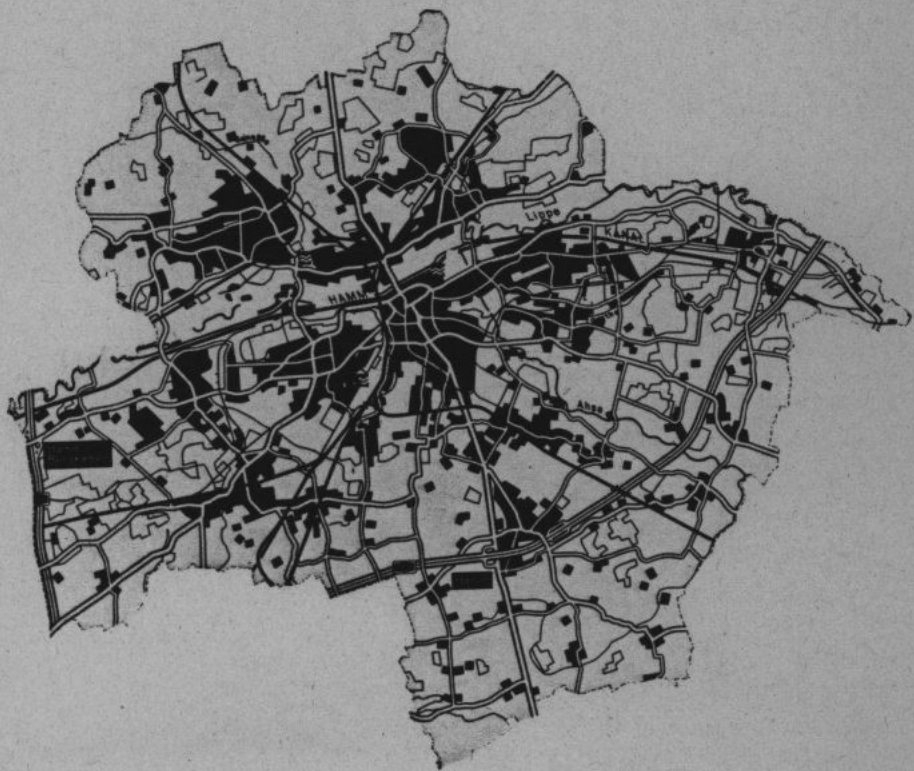


Hamm:

Grundstücksmarkt 1996



Umsätze und Preisentwicklung

Herausgeber:

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte
in der Stadt Hamm
-Geschäftsstelle-
Museumsstr. 7/9
59065 Hamm
Fax 02381/172961

Ansprechpartner:

Vorsitzender:
stv. Vorsitzender:

Herr Erwin Helbich 02381/174202
Herr Hans Joachim Dingerdissen 02381/174500

Mitarbeiter der Geschäftsstelle:

Herr Rainer Bergmann	02381/174267
Herr Hubert Francke	02381/174266
Frau Elke Grattenauer	02381/174263
Herr Manfred Nimmert	02381/174268
Herr Gerhard Spitzer	02381/174269

Inhaltsverzeichnis

- 1.) Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes
- 2.) Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes
- 3.) Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte und seine Aufgaben
- 4.) Aufgaben der Geschäftsstelle
- 5.) Anzahl der bearbeiteten Verträge
- 6.) Umsatz 1996 und Umsatzentwicklung
 - 6.1) Kaufpreise für bebaute Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke
 - 6.2) Bodenpreisentwicklung
 - 6.3) Gesamtkaufpreise für Eigentumswohnungen
 - 6.4) Kaufpreise für Eigentumswohnungen (DM/m² Wohnfläche)
 - 6.5) Kaufpreise für landwirtschaftliche Flächen
 - 6.6) Kaufpreise für Gewerbe- und Industrieland
- 7.) Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren
- 8.) Bodenrichtwerte
- 9.) Hamm im Vergleich mit Kreisen und Städten in NRW (Ein-/Zweifamilienhaus - grundstücke)
- 10.) Hamm im Vergleich mit Kreisen und Städten in NRW (Wohnungseigentum)
- 11.) Bewirtschaftungskosten
- 12.) Gebühren für Gutachten durch den Gutachterausschuß
- 13.) Gutachter im Gutachterausschuß
- 14.) Allgemeine statistische Angaben

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

1996 wurden in der Stadt Hamm 1672 zur Auswertung geeignete Kaufverträge für bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von 409,41 Mio. DM abgeschlossen.

Die Zahl der Kauffälle ist damit gegenüber 1995 um rd. 8% gestiegen, der Geldumsatz weist eine Steigerung von rd. 9% aus.

Es sind weniger unbebaute Grundstücke verkauft worden als 1995 (rd. - 5%), aber mehr bebaute Grundstücke (rd. + 13%) und mehr Wohnungs- und Teileigentum (rd. + 11%).

Der Durchschnitts-Quadratmeterpreis für unbebaute 1- und 2-Familienwohnhausgrundstücke ist um rd. 2,4% gefallen gegenüber 1995.

Der Durchschnittspreis von rd. 163,-- DM/m² enthält keine Erschließungskosten. Die Erschließungskosten in Neubaugebieten lagen 1996 überwiegend zwischen 70,-- DM/m² und 95,-- DM/m².

Die Quadratmeterpreise für 1- und 2-Familienhausgrundstücke lagen überwiegend zwischen 59,-- DM/m² und 285,-- DM/m² (ohne Erschließungskosten).

Der Durchschnittspreis für Grundstücke, die mit 1- und 2-Familienhäusern bebaut sind, stagniert. Er liegt bei rd. 310.000,-- DM.

Der Durchschnittspreis für Eigentumswohnungen ist gegenüber 1995 leicht gefallen. Er liegt jetzt bei rd. 2.450,-- DM/m² Wohnfläche.

Die Preise bewegen sich überwiegend zwischen 1.500,-- DM/m² Wohnfläche und 4.000,-- DM/m² Wohnfläche.

(nähere Ausführungen ab Seite 8)

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Grundstücksmarktbericht gibt eine Übersicht über den Grundstücksmarkt für den Bereich der Stadt Hamm.

Aufgabe ist es, die Umsatz- und Preisentwicklung darzustellen und über das Preisniveau zu informieren.

Der Bericht dient damit der Markttransparenz.

Er basiert auf ausgewerteten Daten, die notariell beurkundeten Grundstückskaufverträgen entnommen worden sind.

Der Bericht wendet sich an die interessierte Öffentlichkeit, die freiberuflich tätigen Sachverständigen und an alle sonstigen Stellen der freien Wirtschaft, der öffentlichen Verwaltung sowie Bereiche von Wissenschaft und Forschung, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt angewiesen sind, wie dies z. B. in der Bau- und Wohnungswirtschaft, bei Banken, Versicherungen und öffentlichen Verwaltungen im Bereich Städtebau, Bodenordnung und Wirtschaftsförderung der Fall ist.

Im Hinblick auf die unterschiedlichen Nutzer verfolgt der Bericht auch das Ziel, allgemein über die Tätigkeit des Gutachterausschusses zu informieren und aufzuzeigen, welches weitere detaillierte Datenmaterial dort vorliegt und für spezielle Fragestellungen nutzbar gemacht werden kann.

3. Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte und seine Aufgaben

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- und 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

4. 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.

