

1. Halbjahr 2021
für die Städte und Gemeinden Bergkamen, Bönen,
Fröndenberg/Ruhr, Holzwickede, Kamen, Schwerte,
Selm und Werne

Herausgeber

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Kreis Unna

Geschäftsstelle

Zechenstraße 51

59425 Unna

Telefon: 02303 27-1068

Fax: 02303 27-3196

E-Mail: gutachterausschuss@kreis-unna.de

Internet: www.gars.nrw/kreis-unna

Druck

Druckerei der Kreisverwaltung Unna

Lizenz

Für den Trendbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0"

(dl-de/zero-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehen.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Kreis Unna

Trendbericht 1. Halbjahr 2021

Die Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt werden immer dynamischer. In diesem Bericht präsentiert die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses die Trends auf dem Grundstücksmarkt im Kreis Unna (ohne die Städte Lünen und Unna) aus dem 1. Halbjahr 2021.

Die in diesem Bericht veröffentlichten Daten sind nicht vom Gutachterausschuss beschlossen worden.

Weitere Informationen sind im Grundstücksmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Unna zu finden.

www.boris.nrw.de

Hinweis:

Dieser Bericht ersetzt nicht den für dieses Jahr gültigen Grundstücksmarktbericht 2021. Alle beschlossenen Daten aus dem Grundstücksmarktbericht 2021 haben weiterhin ihre Gültigkeit. Eine Gesamtauswertung der Daten aus dem Jahr 2021, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2022, kann zu abweichenden Ergebnissen führen.

Inhaltsverzeichnis

1	Geldumsatz	5
2	Durchschnittspreise	6
2.1	Unbebaute Wohnbauflächen	6
2.2	Bebaute Grundstücke	7
2.3	Wohnungseigentum	9
3	Sachwertfaktoren	10
4	Liegenschaftszinssätze	20
4.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	20
4.2	Wohnungseigentum	20
5	Kontakte und Adressen	21

1 Geldumsatz

Im 1. Halbjahr 2021 wurden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses 1.630 Kauffälle ausgewertet. Dies entspricht 58 % im Vergleich zum Jahr 2020. Der Umsatz beträgt 563 Mio. EUR. Dies entspricht 81 % des Umsatzes aus dem gesamten Vorjahr (693 Mio. EUR).

Bemerkenswert ist der Teilmarkt der bebauten Grundstücke. Hier beträgt der Umsatz von 435 Mio. EUR bereits 93 % des Vorjahres.

Geldumsatz [Mio. EUR]	1. Halbjahr 2021	Jahr 2020
Gesamtumsatz	563,0	693,3
davon		
unbebaute Grundstücke.....	33,2	65,8
bebaute Grundstücke.....	435,0	469,3
Wohnungseigentum.....	65,5	111,9
Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke..	29,0	46,0
sonstige Grundstücke.....	0,3	0,3

2 Durchschnittspreise

2.1 Unbebaute Wohnbauflächen

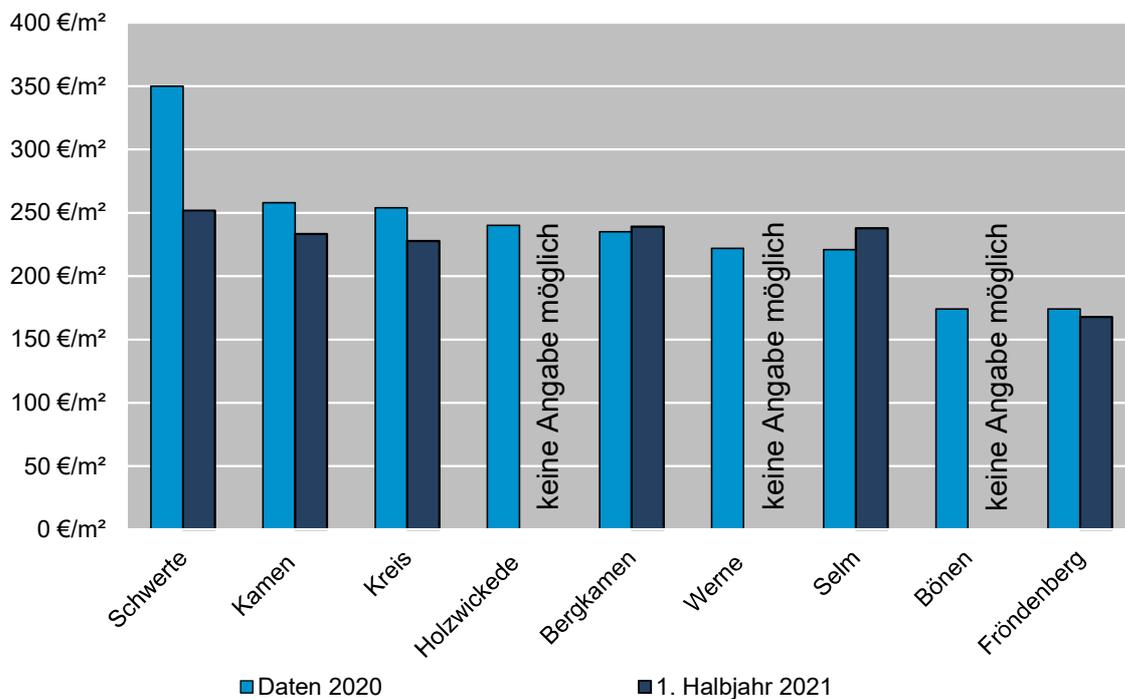
Die nachfolgende Grafik zeigt die aus Kaufpreisen ermittelten Durchschnittspreise pro m² Bauland der einzelnen Städte und Gemeinden und zum Vergleich die hieraus abgeleitete mittlere Preishöhe im Kreis Unna (ohne die Städte Lünen und Unna).

Im Vergleich zum Vorjahr liegen im Berichtszeitraum keine Kaufpreise aus neu ausgewiesenen Baugebieten vor. Diese werden in der Regel hochpreisiger verkauft. Weiterhin ist zu beachten, dass bei der geringen Anzahl an Bauplätzen, einzelne Kaufpreise den Durchschnittspreis stärker beeinflussen. Daher sind bei genauerer Betrachtung der Kaufpreise insgesamt keine sinkenden Preise zu erkennen.

Die meisten Wohnbauflächen (ohne Besonderheiten des Grundstücks) werden über dem Bodenrichtwert verkauft.

Durchschnittspreise pro m² Bauland

Anzahl Kaufpreise: 54



2.2 Bebaute Grundstücke

Im Teilmarkt bebaute Grundstücke konnten Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet werden. Hierbei wird zwischen freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Doppelhaushälften und Reihenendhäusern unterschieden. Reihenmittelhäuser wurden aufgrund geringer Datengrundlage nicht ausgewertet.

Bei der Ermittlung wurden ausschließlich Objekte herangezogen, bei denen eine Außenbesichtigung erfolgte bzw. eine Erwerberbefragung (Fragebogen) vorlag.

