



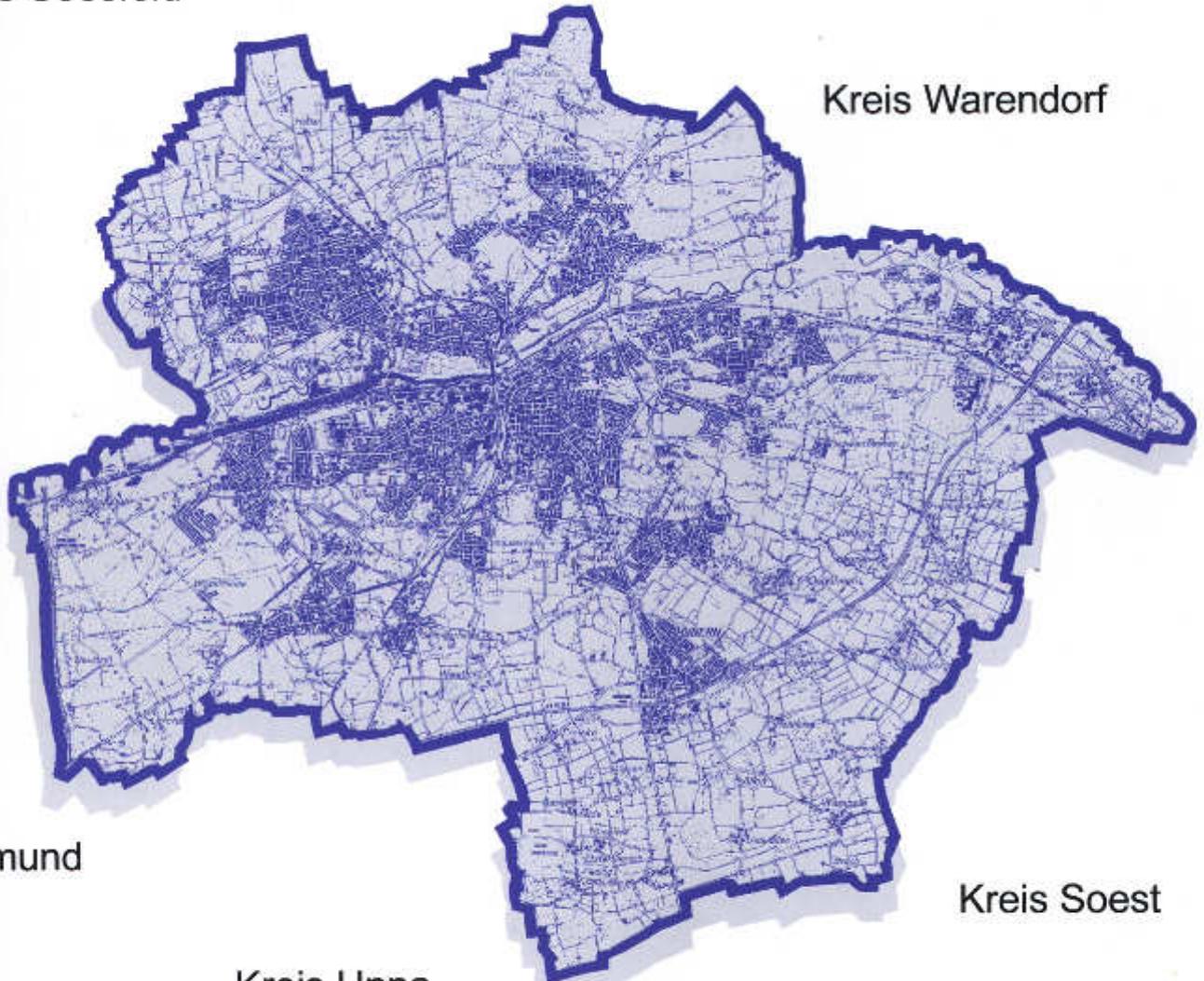
Der
Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Hamm

Grundstücksmarktbericht 1999

Kreis Coesfeld

Münster

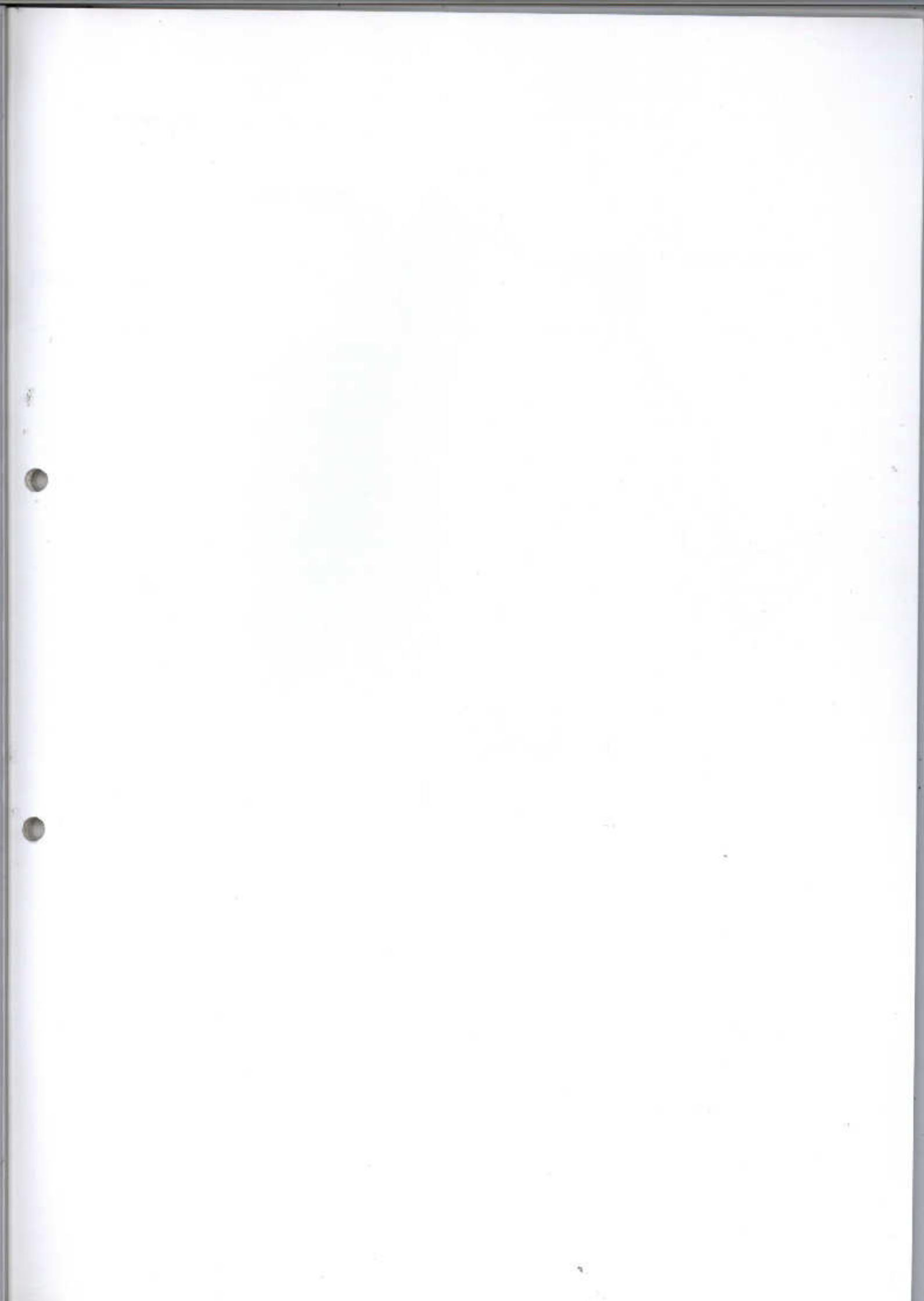
Kreis Warendorf



Dortmund

Kreis Unna

Kreis Soest





Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hamm

Grundstücksmarktbericht 1999

Übersicht über den Grundstücksmarkt

Hamm, im April 2000



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hamm

Grundstückswertgutachten 1999

Herausgeber:

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

Ansprechpartner:

Vorsitzender:	Herr Erwin Helbich	02381/174202
stv. Vorsitzender:	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 Jörg Knösel	02381/174292
Herr Gerhard Spitzer	02381/174269



Inhaltsverzeichnis

1.	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	5
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	6
3.	Der Gutachterausschuss	7
3.1.	Aufgaben des Gutachterausschusses	7
3.2.	Aufgaben der Geschäftsstelle	8
4.	Grundstücksmarkt 1999 und Entwicklung	9
4.1.	Grundstücksmarkt 1999	9
4.2.	Allgemeine Entwicklung	10
4.3.	Teilmarktentwicklung	11
5.	Unbebaute Grundstücke	12
5.1.	Individueller Wohnungsbau	12
5.2.	Geschosswohnungsbau	13
5.3.	Gewerbliche Bauflächen	14
5.4.	Landwirtschaftliche Flächen	14
6.	Bebaute Grundstücke	15
6.1.	Ein- Zweifamilienhäuser	15
6.2.	Mehrfamilienhäuser	17
7.	Wohnungseigentum	18
7.1.	Wohnungseigentum im Jahr 1999	18
7.2.	Häufigkeit der Gesamtkaufpreise für Eigentumswohnungen	19
7.3.	Kaufpreisentwicklung für Eigentumswohnungen in DM/m ² Wohnfläche	20
8.	Bodenrichtwerte	21
8.1.	Gesetzlicher Auftrag	21
8.2.	Bodenrichtwerte für Bauland	21
9.	Für die Wertermittlung erforderliche Daten	24
9.1.	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	24
9.2.	Sachwertfaktoren	26
9.3.	Vergleichswertfaktoren	28
10.	Hamm im Vergleich mit Kreisen und Städten 1998 (Wohnungseigentum)	32
11.	Bewirtschaftungskosten gemäß Zweite Berechnungsverordnung	33
12.	Gebühren für Gutachten durch den Gutachterausschuss am 1.1.1999	34
13.	Gutachter im Gutachterausschuss am 1.1.1999	35
14.	Allgemeine statistische Angaben	



1968

THE UNIVERSITY OF THE PACIFIC

OFFICE OF THE CHANCELLOR

100 UNIVERSITY AVENUE

ST. LOUIS, MISSOURI 63103

TEL. 314-772-2000

TELETYPE 314-772-2000

FAX 314-772-2000

1968

1968

1968

1968

1968

1968

1968

1968

1968

1968

1968

1968

1968

1968

1968

1968

1968

1968

1968

1968

1968

1968

1968

1968



1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

1999 wurden in der Stadt Hamm 1594 zur Auswertung geeignete Kaufverträge für bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von 473,47 Mio. DM abgeschlossen.

