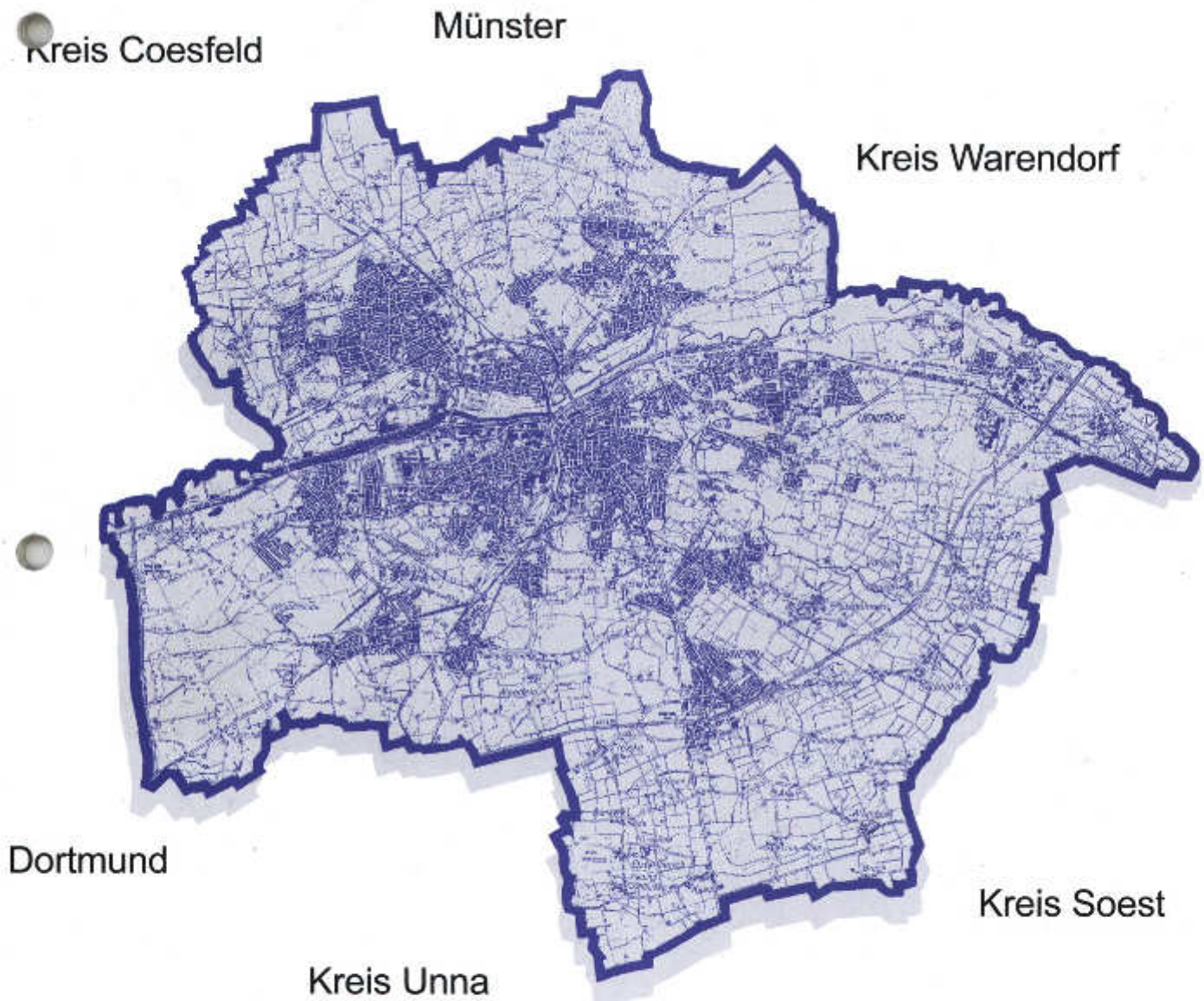
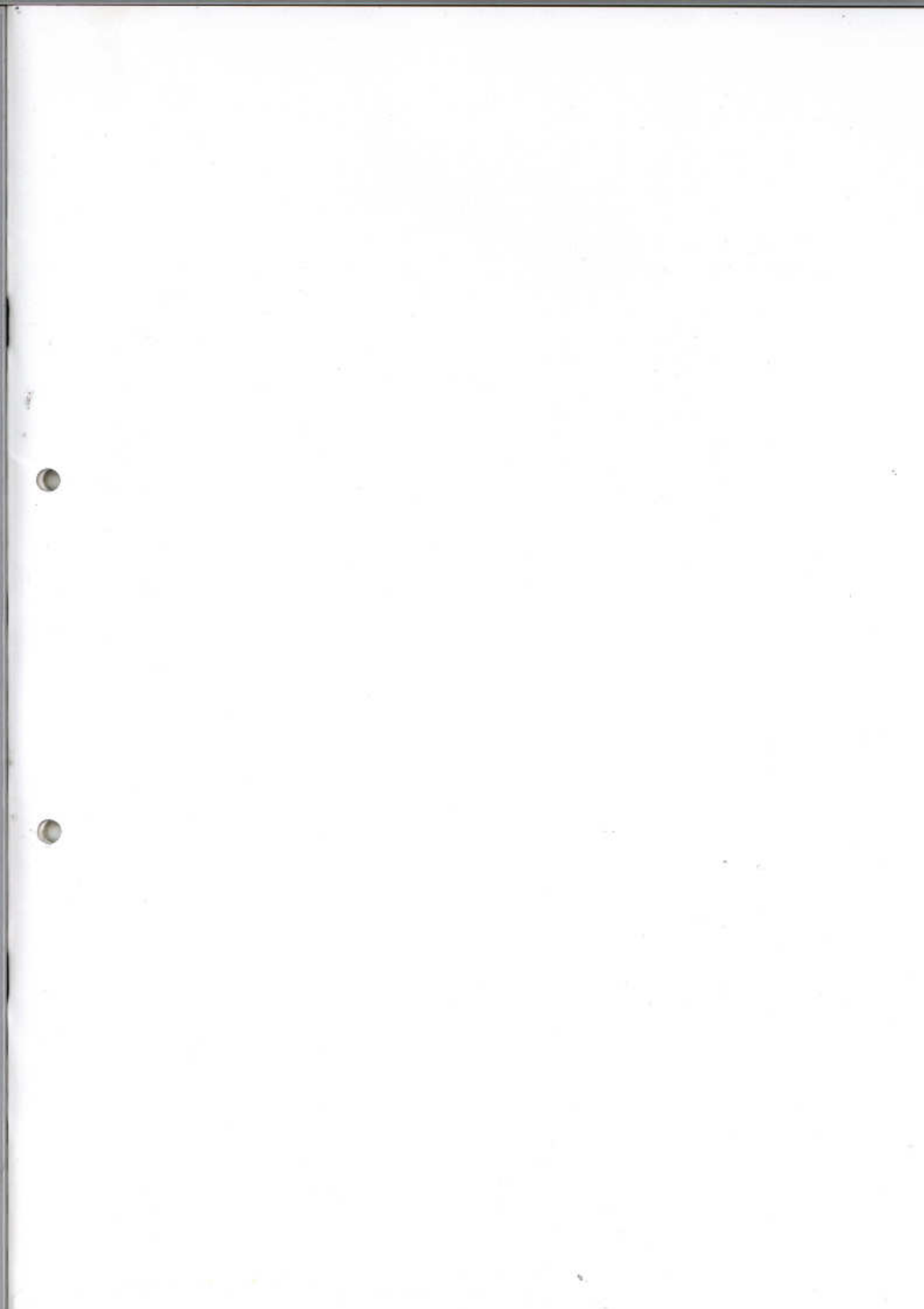




Der
Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Hamm

Grundstücksmarktbericht 2001







Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hamm

Grundstücksmarktbericht 2001

Übersicht über den Grundstücksmarkt

(Die Wertangaben beziehen sich auf DM)

Hamm, im März 2002



Grundstücksmarktbericht 2001

Übersicht über den Grundstücksmarkt

(Die Verangaben beziehen sich auf DM)

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Hamm
-Geschäftsstelle-
Museumsstr. 7/9
59065 Hamm
Fax 0 23 81/17 29 61

Ansprechpartner:

Vorsitzender:	Herr Erwin Helbich	0 23 81/17 42 02
	helbich@stadt.hamm.de	
stv. Vorsitzender:	Herr Hans Joachim Dingerdissen	0 23 81/17 45 00
stv. Vorsitzender:	Herr Werner Seydich	0 23 81/17 42 00

Mitarbeiter der Geschäftsstelle:

Herr Rainer Bergmann	0 23 81/17 42 67
Herr Hubert Francke	0 23 81/17 42 66
Frau Elke Grattenauer	0 23 81/17 42 63
Herr Manfred Nimmert	0 23 81/17 42 68
Herr Gerhard Spitzer	0 23 81/17 42 69
spitzerg@stadt.hamm.de	



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 2001 und Entwicklung	9
4.1.	Grundstücksmarkt 2001	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 2001	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
9.4.	Ermittlung von Vergleichswerten unter Verwendung der multiplen Regression	32
10.	Hamm im Vergleich mit Kreisen und Städten 2000 (Wohnungseigentum)	33
11.	Bewirtschaftungskosten gemäß Zweite Berechnungsverordnung	34
12.	Gebühren für Gutachten durch den Gutachterausschuss am 1.1.2002	35
13.	Gutachter im Gutachterausschuss am 1.1.2002	36
14.	Allgemeine statistische Angaben	37