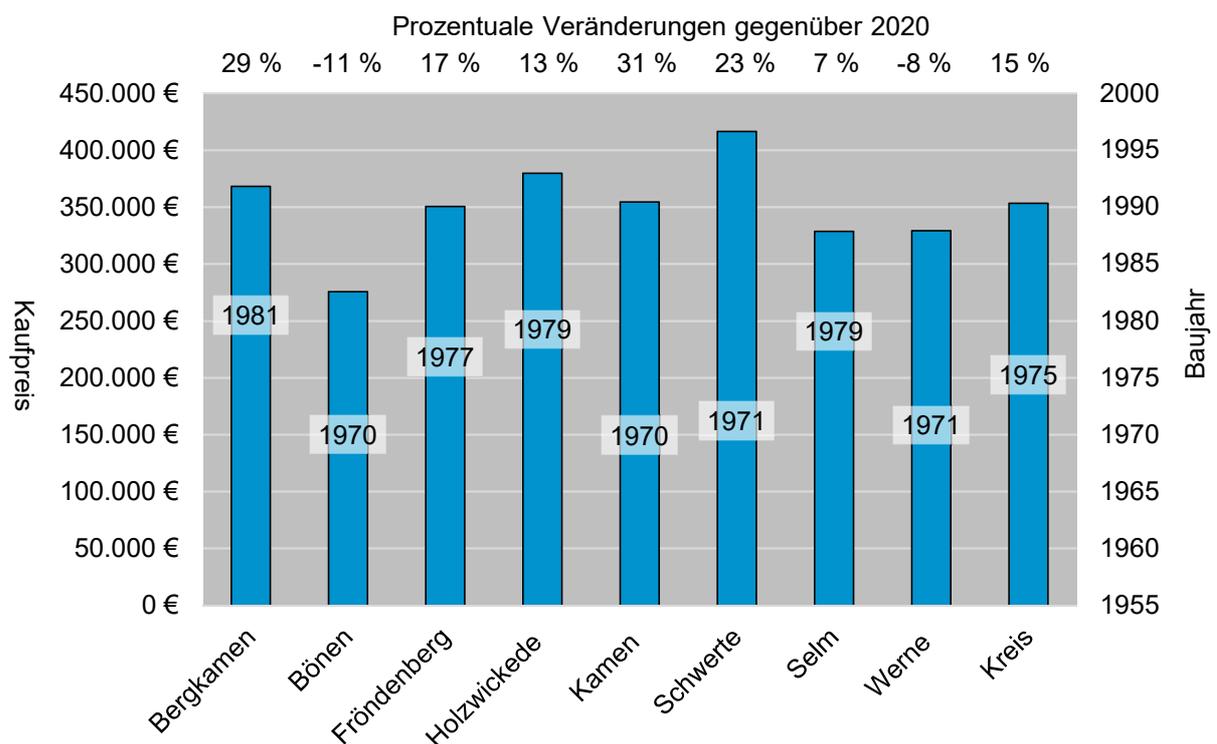
Die Preise beinhalten Nebengebäude (überwiegend Garagen), soweit vorhanden. Grundstücksflächen, die nicht zur Baulandfläche gehören sind nicht enthalten.

Der Kaufpreis ist stark vom Baujahr abhängig (siehe Ziffer 3, Sachwertfaktoren für den Kreis Unna nach Baujahren). In den nachfolgenden Grafiken ist das durchschnittliche Baujahr der eingeflossenen Objekte angegeben.

Die Prozentangaben geben die Entwicklungen im Vergleich zum Jahr 2020 an.

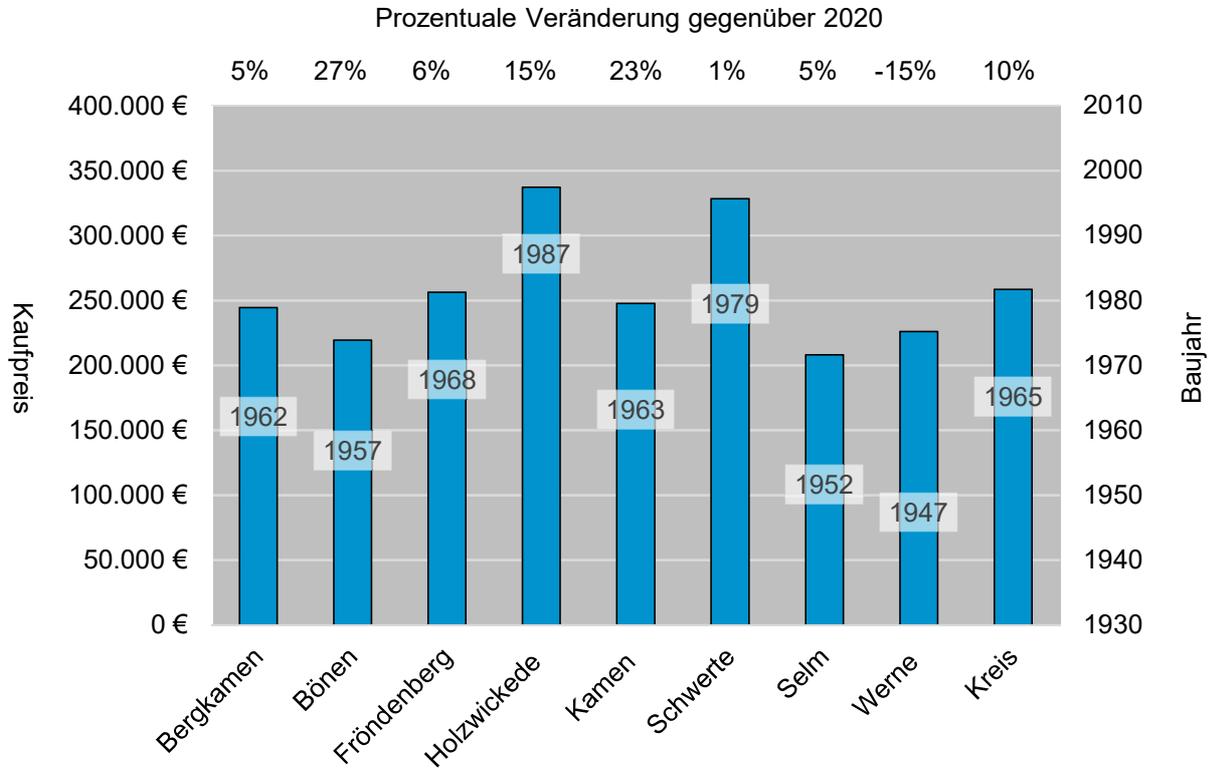
Durchschnittspreise Ein-/ Zweifamilienhaus freistehend

Anzahl Kaufpreise: 138



Durchschnittspreise Doppelhaushälfte/ Reihenhendhaus

Anzahl Kaufpreise: 154



2.3 Wohnungseigentum

Bei der Ermittlung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Weiterverkäufe) wurden ausschließlich Objekte herangezogen, bei denen eine Erwerberbefragung (Fragebogen) vorlag. Aufgrund geringer Datengrundlage erfolgte keine Auswertung in Fröndenberg und Bönen.

