



Halbjahresbericht 1.Halbjahr 2026 für die Stadt Hamm

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hamm

Halbjahresbericht 1.Halbjahr 2026

Berichtszeitraum 01.01.2026 bis 30.06.2026

Übersicht über den Grundstücksmarkt in der Stadt Hamm

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Hamm

Geschäftsstelle

Gustav-Heinemann-Straße 10
59065 Hamm
Fax: 02381-17 29 61
E-Mail: gutachterausschuss@stadt.hamm.de
Internet: www.gars.nrw/hamm

Druck

Stadt Hamm

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden.

Bildnachweis

Haltepunkt Westtünen
Tobias Beckschulze-Giesler, Geschäftsstelle

Lizenz

Für die über BORIS.NRW bereitgestellten Daten gilt die „Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0“ (dl-de/zero-2-0). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig. Der Lizenztext ist unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehbar.

Inhalt

1	Allgemeine Erläuterungen zum Halbjahresbericht	6
2	Umsätze	7
2.1	Gesamtumsatz	7
2.1.1	Anzahl der Kauffälle	7
2.1.2	Flächenumsatz	8
2.1.3	Geldumsatz	9
2.1.4	Anzahl der Verträge und Umsatz – allgemeine Entwicklung	10
2.1.5	Anzahl der Verträge – Teilmarktentwicklung	11
2.1.6	Umsatz – Teilmarktentwicklung	12
2.2	unbebaute Grundstücke	13
2.3	bebaute Grundstücke	14
2.4	Wohnungseigentum	15
2.5	Zwangsversteigerungen	16
3	Unbebaute Grundstücke	18
3.1	Individueller Wohnungsbau	18
3.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	20
3.3	Gewerbliche Bauflächen	21
3.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	22
4	Bebaute Grundstücke	24
4.1	Durchschnittspreise Ein- und Zweifamilienhäuser	24
4.2	Durchschnittspreise Dreifamilienhäuser	25
4.3	Durchschnittspreise Mehrfamilienhäuser	26
4.4	Gemischt genutzte Gebäude	27
4.5	Wohnungseigentum	28
5	Kontakte und Adressen	29
5.1	Gutachter im Gutachterausschuss	29
5.1	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	30
5.2	Gebühren	31

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

Zeichen	Bedeutung
-	Nichts vorhanden
/	Keine Angabe
.	Zahlenwert unbekannt oder kein Markt
()	Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher

Abkürzungsverzeichnis

Abkürzung	Bedeutung
Mittel	Mittelwert. Im Ausnahmefalle kann das Zeichen Ø verwendet werden
Min	Minimalwert, kleinster Kaufpreis
Max	Maximalwert, höchster Kaufpreis
N	Anzahl
getr. Mittel	Getrimmtes Mittel
unterer Ber.	Unterer Bereich nach Trimmen
oberer Ber.	Oberer Bereich nach Trimmen
s	Empirische Standardabweichung des Einzelfalls
Wfl	Wohnfläche
Gfl	Grundstücksfläche
UK	Umrechnungskoeffizienten

1 Allgemeine Erläuterungen zum Halbjahresbericht

Der jährlich erscheinende Grundstücksmarktbericht gibt eine Übersicht über den Grundstücksmarkt für den Bereich der Stadt Hamm. Aufgabe ist es, die Umsatz- und Preisentwicklung darzustellen und über das Preisniveau zu informieren. Der Bericht dient damit der Markttransparenz. Er basiert auf ausgewerteten Daten, die im Wesentlichen notariell beurkundeten Grundstückskaufverträgen entnommen wurden.

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

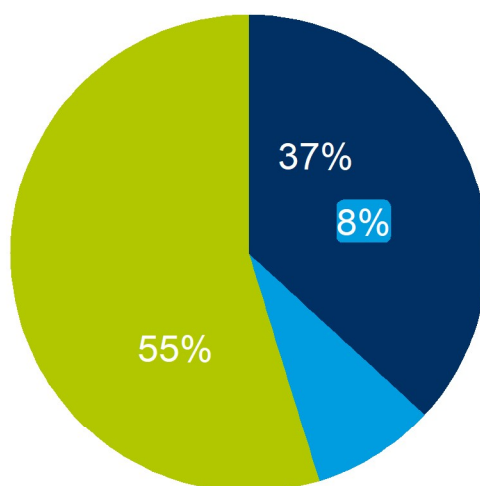
Gleiches gilt auch für den Halbjahresbericht. Dieser soll aufgrund der sich auch unterjährig verändernden Marktlage vor allem Sachverständigen als Orientierungshilfe bei der Bewertung dienen. Die im Bericht genannten Daten wurden nicht durch den Gutachterausschuss beschlossen und bilden nur Tendenzen ab. Es wurden keine vertieften Auswertungen vorgenommen, die für die Bildung von Indexreihen normalerweise notwendig sind.

Um Umsatzentwicklungen vergleichbar zu machen, werden die Daten des 1. Halbjahres (01.01. bis 30.06.) der jeweiligen Jahre gegenübergestellt. Zur Einschätzung von Preisentwicklungen werden die aktuellen Halbjahreswerte mit den Werten aus dem jährlichen Grundstücksmarktbericht verglichen.

2 Umsätze

2.1 Gesamtumsatz

2.1.1 Anzahl der Kauffälle

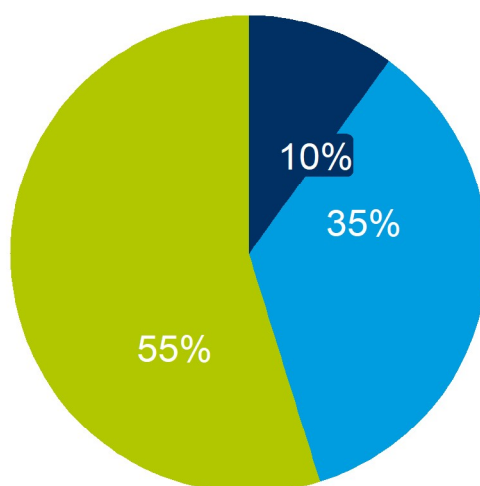


■ bebaut ■ unbaut ■ Wohnungs- und Teileigentum

Art	Anzahl übernommener Kaufverträge
unbebaut	56
bebaut	364
Wohnungs- und Teileigentum	241
Summe	661