Die Zahl der geeigneten Kauffälle ist damit gegenüber 1998 um rd. 19% gesunken, der Geldumsatz sinkt um rd. 15%.

Es sind weniger unbebaute Grundstücke (rd. - 25%), bebaute Grundstücke (rd. - 5%) und Wohnungs- und Teileigentum (rd. - 32%) verkauft worden als 1998.

Der Durchschnitts-Quadratmeterpreis für unbebaute 1- und 2-Familienwohnhausgrundstücke ist um rd. 1 % gestiegen gegenüber 1998.

Der Durchschnittspreis von rd. 183,— DM/m² enthält keine Erschließungskosten. Die Erschließungskosten in Neubaugebieten lagen 1999 überwiegend zwischen 80,— DM/m² und 110,— DM/m².

Die Quadratmeterpreise für 1- und 2-Familienhausgrundstücke lagen zwischen 85,— DM/m² und 330,— DM/m² (ohne Erschließungskosten).

Der Durchschnittspreis für Grundstücke, die mit 1- und 2-Familienhäusern bebaut sind, ist geringfügig gestiegen. Er liegt bei rd. 332.000,— DM.

Der Durchschnittspreis für Eigentumswohnungen ist gegenüber 1998 leicht gestiegen. Er liegt jetzt bei rd. 2.490,— DM/m² Wohnfläche.

Die Preise bewegen sich zwischen 1.000,— DM/m² Wohnfläche und ~~2.400,—~~ 4.200,— DM/m² Wohnfläche.

(nähere Ausführungen ab Seite 9 ff)



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

3.1. Aufgaben des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss in der Stadt Hamm ist 1963 aufgrund des Bundesbaugesetzes von 1960 eingerichtet worden.

Neben dem an die Stelle des Bundesbaugesetzes getretenen Baugesetzbuch sind für die Arbeit des Gutachterausschusses insbesondere die Wertermittlungsverordnung von 1988 sowie die Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen von 1990 maßgeblich.

Der Gutachterausschuss -eine Einrichtung des Landes Nordrhein-Westfalen- ist ein unabhängiges, an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder werden von der Bezirksregierung Arnsberg jeweils für die Dauer von 5 Jahren bestellt.

Die Tätigkeit im Gutachterausschuss ist ehrenamtlich.

Die ehrenamtlichen Gutachter kommen insbesondere aus den Fachbereichen Architektur, Immobilienwirtschaft, Bankwesen, Landwirtschafts- 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



3.2. Aufgaben der Geschäftsstelle

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Tätigkeiten bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle.

Eine wesentliche Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung einer Kaufpreissammlung. Diese bildet die Datenbasis für die meisten weiteren Aufgaben.

Notare und andere Stellen sind gemäß § 195 Baugesetzbuch verpflichtet, Abschriften beurkundeter Kaufverträge und sonstige den Bodenmarkt betreffende Unterlagen den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse zu übersenden. Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach Weisung des Gutachterausschusses ausgewertet. Die Kaufpreissammlung wird um notwendige beschreibende preis- bzw. wertrelevante Daten ergänzt. Durch die Kaufpreissammlung ist sichergestellt, dass der Gutachterausschuss über die Vorgänge auf dem Grundstücksmarkt umfassend informiert wird.

Weitere Aufgaben sind:

- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung, wie Bodenpreisindexreihen, Liegenschaftszinssätze und Umrechnungskoeffizienten.
(Die Ableitung marktkonformer erforderlicher Daten hat für andere mit der Grundstückswertermittlung befasste Stellen, insbesondere auch für die freien Sachverständigen, große Bedeutung.)
- Vorbereitung der Wertermittlungen (insbesondere Gutachten, Bodenrichtwerte, gebietstypische Werte)
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- Erteilung von Auskünften über die Bodenrichtwerte und die ausgewerteten Daten aus der Kaufpreissammlung

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstigen personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind bei Vorliegen eines berechtigten Interesses zu erteilen. Sie dürfen jedoch nur in anonymisierter Form erteilt werden.

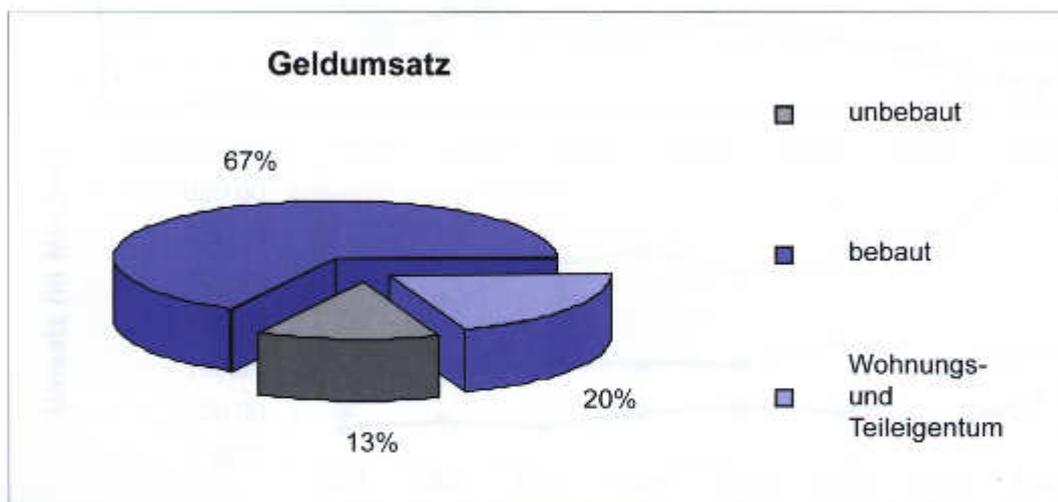
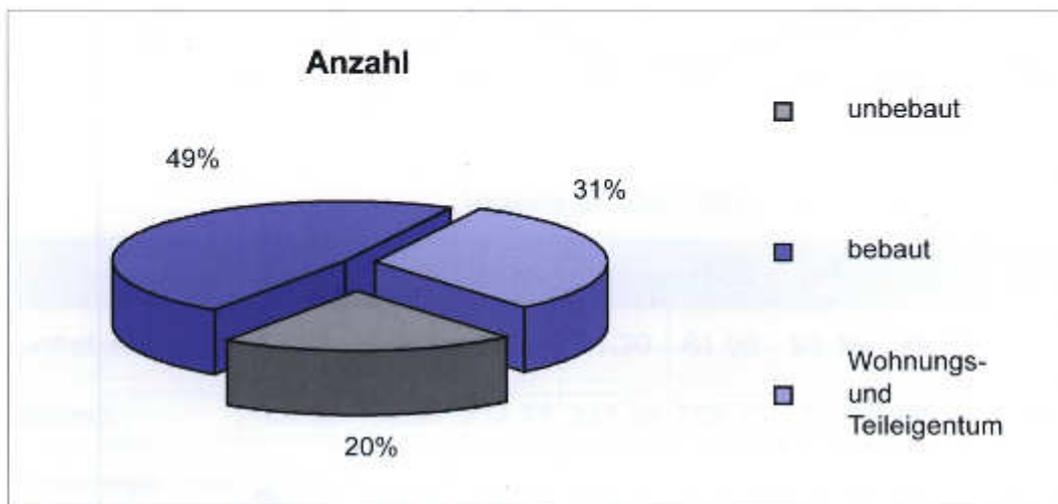


4. Grundstücksmarkt 1999 und Entwicklung

4.1. Grundstücksmarkt 1999

	Anzahl	Umsatz (in Mio. DM)	Flächenumsatz in ha
unbebaut	326	62,49	120,88
bebaut	766	318,21	104,28
Wohnungs- und Teileigentum	502	92,77	6,82
gesamt (insgesamt ungeeignete Verträge: 467)	1594	473,47	231,98

Den größten Anteil am Grundstücksmarkt bilden die bebauten Grundstücke mit 18% mehr als Wohnungs – und Teileigentum und 29% mehr als die unbebauten Grundstücke.

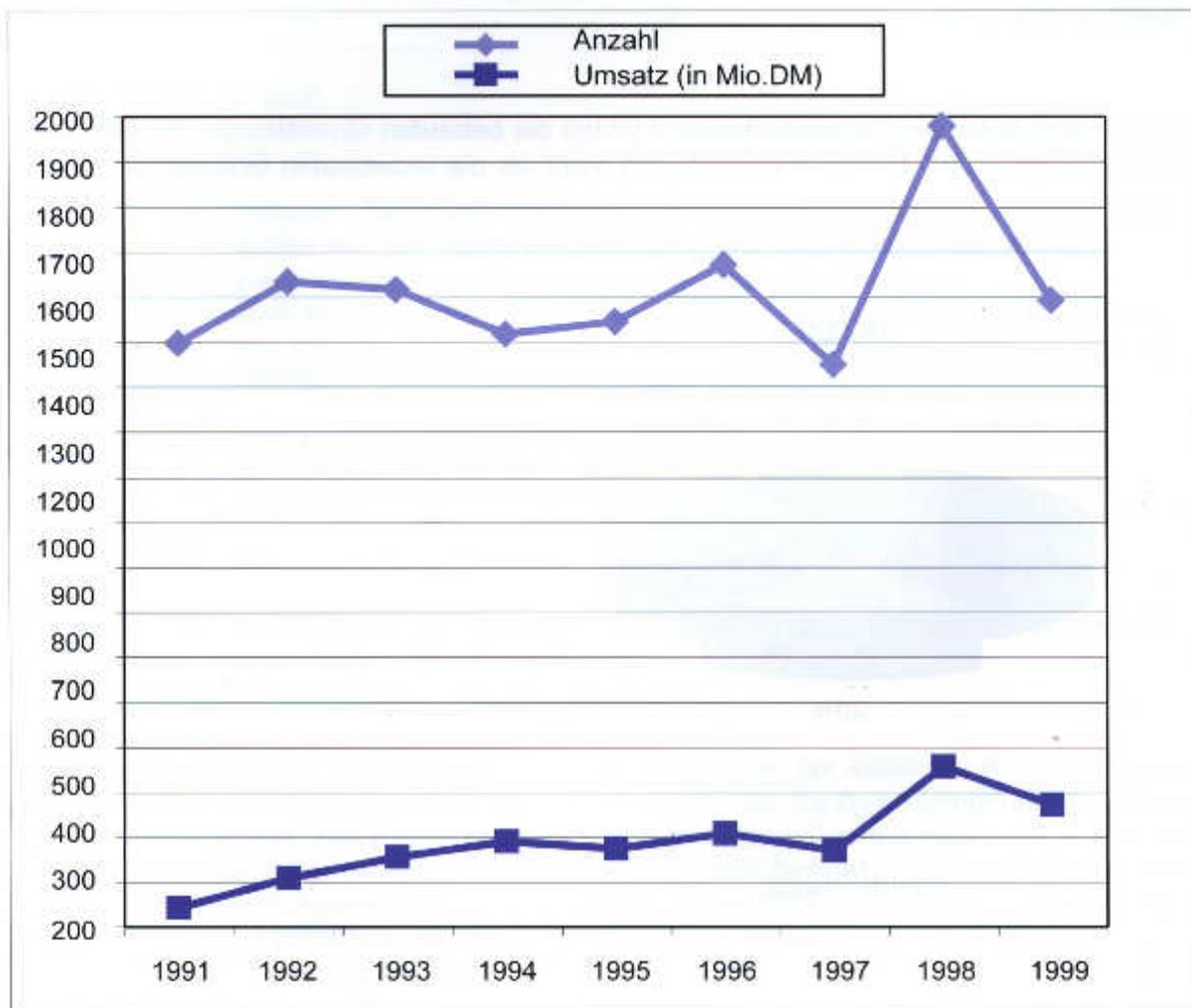




4.2. Allgemeine Entwicklung

Gesamt

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Anzahl	1498	1635	1617	1518	1545	1672	1449	1979	1594
Umsatz (in Mio.DM)	243,08	309,05	356,28	392,00	374,65	409,41	370,51	558,00	473,47

