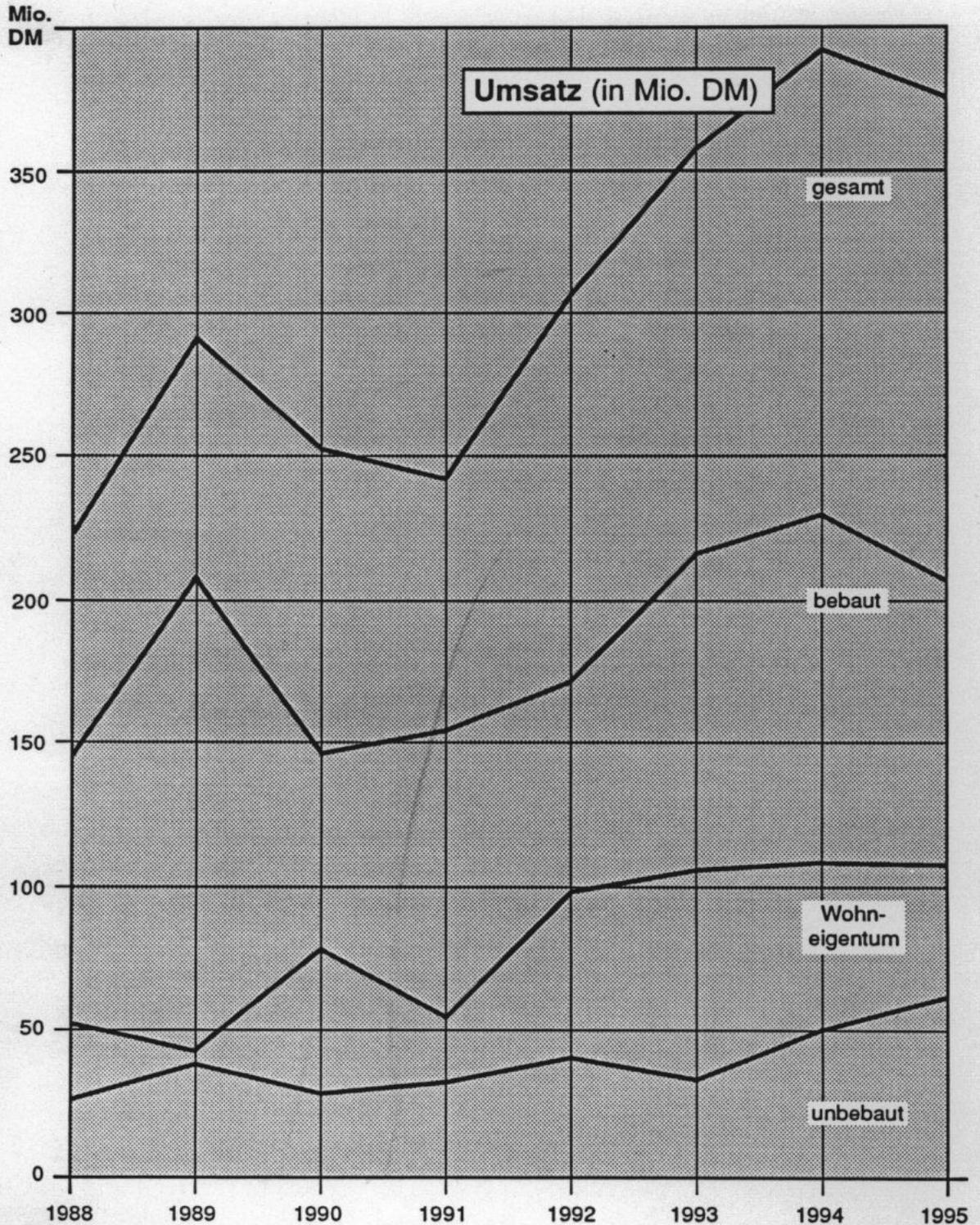


Grundstücksmarkt 1995

Richtwertkarte: Stichtag 31.12.1995, Mietspiegel: Stand 1.1.1995



Umsätze und Preisentwicklung

Serviceangebot des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Museumsstraße 7/9
59065 Hamm

- a) Erstellung von Gutachten
- b) Richtwertauskünfte
- c) Auskünfte über vorhandene Indexreihen (Bodenpreisindex, Baupreisindex)
Ansprechpartner: Vorsitzender Herr Helbich
Tel. 02381/17 - 4202
stv. Vorsitzender Herr Dingerdissen
Tel. 02381/17 - 4500

Mitarbeiter der Geschäftsstelle:

Herr Spitzer, Tel. 02381/17 - 4269

Herr Nimmert, Tel. 02381/17 - 4268

Herr Bergmann und Herr Francke, Tel. 02381/17 - 4267

1. Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte und seine Aufgaben
 2. Erläuterung zu den Basisdaten
 3. Umsatz 1995 und Umsatzentwicklung für bebaute und unbebaute Grundstücke und Wohnungs- und Teileigentum
 4. Kaufpreise 1995 und Kaufpreisentwicklung für bebaute und unbebaute Grundstücke und Wohnungs- und Teileigentum
 5. Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren
 6. Definition des Verkehrswertes (§ 194 Baugesetzbuch)
 7. Hamm im Vergleich mit Kreisen und Städten in Nordrhein-Westfalen aus dem Grundstücksmarktbericht 1994 des 'Oberen Gutachterausschusses in NRW'
 8. Allgemeine statistische Angaben aus dem Statistischen Jahrbuch der Stadt Hamm
- Anlagen a) Bodenrichtwertkarte (31.12.1995)
b) Mietspiegel der Stadt Hamm (1.1.1995)

Den Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Hamm gibt es seit 1963. Er ist zuständig für den Bereich der Stadt Hamm.

Der Gutachterausschuß ist ein Kollegialgremium, eine selbständige im Rahmen seiner Tätigkeit keinerlei Weisungen unterworfenen staatliche, dem allgemeinen Verwaltungsaufbau nebengeordnete Landeseinrichtung. Er unterliegt der Aufsicht der Bezirksregierung Arnsberg. Die Weisungsbefugnis der Bezirksregierung erstreckt sich nicht auf die Erstattung der Gutachten.

Die überwiegend ehrenamtlichen Gutachter werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der Stadt Hamm für die Dauer von fünf Jahren bestellt.

Der Gutachterausschuß erstattet Wertgutachten über den Wert von Grundstücken auf Antrag von Privatpersonen, Gerichten oder Behörden unter Beachtung der Bestimmungen des Baugesetzbuches, der Wertermittlungsverordnung und der Gutachterausschußverordnung. Weiterhin werden Bodenrichtwerte auf der Grundlage der Kaufpreissammlung ermittelt und veröffentlicht, und es sollen sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten, insbesondere Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke abgeleitet werden.

