



---

**Grundstücksmarktbericht 2009**  
für die Stadt Hamm



Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Hamm

**NRW.**



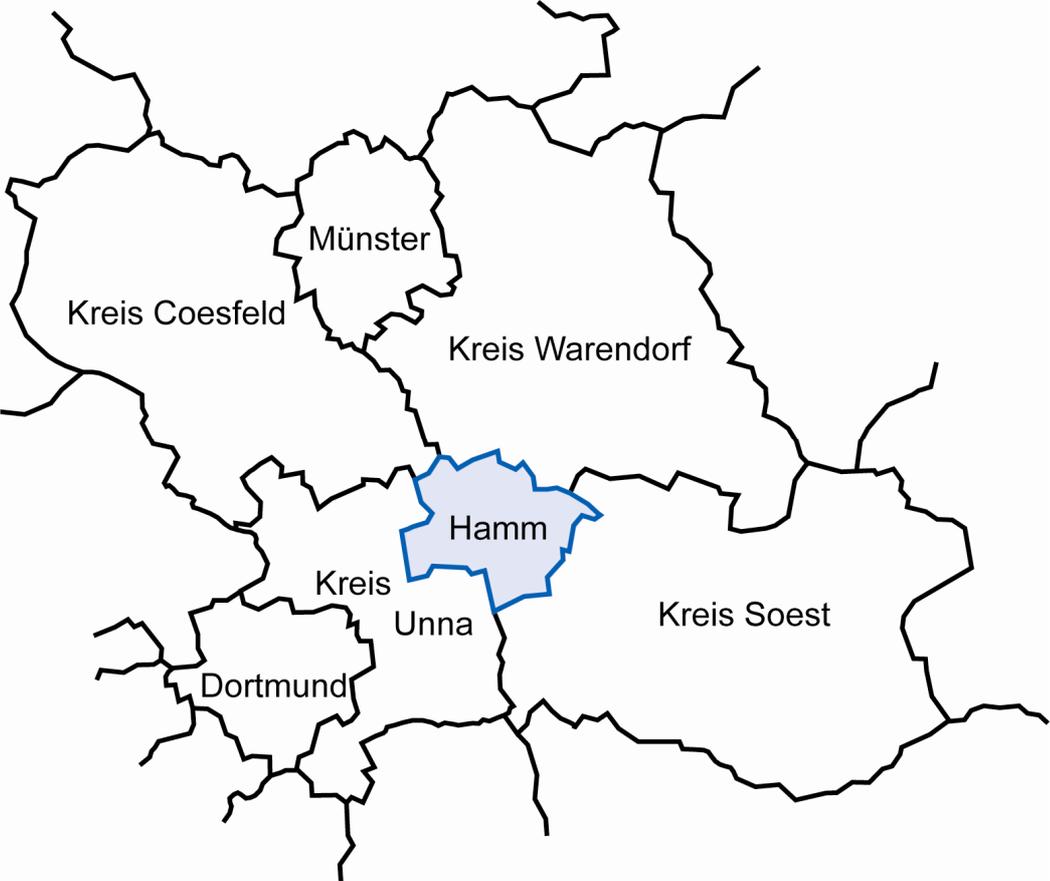
**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hamm**

## **Grundstücksmarktbericht 2009**

Berichtszeitraum 15.12.2007 - 15.12.2008

**Hamm, im Februar 2009**





**Herausgeber:** Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Hamm  
-Geschäftsstelle-  
Gustav-Heinemann-Str. 10  
59065 Hamm  
Fax 0 23 81/17 29 61  
[gutachterausschuss@stadt.hamm.de](mailto:gutachterausschuss@stadt.hamm.de)

**Ansprechpartner:**

Vorsitzender: Helmut Deißler 0 23 81/17 42 00  
[deissler@stadt.hamm.de](mailto:deissler@stadt.hamm.de)

**Mitarbeiter der Geschäftsstelle:**

Rainer Bergmann	0 23 81/17 42 67
Sandra Erwig	0 23 81/17 42 63
Hubert Francke	0 23 81/17 42 66
Gerhard Spitzer	0 23 81/17 42 69

## Inhaltsverzeichnis

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes .....	1
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes .....	2
3. Der Gutachterausschuss .....	3
3.1. Aufgaben des Gutachterausschusses .....	3
3.2. Aufgaben der Geschäftsstelle .....	4
3.3 Tätigkeiten des Gutachterausschusses des Jahres 2008 .....	5
4. Grundstücksmarktbericht 2008 und Entwicklung .....	6
4.1 Grundstücksmarkt 2008 .....	6
4.2 Allgemeine Entwicklung .....	7
4.3 Teilmarktentwicklung .....	8
4.4 Zwangsversteigerungen .....	10
5. Unbebaute Grundstücke .....	11
5.1 Individueller Wohnungsbau .....	11
5.2 Geschosswohnungsbau .....	13
5.3 Gewerbliche Bauflächen .....	14
5.4 Landwirtschaftliche Flächen .....	14
6. Bebaute Grundstücke .....	15
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser .....	15
6.2 Mehrfamilienhäuser .....	19
7. Wohnungseigentum .....	21
7.1 Wohnungseigentum im Jahr 2008 .....	21
7.2 Häufigkeit der Gesamtkaufpreise für Eigentumswohnungen .....	22
7.3 Kaufpreisentwicklung für Eigentumswohnungen in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche .....	23
8. Bodenrichtwerte .....	24
8.1. Gesetzlicher Auftrag .....	24
8.2. Bodenrichtwerte für Bauland .....	24
9. Für die Wertermittlung erforderliche Daten .....	27
9.1. Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren .....	27
9.2. Marktanpassungsfaktoren .....	29
9.3 Indexreihen für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke .....	33
10. Hamm im Vergleich mit Kreisen und Städten 2007 Wohnungseigentum .....	34
11. Bewirtschaftungskosten gemäß Zweiter Berechnungsverordnung .....	35
12. Gebühren für Gutachten durch den Gutachterausschuss .....	36
13. Gutachter im Gutachterausschuss .....	37
14. Ausgewählte Indikatoren der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung Hamm .....	38
15. Allgemeine Angaben zur Stadt Hamm .....	39





## 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Für das Jahr 2008 wurden bis zum 15.12.2008 in der Stadt Hamm 1.307 Kaufverträge für bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von 195,51 Mio.€ in die Kaufpreissammlung übernommen. Davon waren 1.158 Verträge für weitere statistische Auswertungen geeignet.

Die Zahl der Kauffälle ist damit gegenüber 2007 um rd. 5,8 % gestiegen. Der Geldumsatz ist um rd. 26 % gefallen, im Teilmarkt bebaut sogar um rd. 35 %.

In allen Teilmärkten (bebaut / unbebaut / Wohnungs- u. Teileigentum) wurden mehr Grundstücke verkauft als 2007.

Bei Erbbaurechtsgrundstücken wurden Erbbauzinsen zwischen 0,25 €/m<sup>2</sup>/Jahr und 2,04 €/m<sup>2</sup>/Jahr gezahlt.

Der Durchschnitts-Quadratmeterpreis für unbebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke einschließlich Erschließungskosten beträgt rd. 147 €/m<sup>2</sup>. (rd. 0,7 % mehr als 2007)

Die Erschließungskosten in Neubaugebieten lagen 2008 überwiegend zwischen 35 €/m<sup>2</sup> und 65 €/m<sup>2</sup>.

Der Durchschnittspreis 2008 von 168.000 € für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ist gegenüber 2007 annähernd konstant geblieben (2007: 164.000; rd. 2 % Steigerung).

Der Durchschnittspreis für Eigentumswohnungen ist gegenüber 2007 gefallen. Er liegt jetzt bei rd. 983 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (2007: rd. 1.018 €/m<sup>2</sup> WFL). Es wurden maximal 1.928 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bezahlt. Im Jahr 2008 wurden keine neuen Eigentumswohnungen verkauft.

Die Zahl der Zwangsversteigerungen ist in allen drei Teilmärkten konstant geblieben.



## 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 im Wesentlichen 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 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 2004 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.



### 3.3 Tätigkeiten des Gutachterausschusses des Jahres 2008

Im Jahr 2008 führte der Gutachterausschuss **26 Wertermittlungen** durch, bestehend aus zwei Gutachten für unbebaute Grundstücke, 20 Gutachten für bebaute Grundstücke und vier Gutachten für Behörden und Gerichte.

Insgesamt wurden **426 Bodenrichtwerte** ermittelt.

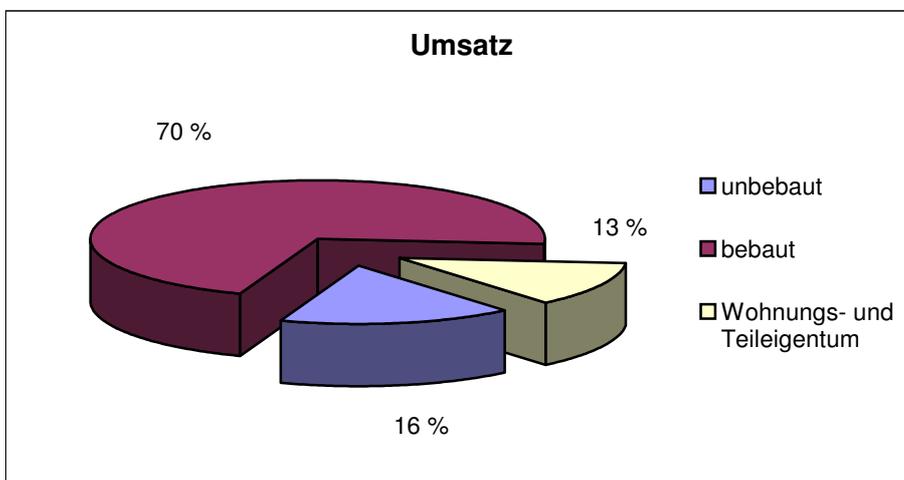
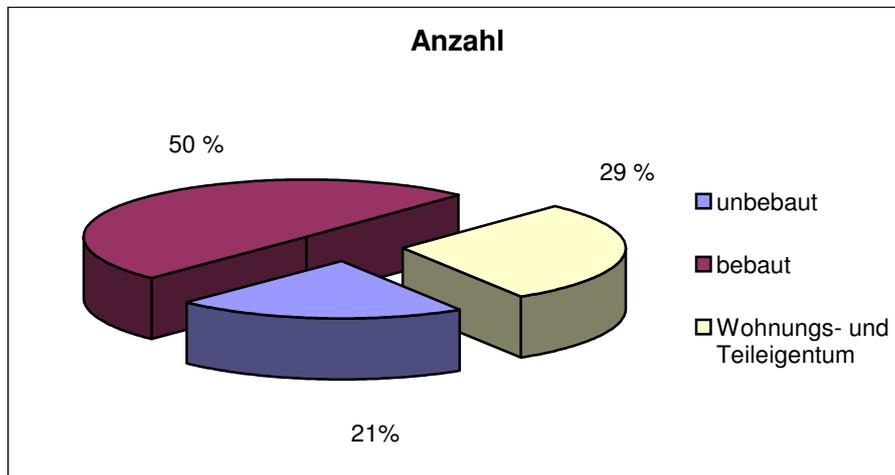
Die Geschäftsstelle erteilte ca. **1000 mündliche Bodenrichtwertauskünfte und sonstige Beratungen**. Es wurden **fünf Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte** erstellt und **28 schriftliche Auskünfte** (Richtwerte/Kaufpreissammlung) erteilt.



