Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Unna

Grundstücksmarktbericht 2023 für die Stadt Lünen

Dashboard

www.boris.nrw.de

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Unna

Grundstücksmarktbericht 2023

Berichtszeitraum 01.01.2022 – 31.12.2022

Stichtag der wertrelevanten Daten 01.01.2023

Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Jahre 2022 in der Stadt Lünen

Herausgeber
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Unna

Geschäftsstelle
Zechenstraße 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

Lizenz
Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "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.

Veröffentlicht am 21. Juni 2023

Inhaltsverzeichnis

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben 6

2 Zielsetzung des Grundstückmarktberichts 7

3 Umsätze 8

3.1 Gesamtumsatz 8
3.2 Unbebaute Grundstücke 9
3.3 Bebaute Grundstücke 9
3.4 Wohnungseigentum 10
3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke 10
3.6 Sonstige 10

4 Unbebaute Grundstücke 11

4.1 Individueller Wohnungsbau 11
4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke 12
4.3 Gewerbliche Bauflächen 12
4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen 13
4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland 14
4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke 14
4.7 Bodenrichtwerte 15
4.7.1 Definition 15
4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-NRW 16
4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte 17
4.7.4 Umrechnungskoeffizienten 17
4.7.5 Indexreihen 17

5 Bebaute Grundstücke 18

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser 18
5.1.1 Durchschnittspreise 19
5.1.2 Immobilienrichtwerte, Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren 20
5.1.3 Indexreihen 21
5.1.4 Sachwertfaktoren 22
5.1.5 Liegenschaftszinssätze 23

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude 24
5.2.1 Liegenschaftszinssätze 24
5.2.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten 24
5.2.3 Indexreihen 24
5.2.4 Durchschnittspreise 25

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude 25
5.3.1 Liegenschaftszinssätze 25
5.3.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten 25
5.3.3 Indexreihen 25
5.3.4 Durchschnittspreise 25

5.4 Sonstige bebaute Grundstücke 25

6 Wohnungs- und Teileigentum 26

6.1 Wohnungseigentum 26
6.1.1 Durchschnittspreise 26
6.1.2 Immobilienrichtwerte, Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren 28
6.1.3 Indexreihen 29
6.1.4 Liegenschaftszinssätze 30
6.1.5 Rohertragsfaktoren 30

6.2 Teileigentum 30

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke 31

7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte 31
7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte 31
7.3 Erbbaurechtsgrundstücke 31

8 Modellbeschreibungen 32

8.1 Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren 32
8.2 Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze 33
8.3 Bewirtschaftungskosten 34

9 Mieten und Pachten 35

10 Kontakte und Adressen 36

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Einrichtung des Landes ein neutrales, von der Stadt- oder Kreisverwaltung als Behörde weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der zuständigen Gebietskörperschaft 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 die Stadt oder 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 Tätigkeit im Oberen Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Seine Geschäftsstelle 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

Die Erstattung von Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

2 Zielsetzung des Grundstückmarktberichts

Der Bericht gibt eine Übersicht über den Grundstücksmarkt in der Stadt Lünen und wird jährlich herausgegeben.

Aufgabe des Grundstücksmarktberichts ist es, die Umsatz- und Preisentwicklung darzustellen und über das Preisniveau zu informieren. Der Marktbericht dient somit der allgemeinen Markttransparenz.
Als Basis dient die Kaufpreissammlung, in der die Daten der ausgewerteten Kaufverträge aller Grundstücksverkäufe des Zuständigkeitsbereichs des Gutachterausschusses in anonymisierter Form geführt werden. Durch die Kaufpreissammlung ist sichergestellt, dass der Gutachterausschuss über die Vorgänge auf dem Grundstücksmarkt umfassend informiert ist und dass marktkonforme Daten ermittelt werden können.

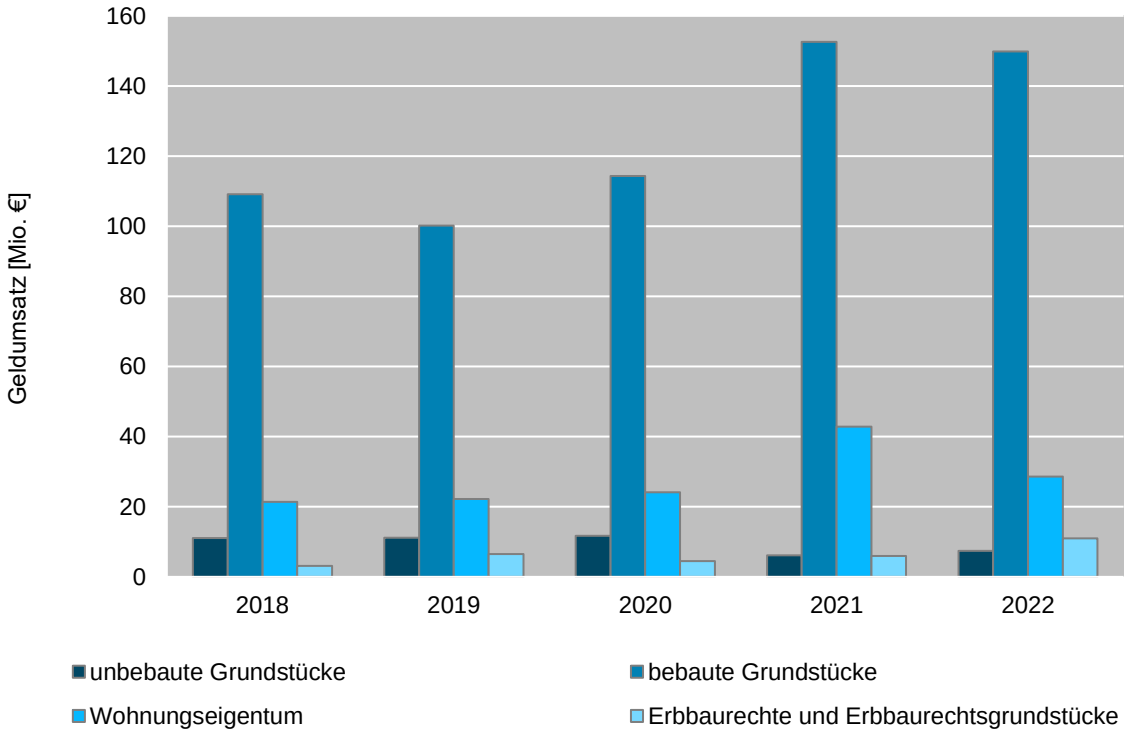
Der Bericht wendet sich zum einen an die freiberuflich tätigen Bewertungssachverständigen, um ihnen für ihre Arbeit Hintergrundinformationen über den Grundstücksmarkt in der Stadt Lünen zu geben. Die vom Gutachterausschuss erarbeiteten Ergebnisse werden so bekannt und nutzbar gemacht. Zum anderen wendet er sich an die freie Wirtschaft und die öffentliche Verwaltung, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt angewiesen sind. Er wendet sich auch an interessierte Bürgerinnen und Bürger.

