

Marktpreisreport

Lager-/Logistikimmobilie / Lagergebäude ohne Mischnutzung 59379 Selm, Lippestr. 20

erstellt am: 18.06.2025

erstellt durch:
Michael Mönkemeyer

01783551800 moenkemeyer@matysimmo.de



Marktpreis Wertermittlungsstichtag: 05.06.2025	838.000 € 490 €/m² WNFI.
--	------------------------------------

Inhaltsverzeichnis

1	Objektangaben	3
2	Lage und Risiko.....	4
3	Bodenwert	5
4	Ertragswertverfahren.....	6
5	Objektfotos	9
6	Erläuterungen und Bemerkungen	10
7	Datenherkunft und Kontaktinformationen.....	13
8	Anlagenverzeichnis	14

1 Objektangaben

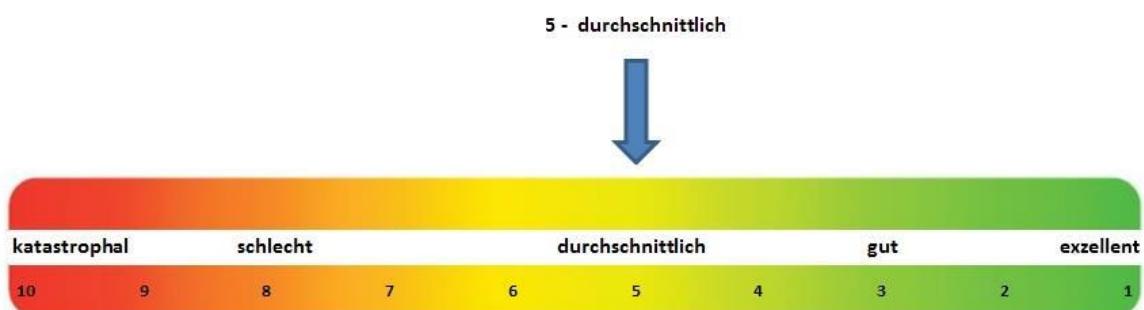
Objekt in	59379 Selm, Lippestr. 20
Objekttyp	Lager-/Logistikimmobilie / Lagergebäude ohne Mischnutzung
Geschosse	1 Vollgeschosse
Dach	Flachdach
Anzahl Gewerbeeinheiten	2
Unterkellerung	nicht unterkellert
Bauweise	Massivbauweise
Ausstattung	mittel
Objektzustand	mäßig
Wohnfläche	-
Gewerbefläche	1.705 m ²
Grundstücksfläche	7.008 m ²
Baujahr	1980
Fiktives Baujahr (nach Modernisierung)	1980
Gesamtnutzungsdauer	60
Voraussichtliche Restnutzungsdauer	15 Jahre
Einliegerwohnung vorhanden	-
Garagen/Stellplätze	Stellplatz (außen) (6)
Verwendung	Fremdnutzung

2 Lage und Risiko

2.1 Makrolage



2.2 Mikrolage



3 Bodenwert

Bezeichnung	Fläche m ²	Grundstückswert*	
		€/m ²	€
Gewerbegrundstück	6.608,00	45,00	297.360
Bauland (Bürogebäude)	400,00	95,00	38.000

* Der Bodenwert ist abgeleitet aus den Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte.

BODENWERT**335.360**

Entspricht 40,02% des Ertragswertes (MWT)

Informationen zum Grundstückswert

Gewerbegrundstück

Bodenrichtwert: 45,00 €/m²

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Unna

© Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0 / Stand: 01.01.2025

4 Ertragswertverfahren

Jahresrohertrag		100.759 €
- Bewirtschaftungskosten	-31,52%	-31.764 €
Jahresreinertrag		68.995 €
- Bodenwertverzinsung		-18.681 €
Gebäudereinertrag		50.314 €
x gewichteter Barwertfaktor		9,9910
Ertragswert der baulichen Anlagen		502.685 €
+ Bodenwert		335.360 €
Ertragswert (im Volleigentum)		838.045 €
Marktpreis auf Basis Ertragswertermittlung		838.045 €

Jahresrohertrag (RoE) in €: 100.759

Nutzung	Anzahl Stck.	Fläche <i>m²</i>	Miete (€/m²) bzw (€/Stk.)		Rohertrag € p.a.
			vorhanden	angesetzt	
Büro	1	295,00		6,50	23.010
Stellplatz (außen)	6			22,36	1.609
Lager / Produktionshalle	1	1.410,00		4,50	76.140

Bewirtschaftungskosten(BWK) in €: 31.764

entspricht 31,52% des Jahresrohertrages

Nutzung	Instandhaltung € p.a.	Verwaltung € p.a.	MAW € p.a.	Sonstiges € p.a.	BWK € p.a.
Büro	4.130	691	921		5.742
Stellplatz (außen)	636	282	33		951
Lager / Produktionshalle	19.740	2.285	3.046		25.071