Eine Geschäftsstelle, die nach Weisung des Gutachterausschusses arbeitet, wertet die von den Notaren eingereichten Kaufverträge aus und bereitet die Gutachten vor.

Die Geschäftsstelle befindet sich beim Vermessungs- und Katasteramt der Stadt Hamm, Museumsstraße 7/9.

Grundlage für die Kaufpreissammlung sind die von den Notaren eingereichten Verträge. Diese sind für die Auswertung überwiegend geeignet, gelegentlich bedingt geeignet und in wenigen Fällen nicht geeignet. Die Kaufpreise für bebaute Grundstücke enthalten in der Regel den Bodenwert einschließlich Erschließung und den Gebäudewert. Der Kaufpreis ist abhängig von der Lage, und Größe des Grundstücks, dem Alter, dem Zustand, der Größe und der Ausstattung des Gebäudes.

Die Kaufpreise für unbebaute Grundstücke enthalten in der Regel keine Erschließungskosten, sie sind abhängig von der Größe und Lage des Grundstücks und von der Qualität (Ackerland, Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifes Land).

Die Kaufpreise für Wohnungs- und Teileigentum enthalten den Bodenwert des im Grundbuch angegebenen Anteils, die im Grundbuch beschriebene Wohnung, Garage, nicht zu Wohnzwecken genutzte Teile und gemeinschaftliches Eigentum (z.B. Trockenräume, Fahrradkeller etc.). Die Preise sind abhängig von der Lage der Wohnung, Baujahr, Zustand, Ausstattung und Größe. Weiterhin können die Zahl der Wohneinheiten im Gebäude, die Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes, Erstverkauf, Wiederverkauf oder Umwandlung (eine ehemalige Mietwohnung wird Eigentumswohnung) den Wert beeinflussen.

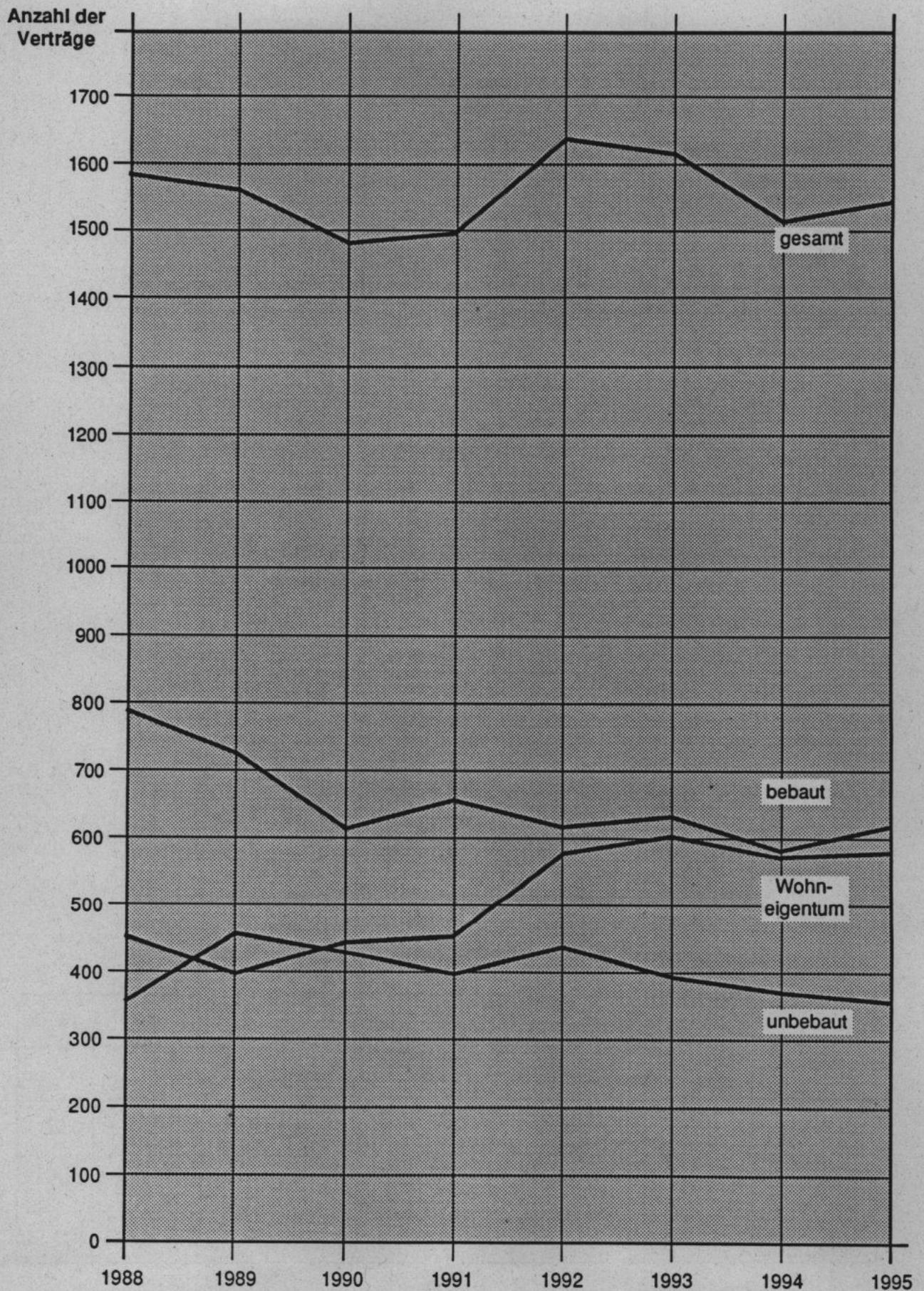
Außerdem können Kaufpreise beeinflusst werden durch das Vorhandensein eines Erbaurechts und durch wertbeeinflussende Lasten (z.B. Wegerecht, Dauerwohnrecht, Nutzungsrecht etc.).

Durch die Auswertung der tatsächlich gezahlten Gesamtkaufpreise wird versucht, das Verhalten der Käufer auf dem Grundstücksmarkt durchschaubar zu machen. Angebot und Nachfrage bestimmen die Preise auf dem Grundstücksmarkt.

