



**Grundstücksmarktbericht 2019**  
für die Städte und Gemeinden Bergkamen, Bönen, Fröndenberg/Ruhr,  
Holzwickede, Kamen, Schwerte, Selm und Werne



---

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Unna

## **Grundstücksmarktbericht 2019**

Berichtszeitraum 01.01.2018 – 31.12.2018

Übersicht über den Grundstücksmarkt  
im Jahre 2018 im Kreis Unna  
(ohne die Städte Lünen und Unna)

**Herausgeber**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Unna

**Geschäftsstelle**

Friedrich-Ebert-Straße 17  
59425 Unna

Telefon: 02303 27-1068

Fax: 02303 27-3196

E-Mail: [gutachterausschuss@kreis-unna.de](mailto:gutachterausschuss@kreis-unna.de)

Internet: [www.gars.nrw.de](http://www.gars.nrw.de)

**Druck**

Druckerei der Kreisverwaltung Unna

**Gebühr**

Das Dokument kann unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 30 EUR je Exemplar (Nr. 7.3 des Gebührentarifs der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

**Bildnachweis**

Selm I Schloss Cappenberg Selm, Holzwickede I Haus Opherdicke, Bergkamen I Marina Rünthe, Kamen I Kamener Kreuz, Kreishaus

Fotos: Hans Blossey

Fröndenberg/Ruhr I Panorama Historische Altstadt

Foto: Gerd Nolte

Werne I Marktplatz mit Brunnen

Foto: Barbara Jansen

Schwerte I St. Viktor

Foto: Kreis Unna

Bönen I Zechenturm bei Tag

Foto: Birgit Heinekamp – Kreis Unna

**Lizenz**

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0) einsehen.

Die Inhalte des Grundstücksmarktberichts 2019 können gemäß den Nutzungsbedingungen der „Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0“ und unter Angabe der Quelle genutzt werden. Als Bereitsteller ist „Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Unna“ anzugeben.

Weitere Informationen: [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Unna 2019,  
dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

<https://www.boris.nrw.de>

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben</b>	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>Zielsetzung des Grundstückmarktberichts</b>	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>Umsätze</b>	<b>10</b>
3.1	Gesamtumsatz	10
3.2	Unbebaute Grundstücke	11
3.3	Bebaute Grundstücke	11
3.4	Wohnungseigentum	12
3.5	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	12
3.6	Sonstige	12
<b>4</b>	<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>13</b>
4.1	Individueller Wohnungsbau	13
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	16
4.3	Gewerbliche Bauflächen	17
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	18
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	21
4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	22
4.7	Bodenrichtwerte	23
4.7.1	Definition	23
4.7.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	24
4.7.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	25
4.7.4	Umrechnungskoeffizienten	25
4.7.5	Indexreihen	26
4.7.6	Ausgewählte Bodenrichtwerte	27
<b>5</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>28</b>
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	28
5.1.1	Durchschnittspreise	28
5.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	31
5.1.3	Indexreihen	36
5.1.4	Sachwertfaktoren	37
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	46
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	46
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	47
5.2.2	Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	47
5.2.3	Indexreihen	47
5.2.4	Durchschnittspreise	48
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	48
5.3.1	Liegenschaftszinssätze	48
5.3.2	Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	48
5.3.3	Indexreihen	48
5.3.4	Durchschnittspreise	48
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	48

<b>6</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>49</b>
6.1	Wohnungseigentum	49
6.1.1	Durchschnittspreise	49
6.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	50
6.1.3	Indexreihen	50
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	51
6.1.5	Rohertragsfaktoren	51
6.2	Teileigentum	51
<b>7</b>	<b>Erbbauerechte und Erbbauerechtsgrundstücke</b>	<b>52</b>
7.1	Bestellung neuer Erbbauerechte	52
7.2	Erbbauerechte und Wohnungserbbauerechte	52
7.3	Erbbauerechtsgrundstücke	53
<b>8</b>	<b>Modellbeschreibungen</b>	<b>54</b>
<b>9</b>	<b>Mieten und Pachten</b>	<b>56</b>
<b>10</b>	<b>Kontakte und Adressen</b>	<b>57</b>
<b>11</b>	<b>Anlagen</b>	<b>60</b>

## 1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

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

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

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

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

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

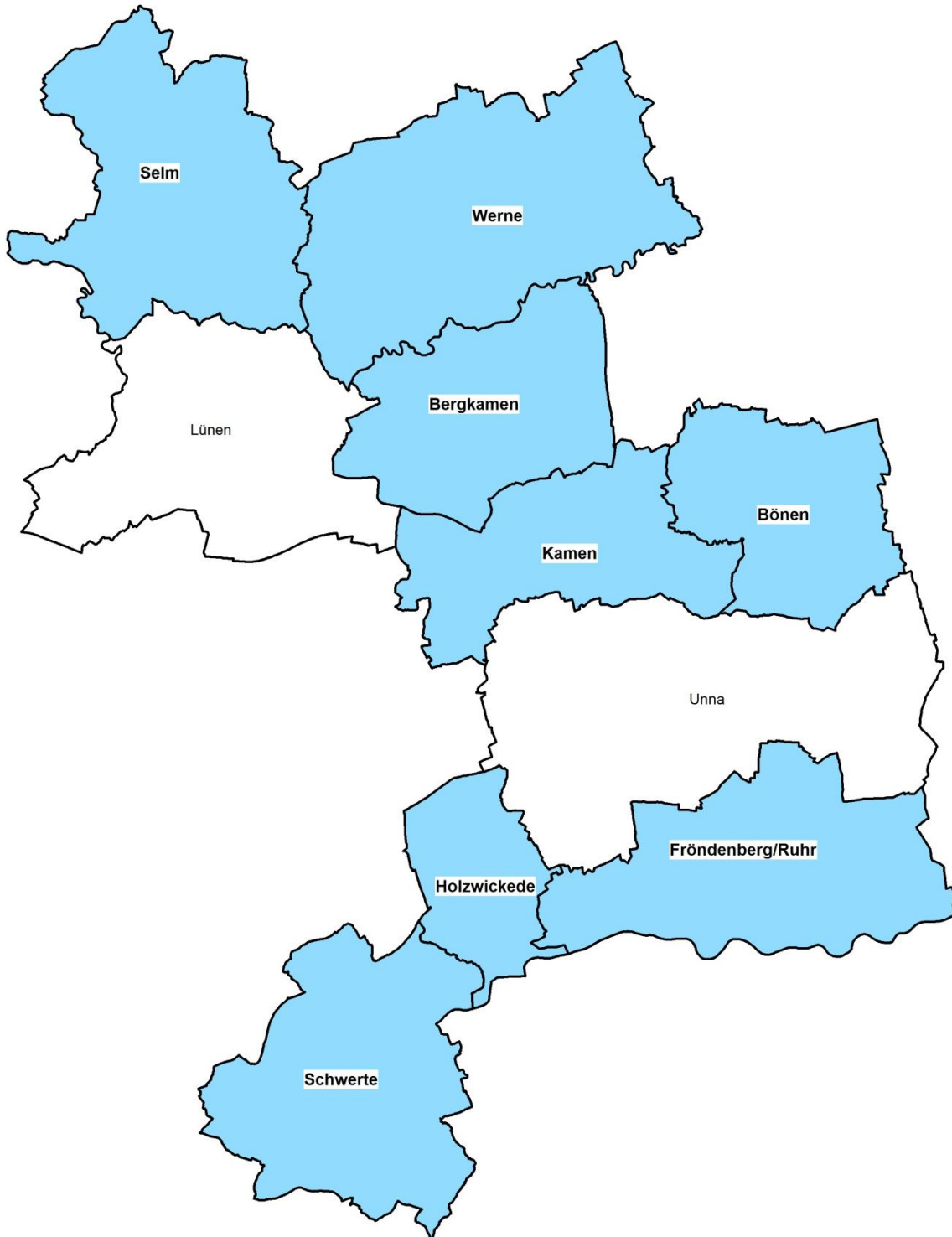
Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes unabhängig, ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden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

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

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

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

**Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses im Kreis Unna  
(ohne die Städte Lünen und Unna)**





## **2 Zielsetzung des Grundstückmarktberichts**

Der Bericht gibt eine Übersicht über den Grundstücksmarkt im Kreis Unna (ohne die Städte Lünen und Unna). Er wird jährlich vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Unna herausgegeben.

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

Als Basis dient die Kaufpreissammlung, in der die Daten der ausgewerteten Kaufverträge aller Grundstücksverkäufe des Zuständigkeitsbereichs des Gutachterausschusses in anonymisierter Form geführt werden. Durch die Kaufpreissammlung ist sichergestellt, dass der Gutachterausschuss über die Vorgänge auf dem Grundstücksmarkt umfassend informiert ist und dass marktkonforme Daten ermittelt werden können.

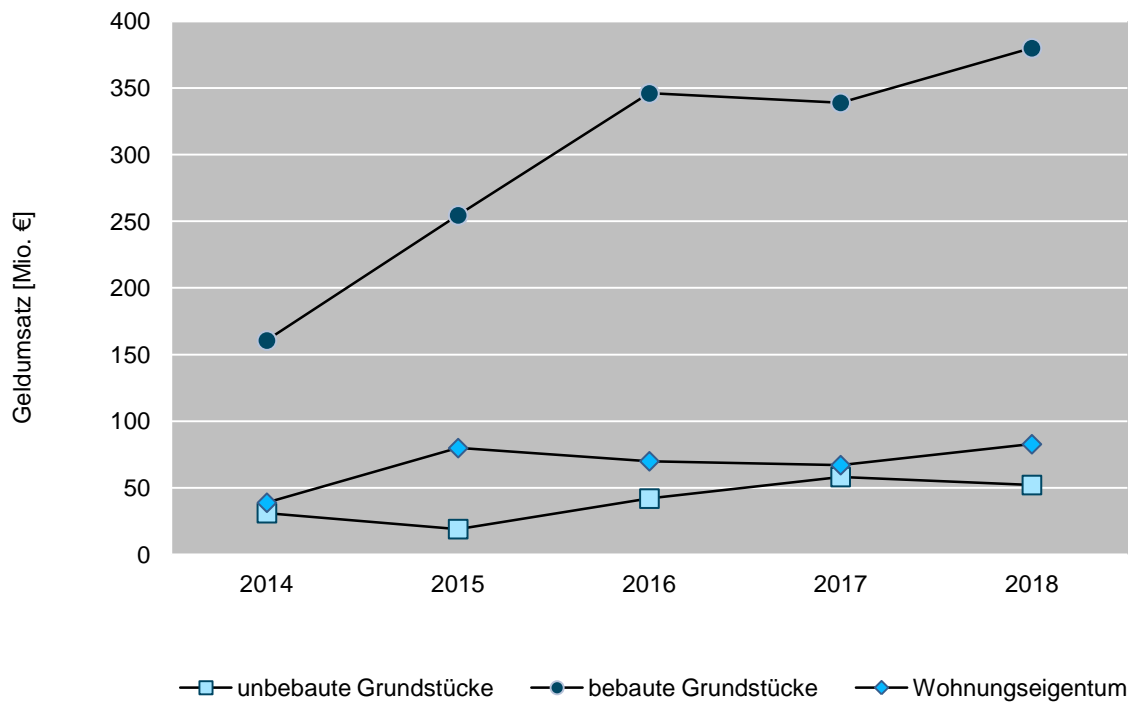
Der Bericht wendet sich zum einen an die freiberuflich tätigen Bewertungssachverständigen, um ihnen für ihre Arbeit Hintergrundinformationen über den Grundstücksmarkt des Kreises Unna (ohne die Städte Lünen und Unna) zu geben. Die vom Gutachterausschuss erarbeiteten Ergebnisse werden so bekannt und nutzbar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

## 3 Umsätze

### 3.1 Gesamtumsatz

Im Jahre 2018 wurden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses 2.713 Kauffälle ausgewertet. Dies ist gegenüber 2017 (2.381) eine Steigerung von 14 %. Der Umsatz ist im Jahre 2018 von 515 Mio. EUR im Jahr 2017 auf 550 Mio. EUR gestiegen.

Geldumsatz	2018
Gesamtumsatz	550,2 Mio. EUR
davon	
unbebaute Grundstücke.....	52,3 Mio. EUR
bebaute Grundstücke.....	379,9 Mio. EUR
Wohnungseigentum.....	82,8 Mio. EUR
Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke...	29,4 Mio. EUR
Sonstige Grundstücke.....	5,8 Mio. EUR



### 3.2 Unbebaute Grundstücke

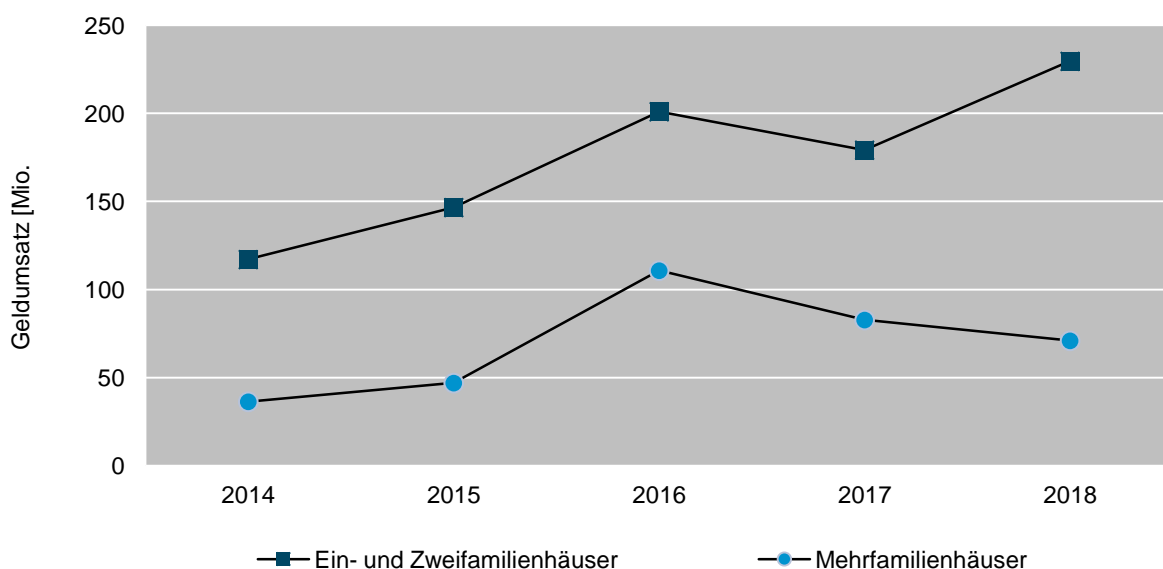
Für die unbebauten Grundstücke ist bei sinkenden Fallzahlen in diesem Marktsegment auch der Geldumsatz gesunken.

Geldumsatz	2018
Gesamtumsatz	52,3 Mio. EUR
davon	
Landwirtschaftliche Flächen.....	14,3 Mio. EUR
Forstwirtschaftliche Flächen.....	< 0,1 Mio. EUR
Bauerwartungsland und Rohbauland.....	7,4 Mio. EUR
Bauland für den individuellen Wohnungsbau..	18,1 Mio. EUR
Bauland für Geschosswohnungsbau.....	1,9 Mio. EUR
Bauland für Gewerbe .....	10,6 Mio. EUR

### 3.3 Bebaute Grundstücke

Für den Teilmarkt bebaute Grundstücke sind bei insgesamt steigender Anzahl größere Geldumsätze erzielt worden. In den einzelnen Segmenten (Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser, Gewerbe- und Industrieobjekte, sonstige bebaute Grundstücke) dieses Teilmarktes variieren diese Umsätze.

Geldumsatz	2018
Gesamtumsatz	379,9 Mio. EUR
davon	
Ein- und Zweifamilienhäuser.....	229,6 Mio. EUR
Mehrfamilienhäuser.....	71,0 Mio. EUR
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser.....	29,1 Mio. EUR
Gewerbe- und Industrieobjekte.....	46,3 Mio. EUR
Sonstige Gebäude.....	3,9 Mio. EUR



### 3.4 Wohnungseigentum

Für alle Teilmärkte sind bei steigender Anzahl die Geldumsätze gestiegen.

<b>Geldumsatz</b>	<b>2018</b>
Gesamtumsatz	82,8 Mio. EUR
davon	
Erstverkäufe nach Neubau.....	10,7 Mio. EUR
Weiterverkäufe.....	64,2 Mio. EUR
Erstverkäufe nach Umwandlung.....	7,9 Mio. EUR

### 3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

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

<b>Geldumsatz</b>	<b>2018</b>
Gesamtumsatz	29,4 Mio. EUR
davon	
unbebaute Erbbaugrundstücke.....	4,1 Mio. EUR
bebaute Erbbaugrundstücke.....	21,6 Mio. EUR
Wohnungs- und Teileigentumserbbaurecht.....	3,7 Mio. EUR

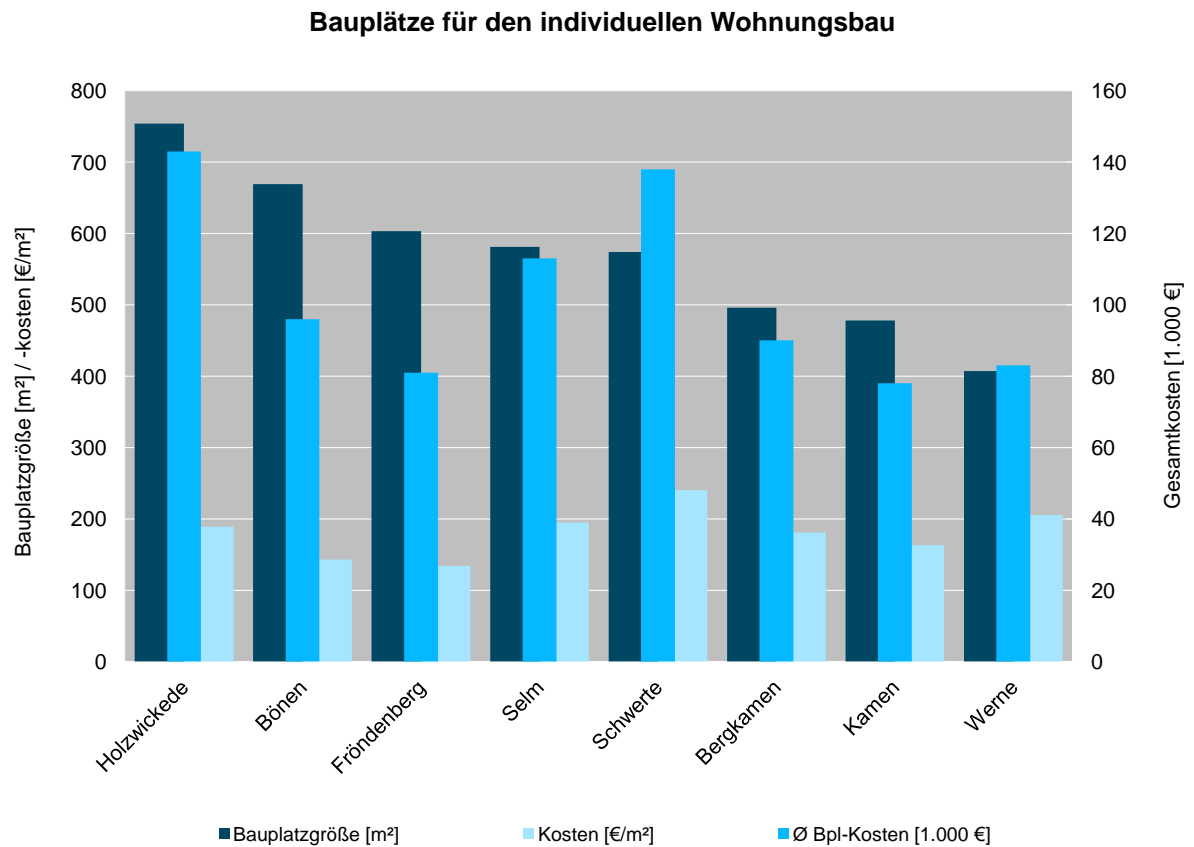
### 3.6 Sonstige

Aufgrund der sehr speziellen Art dieser Grundstücke (z.B. Hofstellen, nicht mehr nutzbare Gebäude usw.), lässt sich keine qualifizierte Aussage treffen. Dementsprechend findet hier keine Aufteilung nach spezifischen Nutzungen statt. Insgesamt ist der Geldumsatz bei steigender Anzahl stark gesunken.