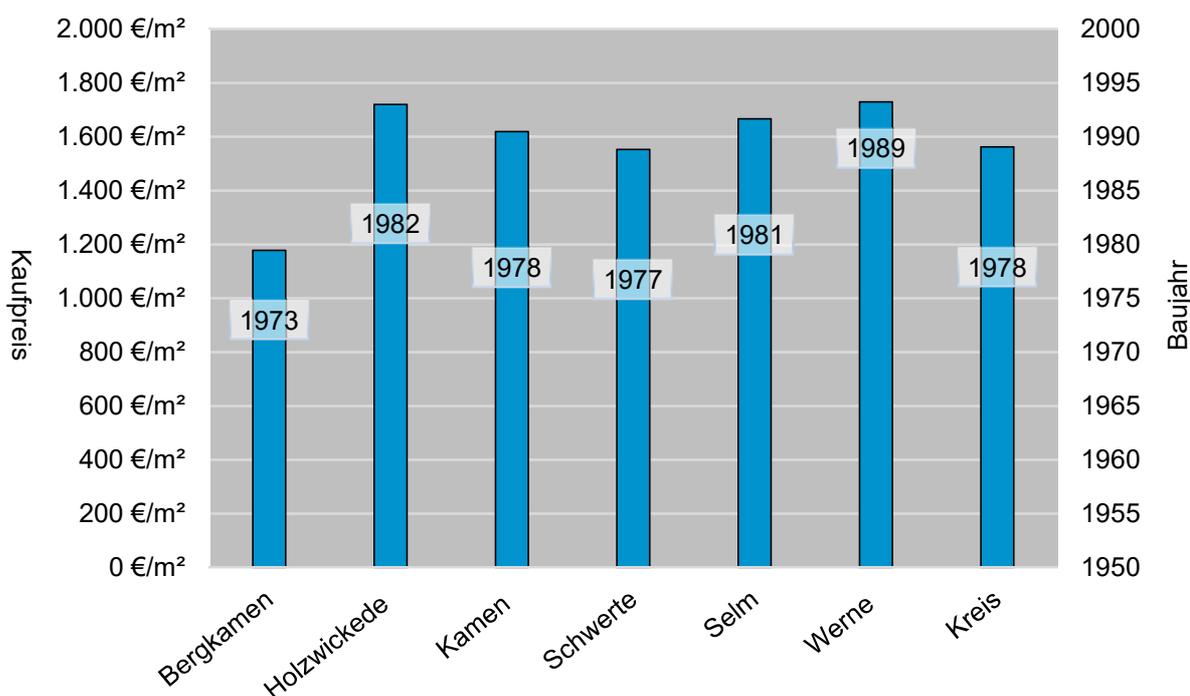
Die Preise beinhalten keine Garagen oder Stellplätze.

Bei den in der nachfolgenden Grafik aufgeführten Preisen liegt die durchschnittliche Wohnfläche zwischen 70 und 85 m².

Der Kaufpreis ist stark vom Baujahr abhängig (siehe Ziffer 3, Sachwertfaktoren für den Kreis Unna nach Baujahren). In den nachfolgenden Grafiken ist das durchschnittliche Baujahr der eingeflossenen Objekte angegeben.

Durchschnittspreise Wohnungseigentum (Weiterverkäufe)

Kreisweite Preissteigerung von 2,1 % zum Jahr 2020
Anzahl Kaufpreise: 116



Durchschnittspreise Wohnungseigentum (Erstverkäufe aus Neubauten)

Der kreisweite Durchschnittspreis bei Erstverkäufen aus Neubauten liegt bei **3.240 €/m²** (Anzahl 25). Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt 101 m² (Spanne: 64 bis 154 m²).

Daraus ergibt sich eine Preissteigerung von **14,9 %** zum Vorjahr 2020 (2.820 €/m²).

3 Sachwertfaktoren

Das Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren ist im Grundstücksmarktbericht 2021 beschrieben. Die Sachwertfaktoren aus dem Grundstücksmarktbericht 2021 haben weiterhin ihre Gültigkeit.

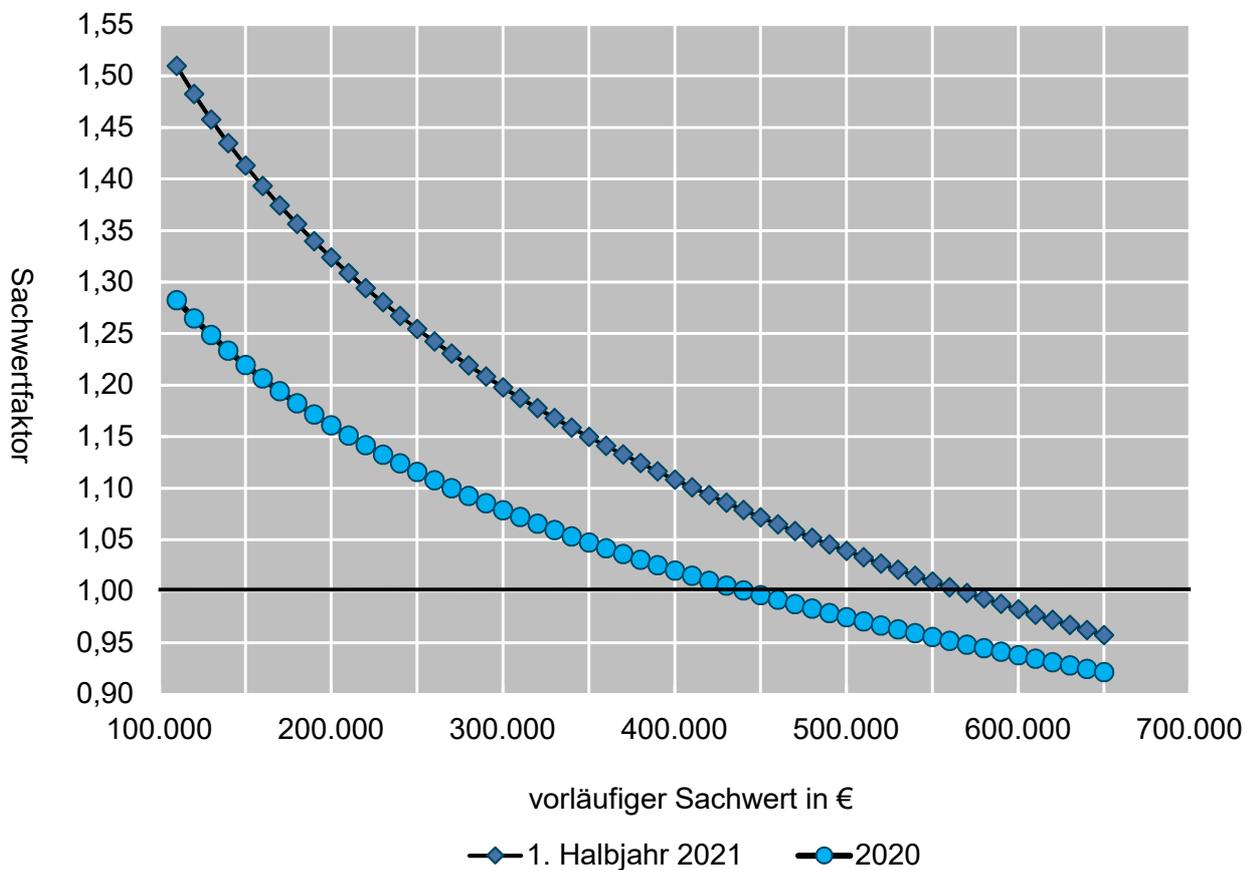
Bei der Ermittlung wurden ausschließlich Objekte herangezogen, bei denen eine Außenbesichtigung erfolgte bzw. eine Erwerberbefragung (Fragebogen) vorlag.

Die nachfolgenden Grafiken stellen die aktuelle Marktentwicklung der Ein- und Zweifamilienhäuser dar. Die Sachwertfaktoren sind in allen Städten und Gemeinden gestiegen.

