



# Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold



Grundstücksmarktbericht

1998

## **Impressum:**

Herausgeber:	Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold in Zusammenarbeit mit dem Stab für Kreistag & Öffentlichkeitsarbeit
Redaktion:	Horst Koch
Vervielfältigung und Verbreitung:	Der Nachdruck, die Vervielfältigung oder die Wiedergabe von Informationen aus dem Grundstücksmarktbericht ist nur unter Angabe der Quelle zulässig.

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>2</b>
<b>2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>2</b>
<b>3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuß</b>	<b>3</b>
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	3
3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen	3
<b>4. Grundstücksmarkt 1998</b>	<b>4</b>
4.1 Gesamtmarkt	4
4.2 Teilmärkte	5
<b>5. Unbebaute Grundstücke</b>	<b>6</b>
5.1 Wohnbauflächen	6
5.2 Wohnbauflächen im Außenbereich	7
5.3 Gewerbliche Bauflächen	7
5.4 Land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen	8
5.4.1 Ackerland und Grünland	8
5.4.2 Forstwirtschaftliche Flächen	8
5.4.3 Gartenland	9
5.4.4 Hofstellen	9
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	9
<b>6. Bebaute Grundstücke</b>	<b>10</b>
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	10
6.2 Mehrfamilienhäuser	12
6.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	12
6.4 Gewerbe- und Industrieobjekte	12
<b>7. Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>13</b>
7.1 Wohnungseigentum	13
7.2 Teileigentum	16
<b>8. Bodenrichtwerte</b>	<b>17</b>
8.1 Gesetzlicher Auftrag	17
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland und landwirtschaftliche Nutzflächen	17
8.3 Gebietstypische Werte	22
8.3.1 Wohnbauflächen	22
8.3.2 Gewerbliche Bauflächen	28
<b>9. Erforderliche Daten</b>	<b>29</b>
9.1 Umrechnungskoeffizienten	30
9.2 Liegenschaftszinssätze	31
9.3 Bodenindexreihen	33
9.3.1 Wohnbauland	33
9.3.2 Ackerland	34
9.3.2 Grünland	34
9.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	35
9.5 Sonstige erforderliche Daten	36
9.5.1 Rotertragsvervielfältiger	36
9.5.2 Anpassungsfaktor im Sachwertverfahren	37
<b>10. Allgemeine Rahmendaten</b>	<b>39</b>
<b>11. Sonstige Angaben</b>	<b>42</b>
11.1 Gutachten	42
11.2 Auskunft über Bodenrichtwerte und aus der Kaufpreissammlung	43
11.3 Überregionaler Grundstücksmarktbericht	43

## **1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes**

Der Grundstücksmarkt im Kreisgebiet ist bei den Umsätzen gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Dies gilt für alle Kennzahlen. Die Anzahl der Verträge stieg um 17 %. Der Flächenumsatz war um 22 % höher als im Vorjahr, und der Geldumsatz vermehrte sich ebenfalls um 22 %.

Beim Flächen- und Geldumsatz zeigt sich der Trend zu kleineren unbebauten Grundstücken. Der Markt der gebrauchten bebauten Immobilien verzeichnet einen geringfügigen höheren Geldgewinn als die höhere Umsatzmenge.

Die Preisentwicklung ist in den einzelnen Teilmärkten unterschiedlich. Die Preise unbebauter Grundstücke stiegen in 1998 gegenüber 1997 um 10 % an. Anders die Situation bei den bebauten Objekten. Während sich die Preise bei den gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern zu dem Stand von 1997 um 1 % steigern konnten, mußten die gebrauchten Eigentumswohnungen Preiseinbußen von 8 % hinnehmen.

Daraus ist abzulesen, daß bei den unbebauten Grundstücken die Nachfrage über dem Angebot liegt. Bei den bebauten Grundstücken halten sich Angebot und Nachfrage im Teilmarkt der gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäuser die Waage, während sich der Markt für gebrauchte Eigentumswohnungen weiter als Anbietermarkt darstellt.

## **2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes**

Mit dem Grundstücksmarktbericht legt der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold eine Übersicht über den Grundstücksmarkt in seinem Zuständigkeitsbereich vor. Der Bericht gibt einen allgemeinen Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt im Kreisgebiet und soll dazu beitragen, den Grundstücksmarkt transparent zu machen.

Der Bericht wendet sich insbesondere an Personen und Institutionen, die mit dem Grundstücksmarkt wirtschaftlich verbunden sind, aber auch an alle Bürgerinnen und Bürger, die Grundeigentum veräußern, erwerben oder beleihen wollen. Für die kommunalen Verwaltungen mit den Aufgabenbereichen Städtebau, Bodenordnung, Wirtschaftsförderung, Wohnungswirtschaft und Verwaltung der Liegenschaften soll der Grundstücksmarktbericht eine Arbeitshilfe sein.

Die Lage auf dem Grundstücksmarkt wird im wesentlichen von Angebot und Nachfrage bestimmt. Der Grundstücksmarkt hängt aber auch von der wirtschaftlichen Lage der Marktteilnehmer und damit letztlich von der allgemeinen konjunkturellen Lage ab. Die Höhe der Bau- und Bodenpreise, der Mieten, der Hypothekenzinsen und der steuerlichen Anreize beeinflussen das Marktgeschehen.

Die Daten in diesem Bericht wurden mit Hilfe statistischer Methoden gewonnen. Die so dargestellten Daten verallgemeinern die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt. Die angegebenen Werte, Preise und Preisentwicklungen stellen die Verhältnisse dar, wie sie für den jeweiligen Teilmarkt charakteristisch sind.

Der Benutzer des Grundstücksmarktberichtes und der Bodenrichtwertkarten muß stets beachten, daß die angegebenen Werte nur auf ein Grundstück übertragen werden können, wenn das Grundstück mit seinen wertbestimmenden Eigenschaften mit den Objekten des Teilmarktes übereinstimmt. Sind z.B. bezüglich der Lage oder der Größe Unterschiede vorhanden, so sind die Unterschiede durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Die Höhe der Zu- und Abschläge ist in der Regel nur durch einen Bewertungsexperten bestimmbar.

### **3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuß**

#### **3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse**

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind eine Einrichtung des Landes. Sie sind eine unabhängige und an Weisungen nicht gebundene kollegiale Institution zur Ermittlung von Grundstückswerten. Die Mitglieder der örtlichen Gutachterausschüsse werden von der Bezirksregierung, die des Oberen Gutachterausschusses vom Innenminister bestellt. Die Mitglieder dieser Kollegialgremien sind privat oder behördlich tätige Sachverständige mit besonderer Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstücksbewertung.

Die Aufgaben des örtlichen Gutachterausschusses lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken, auch für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke,
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust oder für andere Vermögensnachteile,
- regelmäßige Ermittlung von Bodenrichtwerten,
- Ermittlung von Grundstückswerten und besonderer Bodenrichtwerte in förmlich festgesetzten Sanierungsbereichen,
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung.

Der Obere Gutachterausschuß hat folgende Aufgaben:

- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Gerichten und Behörden in gesetzlichen Verfahren
- Erarbeitung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt in Nordrhein - Westfalen

Die Erstattung von Obergutachten erfolgt nur, wenn bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

#### **3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen**

Zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Tätigkeiten bedient sich der Gutachterausschuß einer Geschäftsstelle. Die jeweilige Geschäftsstelle ist bei der Gebietskörperschaft eingerichtet, für deren Bereich der Gutachterausschuß gebildet wurde. Für den Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold sind die Aufgaben bei der Kreisverwaltung Lippe dem Vermessungs- und Katasteramt übertragen.

Eine wesentliche Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung. Nach den gesetzlichen Bestimmungen (§ 195 BauGB) ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuß zu übersenden. Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach der Weisung des Gutachterausschusses ausgewertet und um notwendige beschreibende und wertrelevante Daten ergänzt. Dazu zählen insbesondere die Daten der Gebäudesubstanz und der Grundstücksbewirtschaftung, die von den Eigentümern oder Erwerbern angefordert werden. Die als Ergebnis der Auswertung gewonnenen Informationen werden in die Kaufpreissammlung übernommen. Die Kaufpreissammlung wird seit 1988 per Computer geführt.

Die Kaufpreissammlung ist die Grundlage für die Verkehrswertermittlung in Gutachten, die Ermittlung von Bodenrichtwerten und aller sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Die Auswertung der Kaufpreissammlung ergibt somit einen umfassenden Überblick über den Grundstücksmarkt im Kreis Lippe. Alle in diesem Bericht angegebenen Mengen-, Flächen- und Wertangaben beruhen auf der Auswertung.

## 4. Grundstücksmarkt 1998

### Anzahl der Kauffälle - Flächenumsatz - Geldumsatz

#### 4.1 Gesamtmarkt

##### Jahresübersicht

	Wert 1998	Veränderung zum Vorjahr
Anzahl der Kauffälle	4.679	17 %
- unbebaut	1.829	14 %
- bebaut	2.850	19 %
Flächenumsatz in ha	978,683	22 %
- unbebaut	738,896	43 %
- bebaut	318,730	20 %
Geldumsatz in Mio DM	1.091,526	22 %
- unbebaut	165,737	22 %
- bebaut	925,789	22 %

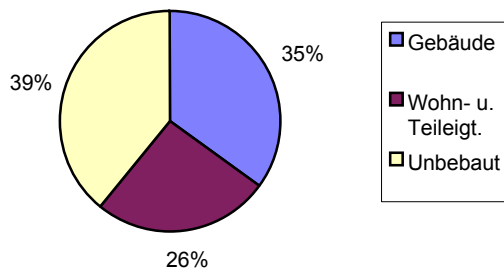
##### Aufteilung auf die Städte und Gemeinden

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio DM
Augustdorf	81	7,625	17,050
Bad Salzungen	737	68,944	215,443
Barntrup	123	23,540	17,097
Blomberg	237	56,442	38,433
Detmold	930	108,501	279,266
Dörentrup	134	29,724	19,153
Extertal	190	36,231	23,881
Horn-Bad Meinberg	231	46,197	48,927
Kalletal	190	315,057	33,486
Lage	470	8,251	109,176
Lemgo	501	123,119	114,029
Leopoldshöhe	193	15,304	51,870
Lügde	140	40,669	12,755
Oerlinghausen	274	18,131	69,300
Schieder-Schwalenberg	97	16,099	12,710
Schlangen	151	64,849	28,951

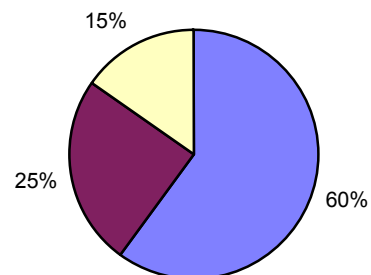
## 4.2 Teilmärkte

### Aufteilung nach Teilmarktgruppen

#### Anzahl



#### Geldumsatz



### Aufteilung nach Teilmärkten

<b>Unbebaut</b>	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio DM
Bauland	779	74,541	92,535
Erbbauerechtsbestellung.	27	2,058	/
Rohbauland	51	53,576	25,342
Bauerwartungsland	13	14,129	4,483
Land- u. Forstwirtschaft	179	485,337	12,552
Sonstige	415	51,217	9,274
<b>Gebäude</b>	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio DM
Ein- u. Zweifamilienhäuser	1.097	146,798	370,440
Mehrfamilien- u. Wohn- u. Geschäftshs.	139	14,651	71,934
Büro-, Verwaltungs- u. Geschäftshs.	10	1,653	20,462
Gewerbe- und Industrieobjekte	52	31,291	61,062
Sonstige	60	78,145	25,364
<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio DM
Wohnungseigentum	1.120	/	260,595
Teileigentum	74	/	9,266

In dieser Übersicht sind die Verträge, die unter Verwandten oder besonderen Umständen geschlossen wurden, nicht enthalten. Des weiteren wurden bei Gebäuden und Wohnungs- und Teileigentum Verträge über Erbbaurechte u. Erbbaugrundstücke ebenfalls nicht berücksichtigt.