2.1.2 Flächenumsatz

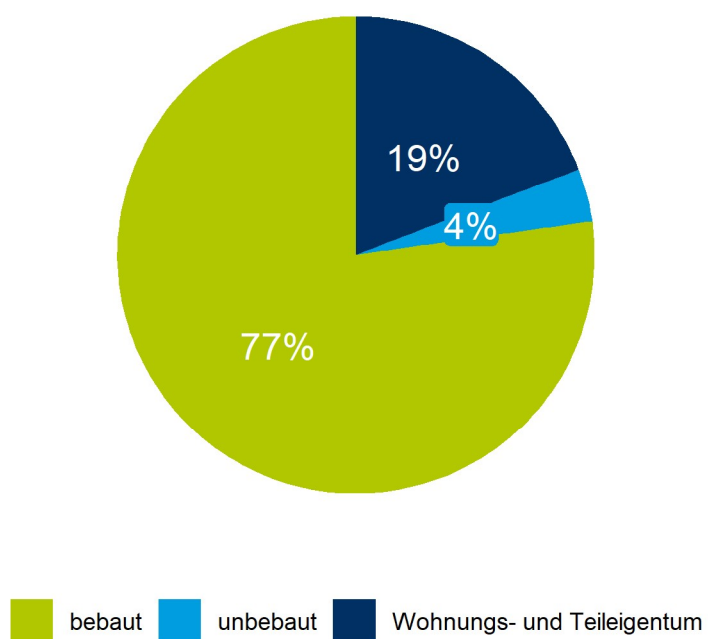
Art	Flächenumsatz in ha
unbebaut	25,25
bebaut	39,32
Wohnungs- und Teileigentum	6,98
Summe	71,55



bebaut unbaut Wohnungs- und Teileigentum

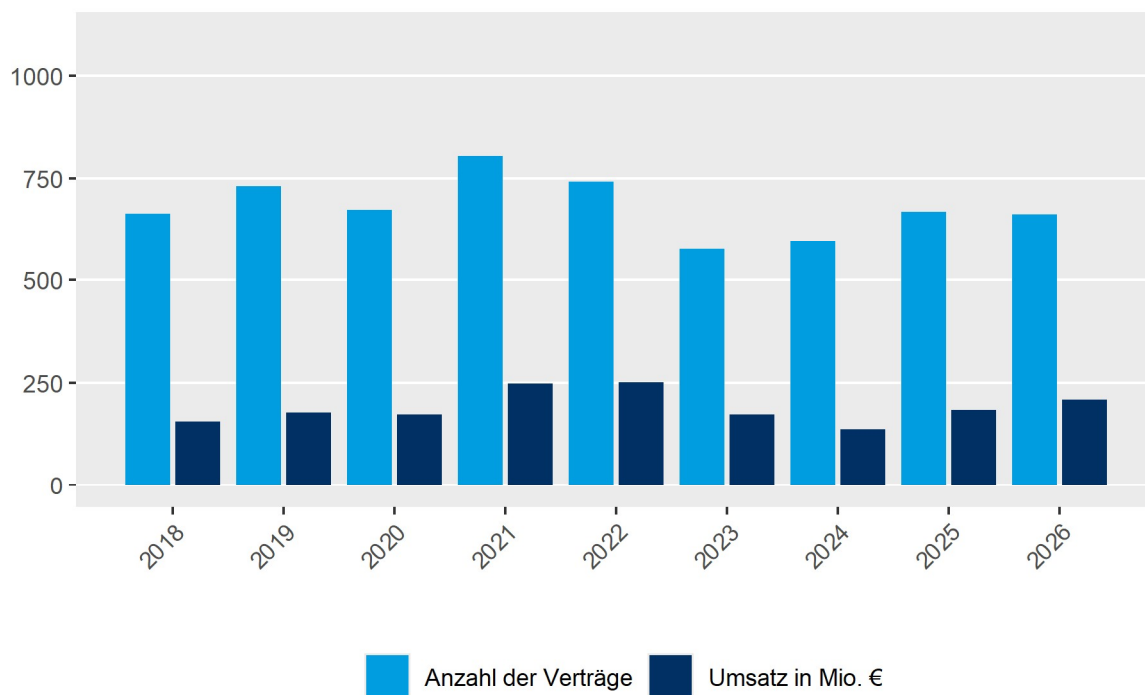
2.1.3 Geldumsatz

Art	Umsatz in Mio. Euro
unbebaut	7,42
bebaut	159,39
Wohnungs- und Teileigentum	41,36
Summe	208,17



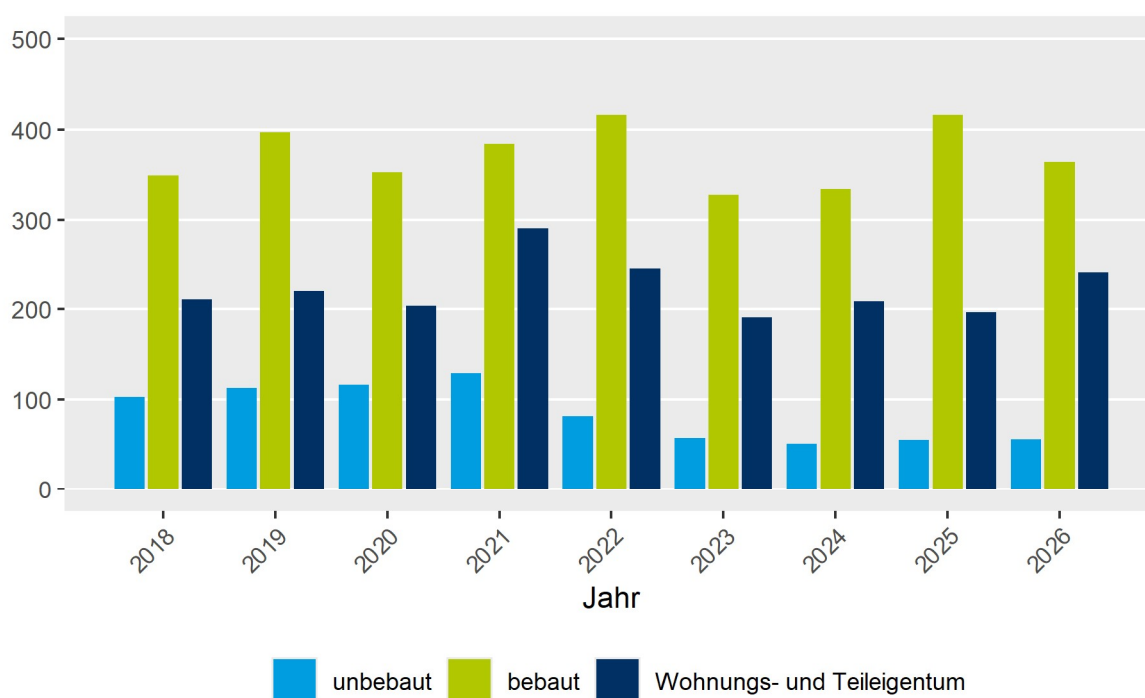
2.1.4 Anzahl der Verträge und Umsatz – allgemeine Entwicklung

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Anzahl der Verträge	663	730	673	804	742	576	594	668	661
Änderung zum Vorjahr [%]	x	10,1	-7,8	19,5	-7,7	-22,4	3,1	12,5	-1,0
Umsatz in Mio. Euro)	155,33	176,80	172,08	247,26	250,33	172,15	137,13	183,05	208,17
Änderung zum Vorjahr[%]	x	13,8	-2,7	43,7	1,2	-31,2	-20,3	33,5	13,7