11	Введение	11
12	1.1. Общие сведения о книге	12
13	1.2. Назначение книги	13
14	1.3. Структура книги	14
15	1.4. Особенности книги	15
16	1.5. Заключение	16
17	2. Основные понятия	17
18	2.1. Понятие о...	18
19	2.2. Понятие о...	19
20	2.3. Понятие о...	20
21	2.4. Понятие о...	21
22	2.5. Понятие о...	22
23	2.6. Понятие о...	23
24	2.7. Понятие о...	24
25	2.8. Понятие о...	25
26	2.9. Понятие о...	26
27	2.10. Понятие о...	27
28	2.11. Понятие о...	28
29	2.12. Понятие о...	29
30	2.13. Понятие о...	30
31	2.14. Понятие о...	31
32	2.15. Понятие о...	32
33	2.16. Понятие о...	33
34	2.17. Понятие о...	34
35	2.18. Понятие о...	35
36	2.19. Понятие о...	36
37	2.20. Понятие о...	37
38	2.21. Понятие о...	38
39	2.22. Понятие о...	39
40	2.23. Понятие о...	40
41	2.24. Понятие о...	41
42	2.25. Понятие о...	42
43	2.26. Понятие о...	43
44	2.27. Понятие о...	44
45	2.28. Понятие о...	45
46	2.29. Понятие о...	46
47	2.30. Понятие о...	47
48	2.31. Понятие о...	48
49	2.32. Понятие о...	49
50	2.33. Понятие о...	50
51	2.34. Понятие о...	51
52	2.35. Понятие о...	52
53	2.36. Понятие о...	53
54	2.37. Понятие о...	54
55	2.38. Понятие о...	55
56	2.39. Понятие о...	56
57	2.40. Понятие о...	57
58	2.41. Понятие о...	58
59	2.42. Понятие о...	59
60	2.43. Понятие о...	60
61	2.44. Понятие о...	61
62	2.45. Понятие о...	62
63	2.46. Понятие о...	63
64	2.47. Понятие о...	64
65	2.48. Понятие о...	65
66	2.49. Понятие о...	66
67	2.50. Понятие о...	67
68	2.51. Понятие о...	68
69	2.52. Понятие о...	69
70	2.53. Понятие о...	70
71	2.54. Понятие о...	71
72	2.55. Понятие о...	72
73	2.56. Понятие о...	73
74	2.57. Понятие о...	74
75	2.58. Понятие о...	75
76	2.59. Понятие о...	76
77	2.60. Понятие о...	77
78	2.61. Понятие о...	78
79	2.62. Понятие о...	79
80	2.63. Понятие о...	80
81	2.64. Понятие о...	81
82	2.65. Понятие о...	82
83	2.66. Понятие о...	83
84	2.67. Понятие о...	84
85	2.68. Понятие о...	85
86	2.69. Понятие о...	86
87	2.70. Понятие о...	87
88	2.71. Понятие о...	88
89	2.72. Понятие о...	89
90	2.73. Понятие о...	90
91	2.74. Понятие о...	91
92	2.75. Понятие о...	92
93	2.76. Понятие о...	93
94	2.77. Понятие о...	94
95	2.78. Понятие о...	95
96	2.79. Понятие о...	96
97	2.80. Понятие о...	97
98	2.81. Понятие о...	98
99	2.82. Понятие о...	99
100	2.83. Понятие о...	100





1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

2001 wurden in der Stadt Hamm 1606 zur Auswertung geeignete Kaufverträge für bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von 468,07 Mio. DM abgeschlossen.

Die Zahl der geeigneten Kauffälle ist damit gegenüber 2000 um rd. 7% gestiegen, der Geldumsatz sank um rd. 4%.

Die mit einem * versehenen Werte des Jahres 2000, die von den im Grundstücksmarktbericht 2000 veröffentlichten Werten abweichen, konnten erst nach Erscheinen des Marktberichtes 2000 ermittelt werden, da zusätzliche Verträge aus dem Jahre 2000 verspätet beim Gutachterausschuss eingingen.

Es sind weniger unbebaute Grundstücke (rd. 3%), mehr bebaute Grundstücke (rd. 10%) und Wohnungs- und Teileigentum (rd. 12%) verkauft worden als 2000.

Neubestellungen von Erbbaurechten im Wohnungsbau sind unbedeutend

Der Durchschnitts-Quadratmeterpreis von rd. 204,-- DM/m² (ohne Erschließungskosten) für unbebaute 1- und 2-Familienwohngrundstücke ist um rd. 5% gestiegen gegenüber 2000.

Die Erschließungskosten in Neubaugebieten lagen 2001 überwiegend zwischen 80,-- DM/m² und 115,-- DM/m².

Der Durchschnittspreis für bebaute 1- 2-Familienhausgrundstücke hat sich gegenüber 2000 mit 327.000,-- DM nicht wesentlich verändert.

Der Durchschnittspreis für Eigentumswohnungen ist gegenüber 2000 leicht gesunken. Er liegt jetzt bei rd. 2.280,-- DM/m² Wohnfläche. Es wurden maximal 4140,--DM/m² Wohnfläche bezahlt.

Die Zahl der Zwangsversteigerungen hat erheblich zugenommen.

Anzahl Zwangsversteigerungen

	Wohnungseigentum	bebaut	unbebaut	gesamt
1998	30	15	0	45
1999	47	18	2	67
2000	25	13	2	40
2001	73	19	2	94



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.

Der Durchschnittswert für den Grundstücksmarkt im Jahr 2001 betrug 115,- DM/m². Im Vergleich mit dem Jahr 2000 ist dies eine Erhöhung um 10,- DM/m².

Die Ertragsleistungen im Wohnungsbau im Jahr 2001 betragen 115,- DM/m². Im Vergleich mit dem Jahr 2000 ist dies eine Erhöhung um 10,- DM/m².

Der Durchschnittspreis für den Grundstücksmarkt im Jahr 2001 betrug 115,- DM/m². Im Vergleich mit dem Jahr 2000 ist dies eine Erhöhung um 10,- DM/m².

Der Durchschnittspreis für den Grundstücksmarkt im Jahr 2001 betrug 115,- DM/m². Im Vergleich mit dem Jahr 2000 ist dies eine Erhöhung um 10,- DM/m².

Die Zahl der Zwangsversteigerungen im Jahr 2001 betrug 115,- DM/m². Im Vergleich mit dem Jahr 2000 ist dies eine Erhöhung um 10,- DM/m².

Der Durchschnittspreis für den Grundstücksmarkt im Jahr 2001 betrug 115,- DM/m². Im Vergleich mit dem Jahr 2000 ist dies eine Erhöhung um 10,- DM/m².

Jahr	Umsatz	Preis	Ertrag	Zwangsversteigerungen
2001	115	115	115	115
2000	105	105	105	105
1999	95	95	95	95
1998	85	85	85	85



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

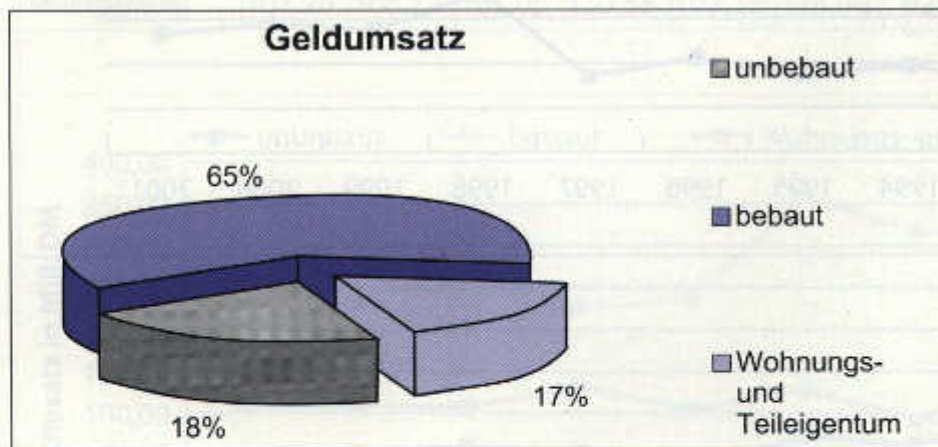
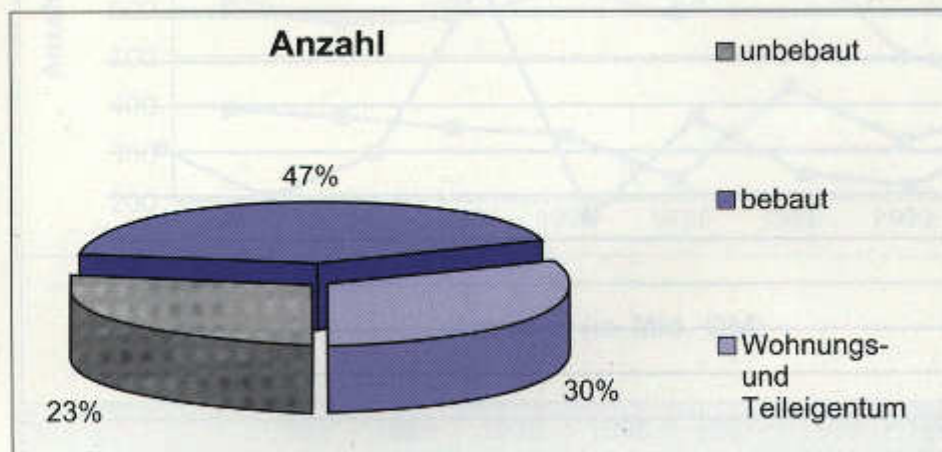
Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstigen personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den 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 2001 und Entwicklung

4.1. Grundstücksmarkt 2001

	Anzahl	Umsatz (in Mio. DM)	Flächenumsatz in ha
unbebaut	375	85,18	239,50
bebaut	743	304,12	104,04
Wohnungs- und Teileigentum	488	78,77	8,08
gesamt	1606	468,07	351,62



