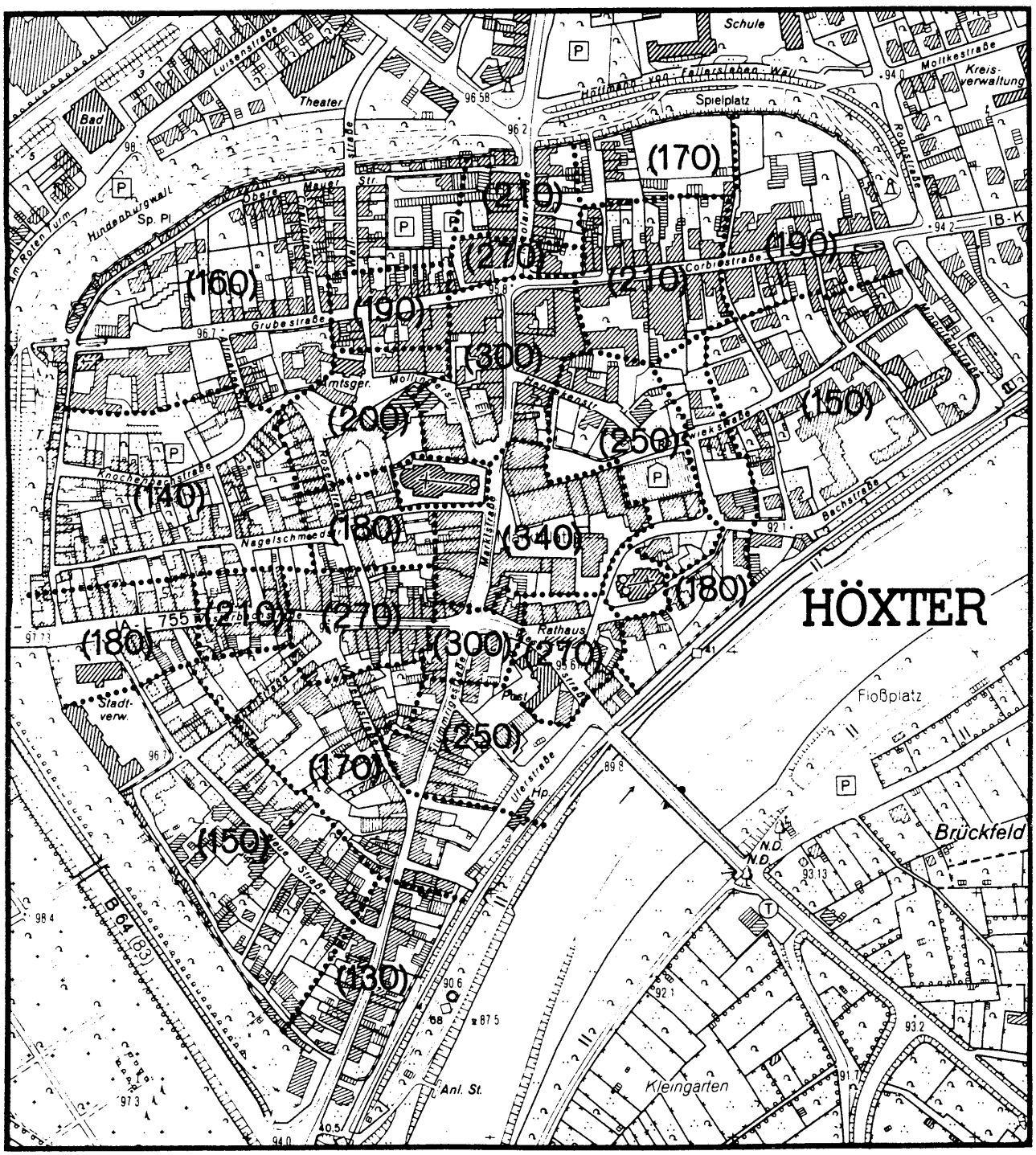
Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Höxter



Grundstücksmarktbericht 1994

Grundstücksmarktbericht 1994

Übersicht über den Grundstücksmarkt im Kreis Höxter

Herausgeber:	Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Höxter
Geschäftsstelle:	Kreishaus II Zimmer 622 Moltkestraße 12 37671 Höxter
Gebühr:	30, -- DM pro Exemplar
Auskünfte und Anträge auf Wertermittlung:	Gutachterausschuß für Grundstückswerte Geschäftsstelle (Anschrift siehe oben)
Öffnungszeiten:	Montag bis Donnerstag 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr und 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr Freitag 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr
Telefon:	(05271) 61 463 61 447 61 465
Telefax:	(05271) 37 926

Der Bericht über den Grundstücksmarkt ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jedweder Art nur mit Quellenangabe nach Genehmigung gestattet. Belegexemplar erbeten an obige Anschrift.

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Vorbemerkungen	1
1.1	Grundstücksmarktbericht	1
1.2	Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Höxter	1
1.3	Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	2
2	Allgemeine Rahmendaten	4
3	Statistische Angaben zum Kreis Höxter	6
3.1	Bevölkerung, Bevölkerungsdichte	6
3.2	Flächennutzung	7
3.3	Kaufkraftkennziffer	9
4	Grundstücksmarkt	10
4.1	Anzahl der Verträge - Geldumsatz	10
4.2	Aufteilung nach Grundstücksgruppen	11
4.2.1	Landwirtschaftliche Flächen	11
4.2.2	Forstwirtschaftliche Flächen	13
4.2.3	Baulich nutzbare Grundstücke (unbebaute Baugrundstücke)	14
4.2.4	Bebaute Grundstücke	16
5	Bodenrichtwerte	22
5.1	Bodenrichtwertkarte	22
5.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte	24
6	Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen in der Stadt Höxter	29
7	Weitere Informationen	31
7.1	Gebühren für Gutachten	31
7.2	Gebühren für Bodenrichtwertkarten	31
7.3	Überregionaler Grundstücksmarktbericht	32

1 Vorbemerkungen

1.1 Grundstücksmarktbericht

Dieser Grundstücksmarktbericht für das Jahr 1994 wird vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Höxter erstmalig herausgegeben. Er gibt in generalisierter Form eine allgemeine Übersicht über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt im Kreis Höxter, stellt die Umsatz- und Preisentwicklung für diesen Kreis dar und dient somit der allgemeinen Markttransparenz. Die Situation auf dem Grundstücksmarkt wird im wesentlichen durch Angebot und Nachfrage geprägt. Letztere hängt entscheidend von der wirtschaftlichen Lage der Marktteilnehmer und damit letztlich von der allgemeinen Konjunktur ab. Die Höhe der Bau- und Bodenpreise, der Mieten, der Hypothekenzinsen und nicht zuletzt auch steuerliche Anreize beeinflussen das Marktgeschehen.

Der Bericht ist als Ergänzung und zum Teil als Zusammenfassung der in der Geschäftsstelle vorhandenen Dokumentation und Datensammlung zu verstehen. Er enthält verallgemeinernde Daten, deren Übertragung auf ein spezielles Bewertungsgrundstück nur bei übereinstimmenden wertrelevanten Merkmalen des jeweiligen Teilmarktes möglich ist. In der Regel müssen Besonderheiten des Bewertungsobjektes noch durch sachgerechte Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden. Aufgrund der komplexen Materie sollten Wertermittlungen nur durch Bewertungsexperten ausgeführt werden.

Der Grundstücksmarktbericht wendet sich insbesondere an Personen und Institutionen, die sich von Berufs wegen mit dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt beschäftigen, aber auch an jene Bürgerinnen und Bürger, die Grundeigentum oder Immobilien veräußern, erwerben oder beleihen wollen und an jede interessierte Öffentlichkeit.

Dieser Marktbericht umfaßt nur einen Teil des gesamten Immobilienmarktes. Er soll kontinuierlich erweitert und in seiner Aussagekraft in den nächsten Jahren verbessert werden.

1.2 Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Höxter

Zusammensetzung des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte besteht aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) seit 1960. Er ist als Einrichtung des Landes Nordrhein - Westfalen ein unabhängiges, an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium zur Ermittlung von Grundstückswerten. Die Mitglieder des Gutachterausschusses, die aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit und Erfahrung über besondere Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung verfügen, werden vom Regierungspräsidenten auf die Dauer von 5 Jahren bestellt. Sie kommen insbesondere aus den Bereichen Architektur, Bau- und Immobilienwirtschaft, Bauwesen, Land- und Forstwirtschaft sowie Vermessungs- und Liegenschaftswesen. Der Gutachterausschuß im Kreis Höxter besteht z.Z. aus 9 Mitgliedern.

Rechtsgrundlage

Der Gutachterausschuß arbeitet im wesentlichen auf der Grundlage folgender Rechtsvorschriften:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253),

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV) vom 06.12.1988 (BGBl. I S.2209),

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungs - Richtlinien 1991 - WertR 91) vom 11.06.1991 (Bundesanzeiger Nr. 182 a vom 27.09.1991),

Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschußverordnung NW - GAVO NW) vom 07.03.1990 (GV. NW. S. 156).

Aufgaben des Gutachterausschusses

Dem Gutachterausschuß obliegen im wesentlichen folgende Aufgaben:

Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie über Rechte 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,

Ermittlung von Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten,

Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte (Kannbestimmung),

Erstellung von Mietwertübersichten (Kannbestimmung),

Ermittlung von Bodenrichtwerten und anderer für die Wertermittlung erforderlicher Daten (u.a. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen),

Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung.

1.3 Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und ihre Aufgaben

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuß einer Geschäftsstelle, die beim Kataster- und Vermessungsamt des Kreises Höxter eingerichtet ist. Sie führt nach Weisung des Gutachterausschusses oder dessen Vorsitzenden insbesondere folgende Aufgaben durch:

Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung,

Vorbereitung und Ausfertigung von Verkehrswertgutachten,

Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung, Darstellung der Bodenrichwerte in Übersichten und Bodenrichtwertkarten sowie Aufarbeitung für die Bekanntmachung,

Ableitung, Fortschreibung und Veröffentlichung sonstiger für die Wertermittlung erforderlichen Daten und Informationen,

Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes und Erarbeitung von Grundstücksmarktberichten,

Erteilung mündlicher und schriftlicher Auskünfte an jedermann über Bodenrichtwerte und aus der Kaufpreissammlung.

Die Notare und andere beurkundene Stellen sind gemäß § 195 BauGB verpflichtet, Abschriften beurkundeter Kaufverträge und sonstiger den Bodenmarkt betreffender Unterlagen der Geschäfts-

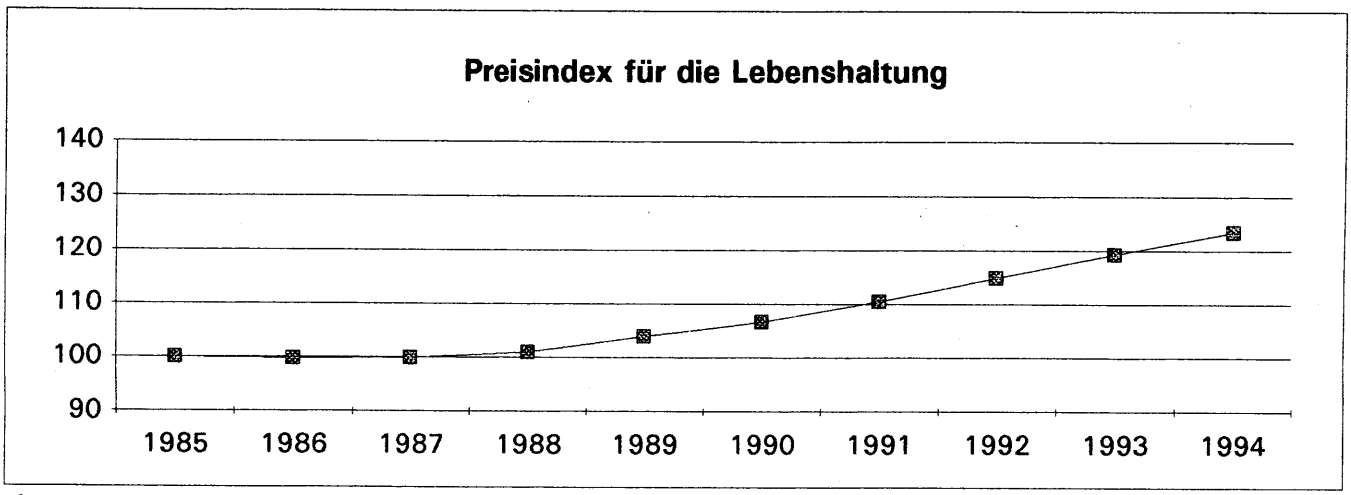
stelle des Gutachterausschusses zu übersenden. Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach Weisung des Gutachterausschusses ausgewertet und um notwendige beschreibende preis- bzw. wertrelevante Daten ergänzt (Kaufpreissammlung). Durch die Einrichtung einer solchen Kaufpreissammlung ist sichergestellt, daß der Gutachterausschuß über die Vorgänge auf dem Grundstücksmarkt umfassend informiert wird. Die Kaufpreissammlung dient dem Gutachterausschuß und seiner Geschäftsstelle als wesentliche Datengrundlage zur Erfüllung ihrer Aufgaben.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstige personenbezogene Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz und besonderen Geheimhaltungspflichten. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung dürfen nur bei Vorliegen eines berechtigten Interesses erteilt werden, und wenn eine sachgerechte Verwendung der Daten gewährleistet ist. Dies wird bei öffentlich betellten und vereidigten Sachverständigen der Industrie- und Handelskammer jeweils unterstellt. Allgemein werden solche Auskünfte nur in annonymisierter Form erteilt. Sie sind kostenpflichtig.

