

**1. Halbjahr 2022**

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

TRENDBERICHT

**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](mailto:gutachterausschuss@kreis-unna.de)

Internet: [www.gars.nrw/kreis-unna](http://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](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) einsehen.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte  
im Kreis Unna

## Trendbericht 1. Halbjahr 2022

Die Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt bleiben dynamisch. 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 2022.

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

Weitere Informationen sind im Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Unna zu finden.

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

*Hinweis:*

*Dieser Bericht ersetzt nicht den für dieses Jahr gültigen Grundstücksmarktbericht 2022. Alle beschlossenen Daten aus dem Grundstücksmarktbericht 2022 haben weiterhin ihre Gültigkeit. Eine Gesamtauswertung der Daten aus dem Jahr 2022, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2023, kann zu abweichenden Ergebnissen führen.*

## Inhaltsverzeichnis

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

## 1 Geldumsatz

Im 1. Halbjahr 2022 wurden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses 1.268 Kauffälle ausgewertet. Dies entspricht etwa 45 % der 2021 insgesamt erfassten Kauffälle.

<b>Geldumsatz [Mio. EUR]</b>	<b>1. Halbjahr 2022</b>	<b>Jahr 2021</b>
Gesamtumsatz	406,1	874,7
davon		
unbebaute Grundstücke.....	23,9	59,9
bebaute Grundstücke.....	293,2	656,9
Wohnungseigentum.....	57,1	109,1
Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke..	31,4	47,8
sonstige Grundstücke.....	0,5	1,0

## 2 Durchschnittspreise

### 2.1 Unbebaute Wohnbauflächen

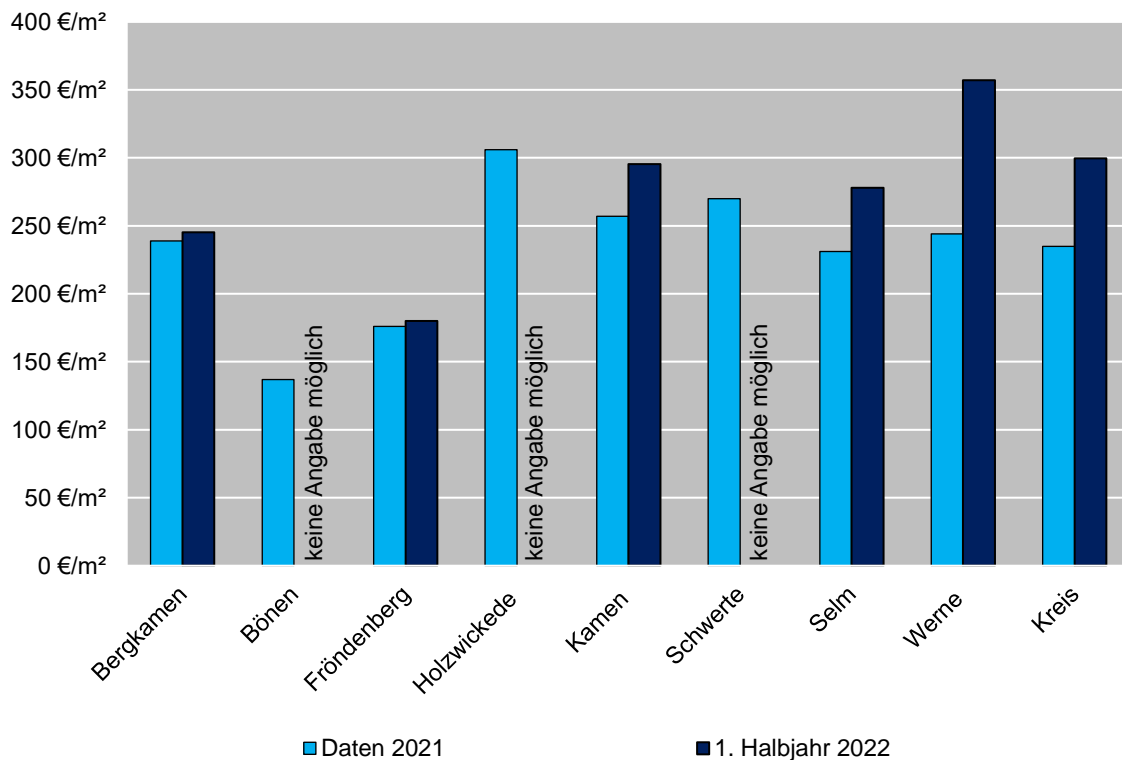
Die nachfolgende Grafik zeigt die aus Kaufpreisen ermittelten Durchschnittspreise pro m<sup>2</sup> Bauland der einzelnen Städte und Gemeinden und zum Vergleich die hieraus abgeleitete mittlere Preishöhe im Kreis Unna (ohne die Städte Lünen und Unna).

Für das 1. Halbjahr 2022 liegen lediglich in Werne 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.

Insgesamt ist zu erkennen, dass die Preise weiterhin steigen.

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

**Durchschnittspreise pro m<sup>2</sup> Bauland**  
Anzahl Kaufpreise: 65



## 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.

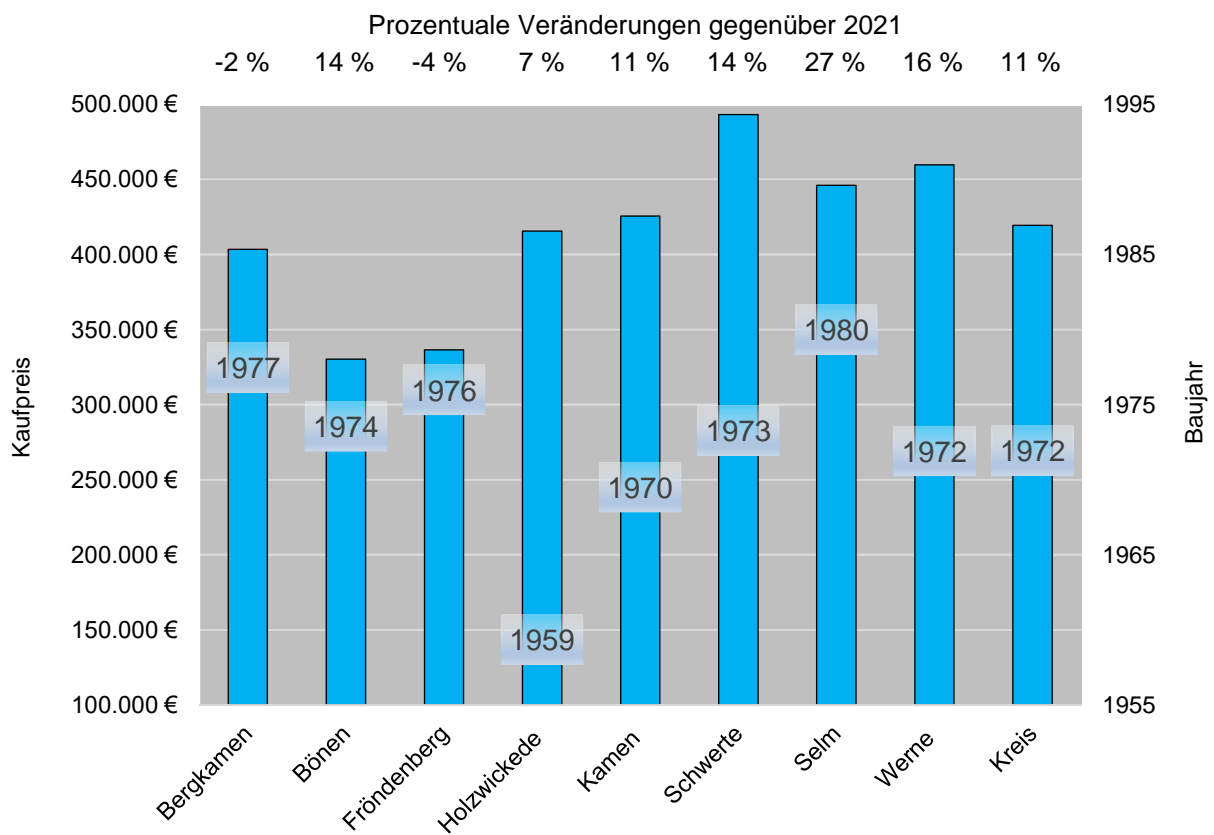
Für die Berechnung der Durchschnittspreise wurden ausschließlich Objekte berücksichtigt, bei denen eine Außenbesichtigung erfolgte bzw. eine Erwerberbefragung (Fragebogen) vorlag.