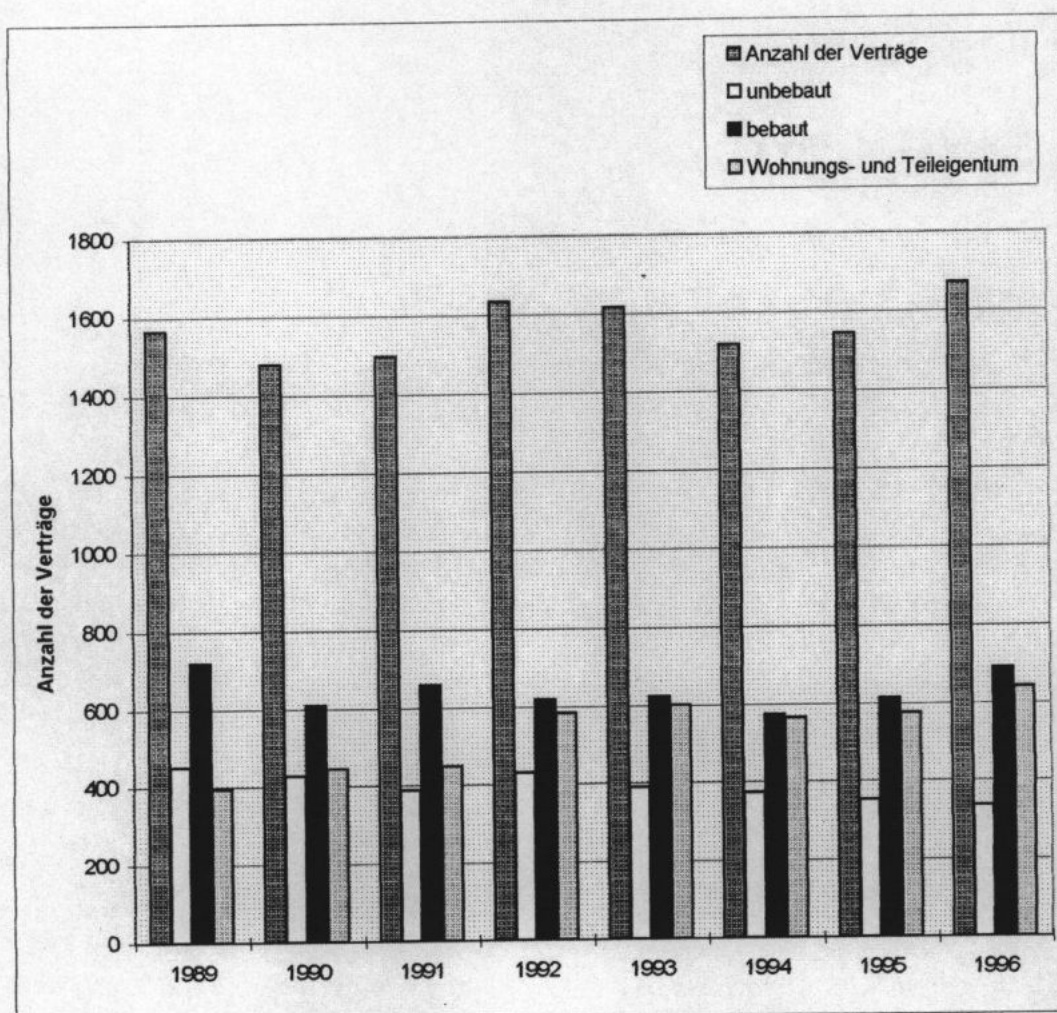
Weitere Aufgaben sind:

- 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.

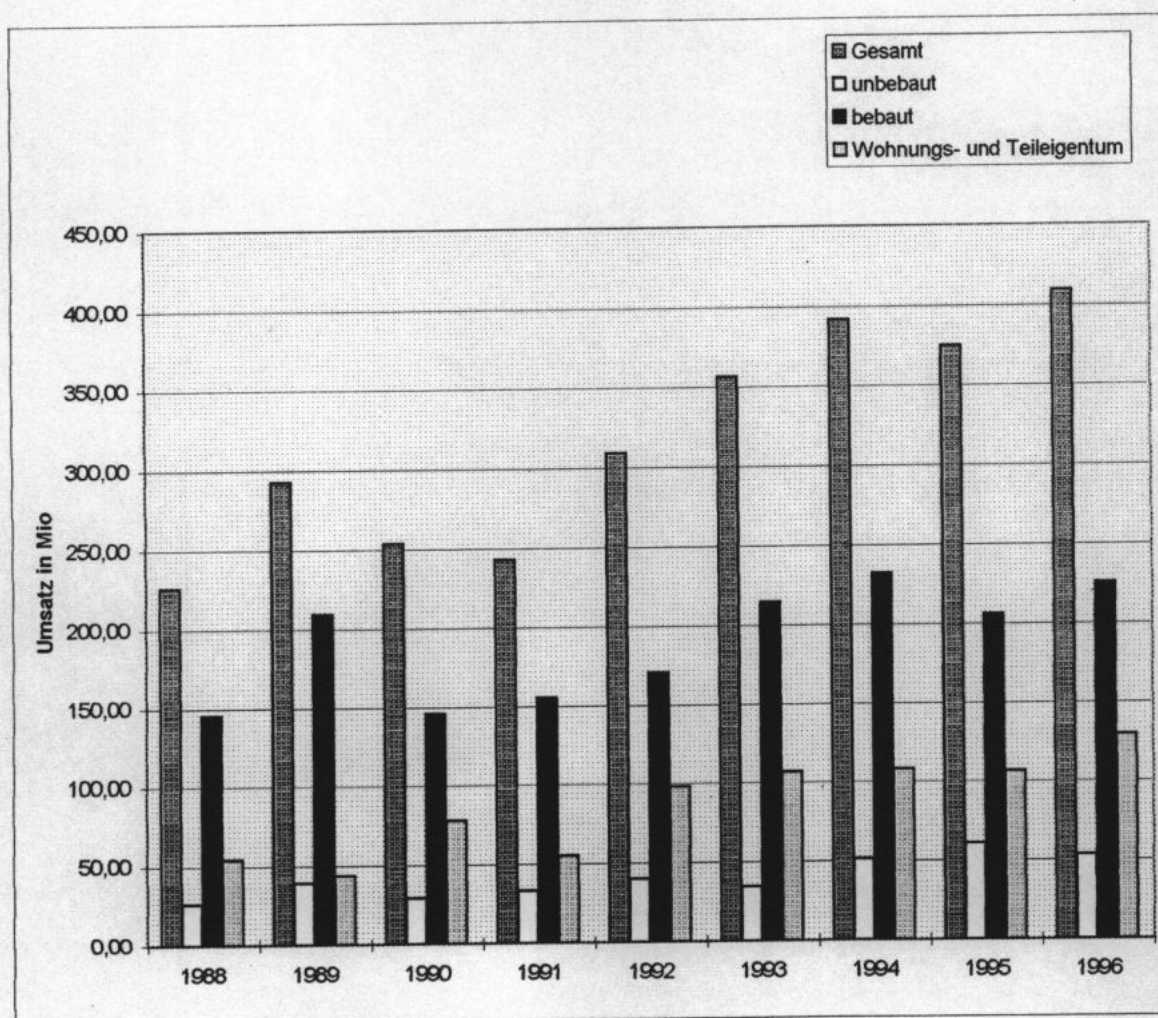
5. Anzahl der bearbeiteten Verträge

	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Anzahl der Verträge	1567	1480	1498	1635	1617	1518	1545	1672
unbebaut	452	426	389	430	390	374	353	337
bebaut	720	609	659	619	625	576	615	692
Wohnungs- und Teileigentum	395	445	450	586	602	568	577	643



