
Grundstücksmarktbericht 1997

Übersicht über den Grundstücksmarkt im Kreis Höxter

Herausgeber: Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Höxter

Vertrieb: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Kreishaus II
Zimmer 622, 624 und 631
Moltkestraße 12, 37671 Höxter
Postfach 10 03 45, 37669 Höxter

Gebühr: 30,-- DM pro Exemplar

Auskünfte: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
- zum Grundstücksmarktbericht
- über Bodenrichtwerte
Anträge auf Wertermittlung: (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) 965 463
965 465
965 467

Telefax: (05271) 965400

Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe auch von Teilen des Grundstücksmarktberichtes nur mit Quellenangabe gestattet.
Es wird um Zusendung eines Belegexemplares an obige Anschrift gebeten.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Zusammenfassung	4
2. Vorbemerkungen	7
2.1 Allgemeines zum Grundstücksmarktbericht	7
2.2 Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Höxter	7
2.2.1 Zusammensetzung des Gutachterausschusses	7
2.2.2 Rechtsgrundlagen	8
2.2.3 Aufgaben des Gutachterausschusses	8
2.3 Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und ihre Aufgaben	9
3. Allgemeine Rahmendaten	10
4. Statistische Angaben zum Kreis Höxter	12
4.1 Bevölkerung, Bevölkerungsdichte	12
4.2 Flächennutzung	13
5. Grundstücksmarkt	15
5.1 Anzahl der Verträge - Geldumsatz	15
5.2 Aufteilung nach Grundstücksgruppen	19
5.2.1 Landwirtschaftliche Flächen	19
5.2.2 Künftige Verkehrsflächen aus landwirtschaftlichen Nutzflächen (Straßenbedarfsflächen)	26
5.2.3 Forstwirtschaftliche Flächen	26
5.2.4 Gartenland	27
5.2.5 Baulich nutzbare Flächen (unbebaute Grundstücke)	27
5.2.5.1 Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau	27
5.2.5.2 Wohnbauflächen im Außenbereich	32
5.2.5.3 Auflösung von Erbbaurechten	32
5.2.5.4 Baugrundstücke für den Geschößwohnungsbau	32
5.2.5.5 Gewerbe- und Industrieflächen	33
5.2.6 Bebaute Grundstücke	34
5.2.6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	34
5.2.6.2 Mehrfamilienhäuser	39
5.2.6.3 Büro-, Verwaltungs-, Geschäfts- und gemischt genutzte Häuser	40
5.2.6.4 Gewerbe-/Industrieobjekte	40

	<u>Seite</u>	
5.2.6.5	Landwirtschaftliche Gebäude	41
5.2.6.6	Sonstige bebaute Grundstücke	41
5.2.6.7	Wohnungseigentum	42
5.2.6.8	Seniorenwohnanlagen	45
5.2.6.9	Teileigentum	45
5.2.6.10	Garagen, Tiefgaragenstellplätze, Stellplätze	46
6.	Bodenrichtwerte	47
6.1	Bodenrichtwertkarte	47
6.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte	49
6.2.1	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen	49
6.2.2	Wohnbauflächen für den Geschößwohnungsbau	53
6.2.3	Gewerbliche Bauflächen	53
6.2.4	Landwirtschaftliche Nutzflächen	54
7.	Mietspiegel für die Stadt Höxter	58
8.	Mietübersicht für die Kernstadt Bad Driburg	60
9.	Marktfaktoren	61
9.1	Anpassungsfaktoren zur Ableitung des Verkehrswertes vom Sachwert	61
9.2	Liegenschaftszinssätze	62
10.	Weitere Informationen	64
10.1	Gebühren für Gutachten	64
10.2	Gebühren für Bodenrichtwertkarten	64
10.3	Überregionaler Grundstücksmarktbericht	65

1. Zusammenfassung

Geldumsatz rückläufig - Kaufinteressenten zurückhaltend

Geldumsatz um 17 % gegenüber 1996 gesunken

1997 wurden auf dem Grundstücksmarkt im Kreis Höxter 233 Mio. DM umgesetzt (1996 = 282 Mio. DM). Insgesamt wurden 1845 Kaufverträge registriert (1996 = 2003 Kaufverträge).

0,7 % der Kreisfläche haben 1997 den Eigentümer gewechselt

Im Jahre 1997 wurden im Kreisgebiet insgesamt 842 ha Grundstücksfläche umgesetzt (1996 = 621 ha). Der Großteil des Flächenumsatzes bezog sich entsprechend der Nutzungsartenstruktur des Kreises Höxter auf land- und forstwirtschaftlichen Flächen. Im Vergleich zu den Vorjahren war dabei der Waldflächenanteil 1997 überdurchschnittlich groß (346 ha Acker-/ Grünland und 275 ha Wald).

474 Bauplätze verkauft

1997 wurden im Kreisgebiet 474 Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau verkauft, das waren 4 % weniger als im Jahre 1996. Zusätzlich wurden 6 Erbbaurechte begründet.

Durchschnittlicher Wohnbaulandpreis im Kreisgebiet rd. 45,-- DM/m²

Die im Jahre 1997 im Kreisgebiet verkauften 474 Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau wurden zu einem mittleren Preis von rd. 45,-- DM/m² veräußert. Erschließungskostenanteile sind in diesem Durchschnittspreis nicht enthalten.

Die Kaufpreise streuen jedoch sehr stark. In einzelnen Dörfern der Flächengemeinden - z. B. Altenheerse, Niesen, Welda, Ottenhausen, Vinsebeck, Lütgeneder, Sommersell, Natingen - wurden Wohnbaulandgrundstücke zu Kaufpreisen von 12,-- DM/m² bis 25,-- DM/m² veräußert. In den Kernstädten lagen die Kaufpreise deutlich höher. In den bevorzugten Stadtquartieren der Städte Bad Driburg und Höxter wurden für erschließungsbeitragspflichtige Wohnbaugrundstücke Bodenpreise von 150,-- DM/m² bis 185,-- DM/m² registriert.

Die meisten Baulandverkäufe wurden jedoch in Gebieten mit einem niedrigen Bodenpreisniveau getätigt. Etwa 73 % der registrierten Bauplatzverkäufe lagen in der Preiskategorie bis 40.000,-- DM.

13 % weniger Eigentumswohnungen verkauft

Im Kreisgebiet wurden im Jahre 1997 insgesamt 191 Eigentumswohnungen verkauft. Die Anzahl der Verkäufe ist damit gegenüber dem Vorjahr um 13 % gesunken (1996 = 220 Eigentumswohnungen). Der Rückgang ist auf die sinkende Anzahl der Weiterverkäufe älterer Eigentumswohnungen zurückzuführen (1997 = 71 Wohnungen und 1996 = 125 Wohnungen).

Der Erstverkauf neu erstellter Eigentumswohnungen stagniert auf dem niedrigen Stand des Vorjahres (1997 = 80 Wohnungen, 1996 = 77 Wohnungen und 1995 = 128 Wohnungen).

Für neue Eigentumswohnungen wurden 1997 im Mittel 3.070,-- DM/m² Wohnfläche gezahlt (1996 = 3.200,-- DM).

Im Jahre 1997 wurden zudem 43 Erstverkäufe aus Seniorenwohnanlagen registriert. Im Mittel betrug der Kaufpreis hier 4.370,-- DM/m² Wohnfläche.

318 Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft - niedrigster Stand seit 1987

Einen deutlichen Rückgang gab es im Jahre 1997 bei den Ein - und Zweifamilienhausverkäufen. Während im Jahre 1996 noch 396 Verkäufe registriert wurden, sank die Zahl im Jahre 1997 auf 318. Dies ist der niedrigste Stand seit 1987.

Im Kreisgebiet fielen 1997 75 % aller registrierten Verkaufsfälle für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser in die Preiskategorie bis 300.000,-- DM (inkl. Grundstück). In den Kernstädten Höxter und Bad Driburg lagen die durchschnittlichen Kaufpreise am höchsten.

Gewerbelandverkäufe in etwa konstant

Der Umsatz an Gewerbegrundstücken stagnierte 1997 weitgehend auf dem Niveau des Jahres 1996. 1997 wurden bei 42 Verkäufen 30 ha umgesetzt, 1996 bei 46 Verkäufen 32 ha. (Geldumsatz 1997 = 5,4 Mio. DM, 1996 = 5,2 Mio. DM).

Das durchschnittliche Preisniveau für gewerbliche Bauflächen im Kreisgebiet erhöhte sich von 16,-- DM/m² auf 18,-- DM/m² ohne Erschließungskosten.

Wie die Wohnbaulandpreise streuen auch die Gewerbebaulandpreise sehr stark. In Gebieten mit hohen Wohnbaulandpreisen liegen die Gewerbebaulandpreise in aller Regel höher als in Gebieten mit niedrigen Wohnbaulandpreisen. Die Gemeinden haben bisher häufig Gewerbe- und Industriegrundstücke aus Gründen der Gewerbe- und Industrieansiedlung zu subventionierten Preisen angeboten. Der Anteil der subventionierten Gewerbelandverkäufe ist jedoch weiterhin stark rückläufig.

Landwirtschaftliche Bodenpreise rückläufig

Der Flächenumsatz landwirtschaftlicher Nutzflächen ist mit insgesamt 347 ha bei 273 registrierten Verkaufsfällen gegenüber dem Vorjahr um 10 % gestiegen. Die Bodenpreise für Acker- und Grünland sind jedoch gegenüber dem Jahr 1996 um rd. 9 % gesunken. Der Durchschnittspreis betrug 1997 für Ackerland bei einer mittleren Bonität von 50 Bodenpunkten (Ackerzahl) 2,55 DM/m², für Grünland bei einer mittleren Bonität von 50 Bodenpunkten (Grünlandzahl) 2,15 DM/m².

Bodenrichtwerte für Wohnbauland nur punktuell angehoben

Aus den registrierten Kaufpreisen hat der Gutachterausschuß die Bodenrichtwerte für Wohnbauland im Kreisgebiet neu abgeleitet.

Die Auswertung der im Jahre 1997 erfaßten Wohnbaulandverkäufe ergab, daß die Wohnbaulandrichtwerte nur punktuell angehoben werden mußten. Im Kreisdurchschnitt stiegen die Wohnbaulandpreise um rd. 4 %. Die Bodenrichtwerte liegen jetzt zwischen 10,-- DM/m² in einzelnen kleineren Ortschaften und 180,-- DM/m² in den bevorzugten Wohnlagen der Kernstädte Höxter und Bad Driburg.

2. Vorbemerkungen

2.1 Allgemeines zum Grundstücksmarktbericht

Der Grundstücksmarktbericht für das Jahr 1997 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 des Gutachterausschusses vorhandenen Dokumentation und Datensammlung zu verstehen. Er enthält verallgemeinernde Daten, deren Übertragung auf ein spezielles Einzelgrundstück 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 daher nur durch Sachverständige 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.

2.2 Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Höxter

2.2.1 Zusammensetzung des Gutachterausschusses

Die Institution des Gutachterausschusses für Grundstückswerte ist mit dem Bundesbaugesetz 1960 eingeführt worden. 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 zur Zeit aus 10 Mitgliedern.

2.2.2 Rechtsgrundlage

Der Gutachterausschuß arbeitet 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).

2.2.3 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 (zum Beispiel Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile in Verbindung mit Grundstücken
- Ermittlung von Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten
- Ermittlung von Bodenrichtwerten und anderer für die Wertermittlung erforderlicher Daten (u. a. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen)
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Der Gutachterausschuß kann Gutachten über Miet- und Pachtwerte sowie Mietwertübersichten erstellen.

2.3 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 Bodenrichtwerte in Übersichten und Bodenrichtwertkarten sowie Aufarbeitung für die Bekanntmachung
- Ableitung, Fortschreibung und Veröffentlichung der sonstigen 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

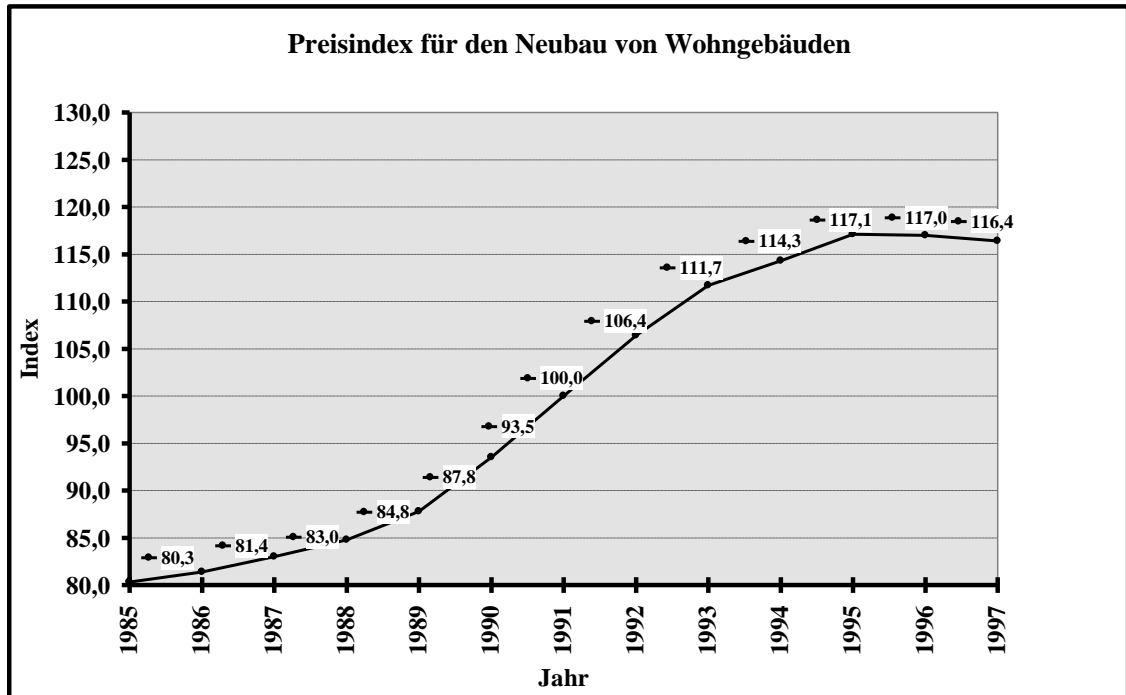
Die Notare und andere beurkundende Stellen sind gemäß § 195 BauGB verpflichtet, Abschriften beurkundeter Kaufverträge und sonstiger den Bodenmarkt betreffender Unterlagen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu übersenden. Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach Weisung des Gutachterausschusses 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 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 bestellten und vereidigten Sachverständigen jeweils unterstellt. Allgemein werden solche Auskünfte nur in anonymisierter Form erteilt. Sie sind kostenpflichtig.

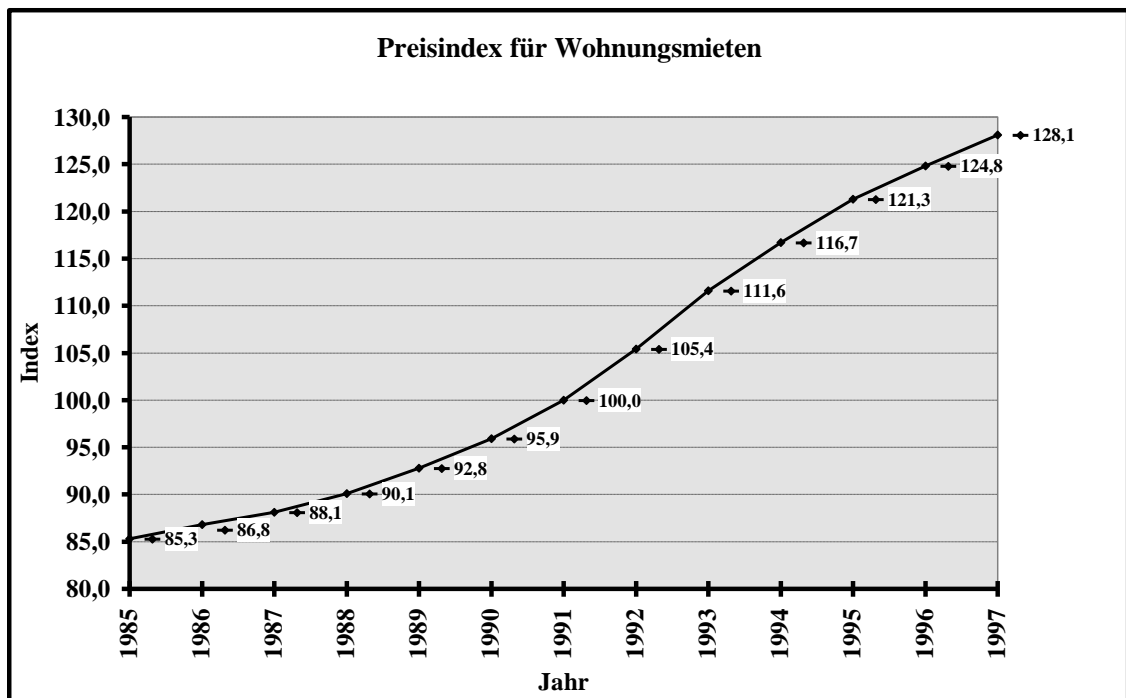
Die Auswertung der Kaufpreissammlung und die daraus resultierenden Veröffentlichungen führen zu einer besseren Transparenz des Grundstücksmarktes im Kreis Höxter.

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 beigelegt (siehe Nr. 10).

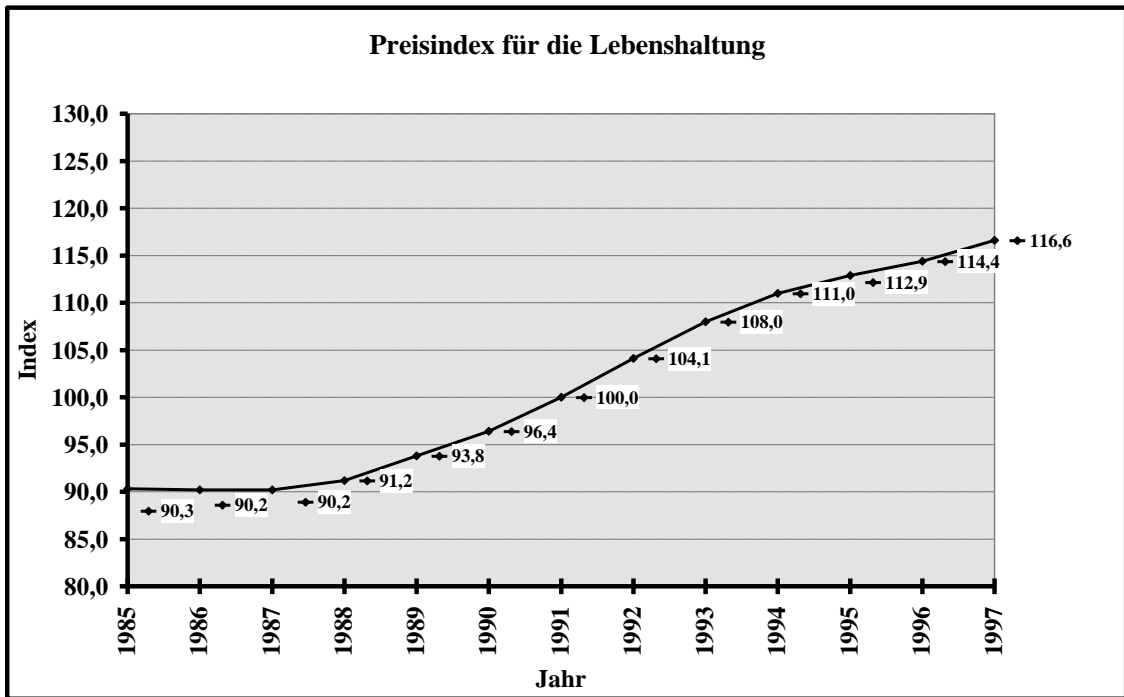
3. Allgemeine Rahmendaten



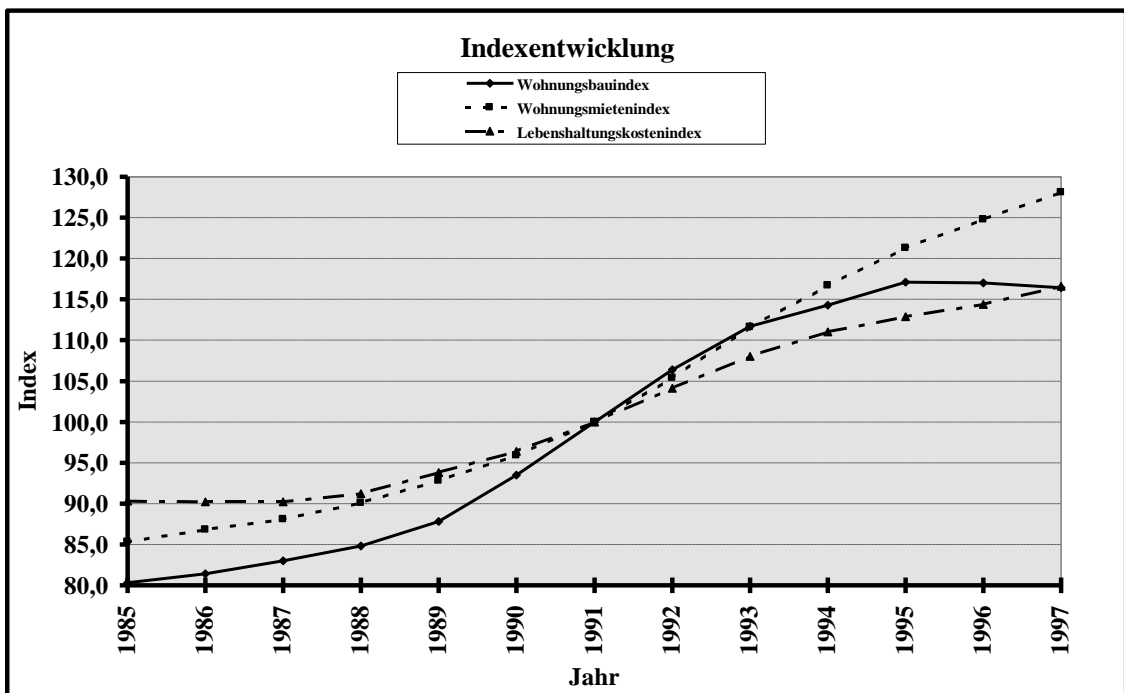
Quelle: Statistisches Bundesamt



Quelle: Statistisches Bundesamt



Quelle: Statistisches Bundesamt



Quelle: Statistisches Bundesamt

4. Statistische Angaben zum Kreis Höxter

4.1 Bevölkerung, Bevölkerungsdichte

Gemeinde	Wohnbevölkerung	Fläche km ²	Einwohner je km ²
Bad Driburg	19.271	115,07	167
Beverungen	15.742	97,85	161
Borgentreich	9.762	138,56	70
Brakel	17.637	173,72	102
Höxter	33.463	157,88	212
Marienmünster	5.340	64,23	83
Nieheim	7.234	79,82	91
Steinheim	13.370	75,68	177
Warburg	24.282	168,70	144
Willebadessen	8.973	128,13	70
Kreis Höxter	155.074	1.199,64	129
NRW	17.947.715	34.077,64	527

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Stand = 31.12.96

Der Kreis Höxter zählt mit einer Fläche von rd. 1.200 km² zu den größeren Kreisen im Lande Nordrhein-Westfalen. Mit einer Einwohnerzahl von rd. 155.000 ist er dahingegen der zweitkleinste im Land. Aus dieser Konstellation ergibt sich die im Landesvergleich sehr geringe Bevölkerungsdichte von 129 Einwohner je km². Der Kreis Höxter hat somit das größte Flächenangebot (77 ha) je Einwohner im Lande Nordrhein-Westfalen.