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

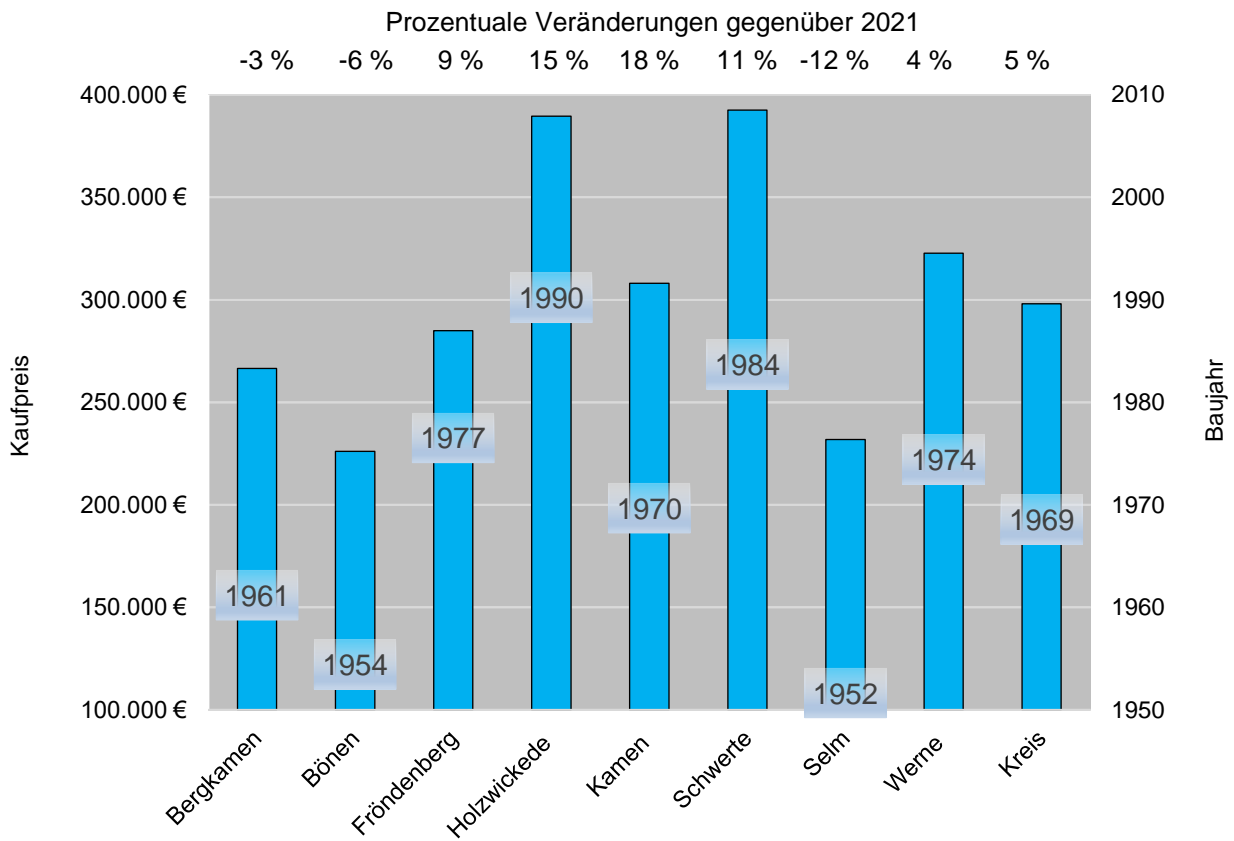
Der Kaufpreis ist stark vom Baujahr abhängig (siehe Ziffer 3, Sachwertfaktoren für den Kreis Unna nach Baujahren). In den nachfolgenden Grafiken ist das durchschnittliche Baujahr der eingeflossenen Objekte angegeben.

Die Prozentangaben geben die Entwicklungen im Vergleich zum Jahr 2021 an.

### Durchschnittspreise Ein-/ Zweifamilienhaus freistehend Anzahl Kaufpreise: 116



### Durchschnittspreise Doppelhaushälfte/ Reihenedhaus Anzahl Kaufpreise: 135





## 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 Bönen und Fröndenberg.

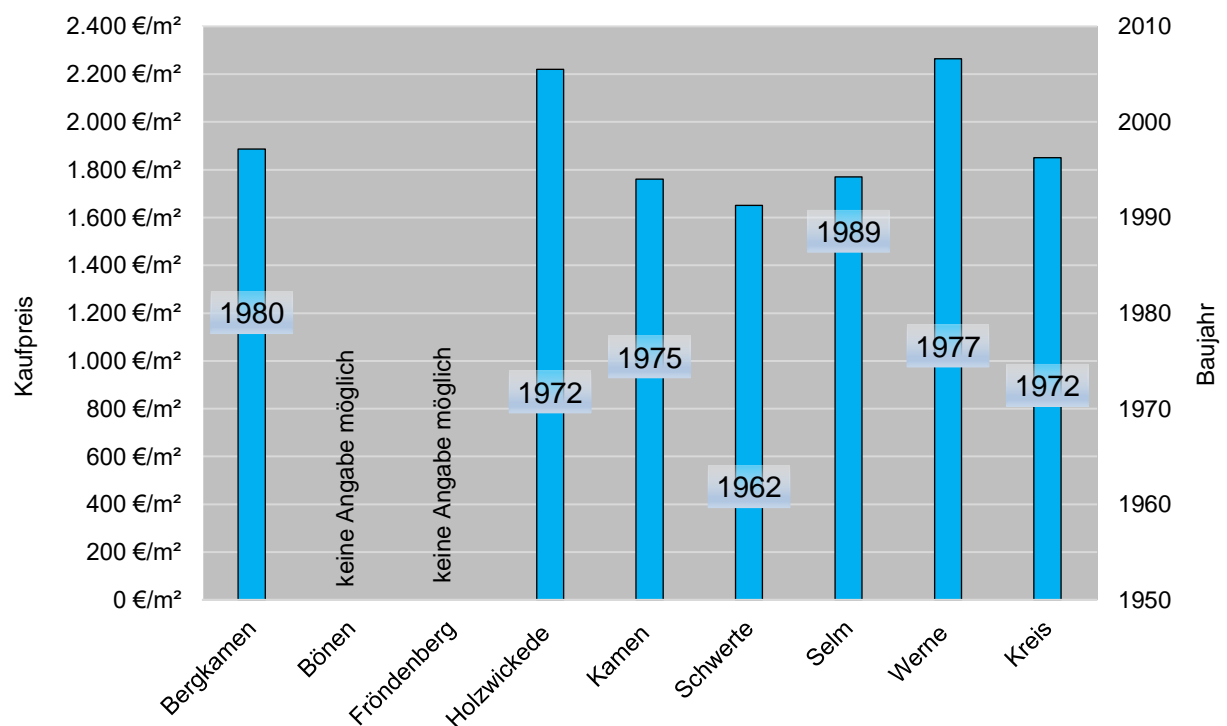
Die Preise beinhalten keine Garagen oder Stellplätze.