6. Umsatz 1996 und Umsatzentwicklung (in Mio. DM)

	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Gesamt	225,89	292,45	253,48	243,08	309,05	356,28	392,00	374,65	409,41
unbebaut	26,30	39,20	29,19	32,91	40,02	34,23	51,30	61,00	53,16
bebaut	145,75	209,52	146,22	155,95	170,91	214,77	231,98	206,15	225,69
Wohnungs- und Teileigentum	53,88	43,73	78,07	54,76	98,12	107,28	108,72	107,05	130,56

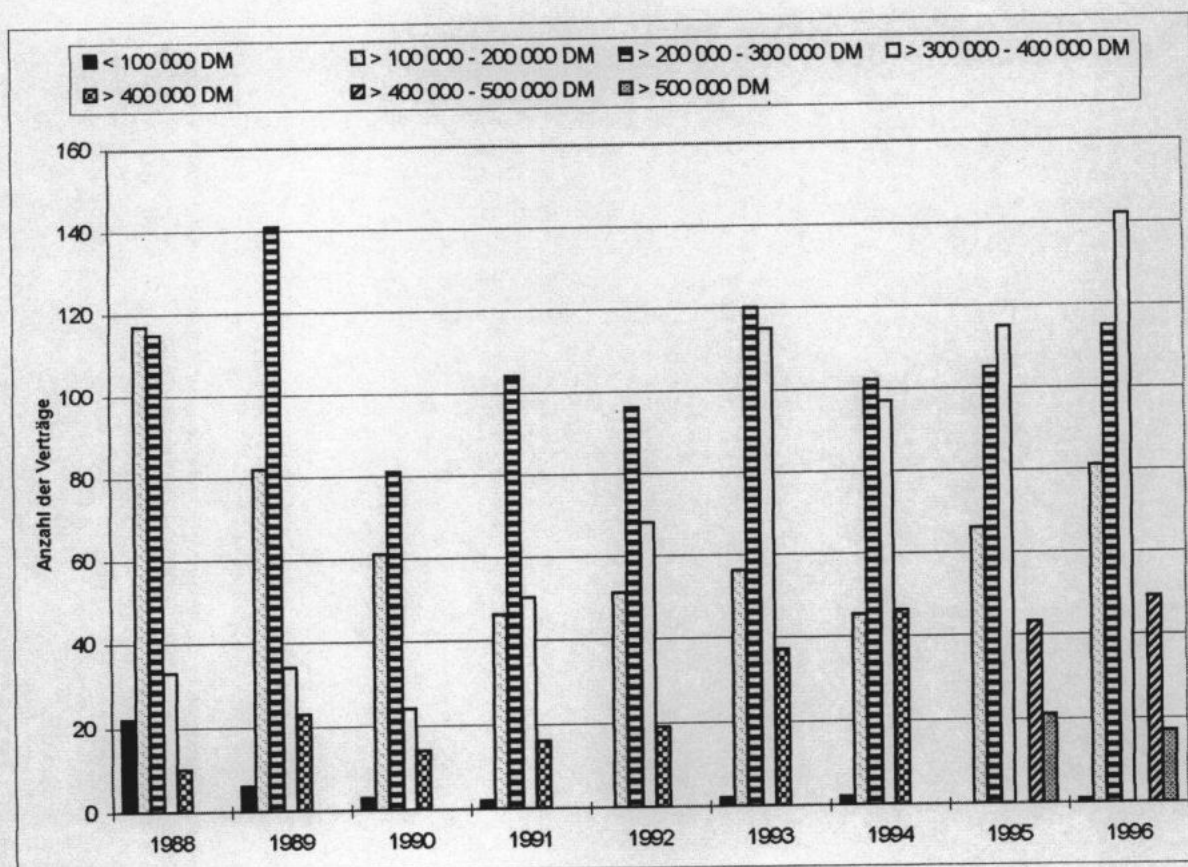


6. Kaufpreise 1996 und Kaufpreisentwicklung

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

	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
< 100 000 DM	22	6	3	2	0	2	2	0	1
> 100 000 - 200 000 DM	117	82	61	46	51	56	45	66	81
> 200 000 - 300 000 DM	115	141	81	104	96	120	102	105	115
> 300 000 - 400 000 DM	33	34	24	50	68	115	97	115	142
> 400 000 DM	10	23	14	16	19	37	46		
> 400 000 - 500 000 DM								43	49
> 500 000 DM								21	17
	297 (100%)	286 (100%)	183 (100%)	218 (100%)	234 (100%)	330 (100%)	292 (100%)	350 (100%)	405 (100%)

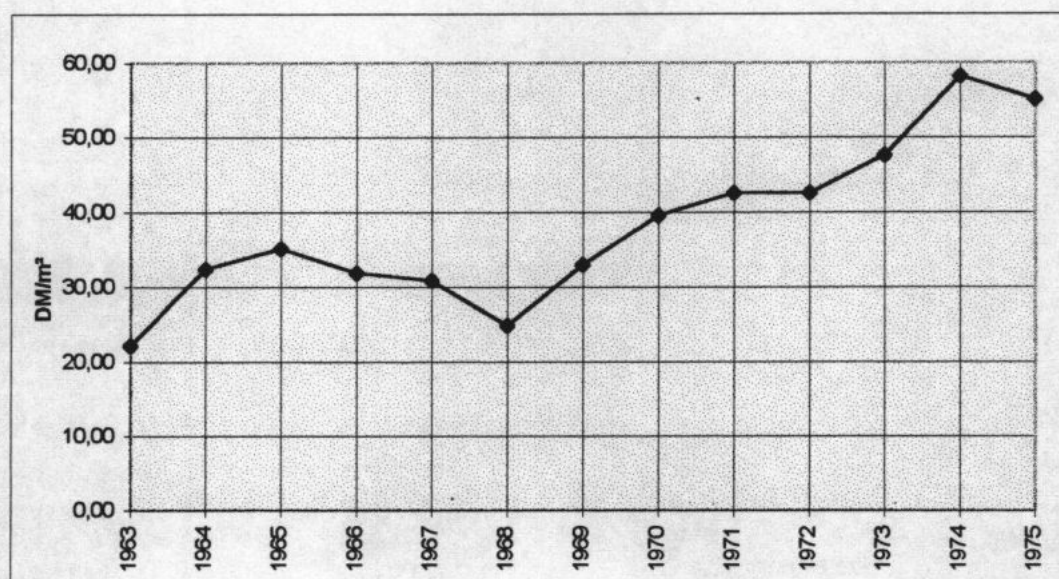
	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
< 100 000 DM	7,4%	2,1%	1,6%	0,9%	0,0%	0,6%	0,7%	0,0%	0,2%
> 100 000 - 200 000 DM	39,4%	28,7%	33,3%	21,1%	21,8%	17,0%	15,4%	18,9%	20,0%
> 200 000 - 300 000 DM	38,7%	49,3%	44,3%	47,7%	41,0%	36,4%	34,9%	30,0%	28,4%
> 300 000 - 400 000 DM	11,1%	11,9%	13,1%	22,9%	29,1%	34,8%	33,2%	32,9%	35,1%
> 400 000 DM	3,4%	8,0%	7,7%	7,4%	8,1%	11,2%	15,8%		
> 400 000 - 500 000 DM								12,3%	12,1%
> 500 000 DM								6,0%	4,2%



