

## Pressemitteilung

Bearbeiter/in:  
Annette Rüdiger

## Presseverteiler

Fachbereich:  
3-61/GAA  
Telefon-Durchwahl:  
(0 23 03) 103-620  
Telefax:  
(0 23 03) 103-623

---

## Neue Grundstückswerte in der Kreisstadt Unna

Sehr geehrte Damen und Herren,

der **Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Unna** unter dem Vorsitz von Frau Annette Rüdiger hat in seiner Bodenrichtwertsitzung am 13.02.2019 für seinen **Zuständigkeitsbereich, dem Stadtgebiet von Unna**, die Bodenrichtwerte und den Grundstücksmarktbericht 2019 für den Bewertungszeitraum 01. Januar bis 31. Dezember 2018 (Stichtag 01.01.2019) beraten und beschlossen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist ein **unabhängiges**, kollegiales Fachgremium, das landesweit für den Bereich einzelner Gebietskörperschaften gebildet wird.

Die Bodenrichtwerte und der Grundstücksmarktbericht 2019 nach dem Erlass des Innenministeriums NRW vom 02.03.2004 sowie die „Allgemeine Preisauskunft“ für Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Eigentumswohnungen werden spätestens ab dem 28.02.2018 im Internet unter [www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de) präsentiert.

Wie im vergangenen Jahr sind die Dokumente und Daten, die vom Nutzer über automatisierte Verfahren ([www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de)) abgerufen werden **kostenfrei**. Insbesondere sind hier die Bodenrichtwerte und der Grundstücksmarktbericht zu nennen.

Dokumente und Daten, die durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bereitgestellt werden, sind kostenpflichtig und können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Unna im Rathaus, Zimmer 350/353 bei Frau Annette Rüdiger/Frau Ina Freder beantragt werden.

Der Grundstücksmarktbericht mit Daten für das Stadtgebiet der Kreisstadt Unna informiert über:

- Aufgaben und Mitglieder des Gutachterausschusses
- Statistische Auswertungen zu Immobilien- und Grundstückskaufverträgen in grafischer und tabellarischer Form
- Bodenrichtwerte für baureifes Land in unterschiedlichen Lagen
- Bodenwerte für Rohbau- und Bauerwartungsland
- Bodenwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen
- Liegenschafts-, Erbbauzinssätze, Erbbaurechtsfaktor, Ertragsfaktoren für Eigentumswohnungen, Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser
- Vergleichswerte Eigentumswohnungen und Teileigentum (Parkflächen)
- Gewerbe- und Stellplatzmieten in der Kreisstadt Unna
- Bewirtschaftungskosten
- Zwangsversteigerungen

Das Auskunftssystem im Rahmen der „Allgemeinen Preisauskunft“ befindet sich seit nunmehr 11 Jahren im Aufbau, greift auf tatsächlich für vergleichbare Immobilien gezahlte Preise zu und wird kontinuierlich fortgeführt. Diese Angaben können über das **kostenfreie** standardisierte Verfahren unter [www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de) abgerufen werden.

Die veröffentlichten neutralen und amtlichen Daten dienen der Orientierung. Sie sind jedoch **keine** Verkehrswerte. Verkehrswerte (Marktwerte) eines einzelnen Grundstückes im Stadtgebiet Unna können für bebaute und unbebaute Objekte u.a. durch **Gutachten** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Unna oder spezielle Sachverständige ermittelt werden.

Im Jahre 2018 gab der Gutachterausschuss, vertreten durch seine Geschäftsstelle, weiterhin Auskünfte aus der Bodenrichtwertpräsentation und dem Grundstücksmarktbericht und erstellte Gutachten für Behörden, Gerichte und Privatleute. Banken, Immobiliengesellschaften, freie Sachverständige und viele Bürger unserer Stadt machten von diesem Angebot Gebrauch.

Seit 2013 ist der Gutachterausschuss mit einer eigenen Internetseite [www.gars.nrw.de/ga-stadt-unna](http://www.gars.nrw.de/ga-stadt-unna) vertreten.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

## Anlage:

- Übersicht aus dem Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2018

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:

### **Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau<sup>1</sup>**

Art	gute Lage in €/m <sup>2</sup>	mittlere Lage in €/m <sup>2</sup>	mäßige Lage in €/m <sup>2</sup>
<b>Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau</b>			
Freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser mit einer Grundstücksfläche von 350-800 m <sup>2</sup>	260	200	160
Doppelhaushälften und Reihenhäuser mit einer Grundstücksfläche von 250 - 500 m <sup>2</sup>	220	160	120
Reihenmittelhäuser mit einer Grundstücksfläche von 150 - 300 m <sup>2</sup>	185	170	130
<b>Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau</b>			
Mietwohnungen oder Mischnutzung bis 20% gewerblichem Anteil des Rohertrags	220	160	150
<b>Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung</b>			
Klassisches Gewerbe (Hallen- und Produktionsstätten)	75	55	

Insgesamt wurden 675 Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke ausgewertet. Dies ist ein Anstieg von rund +15 % zum Vorjahr. 31 Kaufverträge für unbebautes Bauland lagen vor.