## 4 Unbebaute Grundstücke

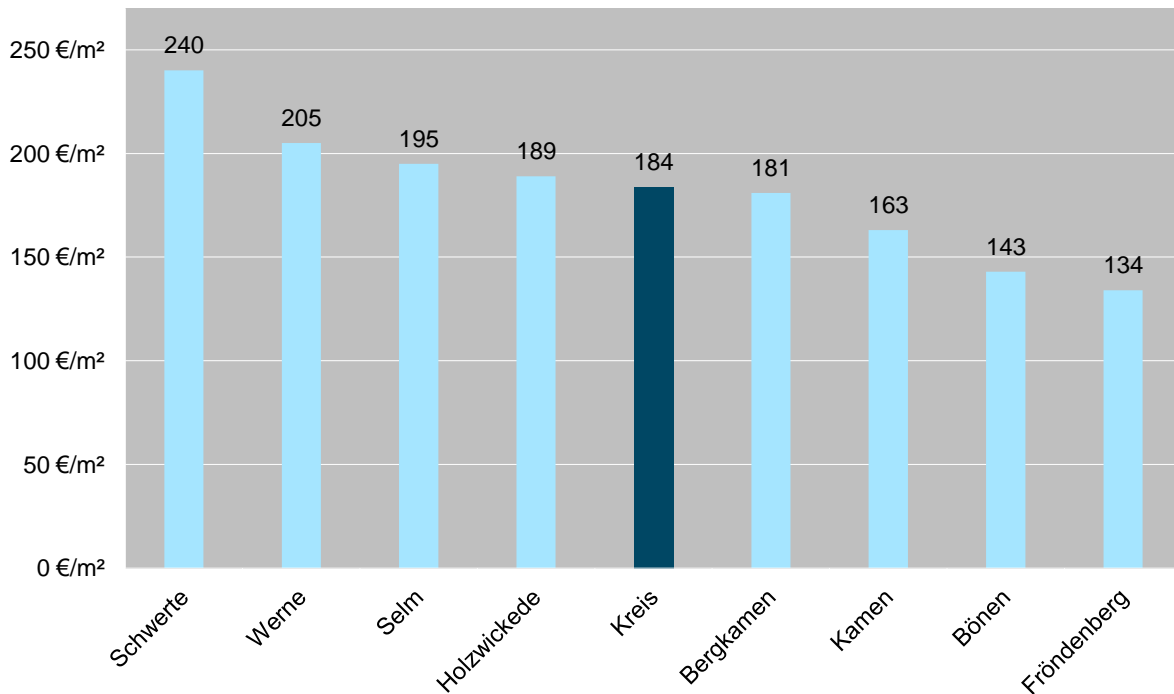
### 4.1 Individueller Wohnungsbau

Unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau sind voll erschlossene, baureife Grundstücke. Sie lassen sich im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des Bauherrn bebauen. In der folgenden Grafik werden die Größe eines durchschnittlichen Bauplatzes und die Höhe des durchschnittlich gezahlten Baulandpreises pro m<sup>2</sup> sowie die Gesamtkosten ins Verhältnis gestellt.



Die nachfolgende Grafik zeigt die aus Kaufpreisen ermittelten Durchschnittspreise für den individuellen Wohnungsbau der einzelnen Städte und Gemeinden und zum Vergleich die hieraus abgeleitete mittlere Preishöhe im Kreis Unna (ohne die Städte Lünen und Unna).

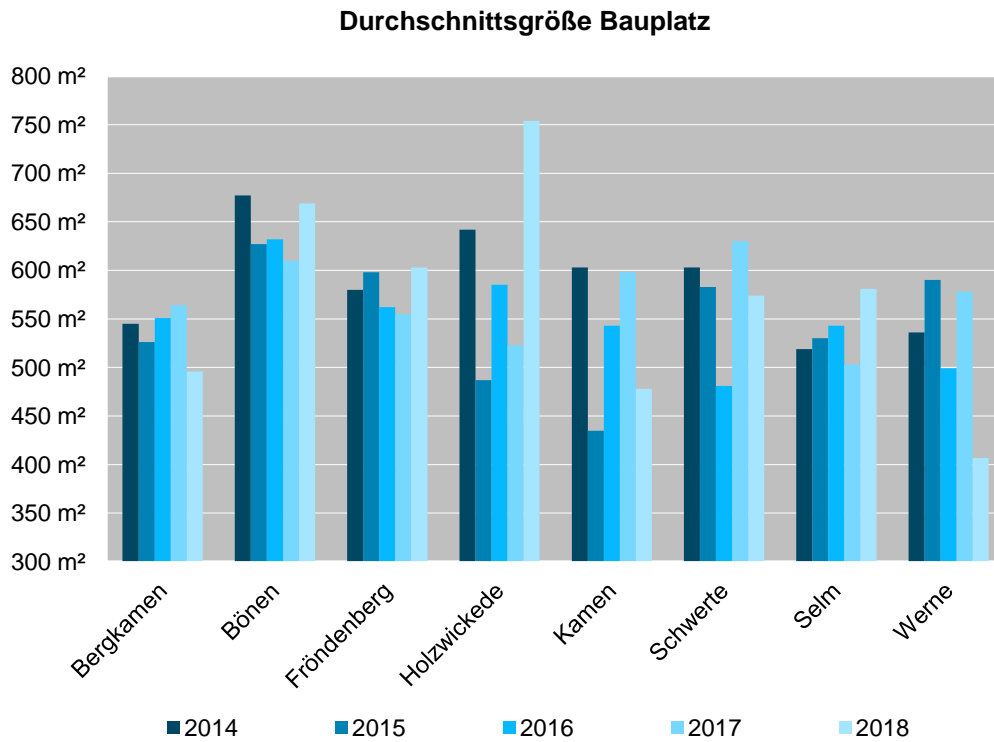
### Durchschnittspreise für Wohnbauflächen



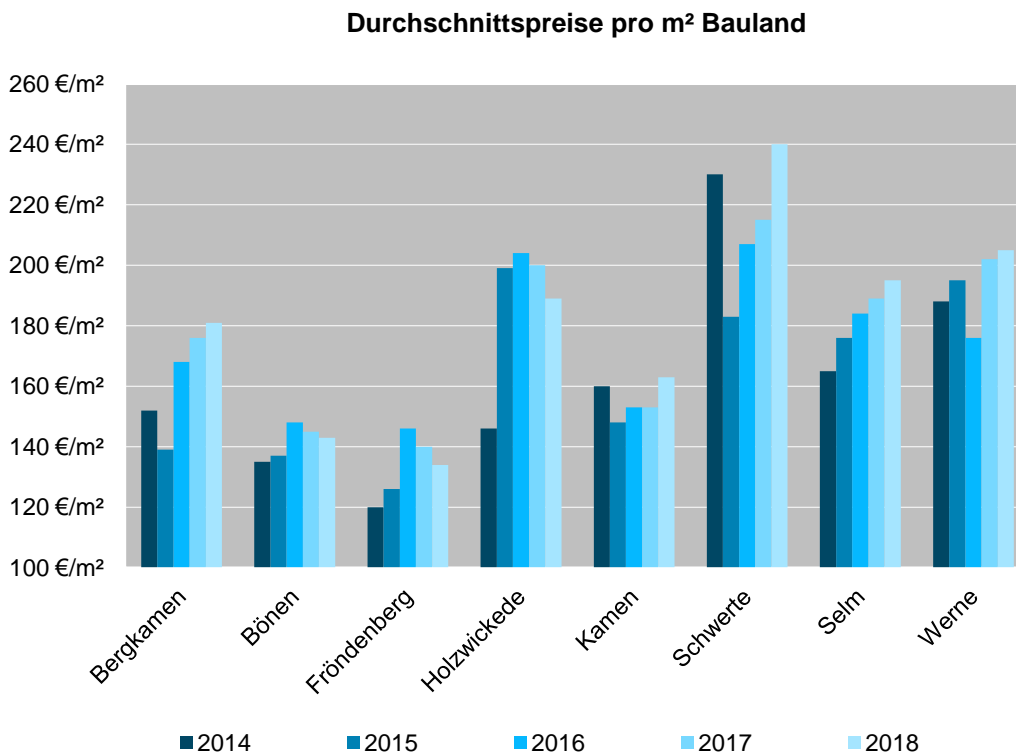
Einen Überblick über die jeweiligen Preisspannen in den einzelnen Städten und Gemeinden gibt die Übersicht über die Höhe der entsprechenden Bodenrichtwerte. Angegeben sind jeweils der niedrigste und der höchste Bodenrichtwert.

Städte und Gemeinden	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen in Euro / m²	
	von	bis
Bergkamen	65	215
Bönen	60	160
Fröndenberg/Ruhr	50	175
Holzwickede	80	250
Kamen	70	210
Schwerte	95	280
Selm	80	225
Werne	65	250
Kreis Unna	50	280

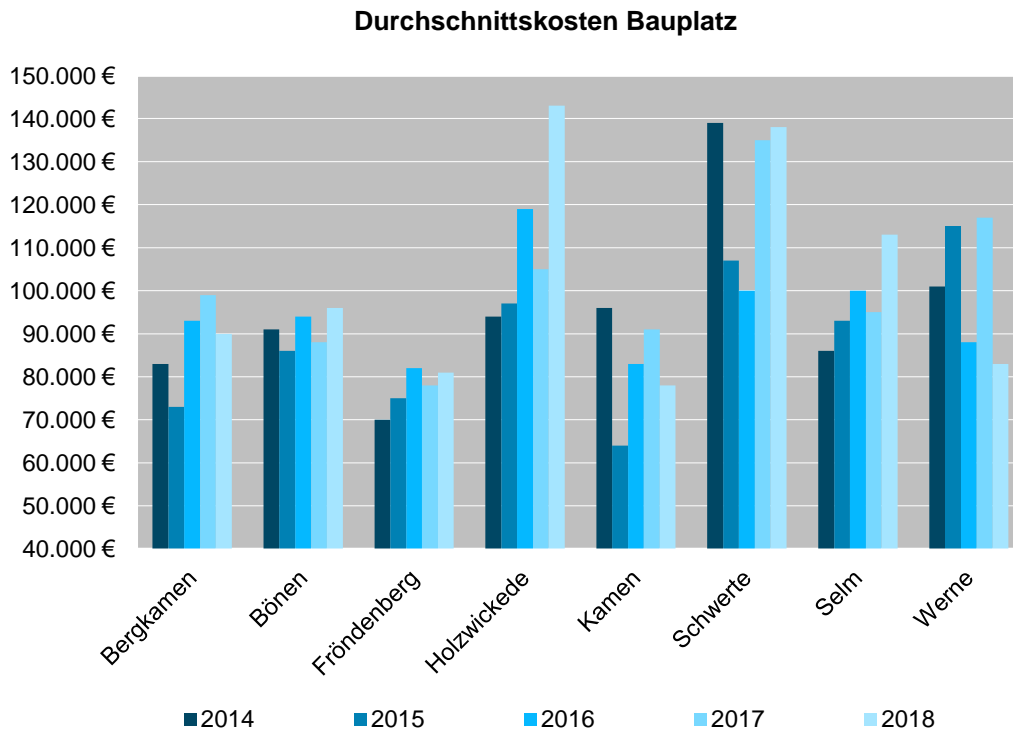
In der folgenden Grafik „Durchschnittsgröße Bauplatz“ wurden alle verkauften Bauplätze einer Gemeinde gemittelt, unabhängig von weiterer Unterteilbarkeit und mit ihrer Durchschnittsgröße dargestellt. Die Grafiken verdeutlichen die zeitliche Entwicklung in diesem Marktsegment.



In der Grafik „Durchschnittspreise pro m² Bauland“ werden die gezahlten Kaufpreise gemittelt dargestellt (ohne Anpassung / Normierung an die Bodenrichtwertgrundstücke und ohne Berücksichtigung teurer und preiswerter Baugebiete).



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



## 4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

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

### Umsatzentwicklung

Jahr	Anzahl	Umsatz in Mio. EUR
2014	4	0,8
2015	0	0,0
2016	4	0,9
2017	8	2,7
2018	2	1,9



### 4.3 Gewerbliche Bauflächen

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

#### Umsatzentwicklung Gewerbe und Industrie

Jahr	Anzahl	Umsatz in Mio. EUR
2014	15	2,8
2015	21	2,6
2016	22	5,4
2017	31	11,9
2018	28	10,6

#### Umsatzentwicklung tertiäre Nutzung

Jahr	Anzahl	Umsatz in Mio. EUR
2014	10	9,4
2015	0	0,0
2016	7	2,7
2017	0	0,0
2018	2	0,6

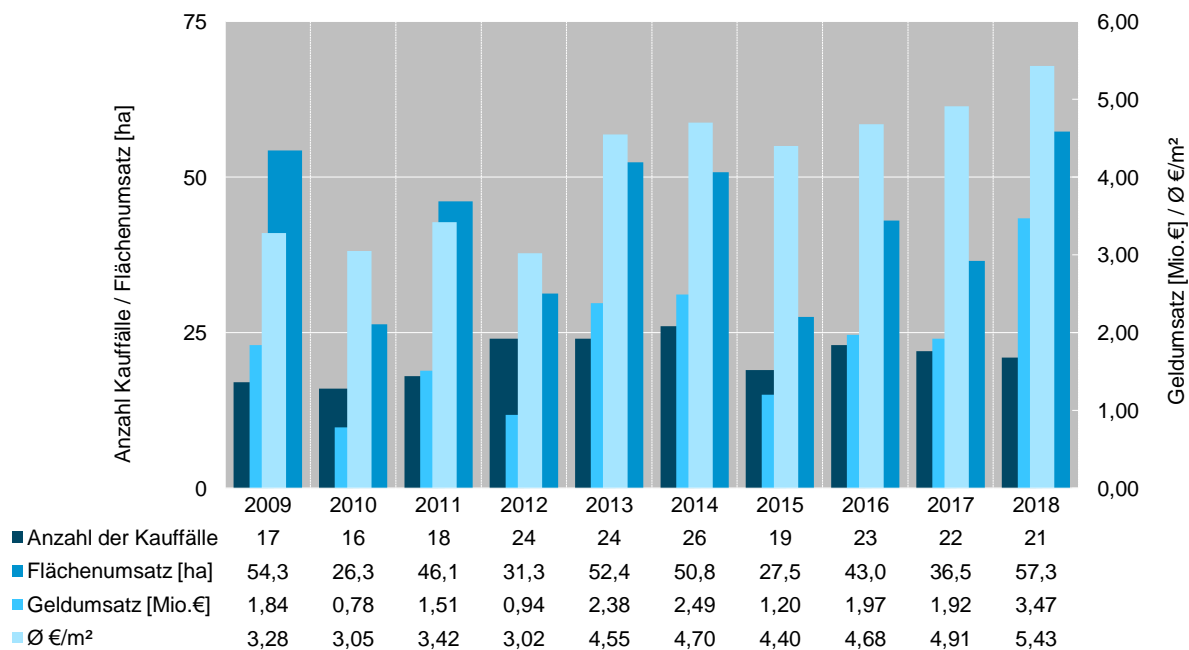
## 4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Bei dieser Grundstücksgruppe handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerland und Grünland) und forstwirtschaftlich genutzte Flächen. Es wird unterstellt, dass auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV).

### Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Beim Verkauf im „privaten Grundstücksbereich“ ist die Anzahl der Kauffälle über 10 Jahre relativ gering. Der Durchschnittspreis für landwirtschaftlich genutzte Flächen (hier: Acker- und Grünland) steigt im Jahr 2018 von 4,91 €/m<sup>2</sup> auf 5,43 €/m<sup>2</sup>.

#### Landwirtschaftliche Flächen (Acker- und Grünland)



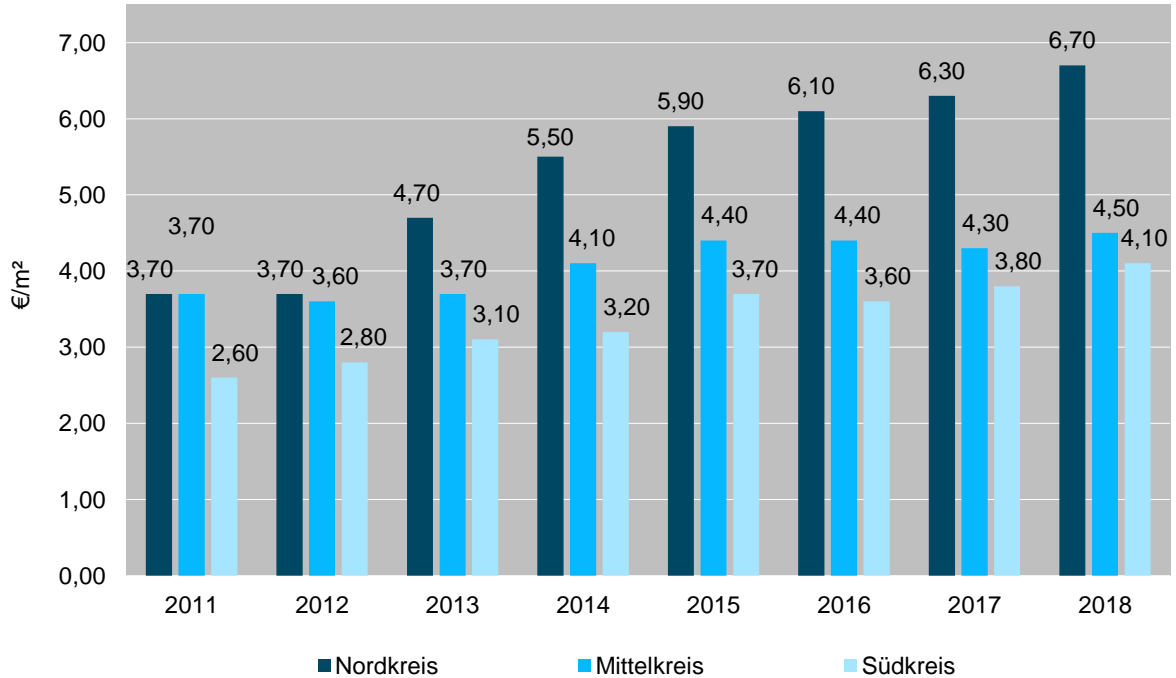
In die oben angeführte Auswertung sind nur Kauffälle eingegangen, deren Fläche größer als 2.500 m<sup>2</sup> ist. Es handelt sich bei den aufgeführten Durchschnittspreisen um reine Mittelwerte, das heißt, dass Lage, Zuschnitt, Topographie, Bodengüte usw. hier nicht berücksichtigt wurde.

