



**Grundstücksmarktbericht 2020**  
**für die Stadt Lünen**



---

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Lünen

## Grundstücksmarktbericht 2020

Berichtszeitraum 01.01.2019 – 31.12.2019

Übersicht über den Grundstücksmarkt  
in der Stadt Lünen

---

### **Herausgeber**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Lünen

### **Geschäftsstelle**

Willy-Brandt-Platz 5  
44532 Lünen  
Telefon: 02306 104 1548  
E-Mail: [gutachterausschuss@luenen.de](mailto:gutachterausschuss@luenen.de)  
Internet: [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

### **Druck**

Stadt Lünen

### **Gebühr**

Das Dokument kann unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 30 EUR je Exemplar (Nr. 7.3 des Gebührentarifs der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen)

### **Bildnachweis**

Geschäftsstelle

### **Lizenz**

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0) einsehen.

Die Inhalte des Grundstücksmarktberichtes können gemäß den Nutzungsbedingungen der „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ und unter Angabe der Quelle genutzt werden. Als Bereitsteller ist „Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Lünen“ anzugeben.

Weitere Informationen: [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW 20xx,  
dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))  
<https://www.boris.nrw.de>

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben</b>	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>Die Lage auf dem Grundstücksmarkt</b>	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>Umsätze</b>	<b>9</b>
3.1	Gesamtumsatz	9
3.2	unbebaute Grundstücke	9
3.3	bebaute Grundstücke	10
3.4	Wohnungs- und Teileigentum	10
3.5	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	11
3.6	Sonstige	11
<b>4</b>	<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>12</b>
4.1	Individueller Wohnungsbau	12
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	13
4.3	Gewerbliche Bauflächen	14
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	15
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	16
4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	16
4.7	Bodenrichtwerte	17
4.7.1	Definition	17
4.7.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	19
4.7.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	20
4.7.4	Umrechnungskoeffizienten	21
4.7.5	Indexreihen	21
<b>5</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>22</b>
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	22
5.1.1	Durchschnittspreise	24
5.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	26
5.1.3	Indexreihen	26
5.1.4	Sachwertfaktoren	26
5.1.5	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	28
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	29
5.2.1	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	30
5.2.2	Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	30
5.2.3	Indexreihen	30
5.2.4	Durchschnittspreise	30
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	31
5.3.1	Liegenschaftszinssätze	31
5.3.2	Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	31
5.3.3	Indexreihen	31
5.3.4	Durchschnittspreise	31
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	31

---

<b>6</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>32</b>
6.1	Wohnungseigentum	32
6.1.1	Durchschnittspreise	32
6.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	33
6.1.3	Indexreihen	33
6.1.4	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	34
6.2	Teileigentum	34
<b>7</b>	<b>Erbbauerechte und Erbbauerechtsgrundstücke</b>	<b>35</b>
7.1	Bestellung neuer Erbbauerechte	35
7.2	Erbbauerechte und Wohnungserbbauerechte	36
7.3	Erbbauerechtsgrundstücke	38
<b>8</b>	<b>Modellbeschreibungen</b>	<b>39</b>
<b>9</b>	<b>Mieten und Pachten</b>	<b>41</b>
<b>10</b>	<b>Kontakte und Adressen</b>	<b>42</b>
<b>11</b>	<b>Anlagen</b>	<b>45</b>

## 1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Einrichtung des Landes ein neutrales, von der Stadt- oder Kreisverwaltung als Behörde weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der zuständigen Gebietskörperschaft bestellt. Sie sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur-, Bauingenieur-, Bank- und Vermessungswesen und Sachverständige für den Immobilienmarkt sowie für spezielle Bewertungsfragen. Die Sachverständigen sind ehrenamtlich tätig.

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NRW) in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich. Zur Vorbereitung und Durchführung der Tätigkeiten des Gutachterausschusses stellt die Stadt oder der Kreis eine Geschäftsstelle zur Verfügung, die fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden untersteht.

Die zentrale Aufgabe der Gutachterausschüsse ist es, für Transparenz auf dem Immobilienmarkt zu sorgen. Somit gehören zu ihren wesentlichen Aufgaben

- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten,
- die Veröffentlichung eines Grundstücksmarktberichtes,
- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Immobilien.

Ihre Kenntnisse über den örtlichen Grundstücksmarkt beziehen die Gutachterausschüsse insbesondere aus den Grundstückskaufverträgen, die ihnen gemäß § 195 (1) BauGB von den Notaren in Kopie vorgelegt werden. Diese Kaufverträge werden unter Wahrung des Datenschutzes anonymisiert und nach bewertungstechnischen und mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet. Sie bilden die Datengrundlage für die Wahrnehmung der oben genannten Aufgaben.

Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes unabhängig, ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Sie sollen Mitglieder eines Gutachterausschusses sein. Die Tätigkeit im Oberen Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Düsseldorf.

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichts NRW,
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag,
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt BORISplus.NRW,
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten,
- Zur Sicherstellung der Einheitlichkeit soll der Obere Gutachterausschuss im Einvernehmen mit den Vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse verbindliche Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung erarbeiten.

Die Erstattung von Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

**Vorbemerkung:**

Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten, die Bodenrichtwerte sowie die gebietstypischen Richtwerte wurden in der Sitzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Lünen am 04.02.2020 beschlossen.

## **2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt**

### **Umsätze allgemein**

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Stadt Lünen wurden im vergangenen Jahr 602 Grundstücksverträge (Kauffälle) über bebaute und unbebaute Grundstücke zugestellt. Der hiermit verbundene Geldumsatz betrug ca. 140 Millionen EURO (Vorjahr ca. 145 Millionen EURO).

### **Unbebaute Grundstücke**

Im Berichtsjahr 2019 sind insgesamt 23 Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau umgesetzt worden. Im Vorjahr wurden 36 Baugrundstücke veräußert. Ein Bauplatz für ein frei stehendes Ein- bzw. Zweifamilienhaus kostete durchschnittlich ca. 169.000 €, ein Bauplatz für eine Reihen- bzw. Doppelhausbebauung ca. 84.000 €.

### **Bebaute Grundstücke**

Für das Stadtgebiet Lünen wurden 2019 19 Verträge über schlüsselfertige Ein- und Zweifamilienhäuser registriert (Vorjahr 33 Kauffälle). Bei den Weiterverkäufen wurden 214 Kauffälle (Vorjahr 192 Kauffälle) erfasst. Die Preise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche stiegen je nach Baujahrsklasse bzw. Art der Bebauung unterschiedlich. Durchschnittlich war im Vergleich zum Vorjahr ein Preisanstieg von ca. 8% bei den Weiterverkäufen zu verzeichnen.

### **Wohnungseigentum**

Im Berichtszeitraum wurden 147 Eigentumswohnungen veräußert (Vorjahr 131). Es wurden 19 Erstverkäufe (Neubauten) registriert (Vorjahr 19). Die Preise stiegen wie bei den bebauten Grundstücken je nach Baujahrsklasse unterschiedlich, durchschnittlich um ca. 3% im Vergleich zum Vorjahr.

### 3 Umsätze

#### 3.1 Gesamtumsatz

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind im Jahr 2019 insgesamt 602 Kauffälle über bebaute und unbebaute Grundstücke vorgelegt worden. Das waren ca. 4% mehr als im Vorjahr. Ausgewertet wurden 562 Kauffälle (+2%).

Abb. 1

<b>Geldumsatz</b>	<b>2019</b>
Geldumsatz ..... ca.	140,1 Mio. EUR
davon .....	
Unbebaute Grundstücke .....	11,2 Mio. EUR
Bebaute Grundstücke .....	100,2 Mio. EUR
Wohnungs-/Teileigentum .....	22,2 Mio. EUR
Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	6,5 Mio. EUR
Sonstige Grundstücke.....	0 Mio. EUR

#### 3.2 unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kauffälle im Geschäftsjahr 2019 betrug 58 (Vorjahr 85) mit einem Geldumsatz von ca. 11,2 Mio. Euro (Vorjahr 11,1 Mio. Euro).

Abb. 2

<b>Geldumsatz</b>	<b>2019</b>
Geldumsatz ..... ca.	11,2 Mio. EUR
davon .....	
Individueller Wohnungsbau .....	3,7 Mio. EUR
Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	1,6 Mio. EUR
Gewerbliche Bauflächen .....	0,8 Mio. EUR
Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	0,5 Mio. EUR
Bauerwartungsland / Rohbauland .....	1,5 Mio. EUR
sonstige Grundstücke .....	3,1 Mio. EUR

### 3.3 bebaute Grundstücke

Die bebauten Grundstücke haben mit ca. 100 Mio. EURO den größten Anteil am Geldumsatz auf dem Grundstücksmarkt in Lünen. Die folgende Tabelle zeigt den Anteil der Teilmärkte

- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude
- Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser
- Gewerbe und Industrie
- Sonstige bebaute Grundstücke.

Abb. 3

<b>Geldumsatz</b>	<b>2019</b>
Geldumsatz ..... ca.	100,2 Mio. EUR
davon .....	
Ein- und Zweifamilienhäuser .....	53,8 Mio. EUR
Drei- und Mehrfam.häuser, gem. genutzte Gebäude	18,5 Mio. EUR
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	4,9 Mio. EUR
Gewerbe- und Industrieobjekte .....	17,1 Mio. EUR
sonstige bebaute Grundstücke.....	5,9 Mio. EUR

### 3.4 Wohnungs- und Teileigentum

Es wurden im Berichtsjahr 2019 147 **Wohnungen** (+12%) veräußert, der Geldumsatz stieg um 14% auf ca. 21,6 Mio. EURO.

Abb. 4

<b>Geldumsatz</b>	<b>2019</b>
Geldumsatz ..... ca.	21,6 Mio. EUR
davon .....	
Erstverkäufe nach Neubau .....	5,8 Mio. EUR
Weiterverkäufe .....	15,8 Mio. EUR
Erstverkäufe nach Umwandlung	0 Mio. EUR

Der Geschäftsstelle wurden im vorigen Berichtsjahr 7 Kauffälle über **Teileigentum** mit einem Preisumsatz von 0,6 Mio. EURO mitgeteilt.

