



Grundstücksmarktbericht 2006
für die Stadt Hamm



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Hamm

NRW.

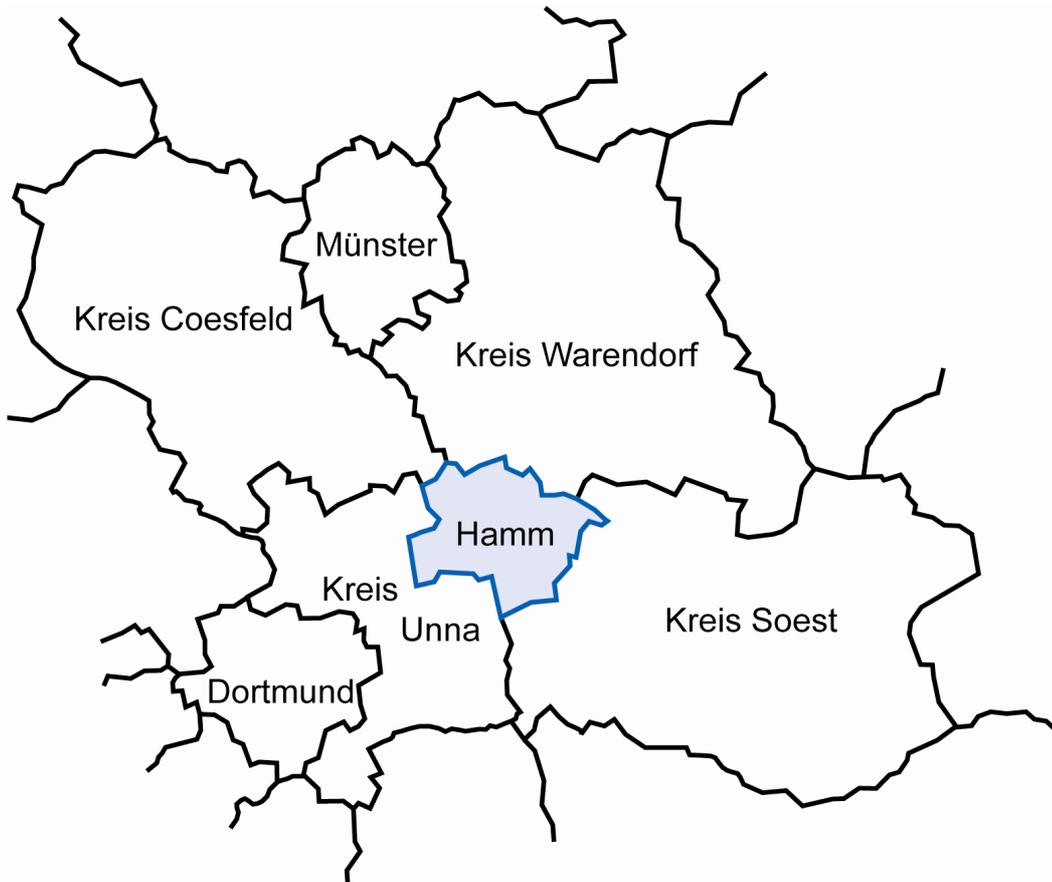


Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hamm

Grundstücksmarktbericht 2006

Berichtszeitraum 15.12.2004 - 15.12.2005

Hamm, im Februar 2006





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

Mitarbeiter der Geschäftsstelle:

Herr Rainer Bergmann 0 23 81/17 42 67
Herr Hubert Francke 0 23 81/17 42 66
Herr Gerhard Spitzer 0 23 81/17 42 69
spitzerg@stadt.hamm.de



Inhaltsverzeichnis

1.	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	6
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	7
3.	Der Gutachterausschuss	8
	3.1. Aufgaben des Gutachterausschusses	8
	3.2. Aufgaben der Geschäftsstelle	9
4.	Grundstücksmarkt 2005 und Entwicklung	10
	4.1. Grundstücksmarkt 2005	10
	4.2. Allgemeine Entwicklung	11
	4.3. Teilmarktentwicklung	12
5.	Unbebaute Grundstücke	14
	5.1. Individueller Wohnungsbau	14
	5.2. Geschosswohnungsbau	16
	5.3. Gewerbliche Bauflächen	17
	5.4. Landwirtschaftliche Flächen	17
6.	Bebaute Grundstücke	18
	6.1. Ein- / Zweifamilienhäuser	18
	6.2. Mehrfamilienhäuser	20
7.	Wohnungseigentum	22
	7.1. Wohnungseigentum im Jahr 2005	22
	7.2. Häufigkeit der Gesamtkaufpreise für Eigentumswohnungen	23
	7.3. Kaufpreisentwicklung für Eigentumswohnungen in €/m ² Wohnfläche	24
8.	Bodenrichtwerte	25
	8.1. Gesetzlicher Auftrag	25
	8.2. Bodenrichtwerte für Bauland	25
9.	Für die Wertermittlung erforderliche Daten	28
	9.1. Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	28
	9.2. Sachwertfaktoren	30
	9.3. Indexreihen für bebaute 1-2 Familienhausgrundstücke	34
10.	Hamm im Vergleich mit Kreisen und Städten 2004 (Wohnungseigentum)	35
11.	Bewirtschaftungskosten gemäß Zweite Berechnungsverordnung	36
12.	Gebühren für Gutachten durch den Gutachterausschuss am 1.1.2004	37
13.	Gutachter im Gutachterausschuss am 1.3.2006	38
14.	Ausgewählte Indikatoren der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung Hamm	39
15.	Allgemeine Angaben zur Stadt Hamm	40



1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Für das Jahr 2005 wurden bis zum 15.12.2005 in der Stadt Hamm 1.407 Kaufverträge für bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von 218,73 Mio.€ übernommen. 1146 Verträge waren für weitere statistische Auswertungen geeignet.

Die Zahl der Kauffälle und der Geldumsatz sind damit gegenüber 2004 gestiegen.

Es sind mehr unbebaute Grundstücke, mehr bebaute Grundstücke und mehr Wohnungs- und Teileigentum verkauft worden als 2004.

Bei Erbbaurechtsgrundstücken wurden Erbbauzinsen zwischen 2,5 €/m²/Jahr und 3,5 €/m²/Jahr gezahlt.

Der Durchschnitts-Quadratmeterpreis für unbebaute 1- und 2- Familienwohnhausgrundstücke einschließlich Erschließungskosten beträgt rd. 142,- €/m². (rd. 3,4 % weniger als 2004)

Die Erschließungskosten in Neubaugebieten lagen 2005 überwiegend zwischen 40,- €/m² und 55,- €/m².

Der Durchschnittspreis 2005 von 167.000,- € für bebaute 1- 2- Familienhausgrundstücke ist gegenüber 2004 um rd. 3,7% gestiegen.

Der Durchschnittspreis für Eigentumswohnungen ist gegenüber 2004 um rd. 6,2% gesunken. Er liegt jetzt bei rd. 974,- €/m² Wohnfläche. Es wurden maximal 2.341,- €/m² Wohnfläche bezahlt.

Die Zahl der Zwangsversteigerungen hat geringfügig zugenommen.

Anzahl Zwangsversteigerungen

	Wohneigentum	bebaut	unbebaut	gesamt
1999	47	18	2	67
2000	25	13	2	40
2001	73	19	2	94
2002	33	23	1	57
2003	22	39	0	61
2004	36	28	4	68
2005	38	32	2	72



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 tätige 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 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

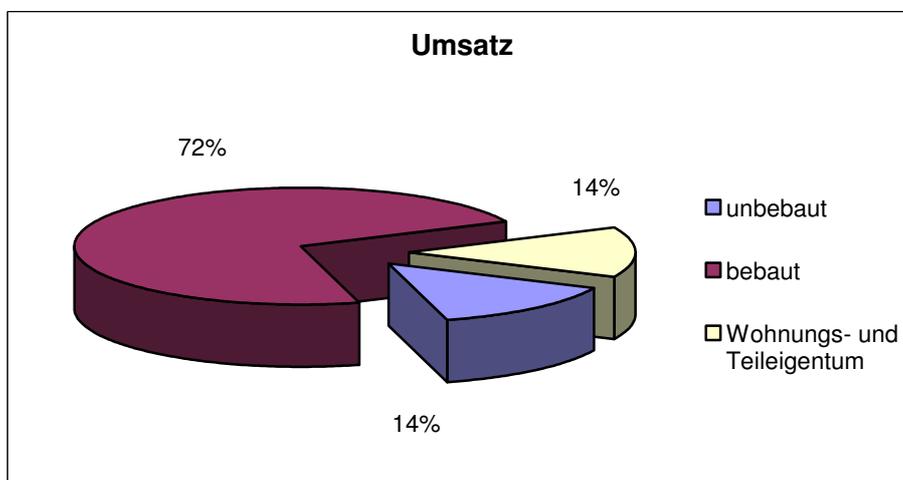
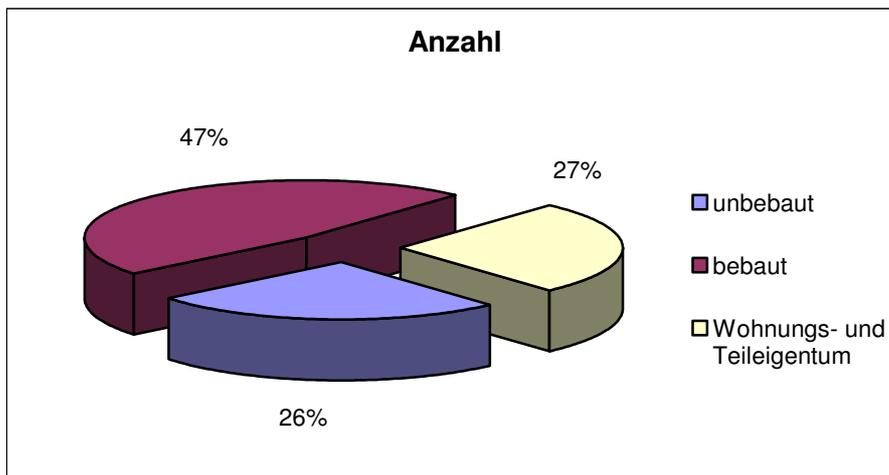
Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstigen personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den 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 2005 und Entwicklung