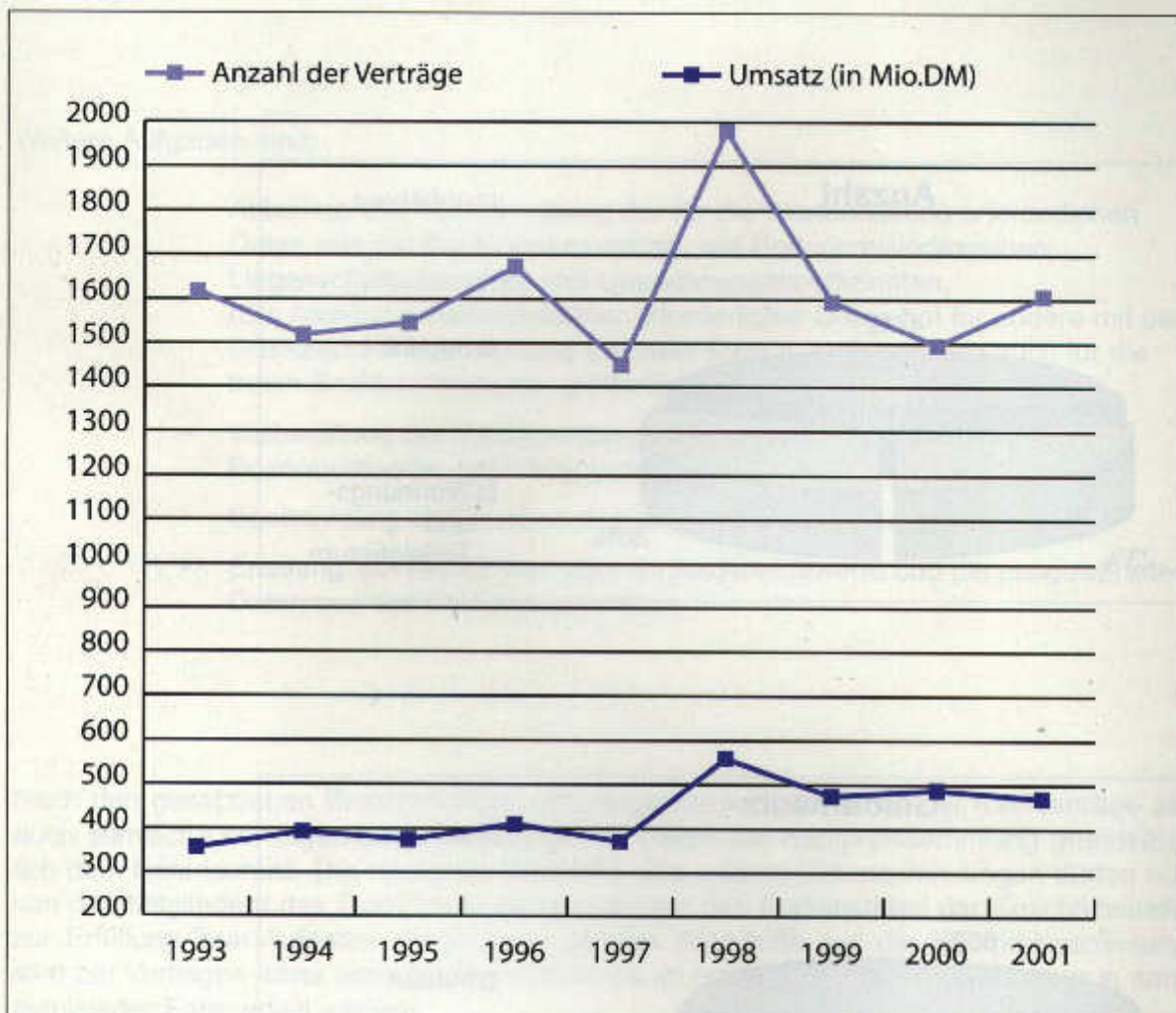


4.2. Allgemeine Entwicklung

Gesamt

	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Anzahl der Verträge	1617	1518	1545	1672	1449	1979	1594	1495*	1606
Umsatz (in Mio. DM)	356,28	392,00	374,65	409,41	370,51	558,00	473,47	486,76*	468,07

(* s. S. 5)



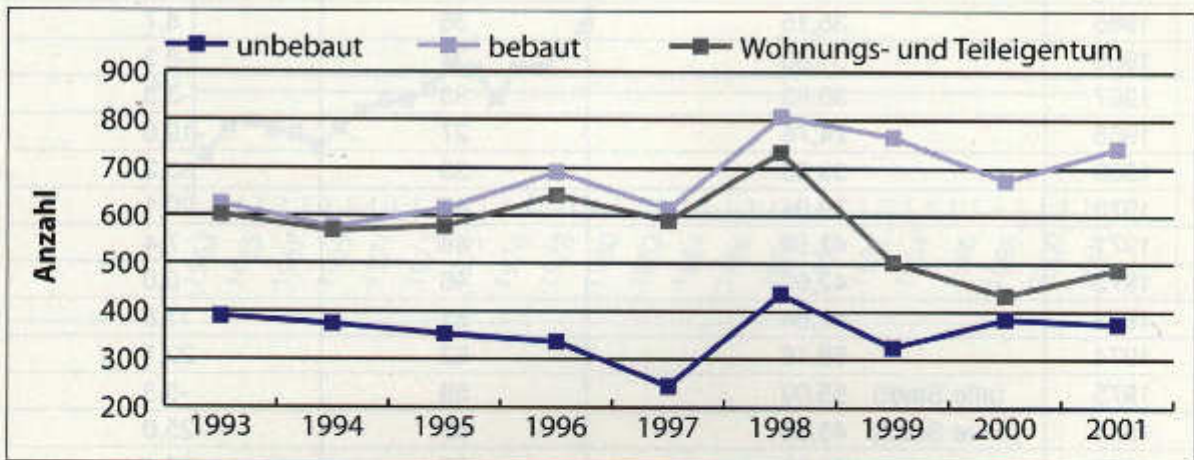


4.3. Teilmarktentwicklung

Anzahl der Verträge

	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
unbebaut	390	374	353	337	245	437	326	385*	375
bebaut	625	576	615	692	615	808	766	676*	743
Wohnungs- und Teileigentum	602	568	577	643	589	734	502	434*	488

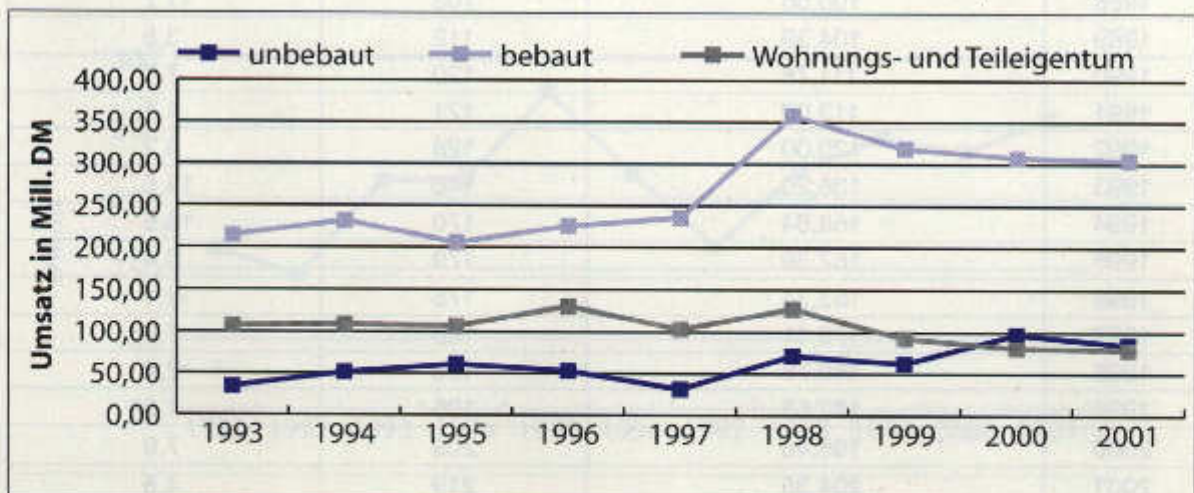
(* s. S. 5)



Umsatz (in Mio. DM)

	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
unbebaut	34,23	51,30	61,00	53,16	31,21	71,64	62,49	97,87*	85,18
bebaut	214,77	231,98	206,15	225,69	235,97	358,00	318,21	307,76*	304,12
Wohnungs- und Teileigentum	107,28	108,72	107,05	130,56	103,33	128,00	92,77	81,13*	78,77

(* s. S. 5)





5. Unbebaute Grundstücke

5.1. Individueller Wohnungsbau

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

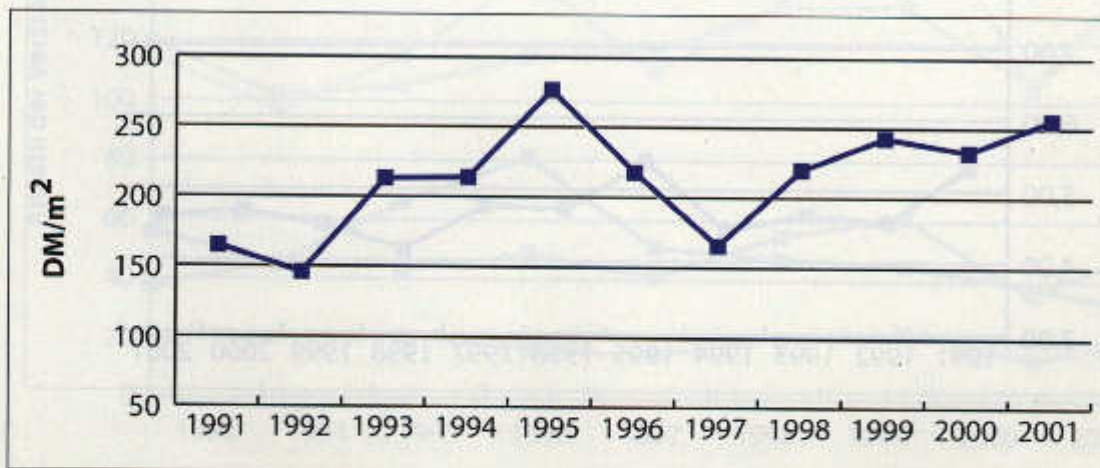
Jahr	durchschnittlich gezahlter Bodenpreis in DM/m ² ohne Erschließungskosten	Bodenpreisindex	Veränderung in %
1963	22,13	24	
1964	32,34	35	46,1
1965	35,15	38	8,7
1966	31,88	34	-9,3
1967	30,83	33	-3,3
1968	24,78	27	-19,6
1969	33,00	35	33,2
1970	39,64	42	20,1
1971	42,59	46	7,4
1972	42,60	46	0,0
1973	47,64	51	11,8
1974	58,16	62	22,1
1975 (alte Stadt)	55,09	59	-5,3
1975 (neue Stadt)	43,60	47	-25,0
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
2000	195,48	209	7,0
2001	204,35	219	4,5



5.2. Geschosswohnungsbau

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

1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
164	145	212	213	276	217	165	219	242	232	255





