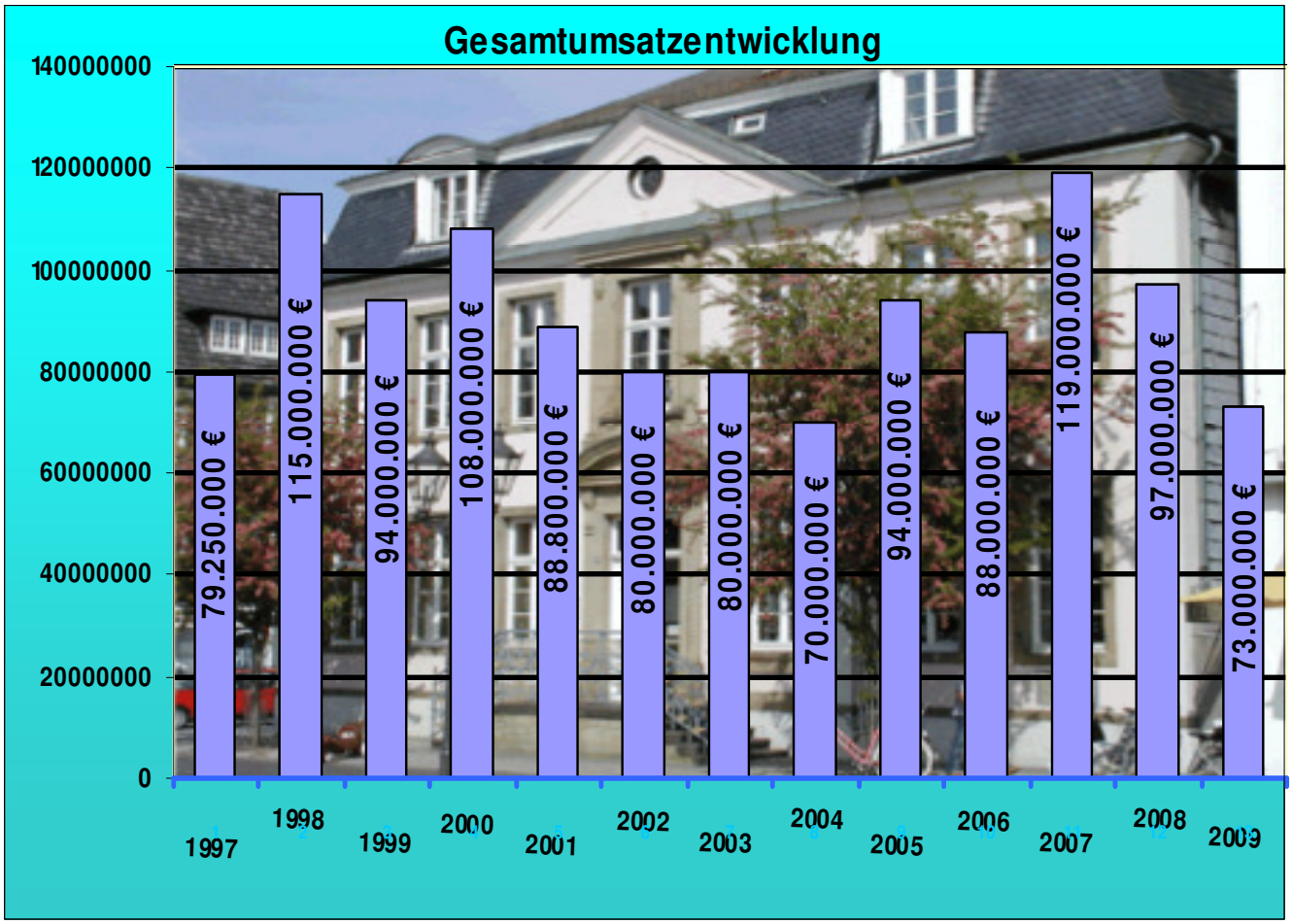
Pressemitteilung 2010 zum Grundstücksmarkt 2009 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Lippstadt

Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

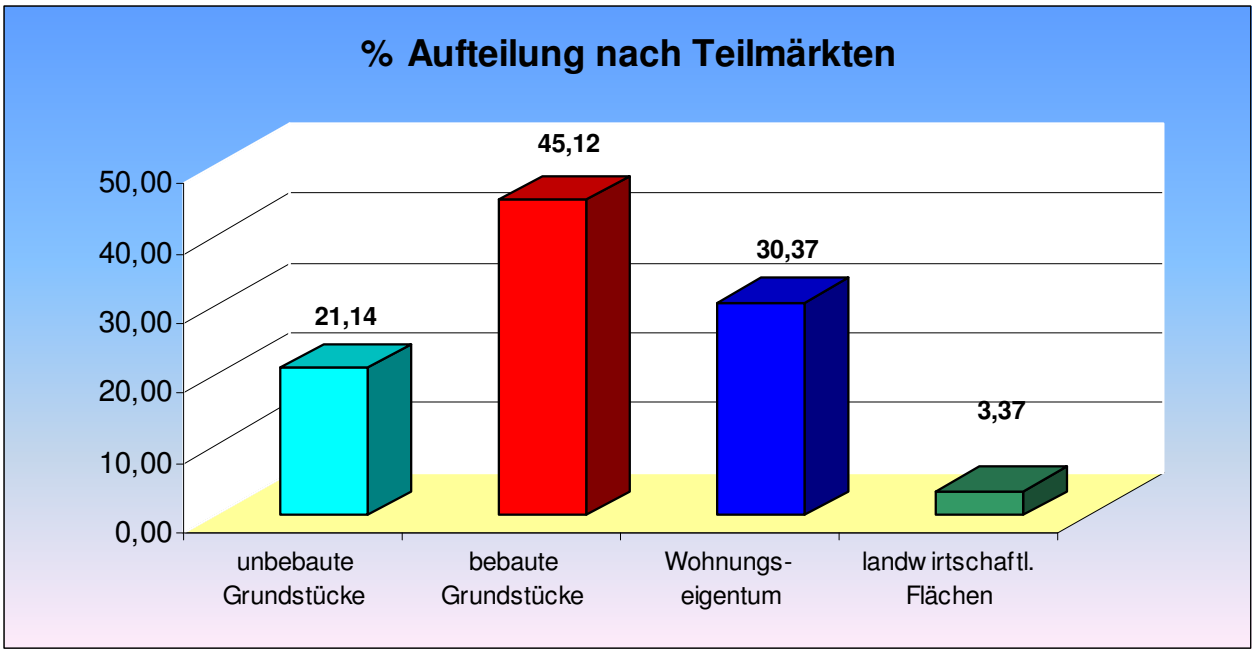
Der Grundstücksmarkt ist ein wichtiger Teil der Gesamtwirtschaft. Im Jahr 2009 wurden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Lippstadt rd. 580 Kaufverträge über unbebaute und bebaute Grundstücke abgeschlossen. Im Jahr 2008 belief sich diese Anzahl noch auf 585 Kaufverträge. Dies bedeutet, dass es bei der Anzahl der Verkäufe zu keinem wesentlichen Rückgang gegenüber 2008 gekommen ist. Der Geldumsatz betrug in der Stadt Lippstadt **im Jahr 2009 rd. 73.000.000**,- **€** (2008 rd. 97.000.000,- €). Das bedeutet, dass sich der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr um rd. 25% verringert hat. Der im Jahr 2009 erzielte Umsatz liegt somit annähernd auf dem Niveau des Jahres 2004.



Pressemitteilung 2010 zum Grundstücksmarkt 2009 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Lippstadt

