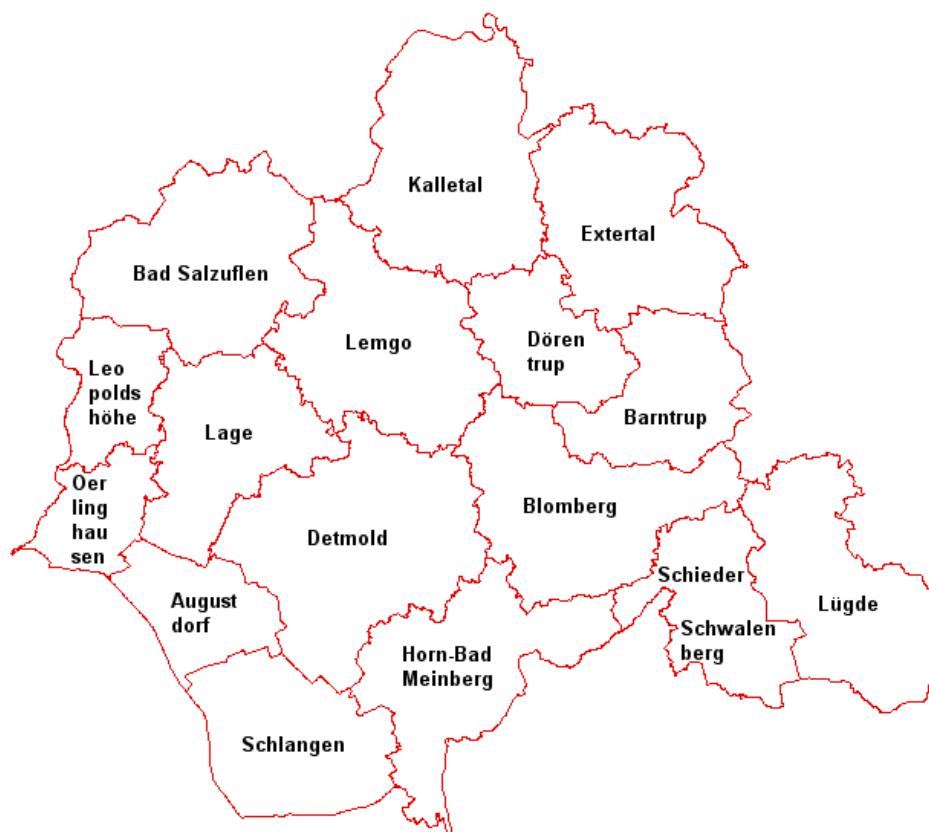




Grundstücksmarktbericht **2015**

für den Kreis Lippe
Berichtszeitraum 2014



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	1
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	3
3	Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	4
3.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse	4
3.2	Aufgaben der Geschäftsstellen	5
4	Grundstücksmarkt 2014	6
4.1	Gesamtmarkt	6
4.2	Teilmarktgruppen	6
5	Unbebaute Grundstücke	8
5.1	Individueller Wohnungsbau	8
5.2	Geschosswohnungsbau	9
5.3	Gewerbliche Bauflächen	9
5.3.1	Höherwertige gewerbliche Nutzung	9
5.3.2	Gewerbe und Industrie	9
5.4	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	10
5.4.1	Ackerland	10
5.4.2	Grünland	10
5.4.3	Forstwirtschaftliche Flächen	10
5.4.4	Gartenland	11
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	11
5.6	Erbbaurechte	12
5.6.1	Bestellung von Erbbaurechten	12
5.6.2	Bebaute Erbbaurechte	12
5.6.3	Erbbaugrundstücke	12
6	Bebaute Grundstücke	13
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	13
6.2	Mehrfamilienhäuser	15
6.3	Weitere Gebäudearten	15
7	Wohnungs- und Teileigentum	16
7.1	Wohnungseigentum	16
7.2	Teileigentum	17
8	Bodenrichtwerte	18
8.1	Gesetzlicher Auftrag	18
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland und landwirtschaftliche Nutzflächen	18
8.3	Übersicht über Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)	22
8.4	Bodenrichtwerte im Internet	23
9	Erforderliche Daten	24
9.1	Indexreihen	25
9.1.1	Wohnbauland	25
9.1.2	Geschosswohnungsbau	26
9.1.3	Misch-, Kerngebiete und Handel	26
9.1.4	Gewerbe und Industrie	27
9.1.5	Ackerland	27
9.1.6	Grünland	28
9.1.7	Wald	28
9.1.8	Ein- und Zweifamilienhäuser	29
9.1.9	Wohnungseigentum im Zweiterwerb	29
9.2	Umrechnungskoeffizienten	30
9.2.1	Individueller Wohnungsbau	30
9.2.2	Geschosswohnungsbau	39
9.2.3	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	43
9.2.4	Ein- und Zweifamilienhäuser	56
9.2.5	Wohnungseigentum	61
9.2.6	Grundstücke für Handelsimmobilien	64
9.3	Liegenschaftszinssätze	64
9.4	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	79

9.4.1	Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	79
9.4.2	Vergleichsfaktoren für Dreifamilienhäuser	82
9.4.3	Vergleichsfaktoren für Mehrfamilienhäuser	84
9.4.4	Vergleichsfaktoren für gemischt genutzte Gebäude	86
9.4.5	Vergleichsfaktoren für Gewerbe und Industrie	87
9.4.6	Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum (Eigentumswohnungen)	88
9.5	Marktanpassungsfaktor im Sachwertverfahren	91
9.6	Sonstige Daten	105
9.6.1	Flächen im Außenbereich mit besonderen Eigenschaften	105
9.6.2	Gartenland	105
9.6.3	Bauerwartungsland und Rohbauland	107
9.6.4	Wohnbauflächen im Außenbereich	109
9.6.5	Hofstellen	109
9.6.6	Ausgleichs- und Ersatzflächen	110
9.6.7	Erbbaugrundstücke	110
9.6.8	Erbbaurechte	111
9.6.9	Rohertragsvervielfältiger	112
10	Allgemeine Rahmendaten	113
11	Mieten	115
11.1	Wohnen	115
11.2	Gewerbe	121
12	Sonstige Angaben	123
12.1	Gutachten	123
12.2	Auskunft über Bodenrichtwerte und aus der Kaufpreissammlung	124
12.3	Immobilienrichtwertkarte	125
12.4	Überschlägige Wertauskunft	126
12.5	Immobilienpreisrechner	126
12.6	Überregionale Grundstücksmarktberichte	127
12.6.1	Grundstücksmarktbericht NRW	127
12.6.2	Immobilienmarktbericht Deutschland	127

1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Der Immobilienmarkt im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold zeigt für das Jahr 2014 einen Aufwärtstrend bei der Anzahl der Verträge und beim Geldumsatz. Der Flächenumsatz hingegen ist gesunken.

Die Anzahl der Kaufverträge im Gesamtmarkt hat sich von **3.566 in 2013** auf **3.820 in 2014** erhöht, was einer Zunahme von ca. 7 % entspricht.

Der Flächenumsatz hat sich trotz ansteigender Anzahl an Kaufverträgen um 1 % verringert, liegt mit 785,59 ha niedriger als in den Vorjahren.

Beim Geldumsatz zeigt sich eine positive Entwicklung des Gesamtmarktes. Der Gesamtgeldumsatz von 533,26 Mio. € liegt ca. 5 % höher als der Umsatz des Vorjahres.

Bei den **unbebauten Grundstücken** ist die Anzahl der Verträge um 3 % auf **963 Verkäufe** (Vorjahr: 989) gesunken. Der Flächenumsatz ist um 7 % und der Geldumsatz um 4 % gesunken.

Im Jahr 2014 wurden **607 Baulandkaufverträge** über insgesamt **42,78 Mio. €** abgeschlossen. Die Umsatzzahl hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht verringert. Die Preisentwicklung ist jedoch in den einzelnen Gemeinden unterschiedlich. Im Kreisdurchschnitt zeigt sich für alle Baulandnutzungen, angefangen vom individuellen Wohnungsbau bis zu Gewerbe- und Industriegrundstücken, ein geringfügiger Preisrückgang.

Die Anzahl der verkauften **land- und forstwirtschaftlichen Flächen** betrug **295**, für die **9,04 Mio. €** gezahlt wurden. Hieraus ergab sich, dass die Preise für Grünland im Vergleich zum Vorjahr gestiegen sind. Die Preise für Ackerland und Wald blieben konstant.

Für den Teilmarkt der **bebauten Grundstücke** war hinsichtlich der Anzahl der Verträge ein deutlicher Anstieg um 11 % auf **2.857** (Vorjahr 2.577) zu beobachten.

In dem Teilmarkt der bebauten Grundstücke wurde z.B. für die **1.308** verkauften **Ein- und Zweifamilienhäuser** ein Geldumsatz von **197,98 Mio. €** erzielt. Die Preise sind im Kreisdurchschnitt um 3 % gestiegen. Bei der Preisentwicklung sind jedoch örtliche Unterschiede zu beobachten.

Mit den **268** Verkäufen von **Mehrfamilienhäusern** wurde ein Umsatz von **62,22 Mio. €** erzielt.

Dies ist eine Steigerung gegenüber dem Jahr 2013, in dem 221 Verträge mit einem Geldumsatz von 48,77 Mio. € registriert wurden.

Beim Wohnungs- und Teileigentum wurde mit **942** Kaufverträgen ein Umsatz von **94,24 Mio. €** erzielt. Das größte Teilsegment beim Wohnungseigentum (Eigentumswohnungen) sind die **Weiterverkäufe** von gebrauchten Wohnungen. In diesem Segment ist die Preisentwicklung im Kreismittel konstant. Die Preisentwicklung verläuft in den einzelnen Lagen jedoch unterschiedlich.

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

Zusammenfassung der wesentlichen Daten des Grundstücksmarktes 2014

	Kauffälle (Anzahl)	Fläche (Hektar)	Geld (Mio. €)
Grundstücksverkehr			
Gesamtumsatz	3.820	785,59	533,26
Unbebaute Grundstücke			
Bauland	607	58,66	42,78
Land- und Forstwirtschaft	295	357,70	9,04
Bebaute Grundstücke			
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.308	118,04	197,98
Mehrfamilienhäuser	268	29,53	62,22
Wohnungs- und Teileigentum	942		94,24

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 Aufgabebereichen 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 bestellt, die des Oberen Gutachterausschusses werden vom Ministerium für Inneres und Kommunales 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 Geoinformation, Kataster, Immobilienbewertung 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 2014

Anzahl der Kauffälle - Flächenumsatz - Geldumsatz

4.1 Gesamtmarkt

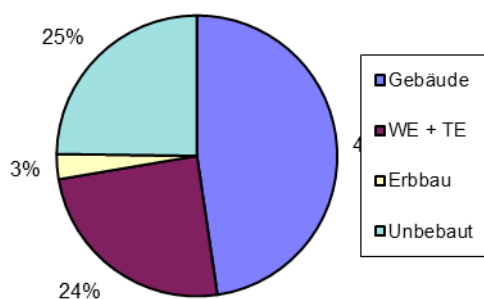
Jahresübersicht

	2012	2013	2014	Veränderung 2013/2014
Anzahl der Kauffälle	3.613	3.566	3.820	7 %
- unbebaut	1.008	989	963	- 3 %
- bebaut	2.605	2.577	2.857	11 %
Flächenumsatz [ha]	908,08	796,31	785,59	- 1 %
- unbebaut	546,13	461,44	430,13	- 7 %
- bebaut	361,95	334,87	355,46	6 %
Geldumsatz [Mio. €]	424,80	505,88	533,26	5 %
- unbebaut	58,23	59,47	57,09	- 4 %
- bebaut	366,57	446,41	476,17	7 %

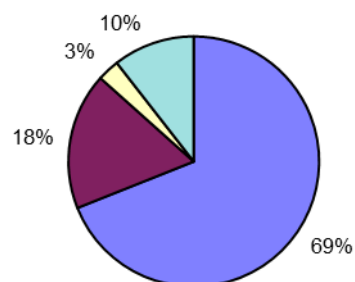
4.2 Teilmarktgruppen

Teilmarktgruppe	Anzahl der Verträge	Geldumsatz [Mio. €]
Gebäude (Normaleigentum)	1.821	367,72
Wohnungs- u. Teileigentum	942	94,24
Erbbaurecht/-grundstücke	110	15,17
Unbebaut (Normaleigentum)	947	56,13

Anzahl



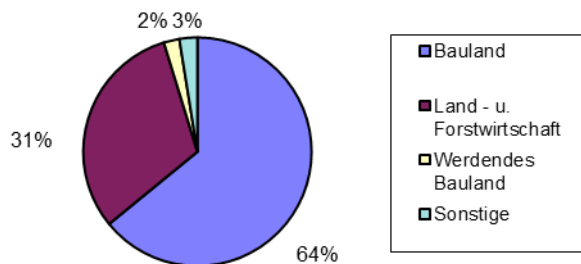
Geldumsatz



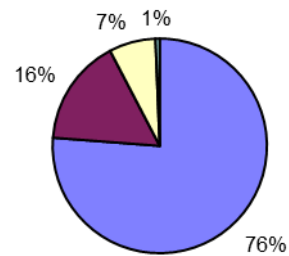
Teilmarktgruppe Unbebaut

Gruppe	Anzahl der Verträge	Geldumsatz [Mio. €]
Bauland	607	42,78
Land- u. Forstwirtschaft	295	9,04
Werdendes Bauland	21	3,95
Sonstige	24	0,36

Anzahl



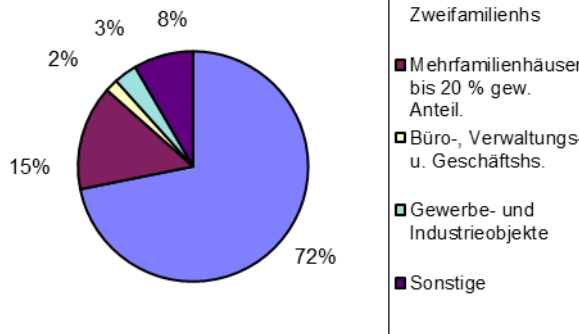
Geldumsatz



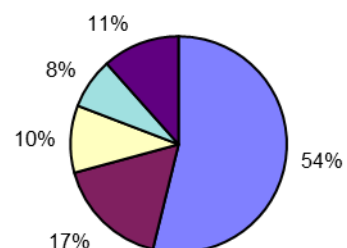
Teilmarktgruppe Gebäude

Gruppe	Anzahl der Verträge	Geldumsatz [Mio. €]
Ein- u. Zweifamilienhäuser	1.308	197,98
Mehrfamilienhäuser bis 20 % gewerbl. Anteil	268	62,22
Büro-, Verwaltungs- u. Geschäftshäuser	33	36,99
Gewerbe- und Industrieobjekte	59	27,95
Sonstige	153	42,58

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. €]
2013	332	27,41	24,89
2014	314	25,93	25,02
Veränderung	- 5 %	- 5 %	+ 1 %

Aufteilung des Jahres 2014 auf die Städte und Gemeinden

Gemeinde	Anzahl d. Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Augustdorf	13	0,92	0,94
Bad Salzuflen	46	3,41	4,29
Barntrup	8	0,63	0,28
Blomberg	17	1,40	0,61
Detmold	50	3,79	4,45
Dörentrup	5	0,33	0,14
Extertal	2	0,20	0,08
Horn-Bad Meinberg	11	1,59	0,63
Kalletal	5	0,60	0,23
Lage	38	3,59	2,80
Lemgo	38	3,03	3,19
Leopoldshöhe	38	2,51	3,11
Lügde	5	0,39	0,18
Oerlinghausen	21	2,16	2,76
Schieder-Schwalenberg	2	0,15	0,07
Schlangen	15	1,21	1,28

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. €]
2013	21	1,98	3,02
2014	17	1,83	3,11

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. €]
2013	4	5,07	3,24
2014	6	3,08	2,24

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. €]
2013	27	12,68	5,16
2014	35	14,49	5,88

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 forstwirtschaftliche Flächen. Die Umsätze der drei Nutzungsarten mit Flächen größer als 2.500 m² 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. €]
2013	150	288,80	6,12
2014	161	269,11	6,19
Veränderung	+ 7 %	- 7 %	+ 1 %

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 als 2.500 m².

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]	Ø Kaufpreis [€/m ²]
2013	106	234,90	5,37	2,26
2014	99	208,94	5,36	2,30

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 als 2.500 m².

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]	Ø Kaufpreis [€/m ²]
2013	44	53,90	0,75	1,50
2014	29	25,68	0,37	1,51

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 als 2.500 m².

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]	Ø Kaufpreis [€/m ²]
2013	38	37,21	0,40	1,08
2014	33	34,49	0,46	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 [€/m²]
2013	12	1,38	0,06	4,25
2014	16	1,53	0,04	2,91

Untersuchungsergebnisse zu den Wertverhältnissen finden Sie im 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 [€/m²]
2013	1	4,05	2,08	51,42
2014	5	3,22	1,32	40,93

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 [€/m²]
2013	12	4,78	3,32	69,43
2014	16	8,45	2,63	31,17

Untersuchungsergebnisse zu den Wertverhältnissen finden Sie im 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 [%]
2013	1	0,05	4
2014	1	0,05	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. €]
2013	68	13,57	22,81
2014	80	10,73	13,21

Untersuchungsergebnisse zu den Wertverhältnissen finden Sie im Kapitel 9.

5.6.3 Erbbaugrundstücke

Erbbaugrundstücke sind Grundstücke, die mit einem Erbbaurecht belastet sind.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
2013	23	4,02	1,26
2014	15	1,12	0,96

Untersuchungsergebnisse zu den Wertverhältnissen finden Sie im 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. €]
2013	1.034	96,60	158,87
2014	1.151	104,92	183,28
Veränderung	+ 11 %	+ 9 %	+ 15 %

Aufteilung des Jahres 2014 auf die Städte und Gemeinden

Gemeinde	Anzahl d. Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Augustdorf	31	2,35	5,05
Bad Salzuflen	156	11,89	27,37
Barntrup	29	2,43	3,06
Blomberg	36	2,51	4,47
Detmold	220	20,11	37,87
Dörentrup	34	4,46	4,16
Extertal	42	6,17	3,77
Horn-Bad Meinberg	55	5,25	7,04
Kalletal	48	7,10	4,64
Lage	128	12,20	20,41
Lemgo	146	11,06	23,69
Leopoldshöhe	64	6,35	13,69
Lügde	27	2,49	2,74
Oerlinghausen	77	5,23	15,83
Schieder-Schwalenberg	22	1,61	1,88
Schlangen	36	3,70	7,60

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 [m²]	Ø Wohn- fläche [m²]	Ø Preis/m² - Wohnfläche [€/m²]	Ø Gesamt- kaufpreis [€]
1995-2012	68	589	152	1.547	229.626
1975-1994	92	634	145	1.378	196.416
1950-1974	151	652	139	1.038	140.734
1920-1949	31	581	149	692	103.784
bis 1919	9	514	161	682	105.156

Berücksichtigt wurden Objekte mit einer Grundstücksgröße von 350 – 800 m².

Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Alters- klasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücks- fläche [m²]	Ø Wohn- fläche [m²]	Ø Preis/m² - Wohnfläche [€/m²]	Ø Gesamt- kaufpreis [€]
1995-2012	32	370	129	1.506	193.250
1975-1994	49	366	127	1.193	149.658
1950-1974	34	359	106	1.064	111.226
bis 1949	3	328	104	511	47.065

Berücksichtigt wurden Objekte mit einer Grundstücksgröße von 250 – 500 m².

Reihenmittelhäuser

Alters- klasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücks- fläche [m²]	Ø Wohn- fläche [m²]	Ø Preis/m² - Wohnfläche [€/m²]	Ø Gesamt- kaufpreis [€]
1995-2012	6	225	112	1.319	146.858
1975-2010	19	232	120	1.300	152.763
1950-1974	16	255	105	869	91.219
bis 1949	0	0	0	0	0

Berücksichtigt wurden Objekte mit einer Grundstücksgröße von 150 – 300 m².

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 drei Wohnungen sowie alle gemischt genutzten Objekte mit überwiegender Wohnnutzung.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
2013	188	19,08	43,23
2014	237	26,41	57,31

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 (s. 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	2013	22	9,65	61,86
	2014	25	12,03	32,92
Gewerbe- und Industrieobjekte	2013	39	25,11	14,03
	2014	48	35,87	23,23
Sonstige bebaute Grundstücke	2013	128	129,77	24,49
	2014	125	125,02	37,01

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. €]
2013	692	65,70
2014	755	78,76
Veränderung	+ 9 %	+ 20 %

Aufteilung des Jahres 2014 auf die Städte und Gemeinden

Gemeinde	Anzahl d. Kauffälle	Geldumsatz [Mio. €]
Augustdorf	25	2,18
Bad Salzuflen	246	23,67
Barntrup	3	0,21
Blomberg	3	0,25
Detmold	173	19,21
Dörentrup	3	0,16
Extertal	2	0,14
Horn-Bad Meinberg	19	0,98
Kalletal	2	0,05
Lage	69	6,35
Lemgo	86	10,82
Leopoldshöhe	54	7,07
Lügde	0	0
Oerlinghausen	64	7,04
Schieder-Schwalenberg	1	0,03
Schlangen	5	0,59

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

Teilmarkt	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz [Mio. €]
Erstverkauf nach Neubau	116	23,96
Weiterverkäufe (Zweitverkäufe)	603	51,03
Erstverkäufe nach Umwandlung	36	3,76

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

Alters- klasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohn- fläche [m²]	Ø Preis/m² - Wohnfläche [€/m²]
2000-2012	9	77	1.566
1990-1999	29	76	1.181
1980-1989	15	78	1.016
1970-1979	20	78	730
1960-1969	11	74	616
1950-1959	2	94	607
1920-1949	1	66	955
bis 1919	9	75	757

Berücksichtigt wurden Wohnungen in Wohnanlagen mit 4 – 16 Wohneinheiten und 60 – 100 m² Wohnfläche.

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.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz [Mio. €]
2013	27	0,53
2014	1	0,10

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.

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 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 Bezugslage 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 €/m²
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 m² Grundstücksfläche.

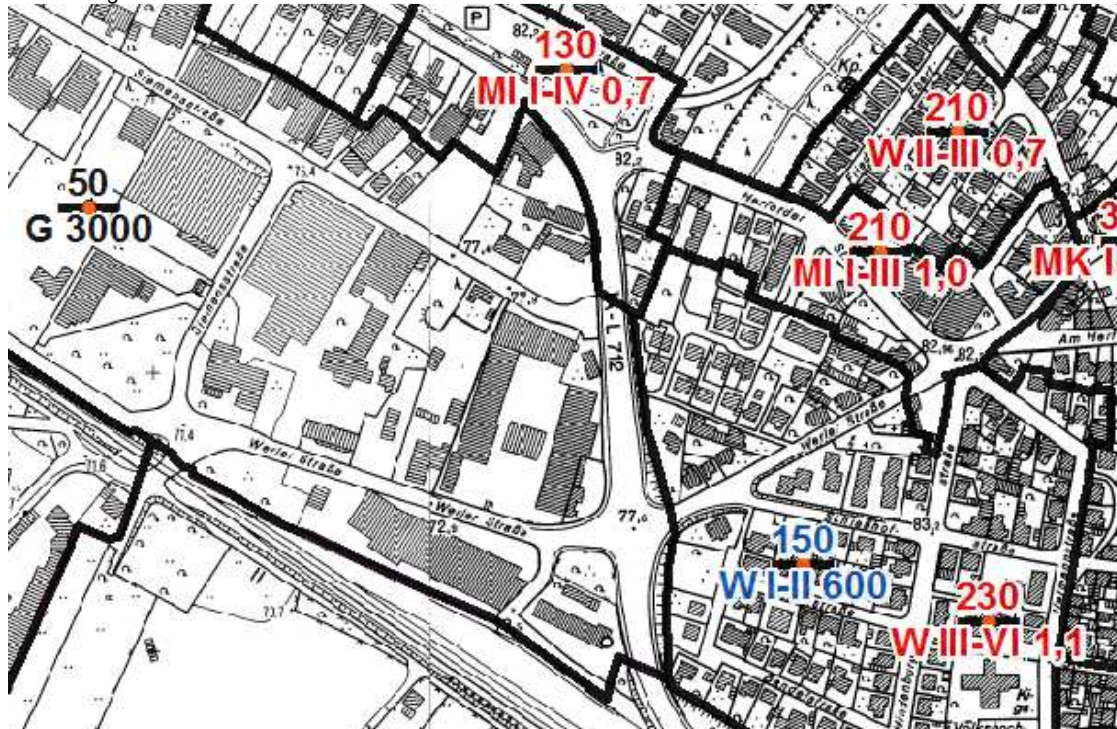
Die arabische Zahl mit Komma gibt die realisierbare Geschossflächenzahl (GFZ) an, z. B. 0,8.

