



Grundstücksmarktbericht **2025**

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

Dashboard



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Unna

Grundstücksmarktbericht 2025

Berichtszeitraum 01.01.2024 - 31.12.2024

Stichtag der wertrelevanten Daten 01.01.2025

Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Jahre 2024 im Kreis Unna

beschlossen am 07.03.2025

veröffentlicht am 03.04.2025

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 54,00 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 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 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.

Im Februar 2023 wurden die eigenständigen Gutachterausschüsse in der Stadt Lünen sowie im Kreis Unna (ohne die Städte Lünen und Unna) zusammengeführt. Eine weitere Zusammenführung hat zum 1. Januar 2025 mit dem Gutachterausschuss im Kreis Unna und dem Gutachterausschuss in der Stadt Unna stattgefunden. Somit umfasst der Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschuss im Kreis Unna jetzt alle Städte und Gemeinden, die zum Kreis Unna gehören. 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. Ab dem Jahr 2024 sind auch die Daten der Stadt Unna enthalten. Angaben, die sich auf zurückliegende Jahre beziehen, enthalten Lünen und Unna in der Regel nicht. Sind Daten für diese Städte angegeben, wurden diese aus den jeweiligen Grundstücksmarktberichten 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 Wohnungs- und Teileigentum	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	37
5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	42
5.2.1 Liegenschaftszinssätze	42
5.2.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	44
5.2.3 Indexreihen	44
5.2.4 Durchschnittspreise	44
5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	44
5.3.1 Liegenschaftszinssätze	44
5.3.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	44
5.3.3 Indexreihen	44
5.3.4 Durchschnittspreise	44
5.4 Sonstige bebaute Grundstücke	44

6	Wohnungs- und Teileigentum	45
6.1	Wohnungseigentum	45
6.1.1	Durchschnittspreise	45
6.1.2	Immobilienrichtwerte, Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren	47
6.1.3	Indexreihen	48
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	49
6.1.5	Rohertragsfaktoren	51
6.2	Teileigentum	51
7	Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	52
7.1	Erbbaurechte	52
7.1.1	Bestellung neuer Erbbaurechte	52
7.1.2	Erbbaurechtsfaktoren und Erbbaurechtskoeffizienten	52
7.2	Erbbaugrundstücke	56
8	Modellbeschreibungen	57
8.1	Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren	57
8.2	Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze	58
8.3	Bewirtschaftungskosten	59
9	Mieten und Pachten	60
10	Kontakte und Adressen	61

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 Gutachterausschusses 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, Unna und Werne. Das entspricht einer Fläche von rund 543 km² und etwa 403.000 Einwohnern.



1.3.2 Die Mitglieder des Gutachterausschusses im Kreis Unna

Die Mitglieder des Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis 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. Eva Börger Dipl.-Ing. Ulrich Bräckelmann Dipl.-Ing. Hans-Joachim Faust Dipl.-Kfm. Matthias Fischer Dipl.-Ing. Karl-Heinz Gadziak Dipl.-Ing. Dipl.-Phys. Lars Hiddemann Jan Hische, M.A. Arch. Dipl.-Ing. Mechthild Holl Dipl.-Ing. Michael Jardin Dipl.-Ing. Rüdiger Korkowsky Dipl.-Ing. Andrea König Dipl.-Ing. Wolfgang Langhans Friederike Leinhos Dipl.-Ing. Jochen Marienfeld Fachwirtin Annette Rüdiger Dipl.-Ing. Werner Tietz Thomas Scheidle, Sparkassenbetriebswirt Dipl.-Ing. Christian Vöcks Ines Wienken, B.A. Dipl.-Ing. Alexander Zurhorst Sandra Bilke, Finanzamt Dortmund-Unna Sarah Günther, 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

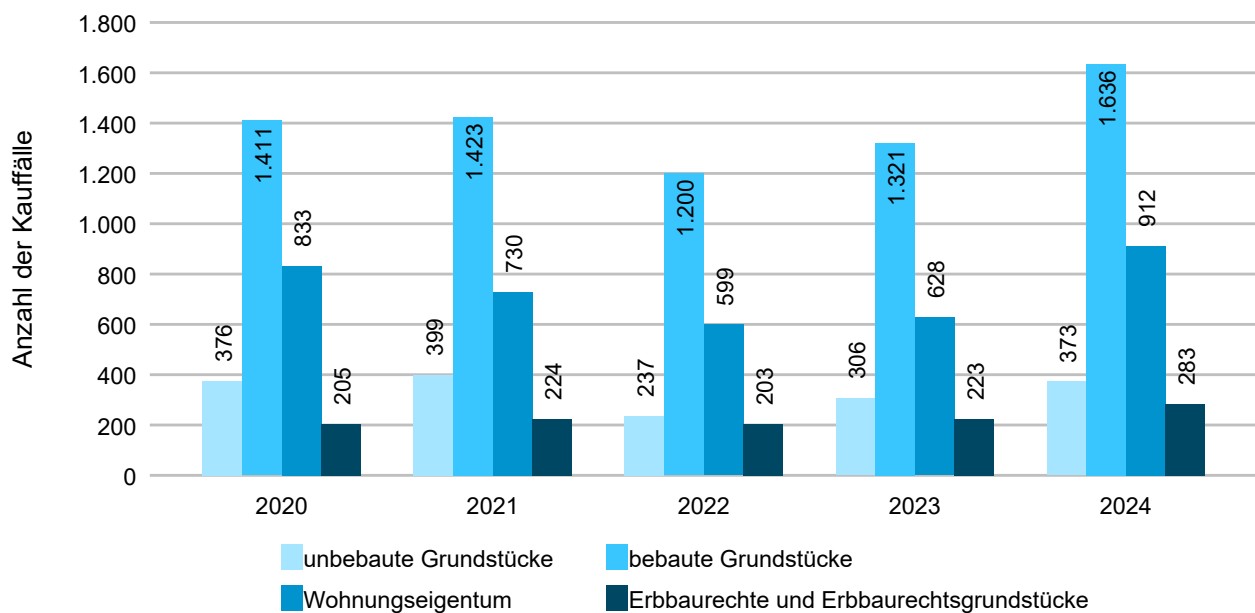
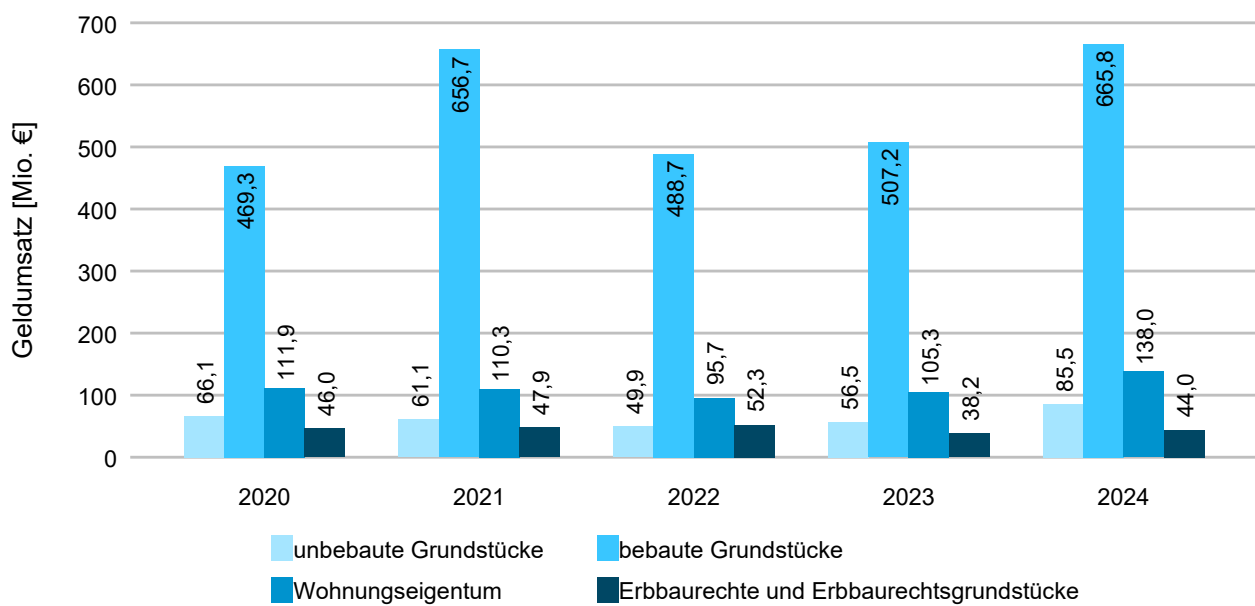
steigend  > +5 % leicht steigend  +2 % bis +5 % stagnierend  -2 % bis +2 % leicht fallend  -2 % bis -5 % fallend  < -5 %										
	Unbebaute Grundstücke		Bebaute Grundstücke						Wohneigentum	
	Individueller Wohnungsbau		freistehend		DHH und REH		RMH		Weiterverkauf	
	Anzahl	Preis	Anzahl	Preis	Anzahl	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.

2024	Anzahl	Gesamtumsatz
Gesamt	3.204	933,3 Mio. EUR
davon		
unbebaute Grundstücke	373	85,5 Mio. EUR
bebaute Grundstücke	1.636	665,8 Mio. EUR
Wohnungseigentum	912	138,0 Mio. EUR
Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	283	44,0 Mio. EUR

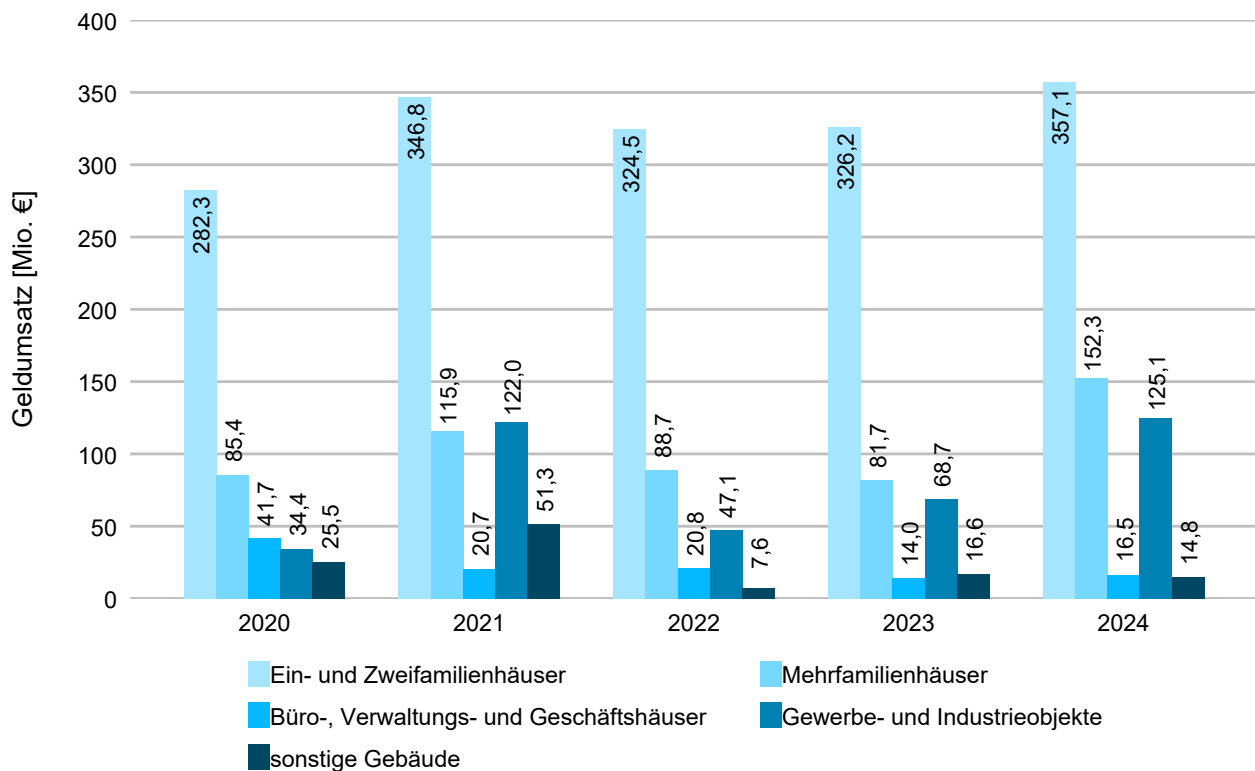


3.2 Unbebaute Grundstücke

2024	Anzahl	Gesamtumsatz
unbebaute Grundstücke	373	85,5 Mio. EUR
davon		
landwirtschaftliche Flächen	52	10,9 Mio. EUR
forstwirtschaftliche Flächen	8	2,1 Mio. EUR
Bauerwartungs- und Rohbauland	20	17,5 Mio. EUR
Bauland für den individuellen Wohnungsbau	127	33,2 Mio. EUR
Bauland für Geschosswohnungsbau	10	4,4 Mio. EUR
Bauland für Gewerbe	17	12,0 Mio. EUR
sonstige unbebaute Grundstücke	139	5,4 Mio. EUR

3.3 Bebaute Grundstücke

2024	Anzahl	Gesamtumsatz
bebaute Grundstücke	1.636	665,8 Mio. EUR
davon		
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.289	357,1 Mio. EUR
Mehrfamilienhäuser	249	152,3 Mio. EUR
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	10	16,5 Mio. EUR
Gewerbe- und Industrieobjekte	41	125,1 Mio. EUR
sonstige Gebäude	47	14,8 Mio. EUR



3.4 Wohnungs- und Teileigentum

2024	Anzahl	Geldumsatz
Wohnungseigentum	912	138,0 Mio. EUR
davon		
Erstverkäufe aus Neubau	25	8,4 Mio. EUR
Weiterverkäufe	881	128,5 Mio. EUR
Erstverkäufe aus Umwandlung	6	1,1 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.