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

Um eine bessere Übersicht über den Grundstücksmarkt im privaten landwirtschaftlichen Bereich zu bekommen, wurde eine Dreiteilung des Zuständigkeitsgebietes durchgeführt. Eine Aufteilung nach Städten und Gemeinden ist aufgrund des geringen Datenmaterials nicht möglich. So werden folgende Gebiete zusammengefasst: Selm und Werne im Norden, Bergkamen, Kamen und Bönen in der Mitte und Fröndenberg/Ruhr, Holzwickede und Schwerte im Süden. Um eine möglichst gesicherte Aussage über die Preisgestaltung in diesen Gebieten zu ermöglichen, wurde aus den Jahrgängen 2016 bis 2018 das Mittel gebildet.

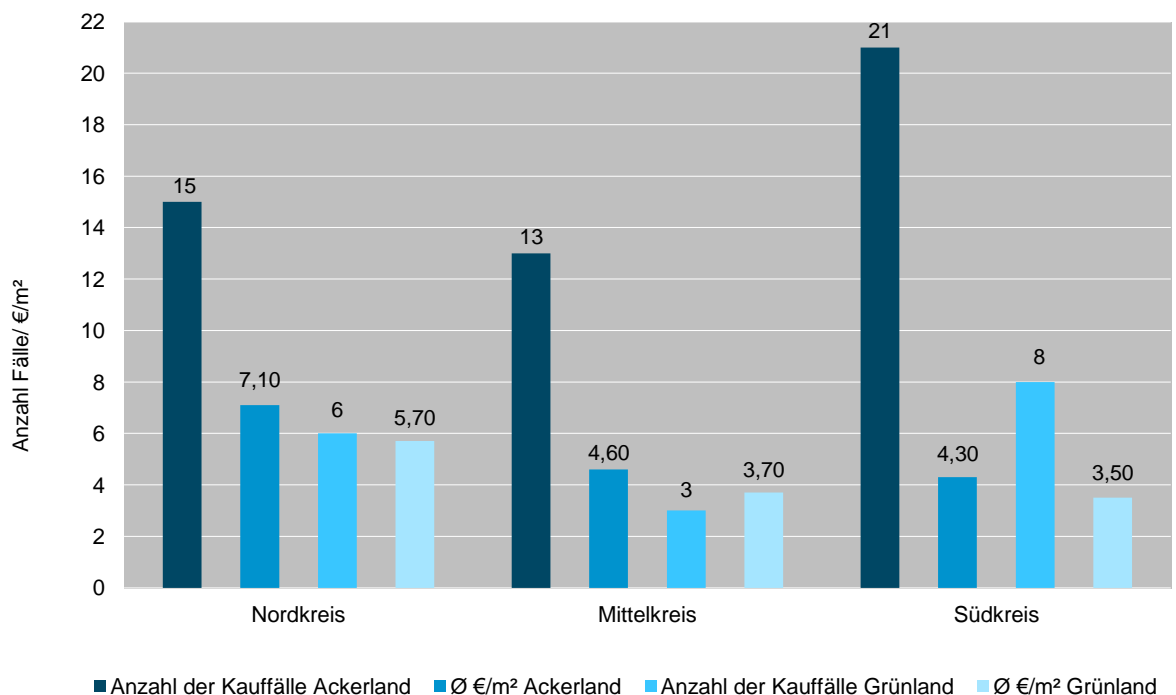
### Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen

Nordkreis:	Selm, Werne	6,70 €/m <sup>2</sup>
Mittelkreis:	Bergkamen, Kamen, Bönen	4,50 €/m <sup>2</sup>
Südkreis:	Fröndenberg/Ruhr, Holzwickede, Schwerte	4,10 €/m <sup>2</sup>



In der folgenden Grafik wurden alle geeigneten Preise aus den Jahrgängen 2016 bis 2018 in den drei Gebieten getrennt nach Ackerland und Grünland ausgewertet. Zu beachten ist, dass teilweise nur wenige geeignete Preise für die Teilmärkte vorliegen.

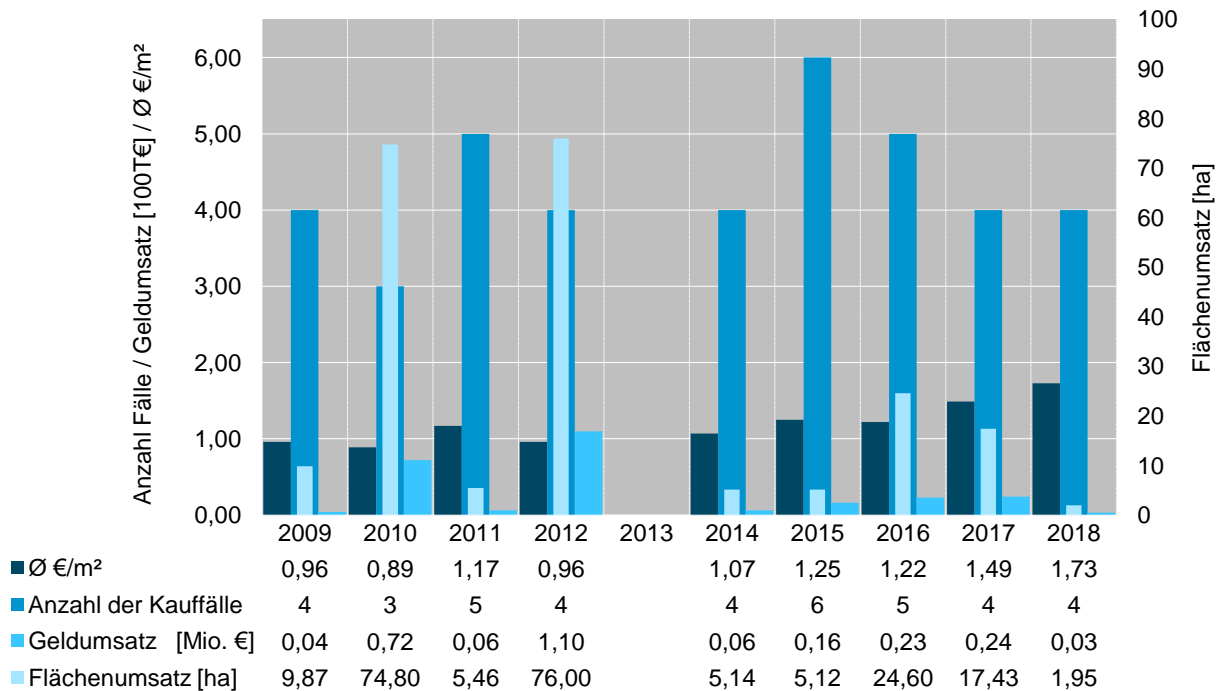
### Ackerland und Grünland



### Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Im Kreisgebiet gibt es nur wenige Waldflächen (rund 12 % der Fläche des Kreises). Daher liegen auch nur sehr wenige geeignete Preise für derartige Grundstücke vor. Der Mittelwert der letzten 10 Jahre schwankt um 1,20 €/m<sup>2</sup>. Dieser Preis beinhaltet in der Regel den Aufwuchs. Es werden nur Flächen berücksichtigt, die größer als 2.500 m<sup>2</sup> sind. Für das Jahr 2018 betrug der Durchschnittswert 1,73 €/m<sup>2</sup>. Eine Dreiteilung wie im landwirtschaftlichen Bereich findet aufgrund der geringen Datenmenge nicht statt.

#### Forstwirtschaftliche Flächen



#### Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen

Wegen der geringen Anzahl von Verkäufen wird der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen aus einem Mittel der letzten drei Jahre abgeleitet und beträgt zum 01.01.2019 **1,40 €/m<sup>2</sup>**.

## 4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

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

### Umsatzentwicklung

#### Bauerwartungsland

Jahr	Anzahl	Umsatz in Mio. EUR
2014	4	1,5
2015	1	0,1
2016	8	6,2
2017	11	14,1
2018	9	2,8

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

### Umsatzentwicklung

#### Rohbauland

Jahr	Anzahl	Umsatz in Mio. EUR
2014	0	0,0
2015	1	0,4
2016	0	0,0
2017	1	0,1
2018	10	4,6

## 4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

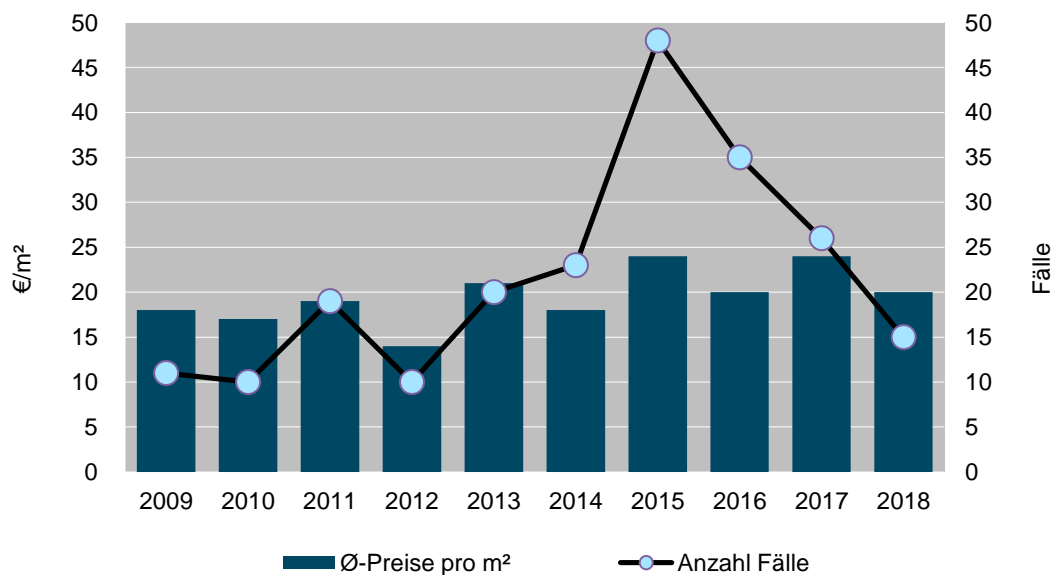
Bei den sonstigen unbebauten Grundstücken handelt es sich um sehr verschiedenartige Flächen. Hierunter fallen vor allem Freizeit- und Gartenflächen, Arrondierungsflächen und Flächen für den Bau von Immissionsschutzmaßnahmen. Eine gesonderte Auswertung in diesem Segment hat der Gutachterausschuss im Bereich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

### Freizeit- und Gartenfläche

Im Bereich Freizeit- und Gartenflächen werden Preise für Flächen untersucht, die gemäß Kaufvertrag als Freizeit- und / oder Gartenflächen genutzt werden. Hierzu gehören auch Flächen, die wegen ihrer Lage und Ausweisung diesem Bereich zufallen (z.B. Kleingartenflächen, Gartenlandarrondierungen, usw.). Es werden nur Flächen berücksichtigt, die größer als 100 m<sup>2</sup> sind. Flächen, die zur Straßenlandabtretung oder zur Bauplatzerweiterung dienen, fallen nicht in diese Rubrik.

Im letzten Jahr wurden 15 Fälle dieser Art im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ausgewertet. Da die einzelnen Fallzahlen in der Regel für die einzelnen Städte und Gemeinden statistisch unzureichend sind, wurden sie zusammengefasst. Es ergab sich für den Auswertungszeitraum 2018 im Bereich Freizeit- und Gartenflächen ein mittlerer Preis pro Quadratmeter in Höhe von 20,- €. Hierbei lag die Bandbreite zwischen 3,50 €/m<sup>2</sup> und 80,00 €/m<sup>2</sup>.

Bei dieser Preisspanne wird deutlich, dass sich auch weiterhin kein klassischer Durchschnittspreis für Freizeit- und / oder Gartenflächen ableiten lässt. Neben Angebot und Nachfrage spielen viele Faktoren eine Rolle, wie z.B. Nutzungsmöglichkeiten, Lage und infrastrukturelle Gegebenheiten. Dies schlägt sich entsprechend im Preis nieder. Der Durchschnittspreis der letzten 10 Jahre beträgt 21,- €/m<sup>2</sup>.



## 4.7 Bodenrichtwerte

### 4.7.1 Definition

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 BauGB) ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m<sup>2</sup>) eines Grundstücks mit definierten Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf alllastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalsbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebiete, Boden- und Grundwasserverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt. Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosshöhe und Baulandtiefe enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück. Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß § 196 Abs. 1 BauGB und § 11 Abs. 1 GAVO NRW jährlich 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.

#### **Bodenrichtwert für Bauland**

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

#### **Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- und Grünland)**

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

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

### **Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke**

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

#### **4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW**

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



### 4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss gebietstypische Werte als Übersicht über das Preisniveau beschlossen. Dabei ist nach guter, mittlerer und mäßiger Lage unterschieden worden. Die Werte sind für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke angegeben.

#### Gebietstypische Bodenrichtwerte gemäß § 13 Abs. 1 GAVO NRW für Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

in Euro / m<sup>2</sup>

Unbebaute Grundstücke	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Bergkamen	165	140	105
Bönen	140	125	90
Fröndenberg/Ruhr	145	135	95
Holzwickede	210	190	130
Kamen	180	160	115
Schwerte	230	195	145
Selm	195	160	115
Werne	215	170	120
Kreis Unna	190	160	110

#### Gebietstypische Bodenrichtwerte gemäß § 13 Abs. 1 GAVO NRW für gewerbliche Bauflächen

in Euro / m<sup>2</sup>

Unbebaute Grundstücke	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Bergkamen	40	30	30
Bönen	55	40	-
Fröndenberg/Ruhr	-	30	-
Holzwickede	85	55	35
Kamen	90	40	30
Schwerte	70	50	40
Selm	40	35	25
Werne	40	35	-
Kreis Unna	65	40	35

### 4.7.4 Umrechnungskoeffizienten

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

#### 4.7.5 Indexreihen

##### Bodenpreisindexreihen

Nach § 11 ImmoWertV sollen die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden. Bodenpreisindexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraums zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben.

Der Gutachterausschuss hat zur zeitlichen Anpassung von Bodenpreisen für den individuellen Wohnungsbau Indexreihen aus den Bodenrichtwerten abgeleitet. Nachfolgend können die Indexreihen Basis 2005 = 100 aus der Tabelle entnommen werden.

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

**Bodenpreisindexreihen aus Bodenrichtwerten**  
Basis 2005 = 100

<b>Jahr</b>	<b>Selm</b>	<b>Werne</b>	<b>Bergkamen</b>	<b>Bönen</b>	<b>Kamen</b>	<b>Fröndenberg</b>	<b>Holzwickede</b>	<b>Schwerte</b>
2005	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
2006	100,00	100,23	100,22	100,30	100,42	99,84	99,75	100,15
2007	100,11	100,14	100,15	100,44	100,42	99,92	99,75	100,10
2008	99,95	99,81	100,43	100,84	100,73	99,61	99,98	100,10
2009	99,95	99,89	100,37	100,84	100,73	99,61	99,98	99,91
2010	99,25	99,99	99,96	101,75	100,68	99,86	99,15	100,26
2011	99,16	100,01	100,06	101,75	100,72	100,22	99,39	100,29
2012	99,16	100,02	100,11	101,75	100,75	100,15	99,08	100,23
2013	99,17	100,15	100,11	102,50	100,75	100,20	99,08	100,17
2014	99,12	100,50	100,11	103,45	100,85	99,71	98,99	100,26
2015	99,39	100,69	100,32	103,77	101,94	98,26	98,88	100,35
2016	99,59	101,73	100,83	103,87	102,02	98,81	100,95	101,03
2017	106,83	102,61	114,05	111,38	109,31	100,19	105,55	102,65
2018	106,99	102,99	115,34	111,30	109,41	100,32	105,42	102,69

#### 4.7.6 Ausgewählte Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte und Bodenrichtwertzonen für Bauland sind in Bodenrichtwertkarten dargestellt, die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erworben werden können. Die Geschäftsstelle erteilt auch jedermann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte. Zur schnellen Information stehen der Grundstücksmarktbericht und die Bodenrichtwerte im Internet unter der Adresse [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de), sowie die Bodenrichtwerte unter [www.geoservice.kreis-unna.de](http://www.geoservice.kreis-unna.de) für Auskunftszwecke kostenlos zur Verfügung.

Die Abgrenzung der zonalen Bodenrichtwerte erfolgt durch entsprechende Darstellung von Begrenzungslinien.