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

Im Jahre 2022 wurden in der Stadt Lünen 580 Kauffälle ausgewertet. Dies ist gegenüber 2021 (632) ein Rückgang um 8 %. Der Umsatz ist von 207 Mio. EUR auf 197 Mio. EUR im Jahr 2022 gesunken.

Geldumsatz	**2022**
Gesamtumsatz	196,8 Mio. EUR
davon	
unbebaute Grundstücke……....	7,4 Mio. EUR
bebaute Grundstücke……	149,8 Mio. EUR
Wohnungseigentum……..	28,6 Mio. EUR
Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke..	11,0 Mio. EUR

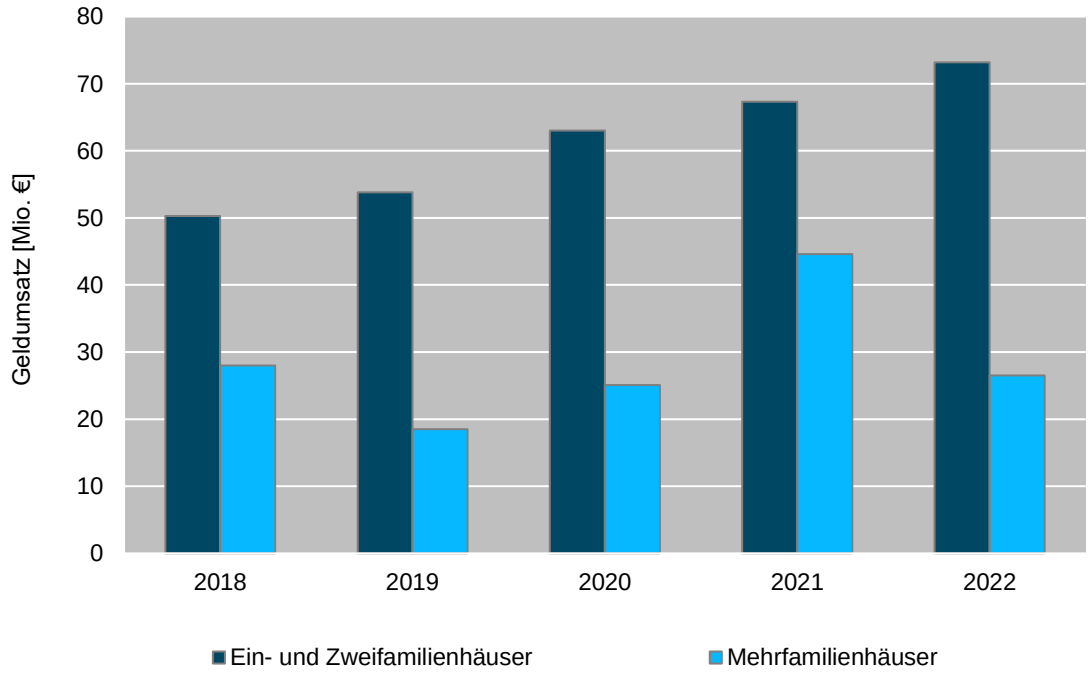


3.2 Unbebaute Grundstücke

Geldumsatz	2022
Gesamtumsatz	7,4 Mio. EUR
davon	
land- und forstwirtschaftliche Flächen……..	0,6 Mio. EUR
Bauerwartungs- und Rohbauland……	---
Bauland für den individuellen Wohnungsbau…	4,3 Mio. EUR
Bauland für Geschosswohnungsbau…….	0,4 Mio. EUR
Bauland für Gewerbe……..	1,9 Mio. EUR
sonstige Grundstücke……..	0,2 Mio. EUR

3.3 Bebaute Grundstücke

Geldumsatz	2022
Gesamtumsatz	149,8 Mio. EUR
davon	
Ein- und Zweifamilienhäuser..……	73,2 Mio. EUR
Mehrfamilienhäuser……..	26,5 Mio. EUR
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser…..	1,1 Mio. EUR
Gewerbe- und Industrieobjekte……..	14,7 Mio. EUR
sonstige Gebäude…….……	34,3 Mio. EUR