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

Die Bodenrichtwerte und Bodenrichtwertzonen für unbebautes Bauland sind angepasst worden. Für baureife Grundstücke liegen die m<sup>2</sup>-Preise in guter Lage zwischen 260,00 € (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit einer Grundstücksfläche von 350 m<sup>2</sup>-800 m<sup>2</sup>), 220,00 € (Doppelhaushälften und Reihenhäuser mit einer Grundstücksfläche von 250 m<sup>2</sup> – 500 m<sup>2</sup>) und 185,00 € (Reihenmittelhäuser mit einer Grundstücksfläche von 150 m<sup>2</sup>- 300 m<sup>2</sup>).

Die Preise für Gewerbeflächen liegen in guter Lage bei 75 €/m<sup>2</sup>.

Nachfolgende neue Bodenrichtwertzonen und/oder neue Bodenrichtwerte wurden beschlossen:

Straße / Gebiet	01.01.2019 in €/m <sup>2</sup>
Gemarkung Hemmerde = Tlw. Umgebungserhöhung der Bodenrichtwerte um die Baugebiete "Große-Oetringhaus-Straße" und "Gräfingschulte"	Jeweils um 5 €/m <sup>2</sup>
Gemarkung Lünern = Neubebauung "Am alten Bach"	Neue Bodenrichtwertzone 230 €/m <sup>2</sup>
Gemarkung Lünern = Tlw. Umgebungserhöhung der Bodenrichtwerte um das Baugebiet "Am alten Bach"	Jeweils um 5 €/m <sup>2</sup>
Gemarkung Massen = "Eintrachtstraße"	125 €/m <sup>2</sup> auf 135 €/m <sup>2</sup>
Gemarkung Massen (Gewerbe) = "Hansastraße/Habbesweg"	Neue Bodenrichtwertzone 75 €/m <sup>2</sup>
Gemarkung Massen = "Hansastraße/Otto-Holzapfel-Straße"	155 €/m <sup>2</sup> auf 165 €/m <sup>2</sup>
Gemarkung Massen = "Wasserkurler Straße/Dortmunder Straße"	Aufteilung einer Bodenrichtwertzone in 2 Zonen mit Bodenrichtwerten von 100 €/m <sup>2</sup> und 110 €/m <sup>2</sup>
Gemarkung Unna = "Uelzener Weg"	Vergrößerung der Bodenrichtwertzone unter gleichzeitiger Anhebung des Bodenrichtwertes von 130 €/m <sup>2</sup> auf 140 €/m <sup>2</sup>
Gemarkung Unna = "Hubert-Biernat-Straße"	Vergrößerung der Bodenrichtwertzone unter gleichzeitiger Senkung des Bodenrichtwertes von 155 €/m <sup>2</sup> auf 140 €/m <sup>2</sup>
Gemarkung Afferde (Gewerbe) = "Im Böckenfeld"	Neue Bodenrichtwertzone = Aus Datenschutzgründen als Sondernutzungszone ohne Wertangabe

Es sind **insgesamt** mehr Kaufverträge für unbebaute und bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen im Jahr 2018 zu verzeichnen.

Bei den Baureifen Wohnbaulandgrundstücken für den individuellen Wohnungsbau ist die Anzahl der Verträge fast gleichbleibend. Die Preise, insbesondere in den Neubaugebieten bewegen sich weiterhin auf einem sehr hohen Niveau.

Die Preise für freistehende 1-2 Familienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften und Wohnungseigentum entwickeln sich in den einzelnen Baujahresaltersklassen weiterhin tendenziell moderat nach oben.

Der Acker- und Grünlandpreis ist aufgrund nur weniger Verträge gleich = 5,30 €/m<sup>2</sup> geblieben. Der Preis für Waldflächen ist für den Zeitraum 2014-2018 angestiegen auf 1,40 €/m<sup>2</sup>.

Die Liegenschaftszinsen zeigen im Vergleich zum Jahr 2017 eine unterschiedliche Tendenz.