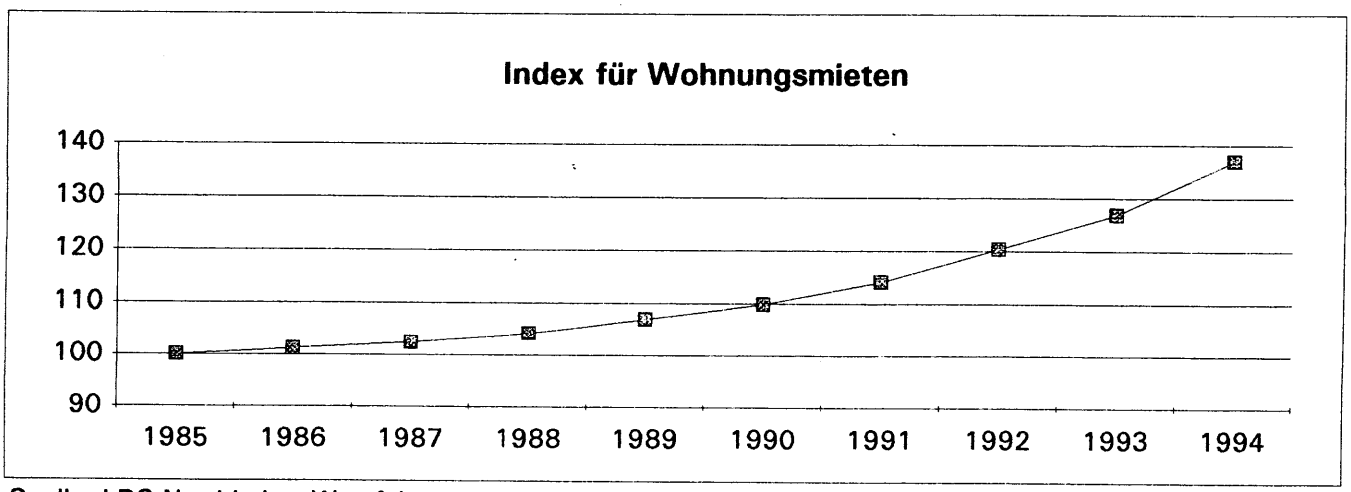
Die Auswertung der Kaufpreissammlung führt zur besseren Tranzparenz des Grundstücksmarktes im Kreis Höxter.

Die Gebühren des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und der Geschäftsstelle richten sich nach den Bestimmungen der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für das Land Nordrhein - Westfalen. Sie sind dieser Informationsschrift auszugsweise beigefügt (s. Nr. 7).

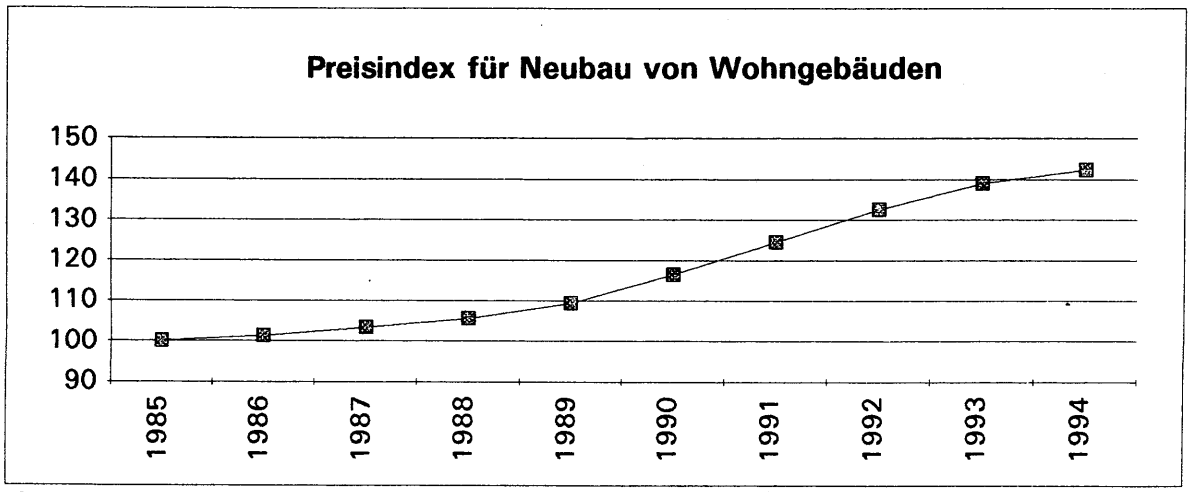
2 Allgemeine Rahmendaten



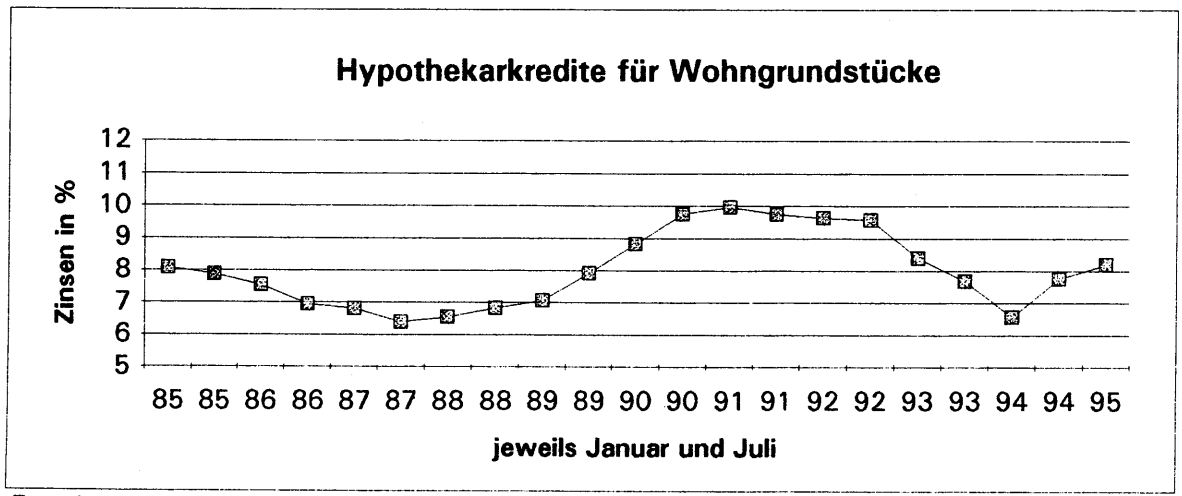
Quelle: LDS Nordrhein - Westfalen
4- Personen- Arbeitnehmer- Haushalt mit mittlerem Einkommen



Quelle: LDS Nordrhein - Westfalen
Kaltmiete einschließlich Nebenkosten, ohne Garagennutzug



Quelle: Statistisches Bundesamt



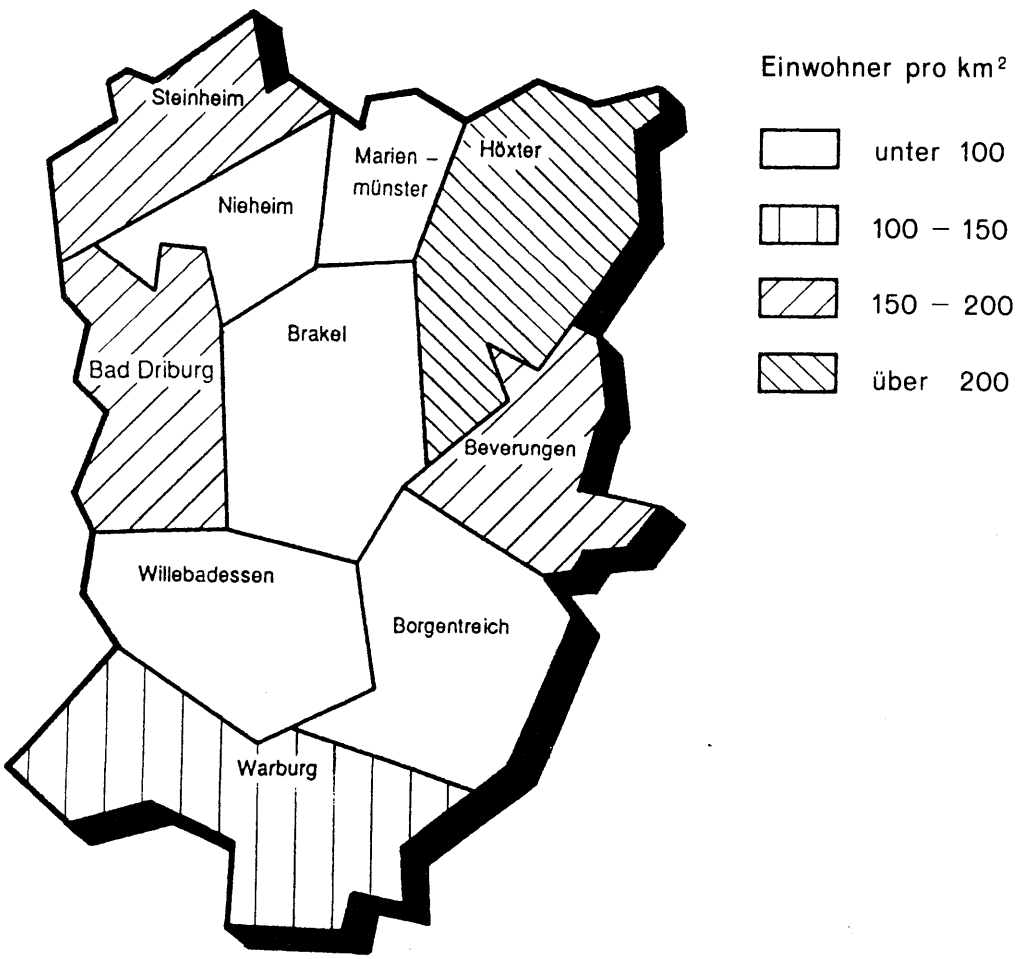
Festzins 5 Jahre - Effektivverzinsung
Quelle: Deutsche Bundesbank

3 Statistische Angaben zum Kreis Höxter

3.1 Bevölkerung, Bevölkerungsdichte - Stand 30.06.1994

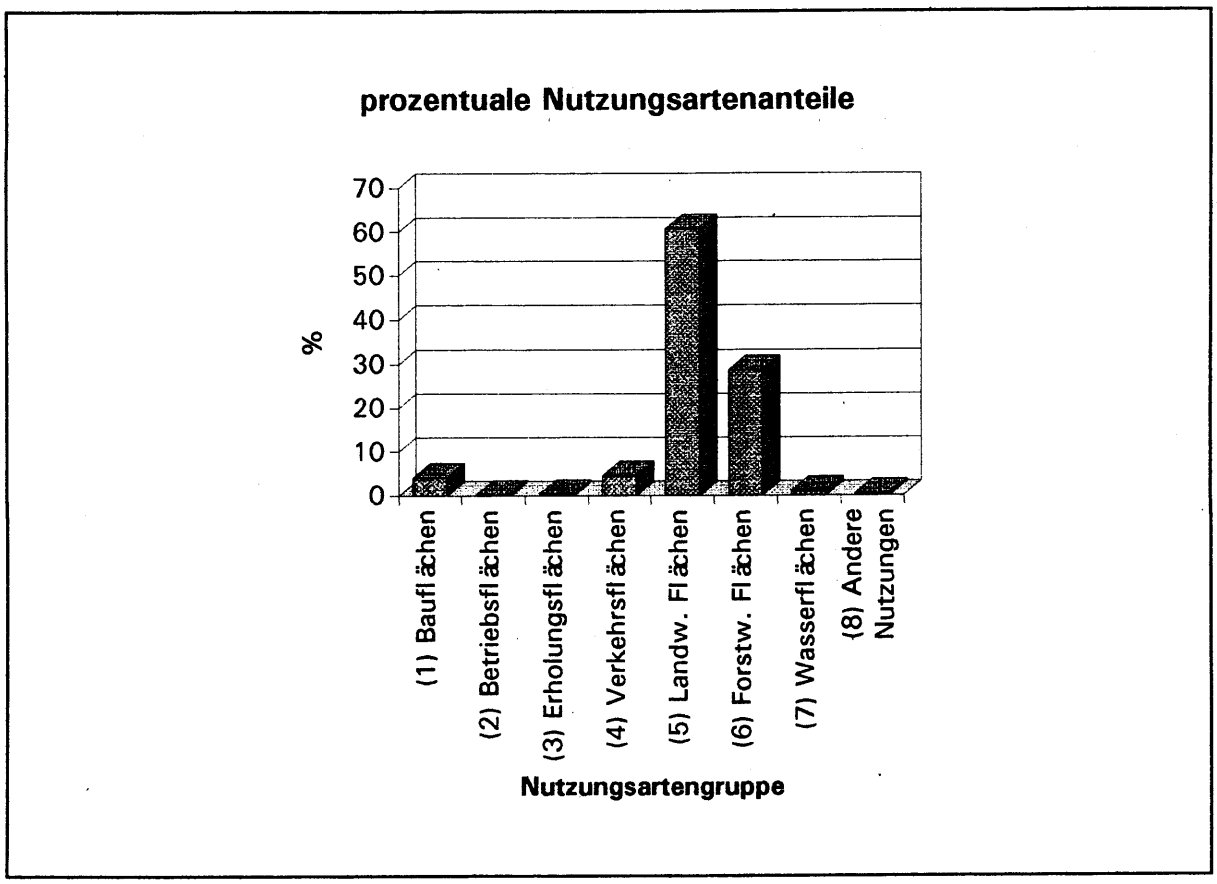
Gemeinde	Wohnbevölkerung	Fläche km²	Einwohner je km²
Bad Driburg	18.760	115,07	163
Beverungen	15.566	97,85	159
Borgentreich	9.790	138,56	71
Brakel	16.743	173,72	96
Höxter	33.581	157,87	213
Marienmünster	5.170	64,23	81
Nieheim	7.009	79,82	88
Steinheim	13.094	75,68	173
Warburg	23.723	168,70	141
Willebadessen	8.844	128,13	69
Kreis Höxter insgesamt	152.280	1199,63	127