3.4 Wohnungseigentum

Geldumsatz	2022
Gesamtumsatz	28,6 Mio. EUR
davon	
Erstverkäufe aus Neubau……....	3,1 Mio. EUR
Weiterverkäufe……...	25,5 Mio. EUR
Erstverkäufe aus Umwandlung….....	---

3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

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

Geldumsatz	2022
Gesamtumsatz	11,0 Mio. EUR
davon	
Erbbaugrundstücke……....	0,4 Mio. EUR
Erbbaurechte……..	3,8 Mio. EUR
Wohnungs- und Teileigentumserbbaurecht…..	6,8 Mio. EUR

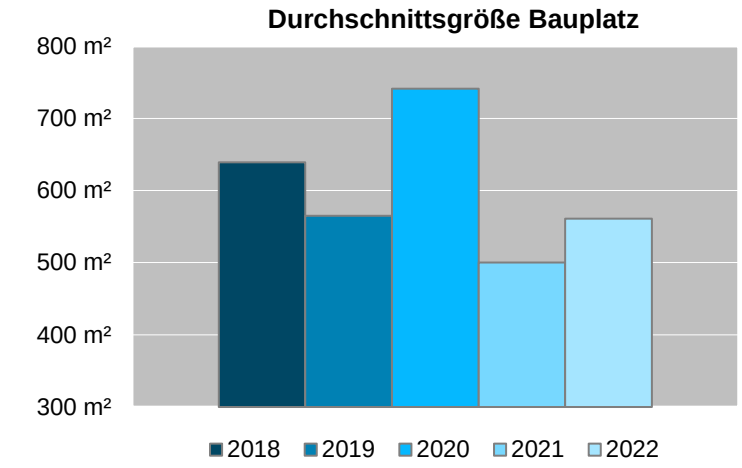
3.6 Sonstige

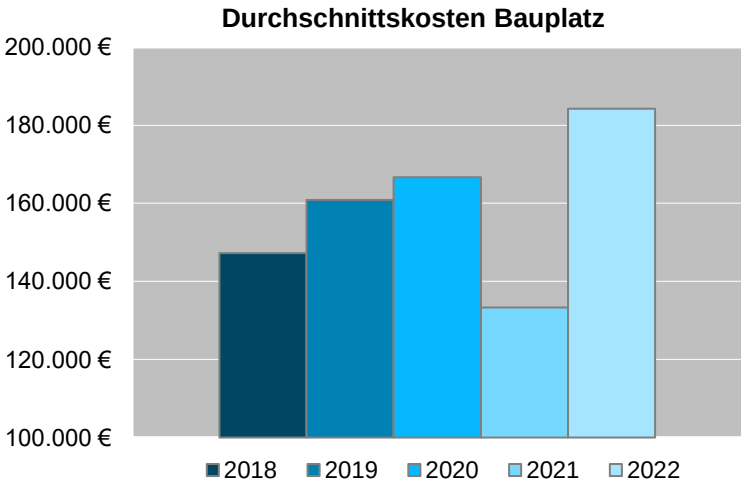
Aufgrund der sehr speziellen Art dieser Grundstücke, z.B. Arrondierungsflächen, lässt sich keine qualifizierte Aussage treffen. Dementsprechend findet hier keine Aufteilung nach spezifischen Nutzungen statt. Insgesamt ist bei sinkender Anzahl auch der Geldumsatz gesunken.

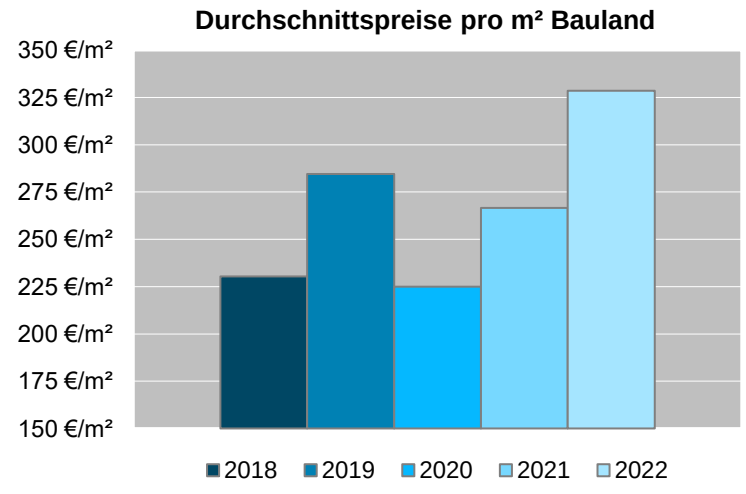
4 Unbebaute Grundstücke

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 der folgenden Grafik werden die Größe eines durchschnittlichen Bauplatzes, die Höhe des durchschnittlich gezahlten Baulandpreises pro m² sowie die Gesamtkosten ins Verhältnis gestellt.







Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Entwicklung der Kauffälle für Wohnbauflächen in den Jahren 2018 bis 2022 in der Stadt Lünen.

Bauplätze für Wohnbauflächen

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro	Ø EUR/m²
2018	36	2,3	5,3	230
2019	23	1,3	3,7	285
2020	27	2,0	4,5	225
2021	6	0,3	0,8	267
2022	23	1,3	4,2	330

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
2018	6	1,10
2019	3	1,60
2020	3	0,47
2021	2	0,68
2022	1	0,25

4.3 Gewerbliche Bauflächen

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

Umsatzentwicklung
Gewerbe und Industrie/
tertiäre Nutzung

Jahr	Anzahl	Umsatz in Mio. EUR
2018	9	2,3
2019	8	0,8
2020	12	3,4
2021	7	2,8
2022	8	1,9

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

In die Auswertung für den Bodenrichtwert sind nur Kauffälle eingegangen, deren Fläche größer als 2.500 m² ist. Es handelt sich um reine Mittelwerte, bei denen Lage, Zuschnitt, Topografie, Bodengüte usw. nicht berücksichtigt wurden.