#### Fachinformationen

Detailinformationen	
<b>Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen</b>	
Mehrgeschossig	Weitere Produkte Kontakt
<b>Örtliche Fachinformationen anzeigen</b>	
Lage und Wert	
Gemeinde	Kamen
Gemarkungsname	Kamen
Ortsteil	Kamen
Bodenrichtwertnummer	5211
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>350 €/m² (Mehrgeschossig)</b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2018
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenersatzungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach dem KAG
Nutzungsart	Mischgebiet
Geschosszahl	II-IV
Tiefe	35 m
Anwendungshinweise	<a href="#">Link</a>

## 5 Bebaute Grundstücke

Dieses Marktsegment unterteilt sich in folgende Teilmärkte:

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

### 5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Jahr 2018 wurden für Grundstücke, die mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus bebaut sind, 1096 Kauffälle registriert. Das bedeutet eine Steigerung von 21 % (Vorjahr: 905 Kauffälle). Diese 1096 Fälle teilen sich in drei Teilmärkten wie folgt auf:

Ein- und Zweifamilienhäuser 2018	
Teilmarkt	Anzahl
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	501
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	453
Reihenmittelhäuser	142

#### 5.1.1 Durchschnittspreise

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

Gebäudeart	Altersklasse	Anzahl	Ø Grundstücksgröße	Ø Gesamtkaufpreis	Ø Fiktives Baujahr	Gebäudestandardkennzahl	Ø Bodenrichtwert
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit einer Grundstücksfläche von 350 – 800 m <sup>2</sup>	2010-2015	13	561 m <sup>2</sup>	378.000 €	2012	3,7	175,- €/m <sup>2</sup>
	2000-2009	15	504 m <sup>2</sup>	372.000 €	2005	3,5	185,- €/m <sup>2</sup>
	1990-1999	22	571 m <sup>2</sup>	339.000 €	1995	3,0	160,- €/m <sup>2</sup>
	1980-1989	25	593 m <sup>2</sup>	321.000 €	1984	2,7	165,- €/m <sup>2</sup>
	1970-1979	55	653 m <sup>2</sup>	266.000 €	1974	2,4	165,- €/m <sup>2</sup>
	1960-1969	41	623 m <sup>2</sup>	231.000 €	1966	2,3	160,- €/m <sup>2</sup>
	1950-1959	5	578 m <sup>2</sup>	176.000 €	1959	2,2	145,- €/m <sup>2</sup>
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser mit einer Grundstücksfläche von 250 – 500 m <sup>2</sup>	2000-2009	13	325 m <sup>2</sup>	268.000 €	2003	3,2	165,- €/m <sup>2</sup>
	1990-1999	17	331 m <sup>2</sup>	239.000 €	1995	2,9	155,- €/m <sup>2</sup>
	1980-1989	18	358 m <sup>2</sup>	212.000 €	1983	2,5	155,- €/m <sup>2</sup>
	1970-1979	38	372 m <sup>2</sup>	209.000 €	1976	2,4	150,- €/m <sup>2</sup>
	1960-1969	59	399 m <sup>2</sup>	155.000 €	1965	2,3	140,- €/m <sup>2</sup>
	1950-1959	10	419 m <sup>2</sup>	105.000 €	1958	2,1	125,- €/m <sup>2</sup>
Reihenmittelhäuser mit einer Grundstücksfläche von 150 – 300 m <sup>2</sup>	2000-2009	9	239 m <sup>2</sup>	240.000 €	2003	3,1	160,- €/m <sup>2</sup>
	1990-1999	10	210 m <sup>2</sup>	205.000 €	1996	2,7	170,- €/m <sup>2</sup>
	1980-1989	9	237 m <sup>2</sup>	212.000 €	1984	2,4	175,- €/m <sup>2</sup>
	1970-1979	17	238 m <sup>2</sup>	197.000 €	1975	2,4	170,- €/m <sup>2</sup>
	1960-1969	17	232 m <sup>2</sup>	128.000 €	1965	2,3	135,- €/m <sup>2</sup>
	1950-1959	7	206 m <sup>2</sup>	80.000 €	1958	2,1	125,- €/m <sup>2</sup>

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

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

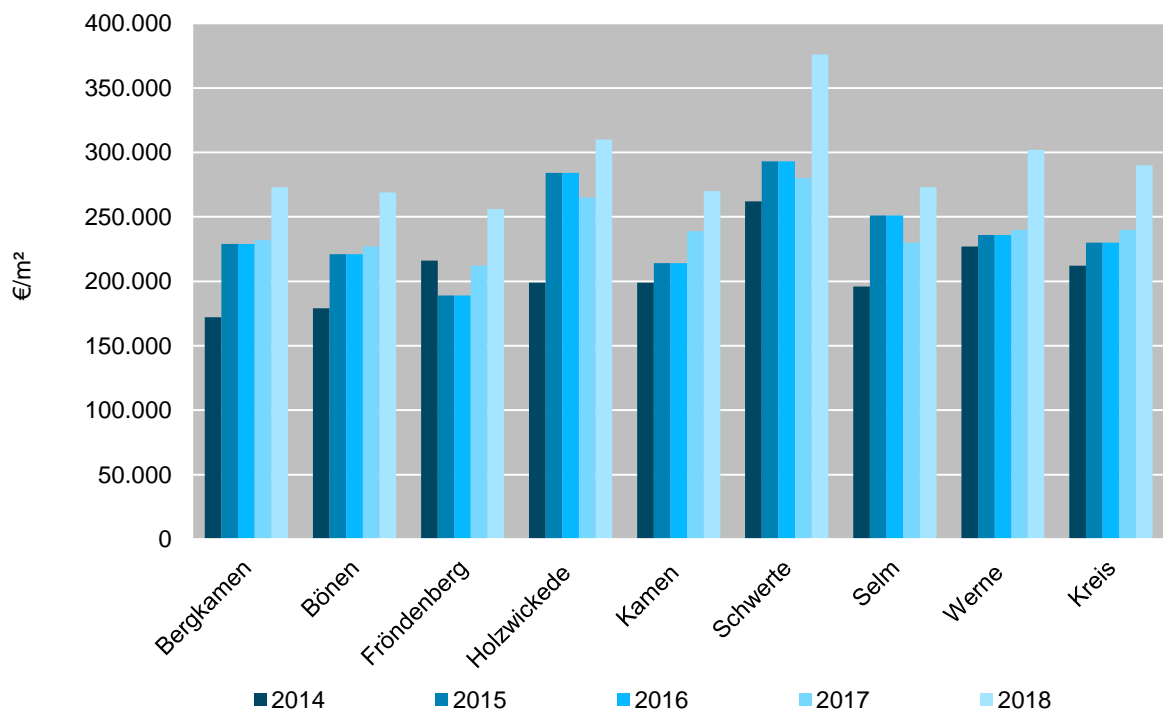
**Fiktives Baujahr =** Nach Modernisierungen oder Sanierungen einer Immobilie ergibt sich eine längere Restnutzungsdauer, so dass das sich daraus ergebende fiktive Baujahr vom tatsächlichen Baujahr abweicht.

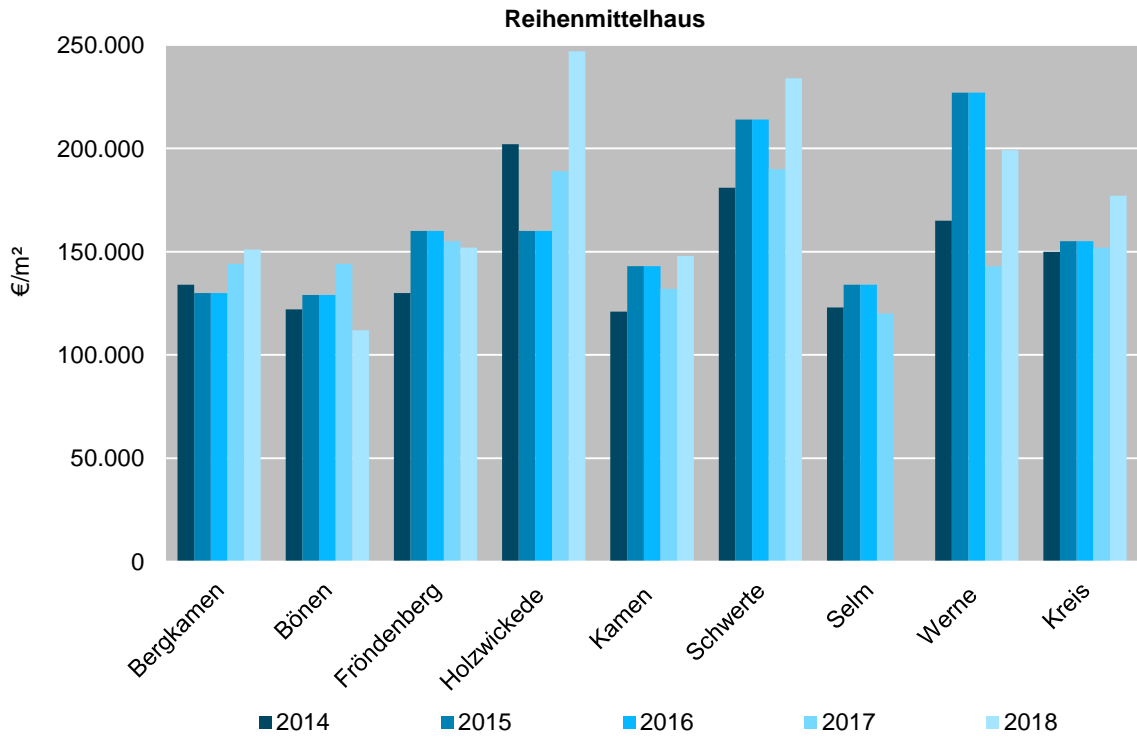
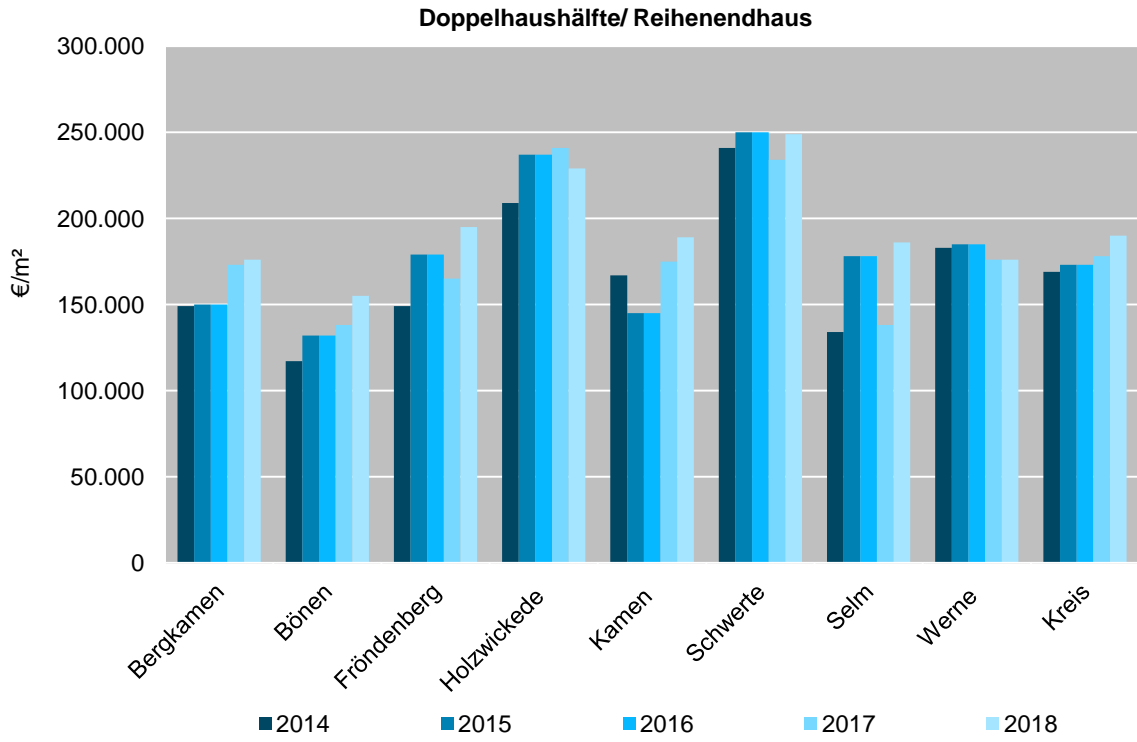
**Gebäudestandardkennzahl =** Die Gebäudestandardkennzahl spiegelt den Ausstattungsstandard des Objektes wieder. Die Spanne liegt zwischen eins (nicht zeitgemäß) und fünf (stark gehoben).

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

## Durchschnittliche Kaufpreise

### Ein-/Zweifamilienhaus freistehend





### 5.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Unna hat aus der Kaufpreissammlung Immobilienrichtwerte für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** abgeleitet.

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

#### Definition

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche festgesetzt.

Immobilienrichtwerte stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des

§ 13 ImmoWertV dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren.

#### Hinweise zur Verwendung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Unna hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2014 bis 2018 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und auf den 01.01.2019 indiziert. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften der Kaufobjekte und dem Kaufzeitpunkt wurden mit Hilfe von Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten sachverständig auf Basis einer Kaufpreisanalyse ermittelt und berücksichtigt.

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

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

#### Die Immobilienrichtwerte

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

Die Immobilienrichtwerte und Immobilienrichtwertzonen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sind in Immobilienrichtwertkarten dargestellt. Die Immobilienrichtwerte sowie einen Immobilien-Preis-Kalkulator zur Bewertung einer Immobilie stehen Ihnen im Internet unter der Adresse [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) kostenlos zur Verfügung.

### Immobilienrichtwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Immobilienrichtwerte gelten für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in mittlerer Wohnlage der jeweiligen Richtwertzone. Sie wurden aus 397 Kauffällen ermittelt, deren Kaufpreise im Mittel 1.611 €/m<sup>2</sup> betragen und eine Standardabweichung von 448 €/m<sup>2</sup> aufweisen. Die Baujahre der Häuser bewegen sich zwischen 1949 und 2014. Die mittlere Wohnfläche liegt bei 157 m<sup>2</sup> mit einer Standardabweichung von 36 m<sup>2</sup>. Die Grundstücke weisen im Mittel eine Baulandfläche von 664 m<sup>2</sup> mit einer Standardabweichung von 183 m<sup>2</sup> auf.

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

### Preisindex

Eine Abweichung vom Stichtag des Richtwertes kann auf der Basis des Preisindex berücksichtigt werden. Die Basis 100 ist der Stichtag 01.07.2015.

Stichtag	Index
01.01.2014	96,8
01.01.2015	98,4
01.01.2016	100,9
01.01.2017	107,9
01.01.2018	115,5
01.01.2019 (vorläufig)	120,3

### Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Die Anpassung des Richtwertes auf das Bewertungsobjekt erfolgt mit den nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten. Zwischen den Tabellenwerten kann interpoliert werden.

- **Baujahr**

Die Anpassungstabellen für unterschiedliche Baujahre sind vom Jahr der Wertermittlung abhängig. Nachfolgend werden Tabellen für das Jahr 2019 und das Jahr 2014 ausgegeben. Als Baujahr ist das Ursprungsbaujahr, auch im Falle von modernisierten Objekten, anzuhalten. Bei zurückliegenden Stichtagen ist zwischen den Tabellen für 2019 und 2014 zu interpolieren.

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt für Stichtage im Jahr 2019								
	Baujahr	2015	2010	2000	1990	1980	1970	1960	1950
2010	1,02	1,00	0,96	0,91	0,86	0,81	0,76	0,71	0,71
2000	1,07	1,04	1,00	0,95	0,90	0,84	0,79	0,74	0,74
1990	1,12	1,10	1,05	1,00	0,94	0,89	0,83	0,78	0,78
1980	1,19	1,16	1,11	1,06	1,00	0,94	0,88	0,82	0,82
1970	1,26	1,24	1,18	1,13	1,06	1,00	0,94	0,87	0,87
1960	1,35	1,32	1,26	1,20	1,14	1,07	1,00	0,93	0,93
1950	1,44	1,41	1,35	1,29	1,22	1,14	1,07	1,00	1,00

ungesicherter Bereich



Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt für Stichtage im Jahr 2014							
	Baujahr	2010	2000	1990	1980	1970	1960	1950
	2010	1,02	0,98	0,93	0,88	0,83	0,78	0,73
	2000	1,07	1,02	0,98	0,92	0,87	0,82	0,76
	1990	1,12	1,08	1,03	0,97	0,92	0,86	0,80
	1980	1,19	1,14	1,09	1,03	0,97	0,91	0,85
	1970	1,26	1,21	1,16	1,09	1,03	0,97	0,91
	1960	1,35	1,29	1,23	1,17	1,10	1,03	0,97
	1950	1,44	1,39	1,32	1,25	1,18	1,11	1,04

ungesicherter Bereich

- **Wohnfläche**  
(nach Wohnflächenverordnung)

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt															
	Wohnfläche	90	100	110	120	130	140	150	160	170	180	190	200	210	230	260
	90	1,00	0,93	0,88	0,83	0,79	0,76	0,73	0,70	0,68	0,66	0,64	0,62	0,61	0,58	0,56
	100	1,07	1,00	0,94	0,89	0,85	0,81	0,78	0,75	0,73	0,70	0,68	0,67	0,65	0,63	0,60
	110	1,14	1,06	1,00	0,95	0,90	0,86	0,83	0,80	0,77	0,75	0,73	0,71	0,69	0,66	0,64
	120	1,20	1,12	1,06	1,00	0,95	0,91	0,87	0,84	0,81	0,79	0,77	0,75	0,73	0,70	0,67
	130	1,26	1,18	1,11	1,05	1,00	0,96	0,92	0,88	0,85	0,83	0,81	0,79	0,77	0,74	0,71
	140	1,32	1,23	1,16	1,10	1,05	1,00	0,96	0,92	0,89	0,87	0,84	0,82	0,80	0,77	0,74
	150	1,37	1,28	1,21	1,14	1,09	1,04	1,00	0,96	0,93	0,90	0,88	0,86	0,84	0,80	0,77
	160	1,43	1,33	1,25	1,19	1,13	1,08	1,04	1,00	0,97	0,94	0,91	0,89	0,87	0,83	0,80
	170	1,48	1,38	1,30	1,23	1,17	1,12	1,07	1,03	1,00	0,97	0,94	0,92	0,90	0,86	0,83
	180	1,52	1,42	1,34	1,27	1,21	1,15	1,11	1,07	1,03	1,00	0,97	0,95	0,93	0,89	0,85
	190	1,56	1,46	1,38	1,30	1,24	1,19	1,14	1,10	1,06	1,03	1,00	0,97	0,95	0,92	0,88
	200	1,61	1,50	1,41	1,34	1,27	1,22	1,17	1,13	1,09	1,06	1,03	1,00	0,98	0,94	0,90
	210	1,64	1,54	1,45	1,37	1,30	1,25	1,20	1,15	1,11	1,08	1,05	1,02	1,00	0,96	0,92
	230	1,71	1,60	1,50	1,42	1,36	1,30	1,24	1,20	1,16	1,12	1,09	1,06	1,04	1,00	0,96
	260	1,79	1,67	1,57	1,49	1,42	1,36	1,30	1,25	1,21	1,18	1,14	1,11	1,09	1,05	1,00

ungesicherter Bereich

- **Grundstücksfläche**

Bei der Grundstücksfläche ist nur der Baulandanteil des Grundstückes zu berücksichtigen. Dieser ist anhand der Bodenrichtwertmerkmale zu bewerten. Darüber hinausgehende Flächenanteile (z.B. Freizeit- und Gartenfläche) sind sachverständig zu bewerten.

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt															
	Grundstücksfläche	300	350	400	450	500	550	600	650	700	750	800	900	1000	1100	1200
300	1,00	1,03	1,07	1,09	1,12	1,14	1,16	1,18	1,20	1,22	1,24	1,27	1,30	1,33	1,35	
350	0,97	1,00	1,03	1,06	1,08	1,10	1,13	1,15	1,16	1,18	1,20	1,23	1,26	1,29	1,31	
400	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05	1,07	1,09	1,11	1,13	1,15	1,16	1,19	1,22	1,25	1,27	
450	0,92	0,95	0,97	1,00	1,02	1,04	1,07	1,08	1,10	1,12	1,13	1,16	1,19	1,22	1,24	
500	0,89	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04	1,06	1,08	1,09	1,11	1,14	1,16	1,19	1,21	
550	0,88	0,91	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02	1,04	1,05	1,07	1,09	1,11	1,14	1,16	1,19	
600	0,86	0,89	0,92	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05	1,07	1,09	1,12	1,14	1,16	
650	0,84	0,87	0,90	0,92	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05	1,07	1,10	1,12	1,14	
700	0,83	0,86	0,88	0,91	0,93	0,95	0,97	0,98	1,00	1,02	1,03	1,06	1,08	1,10	1,13	
750	0,82	0,85	0,87	0,89	0,92	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01	1,04	1,07	1,09	1,11	
800	0,81	0,83	0,86	0,88	0,90	0,92	0,94	0,96	0,97	0,99	1,00	1,03	1,05	1,07	1,09	
900	0,79	0,81	0,84	0,86	0,88	0,90	0,92	0,93	0,95	0,96	0,97	1,00	1,02	1,04	1,07	
1000	0,77	0,79	0,82	0,84	0,86	0,88	0,89	0,91	0,92	0,94	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04	
1100	0,75	0,78	0,80	0,82	0,84	0,86	0,88	0,89	0,91	0,92	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02	
1200	0,74	0,76	0,79	0,81	0,83	0,84	0,86	0,87	0,89	0,90	0,92	0,94	0,96	0,98	1,00	

ungesicherter Bereich

- **Gebäudeart**

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt		
	Gebäudeart	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus
	Einfamilienhaus	1,00	0,93
Zweifamilienhaus	1,08	1,00	

- **Ausstattung**

Die Qualität der Ausstattung erfasst sowohl die Bausubstanz als auch die innere Ausstattung des Gebäudes. Sie wird nach den Kategorien des Sachwertverfahrens ermittelt.