Bei den in der nachfolgenden Grafik aufgeführten Preisen liegt die durchschnittliche Wohnfläche zwischen 67 und 87 m<sup>2</sup>.

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 7,7 % zum Jahr 2021  
Anzahl Kaufpreise: 88



### Durchschnittspreise Wohnungseigentum (Erstverkäufe aus Neubauten)

Der kreisweite Durchschnittspreis bei Erstverkäufen aus Neubauten liegt bei **3.460 €/m<sup>2</sup>** (Anzahl 5). Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt 108 m<sup>2</sup> (Spanne: 68 bis 135 m<sup>2</sup>).

Daraus ergibt sich eine Preissteigerung von **6,1 %** zum Jahr 2021 (3.260 €/m<sup>2</sup>).

### 3 Sachwertfaktoren

Das Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren ist im Grundstücksmarktbericht 2022 beschrieben.

**Die Sachwertfaktoren aus dem Grundstücksmarktbericht 2022 haben weiterhin ihre Gültigkeit.**

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

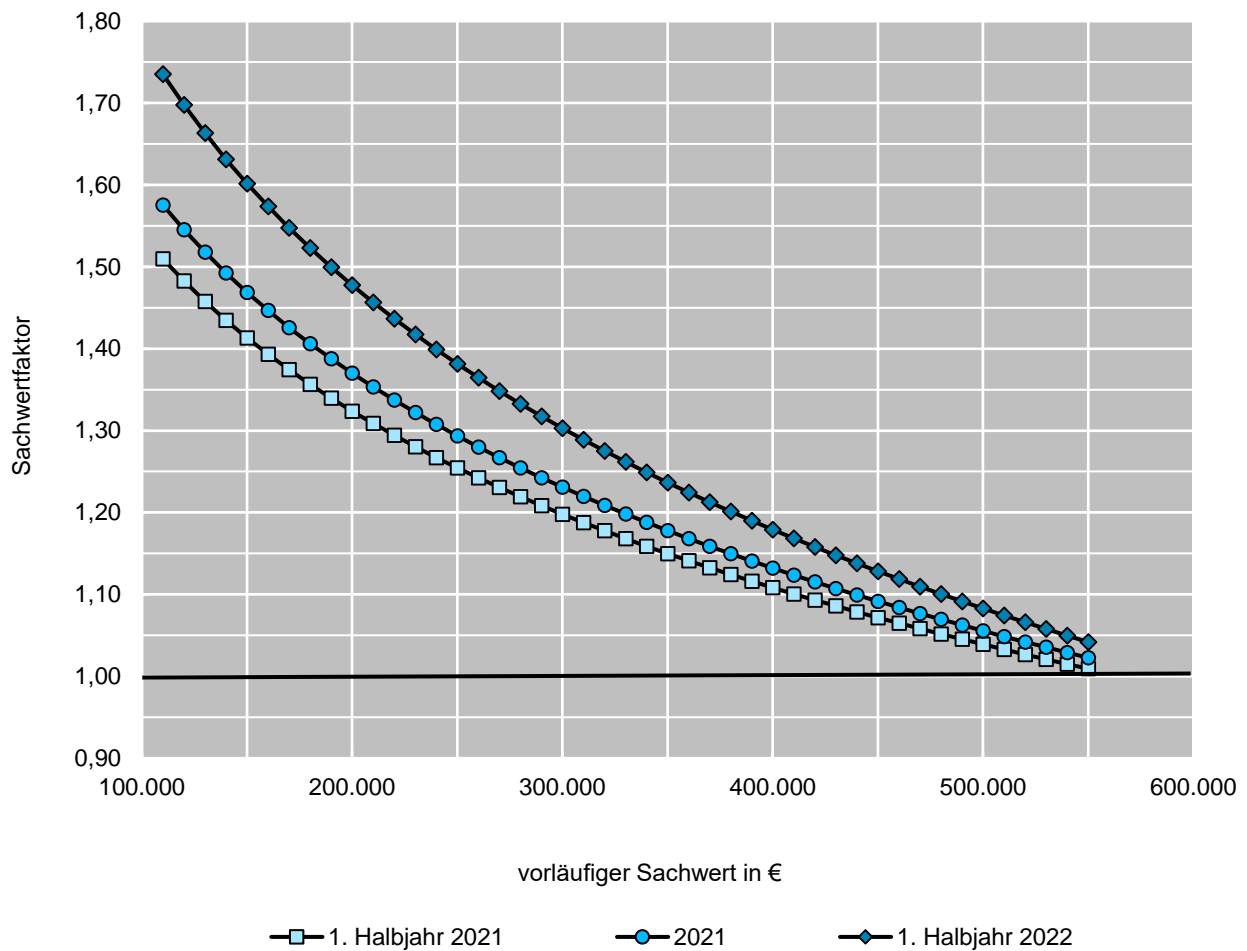
Die nachfolgenden Grafiken stellen die aktuelle Marktentwicklung der Ein- und Zweifamilienhäuser dar.

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

Daten aus dem 1. Halbjahr 2021 (Anzahl 316)

Daten aus dem Jahr 2021 (Anzahl 581)

Daten aus dem 1. Halbjahr 2022 (Anzahl 290)