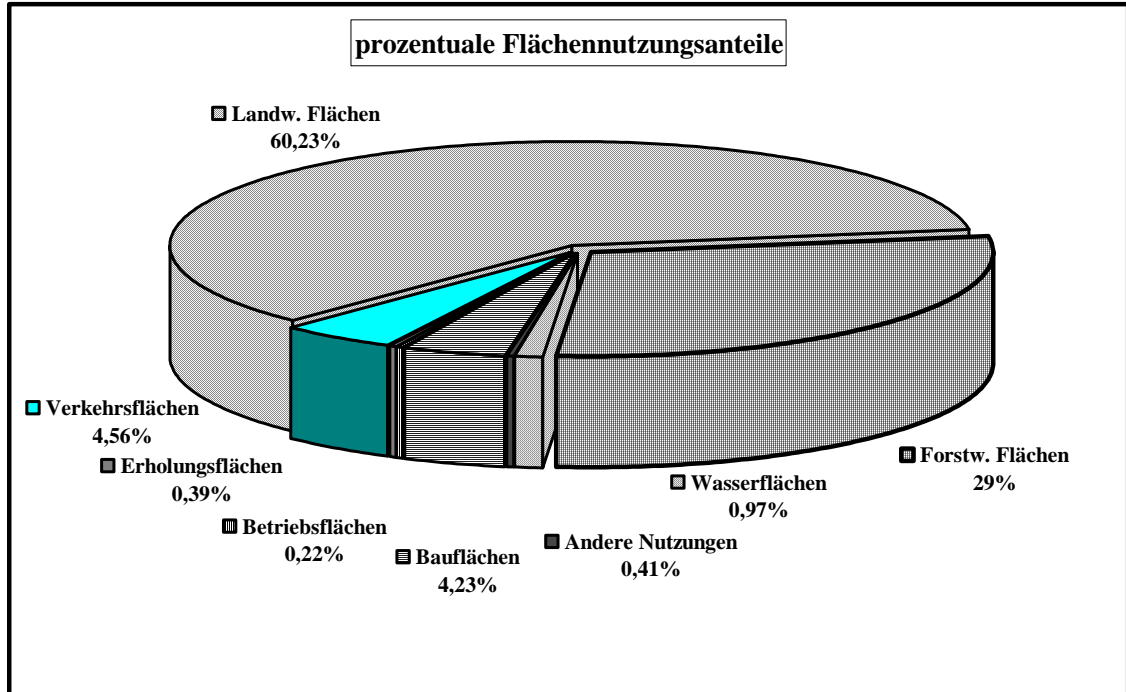
Bevölkerungsdichte

Einwohner pro km²

<input type="checkbox"/>	unter 100
<input type="checkbox"/>	100 bis 150
<input type="checkbox"/>	150 bis 200
<input type="checkbox"/>	über 200

4.2 Flächennutzung

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



Im Kreis Höxter werden rd. 90 % der Gesamtfläche landwirtschaftlich bzw. forstwirtschaftlich genutzt. Mit einem Waldflächenanteil von rd. 29 % hat der Kreis Höxter eine weit überdurchschnittlich große naturnahe Freifläche. Der Anteil der besiedelten Flächen ist im Kreis Höxter im Vergleich zu den anderen Kreisen im Land Nordrhein-Westfalen gering.

- Zu den **Bauflächen** zählen alle Flächen mit Gebäuden und baulichen Anlagen sowie unbebaute Flächen (Freiflächen), die baulichen Zwecken zugeordnet sind. Zu dieser Gruppe gehören auch die noch nicht bebauten Bauplätze.
- Als **Betriebsflächen** werden unbebaute Flächen bezeichnet, die vorherrschend gewerblich, industriell oder für Zwecke der Ver- und Entsorgung genutzt werden.
- Die Nutzungsartengruppe **Erholungsflächen** enthält unbebaute Flächen, die vorherrschend dem Sport und der Erholung dienen.
- Zu den **Verkehrsflächen** gehören alle Flächen, die dem Straßen-, Schienen, Luft- oder Schiffsverkehr dienen.
- In der Gruppe **landwirtschaftliche Flächen** sind alle Flächen zusammengefaßt, die dem Ackerbau, der Wiesen- und Weidewirtschaft oder dem Gartenbau dienen.

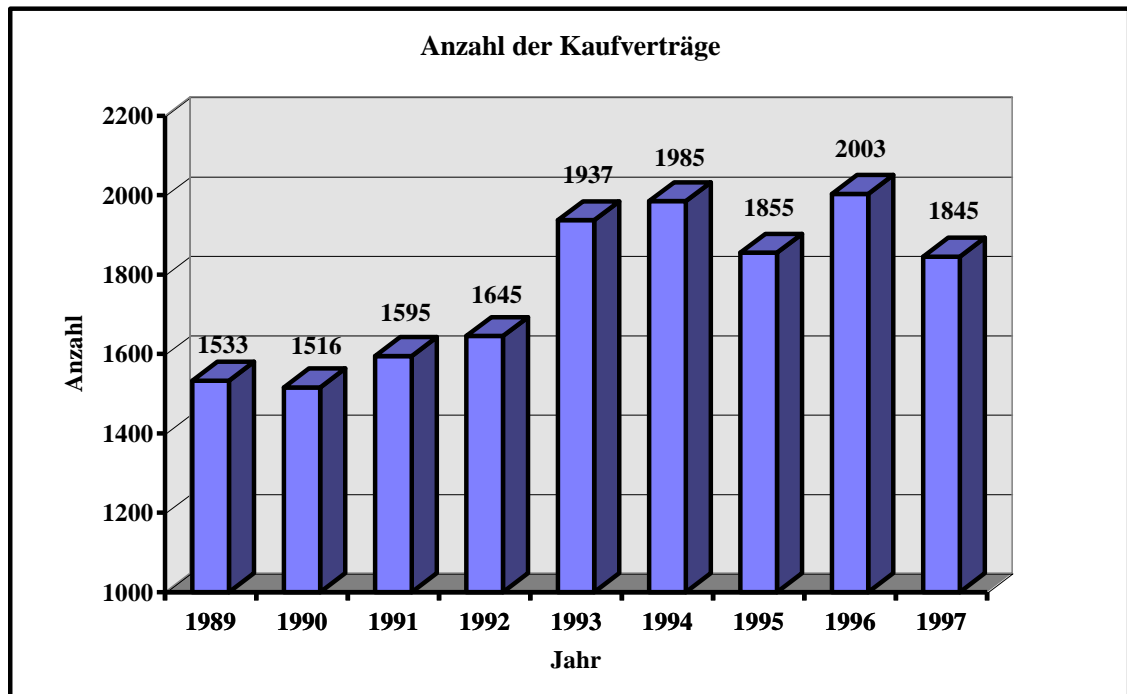
- **Forstwirtschaftliche Flächen** sind Flächen, die mit Bäumen und Sträuchern bewachsen sind und hauptsächlich forstwirtschaftlich genutzt werden.
- Als **Wasserflächen** zählen Flächen, die ständig oder zeitweilig mit Wasser bedeckt sind, gleichgültig, ob das Wasser in natürlichen oder künstlichen Betten fließt oder steht.
- Flächen, die nicht in einer der Nutzungsartengruppe 1 - 7 eingeordnet werden können, sind in der Nutzungsartengruppe Flächen **anderer Nutzung** zusammengefasst.

Nutzungsarten	Bauflächen	Betriebsflächen	Erholungsflächen	Verkehrsflächen	Landw. Flächen	Forstw. Flächen	Wasserflächen	Andere Nutzungen	Fläche insgesamt
Kreis/Gemeinde	Flächenangaben in km ²								
Kreis Höxter	50,70	2,66	4,69	54,72	722,56	347,75	11,63	4,93	1.199,64
Bad Driburg	5,68	0,10	1,00	5,73	52,52	48,64	0,67	0,73	115,07
Beverungen	5,15	0,49	0,59	4,89	51,24	33,26	1,94	0,29	97,85
Borgentreich	4,00	0,07	0,18	4,84	113,70	14,82	0,66	0,30	138,56
Brakel	5,82	0,12	0,55	6,92	99,30	59,52	0,95	0,53	173,72
Höxter	9,08	0,54	0,90	7,71	73,07	62,49	3,48	0,60	157,87
Marienmünster	1,94	0,10	0,13	2,66	47,57	11,22	0,34	0,27	64,23
Nieheim	2,61	0,16	0,22	3,79	54,70	17,53	0,69	0,12	79,82
Steinheim	4,72	0,24	0,26	4,18	48,71	16,81	0,62	0,15	75,68
Warburg	8,35	0,72	0,61	8,79	98,05	49,18	1,55	1,46	168,70
Willebadessen	3,34	0,13	0,25	5,22	83,69	34,28	0,73	0,48	128,13

Stand = 31.12.1997, Quelle: Kataster- und Vermessungsamt Höxter

5. Grundstücksmarkt

5.1 Anzahl der Verträge - Geldumsatz

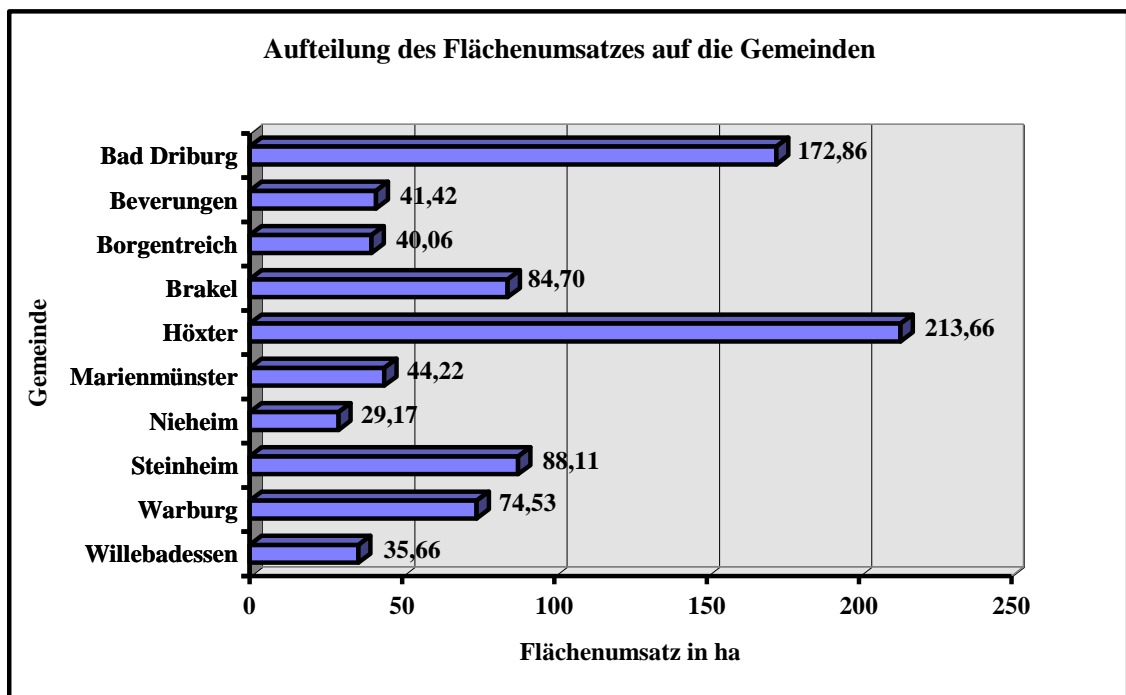
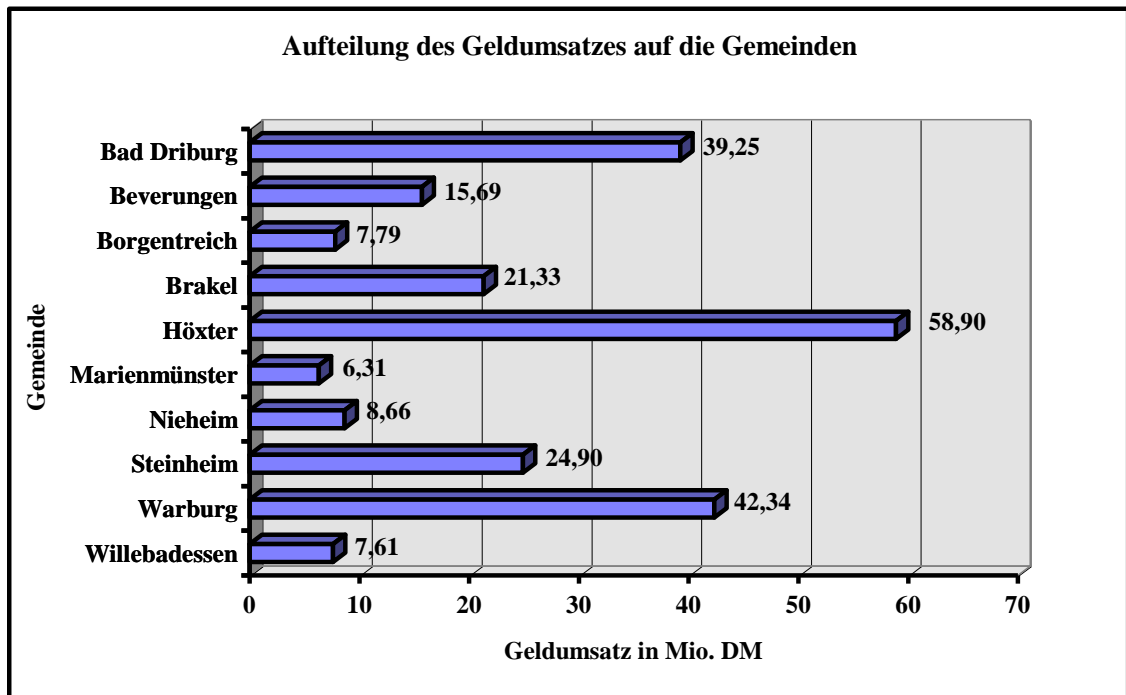


Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Höxter sind im Jahre 1997 1845 Kaufverträge (1996 = 2003 Kaufverträge) mit 1926 Kauffällen, einem Flächenumsatzvolumen von 824,39 ha (1996 = 620,52 ha) und einem Geldumsatzvolumen von 232,78 Mio. DM (1996 = 282,09 Mio. DM) über bebaute und unbebaute Grundstücke eingegangen. Hiervon waren 1758 Verkaufsfälle (1996 = 1872 Verkaufsfälle) mit einem Umsatzvolumen von 213,30 Mio. DM (1996 = 261,75 Mio. DM) für die Auswertung geeignet.

Der Geldumsatz ist somit gegenüber dem Jahr 1996 um rd. 17 % gesunken. Dieser Rückgang erklärt sich insbesondere aus der geringen Anzahl der registrierten Verkäufe gebrauchter Ein- und Zweifamilienhäuser. Während in diesem Teilmarkt im Jahre 1996 noch 396 Verkaufsfälle registriert wurden, sank die Anzahl im Jahre 1997 auf 318. Dies ist der niedrigste Stand seit 1987. Rückläufig war der Geldumsatz zudem insbesondere bei den bebauten Gewerbeflächen.

Der Zuwachs im Flächenumsatz resultiert insbesondere aus überdurchschnittlich großen Waldflächenverkäufen.

Die nachfolgenden Diagramme zeigen die Aufteilung des Geld- und Flächenumsatzes auf die kreisangehörigen Gemeinden.

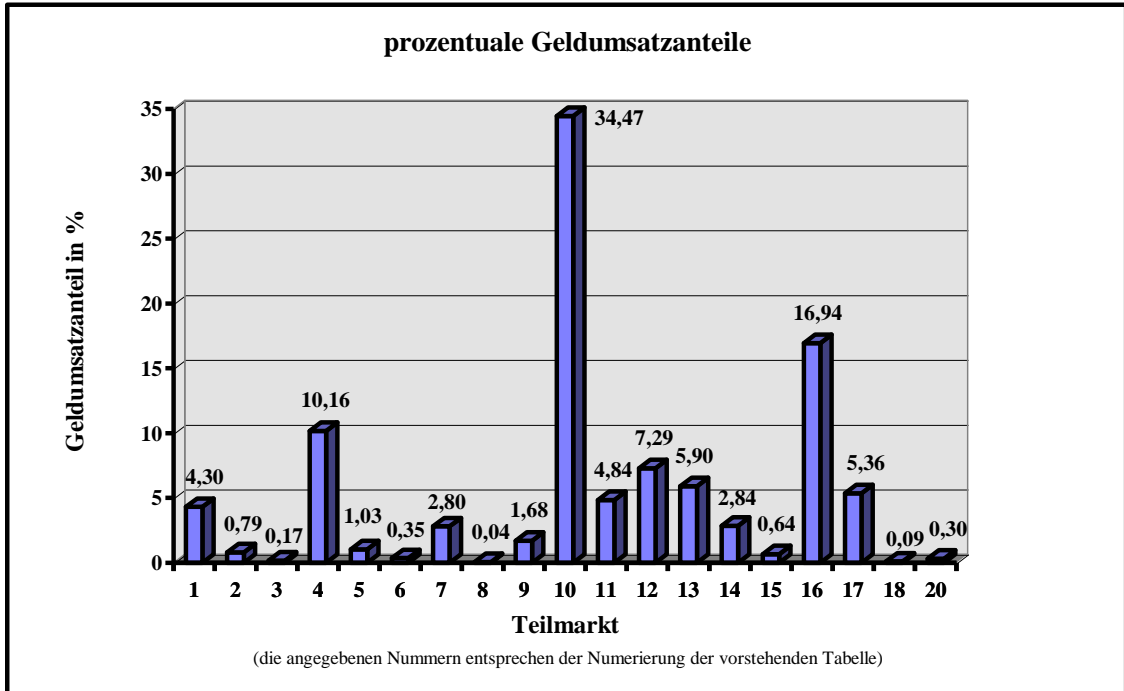
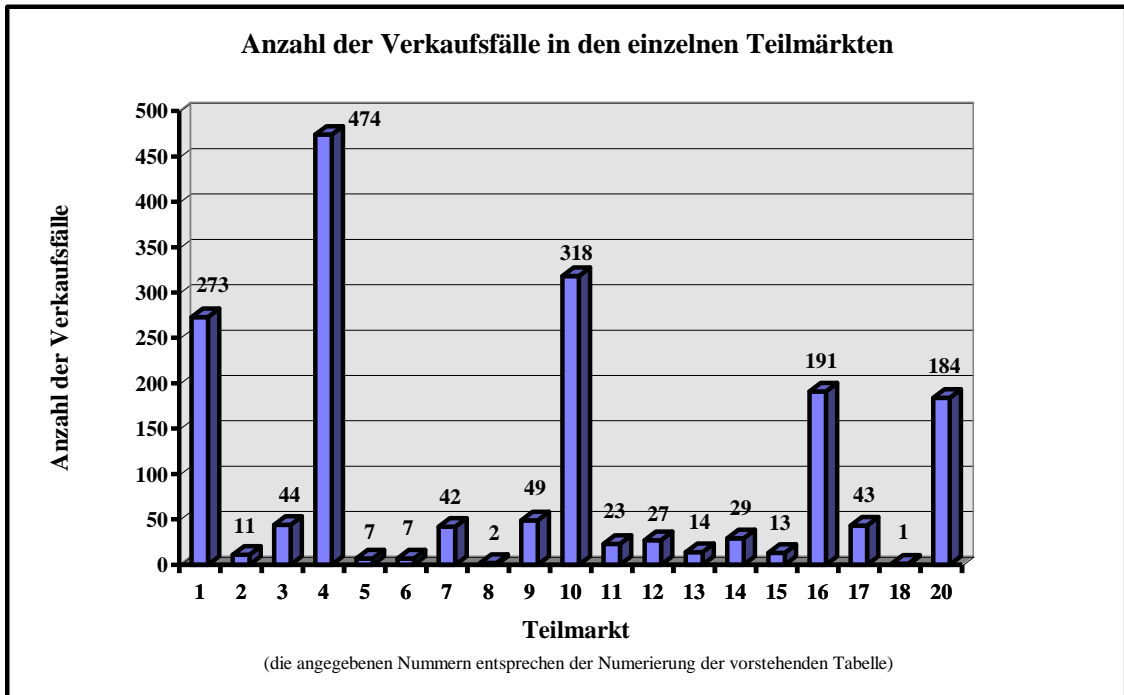


Die nachfolgende Tabelle zeigt die Umsätze einzelner Teilmärkte im Kreisgebiet. Es werden nur die Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs aufgezählt.

Teilmarkt	Anzahl der Kauffälle	Flächen- umsatz ha	Geldumsatz Mio. DM
1. landwirtschaftliche Flächen	273	341,91	9,18
2. forstwirtschaftliche Flächen	11	275,48	1,69
3. Gartenland	44	4,17	0,37
4. Bauland für den individuellen Wohnungsbau	474	39,31	21,68
5. Bauland für den Geschoßwohnungsbau	7	1,67	2,19
6. Bauland für Gewerbe - tertiäre Nutzung -	7	2,61	0,74
7. Bauland für Gewerbe/Industrie	42	29,67	5,98
8. Bauerwartungsland	2	0,26	0,08
9. Rohbauland	49	12,59	3,59
10. bebaute Grundstücke Ein- und Zweifamilienhäuser	318	27,53	73,52
11. bebaute Grundstücke Mehrfamilienhäuser	23	3,39	10,32
12. Büro-, Verwaltungs-, Geschäfts-, Wohn- und Geschäftshäuser	27	4,72	15,55
13. bebaute Gewerbeflächen	14	10,65	12,58
14. bebaute landwirtschaftliche Grundstücke	29	9,40	6,06
15. sonstige bebaute Flächen	13	14,53	1,37
16. Wohnungseigentum (ohne Seniorenwohnungen)	191	--	36,14
17. Seniorenwohnungen	43	--	11,43
18. Teileigentum	1	--	0,19
19. Bestellung von Erbbaurechten	6	--	--
20. Spleißflächen, Gemeinbedarfs- und sonstige unbebaute Flächen	184	1,17	0,64

Die zum Teil in den Kaufpreisen enthaltenen Erschließungskostenanteile sind in dieser Aufstellung mit erfaßt.

