

---

## Grundstücksmarktbericht 2013

für den Kreis Lippe  
Berichtszeitraum 2012



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

**NRW.**

## **Impressum:**

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold

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

1	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes .....	3
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes .....	5
3	Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss .....	6
3.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse .....	6
3.2	Aufgaben der Geschäftsstellen .....	7
4	Grundstücksmarkt 2011 .....	8
4.1	Gesamtmarkt .....	8
4.2	Teilmarktgruppen .....	8
5	Unbebaute Grundstücke .....	10
5.1	Individueller Wohnungsbau .....	10
5.2	Geschosswohnungsbau .....	11
5.3	Gewerbliche Bauflächen .....	11
5.3.1	Höherwertige gewerbliche Nutzung .....	11
5.3.2	Gewerbe und Industrie .....	11
5.4	Land- und forstwirtschaftliche Flächen .....	12
5.4.1	Ackerland .....	12
5.4.2	Grünland .....	12
5.4.3	Forstwirtschaftliche Flächen .....	12
5.4.4	Gartenland .....	13
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland .....	13
5.6	Erbbaurechte .....	14
5.6.1	Bestellung von Erbbaurechten .....	14
5.6.2	Bebaute Erbbaurechte .....	14
5.6.3	Erbbaugrundstücke .....	14
6	Bebaute Grundstücke .....	15
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser .....	15
6.2	Mehrfamilienhäuser .....	17
6.3	Weitere Gebäudearten .....	17
7	Wohnungs- und Teileigentum .....	18
7.1	Wohnungseigentum .....	18
7.2	Teileigentum .....	19
8	Bodenrichtwerte .....	20
8.1	Gesetzlicher Auftrag .....	20
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland und landwirtschaftliche Nutzflächen .....	20
8.3	Übersicht über Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte) .....	24
8.4	Bodenrichtwerte im Internet .....	25
9	Erforderliche Daten .....	26
9.1	Indexreihen .....	27
9.1.1	Wohnbauland .....	27
9.1.2	Geschosswohnungsbau .....	28
9.1.3	Misch-, Kerngebiete und Handel .....	28
9.1.4	Gewerbe und Industrie .....	29
9.1.5	Ackerland .....	29
9.1.6	Grünland .....	30
9.1.7	Wald .....	30
9.1.8	Ein- und Zweifamilienhäuser .....	31
9.1.9	Wohnungseigentum im Zweiterwerb .....	31
9.2	Umrechnungskoeffizienten .....	32
9.2.1	Wohnbauland .....	32
9.2.2	Landwirtschaftliche Flächen .....	37
9.2.3	Ein- und Zweifamilienhäuser .....	38
9.2.4	Wohnungseigentum .....	43
9.2.5	Grundstücke für Handelsimmobilien .....	47
9.3	Liegenschaftszinssätze .....	47
9.4	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke .....	66
9.4.1	Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser .....	66
9.4.2	Vergleichsfaktoren für Dreifamilienhäuser .....	69
9.4.3	Vergleichsfaktoren für Mehrfamilienhäuser .....	70
9.4.4	Vergleichsfaktoren für gemischt genutzte Gebäude .....	71
9.4.5	Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum (Eigentumswohnungen) .....	73

9.5	Marktanpassungsfaktor im Sachwertverfahren .....	76
9.6	Sonstige Daten.....	83
9.6.1	Flächen im Außenbereich mit besonderen Eigenschaften .....	83
9.6.2	Gartenland .....	83
9.6.3	Bauerwartungsland und Rohbauland.....	85
9.6.4	Wohnbauflächen im Außenbereich.....	88
9.6.5	Hofstellen .....	88
9.6.6	Ausgleichs- und Ersatzflächen.....	89
9.6.7	Erbbaugrundstücke .....	89
9.6.8	Erbbaurechte.....	90
9.6.9	Rohertragsvervielfältiger .....	91
10	Allgemeine Rahmendaten.....	92
11	Mieten .....	94
11.1	Wohnen.....	94
11.2	Gewerbe.....	100
12	Sonstige Angaben .....	102
12.1	Gutachten.....	102
12.2	Auskunft über Bodenrichtwerte und aus der Kaufpreissammlung.....	103
12.3	Immobilienrichtwertkarte .....	104
12.4	Übersicht über mittlere Werte von Ein- und Zweifamilienhäusern und.....	104
12.5	Überschlägige Wertauskunft.....	105
12.6	Immobilienpreisrechner.....	105
12.7	Überregionale Grundstücksmarktberichte .....	106
12.7.1	Grundstücksmarktbericht NRW .....	106
12.7.2	Immobilienmarktbericht Deutschland.....	106

## 1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Der Immobilienmarkt im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold zeigt für das Jahr 2012 einen leichten Abwärtstrend. Die Kennzahlen weisen gegenüber dem Vorjahr eine negative Veränderung nach. Die Anzahl der Kaufverträge im Gesamtmarkt hat sich von **3.711 in 2011** auf **3.613 in 2012** verringert, was einer Veränderung von ca. -3% entspricht.

Bei geringerer Anzahl an Kaufverträgen hat sich der Flächenumsatz um 11 % verringert, liegt mit 908,08 ha jedoch noch über dem Vergleichswert von 2010.

Beim Geldumsatz zeigt sich ebenfalls die negative Entwicklung des Gesamtmarktes. Der Gesamtgeldumsatz von 424,80 Mio. € liegt ca. 7% niedriger als der Umsatz des Vorjahres.

Bei den **unbebauten Grundstücken** ist die Anzahl der Verträge um **4%** auf **1.008 Verkäufe** (Vorjahr: 1.052) gesunken. Der Flächenumsatz und der Geldumsatz sind um 6 bzw. 10 % gesunken.

Im Jahr 2012 wurden **612 Baulandkaufverträge** über insgesamt **42,18 Mio. €** abgeschlossen. Die Umsatzzahlen haben sich gegenüber dem Vorjahr verringert. Die Preisentwicklung ist jedoch in den einzelnen Bereichen der baulichen Nutzung unterschiedlich. Während im Bereich individueller Wohnungsbau die Bodenwerte konstant sind, zeigt sich im gewerblichen Bereich ein geringfügiger Preiserückgang.

Die Anzahl der verkauften **land- und forstwirtschaftlichen Flächen** betrug **306**, für die **7,88 Mio. €** gezahlt wurden. Hieraus ergab sich, dass die Preise für Ackerland und Grünland im Vergleich zum Vorjahr gestiegen sind.

Für den Teilmarkt der **bebauten Grundstücke** war hinsichtlich der Anzahl der Verträge ein leichter Rückgang um **2%** auf **2.605** (Vorjahr 2.659) zu beobachten.

In dem Teilmarkt der bebauten Grundstücke ist in allen Gebäudearten Preisstabilität zu verzeichnen. So wurde z.B. für die **1.172** verkauften **Ein- und Zweifamilienhäuser** ein Geldumsatz von **169,45 Mio. €** erzielt. Die Preise sind im um 3 % gestiegen. Bei der Preisentwicklung sind jedoch örtliche Unterschiede zu beobachten.

Mit den **234** Verkäufen von **Mehrfamilienhäusern** wurde ein Umsatz von **49,73 Mio. €** erzielt. Dies ist ein Zuwachs gegenüber den 208 Verträgen mit 42,20 Mio. € in 2011.

Beim Wohnungs- und Teileigentum wurde mit **900** Kaufverträgen ein Umsatz von **82,47 Mio. €** erzielt. Das größte Teissegment beim Wohnungseigentum (Eigentumswohnungen) sind die **Weiterverkäufe** von gebrauchten Wohnungen. In diesem Segment beträgt die **Preissteigerung** ca. 4%.

Die wesentlichen Entwicklungen sind auf der folgenden Seite nochmals tabellarisch zusammengefasst.

**Zusammenfassung der wesentlichen Daten  
des Grundstücksmarktes 2012**

	<b>Kauffälle (Anzahl)</b>	<b>Fläche (Hektar)</b>	<b>Geld (Mio. €)</b>	<b>Preisentwicklung zum Vorjahr</b>
<b>Grundstücksverkehr</b>				
Gesamtumsatz	3.613	908,08	424,80	/
<b>Unbebaute Grundstücke</b>				
Bauland	612	59,86	42,18	/
Land- und Forstwirtschaft	306	459,72	7,88	/
<b>Bebaute Grundstücke</b>				
Ein- und Zweifamilienhäuser	1172	99,84	169,45	0 %
Mehrfamilienhäuser	234	22,73	49,73	0 %
Wohnungs- und Teileigentum	900		82,47	/

## **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, und daneben 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 auch von der wirtschaftlichen Lage der Marktteilnehmer und damit von der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung 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 aus den vorliegenden Kauffällen 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.

Nutzer des Grundstücksmarktberichtes und der Bodenrichtwertkarten müssen stets beachten, dass die angegebenen Werte nur auf ein Grundstück übertragen werden können, wenn das Grundstück hinsichtlich seiner wertbestimmenden Eigenschaften mit den Objekten des Teilmarktes übereinstimmt. Sind z.B. bezüglich der Lage oder der Größe Unterschiede vorhanden, so sind diese durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Die Höhe der Zu- und Abschläge ist in der Regel nur durch einen Bewertungssachverständigen 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 Innenministerium des Landes NRW bestellt. Die Mitglieder dieser Kollegialgremien sind sowohl Angehörige der Gebietskörperschaft, bei der der Gutachterausschuss eingerichtet ist, als auch 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
- regelmäßige Ermittlung von Bodenrichtwerten und deren Veröffentlichung
- Erstattung von Gutachten bzw. Durchführung von Zustandsfeststellungen nach besonderen gesetzlichen Vorgaben
- Erstattung von Gutachten über die Höhe anderer Vermögensvor- und -nachteile bei städtebaulichen oder sonstigen Maßnahmen im Zusammenhang mit
  - a) dem Grunderwerb oder mit Bodenordnungsmaßnahmen
  - b) der Aufhebung oder Beendigung von Miet- oder Pachtverhältnissen
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung.

Des Weiteren kann der örtliche Gutachterausschuss die folgenden Aufgaben wahrnehmen:

- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust oder für andere Vermögensnachteile
- Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte
- Mietwertübersichten erstellen und bei der Erstellung eines Mietspiegels mitwirken
- Auf Antrag der zuständigen Stelle eine Mietdatenbank führen und den Mietspiegel erstellen
- Wertauskünfte und Stellungnahmen über Grundstückswerte erteilen
- Individuelle Auswertungen aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter und aggregierter Form vornehmen.

Der Obere Gutachterausschuss hat im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Gerichten und Behörden in gesetzlichen Verfahren (Die Erstattung von Obergutachten erfolgt nur, wenn bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.),
- Datensammlungen vorhalten, die bei den örtlichen Gutachterausschüssen nur vereinzelt vorhanden sind
- Erarbeitung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen
- Führung des Bodenrichtwertinformationssystems BORIS.NRW, welches Bodenrichtwerte für ganz Nordrhein-Westfalen per Internet für alle Nutzer bereitstellt und auf einer Kartengrundlage präsentiert.



### 3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner 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 Fachbereich Vermessung und Kataster angegliedert.

Eine wesentliche Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung. Nach den Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 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 beim Kreis Lippe seit 1988 automatisiert 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 solchen Auswertungen.

Neben der Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung gehören zu den Aufgaben der Geschäftsstelle:

- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung, der Übersicht über die Bodenrichtwerte und des Grundstücksmarktberichtes
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, wie z. B. Indexreihen, Liegenschaftszinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Marktanpassungsfaktoren und Rohertragsvervielfältiger
- Vorbereitung der Wertermittlungen (Gutachten)
- Mitwirkung bei der Erstellung von Mietspiegeln
- Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und aus der Kaufpreissammlung
- Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Rechten an Grundstücken.

## 4 Grundstücksmarkt 2011

### Anzahl der Kauffälle - Flächenumsatz - Geldumsatz

#### 4.1 Gesamtmarkt

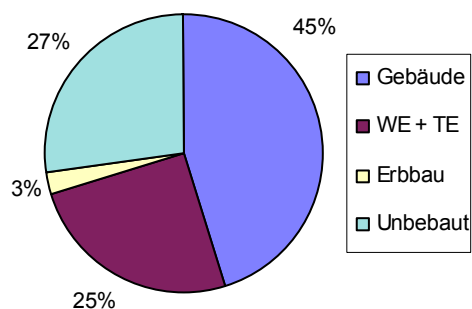
##### Jahresübersicht

	Wert 2010	Wert 2011	Wert 2012	Veränderung 2012 / 2011
Anzahl der Kauffälle	3.192	3.711	3.613	-3%
- unbebaut	939	1.052	1.008	-4%
- bebaut	2.253	2.659	2.605	-2%
Flächenumsatz in ha	808,84	1.014,67	908,08	-11%
- unbebaut	577,51	583,25	546,13	-6%
- bebaut	231,32	431,42	361,95	-16%
Geldumsatz in Mio. €	373,52	455,01	424,80	-7%
- unbebaut	46,62	64,47	58,23	-10%
- bebaut	326,90	390,54	366,57	-6%

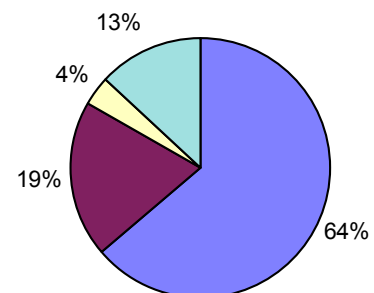
#### 4.2 Teilmarktgruppen

Teilmarktgruppe	Anzahl der Verträge	Geldumsatz in Mio. €
Gebäude (Normaleigentum)	1.629	271,49
Wohnungs- u. Teileigentum	900	82,47
Erbbau	102	15,51
Unbebaut (Normaleigentum)	982	55,33

Anzahl



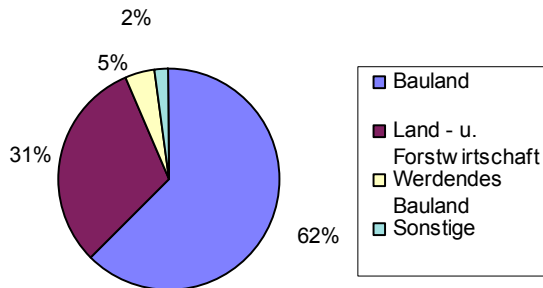
Geldumsatz



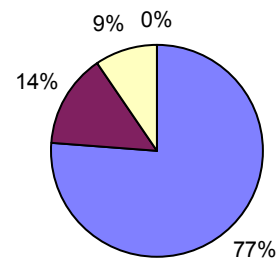
## Teilmarktgruppe Unbebaut

Gruppe	Anzahl der Verträge	Geldumsatz in Mio. €
Bauland	612	42,18
Land- u. Forstwirtschaft	306	7,88
Werdendes Bauland	45	5,23
Sonstige	19	0,04

Anzahl



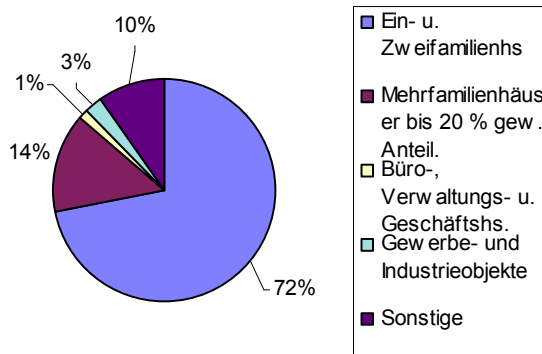
Geldumsatz



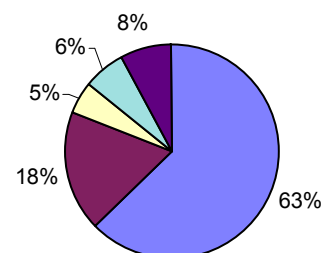
## Teilmarktgruppe Gebäude

Gruppe	Anzahl der Verträge	Geldumsatz in Mio. €
Ein- u. Zweifamilienhäuser	1.172	169,45
Mehrfamilienhäuser bis 20 % gew. Anteil	234	49,73
Büro-, Verwaltungs- u. Geschäftshäuser	23	13,69
Gewerbe- und Industrieobjekte	43	17,51
Sonstige	157	21,11

Anzahl



Geldumsatz



In diesen Übersichten sind die Verträge, die für die Auswertung nicht geeignet sind, enthalten. Des Weiteren wurden Verträge über Erbbaugrundstücke, bebaute Erbbaurechte, Teil- und Wohnungserbbaurechte ebenfalls berücksichtigt. In den folgenden Abschnitten sind diese Verträge in den Angaben nicht enthalten.

## 5 Unbebaute Grundstücke

### 5.1 Individueller Wohnungsbau

Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau sind voll erschlossene baureife Grundstücke, die im Rahmen der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften nach den individuellen Vorstellungen des Bauherrn, in der Regel mit Ein- und Zweifamilienhäusern, bebaut werden.

Der Teilmarkt für den individuellen Wohnungsbau im Kreis Lippe ist vergleichsweise groß; der Umsatz in diesem Teilmarkt stellt sich wie folgt dar:

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
2011	369	28,21	26,48
2012	345	25,70	25,15
Veränderung	- 7 %	- 9 %	- 5 %

#### Aufteilung des Jahres 2012 auf die Städte und Gemeinden

Gemeinde	Anzahl d. Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Augustdorf	20	1,19	1,31
Bad Salzuflen	60	4,04	4,74
Barntrup	4	0,28	0,17
Blomberg	3	0,40	0,12
Detmold	58	5,04	4,98
Dörentrup	9	0,83	0,46
Extertal	2	0,18	0,09
Horn-Bad Meinberg	14	1,41	0,83
Kalletal	10	0,66	0,45
Lage	46	3,71	3,44
Lemgo	38	2,79	3,17
Leopoldshöhe	37	2,16	2,43
Lügde	4	0,32	0,16
Oerlinghausen	15	0,97	1,28
Schieder-Schwalenberg	6	0,57	0,19
Schlangen	19	1,17	1,33

Das Preisniveau für Wohnbaugrundstücke ist im Kreisgebiet sehr unterschiedlich. Eine Übersicht über die Grundstückspreise ergibt sich aus den gebietstypischen Werten, die in der Übersicht über die Bodenrichtwerte (s. Kapitel 8.3) gezeigt werden.

Detailliertere Informationen liefern die Bodenrichtwerte (s. Kapitel 8).

Die Preisentwicklung wird in Form von Indexreihen dargestellt. Die Indexreihen werden bei den erforderlichen Daten (s. Kapitel 9) abgedruckt.

## 5.2 Geschosswohnungsbau

Der Geschosswohnungsbau umfasst Grundstücke, die mit Mehrfamilienhäusern bebaut werden. Die Mehrfamilienhäuser können anschließend als Gesamtobjekt vermietet, bewirtschaftet oder in Wohnungseigentum aufgeteilt und veräußert werden.

Grundstücke für den Geschosswohnungsbau bilden nur einen kleinen Teilmarkt. Der Umsatz in diesem Teilmarkt stellt sich wie folgt dar:

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
2011	14	1,51	2,41
2012	7	1,35	1,80

## 5.3 Gewerbliche Bauflächen

### 5.3.1 Höherwertige gewerbliche Nutzung

Hier werden baureife Grundstücke zusammengefasst, die mit Büro- und/oder mit Handelsobjekten bebaut werden. Hierzu zählen auch Grundstücke für den großflächigen Einzelhandel. Die Grundstücke für diese Objekte liegen in der Regel in Innenstädten oder speziellen Gewerbegebieten.

Grundstücke, die mit Objekten für eine höherwertige gewerbliche Nutzung bebaut werden, bilden nur einen kleinen Teilmarkt. Der Umsatz in diesem Teilmarkt stellt sich wie folgt dar:

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
2011	8	2,07	1,57
2012	6	1,64	1,47

Zu Handelsflächen siehe Kapitel 9.2.3.

### 5.3.2 Gewerbe und Industrie

Hierzu zählen erschlossene baureife Grundstücke, die entsprechend dem Planungsrecht mit Gebäuden für Gewerbe- und Industriebetriebe bebaut werden können. Die Grundstücke liegen in der Regel in klassischen Gewerbegebieten.

Der Umsatz dieser Grundstücksart stellt sich für den Kreis Lippe wie folgt dar:

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
2011	39	17,03	6,08
2012	31	17,12	7,65

Das Preisniveau für Gewerbegrundstücke ist im Kreisgebiet sehr unterschiedlich. Eine Übersicht über die Grundstückspreise ergibt sich aus den gebietstypischen Werten, die in der Übersicht über die Bodenrichtwerte (s. Kapitel 8.3) gezeigt werden. Detailliertere Informationen liefern die Bodenrichtwerte (s. Kapitel 8).

## 5.4 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Der Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Flächen unterteilt sich in Acker- und Grünland sowie in forstwirtschaftliche Flächen. Die Umsätze der drei Nutzungsarten mit Flächen größer als 2.500 m<sup>2</sup> werden einzeln dargestellt. Für Ackerland und Grünland gibt es Bodenrichtwerte, die das Preisniveau wiedergeben (s. Kapitel 8). Die Preisentwicklung wird in Form von Indexreihen dargestellt. Die Indexreihen werden bei den erforderlichen Daten (s. Kapitel 9) abgedruckt.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
2011	124	231,14	4,55
2012	131	330,97	6,38
Veränderung	+ 6 %	+ 43 %	+ 40 %

### 5.4.1 Ackerland

Dem Ackerland werden die üblicherweise als Acker nutzbaren Flächen zugeordnet. Im Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Flächen ist das Ackerland die umsatzstärkste Nutzungsart. Die nachfolgende Tabelle enthält die Verkaufsflächen größer 2.500 m<sup>2</sup>.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]	Ø Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]
2011	101	202,65	4,20	1,77
2012	97	272,23	5,65	1,78

### 5.4.2 Grünland

Dem Grünland werden die üblicherweise als Weide und/oder Wiese nutzbaren Flächen zugeordnet. Im Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Flächen ist das Grünland am Umsatz nicht so stark beteiligt wie das Ackerland. Die nachfolgende Tabelle enthält die Verkaufsflächen größer 2.500 m<sup>2</sup>.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]	Ø Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]
2011	23	28,49	0,35	1,28
2012	34	58,74	0,73	1,39

### 5.4.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Als forstwirtschaftliche Flächen werden nur Grundstücke angesehen, die als Nadel-, Laub- oder Mischwald wirtschaftlich genutzt werden können. Die nachfolgende Tabelle enthält die Verkaufsflächen größer 2.500 m<sup>2</sup>.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]	Ø Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]
2011	39	105,20	1,18	1,17
2012	32	35,38	0,47	1,30

Bei den forstwirtschaftlichen Flächen besteht hinsichtlich der Auswertung von Kaufverträgen die Schwierigkeit, dass der Grund und Boden sowie der Aufwuchs in den meisten Fällen als Gesamtkaufpreis angegeben wird. Eine allgemeingültige Aussage über den Bodenwert ohne Aufwuchs bei Waldflächen ist nicht möglich.

#### 5.4.4 Gartenland

Gartenland befindet sich in unterschiedlichen Lagen und unterschiedlichen örtlichen Zusammenhängen. Der Nutzgarten oder der Erholungsgarten sind ggf. wertmäßig unterschiedlich einzustufen. Die geringe Anzahl an Kauffällen derartiger Flächen verteilt über das Kreisgebiet lässt eine differenzierte Auswertung nicht zu.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]	Ø Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]
2011	14	2,42	0,09	3,54
2012	8	0,96	0,03	3,42

Untersuchungsergebnisse zu den Wertverhältnissen finden Sie in Kapitel 9.

#### 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bei **Bauerwartungsland** handelt es sich um 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.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]	Ø Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]
2011	10	8,63	1,92	22,23
2012	11	10,30	2,63	25,50

**Rohbauland** sind Flächen, die durch einen Bebauungsplan oder durch 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.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]	Ø Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]
2011	20	4,51	2,42	53,76
2012	32	9,18	2,58	28,14

Untersuchungsergebnisse zu den Wertverhältnissen finden Sie in Kapitel 9.

## 5.6 Erbbaurechte

### 5.6.1 Bestellung von Erbbaurechten

Das Erbbaurecht ist das veräußerbare und vererbliche Recht, auf einem Grundstück ein Gebäude zu errichten. Es wird durch einen notariellen Vertrag begründet. Im Erbbaurechtsvertrag wird unter anderem der zu zahlende Erbbauzins vereinbart.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Ø Erbbauzinssatz [%]
2011	2	0,10	4
2012	3	0,40	4

### 5.6.2 Bebaute Erbbaurechte

Der Eigentümer eines Erbbaurechtes verkauft das Recht. Mit dem Erwerb tritt der Käufer in die Rechte und Pflichten aus dem bestehenden Erbbaurechtsvertrag ein und wird Eigentümer der aufstehenden Bausubstanz.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
2011	81	11,77	12,96
2012	64	10,45	11,35

Untersuchungsergebnisse zu den Wertverhältnissen finden Sie in Kapitel 9.

### 5.6.3 Erbbaugrundstücke

Erbbaugrundstücke sind Grundstücke, die mit einem Erbbaurecht belastet sind.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
2011	19	2,84	1,44
2012	23	5,33	2,90

Untersuchungsergebnisse zu den Wertverhältnissen finden Sie in Kapitel 9.



## 6 Bebaute Grundstücke

### 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Bei den bebauten Grundstücken bilden die Ein- und Zweifamilienhäuser den größten Teilmarkt.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
2011	1.047	98,31	153,84
2012	1.023	88,80	155,04
Veränderung	- 2 %	- 10 %	+ 1 %

#### Aufteilung des Jahres 2012 auf die Städte und Gemeinden

Gemeinde	Anzahl d. Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Augustdorf	30	2,19	4,95
Bad Salzuflen	138	11,23	21,97
Barntrup	30	2,72	3,08
Blomberg	49	3,77	5,50
Detmold	239	20,71	42,28
Dörentrup	34	3,79	4,25
Extertal	30	3,70	2,54
Horn-Bad Meinberg	55	5,20	7,03
Kalletal	35	3,13	3,91
Lage	94	8,66	14,07
Lemgo	115	8,89	16,95
Leopoldshöhe	47	4,33	8,53
Lügde	18	1,40	1,60
Oerlinghausen	58	4,54	11,12
Schieder-Schwalenberg	20	1,98	2,31
Schlangen	31	2,58	4,94

Auf der Grundlage einer detaillierten Auswertung von Kauffällen ergeben sich für Ein- und Zweifamilienhäuser folgende durchschnittliche Werte:

#### Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Alters- klasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücks- fläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Preis/m <sup>2</sup> - Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Gesamt- kaufpreis [€]
1975-2010	130	610	147	1.374	198.179
1950-1974	137	636	132	1.104	140.918
bis 1949	38	560	150	958	139.697

#### Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Alters- klasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücks- fläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Preis/m <sup>2</sup> - Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Gesamt- kaufpreis [€]
1975-2010	77	363	124	1.397	171.237
1950-1974	30	372	110	1.019	110.312
bis 1949	3	342	106	540	60.333

#### Reihenmittelhäuser

Alters- klasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücks- fläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Preis/m <sup>2</sup> - Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Gesamt- kaufpreis [€]
1975-2010	18	227	120	1.191	140.778
1950-1974	23	222	104	1.095	113.783
bis 1949	0	0	0	0	0

Genauere Werte für Ein- und Zweifamilienhäuser können mit Hilfe von Immobilienrichtwerten (s. Kapitel 12.3) und Vergleichsfaktoren im Vergleichswertverfahren ermittelt werden (s. Kapitel 9).

## 6.2 Mehrfamilienhäuser

Zu dem hier dargestellten Segment gehören Wohnhäuser ab 3 Wohnungen sowie alle gemischt genutzten Objekte mit überwiegender Wohnnutzung.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
2011	174	17,48	38,78
2012	210	20,84	46,89

Mehrfamilienhäuser sind Ertragswertobjekte, für die der Wert vom erzielbaren Ertrag und der Verzinsung abhängt. Eine Wertermittlung erfolgt deshalb in der Regel über das Ertragswertverfahren. Die Liegenschafts-zinssätze sind unter Kapitel 9 und die marktüblichen Mieten unter Kapitel 11 abgebildet. Zusätzlich besteht die Möglichkeit einen Vergleichsfaktor zu ermitteln (Kapitel 9).

## 6.3 Weitere Gebäudearten

Zur Abrundung des Umsatzbildes für den Teilmarkt der bebauten Grundstücke werden die Umsätze der nichtwohnlischen Nutzungen dargestellt.

Objekte	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	2011	21	6,24	32,60
	2012	19	8,81	13,06
Gewerbe- und Industrieobjekte	2011	41	32,15	11,86
	2012	36	22,00	15,48
Sonstige bebaute Grundstücke	2011	116	196,53	31,81
	2012	127	144,38	18,54

Die meisten Objekte, die hier aufgezeigt werden, sind wie Mehrfamilienhäuser Ertragswertobjekte, für die der Wert vom erzielbaren Ertrag und der Verzinsung abhängt. Die Liegenschaftszinssätze, mit denen eine Wertermittlung durchzuführen ist, sind in Kapitel 9 behandelt. Marktübliche Mieten sind in Kapitel 11 abgebildet.

## 7 Wohnungs- und Teileigentum

### 7.1 Wohnungseigentum

Das Wohnungseigentum beinhaltet das Sondereigentum an einer Wohnung und einen Miteigentumsanteil am Grundstück.