Bevölkerungsdichte 1994



3.2 Flächennutzung

Das nachfolgende Diagramm zeigt die prozentualen Flächennutzungsanteile der einzelnen Nutzungsartengruppen im Kreis Höxter.



Flächennutzungsanteile der einzelnen Nutzungsartengruppen in den Gemeinden

Gemeinde	(1)Bau-flächen in km² und in %	(2)Betriebs-flächen in km² und in %	(3)Erholungs-flächen in km² und in %	(4)Verkehrs-flächen in km² und in %
Bad Driburg	5,51----4,8	0,09----0,1	0,99----0,9	5,68----4,9
Beverungen	5,03----5,1	0,47----0,5	0,60----0,6	4,85----5,0
Borgentreich	3,92----2,8	0,07----0,1	0,17----0,2	4,79----3,4
Brakel	5,59----3,2	0,09----0,1	0,47----0,3	6,89----4,0
Höxter	8,77----5,5	0,57----0,4	0,81----0,5	7,62----4,8
Marienmünster	1,93----3,0	0,10----0,2	0,13----0,2	2,65----4,1
Nieheim	2,48----3,1	0,17----0,2	0,25----0,3	3,72----4,7
Steinheim	4,39----5,8	0,32----0,4	0,25----0,3	4,15----5,5
Warburg	8,04----4,8	0,71----0,4	0,57----0,3	8,78----5,2
Willebadessen	3,25----2,5	0,13----0,1	0,24----0,2	5,10----4,0
Kreis Höxter	48,91----4,1	2,72----0,2	4,47----0,4	54,23----4,5

Gemeinde	(5)Landw. Flächen in km² und in %	(6)Forstw. Flächen in km² und in %	(7)Wasser-flächen in km² und in %	(8)Andere Nutzungen in km² und in %
Bad Driburg	52,85----45,9	48,53----42,2	0,67----0,6	0,75----0,6
Beverungen	51,33----52,5	33,20----33,9	1,95----2,0	0,43----0,4
Borgentreich	113,94----82,2	14,69----10,6	0,65----0,5	0,33----0,2
Brakel	100,35----57,7	58,73----33,8	0,96----0,5	0,65----0,4
Höxter	74,57----47,2	61,37----38,9	3,42----2,2	0,75----0,5
Marienmünster	47,62----74,1	11,18----17,4	0,34----0,5	0,29----0,5
Nieheim	55,03----68,9	17,33----21,7	0,71----0,9	0,14----0,2
Steinheim	49,12----65,0	16,65----22,0	0,62----0,8	0,17----0,2
Warburg	98,35----58,3	49,17----29,2	1,57----0,9	1,52----0,9
Willebadessen	84,05----65,6	34,05----26,6	0,71----0,6	0,58----0,4
Kreis Höxter	727,21----60,6	344,89----28,7	11,60----1,0	5,61----0,5

(1) zu den Bauflächen zählen alle Flächen mit Gebäuden und baulichen Anlagen sowie unbebaute Flächen (Freiflächen), die Zwecken der Gebäude untergeordnet sind. Zu dieser Gruppe gehören auch die noch nicht bebauten Bauplätze.

(2) als Betriebsflächen werden unbebaute Flächen bezeichnet, die vorherrschend gewerblich,industriell oder für Zwecke der Ver- und Entsorgung genutzt werden.

(3) die Nutzungsartengruppe Erholungsflächen enthält unbebaute Flächen, die vorherrschend dem Sport und der Erholung dienen.

(4) zu den Verkehrsflächen gehören alle Flächen, die dem Straßen-, Schienen-, Luft- oder Schiffsverkehr dienen.

(5) in der Gruppe landwirtschaftliche Flächen sind alle Gruppen zusammengefaßt, die dem Ackerbau, der Wiesen- und Weidewirtschaft oder dem Gartenbau dienen.

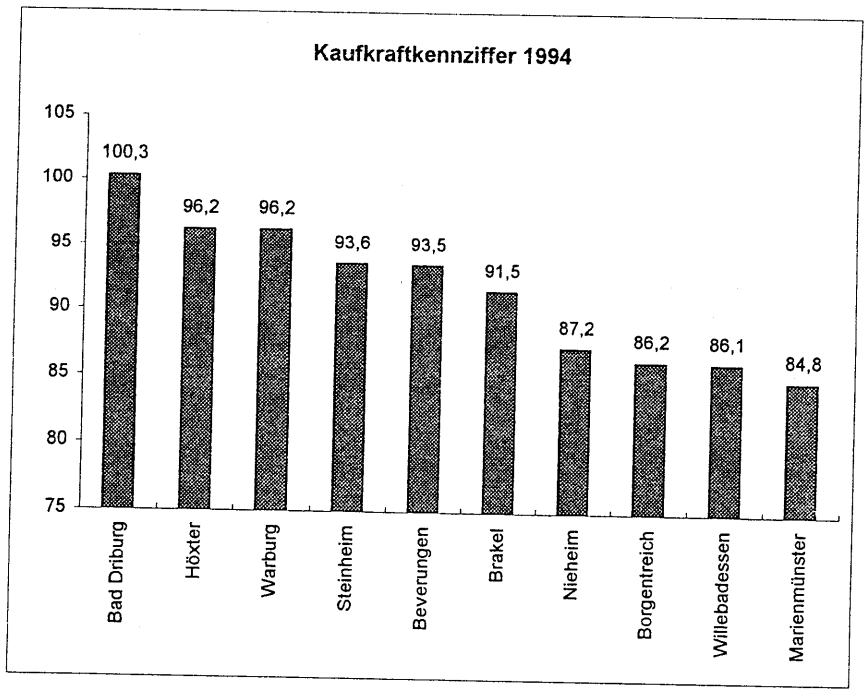
(6) forstwirtschaftliche Flächen sind Flächen, die mit Bäumen und Sträuchern bewachsen sind und hauptsächlich forstwirtschaftlich genutzt werden.

(7) als Wasserflächen zählen Flächen, die ständig oder zeitweilig mit Wasser bedeckt sind,gleichgültig, ob das Wasser in natürlichen oder künstlichen Betten fließt oder steht.

(8) Flächen, die nicht in einer der Nutzungsartengruppe 1 - 7 eingeordnet werden können, sind in der Nutzungsartengruppe Flächen anderer Nutzung zusammengefaßt.

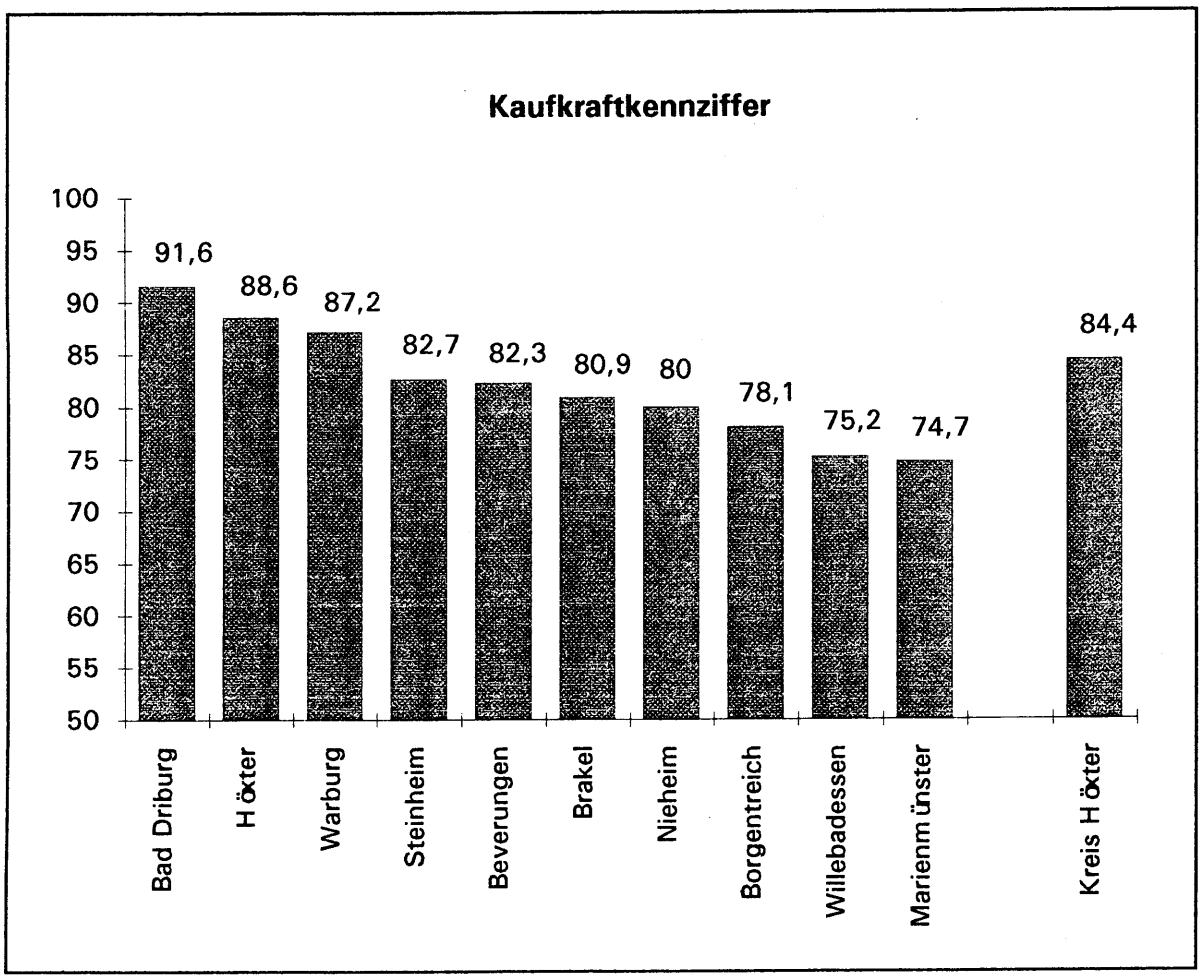
zu Nr. 3.3 Seite 9 des Grundstücksmarktberichtes

Die Gesellschaft für Konsumforschung in Nürnberg hat für das Jahr 1994 neue Kaufkraftkennziffern ermittelt und veröffentlicht. Bei Drucklegung des Marktberichtes lagen die neuen Werte noch nicht vor. Im nachfolgenden Diagramm sind die neuen Kennziffern der Städte des Kreises Höxter aufgeführt.