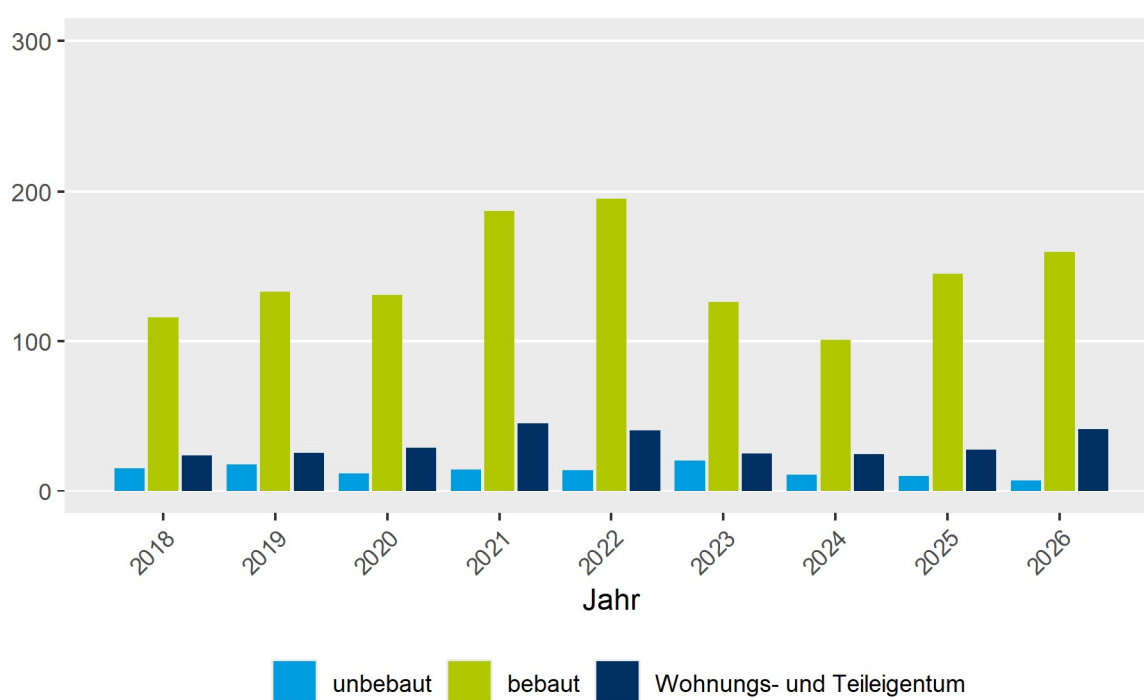
2.1.5 Anzahl der Verträge – Teilmarktentwicklung

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
unbebaut	103	113	116	129	81	57	51	55	56
bebaut	349	397	353	384	416	328	334	416	364
Wohnungs- und Teileigentum	211	220	204	291	245	191	209	197	241



2.1.6 Umsatz – Teilmarktentwicklung

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
unbebaut	15,37	17,96	12,11	14,73	13,97	20,59	11,20	10,25	7,43
bebaut	116,06	133,03	130,93	187,19	195,64	126,12	101,00	145,05	159,39
Wohnungs- und Teileigentum	23,91	25,81	29,04	45,35	40,71	25,44	24,94	27,74	41,36



2.2 unbebaute Grundstücke

Teilmarkt	Anzahl Verträge	Geldumsatz in Mio. Euro	Flächenumsatz in ha
Unbebaut Gesamt	56	7,42	25,25
davon			
Unbebaute Baugrundstücke	24	5,23	1,92
Werdendes Bauland	0	0,00	0,00
Arrondierungsflächen	9	0,10	0,71
Erbbaugrundstücke	4	0,12	1,25
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	14	1,82	20,72
Gemeinbedarf, unbebaut	4	0,14	0,64
Sonstige Flächen	1	0,01	0,01

2.3 bebaute Grundstücke

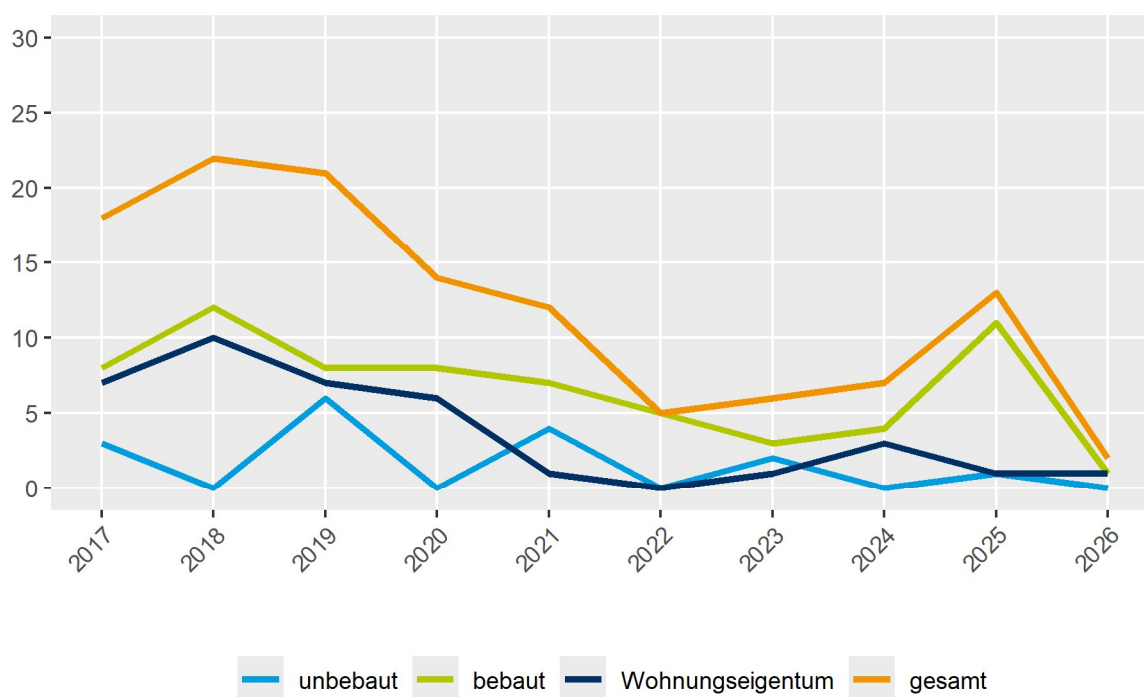
Teilmarkt	Anzahl Verträge	Geldumsatz in Mio. Euro	Flächenumsatz in ha
Bebaut Gesamt	364	159,39	39,32
davon			
Bebaute Grundstücke	337	153,64	37,13
Erbbaurecht	27	5,75	2,19
Gemeinbedarf, bebaut	0	/	/

2.4 Wohnungseigentum

Teilmarkt	Anzahl Verträge	Geldumsatz in Mio. Euro	Flächenumsatz in ha
Wohnungs- und Teileigentum gesamt	241	41,36	6,98
davon			
Wohnungseigentum	194	36,99	5,63
Teileigentum	28	0,64	1,02
Wohnungserbbaurecht	19	3,73	0,33
Teilerbbaurecht	0	0,00	0,00

2.5 Zwangsversteigerungen

	unbebaut	bebaut	Wohneigentum	gesamt
2017	3	8	7	18
2018	0	12	10	22
2019	6	8	7	21
2020	0	8	6	14
2021	4	7	1	12
2022	0	5	0	5
2023	2	3	1	6
2024	0	4	3	7
2025	1	11	1	13
2026	0	1	1	2



