



---

# Grundstücksmarktbericht **2016**

(Auswertezeitraum 01.01.2015 bis 31.12.2015)

für die Stadt Lünen



Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Lünen

**NRW.**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Lünen

# Grundstücksmarktbericht 2016

Übersicht über den Grundstücksmarkt  
in Lünen

Lünen, im Februar 2016

**Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Lünen**

**Anschrift: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für  
Grundstückswerte in der Stadt Lünen  
Willy-Brandt-Platz 5  
44532 Lünen**

Der Bericht über den Grundstücksmarkt ist urheberrechtlich geschützt.

Nachdruck, Vervielfältigungen oder Wiedergabe auch von Teilen des Grundstücksmarktberichtes oder Wiedergabe auch von Teilen des Grundstücksmarktberichtes oder von Auswertungsergebnissen sind nur mit Genehmigung des Herausgebers und mit Quellenangabe gestattet

# Inhaltsverzeichnis

|                                                              | Seite     |
|--------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes</b> | <b>3</b>  |
| <b>2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b>          | <b>4</b>  |
| <b>3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss</b>  | <b>5</b>  |
| 3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse                         | 5         |
| 3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen                            | 7         |
| <b>4. Grundstücksmarkt</b>                                   | <b>8</b>  |
| 4.1 Anzahl der Kauffälle                                     | 9         |
| 4.1.1 Gliederung der Kauffälle                               | 10        |
| 4.2 Flächenumsatz                                            | 11        |
| 4.3 Geldumsatz                                               | 11        |
| 4.4 Geldumsatz nach Grundstücksarten                         | 12        |
| 4.4.1 Umsatzentwicklung                                      | 12        |
| 4.5 Aufteilung Wohnungsbaumarkt                              | 13        |
| 4.5.1 Umsatzentwicklung                                      | 13        |
| <b>5. Unbebaute Grundstücke</b>                              | <b>14</b> |
| 5.1 Individueller Wohnungsbau                                | 14        |
| 5.2 Geschosswohnungsbau                                      | 15        |
| 5.3 Gewerbliche Bauflächen                                   | 16        |
| 5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen           | 17        |
| <b>6. Bebaute Grundstücke</b>                                | <b>18</b> |
| 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser                              | 18        |
| 6.1.1 Neubaumaßnahmen (schlüsselfertig)                      | 18        |
| 6.1.2 Zweitverkäufe                                          | 20        |
| 6.1.3 Differenzierung nach Kaufpreishöhe                     | 20        |
| 6.1.4 Preisniveau für Neubauten und Zweitverkäufe            | 21        |
| 6.1.5 Preisentwicklung                                       | 22        |
| 6.2 Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser                 | 23        |
| 6.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser                  | 24        |
| 6.4 Gewerbe- und Industrieobjekte                            | 24        |
| 6.5 Sonstige bebaute Grundstücke                             | 25        |
| 6.6 Erbbaurechte                                             | 25        |

|            |                                                                                                     |           |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>7.</b>  | <b>Wohnungs- und Teileigentum</b>                                                                   | <b>26</b> |
| 7.1        | Wohnungseigentum                                                                                    | 26        |
| 7.2        | Teileigentum                                                                                        | 28        |
| <b>8.</b>  | <b>Bodenrichtwerte</b>                                                                              | <b>29</b> |
| 8.1        | Gesetzlicher Auftrag                                                                                | 29        |
| 8.2        | Bodenrichtwerte für Bauland                                                                         | 29        |
| 8.2.1      | Auszug aus dem amtlichen Informationssystem                                                         | 30        |
| 8.3        | Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)                                          | 34        |
| <b>9.</b>  | <b>Erforderliche Daten</b>                                                                          | <b>35</b> |
| 9.1        | Unbebaute Grundstücke                                                                               | 35        |
| 9.1.1      | Bodenpreisindexreihe für Wohnbauflächen                                                             | 35        |
| 9.2        | Bebaute Grundstücke                                                                                 | <b>36</b> |
| 9.2.1      | Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren                                                      | 36        |
| 9.2.2      | Sachwertfaktoren                                                                                    | 39        |
| 9.3        | Erbbaurecht                                                                                         | <b>41</b> |
| 9.3.1      | Erbbauzinssätze für Wohnbauflächen                                                                  | 41        |
| 9.3.2      | Erbbaurechtsfaktoren                                                                                | 42        |
| 9.3.3      | Vergleichsfaktoren                                                                                  | 43        |
| 9.3.4      | Marktanpassung für Erbbaugrundstücke                                                                | 45        |
| <b>10.</b> | <b>Sonstige Angaben</b>                                                                             | <b>46</b> |
| 10.1       | Mitglieder des Gutachterausschusses                                                                 | 46        |
| 10.2       | Kontaktaten Geschäftsstelle                                                                         | 47        |
| 10.3       | Auszug aus der Gebührenordnung für die amtliche<br>Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen | 48        |

## **1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes**

### **Umsätze allgemein**

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Stadt Lünen wurden im vergangenen Jahr 595 Grundstücksverträge (Kauffälle) über bebaute und unbebaute Grundstücke zugestellt. Der hiermit verbundene Geldumsatz betrug ca. 103 Millionen EURO (Vorjahr ca. 123 Millionen EURO).

### **Unbebaute Grundstücke**

Im Berichtsjahr 2015 sind insgesamt 28 Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau umgesetzt worden. Im Vorjahr wurden lediglich 14 Baugrundstücke veräußert. Ein Bauplatz für ein frei stehendes Ein- bzw. Zweifamilienhaus kostete durchschnittlich ca. 124.000,-€, ein Bauplatz für eine Reihen- bzw. Doppelhausbebauung ca. 54.000,-€.

### **Bebaute Grundstücke**

Für das Stadtgebiet Lünen wurden 2015 40 Verträge über schlüsselfertige Ein- und Zweifamilienhäuser registriert (Vorjahr 25 Kauffälle). Bei den Zweitverkäufen war ein Umsatzminus (Kauffälle 207/ -4%) zu verzeichnen. Die Preisentwicklung ist je nach Baujahrsklasse bzw. Art der Bebauung unterschiedlich.

### **Wohnungseigentum**

Im Berichtszeitraum wurden 137 Eigentumswohnungen veräußert (Vorjahr 137). Es wurden 35 Erstverkäufe (Neubauten) registriert (Vorjahr 36). Die Preisentwicklung ist wie bei den bebauten Grundstücken je nach Baujahrsklasse unterschiedlich.

## **2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes**

Der Grundstücksmarktbericht des "Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Lünen" ist eine zusammengefasste Darstellung des Grundstücksmarktes und seiner Entwicklung in Lünen.

Die wesentlichen Daten und Angaben dieses Berichtes wurden aus Grundstücksverträgen gewonnen oder abgeleitet, die aufgrund gesetzlicher Regelung (§ 195 Baugesetzbuch) dem Gutachterausschuss vorgelegen haben.

Dargestellt sind insbesondere die aus dieser Kaufpreissammlung ermittelten "wesentlichen Daten" für die Wertermittlung. Ferner sind die Umsätze, Preisentwicklungen und eine Übersicht über die jeweils zum 01.01. des Folgejahres ermittelten gebietstypischen Bodenrichtwerte dargestellt. Alle grundstücksbezogenen Daten stammen aus tatsächlich gezahlten, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommenen Kaufpreisen.

Die Darstellungen, insbesondere die der Umsatz- und Preisentwicklung, aber auch der weitergehenden Rahmendaten, sollen zur Transparenz des örtlichen Bau- und Bodenmarktes beitragen und interessierten Bürgerinnen und Bürgern entsprechende Orientierungsdaten bieten. Die grundstücksbezogenen Daten beschreiben den Markt und auch die Entwicklung in generalisierender Form, sie können deshalb von den wertbestimmenden Verhältnissen des konkreten Einzelfalles erheblich abweichen. Auskünfte können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingeholt werden (Anschrift siehe Seite 47).

### **3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss**

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Sie sind in den kreisfreien Städten, den Kreisen sowie den Großen kreisangehörigen Städten eingerichtet. Im Jahre 1981 ist für das Land Nordrhein-Westfalen ein Oberer Gutachterausschuss gebildet worden. Seine Geschäftsstelle wurde bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet.

Die gesetzlichen Grundlagen für die Tätigkeiten der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie die Gutachterausschussverordnung NW (GAVO NW).

#### **3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse**

Der örtliche Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes ein unabhängiges, an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung Arnsberg für die Dauer von 5 Jahren bestellt.

Die Tätigkeit im Gutachterausschuss ist ehrenamtlich, seine Besetzung interdisziplinär. Die in dem Gutachterausschuss tätigen ehrenamtlichen Gutachter kommen insbesondere aus den Fachbereichen Architektur, Bauwirtschaft, Bankwesen, Immobilienbereich, Land- und Forstwirtschaft, Vermessungs- und Liegenschaftswesen sowie Finanzverwaltung.



Zu den Aufgaben des Gutachterausschusses zählen:

- die Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken
- die Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für Rechtsverluste (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile
- die Ermittlung von Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten
- die Erstattung von Gutachten über die Miet- und Pachtwerte
- die jährliche Ermittlung von durchschnittlichen Lagewerten für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes (Bodenrichtwerte)
- die Führung der Kaufpreissammlung, in die alle notariellen Verträge eingehen, die sich auf den Grund und Boden beziehen, wie z. B. Kauf- und Übertragungsverträge, Schenkungen und Erbbaurechtsverträge
- das Sammeln der für Wertermittlungen erforderlichen Daten sowie deren Fortschreibung und Veröffentlichung

Der Obere Gutachterausschuss hat folgende Aufgaben:

- Erarbeitung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Gerichten
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Behörden in gesetzlichen Verfahren

Voraussetzung für die Erstattung eines Obergutachtens ist, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

### **3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen**

Zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Tätigkeiten bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle. Diese ist bei der Gebietskörperschaft eingerichtet, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde.

Zu den Aufgaben der Geschäftsstelle, die nach Weisung des Vorsitzenden arbeitet, zählen:

- die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung
- die Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- die Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- die Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und die ausgewerteten Daten aus der Kaufpreissammlung
- die Vorbereitung von Wertermittlungen

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstige personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz.

## 4. Grundstücksmarkt

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der bei der Geschäftsstelle im Berichtsjahr 2015 (Stichtag 01.01.2016) registrierten Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Kaufverträge, bei denen anzunehmen war, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, werden im Grundstücksmarktbericht nicht berücksichtigt.

Die tabellarischen und grafischen Darstellungen verdeutlichen die Umsatz- und Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt in Lünen, wobei insbesondere die grafischen Darstellungen der schnellen Information dienen sollen.

Bei den allgemeinen Aussagen wird nach den Teilmärkten

- unbebaute Grundstücke
  - bebaute Grundstücke
  - Wohnungs- und Teileigentum
- unterschieden.

**Unbebaute** Grundstücke sind alle selbständig bebaubaren Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser), Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser), gewerbliche Bauflächen, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen und sonstige unbebaute Flächen (Arrondierungsflächen, Gartenland etc.).

Bei den **bebauten** Grundstücken wird nach den Teilmärkten Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Wohnungs- und Teileigentum, Gewerbeobjekte und sonstige bebaute Grundstücke unterschieden.

#### 4.1 Anzahl der Kauffälle

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind im Jahr 2015 insgesamt

##### **595 Kauffälle**

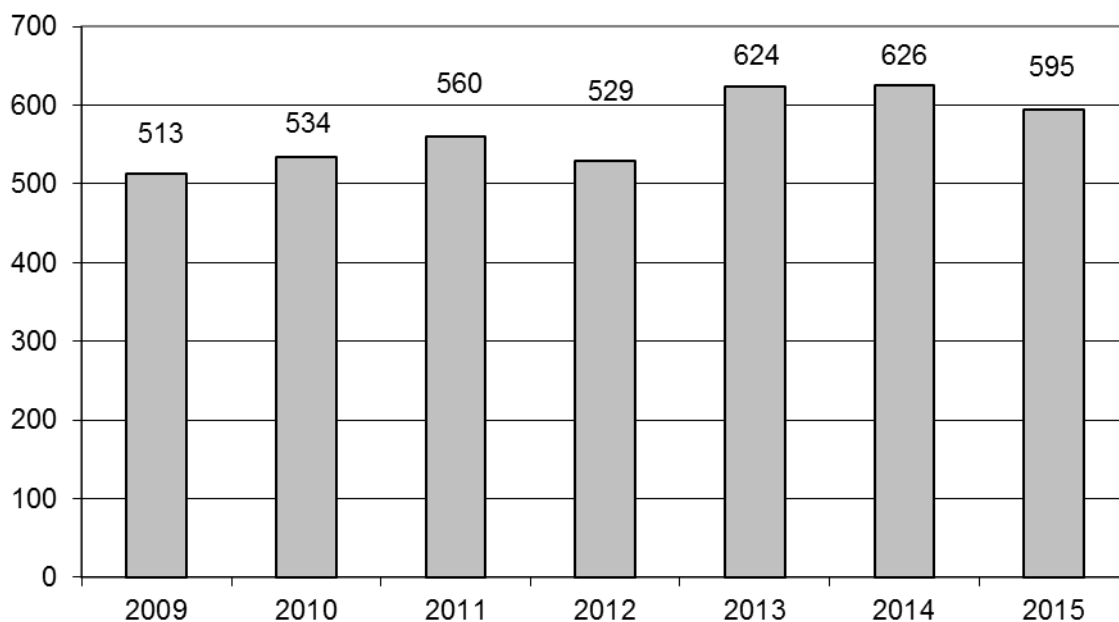
über bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Gesamtumsatz in Höhe von rund 103 Mio. EURO vorgelegt worden.