6. Kaufpreise 1996 und Kaufpreisentwicklung

6.2 Bodenpreisentwicklung für Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke (DM/m²; ohne Erschließungskosten)

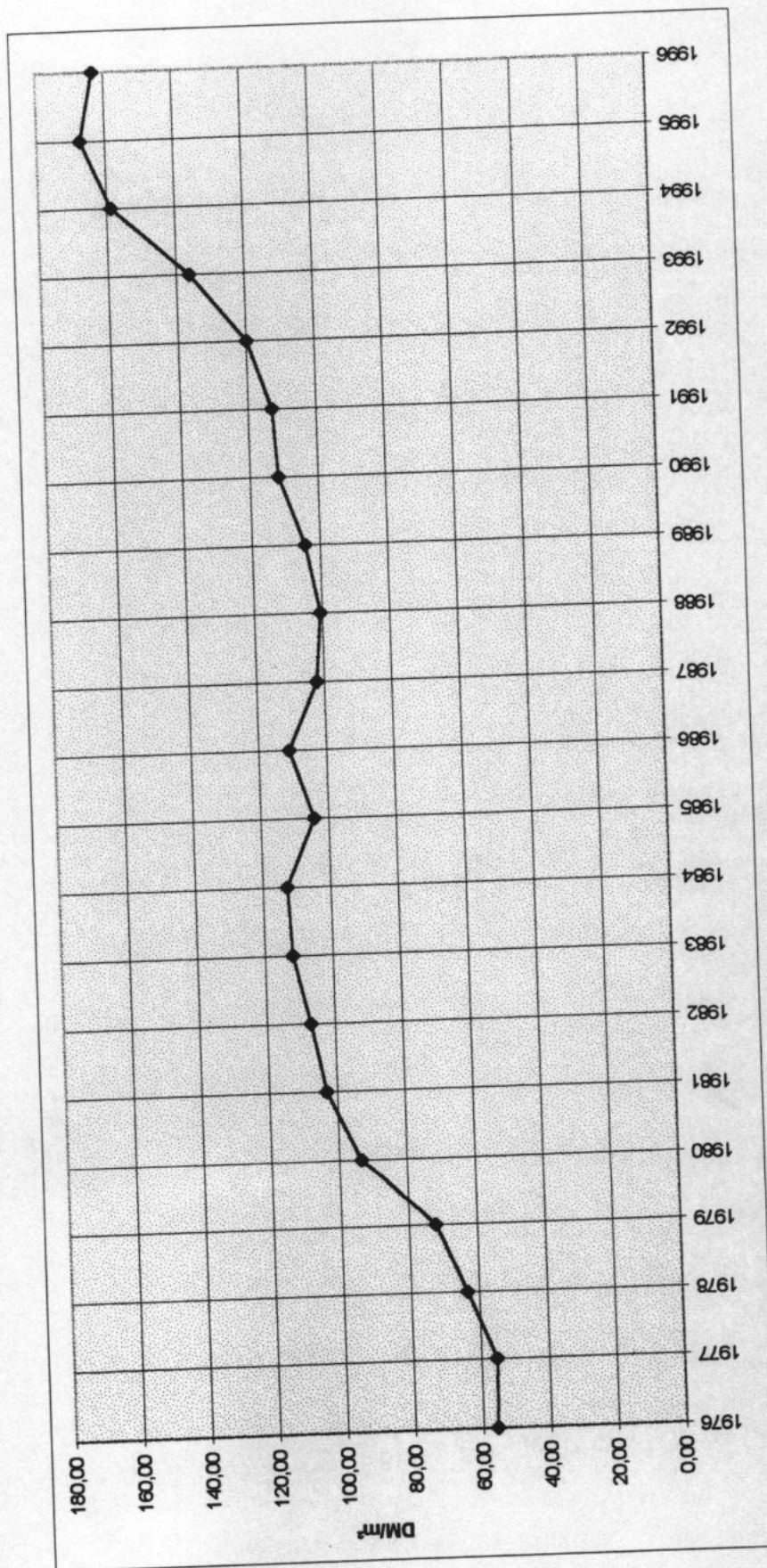
1963	1964	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
22,13	32,34	35,15	31,88	30,83	24,78	33,00	39,64	42,59	42,60	47,64	58,16	55,09



6. Kaufpreise 1996 und Kaufpreisentwicklung

6.21 Bodenpreisentwicklung für Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke (DM/m²; ohne Erschließungskosten)

1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
55,87	55,57	63,51	72,30	93,50	103,09	107,08	111,85	112,82	104,38	111,04	102,29	100,65	104,39	111,78	113,00	120,01	136,20	158,84	167,36	163,34



6. Kaufpreise 1996 und Kaufpreisentwicklung

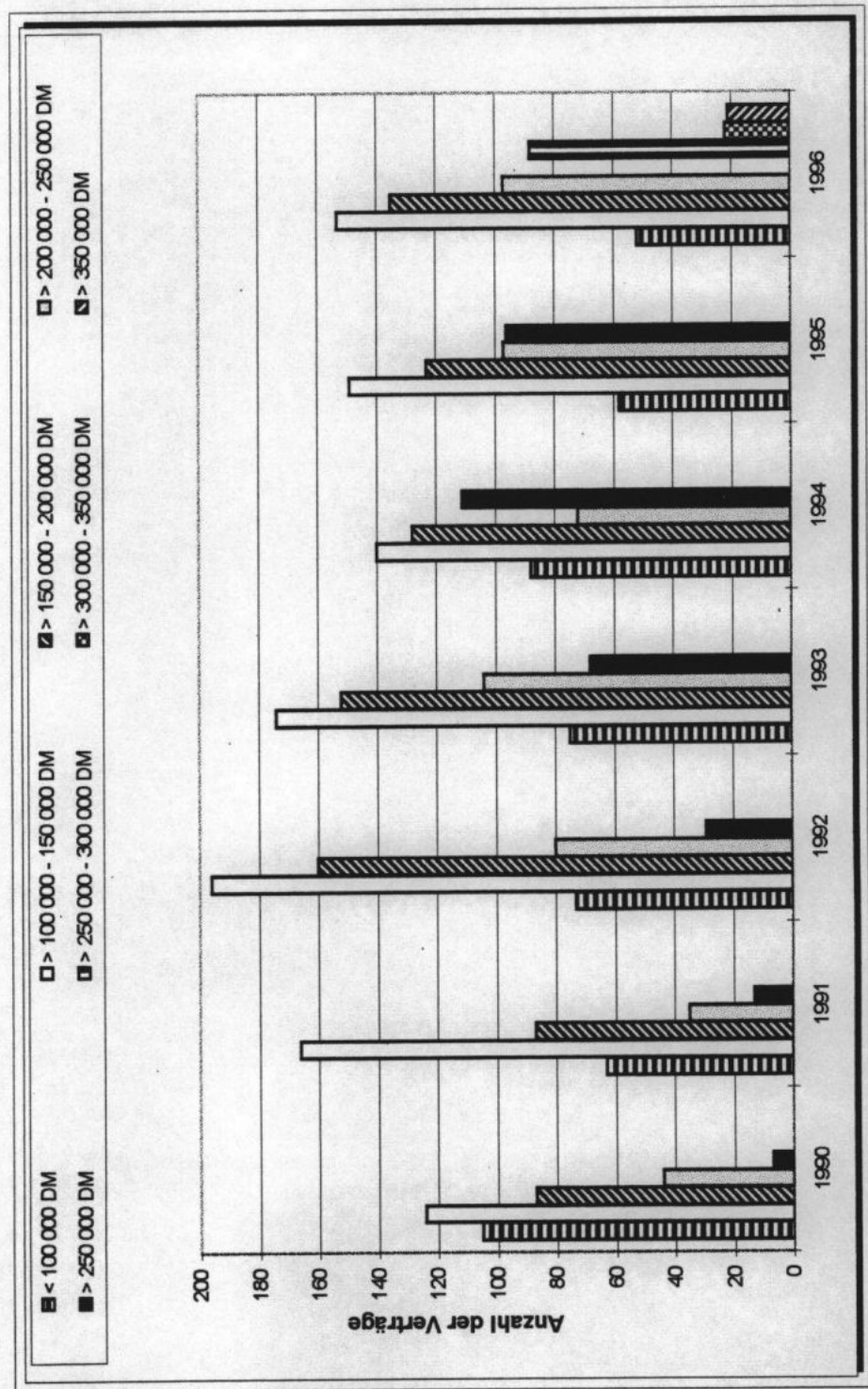
6.3 Häufigkeit der Gesamtkaufpreise für Eigentumswohnungen