Das nachfolgenden Diagramme zeigen die Anzahl der Verkaufsfälle und die prozentualen Geldumsatzanteile in den einzelnen Teilmärkten.



Die Aufstellungen zeigen, daß der Grundstücksmarkt im Kreis Höxter 1997 in erster Linie von der privaten Wohnungsnachfrage geprägt wurde. Besonders herausragend war dabei die Eigenheimnachfrage (10 = Ein- und Zweifamilienhäuser und 16 = Wohnungseigentum).

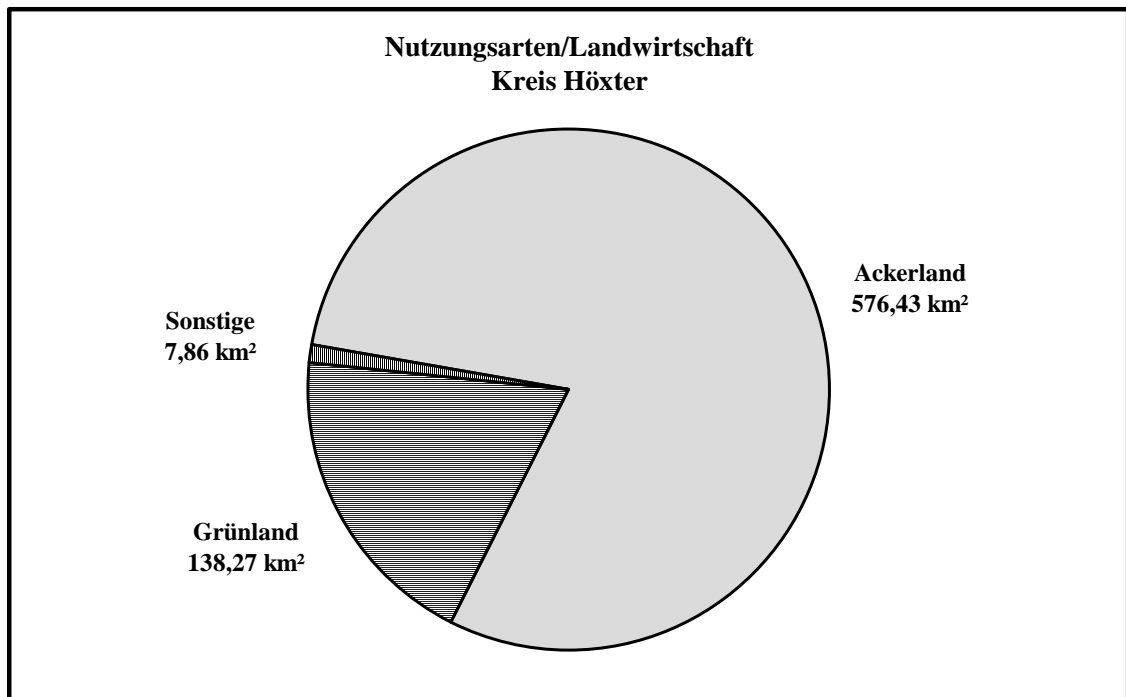
5.2 Aufteilung nach Grundstücksgruppen

5.2.1 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.

Der Anteil der landwirtschaftlichen Nutzflächen an der Gesamtfläche des Kreises Höxter ist überdurchschnittlich hoch. Bei einer Landwirtschaftsfläche von 722,56 km² werden rd. 60,2 % der Kreisfläche landwirtschaftlich genutzt.

Das nachfolgende Diagramm zeigt die Anteile der einzelnen landwirtschaftlichen Nutzungsarten.



Stand 31.12.1997, Quelle: Kataster- und Vermessungsamt Höxter,
Sonstige = Betriebsflächen, Mischnutzungen, Brachland, Gartenland usw.

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 beurkundenden Notar in Abschrift dem Gutachterausschuß zu übersenden. Dem Gutachterausschuß liegen somit sämtliche Kauffälle des landwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs im Kreise Höxter vor.

Anhand dieses Datenmaterials hat der Gutachterausschuß Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen ermittelt. Die Bodenrichtwertkarten werden jährlich fortgeschrieben und veröffentlicht.

Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt im Kreis Höxter weicht hinsichtlich seiner preisbildenden Faktoren wesentlich vom übrigen Grundstücksmarkt ab. Bei den Kaufpreisen für landwirtschaftliche Flächen ist 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. Stilllegung), 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 Stilllegungsverpflichtungen geprägt. Hinzu kommen innerbetriebliche Faktoren wie z. B. Reinvestitions- oder Notverkäufe, Hofnähe, Arrondierungsmöglichkeiten, Ertrags- und Vermögenslage, Betriebsgröße und Entwicklungsperspektiven.

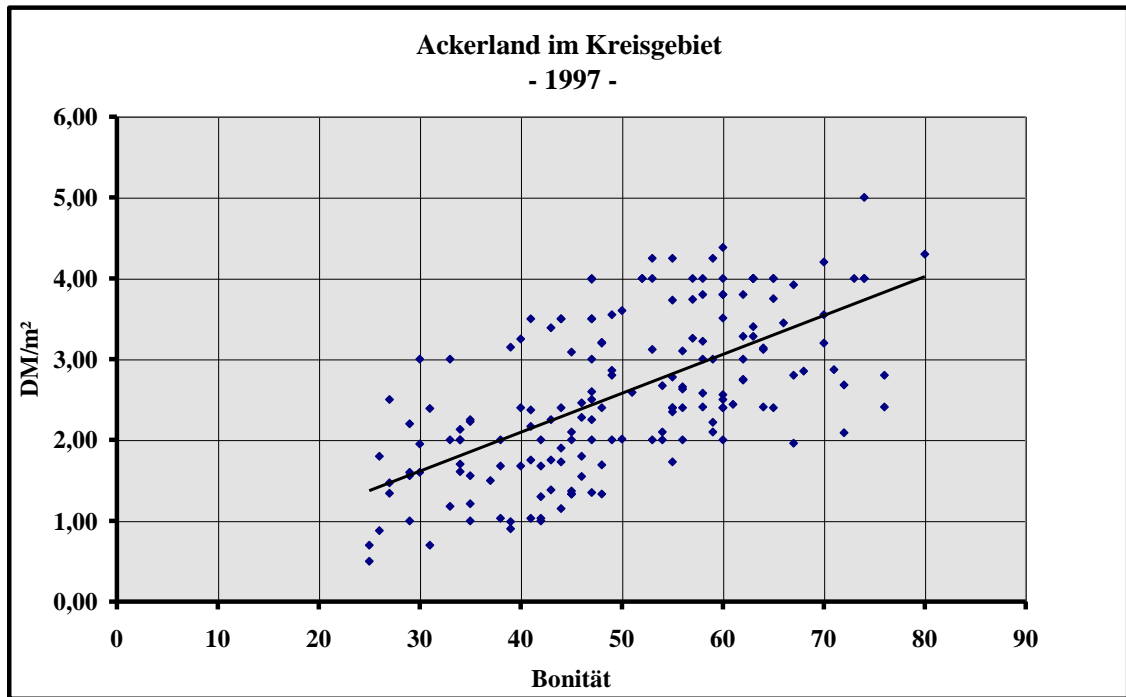
Im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzflächen sind im Kreisgebiet zum Teil deutliche Wertunterschiede vorhanden. Die höchsten Richtwerte für Ackerland liegen im Südkreis und im Bereich der Weserniederungen. Die niedrigsten Richtwerte wurden für bergige Lagen ermittelt.

Der Bonität wird für die Preisbildung 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 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 Landwirten ist der Einfluß der Flächengröße gering. Der Einfluß der Bonität auf den Bodenwert ist in der Regel deutlich höher als der Einfluß der Flächengröße.

Im Jahre 1997 wurden im Kreisgebiet 219 Ackerlandflächen und 54 Grünlandflächen veräußert. Bei einem Flächenumsatz von insgesamt 341,91 ha (Ackerland = 310,23 ha und Grünland = 31,68 ha) betrug der Geldumsatz 9,18 Mio. DM (Ackerland = 8,43 Mio. DM und Grünland = 0,75 Mio. DM).

Zur anschaulichen Darstellung der registrierten Kauffälle des Jahres 1997 wurden alle Ackerlandverkäufe des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs in einem XY-Diagramm eingetragen. Die Eintragung erfolgte ohne Berücksichtigung der unterschiedlichen Flächengröße. Zu beachten ist, daß bei identischem m²-Preis ein Punkt auch für mehrere Kauffälle steht. Die eingefügte Trendlinie verdeutlicht den Zusammenhang zwischen Bonität und Bodenpreis. Je besser die Bodengüte, desto höher der Bodenpreis.

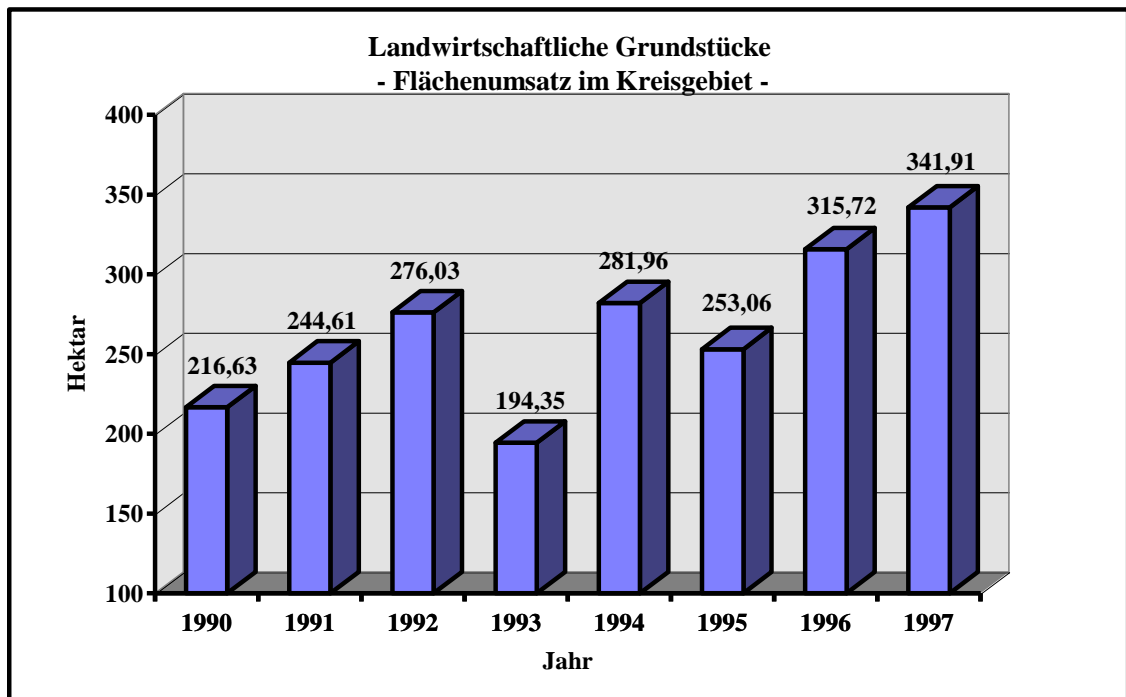
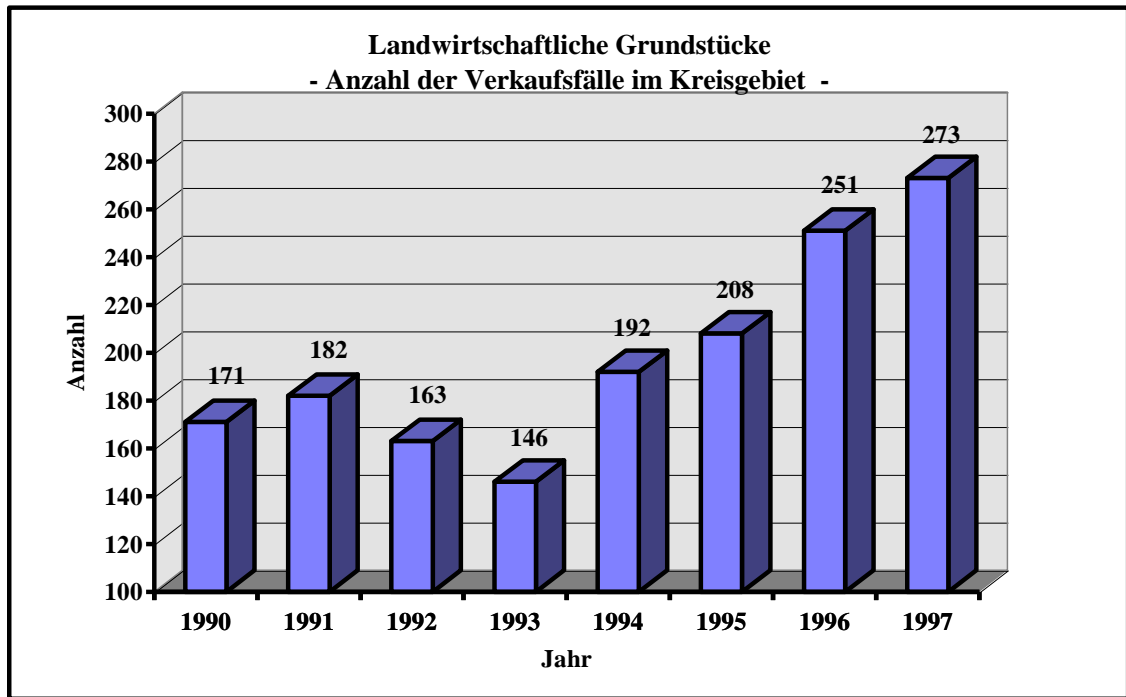


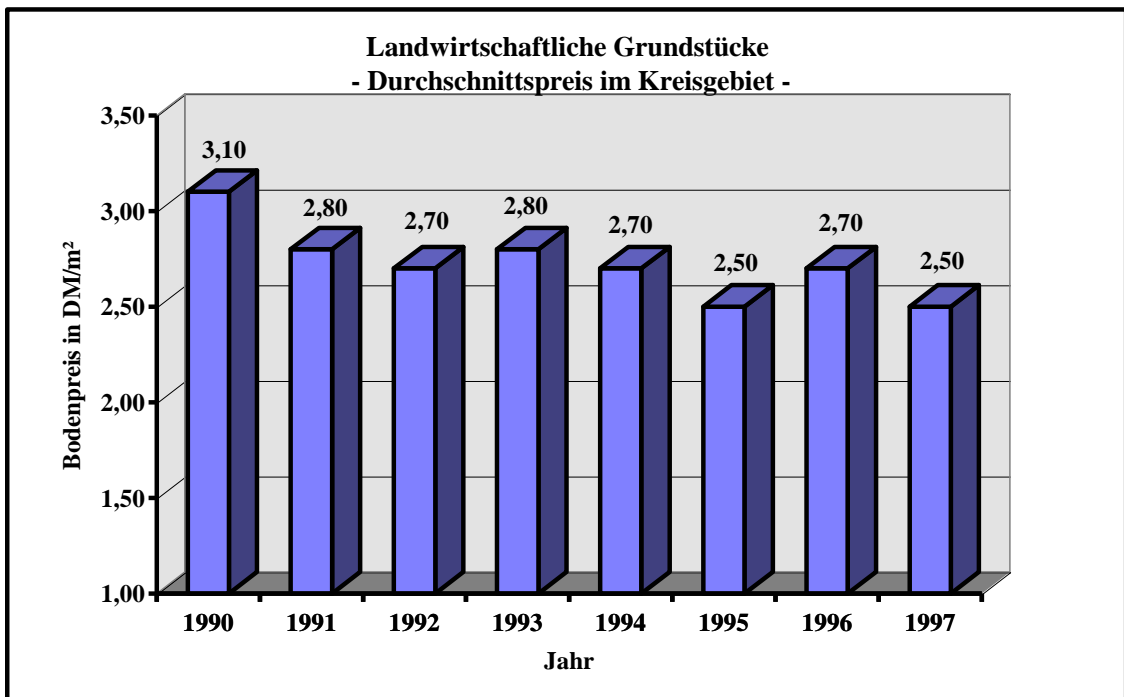
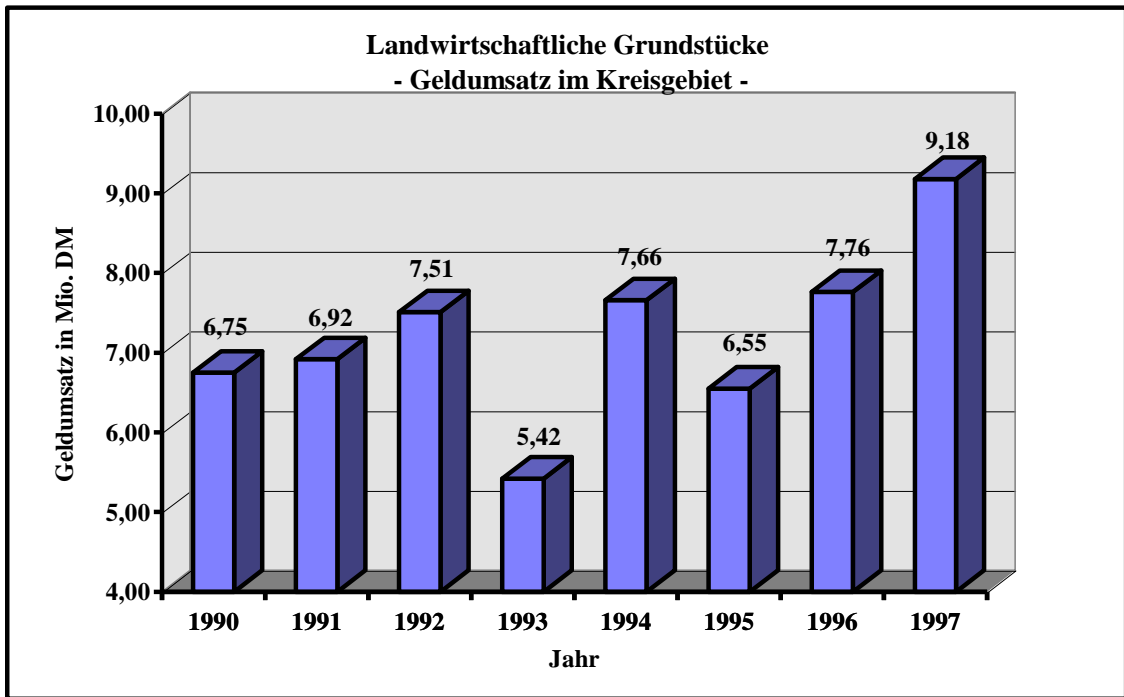
Die statistische Auswertung des gesamten Datenmaterials des Jahres 1997 ergab für das Kreisgebiet - bei einer Ackerlandfläche von rd. 1,0 ha - folgende durchschnittliche Bodenpreise:

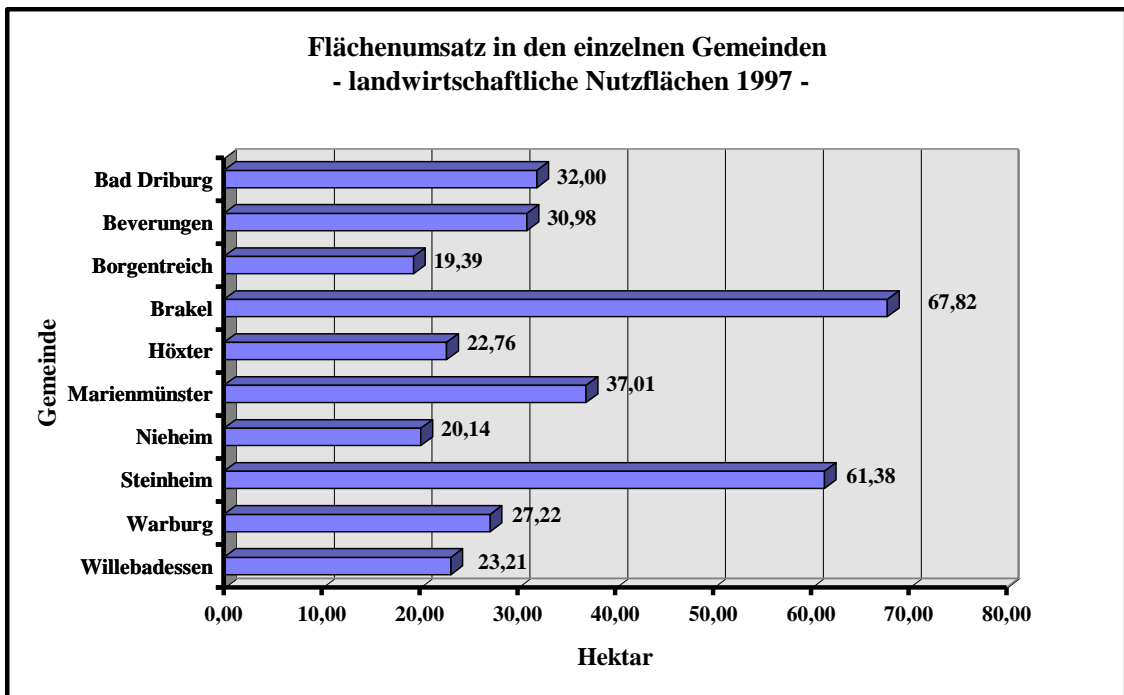
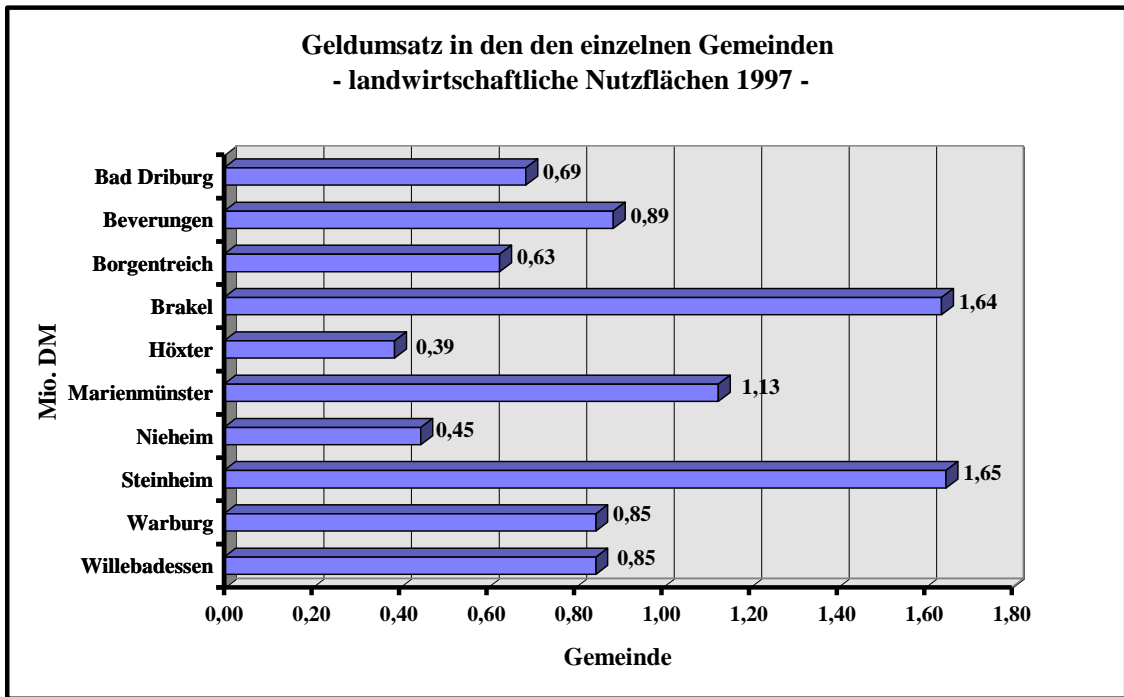
Ackerland							
Ø Ackerzahl	20	30	40	50	60	70	80
Ø Bodenpreis in DM/m ²	1,10	1,60	2,05	2,55	3,00	3,50	4,00

