

Anlage:

- Übersicht aus dem Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2020

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 €/m ²	mittlere Lage €/m ²	mäßige Lage €/m ²
Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau			
Freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser mit einer Grundstücksfläche von 350-800 m ²	270	230	170
Doppelhaushälften und Reihenhäuser mit einer Grundstücksfläche von 250-500 m ²	230	175	140
Reihenmittelhäuser mit einer Grundstücksfläche von 150 - 300 m ²	185	170	140
Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau			
Mietwohnungen oder Mischnutzung bis 20% gewerblichem Anteil des Rohertrags	220	170	150
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung			
Klassisches Gewerbe (Hallen- und Produktionsstätten)	75	60	35

Aufgrund vorliegender Kaufpreise oder Lageanpassungen sind u.a. unten aufgeführte Veränderungen bzgl. neuer Bodenrichtwertzonen und/oder neuer Bodenrichtwerte beschlossen worden:

Ortsteil/ Gebiet/ Straße	01.01.2020 in €/m ²
Unna/Weberstraße	Neue Bodenrichtwertzone mit Bodenrichtwert 230 €/m ²
Unna/Breslauer Straße	Erhöhung Bodenrichtwert von 190 € auf 210 €/m ²
Unna/Kessebürener Weg	Erhöhung Bodenrichtwert von 200 € auf 230 €/m ²
Unna/Afferder Weg-Königsborner Straße	Erhöhung Bodenrichtwert von 175 € auf 185 €/m ²
Massen/Friedensstraße	Erhöhung Bodenrichtwert von 160 € auf 170 €/m ²
Massen/Hansastraße	Erhöhung Bodenrichtwert von 165 € auf 175 €/m ²
Königsborn/Aijker Straße	Erhöhung Bodenrichtwert von 160 € auf 170 €/m ²
Königsborn/An der Vaerstbrücke	Erhöhung Bodenrichtwert von 120 € auf 140 €/m ²
Königsborn/Baugebiet "Hof Drücke"	Neue Bodenrichtwertzone mit Bodenrichtwert 180 €/m ²
Königsborn/Viktoriastraße	Neuordnung von Bodenrichtwertzonen
Gewerbegebiete Otto-Brenner-Str. /Isaak-Newton-Straße/ Hans-Böckler-Straße	Erhöhung der Bodenrichtwerte von 70 auf 75 €/m ² , 60 auf 70 €/m ² und 50 auf 60 €/m ²

Darüber hinaus ist der Ortsteil Lünern kleingliederiger strukturiert worden.

Grundstücksmarktbericht 2020

Insgesamt wurden 636 Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Gesamtumsatz von 164 Mio € für den Zeitraum 01.01.-31.12.2019 ausgewertet. Dies ist ein Rückgang in den Kauffällen von rund - 6 % und eine Erhöhung von rund + 15 % beim Geldumsatz zum Vorjahr.

Bei den Baulandgrundstücken für den individuellen Wohnungsbau ist die Anzahl der Verkäufe und der Geldumsatz zum Vorjahr geringer. In der Betrachtungsweise Kaufpreis zu Fläche ist der Trend, insbesondere in Neubaugebieten, zu hohen Kaufpreisen ungebrochen.

Die Preise für freistehende 1-2 Familienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften und Wohnungseigentum entwickeln sich, bei einer geringeren Vertragszahl, mit + 26 % gegenüber dem Vorjahr weiterhin deutlich nach oben. Hier kann zusammengefasst festgestellt werden, dass sich der Trend zu:

- Höheren Kaufpreisen bei weniger Verträgen;
 - Kleineren Grundstücken bei freistehenden 1-u.2 Familienhäusern mit einer Grundstücksfläche von 350-800 m²;
 - Überwiegend sinkender Wohnfläche;
- fortsetzt.

Im Bereich des Erwerbs von Wohnungseigentum ist nicht nur eine deutliche Steigerung von + 19 % in den Kauffällen zu verzeichnen, sondern auch beim Geldumsatz liegt dieser mit 44 % über dem Ergebnis des Vorjahres. Insbesondere im Bereich der Erstverkäufe und jungen Baujahren zeigen sich z.T. enorme Preissteigerungen.

Insgesamt zeigt der Grundstücksmarkt, dass bei weniger Verträgen in allen Teilmärkten über fast alle Baujahresklassen hinweg, im Vergleich zu 2018 erneut höhere Kaufpreise gezahlt werden.

Aufgrund der Entwicklung des Marktes zeigen die Liegenschaftszinsen im Vergleich zum Jahr 2018 eine sinkende Tendenz.

Der Acker- und Grünlandpreis ist bei einem Anstieg der Verträge auf 5,80 €/m² gestiegen. Der Preis für Waldflächen ist für den Zeitraum 2015-2019 mit 1,30 €/m² geringer als der Vorjahreswert von 1,40 €/m².