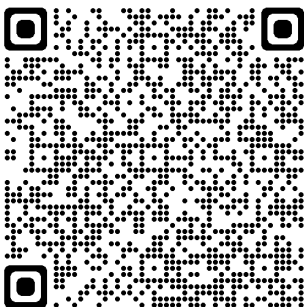




Grundstücksmarktbericht **2024**

für die Städte und Gemeinden Bergkamen, Bönen, Fröndenberg/Ruhr,
Holzwickede, Kamen, Lünen, Schwerte, Selm und Werne

Dashboard



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Unna

Grundstücksmarktbericht 2024

Berichtszeitraum 01.01.2023 - 31.12.2023

Stichtag der wertrelevanten Daten 01.01.2024

Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Jahre 2023 im Kreis Unna
(ohne die Stadt Unna)

beschlossen am 16.02.2024

veröffentlicht am 11.03.2024

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Unna

Geschäftsstelle

Zeichenstraße 51

59425 Unna

Telefon: 02303 27-1068

Fax: 02303 27-3196

E-Mail: gutachterausschuss@kreis-unna.de

Internet: www.gars.nrw/kreis-unna

Druck

Druckerei der Kreisverwaltung Unna

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 50,00 EUR je Exemplar (Nr. 5.3 des Kostentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

Bildnachweis

Selm | Schloss Cappenberg

Foto: Hans Blossey

Lizenz

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die „Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0“ (dl-de/zero-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehen.

Vorwort

Der Grundstücksmarktbericht stellt eine Übersicht über den Grundstücksmarkt im Kreis Unna (ohne die Stadt Unna) dar. Er wird jährlich vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Unna herausgegeben.

Aufgabe des Grundstücksmarktberichtes ist es, die regionale Umsatz- und Preisentwicklung darzustellen und über das Preisniveau zu informieren. Der Marktbericht dient somit der allgemeinen Markttransparenz.

Der Bericht wendet sich an die freiberuflich tätigen Bewertungssachverständigen, um ihnen für ihre Arbeit Hintergrundinformationen über den Grundstücksmarkt im Kreis Unna (ohne die Stadt Unna) zu geben. Zudem richtet er sich an Mitarbeitende der freien Wirtschaft und öffentlichen Verwaltungen, die auf Expertenwissen über den Grundstücksmarkt angewiesen sind, sowie an interessierte Bürger*innen.

Die bisher eigenständigen Gutachterausschüsse für die Stadt Lünen sowie für den Kreis Unna (ohne die Städte Lünen und Unna) wurden im Februar 2023 zusammengeführt. Alle Umsatz- und Vertragszahlen, Durchschnittspreise sowie sonstigen wertrelevanten Daten beziehen sich ab dem Jahr 2023 auf alle Städte und Gemeinden des Kreises Unna außer die Stadt Unna. Angaben, die sich auf zurückliegende Jahre beziehen, enthalten Lünen in der Regel nicht. Sind Daten für die Stadt Lünen angegeben, wurden diese aus den Grundstücksmarktberichten der Stadt Lünen übernommen.

Inhaltsverzeichnis

1 Die Gutachterausschüsse und Ihre Aufgaben	7
1.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	7
1.2 Aufgaben der Geschäftsstelle	8
1.3 Der Gutachterausschuss im Kreis Unna	9
1.3.1 Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses im Kreis Unna	9
1.3.2 Die Mitglieder des Gutachterausschusses im Kreis Unna	10
2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	11
3 Umsätze	12
3.1 Gesamtumsatz	12
3.2 Unbebaute Grundstücke	13
3.3 Bebaute Grundstücke	13
3.4 Wohnungseigentum	14
3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	14
4 Unbebaute Grundstücke	15
4.1 Individueller Wohnungsbau	15
4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	18
4.3 Gewerbliche Bauflächen	18
4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	19
4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	23
4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke	24
4.7 Bodenrichtwerte	25
4.7.1 Definition	25
4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-NRW	26
4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte	27
4.7.4 Umrechnungskoeffizienten	29
4.7.5 Indexreihen	29
5 Bebaute Grundstücke	30
5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	30
5.1.1 Durchschnittspreise	30
5.1.2 Immobilienrichtwerte, Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren	33
5.1.3 Indexreihen	34
5.1.4 Sachwertfaktoren	35
5.1.5 Liegenschaftszinssätze	45
5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	46
5.2.1 Liegenschaftszinssätze	46
5.2.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	46
5.2.3 Indexreihen	46
5.2.4 Durchschnittspreise	47
5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	47
5.3.1 Liegenschaftszinssätze	47
5.3.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	47
5.3.3 Indexreihen	47
5.3.4 Durchschnittspreise	47
5.4 Sonstige bebaute Grundstücke	47

6	Wohnungs- und Teileigentum	48
6.1	Wohnungseigentum	48
6.1.1	Durchschnittspreise	48
6.1.2	Immobilienrichtwerte, Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren	50
6.1.3	Indexreihen	51
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	52
6.1.5	Rohertragsfaktoren	52
6.2	Teileigentum	52
7	Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	53
7.1	Erbbaurechte	53
7.1.1	Bestellung neuer Erbbaurechte	53
7.1.2	Erbbaurechtsfaktoren und Erbbaurechtskoeffizienten	53
7.2	Erbbaugrundstücke	57
8	Modellbeschreibungen	58
8.1	Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren	58
8.2	Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze	59
8.3	Bewirtschaftungskosten	60
9	Mieten und Pachten	61
10	Kontakte und Adressen	62

1 Die Gutachterausschüsse und Ihre Aufgaben

1.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Einrichtung des Landes ein neutrales, von der Kreisverwaltung als Behörde weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung bestellt. Sie sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur-, Bauingenieur-, Bank- und Vermessungswesen und Sachverständige für den Immobilienmarkt sowie für spezielle Bewertungsfragen. Die Sachverständigen sind ehrenamtlich tätig.

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich. Zur Vorbereitung und Durchführung der Tätigkeiten des Gutachterausschusses stellt der Kreis eine Geschäftsstelle zur Verfügung, die fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden untersteht.

Die zentrale Aufgabe der Gutachterausschüsse ist es für Transparenz auf dem Immobilienmarkt zu sorgen. Somit gehören zu ihren wesentlichen Aufgaben:

- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Boden- und Immobilienrichtwerten
- die Veröffentlichung eines Grundstücksmarktberichts
- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Immobilien

Ihre Kenntnisse über den örtlichen Grundstücksmarkt beziehen die Gutachterausschüsse insbesondere aus den Grundstückskaufverträgen, die ihnen gemäß § 195 (1) BauGB von den Notaren in Kopie vorgelegt werden. Diese Kaufverträge werden unter Wahrung des Datenschutzes anonymisiert und nach bewertungstechnischen und mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet. Sie bilden die Datengrundlage für die Wahrnehmung der oben genannten Aufgaben.

Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes unabhängig, ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Sie sollen Mitglieder eines Gutachterausschusses sein. Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschuss ist bei der Bezirksregierung Köln.

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichts NRW
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt BORIS.NRW
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten
- zur Sicherstellung der Einheitlichkeit soll der Obere Gutachterausschuss im Einvernehmen mit den vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse verbindliche Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung erarbeiten

1.2 Aufgaben der Geschäftsstelle

Zur Vorbereitung ihrer Tätigkeiten bedienen sich die Gutachterausschüsse ihrer Geschäftsstellen. Diese sind jeweils bei der Gebietskörperschaft eingerichtet, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschuss im Kreis Unna ist beim Fachbereich Geoinformation und Kataster des Kreises Unna eingerichtet. Eine wesentliche Aufgabe der Geschäftsstellen ist die Einrichtung und Führung einer Kaufpreissammlung. Sie bildet die Datenbasis für die weiteren Aufgaben.

Nach § 195 Abs. 1 BauGB sind Abschriften aller Kaufverträge durch die sich jemand verpflichtet Eigentum an einem Grundstück zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu bestellen von der beurkundenden Stelle an den Gutachterausschuss zu übersenden. Nach Weisung des Gutachterausschusses werden die Verträge durch die Geschäftsstelle ausgewertet und um notwendige beschreibende preis- bzw. wertrelevante Daten ergänzt. So erhält der Gutachterausschuss einen bestmöglichen Einblick in den Grundstücksmarkt. Diese Daten dienen sowohl als Grundlage bei der Ermittlung der Boden- und Immobilienrichtwerte als auch zur Ableitung sonstiger für die Wertermittlung erforderlichen Daten nach §§ 18 bis 23 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), wie z.B. Indexreihen oder Liegenschaftszinssätze.

Weitere Aufgaben der Geschäftsstelle sind:

- Vorbereitung von Wertermittlungen
- Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung gemäß §34 der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW)
- Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte

Alle aus den übermittelten Kaufverträgen gewonnenen Daten unterliegen den Bestimmungen der Datenschutzgesetze, der GrundWertVO NRW sowie des BauGB.

1.3 Der Gutachterausschuss im Kreis Unna

1.3.1 Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses im Kreis Unna

Der Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Unna umfasst die Städte und Gemeinden Bergkamen, Bönen, Fröndenberg, Holzwickede, Kamen, Lünen, Schwerte, Selm und Werne. Das entspricht einer Fläche von rund 455 km² und etwa 338.000 Einwohnern.



1.3.2 Die Mitglieder des Gutachterausschusses im Kreis Unna

Die Mitglieder des Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Unna (ohne die Stadt Unna) werden von der Bezirksregierung Arnsberg nach Anhörung der Kreisverwaltung Unna für die Dauer von jeweils fünf Jahren bestellt. Sie sind hauptberuflich in den Bereichen Immobilien- und Wohnungswirtschaft, Finanz-, Bau- und Vermessungswesen tätig und bilden ein unabhängiges Kollegialgremium.

Vorsitzender:	Dipl.-Ing. Martin Oschinski
stellvertretende Vorsitzende:	Dipl.-Ing. Martin Eickhoff
	Axel Horn, M.Sc.
	Dipl.-Ing. Siegfried Horn
	Dipl.-Ing. Matthias Neumann-Redlin
	Dipl.-Ing. Detlef Peter
	Jürgen-Volker Wiechers, staatl. gepr. Techniker
	Dipl.-Ing. Hans-Günter Winkelkötter
Sachverständige:	Dipl.-Ing. Fatih Afsin
	Dipl.-Ing. Björn Blinne
	Dipl.-Ing. Eva Börger
	Dipl.-Ing. Hans-Joachim Faust
	Dipl.-Kfm. Matthias Fischer
	Dipl.-Ing. Dipl.-Phys. Lars Hiddemann
	Jan Hische, B.A.
	Ines Jacob, B.A.
	Dipl.-Ing. Michael Jardin
	Dipl.-Ing. Frank Jaspert
	Dipl.-Ing. Rüdiger Korkowsky
	Dipl.-Ing. Wolfgang Langhans
	Dipl.-Ing. Jochen Marienfeld
	Fachwirtin Annette Rüdiger
	Dipl.-Ing. Werner Tietz
	Thomas Scheidle, Sparkassenbetriebswirt
	Dipl.-Ing. Christian Vöcks
	Dipl.-Ing. Alexander Zurhorst
	Christina Opitz, Finanzamt Dortmund-Unna
	Petra Kreuznacht, Finanzamt Lüdinghausen
	Cord von Haaren, Finanzamt Hamm

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Die nachfolgende Übersicht gibt einen ersten Überblick über die Anzahl der Verkäufe, sowie der Preisentwicklung in den einzelnen Städten und Gemeinden im Vergleich zum Vorjahr.

Entwicklung zum Vorjahr

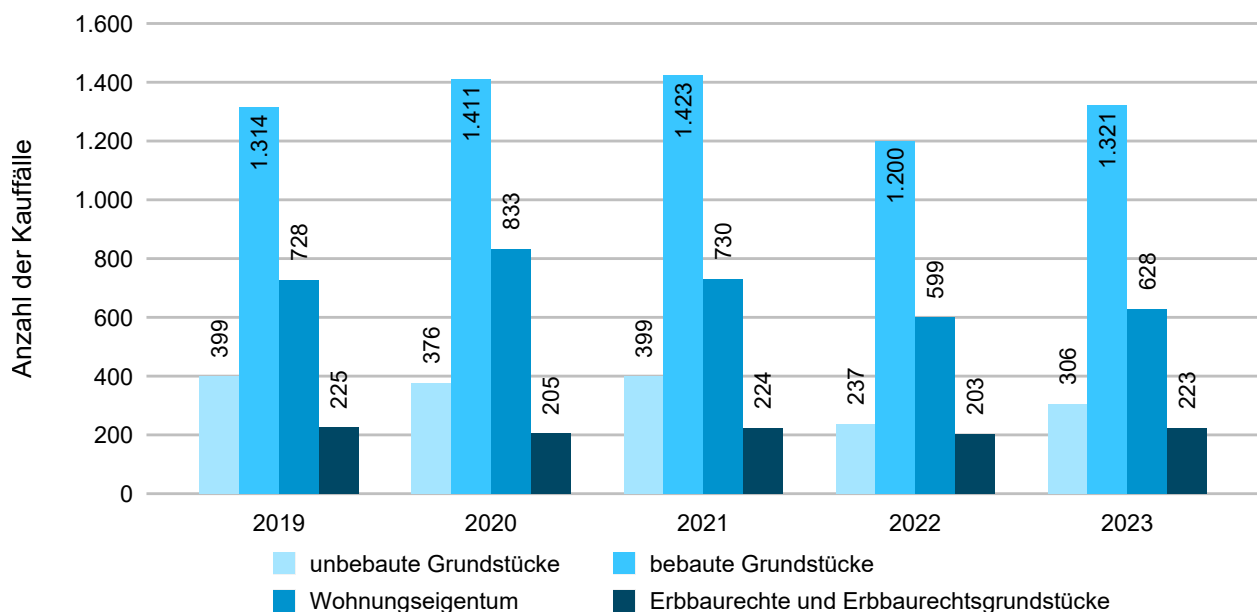
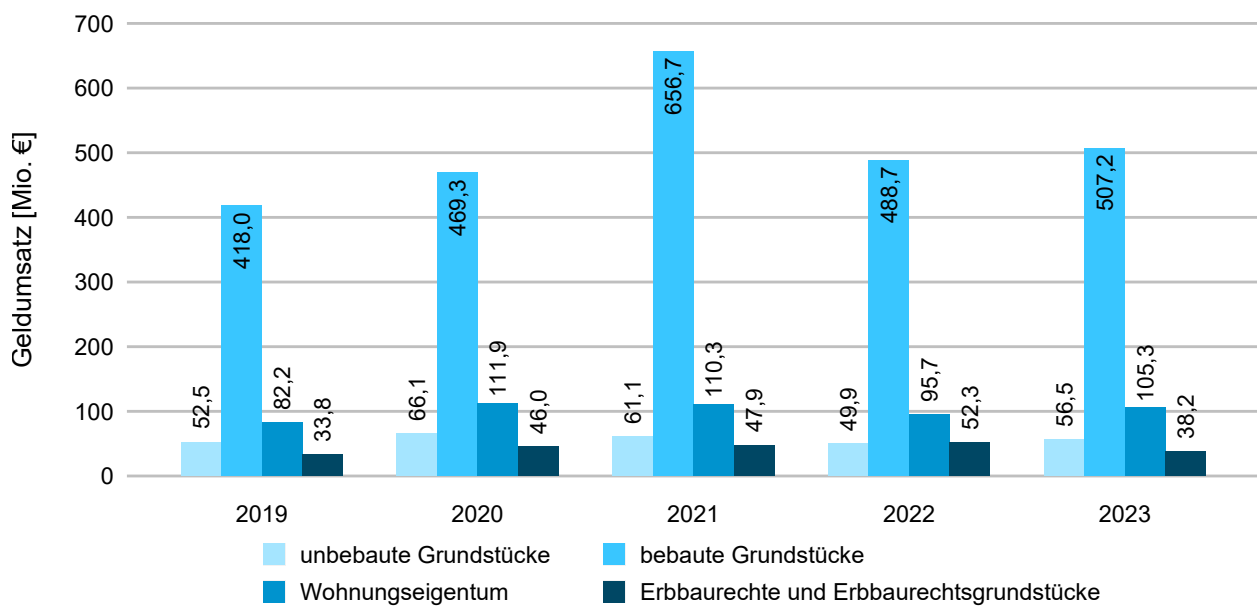
steigend  > +5 % leicht steigend  +2 % bis +5 % stagnierend  -2 % bis +2 % leicht fallend  -2 % bis -5 % fallend  < -5 %										
	Unbebaute Grundstücke		Bebaute Grundstücke						Wohneigentum	
	Individueller Wohnungsbau		freistehend		DHH und REH		RMH		Weiterverkauf	
	Anzahl	Preis	Anzahl	Preis	Anzahl	Preis	Anzahl	Preis	Anzahl	Preis
Bergkamen										
Bönen										
Fröndenberg/Ruhr										
Holzwickede										
Kamen										
Lünen										
Schwerte										
Selm										
Werne										

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

Die nachfolgenden Tabellen geben eine Übersicht über die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle, sowie die Umsätze in den jeweiligen Teilmärkten.

2023	Anzahl	Gesamtumsatz
Gesamt	2.478	707,2 Mio. EUR
davon		
unbebaute Grundstücke	306	56,5 Mio. EUR
bebaute Grundstücke	1.321	507,2 Mio. EUR
Wohnungseigentum	628	105,3 Mio. EUR
Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	223	38,2 Mio. EUR

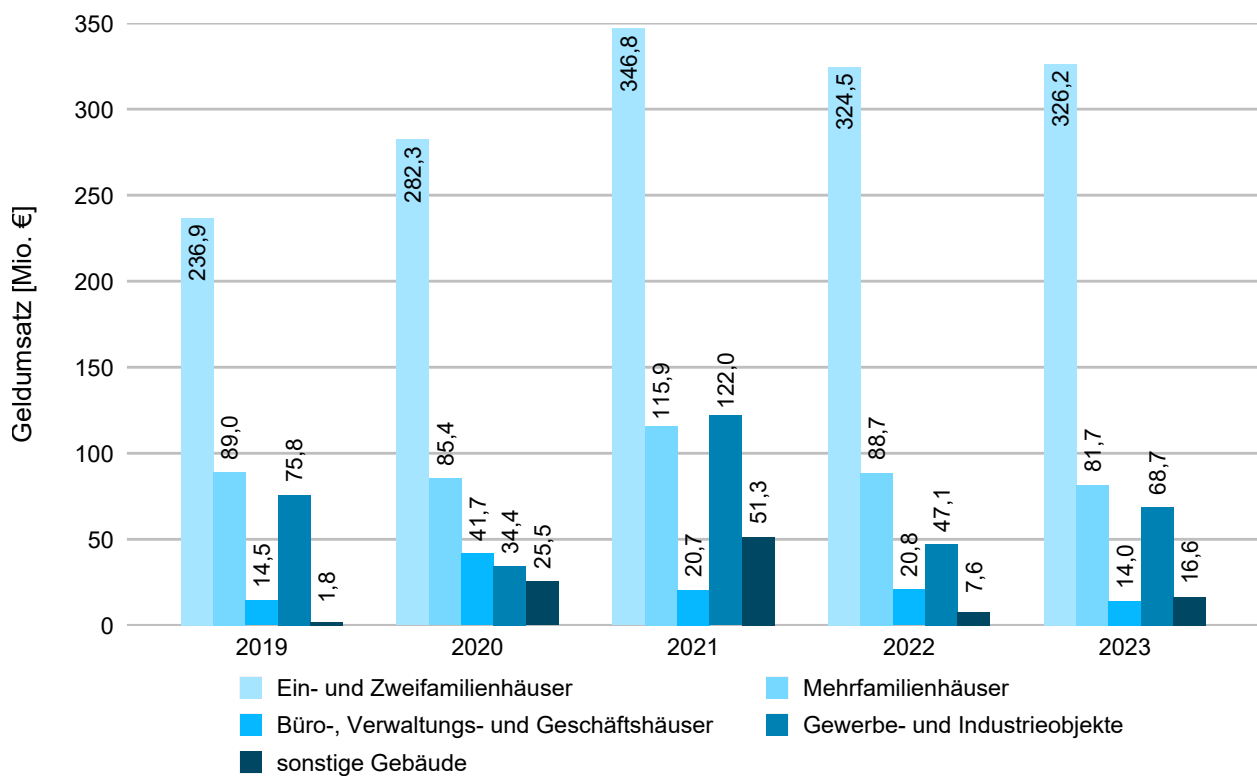


3.2 Unbebaute Grundstücke

2023	Anzahl	Gesamtumsatz
unbebaute Grundstücke	306	56,5 Mio. EUR
davon		
landwirtschaftliche Flächen	47	7,4 Mio. EUR
forstwirtschaftliche Flächen	13	0,7 Mio. EUR
Bauerwartungs- und Rohbauland	6	1,4 Mio. EUR
Bauland für den individuellen Wohnungsbau	101	17,8 Mio. EUR
Bauland für Geschosswohnungsbau	5	0,7 Mio. EUR
Bauland für Gewerbe	20	24,2 Mio. EUR
sonstige unbebaute Grundstücke	114	4,3 Mio. EUR

3.3 Bebaute Grundstücke

2023	Anzahl	Gesamtumsatz
bebaute Grundstücke	1.321	507,2 Mio. EUR
davon		
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.069	326,2 Mio. EUR
Mehrfamilienhäuser	166	81,7 Mio. EUR
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	6	14,0 Mio. EUR
Gewerbe- und Industrieobjekte	45	68,7 Mio. EUR
sonstige Gebäude	35	16,6 Mio. EUR



3.4 Wohnungseigentum

2023	Anzahl	Geldumsatz
Wohnungseigentum	628	105,3 Mio. EUR
davon		
Erstverkäufe aus Neubau	16	16,1 Mio. EUR
Weiterverkäufe	597	86,3 Mio. EUR
Erstverkäufe aus Umwandlung	15	2,9 Mio. EUR

3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

Neu begründete Erbbaurechtsverträge beziehen sich auf Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau. Der Umsatz ist in diesem Segment sehr gering.