Anzahl der bearbeiteten Kaufverträge

| | 1988 | 1989 | 1990 | 1991 | 1992 | 1993 | 1994 | 1995 |
|---------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Anzahl der Verträge | 1589 | 1567 | 1480 | 1498 | 1635 | 1617 | 1518 | 1545 |
| unbebaut | 354 | 452 | 426 | 389 | 430 | 390 | 374 | 353 |
| bebaut | 785 | 720 | 609 | 659 | 619 | 625 | 576 | 615 |
| Wohnungs- und Teil- eigentum | 450 | 395 | 445 | 450 | 586 | 602 | 568 | 577 |

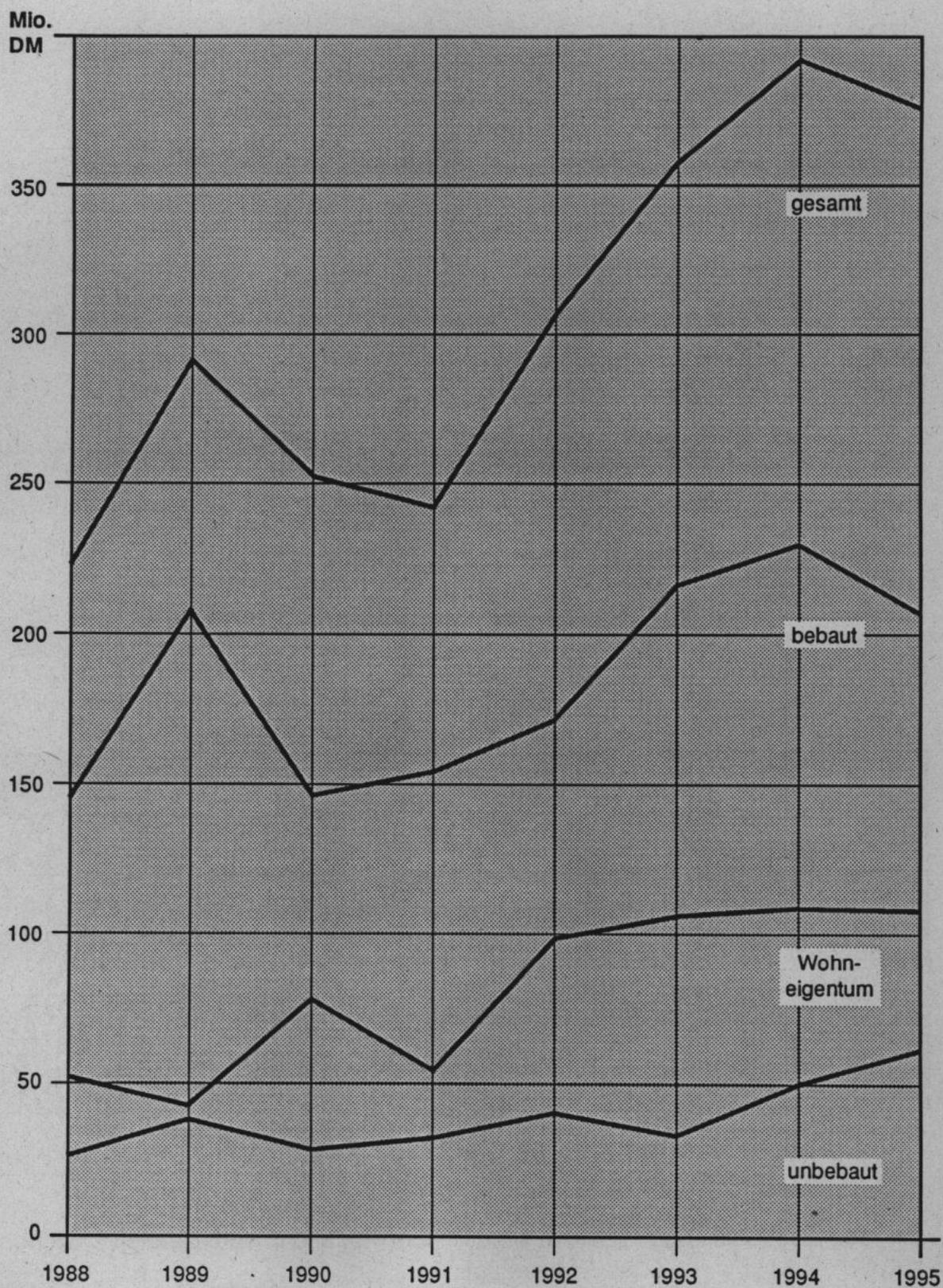
Anzahl der bearbeiteten Verträge



3. Umsatz 1995 und Umsatzentwicklung (in Mio. DM)

| | 1988 | 1989 | 1990 | 1991 | 1992 | 1993 | 1994 | 1995 |
|---------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Gesamt | 225.89 | 292.45 | 253.48 | 243.08 | 309.05 | 356.28 | 392.00 | 374,65 |
| unbebaut | 26.30 | 39.20 | 29.19 | 32.91 | 40.02 | 34.23 | 51.30 | 61,00 |
| bebaut | 145.75 | 209.52 | 146.22 | 155.95 | 170.91 | 214.77 | 231.98 | 206,15 |
| Wohnungs- und Teil- eigentum | 53.88 | 43.73 | 78.07 | 54.76 | 98.12 | 107.28 | 108.72 | 107,50 |