## 4. Grundstücksmarktbericht 2008 und Entwicklung

### 4.1 Grundstücksmarkt 2008

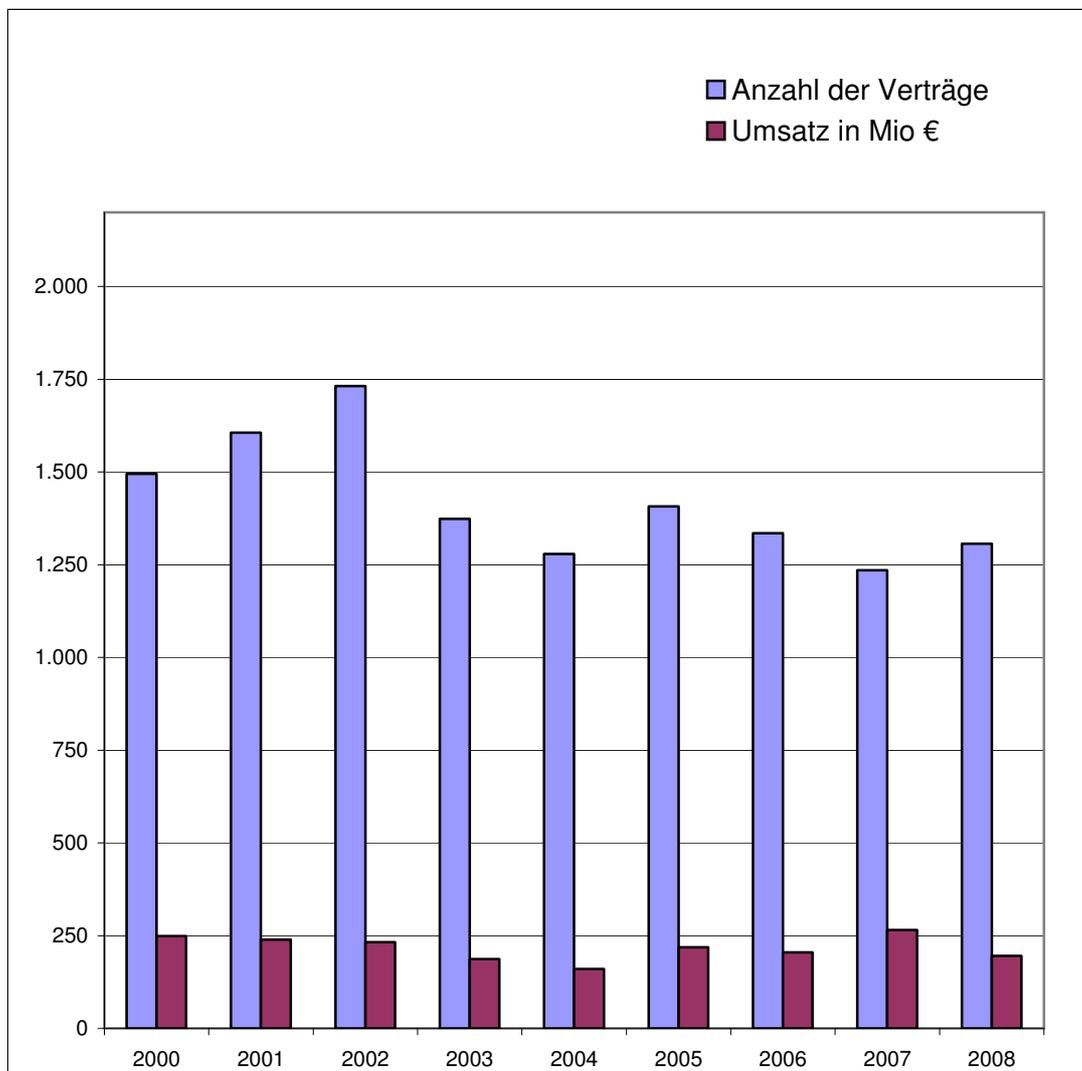
	Anzahl übernommener Kaufverträge	Umsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
unbebaut	276	32,38	219,10
bebaut	650	138,43	85,96
Wohnungs- und Teileigentum	381	24,70	4,82
<b>gesamt</b>	<b>1.307</b>	<b>195,51</b>	<b>309,88</b>





## 4.2 Allgemeine Entwicklung

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Anzahl der Verträge	1.495	1.606	1.732	1.374	1.279	1.407	1.335	1.235	1.307
Umsatz in Mio. €	248,88	239,32	232,52	186,71	159,76	218,73	204,49	265,17	195,51

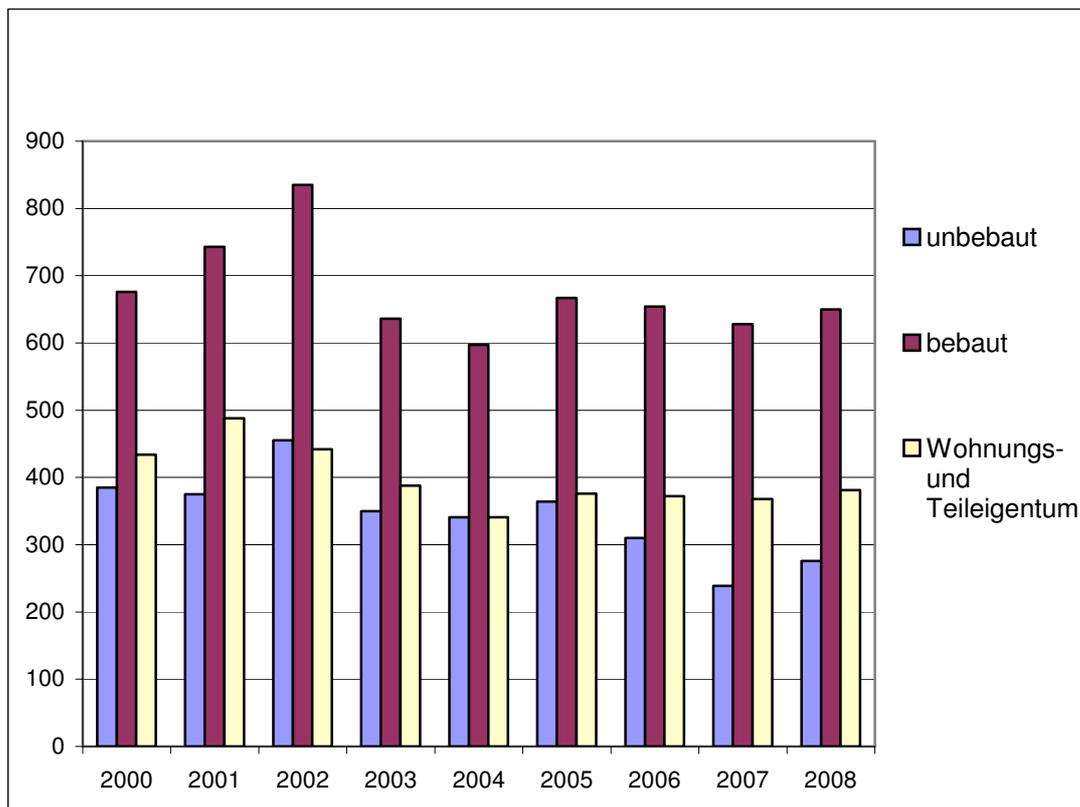




### 4.3 Teilmarktentwicklung

Anzahl der Verträge

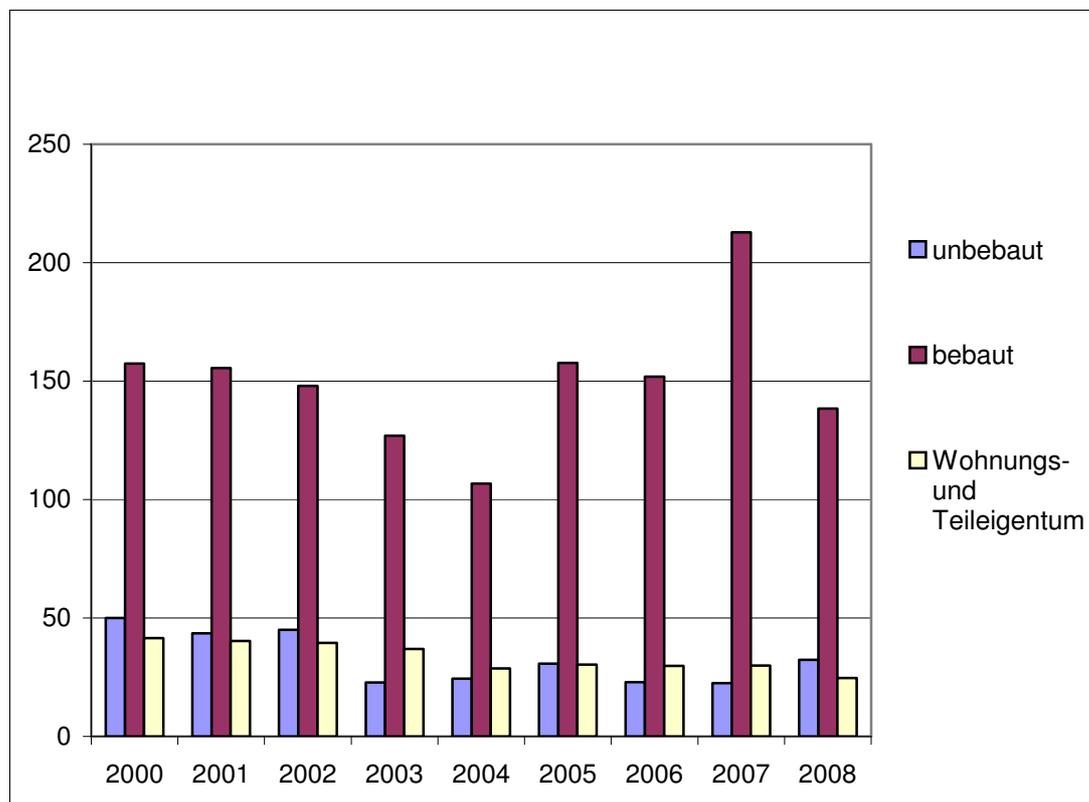
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
unbebaut	385	375	455	350	341	364	310	239	276
bebaut	676	743	835	636	597	667	654	628	650
Wohnungs- und Teileigentum	434	488	442	388	341	376	372	368	381