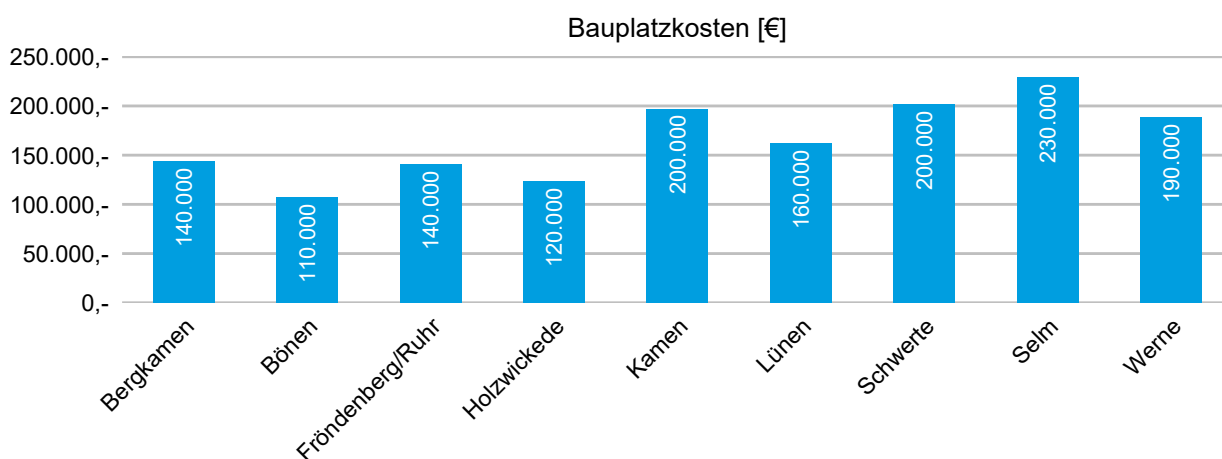
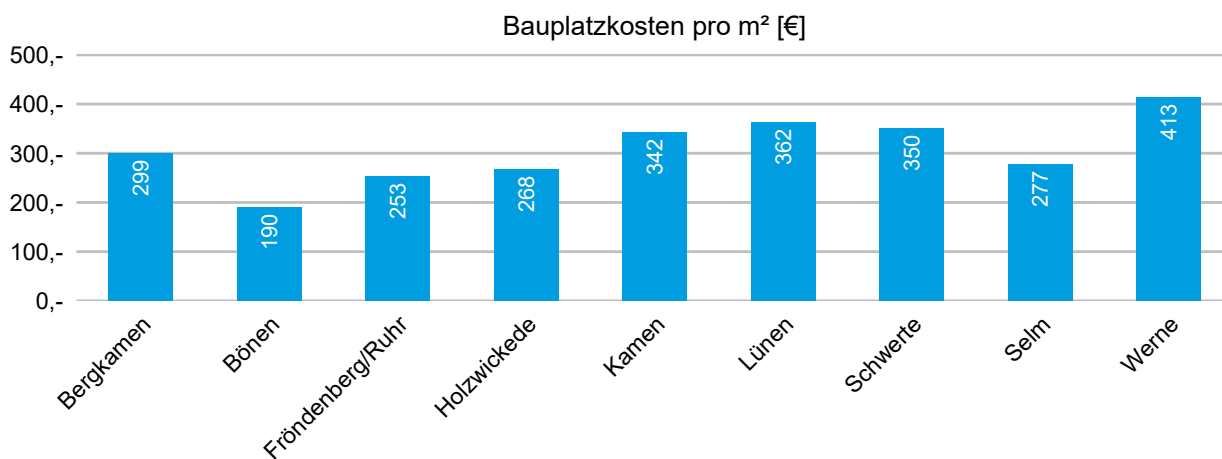
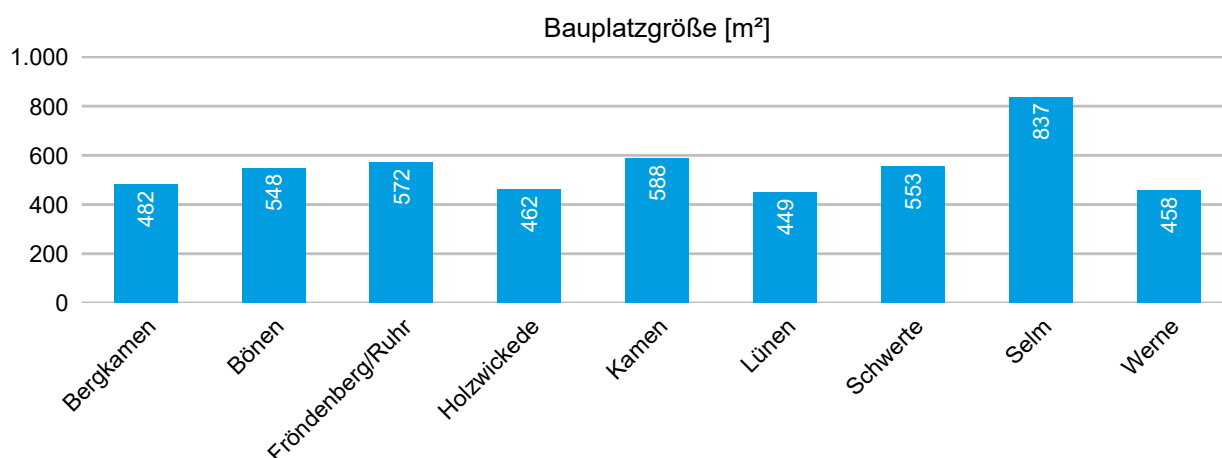
2023	Anzahl	Geldumsatz
Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	223	38,2 Mio. EUR
davon		
Erbbaugrundstücke	54	5,0 Mio. EUR
Erbbaurechte	104	25,4 Mio. EUR
Wohnungs- und Teileigentumserbbaurecht	65	7,8 Mio. EUR

4 Unbebaute Grundstücke

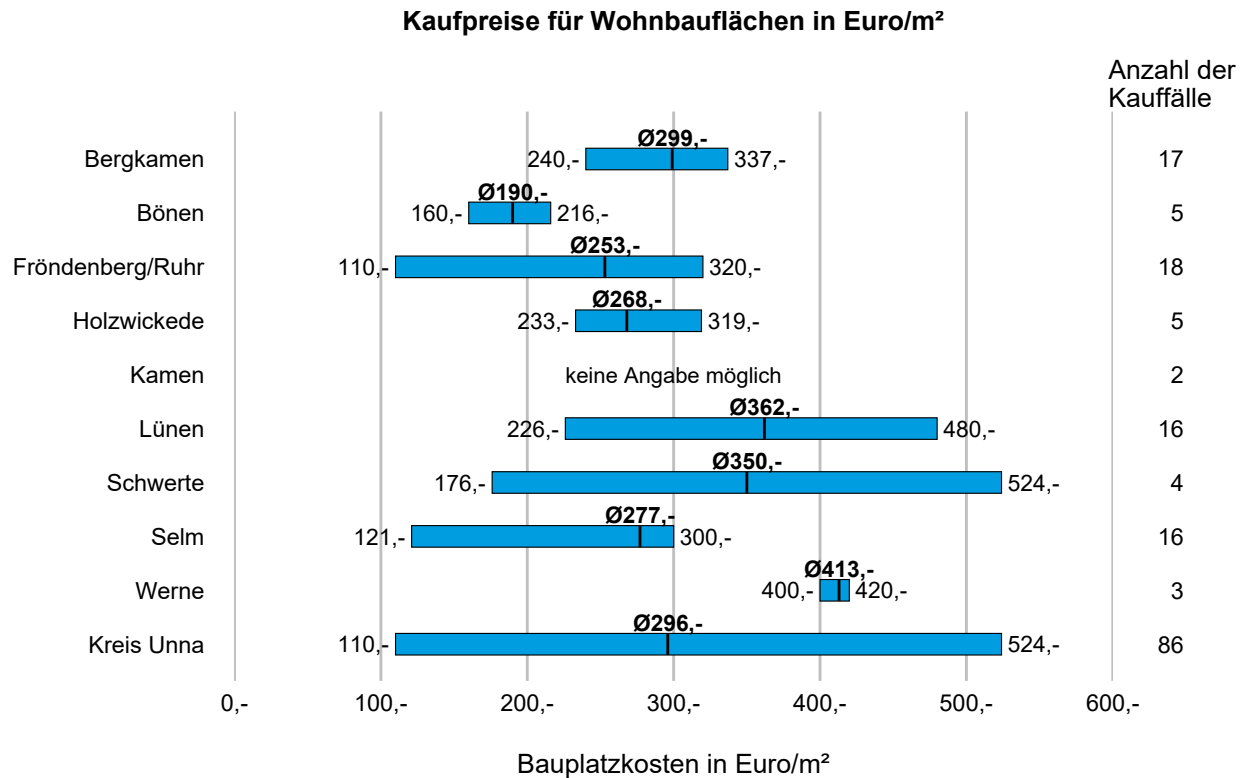
4.1 Individueller Wohnungsbau

Unbebaute Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser, den sogenannten individuellen Wohnungsbau, sind voll erschlossene, baureife Grundstücke. Sie lassen sich im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des Bauherrn bebauen. In den folgenden Grafiken werden die Größe eines durchschnittlichen Bauplatzes, die Höhe des durchschnittlich gezahlten Baulandpreises pro m², sowie die Gesamtkosten ins Verhältnis gestellt.

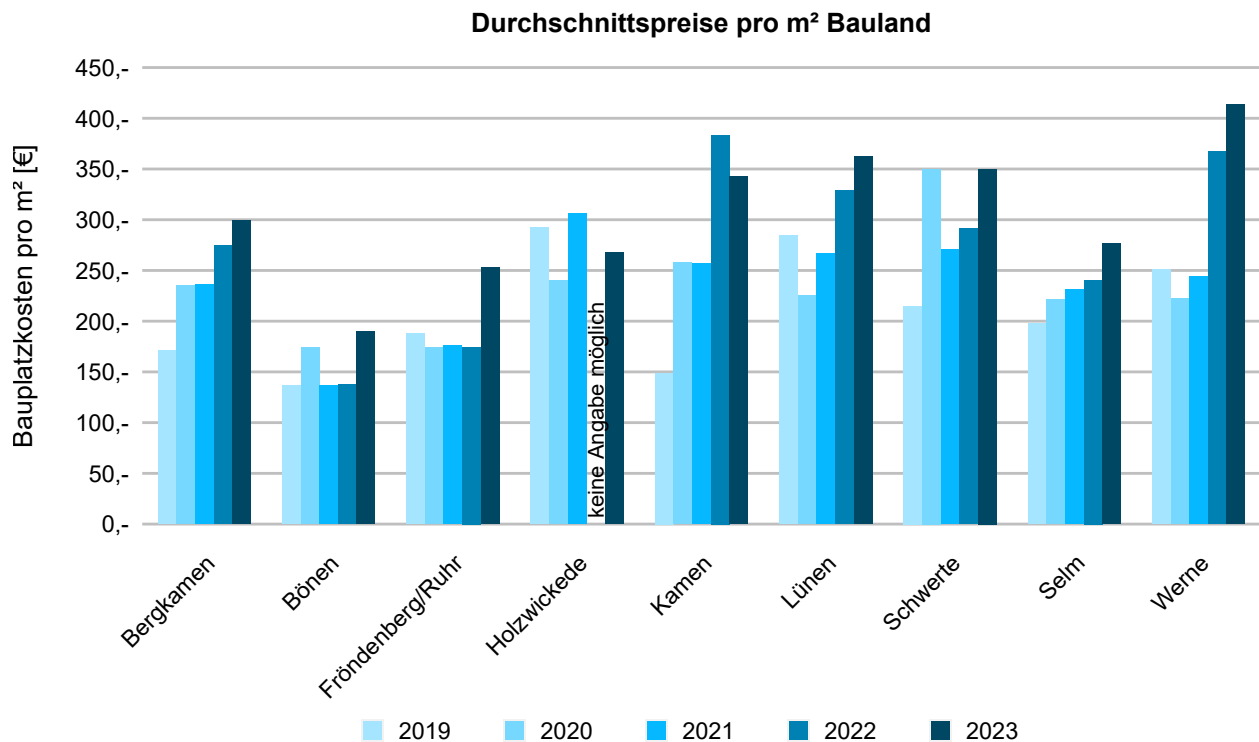
Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau



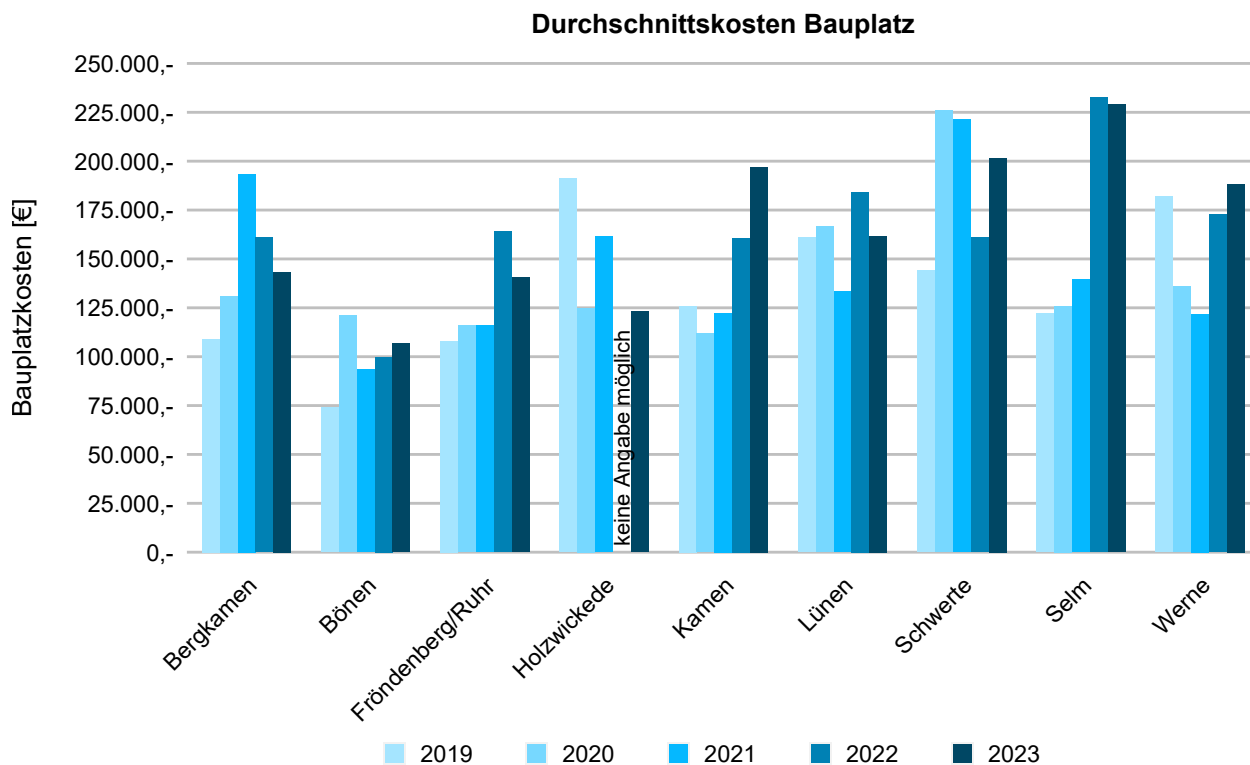
Die nachfolgende Grafik gibt einen Überblick über die Kaufpreise für Wohnbauflächen im Jahr 2023, sowie die daraus ermittelten Durchschnittspreise für den individuellen Wohnungsbau der einzelnen Städte und Gemeinden.



In der Grafik „Durchschnittspreise pro m² Bauland“ werden die gezahlten Kaufpreise gemittelt dargestellt.



Die Auswertung der Gesamtkosten für alle Bauplätze führt schließlich in der Mittelbildung zu einem durchschnittlichen Preis für einen Bauplatz. Auch hier wurden alle verkauften Bauplätze der einzelnen Städte und Gemeinden herangezogen.



4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Dies sind voll erschlossene baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit in der Regel drei- oder mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können. Eine Unterscheidung nach Geschosswohnungsbau für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen oder gemischte (teilweise gewerbliche) Nutzung findet an dieser Stelle nicht statt.

Umsatzentwicklung

Jahr	Anzahl	Umsatz in Mio. EUR
2019	1	k.A.
2020	8	3,6
2021	12	6,0
2022	8	3,9
2023	4	0,5

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Hierunter fallen voll erschlossene, baureife Grundstücke für die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben eine ausschließlich gewerbliche Nutzung (Gewerbe und Industrie) möglich ist.

Kauffälle für Grundstücke, die für eine tertiäre Nutzung vorgesehen sind, lagen in den vergangenen Jahren nicht vor.

Umsatzentwicklung

Gewerbe und Industrie

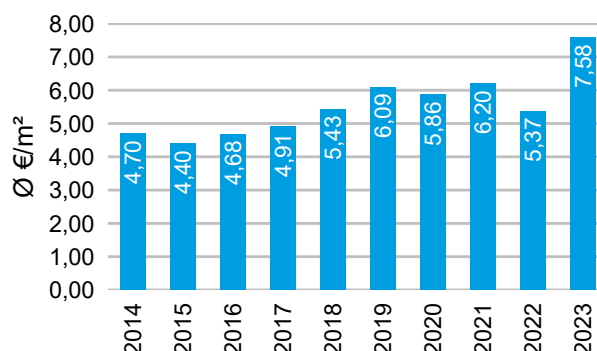
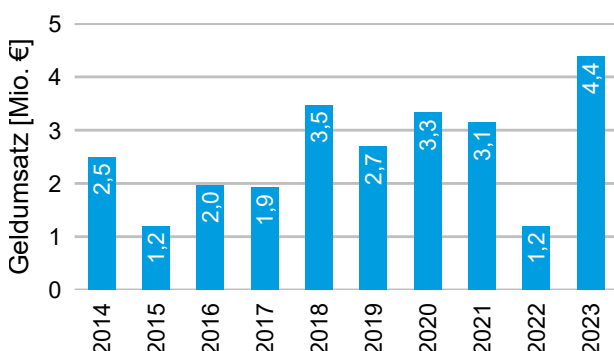
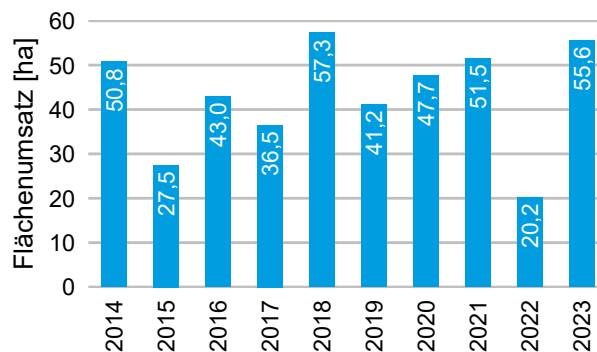
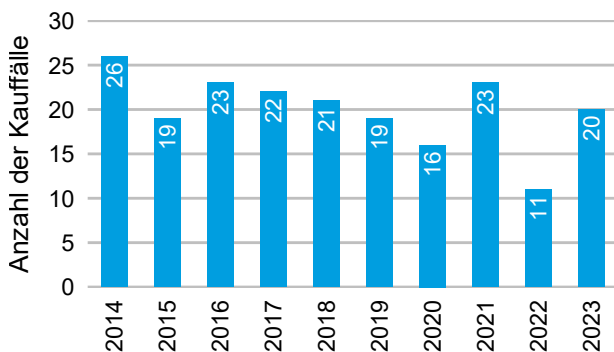
Jahr	Anzahl	Umsatz in Mio. EUR
2019	16	9,3
2020	27	4,5
2021	18	4,9
2022	7	2,3
2023	16	23,1

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Bei dieser Grundstücksgruppe handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerland und Grünland) und forstwirtschaftlich genutzte Flächen. Es wird unterstellt, dass auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV).

Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Beim Verkauf landwirtschaftlicher Flächen ist die Anzahl der Kauffälle über Jahre relativ gering. Der Durchschnittspreis für landwirtschaftlich genutzte Flächen (hier: Acker- und Grünland) steigt im Jahr 2023 von 5,37 €/m² auf 7,58 €/m².

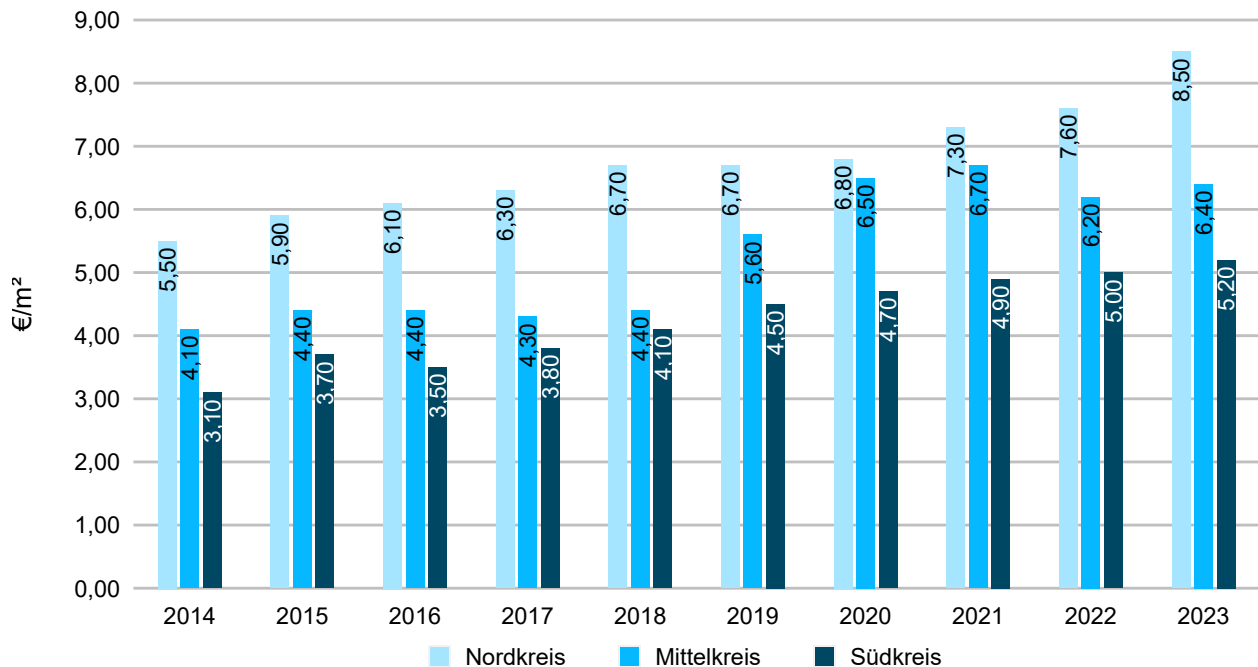


In die oben angeführten Auswertungen sind nur Kauffälle eingegangen, deren Fläche größer als 2.500 m² ist. Es handelt sich bei den aufgeführten Durchschnittspreisen um reine Mittelwerte, das heißt, dass Lage, Zuschnitt, Topographie, Bodengüte usw. hier nicht berücksichtigt wurden.

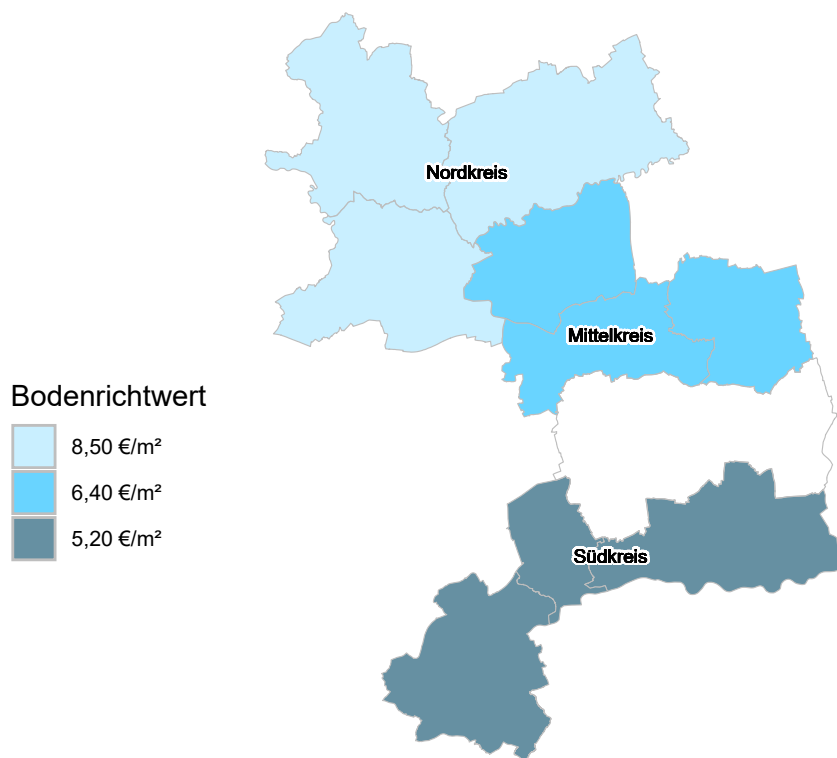
Um eine bessere Übersicht über den Grundstücksmarkt im landwirtschaftlichen Bereich zu bekommen, wurde eine Dreiteilung des Zuständigkeitsgebietes durchgeführt. Eine Aufteilung nach Städten und Gemeinden ist aufgrund des geringen Datenmaterials nicht möglich. So werden folgende Gebiete zusammengefasst: Lünen, Selm und Werne im Norden, Bergkamen, Kamen und Bönen in der Mitte und Fröndenberg/Ruhr, Holzwickede und Schwerte im Süden. Um eine möglichst gesicherte Aussage über die Preisgestaltung in diesen Gebieten zu ermöglichen, wurde aus den Jahrgängen 2021 bis 2023 das Mittel gebildet.

Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen

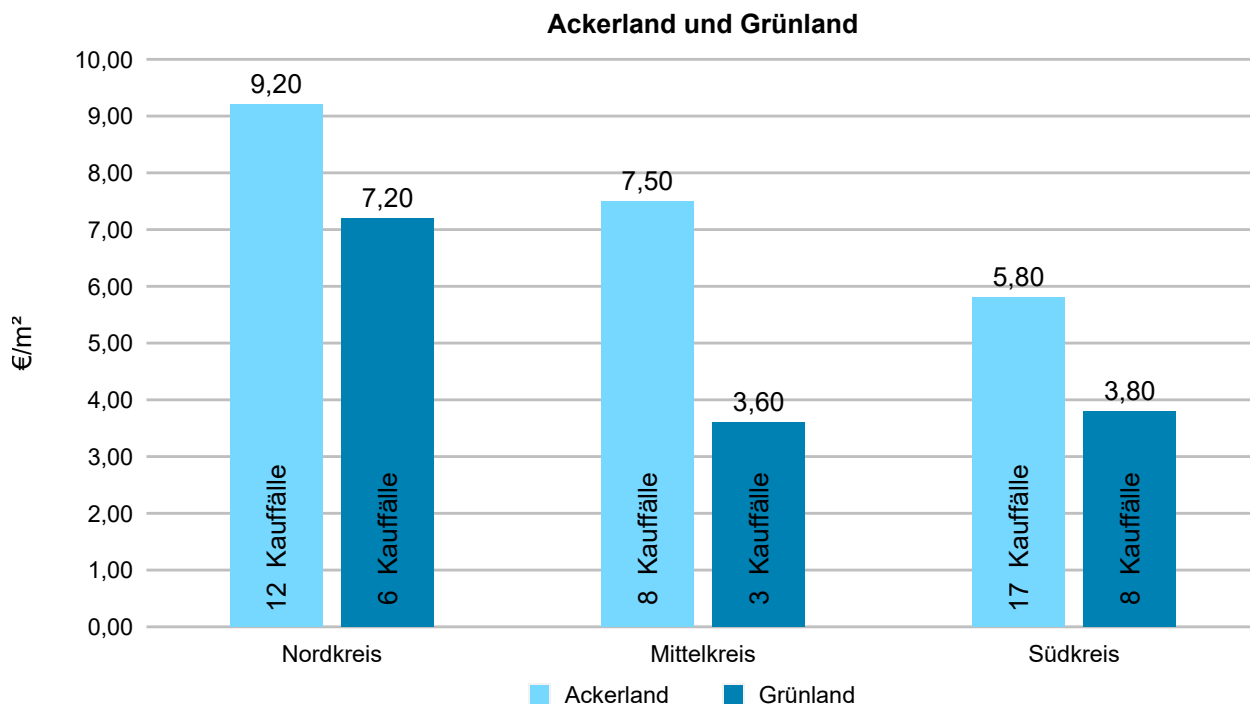
Nordkreis :	Selm, Werne, Lünen	8,50 €/m ²
Mittelkreis :	Bergkamen, Kamen, Bönen	6,40 €/m ²
Südkreis :	Fröndenberg/Ruhr, Holzwickede, Schwerte	5,20 €/m ²

Hinweis:

Seit dem Jahr 2023 wird Lünen dem Nordkreis zugeordnet. Die Daten für den Nordkreis der vorhergehenden Jahre beziehen sich nur auf Selm und Werne.

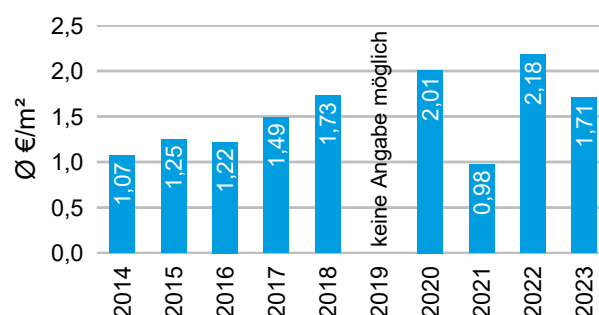
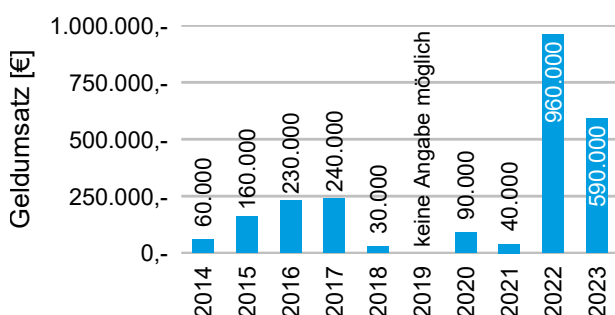
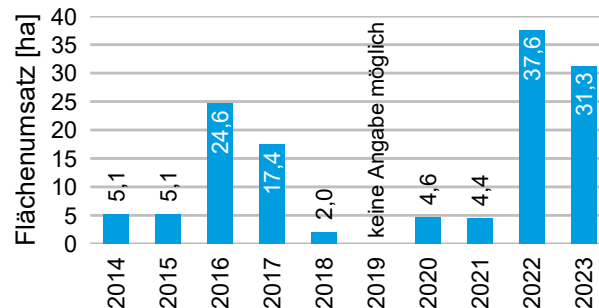
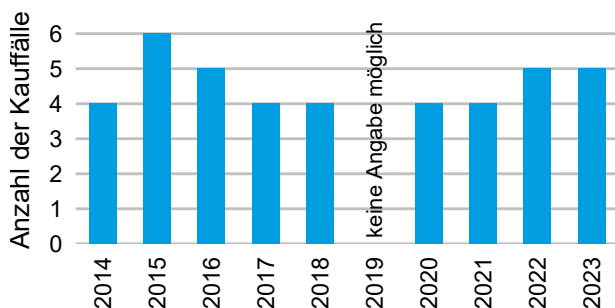


In der folgenden Grafik wurden alle geeigneten Preise aus den Jahrgängen 2021 bis 2023 in den drei Gebieten getrennt nach Ackerland und Grünland ausgewertet. Zu beachten ist, dass teilweise nur wenige geeignete Preise für die Teilmärkte vorliegen.



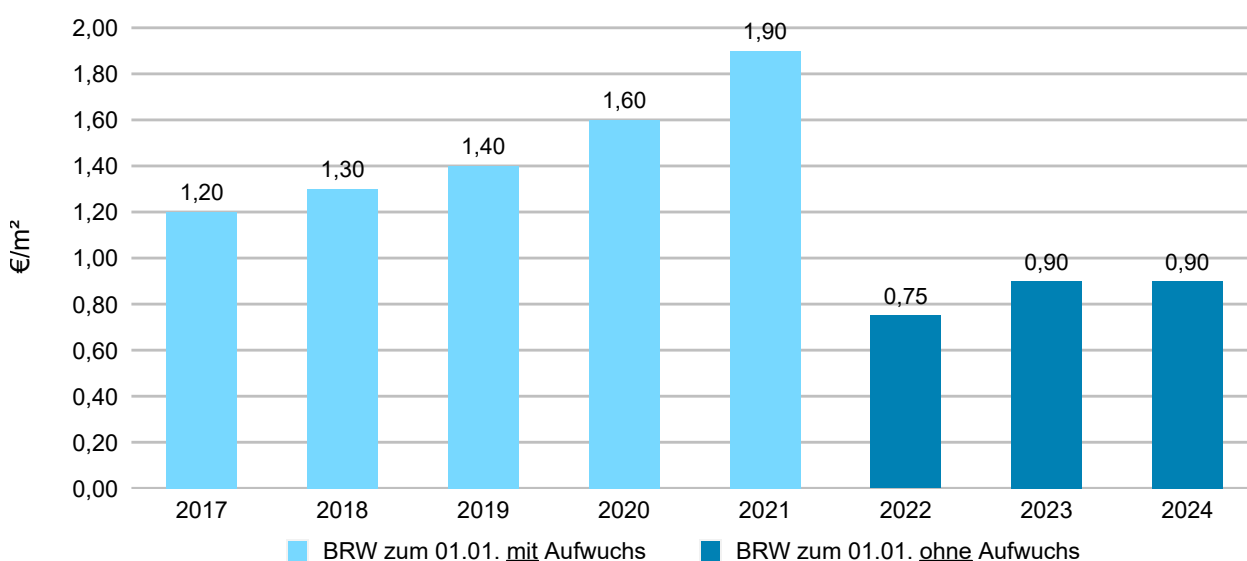
Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Im Kreisgebiet gibt es nur wenige Waldflächen (rund 10 % der Fläche des Kreises). Daher liegen auch nur sehr wenige geeignete Preise für derartige Grundstücke vor. Dieser Preis beinhaltet in der Regel den Aufwuchs. Es werden nur Flächen berücksichtigt, die größer als 2.500 m² sind. Im Jahr 2023 betrug der Durchschnittswert 1,71 €/m². Eine Dreiteilung wie im landwirtschaftlichen Bereich findet aufgrund der geringen Datenmenge nicht statt.



Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen

Wegen der geringen Anzahl von Verkäufen wird der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen aus den letzten drei Jahren abgeleitet und beträgt zum 01.01.2024 **0,90 €/m² ohne Aufwuchs**.



Hinweis:

Seit dem 01.01.2018 wird der Bodenrichtwert aus einem Mittel der letzten drei Jahre abgeleitet.

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Städte und Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets gründen (§ 3 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

Umsatzentwicklung Bauerwartungsland

Jahr	Anzahl	Umsatz in Mio. EUR
2019	19	13,1
2020	14	21,7
2021	19	10,6
2022	3	1,7
2023	3	0,8

Als Rohbauland werden Flächen bezeichnet, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Umsatzentwicklung Rohbauland

Jahr	Anzahl	Umsatz in Mio. EUR
2019	2	k.A.
2020	3	5,1
2021	1	k.A.
2022	3	4,4
2023	0	k.A.

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

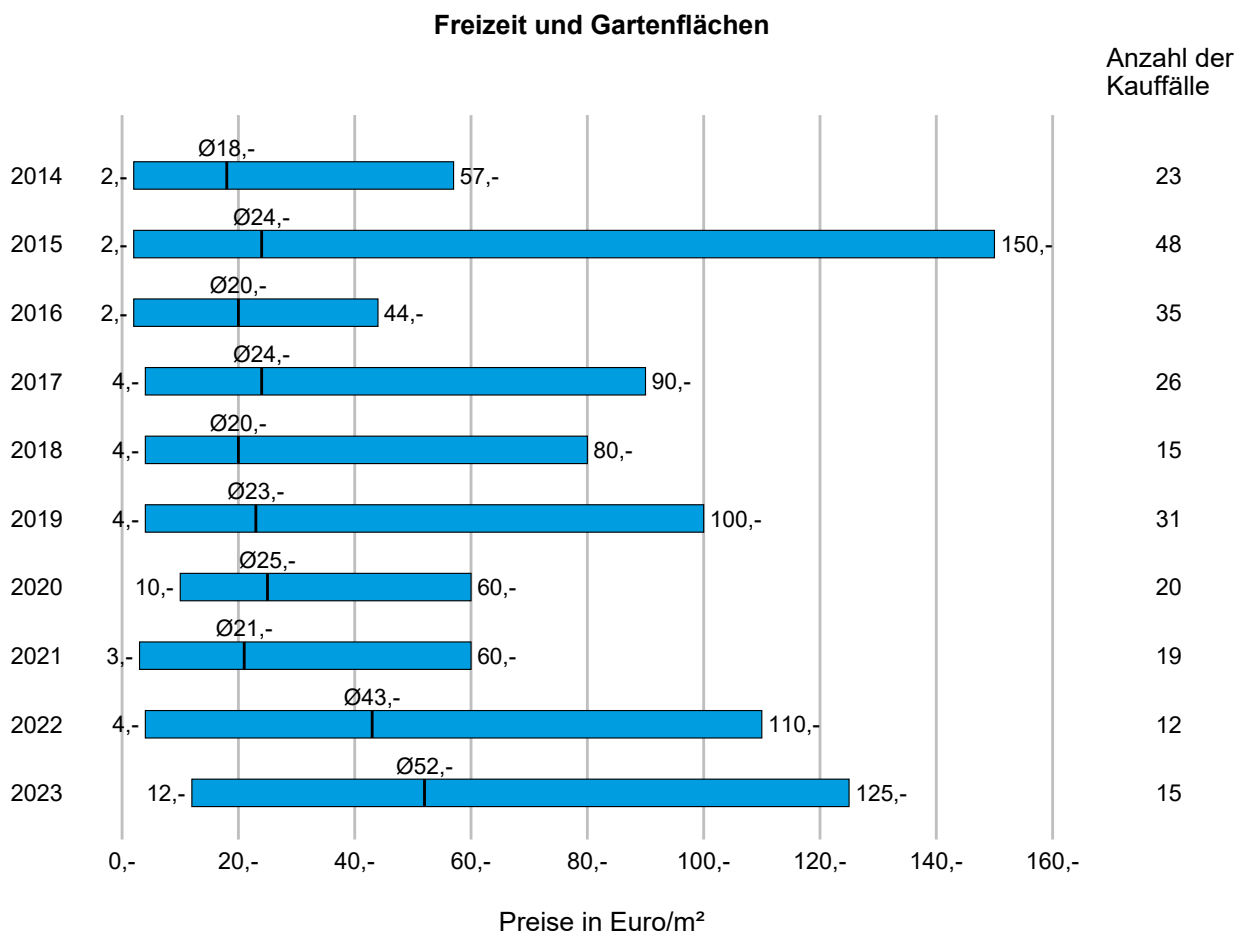
Bei den sonstigen unbebauten Grundstücken handelt es sich um sehr verschiedenartige Flächen. Hierunter fallen vor allem Freizeit- und Gartenflächen, Arrondierungsflächen und Flächen für den Bau von Immissionsschutzmaßnahmen. Eine gesonderte Auswertung in diesem Segment hat der Gutachterausschuss im Bereich der Freizeit- und Gartenflächen durchgeführt.

Freizeit- und Gartenfläche

Im Bereich Freizeit- und Gartenflächen werden Preise für Flächen untersucht, die gemäß Kaufvertrag als Freizeit- und / oder Gartenflächen genutzt werden. Hierzu gehören auch Flächen, die wegen ihrer Lage und Ausweisung diesem Bereich zufallen (z.B. Kleingartenflächen, Gartenlandarrondierungen). Es werden nur Flächen berücksichtigt, die größer als 100 m² sind. Flächen, die zur Straßenlandabtretung oder zur Bauplatzerweiterung dienen, fallen nicht in diese Rubrik.

Im letzten Jahr wurden 15 Fälle dieser Art im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ausgewertet. Da die einzelnen Fallzahlen in der Regel für die einzelnen Städte und Gemeinden statistisch unzureichend sind, wurden sie zusammengefasst. Es ergab sich für den Auswertungszeitraum 2023 ein mittlerer Preis pro Quadratmeter in Höhe von 52,- €. Hierbei lag die Bandbreite zwischen 12,38 €/m² und 124,55 €/m².

Bei dieser Preisspanne wird deutlich, dass sich auch weiterhin kein klassischer Durchschnittspreis für Freizeit- und / oder Gartenflächen ableiten lässt. Neben Angebot und Nachfrage spielen viele Faktoren eine Rolle, wie z.B. Nutzungsmöglichkeiten, Lage und infrastrukturelle Gegebenheiten. Dies schlägt sich entsprechend im Preis nieder. Der Durchschnittspreis der letzten 10 Jahre beträgt 25,- €/m².



4.7 Bodenrichtwerte

4.7.1 Definition

Der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebiete, Boden- und Grundwasserverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt. Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl und Baulandtiefe enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück. Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß § 196 Abs. 1 BauGB und § 37 Abs. 1 GrundWertVO NRW jährlich beschlossen, öffentlich bekannt gemacht und veröffentlicht (www.boris.nrw.de).

Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden, z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden, können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

Bodenrichtwert für Bauland

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- und Grünland)

Der Bodenrichtwert bezieht sich im Allgemeinen auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzung in freier Feldlage, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die in absehbarer Zeit weiterhin nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Es werden die ortsübliche Bodenbeschaffenheit und Bodenqualität unterstellt.

Abweichungen der Eigenschaften in den wertbestimmenden Eigenschaften einzelner Grundstücke wie z.B. Ortsrandlage, Hofnähe, Zuschnitt usw. sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Landwirtschaftliche Bodenrichtwertzonen können auch Grundstücke mit einer gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung höheren oder niedrigeren Wertigkeit aufweisen (z.B. Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen, landwirtschaftliche Hofstelle).

Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Der Bodenrichtwert bezieht sich im Allgemeinen auf gebietstypische forstwirtschaftliche Nutzflächen in Wäldern, für die im Wesentlichen die gleichen Nutzungs- und Wertverhältnisse gelten und die entsprechend in absehbarer Zeit weiterhin nur forstwirtschaftlich genutzt werden. Der Bodenrichtwert versteht sich ohne Aufwuchs. Abweichungen der Eigenschaften in den wertbestimmenden Eigenschaften einzelner Grundstücke wie z.B. Aufwuchs und Topografie sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Forstwirtschaftliche Bodenrichtwertzonen können auch Grundstücke mit einer gegenüber der forstwirtschaftlichen Nutzung höheren oder niedrigeren Wertigkeit aufweisen (z.B. Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen, landwirtschaftliche Hofstelle).

4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-NRW

Zur Optimierung der Markttransparenz werden die Bodenrichtwerte, Immobilienrichtwerte, Bodenwertübersichten, Immobilienpreisübersichten und Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse sowie eine allgemeine Preisauskunft zu Häusern und Eigentumswohnungen vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen in Zusammenarbeit mit der Bezirksregierung Köln (Geobasis NRW) und dem Landesbetrieb Information und Technik NRW (IT.NRW) an zentraler Stelle unter BORIS.NRW zur Nutzung über das Internet flächendeckend veröffentlicht. Unter der Adresse www.boris.nrw.de können diese zur Verfügung gestellten Daten eingesehen und kostenlos heruntergeladen werden. Darüber hinaus wird BORIS.NRW als App angeboten. Mit dieser App können jederzeit die wichtigsten Informationen zu den aktuellen und den historischen Bodenrichtwerten (ab 2011) durch Lokalisierung des eigenen Standortes in Nordrhein-Westfalen mobil abgerufen werden. Außerdem können auch die aktuellen sowie die historischen Immobilienrichtwerte (ab 2011) über die App geladen werden. Als Kartengrundlage werden die amtlichen Luftbilder oder die topografischen Karten verwendet.

Zudem stellt auch die Geschäftsstelle Informationen aus dem Grundstücksmarktbericht und die Bodenrichtwerte kostenlos zur Verfügung.

Hier geht es direkt zu den Bodenrichtwerten im Kreis Unna:

[Bodenrichtwerte im Kreis Unna](http://www.boris.nrw.de) (BORIS.NRW)

BORIS-NRW
 Amtliche Informationen zum Grundstücksmarkt

Der Obere Gutachterausschuss
 für Grundstückswerte im Land
 Nordrhein-Westfalen

BORIS-NRW ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen.

Bodenrichtwerte

Immobilienrichtwerte

Immobilienpreis-Kalkulator

Grundstücksmarktberichte

Bodenrichtwertübersichten

Immobilienrichtwertübersichten

Allgemeine Preisauskunft

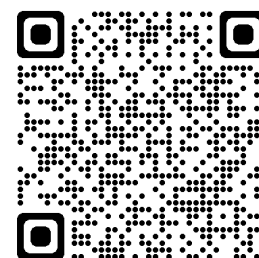
Aktuelle und zurückliegende Bodenrichtwerte stehen flächendeckend für ganz Nordrhein-Westfalen zur Verfügung. Sie spiegeln das Preisniveau von Baugrundstücken sowie land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken wider.

AUF DER KARTE SUCHEN
[Such-Historie löschen](#)

Neuigkeiten

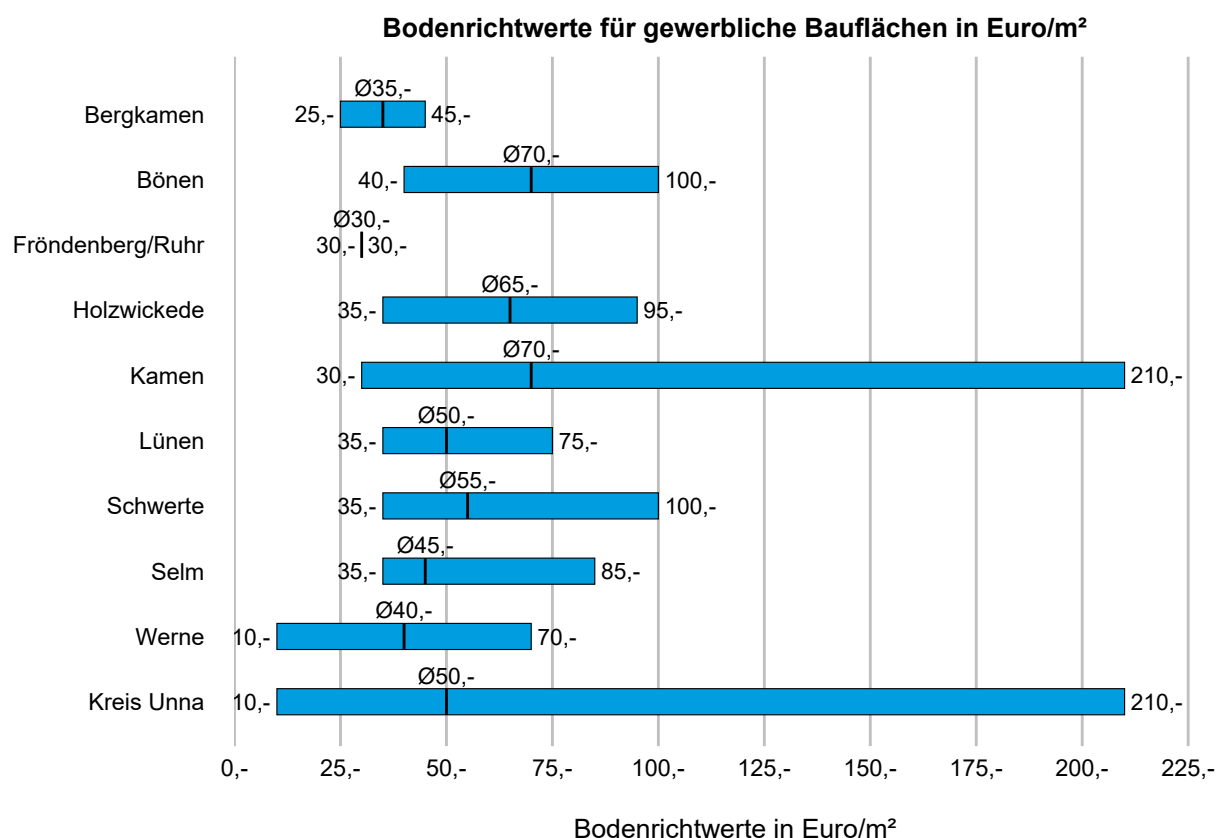
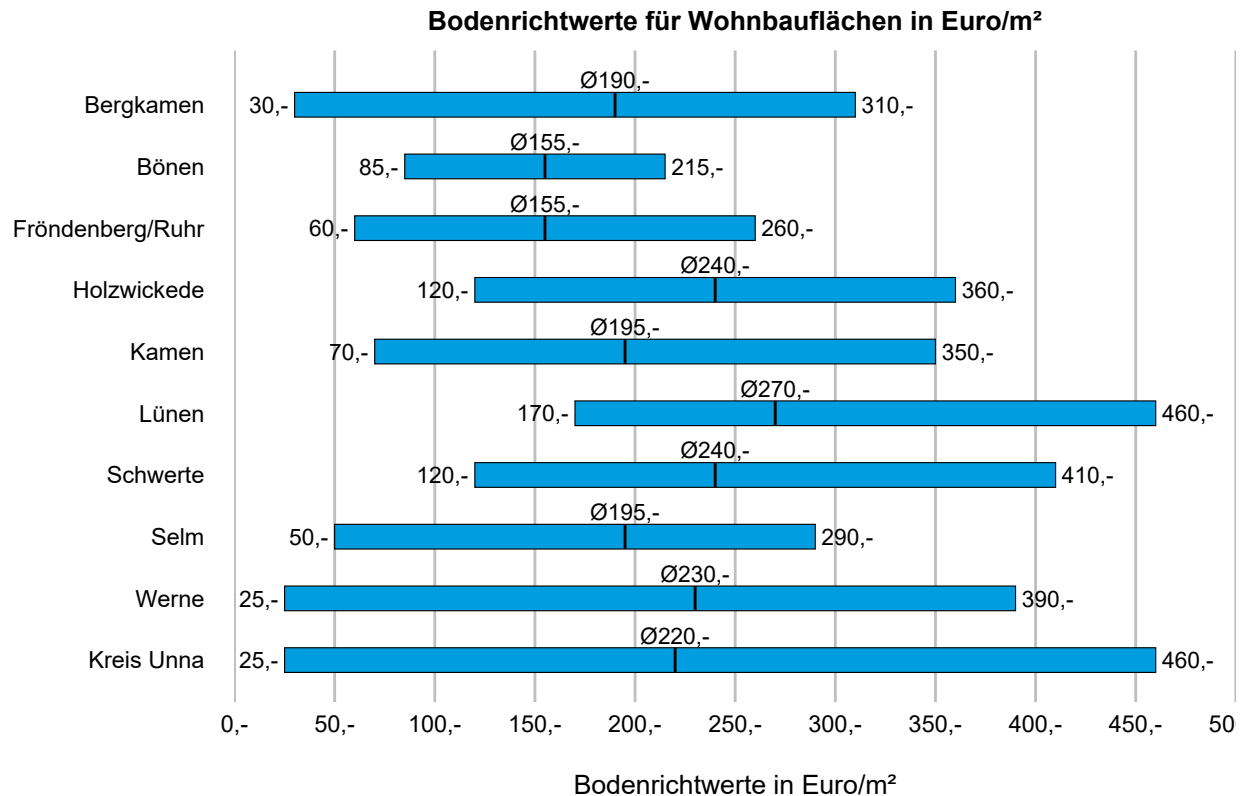
15.02.2024
Bodenrichtwerte NRW 2024
 Erste Bodenrichtwerte für 2024 sind nun verfügbar und werden in den kommenden Tagen/Wochen sukzessive aktualisiert. Sollten initial noch die 2023er-Richtwerte angezeigt werden, ist ein Leeren des lokalen Browser-Caches erforderlich. Voraussichtlich bis Ende März 2024 werden die neuen Bodenrichtwerte flächendeckend zur Verfügung stehen. Die Bodenrichtwerte 2023 sind nun in der Historie über den Button am rechten Kartenrand zu finden.