Neben den Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau und den Ein- und Zweifamilienhäusern bilden die Eigentumswohnungen den dritten großen Teilmarkt.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz [Mio. €]
2011	725	66,05
2011	724	69,48
Veränderung	0 %	+ 5 %

#### Aufteilung des Jahres 2012 auf die Städte und Gemeinden

Gemeinde	Anzahl d. Kauffälle	Geldumsatz [Mio. €]
Augustdorf	15	0,86
Bad Salzuflen	197	17,38
Barntrup	4	0,26
Blomberg	23	0,65
Detmold	164	18,16
Dörentrup	3	0,23
Extertal	0	0
Horn-Bad Meinberg	16	1,13
Kalletal	2	0,17
Lage	99	8,67
Lemgo	107	12,06
Leopoldshöhe	33	3,87
Lügde	2	0,13
Oerlinghausen	48	5,19
Schieder-Schwalenberg	3	0,12
Schlangen	8	0,63

Der Teilmarkt des Wohnungseigentums gliedert sich in drei Segmente, die jeweils einen eigenen Teilmarkt bilden.

Teilmarkt	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz [Mio. €]
Erstverkauf nach Neubau	79	14,65
Weiterverkäufe (Zweitverkäufe)	602	48,97
Erstverkäufe nach Umwandlung	43	5,86

Auf der Grundlage einer detaillierten Auswertung von Kauffällen ergeben sich für Weiterverkäufe folgende durchschnittliche Werte:

<b>Alters- klasse</b>	<b>Anzahl der Kauffälle</b>	<b>Ø Wohn- fläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Ø Preis/m<sup>2</sup> - Wohnfläche [€/m<sup>2</sup>]</b>
2000-2010	14	78	1.573
1990-1999	33	79	1.114
1980-1989	28	75	940
1970-1979	25	77	838
1960-1969	16	76	794
bis 1959	7	85	954

Genauere Werte für Eigentumswohnungen können mit Hilfe von Immobilienrichtwerten (s. Kapitel 12.3) und Vergleichsfaktoren im Vergleichswertverfahren ermittelt werden (s. Kapitel 9). Neben oder anstelle des Vergleichswertverfahrens besteht bei Eigentumswohnungen auch die Möglichkeit, über das Ertragswertverfahren den Verkehrswert zu ermitteln. Die Liegenschaftszinssätze sind in Kapitel 9 und die marktüblichen Mieten in Kapitel 11 abgebildet.

## 7.2 Teileigentum

Neben dem Miteigentumsanteil am Grundstück wird beim Teileigentum Sondereigentum an Räumlichkeiten verkauft, die nicht zu Wohnzwecken dienen, z. B. Büroräume, Geschäftsräume, Garagen usw.

<b>Jahr</b>	<b>Anzahl der Kauffälle</b>	<b>Geldumsatz [Mio. €]</b>
2010	3	0,12
2012	3	0,20

## **8 Bodenrichtwerte**

### **8.1 Gesetzlicher Auftrag**

Von den Gutachterausschüssen werden jährlich Bodenrichtwerte ermittelt, die in Bodenrichtwertkarten dargestellt und anschließend veröffentlicht werden. Es handelt sich dabei um eine der wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses, die gemäß § 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 gemäß § 11 Gutachterausschussverordnung NRW beschlossen und veröffentlicht. Die Veröffentlichung wird ortsüblich bekannt gemacht.

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

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

Die Ermittlung der Bodenrichtwerte erfolgt auf der Grundlage der Auswertung der eingegangenen Kaufpreise. Liegen für ein Richtwertgebiet keine oder 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:

- Wohnbauflächen
- gemischte Bauflächen
- gewerbliche Bauflächen
- Sonderbauflächen
- landwirtschaftliche Nutzflächen
- forstwirtschaftliche Nutzflächen.

Für die land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen sowie für Außenbereichslagen wurde eine separate Karte gefertigt.

Auf den folgenden Seiten sind Auszüge aus den Richtwertkarten abgedruckt.

Die Bodenrichtwerte sind normierte Durchschnittswerte. Abweichungen eines einzelnen Grundstückes von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße - erfordern in der Regel Zu- oder Abschläge zum oder vom Bodenrichtwert. Zur Berücksichtigung von Abweichungen in der Lage, der Grundstücksgröße oder bei einer Baulücke bei Wohnbaugrundstücken bzw. Ackerzahl, Entfernung zum Ortsrand oder Grundstücksfläche bei landwirtschaftlichen Grundstücken sind in Kapitel 9, Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht.

## Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten für Bauland

Die Bodenrichtwerte sind Durchschnittswerte. Sie wurden für lagetypische Grundstücke ermittelt, deren maßgebliche, den Wert bestimmende Merkmale, wie z. B. Entwicklungszustand, Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Zuschnitt, für das jeweilige Gebiet typisch sind (Richtwertgrundstück).

Bei den zonalen Richtwerten bezieht sich der Richtwert auf die Lage, die mit einem Punkt gekennzeichnet ist. Damit ist nicht automatisch ausgesagt, dass der Wert des Grundstücks, das als Bezugsfläche verwendet wird, mit dem angegebenen Richtwert übereinstimmt.

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 Bauland und beinhalten die Erschließungsbeiträge nach § 127 Baugesetzbuch (BauGB), die Kostenerstattung nach § 135a BauGB und die Kanalanschlussbeiträge nach § 10 Kommunalabgabengesetz (KAG).

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Entwicklungs- und 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 €/m<sup>2</sup>  
Wertbeeinflussende Umstände

### Zum Beispiel:

100  
W II 600 0,8 vt ASB

### Wertbeeinflussende Umstände:

Der erste große Buchstabe bezeichnet die Art der baulichen Nutzung nach der Baunutzungsverordnung:

W = Wohnbaufläche, MI = gemischte Baufläche, MD = Dorfgebiet

G = Gewerbebaufläche, SE = Sondergebiet nach § 10 BauNVO,

SO = Sondergebiet nach § 11 BauNVO.

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

Die arabische Zahl gibt die Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks an, z. B. 600 = 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

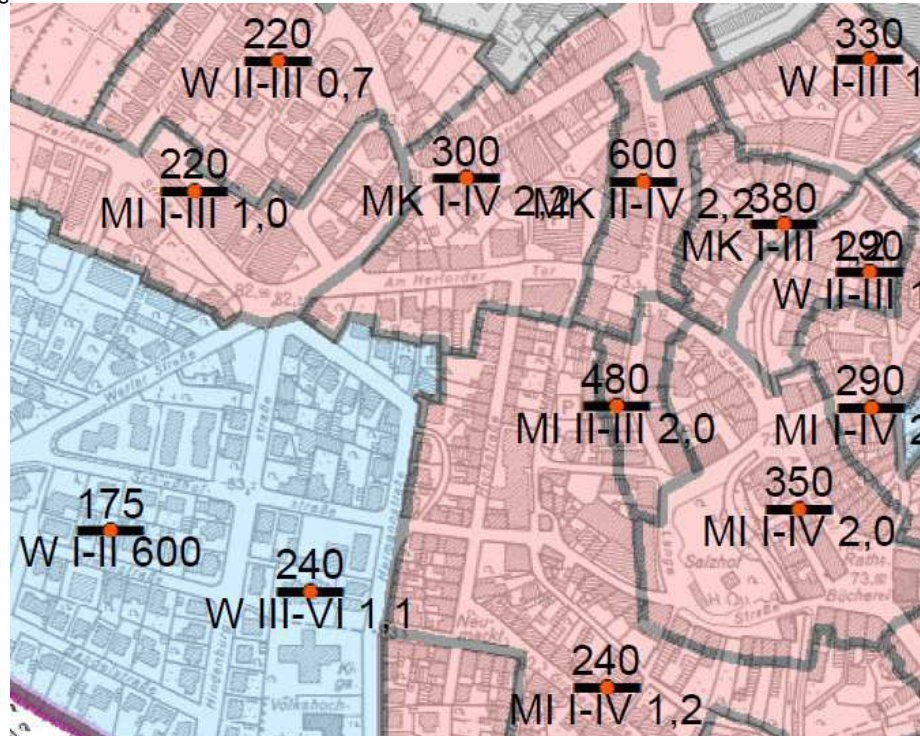
Die arabische Zahl mit Komma gibt die realisierbare Geschossflächenzahl (GFZ) an, z. B. 0,8.

Die Bezeichnung vt zeigt an, dass in der Richtwertzone nur ein Verkäufer auftritt.

ASB = Außenbereich

## Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bad Salzflufen

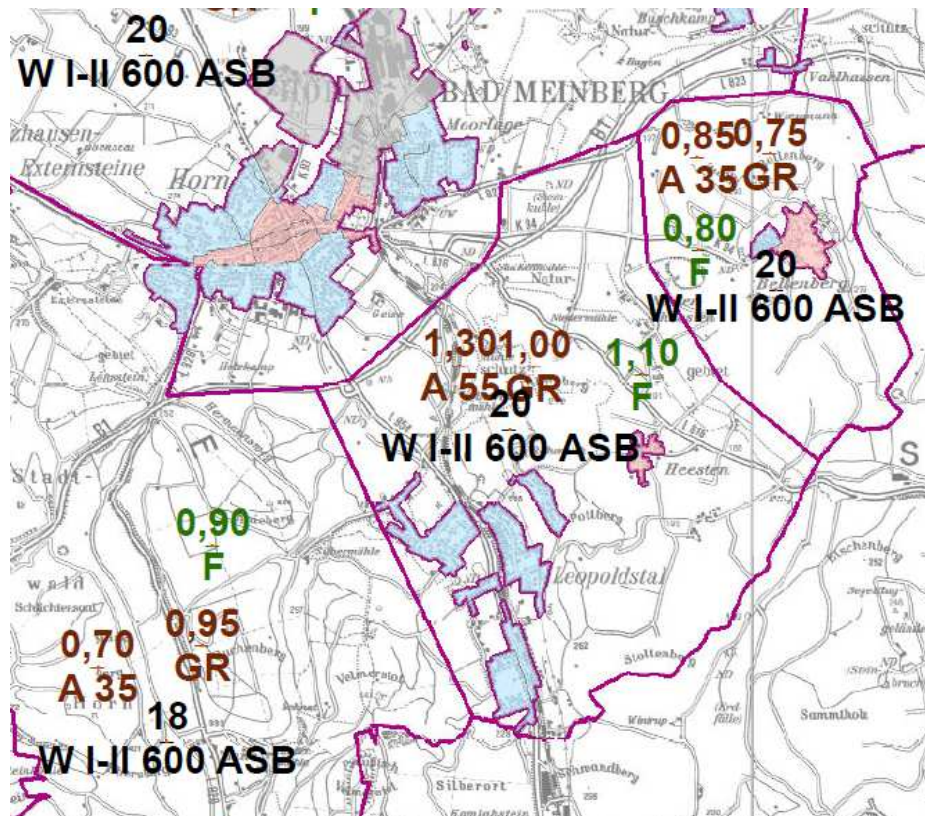
Erläuterungen siehe Seite 21



© Geobasisdaten des Kreises Lippe

## Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für landwirtschaftliche Nutzflächen

Erläuterungen siehe Seite 23



© Geobasisdaten des Landes NRW



## Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten für landwirtschaftliche Flächen

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

Der Bodenrichtwert für Ackerland bezieht sich auf Grundstücke, die eine Fläche von ca. 1,5 ha haben. Dem Grünlandrichtwert liegt eine Fläche von ca. 1 ha und eine Entfernung zum Ortsrand von 500 m zugrunde.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Entwicklungszustand, spezielle Lage, Ausnutzbarkeit und Größe - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Die angegebenen Richtwerte können trotz der Abstimmung auf ein Richtwertgrundstück nur als Orientierung für die Wertverhältnisse dienen. Die angegebenen Richtwerte sind keine Bodenrichtwerte, mit denen eine Verkehrswertermittlung durchgeführt werden kann, da die dargestellten Werte nicht hinreichend definiert sind.

### Schreibweise:

$$\frac{\text{Bodenrichtwert in €/m}^2}{\text{Wertbeeinflussende Umstände}}$$

### Zum Beispiel:

$$\frac{2,1}{A 60}$$

### Wertbeeinflussende Umstände:

A = Ackerland  
GR = Grünland  
F = Forstwirtschaft

Die arabische Zahl gibt bei Acker die Bonität, die Güte des Grund und Bodens, an (Ackerzahl).

In den forstwirtschaftlichen Richtwerten ist der Aufwuchs enthalten.

In der Karte sind zusätzlich Baulandrichtwerte für Grundstücke im Außenbereich angegeben, für die keine Zonen gebildet werden können (Streulagen). Zur Schreibweise der Werte siehe Seite 21.

### 8.3 Übersicht über Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)

#### Wohnbauflächen für individuellen Wohnungsbau

Stadt/Gemeinde	Grundstückswert (€/m <sup>2</sup> )		
	Lage		
	gute	mittlere	mäßige
Augustdorf	120	110	90
Bad Salzuflen	150	105	85
Barntrup	75	55	37
Blomberg	105	60	38
Detmold	150	110	75
Dörentrup	70	55	39
Extertal	65	48	30
Horn-Bad Meinberg	90	55	38
Kalletal	85	60	44
Lage	155	105	75
Lemgo	165	110	75
Leopoldshöhe	140	115	80
Lügde	85	60	32
Oerlinghausen	160	150	100
Schieder-Schwalenberg	50	45	32
Schlangen	140	110	80

Die angegebenen Werte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreies Bauland.

#### Wohnbauflächen für mehrgeschossigen Wohnungsbau

(Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte mit einem gewerblichen Anteil von weniger als 20% des Rohertrages)

Stadt/Gemeinde	Grundstückswert (€/m <sup>2</sup> )		
	Lage		
	gute	mittlere	mäßige
Augustdorf			100
Bad Salzuflen	195	180	120
Barntrup			
Blomberg		90	85
Detmold	185	170	75
Dörentrup			
Extertal		70	
Horn-Bad Meinberg		65	50
Kalletal	85		
Lage		145	105
Lemgo	125	125	95
Leopoldshöhe	125	135	125
Lügde		90	60
Oerlinghausen		180	135
Schieder-Schwalenberg		55	
Schlangen			

Die angegebenen Werte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreies Bauland.

## Gewerbliche Bauflächen

Stadt/Gemeinde	Grundstückswert (€/m <sup>2</sup> )		
	Lage		
	gute	mittlere	mäßige
Augustdorf		55	
Bad Salzuflen	75	50	34
Barntrup	21	24	19
Blomberg	15	29	15
Detmold	55	50	50
Dörentrup			15
Extertal		39	22
Horn-Bad Meinberg		39	13
Kalletal		22	13
Lage	60	50	40
Lemgo	50	44	30
Leopoldshöhe		55	39
Lügde		46	18
Oerlinghausen		50	48
Schieder-Schwalenberg			11
Schlangen		55	29

Die angegebenen Werte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreies Bauland.

Die Übersicht bezieht sich nur auf klassisches Gewerbe wie Produktion, Handwerk, Industrie. Flächen mit höherer gewerblicher Nutzung wie Handel wurden nicht berücksichtigt. Zu Handelsflächen siehe Kapitel 9.2.3.

### 8.4 Bodenrichtwerte im Internet

Die Bodenrichtwertkarte kann auch im Internet unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) kostenlos eingesehen werden. Für registrierte Kunden besteht des Weiteren die Möglichkeit, aus BORISplus.NRW einen kostenpflichtigen Ausdruck der Bodenrichtwertkarte zu erstellen.

Zusätzlich sind die Bodenrichtwerte auch im Geoportal des Lebenslagenatlas des Kreises Lippe unter [geo.kreislippe.de](http://geo.kreislippe.de) einzusehen.

## 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, kann die Vergleichbarkeit von Grundstücken in den wertbeeinflussenden Umständen 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 in der Regel erforderlich, dass eine Marktanpassung vorgenommen werden muss.

Im Folgenden werden die für die Wertermittlung erforderlichen Daten dargestellt.

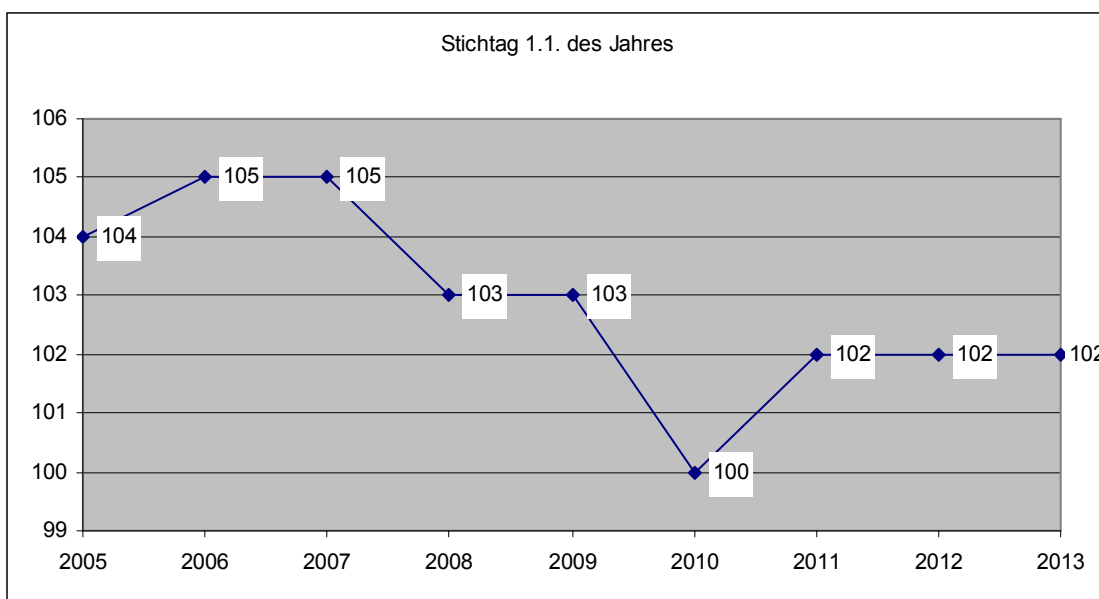
## 9.1 Indexreihen

Mit Indexreihen wird die zeitliche Entwicklung eines Marktes bzw. Teilmarktes dargestellt. Nachfolgend sind für die verschiedenen Teilmärkte die jeweiligen Indexreihen ausgewiesen worden.

### 9.1.1 Wohnbauland

Aufgrund von Kaufpreisen wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2010 = 100 eine Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland entwickelt:

**Baulandpreisindex für Wohnbaugrundstücke im Kreis Lippe**

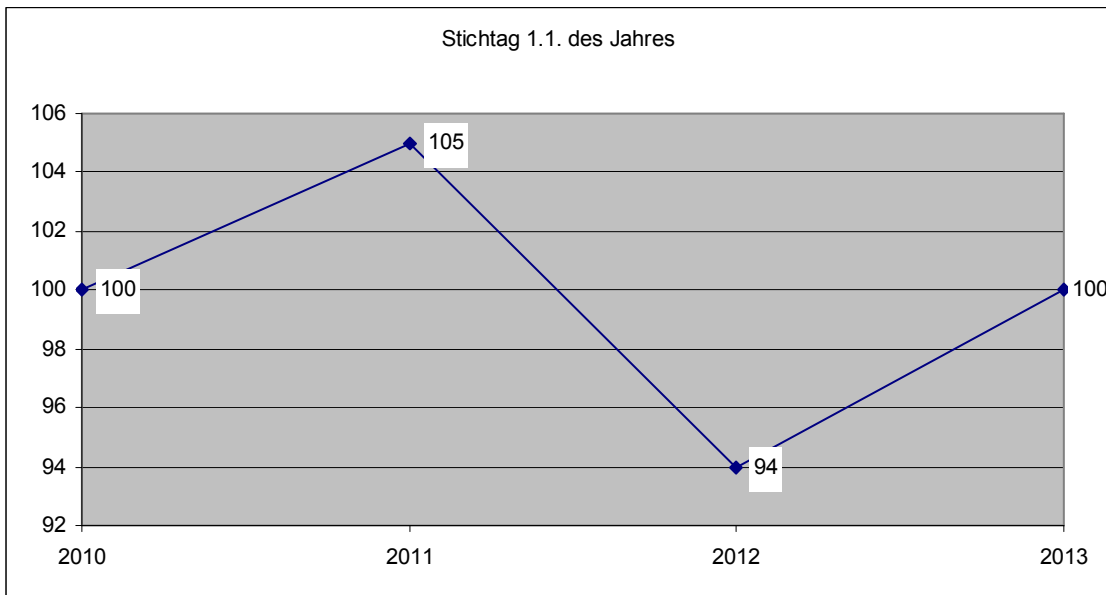


Der Baulandpreisindex gibt eine gemittelte Preisentwicklung wieder. Die Preisentwicklung verläuft dabei nicht in allen Städten und Gemeinden gleich. Das Datenmaterial ist jedoch nicht ausreichend, um für jede Gemeinde eine aussagefähige Baulandpreisindexreihe abzubilden.

### 9.1.2 Geschosswohnungsbau

Aufgrund von Kaufpreisen wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2010 = 100 eine Bodenpreisindexreihe für Geschosswohnungsbau entwickelt:

**Baulandpreisindex für Geschosswohnungsbau im Kreis Lippe**

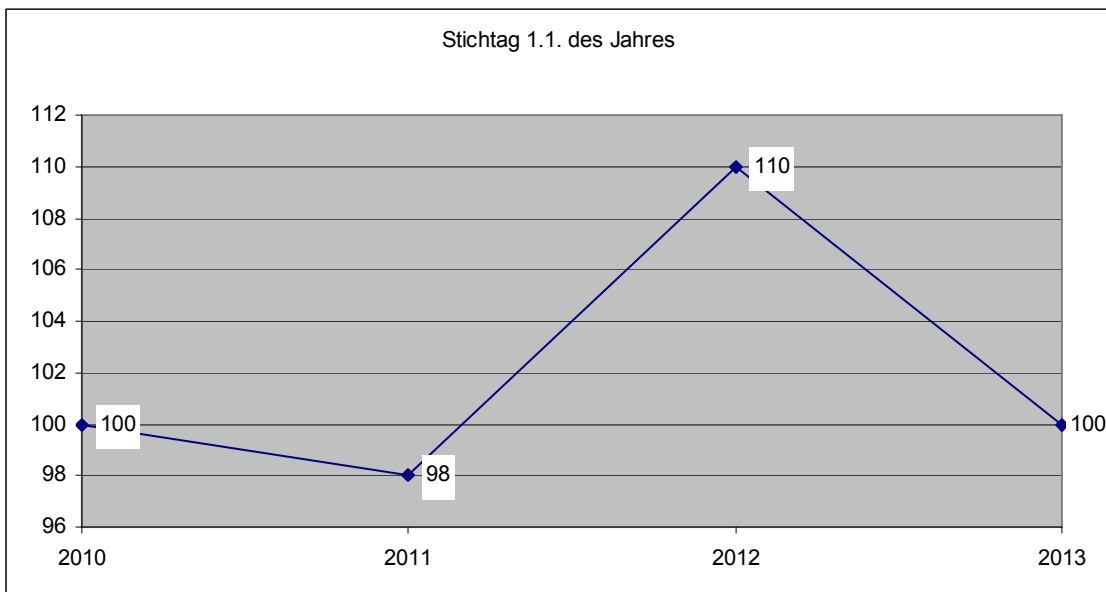


Der Baulandpreisindex gibt eine gemittelte Preisentwicklung wieder. Die Datenbasis für die Indexreihe ist gering. Der Index hat eine geringe Aussagekraft.

### 9.1.3 Misch-, Kerngebiete und Handel

Aufgrund von Kaufpreisen wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2010 = 100 eine Bodenpreisindexreihe für Geschosswohnungsbau entwickelt:

**Baulandpreisindex für Misch-, Kerngebiete und Handel im Kreis Lippe**

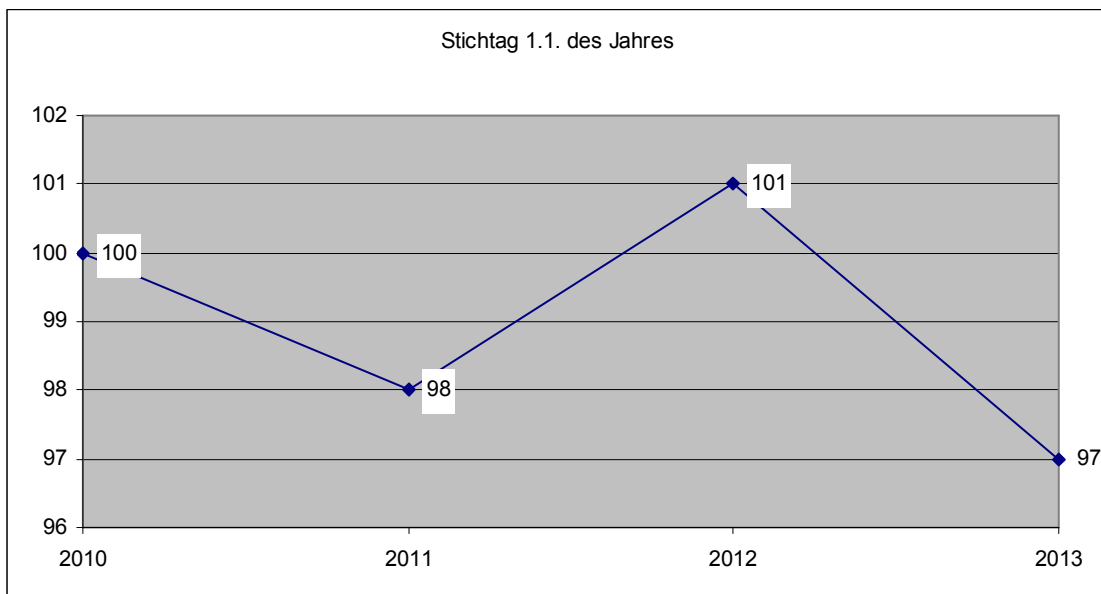


Der Baulandpreisindex gibt eine gemittelte Preisentwicklung wieder. Die Datenbasis für die Indexreihe ist gering. Der Index hat eine geringe Aussagekraft.

### 9.1.4 Gewerbe und Industrie

Aufgrund von Kaufpreisen wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2010 = 100 eine Bodenpreisindexreihe für Geschosswohnungsbau entwickelt:

**Baulandpreisindex für Gewerbe und Industrie im Kreis Lippe**

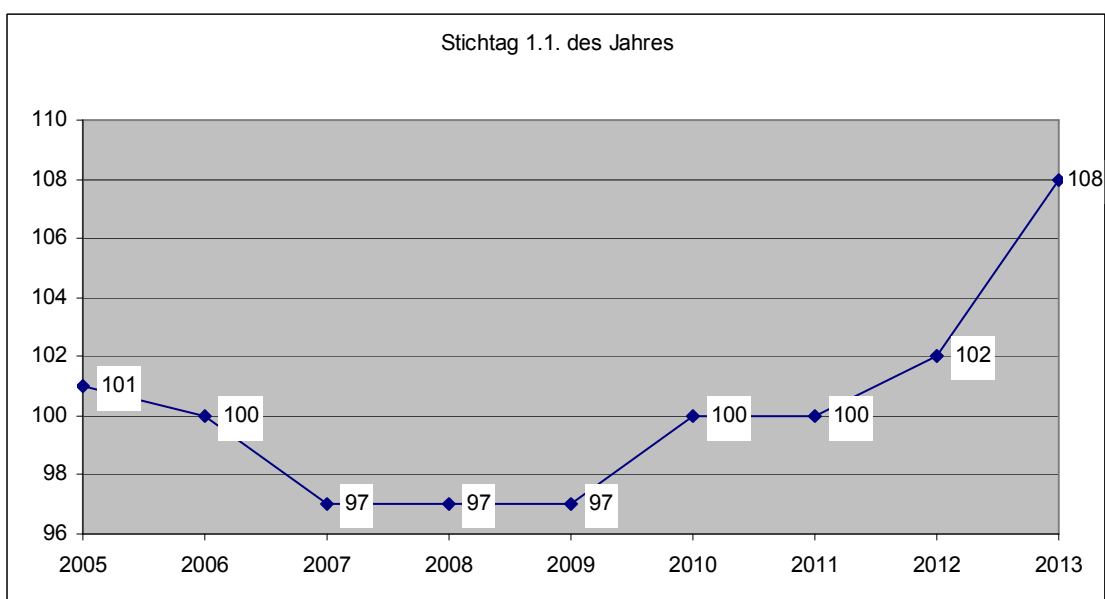


Der Baulandpreisindex gibt eine gemittelte Preisentwicklung wieder. Die Preisentwicklung verläuft dabei nicht in allen Städten und Gemeinden gleich. Das Datenmaterial ist jedoch nicht ausreichend, um für jede Gemeinde eine aussagefähige Baulandpreisindexreihe abzubilden.