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

Daten aus dem 1. Halbjahr 2021 (Anzahl 316)

Daten aus dem Jahr 2020 (Anzahl 607)

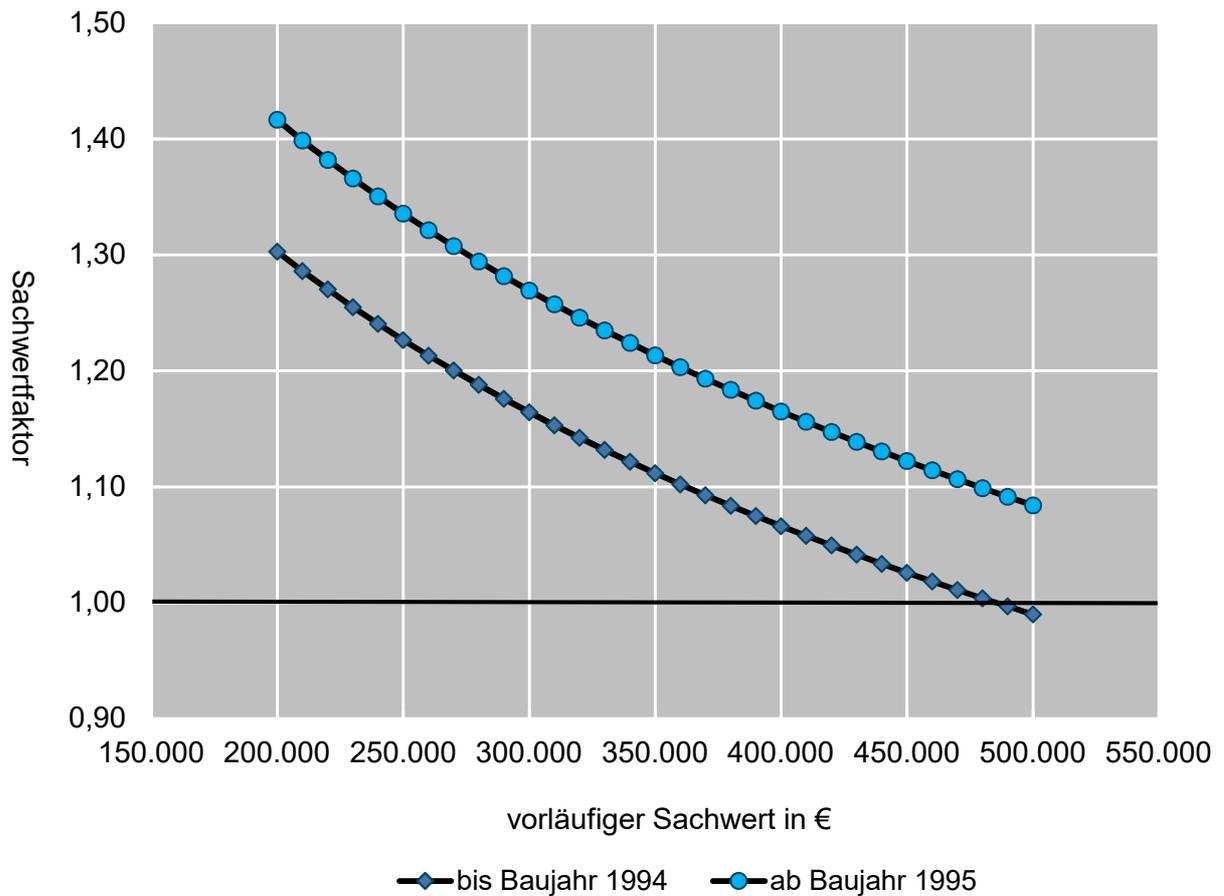


Sachwertfaktoren für den Kreis Unna nach Baujahren (ohne die Städte Lünen und Unna)

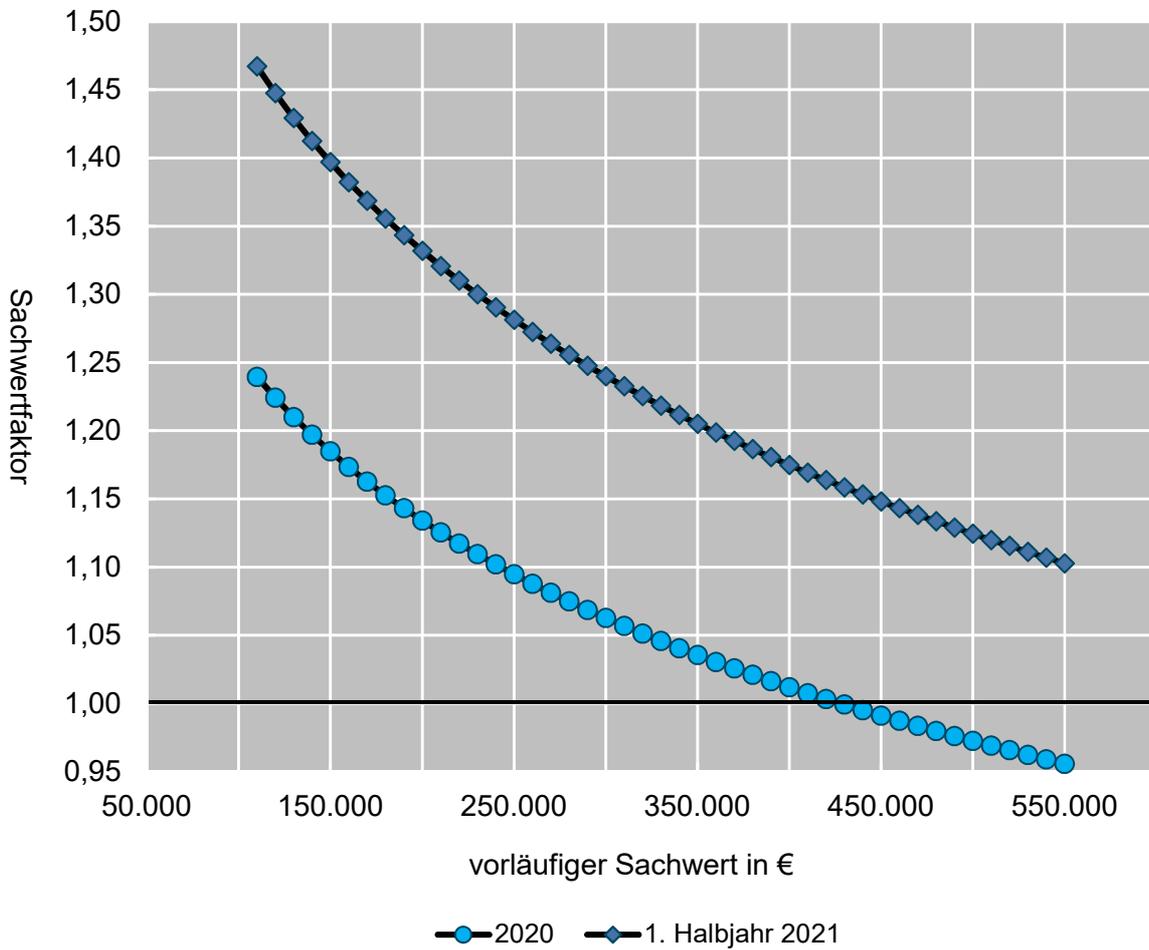
Daten aus dem 1. Halbjahr 2021 bis Baujahr 1994 (Anzahl 250)

Daten aus dem 1. Halbjahr 2021 ab Baujahr 1995 (Anzahl 67)