15.02.2024
Immobilienrichtwerte NRW 2024
 Erste Immobilienrichtwerte für 2024 stehen nun zur Verfügung. Die Immobilienrichtwerte 2023 sind nun in der Historie über den Button am rechten Kartenrand zu finden.



4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Einen Überblick über die jeweiligen Preisspannen in den einzelnen Städten und Gemeinden gibt die Übersicht über die Höhe der entsprechenden Bodenrichtwerte. Angegeben ist jeweils der niedrigste und der höchste Bodenrichtwert, sowie der mittlere Bodenrichtwert.



Auf Grundlage der Bodenrichtwerte weist der Gutachterausschuss gebietstypische Werte als Übersicht aus.

Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen

in Euro / m²

unbebaute Grundstücke	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Bergkamen	235	200	150
Bönen	185	160	125
Fröndenberg/Ruhr	175	165	120
Holzwickede	285	245	175
Kamen	225	210	160
Lünen	345	280	250
Schwerte	290	240	185
Selm	250	205	150
Werne	290	250	160
Kreis Unna	270	225	170

Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen

in Euro / m²

unbebaute Grundstücke	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Bergkamen	40	30	30
Bönen	80	40	-
Fröndenberg/Ruhr	-	30	-
Holzwickede	90	55	35
Kamen	65	40	30
Lünen	65	45	35
Schwerte	70	50	45
Selm	40	40	35
Werne	50	45	20
Kreis Unna	65	40	40

4.7.4 Umrechnungskoeffizienten

Umrechnungskoeffizienten dienen dazu, Wertunterschiede, die sich aufgrund der Eigenschaften der Grundstücke ergeben, zu erfassen. Diese Eigenschaften (Einflussnahme) können z.B. Grundstücksgröße /-tiefe oder bauliche Ausnutzbarkeit sein. Der Gutachterausschuss hat hierzu keine Untersuchungen durchgeführt. Bei Bedarf greift der Gutachterausschuss auf Untersuchungen benachbarter Gutachterausschüsse zurück.

4.7.5 Indexreihen

Bodenpreisindexreihen

Nach §18 ImmoWertV sollen die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden. Bodenpreisindexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraums zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben.

Der Gutachterausschuss hat zur zeitlichen Anpassung von Bodenpreisen für den individuellen Wohnungsbau Indexreihen aus den Bodenrichtwerten abgeleitet. Nachfolgend können die Indexreihen Basis 2010 = 100 aus der Tabelle entnommen werden.

Eine Aussage über die absolute Höhe der Grundstückswerte kann hieraus nicht abgeleitet werden.

Bodenpreisindexreihen aus Bodenrichtwerten

Basis 2010 = 100

Jahr	Selm	Werne	Lünen	Berg- kamen	Bönen	Kamen	Frönden- berg/ Ruhr	Holz- wickede	Schwerte
2010	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
2011	99,91	100,02	100,40	100,10	100,00	100,04	100,36	100,24	100,03
2012	99,91	100,03	100,50	100,15	100,00	100,07	100,29	99,93	99,97
2013	99,92	100,16	100,60	100,15	100,74	100,07	100,34	99,93	99,91
2014	99,87	100,51	102,68	100,15	101,67	100,17	99,85	99,84	100,00
2015	100,14	100,70	102,19	100,36	101,98	101,25	98,40	99,73	100,09
2016	100,34	101,74	107,65	100,87	102,08	101,33	98,95	101,81	100,77
2017	107,63	102,62	113,62	114,10	109,46	108,57	100,33	106,46	102,38
2018	107,80	103,00	122,56	115,39	109,39	108,67	100,46	106,33	102,42
2019	108,63	106,45	125,65	115,76	109,57	108,67	101,08	106,50	102,46
2020	115,98	112,11	134,00	119,09	110,66	118,68	101,45	113,26	104,24
2021	129,67	123,56	147,51	147,72	116,68	130,62	114,01	136,12	118,09
2022	143,01	134,59	165,61	156,65	120,95	137,34	116,65	141,54	123,22
2023	143,34	140,37	170,36	156,77	139,86	137,34	118,67	141,75	123,31

5 Bebaute Grundstücke

Dieses Marktsegment unterteilt sich in folgende Teilmärkte:

- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Drei- und Mehrfamilienhäuser
- Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude
- sonstige bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Jahr 2023 wurden für Grundstücke, die mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus bebaut sind, 1.069 Kauffälle registriert, die sich wie folgt in drei Teilmärkte aufteilen:

Ein- und Zweifamilienhäuser 2023

Teilmarkt	Anzahl
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	448
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	473
Reihenmittelhäuser	148

5.1.1 Durchschnittspreise

Aus einem Teil der Kauffälle konnten nachfolgende Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet werden. Hierbei wird zwischen freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenendhäusern, sowie Reihenmittelhäusern unterschieden.

Die Durchschnittswerte sind Mittelwerte und bilden die Marktsituation ab. Bei der Ermittlung wurde ein dem Alter entsprechender normaler Zustand unterstellt. Der Einfluss weiterer wertrelevanter Faktoren wurde nur insoweit berücksichtigt, wie sie durch Außenbesichtigung bzw. durch Erwerberbefragung (Fragebogen) bekannt sind.

Die Werte beinhalten Nebengebäude (überwiegend Garagen), soweit vorhanden.

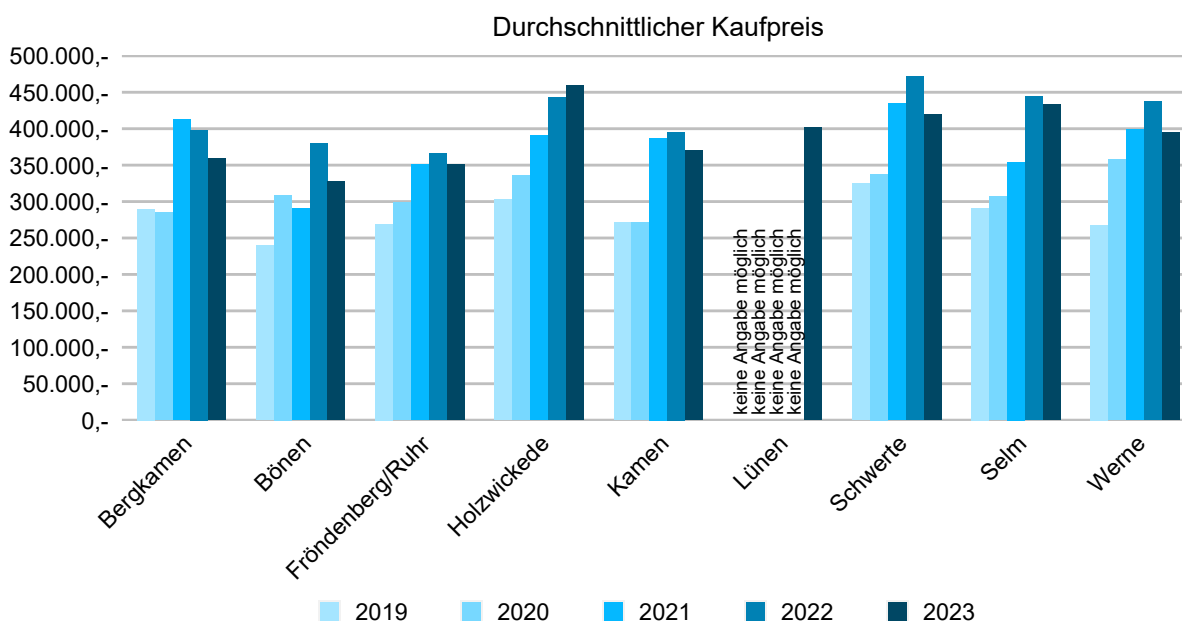
Fiktives Baujahr: Nach Modernisierungen oder Sanierungen einer Immobilie ergibt sich eine längere Restnutzungsdauer, so dass das sich daraus ergebende fiktive Baujahr vom tatsächlichen Baujahr abweicht.

Gebäudestandardkennzahl: Die Gebäudestandardkennzahl spiegelt den Ausstattungsstandard des Objektes wieder. Die Spanne liegt zwischen eins (nicht zeitgemäß) und fünf (stark gehoben).

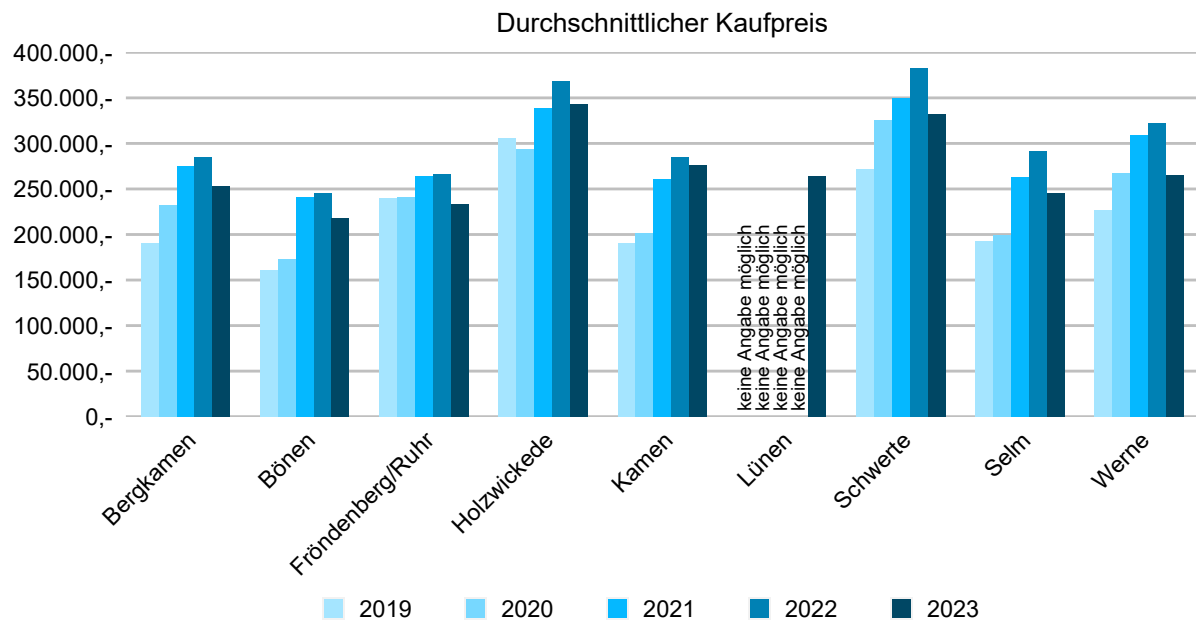
In den Grafiken wird die Untersuchung für alle Altersklassen zusammen bezogen auf die einzelnen Städte und Gemeinden des Zuständigkeitsbereiches der letzten 5 Jahre dargestellt.

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit einer Grundstücksfläche von 300 - 1.500 m²Grundstücksfläche 2019 und 2020: 350 - 800 m², ab 2021: 300 - 1.500 m²

Altersklasse	Anzahl	Ø Grundstücksgröße	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø fiktives Baujahr	Ø Gebäudestandardkennzahl	Ø Bodenrichtwert
1950-1959		keine	Angabe	möglich		
1960-1969	49	812 m ²	301.000,-	1966	2,3	225,- €/m ²
1970-1979	84	749 m ²	373.000,-	1975	2,5	230,- €/m ²
1980-1989	48	660 m ²	425.000,-	1983	2,6	230,- €/m ²
1990-1999	10	676 m ²	492.000,-	1994	2,9	175,- €/m ²
2000-2009	14	587 m ²	495.000,-	2006	3,1	235,- €/m ²
2010-2019	10	592 m ²	549.000,-	2015	3,3	205,- €/m ²

**Doppelhaushälften und Reihenendhäuser mit einer Grundstücksfläche von 200 - 800 m²**Grundstücksfläche 2019 und 2020: 250 - 500 m², ab 2021: 200 - 800 m²

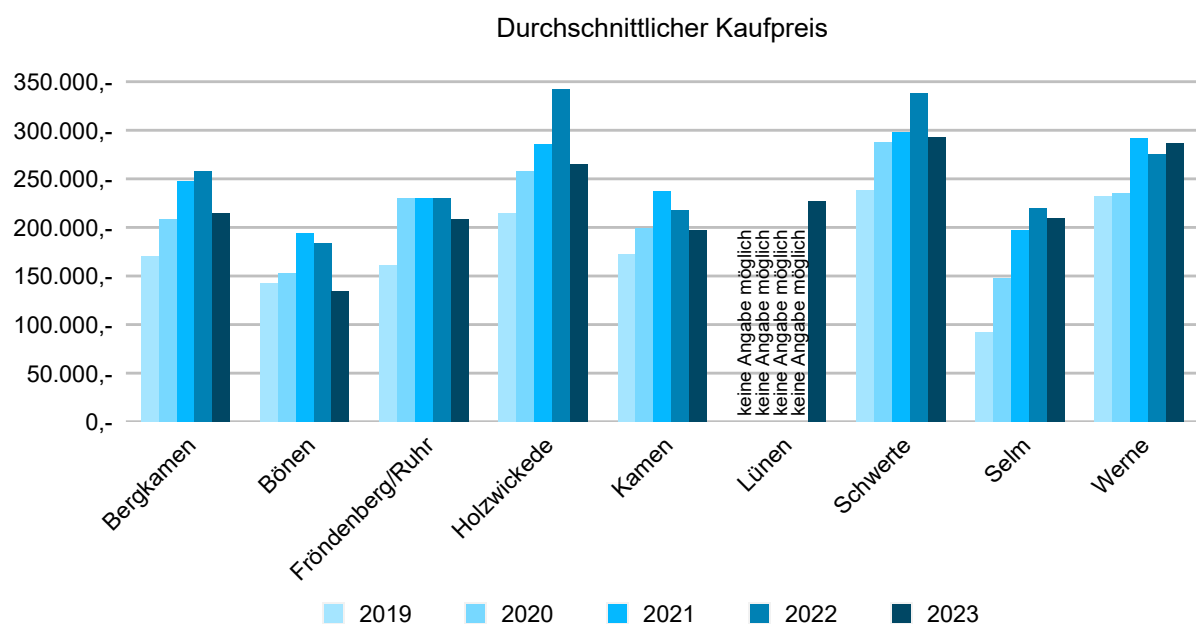
Altersklasse	Anzahl	Ø Grundstücksgröße	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø fiktives Baujahr	Ø Gebäudestandardkennzahl	Ø Bodenrichtwert
1950-1959		keine	Angabe	möglich		
1960-1969	75	478 m ²	210.000,-	1966	2,3	195,- €/m ²
1970-1979	103	443 m ²	257.000,-	1974	2,4	205,- €/m ²
1980-1989	40	383 m ²	294.000,-	1982	2,6	215,- €/m ²
1990-1999	36	348 m ²	335.000,-	1995	2,9	225,- €/m ²
2000-2009	23	336 m ²	346.000,-	2003	3,0	225,- €/m ²
2010-2019	7	325 m ²	366.000,-	2013	3,2	250,- €/m ²



Reihenmittelhäuser mit einer Grundstücksfläche von 100 - 400 m²

Grundstücksfläche 2019 und 2020: 150 - 300 m², ab 2021: 100 - 400 m²

Altersklasse	Anzahl	Ø Grundstücksgröße	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø fiktives Baujahr	Ø Gebäudestandardkennzahl	Ø Bodenrichtwert
1950-1959		keine	Angabe	möglich		
1960-1969	31	280 m ²	156.000,-	1966	2,3	190,- €/m ²
1970-1979	33	246 m ²	238.000,-	1975	2,5	215,- €/m ²
1980-1989	20	242 m ²	264.000,-	1984	2,6	235,- €/m ²
1990-1999	4	262 m ²	324.000,-	1995	2,8	235,- €/m ²
2000-2009		keine	Angabe	möglich		
2010-2019		keine	Angabe	möglich		



5.1.2 Immobilienrichtwerte, Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren

Immobilienrichtwerte

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage dargestellte durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, bezogen auf ein für diese Lage typisches Normobjekt. Immobilienrichtwerte sind dementsprechend Vergleichsfaktoren mit einem räumlichen Bezug (§ 38 Abs. 1 GrundWertVO NRW).

Sie werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m² Wohnfläche festgesetzt.

Immobilienrichtwerte stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 193 BauGB dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren.

Das Ergebnis ersetzt jedoch nicht die Verkehrswertermittlung durch ein Gutachten eines Sachverständigen oder des Gutachterausschusses, bildet aber eine Orientierungshilfe zur Wertfindung einer Immobilie.

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro m² Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten
- beinhalten keine Nebengebäude (Garage, Schuppen etc.)
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z.B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, besondere Bauteile)
- gelten für schadensfreie Objekte ohne besondere Einbauten
- sind nur innerhalb des Modells des Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden

Hinweise zur Verwendung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Unna hat aus der Kaufpreissammlung Immobilienrichtwerte für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihen- und Doppelhäuser** abgeleitet. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften der Kaufobjekte und dem Kaufzeitpunkt wurden mit Hilfe von Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten sachverständig auf Basis einer Kaufpreisanalyse ermittelt und berücksichtigt.

Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwertnorm können sachverständig unter Beachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.

Ist die Summe der Abweichungen groß, kann ein anderer geeigneterer Richtwert herangezogen werden. Von der Definition abweichende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind gesondert zu betrachten. Der ermittelte Vergleichswert ist sachverständig zu würdigen.

Die Immobilienrichtwerte und Immobilienrichtwertzonen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, sowie Reihen- und Doppelhäuser sind in Immobilienrichtwertkarten dargestellt. Alle beschlossenen Immobilienrichtwerte, die dazugehörigen Umrechnungskoeffizienten und örtlichen Fachinformationen, sowie ein Immobilien-Preis-Kalkulator zur Bewertung einer Immobilie stehen Ihnen im Internet unter der Adresse www.boris.nrw.de kostenlos zur Verfügung.

Immobilienrichtwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreis Unna (ohne die Städte Unna und Lünen)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Unna hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2014 bis 2018 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und auf den 01.01.2024 indiziert.

Die Immobilienrichtwerte gelten für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in mittlerer Wohnlage der jeweiligen Richtwertzone. Sie wurden aus 397 Kauffällen ermittelt, deren Kaufpreise im Mittel 1.611,- €/m² betragen und eine Standardabweichung von 448,- €/m² aufweisen. Die Baujahre der Häuser liegen zwischen 1949 und 2014. Die mittlere Wohnfläche beträgt 157 m² mit einer Standardabweichung von 36 m². Die Grundstücke weisen im Mittel eine Baulandfläche von 664 m² mit einer Standardabweichung von 183 m² auf.

Zur Erhöhung der statistischen Sicherheit bei der Ermittlung der Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten wurden zusätzlich Kauffälle aus dem Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Lünen herangezogen.

Immobilienrichtwerte für Reihen- und Doppelhäuser im Kreis Unna (ohne die Städte Unna und Lünen)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Unna hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2014 bis 2019 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und auf den 01.01.2024 indiziert.

Die Immobilienrichtwerte gelten für Reihen- und Doppelhäuser in mittlerer Wohnlage der jeweiligen Richtwertzone. Sie wurden aus 683 Kauffällen ermittelt, deren Kaufpreise im Mittel 1.478,- €/m² betragen und eine Standardabweichung von 430,- €/m² aufweisen. Die Baujahre der Häuser liegen zwischen 1896 und 2013. Die mittlere Wohnfläche beträgt 122 m² mit einer Standardabweichung von 30 m². Die Grundstücke weisen im Mittel eine Baulandfläche von 381 m² mit einer Standardabweichung von 149 m² auf.

Zur Erhöhung der statistischen Sicherheit bei der Ermittlung der Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten wurden zusätzlich Kauffälle aus dem Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Lünen herangezogen.

Immobilienrichtwerte für Reihen- und Doppelhäuser im Kreis Unna in der Stadt Lünen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Unna hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen ab 2013 bis 2020 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und auf den 01.01.2024 indiziert.

Die Immobilienrichtwerte wurden aus 424 Kauffällen ermittelt, deren Kaufpreise im Mittel 1.789,- €/m² betragen und eine Standardabweichung von 446,- €/m² aufweisen. Die Baujahre der Häuser liegen zwischen 1948 und 2016. Die mittlere Wohnfläche beträgt 127 m² mit einer Standardabweichung von 22 m². Die Grundstücke weisen im Mittel eine Baulandfläche von 331 m² mit einer Standardabweichung von 114 m² auf.