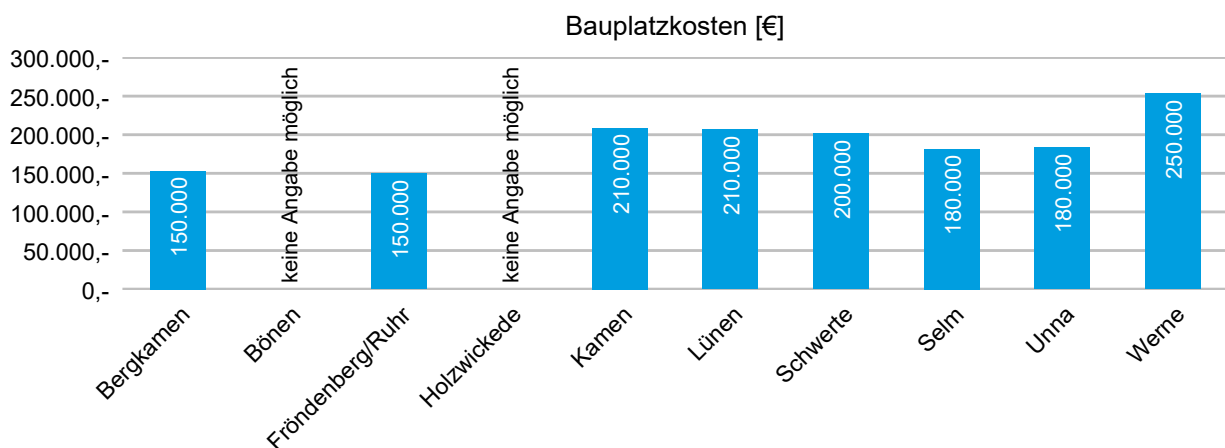
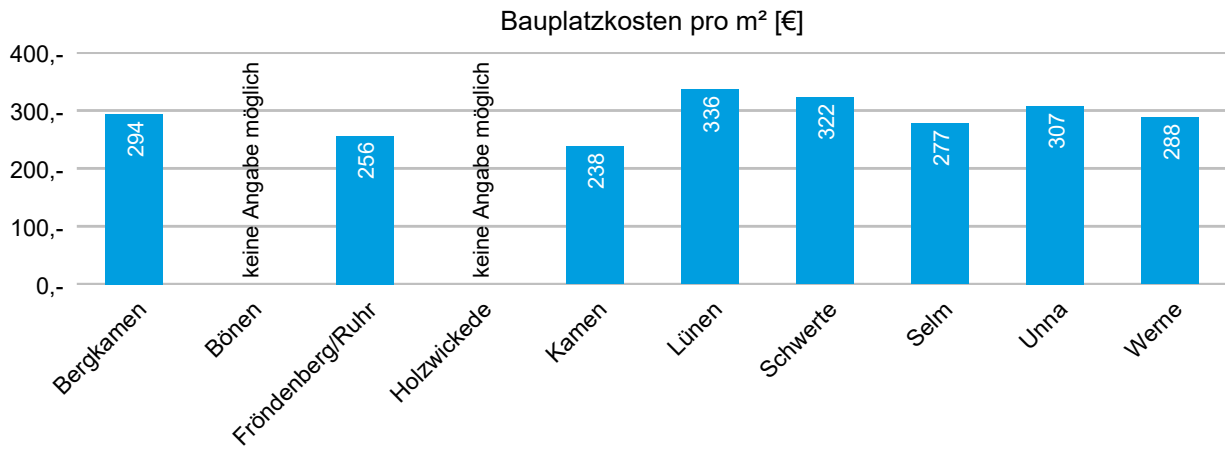
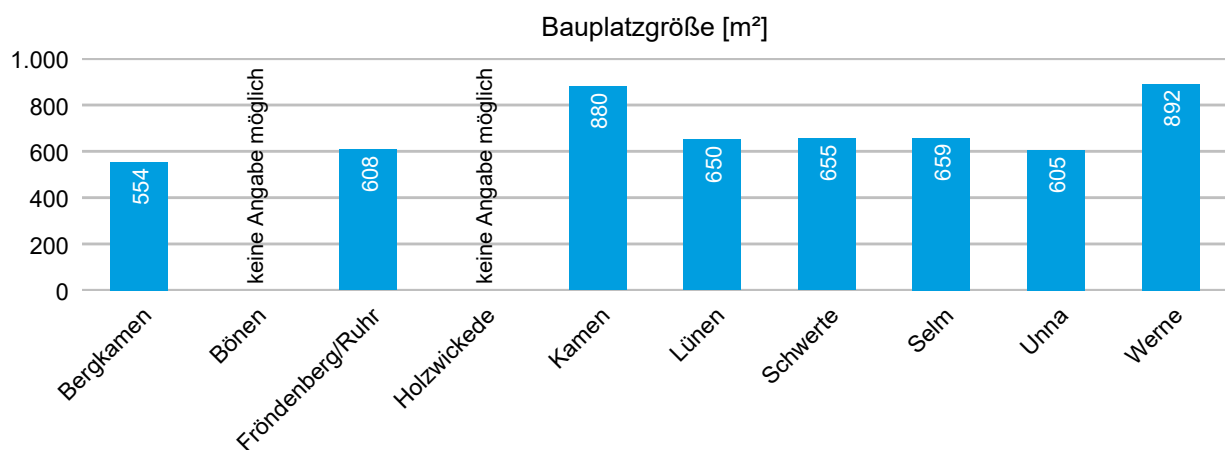
2024	Anzahl	Geldumsatz
Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	283	44,0 Mio. EUR
davon		
Erbbaugrundstücke	66	4,6 Mio. EUR
Erbbaurechte	128	29,8 Mio. EUR
Wohnungs- und Teileigentumserbbaurecht	89	9,6 Mio. EUR

4 Unbebaute Grundstücke

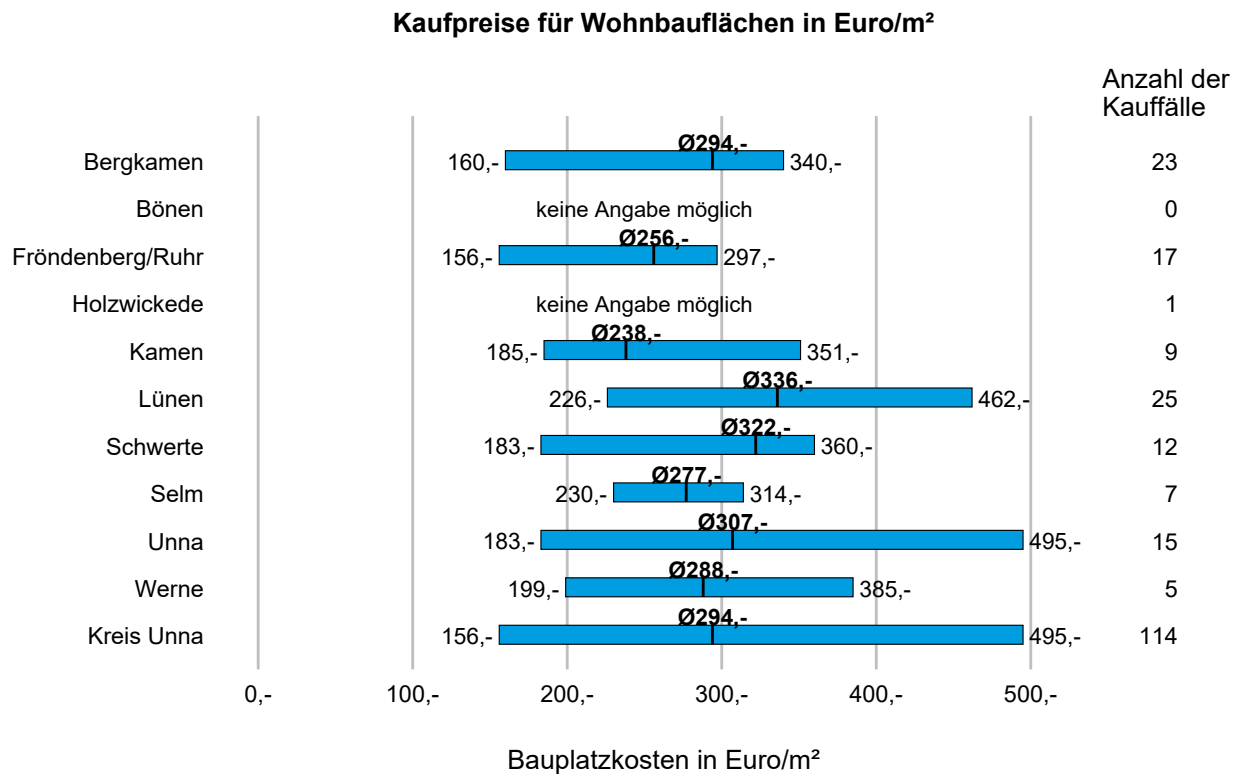
4.1 Individueller Wohnungsbau

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.

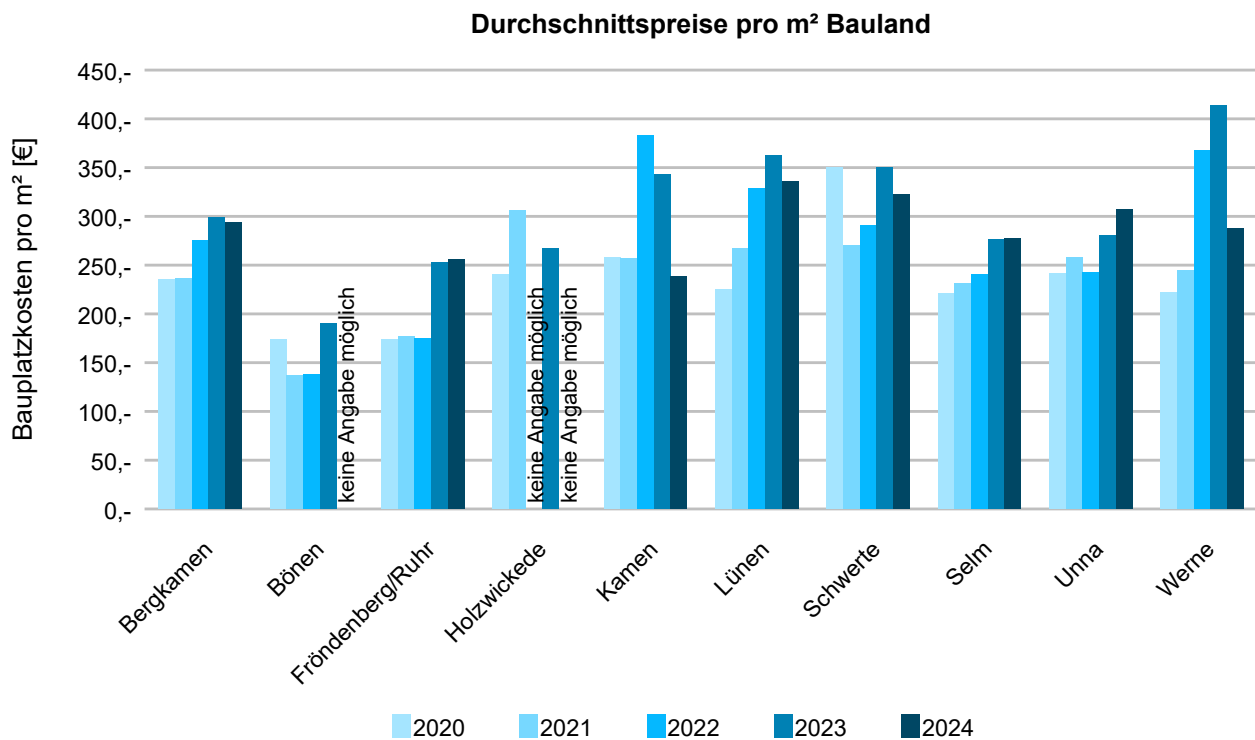
Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau



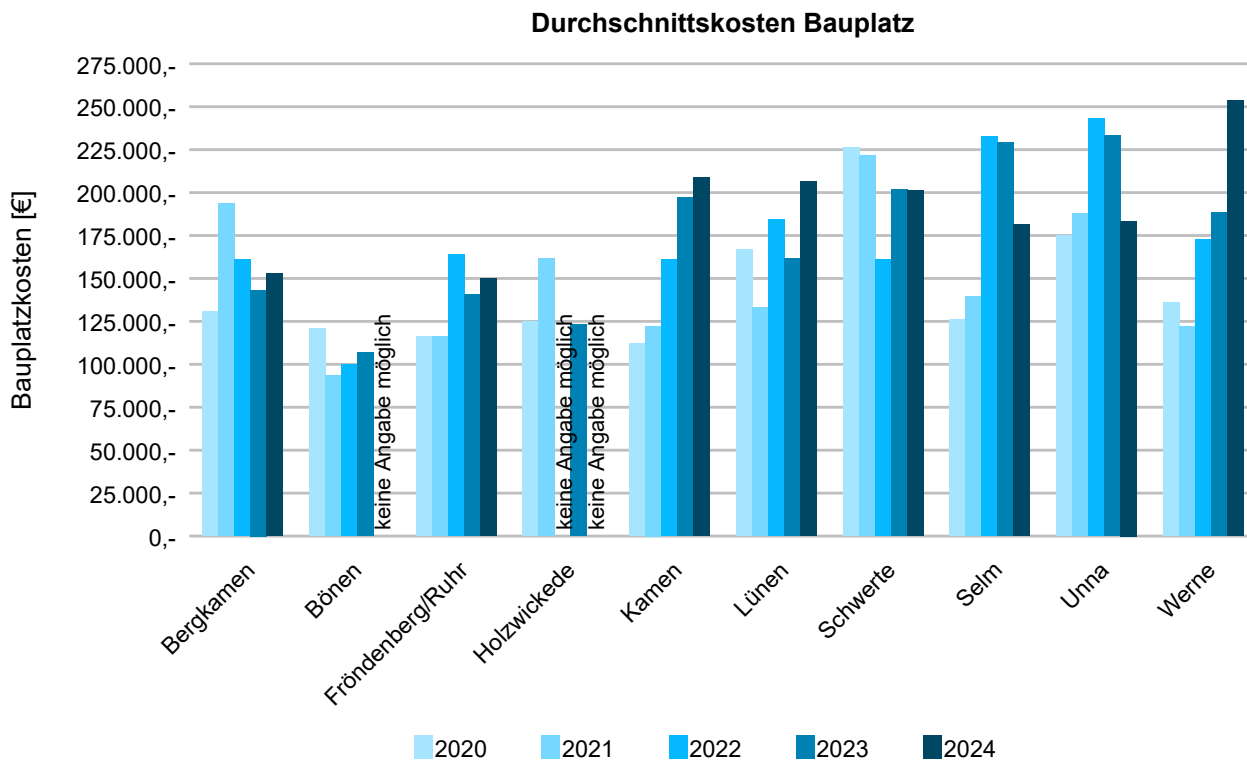
Die nachfolgende Grafik gibt einen Überblick über die Kaufpreise für Wohnbauflächen im Jahr 2024, sowie die daraus ermittelten Durchschnittspreise für den individuellen Wohnungsbau der einzelnen Städte und Gemeinden.