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt			
	Ausstattung	einfach	mittel	gehoben
	einfach	1,00	1,18	1,32
	mittel	0,85	1,00	1,13
gehoben	0,76	0,89	1,00	

- **Mietsituation**

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt		
	Mietsituation	unvermietet	vermietet
	unvermietet	1,00	0,97
	vermietet	1,03	1,00

- **Modernisierungstyp**

Unter „baujahrtypisch“ sind sowohl nicht oder nur geringfügig modernisierte Altbauten als auch Neubauten, die noch keinen Modernisierungsbedarf haben, zu zählen. Mit „teilmodernisiert“ werden Häuser bezeichnet, die entsprechend der Sachwertrichtlinie einen mittleren Modernisierungsgrad aufweisen.

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt			
	Modernisierungsgrad	baujahrtypisch	teilmodernisiert	neuzeitlich
	baujahrtypisch	1,00	1,05	1,11
	teilmodernisiert	0,95	1,00	1,06
	neuzeitlich	0,90	0,95	1,00

- **Keller**

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt			
	Keller	vorhanden	tlw. vorhanden	nicht vorhanden
	vorhanden	1,00	0,98	0,95
	tlw. vorhanden	1,03	1,00	0,97
	nicht vorhanden	1,05	1,03	1,00

**Berechnungsbeispiel:**

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungs-koeffizient
Baujahr	2000	1990	0,95
Wohnfläche	165	180	0,96
Grundstücksfläche	465	500	1,02
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	0,93
Ausstattung	mittel	mittel	1,00
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,00
Modernisierungstyp	baujahrstypisch	teilmodernisiert	1,05
Keller	nicht vorhanden	vorhanden	1,05
Zeitpunkt	01.01.2019	01.01.2019	1,00
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von			<b>0,95</b>
angepasster Immobilienrichtwert	2.120 €/m <sup>2</sup>	x 0,95	2.014 €/m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	<b>180 m<sup>2</sup></b>	<b>x 2.014 €/m<sup>2</sup></b>	<b>rd. 363.000 €</b>

**Hinweis:**

Abschließend sind Besonderheiten eines Bewertungsobjektes, die nicht im Immobilienrichtwert enthalten sind, zu berücksichtigen. Hierzu zählen z.B.:

- besondere Bauteile (z.B. Gauben)
- Baumängel / Bauschäden
- Nebengebäude (z.B. Garagen)
- Erbbaurecht
- Baulast
- Freizeit- und Gartenfläche

Der Zeitwert einer Garage liegt im Durchschnitt zwischen 2.000,- und 6.000,- €.

**5.1.3 Indexreihen**

Indexreihen für Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser sind bisher vom Gutachterausschuss nicht ermittelt worden.

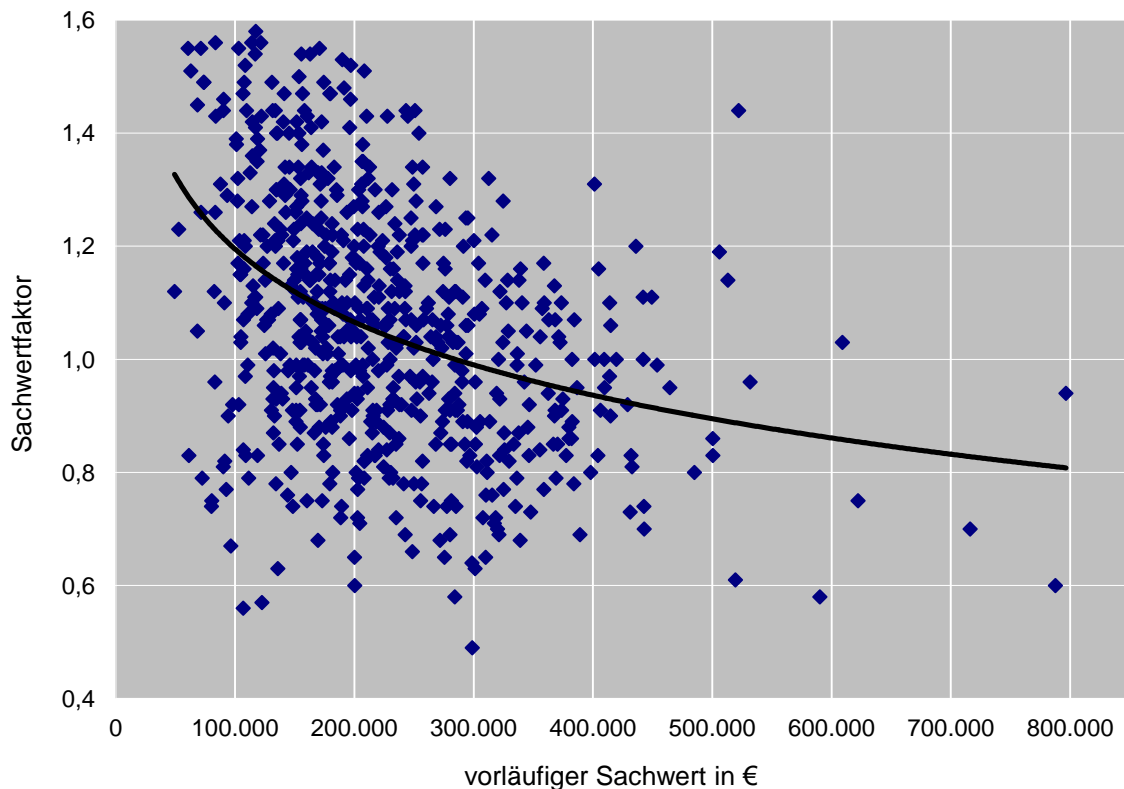
### 5.1.4 Sachwertfaktoren

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

#### Sachwertfaktoren 2019 für den Kreis Unna (ohne die Städte Lünen und Unna)

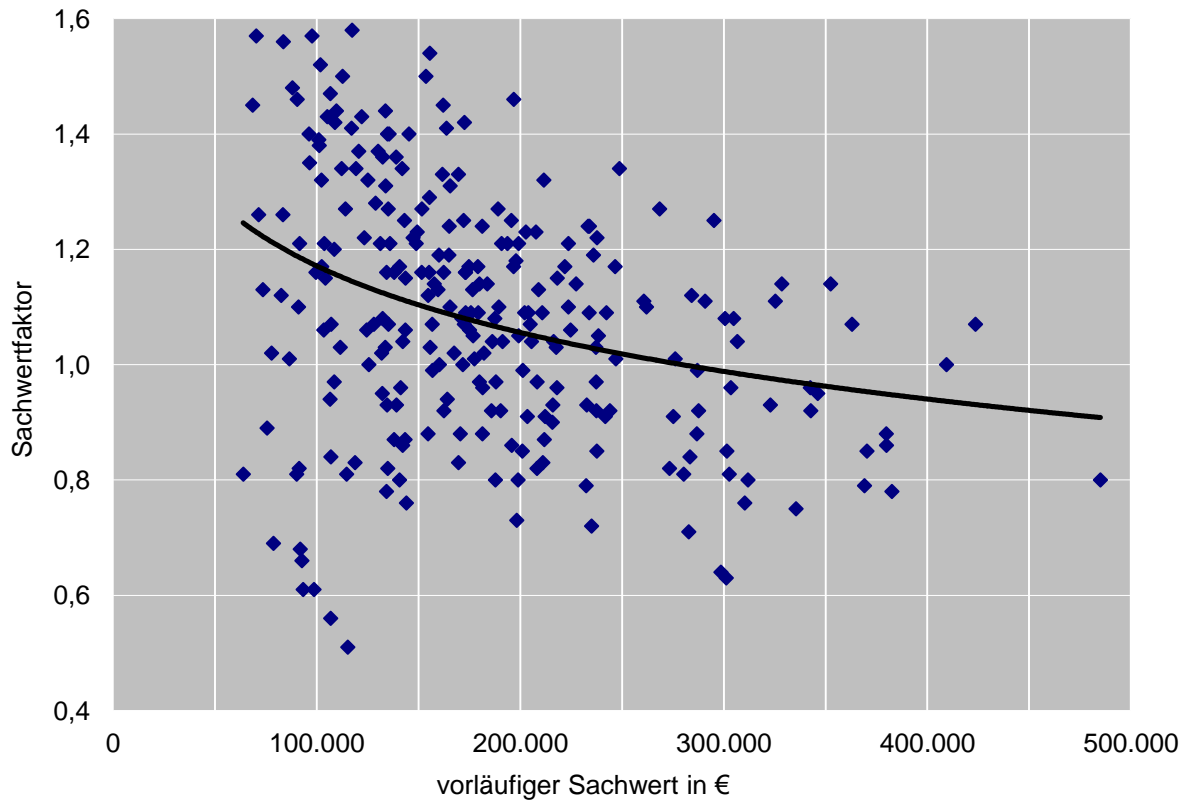
Daten aus dem Jahrgang 2018 (Anzahl 644)

vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor	vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor	vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor
60.000	1,29	200.000	1,07	340.000	0,97
70.000	1,26	210.000	1,06	350.000	0,96
80.000	1,24	220.000	1,05	360.000	0,96
90.000	1,21	230.000	1,04	370.000	0,95
100.000	1,19	240.000	1,03	380.000	0,95
110.000	1,18	250.000	1,02	390.000	0,94
120.000	1,16	260.000	1,02	400.000	0,94
130.000	1,15	270.000	1,01	410.000	0,93
140.000	1,13	280.000	1,00	420.000	0,93
150.000	1,12	290.000	1,00	430.000	0,92
160.000	1,11	300.000	0,99	440.000	0,92
170.000	1,10	310.000	0,98	450.000	0,91
180.000	1,09	320.000	0,98		
190.000	1,08	330.000	0,97		



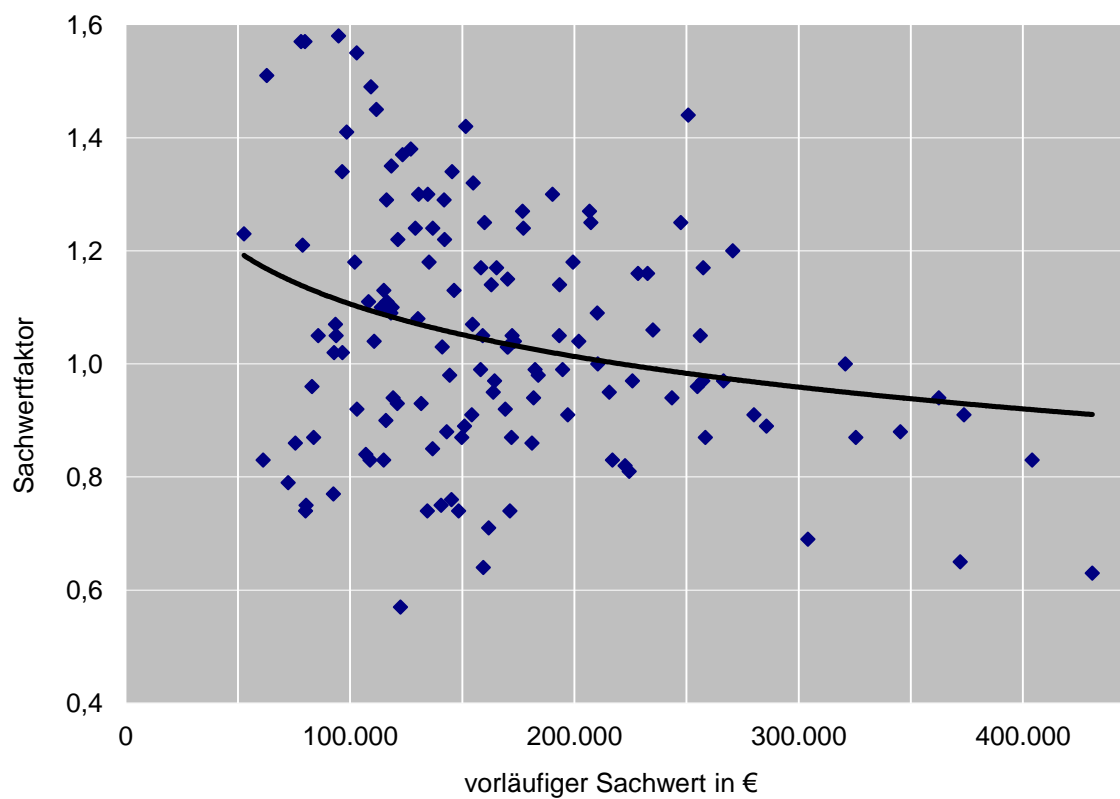
**Sachwertfaktoren 2019 für die Stadt Bergkamen**  
 Daten aus den Jahrgängen 2017 und 2018 (Anzahl 260)

<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>Sachwertfaktor</b>	<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>Sachwertfaktor</b>
70.000	1,23	220.000	1,04
80.000	1,21	230.000	1,03
90.000	1,19	240.000	1,03
100.000	1,17	250.000	1,02
110.000	1,16	260.000	1,01
120.000	1,14	270.000	1,01
130.000	1,13	280.000	1,00
140.000	1,12	290.000	0,99
150.000	1,10	300.000	0,99
160.000	1,09	310.000	0,98
170.000	1,08	320.000	0,98
180.000	1,07	330.000	0,97
190.000	1,06	340.000	0,97
200.000	1,06	350.000	0,96
210.000	1,05		



**Sachwertfaktoren 2019 für die Gemeinde Bönen**  
Daten aus den Jahrgängen 2017 und 2018 (Anzahl 134)

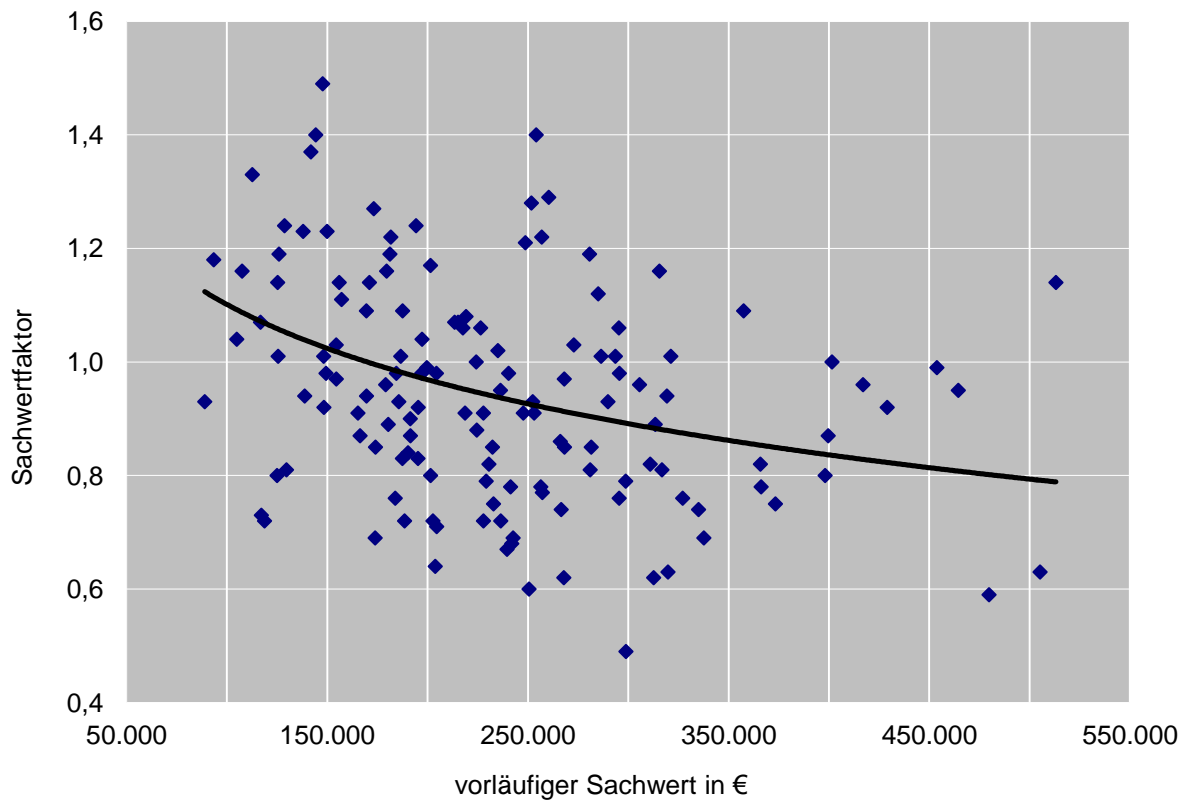
vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor	vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor
80.000	1,14	190.000	1,02
90.000	1,12	200.000	1,01
100.000	1,11	210.000	1,01
110.000	1,09	220.000	1,00
120.000	1,08	230.000	0,99
130.000	1,07	240.000	0,99
140.000	1,06	250.000	0,98
150.000	1,05	260.000	0,98
160.000	1,04	270.000	0,97
170.000	1,03	280.000	0,97
180.000	1,03		



### Sachwertfaktoren 2019 für die Stadt Fröndenberg/Ruhr

Daten aus den Jahrgängen 2017 und 2018 (Anzahl 140)

vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor	vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor
110.000	1,08	260.000	0,92
120.000	1,07	270.000	0,91
130.000	1,05	280.000	0,90
140.000	1,04	290.000	0,90
150.000	1,02	300.000	0,89
160.000	1,01	310.000	0,89
170.000	1,00	320.000	0,88
180.000	0,99	330.000	0,87
190.000	0,98	340.000	0,87
200.000	0,97	350.000	0,86
210.000	0,96	360.000	0,86
220.000	0,95	370.000	0,85
230.000	0,94	380.000	0,85
240.000	0,93	390.000	0,84
250.000	0,93	400.000	0,84

