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

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
> 50 000-100 000 €	81	51	47	45	38	30	44	33	40
>100 000-150 000 €	115	117	132	132	106	151	156	105	121
>150 000-200 000 €	142	110	133	178	104	148	171	142	102
>200 000-250 000 €	49	41	55	61	35	53	47	43	44
>250 000 €	17	15	21	23	14	21	20	16	20
<b>Gesamt</b>	<b>404</b>	<b>334</b>	<b>388</b>	<b>439</b>	<b>297</b>	<b>403</b>	<b>438</b>	<b>339</b>	<b>327</b>

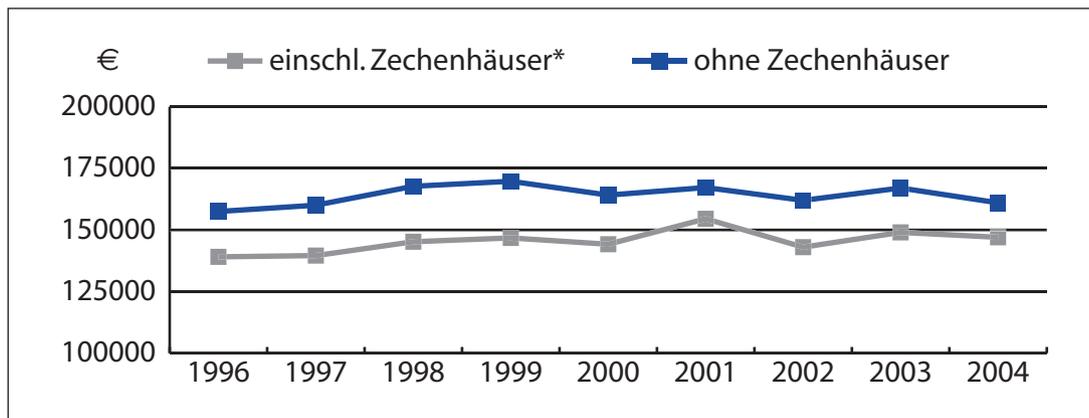




### 6.1.2. Durchschnittspreise in € für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, einschl. Gebäude

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
einschl. Zechenhäuser*	139.000	140.000	145.000	147.000	144.000	154.000	143.000	149.000	147.000
ohne Zechenhäuser	157.000	160.000	168.000	170.000	164.000	167.000	162.000	167.000	161.000

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



### 6.1.3. Durchschnittspreis für Erbbaurechte bei bebauten Grundstücken

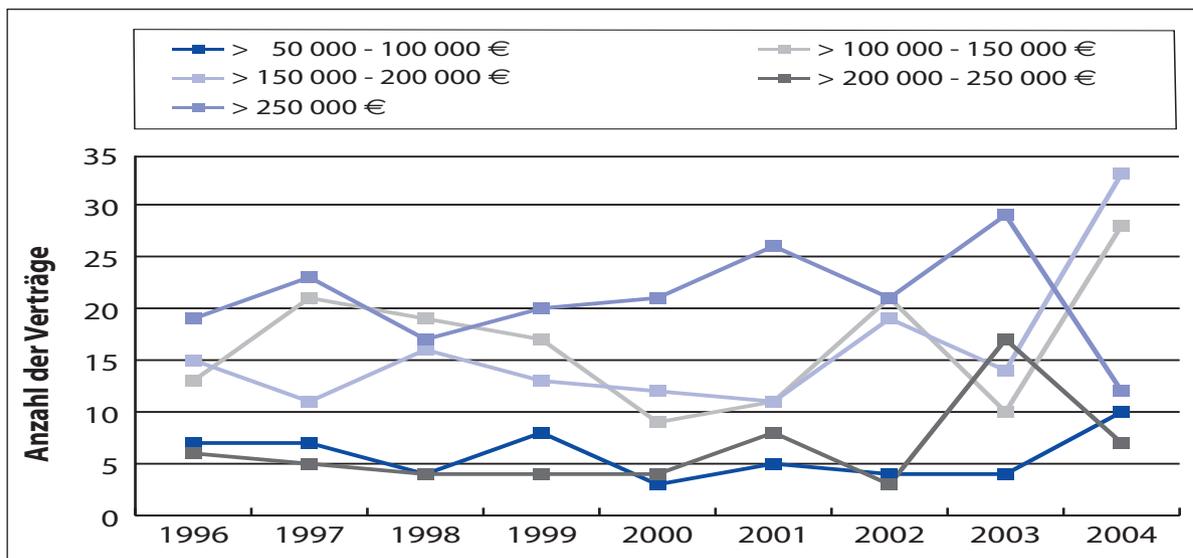
Der Durchschnittspreis für bebaute 1-2 Familienhauserbbaurechte beträgt im Jahr 2004 161.637,- €



## 6.2. Mehrfamilienhäuser

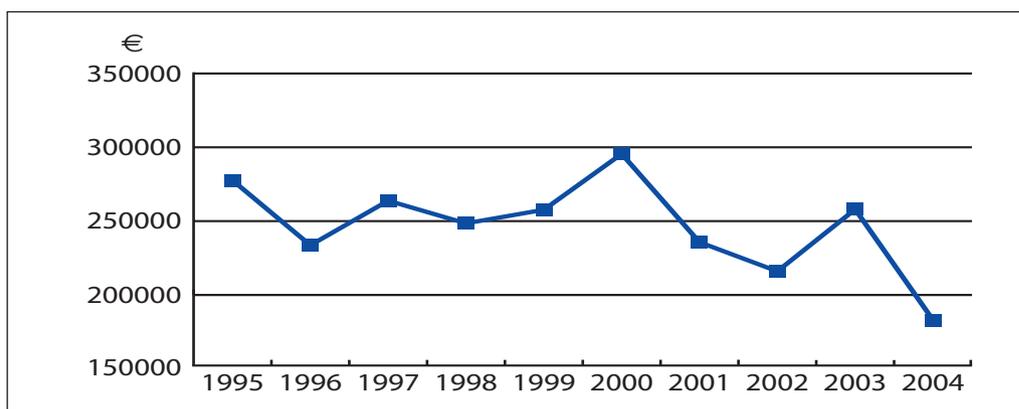
### 6.1.2. Häufigkeit der Gesamtkaufpreise für Mehrfamilienhausgrundstücke, einschließlich Gebäude (ohne Erbbaugrundstücke)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
> 50 000-100 000 €	7	7	4	8	3	5	4	4	10
>100 000-150 000 €	13	21	19	17	9	11	21	10	28
>150 000-200 000 €	15	11	16	13	12	11	19	14	33
>200 000-250 000 €	6	5	4	4	4	8	3	17	7
>250 000 €	19	23	17	20	21	26	21	29	12
<b>Gesamt</b>	<b>60</b>	<b>67</b>	<b>60</b>	<b>62</b>	<b>49</b>	<b>61</b>	<b>68</b>	<b>74</b>	<b>90</b>



### 6.2.2. Durchschnittspreis in € für Mehrfamilienhausgrundstücke, einschl. Gebäude

1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
234.000	264.000	248.000	258.000	296.000	236.000	216.000	258.000	183.000



2004 wurden überwiegend ältere und kleine Mehrfamilienhäuser verkauft. Die Kaufpreise lagen zwischen 55.000 € und 475.000,- €



## 7. Wohnungseigentum

### 7.1. Wohnungseigentum im Jahr 2004 (Durchschnittspreise einschl. Bodenanteil)

Art des Verkaufs	Anzahl	Umsatz (in Mio. €)	€/m <sup>2</sup> Wohnfläche
Erstverkauf	22	3,08	1608
Wiederverkauf	188	15,22	983
Umwandlung	25	1,78	947
<b>Gesamt</b>	<b>235</b>	<b>20,08</b>	<b>1038</b>

#### 7.1.1. Erstverkäufe

Durchschnittspreise in € bezogen auf die Wohnfläche

Anzahl	€/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Baujahr
5	1756	2003
14	1543	2004

Anzahl	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> Wohnfläche
0	< 50	–
1	50-60	1638
2	60-70	1642
7	70-80	1642
2	80-90	1604
5	90-100	1597
5	>=100	1554