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
< 100 000 DM	105	63	73	75	88	58	52
> 100 000 - 150 000 DM	124	166	196	174	140	149	153
> 150 000 - 200 000 DM	87	87	160	152	128	123	135
> 200 000 - 250 000 DM	44	35	80	104	72	97	97
> 250 000 DM	7	13	29	68	111	96	
> 250 000 - 300 000 DM							88
> 300 000 - 350 000 DM							22
> 350 000 DM							21
	367 (100%)	364 (100%)	538 (100%)	573 (100%)	539 (100%)	523 (100%)	568 (100%)

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
< 100 000 DM	28,6%	17,3%	13,6%	13,1%	16,3%	11,1%	9,2%
> 100 000 - 150 000 DM	33,8%	45,6%	36,4%	30,4%	26,0%	28,5%	26,9%
> 150 000 - 200 000 DM	23,7%	23,9%	29,7%	26,5%	23,7%	23,5%	23,8%
> 200 000 - 250 000 DM	12,0%	9,6%	14,9%	18,1%	13,4%	18,5%	17,1%
> 250 000 DM	1,9%	3,6%	5,4%	11,9%	20,6%	18,4%	
> 250 000 - 300 000 DM							15,5%
> 300 000 - 350 000 DM							3,9%
> 350 000 DM							3,7%

6. Kaufpreise 1996 und Kaufpreisentwicklung

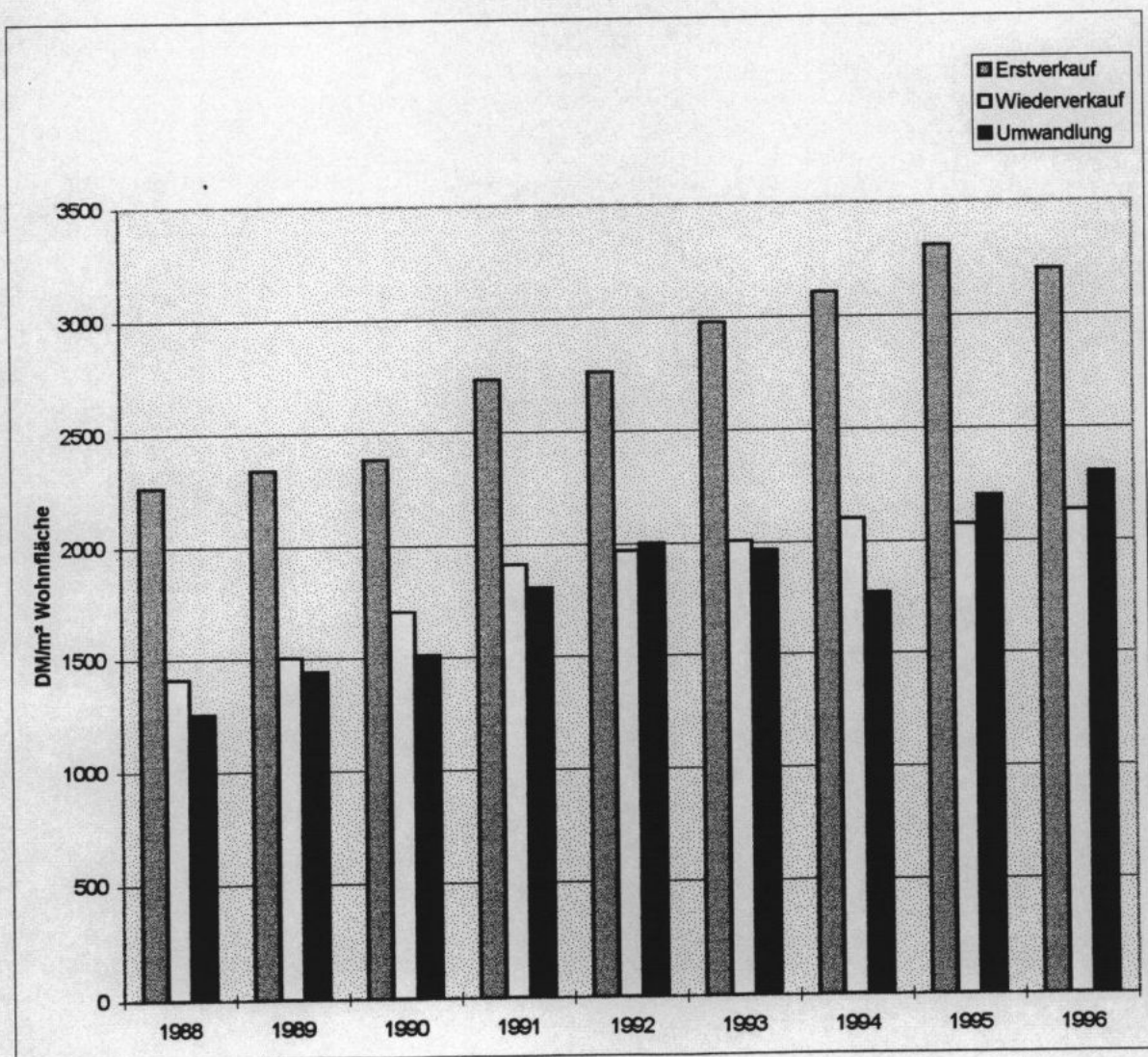
6.3 Häufigkeit der Gesamtkaufpreise für Eigentumswohnungen