4.1 Grundstücksmarkt 2005

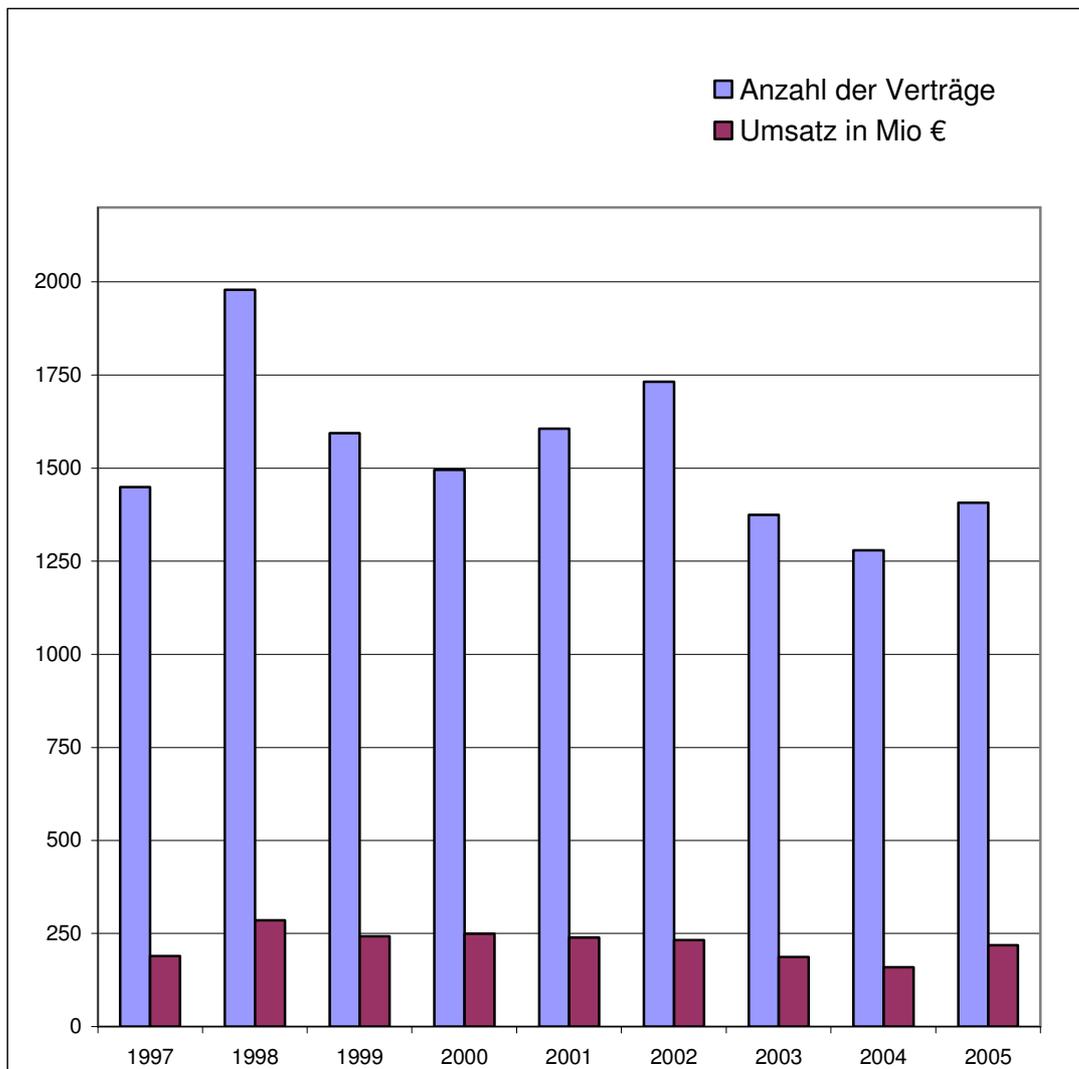
	Anzahl	Umsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
unbebaut	364	30,68	224,93
bebaut	667	157,68	80,14
Wohnungs- und Teileigentum	376	30,37	5,74
gesamt	1.407	218,73	310,81





4.2 Allgemeine Entwicklung

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Anzahl der Verträge	1449	1979	1594	1495	1606	1732	1374	1279	1407
Umsatz in Mio. €	189,44	285,3	242,08	248,88	239,32	232,52	186,71	159,76	218,73

