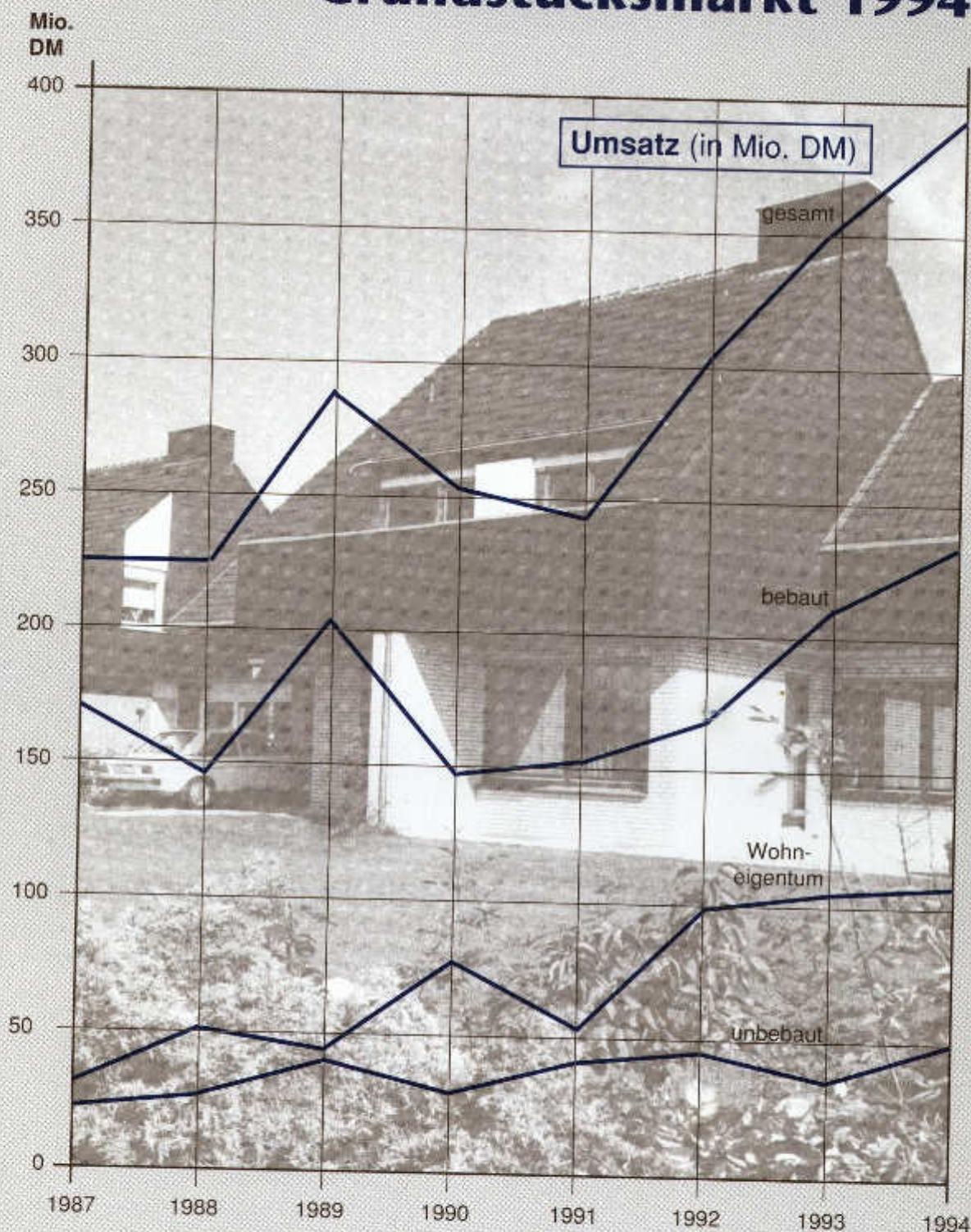
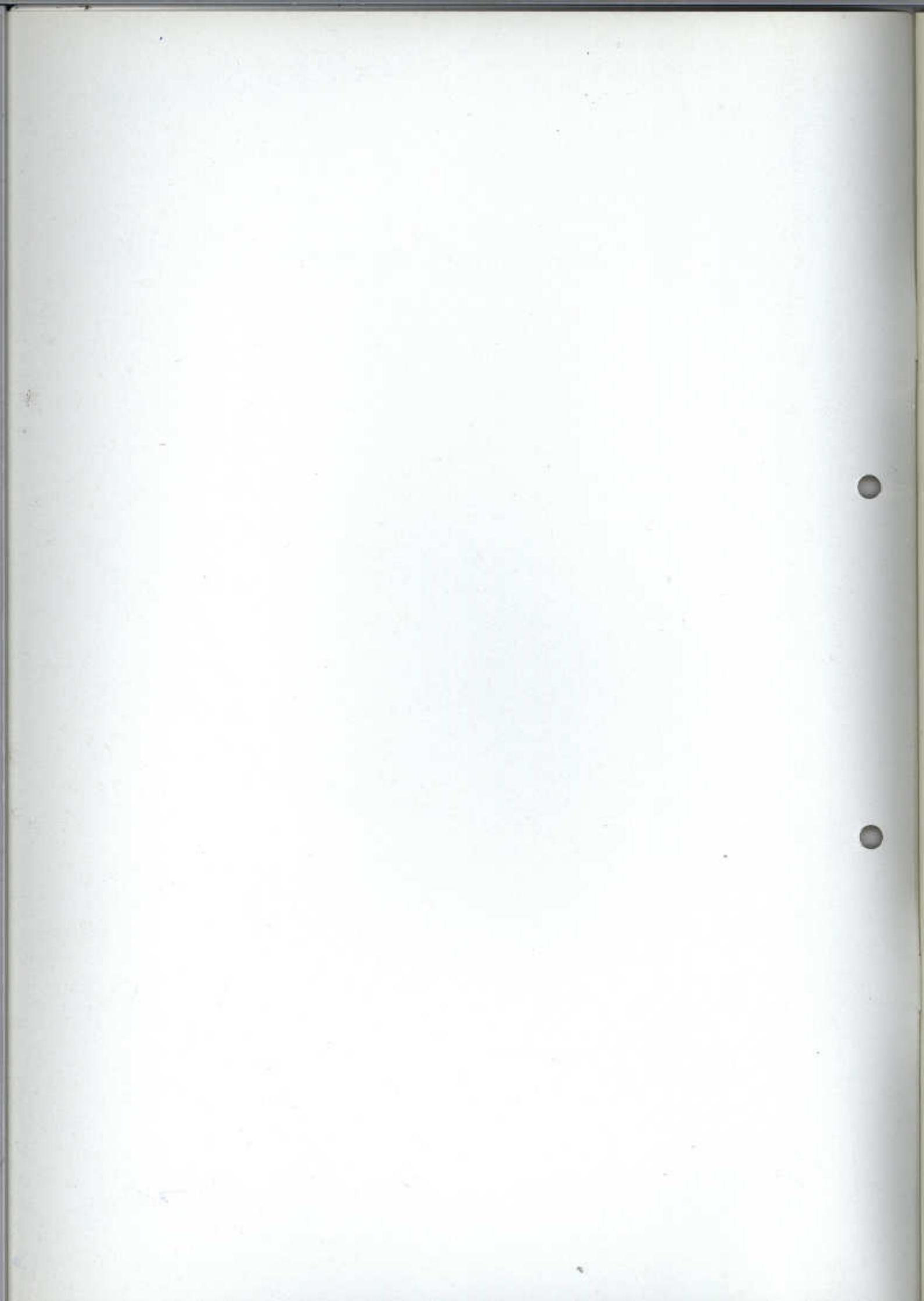


Grundstücksmarkt 1994



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. 17 - 4202
stv. Vorsitzender Herr Moldzio
Tel. 17 - 4203

Mitarbeiter der Geschäftsstelle:
Herr Spitzer, Tel. 17 - 4269
Herr Nimmert, Tel. 17 - 4268
Herr Bergmann und Herr Francke, Tel. 17 - 4267

Auch in diesem Jahr liegt wieder ein Bericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hamm vor, der die ausgewerteten Daten des vergangenen Jahres über bebaute und unbebaute Grundstücke und über Wohnungseigentum offenlegt.

Die Daten sollen einen Beitrag zur Transparenz des Grundstücksmarktes leisten.



Dr. Kraemer
Oberstadtdirektor



Hamerla
Stadtdirektor

1. Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte und seine Aufgaben
2. Erläuterung zu den Basisdaten
3. Umsatz 1994 und Umsatzentwicklung für bebaute und unbebaute Grundstücke und Wohnungs- und Teileigentum
4. Kaufpreise 1994 und Kaufpreisentwicklung für bebaute und unbebaute Grundstücke und Wohnungs- und Teileigentum
5. Bodenrichtwerte für Wohnbau- und Gewerbegrundstücke (Stichtag 31.12. 1994)
6. Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten (Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke, Mieten, Bewirtschaftungskosten)
7. Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum im Gebiet der Stadt Hamm (Stand 01.01.1993)
8. Hamm im Vergleich mit benachbarten Kreisen und Städten
9. Allgemeine statistische Angaben aus dem Statistischen Jahrbuch der Stadt Hamm

1. Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte und seine Aufgaben

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

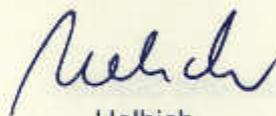
Der Gutachterausschuß ist ein Kollegialgremium, eine selbständige im Rahmen seiner Tätigkeit keinerlei Weisungen unterworfenene staatliche, dem allgemeinen Verwaltungsaufbau nebengeordnete Landeseinrichtung. Er unterliegt der Aufsicht der Bezirksregierung Arnsberg. Die Weisungsbefugnis der Bezirksregierung 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 5 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.