5.1.3 Indexreihen

Bei der Ableitung der Immobilienrichtwerte sind Indexreihen für die Teilmärkte Ein- und Zweifamilienhäuser, sowie Reihen- und Doppelhäuser ermittelt worden.

Hier geht es direkt zu den [Immobilienrichtwerten im Kreis Unna](#).

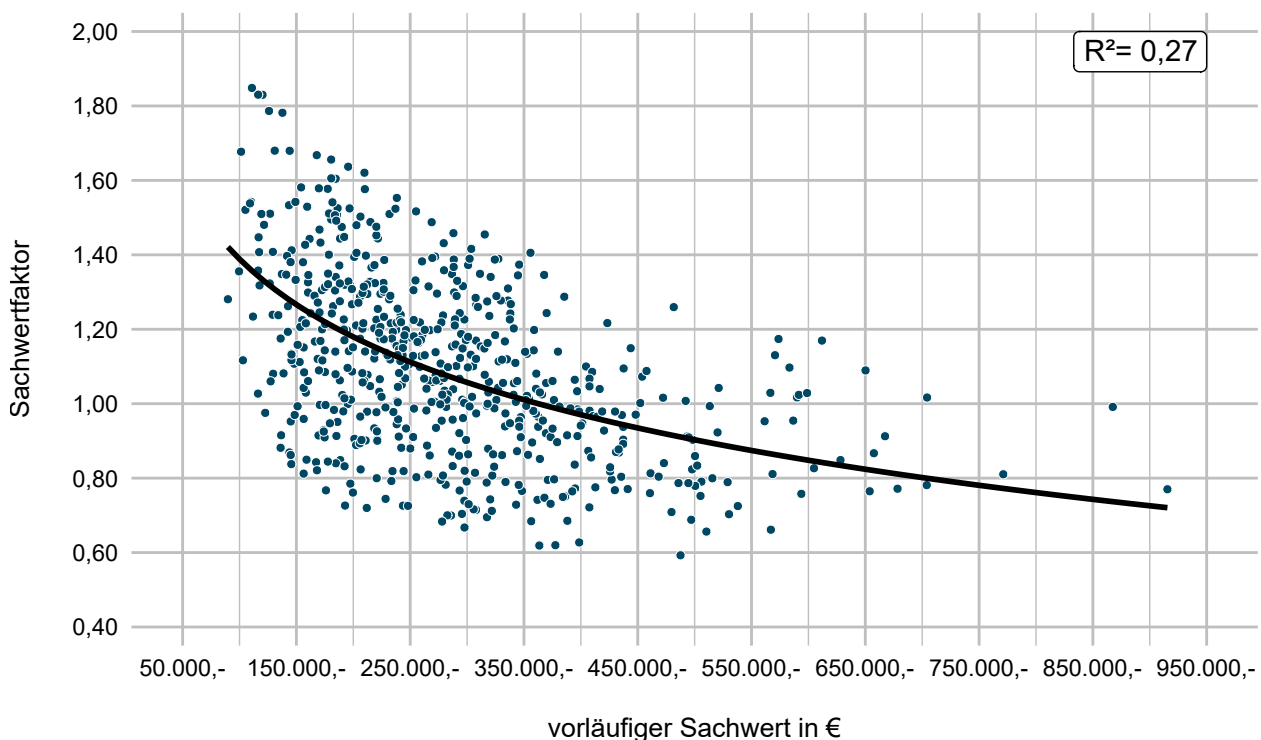
5.1.4 Sachwertfaktoren

Das Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren ist unter Ziffer 8 (Modellbeschreibungen) beschrieben.

Sachwertfaktoren 2024 für den Kreis Unna (ohne die Stadt Unna)

Daten aus dem Jahrgang 2023

vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor	vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor	vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor
140.000,-	1,29	270.000,-	1,09	400.000,-	0,97
150.000,-	1,27	280.000,-	1,08	410.000,-	0,96
160.000,-	1,25	290.000,-	1,07	420.000,-	0,96
170.000,-	1,23	300.000,-	1,06	430.000,-	0,95
180.000,-	1,21	310.000,-	1,05	440.000,-	0,94
190.000,-	1,19	320.000,-	1,04	450.000,-	0,93
200.000,-	1,18	330.000,-	1,03	460.000,-	0,93
210.000,-	1,16	340.000,-	1,02	470.000,-	0,92
220.000,-	1,15	350.000,-	1,01	480.000,-	0,92
230.000,-	1,14	360.000,-	1,00	490.000,-	0,91
240.000,-	1,12	370.000,-	0,99	500.000,-	0,90
250.000,-	1,11	380.000,-	0,99	510.000,-	0,90
260.000,-	1,10	390.000,-	0,98		



Kennzahlen der Stichprobe

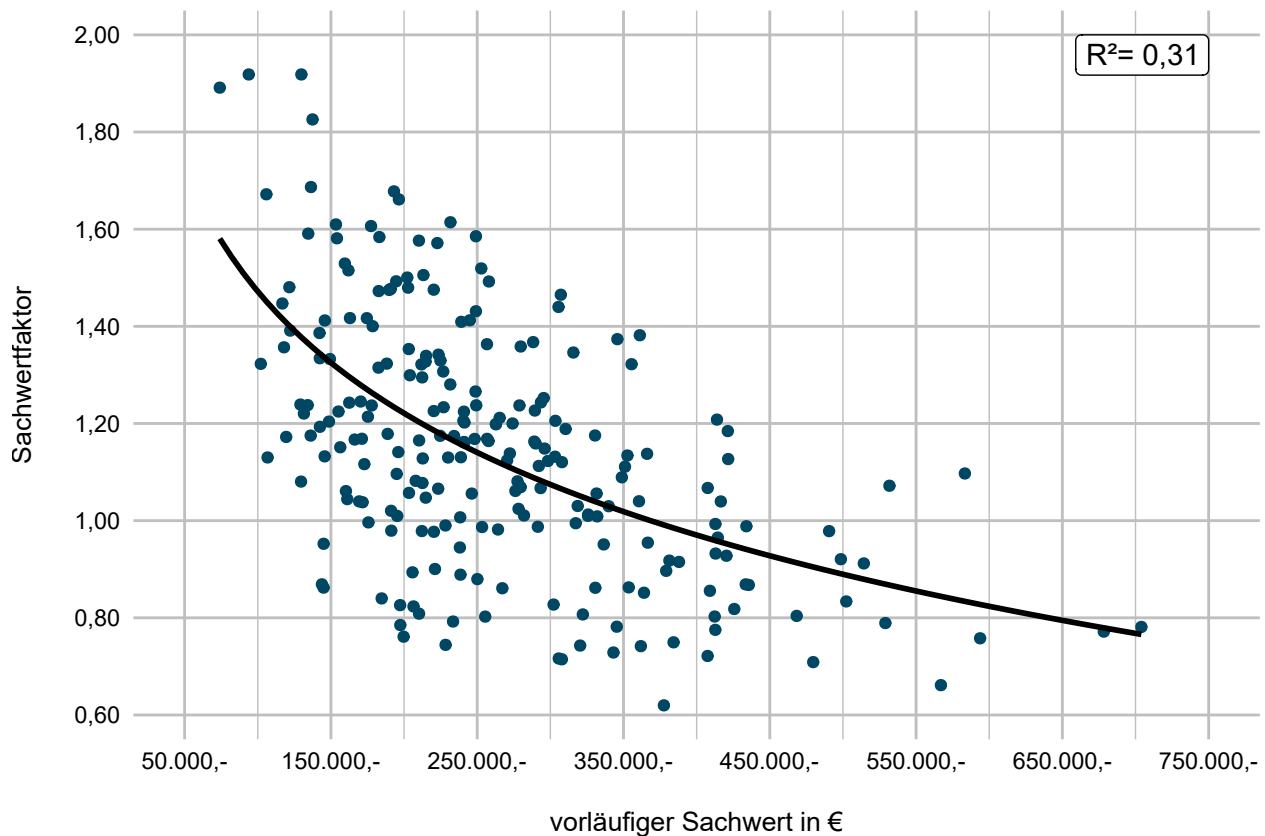
Anzahl insg. **621**, davon 217 freistehend, 225 DHH, 79 REH und 100 RMH

Baulandfläche	Ø 485 m² s +/- 230 m²	Bodenwert	Ø 103.000 € s +/- 56.000 €	Wohnfläche	Ø 127 m² s +/- 36 m²
Baujahr	Ø 1965 s +/- 28 Jahre	RND	Ø 36 Jahre s +/- 13 Jahre	BGF	Ø 275 m² s +/- 101 m²

Sachwertfaktoren 2024 für die Stadt Bergkamen

Daten aus den Jahrgängen 2022 und 2023

vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor	vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor	vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor
130.000,-	1,38	250.000,-	1,14	370.000,-	1,00
140.000,-	1,35	260.000,-	1,13	380.000,-	0,99
150.000,-	1,33	270.000,-	1,11	390.000,-	0,98
160.000,-	1,30	280.000,-	1,10	400.000,-	0,97
170.000,-	1,28	290.000,-	1,09	410.000,-	0,96
180.000,-	1,26	300.000,-	1,07	420.000,-	0,95
190.000,-	1,24	310.000,-	1,06	430.000,-	0,94
200.000,-	1,22	320.000,-	1,05	440.000,-	0,94
210.000,-	1,20	330.000,-	1,04	450.000,-	0,93
220.000,-	1,19	340.000,-	1,03	460.000,-	0,92
230.000,-	1,17	350.000,-	1,02	470.000,-	0,91
240.000,-	1,16	360.000,-	1,01		

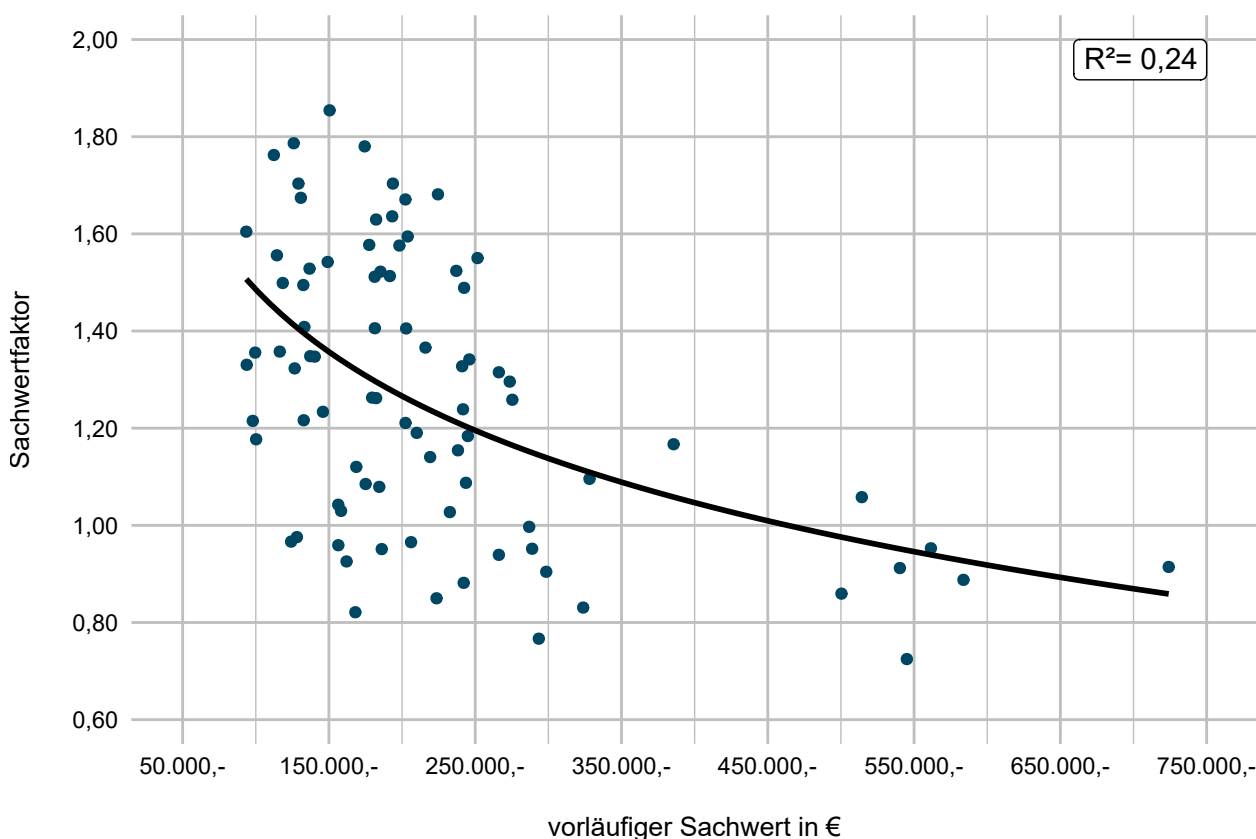
**Kennzahlen der Stichprobe**Anzahl insg. **230**, davon 66 freistehend, 104 DHH, 26 REH und 34 RMH

Baulandfläche	Ø 488 m² s +/- 265 m²	Bodenwert	Ø 88.000 € s +/- 42.000 €	Wohnfläche	Ø 127 m² s +/- 39 m²
Baujahr	Ø 1965 s +/- 30 Jahre	RND	Ø 37 Jahre s +/- 14 Jahre	BGF	Ø 272 m² s +/- 97 m²

Sachwertfaktoren 2024 für die Gemeinde Bönen

Daten aus den Jahrgängen 2022 und 2023

vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor	vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor	vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor
110.000,-	1,46	260.000,-	1,18	400.000,-	1,05
120.000,-	1,43	270.000,-	1,17	410.000,-	1,04
130.000,-	1,40	280.000,-	1,16	420.000,-	1,03
140.000,-	1,38	290.000,-	1,15	430.000,-	1,02
150.000,-	1,36	300.000,-	1,14	440.000,-	1,02
160.000,-	1,34	310.000,-	1,13	450.000,-	1,01
170.000,-	1,32	320.000,-	1,12	460.000,-	1,00
180.000,-	1,30	330.000,-	1,11	470.000,-	1,00
190.000,-	1,28	340.000,-	1,10	480.000,-	0,99
200.000,-	1,27	350.000,-	1,09	490.000,-	0,98
210.000,-	1,25	360.000,-	1,08	500.000,-	0,98
220.000,-	1,24	370.000,-	1,07	510.000,-	0,97
230.000,-	1,22	380.000,-	1,06	520.000,-	0,96
240.000,-	1,21	390.000,-	1,05	530.000,-	0,96
250.000,-	1,20				

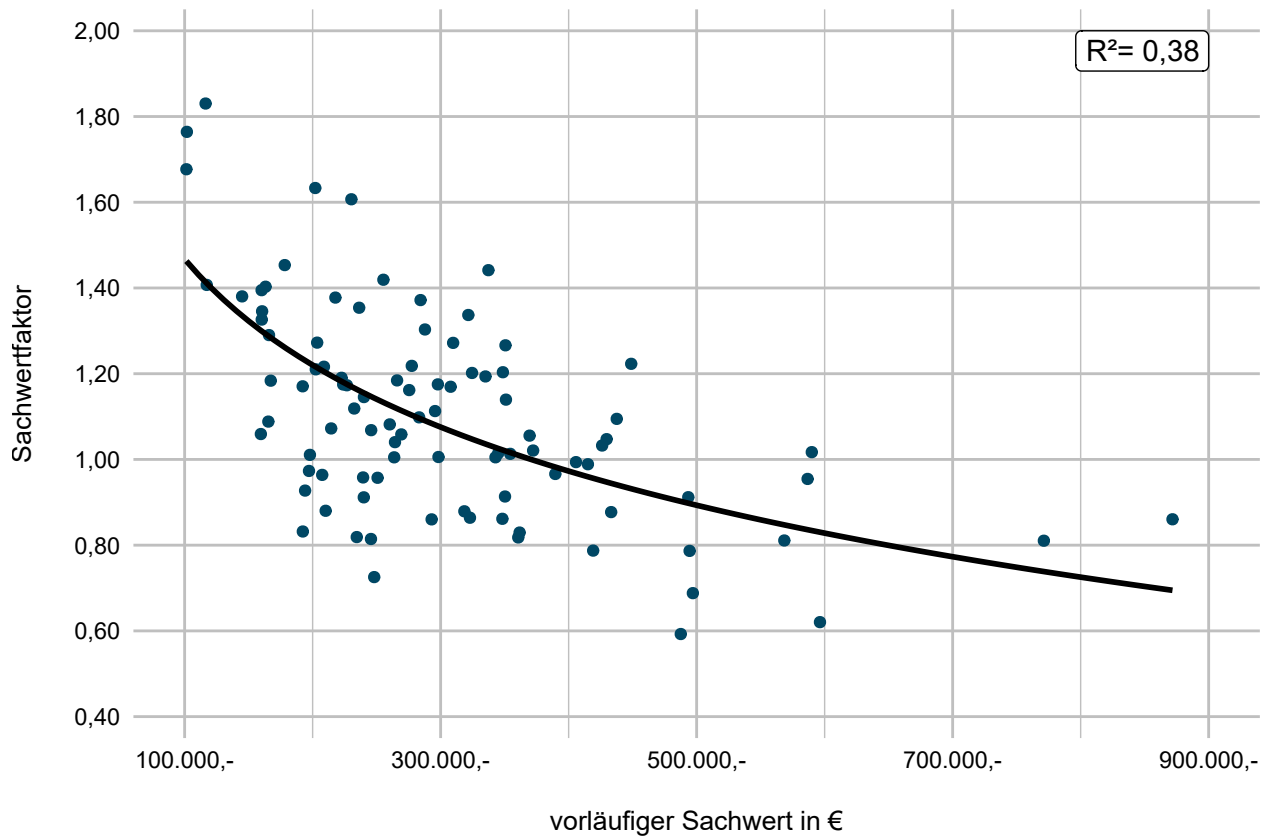
**Kennzahlen der Stichprobe**Anzahl insg. **84**, davon 24 freistehend, 42 DHH, 6 REH und 12 RMH

Baulandfläche	Ø 488 m² s +/- 205 m²	Bodenwert	Ø 68.000 € s +/- 33.000 €	Wohnfläche	Ø 121 m² s +/- 37 m²
Baujahr	Ø 1958 s +/- 25 Jahre	RND	Ø 32 Jahre s +/- 11 Jahre	BGF	Ø 259 m² s +/- 85 m²

Sachwertfaktoren 2024 für die Stadt Fröndenberg/Ruhr

Daten aus den Jahrgängen 2022 und 2023

vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor	vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor	vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor
160.000,-	1,30	300.000,-	1,08	440.000,-	0,94
170.000,-	1,28	310.000,-	1,06	450.000,-	0,93
180.000,-	1,26	320.000,-	1,05	460.000,-	0,92
190.000,-	1,24	330.000,-	1,04	470.000,-	0,92
200.000,-	1,22	340.000,-	1,03	480.000,-	0,91
210.000,-	1,20	350.000,-	1,02	490.000,-	0,90
220.000,-	1,19	360.000,-	1,01	500.000,-	0,89
230.000,-	1,17	370.000,-	1,00	510.000,-	0,89
240.000,-	1,16	380.000,-	0,99	520.000,-	0,88
250.000,-	1,14	390.000,-	0,98	530.000,-	0,87
260.000,-	1,13	400.000,-	0,97	540.000,-	0,87
270.000,-	1,11	410.000,-	0,96	550.000,-	0,86
280.000,-	1,10	420.000,-	0,96	560.000,-	0,85
290.000,-	1,09	430.000,-	0,95	570.000,-	0,85

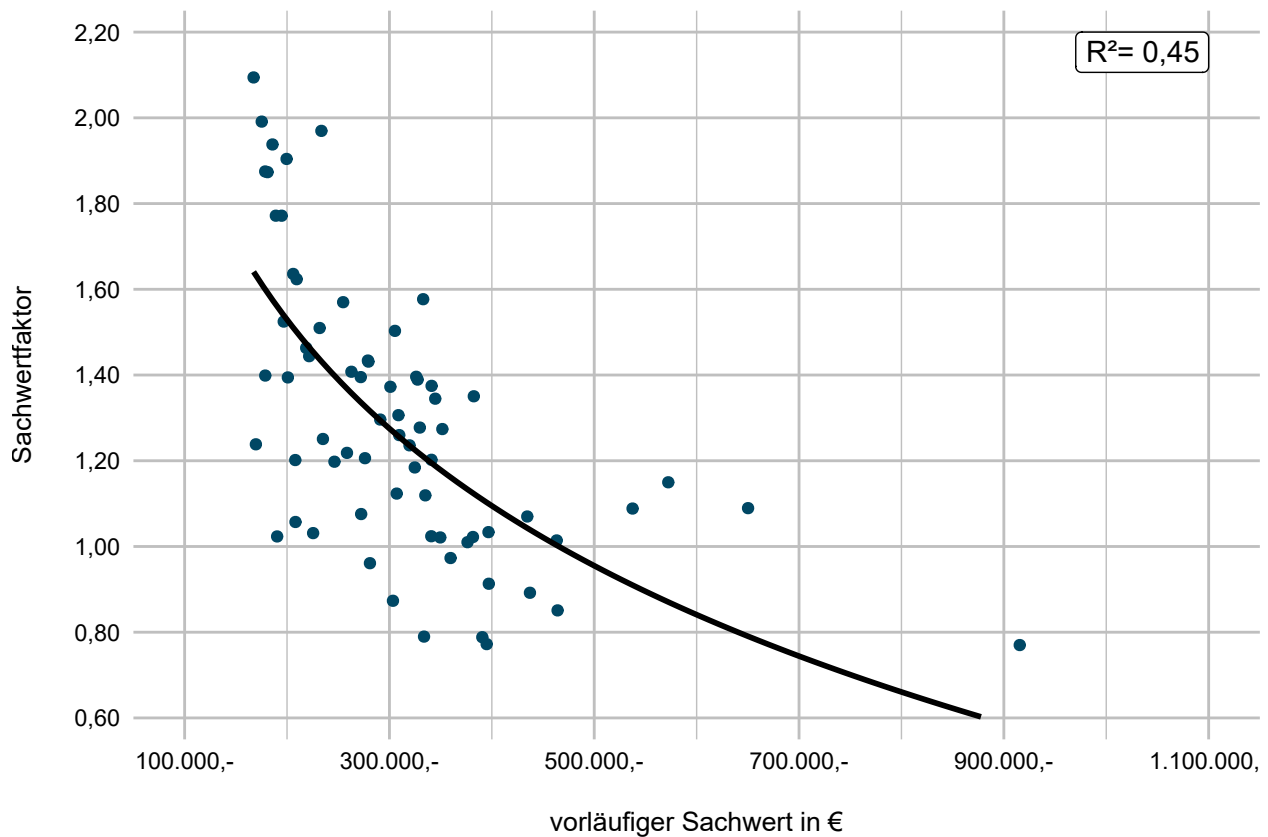
**Kennzahlen der Stichprobe**Anzahl insg. **95**, davon 55 freistehend, 20 DHH, 8 REH und 12 RMH

Baulandfläche	Ø 617 m² s +/- 395 m²	Bodenwert	Ø 92.000 € s +/- 50.000 €	Wohnfläche	Ø 143 m² s +/- 40 m²
Baujahr	Ø 1977 s +/- 21 Jahre	RND	Ø 40 Jahre s +/- 14 Jahre	BGF	Ø 298 m² s +/- 87 m²

Sachwertfaktoren 2024 für die Gemeinde Holzwickede

Daten aus den Jahrgängen 2022 und 2023

vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor	vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor	vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor
180.000,-	1,60	290.000,-	1,30	400.000,-	1,09
190.000,-	1,56	300.000,-	1,28	410.000,-	1,08
200.000,-	1,53	310.000,-	1,25	420.000,-	1,06
210.000,-	1,50	320.000,-	1,23	430.000,-	1,05
220.000,-	1,47	330.000,-	1,22	440.000,-	1,04
230.000,-	1,44	340.000,-	1,20	450.000,-	1,02
240.000,-	1,41	350.000,-	1,18	460.000,-	1,01
250.000,-	1,39	360.000,-	1,16	470.000,-	0,99
260.000,-	1,36	370.000,-	1,14	480.000,-	0,98
270.000,-	1,34	380.000,-	1,13	490.000,-	0,97
280.000,-	1,32	390.000,-	1,11	500.000,-	0,96