Nach Untersuchungen des Gutachterausschusses sind Kauffälle, an denen die öffentliche Hand oder andere vergleichbare Institutionen beteiligt sind oder bei denen ungewöhnliche persönliche Verhältnisse vorliegen (z.B. Reinvestitionen), nur bedingt auswertbar. Die in diesen Kauffällen vorkommenden Besonderheiten sind nur schwer zu erfassen. Die Preisangaben haben eine große Schwankungsbreite. Auf eine Mittelbildung und Veröffentlichung wird deshalb verzichtet. Dies schließt in Einzelfällen weitergehende Untersuchungen nicht aus.

Verkäufe aller landwirtschaftlich genutzter Flächen in den Städten Lünen, Selm und Werne

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro	Ø EUR/m²
2020	6	7,37	0,50	6,92
2021	8	8,28	0,69	8,30
2022	2	6,43	0,59	8,79

Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen

Beim Verkauf landwirtschaftlicher Flächen ist die Anzahl über Jahre relativ gering. Um eine möglichst gesicherte Aussage über die Preisgestaltung zu ermöglichen, wurden die geeigneten Verkäufen in der Stadt Lünen der letzten drei Jahre mit denen aus den Städten Selm und Werne zusammengefasst.
Der daraus resultierende Bodenrichtwert beträgt somit **7,90 €/m²**.

Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Im Gebiet der Stadt Lünen sowie im gesamten 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. Nach Untersuchungen des Gutachterausschusses sind Kauffälle, an denen die öffentliche Hand oder andere vergleichbare Institutionen beteiligt sind oder bei denen ungewöhnliche persönliche Verhältnisse vorliegen (z.B. Reinvestitionen), nur bedingt auswertbar.

Verkäufe aller forstwirtschaftlich genutzter Flächen im Kreis Unna (außer der Stadt Unna)

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro	Ø EUR/m²
2020	6	14,53	0,20	1,76
2021	4	4,41	0,04	0,98
2022	6	38,90	0,98	1,98

Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen

Wegen der geringen Anzahl von Verkäufen in der Stadt Lünen wird der Bodenrichtwert aus allen Verkäufen im Kreis Unna (außer der Stadt Unna) aus den letzten drei Jahren abgeleitet und beträgt zum 01.01.2023 **0,90 €/m²** ohne Aufwuchs.

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 Gemeinden oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets gründen (§ 3 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).
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.

In den letzten Jahren lagen nur wenige Verkäufe über Bauerwartungs-, bzw. Rohbauland vor. Daher wird in der folgenden Umsatzentwicklung nicht weiter differenziert.

Umsatzentwicklung
Bauerwartungs- und Rohbauland

Jahr	Anzahl	Umsatz in Mio. EUR
2018	1	0,01
2019	3	1,55
2020	4	2,25
2021	2	0,80
2022	0	0,00

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.

Umsatzentwicklung
sonstige unbebaute Grundstücke

Jahr	Anzahl	Umsatz in Mio. EUR
2018	29	1,75
2019	14	3,12
2020	19	0,82
2021	16	0,90
2022	22	0,20

Freizeit- und Gartenfläche
Der Gutachterausschuss hat für den Kreis Unna (ohne die Städte Unna und Lünen) eine gesonderte Auswertung im Bereich der Freizeit- und Gartenflächen durchgeführt. Dabei wurden 12 geeignete Kauffälle ausgewertet, aus denen sich ein mittlerer Preis pro Quadratmeter in Höhe von 43,- € ergab. Die Bandbreite lag zwischen 3,96 €/m² und 110,00 €/m². Bei dieser Preisspanne wird deutlich, dass sich kein klassischer Durchschnittspreis für Freizeit- und/oder Gartenfläche ableiten lässt. Neben Angebot und Nachfrage spielen hier viele Faktoren eine Rolle, wie z.B. Nutzungsmöglichkeiten, Lage und infrastrukturelle Gegebenheiten.

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. Fortwirtschaftliche 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 https://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.

Mit folgenden Links gelangen Sie direkt zu den Bodenrichtwerten in der Stadt Lünen:

Bodenrichtwerte in der Stadt Lünen (BORIS-NRW)

4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Einen Überblick über die Spanne der Bodenrichtwerte gibt die folgende Übersicht. Angegeben ist jeweils der niedrigste und der höchste Bodenrichtwert, sowie der mittlere Bodenrichtwert.

Bodenrichtwerte in der Stadt Lünen
in Euro/m²

	von	bis	Ø
für Wohnbauflächen	165	450	260
für gewerbliche Bauflächen	30	70	45

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 dienen Indexreihen der Berücksichtigung von im Zeitverlauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse. 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 zum 01.01.
Basis 2010 = 100

Jahr	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Index	101,1	101,2	103,3	102,8	108,3	114,3	123,3	126,4	134,8	148,4	166,6

5 Bebaute Grundstücke

Dieses Marktsegment unterteilt sich in folgende Teilmärkte:

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

Bebaute Grundstücke 2022

Teilmarkt	Anzahl
Ein- und Zweifamilienhäuser	221
Mehrfamilienhäuser	49
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	2
Gewerbe und Industrie	8
sonstige	53

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Jahr 2022 wurden für Grundstücke, die mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus bebaut sind, 221 Kauffälle registriert. Das bedeutet einen Rückgang um 1 % (Vorjahr: 224 Kauffälle).
Diese 221 Fälle teilen sich in drei Teilmärkten wie folgt auf:

Ein- und Zweifamilienhäuser 2022

Teilmarkt	Anzahl
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	76
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	97
Reihenmittelhäuser	48

.