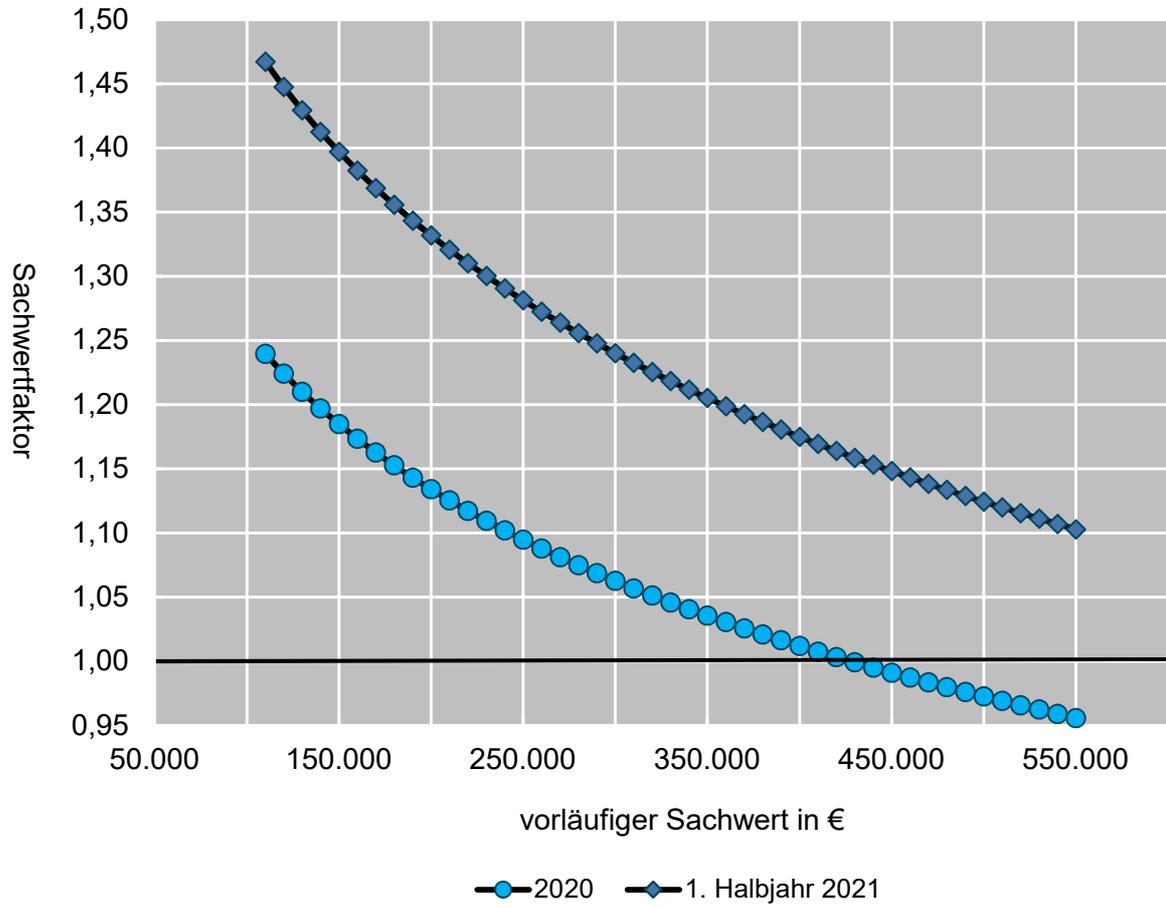
Diese Grafik verdeutlicht, dass die Kaufpreise stark vom Baujahr abhängig sind. Im Durchschnitt liegt ein Sachwertfaktor bei neueren Objekten (ab Baujahr 1995) um 9 % höher als bei älteren Objekten (bis Baujahr 1994).



Sachwertfaktoren für die Stadt Bergkamen
Daten aus dem 1. Halbjahr 2021 (Anzahl 76)
Daten aus dem Jahr 2020 (Anzahl 121)



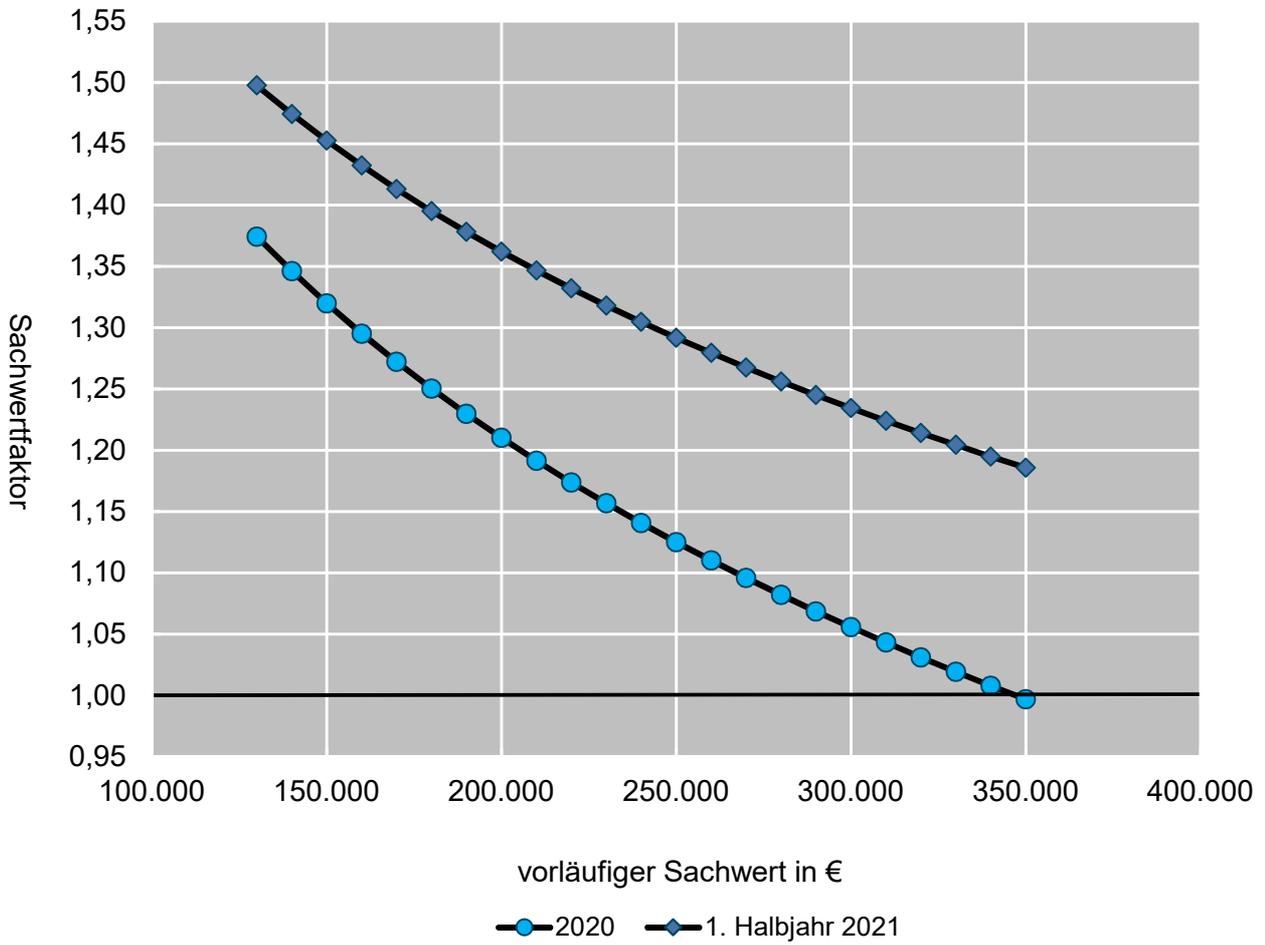
Sachwertfaktoren für die Gemeinde Bönen
Daten aus dem 1. Halbjahr 2021 (Anzahl 27)
Daten aus dem Jahr 2020 (Anzahl 51)



Sachwertfaktoren für die Stadt Fröndenberg/Ruhr

Daten aus dem 1. Halbjahr 2021 (Anzahl 43)