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

ASB = Außenbereich

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bad Salzuflen

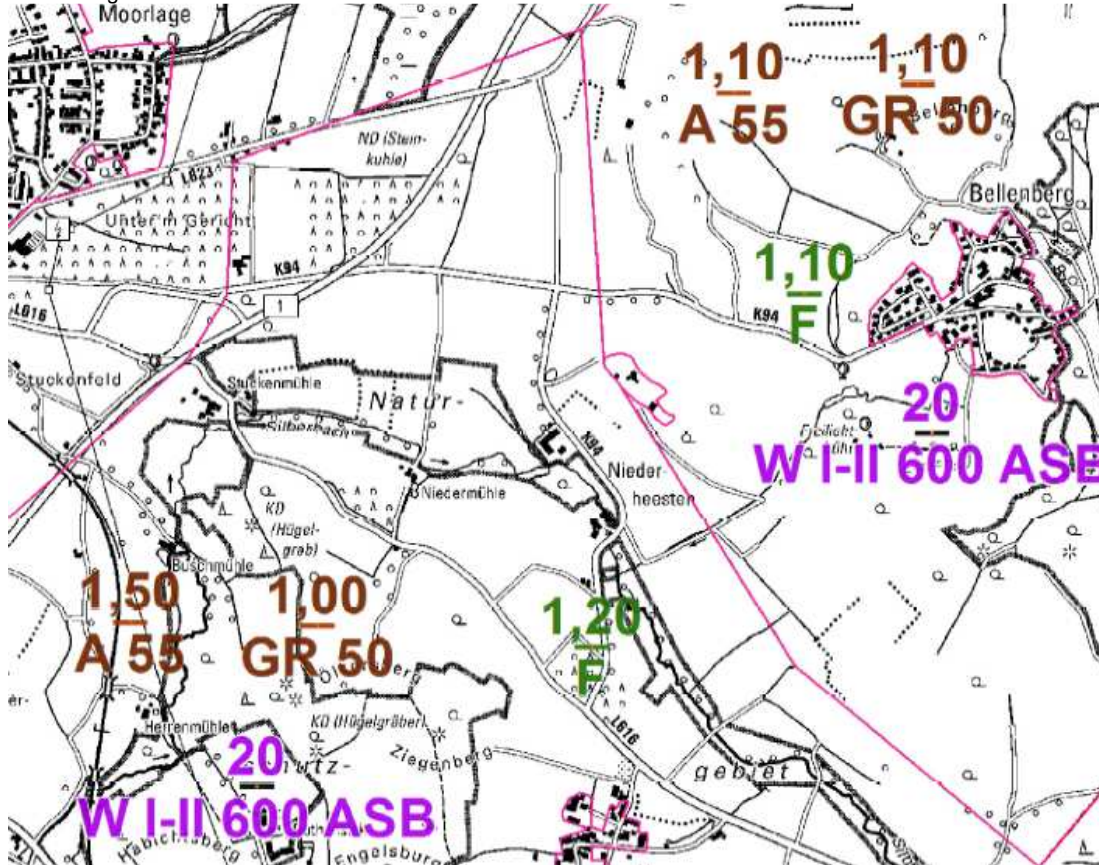
Erläuterungen siehe Seite 21



© 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. 0,75 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 Abstellung 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:

$$\frac{2,10}{A\ 60}$$

Wertbeeinflussende Umstände:

A = Ackerland
GR = Grünland
F = Forstwirtschaft

Die arabische Zahl gibt die Bonität, die Güte des Grund und Bodens, an.
Bei Flächen mit unterschiedlichen Bonitäten wird die mittlere Bonität angesetzt.

In den forstwirtschaftlichen Richtwerten ist der Aufwuchs enthalten.

In der Karte sind zusätzlich Baulandrichtwerte für Grundstücke im Außenbereich (ASB) angegeben, für die keine Zonen gebildet werden können (Streulagen). Zur Schreibweise der Werte siehe Seite 19.

8.3 Übersicht über Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)

Wohnbauflächen für individuellen Wohnungsbau

Stadt/Gemeinde	Grundstückswert [€/m²]		
	Lage		
	gute	mittlere	mäßige
Augustdorf	115	115	90
Bad Salzuflen	165	100	80
Barntrup	75	55	36
Blomberg	105	60	39
Detmold	150	105	75
Dörentrup	70	55	39
Extertal	70	47	30
Horn-Bad Meinberg	90	55	37
Kalletal	85	60	43
Lage	150	105	75
Lemgo	175	110	75
Leopoldshöhe	145	120	75
Lügde	85	60	33
Oerlinghausen	165	140	90
Schieder-Schwalenberg	55	45	32
Schlangen	130	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 [€/m²]		
	Lage		
	gute	mittlere	mäßige
Augustdorf			100
Bad Salzuflen	210	145	95
Barntrup			
Blomberg		95	85
Detmold	170	165	75
Dörentrup			
Extertal		70	
Horn-Bad Meinberg		65	50
Kalletal	85		
Lage		135	90
Lemgo	125	120	95
Leopoldshöhe	120	120	
Lügde		90	60
Oerlinghausen		180	135
Schieder-Schwalenberg		55	
Schlangen			

Die angegebenen Werte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreies Bauland.

Gewerbliche Bauflächen

Stadt/Gemeinde	Grundstückswert [€/m²]		
	Lage		
	gute	mittlere	mäßige
Augustdorf		55	
Bad Salzuflen	65	50	35
Barntrup	22	25	20
Blomberg	15	30	15
Detmold	55	55	55
Dörentrup			15
Extertal		40	22
Horn-Bad Meinberg		36	13
Kalletal		22	15
Lage	55	50	40
Lemgo	50	45	33
Leopoldshöhe		50	35
Lügde		49	15
Oerlinghausen		50	48
Schieder-Schwalenberg			11
Schlangen		60	30

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 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 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.

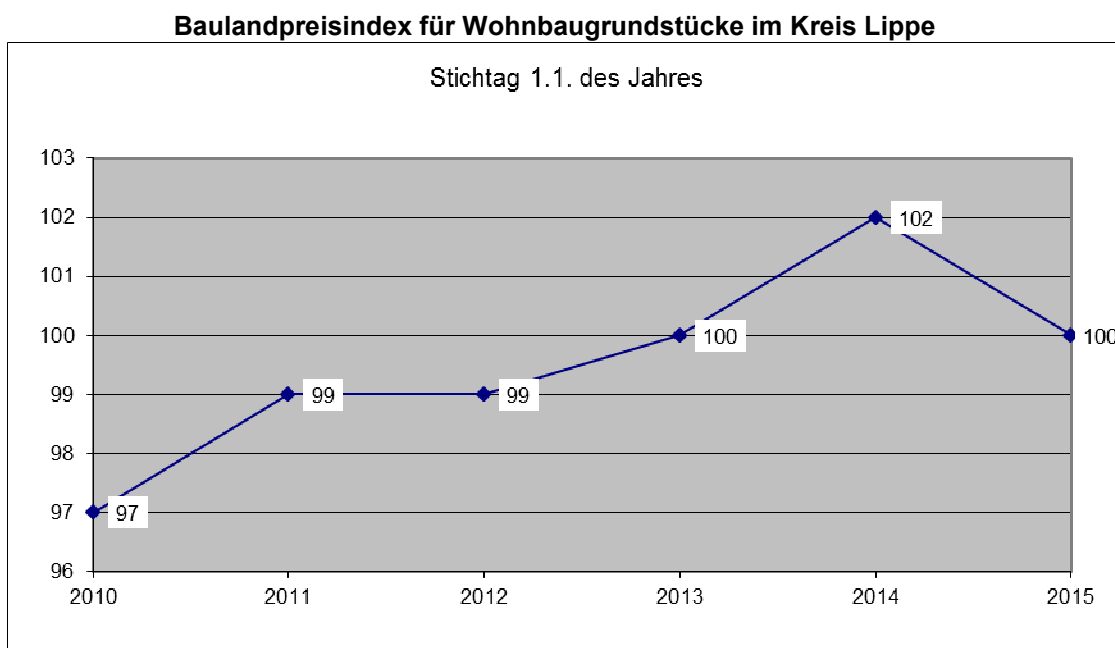
Im Folgenden werden die für die Wertermittlung erforderlichen Daten dargestellt.

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

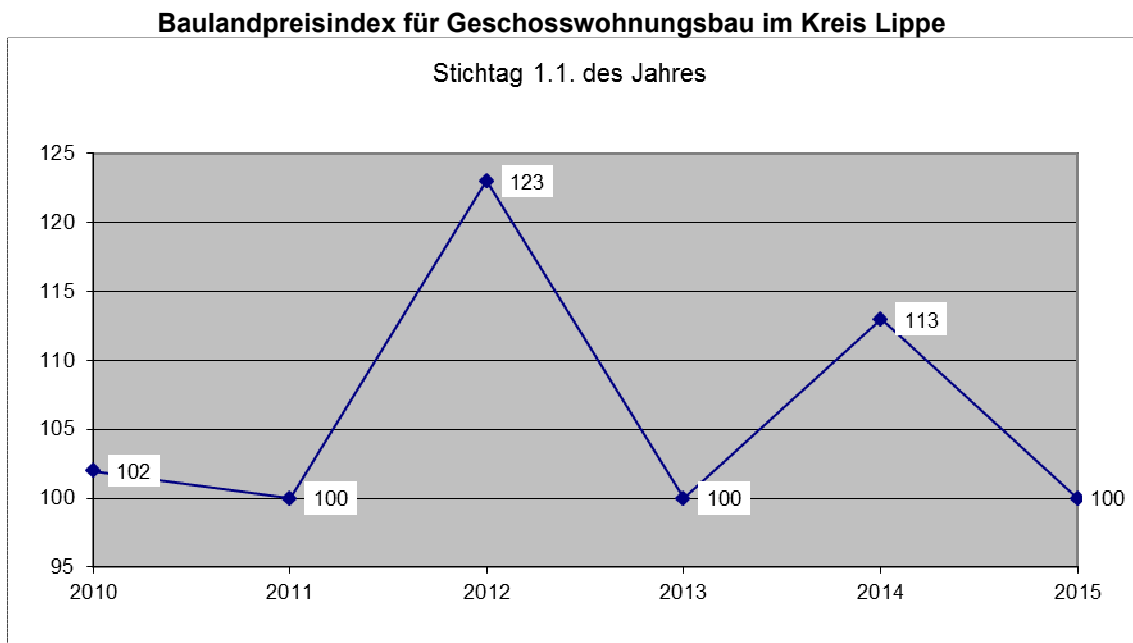
Aufgrund von Kaufpreisen wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2015 = 100 eine Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland entwickelt:



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

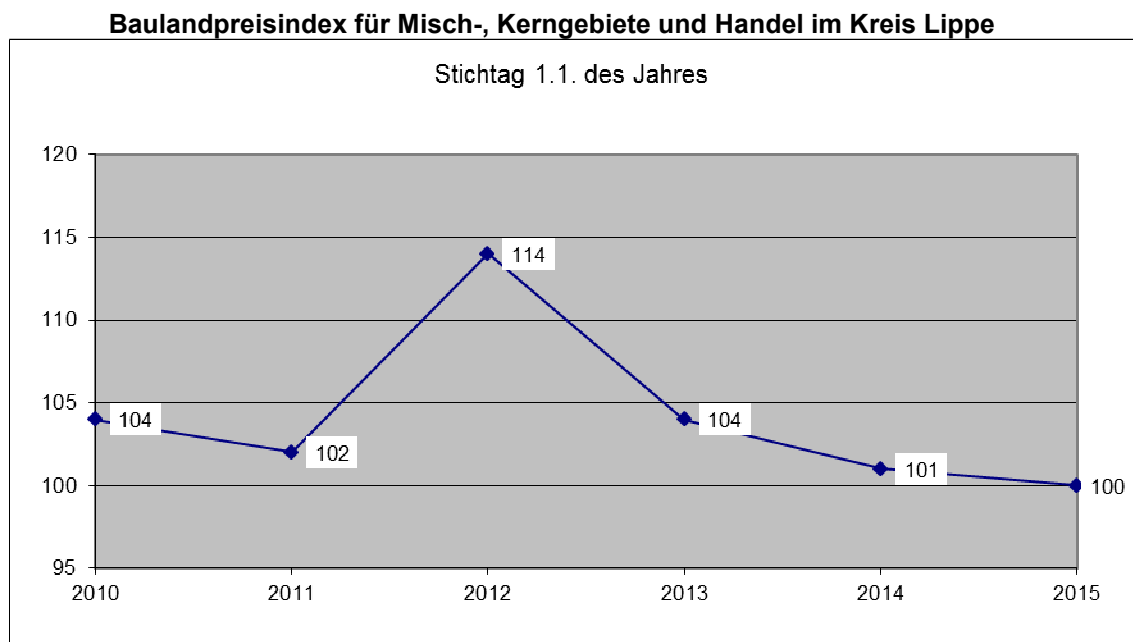
Aufgrund von Kaufpreisen wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2015 = 100 eine Bodenpreisindexreihe für Geschosswohnungsbau entwickelt:



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

9.1.3 Misch-, Kerngebiete und Handel

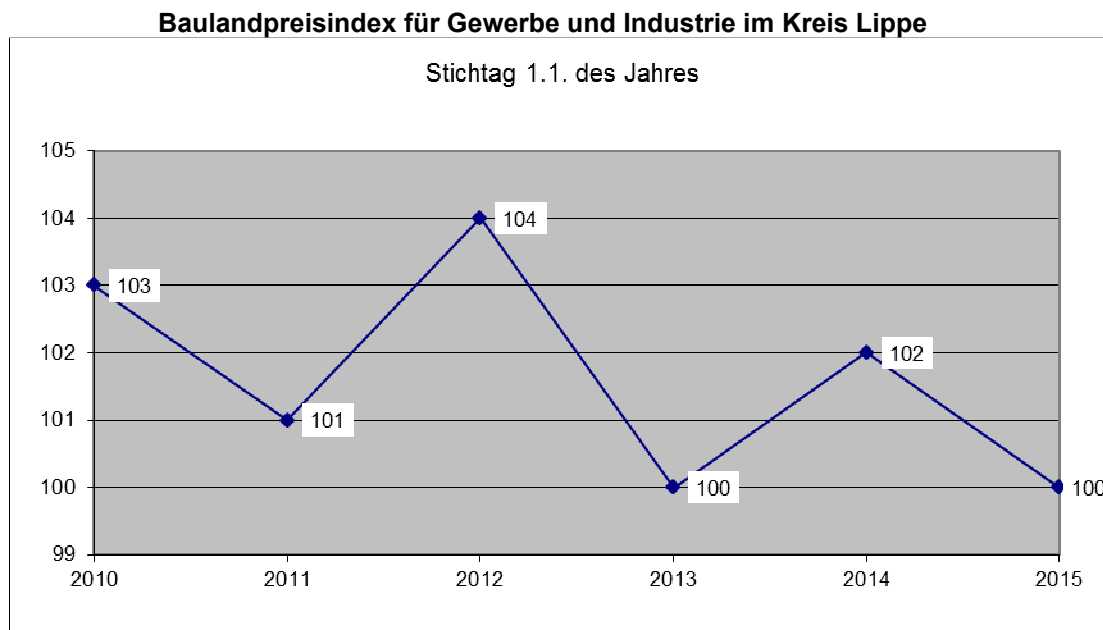
Aufgrund von Kaufpreisen wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2015 = 100 eine Bodenpreisindexreihe für Geschosswohnungsbau entwickelt:



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

9.1.4 Gewerbe und Industrie

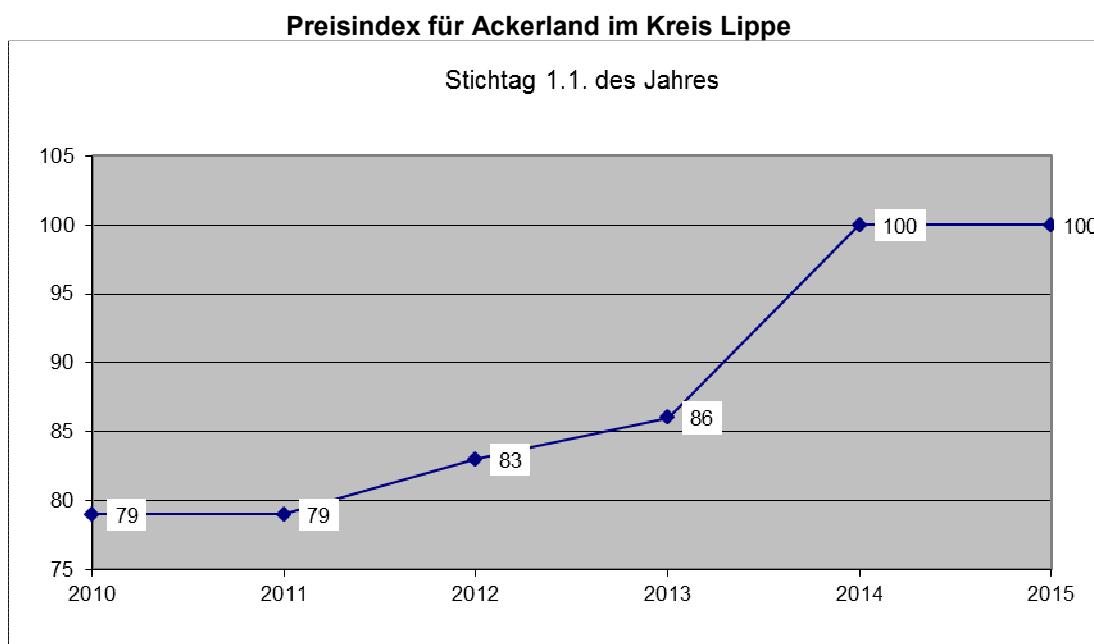
Aufgrund von Kaufpreisen wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2015 = 100 eine Bodenpreisindexreihe für Geschosswohnungsbau entwickelt:



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

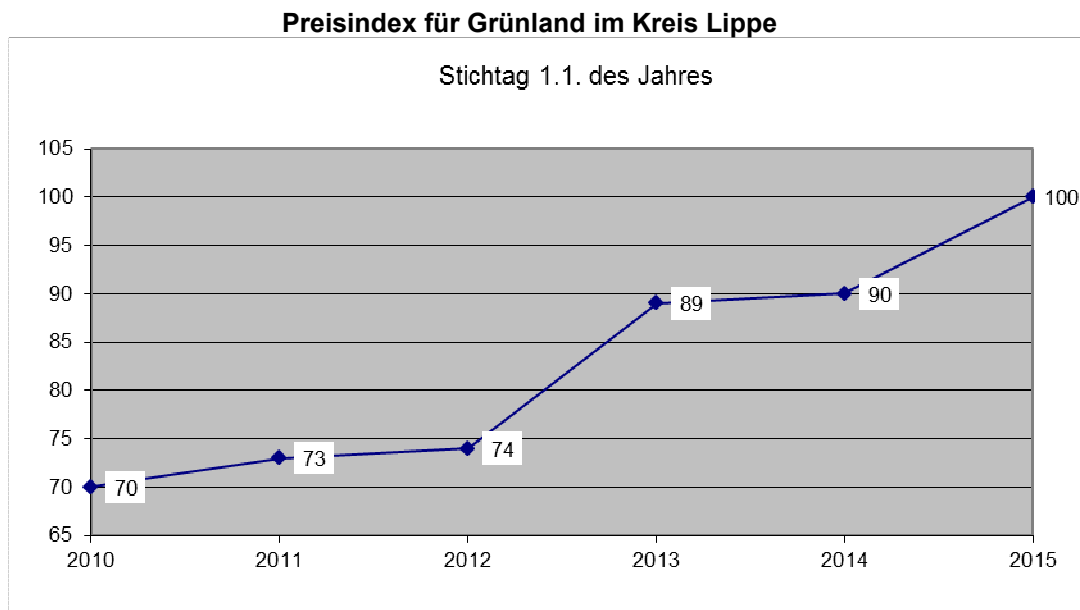
Aufgrund der sich aus den Kaufpreisen ergebenden Richtwertveränderung wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2015 = 100 eine Bodenpreisindexreihe für Ackerland entwickelt:



Der Ackerlandpreisindex gibt eine gemittelte Preisentwicklung über das Kreisgebiet wieder.

9.1.6 Grünland

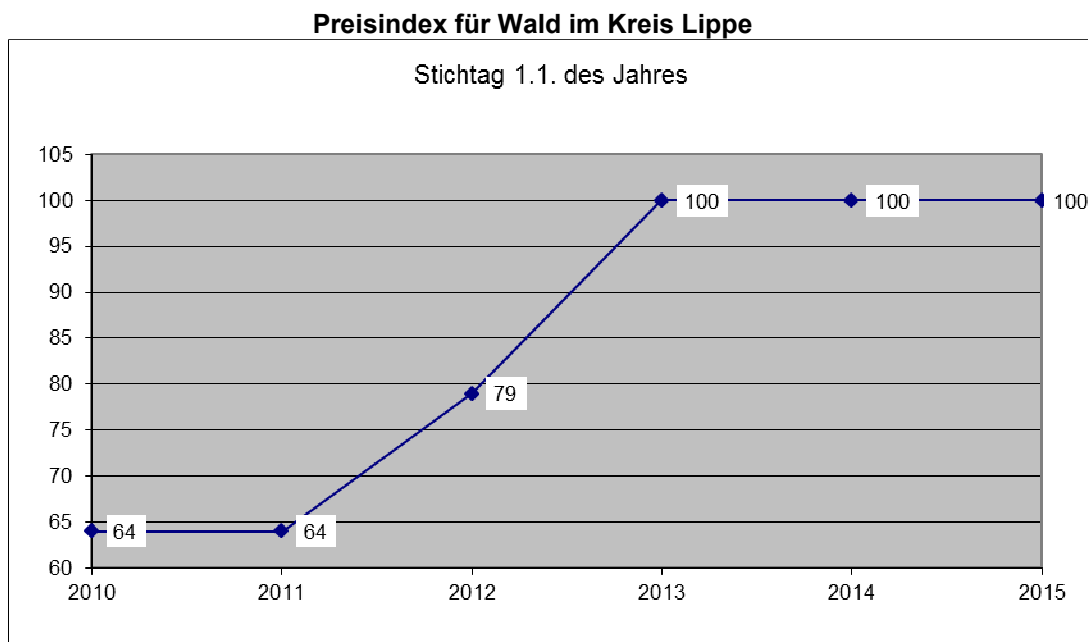
Aufgrund der sich aus den Kaufpreisen ergebenden Richtwertveränderung wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2015 = 100 eine Bodenpreisindexreihe für Grünland entwickelt:



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

9.1.7 Wald

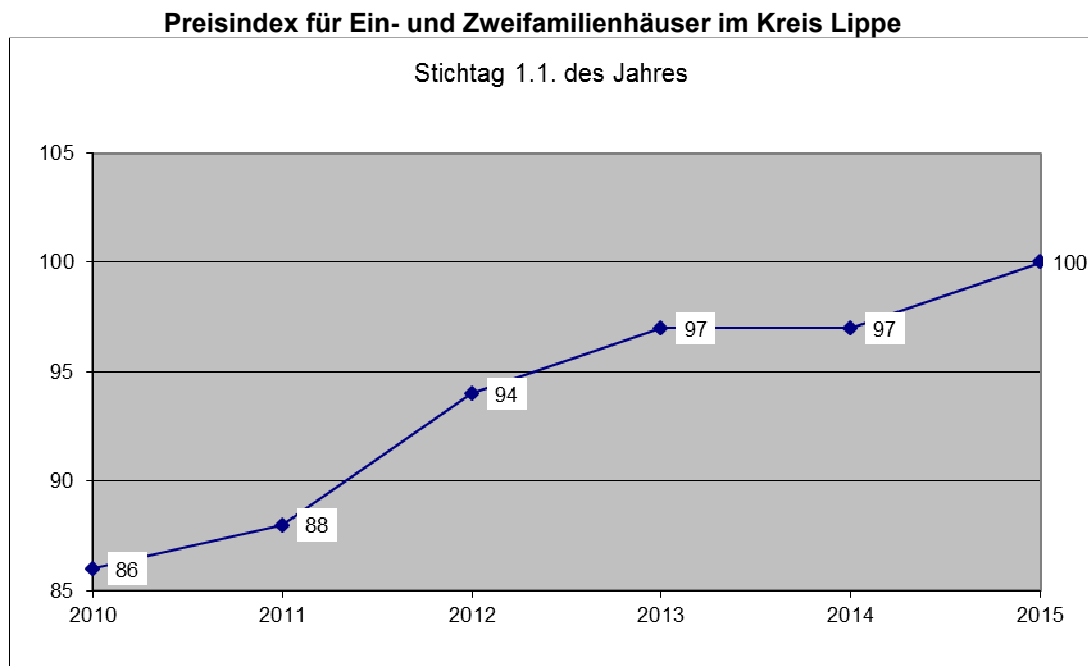
Aufgrund der sich aus den Kaufpreisen ergebenden Richtwertveränderung wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2015 = 100 eine Bodenpreisindexreihe für Wald entwickelt:



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

9.1.8 Ein- und Zweifamilienhäuser

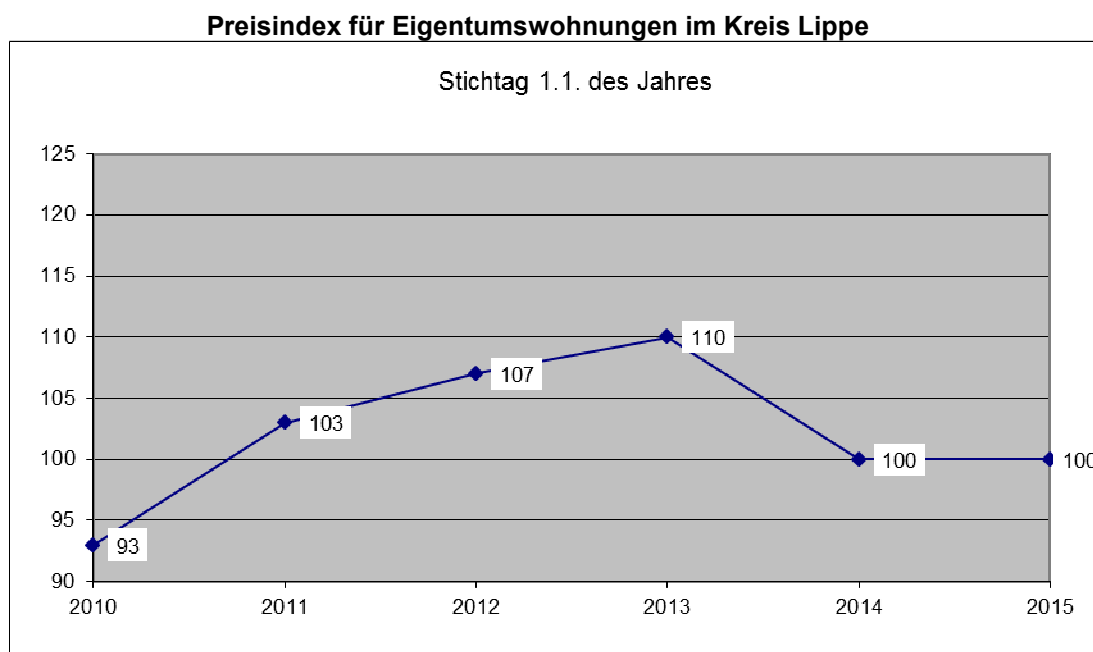
Aufgrund der sich aus den Kaufpreisen ergebenden Regressionsanalysen wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2015 = 100 eine Indexreihe für Ein- und Zweifamilienhäuser entwickelt:



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.) 2015 = 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

Die Ableitung der Umrechnungskoeffizienten erfolgt mit Hilfe einer multiplen Regressionsanalyse. Hierbei wird zum einen untersucht, welches Merkmal signifikanten Einfluss auf den Kaufpreis hat, und zum anderen wird ermittelt, mit welchem Faktor dieser Einfluss wirkt. Für die Ableitung von Umrechnungskoeffizienten besteht im Idealfall zwischen der Zielgröße und einem Merkmal ein großer Zusammenhang (Korrelation), während zwischen den einzelnen Merkmalen kein Zusammenhang (Innere Korrelation/Autokorrelation) vorhanden ist. Der Grenzwert für die innere Korrelation von Merkmalen wurde für alle Teilmärkte mit 0,3 festgelegt.