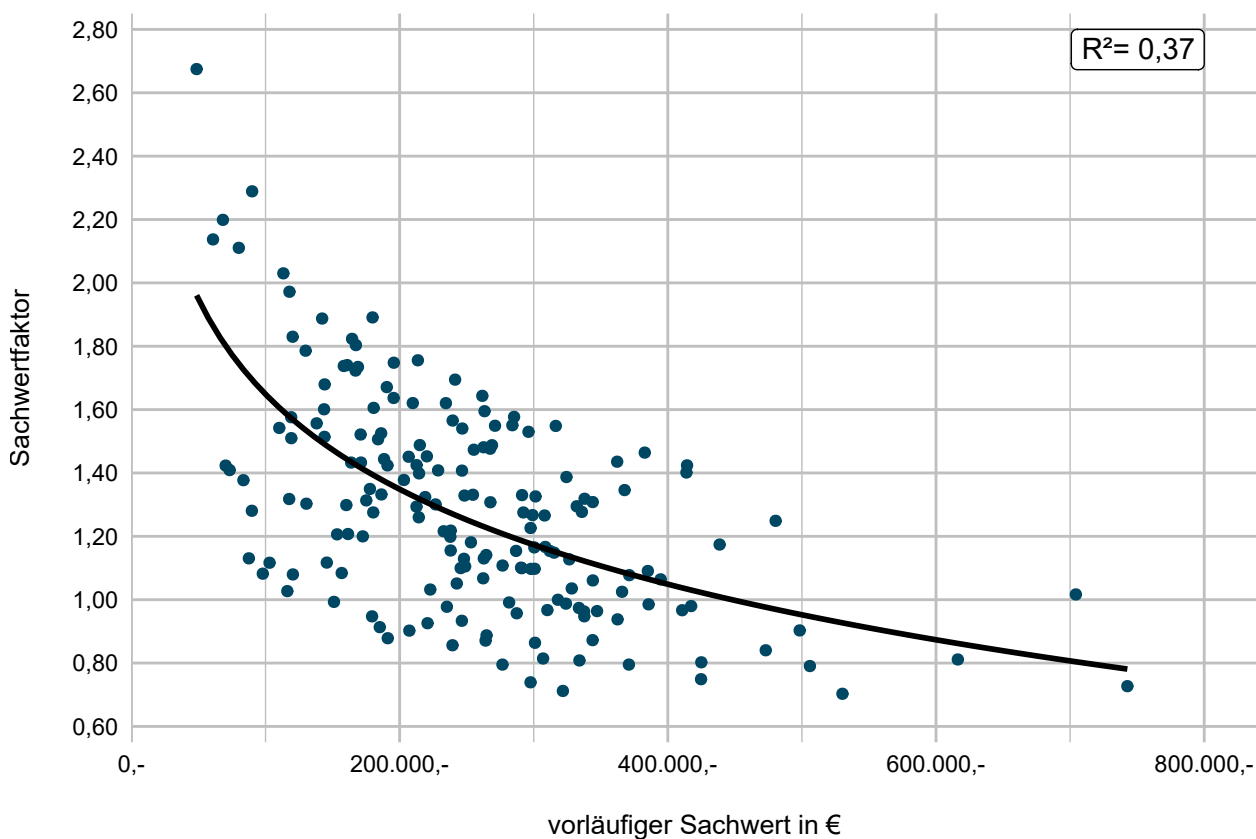
**Kennzahlen der Stichprobe**Anzahl insg. **70**, davon 27 freistehend, 27 DHH, 5 REH und 11 RMH

Baulandfläche	Ø 506 m² s +/- 255 m²	Bodenwert	Ø 120.000 € s +/- 66.000 €	Wohnfläche	Ø 135 m² s +/- 30 m²
Baujahr	Ø 1973 s +/- 24 Jahre	RND	Ø 39 Jahre s +/- 14 Jahre	BGF	Ø 285 m² s +/- 116 m²

Sachwertfaktoren 2024 für die Stadt Kamen

Daten aus den Jahrgängen 2022 und 2023

vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor	vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor	vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor
90.000,-	1,69	210.000,-	1,33	320.000,-	1,15
100.000,-	1,65	220.000,-	1,31	330.000,-	1,13
110.000,-	1,61	230.000,-	1,29	340.000,-	1,12
120.000,-	1,57	240.000,-	1,27	350.000,-	1,11
130.000,-	1,53	250.000,-	1,25	360.000,-	1,09
140.000,-	1,50	260.000,-	1,24	370.000,-	1,08
150.000,-	1,47	270.000,-	1,22	380.000,-	1,07
160.000,-	1,45	280.000,-	1,20	390.000,-	1,06
170.000,-	1,42	290.000,-	1,19	400.000,-	1,05
180.000,-	1,39	300.000,-	1,17	410.000,-	1,04
190.000,-	1,37	310.000,-	1,16	420.000,-	1,03
200.000,-	1,35				

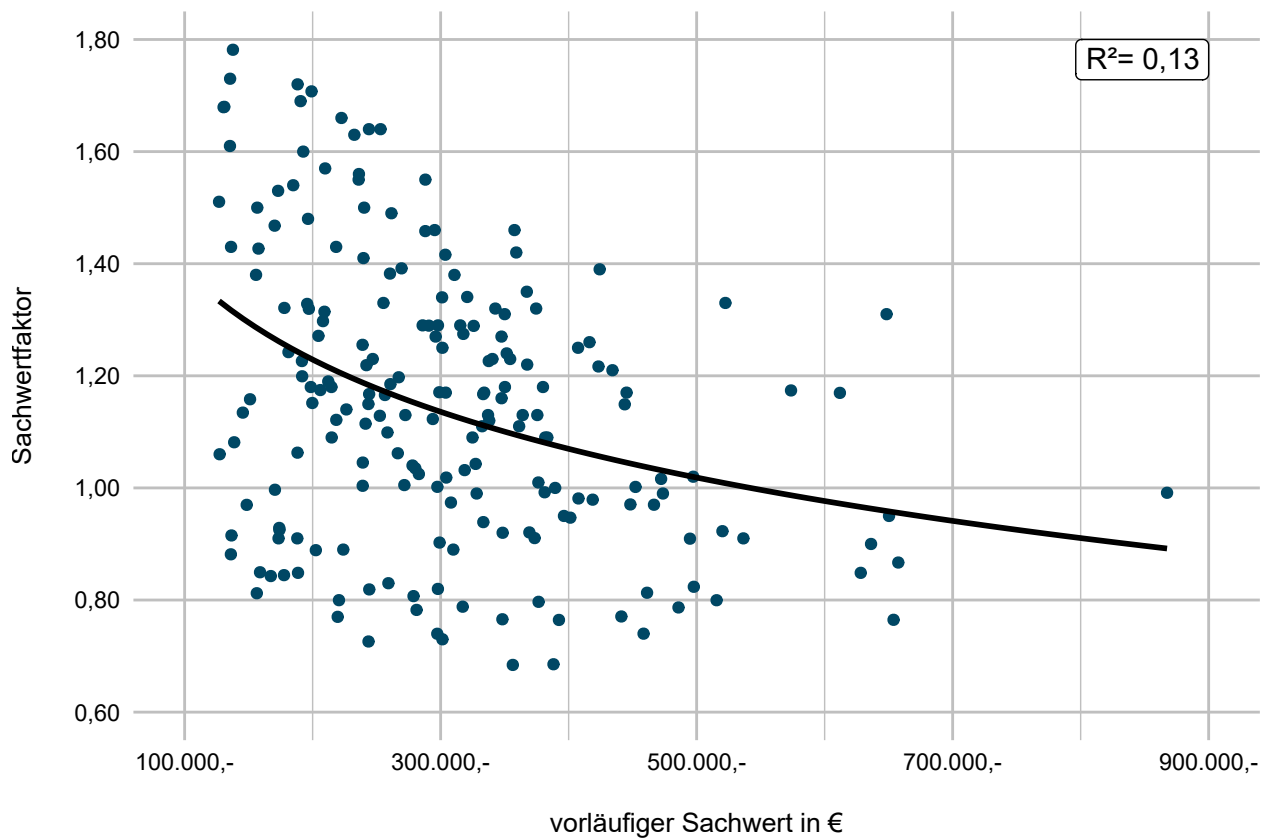
**Kennzahlen der Stichprobe**Anzahl insg. **177**, davon 62 freistehend, 66 DHH, 25 REH und 24 RMH

Baulandfläche	Ø 487 m² s +/- 240 m²	Bodenwert	Ø 92.000 € s +/- 46.000 €	Wohnfläche	Ø 131 m² s +/- 45 m²
Baujahr	Ø 1965 s +/- 24 Jahre	RND	Ø 33 Jahre s +/- 13 Jahre	BGF	Ø 279 m² s +/- 98 m²

Sachwertfaktoren 2024 für die Stadt Lünen

Daten aus den Jahrgängen 2022 und 2023

vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor	vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor	vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor
140.000,-	1,31	270.000,-	1,16	400.000,-	1,07
150.000,-	1,29	280.000,-	1,15	410.000,-	1,06
160.000,-	1,28	290.000,-	1,14	420.000,-	1,06
170.000,-	1,27	300.000,-	1,14	430.000,-	1,05
180.000,-	1,25	310.000,-	1,13	440.000,-	1,05
190.000,-	1,24	320.000,-	1,12	450.000,-	1,04
200.000,-	1,23	330.000,-	1,11	460.000,-	1,04
210.000,-	1,22	340.000,-	1,11	470.000,-	1,03
220.000,-	1,21	350.000,-	1,10	480.000,-	1,03
230.000,-	1,20	360.000,-	1,09	490.000,-	1,02
240.000,-	1,19	370.000,-	1,09	500.000,-	1,02
250.000,-	1,18	380.000,-	1,08	510.000,-	1,01
260.000,-	1,17	390.000,-	1,08	520.000,-	1,01

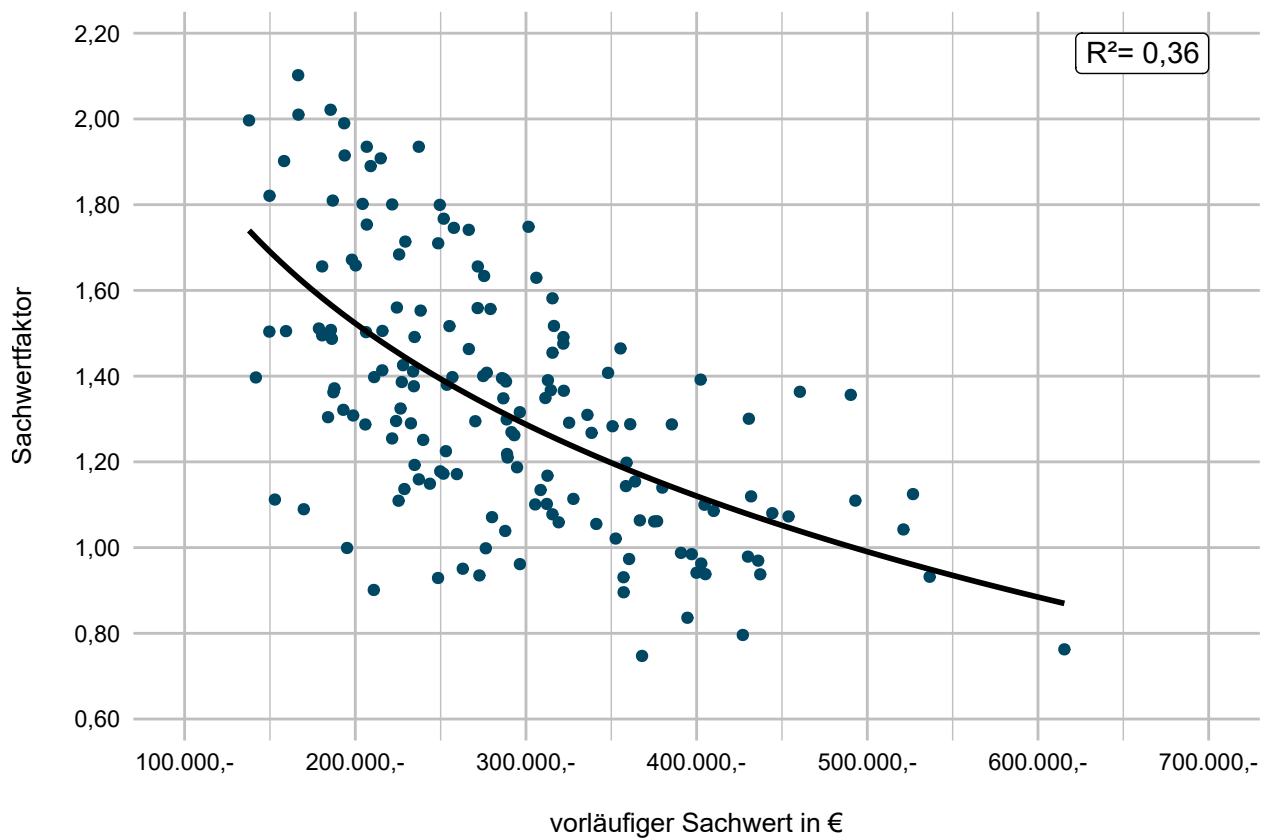
**Kennzahlen der Stichprobe**Anzahl insg. **199**, davon 68 freistehend, 71 DHH, 13 REH und 47 RMH

Baulandfläche	Ø 451 m² s +/- 205 m²	Bodenwert	Ø 119.000 € s +/- 62.000 €	Wohnfläche	Ø 131 m² s +/- 39 m²
Baujahr	Ø 1969 s +/- 28 Jahre	RND	Ø 38 Jahre s +/- 14 Jahre	BGF	Ø 279 m² s +/- 104 m²

Sachwertfaktoren 2024 für die Stadt Schwerte

Daten aus den Jahrgängen 2022 und 2023

vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor	vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor	vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor
170.000,-	1,62	270.000,-	1,35	360.000,-	1,18
180.000,-	1,58	280.000,-	1,33	370.000,-	1,17
190.000,-	1,55	290.000,-	1,31	380.000,-	1,15
200.000,-	1,52	300.000,-	1,29	390.000,-	1,13
210.000,-	1,49	310.000,-	1,27	400.000,-	1,12
220.000,-	1,47	320.000,-	1,25	410.000,-	1,11
230.000,-	1,44	330.000,-	1,23	420.000,-	1,09
240.000,-	1,42	340.000,-	1,21	430.000,-	1,08
250.000,-	1,39	350.000,-	1,20	440.000,-	1,06
260.000,-	1,37				

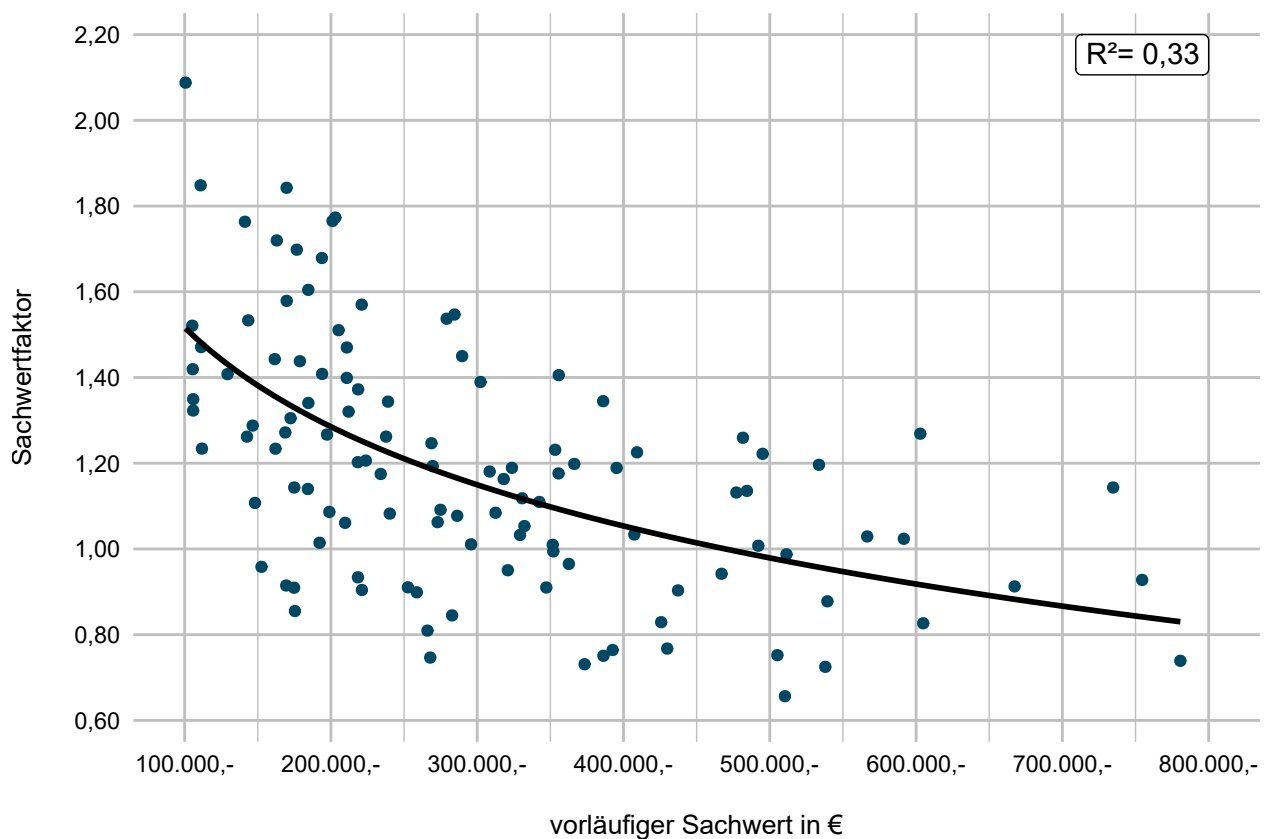
**Kennzahlen der Stichprobe**Anzahl insg. **160**, davon 55 freistehend, 43 DHH, 25 REH und 37 RMH

Baulandfläche	Ø 451 m² s +/- 245 m²	Bodenwert	Ø 109.000 € s +/- 60.000 €	Wohnfläche	Ø 131 m² s +/- 30 m²
Baujahr	Ø 1976 s +/- 18 Jahre	RND	Ø 38 Jahre s +/- 11 Jahre	BGF	Ø 274 m² s +/- 83 m²

Sachwertfaktoren 2024 für die Stadt Selm

Daten aus den Jahrgängen 2022 und 2023

vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor	vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor	vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor
120.000,-	1,46	280.000,-	1,17	440.000,-	1,02
130.000,-	1,43	290.000,-	1,16	450.000,-	1,01
140.000,-	1,40	300.000,-	1,15	460.000,-	1,01
150.000,-	1,38	310.000,-	1,14	470.000,-	1,00
160.000,-	1,36	320.000,-	1,13	480.000,-	0,99
170.000,-	1,34	330.000,-	1,12	490.000,-	0,99
180.000,-	1,32	340.000,-	1,11	500.000,-	0,98
190.000,-	1,30	350.000,-	1,10	510.000,-	0,97
200.000,-	1,29	360.000,-	1,09	520.000,-	0,97
210.000,-	1,27	370.000,-	1,08	530.000,-	0,96
220.000,-	1,25	380.000,-	1,07	540.000,-	0,95
230.000,-	1,24	390.000,-	1,06	550.000,-	0,95
240.000,-	1,22	400.000,-	1,05	560.000,-	0,94
250.000,-	1,21	410.000,-	1,05	570.000,-	0,94
260.000,-	1,20	420.000,-	1,04	580.000,-	0,93
270.000,-	1,18	430.000,-	1,03	590.000,-	0,92

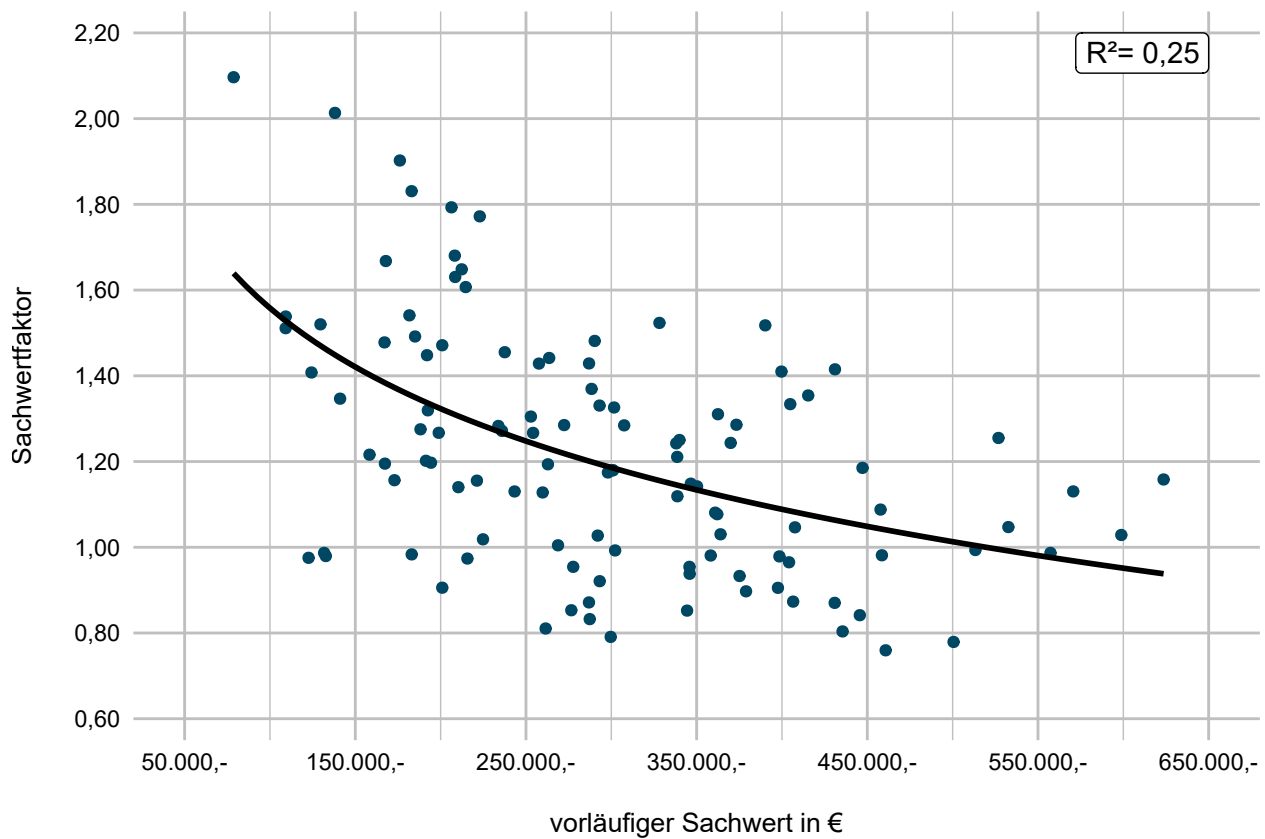
**Kennzahlen der Stichprobe**Anzahl insg. **115**, davon 52 freistehend, 46 DHH, 7 REH und 10 RMH

Baulandfläche	Ø 549 m² s +/- 265 m²	Bodenwert	Ø 110.000 € s +/- 66.000 €	Wohnfläche	Ø 138 m² s +/- 44 m²
Baujahr	Ø 1965 s +/- 29 Jahre	RND	Ø 36 Jahre s +/- 15 Jahre	BGF	Ø 281 m² s +/- 118 m²

Sachwertfaktoren 2024 für die Stadt Werne

Daten aus den Jahrgängen 2022 und 2023

vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor	vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor	vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor
140.000,-	1,44	270.000,-	1,22	400.000,-	1,09
150.000,-	1,42	280.000,-	1,21	410.000,-	1,08
160.000,-	1,40	290.000,-	1,20	420.000,-	1,07
170.000,-	1,38	300.000,-	1,19	430.000,-	1,06
180.000,-	1,36	310.000,-	1,17	440.000,-	1,06
190.000,-	1,34	320.000,-	1,16	450.000,-	1,05
200.000,-	1,32	330.000,-	1,15	460.000,-	1,04
210.000,-	1,31	340.000,-	1,14	470.000,-	1,03
220.000,-	1,29	350.000,-	1,13	480.000,-	1,03
230.000,-	1,28	360.000,-	1,12	490.000,-	1,02
240.000,-	1,26	370.000,-	1,11	500.000,-	1,01
250.000,-	1,25	380.000,-	1,11	510.000,-	1,01
260.000,-	1,23	390.000,-	1,10		

**Kennzahlen der Stichprobe**Anzahl insg. **112**, davon 58 freistehend, 30 DHH, 12 REH und 12 RMH

Baulandfläche	Ø 505 m² s +/- 235 m²	Bodenwert	Ø 113.000 € s +/- 58.000 €	Wohnfläche	Ø 137 m² s +/- 41 m²
Baujahr	Ø 1969 s +/- 26 Jahre	RND	Ø 37 Jahre s +/- 13 Jahre	BGF	Ø 289 m² s +/- 109 m²

5.1.5 Liegenschaftszinssätze

Das Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze ist unter Ziffer 8 (Modellbeschreibungen) beschrieben.