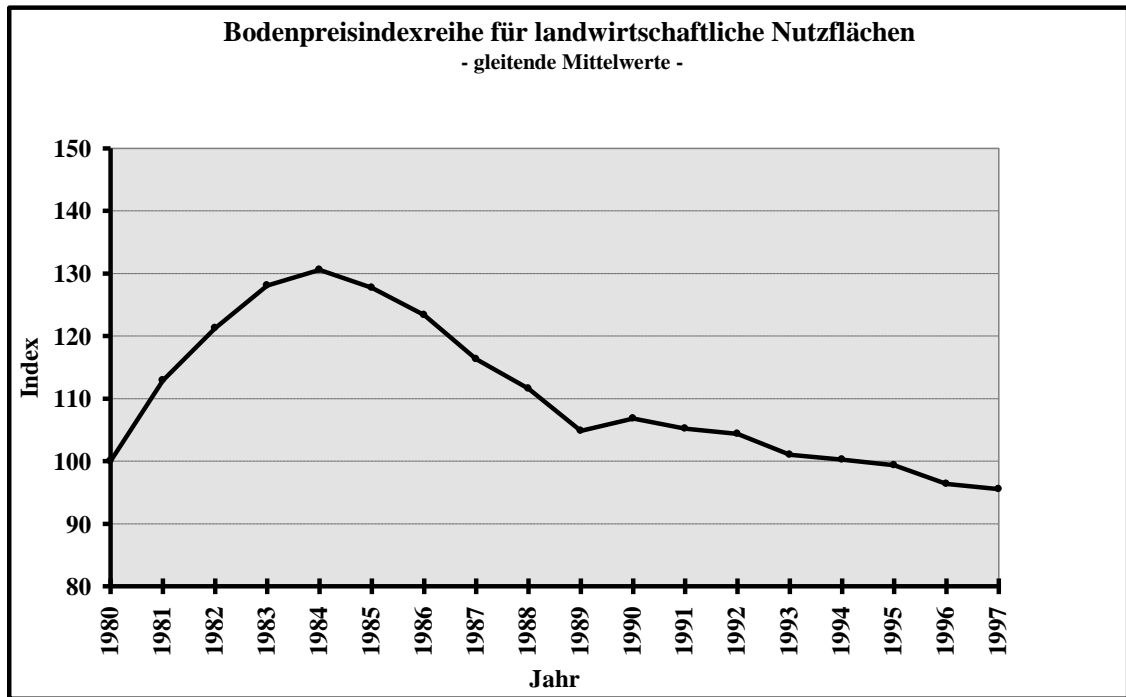
Die Preise für Dauergrünland liegen in der Regel um etwa 20 % unter dem vergleichbaren Wert für Ackerland.

Detaillierte Angaben über das Ackerlandpreisniveau im Bereich des Kreises Höxter können der Übersicht über die Bodenrichtwerte entnommen werden (Nr. 6.2.4).









Der gleitende Index für 1997 ist ein vorläufiger Wert

Jahr	Index	Index (gleitend)
1980	100,0	100,0
1981	119,4	112,9
1982	119,4	121,3
1983	125,0	128,1
1984	139,9	130,6
1985	126,9	127,7
1986	116,4	123,4
1987	126,9	116,3
1988	105,6	111,6
1989	102,2	104,9
1990	106,7	106,8
1991	111,6	105,2
1992	97,4	104,4
1993	104,1	101,0
1994	101,5	100,2
1995	95,1	99,4
1996	101,4	96,4
1997	92,5	95,5

Der gleitende Index für 1997 ist ein vorläufiger Wert

Die Kurven und Zahlen verdeutlichen, daß die landwirtschaftlichen Grundstückspreise nach dem Hoch im Jahre 1984 kontinuierlich gefallen sind. Der Preisrückgang hat sich seit 1989 deutlich verlangsamt.

5.2.2 Künftige Verkehrsflächen aus landwirtschaftlichen Nutzflächen

Bei Ankäufen von Ackerlandflächen für Verkehrszwecke (Straßenbedarfsflächen) werden in der Regel im Kreis Höxter Bodenpreise gezahlt, die über dem normalen Ackerlandpreisniveau liegen (besonderer Teilmarkt). Im Jahre 1997 wurden insgesamt 50 derartige Kauffälle registriert. Bei einem Flächenumsatz von rd. 24,80 ha und einem Geldumsatz von rd. 0,98 Mio. DM betrug der Durchschnittspreis rd. 4,20 DM/m². Zum Vergleich: der durchschnittliche Ackerlandpreis betrug im Kreis Höxter im Jahre 1997 2,55 DM/m².

5.2.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Trotz des hohen Waldanteils an der Gesamtfläche des Kreises Höxter (rd. 29 % s. Nr. 4.2) ist der forstwirtschaftliche Grundstücksverkehr sehr gering. Verträge über den Verkauf forstwirtschaftlicher Flächen fallen seit Jahren nur selten an.

Im Jahre 1997 wurden jedoch überdurchschnittlich viele Waldflächen verkauft. Insgesamt wurden 11 Verkaufsfälle mit einem Flächenumsatz von insgesamt 275,49 ha und einem Geldumsatz von 5,65 Mio. DM (einschließlich Aufwuchs) registriert. Der Bodenpreis ohne Aufwuchs streute zwischen 0,30 DM/m² und 1,10 DM/m². Im Mittel betrug der Bodenpreis je m² Waldfläche 0,65 DM/m² ohne Aufwuchs bzw. 2,05 DM/m² mit Aufwuchs.

Der Preis für den Aufwuchs ist differenziert zu betrachten, da dieser abhängig ist von Holzart, Alter, Pflegezustand, Bestockungsgrad usw.

Aufgrund der Streubreite und der wenigen Kaufpreise sind die abgeleiteten Mittelwerte mit besonderem Vorbehalt zu verwenden.

Jahr	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
Anzahl der Kauffälle	3	2	5	7	4	7	5	11
Flächenumsatz (ha)	130,05	0,87	10,54	5,50	2,07	9,90	3,44	275,48
Geldumsatz (Mio. DM) ohne Aufwuchs	1,24	0,01	0,06	0,08	0,02	0,14	0,04	1,69
Ø Preis DM/m ² ohne Aufwuchs	0,95	1,15	0,82	1,25	1,16	1,08	1,20	0,65

5.2.4 Gartenland

Im Jahre 1997 betrug das Gesamtumsatzvolumen im Kreisgebiet bei insgesamt 44 Verkaufsfällen und einem Flächenumsatz von 4,17 ha rd. 0,37 Mio. DM. Die Kaufpreise für reines Gartenland sind in Gebieten mit einem hohen Baulandpreisniveau höher als in Gebieten mit einem niedrigeren Baulandpreisniveau. Aus den wenigen Vergleichsfällen ergaben sich für Kernstadtlagen eine Preisspanne von 10,-- DM/m² bis 20,-- DM/m². Im übrigen Kreisgebiet betrug die Preisspanne 4,-- DM/m² bis 10,-- DM/m². In den dörflich strukturierten Lagen betragen die Gartenlandpreise das 2- bis 4-fache des Bodenrichtwertes für landwirtschaftliche Nutzflächen.

5.2.5 Baulich nutzbare Flächen (unbebaute Grundstücke)

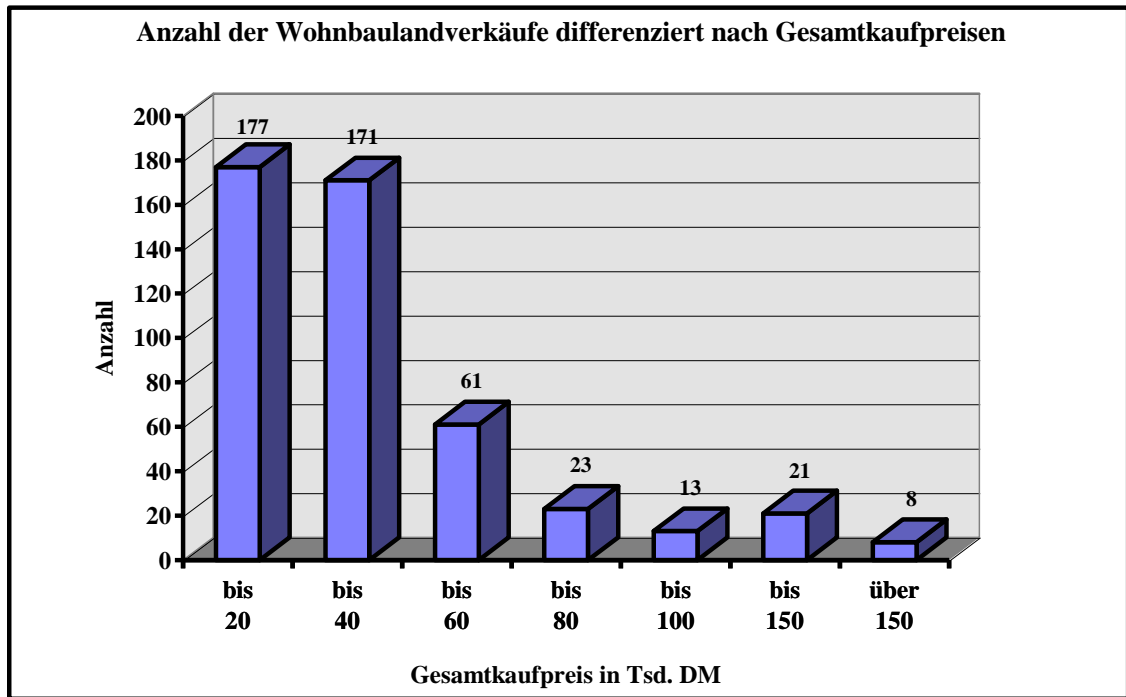
5.2.5.1 Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

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.

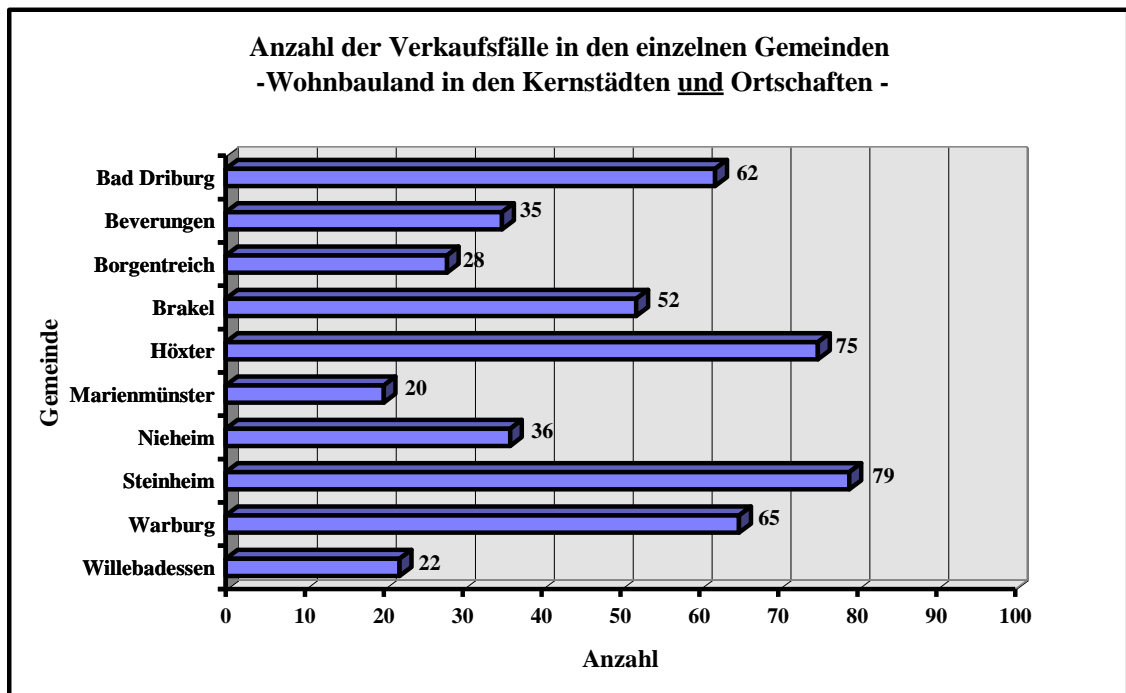
Jahr	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
Anzahl der Kauffälle	237	311	431	492	487	450	494	474
Flächenumsatz (ha)	19,09	25,86	35,86	41,40	40,85	37,22	39,10	39,31
Geldumsatz (Mio. DM)	9,55	10,59	15,30	19,12	20,51	15,96	19,46	21,68
mittlerer Bodenpreis (DM/m ²)	50,--	41,--	43,--	46,--	50,--	43,--	50,--	47,--

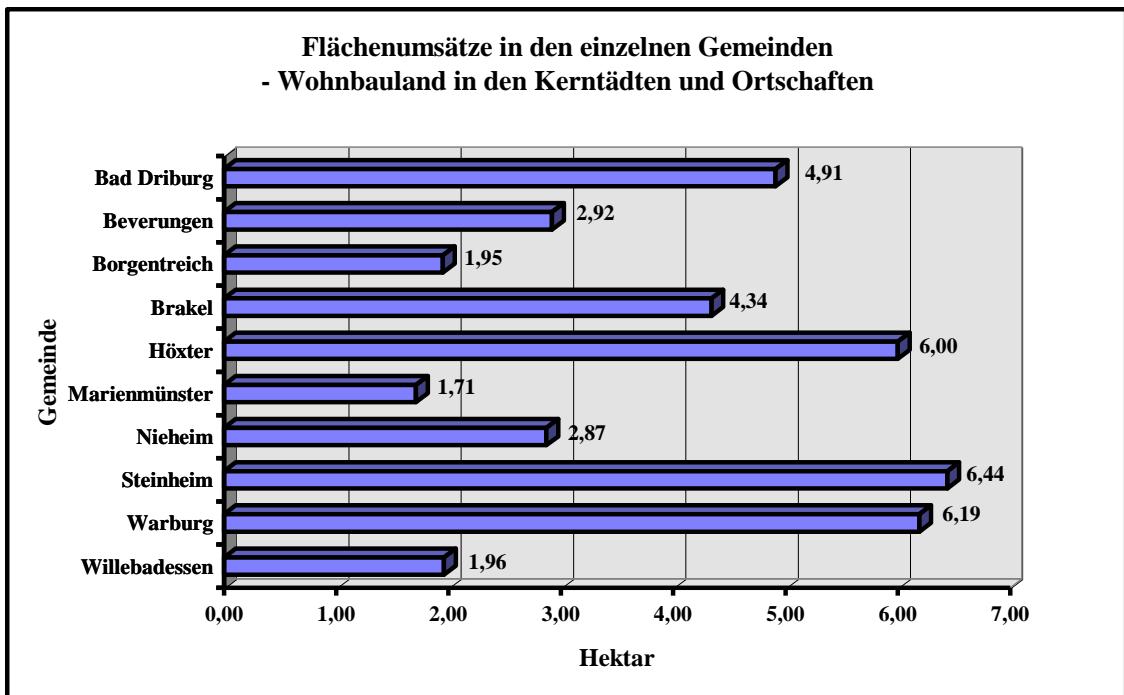
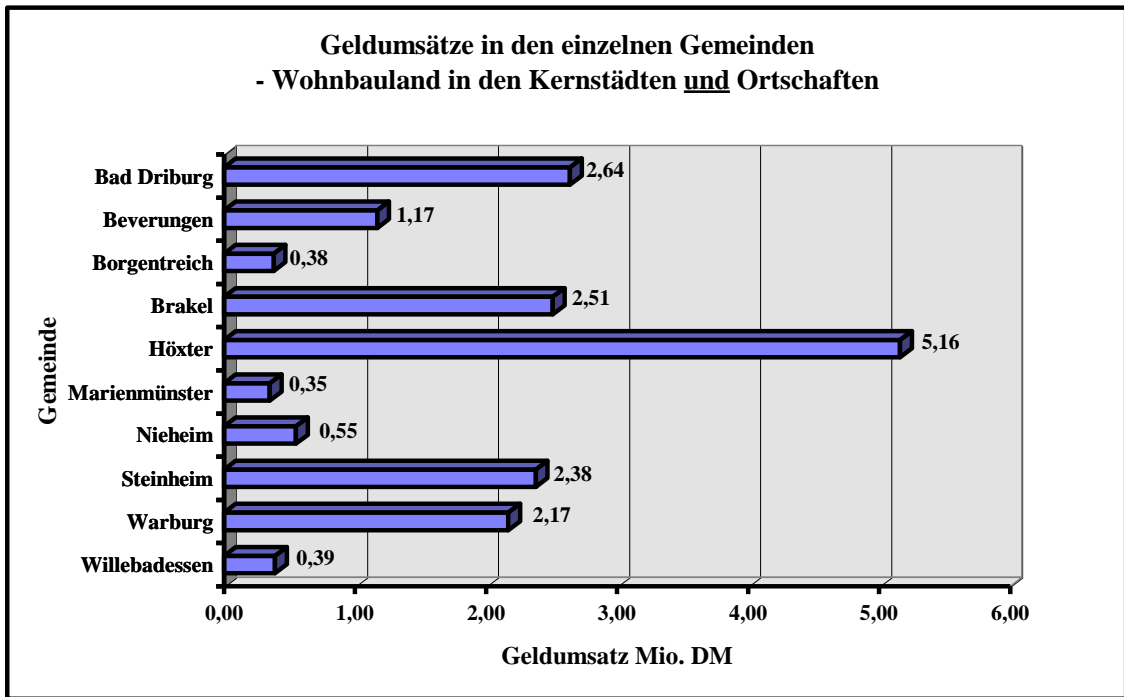
Im Jahre 1997 wurden 474 Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau verkauft. Im Kreisdurchschnitt (Kernstädte und Ortschaften) betrug der erschließungsbeitragspflichtige Bodenwert rd. 47,-- DM/m². Der aus den Verkaufsfällen des Jahres 1997 ermittelte durchschnittliche Bodenpreis liegt somit rd. 6 % unter dem Ergebnis des Vorjahres. Dieser vermeintliche Preisrückgang ist jedoch auf die überdurchschnittlich vielen Baulandverkäufe in Gebieten mit einem insgesamt niedrigen Bodenpreisniveau zurückzuführen. Das allgemeine Bodenpreisniveau stieg im Kreis Höxter im Jahre 1997 um rd. 4 % (siehe Bodenpreisindexreihe).

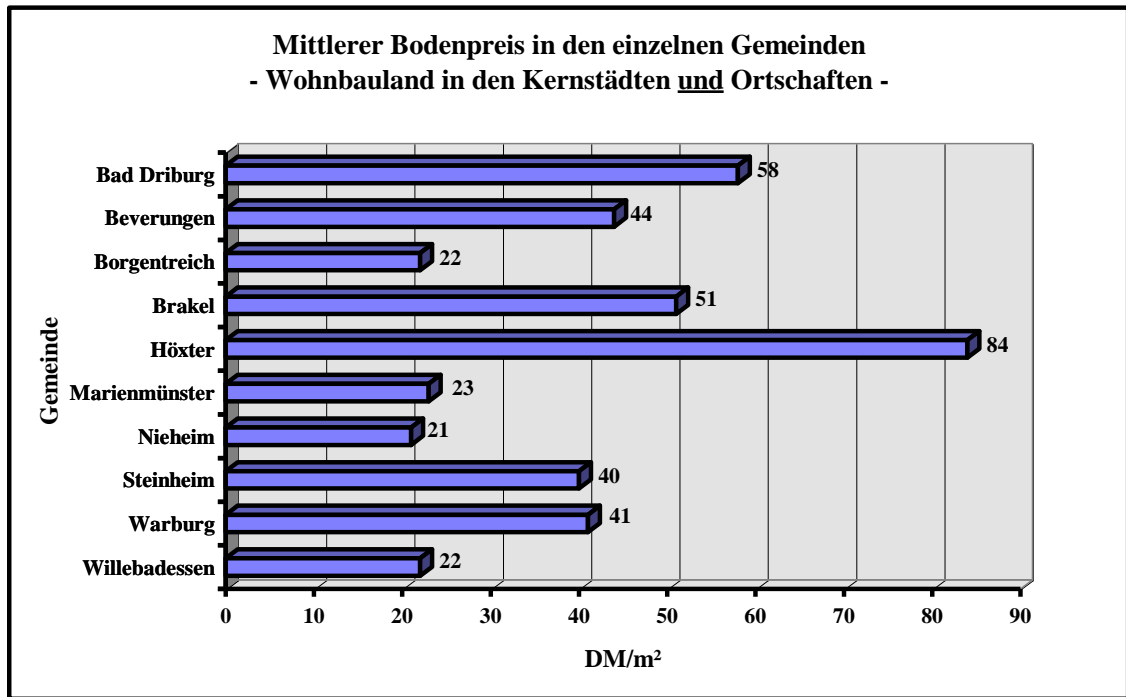
Um einen Einblick in das absolute Preisgefüge von Bauplätzen zu gewinnen, wurden die nachgewiesenen Baulandverkäufe für den individuellen Wohnungsbau in Preisklassen eingeteilt. Das Ergebnis für das Jahr 1997 ist in dem nachfolgenden Diagramm dargestellt.