### 9.1.5 Ackerland

Aufgrund der sich aus den Kaufpreisen ergebenden Richtwertveränderung wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2010 = 100 eine Bodenpreisindexreihe für Ackerland entwickelt:

**Preisindex für Ackerland im Kreis Lippe**

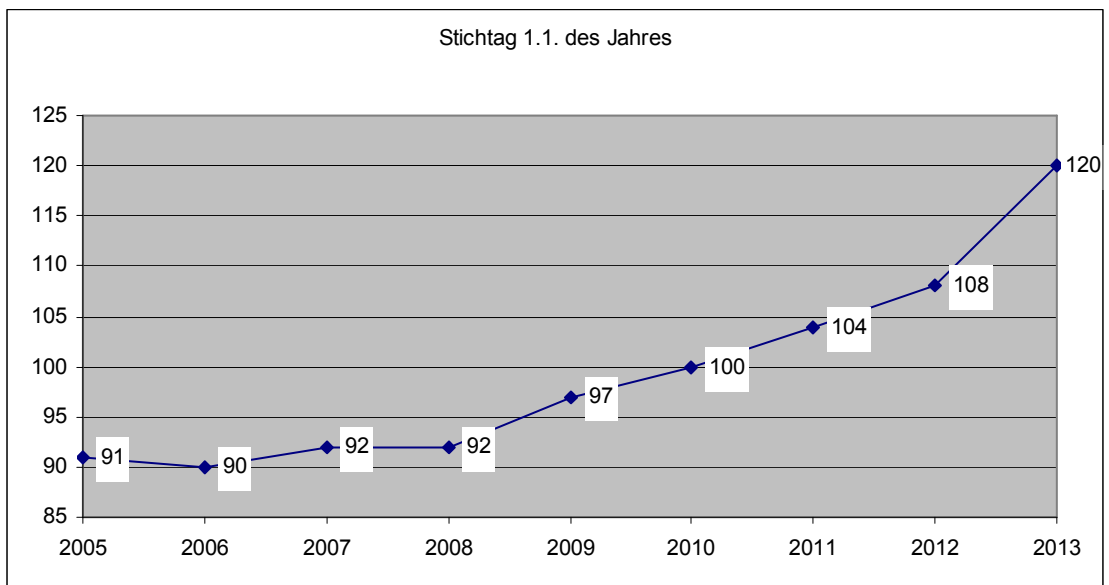


Der Ackerlandpreisindex gibt eine gemittelte Preisentwicklung über das Kreisgebiet wieder.

### 9.1.6 Grünland

Aufgrund der sich aus den Kaufpreisen ergebenden Richtwertveränderung wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2010 = 100 eine Bodenpreisindexreihe für Grünland entwickelt:

**Preisindex für Grünland im Kreis Lippe**

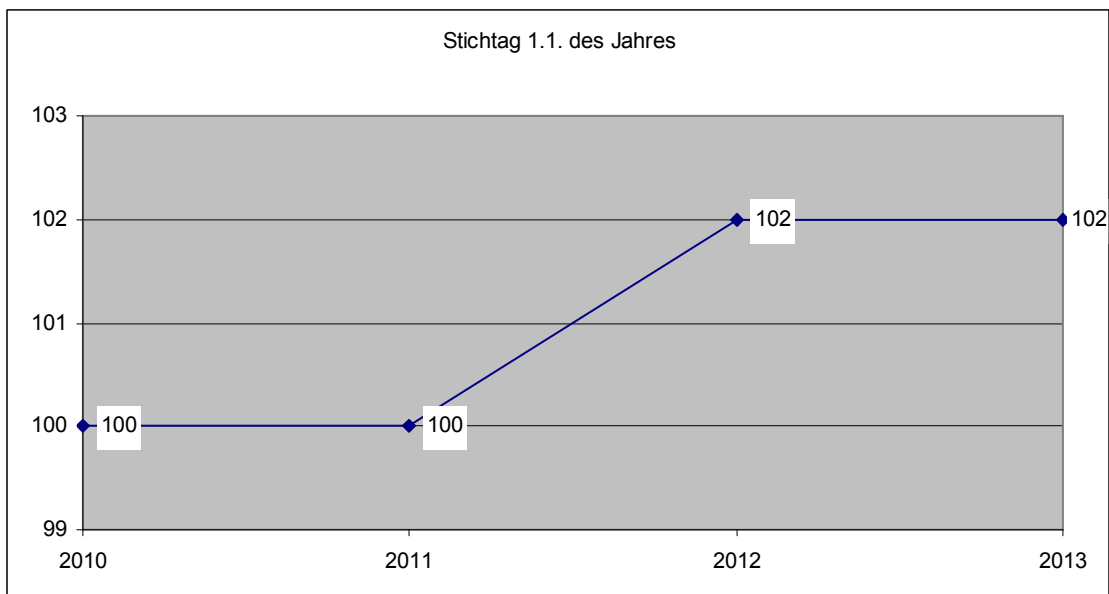


Der Grünlandpreisindex gibt eine gemittelte Preisentwicklung wieder. Die Datenbasis für die Indexreihe ist gering. Der Index hat eine geringe Aussagekraft.

### 9.1.7 Wald

Aufgrund der sich aus den Kaufpreisen ergebenden Richtwertveränderung wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2010 = 100 eine Bodenpreisindexreihe für Wald entwickelt:

**Preisindex für Wald im Kreis Lippe**

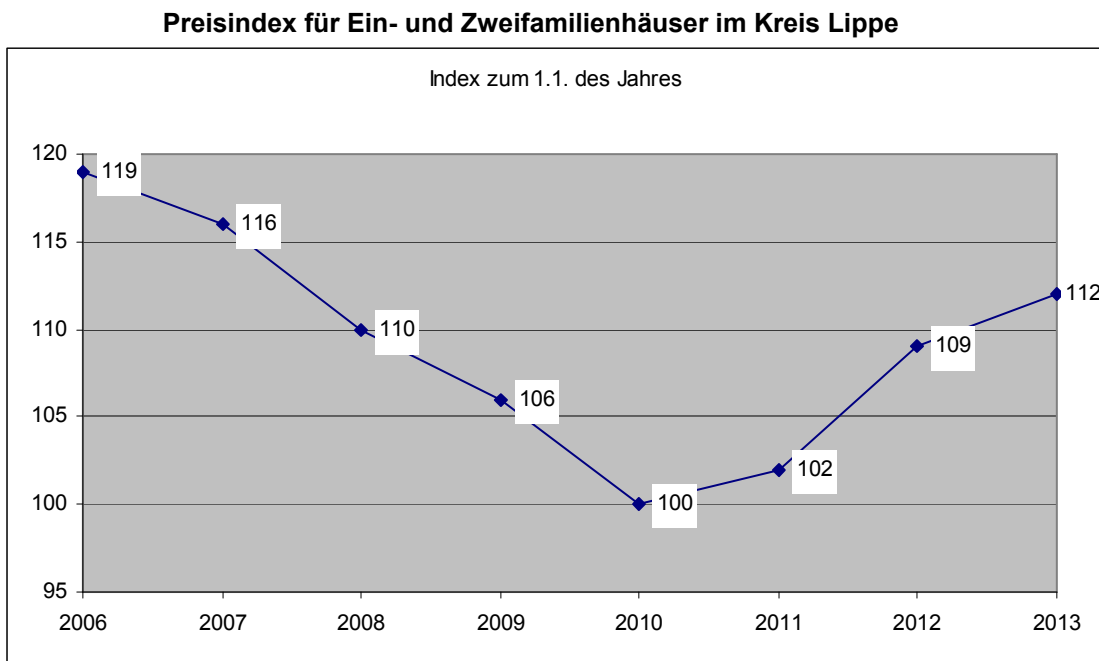


Der Waldpreisindex gibt eine gemittelte Preisentwicklung für Wald mit Aufwuchs wieder. Die Datenbasis für die Indexreihe ist gering. Der Index hat eine geringe Aussagekraft.



### 9.1.8 Ein- und Zweifamilienhäuser

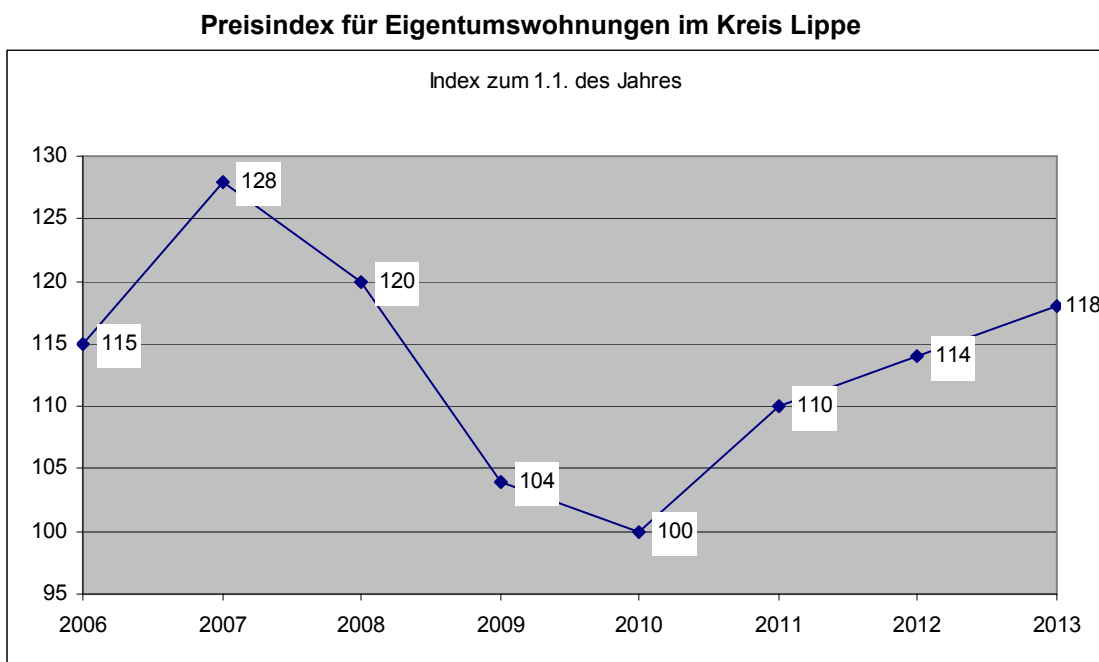
Aufgrund der sich aus den Kaufpreisen ergebenden Regressionsanalysen wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2010 = 100 eine Indexreihe für Ein- und Zweifamilienhäuser entwickelt:



Der Preisindex gibt eine gemittelte Preisentwicklung wieder. Die Preisentwicklung verläuft dabei nicht in allen Städten und Gemeinden gleich. Das Datenmaterial ist jedoch nicht ausreichend, um für jede Gemeinde eine aussagefähige Indexreihe abzubilden.

### 9.1.9 Wohnungseigentum im Zweiterwerb

Aufgrund der sich aus den Kaufpreisen ergebenden Regressionsanalysen wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2010 = 100 eine Indexreihe für Eigentumswohnungen entwickelt:



Der Preisindex gibt eine gemittelte Preisentwicklung wieder. Die Preisentwicklung verläuft dabei nicht in allen Städten und Gemeinden gleich. Das Datenmaterial ist jedoch nicht ausreichend, um für jede Gemeinde eine aussagefähige Indexreihe abzubilden.

## 9.2 Umrechnungskoeffizienten

### 9.2.1 Wohnbauland

Die statistische Auswertung von erschließungsbeitragsfreien Kaufpreisen aus den Jahren 2002 und 2003 zeigt, dass bei unbebauten Wohnbaulandgrundstücken für ein- oder zweigeschossige Gebäude eine Unterteilung in Grundstücke für eine Einzelhausbebauung und in Reihen- und Doppelhausgrundstücke vorzunehmen ist. Bei den Einzelhausgrundstücken haben die Lage, die Fläche und die Baulückeneigenschaft signifikanten Einfluss auf den Wert des Grund und Bodens.

Die Baulückeneigenschaft ist bei den Reihen- und Doppelhausgrundstücken kein wirksamer Einflussfaktor, so dass hier nur die Lage und die Fläche signifikant wirken.

In die Untersuchung ist nur die Qualitätsstufe Wohnbauland eingeflossen. Grundstücke, bei denen unterschiedliche Qualitäten verkauft wurden, sind dementsprechend bereinigt worden.

#### Beschreibung der untersuchten Daten:

	Einzelhäuser		Doppel- und Reihenhäuser	
	von	bis	von	bis
Fläche	250 m <sup>2</sup>	1.500 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>
Lagewert	20	320	30	190
Kaufpreise	10 €/m <sup>2</sup>	300 €/m <sup>2</sup>	35 €/m <sup>2</sup>	215 €/m <sup>2</sup>
Anzahl der Kauffälle	900		136	

Die Untersuchungsergebnisse wurden mit Kauffällen aus den Jahren 2007 und 2008 überprüft. Die Überprüfung konnte nur für Einzelhäuser durchgeführt werden, da für Doppel- und Reihenhäuser keine ausreichende Anzahl an Kauffällen vorliegt.

#### Beschreibung der untersuchten Daten:

	Einzelhäuser	
	von	bis
Fläche	290 m <sup>2</sup>	1.300 m <sup>2</sup>
Lagewert	40	230
Kaufpreise	22 €/m <sup>2</sup>	233 €/m <sup>2</sup>
Anzahl der Kauffälle	315	

Die Baulückeneigenschaft konnte nicht untersucht werden, da für dieses Merkmal nicht ausreichend viele Kaufpreise vorliegen.

Die Analyse zeigt, dass sich der Bodenwert nicht immer proportional zur Änderung der oben genannten Einflussfaktoren verändert. Im Folgenden werden die Umrechnungskoeffizienten dargestellt.

### Umrechnungskoeffizienten für die Lagewertänderung bei Einzelhäusern:

Die Lagewertänderung wird durch prozentuale Zu- oder Abschläge vom Vergleichswert zum Bewertungsgrundstück sachverständig geschätzt. Aufgrund der Lagewertänderung lässt sich die Wertänderung über die Umrechnungskoeffizienten ableiten.

Beispiel:

Ein Bodenrichtwert als mittlerer Lagewert für die Bodenrichtwertzone beträgt 150 €/m<sup>2</sup>. Sein Lagewert ist 150. Das Bewertungsgrundstück liegt 10% schlechter als das Richtwertgrundstück und hat somit einen Lagewert von 135.

Die Untersuchung mit den Kauffällen aus 2002 und 2003 hat schon gezeigt, dass die Lagewertänderung sich nahezu proportional auf den Wert auswirkt. Die Proportionalität ergibt sich aus der neuen Auswertung vollständig, so dass keine Umrechnungskoeffizienten benötigt werden.

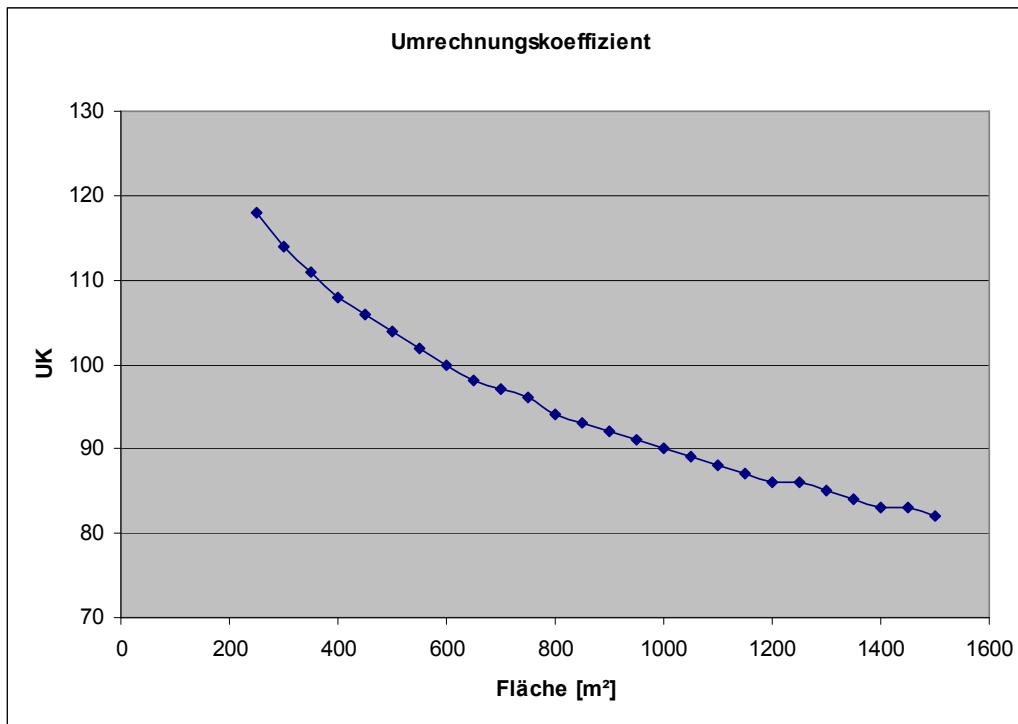
Für das obige Beispiel bedeutet dies, dass sich bei einem Lagewert von 135 auch der Bodenwert zu 135 €/m<sup>2</sup> ergibt.

### Umrechnungskoeffizienten für die Fläche bei Einzelhäusern:

Der relative Bodenwert [€/m<sup>2</sup>] ist abhängig von der Grundstücksfläche. Mit größer werdender Fläche sinkt der relative Bodenwert. Über die Umrechnungskoeffizienten werden die Werte vergleichbar bzw. umwandelbar.

Die statistische Untersuchung der Kaufpreise aus den Jahren 2007 und 2008 bestätigt im Wesentlichen die vorhandenen Umrechnungskoeffizienten. Es haben sich nur geringe Änderungen ergeben. Die folgenden Umrechnungskoeffizienten können für die Wertermittlung herangezogen werden:

Fläche	Umrechnungskoeffizient	Fläche	Umrechnungskoeffizient
250	118	900	92
300	114	950	91
350	111	1000	90
400	108	1050	89
450	106	1100	88
500	104	1150	87
550	102	1200	86
600	100	1250	86
650	98	1300	85
700	97	1350	84
750	96	1400	83
800	94	1450	83
850	93	1500	82



Beispiel:

Bodenrichtwertgrundstück 100 €/m<sup>2</sup> bei einer Größe von 800 m<sup>2</sup>. Bewertungsgrundstück 1.000 m<sup>2</sup>.

Aus der Tabelle UK (800) = 94; UK (1000) = 90

Bodenwert des Bewertungsgrundstücks:

$$100 \text{ €/m}^2 \times 90 / 94 = 95,74 \text{ rd. } 96 \text{ €/m}^2$$

### **Berücksichtigung der Baulückeneigenschaft**

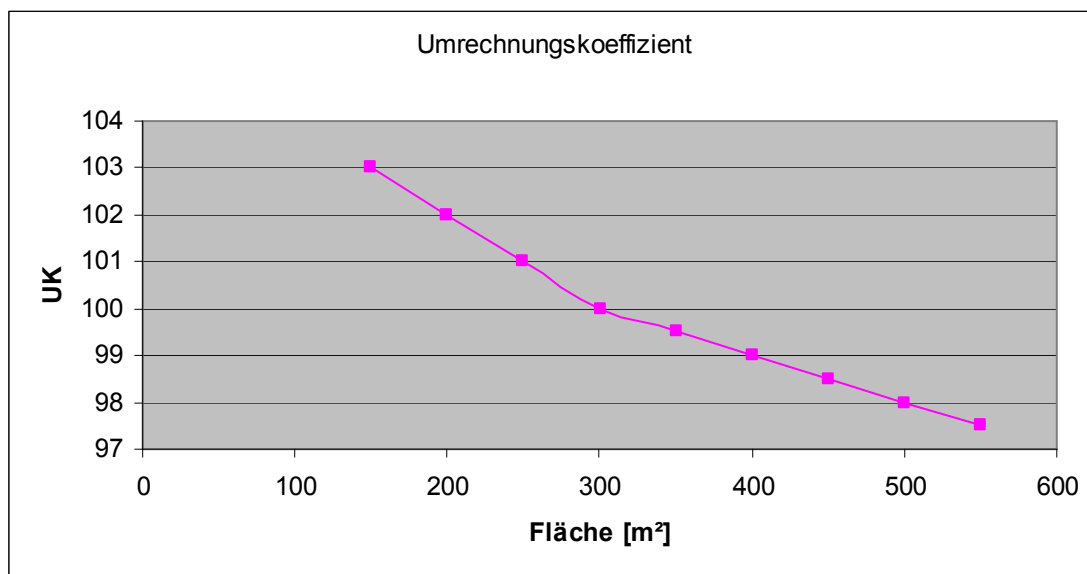
Der Bodenwert bei Baulücken liegt in der Regel um 10 bis 25% über den üblichen Bodenwerten. In Einzelfällen können diese Werte auch über- oder unterschritten werden. Der Zuschlag ist vom Bodenwertniveau abhängig. Bei einem Bodenwertniveau von ca. 20 €/m<sup>2</sup> beträgt der Zuschlag 25% und bei ca. 200 € liegt der Zuschlag bei 10%.

### Umrechnungskoeffizienten für die Lagewertänderung bei Doppel- und Reihenhäusern:

Für die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten bei Doppel- und Reihenhäusern gilt das gleiche wie für Einzelhäuser. Auch hier war nach der Untersuchung mit den Kaufpreisen aus 2002 und 2003 die Abweichung der linearen Funktion von der ermittelten Funktion in vielen Wert-ableitungen vernachlässigbar. Da sich bei den Einzelhäusern eine lineare Abhängigkeit herausgestellt hat, kann diese auch für die Doppel- und Reihenhäusern angehalten werden.

### Umrechnungskoeffizienten für die Fläche bei Doppel- und Reihenhäusern:

Fläche	Umrechnungskoeffizient
150	103
200	102
250	101
300	100
350	99,5
400	99
450	98,5
500	98
550	97,5



Die Umrechnungskoeffizienten für Einzelhäuser haben sich durch die aktuelle Analyse nur unwesentlich verändert. Die vorhandenen Umrechnungskoeffizienten für Doppel- und Reihenhäuser können deshalb weiter angehalten werden.

## Anwendung der Umrechnungskoeffizienten

Die Umrechnungskoeffizienten und Zuschläge für die Baulückeneigenschaft sind bei der Wertableitung als Faktoren zusammzusetzen.

Beispiel:

Bodenrichtwert 100 €/m<sup>2</sup> für ein 800 m<sup>2</sup> großes Einzelhausgrundstück soll umgerechnet werden auf ein Grundstück mit 1.000 m<sup>2</sup> und einer 10% schlechteren Lage, das jedoch eine Baulücke ist.

Für die Berücksichtigung der Lageabweichung beträgt der Faktor 0,9.

Umrechnungskoeffizienten Fläche für Einzelhausgrundstück:

Aus der Tabelle UK (800) = 94; UK (1000) = 90

Der Korrekturfaktor ergibt sich somit zu:  $90 / 94 = 0,96$

Für die Baulückeneigenschaft wird der Zuschlag zwischen den Eckwerten 25% bei 20 €/m<sup>2</sup> und 10% bei 200 €/m<sup>2</sup> interpoliert mit 100 €/m<sup>2</sup> gleich rd. 18%, was einem Faktor von 1,18 entspricht.

Somit:

Bodenrichtwert 100 €/m<sup>2</sup> x Lagefaktor 0,9 x Flächenfaktor 0,96 x Baulückenfaktor 1,18 =  
Bodenwert des Bewertungsgrundstücks 102 €/m<sup>2</sup>.

## 9.2.2 Landwirtschaftliche Flächen

In einer Untersuchung der Kauffälle aus den Jahren 2002 bis einschließlich 2006 wurde der Einfluss folgender Merkmale auf den Kaufpreis untersucht:

- Übernahme eines Pachtverhältnisses
- Käufer gleich Pächter
- Arrondierungserwerb
- Geländeverhältnisse
- Bodenzahl (Bonität)
- Lage
- Entfernung zum Ortsrand
- Fläche
- Vertragsdatum.

Beim Ackerland umfasste die Stichprobe 290 Kauffälle. Aufgrund dieser Stichprobe zeigen folgende Merkmale einen signifikanten Einfluss auf den Wert:

- Vertragsdatum
- Fläche
- Bodenzahl (Ackerzahl)
- Arrondierungserwerb
- Lage.

Die Ausprägung der Wertänderung ergibt sich wie folgt:

Merkmal	Merkmaländerung	Bodenwertniveau 1 €/m <sup>2</sup>	Bodenwertniveau 3 €/m <sup>2</sup>
Fläche	+ 10.000 m <sup>2</sup>	+ 2,75 %	+ 1 %
Ackerzahl	+ 10 Punkte	+ 7 %	+ 2,25 %
Lage	+ 10%	+ 10 %	+ 10 %
Arrondierung	vorhanden	+ 18,5 %	+ 6 %

Zwischen den Bodenwertniveaus kann linear interpoliert werden.

Sind mehrere Werteinflüsse bei der Bewertung zu berücksichtigen, so sind die Verbesserungen zu addieren.

Beispiel:

Der Ackerlandrichtwert beträgt 2,00 €/m<sup>2</sup> bei einer Ackerzahl von 50 und einer Fläche von 15.000 m<sup>2</sup>. Für das Richtwertgrundstück ist es die Norm, dass kein Arrondierungserwerb vorliegt. Die Bewertungsfläche hat eine Ackerzahl von 60, eine Fläche von 25.000 m<sup>2</sup> und eine um 10% bessere Lage. Die Anpassung beträgt somit:

Merkmal	Anpassung
Fläche	+ 1,9 %
Ackerzahl	+ 4,6 %
Lage	+ 10,0 %
Summe	+ 16,5 %

Der angepasste Ackerlandwert ergibt sich somit zu 2,33 €/m<sup>2</sup>.

Beim Grünland umfasste die Stichprobe 116 Kauffälle. Aufgrund dieser Stichprobe zeigen folgende Merkmale einen signifikanten Einfluss auf den Wert:

- Vertragsdatum
- Fläche
- Entfernung zum Ortsrand
- Lage.

Die Ausprägung der Wertänderung ergibt sich wie folgt:

Merkmal	Merkmaländerung	Bodenwertniveau 0,5 €/m <sup>2</sup>	Bodenwertniveau 1,5 €/m <sup>2</sup>
Fläche	+ 10.000 m <sup>2</sup>	- 4 %	- 1 %
Entfernung	+ 100 m	- 1,5 %	- 0,5 %
Lage	+ 10%	+ 10 %	+ 10 %

Zwischen den Bodenwertniveaus kann linear interpoliert werden.

Sind mehrere Werteinflüsse bei der Bewertung zu berücksichtigen, so sind die Verbesserungen zu addieren.

Beispiel:

Der Grünlandrichtwert beträgt 1,00 €/m<sup>2</sup> bei einer Fläche von 10.000 m<sup>2</sup> und einer Entfernung von 500 m. Die Bewertungsfläche hat eine Fläche von 20.000 m<sup>2</sup>, ist 100 m vom Ortsrand entfernt und hat eine um 10% bessere Lage.

Die Anpassung beträgt somit:

Merkmal	Anpassung
Fläche	- 2,5 %
Entfernung	+ 4,0 %
Lage	+ 10,0 %
Summe	+ 11,5 %

Der angepasste Grünlandwert ergibt sich somit zu 1,11 €/m<sup>2</sup>.

### 9.2.3 Ein- und Zweifamilienhäuser

Aus den Jahren 2005 bis einschließlich 2011 wurden ca. 1700 Kauffälle statistisch untersucht. Die Analyse zeigt, dass für die Merkmale

- Lagewert
- Baugrundstücksfläche
- Wohnfläche
- Restnutzungsdauer

Umrechnungskoeffizienten abzuleiten sind.

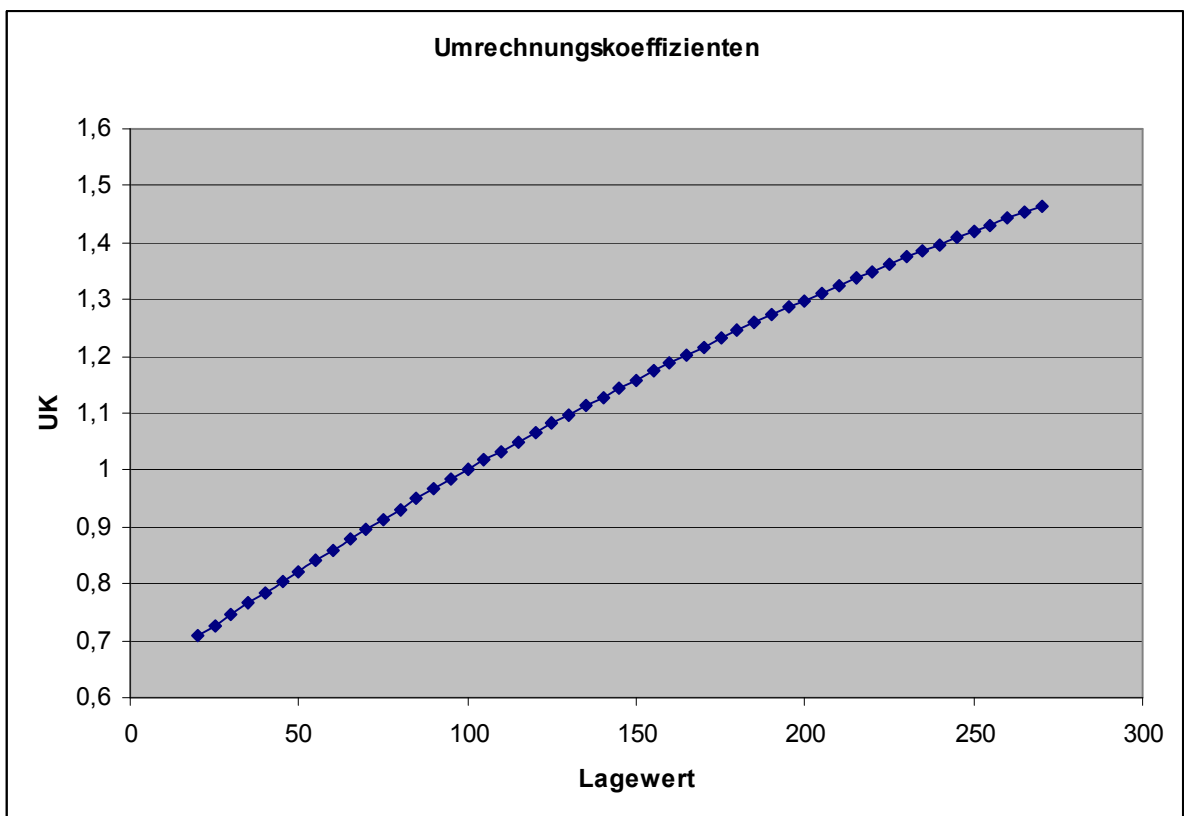
Der Lagewert ergibt sich aus dem Bodenrichtwert unter Berücksichtigung der Lage in der Richtwertzone im Vergleich mit der Lage des Bodenrichtwertes. Ist die Lage des Objektes 10% besser als die Lage des Richtwertgrundstücks wird an den Bodenrichtwert ein Zuschlag von 10% angebracht um den Lagewert zu erhalten. Z. B.: Bodenrichtwert 150 €/m<sup>2</sup>, Lage + 10 %, daraus folgt, Lagewert gleich 165.