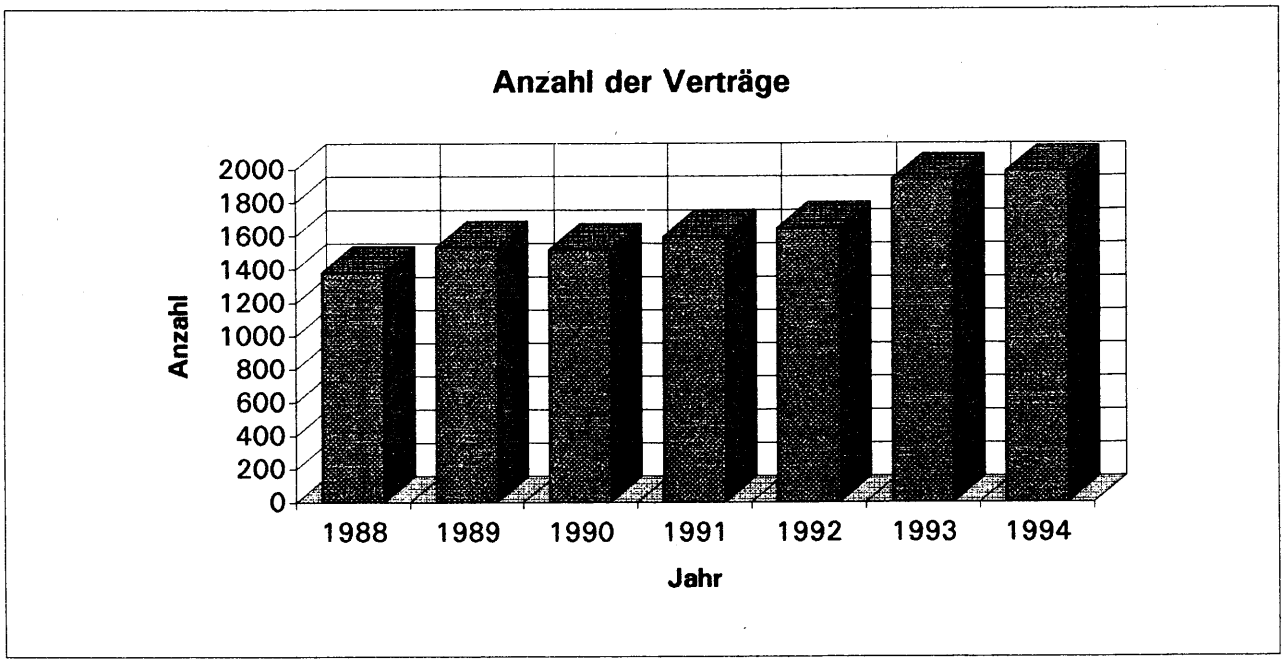
3.3 Kaufkraftkennziffer

Das nachfolgende Diagramm zeigt die Kaufkraftkennziffer der einzelnen Gemeinden.
Kaufkraftkennziffer = Nettoeinkommen der Bevölkerung der jeweiligen Gemeinde gemessen am Bundesdurchschnitt.
Bundesrepublik Deutschland insgesamt = Index 100
Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung Nürnberg



4 Grundstücksmarkt

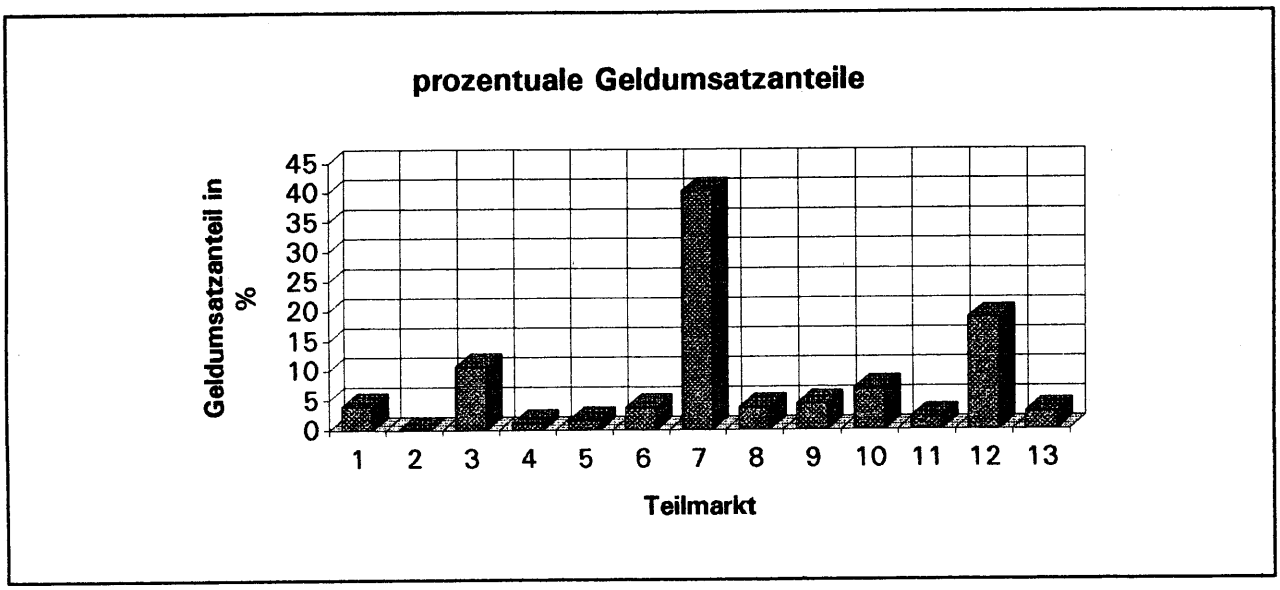
4.1 Anzahl der Verträge - Geldumsatz



Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Höxter sind im Jahre 1994 1985 Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke eingegangen. Davon konnten 1524 Kaufverträge mit einem Umsatzvolumen von 192,74 Mio. DM ausgewertet werden. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Geldumsätze der verschiedenen Teilmärkte.

Teilmarkt	Geldumsatz Mio. DM
(1) landwirtschaftliche Flächen	7,659
(2) forstwirtschaftliche Flächen	0,02
(3) Bauland für den individuellen Wohnungsbau	20,506
(4) Bauland für den Geschoßwohnungsbau	2,214
(5) Bauland für Gewerbe -teritär-	3,113
(6) Bauland für Gewerbe/Industrie	7,263
(7) bebaute Grundstücke Ein- und Zweifamilienhäuser	77,304
(8) bebaute Grundstücke Mehrfamilienhäuser	7,264
(9) Büro-, Verwaltungs-, Geschäftshäuser	8,262
(10) bebaute Gewerbeflächen	13,203
(11) sonstige Flächen	3,971
(12)Wohnungseigentum	36,183
(13) Teileigentum	5,78

Das nachfolgende Diagramm zeigt den prozentualen Geldumsatzanteil des einzelnen Teilmarktes.



Die Aufstellung zeigt, daß der Grundstücksmarkt im Kreis Höxter 1994 in erster Linie von der privaten Wohnungsnachfrage geprägt wurde. Besonders herausragend war dabei die Eigenheimnachfrage.

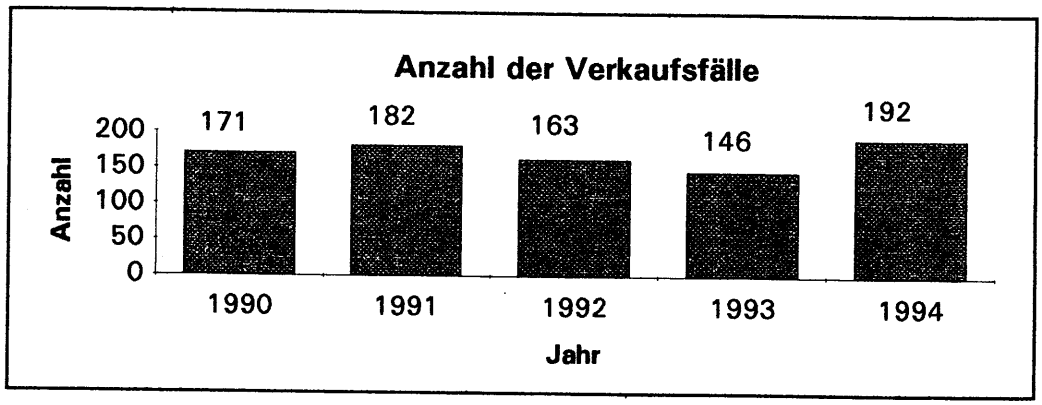
4.2 Aufteilung nach Grundstücksgruppen

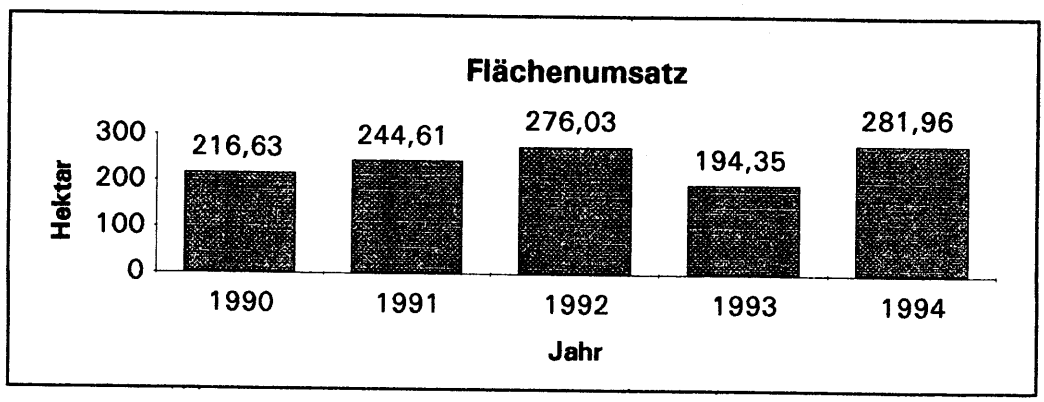
4.2.1 Landwirtschaftliche Flächen

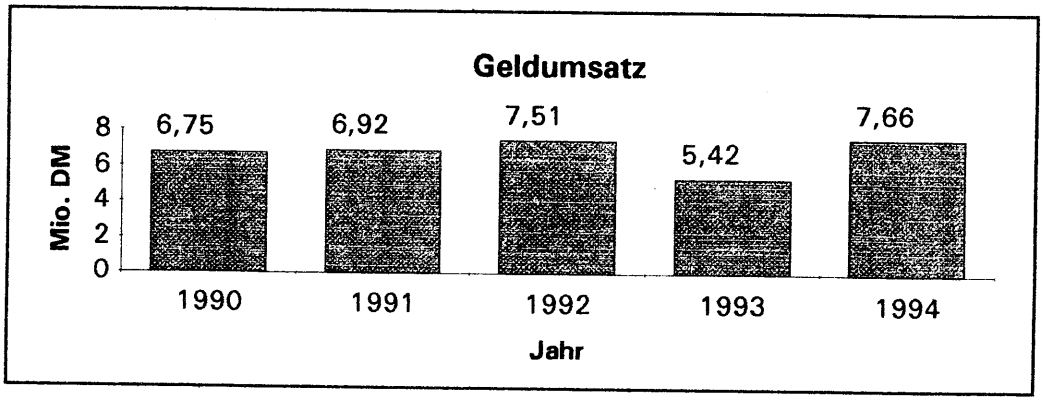
Landwirtschaftliche Flächen sind entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen, von denen anzunehmen ist, daß sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.

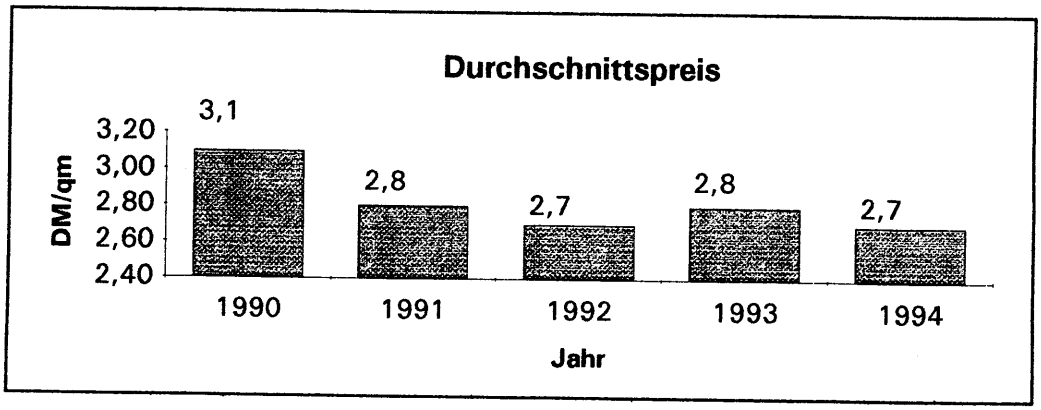
Gemäß § 195 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen von dem beurkundenen Notar in Abschrift dem Gutachterausschuß zu übersenden.
Dem Gutachterausschuß liegen somit sämtliche Kauffälle des landwirtschaflichen Grundstücksverkehrs im Kreise Höxter vor.

Anhand dieses Datenmaterials hat der Gutachterauschuß erstmalig zum Stichtag 31.12.1991 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen ermittelt. Die Bodenrichtwertkarte wird jährlich fortgeschrieben und veröffentlicht.