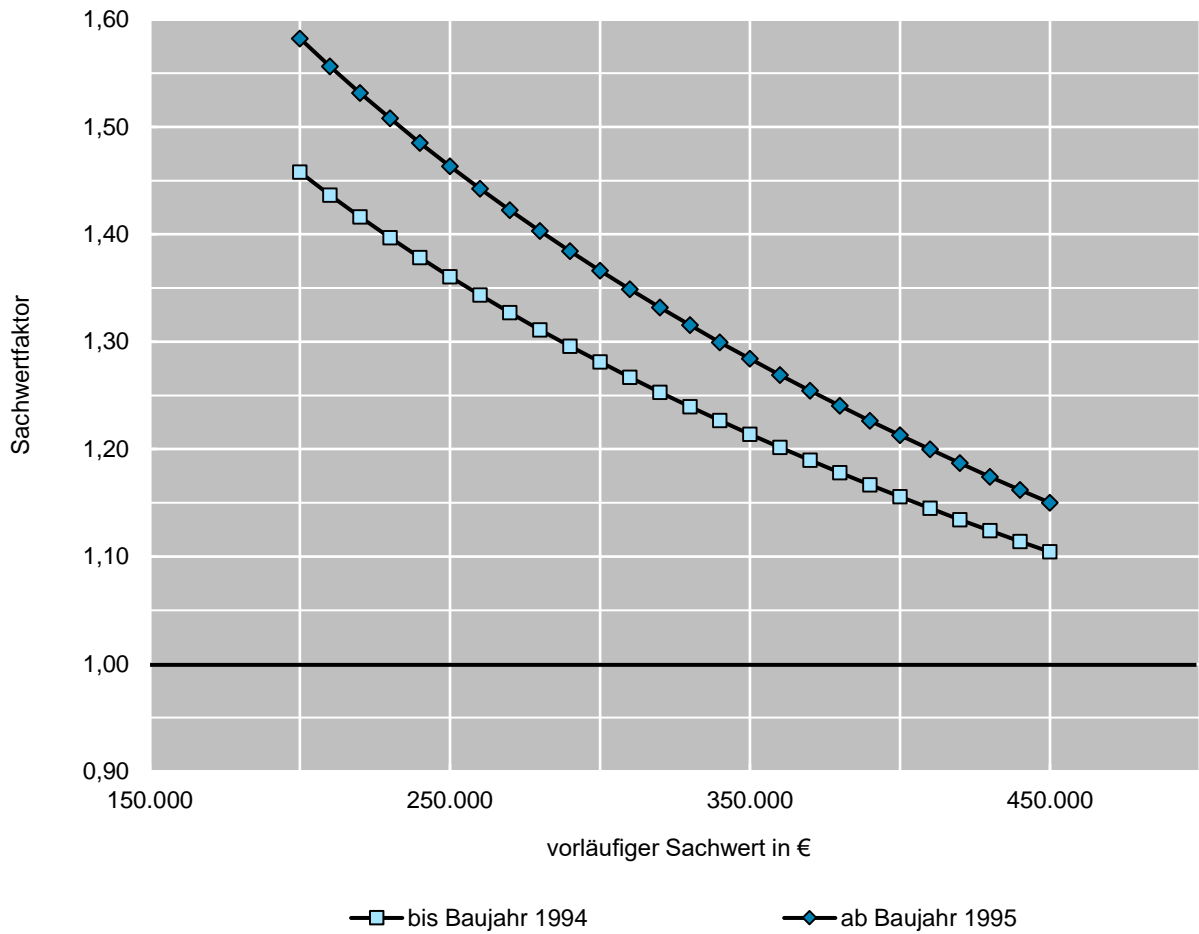


**Sachwertfaktoren für den Kreis Unna nach Baujahren (ohne die Städte Lünen und Unna)**

Daten aus dem 1. Halbjahr 2022 bis Baujahr 1994 (Anzahl 229)

Daten aus dem 1. Halbjahr 2022 ab Baujahr 1995 (Anzahl 59)

Diese Grafik verdeutlicht, dass die Kaufpreise stark vom Baujahr abhängig sind. Ein Sachwertfaktor ist bei neueren Objekten (ab Baujahr 1995) höher als bei älteren Objekten (bis Baujahr 1994).

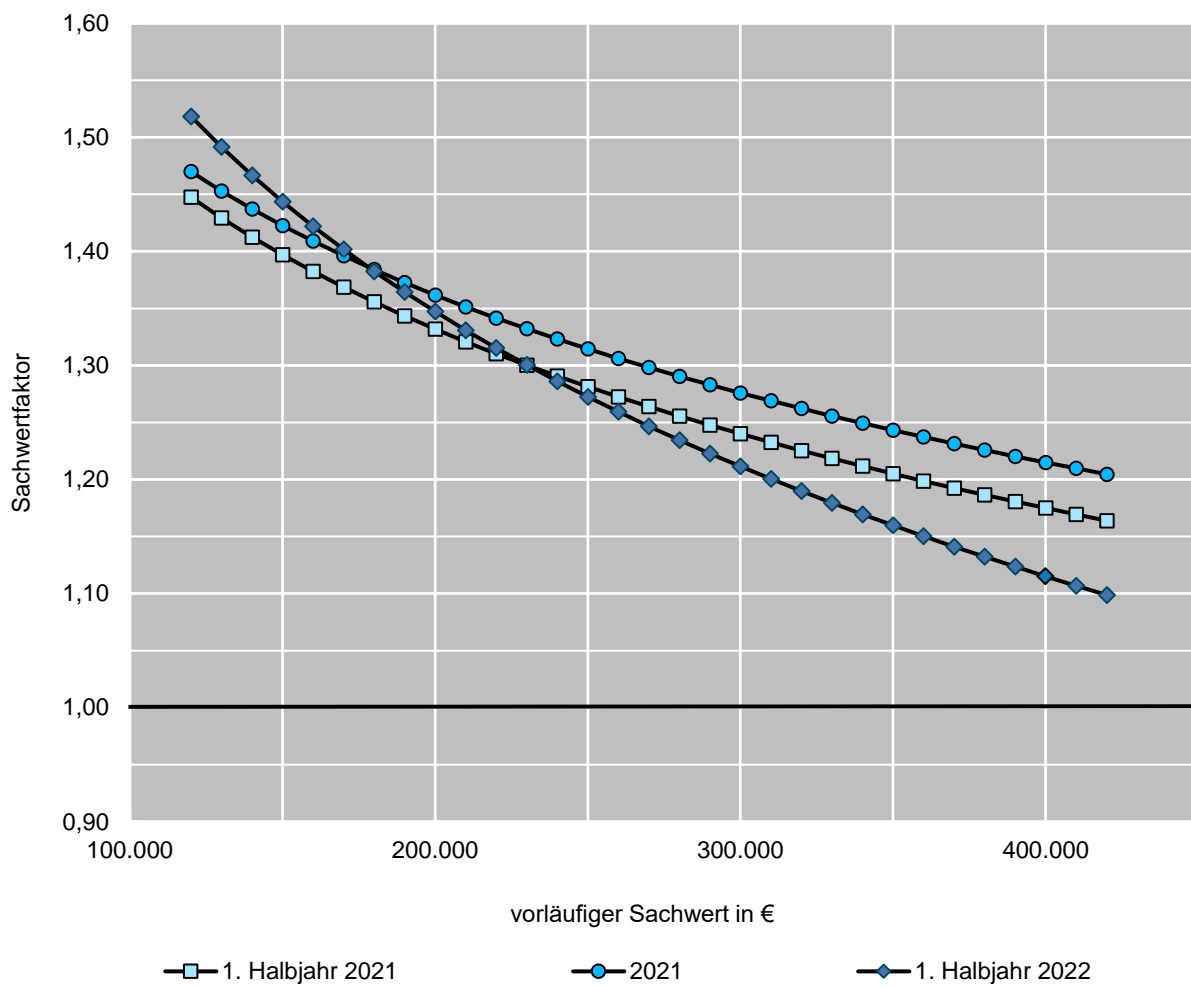


### Sachwertfaktoren für die Stadt Bergkamen

Daten aus dem 1. Halbjahr 2021 (Anzahl 76)

Daten aus dem Jahr 2021 (Anzahl 124)

Daten aus dem 1. Halbjahr 2022 (Anzahl 56)

