



## **Grundstücksmarktbericht 2023 für die Stadt Lippstadt**

**Herausgeber**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Lippstadt

**Geschäftsstelle**

Klusetor 25  
59555 Lippstadt  
Telefon 02941/980-612  
E-Mail: [gutachterausschuss@lippstadt.de](mailto:gutachterausschuss@lippstadt.de)

**Druck**

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

**Gebühr**

Das Dokument kann unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei der Bereitstellung eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses entsteht eine Gebühr nach der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (VermWertKostO NRW) in der jeweils gültigen Fassung.

**Bildnachweis**

Geschäftsstelle Gutachterausschuss, Pressestelle der Stadt Lippstadt

**Lizenz**

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz „Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0“ (dl-de/zero-2-0). Sie können den Lizenztext unter [www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) einsehen.

Die Inhalte des Grundstücksmarktberichtes können gemäß den Nutzungsbedingungen der „Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0“ genutzt werden.

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

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

# **Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Lippstadt**



## **Grundstücksmarktbericht 2023**

**- Berichtszeitraum 01.01.2022 - 31.12.2022 -**

### **Zielsetzung**

Der Auftrag des Gesetzgebers an die Gutachterausschüsse, Transparenz auf dem Grundstücksmarkt zu schaffen, soll durch den vorliegenden Grundstücksmarktbericht und die Veröffentlichung der Bodenrichtwerte erfüllt werden. Gegenüber privaten Marktanalysen zeichnen sich die Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse dadurch aus, dass ihnen nahezu alle gezahlten Preise des Auswertungsgebietes, in diesem Fall des Stadtgebietes von Lippstadt, zur Verfügung stehen. Der Bericht wendet sich daher insbesondere an die Personen, die im Rahmen ihrer beruflichen Tätigkeit mit dem Grundstücksmarkt verbunden sind und an diejenigen, die Grundeigentum veräußern, erwerben oder beleihen wollen. Nicht zuletzt für die öffentliche Hand mit den Aufgabenbereichen Städtebau, Bodenordnung und Wirtschaftsförderung.



## Inhaltsverzeichnis

|          |                                                                          |           |
|----------|--------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Die Gutachterausschüsse und Ihre Aufgaben</b>                         | <b>8</b>  |
| <b>2</b> | <b>Die Lage auf dem Grundstücksmarkt</b>                                 | <b>10</b> |
| <b>3</b> | <b>Umsätze</b>                                                           | <b>11</b> |
| 3.1      | Gesamtumsatz                                                             | 11        |
| 3.2      | Unbebaute Grundstücke                                                    | 11        |
| 3.3      | Bebaute Grundstücke                                                      | 12        |
| 3.4      | Wohnungs- und Teileigentum                                               | 12        |
| 3.5      | Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke                                       | 12        |
| <b>4</b> | <b>Unbebaute Grundstücke</b>                                             | <b>13</b> |
| 4.1      | Individueller Wohnungsbau                                                | 13        |
| 4.2      | Geschosswohnungsbau                                                      | 13        |
| 4.3      | Gewerbliche Bauflächen                                                   | 13        |
| 4.4      | Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen                           | 13        |
| 4.5      | Bauerwartungsland und Rohbauland                                         | 14        |
| 4.6      | Sonstige unbebaute Grundstücke                                           | 14        |
| 4.7      | Bodenrichtwerte                                                          | 15        |
| 4.7.1    | Definition                                                               | 15        |
| 4.7.2    | Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW                           | 15        |
| 4.7.3    | Zonale Bodenrichtwerte                                                   | 15        |
| 4.7.4    | Gebietstypische Bodenrichtwerte                                          | 17        |
| 4.7.5    | Indexreihe                                                               | 19        |
| <b>5</b> | <b>Bebaute Grundstücke</b>                                               | <b>20</b> |
| 5.1      | Ein- und Zweifamilienhäuser                                              | 20        |
| 5.1.1    | Durchschnittspreise für Eigenheime (Entwicklung 2018 bis 2022)           | 20        |
| 5.1.2    | Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten                        | 22        |
| 5.1.3    | Indexreihe                                                               | 22        |
| 5.1.4    | Sachwertfaktoren                                                         | 23        |
| 5.1.5    | Liegenschaftszinssätze                                                   | 26        |
| 5.1.6    | Rohertragsfaktoren                                                       | 29        |
| 5.2      | Drei- und Mehrfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil | 30        |
| 5.2.1    | Liegenschaftszinssatz                                                    | 31        |
| 5.2.2    | Rohertragsfaktor, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten      | 32        |
| 5.2.3    | Indexreihe                                                               | 32        |
| 5.2.4    | Durchschnittspreise                                                      | 32        |
| 5.3      | Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude                                     | 33        |
| 5.4      | Sonstige Gebäude                                                         | 33        |
| <b>6</b> | <b>Wohnungs- und Teileigentum</b>                                        | <b>34</b> |
| 6.1      | Wohnungseigentum                                                         | 34        |
| 6.1.1    | Durchschnittspreise                                                      | 34        |
| 6.1.2    | Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten                        | 34        |
| 6.1.3    | Indexreihe                                                               | 34        |
| 6.1.4    | Liegenschaftszinssatz                                                    | 35        |
| 6.1.5    | Rohertragsfaktor                                                         | 36        |

|           |                                           |           |
|-----------|-------------------------------------------|-----------|
| 6.2       | Teileigentum                              | 37        |
| <b>7</b>  | <b>Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke</b> | <b>38</b> |
| <b>8</b>  | <b>Modellbeschreibungen</b>               | <b>39</b> |
| <b>9</b>  | <b>Mieten und Pachten</b>                 | <b>41</b> |
| <b>10</b> | <b>Kontakte und Adressen</b>              | <b>41</b> |

## Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte:

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

Zur Vereinheitlichung werden u.a. folgende Begriffe und Abkürzungen verwendet:

| Abkürzung | Bedeutung                      |
|-----------|--------------------------------|
| BGF       | Bruttogrundfläche              |
| Bj        | Baujahr                        |
| BW        | Bewirtschaftungskosten         |
| EFH/ZFH   | Ein-/Zweifamilienhaus          |
| EG        | Erdgeschoss                    |
| Gfl       | Grundstücksfläche              |
| GSKZ      | Gebäudestandardkennzahl        |
| ha        | Hektar (Flächenmaß)            |
| Kp        | bereinigter Kaufpreis          |
| ln        | Logarithmus naturalis          |
| Lp        | Lippstadt                      |
| Lz        | Liegenschaftszins              |
| Max       | Maximalwert                    |
| MFH       | Mehrfamilienhaus               |
| Min       | Minimalwert                    |
| Mittel    | Mittelwert, bzw. als Zeichen Ø |
| N         | Anzahl                         |
| OG        | Obergeschoss                   |
| rd.       | rund                           |
| RND       | Restnutzungsdauer              |
| s         | Standardabweichung             |
| UK        | Umrechnungskoeffizienten       |
| Wfl       | Wohnfläche                     |

# 1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

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

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die 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. Somit gehören zu ihren wesentlichen Aufgaben

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

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

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

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichts NRW,
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag,
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt BORIS-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 in der Stadt Lippstadt



Quelle: Stadtverwaltung Lippstadt

## Zahlenspiegel

|                                                      | Stadt Lippstadt          |
|------------------------------------------------------|--------------------------|
| Einwohner (30.06.2022)<br>(Haupt- und Nebenwohnsitz) | 72.712                   |
| Bevölkerungsprognose (2018 bis 2040)                 | + 2 %                    |
| Berufspendler (30.06.2022)                           |                          |
| - Einpendler                                         | 18.318                   |
| - Auspendler                                         | 12.686                   |
| - Pendlersaldo                                       | + 5.632                  |
| Gebäude mit Wohnungen (31.12.2021)                   | 16.854                   |
| davon                                                |                          |
| - mit einer Wohnung                                  | 10.589 (63 %)            |
| - mit zwei Wohnungen                                 | 3.247 (19 %)             |
| - mit drei und mehr Wohnungen                        | 3.018 (18 %)             |
| Verkehrsanbindungen                                  |                          |
| - Autobahn A 2 (Hannover - Dortmund)                 | 25 km                    |
| - Autobahn A 44 (Kassel - Dortmund)                  | 12 km                    |
| - Flughafen Paderborn / Lippstadt                    | 25 km                    |
| - Bahnhof                                            | im Zentrum von Lippstadt |

(Angaben: Stadtverwaltung Lippstadt sowie [www.it.nrw](http://www.it.nrw))

## 2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

In den vergangenen Jahren zeigte sich der Immobilienmarkt in Lippstadt relativ homogen. Die Kaufpreise stiegen kontinuierlich an. Diese Entwicklung fand Mitte 2022 eine Beruhigung. Die Vervielfachung der Kreditzinsen, die Energiekrise sowie die Inflation belasteten den Immobilienmarkt und Kaufinteressenten nahmen tlw. Abstand von der Kaufabsicht. Diese Einflussfaktoren führten dazu, dass der Preisanstieg in der zweiten Jahreshälfte gestoppt wurde und Umsatzrückgänge zu verzeichnen waren.

### Rahmendaten des Immobilienmarkts in der Stadt Lippstadt (2022)

| <b><u>Gesamtumsatz</u></b> |                |                         |
|----------------------------|----------------|-------------------------|
| Anzahl der Kauffälle       | 547            | Fallend um 15 % zu 2021 |
| zugehöriger Umsatz         | 164,5 Mio. EUR | Fallend um 12 % zu 2021 |

Nach der Aussonderung von Kauffällen die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden, konnten insgesamt 472 Kaufverträge (Umsatz 151,7 Mio. EUR) ausgewertet werden. Hierbei ergeben sich folgende Umsatzanteile:

|                                                              | Kauffälle | Umsatz<br>in Mio. Euro | Umsatzanteil<br>in % |
|--------------------------------------------------------------|-----------|------------------------|----------------------|
| <b><u>Unbebaute Grundstücke</u></b>                          |           |                        |                      |
| Baulich nutzbare Flächen                                     |           |                        |                      |
| in - Individuelles Wohnbauland                               | 17        | 2,6                    | 1,7                  |
| - Geschosswohnungsbau                                        | 4         | 3,0                    | 2,0                  |
| - Gewerbliche Bauflächen                                     | 4         | 0,6                    | 0,4                  |
| - werdendes Bauland                                          | 4         | 0,5                    | 0,3                  |
| - sonstige Grundstücke                                       | 15        | 0,4                    | 0,3                  |
| Baulich nicht nutzbare Flächen                               |           |                        |                      |
| - Ackerland                                                  | 11        | 1,6                    | 1,1                  |
| - Grünland                                                   | 3         | 0,4                    | 0,3                  |
| - Brachland                                                  | 1         | 0,2                    | 0,1                  |
| <b><u>Bebaute Grundstücke</u></b>                            |           |                        |                      |
| - Ein- und Zweifamilienhäuser                                | 153       | 54,1                   | 35,7                 |
| - Mehrfamilienhäuser u. gemischt genutzte Mehrfamilienhäuser | 36        | 29,8                   | 19,6                 |
| - gewerbliche Immobilien                                     | 10        | 15,6                   | 10,3                 |
| - sonstige Immobilien                                        | 4         | 2,1                    | 1,4                  |
| - Wohnungs- und Teileigentum                                 | 189       | 36,0                   | 23,7                 |
| - Erbbaurechte- u. Erbbaugrundstücke                         | 21        | 4,8                    | 3,2                  |

## 3 Umsätze

### 3.1 Gesamtumsatz

547 Kaufverträge wurden im Jahr 2022 von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfasst. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der erfassten Kauffälle (2021: 643) damit um rd. 15 % zurückgegangen. Der Geldumsatz ging um rd. 12 % von 2021 mit 186,8 Mio. EUR auf 164,5 Mio. EUR im Jahr 2022 zurück.

| <b>Geldumsatz</b>                  | <b>2022</b>    |
|------------------------------------|----------------|
| Gesamtumsatz                       | 164,5 Mio. EUR |
| davon                              |                |
| unbebaute Grundstücke              | 10,3 Mio. EUR  |
| bebaute Grundstücke                | 109,0 Mio. EUR |
| Wohnungs- und Teileigentum         | 39,8 Mio. EUR  |
| Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke | 5,4 Mio. EUR   |

Nach Abspaltung der ungeeigneten Kauffälle (z.B. Kauf unter Verwandten) verblieben noch insgesamt 472 Kaufverträge. Auf diese Datenbasis beziehen sich die nachstehenden Auswertungen.

### 3.2 Unbebaute Grundstücke

Im Berichtsjahr 2022 wurden insgesamt 59 Kauffälle (2021: 115) über unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von 9,3 Mio. EUR ausgewertet.

| <b>Geldumsatz</b>              | <b>2022</b>  |
|--------------------------------|--------------|
| Gesamtumsatz                   | 9,3 Mio. EUR |
| davon                          |              |
| unbebaute Baugrundstücke       | 6,2 Mio. EUR |
| werdendes Bauland              | 0,5 Mio. EUR |
| landwirtschaftliche Flächen    | 2,2 Mio. EUR |
| sonstige unbebaute Grundstücke | 0,4 Mio. EUR |

### 3.3 Bebaute Grundstücke

Im Berichtsjahr 2022 wurden insgesamt 203 Kauffälle (2021: 209 Kauffälle) über bebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von rd. 101,6 Mio. EUR (2021: 102,7 Mio. EUR) ausgewertet.

| <b>Geldumsatz</b>                                       | <b>2022</b>    |
|---------------------------------------------------------|----------------|
| Gesamtumsatz                                            | 101,6 Mio. EUR |
| davon                                                   |                |
| Ein- und Zweifamilienhäuser                             | 54,1 Mio. EUR  |
| Mehrfamilienhäuser/gemischt genutzte Mehrfamilienhäuser | 29,8 Mio. EUR  |
| Gewerblich genutzte Gebäude                             | 15,6 Mio. EUR  |
| Sonstige bebaute Grundstücke / Gemeinbedarf             | 2,1 Mio. EUR   |

### 3.4 Wohnungs- und Teileigentum

Für das Jahr 2022 wurden insgesamt 189 Kauffälle (2021: 192) über Wohnungs- und Teileigentum registriert. Der Geldumsatz dieses Teilmarktes betrug in 2022 rd. 36,0 Mio. EUR.

| <b>Geldumsatz</b>                    | <b>2022</b>   |
|--------------------------------------|---------------|
| Gesamtumsatz                         | 36,0 Mio. EUR |
| davon                                |               |
| Wohnungseigentum                     | 36,0 Mio. EUR |
| Erstverkäufe (Baujahr 2021 und 2022) | 9,1 Mio. EUR  |
| Weiterverkäufe                       | 26,9 Mio. EUR |
| Teileigentum                         | 0,0 Mio. EUR  |

### 3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

Im Jahr 2022 wurden insgesamt 21 Kauffälle über Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke ausgewertet. Der Geldumsatz dieses Teilmarktes betrug in 2022 rd. 4,8 Mio. EUR.

| <b>Geldumsatz</b>             | <b>2022</b>  |
|-------------------------------|--------------|
| Gesamtumsatz                  | 4,8 Mio. EUR |
| davon                         |              |
| Erbbaugrundstücke             | 0,2 Mio. EUR |
| Erbbaurechte                  | 2,9 Mio. EUR |
| Wohnungs- und Teilerbbaurecht | 1,7 Mio. EUR |

## **4 Unbebaute Grundstücke**

### **4.1 Individueller Wohnungsbau**

Die Anzahl der Kaufverträge über erschlossene Wohnbauflächen, die im Jahr 2022 von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses registriert und ausgewertet wurden, lag bei insgesamt 21. Der Geldumsatz betrug rd. 5,6 Mio. EUR, bei einem Flächenumsatz von rd. 2,0 ha.

Das Preisniveau für erschlossene Wohnbauflächen (vorwiegend für die Eigenheimbebauung, 17 Fälle) lag im Geschäftsjahr 2022 zwischen 60 EUR/m<sup>2</sup> bis 490 EUR/m<sup>2</sup>, im Mittel bei rd. 210 EUR/m<sup>2</sup>.

### **4.2 Geschosswohnungsbau**

Für das Geschäftsjahr 2022 konnten vier Verkaufsfälle dem Geschosswohnungsbau zugeordnet werden. Der mittlere Kaufpreis lag mit einer großen Schwankungsbreite bei rd. 390 EUR/m<sup>2</sup>.

### **4.3 Gewerbliche Bauflächen**

Im Geschäftsjahr 2022 wurden insgesamt 4 Kaufverträge zu gewerblichen Baugrundstücken mit einem Flächenumsatz von 0,9 ha und einem Geldumsatz von 0,6 Mio. EUR registriert. Ein Verkaufsfall wird stark durch Wohnnutzung geprägt und wurde deshalb nicht weiter betrachtet.

Die drei übrigen Verkaufsfälle erzielten einen durchschnittlichen Verkaufspreis von rd. 47 EUR/m<sup>2</sup>, bei einer mittleren Flächengröße von rd. 2.300 m<sup>2</sup>.

### **4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen**

In 2022 wurden insgesamt 15 Kauffälle über land- und forstwirtschaftliche Grundstücke ausgewertet, ein Kauffall entfiel dabei auf eine Brachfläche. Der Geldumsatz betrug insgesamt rd. 2,2 Mio. EUR, bei einem Flächenumsatz von rd. 24,8 ha.

#### **Ackerland**

Im Geschäftsjahr 2022 wurden für diesen Teilmarkt 11 Kauffälle registriert. Die realisierten Kaufpreise lagen dabei zwischen 3,0 EUR/m<sup>2</sup> und 13,5 EUR/m<sup>2</sup>, im Mittel bei 8,8 EUR/m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Verkaufsfläche betrug dabei rd. 1,5 ha.

#### **Grünland**

Für den Teilmarkt der Grünlandgrundstücke standen insgesamt 3 Kauffälle zur Verfügung. Die realisierten Kaufpreise lagen dabei zwischen 2,0 EUR/m<sup>2</sup> und 10,0 EUR/m<sup>2</sup>, im Mittel bei 6,7 EUR/m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Verkaufsfläche betrug dabei rd. 1,8 ha.

## **Forstwirtschaft**

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden keine Kauffälle zu forstwirtschaftlichen Grundstücken im Jahr 2022 registriert.

## **4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland**

Unter Bauerwartungsland versteht man Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen (§ 3 ImmoWertV). Eine entsprechende Ausweisung im Flächennutzungsplan oder die allgemeine städtebauliche Entwicklung könnte auf eine Bebaubarkeit der Fläche in der Zukunft hindeuten.

Bei Rohbauland handelt es sich um Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs (BauGB) für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Die Wartezeit für das einzelne Grundstück bis zur Baureife wird, je nach Entwicklungszustand, sehr unterschiedlich sein.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden für diesen Teilmarkt des „werdenden Baulands“ (Bauerwartungsland + Rohbauland) insgesamt 4 Kauffälle registriert. Der Geldumsatz betrug dabei rd. 0,5 Mio. EUR bei einem Flächenumsatz von 1,6 ha. Der realisierte Kaufpreis belief sich auf rd. 32 EUR/m<sup>2</sup> bzw. rd. 35 % des umliegenden erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerts für Wohnbauflächen.

## **4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke**

Bei den sonstigen unbebauten Grundstücken handelt es sich vielfach um sogenannte Arrondierungsflächen. Unter Arrondierungsfläche versteht man in der Praxis solche Flächen, die zur Erweiterung bzw. Abrundung eines Grundstücks dienen. Je nach Bedeutung dieser Erweiterungsflächen ergeben sich erhebliche Preisunterschiede.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden für diesen Teilmarkt 15 Kauffälle registriert. Die realisierten Kaufpreise lagen dabei zwischen 2 EUR/m<sup>2</sup> und 254 EUR/m<sup>2</sup>, bei einem flächengewichteten Mittel von rd. 21 EUR/m<sup>2</sup>.

## 4.7 Bodenrichtwerte

### 4.7.1 Definition

Der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) ist ein vorwiegend aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist bezogen auf ein fiktives, baureifes, unbebautes Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (sog. Bodenrichtwertgrundstück).

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks in seinen wertbestimmenden Eigenschaften, wie z.B. Erschließungszustand, Bodenbeschaffenheit, bauliche Ausnutzbarkeit, Zuschnitt, Lage und Größe, können Abweichungen vom Richtwert bewirken.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf beitragsfreie Grundstücke. Erschließungsbeträge nach § 127 BauGB, für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen, fallen nicht an. Kosten für die Erweiterung oder Verbesserung der öffentlichen Einrichtungen und Anlagen können nach § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG) noch anfallen.

### 4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

Die Bodenrichtwerte nebst den zugehörigen beschreibenden Merkmalen des gesamten Stadtgebiets von Lippstadt können über das Bodenrichtwertinformationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen BORIS.NRW im Internet abgefragt werden. Die Informationen stehen kostenfrei unter der Adresse [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) zur Verfügung.

### 4.7.3 Zonale Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte wurden vom Gutachterausschuss in der Stadt Lippstadt letztmalig in der Sitzung vom 01.03.2023 zum Stichtag 01.01.2023 bestimmt. Grundlage hierfür ist die Auswertung der Kaufpreissammlung. Dabei wurden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen sind.

Der jeweilige Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück innerhalb eines fest definierten Gebiets (Bodenrichtwertzone).

Die Bodenrichtwertzonen sind so abzugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken, für die der Bodenrichtwert gelten soll und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als 30 Prozent betragen. Einzelne Grundstücke mit einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Nutzung (z.B. Gemeinbedarfsflächen), können Bestandteil der Bodenrichtwertzone sein, der dort angegebene Bodenrichtwert gilt jedoch nicht für diese Grundstücke.

## Bodenrichtwert für Bauland

### Ein- und zweigeschossige Bauweise (blaue Bodenrichtwerte)

Die überwiegende Nutzung in dieser Zone ist durch Grundstücke mit Wohnnutzung geprägt, bei einer ein- bis zweigeschossigen Bauweise in WS-, WR-, WA- oder MD-Gebieten. Das zugehörige Richtwertgrundstück besitzt eine Tiefe von bis zu 40 m bei einem nahezu rechteckigen Zuschnitt und eine dem Umfeld entsprechende übliche Grundstücksgröße. Gemäß § 41 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstückstiefe bzw. Grundstücksgröße, der nachfolgende Teil des Grundstücks als Nebenfläche / Hinterland einzustufen und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal gesondert zu würdigen.

**Mehrgeschossige Bauweise (rote Bodenrichtwerte)**

Die überwiegende Nutzung in dieser Zone ist durch Grundstücke mit drei- und mehrgeschossigen Wohngebäuden oder Mischnutzung (MI- oder MK-Gebiet) geprägt. Das zugehörige Richtwertgrundstück besitzt eine Tiefe von bis zu 30 m bei einem nahezu rechteckigen Zuschnitt und eine dem Umfeld entsprechende übliche Grundstücksgröße. Auf § 41 ImmoWertV wird verwiesen (vgl. Abschnitt zuvor).

**Gewerbe / Industrie / Sondergebiete (schwarze Bodenrichtwerte)**

Die überwiegende Nutzung in dieser Zone ist durch Grundstücke mit rein gewerblicher Nutzung geprägt.

Als gewerbliche Nutzungen zählen:

- klassische gewerbliche Nutzungen (z.B. Produktion, Lager- und Werkstätten)
- tertiäre gewerbliche Nutzungen (z.B. Handel und Dienstleistungen, Büro)
- Sondergebiete (z.B. Einzelhandel)

Ein entsprechender Hinweis kann den beschreibenden Merkmalen in der „Bodenrichtwert-Detailinformation“ entnommen werden (siehe [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)).