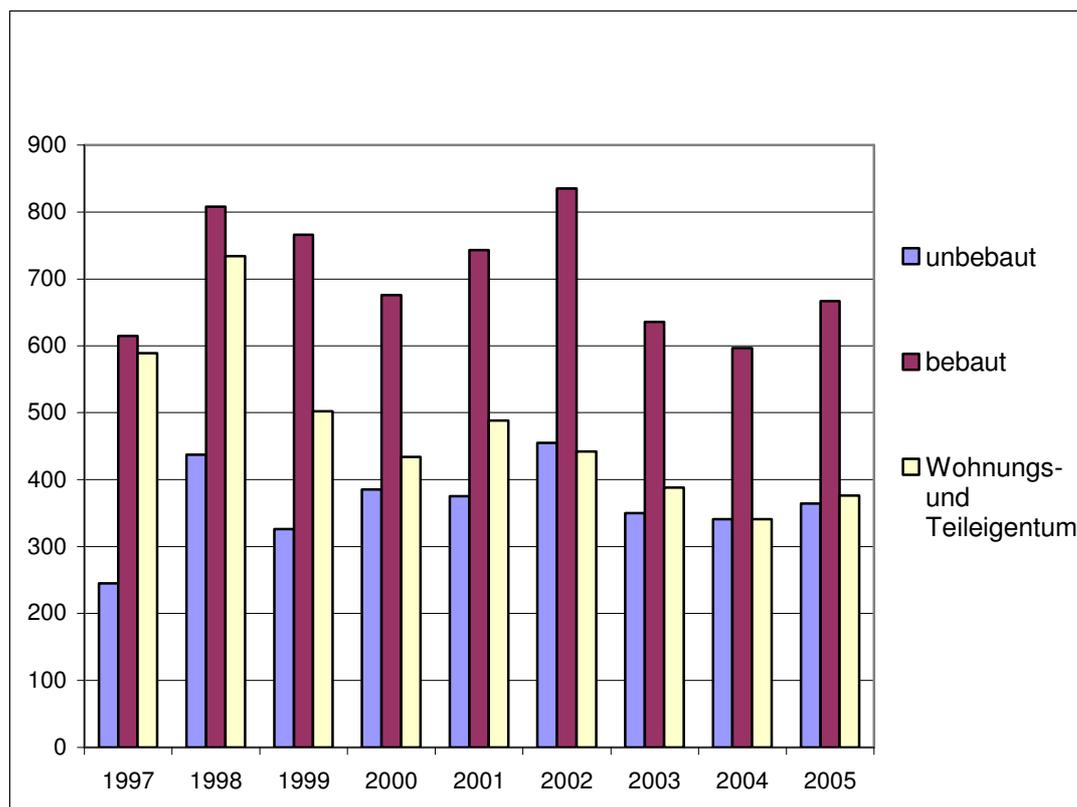




4.3 Teilmarktentwicklung

Anzahl der Verträge

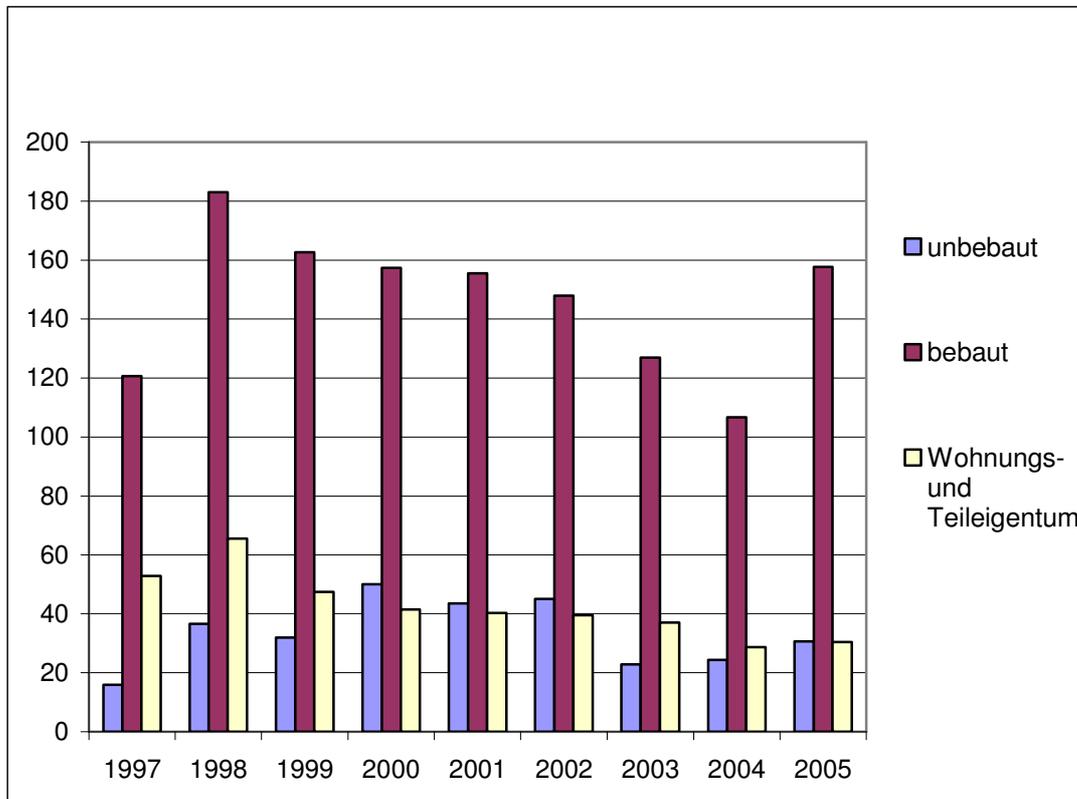
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
unbebaut	245	437	326	385	375	455	350	341	364
bebaut	615	808	766	676	743	835	636	597	667
Wohnungs- und Teileigentum	589	734	502	434	488	442	388	341	376





Umsatz in Mio. €

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
unbebaut	15,96	36,63	31,95	50,04	43,55	45,01	22,83	24,33	30,68
bebaut	120,65	183,04	162,70	157,36	155,49	147,99	126,92	106,76	157,68
Wohnungs- und Teileigentum	52,83	65,45	47,43	41,48	40,27	39,52	36,96	28,67	30,37





5. Unbebaute Grundstücke

5.1 Individueller Wohnungsbau

Bodenpreisentwicklung für Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke in €/m²

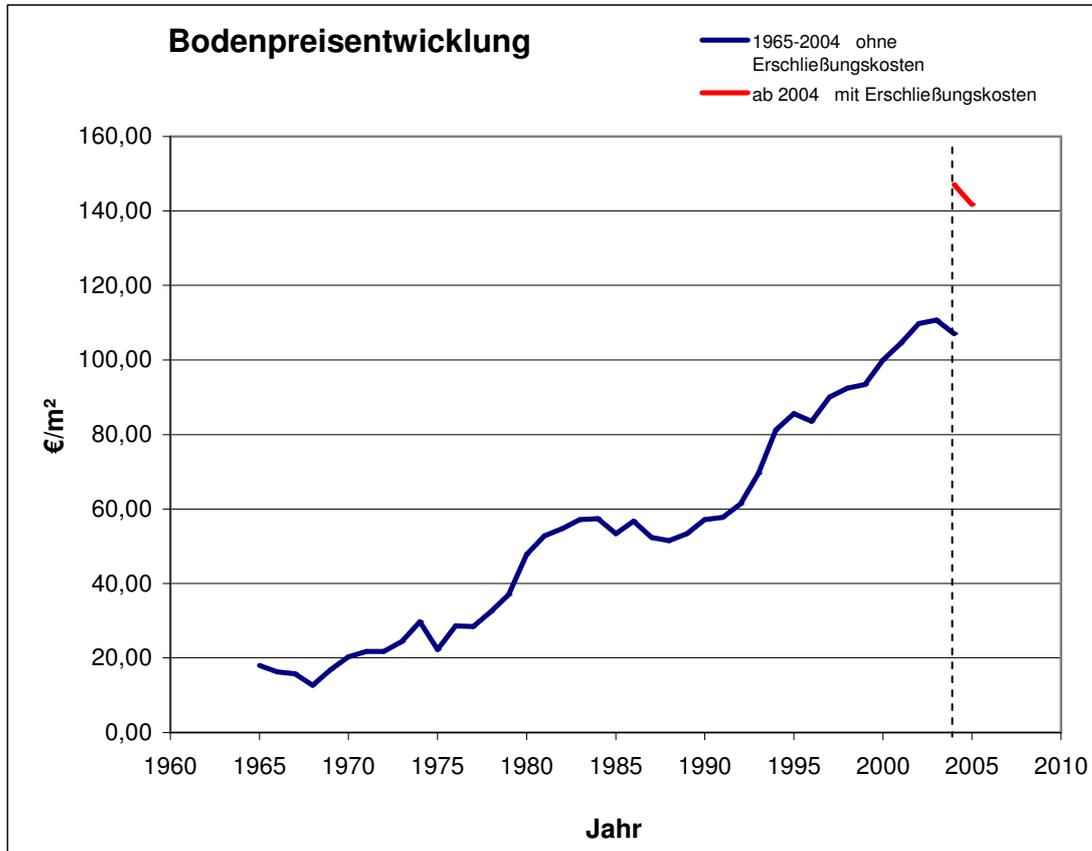
1965 - 2004 ohne Erschließungskosten

2004 - 2005 mit Erschließungskosten

Jahr	durchschnittlich gezahlter Bodenpreis in €/m ²		Bodenpreisindex		Veränderung in %
	ohne Erschließungskosten	mit Erschließungskosten	ohne Erschließungskosten	mit Erschließungskosten	
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
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
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
2000	99,95		209		7
2001	104,48		219		4,5
2002	109,73		230		5
2003	110,65		231		0,8
2004	107,00	147	224	100	-3,3
2005		142		96	-3,4



Individueller Wohnungsbau



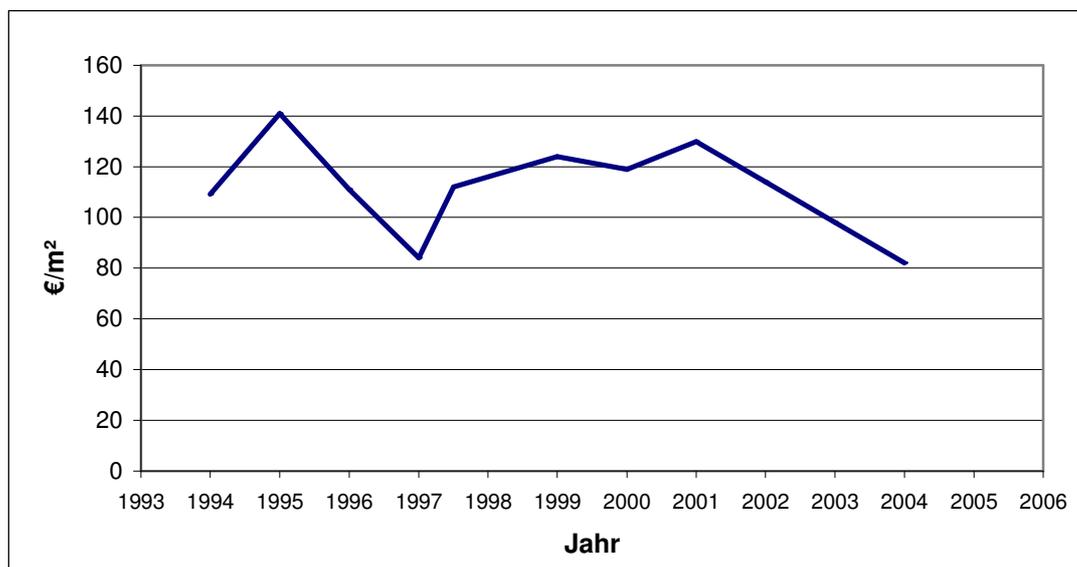


5.2 Geschosswohnungsbau

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

1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
109	141	111	84	112	124	119	130	*	*	82	*