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
2020	8	3,6
2021	12	6,0
2022	8	3,9
2023	4	0,5
2024	10	4,4

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
2020	27	4,5
2021	18	4,9
2022	7	2,3
2023	16	23,1
2024	16	11,9

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

Beim Verkauf landwirtschaftlicher Flächen ist die Anzahl der Kauffälle über Jahre relativ gering. Der Durchschnittspreis für landwirtschaftlich genutzte Flächen (hier: Acker- und Grünland) sinkt im Jahr 2024 von 7,58 €/m² auf 7,19 €/m².

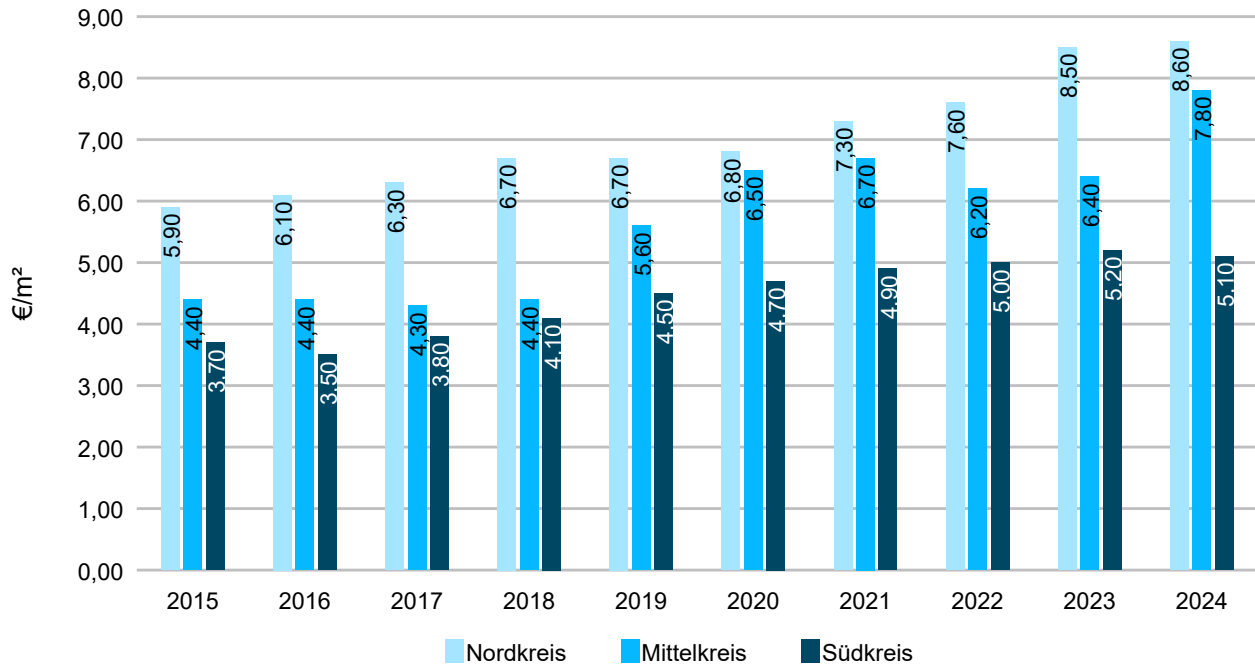


In die oben angeführten Auswertungen sind nur Kauffälle eingegangen, deren Fläche größer als 2.500 m² ist. Es handelt sich bei den aufgeführten Durchschnittspreisen um reine Mittelwerte, das heißt, dass Lage, Zuschnitt, Topographie, Bodengüte usw. hier nicht berücksichtigt wurden.

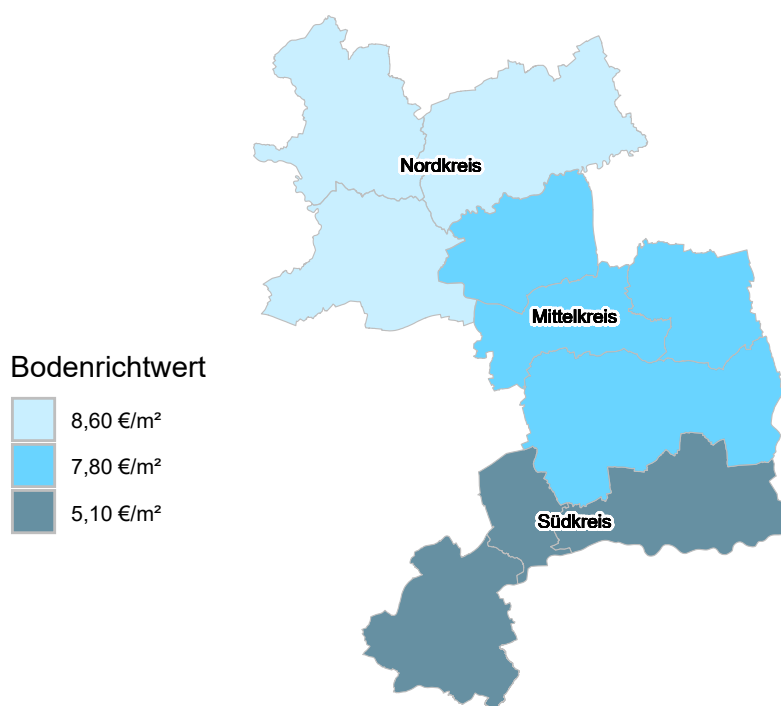
Um eine bessere Übersicht über den Grundstücksmarkt im landwirtschaftlichen Bereich zu bekommen, wurde eine Dreiteilung des Zuständigkeitsgebietes durchgeführt. Eine Aufteilung nach Städten und Gemeinden ist aufgrund des geringen Datenmaterials nicht möglich. So werden folgende Gebiete zusammengefasst: Lünnen, Selm und Werne im Norden, Bergkamen, Kamen, Bönen und Unna in der Mitte und Fröndenbergruhr, Holzwickede und Schwerte im Süden. Um eine möglichst gesicherte Aussage über die Preisgestaltung in diesen Gebieten zu ermöglichen, wurde aus den Jahrgängen 2022 bis 2024 das Mittel gebildet.

Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen

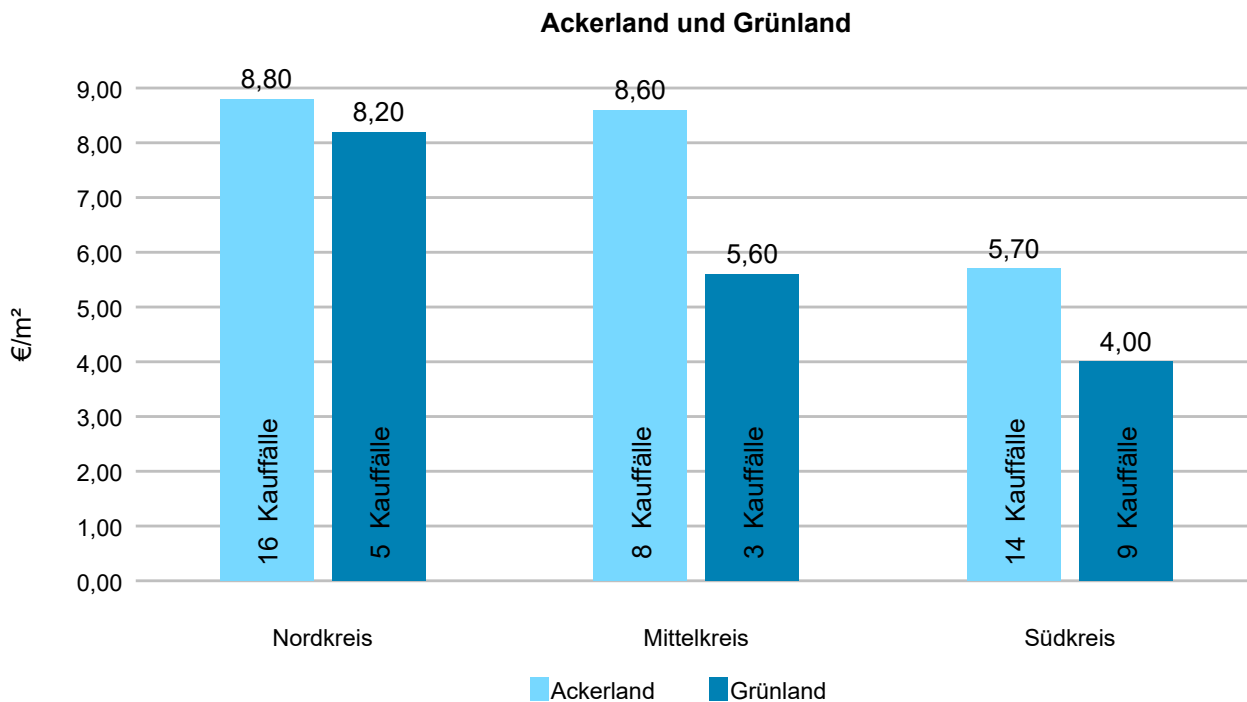
Nordkreis :	Selm, Werne, Lünen	8,60 €/m ²
Mittelkreis :	Bergkamen, Kamen, Bönen, Unna	7,80 €/m ²
Südkreis :	Fröndenberg/Ruhr, Holzwickede, Schwerte	5,10 €/m ²

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. Entsprechendes gilt für die Stadt Unna, die ab dem Jahr 2024 dem Mittelkreis zugeordnet wird.

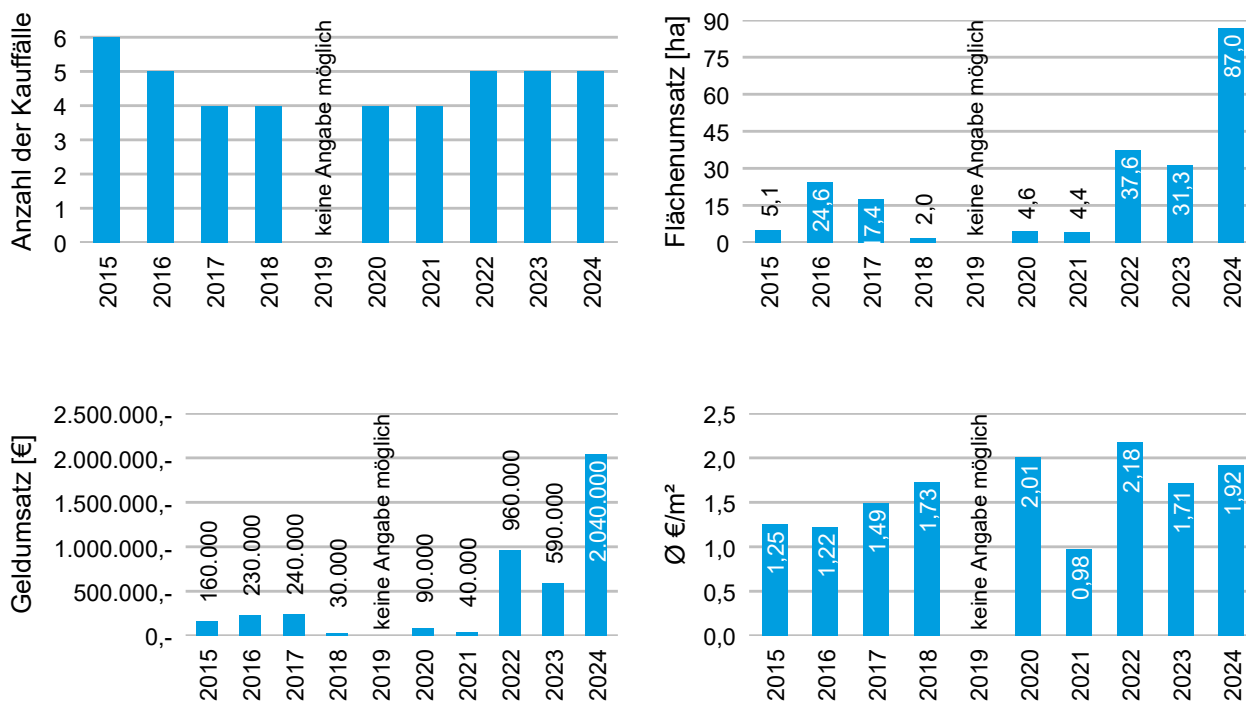


In der folgenden Grafik wurden alle geeigneten Preise aus den Jahrgängen 2022 bis 2024 in den drei Gebieten getrennt nach Ackerland und Grünland ausgewertet. Zu beachten ist, dass teilweise nur wenige geeignete Preise für die Teilmärkte vorliegen.