Zuschlagswert in %-Anteil des Verkehrswertes

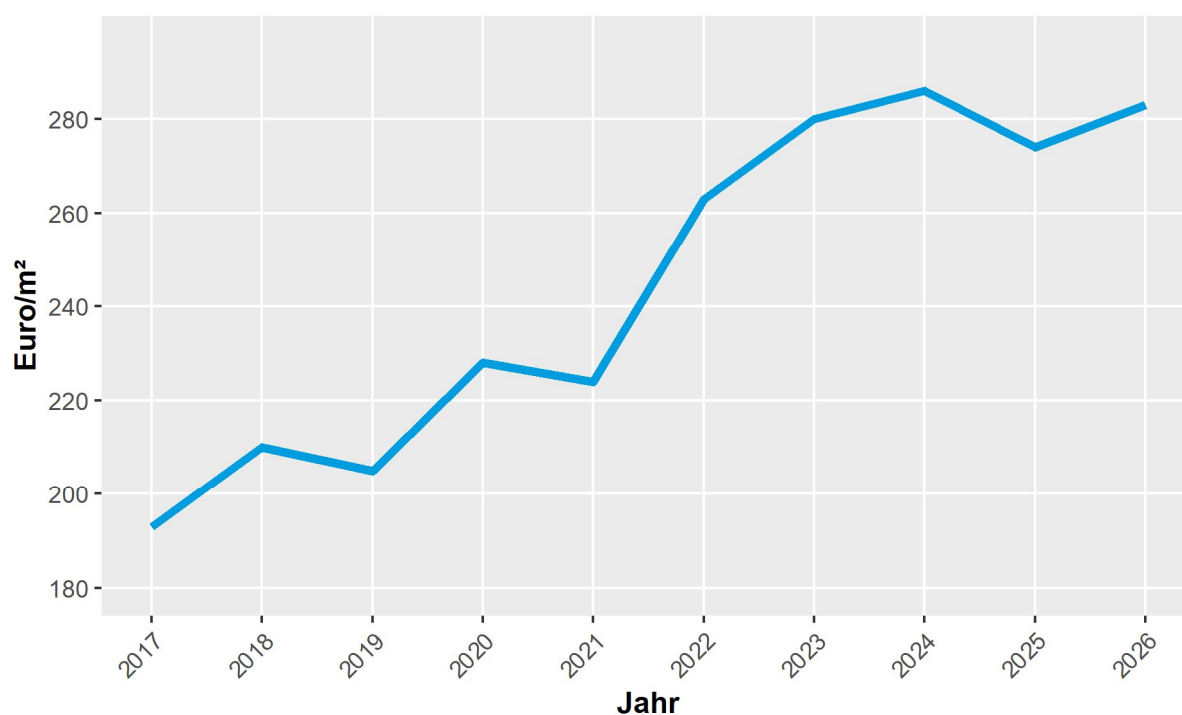
Jahr	Wohneigentum	bebaut
2017	81,4	83,9
2018	93,4	98,0
2019	87,5	118,7
2020	84,2	130,9
2021	/	118,5
2022	/	83,5
2023	/	72,9
2024	68,7	97,4
2025	/	83,7
2026	/	/

3 Unbebaute Grundstücke

3.1 Individueller Wohnungsbau

Bodenpreisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Jahr	Euro/m ²	Anzahl
2017	193	54
2018	210	89
2019	205	118
2020	228	79
2021	224	73
2022	263	42
2023	280	26
2024	286	25
2025	274	44
2026	283	20

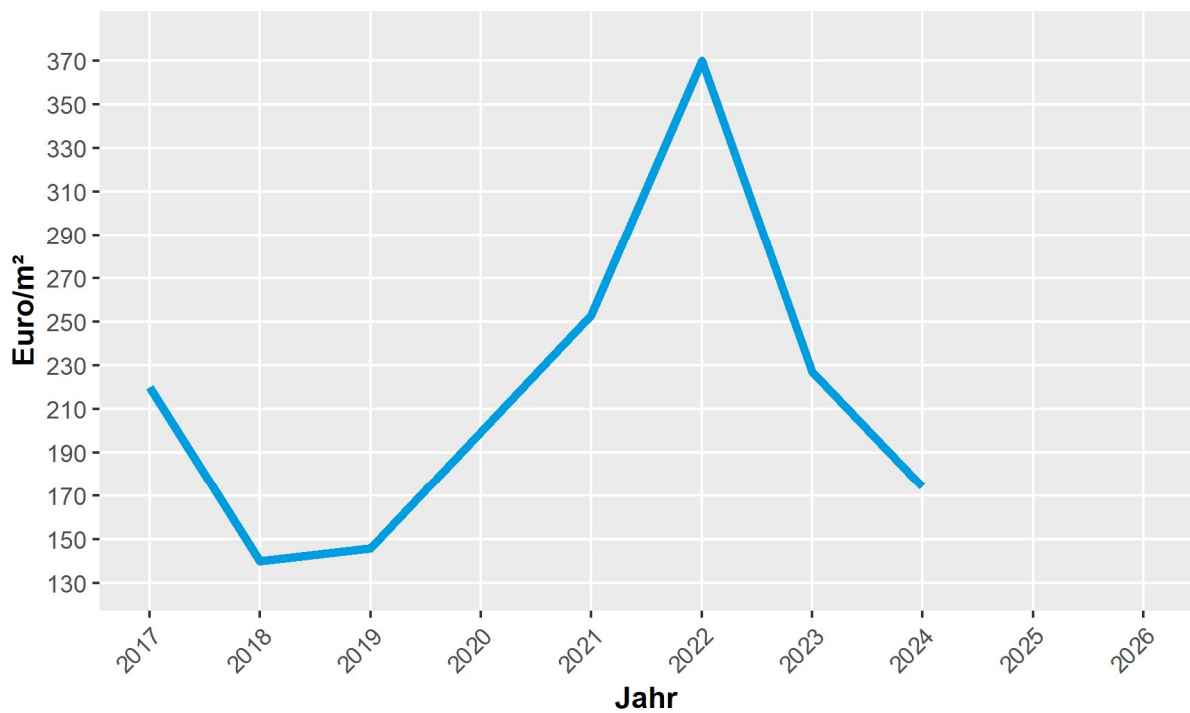


Grundstücksgröße in m ²	Anzahl der Kauffälle		Durchschnittspreise in €/m ²	
	2025	2026	2025	2026
bis 200	2	/	/	/
201-400	2	5	/	265
401-600	15	7	269	271
601-800	10	4	300	(312)
801-1200	10	2	269	/
1200-2000	3	2	(298)	/
über 2000	2	/	/	/
Gesamt	44	20	274	283

3.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Bodenpreisentwicklung für Mehrfamilienhausgrundstücke

Jahr	Euro/m ²	Anzahl
2017	(220)	3
2018	140	9
2019	(146)	3
2020	/	2
2021	253	5
2022	(370)	3
2023	(227)	4
2024	(174)	4
2025	/	1
2026	/	2



