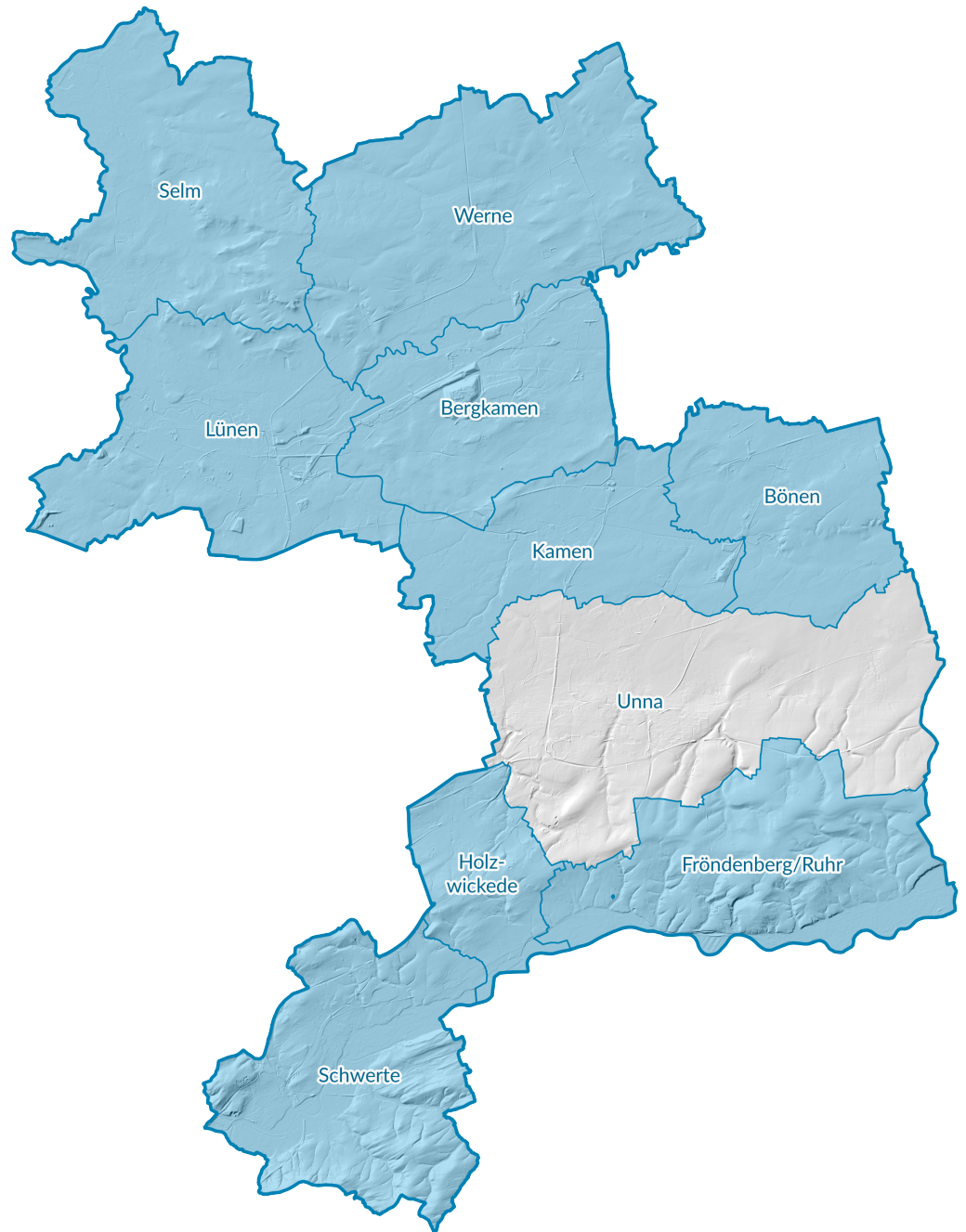


# TRENDBERICHT

Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im Kreis Unna



**1. Halbjahr 2023**  
für die Städte und Gemeinden  
Bergkamen, Bönen,  
Fröndenberg/Ruhr, Holzwickede,  
Kamen, Lünen, Schwerte, Selm  
und Werne



## Trendbericht 1. Halbjahr 2023

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 Stadt Unna) aus dem 1. Halbjahr 2023. Die ausgewerteten Halbjahre stellen die Entwicklung der Verkäufe dar, die im jeweiligen Zeitraum abgeschlossen wurden.