Abb. 1

|                                    | 2009       | 2010      | 2011      | 2012       | 2013       | 2014      | 2015       |
|------------------------------------|------------|-----------|-----------|------------|------------|-----------|------------|
| Anzahl der Kauffälle               | 513<br>-1% | 534<br>4% | 560<br>5% | 529<br>-6% | 624<br>18% | 626<br>0% | 595<br>-5% |
| Anzahl der ausgewerteten Kauffälle | 475        | 485       | 532       | 485        | 578        | 555       | 576        |

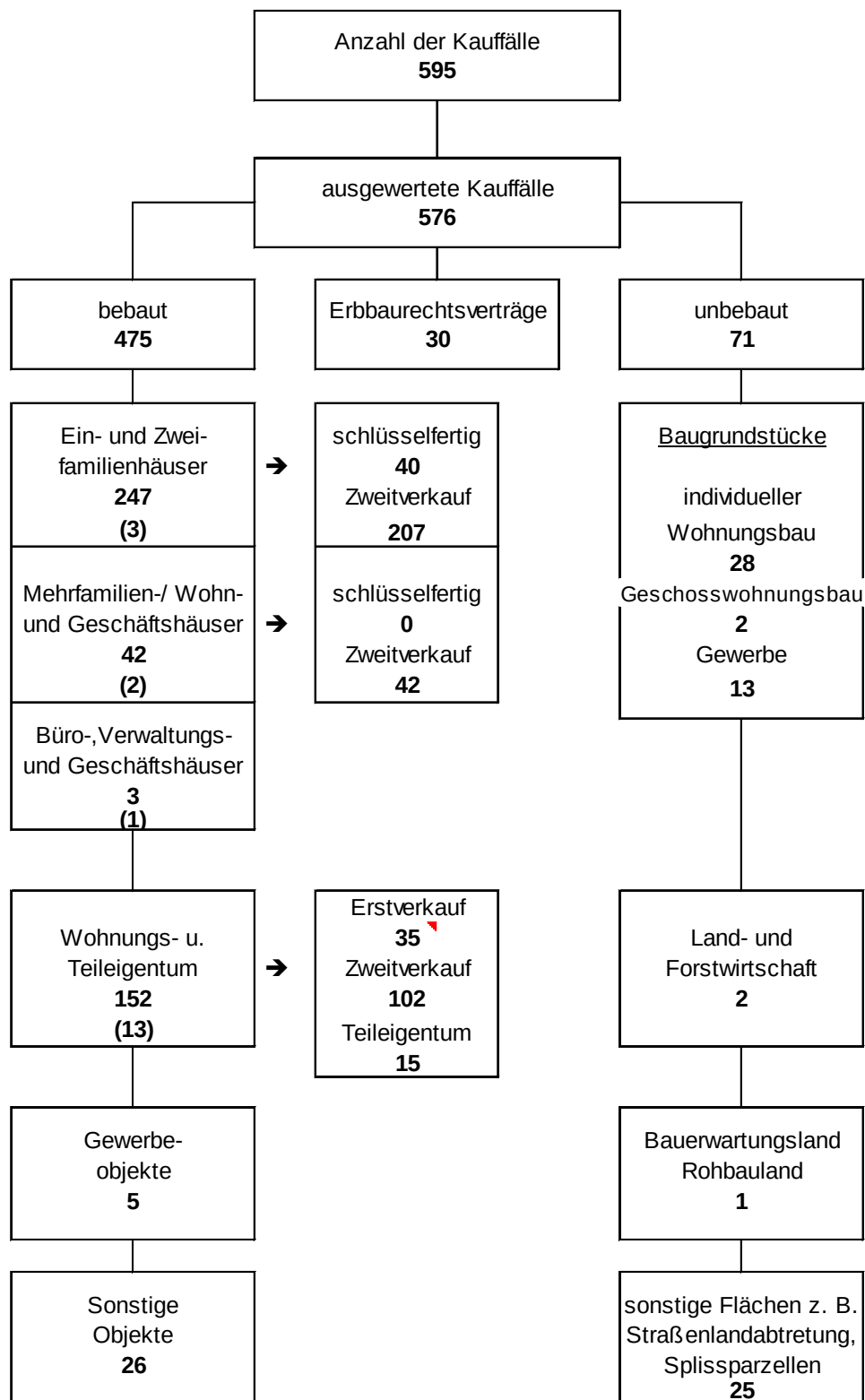
Abb. 2

**Anzahl der Kauffälle**



#### 4.1.1 Gliederung der Kauffälle

Abb. 3



() = davon Zwangsversteigerungen

## 4.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr 2015 wurden in der Stadt Lünen insgesamt

**ca. 489.000 m<sup>2</sup>**

umgesetzt – ein Umsatzrückgang von ca. 1%. Der Flächenumsatz wird besonders durch die Segmente „Sonstige“, „Gewerbe“ und „Landwirtschaft“ bestimmt, die aber auch wie in den Vorjahren erheblichen Schwankungen unterlegen waren. Die Umsatzentwicklung seit 2009 zeigt die folgende tabellarische Darstellung:

Abb.4

|                       | 2009                                | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|-----------------------|-------------------------------------|------|------|------|------|------|------|
|                       | Flächenumsatz (in Tm <sup>2</sup> ) |      |      |      |      |      |      |
| Gewerbe               | 57                                  | 91   | 176  | 73   | 64   | 78   | 125  |
| Land-/Forstwirtschaft | 201                                 | 69   | 32   | 228  | 90   | 64   | 29   |
| Wohnungsbaumarkt      | 153                                 | 170  | 232  | 204  | 204  | 195  | 194  |
| Sonstige              | 200                                 | 56   | 123  | 90   | 145  | 159  | 142  |
| insgesamt             | 611                                 | 385  | 563  | 595  | 503  | 496  | 489  |

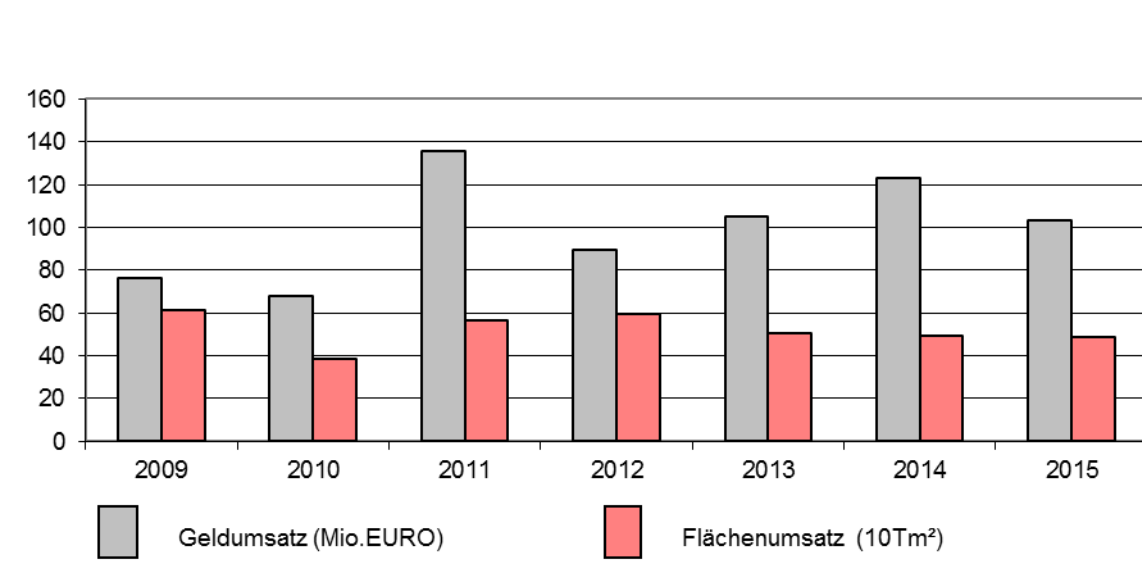
## 4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz verzeichnete ein Umsatzrückgang von ca. -16% auf insgesamt

**ca. 103 Millionen EURO.**

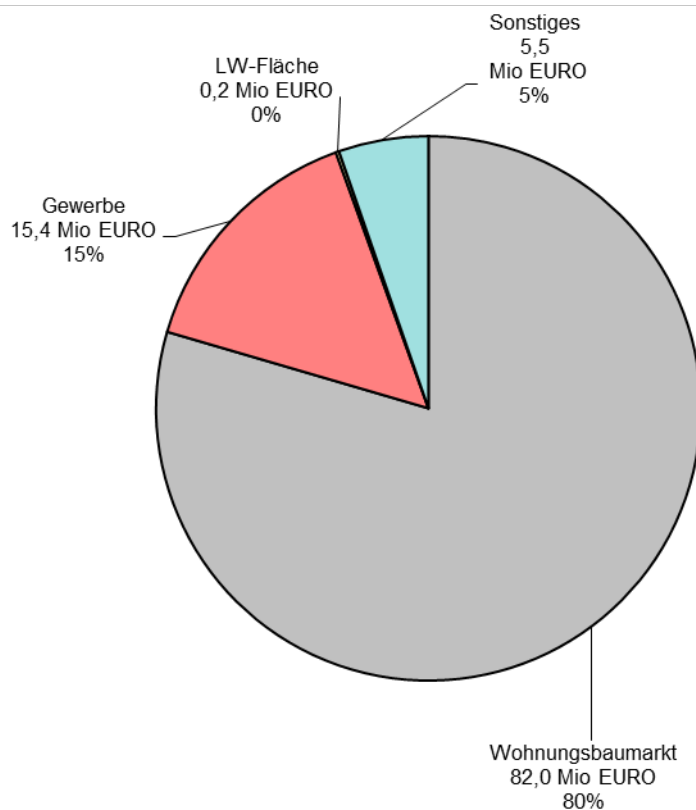
Abb. 5

### Umsatz aller verkauften Grundstücke



## 4.4 Geldumsatz nach Grundstücksarten

Abb. 6



### 4.4.1 Umsatzentwicklung

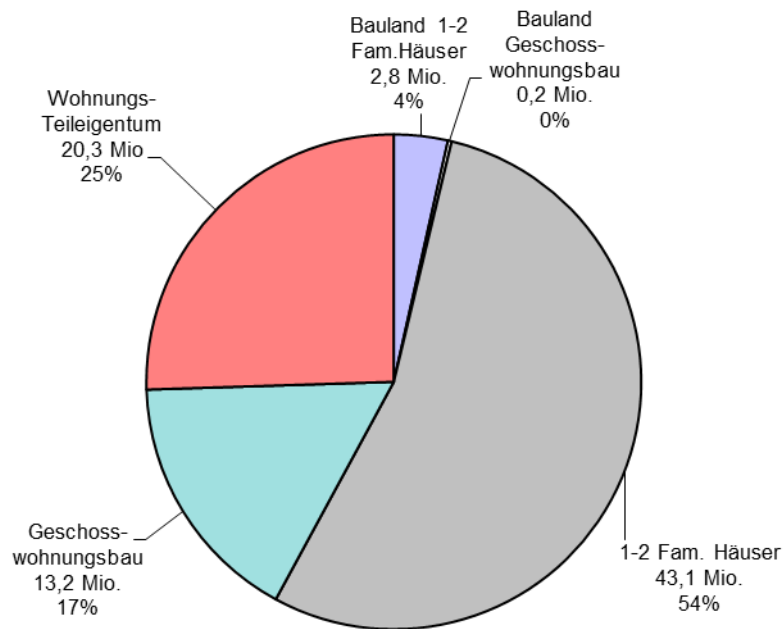
Geldumsatz (Mio. EURO) und prozentualer Anteil am jeweiligen Gesamtumsatz

Abb. 7

| Bereich \ Jahr   | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|------------------|------|------|------|------|------|------|------|
| Wohnungsbaumarkt | 54,9 | 61,5 | 73,7 | 72,2 | 86,4 | 91,1 | 82,0 |
|                  | 72%  | 91%  | 54%  | 81%  | 82%  | 74%  | 80%  |
| Gewerbe          | 8,1  | 5,0  | 27,8 | 12,1 | 9,8  | 10,1 | 15,4 |
|                  | 10%  | 7%   | 20%  | 13%  | 9%   | 8%   | 15%  |
| LW-Fläche        | 0,7  | 0,2  | 0,2  | 0,8  | 0,2  | 0,3  | 0,2  |
|                  | 1%   | 0%   | 0%   | 1%   | 0%   | 0%   | 0%   |
| Sonstiges        | 12,8 | 1,1  | 34,7 | 4,5  | 8,9  | 21,6 | 5,5  |
|                  | 17%  | 2%   | 26%  | 5%   | 9%   | 18%  | 5%   |

#### 4.5 Aufteilung Wohnungsbaumarkt (ohne Rohbauland, Bauerwartungsland und Erbbaurechte)

Abb. 8



##### 4.5.1 Umsatzentwicklung

Geldumsatz (Mio. EURO) und prozentualer Anteil am jeweiligen Gesamtumsatz

Abb. 9

| Bereich \ Jahr         | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|------------------------|------|------|------|------|------|------|------|
| Bauland 1-2 Fam.Häuser | 3,8  | 4,6  | 5,6  | 2,4  | 2,1  | 1,6  | 2,8  |
|                        | 7%   | 8%   | 8%   | 3%   | 2%   | 2%   | 4%   |
| Bauland GeschossWb.    | 0,0  | 0,4  | 0,9  | 2,2  | 1,4  | 0,5  | 0,2  |
|                        | 0%   | 1%   | 1%   | 3%   | 2%   | 1%   | 0%   |
| 1-2 Fam.HS             | 31,1 | 33,2 | 34,2 | 42,7 | 46,8 | 41,9 | 43,1 |
|                        | 61%  | 56%  | 50%  | 61%  | 56%  | 47%  | 54%  |
| Geschosswohnungsbau    | 6,9  | 7,6  | 17,9 | 12,6 | 17,2 | 27,7 | 13,2 |
|                        | 14%  | 13%  | 27%  | 18%  | 20%  | 31%  | 17%  |
| Wohnungs-/Teileigentum | 9,2  | 12,9 | 9,7  | 10,0 | 17,2 | 16,8 | 20,3 |
|                        | 18%  | 22%  | 14%  | 15%  | 20%  | 19%  | 25%  |



## 5. Unbebaute Grundstücke

### 5.1 Individueller Wohnungsbau

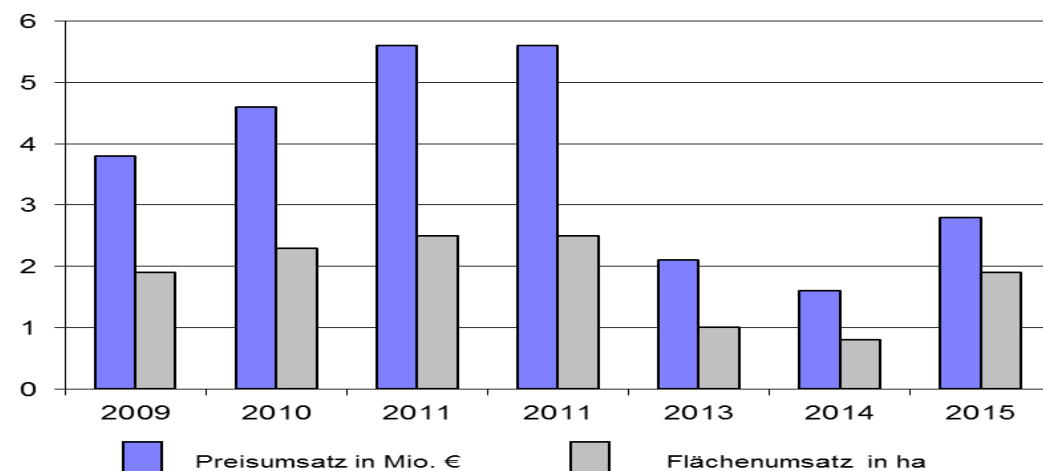
Hierbei handelt es sich um voll erschlossene Bauplätze für Ein- oder Zweifamilienhäuser in ein- oder zweigeschossiger Bauweise. Es wurden sowohl Einzel- als auch Reihen- und Doppelhausbebauungen berücksichtigt. Der durchschnittliche Preis (inkl. Erschließungskosten) für Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke lag im Geschäftsjahr 2015 bei ca. 177 €/m<sup>2</sup>, wobei ein Grundstück für eine Doppelhaushälfte bzw. Reihenhaus durchschnittlich ca. 166 €/m<sup>2</sup> und für ein freistehendes Einfamilienhaus ca. 181 €/m<sup>2</sup> kostete.