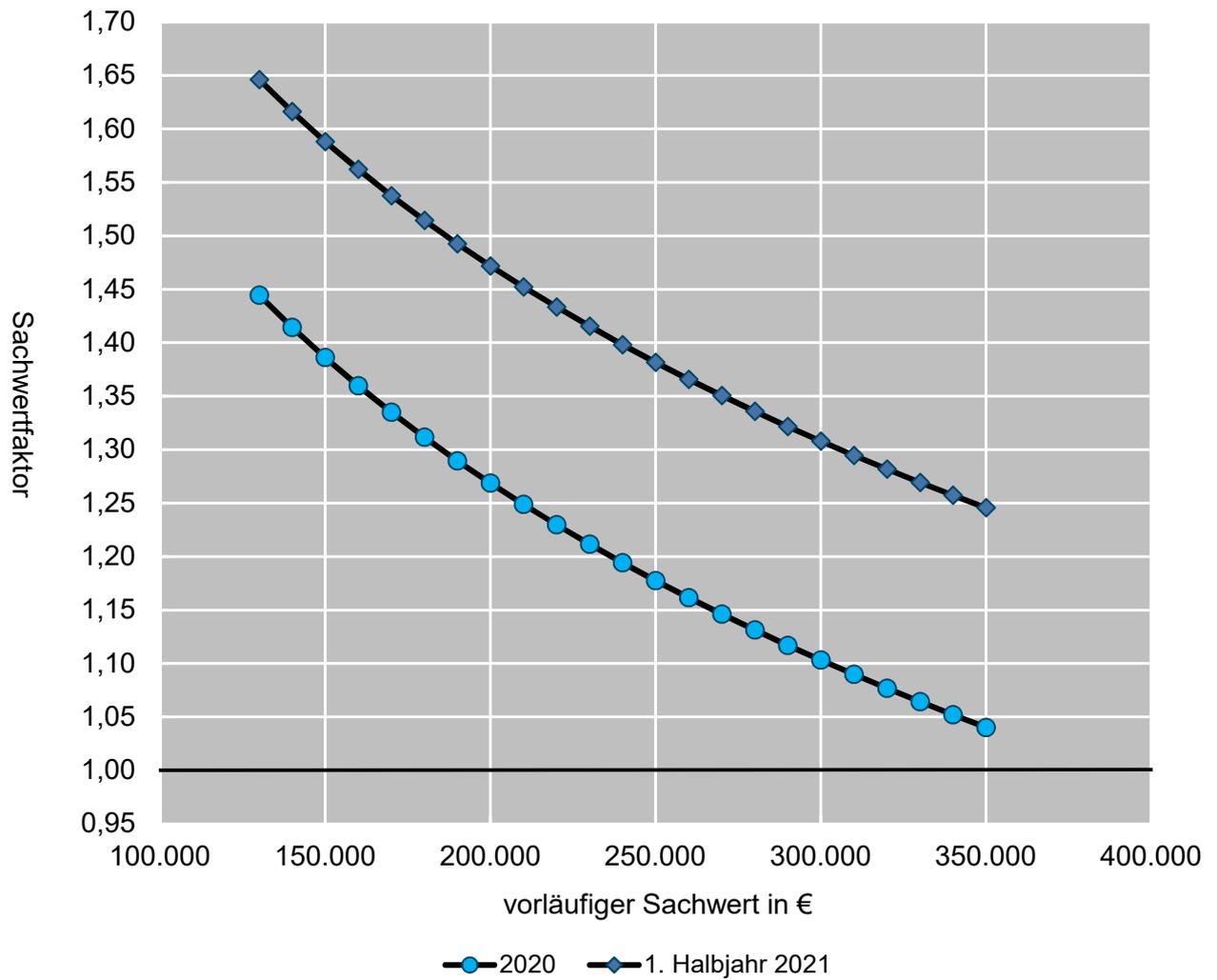
Daten aus dem Jahr 2020 (Anzahl 67)



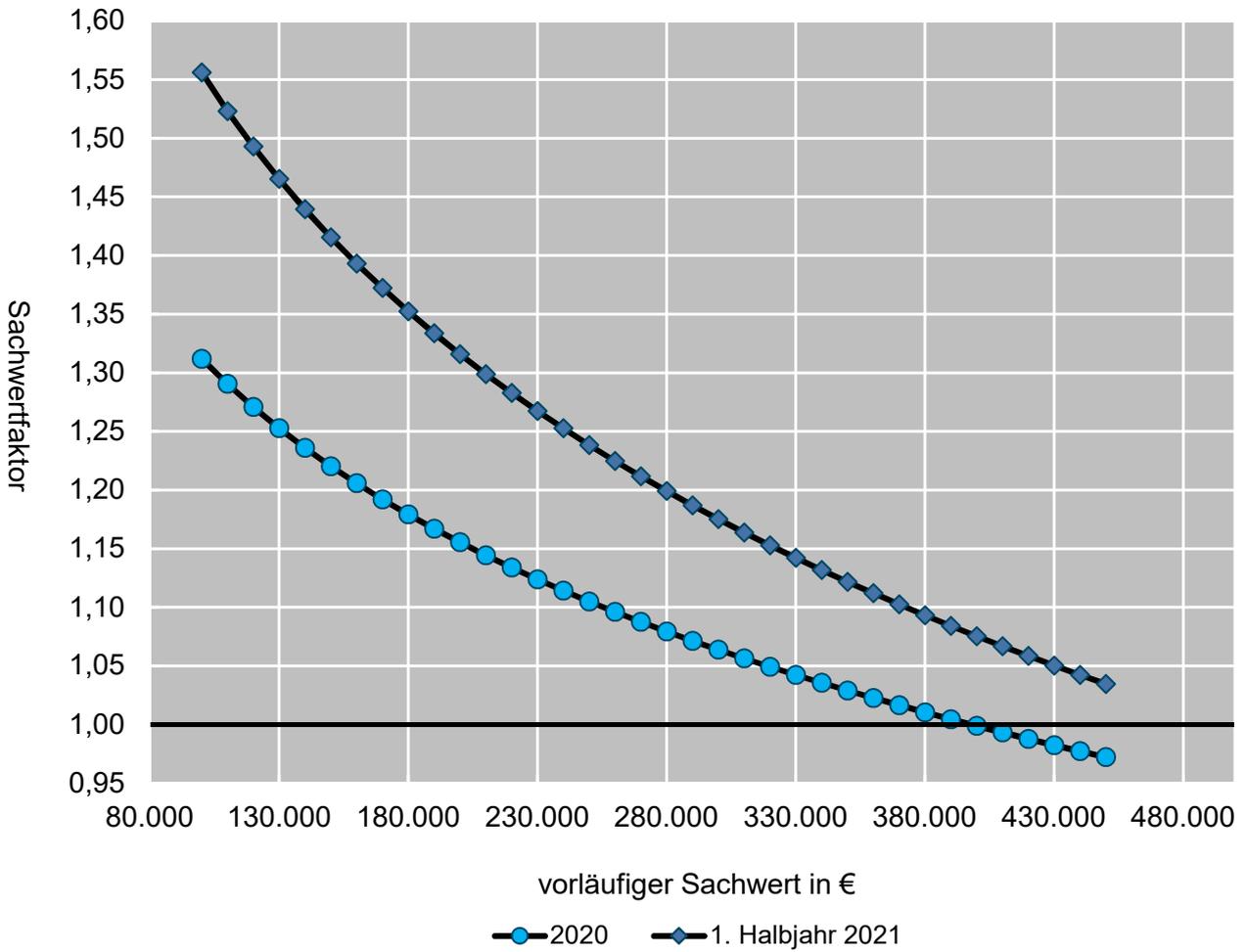
Sachwertfaktoren für die Gemeinde Holzwickede