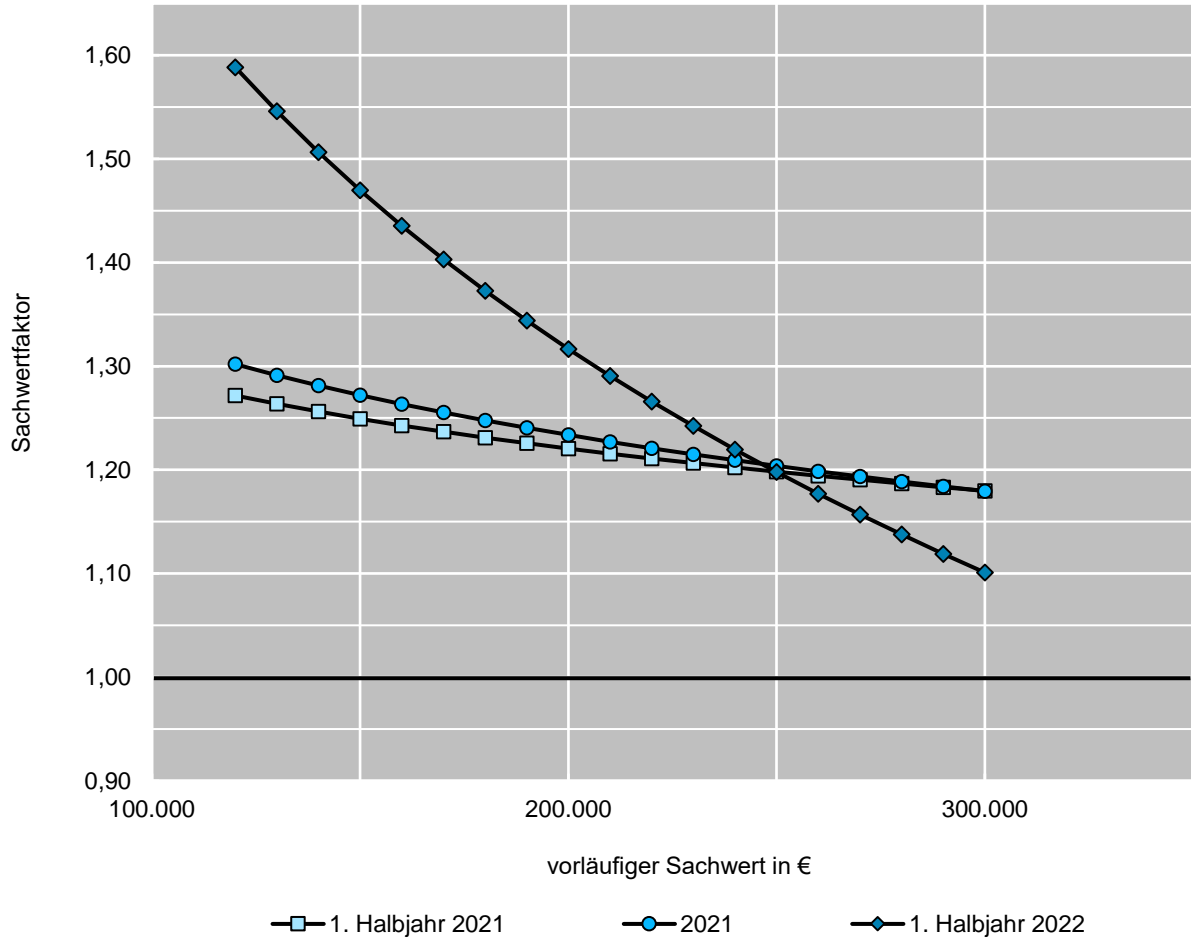


**Sachwertfaktoren für die Gemeinde Bönen**

Daten aus dem 1. Halbjahr 2021 (Anzahl 27)

Daten aus dem Jahr 2021 (Anzahl 52)

Daten aus dem 1. Halbjahr 2022 (Anzahl 27)

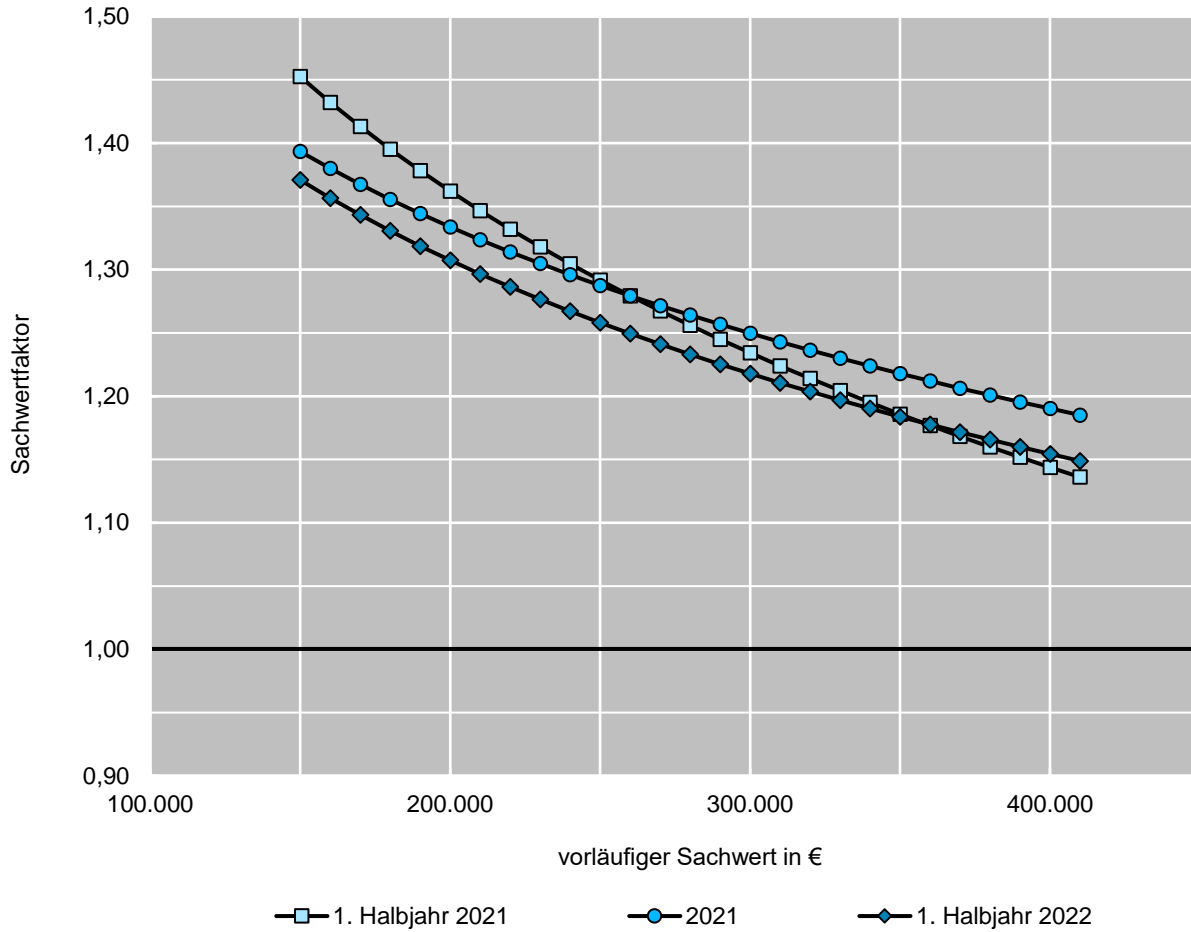


### Sachwertfaktoren für die Stadt Fröndenberg/Ruhr

Daten aus dem 1. Halbjahr 2021 (Anzahl 43)

Daten aus dem Jahr 2021 (Anzahl 72)

Daten aus dem 1. Halbjahr 2022 (Anzahl 30)

