

Anlage:

- Übersicht aus dem Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2016

Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)

Übersicht über die gebietstypischen Werte auf der Grundlage der Bodenrichtwerte gem. § 13 GAVO NRW. Die gebietstypischen Werte sind auf der Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte gem. § 196 Abs. 1 in der Unterteilung nach guter, mittlerer und mäßiger Lage vom Gutachterausschuss zu beschließen. Die nachfolgend aufgeführten gebietstypischen Bodenrichtwerte wurden beschlossen:

| Art | gute Lage in €/m ² | mittlere Lage in €/m ² | mäßige Lage in €/m ² |
|-----|----------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
|-----|----------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|

8.2.1 Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau¹

| | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|-----|
| Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit einer Grundstücksfläche von 350 - 800 m ² | 250 | 190 | 150 |
| Doppelhaushälften und Reihenhäuser mit einer Grundstücksfläche von 250 - 500 m ² | 210 | 150 | 115 |
| Reihenmittelhäuser mit einer Grundstücksfläche v. 150 - 300 m ² | 175 | 160 | 125 |

8.2.2 Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau¹

| | | | |
|----------------------------------------------------------------------------|-----|-----|-----|
| Mietwohnungen oder Mischnutzung bis 20% gewerblichem Anteil des Rohertrags | 210 | 150 | 140 |
|----------------------------------------------------------------------------|-----|-----|-----|

8.2.3 Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung¹

| | | | |
|------------------------------------------------------|----|----|----|
| Klassisches Gewerbe (Hallen- und Produktionsstätten) | 60 | 50 | 40 |
|------------------------------------------------------|----|----|----|

¹ abgabenfrei (Erschließungsbeiträge nach § 137 BauGB und Ausgleichsbeiträge nach §§ 135a bis 135 c (Naturschutzbeiträge)).

Nachfolgende Bodenrichtwerterhöhungen wurden im Rahmen der Bodenrichtwertsitzung am 10.02.2016 beschlossen:

| Straße / Gebiet | 01.01.2016 in €/m ² |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Gemarkung Königsborn = "Baugebiet Afferder Weg" | 250 (2015 = 230) |
| Gemarkung Königsborn = "Krautstraße/Kornstraße" | 170 (2015 = 165) |
| Gemarkung Königsborn = "Bockumweg/Friedrich-List-Straße" | 170 (2015 = 165) |
| Gemarkung Unna = "Industriegebiet Uelzener Weg" | 50 (2015 = 40) |
| Gemarkung Unna = "Klosterstraße/Schulstraße" | 220 (2015 = 210) |

Nachfolgende neue bzw. veränderte Bodenrichtwertzonen und Bodenrichtwerte wurden beschlossen:

| Straße / Gebiet | 01.01.2016 in €/m ² |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Gemarkung Königsborn = "Baugebiet Palaiseaustraße" | 175 W II-III |
| Gemarkung Königsborn = Teilbereich Hammerstraße | 170 W I-III |
| Gemarkung Königsborn = "Magnolien-/Hortensienweg" | 175 W I-III |
| Gemarkung Massen = "Am Zechendamm" | 160 W II |
| Gemarkung Unna = "Teilbereich Massener Straße" | 610 MI II-IV |
| Gemarkung Unna = "Flügelstraße/Teilbereich Hertinger Straße" | 360 MI II-IV |

Im Zuge der anonymisierten Datenerfassung der Verkäufe von unbebautem Bauland im Stadtgebiet Unna haben sich in der Zuordnung der Kaufwerte der Kaufverträge zu den einzelnen Bodenrichtwertzonen ansonsten keine Veränderungen ergeben.

Grundstücksmarktbericht

Es sind **insgesamt** weniger Kaufverträge für unbebaute und bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen im Jahr 2015 zu verzeichnen.

Bei den Baureifen Wohnbaulandgrundstücken für den individuellen Wohnungsbau ist die Anzahl der Verträge insgesamt geringer.

Die Auswertung der Kaufverträge für freistehende 1-2 Familienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften ergab insgesamt einen Preisanstieg.

Die Preise für Wohnungseigentum entwickelten sich in den einzelnen Baujahresaltersklassen unterschiedlich. Im Bereich der Neubauten und bis zum

Baujahr 1990 fallen die Preise €/m² leicht. In den älteren Baujahresaltersklassen ist die Entwicklung der Preise €/m² unterschiedlich.

Der Acker- und Grünlandpreis ist im Vergleich zum Jahr 2015 um gerundet 11 % gestiegen. Der Preis für Waldflächen ist in etwa gleichbleibend.

Die Liegenschaftszinsen zeigen im Bereich der selbstgenutzten Objekte (WE, 1-2 FH, DHH/RH) eine unterschiedliche Entwicklung. So sind die Liegenschaftszinsen für den Bereich der 1-2 Familienhäuser freistehend und Einfamilien-/Doppel- und Reihenhäuser leicht fallend, für das Wohnungseigentum selbstgenutzt leicht steigend.

Im Bereich der Renditeobjekte zeigen sich ebenfalls unterschiedliche Entwicklungen. Die Liegenschaftszinsen bei Wohnungseigentum vermietet und Mehrfamilienhäusern sind leicht sinkend, bei 3-Familienhäusern und Gemischt genutzten Objekten tendenziell leicht steigend.