## 5. Unbebaute Grundstücke

### 5.1 Wohnbauflächen

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio DM
Wohnbauland	729	54,037	80,689
Gewerbe im Erdgeschoß	0	0	0

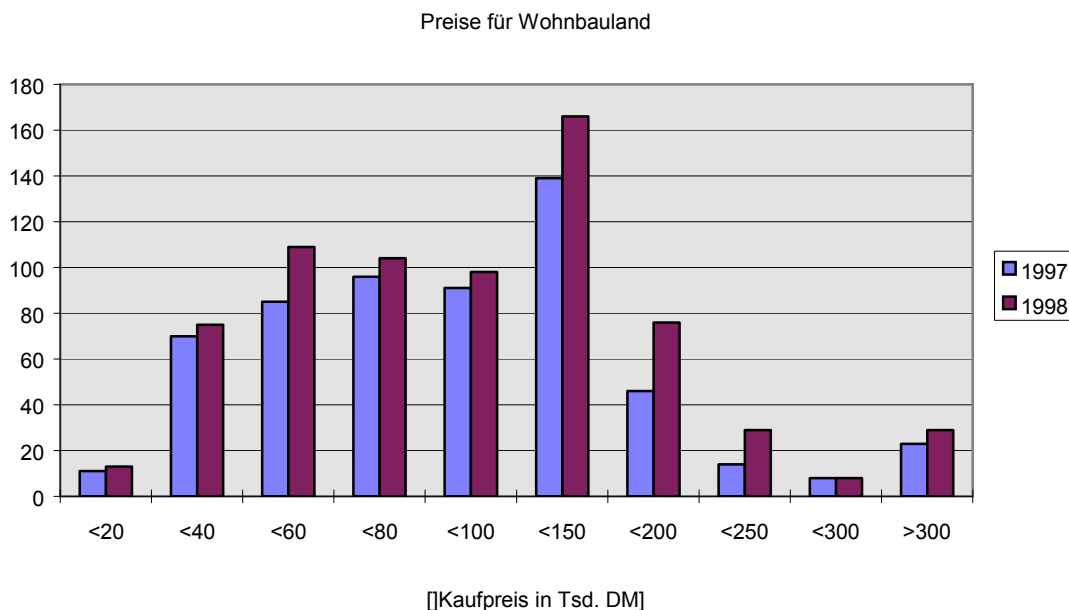
#### Wohnbauland

Der Umsatz beim Wohnbauland verteilt sich auf die einzelnen Städte und Gemeinden wie folgt:

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio DM
Augustdorf	20	1,203	1,919
Bad Salzungen	82	5,913	13,408
Barntrup	18	1,343	0,982
Blomberg	64	4,824	3,491
Detmold	101	7,511	15,014
Dörentrup	37	2,449	2,105
Extertal	48	4,026	2,093
Horn-Bad Meinberg	39	3,113	3,742
Kalletal	25	2,015	1,842
Lage	81	5,800	10,11
Lemgo	52	3,635	5,932
Leopoldshöhe	42	2,884	7,400
Lügde	30	2,425	1,307
Oerlinghausen	19	1,369	3,972
Schieder-Schwalenberg	19	1,588	0,789
Schlangen	52	3,939	6,583



Um einen Einblick in diesen Teilmarkt zu erhalten, wurden die Kaufpreise in Preisklassen eingeteilt. Das nachfolgende Histogramm zeigt die Anzahl der Kauffälle pro Preisklasse für die Jahre 1997 und 1998.



Das Preisniveau ist im Kreisgebiet sehr unterschiedlich. Einen Überblick über das Preisniveau in den einzelnen Ortsteilen gibt die Darstellung der gebietstypischen Werte in Abschnitt 8.3.

Einige Städte und Gemeinden verkaufen Bauland z.T. deutlich unter dem Preisniveau im rein privaten Grundstücksverkehr. Sie stellen Baugrundstücke preisgünstig zur Verfügung, um breiten Bevölkerungsschichten Eigentumsbildung zu ermöglichen und üben damit einen preisdämpfenden Einfluß auf den Grundstücksmarkt aus. Es ist jedoch zu berücksichtigen, daß die Gemeinden die Bauplätze immer mit bestimmten Verpflichtungen veräußern (Bauverpflichtung, Rückkauflassungsrecht, Weiterveräußerungsverbot).

## 5.2 Wohnbauflächen im Außenbereich

Die Preise für Wohngrundstücke im Außenbereich wurden auf die Einflußgrößen: Flächengröße, Entfernung zur nächsten geschlossenen Ortschaft und den nächstgelegenen Bodenrichtwert untersucht. Die Auswertung zeigt, daß sich der Wert signifikant nur nach der Höhe des nächstgelegenen Bodenrichtwertes richtet. Der Wert liegt zwischen 30% und 70 % des Bodenrichtwertes der nächsten Wertzone.

## 5.3 Gewerbliche Bauflächen

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio DM
Gewerbebauland	50	20,504	11,846

Das Preisniveau ist im Kreisgebiet sehr unterschiedlich. Einen Überblick über das Preisniveau in den einzelnen Ortsteilen gibt die Darstellung der gebietstypischen Werte in Abschnitt 8.3.

Die teilweise sehr großen Richtwertunterschiede sind u.a. auch dadurch zu erklären, daß Städte und Gemeinden das Gewerbebauland subventionieren. Die so veräußerten Flächen liegen in ihren Preisen weit unter denen im privaten Grundstücksverkehr.

## 5.4 Land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio DM	Durchschnittl. Kaufpreis (DM/qm)
Ackerland	91	295,728	8,928	3,08
Grünland	44	81,172	1,772	1,60
Forstwirtschaftl. Flächen	44	108,437	1,852	1,19
<b>Summe</b>	<b>179</b>	<b>485,337</b>	<b>12,552</b>	-

Bei den forstwirtschaftlichen Flächen ist der Aufwuchs im Geldumsatz enthalten.

Im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzflächen sind im Kreisgebiet sehr große Wertunterschiede vorhanden.

### 5.4.1 Ackerland und Grünland

Jahr	höchster RW für Acker	niedrigster RW für Acker	höchster RW für Grünland	niedrigster RW für Grünland
1990	7,00	1,50	3,50	1,00
1991	6,60	1,50	3,00	1,00
1992	7,00	1,50	3,00	1,00
1993	6,80	1,50	3,00	1,00
1994	6,80	1,50	3,00	1,00
1995	6,80	1,50	3,00	1,00
1996	6,80	1,50	3,00	1,00
1997	6,50	1,50	3,00	1,00
1998	6,80	1,50	3,50	1,00

Neben den wertbildenden Faktoren und der Marktkomponente "Angebot und Nachfrage" wird die Preisbildung landwirtschaftlicher Flächen noch von anderen Faktoren beeinflusst. Hierzu gehören u.a. Notverkäufe, Milchkontingente, Flächenstilllegungen, Hofnähe, Arrondierungsmöglichkeiten, Reinvestitionskäufe und persönliche oder verwandtschaftliche Beziehungen.

Die Ackerlandpreise aus den Jahren 1994 bis 1996, die im privaten Grundstücksverkehr erzielt worden sind, wurden mit Hilfe eines statistischen Auswerteverfahrens untersucht.

Die Auswertung ergab, daß neben dem Bodenrichtwert, der die Durchschnittslage repräsentiert, die Geländeverhältnisse, die Ackerzahl und die Entfernung zum Ortsrand den Ackerlandpreis signifikant beeinflussen.

### 5.4.2 Forstwirtschaftliche Flächen

Bei den forstwirtschaftlichen Flächen besteht hinsichtlich der Auswertung von Kaufverträgen die Schwierigkeit, daß der Grund und Boden und der Aufwuchs in den meisten Fällen als Gesamtkaufpreis angegeben wird. Der Bodenwertanteil bei Waldflächen liegt zwischen 0,40 DM/qm und 1,50 DM/qm.

### 5.4.3 Gartenland

Gartenland befindet sich in unterschiedlichen Lagen und unterschiedlichen örtlichen Zusammenhängen. Der Hausgarten, der Garten in einem planerischen Kleingartengebiet oder ein freiliegender Garten sind sicherlich wertmäßig differenziert einzustufen. Die geringe Anzahl an Kauffällen derartiger Flächen verteilt über das Kreisgebiet, läßt eine differenzierte Auswertung jedoch nicht zu. Es läßt sich jedoch eine Preisspanne ermitteln, in der sich die Gartenlandpreise bewegen. Die Preisspanne liegt, über das Kreisgebiet verteilt, zwischen 3,- DM/qm und 14,- DM/qm.

### 5.4.4 Hofstellen

Der Wert des Hofstellengeländes, das heißt, der Grundstücksteil der den Gebäuden zu zurechnen ist, hebt sich wesentlich von Ackerland- und Grünlandwert ab. Im Kreisgebiet herrscht bei den Hofstellenwerten ein lagebedingter Wertunterschied vor. Im Westen des Kreisgebietes und im Bereich der großen und mittleren kreisangehörigen Städte sind die Werte höher als in den ländlichen Bereichen. Neben der Lage ist auch die Größe der Hofstelle zu berücksichtigen. Die Hofstellenpreise reichen von 10,- DM/qm bis 30,- DM/qm.

## 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio DM
Rohbauland	51	53,576	25,342
Bauerwartungsland	13	14,129	4,483

Für Grundstücke, die sich in der Entwicklung von der landwirtschaftlichen Nutzung zum Bauland befinden, ist ein eigener Teilmarkt vorhanden. Die Grundstücksqualität ist vom Planungsstand abhängig. Es wird bei den Vorstufen unterschieden zwischen Bauerwartungsland und Rohbauland.

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit erwarten lassen. Eine Gewähr, daß sich eine Bauerwartungslandfläche zu Bauland entwickelt, besteht nicht.

Rohbauland sind Flächen, die durch einen Bebauungsplan oder ihre Lage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Bebauung aber noch nicht durchgeführt werden kann, da die Erschließung fehlt oder die Grundstücke nach Lage, Form oder Größe unzureichend gestaltet sind.