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

Weitere Informationen sind in den Grundstücksmarktberichten 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Unna zu finden.

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

Hinweis:

*Dieser Bericht ersetzt nicht die für dieses Jahr gültigen Grundstücksmarktberichte für den Kreis Unna und die Stadt Lünen 2023. Alle beschlossenen Daten aus den Grundstücksmarktberichten 2023 haben weiterhin ihre Gültigkeit. Eine Gesamtauswertung der Daten aus dem Jahr 2023, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2024, kann zu abweichenden Ergebnissen führen.*

**Herausgeber**

Der Gutachterausschuss 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 Grundstücksmarktbericht gilt die „Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0“ (dl-de/zero-2-0). Sie können den Lizenztext unter [www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) einsehen.

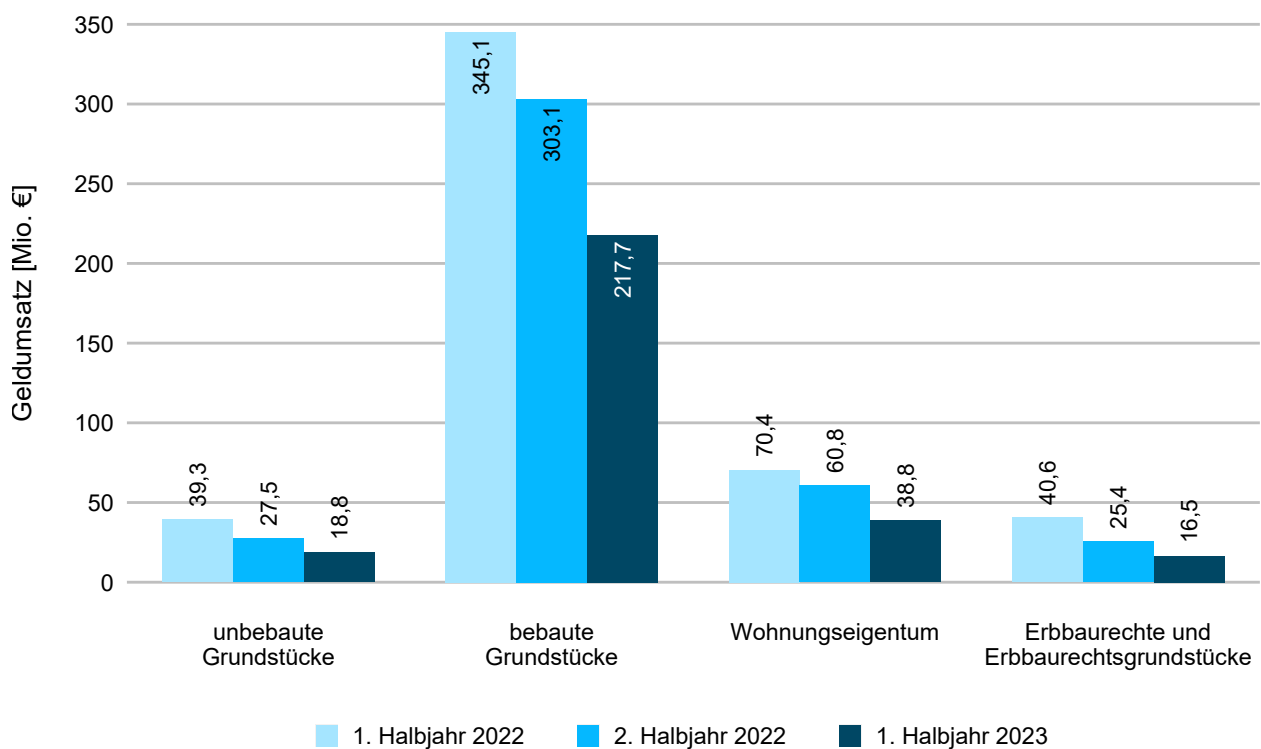
# Inhaltsverzeichnis

<b>1 Geldumsatz</b>	<b>5</b>
<b>2 Durchschnittspreise</b>	<b>6</b>
2.1 Unbebaute Wohnbauflächen . . . . .	6
2.2 Bebaute Grundstücke . . . . .	7
2.3 Wohnungseigentum . . . . .	9
<b>3 Sachwertfaktoren</b>	<b>10</b>
<b>4 Liegenschaftszinssätze</b>	<b>12</b>
4.1 Ein- und Zweifamilienhäuser . . . . .	12
4.2 Wohnungseigentum . . . . .	12
<b>5 Kontakte und Adressen</b>	<b>13</b>

# 1 Geldumsatz

Im 1. Halbjahr 2023 wurden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses 1.076 Kauffälle ausgewertet. Dies entspricht etwa 37% der 2022 insgesamt erfassten Kauffälle.