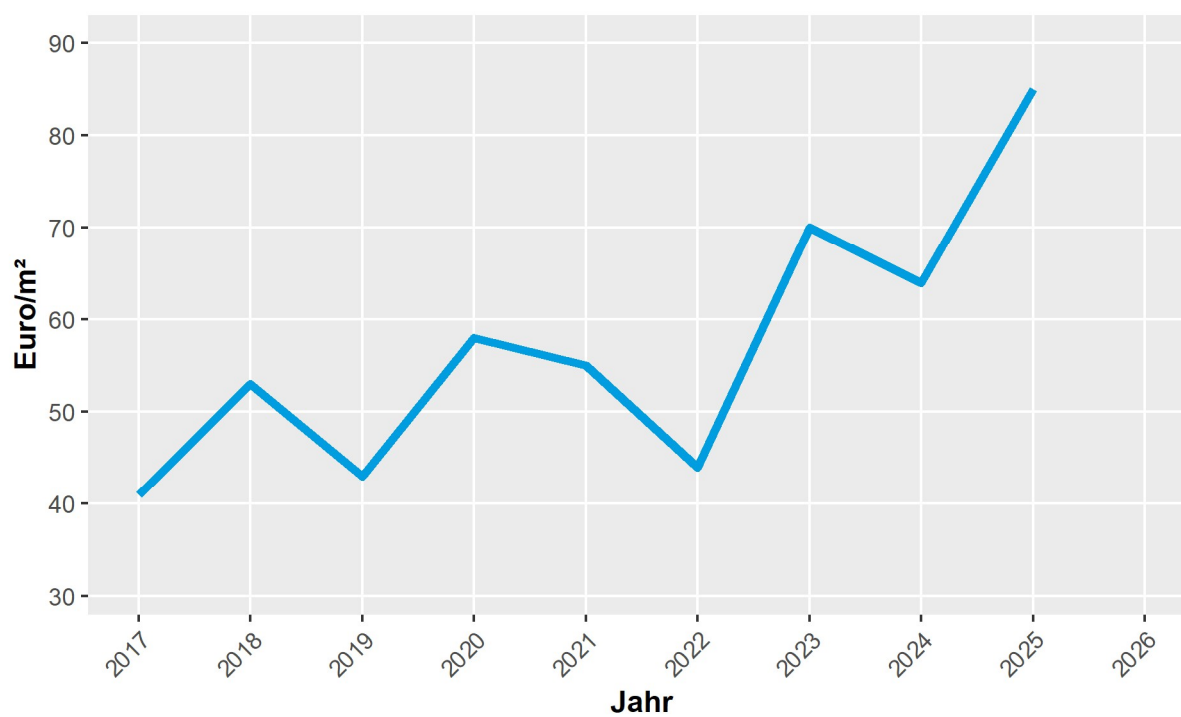
Fehlende Werte (s. vorherige Tabelle; weniger als 3 Kauffälle/Jahr) werden als Mittelwert des vorherigen und des folgenden Jahres dargestellt

Werte in Klammern sind aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen in ihrer Aussagekraft eingeschränkt.

3.3 Gewerbliche Bauflächen

Bodenpreisentwicklung für Gewerbe- und Industriebau land

Jahr	Euro/m ²	Anzahl
2017	41	10
2018	53	8
2019	(43)	3
2020	(58)	3
2021	55	5
2022	44	7
2023	70	8
2024	64	6
2025	85	6
2026	/	1



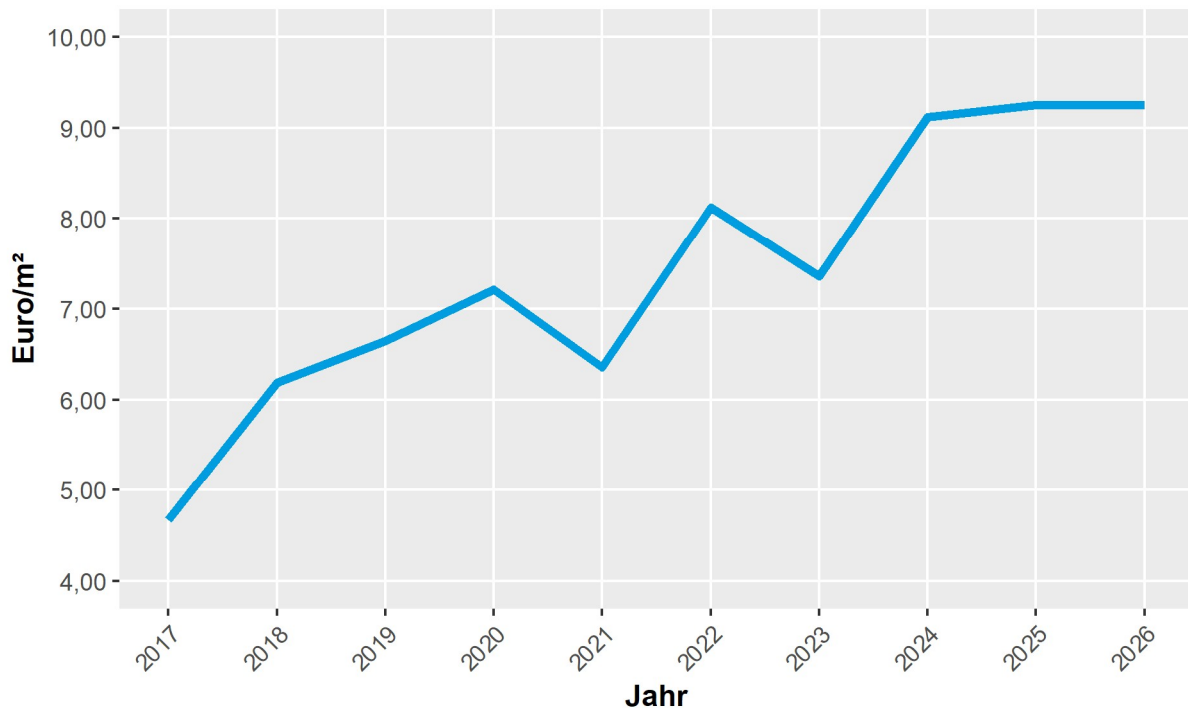
3.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Bodenpreisentwicklung für landwirtschaftliche Flächen

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

Jahr	Euro/m ²	Anzahl
2017	4,67	12
2018	6,19	8
2019	6,65	9
2020	7,21	10
2021	6,36	7
2022	8,12	20
2023	7,36	15
2024	9,12	12
2025	9,25	27
2026	8,97	7

Die Flächengröße wurde bei der Ermittlung des Durchschnittspreises nicht berücksichtigt.



