



**Grundstücksmarktbericht 2023**  
**für den Kreis Lippe**



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

## Grundstücksmarktbericht 2023

Berichtszeitraum 01.01.2022 – 31.12.2022

Übersicht über den Grundstücksmarkt  
im Kreis Lippe

**Herausgeber**

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

**Geschäftsstelle**

Felix-Fechenbach-Str. 5  
32756 Detmold  
05231 / 62-7590  
Fax 05231 / 63011-2664  
E-Mail: GA@kreis-lippe.de  
Internet: [www.kreis-lippe.de/gutachterausschuss](http://www.kreis-lippe.de/gutachterausschuss)

**Redaktion:**

Horst Koch  
Dr. Stefan Ostrau

**Druck**

Eigendruck

**Gebühr**

Das Dokument kann unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) und [www.kreis-lippe.de/gutachterausschuss](http://www.kreis-lippe.de/gutachterausschuss) gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 50 EUR je Exemplar (§ 2 der Kostenordnung in Verbindung mit Nr. 5.3 des Kostentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

**Bildnachweis**

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Falco Sieker

**Lizenz**

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die „Datenlizenz Deutschland –Zero – Version 2.0“ (dl-de/zero-2-0). Der Lizenztext ist unter [www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) einsehbar. Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

Eine Quellenangabe wird gewünscht.

Beispiel-Quellenvermerk:

Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold aus dem Grundstücksmarktbericht 20xx,

ISSN: -

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

auch im Jahr 2022 hat sich der Aufwärtstrend auf dem lippischen Immobilienmarkt im Jahresvergleich zu 2021 fortgesetzt, so das Gesamtergebnis des vorliegenden Grundstücksmarktberichtes. Es ist jedoch in einigen Teilmärkten sichtbar, dass im 4. Quartal des Jahres 2022 eine negative Preistendenz eingesetzt hat.

Im Vergleich zu den übrigen 9 Gutachterausschüssen in Ostwestfalen-Lippe bildet der lippische Immobilienmarkt mit insgesamt 3691 Kaufverträgen einen großen regionalen Teilmarkt. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Kaufverträge um ca. 15 % zurückgegangen und der Geldumsatz um ca. 7 % auf rd. 910 Mio. € gesunken.

Von den 3691 Verträgen sind 2750 Kaufverträge dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen. Den größten Teilmarkt bilden die rund 990 verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von rd. 293 Mio. €, gefolgt von Wohnungs- und Teileigentum mit rund 860 Kaufverträgen und einem Umsatz von rd. 130 Mio. € sowie ca. 270 Baulandkaufverträgen über insgesamt rd. 57 Mio. €. Gute Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau wurden bis 300 €/m<sup>2</sup> gehandelt. Der mittlere Bodenwert im Kreisgebiet für eine mittlere Wohnlage liegt bei ca. 145 €/m<sup>2</sup>. Der Preis eines typischen Einfamilienhauses der Baujahre 1995-2009 beträgt rd. 400.000 €. Der Preis eines Reihenendhauses bzw. einer typischen Doppelhaushälfte in derselben Baujahresspanne liegt bei rd. 310.000 €.

Der Immobilienmarkt stellt einen der wichtigsten Indikatoren für die Entwicklung der Gesamtwirtschaft in Lippe dar, der den gesamten Bereich der Bauwirtschaft und des Wohnungsbaus reflektiert. Immobilienmarktdaten tragen außerdem zur Transparenz und zum Verbraucherschutz bei. Der Gutachterausschuss hat auf Grundlage der Kaufpreise auch digitale Bodenrichtwerte und Immobilienrichtwerte ermittelt und veröffentlicht.

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht richtet sich nicht nur an Bewertungssachverständige und Immobilienfachleute, sondern insbesondere auch an Bürgerinnen und Bürger sowie Bauherren, Investoren und Planungsträger. Kaufinteressenten sei empfohlen, sich über das dynamische Marktgeschehen zu informieren.

Mein ausdrücklicher Dank gilt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in der Geschäftsstelle sowie den Mitgliedern des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold. Trotz der pandemiebedingt in Teilen eingeschränkten Arbeitsbedingungen ist es gelungen, die Bodenrichtwerte und weiteren Marktdaten termingerecht und in der gewohnten Qualität bereitzustellen.

Dr. Stefan Ostrau MRICS  
Vorsitzender des Gutachterausschusses

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben</b>	<b>9</b>
<b>2</b>	<b>Die Lage auf dem Grundstücksmarkt</b>	<b>11</b>
<b>3</b>	<b>Umsätze</b>	<b>13</b>
3.1	Gesamtumsatz	13
3.1.1	Alle Kaufverträge	13
3.1.2	Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs	14
3.2	Teilmarkt unbebaute Grundstücke	15
3.3	Teilmarkt bebaute Grundstücke	16
3.4	Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum	18
3.5	Teilmarkt Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	19
<b>4</b>	<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>20</b>
4.1	Individueller Wohnungsbau	20
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	21
4.3	Gewerbliche Bauflächen	21
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	22
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	26
4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	27
4.7	Bodenrichtwerte	28
4.7.1	Definition	28
4.7.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	30
4.7.3	Bodenrichtwertübersichten	30
4.7.4	Umrechnungskoeffizienten	32
4.7.5	Indexreihen	48
<b>5</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>52</b>
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	52
5.1.1	Durchschnittspreise	53
5.1.2	Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	54
5.1.3	Indexreihen	62
5.1.4	Sachwertfaktoren	63
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	65
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	66
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	67
5.2.2	Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	70
5.2.3	Indexreihen	84
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	86
5.3.1	Liegenschaftszinssätze	86
5.3.2	Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	87
5.3.3	Indexreihen	91
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	92
5.4.1	Liegenschaftszinssätze	92
5.4.2	Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	93
<b>6</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>94</b>
6.1	Wohnungseigentum	94
6.1.1	Durchschnittspreise	94
6.1.2	Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	95
6.1.3	Indexreihen	101

---

6.1.4 Liegenschaftszinssätze	102
6.1.5 Rothertragsfaktoren	104
6.2 Teileigentum	104
<b>7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke</b>	<b>105</b>
7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte	105
7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte	105
7.3 Erbbaurechtsgrundstücke	112
<b>8 Modellbeschreibungen</b>	<b>115</b>
8.1 Sachwertmodell	115
8.2 Liegenschaftszinssatz (Ertragswertmodell)	126
8.3 Lagewert	128
8.4 Baugrundstücksfläche	129
8.5 Optik	129
<b>9 Mieten und Pachten</b>	<b>132</b>
9.1 Wohnen	132
9.1.1 Mietrichtwerte	132
9.1.1 Umrechnungskoeffizienten	133
9.2 Gewerbe	141
<b>10 Kontakte und Adressen</b>	<b>143</b>
<b>11. Anlagen</b>	<b>144</b>
11.1 Gutachten	144
11.2 Auskunft über Bodenrichtwerte und aus der Kaufpreissammlung	145
11.3 Mietrechner	145
11.4 Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte	146

## Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

Zeichen	Bedeutung
∅	Mittelwert
-	Nichts vorhanden
/	Keine Angabe
.	Zahlenwert unbekannt oder kein Markt
( )	Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher

Zur Vereinheitlichung sollen in Tabellen folgende Begriffe und Abkürzungen verwendet werden.

Abkürzung	Bedeutung
Mittel	Mittelwert. Im Ausnahmefall kann das Zeichen ∅ verwendet werden
Median	Median (halbiert die nach Größe sortierten Werte)
Min	Minimalwert, kleinster Kaufpreis
Max	Maximalwert, höchster Kaufpreis
N	Anzahl
getr. Mittel	Getrimmtes Mittel
unterer Ber.	Unterer Bereich nach Trimmen
oberer Ber.	Oberer Bereich nach Trimmen
s	Empirische Standardabweichung des Einzelfalls
Wfl	Wohnfläche
Nfl	Nutzfläche
Gfl	Grundstücksfläche
BWK	Bewirtschaftungskosten
BRW	Bodenrichtwert
IRW	Immobilienrichtwert
Bau-Gfl	Baugrundstücksfläche
UK	Umrechnungskoeffizienten

Umrechnungskoeffizienten werden mit Hilfe statistischer Analyseverfahren abgeleitet. Für Merkmale, für die die Analyse zeigt, dass sie keinen signifikanten Einfluss haben, werden keine Umrechnungskoeffizienten abgeleitet.

Die Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren und Richtwerte sind zum Stichtag 01.01.2023 ermittelt.



# 1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

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

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

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

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

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

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

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

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

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

### Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold



## 2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der Immobilienmarkt im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold zeigt für das Jahr 2022 einen Rückgang der Anzahl der Verträge, gleichzeitig auch einen Rückgang an Geldumsatz. Die Preistendenz ist überwiegend positiv.

Die Anzahl der Kaufverträge im Gesamtmarkt hat sich von **4.324 in 2021** auf **3.691 in 2022** verringert, was einer Abnahme von ca. 15 % entspricht.

Beim **Geldumsatz** zeigt sich eine fallende Entwicklung des Gesamtmarktes. Der Gesamtgeldumsatz von **909,78 Mio. €** liegt ca. 7 % niedriger als der Umsatz des Vorjahres mit einem Volumen von 974,24 Mio. €.

Nicht alle Kauffälle sind dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen. **2.750** Kaufverträge des Jahres 2022 sind dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen, die Anzahl liegt damit ca. 17 % niedriger als im Vorjahr. Der Geldumsatz beträgt 768,82 Mio. €. Das entspricht einer Minderung um ca. 7 %.

Die folgenden Angaben für die Teilmärkte beziehen sich auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

Bei den **unbebauten Grundstücken** bilden das Bauland und die land- und forstwirtschaftlichen Flächen die beiden größten Teilmärkte.

Im Jahr 2022 wurden **269 Baulandkaufverträge** über insgesamt **55,86 Mio. €** abgeschlossen. Der Geldumsatz hat sich gegenüber dem Vorjahr erhöht. Die Preisentwicklung ist in den einzelnen Städten und Gemeinden sowie den einzelnen Baulandnutzungen unterschiedlich. Im Kreisdurchschnitt zeigt sich für die Teilmärkte individueller Wohnungsbau, dem Innenstadtbereich mit tertiärer gewerblicher Nutzung eine steigende Preisentwicklung. Bei Grundstücken für Gewerbe und Industrie ist der Marktpreis konstant. Der Teilmarkt Geschosswohnungsbau weist eine deutlich fallende Preisentwicklung auf.

Die Anzahl der verkauften **land- und forstwirtschaftlichen Flächen** betrug **142**, für die insgesamt **6,63 Mio. €** gezahlt wurden. Hieraus ergibt sich, dass die Preise in der Nutzung Ackerland und Grünland im Vergleich zum Vorjahr gestiegen sind. Die Waldpreise sind gesunken.

Im Bereich der **bebauten Grundstücke** sind drei große Teilmärkte vorhanden.

Für die **986** verkauften **Ein- und Zweifamilienhäuser** wurde ein Geldumsatz von **292,54 Mio. €** erzielt. Die Preise sind im Kreisdurchschnitt im Jahresvergleich gestiegen. Im 4. Quartal ist ein Sinken der Kaufpreise im Vergleich zum 3. Quartal zu verzeichnen. Bei der Preisentwicklung sind jedoch örtliche Unterschiede zu beobachten.

Mit den **210** Verkäufen von **Mehrfamilienhäusern** wurde ein Umsatz von **128,73 Mio. €** erzielt. Die Preise sind im Kreisdurchschnitt im Jahresvergleich gestiegen. Betrachtet man die Entwicklung in den Quartalen, so wird ein Sinken der Kaufpreise sichtbar. Bei der Preisentwicklung sind jedoch örtliche Unterschiede zu beobachten.

Beim Wohnungs- und Teileigentum wurde mit **864** Kaufverträgen ein Umsatz von **129,80 Mio. €** erzielt. Das größte Teilsegment beim Wohnungseigentum (Eigentumswohnungen) sind die **Weiterverkäufe** von gebrauchten Wohnungen. In diesem Segment ist die Preisentwicklung im Kreismittel positiv. Auch hier ist eine fallende Preistendenz für das 4. Quartal zu verzeichnen. Die Preisentwicklung verläuft in den einzelnen Lagen jedoch unterschiedlich.

Gewerbe- und Industrieobjekte wurden 28 mal verkauft. Bei einem Umsatz von **20,06 Mio. €** ist die Preistendenz steigend.

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

## Zusammenfassung der wesentlichen Daten des Grundstücksmarktes 2022

	<b>Kauffälle (Anzahl)</b>	<b>Geld (Mio. €)</b>	<b>Preis- tendenz</b>
<b>Grundstücksverkehr</b>			
Gesamtumsatz	2.750	768,82	steigend
<b>Unbebaute Grundstücke</b>			
Bauland	269	55,86	steigend
Land- und Forstwirtschaft	142	6,63	überw. steigend
<b>Bebaute Grundstücke</b>			
Ein- und Zweifamilienhäuser	986	292,54	steigend
Mehrfamilienhäuser	210	128,73	steigend
Wohnungs- und Teileigentum	864	129,80	steigend
Gewerbe- und Industrieobjekte	28	20,06	steigend

Die Angaben beziehen sich auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

### 3 Umsätze

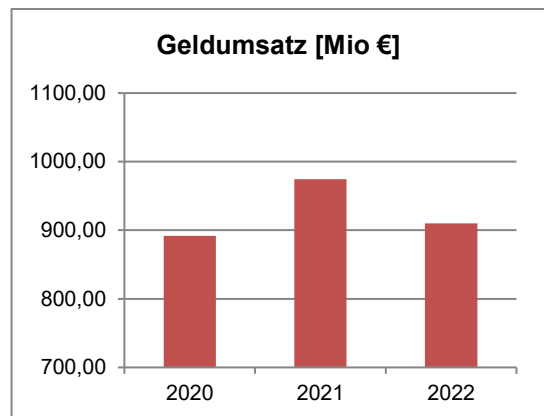
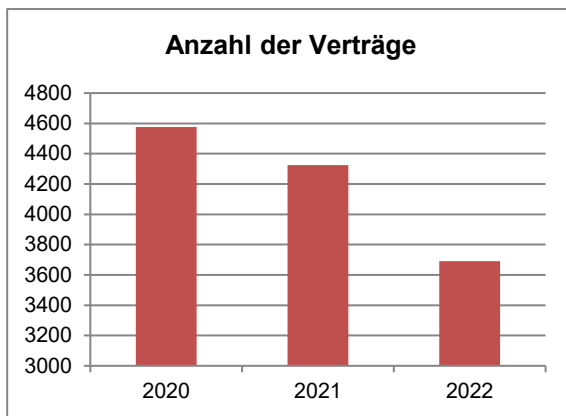
#### 3.1 Gesamtumsatz

##### 3.1.1 Alle Kaufverträge

In diesem Kapitel wird der Gesamtmarkt abgebildet. Es werden alle Kauffälle berücksichtigt; auch die Verträge, die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet sind.

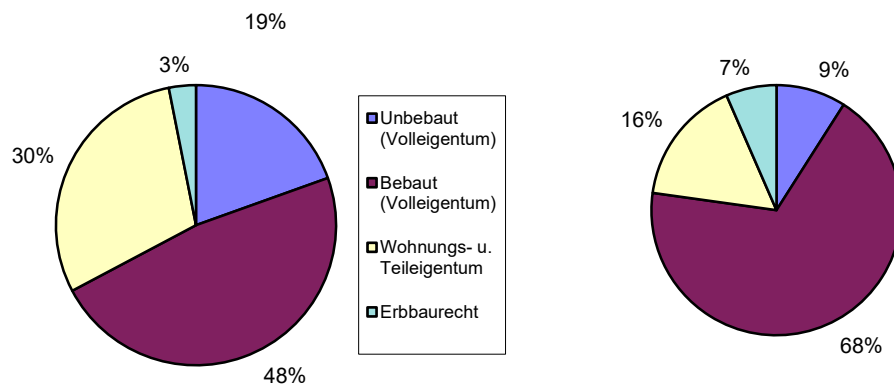
##### Jahresüberblick

Merkmale	2020	2021	2022	Veränderung 2022/2021
Anzahl der Kauffälle	4.575	4.324	3.691	- 15 %
Geldumsatz [Mio. €]	891,89	974,24	909,78	- 7 %



##### Teilmärkte

Teilmarkt	Anzahl der Verträge	Geldumsatz [Mio €]
Unbebaut (Volleigentum)	721	82,17
Bebaut (Volleigentum)	1761	620,28
Wohnungs- u. Teileigentum	1094	147,86
Erbbaurecht	115	59,47

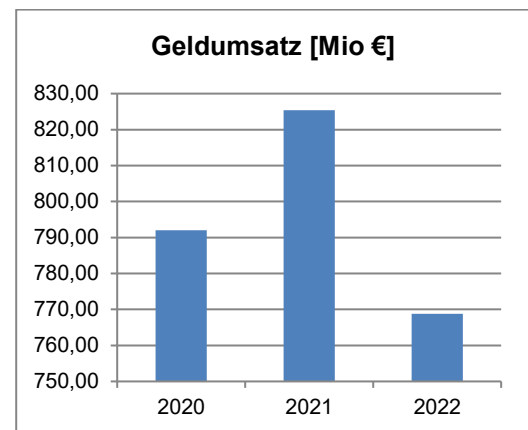
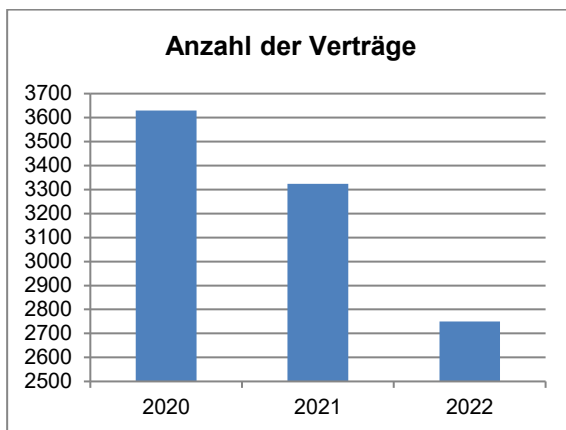


### 3.1.2 Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs

In den folgenden Auswertungen des Grundstücksmarktberichtes sind nur die Verträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs berücksichtigt worden.

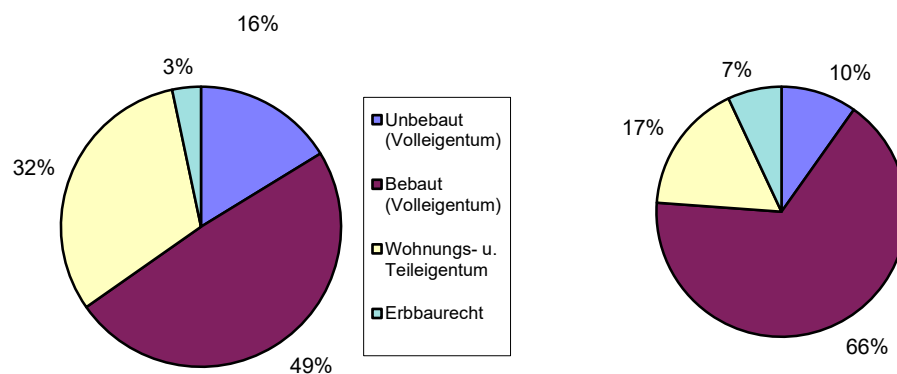
#### Jahresüberblick

Merkmale	2020	2021	2022	Veränderung 2022/2021
Anzahl der Kauffälle	3.629	3.324	2.750	- 17 %
Geldumsatz [Mio. €]	792,00	825,39	768,82	- 7 %



#### Teilmärkte

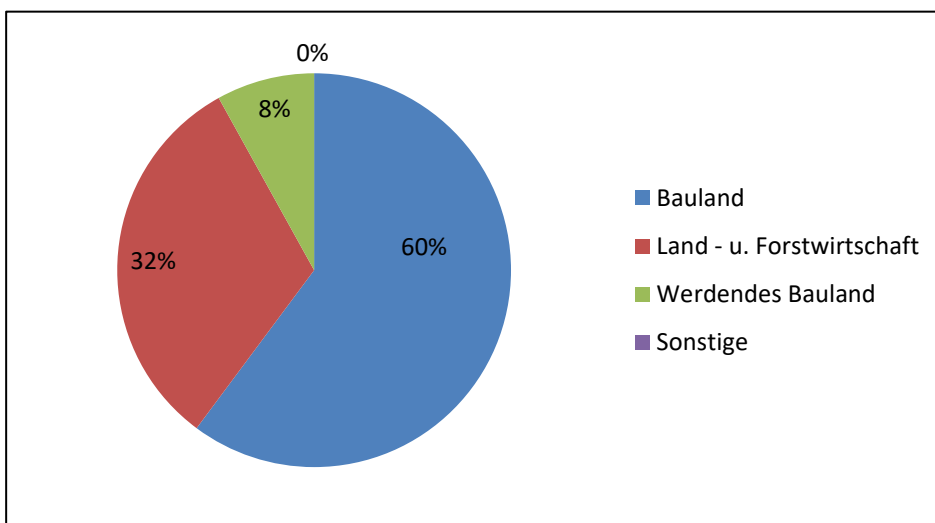
Teilmarkt	Anzahl der Verträge	Geldumsatz [Mio €]
Unbebaut (Volleigentum)	447	75,50
Bebaut (Volleigentum)	1348	509,97
Wohnungs- u. Teileigentum	864	129,80
Erbbaurecht	91	53,55



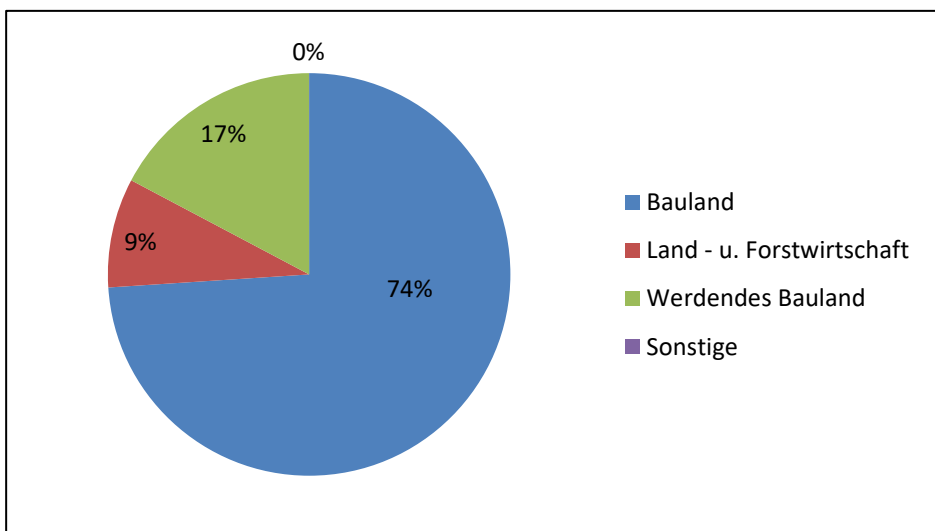
### 3.2 Teilmarkt unbebaute Grundstücke

Gruppe	Anzahl der Verträge	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]
Bauland	269	55,86	53,76
Land- und Forstwirtschaft	142	6,63	224,58
Werdendes Bauland	36	13,02	19,87
Sonstige	0	0,00	0,00

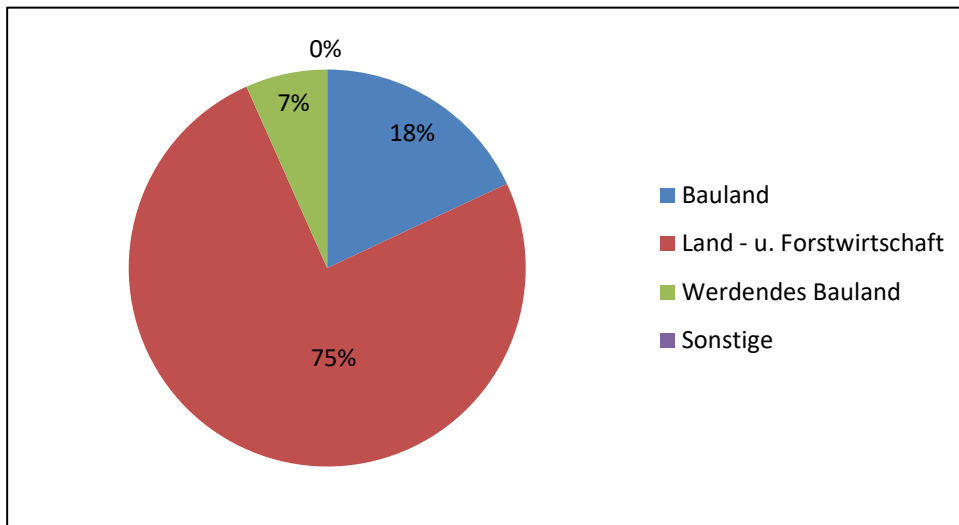
Anzahl der Verträge



Geldumsatz



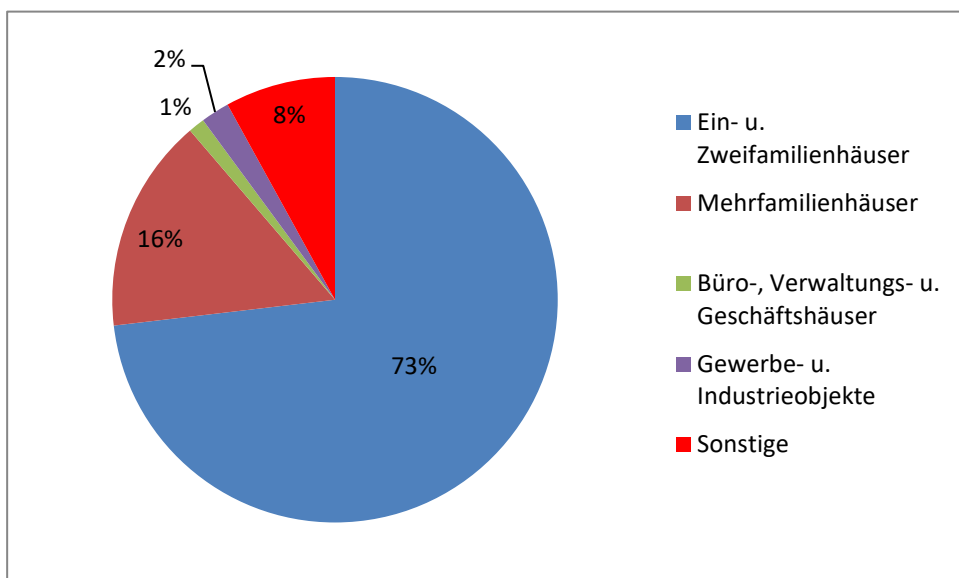
### Flächenumsatz



### 3.3 Teilmarkt bebaute Grundstücke

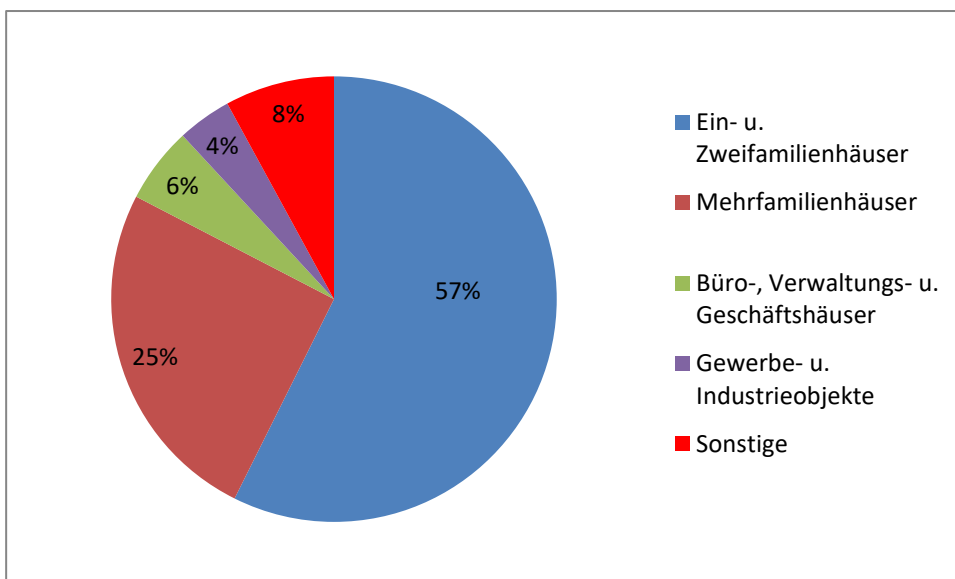
Gruppe	Anzahl der Verträge	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]
Ein- und Zweifamilienhäuser	986	292,54	90,69
Mehrfamilienhäuser	210	128,73	26,15
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	16	28,1	5,11
Gewerbe- und Industrieobjekte	28	20,06	13,3
Sonstige	108	40,54	71,22

#### Anzahl der Verträge

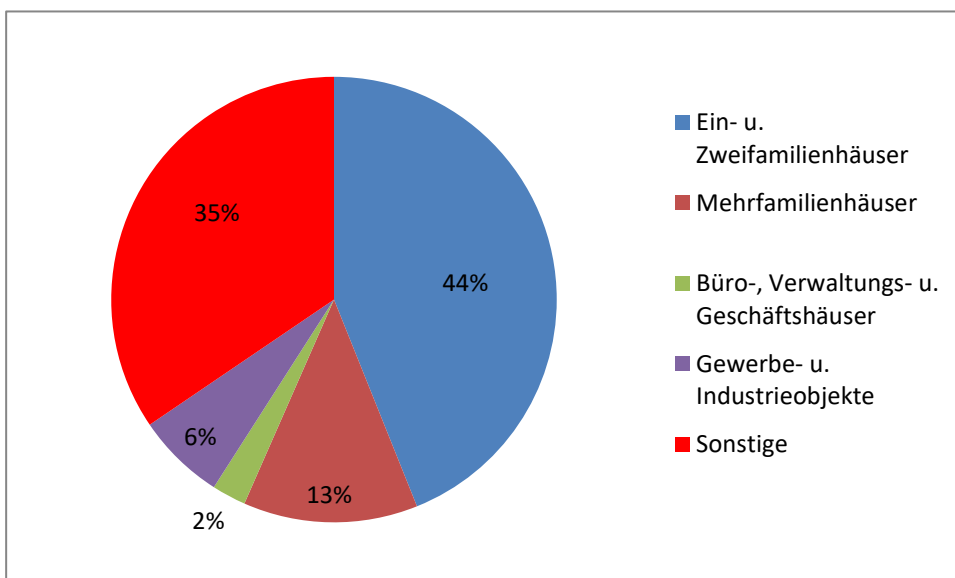




### Geldumsatz



### Flächenumsatz



## 3.4 Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum

### Wohnungseigentum

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

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

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz [Mio. €]
2021	823	127,26
2022	758	123,77
Veränderung	- 8 %	- 3 %

### Teileigentum

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

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz [Mio. €]
2021	95	4,18
2022	107	6,25
Veränderung	+ 13%	+ 50 %

## 3.5 Teilmarkt Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

### 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.

In den letzten 2 Jahren sind keine Erbbaurechte bestellt worden.

### Erbbaugrundstücke

Erbbaugrundstücke sind Grundstücke, die mit einem Erbbaurecht belastet sind.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
2021	19	1,71	1,30
2022	18	1,52	2,32

### 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. €]
2021	69	9,81	15,81
2022	62	12,18	47,79

## 4 Unbebaute Grundstücke

### 4.1 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. €]
2021	304	27,05	28,97
2022	226	19,21	25,33
Veränderung	- 16 %	- 29 %	- 13 %

#### Aufteilung der Kauffälle des Jahres 2022 auf die Städte und Gemeinden

Gemeinde	Anzahl d. Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Augustdorf	5	0,31	0,70
Bad Salzuflen	17	1,43	3,98
Barntrup	9	0,67	0,62
Blomberg	51	4,14	2,97
Detmold	40	4,61	7,39
Dörentrup	4	0,32	0,24
Extertal	10	1,16	0,37
Horn-Bad Meinberg	15	1,21	1,08
Kalletal	8	0,88	0,54
Lage	11	0,68	1,24
Lemgo	20	1,00	1,89
Leopoldshöhe	4	0,26	0,71
Lügde	5	0,40	0,24
Oerlinghausen	6	0,50	1,16
Schieder-Schwalenberg	11	0,92	0,46
Schlangen	10	0,71	1,75

## 4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

### 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. €]
2021	11	1,53	4,43
2022	8	0,71	1,05

### Geschäftsgrundstücke (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. €]
2021	1	0,09	0,03
2022	3	2,27	3,75

## 4.3 Gewerbliche Bauflächen

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. €]
2021	20	7,05	3,41
2022	24	30,61	22,79

## 4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Der Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Flächen unterteilt sich hauptsächlich in Acker- und Grünland sowie forstwirtschaftliche Flächen. Die Umsätze der drei Nutzungsarten mit Flächen größer als 2.500 m<sup>2</sup> werden im Folgenden separat dargestellt.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
2021	85	135,30	4,02
2022	98	193,86	5,58
Veränderung	+ 15 %	+ 43 %	+ 39 %

### 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 m<sup>2</sup>.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
2021	55	100,62	3,31
2022	59	108,62	4,18

### 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 m<sup>2</sup>.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
2021	30	34,68	0,70
2022	20	30,73	0,80

### 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 m<sup>2</sup>.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
2021	29	37,80	0,52
2022	19	54,52	0,60

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. Die obigen Angaben beziehen den Aufwuchs mit ein.

## Gartenland

Gartenland umfasst unterschiedliche Nutzungsvariationen; die Nutzung reicht vom Grabeland bis zum Kleingarten und schließt private Erholungsflächen mit Gartenhaus ein.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
2021	31	8,14	0,32
2022	24	3,71	0,33

Gartenlandverkäufe befinden sich in unterschiedlichen Lagen und verschiedenen örtlichen Zusammenhängen. Im Rahmen einer statistischen Analyse wird zunächst nach der Lage im Innenbereich und im Außenbereich unterschieden.

### Gartenland im Außenbereich

Im Untersuchungszeitraum 2020 und 2022 liegen 49 Kauffälle vor. Als Zielgröße wird der Gartenlandwert untersucht.

Beschreibung der Daten:

	von	bis	Mittel	Median
Jahr	2020	2022		
Nutzungsart	Nutzgarten	Erholungsgarten		
Bodenricht(Lage)wert	1,3	4,7	3,1	3,0
Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	50	4000	1414	906
Gartenlandwert [€/m <sup>2</sup> ]	1,00	45,28	7,11	4,80
Anzahl der Kauffälle	49			

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2020. Er wird als Lagewert eingesetzt.