Helbich

Vorsitzender des Gutachterausschusses

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 i.d.R. den Bodenwert einschl. 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 i.d.R. 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 ehem. Mietwohnung wird Eigentumswohnung) den Wert beeinflussen.

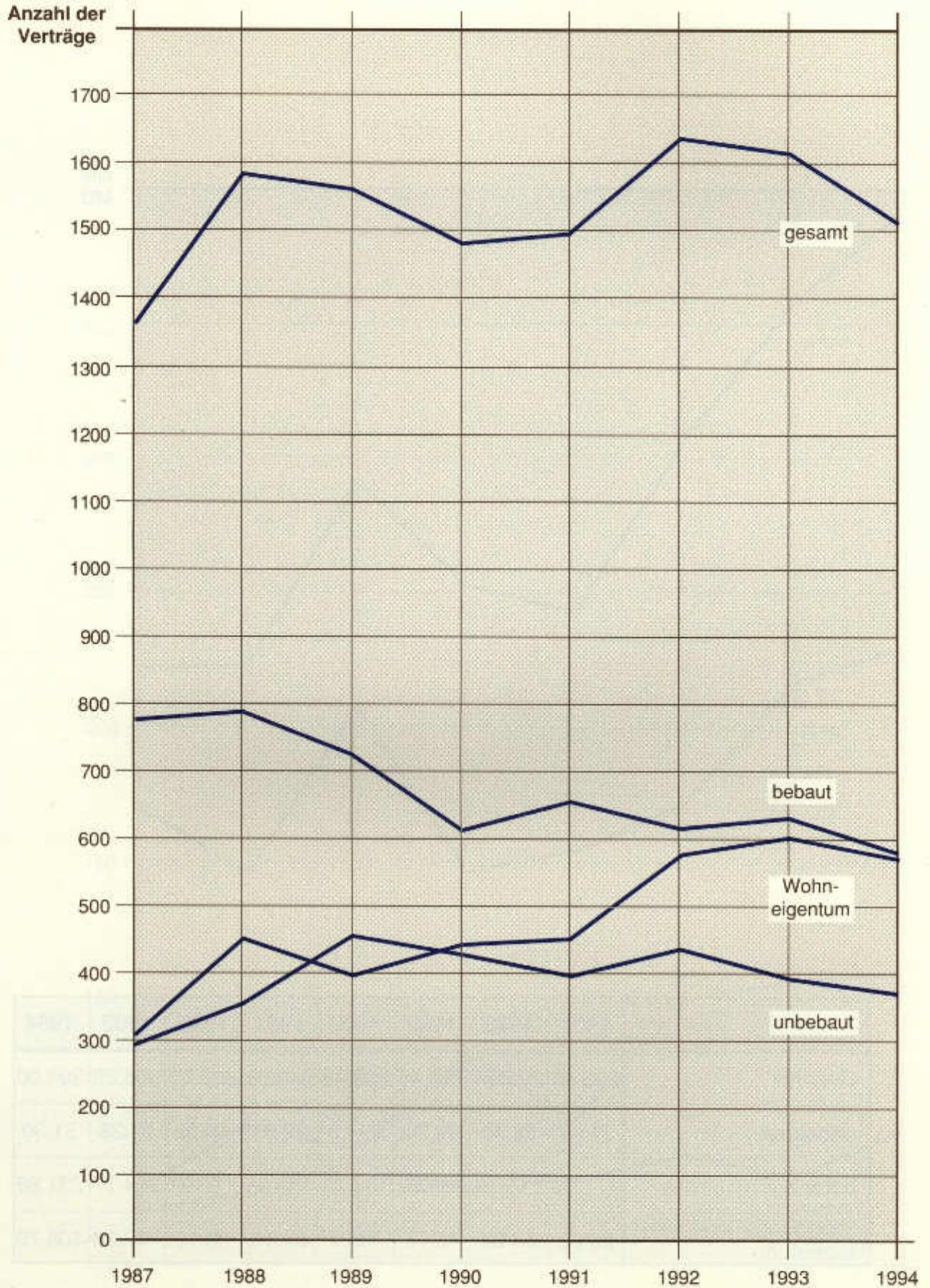
Außerdem können Kaufpreise beeinflusst werden durch das Vorhandensein eines Erbbaurechtes und durch wertbeeinflussende Lasten (z. B. Wegerecht, Dauerwohnrecht, Nutzungsrecht etc.).

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.

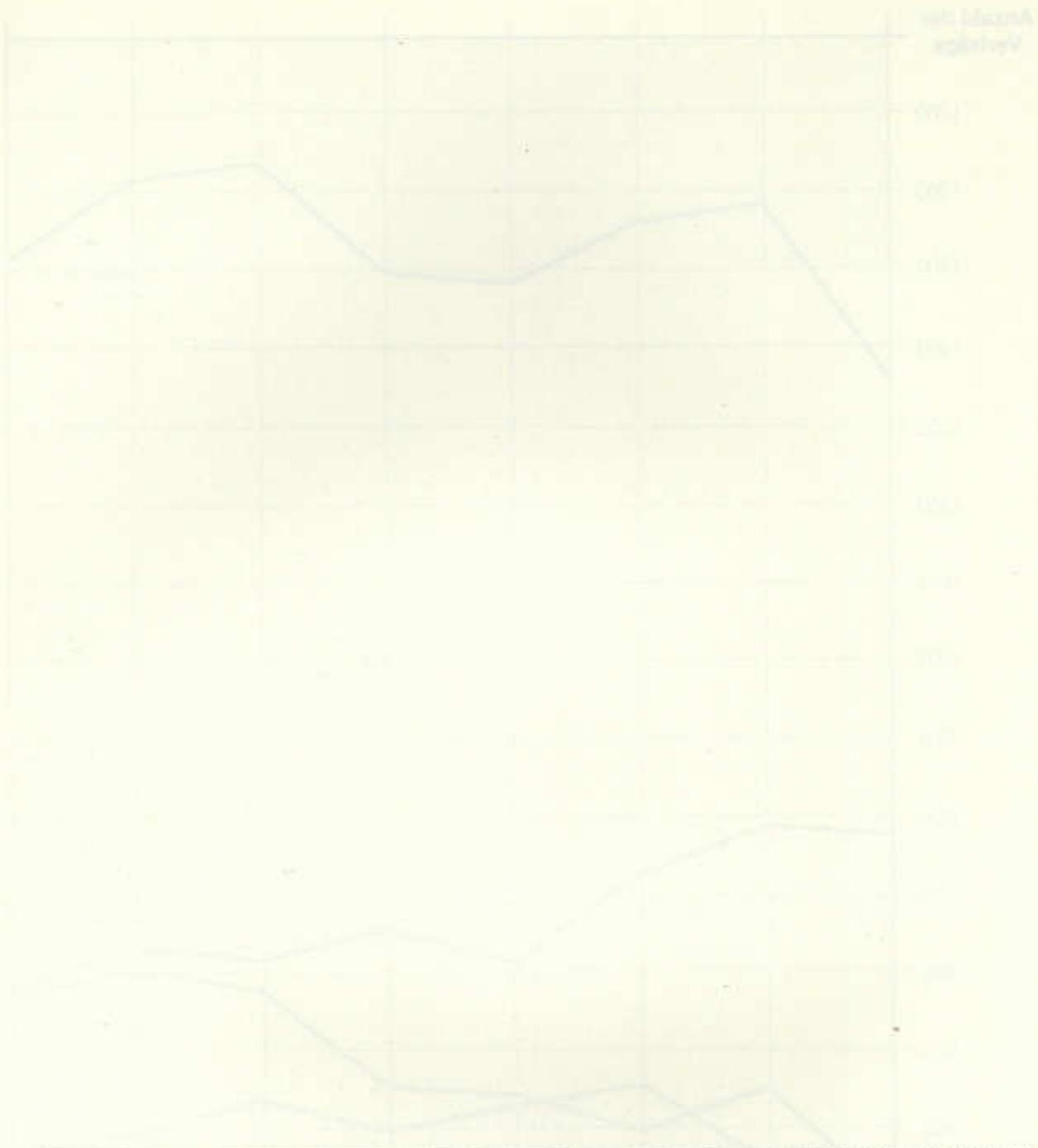
Anzahl der bearbeiteten Kaufverträge

	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
Anzahl der Verträge	1365	1589	1567	1480	1498	1635	1617	1518
unbebaut	289	354	452	426	389	430	390	374
bebaut	772	785	720	609	659	619	625	576
Wohnungs- und Teil- eigentum	304	450	395	445	450	586	602	568