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.

Gebäudeart	Alters-klasse	Anzahl	Ø Grundstücks-größe	Ø Gesamt-kaufpreis	Ø fiktives Baujahr	Gebäude-standard-kennzahl	Ø Bodenrichtwert
freistehende Ein- und Zweifamilien-häuser mit einer Grundstücksfläche von 350 – 800 m²	Neubau		keine	Angabe	möglich		
	2010-2019		keine	Angabe	möglich		
	1995-2009	6	482 m²	458.000 €	2001	3,3	270,- €/m²
	1975-1994	16	593 m²	491.000 €	1981	2,6	260,- €/m²
	1950-1974	13	597 m²	391.000 €	1968	2,3	240,- €/m²
	1920-1949		keine	Angabe	möglich		
	bis 1919	2	635 m²	259.000 €	1898	2,2	225,- €/m²
Doppelhaushälften und Reihenend-häuser mit einer Grundstücksfläche von 250 – 500 m²	Neubau		keine	Angabe	möglich		
	2010-2019	2	392 m²	401.000 €	2016	3,5	240,- €/m²
	1995-2009	10	305 m²	433.000 €	2001	3,2	265,- €/m²
	1975-1994	15	367 m²	365.000 €	1981	2,6	245,- €/m²
	1950-1974	15	392 m²	274.000 €	1968	2,3	230,- €/m²
	bis 1949	2	286 m²	213.000 €	1897	k.A.	240,- €/m²
Reihenmittelhäuser mit einer Grund-stücksfläche von 150 – 300 m²	Neubau		keine	Angabe	möglich		
	2010-2019		keine	Angabe	möglich		
	1995-2009	3	219 m²	368.000 €	1999	3,1	260,- €/m²
	1975-1994	5	237 m²	319.000 €	1984	2,7	260,- €/m²
	1950-1974	6	226 m²	218.000 €	1970	2,3	225,- €/m²
	bis 1949		keine	Angabe	möglich		

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).

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)
- 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 **Reihen- und Doppelhäuser** in der Stadt Lünen 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 Reihen- und Doppelhäuser sind in Immobilienrichtwertkarten dargestellt. Die Immobilienrichtwerte sowie einen Immobilien-Preis-Kalkulator zur Bewertung einer Immobilie stehen Ihnen im Internet unter der Adresse www.boris.nrw.de kostenlos zur Verfügung.

Immobilienrichtwerte für Reihen- und Doppelhäuser

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Unna hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen ab 2013 bis 2020 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und auf den 01.01.2023 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.

Die beschlossenen Immobilienrichtwerte für Reihen- und Doppelhäuser sowie die dazugehörigen Umrechnungskoeffizienten und örtlichen Fachinformationen stehen unter der Internetadresse www.boris.nrw.de kostenlos zur Verfügung.

5.1.3 Indexreihen

Bei der Ableitung der Immobilienrichtwerte sind Indexreihen für den Teilmarkt Reihen- und Doppelhäuser ermittelt worden.

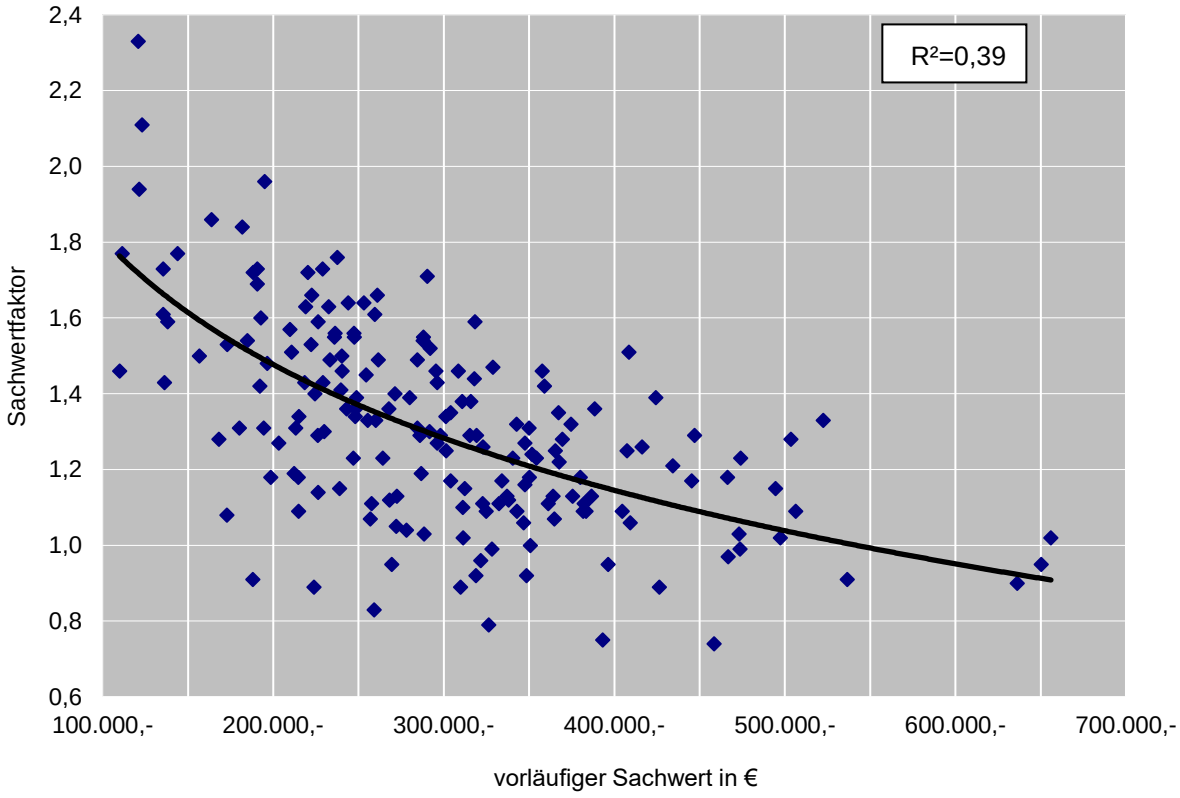
Hier geht es direkt zu den Immobilienrichtwerten in der Stadt Lünen.

