



**Grundstücksmarktbericht 2025**  
für den Kreis Lippe



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

## Grundstücksmarktbericht 2025

Berichtszeitraum 01.01.2024 – 31.12.2024

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](mailto: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 54 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: -

## 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>12</b>
3.1	Gesamtumsatz	12
3.1.1	Alle Kaufverträge	12
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	24
4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	25
4.7	Bodenrichtwerte	26
4.7.1	Definition	26
4.7.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	28
4.7.3	Bodenrichtwertübersichten	28
4.7.4	Umrechnungskoeffizienten	30
4.7.5	Indexreihen	46
<b>5</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>49</b>
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	49
5.1.1	Durchschnittspreise	50
5.1.2	Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	51
5.1.3	Indexreihen	57
5.1.4	Sachwertfaktoren	58
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	59
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	60
5.2.1	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	61
5.2.2	Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	62
5.2.3	Indexreihen	67
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	68
5.3.1	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktor	68
5.3.2	Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	68
5.3.3	Indexreihen	68
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	69
5.4.1	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	69
5.4.2	Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	69
<b>6</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>70</b>
6.1	Wohnungseigentum	70
6.1.1	Durchschnittspreise	70

6.1.2 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	71
6.1.3 Indexreihen	77
6.1.4 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	78
6.2 Teileigentum	79
<b>7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke</b>	<b>79</b>
7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte	79
7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte	80
7.3 Erbbaurechtsgrundstücke	82
<b>8 Modellbeschreibungen</b>	<b>84</b>
8.1 Sachwertmodell	84
8.2 Liegenschaftszinssatz (Ertragswertmodell)	95
8.3 Lagewert / Lagebeurteilung	97
8.4 Baugrundstücksfläche	98
8.5 Optik	98
<b>9 Mieten und Pachten</b>	<b>101</b>
9.1 Wohnen	101
9.2 Gewerbe	104
<b>10 Kontakte und Adressen</b>	<b>106</b>
<b>11. Anlagen</b>	<b>107</b>
11.1 Gutachten	107
11.2 Auskunft über Bodenrichtwerte und aus der Kaufpreissammlung	108
11.3 Dashboard zur Darstellung quartalsweiser Immobiliendaten	108
11.4 Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte	109

## 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
LN	Natürlicher Logarithmus

Bei den Umsätzen werden in den Städten und Gemeinden mit weniger als 5 Kauffällen zur Wahrung des Datenschutzes keine Angaben gemacht. Angaben über das Kreisgebiet sind von dieser Beschränkung in der Regel nicht betroffen. Hier wird wegen der Größe des Gebietes davon ausgegangen, dass eine Identifizierung der Kauffälle nicht möglich ist. Auf Ausnahmen wird im Einzelnen hingewiesen.

Umrechnungskoeffizienten werden mit Hilfe statistischer Analyseverfahren abgeleitet. Für Merkmale ohne signifikanten Einfluss auf die Analyse werden keine Umrechnungskoeffizienten abgeleitet.

Für einige Teilmärkte wird zusätzlich eine Quartalsindexreihe abgeleitet. Der Index gibt einen mittleren Indexwert für das Quartal an. Der mittlere Zeitpunkt der Verkäufe liegt ungefähr in der Mitte des mittleren Monats. Als Stichtag kann der 15. des mittleren Monats angehalten werden. Die entsprechenden Indexreihen werden im Dashboard des Gutachterausschusses unter [Geoportal Kreis Lippe – Geoportal des Kreises Lippe](#) veröffentlicht.

# 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 und des vorsitzenden Mitglieds 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 maßgebend. 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 2024 einen Anstieg der Anzahl der Verträge, gleichzeitig auch einen Anstieg des Geldumsatzes. Die Preistendenz ist teilweise positiv.

Die Anzahl der Kaufverträge im Gesamtmarkt hat sich von **3.033 in 2023** auf **3.337 in 2024** erhöht, was einer Zunahme von ca. 10 % entspricht. Beim **Geldumsatz** zeigt sich ein Anstieg des Gesamtmarktes. Der Gesamtgeldumsatz von **727,98 Mio. €** liegt ca. 18 % höher als der Umsatz des Vorjahres mit einem Volumen von 639,45 Mio. €.

Nicht alle Kauffälle sind dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen. Insgesamt **2.741** Kaufverträge des Jahres 2024 sind im Bereich des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs registriert worden, die Anzahl liegt damit ca. 15 % höher als im Vorjahr. Der Geldumsatz beträgt 669,97 Mio. €. Das entspricht einer Steigerung um ca. 18 %.

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 2024 wurden **173 Baulandkaufverträge** über insgesamt **24,84 Mio. €** abgeschlossen. Der Geldumsatz hat sich gegenüber dem Vorjahr verringert. Die Preisentwicklung ist in den einzelnen Städten und Gemeinden sowie den einzelnen Baulandnutzungen unterschiedlich. Im Kreisdurchschnitt zeigt sich für den Teilmarkt Gewerbe und Industrie eine steigende Preisentwicklung. Bei Grundstücken für Wohnungsbau ist der Marktpreis nahezu konstant.

Die Anzahl der verkauften **land- und forstwirtschaftlichen Flächen** betrug **114**, für die insgesamt **9,55 Mio. €** gezahlt wurden. Hieraus ergibt sich, dass die Preise für Ackerland im Vergleich zum Vorjahr gestiegen sind.

Im Bereich der **bebauten Grundstücke** sind drei große Teilmärkte vorhanden. Für die **1.104** verkauften **Ein- und Zweifamilienhäuser** wurde ein Geldumsatz von **301,68 Mio. €** erzielt. Die Preise sind im Kreisdurchschnitt im Jahresvergleich gestiegen. Bei der Preisentwicklung sind jedoch örtliche Unterschiede zu beobachten. Mit den **236** Verkäufen von **Mehrfamilienhäusern** wurde ein Umsatz von **99,73 Mio. €** erzielt. Die Preise sind im Kreisdurchschnitt trotz des hohen Umsatzvolumens im Jahresvergleich gesunken.

Beim Wohnungs- und Teileigentum wurde mit **817** Kaufverträgen ein Umsatz von **115,49 Mio. €** erzielt. Das größte Teilsegment beim Wohnungseigentum (Eigentumswohnungen) sind die **Weiterverkäufe** von gebrauchten Wohnungen. In diesem Segment ist die Preisentwicklung im Kreis mittel positiv. Die Preisentwicklung verläuft in den einzelnen Lagen jedoch unterschiedlich. Gewerbe- und Industrieobjekte wurden **33** mal verkauft, bei einem Umsatz von **54,91 Mio. €**.

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

## Zusammenfassung der wesentlichen Daten des Grundstücksmarktes 2024

	<b>Kauffälle (Anzahl)</b>	<b>Geld (Mio. €)</b>	<b>Preis- tendenz</b>
<b>Grundstücksverkehr</b>			
Gesamtumsatz	2.741	669,97	tlw. steigend
<b>Unbebaute Grundstücke</b>			
Bauland	173	24,84	tlw. steigend
Land- und Forstwirtschaft	114	9,55	tlw. steigend
<b>Bebaute Grundstücke</b>			
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.104	301,68	steigend
Mehrfamilienhäuser	236	99,73	fallend
Wohnungs- und Teileigentum	817	115,49	steigend
Gewerbe- und Industrieobjekte	33	54,91	/

Die Angaben beziehen sich auf den **gewöhnlichen Geschäftsverkehr**. Die Preistendenz vergleicht die Stichtage 01.01.2024 und 01.01.2025.

### 3 Umsätze

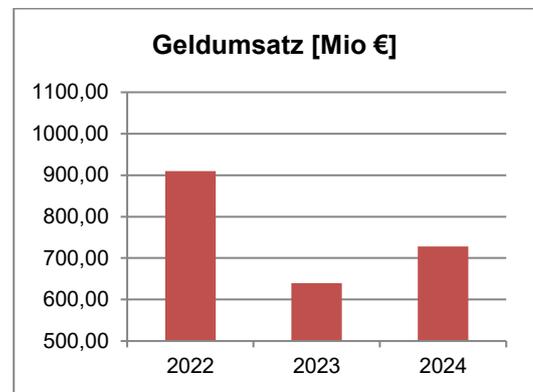
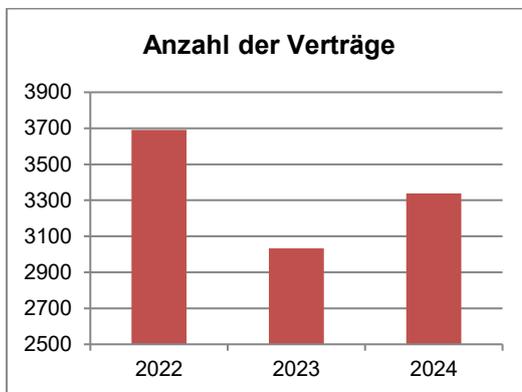
#### 3.1 Gesamtumsatz

##### 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

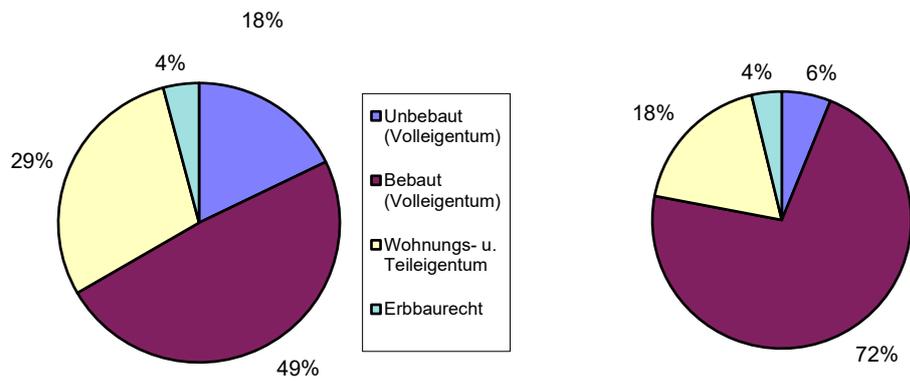
Merkmale	2022	2023	2024	Veränderung 2024/2023
Anzahl der Kauffälle	3691	3033	3337	+ 10 %
Geldumsatz [Mio. €]	909,78	639,45	727,98	+ 14 %



Gemeinde	Anzahl	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio €]
Augustdorf	54	7,335	18,344
Bad Salzuflen	703	92,022	158,153
Barntrup	85	30,346	9,287
Blomberg	142	41,556	19,895
Detmold	659	102,339	174,292
Dörentrup	73	20,889	10,290
Extertal	151	64,196	20,471
Horn-Bad Meinberg	187	28,237	29,895
Kalletal	134	32,658	19,757
Lage	310	108,767	65,430
Lemgo	285	35,666	60,896
Leopoldshöhe	133	17,322	43,317
Lügde	101	52,109	10,913
Oerlinghausen	176	10,830	57,607
Schieder-Schwalenberg	62	7,478	8,981
Schlangen	82	7,984	20,451

**Teilmärkte**

Teilmarkt	Anzahl der Verträge	Geldumsatz [Mio €]
Unbebaut (Volleigentum)	595	44,65
Bebaut (Volleigentum)	1628	523,17
Wohnungs- und Teileigentum	977	132,76
Erbbaurecht	137	27,40

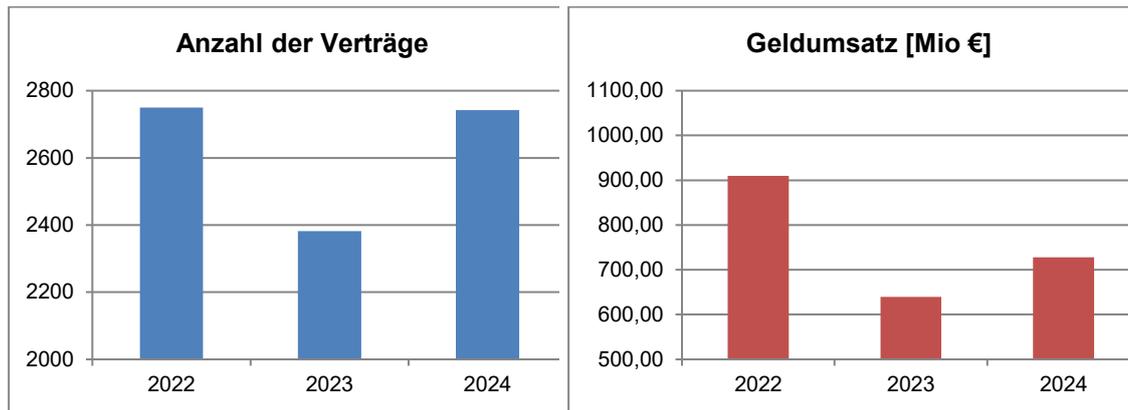


### 3.1.2 Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs

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

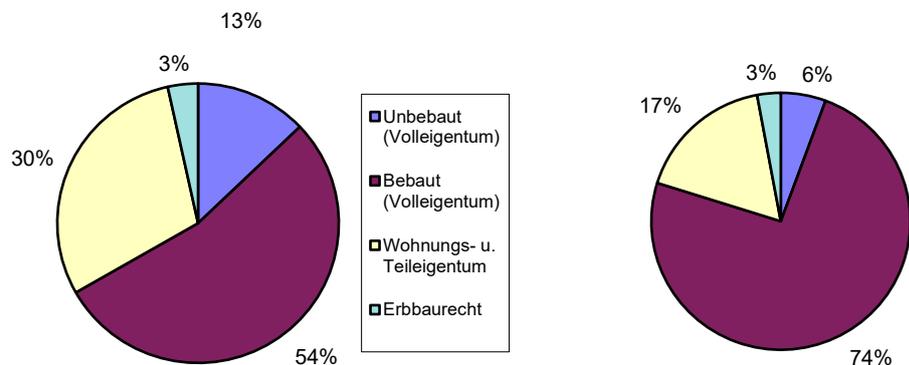
#### Jahresüberblick

Merkmale	2022	2023	2024	Veränderung 2024/2023
Anzahl der Kauffälle	2750	2382	2741	+ 15 %
Geldumsatz [Mio. €]	768,82	568,14	669,97	+ 18 %



#### Teilmärkte

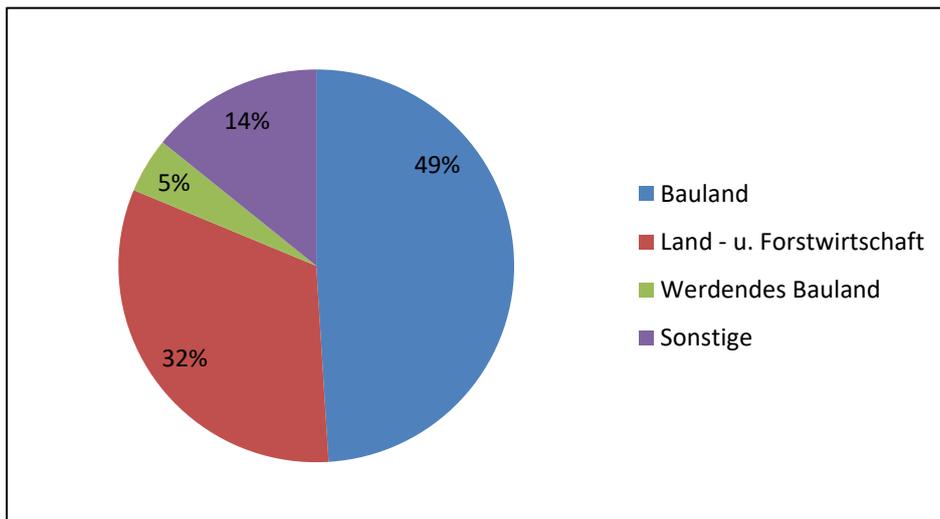
Teilmarkt	Anzahl der Verträge	Geldumsatz [Mio €]
Unbebaut (Volleigentum)	353	37,68
Bebaut (Volleigentum)	1477	497,11
Wohnungs- und Teileigentum	817	115,49
Erbbaurecht	95	19,69



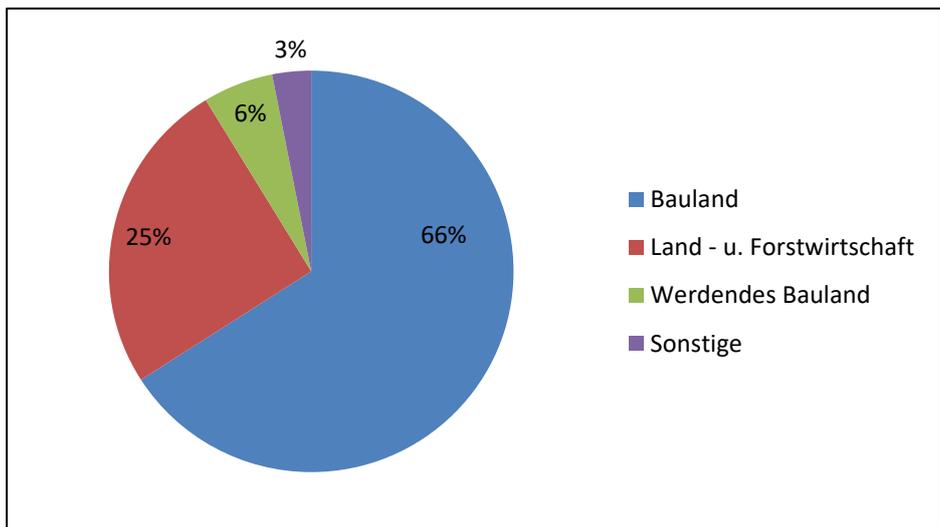
### 3.2 Teilmarkt unbebaute Grundstücke

Gruppe	Anzahl der Verträge	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]
Bauland	173	24,84	18,80
Land- und Forstwirtschaft	114	9,55	220,43
Werdendes Bauland	16	2,12	6,01
Sonstige	50	1,17	25,05