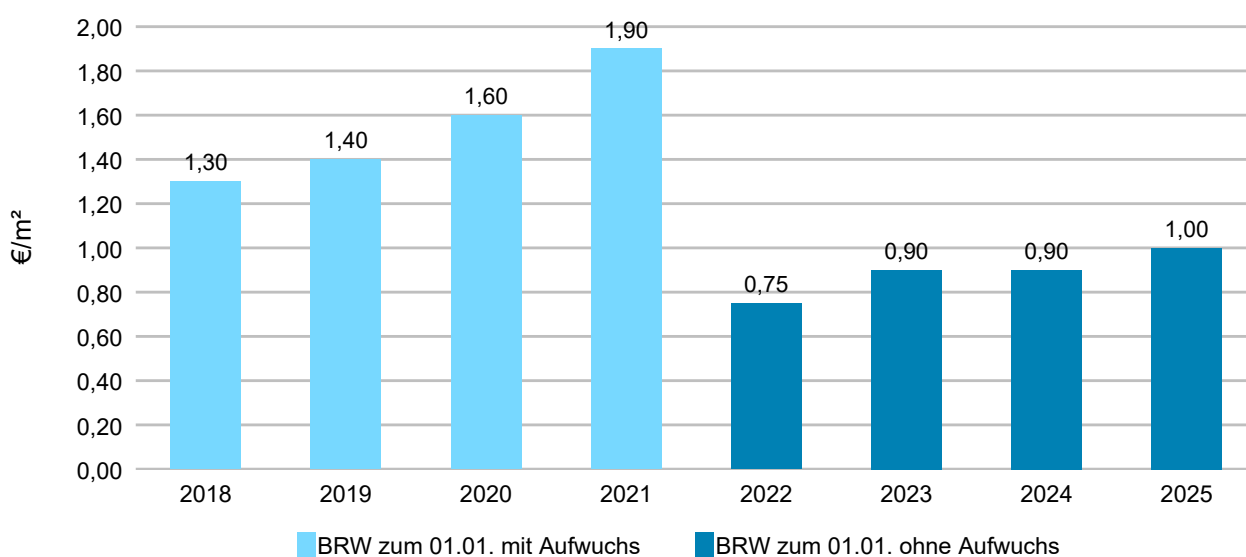
Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

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 2024 betrug der Durchschnittswert 1,92 €/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 01.01.2025 **1,00 €/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
2020	14	21,7
2021	19	10,6
2022	3	1,7
2023	3	0,8
2024	17	17,3

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
2020	3	5,1
2021	1	k.A.
2022	3	4,4
2023	0	k.A.
2024	2	k.A.

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

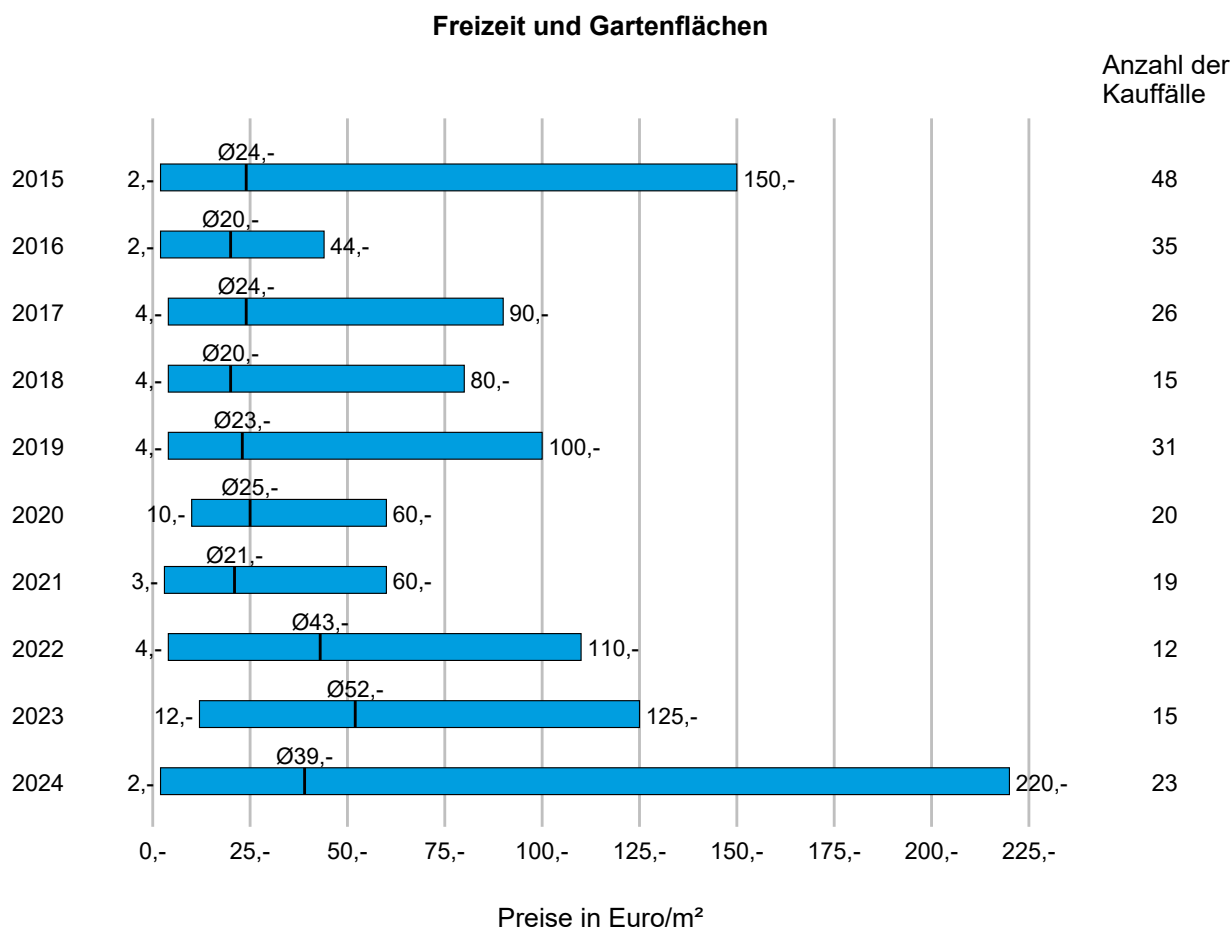
Bei den sonstigen unbebauten Grundstücken handelt es sich um sehr verschiedenartige Flächen. Hierunter fallen vor allem Freizeit- und Gartenflächen, Arrondierungsflächen und Flächen für den Bau von Immissionsschutzmaßnahmen. Eine gesonderte Auswertung in diesem Segment hat der Gutachterausschuss im Bereich 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 23 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 2024 ein mittlerer Preis pro Quadratmeter in Höhe von 39,- €. Hierbei lag die Bandbreite zwischen 1,67 €/m² und 220,00 €/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 27,- €/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, Geschosshöhe 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.

Boden-
richtwerte

Immobilien-
richtwerte

Immobilien-
Preis-
Kalkulator

Grundstücks-
marktberichte

Boden-
richtwert-
übersichten

Immobilien-
richtwert-
übersichten

Allgemeine
Preisauskunft

Adresse, Flurstückskennzeichen, Bodenrichtwertnummer

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

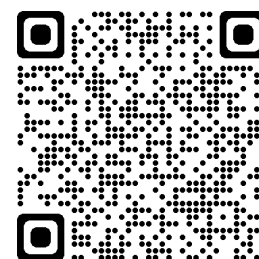
Bodenrichtwerte NRW 2024

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

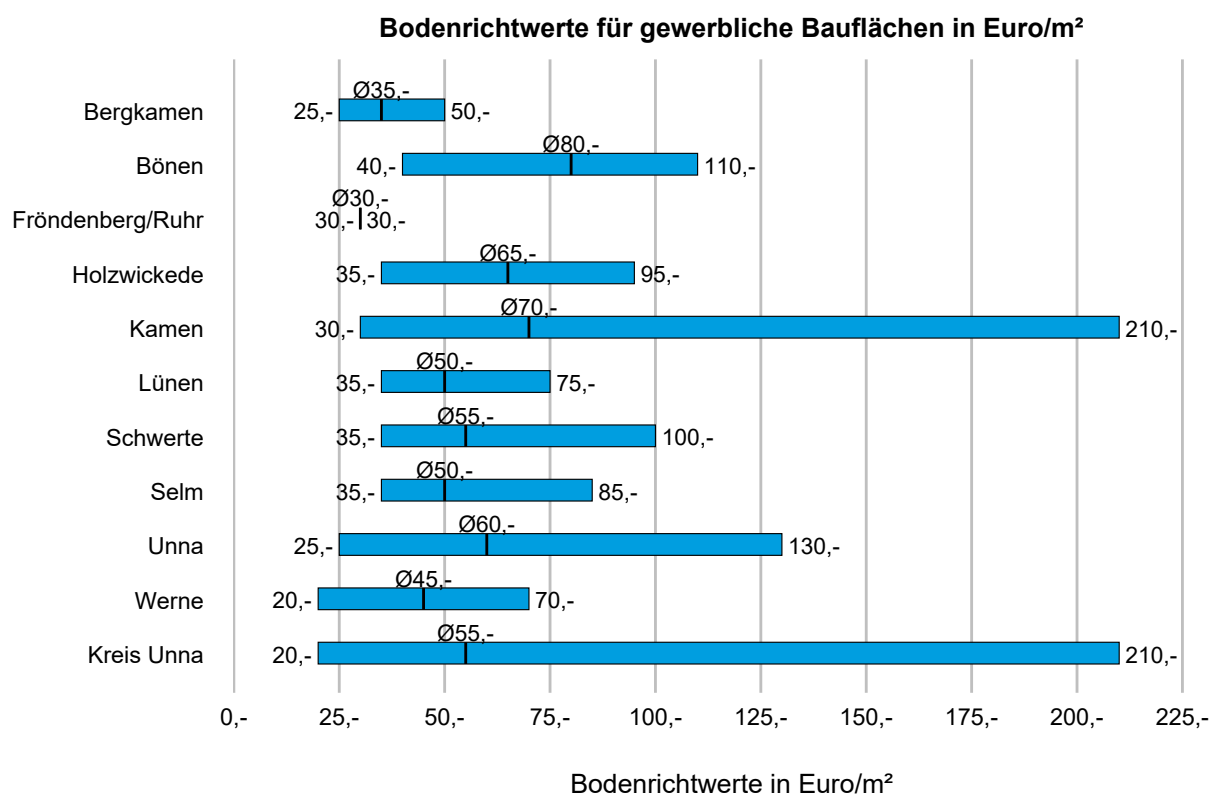
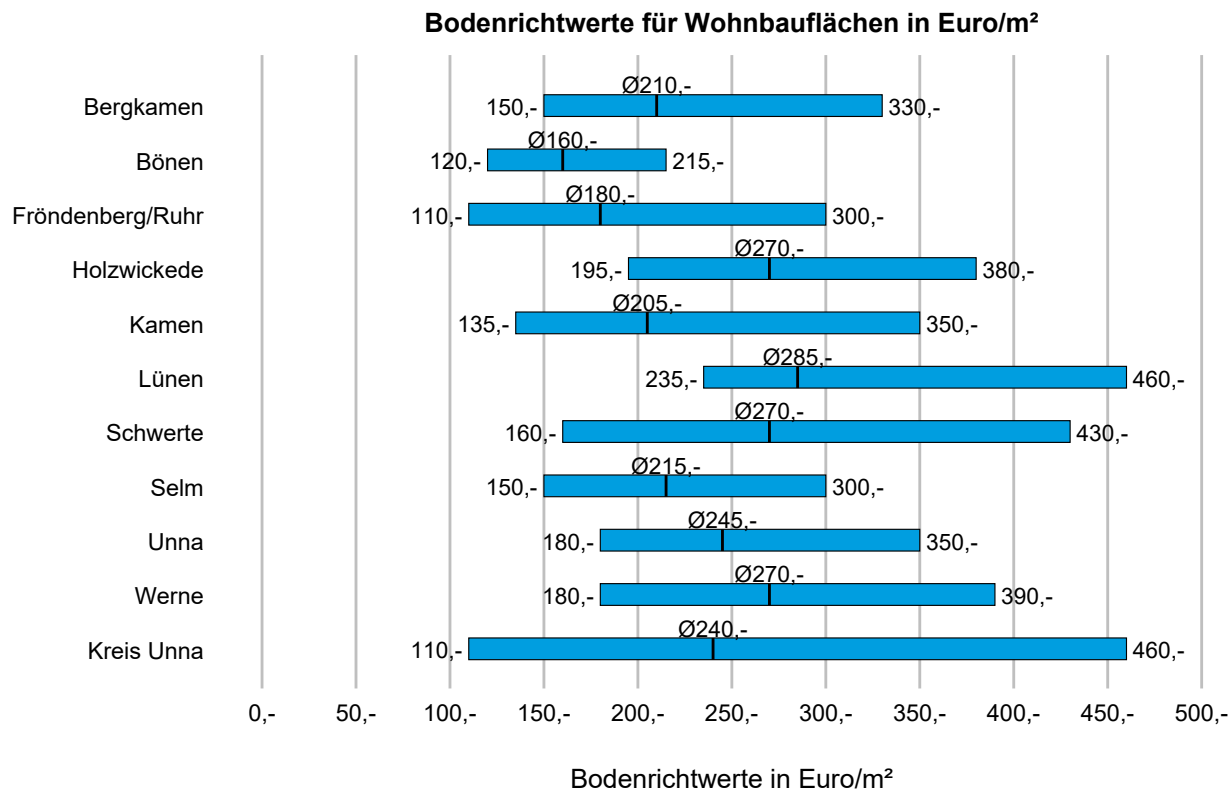
Immobilienrichtwerte NRW 2024

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. Nicht in der Übersicht enthalten sind die Bodenrichtwerte der Außenbereichslagen.