5.1.4 Sachwertfaktoren

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

Sachwertfaktoren 2023 für die Stadt Lünen
Daten aus dem Jahrgängen 2021 und 2022

vorläufiger Sachwert	Sachwert-faktor	vorläufiger Sachwert	Sachwert-faktor	vorläufiger Sachwert	Sachwert-faktor
150.000	1,61	260.000	1,35	360.000	1,20
160.000	1,58	270.000	1,33	370.000	1,18
170.000	1,55	280.000	1,32	380.000	1,17
180.000	1,53	290.000	1,30	390.000	1,16
190.000	1,50	300.000	1,28	400.000	1,15
200.000	1,48	310.000	1,27	410.000	1,13
210.000	1,45	320.000	1,25	420.000	1,12
220.000	1,43	330.000	1,24	430.000	1,11
230.000	1,41	340.000	1,22	440.000	1,10
240.000	1,39	350.000	1,21	450.000	1,09
250.000	1,37				



Kennzahlen der Stichprobe
Anzahl insg.: **182**
davon 60 freistehend, 86 DHH/REH und 36 RMH

Baulandfläche	Ø 447 m² *s* +/- 195 m²	Bodenwert	Ø 108.000 € *s* +/- 49.000 €	Wohnfläche	Ø 141 m² *s* +/- 38 m²
Baujahr	Ø 1978 *s* +/- 21 Jahre	RND	Ø 41 Jahre *s* +/- 14 Jahre	BGF	Ø 289 m² *s* +/- 96 m²

5.1.5 Liegenschaftszinssätze

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

Gebäudeart	Liegenschafts-zinssatz (Mittelwert)	Anzahl der Fälle	Ge-schäfts-jahr	ø Wohn-/ Nutz-fläche (m²)	ø berei-nigter Kauf-preis (€/m²)	ø Mie-te (€/m²)	ø Bew.-Kosten (in % des Roh-ertrags)	ø RND (Jahre)	ø GND (Jahre)
freistehende Einfamilien-häuser	0,3	42	2021/22	146	3.180	6,04	22	40	80
Standard-abweichung*	0,91			32	800	1,08	3	13	
Einfamilien-häuser, Reihen- und Doppel-häuser	0,5	142	2021/22	126	2.650	6,25	22	41	80
Standard-abweichung*	1,44			26	600	1,19	4	15	
Zweifamilien-häuser	0,6	23	2021/22	192	2.210	5,38	25	33	80
Standard-abweichung*	0,93			51	410	0,28	2	7	
¼-Wohnhäuser (Zechensiedlung)	-0,4	10	2021/22	91	2.560	5,34	27	27	80
Standard-abweichung*	1,56			15	500	0,50	3	2	

* Standardabweichung der Einzelwerte bezogen auf die Stichprobe

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

Im Jahr 2022 wurden insgesamt 49 Kauffälle über Grundstücke, die mit einem Dreifamilienhaus, einem Mehrfamilienhaus oder mit gemischt genutzten Gebäuden bebaut sind, registriert. Das ergibt gegenüber dem Vorjahr (57 Kauffälle) einen Rückgang von 14 %.

Teilmarkt	Anzahl
Dreifamilienhäuser	7
Mehrfamilienhäuser	33
gemischt genutzte Gebäude	9

5.2.1 Liegenschaftszinssätze

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

Gebäudeart	Liegenschafts-zinssatz (Mittelwert)	Anzahl der Fälle	Ge-schäfts-jahre	Ø Wohn-/ Nutz-fläche (m²)	Ø bereinigter Kauf-preis (€/m²)	Ø Miete (€/m²)	Ø Bew.-Kosten (in % des Roh-ertrags)	Ø RND (Jahre)	Ø GND (Jahre)
Dreifamilien-häuser	1,3	10	2021/22	260	1.420	4,90	28	27	80
Standard-abweichung*	1,67			32	360	0,43	3	5	
Mehrfamilien-häuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	1,3	11	2021/22	460	1.710	5,63	27	35	80
Standard-abweichung*	1,03			175	560	0,78	3	11	
gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag)	4,2	8	2021/22	914	1.490	7,14	19	40	80
Standard-abweichung*	1,19			536	440	5,54	5	10	

* 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
2014-2018*	9	1.070 €/m²	32	870 €/m²	24	960 €/m²
2015-2019*	8	1.180 €/m²	32	880 €/m²	23	920 €/m²
2016-2020*	6	1.300 €/m²	37	970 €/m²	22	1.060 €/m²
2017-2021*	4	1.680 €/m²	41	1.130 €/m²	23	1.120 €/m²
2021/2022	10	1.420 €/m²	11	1.710 €/m²	8	1.490 €/m²

* Durchschnittspreise für Dreifamilienhäuser aus 2 Geschäftsjahren

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

Im Jahr 2022 wurden insgesamt 10 Kauffälle über Grundstücke, die mit einem Büro-, Gewerbe- oder Industriegebäude bebaut sind, registriert. Das ist gegenüber dem Vorjahr (17 Kauffälle) ein Rückgang um 41 %. 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 der Objekte 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 2022 wurden insgesamt 53 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 2022 wurden für alle drei Teilmärkte 156 Kauffälle registriert. Dies entspricht einem Rückgang um 25 % (Vorjahr: 207 Kauffälle).