3. Umsatz 1995 und Umsatzentwicklung (in Mio. DM)



4. Kaufpreise 1995 und Kaufpreisentwicklung

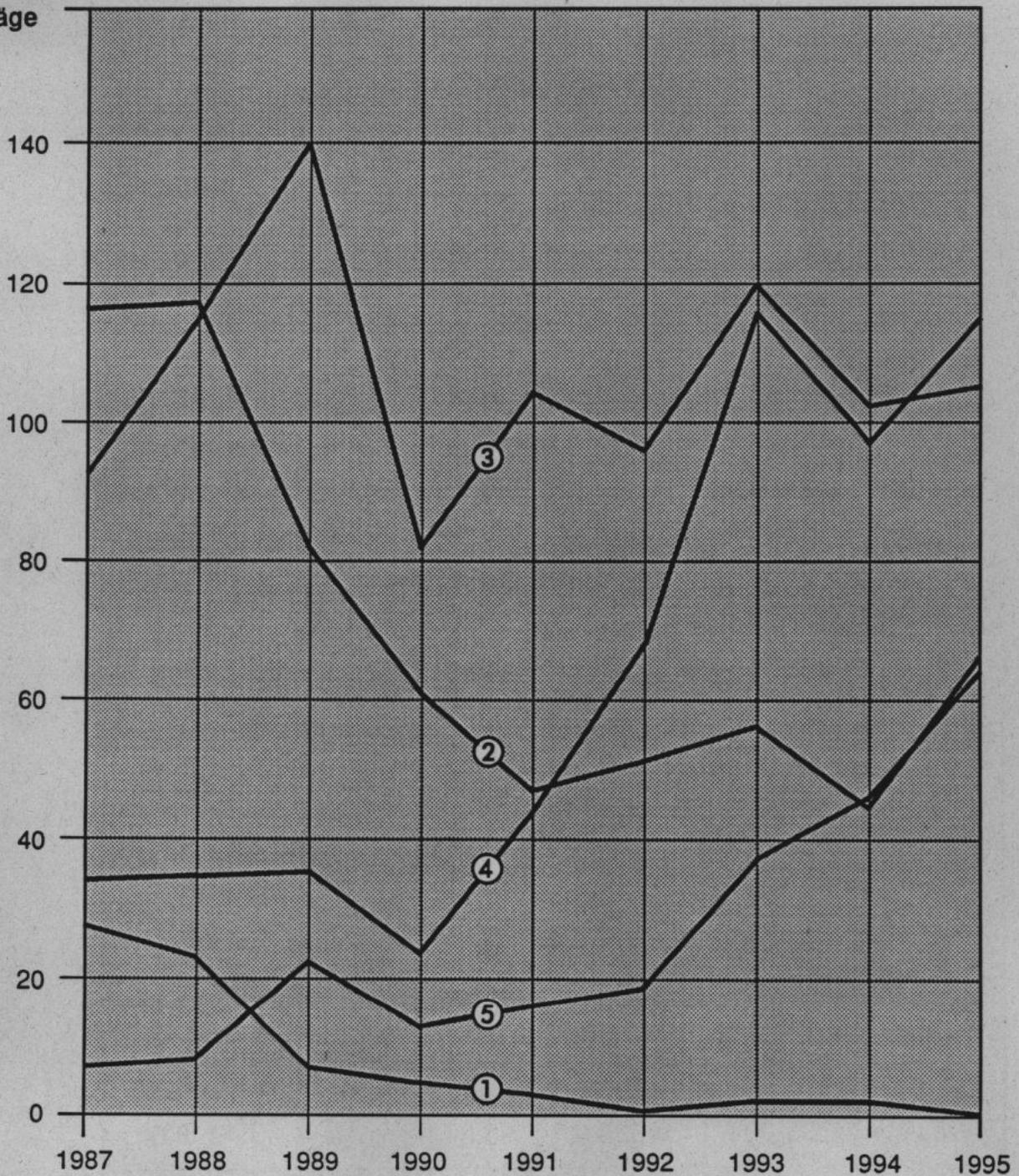
4.1 Häufigkeit der Gesamtkaufpreise für ein Ein- /Zweifamilienhausgrundstücke, einschl. Gebäude

| | 1987 | 1988 | 1989 | 1990 | 1991 | 1992 | 1993 | 1994 | 1995 |
|------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| < 100 000 DM | 27 (9,8 %) | 22 (7,4 %) | 6 (2,1 %) | 3 (1,6 %) | 2 (0,9 %) | 0 | 2 (0,6 %) | 2 (0,7 %) | 0 (0,0 %) |
| > 100 000 - 200 000 DM | 116 (42,2 %) | 117 (39,4 %) | 82 (28,7 %) | 61 (33,3 %) | 46 (21,1 %) | 51 (21,8 %) | 56 (17,0 %) | 45 (15,4 %) | 66 (18,9 %) |
| > 200 000 - 300 000 DM | 92 (33,5 %) | 115 (38,7 %) | 141 (49,3 %) | 81 (44,3 %) | 104 (47,7 %) | 96 (41,0 %) | 120 (36,4 %) | 102 (34,9 %) | 105 (30,0 %) |
| > 300 000 - 400 000 DM | 33 (12,0 %) | 33 (11,1 %) | 34 (11,9 %) | 24 (13,1 %) | 50 (22,9 %) | 68 (29,1 %) | 115 (34,8 %) | 97 (33,2 %) | 115 (32,9 %) |
| > 400 000 | 7 (2,5 %) | 10 (3,4 %) | 23 (8,0 %) | 14 (7,7 %) | 16 (7,4 %) | 19 (8,1 %) | 37 (11,2 %) | 46 (15,8 %) | 64 (18,3 %) |
| | 275 (100%) | 297 (100%) | 286 (100%) | 183 (100%) | 218 (100%) | 234 (100%) | 330 (100%) | 292 (100%) | 350 (100%) |

Ein- und Zweifamiliengrundstücke werden überwiegend in dem Bereich zwischen 200 000,- DM und 400 000,- DM verkauft.

4. Kaufpreise 1995 und Kaufpreisentwicklung

Anzahl der Verträge



- ① Gesamtkaufpreis unter 100000 DM
- ② Gesamtkaufpreis zwischen 100000 und 200000
- ③ Gesamtkaufpreis zwischen 200000 und 300000
- ④ Gesamtkaufpreis zwischen 300000 und 400000
- ⑤ Gesamtkaufpreis über 400000 DM