Geldumsatz [Mio. EUR]	1. Halbjahr 2022	2. Halbjahr 2022	1. Halbjahr 2023
Gesamtumsatz	495,4	416,7	291,8
davon			
unbebaute Grundstücke	39,3	27,5	18,8
bebaute Grundstücke	345,1	303,1	217,7
Wohnungseigentum	70,4	60,8	38,8
Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	40,6	25,4	16,5



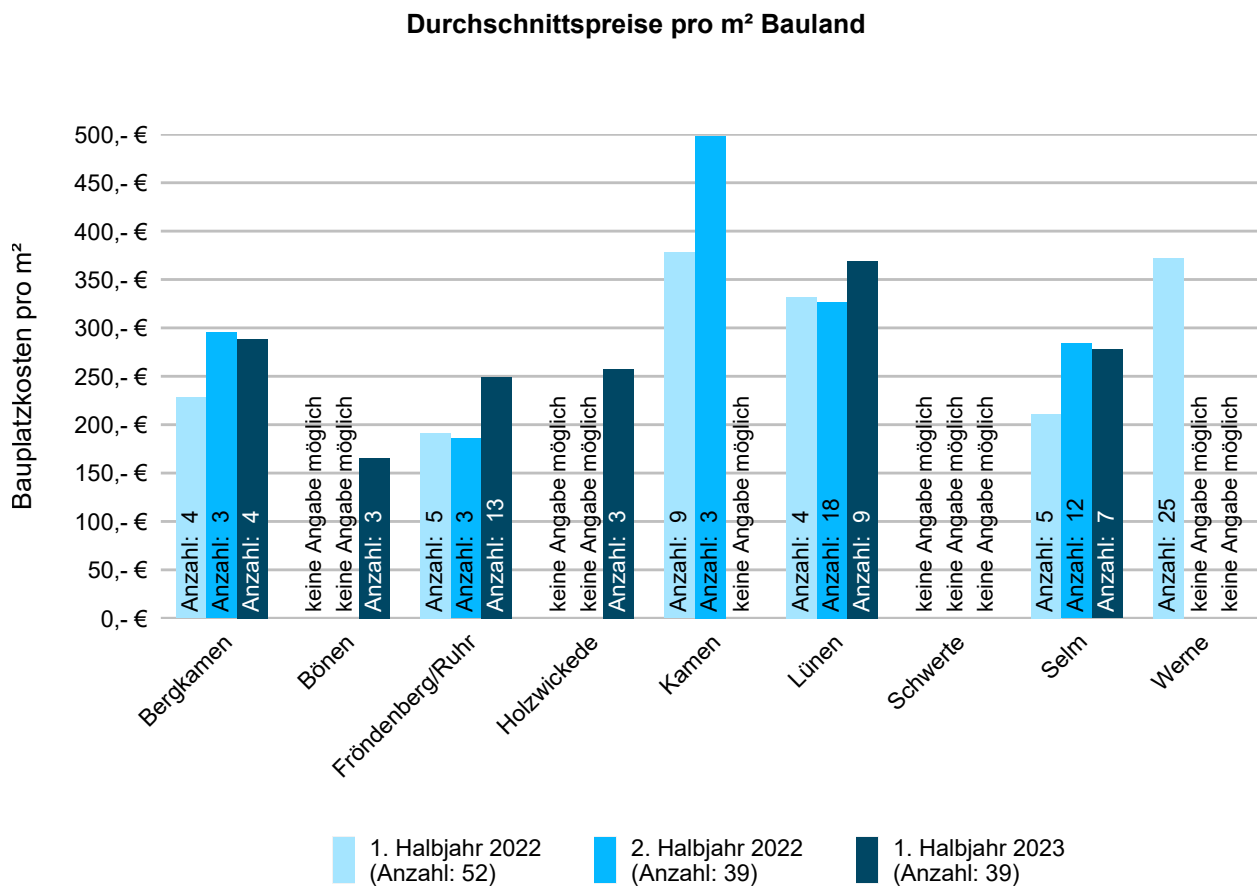
## 2 Durchschnittspreise

### 2.1 Unbebaute Wohnbauflächen

Die nachfolgende Grafik stellt die aus Kaufpreisen ermittelten Durchschnittspreise pro m<sup>2</sup> Bauland der einzelnen Städte und Gemeinden der letzten drei Halbjahre dar.