## Umsatz in Mio. €

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
unbebaut	50,04	43,55	45,01	22,83	24,33	30,68	22,88	22,45	32,38
bebaut	157,36	155,49	147,99	126,92	106,76	157,68	151,84	212,79	138,43
Wohnungs- und Teileigentum	41,48	40,27	39,52	36,96	28,67	30,37	29,77	29,93	24,70

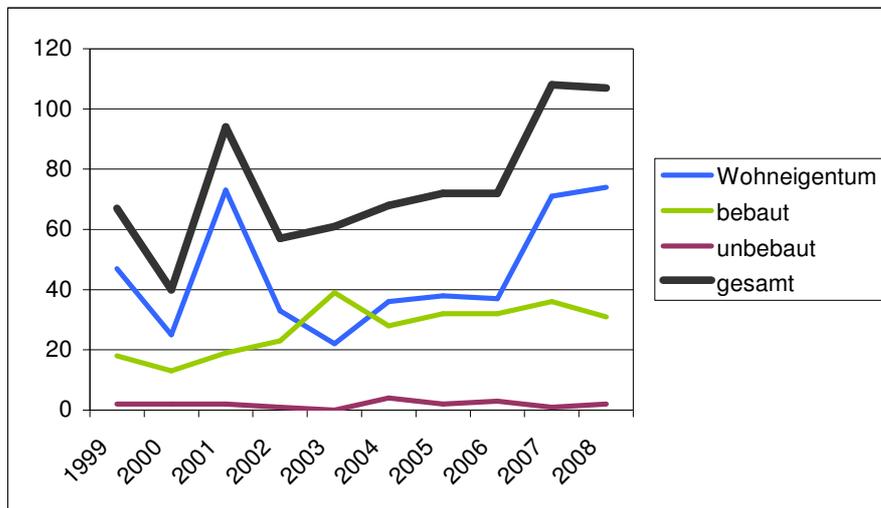




## 4.4 Zwangsversteigerungen

### 4.4.1 Anzahl der 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
2006	37	32	3	72
2007	71	36	1	108
2008	74	31	2	107



### 4.4.2 Verhältnis von Zuschlagswert und Verkehrswert

Zuschlagswert in %-Anteil des Verkehrswerts		
	Wohneigentum	bebaut
2005	55,5	58,6
2006	56,4	66,2
2007	56,0	60,3
2008	55,3	60,4

Der Zuschlagswert erreicht fast nie den Verkehrswert. Die Abschläge vom Verkehrswert liegen zwischen ca. 15 % und ca. 70 %.



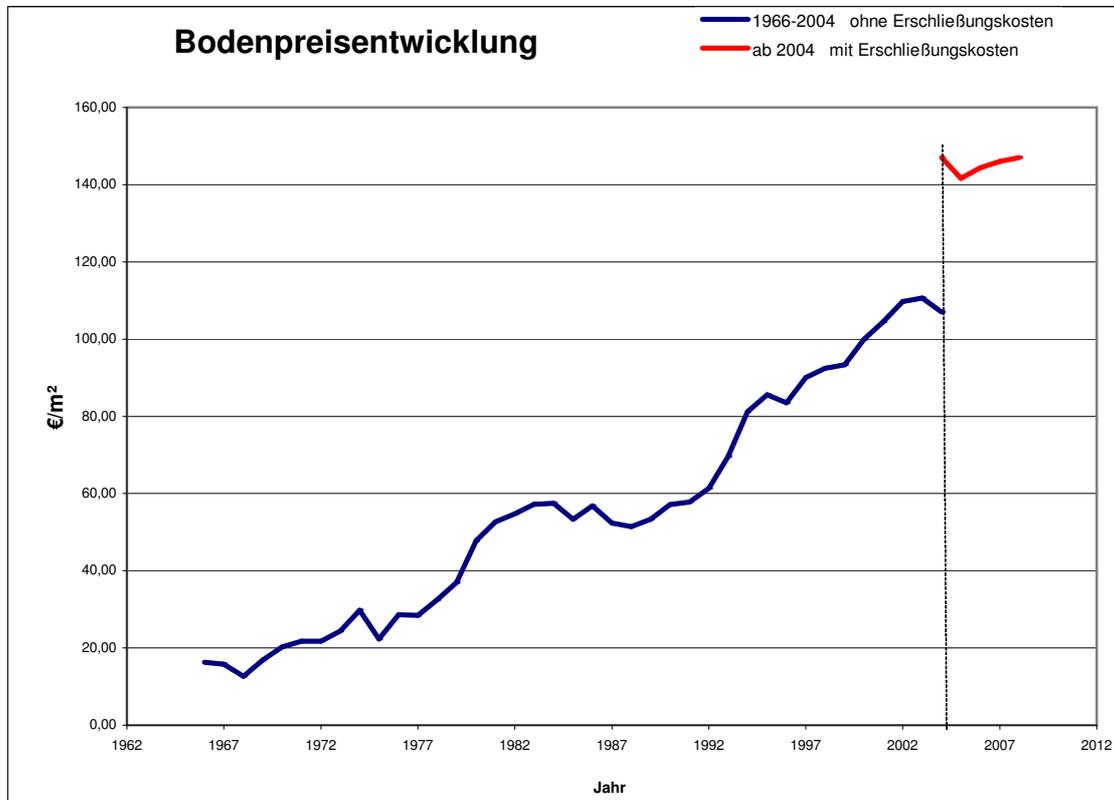
## 5. Unbebaute Grundstücke

### 5.1 Individueller Wohnungsbau

Bodenpreisentwicklung für Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke in €/m <sup>2</sup>					
1966 - 2004 ohne Erschließungskosten					
2004 - 2008 mit Erschließungskosten					
Jahr	durchschnittlich gezahlter Bodenpreis in €/m <sup>2</sup>		Bodenpreisindex		Veränderung in %
	ohne Erschließungskosten	mit Erschließungskosten	ohne Erschließungskosten	mit Erschließungskosten	
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		97	-3,4
2006		144		98	1,4
2007		146		99	1,4
2008		147		100	0,7



## Individueller Wohnungsbau



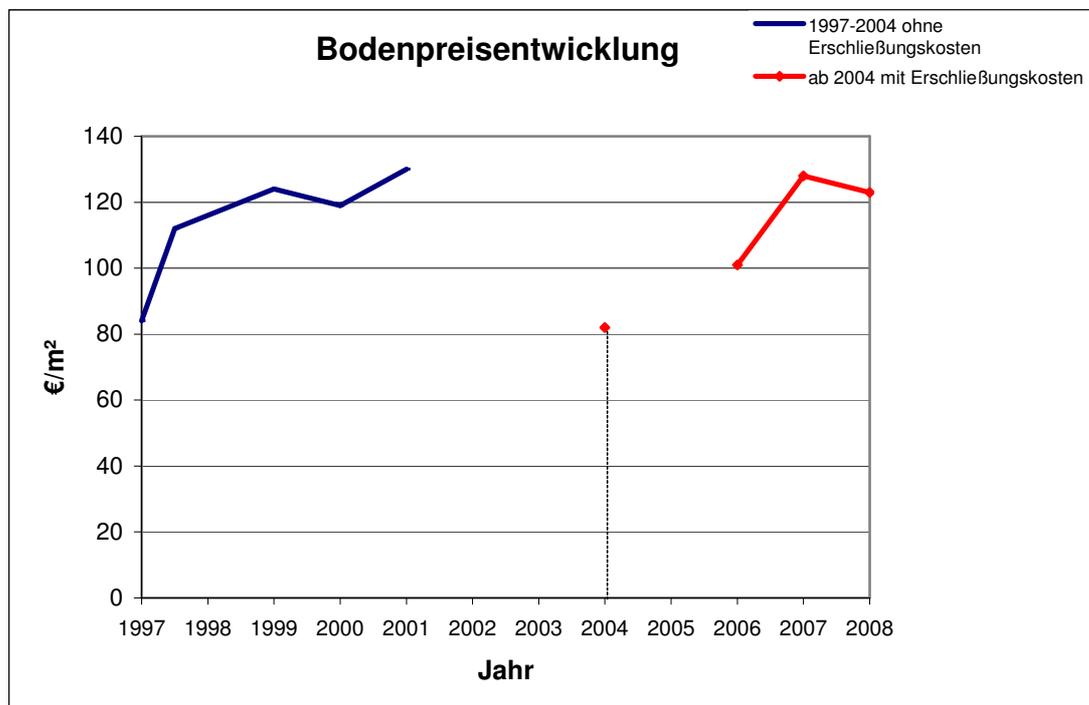


## 5.2 Geschosswohnungsbau

Entwicklung der Preise für Mehrfamilienhausgrundstücke in €/m<sup>2</sup>  
 1997-2004 ohne Erschließungskosten  
 ab 2004 mit Erschließungskosten

1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
84	112	124	119	130	*	*	82	*	101	128	123