* es liegen nicht genug Kauffälle vor



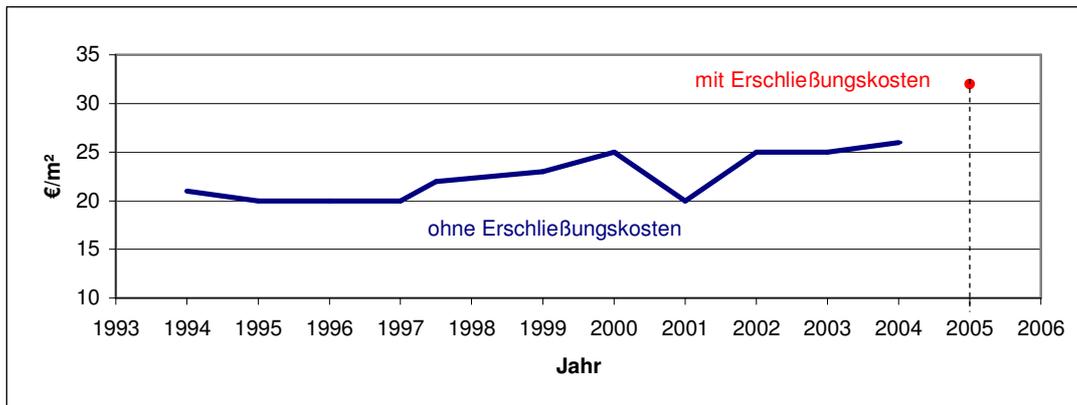


5.3 Gewerbliche Bauflächen

Entwicklung der Preise für Gewerbe- und Industrieland in €/m²

1994 - 2004 ohne Erschließungskosten
 ab 2005 mit Erschließungskosten

1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
21	20	20	20	22	23	25	20	25	25	26	32

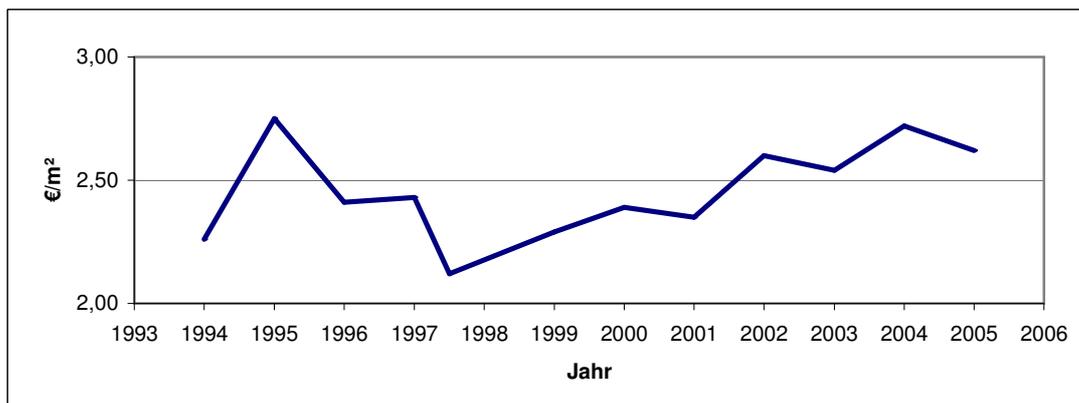


5.4 Landwirtschaftliche Flächen

Entwicklung der Preise für landwirtschaftliche Flächen in €/m²

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

1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
2,26	2,75	2,41	2,43	2,12	2,29	2,39	2,35	2,60	2,54	2,72	2,62



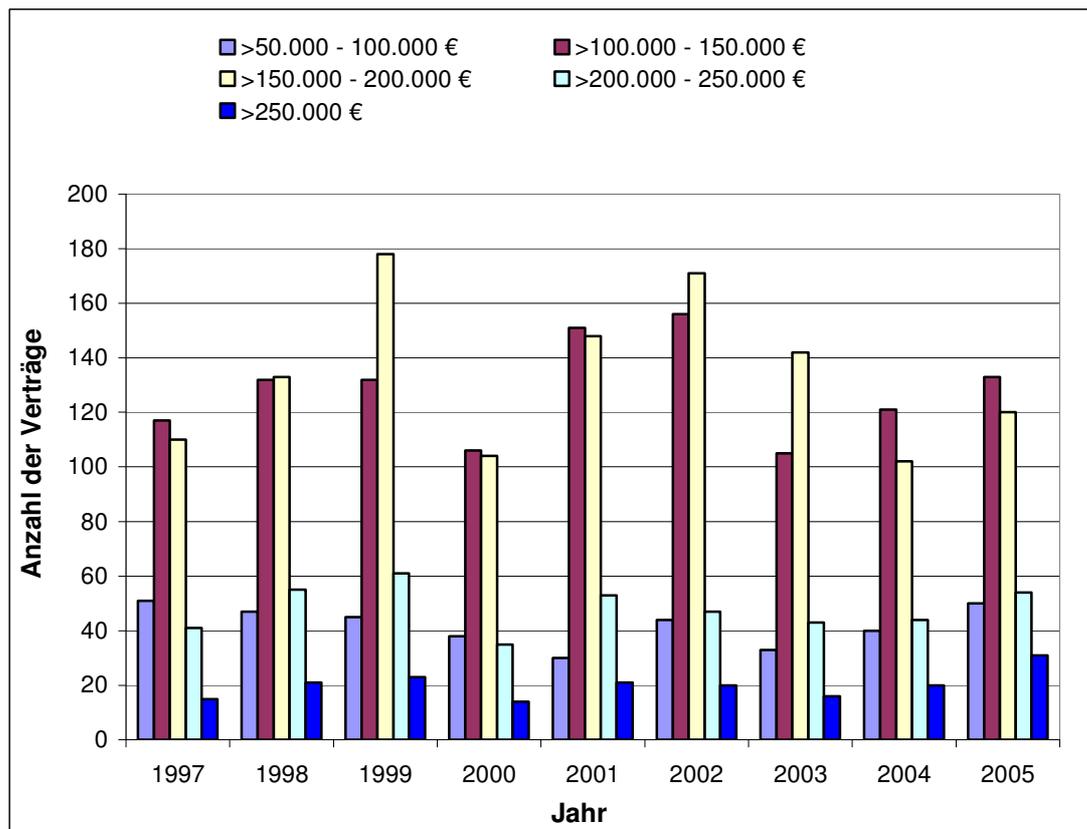


6. Bebaute Grundstücke

6.1 Ein- / Zweifamilienhäuser

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

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
> 50.000 - 100.000 €	51	47	45	38	30	44	33	40	50
> 100.000 - 150.000 €	117	132	132	106	151	156	105	121	133
>150.000 - 200.000 €	110	133	178	104	148	171	142	102	120
> 200.000 - 250.000 €	41	55	61	35	53	47	43	44	54
>250.000 €	15	21	23	14	21	20	16	20	31
Gesamt	334	388	439	297	403	438	339	327	388

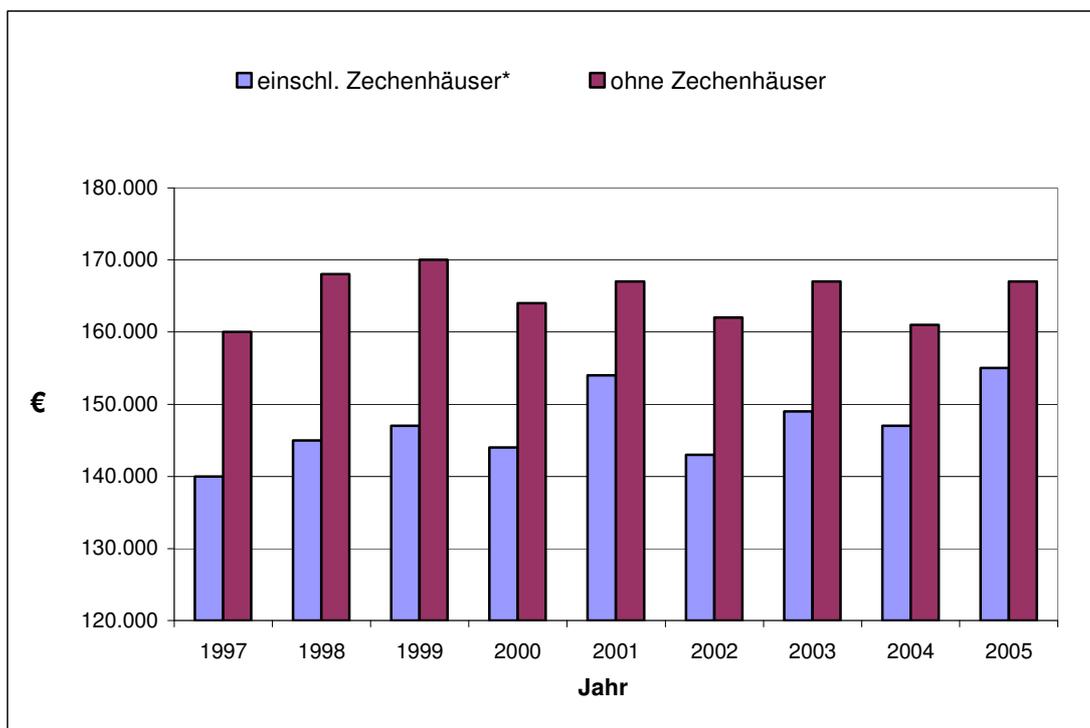




6.1.2 Durchschnittspreise in € für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke einschl. Gebäude

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
einschl. Zechenhäuser*	140.000	145.000	147.000	144.000	154.000	143.000	149.000	147.000	155.000
ohne Zechenhäuser	160.000	168.000	170.000	164.000	167.000	162.000	167.000	161.000	167.000