Da die Anzahl an Bauplätzen für den individuellen Wohnungsbau insgesamt gering ist und für die Auswertung mindestens 3 Verkäufe vorliegen müssen, kann nicht für jedes Halbjahr ein Durchschnittspreis ermittelt werden. Weiterhin ist zu beachten, dass bei der geringen Anzahl an Bauplätzen, einzelne Kaufpreise den Durchschnittspreis stärker beeinflussen.

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



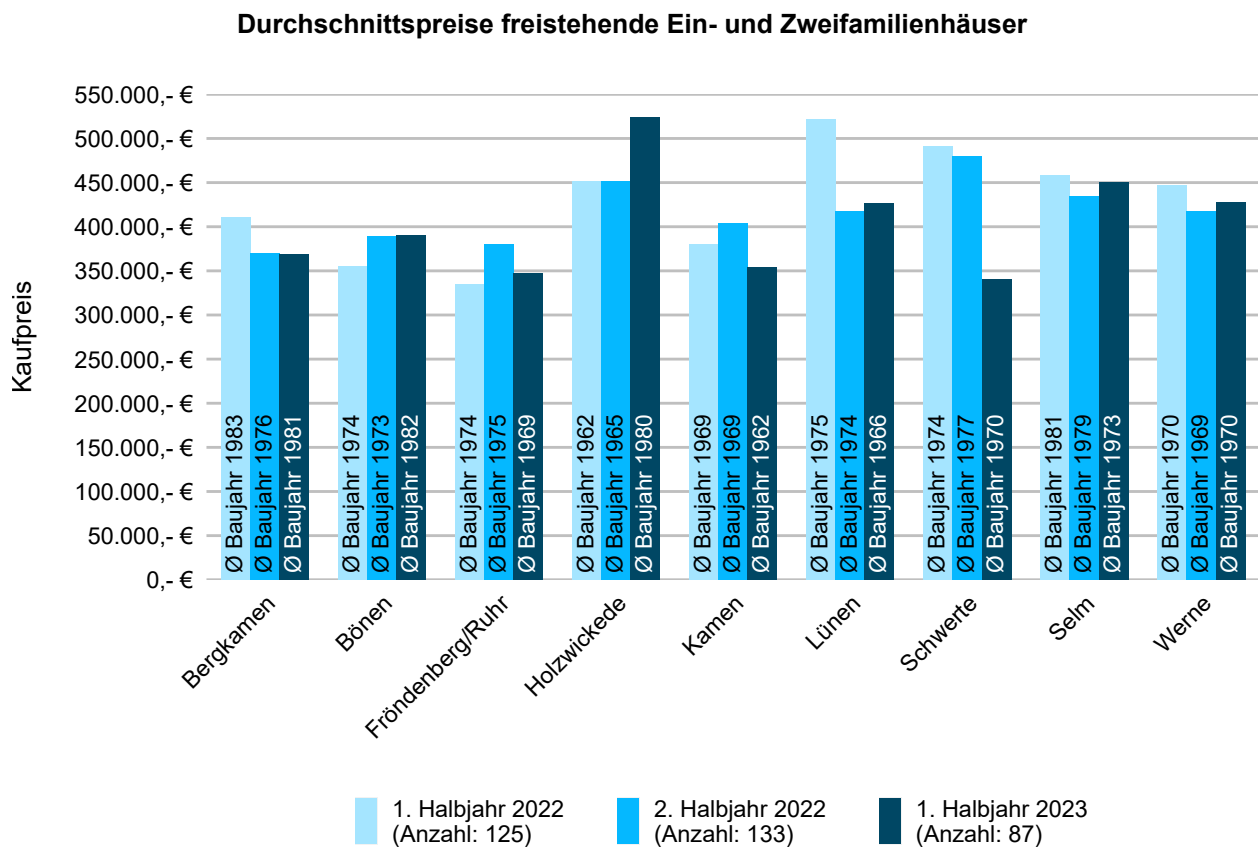
## 2.2 Bebaute Grundstücke

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.