### 3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Es wurden der Geschäftsstelle insgesamt 31 Verträge (Vorjahr 22) zugestellt, der Geldumsatz belief sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf 6,5 Mio. EURO (Vorjahr 3,1 Mio. EURO)

Abb. 5

<b>Geldumsatz</b>	<b>2019</b>
Geldumsatz ..... ca.	6,5 Mio. EUR
davon .....	
Unbebaute Erbbaugrundstücke.....	0,0 Mio. EUR
Bebaute Erbbaugrundstücke.....	1,0 Mio. EUR
Erbbaurechte .....	4,7 Mio. EUR
Wohnungs- und Teileigentumserbbaurechte	0,8 Mio. EUR

### 3.6 Sonstige

Auf diesen Unterpunkt entfielen keine Kaufverträge

## 4 Unbebaute Grundstücke

### 4.1 Individueller Wohnungsbau

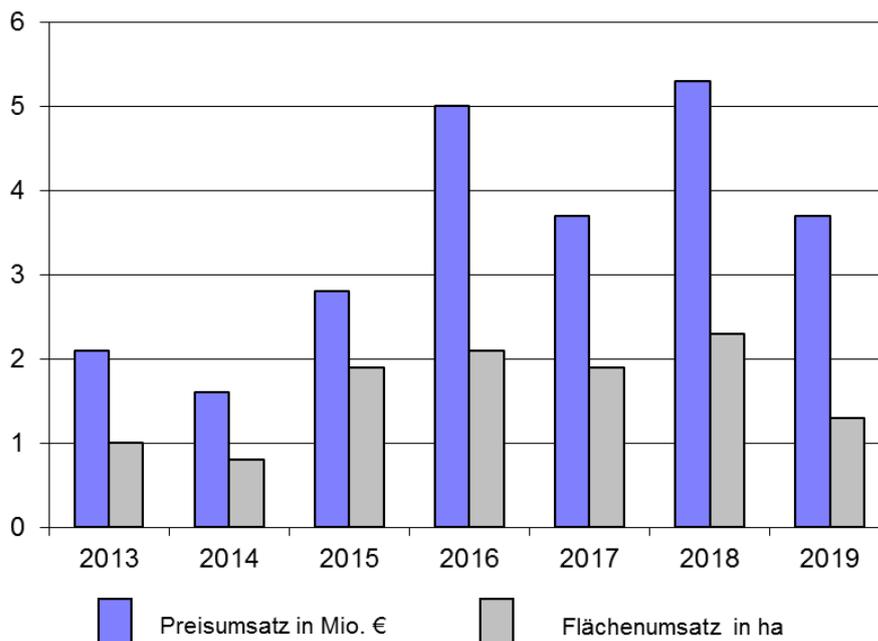
Hierbei handelt es sich um voll erschlossene Bauplätze für Ein- oder Zweifamilienhäuser in ein- oder zweigeschossiger Bauweise. Es wurden sowohl Einzel- als auch Reihen- und Doppelhausbebauungen berücksichtigt. Der durchschnittliche Preis (inkl. Erschließungskosten) für Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke lag im Geschäftsjahr 2019 bei ca. 315 €/m<sup>2</sup>.

#### Umsatzentwicklungen

Abb. 6

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Anzahl der Bauplätze(insg.)	21	14	28	38	32	36	23
Reihen-/Doppelhausbebauung	6	1	8	10	8	3	5
Einzelhausbebauung	15	13	20	28	24	33	18
Flächenumsatz (ha)	1	0,8	1,9	2,1	1,9	2,3	1,3
Geldumsatz ( Mio. € )	2,1	1,6	2,8	5,0	3,7	5,3	3,7
Ø Bauplatzgröße in m <sup>2</sup> - RHS/DHH	308	-	328	405	455	358	267
Ø Bauplatzgröße in m <sup>2</sup> - EHS	545	571	683	610	632	545	538
Ø Preis pro Bauplatz(T€)-RHS-	43	-	54	102	95	97	84
Einzelhausbebauung	125	126	124	153	131	147	169

Abb. 7



## 4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Berücksichtigt wurden voll erschlossene Grundstücke, die mit 3- oder mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können. Eine Unterscheidung nach Geschosswohnungsbau für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen oder gemischte Nutzung erfolgte nicht.

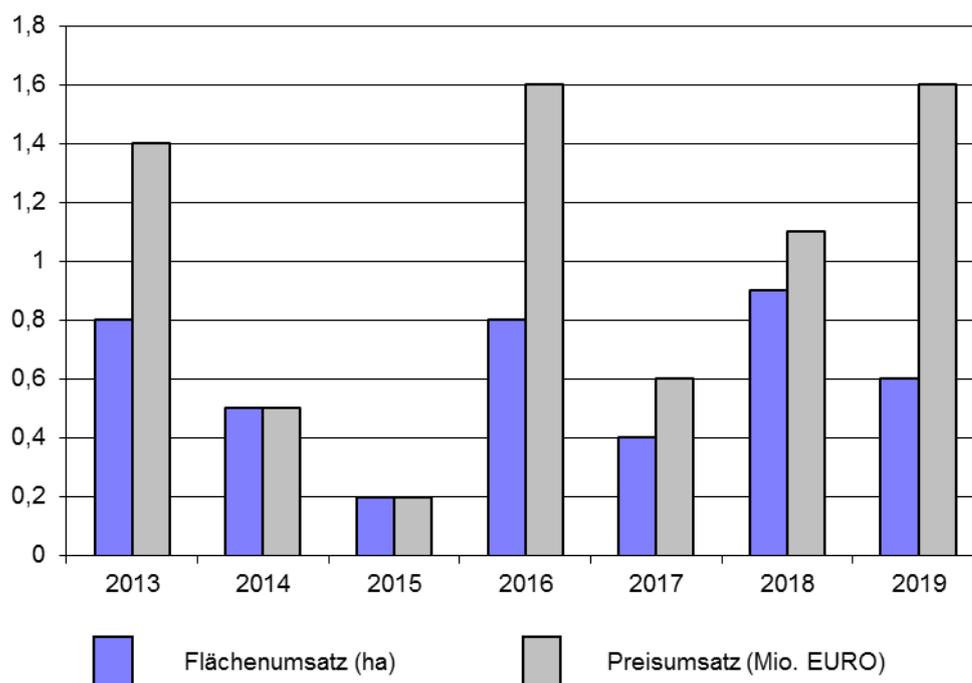
### Umsatzentwicklung

Im Geschäftsjahr 2019 wurden 3 Kauffälle registriert. Die Abb. 8 verdeutlicht, dass das Umsatzniveau in Lünen in den letzten Jahren relativ gering ist.

Abb. 8

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Anzahl	5	2	2	4	2	6	3
Flächenumsatz (ha)	0,8	0,5	0,2	0,8	0,4	0,9	0,6
Geldumsatz (Mio. €)	1,40	0,50	0,20	1,60	0,60	1,10	1,60

Abb. 9



### 4.3 Gewerbliche Bauflächen

#### Gewerbe und Industrie, tertiäre Nutzung

#### Umsatz- und Preisentwicklung

In der folgenden Tabelle ist die Umsatz- und Preisentwicklung für gewerbliche Bauflächen dargestellt. Bei der Ermittlung der Durchschnittspreise blieben die Bauflächen für tertiäre Nutzungen unberücksichtigt.

Abb. 10

Jahr	Anzahl der Verkaufsfälle	Flächenumsatz Tm <sup>2</sup>	Preisumsatz Mio. EURO	€/m <sup>2</sup> * Ø
2011	14	60,3	2,6	43,-
2012	5	23,4	0,8	39,-
2013	6	9,7	0,5	41,-
2014	11	36,2	1,8	49,-
2015	13	69,9	9	50,-
2016	9	22,9	1	42,-
2017	8	22,0	1,3	43,-
2018	9	76,5	2,3	43,-
2019	8	19,1	0,8	39,-

\* ohne tertiäre Nutzung

#### Preisniveau

Das Preisniveau für gewerbliche Bauflächen bewegt sich seit 1996 zwischen 31,- €/m<sup>2</sup> und 43,- €/m<sup>2</sup>. Die außerhalb dieser Spanne ermittelten Durchschnittspreise für 2014 und 2015 wurden geprägt durch einen bzw. zwei überdurchschnittlich hohe Kaufpreise, die durch die geringe Anzahl an Verkaufsfällen einen großen Einfluss hatten. Der Median der Kaufpreise liegt bei 36,-€/m<sup>2</sup> (Vorjahr 36,-€/m<sup>2</sup>).

## 4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Als land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen werden Flächen bezeichnet, die z.Zt. entsprechend genutzt werden oder nutzbar sind und in absehbarer Zeit nur land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Eine Unterscheidung zwischen Ackerland und Grünland erfolgte nicht.

### Landwirtschaftlich genutzte Flächen

#### Umsätze

Abb. 11

Jahr	Anzahl der Verkaufsfälle	Flächenumsatz ha	Preisumsatz Mio. EURO
2011	3	3,2	0,23
2012	7	18,4	0,74
2013	4	7,3	0,17
2014	3	5,8	0,28
2015	1	2	k.A.
2016	6	16,7	0,52
2017	4	10,8	0,72
2018	3	11	0,62
2019	4	6,5	0,45

#### Preisniveau

Der Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke wurde aus den Verkäufen 2017 bis 2019 mit 6,50 €/m<sup>2</sup> ermittelt.

#### Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Im Berichtsjahr 2019 wurden der Geschäftsstelle 2 Verkaufsfälle mitgeteilt. Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke liegt bei 1,00 €/m<sup>2</sup> inkl. Aufwuchs.

## 4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Städte und Gemeinden oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gründen.