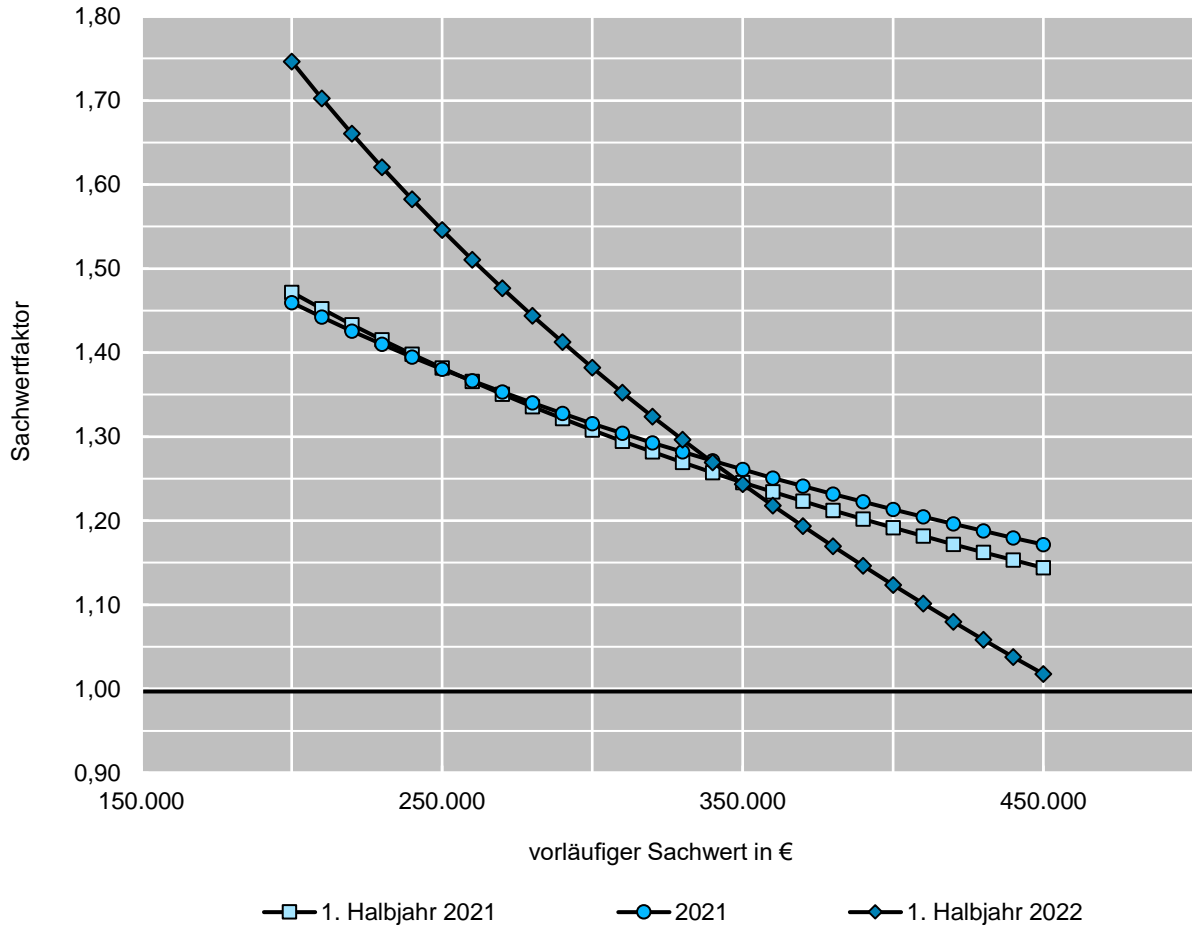


### Sachwertfaktoren für die Gemeinde Holzwickede

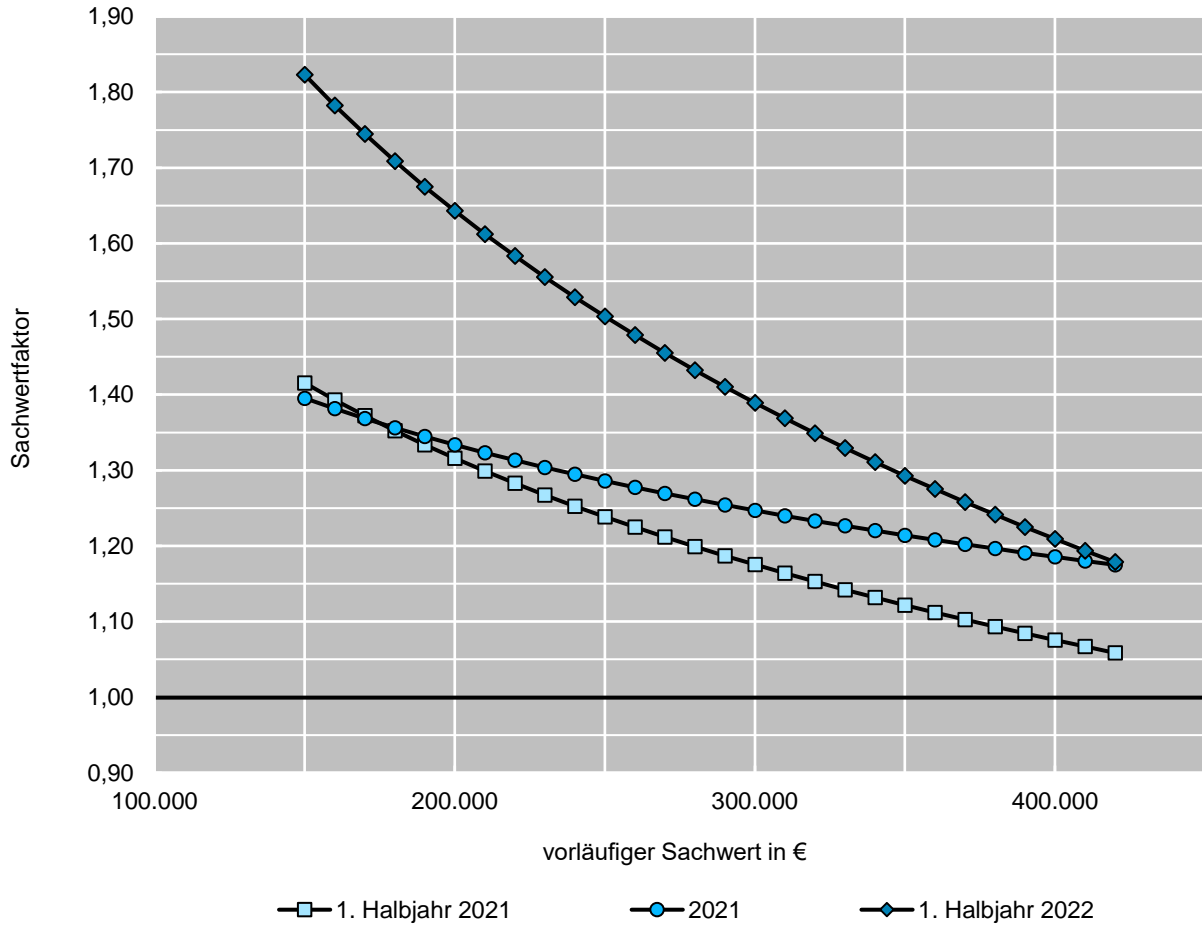
Daten aus dem 1. Halbjahr 2021 (Anzahl 30)

Daten aus dem Jahr 2021 (Anzahl 49)

Daten aus dem 1. Halbjahr 2022 (Anzahl 23)