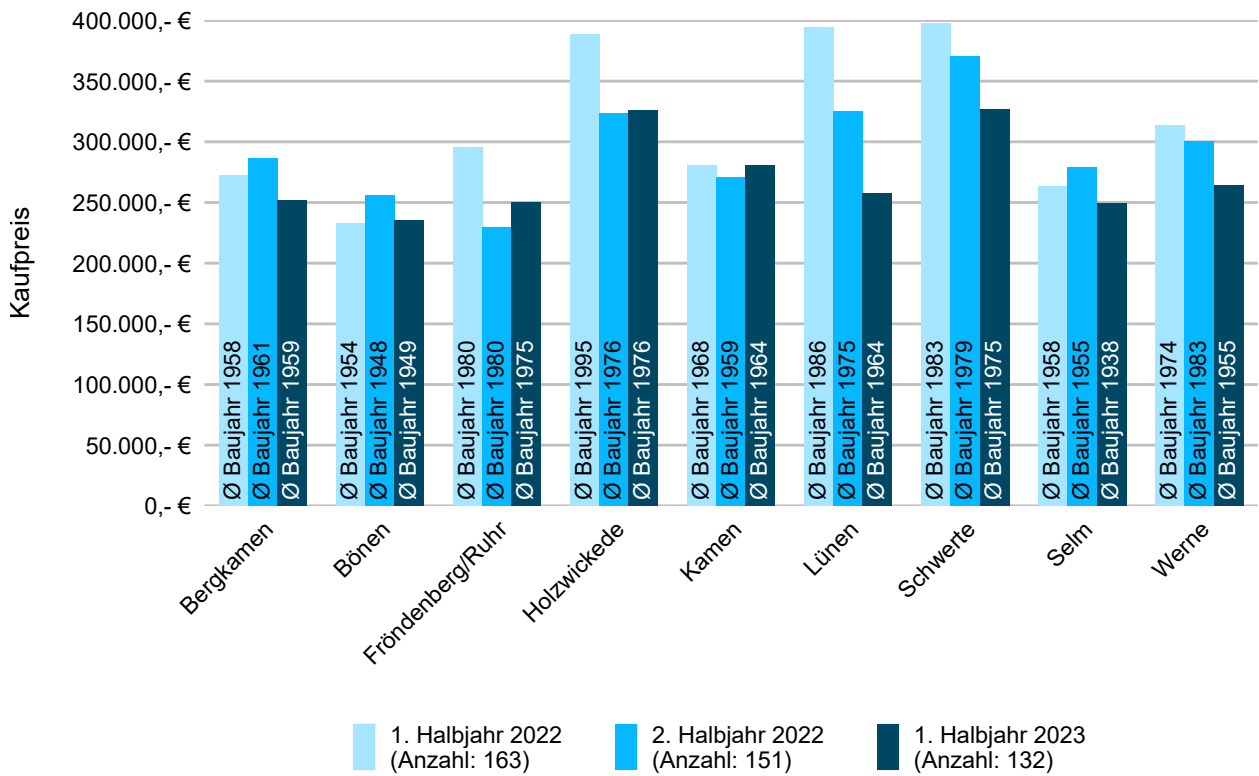
Für die Berechnung der Durchschnittspreise wurden ausschließlich Objekte berücksichtigt, bei denen eine Detailbetrachtung erfolgte bzw. eine Erwerberbefragung (Fragebogen) vorlag.

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.