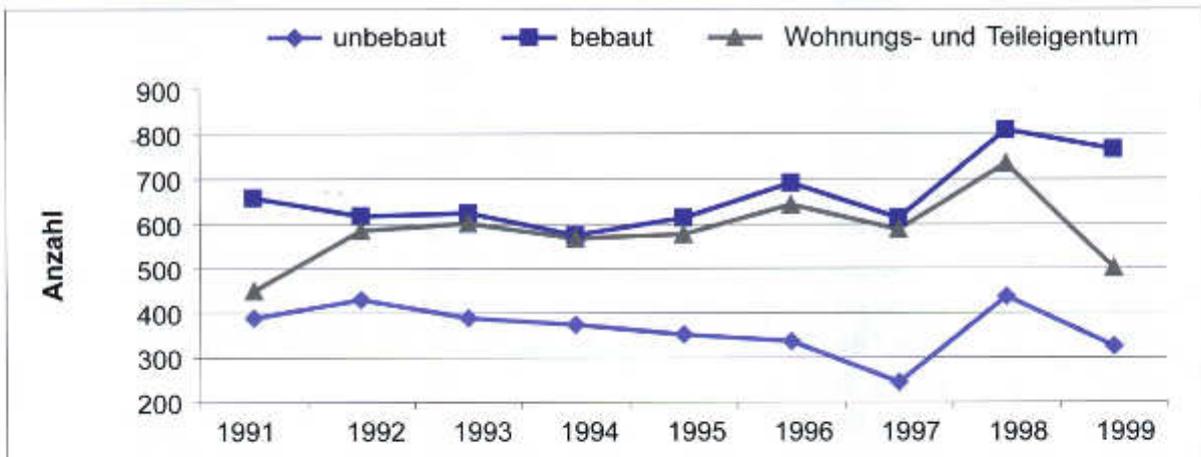




4.3. Teilmarktentwicklung

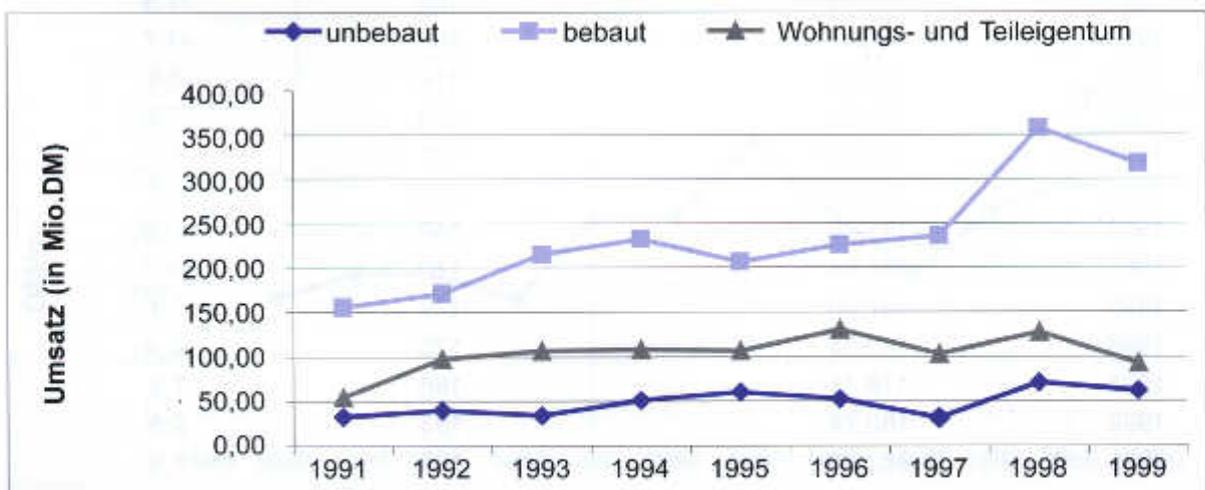
Anzahl der Verträge

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
unbebaut	398	430	390	374	353	337	245	437	326
bebaut	659	619	625	576	615	692	615	808	766
Wohnungs- und Teileigentum	450	586	602	568	577	643	589	734	502



Umsatz (in Mio. DM)

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
unbebaut	32,91	40,02	34,23	51,30	61,00	53,16	31,21	71,64	62,49
bebaut	155,95	170,91	214,77	231,98	206,15	225,69	235,97	358,00	318,21
Wohnungs- und Teileigentum	54,76	98,12	107,28	108,72	107,05	130,56	103,33	128,00	92,77



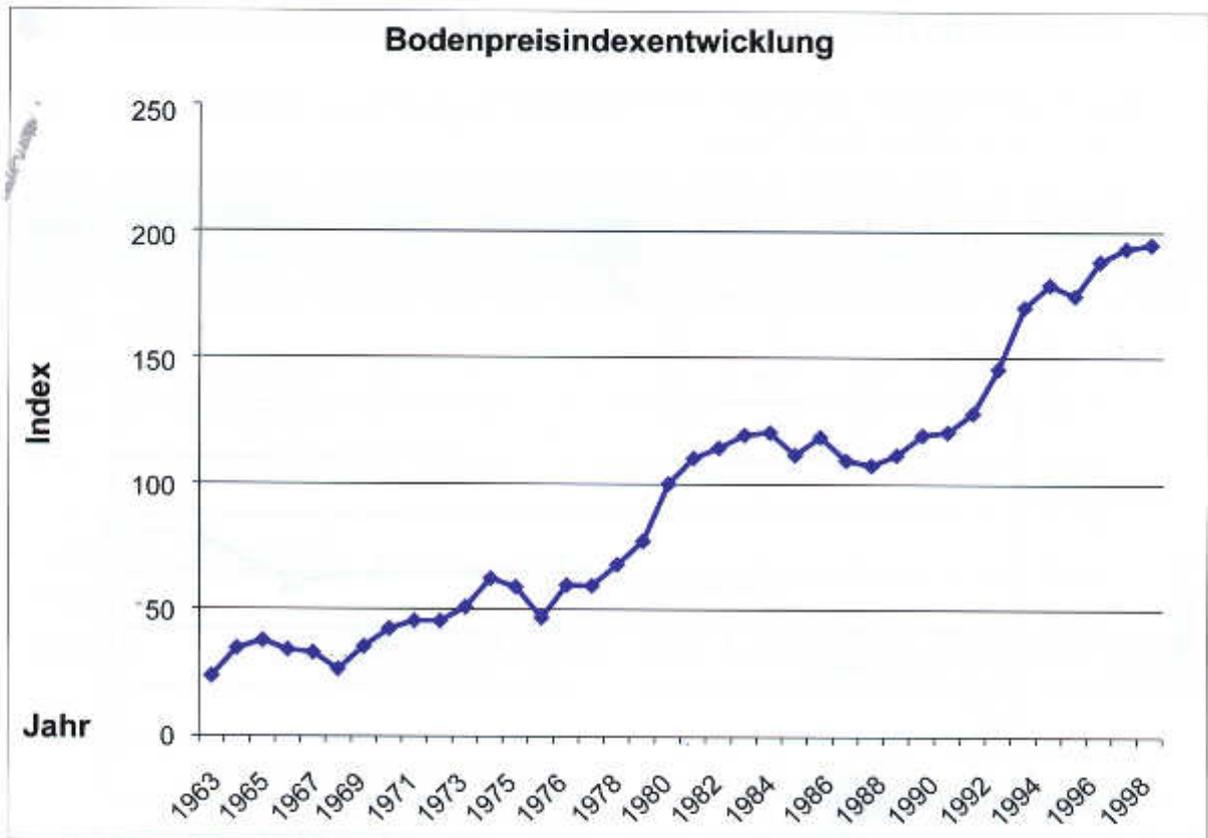


5. Unbebaute Grundstücke

5.1. Individueller Wohnungsbau

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

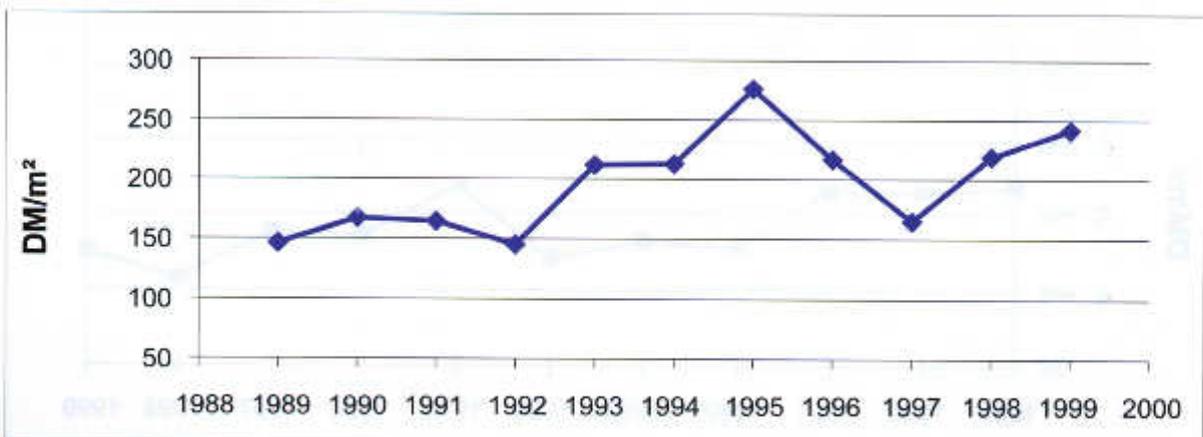
Jahr	durchschnittlich gezahlter Bodenpreis in DM/m ² ohne Erschließungskosten	Bodenpreisindex	Veränderung in %
1963	22,13	24	
1964	32,34	35	46,1
1965	35,15	38	8,7
1966	31,88	34	-9,3
1967	30,83	33	-3,3
1968	24,78	27	-19,6
1969	33,00	35	33,2
1970	39,64	42	20,1
1971	42,59	46	7,4
1972	42,60	46	0,0
1973	47,64	51	11,8
1974	58,16	62	22,1
1975	55,09	59	-5,3
1975	43,60	47	-20,9
1976	55,87	60	28,1
1977	55,57	59	-0,5
1978	63,51	68	14,3
1979	72,30	77	13,8
1980	93,5	100	29,3
1981	103,09	110	10,3
1982	107,08	115	3,9
1983	111,85	120	4,5
1984	112,82	121	0,9
1985	104,38	112	-7,5
1986	111,04	119	6,4
1987	102,29	109	-7,9
1988	100,56	108	-1,7
1989	104,39	112	3,8
1990	111,78	120	7,1
1991	113,00	121	1,1
1992	120,00	128	6,2
1993	136,20	146	13,5
1994	158,84	170	16,6
1995	167,36	179	5,4
1996	163,34	175	-2,4
1997	176,11	188	7,8
1998	180,76	193	2,6
1999	182,65	195	1,0