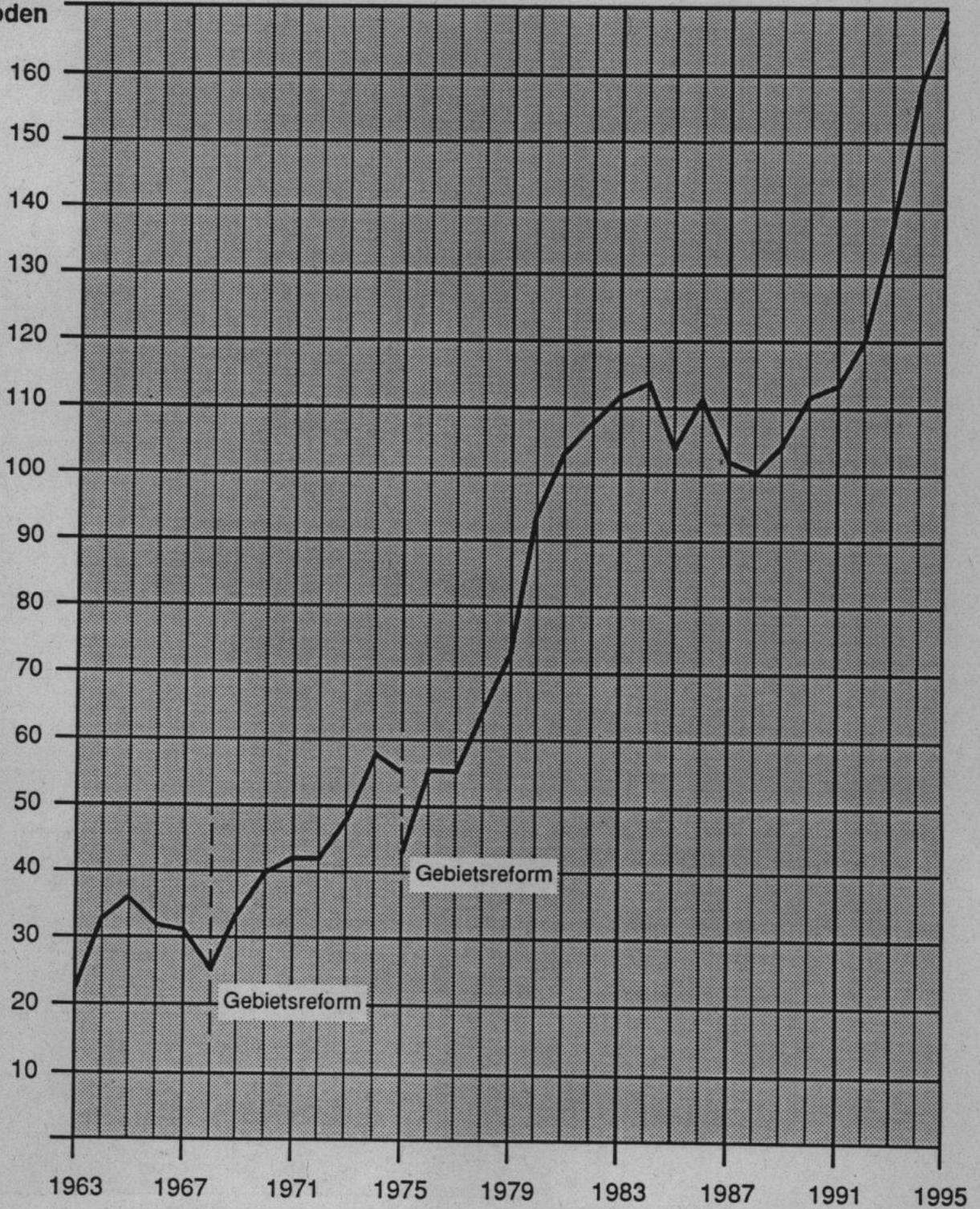
4. Kaufpreise 1995 und Kaufpreisentwicklung

4.2 Bodenpreisentwicklung für Ein- /Zweifamilienhausgrundstücke (DM/qm) (ohne Erschließungskosten)

| | | | | | |
|------|-------|------|------------------|------|--------|
| 1963 | 22,13 | 1974 | 58,16 | 1985 | 104,38 |
| 1964 | 32,34 | 1975 | 55,09 / 43,60 | 1986 | 111,04 |
| 1965 | 35,15 | 1976 | 55,87 | 1987 | 102,29 |
| 1966 | 31,88 | 1977 | 55,57 | 1988 | 100,65 |
| 1967 | 30,83 | 1978 | 63,51 | 1989 | 104,39 |
| 1968 | 24,78 | 1979 | 72,30 | 1990 | 111,78 |
| 1969 | 33,00 | 1980 | 93,50 | 1991 | 113,00 |
| 1970 | 39,64 | 1981 | 103,09 | 1992 | 120,01 |
| 1971 | 42,59 | 1982 | 107,08 | 1993 | 136,20 |
| 1972 | 42,60 | 1983 | 111,85 | 1994 | 158,84 |
| 1973 | 47,64 | 1984 | 112,82 | 1995 | 167,36 |

4. Kaufpreise 1995 und Kaufpreisentwicklung

DM/qm
Grund und
Boden



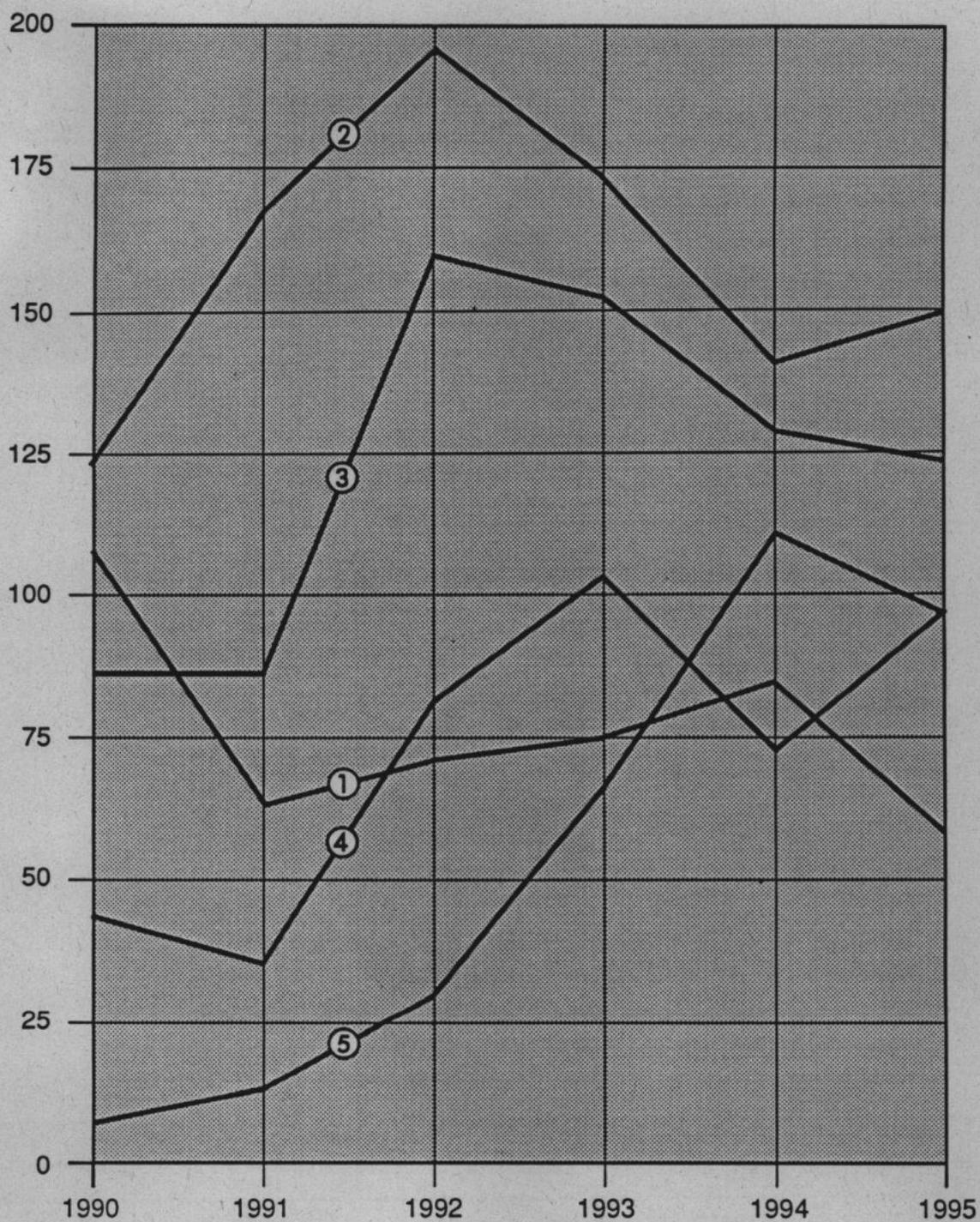
4. Kaufpreise 1995 und Kaufpreisentwicklung