Das Rohbauland läßt sich noch in Brutto- und Nettorohbauland unterteilen. Die Unterscheidung zwischen Brutto- und Nettorohbauland liegt darin, daß im Brutorohbauland die zukünftigen öffentlichen Flächen noch enthalten sind.

Der Wert der Qualitäten ist im wesentlichen von der Zeitspanne abhängig, die bis zur endgültigen Baureife noch einzuplanen ist. Eine Auswertung von Kauffällen aus den Jahren 1993 bis 1996 ergab folgendes Ergebnis:

Qualitätsstufe	von - bis	Mittelwert	Bezug
Bauerwartungsland	30 % - 70 %	50 %	Wohnbauland-BRW des Vorjahres
Rohbauland	50 % - 100 %	75 %	Wohnbauland-BRW des Vorjahres
Brutorohbauland	45 % - 100 %	75 %	Wohnbauland-BRW des Vorjahres
Nettorohbauland	55 % - 100 %	80 %	Wohnbauland-BRW des Vorjahres

## 6. Bebaute Grundstücke

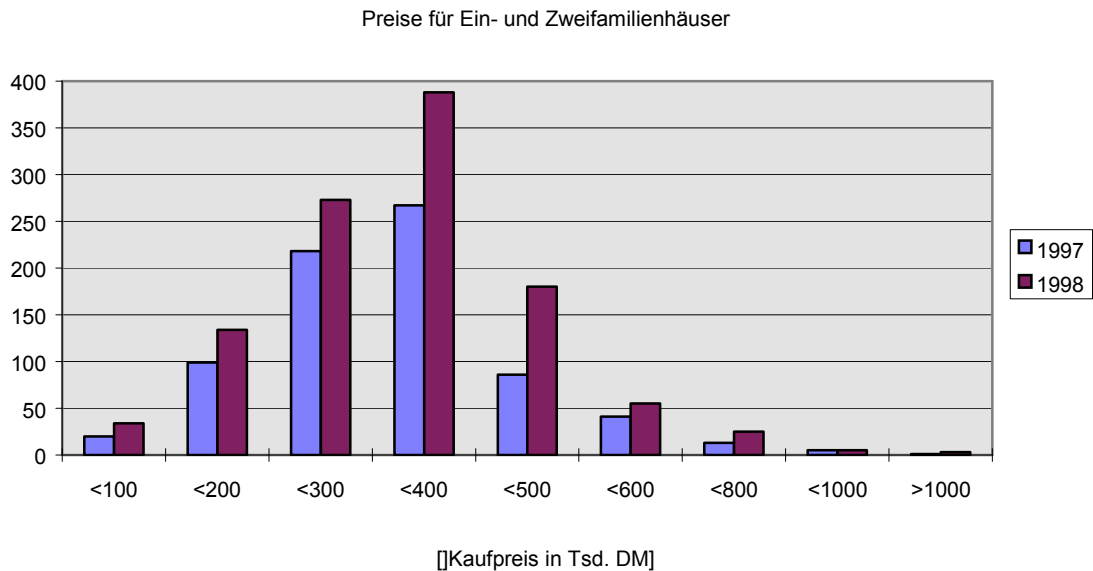
### 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio DM
Ein- u. Zweifamilienhäuser	1.097	146,798	370,440

Der Umsatz der Ein- und Zweifamilienhäuser verteilt sich auf die einzelnen Städte und Gemeinden wie folgt:

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio DM
Augustdorf	28	1,705	8,687
Bad Salzflen	164	14,710	64,011
Barntrup	21	2,870	5,830
Blomberg	62	8,706	15,180
Detmold	242	21,703	96,701
Dörentrup	23	2,725	6,914
Extertal	67	5,011	13,226
Horn-Bad Meinberg	47	5,014	13,418
Kalletal	39	11,252	10,982
Lage	86	8,007	30,165
Lemgo	135	51,447	46,229
Leopoldshöhe	30	1,805	11,135
Lügde	23	2,308	4,757
Oerlinghausen	81	5,897	30,327
Schieder-Schwalenberg	20	1,865	4,677
Schlangen	29	1,773	8,201

In der folgenden Abbildung ist die Anzahl der Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser differenziert nach der Höhe der Kaufpreise dargestellt.



Anhand der eingegangenen und ausgewerteten Kaufverträge wurde der durchschnittlich gezahlte Preis pro Quadratmeter Wohnfläche ermittelt.

Stadt/Gemeinde	gezahlter Durchschnittspreis in DM/qm Wohnfläche			
	1995	1996	1997	1998
Augustdorf	2.571,-	2.489,-	2.573,-	2.735,-
Bad Salzuflen	3.062,-	3.126,-	2.848,-	2.951,-
Barntrup	2.079,-	1.963,-	2.175,-	2.324,-
Blomberg	2.380,-	2.585,-	2.287,-	2.385,-
Detmold				2.939,-
Dörentrup	2.375,-	2.161,-	2.464,-	2.490,-
Extertal	1.776,-	1.958,-	2.150,-	2.281,-
Horn-Bad Meinberg	2.137,-	2.699,-	2.231,-	2.239,-
Kalletal	2.255,-	1.894,-	2.215,-	2.752,-
Lage	2.513,-	2.760,-	2.837,-	2.500,-
Lemgo	2.698,-	2.806,-	2.752,-	2.765,-
Leopoldshöhe	2.465,-	2.661,-	3.143,-	3.090,-
Lügde	2.391,-	1.925,-	1.673,-	1.784,-
Oerlinghausen	3.298,-	3.344,-	2.423,-	3.161,-
Schieder-Schwalenberg	1.280,-	2.128,-	1.996,-	1.868,-
Schlangen	1.960,-	2.494,-	2.082,-	2.171,-
<b>Gesamtmittel</b>	<b>2.349,-</b>	<b>2.532,-</b>	<b>2.494,-</b>	<b>2.527,-</b>

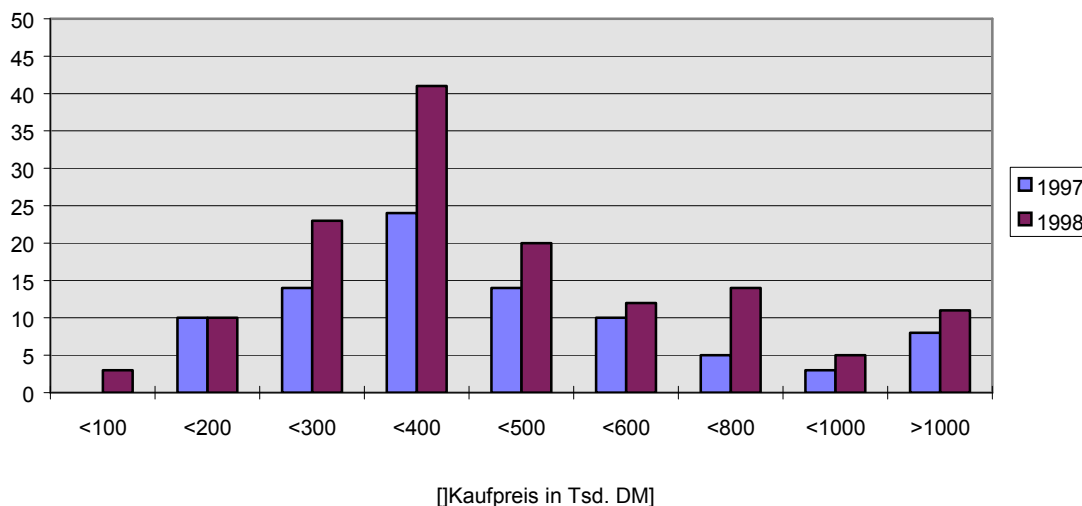
Die angegebenen durchschnittlich gezahlten Preise geben nicht den Konjunkturverlauf wieder. Ein gegenüber dem Vorjahr gestiegener oder gefallener Durchschnittspreis für den Quadratmeter Wohnfläche kann neben der konjunkturellen Entwicklung auch darauf zurückzuführen sein, daß mehr oder weniger qualitativ hoch- oder niedrigerwertige, neuere oder ältere Objekte veräußert worden sind.

## 6.2 Mehrfamilienhäuser

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio DM
Mehrfamilien- u. Wohn- u. Geschäftshs.	139	14,651	71,934

In der folgenden Abbildung ist die Anzahl der Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser differenziert nach der Höhe der Kaufpreise dargestellt.

Preise für Mehrfamilien- und Wohn- u. Geschäftshäuser



Mehrfamilienhäuser sowie gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser sind in der Regel Ertragswertobjekte, für die der Wert vom erzielbaren Ertrag und der Verzinsung abhängt. Die Liegenschaftszinssätze sind in Abschnitt 9.2 behandelt.

## 6.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio DM
Büro-, Verwaltungs- u. Geschäftshs.	10	1,653	20,462

Der Umsatz ist im Vergleich zum Vorjahr stark gestiegen. Beim Geldumsatz beträgt die Steigerung ca. 22 %.

Büro-, Verwaltungs- und Geschäftsgrundstücke sind ebenfalls Ertragswertobjekte.

## 6.4 Gewerbe- und Industrieobjekte

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio DM
Gewerbe- und Industrieobjekte	52	31,291	61,062

Der Umsatz ist im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Beim Geldumsatz beträgt die Steigerung ca. 16 %.

## 7. Wohnungs- und Teileigentum

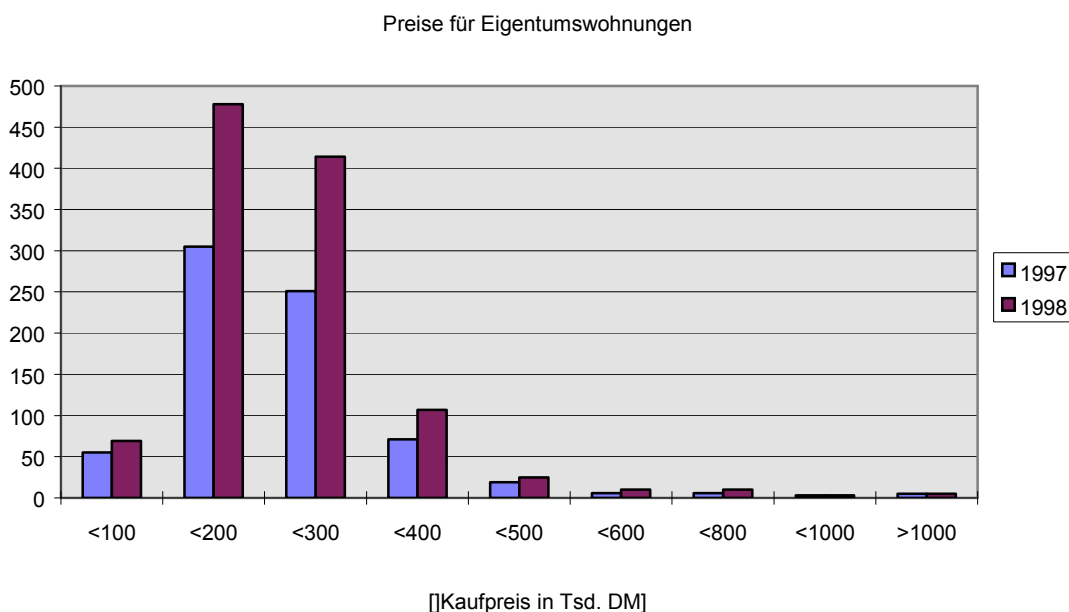
### 7.1 Wohnungseigentum

	Anzahl der Verträge	Geldumsatz in Mio DM
Wohnungseigentum	1.120	260,595

Der Umsatz des Wohnungseigentums verteilt sich auf die einzelnen Städte und Gemeinden wie folgt:

	Anzahl der Verträge	Geldumsatz in Mio DM
Augustdorf	8	2,319
Bad Salzuflen	253	61,672
Barntrup	11	1,952
Blomberg	15	3,012
Detmold	319	82,809
Dörentrup	8	1,404
Extertal	2	0,290
Horn-Bad Meinberg	44	8,354
Kalletal	17	3,367
Lage	109	23,791
Lemgo	131	28,339
Leopoldshöhe	57	11,585
Lügde	2	0,380
Oerlinghausen	119	26,922
Schieder-Schwalenberg	15	2,324
Schlangen	10	2,075

In der folgenden Abbildung ist die Anzahl der Kaufpreise für Eigentumswohnungen differenziert nach der Höhe der Kaufpreise dargestellt.