5.2. Geschosswohnungsbau

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

1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
146	167	164	145	212	213	276	217	165	219	242

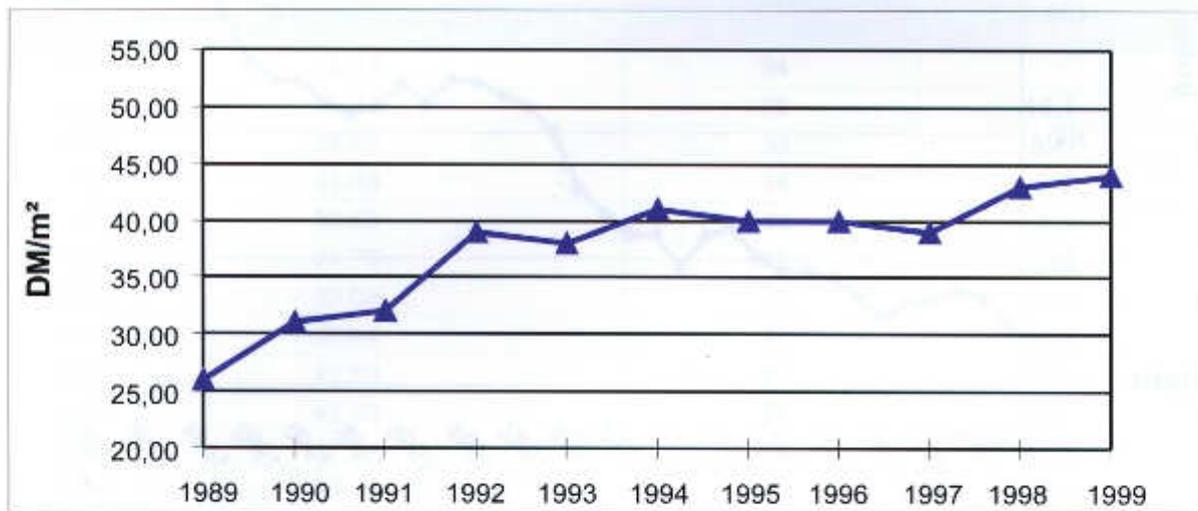




5.3. Gewerbliche Bauflächen

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

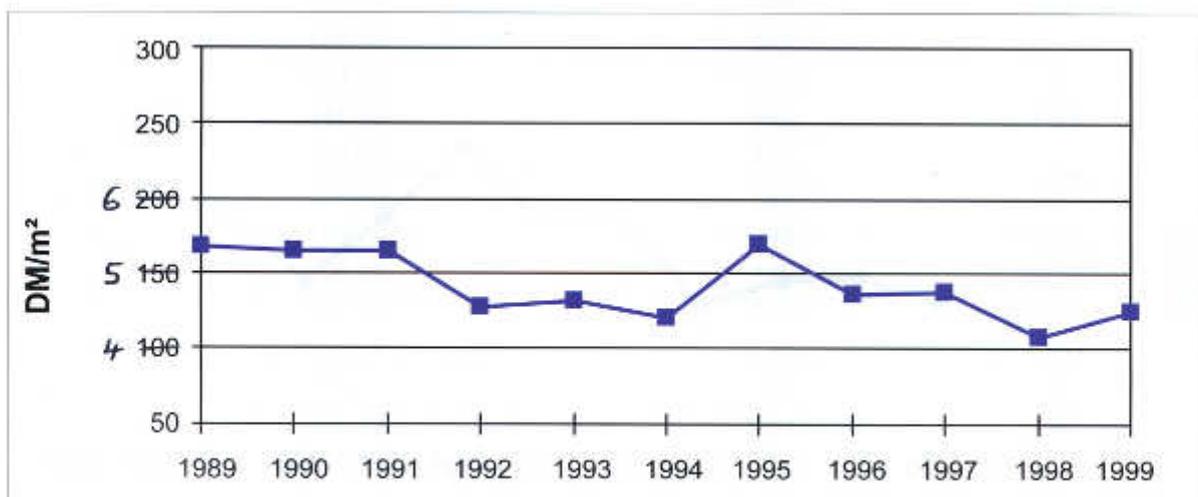
1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
26	31	32	39	38	41	40	40	39	43	44



5.4. Landwirtschaftliche Flächen

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

1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
5,35	5,3	5,3	4,54	4,64	4,42	5,38	4,71	4,75	4,14	4,48



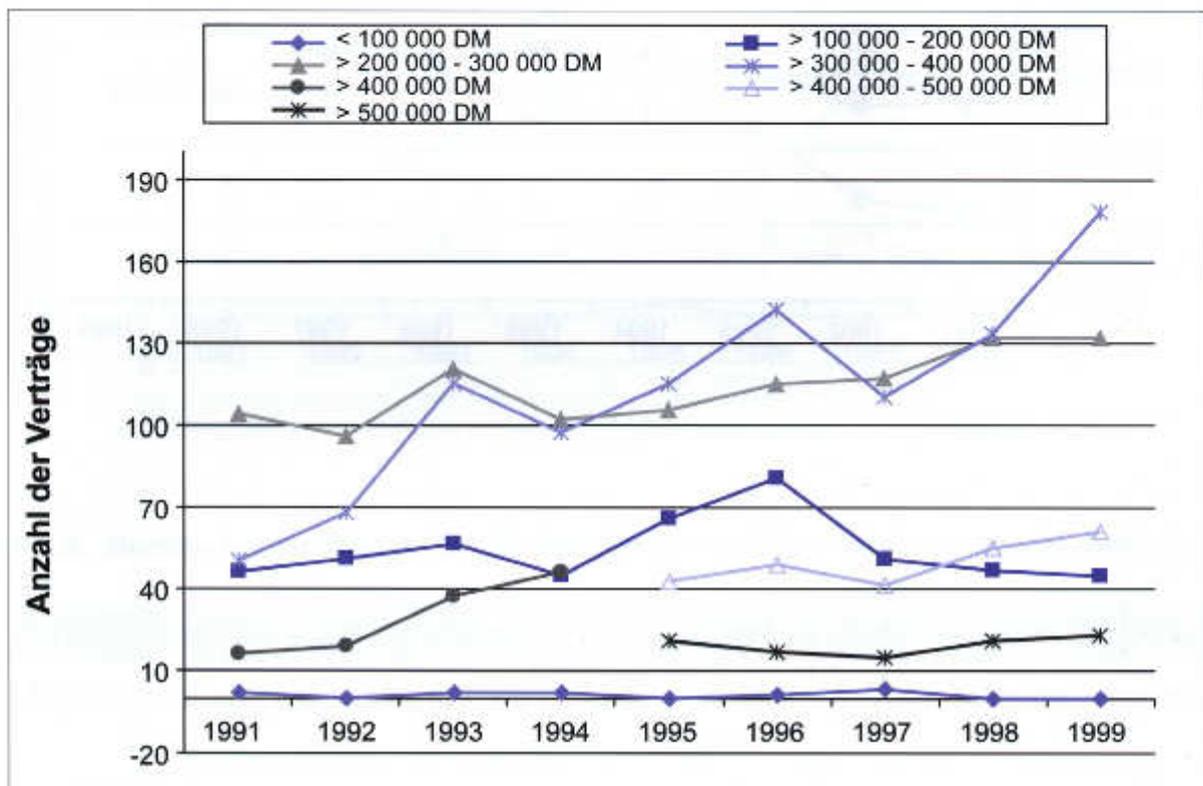


6. Bebaute Grundstücke

6.1. Ein- Zweifamilienhäuser

6.1.1. Häufigkeit der Gesamtkaufpreise für Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke, einschließlich Gebäude

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
< 100 000 DM	2	0	2	2	0	1	3	0	0
> 100 000 - 200 000 DM	46	51	56	45	66	81	51	47	45
> 200 000 - 300 000 DM	104	96	120	102	105	115	117	132	132
> 300 000 - 400 000 DM	50	68	115	97	115	142	110	133	178
> 400 000 DM	16	19	37	46					
> 400 000 - 500 000 DM					43	49	41	55	61
> 500 000 DM					21	17	15	21	23
Gesamt	218	234	330	292	350	405	337	388	439

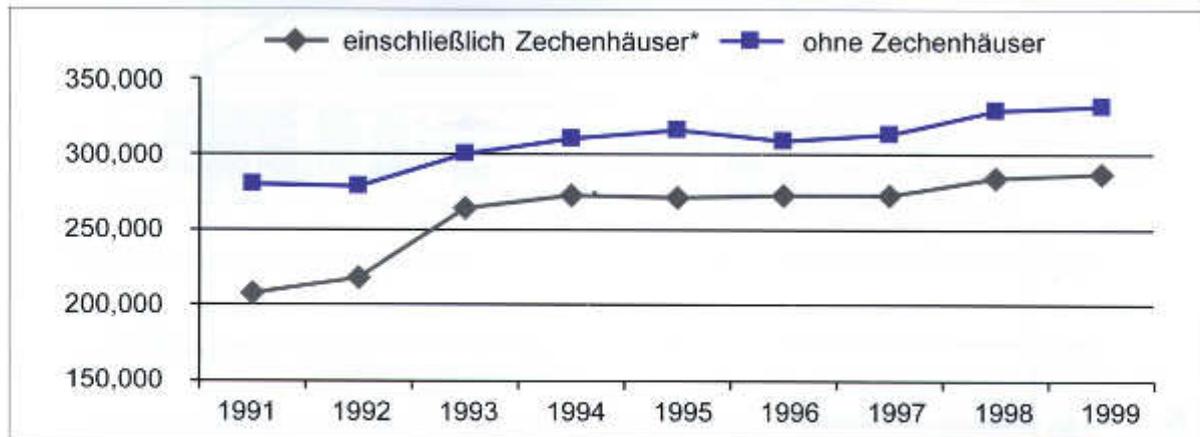




6.1.2. Durchschnittspreise in DM für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, einschl. Gebäude

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
einschl. Zechenhäuser*	207.000	218.000	264.000	273.000	271.000	272.000	273.000	284.000	287.000
ohne Zechenhäuser	280.000	278.000	299.000	310.000	315.000	308.000	313.000	328.000	332.000