Zur Ermittlung der Baugrundstücksfläche werden von der Gesamtfläche des Grundstücks selbständig verwertbare Grundstücksteile und andere Qualitäten des Grund und Bodens abgezogen.



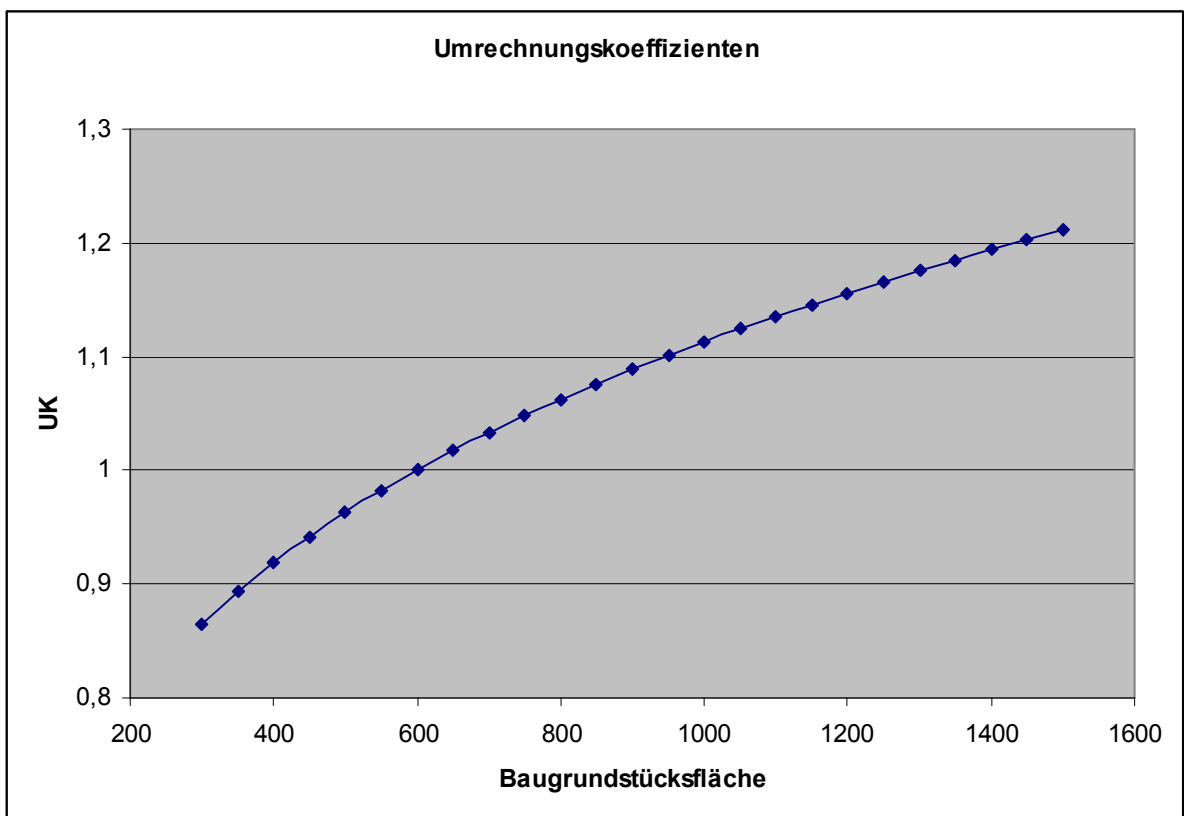
## Umrechnungskoeffizienten für die Lage

Lagewert	Umrechnungskoeffizient	Lagewert	Umrechnungskoeffizient
20	0,7073	150	1,1587
25	0,7270	155	1,1736
30	0,7465	160	1,1882
35	0,7658	165	1,2027
40	0,7850	170	1,2170
45	0,8039	175	1,2311
50	0,8227	180	1,2450
55	0,8412	185	1,2588
60	0,8596	190	1,2723
65	0,8778	195	1,2857
70	0,8958	200	1,2989
75	0,9137	205	1,3119
80	0,9313	210	1,3247
85	0,9488	215	1,3373
90	0,9660	220	1,3497
95	0,9831	225	1,3620
100	1,0000	230	1,3740
105	1,0167	235	1,3859
110	1,0332	240	1,3976
115	1,0496	245	1,4091
120	1,0657	250	1,4204
125	1,0817	255	1,4315
130	1,0975	260	1,4425
135	1,1131	265	1,4533
140	1,1285	270	1,4638
145	1,1437		



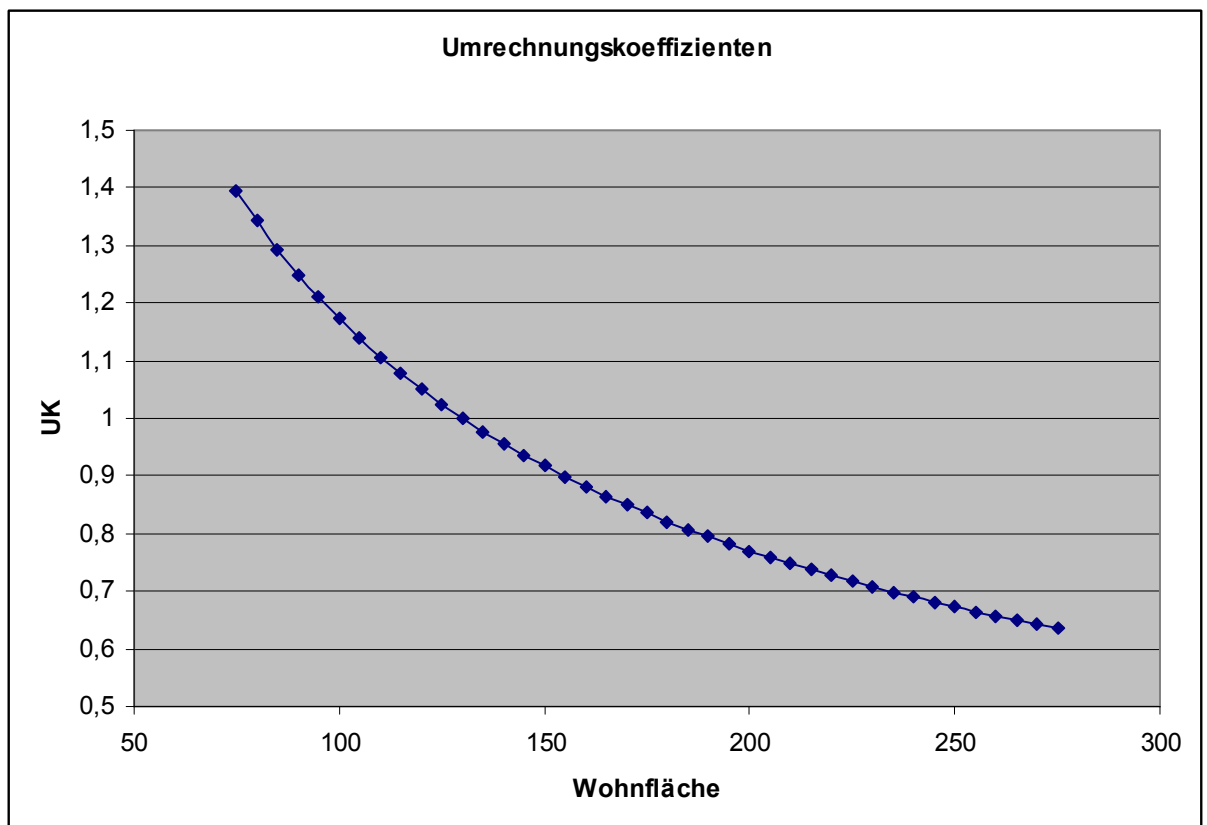
## Umrechnungskoeffizienten für die Baugrundstücksfläche

Baugrundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Umrechnungskoeffizient
300	0,8650
350	0,8933
400	0,9186
450	0,9416
500	0,9626
550	0,9820
600	1,0000
650	1,0169
700	1,0328
750	1,0478
800	1,0621
850	1,0756
900	1,0886
950	1,1010
1000	1,1128
1050	1,1243
1100	1,1353
1150	1,1459
1200	1,1561
1250	1,1660
1300	1,1757
1350	1,1850
1400	1,1940
1450	1,2028
1500	1,2114



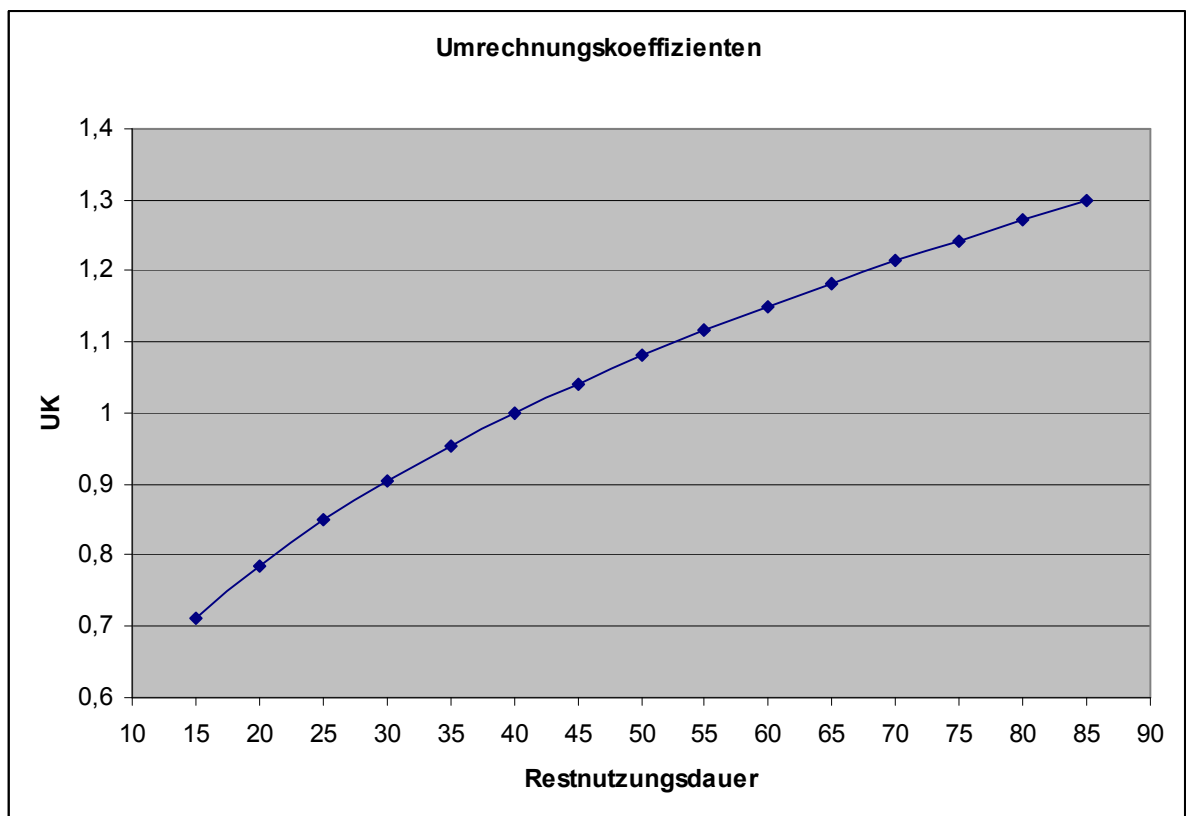
## Umrechnungskoeffizienten für die Wohnfläche

Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Umrechnungskoeffizient	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Umrechnungskoeffizient
75	1,3957	180	0,8210
80	1,3421	185	0,8075
85	1,2937	190	0,7945
90	1,2497	195	0,7821
95	1,2094	200	0,7702
100	1,1724	205	0,7588
105	1,1382	210	0,7478
110	1,1066	215	0,7372
115	1,0771	220	0,7270
120	1,0497	225	0,7171
125	1,0241	230	0,7076
130	1,0000	235	0,6985
135	0,9774	240	0,6896
140	0,9561	245	0,6811
145	0,9360	250	0,6728
150	0,9169	255	0,6647
155	0,8989	260	0,6570
160	0,8817	265	0,6494
165	0,8655	270	0,6421
170	0,8499	275	0,6350
175	0,8351		



## Umrechnungskoeffizienten für die Restnutzungsdauer

Restnutzungsdauer [Jahre]	Umrechnungskoeffizient
15	0,7117
20	0,7864
25	0,8496
30	0,9051
35	0,9548
40	1,0000
45	1,0417
50	1,0804
55	1,1167
60	1,1509
65	1,1833
70	1,2141
75	1,2435
80	1,2716
85	1,2987



Die Restnutzungsdauer steht im Zusammenhang mit den Gesamtnutzungsdauern der Sachwert- und Ertragswertmodelle der Arbeitsgemeinschaft der Gutachterausschüsse in NRW, die zur Zeit der Auswertung gültig waren. Die verkürzten Gesamtnutzungsdauern und die neue Punktrastermethode nach der neuen Sachwertrichtlinie sind noch nicht anzuwenden.

## 9.2.4 Wohnungseigentum

Der Markt für Eigentumswohnungen unterteilt sich in drei Teilmärkte: Ersterwerb nach Neubau, Ersterwerb nach Umwandlung und Weiterverkauf. Die Umrechnungskoeffizienten wurden mit den Daten aus dem Teilmarkt Weiterverkauf ermittelt. Aus den Jahren 2005 bis einschließlich 2011 wurden ca. 1700 Kauffälle statistisch untersucht. Die Analyse zeigt, dass für die Merkmale

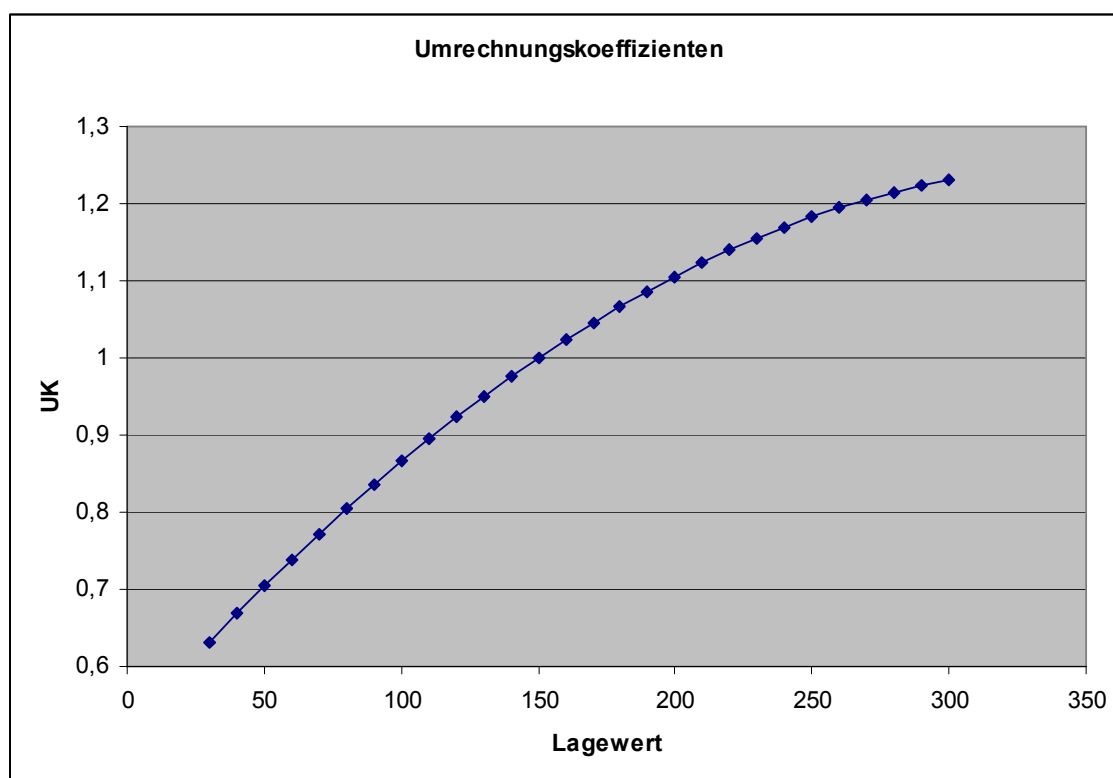
- Lagewert
- Wohnfläche
- Restnutzungsdauer
- Etagenlage

Umrechnungskoeffizienten abzuleiten sind.

Der Lagewert ergibt sich aus dem Bodenrichtwert unter Berücksichtigung der Lage in der Richtwertzone im Vergleich mit der Lage des Bodenrichtwertes (s. o. Ein- u. Zweifamilienhäuser).

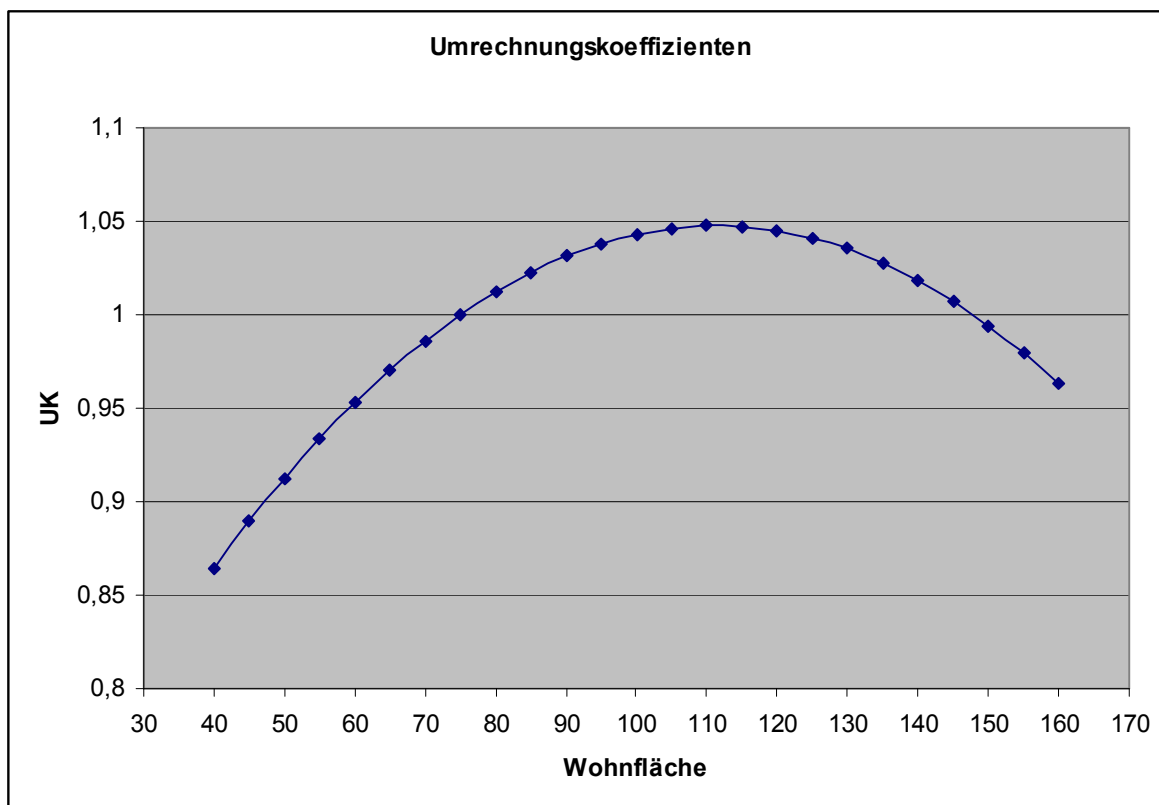
### Umrechnungskoeffizienten für die Lage

Lagewert	Umrechnungskoeffizient	Lagewert	Umrechnungskoeffizient
30	0,6310	170	1,0456
40	0,6680	180	1,0667
50	0,7039	190	1,0866
60	0,7386	200	1,1054
70	0,7722	210	1,1231
80	0,8047	220	1,1396
90	0,8360	230	1,1550
100	0,8662	240	1,1693
110	0,8952	250	1,1824
120	0,9231	260	1,1944
130	0,9499	270	1,2053
140	0,9755	280	1,2150
150	1,0000	290	1,2236
160	1,0234	300	1,2310



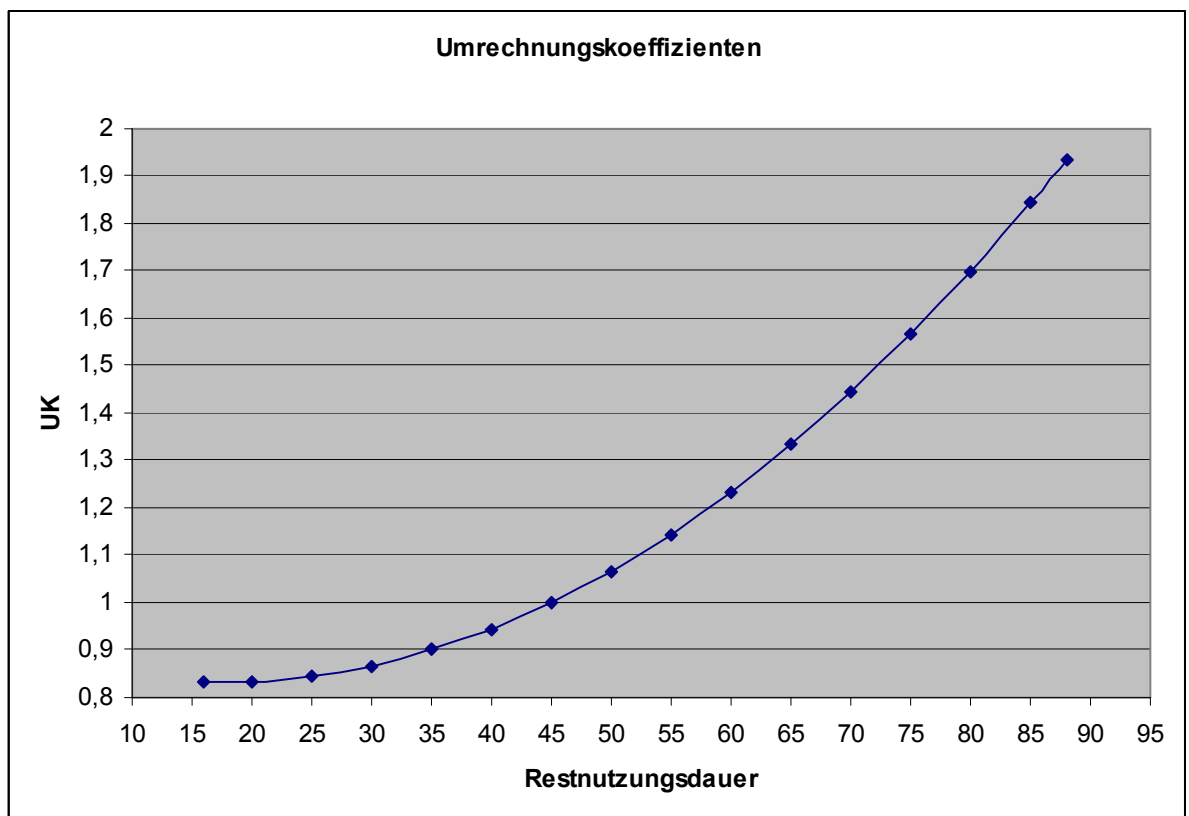
## Umrechnungskoeffizienten für die Wohnfläche

Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Umrechnungskoeffizient	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Umrechnungskoeffizient
40	0,8646	105	1,0461
45	0,8893	110	1,0475
50	0,9122	115	1,0472
55	0,9334	120	1,0450
60	0,9527	125	1,0410
65	0,9703	130	1,0352
70	0,9860	135	1,0277
75	1,0000	140	1,0183
80	1,0122	145	1,0072
85	1,0226	150	0,9943
90	1,0311	155	0,9795
95	1,0379	160	0,9630
100	1,0429		



## Umrechnungskoeffizienten für die Restnutzungsdauer

Restnutzungsdauer [Jahre]	Umrechnungskoeffizient
16	0,8333
20	0,8340
25	0,8450
30	0,8671
35	0,9003
40	0,9446
45	1,0000
50	1,0665
55	1,1442
60	1,2330
65	1,3329
70	1,4439
75	1,5660
80	1,6993
85	1,8436
88	1,9356

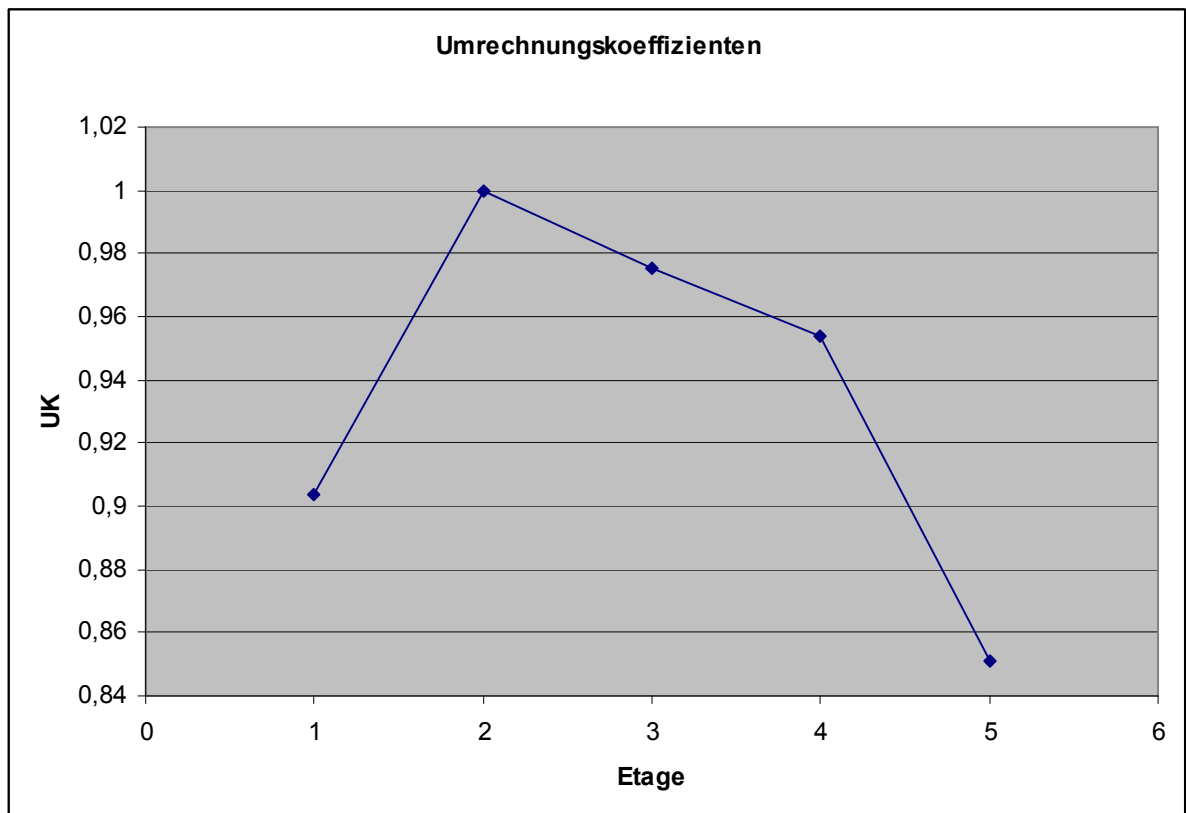


Die Restnutzungsdauer steht im Zusammenhang mit den Gesamtnutzungsdauern der Sachwert- und Ertragswertmodelle der Arbeitsgemeinschaft der Gutachterausschüsse in NRW, die zur Zeit der Auswertung gültig waren. Die verkürzten Gesamtnutzungsdauern und die neue Punktrastermethode nach der neuen Sachwertrichtlinie sind noch nicht anzuwenden.

## Umrechnungskoeffizienten für die Etagenlage

Etage	Umrechnungskoeffizient
1	0,9039
2	1,0000
3	0,9754
4	0,9540
5	0,8510

Etage 1	Untergeschoss / Souterrain
Etage 2	Erdgeschoss
Etage 3	1. Obergeschoss oder Dachgeschoss bei 1 Vollgeschoss
Etage 4	2. Obergeschoss oder Dachgeschoss bei 2 Vollgeschoss
Etage 5	oberhalb des 2. Obergeschosses





## Anwendung der Umrechnungskoeffizienten

Die Umrechnungskoeffizienten sind bei der Wertableitung als Faktoren zusammzusetzen.