Im Jahre 1997 wurden im Kreisgebiet die weitaus meisten Baulandverkäufe in den Gebieten mit einem insgesamt niedrigen Bodenpreisniveau getätigt. Etwa 73 % der registrierten Verkäufe lagen in der Preiskategorie bis 40.000,-- DM. **Der durchschnittliche Kaufpreis für einen erschließungsbeitragspflichtigen Bauplatz betrug 1997 bei einer mittleren Grundstücksgröße von rd. 800 m² etwa 37.000,--DM**







Die in diesem Diagramm dargestellten Durchschnittswerte geben jedoch nicht das allgemeine Preisniveau wieder. Ein hoher oder niedriger Durchschnittspreis kann auch darauf zurückgeführt werden, daß im Jahre 1997 mehr oder weniger Grundstücke in Gebieten mit einem hohen bzw. niedrigen Bodenpreisniveau veräußert worden sind. Die allgemeine Preisentwicklung kann der Bodenpreisindexreihe entnommen werden (siehe Seite 31).

Die ermittelten Durchschnittspreise werden durch die Lage der verkauften Baugrundstücke im Stadtgebiet stark beeinflusst. In den Kernstädten sind die Bodenpreise deutlich höher als in den Ortschaften. Ein überdurchschnittliches hohes Bodenpreisniveau haben die Kernstädte Höxter und Bad Driburg sowie die Ortschaften Stahle und Brenkhausen (s. Nr. 6.2.1).

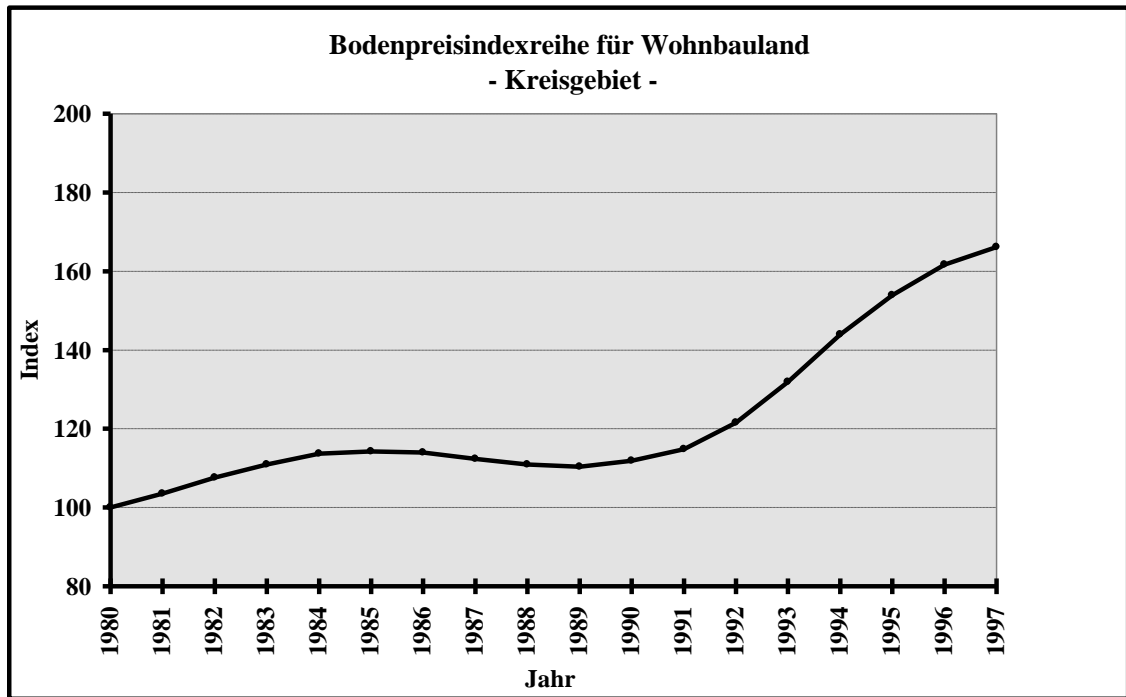
Im Jahre 1997 wurden von den insgesamt 474 registrierten Wohnbaulandverkäufen 295 (= 62 %) außerhalb der Kernstädte in den angehörigen Ortschaften getätigt.

Stadt	Anzahl der Baulandverkäufe in der Kernstadt	Anzahl der Baulandverkäufe in den angehörigen Ortschaften
Bad Driburg	17	45
Beverungen	15	20
Borgentreich	7	21
Brakel	32	20
Höxter	18	57
Marienmünster/Vörden	6	14
Nieheim	13	23
Steinheim	49	30
Warburg	16	49
Willebadessen	6	16

Die Städte des Kreises Höxter sind bestrebt genügend Bauland an Bauwillige zur Verfügung zu stellen. Die Gemeinden, die nicht über ausreichend eigene Grundstücke verfügen, sind im Rahmen der Bodenpolitik bemüht geeignete Flächen zu erwerben, sie durch Planung und Erschließung weiter zu entwickeln und sie dann zu angemessenen Preisen Bauwilligen anzubieten (kommunales Bauland). Hierbei werden dem Erwerber in der Regel besondere Auflagen gemacht - z. B. Gebot innerhalb bestimmter Frist zu bauen, Ausübung bestimmter Nutzungen, Rückkaufsrecht, Pflicht zur Herausgabe des bei einem Weiterverkauf erzielten Gewinns. In einigen Fällen findet auch eine Auswahl der Kaufbewerber statt - z. B. Auswahl nach sozialen Gesichtspunkten, Verkauf insbesondere an Einheimische.

Im Jahre 1997 wurden im Kreisgebiet 232 kommunale Wohnbaulandverkäufe registriert.

Stadt	Anzahl der registrierten <u>kommunalen</u> Wohnbaulandverkäufe
Bad Driburg	23
Beverungen	18
Borgentreich	17
Brakel	30
Höxter	16
Marienmünster	16
Nieheim	28
Steinheim	38
Warburg	34
Willebadessen	12



Der gleitende Index für 1997 ist ein vorläufiger Wert

Jahr	Index	Index gleitend
1980	100,0	100
1981	104,3	103
1982	106,2	108
1983	112,5	111
1984	114,2	114
1985	114,3	114
1986	114,1	114
1987	113,4	112
1988	109,5	111
1989	110,0	110
1990	111,6	112
1991	114,0	115
1992	118,9	122
1993	131,6	132
1994	145,0	144
1995	155,0	154
1996	161,6	162
1997	168,3	166

Der gleitende Index für 1997 ist ein vorläufiger Wert

5.2.5.2 Wohnbauflächen im Außenbereich

Die Preise für Wohnbaugrundstücke außerhalb der geschlossenen Ortschaften (Außenbereichslagen) orientieren sich überwiegend am Bodenrichtwertniveau der nächstgelegenen Ortschaften. Im Regelfall werden 40 % bis 60 % des entsprechenden Bodenrichtwertes bezahlt.

5.2.5.3 Auflösung von Erbbaurechten

In den Jahren 1996 und 1997 wurden im Kreis Höxter 11 Erbbaugrundstücke von den Erbbauberechtigten erworben. Es handelte sich ausschließlich um Ein- bzw. Zweifamilienhausgrundstücke. Im Mittel haben die Erbbauberechtigten rd. 74 % des erschließungsbeitragspflichtigen Bodenrichtwertes bezahlt. Die ermittelte Bandbreite betrug 54 % bis 94 %.

5.2.5.4 Baugrundstücke für den Geschößwohnungsbau

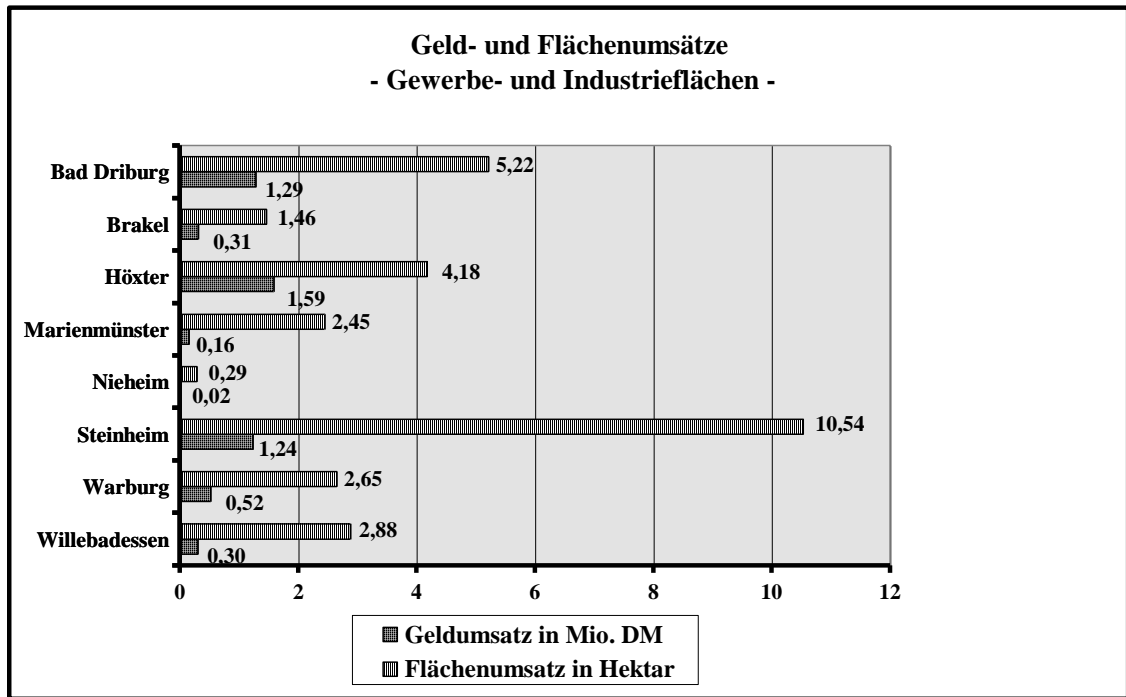
Grundstücke für den Mietwohnungsbau und für die Errichtung von Eigentumswohnanlagen werden im Kreis Höxter in der Regel nur in den Kernstädten und hier bevorzugt in den zentrumsnahen Wohnlagen veräußert. Ein Unterschied zu den Bodenpreisen für Eigenheimgrundstücke konnte nur an bevorzugten Standorten bei Grundstücken für Eigentumswohnanlagen festgestellt werden. Die Preise liegen in den zentrumsnahen Wohnlagen außerhalb der historischen Stadtkerne um 30 % bis 50 % über den veröffentlichten Richtwerten.

5.2.5.5 Gewerbe- und Industrieflächen

Dieser Teilmarkt umfaßt 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.

Im Jahre 1997 betrug das Gesamtumsatzvolumen im Kreisgebiet bei insgesamt 42 Verkaufsfällen und einem Flächenumsatz von rd. 29,67 ha rd. 5,43 Mio. DM (ohne Erschließungskostenanteile). Die Kaufpreise und die daraus abgeleiteten Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen liegen z. Z. im Kreisgebiet zwischen 10,-- DM/m² und 100,-- DM/m². Im Mittel wurde im Jahre 1997 erschließungsbeitragspflichtiges Gewerbebauland zu rd. 18,-- DM/m² verkauft. Wie die Wohnbaulandpreise streuen auch die Gewerbebaulandpreise im Kreisgebiet sehr stark. In Gebieten mit hohen Wohnbaulandpreisen liegen die Gewerbebaulandpreise in aller Regel höher als in Gebieten mit niedrigen Wohnbaulandpreisen. Im Jahre 1997 wurden überwiegend Gewerbebaulandflächen in Gebieten mit einem niedrigen Bodenpreisniveau veräußert.

Das in einigen Gebieten vergleichsweise niedrige Bodenpreisniveau resultiert daher, daß von den Gemeinden Gewerbe- und Industriegrundstücke aus Gründen der Gewerbe- und Industrieansiedlung zu subventionierten Preisen angeboten werden. Der Anteil der subventionierten Gewerbebaulandverkäufe ist jedoch stark rückläufig.



Geldumsatz ohne Erschließungskostenanteile

Die Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen in den einzelnen Gemeinden können der Bodenrichtwertübersicht entnommen werden (siehe Nr. 6.2.3).

Über die in dieser Übersicht aufgeführten Städte und Dörfer mit bauleitplanerisch festgelegten Gewerbegebieten hinaus gibt es auch in anderen Städten und Dörfern vereinzelt gewerblich genutzte Grundstücke, die naturgemäß selten gehandelt werden. Die Kaufpreise orientieren sich hier an dem örtlichen Bodenpreisniveau für gemischte Bauflächen bzw. Wohnbauflächen. Im Regelfall werden zwischen 30 % und 50 % des jeweiligen Bodenrichtwertes für Wohnbauland bzw. Mischbauland bezahlt.

5.2.6 Bebaute Grundstücke

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

5.2.6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

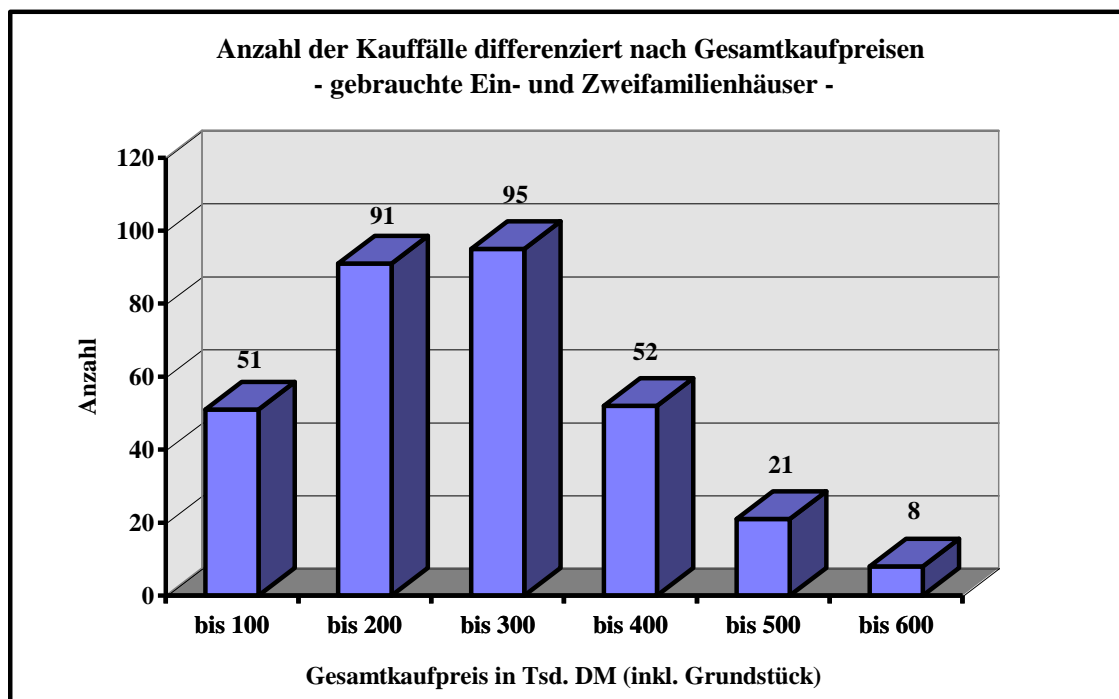
Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz in (Mio. DM)	Ø Preisniveau (DM)
1990	358	57,81	161.000
1991	382	73,72	193.000
1992	360	73,34	204.000
1993	449	96,42	215.000
1994	351	77,30	218.000

1995	348	83,01	239.000
1996	396	96,80	244.000
1997	318	73,52	231.000

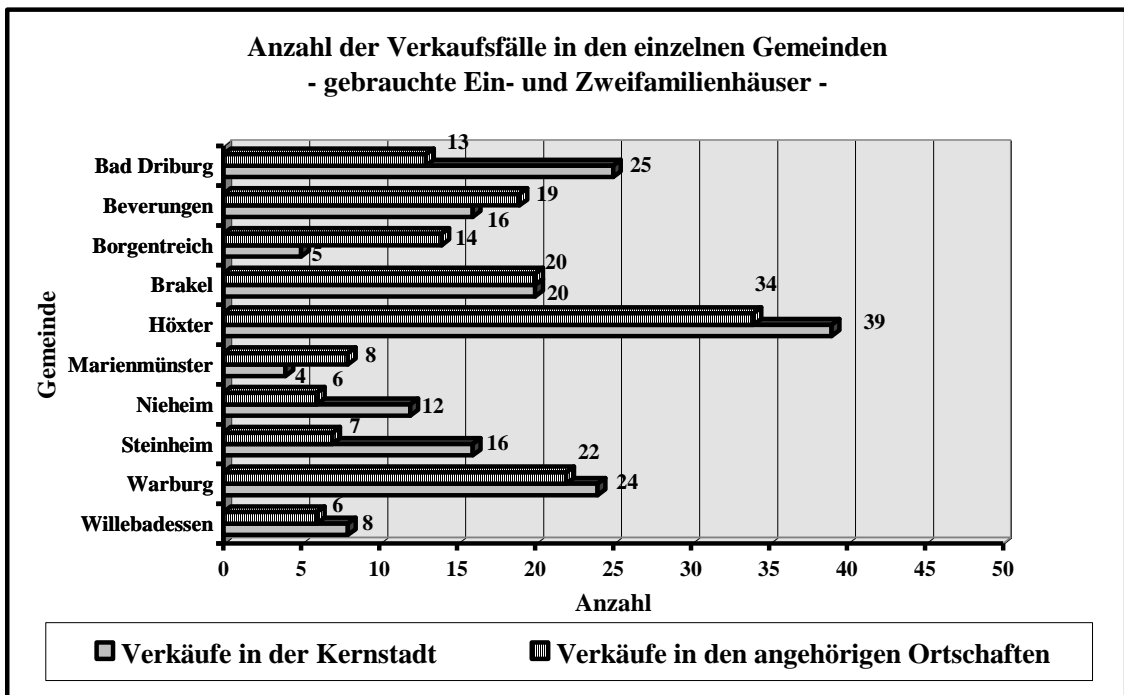
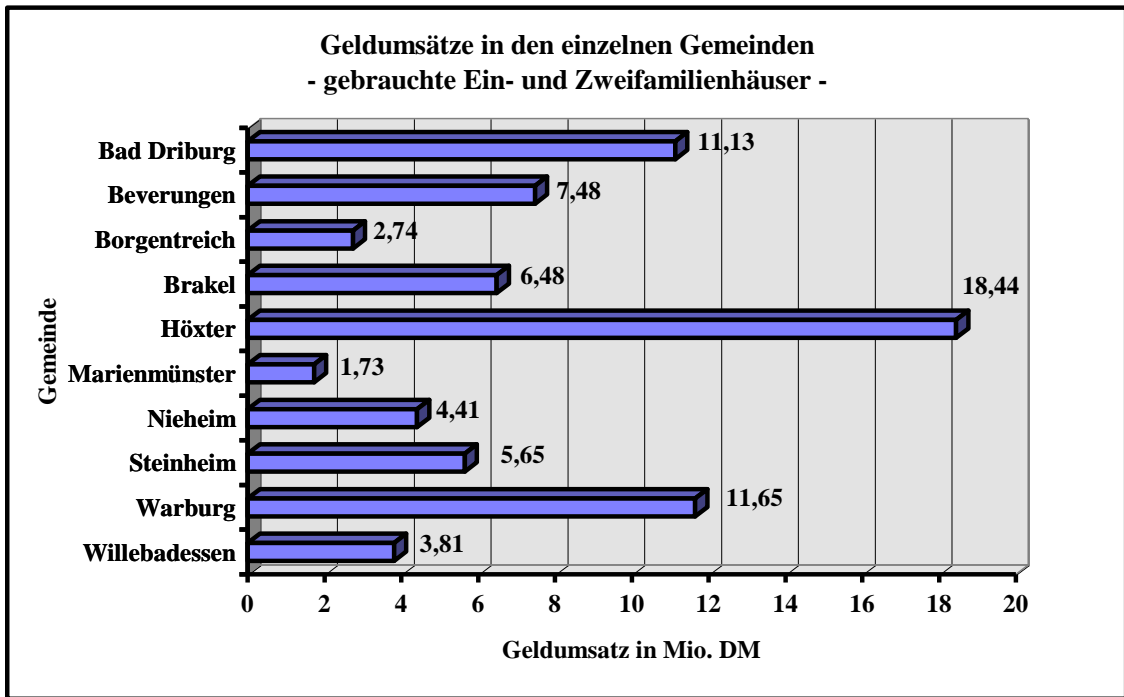
Im Jahre 1997 wurden im Kreis Höxter insgesamt 318 gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft. Im Mittel betrug der Kaufpreis 231.000,-- DM.

Die Anzahl der Verkaufsfälle lag im Jahre 1997 deutlich unter den Ergebnissen der Vorjahre. Während im Jahre 1996 noch 396 Verkäufe registriert wurden, sank die Zahl im Jahre 1997 auf 318. Dies ist der niedrigste Stand seit 1987.

Um einen Einblick in das absolute Preisgefüge von Ein- und Zweifamilienhäusern zu gewinnen, wurden die nachgewiesenen Verkäufe in Preisklassen eingeteilt. Das Ergebnis für das Jahr 1997 ist in dem nachfolgenden Diagramm dargestellt.