\* es liegen nicht genug Kauffälle vor



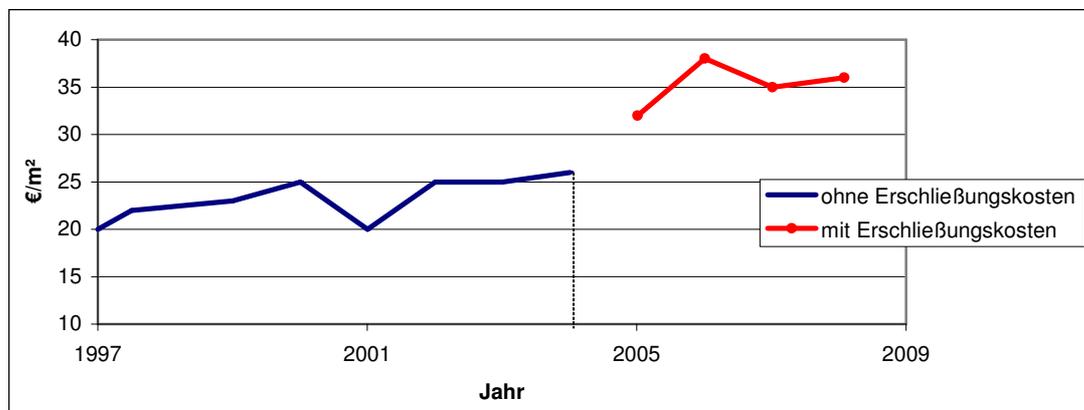


### 5.3 Gewerbliche Bauflächen

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

1997 - 2004 ohne Erschließungskosten  
ab 2004 mit Erschließungskosten

1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
20	22	23	25	20	25	25	26	32	38	35	36

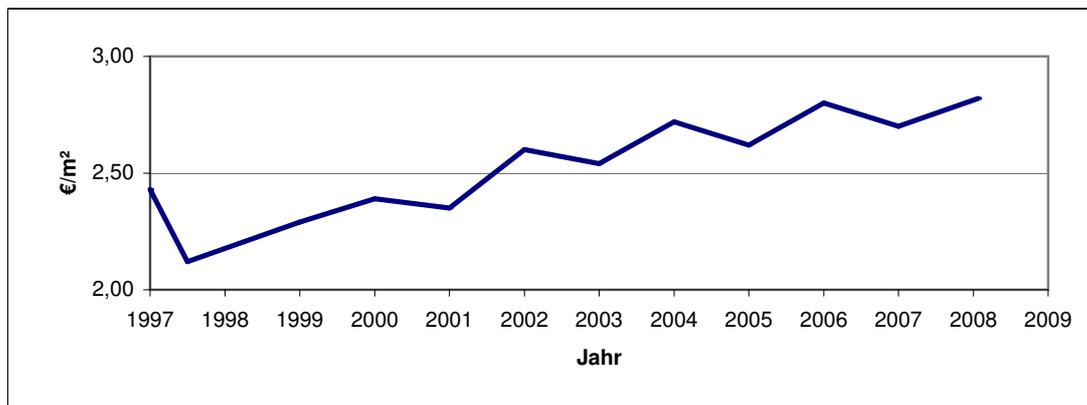


### 5.4 Landwirtschaftliche Flächen

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

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

1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
2,43	2,12	2,29	2,39	2,35	2,60	2,54	2,72	2,62	2,80	2,70	2,82



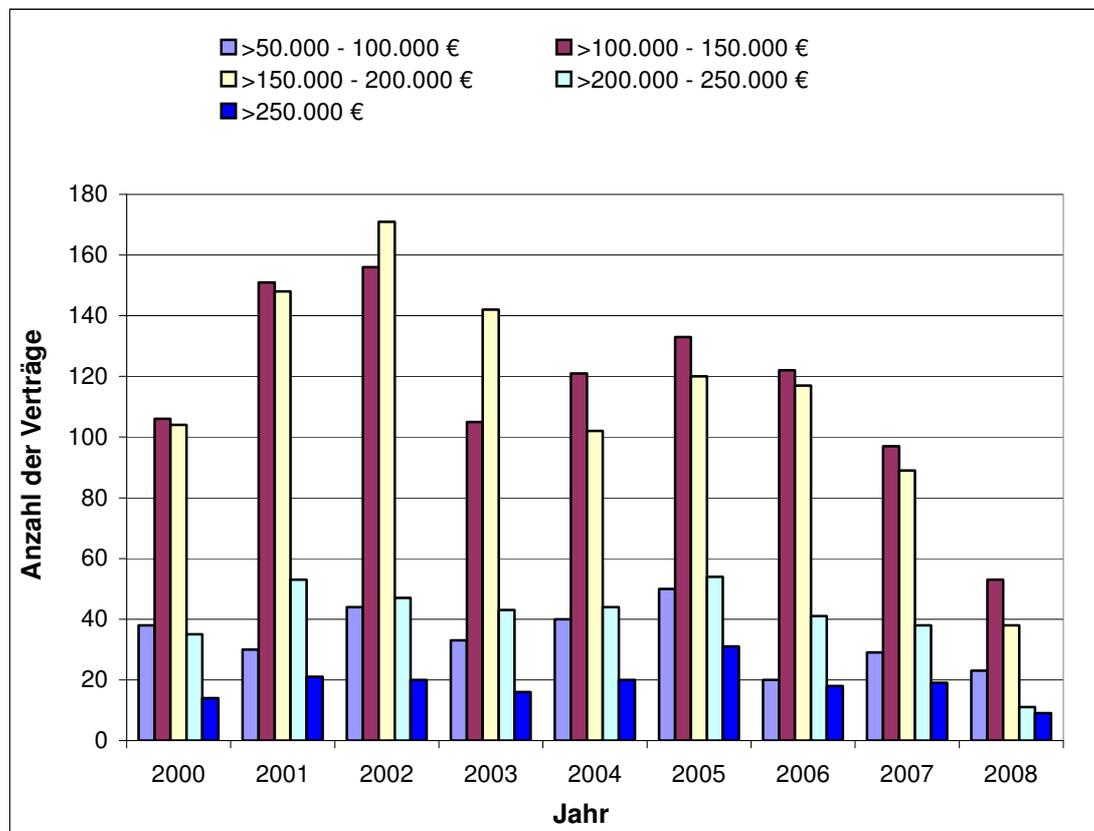


## 6. Bebaute Grundstücke

### 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

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

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
> 50.000 - 100.000 €	38	30	44	33	40	50	20	29	23
> 100.000 - 150.000 €	106	151	156	105	121	133	122	97	53
>150.000 - 200.000 €	104	148	171	142	102	120	117	89	38
> 200.000 - 250.000 €	35	53	47	43	44	54	41	38	11
>250.000 €	14	21	20	16	20	31	18	19	9
Gesamt	297	403	438	339	327	388	318	272	134

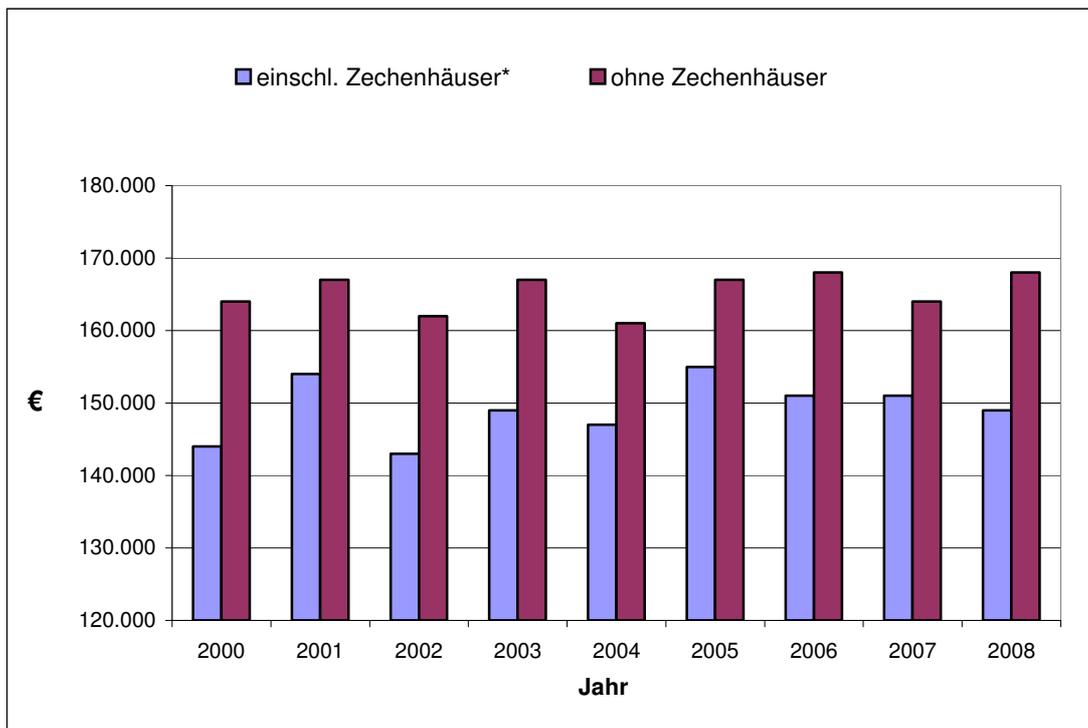




### 6.1.2 Durchschnittspreise in € für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke einschließlich Gebäude

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
einschl. Zechenhäuser*	144.000	154.000	143.000	149.000	147.000	155.000	151.000	151.000	149.000
ohne Zechenhäuser	164.000	167.000	162.000	167.000	161.000	167.000	168.000	164.000	168.000