Der Verkaufszeitpunkt hat keinen signifikanten Einfluss.

<i>Regressions-Statistik</i>	
Multipler Korrelationskoeffizient	0,614
Bestimmtheitsmaß	0,378
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,328
Standardfehler	2,10
Beobachtungen	42

Regressionsfunktion:

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
Konstante	0,5
Lagewert	2,0
Fläche [m <sup>2</sup> ]	-0,0004

Rechenbeispiel:

Bodenrichtwert zum 01.01.2020 gleich 3,10 €/m<sup>2</sup> und damit ist der Lagewert 3,1.

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>		
Konstante	0,5		
+ Lagewert	2,0		3,1
+ Fläche [m <sup>2</sup> ]	-0,0004	X	1414
= Gartenlandwert [€/m <sup>2</sup> ]			<b>6,13</b>

### Gartenland im Innenbereich

Im Untersuchungszeitraum 2020 bis einschließlich 2022 liegen 31 Kauffälle vor. Als Zielgröße wird die Relation Gartenlandwert zum Wohnbaulandrichtwert (BRW) untersucht.

Beschreibung der Daten:

	von	bis	Mittel	Median
Jahr	2020	2022		
Nutzungsart	Nutzgarten	Erholungsgarten		
Bodenricht(Lage)wert	20	250	100	90
Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	52	2500	1028	673
Gartenlandwert [€/m <sup>2</sup> ]	0,77	48,23	9,66	7,92
Relation (Garten- / BRW)	0,01	0,49	0,12	0,09
Anzahl der Kauffälle	31			

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2020. Er wird als Lagewert eingesetzt.

Die Merkmale Lagewert und Fläche sind nicht linear zum Kaufpreis. Der Verkaufszeitpunkt hat keinen signifikanten Einfluss. Der Lagewert lässt sich als Funktion darstellen. Zur Berücksichtigung der Flächengröße werden Zu- und Abschläge angegeben.

<i>Regressions-Statistik</i>	
Multipler Korrelationskoeffizient	0,791
Bestimmtheitsmaß	0,626
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,597
Standardfehler	0,058
Beobachtungen	29

Regressionsfunktion:

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>	<i>Exponent</i>
Lagewert	0,6074	-0,325

Zu- bzw. Abschläge für die Flächengröße:

<b>Fläche</b>	<b>Zu- / Abschlag</b>
200	1,5%
500	0,5%
800	0,0%
1000	0,0%
1500	-1,0%
2000	-1,5%
2500	-2,0%



## Rechenbeispiel:

Bodenrichtwert zum 01.01.2020 gleich 100 €/m<sup>2</sup> und damit der Lagewert 100. Die Gartenlandfläche beträgt 500 m<sup>2</sup>. Der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2023 beträgt 120 €/m<sup>2</sup>.

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>	<i>Exponent</i>	
Lagewert	0,6074	-0,325	100
	$0,6074 \times 100^{-0,325}$	= rd.	13,5
Zu- bzw. Abschlag für die Fläche			0,5
Gartenlandrelation [%]			14,0
Gartenlandwert [€/m <sup>2</sup> ]		$120 \times 0,14 =$	<b>16,80</b>

## Hinweise:

Unter Berücksichtigung der möglichen Genauigkeit wird eine Rundung der Relation auf 0,5% bzw. volle % empfohlen.

Der Wert pro Quadratmeter Gartenland nach der Berechnungsmethode im Innenbereich darf nicht kleiner werden als der Wert, der sich für den Außenbereich ergibt.

## 4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

### Bauerwartungsland

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

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]	Ø Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]
2021	7	1,60	0,95	58,92
2022	7	5,21	1,53	29,41

### 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 2020 bis 2022 in der Klasse „unerschlossen und ungeordnet“ ergab folgendes Ergebnis:

Klasse	Anzahl	Relation von - bis	Mittel	Median
unerschlossen und ungeordnet	17	4 % - 53 %	19 %	18 %

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

Für die anderen Klassen 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.

Klasse	Anzahl	Relation von - bis	Mittel	Median
unerschlossen und ungeordnet	4	11 % - 45 %	26 %	23 %

## Rohbauland

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]
2021	33	17,32	11,37	65,65
2022	29	14,65	11,48	78,36

Das Rohbauland wird in drei Klassen eingeteilt:

- unerschlossenes und ungeordnet
- erschlossen und ungeordnet
- unerschlossen und geordnet.

Eine Auswertung von Kauffällen aus den Jahren 2020 und 2021 ergab folgendes Ergebnis:

Klassen	Anzahl	von - bis	Mittel	Median
unerschlossen und ungeordnet	53	3 % - 87 %	38 %	35 %
erschlossen und ungeordnet	16	28 % - 108 %	65 %	71 %
unerschlossen und geordnet	11	45 % - 83 %	66 %	66 %

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

### Rohbauland für Gewerbebauland

Beim Gewerbebauland kann nur die Klasse „unerschlossen und ungeordnet“ betrachtet werden. Die Relation bezieht sich auf den erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert für Gewerbebauland.

Klassen	Anzahl	von - bis	Mittel	Median
unerschlossen und ungeordnet	10	18% - 104 %	50 %	45 %

## 4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

### Ausgleichsflächen im Außenbereich

Aus dem Zeitraum 2010 bis 2022 liegen in der Kaufpreissammlung 20 Kauffälle vor. Der letzte registrierte Kauffall stammt aus dem Jahr 2020. Die Kauffälle zeigen eine durchschnittliche Wertrelation zum Ackerland von rd. 1,6, bei einer Spanne von 0,83 bis 4,0. Der mittlere Fehler der Einzelwerte beträgt 0,89. Der mittlere Fehler des Mittelwertes beträgt 0,24.

## 4.7 Bodenrichtwerte

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.

Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss gemäß § 37 Grundstückswertermittlungsverordnung NRW (GrundWertVO NRW) beschlossen und veröffentlicht. Die Veröffentlichung wird bekannt gemacht.

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
- Sondernutzungsflächen, z. B. öffentliche Flächen.

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 den Normmerkmalen sind in Kapitel 4.7.4 Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht.

### 4.7.1 Definition

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 mittlere Lage in der Zone.

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 BauGB, die Kostenerstattung nach § 135a BauGB und die Kanalanschlussbeiträge nach § 10 Kommunalabgabengesetz (KAG).

Abweichungen eines einzelnen Grundstückes 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:**

$$\frac{\text{Bodenrichtwert in €/m}^2}{\text{Wertbeeinflussende Umstände}}$$
**Zum Beispiel:**

$$\frac{100}{\text{W II 600 0,8 vt ASB}}$$
**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
- SN = Sondernutzungsflächen (z. B. öffentliche Flächen).

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

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

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

Die Bezeichnung vt zeigt an, dass der Richtwert in der Zone von **einem** Verkäufer bestimmt wird.

ASB = Außenbereich

Der Bodenrichtwert für Ackerland bezieht sich auf Grundstücke, die eine Fläche von ca. 2,0 ha und eine Ackerzahl von 55 haben. Dem Grünlandrichtwert liegt eine Entfernung zum Ortsrand von 500 m zugrunde. Der Wert für Forst bezieht sich auf Mischwald.

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

**Zum Beispiel:**

$$\frac{2,10}{\text{A 55}}$$

**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 nicht enthalten.

**4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW**

Die Bodenrichtwertkarte steht im Internet unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) kostenlos zur Verfügung.

Zusätzlich sind die Bodenrichtwerte auch im Geoportal des Kreises Lippe unter <https://geoportal.kreislippe.de> kostenlos einzusehen.

**4.7.3 Bodenrichtwertübersichten****Wohnbauflächen für individuellen Wohnungsbau**

Stadt/Gemeinde	Grundstückswert [€/m <sup>2</sup> ]		
	Lage		
	gute	mittlere	mäßige
Augustdorf	245	200	170
Bad Salzuflen	300	185	140
Barntrup	125	95	65
Blomberg	175	100	60
Detmold	275	190	135
Dörentrup	125	90	65
Extertal	75	65	44
Horn-Bad Meinberg	130	85	60
Kalletal	130	80	60
Lage	230	185	130
Lemgo	280	185	120
Leopoldshöhe	255	220	135
Lügde	125	80	46
Oerlinghausen	290	255	160
Schieder-Schwalenberg	85	70	49
Schlangen	235	195	145

Die angegebenen Werte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreies Bauland.

**Wohnbauflächen für mehrgeschossigen Wohnungsbau**

Stadt/Gemeinde	Grundstückswert [€/m <sup>2</sup> ]		
	Lage		
	gute	mittlere	mäßige
Augustdorf	280		185
Bad Salzuflen	400	280	200
Barntrup			
Blomberg		100	100
Detmold	315	290	160
Dörentrup			
Extertal		65	
Horn-Bad Meinberg		100	60
Kalletal	115		
Lage	215	210	160
Lemgo		250	195
Leopoldshöhe	245	230	155
Lügde		85	60
Oerlinghausen	385	285	175
Schieder-Schwalenberg		65	
Schlangen		220	

Die angegebenen Werte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreies Bauland.

**Gewerbliche Bauflächen**

Stadt/Gemeinde	Grundstückswert [€/m <sup>2</sup> ]		
	Lage		
	gute	mittlere	mäßige
Augustdorf		85	
Bad Salzuflen	90	70	55
Barntrup		30	20
Blomberg		40	20
Detmold	75	70	70
Dörentrup			20
Extertal		45	25
Horn-Bad Meinberg	95	40	20
Kalletal		25	20
Lage	95	80	70
Lemgo	75	55	45
Leopoldshöhe		95	60
Lügde		35	20
Oerlinghausen		100	80
Schieder-Schwalenberg			15
Schlangen		80	45

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.

#### 4.7.4 Umrechnungskoeffizienten

##### Individueller Wohnungsbau

Beschreibung der untersuchten Daten

<b>Merkmal</b>	<b>von</b>	<b>bis</b>
Jahr	2015	2019
Lagewert	20	410
Baugrundstücksfläche	250 m <sup>2</sup>	1.500 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	11 €/m <sup>2</sup>	438 €/m <sup>2</sup>
Lage im Erschließungssystem	Binnengrundstück Eckgrundstück Kopfgrundstück Reihengrundstück Zweifrontengrundstück	
Art der baulichen Nutzung	Wohnbauland, Mischgebiet	
Grundstückszuschnitt	Regelmäßig Unregelmäßig Stark unregelmäßig	
Baulücke	Ja Nein	
Anzahl der Kauffälle	1245	

##### Lagewert

Lagewert des Bodenrichtwertes	100
Lageanpassungsfaktor	0,9
Lagewert des Bewertungsgrundstücks	90

Weiteres zum Lagewert siehe unter Nr. 8.3 Lagewert.

Weiteres zum Baugrundstücksfläche siehe unter Nr. 8.4 Baugrundstücksfläche.

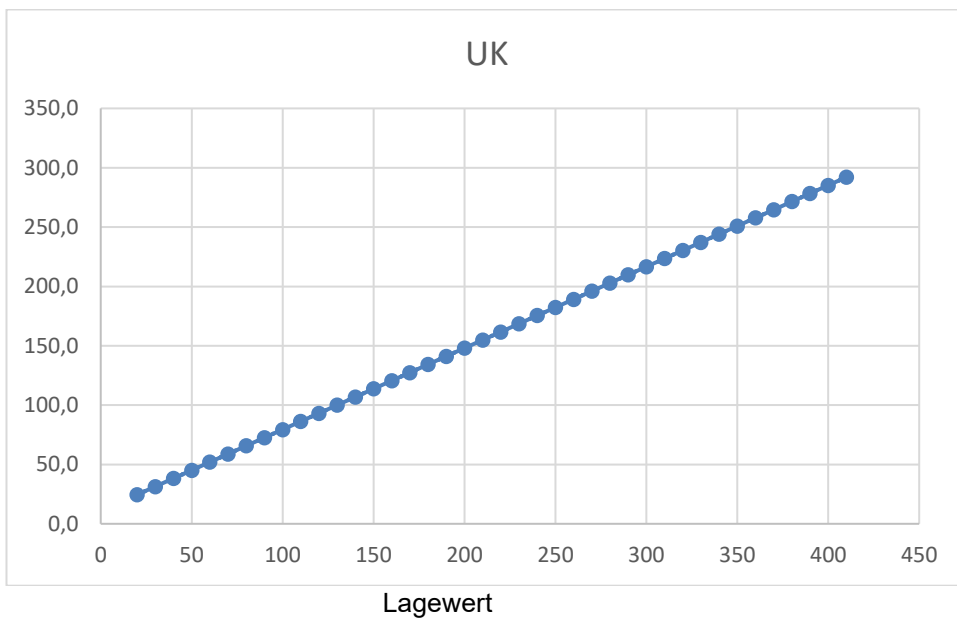
<i>Regressions-Statistik</i>	
Multipler Korrelationskoeffizient	0,960
Bestimmtheitsmaß	0,922
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,922
Standardfehler	15,60
Relativer Standardfehler	13 %
Beobachtungen	1125



Umrechnungskoeffizienten (UK) für die Lage:

Lagewert	UK
20	24,5
30	31,4
40	38,3
50	45,1
60	52,0
70	58,8
80	65,7
90	72,6
100	79,4
110	86,3
120	93,1
130	100,0
140	106,9
150	113,7
160	120,6
170	127,4
180	134,3
190	141,2
200	148,0
210	154,9

Lagewert	UK
220	161,7
230	168,6
240	175,5
250	182,3
260	189,2
270	196,0
280	202,9
290	209,8
300	216,6
310	223,5
320	230,3
330	237,2
340	244,1
350	250,9
360	257,8
370	264,6
380	271,5
390	278,4
400	285,2
410	292,1



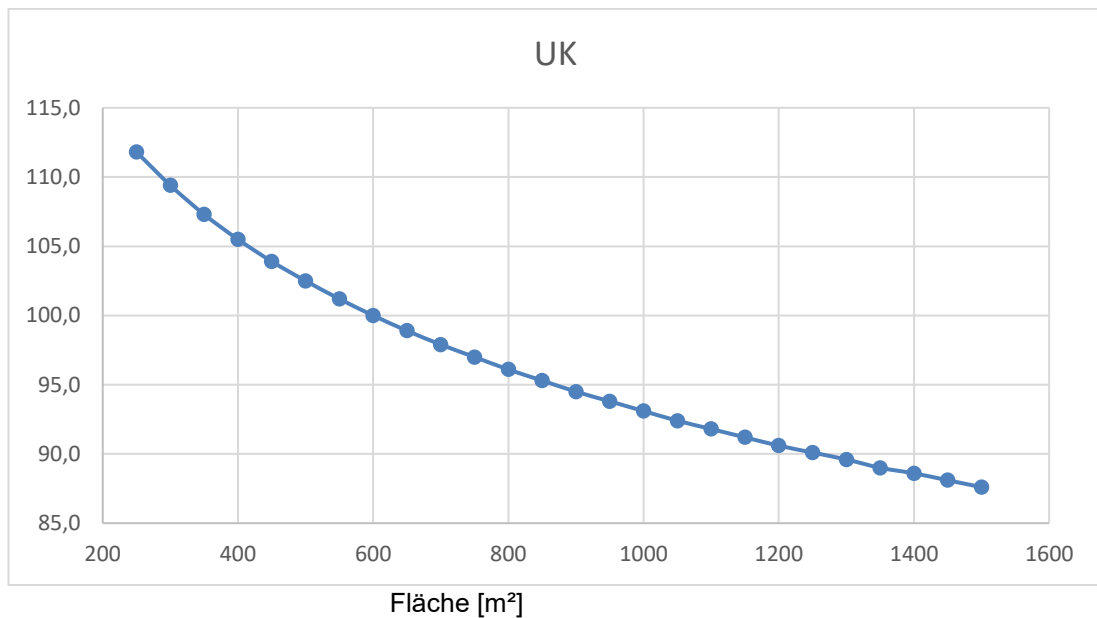
Die Umrechnungskoeffizienten folgen der Regressionsfunktion:

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
Konstante	10,817
Lagewert	0,686

Umrechnungskoeffizienten für die Baugrundstücksfläche:

Fläche [m <sup>2</sup> ]	UK
250	111,8
300	109,4
350	107,3
400	105,5
450	103,9
500	102,5
550	101,2
600	100,0
650	98,9
700	97,9
750	97,0
800	96,1
850	95,3

Fläche [m <sup>2</sup> ]	UK
900	94,5
950	93,8
1000	93,1
1050	92,4
1100	91,8
1150	91,2
1200	90,6
1250	90,1
1300	89,5
1350	89,0
1400	88,5
1450	88,1
1500	87,6



Die Umrechnungskoeffizienten folgen der Regressionsfunktion:

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
Konstante	186,49
Natürlicher Log (ln) der Fläche	-13,52

### 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:

Art der baulichen Nutzung	Umrechnungskoeffizient
Wohnbauland	100
Mischgebiet	104

### Berücksichtigung des Grundstückszuschnitts

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

Grundstückszuschnitt	Umrechnungskoeffizient
regelmäßig	100
unregelmäßig	100
stark unregelmäßig	94

### Berücksichtigung der Baulückeneigenschaft

Baulücke	Umrechnungskoeffizient
Nein	100
Ja	108

### Rechenvorschrift

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

Beispiel:

Bodenrichtwert (W I-II 600)	110
Lagewert zum Richtwert	100
Lagewert der Bewertungsfläche	90
Baugrundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	500
Nutzungsart	Mischnutzung
Zuschnitt	unregelmäßig
Baulücke	ja

### Anpassung an Bewertungsgrundstück

Merkmal		Faktor
Lage	(UK 72,6 / UK 79,4)	0,914
Baugrundstücksfläche	(UK 102,5 / UK 100) x	1,025
Nutzungsart	(UK 104,0 / UK 100) x	1,04
Zuschnitt	(UK 100,0 / UK 100) x	1,00
Baulücke	(UK 108,0 / UK 100) x	1,08
Gesamtfaktor		1,052

## Grundstücke für den Geschosswohnungsbau

In dieses Segment fallen Grundstücke für Mehrfamilienhäuser. 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

<b>Merkmal</b>	<b>von</b>	<b>bis</b>
Jahr	2015	2019
Lagewert	60	410
Baugrundstücksfläche	300 m <sup>2</sup>	2.500 m <sup>2</sup>
wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	0,4	1,6
Kaufpreis	70 €/m <sup>2</sup>	512 €/m <sup>2</sup>
Art der baulichen Nutzung	Wohnbauland, Mischgebiet	
Baulücke	Ja Nein	
Grundstückszuschnitt	Regelmäßig Unregelmäßig Stark unregelmäßig	
Anzahl der Kauffälle	84	

### Lagewert

Lagewert des Bodenrichtwertes	200
Lageanpassungsfaktor	0,9
Lagewert des Bewertungsgrundstücks =	180

Weiteres zum Lagewert siehe unter Nr. 8.3 Lagewert.

Weiteres zum Baugrundstücksfläche siehe unter Nr. 8.4 Baugrundstücksfläche.

Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) wird nach § 16 Abs. 4 ImmoWertV berechnet.

Wertrelevante Geschossfläche nach rechtlich zulässiger Bebauung:

Geschossfläche EG	200	m <sup>2</sup>
Geschossfläche OG	200	m <sup>2</sup>
Geschossfläche DG (75 % vom OG)	150	m <sup>2</sup>
Summe	550	m <sup>2</sup>
Baulandfläche des Grundstücks	1000	m <sup>2</sup>
WGFZ	0,55	

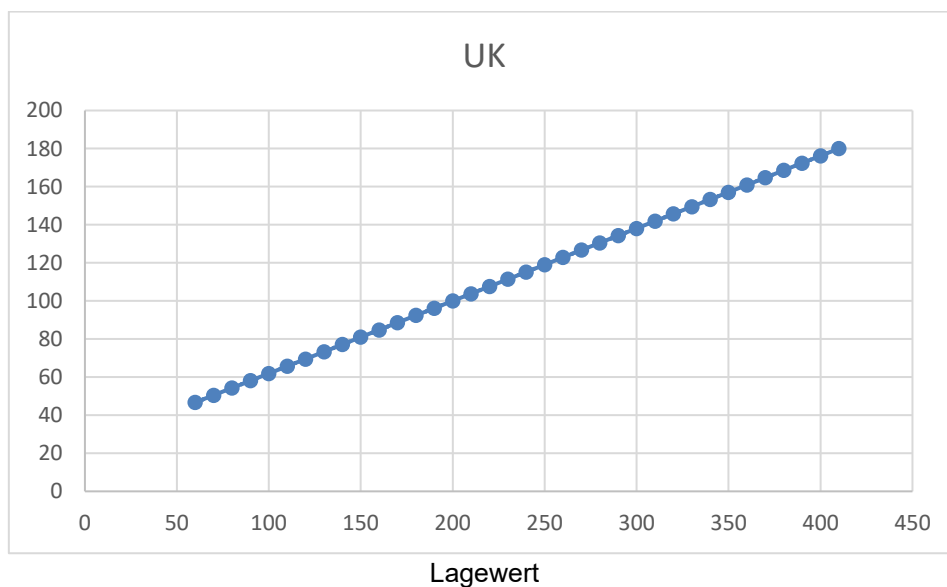
Der Ansatz der Geschossfläche im DG erfolgt nur, wenn planungs- und baurechtlich im DG Wohnfläche geschaffen werden kann.

<i>Regressions-Statistik</i>	
Multipler Korrelationskoeffizient	0,846
Bestimmtheitsmaß	0,716
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,696
Standardfehler	39,28
Relativer Standardfehler	22 %
Beobachtungen	79

Umrechnungskoeffizienten für die Lage:

Lagewert	UK
60	46,7
70	50,5
80	54,3
90	58,1
100	61,9
110	65,7
120	69,5
130	73,3
140	77,1
150	81,0
160	84,8
170	88,6
180	92,4
190	96,2
200	100,0
210	103,8
220	107,6
230	111,4

Lagewert	UK
240	115,2
250	119,0
260	122,9
270	126,7
280	130,5
290	134,3
300	138,1
310	141,9
320	145,7
330	149,5
340	153,3
350	157,1
360	160,9
370	164,8
380	168,6
390	172,4
400	176,2
410	180,0



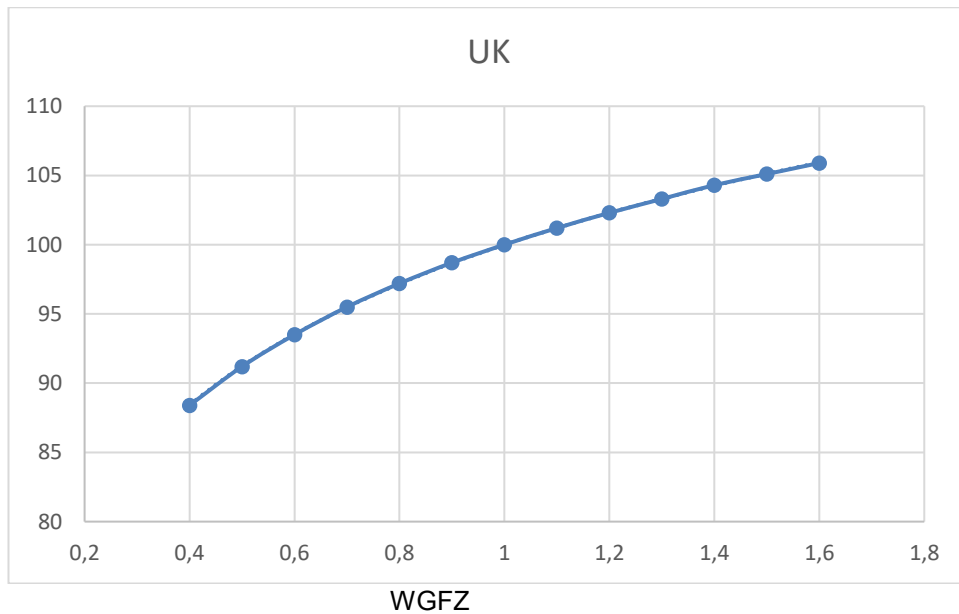
Die Umrechnungskoeffizienten folgen der Regressionsfunktion:

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
Konstante	23,822
Lagewert	0,3809

Umrechnungskoeffizienten für die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ):

WGFZ	Umrechnungskoeffizient
0,4	88,4
0,5	91,2
0,6	93,5
0,7	95,5
0,8	97,2
0,9	98,7
1,0	100

WGFZ	Umrechnungskoeffizient
1,1	101,2
1,2	102,3
1,3	103,3
1,4	104,3
1,5	105,1
1,6	105,9



Die Umrechnungskoeffizienten folgen der Regressionsfunktion:

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
Konstante	99,995
Natürlicher Log (ln) der WGFZ	12,652

### Rechenvorschrift

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

Beispiel:

Bodenrichtwert (W II-III 0,8)	210
Lagewert zum Richtwert	200
Lagewert der Bewertungsfläche	180
WGFZ	1,2

### Anpassung an Bewertungsgrundstück

<b>Merkmal</b>		<b>Faktor</b>
Lage	(UK 92,4 / UK 100)	0,924
WGFZ	(UK 102,3 / UK 97,2) x	1,052
Gesamtfaktor		0,972

## Grundstücke für andere Geschossbauten

In Innenstädten und Kerngebieten liegende unbebaute Grundstücke mit gemischter, hauptsächlich tertiärer gewerblicher Nutzung und reiner tertiärer gewerblicher Nutzung wurden in sehr geringem Umfang verkauft. Umrechnungskoeffizienten konnten daher nicht abgeleitet werden. Für die Ermittlung der Bodenrichtwerte werden die GFZ-Umrechnungskoeffizienten aus der Anlage 11 der WertR 2006 verwendet.

## Land- und forstwirtschaftliche Flächen

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

### Ackerland

Beschreibung der untersuchten Daten

<b>Merkmal</b>	<b>von</b>	<b>bis</b>
Jahr	2015	2019
Lagewert	1,8	4,9
Fläche [ha]	0,25	20,0
Bodengüte (Ackerzahl)	20	85
Entfernung zum Ortsrand [km]	0,02	2,0
Käufer = Landwirt	ja	nein
Verpachtung	ja	nein
Kaufpreis	0,34 €/m <sup>2</sup>	5,00 €/m <sup>2</sup>
Anzahl der Kauffälle	413	

### Lagewert

Lagewert des Bodenrichtwertes	2,00
Lageanpassungsfaktor	0,9
Lagewert des Bewertungsgrundstücks =	1,80

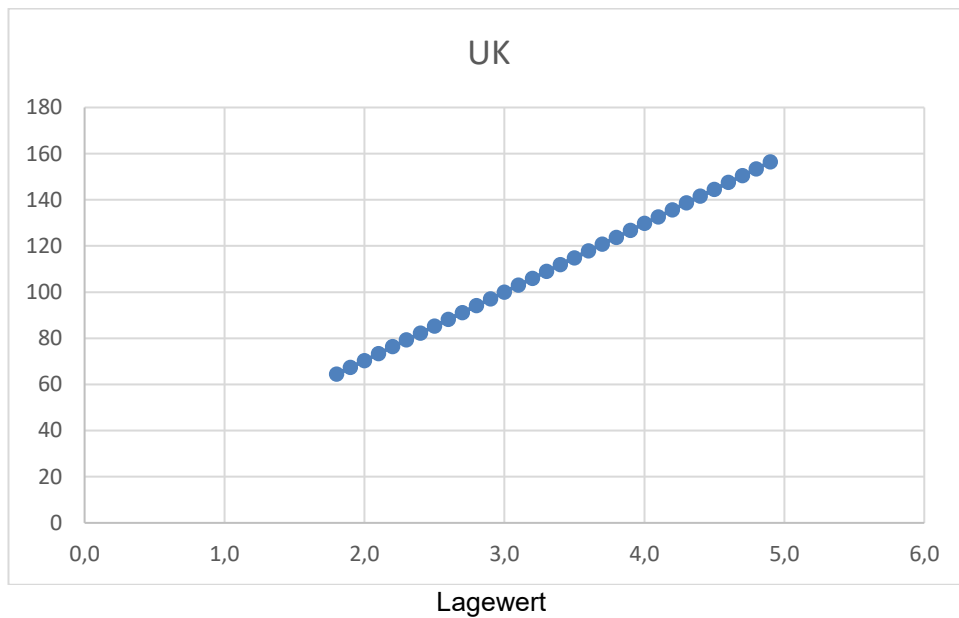
Weiteres zum Lagewert siehe unter Nr. 8.3.

<i>Regressions-Statistik</i>	
Multipler Korrelationskoeffizient	0,794
Bestimmtheitsmaß	0,631
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,626
Standardfehler	0,608
Relativer Standardfehler	22 %
Beobachtungen	401

Umrechnungskoeffizienten für die Lage:

Lagewert	UK
1,8	64,4
1,9	67,4
2,0	70,3
2,1	73,3
2,2	76,3
2,3	79,2
2,4	82,2
2,5	85,2
2,6	88,1
2,7	91,1
2,8	94,1
2,9	97,0
3,0	100,0
3,1	103,0
3,2	105,9
3,3	108,9

Lagewert	UK
3,4	111,9
3,5	114,8
3,6	117,8
3,7	120,8
3,8	123,7
3,9	126,7
4,0	129,7
4,1	132,6
4,2	135,6
4,3	138,6
4,4	141,5
4,5	144,5
4,6	147,5
4,7	150,4
4,8	153,4
4,9	156,4



Die Umrechnungskoeffizienten folgen der Regressionsfunktion:

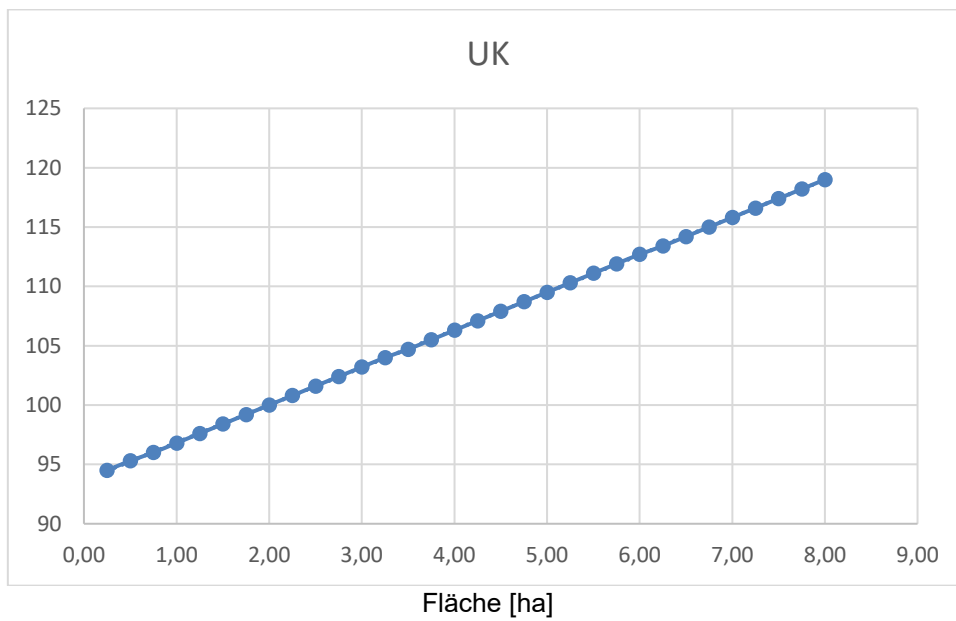
<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
Konstante	10,999
Lagewert	29,667



Umrechnungskoeffizienten für die Fläche:

Fläche [ha]	UK
0,25	94,5
0,50	95,3
0,75	96,0
1,00	96,8
1,25	97,6
1,50	98,4
1,75	99,2
2,00	100,0
2,25	100,8
2,50	101,6
2,75	102,4
3,00	103,2
3,25	104,0
3,50	104,7
3,75	105,5
4,00	106,3

Fläche [ha]	UK
4,25	107,1
4,50	107,9
4,75	108,7
5,00	109,5
5,25	110,3
5,50	111,1
5,75	111,9
6,00	112,7
6,25	113,4
6,50	114,2
6,75	115,0
7,00	115,8
7,25	116,6
7,50	117,4
7,75	118,2
8,00	119,0

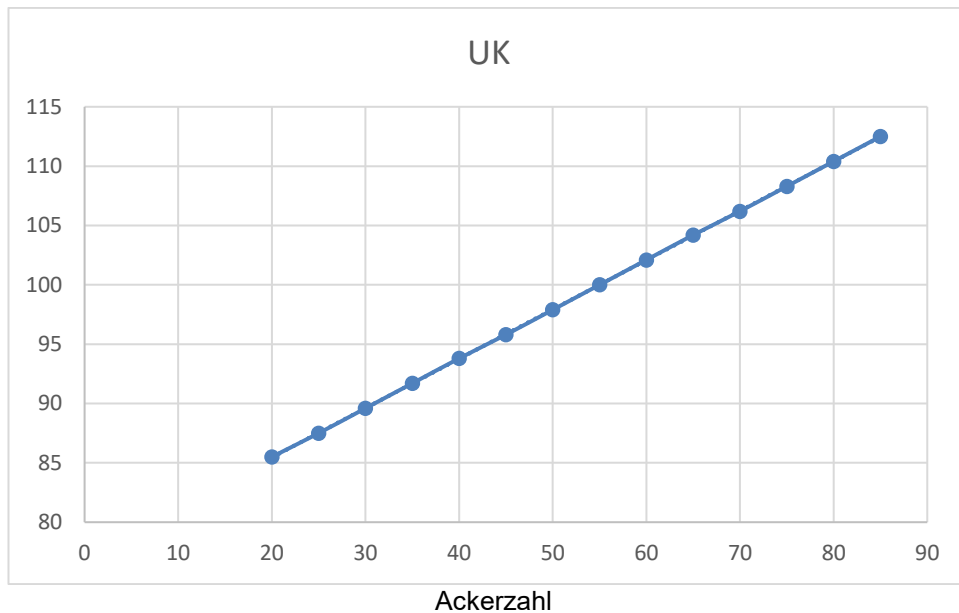


Die Umrechnungskoeffizienten folgen der Regressionsfunktion:

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
Konstante	93,673
Fläche [ha]	3,1634

Umrechnungskoeffizienten für die Bodengüte:

Ackerzahl	UK
20	85,4
25	87,5
30	89,6
35	91,7
40	93,8
45	95,8
50	97,9
55	100,0
60	102,1
65	104,1
70	106,2
75	108,3
80	110,4
85	112,4



Die Umrechnungskoeffizienten folgen der Regressionsfunktion:

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
Konstante	77,14
Ackerzahl	0,4157

## Rechenvorschrift

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

Beispiel:

Bodenrichtwert (A 55 2,0 ha)	2,10
Lagewert zum Richtwert	2,0
Lagewert der Bewertungsfläche	1,8
Fläche [ha]	6,50
Ackerzahl	60

## Anpassung an Bewertungsgrundstück

Merkmal			Faktor
Lage	(UK 64,4 / UK 70,3)		0,916
Fläche	(UK 114,2 / UK 100)	x	1,142
Ackerzahl	(UK 102,1 / UK 100)	x	1,021
Gesamtfaktor			1,068

## Grünland

Beschreibung der untersuchten Daten

Merkmal	von	bis
Jahr	2015	2019
Lagewert	1,1	3,0
Entfernung zum Ortsrand	0,01 km	1,83 km
Fläche	0,25 ha	4,42 ha
Grünlandzahl	15	75
Verpachtung	ja	nein
Käufer = Landwirt	Ja	nein
Kaufpreis	0,31 €/m <sup>2</sup>	6,09 €/m <sup>2</sup>
Anzahl der Kauffälle	163	

## Lagewert

Lagewert des Bodenrichtwertes	2,00
Lageanpassungsfaktor	0,9
Lagewert des Bewertungsgrundstücks =	1,8

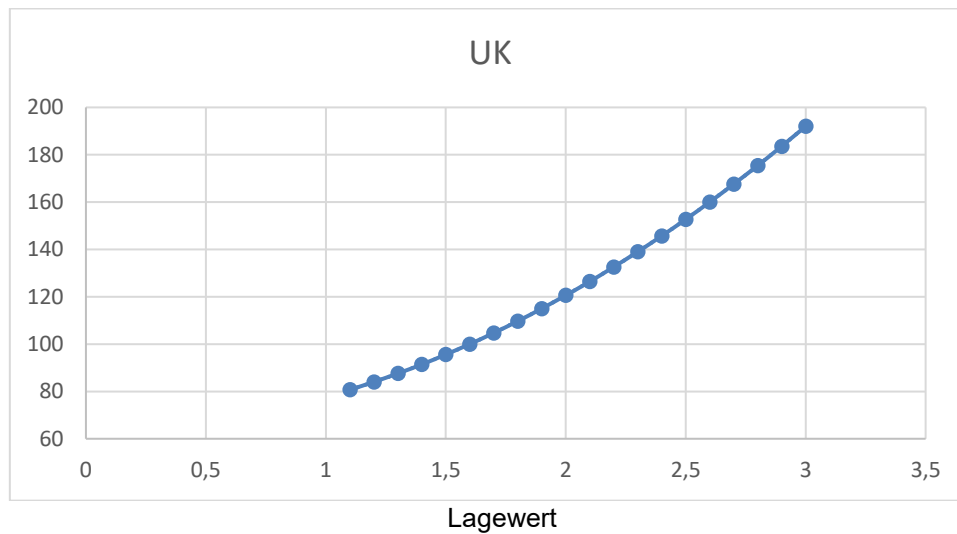
Weiteres zum Lagewert siehe unter Nr. 8.3.