Grundstücksmarkt 2009

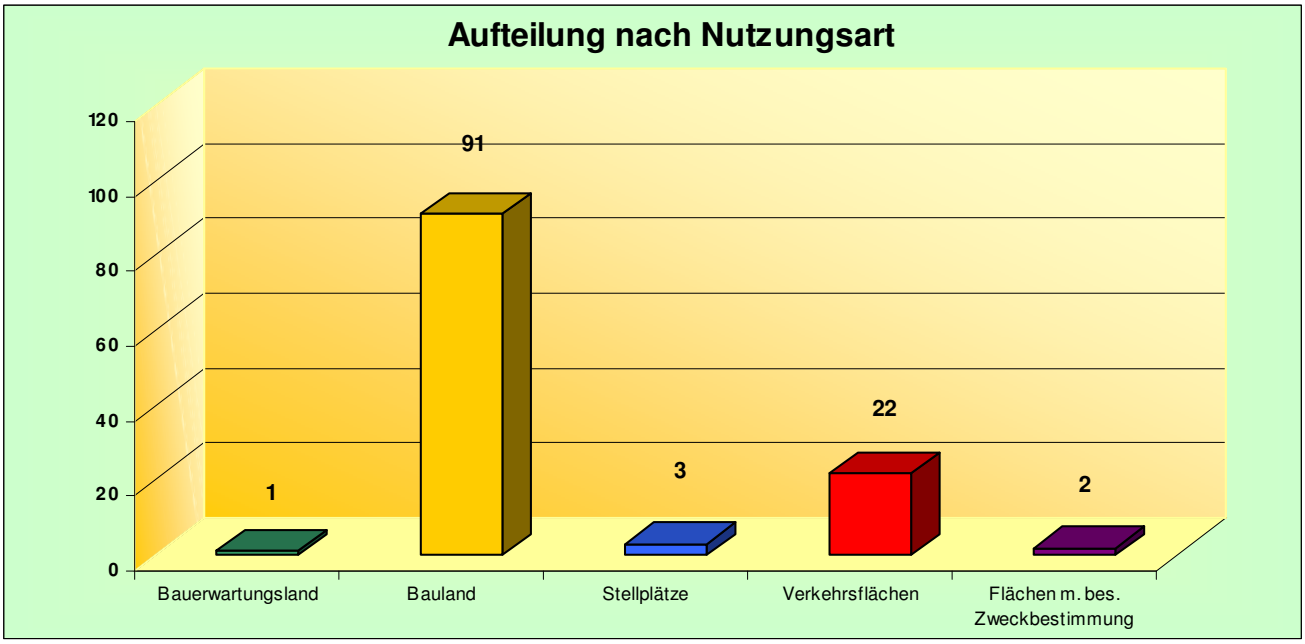
Im Jahr 2009 wurden der Geschäftsstelle bis zum Auswertezeitpunkt 30.01.2010 rd. 580 Kaufverträge übersandt. Diese sind jedoch nicht in vollem Umfang als Vergleichsfälle zu verwerten, da die o.a. Kaufpreise zum Teil durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sein könnten. Des Weiteren sind einige Kaufverträge aufgrund fehlender Informationen nicht auswertbar. Von den o.a. Vertragseingängen konnten im Jahr 2009 ca. 500 zur Auswertung für die Richtwertermittlung bzw. den Grundstücksmarktbericht herangezogen werden. In dem aufgeführten Gesamtjahresumsatz werden jedoch alle Vertragseingänge berücksichtigt.



Für das Jahr 2009 kann festgestellt werden, das es bei der o.a. Aufteilung zu keiner gravierenden Veränderung gegenüber dem Vorjahr gekommen ist. Die prozentuale Verteilung hat sich für die Bereiche *unbebaute Grundstücke* und b*ebaute Grundstücke* sowie für die *landwirtschaftlichen Grundstücke* gering nach unten verändert. In dem Segment *Wohnungseigentum* hat es einen leichten Anstieg der Verkaufszahlen gegeben

3. Unbebaute Grundstücke

Im Jahre 2009 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bis zum Auswertezeitpunkt insgesamt 119 (2008 = 128; 2007 = 130) Verträge über unbebaute Flächen zugeleitet. Diese teilten sich wie folgt auf:

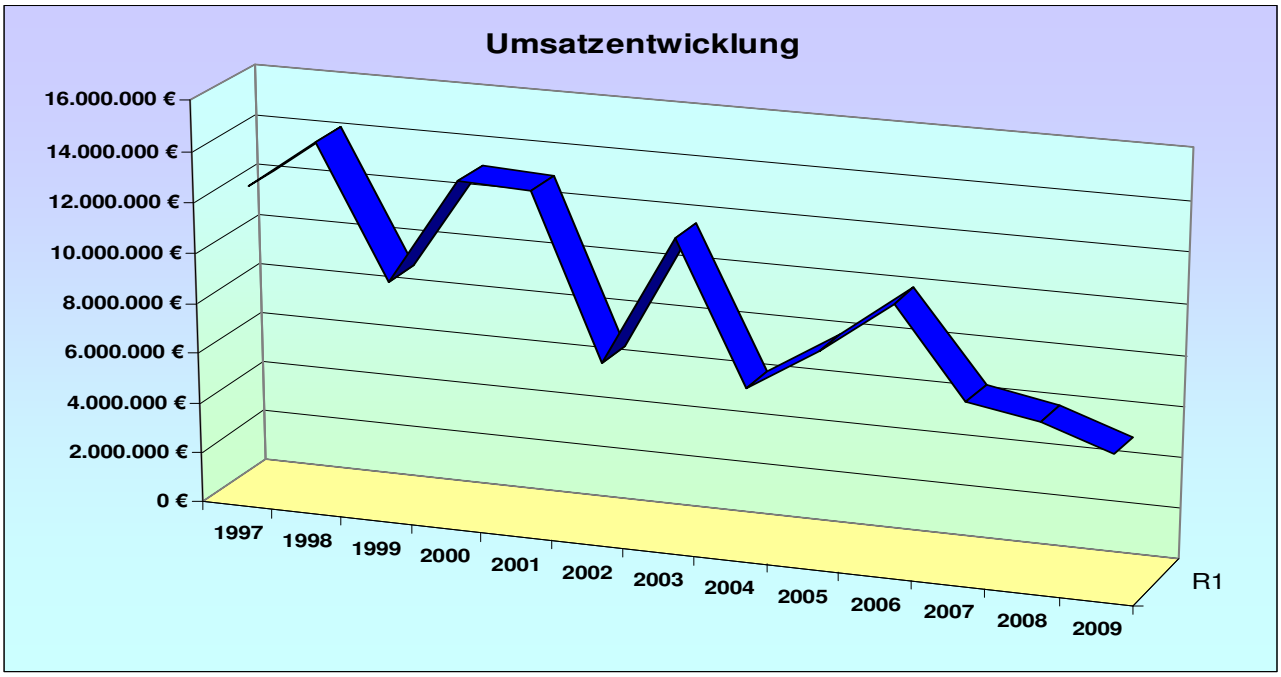


Von den o.a. 119 Flächen (Umsatz 7.531.000,- €) verbleiben nach Berücksichtigung der ungeeigneten Kaufverträge noch ca. 71 auswertbare Verträge. Im Jahr 2008 lag die Anzahl der Kaufverträge für unbebaute Grundstücke bei 128 (Umsatz 8.823.000,- €). Die Anzahl der auswertbaren Kaufverträge betrug 2009 71. Der Umsatz in diesem auswertbaren Bereich fiel im Jahre 2009 von rd. 7.177.000,- € auf ca. 5.770.000,- €. Dies entspricht einem erneuten Umsatzrückgang gegenüber dem Vorjahr von rd. 20 %.

Der Flächenumsatz lag im Bereich des auswertbaren Baulandes (auch Gewerbeflächen) bei rd. 9 ha. Im Jahr 2008 lag dieser bei ca. 10 ha. Hiervon entfallen 2009 65 Kauffälle ausschließlich auf Baulandflächen für den individuellen Wohnungsbau. Der Geldumsatz hierfür liegt bei rd. 5.206.000,- € und der Flächenumsatz bei rd. 6,2 ha.

Pressemitteilung 2010 zum Grundstücksmarkt 2009 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Lippstadt