### Durchschnittspreise Doppelhaushälften und Reihenhendhäuser





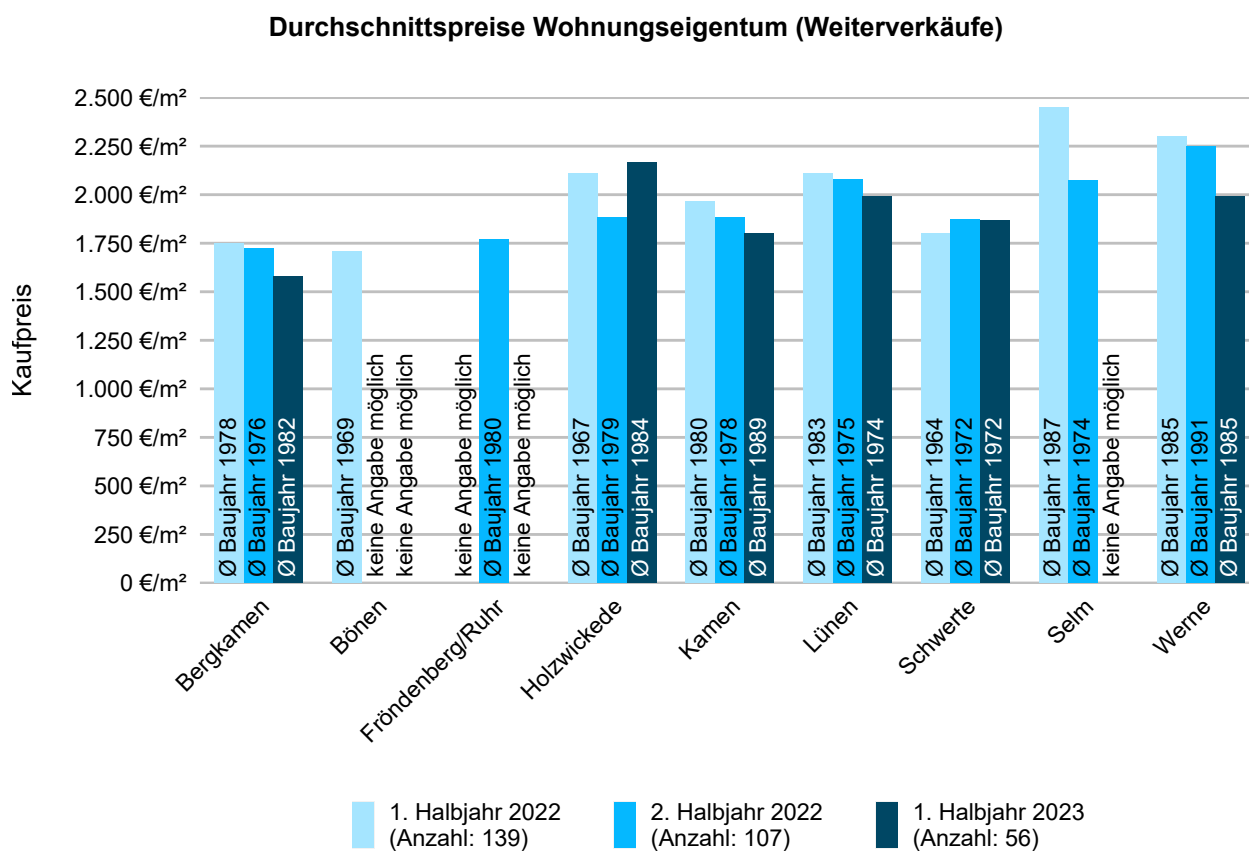
## 2.3 Wohnungseigentum

Bei der Ermittlung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Weiterverkäufe) wurden ausschließlich Objekte herangezogen, bei denen eine Erwerberbefragung (Fragebogen) vorlag.

Die Preise beinhalten keine Garagen oder Stellplätze.

Bei den in der nachfolgenden Grafik aufgeführten Preisen liegt die durchschnittliche Wohnfläche zwischen 67 und 90 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 (Erstverkäufe aus Neubauten)

Für eine Auswertung der Erstverkäufe liegt keine ausreichende Anzahl an geeigneten Kauffällen vor.

### 3 Sachwertfaktoren

Das Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren ist im Grundstücksmarktbericht 2023 beschrieben.