#### 7.1.2. Wiederverkäufe

Durchschnittspreise in € bezogen auf das Baujahr und die Wohnfläche

Anzahl	€/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Baujahr
8	834	<=1918
8	1010	1919-49
18	863	1950-59
33	809	1960-69
68	916	1970-79
18	1179	1980-89
34	1262	>=1990

Anzahl	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> Wohnfläche
11	<50	917
19	50-60	767
17	60-70	1053
53	70-80	933
49	80-90	1055
23	90-100	1131
16	>=100	945

#### 7.1.3. Umwandlungen

Durchschnittspreise in € bezogen auf das Baujahr und die Wohnfläche

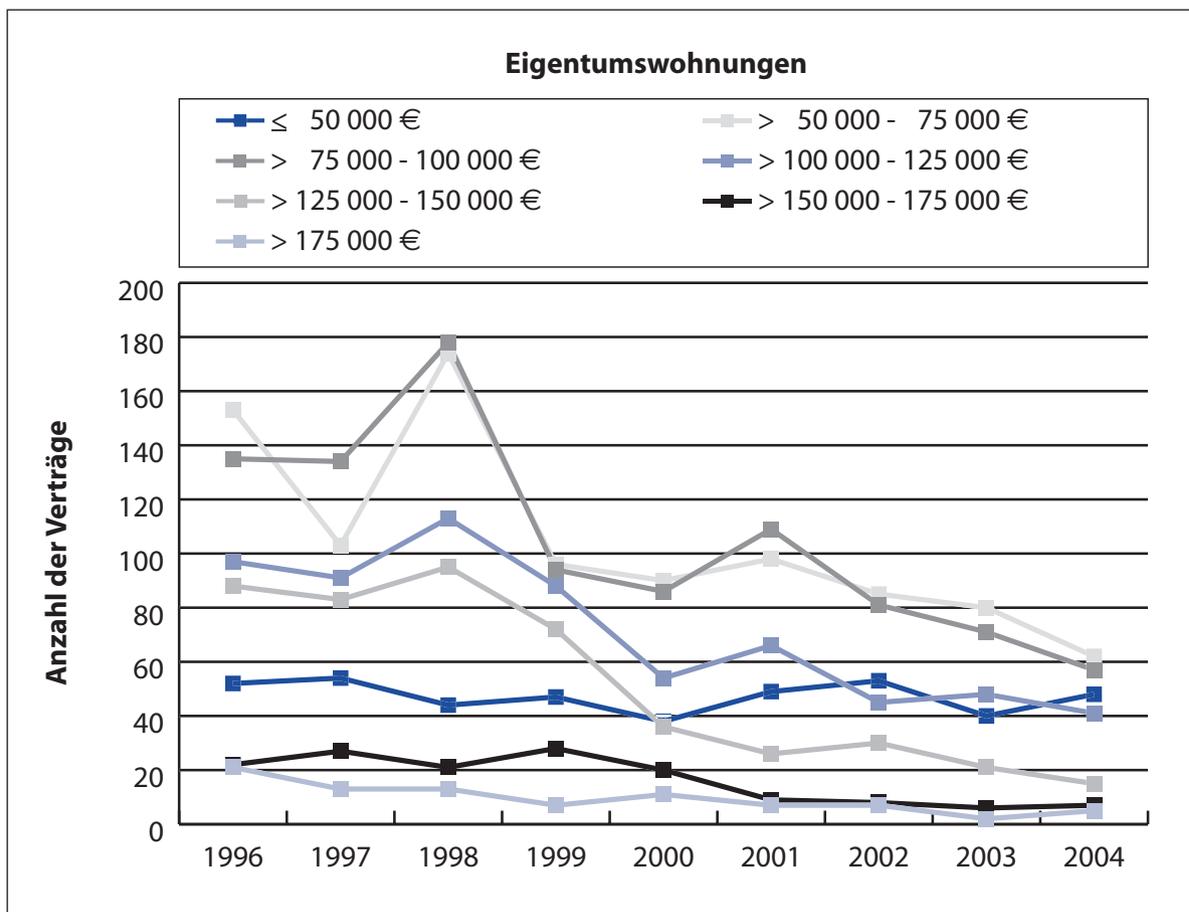
Anzahl	€/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Baujahr
0	–	<=1918
1	849	1919-49
4	1482	1950-59
10	827	1960-69
4	1046	1970-79
0	–	1980-89
6	741	>=1990

Anzahl	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> Wohnfläche
2	<50	1230
5	50-60	781
5	60-70	1103
5	70-80	990
3	80-90	623
1	90-100	862
4	>=100	1029



## 7.2. Häufigkeit der Gesamtkaufpreise für Eigentumswohnungen

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
≤ 50000 €	52	54	44	47	38	49	53	40	48
> 50000- 75000 €	153	103	174	96	90	98	85	80	62
> 75000-100000 €	135	134	178	94	86	109	81	71	57
>100000-125000 €	97	91	113	88	54	66	45	48	41
>125000- 150000 €	88	83	95	72	36	26	30	21	15
>150000-175000 €	22	27	21	28	20	9	8	6	7
>175000 €	21	13	13	7	11	7	7	2	5
<b>Gesamt</b>	<b>568</b>	<b>505</b>	<b>638</b>	<b>432</b>	<b>335</b>	<b>364</b>	<b>309</b>	<b>268</b>	<b>235</b>

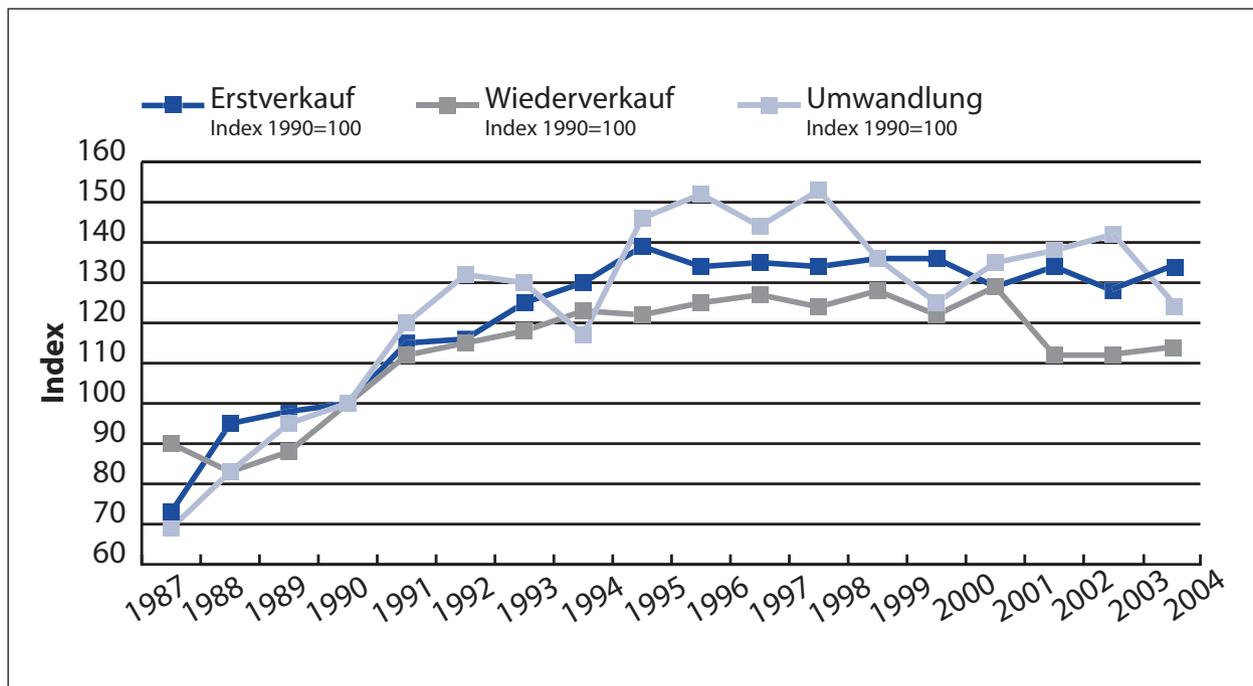


2004 sind zwölf Reihenhäuser/ Doppelhaushälften als Wohnungseigentum verkauft worden. Der Gesamtumsatz beträgt 1,70 Mio. € und der Durchschnittspreis 1321,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.