Der Markt für Wohnungseigentum wird in drei Kategorien aufgeteilt. In den Kategorien wurden als Stichprobe Kauffälle detaillierter ausgewertet. Die Stichproben sehen wie folgt aus:

	Anzahl der Verträge	Geldumsatz in Mio DM
Erstverkäufe	261	74,399
Zweitverkäufe	370	73,475
Umwandlungen	110	18,382

Anhand der eingegangenen und ausgewerteten Kaufverträge wurde der durchschnittlich gezahlte Preis pro Quadratmeter Wohnfläche ermittelt. Bei den Eigentumswohnungen wurden in den vergangenen Jahren jedoch nur sogenannte "Zweitverkäufe", also im Prinzip als Eigentumswohnungen gebrauchte Immobilien, ausgewertet. Für 1998 wurden erstmalig auch „Erstverkäufe“ und „Umwandlungen“ ausgewertet.

Erstverkäufe sind Neubauten, die als Wohnungseigentum gebaut und erstmalig an einen Eigentümer verkauft werden.

Bei den Umwandlungen handelt es sich um Mietobjekte, die in Eigentumswohnungen umgewandelt wurden. Es liegen jedoch für die drei Teilmärkte nicht in allen Bereichen Kauffälle vor, so daß für einige Städte und Gemeinden hierfür keine Angaben gemacht werden können.



In den folgenden Tabellen werden die ermittelten durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche wiedergegeben.

### Zweitverkäufe

Stadt/Gemeinde	gezahlter Durchschnittspreis in DM/qm Wohnfläche			
	1995	1996	1997	1998
Augustdorf	2.947,-	2.284,-	2.120,-	2.822,-
Bad Salzuflen	3.398,-	2.925,-	2.674,-	2.596,-
Barntrup				2.146,-
Blomberg	2.524,-	2.215,-	2.430,-	2.304,-
Detmold				2.650,-
Dörentrup	2.062,-	1.478,-	1.500,-	1.734,-
Extertal	2.250,-	2.303,-	2.396,-	
Horn-Bad Meinberg	2.592,-	2.370,-	2.331,-	2.233,-
Kalletal		2.041,-	2.026,-	2.264,-
Lage	2.339,-	2.331,-	1.984,-	2.424,-
Lemgo	2.367,-	2.447,-	2.518,-	2.451,-
Leopoldshöhe	2.271,-	2.773,-	2.621,-	2.398,-
Lügde	2.769,-	1.683,-		
Oerlinghausen	2.642,-	2.587,-	2.586,-	2.471,-
Schieder-Schwalenberg	2.300,-	2.089,-	1.796,-	1.751,-
Schlangen	1.566,-	2.417,-	2.195,-	2.213,-
<b>Gesamtmittel</b>	<b>2.464,-</b>	<b>2.605,-</b>	<b>2.442,-</b>	<b>2.282,-</b>

Die angegebenen durchschnittlich gezahlten Preise geben nicht den Konjunkturverlauf wieder. Ein gegenüber dem Vorjahr gestiegener oder gefallener Durchschnittspreis für den Quadratmeter Wohnfläche kann neben der konjunkturellen Entwicklung auch darauf zurückzuführen sein, daß mehr oder weniger qualitativ hoch- oder niedrigerwertige, neuere oder ältere Objekte veräußert worden sind.

## Erstverkäufe und Umwandlungen

Stadt/Gemeinde	gezahlter Durchschnittspreis in DM/qm Wohnfläche	
	Erstverkäufe	Umwandlungen
Augustdorf	3.580,-	
Bad Salzuflen	3.910,-	2.149,-
Barntrup	3.667,-	
Blomberg		
Detmold	3.703,-	2.081,-
Dörentrup		
Extertal		
Horn-Bad Meinberg	3.129,-	2.049,-
Kalletal	2.693,-	1.918,-
Lage	3.131,-	2.572,-
Lemgo	3.473,-	2.181,-
Leopoldshöhe	3.608,-	2.433,-
Lügde		
Oerlinghausen	3.450,-	2.619,-
Schieder-Schwalenberg		1.922,-
Schlangen	2.533,-	1.565,-

## 7.2 Teileigentum

	Anzahl der Verträge	Geldumsatz in Mio DM
Teileigentum	74	9,266

Die Anzahl der Verträge ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 300 % gestiegen und der Geldumsatz ist um ca. 75 % gestiegen.

## **8. Bodenrichtwerte**

### **8.1 Gesetzlicher Auftrag**

Von den Gutachterausschüssen werden jährlich Bodenrichtwerte ermittelt, die in Bodenrichtwertkarten dargestellt und von der Geschäftsstelle veröffentlicht werden. Es handelt sich dabei um eine der wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses, die gem. § 196 BauGB wahrzunehmen ist.

Die Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Bodenwerte für das durchschnittliche Grundstück in einer Richtwertzone. Sie werden in Bodenrichtwertkarten eingetragen.

Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuß gem. § 11 GAVO beschlossen. Die Bodenrichtwertkarten werden in den Städten und Gemeinden für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Ort und Zeitraum der Auslegung werden ortsüblich bekanntgemacht.

Darüber hinaus erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses jederzeit mündlich oder schriftlich Auskünfte über einzelne Bodenrichtwerte. Einsichtnahmen in die Richtwertkarten und mündliche Auskünfte sind kostenlos. Richtwertkarten oder Auszüge aus Richtwertkarten werden gegen Gebühr abgegeben.

### **8.2 Bodenrichtwerte für Bauland und landwirtschaftliche Nutzflächen**

Die Ermittlung der Bodenrichtwerte erfolgt auf der Grundlage der eingegangenen Kaufpreise. Liegen für ein Richtwertgebiet keine oder nur für die Richtwertermittlung nicht geeignete Kaufpreise vor, so wird der Richtwert aufgrund der aus Kaufpreisen ermittelten allgemeinen Bodenpreisentwicklung und unter Berücksichtigung von strukturellen Veränderungen in dem Richtwertgebiet im Vergleich zu ähnlichen Lagen angepaßt.

Im Zuständigkeitsbereich werden Bodenrichtwerte für folgende Grundstücksarten ausgewiesen:

- Wohn- bzw. gemischte Bauflächen
- gewerbliche Bauflächen
- Sonderbauflächen
- landwirtschaftliche Nutzflächen

Für die landwirtschaftlichen Nutzflächen wurde eine separate Karte gefertigt.

Auf den folgenden Seiten sind Auszüge aus den Richtwertkarten für Bauland und aus der Karte für landwirtschaftliche Nutzflächen abgedruckt.

## Erläuterungen

Die Bodenrichtwerte sind Durchschnittswerte. Sie wurden für lagetypische Grundstücke ermittelt, deren maßgebliche, den Wert bestimmende Merkmale, wie z.B. Entwicklungsstand, Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Zuschnitt, für das jeweilige Gebiet typisch sind (Richtwertgrundstück). Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Er ist in bebauten Gebieten so ermittelt, wie er sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Baulandwerte. Das heißt zum einen, die Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch (Bau GB) sind gezahlt; die Anschlußkosten für Kanal und Wasser sind entsprechend der jeweiligen Ortssatzung gezahlt. Zum anderen bedeutet dies, daß der Bodenrichtwert nur für Flächen gilt, die in ihrer Entwicklungsstufe als Bauland einzustufen sind.

Abweichungen eines einzelnen Grundstückes von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

### Schreibweise:

Bodenrichtwert in DM/qm  
Wertbeeinflussende Umstände\_

#### Zum Beispiel:

100  
W II 40 A

### Wertbeeinflussende Umstände:

Der erste große Buchstabe bezeichnet die Art der baulichen Nutzung nach der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 15.09.1977 (BGBl. 1 S. 1763):

W = Wohnbauflächen  
G = gewerbliche Bauflächen  
S = Sonderbauflächen  
M = gemischte Bauflächen

Die römische Zahl gibt die Geschossigkeit an, z. B.:  
II = zweigeschossige Bebauung

Die arabische Zahl gibt die Grundstückstiefe des Richtwertgrundstücks an, z.B.:  
40 = 40 m Grundstückstiefe.

Das A kennzeichnet die Richtwerte, die innerhalb eines Sanierungsgebietes liegen und die weder gezahlte noch zu zahlende Ausgleichsbeträge enthalten.

### Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bad Salzufen,

#### Erläuterungen siehe oben

Vervielfältigt mit der Genehmigung  
des Oberkreisdirektors des Kreises Lippe  
- Vermessungs- u. Katasteramt - vom 05.02.1993 Nr. 14/93



## **Erläuterungen:**

Die Bodenrichtwerte sind Durchschnittswerte. Sie wurden für lagetypische Grundstücke ermittelt, deren maßgebliche, den Wert bestimmende Merkmale, wie z.B. Entwicklungszustand, Erschließungszustand sowie Zuschnitt, für das jeweilige Gebiet typisch sind (Richtwertgrundstück). Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Abweichungen eines einzelnen Grundstückes von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

## **Schreibweise:**

Bodenrichtwert in DM/qm  
Wertbeeinflussende Umstände

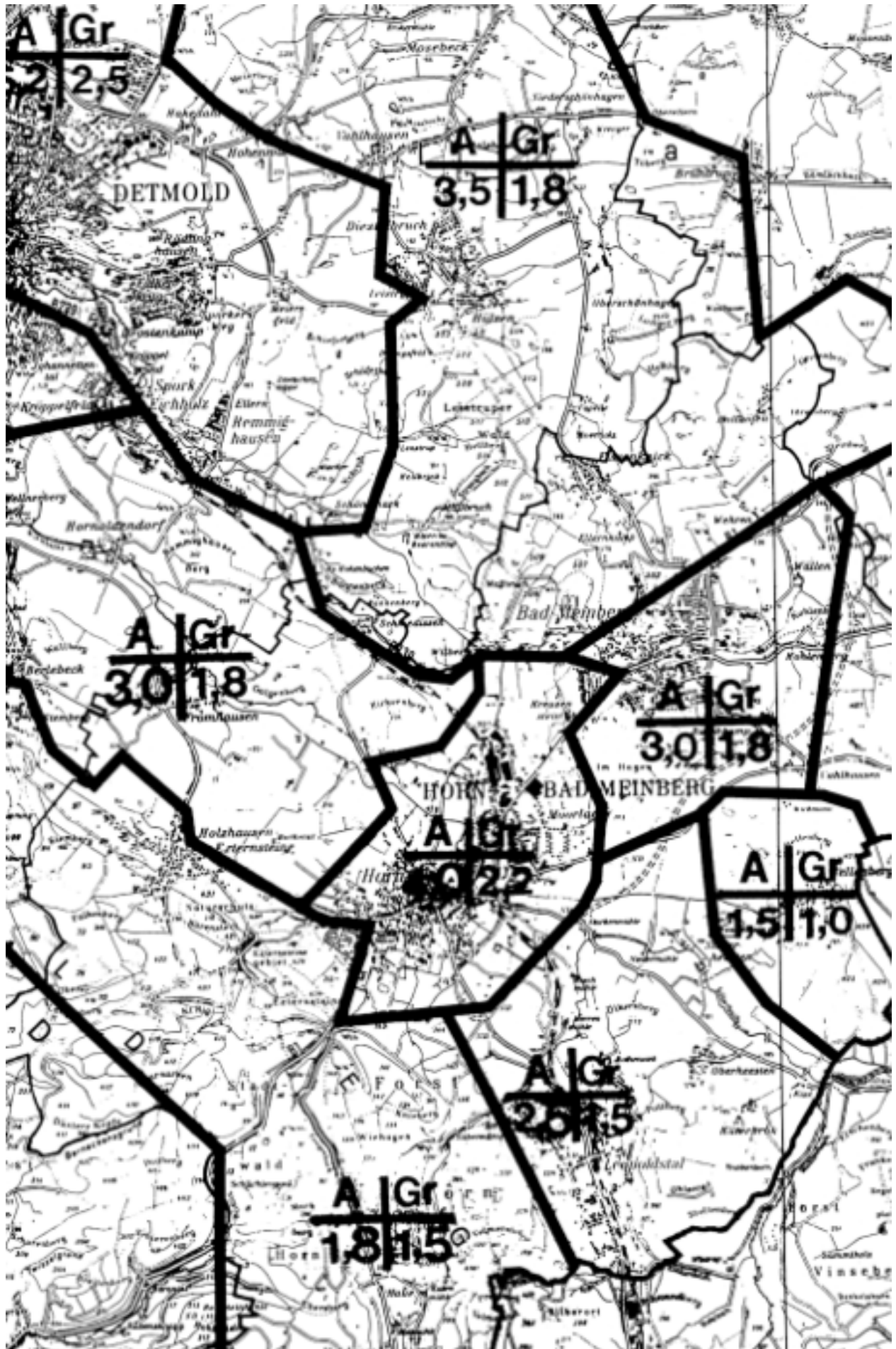
Wertbeeinflussende Umstände:

A = Acker  
GR = Grünland

## **Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für landwirtschaftliche Nutzflächen**

### **Erläuterungen siehe oben**

Vervielfältigt mit der Genehmigung des LVerM A NW  
vom 13.03.1990 Nr. 142/90



### 8.3 Gebietstypische Werte

Das Preisniveau für Baugrundstücke ist in den Städten und Gemeinden des Zuständigkeitsbereiches sehr unterschiedlich. Es findet in den vom Gutachterausschuß aus den vorliegenden Kaufverträgen abgeleiteten Bodenrichtwerten seinen Niederschlag. Eine Auswahl von Bodenrichtwerten (s. Ziff. 5) für Baugrundstücke zum Stichtag 31.12.1998 zeigt die folgende Übersicht über gebietstypische Werte (gem. § 13 GAVO vom Gutachterausschuß beschlossen).

#### 8.3.1 Wohnbauflächen

##### Große und mittlere kreisangehörige Städte

Stadt/Gemeinde	Stadt/Ortsteil	Grundstückswert (DM/qm)		
		Lage		
		gute	mittlere	mäßige
<b>Detmold</b>	Barkhausen			60
	Bentrup-Loßbruch		190	70
	Berlebeck	240	210	
	Brokhausen		140	
	Detmold	550	260	115
	Diestelbruch		185	
	Hakedahl		120	80
	Heidenoldendorf	270	230	180
	Heiligenkirchen	270	200	180
	Hiddesen	380	300	
	Hornoldendorf			100
	Jerxen-Orbke		200	
	Klüt		190	
	Mosebeck		80	65
	Nienhagen			125
	Oettern-Bremke		180	
	Pivitsheide VH	240	220	160
	Pivitsheide VL	240	200	
	Remmighausen		200	115
	Schönemark			80
Spork-Eichholz	240	190		
Vahlhausen		115	85	
<b>Bad Salzuflen</b>	Bad Salzuflen	630	360	120
	Biemsen-Ahmsen	-	200	-
	Ehrsen-Breden	230	170	120
	Hölsen "Gr.-Holz"	-	210	-
	Holzhausen	270	220	-
	Kusenbaum	-	175	120
	Lockhausen	240	180	150
	Retzen	-	155	75
	Schötmar	340	230	135
	Werl-Aspe	330	230	125
	Wülfer-Bexten	-	190	200
Wüsten	260	240	80	



Stadt/Gemeinde	Stadt/Ortsteil	Grundstückswert (DM/qm)		
		Lage		
		gute	mittlere	mäßige
<b>Lage</b>	Billinghausen	-	175	140
	Ehlenbruch	-	150	-
	Ehrentrup	-	180	135
	Hagen	-	220	135
	Hardissen	-	210	70
	Heiden	200	170	-
	Heßloh	-	-	85
	Hörste	270	200	-
	Kachtenhausen	195	190	105
	Lage	330	280	130
	Müssen	-	200	110
	Ohrsen	-	135	-
	Pottenhausen	-	170	105
	Waddenhausen	-	200	110
	Wissentrup	180	165	70
<b>Lemgo</b>	Brake	240	160	120
	Brüntorf	-	125	65
	Entrup	-	180	110
	Hörstmar	-	210	130
	Kirchheide	-	155	-
	Kluckhof	-	-	40
	Leese	-	-	150
	Lemgo	420	290	115
	Lieme	210	155	65
	Lüerdissen	-	145	130
	Matorf	-	150	65
	Voßheide	-	110	85
	Wahmbeckerheide	-	130	-

## Übrige Städte und Gemeinden

Stadt/Gemeinde	Stadt/Ortsteil	Grundstückswert (DM/qm)		
		Lage		
		gute	mittlere	mäßige
<b>Augustdorf</b>	Augustdorf	210	185	70
<b>Barntrup</b>	Alverdissen	-	70	-
	Barntrup	120	95	60
	Selbeck	-	60	-
	Sommersell	-	80	55
	Sonneborn	-	70	40
<b>Blomberg</b>	Altendonop	-	-	35
	Blomberg	180	100	75
	Brüntrup	-	95	-
	Cappel	-	85	60
	Dalborn	-	-	35
	Donop	-	75	50
	Eschenbruch	-	65	-
	Großenmarpe	-	105	-
	Herrentrup	-	120	80
	Höntrup	-	60	35
	Istrup	-	90	-
	Kleinenmarpe	-	-	35
	Maspe	-	65	40
	Mossenberg	-	-	50
	Reelkirchen	-	100	60
	Tintrup	-	60	40
	Wellentrup	-	-	45
	Wöhren	-	-	35
<b>Dörentrup</b>	Bega	-	85	-
	Betzen	-	-	35
	Hillentrup	145	105	50
	Humfeld	-	65	65
	Schwelentrup	-	145	55
	Spork-Wendlinghausen	-	110	40

Stadt/Gemeinde	Stadt/Ortsteil	Grundstückswert (DM/qm)		
		Lage		
		gute	mittlere	mäßige
<b>Extertal</b>	Almena	-	100	50
	Asmissen	-	70	-
	Bösingfeld	115	100	70
	Bremke	-	55	45
	Göstrup	-	-	35
	Hummerbruch	-	-	45
	Kükenbruch	-	-	50
	Laßbruch	-	75	40
	Linderhofe	-	65	-
	ungsfaktor -	-	-	35
	Nalhof	-	55	50
	Reine	-	-	35
	Rott	-	-	45
	Schönhagen	-	-	30
	Silixen	-	100	75
<b>Horn-Bad Meinberg</b>	Bad Meinberg	310	240	85
	Belle	-	110	70
	Bellenberg	-	70	-
	Billerbeck	-	55	45
	Feldrom, Veldrom	-	-	70
	Fissenknick	-	150	-
	Fromhausen	-	-	70
	Heesten	-	-	45
	Holz.-Externsteine	-	185	-
	Horn	240	180	70
	Kempen	-	-	55
	Leopoldstal	-	135	75
	Schmedissen	-	-	40
	Vahlhausen	-	-	35
	Wilberg	-	-	45

Stadt/Gemeinde	Stadt/Ortsteil	Grundstückswert (DM/qm)		
		Lage		
		gute	mittlere	mäßige
<b>Kalletal</b>	Asendorf	-	80	40
	Bavenhausen	-	85	55
	Bentorf	-	110	-
	Brosen	-	-	55
	Erder	-	100	55
	Harkemissen	-	105	-
	Heidelbeck	-	75	50
	Henstorf	-	-	35
	Hohenhausen	155	170	95
	Kalldorf	-	85	30
	Langenholzhausen	-	125	70
	Lüdenhausen	-	85	60
	Stemmen	-	95	55
	Talle	-	160	65
	Tevenhausen	-	100	-
	Varenholz	-	90	55
	Westorf	-	85	-
<b>Leopoldshöhe</b>	Asemissen	230	165	-
	Bechterdissen	240	165	85
	Bexterhagen	-	165	-
	Greste	260	210	85
	Krentrup	-	-	140
	Leopoldshöhe	320	240	-
	Nienhagen	-	195	-
	Schuckenbaum	260	-	-
<b>Lügde</b>	Elbrinxen	-	140	85
	Falkenhagen	-	45	35
	Harzberg	-	-	35
	Henkenbrink	-	-	30
	Hummersen	-	65	60
	Köterberg	-	-	40
	Lügde	160	115	95
	Niese	-	60	45
	Rischenau	-	55	45
	Sabbenhausen	-	60	45
	Wörderfeld	-	60	40
<b>Oerlinghausen</b>	Helpup	220	175	120
	Lipperreihe	300	240	-
	Stadt	440	300	250
	Südstadt	360	290	240
	Währentrup	195	170	-

Stadt/Gemeinde	Stadt/Ortsteil	Grundstückswert (DM/qm)		
		Lage		
		gute	mittlere	mäßige
<b>Schieder-</b>	Brakelsiek	-	75	50
<b>Schwalenberg</b>	Glashütte	80	-	-
	Lothe	-	70	45
	Ruensiek	-	-	25
	Schieder	100	95	60
	Schwalenberg	80	60	40
	Siekholz	-	70	-
	Wöbbel	95	75	60
<b>Schlangen</b>	Kohlstädt	150	100	85
	Oesterholz	-	140	-
	Schlangen	230	230	80

Die angegebenen Werte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreies Bauland.