9.2.1 Individueller Wohnungsbau

Der Teilmarkt der unbebauten Wohnbaulandgrundstücke für den individuellen Wohnungsbau mit ein- oder zweigeschossige Gebäuden wird in Grundstücke für eine Einzelhausbebauung sowie in Reihen- und Doppelhausgrundstücke unterteilt.

Einzelhausgrundstücke

Beschreibung der untersuchten Daten

Merkmal	von	bis
Jahr	2010	2014
Lagewert	25	230
Baugrundstücksfläche	250 m ²	1.500 m ²
Kaufpreis	17 €/m ²	302 €/m ²
Lage im Erschließungssystem	Binnengrundstück Eckgrundstück Kopfgrundstück Reihengrundstück Zweifrontengrundstück	
Art der baulichen Nutzung	Wohnbauland, Mischgebiet	
Grundstückszuschnitt	Regelmäßig Unregelmäßig Unregelmäßig, negativ	
Baulücke	Ja Nein	
Anzahl der Kauffälle	744	
Bestimmtheitsmaß	0,89	
Relativer Standardfehler	12 %	

Lagewert

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

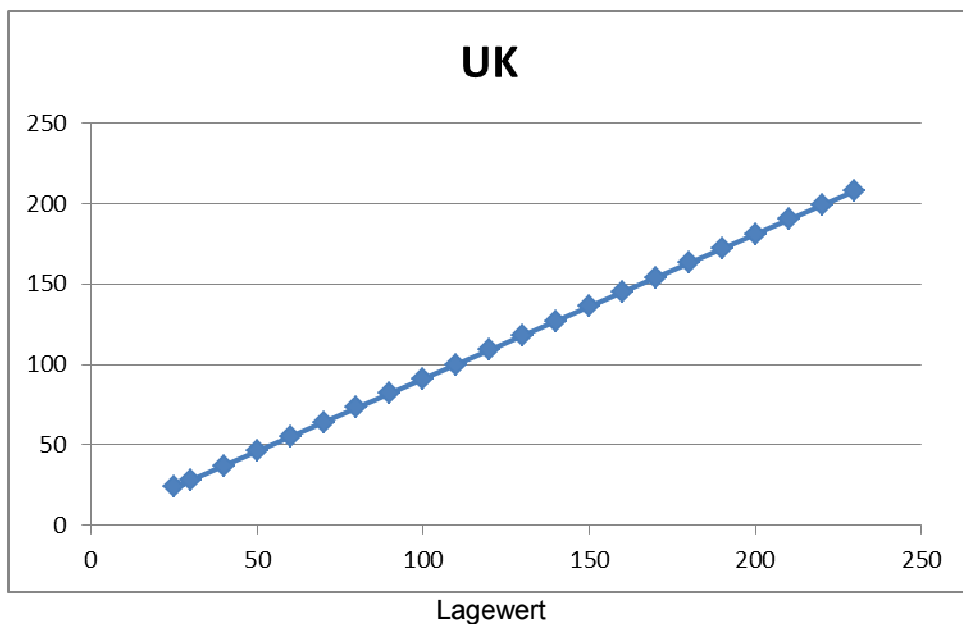
BRW	100
Lageanpassungsfaktor	0,95
Lagewert =	95

Umrechnungskoeffizienten für Einzelhäuser:

Umrechnungskoeffizienten für die Lage:

Lagewert	Umrechnungskoeffizient
25	24
30	28
40	37
50	46
60	55
70	64
80	73
90	82
100	91
110	100
120	109

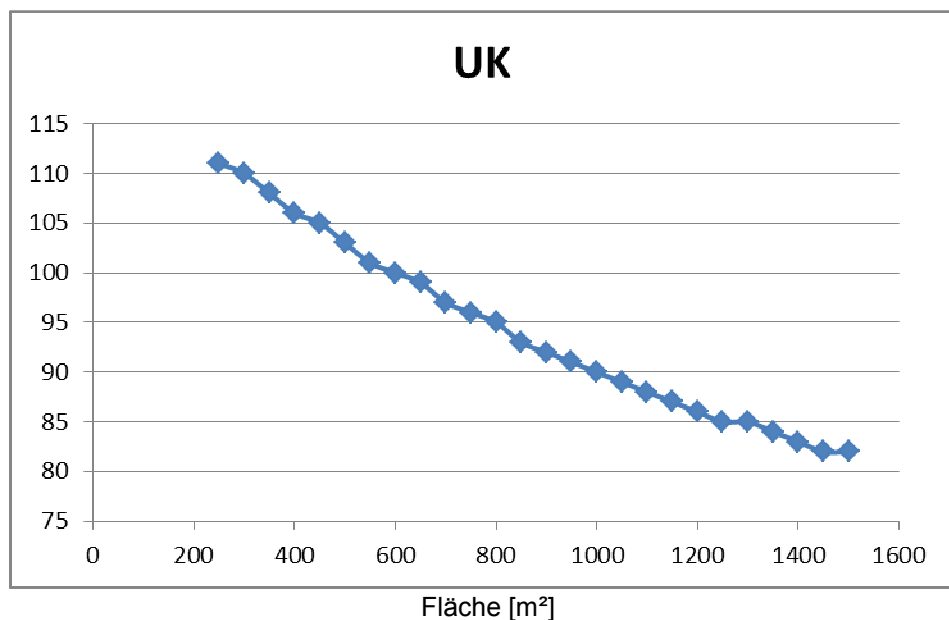
Lagewert	Umrechnungskoeffizient
130	118
140	127
150	136
160	145
170	154
180	163
190	172
200	181
210	190
220	199
230	208



Umrechnungskoeffizienten für die Fläche:

Fläche [m ²]	Umrechnungskoeffizient
250	111
300	110
350	108
400	106
450	105
500	103
550	101
600	100
650	99
700	97
750	96
800	95
850	93

Fläche [m ²]	Umrechnungskoeffizient
900	92
950	91
1000	90
1050	89
1100	88
1150	87
1200	86
1250	85
1300	85
1350	84
1400	83
1450	82
1500	82



Berücksichtigung der Art der baulichen Nutzung

Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau liegen in planungsrechtlich ausgewiesenen Wohnbauland- oder Mischgebieten. Die Analyse zeigt, dass die planerisch zulässige Art der baulichen Nutzung signifikanten Einfluss auf den Bodenwert hat. Es ergibt sich:

6 % Zuschlag Mischgebietsnutzung, wenn BRW Wohngebiet vorgibt Faktor 1,06

und umgekehrt.

Berücksichtigung des Grundstückszuschnitts

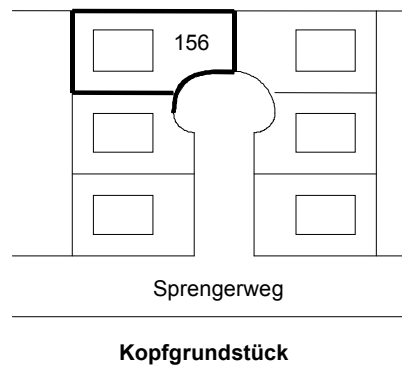
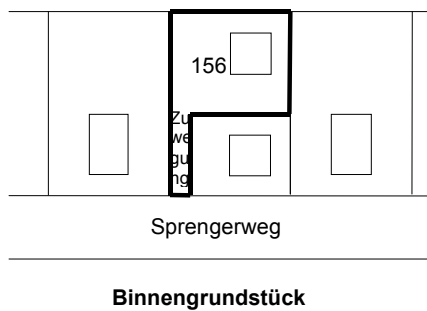
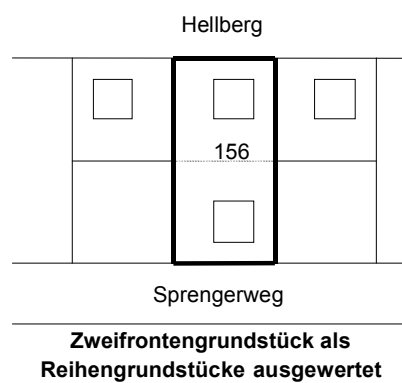
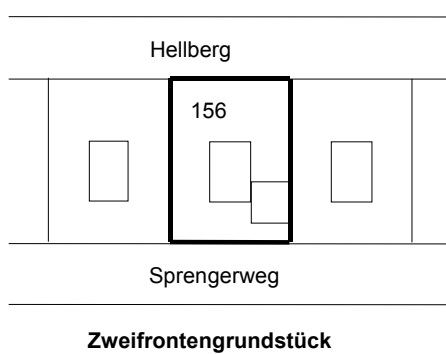
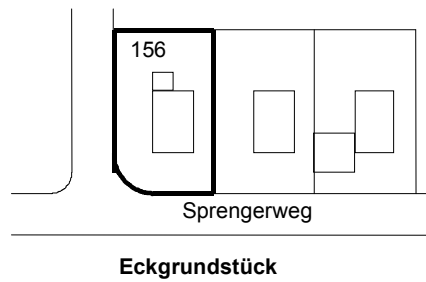
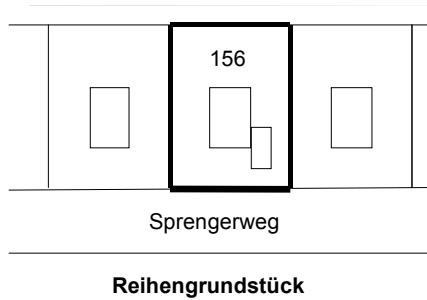
Der Grundstückszuschnitt wurde mit den Merkmalsausprägungen: *regelmäßig*, *unregelmäßig* und *negativ unregelmäßig* untersucht. Lediglich die Kategorie *negativ unregelmäßig* zeigte sich wertbeeinflussend.

- 7% Abschlag für negativen unregelmäßigen Zuschnitt Faktor 0,93

Berücksichtigung der Lage im Erschließungssystem

Die Lage im Erschließungssystem hat fünf Merkmalsausprägungen:

- Reihengrundstück
- Eckgrundstück
- Zweifrontengrundstück
- Binnengrundstück
- Kopfgrundstück



Die Norm ist das Reihengrundstück. Abweichungen von der Norm werden durch folgende Zu- und Abschläge berücksichtigt.

Wert	Beschreibung	Faktor
4 %	Zuschlag Binnengrundstück	1,04
- 4 %	Abschlag Eckgrundstück	0,96
6 %	Zuschlag Kopfgrundstück	1,06
- 4 %	Abschlag Zweifrontengrundstück	0,96

Berücksichtigung der Baulückeneigenschaft

Der Bodenwert bei Baulücken liegt im Mittel **18 %** über den üblichen Bodenwerten. Der Faktor für die Anpassung beträgt somit **1,18**.

Abhängigkeit von der Bauweise:

Ein Vergleich normierter Kaufpreise von Einzelhäusern mit 600 m² und Doppel- und Reihenhäusern mit 300 m² zeigt, dass die normierten Preise für Doppel- und Reihenhäuser rd. **10 %** über denen von Einzelhäusern liegen. Eine Umrechnung zwischen den Bauweisen kann mit den **Faktoren 0,9 bzw. 1,10** erfolgen.

Rechenvorschrift

Die Abweichungen in den wertbeeinflussenden Umständen werden mit ihren Faktoren durch Multiplikation zusammengesetzt.

Beispiel:

Bodenrichtwert (W I-II 600)	100
Lage zum Richtwert	0,9
Lagewert der Bewertungsfläche	90
Baugrundstücksfläche [m ²]	500
Lage im Erschließungssystem	Eckgrundstück
Nutzungsart	Mischnutzung
Zuschnitt	unregelmäßig
Baulücke	ja
Bauweise	Einzelhaus

Anpassung an Bewertungsgrundstück

Merkmal		Faktor
Lage	(UK 82 / UK 91)	0,90
Baugrundstücksfläche	x	1,03
Erschließungssystem	x	0,96
Nutzungsart	x	1,06
Zuschnitt	x	1,00
Baulücke	x	1,18
Bauweise	x	1,00
Gesamtfaktor		1,113

Doppel- und Reihenhäusern:

Für den Teilmarkt der Doppel- und Reihenhäuser liegt nur eine kleine Anzahl an Kauffällen vor. Im Wesentlichen besteht die Stichprobe aus Doppelhaushälften. Aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle konnte nur eine kleine Auswahl an Merkmalen untersucht werden.

Beschreibung der untersuchten Daten

Merkmal	von	bis
Jahr	2010	2014
Lagewert	75	155
Baugrundstücksfläche	250 m ²	500 m ²
Anzahl der Vollgeschosse	1	2
Kaufpreis	66 €/m ²	166 €/m ²
Grundstückszuschnitt	Regelmäßig Unregelmäßig Negativ unregelmäßig	
Anzahl der Kauffälle	42	
Bestimmtheitsmaß	0,82	
Relativer Standardfehler	8 %	

Lagewert

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

BRW	100
Lageanpassungsfaktor	0,95
Lagewert =	95

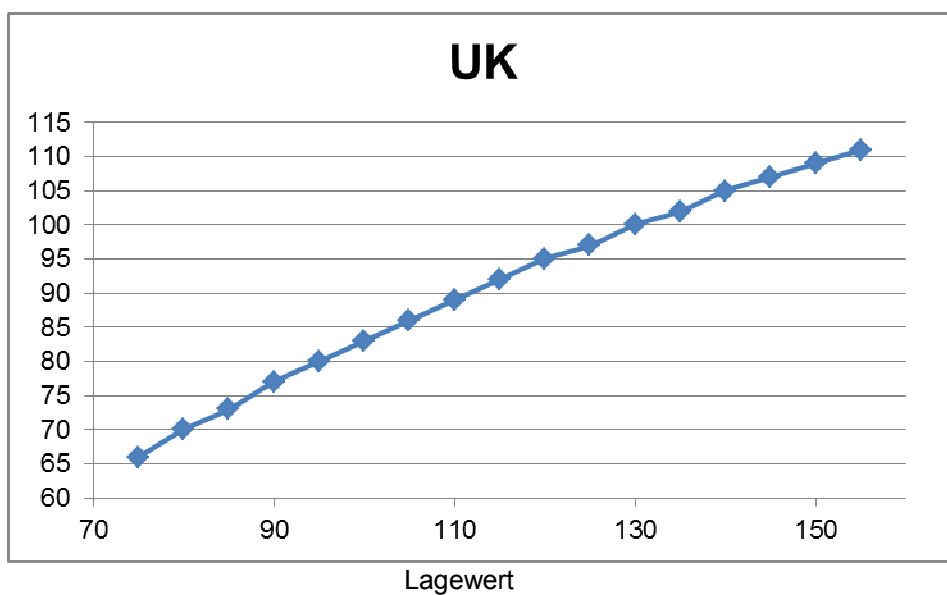
Das Merkmal „Anzahl der Vollgeschosse“ hat keinen signifikanten Einfluss auf den Kaufpreis. Für dieses Merkmal wurden keine Umrechnungskoeffizienten ermittelt.

Umrechnungskoeffizienten für Doppel- und Reihenhäuser:

Umrechnungskoeffizienten für die Lage:

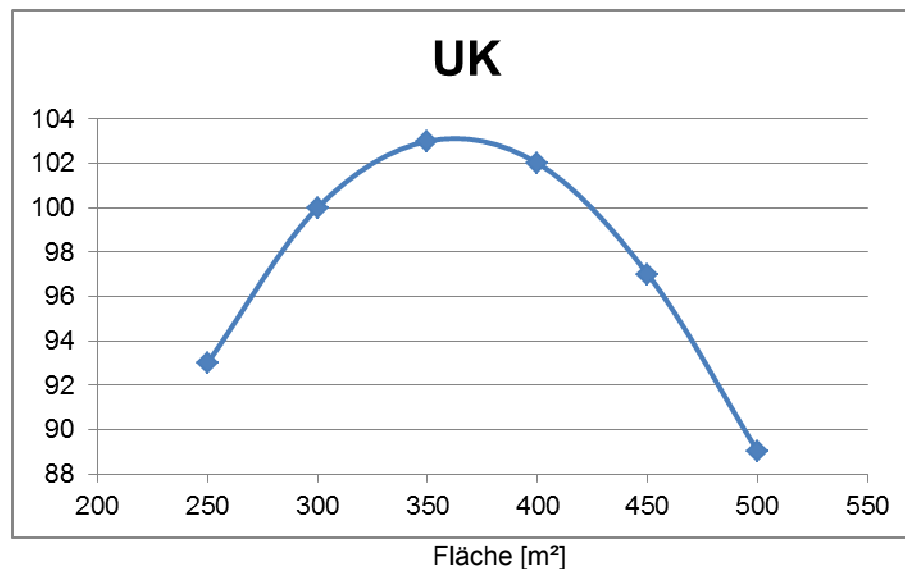
Lagewert	Umrechnungskoeffizient
75	66
80	70
85	73
90	77
95	80
100	83
105	86
110	89
115	92

Lagewert	Umrechnungskoeffizient
120	95
125	97
130	100
135	102
140	105
145	107
150	109
155	111



Umrechnungskoeffizienten für die Fläche:

Fläche [m ²]	Umrechnungskoeffizient
250	93
300	100
350	103
400	102
450	97
500	89



Berücksichtigung des Grundstückszuschnitts:

Weicht der Grundstückszuschnitt von einem *regelmäßigem* Zuschnitt ab, ist der Zuschnitt also *unregelmäßig* oder in die Kategorie *negativ unregelmäßig* einzustufen, so ist ein Abschlag von 10 – 15 % anzubringen (Faktor 0,85 – 0,90).

Die Umrechnungskoeffizienten und der Abschlag für den Zuschnitt sind bei der Wertableitung als Faktoren zusammenzusetzen.

Abhängigkeit von der Bauweise:

Ein Vergleich normierter Kaufpreise von Einzelhäusern mit 600 m² und Doppel- und Reihenhäusern mit 300 m² zeigt, dass die normierten Preise für Doppel- und Reihenhäuser rd. **10 %** über denen von Einzelhäusern liegen. Eine Umrechnung zwischen den Bauweisen kann mit den **Faktoren 0,9 bzw. 1,10** erfolgen.

Rechenvorschrift

Die Abweichungen in den wertbeeinflussenden Umständen werden mit ihren Faktoren durch Multiplikation zusammengesetzt.

Beispiel:

Bodenrichtwert (W I-II 600)	100
Lage zum Richtwert	0,9
Lagewert der Bewertungsfläche	90
Baugrundstücksfläche [m ²]	350
Zuschnitt	unregelmäßig
Bauweise	Doppelhaushälfte

Anpassung an Bewertungsgrundstück

Merkmal		Faktor
Lage	(UK 77 / UK 83)	0,93
Baugrundstücksfläche	x	1,03
Zuschnitt	x	0,90
Bauweise	x	1,10
Gesamtfaktor		0,948

9.2.2 Geschosswohnungsbau

In dieses Segment fallen Grundstücke für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil von maximal 20 %. Es liegt aus dem Kreisgebiet nur eine sehr kleine Anzahl an Kauffällen vor. Die Auswertung kann deshalb nur über wenige Merkmale erfolgen.

Beschreibung der untersuchten Daten

Merkmal	von	bis
Jahr	2010	2014
Lagewert	95	350
Baugrundstücksfläche	400 m ²	2.300 m ²
wertrelevante Geschossflächenzahl	0,4	1,6
Kaufpreis	65 €/m ²	424 €/m ²
Anzahl der Kauffälle	26	
Bestimmtheitsmaß	0,88	
Relativer Standardfehler	14 %	

Lagewert

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

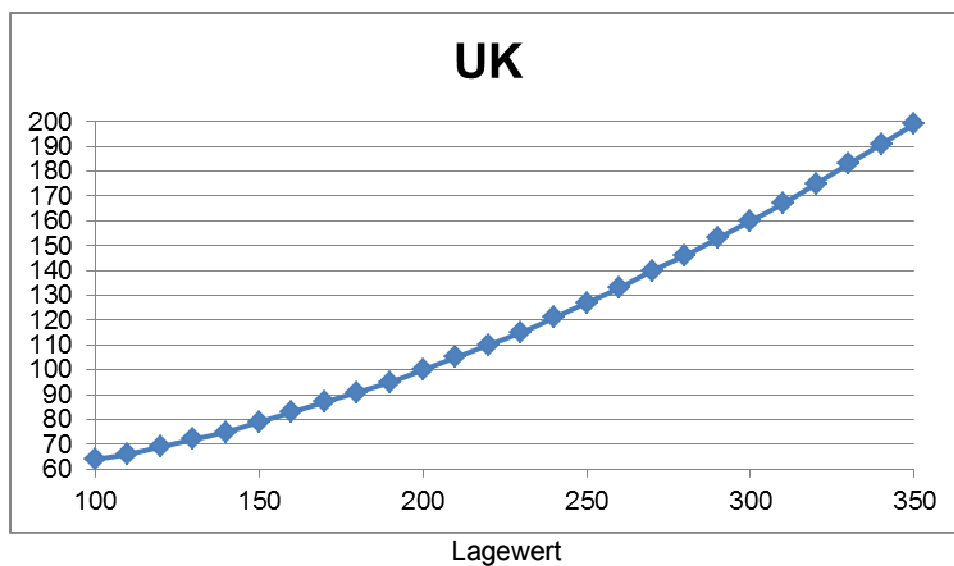
BRW	100
Lageanpassungsfaktor	0,95
Lagewert =	95

Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) wird nach der Vorschrift in der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) berechnet. Die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses wird mit 75 % der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses berechnet. Die Geschossfläche des Kellergeschosses wird, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, mit 30 % der Geschossfläche des darüber liegenden Vollgeschosses berechnet.