Gebäudeart	Liegen- schafts- zins- satz	Anzahl der Fälle	Ge- schäfts- jahr	Ø Wohn- fläche [m²]	Ø berei- nigter Kauf- preis [€/m²]	Ø Miete [€/m²]	Ø Bew.- Kosten [in % des Roh- ertrags]	Ø RND [Jahre]	Ø GND [Jahre]
freistehende Einfamilien- häuser	0,7	173	2023	145	2.830	6,50	24	38	80
Standard- abweichung*	1,14			44	810	0,91	3	13	
Einfamilien- häuser, Reihen- und Doppelhäuser	0,7	368	2023	112	2.350	6,41	26	36	80
Standard- abweichung*	1,37			26	650	0,90	4	13	
Zweifamilien- häuser	1,0	57	2023	168	1.970	5,90	30	29	80
Standard- abweichung*	1,12			44	480	0,96	5	7	

* Standardabweichung der Einzelwerte bezogen auf die Stichprobe.

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

Im Jahr 2023 wurden insgesamt 166 Kauffälle über Grundstücke, die mit einem Dreifamilienhaus, einem Mehrfamilienhaus oder mit gemischt genutzten Gebäuden bebaut sind, registriert.

Teilmarkt	Anzahl
Dreifamilienhäuser	42
Mehrfamilienhäuser	90
gemischt genutzte Gebäude	34

5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Das Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze ist unter Ziffer 8 (Modellbeschreibungen) beschrieben.

Gebäudeart	Liegen- schafts- zins- satz	Anzahl der Fälle	Ge- schäfts- jahr	Ø Wohn-/ Nutz- fläche [m²]	Ø berei- nigter Kauf- preis [€/m²]	Ø Miete [€/m²]	Ø Bew.- Kosten [in % des Roh- ertrags]	Ø RND [Jahre]	Ø GND [Jahre]
Dreifamilien- häuser	1,5	31	2022/23	239	1.560	5,95	30	25	80
Standard- abweichung*	2,80			53	600	1,33	12	9	
Mehrfamilien- häuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	2,7	46	2022/23	625	1.100	5,77	28	27	80
Standard- abweichung*	2,50			451	440	1,53	4	13	
gemischt ge- nutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag)	3,4	13	2022/23	465	1.280	6,58	24	33	80
Standard- abweichung*	1,81			351	610	1,59	4	13	

* Standardabweichung der Einzelwerte bezogen auf die Stichprobe.

5.2.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten sind vom Gutachterausschuss nicht ermittelt worden.

5.2.3 Indexreihen

Indexreihen sind vom Gutachterausschuss nicht ermittelt worden.

5.2.4 Durchschnittspreise

Aus einem Teil der Kauffälle konnten Durchschnittspreise für Dreifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude abgeleitet werden. Der Wert bezieht sich auf den Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche.

Jahr	Dreifamilienhäuser		Mehrfamilienhäuser		gemischt genutzte Gebäude	
	Anzahl	Ø	Anzahl	Ø	Anzahl	Ø
2017/2018	41	1.000 €/m ²	45	870 €/m ²	14	940 €/m ²
2018/2019	39	1.090 €/m ²	38	920 €/m ²	18	1.000 €/m ²
2019/2020	31	1.200 €/m ²	40	970 €/m ²	20	1.030 €/m ²
2020/2021	31	1.430 €/m ²	46	1.100 €/m ²	19	1.040 €/m ²
2021/2022	30	1.630 €/m ²	46	1.180 €/m ²	21	1.230 €/m ²
2022/2023	31	1.560 €/m ²	46	1.100 €/m ²	13	1.280 €/m ²

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

Im Jahr 2023 wurden insgesamt 51 Kauffälle über Grundstücke, die mit einem Büro-, Gewerbe- oder Industriegebäude bebaut sind, registriert. Eine weitere Aufteilung in einzelne Marktsegmente konnte aufgrund der geringen Anzahl und der inhomogenen Art der Kauffälle nicht durchgeführt werden.

5.3.1 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze in diesem Teilmarktbereich konnten aufgrund der geringen Anzahl und fehlender Daten nicht ermittelt werden.

5.3.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten konnten aufgrund der geringen Anzahl und fehlender Daten nicht ermittelt werden.

5.3.3 Indexreihen

Indexreihen konnten aufgrund der geringen Anzahl und fehlender Daten nicht ermittelt werden.

5.3.4 Durchschnittspreise

Durchschnittspreise konnten aufgrund der geringen Anzahl und fehlender Daten nicht ermittelt werden.

5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

Im Jahr 2023 wurden insgesamt 35 Kauffälle über sonstige bebaute Grundstücke registriert. Eine weitere Aufteilung in einzelne Marktsegmente konnte aufgrund der geringen Anzahl und fehlender Daten nicht durchgeführt werden. Unter sonstige bebaute Grundstücke fallen z. B. Hotels, Parkhäuser, Garagen, landwirtschaftliche Objekte, Tankstellen und andere.

6 Wohnungs- und Teileigentum

Unter Wohnungseigentum versteht man das Sondereigentum an einer bestimmten und bezeichneten Wohnung mit einem Miteigentumsanteil an dem gemeinsamen Eigentum (Grundstück, Treppenhaus, etc.). Unter Teileigentum versteht man das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, wie z.B. Büro- und Geschäftsräume, Ladenlokale, Garagen, Stellplätze, etc., mit einem Miteigentumsanteil an dem gemeinsamen Eigentum.

6.1 Wohnungseigentum

Der Teilmarkt des Wohnungseigentums setzt sich aus den Kategorien **Erstverkauf**, **Weiterverkauf** und **Umwandlung** zusammen. Im Jahr 2023 wurden für alle drei Teilmärkte 573 Kauffälle registriert.

Wohnungseigentum 2023

Art des Verkaufs	Anzahl
Erstverkäufe aus Umwandlung	15
Weiterverkäufe	544
Erstverkäufe aus Neubau	14

6.1.1 Durchschnittspreise

Aus einem Teil der Kauffälle konnten nachfolgende Durchschnittspreise für Wohneigentum abgeleitet werden.

Kaufjahr	Art des Verkaufs	Baujahrs- klasse	Ø Kauf- preis [€/m²]	Standard- abw. [€/m²]	Anzahl	Durch- schnitts- größe [m²]	Preis- änderun- gen zum Vorjahr
2022	Umwandlung		keine	Angabe	möglich		
	Weiterverkäufe	bis 1959	1.720,-	700,-	23	72	-0,7 %
		1960-1969	1.620,-	450,-	34	70	27,3 %
		1970-1979	1.670,-	420,-	56	79	16,3 %
		1980-1989	2.020,-	600,-	28	80	15,9 %
		1990-1999	2.150,-	500,-	30	74	7,7 %
		2000-2009	2.350,-	950,-	8	76	11,3 %
		2010-2019	3.100,-	420,-	6	91	
	Erstverkäufe		3.610,-	350,-	8	101	10,7 %
2023	Umwandlung		keine	Angabe	möglich		
	Weiterverkäufe	bis 1959	1.440,-	530,-	13	82	-16,1 %
		1960-1969	1.730,-	700,-	25	70	7,2 %
		1970-1979	1.530,-	440,-	43	84	-8,6 %
		1980-1989	1.760,-	410,-	24	85	-13,0 %
		1990-1999	2.260,-	510,-	28	78	5,2 %
		2000-2009	2.480,-	430,-	10	75	5,7 %
		2010-2019	2.980,-	2390,-	7	115	-4,1 %
	Erstverkäufe		3.380,-	620,-	8	100	-6,5 %

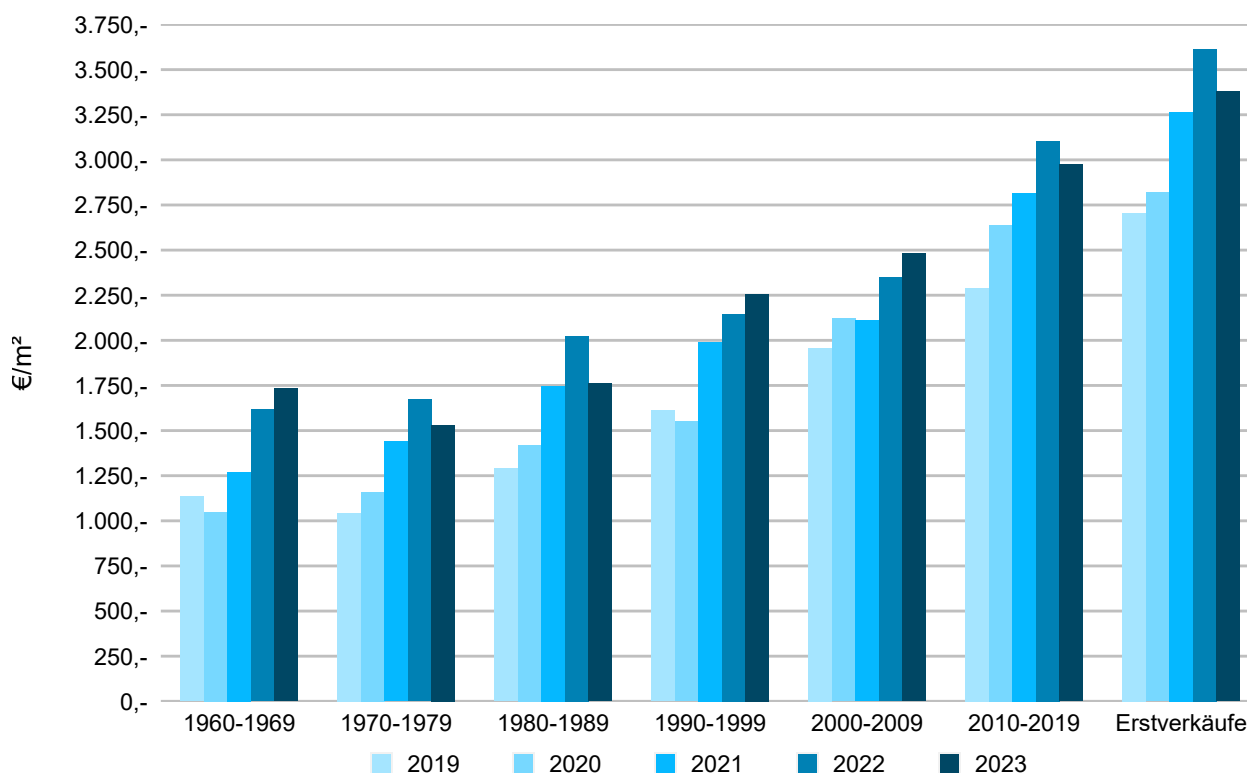
Dieser Auswertung lagen Kauffälle in Wohngebäuden mit in der Regel vier und mehr Wohneinheiten zugrunde. Die Bezugseinheit ist Euro pro m² Wohnfläche, mit Miteigentumsanteil am Grundstück, aber ohne Garage, Tiefgaragenstellplatz, Carport, Stellplatz oder Sondernutzungsrecht am Garten. Hierauf ist bei einem Vergleich mit anderen Preisangaben besonders zu achten.

Zur Auswertung gelangten Kauffälle mit Wohnungsgrößen ab 46 m² bei denen eine normale Wohnungsausstattung unterstellt wurde (entsprechend dem Baujahr: Bad, Heizung, Grundriss, usw.), ohne besondere Vor- und Nachteile.

Hinweis: Erst für das Auswertungsjahr 2022 beinhaltet die Baujahrsklasse 2010-2019 auch tatsächlich die Verkäufe der Baujahre 2010-2019. Da die Klasse der Erstverkäufe die letzten drei Baujahre, gerechnet ab dem Berichtsjahr des Grundstücksmarktberichtes, beinhalten, liegen für das Auswertungsjahr 2021 die Jahre 2010-2018, für das Jahr 2020 die Jahre 2010-2017 und für das Jahr 2019 die Jahre 2010-2016 in der als 2010-2019 angegebenen Baujahrsklasse zugrunde.

Preisentwicklung Wohnungseigentum [€/m²]

Jahr	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2009	2010-2019	Erstverkäufe
2013	770,-	860,-	1.140,-	1.260,-	1.690,-		2.430,-
2014	780,-	890,-	1.080,-	1.400,-	1.740,-		2.400,-
2015	960,-	950,-	1.150,-	1.340,-	1.540,-		2.480,-
2016	820,-	920,-	1.000,-	1.370,-	1.680,-		2.430,-
2017	820,-	960,-	1.150,-	1.370,-	1.690,-		2.440,-
2018	980,-	1.130,-	1.280,-	1.470,-	1.840,-		2.540,-
2019	1.130,-	1.040,-	1.290,-	1.610,-	1.960,-	2.290,-	2.700,-
2020	1.050,-	1.160,-	1.420,-	1.550,-	2.120,-	2.640,-	2.820,-
2021	1.270,-	1.440,-	1.750,-	1.990,-	2.110,-	2.820,-	3.260,-
2022	1.620,-	1.670,-	2.020,-	2.150,-	2.350,-	3.100,-	3.610,-
2023	1.730,-	1.530,-	1.760,-	2.260,-	2.480,-	2.980,-	3.380,-



6.1.2 Immobilienrichtwerte, Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren

Immobilienrichtwerte

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage dargestellte durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, bezogen auf ein für diese Lage typisches Normobjekt. Immobilienrichtwerte sind dementsprechend Vergleichsfaktoren mit einem räumlichen Bezug (§ 38 Abs. 1 GrundWertVO NRW).

Sie werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m² Wohnfläche festgesetzt.

Immobilienrichtwerte stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 193 BauGB dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren.

Das Ergebnis ersetzt jedoch nicht die Verkehrswertermittlung durch ein Gutachten eines Sachverständigen oder des Gutachterausschusses, bildet aber eine Orientierungshilfe zur Wertfindung einer Immobilie.

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro m² Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten
- beinhalten keine Nebengebäude (Garage, Schuppen etc.)
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z.B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, besondere Bauteile)
- gelten für schadensfreie Objekte ohne besondere Einbauten
- sind nur innerhalb des Modells des Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden

Hinweise zur Verwendung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat aus der Kaufpreissammlung Immobilienrichtwerte für **Eigentumswohnungen** abgeleitet.

Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften der Kaufobjekte und dem Kaufzeitpunkt wurden mit Hilfe von Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten sachverständig auf Basis einer Kaufpreisanalyse ermittelt und berücksichtigt.

Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwertnorm können sachverständig unter Beachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.

Ist die Summe der Abweichungen groß, kann ein anderer geeigneterer Richtwert herangezogen werden. Von der Definition abweichende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind gesondert zu betrachten. Der ermittelte Vergleichswert ist sachverständig zu würdigen.

Die Immobilienrichtwerte und Immobilienrichtwertzonen für Eigentumswohnungen sind in Immobilienrichtwertkarten dargestellt. Alle beschlossenen Immobilienrichtwerte, die dazugehörigen Umrechnungskoeffizienten und örtlichen Fachinformationen, sowie ein Immobilien-Preis-Kalkulator zur Bewertung einer Immobilie stehen Ihnen im Internet unter der Adresse www.boris.nrw.de kostenlos zur Verfügung.

Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen im Kreis Unna (ohne die Städte Unna und Lünen)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Unna hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2014 bis 2019 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und auf den 01.01.2024 indiziert.

Die Immobilienrichtwerte gelten für Eigentumswohnungen in mittlerer Wohnlage der jeweiligen Richtwertzone. Sie wurden aus 703 Kauffällen ermittelt, deren Kaufpreise im Mittel 1.169 €/m² betragen und eine Standardabweichung von 340 €/m² aufweisen. Die Baujahre der Häuser liegen zwischen 1950 und 2015. Die mittlere Wohnfläche beträgt 79 m² mit einer Standardabweichung von 21 m².

Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen in der Lünen

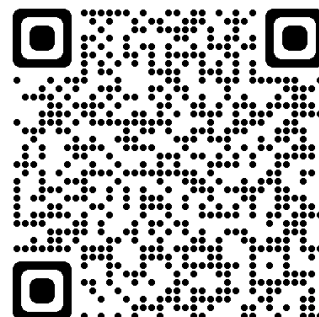
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Unna hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen ab dem Jahr 2013 bis 2020 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und auf den 01.01.2024 indiziert.

Die Immobilienrichtwerte wurden aus 449 Kauffällen ermittelt, deren Kaufpreise im Mittel 1.355 €/m² betragen und eine Standardabweichung von 417 €/m² aufweisen. Die Baujahre der Häuser liegen zwischen 1950 und 2016. Die mittlere Wohnfläche beträgt 79 m² mit einer Standardabweichung von 19 m².

6.1.3 Indexreihen

Bei der Ableitung der Immobilienrichtwerte sind Indexreihen für den Teilmarkt Eigentumswohnungen ermittelt worden.

Hier geht es direkt zu den [Immobilienrichtwerten im Kreis Unna](#).



6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Das Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze ist unter Ziffer 8 (Modellbeschreibungen) beschrieben.

Wohnungen in Häusern bis 3 Wohneinheiten

Gebäudeart	Liegen- schafts- zins- satz	Anzahl der Fälle	Ge- schäfts- jahr	Ø Wohn- fläche [m²]	Ø berei- nigter Kauf- preis [€/m²]	Ø Miete [€/m²]	Ø Bew.- Kosten [in % des Roh- ertrags]	Ø RND [Jahre]	Ø GND [Jahre]
selbstgenutztes Wohnungsei- gentum	0,5	60	2022/23	101	2.020	5,51	28	35	80
Standard- abweichung*	2,44			27	630	0,91	4	12	
vermietetes Wohnungsei- gentum	2,3	30	2022/23	99	1.740	6,14	26	38	80
Standard- abweichung*	2,59			25	720	1,51	8	17	

Wohnungen in Häusern ab 4 Wohneinheiten

Gebäudeart	Liegen- schafts- zins- satz	Anzahl der Fälle	Ge- schäfts- jahr	Ø Wohn- fläche [m²]	Ø berei- nigter Kauf- preis [€/m²]	Ø Miete [€/m²]	Ø Bew.- Kosten [in % des Roh- ertrags]	Ø RND [Jahre]	Ø GND [Jahre]
selbstgenutztes Wohnungsei- gentum	0,5	186	2022/23	83	2.010	5,92	28	39	80
Standard- abweichung*	2,23			20	570	1,17	5	14	
vermietetes Wohnungsei- gentum	1,5	150	2022/23	72	1.820	6,50	27	37	80
Standard- abweichung*	2,44			18	840	1,42	6	14	

* Standardabweichung der Einzelwerte bezogen auf die Stichprobe.

6.1.5 Rohertragsfaktoren

Rohertragsfaktoren sind vom Gutachterausschuss bisher nicht ermittelt worden.

6.2 Teileigentum

Im Jahr 2023 wurden insgesamt 55 Kauffälle registriert.

7 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

7.1 Erbbaurechte

7.1.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

Neu begründete Erbbaurechtsverträge beziehen sich auf Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau. Die Anzahl dieser Verträge ist in den letzten Jahren sehr gering und wurde daher nicht ausgewertet. Der Gutachterausschuss hält einen Zins von 2 % bis 3 % des erschließungsbeitragsfreien Bodenwertes für angemessen.

Neu begründete Erbbaurechtsverträge für den Bau von Wohnungseigentum wurden nicht registriert.

7.1.2 Erbbaurechtsfaktoren und Erbbaurechtskoeffizienten

Im Jahr 2023 wurden insgesamt 89 Kauffälle über Erbbaurechte im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser registriert.

Für den Bereich Wohnungserbbaurecht wurden im Jahr 2023 insgesamt 60 Kauffälle registriert.

Der Gutachterausschuss hat für das Jahr 2024 Erbbaurechtsfaktoren sowie Erbbaurechtskoeffizienten aus Verkäufen der Jahre 2022 und 2023 abgeleitet.