### 8.3.2 Gewerbliche Bauflächen

#### Große und mittlere kreisangehörige Städte

Stadt/Gemeinde	Stadt/Ortsteil	Grundstückswert (DM/qm)		
		Lage		
		gute	mittlere	mäßige
<b>Detmold</b>	Detmold		90	
	Spork-Eichholz		75	
<b>Bad Salzuflen</b>	Bad Salzuflen	100	90	-
	Biensen-Ahmsen	-	55	-
	Ehrsen-Breden	-	-	45
	Holzhausen	-	100	-
	Lockhausen	-	115	50
	Schötmar	140	85	-
<b>Lage</b>	Kachtenhausen	-	110	-
	Lage	-	115	-
	Wissentrup	-	85	-
<b>Lemgo</b>	Brake	-	65	-
	Lemgo	115	-	-
	Lieme	-	65	-

#### Übrige Städte und Gemeinden

Stadt/Gemeinde	Stadt/Ortsteil	Grundstückswert (DM/qm)		
		Lage		
		gute	mittlere	mäßige
<b>Augustdorf</b>	Augustdorf	-	70	-
<b>Barntrup</b>	Alverdissen	-	25	-
	Barntrup	40	35	-
	Sonneborn	-	25	-
<b>Blomberg</b>		60	-	-
<b>Dörentrup</b>	Hillentrup	-	40	-
	Humfeld	-	35	-
<b>Extertäl</b>	Asmissen	70	-	-
	Bösingfeld	70	-	-
<b>Horn-Bad Meinberg</b>	Belle	-	-	25
	Horn	100	50	-

Stadt/Gemeinde	Stadt/Ortsteil	Grundstückswert (DM/qm)		
		Lage		
		gute	mittlere	mäßige
<b>Kalletal</b>	Erder	-	25	-
	Hohenhausen	-	50	-
	Kalldorf	-	25	-
	Langenholzhausen	-	25	-
	Lüdenhausen	-	20	-
<b>Leopoldshöhe</b>	Asemissen	105	-	-
	Greste	-	70	-
	Leopoldshöhe	-	100	-
<b>Lügde</b>	Lügde	-	33*	-
	Rischenau	-	20*	-
<b>Oerlinghausen</b>	Helpup	-	70	-
	Stadt	-	100	-
	Südstadt	-	100	-
<b>Schieder-</b>	Lothe	-	22	-
<b>Schwalenberg</b>	Schieder	-	30	-
	Schwalenberg	-	30	-
<b>Schlangen</b>	Schlangen	-	90	-

Die mit einem \* gekennzeichneten Werte sind erschließungsbeitragspflichtige Baulandwerte, während sich die anderen auf erschließungsbeitragsfreies Bauland beziehen.

## 9. Erforderliche Daten

In der Wertermittlungspraxis finden als Wertermittlungsmethoden im allgemeinen das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren Anwendung.

Im Vergleichswertverfahren werden zur Ermittlung des Verkehrswertes gleichartige Objekte zum Preisvergleich herangezogen. Da nicht alle Vergleichsobjekte vollständig mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen werden, kann die Vergleichbarkeit von Grundstücken über Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten herbeigeführt werden. Das Vergleichswertverfahren führt in der Regel direkt zum Verkehrswert.

Im Ertragswertverfahren werden Erträge über die übliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes kapitalisiert. Der Kapitalisierung liegt der Liegenschaftszins zugrunde. Der Liegenschaftszins spiegelt die konjunkturelle Lage wider.

Das Sachwertverfahren ist ein Substanzwertverfahren. Beim Sachwertverfahren ist es möglich, daß eine Marktanpassung vorgenommen werden muß.

Im folgenden werden für die Wertermittlung erforderliche Daten dargestellt.

## 9.1 Umrechnungskoeffizienten

Die statistische Auswertung von Kaufpreisen hat gezeigt, daß bei unbebauten Wohnbaulandgrundstücken neben der Lage die Merkmale Grundstücksbreite und Grundstücksgröße signifikanten Einfluß haben. Für diese beiden Einflußgrößen ergeben sich folgende Umrechnungskoeffizienten:

Tiefe	Koeffizienten
15	1,22708
16	1,20793
17	1,19022
18	1,17373
19	1,15846
20	1,14408
21	1,13064
22	1,11798
23	1,10605
24	1,09478
25	1,08400
26	1,07384
27	1,06413
28	1,05486
29	1,04603
30	1,03753
31	1,02943
32	1,02165
33	1,01416
34	1,00694
35	1,00000
36	0,99328
37	0,98684
38	0,98057
39	0,97452
40	0,96869
41	0,96302
42	0,95753
43	0,95220
44	0,94698
45	0,94198
46	0,93704
47	0,93232
48	0,92766
49	0,92316
50	0,91877
51	0,91450
52	0,91028
53	0,90622
54	0,90223
55	0,89834

Breite	Koeffizienten
10	1,14690
11	1,12827
12	1,11079
13	1,09440
14	1,07892
15	1,06419
16	1,05021
17	1,03680
18	1,02402
19	1,01175
20	1,00000
21	0,98865
22	0,97770
23	0,96716
24	0,95696
25	0,94704
26	0,93747
27	0,92818
28	0,91913
29	0,91036
30	0,90182
31	0,89351
32	0,88537
33	0,87746
34	0,86978
35	0,86221
36	0,85487
37	0,84765
38	0,84060
39	0,83372
40	0,82702

Die multiple Bestimmtheit beträgt 0,85.



## 9.2 Liegenschaftszinssätze

Bei Miet- und Pachtobjekten wird der Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren ermittelt.

Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlage. Der Ertragswert der baulichen Anlage ist der um die Verzinsung des Bodenwertes geminderte kapitalisierte, nachhaltig erzielbare Reinertrag. Der Reinertrag ist der um die Bewirtschaftungskosten bereinigte Jahresrohertrag. Die Kapitalisierung ist abhängig von der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz des Objektes.

Der Liegenschaftszinssatz ist für das Kreisgebiet nicht einheitlich, so daß Differenzierungen nötig sind. Eine Aufteilung nach Städten und Gemeinden sowie nach Objektarten ist aufgrund der zu geringen Anzahl an auswertbaren Fällen nicht möglich.

Örtlich wurden zwei Gruppen gebildet:

- große und mittlere kreisangehörige Städte (Detmold, Bad Salzuflen, Lage u. Lemgo)
- übrige Städte und Gemeinden

Die Objektarten wurden eingeteilt in:

- Zweifamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser
- Wohn- und Geschäftshäuser
- gewerbliche Gebäude

Einfamilienhäuser sind in der Regel eigengenutzt und daher über den Ertrag nicht verwertbar.

Die ausgewerteten Kauffälle aus den Jahren 1993 bis 1998 wurden mit Hilfe einer multiplen Regressionsanalyse statistisch untersucht. Als mögliche Einflußgrößen sind in die Analyse eingegangen:

- |                               |                               |
|-------------------------------|-------------------------------|
| • das Kaufjahr                | 1993 - 1998                   |
| • die Lage                    | wie oben beschrieben          |
| • die Gebäudeart              | wie oben beschrieben          |
| • das Baujahr                 | 1563 - 1995                   |
| • die Restnutzungsdauer (RND) | 11 - 90 Jahre                 |
| • der Kaufpreis               | 110.000,- DM - 6.820.000,- DM |

Aus der Analyse ergeben sich folgende Zinssätze:

### Große und mittlere kreisangehörige Städte

	Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Wohn- u. Geschäftshäuser	Gewerbe
Baujahr bis 1949	3,0 % - 3,25 %	4,25 % - 4,5 %	5,5 % - 5,75 %	6,75 % - 7,0 %
Baujahr 1950 - 1974	3,25 %	4,5 %	5,75 %	7,0 %
Baujahr ab 1975	3,3 %	4,6 %	5,8 %	7,0 %
Mögliche Bandbreite	2,75 % - 3,5 %	4,0 % - 4,75 %	5,25 % - 6,0 %	6,5 % - 7,25 %

### Übrige Städte und Gemeinden

	Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Wohn- u. Geschäftshäuser	Gewerbe
Baujahr bis 1949	3,25 % - 3,5 %	4,5 % - 4,75 %	5,75 % - 6,0 %	7,0 % - 7,25 %
Baujahr 1950 - 1974	3,5 %	4,75 %	6,0 %	7,25
Baujahr ab 1975	3,55 %	4,8 %	6,05 %	7,3
Mögliche Bandbreite	3,0 % - 3,75 %	4,25 % - 5,0 %	5,5 % bis 6,25 %	6,75 % - 7,5 %

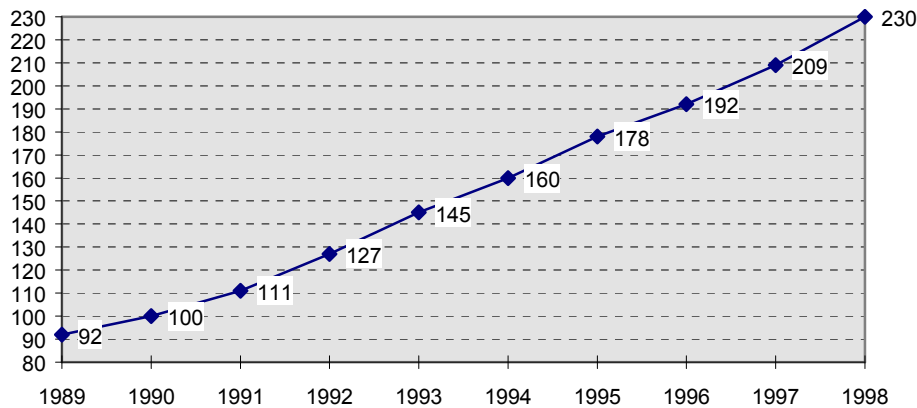
Die multiple Bestimmtheit beträgt 0,40.