Als Rohbauland werden Flächen bezeichnet, die nach § 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Der Geschäftsstelle wurden in den letzten Jahren nur wenige Verträge zugestellt, in denen Bauerwartungsland bzw. Rohbauland veräußert wurden. In der folgenden Umsatzentwicklung wird deshalb nicht mehr zwischen beiden differenziert

### Umsatzentwicklung

Abb. 12

Jahr	Anzahl	Geldumsatz Mio. EUR
2013	1	0,95
2014	1	0,45
2015	1	0,91
2016	3	2,60
2017	1	0,39
2018	1	0,01
2019	3	1,55

## 4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

Bei den sonstigen unbebauten Grundstücken handelt es sich um Grundstücke unterschiedlichster Art. Hierunter fallen z.B. Arrondierungsflächen, Flächen zur Erweiterung von Verkehrsflächen, Freizeit- und Gartenflächen etc. . Eine Differenzierung wird nicht vorgenommen.

### Umsatzentwicklung

Abb. 13

Jahr	Anzahl	Geldumsatz Mio. EUR
2013	20	1,62
2014	30	1,56
2015	25	0,96
2016	21	5,74
2017	29	0,30
2018	29	1,75
2019	14	3,12

## 4.7 Bodenrichtwerte

### 4.7.1 Definition

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 BauGB) ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m<sup>2</sup>) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf alllastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebiete, Boden- und Grundwasserverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück. Das Lagemerkmale des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenrichtwertausdruck beigelegt.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß § 196 Abs. 1 BauGB und § 11 Abs. 1 GAVO NRW jährlich durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)).

Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden, z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden, können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

#### **Bodenrichtwerte für Bauland**

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabefrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragsatzungen.

#### **Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke**

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- bzw. Grünland) beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen in freier Feldlage, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Es werden die ortsüblichen Bodenverhältnisse und Bodengüten des jeweils betroffenen Raumes unterstellt.

Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften – wie z.B. Zuwegung, Ortsrandlage, Bodenbeschaffenheit, Hofnähe, Grundstückszuschnitt – sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit sie wertrelevant sind. In Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung höher- bzw. geringer wertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen, die in einem Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen oder sich in einem Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Hofstellen befinden, Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

### **Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke**

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische forstwirtschaftliche Nutzflächen in Wäldern, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur forstwirtschaftlichen oder Erholungszwecken dienen werden.

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich in der Regel auf den Wertanteil des Waldbodens ohne Aufwuchs. Es können aber auch Bodenrichtwerte einschließlich Aufwuchs veröffentlicht werden. Diese sind mit einem entsprechenden Hinweis gekennzeichnet. In Bodenrichtwertzonen für forstwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen forstwirtschaftlichen Nutzung höher- bzw. geringer wertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

### **Sonderfälle**

Für Flächen, die nach gängiger Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen unterliegen, können grundsätzlich keine Bodenrichtwerte abgeleitet werden. Größere Areale (z. B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Kliniken, Messegelände, Flughäfen, Abraumhalden, Tagebau, Militärgelände) werden allgemein als eigene Zone ohne Bodenrichtwert ausgewiesen. Hier sind bei Bedarf Einzelfallbewertungen vorzunehmen. Kleinere Flächen (z. B. örtliche Verkehrs- oder lokale Gemeinbedarfsflächen) werden im Allgemeinen in benachbarte Bodenrichtwertzonen anderer Art der Nutzung einbezogen; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht.

Im Bedarfsfall sollte ein Verkehrswertgutachten bei öffentlich bestellten oder zertifizierten Sachverständigen für die Grundstückswertermittlung oder beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Auftrag gegeben werden.

Die Geschäftsstellen erteilen auch jedermann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte.

#### 4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

Zur Optimierung der Markttransparenz werden die Bodenrichtwerte, Immobilienrichtwerte, Bodenwertübersichten, Immobilienpreisübersichten und Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse sowie eine Allgemeine Preisauskunft zu Häusern und Eigentumswohnungen vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen in Zusammenarbeit mit der Bezirksregierung Köln (Geobasis NRW) und dem Landesbetrieb Information und Technik NRW an zentraler Stelle unter BORISplus.NRW zur Nutzung über das Internet flächendeckend veröffentlicht. Unter der Adresse <http://www.boris.nrw.de> können diese zur Verfügung gestellten Daten eingesehen und kostenlos heruntergeladen werden. Die Allgemeine Preisauskunft unter BORISplus.NRW erlaubt die Abfrage von Informationen aus einer Kauffalldatenbank anhand einiger einfacher Kriterien zur Ermittlung eines mittleren Preisniveaus für ausgewählte Gebäudetypen. Über die BORISplus.NRW App können jederzeit die wichtigsten Informationen zu den aktuellen und den historischen (ab 2011) Bodenrichtwerten durch Lokalisierung des eigenen Standortes in Nordrhein-Westfalen mobil abgerufen werden. Zukünftig können auch die aktuellen sowie die historischen (ab 2011) Immobilienrichtwerte über die App geladen werden. Als Kartengrundlage werden die amtlichen Luftbilder oder die topografischen Karten verwendet. Diese Karten liegen als sogenannte Webcaches vor und sind dadurch sehr schnell verfügbar. Die BORISplus.NRW App ergänzt das Online-Angebot von BORISplus.NRW ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)) um die Möglichkeit des mobilen Abrufs von Bodenrichtwerten und Immobilienrichtwerten via Smartphone. Die App ist sowohl für iPhone und iPad im Apple Store, als auch für Android OS in Google Play verfügbar. Zukünftig wird sie auch für Windows Mobile angeboten.

### 4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Entsprechend § 13 der Gutachterausschussverordnung beschließt der Gutachterausschuss jährlich gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte. Diese Werte dienen der Erstellung landesweiter Bodenrichtwertübersichten und sind der jeweils zuständigen Bezirksregierung vorzulegen.

Hierbei handelt es sich nur um Orientierungswerte. Diese sind nicht geeignet, die Bodenrichtwerte zu ersetzen. Die gebietstypischen Übersichten für den Bereich Lünen sind tabellarisch in der Abb. 14 zusammengefasst.

Abb.: 14

<b>Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau</b>	gute Lage [€/m <sup>2</sup> ] erschließungsbeitragsfrei	mittlere Lage [€/m <sup>2</sup> ] erschließungsbeitragsfrei	mäßige Lage [€/m <sup>2</sup> ] erschließungsbeitragsfrei
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	280	220	175
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	260	205	180
Reihenmittelhäuser	-	-	-
<b>Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau</b>			
Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit gewerbl. Anteil bis 20% des Rohertrages	215	190	170
Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit gewerbl. Anteil über 20% bis 80% des Rohertrages	290	225	190
Eigentumswohnungen	-	-	-
<b>Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung</b>			
Klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung)	-	-	-
Gewerbliche Bauflächen mit überwiegend tertiärer Nutzung (Handel, Büro, etc.)	70	40	-

#### 4.7.4 Umrechnungskoeffizienten

Für Grundstücke, deren Größe von der üblichen Größe eines Richtwertgrundstückes abweicht, können Umrechnungskoeffizienten ermittelt werden. Mittels dieser Umrechnungskoeffizienten sollen Wertunterschiede erfasst werden. An Hand der Verkäufe im Stadtgebiet Lünen konnten keine direkten Abhängigkeiten zwischen Kaufpreis und Grundstücksgröße festgestellt werden. Umrechnungskoeffizienten wurden deshalb vom Gutachterausschuss nicht ermittelt.

#### 4.7.5 Indexreihen

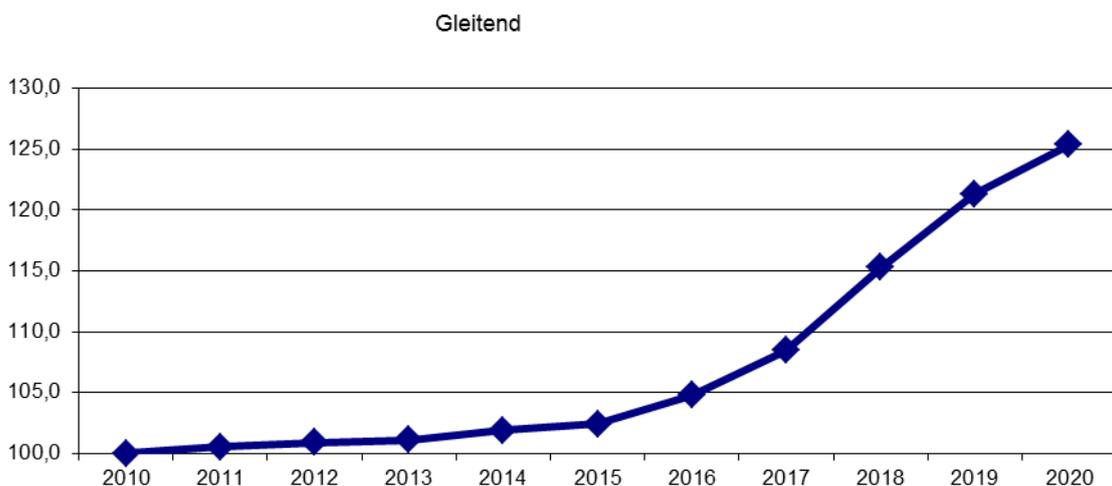
Gemäß §11 (4) ImmoWertV leitet der Gutachterausschuss eine Bodenpreisindexreihe für den individuellen Wohnungsbau bezogen auf die Entwicklung der entsprechenden Bodenrichtwerte ab. Aufgrund der Umstellung von lagetypischen Bodenrichtwerten auf zonale Bodenrichtwerte wurde die Bodenindexreihe zum Stichtag 01.01.2010, neu berechnet. Die folgende Indexreihe stellt die Entwicklung des durchschnittlichen Bodenrichtwertniveaus für das Stadtgebiet insgesamt dar. Die Entwicklung einzelner Bodenrichtwerte kann davon abweichen.

Abb. 15

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Gleitend	100,0	100,5	100,9	101,1	101,9	102,4	104,8	108,5	115,3	121,3	125,4
%	100,0	100,6	101,0	101,1	101,2	103,3	102,8	108,3	114,3	123,3	126,4

Anmerkung: Die rückläufige Entwicklung des Jahres 2016 im Vergleich zum Vorjahr ist darauf zurückzuführen, dass die Bodenrichtwertzonen zum Stichtag 01.01.2016 überarbeitet und kleinteiligere Zonierungen vorgenommen wurden. Das Bodenrichtwertniveau entspricht in etwa dem des Vorjahres.