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

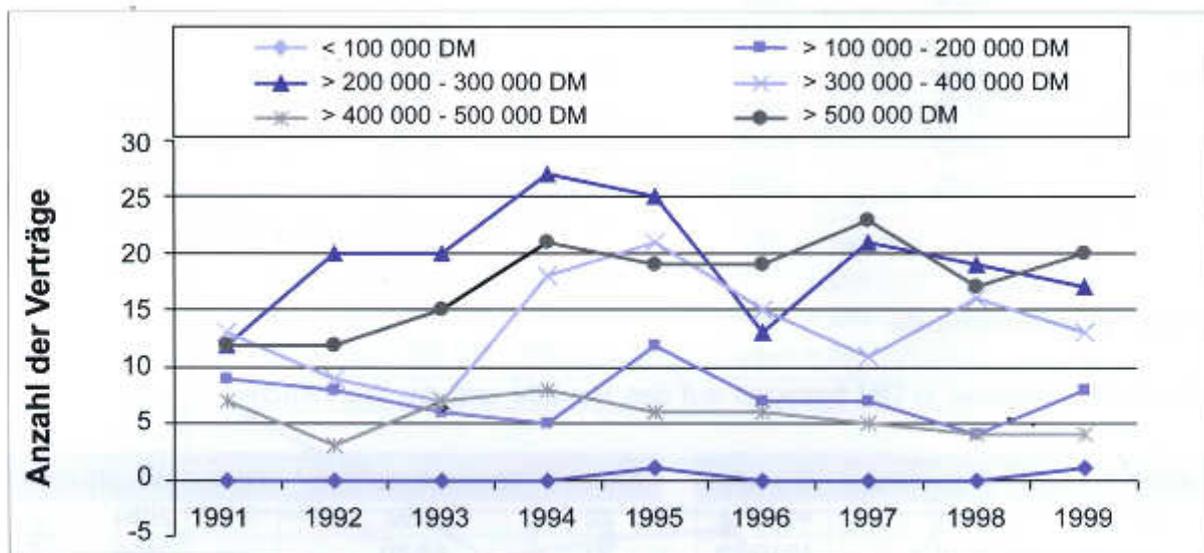




6.2. Mehrfamilienhäuser

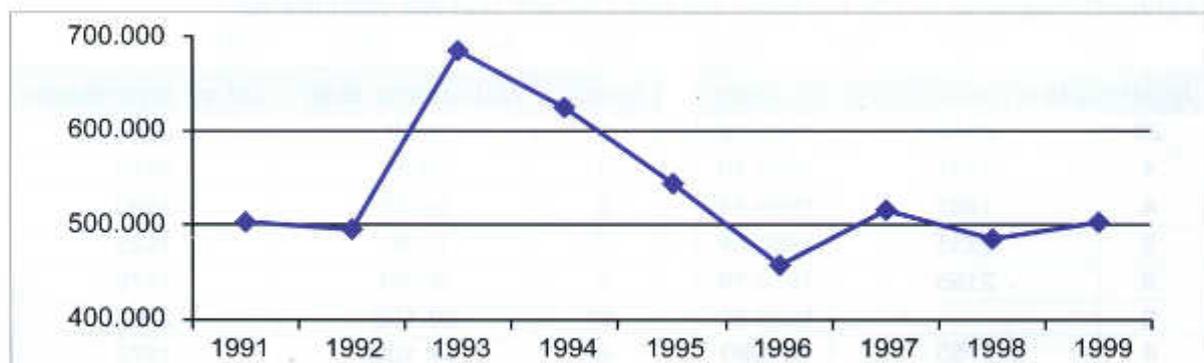
6.2.1. Häufigkeit der Gesamtkaufpreise für Mehrfamilienhausgrundstücke, einschließlich Gebäude (ohne Erbbaugrundstücke)

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
< 100 000 DM	0	0	0	0	1	0	0	0	1
> 100 000 - 200 000 DM	9	8	6	5	12	7	7	4	8
> 200 000 - 300 000 DM	12	20	20	27	25	13	21	19	17
> 300 000 - 400 000 DM	13	9	7	18	21	15	11	16	13
> 400 000 - 500 000 DM	7	3	7	8	6	6	5	4	4
> 500 000 DM	12	12	15	21	19	19	23	17	20
Gesamt	53	52	55	79	84	60	67	60	63



6.2.2. Durchschnittspreis in DM für Mehrfamilienhausgrundstücke einschl. Gebäude

1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
503.000	496.000	686.000	625.000	543.000	457.000	516.000	486.000	504.000





7. Wohnungseigentum

7.1. Wohnungseigentum im Jahr 1999

Art des Verkaufs	Anzahl	Umsatz (in Mio. DM)	DM/m ² Wohnfläche
Erstverkauf	128	34,02	3254
Wiederverkauf	264	45,12	2185
Umwandlung	40	6,23	2058

7.1.1. Erstverkäufe

Durchschnittspreise in DM bezogen auf das Baujahr und die Wohnfläche

Anzahl	DM/m ² Wohnfläche	Baujahr
3	3232	1995
-	-	1996
7	3485	1997
17	3132	1998
73	3235	1999
27	3335	2000

Anzahl	Wohnfläche in m ²	DM/m ² Wohnfläche
4	< 50	3287
11	50-60	3439
22	60-70	3447
19	70-80	3226
41	80-90	3216
21	90-100	3145
10	>= 100	3051

7.1.2. Wiederverkäufe

Durchschnittspreise in DM bezogen auf das Baujahr und die Wohnfläche

Anzahl	DM/m ² Wohnfläche	Baujahr
6	2061	<=1918
9	1646	1919-49
23	1915	1950-59
66	2146	1960-69
94	2036	1970-79
41	2387	1980-89
25	2989	>=1990

Anzahl	Wohnfläche in m ²	DM/m ² Wohnfläche
22	< 50	2084
30	50-60	2139
38	60-70	2106
71	70-80	2164
46	80-90	2175
26	90-100	2467
31	>= 100	2224

7.1.3. Umwandlungen

Durchschnittspreise in DM bezogen auf das Baujahr und die Wohnfläche

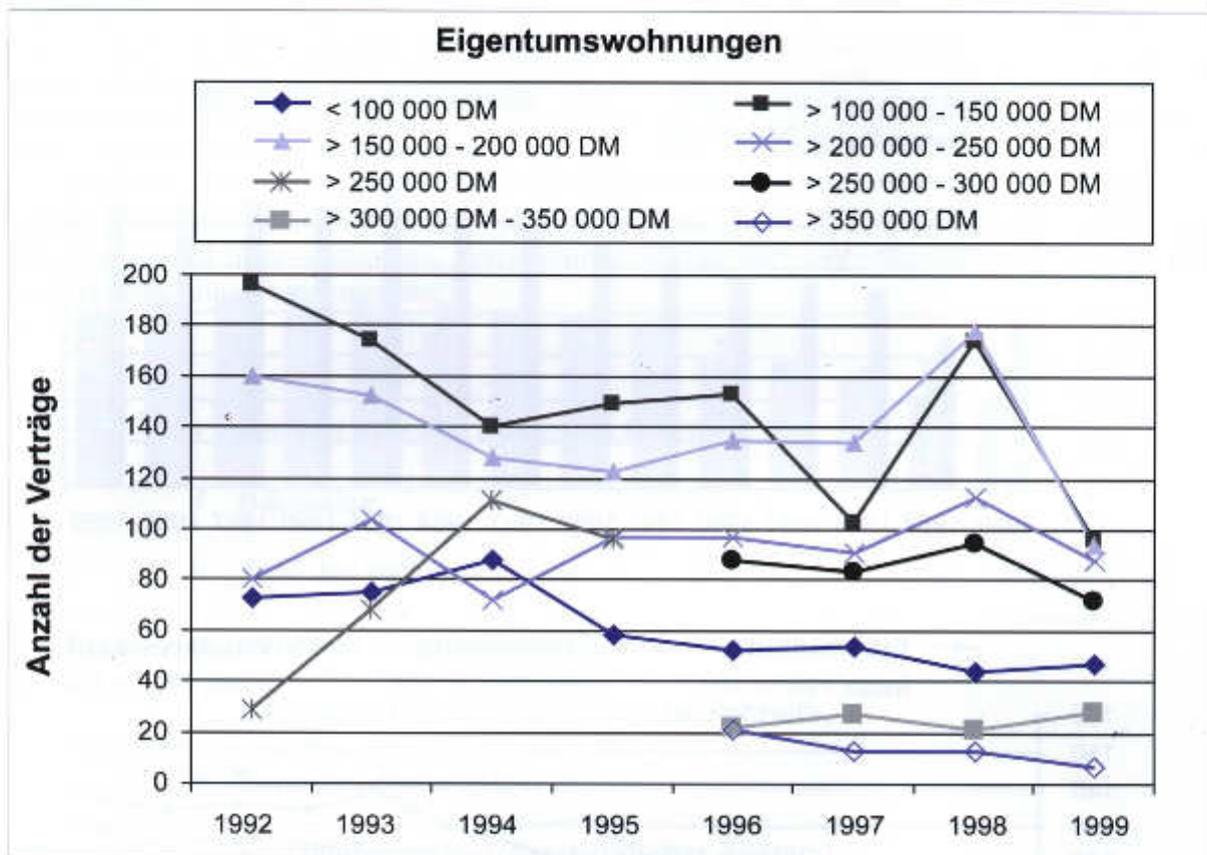
Anzahl	DM/m ² Wohnfläche	Baujahr
20	2142	<=1918
4	1794	1919-49
4	1897	1950-59
3	2235	1960-69
5	2195	1970-79
0		1980-89
4	1755	>=1990

Anzahl	Wohnfläche in m ²	DM/m ² Wohnfläche
8	< 50	2566
1	50-60	2453
6	60-70	1880
7	70-80	1823
2	80-90	1579
10	90-100	2268
6	>= 100	1573