## 9.3 Bodenindexreihen

### 9.3.1 Wohnbauland

Aufgrund der sich aus den Kaufpreisen ergebenden Richtwerterhöhung wurde für das Basisjahr 1990 = 100 eine Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland entwickelt:

**Baulandpreisindex für Wohnbaugrundstücke  
im Kreis Lippe**



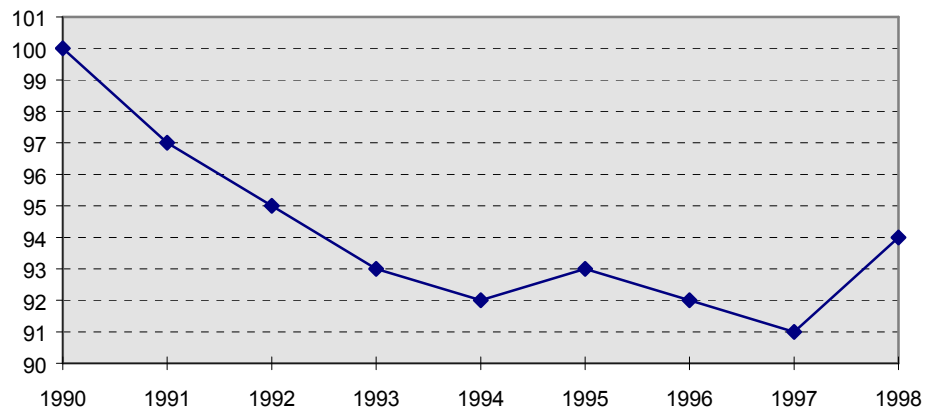
Die Preisentwicklung verläuft dabei nicht in allen Städten und Gemeinden gleich, wie die folgende Tabelle zeigt.

Stadt / Gemeinde	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
<b>Detmold</b>	97	100	106	125	150	165	203	215	234	263
<b>Bad Salzuflen</b>	90	100	111	125	145	166	177	192	207	231
<b>Lage</b>	90	100	108	128	150	166	183	205	223	234
<b>Lemgo</b>	95	100	107	119	136	162	186	194	223	239
<b>Augustdorf</b>	91	100	111	133	158	158	182	182	200	228
<b>Barntrup</b>	88	100	119	131	144	170	177	191	205	222
<b>Blomberg</b>	92	100	119	137	160	179	189	204	230	260
<b>Dörentrup</b>	93	100	106	115	135	141	161	174	181	186
<b>Extertal</b>	90	100	116	126	136	148	159	177	195	215
<b>Horn-Bad Meinberg</b>	97	100	111	121	128	137	153	168	191	209
<b>Kalletal</b>	95	100	108	124	143	161	177	185	199	233
<b>Leopoldshöhe</b>	87	100	115	135	163	187	212	247	249	269
<b>Lügde</b>	93	100	113	118	131	136	153	178	202	222
<b>Oerlinghausen</b>	90	100	112	129	144	168	184	201	212	219
<b>Schieder-Schwalenberg</b>	92	100	113	135	146	163	171	171	189	196
<b>Schlangen</b>	93	100	108	129	148	155	168	193	206	239

### 9.3.2 Ackerland

Aufgrund der sich aus den Kaufpreisen ergebenden Richtwerterhöhung wurde für das Basisjahr 1990 = 100 eine Bodenpreisindexreihe für Ackerland entwickelt:

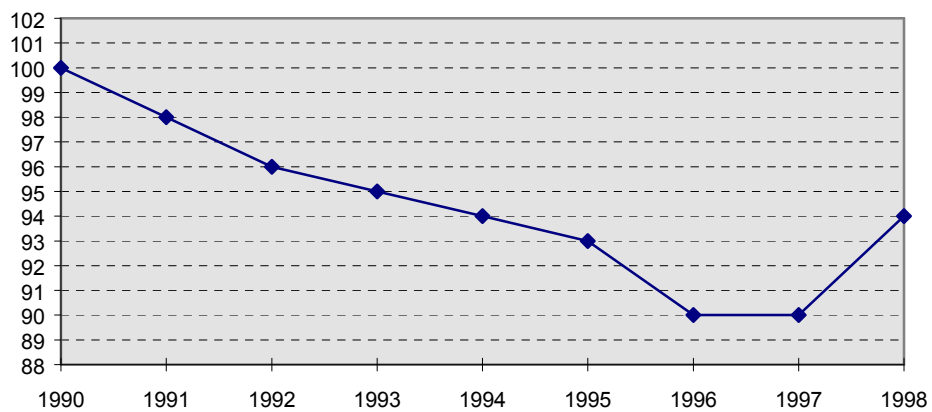
**Preisindex für Ackerland  
im Kreis Lippe**



### 9.3.3 Grünland

Aufgrund der sich aus den Kaufpreisen ergebenden Richtwerterhöhung wurde für das Basisjahr 1990 = 100 eine Bodenpreisindexreihe für Grünland entwickelt:

**Preisindex für Grünland  
im Kreis Lippe**



## 9.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

Signifikante Vergleichsfaktoren sind nur dann zu erhalten, wenn ihnen eine bestimmte Norm zugrunde gelegt wird. Die Vergleichsfaktoren wurden für **qm - Wohnfläche ohne Garage** ermittelt. Eine statistische Analyse der Kaufpreise zeigt, welche wertbeeinflussenden Merkmale auf den qm - Wert wirken.

Für die statistische Auswertung wurden 3 Gemeindelageklassen gebildet.

Lageklasse	Städte / Gemeinde
1	Detmold, Blomberg
2	Leopoldshöhe, Oerlinghausen, Kalletal, Dörentrup, Barntrup, Schlangen, Horn - Bad Meinberg, Schieder - Schwalenberg, Lügde
3	Bad Salzuflen, Lemgo, Lage, Augustdorf, Extertal

Die multiple Regression ergibt als signifikante Einflußfaktoren:

Die Gemeindelageklasse, die Gebäudeart, die Restnutzungsdauer, die Bruttogrundfläche (BGF), die Normalherstellungskosten 1995 (NHK 95), die Wohnfläche, die Grundstücksgröße, den Lagewert.

Mit folgenden Eingangsgrößen sind die Vergleichsfaktoren für die Gebäudearten

- Einfamilienhaus (1)
- Reihenhaus / Doppelhaushälfte (2)
- Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (3)
- Zweifamilienhaus (4)

berechnet:

Gemeinde klasse	Gebäudeart	BGF	NHK 95	Wohnfläche
1 - 3	1	200	1250	130 qm
1 - 3	2	150	1290	115 qm
1 - 3	3	220	1300	145 qm
1 - 3	4	290	1150	160 qm

Als Restnutzungsdauer ist einheitlich 60 Jahre und als Lagewert 1,0 eingesetzt worden. Die Grundstücksgröße für Reihenhäuser wurde mit 250 qm und für Einzelhäuser mit 600 qm eingesetzt.

Die Vergleichsfaktoren ergeben sich wie folgt:

Gemeindeklasse	Einfamilienhaus	Reihen-/Doppelh.	Einfam. m. Einl.	Zweifamilienhaus
1	2.765,- DM	2.255,- DM	2.535,- DM	2.670,- DM
2	2.510,- DM	2.000,- DM	2.280,- DM	2.415,- DM
3	2.350,- DM	1.840,- DM	2.120,- DM	2.255,- DM

Die multiple Bestimmtheit beträgt 0,73.

Abweichungen von der Eingangswerten bedeuten andere Vergleichsfaktoren.

## 9.5 Sonstige erforderliche Daten

### 9.5.1 Rohertragsvervielfältiger

Bei Miet- und Pachtobjekten kann der Verkehrswert mit Hilfe des Rohertragsfaktors überschläglich ermittelt werden. Der Jahresrohertrag, das ist die nachhaltige Jahreskaltmiete ohne Nebenkosten, wird mit dem Rohertragsfaktor multipliziert und ergibt den ungefähren mängelfreien Wert des Objektes.

Wie schon beim Liegenschaftszinssatz, so wurde auch der Rohertragsfaktor einer statistischen Analyse unterworfen. Für die untersuchten Kauffälle gelten die selben Eckdaten wie oben beim Rohertragsvervielfältiger.

Die Regressionsanalyse hat ergeben, daß die Lage, die Gebäudeart und die Restnutzungsdauer signifikanten Einfluß auf den Rohertragsvervielfältiger haben.

	Zweifamilienhäuser RND 20 - 90 Jahre	Mehrfamilienhäuser RND 20 - 90 Jahre	Wohn- u. Geschäftshäuser RND 20 - 90 Jahre	Gewerbl. Gebäude RND 10 - 60 Jahre
Große und mittlere kreisangeh. Städte	16,1 - 22,1	13,3 - 19,3	10,5 - 16,5	6,9 - 11,2
Übrige Städte und Gemeinden	15,0 - 21,0	12,2 - 18,3	9,5 - 15,5	5,8 - 10,1

Die multiple Bestimmtheit beträgt 0,44.

Ein für das zu bewertende Einzelobjekt angemessener Rohertragsvervielfältiger kann aufgrund von z.B. Wirtschaftlichkeit oder Mietbesonderheiten außerhalb der angegebenen Spanne liegen.

### 9.5.2 Anpassungsfaktor im Sachwertverfahren

Der Sachwert eines Grundstückes wird als Material- und Herstellungswert unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters und des Unterhaltungszustandes berechnet.

Die Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern wird mit Hilfe des Sachwertverfahrens durchgeführt. Der berechnete Sachwert muß dem Immobilienmarkt angepaßt werden. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses errechnet für eine ausgewählte Anzahl der Kaufverträge an Ein- und Zweifamilienhäusern den Sachwert und vergleicht diesen mit dem erzielten Kaufpreis.

Die Gegenüberstellung zeigt, daß der Kaufpreis dem Sachwert nicht entspricht. Es ergaben sich Abschläge, die an den Sachwert angebracht werden mußten. Die Anpassungsabschläge sind örtlich verschieden und liegen in den Gemeindemittelwerten zwischen 1 und 6 % vom Sachwert.



Angegeben ist der jeweilige Durchschnittswert für die Stadt bzw. die Gemeinde.

Eine statistische Analyse zeigt, daß sich der Anpassungsfaktor an den Sachwert durch bestimmte Einflußgrößen erklären läßt. Für das Jahr 1998 wurden die Gemeindelage, die Grundstücksart, die Stellplatzlösung, das Baujahr und die Bruttogrundfläche als signifikante Einflüsse ermittelt.

Für die statistische Auswertung wurden 3 Gemeindelageklassen gebildet.

<b>Lageklasse</b>	<b>Städte / Gemeinde</b>
1	Detmold, Blomberg
2	Leopoldshöhe, Oerlinghausen, Kalletal, Dörentrup, Barntrup, Schlangen, Horn - Bad Meinberg, Schieder - Schwalenberg, Lügde
3	Bad Salzuflen, Lemgo, Lage, Augustdorf, Extertal

Das Ergebnis der Funktionsanalyse ist:

Lageklasse 1		2,6996
Lageklasse 2		0,6746
Lageklasse 3		-3,3742
+		
Reihengrundstück		1,2295
Eckgrundstück		-1,7876
Kopfgrundstück		-0,991
Binnengrundstück		-3,3419
Reiheneckhausgrundstück		0,6135
Reihenmittelhausgrundstück		4,2776
+		
Ohne Stellplatzmöglichkeit		4,3245
Garage im Gebäude		-0,6545
Garagen auf dem Hauptgrundst.		0,6807
Garagen außerhalb d. Hauptgrundst.		-3,3762
Stellplätze vorhanden		2,2105
Garagen und Stellplätze vorhanden		-3,1849
+		
Baujahr <sup>1,6</sup>	x	-0,00040565
+		
BGF <sup>0,2</sup>	x	-10,9443
+		
Konstante		204,8386

Die multiple Bestimmtheit beträgt 0,34.