Abb. 16



## 5 Bebaute Grundstücke

Die bebauten Grundstücke haben mit ca. 100 Mio. EURO den größten Anteil am Geldumsatz auf dem Grundstücksmarkt in Lünen. Die folgende Tabelle zeigt den Anteil der Teilmärkte

- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser
- Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser
- Gewerbe und Industrie
- Sonstige bebaute Grundstücke.

Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum sind nicht berücksichtigt.

Abb. 17

	Anzahl		Preisumsatz Mio.€		Flächenumsatz Tm <sup>2</sup>	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Ein- u. Zweifamilienhäuser	225	233	50,3	53,8	110,7	129,6
Mehrfamilienhäuser	48	47	28,0	18,5	84,4	38,7
Büro-, Verwaltungs- u. Geschäftshäuser	9	6	27,6	4,9	61,2	25,3
Gewerbe u. Industrie	1	6	0,1	17,1	1,0	78,0
Sonstige	20	27	3,2	5,9	17,7	47,0

### 5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

#### Neubaumaßnahmen (schlüsselfertig)

##### Umsatzentwicklung

Abb. 18

	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Anzahl</b>	40*	29	3	33*	19*
<b>Flächenumsatz (Tm<sup>2</sup>)</b>	15,2*	13,8	1,1	10,3*	5,8*
<b>Preisumsatz (Mio. €)</b>	7,9*	6,1	0,7	8,6*	5,2*
<b>Ø Grundst.-Größe (m<sup>2</sup>)</b>					
<b>REH / DHH</b>	k.A.	509	k.A.	322	309
<b>RMH</b>	k.A.	402	k.A.	282	290

\*= inkl. RH/DHH aus den Neubaugebieten "Am Triftenteich"(2014-2015) bzw. „Hülsenbeckweg“(2018/2019). Bei diesen Objekten handelt es sich rechtlich um Wohnungseigentum, die bei der Ermittlung von Preisentwicklungen etc. unberücksichtigt blieben.

Bei den Neubaumaßnahmen 2016 handelt es sich um Objekte aus einem Neubaugebiet mit einem verhältnismäßig hohen Anteil an Gemeinschaftsflächen.

### Differenzierung

Der Verkauf von schlüsselfertigen Ein- bis Zweifamilienhäusern beschränkte sich ausschließlich auf Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften.

Abb. 19

Art	Jahr				
	Anzahl				
	2015	2016	2017	2018	2019
Reihenendhäuser/ Doppelhaushälften	22	16	2	25	16
Reihenmittelhäuser	18	13	1	8	3
Einzelhäuser	0	0	0	0	0

### Weiterverkäufe

Im Geschäftsjahr 2019 wurden der Geschäftsstelle 214 Kauffälle mitgeteilt. Bei 144 Kauffällen (67%) handelte es sich um Reihen- bzw. Doppelhausbebauungen sowie ¼ Anteile an Wohnhäusern.

### Umsatzentwicklung

Abb. 20

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Anzahl</b>	216	207	207	206	192	214
<b>Veränderung zum Vorjahr</b>	-8%	-4%	0%	0%	-7%	11%
<b>Preisumsatz (Mio. €)</b>	37,1	35,1	40,6	41,5	41,7	48,6
<b>Flächenumsatz (Tm<sup>2</sup>)</b>	123,0	112,7	116,8	110,4	100,1	123,8

### Differenzierung nach Kaufpreishöhe in Tsd. € (Erst- und Weiterverkäufe)

Abb. 21

bis	50	75	100	125	150	200	250	300	350	400	450	500	>500
<b>2013</b>	5	26	22	27	36	65	48	23	8	3	1	0	3
<b>2014</b>	5	21	26	21	33	64	40	18	7	2	2	0	2
<b>2015</b>	3	24	24	16	33	74	48	9	8	3	1	2	2
<b>2016</b>	3	12	18	15	25	70	53	16	10	5	2	3	4
<b>2017</b>	2	12	10	17	24	46	48	30	7	5	3	2	3
<b>2018</b>	0	9	15	8	16	51	43	46	25	8	2	0	2
<b>2019</b>	1	4	15	14	24	45	43	41	30	7	2	2	5

### 5.1.1 Durchschnittspreise

Aufgrund der tlw. geringen Anzahl ausgewerteter Kauffälle in den einzelnen Baujahrsklassen ist eine relativ gesicherte Aussage nicht in allen Sparten gewährleistet. Weiterhin können zufällige Entwicklungen und wechselnde räumliche Verteilungen zu unplausiblen Ergebnissen führen. Die Daten sind nicht unmittelbar zur Bewertung geeignet, sie dokumentieren einen allgemeinen Trend. Die Gesamtkaufpreise liegen überwiegend über denen des Vorjahres.

In den ermittelten Wohnflächen sind Balkon- und Terrassenflächen grundsätzlich zu ¼ berücksichtigt.

Abb. 22

	Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücks- fläche [m²]	Ø Wohnfläche [m²]	Ø Preis/m² - Wohnfläche [EURO/m²]	Ø Gesamt- kaufpreis [EURO]	
<b>freistehende 1- und 2-Familienhäuser</b>	Neubau	0	-	-	-	-	
	2010-2018	1	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	
	1995-2009	1	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	
	Grundstücksfläche 350-800 m² dem Alter entsprechender normaler Zustand	1975-1994	8	616	148	2.120	314.000
		1950-1974	7	692	164	2.140	351.000
		1920- 1949	0	-	-	-	-
		bis 1919	1	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
<b>Reihenendhäuser und Doppelhaushälften</b>	Neubau	11	319	138	2.240	309.000	
	2010-2018	0	-	-	-	-	
	1995-2009	6	326	122	2.480	303.000	
	Grundstücksfläche 250-500 m² dem Alter entsprechender normaler Zustand	1975-1994	8	347	131	2.210	290.000
		1950-1974	6	419	131	1.770	232.000
		bis 1949	6	355	116	1.800	209.000
<b>Reihenmittelhäuser</b>	Neubau	0	-	-	-	-	
	2010-2018	1	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	
	1995-2009	2	246	138	1.890	261.000	
	Grundstücksfläche 150-300 m² dem Alter entsprechender normaler Zustand	1975-1994	8	232	121	1.920	232.000
		1950-1974	3	250	123	1.540	189.000
		bis 1949	0	-	-	-	-

Bei den ausgewerteten Kauffällen handelt es sich um Preise für **Objekte ohne Bauschäden**. Die Kaufpreise wurden entsprechend bereinigt. Bei der Ermittlung der Durchschnittspreise für Neubauten werden die baulichen Außenanlagen sowie sonstigen Anlagen nicht gesondert berücksichtigt.

## Preisentwicklung

Bei den Neubauten und Zweitverkäufen ist ein Preisanstieg im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen. Die Auswertung der vorliegenden Kaufverträge ergab einen durchschnittlichen Anstieg der Preise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche um ca. 8%.

Abb. 23

		Auswerteperiodenraum €/m <sup>2</sup> Wohnfläche				
		2015	2016	2017	2018	2019
frei stehende 1- und 2- Familien- häuser, 350m <sup>2</sup> -800m <sup>2</sup> Grundstück	Neubauten	-	-	-	-	-
	2010 - 2018 Ø Baujahr	-	-	k.A. 2010 (1)	2.710 2013 (2)	k.A. 2012 (1)
	1995-2009 Ø Baujahr	k.A.	2.360 2002 (5)	2.140 2003 (5)	2.380 2001 (2)	k.A. 1998 (1)
	1975 - 1994 Ø Baujahr	1.640 1981 (9)	2.120 1982 (3)	1.890 1982 (15)	1.970 1977 (3)	2.120 1980 (8)
	1950 - 1974 Ø Baujahr	1.380 1962 (4)	1.780 1963 (9)	1.690 1961 (8)	1.810 1959 (11)	2.140 1961 (7)
	1920 - 1949 Ø Baujahr	k.A.	k.A.	1.590 1935 (2)	k.A.	-
	bis 1919 Ø Baujahr	-	-	k.A. 1915 (1)	-	k.A. 1902 (1)

		Auswerteperiodenraum €/m <sup>2</sup> Wohnfläche				
		2015	2016	2017	2018	2019
Reihenendhs. bzw. Doppel- haushälften, 250m <sup>2</sup> -500m <sup>2</sup> Grundstück	Neubauten	k.A.	1.780 (6)	-	2.250 (10)	2.240 (11)
	2010 - 2018 Ø Baujahr	k.A.	k.A.	2.230 2010 (3)	-	-
	1995 - 2009 Ø Baujahr	2.060 2001 (5)	1.890 2003 (8)	1.890 2001 (9)	1.850 2000 (6)	2.480 2000 (6)
	1975 - 1994 Ø Baujahr	1.710 1985 (11)	1.860 1985 (12)	1.700 1981 (9)	1.880 1982 (15)	2.210 1985 (8)
	1950 - 1974 Ø Baujahr	1.330 1963 (7)	1.480 1956 (5)	1.450 1955 (9)	1.720 1962 (7)	1.770 1960 (6)
	bis 1949 Ø Baujahr	1.350 1920 (9)	1.450 1935 (3)	1.310 1920 (8)	1.760 1919 (5)	1.800 1923 (6)

		Auswerteperiodenraum €/m <sup>2</sup> Wohnfläche				
		2015	2016	2017	2018	2019
Reihenmittel- häuser, 150m <sup>2</sup> -300m <sup>2</sup> Grundstück	Neubauten	k.A.	-	-	-	-
	2010 - 2018 Ø Baujahr	-	-	-	-	-
	1995 - 2009 Ø Baujahr	1.740 2003(5)	1.880 2002 (6)	1.660 2001 (3)	1.880 2000 (5)	1.890 2001 (2)
	1975 - 1994 Ø Baujahr	1.610 1985 (4)	1.500 1981 (6)	1.600 1980 (6)	1.830 1981 (7)	1.920 1981 (8)
	1950 - 1974 Ø Baujahr	k.A. 1959 (2)	1.540 1970 (2)	1.600 1963 (3)	1.730 1964 (5)	1.540 1965 (3)
	bis 1949 Ø Baujahr	k.A. 1910 (1)	1.550 1921 (2)	k.A. 1935 (1)	1.790 1921 (2)	-

### 5.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Lünen veröffentlicht voraussichtlich im Frühjahr 2020 Immobilienrichtwerte mit den dazugehörigen Umrechnungskoeffizienten.