Anzahl der bearbeiteten Verträge

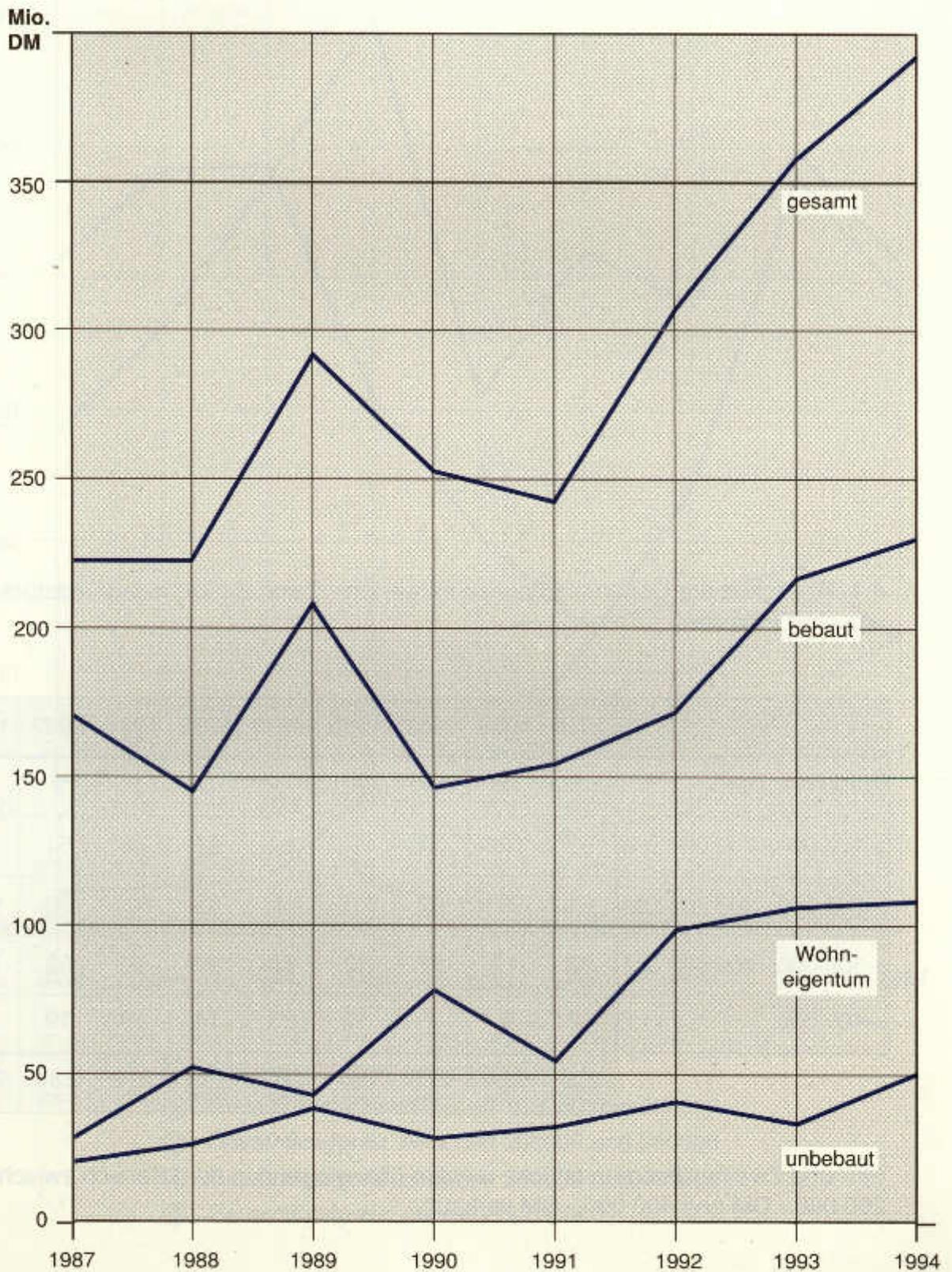


3. Umsatz 1993 und Umsatzentwicklung (in Mio. DM)



	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
Gesamt	223.45	225.89	292.45	253.48	243.08	309.05	356.28	392.00
unbebaut	21.57	26.30	39.20	29.19	32.91	40.02	34.23	51.30
bebaut	171.96	145.75	209.52	146.22	155.95	170.91	214.77	231.98
Wohnungs- und Teileigentum	29.92	53.88	43.73	78.07	54.76	98.12	107.28	108.72

3. Umsatz 1993 und Umsatzentwicklung (in Mio. DM)



4. Kaufpreise 1993 und Kaufpreisentwicklung

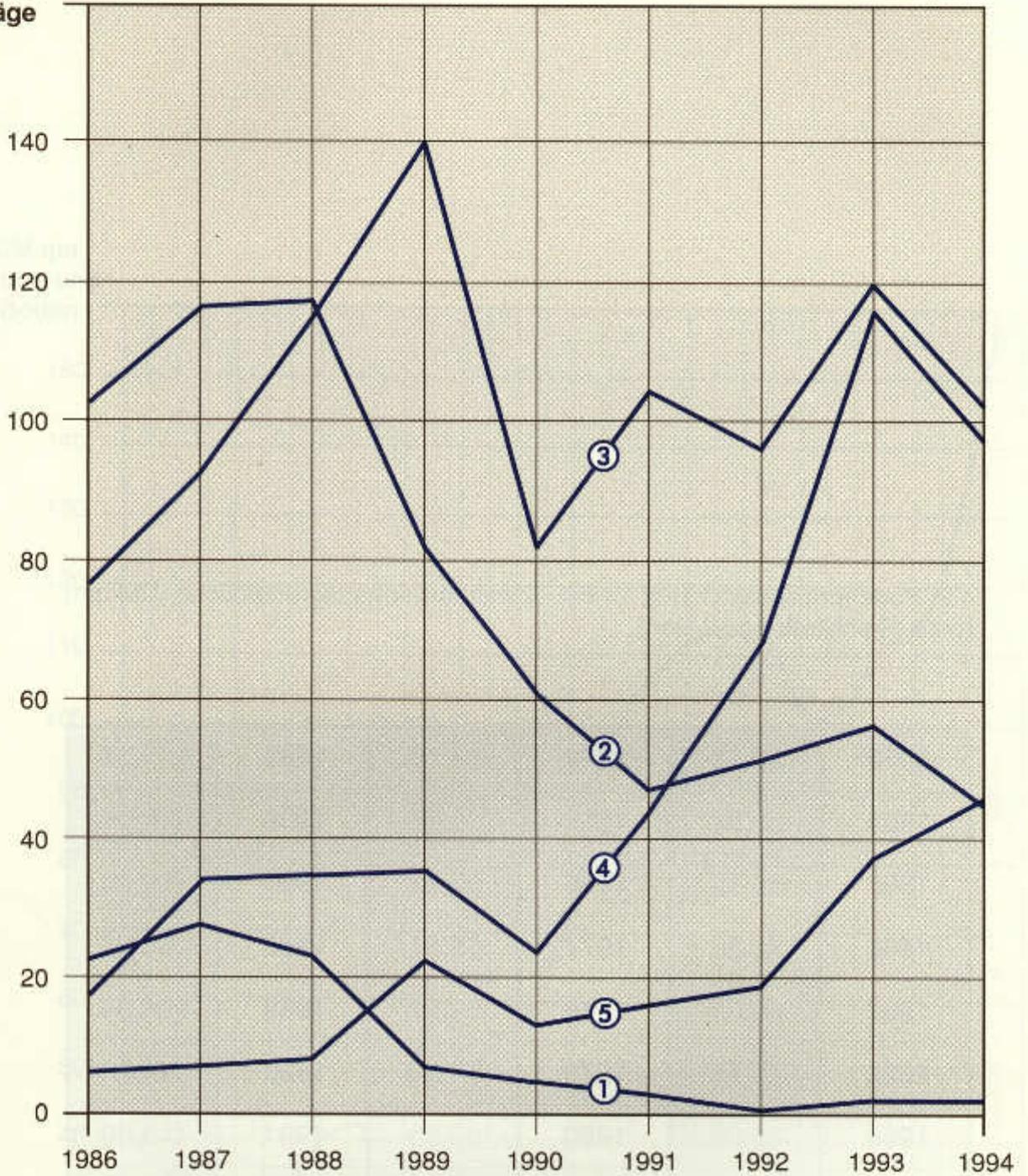
4.1 Häufigkeit der Gesamtkaufpreise für ein Ein- /Zweifamilienhausgrundstücke, einschl. Gebäude