Bodenpreisentwicklung für forstwirtschaftliche Flächen

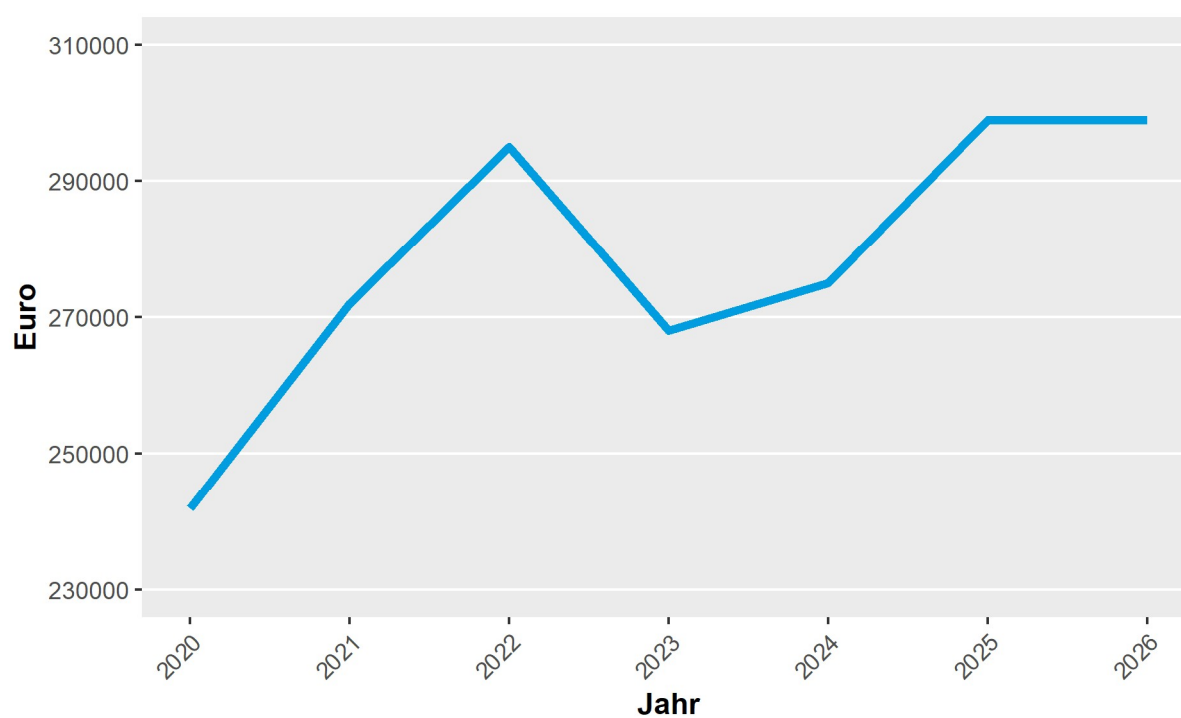
Jahr	Euro/m²	Anzahl
2017	/	0
2018	/	1
2019	/	1
2020	/	2
2021	/	2
2022	/	1
2023	/	1
2024	(1,60)	3
2025	/	2
2026	/	0

In den ausgewerteten Kaufpreisen ist vermutlich der Aufwuchs enthalten, zu Art und Umfang des Aufwuchses gab es keine Angaben.

4 Bebaute Grundstücke

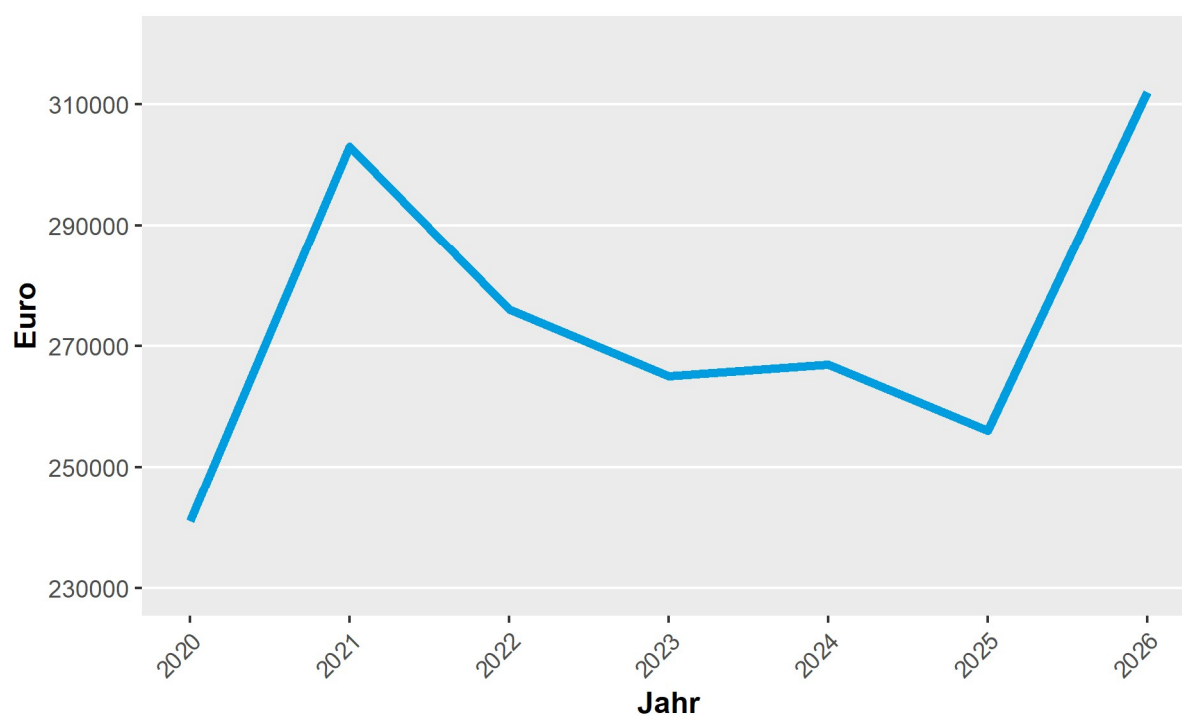
4.1 Durchschnittspreise Ein- und Zweifamilienhäuser

Jahr	Anzahl	bereinigter Gesamtkaufpreis [€]
2020	471	242.000
2021	429	272.000
2022	478	295.000
2023	413	268.000
2024	394	275.000
2025	419	299.000
2026	181	299.000