Anzahl der Verkaufsfälle
Anzahl
200
150
100
50
0
171
182
163
146
192
1990
1991
1992
1993
1994
Jahr


Flächenumsatz
Hektar
300
200
100
0
216,63
244,61
276,03
194,35
281,96
1990
1991
1992
1993
1994
Jahr


Geldumsatz
Mio. DM
8
6
4
2
0
6,75
6,92
7,51
5,42
7,66
1990
1991
1992
1993
1994
Jahr


Durchschnittspreis
DM/qm
3,20
3,00
2,80
2,60
2,40
3,1
2,8
2,7
2,8
2,7
1990
1991
1992
1993
1994
Jahr

Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt im Kreis Höxter weicht hinsichtlich seiner preisbildenen Faktoren wesentlich von dem übrigen Grundstücksmarkt ab. Grundsätzlich ist bei den Kaufpreisen von landwirtschaftlichen Flächen von einer größeren Streuung als bei anderen Grundstücksarten auszugehen.

Landwirtschaftliche Bodenpreise werden von unterschiedlichen Faktoren bestimmt.
Neben den sachlichen Eigenschaften wie z.B. Lage in der Feldmark, Anbindung an das Wege- und Straßennetz, Entfernung zur Ortslage, Größe, Zuschnitt, topographische Gestaltung, gegenwärtige Nutzung und Nutzungsmöglichkeiten (z.B. Stillegung), Zustand der Drainagen und den natürlichen Ertragsverhältnissen (Bonität) wird die Preisbildung auch von rechtlichen Eigenschaften wie z.B. Belastungen in Abt. II des Grundbuchs, Natur- und Wasserschutzauflagen, flächengebundene Kontingente und Lieferrechte, Pachtrechte und Übernahme von Stillegungsverpflichtungen geprägt. Hinzu kommen innerbetriebliche Faktoren wie z.B. Reinvestitions- oder Notverkäufe, Hofnähe, Arrondierungsmöglichkeiten, Ertrags- und Vermögenslage, Betriebsgröße und Entwicklungsperspektiven.

Im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzflächen sind im Kreisgebiet zum Teil deutliche Wertunterschiede vorhanden. Die höchsten Richtwerte für Ackerland liegen im Südkreis und im Bereich der Weserniederungen. Die niedrigsten Richtwerte wurden für die bergigen Lagen ermittelt.

Der Bonität wird für die Preibildung nach wie vor eine hohe Bedeutung zugemessen. Die höchsten Bodenpreise werden in den Regionen mit guter Bodenqualität registriert. Die durchschnittliche Bodenwertzahl des Kreisgebietes beträgt 49.

Der Einfluß der Flächengröße ist regional sehr unterschiedlich. In den Gebieten mit einer hohen Anzahl aktiver Landwirte werden für Flächen über 1 ha höhere Preise erzielt als für kleinere Flächen. In den Gebieten mit wenigen aktiven Landwirte ist der Einfluß der Flächengröße gering.

Die Preise für Dauergrünland liegen um bis zu 20% unter dem vergleichbaren Wert für Ackerland.

Detaillierte Angaben über das Ackerlandpreisniveau im Bereich des Kreises Höxter können der Bodenrichtwertkarte für landwirtschaftliche Nutzflächen entnommen werden.

4.2.2 Forstwirtschaftliche Flächen

Verträge über den Verkauf forstwirtschaftlicher Flächen fallen seit Jahren nur in geringer Zahl an. Dennoch werden die Werte der letzten Jahre angeführt. Sie geben einen - wenn auch mit Unsicherheiten behafteten - Einblick in das Preisgefüge für Waldflächen .

Jahr	1990	1991	1992	1993	1994
Anzahl der Kauffälle	3	2	5	7	4
Flächenumsatz (ha)	130,05	0,865	10,54	5,5	2,07
Geldumsatz (Mio.DM)	1,24	0,005	0,06	0,08	0,02
Durchschn. Preis DM/qm ohne Aufwuchs	0,95	1,15	0,82	1,25	1,16

Aus der geringen Anzahl der Kauffälle die zu einer Mittelbildung zur Verfügung standen, ergibt sich hier ein in etwa gleichbleibendes Preisniveau von rd. 1,-- DM/qm.

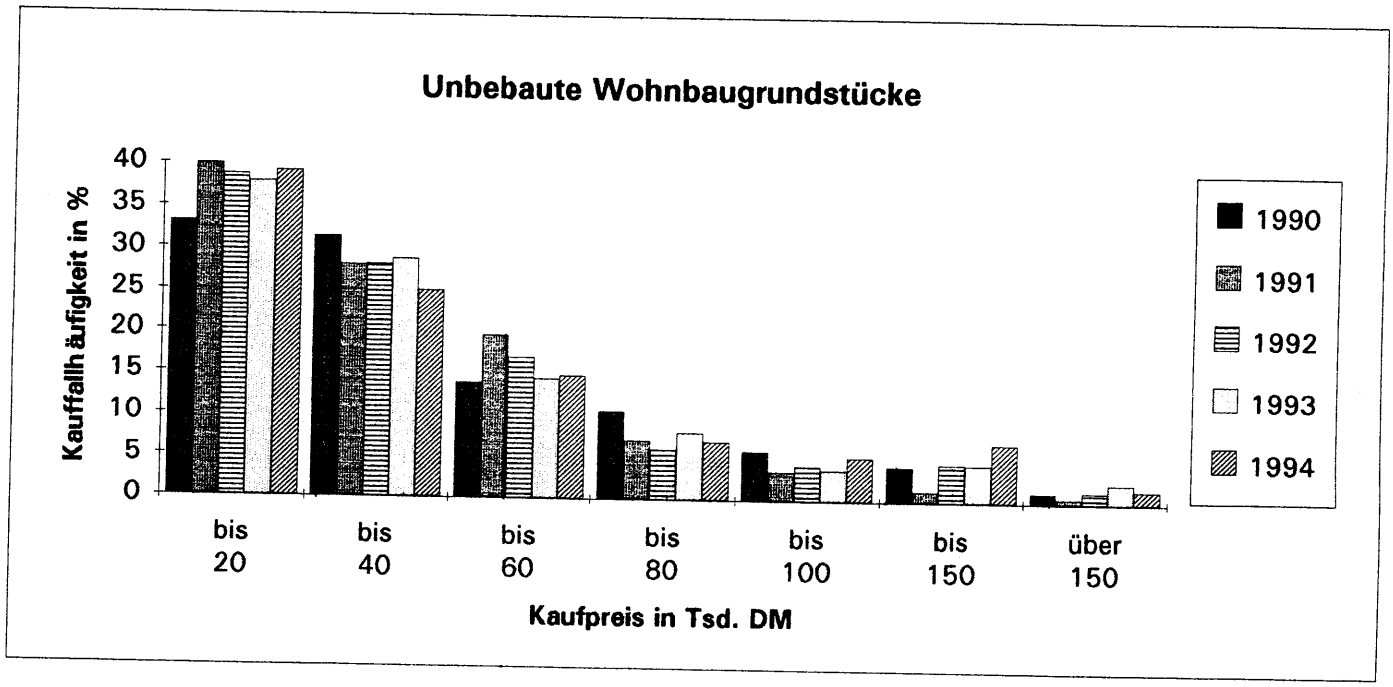
4.2.3 Baulich nutzbare Flächen (unbebaute Grundstücke)

Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Die Aufstellung umfaßt baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit Ein- und Zweifamilienhäusern (ortsüblich ggf. auch Dreifamilienhäuser) in offener oder geschlossener Bauweise (freistehend, Reihen- oder Doppelhausbebauung) bebaut werden sollen. Die angegebenen Preise enthalten keine Erschließungskostenanteile.

Jahr	1990	1991	1992	1993	1994
Anzahl der Kauffälle	237	311	431	492	487
Flächenumsatz (ha)	19,09	25,86	35,86	41,40	40,85
Geldumsatz (Mio. DM)	9,55	10,59	15,30	19,12	20,51
mittleres Preisniveau (DM/qm)	50,00	41,00	43,00	46,00	50,00

Um einen Einblick in das absolute Preisgefüge von Bauplätzen zu gewinnen, wurden die nachgewiesenen Baulandverkäufe für den individuellen Wohnungsbau in Preisklassen eingeteilt. Das Ergebnis ist in dem nachfolgenden Diagramm dargestellt.



Es zeigt sich, daß die weitaus meisten Baulandverkäufe in den unteren Preiskategorien getätigt werden.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Umsätze der Baulandflächen für den individuellen Wohnungsbau in den Kernstädten des Kreises Höxter aus dem Jahre 1994 angegeben. Zu beachten ist, daß die Aussagefähigkeit des angegebenen mittleren Baulandpreisniveaus abhängig ist von der Anzahl der Kauffälle.

	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.DM)	mittleres Preisniveau (DM/qm)
Bad Driburg	45	3,07	3,63	118,00
Beverungen	23	1,66	1,28	77,00
Borgentreich	12	0,87	0,14	16,00
Brakel	10	0,82	0,55	68,00
Höxter	25	2,04	2,60	127,00
Nieheim	13	1,16	0,27	23,00
Steinheim	22	1,43	0,70	49,00
Vörden	13	0,95	0,33	35,00
Warburg	40	4,03	3,41	85,00
Willebadessen	12	1,20	0,69	57,00

Baugrundstücke für den Geschoßwohnungsbau

Grundstücke für den Mietwohnungsbau und für die Errichtung von Eigentumswohnanlagen werden im Kreis Höxter in der Regel nur in den Kernstädten und hier bevorzugt in den zentrumsnahen Wohnlagen veräußert. Ein Unterschied zu den Bodenpreisen für Eigenheimgrundstücke konnte nur an bevorzugten Standorten bei Grundstücken für Eigentumswohnanlagen festgestellt werden. Die Preise liegen z.B. in den zentrumsnahen Wohnlagen von Höxter und Bad Driburg außerhalb der historischen Stadtkerne im Mittel um etwa 30% über den veröffentlichen Richtwerten.

Gewerbeflächen

Baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben einer ausschließlich gewerblich/industriellen Nutzung zugeführt werden sollen. Typisch für diese Kategorie sind z.B. Grundstücke in den klassischen Gewerbe- und Industriegebieten.

Jahr	1990	1991	1992	1993	1994
Anzahl der Kauffälle	53	42	49	58	52
Flächenumsatz (ha)	27,00	29,68	22,87	35,44	48,79
Geldumsatz (Mio. DM)	3,86	4,66	3,64	5,80	7,26
mittleres Preisniveau	14,00	16,00	16,00	16,00	15,00
durchschn. Flächengröße (qm)	5100	7100	4700	6100	9400

Von einzelnen Gemeinden werden Gewerbe- und Industriegrundstücke aus Gründen der Gewerbe- und Industrieansiedlung zu subventionierten Preisen angeboten. Daraus resultiert das vergleichsweise niedrige Bodenpreisniveau.

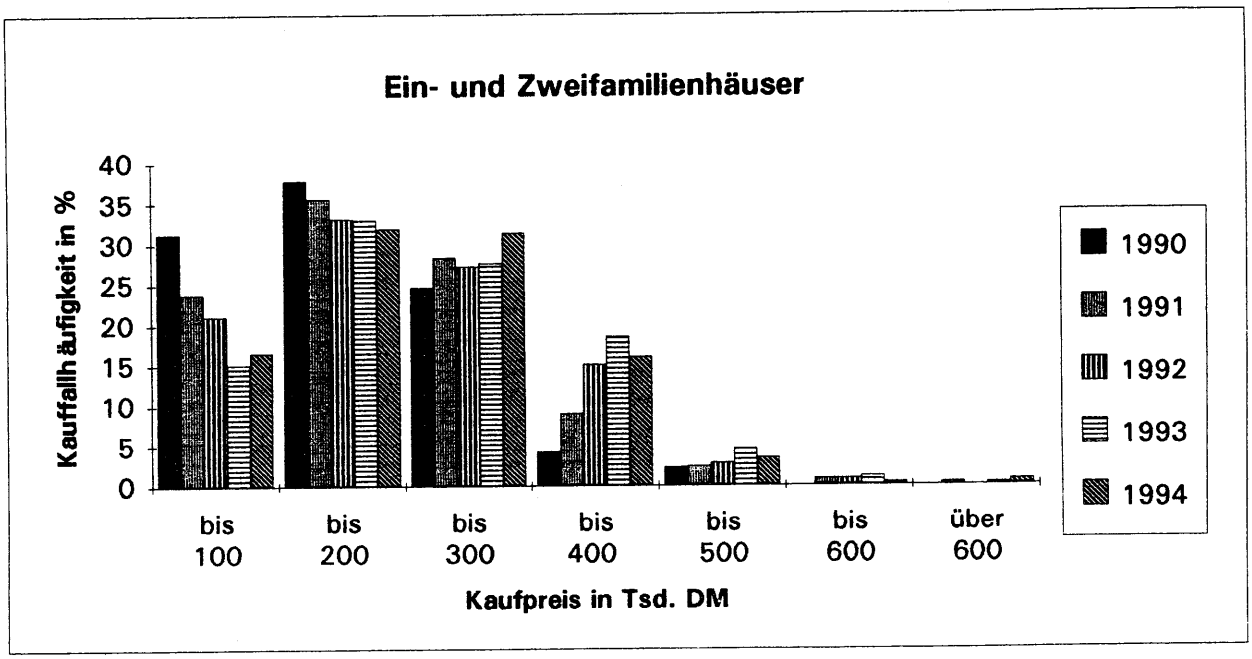
4.2.4 Bebaute Grundstücke

In den nachfolgenden Tabellen sind die Kaufpreise jeweils einschließlich Bodenwert ohne Berücksichtigung objektspezifischer Merkmale (Baujahr, Lage, Ausstattung usw.) angegeben.

Ein- und Zweifamilienhäuser

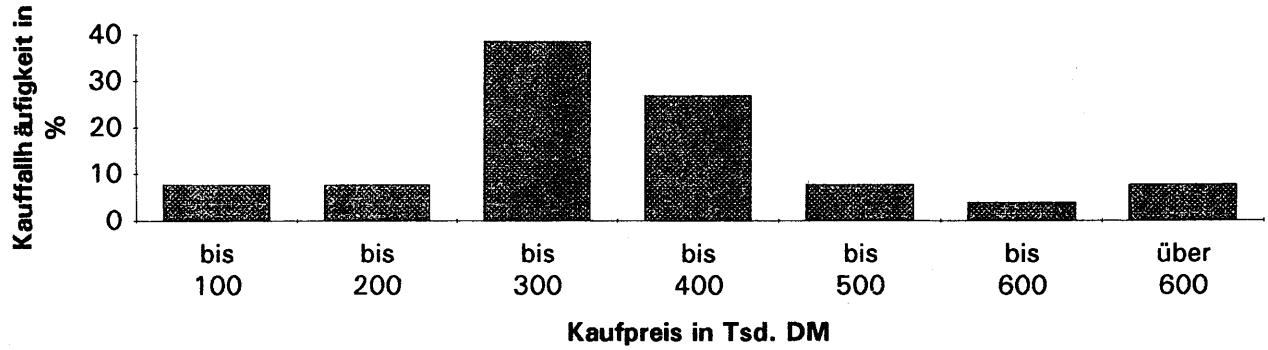
Jahr	1990	1991	1992	1993	1994
Anzahl der Kauffälle	358	382	360	449	351
Geldumsatz (Mio. DM)	57,81	73,72	73,34	96,42	77,30
mittleres Preisniveau (DM)	161.000	193.000	204.000	215.000	218.000

Um einen Einblick in das absolute Preisgefüge von Ein- und Zweifamilienhäusern zu gewinnen, wurden die nachgewiesenen Verkäufe in Preisklassen eingeteilt. Das Ergebnis ist in dem nachfolgenden Diagramm dargestellt.

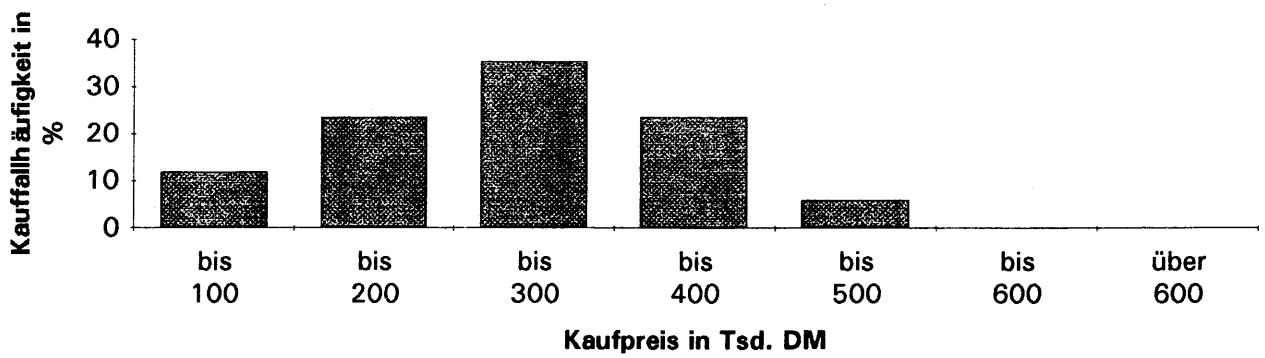


In den Kernstädten des Kreises Höxter liegt das Preisgefüge für Ein- und Zweifamilienhäuser deutlich höher als im übrigen Kreisgebiet. Die nachfolgenden Diagramme zeigen die Preisklasseneinteilung für die Kernstädte aus dem Jahre 1994. Der jeweils angegebene Durchschnittspreis des Jahres 1994 gibt nicht das allgemeine Preisniveau wieder. Ein höherer oder niedriger Durchschnittspreis kann auch darauf zurückgeführt werden, daß in dem Untersuchungszeitraum mehr oder weniger qualitativ hoch- oder niedrigwertige, neuere oder ältere Objekte veräußert worden sind.

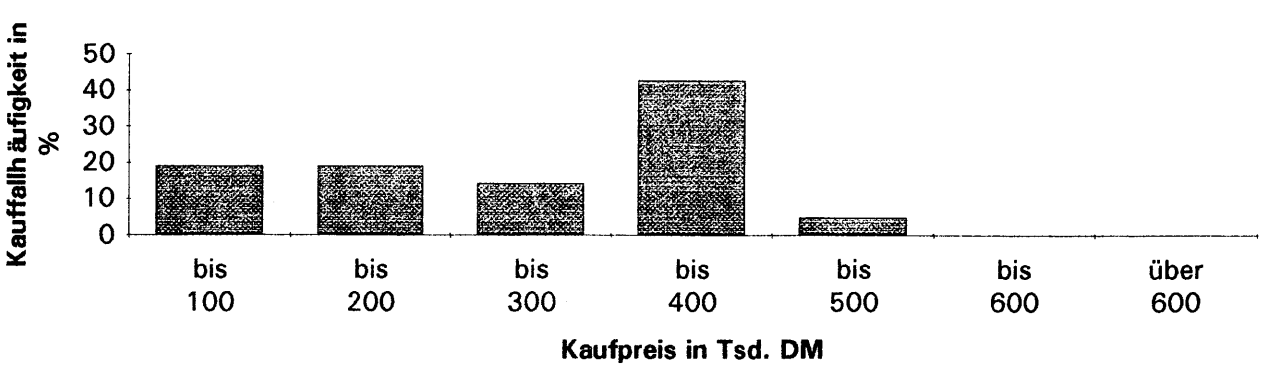
Bad Driburg: Durchschnittspreis für Ein- und Zweifamilienhäuser (1994) 322.000,-- DM



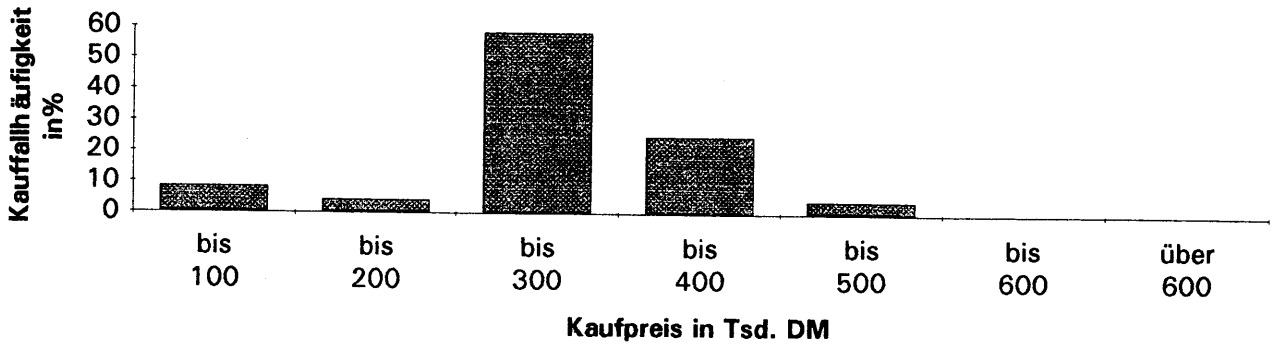
Beverungen: Durchschnittspreis für Ein- und Zweifamilienhäuser (1994) 250.000,-- DM



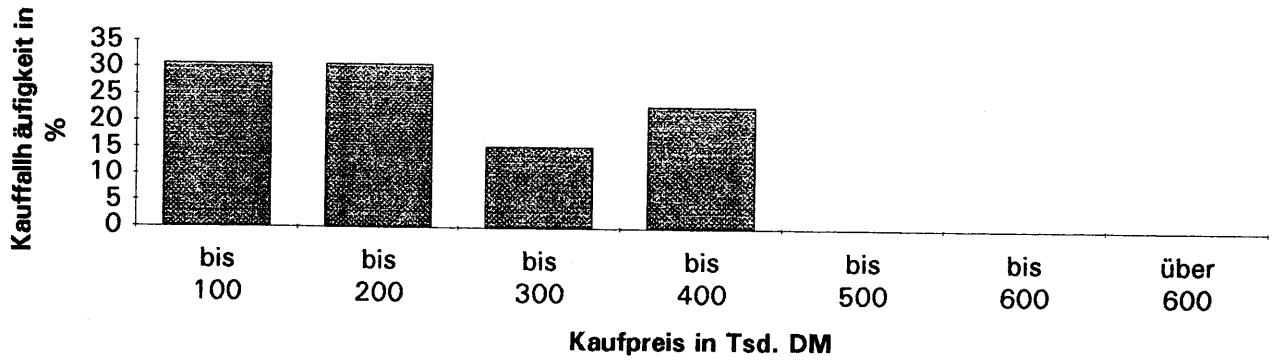
Brakel: Durchschnittspreis für Ein- und Zweifamilienhäuser (1994) 256.000,-- DM



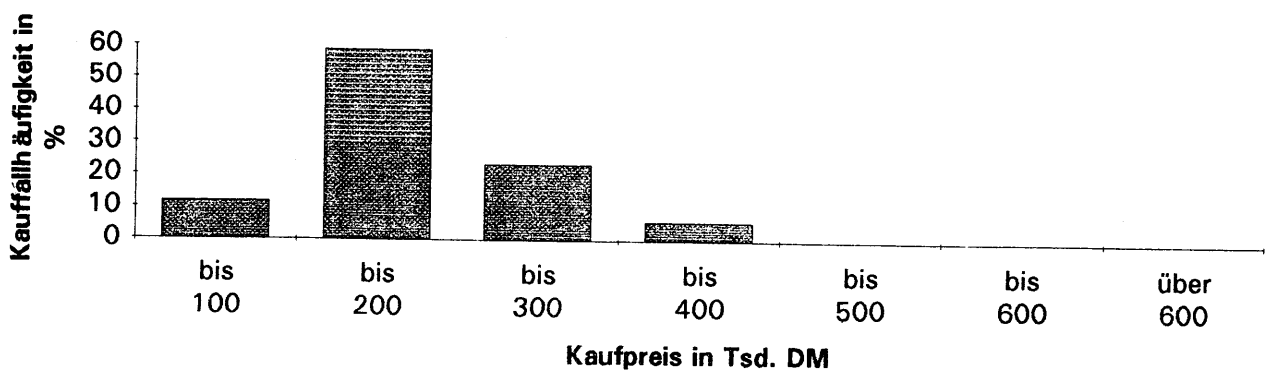
Höxter: Durchschnittspreis für Ein- und Zweifamilienhäuser (1994) 254.000,-- DM

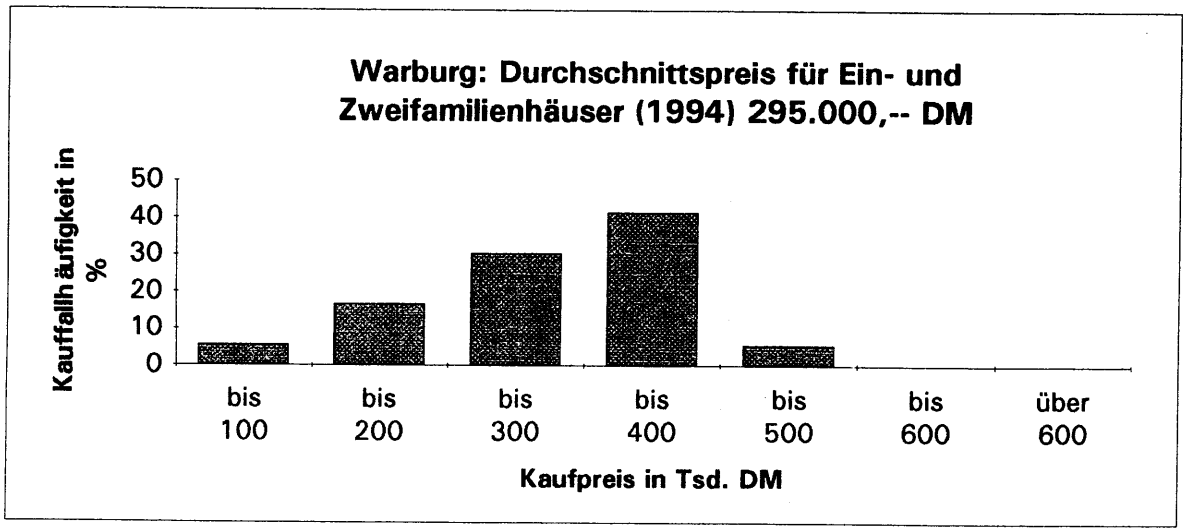


Nieheim: Durchschnittspreis für Ein- und Zweifamilienhäuser (1994) 200.000,-- DM



Steinheim: Durchschnittspreis für Ein- und Zweifamilienhäuser (1994) 176.000,--





Mehrfamilienhäuser

Jahr	1990	1991	1992	1993	1994
Anzahl der Kauffälle	25	14	13	64	12
Geldumsatz (Mio. DM)	10,80	27,87	5,77	43,24	7,26

Büro- Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Dieser Teilmarkt wird erst seit 1994 gesondert registriert. Für 1994 liegen folgende Daten vor.