6. Kaufpreise 1996 und Kaufpreisentwicklung

6.4 Kaufpreise für Wohnungseigentum (DM/m² Wohnfläche) (Unterscheidung nur nach Erstverkauf, Wiederverkauf, Umwandlung)

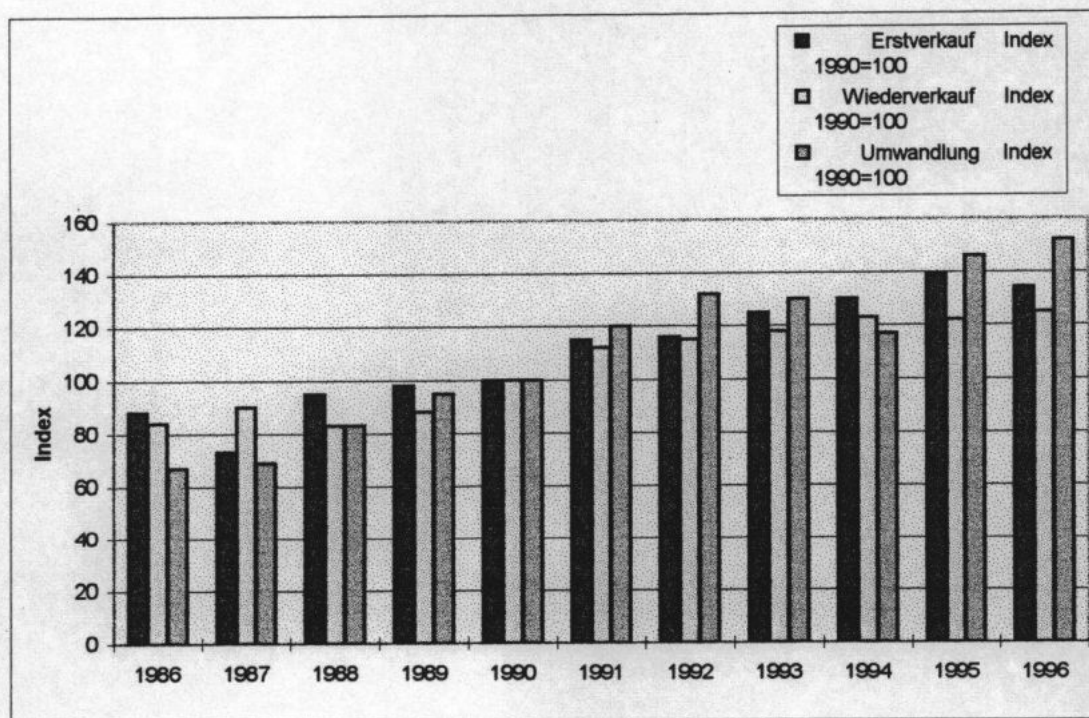
	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Erstverkauf	2263	2337	2384	2733	2763	2979	3106	3308	3203
Wiederverkauf	1411	1505	1706	1915	1969	2007	2099	2073	2134
Umwandlung	1255	1443	1512	1811	2002	1965	1775	2201	2303



6. Kaufpreise 1996 und Kaufpreisentwicklung

Kaufpreisentwicklung für Eigentumswohnungen in DM/m² Wohnfläche

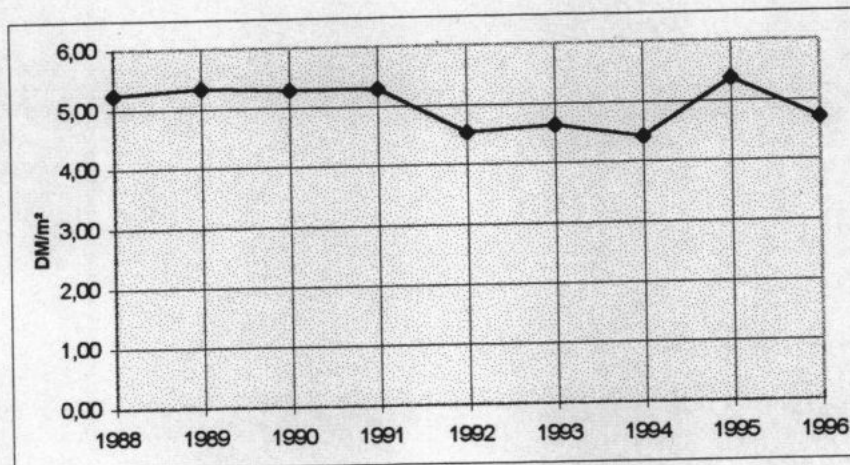
Jahr	Erstverkauf		Wiederverkauf		Umwandlung	
	DM/m ² WF	Index 1990=100	DM/m ² WF	Index 1990=100	DM/m ² WF	Index 1990=100
1986	2098	88	1428	84	1015	67
1987	1737	73	1530	90	1042	69
1988	2263	95	1411	83	1255	83
1989	2337	98	1505	88	1443	95
1990	2384	100	1706	100	1512	100
1991	2733	115	1915	112	1811	120
1992	2763	116	1969	115	2002	132
1993	2979	125	2007	118	1965	130
1994	3106	130	2099	123	1775	117
1995	3308	139	2073	122	2201	146
1996	3203	134	2134	125	2303	152



6. Kaufpreise 1996 und Kaufpreisentwicklung

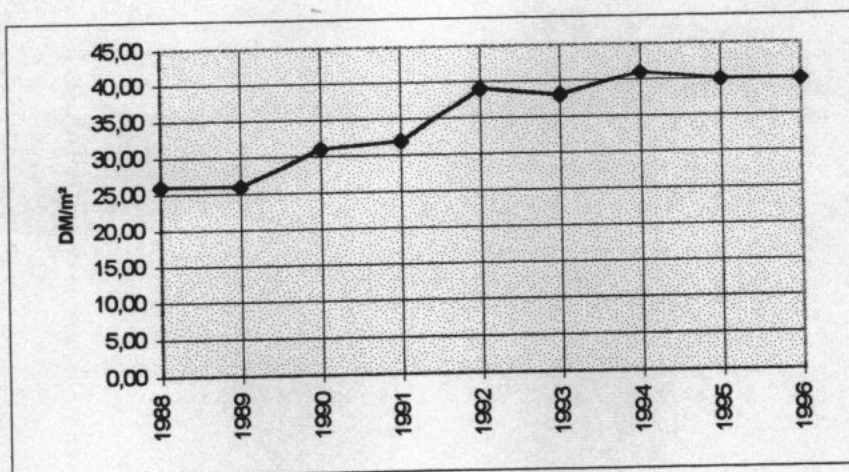
- 6.5 Entwicklung der Preise für landwirtschaftliche Flächen (in DM/m²)
(keine Unterscheidung zwischen Acker und Grünland, keine Berücksichtigung unterschiedlicher Acker- bzw. Grünlandzahlen)

1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
5,25	5,35	5,3	5,3	4,54	4,64	4,42	5,38	4,71



- 6.6 Entwicklung der Preise für Gewerbe- und Industrieland (in DM/m²; ohne Erschließungskosten)

1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
26	26	31	32	39	38	41	40	40



7. Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren

Für die Wertermittlung ist der **Liegenschaftszinssatz** von großer Bedeutung, insbesondere bei der Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d. h. er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Kapitalmarktzinssatz gleichzusetzen. Im allgemeinen liegt er unter dem Zinssatz des Kapitalmarktes, da bei Kapitalanlagen in Liegenschaften von einer langfristigen Bindung und einer größeren Sicherheit des Kapitals ausgegangen werden kann.

Der Liegenschaftszinssatz ist auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln.

Der Ertragswert ist im allgemeinen der Wert von Immobilien, die unter Beachtung von Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes richtet sich nach der Gebäudeart.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Zinssatz geringer als bei Mehrfamilienhäusern oder gewerblich genutzten Objekten. Neben der Gebäudeart ist der Liegenschaftszinssatz mindestens noch von folgenden Einflußgrößen abhängig:

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

Die Ermittlung von **Rothertragsfaktoren** ist insbesondere bei Grundstücken, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht, von Interesse. Bei Miet- und Pachtobjekten kann der Wert mit Hilfe des Rothertragsfaktors überschlägig ermittelt werden. Der Rothertrag umfaßt alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütung. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen.