Umrechnungskoeffizienten für die Lage:

Lagewert	Umrechnungskoeffizient
100	64
110	66
120	69
130	72
140	75
150	79
160	83
170	87
180	91
190	95
200	100
210	105
220	110

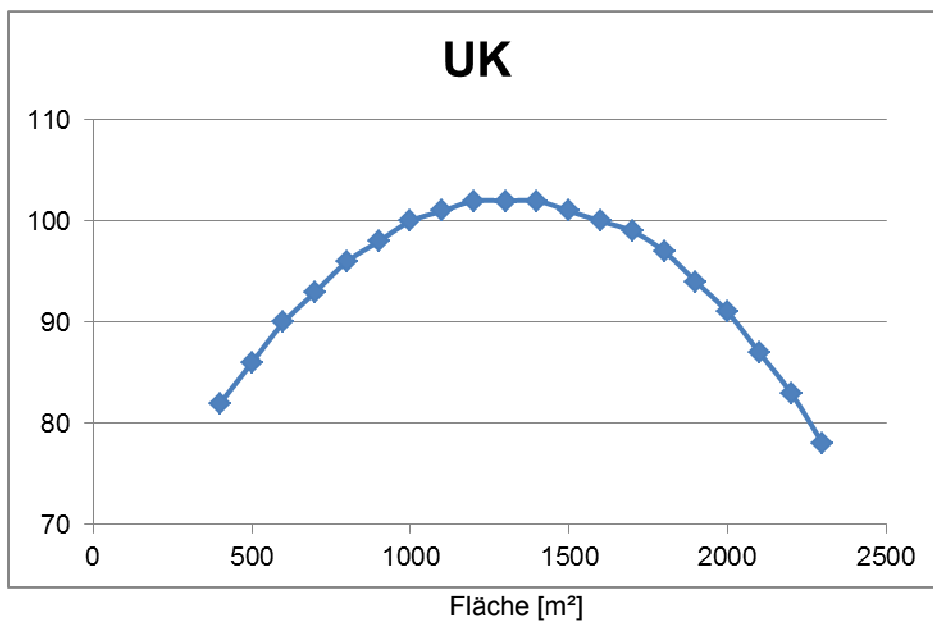
Lagewert	Umrechnungskoeffizient
230	115
240	121
250	127
260	133
270	140
280	146
290	153
300	160
310	167
320	175
330	183
340	191
350	199



Umrechnungskoeffizienten für die Fläche:

Fläche [m ²]	Umrechnungskoeffizient
400	82
500	86
600	90
700	93
800	96
900	98
1000	100
1100	101
1200	102
1300	102

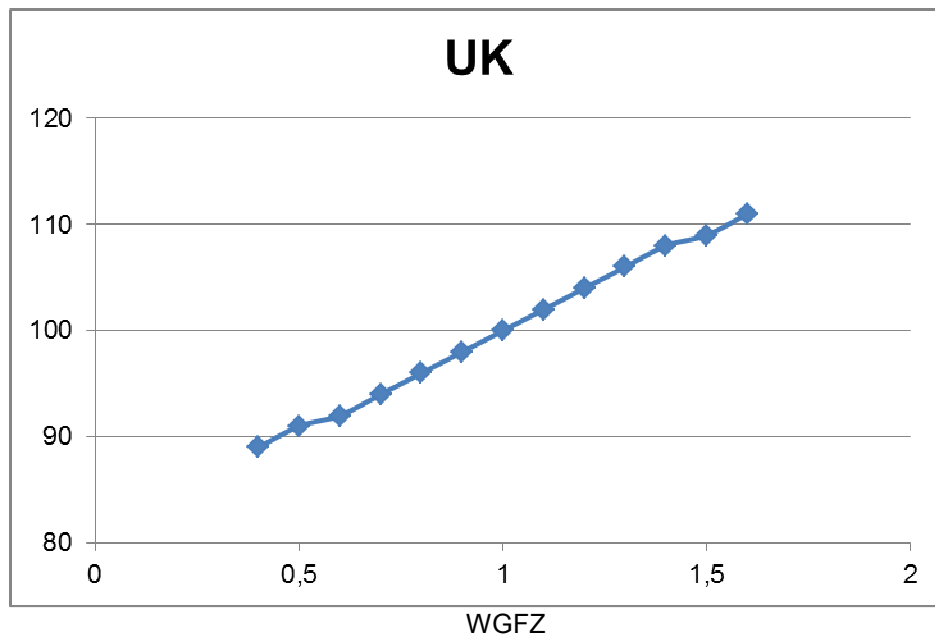
Fläche [m ²]	Umrechnungskoeffizient
1400	102
1500	101
1600	100
1700	99
1800	97
1900	94
2000	91
2100	87
2200	83
2300	78



Umrechnungskoeffizienten für die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ):

WGFZ	Umrechnungskoeffizient
0,4	89
0,5	91
0,6	92
0,7	94
0,8	96
0,9	98
1,0	100

WGFZ	Umrechnungskoeffizient
1,1	102
1,2	104
1,3	106
1,4	108
1,5	109
1,6	111



Rechenvorschrift

Die Abweichungen in den wertbeeinflussenden Umständen werden mit ihren Faktoren durch Multiplikation zusammengesetzt.

Beispiel:

Bodenrichtwert (W II-III 1000 m² 0,8)	200
Lage zum Richtwert	0,9
Lagewert der Bewertungsfläche	180
Baugrundstücksfläche [m²]	600
WGFZ	1,2

Anpassung an Bewertungsgrundstück

Merkmal		Faktor
Lage	(UK 91 / UK 100)	0,91
Baugrundstücksfläche	(UK 90 / UK 100) x	0,90
WGFZ	(UK 104 / UK 96) x	1,08
Gesamtfaktor		0,885

9.2.3 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Im Bereich der Land- und Forstwirtschaft wurden für Ackerland, Grünland und Wald (Forst) Umrechnungskoeffizienten abgeleitet.

Ackerland

Beschreibung der untersuchten Daten

Merkmal	von	bis
Jahr	2010	2014
Lagewert	0,8	3,25
Fläche	0,25 ha	10,1 ha
Ackerzahl	25	85
Verpachtung	ja	nein
Kaufpreis	0,34 €/m ²	5,00 €/m ²
Anzahl der Kauffälle	344	
Bestimmtheitsmaß	0,64	
Relativer Standardfehler	22 %	

Lagewert

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

BRW 2,00

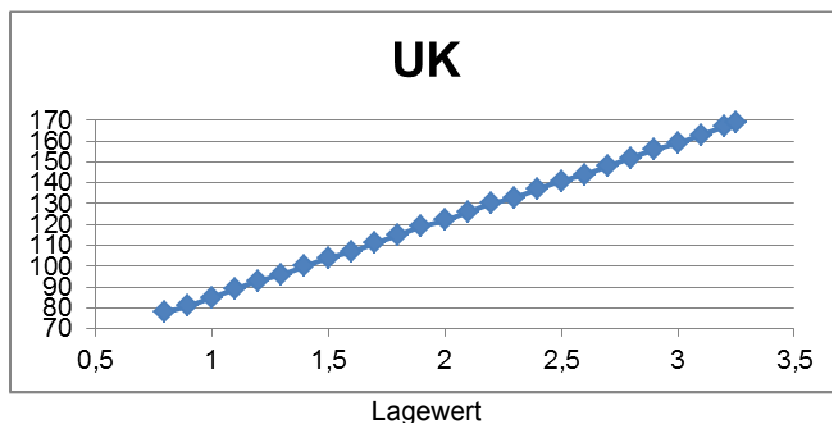
Lageanpassungsfaktor 0,9

Lagewert = 1,80

Umrechnungskoeffizienten für die Lage:

Lagewert	Umrechnungskoeffizient
0,8	78
0,9	81
1,0	85
1,1	89
1,2	93
1,3	96
1,4	100
1,5	104
1,6	107
1,7	111
1,8	115
1,9	119
2,0	122

Lagewert	Umrechnungskoeffizient
2,1	126
2,2	130
2,3	133
2,4	137
2,5	141
2,6	144
2,7	148
2,8	152
2,9	156
3,0	159
3,1	163
3,2	167
3,25	169

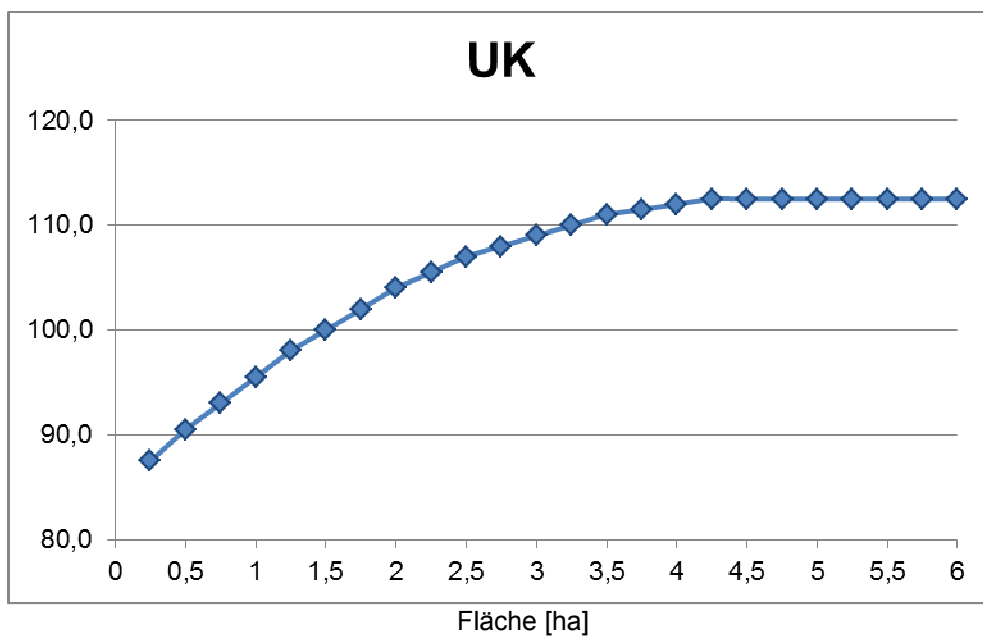


Grundstücksmarktbericht 2015

Umrechnungskoeffizienten für die Fläche:

Fläche [ha]	Umrechnungskoeffizient
0,25	87,5
0,50	90,5
0,75	93,0
1,00	95,5
1,25	98,0
1,50	100,0
1,75	102,0
2,00	104,0
2,25	105,5
2,50	107,0
2,75	108,0
3,00	109,0

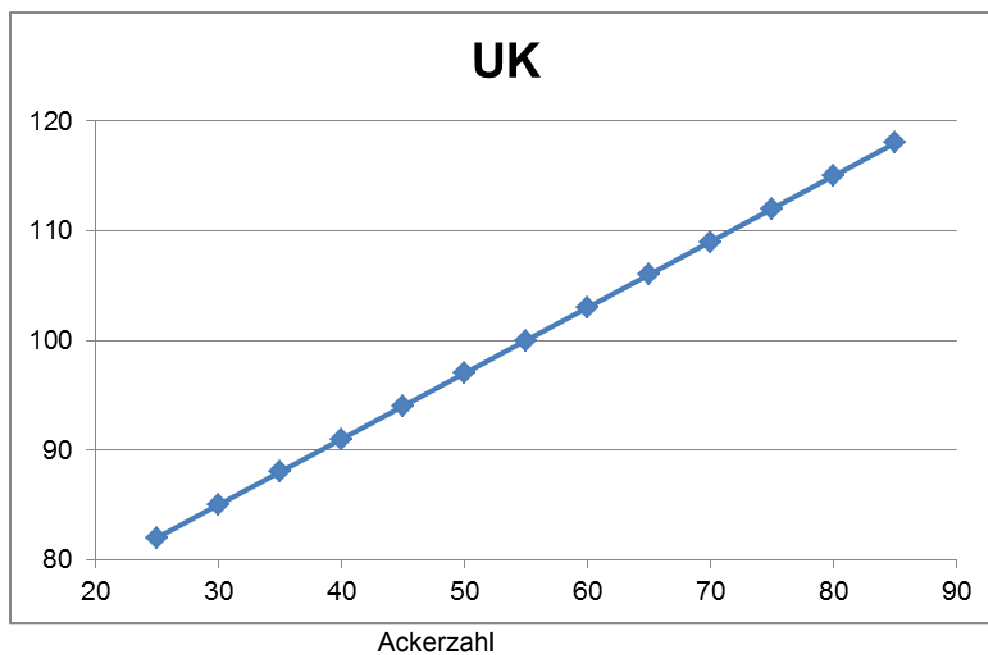
Fläche [ha]	Umrechnungskoeffizient
3,25	110,0
3,50	111,0
3,75	111,5
4,00	112,0
4,25	112,5
4,50	112,5
4,75	112,5
5,00	112,5
5,25	112,5
5,50	112,5
5,75	112,5
6,00	112,5



Übergröße über 6 ha	Korrekturwert + 0,10 €/m ²
---------------------	---------------------------------------

Umrechnungskoeffizienten für die Bodengüte:

Ackerzahl	Umrechnungskoeffizient
25	82
30	85
35	88
40	91
45	94
50	97
55	100
60	103
65	106
70	109
75	112
80	115
85	118



Umrechnungskoeffizienten für Verpachtung:

Zustand	Umrechnungskoeffizient
unverpachtet	1,00
verpachtet	0,97

Rechenvorschrift

Die Abweichungen in den wertbeeinflussenden Umständen werden mit ihren Faktoren durch Multiplikation zusammengesetzt.

Reihenfolge der Anwendung:

1. Umrechnungskoeffizienten
2. Korrekturwerte

Beispiel:

Bodenrichtwert (A 55 1,5 ha)	2,00
Lage zum Richtwert	0,9
Lagewert der Bewertungsfläche	1,80
Fläche [ha]	6,50
Ackerzahl	60
Verpachtung	ja

Anpassung an Bewertungsgrundstück

Merkmal		Faktor	
Lage	(UK 115 / UK 122)		0,94
Fläche	(UK 112,5 / UK 100)	x	1,125
Ackerzahl	(UK 103 / UK 100)	x	1,03
Verpachtung		x	0,97
Gesamtfaktor			1,057
Zwischenwert	(2,00 x 1,057)		2,11
Zuschlag für Übergröße			0,10
Wert			2,21

Grünland

Beschreibung der untersuchten Daten

Merkmal	von	bis
Jahr	2010	2014
Lagewert	0,55	2,20
Entfernung zum Ortsrand [km]	0,01	1,25
Fläche	0,25 ha	3,0 ha
Grünlandzahl	15	75
Verpachtung	ja	nein
Kaufpreis	0,31 €/m ²	3,50 €/m ²
Anzahl der Kauffälle	91	
Bestimmtheitsmaß	0,58	
Relativer Standardfehler	28 %	

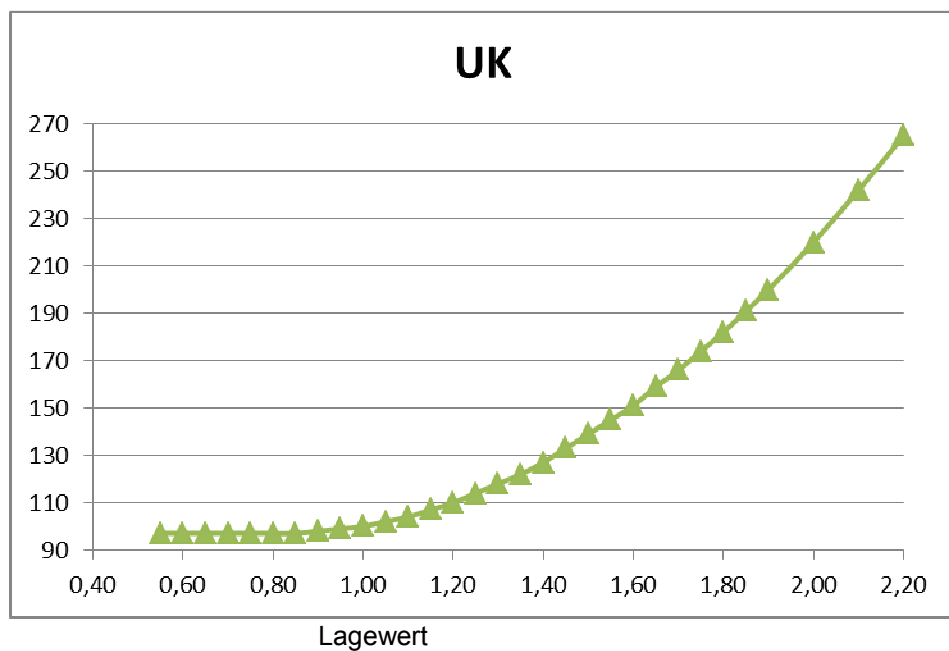
Lagewert

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

BRW	1,00
Lageanpassungsfaktor	0,9
Lagewert =	0,90

Umrechnungskoeffizienten für die Lage:

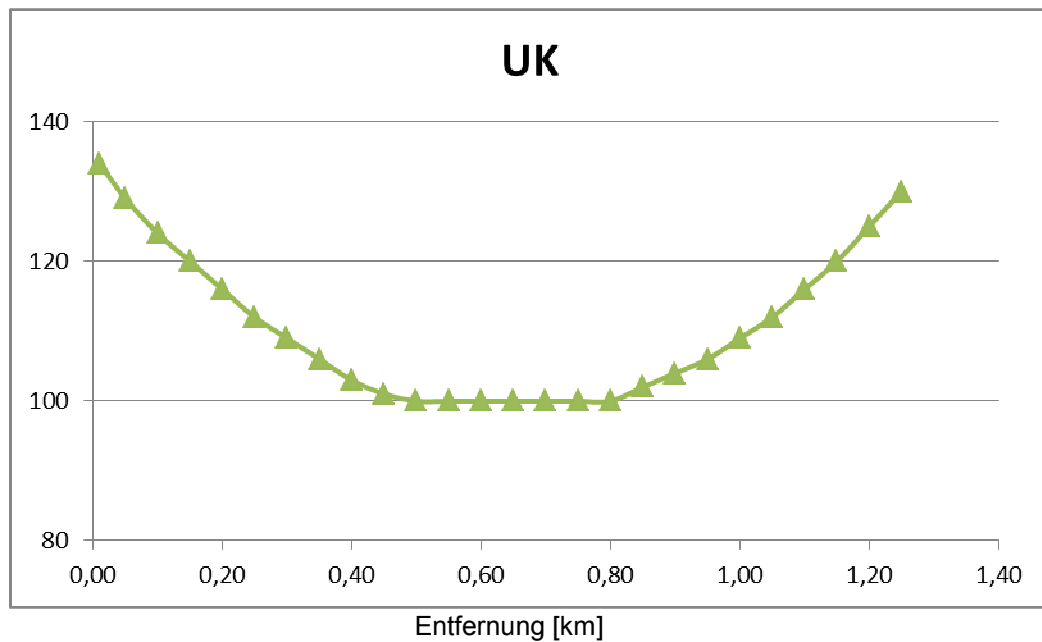
Lagewert	Umrechnungskoeffizient	Lagewert	Umrechnungskoeffizient
0,55	97	1,35	122
0,60	97	1,40	127
0,65	97	1,45	133
0,70	97	1,50	139
0,75	97	1,55	145
0,80	97	1,60	151
0,85	97	1,65	159
0,90	98	1,70	166
0,95	99	1,75	174
1,00	100	1,80	182
1,05	102	1,85	191
1,10	104	1,90	200
1,15	107	2,00	220
1,20	110	2,10	242
1,25	114	2,20	265
1,30	118		



Umrechnungskoeffizienten für die Entfernung zum Ortsrand:

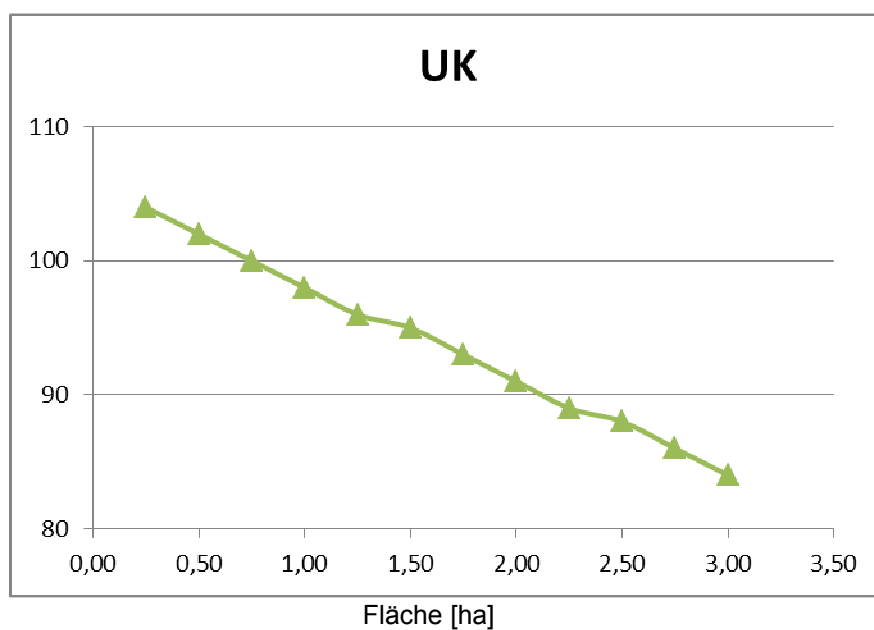
Entfernung [km]	Umrechnungskoeffizient
0,01	134
0,05	129
0,10	124
0,15	120
0,20	116
0,25	112
0,30	109
0,35	106
0,40	103
0,45	101
0,50	100
0,55	100
0,60	100

Entfernung [km]	Umrechnungskoeffizient
0,65	100
0,70	100
0,75	100
0,80	100
0,85	102
0,90	104
0,95	106
1,00	109
1,05	112
1,10	116
1,15	120
1,20	125
1,25	130



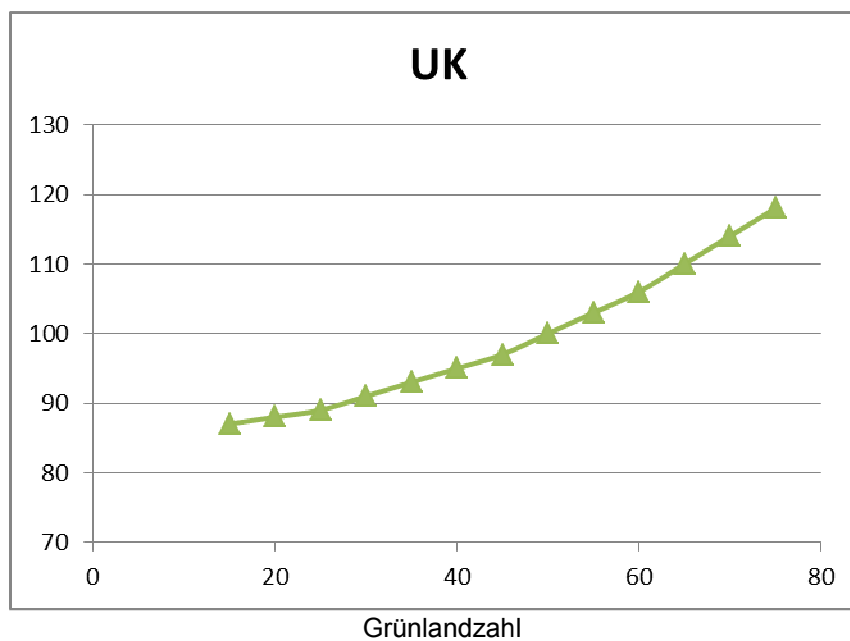
Umrechnungskoeffizienten für die Fläche:

Fläche [ha]	Umrechnungskoeffizient
0,25	104
0,50	102
0,75	100
1,00	98
1,25	96
1,50	95
1,75	93
2,00	91
2,25	89
2,50	88
2,75	86
3,00	84



Umrechnungskoeffizienten für die Grünlandzahl:

Grünlandzahl	Umrechnungskoeffizient
15	87
20	88
25	89
30	91
35	93
40	95
45	97
50	100
55	103
60	106
65	110
70	114
75	118



Umrechnungskoeffizienten für die Verpachtung:

Zustand	Umrechnungskoeffizient
unverpachtet	1,00
verpachtet	0,88

Rechenvorschrift

Die Abweichungen in den wertbeeinflussenden Umständen werden mit ihren Faktoren durch Multiplikation zusammengesetzt.