	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
< 100 000 DM	15 (6,3 %)	23 (10,3 %)	27 (9,8 %)	22 (7,4 %)	6 (2,1 %)	3 (1,6 %)	2 (0,9 %)	0	2 (0,6 %)	2 (0,7 %)
> 100 000 - 200 000 DM	97 (40,8 %)	102 (45,5 %)	116 (42,2 %)	117 (39,4 %)	82 (26,7 %)	61 (33,3 %)	46 (21,1 %)	51 (21,8 %)	56 (17,0 %)	45 (15,4 %)
> 200 000 - 300 000 DM	81 (34,0 %)	77 (34,4 %)	92 (33,5 %)	115 (38,7 %)	141 (45,3 %)	81 (44,3 %)	104 (47,7 %)	96 (41,0 %)	120 (36,4 %)	102 (34,9 %)
> 300 000 - 400 000 DM	33 (13,9 %)	17 (7,6 %)	33 (12,0 %)	33 (11,1 %)	34 (11,9 %)	24 (13,1 %)	50 (22,9 %)	68 (29,1 %)	115 (34,8 %)	97 (33,2 %)
> 400 000	12 (5,0 %)	5 (2,2 %)	7 (2,5 %)	10 (3,4 %)	23 (8,0 %)	14 (7,7 %)	16 (7,4 %)	19 (8,1 %)	37 (11,2 %)	46 (15,8 %)
	238 (100%)	224 (100%)	275 (100%)	297 (100%)	286 (100%)	183 (100%)	218 (100%)	234 (100%)	330 (100%)	292 (100%)

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

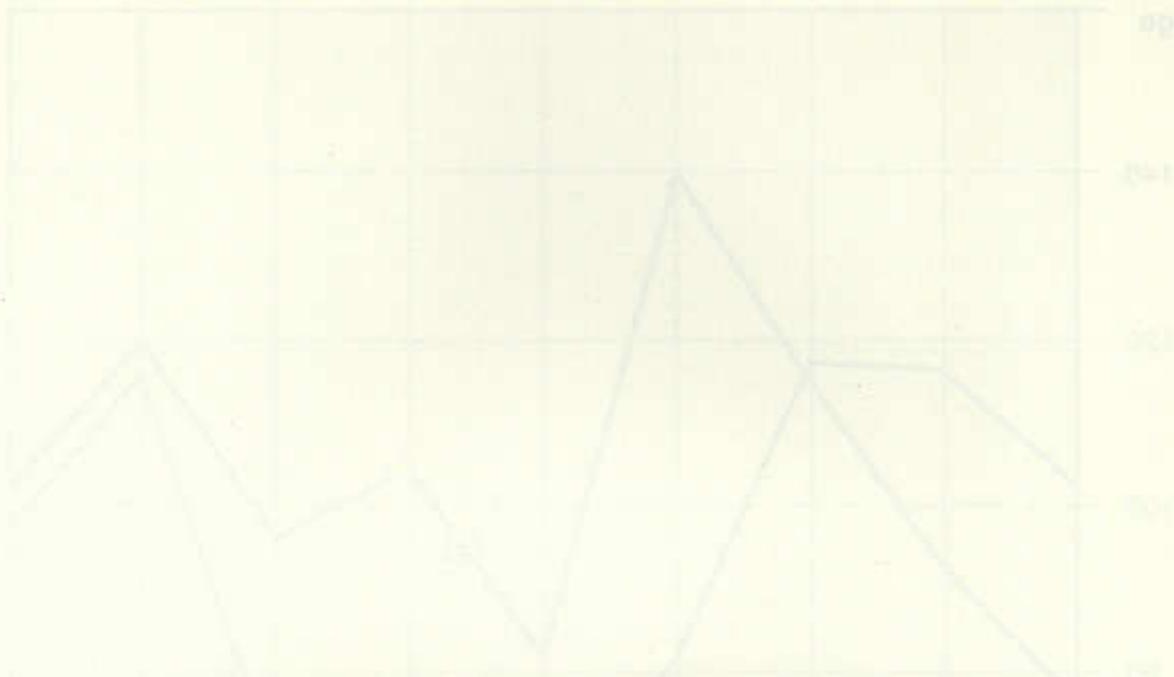
4. Kaufpreise 1993 und Kaufpreisentwicklung

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 1993 und Kaufpreisentwicklung