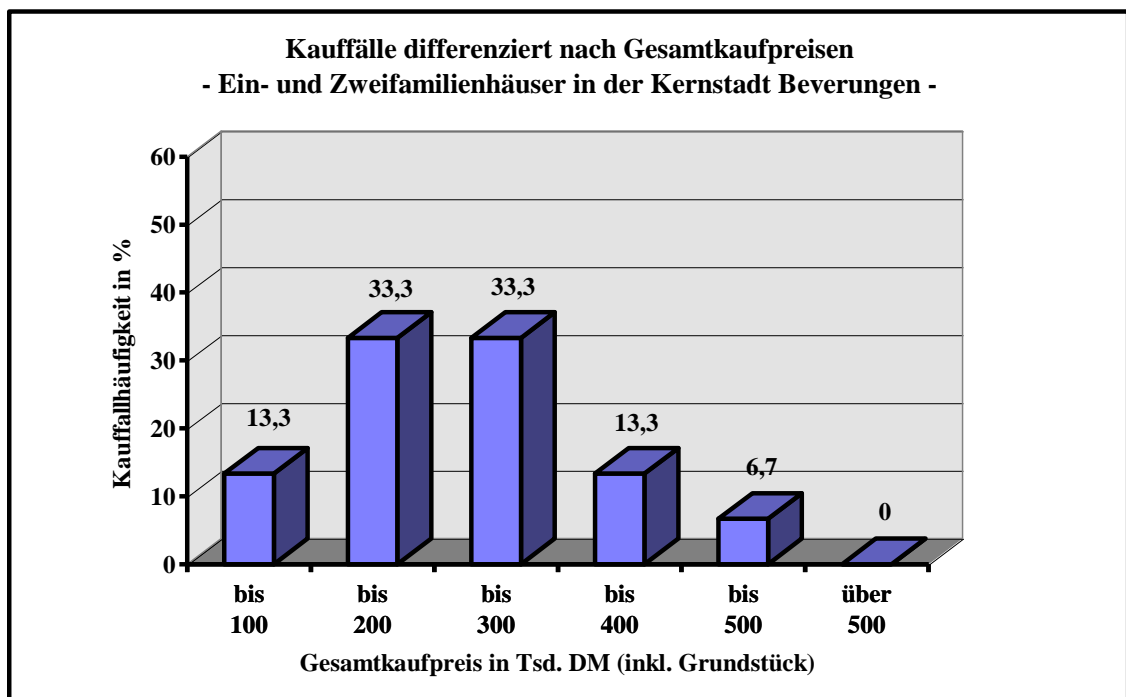
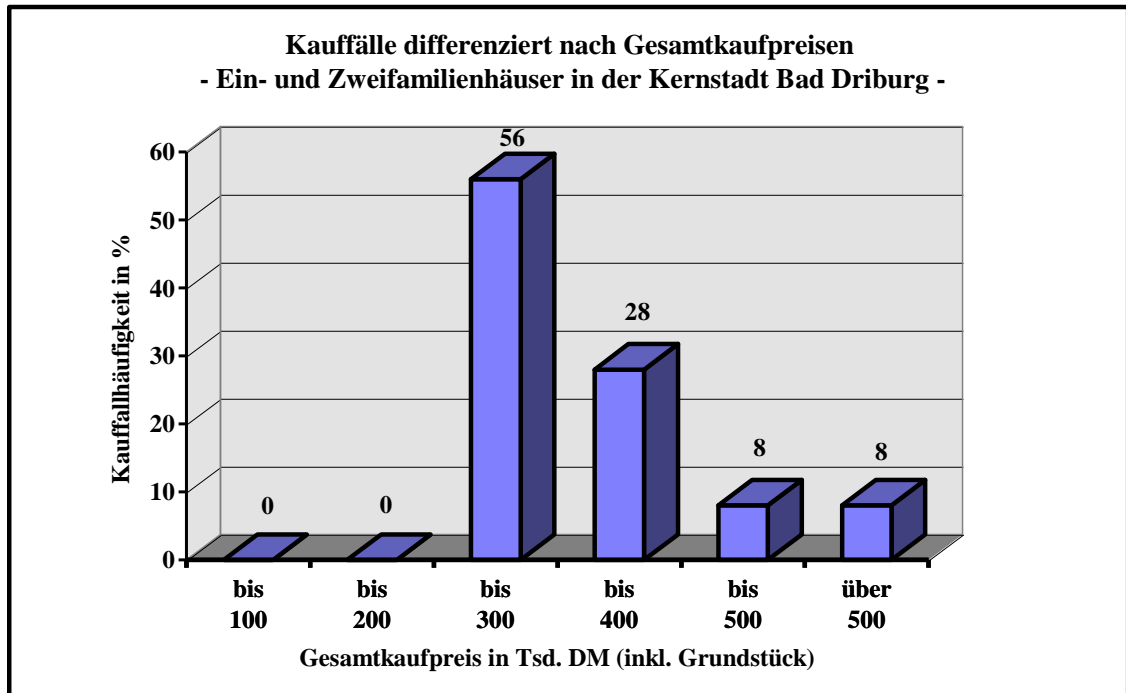


Im Kreisgebiet fielen 1997 rd. 75 % aller registrierten Verkaufsfälle für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser in die Preiskategorien bis 300.000,-- DM.

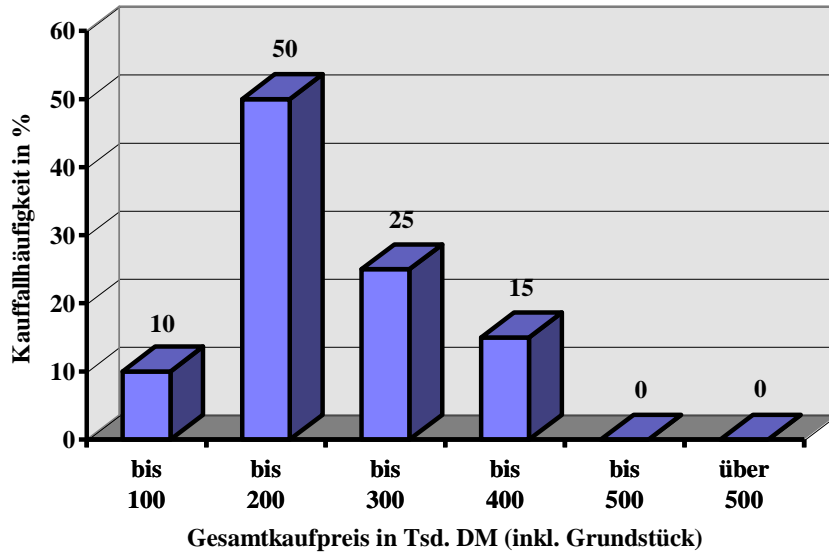


In den Kernstädten des Kreises Höxter liegt das Preisgefüge für Ein- und Zweifamilienhäuser deutlich höher als im übrigen Kreisgebiet. So betrug z. B. der durchschnittliche Kaufpreis für ein gebrauchtes Ein- bzw. Zweifamilienhaus im Jahre 1997 in der Kernstadt Höxter 309.000,-- DM, in der Kernstadt Bad Driburg 326.000,--DM, in der Kernstadt Beverungen 222.000,-- DM, in der Kernstadt Steinheim 276.000,-- DM, in der Kernstadt Nieheim 271.000,-- DM und in der Kernstadt Warburg 290.000,-- DM. Diese Durchschnittswerte geben jedoch nicht das allgemeine Preisniveau wieder. Ein hoher oder niedriger Durchschnittspreis kann auch darauf zurückgeführt werden, daß im Jahre 1997 mehr oder weniger qualitativ hoch- oder niedrigwertige, neuere oder ältere Objekte

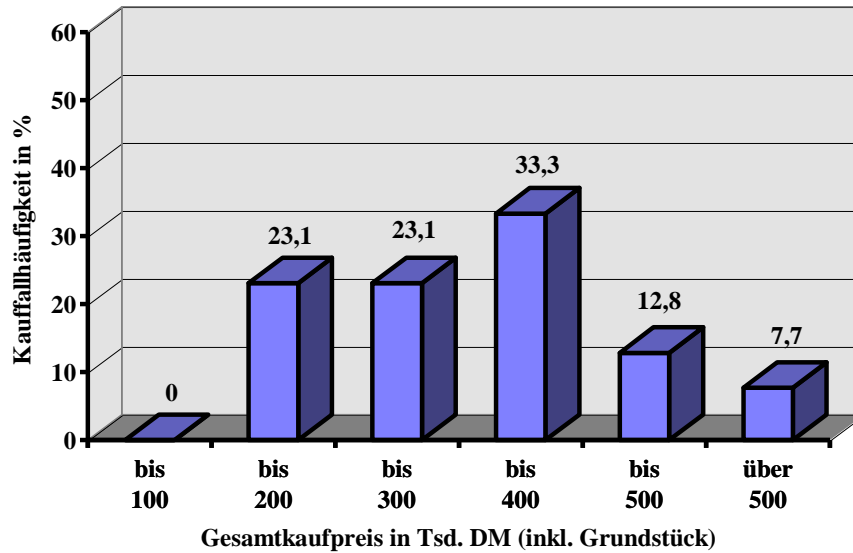
veräußert worden sind. Die nachfolgenden Diagramme zeigen die Preisklasseneinteilung einzelner Kernstädte.

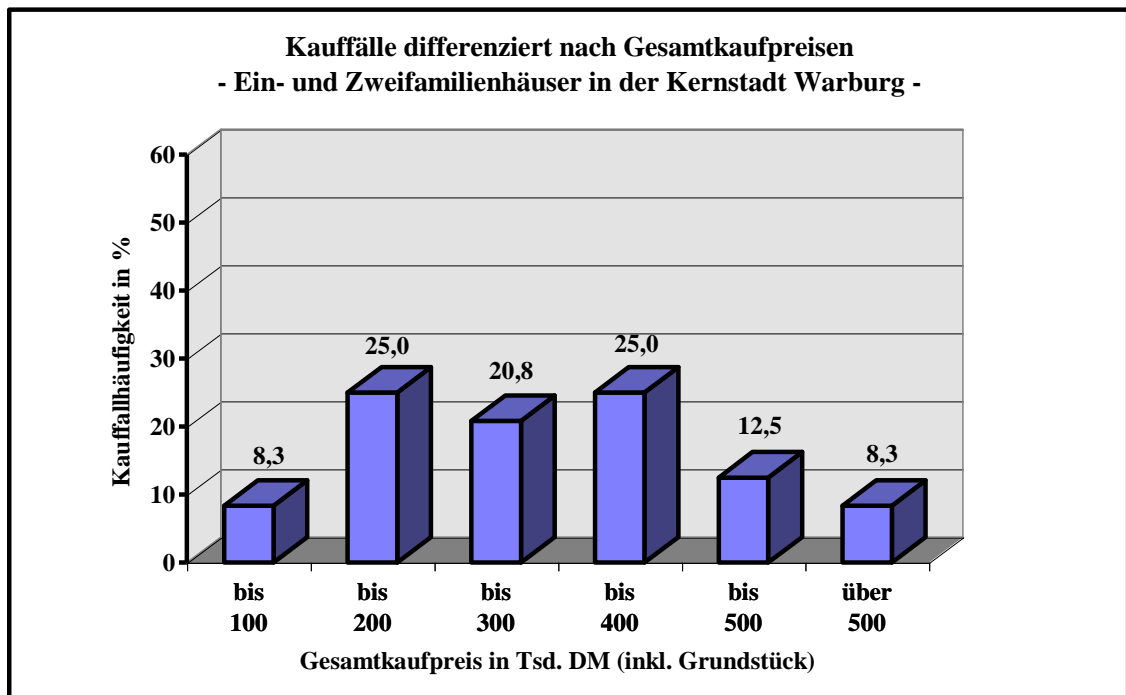
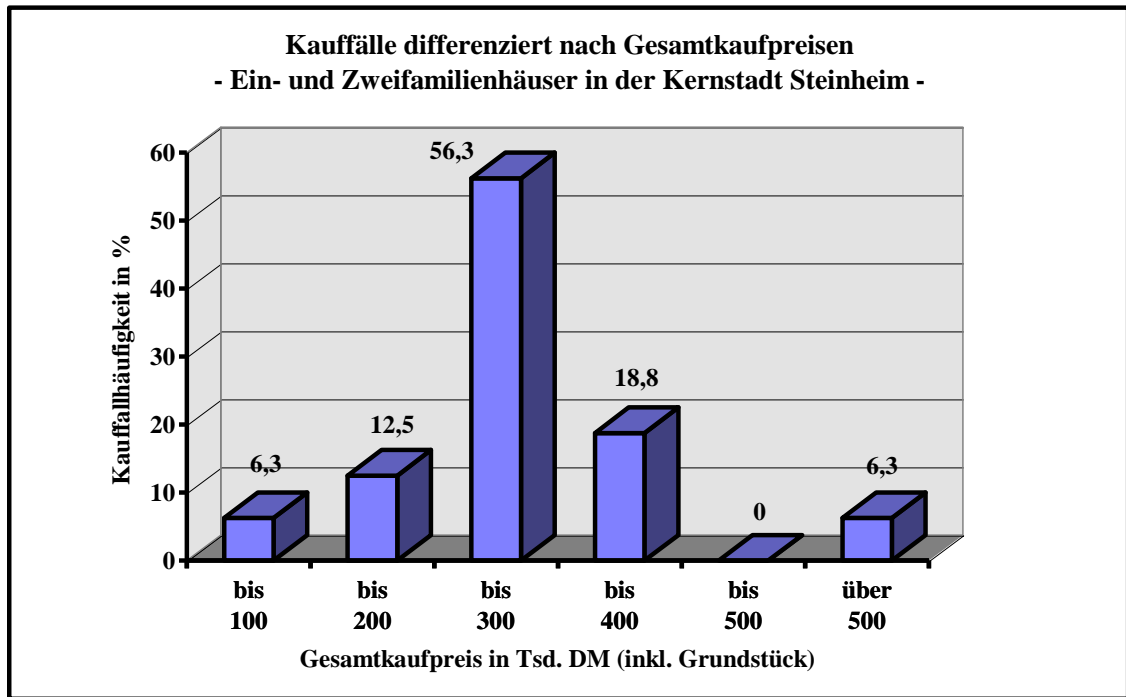


**Kauffälle differenziert nach Gesamtkaufpreisen
- Ein- und Zweifamilienhäuser in der Kernstadt Brakel -**



**Kauffälle differenziert nach Gesamtkaufpreisen
- Ein- und Zweifamilienhäuser in der Kernstadt Höxter -**

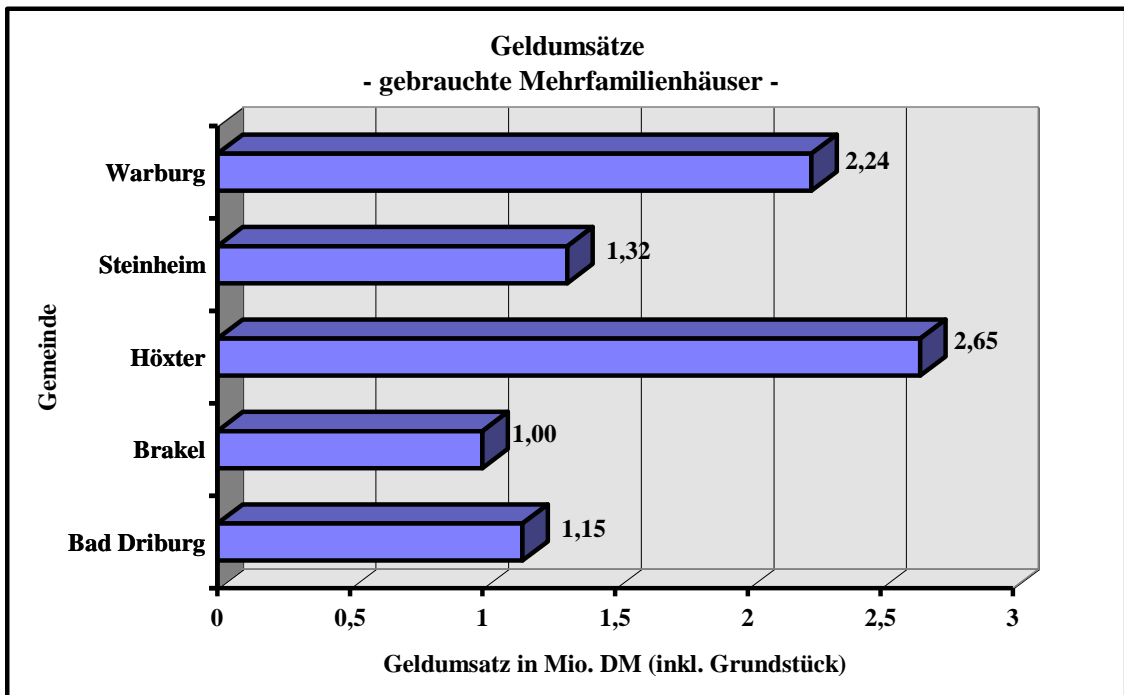




5.2.6.2 Mehrfamilienhäuser

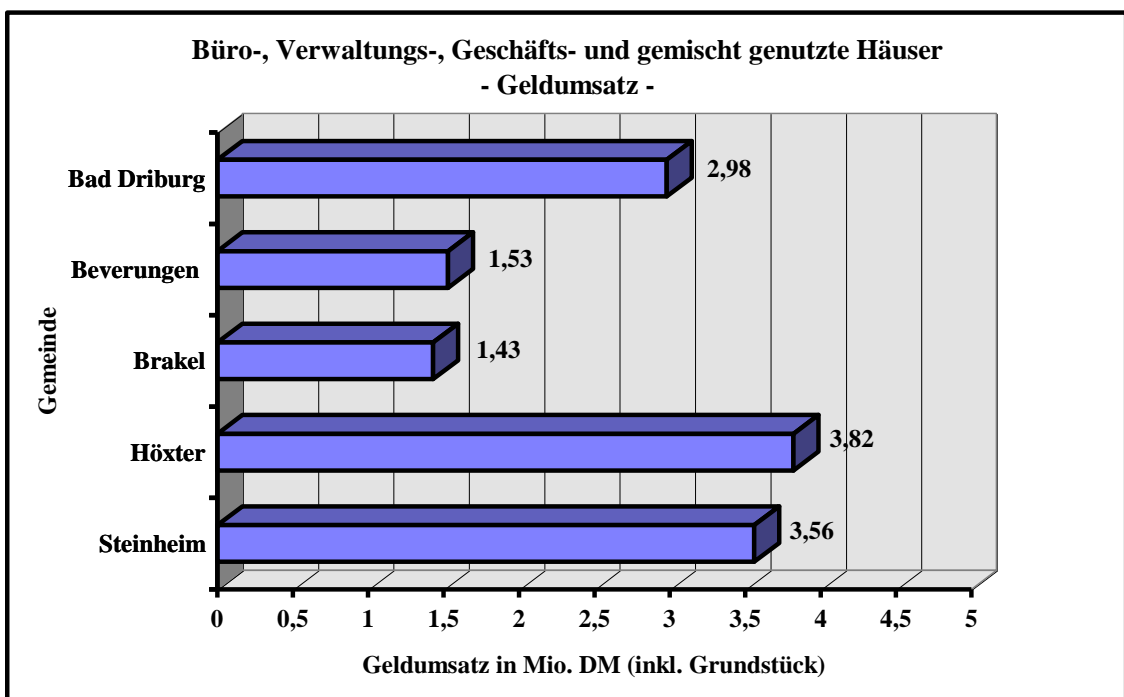
Jahr	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
Anzahl der Kauffälle	25	14	13	64	12	15	17	23
Geldumsatz (Mio. DM)	10,80	27,87	5,77	43,24	7,26	12,41	6,75	10,32

Im Jahre 1997 wurden im Kreisgebiet 23 gebrauchte Mehrfamilienhäuser verkauft. Der Geldumsatz betrug 10,32 Mio. DM. Die Verkäufe konzentrierten sich überwiegend auf die im nachstehenden Diagramm aufgeführten Städte.

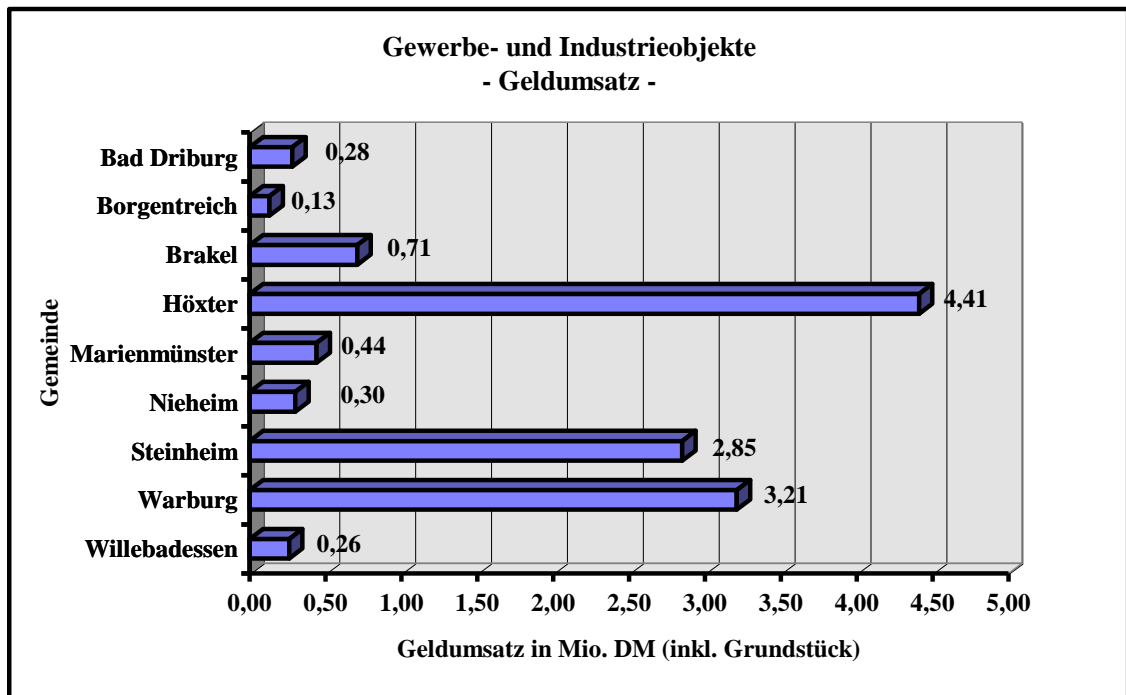


5.2.6.3 Büro-, Verwaltungs-, Geschäfts- und gemischt genutzte Häuser

Im Jahre 1997 wurden in diesem Teilmarkt 27 Objekte veräußert. Das Geldumsatzvolumen betrug im Kreisgebiet 15,55 Mio. DM. Die Verkäufe konzentrierten sich überwiegend auf die im nachstehenden Diagramm aufgeführten Städte.



5.2.6.4 Gewerbe-/ Industrieobjekte



Gewerbe-/ Industrieobjekte						
Jahr	1992	1993	1994	1995	1996	1997
Anzahl der Kauffälle	22	30	11	17	42	14
Geldumsatz (Mio. DM)	21,04	30,83	13,20	17,77	26,82	12,58

5.2.6.5 Landwirtschaftliche Gebäude

Im Jahre 1997 wurden in den Dörfern des Kreises Höxter insgesamt 8 Scheunengrundstücke verkauft. Bei einer mittleren Grundstücksgröße von rd. 420 m² betrug der durchschnittliche Gesamtkaufpreis (inkl. Grundstück) rd. 32.000,-- DM. Die Kaufpreise streuten auf Grund der unterschiedlichen Bauweise, Baujahre und Ausstattung zwischen 10.000,-- DM und 60.000,-- DM. Der Bodenwertanteil am Gesamtkaufpreis betrug im Mittel 40,-- DM/m².