<i>Regressions-Statistik</i>	
Multipler Korrelationskoeffizient	0,634
Bestimmtheitsmaß	0,403
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,395
Standardfehler	0,556
Relativer Standardfehler	35 %
Beobachtungen	156

Umrechnungskoeffizienten für die Lage:

Lagewert	UK
1,1	80,7
1,2	84,0
1,3	87,6
1,4	91,4
1,5	95,6
1,6	100,0
1,7	104,7
1,8	109,7
1,9	115,0
2,0	120,6

Lagewert	UK
2,1	126,4
2,2	132,6
2,3	139,0
2,4	145,7
2,5	152,7
2,6	160,0
2,7	167,6
2,8	175,4
2,9	183,6
3,0	192,0



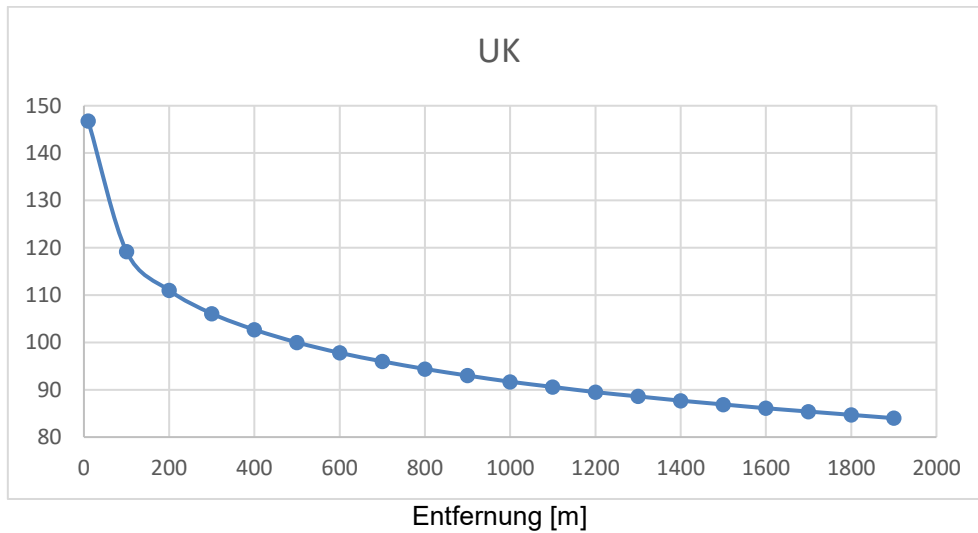
Die Umrechnungskoeffizienten folgen der Regressionsfunktion:

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
Konstante	63,436
Lagewert	-0,00942
Lagewert <sup>2</sup>	14,289

Umrechnungskoeffizienten für die Entfernung zum Ortsrand:

Entfernung [m]	UK
10	146,8
100	119,2
200	111
300	106,1
400	102,7
500	100,0
600	97,8
700	96,0
800	94,4
900	93,0

Entfernung [m]	UK
1000	91,7
1100	90,6
1200	89,5
1300	88,6
1400	87,7
1500	86,9
1600	86,1
1700	85,4
1800	84,7
1900	84,0



Die Umrechnungskoeffizienten folgen der Regressionsfunktion:

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
Konstante	174,32
Natürlicher Log (ln) der Entfernung	-11,96

**Rechenvorschrift**

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

Beispiel:

Bodenrichtwert (GR 500 m)	2,10
Lagewert zum Richtwert	2,0
Lagewert der Bewertungsfläche	1,8
Entfernung zum Ortsrand [m]	400

**Anpassung an Bewertungsgrundstück**

<b>Merkmal</b>		<b>Faktor</b>
Lage	(UK 109,7 / UK 120,6)	0,910
Entfernung zum Ortsrand	(UK 102,7 / UK 100) x	1,027
Gesamtfaktor		0,935

## Wald (Forst)

Beschreibung der untersuchten Daten

Merkmal	von	bis
Jahr	2015	2019
Lagewert	1,0	1,7
Fläche	2.500 m <sup>2</sup>	117.000 m <sup>2</sup>
Aufwuchs	Laubwald Nadelwald Mischwald	
Kaufpreis	0,32 €/m <sup>2</sup>	4,67 €/m <sup>2</sup>
Anzahl der Kauffälle	120	

### Lagewert

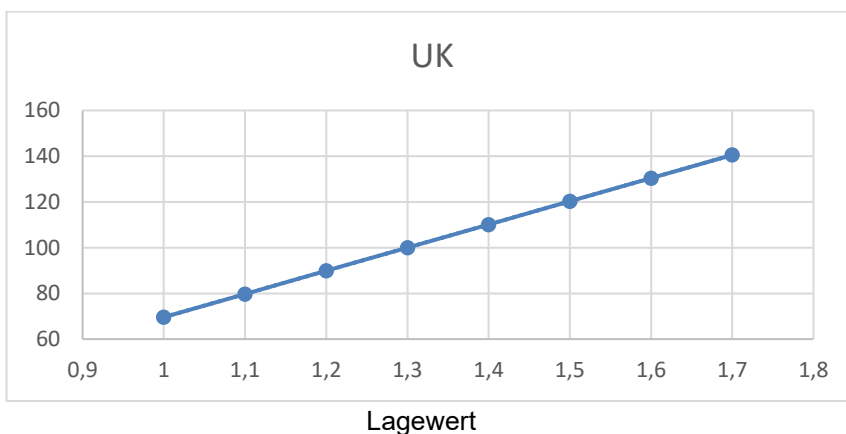
Lagewert des Bodenrichtwertes	1,5
Lageanpassungsfaktor	0,9
Lagewert des Bewertungsgrundstücks =	1,35

Weiteres zum Lagewert siehe unter Nr. 8.3 Lagewert.

<i>Regressions-Statistik</i>	
Multipler Korrelationskoeffizient	0,643
Bestimmtheitsmaß	0,4413
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,401
Standardfehler	0,353
Relativer Standardfehler	26 %
Beobachtungen	106

Umrechnungskoeffizienten für die Lage:

Lagewert	UK
1	69,6
1,1	79,7
1,2	89,9
1,3	100,0
1,4	110,1
1,5	120,3
1,6	130,4
1,7	140,5



Die Umrechnungskoeffizienten folgen der Regressionsfunktion:

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
Konstante	-31,721
Lagewert	101,32

**Korrekturwerte für den Aufwuchs:**

<b>Art</b>	<b>Korrekturwert</b>
Nadelwald	0,00 €/m <sup>2</sup>
Mischwald	0,00 €/m <sup>2</sup>
Laubwald	+0,35 €/m <sup>2</sup>

### 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 )	1,60
Lagewert zum Richtwert	1,5
Lagewert der Bewertungsfläche	1,3
Aufwuchs	Laubwald

### Anpassung an Bewertungsgrundstück

<b>Merkmal</b>	<b>Faktor</b>
Lage	(UK 100,0 / UK 120,3) 0,831
Zwischenwert	(1,60 x 0,831) = 1,33
Zuschlag für Aufwuchs	+ 0,35
Wert	1,68

### Hinweis:

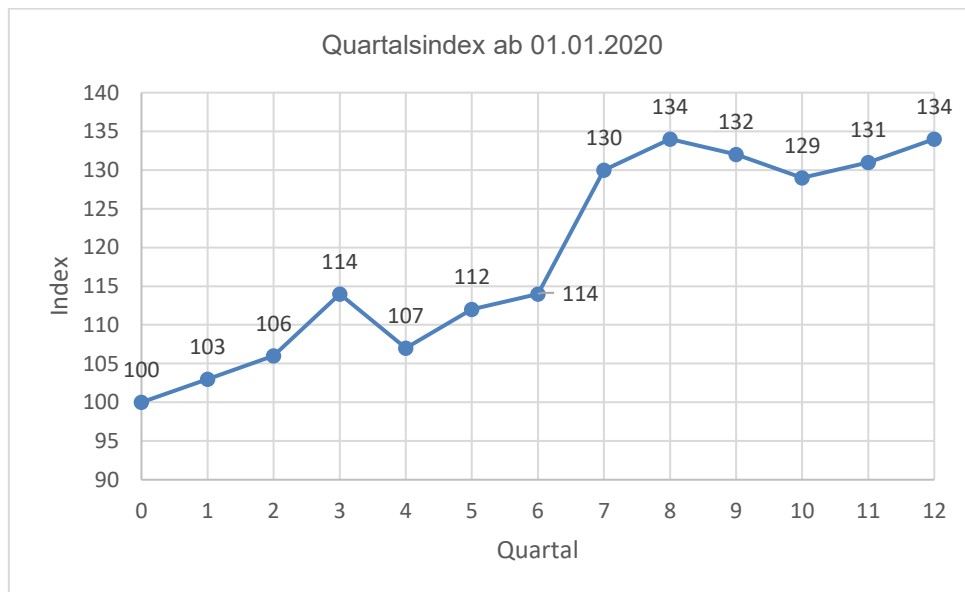
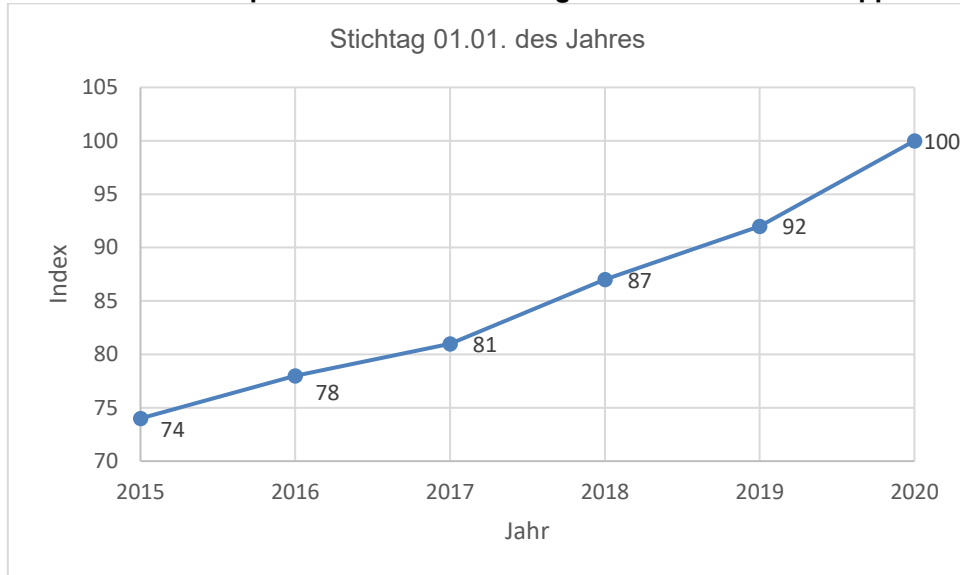
Seit dem Stichtag 01.01.2021 werden die Bodenrichtwerte für Wald nur noch mit dem Bodenwert, also ohne Aufwuchs, ermittelt. Die Umrechnungskoeffizienten können nur noch für Vergleichspreise mit Aufwuchs angewandt werden.

## 4.7.5 Indexreihen

### Wohnbauland

Aufgrund von Kaufpreisen wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2020 = 100 eine Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland mit individuellem Wohnungsbau entwickelt:

**Baulandpreisindex für Wohnbaugrundstücke im Kreis Lippe**



Quartal:

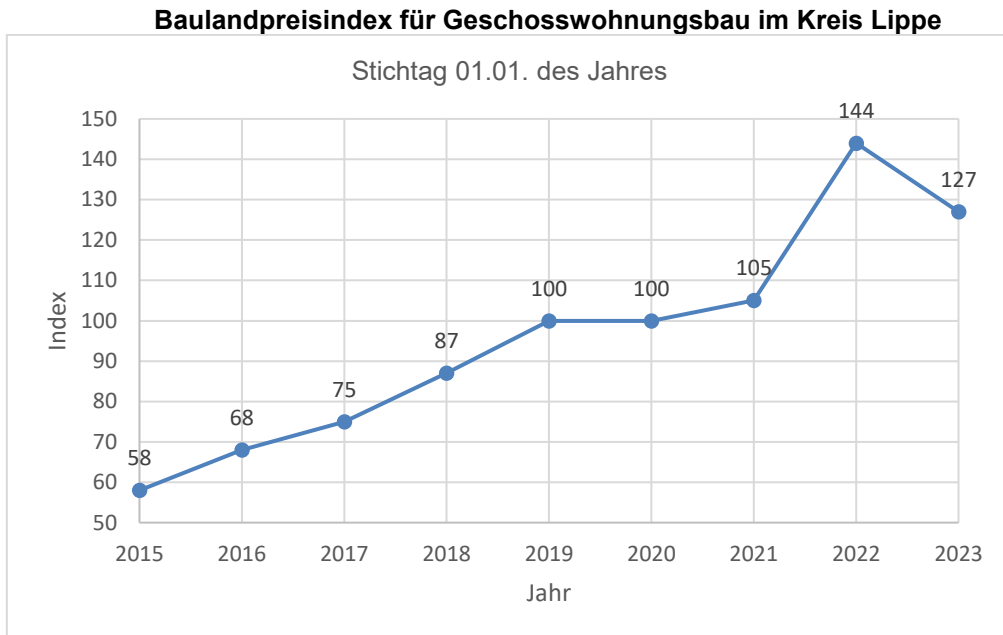
0 = 1.1.2020; 1 = 15.2.2020; 2 = 15.5.2020; 3 = 15.8.2020; 4 = 15.11.2020; ... 12=15.11.2022

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. Die Indexreihe ist bis 2020 mit Hilfe der multiplen Regression abgeleitet. Die Fortschreibung erfolgte auf der Grundlage von normierten Kaufpreisen.



### Geschosswohnungsbau

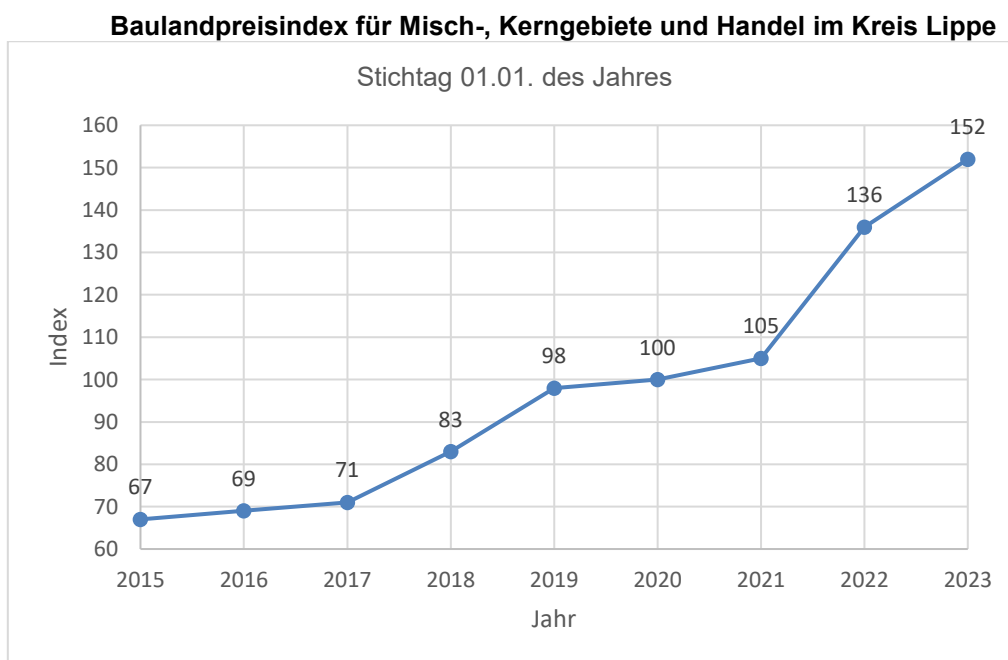
Aufgrund von Kaufpreisen wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2020 = 100 eine Bodenpreisindexreihe für Geschosswohnungsbau entwickelt:



Der Baulandpreisindex gibt eine gemittelte Preisentwicklung wieder. Die Indexreihe ist bis 2020 mit Hilfe der multiplen Regression abgeleitet. Die Fortschreibung erfolgte auf der Grundlage von normierten Kaufpreisen. Für den Index 2022 und 2023 lagen jeweils 6 Kauffälle vor.

### Misch-, Kerngebiete und Handel

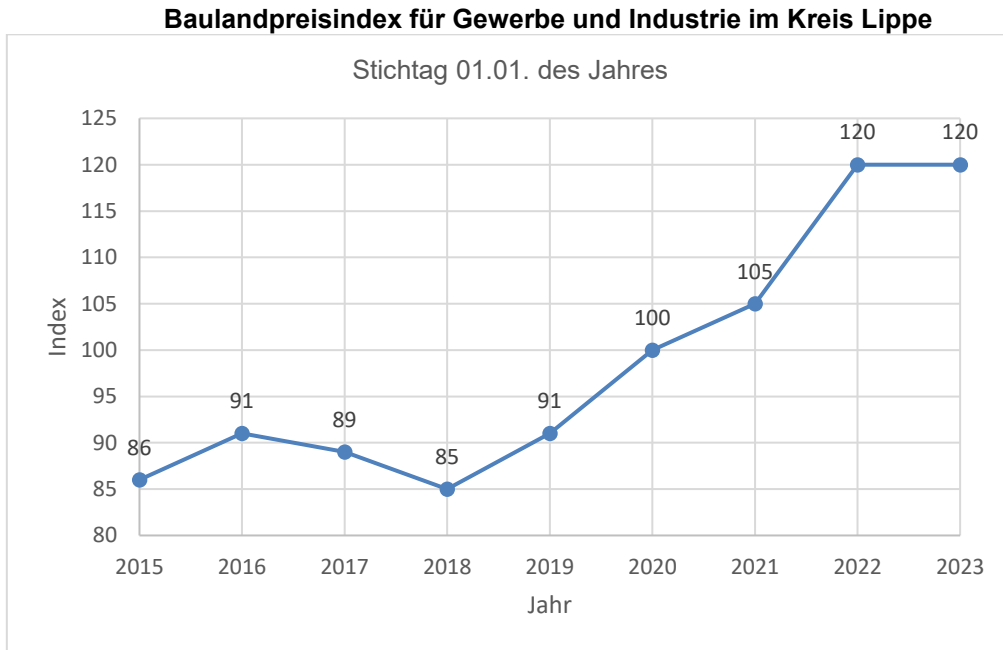
Aufgrund von Kaufpreisen wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2020 = 100 eine Bodenpreisindexreihe entwickelt:



Der Baulandpreisindex gibt eine gemittelte Preisentwicklung wieder. Die Datenbasis für die Indexreihe ist gering. Der Index ist aus Kauffällen über den Basiswert abgeleitet. Für den Index 2022 lagen 7 Kauffälle vor, für den Index 2023 waren es 9 Kauffälle.

## Gewerbe und Industrie

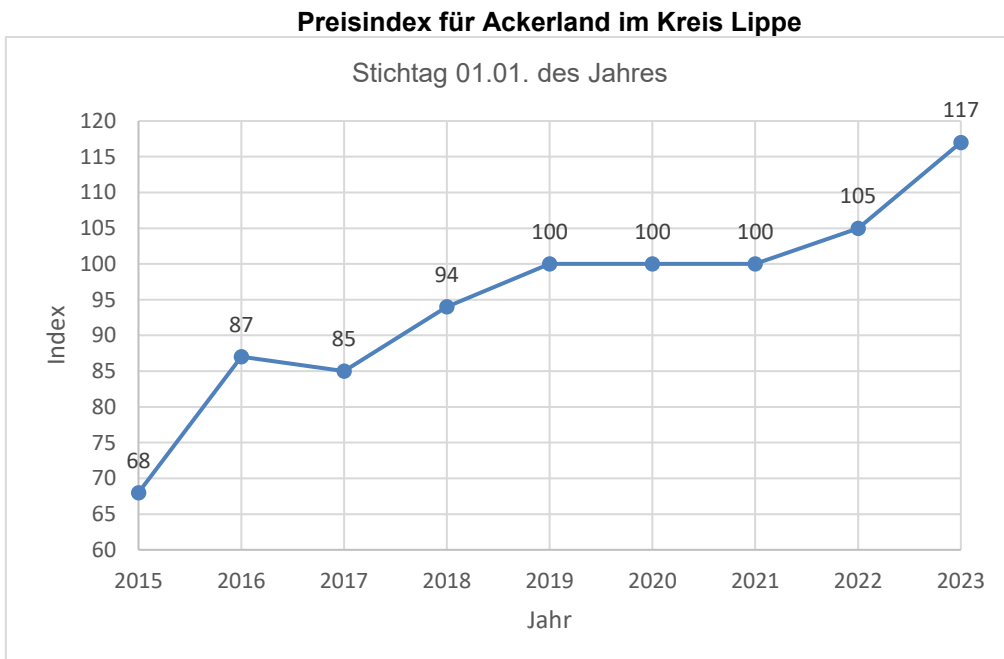
Aufgrund von Kaufpreisen wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2020 = 100 eine Bodenpreisindexreihe für Gewerbe und Industriegrundstücke entwickelt:



Der Baulandpreisindex gibt eine gemittelte Preisentwicklung wieder. Die Datenbasis für die Indexreihe ist gering. Der Index ist aus Kauffällen über den Basiswert abgeleitet.

## Ackerland

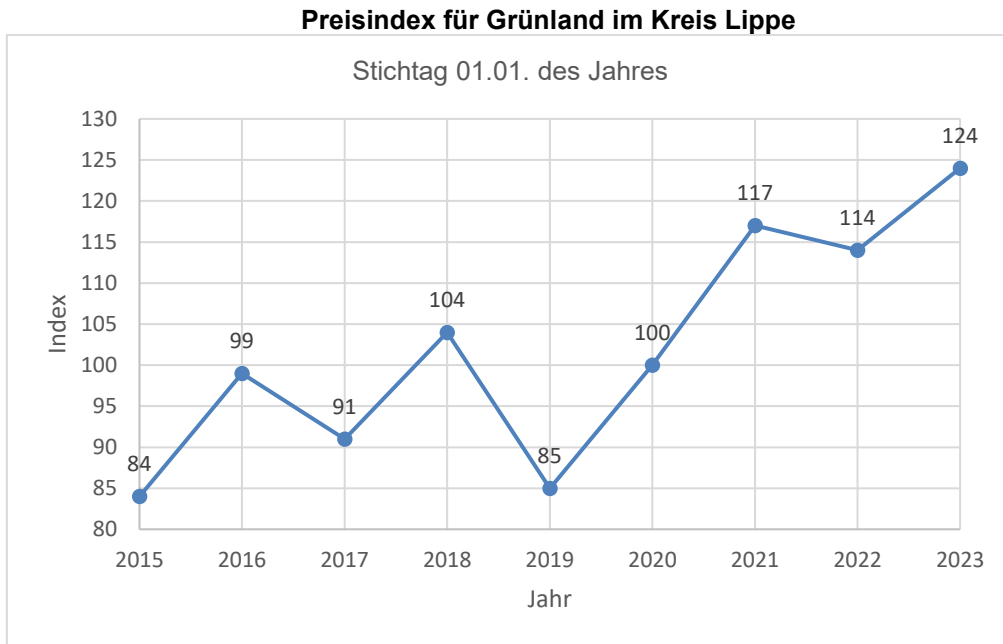
Aufgrund der sich aus den Kaufpreisen ergebenden Richtwertveränderung wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2020 = 100 eine Bodenpreisindexreihe für Ackerland entwickelt:



Der Ackerlandpreisindex gibt eine gemittelte Preisentwicklung über das Kreisgebiet wieder. Die Indexreihe ist bis 2020 mit Hilfe der multiplen Regression abgeleitet. Die Fortschreibung erfolgte auf der Grundlage von normierten Kaufpreisen.

**Grünland**

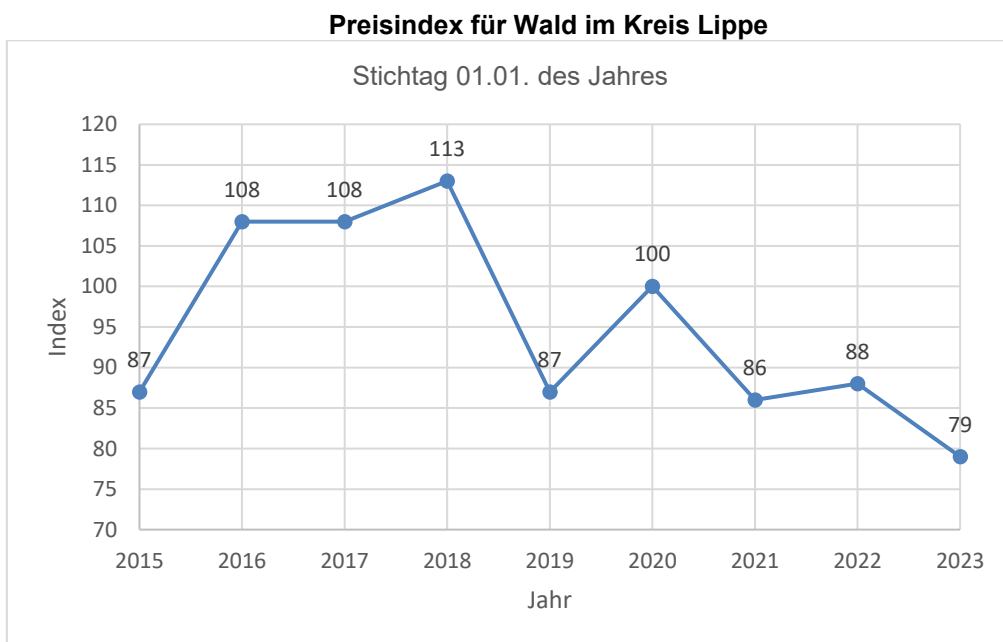
Aufgrund von Kaufpreisen wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2020 = 100 eine Bodenpreisindexreihe für Grünland entwickelt:



Der Grünlandpreisindex gibt eine gemittelte Preisentwicklung wieder. Die Datenbasis für die Indexreihe ist gering. Der Index war in der Regressionsanalyse (2015 bis 2020) nicht signifikant. Die Fortschreibung erfolgte auf der Grundlage von normierten Kaufpreisen.

**Wald**

Aufgrund von Kaufpreisen wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2020 = 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 war in der Regressionsanalyse (2015 bis 2020) nicht signifikant. Die Fortschreibung erfolgte auf der Grundlage von normierten Kaufpreisen.

## 5 Bebaute Grundstücke

### 5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
2021	1.210	105,52	329,53
2022	986	90,69	292,54
Veränderung	- 19 %	- 14 %	- 11 %

Aufteilung des Jahres 2022 auf die Städte und Gemeinden

Gemeinde	Anzahl d. Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]	Ø Gesamtkaufpreis [€]
Augustdorf	20	2,10	7,36	368.000
Bad Salzuflen	134	11,05	46,19	345.000
Barntrup	24	2,00	5,10	213.000
Blomberg	52	3,61	10,68	205.000
Detmold	194	15,87	65,14	336.000
Dörentrup	30	3,45	6,68	223.000
Extertal	52	6,86	9,90	190.000
Horn-Bad Meinberg	63	5,59	15,96	253.000
Kalletal	52	6,03	10,64	205.000
Lage	96	9,43	30,56	318.000
Lemgo	96	9,90	29,76	310.000
Leopoldshöhe	57	5,90	22,74	399.000
Lügde	24	1,62	3,99	166.000
Oerlinghausen	44	3,66	16,68	379.000
Schieder-Schwalenberg	28	2,08	5,01	179.000
Schlangen	20	1,54	6,17	309.000

### 5.1.1 Durchschnittspreise

#### Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Alters- klasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücks- fläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Preis/m <sup>2</sup> - Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Gesamt- kaufpreis [€]
2010-2021	27	614	157	3.252,38	499.355,56
1995-2009	43	566	151	2.674,12	398.304,65
1975-1994	82	623	155	2.392,40	357.423,13
1950-1974	184	631	150	1.837,70	264.141,85
1920-1949	0			0,00	0,00
bis 1919	8	531	186	848,86	143.000,00

Berücksichtigt wurden Objekte mit einer Grundstücksgröße von 350 – 800 m<sup>2</sup>.

#### Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Alters- klasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücks- fläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Preis/m <sup>2</sup> - Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Gesamt- kaufpreis [€]
2010-2021	5	343	133	3.445,64	450.100,00
1995-2009	15	345	118	2.640,96	308.360,00
1975-1994	42	381	127	2.225,51	276.948,81
1950-1974	26	371	120	1.722,58	205.546,15
bis 1949	0			0,00	0,00

Berücksichtigt wurden Objekte mit einer Grundstücksgröße von 250 – 500 m<sup>2</sup>.

#### Reihenmittelhäuser

Alters- klasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücks- fläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Preis/m <sup>2</sup> - Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Gesamt- kaufpreis [€]
2010-2021	5	343	133	3.445,64	450.100,00
1995-2009	15	345	118	2.640,96	308.360,00
1975-1994	42	381	127	2.225,51	276.948,81
1950-1974	26	371	120	1.722,58	205.546,15
bis 1949	0			0,00	0,00

Berücksichtigt wurden Objekte mit einer Grundstücksgröße von 150 – 300 m<sup>2</sup>.

## 5.1.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

### Rohertragsfaktoren

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.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser werden keine Rohertragsfaktoren abgeleitet.

### Immobilienrichtwerte

Gemäß § 38 GrundWertVO NRW hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold für Ein- und Zweifamilienhäuser Immobilienrichtwerte ermittelt. Die Immobilienrichtwerte sind eine Orientierung über die vorhandenen Wertverhältnisse. Die Richtwerte beziehen sich auf den Quadratmeter Wohnfläche. In diesem Wert ist der Bodenwertanteil enthalten. Nicht enthalten sind Nebengebäude sowie eventuell vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Baumängel und Bauschäden). Mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten lassen sich die Immobilienrichtwerte in Richtung des individuellen Objektes anpassen, sodass eine individuelle Wertermittlung möglich ist. Die Immobilienrichtwerte sind im Internet unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) und unter <https://geoportal.kreislippe.de/> veröffentlicht.

## Umrechnungskoeffizienten

Beschreibung der untersuchten Daten

<b>Merkmal</b>	<b>von</b>	<b>bis</b>
Jahr	2015	2019
Lagewert	20	410
Baugrundstücksfläche	100 m <sup>2</sup>	1.500 m <sup>2</sup>
Kelleranteil	0%	100%
Dachgeschossausbauanteil	0%	100%
Alter	2 Jahre	120 Jahre
Wohnfläche	70 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
Anzahl Vollgeschosse	1	2
Anzahl Einheiten	1	2
Gemeinde	Augustdorf bis Schlangen	
Himmelsrichtung	Nord, Nord-Ost; Ost; Süd-Ost, Süd usw.	
Optik	3= vernachlässigt 4= schlechter als normal 5= normal ansprechend 6= besser als normal 7= gut 8= gut bis anspruchsvoll	
Erschließungssystem	Reihengrundstück, Eckgrundstück u. a.	
Bauweise	freistehend, Doppelhaushälfte, Reihenendhaus, Reihemittelhaus	
Kaufpreis	407 €/m <sup>2</sup>	3.358 €/m <sup>2</sup>
Anzahl der Kauffälle	2257	

### Lagewert

Lagewert des Bodenrichtwertes	100
Lageanpassungsfaktor	0,9
Lagewert des Bewertungsgrundstücks =	90

Weiteres zum Lagewert siehe unten unter Nr. 8.3 Lagewert.