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

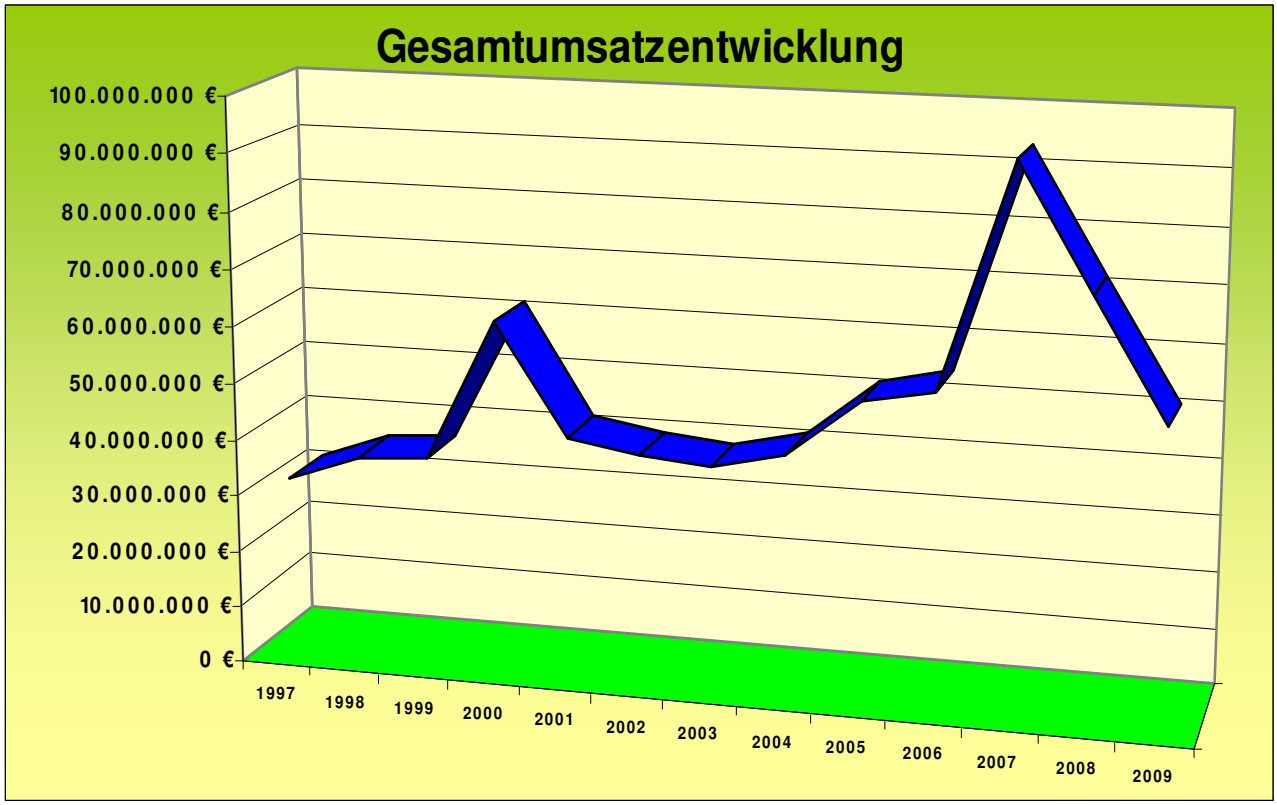


Bebaute Grundstücke

Im Jahre 2009 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 257 (2008 = 271) Verträge über 1- und 2-Familienhäuser , Reiheneigenheime, Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzten Gebäuden sowie Gewerbeobjekte zugeleitet. Der Gesamtumsatz dieser Gebäude belief sich im Jahr 2009 auf ca. 51.500.000,.- € (2008 rd. 72.300.000,- € und 2007 rd. 94.000.000,- €). Dies entspricht einem Umsatzrückgang in diesem Marktsegment von rd. 29 %. Hierbei ist jedoch festzustellen, dass im Jahr 2008 einige Großobjekte verkauft wurden. 13 Verträge bezogen sich auf Objekte die mit einem Erbbaurecht belastet waren. Nach Bereinigung der o.a. Vertragseingänge verblieben 169 auswertbare Verträge über 1- und 2-Familienhäuser, Reiheneigenheime, Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzten Gebäuden. Der Umsatz lag in diesem Bereich bei rd. 29.340.000,- € (2008 = 26.900.000,- €) und somit rd. 9 % über dem Niveau des Vorjahres.

Pressemitteilung 2010 zum Grundstücksmarkt 2009 der Geschäftsstelle des <u>Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Lippstadt</u>

Die Gesamtumsatzentwicklung der letzten Jahre stellt sich wie folgt dar:



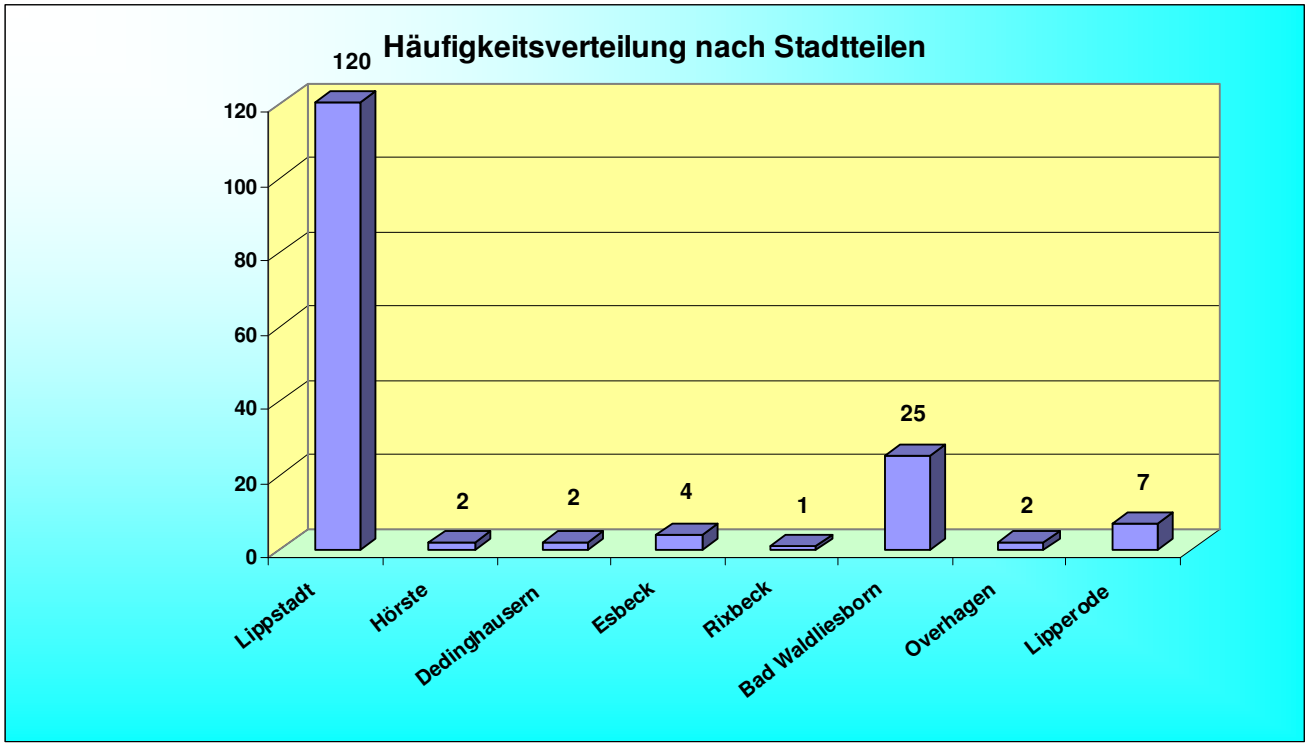
Der durchschnittlich erzielte Kaufpreis für 1- und 2-Familienhäuser lag im Jahr 2009 bei ca. 164.000,- € (2008 ca. 155.000,- €, 2007 ca. 171.000,- €) und für Reihen- und Doppelhäuser lag dieser im Jahr 2009 bei rd. 110.000,- € (2008 ca. 134.000,- €, 2007 ca.138.000,- €). Der durchschnittlich erzielte Preis für Mehrfamilienhäuser (ab 3 Wohneinheiten) lag bei ca. 203.000,- € (2008 = 168.000,- €, 2007 = 282.000,- €). Für Garagen wurden 2009 wie auch 2008 durchschnittlich Preise von rd. 5.000,- € bis 7.000,- € erzielt.

Pressemitteilung 2010 zum Grundstücksmarkt 2009 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Lippstadt

Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahr 2009 wurden der Geschäftsstelle bis zum Erhebungszeitpunkt ca. 570 Kaufverträge zugeleitet. Hiervon entfielen rd. 160 Kaufverträge (2008 = 140; 2007 = 240 Verträge) auf Wohnungs- und Teileigentum. Dies entspricht einem Anteil von rd. 30 % (2008 = 25 %) am Gesamtmarkt. Hiervon waren 29 Kaufverträge aufgrund besonderer Umstände als nicht zur Auswertung geeignet einzustufen und 11 Objekte lagen in Gebäuden auf Erbbaugrundstücken.

Die 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 bis auf Bad Waldliesborn nur eine untergeordnete Rolle.

Pressemitteilung 2010 zum Grundstücksmarkt 2009 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Lippstadt

Nach der Bereinigung der Kauffälle für Wohnungseigentum konnten rd. 130 Kaufverträge aus dem Jahr 2009 einer weiteren Auswertung zugeführt werden. Hieraus ergibt sich für eine Durchschnittswohnung (rd. 75 m²) ein Preis von ca. 1.005,- €/m² (2008 = 1.065,- €/m²). Der durchschnittlich erzielte Kaufpreis für eine 75 m² große Eigentumswohnung lag 2009 bei ca. 77.000,- € (2008 = 91.000,- € ; 2007 = 83.000,- €).

Aus dem direkten Stadtgebiet lagen dem Gutachterausschuss bis zum Auswertezeitpunkt 102 Verkaufsfälle vor. Der Durchschnittskaufpreis lag hier bei 71.000,- €. Dies entspricht einem durchschnittlich erzielten Kaufpreis/m² von ca. 950,- € (2008 = 1.085,-€/m²).

Für den Bereich des Stadtteils Bad Waldliesborn lag der Durchschnittskaufpreis in Jahr 2009 für eine ca. 75 m² große Eigentumswohnung bei rd. 95.000,- € (2008 bei 90 m² = 104.000,- €). Der durchschnittlich erzielte Kaufpreis/m² lag bei ca. 1.250,- €/m² (2008 = 1.350,- €/m²).

In den Stadtteilen wurden im Jahr 2009 für eine Durchschnittswohnung mit 89 m² Wohnfläche rd. 1.150,- €/m² erzielt.

Richtwertübersicht

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für unbebaute Baugrundstücke innerhalb eines Gebietes, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Sie beziehen 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 2009 lagen die erzielten Bodenpreise größtenteils auf dem Niveau des Vorjahres. Es wurden nur sehr vereinzelt Preise erzielt, die über dem Richtwertniveau lagen. Es wurden daher keine Änderungen vorgenommen.

Pressemitteilung 2010 zum Grundstücksmarkt 2009 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Lippstadt

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

	Wohnbauflächen			Gewerbliche Bauflächen		
Stadtteil	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
Innenstadt	**180,-**	**140,-**	**90,-**	**(50,-)**	**(30,-)**	**(20,-)**
Lipperbruch	**95,-**	**75,-**	**65,-**			
Cappel	**110,-**	**95,-**	**75,-**			
Bad Waldliesborn	**165,-**	**135,-**	**115,-**		**(15,-)**	
Lipperode	**130,-**	**110,-**	**100,-**			
Rebbeke		**40,-**				
Garfeln	**60,-**	**55,-**				
Hörste	**80,-**	**75,-**	**65,-**			
Esbeck	**115,-**	**100,-**	**70,-**			
Dedinghausen	**95,-**	**90,-**				
Rixbeck	**100,-**	**90,-**	**65,-**			
Bökenförde	**85,-**	**65,-**	**60,-**			
Overhagen	**105,-**	**80,-**	**75,-**			
Hellinghausen	**65,-**	**55,-**				
Herringhausen		**45,-**				
Benninghausen		**65-**			**(10,-)**	
Eickelborn		**55,-**				
Lohe	**50,-**	**45,-**				
Mettinghausen		**45,-**				

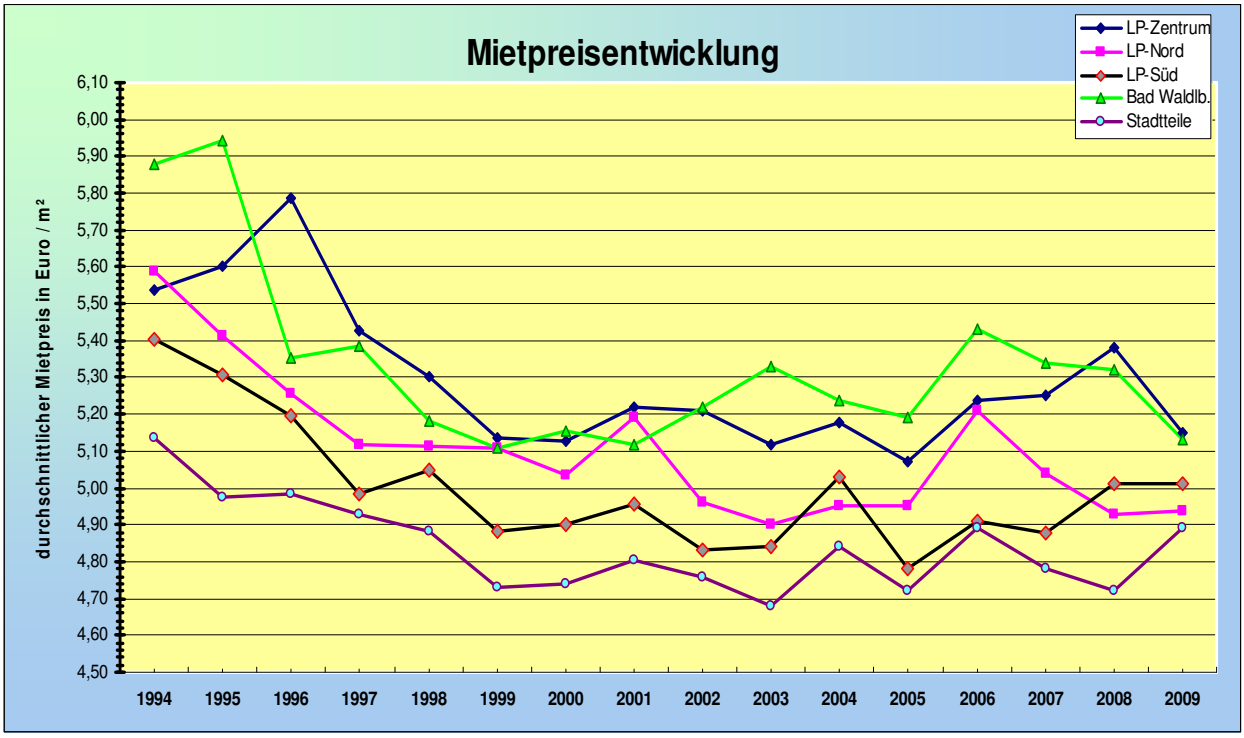
Die Wertangaben beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke. Die ( ) Werte gelten für erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke.

Pressemitteilung 2010 zum Grundstücksmarkt 2009 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Lippstadt

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. 900 – 1400. Im Jahr 2009 wurden rd. 1200 Mietangebote ausgewertet.

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 in Gebieten mit einem relativ niedrigen Mietpreisniveau langfristig nur zu geringen Schwankungen der Mieten kommt.

Pressemitteilung 2010 zum Grundstücksmarkt 2009 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Lippstadt

Zusammenfassung:

Die Verkaufszahlen und Flächenumsatz lagen 2009 auf dem Niveau des Vorjahres. Der Umsatz hatte jedoch einen Rückgang von rd. 25 % zu verzeichnen.2008 rd. **97.000.000,- €,** 2008 rd. **73.000.000,- €**. Insgesamt wechselten 2009 **1.410.000 m²** den Besitzer.

unbebaute Grundstücke:

Verkaufszahlen sowie der Flächenumsatz sind 2009 um ca. 10 % und der Geldumsatz um ca. 20% gesunken.

65 Kauffälle für reine Baulandflächen des individuellen Wohnungsbaus. (2008 = 81)
Die Bodenrichtwerte zum 01.01.2010 sind stabil geblieben.

Eigentumswohnungen:

Die Verkaufszahlen in diesem Bereich lagen ca. 15 % über dem Niveau des Vorjahres. Der Umsatz lag bei rd. 12.650.000,- €. Diese entspricht weitgehend dem Umsatz des Jahres 2008.
Der größte Markt für Eigentumswohnungen liegt in Lippstadt. In den Stadtteilen spielen diese mit Ausnahme von Bad Waldliesborn nur eine untergeordnete Rolle. Der durchschnittlich erzielte Kaufpreis für eine 75 m² große Eigentumswohnung lag 2009 bei ca. 77.000,- €.
Für Neubauwohnungen wurde in Lippstadt ein durchschnittlicher Preis von ca. 1.670,- €/m² und in Bad Waldliesborn von rd. 1590,- €/m² erzielt.

Gebäude:

193 auswertbare Verträge über 1- und 2-Familienhäuser, Reiheneigenheime, Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzten Gebäuden. Dies entspricht weitgehend der Anzahl des Vorjahres. Der Umsatz lag bei rd. 29.340.000,- € und somit rd. 9 % über dem Niveau von 2008.
Der durchschnittlich erzielte Kaufpreis für 1- und 2-Familienhäuser lag im Jahr 2009 bei ca. 164.000,- € 2008 = 155.000,- €) und für Reihen- und Doppelhäuser bei rd. 110.000,- € (2008 = 134.000,- €).

Pressemitteilung 2010 zum Grundstücksmarkt 2009 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Lippstadt

Weitere Informationen und Auskünfte zum Grundstücksmarktbericht oder zu Grundstücks-preisen allgemein (Bodenrichtwerte) erhalten Sie bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Lippstadt befindet sich im Gebäude **Brüderstraße 2**, 59555 Lippstadt, Telefon 02941980 612 – 614. Die Internetadresse lautet: E-Mail: gutachterausschuss@stadt-lippstadt.de.

Die Bodenrichtwertkarte in Papierform für das Stadtgebiet Lippstadt kann gegen eine Gebühr von 100,- € und der Grundstücksmarktbericht für 30,- € bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bezogen werden. Auszüge aus der o.a. Karte können ebenfalls gegen entsprechende Gebühr von der Geschäftsstelle erstellt werden. Des Weiteren ist die Bodenrichtwertkarte als auch dieser Grundstücksmarktbericht zusammen auf einer CD für 100,- € erhältlich. Die Beantragung muss schriftlich erfolgen.

Winkler
(Geschäftsführer)

Brüggenolte
(Vorsitzender)