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



6.1.3 Durchschnittspreis für Erbbaurechte bei bebauten Grundstücken

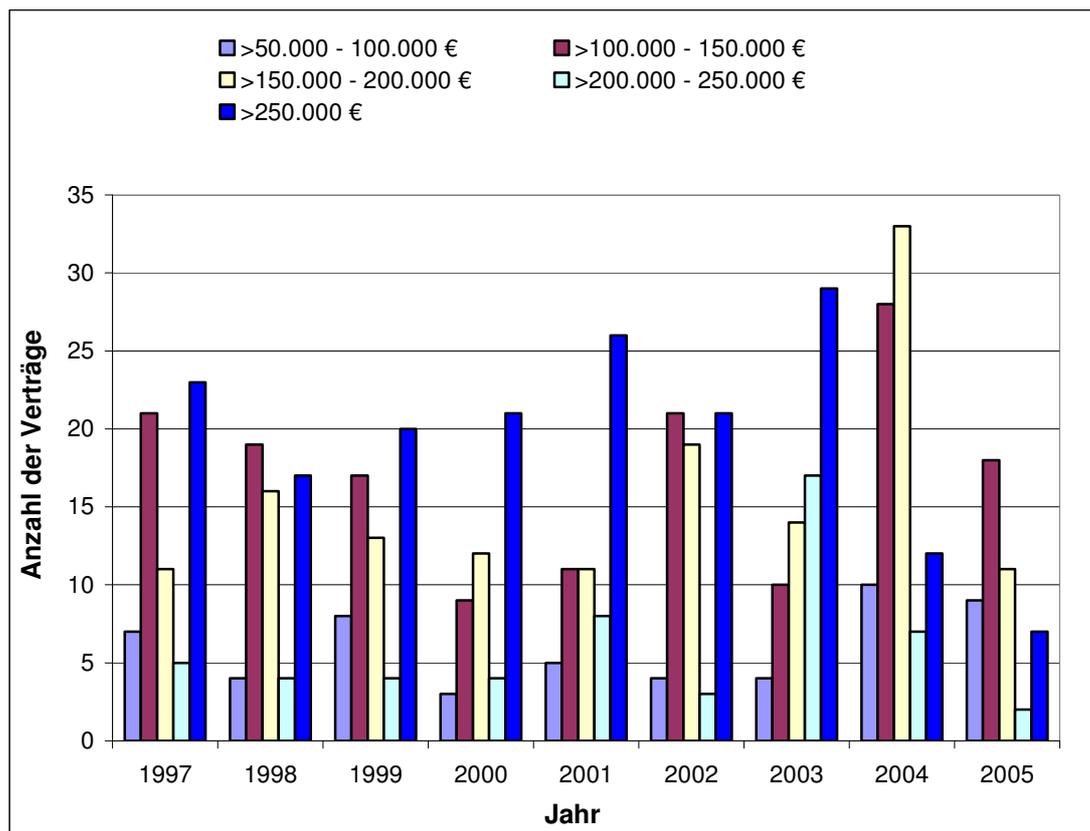
Der Durchschnittspreis für bebaute 1-2 Familienhauserbbaurechte beträgt im Jahr 2005 167.500,- €



6.2 Mehrfamilienhäuser

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

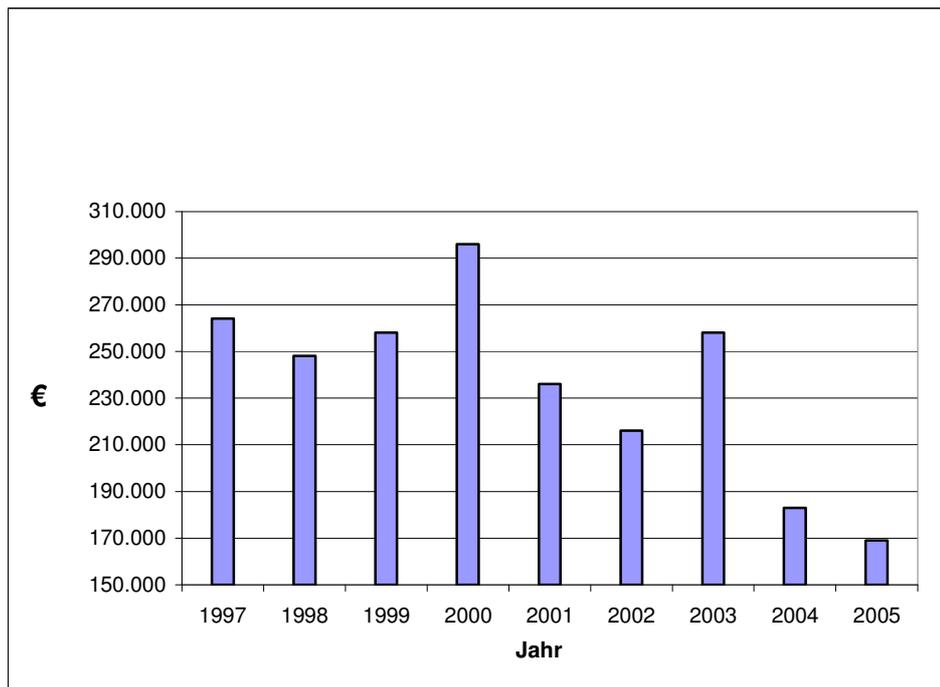
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
> 50.000 - 100.000 €	7	4	8	3	5	4	4	10	9
> 100.000 - 150.000 €	21	19	17	9	11	21	10	28	18
>150.000 - 200.000 €	11	16	13	12	11	19	14	33	11
> 200.000 - 250.000 €	5	4	4	4	8	3	17	7	2
>250.000 €	23	17	20	21	26	21	29	12	7
Gesamt	67	60	62	49	61	68	74	90	47





6.2.2 Durchschnittspreise in € für Mehrfamilienhausgrundstücke, einschließlich Gebäude

1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
264.000	248.000	258.000	296.000	236.000	216.000	258.000	183.000	169.000





7. Wohnungseigentum

7.1 Wohnungseigentum im Jahr 2005

Durchschnittspreise einschließlich Bodenanteil

Art des Verkaufs	Anzahl	Umsatz in Mio. €	€/m ² Wohnfläche
Erstverkauf	13	1,98	1.604
Wiederverkauf	203	15,47	955
Umwandlung	36	2,76	851
Gesamt	252	20,21	974

7.1.1 Erstverkäufe

Durchschnittspreise in € bezogen auf die Wohnfläche

Anzahl	Wohnflächen in m ²	€/m ² Wohnfläche
0	< 50	0
2	50 -69	1.658
4	70 - 89	1.622
7	>= 90	1.557

7.1.2 Wiederverkäufe

Durchschnittspreise in € bezogen auf das Baujahr und die Wohnfläche

Anzahl	€/m ² Wohnfläche	Baujahr
9	819	<= 1918
3	959	1919 - 49
6	715	1950 - 59
35	871	1960 - 69
84	825	1970 - 79
21	1.055	1980 - 89
45	1.277	>= 1990

Anzahl	Wohnflächen in m ²	€/m ² Wohnfläche
12	< 50	1.023
44	50 -69	1.052
111	70 - 89	919
36	>= 90	926

7.1.3 Umwandlungen

Durchschnittspreise in € bezogen auf das Baujahr und die Wohnfläche

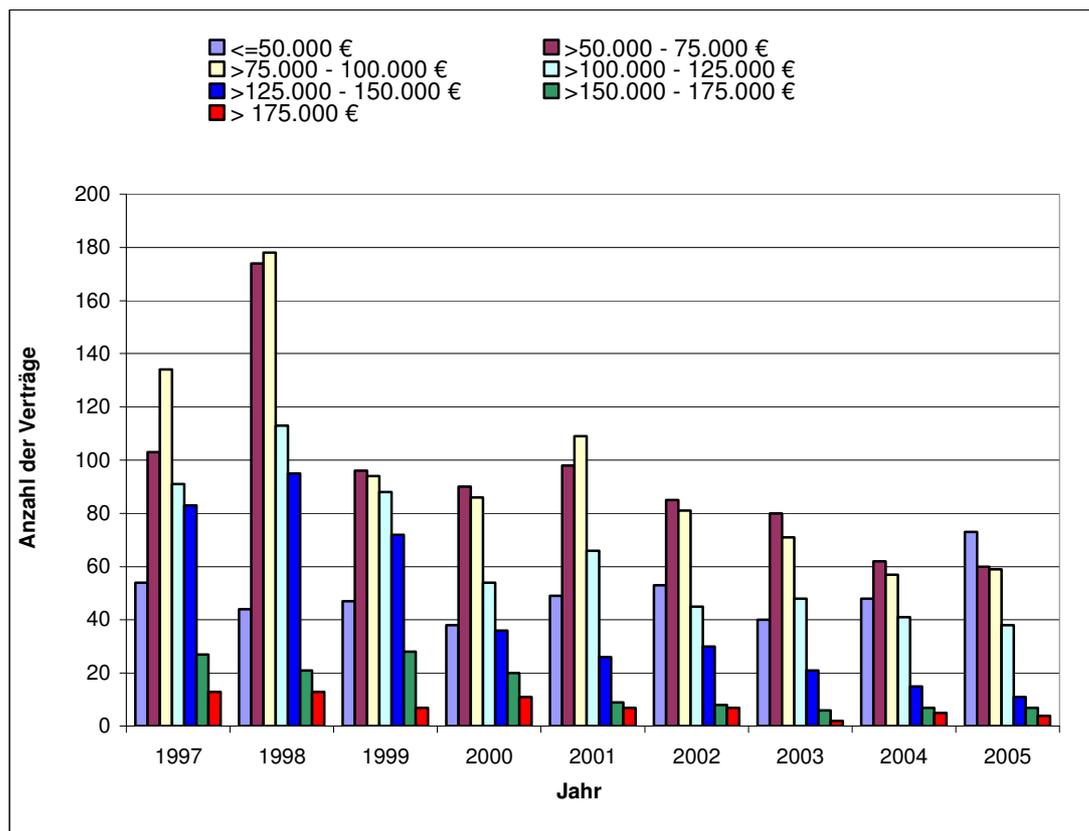
Anzahl	€/m ² Wohnfläche	Baujahr
5	709	<= 1918
2	617	1919 - 49
1	915	1950 - 59
10	709	1960 - 69
18	991	1970 - 79
0	--	1980 - 89
0	--	>= 1990