Jahresreinertrag (ReE) in €: 68.995

Nutzung	Rohertrag € p.a.	BWK € p.a.	Reinertrag € p.a.
Büro	23.010	5.742	17.268
Stellplatz (außen)	1.609	951	658
Lager / Produktionshalle	76.140	25.071	51.069

Bodenwertverzinsungsbetrag in €: 18.681

Nutzung	Anteiliger Bodenwert €	Liegenschaftszins %	Bodenwertverzinsung €
Büro	76.585,06	5,57	4.266,00
Stellplatz (außen)	5.355,30	5,57	299,00
Lager / Produktionshalle	253.419,65	5,57	14.116,00

Gebäudereinertrag in €: 50.314

Nutzung	Reinertrag € p.a.	Bodenwertverzinsung €	Nutzungsreinertrag € p.a.
Büro	17.268	4.266,00	13.002
Stellplatz (außen)	658	299,00	359
Lager / Produktionshalle	51.069	14.116,00	36.953

Ertragswert der baul. Anlagen in €: 502.685

Nutzung	Nutzungsreinertrag € p.a.	Liegenschaftszins %	Restnutzungsdauer Jahre	Barwertfaktor	Ertragswert der Nutzung €
Büro	13.002	5,57	15	9,9910	129.902
Stellplatz (außen)	359	5,57	15	9,9910	3.586
Lager / Produktionshalle	36.953	5,57	15	9,9910	369.197

Bodenwert in €: 335.360

Grundstücksteil	Fläche m^2	Grundstückswert €/ m^2	Grundstückswert €
Gewerbegrundstück	6.608,00	45,00	297.360
Bauland (Bürogebäude)	400,00	95,00	38.000

5 Objektfotos

Screenshot 2025-06-18 140843



6 Erläuterungen und Bemerkungen

Allgemein

Bodenwert

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt aus der Grundstücksgesamtgröße und den Bodenrichtwerten, die jeweils durch den Gutachterausschuss der zuständigen Stadt / Gemeinde festgelegt werden. Die Gesamtgrundstücksfläche wird bei gegebener Notwendigkeit in Vorderland- und Hinterlandfläche aufgeteilt. Das Vorderland ist der Teil des Grundstückes, der aufgrund des Grundstückszuschnittes und der baurechtlichen Situation mit dem vollen Bodenwert berechnet werden kann. Das Hinterland, das in der Regel mit einem verminderten Ansatz des Bodenwertes angesetzt wird, ist der Teil des Grundstückes, der aufgrund z.B. der Tiefe des Grundstückes und / oder der baurechtlichen Situation nicht für bauliche Zwecke geeignet ist (Gartenland).

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer gibt an, wie lange das Objekt im dargestellten Zustand noch genutzt werden kann. Gemäß der Bauweise und Ausstattung des Objektes wird dabei eine Gesamtnutzungsdauer, gerechnet ab dem Baujahr, von 60 Jahre (sehr einfach) – 80 Jahre (sehr gehoben) unterstellt und das bisherige Alter der Immobilie abgezogen. Durch Modernisierungsmaßnahmen kann die Restnutzungsdauer des Objektes verlängert werden.

Besondere Wertabschläge und besondere Wertzuschläge

Hierbei handelt es sich um nicht den einzelnen Objektbestandteilen zuzuordnende Zu- oder Abschläge, sondern um solche die das Objekt im Ganzen betreffen. Häufig gibt ein solcher Abschlag z.B. einen allgemeinen Instandhaltungsrückstand des Objektes wieder, der wiederum Einfluss auf die nachhaltig erzielbaren Mieteinnahmen hat.

Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Grundbuchs werden Lasten und Beschränkungen eingetragen/benannt (mit Ausnahme von Grundpfandrechten, die in Abteilung III eingetragen werden). Unter Lasten fallen Umstände wie Reallasten, Vorkaufsrechte, Nießbrauch oder das Erbbaurecht. Beschränkungen umfassen beispielsweise Zwangsversteigerungs- oder Insolvenzvermerke. Lasten und Beschränkungen können zu einer Minderung des Marktpreises führen.

ErtragswertJahresrohertrag

Summe der jährlich erzielbaren Erträge des gesamten Objektes. Als Ansatz wird die ortsübliche und nach sorgfältigem Ermessen nachhaltig erzielbare Vergleichsmiete für die einzelnen Nutzungen herangezogen.

Bewirtschaftungskosten

Kosten, die nicht auf den Mieter umlegbar und vom Vermieter zu tragen sind, z.B. Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten.

Jahresreinertrag

Der um die Bewirtschaftungskosten reduzierte Jahresrohertrag.