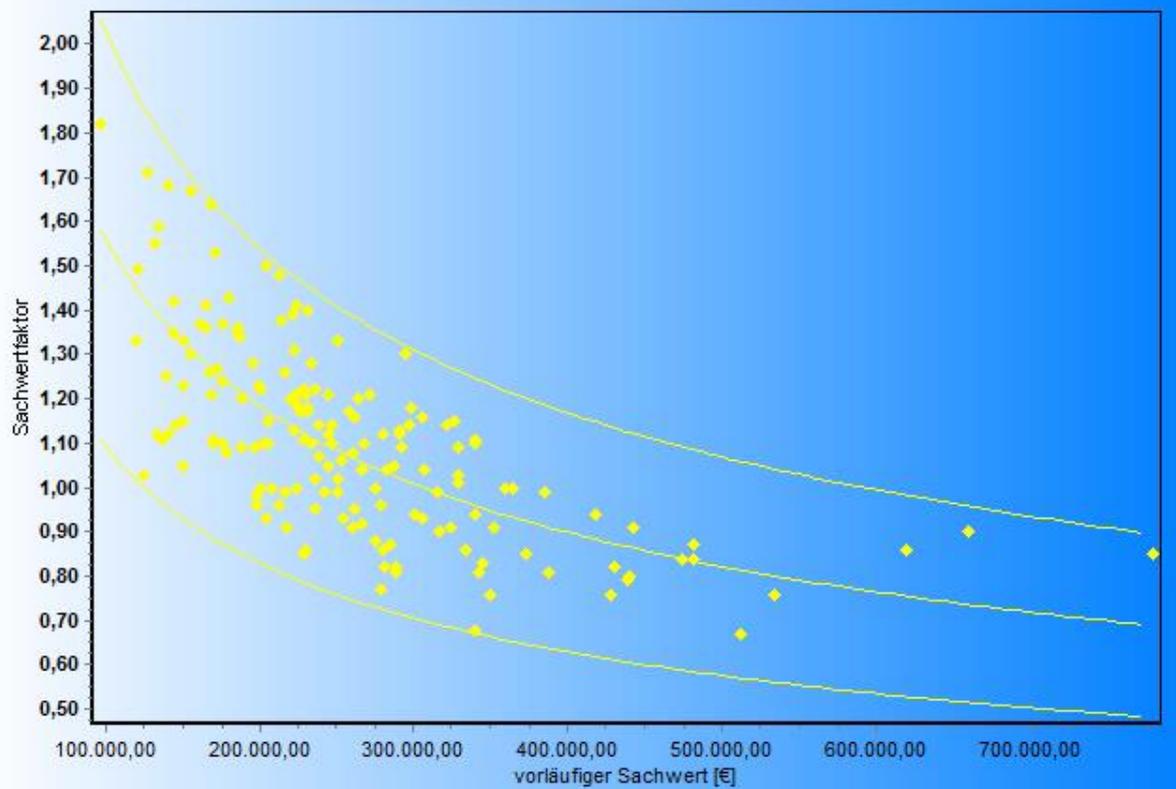
### 5.1.3 Indexreihen

Indexreihen für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden nicht ermittelt.

### 5.1.4 Sachwertfaktoren

Das Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren ist unter Ziffer 8 (Modellbeschreibungen) auf Seite 39 aufgeführt.

Abb. 24



## Auswertung - Daten 2018/2019 NHK 2010

(lineare Alterswertminderung)

Sachwert	empirischer KP	Abweichung
150.000 €	199.244 €	33%
160.000 €	207.134 €	29%
170.000 €	214.830 €	26%
180.000 €	222.347 €	24%
190.000 €	229.700 €	21%
200.000 €	236.900 €	18%
210.000 €	243.958 €	16%
220.000 €	250.884 €	14%
230.000 €	257.685 €	12%
240.000 €	264.370 €	10%
250.000 €	270.944 €	8%
260.000 €	277.415 €	7%
270.000 €	283.787 €	5%
280.000 €	290.066 €	4%
290.000 €	296.256 €	2%
<b>300.000 €</b>	<b>302.362 €</b>	<b>1%</b>
<b>310.000 €</b>	<b>308.387 €</b>	<b>-1%</b>
320.000 €	314.335 €	-2%
330.000 €	320.210 €	-3%
340.000 €	326.014 €	-4%
350.000 €	331.750 €	-5%
360.000 €	337.422 €	-6%
370.000 €	343.031 €	-7%
380.000 €	348.580 €	-8%
390.000 €	354.071 €	-9%
400.000 €	359.507 €	-10%
410.000 €	364.889 €	-11%
420.000 €	370.218 €	-12%
430.000 €	375.497 €	-13%
440.000 €	380.728 €	-13%
450.000 €	385.912 €	-14%

### 5.1.5 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

Das Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren ist unter Ziffer 8 (Modellbeschreibungen) auf Seite 40 aufgeführt.

#### Übersicht der ermittelten Liegenschaftszinssätze/Rohertragsfaktoren zum Stichtag 01.01.2020

Die ermittelten Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser liegen unter denen des Vorjahres

Abb. 25

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (Mittelwert mit Standardabw. der Einzelwerte bezogen auf die Stichprobe)	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen						Rohertragsfaktoren	
				(Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)						Spanne	Median
				Ø Wohn-Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Ø Bereinigter Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> WF/NF	Ø Miete in €/m <sup>2</sup>	Ø Bew.-Kosten in % d. Rohertrags	Ø RND in Jahren	Ø GND in Jahren		
Einfamilienhäuser, freistehend	1,6	25	2	147	2.280	5,92	22	43	80	18 - 40	
Standardabweichung	0,9			20	490	1,1	3	15	0	30	
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	2,1	107	2	129	1.910	6,18	21	46	80	15 - 36	
Standardabweichung	1,1			21	400	0,93	3	14	0	25	
Zweifamilienhäuser	1,8	10	2	190	1.820	5,65	24	39	80	20 - 28	
Standardabweichung	0,9			35	280	0,57	3	12	0	25	
Ein- Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit vom Rohertrag insgesamt Rohertrag 6.000€ - 12.000€	Spanne 0,8 - 2,4	157	2	135	1.950	6,05	22	44	80	15 - 40	
				25	430	0,88	3	14	0	25	
1/4-Wohnhäuser in Zehensiedlungen	1,1	17	2	93	1.820	5,4	25	28	80	20 - 34	
Standardabweichung	0,7			12	290	0,21	1	1	0	26	

## Entwicklung der Liegenschaftszinssätze/Rohertragsfaktoren

Übersicht der Entwicklung der Liegenschaftszinssätze/Rohertragsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit vom Rohertrag

Abb. 25.1

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz in %						
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Ein- bis Zweifamilienhäuser	1,9 - 3,5	2,0 - 3,6	1,9 - 3,4	2,0 - 3,1	1,5 - 2,9	1,1 - 2,7	0,8 - 2,4
Rohertragsfaktor	14 - 30	11 - 34	14 - 34	12 - 37	14 - 33	14 - 38	15 - 40

## 5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

### Umsatzentwicklung

Abb. 26

	2015	2016	2017	2018	2019
Anzahl	42	32	47	48	47
Flächenumsatz(Tm <sup>2</sup> )	28,7	30,1	47,2	84,4	38,7
Preisumsatz (Mio. €)	13,2	14,4	24,1	28	18,5

### 5.2.1 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

Das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinsen und Rohertragsfaktoren ist unter Ziffer 8 (Modellbeschreibungen) beschrieben.

Abb. 27

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (Mittelwert mit Standardabw. der Einzelwerte bezogen auf die Stichprobe)	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen						Rohertragsfaktoren	
				(Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)						Spanne	Median
				Ø Wohn-Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Ø Bereinigter Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> WF/NF	Ø Miete in €/m <sup>2</sup>	Ø Bew.-Kosten in % d. Rohertrags	Ø RND in Jahren	Ø GND in Jahren		
Dreifamilienhäuser	2,7	8	2	240	1.180	5,06	30	31	80	15 - 23	
Standardabweichung	0,8			45	290	0,3	6	6	0	17	
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblichem Anteil bis 20% vom Rohertrag)	4,3	32	5	472	880	5,12	28	32	80	9 - 20	
Standardabweichung	1,4			190	230	0,34	4	6	0	13	
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag) *	6,2	23	5	736	920	6,13	23	33	80	7 - 16	
Standardabweichung	1,7			590	490	1,78	6	7	0	11	

### Entwicklung der Liegenschaftszinssätze/Rohertragsfaktoren

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz in %						
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Dreifamilienhäuser	3,6	3,6	3,7	3,1	2,6	2,5	2,7
Rohertragsfaktor	13 - 23	12 - 18	12 - 18	14 - 25	16 - 25	15 - 25	15 - 23
Mehrfamilienhäuser	5,5	5,7	5,3	5,3	5	4,8	4,3
Rohertragsfaktor	8 - 14	6 - 19	8 - 19	8 - 17	8 - 20	8 - 20	9 - 20
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% vom Rohertrag)	7,1	6,9	7	6,6	6,6	6,3	6,2
Rohertragsfaktor	7 - 12	7 - 15	7 - 15	8 - 15	7 - 15	7 - 16	7 - 16

### 5.2.2 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Lünen hat keine Immobilienrichtwerte oder Umrechnungskoeffizienten für Drei- oder Mehrfamilienhäuser ermittelt bzw. abgeleitet.

### 5.2.3 Indexreihen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Lünen hat keine Indexreihen ermittelt bzw. abgeleitet.