5.3. Gewerbliche Bauflächen

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

1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
32	39	38	41	40	40	39	43	44	49	39



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)

1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
5,3	4,54	4,64	4,42	5,38	4,71	4,75	4,14	4,48	4,68	4,6



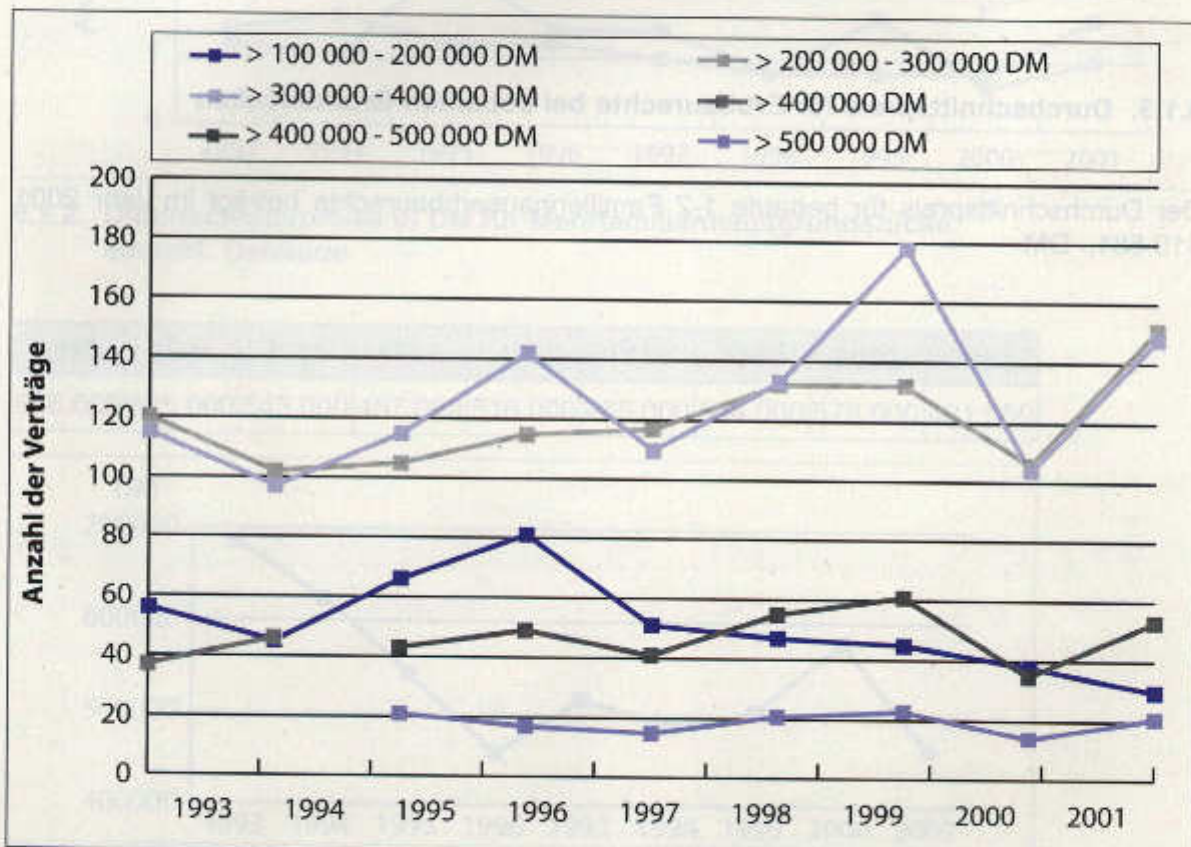


6. Bebaute Grundstücke

6.1. Ein- Zweifamilienhäuser

6.1.1. Häufigkeit der Gesamtkaufpreise für Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke, einschließlich Gebäude (ohne Zechenhäuser)

	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
>100 000-200 000 DM	56	45	66	81	51	47	45	38	30
>200 000-300 000 DM	120	102	105	115	117	132	132	106	151
>300 000-400 000 DM	115	97	115	142	110	133	178	104	148
>400 000 DM	37	46							
>400 000-500 000 DM			43	49	41	55	61	35	53
>500 000 DM			21	17	15	21	23	14	21
Gesamt	328	290	350	404	334	388	439	297	403





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

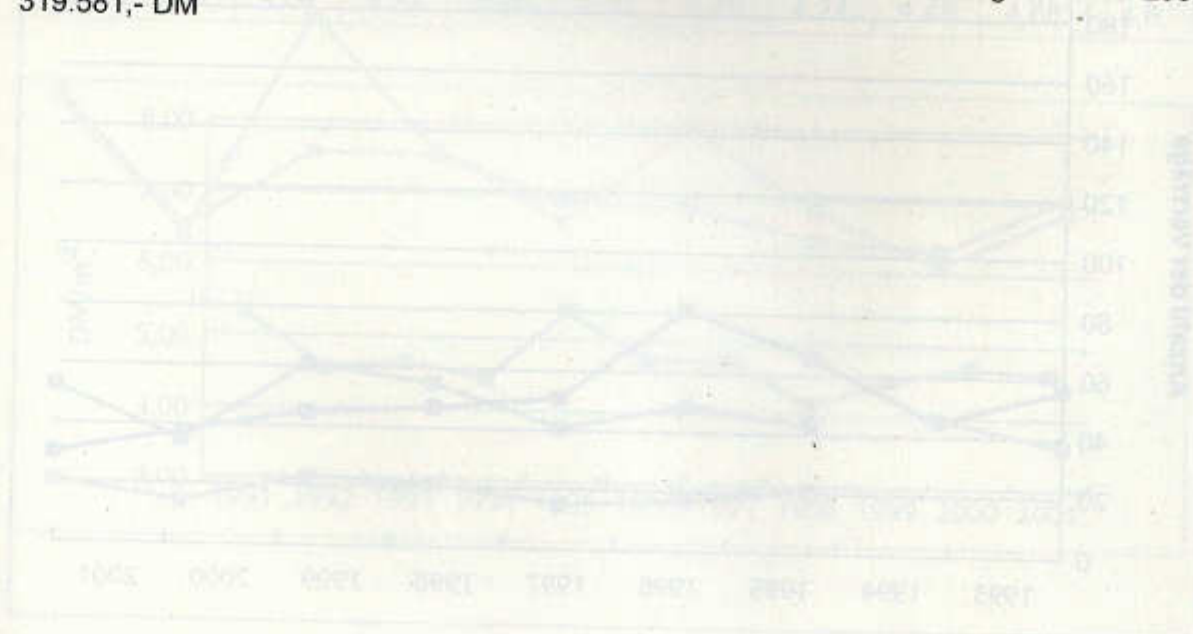
	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
einschl. Zechenhäuser*	264.000	273.000	271.000	272.000	273.000	284.000	287.000	282.000	302.000
ohne Zechenhäuser	299.000	310.000	315.000	308.000	313.000	328.000	332.000	321.000	327.000

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



6.1.3. Durchschnittspreis für Erbbaurechte bei bebauten Grundstücken

Der Durchschnittspreis für bebaute 1-2 Familienhauserbbaurechte beträgt im Jahr 2001 319.581,- DM

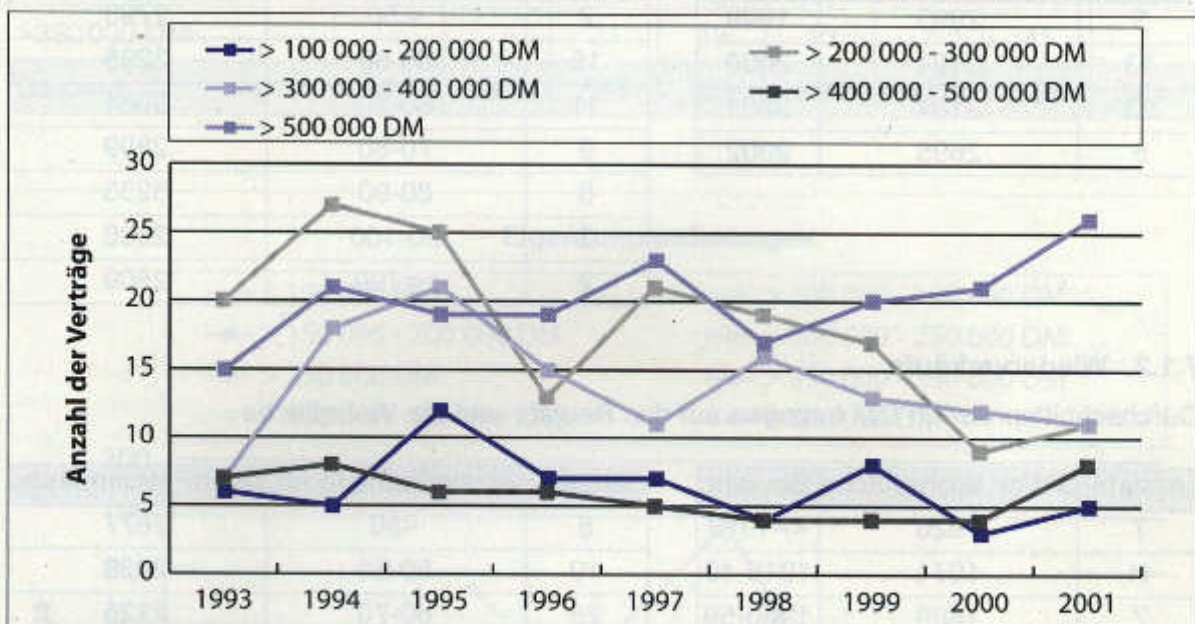




6.2. Mehrfamilienhäuser

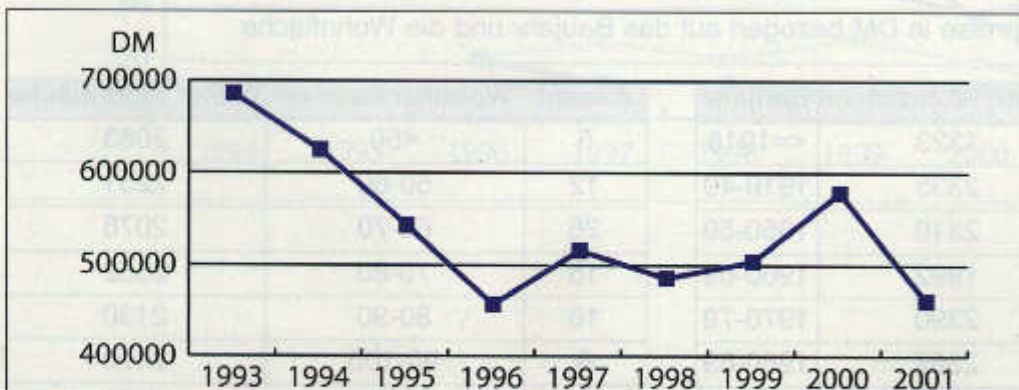
6.1.2. Häufigkeit der Gesamtkaufpreise für Mehrfamilienhausgrundstücke, einschließlich Gebäude (ohne Erbbaugrundstücke)