Liegenschaftszins

Ist der Zinssatz, mit dem die Liegenschaft im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Liegenschaftzinssätze werden von den Gutachterausschüssen auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abgeleitet. Dabei drückt der Liegenschaftszins auch das Risiko der Immobilie aus, d.h. ein niedriger Liegenschaftszins steht für ein niedriges Objektrisiko und umgekehrt. Je höher das Risiko des Objektes und somit des Liegenschaftzinssatzes, desto geringer fällt der Wert der Immobilie aus.

Bodenwertverzinsung

Aus der Sicht eines Eigentümers besteht die Notwendigkeit, den Grund und Boden zur Erzielung von (Miet)Einnahmen vorzuhalten, so dass er das im Boden investierte Kapital nicht anderweitig anlegen/verwenden kann. Dieser Betrag ergibt sich aus dem Bodenwert und der gemäß Liegenschaftzinssatz p.a. angesetzten Verzinsung.

Gebäudereinertrag

Der um die Bodenwertverzinsung reduzierte Jahresreinertrag des zu bewertenden Objektes.

Barwertfaktor

Dieser Faktor (auch Vervielfältiger genannt) wird aus der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftzinssatz der einzelnen Nutzung des Bewertungsobjektes ermittelt. Er ist der Kapitalisierungsfaktor des Gebäudereinertrages zur Erlangung des Ertragswertes der baulichen Anlagen.

Ertragswert der baulichen Anlage

Stellt den Wert der durch die über die Restnutzungsdauer erzielbaren kapitalisierten Erträge der baulichen Anlagen dar.

Ertragswert

Summe aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Marktpreis

Auf Grund der Eigenschaften der Immobilie wurde der Marktpreis auf Basis eines Ertragswertverfahrens ermittelt. Die Basis stellen die aus dem Objekt generierbaren zukünftigen wirtschaftlichen Erträge dar. Ein Ertragswert wird primär bei Objekten ermittelt, bei denen eine Ertragserzielung im Vordergrund steht.

Der ausgewiesene Marktpreis soll einen voraussichtlich für die Immobilie erzielbaren Marktpreis abbilden.

Der Marktpreis ergibt sich aus dem Ertragswert abzüglich besonderer Wertabschläge und zuzüglich besonderer Wertzuschläge. Ebenfalls werden zur Bildung des Marktpreises Lasten und Beschränkungen gemäß den Angaben aus dem Grundbuch berücksichtigt. Der Marktpreis stellt das Ergebnis der Preisermittlung dar.

BemerkungenHinweise zum lastenfreien Marktpreis

Der Begriff lastenfreier Marktpreis bezieht sich auf den Preis des Objektes ohne Berücksichtigung des Grundbuchs wie z.B. Grundschuldeinträgen sowie Umweltlasten, Altlasten, Baulasten etc. Die Prüfung auf die vor- genannten Lasten ist nicht Gegenstand des Marktpreisreports.

Haftungsausschluss

Die Ermittlung des Marktpreises und der Marktpreisreport dienen ausschließlich der Einschätzung des vor- raussichtlich für eine Immobilie zu erzielenden Marktpreises und unterscheiden sich insofern von einem for- malen Gutachten. Der Marktpreisreport ist ausschließlich zur Nutzung durch den Immobilieneigentümer be- stimmt. Der Marktpreisreport stellt kein Gutachten im Sinne des geltenden deutschen Rechts dar und basiert auf den Angaben des Kunden, statistischen und weiteren Daten. Bezüglich der Korrektheit und Vollständigkeit der Informationen und Daten wird keine Gewähr übernommen. Für etwaige Abweichungen von ggf. tatsäch- lich erzielten Kauf- und / oder Verkaufspreisen und / oder Werten wird jedwede Haftung ausgeschlossen. Insgesamt ist die Haftung auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit und auf den Betrag begrenzt, der für die Er-stellung des Marktpreisreportes erhoben wird.

7 Datenherkunft und Kontaktinformationen

Amtliche Flurstücksinformationen etc.

Vermessungs- und Katasteramt
des Kreises bzw. der kreisfreien Stadt,
in der sich das Objekt befindet

Amtliche Bodenrichtwerte

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
der Stadt, in der sich das Objekt befindet

Grundbuchauszug

Amtsgericht, Abteilung Grundbuch
Des Amtsgerichtsbezirkes,
in dem sich das Objekt befindet
- Nachweis des berechtigten Interessenten erforderlich -

Altlastenauskünfte

Umweltamt / Bauamt (je nach regionaler Spezifika)

der Stadt, in der sich das Objekt befindet
- Nachweis des berechtigten Interessenten erforderlich -

Weitere Informationen und zusätzliche Datenquellen für Karten, Daten, Auszüge etc.

on-geo GmbH, Niederlassung Erfurt
Parsevalstraße 2
99092 Erfurt

E-Mail: kontakt@on-geo.de
www.on-geo.de

8 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation

Screenshot 2025-06-18 140843