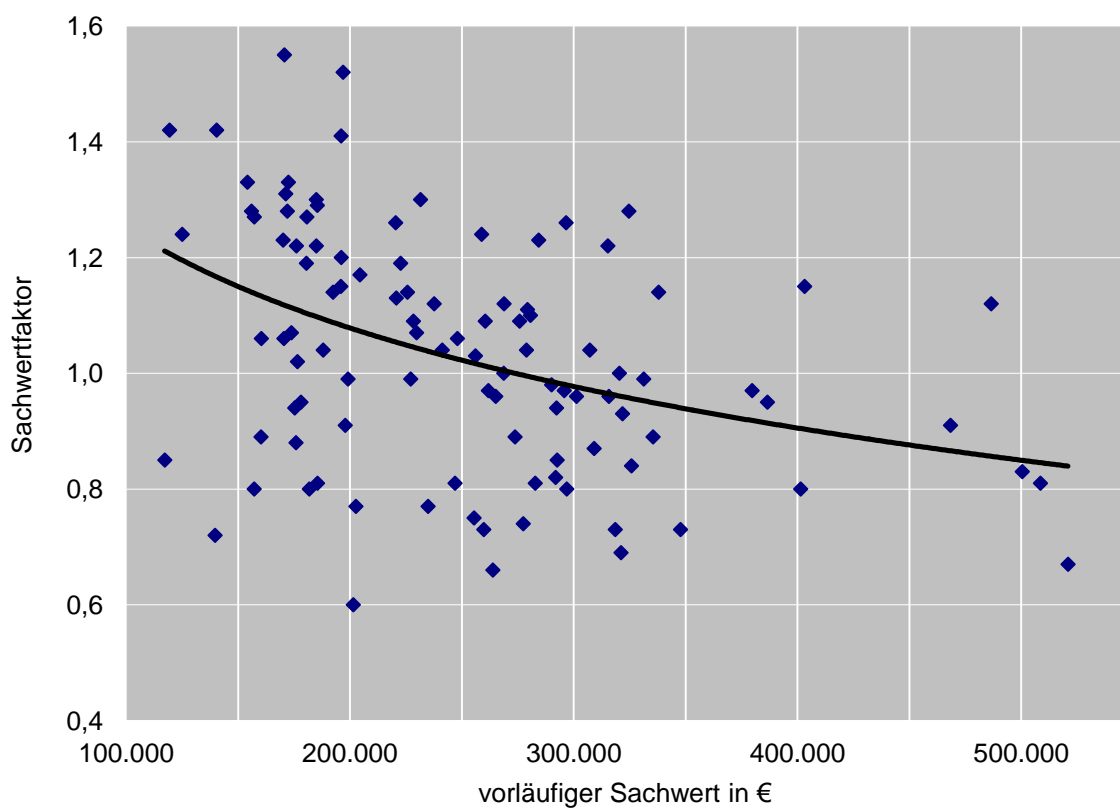




### Sachwertfaktoren 2019 für die Gemeinde Holzwickede

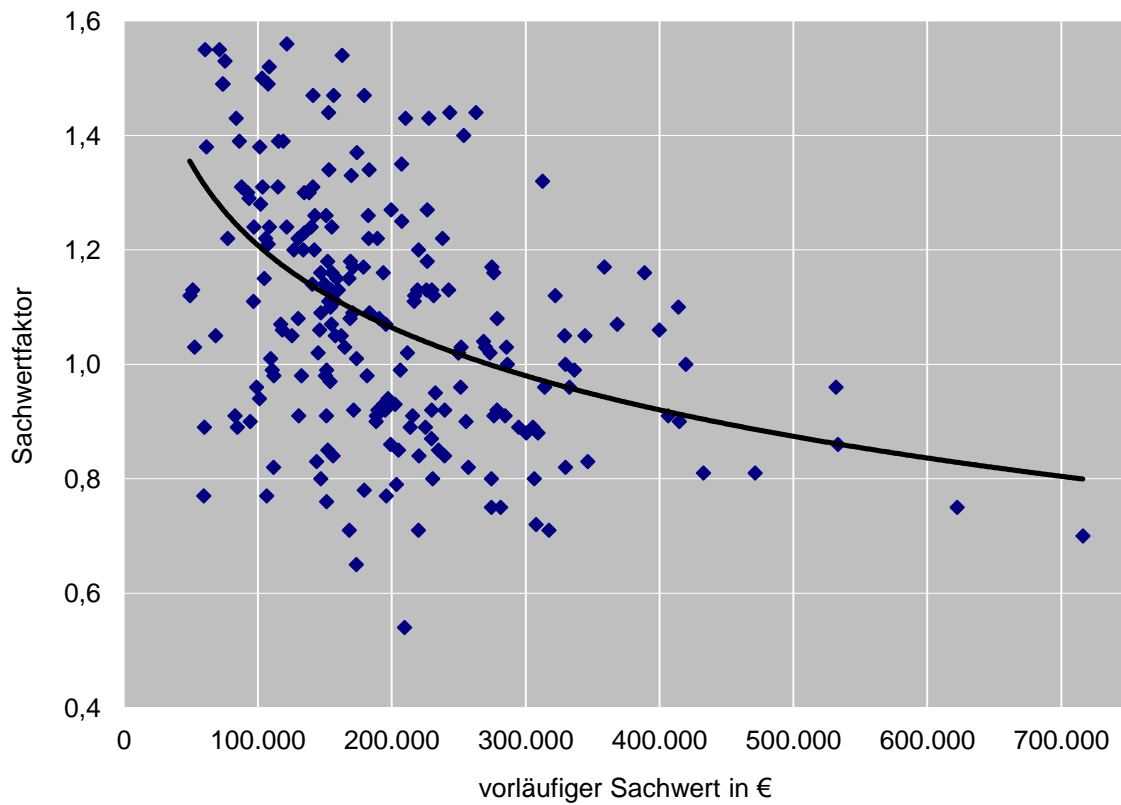
Daten aus den Jahrgängen 2017 und 2018 (Anzahl 103)

vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor	vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor
150.000	1,15	260.000	1,01
160.000	1,13	270.000	1,00
170.000	1,12	280.000	0,99
180.000	1,10	290.000	0,99
190.000	1,09	300.000	0,98
200.000	1,08	310.000	0,97
210.000	1,07	320.000	0,96
220.000	1,05	330.000	0,95
230.000	1,04	340.000	0,95
240.000	1,03	350.000	0,94
250.000	1,02		



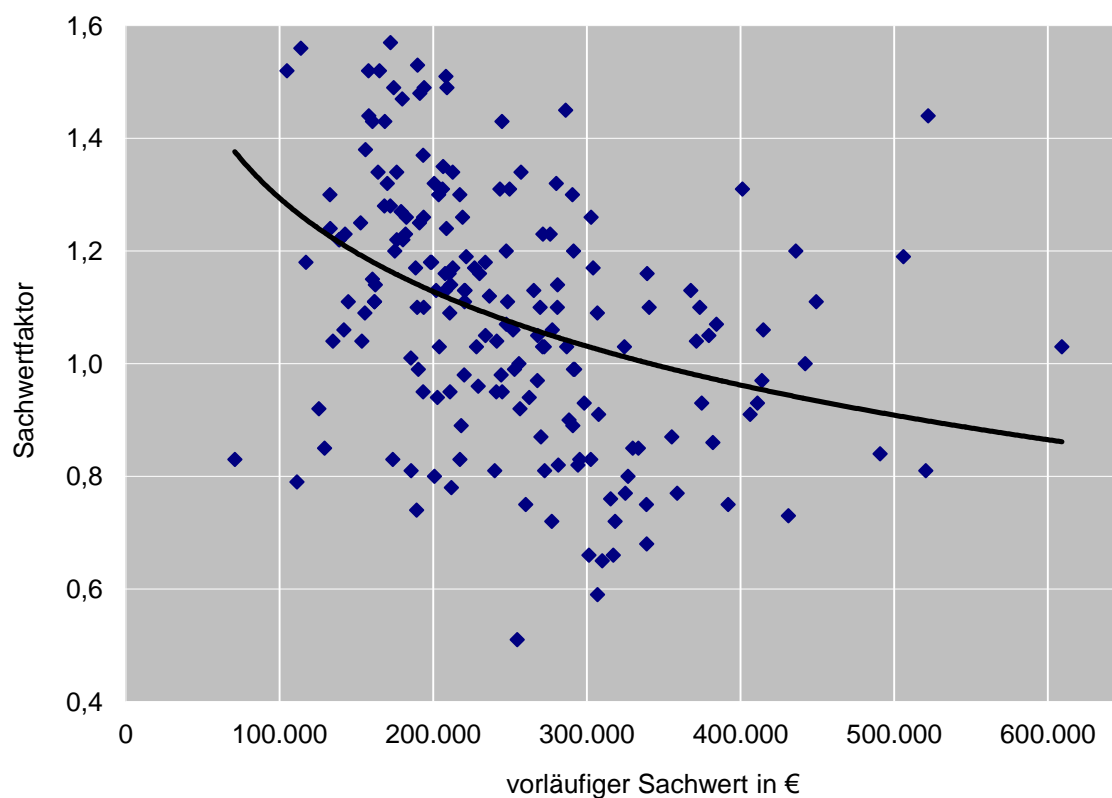
**Sachwertfaktoren 2019 für die Stadt Kamen**  
 Daten aus den Jahrgängen 2017 und 2018 (Anzahl 217)

vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor	vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor
60.000	1,31	230.000	1,04
70.000	1,28	240.000	1,03
80.000	1,25	250.000	1,02
90.000	1,23	260.000	1,01
100.000	1,21	270.000	1,00
110.000	1,19	280.000	0,99
120.000	1,17	290.000	0,99
130.000	1,15	300.000	0,98
140.000	1,14	310.000	0,97
150.000	1,12	320.000	0,97
160.000	1,11	330.000	0,96
170.000	1,10	340.000	0,95
180.000	1,09	350.000	0,95
190.000	1,07	360.000	0,94
200.000	1,06	370.000	0,94
210.000	1,05	380.000	0,93
220.000	1,04		



**Sachwertfaktoren 2019 für die Stadt Schwerte**  
 Daten aus den Jahrgängen 2017 und 2018 (Anzahl 185)

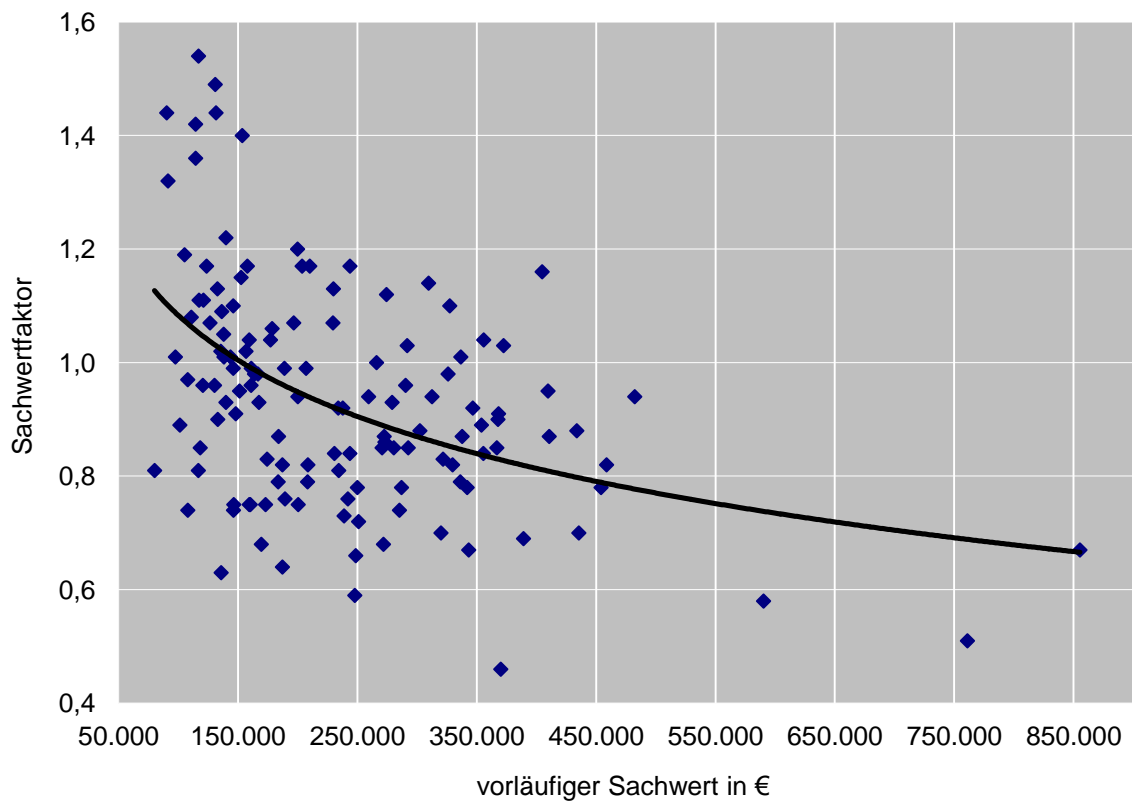
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>Sachwertfaktor</b>	<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>Sachwertfaktor</b>
130.000	1,23	300.000	1,03
140.000	1,21	310.000	1,02
150.000	1,20	320.000	1,02
160.000	1,18	330.000	1,01
170.000	1,17	340.000	1,00
180.000	1,15	350.000	0,99
190.000	1,14	360.000	0,99
200.000	1,13	370.000	0,98
210.000	1,12	380.000	0,97
220.000	1,11	390.000	0,97
230.000	1,09	400.000	0,96
240.000	1,08	410.000	0,96
250.000	1,07	420.000	0,95
260.000	1,07	430.000	0,94
270.000	1,06	440.000	0,94
280.000	1,05	450.000	0,93
290.000	1,04		



### Sachwertfaktoren 2019 für die Stadt Selm

Daten aus den Jahrgängen 2017 und 2018 (Anzahl 132)

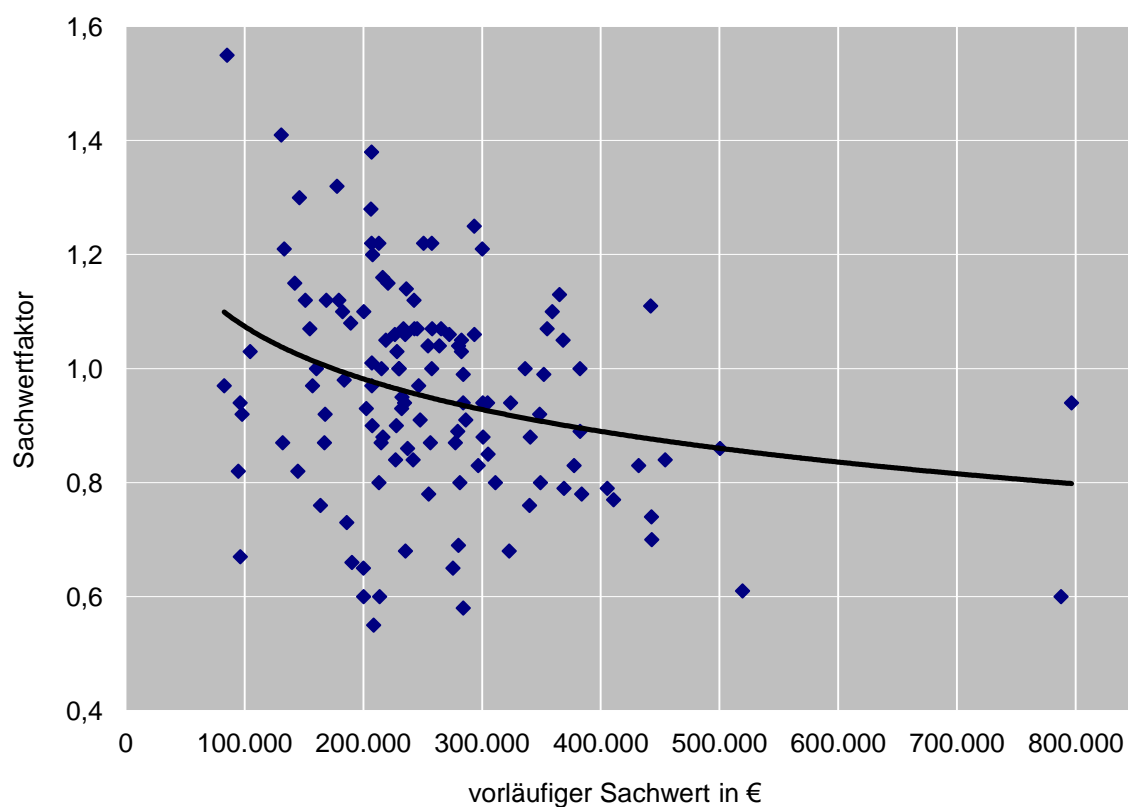
vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor	vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor
100.000	1,08	260.000	0,90
110.000	1,06	270.000	0,89
120.000	1,05	280.000	0,88
130.000	1,03	290.000	0,88
140.000	1,02	300.000	0,87
150.000	1,00	310.000	0,86
160.000	0,99	320.000	0,86
170.000	0,98	330.000	0,85
180.000	0,97	340.000	0,85
190.000	0,96	350.000	0,84
200.000	0,95	360.000	0,83
210.000	0,94	370.000	0,83
220.000	0,93	380.000	0,82
230.000	0,92	390.000	0,82
240.000	0,91	400.000	0,81
250.000	0,90	410.000	0,81



### Sachwertfaktoren 2019 für die Stadt Werne

Daten aus den Jahrgängen 2017 und 2018 (Anzahl 128)

vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor	vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor
100.000	1,07	280.000	0,94
110.000	1,06	290.000	0,93
120.000	1,05	300.000	0,93
130.000	1,04	310.000	0,92
140.000	1,03	320.000	0,92
150.000	1,02	330.000	0,92
160.000	1,01	340.000	0,91
170.000	1,00	350.000	0,91
180.000	1,00	360.000	0,90
190.000	0,99	370.000	0,90
200.000	0,98	380.000	0,90
210.000	0,98	390.000	0,89
220.000	0,97	400.000	0,89
230.000	0,96	410.000	0,89
240.000	0,96	420.000	0,88
250.000	0,95	430.000	0,88
260.000	0,95	440.000	0,88
270.000	0,94		



### 5.1.5 Liegenschaftszinssätze

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

Gebäudeart	Liegen- schaftszinssatz (Mittelwert mit Standardabw. der Einzelwer- te bezogen auf die Stichprobe)	An- zahl der Fälle	Anzahl der Ge- schäfts- jahre	Ø Wohn- / Nutz- fläche (in m <sup>2</sup> )	Ø Berei- nigter Kauf- preis (in €/m <sup>2</sup> )	Ø Miete (in €/m <sup>2</sup> )	Ø Bew.- Kosten (in % d. Roh- ertrags)	Ø Rest- nut- zungs- dauer (in Jah- ren)	Ø GND (in Jahren)
freistehende Einfamilien- häuser	2,4	192	2017/18	152	1.890	6,20	21	43	80
Standardab- weichung	1,07			41	560	0,66	2	16	
Einfamilien- häuser, Rei- hen- und Doppelhäuser	2,8	245	2017/18	122	1.570	6,12	22	42	80
Standardab- weichung	1,23			26	430	0,70	3	16	
Zweifamilien- häuser	2,6	148	2017/18	177	1.380	5,45	26	35	80
Standardab- weichung	1,20			42	380	0,57	3	11	

## 5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

Im Jahr 2018 wurden insgesamt 180 Kauffälle über Grundstücke, die mit einem Dreifamilienhaus, einem Mehrfamilienhaus oder mit gemischt genutzten Gebäuden bebaut sind, registriert. Das ergibt gegenüber dem Vorjahr (173 Kauffälle) einen Zuwachs von 4 %.