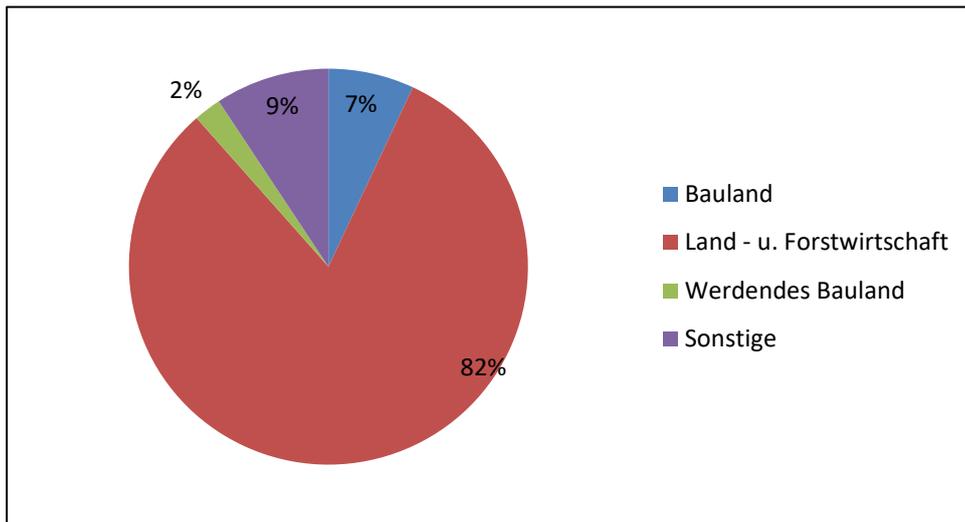
**Anzahl der Verträge**



**Geldumsatz**



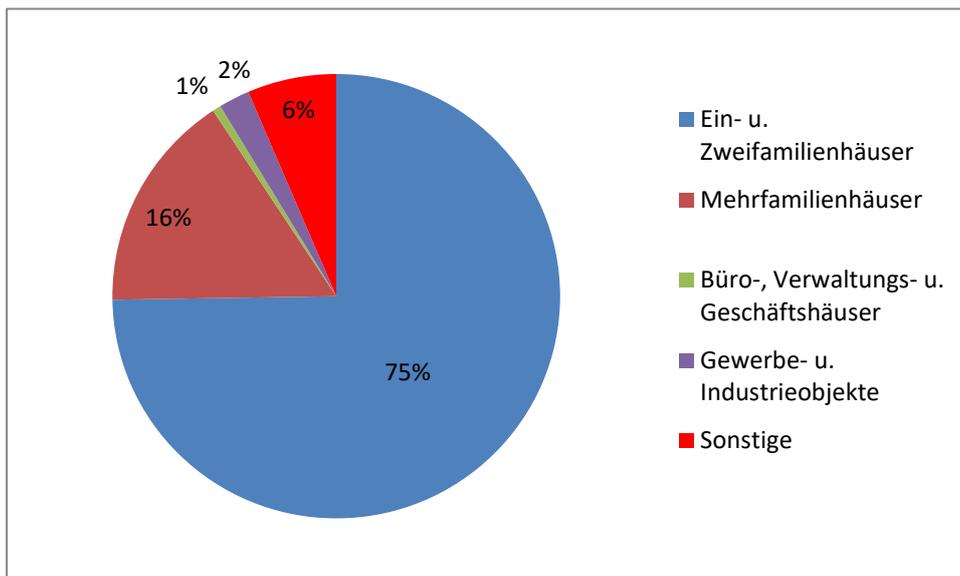
**Flächenumsatz**



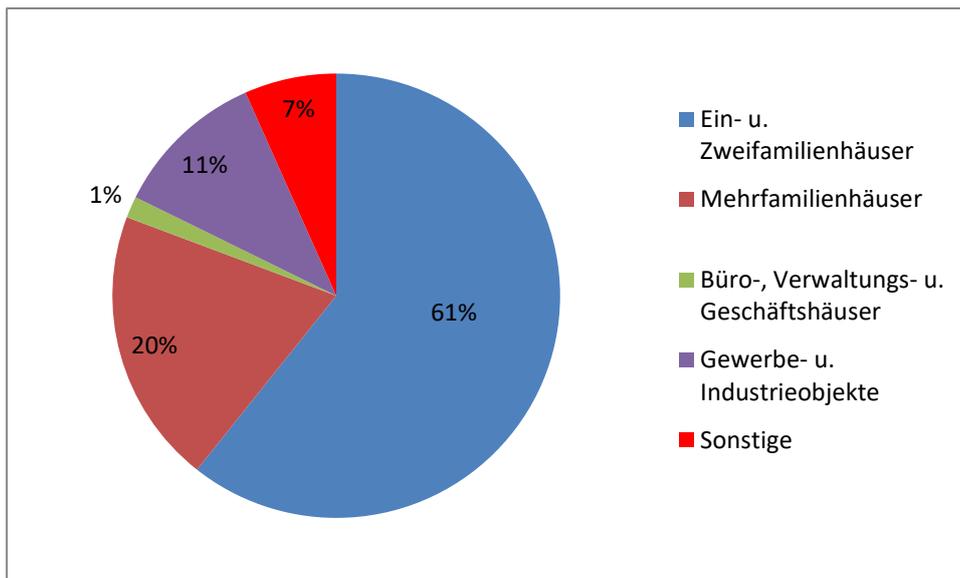
**3.3 Teilmarkt bebaute Grundstücke**

Gruppe	Anzahl der Verträge	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]
Ein- und Zweifamilienhäuser	1104	301,68	98,81
Mehrfamilienhäuser	236	99,73	28,17
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	9	7,76	3,96
Gewerbe- und Industrieobjekte	33	54,91	15,41
Sonstige	95	33,03	76,56

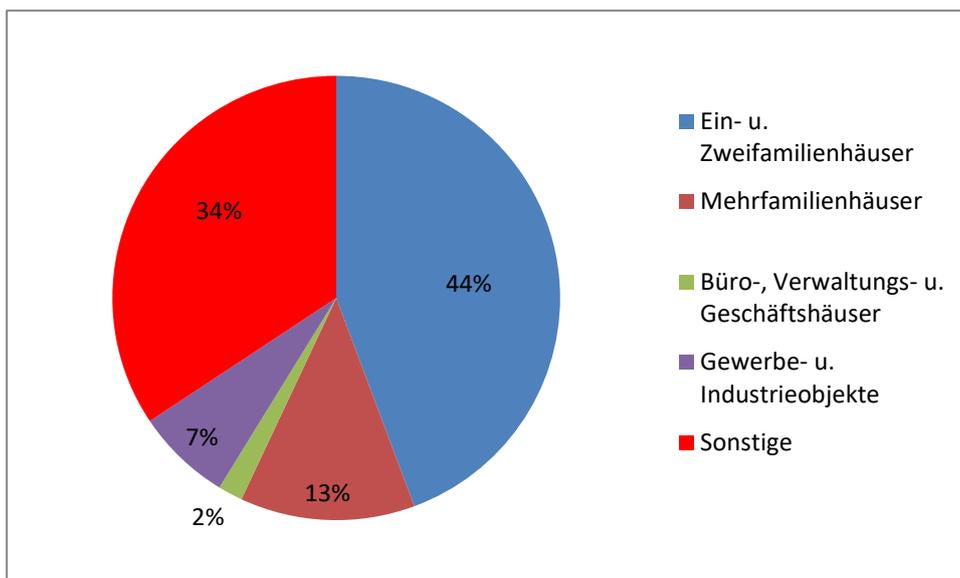
**Anzahl der Verträge**



**Geldumsatz**



**Flächenumsatz**



## 3.4 Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum

### Wohnungseigentum

Das Wohnungseigentum beinhaltet das Sondereigentum an einer Wohnung sowie 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. €]
2023	676	103,64
2024	719	111,02
Veränderung	+ 6 %	+ 7 %

### 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. €]
2023	98	3,52
2024	98	4,47
Veränderung	± 0%	+ 27 %

## 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 2021 bis 2023 Jahren sind keine Erbbaurechte bestellt worden. Im Jahr 2024 erfolgten 4 Erbbaurechtsbestellungen, davon war keine für Wohnbebauung.

### Erbbaugrundstücke

Erbbaugrundstücke sind Grundstücke, die mit einem Erbbaurecht belastet sind.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
2023	8	0,48	0,39
2024	8	0,87	1,15

### 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. €]
2023	52	4,93	11,52
2024	68	8,15	16,85

## 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. €]
2023	133	17,47	22,60
2024	150	12,37	20,34
Veränderung	+ 13 %	- 29 %	- 10 %

#### Aufteilung der Kauffälle des Jahres 2024 auf die Städte und Gemeinden

Gemeinde	Anzahl d. Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Augustdorf	< 5	/	/
Bad Salzuflen	18	1,22	2,85
Barntrup	5	0,48	0,32
Blomberg	9	0,63	0,46
Detmold	28	2,12	4,60
Dörentrup	< 5	/	/
Extertal	5	1,02	0,21
Horn-Bad Meinberg	14	1,10	1,13
Kalletal	< 5	/	/
Lage	13	0,98	1,80
Lemgo	15	1,37	2,30
Leopoldshöhe	8	0,94	1,53
Lügde	< 5	/	/
Oerlinghausen	6	0,55	1,24
Schieder-Schwalenberg	< 5	/	/
Schlangen	13	0,85	2,04

## 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. €]
2023	10	1,00	2,51
2024	5	0,43	1,34

### 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. €]
2023	0	0,00	0,00
2024	0	0,00	0,00

## 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. €]
2023	14	5,74	2,87
2024	18	6,00	3,16

## 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. €]
2023	91	126,81	3,97
2024	114	220,34	9,55
Veränderung	+ 25 %	+ 74 %	+ 140 %

### 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. €]
2023	54	86,40	3,29
2024	75	163,67	8,61

### 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. €]
2023	22	19,92	0,41
2024	24	34,32	0,65

### 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. €]
2023	15	20,50	0,27
2024	15	22,44	0,30

Bei den forstwirtschaftlichen Flächen besteht hinsichtlich der Auswertung von Kaufverträgen die Schwierigkeit, dass der Grund und Boden sowie der Aufwuchs in den meisten Fällen als Gesamtkaufpreis angegeben wird. 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.

<b>Jahr</b>	<b>Anzahl der Kauffälle</b>	<b>Flächenumsatz [ha]</b>	<b>Geldumsatz [Mio. €]</b>
2023	15	2,66	0,16
2024	16	2,61	0,19

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 2024 liegen 73 Kauffälle vor. Als Zielgröße ist die Relation Gartenlandwert zum Ackerlandrichtwert untersucht worden. Die Relation lässt sich nach der Elimination von Ausreißern wie folgt beschreiben:

<b>von</b>	<b>bis</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>Median</b>
<b>0,8</b>	<b>4</b>	<b>1,75</b>	<b>1,55</b>

Die multiple Regressionsanalyse zeigt keine signifikanten Abhängigkeiten.

### Gartenland im Innenbereich

Im Untersuchungszeitraum 2020 bis einschließlich 2024 liegen 33 Kauffälle vor. Als Zielgröße wird die Relation Gartenlandwert zum Wohnbaulandrichtwert (BRW) untersucht. Die Relation lässt sich nach der Elimination von Ausreißern wie folgt beschreiben:

<b>von</b>	<b>bis</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>Median</b>
<b>0,02</b>	<b>0,37</b>	<b>0,12</b>	<b>0,09</b>

Die multiple Regressionsanalyse zeigt keine signifikanten Abhängigkeiten.

Hinweis:

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> ]
2023	8	5,82	1,69	28,99
2024	7	3,26	0,77	23,59

### 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 2023 bis 2024 in der Klasse „unerschlossen und ungeordnet“ ergab folgendes Ergebnis:

Klasse	Anzahl	Relation von - bis	Mittel	Median
unerschlossen und ungeordnet	10	5 % - 58 %	17 %	16 %

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 liegen im Beobachtungszeitraum für keine Klasse ausreichend Marktdaten vor.

## 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]
2023	15	33,93	7,02	20,70
2024	9	2,75	1,35	48,95

Das Rohbauland wird in drei Klassen eingeteilt:

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

Eine Auswertung von Kauffällen aus den Jahren 2023 und 2024 ergab folgendes Ergebnis:

Klassen	Anzahl	von - bis	Mittel	Median
unerschlossen und ungeordnet	13	3 % - 78 %	26 %	19 %
erschlossen und ungeordnet	5	57 % - 98 %	77 %	83 %
unerschlossen und geordnet	<5	30 % - 100 %	/	/

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 liegen über alle Klassen nur 3 Kauffälle vor. Es können keine Angaben gemacht werden.

## 4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

### Ausgleichsflächen im Außenbereich

Aus dem Zeitraum 2010 bis 2024 liegen in der Kaufpreissammlung 21 Kauffälle vor. Die Kauffälle zeigen eine durchschnittliche Wertrelation zum Ackerland von rd. 1,6, bei einer Spanne von 0,3 bis 4,0. Der mittlere Fehler der Einzelwerte beträgt rd. 0,9. Der mittlere Fehler des Mittelwertes beträgt rd. 0,3.

## 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 sowie 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:**

$$\frac{100}{\text{W II 600 0,8 ASB}}$$

**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.

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 Fläche von ca. 1,0 ha zugrunde. Der Wert für Forst bezieht sich auf den Bodenwert ohne Aufwuchs.

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	250	245	135
Bad Salzuflen	345	185	140
Barntrup	160	95	65
Blomberg	170	120	65
Detmold	320	215	130
Dörentrup	/	100	60
Extertal	75	70	45
Horn-Bad Meinberg	165	115	55
Kalletal	130	90	60
Lage	260	185	130
Lemgo	270	180	105
Leopoldshöhe	260	215	140
Lügde	150	90	45
Oerlinghausen	315	235	165
Schieder-Schwalenberg	120	70	55
Schlangen	260	185	140

Die angegebenen Werte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreies Bauland.

**Wohnbauflächen für mehrgeschossigen Wohnungsbau**

Stadt/Gemeinde	Grundstückswert [€/m <sup>2</sup> ]		
	Lage		
	gute	mittlere	mäßige
Augustdorf		100	
Bad Salzuflen	600	360	130
Barntrup			
Blomberg			
Detmold	700	370	100
Dörentrup			
Extertal			
Horn-Bad Meinberg			
Kalletal			
Lage	250	205	170
Lemgo	420	280	130
Leopoldshöhe		210	
Lügde	85	80	70
Oerlinghausen		320	
Schieder-Schwalenberg			
Schlangen			

Die angegebenen Werte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreies Bauland.

**Gewerbliche Bauflächen**

Stadt/Gemeinde	Grundstückswert [€/m <sup>2</sup> ]		
	Lage		
	gute	mittlere	mäßige
Augustdorf		95	
Bad Salzuflen	90	70	55
Barntrup		30	20
Blomberg	45	50	25
Detmold	75	75	70
Dörentrup			25
Extertal		40	25
Horn-Bad Meinberg		45	20
Kalletal		25	20
Lage	110	75	55
Lemgo	75	55	45
Leopoldshöhe		95	65
Lügde		55	25
Oerlinghausen		100	90
Schieder-Schwalenberg			15
Schlangen		130	50

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>
Quartal	1/2020	4/2024
Lagewert	37	560
Baugrundstücksfläche	100 m <sup>2</sup>	1.500 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	17 €/m <sup>2</sup>	663 €/m <sup>2</sup>
Himmelsrichtung	Nord, Nord-Ost, Ost, ..., Nord-West	
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	936	

##### Lagewert

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

Weiteres zum Lagewert siehe unter Nr. 8.3 Lagewert.

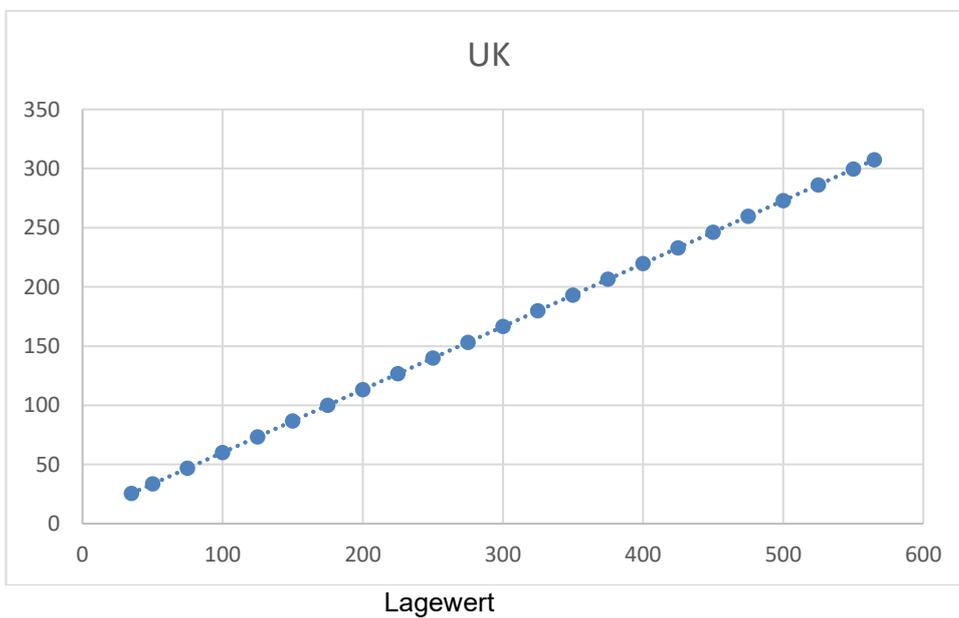
Weiteres zum Baugrundstücksfläche siehe unter Nr. 8.4 Baugrundstücksfläche.