#### Umsatzentwicklung

Abb. 10

|                                             | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|---------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|
| Anzahl der Bauplätze(insg.)                 | 34   | 55   | 49   | 25   | 21   | 14   | 28   |
| Reihen-/Doppelhausbebauung                  | 14   | 30   | 17   | 8    | 6    | 1    | 8    |
| Einzelhausbebauung                          | 20   | 25   | 32   | 17   | 15   | 13   | 20   |
| Flächenumsatz (ha)                          | 1,9  | 2,3  | 2,5  | 1,3  | 1    | 0,8  | 1,9  |
| Geldumsatz ( Mio. € )                       | 3,8  | 4,6  | 5,6  | 2,4  | 2,1  | 1,6  | 2,8  |
| Ø Bauplatzgröße in m <sup>2</sup> - RHS/DHH | 300  | 262  | 309  | 300  | 308  | -    | 328  |
| Ø Bauplatzgröße in m <sup>2</sup> - EHS     | 533  | 550  | 601  | 599  | 545  | 571  | 683  |
| Ø Preis pro Bauplatz(T€)-RHS-               | 64   | 44   | 65   | 45   | 43   | -    | 54   |
| Einzelhausbebauung                          | 114  | 124  | 144  | 121  | 125  | 126  | 124  |

Abb. 11



## 5.2 Geschosswohnungsbau

Berücksichtigt wurden voll erschlossene Grundstücke, die mit 3- oder mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können. Eine Unterscheidung nach Geschosswohnungsbau für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen oder gemischte Nutzung erfolgte nicht.

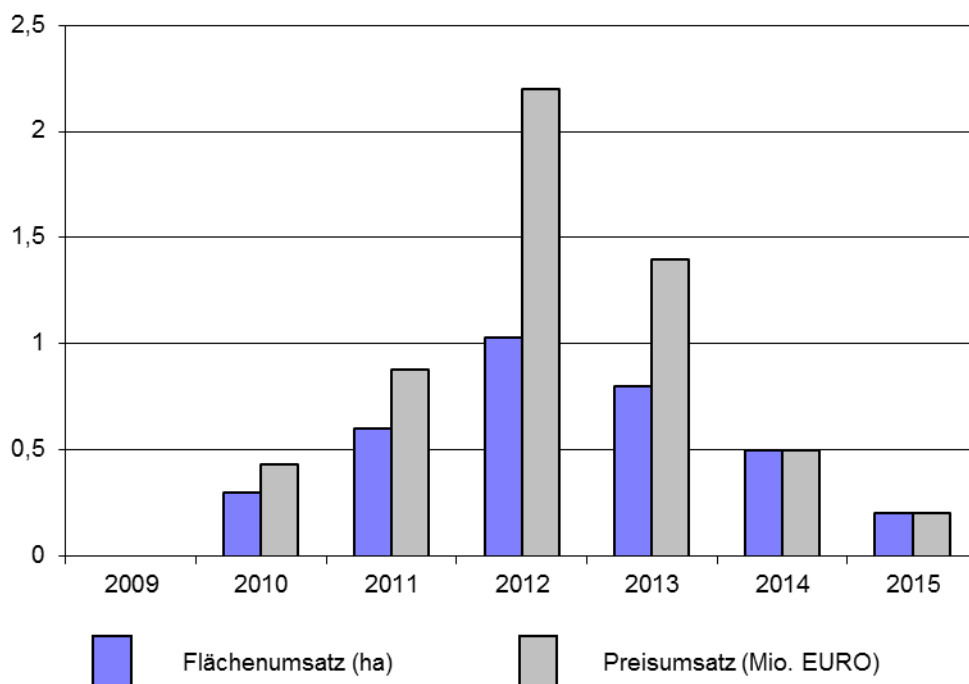
### Umsatzentwicklung

Im Geschäftsjahr 2015 wurden 2 Kauffälle registriert. Die Abb. 14 verdeutlicht, dass das Umsatzniveau in Lünen seit 2009 relativ gering ist.

Abb. 14

|                        | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|------------------------|------|------|------|------|------|------|------|
| Anzahl                 | 0    | 3    | 4    | 2    | 5    | 2    | 2    |
| Flächenumsatz<br>(ha)  | 0    | 0,3  | 0,6  | 1,03 | 0,8  | 0,5  | 0,2  |
| Geldumsatz<br>(Mio. €) | 0,00 | 0,43 | 0,88 | 2,20 | 1,40 | 0,50 | 0,20 |

Abb. 15



### 5.3 Gewerbliche Bauflächen

#### Gewerbe und Industrie, tertiäre Nutzung

##### Umsatz- und Preisentwicklung

In der folgenden Tabelle ist die Umsatz- und Preisentwicklung für gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Abb. 16

| Jahr | Anzahl der Verkaufsfälle | Flächenumsatz Tm² | Preisumsatz Mio. EURO | €/m²* Ø |
|------|--------------------------|-------------------|-----------------------|---------|
| 2009 | 7                        | 11,0              | 0,4                   | 37,-    |
| 2010 | 11                       | 52,0              | 2,7                   | 39,-    |
| 2011 | 14                       | 60,3              | 2,6                   | 43,-    |
| 2012 | 5                        | 23,4              | 0,8                   | 39,-    |
| 2013 | 6                        | 9,7               | 0,5                   | 41,-    |
| 2014 | 11                       | 36,2              | 1,8                   | 49,-    |
| 2015 | 13                       | 69,9              | 9                     | 50,-    |

\* ohne tertiäre Nutzung

##### Preisniveau

Das Preisniveau für gewerbliche Bauflächen bewegt sich seit 1996 zwischen 31,- €/m² und 43,- €/m². Die außerhalb dieser Spanne ermittelten Durchschnittspreise für 2014 und 2015 wurden geprägt durch einen bzw. zwei überdurchschnittlich hohe Kaufpreise, die durch die geringe Anzahl an Verkaufsfällen einen großen Einfluss hatten. Der Median der Kaufpreise liegt bei 38,-€/m² und damit innerhalb der Preisspanne der Vorjahre, wobei sich die Verkäufe überwiegend im Bereich der Richtwerte des Berichtsjahres 2015 bewegten.

## 5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Als land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen werden Flächen bezeichnet, die z.Zt. entsprechend genutzt werden oder nutzbar sind und in absehbarer Zeit nur land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Eine Unterscheidung zwischen Ackerland und Grünland erfolgte nicht.

### Landwirtschaftlich genutzte Flächen

#### Umsätze

Abb. 17

| Jahr | Anzahl der Verkaufsfälle | Flächenumsatz ha | Preisumsatz Mio. EURO |
|------|--------------------------|------------------|-----------------------|
| 2009 | 7                        | 19,8             | 0,69                  |
| 2010 | 4                        | 6,6              | 0,20                  |
| 2011 | 3                        | 3,2              | 0,23                  |
| 2012 | 7                        | 18,4             | 0,74                  |
| 2013 | 4                        | 7,3              | 0,17                  |
| 2014 | 3                        | 5,8              | 0,28                  |
| 2015 | 1                        | 2                | k.A.                  |

#### Preisniveau

Die Preisspanne der Verkäufe Landwirt an Landwirt liegt seit mehr als 10 Jahren **zwischen 3,00 EURO/m<sup>2</sup> und 5,00 EURO/m<sup>2</sup>**. Die Durchschnittspreise im Kreis Unna (ohne Lünen und Stadt Unna) und in der Stadt Unna befinden sich mit 4,40 €/m<sup>2</sup> und 4,55 €/m<sup>2</sup> auf ähnlichem Niveau.

### Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Im Berichtsjahr 2015 wurde der Geschäftsstelle 1 Verkaufsfall mitgeteilt.

## 6. Bebaute Grundstücke

Die bebauten Grundstücke haben mit ca. 65 Mio. EURO den größten Anteil am Geldumsatz auf dem Grundstücksmarkt in Lünen. Die folgende Tabelle zeigt den Anteil der Teilmärkte

- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser
- Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser
- Gewerbe und Industrie
- Sonstige bebaute Grundstücke.

Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum sind nicht berücksichtigt.

Abb. 18

|                                        | Anzahl |      | Preisumsatz Mio.€ |      | Flächenumsatz Tm² |       |
|----------------------------------------|--------|------|-------------------|------|-------------------|-------|
|                                        | 2014   | 2015 | 2014              | 2015 | 2014              | 2015  |
| Ein- u. Zweifamilienhäuser             | 241    | 247  | 41,9              | 43,1 | 130,5             | 127,9 |
| Mehrfamilienhäuser                     | 48     | 42   | 27,7              | 13,2 | 43,7              | 28,7  |
| Büro-, Verwaltungs- u. Geschäftshäuser | 5      | 3    | 2,6               | 1,4  | 19,2              | 7,4   |
| Gewerbe u. Industrie                   | 9      | 5    | 5,3               | 4,3  | 22,3              | 48,0  |
| Sonstige                               | 22     | 26   | 19,6              | 3,1  | 117,3             | 61,4  |

### 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

#### 6.1.1 Neubaumaßnahmen (schlüsselfertig)

##### Umsatzentwicklung

Abb. 19

|                              | 2011        | 2012       | 2013        | 2014         | 2015          |
|------------------------------|-------------|------------|-------------|--------------|---------------|
| <b>Anzahl</b>                | 19<br>-41%  | 19<br>0%   | 31*<br>63%  | 25*<br>-19%  | 40*<br>60%    |
| <b>Flächenumsatz (Tm²)</b>   | 5,2<br>-49% | 6,5<br>25% | 7,6*<br>17% | 7,5*<br>-1%  | 15,2*<br>103% |
| <b>Preisumsatz (Mio. €)</b>  | 4,3<br>-39% | 4,3<br>0%  | 5,7*<br>33% | 4,8*<br>-16% | 7,9*<br>60%   |
| <b>Ø Grundst.-Größe (m²)</b> |             |            |             |              |               |
| <b>REH / DHH</b>             | 284         | 374        | 374         | k.A.         | k.A.          |
| <b>RMH</b>                   | 217         | 254        | 240         | k.A.         | k.A.          |

\*= inkl. 20 RH/DHH aus dem Neubaugebiet "Am Triftenteich". Bei diesen Objekten handelt es sich rechtlich um Wohnungseigentum, die bei der Ermittlung von Preisentwicklungen etc. unberücksichtigt blieben.

### Differenzierung

Der Verkauf von schlüsselfertigen Ein- bis Zweifamilienhäusern beschränkte sich ausschließlich auf Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften.

Abb. 20

| Art                                   | Jahr<br>Anzahl |      |      |      |      |
|---------------------------------------|----------------|------|------|------|------|
|                                       | 2011           | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
| Reihenendhäuser/<br>Doppelhaushälften | 16             | 14   | 8    | 7    | 22   |
| Reihenmittelhäuser                    | 3              | 5    | 23   | 18   | 18   |
| Einzelhäuser                          | 0              | 0    | 0    | 0    | 0    |

### Preisentwicklung

#### Reihenendhäuser / Doppelhaushälften

Grundsätzlich werden nur Kauffälle mit einer Grundstücksgröße zwischen 250m<sup>2</sup> und 500m<sup>2</sup> ausgewertet.

Abb. 21

| Jahr                                        | 2011  | 2012  | 2013 | 2014 | 2015 |
|---------------------------------------------|-------|-------|------|------|------|
| Anzahl d. ausgewerteten Verträge            | 12    | 4     | 7    | 6    | 10   |
| durchschnittl. €/m <sup>2</sup> Wohnfläche  | 1.820 | 1.880 | k.A. | k.A. | k.A. |
| durchschnittl. Wohnfläche in m <sup>2</sup> | 127   | 118   | 119  | 107  | 132  |
| durchschnittl. Gesamtkaufpreis in T €       | 231   | 222   | k.A. | k.A. | k.A. |

Bei den aufgeführten Durchschnittspreisen handelt es sich um Mischpreise unterkellert/nicht unterkellert.

#### Reihenmittelhäuser

Ausgewertet wurden Kauffälle mit einer Grundstücksgröße zwischen 150m<sup>2</sup> und 300m<sup>2</sup>.

Abb. 22

| Jahr                                        | 2011  | 2012  | 2013 | 2014 | 2015 |
|---------------------------------------------|-------|-------|------|------|------|
| Anzahl d. ausgewerteten Verträge            | 3     | 4     | 22   | 12   | 12   |
| durchschnittl. €/m <sup>2</sup> Wohnfläche  | 2.085 | 2.264 | k.A. | k.A. | k.A. |
| durchschnittl. Wohnfläche in m <sup>2</sup> | 107   | 105   | 108  | 125  | 135  |
| durchschnittl. Gesamtkaufpreis in T €       | 223   | 238   | k.A. | k.A. | k.A. |

### 6.1.2 Zweitverkäufe

#### Umsatzentwicklung

Im Geschäftsjahr 2015 wurden der Geschäftsstelle 207 Kauffälle mitgeteilt. Dies entspricht einem Umsatzrückgang von 4%. Bei 148 Kauffällen (71%) handelte es sich um Reihen- bzw. Doppelhausbebauungen sowie ¼ Anteile an Wohnhäusern.