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	245	210	185
Bönen	180	160	130
Fröndenberg/Ruhr	200	185	140
Holzwickede	305	265	235
Kamen	225	210	175
Lünen	345	285	250
Schwerte	310	260	230
Selm	255	210	175
Unna	295	255	215
Werne	310	270	210
Kreis Unna	270	230	195

Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen

in Euro / m²

unbebaute Grundstücke	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Bergkamen	40	30	30
Bönen	90	40	-
Fröndenberg/Ruhr	-	30	-
Holzwickede	85	55	35
Kamen	65	40	30
Lünen	65	45	40
Schwerte	70	50	45
Selm	45	45	35
Unna	90	80	40
Werne	50	45	20
Kreis Unna	65	45	35

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	Bergkamen	Bönen	Fröndenberg/ Ruhr	Holzwickede	Kamen
2010	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
2011	100,10	100,00	100,36	100,24	100,04
2012	100,15	100,00	100,29	99,93	100,07
2013	100,15	100,74	100,34	99,93	100,07
2014	100,15	101,67	99,85	99,84	100,17
2015	100,36	101,98	98,40	99,73	101,25
2016	100,87	102,08	98,95	101,81	101,33
2017	114,10	109,46	100,33	106,46	108,57
2018	115,39	109,39	100,46	106,33	108,67
2019	115,76	109,57	101,08	106,50	108,67
2020	119,09	110,66	101,45	113,26	118,68
2021	147,72	116,68	114,01	136,12	130,62
2022	156,65	120,95	116,65	141,54	137,34
2023	156,77	139,86	118,67	141,75	137,34
2024	165,84	139,86	131,09	153,86	137,34

Jahr	Lünen	Schwerte	Selm	Unna	Werne
2010	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
2011	100,40	100,03	99,91	100,00	100,02
2012	100,50	99,97	99,91	103,30	100,03
2013	100,60	99,91	99,92	103,30	100,16
2014	102,68	100,00	99,87	103,30	100,51
2015	102,19	100,09	100,14	103,30	100,70
2016	107,65	100,77	100,34	106,70	101,74
2017	113,62	102,38	107,63	108,30	102,62
2018	122,56	102,42	107,80	110,00	103,00
2019	125,65	102,46	108,63	113,30	106,45
2020	134,00	104,24	115,98	123,30	112,11
2021	147,51	118,09	129,67	146,70	123,56
2022	165,61	123,22	143,01	152,70	134,59
2023	170,36	123,31	143,34	152,70	140,37
2024	170,61	134,03	144,07	155,47	151,54

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 2024 wurden für Grundstücke, die mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus bebaut sind, 1.286 Kauffälle registriert, die sich wie folgt in drei Teilmärkte aufteilen:

Ein- und Zweifamilienhäuser 2024

Teilmarkt	Anzahl
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	575
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	536
Reihenmittelhäuser	175

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.

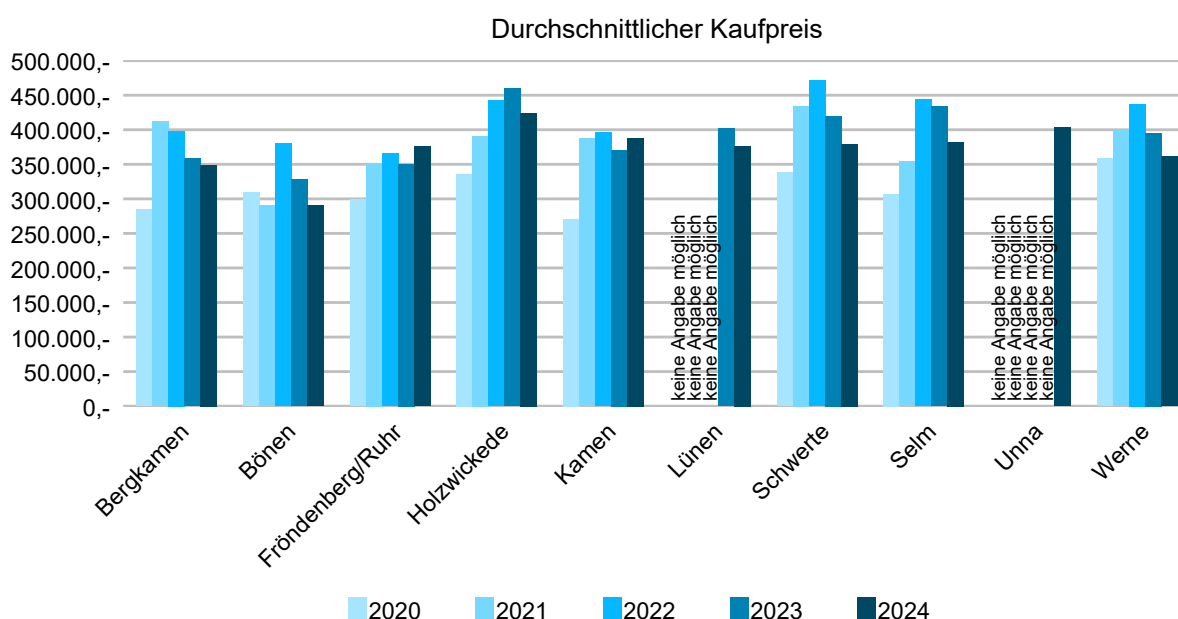
Fiktives Baujahr: Nach Modernisierungen oder Sanierungen einer Immobilie ergibt sich eine längere Restnutzungsdauer, so dass das sich daraus ergebende fiktive Baujahr vom tatsächlichen Baujahr abweicht.

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

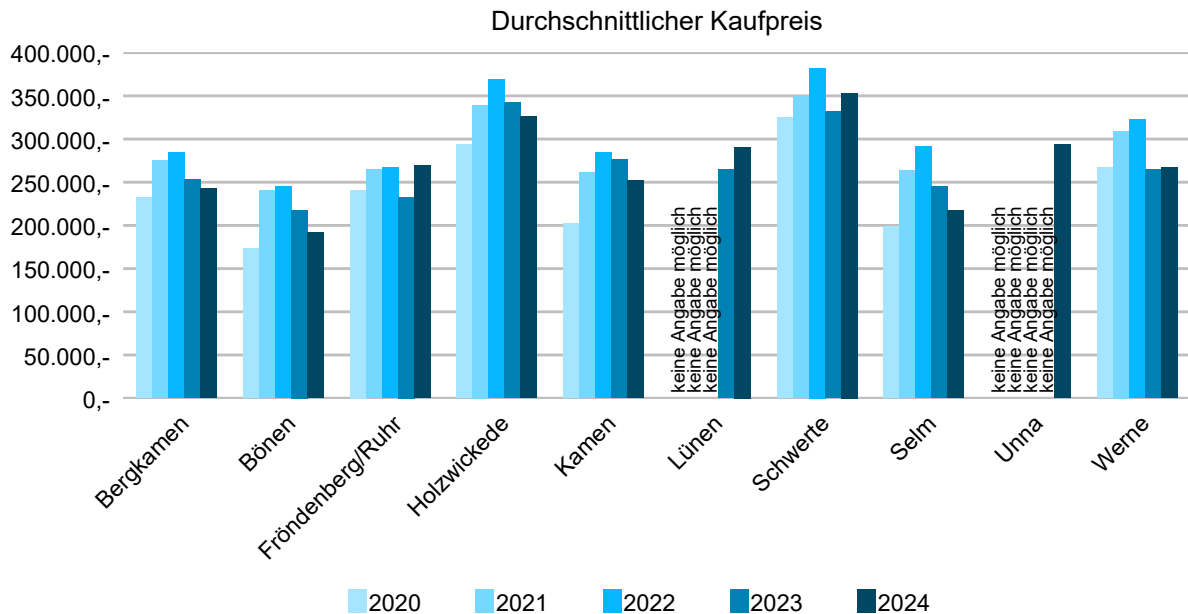
In den Grafiken wird die Untersuchung für alle Altersklassen zusammen bezogen auf die einzelnen Städte und Gemeinden des Zuständigkeitsbereiches der letzten 5 Jahre dargestellt.

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit einer Grundstücksfläche von 300 - 1.500 m²Grundstücksfläche 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	77	846 m ²	294.000,-	1967	2,3	230,- €/m ²
1970-1979	140	747 m ²	358.000,-	1974	2,5	230,- €/m ²
1980-1989	65	761 m ²	407.000,-	1983	2,7	225,- €/m ²
1990-1999	28	679 m ²	465.000,-	1994	2,9	210,- €/m ²
2000-2009	13	576 m ²	517.000,-	2004	3,2	240,- €/m ²
2010-2019	13	673 m ²	605.000,-	2014	3,2	200,- €/m ²
2020-2021		keine	Angabe	möglich		

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

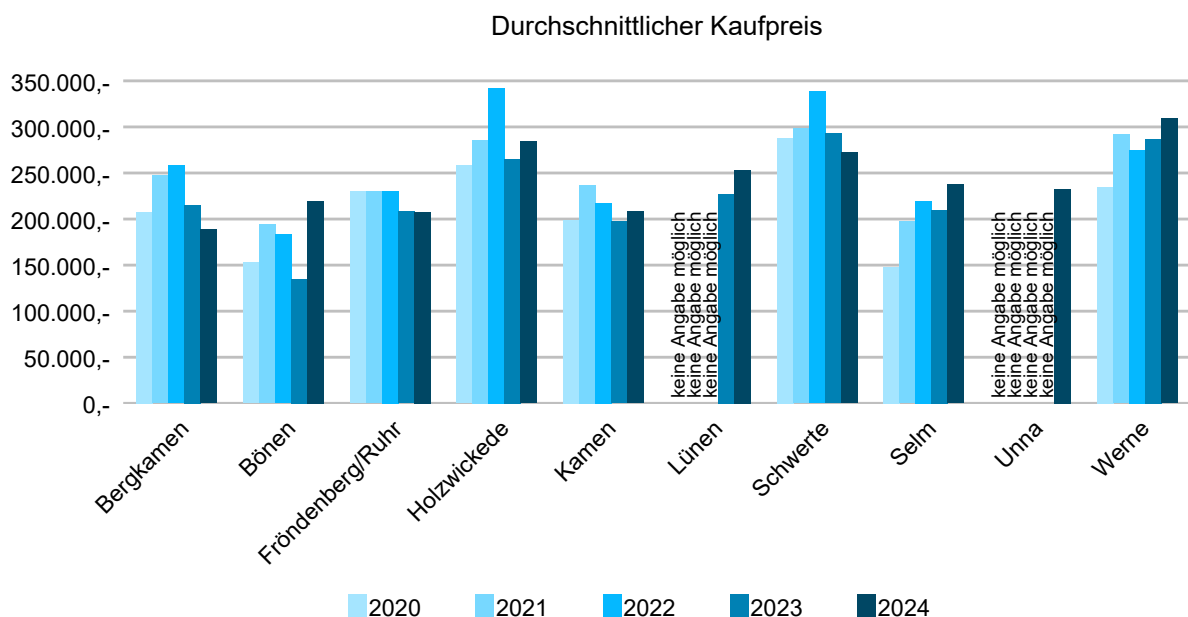
Altersklasse	Anzahl	Ø Grundstücksgröße	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø fiktives Baujahr	Ø Gebäudestandardkennzahl	Ø Bodenrichtwert
1950-1959		keine	Angabe	möglich		
1960-1969	108	472 m ²	203.000,-	1967	2,3	200,- €/m ²
1970-1979	109	444 m ²	255.000,-	1974	2,4	215,- €/m ²
1980-1989	48	377 m ²	310.000,-	1983	2,6	235,- €/m ²
1990-1999	32	370 m ²	346.000,-	1995	2,9	220,- €/m ²
2000-2009	22	323 m ²	369.000,-	2004	3,1	235,- €/m ²
2010-2019	13	303 m ²	405.000,-	2013	3,3	260,- €/m ²
2020-2021		keine	Angabe	möglich		



Reihenmittelhäuser mit einer Grundstücksfläche von 100 - 400 m²

Grundstücksfläche 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	37	288 m ²	170.000,-	1966	2,3	225,- €/m ²
1970-1979	46	273 m ²	244.000,-	1975	2,5	220,- €/m ²
1980-1989	17	256 m ²	275.000,-	1983	2,6	240,- €/m ²
1990-1999	6	241 m ²	281.000,-	1994	2,8	200,- €/m ²
2000-2009	5	221 m ²	346.000,-	2002	3,0	255,- €/m ²
2010-2019		keine	Angabe	möglich		
2020-2021		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 (z.B. Garagen)
- 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 **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 geeigneter 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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Unna hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2018 bis 2024 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und auf den 01.01.2025 indiziert.

Die Immobilienrichtwerte gelten für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in mittlerer Wohnlage der jeweiligen Richtwertzone. Sie wurden aus 1.558 Kauffällen ermittelt, deren Kaufpreise im Mittel 2.339,-€/m² betragen und eine Standardabweichung von 691,-€/m² aufweisen. Die Baujahre der Häuser liegen zwischen 1900 und 2020. Die mittlere Wohnfläche beträgt 154 m² mit einer Standardabweichung von 38 m². Die Grundstücke weisen im Mittel eine Baulandfläche von 663 m² mit einer Standardabweichung von 184 m² auf.

Immobilienrichtwerte für Reihen- und Doppelhäuser im Kreis Unna

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Unna hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2018 bis 2020 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und auf den 01.01.2025 indiziert.

Die Immobilienrichtwerte gelten für Reihen- und Doppelhäuser in mittlerer Wohnlage der jeweiligen Richtwertzone. Sie wurden aus 2.340 Kauffällen ermittelt, deren Kaufpreise im Mittel 2.121,- €/m² betragen und eine Standardabweichung von 604,- €/m² aufweisen. Die Baujahre der Häuser liegen zwischen 1900 und 2019. Die mittlere Wohnfläche beträgt 122 m² mit einer Standardabweichung von 28 m². Die Grundstücke weisen im Mittel eine Baulandfläche von 363 m² mit einer Standardabweichung von 140 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 und in den örtlichen Fachinformationen Fachinformationen unter www.boris.nrw.de einsehbar.

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

5.1.4 Sachwertfaktoren

Der Wert von Wohngebäuden, wie beispielsweise Einfamilienhäusern, die in erster Linie zur Eigennutzung erworben werden, wird in der Regel auf der Basis des Sachwertverfahrens ermittelt. Dabei wird der Sachwert eines bebauten Grundstücks als Summe aus dem Bodenwert, dem Wert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters, des Unterhaltungszustandes sowie eventuell vorhandener Baumängel und Bauschäden und dem Wert der Außenanlagen berechnet. Das Sachwertverfahren führt nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Hier ist die Marktsituation zu berücksichtigen. Die Abweichung des Kaufpreises vom Sachwert wird durch Angebot und Nachfrage bestimmt. Deshalb ist eine marktgerechte Angleichung des ermittelten Sachwertes zur Verkehrswertableitung überwiegend erforderlich. Um die Höhe des Marktanpassungsfaktors zu ermitteln, werden die tatsächlich gezahlten Kaufpreise den berechneten Sachwerten gegenübergestellt. Das Verhältnis des Sachwerts zum erzielten Kaufpreis wurde aus den Daten zu den Kaufverträgen ermittelt.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat für den Kreis Unna eine Immobilienmarktuntersuchung für Ein- und Zweifamilienhäuser mit Daten aus den Jahrgängen 2018 bis 2024 durchgeführt. Die Daten wurden mittels einer multiplen Regressionsanalyse ausgewertet und auf den 01.01.2025 indiziert.