### 7.3. Kaufpreisentwicklung für Eigentumswohnungen in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Durchschnittspreise einschl. Bodenanteil)

Jahr	Erstverkauf		Wiederverkauf		Umwandlung	
	€/m <sup>2</sup> WF	Index 1990=100	€/m <sup>2</sup> WF	Index 1990=100	€/m <sup>2</sup> 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
<b>1990</b>	<b>1219</b>	<b>100</b>	<b>872</b>	<b>100</b>	<b>773</b>	<b>100</b>
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
2003	1556	128	975	112	1100	142
2004	1608	132	983	113	947	123





## 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 jährlich bis zum 15. Februar für das abgelaufene Jahr ermittelt und veröffentlicht.

Stichtag ist der 1.1. des Jahres in dem die Werte veröffentlicht werden.

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.

**Richtwerte von allen Städten und Kreisen in Nordrhein-Westfalen sind unter folgender Internetadresse zu finden: [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)**

### 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 1.1.2004**



## Richtwertkarte

Wertermittlungstichtag: 1.1.2005

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 Richtwerte beziehen sich 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 **Rohertagsfaktoren** 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 Rohertagsfaktors überschlägig ermittelt werden. Der Rohertag 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 2002 und 2003 bei Mehrfamilienhäusern zu folgenden Ergebnissen geführt:  
Für 2004 wurden keine Auswertungen vorgenommen.

	<b>Liegenschaftszinssatz:</b>	<b>Rohertagsfaktor:</b>
Dreifamilienhäuser	4,35 % – 4,75 %	rd. 15
Wohnhäuser > 3 Wohnungen (kein gewerblicher Anteil)	5,8 % – 6,2 %	rd. 12
Wohnhäuser > 3 Wohnungen (gewerbl. Anteil ca. 20 %)	6,35 % – 6,75 %	rd. 11

Zur Ermittlung des Rohertages wurde der Mietspiegel für die Stadt Hamm angehalten, da nicht ausreichend tatsächliche Mieten vorhanden waren.



## 9.2. Sachwertfaktoren

Auswertung von 72 Kauffällen für **1-2 Familienhäuser** des Jahres 2004

(2003 erfolgte keine Auswertung)

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von 1-2 Familienhäusern wurde eine Regression durchgeführt. Dazu wurden Sachwerte und Kaufpreise von 72 Objekten gegenübergestellt. Bei 26 Objekten handelte es sich um freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und bei 46 Objekten handelt es sich um Reihenhäuser 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 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 407.000 €.

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	217.519 €
Beobachtungen	26
Die Standardabweichung beträgt	20.373 €
das sind circa 9,5% des durchschnittlichen Kaufpreises	

(Korrelationskoeffizient = 0,95 und Bestimmtheitsmaß = 90 %)

Ergebnis:

**durchschnittl. Kaufpreis= 33150 + 0,8223 x Sachwert**

Beispiel 1:

ermittelter Sachwert = 170.000 €

durchschnittl. Kaufpreis = 33150 + 0,8223 x 170.000 = **172.941 €**

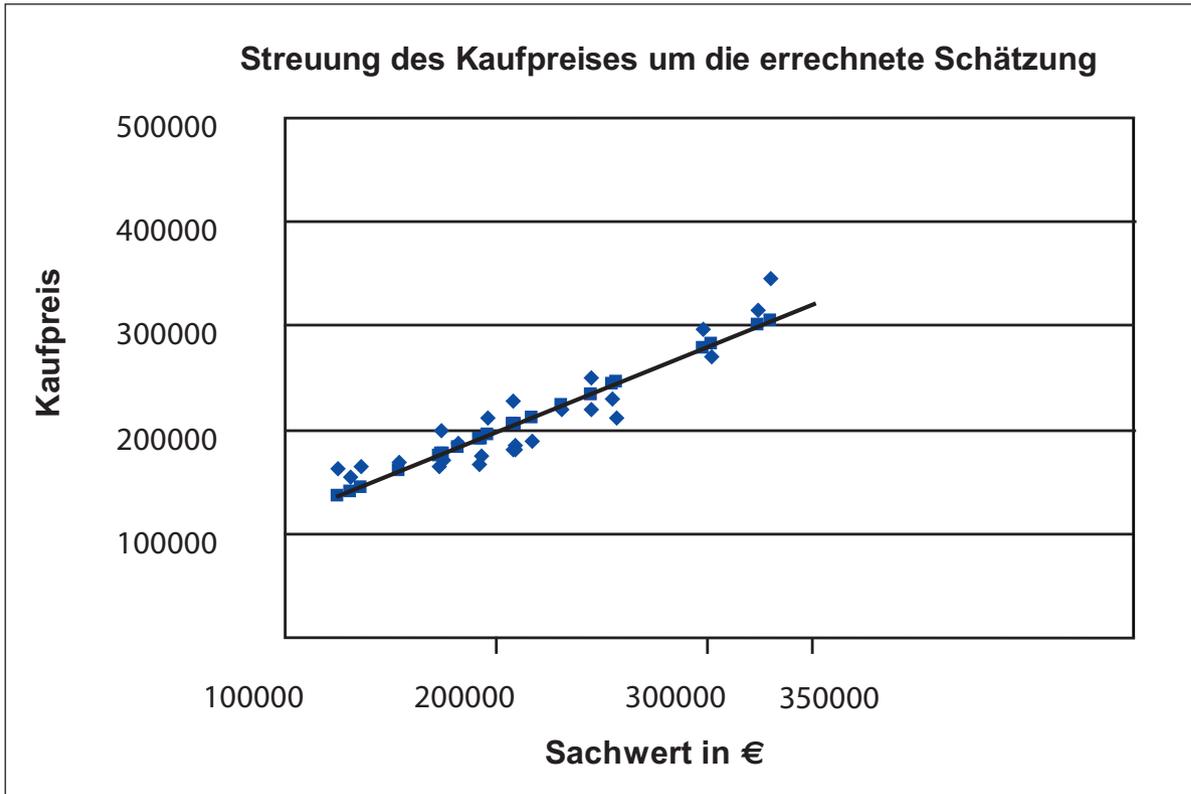
Bei einem ermittelten Sachwert von 170.000 € ist also ein Zuschlag von rd. 3000 € (rd. 1,8%) angemessen.

Beispiel 2:

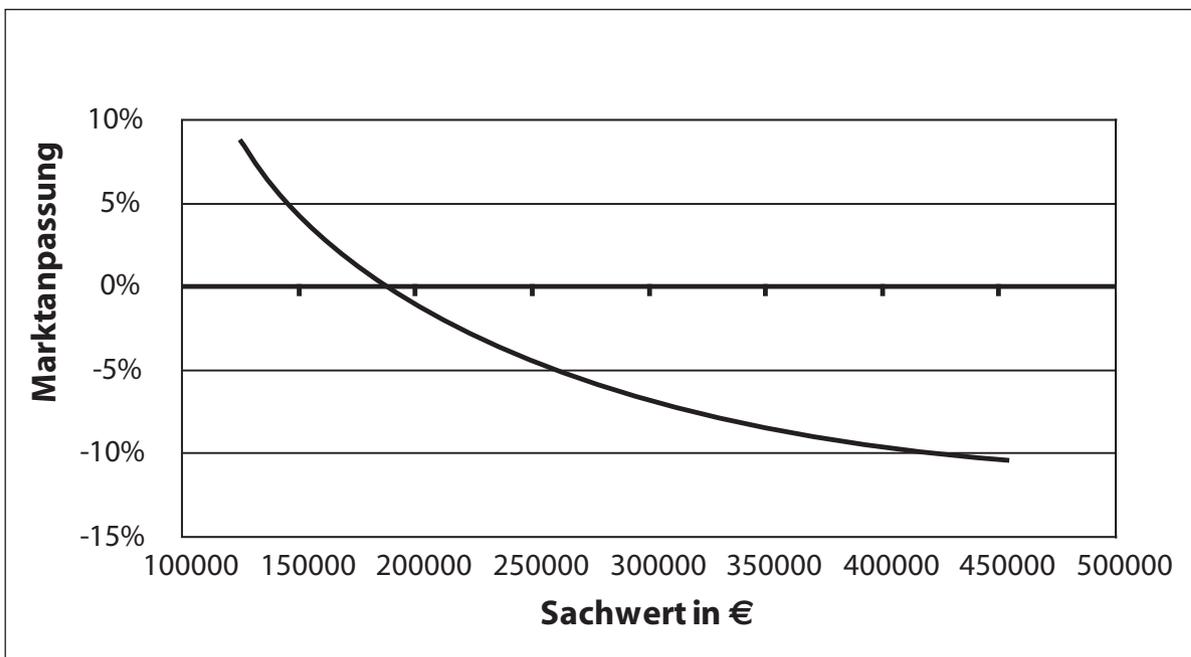
ermittelter Sachwert = 220.000 €

durchschnittl. Kaufpreis = 33150 + 0,8223 x 220.000 = **214.056 €**

Bei einem ermittelten Sachwert von 220.000 € ist also ein Abschlag von rd. 6000 € (rd. 2,7%) 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 185.000 € ein Zuschlag zum Sachwert und bei Sachwerten über 185.000 € ein Abschlag vom Sachwert erforderlich.



## 9.22. Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Regressions-Statistik	
Mittelwert der Kaufpreise	133.511 €
Beobachtungen	46
Die Standardabweichung beträgt	15.219 €
das sind circa 11,5% des durchschnittlichen Kaufpreises	

(Multipler Korrelationskoeffizient = 0,86 und Bestimmtheitsmaß = 75%)

Ergebnis:

**durchschnittl. Kaufpreis = 62554 + 0,5697 x Sachwert**

Beispiel 1 :

ermittelter Sachwert = 100.000 €

durchschnittl. Kaufpreis = 62554 + 0,5697 x 100.000 = **119.524 €**

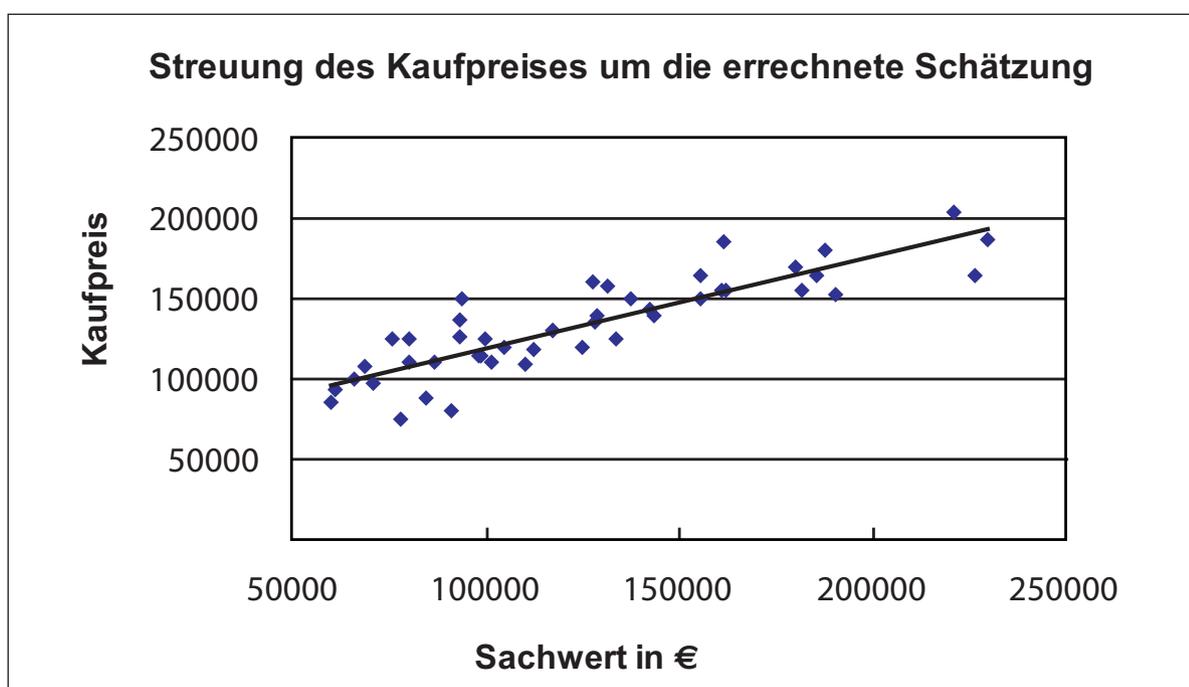
Bei einem ermittelten Sachwert von 100.000 € ist also ein Zuschlag von rd. 19.500 € (rd. 19,5%) angemessen.

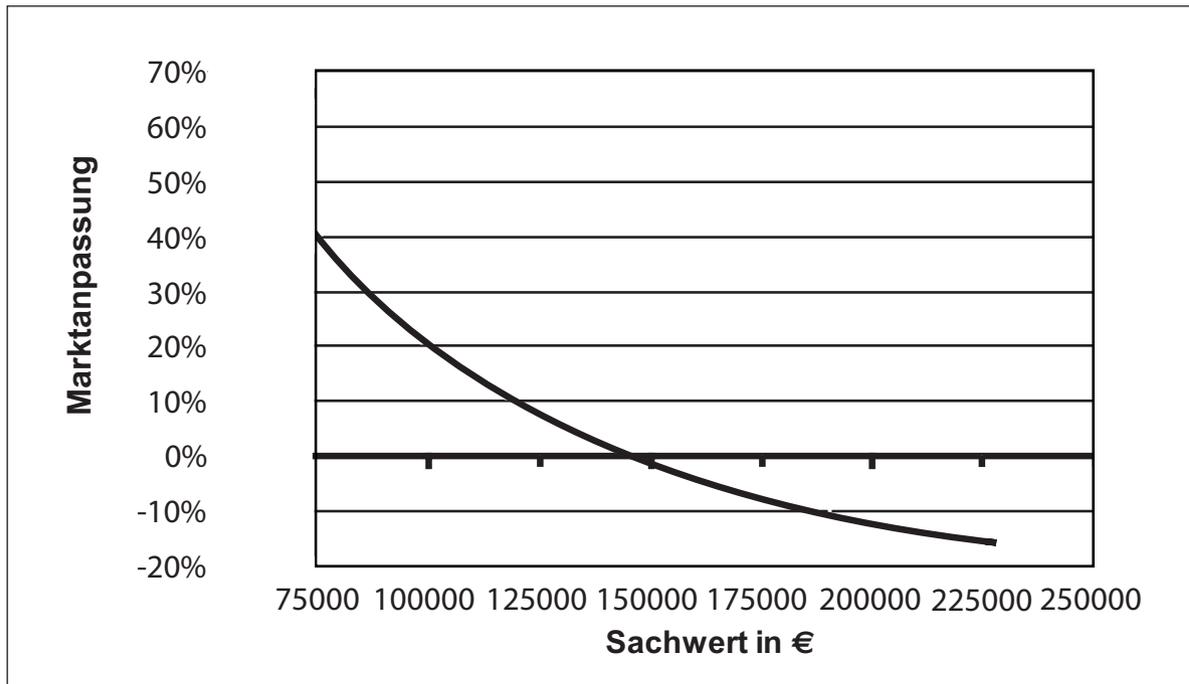
Beispiel 2 :

ermittelter Sachwert = 180.000 €

durchschnittl. Kaufpreis = 62554 + 0,5697 x 180.000 = **165.100 €**

Bei einem ermittelten Sachwert von 180.000 € ist also ein Abschlag von rd. 15.000 € (rd. 8,5%) angemessen.





Wenn keine besonderen wertbeeinflussenden Umstände vorliegen ist, wie auch in der Grafik ersichtlich, bei ermittelten Sachwerten unter ca. 145.000 € ein Zuschlag zum Sachwert und bei Sachwerten über ca. 145.000 € 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 m<sup>3</sup>** und **1000 m<sup>3</sup>** 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 2002 führten zu anderen Ergebnissen als die ausgewertete Stichprobe aus dem Jahr 2004.