Abb.23

|                                 | 2011 | 2012  | 2013  | 2014  | 2015  |
|---------------------------------|------|-------|-------|-------|-------|
| <b>Anzahl</b>                   | 177  | 212   | 236   | 216   | 207   |
|                                 | 8%   | 20%   | 11%   | -8%   | -4%   |
| <b>Preisumsatz<br/>(Mio. €)</b> | 29,9 | 38,4  | 41,1  | 37,1  | 35,1  |
|                                 | 15%  | 28%   | 7%    | -10%  | -5%   |
| <b>Flächenumsatz<br/>(Tm²)</b>  | 99,0 | 132,7 | 120,3 | 123,0 | 112,7 |
|                                 | -3%  | 34%   | -9%   | 2%    | -8%   |

### 6.1.3 Differenzierung nach Kaufpreishöhe in Tsd. € (Erst- und Zweitverkäufe)

Abb. 24

| bis         | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 200 | 250 | 300 | 350 | 400 | 450 | 500 | >500 |
|-------------|----|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|
| <b>2011</b> | 4  | 13 | 12  | 21  | 29  | 59  | 32  | 17  | 5   | 4   | 0   | 0   | 0    |
| <b>2012</b> | 2  | 10 | 20  | 15  | 37  | 74  | 38  | 19  | 8   | 2   | 4   | 0   | 2    |
| <b>2013</b> | 5  | 26 | 22  | 27  | 36  | 65  | 48  | 23  | 8   | 3   | 1   | 0   | 3    |
| <b>2014</b> | 5  | 21 | 26  | 21  | 33  | 64  | 40  | 18  | 7   | 2   | 2   | 0   | 2    |
| <b>2015</b> | 3  | 24 | 24  | 16  | 33  | 74  | 48  | 9   | 8   | 3   | 1   | 2   | 2    |

#### 6.1.4 Preisniveau für Neubauten und Zweitverkäufe

Aufgrund der tlw. geringen Anzahl ausgewerteter Kauffälle in den einzelnen Baujahrsklassen ist eine relativ gesicherte Aussage nicht in allen Sparten gewährleistet.

In den ermittelten Wohnflächen sind Balkon- und Terrassenflächen **grundsätzlich zu ¼ berücksichtigt.**

Abb. 25

|                                                  | Altersklasse | Anzahl der<br>Kauffälle | Ø<br>Grundstücks-<br>fläche<br>[m²] | Ø<br>Wohnfläche<br>[m²] | Ø Preis/m² -<br>Wohnfläche<br>[EURO/m²] | Ø Gesamt-<br>kaufpreis<br>[EURO] |
|--------------------------------------------------|--------------|-------------------------|-------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------|
| <b>freistehende 1- und 2-<br/>Familienhäuser</b> | Neubau       | 0                       | -                                   | -                       | -                                       | -                                |
|                                                  | 1995-2013    | 1                       | k.A.                                | k.A.                    | k.A.                                    | k.A.                             |
|                                                  | 1975-1994    | 9                       | 618                                 | 171                     | 1.640                                   | 280.000                          |
|                                                  | 1950-1974    | 4                       | 692                                 | 160                     | 1.380                                   | 221.000                          |
|                                                  | 1920- 1949   | 1                       | k.A.                                | k.A.                    | k.A.                                    | k.A.                             |
|                                                  | bis 1919     | 0                       | -                                   | -                       | -                                       | -                                |
| <b>Reihenendhäuser und<br/>Doppelhaushälften</b> | Neubau       | k.A.                    | k.A.                                | k.A.                    | k.A.                                    | k.A.                             |
|                                                  | 1995-2013    | 4                       | 288                                 | 124                     | 2.110                                   | 262.000                          |
|                                                  | 1975-1994    | 11                      | 316                                 | 135                     | 1.710                                   | 231.000                          |
|                                                  | 1950-1974    | 7                       | 382                                 | 125                     | 1.330                                   | 166.000                          |
|                                                  | bis 1949     | 9                       | 347                                 | 95                      | 1.350                                   | 128.000                          |
|                                                  |              |                         |                                     |                         |                                         |                                  |
| <b>Reihenmittelhäuser</b>                        | Neubau       | k.A.                    | k.A.                                | k.A.                    | k.A.                                    | k.A.                             |
|                                                  | 1995-2013    | 5                       | 230                                 | 109                     | 1.735                                   | 189.000                          |
|                                                  | 1975-1994    | 4                       | 206                                 | 120                     | 1.605                                   | 193.000                          |
|                                                  | 1950-1974    | 2                       | k.A.                                | k.A.                    | k.A.                                    | k.A.                             |
|                                                  | bis 1949     | 1                       | k.A.                                | k.A.                    | k.A.                                    | k.A.                             |

Bei den ausgewerteten Kauffällen handelt es sich um **Objekte ohne Bauschäden.** Die Kaufpreise wurden entsprechend bereinigt. Bei der Ermittlung der Durchschnittspreise für Neubauten werden die baulichen Außenanlagen sowie sonstigen Anlagen nicht gesondert berücksichtigt.



### 6.1.5 Preisentwicklung

Bei den Neubauten und Zweitverkäufen ist die Preisentwicklung in Bezug auf den Preis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche uneinheitlich.

Abb. 26

|                                                                                         |             | Auswertezeitraum<br>€/m <sup>2</sup> Wohnfläche |           |          |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------|-----------|----------|----------|
|                                                                                         |             | 2012                                            | 2013      | 2014     | 2015     |
| frei stehende 1- und 2- Familienhäuser, 350m <sup>2</sup> -800m <sup>2</sup> Grundstück | Neubauten   | k.A.                                            | k.A.      | k.A.     | k.A.     |
|                                                                                         | 1995 - 2013 | 2.228                                           | 1.800     | 2.705    | k.A.     |
|                                                                                         | Ø Baujahr   | 2001 (5)                                        | 1999 (6)  | 2004 (3) |          |
|                                                                                         | 1975 - 1994 | 1.592                                           | 1.620     | 1.720    | 1.640    |
|                                                                                         | Ø Baujahr   | 1980 (5)                                        | 1981 (11) | 1979 (9) | 1981 (9) |
|                                                                                         | 1950 - 1974 | 1.429                                           | 1.390     | k.A.     | 1.380    |
|                                                                                         | Ø Baujahr   | 1965 (7)                                        | 1961 (12) |          | 1962 (4) |
|                                                                                         | 1920 - 1949 | k.A.                                            | 915       | 1.385    | k.A.     |
|                                                                                         | Ø Baujahr   |                                                 | 1935 (3)  | 1935 (3) |          |
|                                                                                         | bis 1919    | k.A.                                            | k.A.      | 1.345    | k.A.     |
|                                                                                         | Ø Baujahr   |                                                 |           | 1915 (2) |          |

|                                                                                      |             | Auswertezeitraum<br>€/m <sup>2</sup> Wohnfläche |           |          |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------|-----------|----------|-----------|
|                                                                                      |             | 2012                                            | 2013      | 2014     | 2015      |
| Reihenendhs. bzw. Doppelhaushälften, 250m <sup>2</sup> -500m <sup>2</sup> Grundstück | Neubauten   | 1.880 (4)                                       | k.A.      | k.A.     | k.A.      |
|                                                                                      | 1995 - 2013 | 1.707                                           | 1.854     | 1.670    | 2.110     |
|                                                                                      | Ø Baujahr   | 2003 (10)                                       | 2003 (13) | 1998 (9) | 2001 (4)  |
|                                                                                      | 1975 - 1994 | 1.638                                           | 1.754     | 1.735    | 1.710     |
|                                                                                      | Ø Baujahr   | 1984 (13)                                       | 1985 (6)  | 1986 (8) | 1985 (11) |
|                                                                                      | 1950 - 1974 | 1.411                                           | 1.322     | 1.505    | 1.330     |
|                                                                                      | Ø Baujahr   | 1961(5)                                         | 1956 (8)  | 1964 (4) | 1963 (7)  |
|                                                                                      | bis 1949    | 1.343                                           | 1.188     | 1.175    | 1.350     |
|                                                                                      | Ø Baujahr   | 1918 (10)                                       | 1928 (8)  | 1925 (6) | 1920 (9)  |

|                                                                     |             | Auswertezeitraum<br>€/m <sup>2</sup> Wohnfläche |          |          |          |
|---------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------|----------|----------|----------|
|                                                                     |             | 2012                                            | 2013     | 2014     | 2015     |
| Reihenmittelhäuser, 150m <sup>2</sup> -300m <sup>2</sup> Grundstück | Neubauten   | 2264 (4)                                        | k.A.     | k.A.     | k.A.     |
|                                                                     | 1995 - 2013 | 1.687                                           | k.A.     | 1.605    | 1.735    |
|                                                                     | Ø Baujahr   | 2002 (2)                                        |          | 2005 (6) | 2004 (5) |
|                                                                     | 1975 - 1994 | 1.433                                           | 1.427    | 1.255    | 1.605    |
|                                                                     | Ø Baujahr   | 1982 (6)                                        | 1985 (7) | 1979 (3) | 1985 (4) |
|                                                                     | 1950 - 1974 | 1.462                                           | 1.099    | 1.530    | k.A.     |
|                                                                     | Ø Baujahr   | 1964 (6)                                        | 1961 (5) | 1962 (6) | 1959 (2) |
|                                                                     | bis 1949    | 1.013                                           | 1.274    | 1.250    | k.A.     |
|                                                                     | Ø Baujahr   | 1911 (2)                                        | 1936 (3) | 1921 (2) | 1910 (1) |

() = Anzahl der Kauffälle

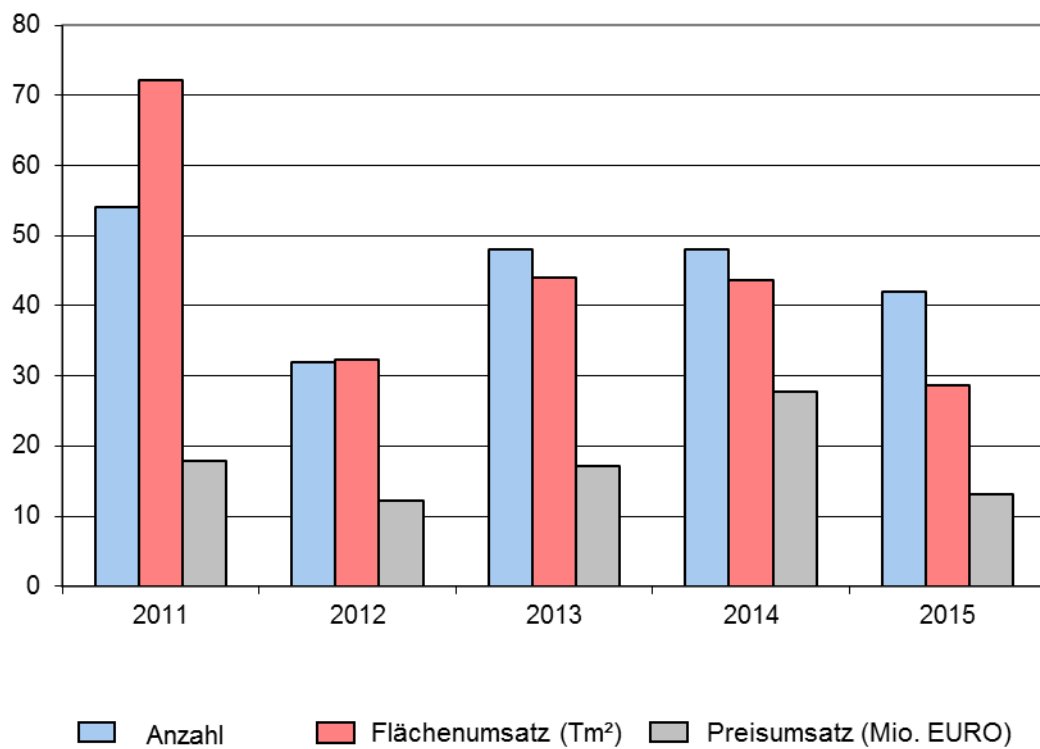
## 6.2 Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser

### Umsatzentwicklung

Abb. 27

|                             | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|-----------------------------|------|------|------|------|------|
| <b>Anzahl</b>               | 54   | 32   | 48   | 48   | 42   |
| <b>Flächenumsatz(Tm²)</b>   | 72,2 | 32,3 | 44,0 | 43,7 | 28,7 |
| <b>Preisumsatz (Mio. €)</b> | 17,9 | 12,3 | 17,2 | 27,7 | 13,2 |

Abb. 28



### 6.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Der Geschäftsstelle wurden im Berichtsjahr 2015 3 Kauffälle über Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser mit einem Preisumsatz von 1,4 Mio. EURO mitgeteilt.