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

Kennzahlen der Regressionsanalyse

Standardfehler = 0,20, $R^2 = 0,44$

Kennzahlen der Stichprobe

Baulandfläche	Ø 506 m ² 60 m ² - 4825 m ²	Bodenwert	Ø 93.000 € s +/- 51.000 €	Wohnfläche	Ø 121 m ² s +/- 55 m ²
Baujahr	Ø 1969 1900 - 2021	RND	Ø 38 Jahre s +/- 14 Jahre	BGF	Ø 284 m ² s +/- 101 m ²

Anzahl der Kauffälle insgesamt: 5278

aufgeteilt nach Gebiet		aufgeteilt nach Anbauweise		
	Anzahl	freist.	DHH/REH	RMH
Bergkamen	816	223	454	139
Bönen	356	100	196	60
Fröndenberg/Ruhr	385	239	104	42
Holzwickede	304	132	124	48
Kamen	659	253	314	92
Lünen	693	213	305	175
Schwerte	525	211	212	102
Selm	423	178	221	24
Unna	723	321	300	102
Werne	394	215	139	40

Der Gutachterausschuss hat zum 01.01.2025 für Ein- und Zweifamilienhäuser folgende Sachwertfaktoren abgeleitet:

Ausgangswert

vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor	vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor	vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor
150.000	1,13	270.000	1,02	390.000	0,90
160.000	1,12	280.000	1,01	400.000	0,89
170.000	1,11	290.000	1,00	410.000	0,88
180.000	1,10	300.000	0,99	420.000	0,87
190.000	1,09	310.000	0,98	430.000	0,86
200.000	1,08	320.000	0,97	440.000	0,85
210.000	1,07	330.000	0,96	450.000	0,84
220.000	1,06	340.000	0,95	460.000	0,83
230.000	1,05	350.000	0,94	470.000	0,82
240.000	1,04	360.000	0,93	480.000	0,81
250.000	1,03	370.000	0,92	490.000	0,80
260.000	1,02	380.000	0,91	500.000	0,79

Für die vorgenannten Sachwertfaktoren wurden Korrekturfaktoren für die Anbauweise des Gebäudes, sowie die Lage im Kreisgebiet ermittelt.

Korrekturfaktoren für die Anbauweise des Gebäudes

Anbauweise	Korrekturfaktor
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	0,00
Doppelhaushälften und Reihenhäuser	0,04
Reihenmittelhäuser	0,14

Korrekturfaktoren für die Gemeinden

Gemeinde	Korrekturfaktor
Bergkamen	0,00
Bönen	-0,04
Fröndenberg/Ruhr	0,01
Holzwickede	0,12
Kamen	0,04
Lünen	0,04
Schwerte	0,15
Selm	-0,01
Unna	0,02
Werne	0,04

Berechnungsbeispiel:

Eigenschaften der zu bewertenden Immobilie:

Sachwert: 300.000 €
 Anbauweise: Reihenmittelhäuser
 Lage im Kreisgebiet: Lünen

Sachwertfaktor =

Ausgangswert + Korrekturfaktor Anbauweise + Korrekturfaktor Gemeinde = 0,99 + 0,14 + 0,04 = **1,17**

5.1.5 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt (§ 21 ImmoWertV).

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat für den Kreis Unna objektspezifische Liegenschaftszinssätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, sowie Doppel- und Reihenhäuser mit Daten aus den Jahrgängen 2018 bis 2024 ermittelt. Die Daten wurden mittels einer multiplen Regressionsanalyse ausgewertet und auf den 01.01.2025 indiziert.

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

Liegenschaftszinssätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Kennzahlen der Regressionsanalyse

Standardfehler = 0,89, $R^2 = 0,42$

Kennzahlen der Stichprobe

ber. Kaufpreis	Ø 2.490 €/m ² s +/- 752 €/m ²	Miete	Ø 6,57 €/m ² s +/- 1,00 €	Wohnfläche/ Nutzfläche	Ø 158 m ² s +/- 43 m ²
Gebäudestandard	Ø 2,7 s +/- 0,4	RND	Ø 41 Jahre s +/- 13 Jahre	Bew.-Kosten	Ø 22 % s +/- 3 %

Anzahl der Kauffälle insgesamt: 1597

aufgeteilt nach Gebiet		aufgeteilt nach Anbauweise	
	Anzahl	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus
Bergkamen	140	117	23
Bönen	64	55	9
Fröndenberg/Ruhr	170	159	11
Holzwickede	79	58	21
Kamen	166	126	40
Lünen	191	140	51
Schwerte	139	116	23
Selm	127	108	19
Unna	364	304	60
Werne	157	131	26

Der Gutachterausschuss hat zum 01.01.2025 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Diese bestehen aus einem Ausgangswert und Korrekturfaktoren für die Gebäudeart, Restnutzungsdauer, Gebäudestandard, Wohnfläche und die Gemeinde.

Eine Interpolation ist bei allen Korrekturfaktoren, ausgenommen den für die Gemeinden, möglich.

Ausgangswert der Liegenschaftszinssätze: **0,76 %**

Korrekturfaktoren für die Gebäudeart

Gebäudeart	Korrekturfaktor [%]
Einfamilienhaus	0,00
Zweifamilienhaus	0,08

Korrekturfaktoren für die Restnutzungsdauer

Restnutzungsdauer	Mittelwert ausgewerteter Kauffälle	Korrekturfaktor [%]
25 - 27 Jahre	26 Jahre	0,00
28 - 32 Jahre	30 Jahre	0,16
33 - 37 Jahre	35 Jahre	0,30
38 - 42 Jahre	40 Jahre	0,55
43 - 59 Jahre	50 Jahre	0,82
60 - 80 Jahre	67 Jahre	1,53

Korrekturfaktoren für den Gebäudestandard

Gebäudestandard	Mittelwert ausgewerteter Kauffälle	Korrekturfaktor [%]
1,0 - 2,3	2,2	0,00
2,4 - 2,9	2,6	-0,27
3,0 - 5,0	3,3	-0,57

Korrekturfaktoren für die Wohnfläche

Wohnfläche	Mittelwert ausgewerteter Kauffälle	Korrekturfaktor [%]
60,0 m ² - 110,0 m ²	101,1 m ²	0,00
110,1 m ² - 138,0 m ²	125,2 m ²	0,18
138,1 m ² - 160,0 m ²	150,2 m ²	0,41
160,1 m ² - 190,0 m ²	175,7 m ²	0,62
190,1 m ² - 400,0 m ²	226,4 m ²	0,99

Korrekturfaktoren für die Gemeinden

Gemeinde	Korrekturfaktor [%]
Bergkamen	0,00
Bönen	0,17
Fröndenberg/Ruhr	-0,08
Holzwickede	-0,38
Kamen	-0,25
Lünen	-0,29
Schwerte	-0,69
Selm	-0,03
Unna	-0,30
Werne	-0,09

Berechnungsbeispiel:

Eigenschaften der zu bewertenden Immobilie:

Gebäudeart:	freistehendes Zweifamilienhaus
Restnutzungsdauer:	40 Jahre
Gebäudestandard:	2,6
Wohnfläche:	150 m ²
Lage im Kreisgebiet:	Bönen

Liegenschaftszinssatz =

Ausgangswert + Korrekturfaktor Gebäudeart + Korrekturfaktor Restnutzungsdauer +
 Korrekturfaktor Gebäudestandard + Korrekturfaktor Wohnfläche +
 Korrekturfaktor Gemeinde = $0,76 + 0,08 + 0,55 - 0,27 + 0,41 + 0,17 = 1,70 \%$

Liegenschaftszinssätze für Doppel- und Reihenhäuser

Kennzahlen der Regressionsanalyse

Standardfehler = 0,95, $R^2 = 0,44$

Kennzahlen der Stichprobe

ber. Kaufpreis	Ø 2.261 €/m ² s +/- 637 €/m ²	Miete	Ø 6,60 €/m ² s +/- 0,96 €	Wohnfläche/ Nutzfläche	Ø 124 m ² s +/- 28 m ²
Gebäudestandard	Ø 2,6 s +/- 0,4	RND	Ø 41 Jahre s +/- 13 Jahre	Bew.-Kosten	Ø 23 % s +/- 3 %

Anzahl der Kauffälle insgesamt: 2211

aufgeteilt nach Gebiet		aufgeteilt nach Anbauweise		
	Anzahl	Doppelhaushälfte	Reihenendhaus	Reihenmittelhaus
Bergkamen	312	177	56	79
Bönen	126	69	20	37
Fröndenberg/Ruhr	110	50	29	31
Holzwickede	128	66	25	37
Kamen	215	108	53	54
Lünen	464	185	107	172
Schwerte	226	91	59	76
Selm	108	80	17	11
Unna	406	196	96	114
Werne	116	62	23	31

Der Gutachterausschuss hat zum 01.01.2025 für Doppel- und Reihenhäuser Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Diese bestehen aus einem Ausgangswert und Korrekturfaktoren für die Gebäudeart, Anbauweise, Restnutzungsdauer, Gebäudestandard, Wohnfläche und die Gemeinde.

Eine Interpolation ist bei allen Korrekturfaktoren, ausgenommen den für die Gemeinden, möglich.

Ausgangswert der Liegenschaftszinssätze: **0,34 %**

Korrekturfaktoren für die Gebäudeart

Gebäudeart	Korrekturfaktor [%]
Einfamilienhaus	0,00
Zweifamilienhaus	0,11

Korrekturfaktoren für die Anbauweise

Anbauweise	Korrekturfaktor [%]
Doppelhaushälfte	0,00
Reihenendhaus	0,04
Reihenmittelhaus	0,11

Korrekturfaktoren für den Gebäudestandard

Gebäudestandard	Mittelwert ausgewerteter Kauffälle	Korrekturfaktor [%]
1,0 - 2,3	2,2	0,00
2,4 - 3,0	2,6	-0,17
3,1 - 5,0	3,3	-0,18

Korrekturfaktoren für die Restnutzungsdauer

Restnutzungsdauer	Mittelwert ausgewerteter Kauffälle	Korrekturfaktor [%]
25 - 27 Jahre	26 Jahre	0,00
28 - 32 Jahre	30 Jahre	0,13
33 - 37 Jahre	35 Jahre	0,22
38 - 42 Jahre	40 Jahre	0,44
43 - 59 Jahre	51 Jahre	0,97
60 - 80 Jahre	66 Jahre	1,54

Korrekturfaktoren für die Wohnfläche

Wohnfläche	Mittelwert ausgewerteter Kauffälle	Korrekturfaktor [%]
50,0 m² - 90,0 m²	81,1 m²	0,00
90,1 m² - 109,0 m²	101,2 m²	0,17
109,1 m² - 130,0 m²	120,1 m²	0,46
130,1 m² - 150,0 m²	140,4 m²	0,76
150,1 m² - 400,0 m²	172,7 m²	1,01

Korrekturfaktoren für die Gemeinden

Gemeinde	Korrekturfaktor [%]
Bergkamen	0,00
Bönen	0,00
Fröndenberg/Ruhr	0,00
Holzwickede	-0,50
Kamen	-0,13
Lünen	-0,34
Schwerte	-0,67
Selm	0,14
Unna	-0,30
Werne	-0,25

Berechnungsbeispiel:

Eigenschaften der zu bewertenden Immobilie:

Gebäudeart:	freistehendes Einfamilienhaus
Anbauweise:	Reihenendhaus
Restnutzungsdauer:	55 Jahre
Gebäudestandard:	2,9
Wohnfläche:	115 m²
Lage im Kreisgebiet:	Werne

Liegenschaftszinssatz =

Ausgangswert + Korrekturfaktor Gebäudeart + Korrekturfaktor Anbauweise +
 Korrekturfaktor Restnutzungsdauer + Korrekturfaktor Gebäudestandard + Korrekturfaktor Wohnfläche +
 Korrekturfaktor Gemeinde = 0,34 + 0,00 + 0,04 + 0,97 - 0,17 + 0,46 - 0,25 = **1,39 %**

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

Im Jahr 2024 wurden insgesamt 242 Kauffälle über Grundstücke, die mit einem Dreifamilienhaus, einem Mehrfamilienhaus oder mit gemischt genutzten Gebäuden bebaut sind, registriert.

Teilmarkt	Anzahl
Dreifamilienhäuser	60
Mehrfamilienhäuser	141
gemischt genutzte Gebäude	41

5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat für den Kreis Unna objektspezifische Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser mit Daten aus den Jahrgängen 2018 bis 2024 ermittelt. Die Daten wurden mittels einer multiplen Regressionsanalyse ausgewertet und auf den 01.01.2025 indiziert.

Eine Interpolation ist bei allen Korrekturfaktoren möglich.

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

Kennzahlen der Regressionsanalyse

Standardfehler = 1,37, $R^2 = 0,39$

Kennzahlen der Stichprobe

ber. Kaufpreis	Ø 1.216 €/m ² s +/- 473 €/m ²	Miete	Ø 6,01 €/m ² s +/- 1,29 €	Wohnfläche/ Nutzfläche	Ø 454 m ² s +/- 354 m ²
		RND	Ø 36 Jahre s +/- 11 Jahre	Bew.-Kosten	Ø 26 % s +/- 4 %

Anzahl der Kauffälle insgesamt: 491

Anzahl	aufgeteilt nach Gebäudeart		
	Dreifamilienhaus	Mehrfamilienhaus mit gewerblichem Anteil bis 20 %	Mehrfamilienhaus mit gewerblichem Anteil über 20 %
491	161	254	76

Der Gutachterausschuss hat zum 01.01.2025 für Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Diese bestehen aus einem Ausgangswert und Korrekturfaktoren für die Gebäudeart, Restnutzungsdauer und den Jahresrohertrag.