	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
>100 000-200 000 DM	6	5	12	7	7	4	8	3	5
>200 000-300 000 DM	20	27	25	13	21	19	17	9	11
>300 000-400 000 DM	7	18	21	15	11	16	13	12	11
>400 000-500 000 DM	7	8	6	6	5	4	4	4	8
>500 000 DM	15	21	19	19	23	17	20	21	26
Gesamt	55	79	83	60	67	60	62	49	61



6.2.2. Durchschnittspreise in DM für Mehrfamilienhausgrundstücke, einschl. Gebäude

1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
686.000	625.000	543.000	457.000	516.000	486.000	504.000	578.000	461.000





7. Wohnungseigentum

7.1. Wohnungseigentum im Jahr 2001

Art des Verkaufs	Anzahl	Umsatz (in Mio. DM)	DM/m ² Wohnfläche
Erstverkauf	50	10,78	3076
Wiederverkauf	218	37,64	2198
Umwandlung	96	16,50	2044
Gesamt	364	64,93	2278

7.1.1. Erstverkäufe

Durchschnittspreise in DM bezogen auf die Wohnfläche

Anzahl	DM/m ² Wohnfläche	Baujahr
3	2993	1999
13	3194	2000
23	3184	2001
5	2695	2002

Anzahl	Wohnfläche in m ²	DM/m ² Wohnfläche
2	< 50	2793
15	50-60	3295
11	60-70	3084
9	70-80	2899
8	80-90	3233
3	90-100	2636
2	>=100	2509

7.1.2. Wiederverkäufe

Durchschnittspreise in DM bezogen auf das Baujahr und die Wohnfläche

Anzahl	DM/m ² Wohnfläche	Baujahr
7	1926	<=1918
11	1974	1919-49
7	1869	1950-59
45	1772	1960-69
98	1936	1970-79
29	2264	1980-89
21	2956	>=1990

Anzahl	Wohnfläche in m ²	DM/m ² Wohnfläche
5	<50	2077
19	50-60	2028
28	60-70	2125
71	70-80	1963
34	80-90	1883
28	90-100	2043
33	>=100	2320

7.1.3. Umwandlungen

Durchschnittspreise in DM bezogen auf das Baujahr und die Wohnfläche

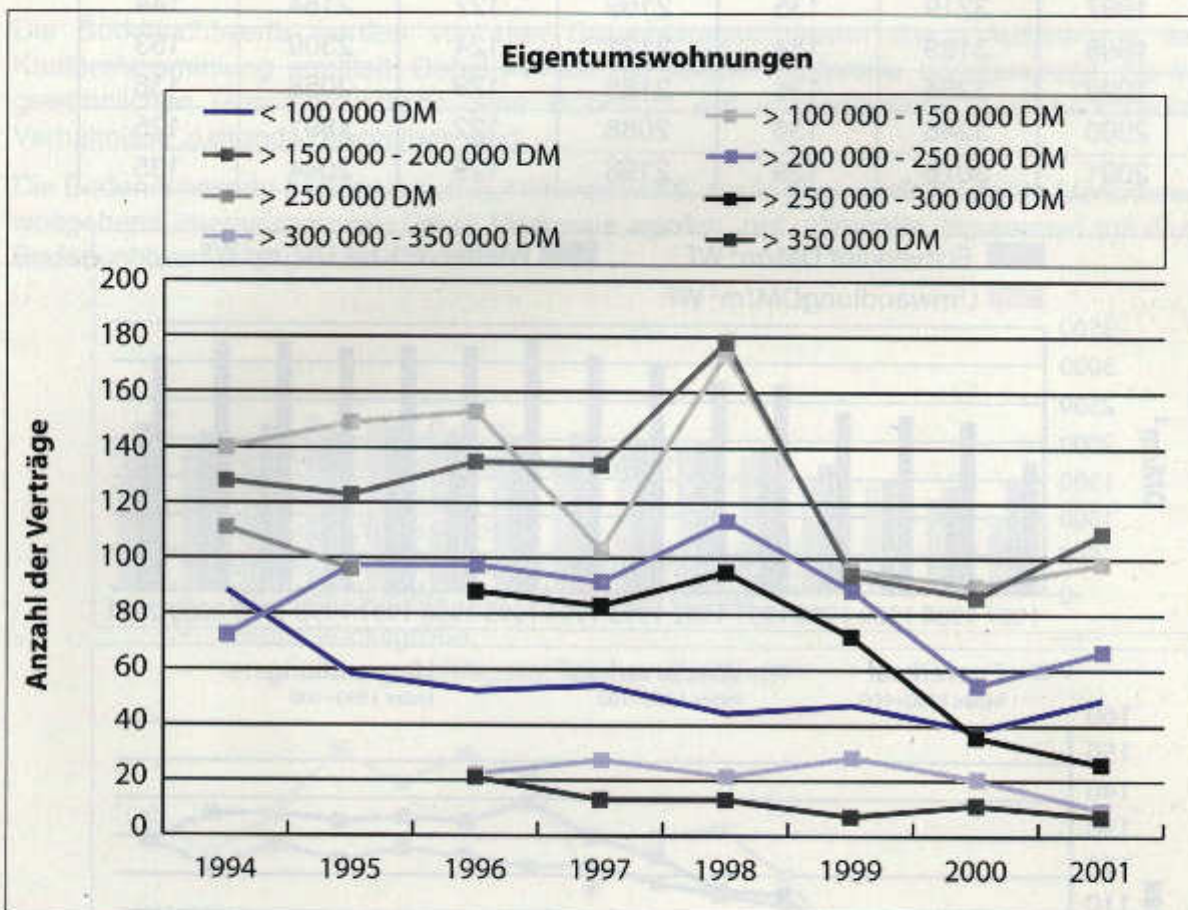
Anzahl	DM/m ² Wohnfläche	Baujahr
6	1323	<=1918
10	2335	1919-49
25	2310	1950-59
18	1992	1960-69
27	2390	1970-79
3	2367	1980-89
7	2065	>=1990

Anzahl	Wohnfläche in m ²	DM/m ² Wohnfläche
6	<50	2083
12	50-60	2231
26	60-70	2076
15	70-80	2562
16	80-90	2130
9	90-100	2478
12	>=100	1911



7.2. Häufigkeit der Gesamtkaufpreise für Eigentumswohnungen

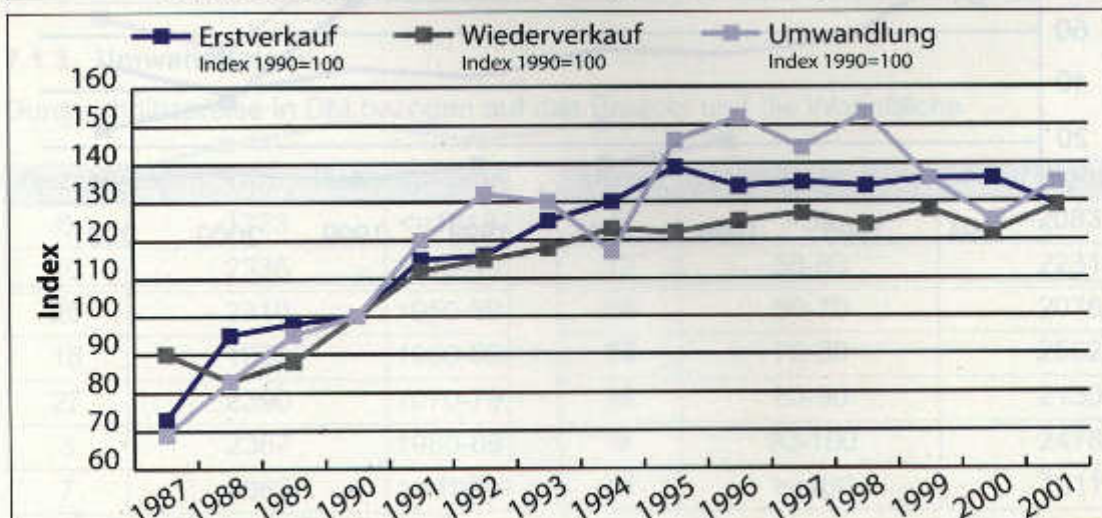
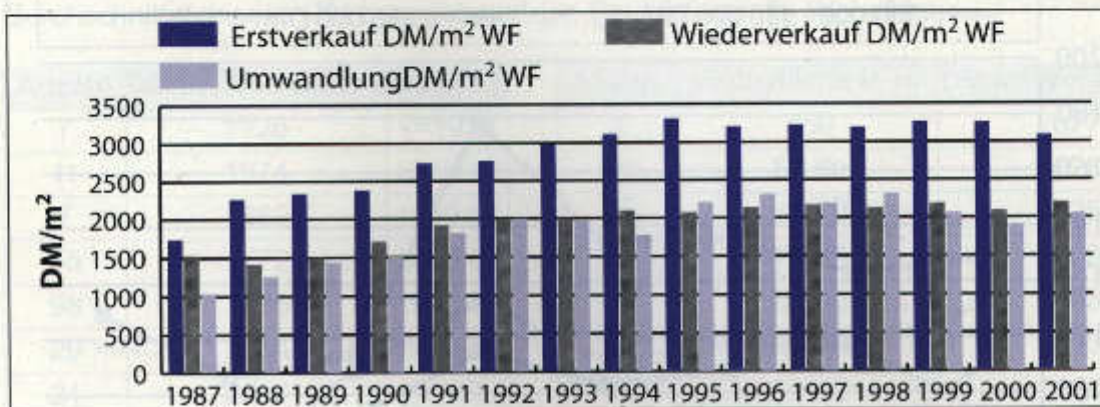
	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
<100 000 DM	88	58	52	54	44	47	38	49
>100 000-150 000 DM	140	149	153	103	174	96	90	98
>150 000-200 000 DM	128	123	135	134	178	94	86	109
>200 000-250 000 DM	72	97	97	91	113	88	54	66
>250 000 DM	111	96						
>250 000-300 000 DM			88	83	95	72	36	26
>300 000-350 000			22	27	21	28	20	9
>350 000 DM			21	13	13	7	11	7
Gesamt	539	523	568	505	638	432	335	364