### 6.4 Gewerbe- und Industrieobjekte

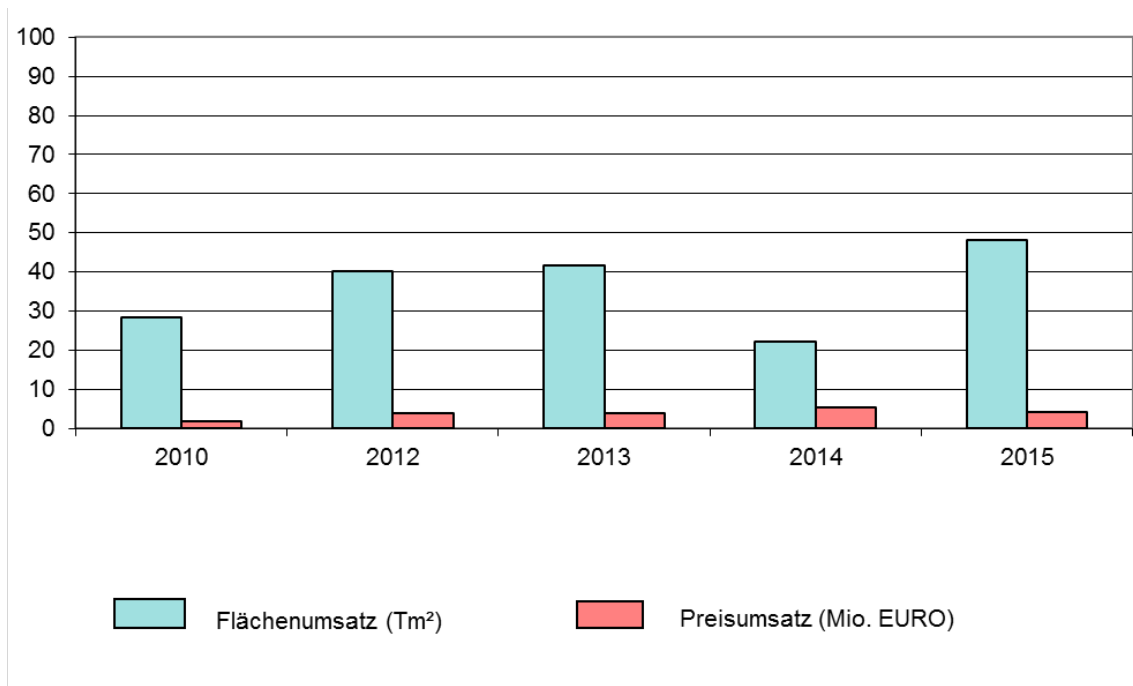
#### Umsatzentwicklung

Im Geschäftsjahr 2015 wurden der Geschäftsstelle 5 Kaufverträge zugestellt.

Abb. 29

|                      | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|----------------------|------|------|------|------|------|
| Anzahl               | 9    | 7    | 10   | 9    | 5    |
| Flächenumsatz(Tm²)   | 59,4 | 40,2 | 41,5 | 22,3 | 48,0 |
| Preisumsatz (Mio. €) | 3,9  | 3,8  | 4,0  | 5,3  | 4,3  |

Abb. 30



## 6.5 Sonstige bebaute Grundstücke

In dieser Grundstücksgruppe sind bis auf Erbbaurechte alle sonstigen bebauten Grundstücke (z.B. Garagen, Freizeiteinrichtungen u.a.) erfasst.

Die Geschäftsstelle verzeichnete im abgelaufenen Geschäftsjahr 26 Kauffälle.

Abb. 31

|                      | 2011 | 2012 | 2013 | 2014  | 2015 |
|----------------------|------|------|------|-------|------|
| Anzahl               | 30   | 23   | 21   | 22    | 26   |
| Flächenumsatz(Tm²)   | 99,8 | 18,7 | 42,5 | 117,3 | 61,4 |
| Preisumsatz (Mio. €) | 33,4 | 3,8  | 5,5  | 19,6  | 3,1  |

## 6.6 Erbbaurechte

Hier werden Erbbaurechtsveräußerungen ohne Differenzierung nach der jeweiligen Nutzung registriert. Die Umsätze sind sehr starken Schwankungen unterlegen.

Abb. 32

|                      | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|----------------------|------|------|------|------|------|
| Anzahl               | 32   | 21   | 21   | 27   | 30   |
| Flächenumsatz(Tm²)   | 24,6 | 8,5  | 13,9 | 8,3  | 16   |
| Preisumsatz (Mio. €) | 5,4  | 2,3  | 1,9  | 2,6  | 3,7  |

## 7. Wohnungs- und Teileigentum

### 7.1 Wohnungseigentum

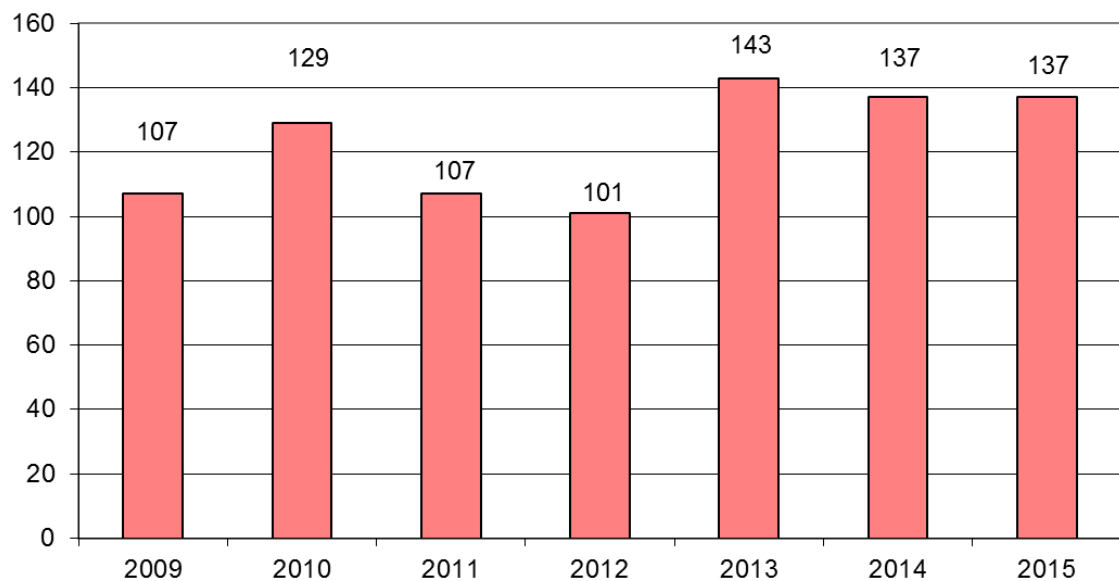
#### Umsätze

Es wurden im Berichtsjahr wie im Vorjahr 137 Wohnungen veräußert, der Geldumsatz stieg um 13% auf 19,0 Mio. EURO.

Abb. 33

|                             | 2009       | 2010        | 2011        | 2012       | 2013        | 2014        | 2015      |
|-----------------------------|------------|-------------|-------------|------------|-------------|-------------|-----------|
| <b>Gesamtumsatz (Mio.€)</b> | 9,2<br>-9% | 12,9<br>40% | 9,7<br>-25% | 10<br>3%   | 17,2<br>72% | 16,8<br>-2% | 19<br>13% |
| <b>Anzahl der Wohnungen</b> | 107<br>-5% | 129<br>21%  | 107<br>-17% | 101<br>-6% | 143<br>42%  | 137<br>-4%  | 137<br>0% |

Abb. 34



## Differenzierung nach Erst- und Zweitverkauf

Abb. 35

| Art \ Jahr                    | Anzahl |      |      |      |      |      |      |
|-------------------------------|--------|------|------|------|------|------|------|
|                               | 2009   | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
| Erstverkauf                   | 6      | 6    | 0    | 2    | 24   | 36   | 35   |
| Zweitverkauf o.<br>Umwandlung | 91     | 116  | 102  | 93   | 115  | 94   | 91   |
| Zwangsversteig.               | 10     | 7    | 5    | 6    | 4    | 7    | 11   |
| insgesamt                     | 107    | 129  | 107  | 101  | 143  | 137  | 137  |

## Preisentwicklung / Preisniveau

Die folgenden gesondert ausgewerteten Kauffälle sind nach Altersklassen strukturiert. Garagen und Stellplätze sind bei der Ermittlung des durchschnittlichen Preises pro m<sup>2</sup> Wohnfläche außer Betracht geblieben. Beim Erstverkauf handelt es sich um neu errichtetes Wohnungseigentum.

Wie die folgende Abbildung 36 auf der folgenden Seite verdeutlicht, ist die Preisentwicklung je nach Baujahrsklasse unterschiedlich.

Abb. 36

| Art \ Jahr                                        | €/m²<br>(Anzahl) |               |               |               |               | Ø Wohnfläche (m²) |      |      |      |      |
|---------------------------------------------------|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------------|------|------|------|------|
|                                                   | 2011             | 2012          | 2013          | 2014          | 2015          | 2011              | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
| Erstverkauf<br>(Neubau)                           | -                | -             | 2.595<br>(23) | 2.605<br>(33) | 2.560<br>(27) | -                 | -    | 82   | 77   | 71   |
| Zweitver-<br>kauf bzw.<br>Umwandl.<br>2000 - 2013 | 1.610<br>(6)     | 1.445<br>(10) | 1.580<br>(7)  | 1.710<br>(9)  | 1.700<br>(2)  | 72                | 96   | 84   | 88   | 72   |
| 1990 - 1999                                       | 1.350<br>(13)    | 1.425<br>(28) | 1.430<br>(25) | 1.335<br>(17) | 1.390<br>(21) | 82                | 78   | 77   | 77   | 75   |
| 1980 - 1989                                       | 1.125<br>(9)     | 1.010<br>(6)  | 1.300<br>(9)  | 1.090<br>(7)  | 1.180<br>(7)  | 72                | 77   | 98   | 93   | 92   |
| 1970 - 1979                                       | 820<br>(26)      | 950<br>(14)   | 910<br>(24)   | 980<br>(15)   | 940<br>(13)   | 76                | 73   | 83   | 81   | 79   |
| 1960 - 1969                                       | 735<br>(5)       | 905<br>(7)    | 1.070<br>(6)  | 1.075<br>(7)  | 970<br>(5)    | 65                | 69   | 80   | 75   | 74   |
| 1950 - 1959                                       | 1.145*<br>(2)    | 715<br>(6)    | -             | 830<br>(4)    | 1.080<br>(2)  | 88                | 80   | -    | 86   | 66   |
| 1920 - 1949                                       | 1.215*<br>(2)    | 985*<br>(2)   | -             | 830*<br>(2)   | -<br>(-)      | 96                | 91   | -    | 96   | -    |
| vor 1920                                          | 810*<br>(4)      | -             | -             | -             | -             | 91                | -    | -    | -    | -    |

\* aufgrund des geringen Datenmaterials nur als Näherungswert anzusehen

## 7.2 Teileigentum

Der Geschäftsstelle wurde im Berichtsjahr 2015 15 Kauffälle über Teileigentum mit einem Preisumsatz von 1,31 Mio. EURO mitgeteilt.

## **8. Bodenrichtwerte**

### **8.1 Gesetzlicher Auftrag**

Der Gutachterausschuss ermittelt bis zum 15. Februar jeden Jahres bezogen auf den Stichtag 01.01. die Bodenrichtwerte. Gesetzliche Grundlage dafür ist der § 196 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (Gutachterausschussverordnung NW, GAVO NW).

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche und ist ein durchschnittlicher Lagewert für den Boden innerhalb eines Gebietes (Bodenrichtwertzone), das nach seinem Entwicklungszustand sowie nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmende Verhältnisse aufweist. Die Bodenrichtwerte werden in digitaler Form auf der Grundlage der Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltungen erfasst und dargestellt.

Die Bodenrichtwerte sind im zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) einsehbar. Interessenten können Ausschnitte daraus unentgeltlich erwerben. Mündliche Auskünfte können während der Dienststunden in der Geschäftsstelle, Technisches Rathaus, 2.Etage, Zimmer 203, gebührenfrei erteilt werden.

### **8.2 Bodenrichtwerte für Bauland**

Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss durch Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt. Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind. Abweichungen des einzelnen Grundstückes in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand etc. begründen Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Verkehrswerte unbebauter wie bebauter Grundstücke können daher im Einzelfall nur durch Gutachten ermittelt werden, die von sachkundigen und erfahrenen Gutachtern erstellt werden.



### 8.2.1 Auszug aus dem amtlichen Informationssystem

Auszug aus dem amtlichen  
Informationssystem zum  
Immobilienmarkt in Nordrhein-  
Westfalen

Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Lünen



Willy-Brandt-Platz 5, 44532 Lünen  
Tel.: 02306/104-1548

Ausgabe aus BORISplus.NRW, Stichtag 01.01.2015

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Lünen



Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

Ausgabe gefertigt am 19.01.2016 aus BORISplus.NRW  
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses  
zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen  
- 1 -



Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

#### Erläuterung zum Bodenrichtwert

| Lage und Wert                 |                                                                                               |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gemeinde                      | Lünen                                                                                         |
| Postleitzahl                  | 44534                                                                                         |
| Gemarkungsname                | Altünen                                                                                       |
| Ortsteil                      | Nordünen                                                                                      |
| Bodenrichtwertnummer          | 418                                                                                           |
| <b>Bodenrichtwert</b>         | <b>260 €/m²</b>                                                                               |
| Stichtag des Bodenrichtwertes | 01.01.2015                                                                                    |
| Beschreibende Merkmale        |                                                                                               |
| Entwicklungszustand           | Baureifes Land                                                                                |
| Beitragszustand               | erschließungsbeitrags- / kostenersatzungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG |
| Nutzungsart                   | Wohnbauflächen                                                                                |
| Geschosszahl                  | II                                                                                            |
| Tiefe                         | 30 m                                                                                          |

Tabelle 1: Richtwertdetails

Ausgabe gefertigt am 19.01.2016 aus BORISplus.NRW  
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses  
zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

- 2 -





#### Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m<sup>2</sup>) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten wurden 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. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, 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, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück. Das Lagemerkmal des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

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. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenrichtwertausdruck beigelegt.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß § 196 Abs. 1 BauGB und § 11 Abs. 1 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW – GAVO NRW) jährlich durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht ([www.boris.nrw.de](http://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.

#### Bodenrichtwerte für Bauland

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeträge 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.

#### Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland

Bodenrichtwerte für den Entwicklungszustand Bauerwartungsland und Rohbauland werden für Gebiete ermittelt, in denen für die Mehrheit der enthaltenen Grundstücke der Entwicklungsgrad hinreichend sicher zugeordnet werden kann und sich hierfür ein Markt gebildet hat.

#### Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- /Grünland) beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen in freier Feldlage, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Es werden die ortsüblichen Bodenverhältnisse und Bodengüten des jeweils betroffenen Raumes unterstellt. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften – wie z.B. Zuwegung, Ortsrandlage, Bodenbeschaffenheit, Hofnähe, Grundstückszuschnitt – sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit sie wertrelevant sind.

In Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung höher- bzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen, die in einem Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen oder sich in einem Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Hofstellen befinden, Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

#### Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische forstwirtschaftliche Nutzflächen in Wäldern, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur forstwirtschaftlichen oder Erholungszwecken dienen werden. Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich i.d.R. auf den Wertanteil des Waldbodens ohne Aufwuchs. Es können aber auch Bodenrichtwerte einschließlich Aufwuchs veröffentlicht werden. Diese sind mit einem entsprechenden Hinweis gekennzeichnet.