Für ein 1970 erbautes Gebäude mit Garage auf dem Hauptgrundstück, das ein Reihengrundstück sein soll, ergeben sich zum Beispiel folgende Anpassungsfaktoren:

Lageklasse	BGF: 270 qm	BGF: 350 qm
1	1,00	0,98
2	0,98	0,96
3	0,94	0,92

Für die Auswertung der Kaufpreise wurde das Sachwertmodell entsprechend der WertR 91/98, den darin angegebenen NHK 95 und Baunebenkosten angewandt. Die Abschreibung wegen Alters erfolgte nach der Wertminderungsformel von Ross. Der Ansatz für Baumängel und Bauschäden erfolgte in Anlehnung an die Beseitigungskosten über die Abschätzung ihres Werteinflusses in Korrespondenz zum Ansatz für die Normalherstellungskosten und die Restnutzungsdauer.

Als regionaler Korrekturfaktor hat der Gutachterausschuss für das ganze Kreisgebiet den Wert 0,9 festgelegt.

Der ortsspezifische Korrekturfaktor beträgt für die Städte / Gemeinden Leopoldshöhe, Oerlinghausen, Bad Salzuflen, Lemgo, Lage und Detmold 0,95 und für die anderen Städte / Gemeinden 0,9.

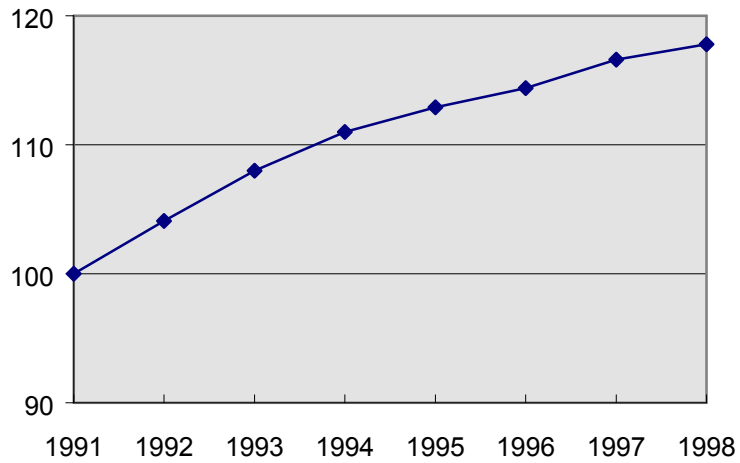
## 10. Allgemeine Rahmendaten

Der Grundstücksmarkt wird, wie schon erwähnt, von wirtschaftlichen und politischen Rahmendaten mit beeinflusst. Gute steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten, niedrige Hypothekarkreditzinsen, hohe Kapitalreserven und hohe Inflationsraten steigern die Nachfrage nach Immobilien. Im Gegensatz dazu beeinflussen niedrige Mieten, hohe Baupreise und eine rückläufige Konjunktur die Nachfrage negativ.

Die folgenden Abbildungen veranschaulichen die Entwicklung einiger ausgewählter wirtschaftlicher Rahmendaten.

### Preisindex für die Lebenshaltung

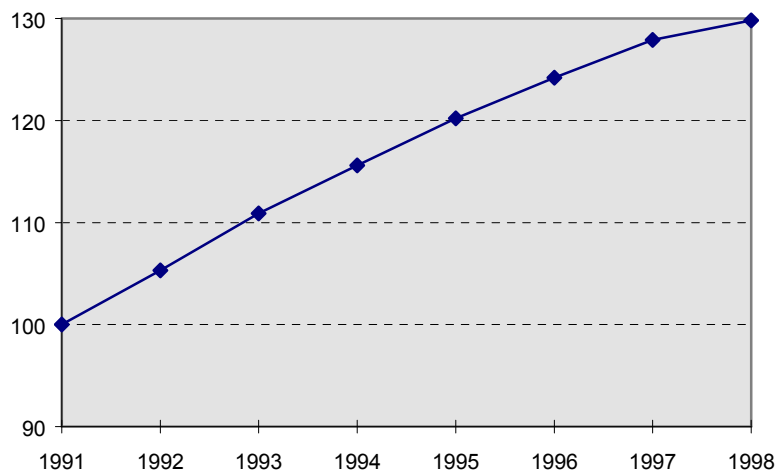
Quelle: LDS Nordrhein-Westfalen



4-Personen-Arbeitnehmer-Haushalt mit mittlerem Einkommen

### Index für Wohnungsmieten

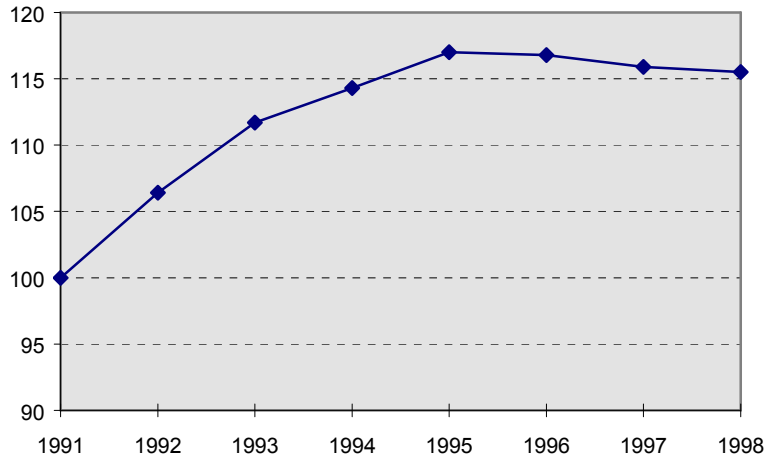
Quelle: LDS Nordrhein-Westfalen



Kaltmiete einschließlich Nebenkosten, ohne Garagennutzung

## Preisindex für Neubau von Wohngebäuden

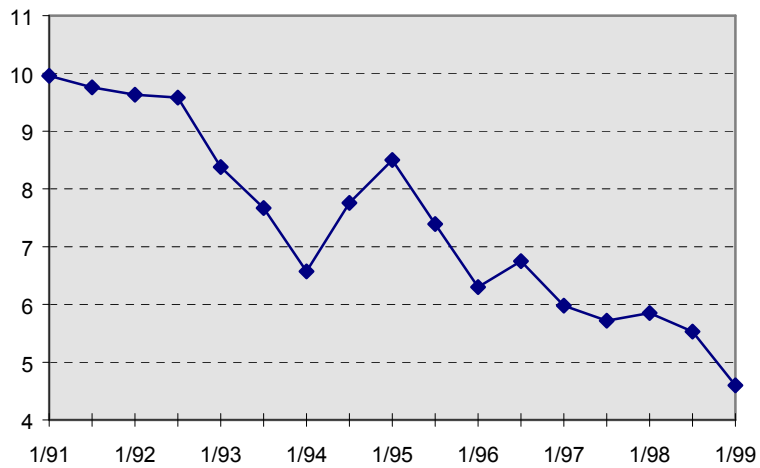
Quelle: Statistisches Bundesamt



Die Werte beziehen sich auf das vereinigte Deutschland.

## Hypothekarkredite für Wohngrundstücke

Festzins 5 Jahre - Effektivverzinsung



Quelle: Deutsche Bundesbank Jeweils 1.1. oder 1.7.

## 11. Sonstige Angaben

### 11.1 Gutachten

Gutachten über

- den Wert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken
- die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile

können beim Gutachterausschuß beantragt werden. Die Antragsberechtigung geht aus dem § 193 (1) BauGB hervor.

Für die Erstattung von Gutachten werden Gebühren und Auslagen nach der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NW erhoben. Danach ist die Höhe der Gebühr vom ermittelten Verkehrswert abhängig und beträgt z.B. für ein

unbebautes Grundstück

Wert : 75.000,-- DM	Gebühr: 712,-- DM
Wert: 150.000,-- DM	Gebühr: 975,-- DM
Wert: 250.000,-- DM	Gebühr: 1.275,-- DM

bebautes Grundstück

Wert : 150.000,-- DM	Gebühr: 1.150,-- DM
Wert: 250.000,-- DM	Gebühr: 1.550,-- DM
Wert: 400.000,-- DM	Gebühr: 1.850,-- DM

zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Für weitere Auskünfte steht die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Vermessungs- und Katasteramt des Kreises Lippe jederzeit zur Verfügung.

## 11.2 Auskunft über Bodenrichtwerte und aus der Kaufpreissammlung

Jedermann kann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte und Vervielfältigungen der Bodenrichtwertkarten durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhalten. Die Bodenrichtwertkarten sind öffentlich und können ganz oder auszugsweise erworben werden. Die Gebühren sind abhängig von der Größe der Karten.

Die Kaufpreissammlung unterliegt dem Datenschutz. Neben den allgemeinen Schutzbestimmungen nach dem Datenschutzgesetz NW bestehen durch die §§ 3 Abs. 3 und 9 der Gutachterausschußverordnung besondere Geheimhaltungspflichten. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung erhält nur, wer ein berechtigtes Interesse darlegt und bei dem gewährleistet ist, daß er die Daten sachgerecht verwenden kann. Bei öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen der Industrie- und Handelskammer wird das unterstellt.

Allgemein werden solche Auskünfte nur in anonymisierter Form erteilt und sind kostenpflichtig.

Anschrift:

Gutachterausschuß für Grundstückswerte  
im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold  
32754 Detmold

Telefon: 05231/62 - 7 54 (Richtwertauskünfte) u. 62 - 7 57  
Telefax: 05231/62 77 40  
E-Mail: h.koch@lippe.de

Allgemeine Öffnungszeiten:

Montags - Freitags	7 <sup>30</sup> - 12 <sup>00</sup> Uhr
Donnerstags	13 <sup>30</sup> - 16 <sup>00</sup> Uhr

sowie nach Absprache.

## 11.3 Überregionaler Grundstücksmarktbericht

Der Obere Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen hat eine Übersicht über den Grundstücksmarkt für das gesamte Land Nordrhein-Westfalen erarbeitet. Der Bericht stellt die Umsatz- und Preisentwicklung in ihren regional unterschiedlichen Ausprägungen dar und dient somit der allgemeinen Markttransparenz. Er basiert auf den Daten und Auswertungen der örtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und ist als Ergänzung zu deren ortsbezogenen Marktberichten konzipiert. Dementsprechend stellt er den Grundstücksmarkt in stark generalisierter Form dar.

Der Marktbericht wird jährlich fortgeschrieben. Er ist bei der Geschäftsstelle des "Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen", Postfach 300 865, 40408 Düsseldorf, gegen einen Kostenbeitrag erhältlich.