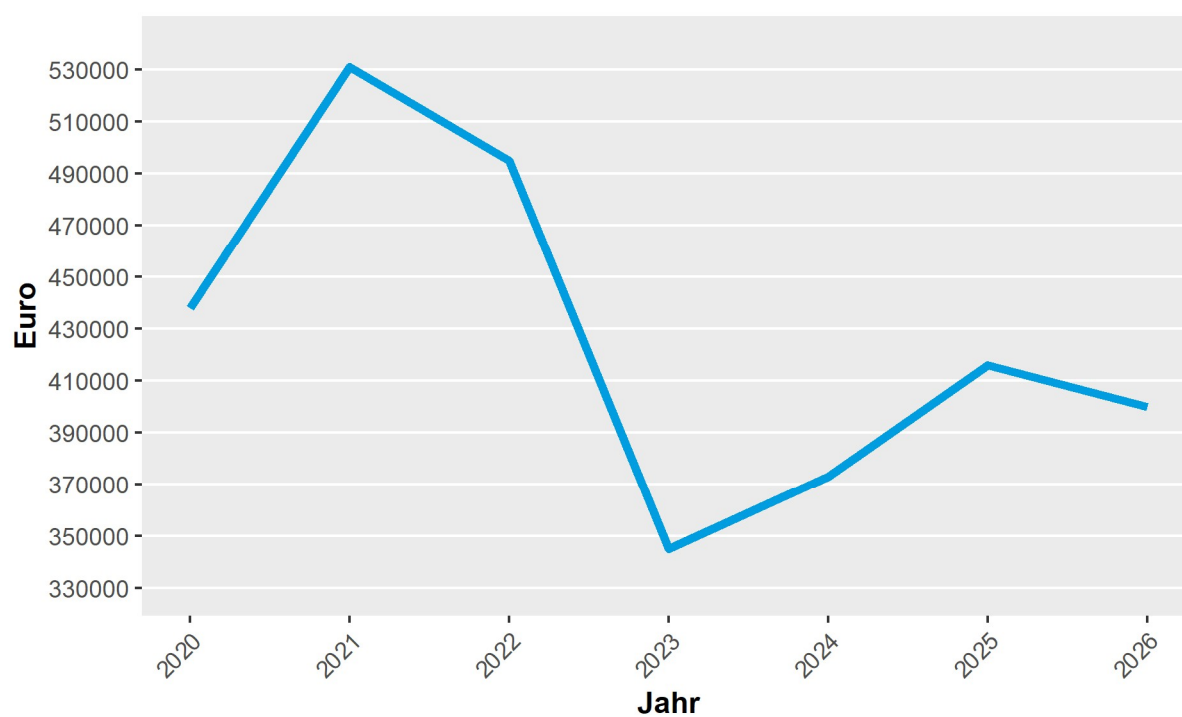
4.2 Durchschnittspreise Dreifamilienhäuser

Jahr	Anzahl	bereinigter Gesamtkaufpreis [€]
2020	36	241.000
2021	36	303.000
2022	26	276.000
2023	29	265.000
2024	27	267.000
2025	21	256.000
2026	8	312.000



4.3 Durchschnittspreise Mehrfamilienhäuser

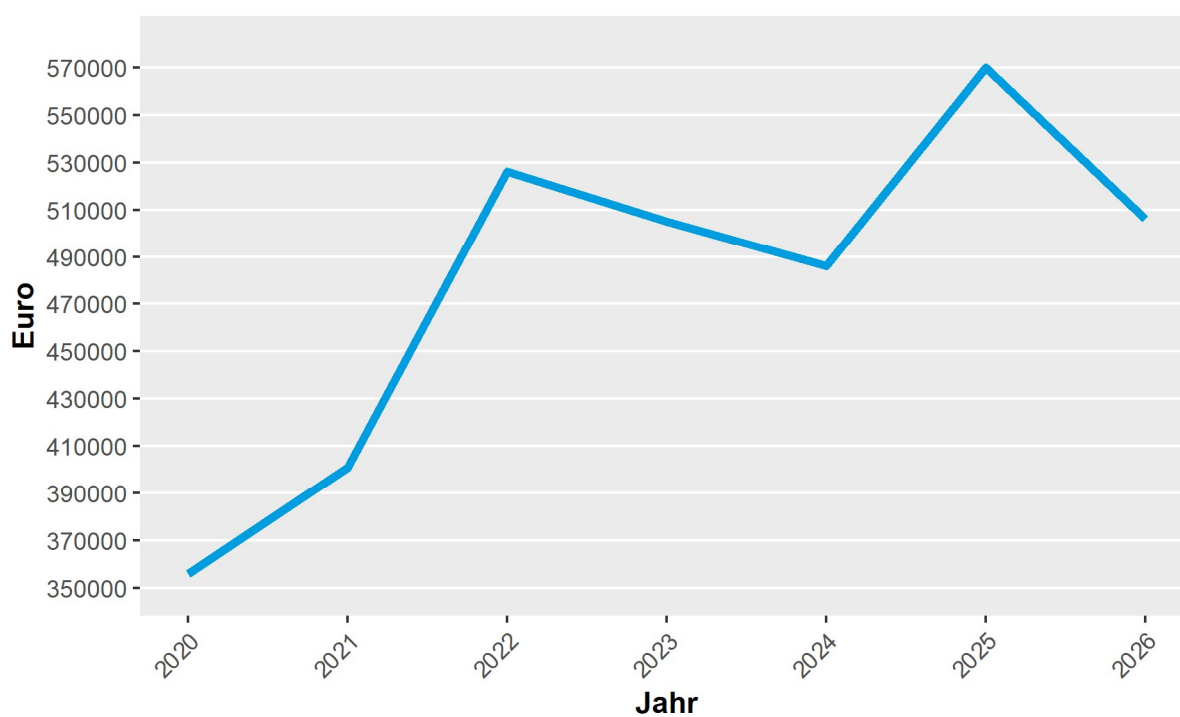
Jahr	Anzahl	bereinigter Gesamtkaufpreis [€]
2020	49	438.000
2021	46	531.000
2022	49	495.000
2023	46	345.000
2024	32	373.000
2025	46	416.000
2026	29	400.000



*Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil von maximal 20 %

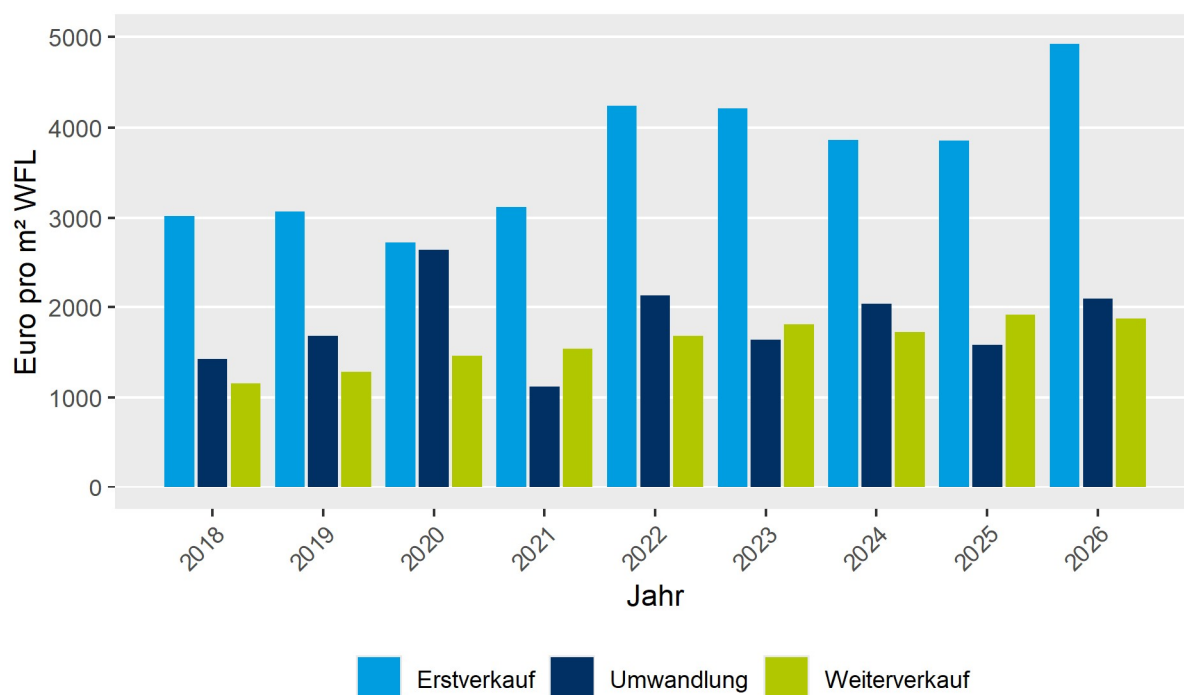
4.4 Gemischt genutzte Gebäude

Jahr	Anzahl	bereinigter Gesamtkaufpreis [€]
2020	42	356.000
2021	37	401.000
2022	14	526.000
2023	12	505.000
2024	6	486.000
2025	3	570.000
2026	7	506.000