Beispiel:

Anpassung eines Vergleichspreises für eine Eigentumswohnung an das Bewertungsobjekt

	Bewertungsobjekt	Vergleichsobjekt	UK (BWO)	UK (VGO)	Faktor
Lagewert	130	110	0,9499	0,8952	1,0611
Wohnfläche	100 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	1,0429	1,0122	1,0303
Restnutzungsdauer	60 Jahre	50 Jahre	1,2330	1,0665	1,1561
Etage	2	3	1,0	0,9754	1,0252
Vergleichspreis		1.000 €/m <sup>2</sup>			

UK (BWO) = Umrechnungskoeffizient für das Bewertungsobjekt

UK (VGO) = Umrechnungskoeffizient für das Vergleichsobjekt

Faktor = UK (BWO) / UK (VGO)

Der auf das Bewertungsobjekt abgestellte Vergleichspreis ergibt sich zu:

$1.000 \text{ €/m}^2 \times 1,0611 \times 1,0303 \times 1,1561 \times 1,0252 = 1.295,76 \text{ €}$ , rd. 1.296 €

In gleicher Weise lässt sich ein Immobilienrichtwert (s. Kapitel 12.3) auf ein Bewertungsobjekt übertragen.

### 9.2.5 Grundstücke für Handelsimmobilien

In Gewerbegebieten sind neben dem klassischen Gewerbe (Industrie, Produktion, Handwerk) auch Handelsimmobilien (Supermärkte, Discounter, Fachmärkte) vorzufinden. Aus den Jahren 2002 bis einschließlich 2012 sind für das Kreisgebiet 31 auswertbare Kauffälle von Grundstücken für Handelsimmobilien in Gewerbegebieten registriert. Aus diesen Kauffällen lässt sich ablesen, dass für Handelsimmobilien ca. 130% des Gewerbebodenrichtwertes, der für klassisches Gewerbe ermittelt wurde, gezahlt werden.

Liegen die Handelsimmobilien in planerischen Wohnbauflächen oder Mischgebieten, so ergibt sich die Relation zu ca. 100%. Dieser Auswertung liegen 19 Kauffälle aus den Jahren 2003 bis 2012 zugrunde.

### 9.3 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. Die Differenzierung erfolgt nach Objektarten. Aus den Kauffällen der Jahre 2011 und 2012 ergibt sich folgende Übersicht.

Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz	Anzahl der Fälle	durchschn. WF/NF [m <sup>2</sup> ]	durchschn. KP [€/m <sup>2</sup> ]	durchschn. Miete [€/m <sup>2</sup> ]	durchschn. RND
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	4,20	551	79	904	5,0	46
<i>Standardabweichung</i>	1,37		24	366	0,8	17
Vermietetes Wohnungseigentum	4,32	160	72	1023	5,4	51
<i>Standardabweichung</i>	1,38		20	469	1,1	19
Einfamilienhäuser freistehend	1,99	551	145	1278	4,3	41
<i>Standardabweichung</i>	0,85		35	330	0,5	17
Einfamilienhäuser Reihen- u. Doppelh.	2,11	229	120	1274	4,5	46
<i>Standardabweichung</i>	0,74		21	255	0,4	16
Zweifamilienhäuser	2,27	55	170	1069	4,6	29
<i>Standardabweichung</i>	0,92		35	239	0,5	6
Dreifamilienhäuser	3,87	46	223	747	4,7	34
<i>Standardabweichung</i>	1,47		43	183	0,6	18
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerbl. Anteil bis 20% vom Rohertrag)	5,75	75	439	569	4,9	32
<i>Standardabweichung</i>	1,95		350	207	1,4	16
Gemischt gen. Geb. (gewerbl. Anteil über 20% v. Rohertrag)	6,5	17	698	585	4,5	27
<i>Standardabweichung</i>	2,15		632	358	1,7	11
Geschäfts- und Bürogebäude	8,29	10	788	679	5,7	27
<i>Standardabweichung</i>	4,14		468	494	2,4	9
Gewerbe und Industrie	6,22	24	1273	319	3,0	23
<i>Standardabweichung</i>	1,90		1385	197	1,0	7

Beim Wohnungseigentum wird nur der Teilmarkt der Wiederverkäufe (Zweitverkäufe) berücksichtigt.

Da der Liegenschaftszinssatz innerhalb der Ertragswertermittlung eine wichtige Größe darstellt, wurden weitere Auswertungen vorgenommen. Dazu wurden die Objektarten eingeteilt in:

- Einfamilienhäuser
  - + freistehend
  - + Reihen- und Doppelhäuser
- Zweifamilienhäuser
- Dreifamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser (inkl. gemischt genutzter Gebäude mit gewerblichem Anteil < 20%)
- Gemischt genutzte Gebäude mit gewerblichem Anteil > 20%
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Gewerbliche Gebäude
- Eigentumswohnungen.

Die ausgewerteten Kauffälle in den einzelnen Objektarten wurden mit Hilfe einer multiplen Regressionsanalyse hinsichtlich folgender Merkmale statistisch untersucht.

- Vertragsdatum
- Gemeinde
- Lagewert
- Grundstücksfläche (nicht bei Eigentumswohnungen)
- Baujahr
- Restnutzungsdauer (RND)
- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten [%]
- Durchschnittliche Miete/m<sup>2</sup>
- Wohnfläche (bei Ein- bis Dreifamilienhäusern)
- Durchschnittliche Wohnfläche (bei Mehrfamilienhäusern)
- Wohn- / Nutzfläche (bei gemischt und gewerblich genutzten Gebäuden)
- Anzahl der Einheiten (bei Mehrfamilienhäusern)
- Ertragsanteil der gewerblichen Nutzung (bei Mehrfamilienhäusern und gemischter Nutzung)
- Anzahl der Eigentume (nur bei Eigentumswohnungen)
- Anzahl der Geschosse (nur bei Eigentumswohnungen)
- Vermietungssituation (nur bei Eigentumswohnungen)
- Bodenwert des Miteigentumsanteils am Grundstück (nur bei Eigentumswohnungen).

Die Restnutzungsdauer steht im Zusammenhang mit den Gesamtnutzungsdauern des Ertragswertmodells der Arbeitsgemeinschaft der Gutachterausschüsse in NRW, das zur Zeit der Auswertung gültig war. Die verkürzten Gesamtnutzungsdauern und die neue Punktrastermethode nach der neuen Sachwertrichtlinie sind noch nicht anzuwenden.

Aus der jeweiligen Stichprobe für die einzelne Objektart ergaben sich die signifikanten Merkmale und ihre Einflussgrößen (Koeffizienten) auf den Liegenschaftszinssatz. Die signifikanten Merkmale, ihre Ausprägung in der Stichprobe und die errechneten Koeffizienten werden im Folgenden für die einzelnen Objektarten dargestellt.

## Freistehende Einfamilienhäuser

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Jahrgänge	2011	2012
Baujahr [1.000 Jahre]	1,900	2,009
Restnutzungsdauer [10 Jahre]	2,0	8,0
Wohnfläche [100 m <sup>2</sup> ]	0,80	2,40
Miete [€/m <sup>2</sup> ]	3,00	5,70
Rohertrag [1.000 €/Jahr]	4,00	12,50
Liegenschaftszinssatz [%]	1,0	4,55
Anzahl der Kauffälle	523	

### Regressions-Statistik

Bestimmtheitsmaß	0,44
Standardfehler	0,578
Beobachtungen	523

Merkmale	Koeffizienten
Konstante	-11,7827
+ Baujahr [1.000 Jahre]	X -2,0799
+ Quadrat Baujahr	X 1,0647
+ Restnutzungsdauer [10 Jahre]	X 0,2515
+ Quadrat Restnutzungsdauer	X -0,0149
+ Wohnfläche [100 m <sup>2</sup> ]	X 3,8454
+ Quadrat Wohnfläche	X -0,2530
+ Miete [€/m <sup>2</sup> ]	X 3,6856
+ Quadrat der Miete	X -0,2913
+ Rohertrag [1.000 €]	X -0,2707
+ Quadrat Rohertrag	X -0,0089

Beispielberechnung:

Merkmale	Koeffizienten		
Konstante	-11,7827		
+ Baujahr [1.000 Jahre]	-2,0799	X	1,972
+ Quadrat Baujahrs	1,0647	X	3,8888
+ Restnutzungsdauer [10 Jahre]	0,2515	X	4,0
+ Quadrat Restnutzungsdauer	-0,0149	X	16
+ Wohnfläche [100 m <sup>2</sup> ]	3,8454	X	1,30
+ Quadrat Wohnfläche	-0,2530	X	1,69
+ Miete [€/m <sup>2</sup> ]	3,6856	X	5,0
+ Quadrat der Miete	-0,2913	X	25
+ Rohertrag [1.000 €]	-0,2707	X	7,8
+ Quadrat Rohertrages	-0,0089	X	60,84
= Liegenschaftszinssatz			<u>2,09</u>

## Reihen- und Doppelhäuser

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Jahrgänge	2011	2012
Lagewert [100]	0,30	2,40
Baugrundstücksfläche [1000 m <sup>2</sup> ]	0,14	0,60
Restnutzungsdauer [100 Jahre]	0,20	0,80
Miete [€/m <sup>2</sup> ]	3,30	5,70
Rohertrag [1000 €/Jahr]	4,20	9,50
Bewirtschaftungskosten [%/100]	0,15	0,34
Liegenschaftszinssatz [%]	0,7	3,6
Anzahl der Kauffälle	206	

### *Regressions-Statistik*

Bestimmtheitsmaß	0,75
Standardfehler	0,361
Beobachtungen	206

<i>Merkmale</i>		<i>Koeffizienten</i>
Konstante		-4,54763204
+ Lagewert [100]	X	-0,194189597
+ Baugrundstücksfläche [1000 m <sup>2</sup> ]	X	-4,203780042
+ Quadrat Baugrundstücksfläche	X	5,634727134
+ Restnutzungsdauer [100 Jahre]	X	5,683416605
+ Quadrat Restnutzungsdauer	X	-4,537970258
+ Miete [€/m <sup>2</sup> ]	X	0,999284737
+ Quadrat Miete	X	-0,099985199
+ Quadrat Rohertrag	X	0,020031295
+ Bewirtschaftungskosten [%/100]	X	28,78855585
+ Quadrat Bewirtschaftungskosten	X	-73,4063806

Die Bewirtschaftungskosten [%/100] sind der Quotient aus dem Jahresbetrag der Bewirtschaftungskosten (BWK) und dem Rohertrag.

BWK	2.000 €
Rohertrag	8.000 €
BWK [%/100]	0,25

### **Lagewert**

Der Lagewert ist der auf die Lage des Bewertungsobjektes abgestellte BRW des Vorjahres.

BRW 2012	100
Lageanpassungsfaktor	0,95
Lagewert =	95

Beispielberechnung:

	<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>		
	Konstante	-4,547632038		
+	Lagewert [100]	-0,194189597	X	1
+	Baugrundstücksfläche [1000 m <sup>2</sup> ]	-4,203780042	X	0,5
+	Quadrat Baugrundstücksfläche	5,634727134	X	0,25
+	Restnutzungsdauer [100 Jahre]	5,683416605	X	0,4
+	Quadrat Restnutzungsdauer	-4,537970258	X	0,16
+	Miete [€/m <sup>2</sup> ]	0,999284737	X	5
+	Quadrat Miete	-0,099985199	X	25
+	Quadrat Rohertrag	0,020031295	X	60,84
+	Bewirtschaftungskosten [%/100]	28,78855585	X	0,24
+	Quadrat Bewirtschaftungskosten	-73,4063806	X	0,0576
=	Liegenschaftszinssatz			<u>2,51</u>

## Zweifamilienhäuser

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Jahrgänge	2009	2012
Baugrundstücksfläche [1000 m <sup>2</sup> ]	0,30	1,50
Restnutzungsdauer [100 Jahre]	0,15	0,67
Wohnfläche [100 m <sup>2</sup> ]	0,92	2,60
Miete [€/m <sup>2</sup> ]	3,00	5,70
Rohertrag [10.000 €/Jahr]	0,52	1,50
Bewirtschaftungskosten [%/100]	0,16	0,41
Liegenschaftszinssatz [%]	0,5	6,0
Anzahl der Kauffälle	137	

### Regressions-Statistik

Bestimmtheitsmaß	0,51
Standardfehler	0,674
Beobachtungen	137

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>	
Konstante		-0,5962
+ Baugrundstücksfläche [1.000 €]	X	2,0417
+ Quadrat Baugrundstücksfläche	X	-1,3394
+ Quadrat Restnutzungsdauer	X	1,5986
+ Quadrat Wohnfläche	X	0,3535
+ Miete [€/m <sup>2</sup> ]	X	1,0762
+ Quadrat Miete	X	-0,0957
+ Rohertrag [10.000 €]	X	-2,6315
+ Quadrat Rohertrag	X	1,0971
+ Quadrat Bewirtschaftungskosten	X	-10,7621

Die Bewirtschaftungskosten sind der Quotient aus dem Jahresbetrag der Bewirtschaftungskosten (BWK) und dem Rohertrag.

BWK	2.000 €
Rohertrag	8.000 €
BWK [%/100]	0,25

Beispielberechnung:

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>		
Konstante	-0,5962		
+ Baugrundstücksfläche [1.000 €]	2,0417	X	0,85
+ Quadrat Baugrundstücksfläche	-1,3394	X	0,7225
+ Quadrat Restnutzungsdauer [100 Jahre]	1,5986	X	0,09
+ Quadrat Wohnfläche [100 m <sup>2</sup> ]	0,3535	X	2,6896
+ Miete [€/m <sup>2</sup> ]	1,0762	X	4,65
+ Quadrat Miete	-0,0957	X	21,6225
+ Rohertrag [10.000 €]	-2,6315	X	0,9
+ Quadrat Rohertrag	1,0971	X	0,81
+ Quadrat Bewirtschaftungskosten	-10,7621	X	0,0841
= Liegenschaftszinssatz			<u>1,82</u>

## Dreifamilienhäuser

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Jahrgänge	2009	2012
Baugrundstücksfläche [1.000 m <sup>2</sup> ]	0,15	1,5
Wohnfläche [100 m <sup>2</sup> ]	1,34	3,20
Miete [€/m <sup>2</sup> ]	3,65	6,10
Rohertrag [10.000 €/Jahr]	0,90	17,00
Bewirtschaftungskosten [%/100]	0,23	0,45
Liegenschaftszinssatz [%]	1,2	6,9
Anzahl der Kauffälle	71	

### Regressions-Statistik

Bestimmtheitsmaß	0,38
Standardfehler	0,95
Beobachtungen	71

Merkmale		Koeffizienten	
	Konstante		-10,01324904
+	Baugrundstücksfläche [1.000 m <sup>2</sup> ]	X	-0,703281533
+	Wohnfläche [100 m <sup>2</sup> ]	X	8,993287295
+	Miete [€/m <sup>2</sup> ]	X	3,46416822
+	Rohertrag [10.000 €/Jahr]	X	-14,99690633
+	Quadrat Bewirtschaftungskosten	X	-25,42007366

Die Bewirtschaftungskosten sind der Quotient aus dem Jahresbetrag der Bewirtschaftungskosten (BWK) und dem Rohertrag.

BWK	2.000 €
Rohertrag	8.000 €
BWK [%/100]	0,25

Beispielberechnung:

Merkmale		Koeffizienten	
	Konstante		-10,01324904
+	Baugrundstücksfläche [1.000 m <sup>2</sup> ]	X	0,65
+	Wohnfläche [100 m <sup>2</sup> ]	X	2,20
+	Miete [€/m <sup>2</sup> ]	X	4,80
+	Rohertrag [10.000 €/Jahr]	X	1,26
+	Quadrat Bewirtschaftungskosten	X	0,1089
=	Liegenschaftszinssatz		<u>4,28</u>



## Mehrfamilienhäuser

(Inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Jahrgänge	2009	2012
Lagewert [100]	0,30	2,40
Miete [€/m <sup>2</sup> ]	3,30	6,80
Durchschnittliche Wohnfläche [100 m <sup>2</sup> ]	0,42	1,00
Rohertrag [10.000 €/Jahr]	0,95	5,5
Bewirtschaftungskosten [%/100]	0,19	0,49
Anzahl der Einheiten	4	15
Liegenschaftszinssatz [%]	2,3	7,55
Anzahl der Kauffälle	68	

In der Stichprobe sind keine Kauffälle mit gewerblichem Anteil am Rohertrag enthalten.

<i>Regressions-Statistik</i>	
Bestimmtheitsmaß	0,24
Standardfehler	1,12
Beobachtungen	68

<i>Merkmale</i>		<i>Koeffizienten</i>
Konstante		-14,4269502
+ Lagewert [100]	X	-0,57259812
+ Miete [€/m <sup>2</sup> ]	X	1,9370542
+ Durchschnittliche Wohnfläche [100 m <sup>2</sup> ]	X	10,1218524
+ Rohertrag [10.000 €/Jahr]	X	-2,06319031
+ Bewirtschaftungskosten [%/100]	X	11,0895099
+ Anzahl der Einheiten	X	0,85880636

Durchschnittliche Wohnfläche = Gesamtwohnfläche / Anzahl der Einheiten (in der Regel Wohnungen)  
 Die Bewirtschaftungskosten [%/100] sind der Quotient aus dem Jahresbetrag der Bewirtschaftungskosten (BWK) und dem Rohertrag.

BWK	5.000 €
Rohertrag	20.000 €
BWK [%/100]	0,25

### Lagewert

Der Lagewert ist der auf die Lage des Bewertungsobjektes abgestellte BRW des Vorjahres.

BRW 2012	100
Lageanpassungsfaktor	0,95
Lagewert =	95

Beispielberechnung:

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>		
Konstante	-14,4269502		
+ Lagewert [100]	-0,57259812	X	1,2
+ Miete [€/m <sup>2</sup> ]	1,9370542	X	4,6
+ Durchschnittliche Wohnfläche [100 m <sup>2</sup> ]	10,1218524	X	0,65
+ Rohertrag [10.000 €/Jahr]	-2,06319031	X	2
+ Bewirtschaftungskosten [%/100]	11,0895099	X	0,36
+ Anzahl der Einheiten	0,85880636	X	6
= Liegenschaftszinssatz			<u>5,39</u>

## Gemischt genutzte Gebäude

(Gewerblicher Anteil über 20% vom Rohertrag)

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Jahrgänge	2009	2012
Art der baulichen Nutzung [Klasse]	1	4
Rohertrag [10.000 €/Jahr]	0,9	4,56
Miete [€/m <sup>2</sup> ]	2,80	7,20
Wohn- und Nutzfläche [100 m <sup>2</sup> ]	1,6	7,34
Liegenschaftszinssatz [%]	1,6	10,0
Anzahl der Kauffälle	42	

### Regressions-Statistik

Bestimmtheitsmaß	0,59
Standardfehler	1,506
Beobachtungen	42

Merkmale		Koeffizienten
Konstante		-0,559
+	Art der baulichen Nutzung [Klasse] X	1
+	Rohertrag [10.000 €/Jahr] X	7,1471
+	Quadrat Rohertrag X	-0,7589
+	Quadrat Miete X	-0,1052
+	Quadrat Wohn-/Nutzfläche X	-0,1255

Art der baulichen Nutzung	Klasse	Wert
Gewerbegebiet	1	-1,1159
Mischgebiet, Dorfgebiet	2	0,7719
Kerngebiet	3	0,4562
Wohngebiet	4	-0,1122

Die Art der baulichen Nutzung wurde der Definition des Bodenrichtwertes entnommen.

Beispielberechnung:

Merkmale		Koeffizienten	
Konstante		-0,559	
+	Art der baulichen Nutzung [Klasse]	1	X -0,1122
+	Rohertrag [10.000 €/Jahr]	7,1471	X 2,13
+	Quadrat Rohertrag	-0,7589	X 4,5369
+	Quadrat Miete	-0,1052	X 23,81
+	Quadrat Wohn-/Nutzfläche	-0,1255	X 13,62
=	Liegenschaftszinssatz		<u>6,89</u>

## Bürogebäude

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Jahrgänge	2009	2012
Liegenschaftszinssatz [%]	3,6	13,7
Anzahl der Kauffälle	6	

Eine Analyse ist nicht möglich. Der mittlere Liegenschaftszinssatz beträgt 5,7%.

## Handelsimmobilien

(Z. B. Supermärkte, Discounter, Fachmärkte, Geschäftshaus)

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Jahrgänge	2009	2012
Rohrertrag [10.000 €/Jahr]	1,0	5,5
Gewerbeanteil am Rohrertrag [%/100]	0,85	1,0
Liegenschaftszinssatz [%]	4,25	7,75
Anzahl der Kauffälle	11	

### Regressions-Statistik

Bestimmtheitsmaß	0,73
Standardfehler	0,623
Beobachtungen	11

Merkmale	Koeffizienten
Konstante	18,4510458
+ Rohrertrag [10.000 €/Jahr]	X -0,43526933
+ Gewerbeanteil am Rohrertrag [%/100]	X -10,817575

Der Gewerbeanteil am Rohrertrag ist der Quotient aus dem Jahresrohertrag der Gewerbeeinheiten und dem Gesamtrohertrages des Objektes.

Beispielberechnung:

Merkmale	Koeffizienten		
Konstante	18,4510458		
+ Rohrertrag [10.000 €/Jahr]	-0,43526933	X	3,75
+ Gewerbeanteil am Rohrertrag [%/100]	-10,817575	X	0,95
= Liegenschaftszinssatz			<u>6,54</u>

## Gewerbe und Industrie

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Jahrgänge	2009	2012
Nutzfläche [100 m <sup>2</sup> ]	1,45	26,0
Liegenschaftszinssatz [%]	2,0	11,5
Anzahl der Kauffälle	26	

---

<i>Regressions-Statistik</i>	
Bestimmtheitsmaß	0,41
Standardfehler	2,07
Beobachtungen	26

---

---

<i>Merkmale</i>		<i>Koeffizienten</i>	
	Konstante		2,927
+	Nutzfläche [100 m <sup>2</sup> ]	X	0,5863
+	Quadrat Nutzfläche	X	-0,0142

---

Beispielberechnung:

---

<i>Merkmale</i>		<i>Koeffizienten</i>		
	Konstante		2,927	
+	Nutzfläche [100 m <sup>2</sup> ]	0,5863	X	7,50
+	Quadrat Nutzfläche	-0,0142	X	56,25
=	Liegenschaftszinssatz			<u>6,53</u>

---

## Eigentumswohnungen

Bei den Eigentumswohnungen wurden nur Zweitverkäufe berücksichtigt.

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Jahrgänge	2011	2012
Gemeinde [Klasse]	1	6
Anz. der Einheiten [Klasse]	1	4
Lagewert [100]	0,30	3,50
Baujahr [1000]	1,900	2,008
Restnutzungsdauer [100 Jahre]	0,18	0,85
Wohnfläche [100 m <sup>2</sup> ]	0,40	1,40
Liegenschaftszinssatz [%]	1,00	10,0
Anzahl der Kauffälle	558	

### Regressions-Statistik

Bestimmtheitsmaß	0,26
Standardfehler	1,288
Beobachtungen	558

Merkmale		Koeffizienten
Konstante		-25,28
+	Gemeinde [Klasse]	X 1
+	Anz. der Einheiten [Klasse]	X 1
+	Lagewert [100]	X -0,7166
+	Baujahr [1.000]	X 15,7694
+	Restnutzungsdauer [100 Jahre]	X 6,8102
+	Quadrat der Restnutzungsdauer	X -8,3589
+	Wohnfläche [100 m <sup>2</sup> ]	X -3,4322
+	Quadrat der Wohnfläche	X 1,35

Der ermittelte Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf eine Wohnung ohne Garage, andere Nebengebäude oder besondere Einrichtungen. Diese werden wie beim Vergleichswertverfahren mit dem Zeitwert gesondert in Ansatz gebracht.

Gemeinde	Klasse	Wert
Bad Salzungen	1	0,9324
Detmold	2	0,4287
Lage	3	-0,3523
Lemgo	4	-0,4876
Leopoldshöhe	5	-0,2958
Oerlinghausen	5	-0,2958
Sonstige	6	-0,2254

Anzahl der Einheiten	Klasse	Wert
4 bis 6	1	-0,2989
7 bis 12	2	-0,071
13 bis 22	3	0,2159
über 22	4	0,154

#### **Zeitwertansatz für Nebengebäude**

	Neu	Mittel	Alt
Stellplatz	5.000 €	3.000 €	1.300 €
Carport	6.000 €	4.000 €	2.500 €
Garage	10.000 €	6.000 €	3.500 €
Tiefgarage	15.000 €	9.000 €	4.500 €

#### **Zeitwertansatz für besondere Einrichtungen pro Wohneinheit**

Fahrstuhl	750 €
Sauna	200 €
Schwimmbad	1.000 €
Freizeitraum	750 €

Die Angaben beziehen sich auf Anlagen mit 50 Wohneinheiten.

Die Zeitwerte für Nebengebäude und besondere Einrichtungen sind im Modell verwendete Erfahrungswerte des Gutachterausschusses.

#### **Erläuterungen:**

Die Lagequalität ergibt sich aus dem Bodenrichtwert des Vorjahres und der sachverständig einzuschätzenden Lageabweichung der Bewertungsfläche gegenüber der Lage des Richtwertgrundstücks.

#### **Lagewert**

Der Lagewert ist der auf die Lage des Bewertungsobjektes abgestellte BRW des Vorjahres.

BRW 2012	100
Lageanpassungsfaktor	0,95
Lagewert =	95

#### **Anzahl der Einheiten:**

Die Anzahl der Eigentumsverhältnisse in einer Anlage, die aus einem oder mehreren Gebäuden bestehen kann, beinhaltet nicht das Teileigentum für Garagen, Stellplätze oder Tiefgaragenplätze.

Beispiel:

Es wird der Liegenschaftszinssatz für eine 75 m<sup>2</sup> Eigentumswohnung in Bad Salzuflen gesucht. Der Bodenrichtwert des Vorjahres beträgt 150 €/m<sup>2</sup> und die Lage des Bewertungsgrundstücks entspricht der Lage des Richtwertgrundstücks. Das Gebäude wurde 1979 mit 6 Einheiten gebaut. Die Restnutzungsdauer beträgt 45 Jahre.

<i>Merkmale</i>		<i>Koeffizienten</i>		
Konstante		-25,28		
Gemeinde [Klasse]	+	1	X	0,9324
Anzahl der Einheiten [Klasse]	+	1	X	-0,2989
Lagewert [100]	+	-0,7166	X	1,5
Baujahr [1000]	+	15,7694	X	1,979
Restnutzungsdauer [100 Jahre]	+	6,8102	X	0,45
Quadrat Restnutzungsdauer	+	-8,3589	X	0,2025
Wohnfläche [100 m <sup>2</sup> ]	+	-3,4322	X	0,75
Quadrat Wohnfläche	+	1,35	X	0,5625
Liegenschaftszinssatz				5,04

### Modell für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes:

$$p = \frac{ROE - BWK}{bKP} - \frac{q - 1}{q^n - 1} \times \frac{bKP - aBW}{bKP}$$

ROE	=	Jahresrohertrag
BWK	=	Bewirtschaftungskosten
bKP	=	bereinigter Kaufpreis
aBW	=	anrechenbarer Bodenwert
q	=	1 + 0,01 x p
p	=	Liegenschaftszins
n	=	Restnutzungsdauer

<b>Merkmal</b>	<b>Erläuterung</b>
Jahresrohertrag	Beinhaltet marktüblichen Erträge, insbesondere Mieten und Pachten. Die marktübliche Miete lässt sich aus der ortsüblichen Miete und den Rahmendaten in Kapitel 11 ableiten. Bei Einfamilienhäusern erfolgt ein Zuschlag von 5 – 10% für ein Reihenmittelhaus, von 10 – 15% für ein Reihenendhaus/Doppelhaushälfte und von 15 – 20% für ein freistehendes Einfamilienhaus. Die Normwohnung hat eine Größe 70 m <sup>2</sup> . Einfamilienhäuser sind in der Regel größer. Abweichungen von der Normgröße werden durch Abschläge von 3 bis 1% pro 10 m <sup>2</sup> berücksichtigt.
Bewirtschaftungskosten	Die marktüblich anfallenden Bewirtschaftungskosten können entsprechend der unten dargestellten Einzelwerte angesetzt werden.
Bereinigter Kaufpreis	Der Gesamtkaufpreis wird hinsichtlich der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, insbesondere Mängel und Schäden, Mietabweichungen, Sondereinnahmen usw. bereinigt. Des Weiteren ist der Wert der selbständig verwertbaren Grundstücksteile abzuziehen.
Anrechenbarer Bodenwert	Selbständig verwertbare Grundstücksteile sind abzuspalten. Der Bodenrichtwert wird angepasst.
Restnutzungsdauer	Üblicherweise ergibt sich die Restnutzungsdauer aus der Differenz der Gesamtnutzungsdauer und des Gebäudealters. Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können zu einer Verlängerung oder zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer führen. Für Wohnnutzungen können die Modernisierungen nach der Punktraster-Methode der AGVGA-NRW berücksichtigt werden. Bei gewerblich oder gemischt genutzten Gebäuden ist die Restnutzungsdauer sachverständig zu schätzen.



## Bewirtschaftungskosten:

### Instandhaltungskosten

#### Wohnnutzung

Fiktives Alter	Instandhaltungskosten
≤ 20 Jahre	7,80 €/m <sup>2</sup> und Jahr
20 - 29 Jahre	9,90 €/m <sup>2</sup> und Jahr
30 - 49 Jahre	12,00 €/m <sup>2</sup> und Jahr
≥ 50 Jahre	14,00 €/m <sup>2</sup> und Jahr

zzgl. 1,05 €/m<sup>2</sup>, wenn ein Aufzug vorhanden ist.