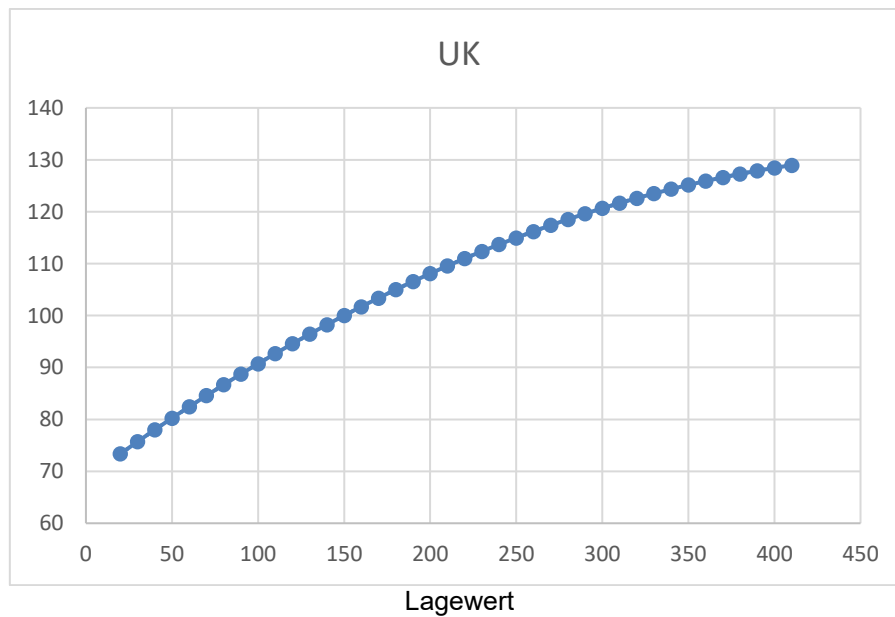
Weiteres zur Optik siehe unten unter Nr. 8.4 Optik.

<i>Regressions-Statistik</i>	
Multipler Korrelationskoeffizient	0,89
Bestimmtheitsmaß	0,79
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,78
Standardfehler	208,90
Relativer Standardfehler	14 %
Beobachtungen	2193

Umrechnungskoeffizienten für die Lage:

Lagewert	UK
20	73,4
30	75,7
40	78,0
50	80,2
60	82,4
70	84,6
80	86,7
90	88,7
100	90,7
110	92,7
120	94,6
130	96,4
140	98,2
150	100,0
160	101,7
170	103,4
180	105,0
190	106,6
200	108,1
210	109,6

Lagewert	UK
220	111,0
230	112,4
240	113,7
250	115,0
260	116,2
270	117,4
280	118,5
290	119,6
300	120,7
310	121,7
320	122,6
330	123,5
340	124,3
350	125,1
360	125,9
370	126,6
380	127,3
390	127,9
400	128,4
410	129,0



Die Umrechnungskoeffizienten folgen der Regressionsfunktion:

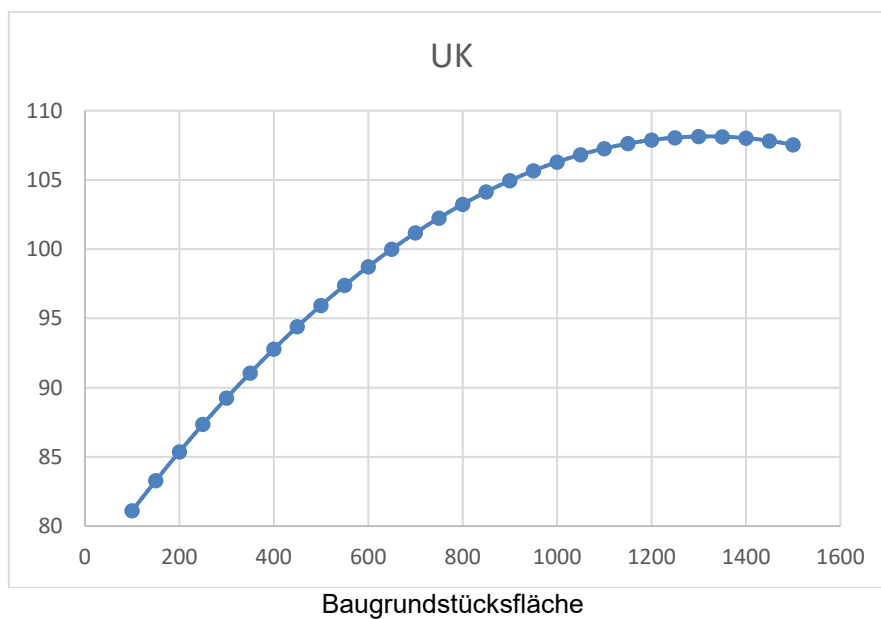
<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
Konstante	68,571
Lagewert	0,245433909
Lagewert <sup>2</sup>	-0,000239382



Umrechnungskoeffizienten für die Baugrundstücksfläche:

Baugrundstü- cksfläche [m²]	UK
100	81,1
150	83,3
200	85,4
250	87,4
300	89,3
350	91,1
400	92,8
450	94,4
500	95,9
550	97,4
600	98,7
650	100,0
700	101,2
750	102,3
800	103,2

Baugrund- stücksfläche [m²]	UK
850	104,1
900	104,9
950	105,7
1000	106,3
1050	106,8
1100	107,3
1150	107,6
1200	107,9
1250	108,1
1300	108,1
1350	108,1
1400	108,0
1450	107,8
1500	107,5



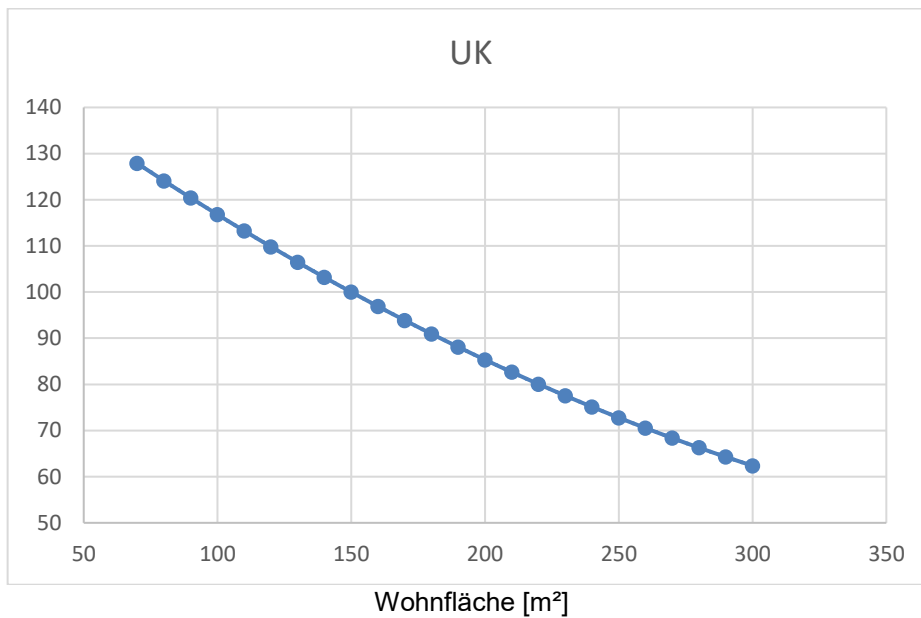
Die Umrechnungskoeffizienten folgen der Regressionsfunktion:

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
Konstante	76,488
Baugrundstücksfläche	0,048003328
Baugrundstücksfläche <sup>2</sup>	-0,000018201

## Umrechnungskoeffizienten für die Wohnfläche

Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	UK
70	127,9
80	124,1
90	120,4
100	116,8
110	113,3
120	109,8
130	106,5
140	103,2
150	100,0
160	96,9
170	93,9
180	90,9

Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	UK
190	88,1
200	85,3
210	82,7
220	80,1
230	77,5
240	75,1
250	72,8
260	70,5
270	68,4
280	66,3
290	64,3
300	62,4



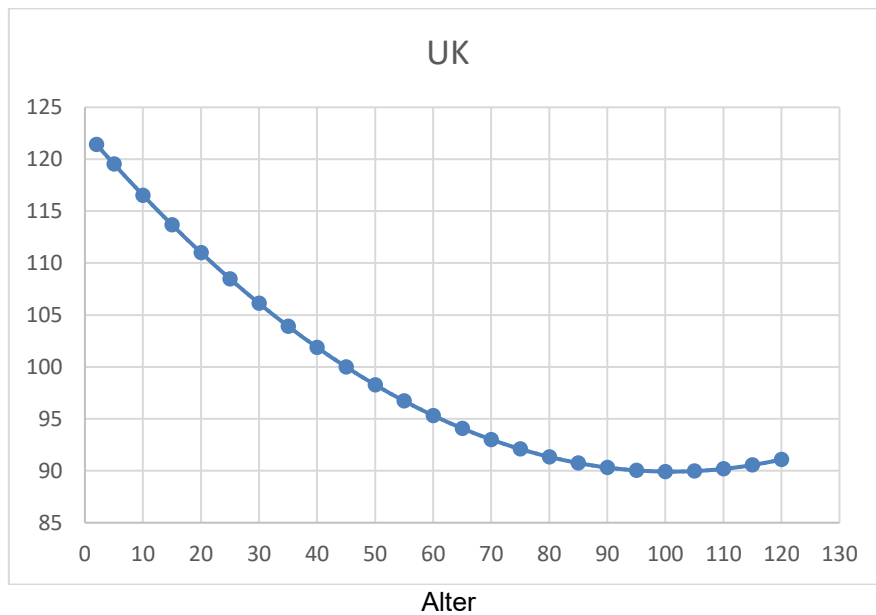
Die Umrechnungskoeffizienten folgen der Regressionsfunktion:

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
Konstante	156,756
Wohnfläche	-0,44211097
Wohnfläche <sup>2</sup>	0,00042493

Umrechnungskoeffizienten für das Alter

Alter [Jahre]	UK
2	121,4
5	119,5
10	116,5
15	113,7
20	111,0
25	108,5
30	106,1
35	103,9
40	101,9
45	100,0
50	98,3
55	96,7
60	95,3

Alter [Jahre]	UK
65	94,1
70	93,0
75	92,1
80	91,3
85	90,7
90	90,3
95	90,0
100	89,9
105	90,0
110	90,2
115	90,5
120	91,1



Die Umrechnungskoeffizienten folgen der Regressionsfunktion:

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
Konstante	122,703
Alter	-0,64910434
Alter <sup>2</sup>	0,00321303

Umrechnungskoeffizienten für die Bauweise:

Bauweise	Beschreibung	UK
1	freistehend	100,0
2	Doppel- und Reihenendhaus	93,6
3	Reihenmittelhaus	88,9

Umrechnungskoeffizienten für die Optik:

Nr.	Beschreibung	UK
3	vernachlässigt	85,5
4	schlechter als normal	91,6
5	normal ansprechend	100,0
6	besser als normal	111,0
7	gut	121,9
8	gut bis anspruchsvoll	135,8

Umrechnungskoeffizienten für die Anzahl der Einheiten:

Anzahl	UK
1	100,0
2	96,1

### Rechenvorschrift

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

Beispiel:

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt
Lagewert	175	145
Baugrundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	650	800
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	150	140
Alter [Jahre]	45	60
Bauweise	1	2
Optik	5	4
Anzahl der Einheiten	1	2
Wert [€/m <sup>2</sup> ]	1.800	

**Immobilienrichtwert**

**1.800 €/m<sup>2</sup>**

<b>Merkmal</b>	<b>Immobilienrichtwert</b>	<b>Umrechnungskoeffizienten</b>	<b>Objekt</b>	<b>Umrechnungskoeffizienten</b>
Lagewert	175	104,2	145	99,1
Baugrundstücksfläche	650	100	800	103,2
Wohnfläche	150	100	140	103,2
Alter	45	100	60	95,3
Bauweise	1	100	2	93,6
Optik	5	100	4	91,6
Einheiten	1	100	2	96,1

Gesamtumrechnungskoeffizient	99,1 / 104,2	0,7953
	* 103,2 / 100	
	* 103,2 / 100	
	* 95,3 / 100	
	* 93,6 / 100	
	* 91,6 / 100	
	* 96,1 / 100	

Objektspezifisch angepasster Immobilienrichtwert

$1.800 * 0,7953$

**1.431,61 €/m<sup>2</sup>**

**Wertansatz Nebengebäude**

<b>Art</b>	<b>Neuwert [€]</b>	
	von	bis
Garage:		
Gemauert	16.500	22.000
Betonfertigteil	9.000	12.000
Stahlfertigteil	4.500	6.000
Tiefgarage	19.000	28.000
Fahrrad in TG	5.500	8.000
Carport	6.500	15.000
Stellplatz	3.300	10.000
Gartenhaus bis 30 m <sup>3</sup>	2.200	3.500

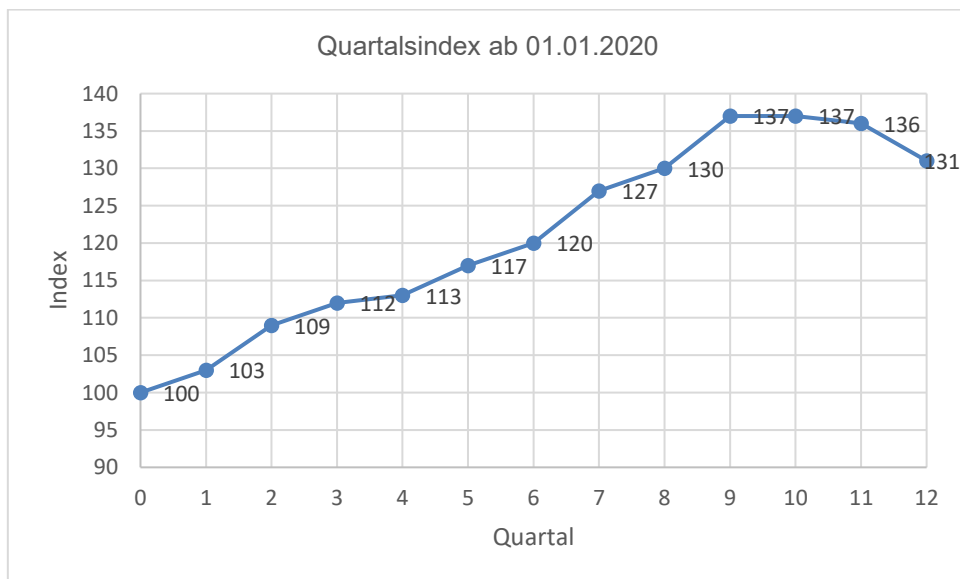
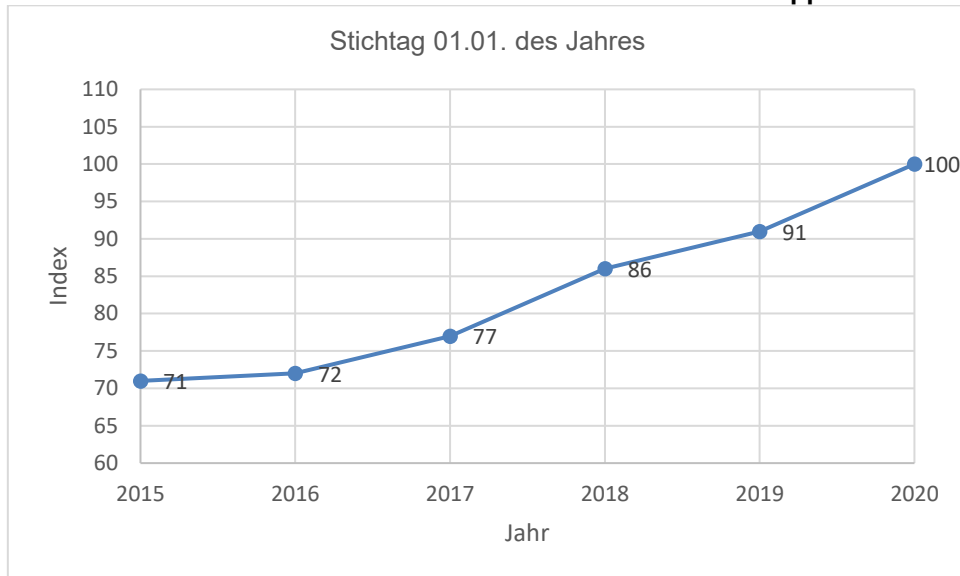
Alle Angaben ohne Bodenwert, außer Carport und Stellplatz. Diese enthalten auch die Bodenbefestigung mit ca. 2.200 bis 3.000 € Neuwert.

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

### 5.1.3 Indexreihen

Aufgrund von Kaufpreisen wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2020 = 100 eine Indexreihe für Ein- und Zweifamilienhäuser entwickelt:

#### Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreis Lippe



Quartal:

0 = 1.1.2020; 1 = 15.2.2020; 2 = 15.5.2020; 3 = 15.8.2020; 4 = 15.11.2020; ... 12=15.11.2022

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. Bis 2020 ist die Indexreihe aus einer Regressionsfunktion abgeleitet. Die Fortschreibung erfolgt aus normierten Kaufpreisen.

### 5.1.4 Sachwertfaktoren

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
Jahrgang	2015	2019
Gemeinde	Augustdorf	Schlangen
Lagewert	20	410
Baugrundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	100	1500
Baujahr	1900	2017
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	70	300
Anzahl der Einheiten	1	2
Gebäudestandardkennzahl	1,6	4,2
Anteil Unterkellerung	0	100
Anteil Dachgeschossausbau	0	100
Anzahl der Vollgeschosse	1	2
Optik	3= vernachlässigt 4= schlechter als normal 5= normal ansprechend 6= besser als normal 7= gut 8= gut bis anspruchsvoll	
Bauweise	freistehend, Doppelhaus- hälfte, Reihenendhaus, Rei- henmittelhaus	
Sachwertfaktor [%]	38	178
Anzahl der Kauffälle	2257	

<i>Regressions-Statistik</i>	
Multipler Korrelationskoeffizient	0,69
Bestimmtheitsmaß	0,479
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,46
Standardfehler	12,8
Relativer Standardfehler	15 %
Beobachtungen	2218

Aus der Regressionsanalyse ergeben sich Korrekturwerte mit deren Hilfe der zum Stichtag 01.01.2023 normierte Sachwertfaktor-Richtwerte (SWF-RW) ermittelt werden.

Gemeinde	Lagewert	SWF-RW [%]	Rel. Standabweichung
Augustdorf	130	87	7%
Bad Salzuflen	210	103	14%
Barntrop	75	100	18%
Blomberg	85	104	16%
Detmold	200	103	17%
Dörentrup	65	96	21%
Extertal	50	94	12%
Horn-Bad Meinberg	90	98	16%
Kalletal	75	86	17%
Lage	130	100	9%
Lemgo	160	97	15%
Leopoldshöhe	140	102	8%
Lügde	75	84	18%
Oerlinghausen	210	98	23%
Schieder-Schwalenberg	55	86	19%
Schlangen	160	84	16%

Stichtag 01.01.2023

Merkmal	Normwert	Korrekturwert
Lagewert	s. o.	-0,0208
Baugrundstücksfläche [1 m <sup>2</sup> ]	650	-0,0106
Baujahr [1 Jahr]	1975	-0,2545
Wohnfläche [1 m <sup>2</sup> ]	150	-0,0775
Anzahl der Einheiten	1	-3,8162
Ausstattungsstandard (GKZ)	2,7	-3,9369
KG-Anteil [%]	100	-0,0365
ausgebauter DG-Anteil [%]	100	0,0391
Anzahl der Vollgeschosse	1	3,3116

Bauweise	Korrekturwert
freistehend	0,0
Doppel- und Reihenendhaus	2,356
Reihenmittelhaus	10,0781

Optik	Optischer Eindruck	Korrekturwert
3	vernachlässigt	-6,494
4	schlechter als normal ansprechend	-3,3744
5	normal ansprechend	0,0
6	besser als normal ansprechend	3,5537
7	gut	8,4853
8	gut bis anspruchsvoll	13,8981

Die Sachwertfaktoren sind als Richtwerte unter <https://geoportal.kreislippe.de/> veröffentlicht.

### Lagewert

Lagewert des Bodenrichtwertes	100
Lageanpassungsfaktor	0,9
Lagewert des Bewertungsgrundstücks =	90

Weiteres zum Lagewert siehe unter Nr. 8.3 Lagewert.

GKZ = Gebäudestandardkennzahl nach Sachwertmodell (s. unter Nr. 8.1)

SWF = Sachwertfaktor



Beispielberechnung:

Merkmale	Norm-objekt	Objekt-wert	Diffe-renz	Korrektur-wert	Rechen-werte
Gemeinde	Lage	Lage			100,0
Bauweise	1	2		2,356	2,356
Optik	5	4		-3,3744	-3,3744
Lagewert	130	150	20	-0,0208	-0,416
Baugrundstücksfläche [1 m <sup>2</sup> ]	650	800	150	-0,0106	-1,59
Baujahr [1 Jahr]	1975	1965	-10	-0,2545	2,545
Wohnfläche [1 m <sup>2</sup> ]	150	140	-10	-0,0775	0,775
Anzahl der Einheiten	1	2	1	-3,8162	-3,8162
Ausstattungsstandard (GKZ)	2,7	2,2	-0,5	-3,9369	1,96845
KG-Anteil [%]	100	50	-50	-0,0365	1,825
ausgebauter DG-Anteil [%]	100	50	-50	0,0391	-1,955
Anzahl der Vollgeschosse	1	2	1	3,3116	3,3116
Summe [%]					101,62945
<b>Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor</b>					<b>1,016</b>

Somit erfolgt die Marktanpassung:

Vorläufiger Sachwert	265.000,00 €
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	1,016
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	269.240,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+ 10.000,00 €
Sachwert	<b>279.240,00 €</b>

### 5.1.5 Liegenschaftszinssätze

Für Ein- und Zweifamilienhäuser werden keine Liegenschaftszinssätze ausgewiesen.

## 5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

### Drei- und Mehrfamilienhäuser (reine Wohnnutzung)

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
2021	198	25,61	98,51
2022	142	19,84	104,00
Veränderung	- 28%	- 23 %	+ 6 %

### Aufteilung des Jahres 2022 auf die Städte und Gemeinden

Gemeinde	Anzahl d. Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Augustdorf	0	0,00	0,00
Bad Salzuflen	21	1,66	10,30
Barntrup	5	0,21	1,00
Blomberg	7	0,44	2,25
Detmold	33	8,96	61,92
Dörentrup	3	0,23	1,04
Extertal	11	1,10	3,11
Horn-Bad Meinberg	8	0,69	2,36
Kalletal	5	1,10	2,46
Lage	13	1,47	4,16
Lemgo	14	1,29	7,22
Leopoldshöhe	3	0,61	2,36
Lügde	6	0,46	0,83
Oerlinghausen	4	0,62	2,70
Schieder-Schwalenberg	7	0,85	1,68
Schlangen	2	0,15	0,63

### Gemischt genutzte Gebäude

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
2021	129	28,31	54,01
2022	98	11,09	37,62
Veränderung	- 24 %	- 61 %	- 30 %

## Aufteilung des Jahres 2022 auf die Städte und Gemeinden

Gemeinde	Anzahl d. Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Augustdorf	1	0,16	0,60
Bad Salzuflen	14	1,16	4,85
Barntrup	3	0,23	0,40
Blomberg	2	0,15	0,34
Detmold	20	1,30	13,34
Dörentrup	2	0,53	0,46
Extertal	12	1,56	2,98
Horn-Bad Meinberg	5	0,62	1,20
Kalletal	10	1,15	1,59
Lage	10	2,01	3,99
Lemgo	11	1,24	5,07
Leopoldshöhe	1	0,04	0,29
Lügde	4	0,72	1,87
Oerlinghausen	3	0,22	0,67
Schieder-Schwalenberg	1	0,16	0,60
Schlangen	14	1,16	4,85

### 5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze für Dreifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser werden als Richtwerte dargestellt. Sie sind unter <https://geoportal.kreislippe.de/> veröffentlicht.

Eine statistische Analyse zeigt, dass sich der Liegenschaftszinssatz durch bestimmte Einflussgrößen erklären lässt. Aus der Regressionsanalyse werden normierte Richtwerte und Korrekturwerte abgeleitet. Die Richtwerte für Drei- und Mehrfamilienhäuser sind aus normierten Kaufpreisen ermittelt worden.

Aus dem Teilmarkt gemischt genutzte Gebäude werden nur die Wohn- und Geschäftshäuser betrachtet. Die Liegenschaftszinssatz-Richtwerte für Wohn- und Geschäftshäuser wurden aus der Regressionsformel berechnet.

#### Dreifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Jahrgang	2015	2019
Gemeinde	Klasse 1	Klasse 8
Lagewert	25	290
Anzahl der Einheiten	Klasse 1	Klasse 3
Jahresrohertrag	29	384
Restnutzungsdauer	12	69
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	150	1062
Durchschnittliche Miete / m <sup>2</sup> Wfl	3,14	7,07
Liegenschaftszinssatz [%]	0,21	15,98
Anzahl der Kauffälle	242	

Klasse	Gemeinde
1	Augustdorf, Schlangen, Leopoldshöhe, Oerlinghausen
2	Bad Salzuflen
3	Barntrup, Dörentrup, Kalletal
4	Blomberg, Horn-Bad Meinberg
5	Detmold
6	Extertal, Lügde, Schieder-Schwalenberg
7	Lage
8	Lemgo

Klasse	Einheiten
1	3
2	4 - 6
3	> 6

**Lagewert**

Lagewert des Bodenrichtwertes	100
Lageanpassungsfaktor	0,9
Lagewert des Bewertungsgrundstücks =	90

Weiteres zum Lagewert siehe unter Nr. 8.3 Lagewert.

<i>Regressions-Statistik</i>	
Multipler Korrelationskoeffizient	0,67
Bestimmtheitsmaß	0,451
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,41
Standardfehler	1,5
Relativer Standardfehler	35%
Beobachtungen	233

Gemeinde	LZRW [%]
Augustdorf	1,9
Bad Salzuflen	1,9
Barntrup	2,9
Blomberg	2,5
Detmold	1,6
Dörentrup	2,9
Extertal	2,0
Horn-Bad Meinberg	2,3
Kalletal	2,0
Lage	2,2
Lemgo	1,9
Leopoldshöhe	1,9
Lügde	3,1
Oerlinghausen	1,9
Schieder-Schwalenberg	3,0
Schlangen	1,9

Stichtag 01.01.2023

Die Liegenschaftszinssätze haben eine durchschnittliche Standardabweichung von  $\pm 1,6\%$ .

Korrekturwerte:

Merkmale	Korrekturwerte	Norm
Miete [€/m <sup>2</sup> ]	0,615	5
Wohnfläche [100 m <sup>2</sup> ]	0,2745	3,4

Merkmale	Normobjekt	Objektwert	Differenz	Korrekturwert	Rechenwerte
Gemeinde	Augustdorf	Augustdorf			1,90
Miete	5 €/m <sup>2</sup>	4,50 €/m <sup>2</sup>	-0,50 [€/m <sup>2</sup> ]	+ 0,615	- 0,31
Wohnfläche	340 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	+ 0,002745	+ 0,16
<b>Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz [%]</b>					<b>1,75</b>

Miete = durchschnittliche marktübliche Miete über die gesamte Wohnfläche  
(Rohertrag / Monate / Wfl)

LZ = Liegenschaftszinssatz [%]

### Wohn- und Geschäftshäuser

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Jahrgang	2020	2021
Lagewert	34	610
Baugrundstücksfläche	131	1867
Restnutzungsdauer	10	44
Wohn- Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]	160	1000
Gewerbeanteil [%]	9	88
Durchschnittliche Miete / m <sup>2</sup> Wfl	3,06	9,27
Liegenschaftszinssatz [%]	-1,19	17,40
Anzahl der Kauffälle	51	

Ausgangswert für den Lagewert des Bodenrichtwertes ist der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2020.

#### Lagewert

Lagewert des Bodenrichtwertes	100
Lageanpassungsfaktor	0,9
Lagewert des Bewertungsgrundstücks =	90

<i>Regressions-Statistik</i>	
Multipler Korrelationskoeffizient	0,51
Bestimmtheitsmaß	0,26
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,20
Standardfehler	2,1
Relativer Standardfehler	48%
Beobachtungen	46

Gemeinde	Lz_Lagew	LZ-RW [%]
Augustdorf	180	2,8
Bad Salzuflen	250	2,5
Barntrup	90	3,3
Blomberg	100	3,3
Detmold	250	2,0
Dörentrup	70	3,4
Extertal	90	3,3
Horn-Bad Meinberg	100	3,3
Kalletal	90	3,3
Lage	200	2,6
Lemgo	200	2,8
Leopoldshöhe	200	2,7
Lügde	90	4,0
Oerlinghausen	200	2,7
Schieder-Schwalenberg	70	4,0
Schlangen	180	2,8

Stichtag 01.01.2023

Die Liegenschaftszinssätze haben eine durchschnittliche Standardabweichung von  $\pm 1,8\%$ .

Korrekturwerte:

Merkmal	Koeffizienten	Norm
Lagewert	-0,00536	s. o.
Restnutzungsdauer	0,03785	25

Merkmale	Normobjekt	Objektwert	Differenz	Korrekturwert	Rechenwerte
Gemeinde	Lage	Lage			2,60
Lagewert	200	180	-20	-0,00536	0,11
Restnutzungsdauer	25	20	-5	0,03785	-0,19
<b>Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz [%]</b>					<b>2,52</b>

## 5.2.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

### Rohertragsfaktoren

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.	durchschn.	durchschn.	durchschn.	Fälle
		Wfl/Nfl [m <sup>2</sup> ]	Miete [€/m <sup>2</sup> ]	BWK [%]	RND [Jahre]	Jahre
Drei- u. Mehrfam-Häuser	17,1	461	5,64	30	30	54
<i>Standardabweichung</i>	6,2	380	1,09	7	12	1
Wohn- u. Gesch-Häuser	14,0	400	6,25	28	21	16
<i>Standardabweichung</i>	4,4	167	1,93	10	5	1

Die aktuell örtlich zutreffenden Werte können abweichen.

## Immobilienrichtwerte

Gemäß § 38 GrundWertVO NRW hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold Immobilienrichtwerte ermittelt. Die Immobilienrichtwerte sind 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 in Richtung des individuellen Objektes anpassen, so dass eine individuelle Wertermittlung möglich ist.

Die Immobilienrichtwerte sind unter <https://geoportal.kreislippe.de/veroeffentlicht>.

## Umrechnungskoeffizienten

### Dreifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser

Beschreibung der untersuchten Daten

<b>Merkmal</b>	<b>von</b>	<b>bis</b>
Jahr	2015	2019
Gemeinde	1 Augustdorf, Schlangen 2 Bad Salzuflen 3 Barntrup, Dörentrup 4 Blomberg, Horn-Bad Meinberg 5 Detmold 6 Extertal, Lügde, Schieder-Schw. 7 Kalletal 8 Lage 9 Lemgo 10 Leopoldshöhe, Oerlinghausen	
Lagewert	30	410
Baugrundstücksfläche	150 m <sup>2</sup>	4.226 m <sup>2</sup>
Baujahr	1880	2004
Gebäudealter	13 Jahre	137 Jahre
Anzahl der Geschosse	1	3
Anzahl der Einheiten	3	15
Gesamtwohnfläche	150 m <sup>2</sup>	1.043 m <sup>2</sup>
Durchschnittliche Wohnfläche	40 m <sup>2</sup>	128 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	107 €/m <sup>2</sup>	2.639 €/m <sup>2</sup>
Anzahl der Kauffälle	543	

### Lagewert

Lagewert des Bodenrichtwertes	100
Lageanpassungsfaktor	0,9
Lagewert des Bewertungsgrundstücks =	90

Weiteres zum Lagewert siehe unten unter Nr. 8.3 Lagewert.

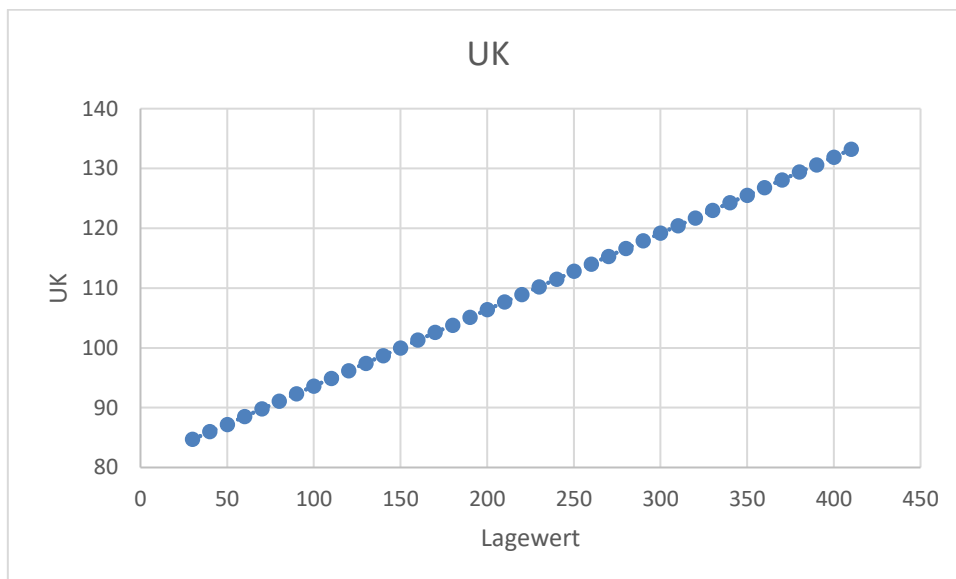
Die durchschnittliche Wohnfläche ergibt sich aus der Gesamtwohnfläche / Anzahl der Einheiten.