4.3 Häufigkeit der Gesamtkaufpreise für Eigentumswohnungen

| | 1990 | 1991 | 1992 | 1993 | 1994 | 1995 |
|------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| ≤ 100 000 DM | 105 (28,6 %) | 63 (17,3 %) | 73 (13,6 %) | 75 (13,1 %) | 88 (16,9 %) | 58 (11,1 %) |
| > 100 000 - 150 000 DM | 124 (33,8 %) | 166 (45,6 %) | 196 (36,4 %) | 174 (30,4 %) | 140 (26,0 %) | 149 (28,5 %) |
| > 150 000 - 200 000 DM | 87 (23,7 %) | 87 (23,9 %) | 160 (29,7 %) | 152 (26,5 %) | 128 (23,7 %) | 123 (23,5 %) |
| > 200 000 - 250 000 DM | 44 (12,0 %) | 35 (9,6 %) | 80 (14,9 %) | 104 (18,1 %) | 72 (13,4 %) | 97 (18,5 %) |
| > 250 000 | 7 (1,9 %) | 13 (3,6 %) | 29 (5,4 %) | 68 (11,9 %) | 111 (20,6 %) | 96 (18,4 %) |
| | 367 (100 %) | 337 (100 %) | 538 (100 %) | 573 (100 %) | 539 (100 %) | 523 (100 %) |

4. Kaufpreise 1995 und Kaufpreisentwicklung

Anzahl der Verträge



- ① Gesamtkaufpreis unter 100000 DM
- ② Gesamtkaufpreis zwischen 100000 und 150000
- ③ Gesamtkaufpreis zwischen 150000 und 200000
- ④ Gesamtkaufpreis zwischen 200000 und 250000
- ⑤ Gesamtkaufpreis über 250000 DM

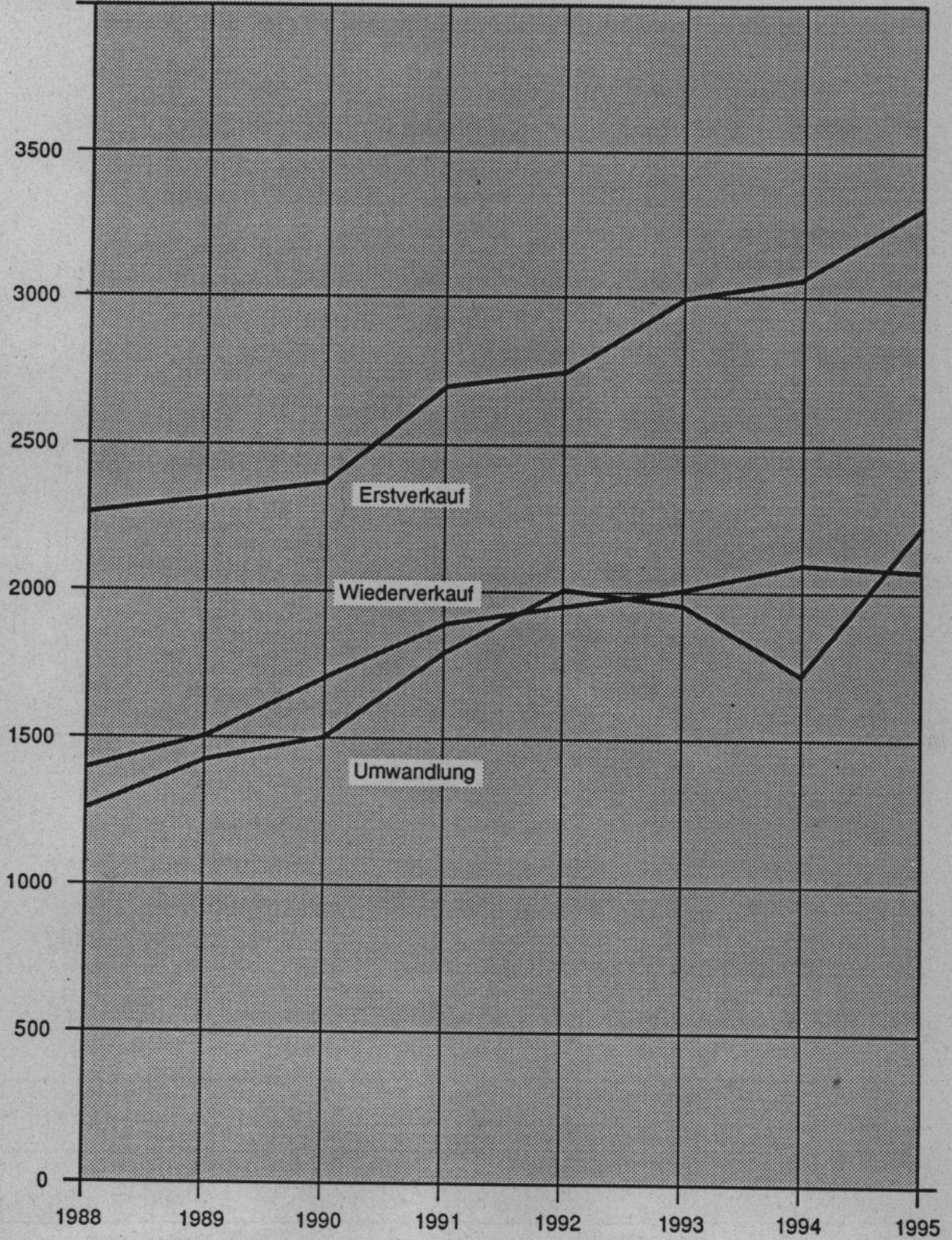
4. Kaufpreise 1995 und Kaufpreisentwicklung