#### Korrekturfaktoren für das Mietniveau

Miete [€/m <sup>2</sup> WF]	Korrekturfaktor
2	0,88
4	0,96
6	1,00
8	1,04
10	1,06
12	1,08

#### Korrekturfaktoren für die durchschnittliche Wohnfläche

Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Korrekturfaktor
140	0,91
100	0,97
80	1,00
70	1,02
60	1,05
40	1,11

#### Geschäft und Gewerbe

NHK-Wert 2005	Instandhaltungskosten
250 €/m <sup>2</sup> BGF	3,35 €/m <sup>2</sup> und Jahr
500 €/m <sup>2</sup> BGF	5,71 €/m <sup>2</sup> und Jahr
1.000 €/m <sup>2</sup> BGF	8,16 €/m <sup>2</sup> und Jahr
2.000 €/m <sup>2</sup> BGF	10,62 €/m <sup>2</sup> und Jahr
3.000 €/m <sup>2</sup> BGF	12,06 €/m <sup>2</sup> und Jahr

#### Korrekturfaktoren für das fiktive Alter

Fiktives Alter	Korrekturfaktor
≤ 10 Jahre	0,87
15 Jahre	1,00
25 Jahre	1,17
35 Jahre	1,28
≥ 40 Jahre	1,32

## Garagen und Stellplätze

52 €	pro Garagen- und Tiefgaragenstellplatz und Jahr
21 €	pro Stellplatz und Jahr

Korrekturfaktoren für die Gesamtanzahl

Anzahl	Korrekturfaktor
1	1,45
4	1,20
12	1,00
30	0,84
90	0,64

Alle Tabellenwerte für die Korrekturfaktoren werden interpoliert.

## Verwaltungskosten

Für **Wohnobjekte** einschließlich gemischter Objekte mit einem gewerblichen Rohertragsanteil bis 20% gelten folgende Sätze:

265 € / Wohnung und Jahr	Normaleigentum
316 € / Wohnung und Jahr	Wohnungseigentum

Korrekturfaktoren für die Anzahl der Wohneinheiten

Anzahl	Korrekturfaktor
1	1,45
4	1,20
12	1,00
30	0,84
90	0,64

Korrekturfaktoren für die durchschnittliche Jahresmiete / Wohneinheit

Jahresmiete	Korrekturfaktor
2.000 €	0,81
4.000 €	0,93
6.000 €	1,00
10.000 €	1,09
15.000 €	1,17

Für **Gewerbeobjekte** einschließlich gemischter Objekte mit einem gewerblichen Rohertragsanteil über 20% gelten folgende Sätze:

5,0 %	Normaleigentum
6,0 %	Teileigentum

Korrekturfaktoren für den Jahresrohertrag

Jahresrohertrag	Korrekturfaktor		Jahresrohertrag	Korrekturfaktor
1.000 €	1,30		200.000 €	0,40
40.000 €	1,00		260.000 €	0,3
60.000 €	0,85		340.000 €	0,2
100.000 €	0,66		440.000 €	0,1
150.000 €	0,50		500.000 €	0,05

Alle Tabellenwerte für die Korrekturfaktoren werden interpoliert.

Korrekturfaktoren für die Anzahl der Nutzungseinheiten bei Eigentumsverwaltung

Anzahl	Korrekturfaktor
1	1,00
2	1,13
4	1,27
7	1,37
12	1,48
20	1,58
35	1,68
60	1,79
100	1,89

### Garagen und Stellplätze

34,50 € / Garage und Stellplatz und Jahr
--

### Mietausfallwagnis

### Wohnnutzung, Garagen und Stellplätze

Wohnlage		
einfach	mittel	gut / sehr gut
4%	3%	2%

### Geschäft und Gewerbe

Nutzung	Wert
Büro	4%
Laden	5%
Lager	6%
sonstiges Gewerbe	7%
Industrie	8%

Die Werte sind Regelsätze und können bei begründet höherem Risiko um bis zu 20% erhöht werden.

## 9.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

### 9.4.1 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Signifikante Vergleichsfaktoren sind nur dann zu erhalten, wenn ihnen eine bestimmte Norm zugrunde gelegt wird. Aus den ausgewerteten Kauffällen für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden Vergleichsfaktoren ermittelt für

**m<sup>2</sup> – Wohnfläche ohne Garage oder andere Nebengebäude** unter Berücksichtigung von Mängeln und Schäden.

Eine statistische Analyse der Kaufpreise zeigt, welche wertbeeinflussenden Merkmale auf die Normwerte wirken.

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Jahrgänge	2012	2012
Lagewert	25	240
Baugrundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	160	1.500
Restnutzungsdauer [Jahre]	20	80
Ausstattung	1,5	2,85
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	80	240
Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> WF]	450	2200
Anzahl der Kauffälle	402	

#### *Regressions-Statistik*

Bestimmtheitsmaß	0,81
Standardfehler	125,23
Beobachtungen	402

	<i>Merkmals</i>	<i>Koeffizienten</i>
	Konstante	1931,81884
+	Lagewert	X 5,19119161
+	Quadrat Lagewert	X -0,00625384
+	Baugrundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	X 0,61968866
+	Quadrat Baugrundstücksfläche	X -0,00012741
+	Restnutzungsdauer [Jahre]	X 19,7435422
+	Quadrat Restnutzungsdauer	X -0,11530378
+	Ausstattung	X -1292,97383
+	Quadrat Ausstattung	X 400,960073
+	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	X -11,0333552
+	Quadrat Wohnfläche	X 0,02068295

Selbständig verwertbare Grundstücksteile gehören nicht zur einzusetzenden Baugrundstücksfläche.

### **Lagewert**

Der Lagewert ist der auf die Lage des Bewertungsobjektes abgestellte BRW des Vorjahres.

BRW 2012	100
Lageanpassungsfaktor	0,95
Lagewert =	95

<b><u>Ausstattung</u></b>	<b>Wert</b>
einfach	1
mittel	2
gehoben	3
stark gehoben	4

Die Ermittlung der Ausstattung erfolgt analog zum Sachwertverfahren über die Beschreibung der Ausstattungsstandards für die NHK und die Ausstattungsanteile (s. Kapitel 9.5).

### **Zeitwertansatz für Nebengebäude**

	Neu	Mittel	Alt
Stellplatz	5.000 €	3.000 €	1.300 €
Carport	6.000 €	4.000 €	2.500 €
Garage	10.000 €	6.000 €	3.500 €
Tiefgarage	15.000 €	9.000 €	4.500 €

Die Zeitwerte für Nebengebäude sind im Modell verwendete Erfahrungswerte des Gutachterausschusses.

**Beispiel:**

Ein freistehendes eingeschossiges Einfamilienhaus in Lemgo, Baujahr 1975, steht auf einem Reihengrundstück, ist voll unterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoss, liegt in einer Richtwertzone mit einem Bodenrichtwert von 100 €/m<sup>2</sup> und entspricht der mittleren Lage der Zone. Das Grundstück ist nach Süden orientiert und 780 m<sup>2</sup> groß, davon sind 100 m<sup>2</sup> Wegefläche, die von der Gemeinde zu 10 €/m<sup>2</sup> angekauft werden. Das Gebäude hat eine Wohnfläche von 135 m<sup>2</sup>. Die Ausstattung ist mittel, der optische Eindruck ist normal ansprechend und die Restnutzungsdauer beträgt 40 Jahre. Das Gebäude hat nur geringe Schäden. Als Nebengebäude ist ein Gartenhaus vorhanden.

<i>Regressions-Statistik</i>	
Bestimmtheitsmaß	0,81
Standardfehler	125,23
Beobachtungen	402

		<i>Koeffizienten</i>	
	Konstante	1931,81884	
+	Lagewert	5,19119161	X 100
+	Quadrat Lagewert	-0,00625384	X 10000
+	Baugrundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	0,61968866	X 680
+	Quadrat Baugrundstücksfläche	-0,00012741	X 462400
+	Restnutzungsdauer [Jahre]	19,7435422	X 40
+	Quadrat Restnutzungsdauer	-0,11530378	X 1600
+	Ausstattung	-1292,97383	X 2
+	Quadrat Ausstattung	400,960073	X 4
+	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	-11,0333552	X 135
+	Quadrat Wohnfläche	0,02068295	X 18225
	Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> WF]		1261
	Zwischenwert		170.235 €
	Zeitwert der Nebengebäude		1.000 €
	Selbständige Grundstücksteile		1.000 €
	Wertminderung		- 3.500 €
	Vergleichswert		<u>168.735 €</u>

Die Wertminderung bezieht sich auf die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

## 9.4.2 Vergleichsfaktoren für Dreifamilienhäuser

Signifikante Vergleichsfaktoren sind nur dann zu erhalten, wenn ihnen eine bestimmte Norm zugrunde gelegt wird. Aus den ausgewerteten Kauffällen für Dreifamilienhäuser wurden Vergleichsfaktoren ermittelt für

**m<sup>2</sup> – Wohnfläche** unter Berücksichtigung von Mängeln und Schäden.

Nebengebäude im üblichen Umfang sind im Vergleichsfaktor enthalten.

Eine statistische Analyse der Kaufpreise zeigt, welche wertbeeinflussenden Merkmale auf die Normwerte wirken.

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Jahrgänge	2009	2012
Lagewert	30	290
Baugrundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	150	1500
Baujahr	1900	1999
Restnutzungsdauer [Jahre]	20	70
Miete [€/m <sup>2</sup> ]	3,30	6,20
Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> WF]	355	1300
Anzahl der Kauffälle	71	

<i>Regressions-Statistik</i>	
Bestimmtheitsmaß	0,64
Standardfehler	92,68
Beobachtungen	71

<i>Merkmale</i>		<i>Koeffizienten</i>
Konstante		0
+ Lagewert	X	1,6688725
+ Quadrat Lagewert	X	-0,00293339
+ Baugrundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	X	0,45021483
+ Quadrat Baugrundstücksfläche	X	-0,00016154
+ Baujahr	X	0,12342025
+ Restnutzungsdauer [Jahre]	X	-6,3985358
+ Quadrat Restnutzungsdauer	X	0,14139748
+ Wohnfläche	X	-0,56271619
+ Quadrat Miete	X	11,9745226

### Lagewert

Der Lagewert ist der auf die Lage des Bewertungsobjektes abgestellte BRW des Vorjahres.

BRW 2012	100
Lageanpassungsfaktor	0,95
Lagewert =	95

### 9.4.3 Vergleichsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

(Inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)

Signifikante Vergleichsfaktoren sind nur dann zu erhalten, wenn ihnen eine bestimmte Norm zugrunde gelegt wird. Aus den ausgewerteten Kauffällen für Mehrfamilienhäuser einschließlich gemischt genutzter Gebäude mit einem gewerblichen Anteil bis 20% vom Rohertrag wurden Vergleichsfaktoren ermittelt für

**m<sup>2</sup> – Wohnfläche** unter Berücksichtigung von Mängeln und Schäden.

Nebengebäude im üblichen Umfang sind im Vergleichsfaktor enthalten.

Eine statistische Analyse der Kaufpreise zeigt, welche wertbeeinflussenden Merkmale auf die Normwerte wirken.

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Jahrgänge	2009	2012
Lagewert	30	240
Baujahr	1900	1998
Restnutzungsdauer [Jahre]	15	66
Miete [€/m <sup>2</sup> ]	3,20	6,60
Anzahl der Einheiten	4	18
Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> WF]	225	1100
Anzahl der Kauffälle	74	

In der Stichprobe sind keine Kauffälle mit gewerblichem Anteil am Rohertrag enthalten.

---

<i>Regressions-Statistik</i>	
Bestimmtheitsmaß	0,73
Standardfehler	89,08
Beobachtungen	74

---

---

<i>Merkmale</i>		<i>Koeffizienten</i>
Konstante		-2524,197
+ Lagewert	X	0,535
+ Baujahr	X	1,1742
+ Restnutzungsdauer [Jahre]	X	3,2426
+ Miete [€/m <sup>2</sup> ]	X	155,2318
+ Anzahl der Einheiten	X	-12,7737

---

#### **Lagewert**

Der Lagewert ist der auf die Lage des Bewertungsobjektes abgestellte BRW des Vorjahres.

BRW 2012	100
Lageanpassungsfaktor	0,95
Lagewert =	95



#### 9.4.4 Vergleichsfaktoren für gemischt genutzte Gebäude

(Gewerblicher Anteil am Rohertrag über 20%)

Signifikante Vergleichsfaktoren sind nur dann zu erhalten, wenn ihnen eine bestimmte Norm zugrunde gelegt wird. Aus den ausgewerteten Kauffällen gemischt genutzter Gebäude mit einem gewerblichen Anteil über 20% vom Rohertrag wurden Vergleichsfaktoren ermittelt für **m<sup>2</sup> – Wohn- und Nutzfläche** unter Berücksichtigung von Mängeln und Schäden.

Nebengebäude im üblichen Umfang sind im Vergleichsfaktor enthalten.

Eine statistische Analyse der Kaufpreise zeigt, welche wertbeeinflussenden Merkmale auf die Normwerte wirken.

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Jahrgänge	2009	2012
Art der Baulichen Nutzung [Klasse]	1	4
Lagewert [100]	0,3	3,5
Baujahr [100]	19	19,99
Restnutzungsdauer [100 Jahre]	0,2	0,6
Wohn- u. Nutzfläche [100 m <sup>2</sup> ]	1,7	14,5
Miete [€/m <sup>2</sup> ]	2,80	7,20
Gewerbeanteil am Rohertrag [%/100]	0,22	0,76
Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> WF/NF]	200	1030
Anzahl der Kauffälle	48	

<i>Regressions-Statistik</i>	
Bestimmtheitsmaß	0,7523
Standardfehler	116,747
Beobachtungen	48

	<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
	Konstante	-647,9368
+	Art der baulichen Nutzung [Klasse]	X 1
+	Lagewert [100]	X 322,6027
+	Quadrat Lagewert	X -76,2612
+	Quadrat Baujahr	X 1,4473
+	Restnutzungsdauer [100 Jahre]	X 3134,5073
+	Quadrat Restnutzungsdauer	X -4523,3159
+	Wohn-/Nutzfläche [100 m <sup>2</sup> ]	X -149,887
+	Quadrat Wohn-/Nutzfläche	X 8,5705
+	Miete [€/m <sup>2</sup> ]	X 60,1444
+	Quadrat Gewerbeanteil am Rohertrag	X 281,7965

### Lagewert

Der Lagewert ist der auf die Lage des Bewertungsobjektes abgestellte BRW des Vorjahres.

BRW 2012	100
Lageanpassungsfaktor	0,95
Lagewert =	95

Art der baulichen Nutzung	Klasse	Wert
Gewerbegebiet	1	177,3097
Mischgebiet, Dorfgebiet	2	-101,4093
Kerngebiet	3	-115,5331
Wohngebiet	4	39,6327

Der Gewerbeanteil am Rohertrag ist der Quotient aus dem Jahresrohertrag der Gewerbeeinheiten und dem Gesamtrohertrages des Objektes.

Beispielberechnung:

	<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>		
	Konstante	-647,9368		
+	Art der baulichen Nutzung [Klasse]	1	X	-101,4093
+	Lagewert [100]	322,6027	X	1,4
+	Quadrat Lagewert	-76,2612	X	1,96
+	Quadrat Baujahr	1,4473	X	374,4225
+	Restnutzungsdauer [100 Jahre]	3134,5073	X	0,28
+	Quadrat Restnutzungsdauer	-4523,3159	X	0,0784
+	Wohn-/Nutzfläche [100 m <sup>2</sup> ]	-149,887	X	3,5
+	Quadrat Wohn-/Nutzfläche	8,5705	X	12,25
+	Miete [€/m <sup>2</sup> ]	60,1444	X	4,85
+	Quadrat Gewerbeanteil am Rohertrag	281,7965	X	0,25
=	Vergleichsfaktor			<u>560,30</u>

#### 9.4.5 Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum (Eigentumswohnungen)

Der Eigentumswohnungsmarkt gliedert sich in die drei Unterteilmärkte Ersterwerb nach Neubau, Zweiterwerb und Ersterwerb nach Umwandlung. Der Teilmarkt Zweiterwerb ist der größte Marktbereich. Für diesen Markt werden hier die ermittelten Vergleichsfaktoren dargestellt. Die ausgewerteten Kauffälle des Teilmarktes Zweiterwerb wurden mit Hilfe der Regressionsanalyse untersucht. Nachfolgend wird die ermittelte Funktion dargestellt. Es ergibt sich der mängelfreie Wohnflächenwert ohne Garage/Stellplätze oder andere Sondernutzungsrechte und ohne besondere Einrichtungen wie Fahrstuhl, Sauna usw.

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Etage [Klasse]	1	5
Lagewert	65	340
Restnutzungsdauer [Jahre]	20	80
Wohnfläche	40	130
Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> WF]	230	2000
Anzahl der Kauffälle	240	

<i>Regressions-Statistik</i>	
Bestimmtheitsmaß	0,77
Standardfehler	183,00
Beobachtungen	240

	<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
	Konstante	51,76550060
+	Etage [Klasse]	X 1
+	Lagewert	X 2,63008625
+	Quadrat Restnutzungsdauer	X 0,14695840
+	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	X 1,33018246

#### **Etage:**

Kennzeichnet die Geschosslage im Haus

Etage	Beschreibung	Wert
1	Untergeschoss / Souterrain	0
2	Erdgeschoss	48,7386464
3	1. Obergeschoss oder Dachgeschoss bei 1 Vollgeschoss	2,65368205
4	2. Obergeschoss oder Dachgeschoss bei 2 Vollgeschoss	32,4024257
5	oberhalb des 2. Obergeschosses	-49,1521048

### **Lagewert**

Der Lagewert ist der auf die Lage des Bewertungsobjektes abgestellte BRW des Vorjahres.

BRW 2012	100
Lageanpassungsfaktor	0,95
Lagewert =	95

### **Zeitwertansatz für Nebengebäude**

	Neu	Mittel	Alt
Stellplatz	5.000 €	3.000 €	1.300 €
Carpport	6.000 €	4.000 €	2.500 €
Garage	10.000 €	6.000 €	3.500 €
Tiefgarage	15.000 €	9.000 €	4.500 €

### **Zeitwertansatz für besondere Einrichtungen pro Wohneinheit**

Fahrstuhl	750 €
Sauna	200 €
Schwimmbad	1.000 €
Freizeitraum	750 €

Die Angaben beziehen sich auf Anlagen mit 50 Wohneinheiten.

Die Zeitwerte für Nebengebäude und besondere Einrichtungen sind im Modell verwendete Erfahrungswerte des Gutachterausschusses.

Beispiel:

Eine 3 Zimmer Wohnung in Detmold liegt in einem Richtwertgebiet mit 160 €/m<sup>2</sup>. Die Lage entspricht der mittleren Lage in der Richtwertzone. Der Miteigentumsanteil für das 1.000 m<sup>2</sup> große Grundstück beträgt 83/1000. Das dreigeschossige Gebäude mit 12 Einheiten ist 1975 gebaut und nicht wesentlich modernisiert. Die Restnutzungsdauer ergibt sich zu 45 Jahren.

Die Wohnung liegt im Erdgeschoss, hat eine mittlere Ausstattung und ist bei 3 Zimmern ca. 75 m<sup>2</sup> groß. Die Wohnung ist nicht vermietet. Der Wohnungseigentümer hat ein Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche, auf der er ein Gewächshaus errichtet hat. Zur Wohnung gehört eine Fertiggarage. Die Fassade des Hauses muss saniert werden. Die Investitionsrücklage ist nicht ausreichend. Auf die Wohnung entfällt eine Sonderumlage von ca. 4.000 €.

<i>Regressions-Statistik</i>	
Bestimmtheitsmaß	0,77
Standardfehler	183,00
Beobachtungen	240

	<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>		
	Konstante	51,76550058		
+	Etage [Klasse]	1	X	48,73864641
+	Lagewert	2,63008625	X	160
+	Quadrat Restnutzungsdauer	0,146958399	X	2025
+	Wohnungsgröße [m <sup>2</sup> ]	1,330182461	X	75
	Vergleichspreis / m <sup>2</sup> Wohnfläche			919
	Zwischenwert			68.926 €
	Zeitwert Sondernutzungsrechte			1.000 €
	Zeitwert Garagen / Stellplätze			6.000 €
	Zeitwert Nebengebäude			2.000 €
	Sonstige Wertbeeinflussungen			-4.000 €
	Vergleichswert			73.926 €

## 9.5 Marktanpassungsfaktor im Sachwertverfahren

Der Sachwert eines bebauten 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 Anpassung erfolgt über den mängelfreien Sachwert ohne selbständig verwertbare Grundstücksteile (vorläufiger Sachwert). Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses errechnet für eine ausgewählte Anzahl der Kaufverträge an Ein- und Zweifamilienhäusern den vorläufigen Sachwert und vergleicht diesen mit dem um die Mängel und die selbständig verwertbaren Grundstücksteile bereinigten Kaufpreis.

Die Gegenüberstellung zeigt, dass der bereinigte Kaufpreis dem vorläufigen Sachwert nicht entspricht. Es ergeben sich Marktanpassungsfaktoren, mit denen der Sachwert an den Verkehrswert angepasst werden muss (Sachwertfaktor). Die Sachwertfaktoren sind örtlich verschieden.

Eine statistische Analyse zeigt, dass sich der Sachwertfaktor durch bestimmte Einflussgrößen erklären lässt.

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Bodenwert [10.000 €]	0,80	17,0
Ausstattung	1,5	2,85
Restnutzungsdauer [100 Jahre]	0,20	0,80
Wohnfläche [100 m <sup>2</sup> ]	0,80	2,40
Vorläufiger Sachwert [100.000 €]	0,60	4,85
Sachwertfaktor [%]	49	129
Anzahl der Kauffälle	435	

<i>Regressions-Statistik</i>	
Bestimmtheitsmaß	0,62
Standardfehler	8,538
Beobachtungen	435

Das Ergebnis der Funktionsanalyse über das gesamte Kreisgebiet ist:

	<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
	Konstante	153,347
+	Gemeinde	X 1
+	Bodenwert [10.000 €]	X 1,2082
+	Ausstattung	X -64,6802
+	Quadrat Ausstattung	X 20,6029
+	Restnutzungsdauer [100 Jahre]	X 68,8133
+	Quadrat Restnutzungsdauer	X -57,6612
+	Wohnfläche [100 m <sup>2</sup> ]	X 14,4414
+	Vorläufiger Sachwert [100.000 €]	X -43,0334
+	Quadrat vorläufiger Sachwert	X 4,1468

Bodenwert = Bodenwert der anrechenbaren Baulandfläche (Baugrundstücksfläche).

<b>Gemeinde</b>	<b>Wert</b>
Augustdorf	-1,6517
Bad Salzuflen	1,6031
Barntrup	-4,2211
Blomberg	1,5947
Detmold	8,1607
Dörentrup	-3,5044
Extertal	-11,8679
Horn-Bad Meinberg	-1,2260
Kalletal	-2,5396
Lage	0,9993
Lemgo	6,5300
Leopoldshöhe	5,9317
Lügde	-9,3313
Oerlinghausen	8,5851
Schieder-Schwalenberg	-2,8219
Schlangen	3,7595

## Beschreibung des Sachwertmodells

Der **Herstellungswert** im Sachwertverfahren wird auf der Bezugsbasis Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an die NHK 2000 der WertR ermittelt.

	<u>Ausstattungsstandard</u>			
	<b>einfach</b>	<b>mittel</b>	<b>gehoben</b>	<b>stark gehoben</b>
<b>Fassade</b>	Mauerwerk mit Putz oder Fugenglattstrich und Anstrich, geringer Wärmedämmstandard	Wärmedämmputz, Wärmedämmverbundsystem, Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich, mittlerer Wärmedämmstandard	Verblendmauerwerk, Metallbekleidung, Vorhangfassade, hoher Wärmedämmstandard	Naturstein, sehr hoher Wärmedämmstandard
<b>Fenster</b>	Einfachverglasung	Isolierverglasung, Rollläden	Wärmeschutzverglasung, Sonnenschutzvorrichtung	raumhohe Verglasung, große Schiebeelemente, elektr. Rollläden, Spezialverglasung
<b>Dächer</b>	Betondachpfannen (untere Preisklasse), Bitumen-, Kunststofffolienabdichtung keine Wärmdämmung	Betondachpfannen (gehobene Preisklasse), mittlerer Wärmedämmstandard	Tondachpfannen, Schiefer, Metalleindeckung, hoher Wärmedämmstandard	große Anzahl von Oberlichtern, Dachaus- und Dachaufbauten mit hohem Schwierigkeitsgrad, Dachausschnitte in Glas, sehr hoher Wärmedämmstandard
<b>Sanitär</b>	1 Bad mit WC (Objekte in unterer Preisklasse)	1 vollständiges Bad (mit Dusche, Wanne und WC), Gäste-WC	1 vollständiges Bad, 1 kleines Bad, Gäste-WC	mehrere großzügige Bäder, Whirlpool, Gäste-WC
<b>Innenwandbekleidung der Nassräume</b>	Ölfarbanstrich, Fliesensockel (1,50 m; untere Preisklasse)	Fliesen (2,00 m), (mittlere Preisklasse)	Fliesen raumhoch (höherwertige Fliesen)	Naturstein
<b>Bodenbeläge</b>	Holzdielen, Nadelfilz, Linoleum, PVC (untere Preisklasse) <b>Nassräume:</b> PVC, Fliesen	Teppich, PVC, Laminat, Fliesen, Linoleum (mittlere Preisklasse) <b>Nassräume:</b> Fliesen	Fliesen, Parkett, Betonwerkstein <b>Nassräume:</b> höherwertige Fliesen	Naturstein, <b>Nassräume:</b> Naturstein
<b>Innentüren</b>	Füllungstüren gestrichen, Stahlzargen	Kunststoff- bzw. Holz Türblätter, Holzzargen, Glastürausschnitte	Edelholz furnierte Türblätter, Glastüren, Holzzargen	Massivholztüren, Einbruchschutz
<b>Heizung</b>	Einzelöfen, elektr. Speicherheizung, Boiler für Warmwasser	Mehrraum-Warmluftkachelöfen, Zentralheizung (Schwerkraft-Heizung)	Zentralheizung, tlw. Fußbodenheizung, Warmwasserbereitung zentral	Zentralheizung und Fußbodenheizung, Klimaanlage, Solaranlagen
<b>Elektroinstallation</b>	je Raum 1 Lichtauslass und 1–2 Steckdosen, Installation tlw. auf Putz	je Raum 1–2 Lichtauslässe und 2–3 Steckdosen, Installation unter Putz	je Raum mehrere Lichtauslässe und Steckdosen, informationstechnische Anlagen	aufwendige Installation, Sicherheitseinrichtungen



**Normalherstellungskosten (NHK 2000) für Ein- und Zweifamilienhäuser**  
in €/m<sup>2</sup> je Brutto Grundfläche inkl. Mwst.

Typ		Ausstattung			
		Einfach	Mittel	Gehoben	Stark gehoben
1.01	KG, EG, ag DG	580	660	760	1040
1.02	KG, EG, nag DG	475	540	625	830
1.03	KG, EG	595	670	750	975
1.11	KG, EG, OG, ag DG	625	720	865	1100
1.12	KG, EG, OG, nag DG	565	650	780	990
1.13	KG, EG, OG	615	705	850	1075
1.21	EG, ag DG	690	780	940	1275
1.22	EG, nag DG	530	610	730	960
1.23	EG	870	995	1175	1505
1.31	EG, OG, ag DG	670	765	920	1170
1.32	EG, OG, nag DG	585	675	810	1025
1.33	EG, OG	695	800	960	1215
	Garage	230	255		

Gebäude mit Teilausbauten werden im Gebäudemix bewertet.

Berücksichtigung der Ausstattungsanteile

<u>Ausstattung</u>	<u>Anteil</u>
Fassade	11%
Fenster	14%
Dächer	15%
Sanitär	13%
Innenwand	6%
Bodenbeläge	8%
Innentüren	11%
Heizung	15%
Elektro	7%

Berücksichtigung der Gebäudebaujahrsklasse

<u>Jahr</u>	<u>Faktor</u>
1900	0,71
1925	0,74
1946	0,76
1960	0,82
1970	0,87
1985	0,92
2000	1,00

Liegt das tatsächliche oder ggf. das fiktive Baujahr zwischen den Jahreswerten, so ist der Faktor durch lineare Interpolation zu berechnen.

Berücksichtigung der Gebäudeart		Baunebenkosten
Gebäudeart	Faktor	
Freistehendes Einfamilienhaus	1,00	16%
Freistehendes Zweifamilienhaus	1,05	16%
Reihenendhaus	0,98	14%
Reihenmittelhaus	0,96	14%
Doppelhaushälfte	0,98	14%
Fertighäuser (siehe Gesamtnutzungsdauer)	0,90	13%
Garage		12%

### Berücksichtigung des DREMPELS

Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss ist der DREMPEL zu berücksichtigen.

Als Norm wird ein DREMPEL von 0,75 m eingeführt.