Auswertungen der Daten aus der Kaufpreissammlung und Auswertungen der Daten aus Gutachten, die der Gutachterausschuß beraten hat, haben für 1996 für die Gruppen

- a.) 1- und 2-Familienhäuser
- b.) Mietwohnhäuser (4 - 8 Wohnungen)
- c.) Eigentumswohnungen

im **Mittel** zu folgenden Liegenschaftszinsen und Rothertragsfaktoren geführt:

- a.) **3,5%** Liegenschaftszins und Rothertragsfaktor **20** für 1- u. 2-Familienhäuser mit 60 Jahren Restnutzungsdauer
- b.) **4,5%** Liegenschaftszins und Rothertragsfaktor **14** für Mietwohnhäuser (4 - 8 Wohnungen) mit 55 Jahren Restnutzungsdauer
- c.) **4,5%** bzw. **5,0%** Liegenschaftszins und Rothertragsfaktor **19** bzw. **16** für Eigentumswohnungen mit 95 bzw. 75 Jahren Restnutzungsdauer.

8. Bodenrichtwerte

Gesetzlicher Auftrag

Eine wesentliche Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB). Diese werden von den Gutachterausschüssen bis zum 30. April jeden Jahres bezogen auf den Stichtag 31. 12. des Vorjahres ermittelt und anschließend veröffentlicht.

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für das im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Bodenrichtwerte sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen. Die Bodenrichtwerte werden in Bodenrichtwertkarten eingetragen, die bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse erworben werden können. Die Geschäftsstellen erteilen auch jedermann mündlich oder schriftlich Auskunft über Bodenrichtwerte.

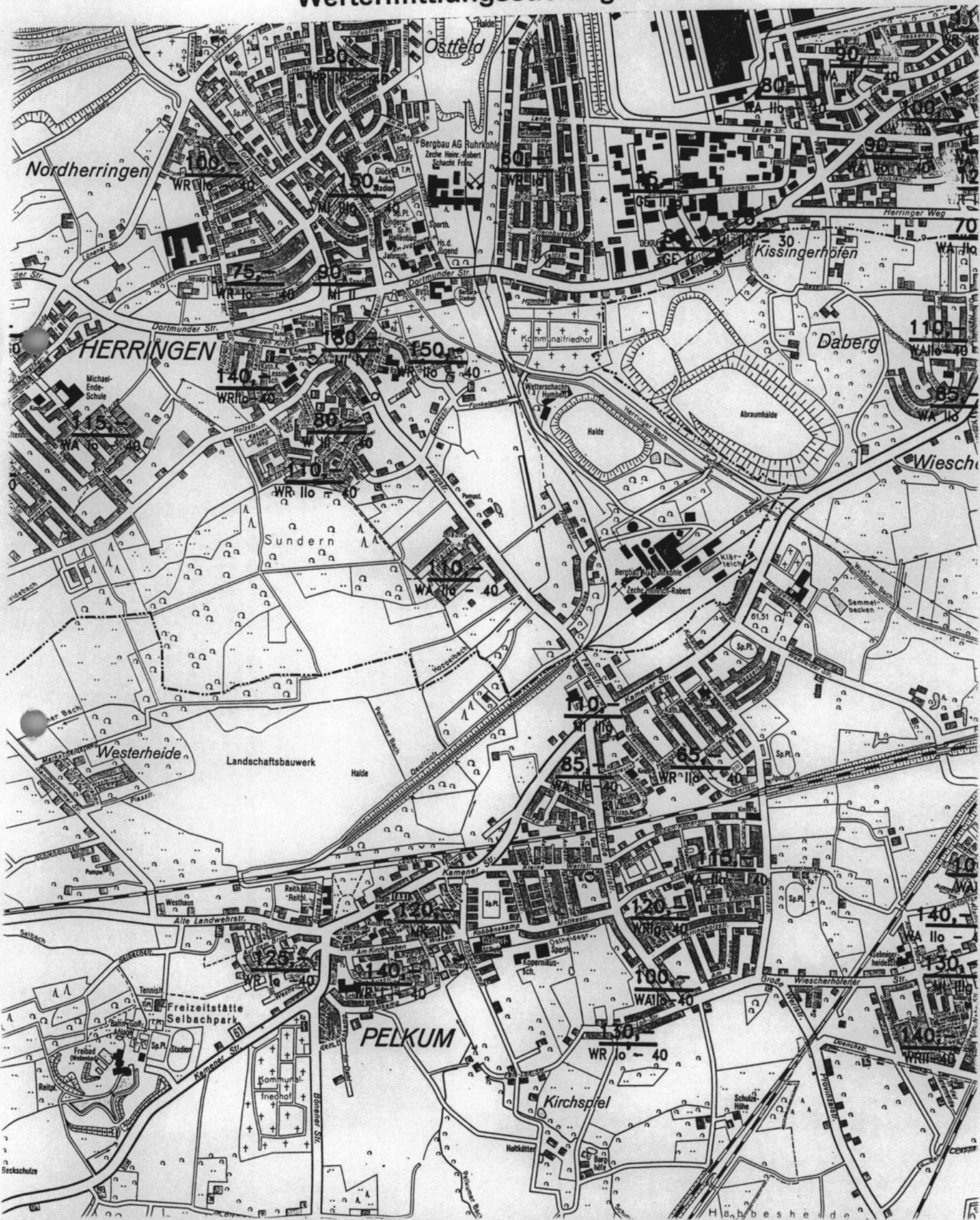
Bodenrichtwerte für Bauland

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.

Auszug aus der Richtwertkarte
Wertermittlungsstichtag 31.12.96



Richtwertkarte

Wertermittlungstichtag: 31.12.1996

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:

40,-	=	Richtwert in DM/qm
WR II o-40	=	Eigenschaften des Richtwertgrundstückes

WR II o-40	=	Richtwertgrundstück im reinen Wohngebiet mit zweigesch. Bebauung, offene Bauweise, 40 m 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 reinen 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-30	=	Richtwertgrundstück im Wohn- und Gewerbegebiet (Mischgebiet) mit zweigesch. Bebauung, offene Bauweise, 40 m Grundstückstiefe
MK III g	=	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 Richtwert bezieht, durch einen Punkt gekennzeichnet.