<i>Regressions-Statistik</i>	
Multipler Korrelationskoeffizient	0,96
Bestimmtheitsmaß	0,93
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,93
Standardfehler	24,42
Relativer Standardfehler	15 %
Beobachtungen	847

Umrechnungskoeffizienten (UK) für die Lage:

Lagewert	UK
35	25,5
50	33,5
75	46,8
100	60,1
125	73,4
150	86,7
175	100,0
200	113,3
225	126,6
250	139,9
275	153,2
300	166,5

Lagewert	UK
325	179,8
350	193,1
375	206,4
400	219,7
425	233,0
450	246,3
475	259,6
500	272,9
525	286,2
550	299,5
565	307,5



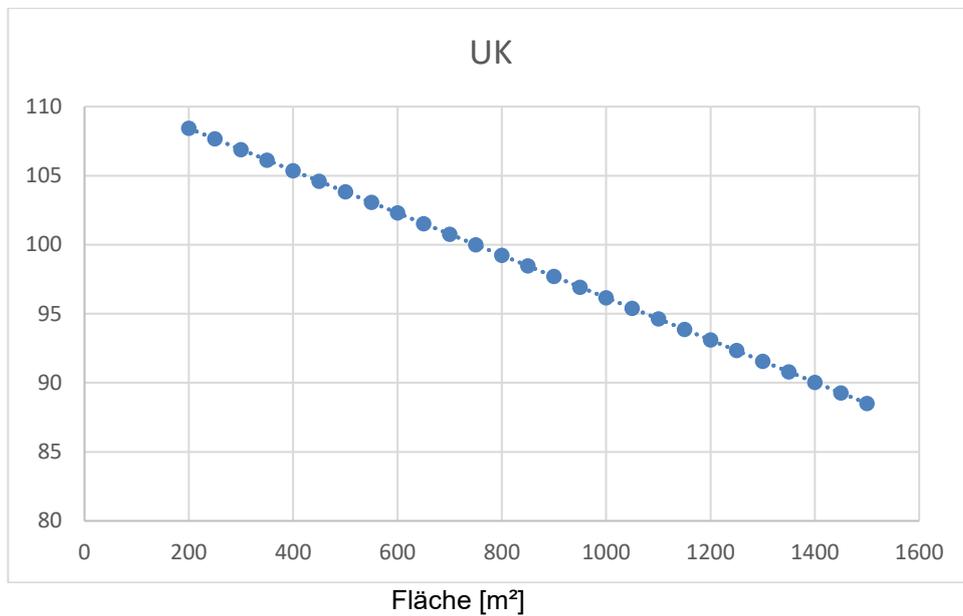
Die Umrechnungskoeffizienten folgen der Regressionsfunktion:

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
Konstante	6,9021
Lagewert	0,5320

Umrechnungskoeffizienten für die Baugrundstücksfläche:

Fläche [m <sup>2</sup> ]	UK
200	108,4
250	107,7
300	106,9
350	106,1
400	105,4
450	104,6
500	103,8
550	103,1
600	102,3
650	101,5
700	100,8
750	100,0
800	99,2
850	98,5

Fläche [m <sup>2</sup> ]	UK
900	97,7
950	96,9
1000	96,2
1050	95,4
1100	94,6
1150	93,9
1200	93,1
1250	92,3
1300	91,6
1350	90,8
1400	90,0
1450	89,3
1500	88,5



Die Umrechnungskoeffizienten folgen der Regressionsfunktion:

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
Konstante	111,4954
Baugrundstücksfläche	-0,01533

### 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	95,7

### Berücksichtigung der Baulückeneigenschaft

Baulücke	Umrechnungskoeffizient
Nein	100
Ja	108,1

### 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	125
Baugrundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	500
Zuschnitt	unregelmäßig
Baulücke	ja

### Anpassung an Bewertungsgrundstück

Merkmal		Faktor
Lage	(UK 73,4 / UK 60,1)	1,221
Baugrundstücksfläche	(UK 103,8 / UK 100) x	1,038
Zuschnitt	(UK 100,0 / UK 100) x	1,000
Baulücke	(UK 108,1 / UK 100) x	1,081
Gesamtfaktor		1,370

### Umrechnungskoeffizient Individueller Wohnungsbau / Geschossbau

Eine Untersuchung zeigt, dass im Kreisgebiet im Durchschnitt der Wert für ein 600 m<sup>2</sup> großes Grundstück mit individuellem Wohnungsbau dem Wert eines Grundstücks mit Geschosswohnungsbau und einer WGFZ von 1,0 entspricht.

## Grundstücke für den Geschossbau

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	2020	2024
Lagewert	60	750
Baugrundstücksfläche	150 m <sup>2</sup>	2.850 m <sup>2</sup>
wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	0,4	3,0
Kaufpreis	37 €/m <sup>2</sup>	1189 €/m <sup>2</sup>
Anzahl der Kauffälle	58	

### 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:

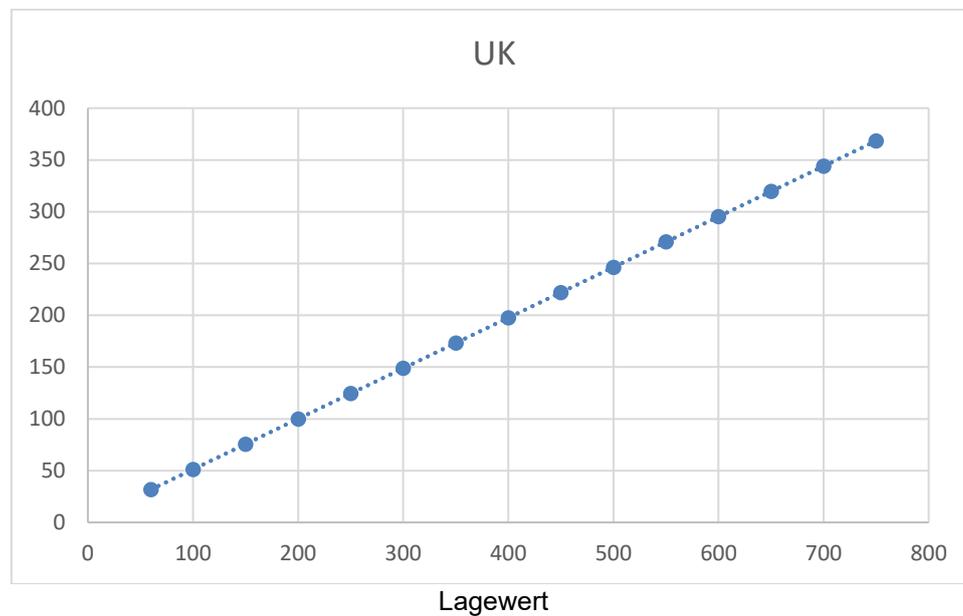
Geschossfläche EG	200	m <sup>2</sup>
Geschossfläche OG	200	m <sup>2</sup>
Geschossfläche DG (75 % vom OG)	150	m <sup>2</sup>
Summe	550	m <sup>2</sup>
Baulandfläche des Grundstücks	1000	m <sup>2</sup>
WGFZ	0,55	

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

<i>Regressions-Statistik</i>	
Multipler Korrelationskoeffizient	0,93
Bestimmtheitsmaß	0,87
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,86
Standardfehler	62,12
Relativer Standardfehler	25 %
Beobachtungen	50

Umrechnungskoeffizienten für die Lage:

Lagewert	UK
60	31,7
100	51,2
150	75,6
200	100,0
250	124,4
300	148,8
350	173,2
400	197,6
450	222,0
500	246,4
550	270,8
600	295,2
650	319,6
700	344,0
750	368,4



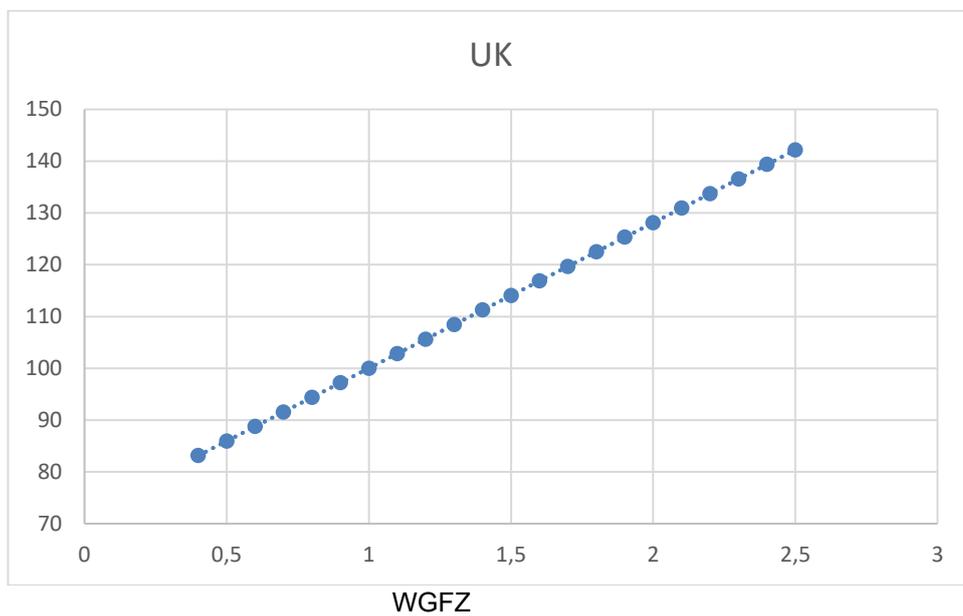
Die Umrechnungskoeffizienten folgen der Regressionsfunktion:

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
Konstante	2,4097
Lagewert	0,4880

Umrechnungskoeffizienten für die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ):

WGFZ	Umrechnungskoeffizient
0,4	83,1
0,5	85,9
0,6	88,8
0,7	91,6
0,8	94,4
0,9	97,2
1,0	100,0
1,1	102,8
1,2	105,6
1,3	108,4
1,4	111,2

WGFZ	Umrechnungskoeffizient
1,5	114,1
1,6	116,9
1,7	119,7
1,8	122,5
1,9	125,3
2,0	128,1
2,1	130,9
2,2	133,7
2,3	136,5
2,4	139,4
2,5	142,2



Die Umrechnungskoeffizienten folgen der Regressionsfunktion:

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
Konstante	71,8924
WGFZ	28,1076

## 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	250
WGFZ	1,2

## Anpassung an Bewertungsgrundstück

Merkmal		Faktor
Lage	(UK 124,4 / UK 100)	1,244
WGFZ	(UK 105,6 / UK 94,4) x	1,119
Gesamtfaktor		1,392

Liegt für die Bewertung eines Geschossbaus nur ein Bodenrichtwert für den individuellen Wohnungsbau vor, so kann dieser Richtwert umgerechnet werden. Im Durchschnitt über das Kreisgebiet entspricht der Wert für ein 600 m<sup>2</sup> großes Grundstück mit individuellem Wohnungsbau dem Wert eines Grundstücks mit Geschosswohnungsbau und einer WGFZ von 1,0.

Systematisches Beispiel:

BRW: 200 / W 700 , Lagewert 200

Bewertungsgrundstück: W 0,8, Lagewert 250

- Umrechnung von 700 m<sup>2</sup> auf 600 m<sup>2</sup>:  $102,3 / 100,8 \times 200$  ergibt 202,98 €/m<sup>2</sup> = W 1,0
- Umrechnung von 1,0 auf 0,8:  $94,4 / 100 \times 202,98$  ergibt 191,61 €/m<sup>2</sup>  
Umrechnung von Lagewert 200 auf 250:  $124,4 / 100 \times 191,61$  ergibt 238,36 €/m<sup>2</sup>

## Land- und forstwirtschaftliche Flächen

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

### Ackerland

Beschreibung der untersuchten Daten

Merkmal	von	bis
Jahr	2020	2024
Lagewert	2,0	6,6
Fläche [ha]	0,25	10,0
Bodengüte (Ackerzahl)	25	85
Entfernung zum Ortsrand [km]	0,01	1,5
Kaufpreis	1,25 €/m <sup>2</sup>	10,61 €/m <sup>2</sup>
Anzahl der Kauffälle	314	

**Lagewert**

Lagewert des Bodenrichtwertes	3,00
Lageanpassungsfaktor	0,9
Lagewert des Bewertungsgrundstücks =	2,70

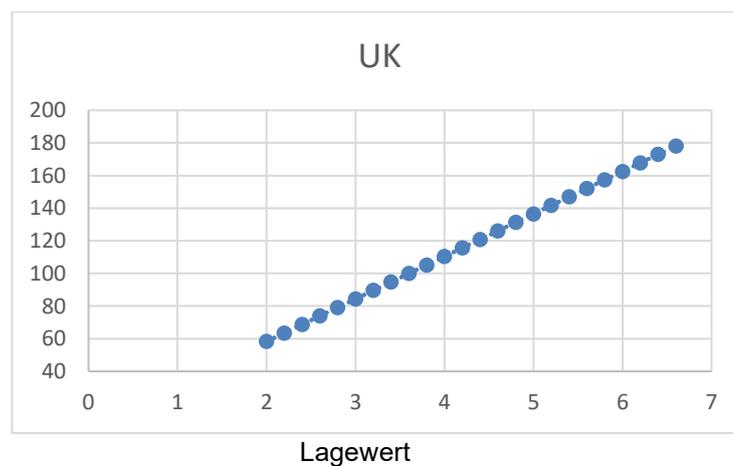
Weiteres zum Lagewert siehe unter Nr. 8.3.

<i>Regressions-Statistik</i>	
Multipler Korrelationskoeffizient	0,83
Bestimmtheitsmaß	0,69
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,68
Standardfehler	0,61
Relativer Standardfehler	18 %
Beobachtungen	281

Umrechnungskoeffizienten für die Lage:

Lagewert	UK
2,0	58,3
2,2	63,5
2,4	68,7
2,6	73,9
2,8	79,2
3,0	84,4
3,2	89,6
3,4	94,8
3,6	100,0
3,8	105,2
4,0	110,4
4,2	115,6

Lagewert	UK
4,4	120,8
4,6	126,1
4,8	131,3
5	136,5
5,2	141,7
5,4	146,9
5,6	152,1
5,8	157,3
6	162,5
6,2	167,8
6,4	173,0
6,6	178,2



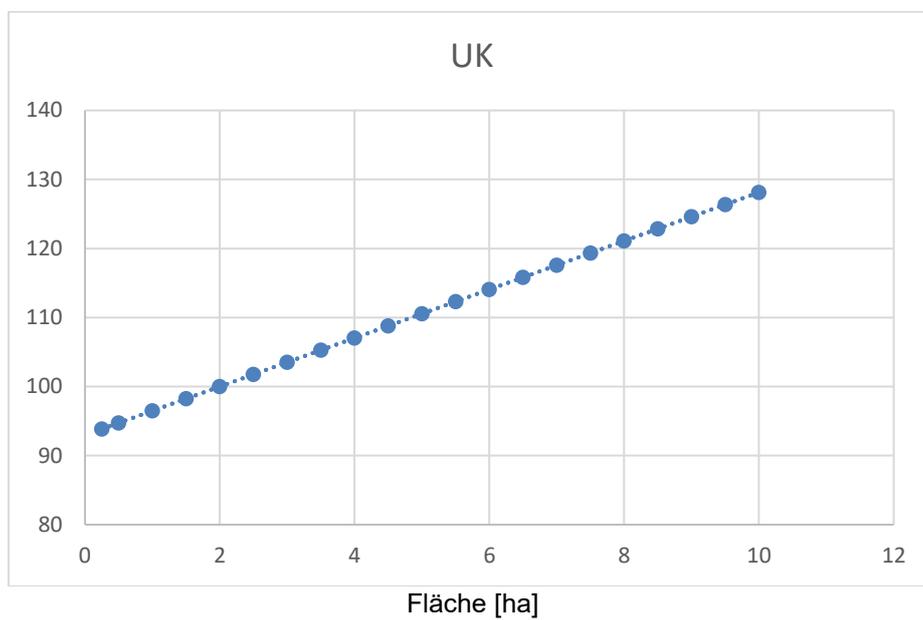
Die Umrechnungskoeffizienten folgen der Regressionsfunktion:

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
Konstante	6,1757
Lagewert	26,0623

Umrechnungskoeffizienten für die Fläche:

Fläche [ha]	UK
0,25	93,8
0,50	94,7
1,00	96,5
1,50	98,2
2,00	100,0
2,50	101,8
3,00	103,5
3,50	105,3
4,00	107,0
4,50	108,8
5,00	110,5

Fläche [ha]	UK
5,50	112,3
6,00	114,1
6,50	115,8
7,00	117,6
7,50	119,3
8,00	121,1
8,50	122,8
9,00	124,6
9,50	126,4
10,00	128,1

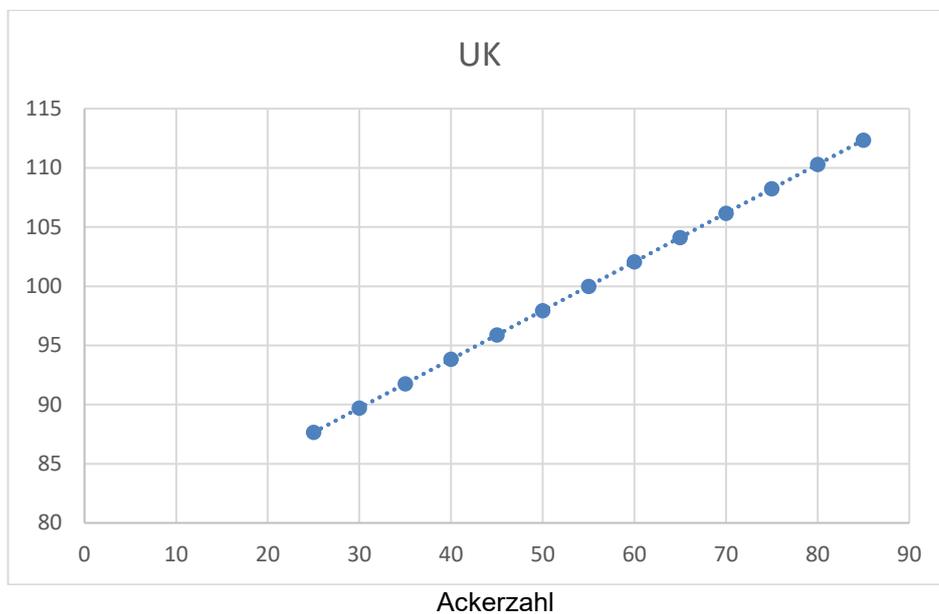


Die Umrechnungskoeffizienten folgen der Regressionsfunktion:

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
Konstante	92,9699
Fläche [ha]	3,5151

Umrechnungskoeffizienten für die Bodengüte:

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



Die Umrechnungskoeffizienten folgen der Regressionsfunktion:

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
Konstante	77,3603
Ackerzahl	0,4116

## Rechenvorschrift

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

Beispiel:

Bodenrichtwert (A 55 2,0 ha)	3,0
Lagewert zum Richtwert	3,0
Lagewert der Bewertungsfläche	2,8
Fläche [ha]	6,50
Ackerzahl	60

## Anpassung an Bewertungsgrundstück

Merkmal			Faktor
Lage	(UK 79,2 / UK 84,4)		0,938
Fläche	(UK 115,8 / UK 100)	x	1,158
Ackerzahl	(UK 102,1 / UK 100)	x	1,021
Gesamtfaktor			1,109

## Grünland

Beschreibung der untersuchten Daten

Merkmal	von	bis
Jahr	2020	2024
Lagewert	1,2	3,8
Entfernung zum Ortsrand	0,01 km	1,5 km
Fläche	0,25 ha	4,1 ha
Grünlandzahl	20	75
Kaufpreis	0,62 €/m <sup>2</sup>	6,14 €/m <sup>2</sup>
Anzahl der Kauffälle	120	

## Lagewert

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

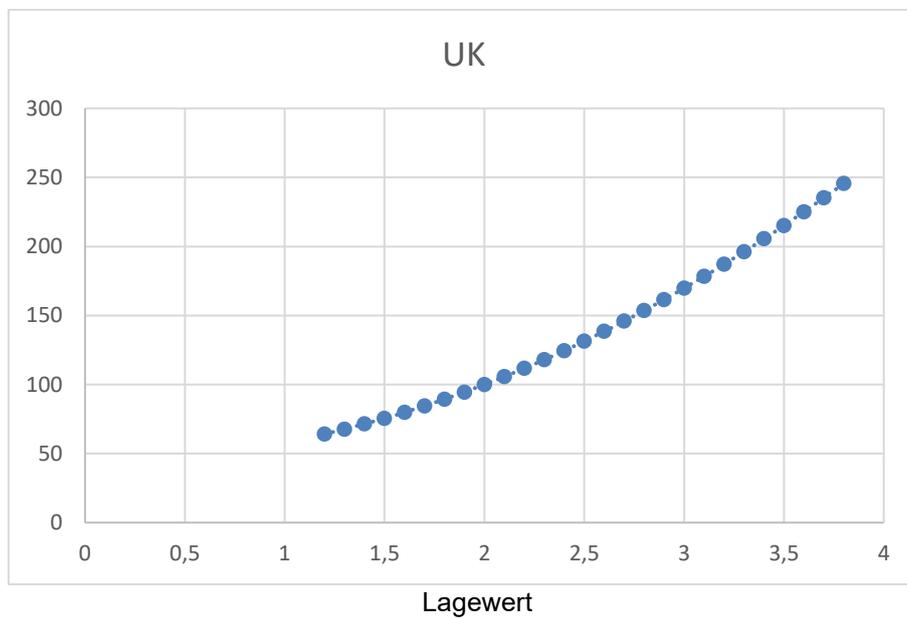
Weiteres zum Lagewert siehe unter Nr. 8.3.