**Sachwertfaktoren für die Stadt Kamen**  
Daten aus dem 1. Halbjahr 2021 (Anzahl 47)  
Daten aus dem Jahr 2021 (Anzahl 98)  
Daten aus dem 1. Halbjahr 2022 (Anzahl 53)



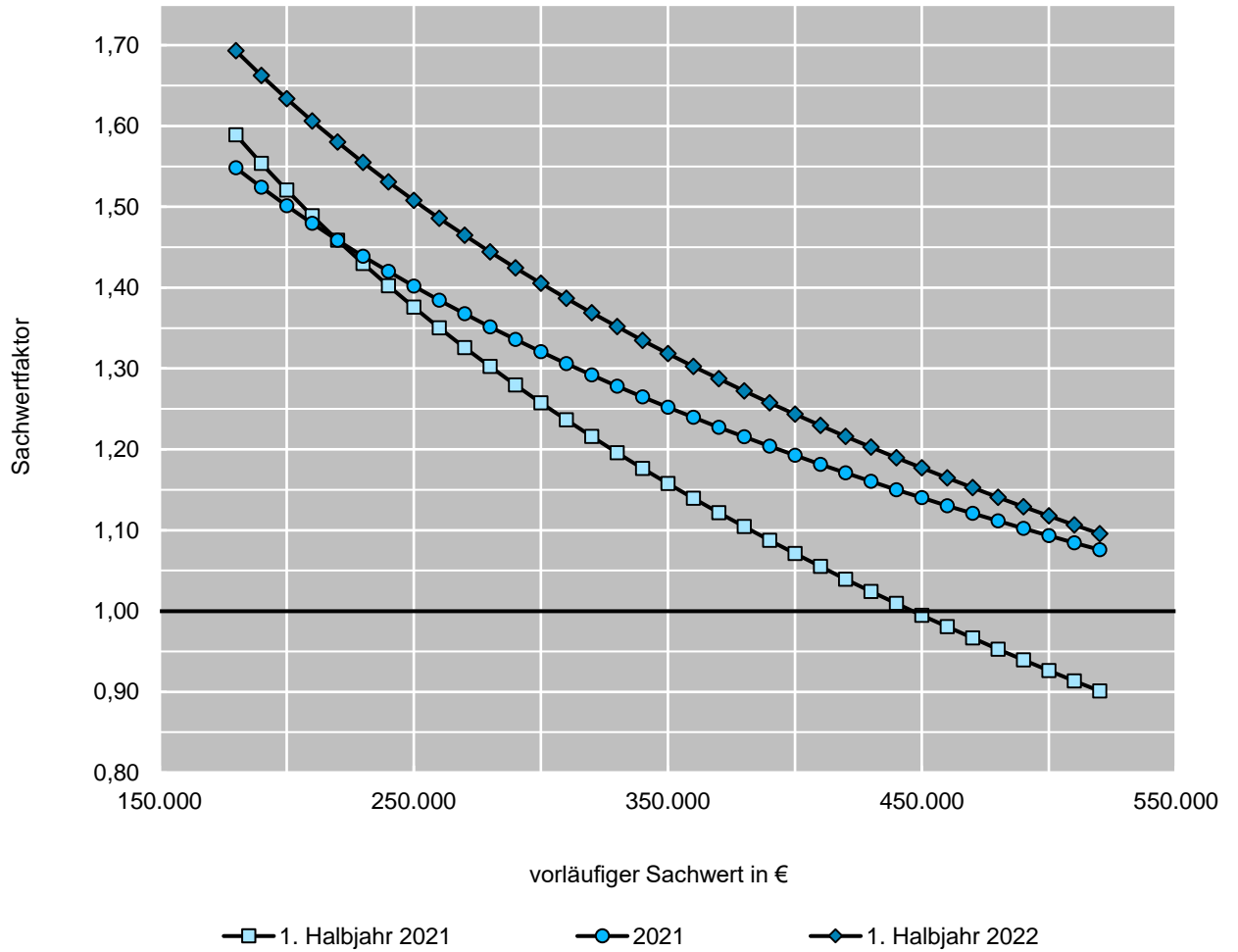


### Sachwertfaktoren für die Stadt Schwerte

Daten aus dem 1. Halbjahr 2021 (Anzahl 36)

Daten aus dem Jahr 2021 (Anzahl 62)

Daten aus dem 1. Halbjahr 2022 (Anzahl 46)

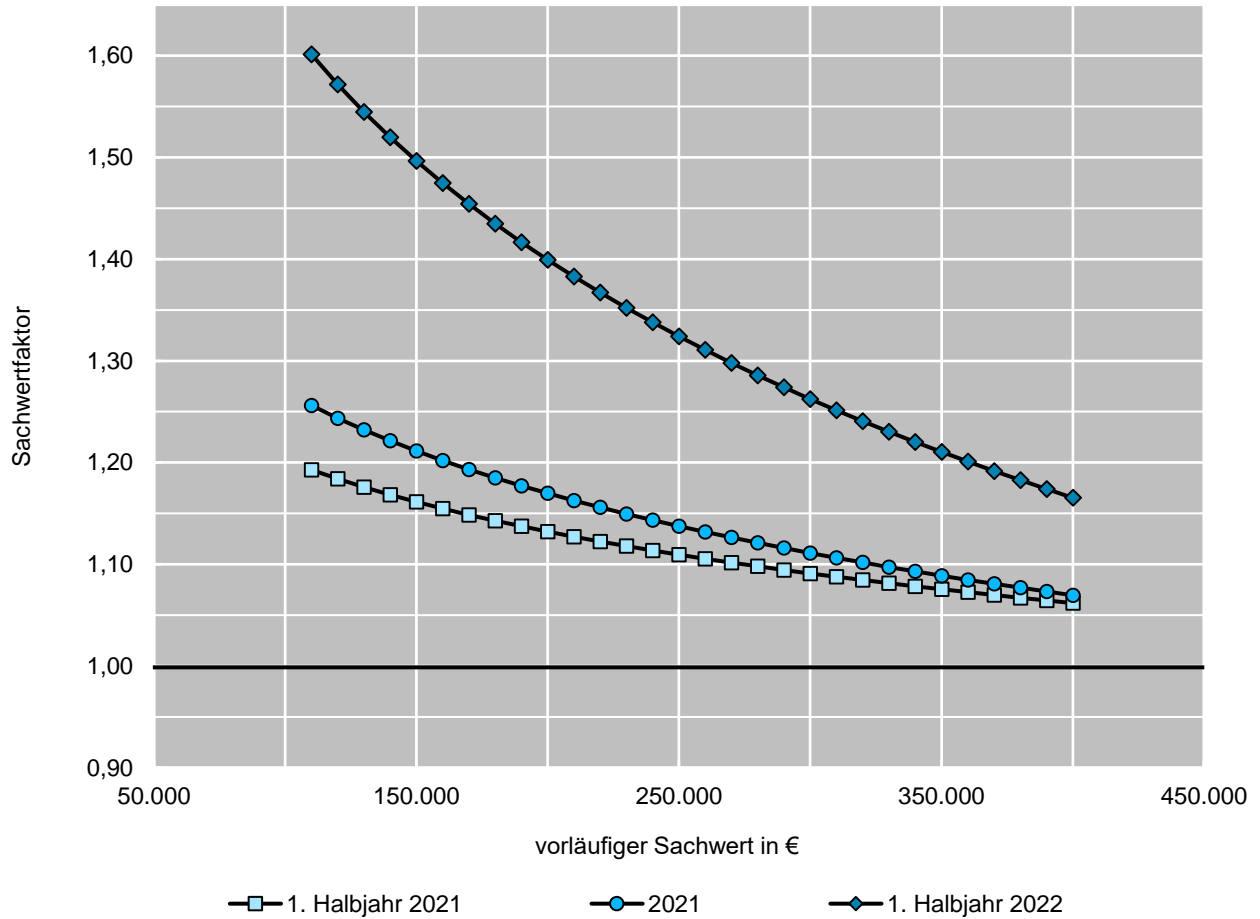


### Sachwertfaktoren für die Stadt Selm

Daten aus dem 1. Halbjahr 2021 (Anzahl 36)