Anzahl	Wohnflächen in m ²	€/m ² Wohnfläche
3	< 50	758
5	50 -69	981
17	70 - 89	889
11	>= 90	757



7.2 Häufigkeit der Gesamtkaufpreise für Eigentumswohnungen

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
<= 50.000 €	54	44	47	38	49	53	40	48	73
> 50.000 - 75.000 €	103	174	96	90	98	85	80	62	60
> 75.000 - 100.000 €	134	178	94	86	109	81	71	57	59
> 100.000 - 125.000 €	91	113	88	54	66	45	48	41	38
>125.000 - 150.000 €	83	95	72	36	26	30	21	15	11
> 150.000 - 175.000 €	27	21	28	20	9	8	6	7	7
>175.000 €	13	13	7	11	7	7	2	5	4
Gesamt	505	638	432	335	364	309	268	235	252

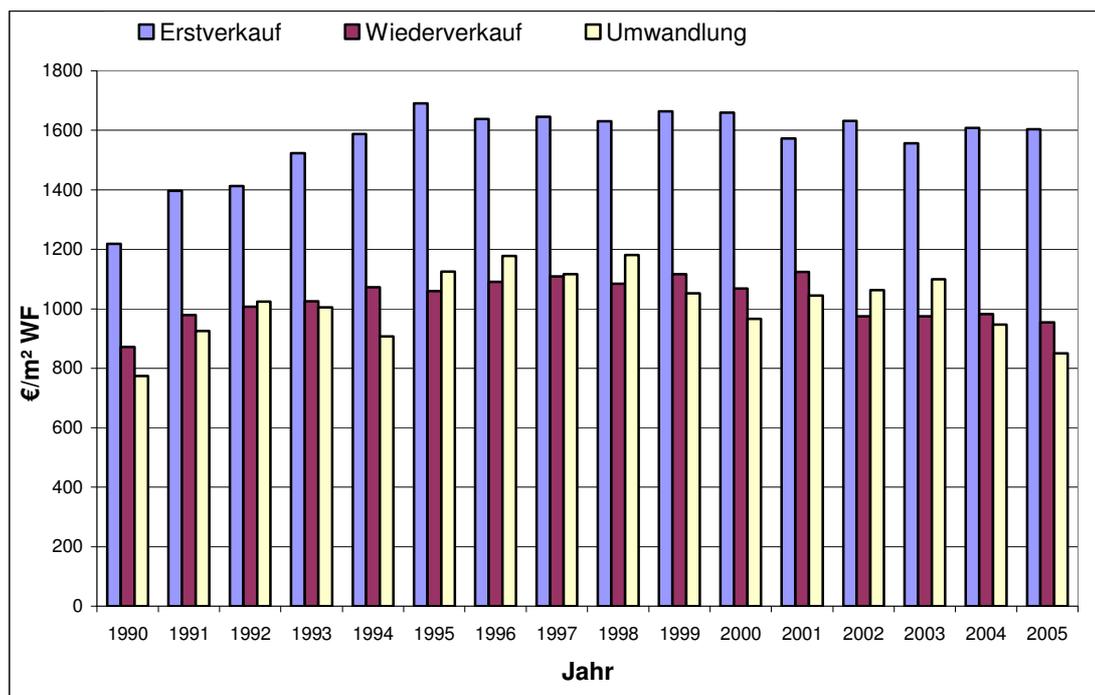


Für Neubau-Reihenhäuser / Doppelhaushälften als Wohnungseigentum (8 Fälle) beträgt der Durchschnittspreis 1.565,- €/m² WF.



7.3 Kaufpreisentwicklung für Eigentumswohnungen in €/m² Wohnfläche (Durchschnittspreise einschl. Bodenanteil)

Jahr	Erstverkauf		Wiederverkauf		Umwandlung	
	€/m ² WF	Index 1990 = 100	€/m ² WF	Index 1990 = 100	€/m ² WF	Index 1990 = 100
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
2003	1556	128	975	112	1100	142
2004	1608	132	983	113	947	123
2005	1604	132	955	110	851	110





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

8.2. Bodenrichtwerte für Bauland

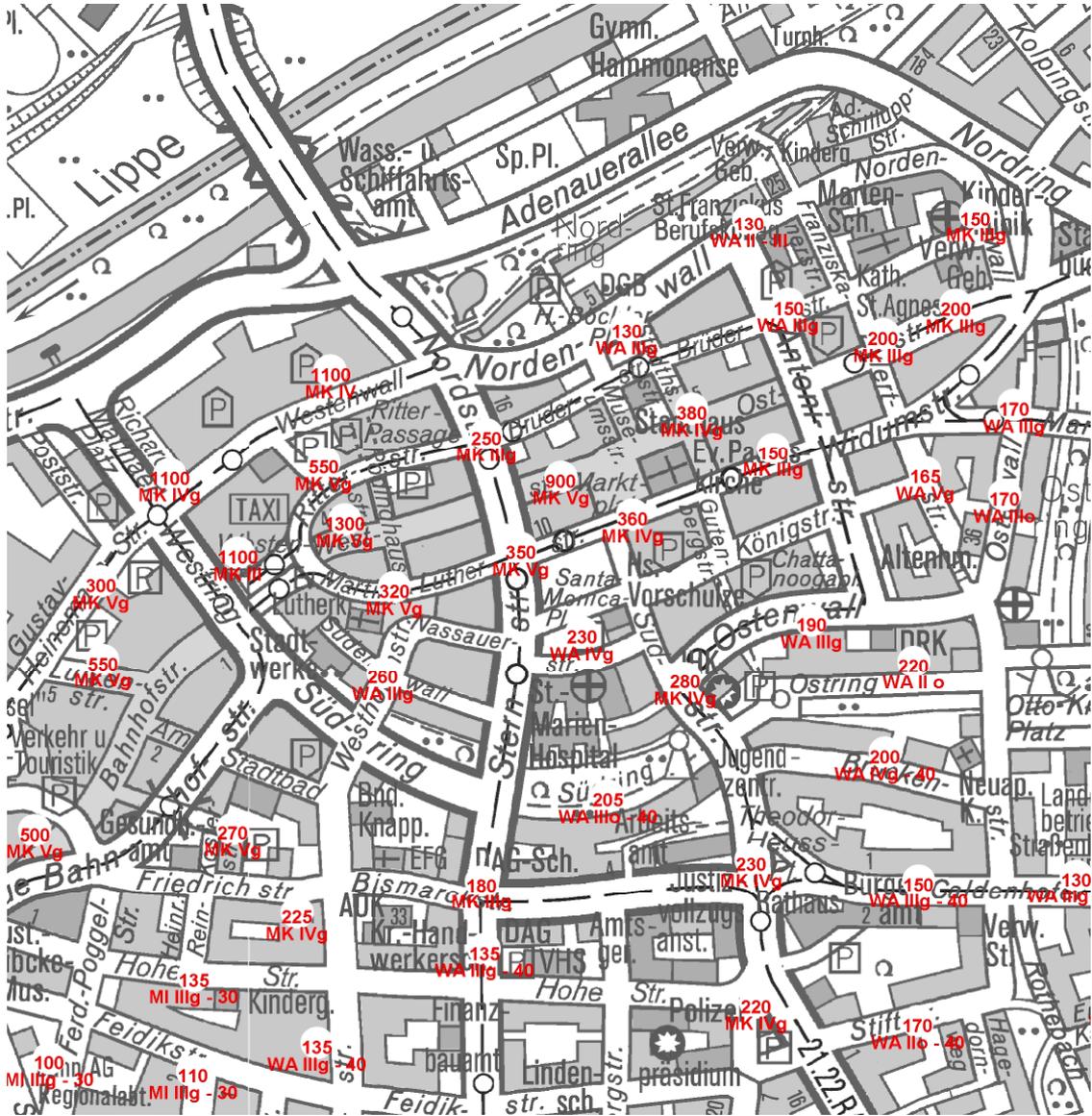
Die Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüssen durch Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt. Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind.