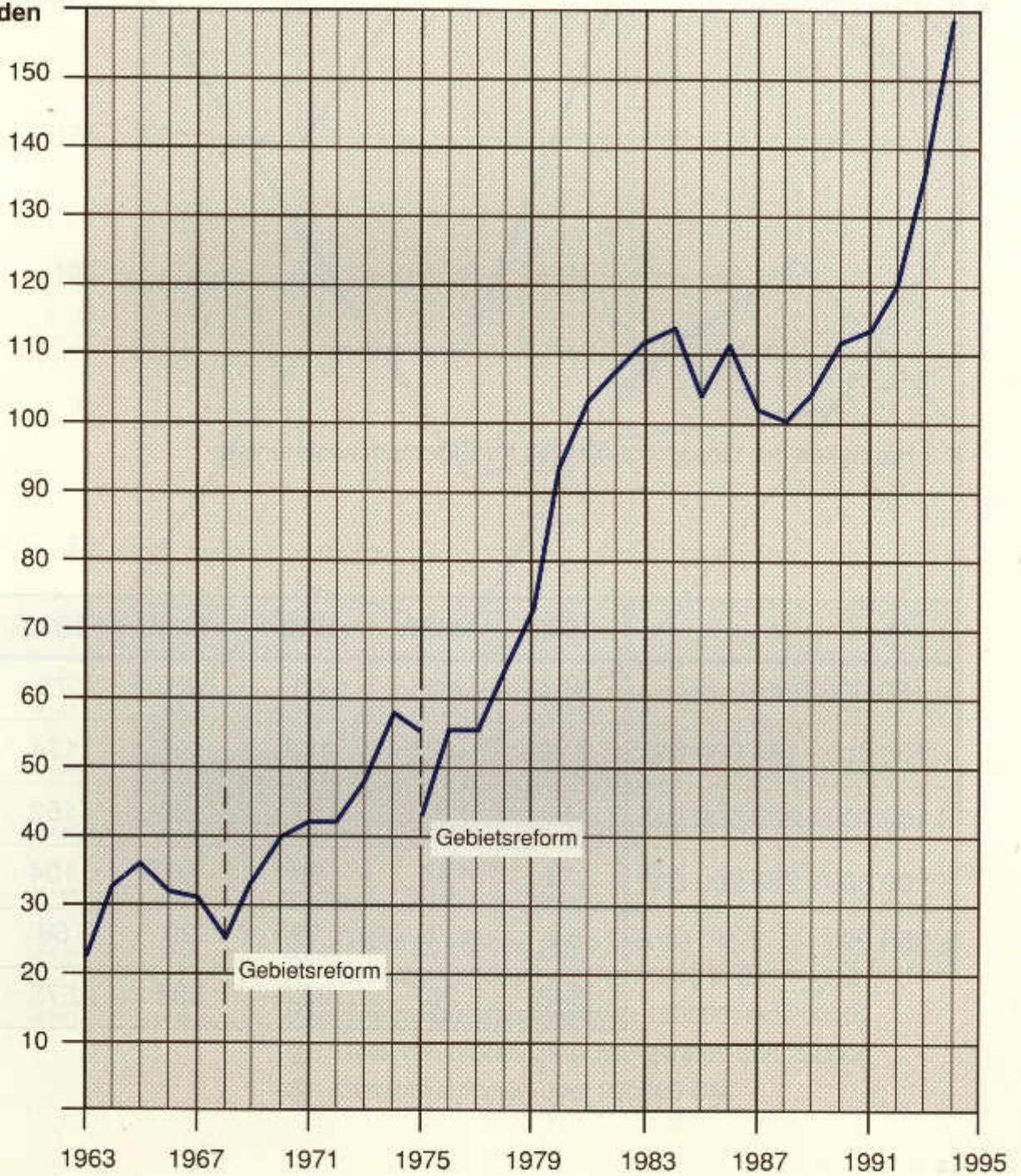


4.2 Bodenpreisentwicklung für Ein- /Zweifamilienhausgrundstücke (DM/qm) (ohne Erschließungskosten)

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	

4. Kaufpreise 1993 und Kaufpreisentwicklung

DM/qm
Grund und
Boden



4. Kaufpreise 1993 und Kaufpreisentwicklung

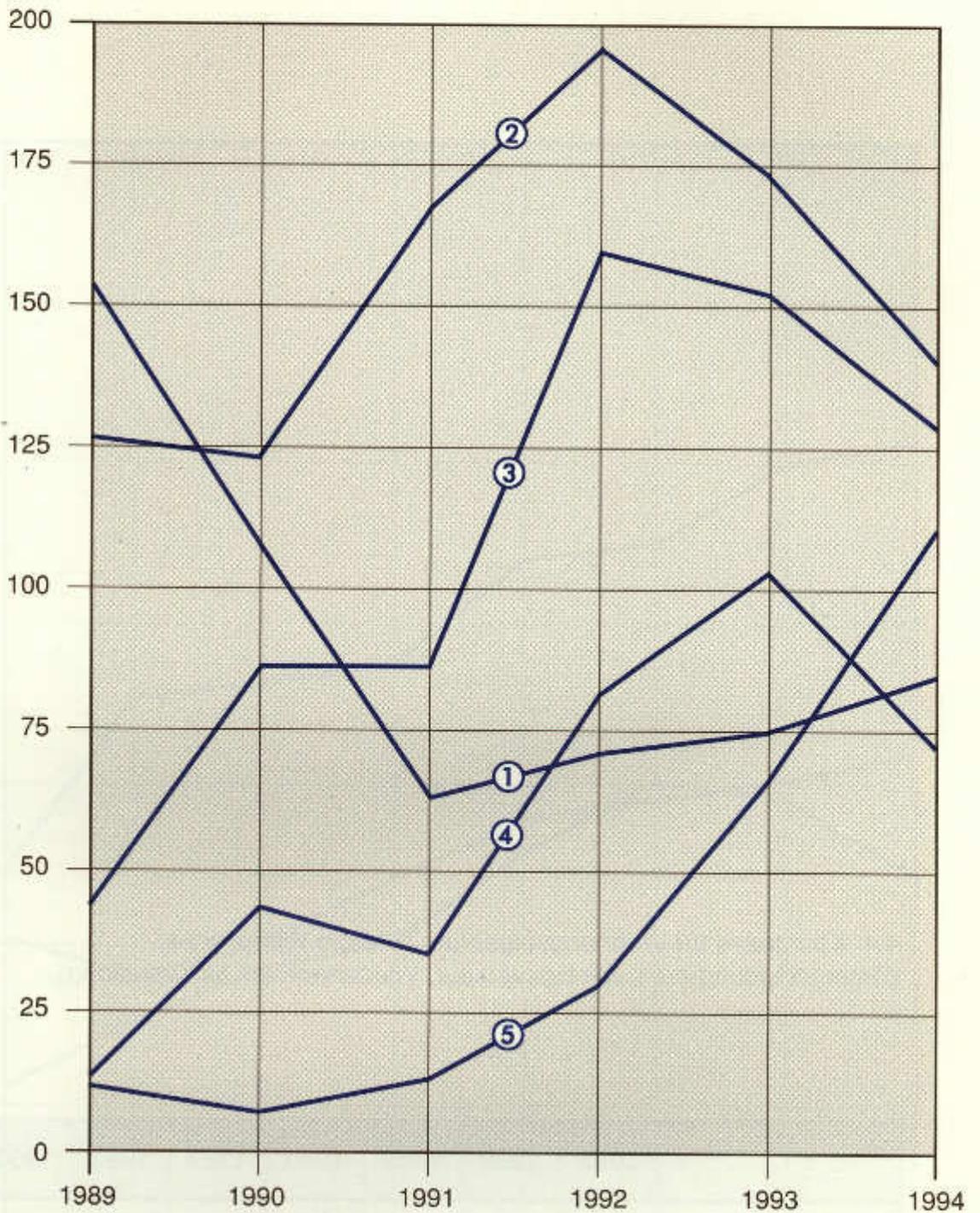
1993
1994
1995

4.3 Häufigkeit der Gesamtkaufpreise für Eigentumswohnungen

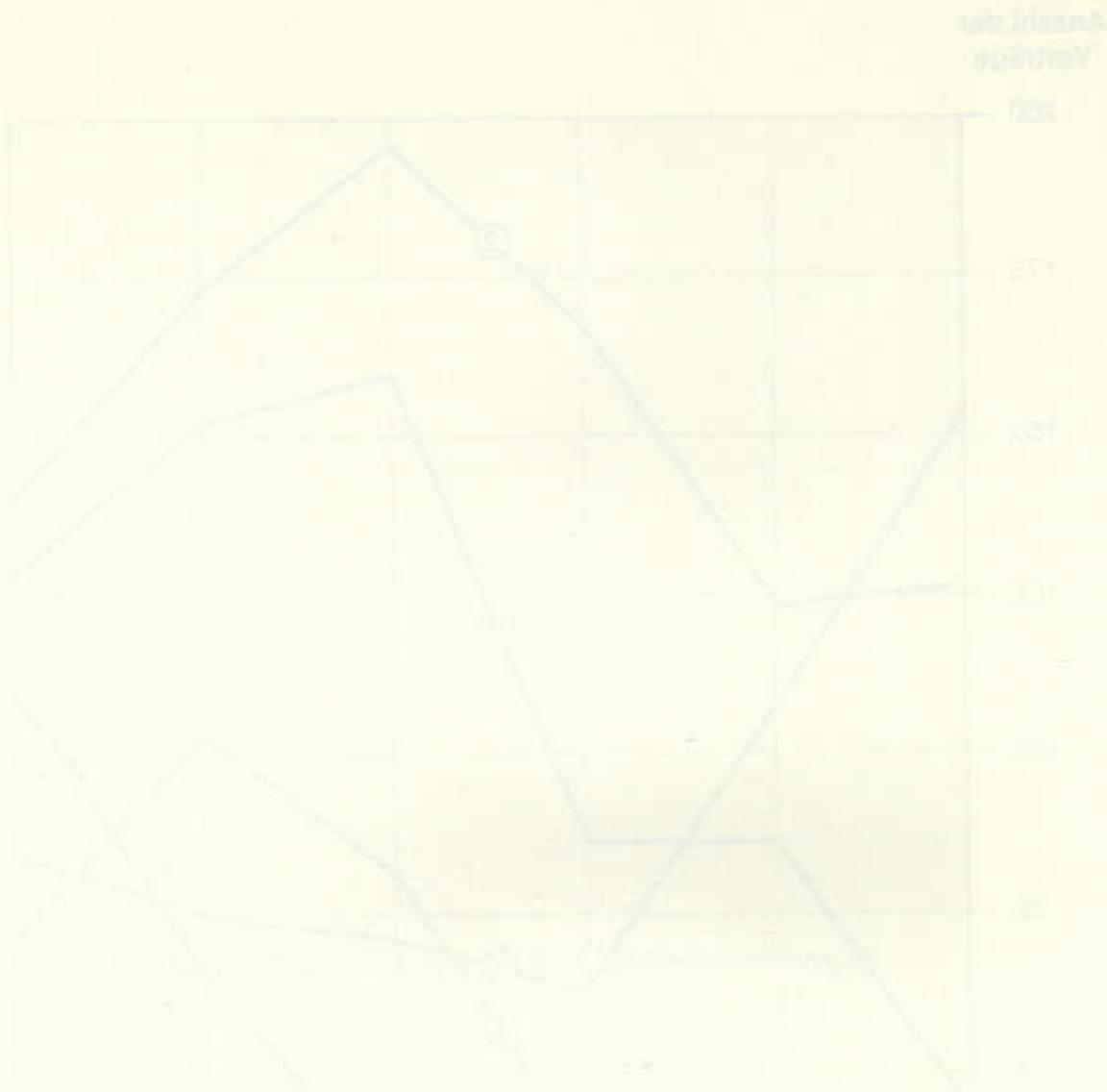
	1989	1990	1991	1992	1993	1994
< 100 000 DM	154 (44,1 %)	105 (28,8 %)	63 (17,3 %)	73 (19,6 %)	75 (19,1 %)	88 (16,3 %)
> 100 000 - 150 000 DM	126 (36,1 %)	124 (33,8 %)	166 (45,6 %)	196 (54,4 %)	174 (45,4 %)	140 (26,0 %)
> 150 000 - 200 000 DM	44 (12,6 %)	87 (23,7 %)	87 (23,9 %)	160 (43,7 %)	152 (39,5 %)	128 (23,7 %)
> 200 000 - 250 000 DM	13 (3,7 %)	44 (12,0 %)	35 (9,6 %)	80 (21,9 %)	104 (26,8 %)	72 (13,4 %)
> 250 000	12 (3,5 %)	7 (1,9 %)	13 (3,6 %)	29 (7,8 %)	68 (17,6 %)	111 (20,6 %)
	349 (100 %)	367 (100 %)	337 (100 %)	538 (100 %)	573 (100 %)	539 (100 %)