Daten aus dem 1. Halbjahr 2021 (Anzahl 30)

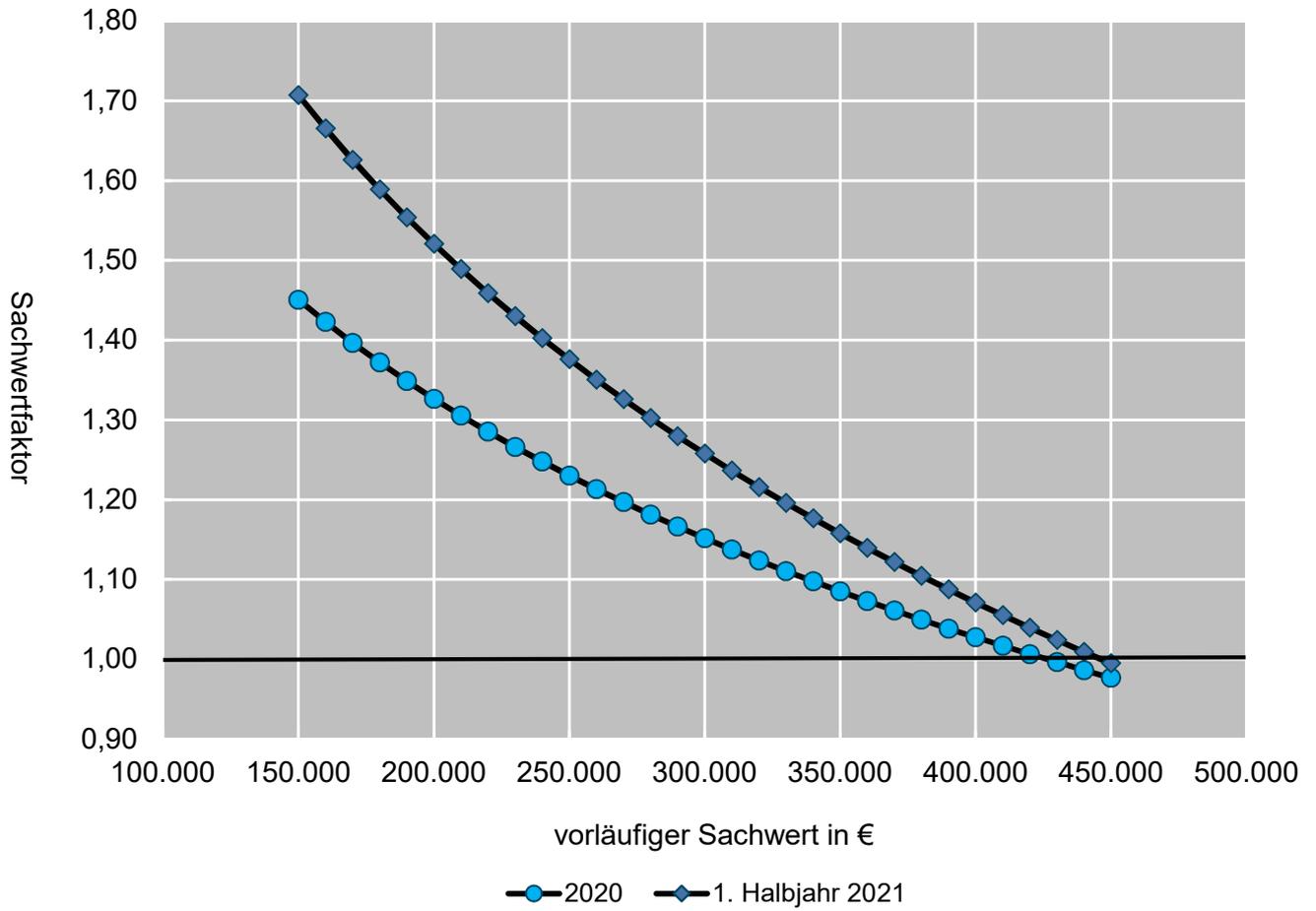
Daten aus dem Jahr 2020 (Anzahl 55)



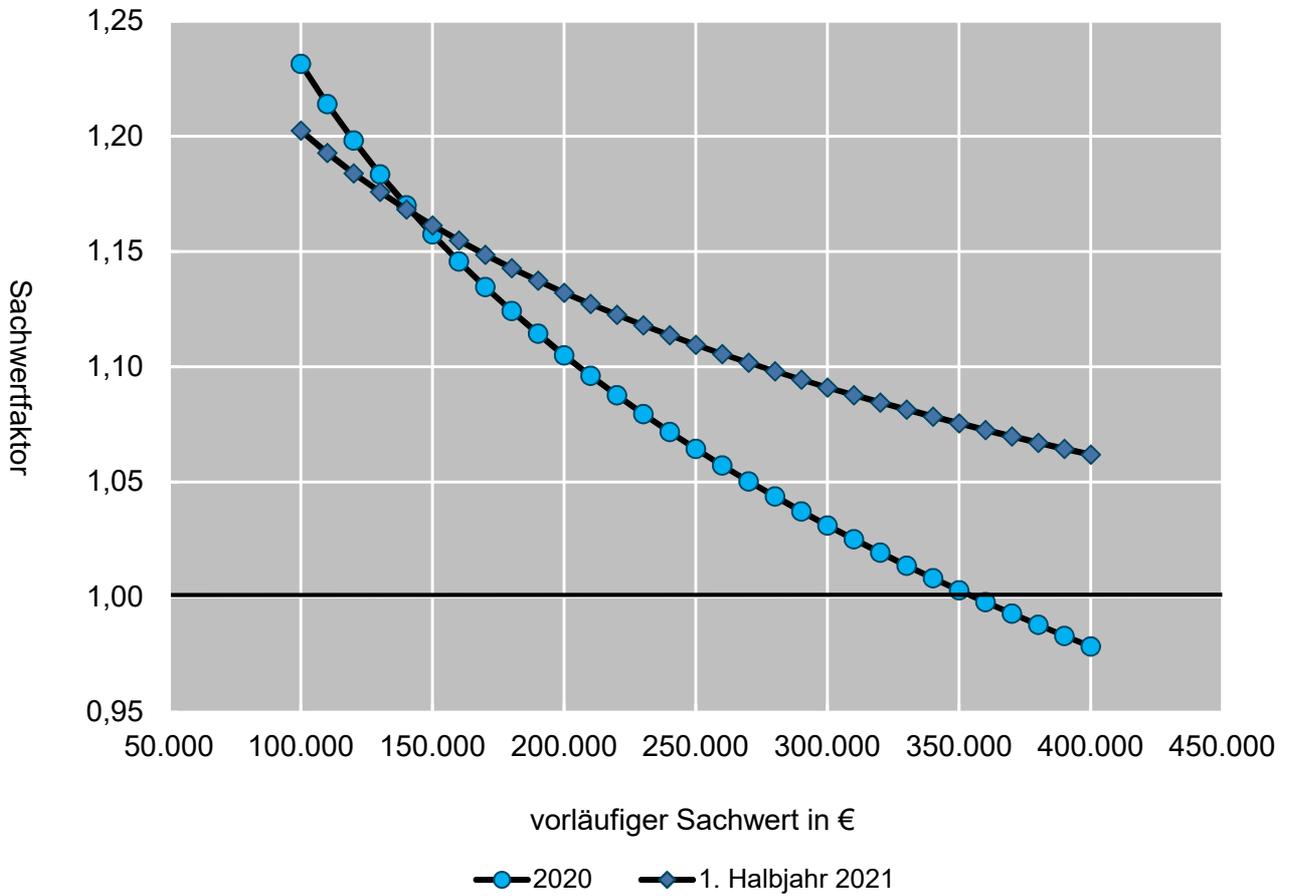
Sachwertfaktoren für die Stadt Kamen
 Daten aus dem 1. Halbjahr 2021 (Anzahl 47)
 Daten aus dem Jahr 2020 (Anzahl 101)