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 1.1.2006





Richtwertkarte

Wertermittlungsstichtag: 1.1.2006

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hamm

Erläuterungen:

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:

$\frac{120}{\text{WR II o-40}}$	=	$\frac{\text{Richtwert in Euro/gm}}{\text{Eigenschaften des Richtwertgrundstückes}}$
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 zweigesch. 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.

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 2005 wurden keine Auswertungen vorgenommen.

	Liegenschaftszinssatz	Rohertagsfaktor
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 96 Kauffällen für **1-2 Familienhäuser** der Jahre 2004 und 2005

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von 1-2 Familienhäusern wurde eine Regression durchgeführt. Dazu wurden Sachwerte und Kaufpreise von 96 Objekten gegenübergestellt.

Bei 33 Objekten handelte es sich um freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und bei 63 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 rd. 120.000 € und rd. 400.000 €.

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



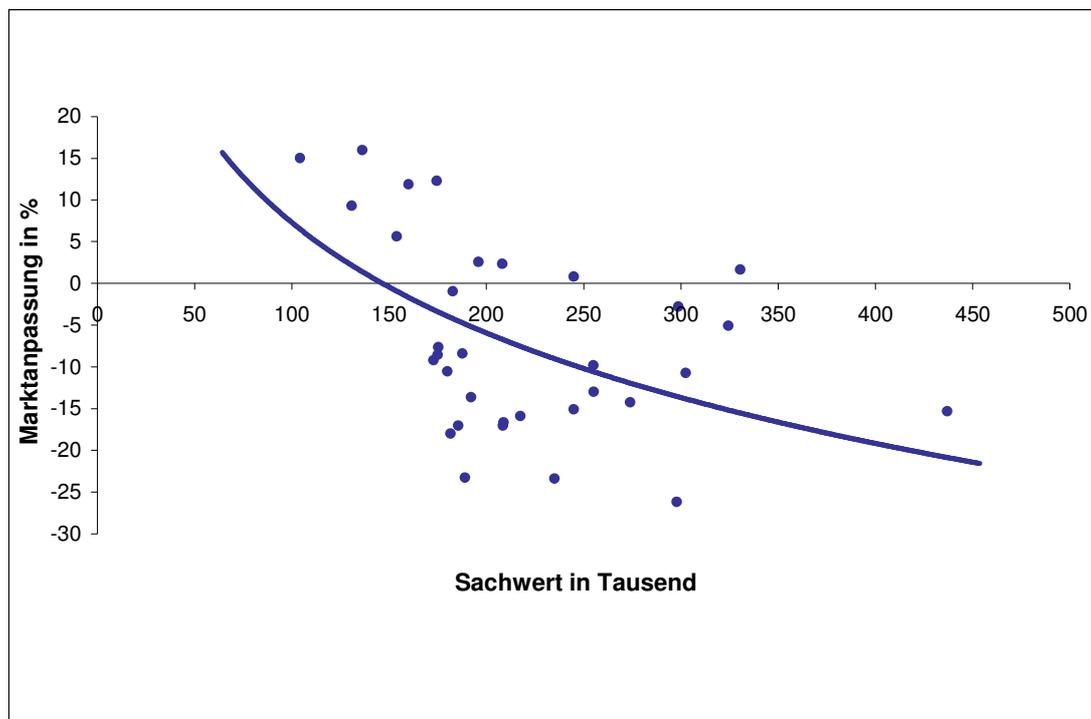
9.21 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Sachwertfaktoren für 1 - 2 Familienhäuser

Auswertung von 33 Kauffällen für freistehende 1 - 2 Familienhäuser

Sachwert in €	Marktanpassung in %
100.000	7
110.000	5
120.000	4
130.000	2
140.000	1
150.000	0
160.000	-2
170.000	-3
180.000	-4
190.000	-5
200.000	-6

Sachwert in €	Marktanpassung in %
200.000	-6
210.000	-7
220.000	-8
230.000	-9
240.000	-9
250.000	-10
260.000	-11
270.000	-12
280.000	-12
290.000	-13
300.000	-14



Wenn keine besonderen wertbeeinflussenden Umstände vorliegen ist, wie aus der Grafik ersichtlich, bei ermittelten Sachwerten unter ca. 150.000,- € ein Zuschlag zum Sachwert und bei Sachwerten über ca. 150.000,- € ein Abschlag vom Sachwert erforderlich.



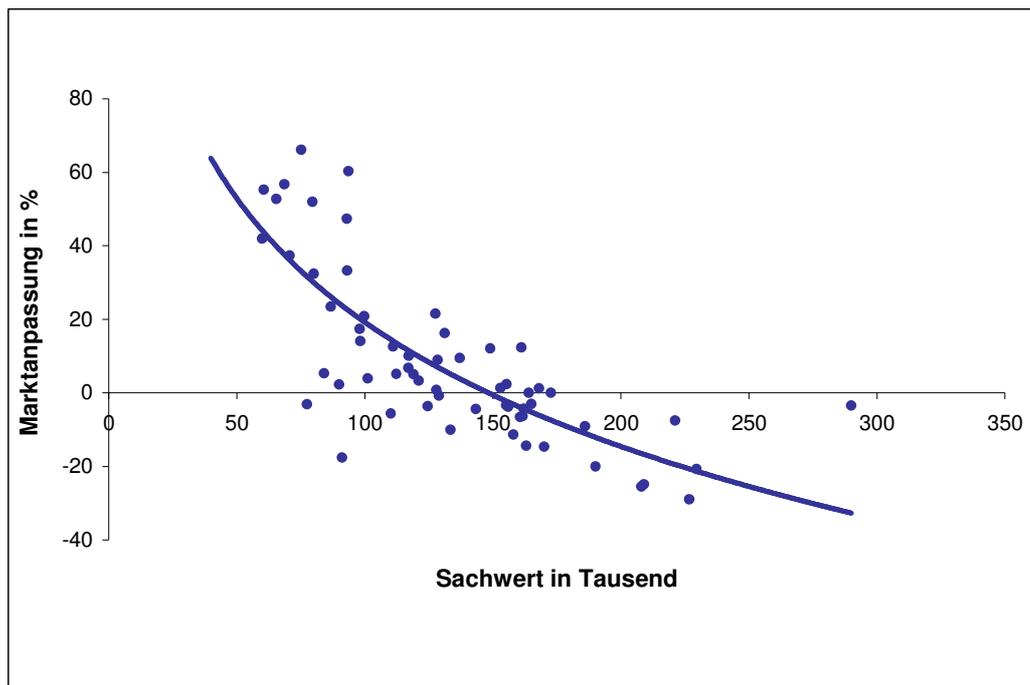
9.22 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Auswertung von 63 Kauffällen für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Sachwert in €	Marktanpassung in %
100.000	19
110.000	15
120.000	10
130.000	6
140.000	3
150.000	-1
160.000	-4
170.000	-7
180.000	-9
190.000	-12
200.000	-15

Sachwert in €	Marktanpassung in %
200.000	-15
210.000	-17
220.000	-19
230.000	-21
240.000	-23
250.000	-25



Wenn keine besonderen wertbeeinflussenden Umstände vorliegen ist, wie aus der Grafik ersichtlich, bei ermittelten Sachwerten unter ca. 150.000,- € ein Zuschlag zum Sachwert und bei Sachwerten über ca. 150.000,- € 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 abschlüsse sind nicht konstant. Die ausgewerteten Stichproben aus dem Jahr 2003 führten zu anderen Ergebnissen als die ausgewertete Stichprobe aus den Jahren 2004 und 2005.

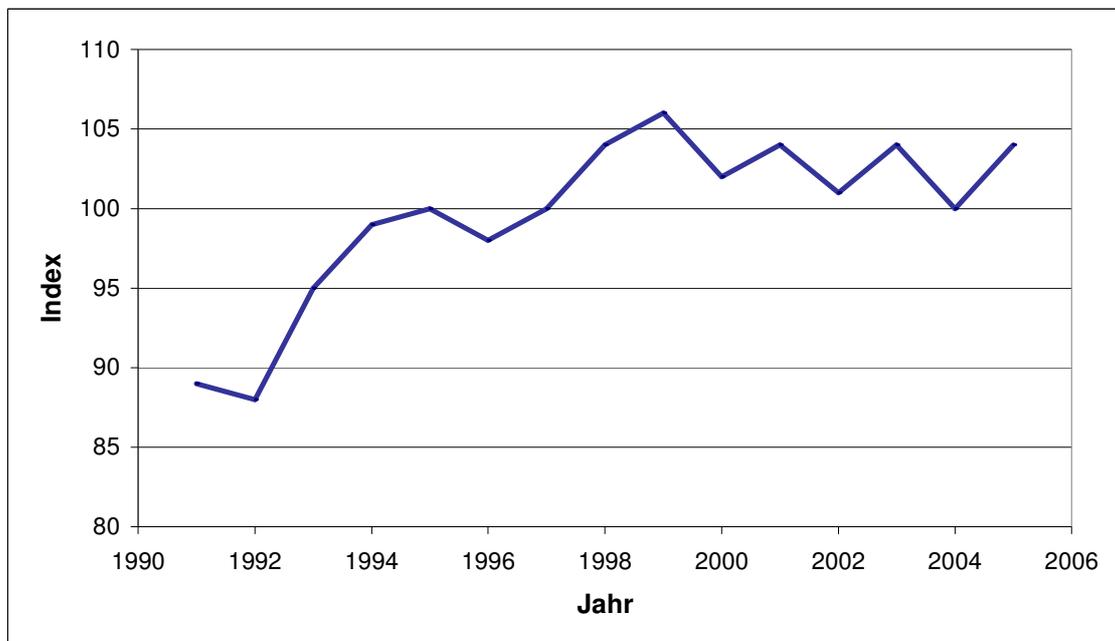
Die Marktanpassungskurven geben das **durchschnittliche** Käuferverhalten wieder. Die anhand der Kurve ermittelten Zu- oder Abschlüsse sind folglich auch nur als Durchschnittswerte anzusehen.