Teilmarkt	Anzahl
Dreifamilienhäuser	50
Mehrfamilienhäuser	60
gemischt genutzte Gebäude	70

### 5.2.1 Liegenschaftszinssätze

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

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (Mittelwert mit Standardabw. der Einzelwerte bezogen auf die Stichprobe)	Anzahl der Fälle	Anzahl der Ge- schäfts- jahre	Ø Wohn- / Nutz- fläche (in m <sup>2</sup> )	Ø Berei- nigter Kauf- preis (in €/m <sup>2</sup> )	Ø Miete (in €/m <sup>2</sup> )	Ø Bew.- Kosten (in % d. Roh- ertrags)	Ø Rest- nutzungs- dauer (in Jah- ren)	Ø GND (in Jahren)
Dreifamilien- häuser	4,0	41	2017/18	254	1.000	5,47	26	31	80
Standardab- weichung	1,56			64	270	0,58	3	8	
Mehrfamilien- häuser (inkl. gewerb- licher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	5,0	45	2017/18	508	870	5,53	27	35	80
Standardab- weichung	1,40			207	240	0,67	3	10	
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Roher- trag)	5,4	14	2017/18	487	940	6,32	24	29	80
Standardab- weichung	2,48			264	340	2,95	6	4	

### 5.2.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

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

### 5.2.3 Indexreihen

Indexreihen sind vom Gutachterausschuss nicht ermittelt worden.

### 5.2.4 Durchschnittspreise

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

Jahr	Dreifamilienhäuser		Mehrfamilienhäuser		gemischt genutzte Gebäude	
	Anzahl	Ø	Anzahl	Ø	Anzahl	Ø
2012/2013	8	920 €/m <sup>2</sup>	14	595 €/m <sup>2</sup>	6	755 €/m <sup>2</sup>
2013/2014	12	884 €/m <sup>2</sup>	25	668 €/m <sup>2</sup>	10	772 €/m <sup>2</sup>
2014/2015	7	955 €/m <sup>2</sup>	20	692 €/m <sup>2</sup>	11	674 €/m <sup>2</sup>
2015/2016	14	990 €/m <sup>2</sup>	31	730 €/m <sup>2</sup>	17	690 €/m <sup>2</sup>
2016/2017	31	990 €/m <sup>2</sup>	47	810 €/m <sup>2</sup>	19	740 €/m <sup>2</sup>
2017/2018	41	1.000 €/m <sup>2</sup>	45	870 €/m <sup>2</sup>	14	940 €/m <sup>2</sup>

## 5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

Im Jahr 2018 wurden insgesamt 31 Kauffälle über Grundstücke, die mit einem Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude bebaut sind, registriert. Das ist gegenüber dem Vorjahr (32 Kauffälle) ein Rückgang von 3 %. Eine weitere Aufteilung in einzelne Marktsegmente konnte aufgrund der geringen Anzahl und der inhomogenen Art der Kauffälle nicht durchgeführt werden.

### 5.3.1 Liegenschaftszinssätze

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

### 5.3.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

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

### 5.3.3 Indexreihen

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

### 5.3.4 Durchschnittspreise

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

## 5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

Im Jahr 2018 wurden insgesamt 32 Kauffälle über sonstige bebaute Grundstücke registriert. Das ergibt gegenüber dem Vorjahr (20 Kauffälle) eine Steigerung von 60 %. Eine weitere Aufteilung in einzelne Marktsegmente konnte aufgrund der geringen Anzahl und fehlender Daten nicht durchgeführt werden. Unter sonstige bebaute Grundstücke fallen z. B. Hotels, Parkhäuser, Garagen, landwirtschaftliche Objekte, Tankstellen und andere.



## 6 Wohnungs- und Teileigentum

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

### 6.1 Wohnungseigentum

Der Teilmarkt des Wohnungseigentums setzt sich aus den drei Kategorien **Erstverkauf, Weiterverkauf und Umwandlung** zusammen. Die Umsatzzahlen beinhalten nur Kauffälle dieser Kategorien von ausschließlich zu Wohnzwecken genutzten Objekten.

#### 6.1.1 Durchschnittspreise

Im Jahr 2018 konnten insgesamt 208 Kauffälle über Wohneigentum ausgewertet werden. Das ergibt gegenüber dem Vorjahr (180 Kauffälle) einen Anstieg von 16 %.

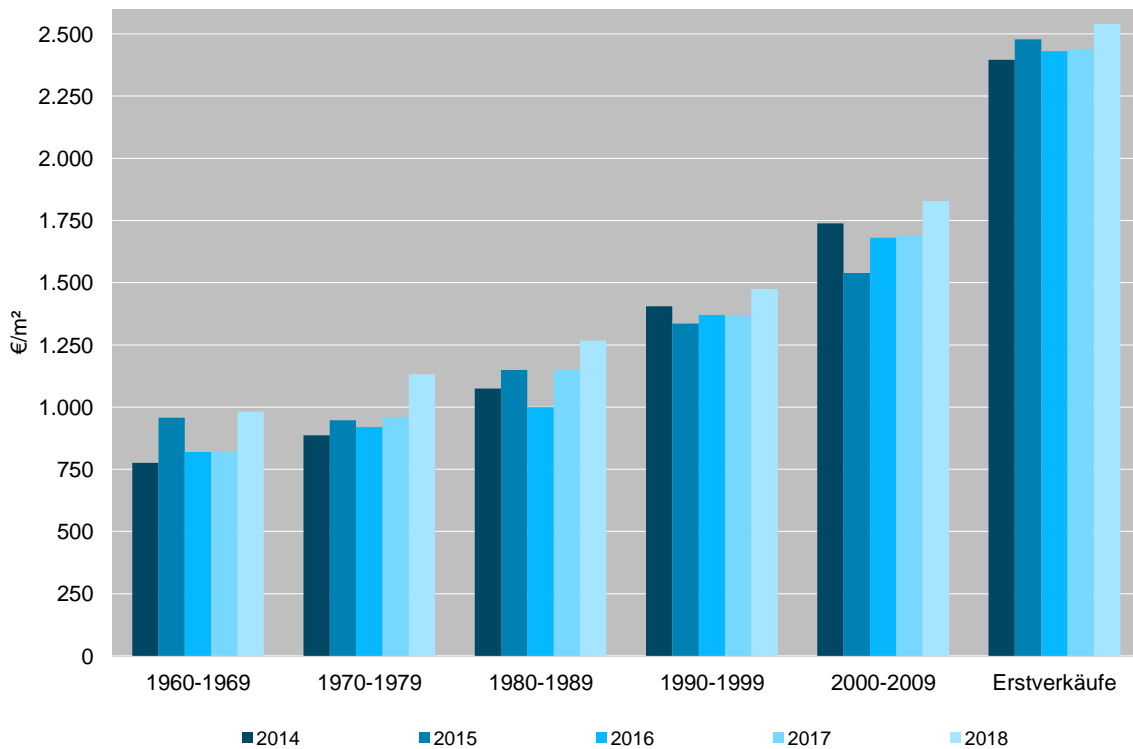
Dieser Auswertung lagen Kauffälle in Wohngebäuden mit in der Regel vier und mehr Wohneinheiten zugrunde. Die Bezugseinheit ist €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, mit Miteigentumsanteil am Grundstück, aber ohne Garage, Tiefgaragenstellplatz, Carport, Stellplatz oder Sondernutzungsrecht am Garten. Hierauf ist bei einem Vergleich mit anderen Preisangaben besonders zu achten.

Zur Auswertung gelangten Kauffälle mit Wohnungsgrößen ab 46 m<sup>2</sup> bei denen eine normale Wohnungsausstattung unterstellt wurde (entsprechend dem Baujahr: Bad, Heizung, Grundriss, usw.), ohne besondere Vor- und Nachteile.

Kaufjahr	Art des Verkaufs	Baujahrs- klasse	Durchschnittspreis mit zugehöriger Standard- abweichung		An- zahl	Durch- schnitts- größe m <sup>2</sup>	Preis- änderun- gen in % zum Vorjahr
			€/m <sup>2</sup>	+/- €/m <sup>2</sup>			
2017	Umwandlung		nicht ausreichende Anzahl von Daten				
	Weiterverkäufe	bis 1959	980	320	15	92	3,2%
		1960 bis 1969	820	200	24	71	0,0%
		1970 bis 1979	960	300	54	79	4,3%
		1980 bis 1989	1.150	370	22	84	15,0%
		1990 bis 1999	1.370	330	32	84	0,0%
		2000 bis 2009	1.690	360	15	85	0,6%
	Erstverkäufe		2.440	280	18	93	0,4%
2018	Umwandlung	bis 1959	nicht ausreichende Anzahl von Daten				
	Weiterverkäufe	bis 1959	970	430	22	76	-1,0%
		1960 bis 1969	980	270	32	75	19,5%
		1970 bis 1979	1.130	260	57	84	17,7%
		1980 bis 1989	1.280	350	34	76	11,3%
		1990 bis 1999	1.470	260	34	84	7,3%
		2000 bis 2009	1.840	360	13	85	8,9%
	Erstverkäufe		2.540	220	16	97	4,1%

### Preisentwicklung Wohnungseigentum

	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2009	Erstverkäufe
2007	930	1.108	1.063	1.407	1.506	-
2008	894	873	992	1.103	-	-
2009	897	897	1.158	1.102	1.471	1.948
2010	783	1.026	1.043	1.285	1.553	1.984
2011	842	899	1.018	1.114	1.598	1.958
2012	812	909	965	1.164	1.634	2.257
2013	766	855	1.140	1.263	1.692	2.426
2014	776	886	1.075	1.405	1.738	2.396
2015	957	947	1.149	1.336	1.539	2.478
2016	820	920	1.000	1.370	1.680	2.430
2017	820	960	1.150	1.370	1.690	2.440
2018	980	1.130	1.280	1.470	1.840	2.540



#### 6.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

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

#### 6.1.3 Indexreihen

Indexreihen sind vom Gutachterausschuss bisher nicht ermittelt worden.

### 6.1.4 Liegenschaftszinssätze

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

#### Wohnungen in Häusern bis 3 Wohneinheiten

Gebäudeart	Liegen- schaftszinssatz (Mittelwert mit Standardabw. der Einzelwerte bezogen auf die Stichprobe)	Anzahl der Fälle	Anzahl der Ge- schäfts- jahre	Ø Wohn- / Nutz- fläche (in m <sup>2</sup> )	Ø Berei- nigter Kauf- preis (in €/m <sup>2</sup> )	Ø Miete (in €/m <sup>2</sup> )	Ø Bew.- Kosten (in % d. Roh- ertrags)	Ø Rest- nutzungs- dauer (in Jah- ren)	Ø GND (in Jah- ren)
Selbstge- nutztes Wohnungs- eigentum	3,0	67	2017/18	105	1.330	5,41	24	42	80
Standard- abweichung	1,58			23	410	0,65	4	13	
Vermietetes Wohnungs- eigentum	(4,4)	15	2017/18	(87)	(1.080)	(5,42)	(26)	(40)	80
Standard- abweichung	(2,15)			(35)	(520)	(0,69)	(3)	(11)	

#### Wohnungen in Häusern ab 4 Wohneinheiten

Gebäudeart	Liegen- schaftszinssatz (Mittelwert mit Standardabw. der Einzelwerte bezogen auf die Stichprobe)	Anzahl der Fälle	Anzahl der Ge- schäfts- jahre	Ø Wohn- / Nutz- fläche (in m <sup>2</sup> )	Ø Berei- nigter Kauf- preis (in €/m <sup>2</sup> )	Ø Miete (in €/m <sup>2</sup> )	Ø Bew.- Kosten (in % d. Roh- ertrags)	Ø Rest- nutzungs- dauer (in Jah- ren)	Ø GND (in Jah- ren)
Selbstge- nutztes Wohnungs- eigentum	3,6	255	2017/18	83	1210	5,61	26	43	80
Standard- abweichung	1,63			23	410	0,77	3	12	
Vermietetes Wohnungs- eigentum	4,0	100	2017/18	79	1170	5,75	25	46	80
Standard- abweichung	1,63			20	400	0,83	4	14	

### 6.1.5 Rohertragsfaktoren

Rohertragsfaktoren sind vom Gutachterausschuss bisher nicht ermittelt worden.

## 6.2 Teileigentum

Im Jahr 2018 wurden insgesamt 41 Kauffälle registriert. Das ist gegenüber dem Vorjahr (28 Kauffälle) eine Steigerung von 46 %.

## **7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke**

### **7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte**

Neu begründete Erbbaurechtsverträge beziehen sich auf Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau. Der Umsatz in diesem Segment ist sehr gering. Der Zins liegt zwischen 2,0 % und 3,0 % des erschließungsbeitragsfreien Bodenwertes.

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

### **7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte**

Im Jahr 2018 wurden insgesamt 73 Kauffälle über Erbbaurechte im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser registriert. Das entspricht gegenüber dem Vorjahr (82 Kauffälle) einem Rückgang von 11%. Für den Bereich Wohnungserbbaurecht wurden im Jahr 2018 insgesamt 50 Kauffälle registriert. Das entspricht gegenüber dem Vorjahr (49 Kauffälle) einer Steigerung von 2%.

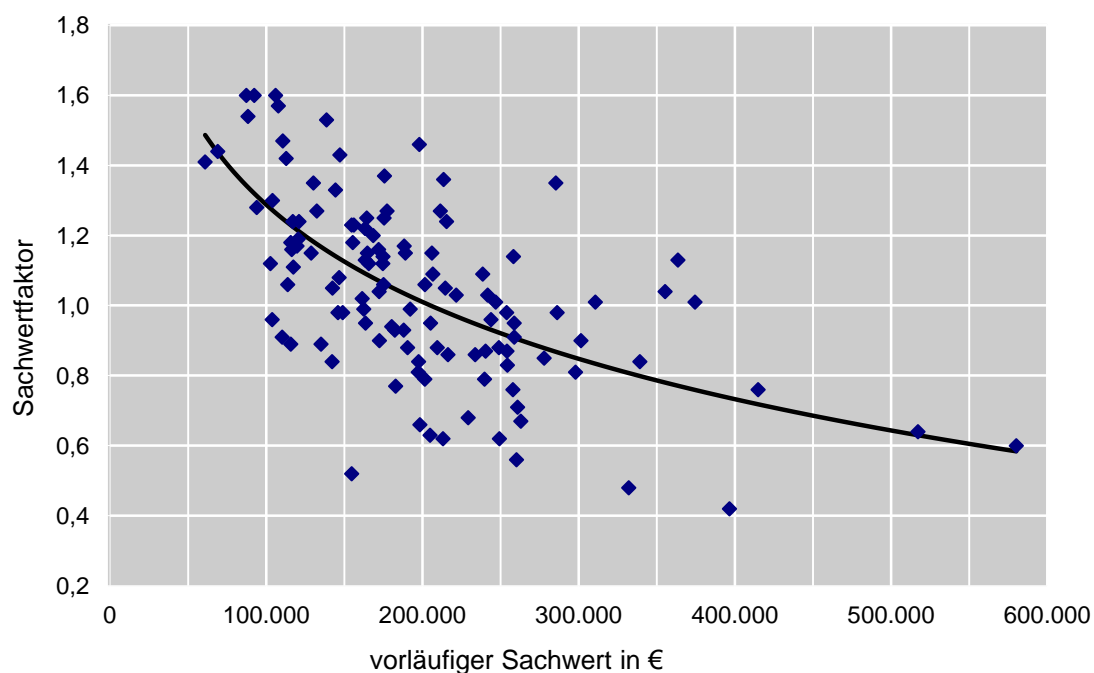
Der Gutachterausschuss hat für das Jahr 2018 Sachwertfaktoren für Erbbaurechte abgeleitet. Der Sachwert eines Erbbaugrundstücks setzt sich zusammen aus dem Bodenwertanteil des Erbbauberechtigten und dem Wert der baulichen Anlagen. In der Regel führt das Sachwertverfahren auch beim Erbbaurecht nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Abweichungen entstehen durch Angebot und Nachfrage sowie durch Besonderheiten des zu bewertenden Objektes. Deshalb ist eine marktgerechte Anpassung des ermittelten vorläufigen Sachwertes zur Verkehrswertfindung erforderlich. Um die Höhe der marktgerechten Anpassung zu bestimmen, werden tatsächlich gezahlte Kaufpreise den berechneten Sachwerten gegenüber gestellt und die Differenzen in Form von Sachwertfaktoren angegeben. Das Modell hierzu ist identisch dem der Berechnung von Normaleigentum. Abweichend hiervon ist der Bodenwert des Erbbaurechts nach den Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) ermittelt worden. Hierfür wurden die Daten aus den Jahrgängen 2017 und 2018 zusammengefasst und ausgewertet.

### Sachwertfaktoren 2019 für Erbbaurechte für den Kreis Unna (ohne die Städte Lünen und Unna)

Daten aus dem Jahrgang 2017 und 2018 (Anzahl 118)

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

vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor	vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor
100.000	1,29	210.000	0,99
110.000	1,25	220.000	0,97
120.000	1,21	230.000	0,95
130.000	1,18	240.000	0,94
140.000	1,15	250.000	0,92
150.000	1,12	260.000	0,90
160.000	1,10	270.000	0,89
170.000	1,07	280.000	0,88
180.000	1,05	290.000	0,86
190.000	1,03	300.000	0,85
200.000	1,01		



### 7.3 Erbbaurechtsgrundstücke

Im Jahr 2018 wurde insgesamt in 30 Fällen das Eigentum am Erbbaugrundstück erworben. Das entspricht einem Rückgang von 64 % gegenüber dem Vorjahr (47 Kauffälle).

## 8 Modellbeschreibungen

### Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, z.B. wirtschaftliche Nutzungseinschränkungen oder Baumängel und Bauschäden, die nicht durch die Alterswertminderung bereits berücksichtigt wurden, bleiben bei der Ermittlung des Sachwertfaktors außer Ansatz. Dies bedeutet, dass bei der Grundstücksbewertung die nachfolgend angegebenen Sachwertfaktoren mit der Summe des Sachwertes der nutzbaren baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen und des Bodenwertes zu multiplizieren sind. Danach sind auf den so angepassten Sachwert ggf. Zu- oder Abschläge wegen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV) anzubringen.

Anhand von Angaben der Eigentümer und einer Ortsbesichtigung wurde der Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen und der Grundstückswert für die Objekte ermittelt, die Grundlage der Untersuchung sind. Für die Sachwerte wurde das Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA NRW), in der aktuellen Fassung zugrunde gelegt.

Die Sachwertfaktoren wurden auf der Basis der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie – SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung in Verbindung mit dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA NRW) abgeleitet.