Das Gesamtumsatzvolumen der 21 registrierten Verkäufe landwirtschaftlicher Hofstellen (Grundstücke mit Wohn- und landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden) betrug im Jahre 1997 5,57 Mio. DM.

5.2.6.6 Sonstige bebaute Grundstücke (Erfassung aller übrigen bebauten Grundstücke)

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

Jahr	1994	1995	1996	1997
------	------	------	------	------

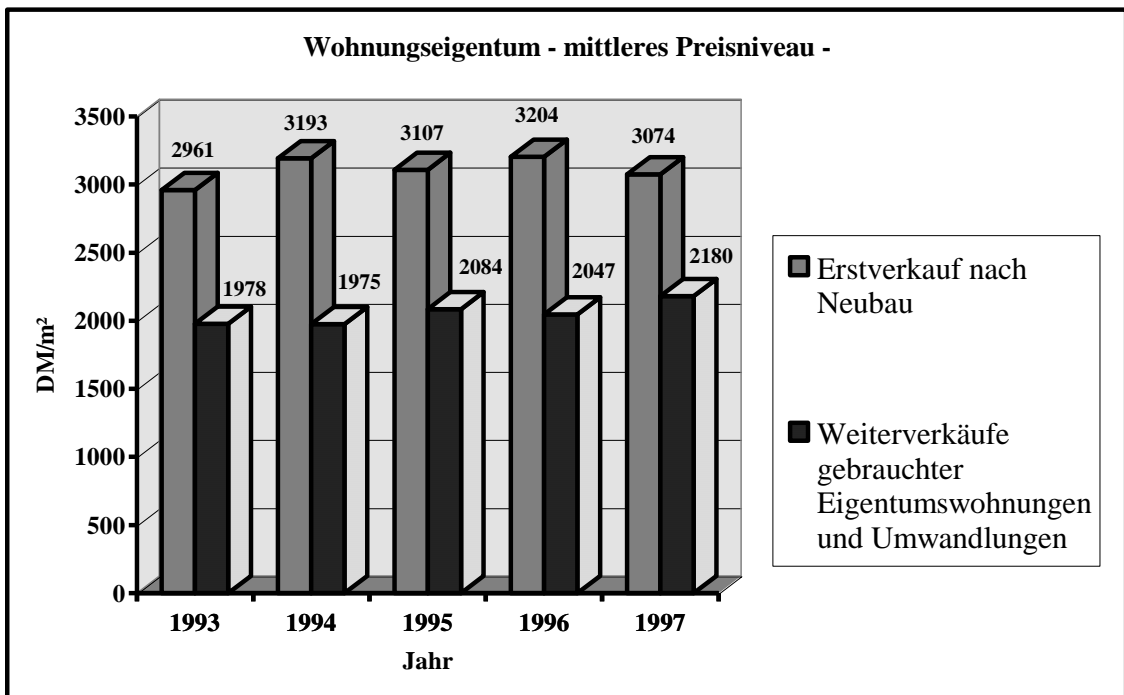
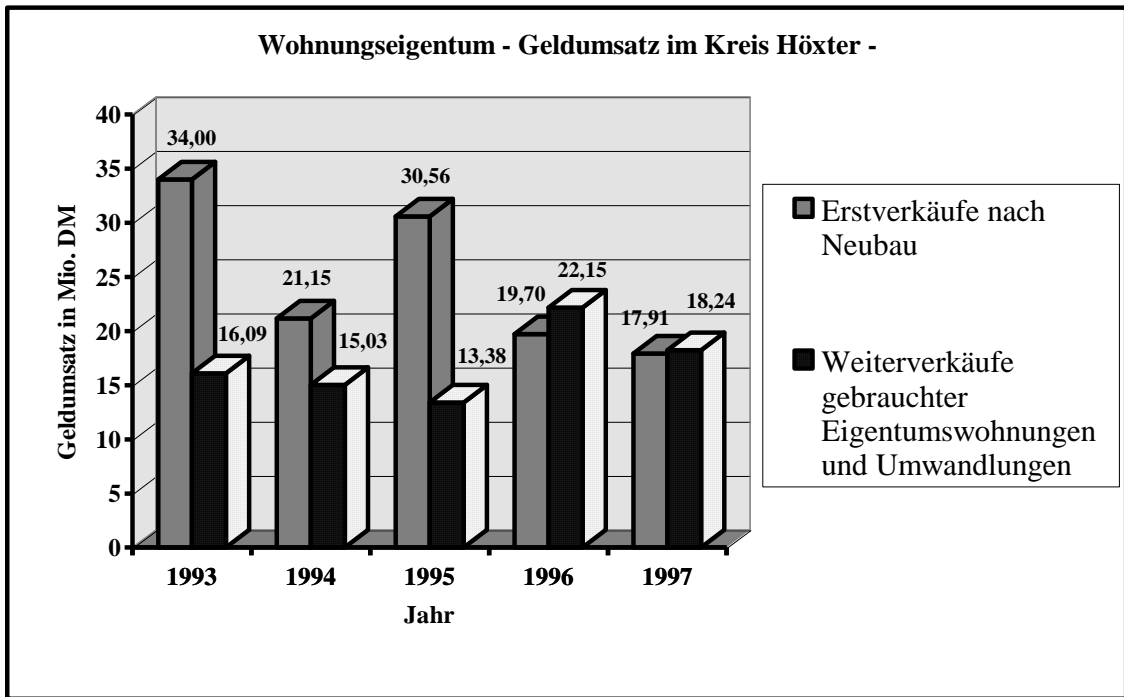
Anzahl der Kauffälle	30	29	24	13
Flächenumsatz (ha)	45,47	43,23	13,19	14,53
Geldumsatz (Mio. DM)	3,97	8,17	12,98	1,37

5.2.6.7 Wohnungseigentum

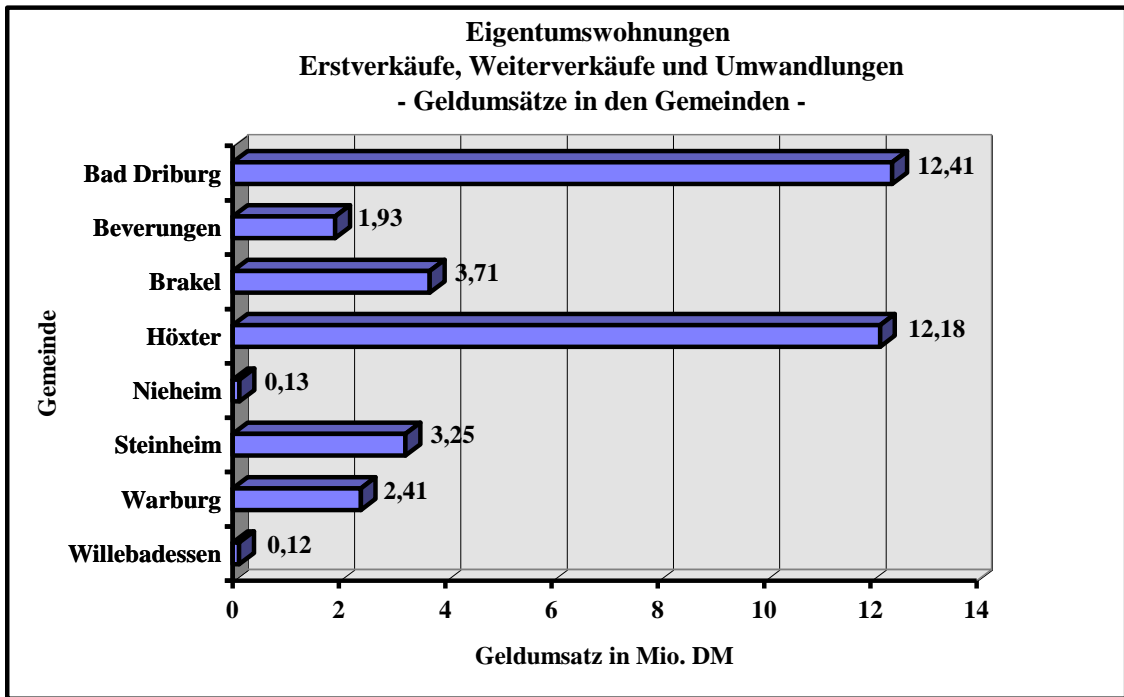
Wohnungseigentum im Jahre 1997 - Kauffälle im gesamten Kreisgebiet-

	Anzahl	Geldumsatz (Mio. DM)	Flächen- umsatz m² Wohnfläche	mittleres Preisni- veau DM/m² Wohn- fläche
Erstverkäufe nach Neubau	80	17,91	5825	3.074,--
Erstverkäufe nach Umwandlung	40	7,31	3770	2.168,--
Weiterverkäufe	66	9,90	4497	2.201,--
Weiterverkäufe umgewandelter Mietwohnungen	5	1,03	496	2.077,--
Weiterverkäufe insgesamt	71	10,93	4993	2.188,--
Eigentumswohnungen insgesamt	191	36,14	14588	2.477,--

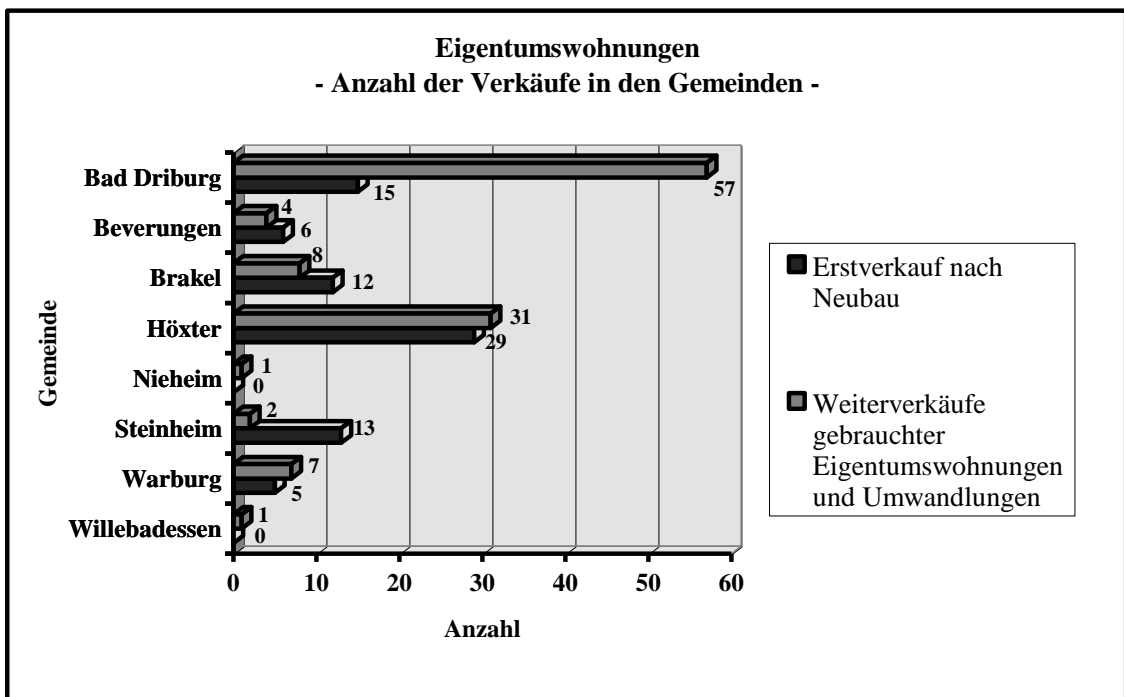
mittleres Preisniveau ohne Garage und ohne besonders ausgewiesenen Pkw-Stellplatz



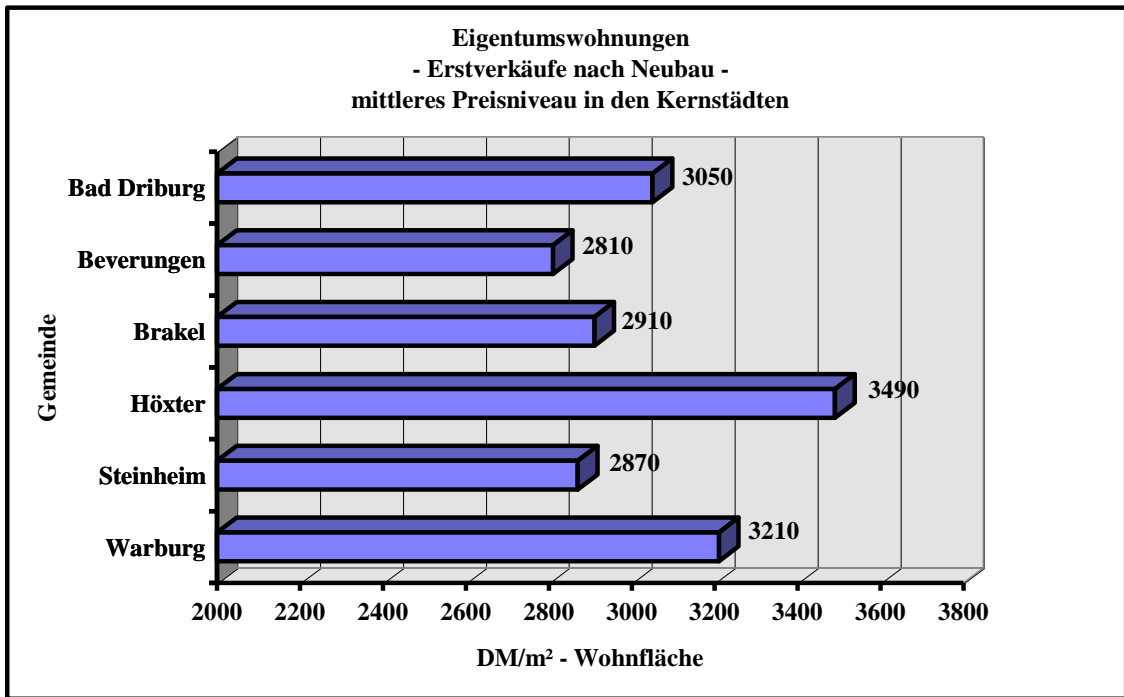
Die nachfolgenden Diagramme beziehen sich auf das Jahr 1997. Sie zeigen die Geldumsätze und die Anzahl der Verkaufsfälle in den Gemeinden, sowie das mittlere Preisniveau in den Kernstädten.



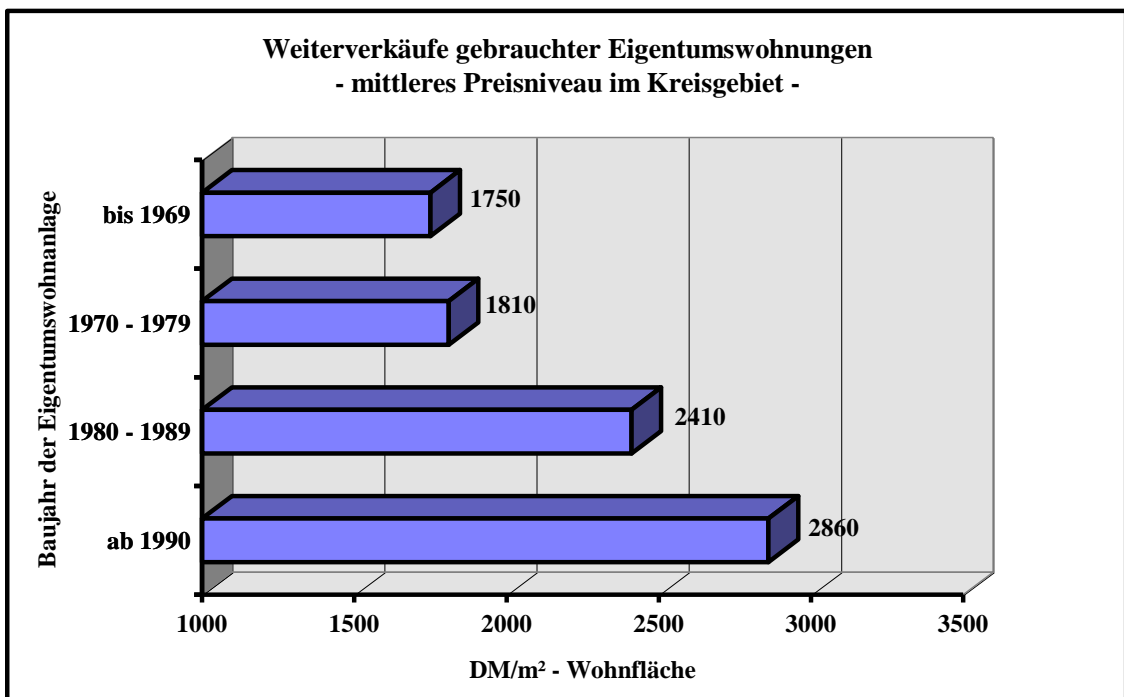
Geldumsätze ohne Wertanteil der Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Pkw-Stellplätze



Der Eigentumswohnungsmarkt konzentrierte sich 1997 im wesentlichen auf die Städte Bad Driburg, Höxter und Warburg. Die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug bei Erstverkäufen nach Neubau 81 m² und bei Wiederverkäufen älterer Eigentumswohnungen 76 m².



Preisangaben ohne Wertanteil der Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Pkw-Stellplätze



Preisangaben ohne Wertanteil der Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Pkw-Stellplätze

5.2.6.8 Seniorenwohnanlagen

Im Jahre 1997 wurden im Kreis Höxter 43 Wohnungen in Seniorenwohnanlagen verkauft. Bei einem Gesamtumsatzvolumen von rd. 11,43 Mio. DM betrug der durchschnittliche Kaufpreis 4.370,-- DM/m² Wohnfläche.

5.2.6.9 Teileigentum

Hierbei handelt es sich um Sondereigentum an gewerblichen Räumen (§ 1 Abs. 3 WEG)

Jahr	1993	1994	1995	1996	1997
Anzahl der Kauffälle	5	20	11	3	1
Geldumsatz in (Mio. DM)	1,91	5,78	2,75	2,93	0,19

5.2.6.10 Garagen, Tiefgaragenstellplätze, Stellplätze

In diese Auswertung sind alle für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Außenstellplätze registrierten Kauffälle der Jahre 1995 bis 1997 eingeflossen. Die angegebenen Preise verstehen sich inklusive Bodenwertanteil. Die zum Teil erheblichen Streuungen entstehen insbesondere durch Unterschiede in der Art, dem Alter, den Ausstattungsmerkmalen und der Lage der Garagen bzw. Stellplätze.

	Garage Neu	Garage Wiederverkauf	Tiefgarage Neu	Außenstellplatz
Anzahl der Verkaufsfälle	13	13	21	65
Mittel	14.300,-- DM	11.100,-- DM	18.100,-- DM	5.500,-- DM
Streuung	10.000,-- DM bis 16.000,-- DM	8.000,-- DM bis 15.000,-- DM	13.000,-- DM bis 22.000,-- DM	3.500,-- DM bis 7.500,-- DM

6. Bodenrichtwerte

6.1 Bodenrichtwertkarte

Eine der wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB). Diese werden vom Gutachterausschuß seit 1964; zusätzliche 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 endgültig zugeschnittene und vermessene 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/m²
Entwicklungszustand

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

BMD	Baureifes Land - Dorfgebiet -
BW	Baureifes Land - Wohngebiet -
RW	Rohbauland - Wohngebiet -
BMI	Baureifes Land - Mischgebiet -
BG	Baureifes Land - Gewerbegebiet -
RG	Rohbauland - Gewerbegebiet -
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 Bodenrichtwerte.

6.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der zum Stichtag 31.12.1997 beschlossenen Bodenrichtwerte wurde die nachfolgende Zusammenstellung gefertigt, die für alle Gemeinden des Zuständigkeitsbereichs nach den Lagemerkmale "gut, mittel und mäßig" eine gemarkungswise Übersicht über die Bodenrichtwerte für Wohnbauland und Gewerbeflächen enthält. Die nachstehend aufgeführten gebietstypischen Werte beziehen sich - soweit nicht abweichend gekennzeichnet - auf erschließungsbeitragspflichtiges baureifes Land.

Erläuterung: * = erschließungsbeitragsfrei

6.2.1 Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen

Gemeinde	Ortsteil	Grundstückswert DM/m ² erschließungsbeitragspflichtig - Stichtag 31.12.1997 -			
		Lage			
		gute	mittlere	mäßige	
Bad Driburg	Alhausen		40,--		
	Bad Driburg	180,--*	150,--*	140,--*	
	Dringenberg		27,--		
	Erpentrup		15,--		
	Herste		33,--		
	Kühlsen		10,--		
	Langeland		15,--		
	Neuenheerse		85,--*		
	Pömbsen		18,--		
	Reelsen		40,--		
	Siebenstern		20,--		
	Beverungen	Amelunxen		45,--	
		Beverungen	110,--*	100,--*	80,--*
Blankenau			20,--		
Dalhausen			70,--*	30,--	
Drenke			15,--		
Haarbrück			20,--		
Herstelle			40,--		
Jakobsberg			15,--		
Roggenthal			40,--*		
Rothe			12,--		
Tietelsen			12,--		
Wehrden			60,--*		
Würgassen			30,--		

Gemeinde	Ortsteil	Grundstückswert DM/m ² erschließungsbeitragspflichtig - Stichtag 31.12.1997 -			
		Lage			
		gute	mittlere	mäßige	
Borgentreich	Borgentreich		55,--*		
	Borgholz		50,--*		
	Bühne		20,--		
	Drankhausen		10,--		
	Großeneder		18,--		
	Körbecke		16,--		
	Lütgeneder		12,--		
	Manrode		16,--		
	Muddenhagen		12,--		
	Natingen		12,--		
	Natzungen		17,--		
	Rösebeck		15,--		
	Brakel	Auenhausen		10,--	
		Beller		12,--	
Bellersen			24,--		
Bökendorf			22,--		
Brakel		130,--*	100,--*	75,--*	
Erkeln			20,--		
Frohnhausen			10,--		
Gehrden			22,--		
Hampenhäusen			10,--		
Hembsen			22,--		
Istrup			25,--		
Rheder			27,--		
Riesel			25,--		
Schmechten			10,--		
Siddessen			16,--		
Höxter		Albaxen		70,--*	
	Bödexen		40,--		
	Bosseborn		50,--*		
	Brenkhausen		90,--*		
	Bruchhausen		65,--*		
	Fürstenau		40,--		
	Godelheim		65,--*		
	Höxter	180,--*	160,--*	135,--*	
	Lüchtringen	90,--*	80,--*	70,--*	
	Lütmarsen		80,--*		
	Ottbergen		60,--*		
	Ovenhausen		50,--		
	Stahle	120,--*	100,--*		

Gemeinde	Ortsteil	Grundstückswert DM/m ² erschließungsbeitragspflichtig - Stichtag 31.12.1997 -		
		Lage		
		gute	mittlere	mäßige
Mariemünster	Altenbergen		15,--	
	Born		12,--	
	Bredenborn		23,--	
	Bremerberg		13,--	
	Eilversen		13,--	
	Großenbreden		15,--	
	Hohehaus		15,--	
	Kleinenbreden		17,--	
	Kollerbeck		23,--	
	Löwendorf		15,--	
	Münsterbrock		14,--	
	Papenhöfen		17,--	
	Vörden		25,--	
Nieheim	Entrup		17,--	
	Erwitzen		10,--	
	Eversen		14,--	
	Himmighausen		28,--	
	Holzhausen		13,--	
	Kariensiek		10,--	
	Merlsheim		20,--	
	Nieheim	40,--	30,--	20,--
	Oeynhaus		17,--	
	Schönenberg		10,--	
	Sommersell		18,--	
Steinheim	Bergheim		25,--	
	Eichholz		15,--	
	Grevenhagen		18,--	
	Hagedorn		18,--	
	Ottenhausen		18,--	
	Rolfzen		20,--	
	Sandebeck		25,--	
	Steinheim	90,--*	70,--*	50,--*
	Vinsebeck		25,--	

Gemeinde	Ortsteil	Grundstückswert DM/m ² erschließungsbeitragspflichtig - Stichtag 31.12.1997 -			
		Lage			
		gute	mittlere	mäßige	
Warburg	Bonenburg		20,--		
	Calenberg		16,--		
	Dalheim		12,--		
	Daseburg		25,--		
	Dössel		20,--		
	Germete	65,--*	45,--*		
	Herlinghausen		16,--		
	Hohenwepel		20,--		
	Menne		18,--		
	Nörde		16,--		
	Ossendorf		30,--		
	Rimbeck		30,--		
	Scherfede		30,--		
	Warburg	140,--*	110,--*	80,--*	
	Welda		18,--		
	Wormeln		18,--		
	Willebadessen	Altenheerse		12,--	
		Borlinghausen		15,--	
		Eissen		15,--	
Engar			14,--		
Fölsen			12,--		
Helmern			12,--		
Ikenhausen			12,--		
Löwen			15,--		
Niesen			16,--		
Peckelsheim		55,--*	40,--*		
Schweckhausen			12,--		
Willebadessen		70,--*	60,--*	55,--*	
Willegassen			10,--		

6.2.2 Wohnbauflächen für den Geschößwohnungsbau

Gemeinde	Ortsteil	Grundstückswert DM/m ² erschließungsbeitragspflichtig - Stichtag 31.12.1997 -		
		<u>Lage</u>		
		gute	mittlere	mäßige
Bad Driburg Beverungen Brakel Höxter Steinheim Warburg	Bad Driburg	210,--*	180,--*	150,--*
	Beverungen	150,--*	110,--*	
	Brakel		120,--*	
	Höxter	250,--*	200,--*	160,--*
	Steinheim		110,--*	
	Warburg	160,--*	140,--*	

* = erschließungsbeitragsfrei

6.2.3 Gewerbliche Bauflächen

Gemeinde	Ortsteil	Grundstückswert DM/m ² erschließungsbeitragspflichtig - Stichtag 31.12.1997 -			
		<u>Lage</u>			
		gute	mittlere	mäßige	
Bad Driburg Beverungen Brakel Höxter Steinheim Warburg Willebadessen	Bad Driburg	50,--*		30,--*	
	Herste		20,--*		
	Beverungen		30,--*		
	Brakel		35,--*		
	Höxter	Albaxen		20,--	
		Höxter	100,--*	90,--*	60,--*
		Lüchtringen		20,--	
		Stahle		20,--	
		Steinheim		35,--*	
		Bergheim/Eichholz		10,--	
	Rimbeck		18,--		
	Scherfede		18,--		
	Warburg	80,--*	25,--*		
	Willebadessen		12,--		
	Peckelsheim		12,--		

* = erschließungsbeitragsfrei

6.2.4 Landwirtschaftliche Nutzflächen (Ackerland)

Der Bodenrichtwert ist der aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Lagewert für den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Gebietes für das im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen wertbeeinflussende Merkmale (Grundstückseigenschaften) für dieses Gebiet typisch sind (Bodenrichtwertgrundstück).

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie spezielle Lage, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen des Grundstückswertes vom Bodenrichtwert.

Die Bodenrichtwerte für Ackerland werden in der Form :

Bodenrichtwert in DM/m² -- durchschnittliche Ackerzahl angegeben, z. B. 2,50 -- 50

Die Bodenrichtwerte wurden entsprechend dem normalen Kulturzustand und ohne Aufwuchs ermittelt. Sie beziehen sich auf selbständig nutzbare landwirtschaftliche Grundstücke mit regelmäßigem Zuschnitt.

Gemeinde	Gemarkung	Ø Ackerzahl (AZ) in der Gemarkung	Richtwert zum 31.12.1997 DM/m ² -- AZ
Bad Driburg	Alhausen	46	2,10 -- 46
	Bad Driburg	44	2,10 -- 44
	Dringenberg	35	1,80 -- 35
	Erpentrup	38	1,90 -- 38
	Herste	44	2,10 -- 44
	Kühlsen	33	1,70 -- 33
	Langeland	36	1,80 -- 36
	Neuenheerse	34	1,80 -- 34
	Pömsben	36	1,80 -- 36
	Reelsen	40	2,00 -- 40
Beverungen	Amelunxen	55	2,90 -- 55
	Beverungen	49	2,70 -- 49
	Blankenau	56	3,00 -- 56
	Dalhausen	34	2,00 -- 34
	Drenke	51	2,80 -- 51
	Haarbrück	37	2,20 -- 37
	Herstelle	49	2,70 -- 49
	Jakobsberg	31	1,90 -- 31
	Rothe	38	2,20 -- 38
	Tietelsen	36	2,10 -- 36
	Wehrden	64	3,30 -- 64
Würgassen	59	3,10 -- 59	

Gemeinde	Gemarkung	Ø Ackerzahl (AZ) in der Gemarkung	Richtwert zum 31.12.1997 DM/m ² -- AZ	
Borgentreich	Borgentreich	54	2,70 -- 54	
	Borgholz	38	2,40 -- 38	
	Bühne	41	2,40 -- 41	
	Drankhausen	53	2,70 -- 53	
	Großeneder	73	3,40 -- 73	
	Körbecke	52	2,70 -- 52	
	Lütgeneder	68	3,20 -- 68	
	Manrode	38	2,40 -- 38	
	Muddenhagen	35	2,30 -- 35	
	Natingen	40	2,40 -- 40	
	Natzungen	53	2,70 -- 53	
	Rösebeck	58	2,90 -- 58	
Brakel	Auenhausen	39	1,70 -- 39	
	Beller	46	2,00 -- 46	
	Bellersen	49	2,20 -- 49	
	Bökendorf	53	2,30 -- 53	
	Brakel	49	2,20 -- 49	
	Erkeln	44	1,90 -- 44	
	Frohnhausen	48	2,10 -- 48	
	Gehrden	44	1,90 -- 44	
	Hampenhäusen	49	2,20 -- 49	
	Hembsen	50	2,20 -- 50	
	Istrup	45	2,00 -- 45	
	Rheder	48	2,10 -- 48	
	Riesel	48	2,10 -- 48	
	Schmechten	41	1,80 -- 41	
	Siddessen	50	2,20 -- 50	
Höxter	Albaxen	55	2,50 -- 55	
	Bödexen	39	1,70 -- 39	
	Bosseborn	29	1,20 -- 29	
	Brenkhausen	48	2,20 -- 48	
	Bruchhausen	47	2,10 -- 47	
	Fürstenau	42	1,80 -- 42	
	Godelheim	60	2,80 -- 60	
	Höxter	64	3,00 -- 64	
	Lüchtringen	59	2,70 -- 59	
	Lütmarsen	48	2,20 -- 48	
	Ottbergen	47	2,10 -- 47	
	Ovenhausen	43	1,90 -- 43	
	Stahle	59	2,70 -- 59	
	Weserniederung	75	5,70 -- 75	

Gemeinde	Gemarkung	Ø Ackerzahl (AZ) in der Gemarkung	Richtwert zum 31.12.1997 DM/m² -- AZ	
Marienmünster	Altenbergen	36	2,00 -- 36	
	Born	61	2,80 -- 61	
	Bredenborn	56	2,60 -- 56	
	Bremerberg	37	2,00 -- 37	
	Eilversen	45	2,30 -- 45	
	Großenbreden	47	2,40 -- 47	
	Hohehaus	40	2,10 -- 40	
	Kleinenbreden	39	2,10 -- 39	
	Kollerbeck	44	2,30 -- 44	
	Löwendorf	40	2,10 -- 40	
	Münsterbrock	50	2,50 -- 50	
	Papenhöfen	36	2,00 -- 36	
	Vörden	47	2,40 -- 47	
	Nieheim	Entrup	55	2,60 -- 55
Erwitzen		48	2,50 -- 48	
Eversen		55	2,60 -- 55	
Himmighausen		41	2,20 -- 41	
Holzhausen		46	2,40 -- 46	
Merlsheim		41	2,20 -- 41	
Nieheim		51	2,50 -- 51	
Oeynhausien		50	2,50 -- 50	
Schönenberg		43	2,30 -- 43	
Sommersell		59	2,70 -- 59	
Steinheim	Bergheim	54	2,50 -- 54	
	Eichholz	67	2,90 -- 67	
	Grevenhagen	33	1,80 -- 33	
	Hagedorn	68	2,90 -- 68	
	Ottenhausen	56	2,60 -- 56	
	Rolfzen	59	2,70 -- 59	
	Sandebeck	36	1,90 -- 36	
	Steinheim	61	2,70 -- 61	
	Vinsebeck	57	2,60 -- 57	

Gemeinde	Gemarkung	Ø Ackerzahl (AZ) in der Gemarkung	Richtwert zum 31.12.1997 DM/m ² -- AZ	
Warburg	Bonenburg	36	2,20 -- 36	
	Calenberg	54	2,80 -- 54	
	Dalheim	45	2,50 -- 45	
	Daseburg	57	2,90 -- 57	
	Dössel	69	3,40 -- 69	
	Germete	50	2,70 -- 50	
	Herlinghausen	49	2,60 -- 49	
	Hohenwepel	64	3,20 -- 64	
	Menne	70	3,40 -- 70	
	Nörde	59	3,00 -- 59	
	Ossendorf	56	2,90 -- 56	
	Rimbeck	44	2,50 -- 44	
	Scherfede	37	2,20 -- 37	
	Warburg	59	3,00 -- 59	
	Welda	53	2,80 -- 53	
	Wormeln	47	2,60 -- 47	
	Willebadessen	Altenheerse	41	2,30 -- 41
		Borlinghausen	39	2,20 -- 39
		Eissen	62	3,50 -- 62
Engar		52	2,90 -- 52	
Fölsen		35	2,00 -- 35	
Helmern		38	2,10 -- 38	
Ikenhausen		42	2,30 -- 42	
Löwen		55	3,10 -- 55	
Niesen		50	2,80 -- 50	
Peckelsheim		50	2,80 -- 50	
Schweckhausen		42	2,30 -- 42	
Willebadessen		41	2,30 -- 41	
Willegassen		52	2,90 -- 52	

7. Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen in der Stadt Höxter

Der Mietspiegel wurde erstellt von:

- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein 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 Vergleichsmiete 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 Umbaus 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 seit 01.07.1997

Durchschnittsmieten in DM/m²/mtl.
(Wohnungen mit Zentralheizung, Bad, WC)

Wohnfläche	Baujahr	DM/m²
bis 40 m ² 41 - 70 m ² 71 - 110 m ² über 110 m	bis 20.06.1948	6,60 - 7,60 5,90 - 6,70 5,40 - 6,20 4,70 - 5,50
bis 40 m ² 41 - 70 m ² 71 - 110 m ² über 110 m	21.06.1948 - 31.12.1960	7,70 - 9,00 6,70 - 7,90 6,10 - 7,00 5,40 - 6,40
bis 40 m ² 41 - 70 m ² 71 - 110 m ² über 110 m	01.01.1961 - 31.12.1969	8,80 - 9,80 7,80 - 8,70 7,20 - 7,90 6,30 - 7,20
bis 40 m ² 41 - 70 m ² 71 - 110 m ² über 110 m	01.01.1970 - 31.12.1979	9,80 - 11,00 8,80 - 9,80 7,90 - 9,00 7,10 - 8,00
bis 40 m ² 41 - 70 m ² 71 - 110 m ² über 110 m	01.01.1980 - 31.12.1989	10,90 - 12,10 9,60 - 10,60 8,80 - 9,90 7,90 - 8,80
bis 40 m ² 41 - 70 m ² 71 - 110 m ² über 110 m ²	ab 01.01.1990	11,60 - 13,40 10,50 - 12,10 9,70 - 11,20 8,50 - 9,80

8. Mietübersicht für freifinanzierte Wohnungen in der Kernstadt Bad Driburg

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat im Jahre 1996 in der Kernstadt Bad Driburg eine umfassende Mieterhebung durchgeführt. Entsprechend der Regelung im Miethöhengesetz (MHG) wurden dabei nur Mieten erhoben, die in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind (Neuvermietung und angepaßte Bestandsmieten). Hierdurch konnte ein Datenmaterial von über 250 Vergleichsmieten gewonnen werden. Die Ergebnisse der empirisch-statistischen Auswertung sind in der folgenden Mietwertübersicht dargestellt.

Wohnfläche m ²	Baujahres- kategorie	Mietbandbreite DM/m ²
bis 49 m ²	bis 1949	5,90 bis 7,40
50 m ² bis 110 m ²		5,10 bis 6,30
über 110 m ²		4,40 bis 5,50
bis 49 m ²	1950 bis 1959	6,50 bis 7,80
50 m ² bis 110 m ²		5,60 bis 6,70
über 110 m ²		5,00 bis 5,80
bis 49 m ²	1960 bis 1969	7,90 bis 10,30
50 m ² bis 110 m ²		6,50 bis 8,00
über 110 m ²		5,90 bis 7,60
bis 49 m ²	1970 bis 1979	8,90 bis 11,50
50 m ² bis 110 m ²		7,60 bis 9,60
über 110 m ²		6,60 bis 8,50
bis 49 m ²	1980 bis 1989	8,80 bis 12,50
50 m ² bis 110 m ²		8,00 bis 11,10
über 110 m ²		6,60 bis 9,10
bis 49 m ²	ab 1990	11,30 bis 13,20
50 m ² bis 110 m ²		9,10 bis 11,10
über 110 m ²		8,40 bis 9,80

Die Mietwertübersicht stellt eine Orientierungshilfe dar. Die Übersicht ist unverbindlich, aus ihr können keine Rechtsansprüche abgeleitet werden.

9. Marktfaktoren

9.1 Marktanpassungsfaktoren

Der Verkehrswert eines Ein- bzw. Zweifamilienhausgrundstücks weicht in der Regel von dem im Sachwertverfahren ermittelten Sachwert ab. Die Abweichung wird durch Angebot und Nachfrage und Besonderheiten des Bewertungsobjektes bestimmt. Die Beobachtungen des Grundstücksmarktes belegen, daß bei preiswerten, aber intakten Objekten in guter Lage kaum Abschläge am Sachwert anzubringen sind. Teure, vielfach individuell gestaltete Objekte werden, wie die Auswertung der Kaufpreissammlung zeigt, dagegen im Kreis Höxter im allgemeinen deutlich unter dem Sachwert gehandelt. Vor allem in den dörflich strukturierten Ortschaften mit einem in der Regel ausreichenden Angebot an preisgünstigen Neubaugrundstücken werden hohe Abschläge registriert. Der Faktor, mit dem der Sachwert zu multiplizieren ist, um zum Verkehrswert zu gelangen, wird als Marktanpassungsfaktor bezeichnet. Die Höhe des Anpassungsfaktors ist wesentlich abhängig von der Höhe des Sachwertes und der Lagequalität des jeweiligen Grundstücks.

Eine im Jahre 1997 durchgeführte punktuelle statistische Auswertung von Ein- und Zweifamilienhausverkäufen erbrachte erste Näherungswerte für Anpassungsfaktoren. Da das statistisch ausgewertete Datenmaterial für eine umfassende Festlegung von Anpassungsfaktoren nicht ausreichte, wurden die Erfahrungswerte des Gutachterausschusses

ses in die Auswertung einbezogen. Die Aussagefähigkeit der nachstehenden Tabelle soll in den nächsten Jahren durch weitere mathematisch-statistische Auswertungen ergänzt bzw. verbessert werden.

Den Anpassungsfaktoren liegen folgende Ansätze des Sachwertverfahrens zugrunde:

- Normalherstellungskosten per 1995 (NHK 95), nach dem Forschungsprojekt des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, "Ermittlung von zeitgemäßen Normalherstellungskosten für die Belange der Verkehrswertermittlung"
- wirtschaftliche Gebäudenutzungsdauer von 80 bis 100 Jahren
- Benutzung der Abschreibungstabellen "Gerardy" und "Tiemann"

Der Bodenwert eines Grundstücks wird weitgehend durch dessen Lagequalität bestimmt. Es wurden daher folgende Qualitätsabstufungen vorgenommen:

mäßige Lage:	Bodenwerte bis 50,-- DM/m ² ebf.
mittlere Lage:	Bodenwerte 50,-- DM/m ² bis 100,-- DM/m ² ebf.
gute Lage:	Bodenwerte 100,-- DM/m ² bis 150,-- DM/m ² ebf.
beste Lage:	Bodenwerte über 150,-- DM/m ² ebf.

Sachwert (inkl. Bodenwert)	Lagequalität des Grundstücks			
	mäßig	mittel	gut	beste
200.000,-- DM	0,95	0,97	0,99	1,01
300.000,-- DM	0,89	0,91	0,93	0,96
400.000,-- DM	0,83	0,85	0,87	0,89
500.000,-- DM	0,76	0,79	0,81	0,83
600.000,-- DM	0,70	0,73	0,75	0,77

Die Anpassungsfaktoren können je nach Objektbesonderheit um $\pm 0,05$ variieren.

Ein Marktanpassungsfaktor von 0,90 entspricht einem Anpassungsabschlag von 10 % vom Sachwert.

9.2 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist von wesentlicher Bedeutung für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Kapitalmarktzins gleichzusetzen. Im allgemeinen liegt er unter dem Zinssatz des Kapitalmarktes, da bei Kapitalanlagen in Liegenschaften von einer langfristigen Bindung und einer größeren Sicherheit des Kapitals ausgegangen werden kann. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist insbesondere abhängig von der Art der Bebauung und der Lage am Grundstücksmarkt.

Im Idealfall wird der Liegenschaftszinssatz 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 ermittelt (siehe § 11 Absatz 2 der WertV).

Eine rein mathematisch-statistische Ableitung der Liegenschaftszinssätze aus der Kaufpreissammlung ist z. Z. bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nicht möglich, da das ausgewertete Datenmaterial dazu noch nicht ausreicht. Bei der nachfolgenden Aufstellung wurden daher zusätzlich die aus langjährigen Marktbeobachtungen gewonnenen Erfahrungswerte des Gutachterausschusses berücksichtigt. Die Orientierung innerhalb der angegebenen Bandbreiten ist deshalb unter Berücksichtigung der nachstehenden Anmerkungen vorzunehmen.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssätze
Ein- und Zweifamilienhäuser	2,0 % bis 3,5 %
Dreifamilienhäuser	3,0 % bis 4,5 %
Mehrfamilienhäuser	4,0 % bis 5,5 %
Gemischt genutzte Grundstücke	4,5 % bis 6,5 %
Geschäfts- und Bürogebäude	5,5 % bis 6,5 %
Reine Gewerbegebäude	6,0 % bis 7,0 %

Anmerkungen zu Wohnnutzung:

- Je größer die Nachfrage, desto niedriger der Liegenschaftszinssatz
- Je niedriger die Mieteinnahmen, desto niedriger der Liegenschaftszinssatz
- Je älter das Gebäude, desto niedriger der Liegenschaftszins
- Je mehr Wohneinheiten, desto höher der Liegenschaftszinssatz

Anmerkungen zu Geschäfts-, Gewerbe- und Mischnutzung:

- Je größer die Nachfrage, desto niedriger der Liegenschaftszinssatz
- Je niedriger die Mieteinnahmen, desto niedriger der Liegenschaftszinssatz
- Je höher der Wohnanteil, desto niedriger der Liegenschaftszinssatz
- Je höher der gewerbliche Anteil, desto höher der Liegenschaftszinssatz
- Je schlechter die Lage, desto höher der Liegenschaftszinssatz

10. Weitere Informationen

10.1 Gebühren für Gutachten

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

unbebautes Grundstück		bebautes Grundstück	
Wert	Gebühr	Wert	Gebühr
20.000,-- DM	520,-- DM	100.000,-- DM	950,-- DM
50.000,-- DM	625,-- DM	200.000,-- DM	1.350,-- DM
100.000,-- DM	800,-- DM	300.000,-- DM	1.650,-- DM
200.000,-- DM	1.125,-- DM	400.000,-- DM	1.850,-- DM
		500.000,-- DM	2.050,-- DM

Mietwertgutachten

Die Mindestgebühr beträgt 450,-- DM

10.2 Gebühren für Bodenrichtwertkarten

Die Gebühren für Auszüge aus Bodenrichtwertkarten 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.

10.3 Überregionaler Grundstücksmarktbericht

Der Obere Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen erarbeitet eine Übersicht über den Grundstücksmarkt für das gesamte Land Nordrhein-Westfalen. Der Bericht stellt die Umsatz- und Preisentwicklung in ihren regional unterschiedlichen Ausprägungen dar und dient somit ebenfalls 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
Fischerstraße 10
40477 Düsseldorf

Postfach 30 08 65
40408 Düsseldorf

Telefon (0211) 4 75 42 13
Telefax (0211) 4 75 59 76

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

**Der Gutachterausschuß
für Grundstückswerte
im Kreis Höxter**

**Grundstücksmarktbericht
1997**