4. Kaufpreise 1993 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

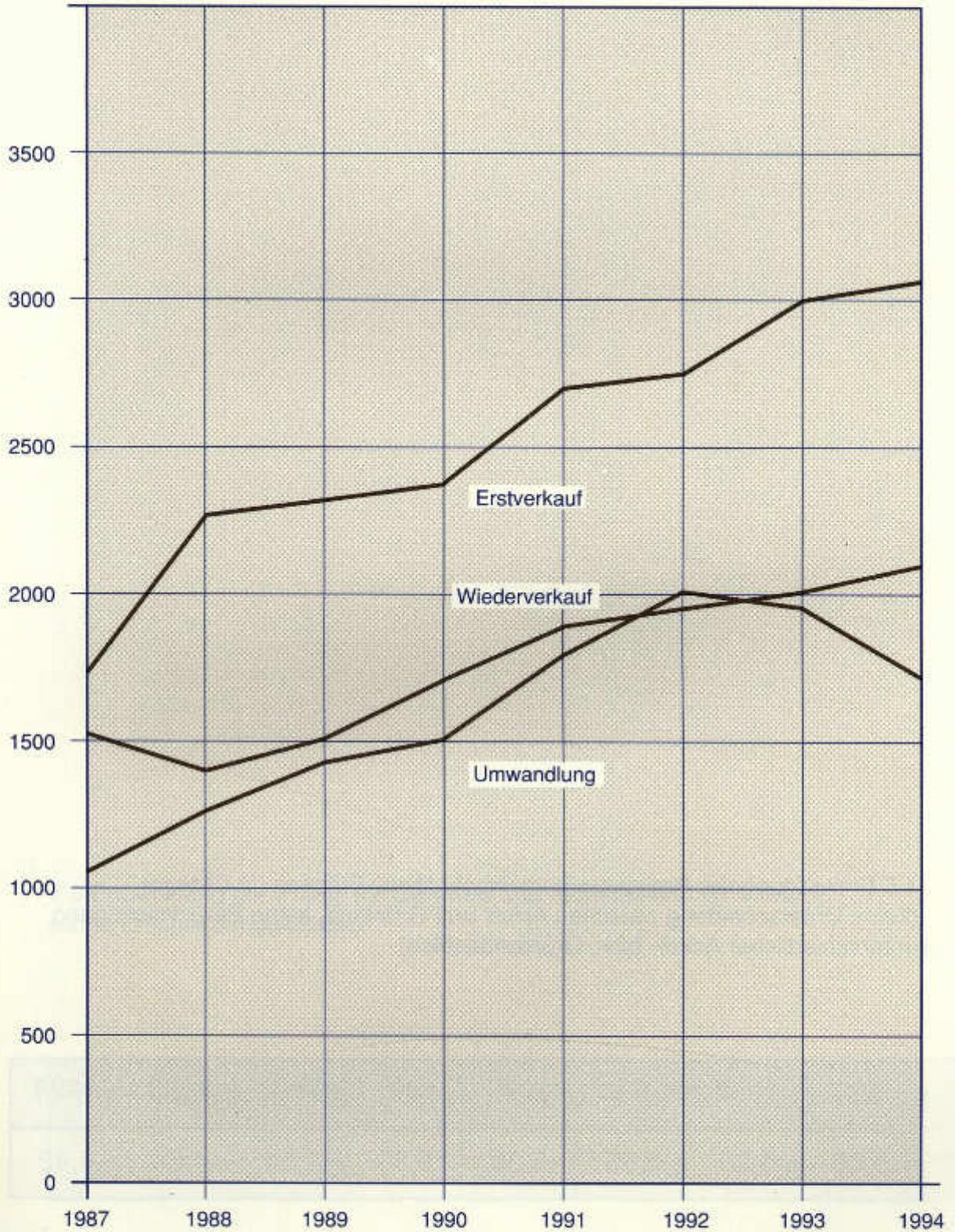


4.4 Kaufpreise für Wohnungseigentum (DM/qm Wohnfläche)
 (Unterscheidung nur nach Erstverkauf, Wiederverkauf, Umwandlung)

	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
Erstverkauf	1737	2263	2337	2384	2733	2763	2979	3106
Wiederverkauf	1530	1411	1505	1706	1915	1969	2007	2099
Umwandlung	1042	1255	1443	1512	1811	2002	1965	1775

4. Kaufpreise 1993 und Kaufpreisentwicklung

DM/qm
Wohnfläche



4. Kaufpreise 1993 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)

1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
5,00	5,25	5,35	5,30	5,30	4,54	4,64	4,42

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

1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
30	26	26	31	32	39	38	41

Alle Mitglieder des Gutachterausschusses beschließen einmal im Jahr (Stichtag 31.12.) Bodenrichtwerte für das gesamte Stadtgebiet. Zur Zeit liegen ca. 330 Richtwerte vor. Diese Richtwerte, die in einer Richtwertkarte dargestellt werden, sind für jedermann zugänglich und sollen demjenigen helfen, sich ein Bild über Grundstückswerte zu machen, der Grundstücke verkaufen oder kaufen will. Die Richtwertkarte kann bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Museumsstr. 7/9, käuflich erworben werden.

Ausschnitt aus der Richtwertkarte



Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Hamm

Richtwertkarte

Wertermittlungsstichtag: 31.12.1994

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

Maßstab 1 : 20 000



Kartenherstellung: 1995, Grundlage: Stand 1992, Thema: 4/1995

Diese Karte entstand auf der Basis einer internally gesteuerten Datei unter Zugrundelegung des amtlichen Stadtplans. Die Karte ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger. Verwaltung der Basisdaten, Datenaufbau und Druck: Der Oberstadtdirektor der Stadt Hamm, Vermessungs- und Katasteramt

Zur Ermittlung des Verkehrswertes, der in § 194 Baugesetzbuch definiert wird, zieht der Gutachterausschuß das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren oder das Vergleichswertverfahren heran. Da selten eine ausreichende Anzahl von Vergleichsobjekten zur Verfügung steht, müssen andere geeignete Maßstäbe aus den Kaufpreisen abgeleitet werden, die bei einem zu bewertenden Objekt Anwendung finden können. Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze (für das Ertragswertverfahren) und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke gehören zu diesen Maßstäben.

Für Ein/Zweifamilienwohnhäuser und Mietwohnhäuser werden in Hamm Liegenschaftszinssätze zwischen 3 % und 5 % angewendet.

Auszug a. d. Baugesetzbuch v. 08.12.1986:

§ 194, 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.

Auszug aus der Wertermittlungsverordnung vom 6.12.1988

§ 8 Erforderliche Daten

Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind aus der Kaufpreissammlung (§ 193 Abs. 2 des Baugesetzbuchs) unter Berücksichtigung der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten. Hierzu gehören insbesondere **Indexreihen** (§ 9), **Umrechnungskoeffizienten** (§ 10), **Liegenschaftszinssätze** (§ 11) und **Vergleichsfaktoren** für bebaute Grundstücke (§ 12).

§ 9 Indexreihen

(1) Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sollen mit Indexreihen erfaßt werden.

(2) Bodenpreisindexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise einer Erhebungszeitraumes zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. Die Bodenpreisindexzahlen können auch auf bestimmte Zeitpunkte des Erhebungs- und Basiszeitraums bezogen werden.

(3) Die Indexzahlen der Bodenpreisindexreihen werden für Grundstücke mit vergleichbaren Lage- und Nutzungsverhältnissen aus den geeigneten und ausgewerteten Kaufpreisen für unbebaute Grundstücke des Erhebungszeitraums abgeleitet. Kaufpreise solcher Grundstücke, die in ihren wertbeeinflussenden Merkmalen voneinander abweichen, sind nach Satz 1 zur Ableitung der Bodenpreisindexzahlen nur geeignet, wenn die Abweichungen

1. in ihren Auswirkungen auf die Preise sich ausgleichen,
2. durch Zu- oder Abschläge oder
3. durch andere geeignete Verfahren berücksichtigt werden können.

Das Ergebnis eines Erhebungszeitraums kann in geeigneten Fällen durch Vergleich mit den Indexreihen anderer Bereiche und vorausgegangener Erhebungszeiträume überprüft werden.

(4) Bei der Ableitung anderer Indexreihen, wie für Preise von Eigentumswohnungen, sind die Absätze 2 und 3 entsprechend anzuwenden.

§ 10 Umrechnungskoeffizienten

(1) Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter wertbeeinflussender Merkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung, sollen mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten erfaßt werden.

(2) Umrechnungskoeffizienten werden auf der Grundlage einer ausreichenden Zahl geeigneter und ausgewerteter Kaufpreise für bestimmte Merkmale der Abweichungen abgeleitet. Kaufpreise von Grundstücken, die in mehreren wertbeeinflussenden Merkmalen voneinander abweichen oder von den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt unterschiedlich beeinflusst worden sind, sind geeignet, wenn diese Einflüsse jeweils durch Zu- oder Abschläge oder durch andere geeignete Verfahren berücksichtigt werden können.

§ 11

Liegenschaftszinssatz

- (1) Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.
- (2) Der Liegenschaftszinssatz ist auf der 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 (§§ 15 bis 20) zu ermitteln.

§ 12

Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

- (1) Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Kaufpreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind.
- (2) Die Kaufpreise nach Absatz 1 sind auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor) oder auf eine sonstige geeignete Bezugseinheit, insbesondere auf eine Raum- oder Flächeneinheit der baulichen Anlage (Gebäundefaktor), zu beziehen.
- (3) Soll bei der Ermittlung des Verkehrswerts bebauter Grundstücke nach dem Vergleichswertverfahren der Wert der Gebäude getrennt von dem Bodenwert ermittelt werden, können nach Maßgabe des Absatzes 2 auch die auf das jeweilige Gebäude entfallenden Anteile der Kaufpreise gleichartig bebauter und genutzter Grundstücke auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag oder auf eine der sonstigen geeigneten Bezugseinheiten bezogen werden.

Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum im Gebiet der Stadt Hamm Stand: 1.1.1993 (am 1.1.1995 wurde kein neuer Mietspiegel veröffentlicht)

Herausgegeben von:

Der Oberstadtdirektor der Stadt Hamm,
Wohnungsförderungsamt, Telefon (0 23 81) 170

Mieter-Verein Hamm (Westf.) und Umgebung e. V.
Bahnhofstraße 3, 4700 Hamm 1, Telefon (0 23 81) 1 50 78

Haus und Grund Hamm e. V.
Ritterstraße 2-4, 4700 Hamm 1, Telefon (0 23 81) 2 00 90

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Bezirksverband e. V.
Ostring 23, 4750 Unna, Telefon (0 23 03) 29 11

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversammlung Hamm-Heessen e. V.
Asterstraße 31, 4700 Hamm 5, Telefon (0 23 81) 6 17 09

Märkischer Verein der Grundeigentümer und Vermieter e. V.
Bahnhofstraße 4, 4700 Hamm 1, Telefon (0 23 81) 2 30 15

Mitgewirkt haben:

Hammer gemeinnützige Baugesellschaft mbH
Widumstraße 52, 4700 Hamm 1, Telefon (0 23 81) 2 80 88

2 öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige

Ring Deutscher Makler, BV Dortmund

Gutachterausschuß in der Stadt Hamm

Baujahr und Wohnlage	mit WC ohne Bad ohne Heizung	mit WC ohne Bad oder Heizung	mit WC mit Bad mit Heizung
	A	B	C
1. Altbau bis 20.06.1948			
1.1 einfach	3.20 - 4.00	4.25 - 5.00	5.90 - 7.40
1.2 normal	3.40 - 4.20	4.50 - 5.30	6.30 - 7.80
1.3 gut	3.90 - 4.90	4.80 - 6.00	6.70 - 8.30
2. Neubau vom 21.06.1948 bis 31.12.1960			
2.1 einfach	3.70 - 4.50	4.50 - 5.30	6.30 - 7.60
2.2 normal	3.80 - 4.70	5.10 - 6.00	6.60 - 8.10
2.3 gut	4.00 - 5.00	5.30 - 6.30	7.30 - 8.80
3. Neubau vom 01.01.1961 bis 31.12.1969			
3.1 einfach		4.80 - 5.90	6.60 - 7.70
3.2 normal		5.50 - 6.70	7.30 - 8.40
3.3 gut		6.00 - 7.20	7.80 - 9.30
4. Neubau vom 01.01.1970 bis 31.12.1980			
4.1 einfach			7.00 - 8.50
4.2 normal			7.40 - 8.90
4.3 gut			8.20 - 9.70
5. Neubau vom 01.01.1981 bis 31.12.1990			
5.1 einfach			7.70 - 9.20
5.2 normal			8.90 - 10.20
5.3 gut			9.70 - 11.20

Anmerkungen

1. Zweck des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist eine Möglichkeit, ein Mieterhöhungsverlangen nach § 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MHG) zu begründen. Der Mietspiegel soll den Mietparteien bei bestehenden Mietverhältnissen eine Orientierungsmöglichkeit bieten, die Miethöhe in eigener Verantwortung zu vereinbaren. Bei der Neuvermietung von Wohnungen können abweichende Mieten vereinbart werden.

2. Ortsübliche Vergleichsmiete

Der Mietspiegel ist eine Übersicht über die üblichen Entgelte (ortsübliche Vergleichsmiete) im Sinne von § 2 MHG, die in Hamm für unmöblierte Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage allgemein gezahlt werden. Die angegebenen Mietzinswerte enthalten nicht die Betriebskosten im Sinne der Anlage 3 zu § 27 der II. Berechnungsverordnung (II. BV) sowie Kosten für Schönheitsreparaturen und sonstige Nebenleistungen.

Unterschiede in bezug auf Wohnungsgröße, Ausstattung und Modernisierungsaufwand haben Einfluß auf die Mietzinshöhe. Diese sind durch Zu- und Abschläge zu den Tabellenwerten zu berücksichtigen. Dies kann im Einzelfall dazu führen, daß die Tabellenwerte der Mietspannen über- oder unterschritten werden.

3. Wohnungsgrößen

Die Tabellenwerte beziehen sich auf Wohnungen mit einer Größe von 50 bis 90 Quadratmetern. Bei überdurchschnittlich kleinen oder großen Wohnungen sind die nachstehend aufgeführten Zu- oder Abschläge zu machen.

bis 34 qm	+ 25%	91 bis 99 qm	- 2%
35 bis 44 qm	+ 15%	100 bis 119 qm	- 5%
45 bis 49 qm	+ 5%	größer als 120 qm	- 10%

4. Besondere Ausstattungsmerkmale

Die Tabellenwerte gelten für Wohnungen, die der üblichen Ausstattung des Baualters entsprechen. Besondere Ausstattungen (z. B. zusätzliches Gäste-WC, hochwertige Bodenbeläge, luxuriöse Badezimmereinrichtung, Einbauschränke (sofern sie nicht Abstellräume ersetzen)) rechtfertigen Zuschläge zu den Tabellenwerten bis insgesamt 15 %.

Einfamilienhäuser rechtfertigen einen Zuschlag von 20 % zu den Tabellenwerten.

Eine nicht abgeschlossene Wohnung rechtfertigt einen Abschlag von 10 % zu den Tabellenwerten.

5. Modernisierungen

Die Spannen bei den Tabellenwerten geben die Mieten der Wohnungen wieder, bei denen lediglich kleinere Modernisierungen durchgeführt worden sind. Umfangreichere

Teilmodernisierungen (z. B. Einbau isolierverglaster Fenster, zusätzliche Wärmedämmung von Außenwänden und Dachflächen, Trittschalldämmung oder Verbesserung der Elektroinstallation etc.) rechtfertigen Zuschläge zu den Tabellenwerten bei den Baualterstufen bis 1960 bis insgesamt 17 %, im übrigen bis insgesamt 13 %.

Wenn eine Wohnung mit erheblichem Aufwand derart modernisiert wurde, daß sie neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht wird, ist sie der Baualtergruppe zuzurechnen, in der die Modernisierungsmaßnahme abgeschlossen worden ist.

Instandsetzungsmaßnahmen allein oder Modernisierungsmaßnahmen, die durch den Mieter durchgeführt worden sind, führen zu keinen Zuschlägen zu den Tabellenwerten.

Für zukünftige Modernisierungen bleibt das Recht, eine Mieterhöhung gem. § 3 MHG durchzuführen, unberührt.

6. Wohnlagen

Für die Lagequalität sind die Gegebenheiten des Wohnumfeldes von Bedeutung, wie Bauweise, Bauform und Baudichte, baulicher Zustand, Grün- und Freiflächen, Naherholungsmöglichkeiten, Beeinträchtigung durch Immissionen (Lärm, Staub, Geruch), Verkehrsverbindungen zur Innenstadt, Lage der Wohnung innerhalb des Stadtgebietes (City-Lage), Infrastruktureinrichtungen (Geschäfte, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken etc.), Straßenbild sowie Image der Straße.

Die angegebenen Wohnlagen beschreiben die typischen Merkmale, d. h. den überwiegenden Eindruck. Für die entsprechende Einordnung müssen die meisten der genannten oder ähnliche Kriterien zutreffen. Zu berücksichtigen ist, daß jede Wohnlage Vor- und Nachteile aufweist, die gegeneinander abgewogen werden müssen.

Es ist zu beachten, daß die Wohnlage innerhalb eines Viertels, einer Straße oder von einer Straßenseite zur anderen Straßenseite wechseln kann. Ecklagen zu anderen Straßen, die schwerpunktmäßig von der anderen Straße beeinflusst werden, können eine Eingruppierung in die Straße rechtfertigen, von der die Wohnung im wesentlichen beeinflusst wird.

a) Einfache Wohnlage

Sie ist gegeben, wenn das Wohnen durch überdurchschnittliche Geräusch- und/oder Geruchsbelästigungen beeinträchtigt wird, also insbesondere bei in der Nähe liegenden Industrie- oder Gewerbebetrieben oder Verkehrswegen (so z. B. große Durchgangsstraßen). Außerdem fehlen bei solchen Lagen die entsprechenden Freiflächen.

b) Normale Wohnlage

Sie ist gegeben

- in der Innenstadt bei Wohnungen an Straßen ohne Lagevorteile mit dichter Bebauung, meist ohne Begrünung und durchschnittlicher Immissionsbelastung (Durchmischung mit Geschäfts-, Büro- und Gewerbe- und Industrienutzung, teilweise auch beeinträchtigende Verkehrsanlagen)

7. Mietspiegel

- in Stadtrand-Gebieten bei Wohnungen an Straßen mit vorwiegend aufgelockertem Geschößbau, in Kleinsiedlungsgebieten mit im Vergleich zur guten Wohnlage weniger ausgeprägtem Grünbezug und weniger gepflegtem Stadtbild
- in Außenbezirken bzw. Bauernschaften bei Wohnungen an Straßen, in denen sich nur vereinzelt Einfamilienhäuser bzw. Bauernhöfe befinden.

c) Gute Wohnlage

Sie ist gegeben

- bei Wohnungen in Gebieten mit aufgelockelter Bebauung, auch mit größeren Wohnobjekten, mit Baumbepflanzung an Straßen- und Vorgärten, im wesentlichen nur mit Anliegerverkehr, vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten sowie in ruhiger und verkehrsgünstiger Grünlage ohne bedeutenden Durchgangsverkehr
- bei Wohnungen in der Innenstadt bzw. in Ortskernen in der Regel bis zu 4-geschossiger Bauweise mit gepflegtem Straßenbild und Grünbezug, jedoch ohne Beeinträchtigung durch starken Durchgangsverkehr.