In Bodenrichtwertzonen für forstwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen forstwirtschaftlichen Nutzung höher- bzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Ausgabe gefertigt am 19.01.2016 aus BORISplus.NRW

Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

- 3 -



## Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte

### Bodenrichtwertdefinitionen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Lünen hat die Bodenrichtwerte sowie Bodenrichtwertzonen zum **Stichtag 01.01.2015** ermittelt. Die Bodenrichtwertpräsentation beinhaltet Bodenrichtwerte für baureife und bebaute Grundstücke sowie für land- und forstwirtschaftliche Flächen.

Die Bodenrichtwerte für das Gebiet der Stadt Lünen wurden auf der Basis der Amtlichen Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:5000 beschlossen. Der aktuelle Planungszustand innerhalb der Zonen ist grundsätzlich bei der Stadtplanung zu erfragen. Die in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten ausgewiesenen Bodenrichtwerte beziehen sich auf den Planungszustand nach Abschluss der Maßnahmen. In Gewerbegebieten mit unterschiedlichen Geschossflächenzahlen (GFZ) wurde die mittlere GFZ als Attribut ausgewählt. Die ausgewiesenen Bodenrichtwerte gelten für die gesamte Spanne.

### Bodenrichtwerte für baureife und bebaute Grundstücke

| Ergänzende Grundstücksart                     |                                          | Bodenrichtwert [€/m²]                                   |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
|                                               |                                          | Art / Anzahl der Geschosse / Grundstückstiefe /GRZ /BMZ |
| <b>Individuelle Wohnbebauung</b>              |                                          | <b>180</b>                                              |
| EH                                            | freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser | WI-II 40                                                |
| DHH, REH                                      | Doppelhaushälfte, Reihendachhaus         | WI-II 35                                                |
| RMH                                           | Reihenmittelhaus                         | WI-II 35                                                |
| <b>Misch- oder mehrgeschossige Bebauung</b>   |                                          | <b>180</b>                                              |
| W                                             | Wohnbaufläche                            | W II-IV 40                                              |
| M                                             | gemischte Baufläche                      | M II-IV 40                                              |
| MK                                            | Kerngebiet                               | MK II-IV 40                                             |
| <b>Gewerbliche Bauflächen</b>                 |                                          | <b>55</b>                                               |
| G                                             | Gewerbe                                  | G 0,8 (GRZ)                                             |
| GI                                            | Industrie                                | GI 9,0 (BMZ)                                            |
| <b>Sonstige Sondergebiete gem. § 11BauNVO</b> |                                          | <b>100</b>                                              |
| SO                                            | Sonstige Sondergebiete                   | SO 0,8 (GRZ)                                            |
| <b>Bebaute Flächen im Außenbereich</b>        |                                          | <b>100</b>                                              |
| W                                             | Wohnbaufläche - ASB                      | WI-II 40 ASB                                            |

### 8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)

Entsprechend § 13 der Gutachterausschussverordnung beschließt der Gutachterausschuss jährlich gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte. Diese Werte dienen der Erstellung landesweiter Bodenrichtwertübersichten und sind der jeweils zuständigen Bezirksregierung vorzulegen.

Hierbei handelt es sich nur um Orientierungswerte. Diese sind nicht geeignet, die Bodenrichtwerte zu ersetzen. Die gebietstypischen Übersichten für den Bereich Lünen sind tabellarisch in der Abb. 37 zusammengefasst.

Abb. 37

| Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau                                     | gute Lage [€/m <sup>2</sup> ]<br>erschließungs-<br>beitragsfrei | mittlere Lage [€/m <sup>2</sup> ]<br>erschließungs-<br>beitragsfrei | mäßige Lage [€/m <sup>2</sup> ]<br>erschließungs-<br>beitragsfrei |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser                                               | 240                                                             | 180                                                                 | 140                                                               |
| Doppelhaushälften und Reihenendhäuser                                                  | 220                                                             | 165                                                                 | 145                                                               |
| Reihenmittelhäuser                                                                     | -                                                               | -                                                                   | -                                                                 |
| <b>Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau</b>                                    |                                                                 |                                                                     |                                                                   |
| Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit gewerbl. Anteil bis 20% des Rohertrages          | 175                                                             | 155                                                                 | 135                                                               |
| Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit gewerbl. Anteil über 20% bis 80% des Rohertrages | 250                                                             | 185                                                                 | 155                                                               |
| Eigentumswohnungen                                                                     | -                                                               | -                                                                   | -                                                                 |
| <b>Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung</b>                                         |                                                                 |                                                                     |                                                                   |
| Klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung)                                            | -                                                               | -                                                                   | -                                                                 |
| Gewerbliche Bauflächen mit überwiegend tertiärer Nutzung (Handel, Büro, etc.)          | 70                                                              | 40                                                                  | -                                                                 |

## 9. Erforderliche Daten

Nach § 9 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelt der Gutachterausschuss die für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung auf der Grundlage einer ausreichenden Zahl geeigneter Kaufpreise unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Lünen hat hierzu Bodenpreisindexreihen für Ein- bzw. Zweifamilienhausgrundstücke, Liegenschaftszinssätze sowie Marktanpassungsfaktoren zur Erzielung marktkonformer Ergebnisse bei Verkehrswertermittlungen nach dem Sachwertverfahren ermittelt.

### 9.1 Unbebaute Grundstücke

#### 9.1.1 Bodenpreisindexreihe für Wohnbauflächen (abgeleitet aus den Bodenrichtwerten 2010=100)

Gemäß §11 (4) ImmoWertV leitet der Gutachterausschuss eine Bodenpreisindexreihe für den individuellen Wohnungsbau bezogen auf die Entwicklung der entsprechenden Bodenrichtwerte ab. Aufgrund der Umstellung von lagetypischen Bodenrichtwerten auf zonale Bodenrichtwerte wurde die Bodenindexreihe zum Stichtag 01.01.2010, neu berechnet. Die folgende Indexreihe stellt die Entwicklung des durchschnittlichen Bodenrichtwertniveaus für das Stadtgebiet insgesamt dar. Die Entwicklung einzelner Bodenrichtwerte kann davon abweichen.

Abb. 38

|          | 2010  | 2011  | 2012  | 2013  | 2014  | 2015  | 2016  |
|----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Gleitend | 100,0 | 100,5 | 100,9 | 101,1 | 101,9 | 102,4 | 103,0 |
| %        | 100,0 | 100,6 | 101,0 | 101,1 | 101,2 | 103,3 | 102,8 |

**Anmerkung:** Die rückläufige Entwicklung im Vergleich zum Vorjahr ist darauf zurückzuführen, dass die Bodenrichtwertzonen zum Stichtag 01.01.2016 überarbeitet und kleinteiligere Zonierungen vorgenommen wurden. Das Bodenrichtwertniveau entspricht in etwa dem des Vorjahres.

## 9.2 Bebaute Grundstücke

### 9.2.1 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

Für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren ist der **Liegenschaftszinssatz** von großer Bedeutung. Der Liegenschaftszinssatz wird als der Zinssatz definiert, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften in der Regel verzinst wird, d.h. er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Der Liegenschaftszinssatz liegt im allgemeinen unter dem Zinssatz des Kapitalmarktes, da bei Kapitalanlagen in Liegenschaften von einer langfristigen Bindung und einer größeren Sicherheit des Kapitals ausgegangen werden kann. Für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wurde das Ertragswertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen angewendet. Es wurden nur **Weiterverkäufe** und **Objekte ohne Bauschäden** berücksichtigt. Die Kaufpreise wurden ggf. unter Berücksichtigung der Bauschäden (ohne Altersabschreibung) bereinigt. Die Mietansätze orientieren sich **ausschließlich** an dem aktuellen Mietwertspiegel der Stadt Lünen für nicht preisgebundene (freifinanzierte) Wohnungen.

#### *Grundsätze für die Ermittlung der Liegenschaftszinsen*

- Basiswert für die Mietansätze ist der Mittelwert des gültigen Mietwertspiegels für nicht preisgebundene (frei finanzierte) Wohnungen in Lünen
- Bei Ein-(10%) bis Zweifamilienhäusern (5% für EG-Wohnung)) erfolgen pauschale Zuschläge
- Entgegen den Ausweisungen des Mietwertspiegels wird entsprechend den Vorschlägen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA) bei Einfamilienhäusern der Mietansatz um 1% je 10m<sup>2</sup> Übergröße (max. 10%) reduziert.
- Bewirtschaftungskosten werden nach den Höchstsätzen der II. Berechnungsverordnung in Ansatz gebracht
- Gesamtnutzungsdauer je nach Ausstattung 70 – 90 Jahre
- Restnutzungsdauer mindestens 25 Jahre
- Bei Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer gem. Anlage 4 SW-RL verlängert
- Die Grundflächen von Balkonen, Terrassen etc. werden zu ¼ angerechnet
- Mietansätze für Nebengebäude (Garagen etc.) sind zu berücksichtigen

Gemäß Vorschlag der AGVGA wurden die Liegenschaftszinssätze ab 2013 aus dem Kaufpreismaterial der letzten beiden Geschäftsjahre ermittelt. Aufgrund des geringen Datenmaterials wurden in den Bereichen „Mehrfamilienhäuser“ und „gemischt genutzte Grundstücke“ die Jahrgänge 2011 bis 2015 zusammen gefasst.

Die Ermittlung von **Rohetragsfaktoren** ist für eine überschlägige Wertermittlung auf der Basis des Rohetrages von Bedeutung. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück

## Übersicht der ermittelten Liegenschaftszinssätze/Rohetragsfaktoren für das Geschäftsjahr 2015

Abb. 40

| Gebäudeart                                                                                   | Liegenschafts-<br>zinssatz<br>(Mittelwert mit<br>Standardabw.<br>der Einzelwerte<br>bezogen auf die<br>Stichprobe) | Anzahl<br>der<br>Fälle | Anzahl<br>der<br>Geschäfts-<br>jahre | Kennzahlen                                             |                                                   |                          |                                                    |                          |                          | Rohetrags-<br>faktoren |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|
|                                                                                              |                                                                                                                    |                        |                                      | (Mittelwert und Standardabweichung der<br>Einzelwerte) |                                                   |                          |                                                    |                          |                          |                        |
|                                                                                              |                                                                                                                    |                        |                                      | Ø<br>Wohn-<br>Nutz-<br>fläche<br>in m²                 | Ø<br>Bereinigter<br>Kaufpreis<br>in €/m²<br>WF/NF | Ø<br>Miete<br>in<br>€/m² | Ø<br>Bew.-<br>Kosten<br>in % d.<br>Roh-<br>ertrags | Ø<br>RND<br>in<br>Jahren | Ø<br>GND<br>in<br>Jahren | Spanne                 |
|                                                                                              |                                                                                                                    |                        |                                      |                                                        |                                                   |                          |                                                    |                          |                          | Median                 |
| Selbstgenutztes<br>Wohnungseigentum                                                          | 4,1                                                                                                                | 86                     | 2                                    | 80                                                     | 1215                                              | 5,97                     | 23                                                 | 51                       | 80                       | 9 - 25                 |
| Standardabweichung                                                                           | 1,39                                                                                                               |                        |                                      | 9                                                      | 337                                               | 0,83                     | 6                                                  | 14                       | 2                        | 16                     |
| Vermietetes<br>Wohnungseigentum                                                              | 3,4                                                                                                                | 8                      | 2                                    | 81                                                     | 1245                                              | 568                      | 25                                                 | 47                       | 80                       | 12 - 23                |
| Standardabweichung                                                                           | 1,06                                                                                                               |                        |                                      | 14                                                     | 419                                               | 0,96                     | 6                                                  | 17                       | 0                        | 17                     |
| Einfamilienhäuser,<br>freistehend                                                            | 2,6                                                                                                                | 22                     | 2                                    | 150                                                    | 1770                                              | 5,93                     | 23                                                 | 47                       | 80                       | 16 - 34                |
| Standardabweichung                                                                           | 0,81                                                                                                               |                        |                                      | 33                                                     | 481                                               | 0,84                     | 5,53                                               | 15                       | 4                        | 23                     |
| Einfamilienhäuser,<br>Reihen- und<br>Doppelhäuser                                            | 3,2                                                                                                                | 93                     | 2                                    | 125                                                    | 1555                                              | 6,18                     | 22                                                 | 48                       | 79                       | 13 - 33                |
| Standardabweichung                                                                           | 1,29                                                                                                               |                        |                                      | 19                                                     | 344                                               | 0,96                     | 6,39                                               | 16                       | 3                        | 24                     |
| Zweifamilienhäuser                                                                           | 2,5                                                                                                                | 7                      | 2                                    | 188                                                    | 1700                                              | 5,7                      | 26                                                 | 44                       | 81                       | 19 - 33                |
| Standardabweichung                                                                           | 0,52                                                                                                               |                        |                                      | 45                                                     | 603                                               | 0,82                     | 6,69                                               | 18                       | 4                        | 22                     |
| Ein- Zweifamilien-<br>häuser in<br>Abhängigkeit vom<br>Rohertraa<br>insgesamt                | Spanne<br>1,9 - 3,4                                                                                                | 146                    | 2                                    | 133                                                    | 1580                                              | 5,99                     | 23                                                 | 45                       | 78                       | 14 - 34                |
| Rohertrag 6.000€ -<br>12.000€                                                                |                                                                                                                    |                        |                                      | 36                                                     | 387                                               | 0,97                     | 6,3                                                | 16                       | 4                        | 20                     |
| 1/4-Wohnhäuser in<br>Zechensiedlungen                                                        | 1,2                                                                                                                | 6                      | 2                                    | 88                                                     | 1640                                              | 5,02                     | 30                                                 | 29                       | 77                       | 23 - 30                |
| Standardabweichung                                                                           | 0,6                                                                                                                |                        |                                      | 10                                                     | 97                                                | 0,39                     | 2,16                                               | 2                        | 5                        | 25                     |
| Dreifamilienhäuser                                                                           | 3,7                                                                                                                | 6                      | 2                                    | 256                                                    | 990                                               | 5,05                     | 30                                                 | 34                       | 77                       | 12 - 18                |
| Standardabweichung                                                                           | 1,0                                                                                                                |                        |                                      | 27                                                     | 174                                               | 0,17                     | 1,6                                                | 6                        | 5                        | 15                     |
| Mehrfamilienhäuser<br>(inkl. gewerblichem<br>Anteil bis 20% vom<br>Rohertrag)                | 5,3                                                                                                                | 34                     | 5                                    | 521                                                    | 817                                               | 5,27                     | 29                                                 | 37                       | 74                       | 8 - 19                 |
| Standardabweichung                                                                           | 1,3                                                                                                                |                        |                                      | 257                                                    | 200                                               | 0,58                     | 5                                                  | 10                       | 5                        | 12                     |
| Gemischt genutzte<br>Gebäude<br>(gewerblicher Anteil<br>über 20% bis 80%<br>vom Rohertrag) * | 7,0                                                                                                                | 15                     | 5                                    | 638                                                    | 785                                               | 6,35                     | 25                                                 | 32                       | 74                       | 7 - 15                 |
| Standardabweichung                                                                           | 1,4                                                                                                                |                        |                                      | 441                                                    | 390                                               | 2,25                     | 6                                                  | 7                        | 5                        | 10                     |