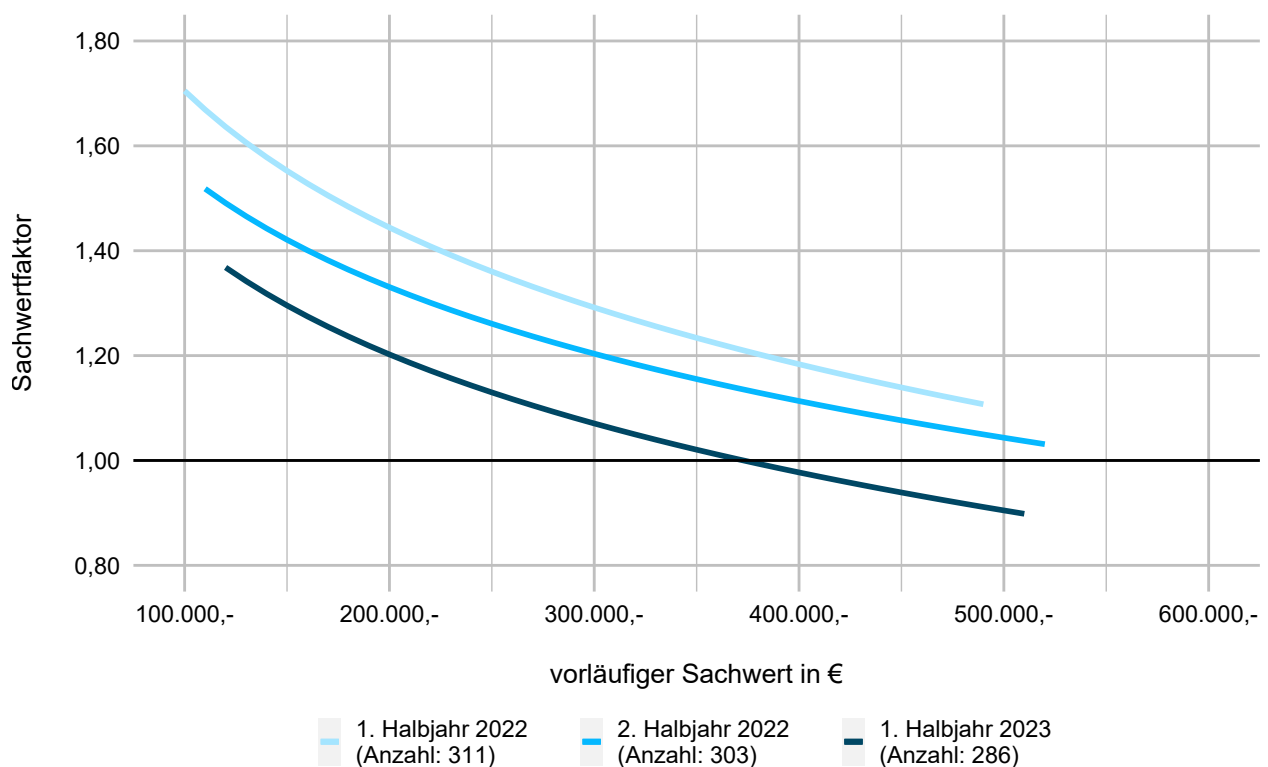
**Die Sachwertfaktoren aus den Grundstücksmarktberichten 2023 haben weiterhin Ihre Gültigkeit.**

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

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

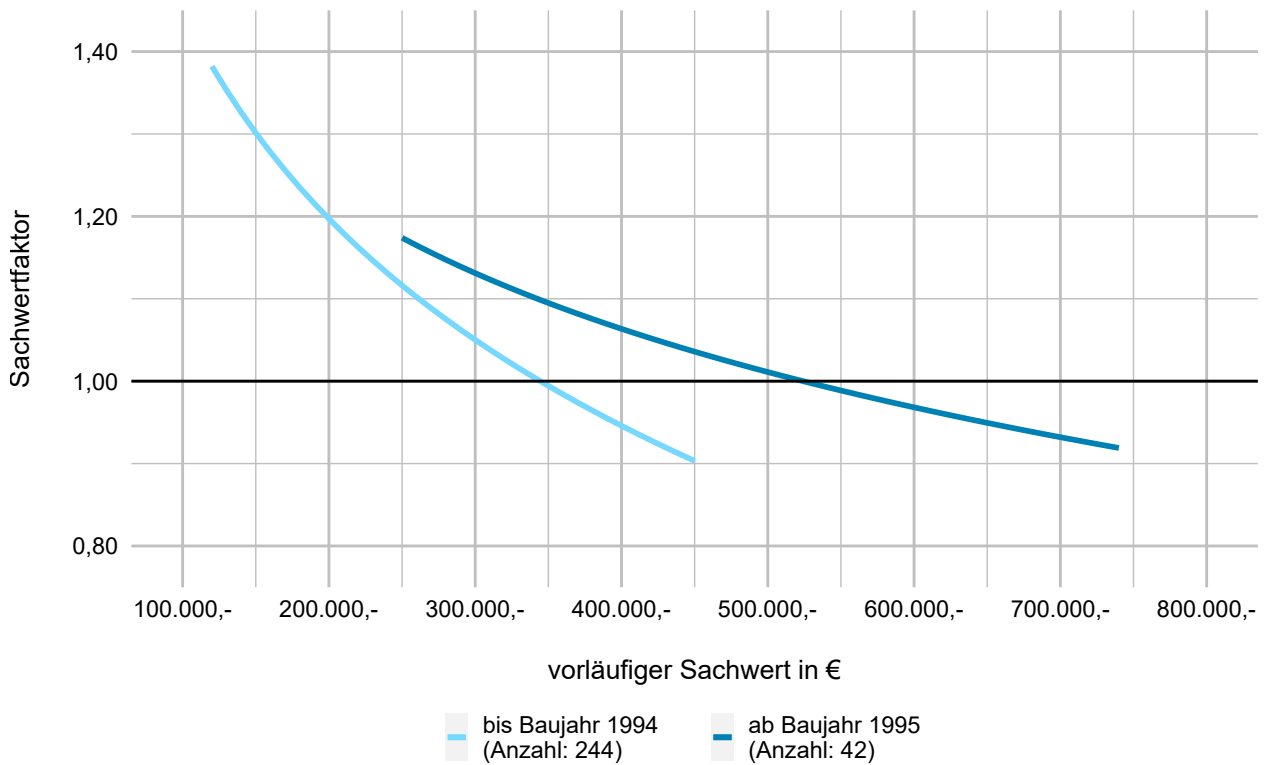
Die Auswertungen der Sachwertfaktoren der beiden Halbjahre 2022 beziehen sich auf den Kreis Unna, ohne die Städte Unna und Lünen. Ab dem ersten Halbjahr 2023 sind auch Kaufverträge der Stadt Lünen in der Auswertung enthalten.