<i>Regressions-Statistik</i>	
Multipler Korrelationskoeffizient	0,81
Bestimmtheitsmaß	0,66
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,65
Standardfehler	0,42
Relativer Standardfehler	23 %
Beobachtungen	108

Umrechnungskoeffizienten für die Lage:

Lagewert	UK
1,2	64,3
1,3	67,7
1,4	71,5
1,5	75,6
1,6	79,9
1,7	84,5
1,8	89,4
1,9	94,6
2,0	100,0
2,1	105,7
2,2	111,7
2,3	118,0
2,4	124,6
2,5	131,4

Lagewert	UK
2,6	138,5
2,7	145,9
2,8	153,6
2,9	161,6
3,0	169,8
3,1	178,3
3,2	187,1
3,3	196,2
3,4	205,6
3,5	215,2
3,6	225,1
3,7	235,3
3,8	245,8



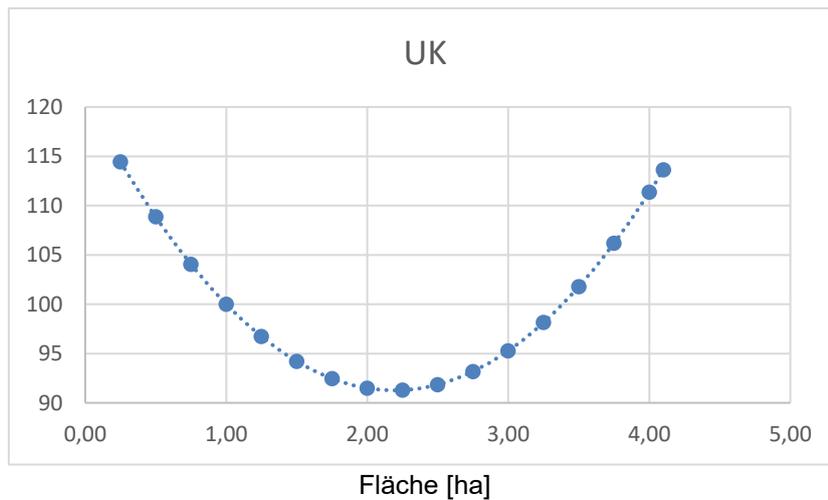
Die Umrechnungskoeffizienten folgen der Regressionsfunktion:

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
Konstante	44,1499
Lagewert	0
Lagewert <sup>2</sup>	13,9625

Umrechnungskoeffizienten für die Entfernung zum Ortsrand:

Fläche [ha]	UK
0,25	114,4
0,50	108,9
0,75	104,0
1,00	100,0
1,25	96,7
1,50	94,2
1,75	92,5
2,00	91,5
2,25	91,3

Fläche [ha]	UK
2,50	91,9
2,75	93,2
3,00	95,3
3,25	98,2
3,50	101,8
3,75	106,2
4,00	111,4
4,10	113,6



Die Umrechnungskoeffizienten folgen der Regressionsfunktion:

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
Konstante	120,7945
Fläche [ha]	-26,9400
Fläche <sup>2</sup>	6,1455

**Rechenvorschrift**

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

Beispiel:

Bodenrichtwert (GR 1 ha)	2,0
Lagewert zum Richtwert	1,9
Lagewert der Bewertungsfläche	1,8
Fläche [ha]	400

**Anpassung an Bewertungsgrundstück**

<b>Merkmal</b>		<b>Faktor</b>
Lage	(UK 89,4 / UK 94,6)	0,945
Fläche	(UK 91,5 / UK 100) x	0,915
Gesamtfaktor		0,892

**Wald (Forst)**

Beschreibung der untersuchten Daten

<b>Merkmal</b>	<b>von</b>	<b>bis</b>
Jahr	2020	2024
Lagewert	0,315	0,891
Fläche	2.500 m <sup>2</sup>	117.000 m <sup>2</sup>
Aufwuchs	Laubwald Nadelwald Mischwald	
Kaufpreis	0,25 €/m <sup>2</sup>	3,46 €/m <sup>2</sup>
Anzahl der Kauffälle	88	

**Lagewert**

Lagewert des Bodenrichtwertes	0,5
Lageanpassungsfaktor	0,9
Lagewert des Bewertungsgrundstücks =	0,45

Weiteres zum Lagewert siehe unter Nr. 8.3 Lagewert.

<i>Regressions-Statistik</i>	
Multipler Korrelationskoeffizient	0,57
Bestimmtheitsmaß	0,32
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,30
Standardfehler	0,45
Relativer Standardfehler	37 %
Beobachtungen	81

Umrechnungskoeffizienten für die Lage:

Ändert sich der Lagewert um 10%, verändert sich der Wert bei Misch- und Nadelwald um 13%.

**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	+0,25 €/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:

Kaufpreis (F Mischwald )	1,60
Lageunterschied der Bewertungsfläche	+ 10%
Aufwuchs	Laubwald

**Anpassung an Bewertungsgrundstück**

<b>Merkmal</b>		<b>Faktor</b>
Lage	+ 13%	1,13
Zwischenwert	(1,60 x 1,13)	= 1,81
Zuschlag für Aufwuchs		+ 0,25
Wert		2,06

**Hinweis:**

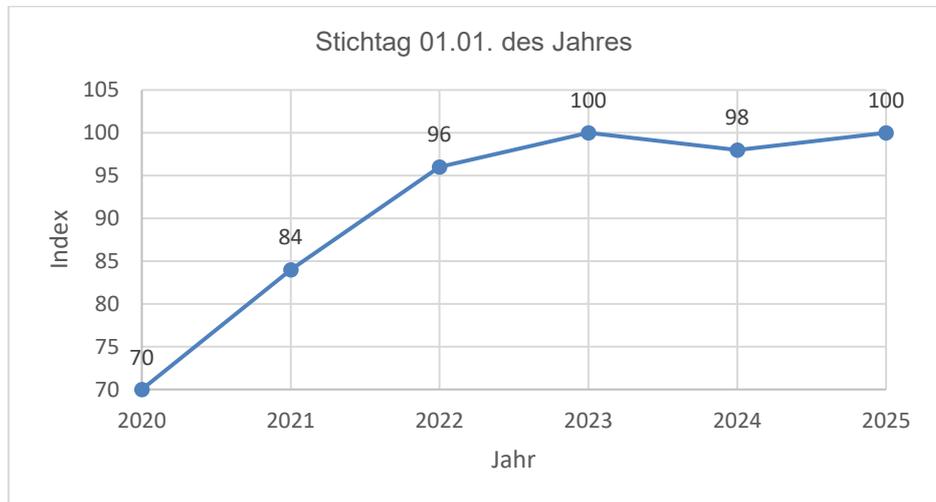
Seit dem Stichtag 01.01.2021 werden die Bodenrichtwerte für Wald nur noch mit dem Bodenwert, also ohne Aufwuchs, ermittelt. Die Umrechnungskoeffizienten können nur noch für Vergleichspreise mit Aufwuchs angewandt werden.

#### 4.7.5 Indexreihen

##### Wohnbauland

Aufgrund von Kaufpreisen wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2025 = 100 eine Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland mit individuellem Wohnungsbau entwickelt:

##### Baulandpreisindex für Wohnbaugrundstücke im Kreis Lippe



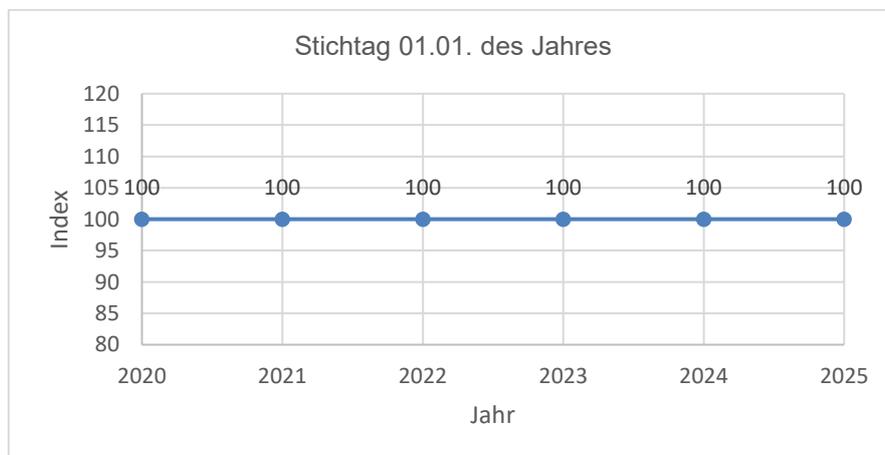
Der Baulandpreisindex gibt eine gemittelte Preisentwicklung wieder. Die Preisentwicklung verläuft dabei nicht in allen Städten und Gemeinden gleich. Das Datenmaterial ist jedoch nicht ausreichend, um für jede Gemeinde eine aussagefähige Baulandpreisindexreihe abzubilden. Die Indexreihe wurde über eine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

Einen Quartalsindex befindet sich im Dashboard.

##### Geschossbau

Aufgrund von Kaufpreisen wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2025 = 100 eine Bodenpreisindexreihe für Geschossbau entwickelt:

##### Baulandpreisindex für Geschossbau im Kreis Lippe

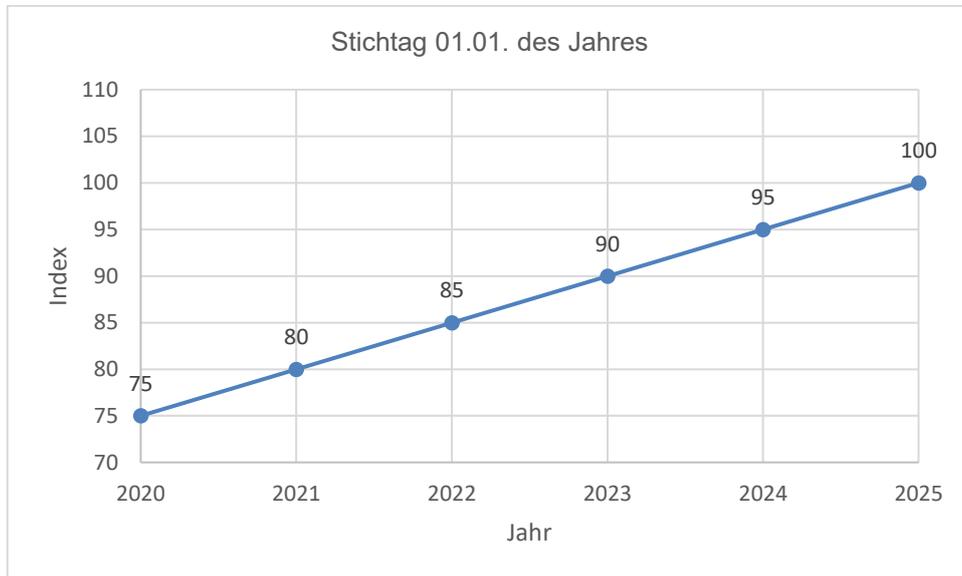


Die Indexreihe wurde über eine Regressionsanalyse ermittelt. Das Merkmal „Zeit“ ist nicht signifikant.

**Gewerbe und Industrie**

Aufgrund von Kaufpreisen wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2025 = 100 eine Bodenpreisindexreihe für Gewerbe und Industriegrundstücke entwickelt:

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

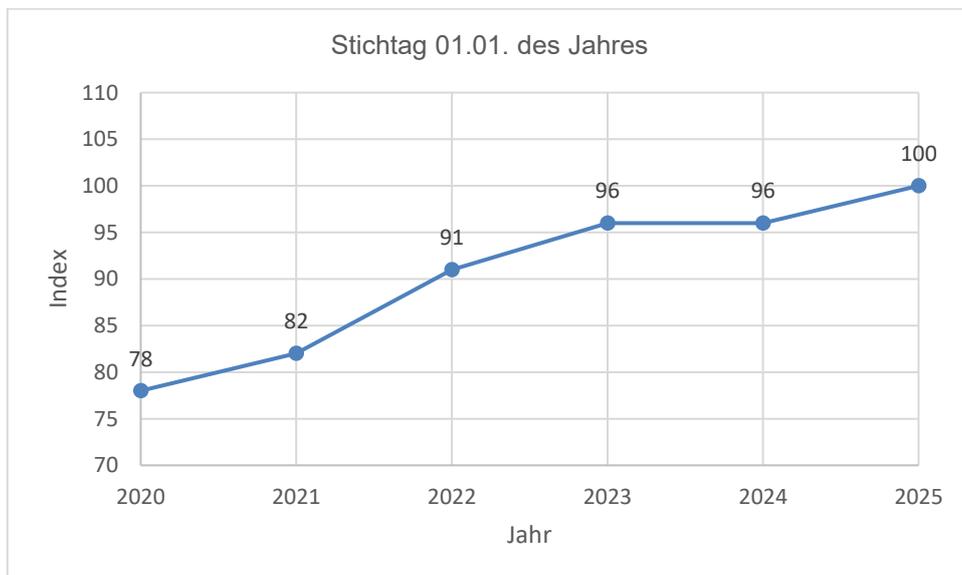


Der Baulandpreisindex gibt eine gemittelte Preisentwicklung wieder. Die Preisentwicklung verläuft dabei nicht in allen Städten und Gemeinden gleich. Das Datenmaterial ist jedoch nicht ausreichend, um für jede Gemeinde eine aussagefähige Baulandpreisindexreihe abzubilden. Die Indexreihe wurde über eine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

**Ackerland**

Aufgrund von Kaufpreisen wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2025 = 100 eine Bodenpreisindexreihe für Ackerland entwickelt:

**Preisindex für Ackerland im Kreis Lippe**

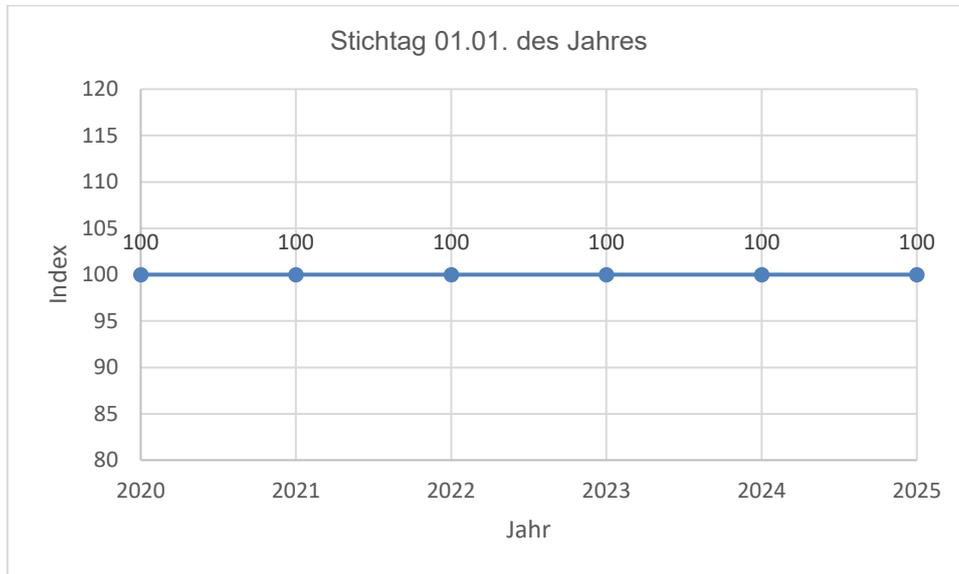


Der Ackerlandpreisindex gibt eine gemittelte Preisentwicklung über das Kreisgebiet wieder. Die Indexreihe wurde über eine Regressionsanalyse ermittelt.