4.4 Kaufpreise für Wohnungseigentum (DM/qm Wohnfläche) (Unterscheidung nur nach Erstverkauf, Wiederverkauf, Umwandlung)

| | 1988 | 1989 | 1990 | 1991 | 1992 | 1993 | 1994 | 1995 |
|---------------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Erstverkauf | 2263 | 2337 | 2384 | 2733 | 2763 | 2979 | 3106 | 3308 |
| Wiederverkauf | 1411 | 1505 | 1706 | 1915 | 1969 | 2007 | 2099 | 2073 |
| Umwandlung | 1255 | 1443 | 1512 | 1811 | 2002 | 1965 | 1775 | 2201 |

4. Kaufpreise 1995 und Kaufpreisentwicklung

DM/qm
Wohnfläche



4. Kaufpreise 1995 und Kaufpreisentwicklung

4.5 Entwicklung der Preise für landwirtschaftliche Flächen (in DM/qm)
(keine Unterscheidung zwischen Acker und Grünland, keine Berücksichtigung
unterschiedlicher Acker- bzw. Grünlandzahlen)

| 1988 | 1989 | 1990 | 1991 | 1992 | 1993 | 1994 | 1995 |
|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 5,25 | 5,35 | 5,30 | 5,30 | 4,54 | 4,64 | 4,42 | 5,38 |

4. Kaufpreise 1995 und Kaufpreisentwicklung

4.6 Entwicklung der Preise für Gewerbe und Industrieland (in DM/qm) (ohne Erschließungskosten)

| 1988 | 1989 | 1990 | 1991 | 1992 | 1993 | 1994 | 1995 |
|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 26 | 26 | 31 | 32 | 39 | 38 | 41 | 40 |

Für die Wertermittlung ist der **Liegenschaftszinssatz** von großer Bedeutung, insbesondere bei der Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren. Der Gutachterausschuß hat nach § 11 der Wertermittlungsverordnung (WertV) Liegenschaftszinssätze zu ermitteln. 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.

Nach § 11 Absatz 2 der WertV ist der Liegenschaftszinssatz „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 mindestens noch von folgenden Einflußgrößen abhängig:

- maßgebliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes,
- Restnutzungsdauer zum Kaufzeitpunkt,
- Reinertrag,
- Baujahr,
- Bodenwertanteil,
- Gesamtkaufpreis.

In Hamm sind bisher keine Liegenschaftszinssätze ermittelt worden. In Anlehnung an die Liegenschaftszinssätze, die in der Bewertungsliteratur angeführt sind bzw. von anderen Gutachterausschüssen ermittelt worden sind, werden bei 1- bis 2-Familienhäusern Zinssätze um 3 % herum angesetzt und bei Mehrfamilienhäusern 4 - 5 %.

Die Ermittlung von **Rohertragsfaktoren** 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 Rohertragsfaktors überschlägig ermittelt werden. Der Rohertrag umfaßt alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütung. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen.

Bei Mietobjekten liegt der Rohertragsfaktor überschlägig zwischen 10 und 13.

§ 194 Baugesetzbuch, Verkehrswert.

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

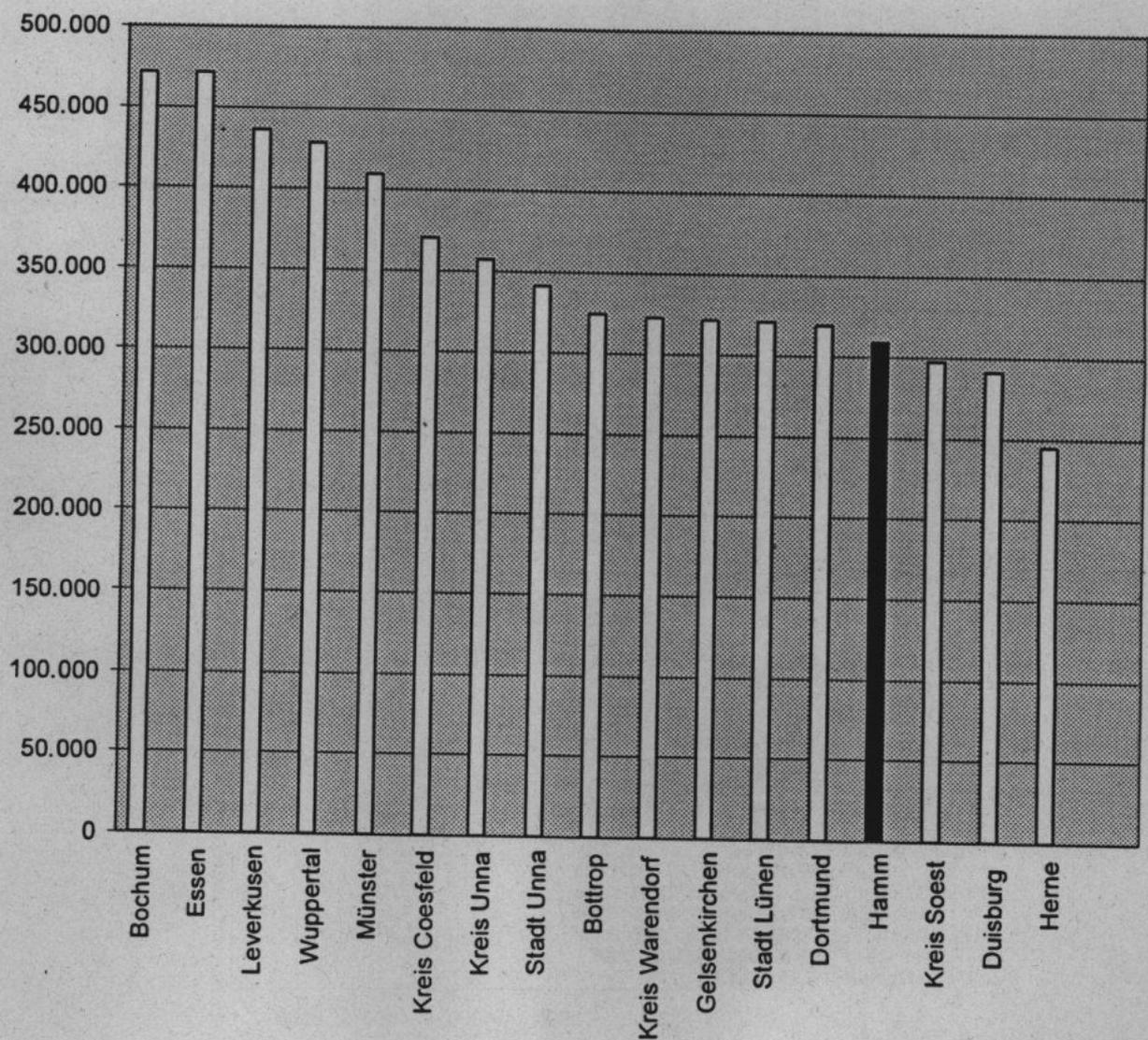
7. Hamm im Vergleich mit Kreisen und Städten in NRW