Wohnungseigentum
2022

Art des Verkaufs	Anzahl
Umwandlung	0
Weiterverkauf	148
Erstverkauf (Neubau)	8

6.1.1 Durchschnittspreise

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

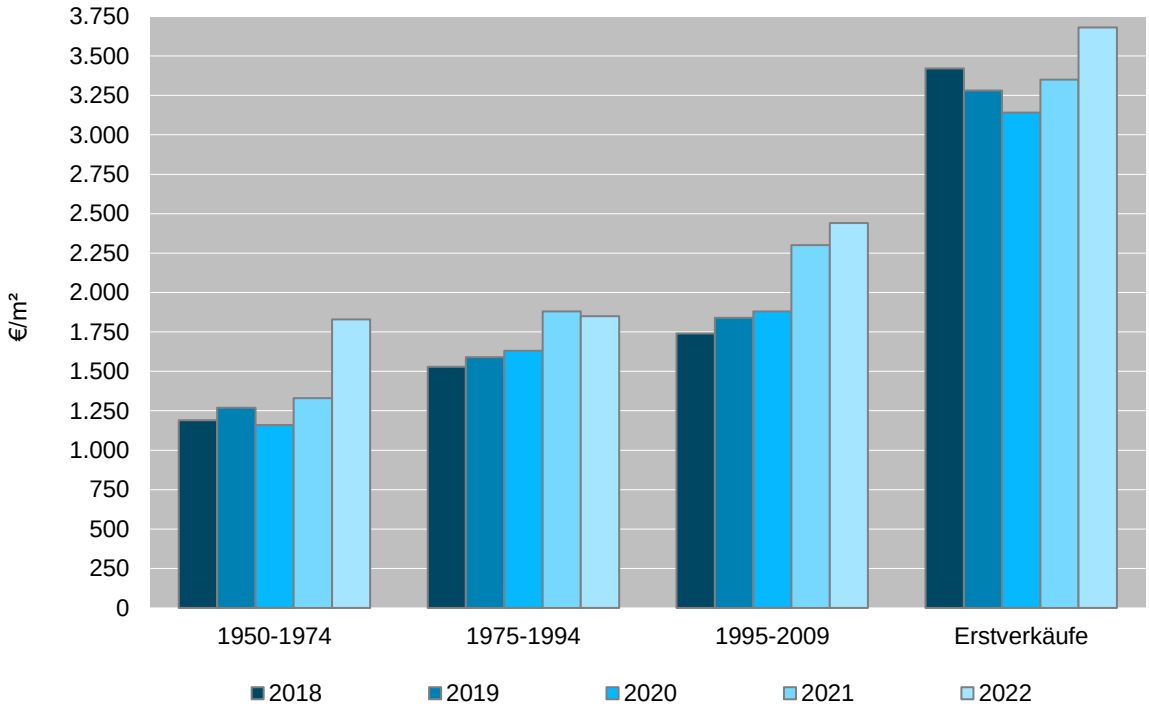
Kauf-jahr	Art des Verkaufs	Baujahrs-klasse	Durchschnittspreis (€/m²)	Anzahl	Durch-schnitts-größe (m²)	Preis-änderungen in % zum Vorjahr
2021	Weiterverkäufe/	bis 1949	keine Daten			
	Umwandlung	1950 bis 1974	1.330	18	71	
		1975 bis 1994	1.880	15	83	
		1995 bis 2009	2.300	18	77	
		2010 bis 2019	nicht ausreichende Anzahl von Daten			
	Erstverkäufe		3.350	37	81	
2022	Weiterverkäufe/	bis 1949	2.770	5	82	
	Umwandlung	1950 bis 1974	1.830	38	81	37,6 %
		1975 bis 1994	1.850	19	89	-1,6 %
		1995 bis 2009	2.440	19	83	6,1 %
		2010 bis 2019	3.340	3	84	
	Erstverkäufe		3.680	6	96	9,9 %

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.

Preisentwicklung Wohnungseigentum

	1950-1974	1975-1994	1995-2009	Erstverkäufe
2018	1.190	1.530	1.740	3.420
2019	1.270	1.590	1.840	3.280
2020	1.160	1.630	1.880	3.140
2021	1.330	1.880	2.300	3.350
2022	1.830	1.850	2.440	3.680

* keine ausreichende Anzahl an Daten



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, Stellplatz etc.)
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z.B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurechte)
- 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. Die Immobilienrichtwerte sowie einen Immobilien-Preis-Kalkulator zur Bewertung einer Immobilie stehen Ihnen im Internet unter der Adresse www.boris.nrw.de kostenlos zur Verfügung.

Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen

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 01.01.2023 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.

Die beschlossenen Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen sowie die dazugehörigen Umrechnungskoeffizienten und örtlichen Fachinformationen stehen unter der Internetadresse www.boris.nrw.de kostenlos zur Verfügung.

6.1.3 Indexreihen

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

Hier geht es direkt zu den Immobilienrichtwerten in der Stadt Lünen.