## Grünland

Aufgrund von Kaufpreisen wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2025 = 100 eine Bodenpreisindexreihe für Grünland entwickelt:

### Preisindex für Grünland im Kreis Lippe

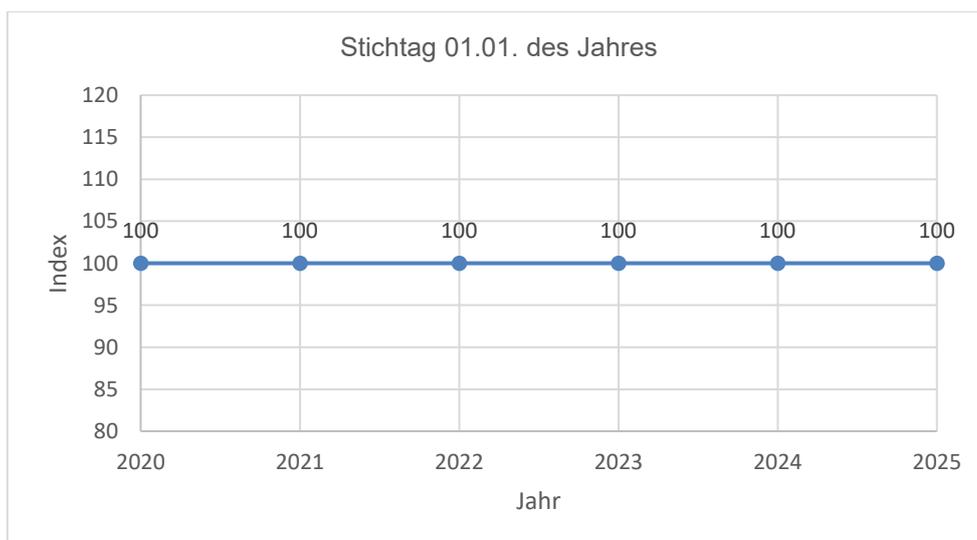


Die Indexreihe wurde über eine Regressionsanalyse ermittelt. Das Merkmal „Zeit“ ist nicht signifikant.

## Wald

Auf Grundlage von Kaufpreisen wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2025 = 100 eine Bodenpreisindexreihe für Wald entwickelt:

### Preisindex für Wald im Kreis Lippe



Die Indexreihe wurde über eine Regressionsanalyse ermittelt. Das Merkmal „Zeit“ ist nicht signifikant.

## 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. €]
2023	920	79,82	239,51
2024	1.104	98,81	301,68
Veränderung	+ 20 %	+ 24 %	+ 26 %

Aufteilung des Jahres 2024 auf die Städte und Gemeinden

Gemeinde	Anzahl d. Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]	Ø Gesamtkaufpreis [€]
Augustdorf	25	1,55	7,51	300.000
Bad Salzuflen	154	11,80	45,95	298.000
Barntrup	28	2,93	4,63	165.000
Blomberg	51	3,98	9,86	193.000
Detmold	249	22,54	77,65	312.000
Dörentrup	25	2,34	5,20	208.000
Extertal	45	5,31	8,29	184.000
Horn-Bad Meinberg	52	5,71	12,39	238.000
Kalletal	56	5,90	11,43	204.000
Lage	110	10,79	30,53	278.000
Lemgo	105	8,76	28,96	276.000
Leopoldshöhe	53	4,70	18,39	347.000
Lügde	33	2,44	6,08	184.000
Oerlinghausen	55	3,61	17,56	319.000
Schieder-Schwalenberg	26	3,10	4,97	191.000
Schlangen	37	3,35	12,27	332.000

### 5.1.1 Durchschnittspreise

#### Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Alters-klasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Preis/m <sup>2</sup> - Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Gesamtkaufpreis [€]
2010-2023	23	576	161	3.044,83	480.326,07
1995-2009	38	620	151	2.343,38	350.555,61
1975-1994	99	615	147	2.165,99	314.473,03
1950-1974	202	628	148	1.716,05	244.799,77
1920-1949	0			0,00	0,00
bis 1919	1	403	250	392,00	98.000,00

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

#### Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Alters-klasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Preis/m <sup>2</sup> - Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Gesamtkaufpreis [€]
2010-2023	7	290	159	2.685,03	410.500,00
1995-2009	22	363	124	2.595,74	319.133,64
1975-1994	50	362	125	2.095,50	258.162,61
1950-1974	26	385	121	1.749,95	201.886,54
bis 1949	1	419	119	672,27	80.000,00

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

#### Reihenmittelhäuser

Alters-klasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Preis/m <sup>2</sup> - Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Gesamtkaufpreis [€]
2010-2023	0			0,00	0,00
1995-2009	1	169	130	2.692,31	350.000,00
1975-1994	21	221	113	1.801,22	201.969,05
1950-1974	19	236	107	1.561,78	165.371,53
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>
Quartal	1/2020	4/2024
Lagewert	25	545
Baugrundstücksfläche	110 m <sup>2</sup>	1.500 m <sup>2</sup>
Kelleranteil	0%	100%
Dachgeschossausbauanteil	0%	100%
Baujahr	1870	2021
Alter	3 Jahre	150 Jahre
Restnutzungsdauer	15 Jahre	77 Jahre
Ausstattungsstandard	1,7	4,5
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	785 €/m <sup>2</sup>	5.100 €/m <sup>2</sup>
Anzahl der Kauffälle	1.822	

### Lagewert

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

Weiteres zum Lagewert siehe unten unter Nr. 8.3 Lagewert.

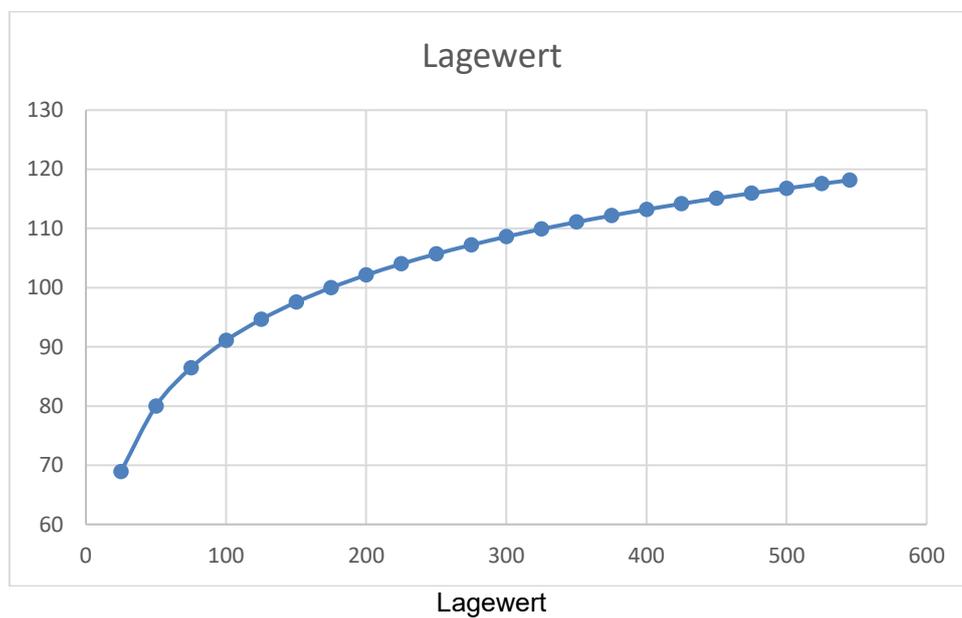
Weiteres zur Optik siehe unten unter Nr. 8.5 Optik.

<i>Regressions-Statistik</i>	
Multipler Korrelationskoeffizient	0,91
Bestimmtheitsmaß	0,82
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,82
Standardfehler	257,73
Relativer Standardfehler	13 %
Beobachtungen	1791

Umrechnungskoeffizienten für die Lage:

Lagewert	UK
25	68,9
50	80,0
75	86,5
100	91,1
125	94,6
150	97,5
175	100,0
200	102,1
225	104,0
250	105,7
275	107,2

Lagewert	UK
300	108,6
325	109,9
350	111,1
375	112,2
400	113,2
425	114,2
450	115,1
475	116,0
500	116,8
525	117,6
545	118,1



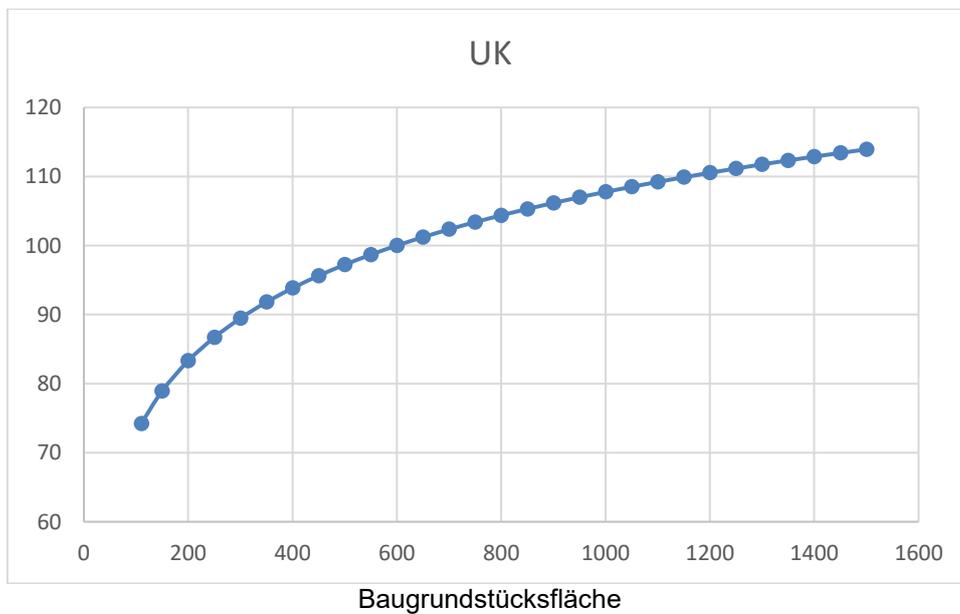
Die Umrechnungskoeffizienten folgen der Regressionsfunktion:

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
Konstante	17,4859
LN Lagewert	15,9763

Umrechnungskoeffizienten für die Baugrundstücksfläche:

Baugrund- stücksfläche [m <sup>2</sup> ]	UK
110	74,2
150	78,9
200	83,3
250	86,7
300	89,5
350	91,8
400	93,8
450	95,6
500	97,2
550	98,7
600	100,0
650	101,2
700	102,3
750	103,4
800	104,4

Baugrund- stücksfläche [m <sup>2</sup> ]	UK
850	105,3
900	106,2
950	107,0
1000	107,8
1050	108,5
1100	109,2
1150	109,9
1200	110,5
1250	111,2
1300	111,8
1350	112,3
1400	112,9
1450	113,4
1500	113,9



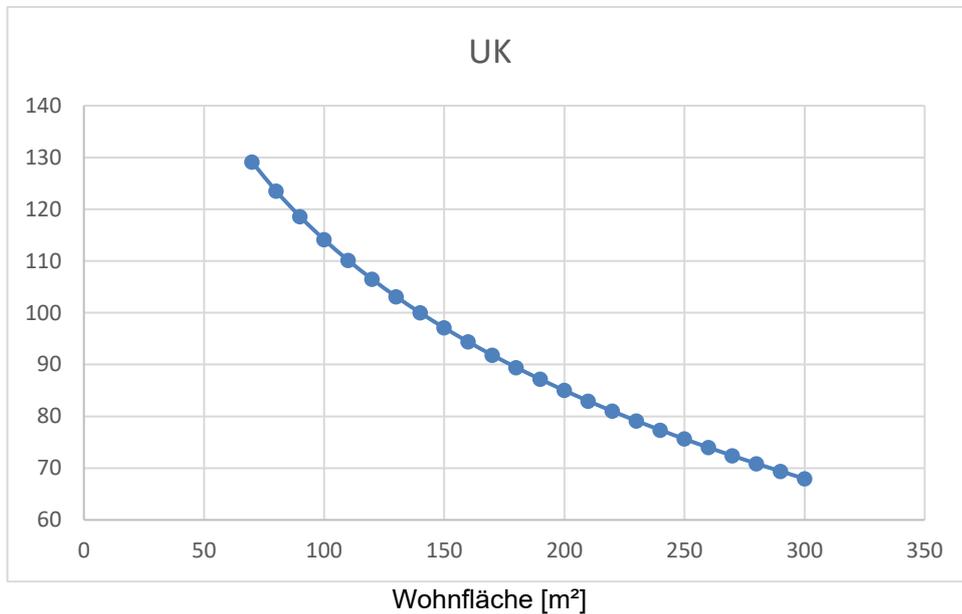
Die Umrechnungskoeffizienten folgen der Regressionsfunktion:

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
Konstante	2,7719
LN Baugrundstücksfläche	15,1992

Umrechnungskoeffizienten für die Wohnfläche

Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	UK
70	129,1
80	123,5
90	118,6
100	114,1
110	110,1
120	106,5
130	103,1
140	100,0
150	97,1
160	94,4
170	91,8
180	89,4

Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	UK
190	87,2
200	85,0
210	83,0
220	81,0
230	79,1
240	77,3
250	75,6
260	74,0
270	72,4
280	70,9
290	69,4
300	68,0



Die Umrechnungskoeffizienten folgen der Regressionsfunktion:

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
Konstante	307,6742
LN Wohnfläche	-42,0253

Umrechnungskoeffizienten für die Optik:

Nr.	Beschreibung	UK
3	vernachlässigt	76,8
4	schlechter als normal	88,7
5	normal ansprechend	100
6	besser als normal	118,2
7	gut	144,8
8	gut bis anspruchsvoll	172,9

Umrechnungskoeffizienten für die Anzahl der Vollgeschosse:

Anzahl	UK
1	100,0
2	97,3

### Rechenvorschrift

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

Beispiel:

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt
Lagewert	200	225
Baugrundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	600	800
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	140	150
Optik	5	4
Anzahl der Vollgeschosse	1	2
Wert [€/m <sup>2</sup> ]	1.800	

### Immobilienrichtwert

1.800 €/m<sup>2</sup>

Merkmal	Immobilienrichtwert	Umrechnungskoeffizienten	Objekt	Umrechnungskoeffizienten
Lagewert	200	102,1	225	104,0
Baugrundstücksfläche	600	100	800	104,4
Wohnfläche	140	100	150	97,1
Optik	5	100	4	88,7
Vollgeschosse	1	100	2	97,3

Gesamtumrechnungskoeffizient	104,0 / 102,1	0,8912
	* 104,4 / 100	
	* 97,1 / 100	
	* 88,7 / 100	
	* 97,3 / 100	

Objektspezifisch angepasster  
Immobilienrichtwert

1.800 \* 0,8912

1.604,16 €/m<sup>2</sup>

**Wertansatz Nebengebäude**

Art	Neuwert [€]	
	von	bis
Garage	5.000	25.000
Tiefgarage	10.000	30.000
Fahrrad in TG	6.000	9.000
Carport	7.000	16.000
Stellplatz	3.500	10.000
Gartenhaus bis 30 m³	2.500	4.000

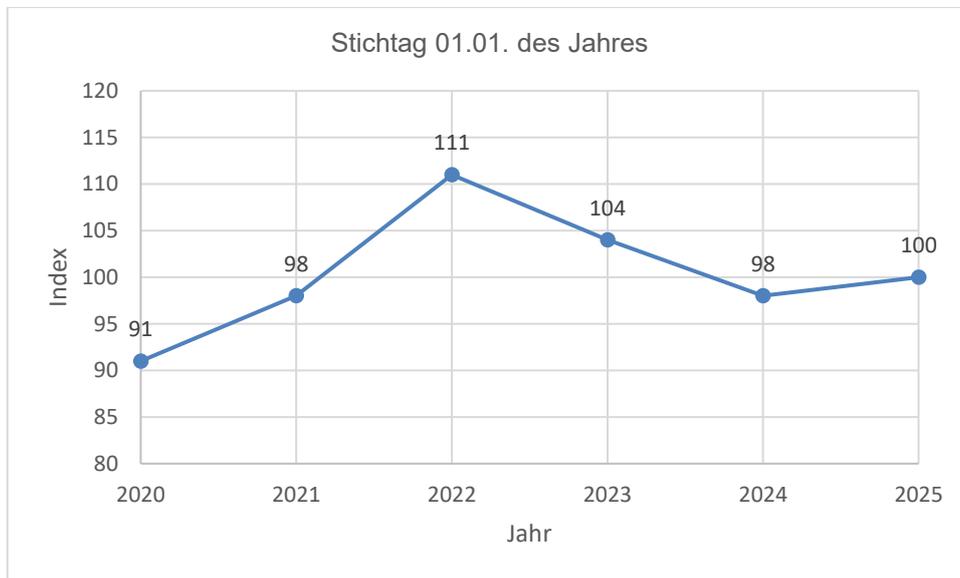
Alle Angaben ohne Bodenwert, außer Carport und Stellplatz. Diese enthalten auch die Bodenbefestigung mit ca. 2.500 bis 3.500 € Neuwert.

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.) 2025 = 100 eine Indexreihe für Ein- und Zweifamilienhäuser entwickelt:

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



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 wurde aus einer Regressionsfunktion abgeleitet.

Einen Quartalsindex befindet sich im Dashboard.

#### 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
Quartal	1/2023	4/2024
Gemeinde	Augustdorf	Schlangen
Lagewert	40	545
Baugrundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	140	1500
Restnutzungsdauer [Jahre]	15	78
Bruttogrundfläche [m <sup>2</sup> ]	115	550
Anzahl der Einheiten	1	2
Gebäudestandardstufe	1,8	4,5
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	
Vorläufiger Sachwert [€]	123.000	789.000
Sachwertfaktor [%]	52	183
Anzahl der Kauffälle	747	

<i>Regressions-Statistik</i>	
Multipler Korrelationskoeffizient	0,57
Bestimmtheitsmaß	0,32
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,32
Standardfehler	12,3
Relativer Standardfehler	14 %
Beobachtungen	733

Regressionsfunktion zum Stichtag 01.01.2025:

Merkmale	Koeffizienten
Konstante	186,343
Gemeindewert	0,8496
LN (Lagewert)	-5,5426
LN (Baugrundstücksfläche)	-14,6403
LN (Restnutzungsdauer)	-11,6836
Unterkellerung	-0,0677
Anzahl Wohneinheiten	-2,6085

Gemeinde	Min (KP)	Max (KP)	Gemeindewert
Augustdorf	0,69	1,40	83
Bad Salzuflen	0,52	1,26	90
Bartrup	0,65	1,14	82
Blomberg	0,66	1,25	87
Detmold	0,66	1,39	93
Dörentrup	0,70	1,05	86
Extertal	0,59	1,09	81
Horn-Bad Meinberg	0,65	1,42	90
Kalletal	0,66	1,25	81
Lage	0,62	1,24	89
Lemgo	0,65	1,57	94
Leopoldshöhe	0,67	1,36	89
Lügde	0,54	1,21	80
Oerlinghausen	0,61	1,83	91
Schieder-Schwalenberg	0,70	1,09	85
Schlangen	0,70	1,10	82

**Lagewert**

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

Weiteres zum Lagewert siehe unter Nr. 8.3 Lagewert.

Beispiel:

Merkmal	Koeffizient	Objekt	LN
Konstante	186,343		
Gemeindewert	+ 0,8496	X 89	
LN (Lagewert)	+ -5,5426	185 X	5,22035583
LN (Baugrundstücksfläche)	+ -14,6403	600 X	6,39692966
LN (Restnutzungsdauer)	+ -11,6836	35 X	3,55534806
Unterkellerung [%]	+ -0,0677	X 75	
Anzahl Wohneinheiten	+ -2,6085	X 1	
<b>Sachwertfaktor [%]</b>		<b>90,14</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. €]
2023	117	12,40	47,17
2024	159	19,16	69,06
Veränderung	+ 36%	+ 55 %	+ 46 %

### Aufteilung des Jahres 2024 auf die Städte und Gemeinden

Gemeinde	Anzahl d. Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Augustdorf	< 5	/	/
Bad Salzuflen	38	3,03	23,41
Barntrup	< 5	/	/
Blomberg	7	0,57	1,98
Detmold	30	3,45	15,05
Dörentrup	< 5	/	/
Extertal	11	1,21	2,39
Horn-Bad Meinberg	14	1,42	5,03
Kalletal	5	0,47	1,77
Lage	11	3,39	6,61
Lemgo	15	1,83	4,22
Leopoldshöhe	< 5	/	/
Lügde	< 5	/	/
Oerlinghausen	5	0,4	1,73
Schieder-Schwalenberg	< 5	/	/
Schlangen	5	1,45	1,73

### Gemischt genutzte Gebäude

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
2023	97	13,19	39,43
2024	106	14,67	44,46
Veränderung	+ 9 %	+ 11 %	+ 13 %

Aufteilung des Jahres 2024 auf die Städte und Gemeinden

Gemeinde	Anzahl d. Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Augustdorf	< 5	/	/
Bad Salzuflen	20	3,32	15,76
Barntrup	< 5	/	/
Blomberg	6	0,62	1,95
Detmold	18	1,32	8,63
Dörentrup	< 5	/	/
Extertal	6	0,4	1,16
Horn-Bad Meinberg	< 5	/	/
Kalletal	8	1,4	1,87
Lage	9	0,64	2,1
Lemgo	13	0,7	4,27
Leopoldshöhe	5	1,48	2,28
Lügde	< 5	/	/
Oerlinghausen	< 5	/	/
Schieder-Schwalenberg	< 5	/	/
Schlangen	5	0,36	1,17

5.2.1 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Die Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Dreifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude werden aus ausgewerteten Kaufpreisen des Jahres 2024 mittels deskriptiver Statistik dargestellt. Sie sind unter <https://geoportal.kreislippe.de/> im Dashboard veröffentlicht.

Dreifamilienhäuser

	Liegenschaftszinssatz [%]	Anzahl der Fälle	Kennzahlen				Rohertragsfaktor
			Wfl / Nfl [m²]	Miete [€/m²]	BWK [%]	RND [Jahre]	
Min	-0,3	32	144	4,25	20	15	10,4
Max	6,4		310	8,51	38	48	27,2
Mittelwert	2,9		248	6,19	28	26	16,2
Standardabw.	1,6		40	1,25	5	7	3,5

Mehrfamilienhäuser

	Liegenschaftszinssatz [%]	Anzahl der Fälle	Kennzahlen				Rohertragsfaktor
			Wfl / Nfl [m²]	Miete [€/m²]	BWK [%]	RND [Jahre]	
Min	-4,1	45	231	4,04	15	12	6,1
Max	7,2		734	8,24	45	61	27,5
Mittelwert	3,8		398	6,02	28	26	14,2
Standardabw.	1,2		123	1,02	5	12	2,7

## Gemischt genutzte Gebäude

	Liegenschaftszinssatz [%]	Anzahl der Fälle	Kennzahlen				Rohertragsfaktor
			Wfl / Nfl	Miete	BWK	RND	
			[m <sup>2</sup> ]	[€/m <sup>2</sup> ]	[%]	[Jahre]	
Min	0,5	29	230	2,67	15	12	7,2
Max	9,3		1250	11,19	40	57	18,2
Mittelwert	5,5		457	6,00	26	22	10,7
Standardabw.	2,0		291	2,13	6	10	2,4

## 5.2.2 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

### 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/> und in BORIS.NRW veröffentlicht.

### Umrechnungskoeffizienten

#### Dreifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser

Beschreibung der untersuchten Daten

Merkmal	von	bis
Quartal	1/2020	4/2024
Gemeinde	1 Augustdorf, Schlangen 2 Bad Salzuflen 3 Barntrup, Dörentrup 4 Blomberg 5 Detmold 6 Extertal, 7 Horn-Bad Meinberg 8 Kalletal 9 Lage 10 Lemgo 11 Leopoldshöhe, Oerlinghausen 12 Lügde, Schieder-Schwalenberg	
Lagewert	40	545
Baugrundstücksfläche	85 m <sup>2</sup>	3.000 m <sup>2</sup>
Baujahr	1 bis 1918 2 1919 bis 1949 3 1950 bis 1977 4 1978 bis ...	
Anzahl der Geschosse	1	4
Anzahl der Einheiten	1 3 Einheiten 2 4 bis 6 Einheiten 3 Größer 6 Einheiten	
Durchschnittliche Wohnfläche	30 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	83 €/m <sup>2</sup>	3.491 €/m <sup>2</sup>
Anzahl der Kauffälle	702	

**Lagewert**

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

Weiteres zum Lagewert siehe unten unter Nr. 8.3 Lagewert.

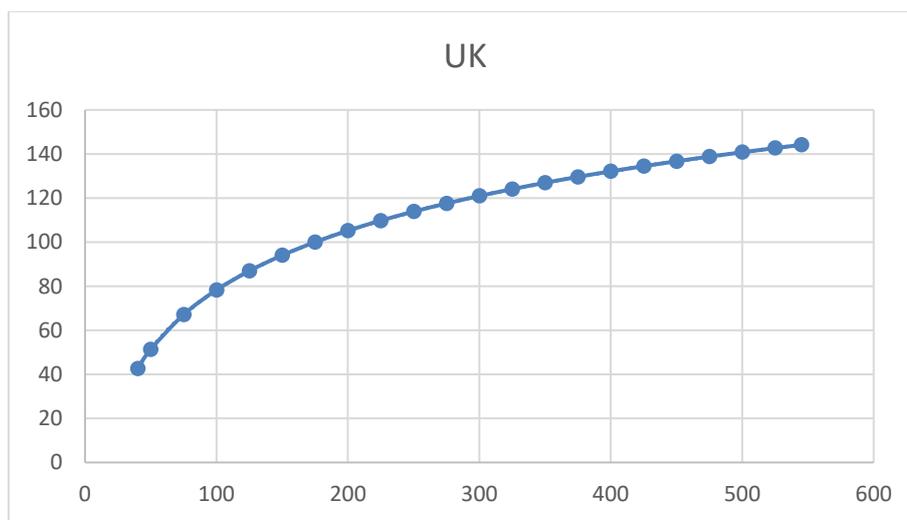
Die durchschnittliche Wohnfläche ergibt sich aus der Gesamtwohnfläche / Anzahl der Einheiten.

<i>Regressions-Statistik</i>	
Multipler Korrelationskoeffizient	0,74
Bestimmtheitsmaß	0,55
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,53
Standardfehler	304,38
Relativer Standardfehler	27 %
Beobachtungen	681

**Umrechnungskoeffizienten für die Lage**

Lagewert	UK
40	42,7
50	51,3
75	67,1
100	78,3
125	86,9
150	94,0
175	100,0
200	105,2
225	109,8
250	113,9
275	117,6

Lagewert	UK
300	120,9
325	124,1
350	126,9
375	129,6
400	132,1
425	134,5
450	136,7
475	138,8
500	140,8
525	142,7
545	144,1



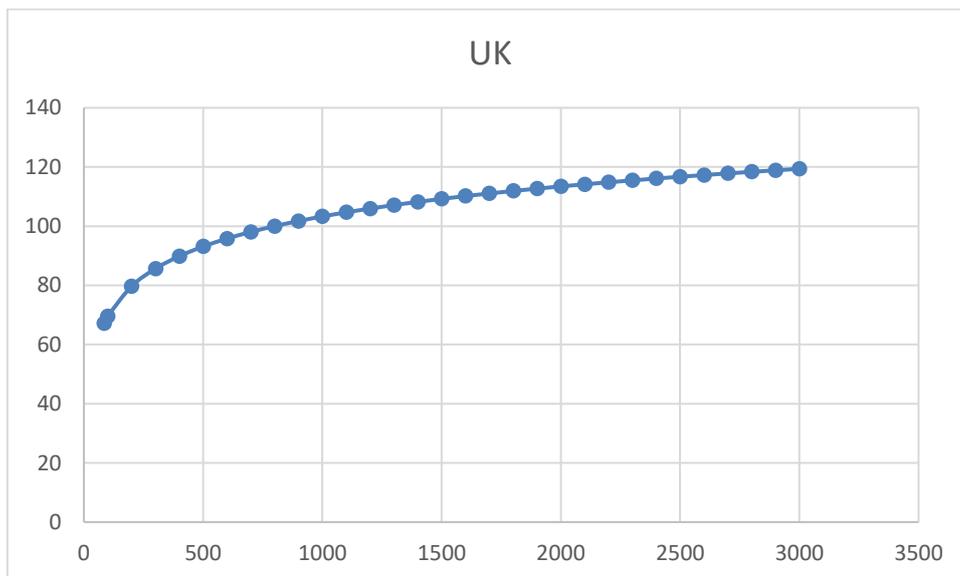
Die Umrechnungskoeffizienten folgen der Regressionsfunktion:

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
Konstante	-100,6663
LN Lagewert	38,8528

### Umrechnungskoeffizienten für die Baugrundstücksfläche

Fläche	UK
85	67,2
100	69,5
200	79,7
300	85,6
400	89,8
500	93,1
600	95,8
700	98,0
800	100,0
900	101,7
1000	103,3
1100	104,7
1200	105,9
1300	107,1
1400	108,2
1500	109,2

Fläche	UK
1600	110,2
1700	111,0
1800	111,9
1900	112,7
2000	113,4
2100	114,1
2200	114,8
2300	115,5
2400	116,1
2500	116,7
2600	117,3
2700	117,8
2800	118,4
2900	118,9
3000	119,4



Die Umrechnungskoeffizienten folgen der Regressionsfunktion:

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
Konstante	2,0824
LN Baugrundstücksfläche	14,6482

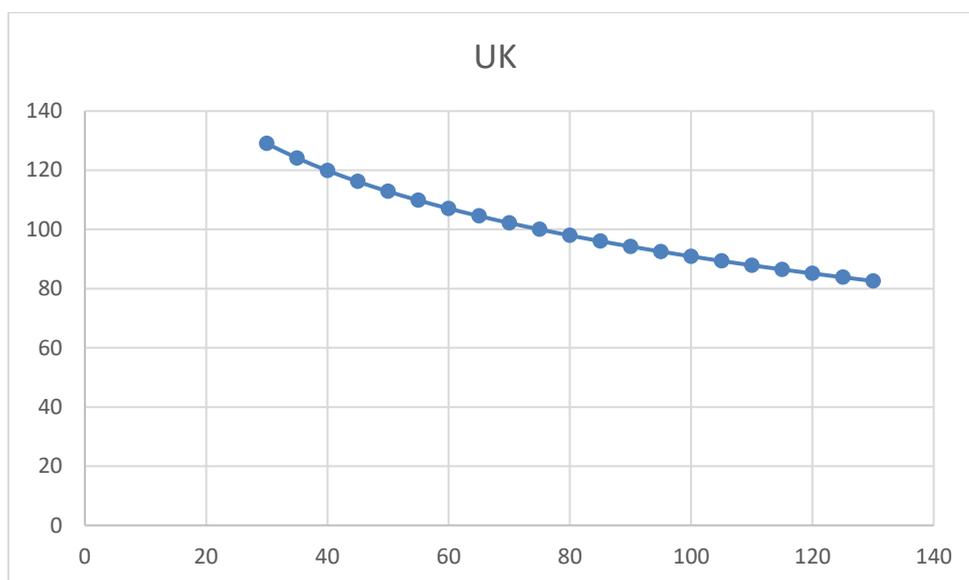
### Umrechnungskoeffizienten für die Anzahl der Wohneinheiten

Anzahl der Wohneinheiten	UK
3	115,3
4 bis 6	100,0
größer 6	81,8

**Umrechnungskoeffizienten für die durchschnittliche Wohnfläche**

Lagewert	UK
30	129,0
35	124,1
40	119,9
45	116,2
50	112,8
55	109,8
60	107,1
65	104,5
70	102,2
75	100,0
80	98,0

Lagewert	UK
85	96,0
90	94,2
95	92,5
100	90,9
105	89,3
110	87,9
115	86,5
120	85,1
125	83,8
130	82,6



Die Umrechnungskoeffizienten folgen der Regressionsfunktion:

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
Konstante	236,7137
LN durchschnittliche Wohnfläche	-31,6651

**Umrechnungskoeffizienten für das Baujahr**

Baujahr	UK
bis 1918	88,9
1919 bis 1949	94,4
1950 bis 1977	100,0
1978 bis ...	109,6

## Rechenvorschrift

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

Beispiel:

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt
Lagewert	125	150
Baugrundstücksfläche	800	700
Einheiten	4 bis 6	3
Baujahr	1950 bis 1977	1980
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	125	86,9	150	94,0
Baugrundstücksfläche	800	100	700	98,0
Einheiten	4	100	3	115,3
Baujahr	1950 bis 77	100	1980	109,6
Wohnfläche	75	100	70	102,2

	94,0/86,9	
	*98,0/100	
Gesamtumrechnungskoeffizient	*115,3/100	1,36907
	*109,6/100	
	*102,2/100	

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

(1.000 \* 1,36907)

**1.369,07**

### Gemischt genutzte Gebäude

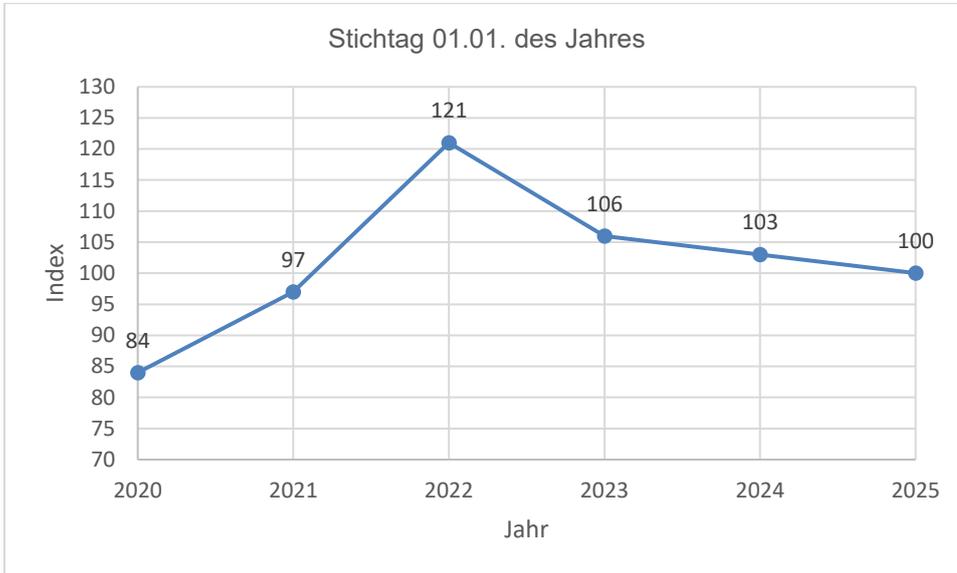
Es wurden keine Immobilienrichtwerte und keine Umrechnungskoeffizienten abgeleitet.

**5.2.3 Indexreihen**

**Drei- und Mehrfamilienhäuser**

Aufgrund von Kaufpreisen wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2025 = 100 eine Indexreihe für Drei- und Mehrfamilienhäuser entwickelt:

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



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 wurde aus einer Regressionsfunktion abgeleitet.

Einen Quartalsindex befindet sich im Dashboard.

**Gemischt genutzte Gebäude**

Es wurden keine Indexreihe abgeleitet.

## 5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

### 5.3.1 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktor

#### Büro

Für den Teilmarkt Büro wurden keine Liegenschaftszinssätze und keine Rohertragsfaktoren ermittelt.

#### Gewerbe- und Industrieobjekte

	Liegenschaftszinssatz [%]	Anzahl der Fälle	Kennzahlen				Rohertragsfaktor
			Wfl / Nfl [m <sup>2</sup> ]	Miete [€/m <sup>2</sup> ]	BWK [%]	RND [Jahre]	
Min	1,5	13	241	2,32	14	10	4,3
Max	18,4		12722	12,76	29	49	22,8
Mittelwert	4,2		1906	5,15	18	23	13,6
Standardabw.	2,9		3407	2,49	4	10	5,5

Es wurden nur Objekte berücksichtigt, die in Gewerbegebieten liegen.

### 5.3.2 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Für die Teilmärkte Büro, Gewerbe- und Industriegebäude wurden keine Immobilienrichtwerte und keine Umrechnungskoeffizienten ermittelt.

### 5.3.3 Indexreihen

Für die Teilmärkte Büro, Gewerbe- und Industriegebäude wurden keine Indexreihen ermittelt.

## 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. €]
2023	4	1,20	1,88
2024	6	3,29	5,14

### 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. €]
2023	1	/	/
2024	3		

Bei dem kleinen Teilmarkt werden die Fläche und der Geldumsatz zur Wahrung des Datenschutzes nicht angegeben.

#### 5.4.1 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Es wurden keine Liegenschaftszinssätze und keine Rohertragsfaktoren ermittelt.

#### 5.4.2 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Es wurden keine Immobilienrichtwerte und keine Umrechnungskoeffizienten ermittelt.

## 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. €]
2023	676	103,64
2024	719	111,02
Veränderung	+ 6 %	+ 7 %

Aufteilung des Jahres 2024 auf die Städte und Gemeinden

Gemeinde	Anzahl d. Kauffälle	Geldumsatz [Mio. €]
Augustdorf	11	1,76
Bad Salzuflen	225	35,44
Barntrup	7	0,52
Blomberg	14	1,79
Detmold	166	29,38
Dörentrup	5	0,68
Extertal	12	2,43
Horn-Bad Meinberg	41	3,85
Kalletal	< 5	/
Lage	75	9,63
Lemgo	62	9,72
Leopoldshöhe	27	4,67
Lügde	< 5	/
Oerlinghausen	58	9,12
Schieder-Schwalenberg	< 5	/
Schlangen	6	1,07

#### 6.1.1 Durchschnittspreise

Teilmarkt Erstverkauf nach Neubau

Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Wfl [m²]	Ø Preis/m² Wfl [€/m²]
Neubau	4	78,75	4.251,00

Teilmarkt Weiterverkäufe

Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Wfl [m²]	Ø Preis/m² Wfl [€/m²]
2010-2023	6	85,23	3.176,58
1995-2009	37	76,16	2.023,03
1975-1994	106	77,17	1.694,01
1950-1974	60	74,12	1.313,82
1920-1949	0	0,00	0,00
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>
Quartal	1/2020	4/2024
Stellplatz	nein (0)	ja (1)
Anzahl Eigentumsverhältnisse	Klasse 1	Klasse 6
Anzahl der Vollgeschosse	Klasse 1	Klasse 4
Ebene (Geschosslage)	1	6
Vermietungssituation	unvermietet (0)	vermietet (1)
Lagewert	35	570
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	40	170
Baujahr	1870	2020
Kaufpreise [€/m <sup>2</sup> ]	140	4231
Anzahl der Kauffälle	2063	

### Anzahl der Eigentume

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

### Anzahl der Geschosse

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

**Ebene (Geschosslage)**

<b>Ebene</b>	<b>Geschosslage</b>
1	UG / Souterrain
2	EG
3	1. OG
4	2. OG
5	3. OG
6	> 3. 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

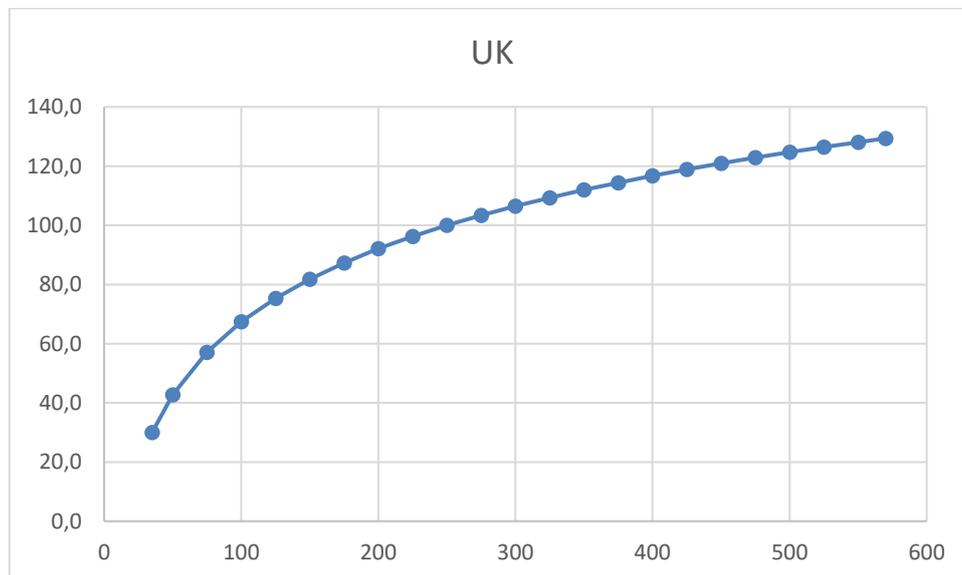
Weiteres zum Lagewert siehe unter Nr. 8.3 Lagewert.

<i>Regressions-Statistik</i>	
Multipler Korrelationskoeffizient	0,67
Bestimmtheitsmaß	0,45
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,44
Standardfehler	396,05
Relativer Standardfehler	24 %
Beobachtungen	2004

**Umrechnungskoeffizienten für die Lage**

Lagewert	UK
35	30,0
50	42,7
75	57,1
100	67,4
125	75,3
150	81,8
175	87,3
200	92,1
225	96,2
250	100,0
275	103,4
300	106,5

Lagewert	UK
325	109,3
350	112,0
375	114,4
400	116,7
425	118,9
450	120,9
475	122,9
500	124,7
525	126,4
550	128,1
570	129,4



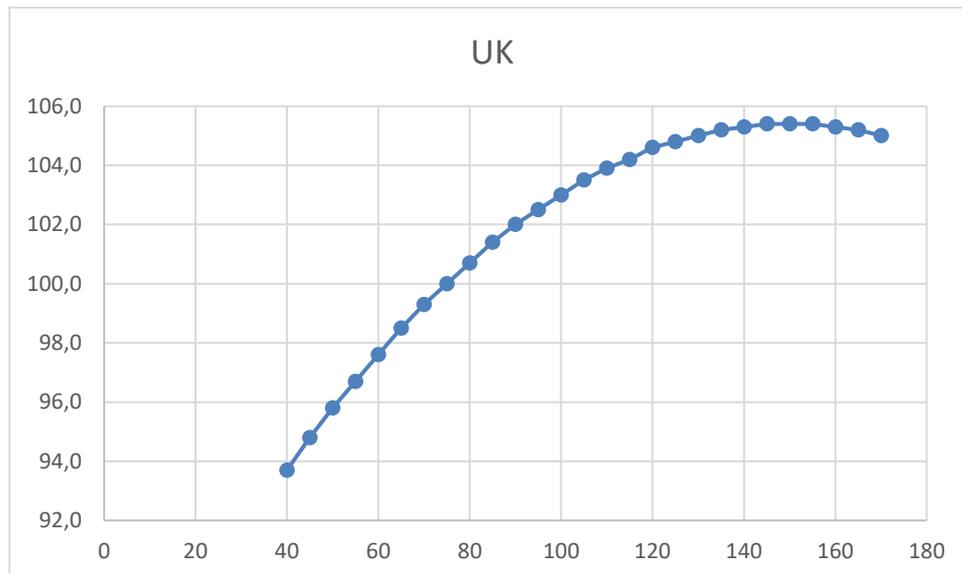
Die Umrechnungskoeffizienten folgen der Regressionsfunktion:

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
Konstante	-96,6684
LN Lagewert	35,6189

### Umrechnungskoeffizienten für die Wohnfläche

Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	UK
40	93,7
45	94,8
50	95,8
55	96,7
60	97,6
65	98,5
70	99,3
75	100,0
80	100,7
85	101,4
90	102,0
95	102,5
100	103,0
105	103,5

Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	UK
110	103,9
115	104,2
120	104,6
125	104,8
130	105,0
135	105,2
140	105,3
145	105,4
150	105,4
155	105,4
160	105,3
165	105,2
170	105,0

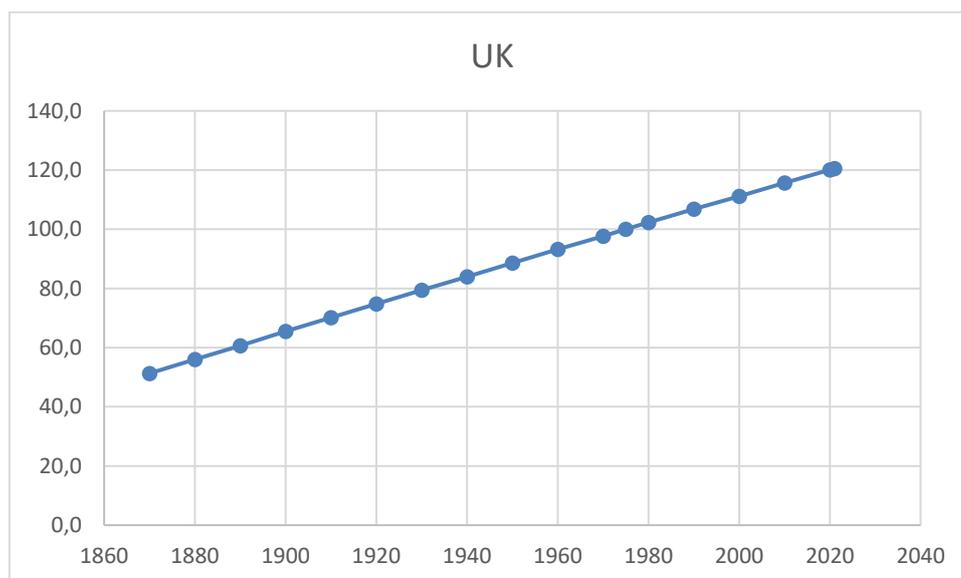


Die Umrechnungskoeffizienten folgen der Regressionsfunktion:

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
Konstante	83,711
Wohnfläche/10	2,89577
(Wohnfläche/10) <sup>2</sup>	-0,09652

### Umrechnungskoeffizienten für das Baujahr

Baujahr	UK
1870	51,3
1880	56,0
1890	60,7
1900	65,5
1910	70,1
1920	74,8
1930	79,4
1940	84,0
1950	88,6
1960	93,2
1970	97,7
1975	100,0
1980	102,3
1990	106,8
2000	111,2
2010	115,7
2020	120,1
2021	120,5



Die Umrechnungskoeffizienten folgen der Regressionsfunktion:

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
Konstante	-6670,9267
LN Baujahr	892,2823

**Anzahl der Vollgeschosse**

Klasse	Anzahl Vollgeschosse	UK
1	1 und 2	100,0
2	3	94,6
3	4 bis 7	87,1
4	größer 7	74,9

**Stellplatzsituation**

Stellplatz	UK
vorhanden	100,0
nicht vorhanden	95,8

**Vermietungssituation**

Vermietung	UK
nicht vermietet	100,0
vermietet	93,4

**Rechenvorschrift**

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

Beispiel:

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt
Lage	100	125
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	75	70
Baujahr	1975	1960
Anzahl der Vollgeschosse	Klasse 1	Klasse 2
Stellplatzsituation	vorhanden	Nicht vorhanden
Vermietungssituation	Nicht vermietet	vermietet
Wert [€/m <sup>2</sup> ]	1.000	

**Immobilienrichtwert**

**1.000 €/m<sup>2</sup>**

<b>Merkmal</b>	<b>Immobilien-richtwert</b>	<b>Umrechnungs-koeffizienten</b>	<b>Objekt</b>	<b>Umrechnungs-koeffizienten</b>
Lagewert	100	67,4	125	75,3
Wohnfläche	75	100	70	99,3
Baujahr	1975	100	1960	93,2
Vollgeschoss	Klasse 1	100	Kl. 2	94,6
Stellplatz	vorhanden	100	n. v.	95,8
Vermietung	Nicht verm.	100	Verm.	93,4

	75,3 / 67,4	<b>0,87519</b>
	* 99,3 / 100	
Gesamtumrechnungs-koeffizient	* 93,2 / 100	
	* 94,6 / 100	
	* 95,8 / 100	
	* 93,4 / 100	

**Objektspezifisch angepasster**

**Immobilienrichtwert [€/m<sup>2</sup>] (1.000 \* 0,87519)**

**875,19**

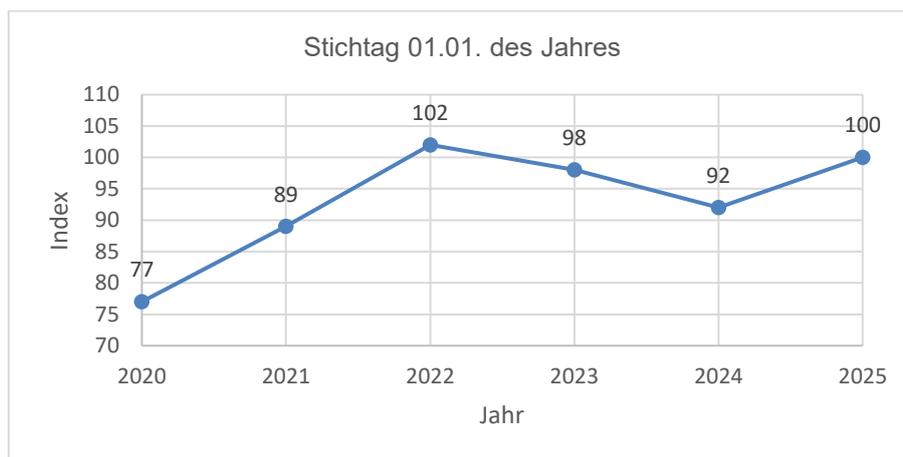
Wertansätze für Nebengebäude und besondere Einrichtungen befinden sich unter Nr. 6.1.4.

**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**



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 wurde aus einer Regressionsfunktion abgeleitet.

Eine Quartalsindex befindet sich im Dashboard.

### 6.1.4 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Die Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren werden aus ausgewerteten Kaufpreisen des Jahres 2024 mittels deskriptiver Statistik dargestellt. Sie sind unter <https://geoportal.kreislippe.de/> im Dashboard veröffentlicht.

Selbstgenutztes Wohnungseigentum (Weiterverkauf)

	Liegenschaftszinssatz [%]	Anzahl der Fälle	Kennzahlen				Rohertragsfaktor
			Wfl / Nfl [m <sup>2</sup> ]	Miete [€/m <sup>2</sup> ]	BWK [%]	RND [Jahre]	
Min	-3,0	198	31	4,14	15	12	8,2
Max	7,2		182	10,01	41	78	42,9
Mittelwert	1,8		77	6,23	29	37	22,5
Standardabw.	1,2		24	0,95	4	13	6,1

Vermietetes Wohnungseigentum (Weiterverkauf)

	Liegenschaftszinssatz [%]	Anzahl der Fälle	Kennzahlen				Rohertragsfaktor
			Wfl / Nfl [m <sup>2</sup> ]	Miete [€/m <sup>2</sup> ]	BWK [%]	RND [Jahre]	
Min	-4,6	188	32	4,25	17	12	5,6
Max	12,2		129	11,16	43	76	39,1
Mittelwert	2,1		69	6,29	29	40	21,7
Standardabw.	1,2		18	0,91	4	12	5,1

### Wertansatz Nebengebäude

Die Wertansätze können der Tabelle unter Punkt 5.1.2 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.

## 6.2 Teileigentum

Das Teileigentum 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. €]
2023	17	2,72
2024	20	2,68
Veränderung	+ 18 %	- 1 %

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

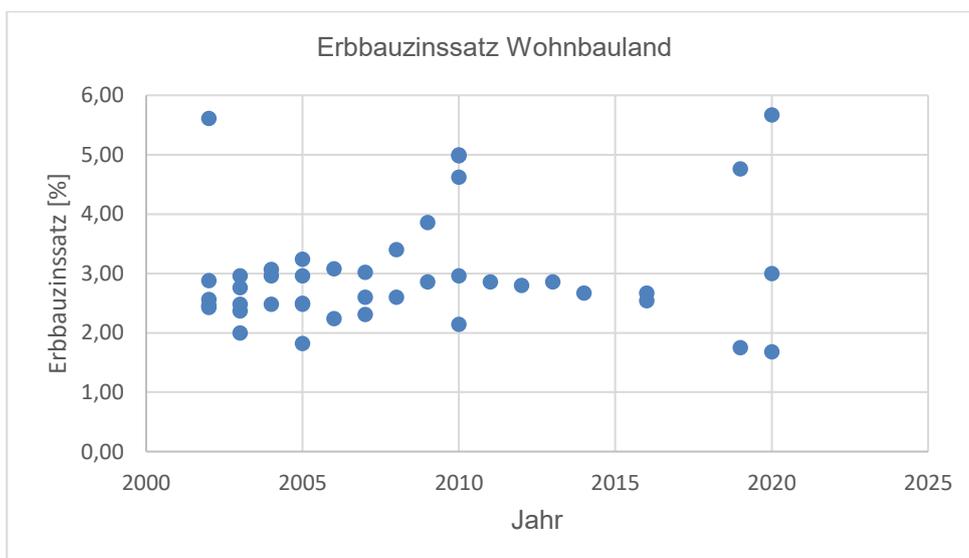
Die Bestellung eines Erbbaurechtes für Wohnen oder Gewerbe ist eine Seltenheit geworden. Im Jahr 2024 wurden 7 Erbbaurechtsbestellungen registriert. Davon entfielen 4 Erbbaurechtsbestellungen auf unbebaute Grundstücke und 3 auf bebaute Grundstücke.

Eine Langzeitbetrachtung von 2002 bis 2024 zeigt, dass für Wohnen 117 und für Gewerbe 9 Verträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr registriert wurden.

Aus den Verträgen wird ein Erbbauzinssatz (EBZS) berechnet.