- Die Sachwertrichtlinie ist unter <https://www.bundesanzeiger-verlag.de/fileadmin/BIV-Portal/Dokumente/PDF/Sachwertrichtlinie.pdf> im Internet abrufbar.
- Das Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW ist unter [https://www.boris.nrw.de/borischachdaten/standardmodelleAGVGA/Sachwertmodell\\_AGVGA\\_NW\\_2016-06-21.pdf](https://www.boris.nrw.de/borischachdaten/standardmodelleAGVGA/Sachwertmodell_AGVGA_NW_2016-06-21.pdf) im Internet abrufbar.

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

- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) als Anlage 1 der Sachwertrichtlinie
- Historische Fachwerkhäuser und Denkmäler sind in die Berechnung nicht eingeflossen
- Bezugsmaßstab: Bruttogrundfläche DIN 277
- Baupreisindex für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes
- Bei gemischten NHK-Gebäudetypen wurden die Wertansätze der NHK gewichtet
- Nach Kostengruppen gewichteter Ausstattungsstandard
- Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen durch Verlängerung der Restnutzungsdauer gem. Anlage IV der Sachwertrichtlinie
- Berücksichtigung von Drempele und Spitzbodenausbau: Einschätzung auf Grundlage der Anlage V des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren

- Bauliche Außen- und Gartenanlagen: geschätzte Zeitwerte
- Besondere Bauteile: Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste Bauteile der AG Sachwertmodell der AGVGA NRW
- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
- Alterswertminderung: linear (Gleichbleibende Abschreibungsbeträge durch gleichmäßige Aufteilung der Herstellungskosten auf die Jahre der Nutzungsdauer)
- Gesamtkaufpreis: bereinigt um selbstständig nutzbare und vermarktbare Grundstücks-teile
- Bodenwert: Grundstücksfläche x Bodenrichtwert (ggf. Anpassungen aufgrund von Abweichungen gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück)
- Aufgrund eines Modellwechsels (Gesamtnutzungsdauer) im Jahre 2016 sind die Sachwertfaktoren nicht mehr mit den Sachwertfaktoren der Vorjahre vergleichbar.

### Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze:

Für die Wertermittlung von Immobilien nach dem Ertragswertverfahren ist der Liegenschaftszins von großer Bedeutung. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d.h. er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar.

Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Kapitalmarktzinssatz gleichzusetzen, da er weniger zeitlichen Schwankungen ausgesetzt ist.

Nach § 14 (3) der ImmoWertV ist der Liegenschaftszins „auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) zu ermitteln“. Der Ertragswert ist im Allgemeinen der Wert von Immobilien, die unter Beachtung von Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes richtet sich nach der Gebäudeart. Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Zinssatz geringer als bei Mehrfamilienhäusern oder gewerblich genutzten Objekten.

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

Die Liegenschaftszinssätze wurden auf der Basis des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätze durch die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA) abgeleitet.

- Das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen ist unter [http://www.boris.nrw.de/borisplus/?lang=de#modell\\_ableitung\\_liegenschaftzinssaetze](http://www.boris.nrw.de/borisplus/?lang=de#modell_ableitung_liegenschaftzinssaetze) im Internet abrufbar.
- Bei den Mietangaben der Gebäudeart **Einfamilienhaus** handelt es sich um Objektmieten (einschließlich 10% für den erhöhten Wohnwert eines Einfamilienhauses). Bei allen Mietangaben sind vermietete Nebenobjekte auf die Miete umgelegt (z.B. Garage, Stellplatz).
- Bei **Mehrfamilienhäuser** mit bis zu 20% und über 20% gewerblichen Anteil sind vermietete Nebenobjekte ebenfalls in der Miete berücksichtigt. Bei **Eigentumswohnungen** sind Daten von Verkäufen mit einer Wohnfläche ab 46 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt worden. Nebengebäude sind nicht in die Miethöhe eingeflossen.
- Grundlage für die Miethöhe sind die entsprechenden Mietspiegel der Städte und Gemeinden.
- Bei der vorliegenden Ableitung wurde generell eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angesetzt (analog zur Ermittlung der Sachwertfaktoren).
- Die überwiegende Mehrzahl der Objekte besitzt eine Restnutzungsdauer >20 Jahre.

## 9 Mieten und Pachten

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Unna nimmt an den Beratungen zur Fortschreibung der einzelnen Mietspiegel für nicht preisgebundene (freifinanzierte) Wohnungen in den Städten und Gemeinden seines Zuständigkeitsbereichs nicht teil. Auskünfte und Angaben zu den Miethöhen gemäß Mietspiegel sind bei den nachfolgend aufgeführten Herausgebern der Mietspiegel erhältlich:

- Für die Städte und Gemeinden Bergkamen, Bönen, Fröndenberg/Ruhr, Holzwickede, Kamen, Selm und Werne:

Haus- Wohnungs- und Grundeigentümer Bezirksverband e.V.  
Ostring 23, 59423 Unna, Tel.: 02303 - 239911

Mieterverein Kreis Unna e.V.  
Hellweg 6, 59423 Unna, Tel.: 02303 - 21890

- Für die Stadt Schwerte:

Landesverband Haus & Grund Westfalen e.V.  
Hochstraße 87 a, 58095 Hagen

Deutscher Mieterbund NRW e.V.  
Kreuzstraße 60, 40210 Düsseldorf

sowie der Mieterverein Schwerte



## 10 Kontakte und Adressen

### Mitglieder des Gutachterausschusses im Kreis Unna

Vorsitzender:	Dipl.-Ing. Jochen Marienfeld
Stellvertretende Vorsitzende:	Dipl.-Ing. Matthias Neumann-Redlin Dipl.-Ing. Martin Oschinski
Stellvertretende Vorsitzende und Sachverständige:	Dipl.-Ing. Siegfried Horn Dipl.-Ing. Detlef Peter Dipl.-Ing. Jörg Schulze Dipl.-Ing. Hans-Günter Winkelkötter
Sachverständige:	Dipl.-Ing. Fatih Afsin Dipl.-Ing. Eva Börger Dipl.-Ing. Hans-Joachim Faust Dipl.-Ing. Matthias Fischer M. Sc. Axel Horn Dipl.-Ing. Michael Jardin Landwirtschaftsmeister Reinhold Klein Dipl.-Ing. Rüdiger Korkowsky Dipl.-Ing. Wolfgang Langhans Dipl.-Ing. Herbert Radix Annette Rüdiger Dipl.-Ing. Werner Tietz
Sachverständige Finanzamt:	Petra Kreuznacht, Finanzamt Lüdinghausen Frank Opitz, Finanzamt Dortmund-Unna Cord von Haaren, Finanzamt Hamm

**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:**

Kreishaus Unna, 6. Etage, Zimmer B.618 – B.623,  
Friedrich-Ebert-Straße 17, 59425 Unna  
oder  
Postfach 2112  
59411 Unna

Geschäftsführer:

Dipl.-Ing. Martin Oschinski, Telefon: 0 23 03 / 27 - 10 68

**Auskünfte:**

0 23 03 / 27 – 11 68 Herr Wellmann  
0 23 03 / 27 – 29 68 Herr Beckmann  
0 23 03 / 27 – 13 68 Herr Wiechers  
0 23 03 / 27 – 12 68 Herr Elsermann  
0 23 03 / 27 – 23 68 Herr Rubke  
0 23 03 / 27 – 20 67 Frau Maertin  
0 23 03 / 27 – 32 68 Herr Finsterbusch

Fax: 0 23 03 / 27 – 31 96

E-Mail: [gutachterausschuss@kreis-unna.de](mailto:gutachterausschuss@kreis-unna.de)

Internet: <http://www.gars.nrw.de>

<http://www.boris.nrw.de>

**Öffnungszeiten:**

Mo – Do: 8.00 – 16.30 Uhr

Fr: 8.00 – 12.30 Uhr

**Gebühr:**

digitale Ausgabe kostenfrei

analoge Ausgabe 30,00 Euro

**Ausgabe:**

Februar 2019

**Weitere Ansprechpartner:**

Gutachterausschuss im Kreis Soest	Hoher Weg 1-3	59494 Soest	02921 / 30-2367
Gutachterausschuss im Märkischer Kreis	Heedfelder Straße 45	58509 Lüdenscheid	02351 / 966-6680
Gutachterausschuss der Stadt Dortmund	Märkische Straße 24-26	44141 Dortmund	0231 / 50-23862
Gutachterausschuss der Stadt Hagen	Berliner Platz 22	58089 Hagen	02331 / 207-2660
Gutachterausschuss der Stadt Hamm	G.-Heinemann-Str. 10	59065 Hamm	02381 / 17-4269
Gutachterausschuss der Stadt Iserlohn	Werner-Jacobi-Platz 12	58636 Iserlohn	02371 / 217-2463
Gutachterausschuss der Stadt Lünen	Willy-Brandt-Platz 5	44532 Lünen	02306 / 104-1548
Gutachterausschuss der Kreisstadt Unna	Rathausplatz 1	59423 Unna	02303 / 103-620

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

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Land Nordrhein-Westfalen  
Bezirksregierung Düsseldorf  
Cecilienallee 2  
40474 Düsseldorf

Telefon: 02 11 / 4 75 – 26 40

Fax: 02 11 / 4 75 – 29 00

E-Mail: [oga@brd.nrw.de](mailto:oga@brd.nrw.de)

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

## 11 Anlagen

### Kosten für Gutachten, Marktberichte, Bodenrichtwertkarten und Auskünfte Vermessungs – und Wertermittlungsgebührenordnung NRW - Gebührentarif - (Auszug) vom 05. Juli 2010 in der zur Zeit gültigen Fassung

Tarifstelle	<p>Gegenstand</p> <p><u>Vorbemerkungen:</u></p> <p><b>§ 5 Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung NRW</b></p> <p>In den Gebühren sind alle benötigten Auslagen enthalten, die zur Durchführung der Amtshandlungen erforderlich sind, <u>soweit an anderer Stelle</u> in dieser Gebührenordnung nicht anderes geregelt ist.</p> <p><b>§ 6 Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung NRW</b></p> <p>Soweit die Amtshandlungen der Umsatzsteuer unterliegen, werden die Gebühren nach dieser Verordnung zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer erhoben.</p> <p><u>Tarife</u></p> <p><b>Vermessungs- und Wertermittlungsgebührentarif</b></p> <p>Nach den unten genannten Tarifstellen sind die nach dem BauGB und der GAVO NRW beschriebenen Aufgaben der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen – mit Ausnahme der Sachverständigenleistungen nach dem Justizvergütungs- und entschädigungsgesetz (JVEG) abzurechnen.</p>
7.1	<p><b>Gutachten</b></p> <p>a) Gutachten gemäß GAVO NRW, soweit nicht Buchstabe b zutrifft</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wert bis 1 Mio. Euro <b>Grundgebühr:</b> 0,2 % vom Wert zuzüglich 1.250 Euro</li> <li>- Wert über 1 Mio. Euro bis 10 Mio. <b>Grundgebühr:</b> 0,1 % vom Wert zuzüglich 2.250 Euro</li> </ul> <p>b) Gutachten über Miet- und Pachtwerte</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebühr: 1.500 bis 3.000 Euro</li> </ul> <p>Die Gebühren für Gutachten zu unterschiedlichen Wertermittlungsstichtagen werden separat für jeden Stichtag ermittelt. Die Grundgebühr ist in Abhängigkeit von dem abschließend im Gutachten ermittelten Wert des begutachteten Objekts zu ermitteln.</p> <p>Mit der Gebühr ist die Abgabe von bis zu 3 gleichzeitig mit beantragten beglaubigten Mehrausfertigungen sowie die Mehrausfertigung für den vom Antragsteller abweichenden Eigentümer gemäß § 193 Abs. 4 BauGB abgegolten.</p> <p>Aufgrund der Tarifstellen 7.1.2 und 7.1.3 können Zu- und Abschläge zu den genannten Gebühren anfallen.</p>
7.3	<p><b>Informationen der amtlichen Grundstückswertermittlung</b></p> <p>a) Dokumente und Daten, die vom Nutzer über automatisierte Verfahren abgerufen werden Gebühr: keine</p> <p>b) Bereitstellung durch die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>aa) je Abruf der Dokumente und Daten, die gemäß Tarifstelle 7.3 Buchstabe a bereit gestellt werden sowie für sonstige standardisiert aufbereitete Dokumente und Daten Gebühr: ein Halbstundensatz gemäß Tarifstelle 1.1.1 Buchstabe b</li> <li>bb) für jede Auskunft aus der Kaufpreissammlung Gebühr: 140 Euro für einschließlich bis zu zehn mitgeteilter Vergleichspreise, je weiteren mitgeteilten Vergleichspreis 10 Euro</li> <li>cc) individuell aufbereitete Dokumente und Daten Gebühr: Zeitgebühr nach Tarifstelle 1.1.1 Buchstabe a</li> </ul>
1.1.1	<p><b>Zeitregelung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Für jede angefangene Arbeitshalbstunde einer Fachkraft, die Ingenieursleistungen erbringt Gebühr: 44 Euro</li> <li>b) Für jede angefangene Arbeitshalbstunde einer sonstigen Fachkraft Gebühr: 30 Euro</li> </ul>

Nähere Informationen erhalten Sie bei Bedarf in der Geschäftsstelle oder unter der Internetadresse:

<http://www.gars.nrw.de/oeffentlich/index.php>

Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Unna  
Friedrich-Ebert-Straße 17  
59425 Unna

Ort, Datum: .....

**Antrag auf Erstattung eines Verkehrswertgutachtens:**

**Lage des zu bewertenden Objektes:**

Straße und Hausnummer: .....

PLZ und Ort: .....

Gemarkung: .....

Flur: .....

Flurstück: .....

**Eigentümer:**

.....

.....

**Zweck des Gutachtens:**

- Verkaufsgrundlage
- zur Vorlage beim Finanzamt
- Pflichtteilsansprüche
- finanzielle Regelung wegen Ehescheidung
- Sonstiges – bitte angeben

**Wertermittlungsstichtag:**

aktueller Stichtag (bitte ankreuzen)

..... zurückliegender Stichtag (bitte angeben)

**Bemerkungen / Besonderheiten:**

<b>Antragsteller:</b>	
Name: .....	Mobil: .....
Straße: .....	Telefon: .....
PLZ, Ort: .....	E-Mail: .....

Hiermit beauftrage ich den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Unna mit der Erstattung eines Verkehrswertgutachtens über das o.a. Objekt.

.....

Datum, Ort

.....

Unterschrift

## Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung

**Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im Kreis Unna**

**Postfach 2112**

**59411 Unna**

Antragsteller:	_____
_____	_____
Straße:	_____
PLZ, Ort:	_____
Telefon:	_____

## Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung

In meiner Eigenschaft als \_\_\_\_\_

(Gericht, Behörde, öff. best. u. vereidigter Sachverständiger, Sonstiger \*)

\*) bitte erläutern

bin ich mit dem Grundstück

Lagebezeichnung (Straße, Hausnummer) \_\_\_\_\_

Gemarkung \_\_\_\_\_ Flur \_\_\_\_\_ Flurstück(e) \_\_\_\_\_

aus folgenden Gründen befasst:

Ich stelle hiermit gem. § 10 der Gutachterausschussverordnung NRW vom 23. März 2004 (vgl. nächste Seite) den Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

Die Vergleichsobjekte sollen folgende Merkmale aufweisen:

- |   |       |               |
|---|-------|---------------|
| <input type="checkbox"/> unbebaute Grundstücke; Nutzungsart | _____ | Anzahl: _____ |
| <input type="checkbox"/> bebaute Grundstücke; Nutzungsart   | _____ | Anzahl: _____ |
| <input type="checkbox"/> Wohnungs- bzw. Teileigentum        | _____ | Anzahl: _____ |

Lagebeschreibung (Straße oder Stadtteil): \_\_\_\_\_

Grundstücksgröße von \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> bis \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

Beitragsrechtlicher Zustand: \_\_\_\_\_

Baujahr oder Baujahrsspanne: \_\_\_\_\_ Geschosszahl: \_\_\_\_\_

Wohnfläche von \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> bis \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

Zeitspanne der Vertragsabschlüsse: \_\_\_\_\_

Weitere Merkmale: \_\_\_\_\_

Ich verpflichte mich,

1. alle erhaltenen Angaben streng vertraulich zu behandeln und sie nur zu dem oben angegebenen Zweck zu verwenden
2. die Bestimmungen der Datenschutzgesetze sowie des § 10 Abs. 2 und 3 der Gutachterausschussverordnung NRW vom 23. März 2004 einzuhalten
3. die für die Auskunft anfallenden Gebühren gem. Vermessungs – und Wertermittlungsgebührenordnung NRW (s. nächste Seite) zu übernehmen.

Mir ist bekannt, dass mit der Auskunft aus der Kaufpreissammlung keine Aussage über die Verwendbarkeit der Daten im Einzelfall verbunden ist.

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift und ggf. Stempel

Auszug aus der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW) vom 23. März 2004 (GV NRW S. 146)

## § 10

### Verwendung der Daten der Kaufpreissammlung

(2) Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird und der Empfänger der Daten die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zusichert. Ein berechtigtes Interesse ist regelmäßig anzunehmen, wenn die Auskunft von öffentlich bestellten und vereidigten oder nach DIN EN 45013 zertifizierten Sachverständigen für Grundstückswertermittlung zur Begründung ihrer Gutachten beantragt wird.

(3) Daten aus der Kaufpreissammlung dürfen in Gutachten angegeben werden, soweit es zu deren Begründung erforderlich ist. Die Angabe in einer auf natürliche Personen beziehbaren Form ist jedoch nur zulässig, wenn kein Grund zu der Annahme besteht, dass dadurch schutzwürdige Belange der Betroffenen beeinträchtigt werden.

**Hinweis zu § 10 Abs. 3:** Daten sind bereits dann auf eine natürliche Person beziehbar, wenn Straße und Hausnummer angegeben werden oder ein Rückschluss in anderer Weise möglich ist. Das bedeutet, dass der Sachverständige die Daten vor der Angabe im Gutachten in der Regel zu anonymisieren hat.

Vermessungs – und Wertermittlungsgebührenordnung NRW - Gebührentarif - (Auszug)  
in der zur Zeit gültigen Fassung

#### Tarifstelle

7.3	Auskünfte aus der Kaufpreissammlung (§ 195 BauGB; § 10 GAVO NRW)	
	b) bb) Erteilung von Auskünften je Wertermittlungsfall bis einschließlich zehn mitgeteilter Vergleichsfälle über unbebaute und bebaute Grundstücke.....	140 €
	jeder weitere mitgeteilte Vergleichswert.....	10 €

### Bearbeitungsvermerke:

Die Voraussetzungen des § 10 GAVO (berechtigtes Interesse) liegen - nicht - vor.

Antrag stattgeben - ablehnen.

\_\_\_\_\_  
Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift der Vorsitzenden

Auskunft erteilt am \_\_\_\_\_ Namenszeichen

Antrag abgelehnt am \_\_\_\_\_ Namenszeichen







Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im Kreis Unna

[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

[www.gars.nrw.de](http://www.gars.nrw.de)