4.5 Wohnungseigentum

Art des Verkaufs	Anzahl	Umsatz in Mio. Euro	Euro/m ² Wohnfläche	Ø Wohnfläche
Erstverkauf	29	12,43	4866	87
Weiterverkauf	129	18,47	1853	72
Umwandlung	7	1,23	2096	67
Gesamt	165	32,14	2938	75



Jahr	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Erstverkauf	3019	3075	2729	3120	4240	4215	3860	3852	4924
Umwandlung	1429	1682	2640	1121	2133	1638	2036	1585	2096
Weiterverkauf	1155	1286	1465	1540	1684	1810	1724	1915	1877

5 Kontakte und Adressen

5.1 Gutachter im Gutachterausschuss

(Zum 01.09.2026)

Vorsitzender:	Heiko Leistner	Dipl.- Ing.
stellv. Vorsitzende:	Eva Börger	Dipl.- Ing.
	Felix Brummel	M. Sc.
	Christine Weibelzahl	Dipl.- Ing.
	Dr. Monika Teigel	Dr.- Ing.
Gutachter*innen:	Holger Allrich	Dipl. Immobilienwirt
	Rainald Berendt	Dipl.- Ing., Architekt
	Jens Berghaus	Architekt M.A.
	Tobias Böhm	Immobilienfachwirt
	Walter Lütkhoff	Dipl.- Ing., Architekt
	Bianca Nierhoff-Ioannidis	Immobilienkauffrau (IHK)
	Volker Pahmeyer	Dipl.- Ing. Architekt
	Dierk Poth	Dipl.-Sachverständiger Immobilienbewertung
	Andreas Strube	Dipl.- Ing. (FH) Hochbau
	Wilhelm Thiemann	SV für Landwirtschaft
	Guido Voß	Immobilienmakler
Finanzamt:	Cord von Haaren	Dipl. Finanzwirt
	Markus Borgschulte	Dipl. Finanzwirt

5.1 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Mitarbeiter*innen

Herr Balaban	0 23 81/ 17 42 16
Herr Beckschulze-Giesler	0 23 81/ 17 42 42
Herr Berz	0 23 81/ 17 42 67
Herr Brummel	0 23 81/ 17 42 02
Herr Hübner	0 23 81/ 17 42 66
Frau Frerich	0 23 81/ 17 42 63
Herr Schmiedner	0 23 81/ 17 42 69
Frau Vogelsang	0 23 81/ 17 42 44
Herr Weiß	0 23 81/ 17 42 17

Kontaktdaten

Anschrift	Gustav-Heinemann-Straße 10 59065 Hamm
Zimmer	C 1.027 – C 1.032
Fax	0 23 81/ 17 29 61
E-Mail:	gutachterausschuss@stadt.hamm.de
Öffnungszeiten:	Mo. - Do: 8:30 - 15:30 Uhr Fr: 8:30 - 12:30 Uhr
Internet:	www.boris.nrw.de www.gars.nrw/hamm

Unter www.gars.nrw/hamm finden Sie:

- Hinweise zu den Produkten des Gutachterausschusses und entsprechende Antragsformulare
- Grundstücksmarktberichte und Bodenrichtwerte, die nicht unter www.boris.nrw.de veröffentlicht sind

5.2 Gebühren

Nach den §§ 192 ff. Baugesetzbuch und der Grundstückswertermittlungsverordnung – GrundWertVO NRW – vom 08.12.2020 - in der jeweils geltenden Fassung obliegen dem Gutachterausschuss verschiedene gebührenpflichtige Aufgaben.

Die Grundlage für die Erhebung von Gebühren ist die Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (VermWertKostO NRW) vom 12.12.2019 in der jeweils geltenden Fassung (Tarifstelle 5 des Kostentarifs).

Wertgutachten

•	Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken, von Rechten an Grundstücken sowie sonstigen Gutachten gemäß GrundWertVO NRW inkl. 3 Mehrausfertigungen	
	Bei einem Wert des begutachteten Objekts a) bis 1 Mio. Euro Grundbetrag + wertanteiliger Betrag	1.400 Euro + 0,2 % des Wertes
	b) über 1 Mio. Euro bis 10 Mio. Euro Grundbetrag + wertanteiliger Betrag	2.400 Euro + 0,1 % des Wertes
•	Zuschläge zur Gebühr wegen erhöhten Aufwands, wenn	
	a) Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind. b) besondere rechtliche Gegebenheiten zu berücksichtigen sind. c) Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind. d) für sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften.	Für den Mehraufwand werden je angefangener Arbeitsviertelstunde 27 Euro fällig, maximal jedoch 4.000 Euro.
	e) weitere Wertermittlungstichtage	Der Grundaufwand bei mehreren Stichtagen ist der höchste Wert.
•	Abschlag zur Gebühr wegen verminderten Aufwands	
	wenn Leistungen in mehreren Gutachten genutzt werden	Für den Minderaufwand werden je angefangener Arbeitsviertelstunde 27 Euro abgezogen, maximal jedoch 50 Prozent der jeweiligen Gutachtengebühr.

Zu den angegebenen Gebühren kommt die jeweils gültige gesetzliche Mehrwertsteuer hinzu.

Auskünfte durch den Gutachterausschuss

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung (§ 195 Abs. 3 BauGB; § 34 GrundWertVO NRW)		
•	je Antrag	Bearbeitungspauschale 40 Euro zzgl. Pauschal 100 Euro für den 1. bis 50. Kauffall
	jeder weitere Kauffall	10 Euro

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung können erteilt werden, wenn

- ein berechtigtes Interesse vorliegt und
- der Empfänger der Auskunft die Einhaltung datenschutzrechtlicher Vorschriften zusichert.

Ein berechtigtes Interesse ist anzunehmen, wenn die Auskunft von öffentlich bestellten und vereidigten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierten Sachverständigen für Grundstückswertermittlung zur Begründung ihrer Gutachten beantragt wird.

Informationen der amtlichen Grundstückswertermittlung

•	Dokumente und Daten, die vom Nutzer über automatisierte Verfahren abgerufen werden können (z.B. Bodenrichtwerte, Grundstücksmarktberichte)	gebührenfrei unter: www.boris.nrw.de
•	Bereitstellung von Dokumenten und Daten durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	27 Euro je angefangener Arbeitsviertelstunde

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Hamm

www.boris.nrw.de