**Sachwertfaktoren für den Kreis Unna (ohne die Stadt Unna)**



### Sachwertfaktoren für den Kreis Unna nach Baujahren (ohne die Stadt Unna)

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).



## 4 Liegenschaftszinssätze

Das Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze ist im Grundstücksmarktbericht 2023 beschrieben. Die Liegenschaftszinssätze aus den Grundstücksmarktberichten 2023 haben weiterhin ihre Gültigkeit.

### 4.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Gebäudeart	Liegen- schafts- zins- satz	Anzahl der Fälle	Ge- schäfts- jahr	Ø Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]	Ø berei- nigter Kauf- preis [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Miete [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Bew.- Kosten [in % des Roh- ertrags]	Ø RND [Jahre]	Ø GND [Jahre]
freistehende Einfamilien- häuser	0,7	71	1. Halbjahr 2023	144	2.800	6,63	24	37	80
Standard- abweichung*	1,24			41	790	0,90	3	15	
Einfamilien- häuser, Reihen- und Doppelhäuser	0,6	168	1. Halbjahr 2023	113	2.360	6,44	26	35	80
Standard- abweichung*	1,52			26	680	0,89	3	13	
Zweifamilien- häuser	0,9	20	1. Halbjahr 2023	173	1.950	5,77	31	29	80
Standard- abweichung*	1,22			44	520	1,19	7	5	

### 4.2 Wohnungseigentum

#### Wohnungen in Häusern ab 4 Wohneinheiten

Gebäudeart	Liegen- schafts- zins- satz	Anzahl der Fälle	Ge- schäfts- jahr	Ø Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]	Ø berei- nigter Kauf- preis [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Miete [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Bew.- Kosten [in % des Roh- ertrags]	Ø RND [Jahre]	Ø GND [Jahre]
selbstgenutztes Wohnungs- eigentum	0,9	26	1. Halbjahr 2023	80	2.020	5,92	29	40	80
Standard- abweichung*	1,40			25	450	0,86	5	12	
vermietetes Wohnungs- eigentum	1,8	14	1. Halbjahr 2023	70	1.860	7,24	27	38	80
Standard- abweichung*	2,58			18	580	2,11	9	14	

\* Standardabweichung der Einzelwerte bezogen auf die Stichprobe.

## 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

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

**Auskünfte:** 0 23 03 / 27 - 29 68 Herr Beckmann  
0 23 03 / 27 - 22 68 Herr Benincasa  
0 23 03 / 27 - 33 68 Herr Eckelt  
0 23 03 / 27 - 12 68 Herr Elsermann  
0 23 03 / 27 - 32 68 Herr Finsterbusch  
0 23 03 / 27 - 20 67 Frau Maertin  
0 23 03 / 27 - 23 68 Herr Rubke  
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)

Weitergehende Informationen sowie [Anträge auf Erstattung von Verkehrswertgutachten](#) und für [Auskünfte aus der Kaufpreissammlung](#) finden Sie im Internet unter:

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

Der Gutachterausschuss  
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)