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

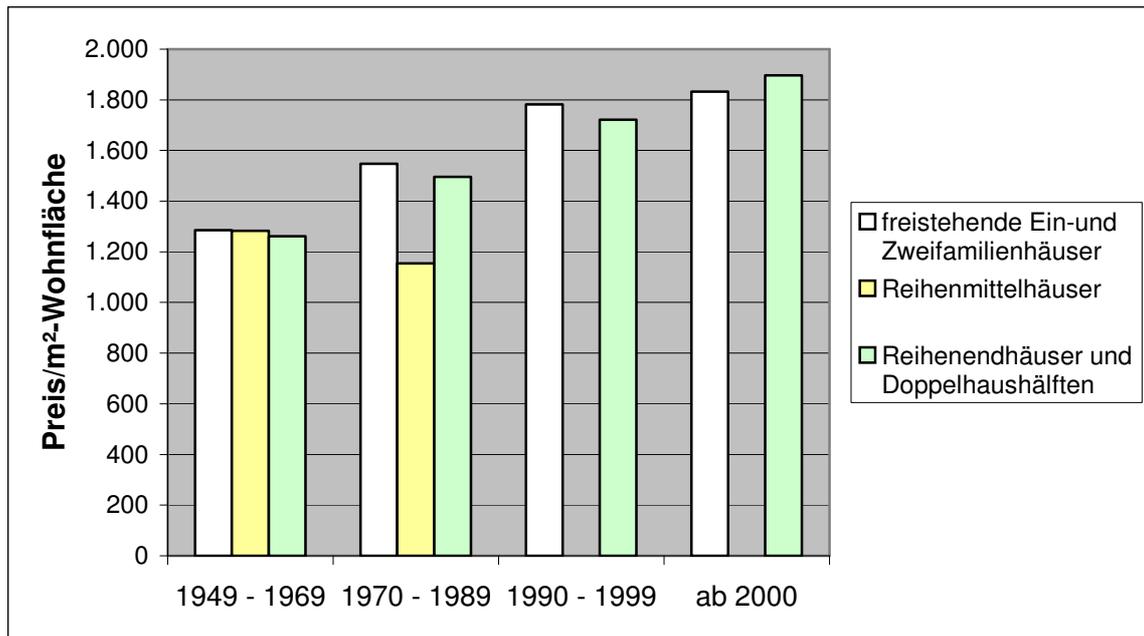




### 6.1.3 Durchschnittliche Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern unterteilt nach Baualtersklassen und Gebäudetypen in den Jahren 2007 und 2008 einschließlich Bodenwertanteil

Art Grundstücksgröße	Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m²]	Ø Wohnfläche [m²]	Ø Preis/m²-Wohnfläche [€/m²]	Ø Gesamtkaufpreis [€]
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche 300- 1.500 m²	1949 - 1969	27	784	138	1.286	174.352
	1970 - 1989	16	719	147	1.548	215.063
	1990 - 1999	4	538	123	1.782	219.375
	ab 2000	2	445	146	1.832	255.000
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche 200- 600 m²	1949 - 1969	5	270	89	1.282	111.200
	1970 - 1989	7	232	123	1.154	137.900
	1990 - 1999	0	0	0	0	0
	ab 2000	0	0	0	0	0
Reihenendhäuser und Doppelhaushälften Grundstücksfläche 300- 400 m²	1949 - 1969	13	493	105	1.262	132.308
	1970 - 1989	17	374	108	1.496	160.853
	1990 - 1999	13	323	111	1.722	191.615
	ab 2000	4	370	108	1.897	200.000

Alle Objekte sind unterkellert.





#### **6.1.4 Durchschnittspreise für Erbbaurechte bei bebauten Grundstücken**

Der Durchschnittspreis für bebaute Ein- und Zweifamilienhauserbbaurechte liegt im Jahr 2008 bei 161.000 € (23 Kauffälle).

Auswertungen von Erbbaurechtskaufverträgen aus dem Jahr 2006 haben ergeben, dass bei Gebäuden, die zwischen 1986 und 2006 errichtet worden sind, das Sachwertverfahren zum Verkehrswert führt. D. h.: das Vorhandensein des Erbbaurechts hat keinen Einfluss auf den Gebäudewert.

Der Erbbauzins entspricht in den angesprochenen Fällen einer angemessenen Verzinsung des Bodenwertes.

Für Gebäude, die vor 1986 auf Erbbaugrundstücken errichtet worden sind, führt das Sachwertverfahren regelmäßig zu niedrigeren Werten als gezahlt worden ist. Die Differenz wird umso größer je älter das Gebäude ist.

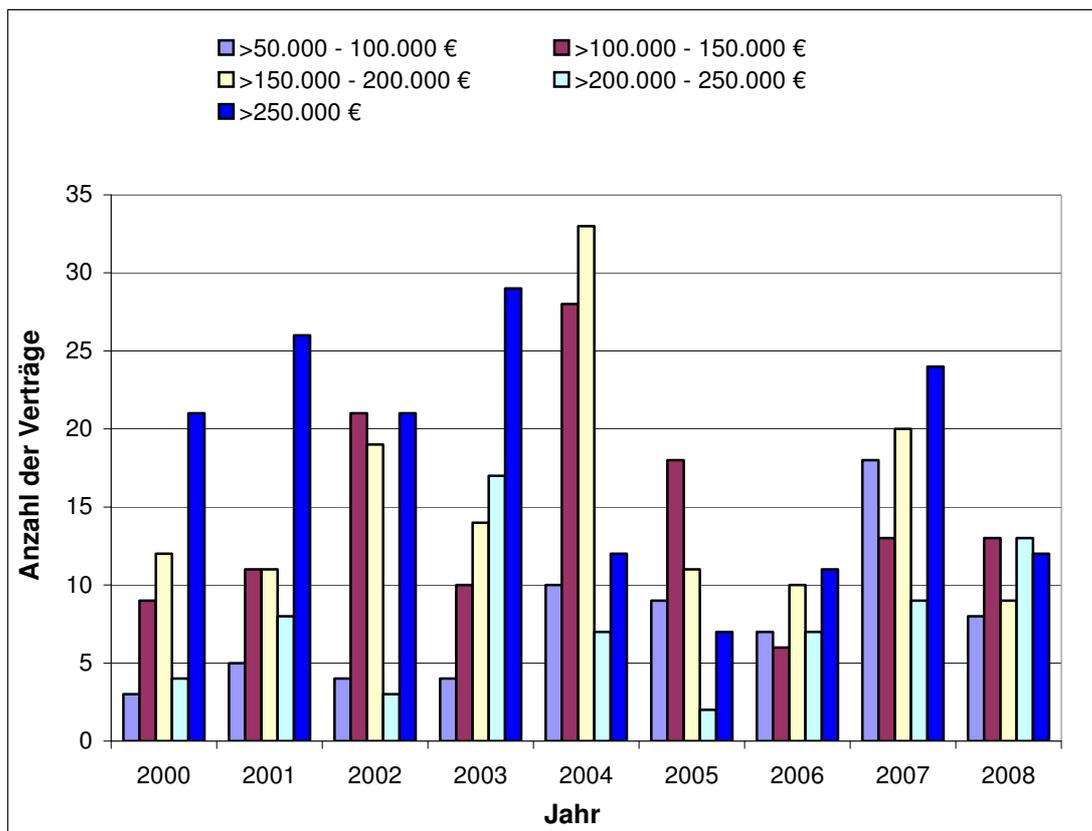
Der Erbbauzins entspricht in diesen Fällen keiner angemessenen Verzinsung des Bodenwertes.



## 6.2 Mehrfamilienhäuser

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

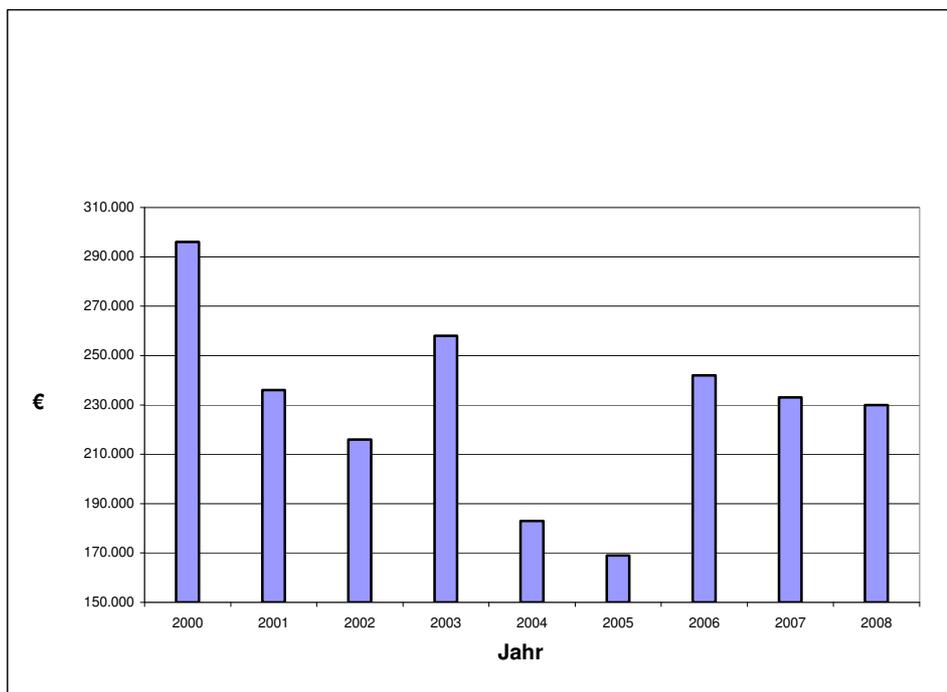
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
> 50.000 - 100.000 €	3	5	4	4	10	9	7	18	8
> 100.000 - 150.000 €	9	11	21	10	28	18	6	13	13
>150.000 - 200.000 €	12	11	19	14	33	11	10	20	9
> 200.000 - 250.000 €	4	8	3	17	7	2	7	9	13
>250.000 €	21	26	21	29	12	7	11	24	12
Gesamt	49	61	68	74	90	47	41	84	55





### 6.2.2 Durchschnittspreise in € für Mehrfamilienhausgrundstücke, einschließlich Gebäude

2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
296.000	236.000	216.000	258.000	183.000	169.000	242.000	233.000	230.000





## 7. Wohnungseigentum

### 7.1 Wohnungseigentum im Jahr 2008

Durchschnittspreise einschließlich Bodenanteil

Art des Verkaufs	Anzahl	Umsatz in Mio. €	€/m <sup>2</sup> Wohnfläche
Erstverkauf	0	0	0
Wiederverkauf	245	19,51	982
Umwandlung	13	1,01	992
Gesamt	258	20,52	

Der Durchschnittspreis aller Verkäufe beträgt 983 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

#### 7.1.1 Erstverkäufe

Im Jahr 2008 lagen keine Erstverkäufe vor.