9.3 Indexreihen für bebaute 1-2 Familienhausgrundstücke

Durchschnittskaufpreise ohne Erbbaurechte und Zechenhäuser

Jahr	Durchschnitts- preis 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	100	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
2005	167.000	104	3,9

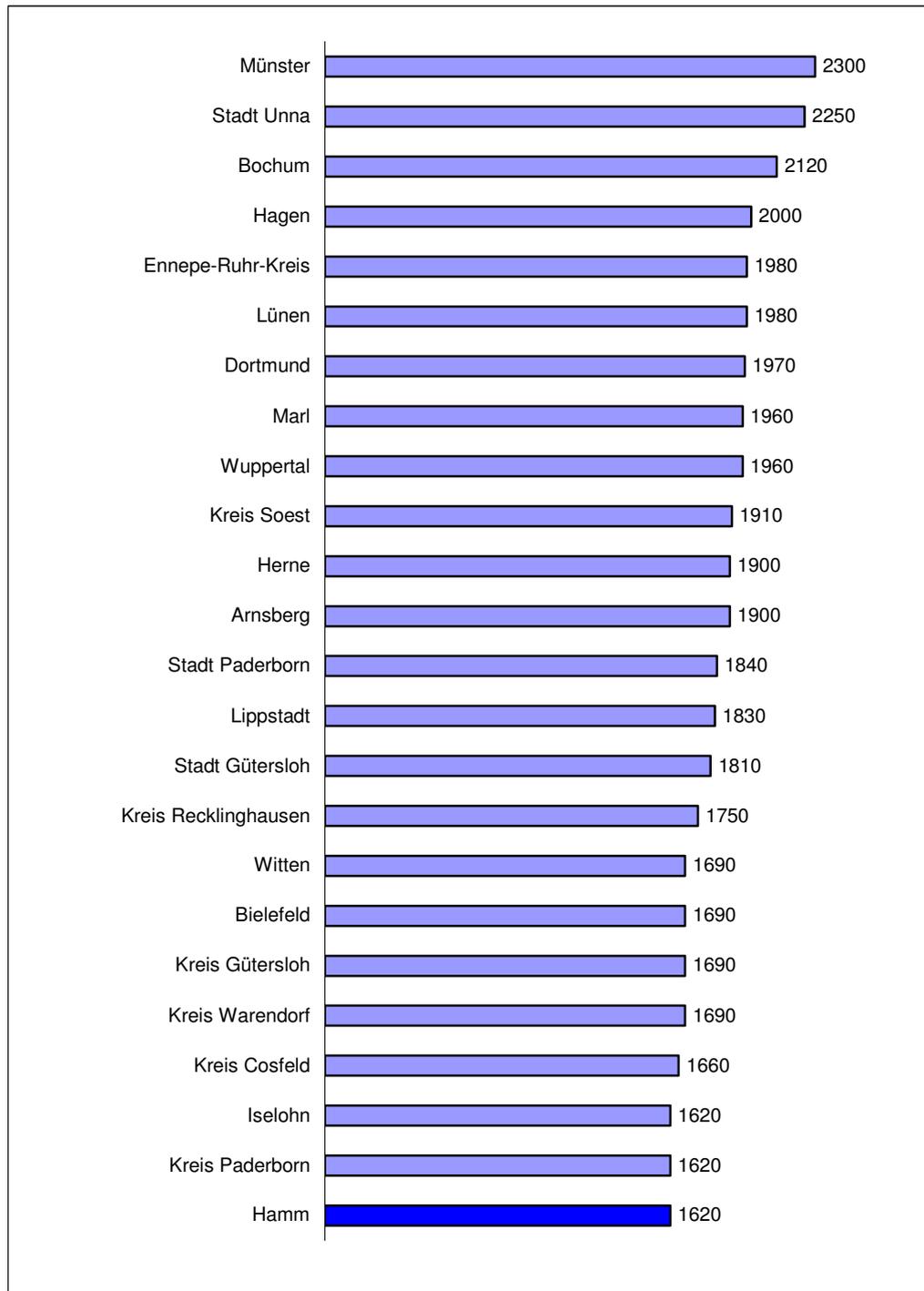




10. Hamm im Vergleich mit Kreisen und Städten 2004 Wohnungseigentum

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2005 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in NRW (www.gutachterausschuss.nrw.de)

Preise Wohnungseigentum 2004 in €/m² (Erstverkäufe in mittleren 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 €/m² Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres weniger als 22 Jahre zurückliegt,
- bis 9,41 €/m² Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 22 Jahre zurückliegt,
- bis 12,02 €/m² Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 33 Jahre zurückliegt.

Zu- und Abschläge:

- abzgl. 0,21 € jährlich je m² Wohnung, bei eigenständig gewerblicher Leistung von Wärme i.S.d. § 1 Abs. 2 Nr. 2 HeizkostenV
- abzgl. 1,10 € jährlich je m² Wohnung, wenn der Mieter die Kosten der kleinen Instandhaltung i.S.d. § 28 Abs. 3 Satz 2 II BV trägt.
- zuzgl. 1,05 € jährlich je m² Wohnung, wenn ein maschinell betriebener Aufzug vorhanden ist.
- zuzgl. bis 8,88 € jährlich je m² Wohnung, wenn der Vermieter die Kosten der Schönheitsreparaturen i.S.d. § 28 Abs. 4 Satz 2 II BV trägt.

I II. Die Instandhaltungskosten, einschließlich Schönheitsreparaturen, für Garagen oder ähnliche Einstellplätze

- bis 71,07 € je Garagen- oder Einstellplatz im Jahr (§ 28 Abs. 5 II BV).

Die genannten Beträge verändern sich ab 1.1 eines jeden dem 1.1.2005 folgenden dritten Jahres nach Maßgabe der vorstehenden für die Verwaltungskosten maßgeblichen Grundsatzes.

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

Vorsitzender: Herr Erwin Helbich

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

Gutachter: Herr Bernold Ahlers
Herr Hans Deimel
Herr Heinz-Rainer Eichhorst
Herr Reinhold Klein
Herr Gunter Lohmann
Herr Walter Lütkhoff
Herr Erich Marschner
Herr Volker Pahmeyer
Herr Klaus-Dieter Ruck
Frau Ursula Teumert
Herr Gerhard Werner



14. Ausgewählte Indikatoren der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung Hamm

	2003	2004
Wohnbevölkerung am Ort der Hauptwohnung	181.569	181.532
Zahl der Haushalte	81.325	81.477
Durchschnittliche Haushaltsgröße	2,23	2,23
Zuzüge und Fortzüge über die Stadtgrenze, Wanderungssaldo	+281	+116
Wohnungsbestand insgesamt	82.090	82.642
Bestand öffentlich geförderter Wohnungen, (einschließl. Wohnungen in der Nachwirkungsfrist)	15.623	14.731
Baugenehmigung für Wohngebäude	432	283
Fertiggestellte Wohnungen insgesamt	614	528
Fertiggestellte Wohnungen, öffentlich gefördert	354	306
Wohnungssuchende Haushalte (§ 25 WoBauG)	998	1.002
Arbeitslosenquote, %	14,1	14,8
Sozialhilfeempfänger	7.625	8.811
Obdachlose	51	42
Relative innerstädtische Umzugshäufigkeit (je 1.000 Einw.)	86,9	90,5
Gesamtkosten in €/m ² Wohnfläche (1. Förderweg) für Neubau von Eigenheimen	1.793	1.806
Gesamtkosten in €/m ² Wohnfläche (1. Förderweg) für Neubau von Mietwohnungen	1.745	1.704
Mietentwicklung nach dem Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum, mit WC, Bad, Heizung; Durchschnitt aus allen Baujahren und Wohnlagen, €/m ²	5,15	5,15



15. Allgemeine Angaben zur Stadt Hamm

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: 70

Schutzgebühr: 20,-- Euro

Im Februar 2006

Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt