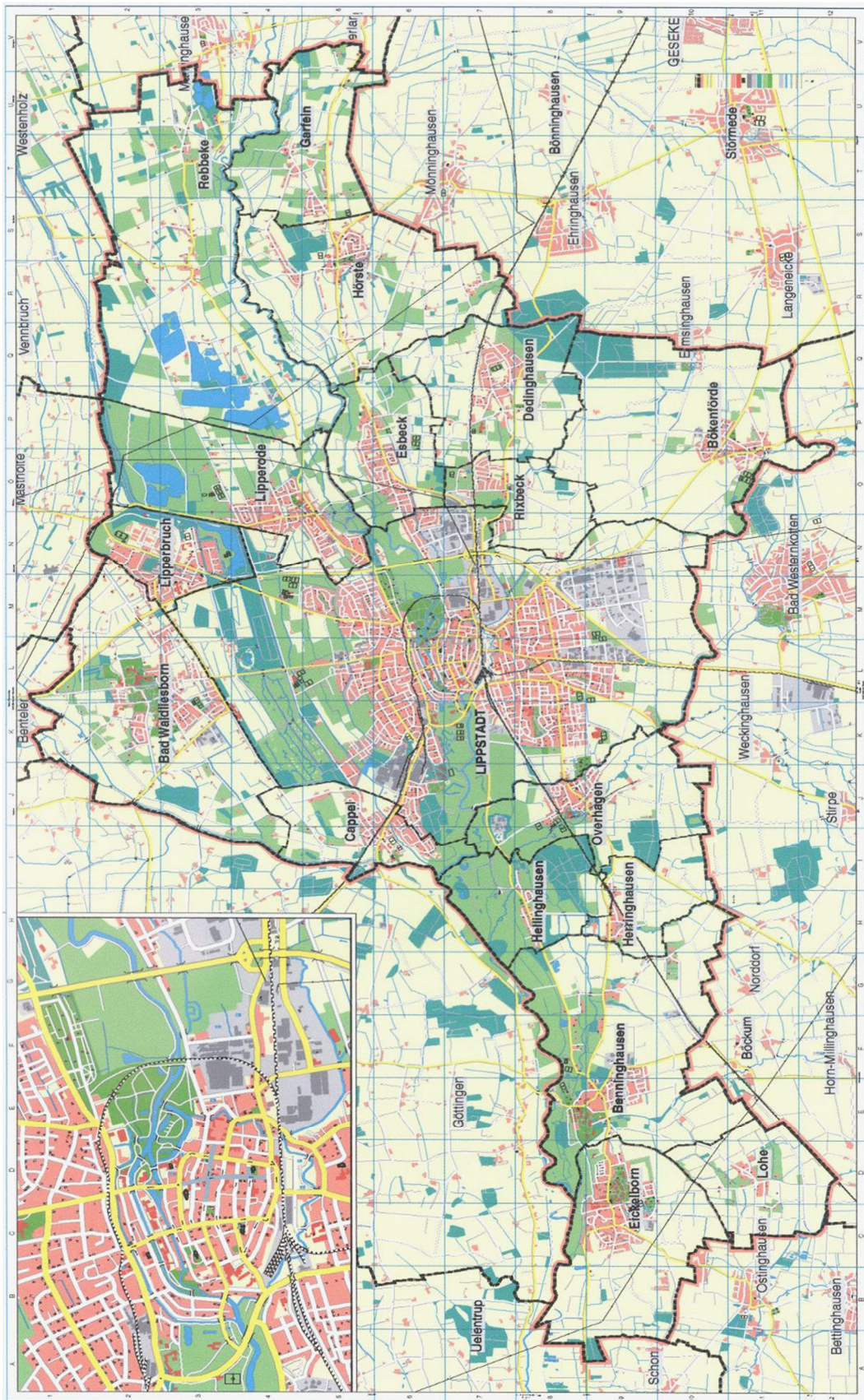


**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Lippstadt**



Grundstücksmarktbericht 2019
für die Stadt Lippstadt



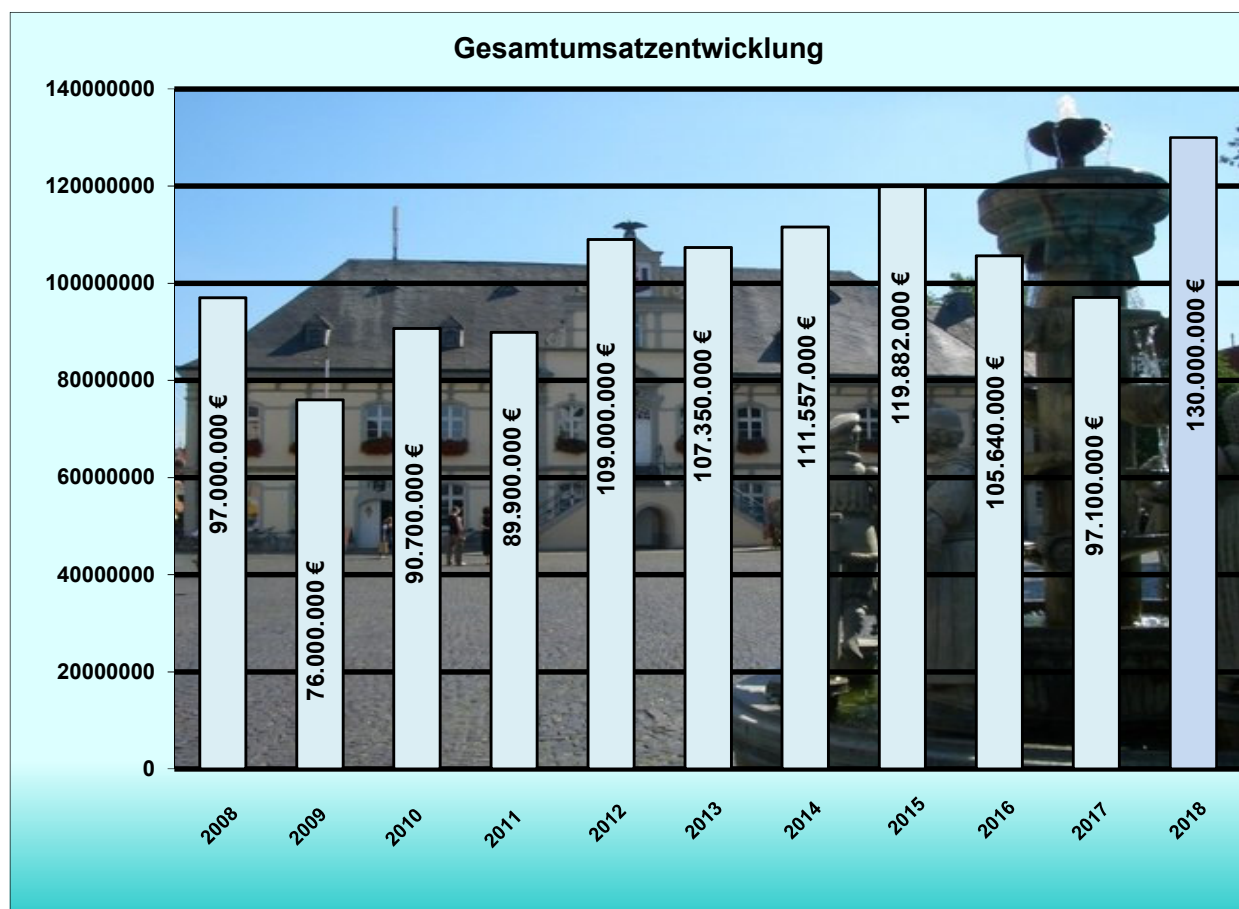
Inhaltsverzeichnis

Seite

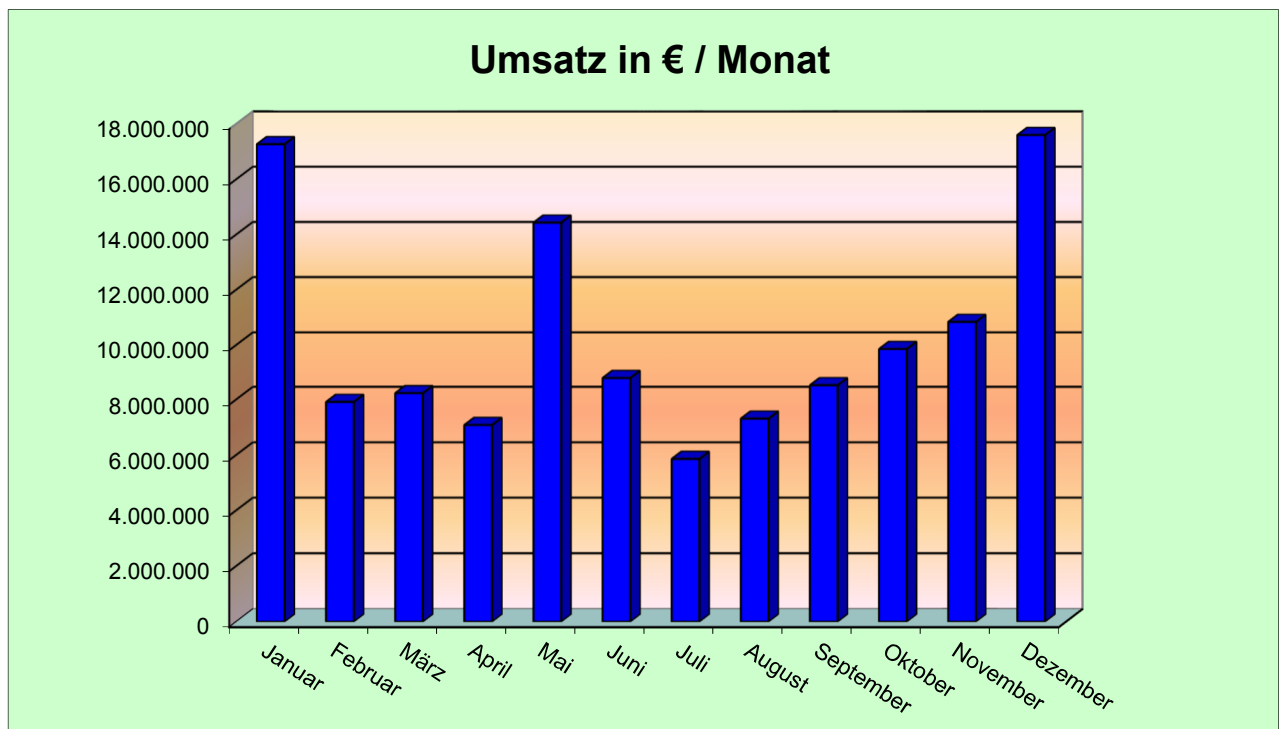
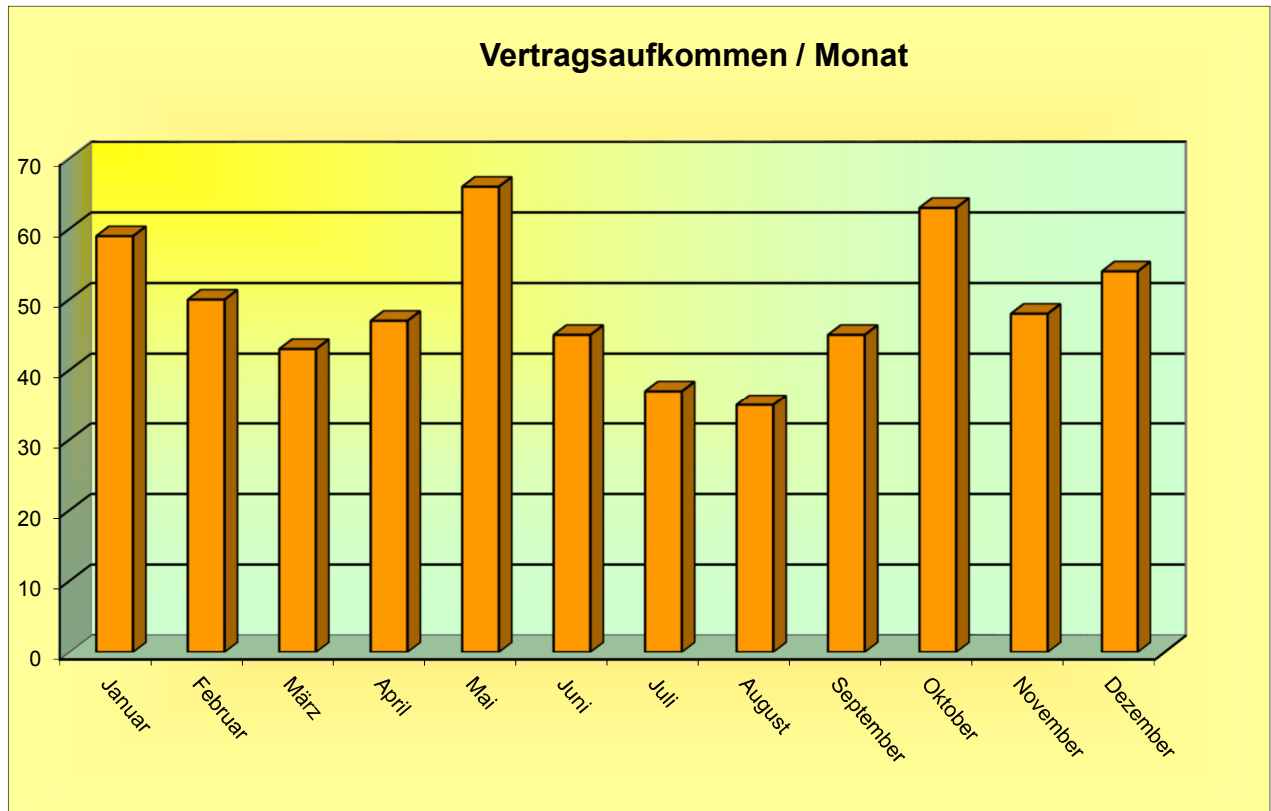
1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	3 – 4
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	5
3. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Lippstadt	6
3.1 Aufgaben u. Dienstleistungen des Gutachterausschusses	7
3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle	8
3.3 Die Kaufpreissammlung	9 - 10
3.4 Gebührentarif	11 - 13
4. Grundstücksmarkt 2018	14 - 15
5. Unbebaute Grundstücke	16 - 18
6. Bebaute Grundstücke	19 - 23
7. Wohnungs- und Teileigentum	24 - 30
8. Bodenrichtwerte	31 - 34
8.1 Übersicht über die Bodenrichtwerte (Stadtteile)	35 - 36
9. Erforderliche Daten	37
9.1 Bodenindexreihen	38 - 40
9.2 Liegenschaftszinssätze	41 - 43
9.3 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (NHK 2010)	44 - 47
10. Mietenpreisentwicklung	48 - 49
10.1 Mietspiegel (2019)	50 - 53
11. Landwirtschaftlich genutzte Flächen	54 - 57
12. Sonstige Angaben / Strukturdaten	58 - 64
13. Liste der benachbarten Gutachterausschüsse	65 - 66
Internetverweise / sonstige Informationen	67

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Der Grundstücksmarkt ist ein wichtiger Teil der Gesamtwirtschaft. Im Jahr 2018 wurden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Lippstadt 593 Kaufverträge über unbebaute und bebaute Grundstücke abgeschlossen. Im Jahr 2017 belief sich diese Anzahl auf 512 Kaufverträge. Dies zeigt, dass es bei der Anzahl der Verkäufe zu einer Steigerung der Verkaufszahlen von rd. 15,8 % gegenüber 2017 gekommen ist. Der Geldumsatz betrug in der Stadt Lippstadt **im Jahr 2018 rd. 130.000.000,- €** (2017 rd. 97.100.000,- €). Das bedeutet eine Umsatzsteigerung von ca. 33,9 %. Der Umsatz im Jahr 2018 ist somit der höchste jemals in Lippstadt erzielte.



Nachfolgend werden das Vertragsaufkommen, sowie die Umsatzentwicklung im Laufe des Jahres 2018, dargestellt.



2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der hier vorgestellte Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2018 (Auswertezeitraum 01.01.2018 - 31.12.2018) soll Bewertungssachverständigen, Maklern, Kredit-, Versicherungsfachleuten und der Verwaltung, sowie nicht zuletzt auch den interessierten Bürgern der Stadt Lippstadt, einen Überblick über den lokalen Grundstücksmarkt geben und somit zur Markttransparenz beitragen.

Aufgabe des Grundstücksmarktberichtes ist es, regionale Umsatz- und Preisentwicklungen darzustellen und über das Preisniveau zu informieren. Der Grundstücksmarktbericht soll der allgemeinen Markttransparenz dienen. Er basiert auf den Daten und Auswertungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

Mit den nachfolgenden Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten und Wertetabellen werden Käufern und Verkäufern von Grundstücken und Immobilien Hilfsmittel für eine markt-gerechte Preisgestaltung zur Verfügung gestellt.

Fundierte und detaillierte Kenntnisse dieses Marktes führen in gewissem Maße auch zu einem Überblick über die wirtschaftliche Situation einer Kommune. Grundstücksmarktberichte können somit wichtige Erkenntnisse und Anregungen für die zukünftige Entwicklung in einer Stadt geben. Dies gilt insbesondere, wenn die Ergebnisse und Tendenzen über einen längeren Zeitraum verfolgt werden können.

Im Hinblick auf die unterschiedlichen Nutzer verfolgt der Bericht das Ziel, allgemein über die Tätigkeit des Gutachterausschusses zu informieren und aufzuzeigen, welches detaillierte Datenmaterial dort vorliegt und für spezielle Fragestellungen nutzbar gemacht werden kann.

Die hier veröffentlichten Daten sind in der Regel nicht unmittelbar für die Bewertung einzelner Grundstücke geeignet; vielmehr stellen sie das durchschnittliche Wertniveau im Stadtgebiet dar und dienen demnach als Orientierungsgröße.

Aufgrund der Komplexität kann dieser Bericht nicht allen Aspekten des Grundstücksmarktes gerecht werden. Um den Marktbericht dem Informationsbedarf der verschiedenen Nutzergruppen angleichen zu können, ist der Gutachterausschuss für Anregungen dankbar. Diese können dann je nach Erfordernis, in einem der folgenden Grundstücksmarktberichte berücksichtigt werden.

Ein Verzeichnis mit Anschriften und Telefonnummern der benachbarten Gutachterausschüsse ist diesem Bericht beigelegt (**S. 65 - 66**).

Lippstadt, im April 2019

Christian Kißler
Vorsitzender des
Gutachterausschusses

Hans-Joachim Winkler
Geschäftsführer der
Geschäftsstelle

3. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Lippstadt

Die wesentlichen gesetzlichen Grundlagen für die Tätigkeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle finden sich in den §§ 192 - 199 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19.05.2010 und der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Nordrhein-Westfalen (GAVO NRW) vom 23.03.2004, (zuletzt geändert durch Artikel 8 der Verordnung vom 16. Juli 2013 (GV. NRW. S. 483).

Neben diesen Grundlagen hat der Gutachterausschuss je nach Art und Aufgabe der beantragten Wertermittlung auch weitere gesetzliche Vorschriften und Richtlinien sowie die höchstrichterliche Rechtsprechung heranzuziehen und zu beachten. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Lippstadt, ist als Einrichtung des Landes, ein unabhängiges, an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder werden von der Bezirksregierung Arnsberg für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Derzeit setzt sich der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Lippstadt aus 12 Personen zusammen. Diese kommen aus den Bereichen Bank- und Vermessungswesen, sowie den Bereichen Architektur, Immobilienwirtschaft und Land- und Forstwirtschaft.

Die Tätigkeit in diesem Gremium ist ehrenamtlich, die Besetzung interdisziplinär.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Lippstadt setzt sich zur Zeit aus folgenden Mitgliedern zusammen:

Vorsitzender:

Christian Kißler, Dipl.-Ing.

Stellvertretender Vorsitzender:

Hans-Joachim Winkler

Stellvertretender Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter:

Heinz Bernd Passgang, Dipl.-Ing. Architekt

Ehrenamtliche Gutachter:

Ulrike Leksovic, Immobilienberaterin
Ulrike Bußmann, Dipl.-Ing. Architektin
Andreas Neukirch, Dipl. Kaufmann
Matthias Hötte, Dipl.-Ing.
Bert Wieneke, Dipl.-Ing. Architekt
Rainer Port, Immobilienmakler
Josef Speckenheuer, Immobilienmakler
Wilhelm Thiemann, landw. Sachverständiger
Theodor Roreger, Dipl.-Ing.

Vertreter des Finanzamtes:

Sandra Amme
Dietmar Kohfeld

3.1 Aufgaben und Dienstleistungen des Gutachterausschusses

Zu den Aufgaben des Gutachterausschusses gehören:

- **gemäß § 193 (Abs. 1 bis 3) BauGB**
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken, sowie Rechten an Grundstücken auf Antrag
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung (§ 195 BauGB / § 8 GAVO NRW)
- Ermittlung von Bodenrichtwerten (§ 196 BauGB / § 11 GAVO NRW) - jährlich flächendeckend für das Stadtgebiet Lippstadt für baureife und sonstige Grundstücke sowie die Erstellung von Übersichten -
- Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (§ 12 GAVO NRW)
- Erteilung von Bodenrichtwertauskünften (§ 196 BauGB)

- **gemäß § 5 (Abs. 2 bis 5) GAVO NRW**
- Erstattung von Gutachten nach § 5 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes und nach § 24 Abs. 1 des Landesenteignungs- und -entschädigungsgesetzes (EEG NW)
- Erstattung von Gutachten über die Höhe anderer Vermögensvor- und -nachteile bei städtebaulichen oder sonstigen Maßnahmen im Zusammenhang mit
 - a) dem Grunderwerb oder mit Bodenordnungsmaßnahmen,
 - b) der Aufhebung oder Beendigung von Miet- oder Pachtverhältnissen
- Erstellung von Mietwertübersichten
- Ermittlung von Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten
- Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte

Der Gutachterausschuss berät und beschließt in nichtöffentlicher Sitzung. Bei der Erstattung von Gutachten setzt sich der Ausschuss aus dem Vorsitzenden, sowie 2 ehrenamtlichen Gutachtern zusammen. Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten nach §11 Abs. 1, bei der Erstellung der Übersicht über die Bodenrichtwerte und bei der Erstellung von Mietwertübersichten, ist außerdem der nach § 2 Abs. 4 GAVO NRW bestellte ehrenamtliche Gutachter zu beteiligen.

Zur Durchführung der o.a. Pflichtaufgaben bedient sich der Gutachterausschuss der

G E S C H Ä F T S S T E L L E .

3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle

- Führung und Einrichtung der Kaufpreissammlung nach § 195 BauGB
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung, wie Bodenpreisindexreihen, Liegenschaftszinssätze und Umrechnungskoeffizienten
- (Die Ableitung dieser marktkonformen Daten ist insbesondere für die freien Sachverständigen und andere mit der Grundstückswertermittlung befassten Stellen, von großer Bedeutung.)
- Vorbereitung von Wertgutachten
- Vorbereitung sonstiger Wertermittlungen (Bodenrichtwerte und Bodenrichtwertübersichten)
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- Erteilung von Auskünften an Jedermann über die Bodenrichtwerte und sonstiger aus der Kaufpreissammlung abgeleiteter Daten
- Vorbereitung und Ausarbeitung eines Grundstücksmarktberichtes

Im Jahr 2018 wurden insgesamt ca. **1350** mündliche und schriftliche Richtwertauskünfte, sowie sonstige Auskünfte und Beratungen an interessierte Bürger der Stadt erteilt. Dies entspricht weitgehend dem Niveau der Vorjahre. Der überwiegende Teil der Anfragen wurde von Privatpersonen gefolgt von Sachverständigen, Kreditinstituten, Notariaten und Architekturbüros gestellt.

Anträge auf Wertermittlung (Gutachten) können von jedem Berechtigten (§ 193 BauGB) gestellt werden. Sie sind in der Regel gebührenpflichtig. Die Höhe der Gebühr ist abhängig vom ermittelten Verkehrswert und wird nach der "**Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die Grundstückswertermittlung**" des Landes Nordrhein-Westfalen festgesetzt.

3.3 Die Kaufpreissammlung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Lippstadt führt auf Grund der gesetzlichen Bestimmungen eine Kaufpreissammlung. In dieser werden alle grundstücksbezogenen Daten in anonymisierter Form erfasst und entsprechend den rechtlichen Gegebenheiten, dem Zustand und der Entwicklung von Grund und Boden, der tatsächlichen Nutzung und der Lage des Grundstückes ausgewertet.

Um dem Gutachterausschuss aktuelle Marktdaten zur Verfügung zu stellen, wurde im Bundesbaugesetz folgendes geregelt: "Jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, ist von der beurkundenden Stelle in Abschrift bzw. Kopie dem jeweils zuständigen Gutachterausschuss zu übersenden. Dabei ist es unerheblich, ob das Grundstück gegen Entgelt, Schenkung oder durch Tausch seinen Eigentümer wechselt."

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhält nicht nur Kopien der notariellen Grundstückskaufverträge, sondern auch die Beschlüsse des zuständigen Amtsgerichtes über die Zwangsversteigerung von Immobilien.

Im Durchschnitt werden pro Jahr ca. 600 Kaufverträge und ca. 15 Zuschlagsbeschlüsse über Zwangsversteigerungen in die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Lippstadt aufgenommen.

Der beschreibende Nachweis enthält die Kaufpreise und ergänzende Daten zum jeweiligen Kauffall (z.B.: Größe, Kaufpreis, Vertragsparteien usw).

Der kartenmäßige Nachweis erfolgte auf der Grundlage der amtlichen Katasterkarten. Ab 2005 werden die Kaufpreiskarten in digitaler Form geführt.

Zu den Kaufverträgen über bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum, werden ergänzende Daten bei den Käufern erfragt. Dazu werden diese angeschrieben und gebeten, einen Fragebogen auszufüllen, da nicht alle für eine Auswertung erforderlichen Daten aus den Verträgen ersichtlich sind.

Auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufverträge werden jährlich die Bodenrichtwerte und die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten ermittelt und der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses erstellt.

3.4 Gebührentarif

Für die Tätigkeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle, werden Gebühren erhoben, die sich nach den Vorschriften des Landes Nordrhein-Westfalen richten.

GEBÜHRENÜBERSICHT

Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung
(VermWertGebO NRW)

In Verbindung mit dem Gebührentarif (VermWertGebT)

- **Auszug** -

Tarifstelle 7

7 Amtliche Grundstückswertermittlung

7.1 Gutachten

- a) Gutachten gemäß GAVO NRW, soweit nicht Buchstabe b zutrifft
Gebühr: 100 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1 bis 7.1.4
- b) Gutachten über Miet- und Pachtwerte
Gebühr: 1500 bis 3000 Euro
- c) Obergutachten des Oberen Gutachterausschusses
Gebühr: 150 Prozent der Gebühren nach den Buchstaben a bzw. b

Die Gebühren für Gutachten zu unterschiedlichen Wertermittlungstichtagen sind separat für jeden Stichtag zu ermitteln.

7.1.1 Grundgebühr

Die Grundgebühr ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert zu bemessen:

- a) Wert bis 1 Million Euro Gebühr: 0,2 Prozent vom Wert zuzüglich 1.250 Euro
- b) Wert über 1 Million Euro bis 10 Millionen Euro Gebühr: 0,1 Prozent vom Wert zuzüglich 2.250 Euro
- c) Wert über 10 Millionen Euro bis 100 Millionen Euro Gebühr: 0,05 Prozent vom Wert zuzüglich 7.250 Euro
- d) Wert über 100 Millionen Euro Gebühr: 0,01 Prozent vom Wert zuzüglich 47.250 Euro

Mit der Gebühr ist die Abgabe von bis zu 3 gleichzeitig mit beantragten und beglaubigten Mehrausfertigungen sowie die Mehrausfertigung für den Eigentümer, soweit dieser nicht der Antragsteller ist, abgegolten.

7.1.2 Zuschläge

Zuschläge wegen erhöhten Aufwands,

- a) insgesamt **bis 400 Euro**, wenn Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind.
- b) insgesamt **bis 800 Euro**, wenn besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht) zu berücksichtigen sind.
- c) insgesamt **bis 1200 Euro**, wenn Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind.
- d) insgesamt **bis 1.600 Euro** für sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften.

Die Zuschläge sind im Kostenbescheid zu erläutern.

7.1.3 Abschläge

Abschläge wegen verminderten Aufwands,

- a) **bis 500 Euro**, wenn der Ermittlung unterschiedliche Wertermittlungstichtage zugrunde zu legen sind.
- b) **bis 500 Euro** je zusätzlicher Wertermittlung bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB.
- c) 50 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1, bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB unter Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB.
- d) je Antrag bis zu 50 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1, wenn gemeinsam bewertete Objekte verschiedener Anträge die gleichen wertbestimmenden Merkmale besitzen.

Die Abschläge sind im Kostenbescheid zu erläutern.

7.1.4 Wiederverwendung von Gutachten

Wird ein, zu einem früheren Zeitpunkt, von einem Gutachterausschuss erstelltes Gutachten, von diesem aktualisiert oder ergänzt und können bereits erbrachte Leistungen verwendet werden, so sind diese bei der Gebührenfestsetzung, angemessen zu berücksichtigen. Die Gebührenermäßigung ist zu begründen.

7.2 Besondere Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB

- a) Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte

Gebühr: 1.500,- € zuzüglich je besonderen Bodenrichtwert 200,- €

- b) Anpassung der besonderen Bodenrichtwerte an die allgemeinen Verhältnisse je Bodenrichtwert und Anpassung

Gebühr: 100,- €

7.3 Informationen der amtlichen Grundstückswertermittlung

- a) Dokumente und Daten, die vom Nutzer über automatisierte Verfahren abgerufen werden
Gebühr: keine

- b) Bereitstellung durch die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse oder des Oberen Gutachterausschusses

- aa) je Abruf der Dokumente und Daten, die gemäß Tarifstelle 7.3 Buchstabe a bereitgestellt werden sowie für sonstige standardisiert aufbereitete Dokumente und Daten
Gebühr: ein Halbstundensatz gemäß Tarifstelle 1.1.1 Buchstabe b

- bb) für jede Auskunft aus der Kaufpreissammlung
Gebühr: 140 Euro für einschließlich bis zu zehn mitgeteilter Vergleichspreise, je weiterem mitgeteilten Vergleichspreis 10 Euro

- cc) individuell aufbereitete Dokumente und Daten
Gebühr: Zeitgebühr nach Tarifstelle 1.1.1 Buchstabe a

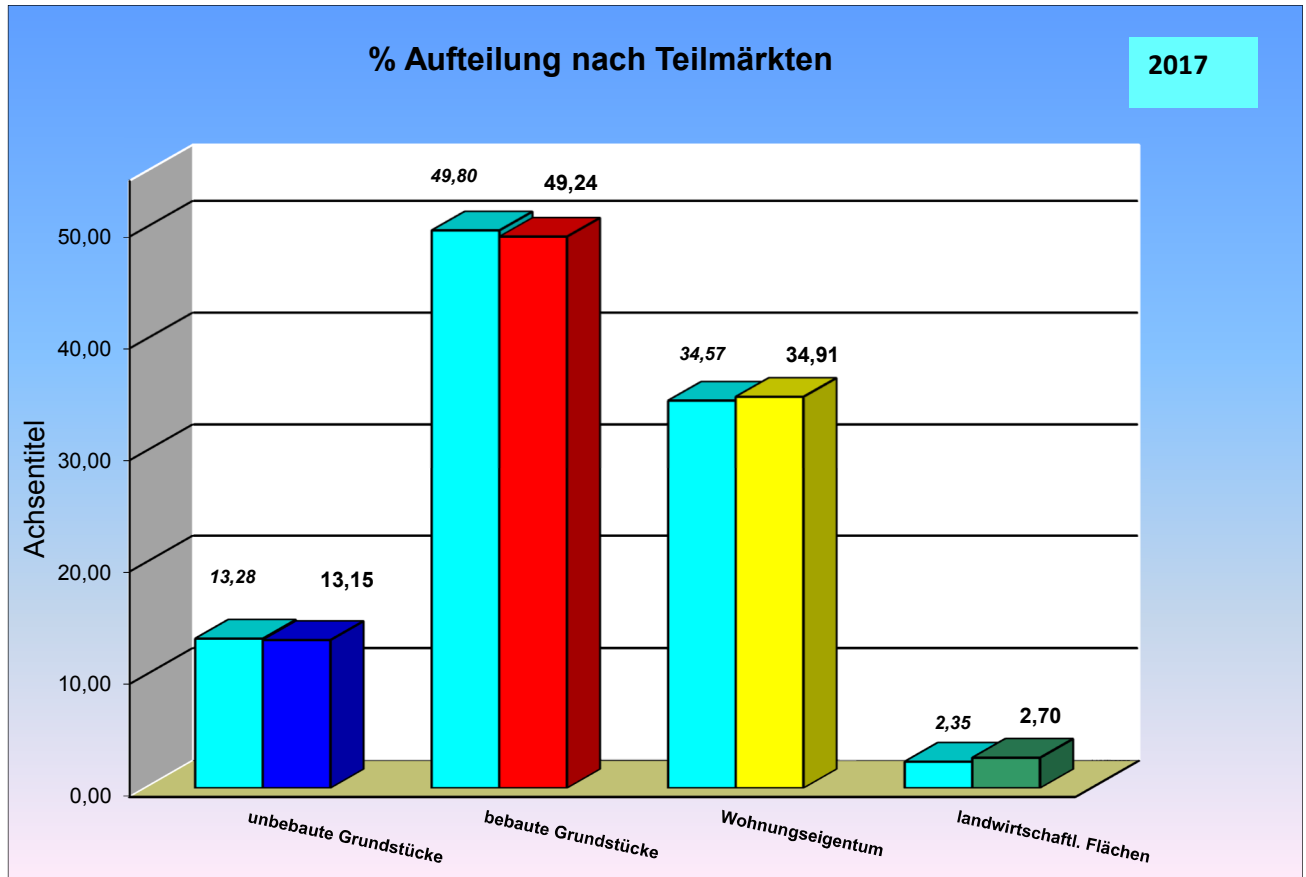
Beispiel: *Bebautes Grundstück*

Im Gutachten ermittelter Verkehrswert: 180.000,- €

Gebühr:	Grundgebühr	=	1.250,00 €
	zuzüglich 2 v. T. (von 180.000,- €)	=	<u>360,00 €</u>
	zusammen	=	1.610,00 €
	zuzüglich 19% MwSt.	=	<u>305,90 €</u>

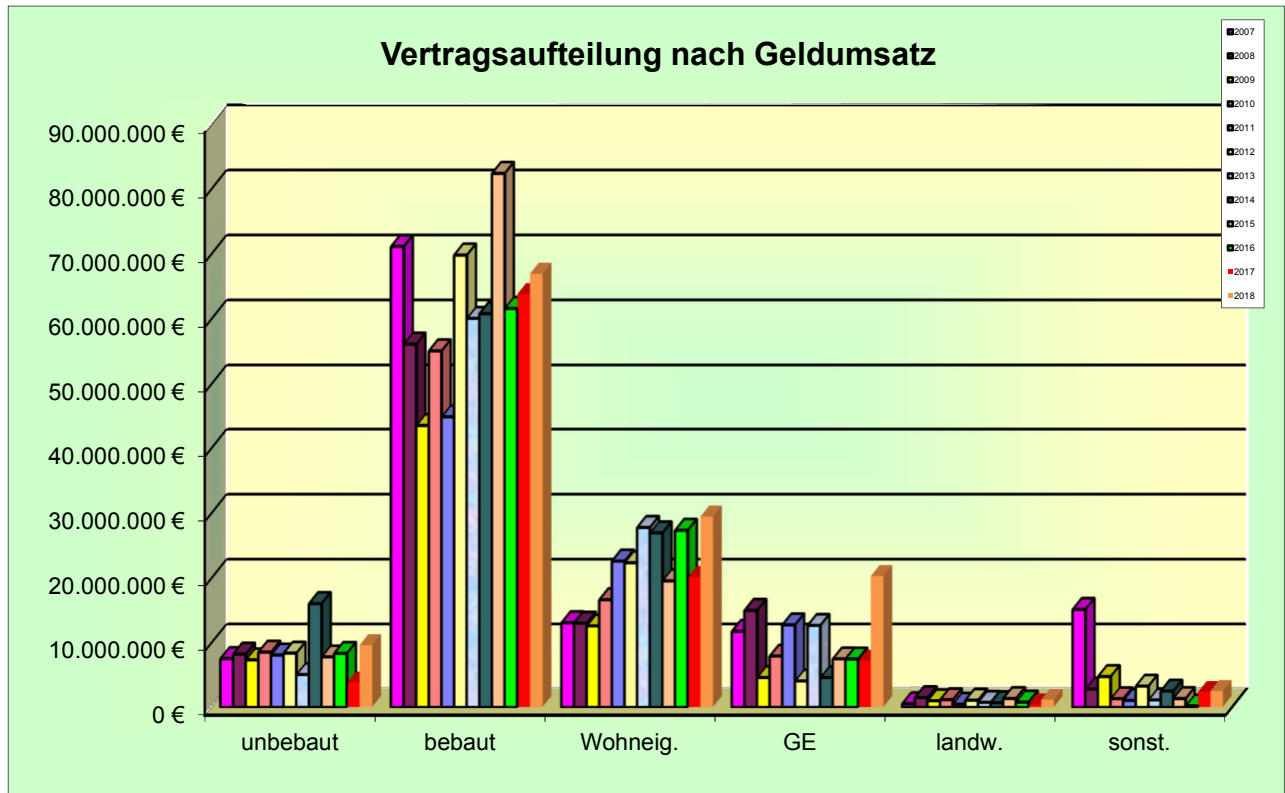
Zu zahlende Gebühr: 1.915,90 €

4. Grundstücksmarkt 2018

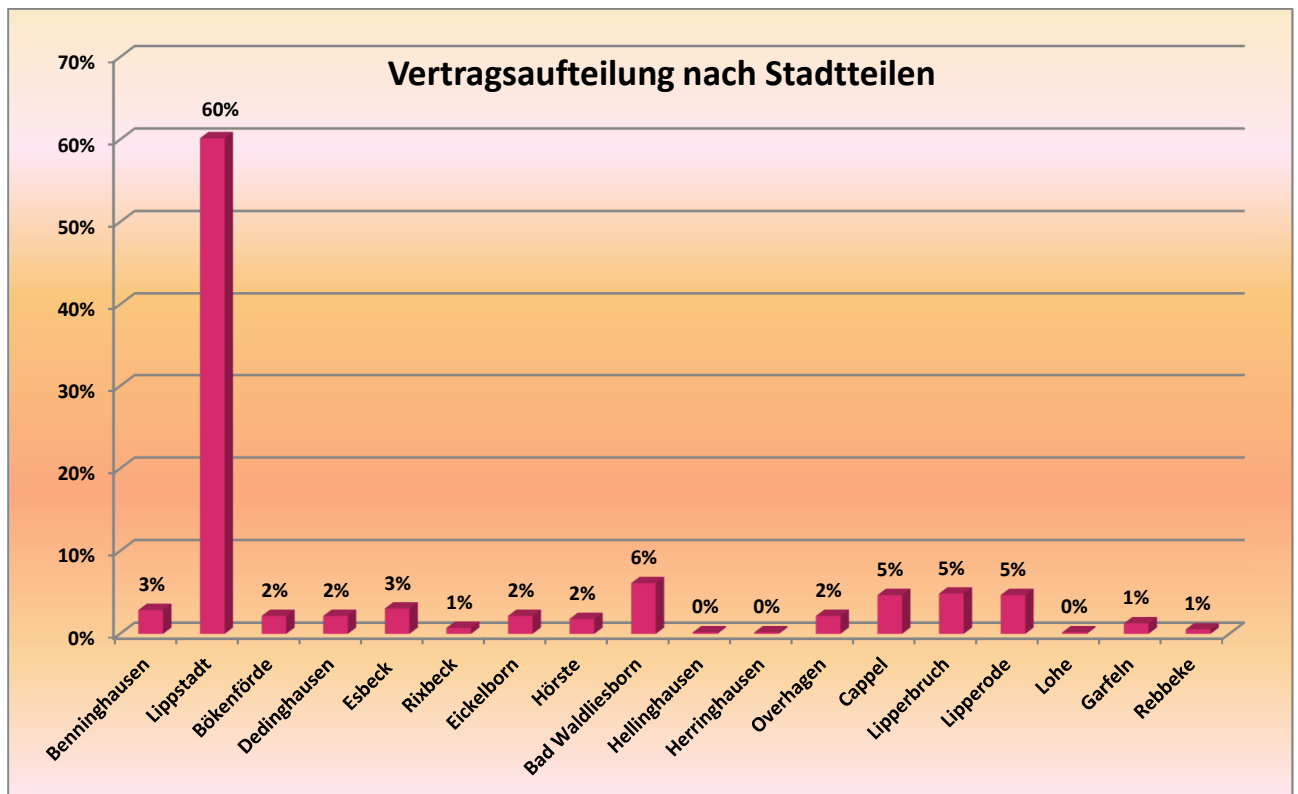


Im Jahr 2018 wurden der Geschäftsstelle, bis zum Auswertzeitpunkt 01.03.2018, 593 Kaufverträge übersandt. Diese sind jedoch nicht in vollem Umfang, als Vergleichsfälle zu verwerten, da die o.a. Kaufpreise zum Teil durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sein können. Des Weiteren sind einige Kaufverträge aufgrund fehlender Informationen nicht auswertbar. Von den o.a. Vertragseingängen konnten, daher im Jahr 2018 ca. 490 zur Auswertung für die Richtwertermittlung bzw. den Grundstücksmarktbericht herangezogen werden. In dem aufgeführten Gesamtjahresumsatz werden jedoch alle Vertragseingänge berücksichtigt.

Für das Jahr 2018 kann festgestellt werden, dass sich die Anteile in den einzelnen Teilmärkten gegenüber dem Vorjahr nur unwesentlich verändert haben.

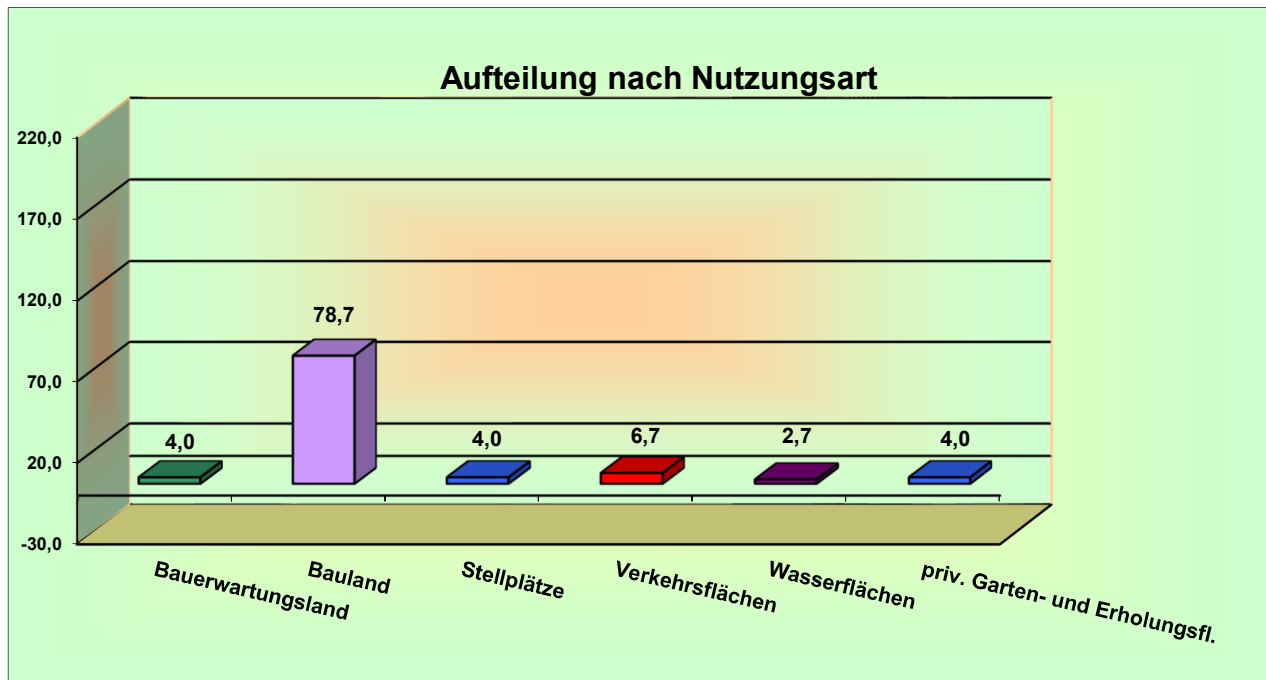


Die prozentuale Verteilung auf die einzelnen Stadtteile, stellt sich für das Jahr 2018 wie folgt dar:



5. Unbebaute Grundstücke

Im Jahre 2018 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bis zum Auswertungszeitpunkt insgesamt 75 (2017 = 68; 2016 = 110) Verträge über unbebaute Flächen zugeleitet. Diese teilten sich wie folgt auf:

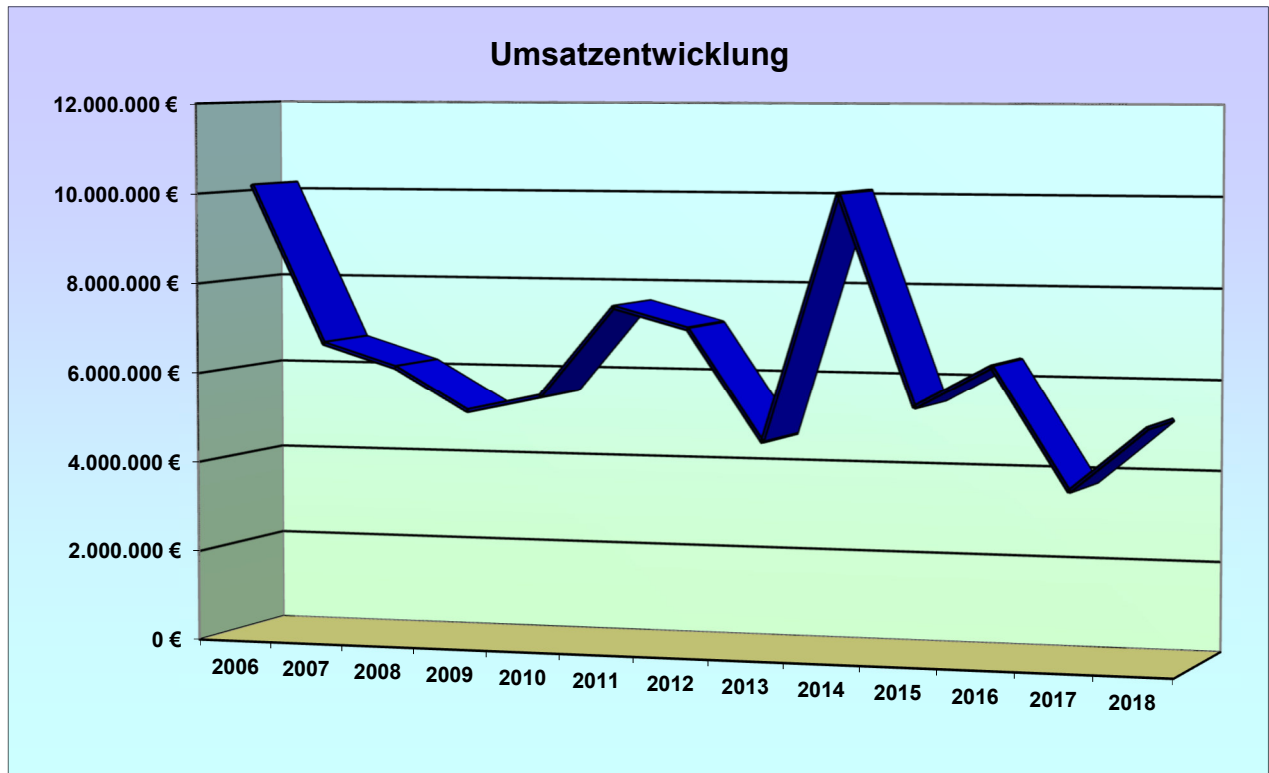


Von den o.a. 75 Flächen für unbebaute Grundstücke mit einem Gesamtumsatz von rd. 9.642.000,- € (2017 = 5.188.000,- €; 2016 = 8.562.000,- €) verbleiben nach Berücksichtigung der ungeeigneten Kaufverträge noch 63 auswertbare Verträge. Im Jahr 2017 lag die Anzahl der Kaufverträge für unbebaute Grundstücke bei 52. Der Umsatz in diesem auswertbaren Bereich stieg von rd. 5.090.000,- € in 2017 auf 6.977.000,- € zurück. Dies entspricht einer Umsatzsteigerung gegenüber dem Vorjahr von rd. 37 %.

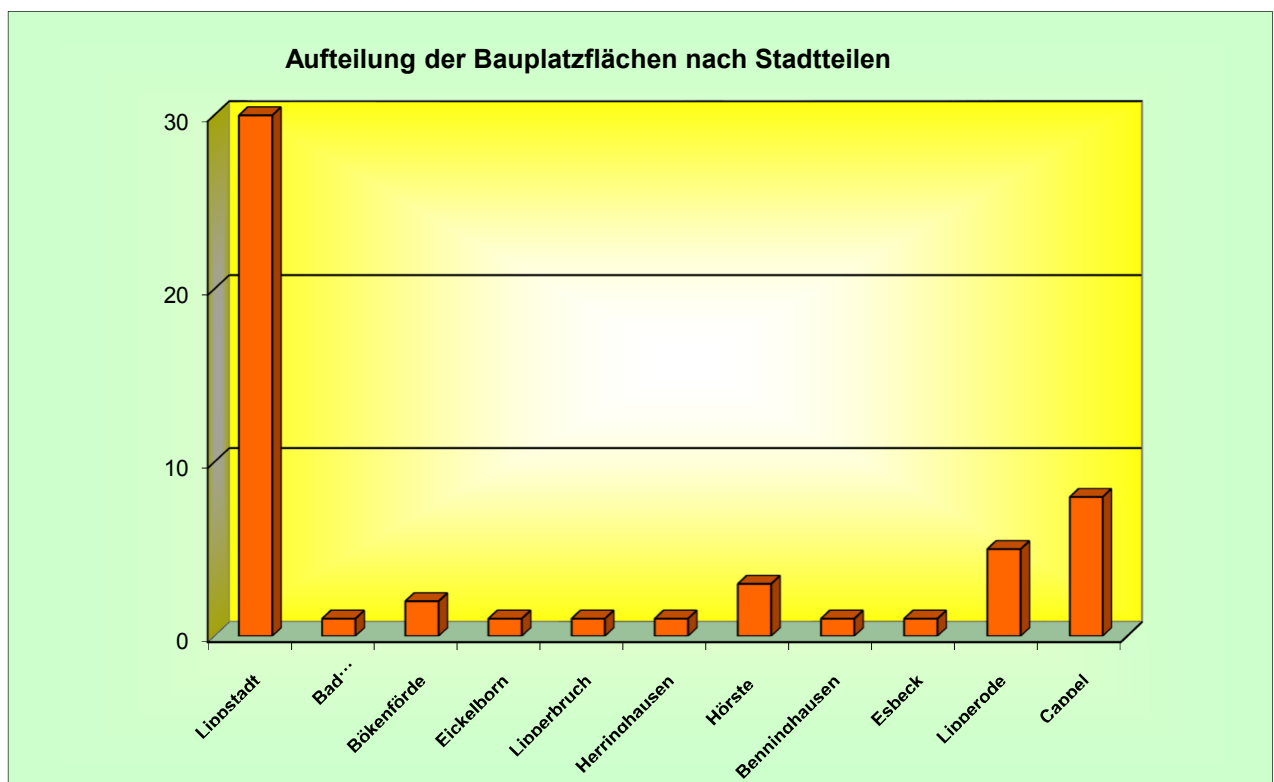
Der Flächenumsatz lag im Bereich des auswertbaren Baulandes (auch Gewerbeflächen) bei rd. 10,9 ha. Im Jahr 2016 lag dieser bei ca. 11 ha. Hiervon entfallen 2018 58 Kauffälle auf Baulandflächen für den individuellen Wohnungsbau (2017 = 43 Kauffälle). Der Geldumsatz hierfür lag bei rd. 5.180.000,- € (2017 = 3.790.000,- €) und der Flächenumsatz bei rd. 3,8 ha (2017 = 2,51 ha).

Im Bereich der unbebauten Gewerbeflächen wurde im Jahr 2018 fünf Kaufverträge mit einem Gesamtvolumen von rd. 675.000,- € abgeschlossen.

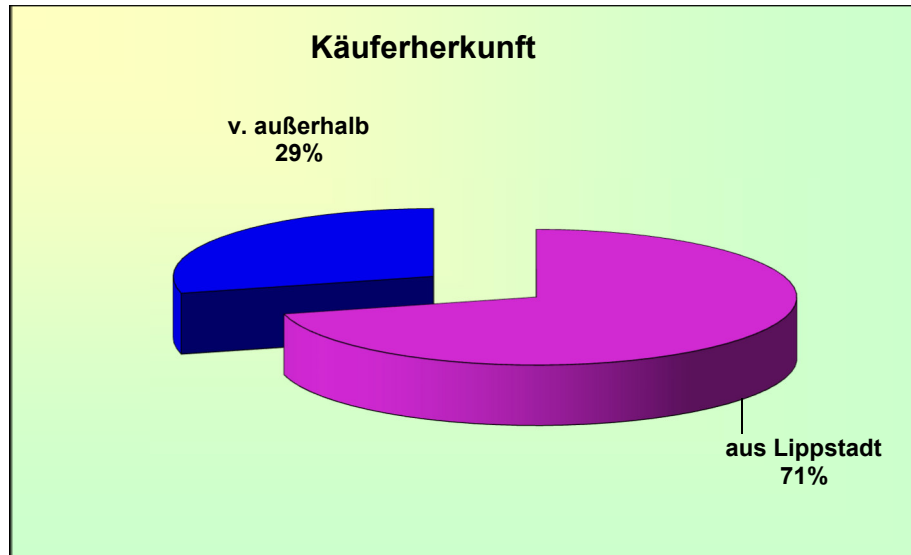
Die Umsatzentwicklung für Baulandflächen (individueller Wohnungsbau) der letzten Jahre, wird in der nachfolgenden Grafik dargestellt.



Die o.a. auswertbaren Baulandflächen teilen sich wie folgt auf die Stadtteile auf:



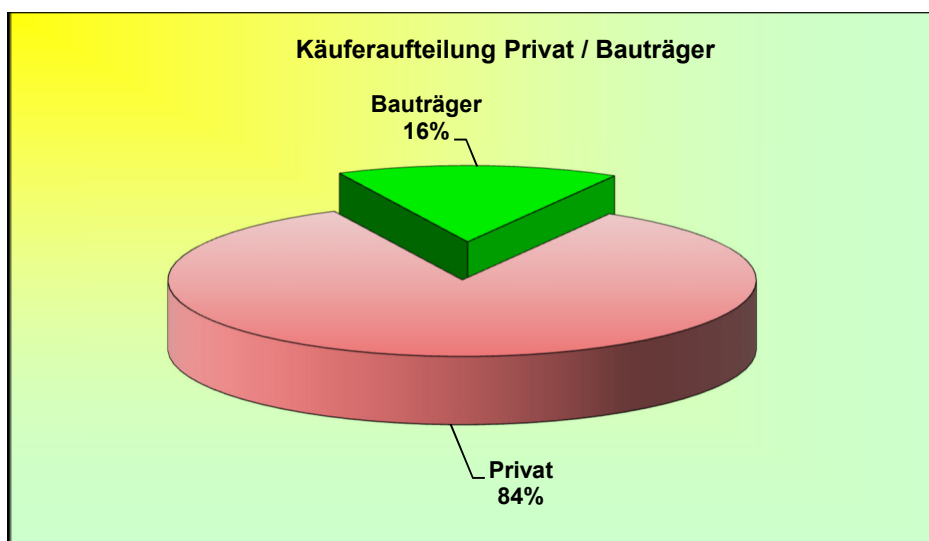
Von der Geschäftsstelle wurden die auswertbaren Kaufverträge über unbebaute Grundstücke u.a. auf die Herkunft der Käufer untersucht. Hierbei sollte in erster Linie die Attraktivität der Stadt Lippstadt für Bauwillige aus dem Umland festgestellt werden. Das Ergebnis dieser Erhebung wird in der nachfolgenden Grafik dargestellt.



Im Jahr 2017 betrug der Anteil der auswärtigen Käufer rd. 26 %.

Bei den unbebauten Grundstücken wurde weiterhin die Aufteilung nach Privatkäufern und Bauträgergesellschaften untersucht. Dies insbesondere aufgrund der festgestellten erheblichen Kaufpreisunterschiede, zwischen diesen beiden Käufergruppen.

Im Jahre 2018 hat sich hier folgende Verteilung ergeben:

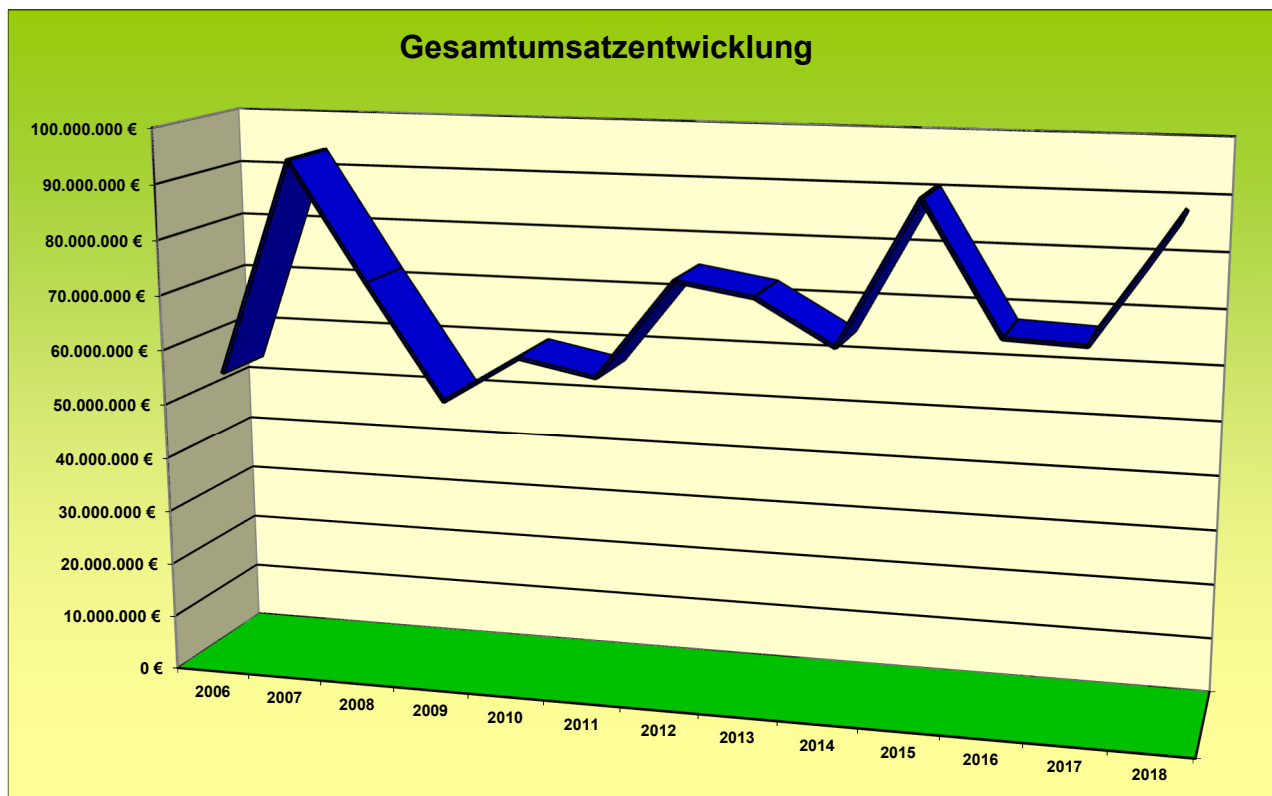


Im Jahr 2017 betrug der Anteil der Bauträger 14 %.

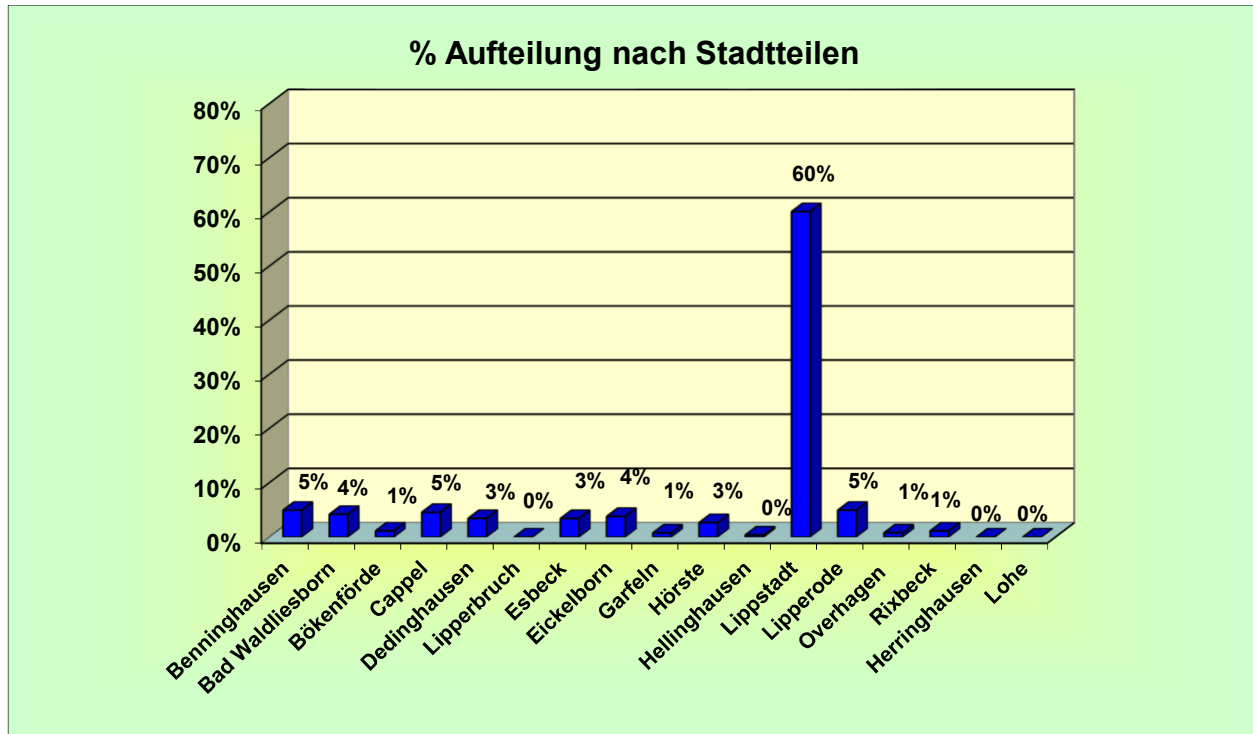
6. Bebaute Grundstücke

Im Jahre 2018, wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 291 (2017 = 254) Verträge über 1- und 2-Familienhäuser, Reiheneigenheime, Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude sowie Gewerbeobjekte zugeleitet. Der Gesamtumsatz dieser Gebäude belief sich im Jahr 2018 auf ca. 88.400.000,- € (2016 rd. 67.880.000,- €). Dies entspricht einer Umsatzsteigerung von rd. 30 %. 8 Verträge bezogen sich auf Objekte, die mit einem Erbbaurecht belastet waren. Nach Bereinigung, der o.a. Vertragseingänge verblieben 267 auswertbare Verträge über 1- und 2-Familienhäuser, Reiheneigenheime, Mehrfamilienhäuser, Garagen und gemischt genutzten Gebäuden. Der Umsatz lag in diesem Bereich bei rd. 67.280.000,- € (2017 = 58.215.000,- €) und somit rd. 15,6 % über dem Niveau des Vorjahres.

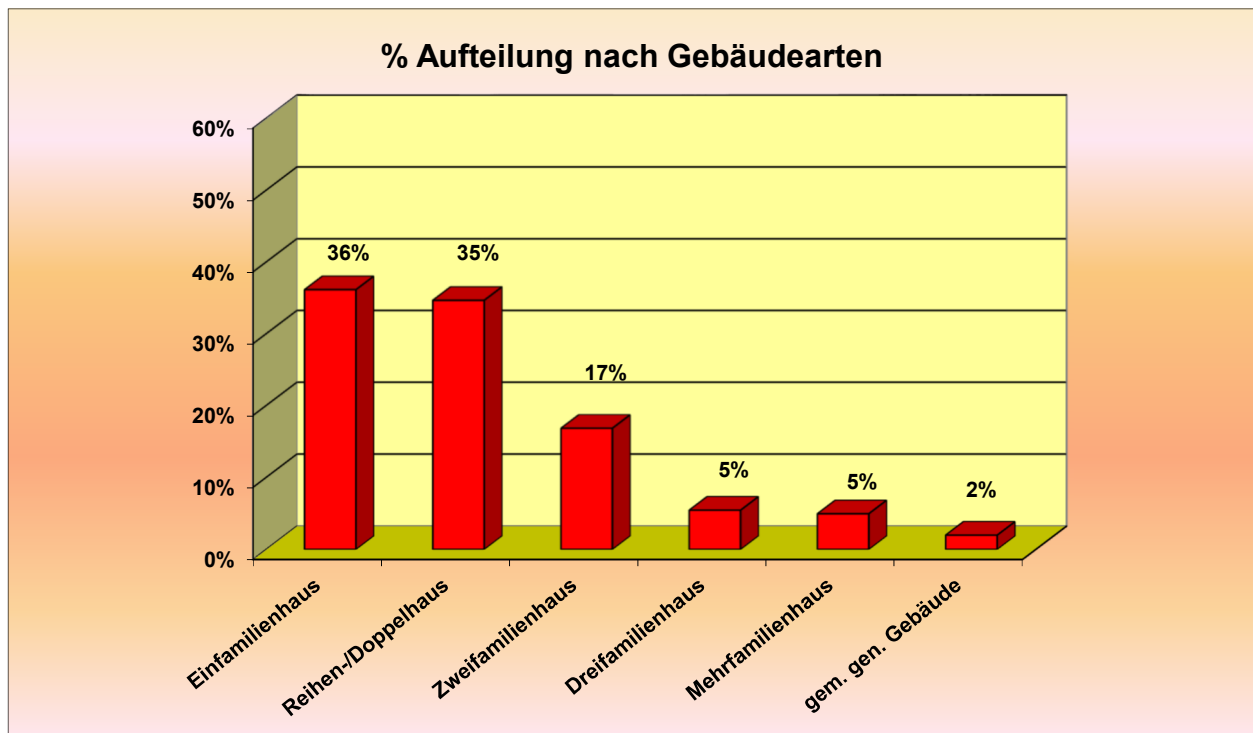
Die Gesamtumsatzentwicklung der letzten Jahre stellt sich wie folgt dar:



Die Verkaufszahlen der o.a. Gebäudegruppen (1- und 2-Familienhäuser, Reiheneigenheime, Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzten Gebäude), teilen sich wie folgt auf die einzelnen Stadtteile auf.



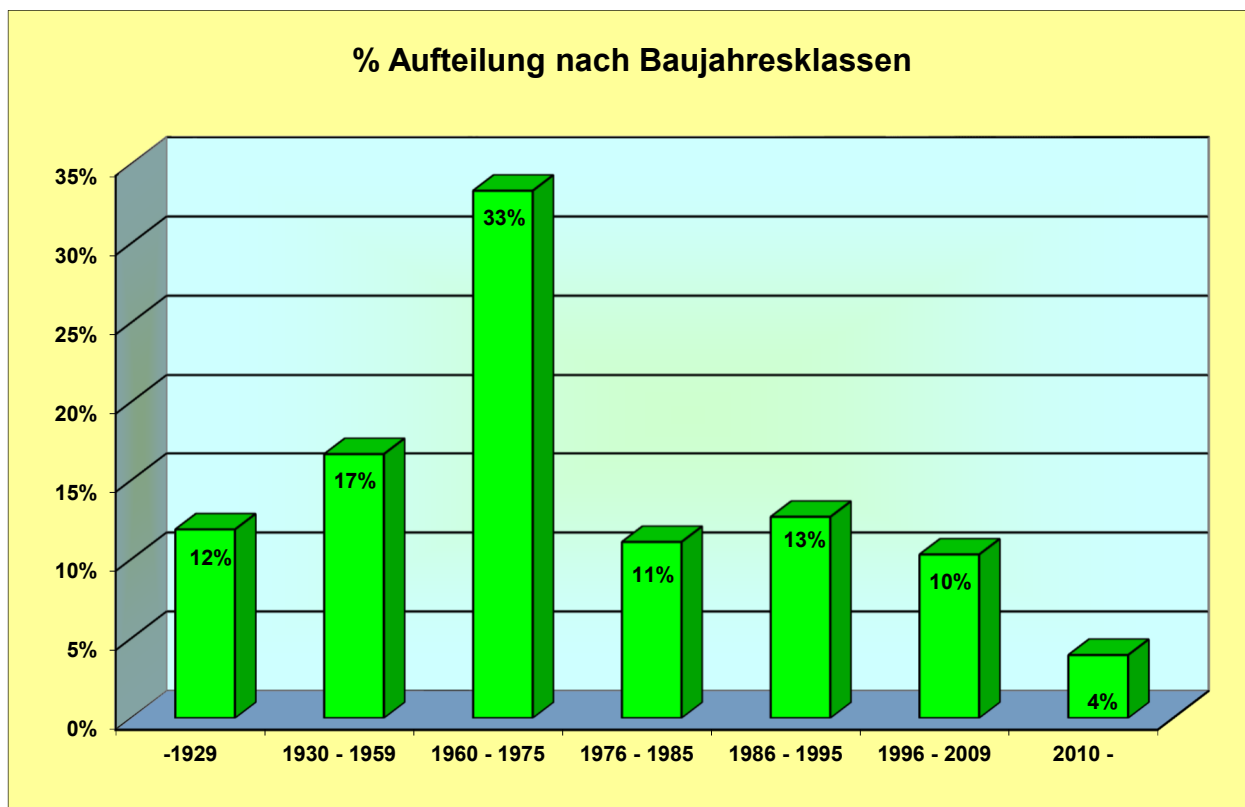
Die Aufteilung in den verschiedenen Gebäudearten für das Jahr 2018 sieht wie folgt aus:



Der durchschnittlich erzielte Kaufpreis für 1- und 2-Familienhäuser lag im Jahr 2018 bei ca. 281.000,- € (2017 ca. 242.650,- € und 2016 ca. 248.150,- €) und für Reihen- und Doppelhäuser im Jahr 2018, bei rd. 178.900,- € (2017 ca. 175.200,- € und 2016 ca. 173.700,- €). Der durchschnittlich erzielte Preis für Mehrfamilienhäuser (ab drei Wohneinheiten) lag bei ca. 326.000,- € (2017 ca. 396.000,- € und 2016 = 272.800,- €). Dies entspricht für die freistehenden 1- und 2-Familienhäusern einer Steigerung von rd. 16 % und für Reihen- und Doppelhäuser von rd. 2 %.

Für Garagen wurden 2018 Preise von rd. 3.000,- € bis 12.500,- € erzielt. Die Preise für Tiefgaragenstellplätze lagen zwischen 10.000,- € bis 16.000,- €. Für Außenstellplätze lagen die erzielten Preise zwischen 3.000,- € bis 5.000,- €. Für Stellplätze im Innenstadtbereich, wurden Preise von rd. 15.000,- € gezahlt.

In der nachfolgenden Grafik wird die prozentuale Verteilung der Kauffälle der 1- und 2-Familienhäuser und für Reihen- und Doppelhäuser nach Baujahresklassen für das Jahr 2018, dargestellt.



Bei der Untersuchung nach Baujahresklassen ergeben sich die in der nachfolgenden Übersicht dargestellten Durchschnittspreise. Hierbei wurden der Bau- und Unterhaltungszustand sowie die Gebäudegröße nicht berücksichtigt.

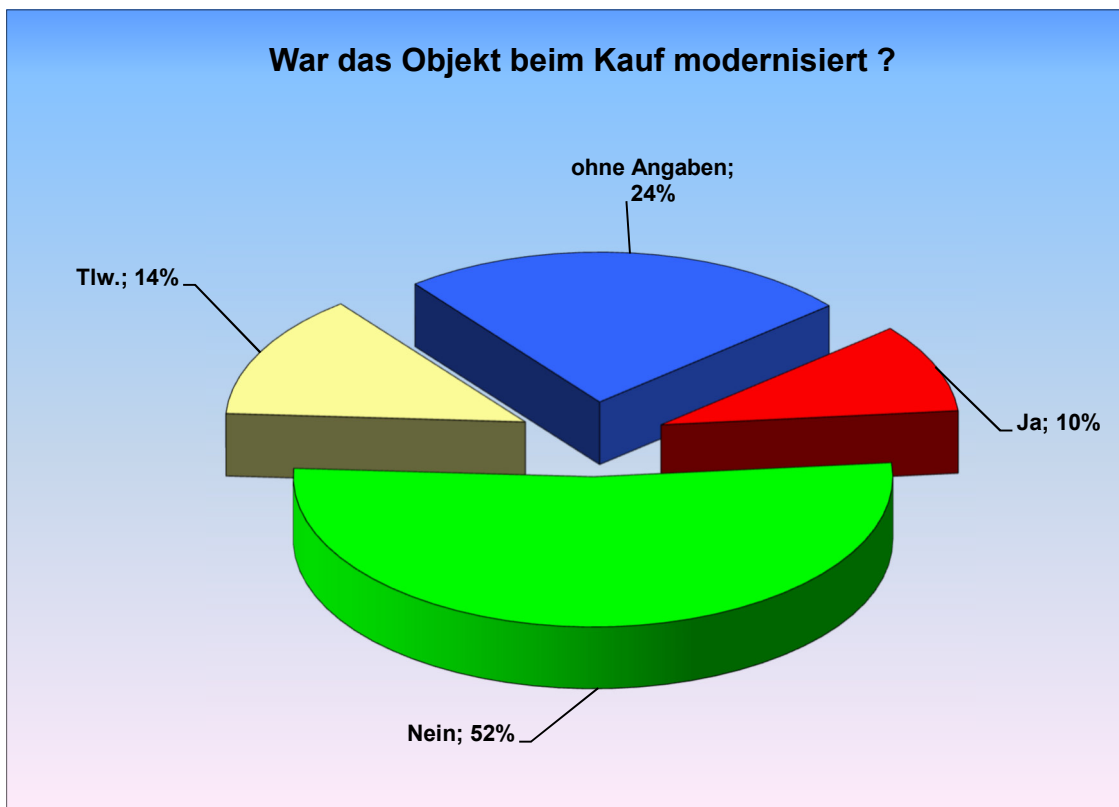
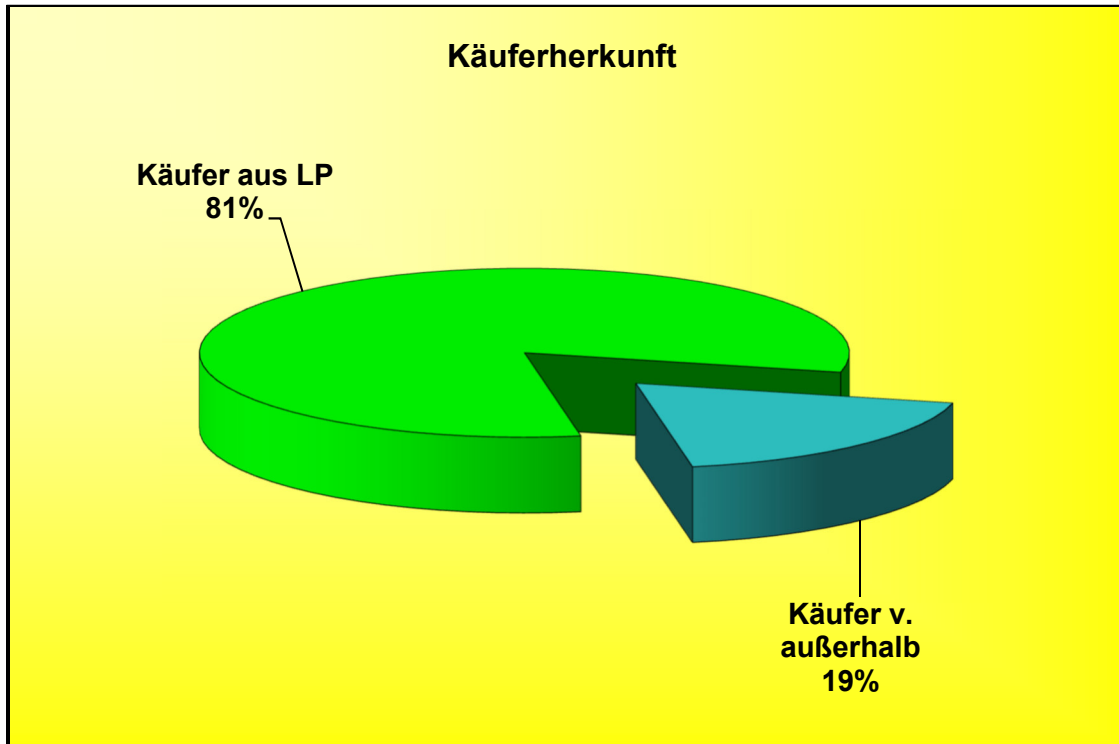
Baujahr	Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihen- und Doppelhäuser	
	2017	2017	2017	2018
bis 1960	225.000,- €	243.000,- €	131.000,- €	153.000,- €
1960 – 1969	209.000,- €	195.000,- €*	150.000,- €	147.000,- €*
1970 – 1979	227.000,- €	263.000,- €	180.000,- €	157.000,- €*
1980 – 1989	256.000,- €	329.000,- €	193.000,- €	231.000,- €
1990 – 2000	277.000,- €	387.000,- €*	239.000,- €	244.000,- €
2001 - 2009	287.000,- €	366.000,- €	261.000,- €	274.000,- €
2010 -	-----	420.000,- €*	262.000,- €	295.000,- €*

*) Hier lagen nur max. 3 auswertbare Kaufverträge vor.

Bei der Gegenüberstellung der Wohngebäude (Ein- und Zweifamilienhäuser) der Jahre 2017 und 2018 zeigt sich, dass es hier überwiegend zu einer positiven Preisentwicklung in fast allen Baujahresklassen gekommen ist. Bei den Reihen- und Doppelhäusern ist es ebenfalls überwiegend zu einer positiven Entwicklung gekommen. Bei beiden Gebäudarten sind tlw. deutliche Preissteigerungen festzustellen.

Anhand einer seit 1997 durchgeführten Fragebogenaktion wurden von der Geschäftsstelle Untersuchungen über das Käuferverhalten und die Käuferbewegungen durchgeführt. Hier wurden insbesondere die Fragen nach der Käuferherkunft (aus Lippstadt oder von außerhalb) sowie der Modernisierungsstand untersucht.

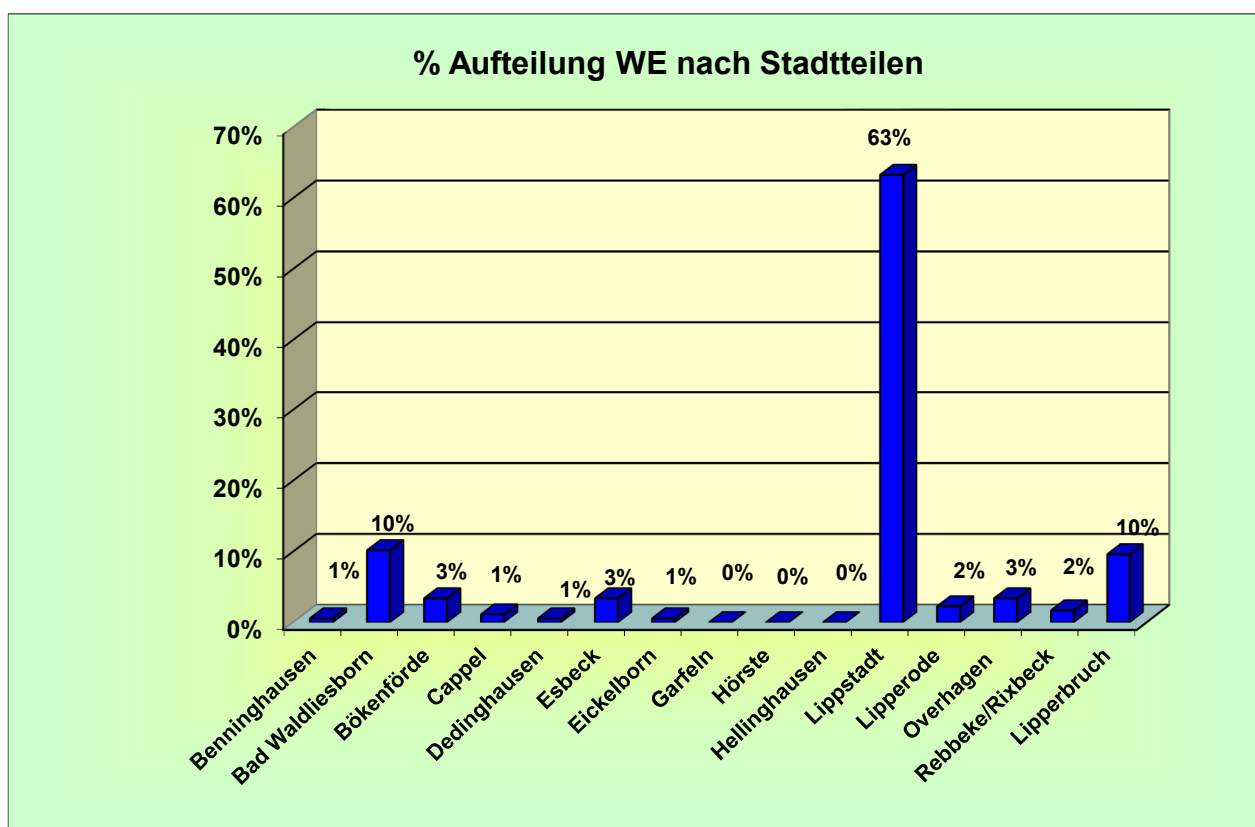
Die Ergebnisse dieser Erhebungen, für das Jahr 2018 werden in den nachfolgenden Übersichten dargestellt.



7. Wohnungs- und Teileigentum

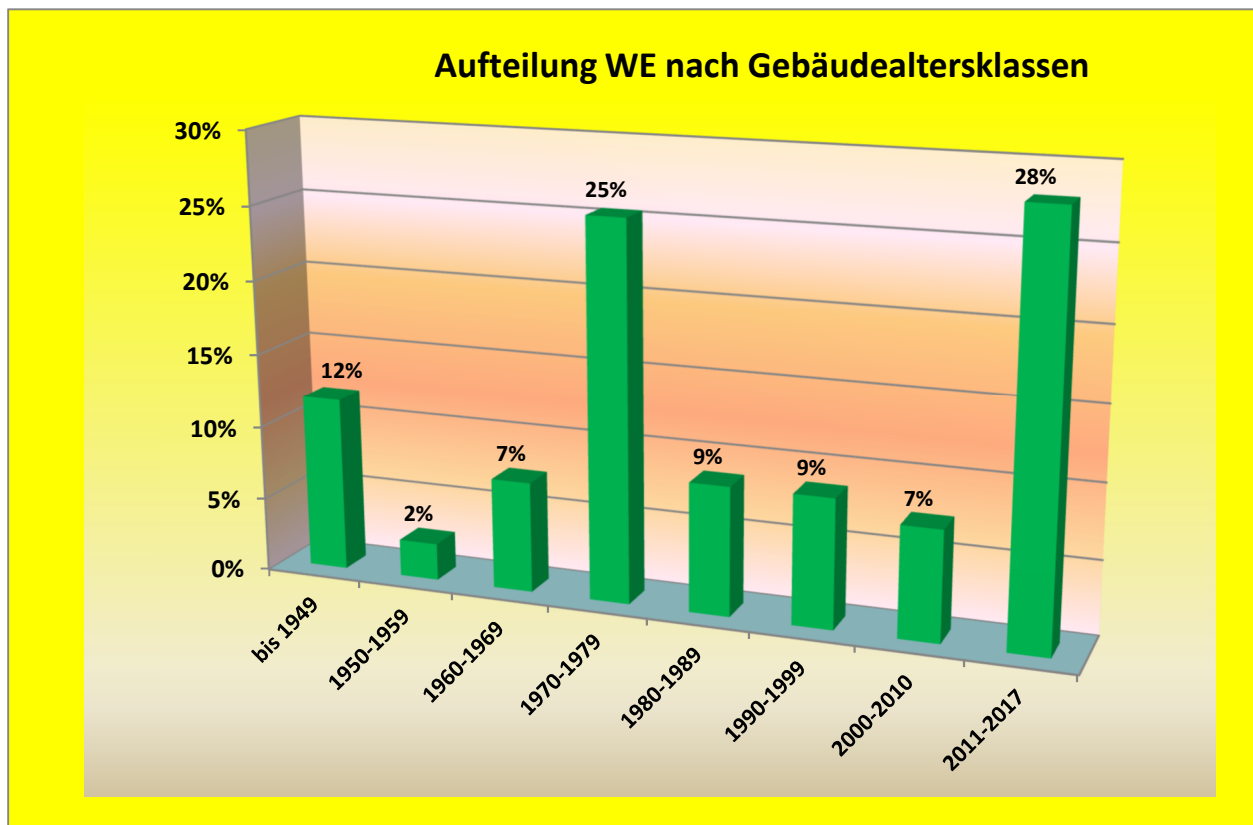
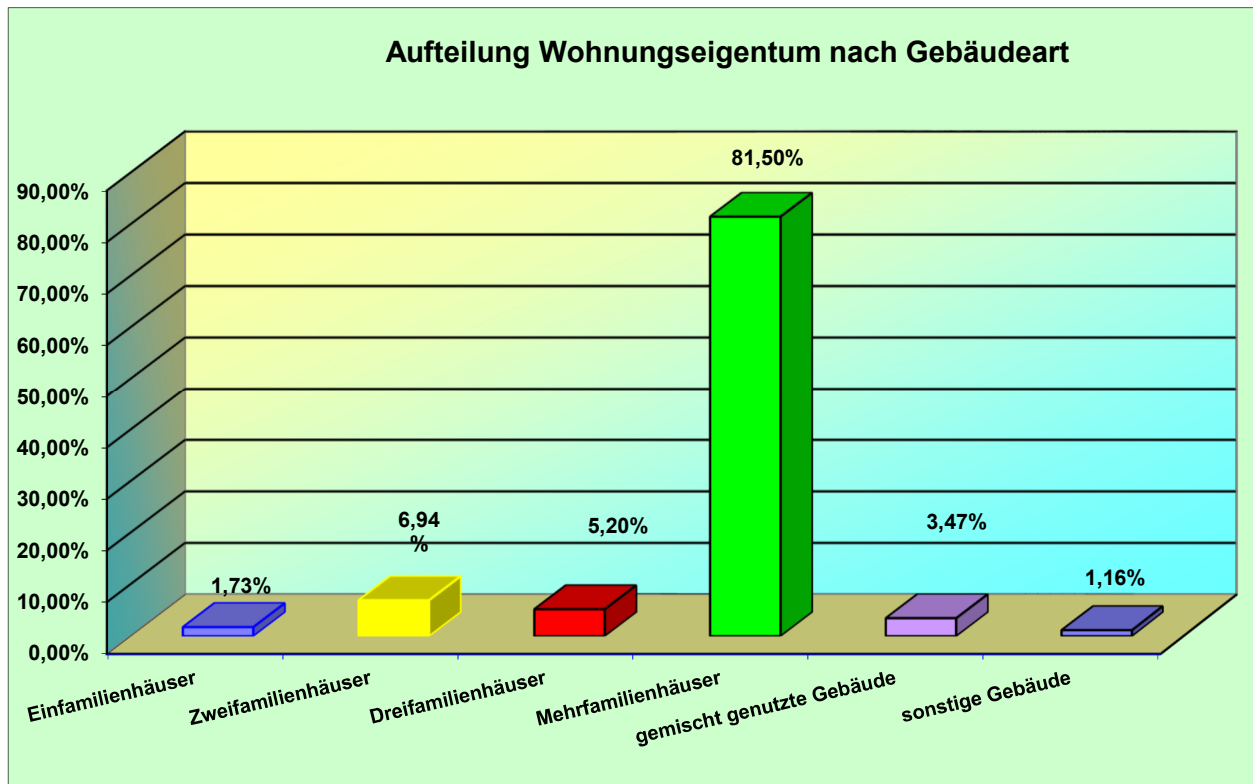
Im Jahr 2018 wurden der Geschäftsstelle bis zum Erhebungszeitpunkt 593 Kaufverträge zugeleitet. Hiervon entfielen 205 Kaufverträge (2017 = 177 Verträge) auf Wohnungs- und Teileigentum. Dies entspricht einem Anteil von rd. 35 % (2017 = 35 %) am Gesamtmarkt. Hiervon waren 38 Kaufverträge aufgrund besonderer Umstände als nicht zur Auswertung geeignet einzustufen und 6 Objekte lagen in Gebäuden auf Erbbaugrundstücken.

Die auswertbaren Kaufverträge verteilten sich wie folgt auf die Stadtteile:

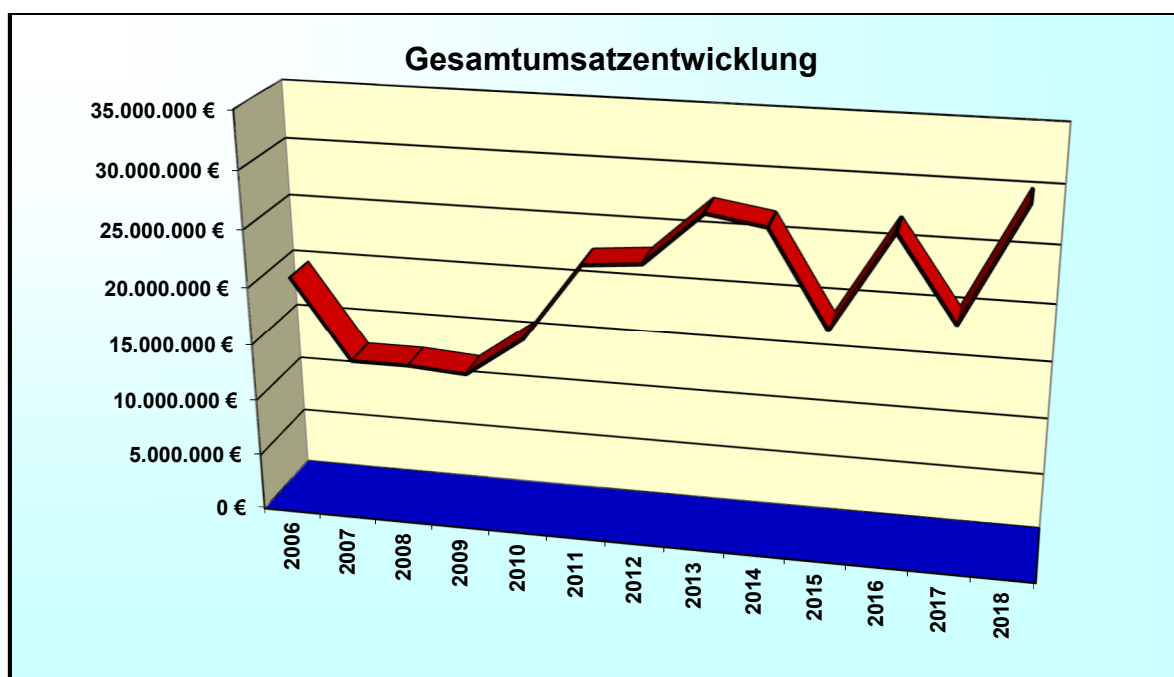
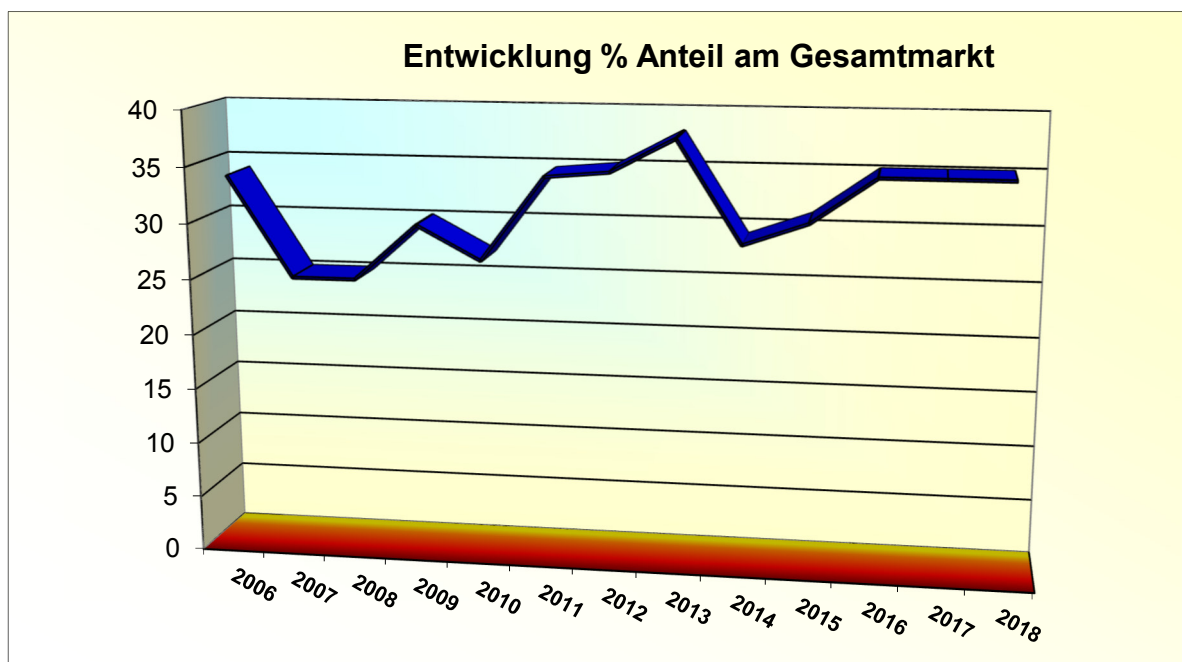


Wie die o.a. Grafik zeigt, liegt der Schwerpunkt bei den Verkäufen von Wohnungseigentum in Lippstadt. In den Stadtteilen spielten die Eigentumswohnungen abgesehen von Bad Waldliesborn, Esbeck und Lipperode nur eine untergeordnete Rolle.

Die Lage der o.a. Wohnungen teilt sich wie folgt auf die Gebäudearten auf:



Innerhalb der Stadt Lippstadt haben sich die Eigentumswohnungen in den letzten Jahren zu einem der wichtigsten und umsatzstärksten Teilmärkte entwickelt. Der Anteil lag in der Regel über 30%. Der Anteil lag 2018 wie auch 2017 bei rd. 35%. Der Gesamtumsatz bei Wohnungseigentum betrug im Jahre 2018 ca. **30.363.000,- €** (2017 ca. 20.180.000,- €) Dies bedeutet, dass es im letzten Jahr in diesem Marktsegment, zu einer Umsatzsteigerung von rd. 49 % gekommen ist.



Nach der Bereinigung der Kauffälle für Wohnungseigentum konnten 158 Kaufverträgen aus dem Jahr 2018 einer weiteren Auswertung zugeführt werden. Hieraus ergibt sich für eine urchschnittswohnung (rd. 81 m²) ein Preis von ca. 1.840,- €/m² (2017 = 1.545,- €/m², 79m²). Der durchschnittlich erzielte Kaufpreis für eine 81 m² große Eigentumswohnung lag 2018 bei ca. 160.320,- € (2017 = 134.500,- €).

Aus dem Bereich der Kernstadt, lagen dem Gutachterausschuss bis zum Auswertezeitpunkt 98 Verkaufsfälle vor. Der Durchschnittskaufpreis lag hier bei 158.700,- € (2017 = 110.600,- €). Dies entspricht einem durchschnittlich erzielten Kaufpreis/m² von ca. 1.890,- €/m² (2017 = 1.350,- €/m²). Die Durchschnittsgröße lag hier bei ca. 84 m².

Für den Bereich des Stadtteils Bad Waldliesborn lag der Durchschnittskaufpreis in Jahr 2018 für eine ca. 79 m² große Eigentumswohnung bei rd. 183.550,- € (2017 = 196.140,- € bei 90 m²). Der durchschnittlich erzielte Kaufpreis/m² im Jahr 2018 lag bei ca. 2.265,- €/m² (2017 = 2.160,- €/m²).

In den übrigen Stadtteilen wurden im Jahr 2018 für eine Durchschnittswohnung mit 84 m² Wohnfläche rd. 1.760,- €/m² erzielt (2017 = 2.010,- €/m² bei 82 m²).

Aufgrund der relativ großen Anzahl an auswertbaren Verträgen konnte bei der Auswertung eine Aufteilung nach Baujahresklassen vorgenommen werden. Hierbei ergaben sich folgende Durchschnittswerte.

Baujahr	Durchschnitts- größe / (Vj)	Durchschnittspreis €/m ² 2017	Durchschnittspreis €/m ² 2018	Abweichung
vor 1960	63 m ² (63 m ²)	1.127,-	1.443,-	28,0 %
1960 – 1969	71 m ² (81 m ²)	1.100,-	1.124,-	2,2 %
1970 – 1979	76 m ² (74 m ²)	1.021,-	1.450,-	42,0 %
1980 – 1989	82 m ² (70 m ²)	1.165,-	1.307,-	12,2 %
1990 – 1999	79 m ² (75 m ²)	1.687,-	1.675-	- 0,7 %
2000 – 2016	95 m ² (104m ²)	2165,-	2.400,-	10,8 %
Erstverkäufe	90 m ² (88 m ²)	2.330,-	2.685,-	15,2 %

An Hand der ausreichenden Anzahl an auswertbaren Kaufverträgen aus dem Stadtgebiet (ohne Stadtteile) wurden von der Geschäftsstelle Untersuchungen über die Abhängigkeit von Wohnungsgröße und Kaufpreis/m² durchgeführt. Die aus dieser Untersuchung resultierenden Ergebnisse sind in den nachfolgenden Tabellen dargestellt.

Größenklasse	durchschnittlicher Kaufpreis/m ² 2017	durchschnittlicher Kaufpreis/m ² 2018	Abw. in %
bis 50 m ²	1.005,- €	980,- €	- 2,5
50 – 70 m ²	1.096,- €	1.457,- €	32,9
70 – 100 m ²	1.308,- €	2.107,- €	61,1
Über 100 m ²	2.071,- €	2.412,- €	16,5

Bei den Erstverkäufen (ab Baujahr 2017) innerhalb des Stadtgebietes einschließlich der Stadtteile stellt sich die Situation wie folgt dar. Hierbei blieben die Lage und die Ausstattung unberücksichtigt.

Größenklasse	durchschnittlicher Kaufpreis/m ² 2017	durchschnittlicher Kaufpreis/m ² 2018	Abw. in %
bis 50 m ²	-----	-----	
50 – 70 m ²	2.255,- €	2.200,- €	- 2,4
70 – 100 m ²	2.411,- €	2.810,- €	16,5
Über 100 m ²	2.175,- €	2.540,- €	16,8

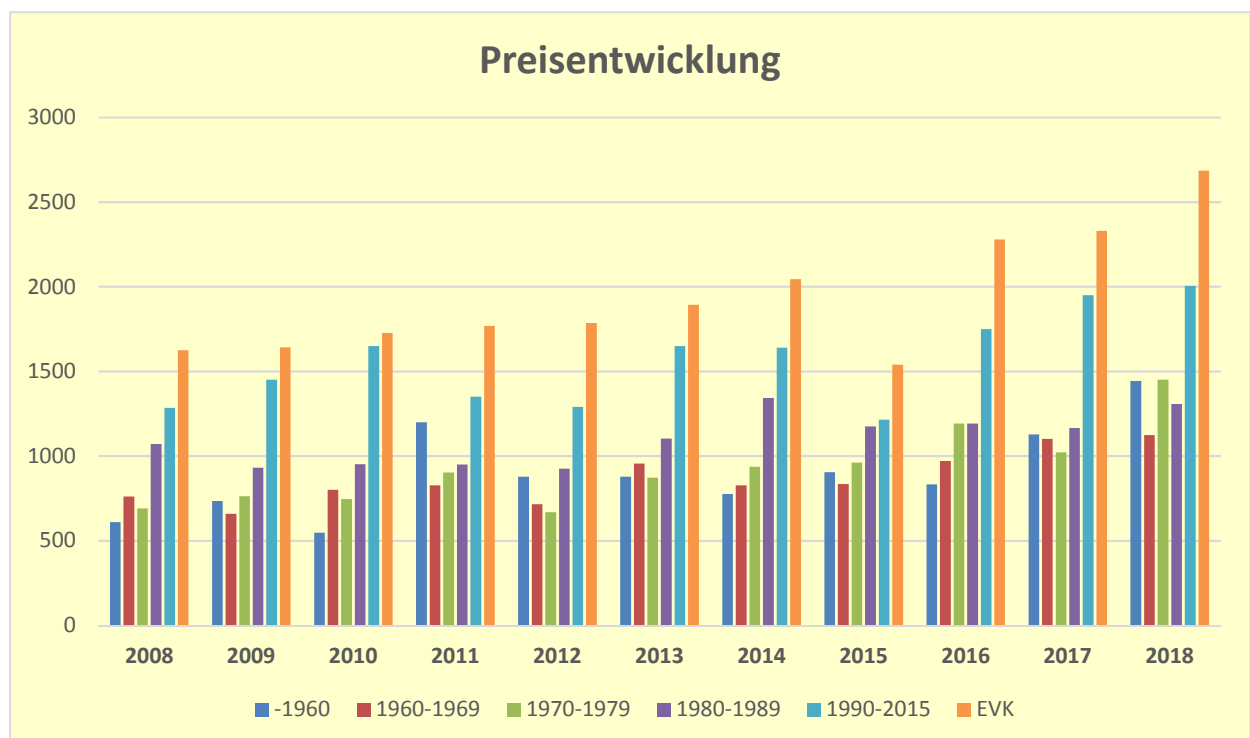
Erstverkäufe von Eigentumswohnungen fanden 2018 nur in Lippstadt, Esbeck, Lipperbruch und in Bad Waldliesborn statt.

Die nachfolgende Übersicht verdeutlicht die Preisunterschiede in den einzelnen Orten innerhalb des Zuständigkeitsbereiches des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Lippstadt.

Orte	Durchschnittspreis €/m² 2017	Durchschnittspreis €/m² 2018
Lippstadt	2.386,-	2.750,-
Bad Waldliesborn	2.625,-	3.040,-
Lipperbruch	-----	2.280,-
Esbeck	2.458,-	2.215,-

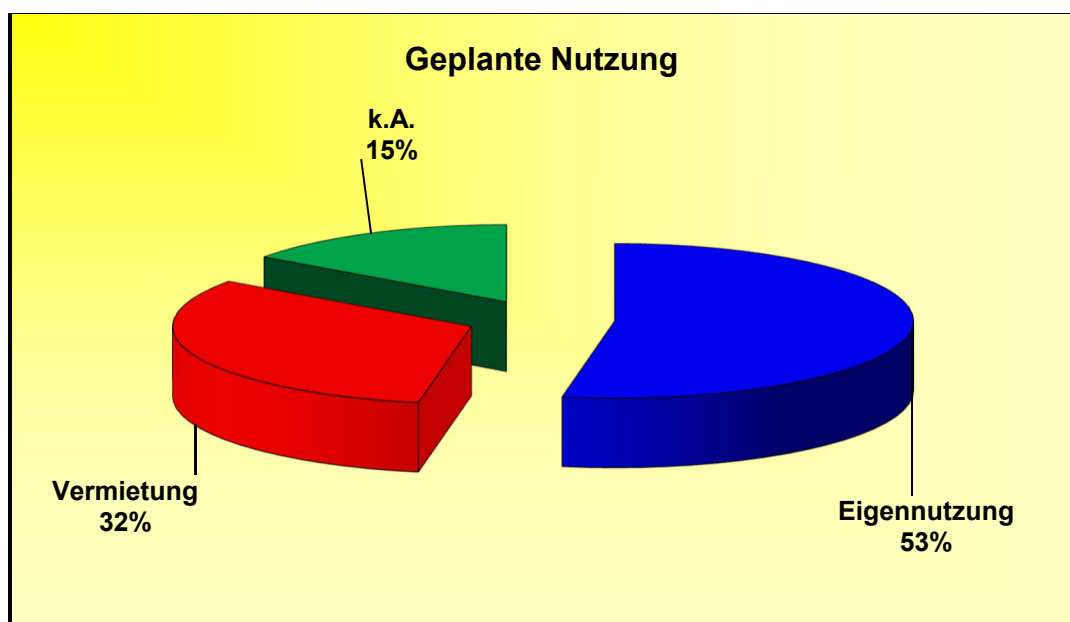
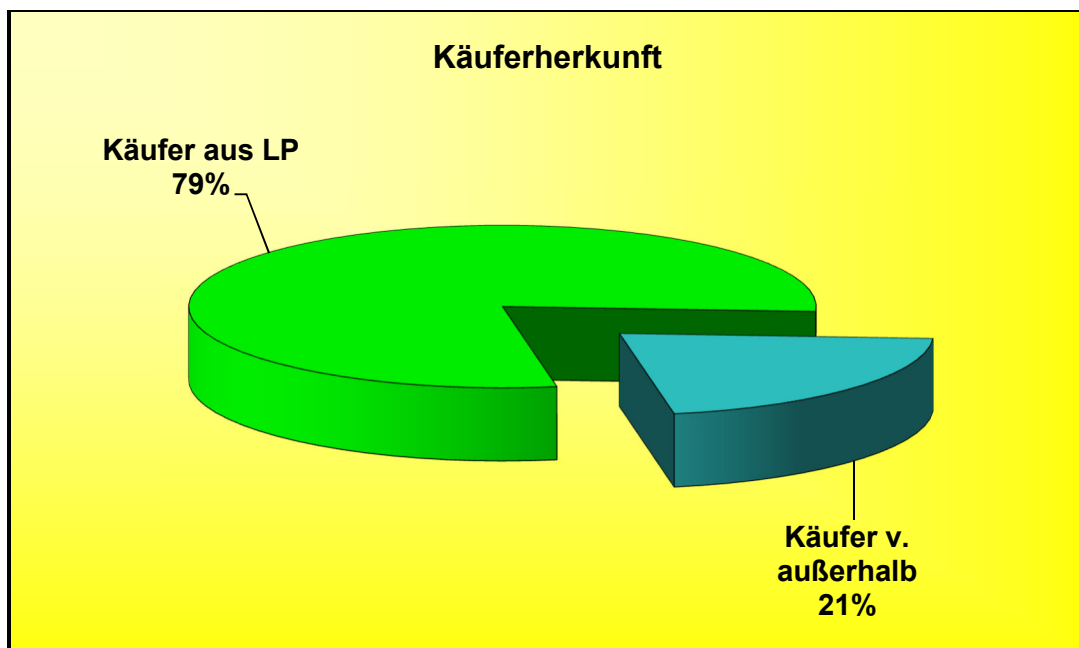
Aus der o.a. Tabelle wird deutlich, dass sich das Preisniveau im Stadtbereich überwiegend positiv entwickelt hat.

Nachfolgend soll die Preisentwicklung in den einzelnen Baujahresklassen aufgezeigt werden.



Aus den Daten einer seit 1997 durchgeführten Fragebogenaktion wurden von der Geschäftsstelle Untersuchungen über das Käuferverhalten und die Käuferbewegungen durchgeführt. Hier wurden insbesondere die Fragen nach der Käuferherkunft (aus Lippstadt oder von außerhalb) und zu welchem Zweck (Eigennutzung/Vermietung) das Objekt erworben wurde, gestellt..

Die Ergebnisse dieser Erhebungen für das Jahr 2018 stellen sich wie folgt dar.



8. Bodenrichtwerte

Eine der wesentlichsten Aufgaben des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB). Die Bodenrichtwerte werden jährlich bezogen auf den Stichtag 01.01. aus den Verkaufspreisen des Vorjahres ermittelt. Sie werden in Form der gedruckten Richtwertkarte als auch seit 2006, im Internet unter www.boris.nrw.de veröffentlicht. Derzeit sind die Richtwerte für die Jahre 2011 – 2019 dort abrufbar.

Nach § 195 BauGB muss von jedem Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt oder im Wege des Tausches zu übertragen, eine Abschrift dem Gutachterausschuss zugeleitet werden. Diese Verträge werden auf Weisung des Gutachterausschusses von der Geschäftsstelle ausgewertet.

Die Verträge sowie die Ergebnisse dieser Auswertungen unterliegen, strengsten datenschutzrechtlichen Bestimmungen und dürfen in der Regel nur in anonymisierter (d.h. in nicht personenbezogener) Form erteilt werden.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse in schriftlicher Form dargelegt wird und sichergestellt ist, dass diese keine Angaben enthalten, die sich auf natürliche Personen beziehen lassen und die sachgerechte Verwendung der Daten gewährleistet erscheint. Ein berechtigtes Interesse ist regelmäßig anzunehmen, wenn die Auskunft beantragt wird

- a) von Behörden zur Erfüllung ihrer Aufgaben
- b) von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Grundstückswertermittlung zur Begründung ihrer Gutachten.

Die Auswertung der o.a. Verträge dient u.a. zur Erstellung der jährlichen Bodenrichtwertkarte.

Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte sind keine Verkehrswerte. Der Bodenrichtwert ist vielmehr ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen; er ist bezogen auf ein fiktives, baureifes, unbebautes Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (sog. Richtwertgrundstücke).

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in seinen wertbestimmenden Eigenschaften - wie Erschließungszustand, Bodenbeschaffenheit, baulicher Ausnutzbarkeit, Zuschnitt, Lage und Größe bewirken in der Regel Abweichungen vom Richtwert.

Rechtsansprüche können aus den vom Gutachterausschuss ermittelten Richtwerten nicht abgeleitet werden.

Die Bodenrichtwertkarte in Papierform für das Stadtgebiet Lippstadt kann gegen eine Gebühr von 100,- € bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bezogen werden. Auszüge aus der o.a. Karte können ebenfalls gegen entsprechende Gebühr (siehe Seite 9 -13) von der Geschäftsstelle erstellt werden. Des Weiteren sind die Bodenrichtwertkarte und dieser Grundstücksmarktbericht zusammen auf einer CD für ebenfalls 100,- € erhältlich. Die Beantragung muss schriftlich erfolgen.

*Der Abruf der o.a. Daten über **BORISplus.NRW** (<https://www.boris.nrw.de>) ist **kostenfrei**.*

Die Bodenrichtwerte werden auf der Richtwertkarte (siehe Seite 32) wie folgt angegeben:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Lippstadt **Richtwertkarte 2019**

Stand: 01. Januar 2019

Die Richtwerte sind gem. § 196 (1) BauGB vom 08.12.1986, durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Lippstadt ermittelt und beschlossen worden.

Bodenrichtwerte:

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet, mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen; er ist bezogen auf ein fiktives, baureifes, unbebautes Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (sog. Richtwertgrundstück).

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück, in seinen wertbestimmenden Eigenschaften - wie Erschließungszustand, Bodenbeschaffenheit, baulicher Nutzbarkeit, Zuschnitt, Lage und Größe, bewirken normalerweise Abweichungen vom Richtwert.

Beispiel:

 Richtwert in €/m²
Eigenschaften des Richtwertgrundstücks

Die Bodenrichtwerte auf dieser Karte beziehen sich auf Grundstücke, die beitragsfrei für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage sind (Erschließungskosten nach dem BauGB fallen nicht mehr an). Kosten für die Erweiterung oder Verbesserung der Anlage können noch anfallen (Abrechnung nach dem Kommunalabgabengesetz).

Das Bodenrichtwertgrundstück wird für den Bereich der Stadt Lippstadt mit einer Tiefe zwischen 30 m und 40 m und nahezu rechteckigem Grundriss festgelegt.

Eigenschaften der Richtwertgrundstücke

blau: WA / WR / WS = Wohnbauflächen

rot: MK = Kerngebiet

MI = Mischgebiet

MD = Dorfgebiet

schwarz: GE = Gewerbegebiet (pflichtig)

SO = Sondergebiet

braun: LW = landwirtschaftliche Fläche *

lila: AB = Außenbereich

I, II, III, = Anzahl der Geschosse

Für Flächen im Außenbereich, sind bis zu einer Größe von 1.000 m², lageabhängig 30% - 50% des nächstliegenden Richtwertes für Wohnbauflächen an zu setzen. Die darüber hinausgehenden Flächen sind wie landwirtschaftliche Nutzflächen zu bewerten.

*) Bei den angegebenen Richtwerten handelt es sich um Werte für Ackerflächen. Flächen für Grünland werden in der Regel mit 80 % des in der Karte angegebenen Wertes behandelt.

8.1 Richtwertübersicht

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für unbebaute Baugrundstücke innerhalb eines Gebietes, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er bezieht sich auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche, dessen Eigenschaften für das jeweilige Gebiet typisch sind (Richtwertgrundstück). Bei den in der Stadt Lippstadt festgelegten Richtwerten sind die Erschließungskosten nach § 127 ff. BauGB in der Regel enthalten.

Im Jahre 2018 lagen die erzielten Bodenpreise größtenteils über dem Niveau des Vorjahres. Neben den Wohnbauflächen traf dies insbesondere für den Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen zu. Es wurden daher zum 01.01.2019 Anpassungen der Bodenrichtwerte für Baulandflächen sowie zonale Änderungen vorgenommen. Diese beliefen sich je nach Lage auf 10 % – 20 %

Die höchste Richtwert für Wohngebiete in Lippstadt liegen mit 265,- €/m² im Bereich der Luisenstraße/Ferdinandstraße. Im Bereich der Straßen Qualenbrink/Im Heidekamp beträgt dieser 240,- €/m².

In Bad Waldliesborn liegt der höchste Wert mit 275,- €/m² im Bereich der Straße "Am Eulenpark".

Der niedrigste Richtwert für Wohnbauland liegt mit 45,- €/m² in Rebbeke und Öchtringhausen. Bei diesem Richtwert handelt es sich um einen erschließungsbeitragsfreien Wert.

Es wird darauf hingewiesen, dass besonders in den Bereichen von Baulücken Preise gezahlt wurden, die über den ermittelten Richtwerten lagen.

Im Bereich der Kernstadt sind die Richtwerte im Bereich um die Lange Straße nicht verändert worden. Hier liegt der höchste Richtwert im Bereich der Langestraße-/Fleischhauerstraße mit 680,- €/m².

Der höchste Richtwert für Gewerbegebiete liegt mit 85,- €/m² (erschließungsbeitragsfrei) im Bereich der Erwitter Str./ Bunsenstraße sowie im Bereich der Rixbeckerstraße. Für die anderen Gewerbelagen liegen die Richtwerte zwischen 30,- €/m² und 75,- €/m². Diese Richtwerte gelten ebenfalls für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

Die nachfolgende Tabelle (gemäß § 13 GAVO) soll einen groben Überblick über gebietstypische Baulandpreis, im Bereich der Stadt Lippstadt in Abhängigkeit von der Lagequalität geben.

	Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen		
Stadtteil	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
Innenstadt	240,-	180,-	120,-	75,-	55,-	35,-
Lipperbruch	150,-	110,-	90,-			
Cappel	165,-	135,-	100,-			
Bad Waldliesborn	250,-	190,-	155,-		30,-	
Lipperode	165,-	140,-	125,-			
Rebbeke		45,-				
Garfeln	65,-	60,-				
Hörste	95,-	80,-	65,-			
Esbeck	155,-	135,-	120,-			
Dedinghausen	140,-	105,-	90,-			
Rixbeck	120,-	100,-	85,-			
Bökenförde	110,-	90,-	70,-			
Overhagen	130,-	115,-	105,-			
Hellinghausen	70,-	60,-				
Herringhausen		55,-				
Benninghausen	100,-	80,-			25,-	
Eickelborn		70,-				
Lohe		55,-				
Mettinghausen		50,-				

9. Erforderliche Daten

Gemäß § 12 der Gutachterausschussverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (GAVO-NRW) haben die Gutachterausschüsse auch sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten zu ermitteln.

Dieses geschieht auf Grundlage der ausgewerteten Kaufpreise sowie weiterer Datensammlungen. Zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zählen u.a. Indexreihen, Liegenschaftszinssätze sowie Marktanpassungsfaktoren für bebaute Grundstücke.

9.1 Bodenpreisindex

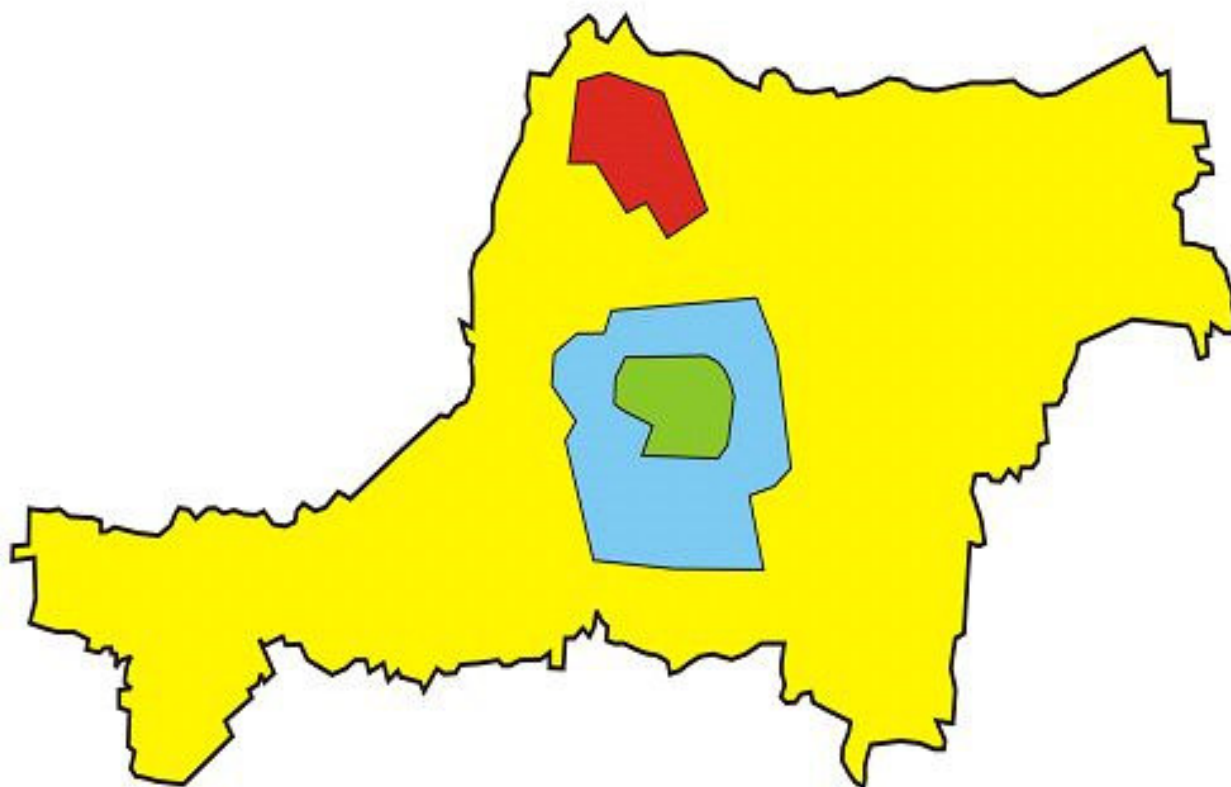
Für die Zwecke der Grundstücksbewertung wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Lippstadt erstmals im Grundstücksmarktbericht 2001 Bodenpreisindexreihen ermittelt und beschlossen. Zwischenzeitlich wurden neue Richtwertgebiete eingerichtet und die Richtwerte auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke abgestellt. Aus diesem Grunde kann es zu geringen Abweichungen der o.a. Indexreihen, in älteren Veröffentlichungen kommen.

Die nachfolgende Indexreihe, gibt die jährliche Preisentwicklung für gleichartige Grundstücke in den jeweiligen Indexgebieten (siehe Seite 38 - 40) wieder.

Bezugszeitpunkt ist das Jahr **2010 = 100**.

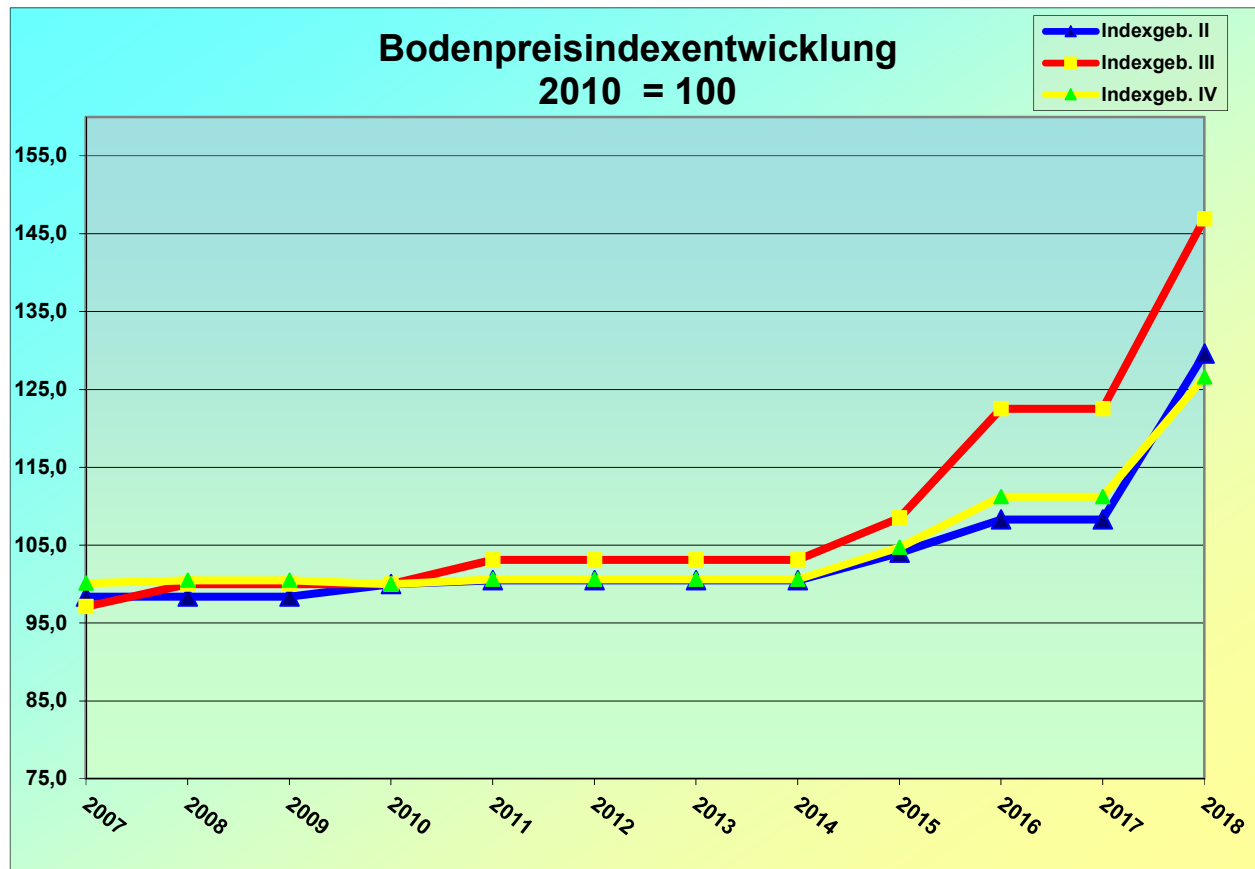
Indexgebietsübersicht

Zone I (ohne Index)	Zone II	Zone III	Zone IV
---------------------------------	----------------	-----------------	----------------



	Indexgebiet II	Indexgebiet III	Indexgebiet IV
2001	93,0	93,5	92,4
2002	94,9	93,5	92,5
2003	97,8	97,4	98,0
2004	98,0	97,4	99,1
2005	98,1	97,4	99,5
2006	98,4	97,2	99,8
2007	98,4	97,1	100,1
2008	98,4	100,0	100,5
2009	98,4	100,0	100,5
2010	100,0	100,0	100,0
2011	100,5	103,1	100,6
2012	100,5	103,1	100,6
2013	100,5	103,1	100,6
2014	100,5	103,1	100,6
2015	104,0	108,5	104,7
2016	108,3	122,5	111,2
2017	108,3	122,5	111,2
2018	129,6	146,9	126,6

 Umstellung auf zonale Richtwerte und damit verbundene Verdichtung der Richtwerte



Die o.a. Grafik zeigt deutlich, dass das Preisniveau in allen Indexbereichen bis 2014 weitgehend konstant geblieben ist. Der im Jahr 2015 begonnene Anstieg der Bodenpreise hat sich 2017 und insbesondere 2018 weiter fortgesetzt. Die Werte haben in allen Bereichen gegenüber 2017 eine weitere Steigerung erfahren.

9.2. Liegenschaftszinssätze

Für die Verkehrswertermittlung überwiegend ertragsorientierter Immobilien ist der Liegenschaftszins von großer Bedeutung. Der Liegenschaftszins stellt den Zinssatz dar, mit dem der Wert einer Liegenschaft im Durchschnitt verzinst wird. Um den Verkehrswert eines ertragsorientierten Objektes zu ermitteln, bedient man sich in der Regel des Ertragswertverfahrens. Um bei diesem Verfahren zu einem Ergebnis zu kommen, dass dem Grundstücksmarkt entspricht, ist es erforderlich aus diesem Markt abgeleitete Liegenschaftszinsen zu ermitteln.

Auf der Basis bekannt gewordener Kaufpreise wurden die Liegenschaftszinsen ermittelt. Nach § 11 Abs. 2 der WertV ist der Liegenschaftszins *"auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartige bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln."*

Diese Zinssätze lagen in der Vergangenheit in der Regel deutlich unter dem Zinsniveau des Kapitalmarktes und waren nicht so stark zeitlichen Schwankungen unterworfen. Der Grund hierfür war sicherlich nicht zuletzt in der langfristigen Wertbeständigkeit einer Immobilie zu suchen. Derzeit trifft dies jedoch aufgrund des niedrigen Zinsniveaus nicht mehr zu.

Der Liegenschaftszins und die Restnutzungsdauer eines Gebäudes stehen in enger Abhängigkeit. Aus diesen beiden Faktoren wird nach der Formel für den Barwert einer jährlich nachschüssig zu zahlenden Rente ein Vervielfältiger ermittelt. Dieser ist mit dem Reinertrag des Objektes zu multiplizieren.

Die Höhe des Liegenschaftszinses ist neben den o.a. Faktoren, auch von der Art des Gebäudes abhängig. Der Gutachterausschuss hat aufgrund von Marktuntersuchungen die Liegenschaftzinssätze für die nachfolgenden Gebäudetypen ermittelt. Hierbei wurde auch auf Daten aus dem Jahre 2017 zurückgegriffen.

Es wurde festgestellt, dass es in fast allen Bereichen zu einer Absenkung der Liegenschaftzinssätze gekommen ist.

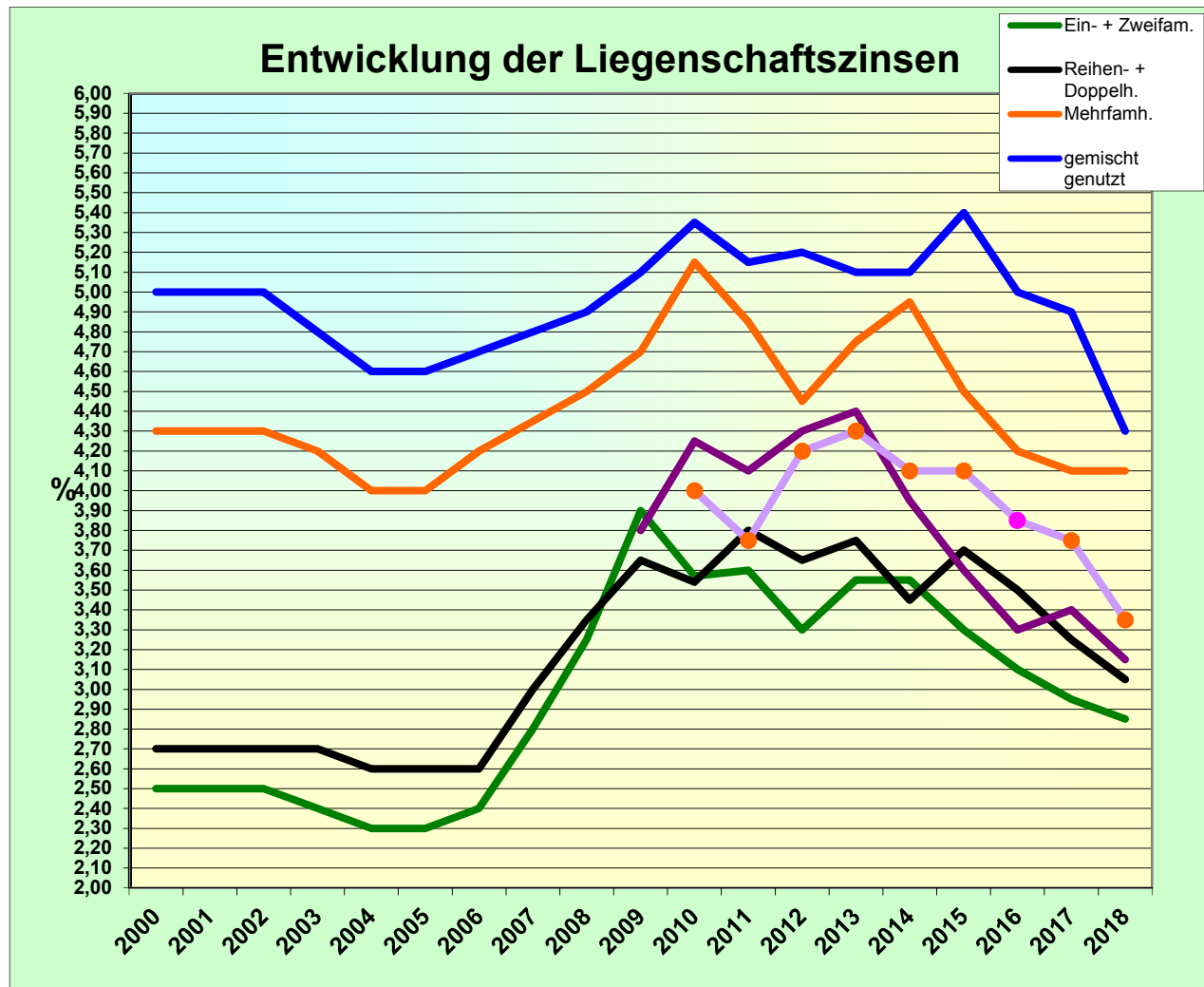
Gebäudetyp	Liegenschaftszins/ Standard Abw.
Ein- u. Zweifamilienhäuser <i>Durschnittliche Restnutzungsdauer: 39 Jahre</i>	2,95 % / +/- 0,9
Reihen- und Doppelhäuser <i>Durschnittliche Restnutzungsdauer: 42 Jahre</i>	3,05 % / +/- 1,3
Mehrfamilienhäuser <i>Durschnittliche Restnutzungsdauer: 38 Jahre</i>	4,00 %*/ +/- 1,2
gemischt genutzte Gebäude (bis 50 % gewerblich) <i>Durschnittliche Restnutzungsdauer: 50 Jahre</i>	4,30 %*/ +/- 1,3
selbstgenutztes Wohnungseigentum <i>Durschnittliche Restnutzungsdauer: 43 Jahre</i>	3,25 % / +/- 0,9
nicht selbstgenutztes Wohnungseigentum <i>Durschnittliche Restnutzungsdauer: 38 Jahre</i>	3,45 % / +/- 1,2

*) Diese Werte konnten nur anhand einer geringen Anzahl von Kauffällen ermittelt werden.

Ableitung des Liegenschaftszinses :

$$p = \left[\frac{RE}{KP} - \frac{q-1}{q^n-1} \times \frac{KP-BW}{KP} \right] \times 100$$

p = Liegenschaftszins in % mit der ersten Näherung $p = \frac{RE}{KP} \times 100$
 RE = Reinertrag des Grundstückes
 KP = Kaufpreis
 BW = Bodenwert des Grundstückes
 q = $1 + 0,01 \times p$
 n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen



9.3 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

Im Rahmen einer Wertermittlung dient vielfach der Sachwert, als Grundlage für die Ableitung des Verkehrswertes.

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Das Sachwertverfahren wird in der Regel dann angewendet, wenn die Eigennutzung eines Objektes im Vordergrund steht (z.B. Einfamilienhäuser).

Der Sachwert umfasst den Bodenwert sowie den Wert der baulichen Anlagen. Dieser ermittelt sich aus den Herstellungskosten, der Altersabschreibung sowie der Berücksichtigung eventuell vorhandenen Baumängeln und -schäden.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat anhand der zur Verfügung stehenden Kaufpreise durch Kurzbewertungen die Abhängigkeit zwischen dem Sachwert und dem Kaufpreis (Verkehrswert) untersucht. In der Regel wird beim Verkauf nicht der tatsächliche Wert (Sachwert) erzielt. Je nach Art, Lage und Ausstattung des Gebäudes als auch der Situation auf dem Immobilienmarkt, treten hier Abweichungen auf.

Bei der Auswertung wird aufgrund der großen Streuung der Daten in 2018 auch auf Verkäufe aus dem Jahr 2017 zurückgegriffen.

Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (Sachwertrichtlinie / NHK 2010)

Festlegungen Sachwertmodell des GAA in der Stadt Lippstadt (gilt für 1- und 2-Familienhäuser sowie für Reihen- und Doppelhäuser)

1. Ermittlung der BGF

In der Regel ist es für die Mitarbeiter des Gutachterausschusses problematisch, die BGF im Sinne der Sachwert-Richtlinie zu ermitteln. Auch nach Einsichtnahme in die Bauunterlagen kann nur unzureichend geklärt werden, ob

- a. die lichte Höhe eines Dachraumes mindestens 1,25 m ist,
- b. das Dachgeschoss zugänglich ist,
- c. das Dachgeschoss eine feste begehbare Decke hat

Vom Gutachterausschuss wurde daher festgelegt, dass soweit bei der Ortsbesichtigung augenscheinlich keine größeren Abweichungen von der Bauakte festgestellt werden, deren Angaben (Maße) zur Ermittlung der BGF heran zu ziehen sind.

2. Ermittlung Ausstattungsstandart

Da durch die Mitarbeiter in der Regel keine Innenbesichtigung durchgeführt wird, müssen Annahmen getroffen werden, die sich aus

- a. einer Außenbesichtigung
- b. den Bauunterlagen
- c. eventuellen Antworten aus den Fragebögen der Geschäftsstelle

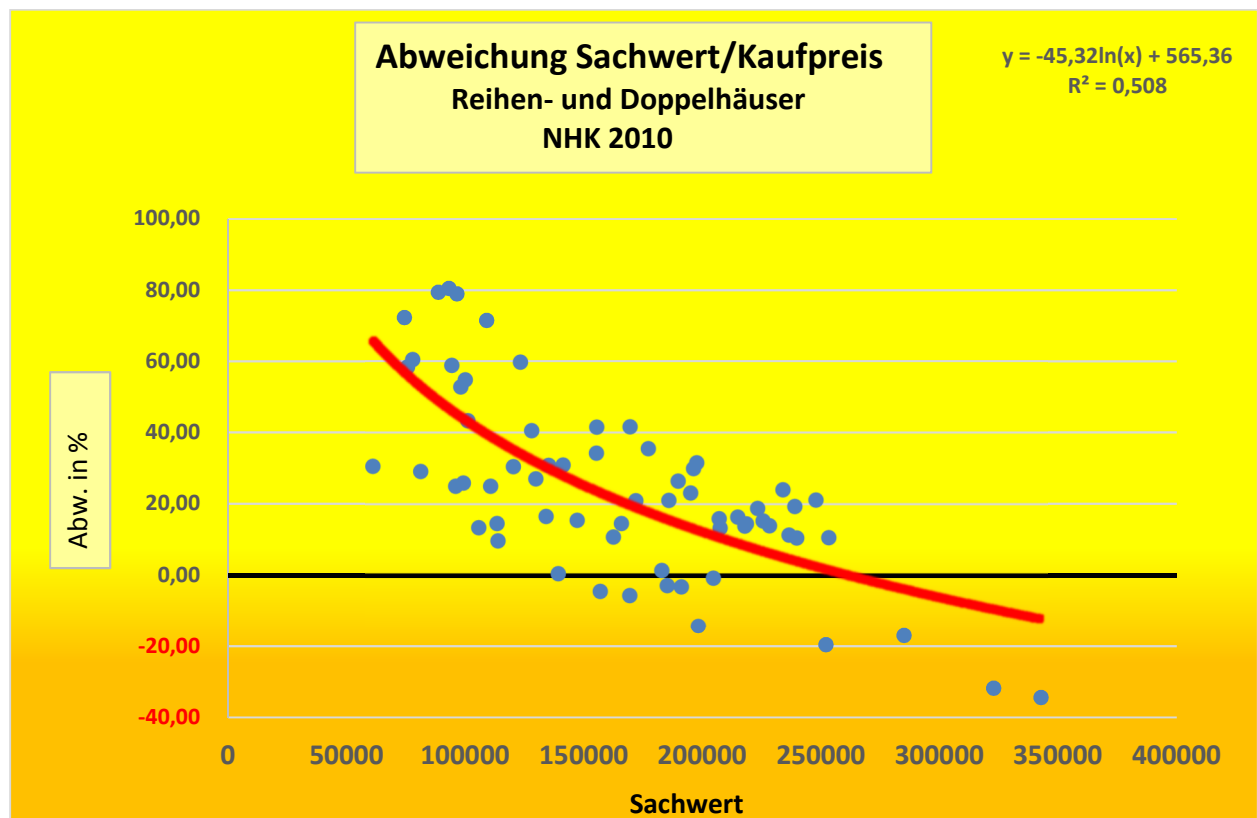
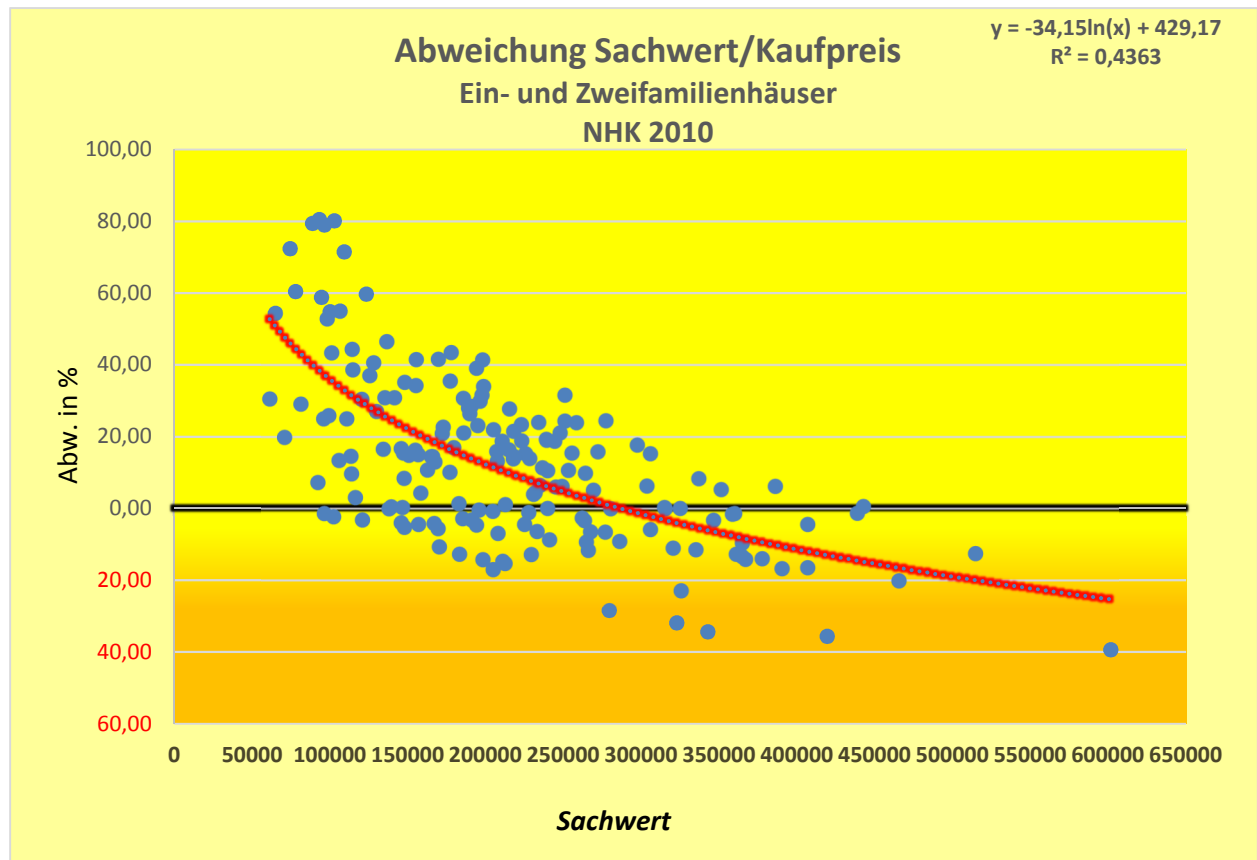
ergeben.

Daher wird Folgendes festgelegt:

- a. Gebäude bis Baujahr 1960 werden nach Stufe 1-2 (je 0,5) bewertet
- b. Gebäude bis Baujahr 1990 werden in die Stufe 2 eingestuft
- c. Gebäude ab Baujahr 1991 werden nach Stufe 3 bewertet
- d. Gebäude ab Baujahr 2010 werden nach Stufe 3 – 4 (je 0,5) bewertet
- e. Neubauten werden mit Stufe 4 bewertet
- f. Gebäude mit einem Kaufpreis > 400.000,- € werden nach Stufe 4 – 5 (je 0,5) bewertet.

3. Ermittlung der Restnutzungsdauer

- a. Für Gebäude bis zum Baujahr 1965 wird die Restnutzungsdauer pauschal mit 30 Jahren angesetzt.
- b. Für Gebäude ab Baujahr 1966 wird die Restnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem Alter ermittelt
- c. Bei Gebäuden die augenscheinlich einer großzügigen Sanierung (Dacheindeckung, Dämmung, Fenster usw.) unterzogen wurden, wird die Restnutzungsdauer um 10 Jahre erhöht. Die Einstufung erfolgt dann in die entsprechende Wertstufe.



Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Lippstadt
Grundstücksmarktbericht 2019

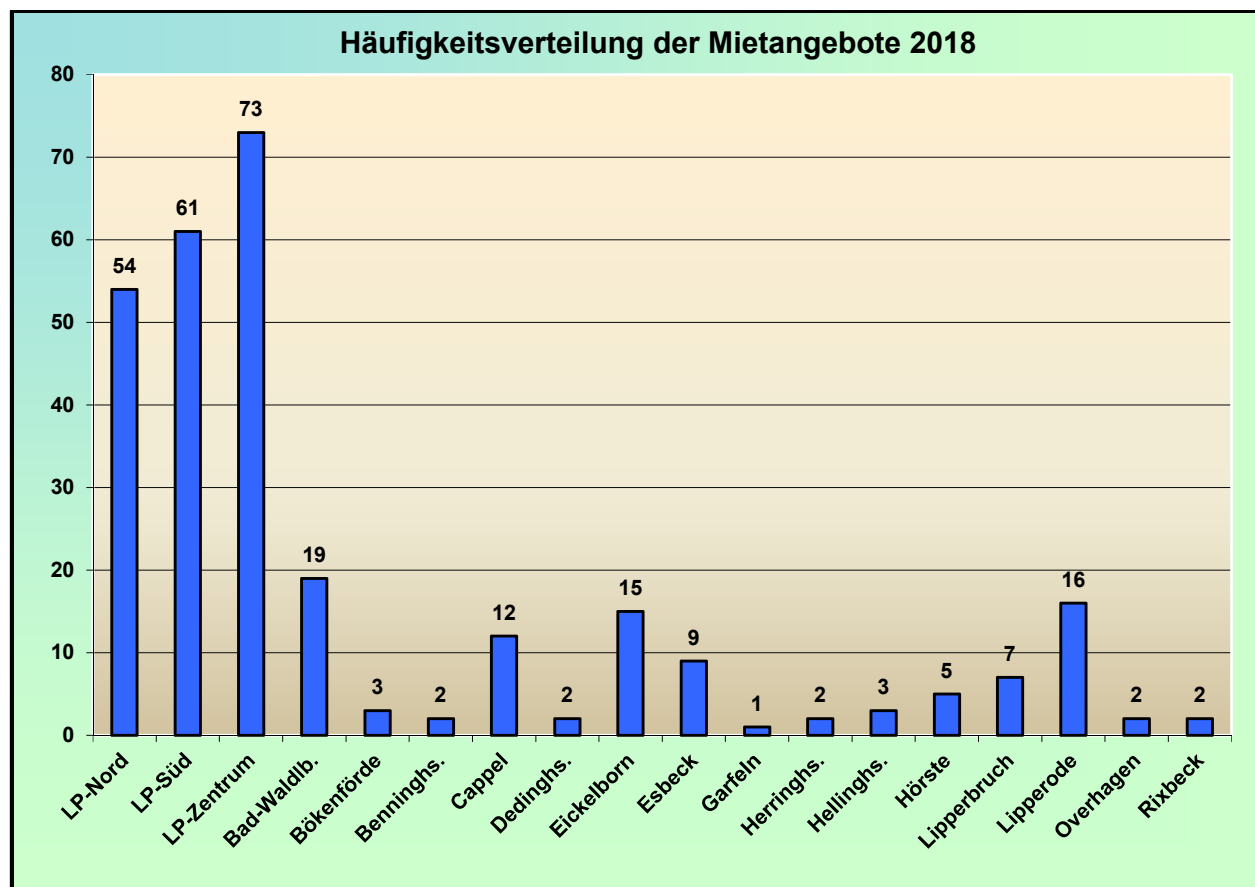
Sachwert	Faktor: 1- und 2-Familienh.	Faktor: Reihen- und Doppelh.
50.000 €	1,60	1,75
60.000 €	1,53	1,67
70.000 €	1,48	1,60
80.000 €	1,44	1,54
90.000 €	1,40	1,48
100.000 €	1,36	1,44
110.000 €	1,33	1,39
120.000 €	1,30	1,35
130.000 €	1,27	1,32
140.000 €	1,25	1,28
150.000 €	1,22	1,25
160.000 €	1,20	1,22
170.000 €	1,18	1,20
180.000 €	1,16	1,17
190.000 €	1,14	1,15
200.000 €	1,12	1,12
210.000 €	1,11	1,10
220.000 €	1,09	1,08
230.000 €	1,08	1,06
240.000 €	1,06	1,04
250.000 €	1,05	1,02
260.000 €	1,03	1,00
270.000 €	1,02	0,99
280.000 €	1,01	0,97
290.000 €	1,00	0,95
300.000 €	0,98	0,94
310.000 €	0,97	0,92
320.000 €	0,96	0,91
330.000 €	0,95	0,89
340.000 €	0,94	0,88
350.000 €	0,93	0,87
360.000 €	0,92	0,86
370.000 €	0,91	0,84
380.000 €	0,90	0,83
390.000 €	0,90	0,82
400.000 €	0,89	0,81
410.000 €	0,88	0,80
420.000 €	0,87	0,79
430.000 €	0,86	0,77
440.000 €	0,85	0,76
450.000 €	0,85	0,75
460.000 €	0,84	0,74
470.000 €	0,83	0,73

10. Mietpreisentwicklung

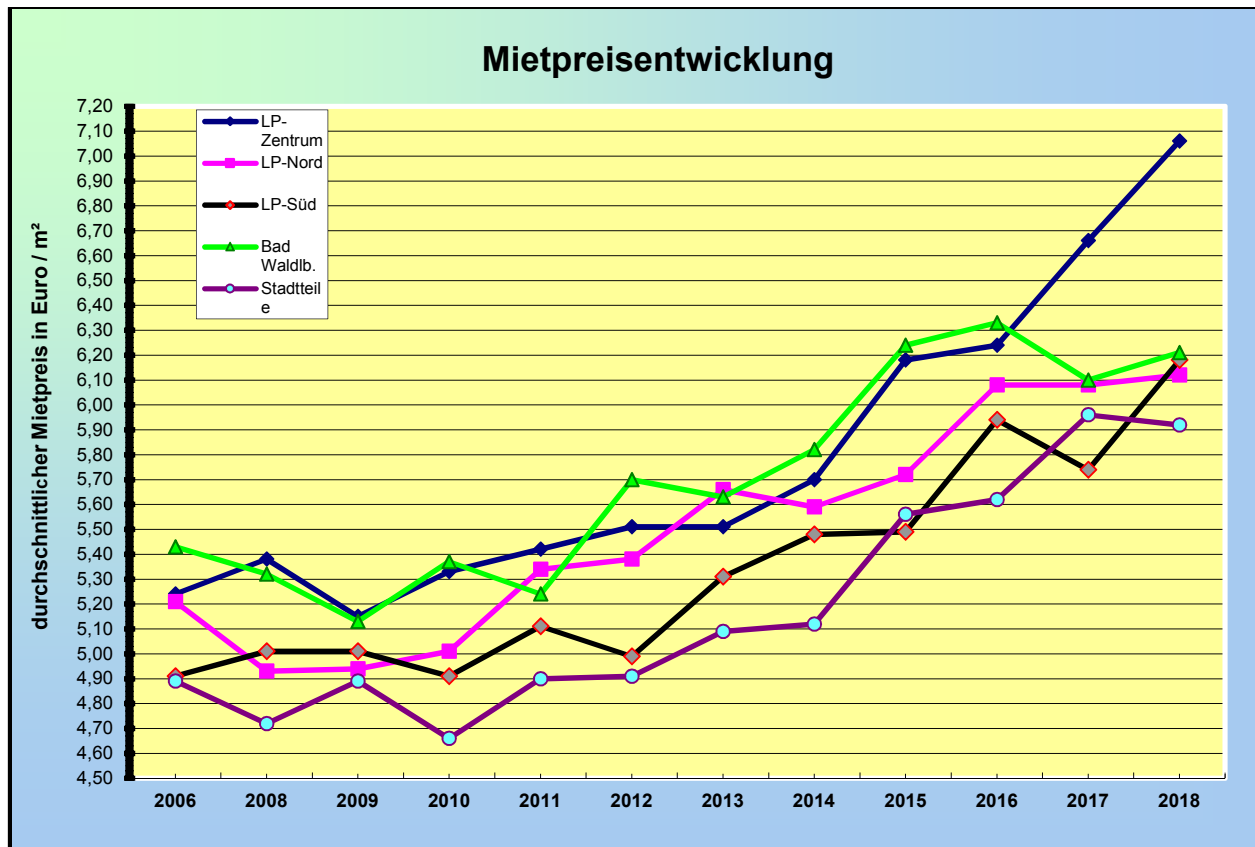
Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses werden seit 1993 Mietangebote aus den in Lippstadt erscheinenden Tageszeitungen gesammelt und ausgewertet. Die Zahl liegt jährlich bei ca. 200 – 350. Im Jahr 2018 wurden 288 Mietangebote ausgewertet.

In den nachfolgenden Grafiken werden einige der aus diesem Datenmaterial gewonnenen Erkenntnisse über die Mietentwicklung in der Stadt Lippstadt, in den letzten Jahren dargestellt. Es wird hier jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei den angegebenen Mieten um Neuvermietungen handelt. Abweichungen zu dem zur Zeit gültigen Mietspiegel (2019) der Stadt Lippstadt sind somit aufgrund des o.a. verwendeten Datenmaterials gegeben.

Die o.a. Mietangebote teilen sich wie folgt auf die Stadtteile auf:



Nachfolgend soll auf die Entwicklung der Mieten innerhalb der Stadt Lippstadt eingegangen werden. Hier wurde eine Aufteilung in Lippstadt-Nord, Lippstadt-Süd, Lippstadt-Zentrum, Bad Waldliesborn und die Stadtteile vorgenommen. Der Zentrumsbereich umfasst die eigentliche Kernstadt mit der Fußgängerzone und den angrenzenden Gebieten.



Die o.a. Grafik macht deutlich, dass es im Jahr 2018 zu einer uneinheitlichen Entwicklung des Mietniveaus gekommen ist.

Untersuchungen der Geschäftsstelle haben ergeben, dass für Garagen im Jahr 2018 Mieten zwischen 30,- € und 50,- € (Durchschnitt rd. 40,- €) und für Stellplätze Mieten zwischen 15,- € und 30,- € (Durchschnitt rd. 20,- €) verlangt wurden. Die Miete für ein Carport lagen bei rd. 30,- € bis 35,- €. Dies entspricht weitgehend dem Niveau des Vorjahres.

Das Ziel der durchgeführten Untersuchungen ist nicht in erster Linie die Ermittlung eines exakten Mietzinses. Vielmehr soll hierdurch ein Überblick der langfristigen Entwicklungen auf dem Wohnungs- und Mietmarkt in Lippstadt gegeben werden. Abweichungen von dem jeweils gültigen Mietspiegel sind daher möglich.

10.1 Mietspiegel

Mietspiegel 2019

- gültig ab 01.01.2019 –

für Altbauwohnungen und freifinanzierte Neubauwohnungen im Gebiet der Stadt Lippstadt einschließlich aller Stadtteile.

Dieser Mietspiegel gilt nicht für Sozialwohnungen.

Für die Anwendung des Mietspiegels in Anröchte, Erwitte, Geseke und Rüthen wird auf Nr. 6 der allgemeinen Erläuterungen hingewiesen.

Allgemeine Erläuterungen

1. Dieser Mietspiegel ist eine Orientierungshilfe, die den Vertragspartnern die Möglichkeit bieten soll, im Rahmen ortsüblicher Entgelte die Miethöhe eigenverantwortlich zu vereinbaren.
2. Seit dem 1.9.2001 ist das Verfahren bei der Mieterhöhung für freifinanzierte Wohnungen im Bürgerlichen Gesetzbuch (§§ 558 ff. BGB) geregelt.

Für die Miethöhe ist die ortsübliche Vergleichsmiete maßgebend. Ortsüblich ist in diesem Sinne die Miete, die in Lippstadt für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Durchschnitt in den letzten 4 Jahren vereinbart oder geändert worden ist.

3. Der Vermieter kann eine Zustimmung zur Mieterhöhung verlangen, wenn
 - a) die bisherige Miete seit 15 Monaten unverändert ist (ausgenommen Mieterhöhungen wegen Modernisierung, Erhöhung der Betriebskosten),
 - b) die angestrebte Miete die ortsübliche Miete für vergleichbare Wohnungen nicht übersteigt,
 - c) die Miete innerhalb der Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 BGB erhöht wird.
4. Die nachfolgende Mietwerttabelle enthält Eckwerte, von denen im Einzelfall nach oben und unten abgewichen werden kann. Die Mietwerte beziehen sich auf Wohnungen von 40m² – 100m² Wohnfläche in Mehrfamilienhäusern. Bei Wohnungen über 100m² erfolgt ein Abschlag von 10% der darüber hinausgehenden Fläche.

Für Kleinwohnungen (Appartements) können je nach Wohnungsgröße Zuschläge zu den Tabellenwerten von bis zu 30% erhoben werden.

In Ein-, Zweifamilien- und Reihenhäusern liegen die Mieten bis zu 5%, in freistehenden Häusern bis zu 10% über den Tabellenwerten.

5. Die festgestellten Werte gelten für die Stadt Lippstadt. Für die Stadtteile Rebbeke, Garfeln, Hellinghausen, Herringhausen und Lohe liegen die Tabellenwerte um 5% bis 10 % niedriger.
6. Mietspiegel vergleichbarer Gemeinden können auch in anderen Gemeinden Grundlage für Mieterhöhungsverlangen sein. Dieser Mietspiegel ist unter Hinweis hierauf auch in den Gemeinden Geseke, Erwitte, Rüthen und Anröchte mit einem Abschlag von 5% anwendbar.

Ortsübliche Vergleichsmiete (in Euro / qm / monatlich)

- Kaltmiete ohne Betriebskosten -

Mietspanne

1. Baujahr vor 31.12.1959	4,70 - 5,60 Euro
2. Baujahr vom 01.01.1960 - 31.12.1969	5,00 - 5,80 Euro
3. Baujahr vom 01.01.1970 - 31.12.1979	5,20 - 6,00 Euro
4. Baujahr vom 01.01.1980 - 31.12.1989	5,40 - 6,40 Euro
5. Baujahr vom 01.01.1990 - 31.12.1999	5,50 - 6,50 Euro
6. Baujahr vom 01.01.2000 - 31.12.2009	5,80 - 6,70 Euro
7. Baujahr ab 01.01.2010	6,75 - 7,80 Euro

Besondere Erläuterungen zur Tabelle

1. Die Tabellenwerte gelten für die Normalwohnlage (mittlere Wohnlage). Für Wohnungen in einfacher Wohnlage sind Abschläge bis zu 10% erforderlich, für Wohnungen in guter Wohnlage können Zuschläge bis höchstens 10% berücksichtigt werden.

Wohnlage

Für die Einstufung müssen die bei den einzelnen Wohnlagen genannten oder ähnlichen Merkmale überwiegend zutreffen.

Einfache Wohnlage

Wohnungen im Bereich von Industrieanlagen, starker Lärm- oder Geruchsbelästigung, Wohnungen mit wenig Licht, Luft und Sonne, keine öffentlichen Verkehrsmittel in der Nähe, ungünstige Einkaufsmöglichkeiten, kaum Frei- und Grünflächen.

Mittlere Wohnlage

Die meisten Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes liegen in mittleren Wohnlagen, der Normal-wohnlage, ohne besondere Vor- und Nachteile. Solche Wohngebiete sind zumeist dicht bebaut und weisen keine besonderen Beeinträchtigungen durch Lärm oder Geruch auf. Bei starkem Verkehrsaufkommen müssen genügend Freiräume vorhanden sein, die diesen Nachteil ausgleichen.

Gute Wohnlage

Wohnungen in Gebieten mit aufgelockerter Bebauung, auch mit größeren Wohnobjekten, mit Baumbepflanzungen an Straßen bzw. in Vorgärten, im wesentlichen nur Anliegerverkehr, verkehrsberuhigte Zone, gute Einkaufsmöglichkeiten, das Wohnen nicht beeinträchtigende Einrichtungen, günstige Verbindungen mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

2. Die Tabellenwerte gelten für Wohnungen mit Normalausstattung (Bad/Dusche, WC innerhalb der Wohnung, Zentralheizung, abgeschlossene Wohnung).

Für Wohnungen ohne Dusche/Bad/WC oder Sammelheizung sind die Tabellenwerte um bis zu 10% zu unterschreiten.

3. **Miete**

Die Tabellenwerte geben die Kaltmiete ohne die Betriebskosten an. Betriebskosten sind z.B. Wassergeld, Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, Hausbeleuchtung, Schornstein-fegergebühren, Grundsteuer, Hausversicherungen, Müllabfuhrgebühren, Straßenreinigungsgebühren, Kosten eines Aufzuges und Heizungskosten. Für die Betriebskosten kann eine monatliche Vorauszahlung festgesetzt werden. Über die Vorauszahlung ist jährlich abzurechnen.

4. **Wohnungen mit umfassender Modernisierung**

Bei nachträglich umfassender Modernisierung (Bauaufwand rund 1/3 der Kosten für eine vergleichbare Neubauwohnung) durch den Vermieter kann, sofern nicht von der Möglichkeit der Erhöhung der bisherigen Mieten nach § 559 BGB Gebrauch gemacht wird, die Einstufung in eine Baualtersklasse in Betracht kommen, die dem Zeitpunkt der Fertigstellung der Modernisierung entspricht. Eine umfassende Modernisierung liegt nur dann vor, wenn die Wohnung in Bezug auf Ausstattung, Größe und Beschaffenheit einer im Zeitpunkt der Modernisierung erstellten Neubau-wohnung entspricht.

5. **Besondere Merkmale**

Innerhalb des Mietrahmens sind die Merkmale Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage zu berücksichtigen. Dies kann in besonderen Fällen zur Über- bzw. Unterschreitung der Tabellenwerte führen.

Art

Entscheidend ist die grundsätzliche Struktur der Wohnung, z.B. Ein- oder Mehrfamilienhaus, abgeschlossene Wohnung bzw. nicht abgeschlossene Wohnung.

Größe

Die Größe der Wohnung bestimmt sich nach der Quadratmeterzahl der im eigentlichen Sinne zum Wohnen bestimmten Räume, also ohne Zusatzräume wie Keller, Boden, Waschküche und Garage. Die Wohnfläche ist auf der Grundlage der II. Berechnungsverordnung zu ermitteln.

Ausstattung

Innerhalb der Ausstattungsgruppen sind u.a. zu berücksichtigen:

Art der Fußböden

Fußböden ohne Belag, Kunststofffußböden, Parkettfußböden, Teppich, Stein/Fliesen.

Art der Fenster

Einfach- bzw. Doppelfenster, Aluminiumfensterrahmen, Spezialverglasung.

Art der Küche

Kochnische, Kochküche, Wohnküche.

Art der Beheizung

Zentralheizung, Etagenheizung, Gasaußenwandöfen, Nachtstromspeichergeräte

Sanitärausstattung

Lage des WC im Gebäude bzw. außerhalb des Gebäudes, Bad und WC getrennt, zusätzliches Bad/Dusche, zusätzliches WC, Gemeinschaftstoilette, zentrale Warmwasserversorgung, Warmwasser-bereiter, eingebaute Badewanne, gekachelte Wände.

Weitere Ausstattung

Aufzug, Müllschlucker, Türsprechanlage, Hausantenne, automatische Wascheinrichtung, Kücheneinbauteile, Einbauschränke, Heizungsverkleidungen, Möbel.

Für das Mobiliar ist ein angemessener Zuschlag zu zahlen.

Sonstige Ausstattungsmerkmale

Balkon, Loggia, Nebenräume, Keller, Wasch- und Trockenräume, Gemeinschaftsräume, Garage, Kfz-Stellplatz, Gartenbenutzung.

Beschaffenheit/Grundrissgestaltung

Verhältnis von Nebenräumen zu Haupträumen. Größe und Höhe der Räume, gefangene Räume und langer Flur

Sonstiges

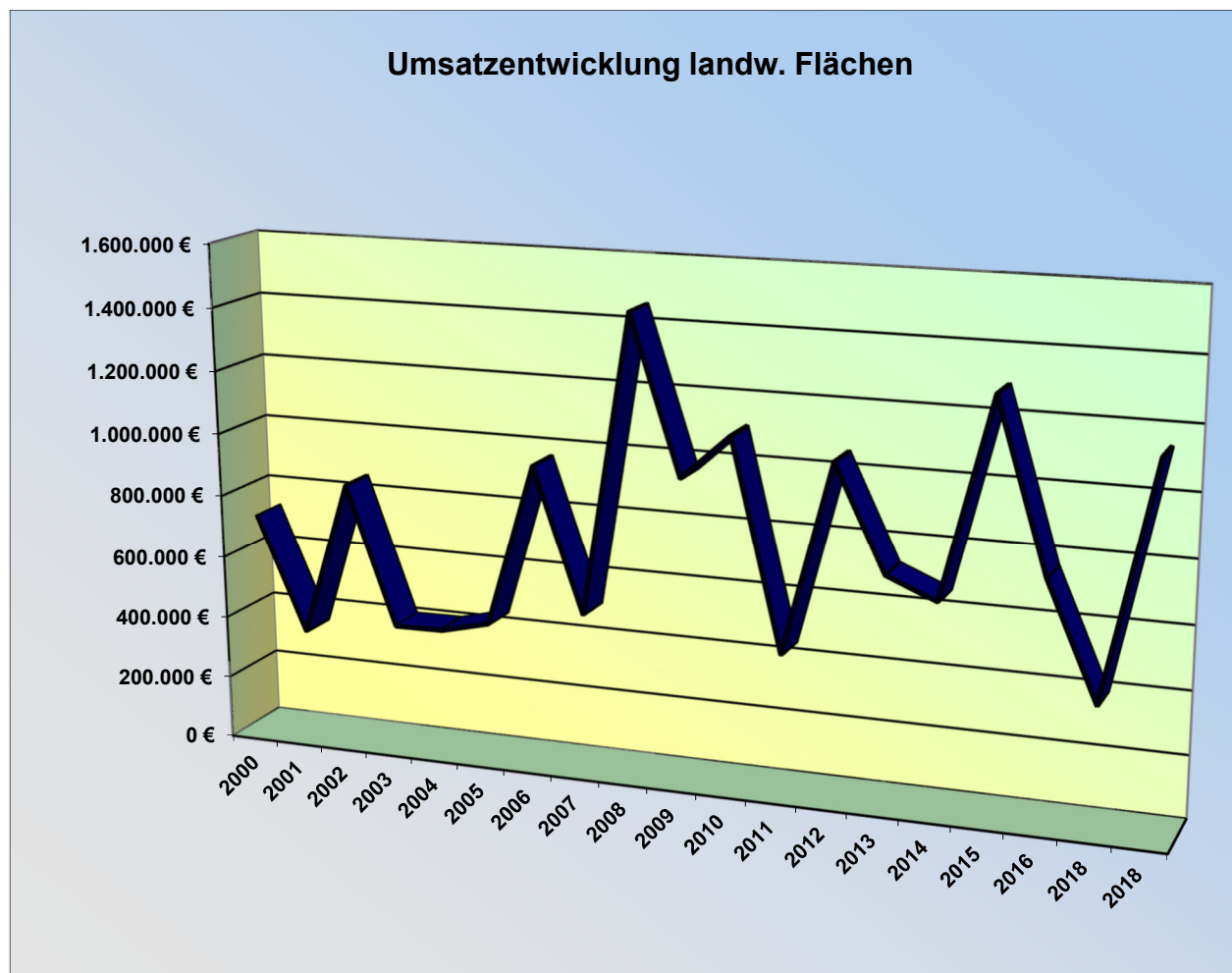
Baulicher Zustand der Wohnung und Unterhaltung des Gebäudes, Fenster, Fußböden, technische Einrichtungen, Treppenhaus und Fassade.

Wohnungslage im Gebäude

Vollgeschoss, Dachgeschoss, Kellergeschoss, Vorder- und Hinterhaus. Üblich ist es, dass Erdgeschosswohnungen und Wohnungen vom 3. Geschoss an in der Regel einen etwas geringeren Mietpreis haben als Wohnungen im 1. und 2. Geschoss (Geschossdifferenzierung). Bei einem mehrgeschossigen Gebäude mit Aufzug kann sich eine andere Beurteilung ergeben.

11. Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Der Umsatz an landwirtschaftlich genutzten Flächen im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Lippstadt ist als sehr gering zu bezeichnen. Im Jahre 2018 wurden insgesamt 16 Verträge über landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker, Grünland, Wald, Gartenland, Arrondierungsflächen, begünstigte Agrarlandflächen) abgeschlossen. Der Gesamtgeldumsatz betrug im Jahr 2018 rd. 1.145.000,- € (2017 rd. 396.000,- €). Der Flächenumsatz betrug im Jahr 2018 ca. 19,4 ha (2017 rd. 11 ha). Eine Übersicht der Durchschnittspreise der letzten 5 Jahre finden Sie auf der folgenden Seite.



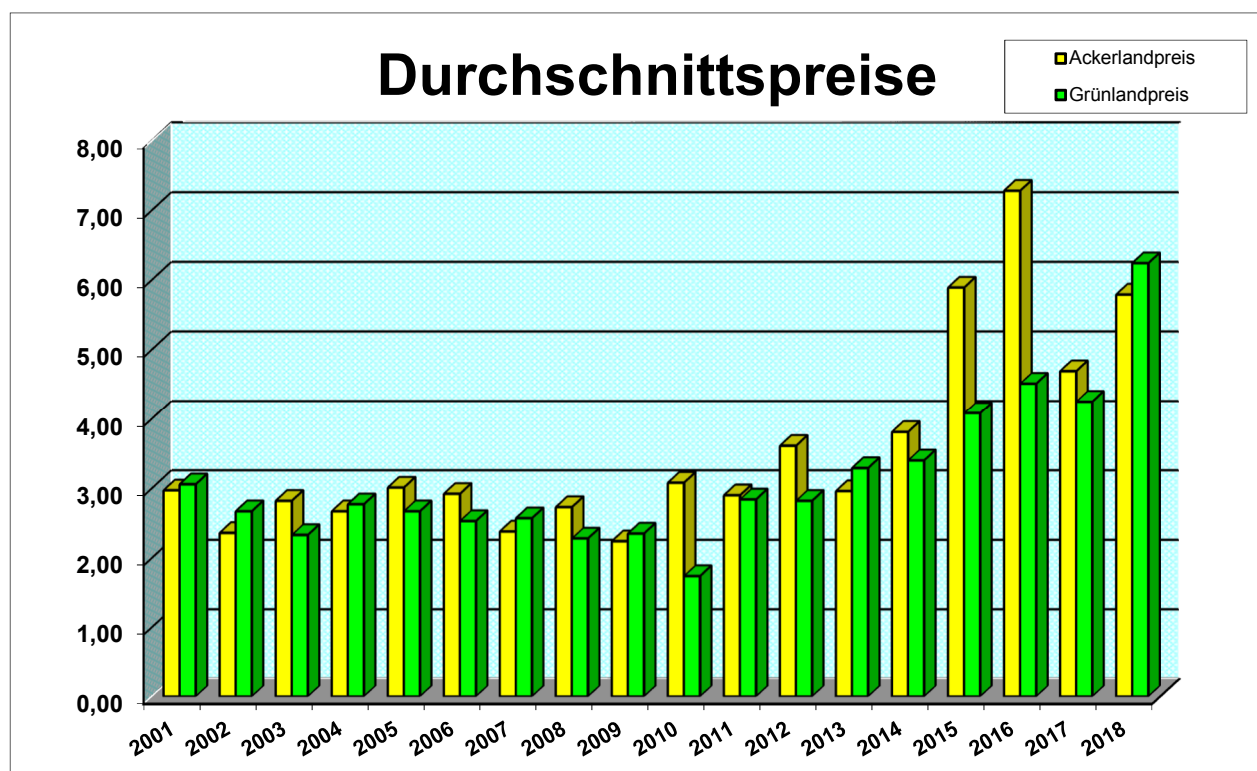
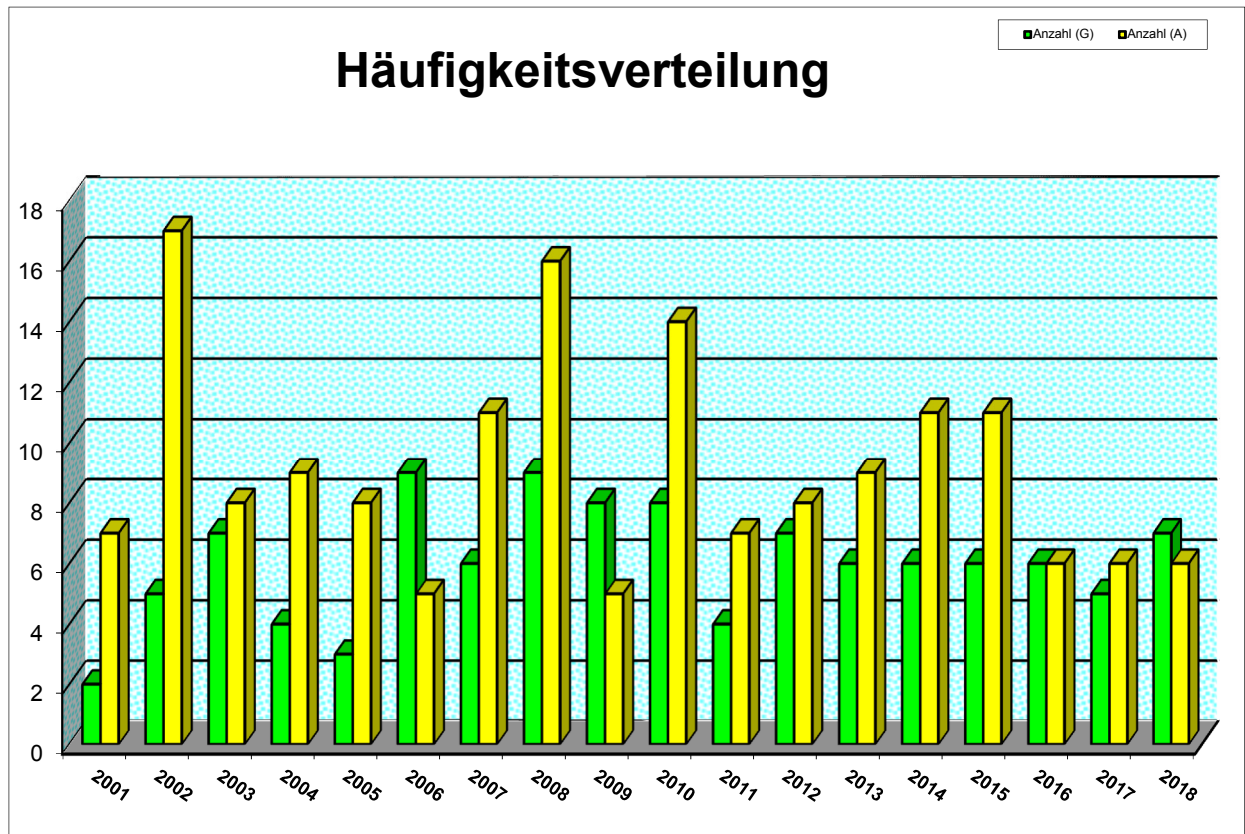
Unter Berücksichtigung der auswertbaren Kaufverträge aus den letzten 5 Jahren für landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker/Grünland) ergeben sich folgende Durchschnittspreise.

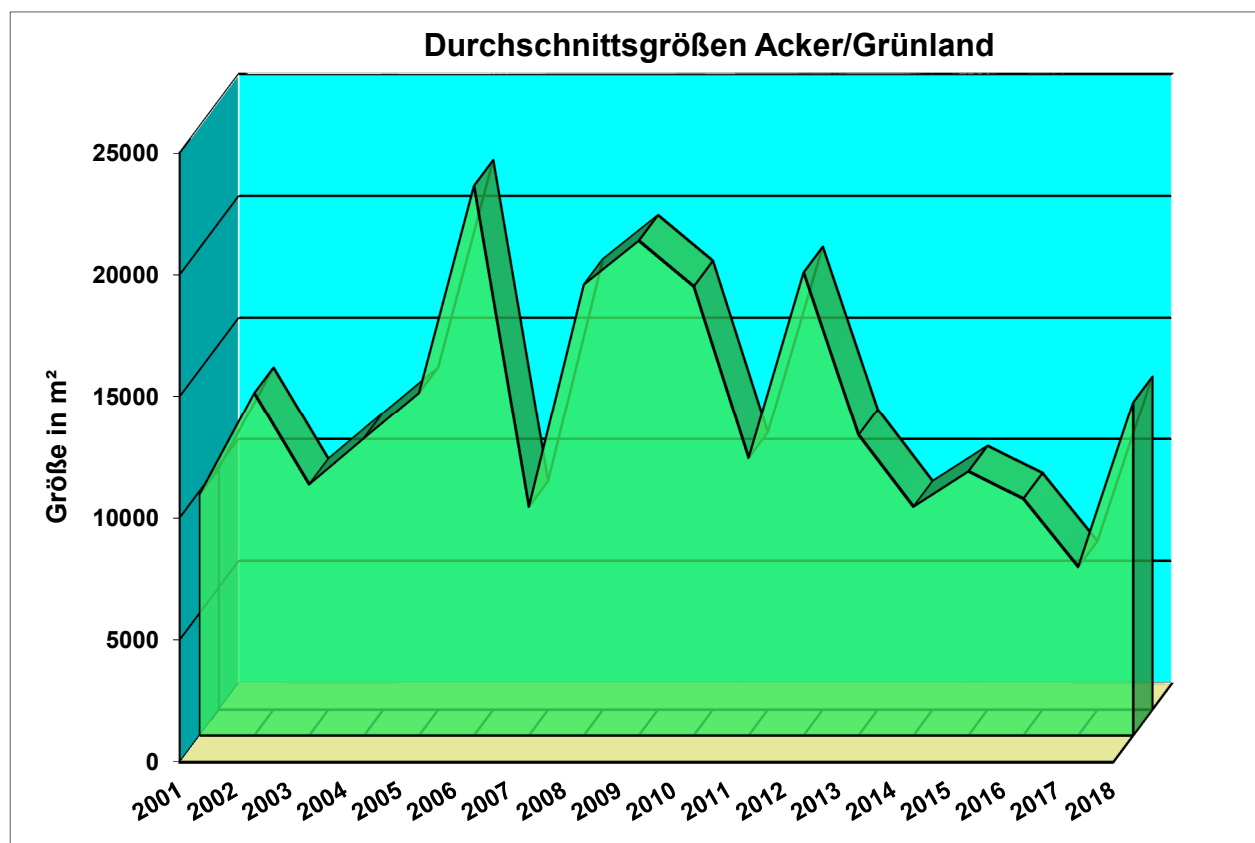
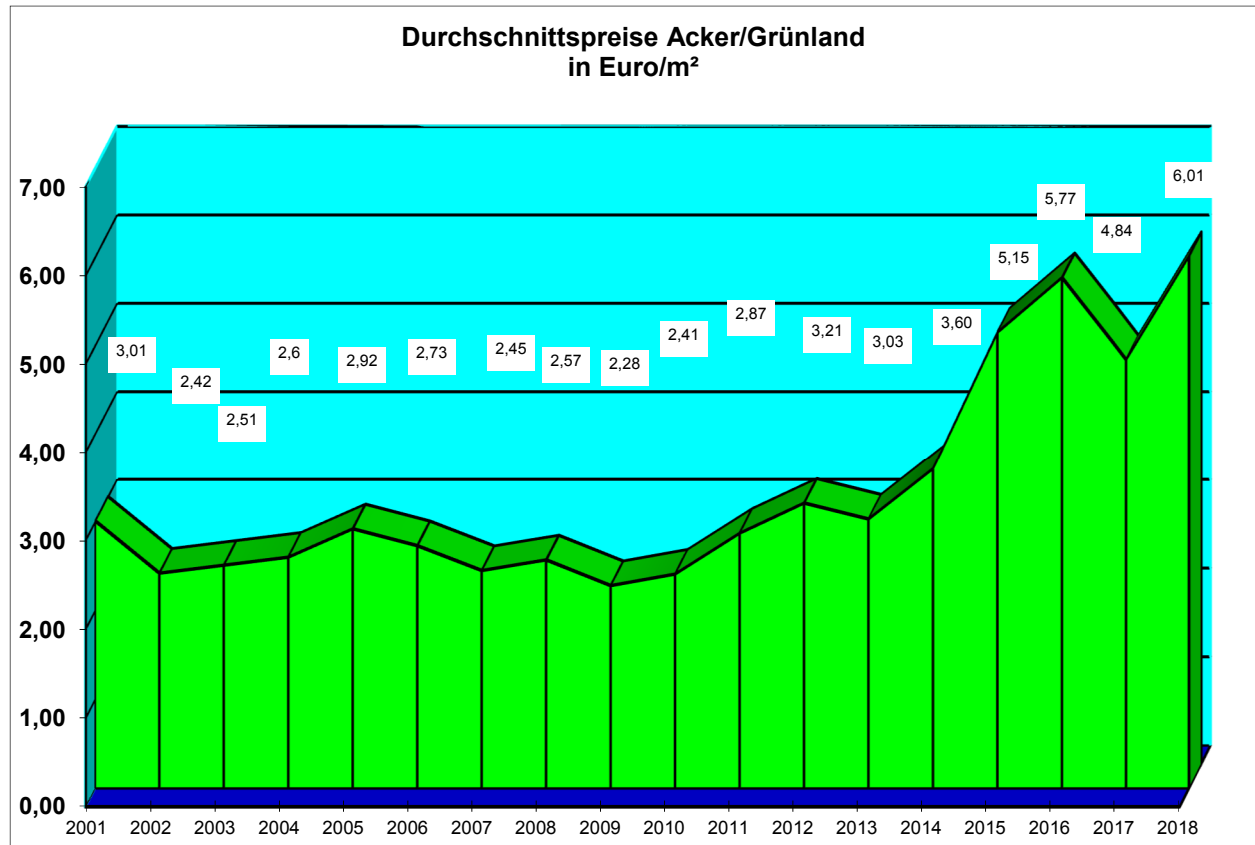
Ortsteil	Acker	Grünland
Bökenförde	6,83 €/m ²	2,70 €/m ²
Hörste	4,37 €/m ²	4,02 €/m ²
Dedinghausen	5,70 €/m ²	5,96 €/m ² *
Lipperode	4,83 €/m ²	4,80 €/m ²
Lippstadt	4,00 €/m ²	4,93 €/m ² *
Bad Waldliesborn	8,00 €/m ² *	-----
Rebbecke	6,25 €/m ²	4,22 €/m ² *
Overhagen	5,72 €/m ²	6,00 €/m ² *
Esbeck	6,00 €/m ² *	3,15 €/m ²
Benninghausen	3,29 €/m ²	1,38 €/m ² *
Garfeln	4,13 €/m ² *	3,11 €/m ²
Herringhausen	2,96 €/m ²	3,36 €/m ² *
Esbeck	-----	-----
Cappel	5,17 €/m ²	3,73 €/m ² *

*) Dieser Angabe liegen nur ein oder zwei Kauffälle zugrunde.

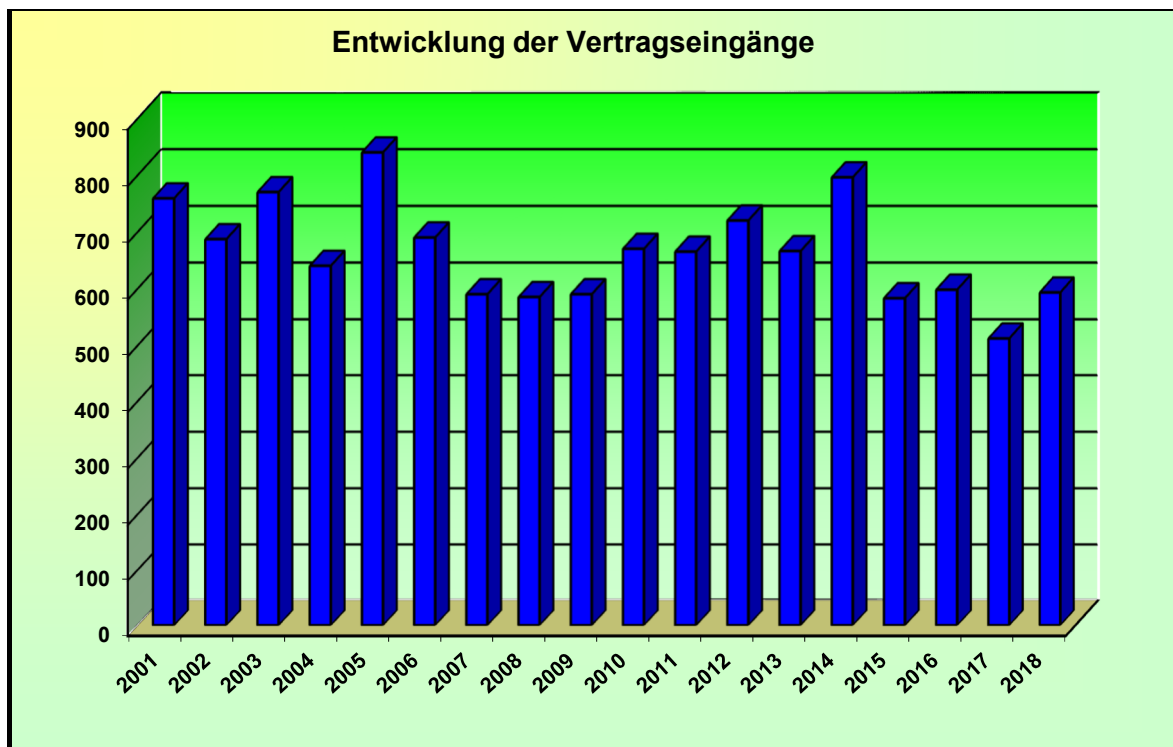
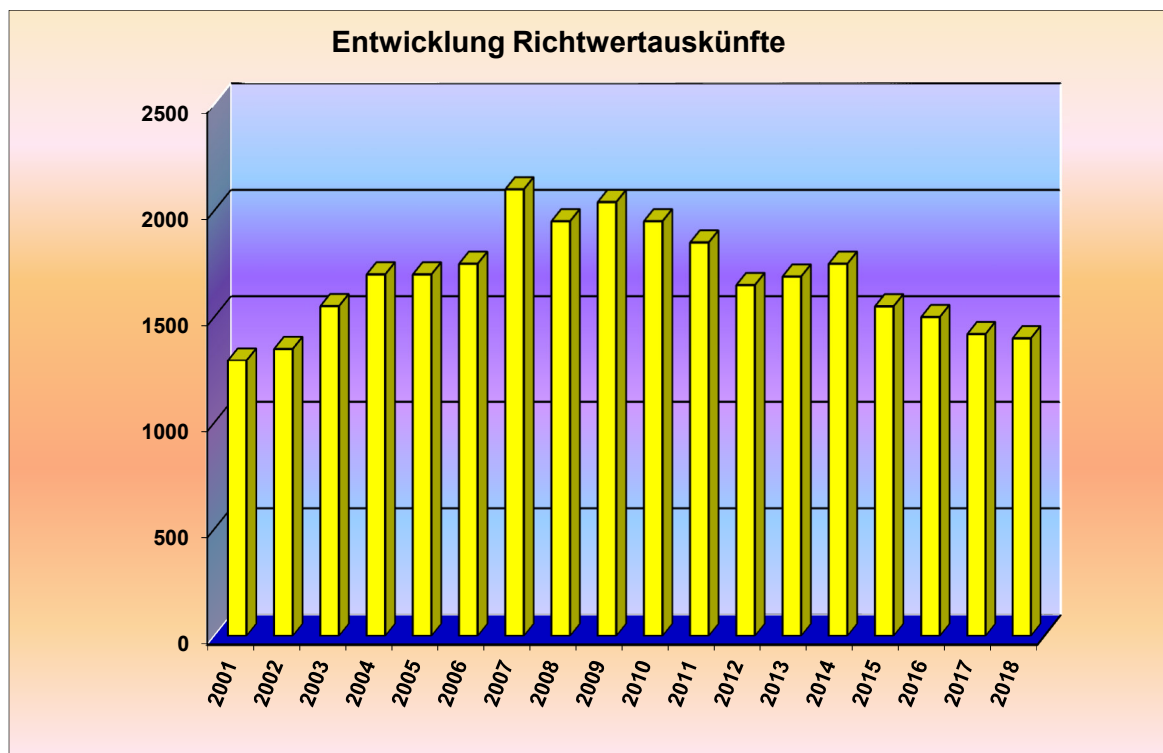
Der Durchschnittspreis für *Gartenlandflächen* (ca. 710 m²) betrug in den letzten 10 Jahren rd. 8,40 €/m². Der Wert für *forstwirtschaftlich* genutzte Flächen lag im Durchschnitt der letzten 10 Jahre bei rd. 1,20 €/m².

Die nachfolgenden Grafiken sollen einen Überblick über das Marktgeschehen der o.a. Grundstücke auch unter Berücksichtigung einiger wertrelevanter Kriterien geben.





Sonstige Angaben / Strukturdaten





Lippstadt

1185 Gründung durch Bernhard II. zur Lippe

1220 Stadtrecht, es dürfen Jahrmärkte abgehalten werden

1231 es werden Münzen geprägt

1264 Lippstadt schließt sich dem 'Werner Bund' zum Schutz des regionalen Handels an

Heute:

rd. 72.000 Einwohner

Verkehrsanbindung überregional:

B 55

A 2:

Abfahrt Rheda-Wiedenbrück auf die B 64/B 61, die in die B 55 übergeht

A 44:

Abfahrt Erwitte/Anröchte auf die B 55/B 1 nach Erwitte, in Erwitte auf die B 55

Flughafen Paderborn-Lippstadt 20 Min.

Bahnhof Lippstadt RB / RE / IC / ICE

Lage:

NRW - nördliches Südwestfalen

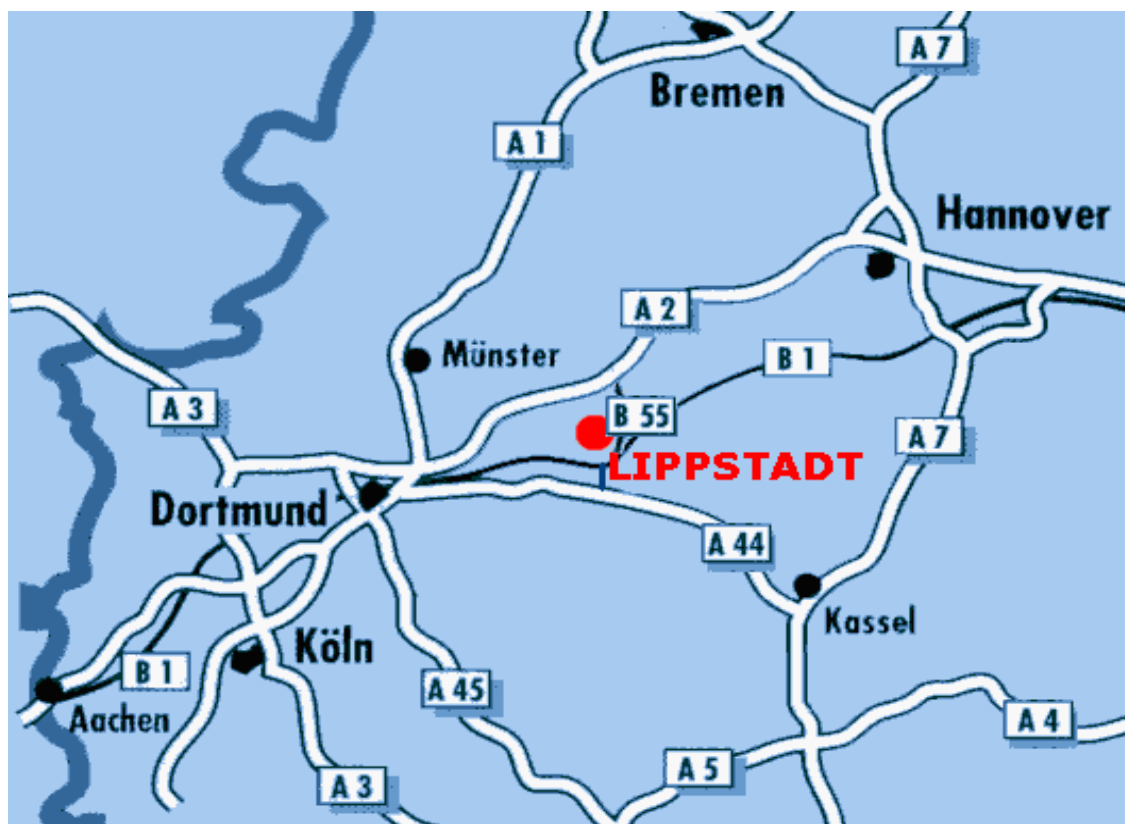
Entfernungen:

- Paderborn 30 km
- Bielefeld 55 km
- Dortmund 70 km
- Kassel 115 km
- Hannover 150 km
- Köln 150 km

Gewerbegebiete

Am Wasserturm
Am Mondschein
Beckumer Straße
Lüningstraße
Erwitter Straße
Im Weizenfeld, Benninghausen
Seilerweg, Bad Waldliesborn

Lage und Erreichbarkeit



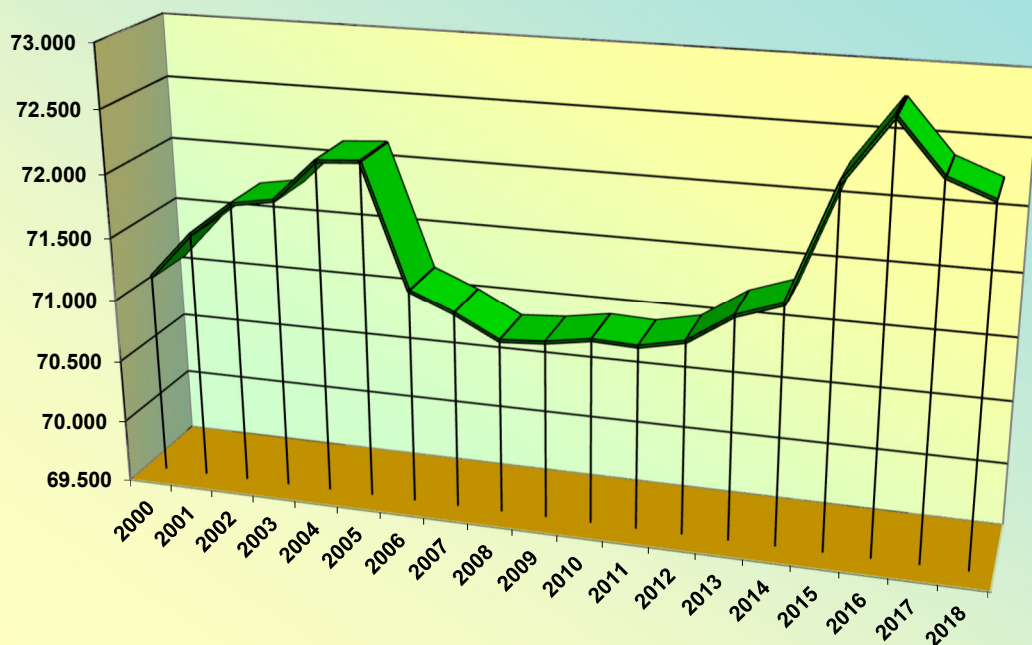
Stadtteile



Stadtteil	Fläche in qkm	Internet (z.T. inoffizielle Seiten)
Bad Waldliesborn	9,14	www.bad-waldliesborn.com
Benninghausen	8,50	www.benninghausen.de
Bökenförde	8,41	www.boekenfoerde.de
Cappel	1,84	
Dedinghausen	4,91	www.dedinghausen.de
Eickelborn	5,42	www.eickelborn.de
Esbeck	3,02	www.esbeck.de
Garfeln	3,91	www.garfeln.de
Hellinghausen	3,08	www.hellinghausen.de
Herringhausen	2,05	www.herringhausen.de
Hörste	6,97	www.hoerste.de
Lipperbruch	2,31	www.lipperbruch.de
Lipperode	5,77	
LP Kernstadt	26,54	
Lohe	2,91	www.lohe.de
Overhagen	4,33	www.overhagen-aktuell.de
Rebbeke	12,32	www.mettinghausen.de
Rixbeck	2,14	www.rixbeck-online

113,57

Entwicklung der Einwohnerzahlen



Nachfolgend die Verteilung der Einwohnerzahlen 2018 auf die einzelnen Stadtteile.

Wohnbevölkerung in der Stadt Lippstadt

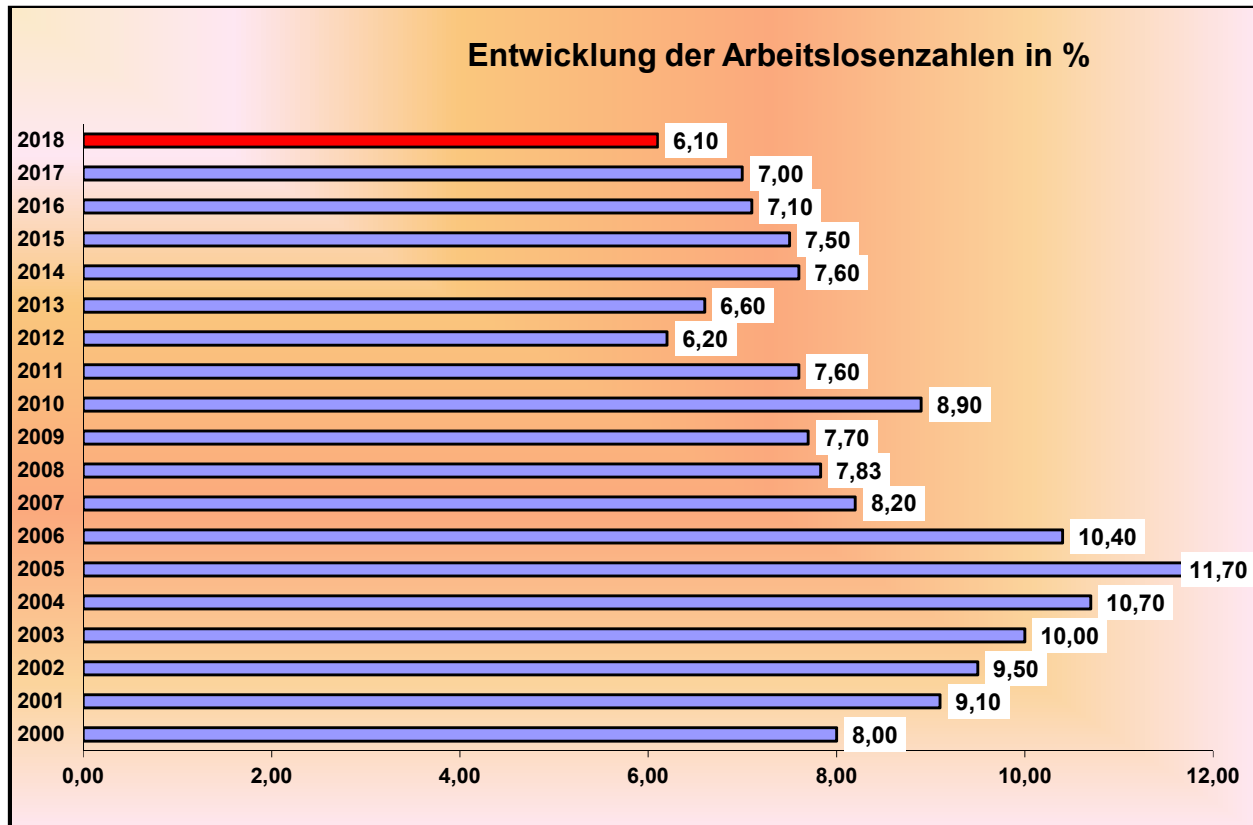
Stand: 31.01.2019

Stadtteil /stat. Bezirk	Gesamt	Männlich	Weiblich	0 - 5	6 - 14	15 - 19	20 - 39	40 - 64	Ab 65
110 Stadtkern	5.329	2.662	2.667	234	260	185	1.794	1.698	1.158
120 LP-Nord-West	9.845	4.857	4.988	548	762	459	2.509	3.714	1.853
130 LP-Nord-Ost	5.111	2.464	2.647	274	431	259	1.208	1.850	1.089
140 LP-Süd-Ost	8.018	4.038	3.980	431	602	380	2.371	2.838	1.396
150 LP-Süd-West	13.562	6.708	6.854	895	1.309	783	3.540	4.677	2.358
Summe Kernstadt	41.865	20.729	21.136	2.382	3.364	2.066	11.422	14.777	7.854
160 Cappel	2.631	1.327	1.304	130	247	151	599	1.016	488
170 Lipperbruch	2.790	1.411	1.379	210	203	132	793	960	492
200 Bad Waldliesborn	5.219	2.509	2.710	236	396	195	1.137	1.766	1.489
300 Lipperode	4.183	2.096	2.087	224	339	248	925	1.550	897
410 Rebbke	530	269	261	22	41	32	115	200	120
420 Hörste	1.548	777	771	88	108	78	313	622	339
430 Garfeln	630	304	326	27	53	28	120	247	155
510 Esbeck	2.297	1.119	1.178	108	194	166	525	875	429
520 Dedinghausen	1.803	904	899	98	170	108	364	747	316
530 Rixbeck	1.114	544	570	37	77	79	228	461	232
600 Bokenförde	1.546	768	778	68	119	87	341	584	347
710 Overhagen	1.261	653	608	67	102	74	266	482	270
720 Hellinghausen	430	213	217	25	49	30	79	143	104
730 Herringhausen	351	179	172	13	27	18	84	139	70
810 Benninghausen	1.778	906	872	72	128	90	423	726	339
820 Eickelborn	2.073	1.090	983	77	166	78	486	825	441
830 Lohe	217	106	111	13	13	14	56	85	36
Insgesamt	72.266	35.904	36.362	3.897	5.796	3.674	18.276	26.205	14.418

Hinweis: Auf Grund eines Zuordnungsfehlers auf die stat. Bezirke, konnte zum 31.12.2018 keine aussagekräftige Auswertung erstellt werden.

Gewerbeflächen in Lippstadt

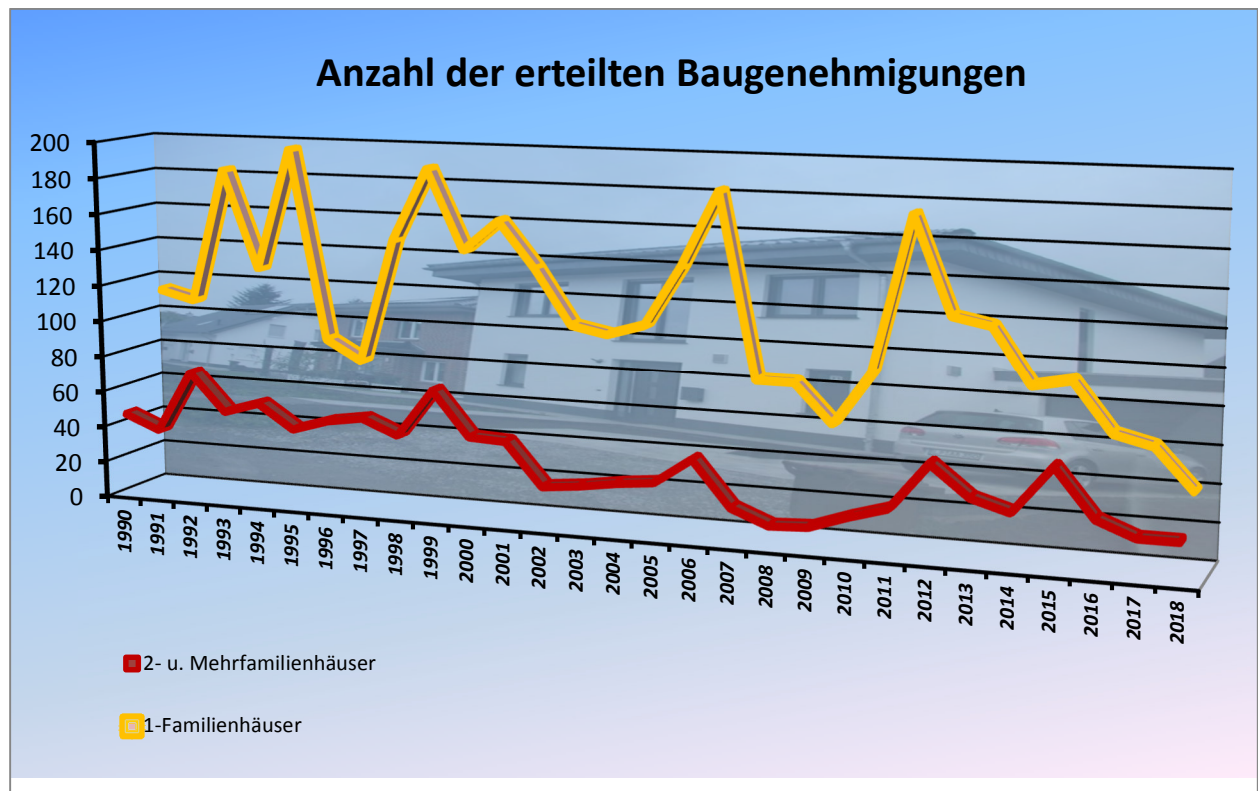
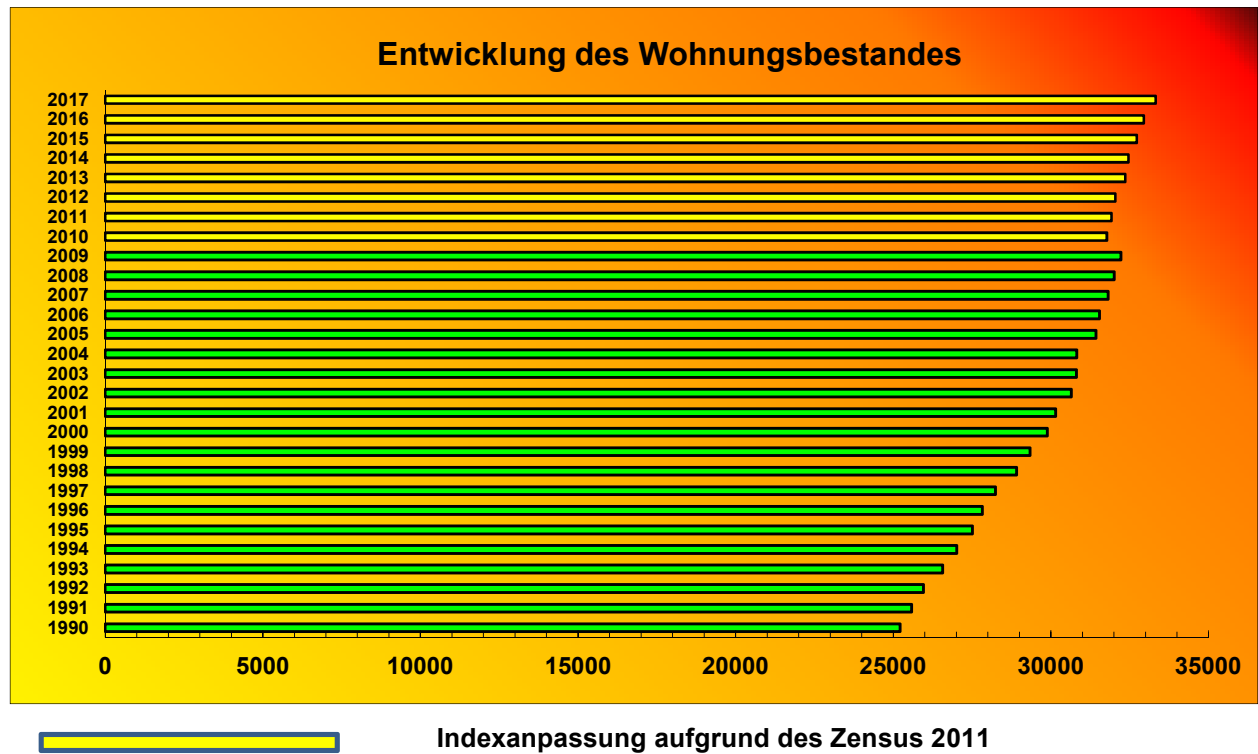




Nachfolgend wird die Entwicklung der Arbeitslosenzahlen für das Jahr 2018 für den Bereich des Arbeitsamtsbezirks "Geschäftsstelle Lippstadt" dargestellt.

Arbeitslose im Bereich der Stadt Lippstadt										
2018										
Monat	insgesamt	Quote %	darunter							
			Männer	Frauen	Deutsche	Ausländer	unter 25 Jahren	55 Jahre und älter	Langzeit-arbeitslose	Schwer-behinderte
Januar	2.568	6,8	1.367	1.201	1.836	732	190	583	990	214
Februar	2.504	6,6	1.333	1.171	1.788	716	204	563	968	214
März	2.415	6,4	1.309	1.106	1.753	662	199	546	955	218
April	2.381	6,3	1.267	1.114	1.733	648	194	543	976	214
Mai	2.328	6,0	1.240	1.088	1.694	634	165	536	981	207
Juni	2.315	6,0	1.229	1.086	1.676	639	171	525	970	203
Juli	2.312	6,0	1.221	1.091	1.690	622	177	525	949	219
August	2.320	6,0	1.211	1.109	1.694	626	189	531	920	199
September	2.270	5,9	1.200	1.070	1.653	617	162	527	917	209
Oktober	2.219	5,7	1.172	1.047	1.616	603	149	536	908	194
November	2.239	5,8	1.173	1.066	1.645	594	149	544	895	198
Dezember	2.306	6,0	1.220	1.086	1.679	627	156	548	886	197
Quelle: Bundesagentur für Arbeit										

In den nachfolgenden Grafiken, werden die Entwicklungen des Wohnungsbestandes und der erteilten Baugenehmigungen für den Bereich der Stadt, aufgezeigt.



13. Liste der benachbarten Gutachterausschüsse

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im **Kreis Soest**

Hoher Weg 1-3
59494 Soest

Postfach 17 52
59491 Soest

Tel.: 02921/302417
Fax: 02921/302367

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im **Kreis Paderborn**

Aldegrevener Straße 10-14
33102 Paderborn

Postfach 19 40
33049 Paderborn

Tel.: 05251/308933
Fax: 05251/308899331

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der **Stadt Paderborn**

Am Abdinghof 11
33098 Paderborn

Postfach 19 40
33095 Paderborn

Tel.: 05251/88 1685
Fax: 05251/882062

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im **Kreis Warendorf**

Waldenburger Straße 2
48231 Warendorf

Tel.: 02581/53-2466

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im **Kreis Gütersloh**

Herzebrocker Straße 140
33330 Gütersloh

Tel.: 05241/ 85-1844
Fax: 05241/851866

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der **Stadt Gütersloh**

Berliner Straße 70
33330 Gütersloh

Tel.: 05241/ 82-2954
Fax: 05241/822044

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im **Hochsauerlandkreis**

Eichholzstraße 9
59821 Arnsberg

Tel.: 02931/944215
Fax: 02931/994398

Oberer Gutachterausschuss

Postfach 30 08 65
40408 Düsseldorf

Tel.: 0211/475-2640
Fax: 0211/475-2900

Inernetverweise/sonstige Informationen

Bodenrichtwerte ab 2011	Bodenrichtwertinformationssystem NRW: www.boris.nrw.de
Grundstücksmarktberichte ab 2011	Bodenrichtwertinformationssystem NRW: www.boris.nrw.de
Stadtplan/Stadtgrundkarte/ Luftbilder	Stadt Lippstadt www.stadt-lippsadt.de/geoportal
Luftbilder NRW	Geoportal NRW www.geoportal.nrw.de
Baupreisindizes/ Verbraucherpreisindex	Statistisches Bundesamt www.destatis.de
Gewerbemietpiegel	IHK Arnsberg www.ihk-arnsberg.de
Daten zu Nordrheinwestfalen	Statistisches Landesamt NRW www.it.nrw.de
Gebührenordnung	Gebührenordnung für das amtliche Vermes- sungswesen und die amtliche Grundstücks- wertermittlung in NRW recht.nrw.de/lmi/owa/br_text_anzeigen?v_id=10000000000000000446
Zwangsversteigerungen	Justizministerium NRW www.zvg.nrw.de

Herausgeber:

Der Gutachterausschuss für
Grundstückswerte in der
Stadt Lippstadt
Klusetor 25
59555 Lippstadt

Geschäftsstelle:

Auskünfte

- zum Grundstücksmarktbericht
und zu Gutachten:

Herr Winkler

(02941) 980 - 612

E-Mail:

gutachterausschuss@stadt-lippstadt.de

Fax:

(02941) 980-615

- über Bodenrichtwerte
- zur Fragebogenaktion

Herr Hauswirth

(02941) 980 - 614

- über Bodenrichtwerte

Frau Finkeldei

(02941) 980 - 613

Anträge auf Wertermittlung:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Lippstadt
- Geschäftsstelle -
Klusetor 25

59555 Lippstadt

Die Mitarbeiter/innen der Geschäftsstelle, sind zu den folgenden Zeiten erreichbar:

Mo. - Do. 08.30 - 12.30 Uhr

Do. 14.30 – 17.30

Fr. 08.30 - 12.30 Uhr

oder nach telef. Absprache

*Für die Abgabe dieses Grundstücksmarktberichtes, wird nach Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung NRW eine Gebühr von 56,- € erhoben (oder als PDF-Dokument **kostenfrei** über **BORISplus.NRW.de**.)*

Für etwaige inhaltlich fehlerhafte Angaben, kann trotz sorgfältiger Überprüfung, keine Haftung übernommen werden.

Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jedweder Art, sind nur mit Quellenangabe gestattet. Belegexemplar erbeten an obige Anschrift.