### 5.2.4 Durchschnittspreise

Abb. 28

Jahr	Dreifamilienhäuser		Mehrfamilienhäuser		Gemischt genutzte Gebäude	
	Anzahl	Ø €/m <sup>2</sup>	Anzahl	Ø €/m <sup>2</sup>	Anzahl	Ø €/m <sup>2</sup>
2011 – 2015*	6	990	34	817	15	785
2012 – 2016*	6	1.170	27	810	17	970
2013 – 2017*	12	1.150	28	850	23	890
2014 – 2018*	9	1.070	32	870	24	960
2015 – 2019*	8	1.180	32	880	23	920

\*= Durchschnittspreise für Dreifamilienhäuser aus 2 Geschäftsjahren

### 5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

Der Geschäftsstelle wurden im Berichtsjahr 2019 12 Kauffälle über Büro-, Gewerbe- und Industrieobjekte mitgeteilt.

Abb. 29

	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Anzahl</b>	8	14	10	10	12
<b>Flächenumsatz(Tm<sup>2</sup>)</b>	55,3	76,3	35,7	62,2	103,3
<b>Preisumsatz (Mio. €)</b>	5,7	28,5	13,8	27,7	22,0

#### 5.3.1 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze konnten aufgrund des geringen Datenmaterials nicht ermittelt werden.

#### 5.3.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten konnten aufgrund des geringen Datenmaterials nicht ermittelt werden.

#### 5.3.3 Indexreihen

Indexreihen konnten aufgrund des geringen Datenmaterials nicht ermittelt werden.

#### 5.3.4 Durchschnittspreise

Durchschnittspreise konnten aufgrund des geringen Datenmaterials nicht ermittelt werden.

### 5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

In dieser Grundstücksgruppe sind bis auf Erbbaurechte alle sonstigen bebauten Grundstücke (z.B. Garagen, Freizeiteinrichtungen u.a.) erfasst.

Die Geschäftsstelle verzeichnete im abgelaufenen Geschäftsjahr 27 Kauffälle.

Abb. 30

	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Anzahl</b>	26	38	18	20	27
<b>Flächenumsatz(Tm<sup>2</sup>)</b>	61,4	138,8	38,8	17,7	47,0
<b>Preisumsatz (Mio. €)</b>	3,1	25,3	2	3,2	5,9

## 6 Wohnungs- und Teileigentum

### 6.1 Wohnungseigentum

Es wurden im Berichtsjahr 2019 147 Wohnungen (+12%) veräußert, der Geldumsatz stieg um 14% auf ca. 21,6 Mio. EURO.

Abb. 31

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Gesamtumsatz (Mio.€)</b>	17,2 72%	16,8 -2%	19 13%	17,9 -6%	12,2 -32%	19 56%	21,6 14%
<b>Anzahl der Wohnungen</b>	143 42%	137 -4%	137 0%	155 13%	107 -31%	131 22%	147 12%

Abb. 32

Art	Anzahl						
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Erstverkauf	24	36	35	26	2	19	19
Weiterverkauf o. Umwandlung	115	94	91	127	101	104	127
Zwangsversteig.	4	7	11	2	4	8	1
insgesamt	143	137	137	155	107	131	147

#### 6.1.1 Durchschnittspreise

Die folgenden, gesondert ausgewerteten Kauffälle sind nach Altersklassen strukturiert. Garagen und Stellplätze sind bei der Ermittlung des durchschnittlichen Preises pro m<sup>2</sup> Wohnfläche außer Betracht geblieben. Beim Erstverkauf handelt es sich um neu errichtetes Wohnungseigentum.

Aufgrund unterschiedlicher, tlw. geringer Anzahl ausgewerteter Kauffälle kann in den einzelnen Baujahrsklassen eine relativ gesicherte Aussage nicht in allen Sparten gewährleistet werden. Weiterhin können zufällige Entwicklungen und wechselnde räumliche Verteilungen zu unplausiblen Ergebnissen führen. Die Daten sind nicht unmittelbar zur Bewertung geeignet, sie dokumentieren einen allgemeinen Trend.

Wie die folgende Abbildung verdeutlicht, sind beim Vergleich mit den Werten des Vorjahres überwiegend Preissteigerungen zu verzeichnen. Die Preissteigerung betrug im Durchschnitt 3%.

Abb. 33

Jahr Art	€/m <sup>2</sup> (Anzahl)					Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )				
	2015	2016	2017	2018	2019	2015	2016	2017	2018	2019
Erstverkauf (Neubau)	2.560 (27)	2.620 (23)	-	3.420 (16)	3.270 (15)	71	78	-	83	83
Weiterver- kauf bzw. Umwandl. 2010 - 2017	-	-	2.380* (2)	-	k.A. (1)	-	-	81	-	k.A.
1995 - 2009	1.600 (19)	1.560 (19)	1.790 (10)	1.780 (10)	1.840 (17)	74	75	78	91	81
1975 - 1994	1.090 (17)	1.290 (22)	1.370 (17)	1.550 (19)	1.650 (22)	83	79	75	83	83
1950 - 1974	960 (15)	1.060 (16)	1.110 (17)	1.190 (15)	1.280 (17)	77	74	79	77	78
1920 - 1949	-	-	k.A. (1)	-	-	-	-	k.A.	-	-
vor 1920	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

\* aufgrund des geringen Datenmaterials nur als Näherungswert anzusehen

### 6.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Lünen veröffentlicht voraussichtlich im Frühjahr 2020 Immobilienrichtwerte mit den dazugehörigen Umrechnungskoeffizienten.

### 6.1.3 Indexreihen

Indexreihen wurden nicht ermittelt.

### 6.1.4 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

Das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinsen und Rohertragsfaktoren ist unter Ziffer 8 (Modellbeschreibungen) beschrieben.

Abb. 34

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (Mittelwert mit Standardabw. der Einzelwerte bezogen auf die Stichprobe)	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen						Rohertragsfaktoren	
				(Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)						Spanne	Median
				Ø Wohn-Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Ø Bereinigter Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> WF/NF	Ø Miete in €/m <sup>2</sup>	Ø Bew.-Kosten in % d. Rohertrags	Ø RND in Jahren	Ø GND in Jahren		
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	2,5	70	2	82	1.580	5,90	24	47	80	12 - 37	
Standardabweichung	1,2			17	431	0,75	3	11	0	21	
Vermietetes Wohnungseigentum	2,7	23	2	84	1.610	5,9	24	50	80	14 - 32	
Standardabweichung	1,0			14	548	0,91	4	12	0	22	

### Entwicklung der Liegenschaftszinssätze/Rohertragsfaktoren

Abb. 34.1

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz in %						
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	4,5	4,1	4,1	3,7	3,1	2,8	2,5
Rohertragsfaktor	9 - 22	6 - 31	9 - 25	11 - 25	9 - 32	12 - 33	12 - 37
Vermietetes Wohnungseigentum	5,1	4,5	3,4	3,5	3,6	3,3	2,7
Rohertragsfaktor	12 - 18	11 - 23	12 - 23	12 - 24	12 - 24	14 - 32	14 - 32

## 6.2 Teileigentum

Der Geschäftsstelle wurden im Berichtsjahr 2019 7 Kauffälle über Teileigentum mit einem Preisumsatz von 0,6 Mio. EURO mitgeteilt.

## 7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

### 7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

Der Geschäftsstelle wurden im Berichtsjahr 2019 keine Erbbaurechtsbestellung für Wohnbauflächen mitgeteilt. Der veröffentlichte Erbbauzinssatz (Verhältnis erschließungsbeitragsfreier Bodenwert zu Erbbauzins) errechnete sich aus dem Datenmaterial aus den Jahren 2011 bis 2013. Danach wurde ein durchschnittlicher Zinssatz von 2,5% ermittelt, wobei die Absolutwerte zwischen 4,00 €/m<sup>2</sup> und 5,50 €/m<sup>2</sup> lagen.

Abb. 35

Jahr	Erbbauzins [%]		
	Stadt Lünen	Kreis Unna	Stadt Unna
2012	2,4	2,5 – 3,5*	2,7
2013	2,5	2,5 – 3,5*	2,7
2014	2,5	2,5 – 3,5*	2,7
2015	2,5	2,0 – 3,0	2,4
2016	2,5	2,0 – 3,0	2,4
2017	2,5	2,0 – 3,0	2,4
2018	2,5	2,0 – 3,0	2,3
2019	2,5	2,0 – 3,0	2,3

\* die ermittelten Erbbauzinssätze des Kreises Unna beziehen sich bis einschließlich 2014 auf erschließungsbeitragspflichtige Bodenwerte

## 7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

Der Geschäftsstelle wurden insgesamt 25 Kaufverträge zugestellt.

### Sachwertfaktoren für Erbbaurechte

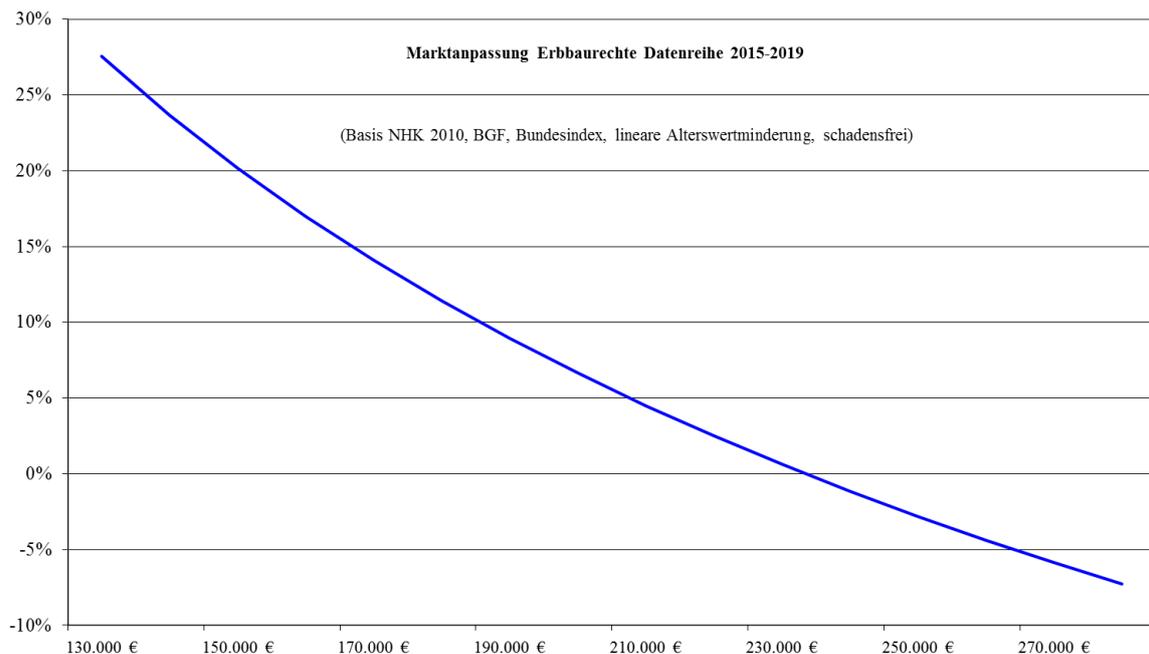
Der Wert eines Erbbaurechtes setzt sich zusammen aus einem Bodenwertanteil und dem Gebäudewertanteil. Dieser so ermittelte finanzmathematische Wert des Erbbaurechtes ist der Marktlage anzupassen. Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist deshalb ein Erbbaurechtsfaktor anzuwenden.