Anzahl der Kauffälle	12
Geldumsatz (Mio. DM)	8,26

Gewerbe-/ Industrieobjekte

Jahr	1992	1993	1994
Anzahl der Kauffälle	22	30	11
Geldumsatz (Mio. DM)	21,04	30,83	13,20
mittleres Preisniveau (Tsd. DM)	956	1028	1200

Sonstige bebaute Grundstücke (z.B. öffentliche Gebäude)

Dieser Teilmarkt wird erst seit 1994 gesondert registriert. Für 1994 liegen folgende Daten vor.

Anzahl der Kauffälle	30
Flächenumsatz (ha)	45,47
Geldumsatz (Mio. DM)	3,97

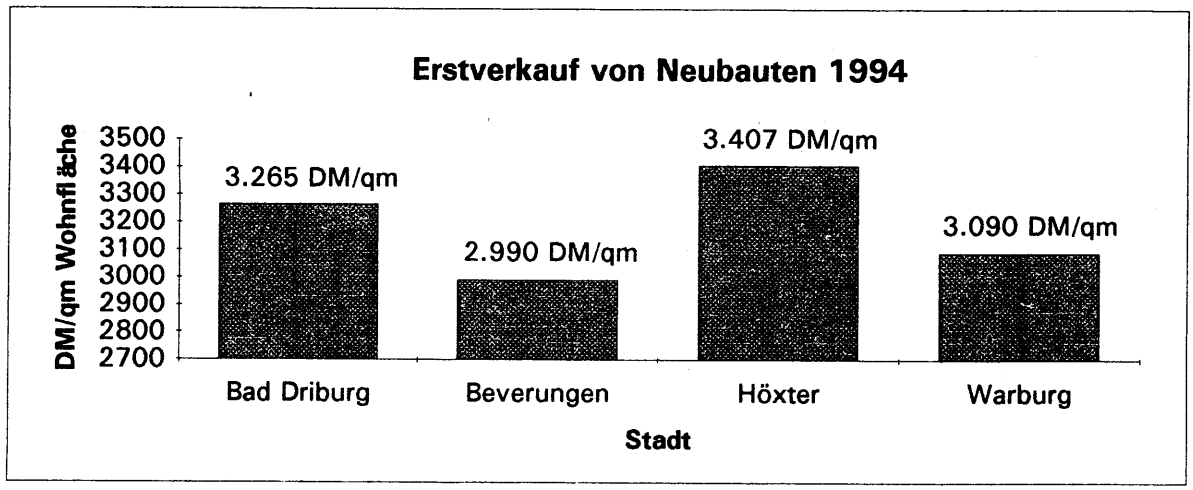
Wohnungseigentum - Kauffälle im gesamten Kreisgebiet:

	Erstverkäufe von Neubauten	Erstverkäufe umgewandelter Mietwohnungen	Weiterverkäufe ursprünglicher Neubauten	Weiterverkäufe umgewandelter Mietwohnungen	Weiterverkäufe insgesamt	Eigentumswohnungen insgesamt *
Anzahl 1993	147	12	96	16	112	271
Anzahl 1994	91	13	91	9	100	204
Geldumsatz (Mio. DM) 1993	34,00	1,55	13,14	1,40	14,54	50,09
Geldumsatz (Mio. DM) 1994	21,15	2,24	11,88	0,91	12,79	36,18
Flächenumsatz qm Wohnfläche 1993	11483	903	5954	1277	7231	19617
Flächenumsatz qm Wohnfläche 1994	6623	1165	5755	689	6444	14233
mittleres Preisniveau DM/qm Wohnfl. 1993	2.961	1.716	2.207	1.094	2.011	2.553
mittleres Preisniveau DM/qm Wohnfl. 1994	3.193	1.923	2.064	1.323	1.985	2.542

* Zum Vergleich: Bundesdurchschnitt 1994 = 3.200,-- DM/qm Wohnfläche

Wohnungseigentum

Bei den Eigentumswohnungen konzentrierte sich 1994 der Erstverkauf von Neubauten im wesentlichen auf die Städte Bad Driburg, Beverungen, Höxter und Warburg. Insgesamt betrug die durchschnittliche Wohnungsgröße bei Erstverkäufen 73 qm und bei älteren Eigentumswohnungen 63



Teileigentum

Jahr	1993	1994
Anzahl der Kauffälle	5	20
Geldumsatz (Mio. DM)	1,91	5,78

5 Bodenrichtwerte

5.1 Bodenrichtwertkarte

Eine der wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§196 BauGB). Diese werden vom Gutachterausschuß seit 1964, Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen seit 1991 jährlich ermittelt und veröffentlicht.

Die Bodenrichtwertkarten enthalten Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragspflichtiges Bauland und in Einzelfällen für erschließungsbeitragsfreies Bauland und sonstige Flächen (siehe Zeichenerklärung).

Der Richtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert für Grundstücke eines Gebietes, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für diese Lage typisch sind.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstückstiefe und -größe), bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Zeichenerklärung

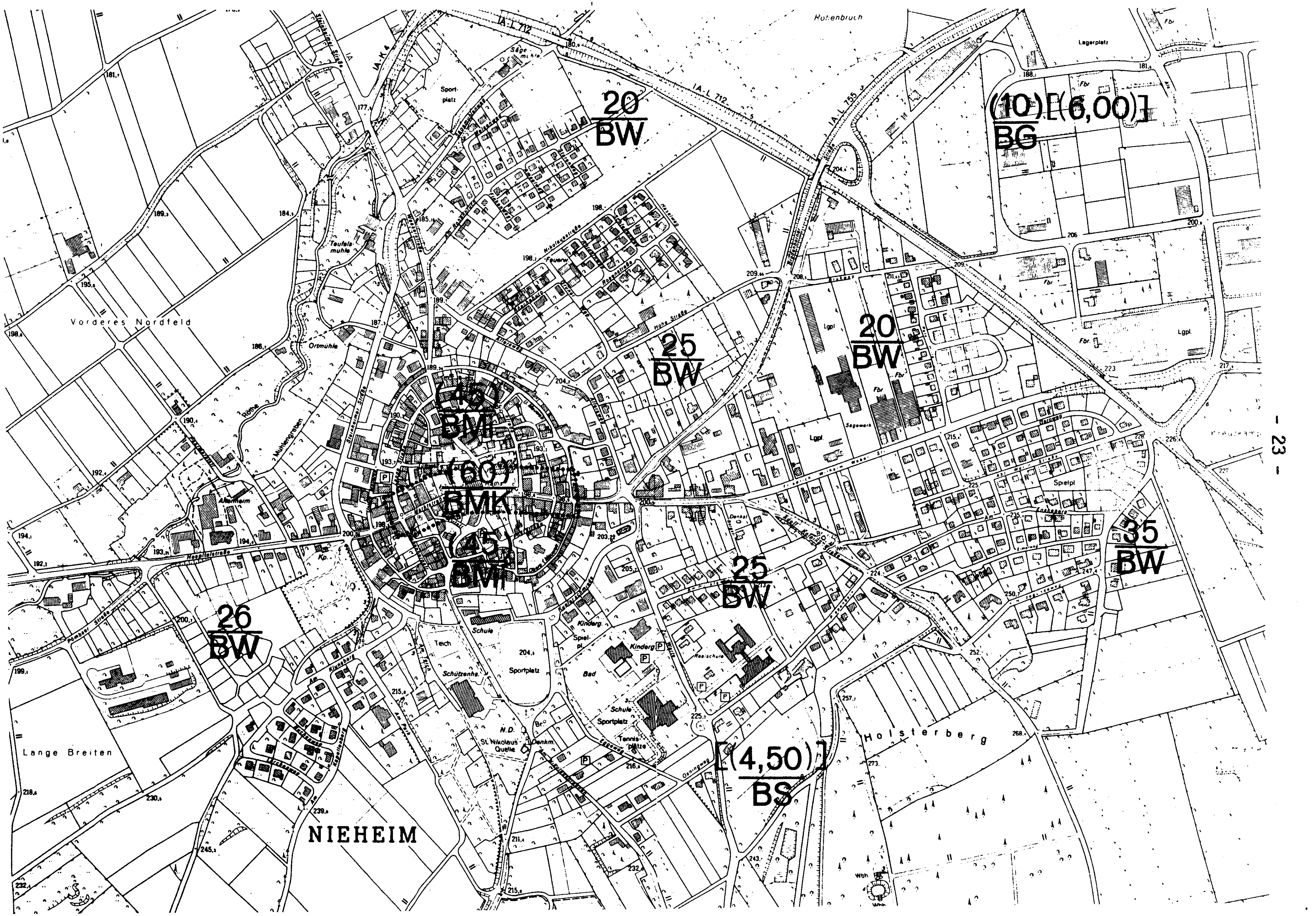
Die Bodenrichtwerte werden in der Form

Bodenrichtwert in DM/qm
Entwicklungszustand

angegeben, zum Beispiel : $\frac{25}{BW}$

BMD	—	Baureifes Land - Dorfgebiet -
BW	—	Baureifes Land - Wohngebiet-
RW	—	Rohbauland - Wohngebiet -
BMI	—	Baureifes Land - Mischgebiet -
BG	—	Baureifes Land - Gewerbegebiet -
RG	—	Rohbauland - Gewerbrgebiet -
BMK	—	Baureifes Land - Misch- und Kerngebiet -
BS	—	Baureifes Land - Sonderbaufläche -
San.	—	Sanierungsgebiet
G	—	Gartenland
( )	—	Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei
[ ]	—	subventioniertes Bauland

Der nachfolgend abgebildete Kartenauszug aus der Bodenrichtwertkarte von Nieheim gibt einen Überblick über die Darstellungsform der Bodenrichwerte.


20
BW
(10) [(6,00)]
BG
20
BW
25
BW
(45)
BMI
(60)
BMK
(45)
BMI
25
BW
35
BW
26
BW
[(4,50)]
BS
Vorderes Nordfeld
Lange Breiten
Holsterberg
NIEHEIM
Sportplatz
Schule
Teich
Sport-
platz
Lgpl
Fbr
Lagerplatz
Spielpl
Rothenbruch
St. Nikolaus-
Quelle

5.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der zum Stichtag 31.12.1994 beschlossenen Bodenrichtwerte wurde die nachfolgende Zusammenstellung gefertigt, die für alle Gemeinden des Zuständigkeitsbereichs nach den Lagemerkmalen " gut, mittel und mäßig " eine gemarkungsweise Übersicht über die Bodenrichtwerte von Wohnbauland und Gewerbeflächen enthält. Die nachstehend aufgeführten gebietstypischen Werte beziehen sich - soweit nicht abweichend gekennzeichnet - auf erschließungsbeitragspflichtiges baureifes Land.

Erläuterung: * = erschließungsbeitragsfrei

Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen

Gemeinde	Ortsteil	Grundstückswert (DM/qm)		
		Lage		
		gute	mittlere	mäßige
Bad Driburg	Alhausen		30, --	
	Bad Driburg	170, -- *	140, -- *	110, -- *
	Dringenberg		23, --	
	Erpentrup		15, --	
	Herste		30, --	
	Kühlsen		10, --	
	Langeland		15, --	
	Neuenheerse		40, --	
	Pömbsen		15, --	
	Reelsen		30, --	
	Siebenstern		20, --	
Beverungen	Amelunxen		35, --	
	Beverungen	100, -- *	85, -- *	70, -- *
	Blankenau		18, --	
	Dalhausen		65, --*	30, --
	Drenke		14, --	
	Haarbrück		20, --	
	Herstelle		35, --	
	Jakobsberg		14, --	
	Rothe		12, --	
	Tietelsen		12, --	
	Wehrden		38, --	
	Würgassen		30, --	

Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen

Gemeinde	Ortsteil	Grundstücks-wert (DM/qm)		
		Lage		
		gute	mittlere	mäßige
Borgentreich	Borgentreich		45, -- *	
	Borgholz		35, -- *	
	Bühne		12, --	
	Drankhausen		10, --	
	Großeneder		10, --	
	Körbecke		10, --	
	Lütgeneder		10, --	
	Manrode		10, --	
	Muddenhagen		10, --	
	Natingen		10, --	
	Natzungen		15, --	
	Rösebeck		12, --	
Brakel	Auenhausen		10, --	
	Beller		10, --	
	Bellersen		17, --	
	Bökendorf		17, --	
	Brakel	120, -- *	80, -- *	65, -- *
	Erkeln		15, --	
	Frohnhausen		10, --	
	Gehrden		20, --	
	Hampenhausen		10, --	
	Hembsen		20, --	
	Istrup		24, --	
	Rheder		25, --	
	Riesel		24, --	
	Schmechten		10, --	
	Siddessen		14, --	
Höxter	Albaxen		40, --	
	Bödexen		35, --	
	Bosseborn		25, --	
	Brenkhausen		55, --	
	Bruchhausen		40, --	
	Fürstenau		35, --	
	Godlheim		40, --	
	Höxter	150, -- *	140, -- *	120, -- *
	Lüchtringen	80, -- *	75, -- *	60, -- *
	Lütmarsen		55, --	
	Ottbergen		40, --	
	Ovenhausen		35, --	
	Stahle		75, -- *	

Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen

Gemeinde	Ortsteil	Grundstückswert (DM/qm)		
		Lage		
		gute	mittlere	mäßige
Marienmünster	Altenbergen		15, --	
	Born		10, --	
	Bredenborn		20, --	
	Bremerberg		10, --	
	Eilversen		10, --	
	Großenbreden		12, --	
	Hohehaus		15, --	
	Kleinenbreden		15, --	
	Kollerbeck		18, --	
	Löwendorf		15, --	
	Münsterbrock		14, --	
	Papenhöfen		17, --	
	Vörden		25, --	
Nieheim	Entrup		15, --	
	Erwitzen		10, --	
	Eversen		12, --	
	Himmighausen		25, --	
	Himmigh. Bhf.			10, --
	Holzhausen		11, --	
	Kariensiek		10, --	
	Merlsheim		20, --	
	Nieheim	35, --	25, --	20, --
	Oeynhausen		17, --	
	Schönenberg		10, --	
	Sommersell		18, --	
Steinheim	Bergheim		22, --	
	Eichholz		15, --	
	Grevenhagen		14, --	
	Hagedorn		16, --	
	Ottenhausen		18, --	
	Rolfzen		20, --	
	Sandebeck		20, --	
	Steinheim	60, --	45, --	25, --
	Vinsebeck		21, --	

Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen

Gemeinde	Ortsteil	Grundstückswert (DM/qm)		
		Lage		
		gute	mittlere	mäßige
Warburg	Bonenburg		15, --	
	Calenberg		16, --	
	Dalheim		10, --	
	Daseburg		16, --	
	Dössel		18, --	
	Germete	50, -- *	40, -- *	
	Herlinghausen		16, --	
	Hohenwepel		18, --	
	Menne		15, --	
	Nörde		14, --	
	Ossendorf		20, --	
	Rimbeck		20, --	
	Scherfede		30, --	20, --
	Warburg	130, -- *	100, -- *	80, -- *
	Welda		19, --	
	Wormeln		14, --	
Willebadessen	Altenheerse		10, --	
	Borlinghausen		14, --	
	Eissen		14, --	
	Engar		12, --	
	Fölsen		10, --	
	Helmern		10, --	
	Ikenhausen		10, --	
	Löwen		10, --	
	Niesen		14, --	
	Peckelsheim	45, -- *	35, -- *	
	Schweckhausen		10, --	
	Willebadessen		60, -- *	
	Willegassen		10, --	

Wohnbauflächen für den Geschoßwohnungsbau

Gemeinde	Ortsteil	Grundstückswert (DM/qm)		
		Lage		
		gute	mittlere	mäßige
Bad Driburg	Bad Driburg	210, -- *	180, -- *	
Beverungen	Beverungen		110, -- *	
Brakel	Brakel		110, -- *	
Höxter	Höxter	220, -- *	180, -- *	150, -- *
Steinheim	Steinheim		90, -- *	
Warburg	Warburg	160, -- *	120, -- *	

Gewerbliche Bauflächen

Gemeinde	Ortsteil	Grundstücks-wert (DM/qm)		
		Lage		
		gute	mittlere	mäßige
Bad Driburg	Bad Driburg	50, -- *		25, -- *
	Herste		15, --	
Beverungen	Beverungen		25, --	
Borgentreich	Borgentreich		6, --	
	Natzungen		6, --	
Brakel	Brakel		28, --	
Höxter	Albaxen		15, --	
	Höxter	60, --		30, --
	Lüchtringen		15, --	
	Stahle		15, --	
Nieheim	Nieheim		10, -- *	
Steinheim	Steinheim	35, -- *		13, --
Warburg	Rimbeck		15, --	10, --
	Scherfede		15, --	10, --
	Warburg	50, -- *		20, -- *
Willebadessen	Willebadessen		12, --	
	Peckelsheim		12, -- *	

6 Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen in der Stadt Höxter

Der Mietspiegel wurde erstellt von :

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Höxter e.V.

Mieter - Verein Holzminden - Höxter / Weser und Umgebung

Stadt Höxter

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Höxter

Allgemeine Erläuterungen

Der Mietspiegel soll als Richtlinie zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten in der Stadt Höxter dienen. Er bietet den Mietparteien eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung die Miethöhe zu vereinbaren.

Es werden sechs Baujahresgruppen unterschieden. Maßgebend ist der Zeitpunkt der Errichtung oder ggf. der einer umfassenden Modernisierung des Gebäudes bzw. der Mietwohnung.

Eine Wohnung ist nur dann umfassend modernisiert, wenn sie in Ausstattung, Größe und Beschaffenheit im wesentlichen einer Neubauwohnung im Zeitpunkt der Modernisierung entspricht. Die hierfür angegebenen Tabellenwerte treffen nur dann zu, wenn der Wohnwert der Wohnung neben Heizungseinbau und/oder Verbesserung der sanitären Ausstattung durch weitergehende Maßnahmen erheblich verbessert wurden (z.B. Einbau neuzeitlicher Fenster, Verbesserung der Wärmedämmung, des Schallschutzes, der elektrischen Anlagen, der Fußböden und eventuell des Wohnungsgrundrisses).

Der Mietpreis beinhaltet die reine Nettomiete ohne jegliche Nebenkosten bzw. Betriebskosten gemäß § 27 und der Anlage 3 II. Berechnungsverordnung (II. BV).
Das Verfahren bei Mieterhöhungen ergibt sich aus dem Gesetz zur Regelung der Miethöhe (MHG).

Größe

Die Größe der Wohnung bestimmt sich nach der Quadratmeterfläche der im eigentlichen Sinne zum Wohnen bestimmten Räume, also ohne Zusatzräume wie Keller, Boden, Waschküche, Garage. Für die Wohnflächenberechnung sind die §§ 42 bis 44 II. BV anzuwenden.

Wohnlage

Der Mietspiegel unterstellt normale, mittlere Wohnlagen.

Sonstige Beschaffenheit

Bei älteren Wohnungen, die durch Umbauten im Komfort den Neubauten angeglichen worden sind, können die Mieten den entsprechenden Neubaumieten im Zeitpunkt des Umbaues nahekommen.
Da die angegebenen Werte sich auf abgeschlossene Wohnungen beziehen, ist ein fehlender Wohnungsabschluß entsprechend zu berücksichtigen. Im übrigen können gefangene Räume und überdurchschnittlich große Flurflächen die Höhe der Miete beeinflussen.

Bei Neuvermietungen gilt die unter den Vertragsparteien vereinbarte Miete.

Ausstattung

Der Mietspiegel unterstellt, daß alle Wohnungen mit Zentralheizung und Bad ausgestattet sind.

Für Wohnungen, bei denen entweder die Zentralheizung und/oder die Einrichtung eines Badezimmers fehlt, ist ein Abschlag von 10 - 30 % angemessen.

Sonderausstattungen, wie Einbauküchen oder aufwendige Decken- und Wandvertäfelungen, sind je nach Aufwand zu berücksichtigen.

Die Tabellenwerte beziehen sich auf Wohnungen in der Kernstadt Höxter. In den Ortsteilen Albaxen, Bödexen, Bosseborn, Brenkhausen, Bruchhausen, Fürstenau, Godelheim, Lüchtringen, Lütmarsen, Ottbergen, Ovenhausen und Stahle ist wegen der Entfernung zum Stadtzentrum ein Abschlag bis zu 20 % angemessen.
Treffen verschiedene positive und negative Kriterien zu, so ist ein entsprechender Zu- oder Abschlag gerechtfertigt.

Der Mietspiegel ist gültig ab 01.06.1995

Durchschnittsmieten in DM/qm/mtl.
(Wohnungen mit Zentralheizung, Bad,WC)

Wohnfläche	Baujahr	DM/qm
bis 40 qm	bis 20.06.1948	6,50 - 7,50
41 - 70 qm		5,80 - 6,60
71 - 110 qm		5,40 - 6,10
über 110 qm		4,70 - 5,50
bis 40 qm	21.06.1948 - 31.12.1960	7,10 - 8,30
41 - 70 qm		6,20 - 7,30
71 - 110 qm		5,60 - 6,50
über 110 qm		5,00 - 5,90
bis 40 qm	01.01.1961 - 31.12.1969	8,50 - 9,40
41 - 70 qm		7,50 - 8,40
71 - 110 qm		6,90 - 7,60
über 110 qm		6,10 - 6,90
bis 40 qm	01.01.1970 - 31.12.1979	8,90 - 10,00
41 - 70 qm		8,00 - 8,90
71 - 110 qm		7,20 - 8,20
über 110 qm		6,50 - 7,30
bis 40 qm	01.01.1980 - 31.12.1989	10,40 - 11,50
41 - 70 qm		9,10 - 10,10
71 - 110 qm		8,40 - 9,40
über 110 qm		7,50 - 8,40
bis 40 qm	ab 01.01.1990	11,50 - 13,30
41 - 70 qm		10,40 - 12,00
71 - 110 qm		9,60 - 11,10
über 110 qm		8,40 - 9,70

7 Weitere Informationen

7.1 Gebühren für Gutachten

Die Gebühren und Auslagen für die Erstattung eines Verkehrswertgutachtens richten sich nach der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NW vom 8. November 1994. Die Gebühr ist von der Höhe des Verkehrswertes abhängig und beträgt z.B. für ein

unbebautes Grundstück:

Wert	Gebühr
20.000,-- DM	520,-- DM
50.000,-- DM	625,-- DM
100.000,-- DM	800,-- DM
200.000,-- DM	1.125,-- DM

bebautes Grundstück:

Wert	Gebühr
100.000,-- DM	950,-- DM
200.000,-- DM	1.350,-- DM
300.000,-- DM	1.650,-- DM
400.000,-- DM	1.850,-- DM
500.000,-- DM	2.050,-- DM

Mietwertgutachten:

Die Mindestgebühr beträgt 450,-- DM

7.2 Gebühren für Bodenrichtwertkarten

Die Gebühren für Auszüge aus Bodenrichwertkarten betragen in Abhängigkeit von ihrer Größe:

DIN A4 = 20,-- DM
DIN A3 = 26,-- DM
DIN A2 = 36,-- DM
DIN A1 = 44,-- DM
DIN A0 = 54,-- DM

Die Gebühren für schriftliche Auskünfte betragen je Antrag einschließlich zwei mitgeteilter Werte oder sonstiger Daten 30,-- DM.

Mündliche Richtwertauskünfte sind kostenfrei.

Für den Grundstücksmarktbericht wird eine Gebühr in Höhe von 30,-- DM erhoben.

7.3 Überregionaler Grundstücksmarktbericht

Der Obere Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Land Nordrhein - Westfalen hat eine Übersicht über den Grundstücksmarkt für das gesamte Land Nordrhein - Westfalen erarbeitet. Der Bericht stellt die Umsatz- und Preisentwicklung in ihren regional unterschiedlichen Ausprägungen dar und dient somit der allgemeinen Markttransparenz. Er basiert auf den Daten und Auswertungen der örtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und ist als Ergänzung zu deren ortsbezogenen Marktberichten konzipiert. Dementsprechend stellt er den Grundstücksmarkt in stark generalisierter Form dar. Der Marktbericht wird jährlich fortgeschrieben.
Er kann bei der

Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses
Postfach 30 08 65
40408 Düsseldorf
Telefon (0211) 3 89 42 13
Telefax (0211) 3 89 46 02

zu einem Preis von 30,-- DM bezogen werden.

Kreis Höxter mit seinen Städten und Ortschaften

Kartenentwurf:
Katasteramt des Kreises Höxter