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



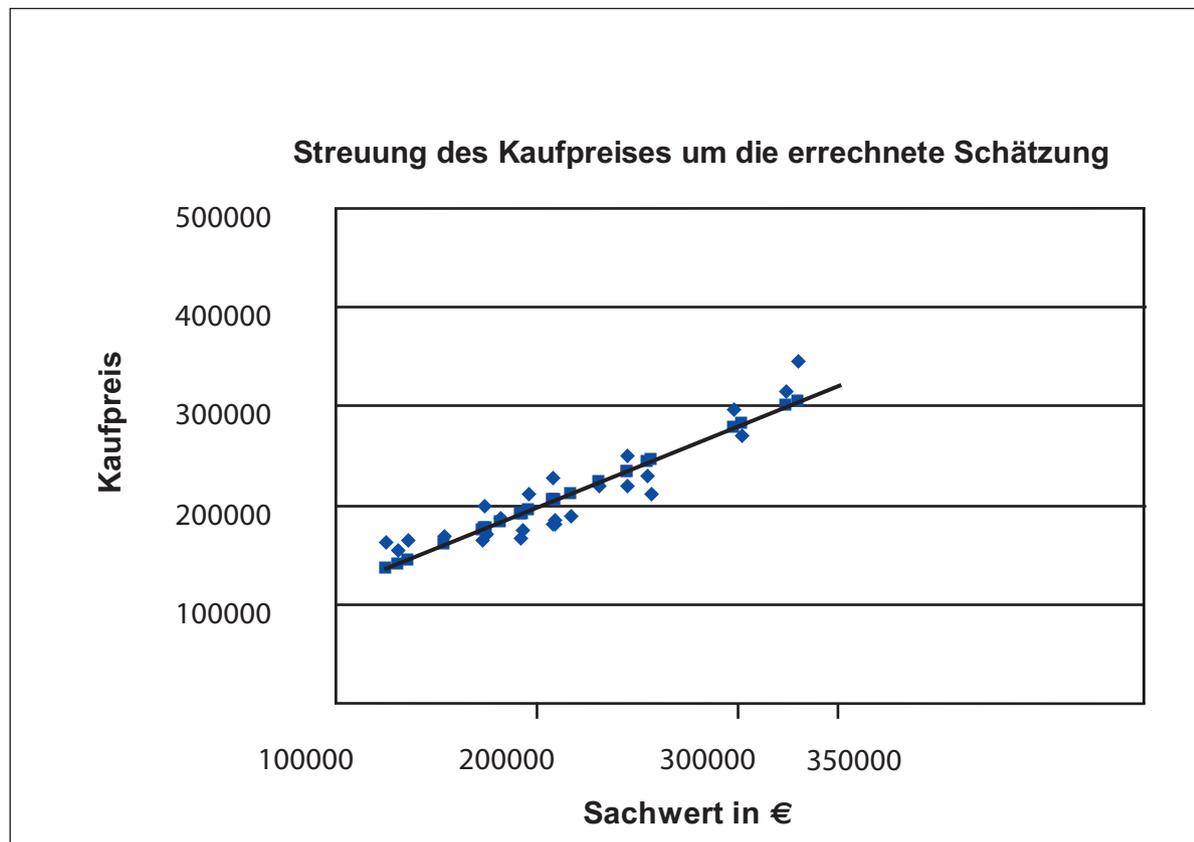
### 9.3. Vergleichswertfaktoren für 1-2 Familienhäuser

#### Auswertung von Kauffällen für 1-2 Familienhäuser des Jahres 2004

(Bei Neubauten Kauffälle der Jahre 2003 und 2004)

#### 9.3.1. Durchschnittswerte €/m<sup>3</sup> umbauter Raum und €/m<sup>2</sup> Wohnfläche für Reihenhäuser, Doppelhaushälften und freistehende Häuser mit 300 m<sup>3</sup> - 1500 m<sup>3</sup> umbautem Raum

**(Die Ergebnisse enthalten keinen Bodenwertanteil und keine Erschließungskosten) !**

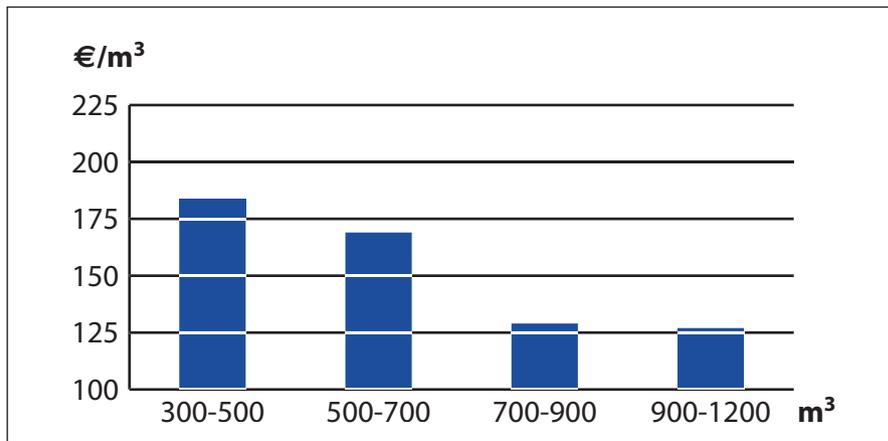


Restn. in Jahren	€/m <sup>3</sup>	€/m <sup>2</sup>	Anzahl
40-50	122	693	11
50-60	145	851	31
60-70	152	894	12
70-80	181	1061	7
80-97	225	1254	11
100	287	1232	87



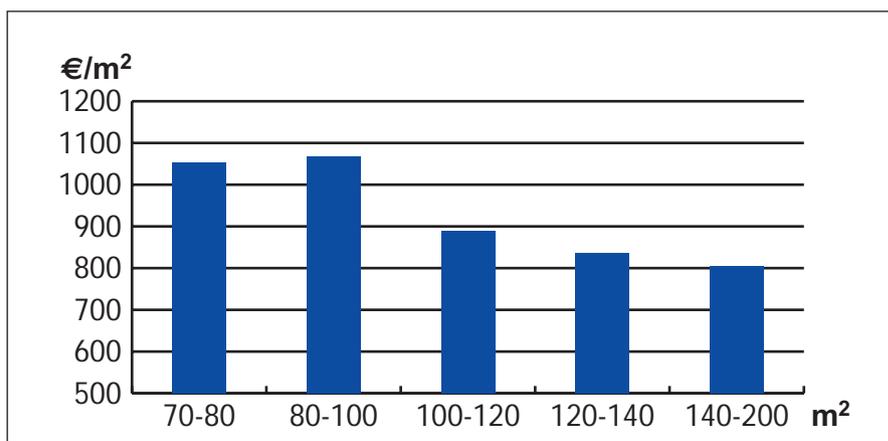
### 9.3.2. Umrechnungskoeffizienten für €/m<sup>3</sup> umbauter Raum und €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bei zunehmender Größe der Objekte (ohne Neubauten)

Umbauter Raum



m <sup>3</sup>	€/m <sup>3</sup>	Faktor
300-500	184	1,09
500-700	169	1,00
700-900	129	0,76
900-1200	127	0,75

Wohnfläche



m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Faktor
70-80	1054	1,18
80-100	1067	1,20
100-120	890	1,00
120-140	837	0,94
140-200	804	0,90

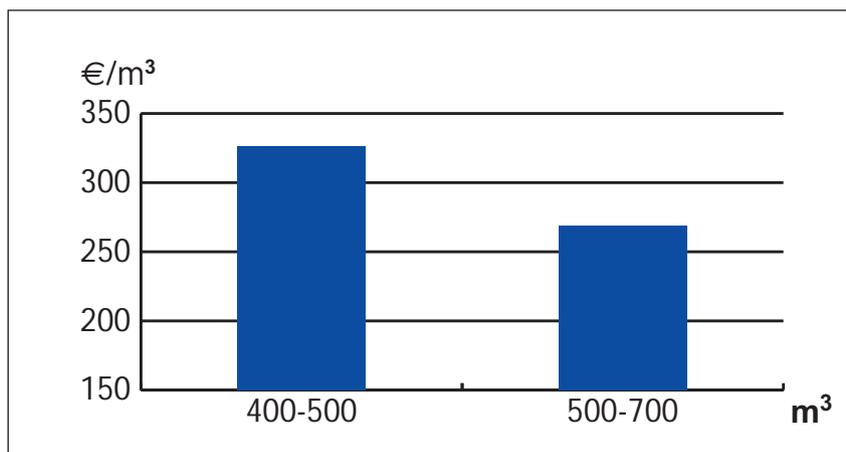


### 9.3.3. Umrechnungskoeffizienten für €/m<sup>3</sup> umbauter Raum bei zunehmender Größe der Objekte und Preise für Neubauten ohne Keller