#### 7.1.2 Wiederverkäufe

Durchschnittspreise in € bezogen auf das Baujahr und die Wohnfläche

Anzahl	€/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Baujahr
11	864	<= 1918
17	1.071	1919 - 49
16	1.060	1950 - 59
44	903	1960 - 69
73	842	1970 - 79
31	961	1980 - 89
41	1.189	1990-1999
11	1.365	2000-2005

Anzahl	Wohnflächen in m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> Wohnfläche
19	< 50	835
54	50 -69	946
105	70 - 89	975
60	90 -129	1.063
7	>= 130	1.074

Durchschnittspreise in € bezogen auf das Baujahr und die Wohnfläche

#### 7.1.3 Umwandlungen

Durchschnittspreise in € bezogen auf das Baujahr und die Wohnfläche

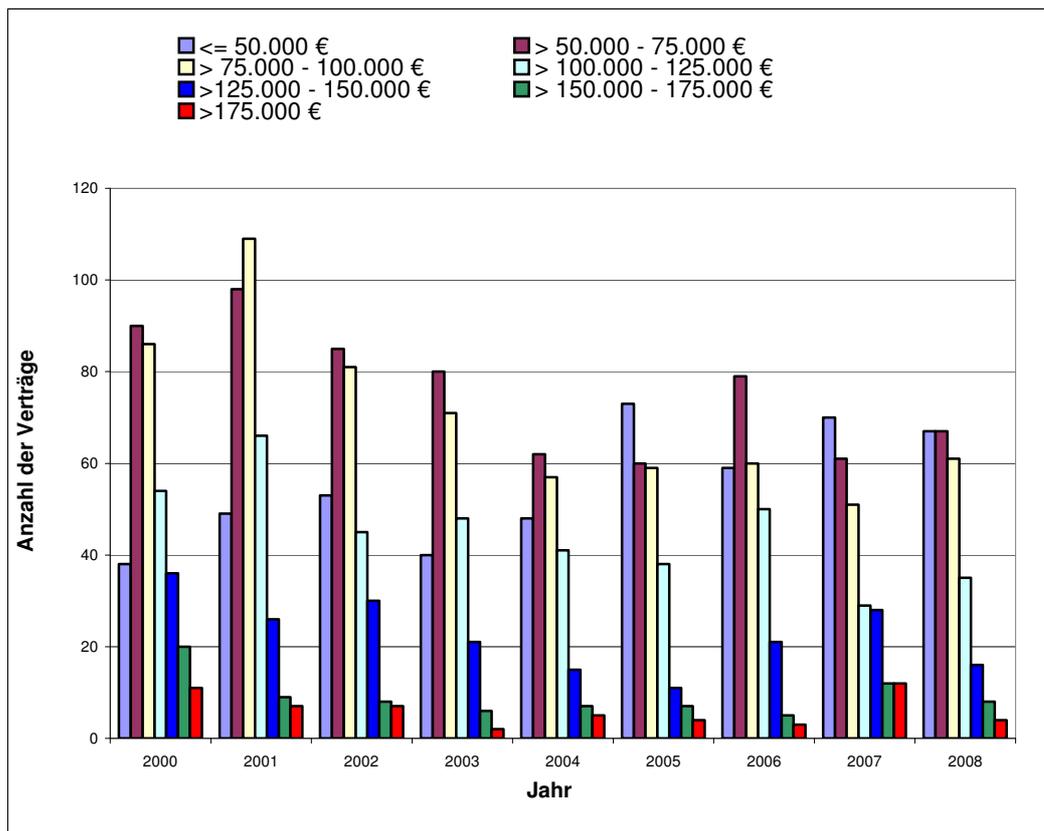
Anzahl	€/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Baujahr
2	694	<= 1918
0	0	1919 - 49
2	1.277	1950 - 59
8	978	1960 - 69
1	1.130	1970 - 79
0	0	1980 - 89

Anzahl	Wohnflächen in m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> Wohnfläche
0	< 50	0
5	50 -69	1.126
6	70 - 89	895
2	>= 90	946



## 7.2 Häufigkeit der Gesamtkaufpreise für Eigentumswohnungen

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
<= 50.000 €	38	49	53	40	48	73	59	70	67
> 50.000 - 75.000 €	90	98	85	80	62	60	79	61	67
> 75.000 - 100.000 €	86	109	81	71	57	59	60	51	61
> 100.000 - 125.000 €	54	66	45	48	41	38	50	29	35
>125.000 - 150.000 €	36	26	30	21	15	11	21	28	16
> 150.000 - 175.000 €	20	9	8	6	7	7	5	12	8
>175.000 €	11	7	7	2	5	4	3	12	4
Gesamt	335	364	309	268	235	252	277	263	258

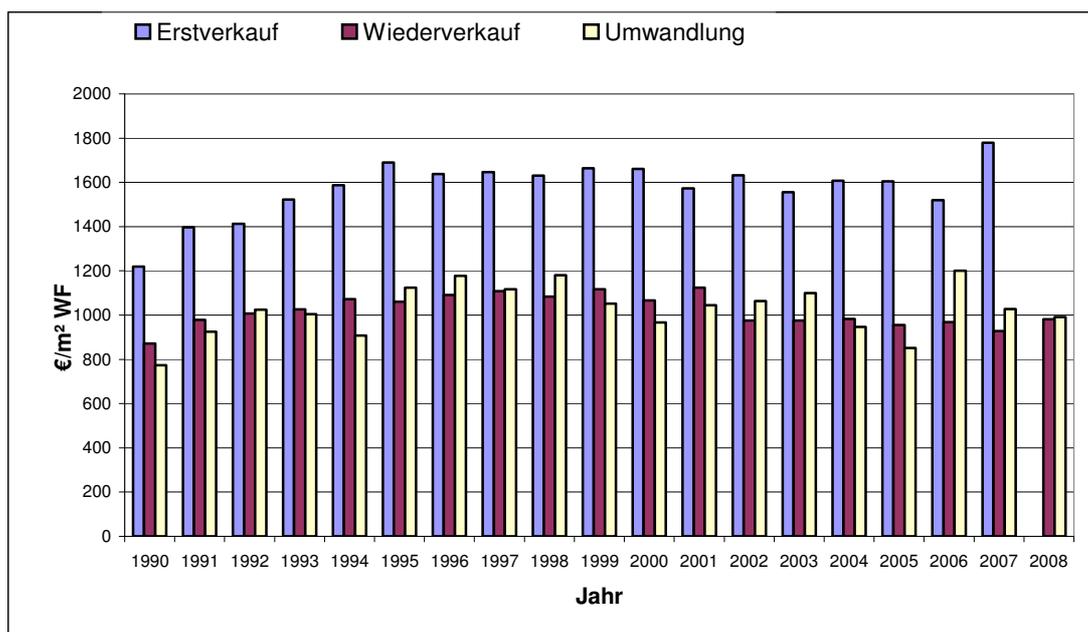




### 7.3 Kaufpreisentwicklung für Eigentumswohnungen in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Durchschnittspreise einschließlich Bodenwertanteil)

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
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	145
1998	1631	134	1084	124	1181	153
1999	1664	137	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
2006	1520	125	969	111	1200	155
2007	1780	146	929	107	1027	133
2008	0	0	982	113	992	128

Auswertungen von Kaufverträgen für Wohnungseigentum aus dem Jahr 2006 haben unter Zugrundelegung der Bodenrichtwerte ergeben, dass der Bodenanteil in den Baualterklassen älter als 1989 ca. 20% des Gesamtkaufpreises beträgt. In den Baualterklassen jünger als 1989 beträgt der Bodenanteil ca. 12% des Gesamtkaufpreises.





## 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 in Nordrhein-Westfalen sind unter folgender Internetadresse zu finden: [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)**

### 8.2. Bodenrichtwerte für Bauland

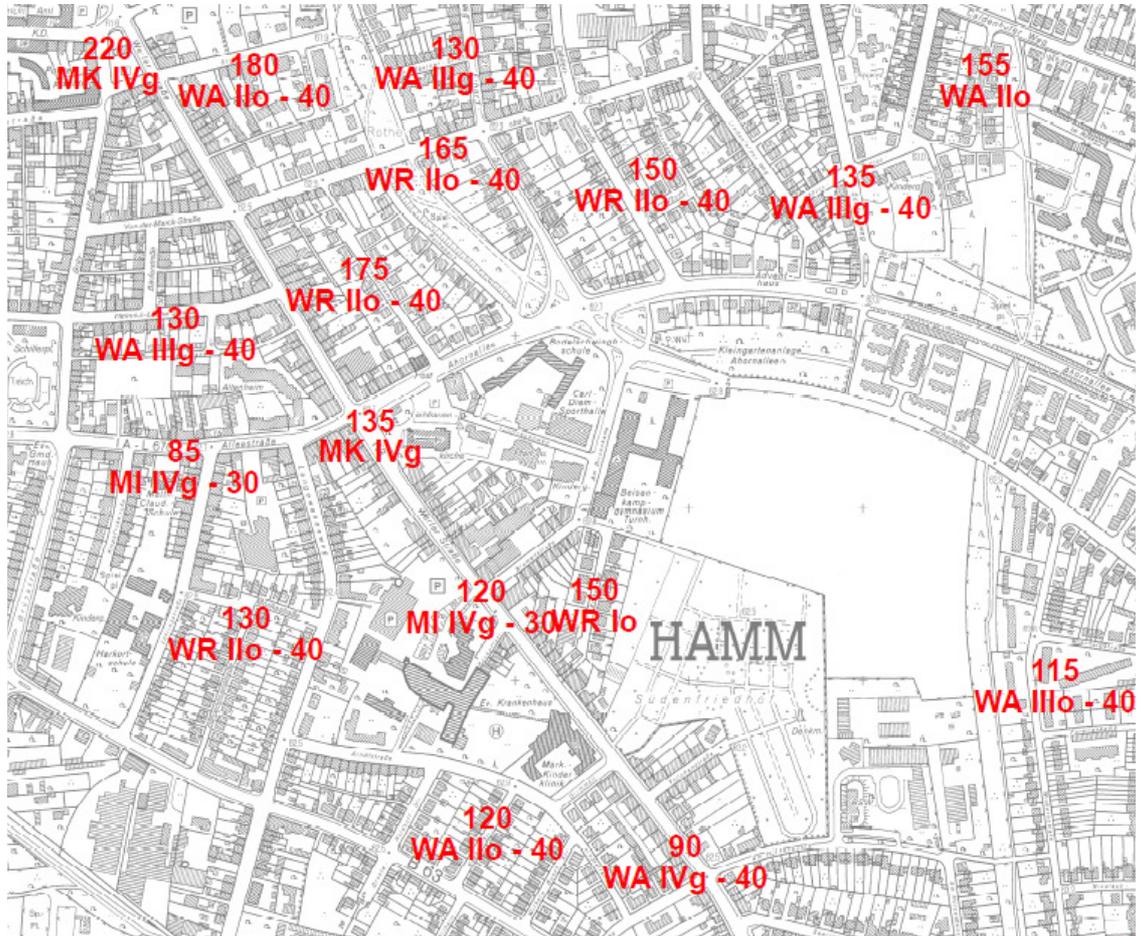
Die Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüssen durch Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt. Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind.