7.2. Häufigkeit der Gesamtkaufpreise für Eigentumswohnungen

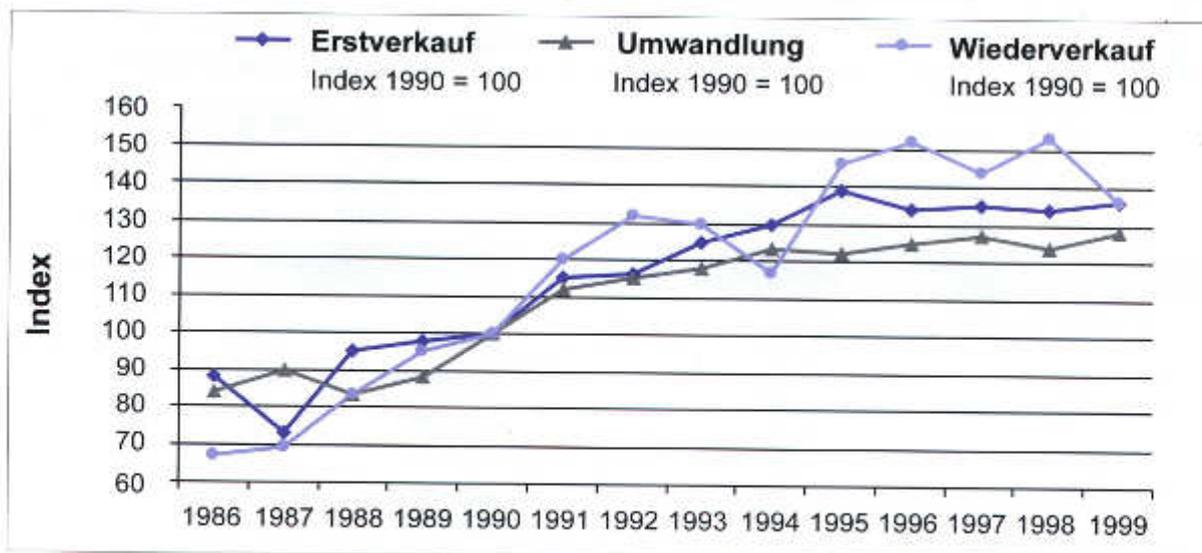
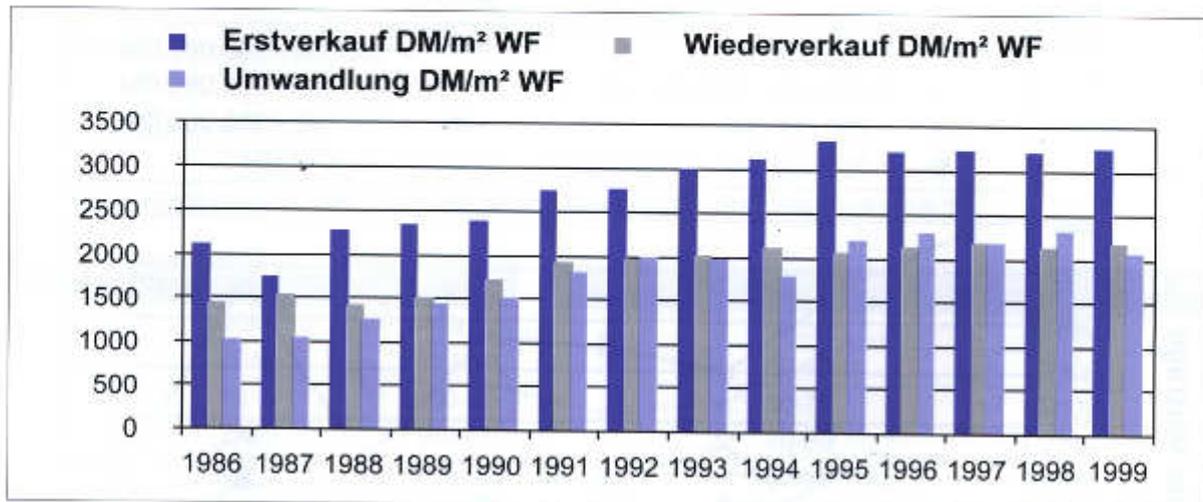
	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
< 100 000 DM	73	75	88	58	52	54	44	47
> 100 000 - 150 000 DM	196	174	140	149	153	103	174	96
> 150 000 - 200 000 DM	160	152	128	123	135	134	178	94
> 200 000 - 250 000 DM	80	104	72	97	97	91	113	88
> 250 000	29	68	111	96				
> 250 000 - 300 000 DM					88	83	95	72
> 300 000 - 350 000 DM					22	27	21	28
> 350 000 DM					21	13	13	7
Gesamt	538	573	539	523	568	505	638	432





7.3. 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
1997	3219	135	2169	127	2184	144
1998	3189	134	2121	124	2309	153
1999	3254	136	2185	128	2058	136





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 bis zum 30. April jeden Jahres bezogen auf den Stichtag 31. 12. des Vorjahres ermittelt und anschließend veröffentlicht.

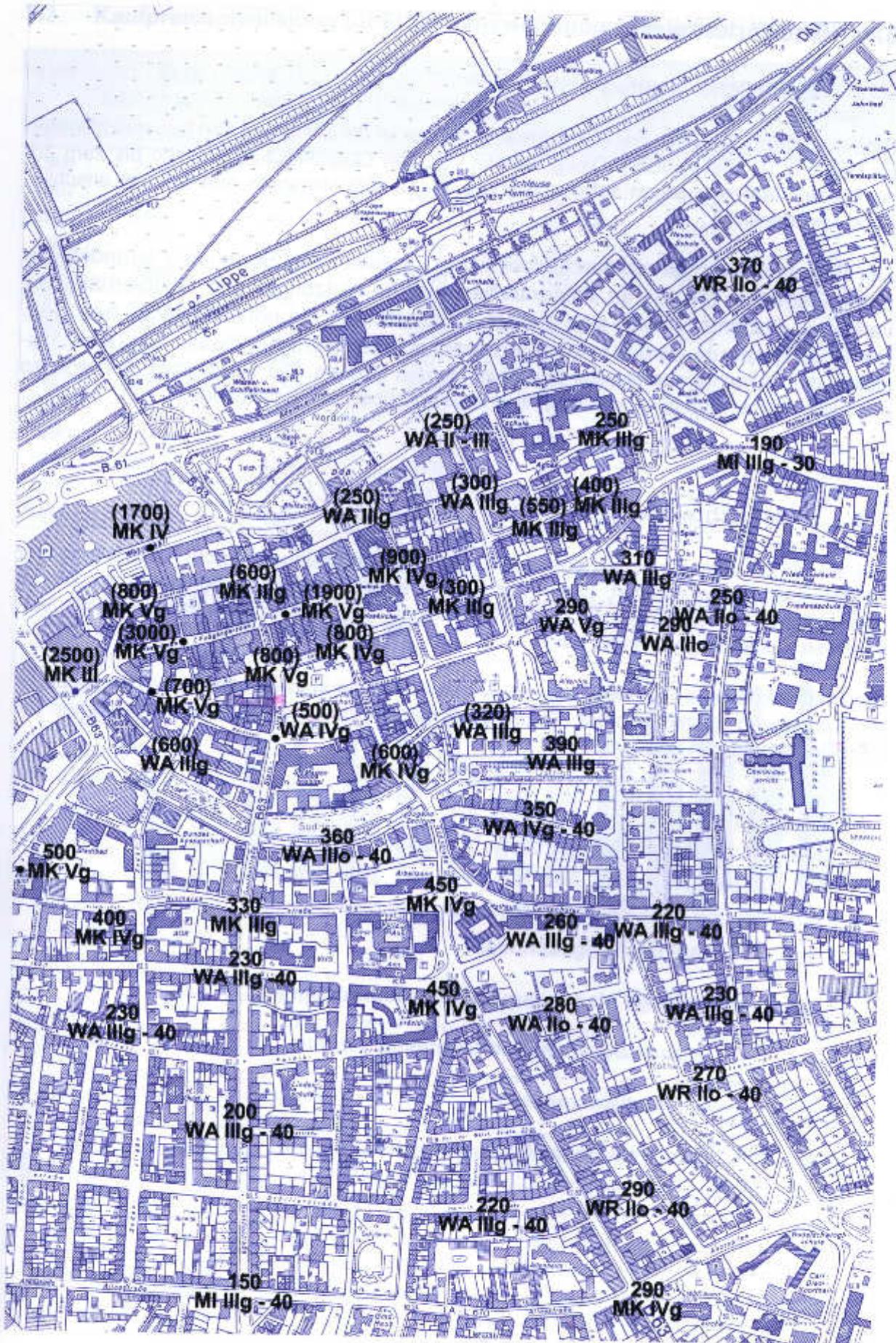
Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für das im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Bodenrichtwerte sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen. Die Bodenrichtwerte werden in Bodenrichtwertkarten eingetragen,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

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

Wertermittlungstichtag: 31.12. 1999

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 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 nicht eingeklammerten Richtwerte beziehen sich auf erschließungsbeitragspflichtige und die Werte in der Innenstadt 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. Im Allgemeinen liegt er unter dem Zinssatz des Kapitalmarktes, dabei 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 noch von folgenden Einflussgrößen abhängig:

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



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.

Auswertungen der Daten aus der Kaufpreissammlung haben für 1999 bei Mehrfamilienhäusern ohne öffentliche Förderung und Geschäftshäusern mit einer Restnutzungsdauer >50 Jahre zu folgenden Ergebnissen geführt:

Liegenschaftszinssätze:

Mietwohnhäuser :	4,5% bis 5,5%
Geschäftshäuser :	5,5% bis 6,5%

Rohertragsfaktoren (RF):

Mietwohnhäuser :	17 fach bis 13 fach
Geschäftshäuser :	13 fach bis 11 fach

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern liegen entweder Kaufpreise aber keine Mieten vor (wegen Eigennutzung), oder es liegen Mieten vor, aber keine Kaufpreise.

In Anlehnung an die Angaben des Grundstücksmarktberichtes 1998 des Oberen Gutachterausschusses werden bei Ein- und Zweifamilienhäusern Liegenschaftszinssätze zwischen 3% und 3,5% und bei Dreifamilienhäusern Liegenschaftszinssätze zwischen 3,5% und 4% als angemessen angesehen.



9.2. Sachwertfaktoren

Auswertung von 68 Kauffällen des Jahres 1999

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von 1-2 Familienhäusern wurde eine Regression durchgeführt. Dazu wurden Sachwerte und Kaufpreise von 68 Objekten gegenübergestellt. Bei den Objekten handelte es sich um 1-2 Familienreihenhäuser, Doppelhaushälften und freistehende Häuser mit Keller mit einer Restnutzungsdauer ≥ 30 Jahren.

Für die Ermittlung des Sachwertes wurden die Normalherstellungskosten von 1995, (Herausgeber: Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau), eine Gesamtlebensdauer von 80-100 Jahren, die Wertminderungstabelle von Tiemann, Essen, 1983 und ein regionaler Korrekturfaktor von 0,9 zugrundegelegt.