(Die Ergebnisse beinhalten keinen Bodenwertanteil und keine Erschließungskosten!)

ausgewertet wurden Einfamilienhäuser freistehend, Doppelhaushälften und Reihenhäuser (insg. 71 Kauffälle der Jahre 2003 und 2004) erfolgte keine Auswertung)

m <sup>3</sup>	€/m <sup>3</sup>	Faktor
400-500	326	1,00
500-700	269	0,83



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

	ohne Keller
Anzahl	71
<b>mittlerer umbauter Raum</b>	485
<b>€/m<sup>3</sup></b>	<b>305</b>
<b>mittlere Wohnfläche</b>	118
<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>1240</b>

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<sup>3</sup> - und m<sup>2</sup> - Preisen mit Unterscheidung der verschiedenen Gebäudearten

Die unten stehende Tabelle beinhaltet Mittelwerte von ausgewerteten Kauffällen des Jahres 2004 in Hamm. (Bei Neubauten Kauffälle der Jahre 2003 und 2004)

**(Die Ergebnisse beinhalten keinen Bodenwertanteil und keine Erschließungskosten!)**

		Altbauten		Neubauten	
				ohne Keller	
Merkmal	Gebäudeart	Anzahl	€/m <sup>3</sup>	Anzahl	€/m <sup>3</sup>
€/m <sup>3</sup>	freist. Einfamilienhäuser	22	154	9	293
	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	33	151	50	301
	Reihenhäuser	13	184	12	330
	Zweifamilienhäuser	10	122	–	–
	GESAMT	72	158	71	305
			€/m <sup>2</sup>		€/m <sup>2</sup>
€/m <sup>2</sup>	freist. Einfamilienhäuser	22	887	9	1258
	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	33	869	50	1231
	Reihenhäuser	13	1093	12	1263
	Zweifamilienhäuser	10	761	–	–
	GESAMT	72	916	71	1240

Für Reihenhäuser werden meistens die höchsten Preise gezahlt, da es sich in der Regel um sehr kleine Objekte handelt. Die Preise für Gebrauchtimmobilen sind gegenüber 2002 geringfügig gesunken. Für Neubauten der Jahre 2003 und 2004 sind die Preise gegenüber 2002 um mehr als 6 % angestiegen.



### 9.3.5 Ermittlung von Vergleichswerten unter Verwendung der multiplen Regression

Mit den bereits vorher verwendeten 72 Kauffällen für 1-2 Familienhäuser (siehe 9.2.) wurde eine multiple Regression mit den Einflussfaktoren: umbauter Raum, Restnutzungsdauer, Bodenwert und Zustand durchgeführt. Eine Voruntersuchung hat ergeben, dass diese Einflussgrößen statistisch das beste Ergebnis liefern und eine Hinzunahme anderer Einflussgrößen, wie z.B. Bodenrichtwert, Wohnfläche keine nennenswerte Steigerung der Genauigkeit des Regressionsergebnisses bewirken.

Es ergaben sich folgende Regressionskoeffizienten:

Restnutzung:	1327,600	+ 41873 für sehr guten Zustand
Umbauter Raum:	49,843	- 14648 für guten Zustand
Bodenwert:	1,181	- 27225 für mittleren Zustand
Konstante:	8675	

#### Anwendungsbeispiel:

Ein **700 m<sup>3</sup>** großes Vergleichsobjekt mit **70 Jahren Restnutzungsdauer** in gutem Zustand und einem **Bodenwert von 45.000 €** (einschließlich Erschließungskosten) ergibt:

$$8675 + 1327,600 \times 70 \text{ Jahre} + 49,843 \times 700 \text{ m}^3 + 1,181 \times 45.000 \text{ €} - 14,648 \text{ €}$$

**= rd. 175.000 € = geschätzter Verkehrswert**

Regressions-Statistik	
Mittelwert der Kaufpreise	163.847 €
Beobachtungen	72
Die Standardabweichung beträgt	22.331 €
das sind circa 13,5% des durchschnittlichen Kaufpreises	

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

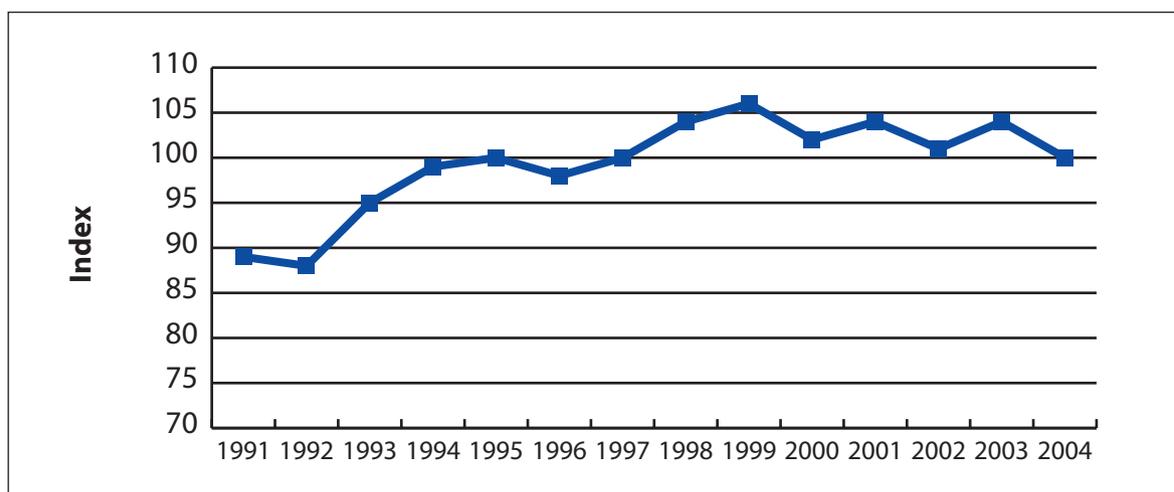


## 9.4. Indexreihen für bebaute 1-2 Familienhausgrundstücke

(ohne Erbbaurechte und Zechenhäuser)