Daten aus dem Jahr 2021 (Anzahl 57)

Daten aus dem 1. Halbjahr 2022 (Anzahl 26)

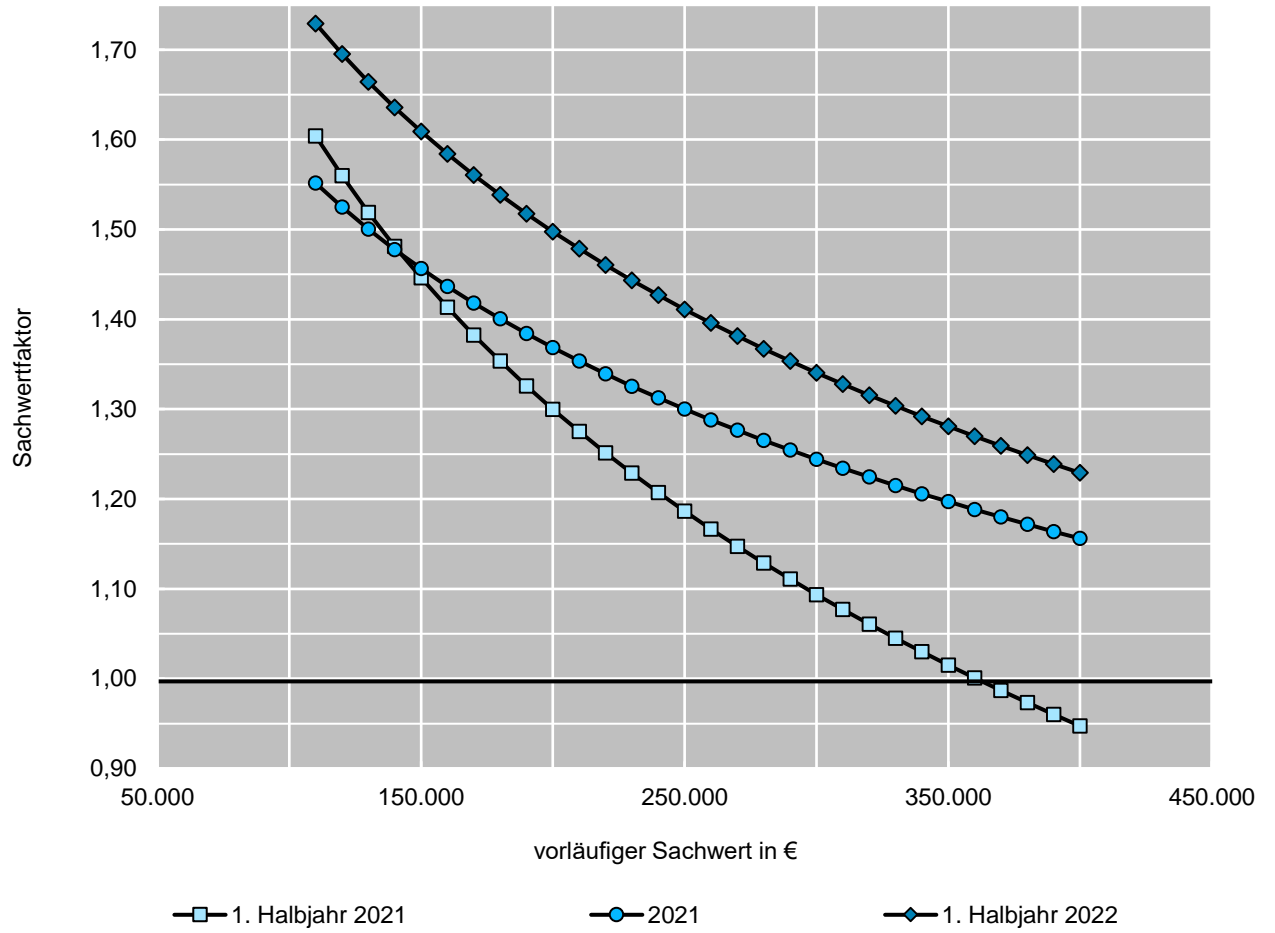


**Sachwertfaktoren für die Stadt Werne**

Daten aus dem 1. Halbjahr 2021 (Anzahl 24)

Daten aus dem Jahr 2021 (Anzahl 50)

Daten aus dem 1. Halbjahr 2022 (Anzahl 31)



## 4 Liegenschaftszinssätze

Das Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze ist im Grundstücksmarktbericht 2022 beschrieben. Die Liegenschaftszinssätze aus dem Grundstücksmarktbericht 2022 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 <sup>2</sup> )	Ø bereinigter Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	Ø Miete (€/m <sup>2</sup> )	Ø Bew.-Kosten (in % des Rohertrags)	Ø RND (Jahre)	Ø GND (Jahre)
freistehende Einfamilienhäuser	<b>0,8</b> <b>0,8 (2021)</b>	87	1. Halbjahr 2022	159	2.820	6,62	22	40	80
Standardabweichung	1,45			63	860	0,92	3	16	
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	<b>0,7</b> <b>0,7 (2021)</b>	157	1. Halbjahr 2022	120	2.450	6,53	22	38	80
Standardabweichung	1,54			28	780	0,79	2	14	
Zweifamilienhäuser	<b>1,0</b> <b>0,8 (2021)</b>	32	1. Halbjahr 2022	183	2.170	6,20	25	35	80
Standardabweichung	1,51			41	610	1,03	3	11	

### 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 <sup>2</sup> )	Ø bereinigter Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	Ø Miete (€/m <sup>2</sup> )	Ø Bew.-Kosten (in % des Rohertrags)	Ø RND (Jahre)	Ø GND (Jahre)
selbstgenutztes Wohnungseigentum	<b>0,8</b> <b>2,1 (2020/21)</b>	31	1. Halbjahr 2022	78	1.900	5,67	29	39	80
Standardabweichung	2,84			22	670	1,01	5	15	
vermietetes Wohnungseigentum	<b>1,0</b> <b>2,3 (2020/21)</b>	35	1. Halbjahr 2022	73	1.650	6,30	26	33	80
Standardabweichung	2,05			17	500	1,07	4	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 Eickhoff, Telefon: 0 23 03 / 27 - 10 68

#### Auskünfte:

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  
0 23 03 / 27 - 20 68 Herr Sewald

Fax: 0 23 03 / 27 – 31 96

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

Internet: [www.gars.nrw/kreis-unna](http://www.gars.nrw/kreis-unna)  
[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

#### Öffnungszeiten:

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

#### Ausgabe:

15. August 2022

Die Geschäftsstelle des  
Gutachterausschusses  
für Grundstückswerte  
im Kreis Unna

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

[www.gars.nrw/kreis-unna](http://www.gars.nrw/kreis-unna)