Beispiel:

Bodenrichtwert (GR 50 0,75 ha 0,5 km)	1,00
Lage zum Richtwert	0,9
Lagewert der Bewertungsfläche	0,90
Entfernung zum Ortsrand [km]	0,6
Fläche [ha]	0,5
Grünlandzahl	60
Verpachtung	ja

Anpassung an Bewertungsgrundstück

Merkmal		Faktor	
Lage	(UK 0,98 / UK 1)		0,98
Entfernung zum Ortsrand	(UK 1 / UK 1)	x	1,00
Fläche	(UK 1,02 / UK 1)	x	1,02
Grünlandzahl	(UK 1,06 / UK 1)	x	1,06
Verpachtung		x	0,88
Gesamtfaktor			0,932

Wald (Forst)

Beschreibung der untersuchten Daten

Merkmal	von	bis
Jahr	2010	2014
Lagewert	0,6	1,1
Fläche	2.500 m ²	45.000 m ²
Aufwuchs	Laubwald Nadelwald Mischwald	
Kaufpreis	0,11 €/m ²	3,00 €/m ²
Anzahl der Kauffälle	112	
Bestimmtheitsmaß	0,25	
Relativer Standardfehler	33 %	

Lagewert

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

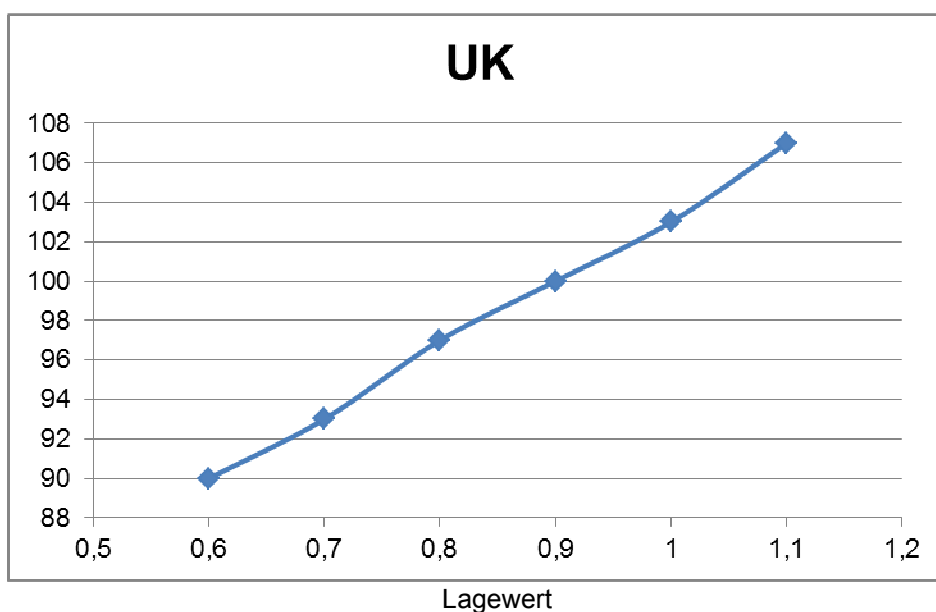
BRW 1,00

Lageanpassungsfaktor 0,9

Lagewert = 0,90

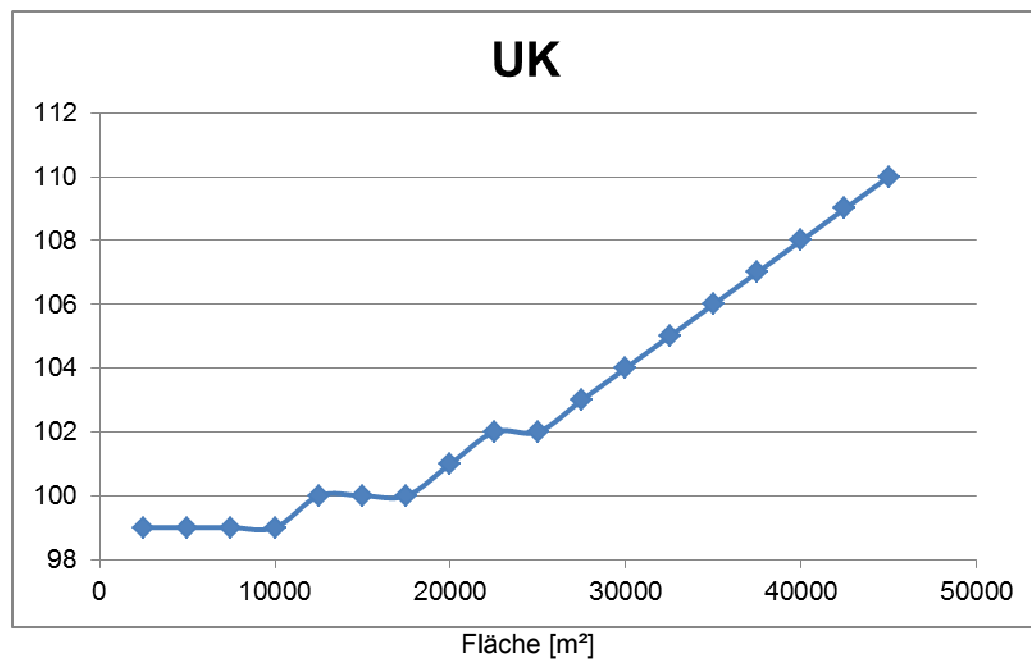
Umrechnungskoeffizienten für die Lage:

Lagewert	Umrechnungskoeffizient
0,6	90
0,7	93
0,8	97
0,9	100
1,0	103
1,1	107



Umrechnungskoeffizienten für die Fläche:

Fläche [m²]	Umrechnungskoeffizient
2500	99
5000	99
7500	99
10000	99
12500	100
15000	100
17500	100
20000	101
22500	102
25000	102
27500	103
30000	104
32500	105
35000	106
37500	107
40000	108
42500	109
45000	110



Korrekturwerte für den Aufwuchs:

Art	Korrekturwert
Nadelwald	0,00 €/m²
Mischwald	0,00 €/m²
Laubwald	0,14 €/m²

Rechenvorschrift

Die Abweichungen in den wertbeeinflussenden Umständen werden mit ihren Faktoren durch Multiplikation zusammengesetzt.

Reihenfolge der Anwendung:

1. Umrechnungskoeffizienten
2. Korrekturwerte

Beispiel:

Bodenrichtwert (F Mischwald 15000 m ²)	1,00
Lage zum Richtwert	0,9
Lagewert der Bewertungsfläche	0,9
Fläche [m ²]	20000
Aufwuchs	Laubwald

Anpassung an Bewertungsgrundstück

Merkmal		Faktor
Lage	(UK 100 / UK 103)	0,97
Fläche	(UK 101 / UK 100) x	1,01
Gesamtfaktor		0,980
Zwischenwert	(1,00 x 0,980)	0,98
Zuschlag für Aufwuchs		0,14
Wert		1,12

9.2.4 Ein- und Zweifamilienhäuser

Beschreibung der untersuchten Daten

Merkmal	von	bis
Jahr	2013	2014
Lagewert	20	250
Wohnfläche	80 m ²	270 m ²
Anzahl Vollgeschosse	1	2
Anzahl Einheiten	1	2
Optik	3= vernachlässigt 4= schlechter als normal 5= normal ansprechend 6= besser als normal 7= gut 8= gut bis anspruchsvoll	
Kaufpreis	527 €/m ²	2.631 €/m ²
Anzahl der Kauffälle	888	
Bestimmtheitsmaß	0,53	
Relativer Standardfehler	17 %	

Lagewert

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

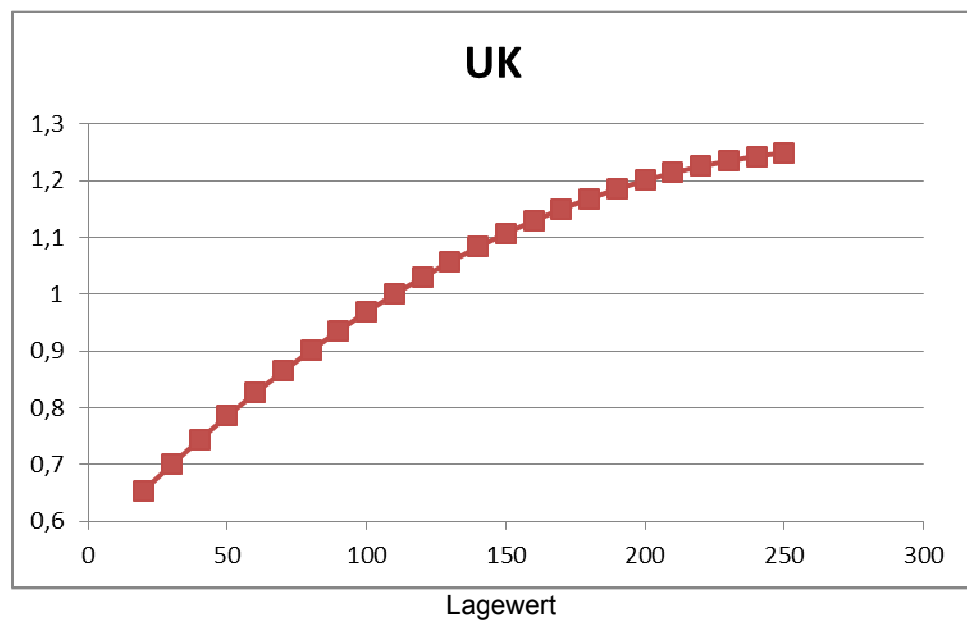
BRW 1,00

Lageanpassungsfaktor 0,9

Lagewert = 0,90

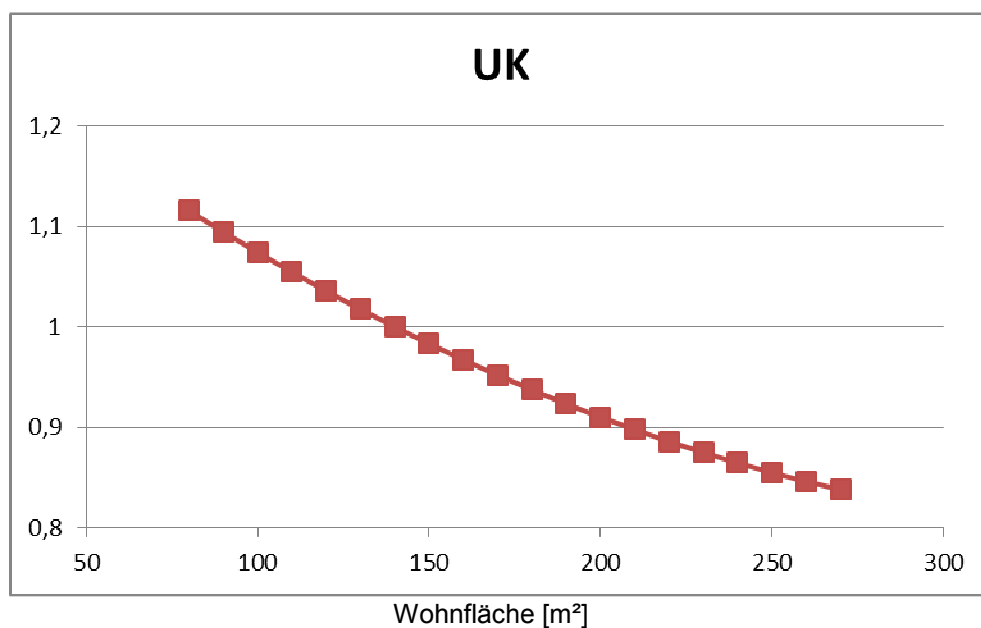
Umrechnungskoeffizienten für die Lage:

Lagewert	Umrechnungskoeffizienten
20	0,6543
30	0,6999
40	0,7437
50	0,7857
60	0,8259
70	0,8643
80	0,9009
90	0,9357
100	0,9688
110	1
120	1,0294
130	1,0571
140	1,0830
150	1,1070
160	1,1293
170	1,1498
180	1,1684
190	1,1853
200	1,2004
210	1,2137
220	1,2252
230	1,2349
240	1,2428
250	1,2489



Umrechnungskoeffizienten für die Wohnfläche

Wohnfläche [m²]	Umrechnungskoeffizienten
80	1,1156
90	1,0945
100	1,0742
110	1,0546
120	1,0357
130	1,0175
140	1
150	0,9832
160	0,9672
170	0,9519
180	0,9373
190	0,9234
200	0,9102
210	0,8977
220	0,8860
230	0,8749
240	0,8646
250	0,8550
260	0,8461
270	0,8380



Korrekturwerte für die Optik:

Nr.	Beschreibung	Korrekturwert
3	vernachlässigt	- 146 €/m ²
4	schlechter als normal	- 52 €/m ²
5	normal ansprechend	0 €/m ²
6	besser als normal	107 €/m ²
7	gut	258 €/m ²
8	gut bis anspruchsvoll	396 €/m ²

Korrekturwerte für die Anzahl der Vollgeschosse:

Anzahl	Korrekturwert
1	0,00 €/m ²
2	-125,56 €/m ²

Korrekturwerte für die Anzahl der Einheiten:

Anzahl	Korrekturwert
1	0,00 €/m ²
2	-122,64 €/m ²

Rechenvorschrift

Die Abweichungen in den wertbeeinflussenden Umständen werden mit ihren Faktoren durch Multiplikation zusammengesetzt.

Reihenfolge der Anwendung:

1. Umrechnungskoeffizienten
2. Korrekturwerte

Beispiel:

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt
Lage	75	90
Wohnfläche [m ²]	140	207
Optik	5	6
Anzahl der Einheiten	1	2
Anzahl der Vollgeschosse	1	1
Wert [€/m ²]	1.070	

Immobilienrichtwert

1.070 €/m²

Merkmal	Immobilien-richtwert	Umrechnungs-koeffizienten	Objekt	Umrechnungs-koeffizienten
Lagewert	75	0,8826	90	0,9357
Wohnfläche	140	1	207	0,90145
Gesamtumrechnungskoeffizient				0,9557
Umgerechneter Immobilienrichtwert				1.022,60
		Korrekturwert		Korrekturwert
Optik	5	0	6	107,00
Einheiten	1	0	2	- 122,64
Vollgeschosse	1	0	1	0,00
Summe Korrekturwerte				- 15,64
Umgerechneter Immobilienrichtwert				1.022,60
Vergleichswert [€/m²]				1.006,96

9.2.5 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.

Beschreibung der untersuchten Daten

Merkmal	von	bis
Jahr	2013	2014
Lagewert	50	220
Wohnfläche [m ²]	40	130
Restnutzungsdauer [Jahre]	20	78
Anzahl der Kauffälle	450	
Bestimmtheitsmaß	0,62	
Relativer Standardfehler	22 %	

Lagewert

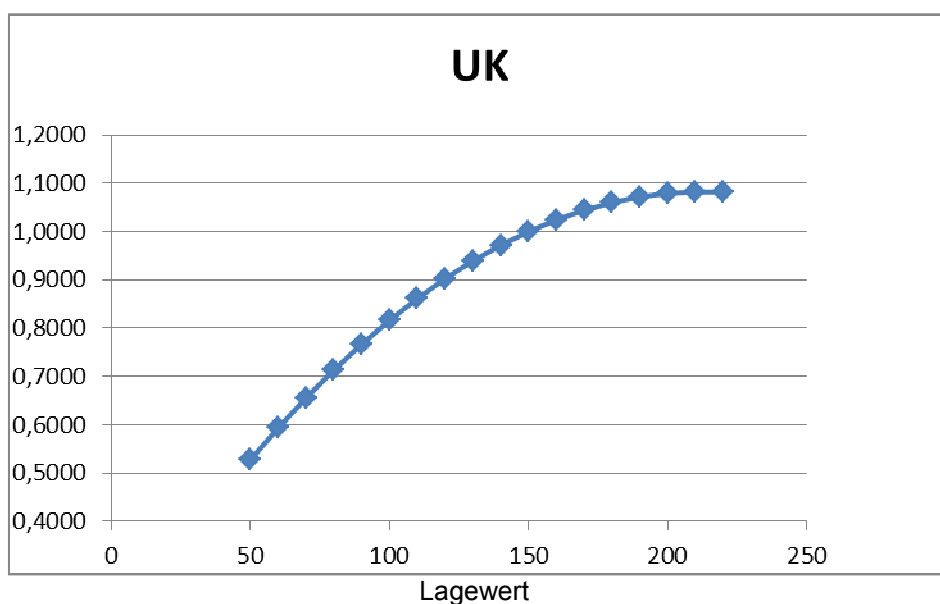
Der Lagewert ist der auf die Lage des Bewertungsobjektes abgestellte BRW.

BRW 100
 Lageanpassungsfaktor 0,9
 Lagewert = 90

Umrechnungskoeffizienten für die Lage

Lagewert	Umrechnungskoeffizient
50	0,5274
60	0,5935
70	0,6554
80	0,7132
90	0,7667
100	0,8161
110	0,8612
120	0,9022
130	0,9390

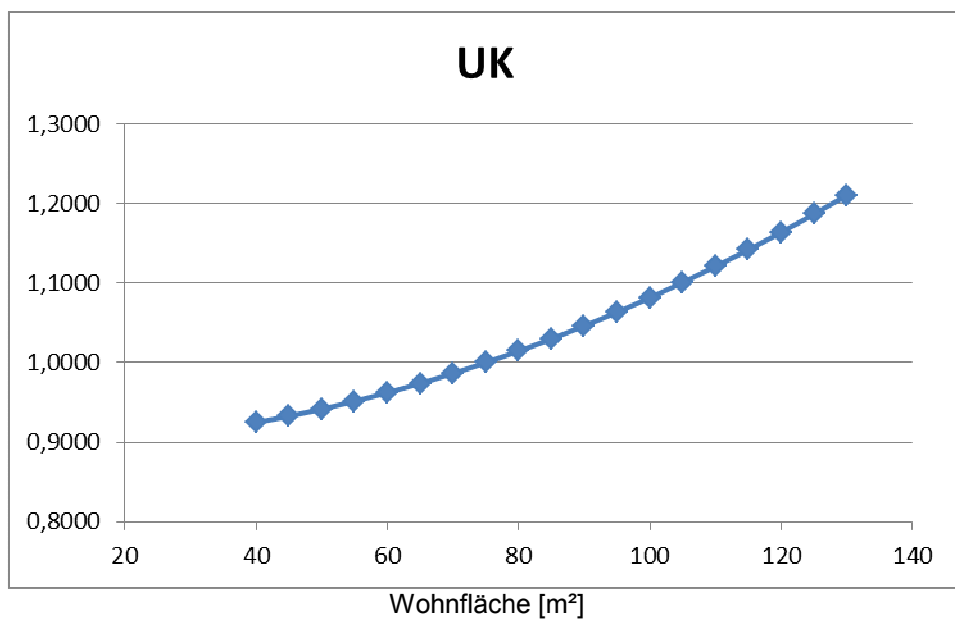
Lagewert	Umrechnungskoeffizient
140	0,9716
150	1,0000
160	1,0242
170	1,0442
180	1,0601
190	1,0717
200	1,0792
210	1,0820
220	1,0820



Umrechnungskoeffizienten für die Wohnfläche

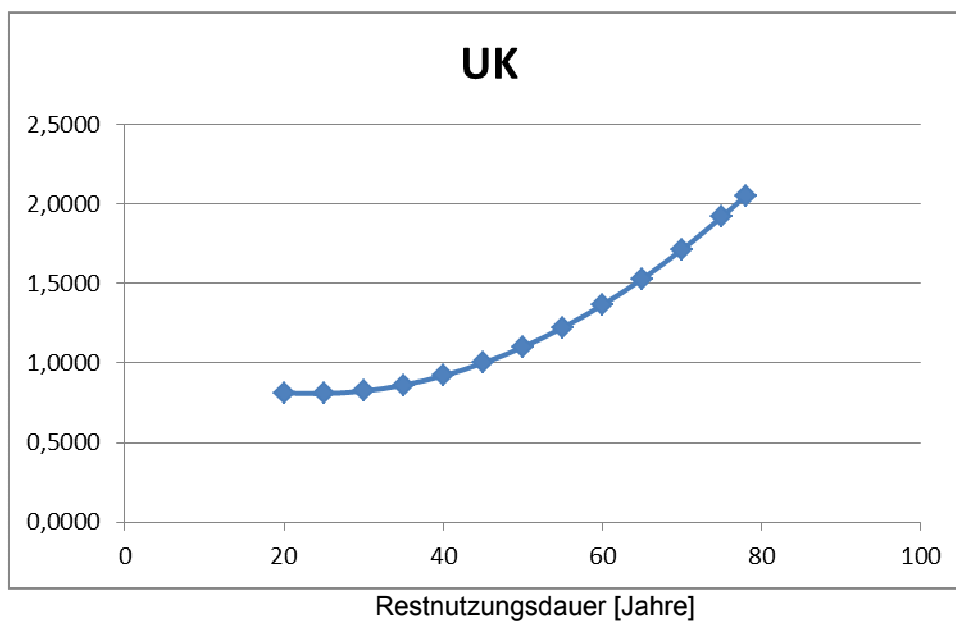
Wohnfl. [m²]	Umrechnungskoeffizient
40	0,9248
45	0,9327
50	0,9416
55	0,9514
60	0,9622
65	0,9738
70	0,9865
75	1,0000
80	1,0145
85	1,0299

Wohnfl. [m²]	Umrechnungskoeffizient
90	1,0462
95	1,0635
100	1,0817
105	1,1009
110	1,1210
115	1,1420
120	1,1639
125	1,1868
130	1,2107



Umrechnungskoeffizienten für die Restnutzungsdauer

Restnutzungsdauer [Jahre]	Umrechnungskoeffizient
20	0,8123
25	0,8078
30	0,8243
35	0,8619
40	0,9204
45	1,0000
50	1,1006
55	1,2222
60	1,3649
65	1,5286
70	1,7133
75	1,9191
78	2,0526



Rechenvorschrift

Die Abweichungen in den wertbeeinflussenden Umständen werden mit ihren Faktoren durch Multiplikation zusammengesetzt.

Beispiel:

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt
Lage	95	100
Wohnfläche [m ²]	75	72
Restnutzungsdauer [Jahre]	45	42
Wert [€/m ²]	1.130	

Immobilienrichtwert

1.130 €/m²

Merkmal	Immobilien-richtwert	Umrechnungs-koeffizienten	Objekt	Umrechnungs-koeffizienten
Lagewert	95	0,7914	100	0,8161
Wohnfläche	75	1	72	0,9919
Restnutzungsdauer	45	1	42	0,95224
Gesamtumrechnungskoeffizient				0,974
Vergleichswert [€/m²]				1.100,62

9.2.6 Grundstücke für Handelsimmobilien

In Gewerbegebieten sind neben dem klassischen Gewerbe (Industrie, Produktion, Handwerk etc.) auch Handelsimmobilien (Supermärkte, Discounter, Fachmärkte etc.) 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 % des jeweiligen Bodenrichtwertes. 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.

Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz	durchschn. WF/NF [m²]	durchschn. Miete [€/m²]	durchschn. BWK [%]	durchschn. RND [Jahre]	Fälle
						Jahre
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	4,4	82	5,26	30	47	229
<i>Standardabweichung</i>	1,81	24	0,89	6	13	1
Vermietetes Wohnungseigentum	4,6	66	5,58	28	53	78
<i>Standardabweichung</i>	1,7	16	0,84	7	13	1
Einfamilienhäuser freistehend	3,2	150	5,44	26	45	284
<i>Standardabweichung</i>	1,2	44	0,91	5	15	1
Einfamilienhäuser Reihen- u. Doppelh.	3,2	122	5,44	26	49	105
<i>Standardabweichung</i>	1,2	23	0,89	5	12	1
Zweifamilienhäuser	4,0	176	5,52	29	38	79
<i>Standardabweichung</i>	1,2	40	0,76	5	11	2
Dreifamilienhäuser	4,5	229	4,84	37	34	33
<i>Standardabweichung</i>	1,7	46	0,77	10	7	2
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerbl. Anteil bis 20% vom Rohertrag)	5,7	396	4,90	39	36	73
<i>Standardabweichung</i>	1,7	192	0,80	10	9	2
Gemischt gen. Geb. (gewerbl. Anteil über 20% v. Rohertrag)	6,0	695	4,53	56	24	5
<i>Standardabweichung</i>	1,6	654	2,44	14	7	2
Handel	6,4	2239	5,60	25	25	5
<i>Standardabweichung</i>	1,7	2956	2,49	12	10	2
Produzierendes Gewerbe	5,1	435	3,94	42	24	18
<i>Standardabweichung</i>	2,6	195	1,53	7	8	2

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

Da der Liegenschaftszinssatz innerhalb der Ertragswertermittlung eine wichtige Größe darstellt, wurden weitere Auswertungen vorgenommen. Für die folgenden Teilmärkte wurde eine statistische Analyse durchgeführt:

- Dreifamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser (inkl. gemischt genutzter Gebäude mit gewerblichem Anteil < 20 %)
- Gemischt genutzte Gebäude mit gewerblichem Anteil > 20 %
- Bürogebäude
- Handelsimmobilien
- Gewerbliche Gebäude
- Eigentumswohnungen.