Ausgangswert der Liegenschaftszinssätze: **1,98 %**

Korrekturfaktoren für die Gebäudeart

Gebäudeart	Korrekturfaktor [%]
Dreifamilienhaus	0,00
Mehrfamilienhaus mit gewerblichem Anteil bis 20 %	0,50
Mehrfamilienhaus mit gewerblichem Anteil über 20 %	1,23

Korrekturfaktoren für die Restnutzungsdauer

Restnutzungsdauer	Mittelwert ausgewerteter Kauffälle	Korrekturfaktor [%]
25 - 29 Jahre	27 Jahre	0,00
30 - 39 Jahre	33 Jahre	0,26
40 - 80 Jahre	52 Jahre	0,33

Korrekturfaktoren für den Jahresrohertrag

Jahresrohertrag	Mittelwert ausgewerteter Kauffälle	Korrekturfaktor [%]
8.000 € - 20.000 €	16.000 €	0,00
20.001 € - 30.000 €	24.600 €	0,44
30.001 € - 42.000 €	35.400 €	0,69
42.001 € - 265.000 €	78.800 €	0,92

Berechnungsbeispiel:

Eigenschaften der zu bewertenden Immobilie:

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus mit gewerblichem Anteil bis 20 %
Restnutzungsdauer:	35 Jahre
Jahresrohertrag:	25.000 €

Liegenschaftszinssatz =

Ausgangswert + Korrekturfaktor Gebäudeart + Korrekturfaktor Restnutzungsdauer +
Korrekturfaktor Jahresrohertrag = 1,98 + 0,50 + 0,26 + 0,44 = **3,18 %**

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
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
2023/2024	49	1.510 €/m ²	54	1.280 €/m ²	18	1.290 €/m ²

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

Im Jahr 2024 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 2024 wurden insgesamt 47 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 2024 wurden für alle drei Teilmärkte 840 Kauffälle registriert.

Wohnungseigentum 2024

Art des Verkaufs	Anzahl
Erstverkäufe aus Umwandlung	6
Weiterverkäufe	810
Erstverkäufe aus Neubau	24

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
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 %
2024	Umwandlung		keine	Angabe	möglich		-22,0 %
	Weiterverkäufe	bis 1959	1.410,-	460,-	39	68	-2,1 %
		1960-1969	1.410,-	450,-	52	69	-18,7 %
		1970-1979	1.560,-	450,-	62	81	2,1 %
		1980-1989	1.730,-	510,-	38	80	-1,7 %
		1990-1999	2.040,-	540,-	68	76	-9,7 %
		2000-2009	2.450,-	430,-	16	82	-1,4 %
		2010-2019	2.980,-	310,-	21	90	0,0 %
	Erstverkäufe		3.870,-	650,-	14	90	14,5 %

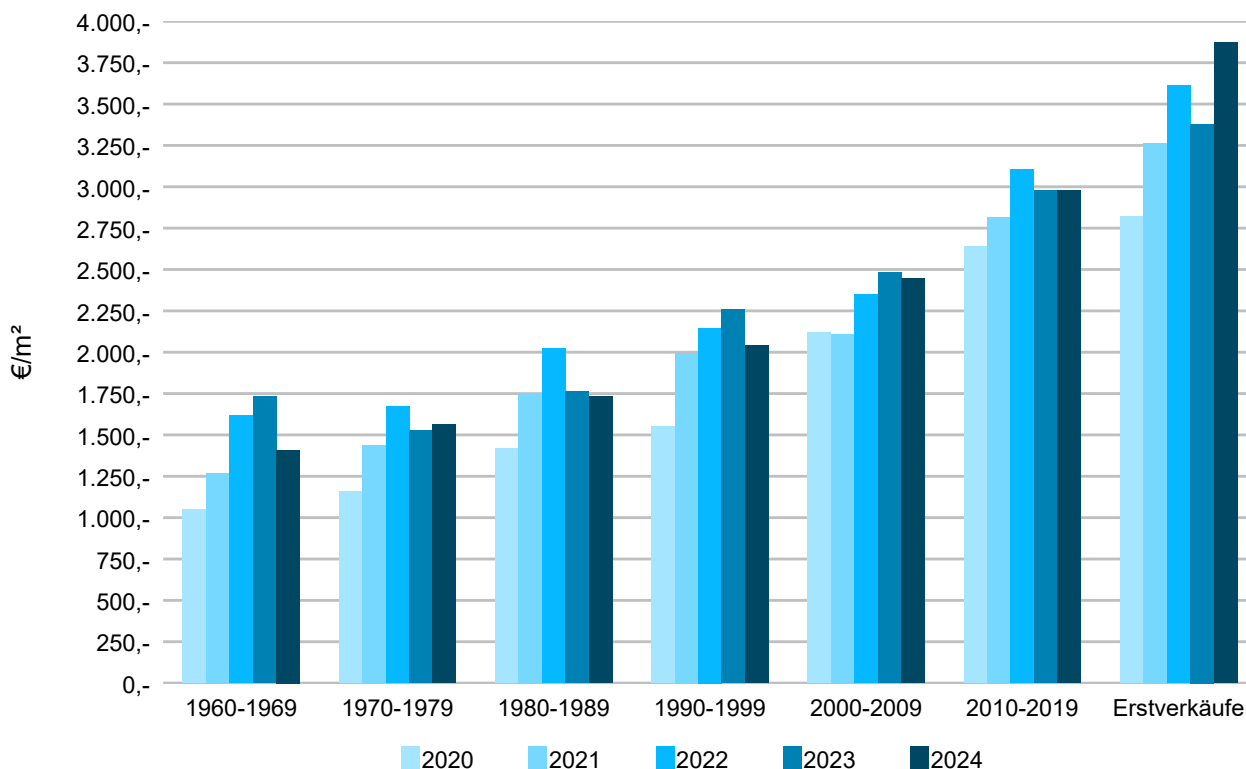
Dieser Auswertung lagen Kauffälle in Wohngebäuden mit in der Regel vier und mehr Wohneinheiten zugrunde. Die Bezugseinheit ist Euro pro m² Wohnfläche, mit Miteigentumsanteil am Grundstück, aber ohne Garage, Tiefgaragenstellplatz, Carport, Stellplatz oder Sondernutzungsrecht am Garten. Hierauf ist bei 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
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,-
2024	1.410,-	1.560,-	1.730,-	2.040,-	2.450,-	2.980,-	3.870,-



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 (z.B. Garagen)
- 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 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 geeigneter 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

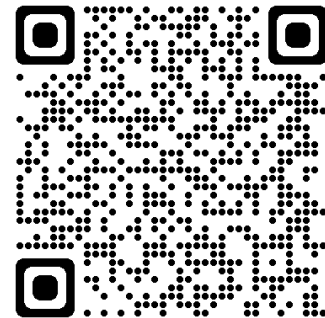
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Unna hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2018 bis 2024 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und auf den 01.01.2025 indiziert.

Die Immobilienrichtwerte gelten für Eigentumswohnungen in mittlerer Wohnlage der jeweiligen Richtwertzone. Sie wurden aus 2.132 Kauffällen ermittelt, deren Kaufpreise im Mittel 1.618 €/m² betragen und eine Standardabweichung von 539 €/m² aufweisen. Die Baujahre der Häuser liegen zwischen 1896 und 2021. Die mittlere Wohnfläche beträgt 78 m² mit einer Standardabweichung von 22 m².

6.1.3 Indexreihen

Bei der Ableitung der Immobilienrichtwerte sind Indexreihen für den Teilmarkt Eigentumswohnungen ermittelt worden und in den örtlichen Fachinformationen unter www.boris.nrw.de einsehbar.

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



6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat für den Kreis Unna eine Immobilienmarktuntersuchung für Wohnungseigentum mit Daten aus den Jahrgängen 2018 bis 2024 durchgeführt. Die Daten wurden mittels einer multiplen Regressionsanalyse ausgewertet und auf den 01.01.2025 indiziert.

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

Kennzahlen der Regressionsanalyse

Standardfehler = 1,26, $R^2 = 0,32$

Kennzahlen der Stichprobe

ber. Kaufpreis	Ø 1.733 €/m ² s +/- 616 €/m ²	Miete	Ø 6,06 €/m ² s +/- 1,16 €	Wohnfläche/ Nutzfläche	Ø 79 m ² s +/- 23 m ²
Gebäudestandard	Ø 2,7 s +/- 0,4	RND	Ø 43 Jahre s +/- 13 Jahre	Bew.-Kosten	Ø 26 % s +/- 5 %

Anzahl der Kauffälle insgesamt: 2415

Gemeinde	Anzahl
Bergkamen	286
Bönen	70
Fröndenberg/Ruhr	77
Holzwickede	122
Kamen	200
Lünen	421
Schwerte	333
Selm	91
Unna	647
Werne	168

Der Gutachterausschuss hat zum 01.01.2025 für Wohnungseigentum Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Diese bestehen aus einem Ausgangswert und Korrekturfaktoren für die Vermietungssituation, Restnutzungsdauer, Gebäudestandard, Wohnfläche, Miete und die Gemeinde.

Eine Interpolation ist bei allen Korrekturfaktoren, ausgenommen den für die Gemeinden, möglich.

Ausgangswert der Liegenschaftszinssätze: **1,53 %**

Korrekturfaktoren für die Vermietungssituation

Vermietungssituation	Korrekturfaktor [%]
keine Angabe	0,00
unvermietet	0,31
vermietet	0,76

Korrekturfaktoren für die Restnutzungsdauer

Restnutzungsdauer	Mittelwert ausgewerteter Kauffälle	Korrekturfaktor [%]
25 - 28 Jahre	27 Jahre	0,00
29 - 42 Jahre	35 Jahre	0,30
43 - 59 Jahre	52 Jahre	0,57
60 - 80 Jahre	66 Jahre	0,62

Korrekturfaktoren für den Gebäudestandard

Gebäudestandard	Mittelwert ausgewerteter Kauffälle	Korrekturfaktor [%]
0,0 - 2,4	2,3	0,00
2,5 - 3,0	2,7	-0,45
3,1 - 5,0	3,4	-0,76

Korrekturfaktoren für die Wohnfläche

Wohnfläche	Mittelwert ausgewerteter Kauffälle	Korrekturfaktor [%]
20,0 m ² - 53,0 m ²	44,0 m ²	0,00
53,1 m ² - 75,0 m ²	65,3 m ²	-0,38
75,1 m ² - 114,0 m ²	89,6 m ²	-0,49
114,1 m ² - 200,0 m ²	132,6 m ²	-0,28

Korrekturfaktoren für die Miete

Miete	Mittelwert ausgewerteter Kauffälle	Korrekturfaktor [%]
3,00 €/m ² - 5,10 €/m ²	4,81 €/m ²	0,00
5,11 €/m ² - 6,70 €/m ²	5,85 €/m ²	0,75
6,71 €/m ² - 16,00 €/m ²	7,77 €/m ²	1,53

Korrekturfaktoren für die Gemeinden

Gemeinde	Korrekturfaktor [%]
Bergkamen	0,00
Bönen	0,98
Fröndenberg/Ruhr	0,25
Holzwickede	-0,49
Kamen	0,28
Lünen	-0,36
Schwerte	-0,31
Selm	0,13
Unna	-0,25
Werne	-0,41

Berechnungsbeispiel:

Eigenschaften der zu bewertenden Immobilie:

Gebäudeart:	vermietet
Restnutzungsdauer:	40 Jahre
Gebäudestandard:	2,6
Wohnfläche:	60 m ²
Miete:	6,00 €
Lage im Kreisgebiet:	Schwerte

Liegenschaftszinssatz =

Konstante + Korrekturfaktor Gebäudeart + Korrekturfaktor Restnutzungsdauer +
Korrekturfaktor Gebäudestandard + Korrekturfaktor Wohnfläche + Korrekturfaktor Miete +
Korrekturfaktor Gemeinde = $1,53 + 0,76 + 0,30 - 0,45 - 0,38 + 0,75 - 0,31 = \mathbf{2,20 \%}$

6.1.5 Rohertragsfaktoren

Rohertragsfaktoren sind vom Gutachterausschuss bisher nicht ermittelt worden.

6.2 Teileigentum

Im Jahr 2024 wurden insgesamt 72 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 Zinssatz 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 2024 wurden insgesamt 120 Kauffälle über Erbbaurechte im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser registriert.

Für den Bereich Wohnungserbbaurecht wurden im Jahr 2024 insgesamt 78 Kauffälle registriert.

Der Gutachterausschuss hat für das Jahr 2025 Erbbaurechtsfaktoren sowie Erbbaurechtskoeffizienten aus Verkäufen der Jahre 2023 und 2024 abgeleitet.