Der Abschlag für einen fehlenden DREMPEL ist vom Gebäudetyp und von der Giebelbreite abhängig. Als Korrekturfaktoren für den NHK2000 – Wert ergeben sich:

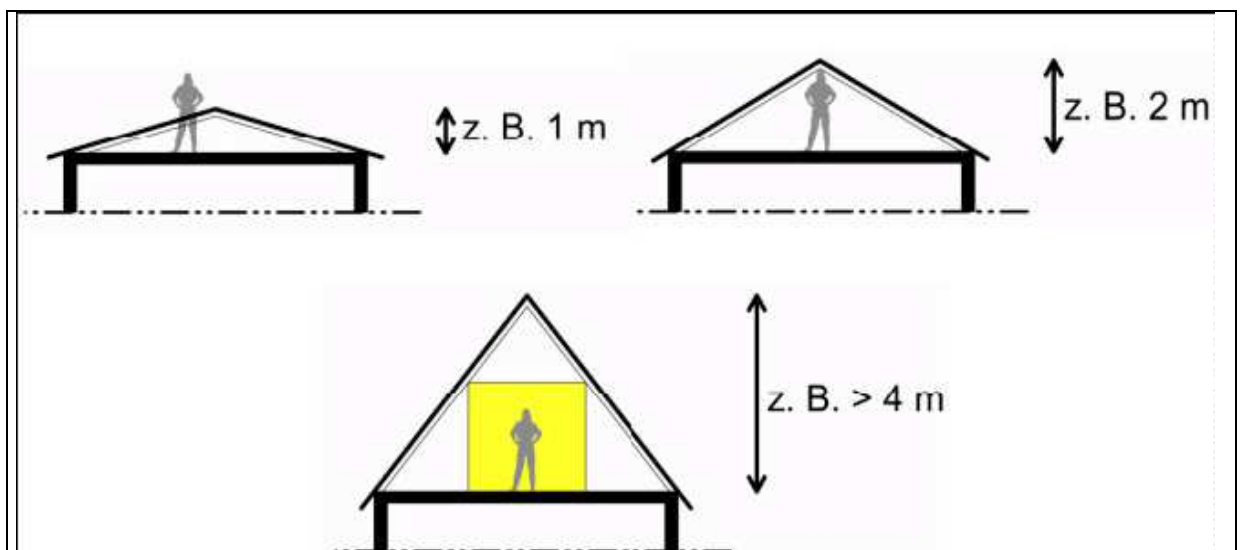
Typ	Giebelbreite	
	8 m	16 m
1.01	0,935	0,97
1.11	0,97	0,985
1.21	0,92	0,96
1.31	0,965	0,985

### Berücksichtigung des SPITZBODENAUSBAUS

Bei einem ausgebauten Spitzboden ist in der Regel ein Zuschlag zwischen **5** und **15%** anzubringen.

### Berücksichtigung der DACHGESCHOSSAUSNUTZUNG

Abhängig von der Höhe im Dachgeschoss bestehen unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten.



Bei nicht ausgebauten Dachgeschossen wird die Nutzbarkeit durch eine entsprechende Auswahl des Gebäudetyps und durch Zu- und Abschläge in den NHK berücksichtigt.

Dachgeschoss	Ansatz der Normalherstellungskosten			
	Gebäudetyp	BGF der DG-Ebene	Zuschlag	Abschlag
Nicht ausgebaut, aber nutzbar	1.02 / 1.12 / 1.22 / 1.32	Wird angerechnet	--	--
Nicht ausgebaut, eingeschränkt nutzbar	1.02 / 1.12 / 1.22 / 1.32	Wird angerechnet	--	5 – 15%
Nicht ausgebaut, nicht nutzbar	1.03 / 1.13 / 1.23 / 1.33	Wird nicht angerechnet	0 – 5%	--
Flachdach	1.03 / 1.13 / 1.23 / 1.33	Wird nicht angerechnet	--	--

Als regionalen Korrekturfaktor hat der Gutachterausschuss für das ganze Kreisgebiet den Wert 1 festgelegt.

Der ortsspezifische Korrekturfaktor beträgt ebenfalls 1.

Als Baupreisindex wird der Bauindex des Landes Nordrhein-Westfalen verwendet.

Die **Gesamtnutzungsdauer** (Beurteilungszeitraum) ist von der Bauweise und dem Ausstattungsstandard abhängig.

Ausstattungsstandard	Bauweise	
	massiv	Fertighaus, Fachwerk
Einfach	60	40 – 50
Einfach bis mittel	70	50
Mittel	80	60
Mittel bis gehoben	90	70
Gehoben	100	80

Die reduzierten Werte für Fertighäuser gelten nur für nicht massive Gebäude, die vor 1985 errichtet wurden. Fertighäuser ab dem Baujahr 1985 werden mit massiven Gebäuden gleichgesetzt, es sei denn, ihre Bauweise entspricht der Bauweise von vor 1985.

Die **Restnutzungsdauer** ergibt sich im Normalfall aus Gesamtnutzungsdauer - Alter. Bei modernisierten Gebäuden wird die Restnutzungsdauer nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW ermittelt.

Die **Abschreibung wegen Alters** erfolgt linear.

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, unzeitgemäße oder individuelle Bauweise, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand und erhebliche Abweichungen der tatsächlichen Nutzung von der zulässigen Nutzung werden entsprechend ihres Werteeinflusses berücksichtigt.

Der Ansatz für **Baumängel und Bauschäden** erfolgt in Anlehnung an die Beseitigungskosten über die Abschätzung ihres Werteeinflusses in Korrespondenz zum Ansatz für die Normalherstellungskosten und die Restnutzungsdauer, so dass der Ansatz dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Beispielrechnung:

Ein eingeschossiges freistehendes Einfamilienhaus auf einem Reihengrundstück mit Südlage, voll unterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoss in Lemgo steht auf einer Baufläche von 680 m<sup>2</sup>, ist 1975 gebaut und hat bei einer mittleren Ausstattung und 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer noch eine Restnutzungsdauer von 40 Jahren. Die Wohnfläche beträgt 135 m<sup>2</sup>. Der Bodenrichtwert beträgt 100 €/m<sup>2</sup> und entspricht der Lage der Bewertungsfläche. Die Optik ist normal ansprechend. Das Grundstück ist eben.

Der vorläufige Sachwert beträgt 190.000 €. Es ist noch ein selbständig verkaufbarer Bauplatz mit einem Wert von 50.000 € vorhanden. Die Wertminderung für Mängel und Schäden sowie sonstige wertbeeinflussende Umstände beträgt 40.000 €.

	<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>		
	Konstante	153,347		
+	Gemeinde	1	X	6,53
+	Bodenwert [10.000 €]	1,2082	X	6,8
+	Ausstattung	-64,6802	X	2
+	Quadrat Ausstattung	20,6029	X	4
+	Restnutzungsdauer [100 Jahre]	68,8133	X	0,4
+	Quadrat Restnutzungsdauer	-57,6612	X	0,16
+	Wohnfläche [100 m <sup>2</sup> ]	14,4414	X	1,35
+	Vorläufiger Sachwert [100.000 €]	-43,0334	X	1,90
+	<u>Quadrat vorläufiger Sachwert</u>	<u>4,1468</u>	X	<u>3,61</u>
	Sachwertfaktor [%]			92,15

Somit erfolgt die Marktanpassung:

Vorläufiger Sachwert	190.000,00 €
Sachwertfaktor	0,9215
Marktangepasster reduzierter Sachwert	175.085,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 40.000,00 €
Bodenwert selbständiger Grundstücksteile	50.000,00 €
Marktangepasster Sachwert	185.085,00 €

## 9.6 Sonstige Daten

### 9.6.1 Flächen im Außenbereich mit besonderen Eigenschaften

Als Flächen im Außenbereich mit besonderen Eigenschaften werden Flächen zusammengefasst, die insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt sind und sich auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht.

Die Wertigkeit des begünstigten Agrarlandes kann im Vergleich zum allgemeinen land- und forstwirtschaftlichen Niveau höher oder niedriger liegen. Sie wird wahrscheinlich dann niedriger sein, wenn die „Begünstigung“ zu einer Nutzungsminderung führt.

Die Anzahl der Kauffälle für begünstigtes Agrarland ist sehr gering. Aus den Jahren ab 1996 liegen nur 15 Kaufpreise vor. Es zeigt sich, dass der Kaufpreis mit dem Wert des reinen Agrarlandes in Verbindung steht. Die Relation Wert des begünstigten Agrarlandes zu reinem Agrarland liegt zwischen 60% und 250%. Die mittlere Relation beträgt ca. 175%.

### 9.6.2 Gartenland

Gartenland befindet sich in unterschiedlichen Lagen und verschiedenen örtlichen Zusammenhängen. Der Nutzgarten oder der Erholungsgarten sind wertmäßig eventuell unterschiedlich einzustufen. Die geringe Anzahl an Kauffällen derartiger Flächen verteilt über das Kreisgebiet lässt eine differenzierte Auswertung nicht zu. Aus den Kaufpreisen von 2008 bis einschließlich 2012 lässt sich jedoch eine Preisspanne ermitteln, in der sich die Gartenlandpreise bewegen. Die Preisspanne liegt, über das Kreisgebiet verteilt, zwischen 1,00 €/m<sup>2</sup> und 10,00 €/m<sup>2</sup>.

Die Gartenlandpreise lassen sich auf verschiedene Weise statistisch untersuchen. Zum Einen kann der Gartenlandwert direkt über eine Funktion ermittelt werden.

	von	bis	Mittelwert
Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	200	3.000	1200
Baulandrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	20	170	80
Gartenlandwert [€/m <sup>2</sup> ]	1,00	10,00	4,15
Anzahl der Kauffälle	54		

<i>Regressions-Statistik</i>	
Bestimmtheitsmaß	0,08
Standardfehler	2,49
Beobachtungen	54

<i>Koeffizienten</i>			
	Konstante		3,481098732
+	Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	X	-0,000422263
+	Baulandrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	X	0,015594346

Beispiel:

Eine 1.200 m<sup>2</sup> große Gartenfläche in einem Bereich mit einem Bodenrichtwert von 80 €.

<i>Merkmale</i>		<i>Koeffizienten</i>	
	Konstante		3,481098732
+	Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	-0,000422263	X 1.200
+	Baulandrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	0,015594346	X 80
	Gartenlandwert		<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">4,22</span>

Zum Anderen kann die Relation Kaufpreis zu Richtwert untersucht werden. Der Kaufpreis kann in Relation zum Baulandrichtwert oder zum Ackerlandrichtwert gesetzt werden.

Für die Relation zum Bauland ergibt sich folgende Funktionsgleichung:

	von	bis
Baulandrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	20	170
Gartenlandwert [€/m <sup>2</sup> ]	1	10
Anzahl der Kauffälle	52	

---

<i>Regressions-Statistik</i>	
Bestimmtheitsmaß	0,19
Standardfehler	0,042026093
Beobachtungen	52

---

<i>Merkmale</i>		<i>Koeffizienten</i>
Konstante		0,101598186
+ Baulandrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	X	-0,000506019

---

Bei einem Baulandwert von 80 €/m<sup>2</sup> ergibt sich die Relation zu 0,0611167 und der Gartenlandwert zu  $80 \times 0,0611167 = \underline{4,89 \text{ €/m}^2}$ .

Für die Relation zum Ackerlandrichtwert ergibt sich folgende Funktionsgleichung:

	von	bis
Ackerlandrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	0,75	2,95
Gartenlandwert [€/m <sup>2</sup> ]	1	10
Anzahl der Kauffälle	76	

---

<i>Regressions-Statistik</i>	
Bestimmtheitsmaß	0,011
Standardfehler	1,132030985
Beobachtungen	76

---

<i>Merkmale</i>		<i>Koeffizienten</i>
Konstante		2,347594209
+ Ackerlandrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	X	-0,212407666

---

Bei einem Ackerlandwert von 1,65 €/m<sup>2</sup> ergibt sich die Relation zu 1,99712156 und der Gartenlandwert zu  $1,65 \times 1,99712156 = \underline{3,30 \text{ €/m}^2}$ .

Die vorstehenden Werte sind alle auf den Schwerpunkt der Stichprobe gerechnet. Es zeigt sich, dass die Auswertungen zu unterschiedlichen Ergebnissen führen. Die relative Genauigkeit ist bei den Formeln eins und drei nahezu gleich. Beide haben eine höhere relative Genauigkeit als die Formel zwei.

### 9.6.3 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bei Bauerwartungsland handelt es sich um 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 durch 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.

Der Wert des werdenden Baulandes wird beeinflusst durch Planungs- und Erschließungsrisiken, dem Erfordernis einer Bodenordnung und von der Zeitspanne, die bis zur endgültigen Baureife noch einzuplanen ist.

#### Bauerwartungsland

##### Bauerwartungsland für die Nutzungen Wohnbauland und gemischte bauliche Nutzung

Das Bauerwartungsland wird in vier Klassen eingeteilt:

- Unerschlossen und ungeordnet
- Unerschlossen und geordnet
- Erschlossen und ungeordnet
- Erschlossen und geordnet

Eine Auswertung von Kauffällen aus den Jahren 2002 bis 2012 ergab folgendes Ergebnis:

Klasse	Anzahl	Relation von - bis	Mittelwert
Unerschlossen und ungeordnet	36	5% - 45%	20%
Unerschlossen und geordnet	3	50% - 60%	55%
Erschlossen und geordnet	3	50% - 80%	65%

Die Spanne gibt den plausiblen Wertebereich wieder, der sich für den Beobachtungszeitraum ergibt. Die Relation bezieht sich auf den erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert für Wohnbauland oder gemischte Bauflächen.

Für erschlossenes ungeordnetes Bauerwartungsland kann keine Aussage getroffen werden.

Das unerschlossene und ungeordnete Bauerwartungsland lässt sich statistisch untersuchen. Es zeigt sich lediglich eine Abhängigkeit der Relation vom Bodenrichtwertniveau. Für Bodenrichtwerte zwischen 50 €/m<sup>2</sup> und 185 €/m<sup>2</sup> kann das folgende Regressionsergebnis angehalten werden.

<i>Regressions-Statistik</i>	
Bestimmtheitsmaß	0,26
Standardfehler	0,0878
Beobachtungen	26

<i>Merkmale</i>		<i>Koeffizienten</i>	
	Konstante		0,11407778
+	Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	X	4,8111E-05
+	Quadrat Bodenrichtwert	X	5,0459E-06

Bei einem Richtwert von 100 €/m<sup>2</sup> ergibt sich die Relation zu 0,1693, gleich rd. 17%.

## Bauerwartungsland für Gewerbebauland

Beim Gewerbebauland kann nur die Klasse unerschlossen und ungeordnet betrachtet werden. Für die anderen Klassen liegen keine Marktdaten vor.

Anzahl	Relation von - bis	Mittelwert
23	10% - 40%	29%

Eine statistische Erklärung der Spanne ist nicht möglich.

## Rohbauland

Das Rohbauland wird in drei Klassen eingeteilt:

- Unerschlossenes und ungeordnet
- Erschlossen und ungeordnet
- Unerschlossen und geordnet

Eine Auswertung von Kauffällen aus den Jahren 2002 bis 2012 ergab folgendes Ergebnis:

Klassen	Anzahl	von - bis	Mittelwert
Unerschlossen und ungeordnet	126	7% - 83%	34%
Erschlossen und ungeordnet	83	11% - 92%	49%
Unerschlossen und geordnet	20	19% - 95%	53%

Die Spanne gibt den Wertebereich der Stichprobe wieder. Die Relation bezieht sich auf den erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert für Wohnbauland oder gemischte Bauflächen.

Die statistische Untersuchung ergibt folgendes Regressionsergebnis:

	von	bis
Klasse	1	3
Baulandrichtwert [100 €/m <sup>2</sup> ]	0,30	2,00
Grundstücksfläche [1.000 m <sup>2</sup> ]	0,25	40,00
Relation [%]	7	95
Anzahl der Kauffälle	229	

### *Regressions-Statistik*

Bestimmtheitsmaß	0,36
Standardfehler	16,24
Beobachtungen	229

	Merkmale	Koeffizienten
	Konstante	29,2909
+	Klasse	X 1
+	Quadrat Bodenrichtwert	X 6,0665
+	Grundstücksfläche [1.000 m <sup>2</sup> ]	X -0,8762
+	Quadrat Grundstücksfläche	X 0,0186



Klasse	Beschreibung	Wert
1	Unerschlossen und ungeordnet	-11,3302
2	Erschlossen und ungeordnet	4,284
3	Unerschlossen und geordnet	7,0462

Beispiel:

Unerschlossenes und ungeordnetes Rohbauland mit einer Fläche von 2.500 m<sup>2</sup> in einem Richtwertgebiet mit 110 €/m<sup>2</sup>.

	<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>		
	Konstante	29,2909		
	Klasse	1		-11,3302
	Quadrat Bodenrichtwert	6,0665		1,21
+	Grundstücksfläche [1.000 m <sup>2</sup> ]	-0,8762	X	2,5
+	<u>Quadrat Grundstücksfläche</u>	<u>0,0186</u>	X	<u>6,25</u>
	Rohbaulandrelation [%]			<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">23,23</span>

Wert des Rohbaulandes: 110 €/m<sup>2</sup> x 23,23 % = 25,55 €/m<sup>2</sup>.

#### 9.6.4 Wohnbauflächen im Außenbereich

Die Preise für Wohngrundstücke im Außenbereich wurden hinsichtlich der Abhängigkeit von den Einflussgrößen: Flächengröße, Entfernung zur nächsten geschlossenen Ortschaft und dem nächstgelegenen Bodenrichtwert für Wohnbauland untersucht. Der Wert liegt in der Regel zwischen 25% und 85% des Bodenrichtwertes für Wohnbauland der nächsten Wertzone. Die Relation ist abhängig von der Grundstücksfläche, der Höhe des nächstgelegenen Bodenrichtwertes und von der Entfernung zum Ortsrand (Luftlinie). Für ein Normgrundstück mit 1.000 m<sup>2</sup>, einer Entfernung zum Ortsrand von 500 m ergibt sich bei einem Bodenrichtwert von 100 €/m<sup>2</sup> ein Wertverhältnis von 60%. Abweichungen können wie folgt berücksichtigt werden:

Einflussgröße	Abweichung	Relationsänderung
Fläche	100 m <sup>2</sup>	0,5 –1,5%
Entfernung zum Rand	100 m	3%
Bodenrichtwert	10 €/m <sup>2</sup>	2%

Bei steigenden Einflussgrößen sinkt die Relation.

Anwendbarkeit:

Einflussgröße	von	bis
Fläche	600 m <sup>2</sup>	1.800 m <sup>2</sup>
Entfernung zum Rand		1.000 m
Bodenrichtwert	30 €/m <sup>2</sup>	175 €/m <sup>2</sup>

Beispiel:

Einflussgröße	Wert	Korrektur
Fläche	1200 m <sup>2</sup>	-2%
Entfernung zum Rand	1000 m	-15%
Bodenrichtwert	150 €/m <sup>2</sup>	-10%
Ausgangswert		60%
Ermittelte Relation		33%

#### 9.6.5 Hofstellen

Der Wert des Hofstellengeländes, das heißt des Grundstücksteiles, der den Gebäuden funktionell zuzurechnen ist, hebt sich wesentlich vom 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 5 €/m<sup>2</sup> bis 15,50 €/m<sup>2</sup>.

### 9.6.6 Ausgleichs- und Ersatzflächen

Eingriffe in die Natur und die Landschaft sind auszugleichen bzw. an geeigneter Stelle ist ein Ersatz für den Eingriff zu schaffen. Die hierfür notwendigen Flächen können auf dem Baugrundstück selbst bereitgestellt werden oder, was in den häufigsten Fällen vorkommt, die Flächen werden innerhalb des eigentlichen Plangebietes bzw. durch einen gesonderten Bebauungsteilplan ausgewiesen, der einen Bereich überplant, welcher nicht mit der Bebauung in einem örtlichen Zusammenhang liegt.

Bei der Auswertung der Kaufverträge wurden die Flächen, die im Zusammenhang mit Bauland stehen und deren Entwicklung schon mit einer "Bauerwartung" verbunden war, in Relation zum Baulandrichtwert gesetzt. Flächen ohne jegliche Bauerwartung erhalten den landwirtschaftlichen Richtwert als Bezugsgröße.

In die Untersuchung der Relationen gingen die Kaufpreise von 1996 bis 2001 ein. Es zeigt sich, dass die Wertigkeit der Flächen im Außenbereich zwischen 80% und 200% des landwirtschaftlichen Richtwertes liegt. Der Mittelwert beträgt ca. 120%. Die Relation der Flächen, die auf den Baulandrichtwert bezogen wurden, liegt zwischen 10% und 40%, im Mittel bei 25%.

Ab dem Jahr 2002 liegen nur zwei Kauffälle von Ausgleichsflächen vor. In diesen Fällen wurden angelegte Ausgleichsflächen an die angrenzenden Grundstückseigentümer verkauft, so dass nicht von einem gewöhnlichen Geschäftsverkehr auszugehen ist.

### 9.6.7 Erbbaugrundstücke

Erbbaugrundstücke sind Grundstücke, die mit einem Erbbaurecht belastet sind.

Zu den Beziehungen zwischen dem Grundstückseigentümer (gleich Erbbaurechtsgeber) und dem Erbbauberechtigten hat das OLG Hamburg in seinem Urteil vom 20.05.1969 - 2 U 214/67 - zum Ausdruck gebracht, dass - wie es sich in der Praxis bestätigt - sowohl dem Grundstückseigentümer als auch dem Erbbauberechtigten ein Anteil am Bodenwert zukomme. Der Wert eines Erbbaugrundstückes setzt sich demnach zusammen aus:

- dem Bodenwertanteil des Grundstückseigentümers
- dem Bodenwertanteil des Erbbauberechtigten.

Das Verhältnis des Bodenwertanteiles des Grundstückseigentümers zum unbelasteten Bodenwert im Kreis Lippe, ist aus Verkäufen bebauter Grundstücke, in denen der Erbbauberechtigte das mit einem Erbbaurecht belastete Grundstück erwirbt, ermittelt worden. In die Auswertung sind die Verträge aus den Jahren 2002 bis einschließlich 2009 eingegangen. Die Wertrelation Bodenwert des Grundstückseigentümers zum Bodenrichtwert liegt zwischen 20% und 100%. Der mittlere Wert liegt bei ca. 55%.

Eine Stichprobe von 101 Kauffällen wurde hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale:

- Verkäufergruppe
  - Grundstücksfläche
  - Bodenwertniveau
  - Restlaufzeit
  - tatsächlicher Erbbauzinssatz im Verkaufszeitpunkt
- untersucht.

Die Untersuchung ergibt kein aussagefähiges Auswertergebnis. Tendenziell lässt sich erkennen, dass die Restlaufzeit und das Bodenwertniveau Einfluss auf die Relation haben. Die Restlaufzeit der Stichprobe liegt zwischen 45 und 98 Jahren. Die mittlere Restlaufzeit beträgt ca. 85 Jahre. Bei höherer Restlaufzeit ist die Relation niedriger. Das Bodenwertniveau liegt zwischen 30 und 200 €, im Mittel bei 85 €. Bei höherem Bodenwert wird die Relation niedriger.

Die plausible marktgerechte Bandbreite der Relation beträgt 35% bis 85%. In diesem Bereich kann interpoliert werden.

### 9.6.8 Erbbaurechte

Das Erbbaurecht ist das veräußerbare und vererbliche Recht, auf einem Grundstück bauliche Anlagen zu errichten. Wird ein Erbbaurecht veräußert, so tritt der Erwerber in den Erbbaurechtsvertrag ein. Der Wert eines Erbbaurechtes setzt sich aus dem Bodenwertanteil des Erbbauberechtigten und dem Wert der baulichen Anlagen zusammen, wobei in den Erbbaurechtsverträgen tlw. vereinbart ist, dass der Wert der baulichen Anlagen, der am Ende der Laufzeit vorhanden ist, nur zu einem bestimmten Prozentsatz entschädigt wird.

Die WertR 2006 beschreibt unter Nr. 4.3.2.1 und in der Anlage 12 die Wertermittlung des Erbbaurechtes über das Vergleichswertverfahren. Mit Hilfe eines Vergleichsfaktors (Marktanpassungsfaktor) wird aus dem Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks der Wert des Erbbaurechtes ermittelt. Der Marktanpassungsfaktor ist aus Kaufpreisen abzuleiten.

Für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhauserbbaurechte wurde eine Marktuntersuchung vorgenommen. Zur Ableitung des Marktanpassungsfaktors ( $MAF_{EV}$ ) für Ein- und Zweifamilienhäuser wurde folgendes Modell gewählt:

1. Ermittlung des Vergleichswertes des unbelasteten Grundstücks ( $VGW_{UG}$ ) mit Hilfe der Regressionsfunktion (s. oben Nr. 9.4.1).
2. Division des **mängelfreien Kaufpreises** für das Erbbaurecht ( $KP_{EBR}$ ) durch den **mängelfreien Vergleichswert**.

$$MAF_{EV} = \frac{KP_{EBR}}{VGW_{UG}}$$

Mit den Kauffällen aus 2010 bis 2012 wurde eine Regressionsanalyse durchgeführt. Die Regressionsanalyse ergab folgendes:

	von	bis
Lagewert [100]	0,35	1,70
Begründungsjahr [1.000]	1,950	2,002
Ausstattung	1,40	2,30
Vergleichswert [100.000 €]	0,85	2,40
Relation [%]	30	125
Anzahl der Kauffälle	50	

<i>Regressions-Statistik</i>	
Bestimmtheitsmaß	0,54
Standardfehler	16,08
Beobachtungen	50

	<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
	Konstante	599,0734962
+	Lagewert [100]	X 29,1055856
+	Begründungsjahr [1.000]	X -337,5736526
+	Ausstattung	X 93,02441779
+	Vergleichswert [100.000 €]	X -36,54502285

### 9.6.9 Rohertragsvervielfältiger

Bei Miet- und Pachtobjekten kann der Verkehrswert mit Hilfe des Rohertragsfaktors überschlägig ermittelt werden. Der Jahresrohertrag, das ist die nachhaltige Jahreskaltmiete ohne Nebenkosten, wird mit dem Rohertragsfaktor multipliziert und ergibt den ungefähren mängelfreien Wert des Objektes. Der Rohertragsvervielfältiger ist für das Kreisgebiet nicht einheitlich, so dass Differenzierungen nötig sind. Die Differenzierung erfolgt nach Objektarten. Aus den Kauffällen der Jahre 2011 und 2012 ergibt sich folgende Übersicht.

Gebäudeart	Rohertragsvervielfältiger	Anzahl der Fälle	durchschn. WF/NF [m <sup>2</sup> ]	durchschn. KP [€/m <sup>2</sup> ]	durchschn. Miete [€/m <sup>2</sup> ]	durchschn. RND
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	14,0	551	79	904	5,0	46
<i>Standardabweichung</i>	5,0		24	366	0,8	17
Vermietetes Wohnungseigentum	15,0	160	72	1023	5,4	51
<i>Standardabweichung</i>	5,0		20	469	1,1	19
Einfamilienhäuser freistehend	24,0	551	145	1278	4,3	41
<i>Standardabweichung</i>	5,0		35	330	0,5	17
Einfamilienhäuser Reihen- u. Doppelh.	23,0	229	120	1274	4,5	46
<i>Standardabweichung</i>	4,0		21	255	0,4	16
Zweifamilienhäuser	19,0	55	170	1069	4,6	29
<i>Standardabweichung</i>	3,5		35	239	0,5	6
Dreifamilienhäuser	13,0	46	223	747	4,7	34
<i>Standardabweichung</i>	3,0		43	183	0,6	18
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerbl. Anteil bis 20% vom Rohertrag)	9,5	75	439	569	4,9	32
<i>Standardabweichung</i>	2,0		350	207	1,4	16
Gemischt gen. Geb. (gewerbl. Anteil über 20% v. Rohertrag)	8,5	17	698	585	4,5	27
<i>Standardabweichung</i>	3,0		632	358	1,7	11
Geschäfts- und Bürogebäude	8,0	10	788	679	5,7	27
<i>Standardabweichung</i>	3,5		468	494	2,4	9
Gewerbe und Industrie	8,0	24	1273	319	3,0	23
<i>Standardabweichung</i>	2,0		1385	197	1,0	7

Beim Wohnungseigentum wird nur der Teilmarkt der Wiederverkäufe (Zweitverkäufe) berücksichtigt.

## 10 Allgemeine Rahmendaten

Der Grundstücksmarkt wird u. a. von wirtschaftlichen und politischen Rahmendaten 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. Der örtliche Grundstücksmarkt ist jedoch nicht nur von überregionalen sondern auch regionalen Rahmendaten abhängig. Die regionalen Rahmenbedingungen können dazu führen, dass sich das örtliche Marktgeschehen vom allgemeinen Trend unterscheidet.

Im Folgenden werden einige regionale Rahmendaten dargelegt.

### Einwohnerentwicklung der Städte und Gemeinden im Kreisgebiet

Stadt/Gemeinde	Stand	
	31.12.2000	31.12.2011
Augustdorf	10.120	9.557
Bad Salzuflen	55.028	53.812
Barntrup	9.774	8.785
Blomberg	17.622	15.972
Detmold	73.695	72.646
Dörentrup	8.804	8.081
Extertal	13.331	11.980
Horn-Bad Meinberg	18.754	17.616
Kalletal	15.827	14.228
Lage	36.073	35.017
Lemgo	41.995	41.186
Leopoldshöhe	16.336	16.040
Lügde	11.718	10.224
Oerlinghausen	17.465	16.606
Schieder-Schwalenberg	9.616	8.681
Schlangen	8.845	8.770

Quelle: IT NRW

## Wohnungen und Wohnfläche in den Städten und Gemeinden

Stadt/Gemeinde	Wohnungen	Wohnfläche je Wohnung
	Anzahl	m <sup>2</sup>
Augustdorf	3.354	97
Bad Salzuflen	26.559	87
Barntrup	3.923	96
Blomberg	6.999	94
Detmold	34.404	89
Dörentrup	3.465	98
Extertal	5.536	97
Horn-Bad Meinberg	8.148	92
Kalletal	6.077	97
Lage	15.455	92
Lemgo	19.276	89
Leopoldshöhe	6.480	97
Lügde	4.610	100
Oerlinghausen	8.223	92
Schieder-Schwalenberg	3.784	97
Schlangen	3.767	101

Stand 31.12.2010, Quelle: IT NRW

## Verfügbares Einkommen in den Städten und Gemeinden

Als verfügbares Einkommen wird das Einkommen angehalten, das den privaten Haushalten für Konsum- und Sparzwecke zur Verfügung steht. Die Angabe bezieht sich auf das Jahr 2009.