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 1.1.2009





## Richtwertkarte

Wertermittlungsstichtag: 1.1.2009

## 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:

$\frac{120}{\text{WR II o-40}}$	=	$\frac{\text{Richtwert in Euro/m}^2}{\text{Eigenschaften des Richtwertgrundstückes}}$
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:  
In den Jahren 2004 bis 2008 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. Marktanpassungsfaktoren

Auswertung von 108 Kauffällen für **Ein- und Zweifamilienhäuser** der Jahre 2007 und 2008

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern wurde eine Regression durchgeführt. Dazu wurden Sachwerte und Kaufpreise von 108 Objekten gegenübergestellt.

Bei 49 Objekten handelte es sich um freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und bei 59 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 in €/m<sup>3</sup> umb. Raum, (Herausgeber: Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau), eine Gesamtlebensdauer von 80 bis 100 Jahren und die Wertminderungstabelle von Tiemann, Essen, 1983 zugrunde gelegt.

Die Kaufpreise lagen zwischen rd. 85.000 € und rd. 350.000 €.

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

### 9.21 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser



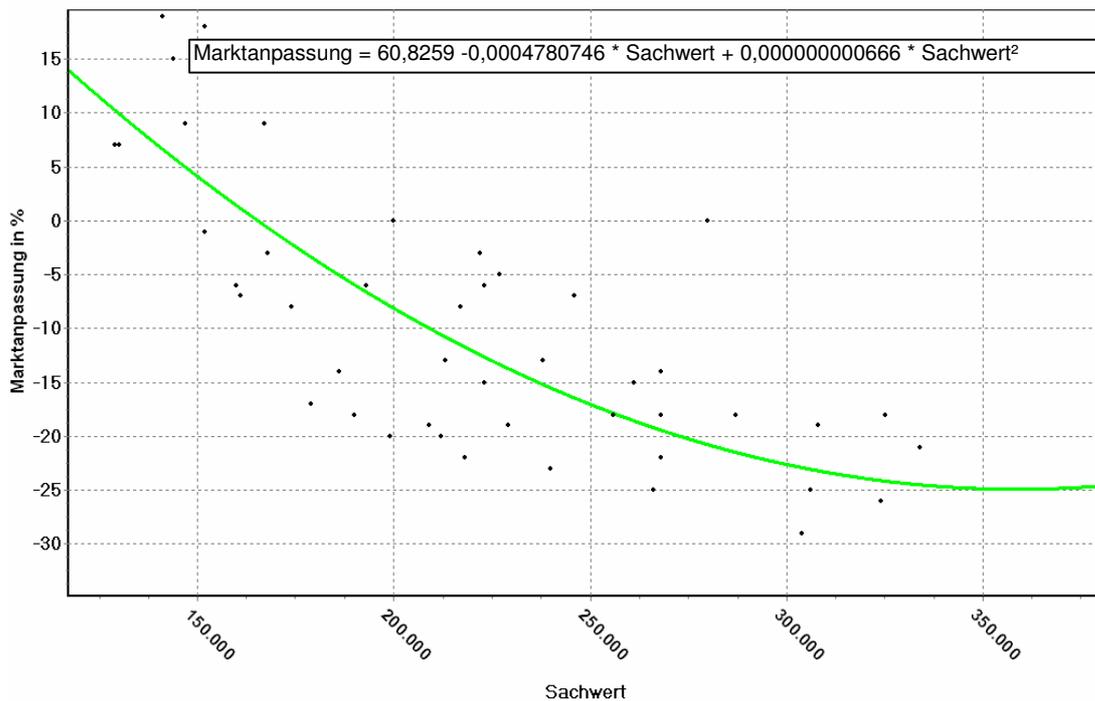
(Datenmaterial aus den Jahren 2007 und 2008)

### Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Auswertung von 49 Kauffällen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser  
Alle Objekte sind unterkellert.

Sachwert in €	Marktanpassung in %
100.000	20
110.000	16
120.000	13
130.000	10
140.000	7
150.000	4
160.000	1
170.000	-1
180.000	-4
190.000	-6
200.000	-8

Sachwert in €	Marktanpassung in %
200.000	-8
210.000	-10
220.000	-12
230.000	-14
240.000	-16
250.000	-17
260.000	-18
270.000	-20
280.000	-21
290.000	-22
300.000	-23



Wenn keine besonderen wertbeeinflussenden Umstände vorliegen ist, wie aus der Grafik ersichtlich, bei ermittelten Sachwerten unter ca. 165.000,- € ein Zuschlag zum Sachwert und bei Sachwerten über ca. 165.000,- € ein Abschlag vom Sachwert erforderlich.

### 9.22 Doppelhaushälften und Reihenhäuser



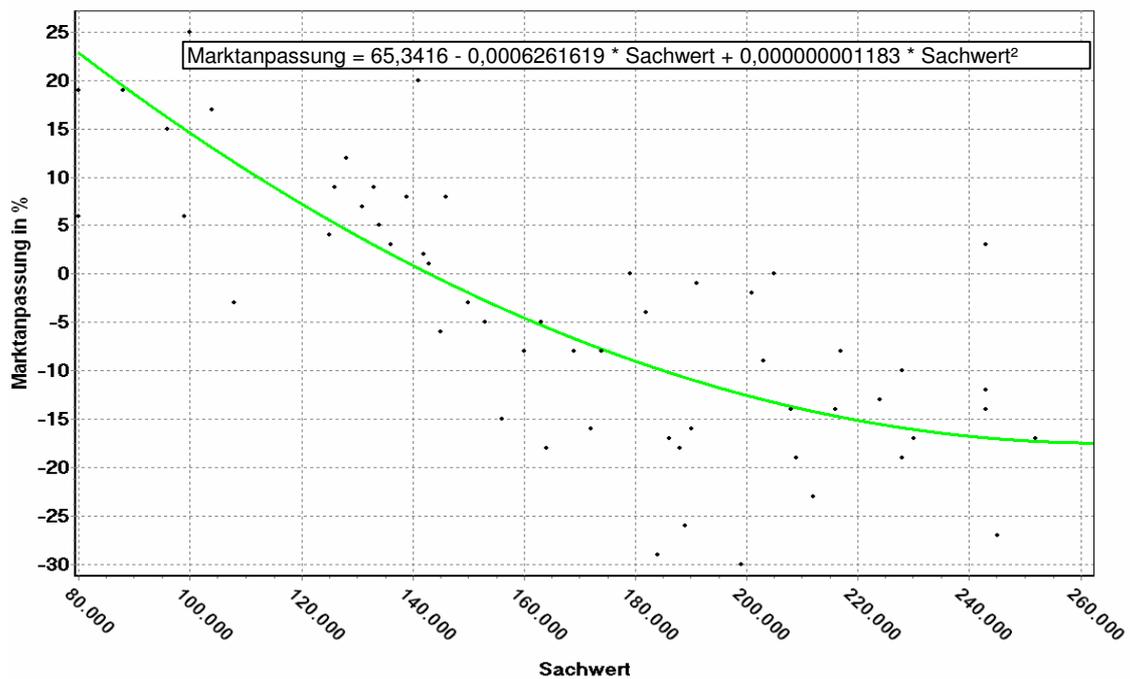
(Datenmaterial aus den Jahren 2007 und 2008)

### Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Auswertung von 59 Kauffällen für Doppelhaushälften und Reihenhäuser  
Alle Objekte sind unterkellert.

Sachwert in €	Marktanpassung in %
100.000	15
110.000	11
120.000	7
130.000	4
140.000	1
150.000	-2
160.000	-5
170.000	-7
180.000	-9
190.000	-11
200.000	-13

Sachwert in €	Marktanpassung in %
200.000	-13
210.000	-14
220.000	-15
230.000	-16
240.000	-17
250.000	-17
260.000	-17
270.000	-17
280.000	-17
290.000	-17
300.000	-16



Wenn keine besonderen wertbeeinflussenden Umstände vorliegen ist, wie aus der Grafik ersichtlich, bei ermittelten Sachwerten unter ca. 140.000,- € ein Zuschlag zum Sachwert und bei Sachwerten über ca. 140.000,- € ein Abschlag vom Sachwert erforderlich.



Eine Anwendung der Regressionsgleichungen empfiehlt sich für Objekte mit Kaufpreisen zwischen **100.000 €** und **300.000 €**, 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 den Jahren 2005 und 2006 führten zu anderen Ergebnissen als die ausgewertete Stichprobe aus den Jahren 2007 und 2008.