Der Bodenwert wurde über den Bodenrichtwert ermittelt und ist nicht größer als 50 % des Kaufpreises.

Die Kaufpreise lagen zwischen 180.000 DM und 530.000 DM

Ausgehend hiervon ergab sich folgende Regressionsstatistik und Schätzungsgleichung:

Regressions-Statistik	
Multipler Korrelationskoeffizient	0,94
Bestimmtheitsmaß	89
Mittelwert der Kaufpreise	334.721 DM
Beobachtungen	68
Die Standardabweichung beträgt	29.818 DM
das sind circa 9% des durchschnittlichen Kaufpreises	

Ergebnis:

$$\text{VERKEHRSWERT} = 70,923 * \text{Sachwert}^{0,6703}$$

Beispiel :

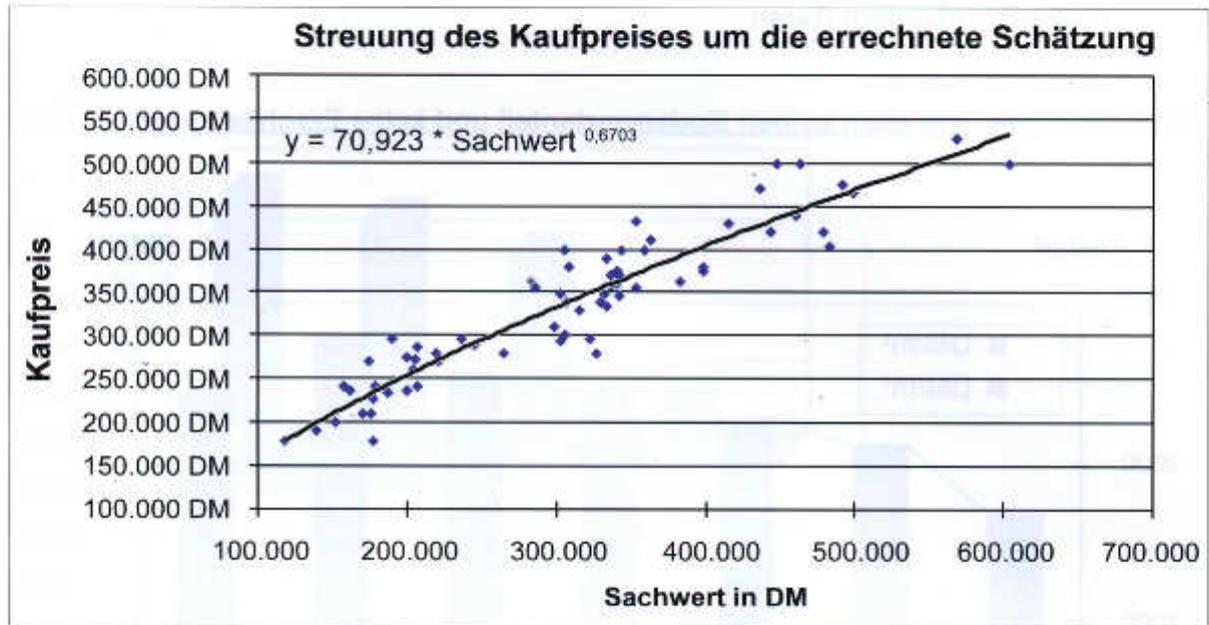
ermittelter Sachwert = 250.000 DM

Verkehrswert = $70,923 \text{ DM} * 250.000 \text{ DM}^{\text{hoch } 0,6703} = 294.460 \text{ DM}$

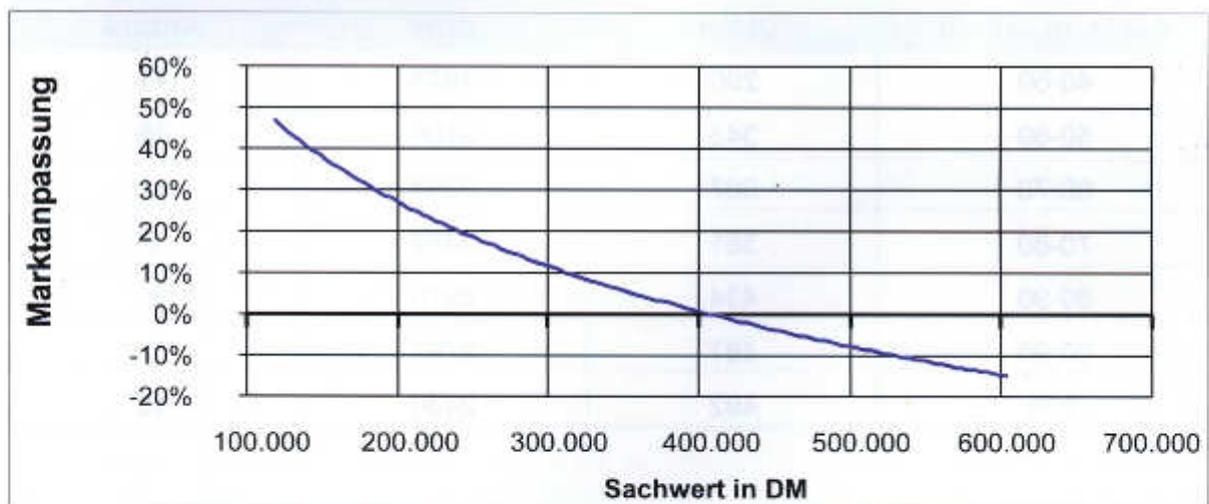
Bei einem ermittelten Sachwert von 250.000 DM ist also ein Zuschlag von 44.460 DM (rd. 18%) angemessen.



Eine Anwendung der Regressionsgleichung empfiehlt sich für Objekte mit Kaufpreisen zwischen **200.000 DM** und **500.000 DM**, deren umbauter Raum zwischen **400 m³** und **1000 m³** liegt, da die Mehrzahl der für die Auswertung verwendeten Kauffälle in diesen Bereichen liegt.



Aus der Regression ergibt sich folgende Grafik, aus der die prozentuale Marktanpassung abgelesen werden kann.



Wie auch in der Grafik ersichtlich, ist bei Kaufpreisen unter 400.000 DM ein Zuschlag und bei Kaufpreisen über 400.000 DM ein Abschlag erforderlich.

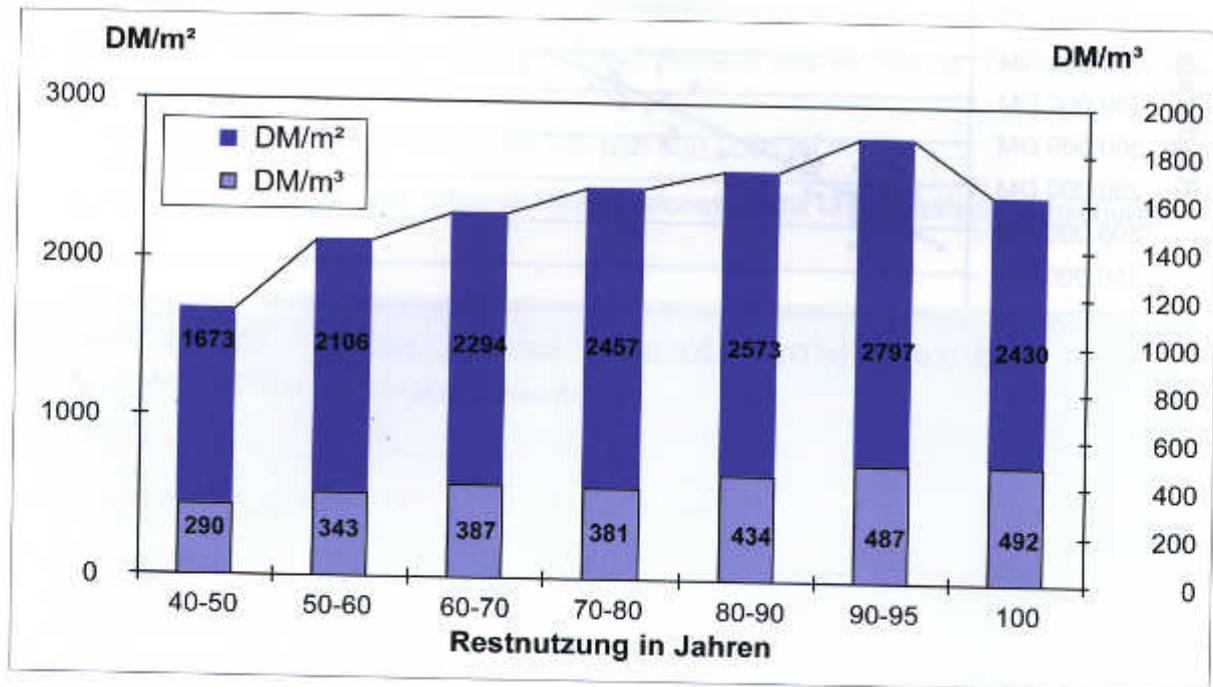


9.3. Vergleichswertfaktoren

Auswertung von Kauffällen für 1-2 Familienhäuser

9.3.1. Durchschnittswerte DM/m³ umbauter Raum und DM/m² Wohnfläche für Reihenhäuser, Doppelhaushälften und freistehende Häuser mit 300 m³ - 1500 m³ umbautem Raum

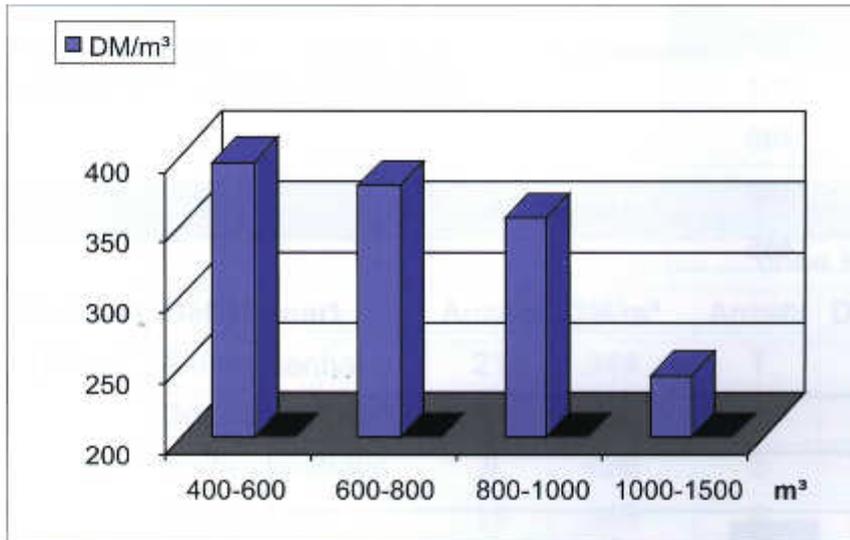
(Die Ergebnisse enthalten keinen Bodenwertanteil und keine Erschließungskosten) !