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
2000	3246	136	2088	122	1891	125
2001	3076	129	2198	129	2044	135





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. 2001

Erläuterungen:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hamm

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:

120	=	Richtwert in Euro/qm
WR II o-40	=	Eigenschaften des Richtwertgrundstückes
WR II o-40	=	Richtwertgrundstück im reinen Wohngebiet mit zweigesch. Bebauung, offene Bauweise, 40m 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 zwei gesch. 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, 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 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 Wertermittlung 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 2001 bei Mehrfamilienhäusern (≥ 8 Wohnungen) mit einer Restnutzungsdauer ≥ 50 Jahre ohne öffentliche Förderung zu folgenden Ergebnissen geführt:

Mittlerer Liegenschaftszinssatz: 6,5%

Mittlerer Rohertragsfaktor: 11,3

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 2000 des Oberen Gutachterausschusses werden bei Ein- und Zweifamilienhäusern Liegenschaftszinssätze um 3% und bei Dreifamilienhäusern Liegenschaftszinssätze um 3,5% als angemessen angesehen.



9.2. Sachwertfaktoren

Auswertung von 73 Kauffällen für **1-2 Familienhäuser** des Jahres 2001

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von 1-2 Familienhäusern wurde eine Regression durchgeführt. Dazu wurden Sachwerte und Kaufpreise von 73 Objekten gegenübergestellt. Bei den Objekten handelte es sich um 22 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit Keller und um 51 Einfamilienreihenhäuser und Doppelhaushälften mit Keller. Die Restnutzungsdauer der Objekte betrug mehr als 45 Jahre.

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 zugrunde gelegt.

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

Die Kaufpreise lagen zwischen 165.000 DM und 525.000 DM.

Ausgehend hiervon ergab sich folgende Regressionsstatistik und Schätzungs-gleichung:

Regressions-Statistik	freisteh. Objekt (22)	DHH/Reih.h.(51)	Ges.(73)
Mittelwert der Kaufpreise	356.795 DM	270.944 DM	296.817 DM
Beobachtungen	73		
Die Standardabweichung beträgt	28.500DM		
das sind circa 9,5% des durchschnittlichen Kaufpreises			

(Korrelationskoeffizient = 0,94 und Bestimmtheitsmaß = 89 %)

Ergebnis:

durchschnittl. Kaufpreis = 89123 + 0,7461 x Sachwert

Beispiel :

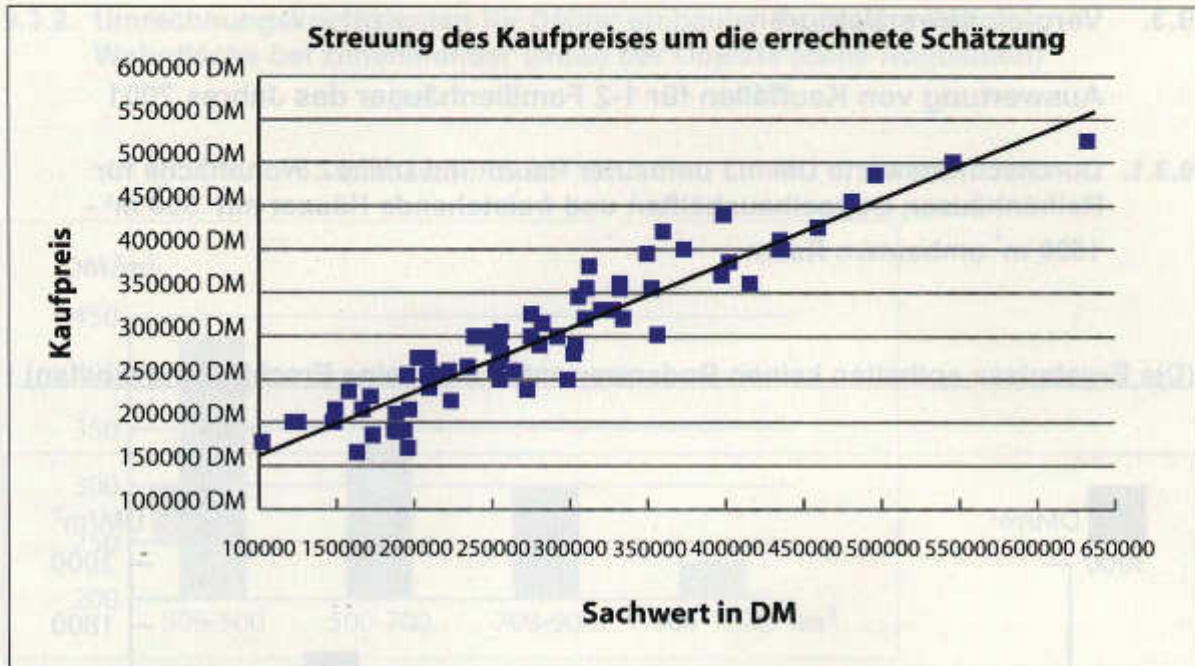
ermittelter Sachwert = 250.000 DM

durchschnittl. Kaufpreis = $89123 + 0,7461 \times 250.000 = 275.648$ DM

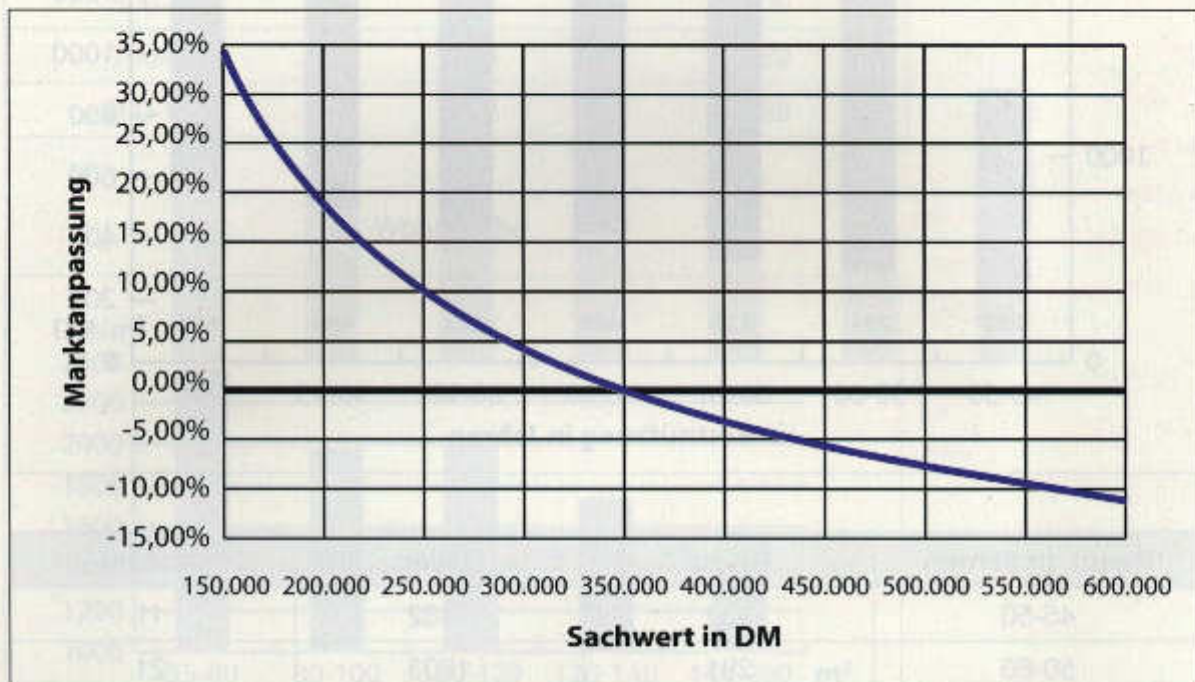
Bei einem ermittelten Sachwert von 250.000 DM ist also ein Zuschlag von rd. 26.000 DM (rd. 10%) angemessen.

Eine wie im Jahr 2000 durchgeführte Regression getrennt für freistehende Objekte und Doppelhaushälften und Reihenhäuser ergab für das Jahr 2001 keine nennenswerten Unterschiede, so dass nur eine Regression für alle ausgewerteten Objekte durchgeführt wurde.

Eine Anwendung der Regressionsgleichung empfiehlt sich für Objekte mit Kaufpreisen zwischen **200.000 DM und 500.000 DM**, deren umbauter Raum zwischen **500m³ und 1000m³** 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.



Wenn keine besonderen wertbeeinflussenden Umstände vorliegen ist, wie auch in der Grafik ersichtlich, bei Kaufpreisen unter 350.000 DM ein Zuschlag zum Sachwert und bei Kaufpreisen über 350.000 DM ein Abschlag vom Sachwert erforderlich.

Marktanpassungszu- oder abschläge sind nicht konstant. Die ausgewertete Stichprobe aus dem Jahr 2001 führt zu anderen Ergebnissen als die ausgewertete Stichprobe aus den Jahren 1999 und 2000.

Die Marktanpassungskurve gibt das **durchschnittliche** Käuferverhalten wieder. Die anhand der Kurve ermittelten Zu- oder Abschläge sind folglich auch nur als Durchschnittswerte anzusehen.