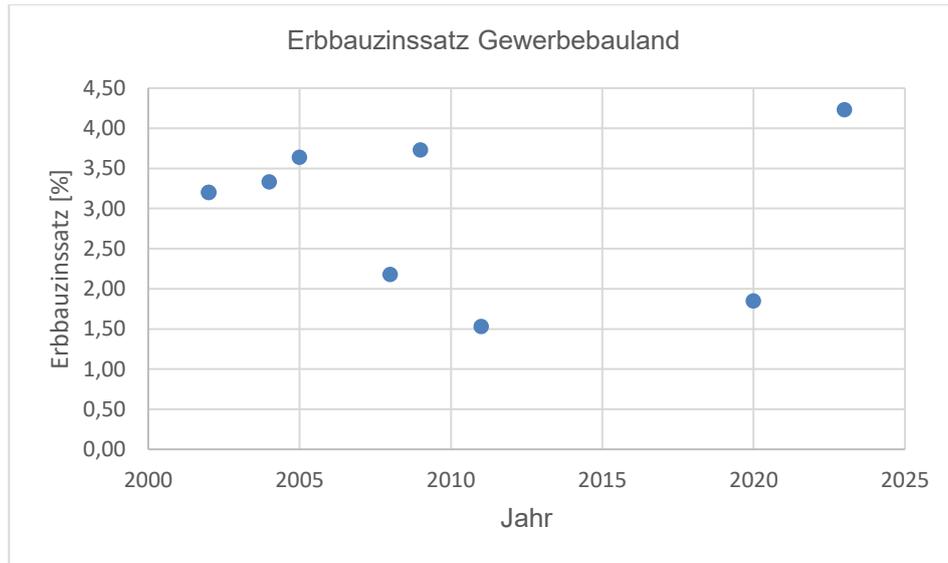
$$\text{EBZS [\%]} = \frac{\text{Vertraglich vereinbarter Erbbauzins} \times 100}{\text{Erschließungsbeitragsfreien Bodenwert}}$$

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.

## 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 / Vergleichsfaktoren

Für den Teilmarkt wurden keine Immobilienrichtwerte ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens, für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Erbbaurechten, mit Vergleichsfaktoren wurde eine Regressionsanalyse durchgeführt.

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.

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

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Halbjahr	1/2020	2/2024
Lagewert	47	354
Baugrundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	163	1500
Anzahl der Einheiten	1	2
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	68	240
Restnutzungsdauer [Jahre]	16	77
Restlaufzeit des Erbbaurechts	22	93
Rendite [%]	0,11	4,00
Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> WF/NF]	217	3978
Anzahl der Kauffälle	261	

**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	0,79
Bestimmtheitsmaß	0,53
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,50
Standardfehler	363,46
Relativer Standardfehler	24 %
Beobachtungen	254

Regressionsfunktion zum Stichtag 01.01.2025:

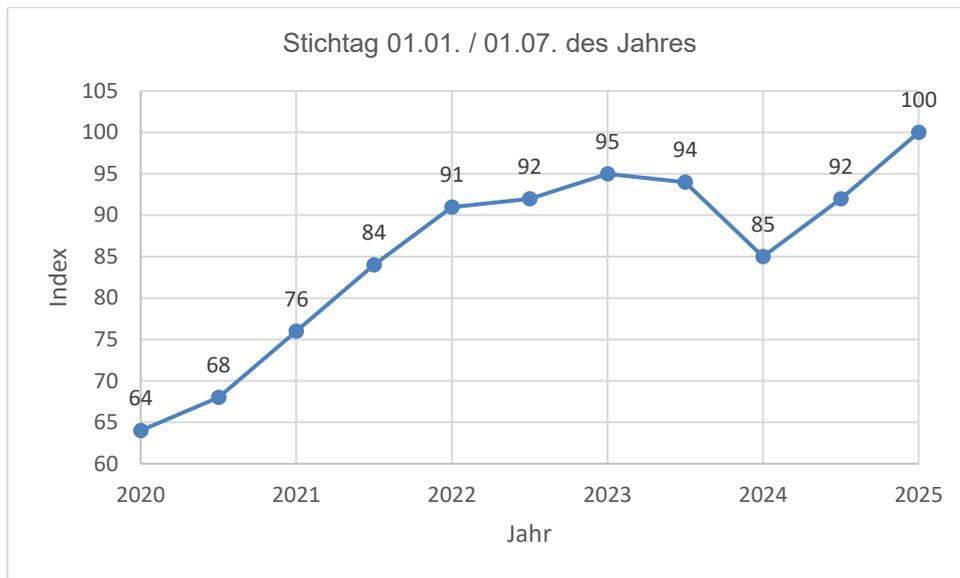
Merkmal	Koeffizienten
Konstante	937,4425
+ Lagewert	3,2986
+ Baugrundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	0,3722
+ Restnutzungsdauer [Jahre]	24,3222
+ Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	-6,074

Beispiel:

Merkmal	Koeffizienten		Objekt
Konstante	937,4425		
+ Lagewert	3,2986	X	180
+ Baugrundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	0,3722	X	750
+ Restnutzungsdauer [Jahre]	24,3222	X	30
+ Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	-6,074	X	135
Vergleichsfaktor			1720,02

## Indexreihe

### Preisindex für Erbbaurechte im Kreis Lippe



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. Die Indexreihe ist aus einer Regressionsfunktion abgeleitet.

## 7.3 Erbbaurechtsgrundstücke

### Vergleichsfaktor

Eine Analyse mit der Zielgröße Kaufpreis pro Quadratmeter ergibt folgendes:

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Jahr	2020	2024
Lagewert	54	319
Baugrundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	226	1200
Restlaufzeit des Erbbaurechts	12	88
Rendite [%]	0,11	3,30
Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> WF/NF]	29	250
Anzahl der Kauffälle	71	

### 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	0,66
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,61
Standardfehler	40,90
Relativer Standardfehler	35 %
Beobachtungen	71

Regressionsfunktion zum Stichtag 01.01.2025:

Merkmale	Koeffizienten
Konstante	124,2979
+ Lagewert	0,3855
+ Baugrundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	-0,0598
+ Rendite [%]	17,8276

Beispiel:

Merkmale	Koeffizienten		Objekt
Konstante	124,2979		
+ Lagewert	0,3855	X	200
+ Baugrundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	-0,0598	X	700
+ Rendite [%]	17,8276	X	1,2
Vergleichsfaktor			180,93

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

Einflussgrößen	Definitionen und Hinweise
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, Spaliertputz; 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, Nachstromspeicherheizung, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solkollektoren 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 x 0,65 = 0,325 und 0,5 x 0,72 = 0,36)

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

(z.B.: Techn. Ausstattung 0,06 x (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.

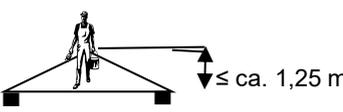
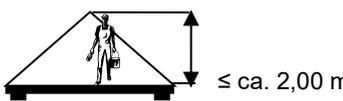
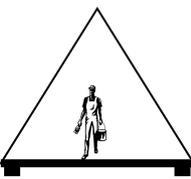
$$GSK = a + (s-b) / (c-b)$$

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

## Korrekturfaktoren

Gebäudeart	Faktor
Freistehendes Zweifamilienhaus	1,05

## Nutzbarkeit von Dachgeschossen

Dachgeschoss		
		
≤ ca. 1,25 m	≤ ca. 2,00 m	
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.

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

Berücksichtigung des Drempels

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

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

Berücksichtigung des Staffelgeschosses

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

Gebäudeart	<b>Zuschlag auf den Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss</b>
	1.01 / 2.01 / 3.01
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 Treppenräume).</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, Lage und Lemgo dienen die veröffentlichten Mietspiegel der Städte als Grundlage.</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.
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>2025</b>
Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden [€/m <sup>2</sup> ]	14,00
Garage oder sonstigem Einstellplatz, einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen [€]	106,00

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>2025</b>
Wohnung / Einfamilienhaus (Normal)	359 €
Eigentumswohnung	429 €
Garage / Einstellplatz	47 €

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 / Lagebeurteilung

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)	118,1
Lagewert des Bewertungsgrundstücks =	106,3

Lageangepasster Bodenwert:  $245 \text{ €/m}^2 \times 106,3 / 118,1 = 221 \text{ €/m}^2$ .

## 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 gedungen 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	<i>Eine Verklinkerung, Vorhangfassade oder ein Wärmedämmverbundsystem können dazu führen, dass die Optik besser als normal einzustufen ist.</i>
<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 Samsurium 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.

### 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, Lage 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. **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 2025 marktüblichen Modell-Mieten werden im Folgenden dargelegt.

#### Mietrahmen

Gemeinde	Mietrahmen		
	von	bis	Mittel
Augustdorf	3,50	8,00	5,50
Barntrup	3,00	7,00	4,90
Blomberg	3,30	8,00	5,25
Dörentrup	3,00	7,00	4,90
Extertal	3,00	7,00	4,80
Horn Bad-M	3,30	8,00	5,25
Kalletal	3,00	7,00	4,90
Leopoldshöhe	3,70	9,20	6,50
Lügde	3,00	6,60	4,65
Oerlinghausen	3,70	9,20	6,50
Schieder-Schw	3,00	6,60	4,75
Schlangen	3,50	8,00	5,80

Der Mittelwert steht für:

- mittlere Lage in der Gemeinde
- Größe 70 m<sup>2</sup>
- mittlere Ausstattung
- Etagenwohnung
- mit Balkon
- ohne sep. WC
- ohne Aufzug

Die Werte des Mietrahmens geben das Marktniveau von vermieteten Wohnungen wider. Bei Neuvermietungen sind marktbedingte Abweichungen möglich. Die Marktmiete bei Neuvermietungen weicht in der Regel von der ortsüblichen Miete für Bestandsmieten ab. Während die Marktmiete weitgehend dem Prinzip von Angebot und Nachfrage folgen kann, Beschränkungen aus rechtlichen Vorgaben (z. B. § 5 Wirtschaftsstrafgesetz) sind zu beachten, unterliegt die ortsübliche Miete den Vorschriften des BGB zum Mietrecht. Aktuelle Mietangebote können bei der Ermittlung der Marktmiete Hilfestellung bieten.

Die Einordnung der zu bewertenden Wohnung in den Mietrahmen erfolgt nach sachverständiger Einschätzung. Das folgende Schema kann dabei unterstützend herangezogen werden.

Stadt Gemeinde	Lagewerte		
	Mittel	Min	Max
Augustdorf	195	54	283
Barntrup	94	59	168
Blomberg	85	27	174
Dörentrup	81	37	131
Extertal	55	27	84
Horn-Bad Meinberg	95	33	197
Kalletal	76	39	141
Leopoldshöhe	183	64	299
Lügde	71	23	190
Oerlinghausen	242	118	399
Schieder-Schwalenberg	63	24	109
Schlangen	223	101	286

Merkmal	Faktor [%]
<b>Lage</b> (Mittelwert – Objekt-Wert)/10	- 1
<b>Größe</b> (70 – Objekt-Wert)/10	1 bis 4; i. M. 2,5
<b>Art</b>	
Einfamilienhaus	15
Größer 7 Vollgeschosse (Hochhaus)	-15
Aufzug bis 5 Geschosse (Vollgeschosse + Dachgeschoss)	10
Stellplatz zur Wohnung vorhanden	0 bis 5
<b>Beschaffenheit</b>	
Wohnung im UG / DG mit Dachschrägen	0 bis -5
Schlechter Zuschnitt, gefangene Räume	0 bis -10
Kein Balkon/Terrasse	-5
<b>Ausstattung</b>	
Sep. WC	5
Hochwertige Bodenbeläge (Parkett, Fliesen)	0 bis 10
<b>Energieeffizienzklasse</b>	
A und A+	10 bis 15
B und C	5 bis 10
F und G	-5 bis -10
H	-10

**Mietübersicht für Garagen, Carport und Stellplätze**

Gemeinde	Garage	Carport	Stellplatz
Augustdorf	20 bis 50	10 bis 25	0 bis 20
Bad Salzuflen	30 bis 80	15 bis 40	0 bis 30
Barntrup	20 bis 50	10 bis 25	0 bis 20
Blomberg	20 bis 50	10 bis 25	0 bis 20
Detmold	30 bis 80	15 bis 40	0 bis 30
Dörentrup	20 bis 50	10 bis 25	0 bis 20
Extertal	20 bis 50	10 bis 25	0 bis 20
Horn-Bad Meinberg	20 bis 50	10 bis 25	0 bis 20
Kalletal	20 bis 50	10 bis 25	0 bis 20
Lage	30 bis 70	15 bis 35	0 bis 30
Lemgo	30 bis 70	15 bis 35	0 bis 30
Leopoldshöhe	30 bis 70	15 bis 35	0 bis 30
Lügde	20 bis 50	10 bis 25	0 bis 20
Oerlinghausen	30 bis 70	15 bis 35	0 bis 30
Schieder	20 bis 50	10 bis 25	0 bis 20
Schlangen	20 bis 50	10 bis 25	0 bis 20

**Zum Mietspiegel der Stadt Bad Salzuflen**

Im Mietspiegel der Stadt Bad Salzuflen, der seit dem 04.2024 gültig ist, sind nicht alle Felder belegt. Für die Ertragswertberechnung gilt folgendes Modell:

W-Größe	20 bis 39 m <sup>2</sup>			40 bis 59 m <sup>2</sup>		
	min	mit	max	min	mit	max
vor 1949	5,41	6,25	7,25	5,22	6,14	7,90
1949 - 1960	5,23	5,43	7,70	5,50	6,33	7,83
1961 - 1977	6,00	7,50	9,25	5,56	6,55	7,45
1978 - 1994	6,79	7,36	8,00	5,83	6,49	7,50
1995 - 2002	6,24	7,43	8,62	6,00	6,82	7,91
2003 - 2010	6,74	8,02	9,30	6,32	7,52	8,72
2011 - 2023	8,21	9,77	11,33	6,67	9,04	11,27

W-Größe	60 bis 79 m <sup>2</sup>			80 und mehr m <sup>2</sup>		
	min	mit	max	min	mit	max
vor 1949	5,00	5,73	6,77	4,70	5,75	6,86
1949 - 1960	5,15	6,03	7,04	4,89	5,85	7,09
1961 - 1977	5,07	5,90	6,94	5,12	5,78	7,00
1978 - 1994	5,31	6,18	7,12	5,27	6,33	7,32
1995 - 2002	6,00	6,94	7,67	5,51	6,41	7,33
2003 - 2010	6,11	7,63	9,21	5,75	6,80	7,99
2011 - 2023	7,14	9,08	10,50	7,42	9,09	10,40

## 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 2025

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	16,00	24,00	4,00	8,00	12,00
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	8,00	18,50	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	18,00	3,75	5,50	8,00
Lemgo	7,00	13,00	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 2025**

Stadt/Gemeinde	von	Mittel	bis
Augustdorf	3,50	5,00	6,50
Bad Salzuflen	4,00	7,50	13,00
Barntrop	3,00	4,25	5,50
Blomberg	3,50	5,25	7,00
Detmold	3,50	7,50	12,00
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	7,50	9,00
Leopoldshöhe	3,50	6,00	7,50
Lügde	3,00	4,25	5,00
Oerlinghausen	4,25	6,50	9,00
Schieder-Schwalenberg	3,00	5,00	7,25
Schlangen	3,25	5,00	6,50

(Angaben in €/m<sup>2</sup>)**Produktionsräume 2025**

Stadt/Gemeinde	von	Mittel	bis
Augustdorf	2,50	3,50	4,50
Bad Salzuflen	2,50	3,60	5,00
Barntrop	2,30	3,50	4,50
Blomberg	2,00	3,00	4,00
Detmold	2,40	3,65	6,00
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-Schwalenberg	1,50	2,50	3,50
Schlangen	2,00	3,00	4,00

(Angaben in €/m<sup>2</sup>)

**Lagerräume 2025**

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	4,50
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-Schwalenberg	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 berechnete Interesse zur Begründung ihrer Gutachten unterstellt.

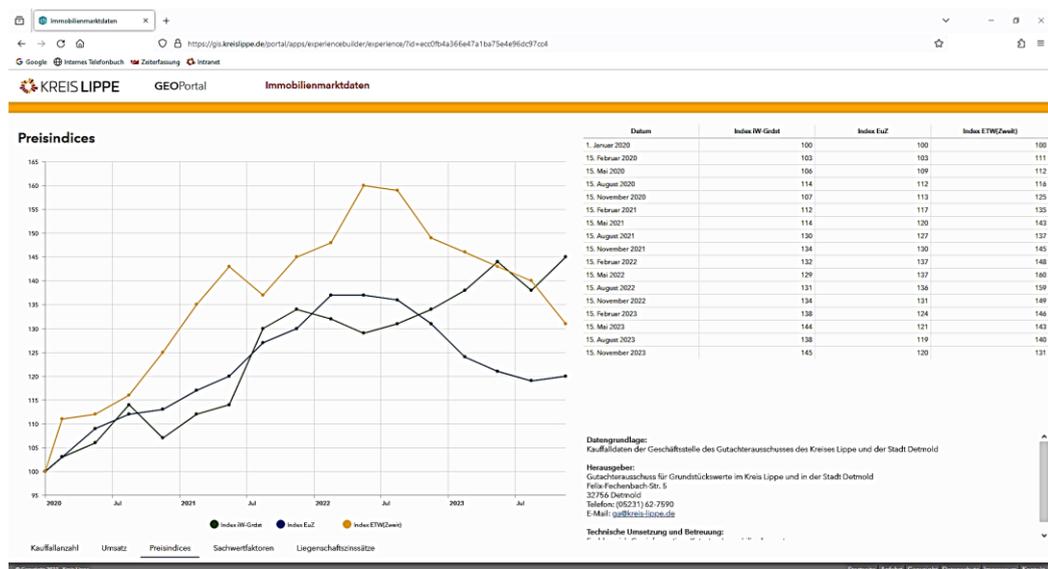
Neben den Auskünften können auch Auswertungen aus der Kaufpreissammlung gefertigt werden. Bei den Auswertungen handelt es sich um zusammengefasste Daten, z. B. Mengenangaben, niedrigste/höchste Werte, Mittelwerte.

Auskünfte und Auswertungen aus der Kaufpreissammlung sind kostenpflichtig.

## 11.3 Dashboard zur Darstellung quartalsweiser Immobiliendaten

Besondere Herausforderungen stellten die während eines Jahres schwankenden Immobilienpreise dar. Um auch hier die erforderliche Transparenz herbeizuführen, wurde ein Dashboard mit der Entwicklung der Quartalszahlen (Kauffälle, Umsatz, Preisindices, Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze) aufgebaut:

<https://gis.kreislippe.de/portal/apps/experiencebuilder/experience/?id=ecc0fb4a366e47a1ba75e4e96dc97cc4>



## 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. MRICS (Fachrichtung Geodäsie)

### Stellvertretende Vorsitzende:

Dingerdissen, Ulrike, Dipl.-Ing. (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)