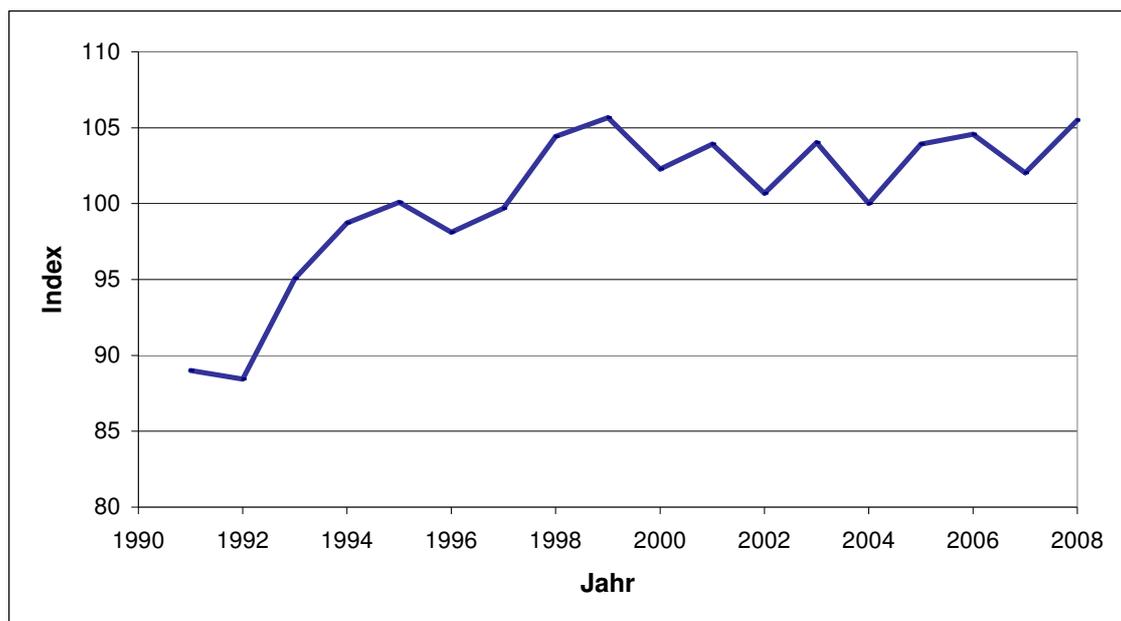
Die Marktanpassungskurven geben das **durchschnittliche** Käuferverhalten wieder. Die anhand der Kurve ermittelten Zu- oder Abschläge sind folglich auch nur als Durchschnittswerte anzusehen.



### 9.3 Indexreihen für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

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
2006	168.051	105	0,6
2007	163.978	102	-2,4
2008	169.551	106	3,4

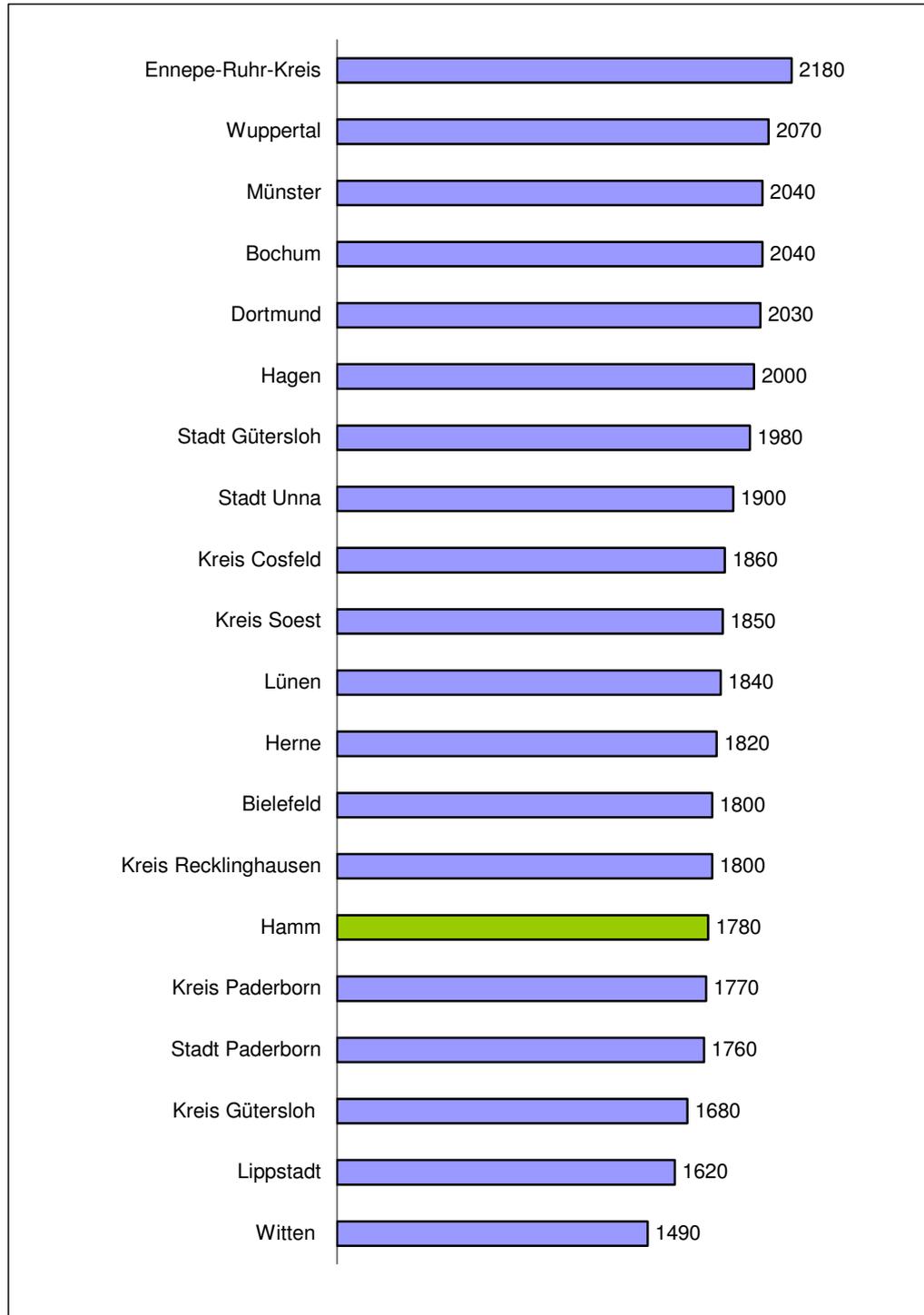




## 10. Hamm im Vergleich mit Kreisen und Städten 2007 Wohnungseigentum

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2007 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in NRW ([www.gutachterausschuss.nrw.de](http://www.gutachterausschuss.nrw.de))

### Preise Wohnungseigentum 2007 in €/m<sup>2</sup> (Erstverkäufe)





## 11. Bewirtschaftungskosten gemäß Zweiter Berechnungsverordnung

### II. BV (Anl. 3 WertR i.d.F. vom 01. 03.2006; aktualisiert auf den 01.01.2008)

#### I. Verwaltungskosten zu Nr.3.5.2.3 WertR nach § 26 Abs. 2 und Abs. 3 sowie § 41 Abs. 2 II.BV, aktualisiert auf den 01.01.2008

- bis 254,79 € jährl. je Wohnung, bei Eigenheimen, Kaufeigenheimen u. Kleinsiedlungen je Wohngebäude und
- bis 304,64 € jährl. je Eigentumswohnung, Kaufeigentumswohnung und Wohnung in der Rechtsform eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts
- bis 33,23 € jährl. für Garagen oder ähnliche Einstellplätze.

#### II. Instandhaltungskosten zu Nr.3.5.2.4 WertR nach § 28 Abs.2 und Abs. 5 II.BV, aktualisiert auf den 01.01.2008

- bis 7,87 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres weniger als 22 Jahre zurückliegt,
- bis 9,97 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 22 Jahre zurückliegt,
- bis 12,74 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 33 Jahre zurückliegt.
- bis 75,33 € je Garagen- oder Einstellplatz im Jahr einschließlich der Kosten für die Schönheitsreparatur

*Im Falle einer Modernisierung der baulichen Anlage, die zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer geführt hat, ist im Rahmen der Verkehrswertermittlung von einem entsprechenden fiktiven Baujahr (Bezugsfertigkeit) auszugehen.*

#### Zu- und Abschläge:

- abzgl. 0,22 € jährlich je m<sup>2</sup> Wohnung, bei eigenständig gewerblicher Leistung von Wärme i.S.d. § 1 Abs. 2 Nr. 2 HeizkostenV
- abzgl. 1,17 € 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,
- zugl. 1,11 € jährlich je m<sup>2</sup> Wohnung, wenn ein maschinell betriebener Aufzug vorhanden ist,
- zugl. bis 9,41 € 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. Mietausfallwagnis zu Nr.3.5.2.5 WertR u. a. nach § 29 Abs.2 II.BV

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

### bei bebauten und unbebauten Grundstücken

a.) bei einem ermittelten Wert  
bis 770.000 €

700 €  
+ 2 ‰ des ermittelten Wertes

b.) bei einem ermittelten Wert  
von mehr als 770.000 €

1.470 €  
+ 1 ‰ des ermittelten Wertes

Zu den angegebenen Gebühren kommt die gesetzliche Mehrwertsteuer von derzeit 19 % hinzu.



### 13. Gutachter im Gutachterausschuss

**Vorsitzender:** Helmut Deißler

**stellv. Vorsitzende:** Gerd Abshoff  
Hans-Joachim Dingerdissen  
Heiko Leistner  
Werner Schäfers

**Gutachter:** Bernold Ahlers  
Heinz-Rainer Eichhorst  
Erwin Helbich  
Reinhold Klein  
Gunter Lohmann  
Walter Lütkhoff  
Erich Marschner  
Volker Pahmeyer  
Klaus-Dieter Ruck  
Silvia Schmiele  
Ursula Teumert  
Gerhard Werner



## 14. Ausgewählte Indikatoren der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung Hamm

	2006	2007
Wohnbevölkerung am Ort der Hauptwohnung	180.335	179.853
Zahl der Haushalte	82.284	82.334
Durchschnittliche Haushaltsgröße	2,16	2,15
Zuzüge und Fortzüge über die Stadtgrenze, Wanderungssaldo	-55	-41
Wohnungsbestand insgesamt	82.530	84.232
Bestand öffentlich geförderter Wohnungen, (einschließl. Wohnungen in der Nachwirkungsfrist)	14.413	13.315
Baugenehmigung für Wohnungen	366	407
Fertiggestellte Wohnungen, öffentlich gefördert	140	190
Wohnungssuchende Haushalte (§ 25 WoBauG)	618	909
Arbeitslosenquote, %	12,6	12,6
Relative innerstädtische Umzugshäufigkeit (je 1.000 Einw.)	81,07	82,34
Gesamtkosten in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche (1. Förderweg) für Neubau von Eigenheimen	1.769	1.847
Gesamtkosten in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche (1. Förderweg) für Neubau von Mietwohnungen	1.665	1.641
Mietentwicklung nach dem Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum, mit WC, Bad, Heizung; Durchschnitt aus allen Baujahren und Wohnlagen, €/m <sup>2</sup>	5,05	5,10



## 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

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

Foto (Titelseite): Hans Blossey

Auflage: 70

Schutzgebühr: 20,-- Euro

Im Februar 2009

Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt.