## Übersicht der ermittelten Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren seit 2009

Abb. 41

| Gebäudeart                                                                            | Liegenschaftszinssatz in % |           |           |           |           |           |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                                                                                       | 2009                       | 2010      | 2011      | 2012      | 2013      | 2014      | 2015      |
| <b>Selbstgenutztes Wohnungseigentum</b>                                               | 4,6                        | 5,0       | 4,9       | 4,5       | 4,5       | 4,1       | 4,1       |
| <b>Rohertragsfaktor</b>                                                               | 11 - 21                    | 11 - 25   | 11 - 20   | 12 - 22   | 9 - 22    | 6 - 31    | 9 - 25    |
| <b>Vermietetes Wohnungseigentum</b>                                                   | 4,0                        | 5,1       | 5,2       | 5,0       | 5,1       | 4,5       | 3,4       |
| <b>Rohertragsfaktor</b>                                                               | 12 - 28                    | 13 - 17   | 11 - 18   | 11 - 18   | 12 - 18   | 11 - 23   | 12 - 23   |
| <b>Ein- bis Zweifamilienhäuser</b>                                                    | 1,9 - 4,0                  | 2,1 - 3,8 | 2,1 - 3,8 | 1,8 - 3,1 | 1,9 - 3,5 | 2,0 - 3,6 | 1,9 - 3,4 |
| <b>Rohertragsfaktor</b>                                                               | 15 - 25                    | 15 - 27   | 14 - 27   | 14 - 27   | 14 - 30   | 11 - 34   | 14 - 34   |
| <b>Dreifamilienhäuser</b>                                                             | 3,2                        | 3,6       | 3,6       | 3,7       | 3,6       | 3,6       | 3,7       |
| <b>Rohertragsfaktor</b>                                                               | 13 - 23                    | 13 - 19   | 13 - 23   | 13 - 23   | 13 - 23   | 12 - 18   | 12 - 18   |
| <b>Mehrfamilienhäuser</b>                                                             | 6,4                        | 6,2       | 5,8       | 5,9       | 5,5       | 5,7       | 5,3       |
| <b>Rohertragsfaktor</b>                                                               | 9 - 14                     | 9 - 14    | 8 - 13    | 8 - 13    | 8 - 14    | 6 - 19    | 8 - 19    |
| <b>Gemischt genutzte Gebäude<br/>(gewerblicher Anteil über 20% vom<br/>Rohertrag)</b> | -                          | -         | 6,8*      | 7,4*      | 7,1       | 6,9       | 7         |
| <b>Rohertragsfaktor</b>                                                               | -                          | -         | 7 - 11    | 7 - 11    | 7 - 12    | 7 - 15    | 7 - 15    |

\* aufgrund des geringen Datenmaterials nur als Näherungswert anzusehen

### 9.2.2 Sachwertfaktoren

Um den Kaufpreis (Verkehrswert) eines bebauten Grundstückes zu ermitteln, das normalerweise nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt wird, wird in der Regel das Sachwertverfahren angewendet. Das Sachwertverfahren besteht aus der Summe von Bodenwert, Herstellungswert der Gebäude, abzüglich Alterswertminderung etc..

Zur Anpassung des vorläufigen Sachwertes an den Verkehrswert wird ein Sachwertfaktor errechnet. Dieser Faktor wird im wesentlichen von der Höhe des Sachwertes bestimmt. Bei höheren Objektwerten ist der Sachwert in der Regel auf dem Markt nicht mehr erzielbar. Mit zunehmendem Wert vergrößert sich im allgemeinen auch der Abschlag. Umgekehrt kann bei geringeren Sachwerten ein höherer Kaufpreis erzielt werden.

Die in der Abbildung 42 dargestellte Sachwert / Kaufpreiskurve, ermittelt aus der **Datenreihe 2014/2015** gibt einen Überblick über die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Lünen ohne Berücksichtigung objektspezifischer Merkmale. Die Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren erfolgte in Anlehnung an das Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen. Dem Modell zur Ermittlung der Sachwertfaktoren liegen folgende Parameter zu Grunde:

- *Zweitverkäufe, Neubauten werden nicht berücksichtigt*
- *Bodenwert gemäß Bodenrichtwertpräsentation BORISplus.nrw.de*
- *Normalherstellungskosten NHK 2010*
- *Bundesindex*
- *Wertansatz für besondere Bauteile wie Dachgauben, Kellerausgangstreppen etc..*
- *Gesamtnutzungsdauer je nach Ausstattung 70 – 90 Jahre*
- *Restnutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter – ggf. modifiziert durch Modernisierungsmaßnahmen*
- *Lineare Altersabschreibung*
- *Zeitwert für Garagen*
- *Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen 4% des Hauptgebäudezeitsachwertes*
- *Wertansatz für Gas-, Wasser- und Stromanschluss Neuwert, Kanalanschluss Zeitwert*
- *Objekte ohne Bauschäden, ggf. Kaufpreisbereinigung unter Berücksichtigung der Bauschäden (ohne Altersabschreibung)*
- *Kaufpreisbereinigung bei besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen*

Abb. 42

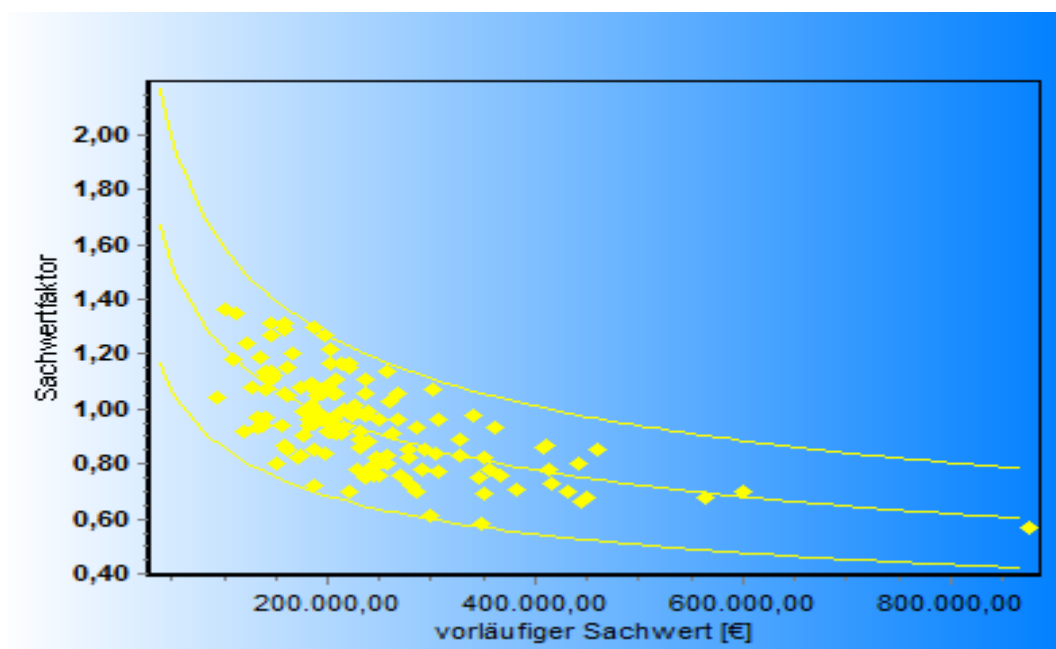
## Auswertung - Daten 2014/2015 NHK 2010

Verbesserungen (lineare Abschreibung, Ausreißerausschluss)

WEAkuk

Gleichung:

| Sachwert         | empirischer KP | Abweichung |
|------------------|----------------|------------|
| 100.000 €        | 122.685 €      | 23%        |
| 110.000 €        | 130.787 €      | 19%        |
| 120.000 €        | 138.649 €      | 16%        |
| 130.000 €        | 146.299 €      | 13%        |
| 140.000 €        | 153.756 €      | 10%        |
| 150.000 €        | 161.041 €      | 7%         |
| 160.000 €        | 168.167 €      | 5%         |
| 170.000 €        | 175.148 €      | 3%         |
| <b>180.000 €</b> | 181.995 €      | <b>1%</b>  |
| <b>190.000 €</b> | 188.719 €      | <b>-1%</b> |
| 200.000 €        | 195.326 €      | -2%        |
| 210.000 €        | 201.826 €      | -4%        |
| 220.000 €        | 208.224 €      | -5%        |
| 230.000 €        | 214.528 €      | -7%        |
| 240.000 €        | 220.742 €      | -8%        |
| 250.000 €        | 226.871 €      | -9%        |
| 260.000 €        | 232.920 €      | -10%       |
| 270.000 €        | 238.893 €      | -12%       |
| 280.000 €        | 244.794 €      | -13%       |
| 290.000 €        | 250.625 €      | -14%       |
| 300.000 €        | 256.391 €      | -15%       |
| 310.000 €        | 262.094 €      | -15%       |
| 320.000 €        | 267.737 €      | -16%       |
| 330.000 €        | 273.322 €      | -17%       |
| 340.000 €        | 278.852 €      | -18%       |
| 350.000 €        | 284.328 €      | -19%       |



## 9.3 Erbbaurecht

### 9.3.1 Erbbauzinssätze für Wohnbauflächen

**Durch die WertR 06 wurde die Berechnung des Erbbauzinssatzes im Berichtsjahr 2006 erstmals auf erschließungsbeitragsfreie Bodenwerte umgestellt. Dadurch vermindert sich der Erbbauzinssatz im Vergleich zum Jahr 2005!**

Im Geschäftsjahr 2015 wurde der Geschäftsstelle keine Erbbaurechtsbestellung für Wohnbauflächen mitgeteilt. Der veröffentlichte Erbbauzinssatz (Verhältnis erschließungsbeitragsfreier Bodenwert zu Erbbauzins) errechnete sich aus dem Datenmaterial aus den Jahren 2011 bis 2013. Danach wurde ein durchschnittlicher Zinssatz von 2,5% ermittelt, wobei die Absolutwerte zwischen 4,00 €/m<sup>2</sup> und 5,50 €/m<sup>2</sup> lagen.

Abb. 43

| Jahr  | Erbbauzins [%] |             |            |
|-------|----------------|-------------|------------|
|       | Stadt Lünen    | Kreis Unna  | Stadt Unna |
| 1999* | 3,5            | 2,5 – 3,5   | 3,0        |
| 2000* | 3,5            | 2,5 – 3,5   | 3,0        |
| 2001* | 3,5 – 4,0      | 2,5 – 3,5   | 3,0        |
| 2002* | 3,5 – 4,0      | 2,5 – 3,5   | 3,5        |
| 2003* | 3,5 - 4,0      | 2,5 – 3,0   | 3,5        |
| 2004* | 3,5 – 4,0      | 2,5 – 3,5   | 3,5        |
| 2005* | 3,0 – 3,5      | 2,5 – 3,5   | 4,5        |
| 2006  | 2,5 – 3,0      | 2,5 – 3,5** | 3,2        |
| 2007  | 2,4            | 2,5 – 3,5** | 3,1        |
| 2008  | 2,2            | 2,5 – 3,5** | 2,9        |
| 2009  | 2,3            | 2,5 – 3,5** | 2,8        |
| 2010  | 2,2            | 2,5 – 3,5** | 2,8        |
| 2011  | 2,3            | 2,5 – 3,5** | 2,8        |
| 2012  | 2,4            | 2,5 – 3,5** | 2,7        |
| 2013  | 2,5            | 2,5 – 3,5** | 2,7        |
| 2014  | 2,5            | 2,5 – 3,5** | 2,7        |
| 2015  | 2,5            | 2,0 – 3,0   | 2,7        |

\* Erbbauzinsen beziehen sich bis 2005 auf erschließungsbeitragspflichtige Bodenwerte

\*\* die ermittelten Erbbauzinsen des Kreises Unna beziehen sich bis einschließlich 2014 auf erschließungsbeitragspflichtige Bodenwerte

### 9.3.2 Erbbaurechtsfaktoren

Der Wert eines Erbbaurechtes setzt sich zusammen aus einem Bodenwertanteil und dem Gebäudewertanteil. Dieser so ermittelte finanzmathematische Wert des Erbbaurechtes ist der Marktlage anzupassen. Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist deshalb ein Erbbaurechtsfaktor anzuwenden.