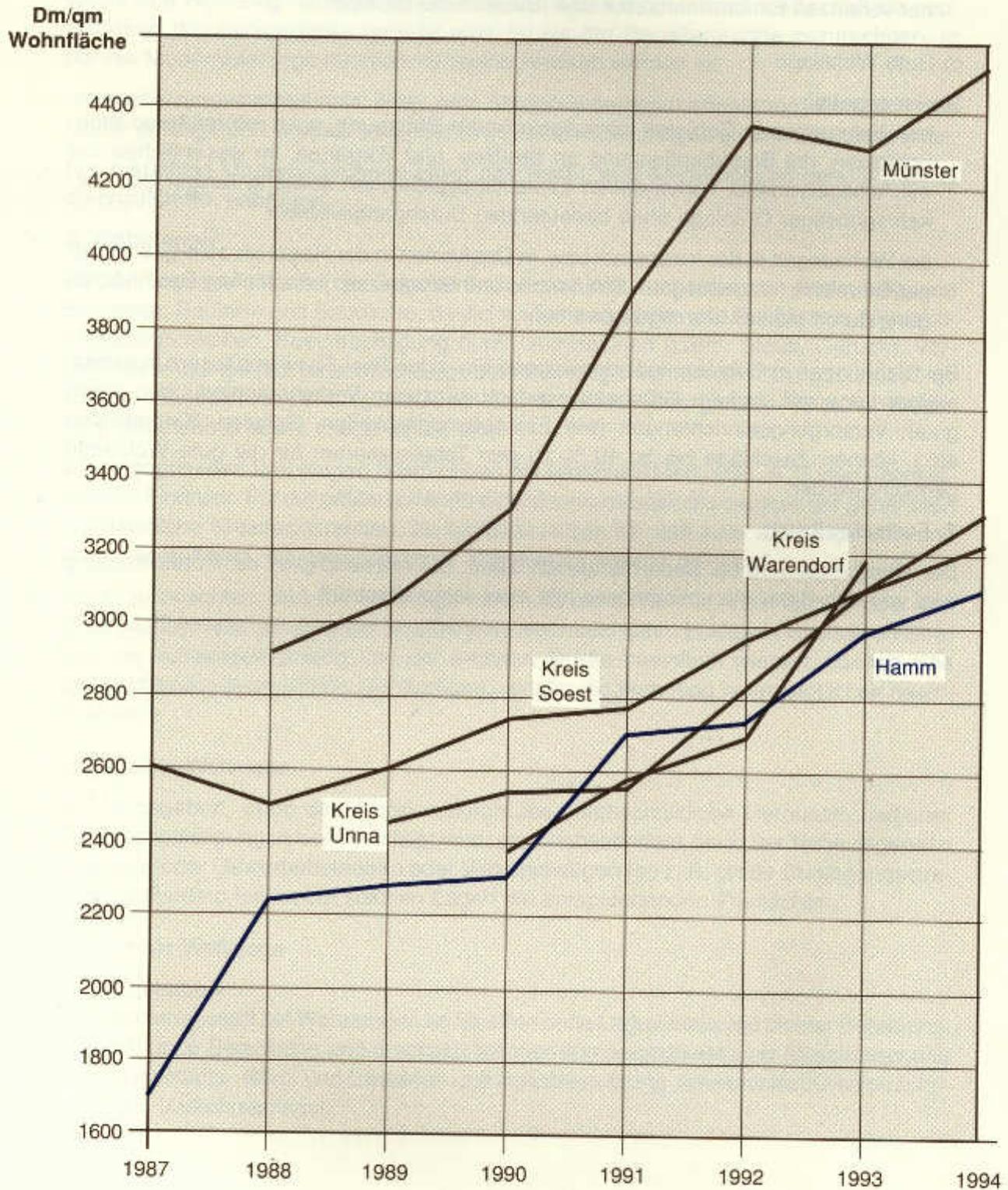
Bei Wohnungen in Gebieten mit überwiegend Ein- oder Zwei-Familienhäusern in extrem ruhiger Lage mit starkem Grünbezug, jedoch günstigen Verkehrsanbindungen sowie guten Versorgungseinrichtungen (wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten etc.), können Zuschläge bis zu 10 % zu den Tabellenwerten für die gute Wohnlage gemacht werden.

7. Fortschreibung

Der Mietspiegel wird bei Bedarf fortgeschrieben. Die Notwendigkeit der Fortschreibung wird von den Beteiligten mindestens alle zwei Jahre überprüft.

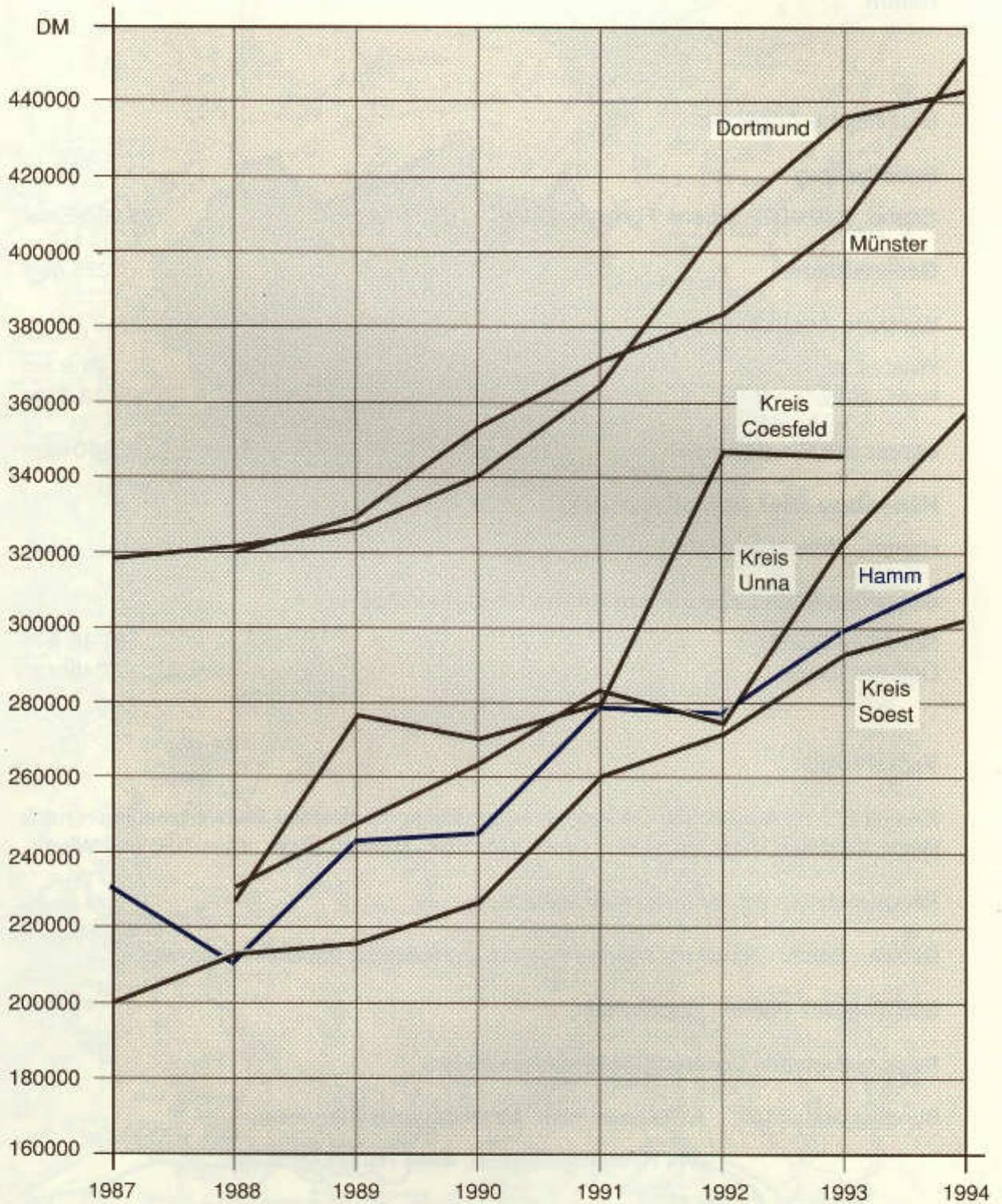
8. Hamm im Vergleich mit benachbarten Kreisen und Städten

8.1 Kaufpreise für Wohnungseigentum in DM/qm Wohnfläche, Erstverkäufe (Mittelwerte)



8. Hamm im Vergleich mit benachbarten Kreisen und Städten

8.2 Gesamtkaufpreise für Ein/Zweifamilienhausgrundstücke, einschließlich Gebäude (Mittelwerte)



Allgemeine statistische Angaben aus dem Statistischen Jahrbuch 1993 der Stadt Hamm

Statistische Angaben

Bevölkerung

(Stand: 30.9.1992, eigene Fortschreibung)

185.994 Einw.

Gebietsfläche

226 qkm

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- Haltepunkt der Deutschen Bundesbahn 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 Wasserstraßennetz

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 Grundstücks-
werte in der Stadt Hamm
Druck: Vermessungs- und Katasteramt
Auflage: 150
Schutzgebühr: 10,- DM
Gedruckt auf chlorfrei gebleichtem Papier im April 1995