Zur Ermittlung der Erbbaurechtsfaktoren hat der Gutachterausschuss Kaufverträge von bestehenden Erbbaurechten des individuellen Wohnungsbaus (Ein- bzw. Zweifamilienhäuser) ausgewertet. Es wurden 28 Kaufverträge aus den Jahren 2015 bis 2019 ausgewertet. Den Kaufpreisen wurde der finanzmathematische Wert nach der WertR 2006 gegenübergestellt:

$$\text{Erbbaurechtsfaktor} = \text{Kaufpreis} / \text{Finanzmathematischer Wert}$$

Die in der Abbildung 36 dargestellte Sachwert / Kaufpreiskurve, ermittelt aus den **Datenreihen 2015 - 2019**, gibt einen Überblick über die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Lünen ohne Berücksichtigung individueller Merkmale. Aufgrund des geringen Datenmaterials ist diese Kurve nur näherungsweise zu verwenden.

Abb. 36



## Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte

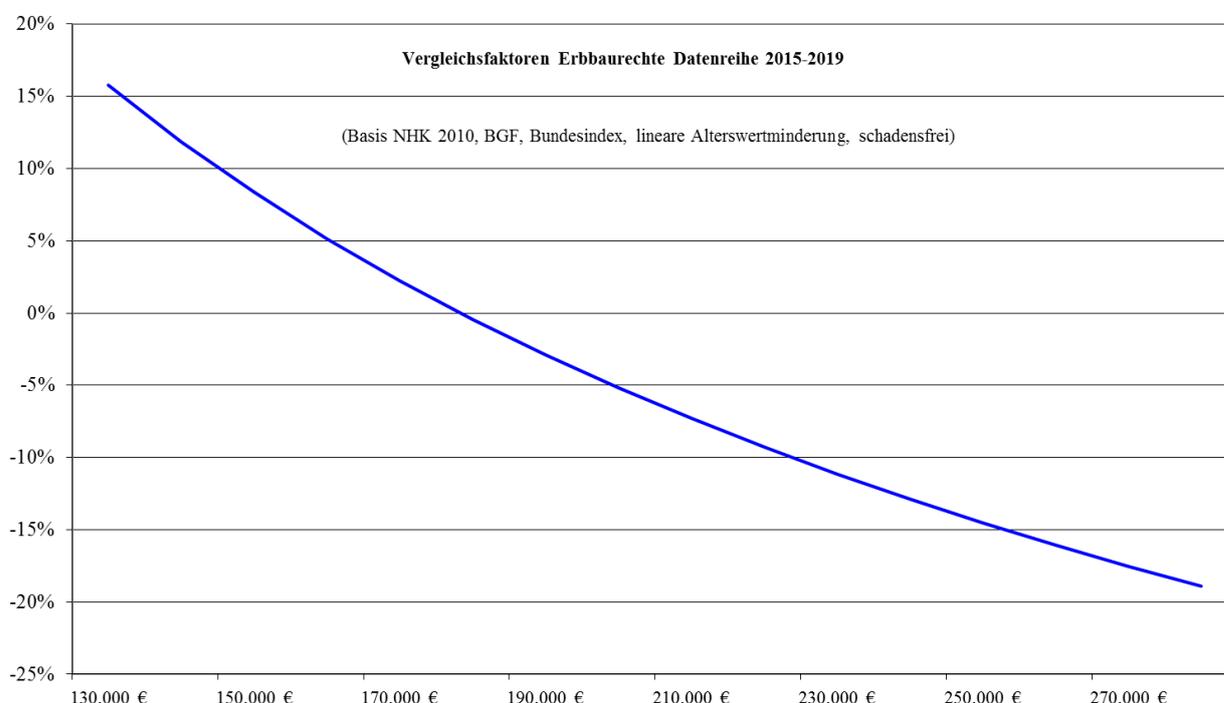
Der Verkehrswert eines Erbbaurechtes lässt sich überschlägig durch Anwendung eines Vergleichsfaktors für das Erbbaurecht auf den Wert des unbelasteten bebauten Grundstücks ermitteln.

Zur Ermittlung der Vergleichsfaktoren hat der Gutachterausschuss 29 Kaufverträge von bestehenden Erbbaurechten des individuellen Wohnungsbaus (Ein- bzw. Zweifamilienhäuser) aus den Jahren 2015 bis 2019 ausgewertet. Den Kaufpreisen wurden die vorläufigen Sachwerte (Summe aus unbelastetem Bodenwert und baulichen bzw. sonstigen Anlagen) gemäß WertR 2006 gegenübergestellt:

$$\text{Vergleichsfaktor} = \text{Kaufpreis} / \text{Sachwert}$$

Die in der Abbildung 37 dargestellte Sachwert / Kaufpreiskurve, ermittelt aus den **Datenreihen 2015 - 2019**, gibt einen Überblick über die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Lünen ohne Berücksichtigung individueller Merkmale. Aufgrund des geringen Datenmaterials ist diese Kurve nur näherungsweise zu verwenden.

Abb. 37



### 7.3 Erbbaurechtsgrundstücke

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2019 wurden der Geschäftsstelle 6 Kaufverträge übermittelt.

#### **Marktanpassung für Erbbaugrundstücke (mit Erbbaurechten belastete Grundstücke)**

Entsprechend den Vorgaben der Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006) sollen Gutachterausschüsse Marktanpassungsfaktoren zur Verkehrswertermittlung von Erbbaugrundstücken ermitteln.

Zur Ermittlung der Marktanpassung hat der Gutachterausschuss Kaufverträge von bestehenden Erbbaurechten des individuellen Wohnungsbaus (Ein- bzw. Zweifamilienhäuser) ausgewertet. Bei den Käufern der Erbbaugrundstücke handelte es sich fast ausschließlich um die Erbbaurechtsnehmer der jeweiligen Grundstücke. Es wurden 36 Kaufverträge aus den Jahren 2005 bis 2019 ausgewertet. Den Kaufpreisen wurden der finanzmathematische Wert nach der WertR 2006 sowie der Bodenwert unter Berücksichtigung des Kauffallzeitpunktes gegenübergestellt.

**Verkehrswert = a + b x Finanzmathematischer Wert + c x Bodenwert**

Die folgende Gleichung, ermittelt aus den **Datenreihen 2005 – 2019 und bezogen auf das Jahr 2019**, gibt einen Überblick über die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Lünen. Aufgrund des geringen Datenmaterials ist die Gleichung nur näherungsweise zu verwenden.

**Verkehrswert = 11.131,-€ + 0,138 x finanzmathematischer Wert + 0,532 x Bodenwert**

## 8 Modellbeschreibungen

### Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren

Um den Kaufpreis (Verkehrswert) eines bebauten Grundstückes zu ermitteln, das normalerweise nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt wird, wird in der Regel das Sachwertverfahren angewendet. Das Sachwertverfahren besteht aus der Summe von Bodenwert, Herstellungswert der Gebäude, abzüglich Alterswertminderung etc. .

Zur Anpassung des vorläufigen Sachwertes an den Verkehrswert wird ein Sachwertfaktor errechnet. Dieser Faktor wird im Wesentlichen von der Höhe des Sachwertes bestimmt. Bei höheren Objektwerten ist der Sachwert in der Regel auf dem Markt nicht mehr erzielbar. Mit zunehmendem Wert vergrößert sich im Allgemeinen auch der Abschlag. Umgekehrt kann bei geringeren Sachwerten ein höherer Kaufpreis erzielt werden.

Die in der Abbildung 24 dargestellte Sachwert / Kaufpreiskurve, ermittelt aus der **Datenreihe 2018/2019**, gibt einen Überblick über die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Lünen ohne Berücksichtigung objektspezifischer Merkmale. Die Ermittlung der Markt Anpassungsfaktoren erfolgte in Anlehnung an das Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen. Dem Modell zur Ermittlung der Sachwertfaktoren liegen folgende Parameter zu Grunde:

- *Zweitverkäufe, Neubauten werden nicht berücksichtigt*
- *Bodenwert gemäß Bodenrichtwertpräsentation BORISplus.nrw.de zum Zeitpunkt des Kauffalles.*
- *Normalherstellungskosten NHK 2010*
- *Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes*
- *Wertansatz für besondere Bauteile wie Dachgauben, Kellerausgangstreppen etc..*
- *Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre*
- *Restnutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter – ggf. .modifiziert durch Modernisierungsmaßnahmen*
- *Lineare Alterswertminderung*
- *Zeitwert für Garagen*
- *Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen 4% des Hauptgebäudezeit-sachwertes*
- *Wertansatz für Gas-, Wasser- und Stromanschluss Neuwert, Kanalanschluss Zeitwert*
- *Objekte ohne Bauschäden, ggf. Kaufpreisbereinigung unter Berücksichtigung der Bauschäden (ohne Altersabschreibung)*
- *Kaufpreisbereinigung bei besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen*

## Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze

Für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren ist der **Liegenschaftszinssatz** von großer Bedeutung. Der Liegenschaftszinssatz wird als der Zinssatz definiert, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften in der Regel verzinst wird, d.h. er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wurde das Ertragswertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen angewendet. Es wurden nur **Weiterverkäufe** und **Objekte ohne Bauschäden** berücksichtigt. Die Kaufpreise wurden ggf. unter Berücksichtigung der Bauschäden (ohne Alterswertminderung) bereinigt. Die Mietansätze orientieren sich **ausschließlich** an dem aktuellen Mietwertspiegel der Stadt Lünen für nicht preisgebundene (freifinanzierte) Wohnungen.