Zur Ermittlung der Erbbaurechtsfaktoren hat der Gutachterausschuss Kaufverträge von bestehenden Erbbaurechten des individuellen Wohnungsbaus (Ein- bzw. Zweifamilienhäuser) ausgewertet. Es wurden 37 Kaufverträge aus den Jahren 2005 bis 2015 ausgewertet. Den Kaufpreisen wurde der finanzmathematische Wert nach der WertR 2006 gegenübergestellt:

$$\text{Erbbaurechtsfaktor} = \text{Kaufpreis} / \text{Finanzmathematischer Wert}$$

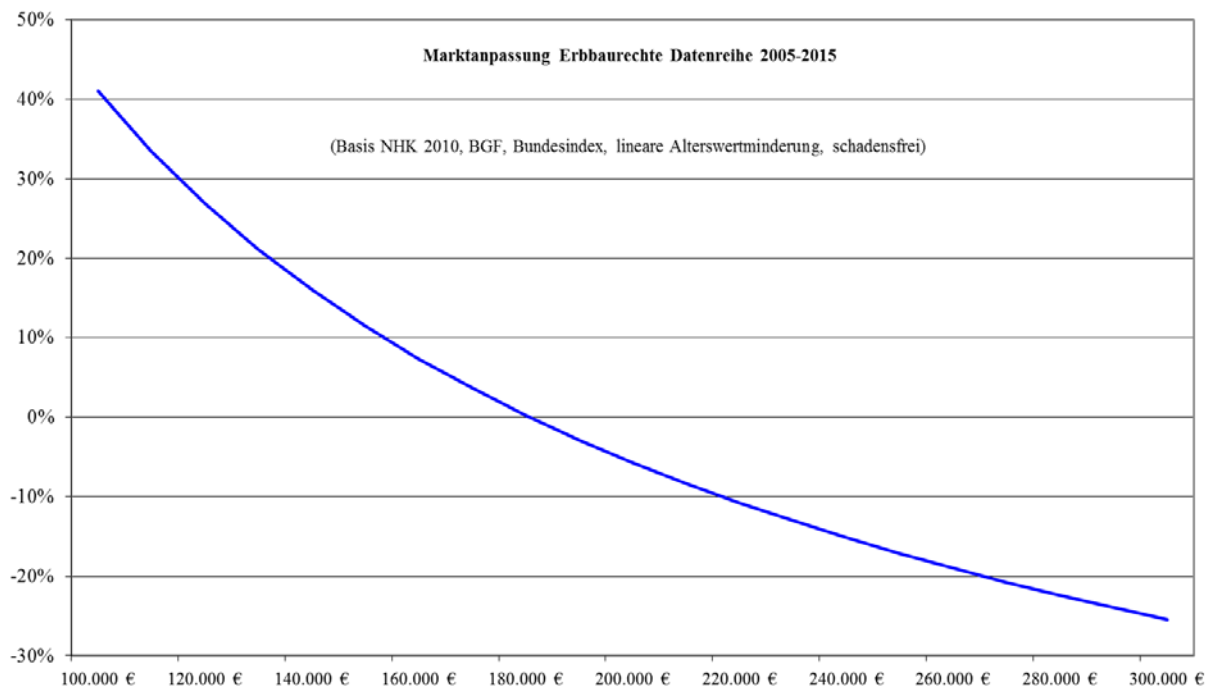
Bei der Ableitung der Faktoren werden folgende Ansätze zu Grunde gelegt:

- Bodenwertanteil
  - der Bodenwert aus Bodenrichtwerten
  - der für das Stadtgebiet Lünen übliche Erbbauzins
  - der vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzinses
  - die Restlaufzeit des Erbbaurechtes gemäß Vertrag
  - die Kapitalisierung mit dem für das Stadtgebiet Lünen üblichen Erbbauzins
- Gebäudewert gemäß Sachwertverfahren (Wert der baulichen und sonstigen Anlagen) ohne Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden
- Kaufpreis gemäß Kaufvertrag, normiert auf ein schadensfreies Objekt

Der finanzmathematische Bodenwertanteil des Erbbaugrundstückes errechnet sich aus der Differenz zwischen dem erzielbaren Erbbauzins und dem angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwertes des unbelasteten Grundstückes. Diese Differenz ist mit Hilfe des Rentenbarwertfaktors (Vervielfältiger) auf die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages zu kapitalisieren.

Die in der Abbildung 43 dargestellte Sachwert / Kaufpreiskurve, ermittelt aus den **Datenreihen 2005 - 2015**, gibt einen Überblick über die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Lünen ohne Berücksichtigung individueller Merkmale. Aufgrund des geringen Datenmaterials ist diese Kurve nur näherungsweise zu verwenden.

Abb. 44



### 9.3.3 Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte

Der Verkehrswert eines Erbbaurechtes lässt sich überschlägig durch Anwendung eines Vergleichsfaktors für das Erbbaurecht auf den Wert des unbelasteten bebauten Grundstücks ermitteln.

Zur Ermittlung der Vergleichsfaktoren hat der Gutachterausschuss 37 Kaufverträge von bestehenden Erbbaurechten des individuellen Wohnungsbaus (Ein- bzw. Zweifamilienhäuser) aus den Jahren 2005 bis 2015 ausgewertet. Den Kaufpreisen wurden die Sachwerte (Summe aus unbelastetem Bodenwert und baulichen bzw. sonstigen Anlagen) gemäß WertR 2006 gegenübergestellt:

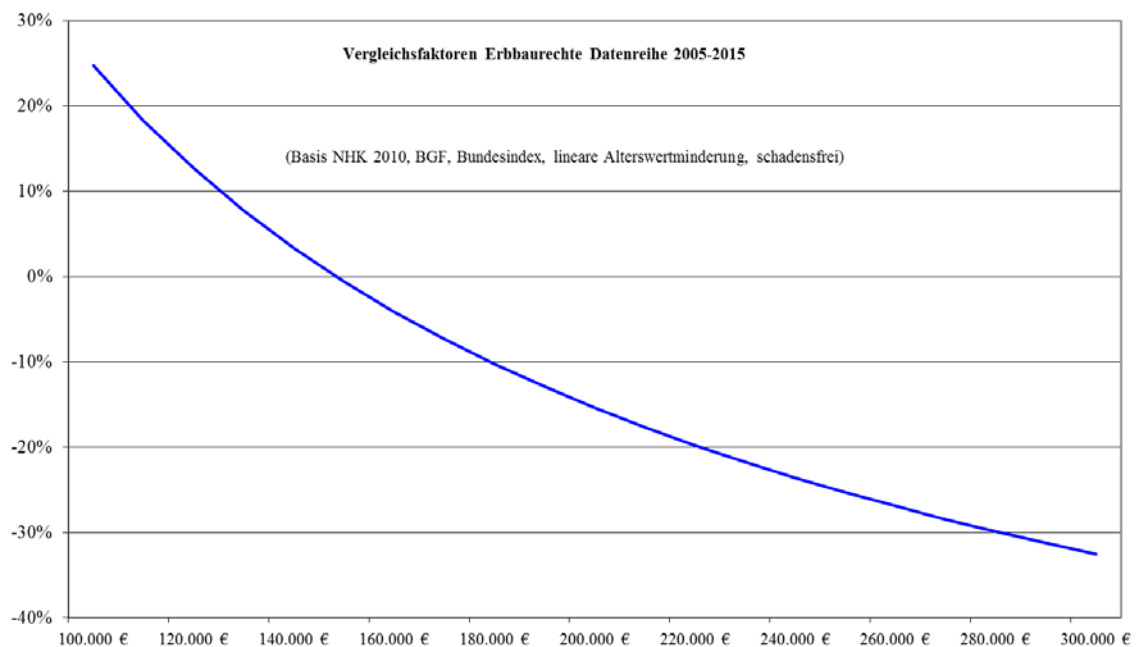
$$\text{Vergleichsfaktor} = \text{Kaufpreis} / \text{Sachwert}$$

Bei der Ableitung der Faktoren werden folgende Ansätze zu Grunde gelegt:

- Bodenwert aus Bodenrichtwert
- Gebäudewert gemäß Sachwertverfahren (Wert der baulichen und sonstigen Anlagen) ohne Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden
- Kaufpreis gemäß Kaufvertrag, normiert auf ein schadensfreies Objekt

Die in der Abbildung 44 dargestellte Sachwert / Kaufpreiskurve, ermittelt aus den **Datenreihen 2005 - 2015**, gibt einen Überblick über die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Lünen ohne Berücksichtigung individueller Merkmale. Aufgrund des geringen Datenmaterials ist diese Kurve nur näherungsweise zu verwenden.

Abb. 45



### 9.3.4 Marktanpassung für Erbbaugrundstücke (mit Erbbaurechten belastete Grundstücke)

Entsprechend den Vorgaben der Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006) sollen Gutachterausschüsse Marktanpassungsfaktoren zur Verkehrswertermittlung von Erbbaugrundstücken ermitteln.

Zur Ermittlung der Marktanpassung hat der Gutachterausschuss Kaufverträge von bestehenden Erbbaurechten des individuellen Wohnungsbaus (Ein- bzw. Zweifamilienhäuser) ausgewertet. Bei den Käufern der Erbbaugrundstücke handelte es sich fast ausschließlich um die Erbbaurechtsnehmer der jeweiligen Grundstücke. Es wurden 26 Kaufverträge aus den Jahren 2005 bis 2015 ausgewertet. Den Kaufpreisen wurde der finanzmathematische Wert nach der WertR 2006 sowie der Bodenwert gegenübergestellt.

$$\text{Verkehrswert} = a + b \times \text{Finanzmathematischer Wert} + c \times \text{Bodenwert}$$

Bei der Ableitung der Faktoren werden folgende Ansätze zu Grunde gelegt:

- Bodenwertanteil
  - Bodenwert aus Bodenrichtwerten (ohne Belastung mit dem Erbbaurecht)
  - Abzinsungsfaktor unter Berücksichtigung der Restlaufzeit des Erbbaurechtes (gem. Vertrag) und des für das Stadtgebiet Lünen ermittelten Erbbauzinssatzes
  - Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins
  - Die Kapitalisierung mit dem für das Stadtgebiet Lünen üblichen Erbbauzins

Der finanzmathematische Bodenwertanteil des Erbbaugrundstückes errechnet sich aus der Summe des über die Restlaufzeit des Erbbaurechtes abgezinsten Bodenwertes des unbelasteten Grundstückes und den ebenfalls über diesen Zeitraum kapitalisierten erzielbaren Erbbauzinsen.

Die folgende Gleichung, ermittelt aus den **Datenreihen 2005 - 2015**, gibt einen Überblick über die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Lünen. Aufgrund des geringen Datenmaterials ist die Gleichung nur näherungsweise zu verwenden.

$$\text{Verkehrswert} = 2.828,-\text{€} + 0,33 \times \text{Finanzmathematischer Wert} + 0,34 \times \text{Bodenwert}$$



## **10. Sonstige Angaben**

### **10.1 Mitglieder des Gutachterausschusses**

**Vorsitzendes Mitglied:**

Jörg Schulze

**Stellvertretend vorsitzende und ehrenamtliche Mitglieder:**

Fatih Afsin

Eva Börger

Manfred Heuer

**Ehrenamtliche Mitglieder:**

Helga Belitz

Torsten Bücken

Friedhelm Deuter

Rainer Heubrock

Reinhold Klein

Norbert Mackel

Thomas Scheidle

Engelbert Schrammek

Dr. Hans-Georg Tillmann

Robert Weiß

**Ehrenamtliche Mitglieder der zuständigen Finanzbehörde:**

Klaus-Peter Marienfeld

Frank Opitz

## 10.2 Kontaktdaten Geschäftsstelle

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Tätigkeiten bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle. Sie ist bei der Gebietskörperschaft eingerichtet, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde.

Die Adresse der Geschäftsstelle für den Bereich Lünen lautet:

**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Lünen**

**- Geschäftsstelle -  
Willy-Brandt-Platz 5**

**44532 Lünen**

Hier können interessierte Bürgerinnen und Bürger Auskünfte zum Grundstücksmarkt in Lünen erhalten und berechtigte Personen Gutachten beantragen.

**Servicezeiten:**

|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| Montag bis Donnerstag | 8.00 Uhr – 16.00 Uhr |
| Freitag               | 8.00 Uhr – 12.30 Uhr |

**Ansprechpartner:**

|                                |                                                                                     |                                                                                |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Herr Schulze - Geschäftsführer |  | (02306) 104-1548                                                               |
|                                | E-Mail                                                                              | <a href="mailto:gutachterausschuss@luenen.de">gutachterausschuss@luenen.de</a> |
|                                | Fax                                                                                 | (02306) 104 - 1490                                                             |
| Herr Gunnemann                 |  | (02306) 104 - 1548                                                             |

(Technisches Rathaus), 2. Etage, Zimmer Nr. 203

### **10.3 Auszug aus der Anlage zur Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen ( Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung – VermWertGebO NRW )**

Gebührentarif

#### **7.1 Gutachten**

- a) Gutachten gemäß GAVO NRW, soweit nicht Buchstabe b) zutrifft

Gebühr: 100% der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1 bis 7.1.4

- b) Gutachten über Miet- und Pachtwerte

Gebühr 1.500 bis 3.000 Euro

##### **7.1.1**

#### **Grundgebühr**

Die Grundgebühr ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert zu bemessen:

- a) Wert bis 1 Mio. Euro

Gebühr: 0,2 Prozent vom Wert zuzüglich 1.250 Euro

- b) Wert über 1 Mio. Euro bis 10 Mio. Euro

Gebühr: 0,1 Prozent vom Wert zuzüglich 2.250 Euro

- c) Wert über 10 Mio. Euro bis 100 Mio. Euro

Gebühr: 0,05 Prozent vom Wert zuzüglich 7.250 Euro

- d) Wert über 100 Mio. Euro

Gebühr: 0,01 Prozent vom Wert zuzüglich 47.250 Euro

##### **7.1.2**

#### **Zuschläge**

##### **Zuschläge wegen erhöhten Aufwands,**

- a) insgesamt bis 400 Euro, wenn Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind.
- b) insgesamt bis 800 Euro, wenn besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbau-recht) zu berücksichtigen sind.

- c) insgesamt bis 1.200 Euro, wenn Baumängel- oder –schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind.
- d) insgesamt bis 1.600 Euro für sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften.

### 7.1.3

#### **Abschläge**

##### **Abschläge wegen verminderten Aufwands,**

- a) bis 500 Euro, wenn der Ermittlung unterschiedliche Wertermittlungsstichtage zugrunde zu legen sind.
- b) bis 500 Euro je zusätzlicher Wertermittlung bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB
- c) 50 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1, bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB unter Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB
- d) je Antrag bis zu 50 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1, wenn gemeinsam bewertete Objekte verschiedener Anträge die gleichen wertbestimmenden Merkmale besitzen

**Hinweis:** Auf die Gebühren ist die gesetzliche Umsatzsteuer hinzuzurechnen.

### **7.3 Informationen der amtlichen Grundstückswertermittlung**

- a) Dokumente und Daten, die vom Nutzer über automatisierte Verfahren abgerufen werden  
Gebühr: keine