Dreifamilienhäuser

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Jahrgang	2013	2014
Lagewert	31	210
Bewirtschaftungskosten [%/100]	0,25	0,50
Rohertrag [€]	9275	16830
Miete [€/m ²]	3,50	6,50
Restnutzungsdauer [Jahre]	21	56
Wohnfläche [m ²]	146	347
Liegenschaftszinssatz [%]	1,5	7,6
Anzahl der Kauffälle	28	

<i>Regressions-Statistik</i>	
Bestimmtheitsmaß	0,54
Standardfehler	1,15
Beobachtungen	28

<i>Merkmale</i>		<i>Koeffizienten</i>
Konstante		3371,71556
+	Lagewert	x -1,60788378
+	Bewirtschaftungskosten [%/100]	x -1869,70467
+	Rohertrag [€]	x 0,13009602
+	Miete [€/m ²]	x -338,234816
+	Restnutzungsdauer [Jahre]	x -17,405124
+	Wohnfläche [m ²]	x -6,4721864

Lagewert

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

BRW 2014	100
Lageanpassungsfaktor	0,9
Lagewert =	90

Bewirtschaftungskosten = 25%; Ansatz: Bewirtschaftungskosten [%/100] = 0,25
Miete [€/m²] = monatlicher Rohertrag / Wohnfläche

Beispielberechnung:

	<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>		
	Konstante	3371,71556		
+	Lagewert	-1,60788378	x	135
+	Bewirtschaftungskosten [%/100]	-1869,70467	x	0,35
+	Rohertrag [€]	0,13009602	x	13222
+	Miete [€/m²]	-338,234816	x	4,9
+	Restnutzungsdauer [Jahre]	-17,405124	x	35
+	Wohnfläche [m²]	-6,4721864	x	228
=	Liegenschaftszinssatz x 100			478,20
	Liegenschaftszinssatz			4,78

Mehrfamilienhäuser

(Inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Jahrgang	2013	2014
Lagewert [100]	0,46	2,50
Restnutzungsdauer [100 Jahre]	0,21	0,66
Rohertrag [10000 €/Jahr]	1,35	4,79
Bewirtschaftungskosten [%/100]	0,22	0,69
Miete [€/m²]	3,75	6,65
Durchschnittliche Wohnfläche [100 m²]	0,43	1,01
Anzahl der Einheiten	4	10
Liegenschaftszinssatz [%]	1,5	11,7
Anzahl der Kauffälle	33	

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

<i>Regressions-Statistik</i>	
Bestimmtheitsmaß	0,64
Standardfehler	1,38
Beobachtungen	33

	<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
	Konstante	-26,6438733
+	Lagewert [100]	x -1,88471302
+	Restnutzungsdauer [100 Jahre]	x -10,3303665
+	Rohertrag [10000 €/Jahr]	x -5,38537572
+	Bewirtschaftungskosten [%/100]	x -7,13689622
+	Miete [€/m²]	x 3,6996824
+	Durchschnittliche Wohnfläche [100 m²]	x 27,7101079
+	Anzahl der Einheiten	x 2,72438524

Lagewert

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

BRW 2014	100
Lageanpassungsfaktor	0,9
Lagewert =	90
Lagewert [100] =	0,90

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

Miete [€/m²] = monatlicher Rohertrag / Wohnfläche

Durchschnittliche Wohnfläche = Gesamtwohnfläche / Anzahl der Einheiten (in der Regel Wohnungen)

Beispielberechnung:

<i>Merkmale</i>	<i>Objektwert</i>	<i>Formelwert</i>	<i>Merkmale</i>
Lagewert	40	0,4	Lagewert [100]
Restnutzungsdauer	31 Jahre	0,31	Restnutzungsdauer [100 Jahre]
Rohertrag	22.368 €	2,2368	Rohertrag [10000 €/Jahr]
Bewirtschaftungskosten	65 %	0,65	Bewirtschaftungskosten [%/100]
Miete	3,50 €/m²	3,5	Miete [€/m²]
Durchschnittliche Wohnfläche	67 m²	0,67	Durchschnittl. Wohnfläche [100 m²]
Anzahl der Einheiten	8	8	Anzahl der Einheiten

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>		
Konstante	-26,6438733		
+ Lagewert [100]	-1,88471302	x	0,4
+ Restnutzungsdauer [100 Jahre]	-10,3303665	x	0,31
+ Rohertrag [10000 €/Jahr]	-5,38537572	x	2,2368
+ Bewirtschaftungskosten [%/100]	-7,13689622	x	0,65
+ Miete [€/m²]	3,6996824	x	3,5
+ Durchschnittliche Wohnfläche [100 m²]	27,7101079	x	0,67
+ Anzahl der Einheiten	2,72438524	x	8
= Liegenschaftszinssatz			<u>6,02</u>

Gemischt genutzte Gebäude

(Gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag)

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Jahrgang	2013	2014
Lagewert [100]	0,45	2,40
Miete [€/m²]	3,60	6,75
Wohn-/Nutzfläche [100 m²]	1,80	5,51
Rohertrag [10000 €]	0,95	2,78
Liegenschaftszinssatz [%]	4,43	7,93
Anzahl der Kauffälle	12	

Regressions-Statistik

Bestimmtheitsmaß	0,47
Standardfehler	1,15
Beobachtungen	12

Merkmale		Koeffizienten
Konstante		1371,76682
+ Lagewert [100]	x	-88,1618119
+ Miete [€/m²]	x	-161,984277
+ Wohn-/Nutzfläche [100 m²]	x	-269,339976
+ Rohertrag [10000 €/Jahr]	x	557,130243

Lagewert

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

BRW 2014	100
Lageanpassungsfaktor	0,9
Lagewert =	90
Lagewert [100] =	0,9

Beispielberechnung:

Merkmale	Objektwert	Formelwert	Merkmale
Lagewert	140	1,4	Lagewert [100]
Miete	5,00 €/m²	5	Miete [€/m²]
Wohn-/Nutzfläche	325 m²	3,25	Wohn-/Nutzfläche [100 m²]
Rohertrag	19.500 €	1,95	Rohertrag [10000 €/Jahr]

Merkmale		Koeffizienten	
Konstante		1371,76682	
+ Lagewert [100]		-88,1618119	x 1,4
+ Miete [€/m²]		-161,984277	x 5
+ Wohn-/Nutzfläche [100]		-269,339976	x 3,25
+ Rohertrag [10000 €]		557,130243	x 1,95
= Liegenschaftszinssatz x 100			649,47
Liegenschaftszinssatz			6,49

Bürogebäude

Die aktuelle Datenlage ist nicht ausreichend für eine Untersuchung.

Handelsimmobilien

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

Die aktuelle Datenlage ist nicht ausreichend für eine Untersuchung.

Gewerbe und Industrie

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Jahrgang	2013	2014
Miete [€/m ²]	2,75	6,40
Nutzfläche [100 m ²]	2,10	7,65
Rohertrag [€/Jahr]	0,88	4,35
Bewirtschaftungskosten [%/100]	0,25	0,52
Liegenschaftszinssatz [%]	3,0	5,8
Anzahl der Kauffälle	9	

<i>Regressions-Statistik</i>	
Bestimmtheitsmaß	0,94
Standardfehler	0,45
Beobachtungen	9

<i>Merkmale</i>		<i>Koeffizienten</i>
Konstante		1261,21459
+	Gemeinde	x 106,669751
+	Miete [€/m ²]	x -114,42663
+	Nutzfläche [100 m ²]	x -160,543531
+	Rohertrag [€/Jahr]	x 291,282841
+	Bewirtschaftungskosten [%/100]	x -1130,57834

Gemeinde	Wert
Augustdorf	2
Bad Salzuflen	1
Barntrup	2
Blomberg	2
Detmold	1
Dörentrup	2
Extertal	2
Horn-Bad Meinberg	2
Kalletal	2
Lage	1
Lemgo	1
Leopoldshöhe	1
Lügde	2
Oerlinghausen	1
Schieder-Schwalenberg	2
Schlangen	2

Miete [€/m²] = monatlicher Rohertrag / Wohnfläche

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

Beispielberechnung:

<i>Merkmale</i>	<i>Objektwert</i>	<i>Formelwert</i>	<i>Merkmale</i>
Miete	4,20 €/m²	4,2	Miete [€/m²]
Nutzfläche	425 m²	43,25	Nutzfläche [100 m²]
Rohertrag	21.400 €	2,14	Rohertrag [10000 €/Jahr]
Bewirtschaftungskosten	38%	0,38	Bewirtschaftungskosten [%/100]

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>		
Konstante	1261,21459		
+ Gemeinde	106,669751	x	1
+ Miete [€/m²]	-114,42663	x	4,2
+ Nutzfläche [100 m²]	-160,543531	x	4,25
+ Rohertrag [€/Jahr]	291,282841	x	2,14
+ Bewirtschaftungskosten [%/100]	-1130,57834	x	0,38
= Liegenschaftszinssatz x 100			398,701
Liegenschaftszinssatz			3,99

Eigentumswohnungen

Bei den Eigentumswohnungen wurden nur Zweitverkäufe berücksichtigt.

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Jahrgang	2013	2014
Lagewert [100]	0,29	3,00
Miete [10 €/m ²]	0,364	0,779
Wohnfläche [100 m ²]	0,43	1,30
Rohertrag [10000 €]	0,2437	0,8324
Bewirtschaftungskosten [%/100]	0,16	0,44
Restnutzungsdauer [100 Jahre]	0,24	0,78
Liegenschaftszinssatz [%]	1,0	8,8
Anzahl der Kauffälle	219	

<i>Regressions-Statistik</i>	
Bestimmtheitsmaß	0,47
Standardfehler	1,16
Beobachtungen	219

<i>Merkmale</i>		<i>Koeffizienten</i>
Konstante		2,135
+	Gemeinde	x 1
+	Lagewert [100]	x -0,6897
+	Miete [10 €/m ²]	x 17,8773
+	Wohnfläche [100 m ²]	x 5,6998
+	Rohertrag [10000 €]	x -11,1931
+	Bewirtschaftungskosten [%/100]	x -6,3842
+	Restnutzungsdauer [100 Jahre]	x -6,3785

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.

<u>Gemeinde</u>	<u>Wert</u>
Augustdorf	2,4522
Bad Salzuflen	0,2296
Barntrup	2,4522
Blomberg	2,4522
Detmold	-0,7275
Dörentrup	2,4522
Extertal	2,4522
Horn-Bad Meinberg	2,4522
Kalletal	2,4522
Lage	-0,4834
Lemgo	-1,0031
Leopoldshöhe	-0,4679
Lügde	2,4522
Oerlinghausen	-0,4679
Schieder-Schwalenberg	2,4522
Schlangen	2,4522

Lagewert

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

BRW 2014	100
Lageanpassungsfaktor	0,9
Lagewert =	90
Lagewert [100] =	0,9

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.

Beispielberechnung:

<i>Merkmale</i>	<i>Objektwert</i>	<i>Formelwert</i>	<i>Merkmale</i>
Lagewert	160	1,6	Lagewert [100]
Miete	5,40 €/m ²	0,54	Miete [10 €/m ²]
Wohnfläche	75 m ²	0,75	Wohnfläche [100 m ²]
Rohertrag	4.800 €	0,48	Rohertrag [10000 €/Jahr]
Bewirtschaftungskosten	29%	0,29	Bewirtschaftungskosten [%/100]
Restnutzungsdauer	50 Jahre	0,5	Restnutzungsdauer [100 Jahre]

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>		
Konstante	2,135		
Gemeinde	1	x	0,2296
Lagewert [100]	-0,6897	x	1,6
Miete [10 €/m ²]	17,8773	x	0,54
+ Wohnfläche [100 m ²]	5,6998	x	0,75
+ Rohertrag [10000 €]	-11,1931	x	0,48
+ Bewirtschaftungskosten [%/100]	-6,3842	x	0,29
+ Restnutzungsdauer [100 Jahre]	-6,3785	x	0,5
= Liegenschaftszinssatz			<u>4,78</u>

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	=	$1 + 0,01 \times p$
p	=	Liegenschaftszins
n	=	Restnutzungsdauer

Merkmal	Erläuterung
Wohn- und Nutzflächenberechnung	<u>Wohnfläche:</u> Berechnung der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (in Kraft getreten zum 1.1.2004) unter Berücksichtigung der Überleitungsvorschriften zur Verwendung der II. BV <u>Nutzfläche:</u> Nach DIN 277 ist die Nutzfläche derjenige Teil der Netto-Grundfläche, der der Nutzung des Bauwerkes aufgrund seiner Zweckbestimmung dient. Zur Nutzfläche gehören nicht die Funktionsflächen und die Hauptverkehrsflächen (z.B. zentrale Treppenträume).
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 Reihemittelhaus, von 10 – 15 % für ein Reihenendhaus/Doppelhaushälfte und von 15 – 20 % für ein freistehendes Einfamilienhaus. Die Normwohnung hat eine Größe 70 m². Einfamilienhäuser sind in der Regel größer. Abweichungen von der Normgröße werden durch Abschläge berücksichtigt. Der Abschlag beträgt zwischen 70 und 140 m² 2 %. Die Wohnfläche, die über 140 m² hinausgeht, wird mit 1 % Abschlag berücksichtigt. In den Städten Bad Salzuflen, Detmold und Lemgo dienen die veröffentlichten Mietspiegel der Städte als Grundlage. Für die Ein- und Zweifamilienhäuser werden die Zu- und Abschläge wie zuvor dargestellt angewandt. Die Mietspiegel der Städte Bad Salzuflen und Lemgo geben keine Korrekturfaktoren für die Wohnungsgröße an. Abweichungen von der Normgröße 70 m² sind hier wie folgt vorzunehmen: 40 – 70 m² Zuschlag 2 %, zwischen 70 und 100 m² Abschlag 2 %. Die Wohnfläche, die über 100 m² hinausgeht, wird mit 1 % Abschlag 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.

Merkmal	Erläuterung																										
Gesamtnutzungsdauer	<table> <tr> <th><u>Objektart</u></th><th><u>Gesamtnutzungsdauer</u></th></tr> <tr> <td>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</td><td>80 Jahre</td></tr> <tr> <td>Doppelhäuser, Reihenhäuser</td><td></td></tr> <tr> <td>Mehrfamilienhäuser</td><td>80 Jahre</td></tr> <tr> <td>Wohnhäuser mit Mischnutzung</td><td>80 Jahre</td></tr> <tr> <td>Geschäftshäuser</td><td>70 Jahre</td></tr> <tr> <td>Bürogebäude, Banken</td><td>70 Jahre</td></tr> <tr> <td>Wohnheime, Alten- und Pflegeheime</td><td>60 Jahre</td></tr> <tr> <td>Verbrauchermärkte, Autohäuser</td><td>40 Jahre</td></tr> <tr> <td>Kauf- / Warenhäuser</td><td>60 Jahre</td></tr> <tr> <td>Betriebs- / Werkstätten,</td><td>50 Jahre</td></tr> <tr> <td>Produktionsgebäude</td><td></td></tr> <tr> <td>Lager- / Versandgebäude</td><td>50 Jahre</td></tr> </table>	<u>Objektart</u>	<u>Gesamtnutzungsdauer</u>	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	80 Jahre	Doppelhäuser, Reihenhäuser		Mehrfamilienhäuser	80 Jahre	Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre	Geschäftshäuser	70 Jahre	Bürogebäude, Banken	70 Jahre	Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	60 Jahre	Verbrauchermärkte, Autohäuser	40 Jahre	Kauf- / Warenhäuser	60 Jahre	Betriebs- / Werkstätten,	50 Jahre	Produktionsgebäude		Lager- / Versandgebäude	50 Jahre
<u>Objektart</u>	<u>Gesamtnutzungsdauer</u>																										
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	80 Jahre																										
Doppelhäuser, Reihenhäuser																											
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre																										
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre																										
Geschäftshäuser	70 Jahre																										
Bürogebäude, Banken	70 Jahre																										
Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	60 Jahre																										
Verbrauchermärkte, Autohäuser	40 Jahre																										
Kauf- / Warenhäuser	60 Jahre																										
Betriebs- / Werkstätten,	50 Jahre																										
Produktionsgebäude																											
Lager- / Versandgebäude	50 Jahre																										
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
≤ 21 Jahre	8,62 €/m² und Jahr
22 - 31 Jahre	10,93 €/m² und Jahr
≥ 32 Jahre	13,96 €/m² und Jahr

zzgl. 1,21 €/m², wenn ein Aufzug vorhanden ist.

Korrekturfaktoren für die durchschnittliche Wohnfläche

Wohnfläche [m²]	Korrekturfaktor
140	0,91
100	0,97
80	1,00
70	1,02
60	1,05
40	1,11

Geschäft und Gewerbe

NHK-Wert 2010	Instandhaltungskosten
350 €/m ² BGF	3,90 €/m ² und Jahr
700 €/m ² BGF	6,45 €/m ² und Jahr
1.500 €/m ² BGF	9,40 €/m ² und Jahr
2.500 €/m ² BGF	11,40 €/m ² und Jahr
3.850 €/m ² BGF	13,20 €/m ² und Jahr

(Hinweis:

Lager, Gewerbe, Industrie: niedriger NHK-Wert

Laden, Büro: hoher NHK-Wert)

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

63,40 €	pro Garagen- und Tiefgaragenstellplatz und Jahr
26,40 €	pro Stellplatz und Jahr

Die Werte beinhalten keine Schönheitsreparaturen

(II. BV: Garagen oder Einstellplätze bis 78,15 €).

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:

279,26 € / Wohnung und Jahr	Normaleigentum
333,89 € / 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

Bei Wohnungseigentum ist die Anzahl der Einheiten in der Anlage einzusetzen.

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
1.000 €	1,30
40.000 €	1,00
60.000 €	0,85
100.000 €	0,66
150.000 €	0,50

Jahresrohertrag	Korrekturfaktor
200.000 €	0,40
260.000 €	0,3
340.000 €	0,2
440.000 €	0,1
500.000 €	0,05

Alle Tabellenwerte für die Korrekturfaktoren werden interpoliert.

Bei **Teileigentum** bezieht sich der Jahresrohertrag nur auf die zu bewertende Einheit.
Bei **Normaleigentum** bezieht sich der Jahresrohertrag auf das Gesamtobjekt mit eventuell mehreren Einheiten. Sind in einem Objekt mehrere Einheiten vorhanden, erhöht sich der Verwaltungsaufwand.

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

36,42 € / Garage und 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.

Mietausfallwagnis

Nutzung	Wert
Wohnen	2 %
Büro	4 %
Laden	5 %
Lager	6 %
sonstiges Gewerbe	7 %
Industrie	8 %

Die Werte sind Regelsätze und können in begründeten Einzelfällen geändert 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

m² – 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
Jahrgang	2014	2014
Gemeinde	1	16
Bauweise	1	4
Optik	3	8
Lagewert	20	240
Baugrundstücksfläche [1000 m ²]	0,14	1,5
Baujahr	1925	2011
Ausstattungsstandard	1,6	4
Restnutzungsdauer [10 Jahre]	2,2	7,7
Wohnfläche [100 m ²]	0,75	2,6
Vergleichswert [€/m ² WF]	475	2300
Anzahl der Kauffälle	393	

<i>Regressions-Statistik</i>	
Bestimmtheitsmaß	0,76
Standardfehler	158,06
Beobachtungen	393

	<i>Merkmal</i>	<i>Koeffizienten</i>
	Konstante	-2889,267
+	Gemeinde	x 1
+	Bauweise	x 1
+	Optik	x 1
+	Lagewert	x 2,9083
+	Baugrundstücksfläche [1000 m ²]	x 392,4174
+	(Baugrundstücksfläche [1000 m ²]) ²	x -40,3864
+	Baujahr	x 1,7748
+	Ausstattungsstandard	x 0
+	(Ausstattungsstandard) ²	x 22,495
+	Restnutzungsdauer [10 Jahre]	x 218,4595
+	(Restnutzungsdauer [10 Jahre]) ²	x -17,0578
+	Wohnfläche [100 m ²]	x -656,9559
+	(Wohnfläche [100 m ²]) ²	x 31,1683

Gemeinde	Wert
Augustdorf	56,3705
Bad Salzuflen	104,8739
Barntrup	-84,4745
Blomberg	34,9826
Detmold	83,507
Dörentrup	-104,8702
Extertal	-182,3485
Horn-Bad Meinberg	-37,2819
Kalletal	-115,7007
Lage	60,6659
Lemgo	119,5127
Leopoldshöhe	164,2925
Lügde	-210,6448
Oerlinghausen	185,2811
Schieder-Schwalenberg	-108,1623
Schlangen	33,9965

Bauweise	Klasse	Wert
freistehend	1	83,6363
Doppelhaushälfte	2	31,2676
Reihenendhaus	3	-45,6688
Reihenmittelhaus	4	-69,2351

Optik	Kennziffer
verkommen	1
stark vernachlässigt	2
vernachlässigt	3
schlechter als normal	4
normal ansprechend	5
besser als normal	6
gut	7
gut bis anspruchsvoll	8
anspruchsvoll	9

Optik	Wert
3	-143,8373
4	-66,0617
5	-42,6349
6	-3,3351
7	86,093
8	169,776

Lagewert

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

BRW 2014	100
Lageanpassungsfaktor	0,95
Lagewert =	95

Baugrundstücksfläche:

Es ist nur die Baugrundstücksfläche anzusetzen. Selbständig verwertbare Grundstücksteile gehören nicht zur einzusetzenden Baugrundstücksfläche.

Ausstattung	Wert
sehr einfach	1
einfach	2
mittel	3
gehoben	4
stark gehoben	5

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.

Beispielberechnung:

<i>Merkmale</i>	<i>Objektwert</i>	<i>Formelwert</i>	<i>Merkmale</i>
Lagewert	92	92	Lagewert
Baugrundstücksfläche	500 m ²	0,5	Baugrundstücksfläche [1000 m ²]
Baujahr	1961	1961	Baujahr
Ausstattungsstandard	3,26	3,26	Ausstattungsstandard
Restnutzungsdauer	42 Jahre	4,2	Restnutzungsdauer [10 Jahre]
Wohnfläche	135 m ²	1,35	Wohnfläche [100 m ²]

	<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>	
	Konstante	-2889,267	
+	Gemeinde	1	x 56,3705
+	Bauweise	1	x 83,6363
+	Optik	1	x -42,6349
+	Lagewert	2,9083	x 92
+	Baugrundstücksfläche [1000 m ²]	392,4174	x 0,5
+	(Baugrundstücksfläche [1000 m ²]) ²	-40,3864	x 0,25
+	Baujahr	1,7748	x 1961
+	Ausstattungsstandard	0	x 3,26
+	(Ausstattungsstandard) ²	22,495	x 10,6276
+	Restnutzungsdauer [10 Jahre]	218,4595	x 4,2
+	(Restnutzungsdauer [10 Jahre]) ²	-17,0578	x 17,64
+	Wohnfläche [100 m ²]	-656,9559	x 1,35
+	(Wohnfläche [100 m ²]) ²	31,1683	x 1,8225
Vergleichswert [€/m ² WF]			1167,78
Wohnfläche [m ²]			135
Zwischenwert			157.650 €
Zeitwert der Nebengebäude			4.000 €
Selbständige Grundstücksteile			1.000 €
Wertminderung			- 3.500 €
Vergleichswert			<u>159.150 €</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

m² – 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
Jahrgang	2010	2014
Miete [€/m ²]	3,30	6,50
Restnutzungsdauer [Jahre]	20	63
Wohnfläche [m ²]	146	349
Vergleichswert [€/m ² WF]	185	1290
Anzahl der Kauffälle	105	

<i>Regressions-Statistik</i>	
Bestimmtheitsmaß	0,43
Standardfehler	145,01
Beobachtungen	105

<i>Merkmale</i>		<i>Koeffizienten</i>
Konstante		375,54
+ Gemeinde	x	1
+ Miete [€/m²]	x	85,0829
+ Restnutzungsdauer [Jahre]	x	2,3445
+ Wohnfläche [m²]	x	-0,6317

Gemeinde	Wert
Augustdorf	-139,2792
Bad Salzuflen	30,6983
Barntrup	-139,2792
Blomberg	-139,2792
Detmold	57,4036
Dörentrup	-139,2792
Extertal	-139,2792
Horn-Bad Meinberg	-139,2792
Kalletal	-139,2792
Lage	-44,7539
Lemgo	88,927
Leopoldshöhe	7,0043
Lügde	-139,2792
Oerlinghausen	7,0043
Schieder-Schwalenberg	-139,2792
Schlangen	-139,2792

Beispielberechnung:

<i>Merkmale</i>	<i>Objektwert</i>	<i>Formelwert</i>	<i>Merkmale</i>
Miete	4,70 €/m²	4,7	Miete [€/m²]
Restnutzungsdauer	31 Jahre	31	Restnutzungsdauer [Jahre]
Wohnfläche	229 m²	229	Wohnfläche [m²]

<i>Merkmale</i>		<i>Koeffizienten</i>	
Konstante		375,54	
+ Gemeinde	1	x	30,6983
+ Miete [€/m²]	85,0829	x	4,7
+ Restnutzungsdauer [Jahre]	2,3445	x	31
+ Wohnfläche [m²]	-0,6317	x	229
= Vergleichswert [€/m² WF]			734,15

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

m² – 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
Jahrgang	2010	2014
Lagewert	28	260
Baugrundstücksfläche [m ²]	255	1776
Miete [€/m ²]	3,22	6,81
Restnutzungsdauer [Jahre]	15	67
Wohnfläche [m ²]	190	1320
Vergleichswert [€/m ² WF]	245	1250
Anzahl der Kauffälle	96	

In der Stichprobe sind keine Kauffälle mit gewerblichem Anteil enthalten.

<i>Regressions-Statistik</i>	
Bestimmtheitsmaß	0,68
Standardfehler	114,77
Beobachtungen	96

<i>Merkmale</i>		<i>Koeffizienten</i>
Konstante		-112,158
+ Gemeinde	x	1
+ Lagewert	x	0,7258
+ Baugrundstücksfläche [m ²]	x	0,1271
+ Miete [€/m ²]	x	85,693
+ Restnutzungsdauer [Jahre]	x	8,8907
+ Wohnfläche [m ²]	x	-0,4212

Gemeinde	Wert
Augustdorf	-95,0408
Bad Salzuflen	71,1036
Barntrup	-95,0408
Blomberg	-95,0408
Detmold	-19,6772
Dörentrup	-95,0408
Extertal	-95,0408
Horn-Bad Meinberg	-95,0408
Kalletal	-95,0408
Lage	43,6144
Lemgo	43,6144
Leopoldshöhe	43,6144
Lügde	-95,0408
Oerlinghausen	43,6144
Schieder-Schwalenberg	-95,0408
Schlangen	-95,0408

Lagewert

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

BRW 2014	100
Lageanpassungsfaktor	0,95
Lagewert =	95

Selbständig verwertbare Grundstücksteile gehören nicht zur einzusetzenden Baugrundstücksfläche.