### 9.4.1 Indexreihe für Durchschnittskaufpreise bebauter 1-2 Familienhäuser

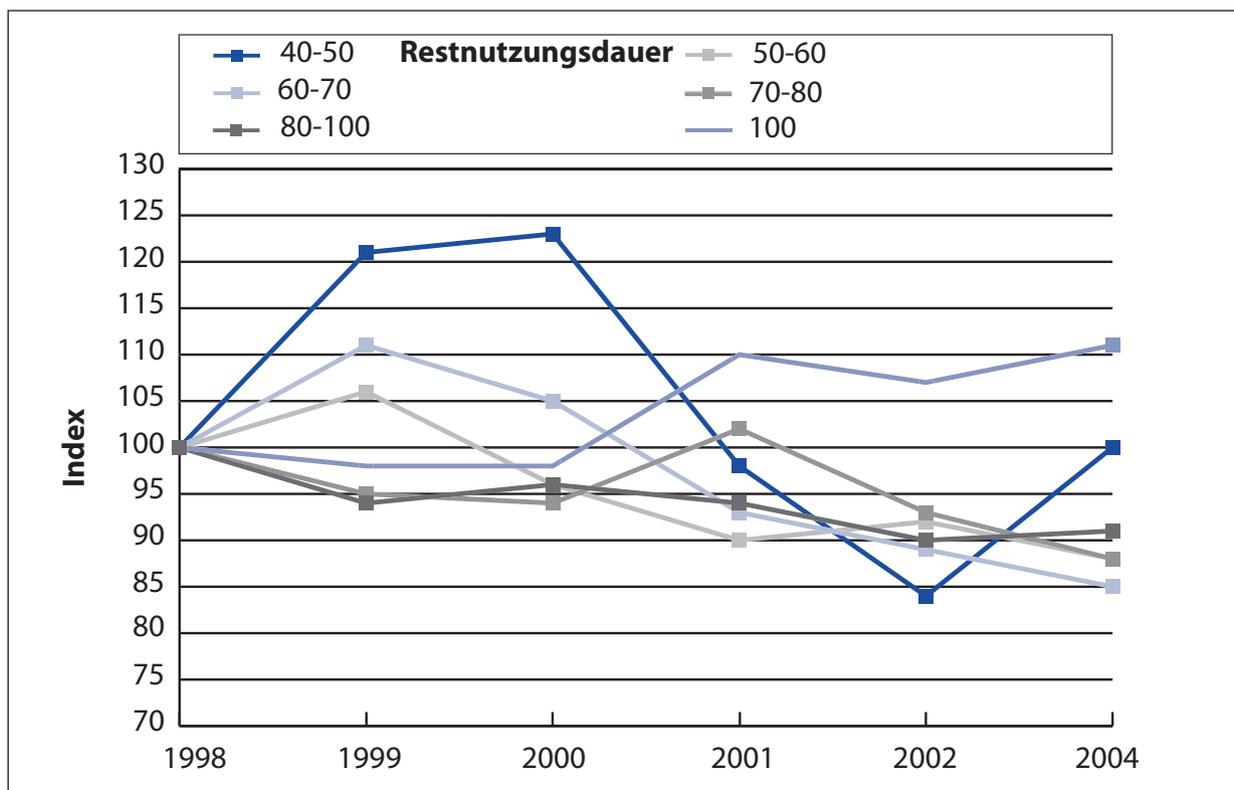
Jahr	Durchschnittspreis in €	Index	Veränderung in %
1991	142.951	89	
1992	142.124	88	-0,6
1993	152.778	95	7,5
1994	158.665	99	3,9
1995	160.836	<b>100</b>	1,4
1996	157.684	98	-2,0
1997	160.224	100	1,6
1998	167.807	104	4,7
1999	169.825	106	1,2
2000	164.374	102	-3,2
2001	166.999	104	1,6
2002	161.813	101	-3,1
2003	167.177	104	3,3
2004	160.706	100	-3,9





### 9.4.2 Indexreihen für €/m<sup>3</sup> umbauter Raum in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer

Restnutzungsdauer in Jahren	1998	1999	2000	2001	2002	2004
40-50	122 €/m <sup>3</sup>	148 €/m <sup>3</sup>	150 €/m <sup>3</sup>	119 €/m <sup>3</sup>	102 €/m <sup>3</sup>	122 €/m <sup>3</sup>
Index 1998=100	100	121	123	98	84	100
50-60	165 €/m <sup>3</sup>	175 €/m <sup>3</sup>	159 €/m <sup>3</sup>	149 €/m <sup>3</sup>	151 €/m <sup>3</sup>	145 €/m <sup>3</sup>
Index 1998=100	100	106	96	90	92	88
60-70	179 €/m <sup>3</sup>	198 €/m <sup>3</sup>	188 €/m <sup>3</sup>	167 €/m <sup>3</sup>	160 €/m <sup>3</sup>	152 €/m <sup>3</sup>
Index 1998=100	100	111	105	93	89	85
70-80	205 €/m <sup>3</sup>	195 €/m <sup>3</sup>	192 €/m <sup>3</sup>	209 €/m <sup>3</sup>	190 €/m <sup>3</sup>	181 €/m <sup>3</sup>
Index 1998=100	100	95	94	102	93	88
80-100	247 €/m <sup>3</sup>	233 €/m <sup>3</sup>	236 €/m <sup>3</sup>	232 €/m <sup>3</sup>	223 €/m <sup>3</sup>	225 €/m <sup>3</sup>
Index 1998=100	100	94	96	94	90	91
100	258 €/m <sup>3</sup>	252 €/m <sup>3</sup>	254 €/m <sup>3</sup>	284 €/m <sup>3</sup>	275 €/m <sup>3</sup>	287 €/m <sup>3</sup>
Index 1998=100	100	98	98	110	107	111





## 9.5. Vergleichswertfaktoren für Mehrfamilienhäuser

### 9.5.1. Durchschnittswerte €/m<sup>3</sup> umbauter Raum und €/m<sup>2</sup> Wohnfläche für Dreifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil von ca. 20 %. (Ohne Bodenwertanteil und Garagen) (2004 erfolgte keine Auswertung.)

Die Untersuchung von 65 Kauffällen der Jahre 2002 und 2003 führte zu folgenden Ergebnissen:

#### Nur Dreifamilienhäuser:

91 €/m<sup>3</sup>      478 €/m<sup>2</sup>

Für Objekte mit einer Restnutzungsdauer von weniger als 50 Jahren empfiehlt sich ein Abschlag von ca. 15 %.

#### Nur Mehrfamilienhäuser mit mehr als 3 Wohnungen:

<= 50 Jahre Restnutzungsdauer (11 Fälle):      67 €/m<sup>3</sup>    376 €/m<sup>2</sup>

> 50 Jahre Restnutzungsdauer (26 Fälle):      118 €/m<sup>3</sup>    567 €/m<sup>2</sup>

Gesamt:      103 €/m<sup>3</sup>    510 €/m<sup>2</sup>

Für Objekte mit einer Restnutzungsdauer von mehr als 50 Jahren **und** mehr als 7 Wohnungen empfiehlt sich ein Abschlag von ca. 20 %

#### Nur Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil von ca. 20 %:

85 €/m<sup>3</sup>      397 €/m<sup>2</sup>



### 9.5.2. Ermittlung von Vergleichswerten für Mehrfamilienhäuser unter Verwendung der Kovarianzanalyse (2004 erfolgte keine Auswertung)

Auswertung von 65 Kauffällen für **Mehrfamilienhäuser** der Jahre 2002 und 2003

Für die Schätzung von Kaufpreisen für Mehrfamilienhäuser wurde eine Kovarianzanalyse durchgeführt. Dazu wurde der Einfluss verschiedener Merkmale auf den Kaufpreis untersucht. Als sinnvolle Einflussgrößen ergaben sich die Restnutzungsdauer, die Wohnfläche, der Bodenrichtwert und die Gebäudeart. Für die Gebäudeart wurde unterschieden zwischen Dreifamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern mit einem gewerblichen Anteil von circa 20 %.

Die Restnutzungsdauer der Objekte lag zwischen 30 und 90 Jahren.

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

Die Kaufpreise einschließlich Bodenwert lagen zwischen 70.000 € und 1.000.000 €.

Ausgehend hiervon ergab sich folgende Schätzungsgleichung:

$$\begin{aligned} & -232826 + 4657,59 * \text{Restn.} + 459,06 * \text{Wohnfläche} + 588,53 * \text{Bodenrichtw.} \\ & + 18201 \text{ für ein Dreifamilienhaus} \\ & + 11298 \text{ für ein Mehrfamilienhaus} \\ & - 29499 \text{ für ein Mehrfamilienhaus mit gewerblicher Nutzung von ca. 20 \%} \\ & = \text{Geschätzter Kaufpreis} \end{aligned}$$

Die Standardabweichung beträgt ca. 50.000 €, der Korrelationskoeffizient ist 0,96 und das Bestimmtheitsmaß liegt bei 90 %.