### Grundsätze für die Ermittlung der Liegenschaftszinsen

- Basiswert für die Mietansätze ist der Mittelwert des gültigen Mietwertspiegels für nicht preisgebundene (frei finanzierte) Wohnungen in Lünen
- Bei Ein-(10%) bis Zweifamilienhäusern (5% für EG-Wohnung)) erfolgen pauschale Zuschläge
- Entgegen den Ausweisungen des Mietwertspiegels wird entsprechend den Vorschlägen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA) bei Einfamilienhäusern der Mietansatz um 1% je 10m<sup>2</sup> Übergröße (max. 10%) reduziert.
- Bewirtschaftungskosten gemäß Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinsen der AGVGA.NRW in Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie.
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
- Restnutzungsdauer mindestens 25 Jahre
- Bei Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer gem. Anlage 4 SW-RL verlängert
- Die Grundflächen von Balkonen, Terrassen etc. werden zu ¼ angerechnet
- Mietansätze für Nebengebäude (Garagen etc.) sind zu berücksichtigen

Gemäß Vorschlag der AGVGA wurden die Liegenschaftszinssätze seit 2013 aus dem Kaufpreismaterial der letzten beiden Geschäftsjahre ermittelt. Aufgrund des geringen Datenmaterials wurden in den Bereichen „Mehrfamilienhäuser“ und „gemischt genutzte Grundstücke“ die Jahrgänge 2015 bis 2019 zusammengefasst.

## 9 Mieten und Pachten

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Lünen ist nicht an der Erstellung des örtlichen Mietwertspiegels für nicht preisgebundene (freifinanzierte) Wohnungen beteiligt. Der aktuelle Mietwertspiegel wurde gemeinsam erstellt von

- Haus- Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Lünen e.V., Geschäftsstelle Lünen, Yorckstraße 25, 44536 Lünen, Tel.: 0231 876313
- DMB Mieterbund Dortmund e.V. Mieterschutzverein, Geschäftsstelle Lünen, Dortmunder Straße 32, 44536 Lünen, Tel. 02306 259684
- Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V., Geschäftsstelle Dortmund, Kampstraße 4, 44137 Dortmund, Tel.: 0231 5576560
- Der Arbeitsgemeinschaft der Lünen Wohnungsunternehmen
- und der Stadt Lünen, Abteilung Wohnen und Soziales, Willy-Brandt-Platz 1, 44532 Lünen, Tel.: 02306 1041650

Der Mietwertspiegel kann über die Internetadresse <https://www.luenen.de/rathaus/was-finde-ich-wo/dienstleistungen/mietwertspiegel-108767/> als Download unentgeltlich bezogen werden.



### **Geschäftsstelle des Gutachterausschusses**

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Tätigkeiten bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle. Sie ist bei der Gebietskörperschaft eingerichtet, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde.

Die Adresse der Geschäftsstelle für den Bereich Lünen lautet:

**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Lünen**

**- Geschäftsstelle -  
Willy-Brandt-Platz 5**

**44532 Lünen**

Hier können interessierte Bürgerinnen und Bürger Auskünfte zum Grundstücksmarkt in Lünen erhalten und berechnete Personen Gutachten beantragen.

#### **Servicezeiten:**

Montag bis Donnerstag	8.00 Uhr – 16.00 Uhr
Freitag	8.00 Uhr – 12.30 Uhr

#### **Ansprechpartner:**

Herr Schulze - Geschäftsführer	 (02306) 104 - 1548
E-Mail	<a href="mailto:gutachterausschuss@lunen.de">gutachterausschuss@lunen.de</a>
Herr Gunnemann	 (02306) 104 - 1548

(Technisches Rathaus), 2. Etage, Zimmer Nr. 206

<b>Stichwort</b>	<b>Erläuterung, Internetverweis</b>
AGVGA.NRW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW
AfA	Abschreibung für Abnutzung
Bodenrichtwerte	Bodenrichtwertinformationssystem NRW, <a href="http://www.boris.nrw.de">www.boris.nrw.de</a>
Bewertungsmodelle	Bodenrichtwertinformationssystem NRW, <a href="http://www.boris.nrw.de">www.boris.nrw.de</a>
Gefährdung im Untergrund	Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW <a href="http://www.gdu.nrw.de">www.gdu.nrw.de</a>
Gesetze	<a href="http://www.gesetze-im-internet.de/index.html">www.gesetze-im-internet.de/index.html</a>
Geoinformation	Geoinformationswesen der Stadt Lünen <a href="https://gis.luenen.de">https://gis.luenen.de</a>
Gesetze in NRW	<a href="https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_start">https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_start</a> <a href="https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_text_anzeigen?v_id=10000000000000000446">https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_text_anzeigen?v_id=10000000000000000446</a>
Grundsteuer Gewerbsteuer	<a href="http://www.steuerzahler-nrw.de/files/32945/hebesaetze_2015_0217.pdf">www.steuerzahler-nrw.de/files/32945/hebesaetze_2015_0217.pdf</a>
Gutachterausschüsse	<a href="http://www.gutachterausschuss.luenen.de">www.gutachterausschuss.luenen.de</a> Oberer Gutachterausschuss NRW, <a href="http://www.boris.nrw.de">www.boris.nrw.de</a> Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland <a href="http://www.immobiliemarktbericht-deutschland.info">www.immobiliemarktbericht-deutschland.info</a>
Immobilienportale	<a href="http://www.immobilienscout24.de/">www.immobilienscout24.de/</a> <a href="http://www.immonet.de">www.immonet.de</a>
Luftbilder	<a href="http://www.bing.com/maps/?FORM=Z9LH2">www.bing.com/maps/?FORM=Z9LH2</a> <a href="http://www.geoportal.nrw.de">www.geoportal.nrw.de</a>
Mietspiegel	<a href="https://www.luenen.de/rathaus/was-finde-ich-wo/dienstleistungen/mietwertspiegel-108767/">https://www.luenen.de/rathaus/was-finde-ich-wo/dienstleistungen/mietwertspiegel-108767/</a>
Statistik	Statistische Bundesamt, <a href="http://www.destatis.de">www.destatis.de</a> <a href="http://www.metropoleruhr.de/regionalverband-ruhr">www.metropoleruhr.de/regionalverband-ruhr</a>
Verbände, Vereine	Haus und Grund e.V. <a href="http://www.haus-und-grund.de">www.haus-und-grund.de</a> Immobilienverband Deutschland, <a href="http://www.ivd-west.de">www.ivd-west.de</a>
Verwaltungssuchmaschine	<a href="http://vsm.d-nrw.de/index/search">http://vsm.d-nrw.de/index/search</a>
Zwangsversteigerung	<a href="http://www.zvg.nrw.de">www.zvg.nrw.de</a>
.....	.....

## 11. Anlagen

**Auszug aus der Anlage zur Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen ( Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung – VermWertGebO NRW )**

Gebührentarif

### 7.1

#### **Gutachten**

- a) Gutachten gemäß GAVO NRW, soweit nicht Buchstabe b) zutrifft  
Gebühr: 100% der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1 bis 7.1.4
- b) Gutachten über Miet- und Pachtwerte  
Gebühr 1.500 bis 3.000 Euro

### 7.1.1

#### **Grundgebühr**

Die Grundgebühr ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert zu bemessen:

- a) Wert bis 1 Mio. Euro  
Gebühr: 0,2 Prozent vom Wert zuzüglich 1.250 Euro
- b) Wert über 1 Mio. Euro bis 10 Mio. Euro  
Gebühr: 0,1 Prozent vom Wert zuzüglich 2.250 Euro
- c) Wert über 10 Mio. Euro bis 100 Mio. Euro  
Gebühr: 0,05 Prozent vom Wert zuzüglich 7.250 Euro
- d) Wert über 100 Mio. Euro  
Gebühr: 0,01 Prozent vom Wert zuzüglich 47.250 Euro

### 7.1.2

#### **Zuschläge**

##### **Zuschläge wegen erhöhten Aufwands,**

- a) insgesamt bis 400 Euro, wenn Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind.
- b) insgesamt bis 800 Euro, wenn besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht) zu berücksichtigen sind.

- c) insgesamt bis 1.200 Euro, wenn Baumängel- oder –schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind.
- d) insgesamt bis 1.600 Euro für sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften.

### 7.1.3 Abschläge

#### Abschläge wegen verminderten Aufwands,

- a) bis 500 Euro, wenn der Ermittlung unterschiedliche Wertermittlungsstichtage zugrunde zu legen sind.
- b) bis 500 Euro je zusätzlicher Wertermittlung bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB
- c) 50 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1, bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB unter Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB
- d) je Antrag bis zu 50 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1, wenn gemeinsam bewertete Objekte verschiedener Anträge die gleichen wertbestimmenden Merkmale besitzen

**Hinweis:** Auf die Gebühren ist die gesetzliche Umsatzsteuer hinzuzurechnen.

### 7.3 Informationen der amtlichen Grundstückswertermittlung

- a) Dokumente und Daten, die vom Nutzer über automatisierte Verfahren abgerufen werden

Gebühr: keine

**Anmerkung:** Die Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen ( Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung – VermWertGebO NRW ) wird am 01.03.2020 durch die Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen ( Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung – VermWertKostO NRW ) abgelöst.

Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Lünen

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