Die nicht eingeklammerten Richtwerte beziehen sich auf erschließungsbeitragspflichtige und die Werte in der Innenstadt auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

Maßstab 1: 20 000



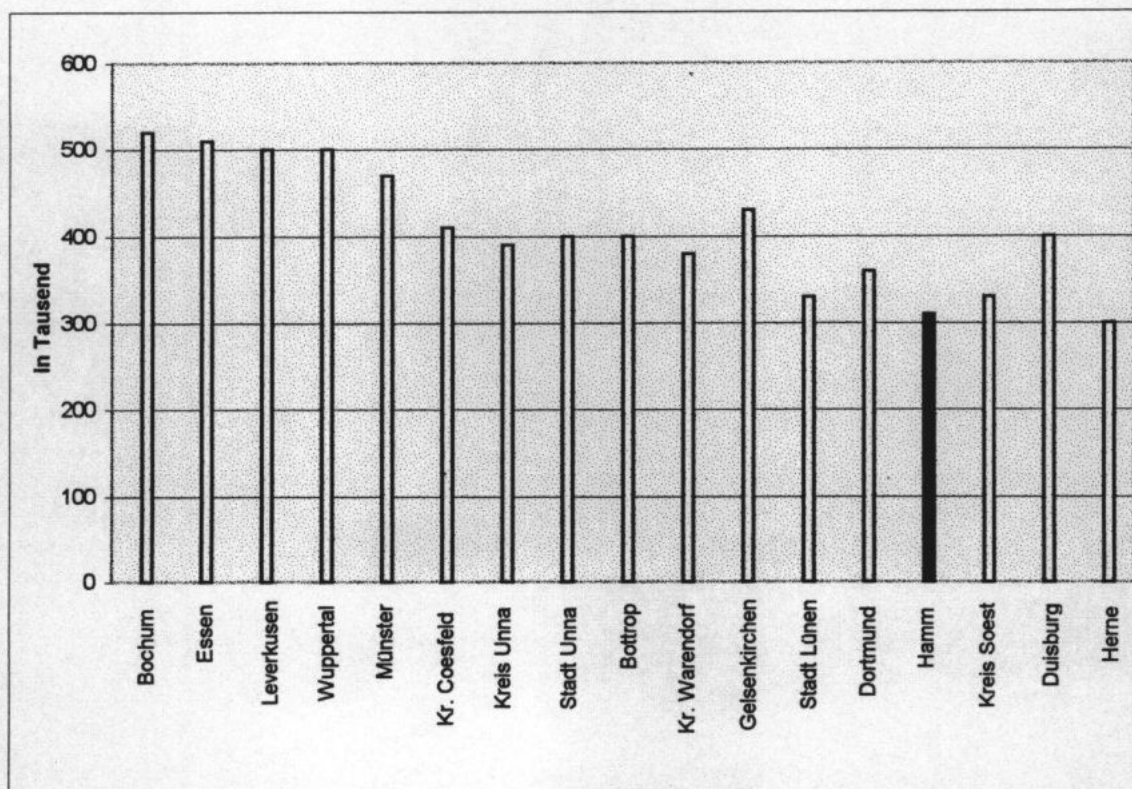
Kartenherstellung: 1996, Grundlage: Stand 1996, Thema: 1/1997

9. Hamm im Vergleich mit Kreisen und Städten in NRW - 1995

Kaufpreise für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke 1995

(ausgewertet aus dem Grundstücksmarktbericht 1995 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in NRW)

Bochum	Essen	Leverkusen	Wuppertal	Münster	Kr. Coesfeld	Kr. Unna	Stadt Unna	Bottrop	Kr. Warendorf	Gelsenkirchen	Stadt Lünen	Dortmund	Hamm	Kreis Soest	Duisburg	Herne
520	510	500	500	470	410	390	400	400	380	430	330	360	310	330	400	300



10. Hamm im Vergleich mit Kreisen und Städten 1995

Quelle: Grundstücksmarktbericht 1995 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in NRW

Preise Wohnungseigentum 1995 (Erstverkäufe in mittleren Wohnlagen)



**11. Bewirtschaftungskosten gemäß Zweite Berechnungsverordnung
(II BV) in der Fassung der Bekanntmachung
vom 18. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178)
Stand 23.07.1996**

Verwaltungskosten

- ° bis 420,—DM jährl. je Wohnung, bei Eigenheimen, Kaufeigenheimen u. Kleinsiedlungen je Wohngebäude.
- ° bis 500,—DM jährl. je Eigentumswohnung, worunter nach § 41 Abs. 2 II BV auch Kaufeigen-
tumswohnungen u. Wohnungen in der Rechtsform des eigentumsähnlichen
Dauerwohnrechts fallen.
- ° bis 55,—DM jährl. für Garagen oder ähnliche Einstellplätze.

Instandhaltungskosten

- ° bis 21,—DM/m² Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, die bis zum 31. Dezember 1969 bezugs -
fertig geworden sind,
- ° bis 16,50 DM/m² Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, die in der Zeit vom 1. Januar bis zum
31. Dezember 1979 bezugsfertig geworden sind,
- ° bis 13,—DM/m² Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, die nach dem 31. Dezember 1979
bezugsfertig geworden sind oder bezugsfertig werden;
- abzgl. 1,30 DM/m² wenn in der Wohnung ein eingerichtetes Bad oder eine Dusche fehlt
- abzgl. 0,35 DM/m² bei eigenständig gewerblicher Lieferung von Wärme i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 2
HeizkostenVO
- abzgl. 1,90 DM/m² wenn der Mieter die Kosten für kleine Instandhaltungen in der Wohnung trägt
- zuzgl. 1,85 DM/m² wenn ein maschinell betriebener Aufzug vorhanden ist.

In den Instandhaltungskostenpauschalen sind die Kosten für Schönheitsreparaturen nicht enthalten.
Trägt der Vermieter die Schönheitsreparaturen, erhöhen sich die o.g. Pauschalen um bis 15,50 DM/m²;

- abzgl. 1,35 DM/m² wenn die Wohnung überwiegend nicht tapeziert ist
- abzgl. 1,05 DM/m² für Wohnungen ohne Heizkörper
- abzgl. 1,10 DM/m² für Wohnungen die überwiegend ohne Verbund- oder Doppelfenster sind.

Die Instandhaltungskosten, einschließlich Schönheitsreparaturen, für Garage oder ähnliche Einstell-
plätze betragen bis 125,—DM je Garage oder Einstellplatz im Jahr.

(ein Mietspiegel Stand 01.01.1995, gültig bis 31.12.1997 liegt diesem Bericht bei)

12. Gebühren für Gutachten durch den Gutachterausschuß am 1. 1. 1997

1.) bei bebauten Grundstücken

a.) bis 250.000,-- DM	550,-- DM + 4 ‰ des ermittelten Wertes
b.) > 250.000,-- DM - 1,5 Mio. DM	1.050,-- DM + 2 ‰ des ermittelten Wertes
c.) > 1,5 Mio. DM	2.550,-- DM + 1 ‰ des ermittelten Wertes

2.) bei unbebauten Grundstücken

a.) bis 150.000,-- DM	450,-- DM + 3,5 ‰ des ermittelten Wertes
b.) > 150.000,-- DM - 500.000,-- DM	525,-- DM + 3 ‰ des ermittelten Wertes
c.) > 500.000,-- DM - 1,0 Mio. DM	1.275,-- DM + 1,5 ‰ des ermittelten Wertes
d.) > 1,0 Mio. DM	2.025,-- DM + 0,75 ‰ des ermittelten Wert

13. Gutachter im Gutachterausschuß am 1. 1. 1997

Vorsitzender:	Herr Erwin Helbich
stellv. Vorsitzende:	Herr Hans-Joachim Dingerdissen Herr Gerd Abshoff Herr Rudolf Berendt
Gutachter:	Herr Hans-Joachim Becker Herr Reiner Brunnenberg Herr Günter Brzuska Herr Heinz-Rainer Eichhorst Herr Reinhold Klein Herr Gunter Lohmann Herr Walter Lütkhoff Herr Erich Marschner Herr Uwe Noweck Herr Herbert Weigel Herr Gerhard Werner

14. Allgemeine statistische Angaben

Allgemeine statistische Angaben aus dem Statistischem Jahrbuch 1996 der Stadt Hamm

Statistische Angaben

Bevölkerung

(Stand: 31.03.1997, eigene Fortschreibung)

189.627 Einwohner

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 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