<i>Regressions-Statistik</i>	
Multipler Korrelationskoeffizient	0,73
Bestimmtheitsmaß	0,533
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,51
Standardfehler	208,40
Relativer Standardfehler	25 %
Beobachtungen	519

### Umrechnungskoeffizienten für die Lage

Lagewert	UK
30	84,7
40	86,0
50	87,2
60	88,5
70	89,8
80	91,1
90	92,3
100	93,6
110	94,9
120	96,2
130	97,5
140	98,7
150	100,0
160	101,3
170	102,6
180	103,8
190	105,1
200	106,4
210	107,7
220	108,9

Lagewert	UK
230	110,2
240	111,5
250	112,8
260	114,1
270	115,3
280	116,6
290	117,9
300	119,2
310	120,4
320	121,7
330	123,0
340	124,3
350	125,5
360	126,8
370	128,1
380	129,4
390	130,7
400	131,9
410	133,2



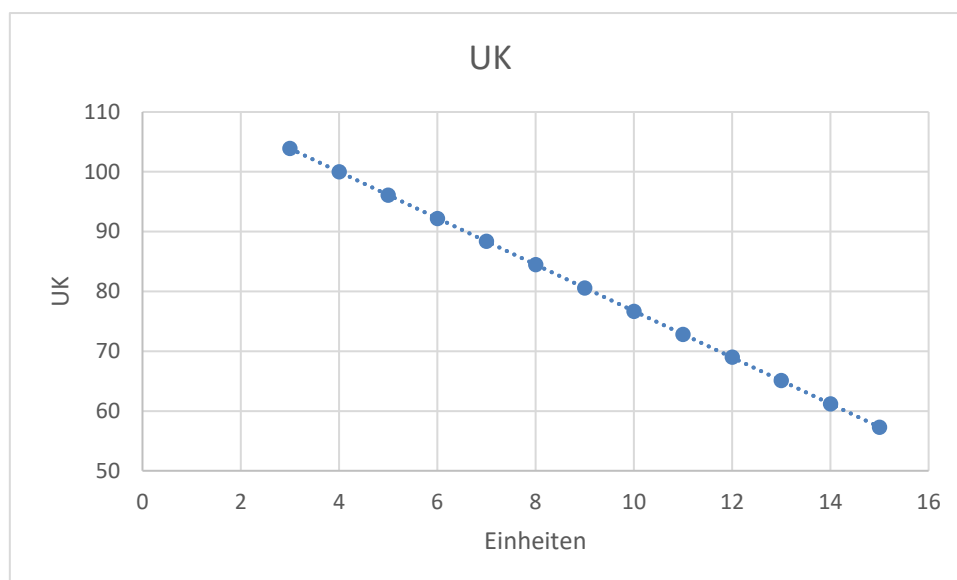
Die Umrechnungskoeffizienten folgen der Regressionsfunktion:

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
Konstante	80,853
Lagewert	0,1277



### Umrechnungskoeffizienten für die Anzahl der Einheiten

Einheiten	UK
3	103,9
4	100,0
5	96,1
6	92,2
7	88,4
8	84,5
9	80,6
10	76,7
11	72,8
12	69,0
13	65,1
14	61,2
15	57,3

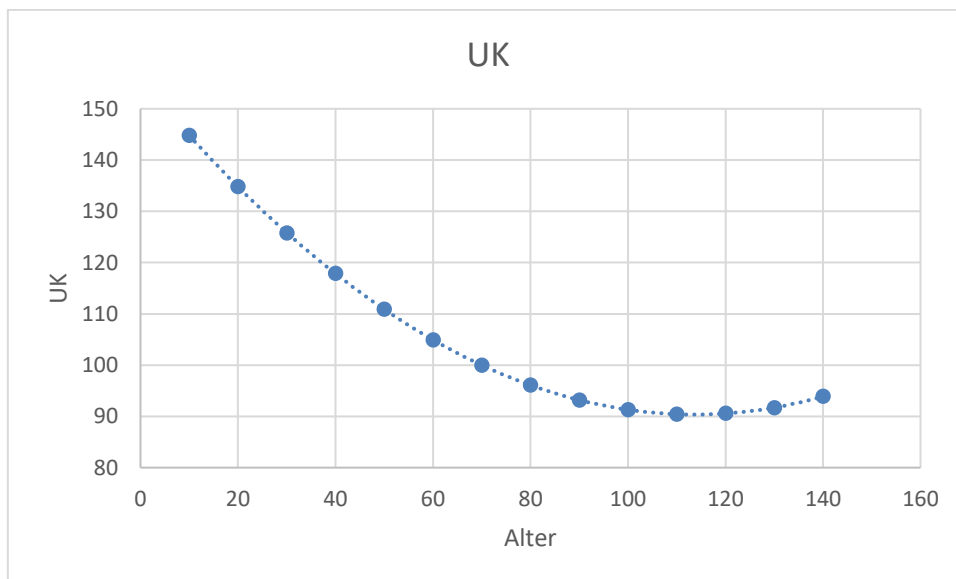


Die Umrechnungskoeffizienten folgen der Regressionsfunktion:

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
Konstante	115,52
Einheiten	-3,8802

### Umrechnungskoeffizienten für das Alter

Alter	UK
10	144,8
20	134,8
30	125,8
40	117,8
50	110,9
60	104,9
70	100,0
80	96,1
90	93,2
100	91,3
110	90,4
120	90,6
130	91,7
140	93,9

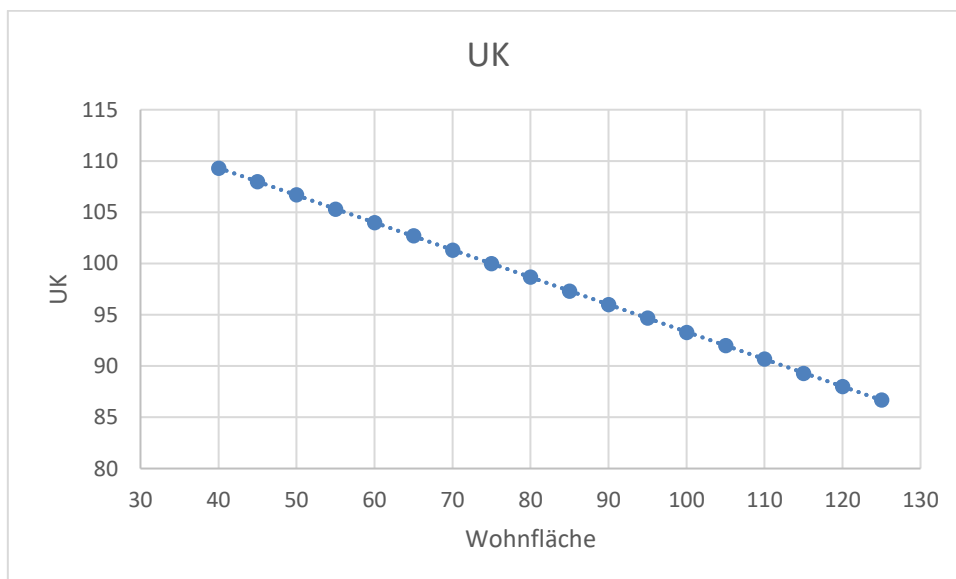


Die Umrechnungskoeffizienten folgen der Regressionsfunktion:

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
Konstante	155,82
Alter	-1,1523
Alter <sup>2</sup>	0,00507

**Umrechnungskoeffizienten für die durchschnittliche Wohnfläche**

Wohnfläche	UK
40	109,3
45	108,0
50	106,7
55	105,3
60	104,0
65	102,7
70	101,3
75	100,0
80	98,7
85	97,3
90	96,0
95	94,7
100	93,3
105	92,0
110	90,7
115	89,3
120	88,0
125	86,7



Die Umrechnungskoeffizienten folgen der Regressionsfunktion:

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
Konstante	119,99
Wohnfläche	-0,2665

### Rechenvorschrift

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

Beispiel:

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt
Lagewert	130	140
Einheiten	4	6
Gebäudealter [Jahre]	70	40
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	75	70
Wert [€/m <sup>2</sup> ]	1.000	

### Immobilienrichtwert

1.000 €/m<sup>2</sup>

Merkmal	Immobilienrichtwert	Umrechnungskoeffizienten	Objekt	Umrechnungskoeffizienten
Lagewert	130	97,5	140	98,7
Einheiten	4	100	6	92,2
Wohnfläche	75	100	70	101,3
Gebäudealter	70	100	40	117,8

Gesamtumrechnungskoeffizient	98,7/97,5 *92,2/100 *101,3/100 *117,8/100	1,11378
------------------------------	--	---------

**Objektspezifisch angepasster  
Immobilienrichtwert [€/m<sup>2</sup>]**

(1.000 \* 1,11378)

**1.113,78**

## Gemischt genutzte Gebäude

Aus dem Teilmarkt gemischt genutzte Gebäude werden nur die Wohn- und Geschäftshäuser betrachtet.

### Wohn- und Geschäftshäuser

Für den Teilmarkt der Wohn- und Geschäftshäuser wurden keine Immobilienrichtwerte ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens aus Kaufpreisen wurden Umrechnungskoeffizienten ermittelt.

Beschreibung der untersuchten Daten

<b>Merkmal</b>	<b>von</b>	<b>bis</b>
Jahr	2015	2019
Lagewert	35	1070
Baugrundstücksfläche	100 m <sup>2</sup>	2.093 m <sup>2</sup>
Baujahr	1850	1997
Wohn-/Nutzfläche	100 m <sup>2</sup>	1.198 m <sup>2</sup>
Verhältnis Gewerbefläche zu Wohnfläche im Haupthaus	5 %	400 %
Kaufpreis	37 €/m <sup>2</sup>	3.750 €/m <sup>2</sup>
Anzahl der Kauffälle	296	

Ausgangswert für den Lagewert des Bodenrichtwertes ist der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2020.

### Lagewert

Lagewert des Bodenrichtwertes	100
Lageanpassungsfaktor	0,9
Lagewert des Bewertungsgrundstücks =	90

Das Verhältnis Gewerbefläche zu Wohnfläche im Hauptgebäude errechnet sich aus  
 Gewerbefläche im Hauptgebäude / Wohnfläche im Hauptgebäude

Beispiel:

In einem Wohn- und Geschäftshaus befinden sich im Haupthaus 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Im Nebengebäude sind noch 100 m<sup>2</sup> Lagerfläche vorhanden.

$100 / 210 = 0,476$ , gleich 48%.

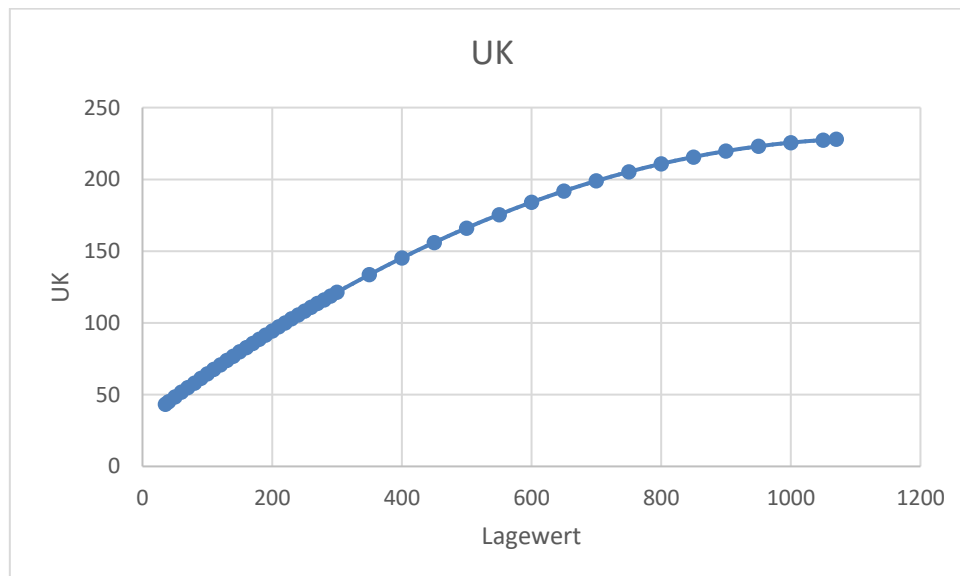
Die Lagerfläche im Nebengebäude wird nicht berücksichtigt.

<i>Regressions-Statistik</i>	
Multipler Korrelationskoeffizient	0,70
Bestimmtheitsmaß	0,494
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,48
Standardfehler	241,27
Relativer Standardfehler	38 %
Beobachtungen	282

### Umrechnungskoeffizienten für die Lage

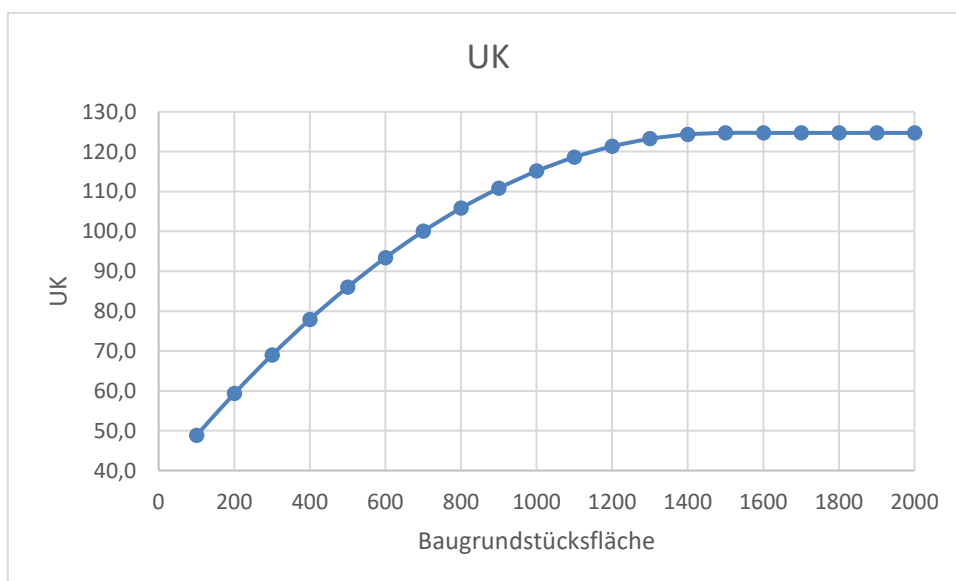
Lagewert	UK
35	43,4
40	45,1
50	48,4
60	51,7
70	54,9
80	58,1
90	61,3
100	64,5
110	67,6
120	70,7
130	73,8
140	76,8
150	79,8
160	82,8
170	85,7
180	88,6
190	91,5
200	94,4
210	97,2
220	100,0
230	102,8
240	105,5

Lagewert	UK
250	108,2
260	110,9
270	113,5
280	116,1
290	118,7
300	121,3
350	133,6
400	145,2
450	156,0
500	166,1
550	175,4
600	184,0
650	191,8
700	198,9
750	205,2
800	210,8
850	215,6
900	219,7
950	223,0
1000	225,6
1050	227,4
1070	227,9



### Umrechnungskoeffizienten für die Baugrundstücksfläche

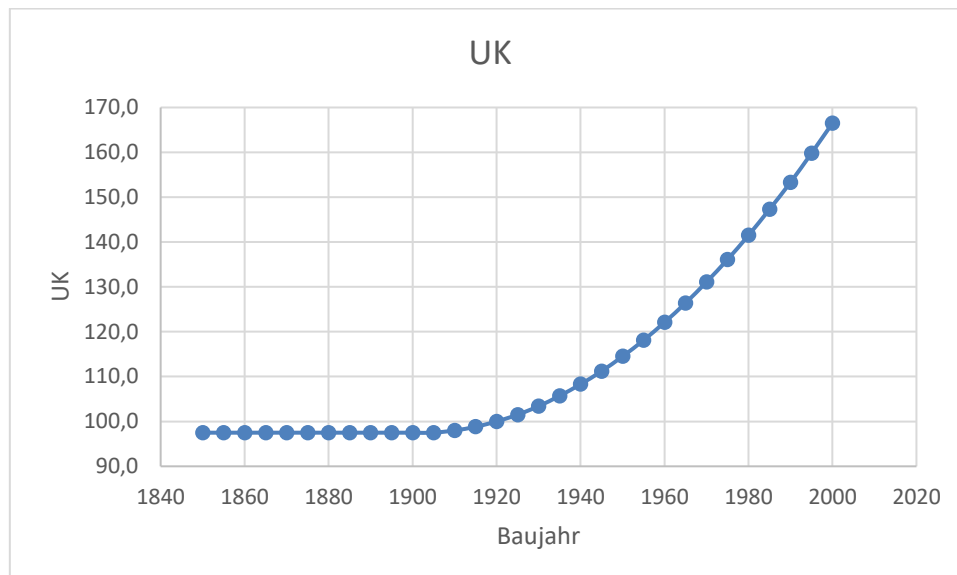
Baugrundstücksfläche [m²]	UK
100	48,8
200	59,3
300	69,0
400	77,9
500	86,0
600	93,4
700	100,0
800	105,8
900	110,8
1000	115,1
1100	118,6
1200	121,3
1300	123,2
1400	124,3
1500	124,7
1600	124,7
1700	124,7
1800	124,7
1900	124,7
2000	124,7



### Umrechnungskoeffizienten für das Baujahr

Baujahr	UK
1850	97,5
1855	97,5
1860	97,5
1865	97,5
1870	97,5
1875	97,5
1880	97,5
1885	97,5
1890	97,5
1895	97,5
1900	97,5
1905	97,5
1910	98,0
1915	98,8
1920	100,0
1925	101,5

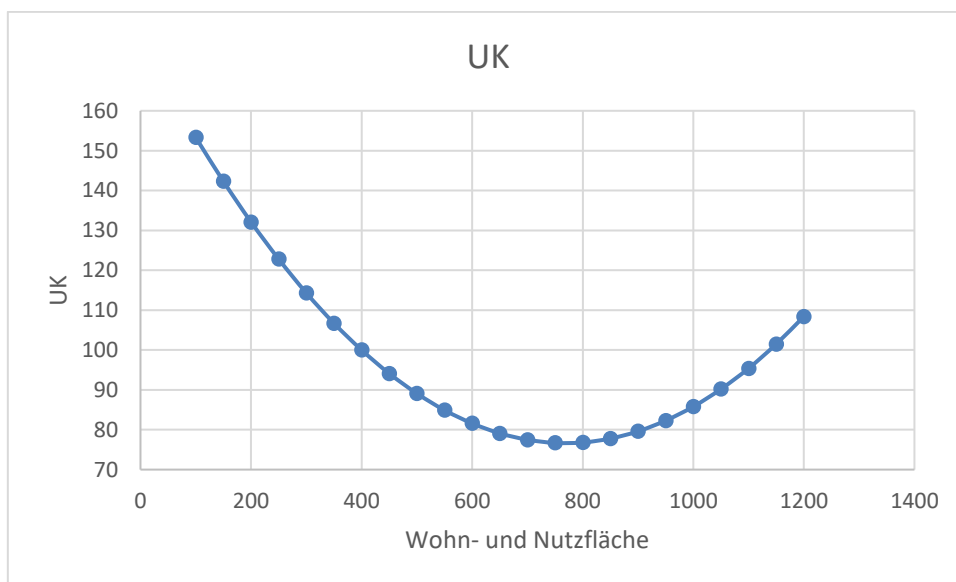
Baujahr	UK
1930	103,4
1935	105,7
1940	108,3
1945	111,2
1950	114,5
1955	118,1
1960	122,1
1965	126,4
1970	131,1
1975	136,1
1980	141,5
1985	147,3
1990	153,3
1995	159,8
2000	166,5





### Umrechnungskoeffizienten für die Wohn- und Nutzfläche

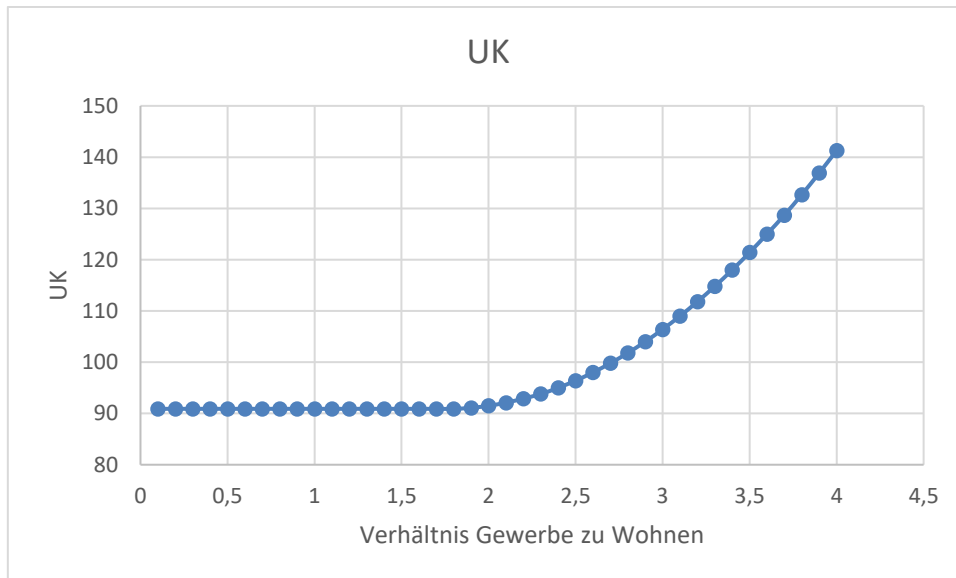
Wohn- und Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]	UK
100	153,3
150	142,3
200	132,1
250	122,8
300	114,3
350	106,7
400	100,0
450	94,1
500	89,1
550	84,9
600	81,6
650	79,1
700	77,5
750	76,7
800	76,8
850	77,8
900	79,6
950	82,3
1000	85,8
1050	90,2
1100	95,4
1150	101,5
1200	108,4



### Umrechnungskoeffizienten für das Verhältnis von Gewerbe zu Wohnen im Hauptgebäude

Verhältnis	UK
0,1	90,9
0,2	90,9
0,3	90,9
0,4	90,9
0,5	90,9
0,6	90,9
0,7	90,9
0,8	90,9
0,9	90,9
1,0	90,9
1,1	90,9
1,2	90,9
1,3	90,9
1,4	90,9
1,5	90,9
1,6	90,9
1,7	90,9
1,8	90,9
1,9	91,1
2,0	91,5

Verhältnis	UK
2,1	92,1
2,2	92,9
2,3	93,8
2,4	95,0
2,5	96,4
2,6	98,0
2,7	99,8
2,8	101,8
2,9	104,0
3,0	106,4
3,1	109,0
3,2	111,8
3,3	114,8
3,4	118,0
3,5	121,4
3,6	125,0
3,7	128,7
3,8	132,7
3,9	136,9
4,0	141,3



**Rechenvorschrift**

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

Beispiel:

Merkmal	Vergleichsobjekt	Bewertungsobjekt
Lagewert	200	180
Baugrundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	800	1000
Baujahr	1900	1910
Wohn-/Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]	500	600
Verhältnis	1,0	2,0
Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	1.000	

**Kaufpreis**

**1.000 €/m<sup>2</sup>**

Merkmal	Vergleichsobjekt	Umrechnungskoeffizienten	Bew-Objekt	Umrechnungskoeffizienten
Lagewert	200	94,4	180	88,6
Baugrundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	800	105,8	1000	115,1
Baujahr	1900	97,5	1910	98,0
Wohn-/Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]	500	89,1	600	81,6
Verhältnis	1,0	90,9	2	91,5

Gesamtumrechnungskoeffizient	88,6 / 94,4 * 115,1 / 105,8 * 98,0 / 97,5 * 81,6 / 89,1 * 91,5 / 90,9	0,94611
------------------------------	---	---------

**Objektspezifisch angepasster-Vergleichspreis [€/m<sup>2</sup>]**

(1.000 \* 0,94611)

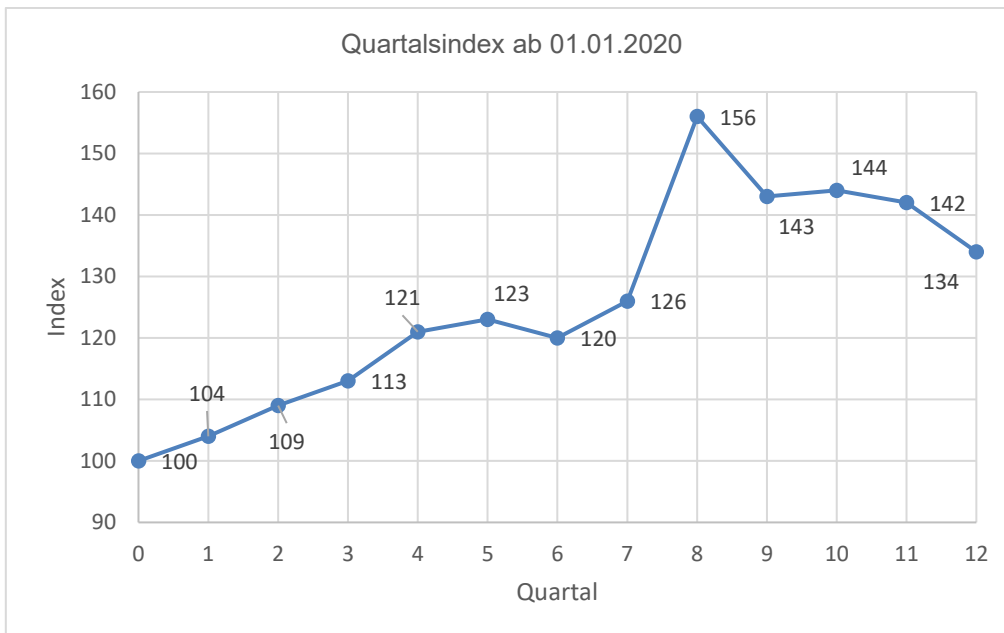
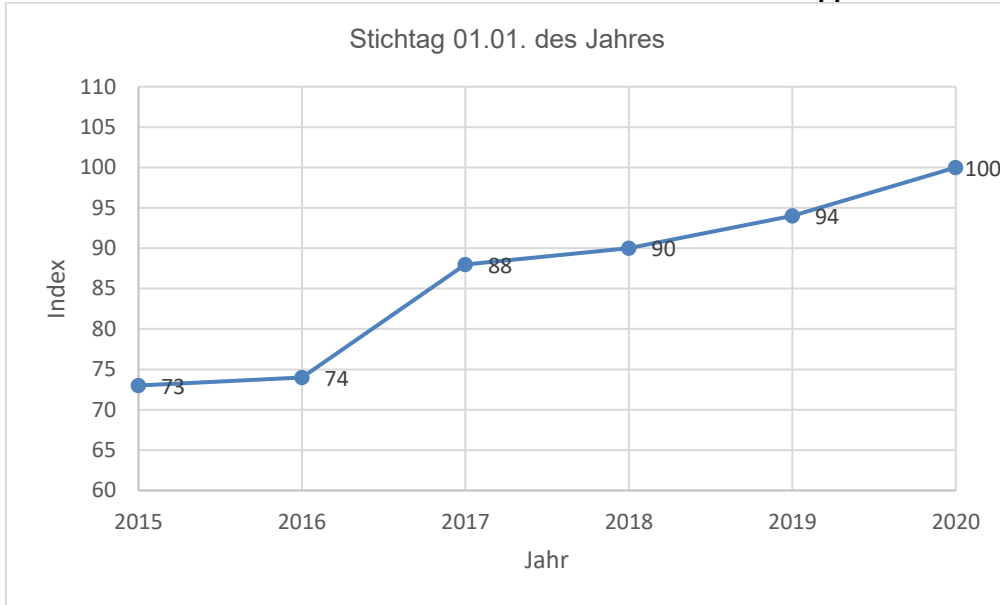
**946,11**

### 5.2.3 Indexreihen

#### Drei- und Mehrfamilienhäuser

Aufgrund von Kaufpreisen wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2020 = 100 eine Indexreihe für Drei- und Mehrfamilienhäuser entwickelt:

**Preisindex für Drei- und Mehrfamilienhäuser im Kreis Lippe**



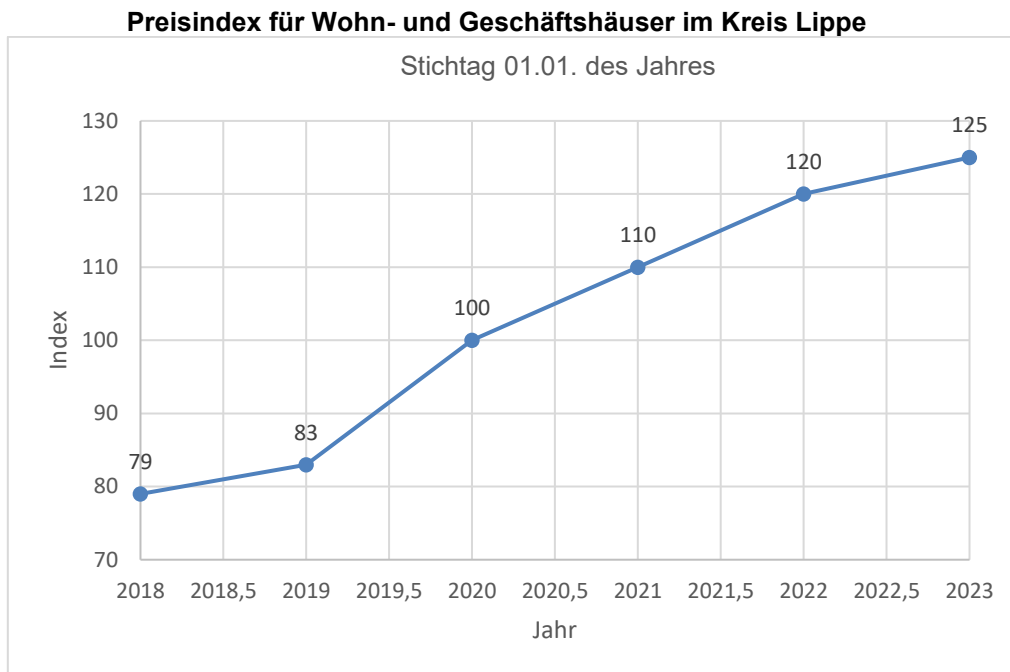
Quartal:

0 = 1.1.2020; 1 = 15.2.2020; 2 = 15.5.2020; 3 = 15.8.2020; 4 = 15.11.2020; ... 12=15.11.2022

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. Die Indexreihe bis 2020 wurde über eine Regressionsfunktion ermittelt. Die Fortschreibung erfolgte über normierte Kaufpreise.

**Wohn- und Geschäftshäuser**

Aufgrund von Kaufpreisen wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2020 = 100 eine Indexreihe für Wohn- und Geschäftshäuser entwickelt:



Der Preisindex gibt eine gemittelte Preisentwicklung wieder. Die Preisentwicklung wurde mit Hilfe einer Regressionsanalyse berechnet.

## 5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

### 5.3.1 Liegenschaftszinssätze

In den Tabellen sind die statistischen Kenngrößen der Merkmale der Ertragswertberechnung wiedergegeben. Die aktuellen örtlichen Werte können abweichen.

#### Büro

	Liegen- schafts- zinssatz	Jahr	BRW	Bau-Gfl [m <sup>2</sup> ]	Nfl [m <sup>2</sup> ]	Miete [€/m <sup>2</sup> ]	BWK [%]	RND [Jahre]
Minimum	0,4	2021	19	213	97	2,36	21	15
Maximum	9,2	2022	410	3973	3050	7,00	38	51
Mittelwert	4,4		144	1477	691	5,41	26	28
Median	4,1		115	1082	455	5,55	23	25
Standard- abweichung	2,9		125	1191	819	1,31	6	10
Fälle	11							

#### Gewerbe- und Industrieobjekte

	Liegen- schafts- zinssatz	Jahr	BRW	Bau-Gfl [m <sup>2</sup> ]	Nfl [m <sup>2</sup> ]	Miete [€/m <sup>2</sup> ]	BWK [%]	RND [Jahre]
Minimum	1,2	2022	22	600	170	3,00	13	10
Maximum	6,0	2022	95	43498	14385	6,44	21	40
Mittelwert	4,2		57	7548	2467	4,06	16	23
Median	4,2		60	2956	1260	3,54	16	21
Standard- abweichung	1,6		26	12893	4268	1,20	3	12
Fälle	10							

Es wurden nur Objekte berücksichtigt, die in Gewerbegebieten liegen.

### 5.3.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

#### 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. Die aktuellen örtlichen Werte können abweichen.

Gebäudeart	Rohertragsvervielfältiger	durchschn.	durchschn.	durchschn.	durchschn.	Fälle
		Nfl [m <sup>2</sup> ]	Miete [€/m <sup>2</sup> ]	BWK [%]	RND [Jahre]	Jahre
Büro	13,5	691	5,4	26	28	11
<i>Standardabweichung</i>	4,6	819	1,3	6	10	2
Gewerbe / Industrie	14,1	2467	4,1	16	23	10
<i>Standardabweichung</i>	4,9	4268	1,2	3	12	1

#### Immobilienrichtwerte

Für die Teilmärkte Büro, Gewerbe- und Industriegebäude wurden keine Immobilienrichtwerte ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens aus Kaufpreisen wurden für den Teilmarkt Gewerbe- und Industriegebäude Umrechnungskoeffizienten ermittelt.

#### Umrechnungskoeffizienten

##### Gewerbe- und Industriegebäude

Beschreibung der untersuchten Daten: Die Objekte liegen in Gewerbe- bzw. Industriegebieten.

Merkmal	von	bis
Jahr	2015	2019
Lagewert	11	80
Baugrundstücksfläche	450 m <sup>2</sup>	50.400 m <sup>2</sup>
Gebäudealter	4 Jahre	80 Jahre
Nutzfläche	17 m <sup>2</sup>	23.100 m <sup>2</sup>
Verhältnis Nutzfläche zu Baugrundstücksfläche	0,05	0,8
Kaufpreis	30 €/m <sup>2</sup>	1.398 €/m <sup>2</sup>
Anzahl der Kauffälle	139	

Ausgangswert für den Lagewert des Bodenrichtwertes ist der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2020.

#### Lagewert

Lagewert des Bodenrichtwertes	50
Lageanpassungsfaktor	0,9
Lagewert des Bewertungsgrundstücks =	45

Das Verhältnis Nutzfläche zu Baugrundstücksfläche errechnet sich aus Nutzfläche (inkl. Wohnfläche für betriebsbezogenes Wohnen) / Baugrundstücksfläche

Beispiel:

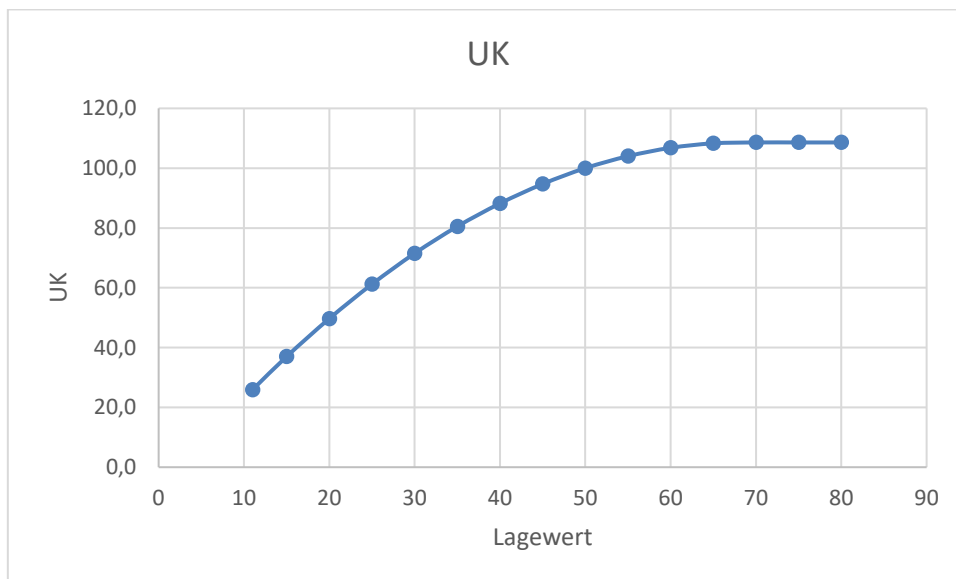
Produktions- und Lagerfläche 3.910 m<sup>2</sup>. Wohnfläche 90 m<sup>2</sup>. Baugrundstücksfläche 8.000 m<sup>2</sup>.

$(3.910 \text{ m}^2 + 90 \text{ m}^2) / 8.000 \text{ m}^2 = 0,5$ .

<i>Regressions-Statistik</i>	
Multipler Korrelationskoeffizient	0,82
Bestimmtheitsmaß	0,667
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,65
Standardfehler	122,12
Relativer Standardfehler	33 %
Beobachtungen	131

### Umrechnungskoeffizienten für die Lage

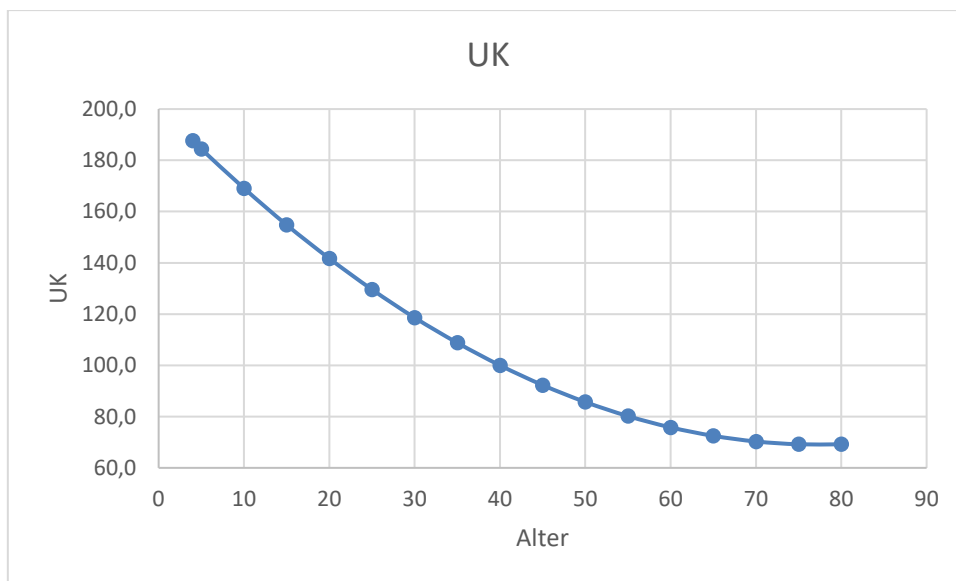
Lagewert	UK
11	25,9
15	37,0
20	49,7
25	61,2
30	71,5
35	80,5
40	88,2
45	94,7
50	100,0
55	104,0
60	106,8
65	108,3
70	108,6
75	108,6
80	108,6





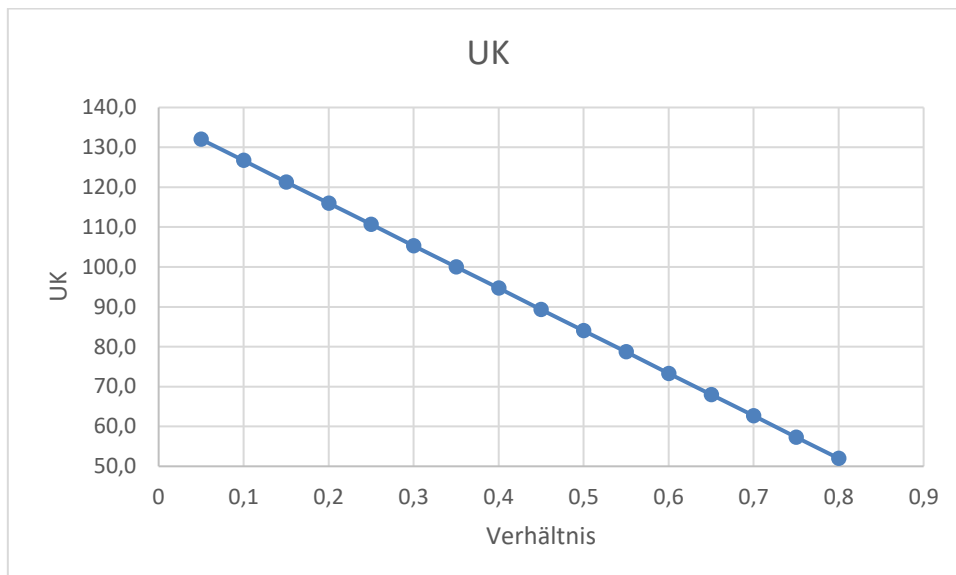
**Umrechnungskoeffizienten für das Alter**

Alter [Jahre]	UK
4	187,6
5	184,4
10	169,1
15	154,8
20	141,7
25	129,6
30	118,6
35	108,8
40	100,0
45	92,3
50	85,7
55	80,2
60	75,8
65	72,5
70	70,3
75	69,2
80	69,2



### Umrechnungskoeffizienten für das Verhältnis Nutzfläche zu Baugrundstücksfläche

Verhältnis	UK
0,05	132,0
0,1	126,7
0,15	121,3
0,2	116,0
0,25	110,7
0,3	105,3
0,35	100,0
0,4	94,7
0,45	89,3
0,5	84,0
0,55	78,7
0,6	73,3
0,65	68,0
0,7	62,7
0,75	57,3
0,8	52,0



### Rechenvorschrift

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

Beispiel:

Merkmal	Vergleichsobjekt	Bewertungsobjekt
Lage	40	45
Alter [Jahre]	35	60
Verhältnis	0,4	0,8
Wert [€/m <sup>2</sup> ]	500	

**Vergleichswert**

**500 €/m<sup>2</sup>**

<b>Merkmal</b>	<b>Vergleichs- objekt</b>	<b>Umrechnungs- koeffizienten</b>	<b>Bewe- Objekt</b>	<b>Umrechnungs- koeffizienten</b>
Lagewert		40	88,2	45
Alter [Jahre]		35	108,8	60
Verhältnis		0,4	94,7	0,8
Gesamtumrechnungskoeffizient				0,41075

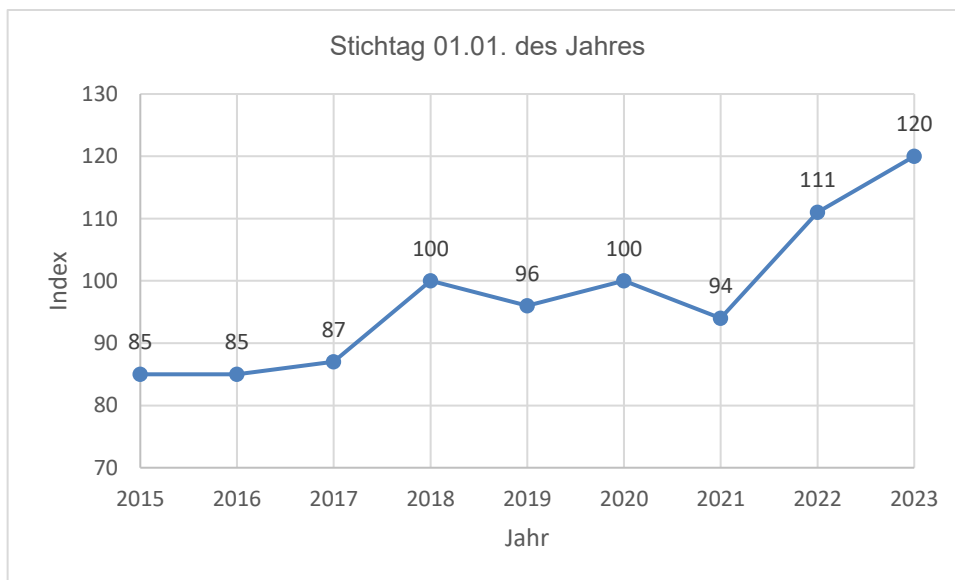
<b>Objektspezifisch angepasster Immobilienrichtwert [€/m<sup>2</sup>]</b>	(500 * 0,41075)	<b>205,38</b>
---	-----------------	---------------

**5.3.3 Indexreihen**

**Gewerbe- und Industriegebäude**

Aufgrund von Kaufpreisen wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2020 = 100 eine Indexreihe für Gewerbe- und Industriegebäude entwickelt:

**Preisindex für Gewerbe- und Industriegebäude im Kreis Lippe**



Der Preisindex gibt eine gemittelte Preisentwicklung wieder. Die Indexreihe bis 2020 wurde über eine Regressionsfunktion ermittelt. Die Preisentwicklung war in der Regressionsanalyse nicht signifikant. Die Fortschreibung erfolgte über normierte Kaufpreise.

## 5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

### Handelsimmobilien

Handelsimmobilien dienen hauptsächlich dem Verkauf von Gütern und Dienstleistungen. Sie reichen vom Tante-Emma-Laden über den Supermarkt bis zum Shopping Center.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Fläche [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
2021	18	9,10	34,57
2022	14	4,92	27,44

### Teilmarkt SB-Markt

In der Kaufpreissammlung werden Objekte wie Supermärkte, Discounter, Verbrauchermärkte, Warenhäuser, Fachmärkte, Fachmarkttagglomeration und Fachmarktzentren unter dem Begriff SB-Markt zusammengefasst. Es handelt sich in der Regel um eingeschossige Objekte unterschiedlicher Größe, die sich in unterschiedlichen Baunutzungsartengebieten befinden.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Fläche [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
2021	8	7,15	29,00
2022	3	1,56	15,77

### 5.4.1 Liegenschaftszinssätze

In den Tabellen sind die statistischen Kenngrößen der Merkmale der Ertragswertberechnung wiedergegeben. Die aktuellen örtlichen Werte können abweichen.

#### Handelsimmobilien

	Liegen- schafts- zinssatz	Jahr	BRW	Bau-Gfl [m <sup>2</sup> ]	Nfl [m <sup>2</sup> ]	Miete [€/m <sup>2</sup> ]	BWK [%]	RND [Jahre]
Minimum	1,57	2022	49	665	164	2,93	11	10
Maximum	4,74	2022	1900	8093	2703	14,46	30	30
Mittelwert	3,75		483	3243	1298	8,54	18	21
Median	3,63		290	1883	944	7,65	17	20
Standard- abweichung	2,02		703	3074	980	4,89	8	8
Fälle	6							

**Teilmarkt SB-Markt**

	<b>Liegen- schafts- zinssatz</b>	Jahr	BRW	Bau-Gfl [m <sup>2</sup> ]	Nfl [m <sup>2</sup> ]	Miete [€/m <sup>2</sup> ]	BWK [%]	RND [Jahre]
Minimum	-3,7	2021	32	1503	763	4,78	11	10
Maximum	8,9	2022	290	19313	9050	14,46	22	30
Mittelwert	1,1		152	6959	2581	9,16	14	15
Median	0,8		108	5397	1160	9,05	12	10
Standard- abweichung	3,8		105	5726	2675	3,37	4	8
Fälle	10							

Die aktuellen örtlichen Werte können abweichen.

**5.4.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten****Rohertragsfaktoren**

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.

<b>Gebäudeart</b>	<b>Rohertrags- vervielfältiger</b>	durchschn.	durchschn.	durchschn.	durchschn.	Fälle
		Nfl [m <sup>2</sup> ]	Miete [€/m <sup>2</sup> ]	BWK [%]	RND [Jahre]	Jahre
Handelsimmobilien	16,6	1298	8,54	18	21	6
<i>Standardabweichung</i>	5,9	980	4,89	8	8	1
<i>SB-Märkte</i>	15,4	2581	9,16	14	15	10
<i>Standardabweichung</i>	6,1	2675	3,37	4	8	2

Die aktuellen örtlichen Werte können abweichen.

## 6 Wohnungs- und Teileigentum

### 6.1 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. €]
2021	823	127,26
2022	758	123,77
Veränderung	- 8 %	- 3 %

Aufteilung des Jahres 2022 auf die Städte und Gemeinden

Gemeinde	Anzahl d. Kauffälle	Geldumsatz [Mio. €]
Augustdorf	21	4,34
Bad Salzuflen	219	40,00
Barntrup	7	0,54
Blomberg	22	3,82
Detmold	169	27,50
Dörentrup	3	0,43
Extertal	4	0,35
Horn-Bad Meinberg	33	3,39
Kalletal	12	1,46
Lage	76	10,19
Lemgo	65	9,83
Leopoldshöhe	35	5,69
Lügde	9	0,61
Oerlinghausen	70	13,24
Schieder-Schwalenberg	5	0,68
Schlangen	8	1,68

#### 6.1.1 Durchschnittspreise

Teilmarkt Erstverkauf nach Neubau

Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Wfl [m²]	Ø Preis/m² Wfl [€/m²]
Neubau	59	88,51	3.712,45

Teilmarkt Weiterverkäufe

Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Wfl [m²]	Ø Preis/m² Wfl [€/m²]
2010-2021	5	86,60	2.993,20
1995-2009	42	76,88	2.177,87
1975-1994	95	75,92	1.960,47
1950-1974	50	75,52	1.662,92
1920-1949	1	65,00	2.446,00
bis 1919	0	0,00	0,00

Bei den Weiterverkäufen wurden Wohnungen in Wohnanlagen mit 4 bis 16 Wohneinheiten und 60 bis 100 m² Wohnfläche berücksichtigt.

## 6.1.2 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

### Immobilienrichtwerte

In Anlehnung an die Bodenrichtwertkarte hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold Immobilienrichtwerte ermittelt. Die Immobilienrichtwerte sind eine Orientierung über die vorhandenen Wertverhältnisse.

Die Richtwerte beziehen sich auf den Quadratmeter Wohnfläche. In diesem Wert ist der Bodenwertanteil enthalten. Nicht enthalten sind Nebengebäude, besondere Einrichtungen sowie eventuell vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Baumängel und Bauschäden). Mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten lassen sich die Immobilienrichtwerte in Richtung des individuellen Objektes anpassen, so dass eine individuelle Wertermittlung möglich ist.

Die Immobilienrichtwerte sind unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) und unter <https://geoportal.kreislippe.de/> veröffentlicht.

### Umrechnungskoeffizienten

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

<b>Merkmal</b>	<b>von</b>	<b>bis</b>
Jahr	2015	2019
Gemeinde	Klasse 1	Klasse 9
Stellplatz	nein (0)	ja (1)
Anzahl der Eigentume	Klasse 1	Klasse 6
Anzahl der Vollgeschosse	Klasse 1	Klasse 4
Ebene (Geschosslage)	1	9
Maisonettewohnung	nein (0)	ja (1)
Lage im Dachgeschoss	nein (0)	ja (1)
Vermietungssituation	unvermietet (0)	vermietet (1)
Lagewert	30	410
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	40	165
Alter [Jahre]	2	150
Kaufpreise [€/m <sup>2</sup> ]	94	3557
Anzahl der Kauffälle	1829	

### Gemeinde

<b>Klasse</b>	<b>Gemeinde</b>
1	Augustdorf, Schlangen
2	Bad Salzuflen
3	Barntrup, Blomberg, Dörentrup, Extertal, Kalletal, Lügde, Schieder-Schwalenberg
4	Detmold
5	Horn-Bad Meinberg
6	Lage
7	Lemgo
8	Leopoldshöhe
9	Oerlinghausen

**Anzahl der Eigentume**

Klasse	Anzahl der Eigentume
1	3
2	4 – 6
3	7 – 9
4	10 – 12
5	13 – 20
6	> 20

**Anzahl der Geschosse**

Klasse	Anzahl der Geschosse
1	1 und 2
2	3
3	4 - 7
4	> 7

**Ebene (Geschosslage)**

Ebene	Geschosslage
1	UG / Souterrain
2	EG
3	1. OG
4	2. OG
5	3. OG
6	4. OG
7	5. OG
8	6. OG
9	> 6. OG

Eine Wohnung im Dachgeschoss erhält den Wert für die Ebene über dem letzten Vollgeschoss.

Beispiel:

DG über dem 2. OG gleich Ebene 5.

**Lagewert**

Lagewert des Bodenrichtwertes	100
Lageanpassungsfaktor	0,9
Lagewert des Bewertungsgrundstücks =	90

Weiteres zum Lagewert siehe unter Nr. 8.3 Lagewert.

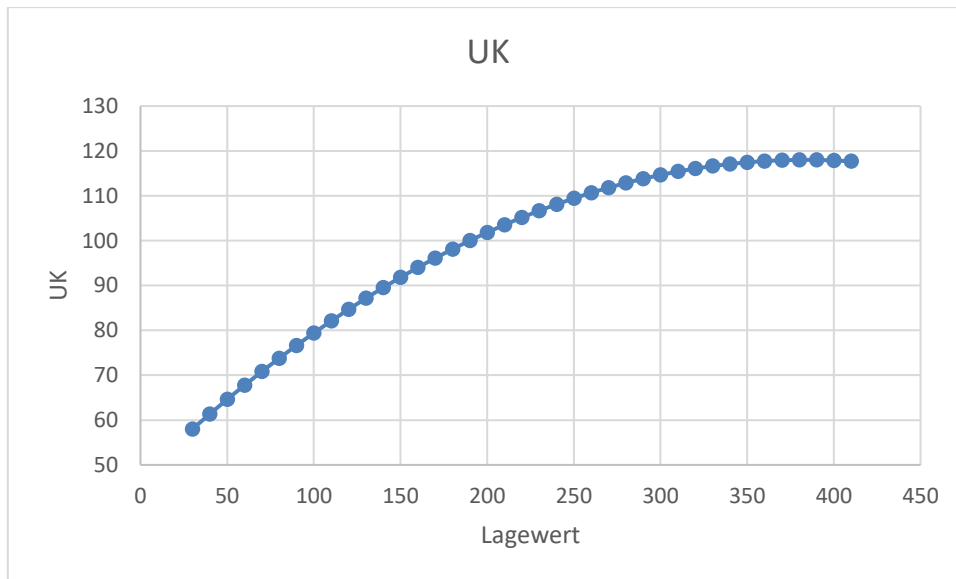
<i>Regressions-Statistik</i>	
Multipler Korrelationskoeffizient	0,81
Bestimmtheitsmaß	0,657
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,65
Standardfehler	254,7
Relativer Standardfehler	24 %
Beobachtungen	1734



**Umrechnungskoeffizienten für die Lage**

Lagewert	UK
30	58,0
40	61,3
50	64,6
60	67,7
70	70,8
80	73,8
90	76,6
100	79,4
110	82,1
120	84,6
130	87,1
140	89,5
150	91,8
160	94,0
170	96,1
180	98,1
190	100,0
200	101,8
210	103,5
220	105,1

Lagewert	UK
230	106,7
240	108,1
250	109,4
260	110,7
270	111,8
280	112,8
290	113,8
300	114,6
310	115,4
320	116,1
330	116,6
340	117,1
350	117,5
360	117,7
370	117,9
380	118,0
390	118,0
400	118,0
410	118,0



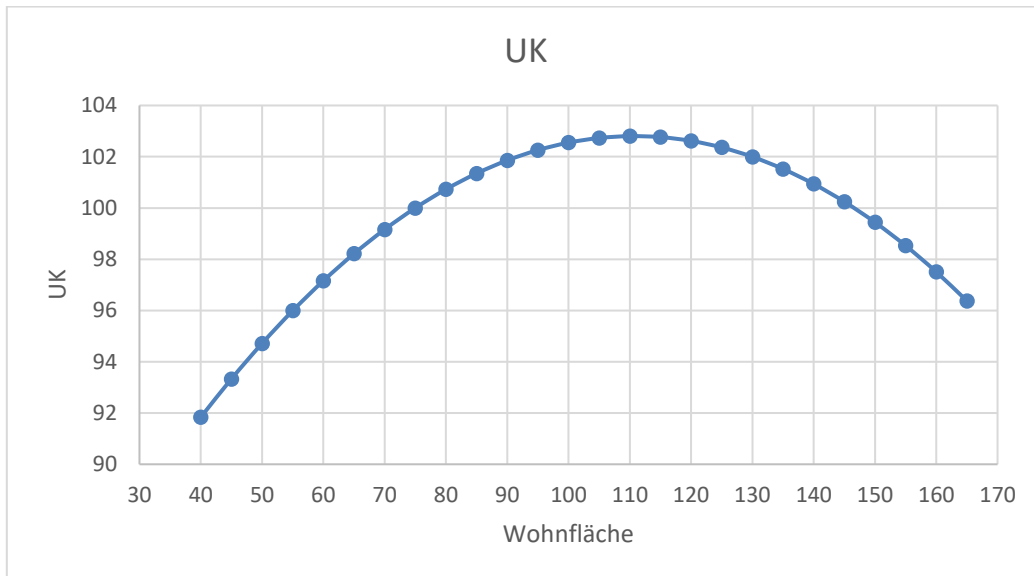
Die Umrechnungskoeffizienten folgen der Regressionsfunktion:

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
Konstante	47,3946
Lagewert	0,36795535
Lagewert <sup>2</sup>	-0,00047939

### Umrechnungskoeffizienten für die Wohnfläche

Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	UK
40	91,8
45	93,3
50	94,7
55	96,0
60	97,2
65	98,2
70	99,2
75	100,0
80	100,7
85	101,3
90	101,9
95	102,3
100	102,5

Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	UK
105	102,7
110	102,8
115	102,8
120	102,6
125	102,4
130	102,0
135	101,5
140	100,9
145	100,2
150	99,4
155	98,5
160	97,5
165	96,4

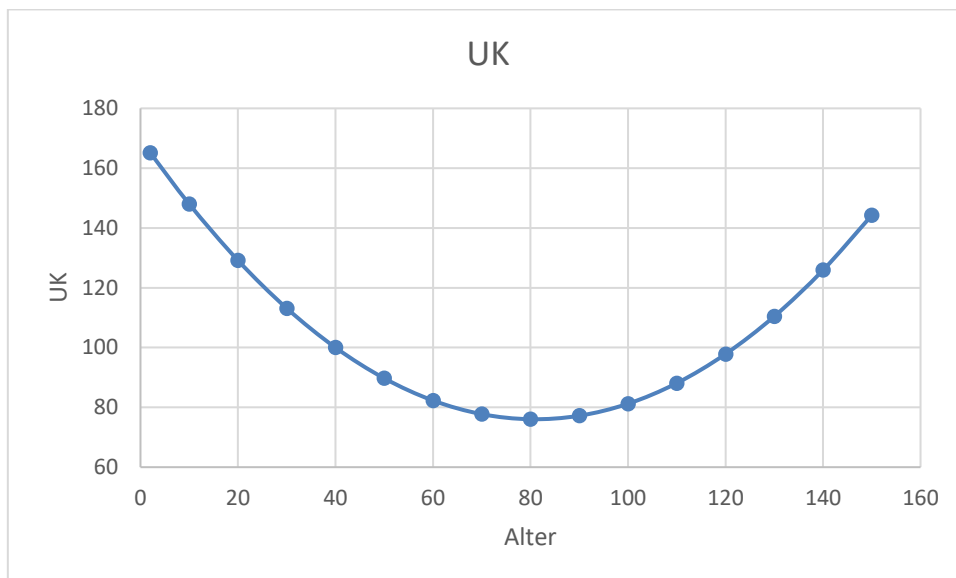


Die Umrechnungskoeffizienten folgen der Regressionsfunktion:

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
Konstante	75,9437759
Wohnfläche	0,484850673
Wohnfläche <sup>2</sup>	-0,002188016

**Umrechnungskoeffizienten für das Alter**

Alter [Jahre]	UK
2	165,2
10	148,0
20	129,1
30	113,1
40	100,0
50	89,7
60	82,3
70	77,7
80	76,0
90	77,2
100	81,2
110	88,1
120	97,8
130	110,4
140	125,9
150	144,2



Die Umrechnungskoeffizienten folgen der Regressionsfunktion:

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
Konstante	169,724239
Alter	-2,31513555
Alter <sup>2</sup>	0,01430081

**Anzahl der Vollgeschosse**

Klasse	Anzahl Vollgeschosse	UK
1	1 und 2	100,0
2	3	96,1
3	4 bis 7	89,8
4	größer 7	83,4

## Rechenvorschrift

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

Beispiel:

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt
Lage	100	110
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	75	72
Alter [Jahre]	40	42
Anzahl der Vollgeschosse	Klasse 1	
Wert [€/m <sup>2</sup> ]	1.100	

**Immobilienrichtwert**

**1.100 €/m<sup>2</sup>**

Merkmal	Immobilien-richtwert	Umrechnungs-koeffizienten	Objekt	Umrechnungs-koeffizienten
Lagewert	100	79,4	110	82,1
Wohnfläche	75	100	70	99,2
Alter	40	100	50	89,7
Vollgeschosse	Klasse 1	100	Kl. 2	96,1

	82,1 / 79,4	
Gesamtumrechnungs-	* 99,2 / 100	0,88420
koeffizient	* 89,7 / 100	
	* 96,1 / 100	

**Objektspezifisch angepasster**

**Immobilienrichtwert [€/m<sup>2</sup>]** (1.100 \* 0,88420)

**972,62**

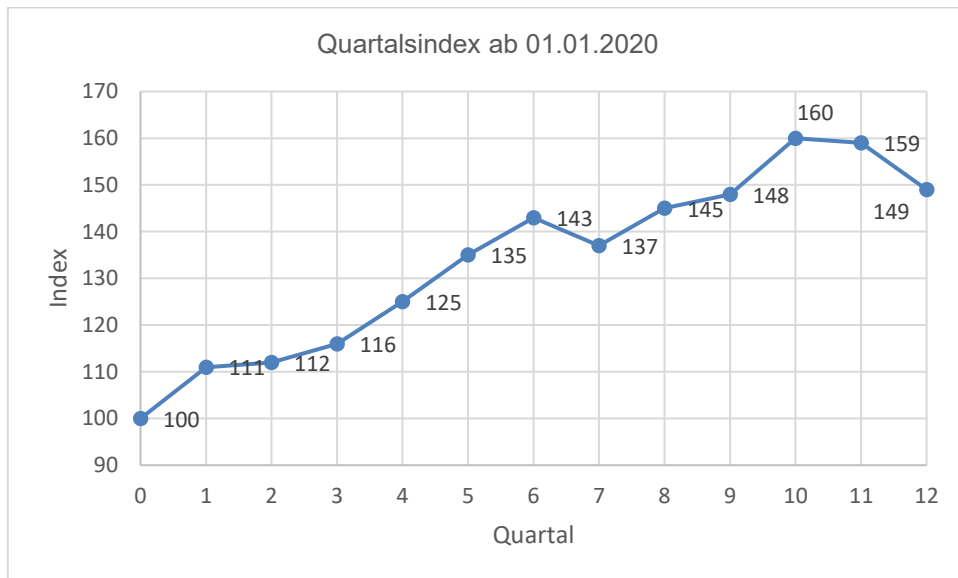
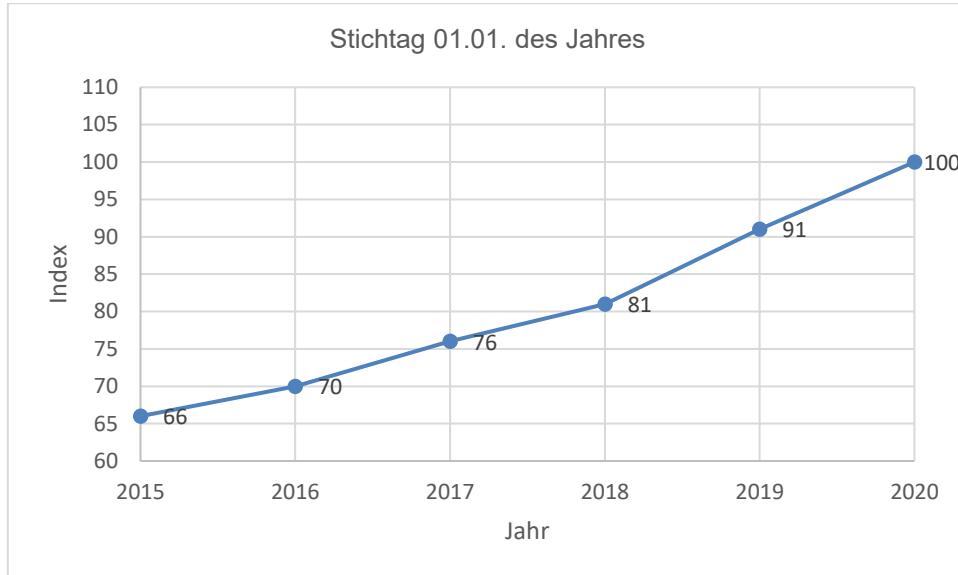
Wertansätze für Nebengebäude und besondere Einrichtungen befinden sich unter Nr. 6.1.4.

### 6.1.3 Indexreihen

#### Wohnungseigentum im Zweiterwerb

Aufgrund von Kaufpreisen wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2020 = 100 eine Indexreihe für Eigentumswohnungen im Zweiterwerb entwickelt:

#### Preisindex für Eigentumswohnungen im Kreis Lippe



Quartal:

0 = 1.1.2020; 1 = 15.2.2020; 2 = 15.5.2020; 3 = 15.8.2020; 4 = 15.11.2020; ... 12=15.11.2022

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. Bis 2020 ist die Indexreihe aus einer Regressionsfunktion abgeleitet. Die Fortschreibung erfolgt aus normierten Kaufpreisen.

### 6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum im Weiterverkauf werden als Richtwerte dargestellt. Sie sind unter <https://geoportal.kreislippe.de/> veröffentlicht.

Eine statistische Analyse zeigt, dass sich der Liegenschaftszinssatz durch bestimmte Einflussgrößen erklären lässt. Aus der Regressionsanalyse werden normierte Richtwerte und Korrekturwerte abgeleitet.

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Jahrgang	2015	2019
Gemeinde	1	16
Lagewert	35	430
Anzahl der Eigentume	Klasse 1	Klasse 6
Anzahl der Vollgeschosse	Klasse 1	Klasse 4
Wohnfläche [ m <sup>2</sup> ]	40	165
Miete / m <sup>2</sup> Wfl	3,09	8,00
Restnutzungsdauer [Jahre]	11	78
Vermietung	nein (0)	ja (1)
Liegenschaftszinssatz [%]	-2,41	17,87
Anzahl der Kauffälle	1133	

<i>Regressions-Statistik</i>	
Multipler Korrelationskoeffizient	0,59
Bestimmtheitsmaß	0,351
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,34
Standardfehler	1,5
Relativer Standardfehler	41 %
Beobachtungen	1052

Gemeinde	Lagewert	Wfl-Norm [m <sup>2</sup> ]	RND	Miete [€/m <sup>2</sup> ]	Geschosse	Lz [%]
Augustdorf	140	75	45	5,50	Klasse 1	1,8
Bad Salzuflen	190	75	45	5,50	Klasse 1	1,3
Barntrup	80	75	45	5,50	Klasse 1	3,3
Blomberg	90	75	45	5,50	Klasse 1	2,1
Detmold	220	75	45	5,50	Klasse 1	1,3
Dörentrup	70	75	45	5,50	Klasse 1	2,5
Extertal	60	75	45	5,50	Klasse 1	2,8
Horn-Bad Meinberg	100	75	45	5,50	Klasse 1	1,7
Kalletal	70	75	45	5,50	Klasse 1	2,8
Lage	150	75	45	5,50	Klasse 1	1,7
Lemgo	160	75	45	5,50	Klasse 1	1,5
Leopoldshöhe	180	75	45	5,50	Klasse 1	1,2
Lügde	80	75	45	5,50	Klasse 1	3,0
Oerlinghausen	200	75	45	5,50	Klasse 1	1,4
Schieder-Schw.	70	75	45	5,50	Klasse 1	3,0
Schlangen	180	75	45	5,50	Klasse 1	1,8

Stichtag 01.01.2023

Lz = Liegenschaftszinssatzrichtwert [%]

Die Liegenschaftszinssätze haben eine durchschnittliche Standardabweichung von  $\pm 1,3\%$ .

Korrekturen:	
Lagewert + 1	-0,004847
Wfl + 1 m <sup>2</sup>	-0,010704
RND + 1 Jahre	-0,019944
Miete +1 €/m <sup>2</sup>	+0,627
Klasse 1	0
Klasse 2	0,1806
Klasse 3	0,6469
Klasse 4	1,1481

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.

<i>Merkmale</i>	<i>Normobjekt</i>	<i>Objektwert</i>	<i>Differenz</i>	<i>Korrekturwert (s. o.)</i>	<i>Rechen werte</i>
Gemeinde	Augustdorf	Augustdorf			1,8
Lagewert	140	135	-5	-0,004847	+ 0,0242
Wfl	75	80	5	-0,010704	- 0,0535
RND	45	50	5	-0,019944	-0,0997
Miete	5,50	5,00	- 0,50	+0,627	- 0,3135
Klasse	1	2		0,1806	+0,1806
<b>Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz [%]</b>					<b>1,5</b>

### Lagewert

Lagewert des Bodenrichtwertes	100
Lageanpassungsfaktor	0,9
Lagewert des Bewertungsgrundstücks =	90

Weiteres zum Lagewert siehe unter Nr. 8.3 Lagewert.

Wfl = Wohnfläche in m<sup>2</sup>

RND = Restnutzungsdauer in Jahren

Miete = Nettokaltmiete / m<sup>2</sup> [€/m<sup>2</sup>]

LZ = Liegenschaftszinssatz [%]

### **Wertansatz Nebengebäude**

Die Wertansätze können der Tabelle unter Punkt 5.1.2 auf Seite 61 entnommen werden.

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

Aufzug	1.500 €
Sauna	500 €
Schwimmbad	1.500 €
Freizeitraum	1.200 €

Die Angaben beziehen sich auf Anlagen mit 50 Wohneinheiten.

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

### 6.1.5 Rohertragsfaktoren

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.	durch-	durchschn.	durchschn.	Fälle
		Wfl [m <sup>2</sup> ]	schn.Miete [€/m <sup>2</sup> ]	BWK [%]	RND [Jahre]	Jahre
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	24,7	79	6,0	27	39	190
<i>Standardabweichung</i>	6,6	25	1,0	6	13	1
Vermietetes Wohnungseigentum	25,1	71	6,0	27	43	177
<i>Standardabweichung</i>	6,5	21	1,0	4	13	1

Es wird nur der Teilmarkt der Wiederverkäufe (Zweitverkäufe) berücksichtigt.

## 6.2 Teileigentum

Das Wohnungseigentum beinhaltet das Sondereigentum an einer Einheit des Gebäudes, die nicht zu Wohnzwecken dient, und einen Miteigentumsanteil am Grundstück.

Dargestellt wird der Umsatz von gewerblich genutzten Einheiten. Nicht berücksichtigt werden separate Verkäufe von Garagen und Stellplätzen.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz [Mio. €]
2021	56	20,59
2022	41	6,87
Veränderung	- 27 %	- 67 %

Es wurden keine vertieften Auswertungen vorgenommen. Für die Bewertung wird eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung empfohlen.



## 7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

### 7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

Es wurden keine Auswertungen vorgenommen, da die Anzahl der Kaufverträge zu gering ist.

### 7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

#### 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.

#### Immobilienrichtwerte

Für den Teilmarkt wurden keine Immobilienrichtwerte ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Erbbaurechten mit Vergleichsfaktoren und aus Kaufpreisen wurden aus einer Regressionsanalyse Ausgangswerte (Richtwerte) und Umrechnungskoeffizienten ermittelt.

Signifikante Vergleichsfaktoren sind nur dann zu erhalten, wenn ihnen eine bestimmte Norm zugrunde gelegt wird. Aus den ausgewerteten Kauffällen wurden Vergleichsfaktoren ermittelt für **m<sup>2</sup> – Wohnfläche** ohne Berücksichtigung von Mängeln und Schäden und ohne Nebengebäude.

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

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Jahrgang	2015	2019
Lagewert	40	336
Baugrundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	168	1500
Gebäudeart	freistehend (1)	angebaut (2)
Anzahl der Einheiten	1	2
Restnutzungsdauer [Jahre]	13	76
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	70	254
Restlaufzeit des Erbbaurechts	22	93
Rendite [%]	0,1	4,28
Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> WF/NF]	210	2182
Anzahl der Kauffälle	272	

**Lagewert**

Lagewert des Bodenrichtwertes	100
Lageanpassungsfaktor	0,9
Lagewert des Bewertungsgrundstücks =	90

Weiteres zum Lagewert siehe unten unter Nr. 8.3 Lagewert.

Weiteres zum Baugrundstücksfläche siehe unter Nr. 8.4 Baugrundstücksfläche.

Rendite = vertraglich und gesetzlich (rechtlich) zulässiger Erbbauzins pro Jahr / Bodenwert des Baugrundstücks

<i>Regressions-Statistik</i>	
Multipler Korrelationskoeffizient	0,81
Bestimmtheitsmaß	0,662
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,64
Standardfehler	237,14
Relativer Standardfehler	23 %
Beobachtungen	265

**Richtwerte 2023 für die jeweilige Gemeinde**

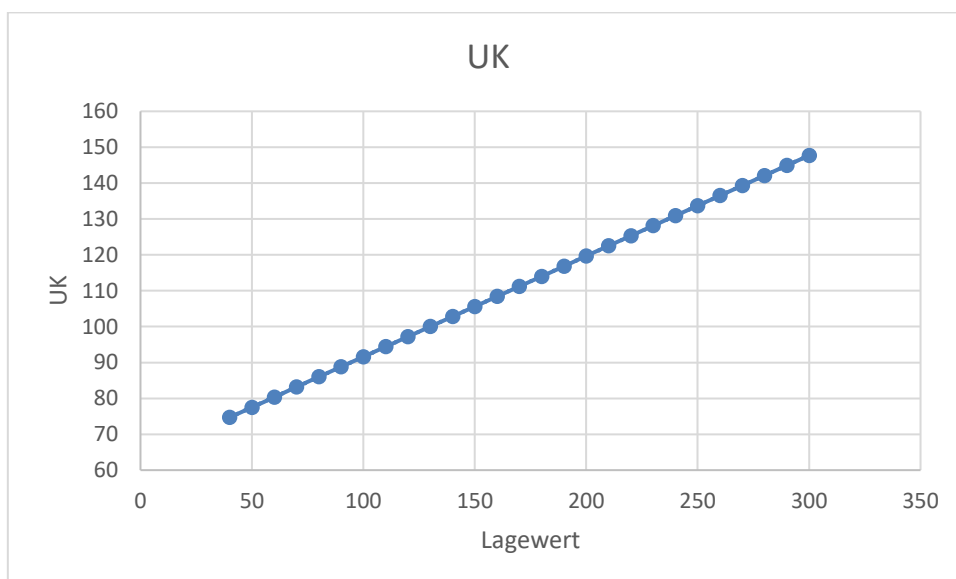
<b>Gemeinde</b>	<b>Lage- wert</b>	<b>Baugrund- stücksflä- che [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Geb.- Art</b>	<b>Ein- hei- ten</b>	<b>RND [Jahre]</b>	<b>Wfl [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Richt- wert [€/m<sup>2</sup>]</b>
Augustdorf	130	750	1	1	35	135	1650
Bad Salzuflen	160	750	1	1	35	135	1800
Barntrup	70	750	1	1	35	135	1050
Blomberg	80	750	1	1	35	135	1400
Detmold	140	750	1	1	35	135	1750
Dörentrup	70	750	1	1	35	135	1350
Extertal	60	750	1	1	35	135	1000
Horn-Bad Meinberg	80	750	1	1	35	135	1500
Kalletal	80	750	1	1	35	135	1350
Lage	130	750	1	1	35	135	1630
Lemgo	140	750	1	1	35	135	1720
Leopoldshöhe	160	750	1	1	35	135	1950
Lügde	60	750	1	1	35	135	1340
Oerlinghausen	210	750	1	1	35	135	2000
Schieder-Schw	60	750	1	1	35	135	1400
Schlangen	150	750	1	1	35	135	1500

Stichtag 01.01.2023

**Umrechnungskoeffizienten für die Lage**

Lagewert	UK
40	74,7
50	77,5
60	80,3
70	83,2
80	86,0
90	88,8
100	91,6
110	94,4
120	97,2
130	100,0
140	102,8
150	105,6
160	108,4
170	111,2

Lagewert	UK
180	114,0
190	116,8
200	119,7
210	122,5
220	125,3
230	128,1
240	130,9
250	133,7
260	136,5
270	139,3
280	142,1
290	144,9
300	147,7



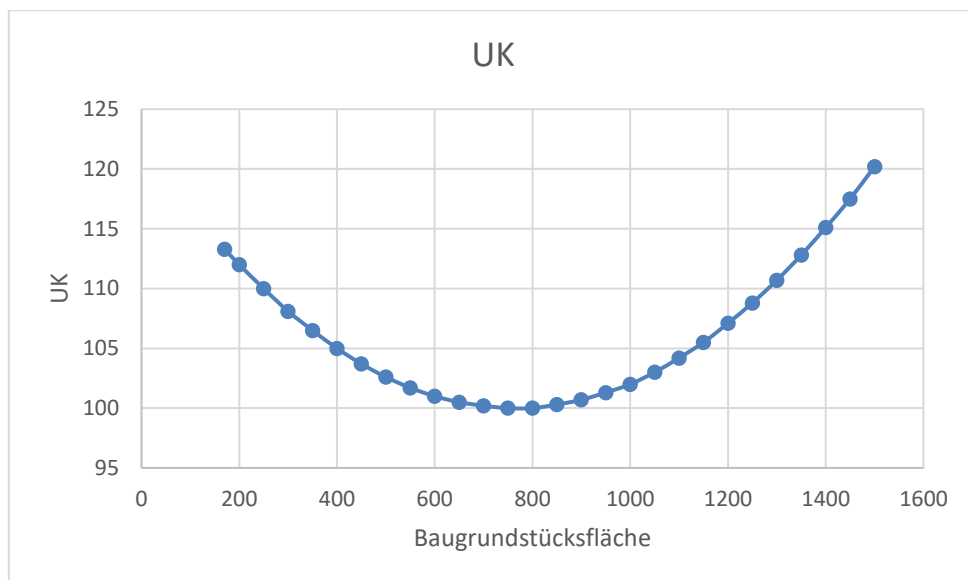
Die Umrechnungskoeffizienten folgen der Regressionsfunktion:

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
Konstante	63,496
Lagewert	0,2808

### Umrechnungskoeffizienten für die Baugrundstücksfläche

Baugrundstücksfläche	UK
170	113,3
200	112,0
250	110,0
300	108,1
350	106,5
400	105,0
450	103,7
500	102,6
550	101,7
600	101,0
650	100,5
700	100,2
750	100,0
800	100,0

Baugrundstücksfläche	UK
850	100,3
900	100,7
950	101,3
1000	102,0
1050	103,0
1100	104,2
1150	105,5
1200	107,1
1250	108,8
1300	110,7
1350	112,8
1400	115,1
1450	117,5
1500	120,2

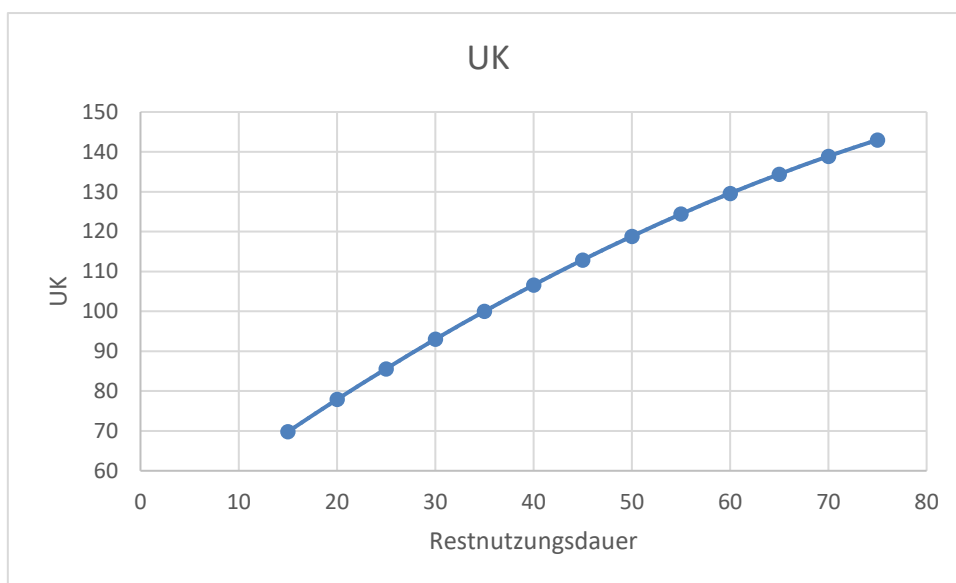


Die Umrechnungskoeffizienten folgen der Regressionsfunktion:

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
Konstante	121,97
Baugrundstücksfläche	-0,05741382
Baugrundstücksfläche <sup>2</sup>	0,000037491

**Umrechnungskoeffizienten für die Restnutzungsdauer**

RND	UK
15	69,8
20	77,9
25	85,6
30	93,0
35	100,0
40	106,6
45	112,9
50	118,8
55	124,4
60	129,6
65	134,4
70	138,9
75	143,0



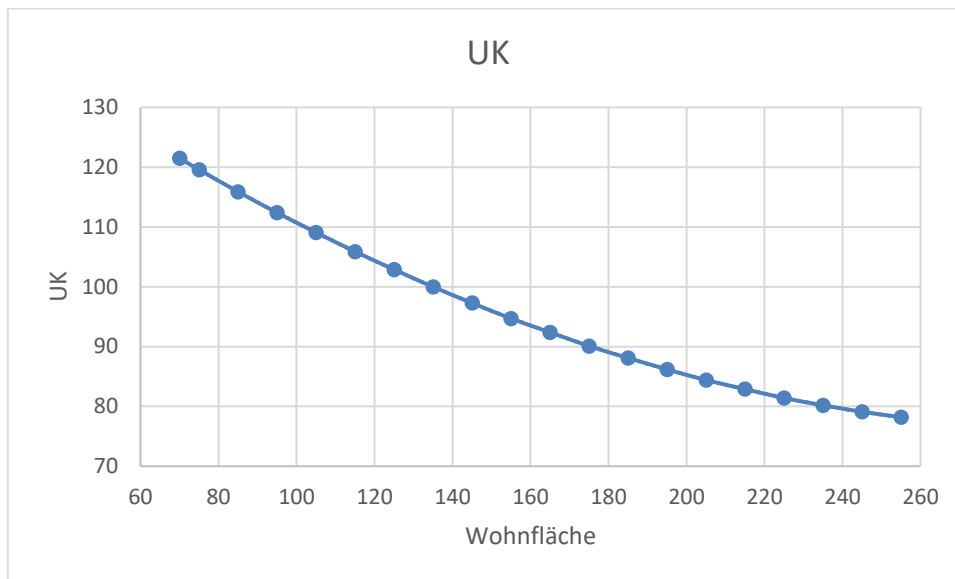
Die Umrechnungskoeffizienten folgen der Regressionsfunktion:

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
Konstante	43,38
Restnutzungsdauer	1,86987013
Restnutzungsdauer <sup>2</sup>	-0,00722078

### Umrechnungskoeffizienten für die Wohnfläche

Wfl	UK
70	121,5
75	119,6
85	115,9
95	112,4
105	109,1
115	105,9
125	102,9
135	100,0
145	97,3
155	94,7

Wfl	UK
165	92,4
175	90,1
185	88,1
195	86,2
205	84,4
215	82,9
225	81,4
235	80,2
245	79,1
255	78,2



Die Umrechnungskoeffizienten folgen der Regressionsfunktion:

Merkmale	Koeffizienten
Konstante	152,26
Wohnfläche	-0,49589909
Wohnfläche <sup>2</sup>	0,00080521

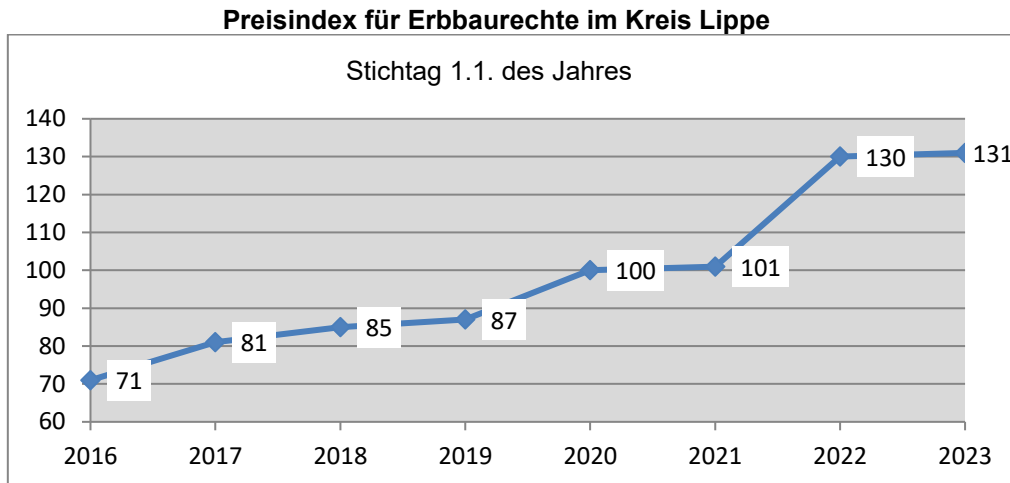
### Umrechnungskoeffizienten für die Gebäudeart

Gebäudeart	UK
freistehend	100
angebaut	82,4

### Umrechnungskoeffizienten für die Anzahl der Einheiten

Einheiten	UK
1	100
2	93,9

**Indexreihe**



Der Preisindex gibt eine gemittelte Preisentwicklung für Erbbaurechte wieder, die mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut sind. 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. Bis 2020 ist die Indexreihe aus einer Regressionsfunktion abgeleitet. Die Fortschreibung erfolgt aus normierten Kaufpreisen.

Beispiel:

Merkmal	Richtwert	Bewertungsobjekt
Lagewert	130	110
Baugrundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	750	800
Restnutzungsdauer [Jahre]	35	40
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	135	155
Gebäudeart	freistehend (1)	freistehend (1)
Anzahl der Einheiten	1	2
Wert [€/m <sup>2</sup> ]	1.650	

**Richtwert**

**1.650 €/m<sup>2</sup>**

Merkmal	Richtwert	Umrechnungs- koeffizienten	Objekt	Umrechnungs- koeffizienten
Lagewert	130	100	110	94,4
Baugrundstücksfläche	750	100	850	100,3
Restnutzungsdauer	35	100	40	106,6
Wohnfläche	135	100	155	94,7
Gebäudeart	1	100	1	100
Einheiten	1	100	2	93,9

Gesamtumrechnungs- koeffizient	94,4 / 100 * 100,3 / 100 * 106,6 / 100 * 94,7 / 100 * 100 / 100 * 93,9 / 100	0,89752
<b>Objektspezifisch angepasster Richtwert [€/m<sup>2</sup>]</b>	(1.650 * 0,89752)	<b>1.480,91</b>

## 7.3 Erbbaurechtsgrundstücke

### Vergleichsfaktor

Eine Analyse mit der Zielgröße Kaufpreis pro Quadratmeter ergibt folgendes:

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Vertragsdatum	02.01.2015	01.12.2022
Lagewert	50	220
Baugrundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	254	1300
Restlaufzeit des Erbbaurechts	10	92
Rendite [%]	0,15	5,00
Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> WF/NF]	17	244
Anzahl der Kauffälle	117	

### Lagewert

Lagewert des Bodenrichtwertes	100
Lageanpassungsfaktor	0,9
Lagewert des Bewertungsgrundstücks =	90

Weiteres zum Lagewert siehe unten unter Nr. 8.3 Lagewert.

Weiteres zum Baugrundstücksfläche siehe unter Nr. 8.4 Baugrundstücksfläche.

Rendite = vertraglich und gesetzlich (rechtlich) zulässiger Erbbauzins pro Jahr / Bodenwert des Baugrundstücks

<i>Regressions-Statistik</i>	
Multipler Korrelationskoeffizient	0,83
Bestimmtheitsmaß	0,69
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,68
Standardfehler	28,18
Relativer Standardfehler	31 %
Beobachtungen	110

Regressionsfunktion zum Stichtag 01.01.2023:

<b>Merkmale</b>	<b>Koeffizienten</b>
Konstante	-5,4157221
Lagewert	0,80299962
Rendite	6,01954957

Beispiel:

Merkmale	Koeffizienten	Objekt
Konstante	-5,4157221	
Lagewert	+ 0,80299962	X 130
Rendite [%]	+ 6,01954957	X 1,5
Vergleichsfaktor [€/m <sup>2</sup> ]		= 108,00



### **Erbbaugrundstückskoeffizient**

Bodenwert des Erbbaugrundstücks = Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks x Erbbaugrundstücksfaktor.

Beschreibung der Daten zum Stichtag 01.01.2023:

	von	bis
Vertragsdatum	02.01.2015	01.12.2022
Lagewert	50	220
Baugrundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	254	1300
Restlaufzeit des Erbbaurechts	10	92
Rendite [%]	0,15	5,00
Koeffizient [%]	17,45	140,36
Anzahl der Kauffälle	117	

### **Lagewert**

Lagewert des Bodenrichtwertes	100
Lageanpassungsfaktor	0,9
Lagewert des Bewertungsgrundstücks =	90

Weiteres zum Lagewert siehe unten unter Nr. 8.3 Lagewert.

Weiteres zum Baugrundstücksfläche siehe unter Nr. 8.4 Baugrundstücksfläche.

Rendite = vertraglich und gesetzlich (rechtlich) zulässiger Erbbauzins pro Jahr / Bodenwert des Baugrundstücks

<i>Regressions-Statistik</i>	
Multipler Korrelationskoeffizient	0,44
Bestimmtheitsmaß	0,19
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,17
Standardfehler	19,19
Relativer Standardfehler	26 %
Beobachtungen	109

Regressionsfunktion:

<b>Merkmale</b>	<b>Koeffizienten</b>
Konstante	43,7978375
Lagewert	0,11016152
Rendite	5,89652753

Beispiel:

Merkmale	Koeffizienten	Objekt
Konstante	43,7978375	
Lagewert	+ 0,11016152	X 130
Rendite [%]	+ 5,89652753	X 1,5
Erbbaugrundstückskoeffizient [%]		= 66,96

**Anmerkung:**

Die zeitliche Mitte der Stichprobe liegt in der Mitte des Jahres 2019. Für diesen Zeitpunkt führen beide Regressionsfunktionen in etwa zu demselben Ergebnis. Mit zunehmender Zeit wird der Vergleichswert größer und der Erbbaugrundstückskoeffizient kleiner. Das ist sachlich nachvollziehbar, da die Bodenwerte stärker steigen als die Erbbauzinsen. Der zeitliche Einfluss in den Regressionen wird unterschiedlich ausgeglichen. Aus diesem Grund gehen die Ergebnisse gehen auseinander.

Die Konstante für den Vergleichsfaktor zum Stichtag 01.07.2019 beträgt rd. -18,75.  
Die Konstante für den Erbbaugrundstückskoeffizienten zum Stichtag 01.07.2019 beträgt rd. 50,61.

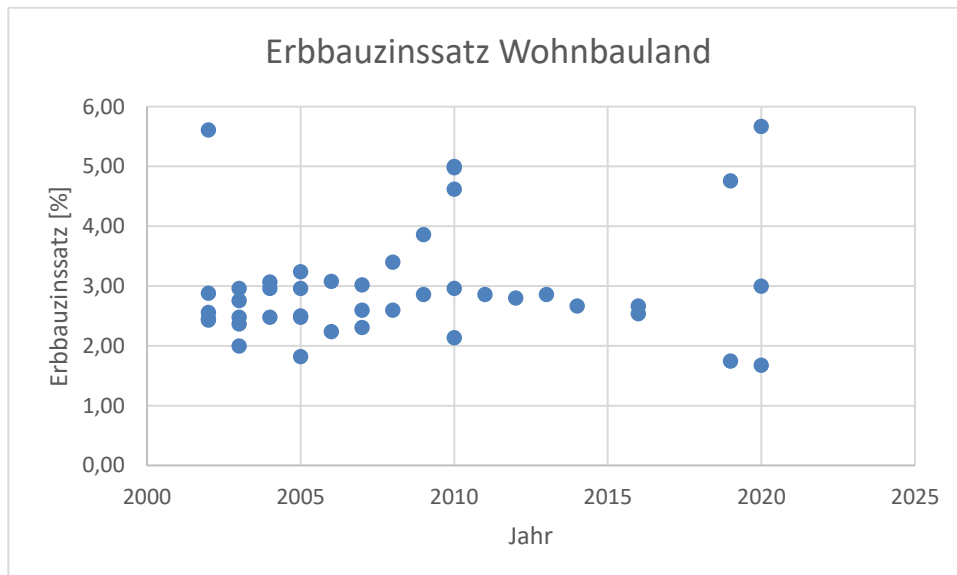
**Erbbaurechtsbestellung**

Die Bestellung eines Erbbaurechtes für Wohnen oder Gewerbe ist eine Seltenheit geworden. Die letzte Erbbaurechtsbestellung datiert aus dem Jahre 2020. Eine Langzeitbetrachtung von 2002 bis 2022 zeigt, dass für Wohnen 117 und für Gewerbe 8 Verträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr registriert wurden.

Aus den Verträgen wird ein Erbbauzinssatz (EBZS) berechnet.

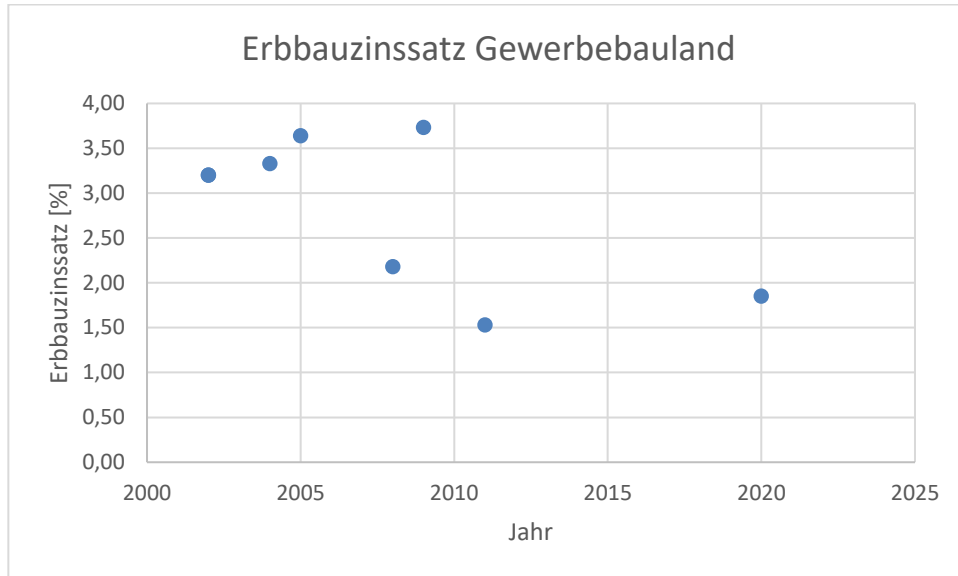
$$\text{EBZS [\%]} = \frac{\text{Vertraglich vereinbarter Erbbauzins} \times 100}{\text{Erschließungsbeitragsfreien Bodenwert}}$$

Für Wohnen ergibt sich folgendes Bild:



Das arithmetische Mittel liegt bei rd. 3 %, bezogen auf den erschließungsbeitragsfreien Bodenwert.

Für Gewerbe ergibt sich folgendes Bild:



Das arithmetische Mittel liegt bei rd. 3 %, bezogen auf den erschließungsbeitragsfreien Bodenwert.

## 8 Modellbeschreibungen

### 8.1 Sachwertmodell

Auf der Grundlage der ImmoWertV wird das Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse NRW verwendet.

Einflussgrößen	Definitionen und Hinweise
Normalherstellungskosten	Normalherstellungskosten (NHK 2010) gemäß § 36 ImmoWertV nach Anlage 4.
Baunebenkosten	Die Baunebenkosten sind in den NHK 2010 enthalten.
Land und Ortsgröße	Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße (Regionalfaktor) sind zu verwenden. Für das Kreisgebiet beträgt der Regionalfaktor 1.
Gemischte Gebäudearten, Kellergeschosse	Der Wertansatz für Gebäude mit nur teilweise ausgebautem Dachgeschoss und/oder mit Teilunterkellerung ist aus den gegebenen Gebäudearten durch Gebäudemix abzuleiten. Das Kellergeschoss 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 Bewertungsob-

Einflussgrößen	Definitionen und Hinweise
	jekt 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; Drempe und Spitzboden	Die NHK 2010 unterstellen bei Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss einen Drempe von 1 m; Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss sind ohne Drempe 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 Wertermittlungsstichtag und dem Jahr der Errichtung (Baujahr).
Gesamtnutzungsdauer	Pauschal 80 Jahre.
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 Modernisierungszustands zu ermitteln. Die Tabellenwerte zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer sind nach dem Alter und den ermittelten Modernisierungspunkten zu berechnen.
Alterswertminderungsfaktor	Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.
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.
Zusätzliche werthaltige Bauteile	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 § 41 ImmoWertV sind separat anzusetzen. Sie werden in der Regel als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

**Normalherstellungskosten (NHK 2010) für Ein- und Zweifamilienhäuser**in €/m<sup>2</sup> je Brutto Grundfläche, einschließlich Baunebenkosten von 17 % und inkl. MwSt.

Gebäudeart		Standardstufe				
		1	2	3	4	5
freistehend						
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

<u>Ausstattung</u>	<u>Anteil</u>
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
<b>Außenwände</b>	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-/zwei-schaliges 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
<b>Dach</b>	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
<b>Fenster und Außentüren</b>	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
<b>Innenwände und -türen</b>	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), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
<b>Deckenkonstruktion und Treppen</b>	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/ Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Metall-, Stahlbeton- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer

	1	2	3	4	5
<b>Fußböden</b>	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
<b>Sanitäreinrichtungen</b>	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenastrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gästewc; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gästewc, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gästewc; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
<b>Heizung</b>	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicherheizung, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
<b>Sonstige technische Ausstattung</b>	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zähler-schrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	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.

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

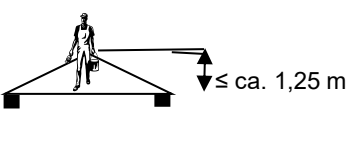
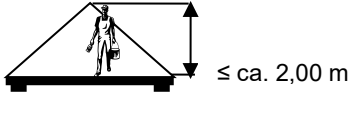
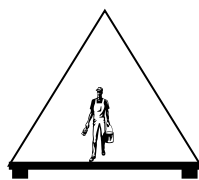
	a	b	c	s	
GSK	3	0,83	1	0,87497	3,26



**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 Kostenwert	
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 ausgebautem Dachgeschoss** ist die Norm, dass kein Drempel vorhanden ist. Ein vorhandener Drempel ist durch einen Zuschlag zu berücksichtigen.

Gebäudeart	<b>Zuschlag zum Kostenkennwert für die Gebäudeart ohne ausgebautes Dachgeschoss</b>	
	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	<b>Abschlag an dem Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss</b>	
	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 Drempe (1 m) Standardstufe 4	50° - Dach 14 m Giebelbreite mit Drempe (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 Drempekorrektur 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 zugrunde 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 wird die Anlage 2 der ImmoWertV verwendet.

#### 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.

<b>Modernisierungselemente</b>	<b>max. Punkte</b>
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

Die Restnutzungsdauer berechnet sich nach der Formel:

$$\text{RND} = a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}$$

Wobei das Alter maximal der GND entsprechen darf.

Das relative Alter rechnet sich nach der Formel:

$$\frac{\text{Alter}}{\text{GND}} \times 100\%$$

Modernisierungspunkte	a	b	c	Ab einem rel. Alter von
0	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
1	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
2	1,0767	2,2757	1,3878	55 %
3	0,9033	1,9263	1,2505	55 %
4	0,7300	1,5770	1,1133	40 %
5	0,6725	1,4578	1,0850	35 %
6	0,6150	1,3385	1,0567	30 %
7	0,5575	1,2193	1,0283	25 %
8	0,5000	1,1000	1,0000	20 %
9	0,4660	1,0270	0,9906	19 %
10	0,4320	0,9540	0,9811	18 %
11	0,3980	0,8810	0,9717	17 %
12	0,3640	0,8080	0,9622	16 %
13	0,3300	0,7350	0,9528	15 %
14	0,3040	0,6760	0,9506	14 %
15	0,2780	0,6170	0,9485	13 %
16	0,2520	0,5580	0,9463	12 %
17	0,2260	0,4990	0,9442	11 %
18	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
19	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
20	0,2000	0,4400	0,9420	10 %

## 8.2 Liegenschaftszinssatz (Ertragswertmodell)

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

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

Merkmal	Erläuterung
Wohn- und Nutzflächenberechnung	<p><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</p> <p><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).</p>
Jahresrohertrag	<p>Beinhaltet marktübliche Erträge, insbesondere Mieten und Pachten. Die marktübliche Miete lässt sich aus der tatsächlichen Miete unter Berücksichtigung der ortsüblichen Miete ableiten. Die Normwohnung hat eine Größe 70 m<sup>2</sup>. Abweichungen von der Normgröße werden durch die Umrechnungskoeffizienten für Mieten berücksichtigt (s. Kapitel 9). In den Städten Bad Salzuflen, Detmold und Lemgo dienen die veröffentlichten Mietspiegel der Städte als Grundlage. Der Mietspiegel der Stadt Bad Salzuflen beinhaltet Zu- und Abschläge für Wohnungsgrößenklasse, die angehalten werden. Die Stadt Detmold hat im Mietspiegel ein Ableiteschema veröffentlicht.</p>
Bewirtschaftungskosten	Die marktüblich anfallenden Bewirtschaftungskosten werden entsprechend der ImmoWertV mit den unten dargestellten Einzelwerte angesetzt.
Bereinigter Kaufpreis	Der Gesamtkaufpreis wird hinsichtlich der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, insbesondere Mängel und Schäden, Mietabweichungen, Sondereinnahmen usw. bereinigt. Im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ist der Wert der selbständig verwertbaren Grundstücksteile abzuziehen.
Anrechenbarer Bodenwert	Selbständig verwertbare Grundstücksteile sind abzuspalten. Der Bodenrichtwert wird angepasst.

<b>Merkmal</b>	<b>Erläuterung</b>
Gesamtnutzungsdauer	Nach Anlage 1 ImmoWertV
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 Anlage 2 der ImmoWertV (s. o.) berücksichtigt werden. Bei gewerblich oder gemischt genutzten Gebäuden ist die Restnutzungsdauer sachverständig zu schätzen.

### **Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 3 ImmoWertV:**

#### Instandhaltungskosten

<b>Beschreibung</b>	<b>2023</b>
Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden [€/m <sup>2</sup> ]	13,50
Garage oder sonstigem Einstellplatz, einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen [€]	102,00

Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils der Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt.

100 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten,

50 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten,

30 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt.

#### Verwaltungskosten

<b>Beschreibung</b>	<b>2023</b>
Wohnung / Einfamilienhaus (Normal)	344 €
Eigentumswohnung	412 €
Garage / Einstellplatz	45 €

Für **Gewerbeobjekte** 3 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung.

#### Mietausfallwagnis

<b>Nutzung</b>	<b>Wert</b>
Wohnen	2 %
Gewerbe (reine und gemischte Nutzung)	4 %

### 8.3 Lagewert

Beim Lagewert des Bewertungsgrundstücks handelt es sich um einen dimensionslosen und auf die konkrete Lage des Bewertungsobjektes bezogenen individuellen Wert. Demgegenüber kennzeichnet der Lagewert des Bodenrichtwertes einen allgemeinen auf ein fiktives Bodenrichtwertgrundstück bezogenen Wert. Dieser ist in der Beschreibung des Bodenrichtwertes im Geodatenportal des Kreises Lippe und in BORIS.NRW (als Lagebeurteilung) veröffentlicht. Der Lagewert bezieht sich beim Bauland auf die Wohnlage.

Die Bodenrichtwerte sind auf eine durchschnittliche, mittlere Lage innerhalb der Zone bezogen. Die durchschnittliche, mittlere Lage ist unter Umständen eine fiktive Lage. Sie ist sachverständig zu ermitteln.

Ausgehend von dieser Bezugslage, ist die Lage des Bewertungsobjektes subjektiv einzuschätzen. Ist die Lage des Bewertungsobjektes um geschätzte 10 % besser als die Lage des fiktiven Richtwertgrundstücks, beträgt der Lageanpassungsfaktor 1,1. Ist die Lage des Bewertungsobjektes um geschätzte 5 % schlechter als die Lage des fiktiven Richtwertgrundstücks, beträgt der Lageanpassungsfaktor 0,95.

Beispiel:



Lagewert des Bodenrichtwertes (fiktives Bodenrichtwertgrundstück)	237
Lageanpassungsfaktor	0,9
Lagewert des Bewertungsgrundstücks =	213

Umrechnungskoeffizienten Geschosswohnungsbau (s. S. 35) für den

Lagewert des Bodenrichtwertes (fiktives Bodenrichtwertgrundstück)	114,1
Lagewert des Bewertungsgrundstücks =	105,0

Lageangepasster Bodenwert:  $245 \text{ €/m}^2 \times 105,0 / 114,1 = 225 \text{ €/m}^2$ .



## 8.4 Baugrundstücksfläche

Bebaubarer Grundstücksteil einschließlich Umringsfläche. Zur Baugrundstücksfläche gehört neben dem bebaubaren und baurechtlich erforderlichen Bereich auch die ortsübliche Freifläche für die vom Markt gewünschten Abstände (marktübliches Baugrundstück). Nicht zur Baugrundstücksfläche gehören wirtschaftlich selbständig genutzte oder nutzbare Grundstücksteilflächen oder Teilflächen mit unterschiedlicher Qualität (z. B. Ackerland).

## 8.5 Optik

Die Optik (optische Präsentation) ist ein signifikantes Merkmal für die Erklärung von Kaufpreisen im Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Einstufung der Optik richtet sich nach dem äußeren Eindruck, der entsteht, wenn man vor dem Haus steht.

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	Stufe	Beschreibung
<b>Verkommen</b>	<b>1</b>	Fassade: große Risse, Abplatzungen, starke Verschmutzung (insgesamt erneuerungsbedürftig). Fenster: erneuerungsbedürftig. Dach u. Schornstein: tlw. fehlende Eindeckung, große Abplatzungen, großflächiger Bewuchs (Dach erneuerungsbedürftig). Außenanlagen: verwildert, komplett erneuerungsbedürftig.
Stark vernachlässigt	2	
<b>Vernachlässigt</b>	<b>3</b>	Fassade: Anstrich erneuerungsbedürftig, umfassend deutliche Risse, Sockel mit Putzschäden, zerstörender Bewuchs, Klinker-/Vorhangfassade deutlich schadhaft (instandsetzungsfähig). Fenster: Anstrich erneuerungsbedürftig, Rahmen verzogen und/oder mit kleinen Schäden (instandsetzungsfähig). Dach u. Schornstein: Moos, Verfärbungen, Abplatzungen, Risse, schadhafte Fugen (alles noch instandsetzungsfähig). Außenanlagen: ungepflegt, schadhafte Bodenbefestigungen.
Schlechter als normal	4	

Optik	Stufe	Beschreibung
<b>Normal ansprechend</b>	<b>5</b>	<i>Eine Verklinkerung, Vorhangfassade oder ein Wärmedämmverbundsystem können dazu führen, dass die Optik schlechter als normal einzustufen ist, da das Gebäude gedrungen wirkt. Beim Wärmedämmverbundsystem können sichtbare Anker und Verschmutzungen die Optik beeinträchtigen.</i>
		Fassade: nicht neu gestrichen aber auch nicht Instandhaltungsbedürftig, keine Risse. Fenster: ausreichende Fenstergrößen, nicht neu gestrichen aber nicht instandhaltungsbedürftig. Dach u. Schornstein: nicht neu, jedoch ohne Schäden (Moos, Verfärbungen, Abplatzungen) Außenanlagen: üblicher Umfang, normal gepflegt.
Besser als normal	6	
<b>Gut</b>	<b>7</b>	Fassade: gegliedert, Anstrich neuwertig. Fenster: tlw. große Glasflächen, gegliederte Fenster (passend zum Baustil), Anstrich neuwertig. Dach u. Schornstein: engobierte Eindeckung, aufwendige Dachaufbauten, Schornstein mit Edelstahlabdeckung, alles neuwertig. Außenanlagen: umfangreich, gut gepflegt.
Gut bis anspruchsvoll	8	
<b>Anspruchsvoll</b>	<b>9</b>	Baustil: repräsentativ Fassade: aufwändige Elemente (z. B. Erker), hochwertige Materialien (z. B. Naturstein), neu/neuwertig Fenster: großzügige Glasflächen, neu/neuwertig Dach u. Schornstein: Dachlandschaft, hochwertiges Material neu/neuwertig Außenanlagen: designer Garten, großzügige hochwertige Bodenbefestigungen.

**Baustil:**

*In Stufe 1 bis 8 grundsätzlich ohne besondere Aufwendungen, in der Regel rechteckig, übliche Proportionen. Ist der Baustil modern, Gründerzeit, ein Bungalow in L-Form oder in anderer Art und Weise positiv so kann dies zu einer höheren Stufe führen. Ein Haupthaus mit einem Sammelurium von Anbauten, ein kleinteilig wirkendes Haus oder ein unproportioniertes Haus kann zu einer geringeren Stufe führen.*

Die Stufen 1, 3, 5, 7 oder 9 (fett gedruckt) sind die Hauptstufen. Positive oder negative Abweichungen ohne das Erreichen der benachbarten Hauptstufe führt zu einer Einstufung in die entsprechende Zwischenstufe (nicht fett gedruckt). Merkmale aus verschiedenen Hauptstufen können auch zu einer Zwischenstufe führen.

Beispiele:

	<b>Norm</b>	<b>Örtlich vorgefunden</b>
<b>Normal ansprechend (5)</b>	Keine Risse. Kein Moos.	Deutliche Setz- und Schubrisse, Moos am Schornstein

Folge: Einordnung in schlechter als normal (4).

	<b>Norm</b>	<b>Örtlich vorgefunden</b>
<b>Normal ansprechend (5)</b>	Kein besonderer Baustil	Bungalow in L-Form

Folge: Einordnung in besser als normal (6).

	<b>Norm</b>	<b>Örtlich vorgefunden</b>
<b>Normal ansprechend (5)</b>	Kein besonderer Baustil	Haupthaus mit Sammelsurium von Anbauten

Folge: Einordnung in schlechter als normal (4).

Es handelt sich um eine typisierende Beschreibung, die in der Bewertung als Orientierungshilfe für die Zuordnung der Optik zu einer Stufe herangezogen werden kann. Sie dient der möglichst einheitlichen Einordnung in der Auswertung der Kaufverträge und zur Verbesserung der Modellkonformität.

Es besteht die Grundannahme, dass das äußere Erscheinungsbild und das innere Erscheinungsbild miteinander korrespondieren. Trifft die Grundannahme nicht zu, ist die Abweichung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

## 9 Mieten und Pachten

Im Folgenden sind Mietübersichten veröffentlicht. Diese Mietübersichten dienen als Arbeitshilfe zur Ermittlung von marktüblichen Mieten im Rahmen der Verkehrswertermittlung.

Ein Überblick über das Mietniveau im Kreis Lippe ist im Geoportal des Kreises Lippe unter <https://geoportal.kreislippe.de/> enthalten.

### 9.1 Wohnen

Bei den hier abgebildeten Werten handelt es sich um eine **Arbeitshilfe** zur Ermittlung der **marktüblichen Erträge**.

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 Datenmaterial aus dem Kreisgebiet wurde statistisch untersucht. Das Ergebnis ist ein Mietrichtwert für jede Gemeinde und Umrechnungskoeffizienten (s. unter 9.2) zur Übertragung des Richtwertes auf das individuelle Objekt. Der individualisierte Richtwert kann mit Hilfe der Standardabweichung zu einem Mietrahmen ausgeweitet werden. **Die ermittelten Werte 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.**

Das Ertragswertverfahren ist nach der Immobilienwertermittlungsverordnung mit marktüblichen Erträgen durchzuführen. Die für das Jahr 2022 marktüblichen Modell-Mieten werden im Folgenden dargelegt.

#### 9.1.1 Mietrichtwerte

##### Schreibweise:

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

##### Wertbeeinflussende Umstände:

Lagewert: Der Lagewert ist für jeden Mietrichtwert unterschiedlich. Er ist in der Tabelle angegeben. Weiteres zum Lagewert siehe oben unter Nr. 8.3 Lagewert.

Baujahr:	Normbaujahr für alle Mietrichtwerte ist das Jahr 1970
Wohnfläche:	Die Normgröße für alle Mietrichtwerte beträgt 70 m <sup>2</sup> .
Aufzug:	Als Norm wird vorgegeben, dass kein Aufzug vorhanden ist.
Balkon, Loggia, Freisitz:	Norm ist das Vorhandensein eines der Einrichtungen
Separates WC:	Die Normwohnung hat kein sep. WC.

Tabelle der Mietrichtwerte für Wohnungen

Gemeinde	Lagewert	Baujahr	Wfl [m <sup>2</sup> ]	Miete 2023 [€/m <sup>2</sup> ]
Augustdorf	160	1970	70	5,25
Barntrup	70	1970	70	4,70
Blomberg	90	1970	70	5,05
Dörentrup	70	1970	70	4,70
Extertal	60	1970	70	4,60
Horn-Bad Meinberg	100	1970	70	5,05
Kalletal	70	1970	70	4,70
Lage	160	1970	70	5,25
Leopoldshöhe	190	1970	70	6,10
Lügde	80	1970	70	4,45
Oerlinghausen	220	1970	70	6,10
Schieder	70	1970	70	4,60
Schlangen	190	1970	70	5,55

### 9.1.1 Umrechnungskoeffizienten

Beschreibung der untersuchten Daten:

Merkmal	von	bis
Jahr	2014	2019
Gemeinde	1	16
Lagewert	20	410
Gebäudetyp	Klasse 1	Klasse 3
Baujahr	1500	2018
Etage	Klasse 1	Klasse 5
Wohnfläche	20 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
Bad, WC, Sammelheizung	0 = nein	1 = ja
Sep. WC	0 = nein	1 = ja
Balkon, Loggia, Terrasse	0 = nein	1 = ja
Aufzug	0 = nein	1 = ja
Miete	2,04 €/m <sup>2</sup>	16,67
Anzahl der Kauffälle	7598	

Nr	Gemeinde
1	Augustdorf
2	Bad Salzuflen
3	Barntrup
4	Blomberg
5	Detmold
6	Dörentrup
7	Extertal
8	Horn-Bad Meinberg
9	Kalletal
10	Lage
11	Lemgo
12	Leopoldshöhe
13	Lügde
14	Oerlinghausen
15	Schieder-Schwalenberg
16	Schlangen

**Lagewert**

Lagewert des Bodenrichtwertes	100
Lageanpassungsfaktor	0,9
Lagewert des Bewertungsgrundstücks =	90

Weiteres zum Lagewert siehe unten unter Nr. 8.3 Lagewert.

Klasse	Gebäudetyp
1	Ein- und Zweifamilienhäuser
2	Mehrfamilienhäuser
3	Wohn- und Geschäftshäuser

Klasse	Gebäudetyp
1	Ein- und Zweifamilienhäuser
2	Mehrfamilienhäuser
3	Wohn- und Geschäftshäuser

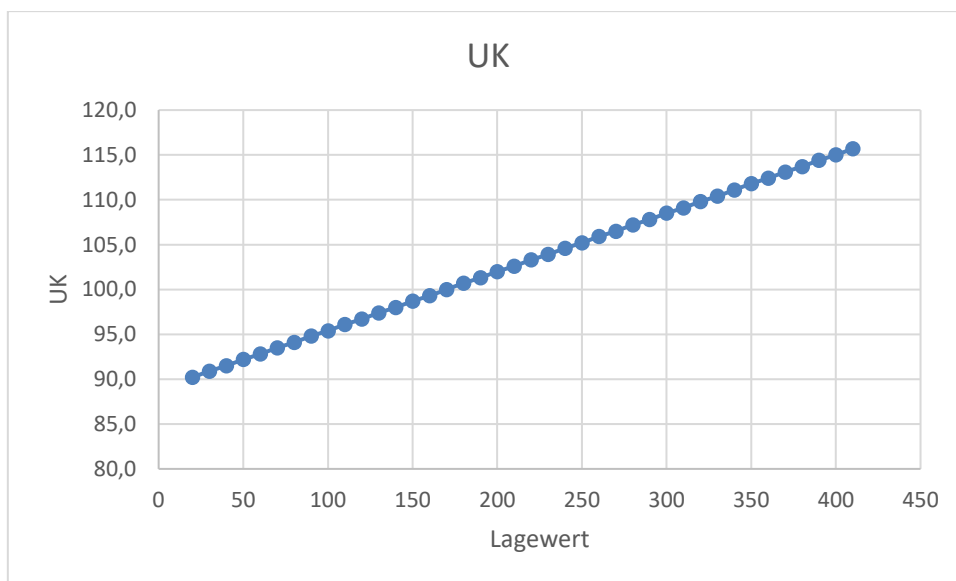
Klasse	Etage
1	KG / UG
2	EG
3	EG + 1 (1. OG / DG)
4	EG + 2 (2. OG / DG)
5	> EG + 2 (> 2. OG)

<i>Regressions-Statistik</i>	
Multipler Korrelationskoeffizient	0,64
Bestimmtheitsmaß	0,412
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,409
Standardfehler	0,74
Relativer Standardfehler	14 %
Beobachtungen	7307

### Umrechnungskoeffizienten für die Lage

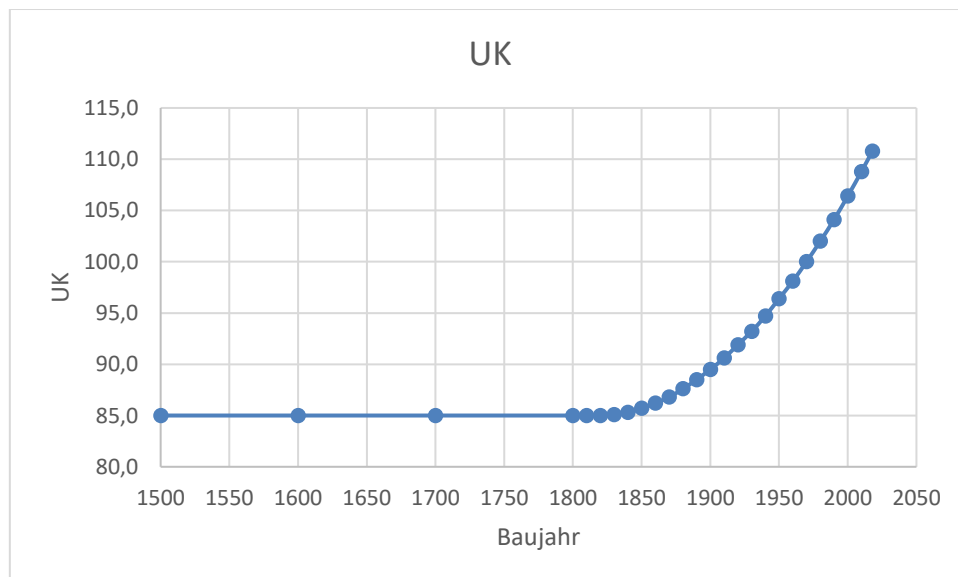
Lagewert	UK
20	90,2
30	90,9
40	91,5
50	92,2
60	92,8
70	93,5
80	94,1
90	94,8
100	95,4
110	96,1
120	96,7
130	97,4
140	98,0
150	98,7
160	99,3
170	100,0
180	100,7
190	101,3
200	102,0
210	102,6

Lagewert	UK
220	103,3
230	103,9
240	104,6
250	105,2
260	105,9
270	106,5
280	107,2
290	107,8
300	108,5
310	109,1
320	109,8
330	110,4
340	111,1
350	111,8
360	112,4
370	113,1
380	113,7
390	114,4
400	115,0
410	115,7



### Umrechnungskoeffizienten für das Baujahr

Baujahr	UK
1500	85,0
1600	85,0
1700	85,0
1800	85,0
1810	85,0
1820	85,0
1830	85,1
1840	85,3
1850	85,7
1860	86,2
1870	86,8
1880	87,6
1890	88,5
1900	89,5
1910	90,6
1920	91,9
1930	93,2
1940	94,7
1950	96,4
1960	98,1
1970	100,0
1980	102,0
1990	104,1
2000	106,4
2010	108,8
2018	110,8

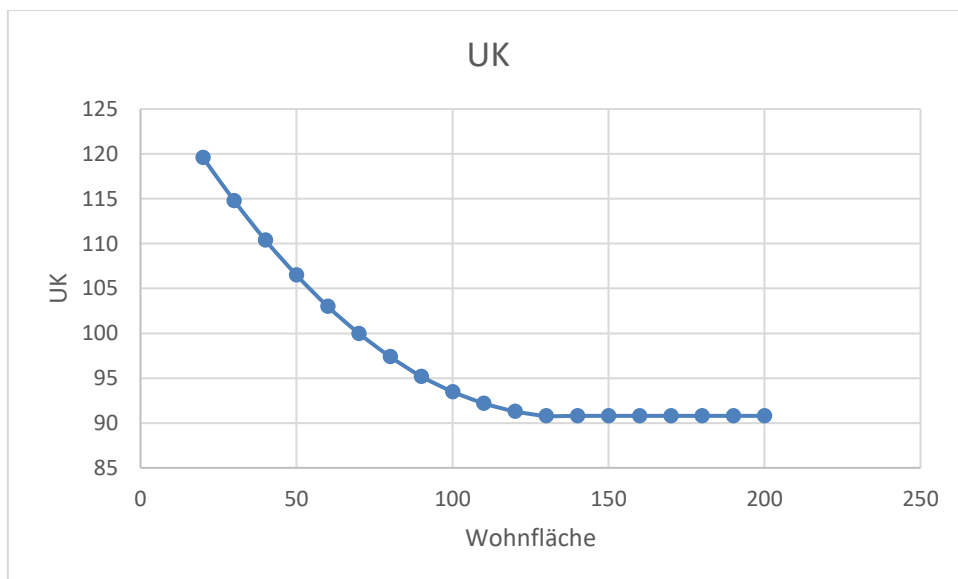


Klasse Etage	Etage	UK
1	KG	95,8
2	EG	99,6
3	EG + 1	100,0
4	EG + 2	102,0
5	> EG + 2	96,7



**Umrechnungskoeffizienten für die Wohnfläche**

Wfl [m²]	UK
20	119,6
30	114,8
40	110,4
50	106,5
60	103,0
70	100,0
80	97,4
90	95,2
100	93,5
110	92,2
120	91,3
130	90,8
140	90,8
150	90,8
160	90,8
170	90,8
180	90,8
190	90,8
200	90,8



Aufzug	UK
nicht vorhanden	100,0
vorhanden	110,9

Balkon	UK
nicht vorhanden	95,0
vorhanden	100,0

Sep. WC	UK
nicht vorhanden	100,0
vorhanden	105,4

Beispiel:

Merkmal	Mietwert	Bewertungsobjekt
Lagewert	190	150
Baujahr	1970	1990
Klasse Etage	3	2
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	70	80
Aufzug	0	0
Balkon, Loggia, Ter.	1	1
Sep. WC	0	1
Wert [€/m <sup>2</sup> ]	5,00	

**Mietwert**

**5,00 €/m<sup>2</sup>**

Merkmal	Mietwert	Umrechnungs- koeffizienten	Objekt	Umrechnungs- koeffizienten
Lagewert	190	101,3	150	98,7
Baujahr	1970	100,0	1990	104,1
Klasse Etage	3	100,0	2	99,6
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	70	100,0	80	97,4
Aufzug	0	100,0	0	100,0
Balkon, Loggia, Ter.	1	100,0	1	100,0
Sep. WC	0	100,0	1	105,4

Gesamtumrechnungskoeffizient	98,7 / 101,3	1,0371
	* 104,1 / 100	
	* 99,6 / 100	
	* 97,4 / 100	
	* 100,0 / 100	
	* 100,0 / 100	
	* 105,4 / 100	

**Vergleichswert [€/m<sup>2</sup>]**

(5,00 \* 1,0371)

**5,19**

Der relative Standardfehler beträgt ± 14% (s. unter 9.2).

Es berechnet sich folgende Spanne:

$$5,19 \text{ €/m}^2 \times 0,86 = 4,46 \text{ €/m}^2$$

$$5,19 \text{ €/m}^2 \times 1,14 = 5,92 \text{ €/m}^2$$

Rahmenwerte der marktüblichen Miete für die Wohnung:

Untere Grenze	Mittelwert	Obere Grenze
4,46 €/m <sup>2</sup>	5,19 €/m <sup>2</sup>	5,92 €/m <sup>2</sup>

Mietpreise innerhalb der Spannen gelten als marktüblich.

**Mietübersicht für Garagen, Carport und Stellplätze**

<b>Gemeinde</b>	<b>Garage</b>	<b>Carport</b>	<b>Stellplatz</b>
Augustdorf	20 bis 45	10 bis 25	0 bis 15
Bad Salzuflen	30 bis 70	15 bis 40	0 bis 25
Barntrup	20 bis 45	10 bis 25	0 bis 15
Blomberg	20 bis 45	10 bis 25	0 bis 15
Detmold	30 bis 70	15 bis 40	0 bis 25
Dörentrup	20 bis 45	10 bis 25	0 bis 15
Extertal	20 bis 45	10 bis 25	0 bis 15
Horn-Bad Meinberg	20 bis 45	10 bis 25	0 bis 15
Kalletal	20 bis 45	10 bis 25	0 bis 15
Lage	30 bis 60	15 bis 35	0 bis 20
Lemgo	30 bis 60	15 bis 35	0 bis 20
Leopoldshöhe	30 bis 60	15 bis 35	0 bis 20
Lügde	20 bis 45	10 bis 25	0 bis 15
Oerlinghausen	30 bis 60	15 bis 35	0 bis 20
Schieder	20 bis 45	10 bis 25	0 bis 15
Schlangen	20 bis 45	10 bis 25	0 bis 15

**Anmerkungen und Ergänzungen zu den Mietspiegeln der Städte**

Die Städte Bad Salzuflen, Detmold und Lemgo haben Mietspiegel erstellt. Die Stadt Bad Salzuflen und die Stadt Detmold weisen ihre Mietspiegel als qualifizierte Mietspiegel aus. Der Mietspiegel der Stadt Lemgo hat den Stand April 2021 und ist im Jahr 2022 noch gültig. Die Stadt Detmold hat ihren Mietspiegel 2021 mit Gültigkeit ab 01.12.2021 veröffentlicht. Der Mietspiegel der Stadt Bad Salzuflen ist gültig ab dem 01.03.2021. In dem Tabellenmietenpiegel sind nicht alle Klassen besetzt. Über die „sehr gute Wohnlage“ kann keine Aussage getroffen werden. Unterschiedliche Wohnungsgrößen werden über Zu- und Abschläge berücksichtigt. Diese Zu- und Abschläge sind in einer Matrix dargestellt.

**Zum Mietspiegel der Stadt Lemgo**

Die Spannen spiegeln den jeweiligen ortsüblichen Mietzins wider. Der Mittelwert gilt für eine Standardwohnung (Sammelheizung, Dusche, WC).

Außer Zu- und Abschläge für eine einfache bzw. beste Wohnlage enthält der Mietspiegel keine weiteren Korrekturwerte oder Umrechnungskoeffizienten. Die Einordnung in den Mietrahmen erfolgt eigenverantwortlich nach Art, Größe und Beschaffenheit.

Mietpreise innerhalb der Spannen gelten als marktüblich.

### Zum Mietspiegel der Stadt Bad Salzuflen

Im Mietspiegel der Stadt Bad Salzuflen, der seit dem 01.03.2021 gültig ist, sind nicht alle Felder belegt. Für die Ertragswertberechnung gilt folgendes Modell:

Baujahr		Wohnlage								
		einfache			mittlere			gute		
von	bis	von	Median	bis	von	Median	bis	von	Median	bis
1	1949	4,03	5,34	6,04	4,84	5,36	6,34	4,67	5,41	6,55
1949	1960	5,08	5,65	5,89	5,01	5,40	5,95	4,63	5,89	7,10
1961	1977	4,57	4,58	5,02	4,39	4,82	5,77	4,86	5,70	6,57
1978	1994	4,03	5,59	6,04	4,47	5,60	6,05	4,84	5,81	6,74
1995	2002	4,33	6,04	6,55	5,60	6,52	7,23	5,57	6,20	6,99
2003	2018	4,53	6,24	6,75	5,15	6,26	6,75	6,33	7,30	8,84

Die roten Werte sind als Modellwerte sachverständig geschätzt.

Die blau unterlegten Werte sind laut Mietspiegel Felder mit bedingter Aussagekraft.

Korrekturen an die Modellwerte:

Wohnungsgröße	Wohnlage		
	einfach	mittel	gut
bis 40 m <sup>2</sup>	0,00	0,18	1,17
41 bis 60 m <sup>2</sup>	0,00	0,04	0,38
61 bis 80 m <sup>2</sup>	-0,02	-0,04	-0,17
ab 81 m <sup>2</sup>	0,00	-0,01	-0,29

Über die sehr gute Wohnlage kann keine Aussage getroffen werden. Für das Ertragswertmodell wird ein Zuschlag von 10% eingeführt.

Beispiel:

Baujahr 1970  
Wohnfläche 75  
Sehr gute Wohnlage

Ausgangswert	4,86 €	5,70 €	6,57 €
--------------	--------	--------	--------

Korrektur für die Wohnfläche -0,17

Zwischenwert	4,69 €	5,53 €	6,40 €
--------------	--------	--------	--------

Faktor für die Wohnlage 1,1

Mietspannen Wohnung	5,16 €	6,08 €	7,04 €
---------------------	--------	--------	--------

Mietpreise innerhalb der Spannen gelten als örtüblich und damit auch als marktüblich.

## 9.2 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 marktüblich erzielbare Mieten im Ertragswertverfahren ist unter Verwendung des IHK-Mietspiegels für gewerbliche Räume und Mieten, des IVD-Gewerbemietspiegels, der Veröffentlichung von Brockhoff & Partner, den Mieten aus der Kaufpreissammlung und den Gutachten sowie den Angeboten aus dem Internet als Mieten ohne MWSt. ermittelt worden. In begründeten Einzelfällen kann der Rahmen unter- oder überschritten werden. Die angegebenen Werte können für die Begründung einer Mieterhöhung **nicht** verwendet werden.

### Ladenmieten 2023

Stadt/Gemeinde	Ortskern			Nebenkern		
	von	Mittel	bis	von	Mittel	bis
Augustdorf	4,50	6,50	9,00	3,00	5,00	6,50
Bad Salzuflen	8,00	16,50	25,00	4,00	6,50	9,00
Barntrup	3,50	5,00	7,50	2,50	3,50	4,50
Blomberg	3,50	6,75	10,00	2,50	3,75	5,00
Detmold	10,00	20,00	35,00	4,00	8,00	12,00
Dörentrup	3,50	5,50	7,50	2,50	3,75	5,00
Extertal	3,50	5,75	8,00	2,50	3,75	5,00
Horn-Bad Meinberg	3,50	6,50	9,00	2,50	4,00	6,00
Kalletal	3,50	6,50	9,00	2,50	3,75	5,00
Lage	6,00	9,00	14,00	3,75	5,50	8,00
Lemgo	7,00	13,50	20,00	4,00	6,00	9,00
Leopoldshöhe	5,50	8,00	11,00	3,50	5,00	7,00
Lügde	3,50	5,25	7,00	2,50	3,50	4,50
Oerlinghausen	5,50	8,00	11,00	3,50	5,00	7,00
Schieder-Schwalenberg	3,25	5,00	6,50	2,50	3,50	4,50
Schlangen	4,25	7,00	9,00	2,50	3,75	5,00

(Angaben in €/m<sup>2</sup>)

Ortskern: Hauptsächliche Geschäftslage (zentrale Lage) im Ort

Nebenkern: Nebenlagen im Ort und Lagen in den Ortsteilen

**Büromieten 2023**

Stadt/Gemeinde	von	Mittel	bis
Augustdorf	3,50	5,00	6,50
Bad Salzuflen	4,00	6,75	9,50
Barntrup	3,00	4,25	5,50
Blomberg	3,50	5,25	7,00
Detmold	3,50	7,00	10,00
Dörentrup	3,50	4,50	6,50
Extertal	3,50	5,00	7,00
Horn-Bad Meinberg	4,50	6,00	8,00
Kalletal	3,50	5,00	6,50
Lage	3,00	5,50	7,50
Lemgo	4,00	6,00	8,50
Leopoldshöhe	3,50	6,00	7,50
Lügde	3,00	4,25	5,00
Oerlinghausen	4,25	6,25	8,00
Schieder-Schwalenberg	3,00	5,00	7,25
Schlangen	3,25	5,00	6,50

(Angaben in €/m<sup>2</sup>)**Produktionsräume 2023**

Stadt/Gemeinde	von	Mittel	bis
Augustdorf	2,50	3,50	4,50
Bad Salzuflen	2,50	3,60	5,00
Barntrup	2,30	3,50	4,50
Blomberg	2,00	3,00	4,00
Detmold	2,40	3,65	5,00
Dörentrup	1,50	2,70	3,50
Extertal	1,50	2,70	3,50
Horn-Bad Meinberg	2,00	3,50	5,00
Kalletal	1,50	2,75	3,50
Lage	2,50	4,00	5,00
Lemgo	2,50	3,50	4,80
Leopoldshöhe	2,50	3,70	5,00
Lügde	1,50	2,50	3,50
Oerlinghausen	2,50	3,70	5,00
Schieder-Schwalenb.	1,50	2,50	3,50
Schlangen	2,00	3,00	4,00

(Angaben in €/m<sup>2</sup>)

**Lagerräume 2023**

Stadt/Gemeinde	von	Mittel	bis
Augustdorf	2,00	2,50	3,00
Bad Salzuflen	1,60	2,50	4,00
Barntrup	1,50	2,50	3,50
Blomberg	1,25	2,20	3,00
Detmold	1,80	3,00	4,30
Dörentrup	1,00	2,00	3,00
Extertal	1,00	2,00	3,00
Horn-Bad Meinberg	1,20	2,50	3,50
Kalletal	1,00	2,00	3,00
Lage	1,50	2,75	4,00
Lemgo	1,30	2,00	3,00
Leopoldshöhe	1,50	2,90	4,50
Lügde	1,00	2,00	3,00
Oerlinghausen	1,50	3,00	4,50
Schieder-Schwalenb.	1,00	2,00	3,00
Schlangen	1,50	2,25	3,00

(Angaben in €/m<sup>2</sup>)

Außenlagerflächen im üblichen Umfang sind in den Mietwerten enthalten. Darüber hinaus gehende Flächen können in der Regel mit 0,50 €/m<sup>2</sup> bis 1,00 €/m<sup>2</sup> angesetzt werden.

## 10 Kontakte und Adressen

Anschrift:

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

Telefon: 05231/62 7590  
Telefax: 05231/63011 2664  
E-Mail: GA@kreis-lippe.de

Allgemeine Öffnungszeiten:

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

sowie nach Absprache.

## 11. Anlagen

### 11.1 Gutachten

Gutachten über

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

können beim Gutachterausschuss beantragt werden.  
Die Antragsberechtigung geht aus § 193 Abs. 1 BauGB hervor.

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

- Verkehrswert bis 1 Mio. Euro:  
0,2 Prozent vom Verkehrswert zzgl. Grundgebühr von 1.400,00 Euro
- Verkehrswert über 1 Mio. Euro bis 10 Mio. Euro:  
0,1 Prozent vom Verkehrswert zzgl. Grundgebühr von 2.400,00 Euro
- Verkehrswert über 10 Mio. Euro :  
0,03 Prozent vom Verkehrswert zzgl. Grundgebühr von 9.400,00 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
- weitere Wertermittlungsstichtage
- sonstige Erschwernisse

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

- Leistungen, die in mehreren Gutachten verwendet werden
- Leistungen, die aus einem bereits abgeschlossenen Gutachten übernommen werden

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



## 11.2 Auskunft über Bodenrichtwerte und aus der Kaufpreissammlung

Jedermann kann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte und Vielfältigungen der Bodenrichtwertkarten durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) oder <https://geoportal.kreislippe.de/> erhalten. Schriftliche Auskünfte durch die Geschäftsstelle sind kostenpflichtig, mündliche Auskünfte und Auskünfte über das Internet sind gebührenfrei.

Die Kaufpreissammlung unterliegt dem Datenschutz. Neben den allgemeinen Schutzbestimmungen nach dem Datenschutzgesetz NRW bestehen durch § 34 Grundstückswertermittlungsverordnung NRW 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 berechtigte 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.

## 11.3 Mietrechner

Im Geoportal des Kreises Lippe (<https://geoportal.kreislippe.de/>) besteht für Städte und Gemeinden, die keinen Mietspiegel veröffentlichen, ein Mietrechner zur Verfügung, der auf den Mietrichtwert aufsetzt. Der Mietrechner dient nur zur allgemeinen Information. Mieterhöhungsverlangen können damit nicht begründet werden.

## 11.4 Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Der Gutachterausschuss setzt sich gemäß § 5 GrundWertVO NRW aus einer oder einem Vorsitzenden, den stellvertretenden Vorsitzenden, den von der zuständigen Finanzbehörde vorgeschlagenen Bediensteten und weiteren Gutachterinnen und Gutachtern zusammen. Alle Mitglieder des Gutachterausschusses sind ehrenamtlich tätig, sofern die Tätigkeit nicht im Hauptamt ausgeführt wird.

### Vorsitzender und Vertretung des Ausschusses nach außen

Ostrau, Stefan, Dr.-Ing. (Fachrichtung Geodäsie)

### Stellvertretende Vorsitzende:

Dingerdissen, Ulrike, Dipl.-Ing. (Fachrichtung Geodäsie)

Loges, Sören, M. Sc. (Fachrichtung Geodäsie)

Noosten, Dirk, Prof. Dr.-Ing. (Fachrichtung Bau- und Wirtschaftswesen)

### Ehrenamtliche Mitglieder:

Baumann, Reiner, Dipl. Ing. (FH) (Fachrichtung Architektur)

Baumeister, Hubert, Dipl.-Ing. (Fachrichtung Bau- und Wirtschaftswesen)

Dievenich, Martin, Dipl.-Ing. (FH) (Fachrichtung Architektur)

Heidrich, Rüdiger, Dr.-Ing. (Fachrichtung Landwirtschaft)

Heithecker, Cord, Dipl.-Ing. (Fachrichtung Landwirtschaft)

Huneke, Nils, Immobilienkaufmann (Fachrichtung Immobilienwirtschaft)

Kaltenbach, Bettina, Dipl.-Ing. (Fachrichtung Architektur)

Klitzke, Oliver, Immobilienwirt (Fachrichtung Immobilienwirtschaft)

Kraus, Martina, Dipl.-Ing. (FH) (Fachrichtung Architektur und Wirtschaftswesen)

Lampe Schneider, Ursula, Dipl.-Ing. (Fachrichtung Architektur)

Murschall, Roland, Dipl.-Ing. (Fachrichtung Architektur)

Neubauer, Britta, Dipl.-Ing. (Fachrichtung Architektur)

Stahl, Ansgar, Dipl.-Ing. (FH) (Fachrichtung Architektur)

Sommer, Jens, Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) (Fachrichtung Bau- und Wirtschaftswesen)

Stork, Gabriele, Dipl.-Ing. (FH) (Fachrichtung Architektur)

sowie ein\*e Vertreter\*in des Finanzamts Detmold  
und ein\*e Vertreter\*in des Finanzamts Lemgo.

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

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