Stadt/Gemeinde	Einkommen
	€/Einwohner
Augustdorf	15.441
Bad Salzuflen	22.510
Barntrup	19.820
Blomberg	35.834
Detmold	21.778
Dörentrup	15.256
Extertal	19.731
Horn-Bad Meinberg	18.467
Kalletal	20.938
Lage	17.339
Lemgo	18.716
Leopoldshöhe	18.380
Lügde	18.004
Oerlinghausen	23.243
Schieder-Schwalenberg	17.309
Schlangen	18.162

Quelle: IT NRW

## 11 Mieten

### 11.1 Wohnen

Bei den hier abgebildeten Werten mit dem Stand 01.01.2010 handelt es sich um eine Arbeitshilfe zur Ermittlung der **marktüblichen Mieten**.

Für die Verkehrswertermittlung über das Ertragswertverfahren wird die marktübliche Miete benötigt. Die marktübliche Miete ist eine nachhaltig wirksame Miete. Die marktübliche Miete ist mit der ortsüblichen Miete, die im Mietrecht anzuhalten ist, vergleichbar.

Für die Städte Detmold, Bad Salzuflen und Lemgo wurden Mietspiegel, die nach den gesetzlichen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuch abgeleitet und veröffentlicht. Für diese Städte wird bei der Ermittlung der marktüblichen Miete auf die von den Städten veröffentlichten Mietspiegel zurückgegriffen. Zur Wertermittlung in den anderen lippischen Städten und Gemeinden hat der Gutachterausschuss eigene Mietübersichten abgeleitet. Das zur Verfügung stehende Datenmaterial aus jeder Gemeinde konnte nur hinsichtlich der Merkmale Baujahr, Bodenrichtwert für das Jahr 2010 und Wohnungsgröße untersucht werden. Das Datenmaterial jeder Gemeinde wurde statistisch untersucht. Das Ergebnis ist in den unten abgebildeten Mietübersichten dargelegt. **Die Mietübersichten bilden nur im Rahmen der Wertermittlung die Grundlage für die Ermittlung der marktüblichen Miete. Die angegebenen Werte können für die Begründung einer Mieterhöhung nicht verwendet werden.**

Die „Von“ und „Bis“ Werte geben den Rahmen an, in dem sich die Mietwerte der Baujahresklassen mit hoher Wahrscheinlichkeit bewegen. Der Mittelwert bildet den Ausgangswert für die Ableitung der marktüblichen Miete. Der Mittelwert ist hinsichtlich der Baujahresgruppe, des Bodenrichtwertes für das Jahr 2010 und für die Wohnungsgröße definiert. Weiter wird unterstellt, dass eine mittlere Ausstattung vorliegt und die Wohnungen in Mehrfamilienhäusern liegen. Ausgehend vom Mittelwert der jeweiligen Baujahresklasse erfolgen die Korrekturen für die Abweichungen hinsichtlich Bodenrichtwert 2010 und Wohnungsgröße. Die Korrekturwerte sind für jede Gemeinde ermittelt und der Mietübersicht beigefügt. Für die Wohnungsgröße gilt allgemein ein Rahmen von 40 bis 120 Quadratmeter Wohnfläche.

Nach der Korrektur des Mittelwertes für Abweichungen hinsichtlich Bodenrichtwert und Größe können für andere Merkmale, wie z. B. Ausstattung, Gebäudeart, Wohnungszuschnitt weitere Zu- oder Abschläge angebracht werden. Nach der vollständigen Bereinigung sollte der ermittelte Mietwert sich noch innerhalb der Rahmenwerte befinden.

Es ergibt sich zur Ermittlung der marktüblichen Miete mit den nachfolgenden Tabellen folgender Ablauf:

1. Mittelwert der Baujahresklasse auswählen
2. Korrekturfaktoren der jeweiligen Tabelle anwenden
3. Weitere Zu- oder Abschläge für wertbeeinflussende Merkmale
4. Prüfung auf Einhaltung der Rahmenwerte

Beispiel:

Eine Wohnung in Barntrup mit einer Größe von 80 m<sup>2</sup>. Das Gebäude ist 1965 gebaut und liegt in einem Richtwertgebiet mit 85 €/m<sup>2</sup>.

Ausgangswert ist der Mittelwert der Spanne 1960 bis 1969			3,80 €/m <sup>2</sup>
Korrekturen:			
BRW	(85 - 65) / 10 =	2 x 0,04 €/m <sup>2</sup> =	0,08 €/m <sup>2</sup>
Größe	(80 - 70) / - 10 =	- 1 x 0,06 €/m <sup>2</sup> =	- 0,06 €/m <sup>2</sup>
Errechneter bereinigter Wert			<u>3,82 €/m<sup>2</sup></u>



## Augustdorf

Baujahr	Mietspiegel		
	Von	Mittelwert	Bis
vor 1950 (modernisiert)	2,50	3,80	5,25
1950 bis 1959	2,50	4,00	5,25
1960 bis 1969	2,50	4,00	5,50
1970 bis 1979	2,50	4,00	5,50
1980 bis 1989	2,50	4,00	5,50
ab 1990	3,25	4,45	5,50
BRW: 115 €/m <sup>2</sup>	+ 10 €/m <sup>2</sup>	+ 0,00 €/m <sup>2</sup>	
Größe: 70 m <sup>2</sup>	- 10 m <sup>2</sup>	+ 0,15 €/m <sup>2</sup>	

## Barntrup

Baujahr	Mietspiegel		
	Von	Mittelwert	Bis
vor 1950 (modernisiert)	2,70	3,80	5,10
1950 bis 1959	2,70	3,70	4,50
1960 bis 1969	2,75	3,80	5,00
1970 bis 1979	2,75	3,85	5,00
1980 bis 1989	3,00	3,95	5,20
ab 1990	3,00	4,05	5,50
BRW: 65 €/m <sup>2</sup>	10 €/m <sup>2</sup>	+ 0,04 €/m <sup>2</sup>	
Größe: 70 m <sup>2</sup>	- 10 m <sup>2</sup>	+ 0,06 €/m <sup>2</sup>	

## Blomberg

Baujahr	Mietspiegel		
	Von	Mittelwert	Bis
vor 1950 (modernisiert)	2,70	4,10	5,40
1950 bis 1959	2,90	4,00	5,15
1960 bis 1969	2,90	4,00	5,15
1970 bis 1979	3,00	4,10	5,20
1980 bis 1989	3,10	4,50	5,70
ab 1990	3,10	4,50	5,70
BRW: 75 €/m <sup>2</sup>	+ 10 €/m <sup>2</sup>	+ 0,04 €/m <sup>2</sup>	
Größe: 70 m <sup>2</sup>	- 10 m <sup>2</sup>	+ 0,05 €/m <sup>2</sup>	

## Dörentrup

Baujahr	Mietspiegel		
	Von	Mittelwert	Bis
vor 1950 (modernisiert)	2,00	3,60	4,80
1950 bis 1959	2,90	4,00	4,90
1960 bis 1969	3,00	4,00	5,00
1970 bis 1979	3,00	4,00	5,10
1980 bis 1989	3,20	4,20	5,30
ab 1990	3,20	4,20	5,30
BRW: 50 €/m <sup>2</sup>	+ 10 €/m <sup>2</sup>	+ 0,03 €/m <sup>2</sup>	
Größe: 70 m <sup>2</sup>	- 10 m <sup>2</sup>	+ 0,11 €/m <sup>2</sup>	

## Extertal

Baujahr	Mietspiegel		
	Von	Mittelwert	Bis
vor 1950 (modernisiert)	2,00	3,80	5,00
1950 bis 1959	2,20	3,65	5,00
1960 bis 1969	2,40	3,70	5,00
1970 bis 1979	2,45	3,90	5,10
1980 bis 1989	2,50	3,90	5,10
ab 1990	2,65	4,05	5,30
BRW: 45 €/m <sup>2</sup>	+ 10 €/m <sup>2</sup>	+ 0,07 €/m <sup>2</sup>	
Größe: 70 m <sup>2</sup>	- 10 m <sup>2</sup>	+ 0,10 €/m <sup>2</sup>	

## Horn-Bad Meinberg

Baujahr	Mietspiegel		
	Von	Mittelwert	Bis
vor 1950 (modernisiert)	2,75	4,00	5,10
1950 bis 1959	2,80	4,15	5,30
1960 bis 1969	2,80	4,15	5,30
1970 bis 1979	2,90	4,20	5,40
1980 bis 1989	3,10	4,40	5,50
ab 1990	3,10	4,40	5,50
BRW: 75 €/m <sup>2</sup>	+ 10 €/m <sup>2</sup>	+ 0,02 €/m <sup>2</sup>	
Größe: 70 m <sup>2</sup>	- 10 m <sup>2</sup>	+ 0,09 €/m <sup>2</sup>	

## Kalletal

Baujahr	Mietspiegel		
	Von	Mittelwert	Bis
vor 1950 (modernisiert)	2,20	3,40	4,50
1950 bis 1959	2,50	3,60	4,70
1960 bis 1969	2,50	3,60	4,70
1970 bis 1979	2,70	3,80	4,90
1980 bis 1989	2,80	4,00	5,10
ab 1990	2,90	4,05	5,20
BRW: 55 €/m <sup>2</sup>	+ 10 €/m <sup>2</sup>	+ 0,06 €/m <sup>2</sup>	
Größe: 70 m <sup>2</sup>	- 10 m <sup>2</sup>	+ 0,06 €/m <sup>2</sup>	

## Lage

Baujahr	Mietspiegel		
	Von	Mittelwert	Bis
vor 1950 (modernisiert)	2,70	4,30	5,60
1950 bis 1959	2,80	4,25	5,70
1960 bis 1969	2,80	4,25	5,70
1970 bis 1979	2,90	4,25	5,70
1980 bis 1989	2,95	4,25	5,70
ab 1990	3,20	4,45	6,10
BRW: 115 €/m <sup>2</sup>	+ 10 €/m <sup>2</sup>	+ 0,01 €/m <sup>2</sup>	
Größe: 70 m <sup>2</sup>	- 10 m <sup>2</sup>	+ 0,07 €/m <sup>2</sup>	

## Leopoldshöhe

Baujahr	Mietspiegel		
	Von	Mittelwert	Bis
vor 1950 (modernisiert)	2,70	4,45	6,00
1950 bis 1959	2,80	4,55	6,00
1960 bis 1969	2,80	4,60	6,00
1970 bis 1979	2,90	4,65	6,00
1980 bis 1989	3,10	4,75	6,20
ab 1990	3,50	5,10	6,50
BRW: 115 €/m <sup>2</sup>	+ 10 €/m <sup>2</sup>	+ 0,03 €/m <sup>2</sup>	
Größe: 70 m <sup>2</sup>	- 10 m <sup>2</sup>	+ 0,10 €/m <sup>2</sup>	

## Lügde

Baujahr	Mietspiegel		
	Von	Mittelwert	Bis
vor 1950 (modernisiert)	2,40	3,65	4,30
1950 bis 1959	2,60	3,85	5,10
1960 bis 1969	2,80	3,90	5,10
1970 bis 1979	2,80	3,90	5,10
1980 bis 1989	2,80	3,95	5,10
ab 1990	3,00	4,00	5,20
BRW: 75 €/m <sup>2</sup>	+ 10 €/m <sup>2</sup>	+ 0,00 €/m <sup>2</sup>	
Größe: 70 m <sup>2</sup>	- 10 m <sup>2</sup>	+ 0,09 €/m <sup>2</sup>	

## Oerlinghausen

Baujahr	Mietspiegel		
	Von	Mittelwert	Bis
vor 1950 (modernisiert)	2,80	4,40	5,80
1950 bis 1959	2,80	4,10	5,70
1960 bis 1969	2,90	4,20	5,85
1970 bis 1979	3,10	4,45	6,00
1980 bis 1989	3,10	4,60	6,10
ab 1990	3,10	4,70	6,20
BRW: 135 €/m <sup>2</sup>	+ 10 €/m <sup>2</sup>	+ 0,02 €/m <sup>2</sup>	
Größe: 70 m <sup>2</sup>	- 10 m <sup>2</sup>	+ 0,06 €/m <sup>2</sup>	

## Schieder-Schwalenberg

Baujahr	Mietspiegel		
	Von	Mittelwert	Bis
vor 1950 (modernisiert)	2,80	3,90	4,75
1950 bis 1959	2,55	3,60	4,50
1960 bis 1969	2,80	3,80	4,70
1970 bis 1979	3,20	4,20	5,40
1980 bis 1989	3,20	4,20	5,40
ab 1990	3,30	4,30	5,40
BRW: 50 €/m <sup>2</sup>	+ 10 €/m <sup>2</sup>	+ 0,12 €/m <sup>2</sup>	
Größe: 70 m <sup>2</sup>	- 10 m <sup>2</sup>	+ 0,10 €/m <sup>2</sup>	

## Schlangen

Baujahr	Mietspiegel		
	Von	Mittelwert	Bis
vor 1950 (modernisiert)	2,40	3,70	5,10
1950 bis 1959	2,50	3,95	5,45
1960 bis 1969	2,60	4,00	5,50
1970 bis 1979	2,70	4,15	5,65
1980 bis 1989	2,80	4,20	5,70
ab 1990	3,00	4,30	5,80
BRW: 120 €/m <sup>2</sup>	+ 10 €/m <sup>2</sup>	+ 0,03 €/m <sup>2</sup>	
Größe: 70 m <sup>2</sup>	- 10 m <sup>2</sup>	+ 0,16 €/m <sup>2</sup>	

Die angegebenen Werte können für die Begründung einer Mieterhöhung nicht verwendet werden.

## 11.2 Gewerbe

Wie bei den Wohnungsmieten handelt es sich bei den hier abgebildeten Werten ebenfalls um **Rahmenwerte marktüblicher Mieten** für das Ertragswertverfahren.

Der in den folgenden Tabellen abgebildete Rahmen für nachhaltig erzielbare Mieten ist in Anlehnung an den IHK-Mietspiegel für gewerbliche Räume und Mieten aus den Jahren von 2002 bis 2005 sowie anderer Veröffentlichungen gewerblicher Mietübersichten ermittelt worden. In begründeten Einzelfällen kann der Rahmen unter- oder überschritten werden. Die angegebenen Werte sind inklusive Mehrwertsteuer. Die angegebenen Werte können für die Begründung einer Mieterhöhung **nicht** verwendet werden.

### Ladenmieten

Stadt/Gemeinde	1a Lage		1b Lage		2a Lage		2b Lage	
	von	bis	von	bis	von	bis	von	bis
Augustdorf	6,50	10,50	5,00	7,50	3,00	5,50		
Bad Salzuflen	15,00	40,00	9,00	20,00	5,00	10,00	4,00	10,00
Barntrup	6,50	10,00	5,75	8,50	4,25	7,00	3,00	5,25
Blomberg	6,25	12,25	4,75	8,25	4,75	8,00	2,75	4,50
Detmold	15,00	40,00	10,00	24,00	6,00	12,75	4,00	10,00
Dörentrup	6,25	13,00	4,25	8,00	2,50	4,00		
Extertal	5,00	8,25	4,00	7,25	2,75	6,25		
Horn-Bad Meinberg	8,00	15,00	6,00	10,75	5,50	10,00		
Kalletal	5,00	8,00	4,75	6,25	2,00	4,25		
Lage	10,00	22,00	6,15	11,40	4,80	8,75	3,00	5,00
Lemgo	12,00	30,00	6,75	13,25	6,50	13,25	4,50	8,75
Leopoldshöhe	6,25	10,75	5,00	9,00	4,50	8,00		
Lügde	5,75	11,00	4,75	8,50	4,25	7,25		
Oerlinghausen	6,00	11,50	5,25	9,80	4,50	8,75	3,50	6,00
Schieder-Schwalenberg	5,60	10,75	4,25	8,5	4,25	7,75		
Schlangen	4,50	8,00	3,75	6,25	2,75	4,75		

1a Lage: Zentraler Bereich der Fußgängerzone bzw. Hauptgeschäftsstraße

1b Lage: Am Rand der Fußgängerzone

2a Lage: Ladenlokale in Zentrumsnähe

2b Lage: In den umliegenden Ortsteilen gelegen

### Büromieten

Stadt/Gemeinde	von	bis
Augustdorf	3,00	6,40
Bad Salzuflen	3,25	8,00
Barntrup	3,50	7,00
Blomberg	3,50	7,00
Detmold	4,00	9,00
Dörentrup	3,25	5,50
Extertal	3,50	6,40
Horn-Bad Meinberg	4,25	7,25
Kalletal	3,90	7,30
Lage	3,25	7,25
Lemgo	3,50	8,50
Leopoldshöhe	3,50	7,25
Lügde	3,50	5,75
Oerlinghausen	3,75	7,00
Schieder-Schwalenberg	3,50	4,50
Schlangen	3,75	6,00

## Lagerraum

Stadt/Gemeinde	von	bis
Augustdorf	1,50	4,00
Bad Salzuflen	1,50	5,00
Barntrup	1,50	3,75
Blomberg	2,00	4,00
Detmold	2,50	7,00
Dörentrup	2,25	3,50
Extertal	2,25	4,40
Horn-Bad Meinberg	2,00	6,00
Kalletal	2,00	4,50
Lage	1,75	4,00
Lemgo	2,50	6,00
Leopoldshöhe	2,75	4,85
Lügde	1,75	4,00
Oerlinghausen	2,50	5,75
Schieder-Schwalenberg	1,80	3,30
Schlangen	2,00	4,00

## Produktionsräume

Stadt/Gemeinde	von	bis
Augustdorf	2,50	4,00
Bad Salzuflen	2,00	4,00
Barntrup	2,25	3,75
Blomberg	2,50	3,50
Detmold	2,50	5,50
Dörentrup	2,00	3,00
Extertal	3,00	5,00
Horn-Bad Meinberg	2,50	3,50
Kalletal	2,25	3,75
Lage	2,00	4,50
Lemgo	3,00	5,75
Leopoldshöhe	2,75	4,75
Lügde	2,25	3,50
Oerlinghausen	3,50	6,50
Schieder-Schwalenberg	2,00	3,50
Schlangen	2,25	3,50

## 12 Sonstige Angaben

### 12.1 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 § 193 Abs. 1 BauGB hervor.

Die Gebühren und Auslagen für die Erstattung von Verkehrswertgutachten werden nach der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NRW und der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung NRW ermittelt. Es handelt sich um eine wertabhängige Gebühr.

- Verkehrswert bis 1 Mio. Euro:  
0,2 Prozent vom Verkehrswert zzgl. Grundgebühr von 1.000,00 Euro
- Verkehrswert über 1 Mio. Euro bis 10 Mio. Euro:  
0,1 Prozent vom Verkehrswert zzgl. Grundgebühr von 2.000,00 Euro
- Verkehrswert über 10 Mio. Euro bis 100 Mio. Euro:  
0,05 Prozent vom Verkehrswert zzgl. Grundgebühr von 7.000,00 Euro
- Verkehrswert über 100 Mio. Euro:  
0,01 Prozent vom Verkehrswert zzgl. Grundgebühr von 47.000,00 Euro

Alle Gebührenangaben zzgl. der aktuellen Umsatzsteuer.

#### **Zuschläge wegen erhöhten Aufwands für:**

- gesonderte Unterlagen und Recherchen
- besondere rechtliche Gegebenheiten
- aufwendig zu ermittelnde Baumängel oder -schäden
- sonstige Erschwernisse

#### **Abschläge wegen verminderten Aufwands für:**

- Objekte mit verschiedenen Wertermittlungstichtagen
- Objekte mit gleichen wertbestimmenden Merkmalen
- Ggf. bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB

Für weitere Auskünfte steht die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, eingerichtet beim Kreis Lippe, während der Geschäftszeiten zur Verfügung.



## 12.2 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 und unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) oder [geo.kreislippe.de](http://geo.kreislippe.de) 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 NRW bestehen durch § 10 Gutachterausschussverordnung besondere Anforderungen. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung erhält nur, wer ein berechtigtes Interesse darlegt und die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zusichert. Bei öffentlich bestellten und vereidigten oder nach DIN EN 45013 zertifizierten Sachverständigen für Grundstückswertermittlung wird das berechnete Interesse zur Begründung ihrer Gutachten unterstellt.

Neben den Auskünften können auch Auswertungen aus der Kaufpreissammlung gefertigt werden. Bei den Auswertungen handelt es sich um zusammengefasste Daten, z. B. Mengenangaben, niedrigste/höchste Werte, Mittelwerte.

Auskünfte und Auswertungen aus der Kaufpreissammlung sind kostenpflichtig.

Anschrift:

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

Telefon: 05231/62-300  
Telefax: 05231/62 77 40  
E-Mail: [GA@kreis-lippe.de](mailto:GA@kreis-lippe.de)

Allgemeine Öffnungszeiten:

Montags - Donnerstags	9 <sup>00</sup> - 12 <sup>00</sup> Uhr
	13 <sup>30</sup> - 15 <sup>00</sup> Uhr
Freitags	9 <sup>00</sup> - 12 <sup>00</sup> Uhr

sowie nach Absprache.

### 12.3 Immobilienrichtwertkarte

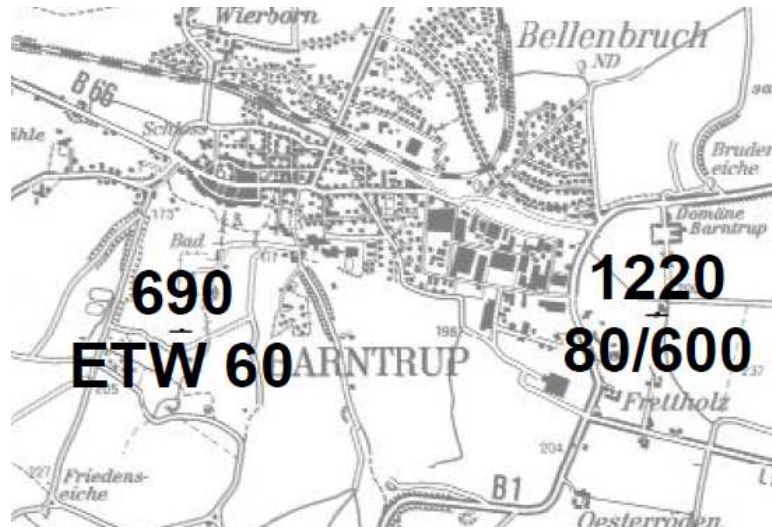
In Anlehnung an die Bodenrichtwertkarte hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen Immobilienrichtwerte ermittelt. Die Immobilienrichtwerte geben für unvermietete Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für unvermietete Eigentumswohnungen eine Orientierung über die vorhandenen Wertverhältnisse.

Die Richtwerte beziehen sich auf den Quadratmeter Wohnfläche. In diesem Wert ist der Bodenwertanteil enthalten. Mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten lassen sich die Immobilienrichtwerte jedoch in Richtung des individuellen Objektes anpassen, so dass eine individuelle Wertermittlung möglich ist.

Die Umrechnungskoeffizienten werden beim Erwerb eines Immobilienrichtwertes mitgeliefert.

Auskünfte erhalten Sie bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

#### Auszug aus der Immobilienrichtwertkarte



© Geobasisdaten des Landes NRW

### 12.4 Übersicht über mittlere Werte von Ein- und Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen

Ort	Ein- und Zweifamilienhäuser [€/m <sup>2</sup> Wohnfläche]	Eigentumswohnungen (Weiterverkauf) [€/m <sup>2</sup> Wohnfläche]
Augustdorf	1290	770
Bad Salzuflen	1270	770
Barntrup	1060	640
Blomberg	1090	660
Detmold	1290	790
Dörentrup	1060	640
Extertal	1030	620
Horn-Bad Meinberg	1060	640
Kalletal	1090	660
Lage	1270	770
Lemgo	1290	790
Leopoldshöhe	1310	800
Lügde	1090	660
Oerlinghausen	1430	890
Schieder-Schwalenberg	1020	620
Schlangen	1290	790

Die mittleren Werte beziehen sich auf ein durchschnittliches Objekt, das im Durchschnitt der mittleren Wohnlage des Ortes liegt. Die Werte wurden auf der Grundlage einer statistischen Auswertung ermittelt.

Grundstücksmarktbericht 2013

## 12.5 Überschlägige Wertauskunft

Auf der Grundlage ausgewerteter Kaufverträge können für Ein- und Zweifamilienhäuser und für Eigentumswohnungen überschlägige Wertauskünfte gegeben werden. Der hierfür erforderliche Antrag kann im Internet ([www.kreis-lippe.de/gutachterausschuss](http://www.kreis-lippe.de/gutachterausschuss)) heruntergeladen oder über den BürgerService (115 oder 05231 / 62-300) angefordert werden.

Mit den Daten aus dem Antrag wird ein Wert pro Quadratmeter Wohnfläche ermittelt. In dem Wert ist der Bodenwert enthalten. Dieser Wert gilt für ein mängelfreies Objekt ohne Nebengebäude. Mit dem erhaltenen Wert pro Quadratmeter Wohnfläche können Sie entsprechend dem folgenden Beispiel weiter rechnen.

Beispiel:

Ein Wohnhaus mit 100 m<sup>2</sup> und einer Garage hat einige Mängel und Schäden. Der mitgeteilte Wert pro Quadratmeter Wohnfläche beträgt 1.000 €.

Ausgangswert	100 m <sup>2</sup> x	1.000 €/m <sup>2</sup> =	100.000 €
Pauschalwert der Garage		+	5.000 €
Wertminderung für die Mängel und Schäden		-	10.000 €
Objektwert			<u>95.000 €</u>

Als überschlägiger Wert ergibt sich Wert von 95.000 €.

Eine überschlägige Wertermittlung gibt nur einen Anhalt für den Immobilienwert. Dieser Anhalt ist umso vager, je individueller das Bewertungsobjekt ist und je seltener es auf dem Immobilienmarkt vorkommt (besonders groß oder besonders klein, sehr alt, sehr hochwertige Ausstattung, Lage im Außenbereich). Ein Verkehrswertgutachten, wie es vom Gutachterausschuss erstellt wird, bietet eine detailliertere Auskunft über das Objekt und seinen Marktwert.

Die Gebühr für eine Wertauskunft beträgt 40 €.

## 12.6 Immobilienpreisrechner

Mit Hilfe des Immobilienrechners können Sie schnell und einfach das Preisniveau für ein Ein- und Zweifamilienhaus oder eine Eigentumswohnung abschätzen. Der Immobilienrechner basiert auf Marktmodellen, mit denen durch den Gutachterausschuss aus der Kaufpreissammlung mit Hilfe statistischer Verfahren Vergleichsfaktoren ermittelt wurden. Für den Immobilienrechner wurde ein vereinfachtes Modell verwendet. Die Berechnung dient der Ermittlung eines ungefähren Preisniveaus und soll dem Nutzer als Anhalt für eine grobe Einschätzung des Immobilienwertes dienen. Sie ersetzt kein Verkehrswertgutachten und kann nicht als Grundlage für eine qualifizierte Verkehrswertermittlung nach § 194 Baugesetzbuch verwendet werden. Einen Link zum Immobilienpreisrechner finden Sie im Internet auf der Seite [www.kreis-lippe.de/gutachterausschuss](http://www.kreis-lippe.de/gutachterausschuss) .

## **12.7 Überregionale Grundstücksmarktberichte**

### **12.7.1 Grundstücksmarktbericht NRW**

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen, eingerichtet bei der Bezirksregierung in Düsseldorf, 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 30 08 65  
40408 Düsseldorf

gegen einen Kostenbeitrag erhältlich.

### **12.7.2 Immobilienmarktbericht Deutschland**

Der Immobilienmarktbericht Deutschland will die bundesweite Markttransparenz auf dem Immobilienmarkt verbessern. Zu diesem Zweck werden Landesdaten zu bundesweiten Aussagen über den Immobilienmarkt aggregiert. Für die Immobilienwirtschaft soll der Immobilienmarktbericht Deutschland mit seinen vielfältigen Analysen der Märkte eine Antwort auf wirtschaftliche Fragestellungen bei künftigen Entscheidungen bieten. In erster Linie werden dabei die Entwicklungen des vergangenen Jahres analysiert. Soweit es sinnvoll erscheint, wird jedoch auch auf langfristige Tendenzen eingegangen. Diese Daten ermöglichen eine Aussage über eine allgemeine Entwicklung für durchschnittliche, markttypische Objekte.

Zielgruppen des vorliegenden Berichts sind die Politik (als Grundlage für wohnungs- und wirtschaftspolitische Entscheidungen), die öffentliche Verwaltung, die Immobilienwirtschaft und die Banken sowie international oder überregional tätige Akteure auf dem Grundstücksmarkt.

Der Immobilienmarktbericht Deutschland wird herausgegeben von den Vorsitzenden der Oberen Gutachterausschüsse in Deutschland, den Vorsitzenden der Gutachterausschüsse der Bundesländer Berlin, Bremen und Hamburg, den Leitern der zentralen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse in Hessen und dem Saarland sowie weiteren beteiligten Gutachterausschüssen in den Bundesländern.

Der Immobilienmarktbericht ist bei der  
Geschäftsstelle des „Oberen Gutachterausschusses  
für Grundstückswerte in Niedersachsen“  
Stau 3  
26122 Oldenburg  
gegen einen Kostenbeitrag erhältlich.

Quelle: <http://www.immobiliemarktbericht-deutschland.info>