7.1 Kaufpreise für Ein- und Zwei-Familienhäuser 1994 (in DM)

(Quelle: Grundstücksmarktbericht 1994 des 'Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in NRW')

| | | | |
|----------------|---------|-----------------|---------|
| Bochum | 471.000 | Kreis Warendorf | 322.375 |
| Essen | 471.000 | Gelsenkirchen | 321.800 |
| Leverkusen | 436.100 | Stadt Lünen | 320.300 |
| Wuppertal | 428.200 | Dortmund | 318.600 |
| Münster | 408.900 | Hamm | 309.000 |
| Kreis Coesfeld | 370.650 | Kreis Soest | 297.100 |
| Kreis Unna | 357.250 | Duisburg | 290.700 |
| Stadt Unna | 340.700 | Herne | 243.900 |
| Bottrop | 324.200 | | |

7. Hamm im Vergleich mit Kreisen und Städten in NRW

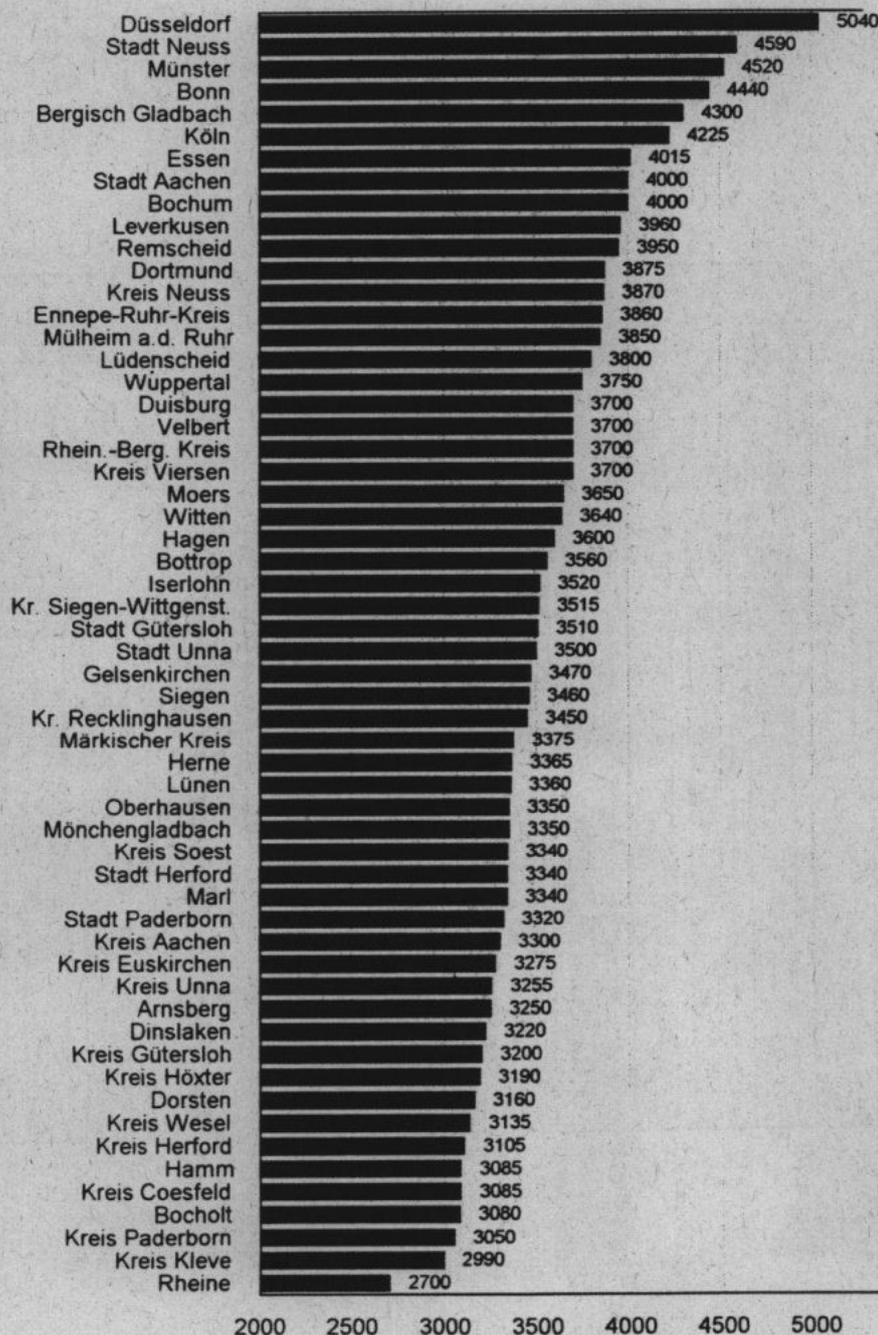


7. Hamm im Vergleich mit Kreisen und Städten in NRW

7.2 Preise für Wohnungseigentum 1994.

Erstverkäufe im mittleren Wohnlagen (DM/m² Wohnfläche)

(Quelle: Grundstücksmarktbericht 1994 des 'Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in NRW')



Allgemeine statistische Angaben aus dem Statistischen Jahrbuch 1995 der Stadt Hamm

Statistische Angaben

Bevölkerung 189.000 Einwohner
(Stand:1994, eigene Fortschreibung)

Gebietsfläche 226 km

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

Geographische Lage der Stadtmitte (Pauluskirche)

Nördliche Breite 51°40' 57"

Östliche Länge 7°49' 13"

Verkehrslage

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

Rangierbahnhof mit internationaler Bedeutung

Datteln - Hamm - Kanal mit Anschluß an das europäische Wassernetz

Sportflugplatz Hamm - Lippewiesen

Regionalflughafen Dortmund - Wickede (ca. 36 km)

Bundesautobahnen: A1 Bremen/Köln, A2 Oberhausen/Hannover

A44 Ruhrgebiet/Kassel, A445 Hamm/Arnsberg

Herausgeber: Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte
in der Stadt Hamm
Druck: Vermessungs- und Katasteramt
Auflage: 200
Im Juli 1996