**Grundstücke im planungsrechtlichen Außenbereich (lila Bodenrichtwerte)**

Im planungsrechtlichen Außenbereich ist eine bauliche Nutzung nur in den in § 35 BauGB genannten Fällen zulässig. Für die bebauten Flächen im Außenbereich hat der Gutachterausschuss zonale Bodenrichtwerte für Wohnen im Außenbereich ermittelt.

Diese Bodenrichtwerte gelten für Grundstücke mit folgenden Merkmalen:

- überwiegend Wohnnutzung
- Wohngebäude genießen Bestandsschutz
- gesicherte Erschließung
- ein- bis zweigeschossige Bauweise
- die „Baulandfläche“ beträgt max. 1.000 m<sup>2</sup>
- die Flächenteile über 1.000 m<sup>2</sup> sind ggf. als Hausgarten oder landwirtschaftliche Fläche gesondert zu würdigen

=> Bezüglich der Richtwerte vgl. auch Abschnitt 4.7.4

**Sonstige Flächen / Sondernutzungen (türkise Bodenrichtwerte)**

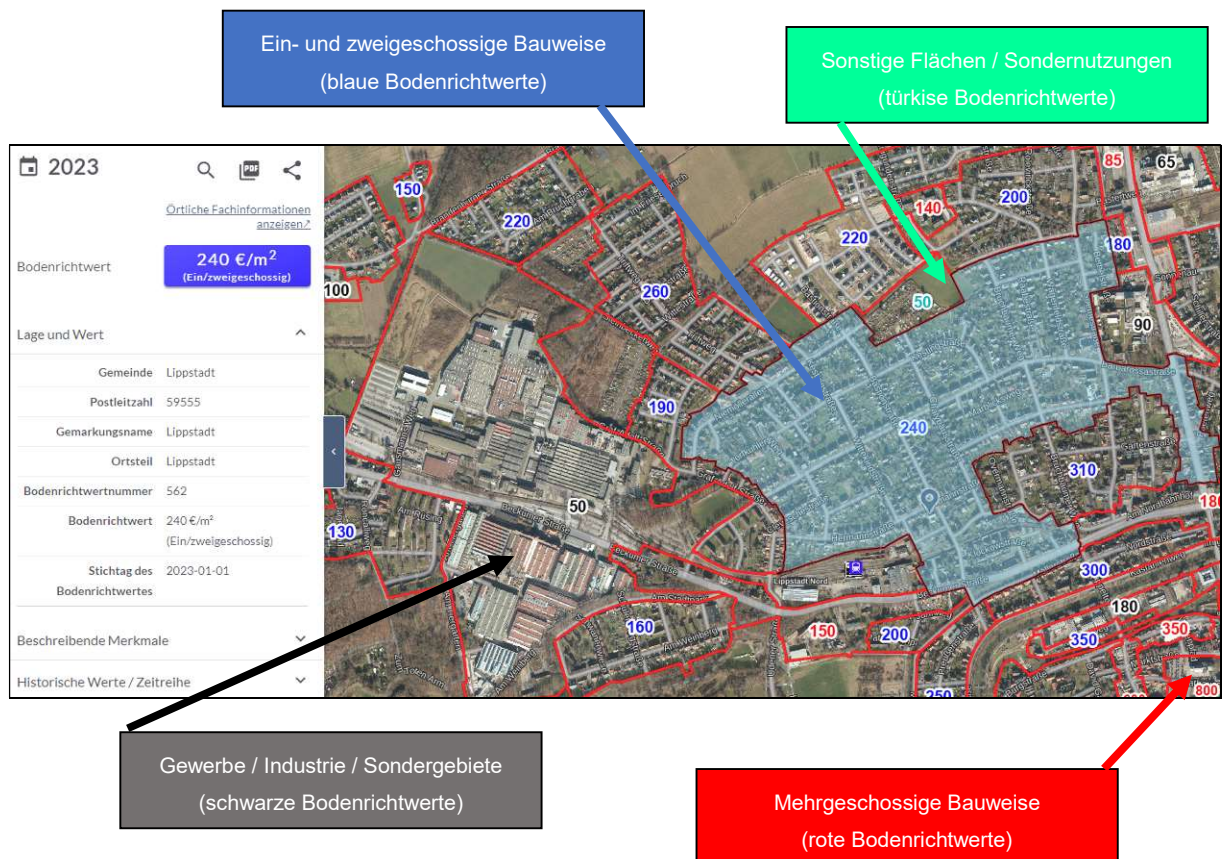
Hierbei handelt es sich um sonstige Flächen wie z.B. Dauerkleingärten, Freiflächen und Friedhöfe. Vielfach sind derartige Nutzungen in anderen Bodenrichtwertzonen integriert.

**Werdendes Bauland**

Als werdendes Bauland werden die Entwicklungsstufen „Bauerwartungsland“ (§ 3 (2) ImmoWertV) und „Rohbauland“ (§ 3 (3) ImmoWertV) bezeichnet. Für diese Flächen wurden keine Bodenrichtwerte ermittelt, da die geringe Anzahl der Kauffälle keine gesicherte Aussage zulässt.



Auszug / Beispiel aus dem Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW (hier: Lippstadt - Nord)



#### 4.7.4 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der zum Stichtag 01.01.2023 beschlossenen Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss für das Stadtgebiet folgende gebietstypische Bodenrichtwerte beschlossen.

| Nutzung    | gut        | mittel     | mäßig      |
|------------|------------|------------|------------|
|            | in Euro/m² | in Euro/m² | in Euro/m² |
| Eigenheime | 320        | 250        | 160        |
| Gewerbe    | 55         | 35         | 25         |

Umrechnungskoeffizienten wurden für Wohn- und Gewerbeflächen nicht abgeleitet.

Für die Wohnbebauung im Außenbereich hat der Gutachterausschuss für die Ortsteile Lohe, Eickelborn, Benninghausen, Hellinghausen, Herringhausen, Bökenförde, Hörste, Garfeln und Rebbecke einen Bodenrichtwert von 45 EUR/m² beschlossen, für die weiteren Stadtteile von Lippstadt wurde ein Bodenrichtwert von 70 EUR/m² definiert.

### Ackerland

Der Bodenrichtwert für Ackerland wurde aus einer Regressionsanalyse auf Grundlage der Kaufpreise der letzten drei Jahre ermittelt. Er bezieht sich für das Stadtgebiet von Lippstadt auf ein Grundstück mit regelmäßiger Form und normalem Kulturzustand. Der Richtwert von **9,1 EUR/m²** ist auf eine Flächengröße von **2 ha** normiert. Abweichende Grundstücksgrößen sind mit den nachstehenden Umrechnungskoeffizienten anzupassen.

Darüber hinaus ist der Bodenrichtwert für Lippstadt auf eine Ackerzahl (Bonität) von **50** bezogen. Abweichende Ackerzahlen sind mit den nachstehenden Umrechnungskoeffizienten anzupassen. Besteht eine Ackerlandfläche aus mehreren Bonitätsklassen, so ist das flächengewichtete Mittel hiervon heranzuziehen.

Umrechnungskoeffizienten (UK) zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen (Basis: gesamtes Kreisgebiet Soest; Flächengröße 20.000 m² (UK = 1,0), Bonität 60 (UK = 1,0))

| Fläche / Ackerland | UK            | Bonität / Ackerzahl | UK            |
|--------------------|---------------|---------------------|---------------|
| 1.000 m²           | 0,7782        | 10                  | 0,6825        |
| 5.000 m²           | 0,8904        | 15                  | 0,7441        |
| 10.000 m²          | 0,9436        | 20                  | 0,7912        |
| 15.000 m²          | 0,9762        | 25                  | 0,8297        |
| <b>20.000 m²</b>   | <b>1,0000</b> | 30                  | 0,8626        |
| 25.000 m²          | 1,0189        | 35                  | 0,8914        |
| 30.000 m²          | 1,0345        | 40                  | 0,9172        |
| 35.000 m²          | 1,0480        | 45                  | 0,9405        |
| 40.000 m²          | 1,0597        | <b>50</b>           | <b>0,9619</b> |
| 45.000 m²          | 1,0702        | 55                  | 0,9816        |
| 50.000 m²          | 1,0797        | 60                  | 1,0000        |
| 55.000 m²          | 1,0884        | 65                  | 1,0172        |
| 60.000 m²          | 1,0963        | 70                  | 1,0334        |
| 65.000 m²          | 1,1037        | 75                  | 1,0487        |
| 70.000 m²          | 1,1106        | 80                  | 1,0633        |
| 75.000 m²          | 1,1170        | 85                  | 1,0771        |
| 80.000 m²          | 1,1230        | 90                  | 1,0903        |

Zwischenwerte lassen sich durch Interpolation oder Anwendung der nachstehenden Formeln berechnen

Formel Umrechnungskoeffizient Fläche:  $y = 0,4365 * \text{Fläche}^{0,0837}$

Formel Umrechnungskoeffizient Bonität:  $y = 0,4177 * \text{Bonität}^{0,2132}$

Anwendungsbeispiel: Es ist ein Wertansatz für eine Ackerlandfläche in Lippstadt mit einer Flächengröße von 25.000 m² und einer Ackerzahl von 55 gesucht.

(Basis: BRW 9,1 EUR/m², 20.000 m², Ackerzahl 50)

### Ansatz

$$9,1 \text{ EUR/m}^2 * \frac{1,0189 (\text{Fläche } 25.000 \text{ m}^2)}{1,0000 (\text{Fläche } 20.000 \text{ m}^2)} * \frac{0,9816 (\text{Ackerzahl } 55)}{0,9619 (\text{Ackerzahl } 50)} = \text{rd. } 9,5 \text{ EUR/m}^2$$

### Grünland

Der Bodenrichtwert für Grünland wurde aufgrund der relativ geringen Anzahl von Kaufpreisen auf Basis der letzten sechs Jahre ermittelt. Der Richtwert von **7,0 EUR/m²** ist auf ein Grundstück mit einer Größe von mindestens 2.500 m² bezogen (normaler Kulturzustand, regelmäßiger Grundstückszuschnitt). Eine mittlere Gründlandzahl wurde nicht ausgewiesen. Umrechnungskoeffizienten wurden für Grünland nicht abgeleitet.

### Forstwirtschaftliche Flächen

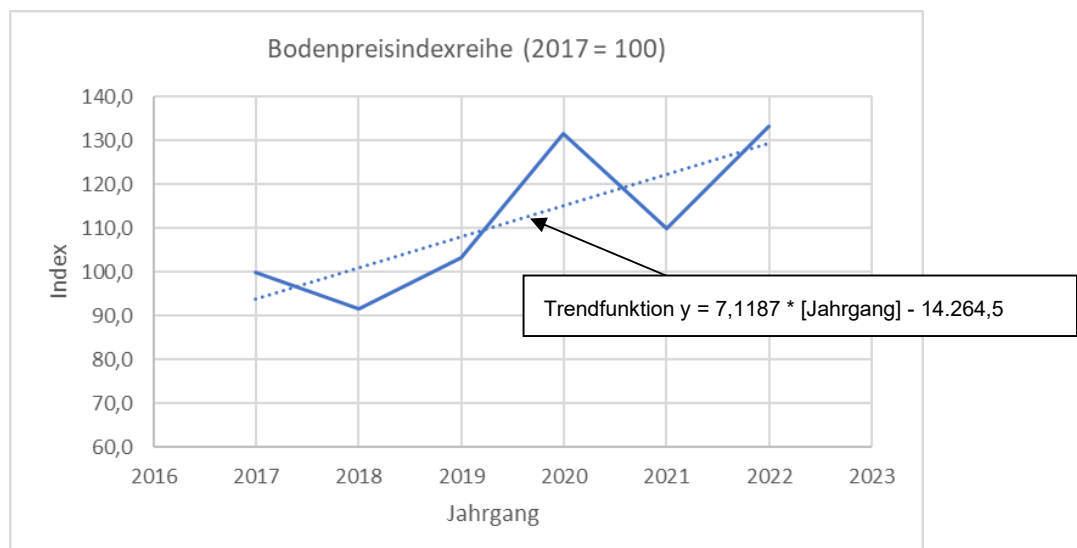
Ein Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke konnte aufgrund fehlender Kaufpreise nicht abgeleitet werden.

#### 4.7.5 Indexreihe

Nach § 18 ImmoWertV sollen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden.

In der nachstehenden Tabelle ist die Indexreihe für Kaufpreise unbebauter Wohnbaugrundstücke (250 bis 1.000 m²) dargestellt. Die Indexreihe bezieht sich auf das Basisjahr 2017 = 100.

| Jahrgang | Index |
|----------|-------|
| 2017     | 100,0 |
| 2018     | 91,7  |
| 2019     | 103,3 |
| 2020     | 131,4 |
| 2021     | 110,0 |
| 2022     | 133,2 |



## 5 Bebaute Grundstücke

### 5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

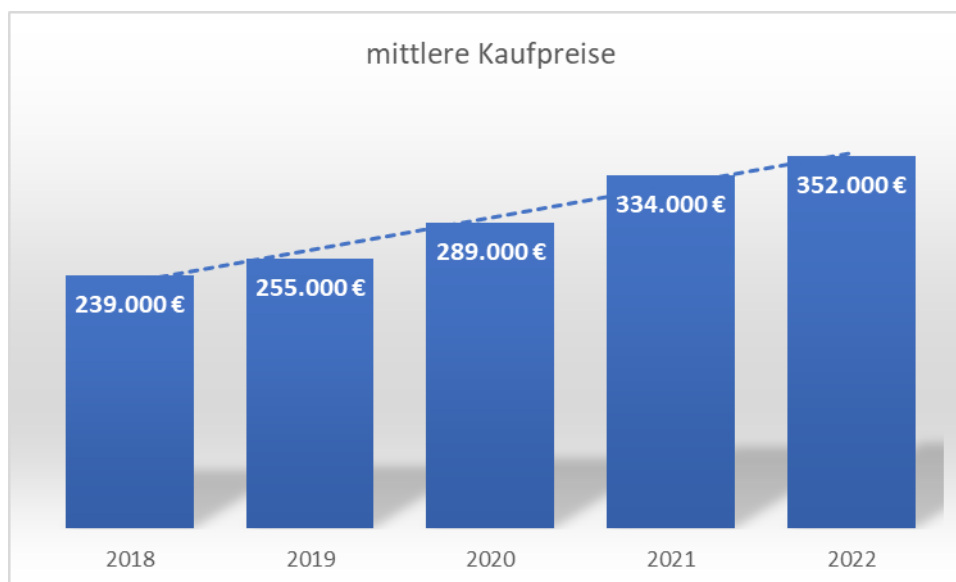
In 2022 wurden insgesamt 153 Kauffälle über Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewertet. Der Flächenumsatz betrug dabei 11,5 ha, der Geldumsatz belief sich auf 54,1 Mio. EUR.

| Ergänzende Gebäudeart | N   | Geldumsatz<br>in Mio. EUR | Flächenumsatz<br>in ha |
|-----------------------|-----|---------------------------|------------------------|
| Einfamilienhaus       | 127 | 44,1                      | 7,6                    |
| Zweifamilienhaus      | 24  | 8,9                       | 1,9                    |
| Resthofstellen        | 2   | 1,1                       | 2,0                    |

#### 5.1.1 Durchschnittspreise für Eigenheime (Entwicklung 2018 bis 2022)

Ausgehend vom Jahr 2018 mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 239.000 EUR beträgt dieser im Jahr 2022 nunmehr für Eigenheime 352.000 EUR. Gegenüber dem Vorjahr (2021: 334.000 EUR) stieg der durchschnittliche Kaufpreis damit um ca. 5 %.

Bei den Wertangaben handelt es sich um Durchschnittswerte für das gesamte Stadtgebiet, hierbei wurden alle Eigenheime mit maximal zwei Wohneinheiten berücksichtigt.



Für eine weitergehende Auswertung standen dem Gutachterausschuss aus dem Jahr 2022 insgesamt 102 Kauffälle mit wertrelevanten Merkmalen (wie z.B. Baujahr, Wohnfläche) zur Verfügung. Hieraus ergaben sich folgende Ansätze:

**Mittlere Kaufpreise für Eigenheime in der Stadt Lippstadt 2022**  
Nach Haustypen und Baujahr gegliedert

| Haustyp                                        | Baujahr   | Ø  |       | Min       | Max       | Ø       | Ø         |             |
|------------------------------------------------|-----------|----|-------|-----------|-----------|---------|-----------|-------------|
|                                                |           | N  | Gfl   | Kaufpreis | Kaufpreis | Wfl     | Kaufpreis |             |
|                                                |           |    | in m² | in Euro   | in Euro   | in Euro | in m²     | Euro/m² Wfl |
| freistehende Ein-<br>und<br>Zweifamilienhäuser | bis 1919  | 2  | 238   | 284.000   | 279.000   | 290.000 | 140       | 2.052       |
|                                                | 1920-1949 | 5  | 784   | 334.000   | 250.000   | 450.000 | 170       | 2.144       |
|                                                | 1950-1974 | 26 | 750   | 369.000   | 140.000   | 605.000 | 150       | 2.541       |
|                                                | 1975-1994 | 16 | 747   | 392.000   | 243.000   | 531.000 | 161       | 2.504       |
|                                                | 1995-2009 | 9  | 688   | 523.000   | 383.000   | 700.000 | 158       | 3.318       |
|                                                | 2010-2020 | 6  | 590   | 574.000   | 470.000   | 723.000 | 169       | 3.456       |
|                                                | Neubau    | -  | -     | -         | -         | -       | -         | -           |
| Reihenendhäuser<br>und<br>Doppelhaushälften    | bis 1949  | 9  | 397   | 239.000   | 140.000   | 347.000 | 122       | 2.032       |
|                                                | 1950-1974 | 6  | 488   | 285.000   | 185.000   | 340.000 | 133       | 2.255       |
|                                                | 1975-1994 | 2  | 313   | 335.000   | 269.000   | 400.000 | 120       | 2.776       |
|                                                | 1995-2009 | 9  | 361   | 385.000   | 250.000   | 435.000 | 126       | 3.125       |
|                                                | 2010-2020 | 1  | 260   | 410.000   |           |         | 125       | 3.280       |
|                                                | Neubau    | -  | -     | -         | -         | -       | -         | -           |
| Reihenmittelhäuser                             | bis 1949  | 1  | 1.012 | 140.000   |           |         | 125       | 1.120       |
|                                                | 1950-1974 | 7  | 247   | 241.000   | 155.000   | 291.000 | 109       | 2.231       |
|                                                | 1975-1994 | 2  | 322   | 266.000   | 230.000   | 302.000 | 112       | 2.414       |
|                                                | 1995-2009 | 1  | 163   | 302.000   |           |         | 110       | 2.745       |
|                                                | 2010-2020 | -  | -     | -         | -         | -       | -         | -           |
|                                                | Neubau    | -  | -     | -         | -         | -       | -         | -           |

### 5.1.2 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

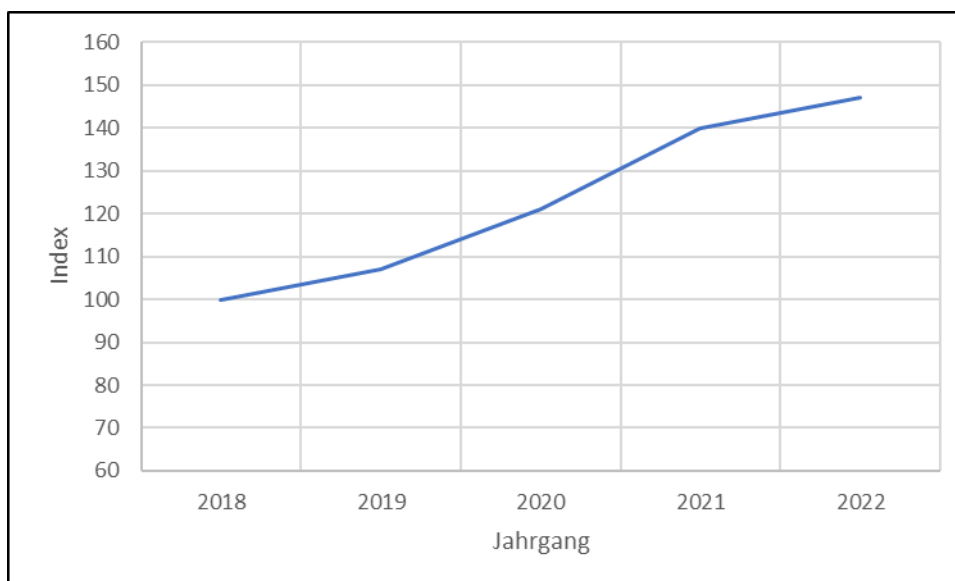
Entsprechende Ableitungen sind vom Gutachterausschuss noch nicht ermittelt worden, sie befinden sich jedoch in der Vorbereitung.

### 5.1.3 Indexreihe

Nach § 18 ImmoWertV sollen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden.

In der nachstehenden Tabelle ist die Indexreihe für Preise von weiterverkauften Eigenheimimmobilien dargestellt. Die Indexreihe bezieht sich auf das Jahr 2018 = 100 und ist für das gesamte Stadtgebiet von Lippstadt ermittelt worden.

| Jahrgang | Index |
|----------|-------|
| 2018     | 100   |
| 2019     | 107   |
| 2020     | 121   |
| 2021     | 140   |
| 2022     | 147   |



### 5.1.4 Sachwertfaktoren

Nach § 193 (5) Satz 2 Nr. 2 BauGB haben die Gutachterausschüsse Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt, die sog. Sachwertfaktoren, insbesondere für Ein- und Zweifamilienhäuser abzuleiten. Mit dem Sachwertfaktor ist der nach den §§ 35 bis 38 ImmoWertV ermittelte (vorläufige) Sachwert an die allgemeinen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Markanpassung) anzupassen.

Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens auf Basis von geeigneten Kaufpreisen durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses abgeleitet.

Die Sachwertfaktoren können nur für Bewertungen angewendet werden, wenn bei der Bewertung die gleichen grundlegenden Modellansätze wie bei der Kaufpreisauswertung im Sachwertverfahren zugrunde gelegt werden (Modellkonformität, vgl. Kapitel 8, Modellbeschreibung).

Die nachstehend ermittelten Sachwertfaktoren gelten für das gesamte Stadtgebiet. Sie sind als Orientierungshilfe bei der Ermittlung der Verkehrswerte nach dem Sachwertverfahren zu verstehen. Je nach Lagequalität und Zustand des Bewertungsobjektes muss der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor durch Zu- oder Abschlag bestimmt werden. Hierzu sind insbesondere die Kennzahlen der Stichprobe (Rahmendaten) zu würdigen.