6.1.4 Liegenschaftszinssätze

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

Wohnungen in Häusern ab 4 Wohneinheiten

Gebäudeart	Liegenschafts-zinssatz (Mittelwert)	Anzahl der Fälle	Ge-schäfts-jahre	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)
selbstgenutztes Wohnungs-eigentum	0,9	83	2021/22	81	2.040	6,02	25	42	80
Standard-abweichung*	1,58				570	1,00	4	15	
vermietetes Wohnungs-eigentum	1,5	34	2021/22	72	1.810	6,12	25	40	80
Standard-abweichung*	2,62			18	910	1,24	5	15	

* Standardabweichung der Einzelwerte bezogen auf die Stichprobe

6.1.5 Rohertragsfaktoren

Rohertragsfaktoren sind vom Gutachterausschuss bisher nicht ermittelt worden.

6.2 Teileigentum

Im Jahr 2022 wurde insgesamt 1 Kauffall registriert. Das ist gegenüber dem Vorjahr (9 Kauffälle) ein Rückgang um 89 %.

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

7.1 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.

	Erbbauzins [%]		
Jahr	**Stadt Lünen**	**Kreis Unna**	**Stadt Unna**
2016	2,5	2,0 - 3,0	2,4
2017	2,5	2,0 - 3,0	2,4
2018	2,5	2,0 - 3,0	2,3
2019	2,5	2,0 - 3,0	2,3
2020	2,5	1,5 - 2,5	1,0 - 2,5
2021	2,0	1,5 - 2,5	1,0 - 2,5
2022	2,0 – 3,0	2,0 - 3,0	1,0 - 2,5

7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

Im Jahr 2022 wurden insgesamt 16 Kauffälle über Erbbaurechte und 8 über Wohnungserbbaurechte registriert.

Erbbaurechtsfaktoren sind für die Stadt Lünen diesem Jahr vom Gutachterausschuss nicht ermittelt worden.

7.3 Erbbaurechtsgrundstücke

In insgesamt 5 Fällen wurde 2022 das Eigentum am Erbbaugrundstück erworben.

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 marktgerechte 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 Anlagen, den baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) wird wiederum ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Alterswertminderungsfaktors ermittelt.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, z.B. wirtschaftliche Nutzungseinschränkungen oder Baumängel und Bauschäden, die nicht durch den Alterswertminderungsfaktor bereits berücksichtigt wurden, bleiben bei der Ermittlung des Sachwertfaktors außer Ansatz. Dies bedeutet, dass bei der Grundstücksbewertung die nachfolgend angegebenen Sachwertfaktoren mit der Summe des Sachwertes der nutzbaren baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und des Bodenwertes zu multiplizieren sind. Danach sind auf den so angepassten Sachwert ggf. Zu- oder Abschläge wegen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 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 Grundstücksmerkmale bereinigte Kaufpreise ins Verhältnis zu den errechneten Sachwerten gesetzt. Dabei wurden 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 gemäß Anlage 2 der ImmoWertV
- Berücksichtigung von Drempel und Spitzbodenausbau: Einschätzung auf Grundlage der Handlungsempfehlung zur ImmoWertV 2021
- bauliche Außen- und Gartenanlagen: geschätzte Zeitwerte
- besondere Bauteile: Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste Bauteile der AG Bewertungsmodelle der AGVGA NRW
- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
- Alterswertminderung: linear (gleichbleibende Abschreibungsbeträge durch gleichmäßige Aufteilung der Herstellungskosten auf die Jahre der Nutzungsdauer)
- Gesamtkaufpreis: bereinigt um selbstständig nutzbare und vermarktbare Grundstücksteile
- Bodenwert: Grundstücksfläche x Bodenrichtwert (ggf. Anpassungen aufgrund von Abweichungen gegenüber 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 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 AGVGA.NRW-Modellen abgeleitet.

- Bei den Mietangaben der Gebäudeart **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.

8.3 Bewirtschaftungskosten

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

I. Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung

Verwaltungskosten

344 Euro	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
412 Euro	jährlich je Eigentumswohnung
45 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

Instandhaltungskosten

13,50 Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
102 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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Unna ist nicht an der Erstellung des örtlichen Mietspiegels für nicht preisgebundene (freifinanzierte) Wohnungen beteiligt. Der aktuelle Mietspiegel wurde gemeinsam erstellt von:

- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Lünen e.V., Geschäftsstelle Lünen
- DMB Mieterbund Dortmund e.V. Mieterschutzverein, Geschäftsstelle Lünen
- Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V., Geschäftsstelle Dortmund
- Arbeitsgemeinschaft der Lüner Wohnungsunternehmen
- Stadt Lünen, Abteilung Wohnen und Soziales

Der Mietspiegel kann auf der Internetseite der Stadt Lünen unentgeltlich bezogen werden.

10 Kontakte und Adressen

Mitglieder des Gutachterausschusses im Kreis Unna

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
	Thomas Scheidle, Sparkassenbetriebswirt
	Dipl.-Ing. Werner Tietz
	Dipl.-Ing. Christian Vöcks
	Dipl.-Ing. Alexander Zurhorst
	Mathias Grootens, Finanzamt Dortmund-Unna
	Petra Kreuznacht, Finanzamt Lüdinghausen
	Cord von Haaren, Finanzamt Hamm

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:

Dienstgebäude Zechenstraße 51, 59425 Unna
1. Etage, Zimmer 108 - 113
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 - 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 - 23 68	Herr Rubke
0 23 03 / 27 - 20 68	Herr Sewald
0 23 03 / 27 - 11 62	Frau Bösehage

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 48 74
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