Beispielberechnung:

<i>Merkmale</i>	<i>Objektwert</i>	<i>Formelwert</i>	<i>Merkmale</i>
Lagewert	118	118	Lagewert
Baugrundstücksfläche	860 m ²	860	Baugrundstücksfläche [m ²]
Miete	4,70 €/m ²	4,7	Miete [€/m ²]
Restnutzungsdauer	34 Jahre	34	Restnutzungsdauer [Jahre]
Wohnfläche	409 m ²	409	Wohnfläche [m ²]

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>		
Konstante	-112,158		
+ Gemeinde	1	x	71,1036
+ Lagewert	0,7258	x	118
+ Baugrundstücksfläche [m ²]	0,1271	x	860
+ Miete [€/m ²]	85,693	x	4,70
+ Restnutzungsdauer [Jahre]	8,8907	x	34
+ Wohnfläche [m ²]	-0,4212	x	409
= Vergleichswert [€/m ²]			686,67

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

m² – 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
Jahrgang	2010	2014
Gewerblicher Anteil am Rohertrag [%]	25	77
Miete [€/m ²]	2,82	7,18
Restnutzungsdauer [Jahre]	20	53
Wohn- u. Nutzfläche [m ²]	160	734
Vergleichswert [€/m ² WF/NF]	180	1031
Anzahl der Kauffälle	49	

<i>Regressions-Statistik</i>	
Bestimmtheitsmaß	0,80
Standardfehler	93,16
Beobachtungen	49

<i>Merkmale</i>		<i>Koeffizienten</i>
Konstante		208,277
+ Gemeinde	x	1
+ Gewerblicher Anteil am Rohertrag [%]	x	2,6343
+ Miete [€/m ²]	x	59,7462
+ Restnutzungsdauer [Jahre]	x	3,2617
+ Wohn- u. Nutzfläche [m ²]	x	-0,6392

Gemeinde	Wert
Augustdorf	-138,4125
Bad Salzuflen	-8,3273
Barntrup	-138,4125
Blomberg	-138,4125
Detmold	177,9899
Dörentrup	-138,4125
Extertal	-138,4125
Horn-Bad Meinberg	-138,4125
Kalletal	-138,4125
Lage	-31,2501
Lemgo	-31,2501
Leopoldshöhe	-31,2501
Lügde	-138,4125
Oerlinghausen	-31,2501
Schieder-Schwalenberg	-138,4125
Schlangen	-138,4125

Beispielberechnung:

<i>Merkmale</i>	<i>Objektwert</i>	<i>Formelwert</i>	<i>Merkmale</i>
Gewerblicher Anteil am Rohertrag	51 %	51	Gewerblicher Anteil am Rohertrag [%]
Miete	5,04 €/m ²	5,04	Miete [€/m ²]
Restnutzungsdauer	29 Jahre	29	Restnutzungsdauer [Jahre]
Wohn-/ Nutzfläche	365 m ²	365	Wohn-/Nutzfläche [m ²]

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>		
Konstante	208,277		
+ Gemeinde	1	x	-8,3273
+ Gewerblicher Anteil am Rohertrag [%]	2,6343	x	51
+ Miete [€/m ²]	59,7462	x	5,04
+ Restnutzungsdauer [Jahre]	3,2617	x	29
+ Wohn- u. Nutzfläche [m ²]	-0,6392	x	365
= Vergleichsfaktor			<u>496,70</u>

9.4.5 Vergleichsfaktoren für Gewerbe und Industrie

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

m² – 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
Jahrgang	2010	2014
Miete [€/m ²]	0,79	5,34
Nutzflächenfaktor	0,08	0,60
Vergleichswert [€/m ² WF/NF]	42	760
Anzahl der Kauffälle	46	

<i>Regressions-Statistik</i>	
Bestimmtheitsmaß	0,68
Standardfehler	114,64
Beobachtungen	46

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
Konstante	-101,827
+ Miete [€/m ²]	x 170,2772
+ Nutzflächenfaktor	x -242,1904

Nutzflächenfaktor = Nutzfläche / Baugrundstücksfläche; z. B.: 290 m² / 1.000 m² = 0,29

Selbständig verwertbare Grundstücksteile gehören nicht zur einzusetzenden Baugrundstücksfläche.

Beispielberechnung:

<i>Merkmale</i>	<i>Objektwert</i>	<i>Formelwert</i>	<i>Merkmale</i>
Miete	3,13 €/m ²	3,13	Miete [€/m ²]
Nutzfläche	290m ²		
Baugrundstücksfläche	365 m ²		
		0,29	Nutzflächenfaktor

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>		
Konstante	-101,827		
+ Miete [€/m ²]	170,2772	x	3,13
+ Nutzflächenfaktor	-242,1904	x	0,29
= Vergleichswert			<u>360,90</u>

9.4.6 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
Jahrgang	2014	2014
Ausstattung	1,77	3,85
Grundstücksflächenanteil [100 m ²]	0,	3,0
Lagewert [100]	0,29	3,05
Restnutzungsdauer [10 Jahre]	0,24	0,78
Vergleichswert [€/m ² WF]	255	2470
Anzahl der Kauffälle	217	

<i>Regressions-Statistik</i>	
Bestimmtheitsmaß	0,81
Standardfehler	148,09
Beobachtungen	217

	<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
	Konstante	-82,063
+	Gemeinde	x 1
+	Ausstattung	x 0
+	Ausstattung ²	x 20,4606
+	Grundstücksflächenanteil [100 m ²]	x 0
+	(Grundstücksflächenanteil [100 m ²]) ²	x 40,5141
+	Lagewert [100]	x 756,9722
+	(Lagewert [100]) ²	x -158,8546
+	Restnutzungsdauer [100 Jahre]	x -1596,592
+	(Restnutzungsdauer [100 Jahre]) ²	x 3362,814

Gemeinde:

Gemeinde	Wert
Augustdorf	-168,6223
Bad Salzuflen	-36,5207
Barntrup	-168,6223
Blomberg	-168,6223
Detmold	102,2321
Dörentrup	-168,6223
Extertal	-168,6223
Horn-Bad Meinberg	-168,6223
Kalletal	-168,6223
Lage	2,7784
Lemgo	109,1775
Leopoldshöhe	-9,045
Lügde	-168,6223
Oerlinghausen	-9,045
Schieder	-168,6223
Schlangen	-168,6223

Ausstattung	Wert
sehr einfach	1
einfach	2
mittel	3
gehoben	4
stark gehoben	5

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

Grundstücksflächenanteil:

Der Grundstücksflächenanteil ist der Miteigentumsanteil am Grund und Boden (Grundstücksfläche x Miteigentumsanteil).

Lagewert

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

BRW 2014	100
Lageanpassungsfaktor	0,95
Lagewert =	95

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

Fahrradstall	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.

Beispielberechnung:

Merkmale	Objektwert	Formelwert	Merkmale
Ausstattung	2,6	2,6	Ausstattung
Grundstücksflächenanteil	120 m²	1,2	Grundstücksflächenanteil [100 m²]
Lagewert	165	1,65	Lagewert [100]
Restnutzungsdauer	48 Jahre	0,48	Restnutzungsdauer [100 Jahre]

Merkmale		Koeffizienten	
	Konstante		-82,063
+	Gemeinde	1 x	-36,5207
+	Ausstattung	0 x	2,6
+	Ausstattung²	20,4606 x	6,76
+	Grundstücksflächenanteil [100 m²]	0 x	1,2
+	(Grundstücksflächenanteil [100 m²])²	40,5141 x	1,44
+	Lagewert [100]	756,9722 x	1,65
+	(Lagewert [100])²	-158,8546 x	2,7225
+	Restnutzungsdauer [100 Jahre]	-1596,592 x	0,48
+	(Restnutzungsdauer [100 Jahre])²	3362,814 x	0,2304
Vergleichspreis / m² Wohnfläche			903,02
Wohnfläche [m²]			75
Zwischenwert			67.726 €
Zeitwert Sondernutzungsrechte			1.000 €
Zeitwert Garagen / Stellplätze			6.000 €
Zeitwert Nebengebäude			2.000 €
Sonstige Wertbeeinflussungen			-4.000 €
Vergleichswert			72.726 €

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
Optik	3	8
Lagewert [100]	0,18	2,40
Ausstattungsstandard	1,6	3,9
Restnutzungsdauer [10 Jahre]	2,2	7,7
Wohnfläche [100 m ²]	0,75	2,60
Vorläufiger Sachwert [100.000 €]	0,53	4,87
Sachwertfaktor [%]	45	144
Anzahl der Kauffälle	390	

<i>Regressions-Statistik</i>	
Bestimmtheitsmaß	0,55
Standardfehler	9,76
Beobachtungen	390

Das Ergebnis der Funktionsanalyse über das gesamte Kreisgebiet ist:

<i>Merkmale</i>		<i>Koeffizienten</i>
	Konstante	99,375
+	Gemeinde	x 1
+	Optik	x 1
+	Lagewert [100]	x 0
+	(Lagewert [100]) ²	x 2,4168
+	Ausstattungsstandard	x 0
+	(Ausstattungsstandard) ²	x 0,768
+	Restnutzungsdauer [10 Jahre]	x 1,9328
+	(Restnutzungsdauer [10 Jahre]) ²	x -0,2831
+	Wohnfläche [100 m ²]	x 14,8687
+	(Wohnfläche [100 m ²]) ²	x -1,5808
+	Vorläufiger Sachwert [100000 €]	x -29,0162
+	(Vorläufiger Sachwert [100000 €]) ²	x 2,4522

Gemeinde	Wert
Augustdorf	4,7343
Bad Salzuflen	6,1954
Barntrup	-6,2903
Blomberg	1,7972
Detmold	6,2176
Dörentrup	-6,5874
Extertal	-10,7994
Horn-Bad Meinberg	-2,0284
Kalletal	-7,1301
Lage	4,1499
Lemgo	7,2643
Leopoldshöhe	9,0617
Lügde	-10,5832
Oerlinghausen	11,9569
Schieder-Schwalenberg	-10,5955
Schlangen	2,6368

Optik	Kennziffer
verkommen	1
stark vernachlässigt	2
vernachlässigt	3
schlechter als normal	4
normal ansprechend	5
besser als normal	6
gut	7
gut bis anspruchsvoll	8
anspruchsvoll	9

Optik	Wert
3	-12,1338
4	-5,2848
5	-1,2338
6	1,1828
7	6,7349
8	10,7348

Lagewert

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

BRW 2014	100
Lageanpassungsfaktor	0,95
Lagewert =	95

Ausstattung	Wert
sehr einfach	1
einfach	2
mittel	3
gehoben	4
stark gehoben	5

Die Ermittlung der Ausstattung wird in der folgenden Beschreibung des Sachwertmodells dargelegt.

Beschreibung des Sachwertmodells

Die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse NRW hat die Sachwertrichtlinie für ihr Modell ergänzt.

Einflussgrößen	Definitionen und Hinweise
Normalherstellungskosten	Normalherstellungskosten gemäß § 22 Absatz 1 ImmoWertV und Nr. 4.1.1 SW-RL (NHK 2010).
Baunebenkosten	Die Baunebenkosten sind in den NHK 2010 enthalten.
Land und Ortsgröße	Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße (Regionalfaktor) sind nicht zu verwenden.
Gemischte Gebäudearten, Kellergeschosse	Der Wertansatz für Gebäude mit nur teilweise ausgebautem Dachgeschoss und/oder mit Teilunterkellerung ist aus den gegebenen Gebäudearten durch Gebäudemix abzuleiten (s. Sachwertrichtlinie). Das Kellergeschosse der NHK 2010 enthält grundsätzlich keine Aus- oder Einbauten, weder zu Wohnzwecken noch zu Hobbyzwecken (Sauna, Bar etc.). Diese sind ggf. sachverständig als boG zu berücksichtigen. Ein Souterrain, welches zu Wohnzwecken genutzt wird, ist mit Hilfe der Mischkalkulation zu bewerten.
Gebäudestandard	Die Beschreibung der Gebäudestandards der NHK 2010 ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretende Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010). Für die weitere Verwendung ist der Gebäudestandard als Kennzahl zu ermitteln. Die Ermittlung der Gebäudestandardkennzahl ist unten beschrieben.
Bezugsmaßstab	Die NHK 2010 beziehen sich auf die Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02. Die Ermittlung der BGF wird unten beschrieben.
Nutzbarkeit von Dachgeschossen; Drempel und Spitzboden	Die NHK 2010 unterstellen bei Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss einen Drempel von 1 m; Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss sind ohne Drempel kalkuliert. Die Fläche eines Spitzbodens wird nach DIN 277 nicht in die BGF eingerechnet. Die definitionsbedingten Einschränkungen der BGF und der NHK 2010 in Dachgeschossen sind durch Zu- oder Abschläge auf den Kostenkennwert der NHK 2010 zu berücksichtigen. Entsprechende Orientierungswerte sind unten dargestellt.
Vollgeschosse	Geschosse mit Dachschrägen sind als volle Geschosse zu bewerten, wenn sie bauordnungsrechtlich ein Vollgeschoss darstellen.
Baupreisindex	Preisindex für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes (Bundesindex)
Baujahr/Alter	Das tatsächliche Alter eines Gebäudes errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Wertermittlungstichtag und dem Jahr der Errichtung (Baujahr).
Gesamtnutzungsdauer	Pauschal 80 Jahre.

Einflussgrößen	Definitionen und Hinweise
Restnutzungsdauer	Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist sachverständig unter Berücksichtigung des Modernisierungs-zustands zu ermitteln. Die Tabellenwerte zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer sind nach dem Alter und den ermittelten Modernisierungspunkten zu interpolieren.
Alterswertminderung	Die Alterswertminderung ist linear nach dem Verhältnis von Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer zu ermitteln.
Bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	Die Sachwerte der für Ein- und Zweifamilienhäuser üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden bei der Kaufvertragsauswertung nach Erfahrungssätzen pauschaliert berücksichtigt.
Sonderbauteile	Werthaltige, in der BGF nicht erfasste Bauteile, wie z.B. Dachgauben, Balkone, Vordächer und Kellerausgangstreppen sind in Ansatz zu bringen. Erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile wie z.B. Photovoltaik-Anlagen sind ggf. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu bewerten und bei der Kaufpreisnormierung zu berücksichtigen.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Es ist der marktübliche Werteeinfluss in Ansatz zu bringen. In der Regel entspricht der Werteeinfluss nicht den Kosten.
Bodenwert	Der Bodenwert ist so anzusetzen, wie er sich ergeben würde wenn das Grundstück unbebaut wäre. Ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der zulässigen Nutzung ist zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.
Grundstücksfläche	Selbstständig verwertbare Grundstücksteile im Sinne von § 17 Abs. 2 ImmoWertV sind separat abzusetzen.

Normalherstellungskosten (NHK 2010) für Ein- und Zweifamilienhäuser

in €/m² je Brutto Grundfläche, einschließlich Baunebenkosten von 17 % und inkl. MwSt.

	Gebäudeart freistehend	Standardstufe				
		1	2	3	4	5
1.01	KG, EG, ag DG	655	725	835	1005	1260
1.02	KG, EG, nag DG	545	605	695	840	1050
1.03	KG, EG	705	785	900	1085	1360
1.11	KG, EG, OG, ag DG	655	725	836	1005	1260
1.12	KG, EG, OG, nag DG	570	635	730	880	1100
1.13	KG, EG, OG	665	740	850	1025	1285
1.21	EG, ag DG	790	875	1005	1215	1515
1.22	EG, nag DG	585	650	745	900	1125
1.23	EG	920	1025	1180	1420	1775
1.31	EG, OG, ag DG	720	800	920	1105	1385
1.32	EG, OG, nag DG	620	690	790	955	1190
1.33	EG, OG	785	870	1000	1205	1510
DHH / REH						
2.01	KG, EG, ag DG	615	685	785	945	1180
2.02	KG, EG, nag DG	515	570	655	790	985
2.03	KG, EG	665	735	845	1020	1275
2.11	KG, EG, OG, ag DG	615	685	785	945	1180
2.12	KG, EG, OG, nag DG	535	595	685	825	1035
2.13	KG, EG, OG	625	695	800	965	1205
2.21	EG, ag DG	740	825	945	1140	1425
2.22	EG, nag DG	550	610	700	845	1055
2.23	EG	865	965	1105	1365	1670
2.31	EG, OG, ag DG	675	750	865	1040	1300
2.32	EG, OG, nag DG	580	645	745	895	1120
2.33	EG, OG	735	820	940	1135	1415
Reihenmittelhäuser						
3.01	KG, EG, ag DG	575	640	735	885	1105
3.02	KG, EG, nag DG	480	535	615	740	925
3.03	KG, EG	620	690	795	955	1195
3.11	KG, EG, OG, ag DG	575	640	735	885	1105
3.12	KG, EG, OG, nag DG	505	560	640	775	965
3.13	KG, EG, OG	585	650	750	905	1130
3.21	EG, ag DG	695	770	885	1065	1335
3.22	EG, nag DG	515	570	655	790	990
3.23	EG	810	900	1035	1250	1560
3.31	EG, OG, ag DG	635	705	810	975	1215
3.32	EG, OG, nag DG	545	605	695	840	1050
3.33	EG, OG	690	765	880	1060	1325

Berücksichtigung der Ausstattungsanteile

Ausstattung	Anteil
Außenwände	23 %
Dach	15 %
Fenster u. Außentüren	11 %
Innenwände u. -türen	11 %
Deckenkonstruktion u. Treppen	11 %
Fußböden	5 %
Sanitäreinrichtungen	9 %
Heizung	9 %
Sonstige technische Ausstattung	6 %

Beschreibung der Gebäudestandards

	1	2	3	4	5
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung nach ca. 1995	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akkustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente

	1	2	3	4	5
Decken- konstruktion und Treppen	Holzbalken- decken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholz- treppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalken- decken mit Tritt- und Luftschall- schutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenver- kleidung (Holz- paneele/ Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholz- treppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenver- täfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton- , Metall- oder Hartholztreppe- anlage mit hochwertigem Geländer
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitär- einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC- Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste- WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächen- strukturiert, Einzel- und Flächendekors)
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftthei- zung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Wärmeluftheizung, einzelne Gasaußen- wandthermen, Nachstrom- speicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur - oder Brennwertkessel	Fußboden- heizung, Solarkollektoren für Warmwasser- erzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwasser- erzeugung und Heizung, Blockheizkraft- werk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstrom- schutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernseh- anschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem

Ermittlung der Gebäudestandardkennzahl (GSK)

Nach sachverständiger Würdigung wird gemäß der in der obigen Tabelle angegebenen Standardmerkmale die vorgefundene Ausstattung der zutreffenden Standardstufen zugeordnet. Eine Mehrfachnennung ist möglich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen, z.B. im Bereich Fußboden 50 % Teppichbelag und 50 % Parkett.

Merkmal	Wäg.- Anteil	Standardstufe				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23 %			1		
Dach	15 %			0,5	0,5	
Außentüren u. Fenster	11 %				1	
Innenwände und -türen	11 %			0,5	0,5	
Decken u. Treppen	11 %				1	
Fußböden	5 %			0,5	0,5	
Sanitär	9 %	1				
Heizung	9 %			0,6	0,4	
Technische Ausstattung	6 %	0,5	0,5			
Stufenwertigkeit		0,65	0,72	0,83	1	1,25

Der Wert in der Standardstufe wird mit der Stufenwertigkeit multipliziert und in der unteren Tabelle eingetragen. Anschließend wird der Wägungsanteil mit der Summe der Stufenwertigkeiten multipliziert und als Teilwert von s (ts) in der letzten Spalte vermerkt und zur Summe s aufaddiert.

Rechenvorschrift:

(Merkmal Standardstufe 1) x (Stufenwertigkeit 1) = (Merkmal s1)

(z.B.: Techn. Ausstattung Stufe 1 und 2: $0,5 \times 0,65 = 0,325$ und $0,5 \times 0,72 = 0,36$)

Je Merkmal: Anteil x (s1 + s2 + s3 + s4 + s5) = ts

(z.B.: Techn. Ausstattung $0,06 \times (0,325 + 0,36) = 0,0411$)

	Anteil	s1	s2	s3	s4	s5	ts
Außenwände	23%	0	0	0,83	0	0	0,1909
Dach	15%	0	0	0,415	0,5	0	0,13725
Außentüren u. Fenster	11%	0	0	0	1	0	0,11
Innenwände und -türen	11%	0	0	0,415	0,5	0	0,10065
Decken u. Treppen	11%	0	0	0	1	0	0,11
Fußböden	5%	0	0	0,415	0,5	0	0,04575
Sanitär	9%	0,65	0	0	0	0	0,0585
Heizung	9%	0	0	0,498	0,4	0	0,08082
Technische Ausstattung	6%	0,325	0,36	0	0	0	0,0411
					Summe	s=	0,87497

Der Wertigkeit s zeigt, dass die Gebäudestandardkennzahl zwischen Stufe 3 (Wertigkeit 0,83) und Stufe 4 (Wertigkeit 1) liegt.

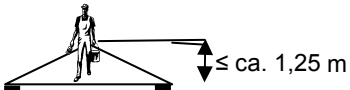
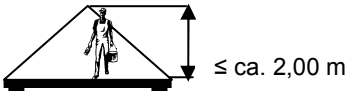
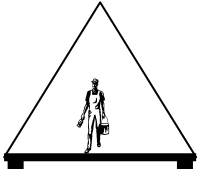
$$\text{GSK} = a + (s-b) / (c-b)$$

	a	b	c	d	
GSK	3	0,83	1	0,87497	3,26

Korrekturfaktoren

Gebäudeart	Faktor
Freistehendes Zweifamilienhaus	1,05

Nutzbarkeit von Dachgeschossen

Dachgeschoss		
		
nicht nutzbar	eingeschränkt nutzbar	nutzbar
Einordnung in		
Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigtem Dach	Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss	Gebäudeart mit nicht ausgebautem bzw. mit ausgebautem Dachgeschoss
Anrechnung der BGF der Dachgeschossebene		
keine Anrechnung	volle Anrechnung	volle Anrechnung

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

Dachgeschoss	Gebäudeart	BGF der DG-Ebene	Zuschlag	Abschlag
			vom jeweiligen Kostenkennwert	
1.2.1 nicht ausgebaut, aber nutzbar	1.02 / 1.12 / 1.22 / 1.32 2.02 / 2.12 / 2.22 / 2.32 3.02 / 3.12 / 3.22 / 3.32	wird angerechnet	---	---
1.2.2 nicht ausgebaut, eingeschränkt nutzbar	1.02 / 1.12 / 1.32 2.02 / 2.12 / 2.32 3.02 / 3.12 / 3.32 1.22 / 2.22 / 3.22	wird angerechnet	---	4 – 12 % 4 – 12 % 4 – 12 % 6 – 18 %
1.2.3 nicht ausgebaut, nicht nutzbar flach geneigtes Dach	1.03 / 1.13 / 1.33 2.03 / 2.13 / 2.33 3.03 / 3.13 / 3.33 1.23 / 2.23 / 3.23	wird nicht angerechnet	0 – 4 % 0 – 4 % 0 – 4 % 0 – 6 %	---
1.2.4 Flachdach	1.03 / 1.13 / 1.23 / 1.33 2.03 / 2.13 / 2.23 / 2.33 3.03 / 3.13 / 3.23 / 3.33	wird nicht angerechnet	---	---

Berücksichtigung des Drempels

Bei Gebäuden **ohne ausgebautes Dachgeschoss** ist die Norm, dass kein Drempel vorhanden ist. Ein vorhandener Drempel ist durch einen Zuschlag zu berücksichtigen.

Gebäudeart	Zuschlag zum Kostenkennwert für die Gebäudeart ohne ausgebautes Dachgeschoss	
	6 m Trauflänge 8 m Giebelbreite Standardstufe 2	14 m Trauflänge 14 m Giebelbreite Standardstufe 4
1.02 / 2.02 / 3.02	7,5%	2,5%
1.12 / 2.12 / 3.12	5,5%	2,0%
1.22 / 2.22 / 3.22	10,5%	3,5%
1.32 / 2.32 / 3.32	6,5%	2,5%

Der Zuschlag wird durch Interpolation ermittelt. Die Tabellenwerte unterstellen einen Drempel von 1,0 m. Abweichungen in der Drempelhöhe sind nach der Interpolation zu berücksichtigen.

Bei Gebäuden **mit ausgebautem Dachgeschoss** ist die Norm, dass ein 1,0 m hoher Drempel vorhanden ist. Ein fehlender Drempel ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen.

Gebäudeart	Abschlag an dem Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss	
	6 m Trauflänge 8 m Giebelbreite Standardstufe 2	14 m Trauflänge 14 m Giebelbreite Standardstufe 4
1.01 / 2.01 / 3.01	6,0%	2,0%
1.11 / 2.11 / 3.11	4,5%	1,5%
1.21 / 2.21 / 3.21	7,5%	2,5%
1.31 / 2.31 / 3.31	5,5%	1,5%

Der Abschlag wird durch Interpolation ermittelt. Die Tabellenwerte unterstellen einen fehlenden Drempel. Liegt die Drempelhöhe zwischen 0 und 1 m ist dies nach der Interpolation zu berücksichtigen.

Berücksichtigung des Spitzbodenausbaus

Gebäudeart	Zuschlag auf den Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss	
	40° - Dach 10 m Giebelbreite mit Drempel (1 m) Standardstufe 4	50° - Dach 14 m Giebelbreite mit Drempel (1 m) Standardstufe 2
1.01 / 2.01 / 3.01	7,5 %	14,0 %
1.11 / 2.11 / 3.11	5,5 %	10,5 %
1.21 / 2.21 / 3.21	9,5 %	17,5 %
1.31 / 2.31 / 3.31	7,0 %	13,0 %

Im Fall, dass beim ausgebauten Dachgeschoss sowohl eine Drempelkorrektur als auch ein Spitzbodenausbau zutreffen, sind die beiden Zu- bzw. Abschläge gegeneinander aufzurechnen.

Berücksichtigung des Staffelgeschosses

Das Dachgeschoss kann als Staffelgeschoss ausgebildet sein. In diesem Fall sind die Baukosten höher als bei einem üblichen Dachgeschoss, so dass ein Zuschlag anzubringen ist.

Gebäudeart	Zuschlag auf den Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss
1.01 / 2.01 / 3.01	2 - 5 %
1.11 / 2.11 / 3.11	2 - 5 %
1.21 / 2.21 / 3.21	2 - 5 %
1.31 / 2.31 / 3.31	2 - 5 %

Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF)

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich c: nicht überdeckt

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen.

Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z.B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.

Nicht zur BGF gehören z.B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z.B. über abgehängten Decken.

Ableitung der Restnutzungsdauer

Standardfall: Gesamtnutzungsdauer – Alter

Zur Berücksichtigung von Modernisierungen hat die AGVGA NRW eine Punktrastermethode entwickelt. Das Modell dient der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen. Es ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls.

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
Gebäude-alter	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥80	12	21	32	44	56

Zwischenwerte werden interpoliert. Zum Beispiel:

Gebäudealter 42 Jahre, 6 Punkte

Jahre	4 Punkte	6 Punkte	8 Punkte
40	41	43,5	46
42	39,4	42,1	44,8
45	37	40	43

Die Restnutzungsdauer wird zu 42 Jahren ermittelt.

Beispielberechnung:

<i>Merkmale</i>	<i>Objektwert</i>	<i>Formelwert</i>	<i>Merkmale</i>
Lagewert	92	0,95	Lagewert [100]
Ausstattungsstandard	3,26	3,26	Ausstattungsstandard
Restnutzungsdauer	42 Jahre	4,2	Restnutzungsdauer [10 Jahre]
Wohnfläche	135 m ²	1,35	Wohnfläche [100 m ²]
Vorläufiger Sachwert	256541 €	2,56541	Vorläufiger Sachwert [100000 €]

	<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>		
	Konstante	99,375		
+	Gemeinde	1	x	4,7343
+	Optik	1	x	-1,2338
+	Lagewert [100]	0	x	0,92
+	(Lagewert [100]) ²	2,4168	x	0,8464
+	Ausstattungsstandard	0	x	3,26
+	(Ausstattungsstandard) ²	0,768	x	10,6276
+	Restnutzungsdauer [10 Jahre]	1,9328	x	4,2
+	(Restnutzungsdauer [10 Jahre]) ²	-0,2831	x	17,64
+	Wohnfläche [100 m ²]	14,8687	x	1,35
+	(Wohnfläche [100 m ²]) ²	-1,5808	x	1,8225
+	Vorläufiger Sachwert [100000 €]	-29,0162	x	2,56541
+	(Vorläufiger Sachwert [100000 €]) ²	2,4522	x	6,58132847
	Sachwertfaktor [%]			75,10

Somit erfolgt die Marktanpassung:

Vorläufiger Sachwert	190.000,00 €
Sachwertfaktor	0,7510
Marktangepasster reduzierter Sachwert	142.690,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 40.000,00 €
Bodenwert selbständiger Grundstücksteile	50.000,00 €
Marktangepasster Sachwert	152.690,00 €

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. 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 €/m² und 10,00 €/m².

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 ²]	200	3.000	1200
Baulandrichtwert [€/m ²]	20	170	80
Gartenlandwert [€/m ²]	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 ²]	x	-0,000422263
+	Baulandrichtwert [€/m ²]	x	0,015594346

Beispiel:

Eine 1.200 m² große Gartenfläche in einem Bereich mit einem Bodenrichtwert von 80 €/m².

<i>Merkmale</i>		<i>Koeffizienten</i>	
	Konstante		3,481098732
+	Grundstücksfläche [m ²]	-0,000422263	x 1.200
+	Baulandrichtwert [€/m ²]	0,015594346	x 80
Gartenlandwert			4,22

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 ²]	20	170
Gartenlandwert [€/m ²]	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 ²]	x -0,000506019

Bei einem Baulandwert von 80 €/m² ergibt sich die Relation zu 0,0611 und der Gartenlandwert zu $80 \times 0,0611 = \underline{4,89 \text{ €/m}^2}$.

Für die Relation zum Ackerlandrichtwert ergibt sich folgende Funktionsgleichung:

	von	bis
Ackerlandrichtwert [€/m ²]	0,75	2,95
Gartenlandwert [€/m ²]	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 ²]	x -0,212407666

Bei einem Ackerlandwert von 1,65 €/m² ergibt sich die Relation zu 1,997 und der Gartenlandwert zu $1,65 \times 1,997 = \underline{3,30 \text{ €/m}^2}$.

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 2010 bis 2014 ergab folgendes Ergebnis:

Klasse	Anzahl	Relation von - bis	Mittelwert
Unerschlossen und ungeordnet	13	15 % - 45 %	28 %
Unerschlossen und geordnet	5	50 % - 60 %	54 %

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 und erschlossenes und geordnetes Bauerwartungsland kann keine Aussage getroffen werden.

Bauerwartungsland für Gewerbebauland

Beim Gewerbebauland kann nur die Klasse unerschlossen und ungeordnet betrachtet werden. Für die anderen Klassen liegen keine Marktdaten vor. Die Relation bezieht sich auf den erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert für Gewerbebauland.

Anzahl	Relation von - bis	Mittelwert
9	20 % - 40 %	30 %

Rohbauland

Das Rohbauland wird in drei Klassen eingeteilt:

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

Eine Auswertung von Kauffällen aus den Jahren 2010 bis 2014 ergab folgendes Ergebnis:

Klassen	Anzahl	von - bis	Mittelwert
Unerschlossen und ungeordnet	40	9 % - 53 %	26 %
Erschlossen und ungeordnet	30	11 % - 109 %	48 %
Unerschlossen und geordnet	10	19 % - 112 %	66 %

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

Rohbauland für Gewerbebauland

Beim Gewerbebauland können die Klassen unerschlossen und ungeordnet sowie erschlossen und ungeordnet betrachtet werden. Die Relation bezieht sich auf den erschließungsbeitrags-freien Bodenrichtwert für Gewerbebauland.

Klassen	Anzahl	von - bis	Mittelwert
Unerschlossen und ungeordnet	3	60 % - 76 %	66 %
Erschlossen und ungeordnet	7	17 % - 116 %	54 %
Unerschlossen und geordnet	3	41 % - 108 %	81 %

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 m², einer Entfernung zum Ortsrand von 500 m ergibt sich bei einem Bodenrichtwert von 100 €/m² ein Wertverhältnis von 60 %.

Abweichungen können wie folgt berücksichtigt werden:

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

Bei steigenden Einflussgrößen sinkt die Relation.

Anwendbarkeit:

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

Beispiel:

Einflussgröße	Wert	Korrektur
Fläche	1200 m ²	- 2 %
Entfernung zum Rand	1000 m	- 15 %
Bodenrichtwert	150 €/m ²	- 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 €/m² bis 15,50 €/m².

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 steht.

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

Die Funktion kann nur als Anhalt dienen. Die Ausstattung der untersuchten Kauffälle wurde nach den NHK2000 ermittelt. Zur näherungsweisen Verwendung der Funktion wird unterstellt, dass der Ausstattungsstandard der NHK 2010 um 0,5 gemindert werden muss.
 $\text{Ausstattung (NHK 2000)} = \text{Ausstattung (NHK 2010)} - 0,5$.

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.

Gebäudeart	Rohertrags- vervielfältiger	durchschn. WF/NF [m ²]	durchschn. Miete [€/m ²]	durchschn. BWK [%]	durchschn. RND [Jahre]	Fälle
						Jahre
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	15,5	82	5,26	30	47	229
<i>Standardabweichung</i>	5,2	24	0,89	6	13	1
Vermietetes Wohnungseigentum	15,2	66	5,58	28	53	78
<i>Standardabweichung</i>	5,0	16	0,84	7	13	1
Einfamilienhäuser freistehend	19,8	150	5,44	26	45	284
<i>Standardabweichung</i>	4,8	44	0,91	5	15	1
Einfamilienhäuser Reihen- u. Doppelh.	19,1	122	5,44	26	49	105
<i>Standardabweichung</i>	3,9	23	0,89	5	12	1
Zweifamilienhäuser	15,1	176	5,52	29	38	79
<i>Standardabweichung</i>	3,0	40	0,76	5	11	2
Dreifamilienhäuser	13,0	229	4,84	37	34	33
<i>Standardabweichung</i>	3,8	46	0,77	10	7	2
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerbl. Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	9,8	396	4,90	39	36	66
<i>Standardabweichung</i>	3,2	192	0,80	10	9	2
Gemischt gen. Geb. (gewerbl. Anteil über 20 % v. Rohertrag)	7,6	695	4,53	56	24	5
<i>Standardabweichung</i>	2,3	654	2,44	14	7	2
Handel	10,3	2239	5,60	25	25	5
<i>Standardabweichung</i>	2,5	2956	2,49	12	10	2
Produzierendes Gewerbe	9,5	435	3,94	42	24	18
<i>Standardabweichung</i>	2,5	195	1,53	7	8	2

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		Veränderung
	31.12.2000	31.12.2013	
Augustdorf	10.120	9.547	- 5,7 %
Bad Salzuflen	55.028	53.175	- 3,4 %
Barntrup	9.774	8.874	- 9,2 %
Blomberg	17.622	15.673	- 11,1 %
Detmold	73.695	74.912	1,7 %
Dörentrup	8.804	8.034	- 8,7 %
Extertal	13.331	11.908	- 10,7 %
Horn-Bad Meinberg	18.754	17.730	- 5,5 %
Kalletal	15.827	14.126	- 10,7 %
Lage	36.073	35.216	- 2,4 %
Lemgo	41.995	41.343	- 1,6 %
Leopoldshöhe	16.336	16.344	0,0 %
Lügde	11.718	9.915	- 15,4 %
Oerlinghausen	17.465	17.072	- 2,3 %
Schieder-Schwalenberg	9.616	8.764	- 8,9 %
Schlangen	8.845	9.029	2,1 %

Quelle: IT NRW

Wohnungen und Wohnfläche in den Städten und Gemeinden

Stadt/Gemeinde	Wohnungen	Wohnfläche je Wohnung
	Anzahl	m ²
Augustdorf	3.864	98
Bad Salzuflen	27.226	94
Barntrup	4.243	102
Blomberg	7.433	103
Detmold	37.379	94
Dörentrup	3.727	105
Extertal	5.888	104
Horn-Bad Meinberg	8.583	98
Kalletal	6.667	105
Lage	16.107	98
Lemgo	20.147	94
Leopoldshöhe	7.147	103
Lügde	4.813	105
Oerlinghausen	8.317	99
Schieder-Schwalenberg	4.263	103
Schlangen	4.121	107

Stand 31.12.2013, Quelle: IT NRW, Städte und Gemeinden

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 2012.

Stadt/Gemeinde	Einkommen
	€/Einwohner
Augustdorf	16 043
Bad Salzuflen	23 242
Barntrup	21 520
Blomberg	38 852
Detmold	23 365
Dörentrup	18 510
Extertal	19 747
Horn-Bad Meinberg	19 624
Kalletal	21 577
Lage	18 285
Lemgo	19 707
Leopoldshöhe	19 482
Lügde	19 101
Oerlinghausen	24 011
Schieder-Schwalenberg	18 986
Schlangen	19 806

Quelle: IT NRW

11 Mieten

11.1 Wohnen

Bei den hier abgebildeten Werten mit dem Stand 01.01.2013 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 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 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 beigelegt. 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 m². Das Gebäude ist 1965 gebaut und liegt in einem Richtwertgebiet mit 85 €/m².

Ausgangswert ist der Mittelwert der Spanne 1960 bis 1969			4,00 €/m ²
Korrekturen:			
BRW	(85 - 65) / 10 =	2 x 0,04 €/m ² =	0,08 €/m ²
Größe	(80 - 70) / - 10 =	- 1 x 0,06 €/m ² =	- 0,06 €/m ²
Errechneter bereinigter Wert			<u>4,02 €/m²</u>

Augustdorf

	Mietrahmen		
Baujahr	Von	Mittelwert	Bis
vor 1950 (modernisiert)	2,50	4,00	5,50
1950 bis 1959	2,50	4,20	5,50
1960 bis 1969	2,50	4,20	5,75
1970 bis 1979	2,50	4,20	5,75
1980 bis 1989	2,50	4,20	5,75
ab 1990	3,25	4,65	5,80
BRW: 115 €/m ²	+ 10 €/m ²	+ 0,00 €/m ²	
Größe: 70 m ²	- 10 m ²	+ 0,15 €/m ²	

Barntrup

	Mietrahmen		
Baujahr	Von	Mittelwert	Bis
vor 1950 (modernisiert)	2,70	4,00	5,35
1950 bis 1959	2,70	3,90	4,70
1960 bis 1969	2,75	4,00	5,25
1970 bis 1979	2,75	4,05	5,25
1980 bis 1989	3,00	4,15	5,45
ab 1990	3,00	4,25	5,75
BRW: 65 €/m ²	10 €/m ²	+ 0,04 €/m ²	
Größe: 70 m ²	- 10 m ²	+ 0,06 €/m ²	

Blomberg

	Mietrahmen		
Baujahr	Von	Mittelwert	Bis
vor 1950 (modernisiert)	2,70	4,30	5,65
1950 bis 1959	2,90	4,20	5,40
1960 bis 1969	2,90	4,20	5,40
1970 bis 1979	3,00	4,30	5,45
1980 bis 1989	3,10	4,70	5,95
ab 1990	3,10	4,75	6,00
BRW: 75 €/m ²	+ 10 €/m ²	+ 0,04 €/m ²	
Größe: 70 m ²	- 10 m ²	+ 0,05 €/m ²	

Dörentrup

	Mietrahmen		
Baujahr	Von	Mittelwert	Bis
vor 1950 (modernisiert)	2,00	3,75	5,05
1950 bis 1959	2,90	4,20	5,15
1960 bis 1969	3,00	4,20	5,25
1970 bis 1979	3,00	4,20	5,35
1980 bis 1989	3,20	4,40	5,55
ab 1990	3,20	4,40	5,55
BRW: 50 €/m ²	+ 10 €/m ²	+ 0,03 €/m ²	
Größe: 70 m ²	- 10 m ²	+ 0,11 €/m ²	

Extertal

	Mietrahmen		
Baujahr	Von	Mittelwert	Bis
vor 1950 (modernisiert)	2,00	4,00	5,25
1950 bis 1959	2,20	3,85	5,25
1960 bis 1969	2,40	3,90	5,25
1970 bis 1979	2,45	4,10	5,35
1980 bis 1989	2,50	4,10	5,35
ab 1990	2,65	4,25	5,55
BRW: 45 €/m ²	+ 10 €/m ²	+ 0,07 €/m ²	
Größe: 70 m ²	- 10 m ²	+ 0,10 €/m ²	

Horn-Bad Meinberg

	Mietrahmen		
Baujahr	Von	Mittelwert	Bis
vor 1950 (modernisiert)	2,75	4,20	5,35
1950 bis 1959	2,80	4,35	5,55
1960 bis 1969	2,80	4,35	5,55
1970 bis 1979	2,90	4,40	5,65
1980 bis 1989	3,10	4,60	5,75
ab 1990	3,10	4,60	5,80
BRW: 75 €/m ²	+ 10 €/m ²	+ 0,02 €/m ²	
Größe: 70 m ²	- 10 m ²	+ 0,09 €/m ²	

Kalletal

	Mietrahmen		
Baujahr	Von	Mittelwert	Bis
vor 1950 (modernisiert)	2,20	3,55	4,70
1950 bis 1959	2,50	3,75	4,95
1960 bis 1969	2,50	3,75	4,95
1970 bis 1979	2,70	4,00	5,15
1980 bis 1989	2,80	4,20	5,35
ab 1990	2,90	4,25	5,45
BRW: 55 €/m ²	+ 10 €/m ²	+ 0,06 €/m ²	
Größe: 70 m ²	- 10 m ²	+ 0,06 €/m ²	

Lage

	Mietrahmen		
Baujahr	Von	Mittelwert	Bis
vor 1950 (modernisiert)	2,70	4,50	5,85
1950 bis 1959	2,80	4,45	6,00
1960 bis 1969	2,80	4,45	6,00
1970 bis 1979	2,90	4,45	6,00
1980 bis 1989	2,95	4,45	6,00
ab 1990	3,20	4,65	6,40
BRW: 115 €/m ²	+ 10 €/m ²	+ 0,01 €/m ²	
Größe: 70 m ²	- 10 m ²	+ 0,07 €/m ²	

Leopoldshöhe

	Mietrahmen		
Baujahr	Von	Mittelwert	Bis
vor 1950 (modernisiert)	2,70	4,65	6,30
1950 bis 1959	2,80	4,75	6,30
1960 bis 1969	2,80	4,80	6,30
1970 bis 1979	2,90	4,85	6,30
1980 bis 1989	3,10	5,00	6,50
ab 1990	3,50	5,35	6,80
BRW: 115 €/m ²	+ 10 €/m ²	+ 0,03 €/m ²	
Größe: 70 m ²	- 10 m ²	+ 0,10 €/m ²	

Lügde

	Mietrahmen		
Baujahr	Von	Mittelwert	Bis
vor 1950 (modernisiert)	2,40	3,80	4,50
1950 bis 1959	2,60	4,05	5,35
1960 bis 1969	2,80	4,10	5,35
1970 bis 1979	2,80	4,10	5,35
1980 bis 1989	2,80	4,15	5,35
ab 1990	3,00	4,20	5,45
BRW: 75 €/m ²	+ 10 €/m ²	+ 0,00 €/m ²	
Größe: 70 m ²	- 10 m ²	+ 0,09 €/m ²	

Oerlinghausen

	Mietrahmen		
Baujahr	Von	Mittelwert	Bis
vor 1950 (modernisiert)	2,80	4,60	6,10
1950 bis 1959	2,80	4,30	6,00
1960 bis 1969	2,90	4,40	6,15
1970 bis 1979	3,10	4,65	6,30
1980 bis 1989	3,10	4,85	6,40
ab 1990	3,10	4,95	6,50
BRW: 135 €/m ²	+ 10 €/m ²	+ 0,02 €/m ²	
Größe: 70 m ²	- 10 m ²	+ 0,06 €/m ²	

Schieder-Schwalenberg

	Mietrahmen		
Baujahr	Von	Mittelwert	Bis
vor 1950 (modernisiert)	2,80	4,10	5,00
1950 bis 1959	2,55	3,80	4,70
1960 bis 1969	2,80	4,00	4,95
1970 bis 1979	3,20	4,40	5,65
1980 bis 1989	3,20	4,40	5,65
ab 1990	3,30	4,50	5,65
BRW: 50 €/m ²	+ 10 €/m ²	+ 0,12 €/m ²	
Größe: 70 m ²	- 10 m ²	+ 0,10 €/m ²	

Schlangen

	Mietrahmen		
Baujahr	Von	Mittelwert	Bis
vor 1950 (modernisiert)	2,40	3,90	5,35
1950 bis 1959	2,50	4,15	5,70
1960 bis 1969	2,60	4,20	5,75
1970 bis 1979	2,70	4,35	5,90
1980 bis 1989	2,80	4,40	6,00
ab 1990	3,00	4,50	6,10
BRW: 120 €/m ²	+ 10 €/m ²	+ 0,03 €/m ²	
Größe: 70 m ²	- 10 m ²	+ 0,16 €/m ²	

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 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		
	von	Mittel	bis	von	Mittel	bis
Bad Salzuflen	15,00	26,00	35,00	6,00	9,50	13,00
Detmold	20,00	28,00	38,00	10,00	15,50	21,00
Lage	8,00	10,00	14,00	6,00	7,50	9,50
Lemgo	10,00	15,00	20,00	6,00	8,50	11,00

Stadt/Gemeinde	2a Lage			2b Lage		
	von	Mittel	bis	von	Mittel	bis
Bad Salzuflen	5,00	8,00	11,00	4,00	6,75	9,50
Detmold	8,00	11,75	15,50	4,00	6,50	9,00
Lage	3,50	5,25	7,00	2,50	4,25	6,00
Lemgo	5,50	7,75	10,00	4,00	5,50	7,50

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

Stadt/Gemeinde	Ortskern			Nebenkern		
	von	Mittel	bis	von	Mittel	bis
Augustdorf	4,20	7,00	10,00	2,75	3,85	5,00
Barntrop	5,00	7,00	9,00	2,60	3,70	4,80
Blomberg	6,00	8,00	10,00	3,20	4,40	5,75
Dörentrop	4,50	6,50	8,50	2,50	3,25	4,00
Extertal	5,00	7,00	9,00	2,50	3,60	4,70
Horn-Bad Meinberg	7,50	10,75	14,00	3,80	6,75	10,00
Kalletal	5,00	7,00	9,00	3,00	4,00	5,00
Leopoldshöhe	5,50	7,25	10,00	3,50	5,75	8,00
Lügde	4,25	5,75	7,50	3,50	5,00	6,50
Oerlinghausen	5,50	8,00	11,00	4,25	6,00	7,75
Schieder-Schwalenberg	3,50	5,00	6,50	3,25	4,75	6,25
Schlangen	4,50	7,00	9,00	3,00	3,75	5,00

Büromieten

Stadt/Gemeinde	von	Mittel	bis
Augustdorf	3,00	4,00	5,00
Bad Salzuflen	4,00	6,00	8,00
Barntrup	3,00	4,00	5,00
Blomberg	2,75	4,00	6,00
Detmold	3,50	6,25	9,00
Dörentrup	2,50	3,50	4,50
Extertal	3,40	4,70	6,00
Horn-Bad Meinberg	3,50	5,25	7,00
Kalletal	3,50	4,50	6,00
Lage	3,00	5,00	7,00
Lemgo	3,00	5,50	8,00
Leopoldshöhe	3,50	5,25	7,00
Lügde	3,00	4,50	6,00
Oerlinghausen	4,25	6,15	8,00
Schieder-Schwalenberg	3,25	4,75	6,25
Schlangen	3,25	4,25	5,50

Lager- und Produktionsräume

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

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 oder 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

Allgemeine Öffnungszeiten:

Montags - Donnerstags	9 ⁰⁰ - 12 ⁰⁰ Uhr
	13 ³⁰ - 15 ⁰⁰ Uhr
Freitags	9 ⁰⁰ - 12 ⁰⁰ Uhr

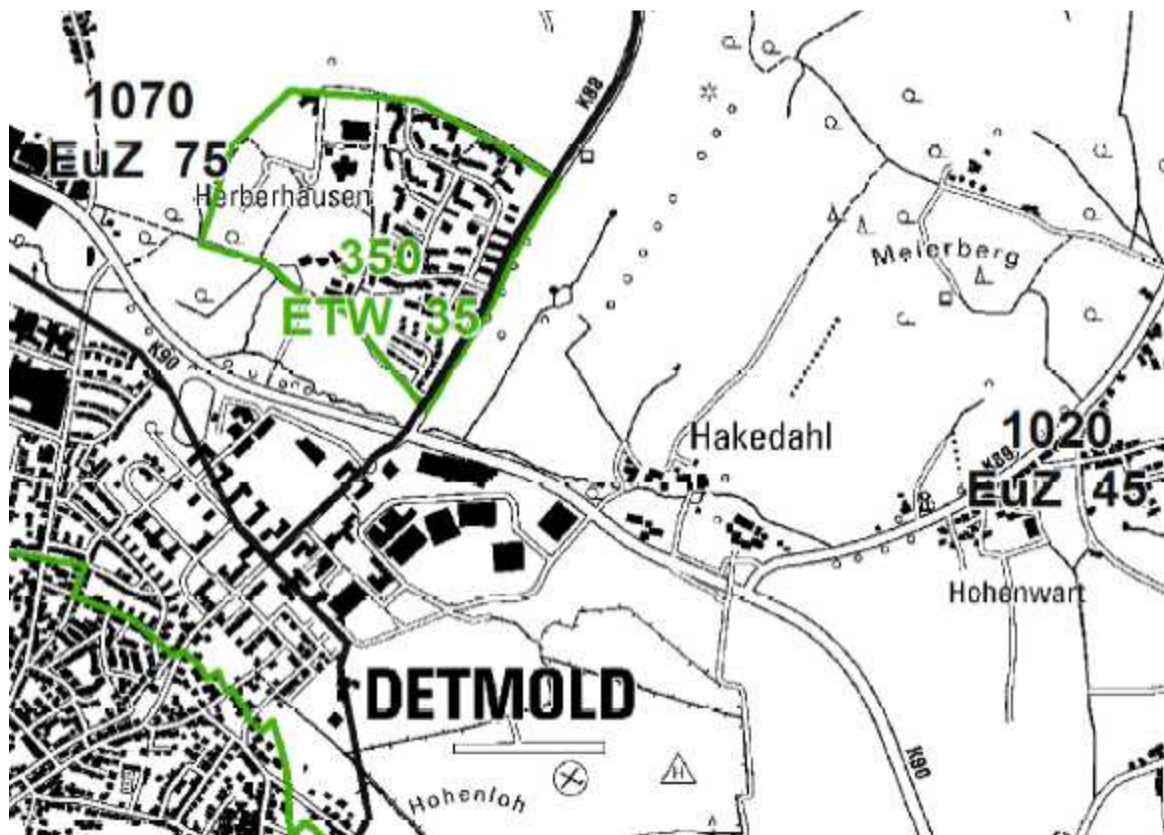
sowie nach Absprache.

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 für 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 sowie unter geo.kreislippe.de

Auszug aus der Immobilienrichtwertkarte



© Geobasisdaten des Landes NRW

12.4 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) 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 m² und einer Garage hat einige Mängel und Schäden. Der mitgeteilte Wert pro Quadratmeter Wohnfläche beträgt 1.000 €.

Ausgangswert	100 m ² x 1.000 €/m ² =	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 €.

12.5 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.

12.6 Überregionale Grundstücksmarktberichte

12.6.1 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.

12.6.2 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>