Restn. in Jahren	DM/m ³	DM/m ²	Anzahl
40-50	290	1673	11
50-60	343	2106	25
60-70	387	2294	11
70-80	381	2457	6
80-90	434	2573	8
90-95	487	2797	6
100	492	2430	43



9.3.2. Umrechnungskoeffizienten für DM/m³ umbauter Raum bei zunehmender Größe der Objekte



m ³	DM/m ³	Faktor
400-600	394	1
600-800	377	0,957
800-1000	354	0,898
1000-1500	243	0,617

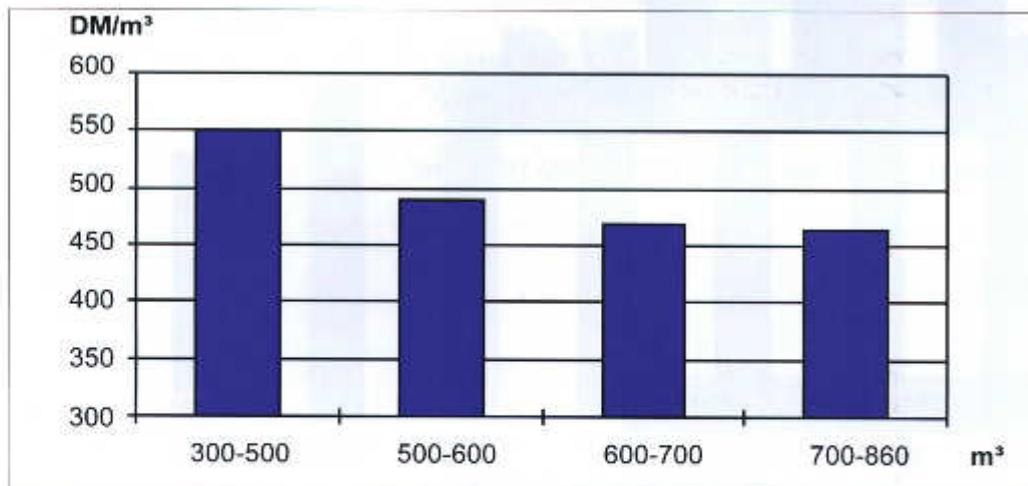


9.3.3. Neubauten

Die Ergebnisse beinhalten keinen Bodenwertanteil und keine Erschließungskosten!

ausgewertet wurden 1-2 Familienhäuser freistehend, Doppelhaushälften und Reihenhäuser (insg. 43 Kauffälle des Jahres 1999)

m ³	DM/m ³
300-500	551
500-600	489
600-700	468
700-860	465



Zu unten stehender Tabelle führte die Unterscheidung zwischen Neubauten mit Keller und ohne Keller:

	mit Keller	ohne Keller
Anzahl	23	20
mittlerer umbauter Raum	673	479
DM/m ³	476*	509
mittlere Wohnfläche	116	113
DM/m ²	2691	2130

Hier wird bestätigt, dass für Neubauten ohne Keller ein deutlich höherer m³-Wert angesetzt werden kann, als für Objekte mit Keller. Der m²-Preis für die Wohnfläche dagegen ist bei Neubauten ohne Keller verständlicherweise niedriger, als bei Objekten mit Keller, da sich bei gleicher Wohnfläche der fehlende Keller darin niederschlagen muss.

* Für ein großes Baugebiet mit Bauträger (13 Kauffälle) wurde ein m³ - Wert von 447 DM/m³ ermittelt.



9.3.4. Ermittlung von m^3 - und m^2 - Preisen mit Unterscheidung der verschiedenen Gebäudearten

Die unten stehende Tabelle beinhaltet Mittelwerte von ausgewerteten Kauffällen des Jahres 1999 in Hamm.

(Die Ergebnisse beinhalten keinen Bodenwertanteil und keine Erschließungskosten!)

		Altbauten		Neubauten			
				ohne Keller		mit Keller	
Merkmal	Gebäudeart	Anzahl	DM/ m^3	Anzahl	DM/ m^3	Anzahl	DM/ m^3
DM/ m^3	Einfamilienhaus	21	344	1	480	3	479
	Doppelhaushälfte	18	376	8	494	10	490
	Reihenendhaus	9	426	3	536	6	434
	Reihenhaus	15	388	8	518	4	506
	Zweifamilienhaus	5	259	—	—	—	—
	GESAMT	68	366	20	509	23	476
			DM/ m^2		DM/ m^2		DM/ m^2
DM/ m^2	Einfamilienhaus	21	2007	1	1847	3	2713
	Doppelhaushälfte	18	2206	8	2162	10	2746
	Reihenendhaus	9	2555	3	2203	6	2651
	Reihenhaus	15	2506	8	2107	4	2599
	Zweifamilienhaus	5	1428	—	—	—	—
	GESAMT	68	2200	20	2130	23	2691

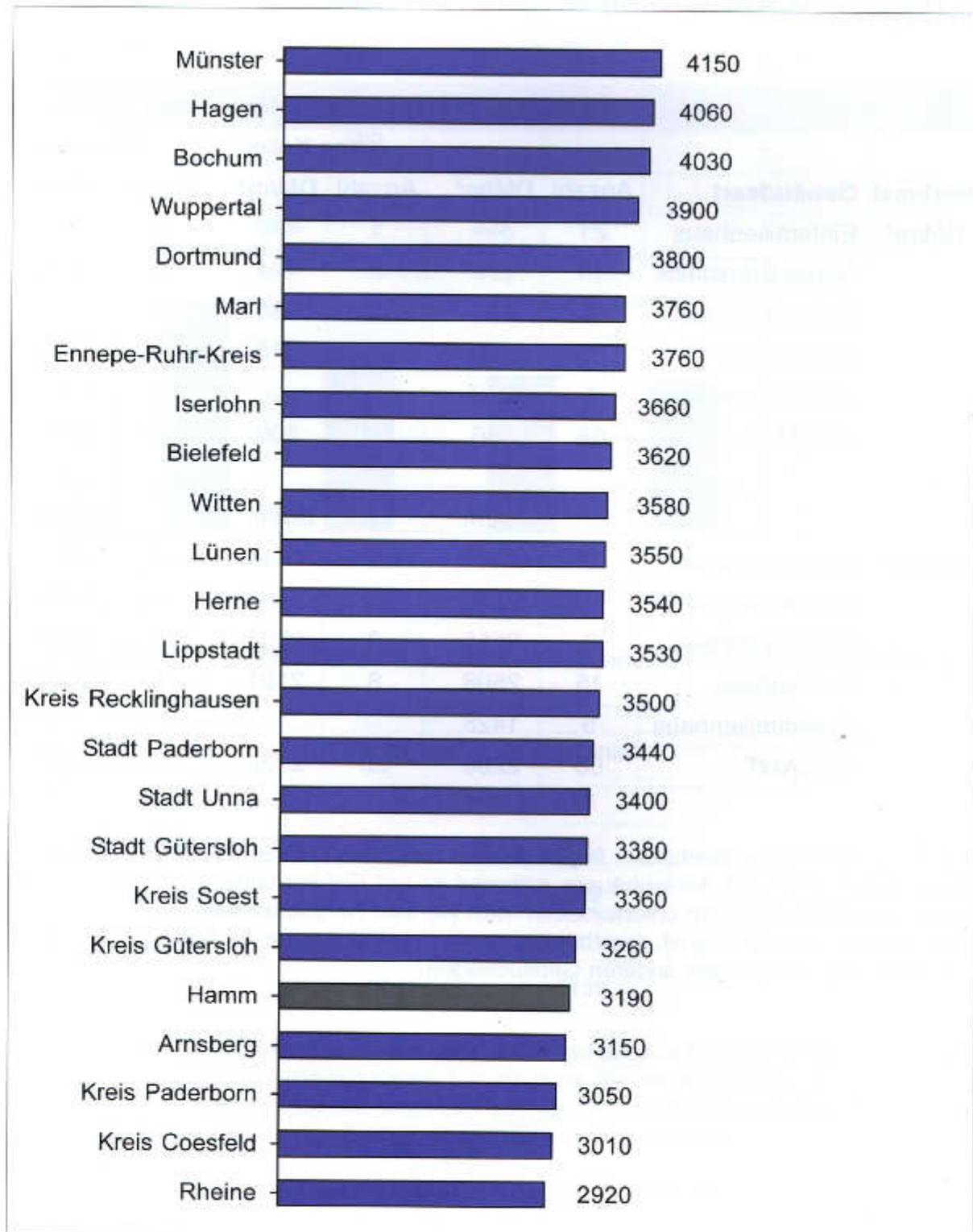
Die Preise für Zweifamilienhäuser liegen deutlich unter den Preisen für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser, während es bei Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern unterschieden nach Alt- und Neubauten keine nennenswerten Unterschiede gibt. Auffällig ist, dass bei älteren Reihenendhäusern der DM/ m^3 - Preis deutlich höher liegt, als bei den anderen Gebäudearten



10. Hamm im Vergleich mit Kreisen und Städten 1998 (Wohnungseigentum)

Quelle: Grundstücksmarktbericht 1998 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in NRW

Preise Wohnungseigentum 1999 in DM/m² (Erstverkäufe in mittl. 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 Kaufeigentumswohnungen 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 bezugsfertig 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 Einstellplätze betragen bis 125,—DM je Garage oder Einstellplatz im Jahr.

(ein Mietspiegel Stand 01.01.1998, gültig bis 31.12.1999 liegt diesem Bericht bei)



12. Gebühren für Gutachten durch den Gutachterausschuss am 1. 1. 1999

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

Zu den angegebenen Gebühren kommt die Mehrwertsteuer von 16 % hinzu.



13. Gutachter im Gutachterausschuss am 1. 1. 1999

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



14. Allgemeine statistische Angaben

Allgemeine statistische Angaben aus dem Statistischem Jahrbuch 1997 der Stadt Hamm

Statistische Angaben

Bevölkerung

(Stand: 31.12.1996) 189.533 Einwohner

Gebietsfläche

226 km²

Weiteste Ausdehnung

West - Ost 21,9 km
Nord - Süd 18,2 km

Länge der Stadtgrenze

104 km

Höhenlage über Normal Null (NN)

Hamm - Mitte Marktplatz 63 m

Geografische Lage der Stadtmitte (Pauluskirche)

Nördliche Breite 51°40'57"
Östliche Länge 7°49'13"

Verkehrslage

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

Rangierbahnhof

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

Layout und Druck: Vermessungs- und Katasteramt

Auflage: 150

Schutzgebühr: 30,—DM

Im Mai 2000

Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt