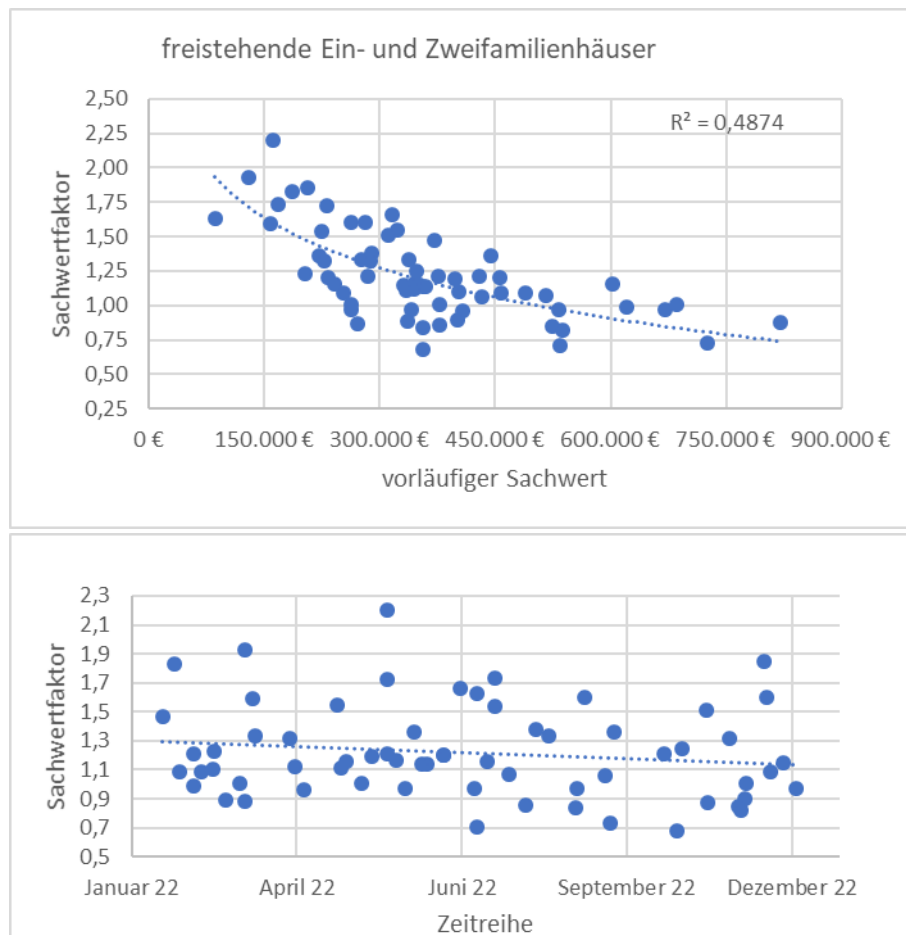
Die Immobilienmarktsituation hat sich in Lippstadt insbesondere ab dem 3. Quartal 2022 rückläufig entwickelt. Von daher sind die nachstehenden Ableitungen sachverständig auf den jeweiligen Wertermittlungsstichtag zu übertragen (Würdigung der aktuellen Marktlage).

#### Rahmendaten

| Beschreibung                               | Information               |
|--------------------------------------------|---------------------------|
| Auswertezeitraum                           | 01.01.2022 bis 31.12.2022 |
| Anzahl der Daten                           |                           |
| - freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser | 64                        |
| - Doppel-, Reihenend- und Reihemittelhaus  | 38                        |
| Regionalfaktor                             | 1,0                       |
| Neubauten                                  | ohne Berücksichtigung     |
| Lage                                       | gesamtes Stadtgebiet      |

**Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Lippstadt (inkl. Ortsteile)**

| Merkmal             | Ansatz                                                                                         | Standard-<br>abweichung |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Ø Sachwertfaktor    | 1,22                                                                                           | 0,32                    |
| Ø Grundstücksfläche | 712 m <sup>2</sup>                                                                             | 237 m <sup>2</sup>      |
| Ø Bodenrichtwert    | 177 €/m <sup>2</sup>                                                                           | 57 €/m <sup>2</sup>     |
| Ø Baujahr           | 1974                                                                                           | 27 Jahre                |
| Ø Bruttogrundfläche | 335 m <sup>2</sup>                                                                             | 102 m <sup>2</sup>      |
| Ø Wohnfläche        | 157 m <sup>2</sup>                                                                             | 36 m <sup>2</sup>       |
| Ø Restnutzungsdauer | 39 Jahre                                                                                       | 17 Jahre                |
| Ø Gebäudestandard   | 2,8                                                                                            | 0,6                     |
| Formelansatz        | $y = -0,5263 \ln(x) + 7,9099$<br>mit<br>y = Sachwertfaktor<br>x = vorläufiger Sachwert in Euro |                         |

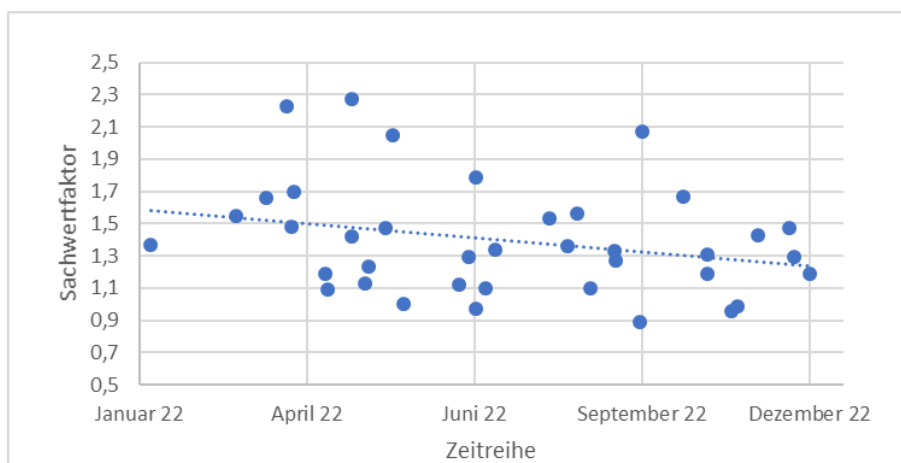
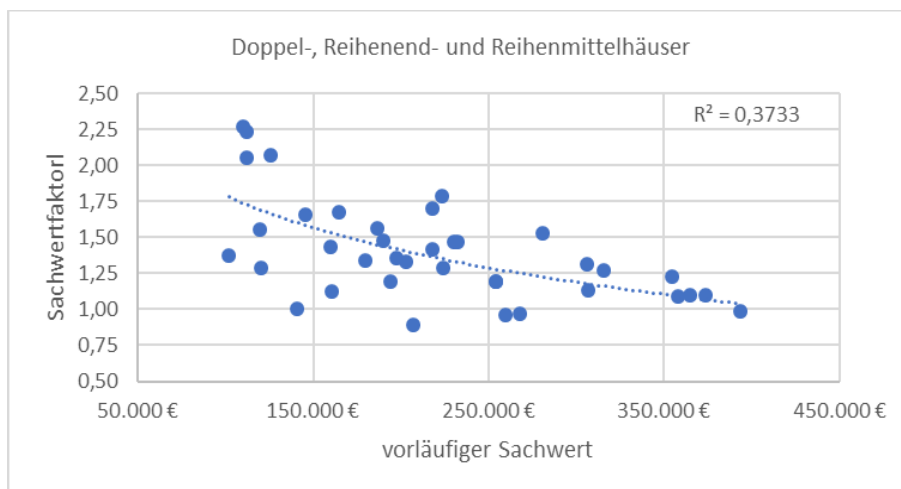


Die nebenstehende Grafik enthält die ermittelten Sachwertfaktoren für den Zeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022. Der fallende Trendverlauf ist zu erkennen.



**Doppel-, Reihenend- und Reihenmittelhäuser in der Stadt Lippstadt (inkl. Ortsteile)**

| Merkmal             | Ansatz                                                                                         | Standard-<br>abweichung |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Ø Sachwertfaktor    | 1,40                                                                                           | 0,34                    |
| Ø Grundstücksfläche | 373 m <sup>2</sup>                                                                             | 180 m <sup>2</sup>      |
| Ø Bodenrichtwert    | 183 €/m <sup>2</sup>                                                                           | 59 €/m <sup>2</sup>     |
| Ø Baujahr           | 1965                                                                                           | 33 Jahre                |
| Ø Bruttogrundfläche | 253 m <sup>2</sup>                                                                             | 56 m <sup>2</sup>       |
| Ø Wohnfläche        | 121 m <sup>2</sup>                                                                             | 22 m <sup>2</sup>       |
| Ø Restnutzungsdauer | 38 Jahre                                                                                       | 16 Jahre                |
| Ø Gebäudestandard   | 2,6                                                                                            | 0,5                     |
| Formelansatz        | $y = -0,5471 \ln(x) + 8,0885$<br>mit<br>y = Sachwertfaktor<br>x = vorläufiger Sachwert in Euro |                         |



Die nebenstehende Grafik enthält die ermittelten Sachwertfaktoren für den Zeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022. Der fallende Trendverlauf ist zu erkennen.

### 5.1.5 Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelt.

Die Liegenschaftszinssätze können nur für Bewertungen angewendet werden, wenn bei der Bewertung die gleichen grundlegenden Modellansätze wie bei der Kaufpreisauswertung im Ertragswertverfahren zugrunde gelegt werden (Modellkonformität, vgl. Kapitel 8, Modellbeschreibung).

Die nachstehend ermittelten Liegenschaftszinssätze gelten für das gesamte Stadtgebiet. Sie sind als Orientierungshilfe bei der Ermittlung der Verkehrswerte nach dem Ertragswertverfahren zu verstehen. Je nach Lagequalität und Zustand des Bewertungsobjektes muss der objektspezifische angepasste Liegenschaftszinssatz durch Zu- oder Abschlag bestimmt werden, hierzu sind insbesondere die Kennzahlen der Stichprobe (Rahmendaten) zu würdigen.

Die Immobilienmarktsituation hat sich in Lippstadt insbesondere ab dem dritten Quartal 2022 rückläufig entwickelt. Von daher sind die nachstehenden Ableitungen sachverständig auf den jeweiligen Wertermittlungstichtag zu übertragen (Würdigung der aktuellen Marktlage).

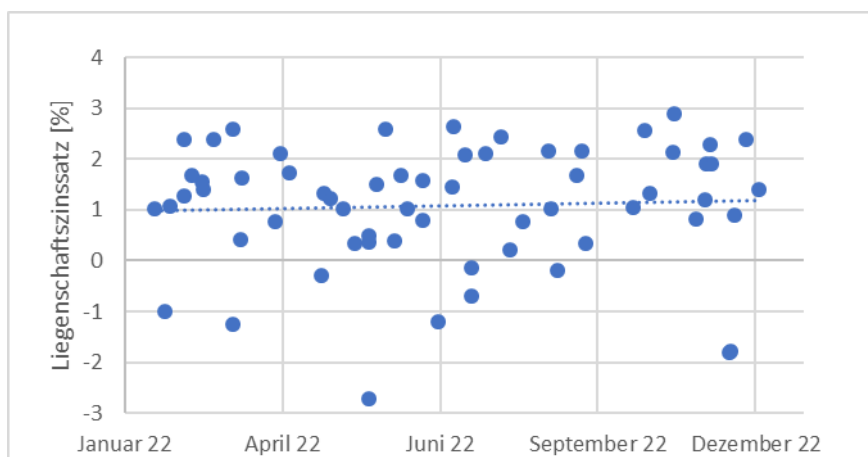
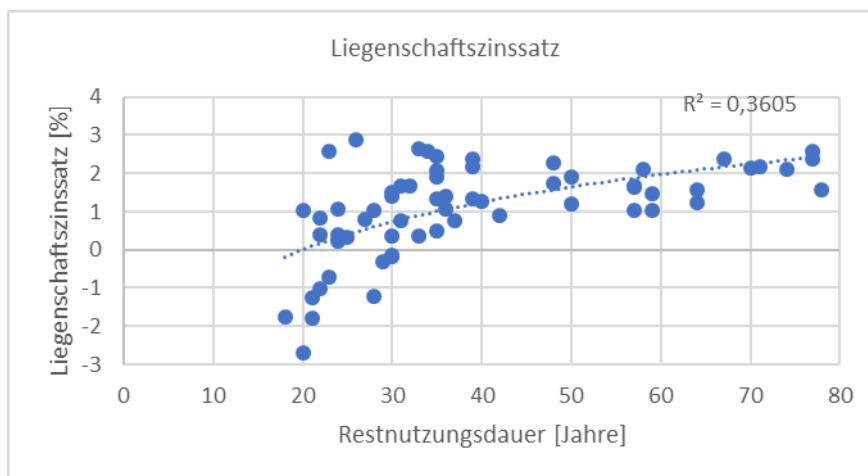
#### Rahmendaten

| Beschreibung                               | Information                                |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Auswertezeitraum                           | 01.01.2022 bis 31.12.2022                  |
| Anzahl der Daten                           |                                            |
| - freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser | 62                                         |
| - Doppel-, Reihenend- und Reihemittelhaus  | 33                                         |
| Ertragsverhältnisse                        | gemäß Lippstädter Mietspiegel <sup>1</sup> |
| Neubauten                                  | ohne Berücksichtigung                      |
| Lage                                       | gesamtes Stadtgebiet                       |

<sup>1</sup> Bei einer erheblichen Abweichung von tatsächlicher zu marktüblicher Miete ist bei einer Bewertung ggf. eine Over-/Underrentberechnung vorzunehmen, oder eine sachgerechte Anpassung des Liegenschaftszinssatzes.

**Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Lippstadt (inkl. Ortsteile)**

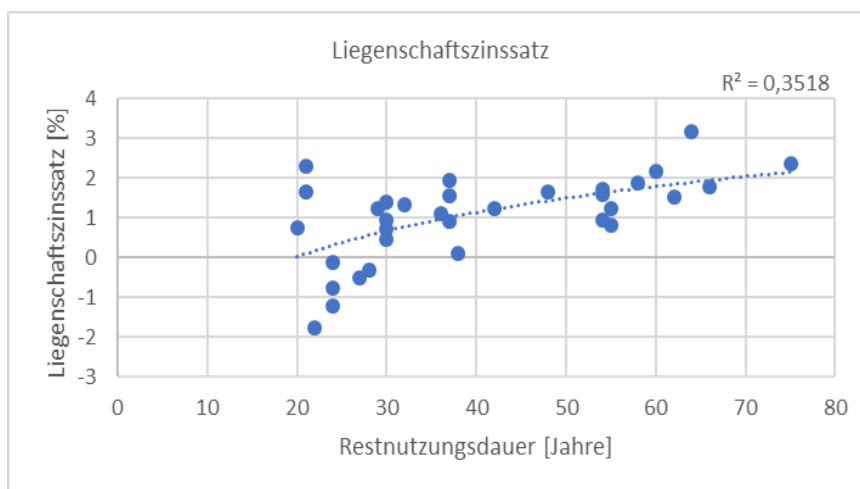
| Merkmal                  | Ansatz                                                                                              | Standard-<br>abweichung   |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Ø Liegenschaftszinssatz  | 1,1 %                                                                                               | 1,2 %                     |
| Ø Grundstücksfläche      | 711 m <sup>2</sup>                                                                                  | 239 m <sup>2</sup>        |
| Ø Bodenrichtwert         | 179 €/m <sup>2</sup>                                                                                | 56 €/m <sup>2</sup>       |
| Ø Baujahr                | 1974                                                                                                | 27 Jahre                  |
| Ø Wohnfläche             | 157 m <sup>2</sup>                                                                                  | 36 m <sup>2</sup>         |
| Ø Restnutzungsdauer      | 40 Jahre                                                                                            | 17 Jahre                  |
| Ø Bewirtschaftungskosten | 20 %                                                                                                | 2 %                       |
| Ø Kaltmiete              | 7,1 €/m <sup>2</sup> -Wfl                                                                           | 0,7 €/m <sup>2</sup> -Wfl |
| Formelansatz             | $y = 1,7898 \ln(x) - 5,3541$<br>mit<br>y = Liegenschaftszinssatz<br>x = Restnutzungsdauer in Jahren |                           |



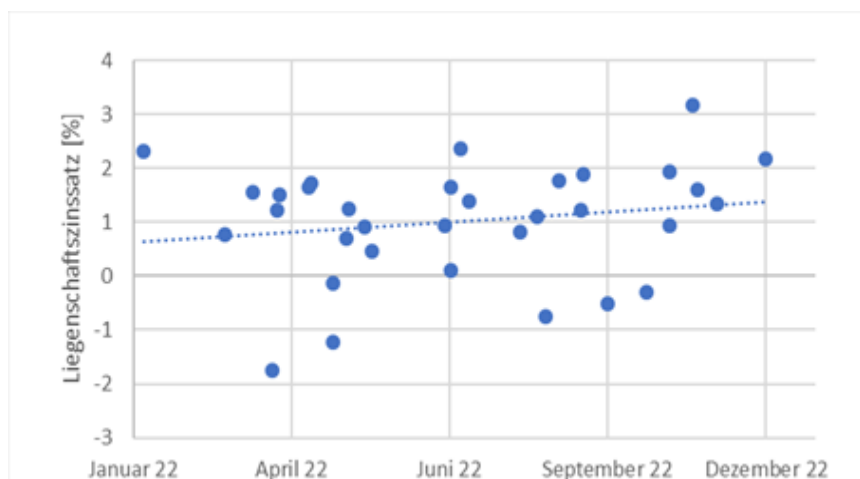
Die nebenstehende Grafik enthält die ermittelten Liegenschaftszinssätze für den Zeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022. Der steigende Trendverlauf ist zu erkennen.

**Doppel-, Reihenend- und Reihenmittelhäuser in der Stadt Lippstadt (inkl. Ortsteile)**

| Merkmal                  | Ansatz                                                                                             | Standard-<br>abweichung   |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Ø Liegenschaftszinssatz  | 1,0 %                                                                                              | 1,1 %                     |
| Ø Grundstücksfläche      | 348 m <sup>2</sup>                                                                                 | 146 m <sup>2</sup>        |
| Ø Bodenrichtwert         | 186 €/m <sup>2</sup>                                                                               | 61 €/m <sup>2</sup>       |
| Ø Baujahr                | 1968                                                                                               | 33 Jahre                  |
| Ø Wohnfläche             | 118 m <sup>2</sup>                                                                                 | 18 m <sup>2</sup>         |
| Ø Restnutzungsdauer      | 40 Jahre                                                                                           | 16 Jahre                  |
| Ø Bewirtschaftungskosten | 20 %                                                                                               | 2 %                       |
| Ø Kaltmiete              | 7,2 €/m <sup>2</sup> -Wfl                                                                          | 0,6 €/m <sup>2</sup> -Wfl |
| Formelansatz             | $y = 1,6165 \ln(x) - 4,825$<br>mit<br>y = Liegenschaftszinssatz<br>x = Restnutzungsdauer in Jahren |                           |



Die Verteilung in Abhängigkeit der Restnutzungsdauer kann der nebenstehenden Übersicht entnommen werden.



Die nebenstehende Grafik enthält die ermittelten Liegenschaftszinssätze für den Zeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022. Der steigende Trendverlauf ist zu erkennen.

### 5.1.6 Rothertragsfaktoren

Aus dem Verhältnis von Kaufpreis zum Jahresrohertrag (erzielbare Jahresmiete vor Abzug der Bewirtschaftungskosten) wurden nachstehende Rothertragsfaktoren abgeleitet:

#### Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Lippstadt (inkl. Ortsteile)

| Jahr | Rothertragsfaktor |     |      |      | N  | Baujahr |      |      | Wfl<br>in m <sup>2</sup> |     |     |
|------|-------------------|-----|------|------|----|---------|------|------|--------------------------|-----|-----|
|      | Ø                 | s   | Min  | Max  |    | Ø       | Min  | Max  | Ø                        | Min | Max |
| 2022 | 29,7              | 5,9 | 18,5 | 41,3 | 62 | 1974    | 1883 | 2020 | 157                      | 103 | 250 |

#### Doppel-, Reihenend- und Reihenmittelhäuser in der Stadt Lippstadt (inkl. Ortsteile)

| Jahr | Rothertragsfaktor |     |      |      | N  | Baujahr |      |      | Wfl<br>in m <sup>2</sup> |     |     |
|------|-------------------|-----|------|------|----|---------|------|------|--------------------------|-----|-----|
|      | Ø                 | s   | Min  | Max  |    | Ø       | Min  | Max  | Ø                        | Min | Max |
| 2022 | 28,8              | 5,3 | 16,4 | 39,7 | 33 | 1968    | 1889 | 2017 | 118                      | 93  | 152 |

Der Ermittlung der Rothertragsfaktoren liegen die Kennzahlen der jeweiligen Liegenschaftszinssätze zu Grunde.

Anwendungsbeispiel für den Rothertragsfaktor:

| Beispiel: freistehendes Zweifamilienhaus |                                                 |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Wohnung EG                               | Wfl: 87 m <sup>2</sup> Kaltmiete: 540 EUR/Monat |
| Wohnung OG                               | Wfl: 87 m <sup>2</sup> Kaltmiete: 520 EUR/Monat |
| Jahresrohertrag:                         | (540 EUR + 520 EUR * 12 = 12.720 EUR            |
| Rothertragsfaktor:                       | 29,7                                            |
| Orientierungswert:                       | 12.720 EUR * 29,7 = rd. 378.000 EUR             |

Der errechnete Orientierungswert gibt einen ersten Anhalt für das mögliche Preisniveau der Immobilie.

## 5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil

In 2022 wurden für diesen Teilmarkt insgesamt 36 Kauffälle ausgewertet. Der Flächenumsatz betrug dabei 2,9 ha, der Geldumsatz belief sich auf 29,8 Mio. EUR.

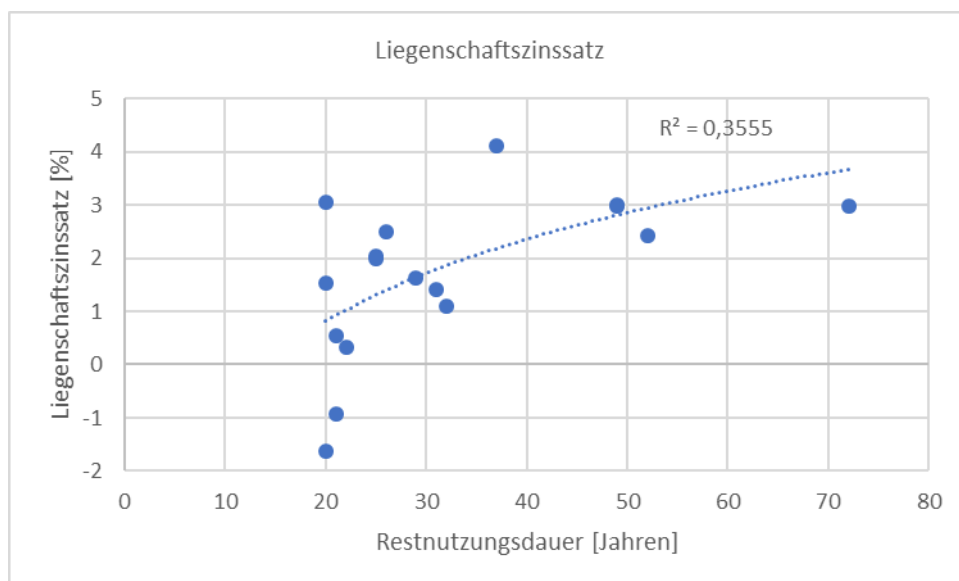
| Ergänzende Gebäudeart                            | N  | Geldumsatz<br>in Mio. EUR | Flächenumsatz<br>in ha |
|--------------------------------------------------|----|---------------------------|------------------------|
| Dreifamilienhaus                                 | 10 | 3,4                       | 0,6                    |
| Mehrfamilienhaus                                 | 15 | 9,6                       | 1,3                    |
| Mehrfamilienhaus (gewerblicher Anteil 21 - 50 %) | 8  | 4,3                       | 0,3                    |
| Mehrfamilienhaus (gewerblicher Anteil über 50 %) | 3  | 12,5                      | 0,7                    |

Bei den Drei- und Mehrfamilienhäusern konnten 17 Verkaufsfälle vertieft ausgewertet werden (vgl. Abschnitt 5.2.1 bis 5.2.4).

### 5.2.1 Liegenschaftszinssatz

| Merkmal                            | Ansatz                                                                                              | Standard-<br>abweichung   |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Anzahl der Kauffälle (2022)        | 17                                                                                                  |                           |
| Ø Liegenschaftszinssatz            | 1,7 %                                                                                               | 1,4 %                     |
| Ø Wohneinheiten                    | 5                                                                                                   | 2                         |
| Ø Bodenrichtwert                   | 197 €/m <sup>2</sup>                                                                                | 39 €/m <sup>2</sup>       |
| Ø Baujahr                          | 1965                                                                                                | 26 Jahre                  |
| Ø Wohnfläche                       | 344 m <sup>2</sup>                                                                                  | 129 m <sup>2</sup>        |
| Ø Restnutzungsdauer                | 32 Jahre                                                                                            | 14 Jahre                  |
| Ø Bewirtschaftungskosten           | 25 %                                                                                                | 3 %                       |
| Ø Kaltmiete (Basis Mietspiegel Lp) | 6,2 €/m <sup>2</sup> -Wfl                                                                           | 0,6 €/m <sup>2</sup> -Wfl |
| Formelansatz                       | $y = 2,2309 \ln(x) - 5,8711$<br>mit<br>y = Liegenschaftszinssatz<br>x = Restnutzungsdauer in Jahren |                           |

Die Verteilung der ermittelten Liegenschaftszinssätze, in Abhängigkeit der Restnutzungsdauer, kann der nachfolgenden Grafik entnommen werden.



### 5.2.2 Rohertragsfaktor, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Bei einem Renditeobjekt steht für die Wertbeurteilung des Objektes üblicherweise der nachhaltig erzielbare Jahresrohertrag im Vordergrund. Zur näherungsweisen Verkehrswertermittlung kann ggf. der nachstehende Rohertragsfaktor hilfreich sein.

#### Mehrfamilienhäuser (ohne gewerblichen Anteil)

| Jahr | Rohertragsfaktor |     |      |      | N  | Baujahr |      |      | Wfl<br>in m <sup>2</sup> |     |     |
|------|------------------|-----|------|------|----|---------|------|------|--------------------------|-----|-----|
|      | Ø                | s   | Min  | Max  |    | Ø       | Min  | Max  | Ø                        | Min | Max |
| 2022 | 20,5             | 3,7 | 13,4 | 28,1 | 17 | 1965    | 1900 | 2014 | 344                      | 142 | 562 |

Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten sind vom Gutachterausschuss nicht ermittelt worden.

### 5.2.3 Indexreihe

Indexreihen sind vom Gutachterausschuss nicht ermittelt worden.

### 5.2.4 Durchschnittspreise

#### Mehrfamilienhäuser (ohne gewerblichen Anteil)

| Jahr | N  | Baujahr |      |      | Kaufpreis<br>in Euro/m <sup>2</sup> |     |       |
|------|----|---------|------|------|-------------------------------------|-----|-------|
|      |    | Ø       | Min  | Max  | Ø                                   | Min | Max   |
| 2022 | 17 | 1965    | 1900 | 2014 | 1.641                               | 957 | 2.372 |



### 5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

In 2022 wurden insgesamt 10 Kauffälle für gewerblich genutzte Gebäude ausgewertet. Der Flächenumsatz betrug dabei 7,6 ha, der Geldumsatz belief sich auf 15,6 Mio. EUR.

| Ergänzende Gebäudeart                  | N | Geldumsatz<br>in Mio. EUR | Flächenumsatz<br>in ha |
|----------------------------------------|---|---------------------------|------------------------|
| Ärztehaus                              | 1 | /                         | /                      |
| Bürogebäude                            | 1 | /                         | /                      |
| Bankgebäude                            | 1 | /                         | /                      |
| Gastronomie, Freizeit                  | 1 | /                         | /                      |
| Gebäude für Freizeitgewerbe            | 1 | /                         | /                      |
| Hotel / Pension                        | 1 | /                         | /                      |
| Industrie- und Gewerbegebäude          | 3 | 7,7                       | 4,7                    |
| Werkstatt einschließlich Fahrzeughalle | 1 | /                         | /                      |

Aufgrund der geringen Anzahl an Verträgen dieses Teilmarktes wurde keine vertiefte Auswertung vorgenommen.

### 5.4 Sonstige Gebäude

Unter sonstige bebaute Grundstücke fallen z. B. Garagen, religiöse Einrichtungen, ehemalige Liegenschaften der Bundeswehr, Altenheime usw.

Im Jahr 2022 wurden in diesem Teilmarkt 4 Kauffälle registriert mit einem Umsatz von 2,1 Mio. EUR. Aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle wurde keine weitere Auswertung durchgeführt.

## 6 Wohnungs- und Teileigentum

### 6.1 Wohnungseigentum

Im Jahr 2022 wurden insgesamt 187 Kauffälle über Wohnungseigentum registriert. Der Geldumsatz dieses Teilmarktes betrug in 2022 36,0 Mio. EUR.

#### 6.1.1 Durchschnittspreise

In der nachstehenden Übersicht werden nur Eigentumswohnungen mit einem Baujahr ab 1900, in einem Wohngebäude mit mindestens zwei Wohneinheiten, berücksichtigt.

| Jahrgang | Baujahr   | N  | Ø<br>Ø<br>Bj. | Ø<br>Wfl<br>in m <sup>2</sup> | Ø<br>Kaufpreis<br>in Euro/m <sup>2</sup> | Min<br>Kaufpreis<br>in Euro/m <sup>2</sup> | Max<br>Kaufpreis<br>in Euro/m <sup>2</sup> |
|----------|-----------|----|---------------|-------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 2022     | bis 1919  | 8  | 1904          | 71                            | 1.949                                    | 1.076                                      | 2.893                                      |
|          | 1920-1949 | 9  | 1937          | 59                            | 1.899                                    | 829                                        | 3.557                                      |
|          | 1950-1974 | 54 | 1966          | 75                            | 1.735                                    | 719                                        | 3.260                                      |
|          | 1975-1994 | 43 | 1984          | 85                            | 1.953                                    | 867                                        | 3.141                                      |
|          | 1995-2009 | 19 | 2001          | 87                            | 2.902                                    | 2.083                                      | 3.655                                      |
|          | 2010-2020 | 16 | 2015          | 90                            | 2.884                                    | 2.208                                      | 3.800                                      |
|          | 2021-2022 | 28 | 2021          | 89                            | 3.548                                    | 2.462                                      | 4.315                                      |

Die teilweise sehr starken Schwankungen der Verkaufspreise innerhalb einer Epoche beruhen u.a. auf den unterschiedlichen Modernisierungsgrad der Wohnungen sowie der Lagequalität.

#### 6.1.2 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Entsprechende Ableitungen sind vom Gutachterausschuss noch nicht ermittelt worden.

#### 6.1.3 Indexreihe

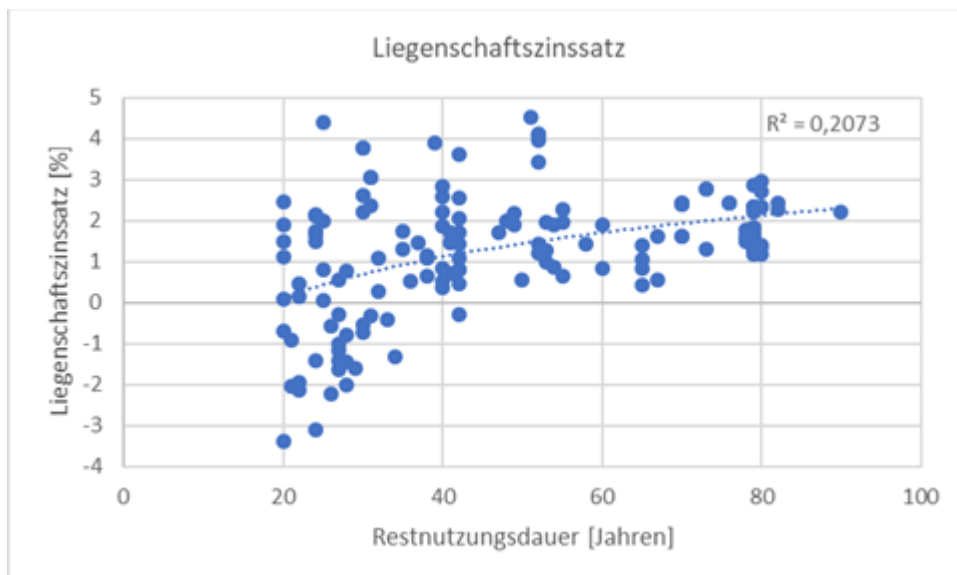
Indexreihen sind vom Gutachterausschuss bisher nicht ermittelt worden.

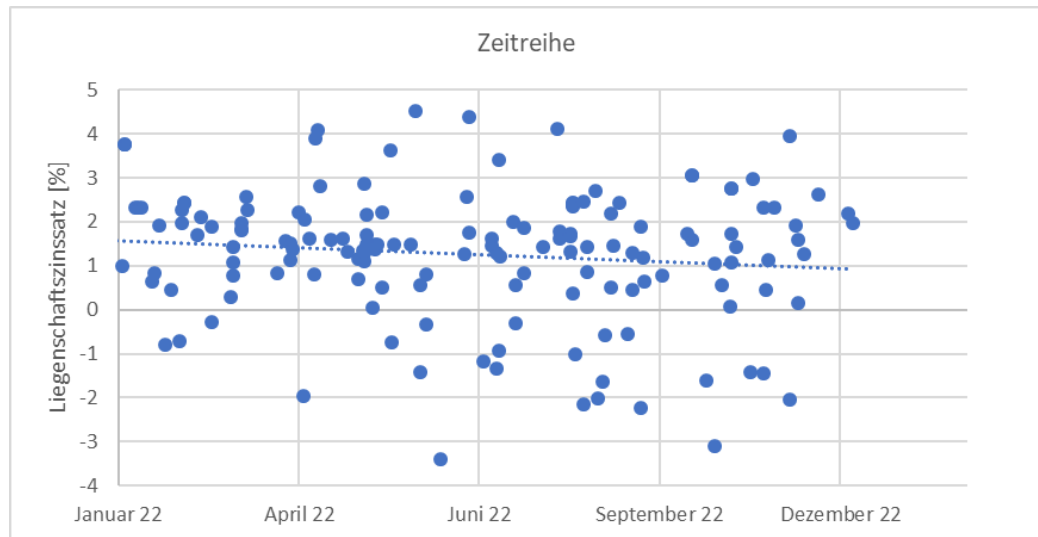
### 6.1.4 Liegenschaftszinssatz

Die nachfolgende Auswertung bezieht sich auf Wohnungen in Wohnhäusern mit mindestens zwei Einheiten und einer Restnutzungsdauer von mindestens 20 Jahren.

| Merkmal                            | Ansatz                                                                                              | Standard-<br>abweichung   |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Anzahl der Kauffälle (2022)        | 153                                                                                                 |                           |
| Ø Liegenschaftszinssatz            | 1,3 %                                                                                               | 1,5 %                     |
| Ø Wohneinheiten                    | 7                                                                                                   | 5                         |
| Ø Baujahr                          | 1989                                                                                                | 25 Jahre                  |
| Ø Wohnfläche                       | 83 m <sup>2</sup>                                                                                   | 30 m <sup>2</sup>         |
| Ø Restnutzungsdauer                | 49 Jahre                                                                                            | 21 Jahre                  |
| Ø Bewirtschaftungskosten           | 22 %                                                                                                | 3 %                       |
| Ø Kaltmiete (Basis Mietspiegel Lp) | 6,8 €/m <sup>2</sup> -Wfl                                                                           | 0,9 €/m <sup>2</sup> -Wfl |
| Ø Kaufpreis                        | 2.405 €/m <sup>2</sup>                                                                              | 854 €/m <sup>2</sup>      |
| Formelansatz                       | $y = 1,4552 \ln(x) - 4,2531$<br>mit<br>y = Liegenschaftszinssatz<br>x = Restnutzungsdauer in Jahren |                           |

Die Verteilung der ermittelten Liegenschaftszinssätze, in Abhängigkeit der Restnutzungsdauer, kann der nachfolgenden Grafik entnommen werden.





Bei der Entwicklung des Liegenschaftszinssatzes im Jahr 2022 ist zu beachten, dass insbesondere in der zweiten Jahreshälfte verstärkt ältere Eigentumswohnungen verkauft wurden

#### 6.1.5 Rohertragsfaktor

Zur näherungsweisen Verkehrswertermittlung kann ggf. der nachstehende Rohertragsfaktor hilfreich sein.

#### Wohnungseigentum in der Stadt Lippstadt (inkl. Ortsteile)

| Jahr | Rohertragsfaktor |     |      |      | N   | Baujahr |      |      | Wfl<br>in m <sup>2</sup> |     |     |
|------|------------------|-----|------|------|-----|---------|------|------|--------------------------|-----|-----|
|      | Ø                | s   | Min  | Max  |     | Ø       | Min  | Max  | Ø                        | Min | Max |
| 2022 | 29,0             | 8,2 | 13,8 | 46,8 | 153 | 1989    | 1910 | 2022 | 83                       | 27  | 197 |

## 6.2 Teileigentum

Bei diesem Teilmarkt handelt es sich um den Verkauf von Sondereigentum an Räumlichkeiten, die nicht dem Wohnen dienen. Hierzu zählen z.B. Geschäftsräume, Praxen sowie Garagen. Im Berichtsjahr wurden lediglich 2 Kauffälle über Teileigentum (Garagen) mit einem Geldumsatz von 15.500 EUR registriert.

Aufgrund der geringen Anzahl der Kaufverträge wurden aktuell für diesem Immobilienteilmarkt keine weiteren Untersuchungen durchgeführt.

## 7 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

Im Berichtsjahr 2022 konnten zu diesem Teilmarkt insgesamt 21 geeignete Kaufverträge durch die Geschäftsstelle registriert werden. Der Gesamtumsatz belief sich auf 4,8 Mio. EUR.

Der Teilmarkt gliedert sich in die nachstehenden vier Kaufbereiche:

a) Erbbaurechte

Hier konnten 8 Kauffälle registriert werden, mit einem Umsatz von 2,9 Mio. EUR. Bei 7 Kauffällen wurde eine Wohnimmobilie veräußert. Ein Kauffall betraf eine Gewerbeimmobilie.

b) Erbbaugrundstücke

In diesem Marktsegment konnten 2 Kauffälle beobachtet werden, mit einem Umsatz von 0,2 Mio. EUR.

c) Wohnungserbbaurechte

Zu Wohnungserbbaurechten konnten 9 Kauffälle registriert werden. Der Umsatz lag bei 1,7 Mio. EUR.

d) Teilerbbaurechte

Zu diesem Marktbereich konnten 2 Kauffälle beobachtet werden, hierbei handelte es sich um Verkäufe von Garagen. Der Umsatz lag bei 22.000 EUR.

Aufgrund der geringen Anzahl der Kaufverträge wurden für diesen Immobilienteilmarkt keine weiteren Untersuchungen durchgeführt.

## 8 Modellbeschreibungen

Die Ableitung der Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen erfolgte vorwiegend auf Basis der Immobilienwertermittlungsverordnung sowie der Empfehlungen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen [AGVGA.NRW].

- a) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
- b) Handlungsempfehlungen der den AGVGA NRW (<http://www.boris.nrw.de>)

Bei der Ableitung der Sachwertfaktoren sowie der Liegenschaftszinssätze wurden nur bereinigte Kaufpreise verwendet, d.h. Kaufpreisanteile für Inventar wurden in Abzug gebracht. Nachstehend werden einzelne Modellparameter beschrieben:

### => Modellparameter zur Ableitung der Sachwertfaktoren

| Parameter                | Hinweise                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bezugsmaßstab            | Brutto-Grundfläche (BGF)                                                                                                                                                                                                                 |
| Gebäudestandard          | nach Standardmerkmalen und Standardstufen (Anlage 4 ImmoWertV)                                                                                                                                                                           |
| Normalherstellungskosten | NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV)                                                                                                                                                                                                            |
| sonstige Bauteile        | werthaltige, nicht in der BGF erfasste Bauteile wie z.B. Balkone, Dachgauben, Vordächer und Außentreppen sind gesondert zu berücksichtigen (AGVGA.NRW-Modell)                                                                            |
| Regionalfaktor           | ein Regionalfaktor wurde für die Stadt Lippstadt nicht ermittelt, der Faktor ist daher mit 1,0 anzusetzen                                                                                                                                |
| Baupreisindex            | Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden inkl. Umsatzsteuer veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt, Basis 2010 = 100                                                                                                               |
| Gesamtnutzungsdauer      | 80 Jahre                                                                                                                                                                                                                                 |
| Restnutzungsdauer        | vorwiegend Gesamtnutzungsdauer minus Alter der Immobilie, bei ausgeführten Modernisierungsarbeiten erfolgt eine Verlängerung der Restnutzungsdauer gem. Anlage 2 ImmoWertV                                                               |
| Alterswertminderung      | linear                                                                                                                                                                                                                                   |
| Garage                   | NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV) bei einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren, Einzelcarport pauschal mit 3.000 EUR                                                                                                                          |
| Außenanlagen             | pauschal nach Zustandsqualität<br>=> freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus 3 bis 6 % des Gebäudesachwerts<br>=> Doppel- und Reihenhäuser 4 bis 8 % des Gebäudesachwerts<br>zzgl. je 1.000 EUR für Strom-, Wasser-, Gas- und Kanalanschluss |
| Bodenwert                | marktübliche / objektbezogene Grundstücksfläche x Bodenrichtwert                                                                                                                                                                         |

**=> Modellparameter zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze**

| Parameter              | Hinweise                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bezugsmaßstab          | Wohnfläche, Berechnung gemäß Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Rohertrag              | <p>vorwiegend Mieten gemäß dem Mietspiegel der Stadt Lippstadt, ggf. tatsächliche Mieten nach Plausibilisierung durch den Mietspiegel, bei relevanten Pkw-Stellplätzen werden in der Regel nachstehende Ansätze berücksichtigt:</p> <p>=&gt; freier Stellplatz 20 EUR<br/> =&gt; Carportstellplatz 25 EUR<br/> =&gt; Garagenstellplatz 40 EUR<br/> =&gt; Tiefgaragenstellplatz 50 EUR</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Bewirtschaftungskosten | <p>Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie die Mietausfallwagnis gemäß Anlage 3 ImmoWertV<br/> (Hinweis: Abweichung bei Eigentumswohnungen)</p> <p><u>Verwaltungskosten</u><br/> 312 EUR jährlich je Wohnung bei einem Ein- und Zweifamilienhaus<br/> 41 EUR jährlich für eine Garage - oder Einstellplatz</p> <p><u>Instandhaltungskosten</u><br/> 12,20 EUR jährlich je Quadratmeter Wohnfläche<br/> 72,30 EUR jährlich je Garagenstellplatz<br/> 44,50 EUR jährlich je Carportstellplatz<br/> 27,80 EUR jährlich je Stellplatz</p> <p><u>Mietausfallwagnis</u><br/> 2 % des jährlichen Rohertrags</p> <p><u>Eigentumswohnungen</u><br/> pauschale Bewirtschaftungskosten<br/> 26 % des jährlichen Rohertrags für Baujahre bis 1969<br/> 23 % des jährlichen Rohertrags für Baujahre von 1970 bis 2016<br/> 17 % des jährlichen Rohertrags für Baujahre ab 2017</p> |
| Gesamtnutzungsdauer    | 80 Jahre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Restnutzungsdauer      | vorwiegend Gesamtnutzungsdauer minus Alter der Immobilie, bei ausgeführten Modernisierungsarbeiten erfolgt eine Verlängerung der Restnutzungsdauer gem. Anlage 2 ImmoWertV                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Bodenwert              | marktübliche / objektbezogene Grundstücksfläche x Bodenrichtwert                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |



## 9 Mieten und Pachten

Der Gutachterausschuss führt derzeit keine eigenen Miet- und Pachtübersichten.

Es besteht ein einfacher Mietspiegel für die Stadt Lippstadt, der auf der Homepage der Stadt Lippstadt eingesehen werden kann (<http://www.lippstadt.de>).

## 10 Kontakte und Adressen

### Mitglieder des Gutachterausschusses

|                     |                     |                                                   |
|---------------------|---------------------|---------------------------------------------------|
| Vorsitzender        | Kißler, Christian   | Dipl.-Ing. Vermessung                             |
| stellv. Vorsitzende | Arnskötter, Steffen | B.-Eng. Vermessung                                |
|                     | Hötte, Matthias     | Dipl.-Ing. Vermessung                             |
|                     | Passgang, Bernd     | Dipl.-Ing. Architekt                              |
| Gutachter*in        | Bußmann, Ulrike     | Dipl.-Ing. Architektin                            |
|                     | Leksovic, Ulrike    | Immobilienvermittlerin Volksbank Beckum-Lippstadt |
|                     | Meusel, Sascha      | Immobilien Gutachter HypZert F                    |
|                     | Neukirch, Andreas   | Dipl. Kaufmann                                    |
|                     | Roreger, Theodor    | Dipl.-Ing. u. SV für Holztechnik                  |
|                     | Semrau, Frank       | Diplom-Sachverständiger                           |
|                     | Strunz, Carsten     | Immobilienvermittler Sparkasse Hellweg-Lippe      |
|                     | Thiemann, Eva       | Immobilien Sachverständige                        |
|                     | Thiemann, Wilhelm   | Dipl.-Ing., ö.b.u.v. landw. SV LK                 |
|                     | Wieneke, Bert       | Dipl.-Ing. Architekt, ö.b.u.v. SV AK NRW          |
|                     | Zantow, Stefan      | Immobilienmakler                                  |
| Finanzamt Lippstadt | Kohfeld, Dietmar    | Finanzwirt                                        |
|                     | Lanhenke, Tobias    | Diplom-Sachverständiger                           |

**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Stadt Lippstadt**

|                               |                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Anschrift</b>              | Klusetor 25<br>59555 Lippstadt                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Geschäftsstelle</b>        | Zimmer 2.01 - 2.03<br>E-Mail: <a href="mailto:gutachterausschuss@lippstadt.de">gutachterausschuss@lippstadt.de</a><br>Sprechzeiten:<br>Montag bis Freitag      8:30 Uhr bis 12:30 Uhr<br>Donnerstag              14:30 Uhr bis 17:30 Uhr |
| <b>Geschäftsstellenleiter</b> | Gutachtenvorbereitung, Statistik, Grundstücksmarktbericht<br>Matthias Hötte<br>Tel.: 02941 / 980 - 612                                                                                                                                   |
| <b>Geschäftsstelle</b>        | Andrea Finkeldei<br>Tel.: 02941 / 980 - 613<br><br>Nico Hauswirth<br>Tel.: 02941 / 980 - 614                                                                                                                                             |

**Benachbarte Gutachterausschüsse**

| <b>Gutachterausschuss</b>                                | <b>Kontakt</b>                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kreis Soest                                              | Hoher Weg 1-3<br>59494 Soest<br>Tel.: 02921 – 302367<br>E-Mail: <a href="mailto:gutachterausschuss@kreis-soest.de">gutachterausschuss@kreis-soest.de</a>                       |
| Kreis Gütersloh                                          | Herzebrocker Str. 140<br>33334 Gütersloh<br>Tel.: 05241 – 851845<br>E-Mail: <a href="mailto:gutachterausschuss@kreis-guetersloh.de">gutachterausschuss@kreis-guetersloh.de</a> |
| Kreis Paderborn                                          | Aldegrevestraße 10-14<br>33102 Paderborn<br>Tel.: 05251 – 3086209<br>E-Mail: <a href="mailto:gutachterausschuss@kreis-paderborn.de">gutachterausschuss@kreis-paderborn.de</a>  |
| Kreis Warendorf                                          | Waldenburger Straße 2<br>48231 Warendorf<br>Tel.: 02581 – 536207<br>E-Mail: <a href="mailto:gutachterausschuss@kreis-warendorf.de">gutachterausschuss@kreis-warendorf.de</a>   |
| Oberer Gutachterausschuss<br>im Land Nordrhein-Westfalen | Muffendorfer Straße 19-21<br>53177 Bonn<br>Tel.: 0221 – 1473321<br>E-Mail: <a href="mailto:oga@brk.nrw.de">oga@brk.nrw.de</a>                                                  |



Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Lippstadt

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