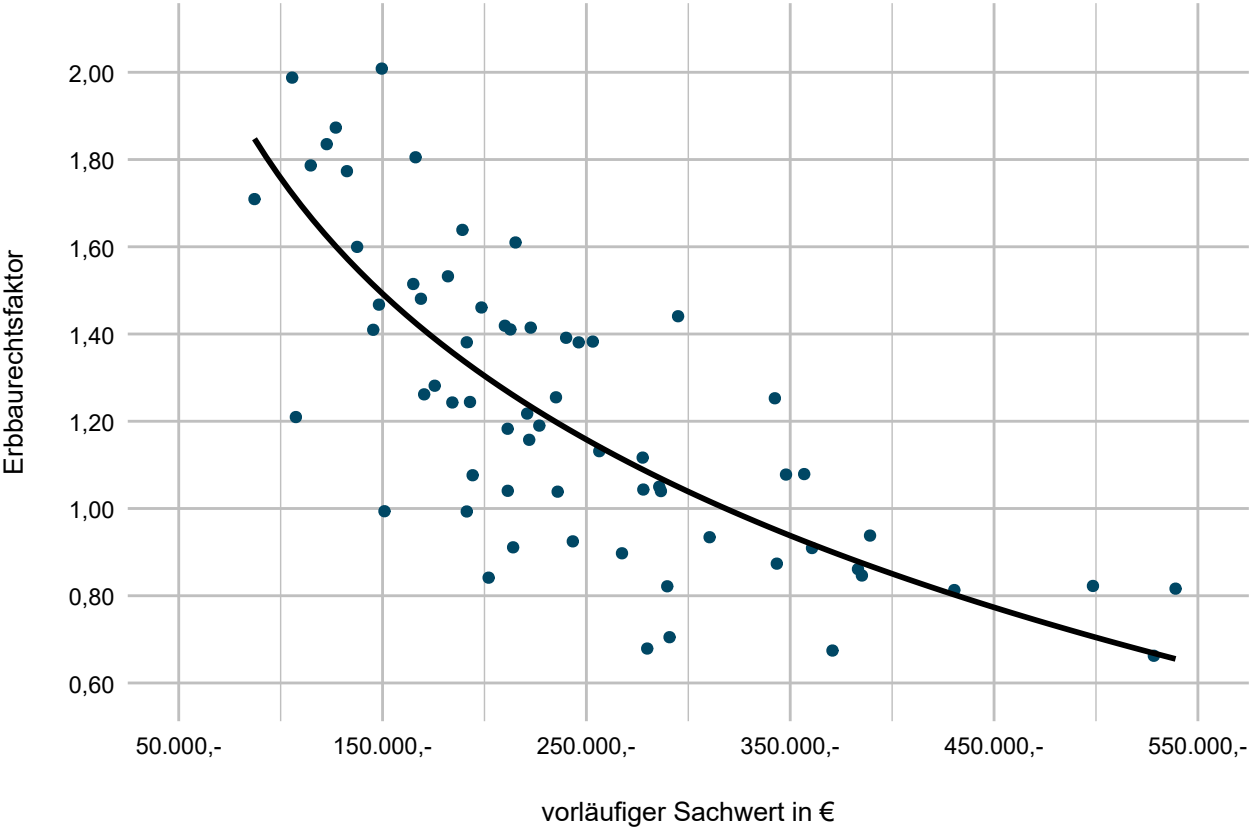
Erbbaurechtsfaktoren

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 2025 für den Kreis Unna
Daten aus den Jahrgängen 2023 und 2024

vorläufiger Sachwert [€]	Erbbaurechtsfaktor	vorläufiger Sachwert [€]	Erbbaurechtsfaktor	vorläufiger Sachwert [€]	Erbbaurechtsfaktor
120.000,-	1,64	230.000,-	1,21	330.000,-	0,98
130.000,-	1,59	240.000,-	1,18	340.000,-	0,96
140.000,-	1,54	250.000,-	1,16	350.000,-	0,94
150.000,-	1,49	260.000,-	1,13	360.000,-	0,92
160.000,-	1,45	270.000,-	1,11	370.000,-	0,90
170.000,-	1,41	280.000,-	1,08	380.000,-	0,88
180.000,-	1,37	290.000,-	1,06	390.000,-	0,87
190.000,-	1,34	300.000,-	1,04	400.000,-	0,85
200.000,-	1,30	310.000,-	1,02	410.000,-	0,83
210.000,-	1,27	320.000,-	1,00	420.000,-	0,82
220.000,-	1,24				



Kennzahlen der Stichprobe

Anzahl insg. 66, davon 16 freistehend, 10 DHH, 27 REH und 13 RMH

Baulandfläche	Ø 477 m² s +/- 260 m²	Bodenwert	Ø 108.000 € s +/- 71.000 €	Wohnfläche	Ø 131 m² s +/- 35 m²
Baujahr	Ø 1980 s +/- 14 Jahre	RND	Ø 39 Jahre s +/- 11 Jahre	BGF	Ø 293 m² s +/- 123 m²

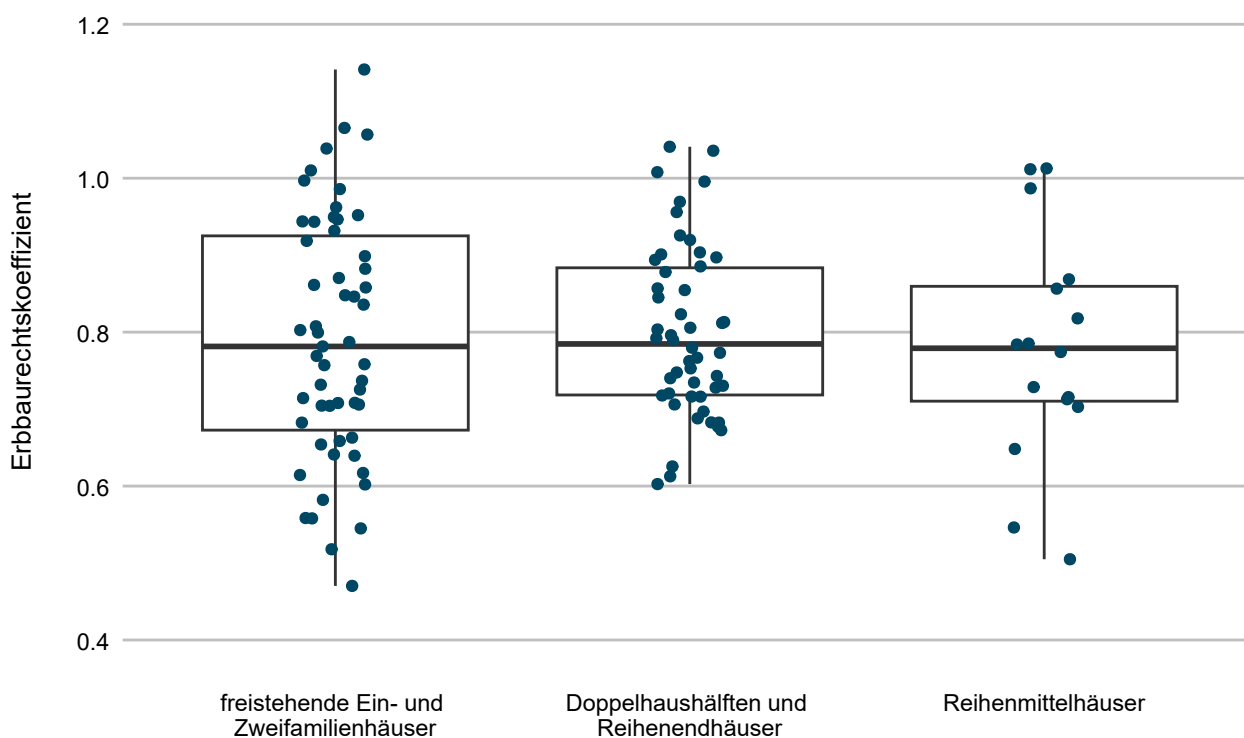
Erbbaurechtskoeffizienten

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.

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

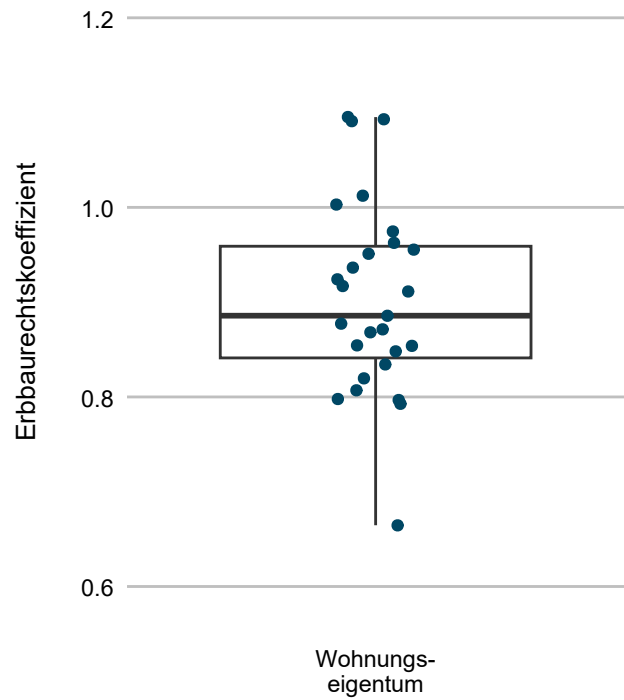
Erbbaurechtskoeffizienten für Ein- und Zweifamilienhäuser

		freistehende EFH/ZFH	Doppel- und Reihenendhäuser	Reihenmittelhäuser
	Anzahl	55	50	16
Erbbaurechtskoeffizient	unteres Quartil	0,67	0,72	0,71
	Median	0,78	0,78	0,78
	oberes Quartil	0,93	0,88	0,86
Restlaufzeit des Erbbaurechts	min	16	28	38
	Median	50	53	47
	max	84	80	59



Erbbaurechtskoeffizienten für Wohnungseigentum

		Wohnungs- eigentum
	Anzahl	27
Erbbaurechts- koeffizient	unteres Quartil	0,84
	Median	0,89
	oberes Quartil	0,96
Restlaufzeit des Erbbaurechts	min	39
	Median	55
	max	80



7.2 Erbbaugrundstücke

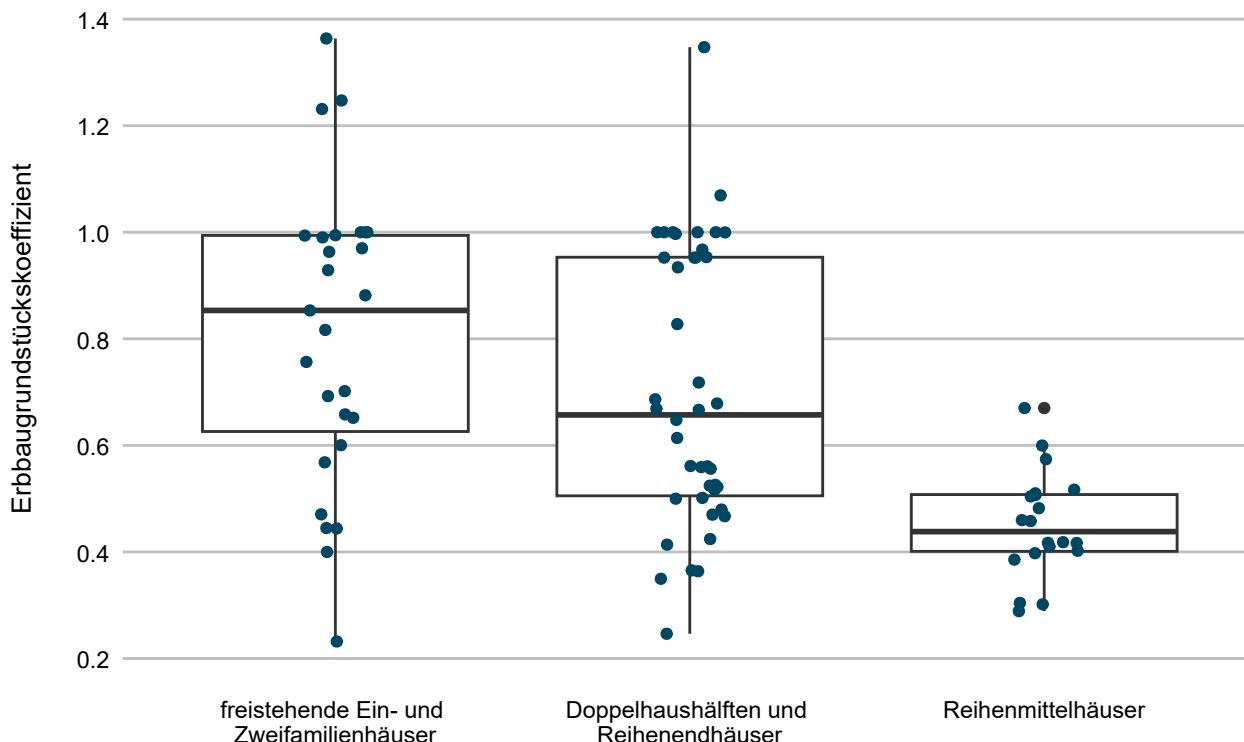
Im Jahr 2024 wurde insgesamt in 66 Fällen das Eigentum am Erbbaugrundstück erworben.

Erbbaugrundstückskoeffizienten

Der Gutachterausschuss hat für das Jahr 2025 aus Verkäufen der Jahre 2023 und 2024 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	Reihenmittel- häuser
	Anzahl	27	42	20
Erbbaugrundstückskoeffizient	unteres Quartil	0,63	0,51	0,40
	Median	0,85	0,66	0,44
	oberes Quartil	0,99	0,95	0,51
Restlaufzeit des Erbbaurechts	min	0	0	47
	Median	50	48	48
	max	87	56	48



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 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 Grundstücksbewertung 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 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 den Handlungsempfehlungen zur ImmoWertV 2021 und der ImmoWertA der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse NRW 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 gem. 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)
- 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)

- 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 Liegenschaftzinssatz 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 Liegenschaftzinssatz 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 Liegenschaftzinssatzes richtet sich nach der Gebäudeart. Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Zinssatz geringer als bei Mehrfamilienhäusern oder gewerblich genutzten Objekten.

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

Die Liegenschaftszinssätze wurden auf Basis der ImmoWertV in Verbindung mit den Handlungsempfehlungen zur ImmoWertV 2021 und der ImmoWertA der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse NRW 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. 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).
- Es sind nur Objekte mit einer Restnutzungsdauer von mindestens 25 Jahren in die Auswertung eingeflossen.
- 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

359 Euro	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
429 Euro	jährlich je Eigentumswohnung
47 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

Instandhaltungskosten

14,0 Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
106 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 Finsterbusch, 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 - 11 62 Frau Bösehage
0 23 03 / 27 - 32 68 Frau Bomba
0 23 03 / 27 - 33 68 Herr Eckelt
0 23 03 / 27 - 12 68 Herr Elsermann
0 23 03 / 27 - 23 68 Herr Hölscher
0 23 03 / 27 - 20 67 Frau Maertin
0 23 03 / 27 - 40 68 Frau Nolte
0 23 03 / 27 - 20 68 Herr Sewald
0 23 03 / 27 - 16 68 Herr Vogel

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

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 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