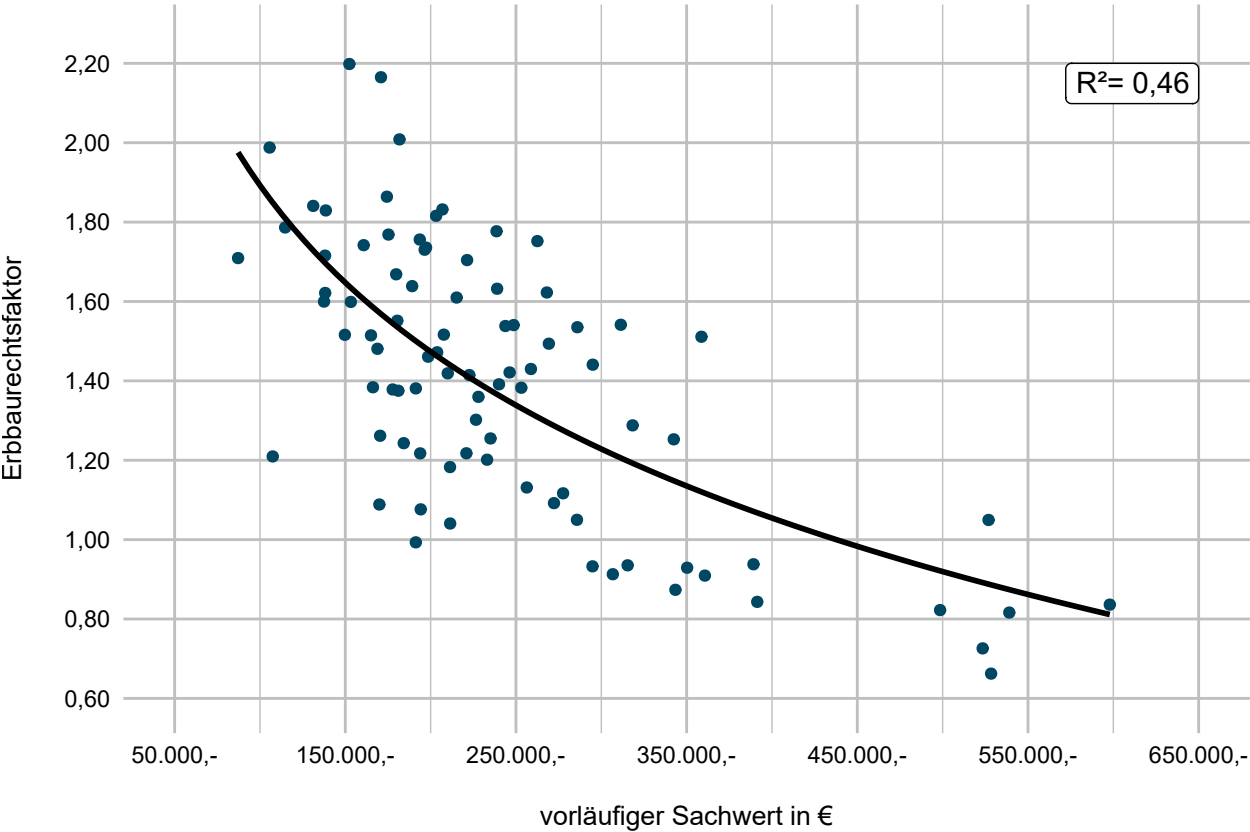
Erbbaurechtsfaktoren

Erbbaurechtsfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswertes (Kaufpreis) des Erbaurechts zum finanzmathematischen Wert des Erbaurechts an.

$$\text{Erbbaurechtsfaktor} = \frac{\text{vorläufiger Vergleichswert (Kaufpreis) des Erbaurechts}}{\text{finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts}}$$

Erbbaurechtsfaktoren 2024 für den Kreis Unna (ohne die Stadt Unna)
Daten aus den Jahrgängen 2022 und 2023

vorläufiger Sachwert [€]	Erbbaurechtsfaktor	vorläufiger Sachwert [€]	Erbbaurechtsfaktor	vorläufiger Sachwert [€]	Erbbaurechtsfaktor
140.000,-	1,69	270.000,-	1,29	400.000,-	1,05
150.000,-	1,65	280.000,-	1,27	410.000,-	1,04
160.000,-	1,61	290.000,-	1,25	420.000,-	1,02
170.000,-	1,57	300.000,-	1,23	430.000,-	1,01
180.000,-	1,54	310.000,-	1,21	440.000,-	1,00
190.000,-	1,50	320.000,-	1,19	450.000,-	0,98
200.000,-	1,47	330.000,-	1,17	460.000,-	0,97
210.000,-	1,44	340.000,-	1,15	470.000,-	0,96
220.000,-	1,42	350.000,-	1,14	480.000,-	0,94
230.000,-	1,39	360.000,-	1,12	490.000,-	0,93
240.000,-	1,36	370.000,-	1,10	500.000,-	0,92
250.000,-	1,34	380.000,-	1,09	510.000,-	0,91
260.000,-	1,31	390.000,-	1,07		



Kennzahlen der Stichprobe

Anzahl insg. 86, davon 35 freistehend, 28 DHH, 9 REH und 14 RMH

Baulandfläche	Ø 506 m² s +/- 285 m²	Bodenwert	Ø 110.000 € s +/- 70.000 €	Wohnfläche	Ø 139 m² s +/- 41 m²
Baujahr	Ø 1983 s +/- 14 Jahre	RND	Ø 43 Jahre s +/- 12 Jahre	BGF	Ø 285 m² s +/- 119 m²

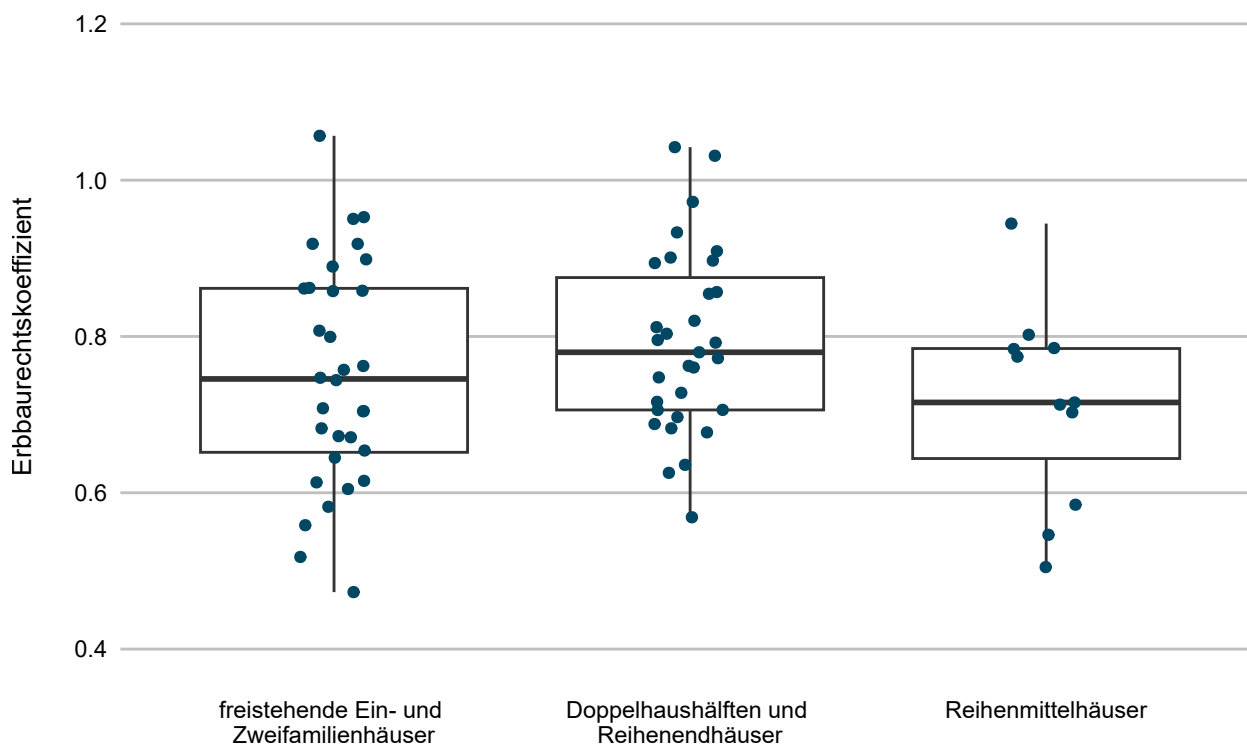
Erbbaurechtskoeffizienten

Erbbaurechtskoeffizienten geben das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts (Kaufpreis) des Erbbaurechts zum Wert des fiktiven Volleigentums im Sinne des § 49 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV an. Beim Wert des fiktiven Volleigentums handelt es sich um den Wert des fiktiv unbelasteten Grundstücks, der dem marktangepassten vorläufigen Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen entspricht. Für diese Auswertung wurde der marktangepasste vorläufige Vergleichswert herangezogen. Dieser wurde mithilfe der Immobilienrichtwerte ermittelt.

$$\text{Erbbaurechtskoeffizient} = \frac{\text{vorläufiger Vergleichswert (Kaufpreis) des Erbbaurechts}}{\text{fiktives Volleigentum}}$$

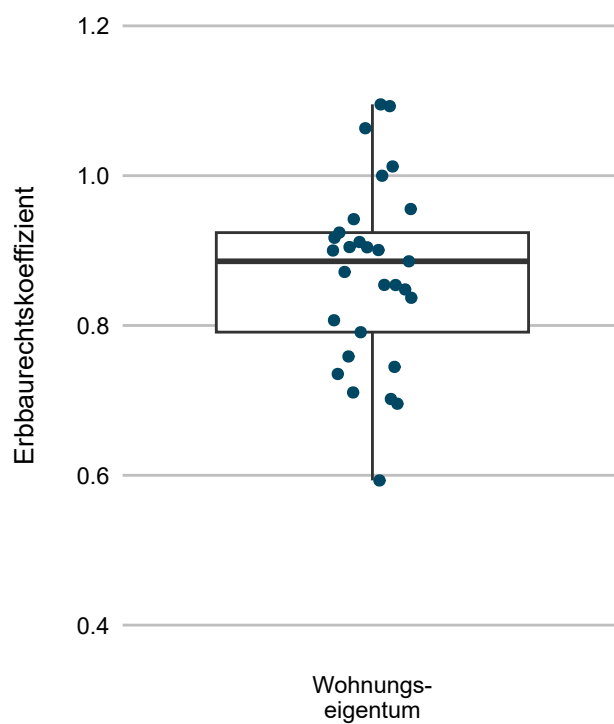
Erbbaurechtskoeffizienten für Ein- und Zweifamilienhäuser

		freistehende EFH/ZFH	Doppel- und Reihenendhäuser	Reihenmittelhäuser
	Anzahl	32	31	11
Erbbaurechtskoeffizient	unteres Quartil	0,65	0,71	0,64
	Median	0,75	0,78	0,72
	oberes Quartil	0,86	0,88	0,78
Restlaufzeit des Erbbaurechts	min	31	35	38
	Median	54	55	52
	max	83	80	73



Erbbaurechtskoeffizienten für Wohnungseigentum

		Wohnungs- eigentum
	Anzahl	29
Erbbaurechts- koeffizient	unteres Quartil	0,79
	Median	0,89
	oberes Quartil	0,92
Restlaufzeit des Erbbaurechts	min	42
	Median	52
	max	80



7.2 Erbbaugrundstücke

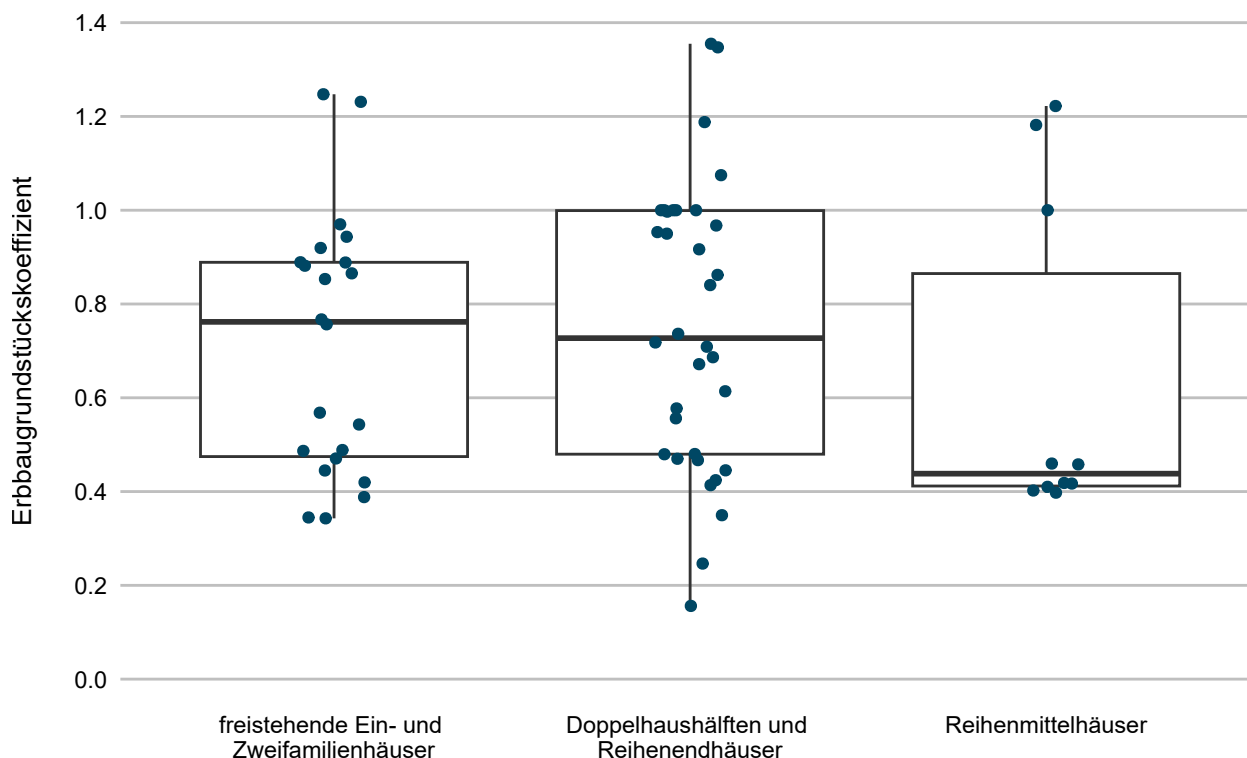
Im Jahr 2023 wurde insgesamt in 54 Fällen das Eigentum am Erbbaugrundstück erworben.

Erbbaugrundstückskoeffizienten

Der Gutachterausschuss hat für das Jahr 2024 aus Verkäufen der Jahre 2022 und 2023 Erbbaugrundstückskoeffizienten abgeleitet. Erbbaugrundstückskoeffizienten geben das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts (Kaufpreis) des Erbbaugrundstücks zum Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks im Sinne des § 47 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 an. Um den Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks zu ermitteln wurde der Bodenrichtwert herangezogen.

$$\text{Erbbaugrundstückskoeffizient} = \frac{\text{vorläufiger Vergleichswert (Kaufpreis) des Erbbaugrundstücks}}{\text{Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks}}$$

		freistehende EFH/ZFH	Doppel- und Reihenendhäuser	Reihenmittelhäuser
	Anzahl	22	34	10
Erbbaugrundstückskoeffizient	unteres Quartil	0,47	0,48	0,41
	Median	0,76	0,73	0,44
	oberes Quartil	0,89	1,00	0,86
Restlaufzeit des Erbbaurechts	min	2	0	47
	Median	50	48	50
	max	91	77	53



8 Modellbeschreibungen

8.1 Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren

Das Sachwertverfahren führt in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Die Abweichung wird durch Angebot und Nachfrage und Besonderheiten des Bewertungsobjekts bestimmt. Deshalb ist eine marktge-rechte Angleichung des ermittelten Sachwerts zur Verkehrswertableitung erforderlich.

Die Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu deren Sachwerten abgeleitet (Sachwertfaktoren § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BauGB). Dabei wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) wird wiederum ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, z.B. wirtschaftliche Nutzungseinschränkungen oder Baumängel und Bauschäden, die nicht durch die Alterswertminderung bereits berücksichtigt wurden, bleiben bei der Ermittlung des Sachwertfaktors außer Ansatz. Dies bedeutet, dass bei der Grundstücksbe-wertung die nachfolgend angegebenen Sachwertfaktoren mit der Summe des Sachwertes der nutzbaren baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen und des Bodenwertes zu multiplizieren sind. Danach sind auf den so angepassten Sachwert ggf. Zu- oder Abschläge wegen der besonderen objektspezifischen Grund-stücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV) anzubringen.

Anhand von Angaben der Eigentümer und einer Ortsbesichtigung wurde der Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen und der Grundstückswert für die Objekte ermittelt, die Grundlage der Untersuchung sind. Die Sachwertfaktoren wurden auf der Basis der ImmoWertV in Verbindung mit der Handlungsempfehlung zu den Änderungen durch die ImmoWertV 2021 bei den AGVGA.NRW-Modellen abgeleitet.

Zur Ermittlung der Sachwertfaktoren wurden geeignete, um die besonderen objektspezifischen Grund-stücksmerkmale bereinigte, Kaufpreise ins Verhältnis zu den errechneten Sachwerten gesetzt. Dabei wur-den die Sachwerte mit folgenden Ansätzen berechnet:

- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) als Anlage 4 der ImmoWertV
- historische Fachwerkhäuser und Denkmäler sind in die Berechnung nicht eingeflossen
- Bezugsmaßstab: Bruttogrundfläche DIN 277
- Baupreisindex für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes
- bei gemischten NHK-Gebäudetypen wurden die Wertansätze der NHK gewichtet
- nach Kostengruppen gewichteter Ausstattungsstandard
- Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen durch Verlängerung der Restnutzungsdauer gem. Anlage 2 der ImmoWertV
- Berücksichtigung von Drempel und Spitzbodenausbau: Einschätzung auf Grundlage der Handlungs-empfehlung zur ImmoWertV 2021
- bauliche Außen- und Gartenanlagen: geschätzte Zeitwerte
- besondere Bauteile: Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste Bauteile der AG Bewertungs-modelle der AGVGA NRW
- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
- Alterswertminderung: linear (gleichbleibende Abschreibungsbeträge durch gleichmäßige Aufteilung der Herstellungskosten auf die Jahre der Nutzungsdauer)
- Grundstücksfläche: es ist nur der Baulandanteil der Grundstücksfläche gemäß der Bodenrichtwert-merkmale zu berücksichtigen
- Kaufpreis: bereinigt um Grundstücksflächen, die über die Baulandfläche hinausgehen (z.B. Freizeit- und Gartenflächen)
- Bodenwert: Grundstücksfläche x Bodenrichtwert (ggf. Anpassungen aufgrund von Abweichungen ge-genüber dem Bodenrichtwertgrundstück)
- Regionalfaktor gemäß § 36 (3) ImmoWertV = 1,0
- s = Standardabweichung

8.2 Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze

Für die Wertermittlung von Immobilien nach dem Ertragswertverfahren ist der Liegenschaftszins von großer Bedeutung. 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, da er weniger zeitlichen Schwankungen ausgesetzt ist.

Nach § 21 (2) der ImmoWertV wird der Liegenschaftszins „auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt“. 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.

Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes hat der Gutachterausschuss vorliegende Kaufverträge und von den Verkäufern übersandte und anschließend ausgewertete Fragebögen herangezogen.

Die Liegenschaftszinssätze wurden auf Basis der ImmoWertV sowie der Handlungsempfehlung zu den Änderungen bei den AGVAG.NRW-Modellen abgeleitet.

- Bei den Mietangaben der Gebäudearten **Ein-, bzw. Zweifamilienhaus** handelt es sich um Objektmieten. Bei allen Mietangaben sind vermietete Nebenobjekte auf die Miete umgelegt (z.B. Garage, Stellplatz).
- Bei **Mehrfamilienhäusern** mit bis zu 20% und über 20% gewerblichen Anteil sind vermietete Nebenobjekte ebenfalls in der Miete berücksichtigt. Bei **Eigentumswohnungen** sind Daten von Verkäufen mit einer Wohnfläche ab 46 m² zugrunde gelegt worden. Nebengebäude und Sondernutzungsrechte sind nicht in die Miethöhe eingeflossen.
- Grundlage für die Miethöhe sind die entsprechenden Mietspiegel der Städte und Gemeinden.
- Bei der vorliegenden Ableitung wurde generell eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angesetzt (analog zur Ermittlung der Sachwertfaktoren).
- Die überwiegende Mehrzahl der Objekte besitzt eine Restnutzungsdauer >20 Jahre.
- Grundstücksfläche: es ist nur der Baulandanteil der Grundstücksfläche gemäß der Bodenrichtwertmerkmale zu berücksichtigen
- Kaufpreis: bereinigt um Grundstücksflächen, die über die Baulandfläche hinausgehen (z.B. Freizeit- und Gartenflächen)
- Bodenwert: Grundstücksfläche x Bodenrichtwert (ggf. Anpassungen aufgrund von Abweichungen gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück)

8.3 Bewirtschaftungskosten

Den Bewirtschaftungskosten liegen die Modellansätze gemäß der Anlage 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) zugrunde.

I. Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung

Verwaltungskosten

351 Euro	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
420 Euro	jährlich je Eigentumswohnung
46 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

Instandhaltungskosten

13,8 Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
104 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

Mietausfallwagnis

2 Prozent	des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei Wohnnutzung
-----------	---

II. Bewirtschaftungskosten für gewerbliche Nutzung

Verwaltungskosten

3 Prozent	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung
-----------	---

Instandhaltungskosten

100 Prozent	für gewerbliche Nutzung wie z.B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerbliche genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt
50 Prozent	für gewerbliche Nutzung wie z.B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerbliche genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt
30 Prozent	für gewerbliche Nutzung wie z.B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerbliche genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt

Mietausfallwagnis

4 Prozent	des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung
-----------	---

9 Mieten und Pachten

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Unna hat für die Städte und Gemeinden Bergkamen, Bönen, Fröndenberg/Ruhr, Holzwickede, Kamen, Selm, Unna und Werne qualifizierte Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen erstellt. Die Mietspiegel wurden unter Mitwirkung der Städte und Gemeinden, sowie Haus & Grund Unna e.V. und dem Mieterverein Unna e.V. erarbeitet. Sie sind seit dem 01.01.2024 gültig und haben eine Laufzeit von 2 Jahren.

Die [aktuellen Mietspiegel](#) sind auf der Internetseite des Kreises Unna sowie den Seiten der Städte und Gemeinden kostenfrei abrufbar.

Auskünfte und Angaben zu den Miethöhen in der Stadt Schwerte gemäß Mietspiegel sind bei den nachfolgend aufgeführten Herausgebern des Mietspiegels erhältlich:

- Mieterverein Schwerte und Umgebung e.V.
Bahnhofstraße 1, 58239 Schwerte
- Haus- und Grundeigentümerverband
Rathausstraße 14, 58239 Schwerte

Der aktuelle Mietspiegel der Stadt Lünen sowie weitere Informationen sind auf der Internetseite der [Stadt Lünen](#) abrufbar.

10 Kontakte und Adressen

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:

Dienstgebäude Zechenstraße 51, 59425 Unna
1. Etage, Zimmer 108 - 114
oder
Postfach 2112
59411 Unna

Geschäftsführer:
Herr Eickhoff, Telefon: 0 23 03 / 27 - 10 68

Öffnungszeiten: Mo – Do: 8.00 – 16.30 Uhr
Fr: 8.00 – 12.30 Uhr

Auskünfte: 0 23 03 / 27 - 29 68 Herr Beckmann
0 23 03 / 27 - 22 68 Herr Benincasa
0 23 03 / 27 - 33 68 Herr Eckelt
0 23 03 / 27 - 12 68 Herr Elsermann
0 23 03 / 27 - 32 68 Herr Finsterbusch
0 23 03 / 27 - 20 67 Frau Maertin
0 23 03 / 27 - 40 68 Frau Nolte
0 23 03 / 27 - 23 68 Herr Rubke
0 23 03 / 27 - 20 68 Herr Sewald

Fax: 0 23 03 / 27 – 31 96
E-Mail: gutachterausschuss@kreis-unna.de

Weitergehende Informationen sowie [Anträge auf Erstattung von Verkehrswertgutachten](#) und für [Auskünfte aus der Kaufpreissammlung](#) finden Sie im Internet unter:

- www.kreis-unna.de
- www.gars.nrw/kreis-unna
- www.boris.nrw.de

Weitere Ansprechpartner:

Gutachterausschuss im Kreis Soest	Hoher Weg 1-3	59494 Soest	02921 / 30-2367
Gutachterausschuss im Märkischer Kreis	Heedfelder Straße 45	58509 Lüdenscheid	02351 / 966-6680
Gutachterausschuss der Stadt Dortmund	Märkische Straße 24-26	44141 Dortmund	0231 / 50-23862
Gutachterausschuss der Stadt Hagen	Berliner Platz 22	58089 Hagen	02331 / 207-2660
Gutachterausschuss der Stadt Hamm	G.-Heinemann-Str. 10	59065 Hamm	02381 / 17-4263
Gutachterausschuss der Stadt Iserlohn	Werner-Jacobi-Platz 12	58636 Iserlohn	02371 / 217-2460
Gutachterausschuss der Kreisstadt Unna	Rathausplatz 1	59423 Unna	02303 / 103-620

Weitere Auskünfte, z.B. den Marktbericht für das Land NRW mit den Adressen aller Gutachterausschüsse in NRW erhalten Sie bei:

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Land Nordrhein-Westfalen
Bezirksregierung Köln
Muffendorfer Straße 19-21
53177 Bonn

Telefon: 02 21 / 147 33 21
Fax: 02 21 / 147 42 24
E-Mail: oga@brk.nrw.de

Im Internet unter <http://www.boris.nrw.de> finden Sie weiterführende landes- und bundesweite Informationen.

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Unna

www.boris.nrw.de
www.gars.nrw/kreis-unna