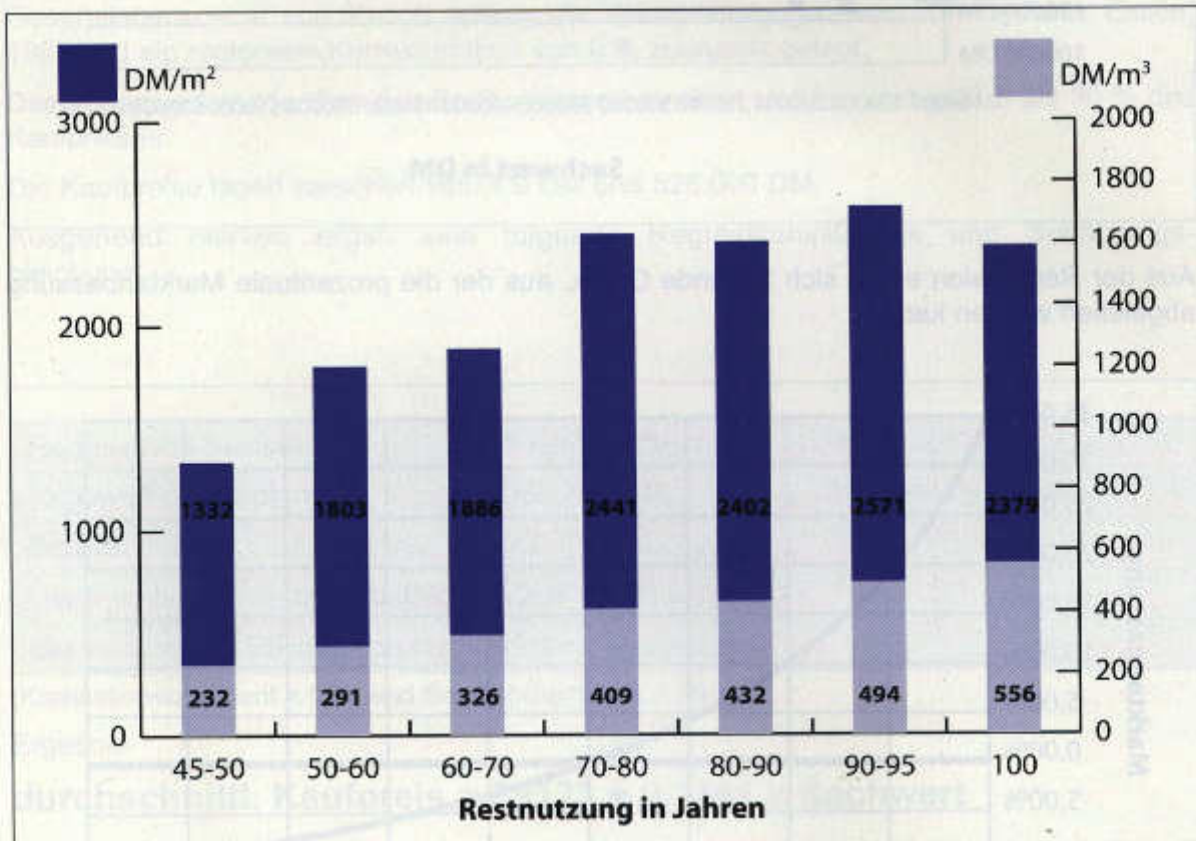


9.3. Vergleichswertfaktoren

Auswertung von Kauffällen für 1-2 Familienhäuser des Jahres 2001

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) !

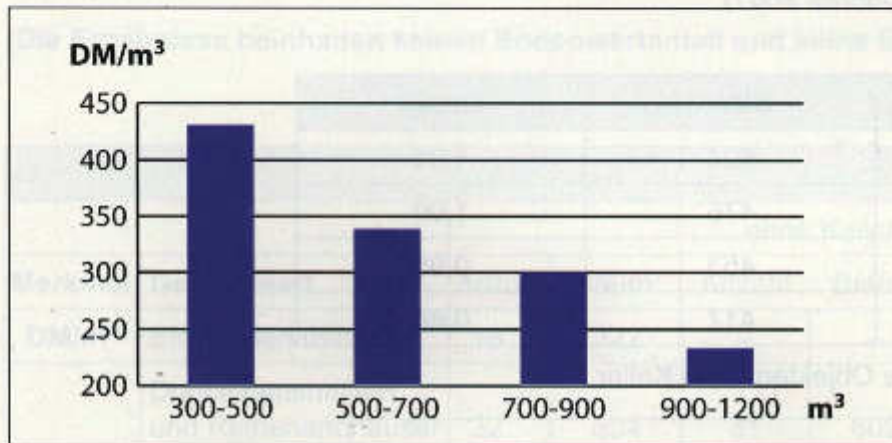


Restn. in Jahren	DM/m ³	DM/m ²	Anzahl
45-50	232	1332	11
50-60	291	1803	21
60-70	326	1886	22
70-80	409	2441	7
80-90	432	2402	7
90-95	494	2571	4
100	556	2379	57



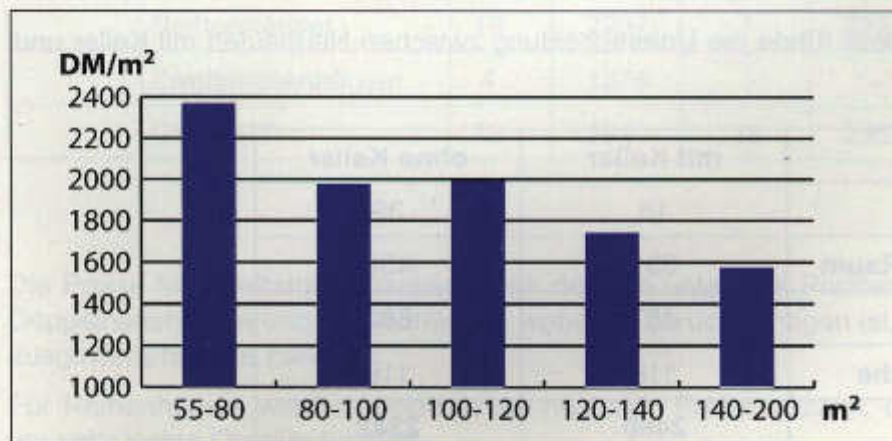
9.3.2. Umrechnungskoeffizienten für DM/m³ umbauter Raum und DM/m² Wohnfläche bei zunehmender Größe der Objekte (ohne Neubauten)

Umbauter Raum



m ³	DM/m ³	Faktor
300-500	430	1,27
500-700	338	1,00
700-900	300	0,89
900-1200	232	0,69

Wohnfläche



m ²	DM/m ²	Faktor
55-80	2.366	1,19
80-100	1.972	0,99
100-120	1.988	1,00
120-140	1.736	0,87
140-200	1.569	0,79



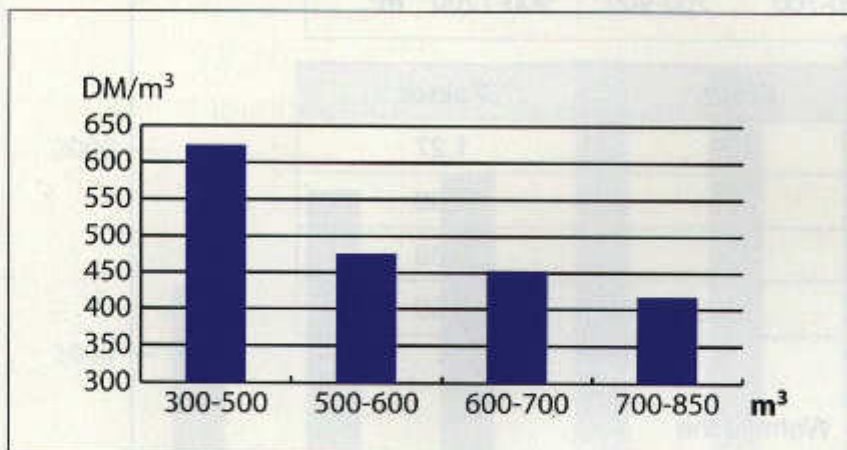
9.3.3. Umrechnungskoeffizienten für DM/m³ umbauter Raum bei zunehmender Größe der Objekte und Preise für Neubauten

(Die Ergebnisse beinhalten keinen Bodenwertanteil und keine Erschließungskosten!)

ausgewertet wurden 1-2 Familienhäuser freistehend, Doppelhaushälften und Reihenhäuser (insg. 57 Kauffälle des Jahres 2001)

m ³	DM/m ³	Faktor
300-500	624	1,31
500-600	476	1,00
600-700	453	0,95
700-850	417	0,88

* m³-Preis resultiert aus Objekten ohne Keller



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

	mit Keller	ohne Keller
Anzahl	18	39
mittlerer umbauter Raum	631	456
DM/m³	457	602
mittlere Wohnfläche	118	116
DM/m²	2460	2342

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.

Die überwiegende Anzahl der Neubauten wurden von Bauträgerfirmen erstellt und veräußert. In Neubaugebieten wird fast ausschließlich ohne Keller gebaut. Eine Tendenz von sinkenden Preisen bei Neubauten mit Keller und steigenden Preisen bei Neubauten ohne Keller ist erkennbar.



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 2001 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	Einfamilienhäuser	18	322	–	–	–	–
	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	32	304	31	609	15	447
	Reihenhäuser	19	394	7	590	2	518
	Zweifamilienhäuser	4	221	–	–	–	–
	GESAMT	73	327	38	605	17	455
			DM/ m^2		DM/ m^2		DM/ m^2
DM/ m^2	Einfamilienhäuser	18	1885	–	–	–	–
	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	32	1800	31	2359	15	2435
	Reihenhäuser	19	2237	7	2323	2	2461
	Zweifamilienhäuser	4	1374	–	–	–	–
	GESAMT	73	1911	38	2353	17	2438

Die Preise für Zweifamilienhäuser liegen deutlich unter den Preisen für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser, wobei zu berücksichtigen ist, dass es sich um nur 4 ausgewertete Fälle handelt.

Für Reihenhäuser werden meistens die höchsten Preise gezahlt, da es sich in der Regel um sehr kleine Objekte handelt.



9.4. Ermittlung von Vergleichswerten unter Verwendung der multiplen Regression

Mit den bereits vorher verwendeten 73 Kauffällen für 1-2 Familienhäuser (siehe 9.2.) wurde eine multiple Regression mit den Einflussfaktoren: umbauter Raum, Restnutzungsdauer, Bodenwert durchgeführt. Eine Voruntersuchung hat ergeben, dass diese Einflussgrößen statistisch das beste Ergebnis liefern und eine Hinzunahme anderer Einflussgrößen, wie z.B. Zustand, Bodenrichtwert, Wohnfläche keine Steigerung der Genauigkeit des Regressionsergebnisses bewirken.

Es ergaben sich folgende Regressionskoeffizienten:

Restnutzung:	3232,882
Umbauter Raum:	153,578
Bodenwert:	0,830
Konstante:	-79240

Anwendungsbeispiel:

Ein **700 m³** großes Vergleichsobjekt mit **70 Jahren Restnutzungsdauer** und einem **Bodenwert von 90.000 DM** (einschließlich Erschließungskosten) ergibt:

$$-79240 + 3232,882 \times 70 \text{ Jahre} + 153,578 \times 700 \text{ m}^3 + 0,830 \times 90.000 \text{ DM}$$

$$= \text{rd. } 329.000 \text{ DM} = \text{geschätzter Verkehrswert}$$

Regressions-Statistik	
Mittelwert der Kaufpreise	288.132 DM
Beobachtungen	73
Die Standardabweichung beträgt	34.692 DM
das sind circa 12% des durchschnittlichen Kaufpreises	

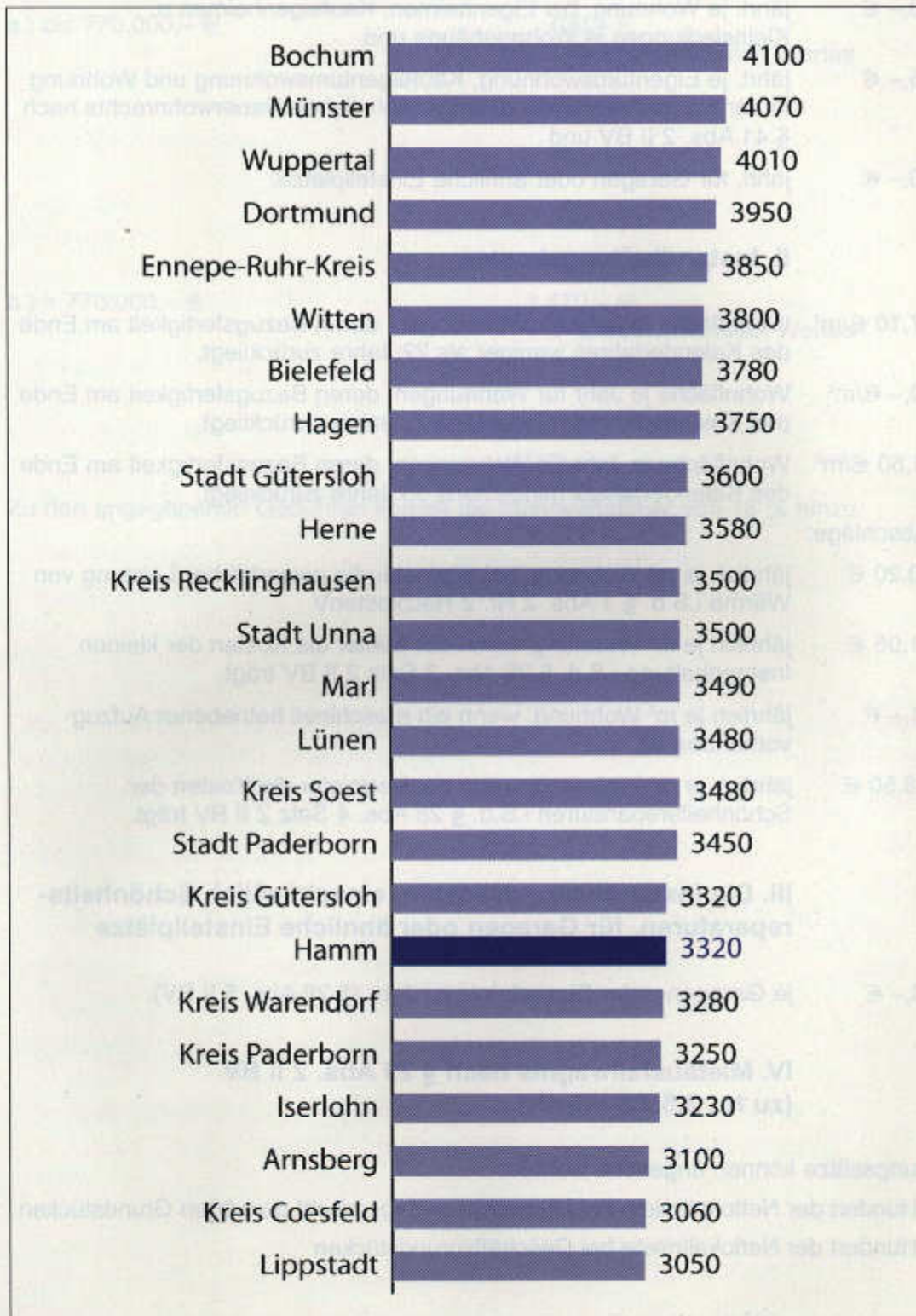
(Multipler Korrelationskoeffizient = 0,91 und Bestimmtheitsmaß = 82%)



10. Hamm im Vergleich mit Kreisen und Städten 2000 (Wohnungseigentum)

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2000 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in NRW

Preise Wohnungseigentum 2000 in DM/m² (Erstverkäufe in mittl. Wohnlagen)





11. Bewirtschaftungskosten gemäß Zweite Berechnungsverordnung

(II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001

I. Verwaltungskosten

- bis 230,- € jährl. je Wohnung, bei Eigenheimen, Kaufeigenheimen u. Kleinsiedlungen je Wohngebäude und
- bis 275,- € jährl. je Eigentumswohnung, Kaufeigentumswohnung und Wohnung in der Rechtsform eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts nach § 41 Abs. 2 II BV und
- ° bis 30,- € jährl. für Garagen oder ähnliche Einstellplätze.

II. Instandhaltungskosten

- bis 7,10 €/m² Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres weniger als 22 Jahre zurückliegt,
- bis 9,- €/m² Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 22 Jahre zurückliegt,
- bis 11,50 €/m² Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 33 Jahre zurückliegt.

Zu- und Abschläge:

- abzgl. 0,20 € jährlich je m² Wohnung, bei eigenständig gewerblicher Leistung von Wärme i.S.d. § 1 Abs. 2 Nr. 2 HeizkostenV
- abzgl. 1,05 € jährlich je m² Wohnung, wenn der Mieter die Kosten der kleinen Instandhaltung i.S.d. § 28 Abs. 3 Satz 2 II BV trägt.
- zuzgl. 1,- € jährlich je m² Wohnung, wenn ein maschinell betriebener Aufzug vorhanden ist.
- zuzgl. bis 8,50 € jährlich je m² Wohnung, wenn der Vermieter die Kosten der Schönheitsreparaturen i.S.d. § 28 Abs. 4 Satz 2 II BV trägt.

III. Die Instandhaltungskosten, einschließlich Schönheitsreparaturen, für Garagen oder ähnliche Einstellplätze

- bis 68,- € je Garagen- oder Einstellplatz im Jahr (§ 28 Abs. 5 II BV).

IV. Mietausfallwagnis nach § 29 Abs. 2 II BV (zu Nr. 3.5.2.5 WertR)

als Erfahrungssätze können angesetzt werden

- 2 vom Hundert der Nettokaltmiete bei Mietwohn- und -gemischt genutzten Grundstücken
- 4 vom Hundert der Nettokaltmiete bei Geschäftsgrundstücken



12. Gebühren für Gutachten durch den Gutachterausschuss am 1. 1. 2002

1.) bei bebauten und unbebauten Grundstücken

a.) bis 770.000,- € 700,- €
+ 2 ‰ des ermittelten Wertes

b.) > 770.000,- € 1.470,- €
+ 1 ‰ des ermittelten Wertes

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



13. Gutachter im Gutachterausschuss am 1. 1. 2002

Vorsitzender: Herr Erwin Helbich

stellv. Vorsitzende: Herr Gerd Abshoff
Herr Hans-Joachim Dingerdissen
Herr Werner Schäfers
Herr Werner Seydich

Gutachter: Herr Bernold Ahlers
Herr Hans Deimel
Herr Heinz-Rainer Eichhorst
Herr Hans-Jürgen Fiedler
Herr Reinhold Klein
Herr Gunter Lohmann
Herr Walter Lütkhoff
Herr Erich Marschner
Frau Ursula Teumert
Herr Gerhard Werner



14. Allgemeine statistische Angaben

Allgemeine statistische Angaben aus dem Statistischem Jahrbuch 2001 der Stadt Hamm

Statistische Angaben

Wohnberechtigte (Stand: 31.12.2001)	186.684
Gebietsfläche	226 km ²
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 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



Notizen:

Allgemeine statistische Angaben aus dem Statistischen Jahrbuch 2001 der Stadt Hamm

Vorsitzender	Statistische Angaben
188 884	Wohnbevölkerung (Stand 31.12.2001)
228 km ²	Gebietsfläche
21,9 km	West - Ost
18,2 km	Nord - Süd
104 km	Länge der Stadtgrenze
82 m	Höhenlage über Normal Null (NN)
51°40'N	Nördliche Breite
7°49'13"O	Ostliche Länge

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 mit internationaler Bahnhofs

Garten - Hamm - Kanal mit Anschluss an das europäische Wassernetz

Sportplatz Hamm - Lippewiesen

Regionalflughafen Dortmund - Wickenburg (ca. 35 km)

Bundesautobahn A1 Bremen/Köln AS Oberhausen/Flametal
A44 Rüttgenbrückental A44 Hamm/Altenberg



Notizen:

Herausgeber: Der Gutachterverband für Grundstücksbewertung in der Stadt Hamm
Ort: Hamm
Ausgabe: 100
Schutzgebühr: 10,- Euro
im April 2002



Notizen

Notizen

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hamm

Druck: Vermessungs- und Katasteramt

Auflage: 100

Schutzgebühr: 16,-- Euro

Im April 2002

Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt