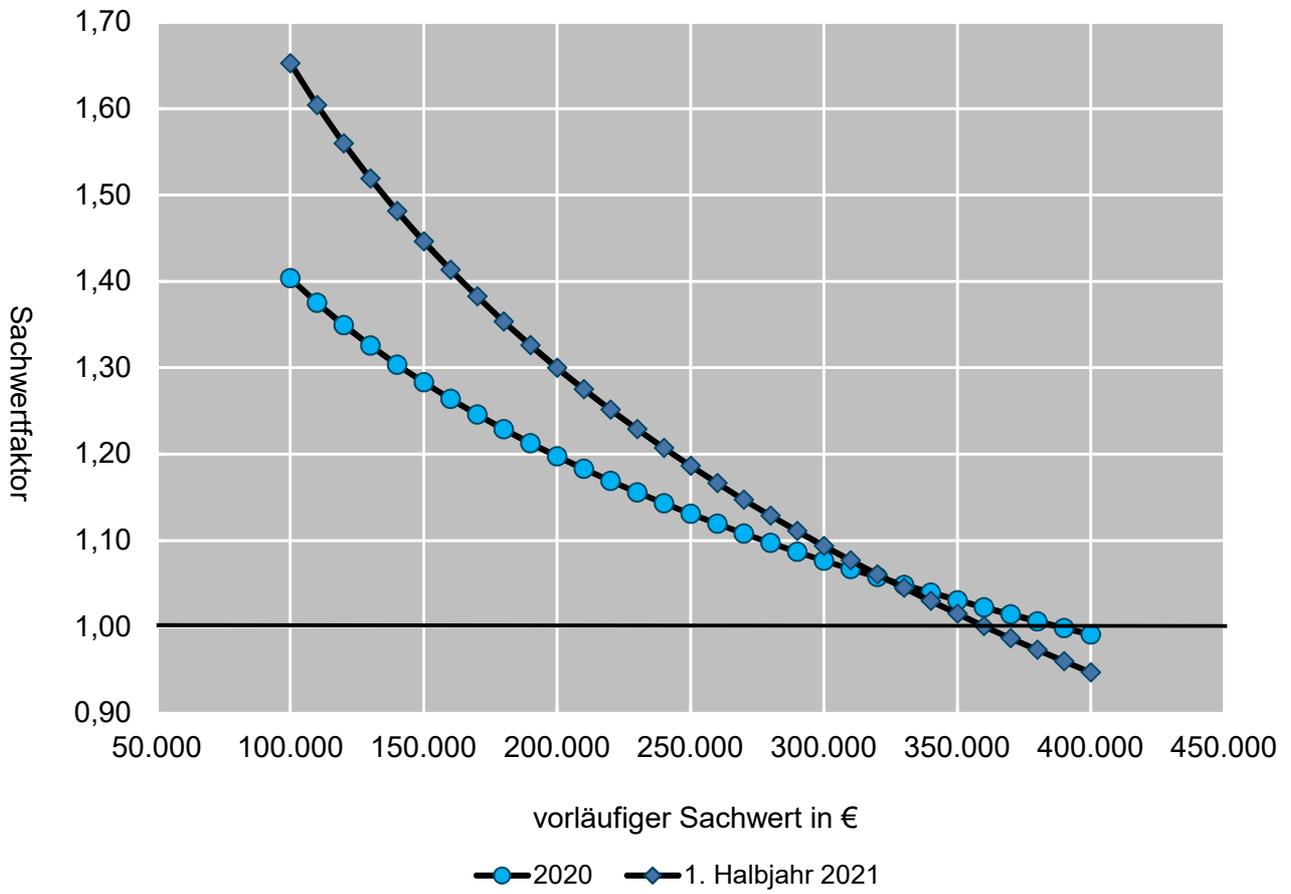
Sachwertfaktoren für die Stadt Schwerte
Daten aus dem 1. Halbjahr 2021 (Anzahl 36)
Daten aus dem Jahr 2020 (Anzahl 75)



Sachwertfaktoren für die Stadt Selm
 Daten aus dem 1. Halbjahr 2021 (Anzahl 36)
 Daten aus dem Jahr 2020 (Anzahl 82)



Sachwertfaktoren für die Stadt Werne
Daten aus dem 1. Halbjahr 2021 (Anzahl 24)
Daten aus dem Jahr 2020 (Anzahl 55)



4 Liegenschaftszinssätze

Das Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze ist im Grundstücksmarktbericht 2021 beschrieben. Die Liegenschaftszinssätze aus dem Grundstücksmarktbericht 2021 haben weiterhin ihre Gültigkeit.

4.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (Mittelwert mit Standardabw. der Einzelwerte bezogen auf die Stichprobe)	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Ø Wohn-/ Nutzfläche (m ²)	Ø bereinigter Kaufpreis (€/m ²)	Ø Miete (€/m ²)	Ø Bew.-Kosten (in % des Rohertrags)	Ø RND (Jahre)	Ø GND (Jahre)
freistehende Einfamilienhäuser	1,6 2,0 (2020)	42	1.Halb-jahr 2021	153	2.420	6,49	21	49	80
Standardabweichung	0,56			44	580	0,74	2	17	
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	1,6 2,1 (2020)	64	1.Halb-jahr 2021	126	2.010	6,09	23	43	80
Standardabweichung	0,70			25	540	0,65	2	15	
Zweifamilienhäuser	1,7 2,4 (2020)	19	1.Halb-jahr 2021	190	1.770	5,99	25	35	80
Standardabweichung	0,80			47	355	0,91	2	7	

4.2 Wohnungseigentum

Wohnungen in Häusern ab 4 Wohneinheiten

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (Mittelwert mit Standardabw. der Einzelwerte bezogen auf die Stichprobe)	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Ø Wohn-/ Nutzfläche (m ²)	Ø bereinigter Kaufpreis (€/m ²)	Ø Miete (€/m ²)	Ø Bew.-Kosten (in % des Rohertrags)	Ø RND (Jahre)	Ø GND (Jahre)
selbstgenutztes Wohnungseigentum	2,8 2,8 (2020)	43	1. Halb-jahr 2021	79	1.530	6,05	26	44	80
Standardabweichung	1,63			21	620	1,23	5	13	
vermietetes Wohnungseigentum	2,8 2,7 (2020)	20	1. Halb-jahr 2021	77	1.480	6,02	26	41	80
Standardabweichung	2,14			21	500	1,40	5	13	

5 Kontakte und Adressen

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:

Dienstgebäude Zechenstraße 51, 59425 Unna
1. Etage, Zimmer 108 - 113
oder
Postfach 2112
59411 Unna

Geschäftsführer:

Herr Wiechers, 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 - 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
0 23 03 / 27 - 33 68	Herr Eckelt
0 23 03 / 27 - 11 62	Frau Bösehage

Fax: 0 23 03 / 27 – 31 96

E-Mail: gutachterausschuss@kreis-unna.de

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

Öffnungszeiten:

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

Ausgabe: 11. August 2021

Die Geschäftsstelle des
Gutachterausschusses
für Grundstückswerte
im Kreis Unna

www.boris.nrw.de

www.gars.nrw/kreis-unna