Beispiel: Restnutzungsdauer = 45 Jahre

Wohnfläche = 350 m<sup>2</sup>

Bodenrichtwert = 80 €/m<sup>2</sup>

Gebäudeart = Mehrfamilienhaus

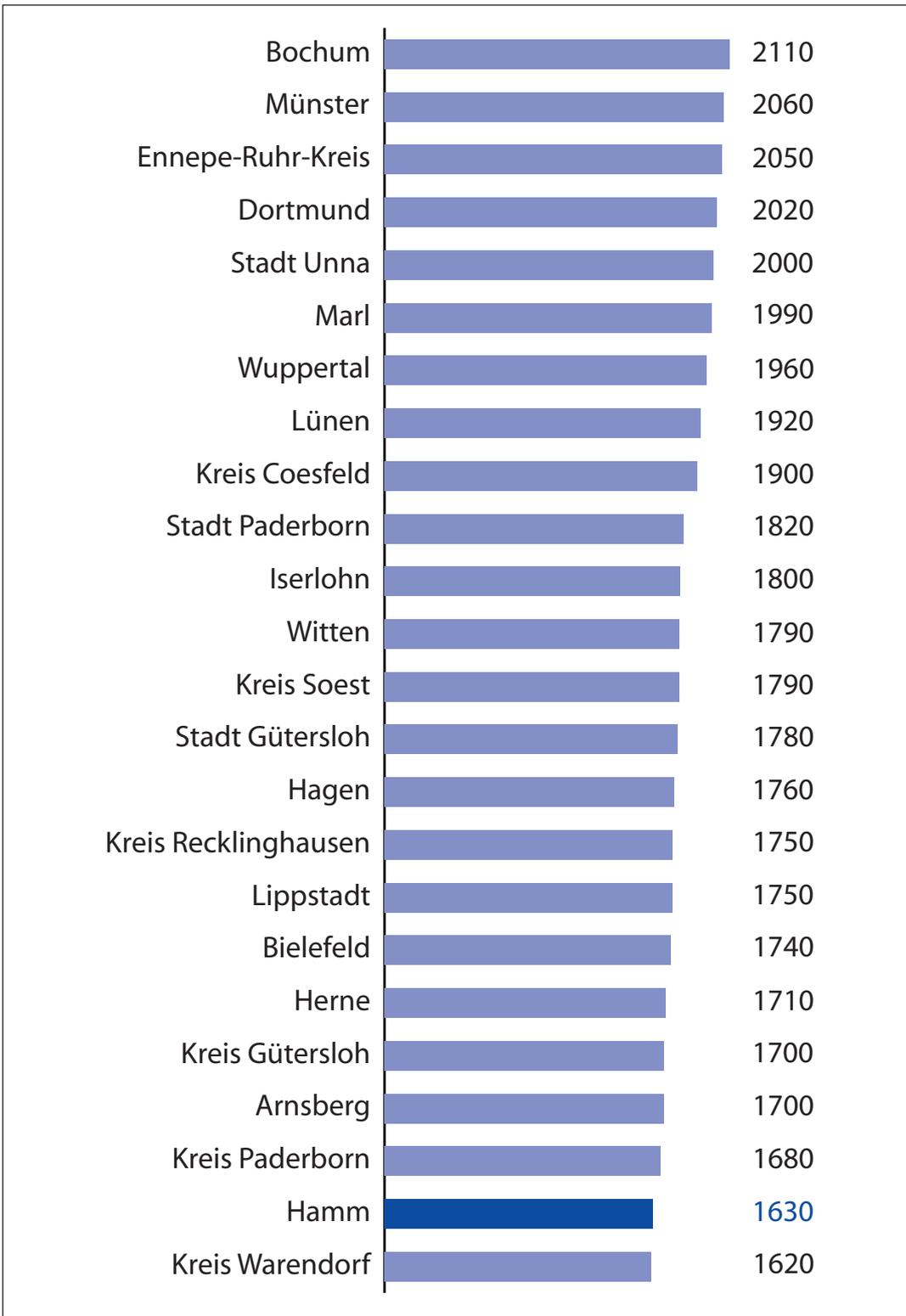
$$\begin{aligned} & -232.826 + 4657,59 * 45 \text{ Jahre} + 459,06 * 350 \text{ m}^2 + 588,53 * 80 \text{ €/m}^2 + 11298 \\ & = \mathbf{195.817 \text{ €}} \end{aligned}$$



## 10. Hamm im Vergleich mit Kreisen und Städten 2003 (Wohnungseigentum)

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2003 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in NRW ([www.gutachterausschuss.nrw.de](http://www.gutachterausschuss.nrw.de))

### Preise Wohnungseigentum 2003 in €/m<sup>2</sup> (Erstverkäufe in mittl. Wohnlagen)





## 11. Bewirtschaftungskosten gemäß Zweite Berechnungsverordnung

(II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Januar 2005

### I. Verwaltungskosten

- bis 240,37 € jährl. je Wohnung, bei Eigenheimen, Kaufeigenheimen u. Kleinsiedlungen je Wohngebäude und
- bis 286,27 € jährl. je Eigentumswohnung, Kaufeigentumswohnung und Wohnung in der Rechtsform eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts nach § 41 Abs. 2 II BV und
- bis 31,35 € jährl. für Garagen oder ähnliche Einstellplätze.

### II. Instandhaltungskosten

- bis 7,42 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres weniger als 22 Jahre zurückliegt,
- bis 9,41 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 22 Jahre zurückliegt,
- bis 12,02 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 33 Jahre zurückliegt.

Zu- und Abschläge:

- abzgl. 0,21 € jährlich je m<sup>2</sup> Wohnung, bei eigenständig gewerblicher Leistung von Wärme i.S.d. § 1 Abs. 2 Nr. 2 HeizkostenV
- abzgl. 1,10 € jährlich je m<sup>2</sup> Wohnung, wenn der Mieter die Kosten der kleinen Instandhaltung i.S.d. § 28 Abs. 3 Satz 2 II BV trägt.
- zuzgl. 1,05 € jährlich je m<sup>2</sup> Wohnung, wenn ein maschinell betriebener Aufzug vorhanden ist.
- zuzgl. bis 8,88 € jährlich je m<sup>2</sup> 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 71,07 € 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





### 13. Gutachter im Gutachterausschuss am 1. 1. 2004

<b>Vorsitzender:</b>	Herr Erwin Helbich
<b>stellv. Vorsitzende:</b>	Herr Gerd Abshoff Herr Hans-Joachim Dingerdissen Herr Werner Schäfers Herr Werner Seydich
<b>Gutachter:</b>	Herr Bernold Ahlers Herr Hans Deimel Herr Heinz-Rainer Eichhorst Herr Reinhold Klein Herr Gunter Lohmann Herr Walter Lütkhoff Herr Erich Marschner Frau Ursula Teumert Herr Gerhard Werner



## 14. Ausgewählte Indikatoren der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung Hamm

	2001	2003
Wohnbevölkerung am Ort der Hauptwohnung	181.369	181.569
Zahl der Haushalte	80.412	81.325
Durchschnittliche Haushaltsgröße	2,26	2,23
Zuzüge und Fortzüge über die Stadtgrenze, Wanderungssaldo	+188	+281
Wohnungsbestand insgesamt	80.692	82.090
Bestand öffentlich geförderter Wohnungen, (einschließl. Wohnungen in der Nachwirkungsfrist)	15.828	15.526
Baugenehmigung für Wohngebäude	449	432
Fertiggestellte Wohnungen insgesamt	443	614
Fertiggestellte Wohnungen, öffentlich gefördert	405	354
Wohnungssuchende Haushalte (§ 25 WoBauG)	604	998
Arbeitslosenquote, %	13,1	14,0
Sozialhilfeempfänger	7.275	7.625
Obdachlose	55	51
Relative innerstädtische Umzugshäufigkeit (je 1.000 Einw.)	83,4	86,9
Gesamtkosten in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche (1. Förderweg) für Neubau von Eigenheimen	1.855	1.793
Gesamtkosten in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche (1. Förderweg) für Neubau von Mietwohnungen	1.424	1.745
Mietentwicklung nach dem Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum, mit WC, Bad, Heizung; Durchschnitt aus allen Baujahren und Wohnlagen, €/m <sup>2</sup>	5,15	5,15



## 15. Allgemeine Angaben zur Stadt Hamm

**Gebietsfläche** 226 km<sup>2</sup>

### Weiteste Ausdehnung

West - Ost 21,9 km

Nord - Süd 18,2 km

**Länge der Stadtgrenze** 104 km

### Höhenlage über 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

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

Auflage: 70

Schutzgebühr: 20,-- Euro

Im Februar 2005

Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt