

---

# Grundstücksmarktbericht 1998

## 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  
(Anschrift siehe oben)  
- zum Grundstücksmarktbericht  
- über Bodenrichtwerte  
- Anträge auf  
Wertermittlung:

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) 965 400

---

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

---

# Inhaltsverzeichnis

	<b>Seite</b>
<b>1. Zusammenfassung</b>	<b>4</b>
<b>2. Vorbemerkungen</b>	<b>8</b>
2.1 Allgemeines zum Grundstücksmarktbericht	8
2.2 Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Höxter	8
2.2.1 Zusammensetzung des Gutachterausschusses	8
2.2.2 Rechtsgrundlagen	9
2.2.3 Aufgaben des Gutachterausschusses	9
2.3 Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und ihre Aufgaben	10
<b>3. Allgemeine Rahmendaten</b>	<b>11</b>
<b>4. Statistische Angaben zum Kreis Höxter</b>	<b>12</b>
4.1 Bevölkerung, Bevölkerungsdichte	12
4.2 Flächennutzung	13
<b>5. Grundstücksmarkt</b>	<b>15</b>
5.1 Anzahl der Verträge - Geldumsatz	15
5.2 Aufteilung nach Grundstücksgruppen	20
5.2.1 Landwirtschaftliche Flächen	20
5.2.2 Künftige Verkehrsflächen aus landwirtschaftlichen Nutzflächen (Straßenbedarfsflächen)	25
5.2.3 Forstwirtschaftliche Flächen	25
5.2.4 Gartenland	26
5.2.5 Wasserflächen für naturnahe Freizeitnutzung	26
5.2.6 Baulich nutzbare Flächen (unbebaute Grundstücke)	27
5.2.6.1 Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau	27
5.2.6.2 Wohnbauflächen im Außenbereich	33
5.2.6.3 Auflösung von Erbbaurechten	33
5.2.6.4 Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau	33
5.2.6.5 Gewerbe- und Industrieflächen	33
5.2.6.6 Unselbständige Teilflächen	35
5.2.7 Bebaute Grundstücke	37
5.2.7.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	37
5.2.7.2 Mehrfamilienhäuser	43
5.2.7.3 Büro-, Verwaltungs-, Geschäfts- und gemischt genutzte Häuser	44
5.2.7.4 Gewerbe-/Industrieobjekte	44

	<u>Seite</u>	
5.2.7.5	Landwirtschaftliche Hofstellen	45
5.2.7.6	Sonstige bebaute Grundstücke	45
5.2.7.7	Wohnungseigentum	46
5.2.7.8	Seniorenwohnanlagen	50
5.2.7.9	Teileigentum	50
5.2.7.10	Garagen, Tiefgaragenstellplätze, Stellplätze	50
<b>6.</b>	<b>Bodenrichtwerte</b>	<b>51</b>
6.1	Bodenrichtwertkarte	51
6.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte	53
6.2.1	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen	53
6.2.2	Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau	57
6.2.3	Gewerbliche Bauflächen	57
6.2.4	Landwirtschaftliche Nutzflächen	58
<b>7.</b>	<b>Mietspiegel für die Stadt Höxter</b>	<b>62</b>
<b>8.</b>	<b>Mietübersicht für die Kernstadt Bad Driburg</b>	<b>64</b>
<b>9.</b>	<b>Marktfaktoren</b>	<b>65</b>
9.1	Anpassungsfaktoren zur Ableitung des Verkehrswertes vom Sachwert	65
9.2	Liegenschaftszinssätze	66
<b>10.</b>	<b>Weitere Informationen</b>	<b>68</b>
10.1	Angebot an kommunalem Wohnbauland im Jahre 1999	68
10.2	Angebot an kommunalem Gewerbe-/Industriebauland im Jahre 1999	73
10.3	Gebühren für Gutachten	74
10.4	Gebühren für Bodenrichtwertkarten	74
10.5	Überregionaler Grundstücksmarktbericht	75

## 1. Zusammenfassung

### Geldumsatz in nahezu allen Immobilienbereichen gestiegen

#### Geldumsatz gegenüber den Vorjahren deutlich gestiegen

Im Jahre 1998 wurden auf dem Grundstücksmarkt im Kreis Höxter 373 Mio. DM (EURO = 190,7 Mio. €) umgesetzt. Insgesamt wurden 2279 Kauffälle registriert.

Jahr	Geldumsatz	Kauffälle
1996	282 Mio. DM	2003
1997	233 Mio. DM	1845
1998	373 Mio. DM	2279

#### 794 ha Grundstücksfläche haben 1998 den Eigentümer gewechselt

Im Jahre 1998 wurden im Kreisgebiet insgesamt 794 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Der Großteil des Flächenumsatzes bezog sich entsprechend der Nutzungsartenstruktur des Kreises Höxter auf land- und forstwirtschaftlichen Flächen. Im Vergleich zu den Vorjahren war dabei im Jahre 1998, wie auch im Jahre 1997, der Waldflächenanteil überdurchschnittlich groß (296 ha Acker-/ Grünland und 171 ha Wald).

Jahr	Flächenumsatz
1996	621 ha
1997	842 ha
1998	794 ha

#### 579 Bauplätze verkauft

1998 wurden im Kreisgebiet 579 Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau verkauft, das waren 21 % mehr als im Jahre 1997. Zusätzlich wurden 4 Erbbaurechte begründet.

Jahr	Anzahl der Bauplätze
1995	450
1996	494
1997	474
1998	579

## **Durchschnittlicher Wohnbaulandpreis im Kreisgebiet um 5 % gestiegen**

Die im Jahre 1998 im Kreisgebiet verkauften 579 Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau wurden zu einem mittleren Preis von rd. 52,00 DM/m<sup>2</sup> (EURO = 26,59 € ) veräußert. Erschließungskostenanteile sind in diesem Durchschnittspreis nicht enthalten.

Die Kaufpreise streuen jedoch sehr stark. In einzelnen Dörfern der Flächengemeinden wurden Wohnbaulandgrundstücke zu Kaufpreisen von 12,00 DM/m<sup>2</sup> bis 25,00 DM/m<sup>2</sup> (EURO = 6,13 €/m<sup>2</sup> bis 12,78 €/m<sup>2</sup>) 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 150,00 DM/m<sup>2</sup> bis 200,00 DM/m<sup>2</sup> (EURO = 76,79 €/m<sup>2</sup> bis 102,26 €/m<sup>2</sup>) registriert.

Die meisten Baulandverkäufe wurden jedoch in Gebieten mit einem niedrigen Bodenpreisniveau getätigt. Etwa 55 % der registrierten Bauplatzverkäufe lagen in der Preiskategorie bis 40.000,00 DM (EURO = 20.451,68 €).

Der durchschnittliche Kaufpreis für einen erschließungsbeitragspflichtigen Bauplatz betrug 1998 bei einer mittleren Grundstücksgröße von rd. 775 m<sup>2</sup> etwa 40.000,00 DM (EURO =20.451,68 €/m<sup>2</sup>).

## **50 % aller Wohnbaugrundstücke wurden von den Gemeinden verkauft**

Wie auch in den vergangenen Jahren sind die Städte des Kreises Höxter bestrebt, genügend Bauland für Bauwillige zur Verfügung zu stellen. Im Jahre 1998 wurden im Kreisgebiet 289 kommunale Wohnbaulandverkäufe registriert (1997 = 232).

## **Erstverkauf neu erstellter Eigentumswohnungen weiterhin rückläufig**

Der Erstverkauf neu erstellter Eigentumswohnungen ist weiterhin rückläufig. Im Jahre 1998 wurden nur 69 neue Eigentumswohnungen verkauft.

Jahr	Anzahl der neu erstellten und verkauften Eigentumswohnungen	Ø Kaufpreis in DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
1995	128	3.100,00 DM	1.585,00 €
1996	77	3.200,00 DM	1.636,13 €
1997	80	3.070,00 DM	1.569,67 €
1998	69	3.210,00 DM	1.641,25 €

Insgesamt wurden im Kreisgebiet im Jahre 1998 236 Eigentumswohnungen verkauft. Die Anzahl der Verkäufe ist damit gegenüber dem Vorjahr um 24 % gestiegen. Dies ist jedoch nur auf die Zunahme bei den Weiterverkäufen älterer Eigentumswohnungen zurückzuführen.

Jahr	Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen
1996	220
1997	191
1998	236

Im Jahre 1998 wurden zudem 29 Erstverkäufe aus Seniorenwohnanlagen registriert. Im Mittel betrug der Kaufpreis hier 3.970,-- DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche (EURO = 2.029,83 €/m<sup>2</sup>).

### 393 Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft

Die Verkaufszahlen sind in diesem Teilmarkt wieder deutlich gestiegen. Im Jahre 1997 wurde hier noch der niedrigste Stand seit 1987 registriert. Im Jahre 1998 betrug der Geldumsatz bei Ein- und Zweifamilienhäusern 89,4 Mio. DM (EURO = 45,7 Mio. €).

Jahr	Anzahl der verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser
1995	348
1996	396
1997	318
1998	393

Im Kreisgebiet fielen 1998 rd. 76 % aller registrierten Verkaufsfälle für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser inklusive Grundstück in die Preiskategorie bis 300.000,00 DM (EURO = 153.387,56 €). In den Kernstädten Brakel, Bad Driburg und Höxter lagen die durchschnittlichen Kaufpreise am höchsten.

### Gewerbelandverkäufe gegenüber den Vorjahren angestiegen

Im Jahre 1998 wurden rd. 8 ha Gewerbebaulandflächen mehr verkauft als 1997.

Jahr	Anzahl der verkauften Gewerbe- und Industriegrundstücke	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. DM	Geldumsatz Mio. €
1995	62	42,9	5,5	2,8
1996	46	32,4	5,2	2,7
1997	42	30,0	5,4	2,8
1998	68	38,1	6,9	3,5

Mit 37 % aller registrierten Verkaufsfälle und 57 % des Flächenumsatzes wurden die meisten Gewerbegrundstücke im Raum Steinheim verkauft.

Das durchschnittliche Preisniveau für gewerbliche Bauflächen betrug im Jahre 1998 im Kreisgebiet 21,00 DM/m<sup>2</sup> (EURO = 10,74 €/m<sup>2</sup>) 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 Industriean siedlung zu subventionierten Preisen angeboten. Der Anteil der subventionierten Gewerbe landverkäufe ist jedoch weiterhin rückläufig.

### **Ackerland wurde für durchschnittlich rd. 2,50 DM/m<sup>2</sup> verkauft**

Im Jahre 1998 wurden insgesamt 296 ha landwirtschaftliche Nutzflächen verkauft. Der Geldumsatz betrug 8,1 Mio. DM (EURO = 4,1 Mio. €). Der Durchschnittspreis betrug 1998 für Ackerland bei einer mittleren Bonität von 50 Bodenpunkten (Ackerzahl) 2,54 DM/m<sup>2</sup> (= 1,30 €/m<sup>2</sup>), für Grünland bei einer mittleren Bonität von 50 Bodenpunkten (Grünlandzahl) 2,36 DM/m<sup>2</sup> (EURO = 1,21 €/m<sup>2</sup>).

### **Bodenrichtwerte für Wohnbauland im Mittel um 5 % angehoben**

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

Die Auswertung der im Jahre 1998 erfassten Wohnbaulandverkäufe ergab, dass die Wohnbaulandrichtwerte nur punktuell angehoben werden mussten. Im Kreisdurchschnitt stiegen die Wohnbaulandpreise um 5 %. Die Bodenrichtwerte liegen jetzt zwischen 10,-- DM/m<sup>2</sup> (EURO = 5,11 €/m<sup>2</sup>) in einzelnen kleineren Ortschaften und 180,-- DM/m<sup>2</sup> (EURO = 92,03 €/m<sup>2</sup>) in den bevorzugten Wohnlagen der Kernstädte Höxter und Bad Driburg.

## **2. Vorbemerkungen**

### **2.1 Allgemeines zum Grundstücksmarktbericht**

Der Grundstücksmarktbericht für das Jahr 1998 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 zz. 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

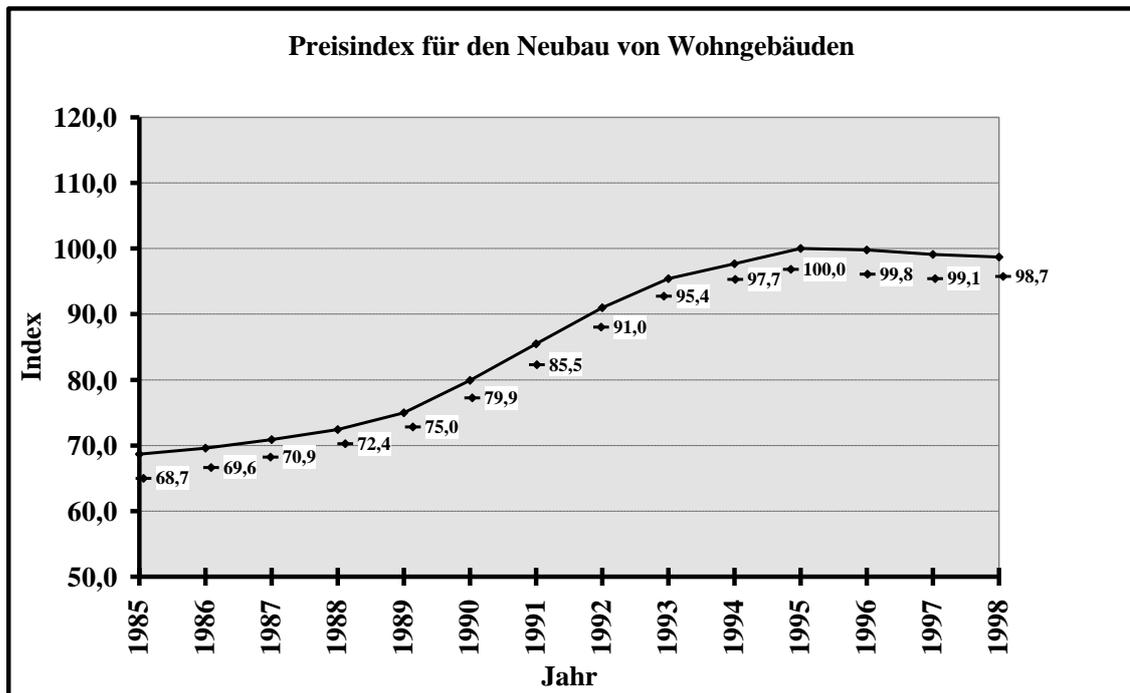
Die Notare und andere beurkundende Stellen sind gemäß § 195 BauGB verpflichtet, Abschriften beurkundeter Kaufverträge und sonstiger den Bodenmarkt betreffender Unterlagen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu übersenden. Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach Weisung des Gutachterausschusses 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.

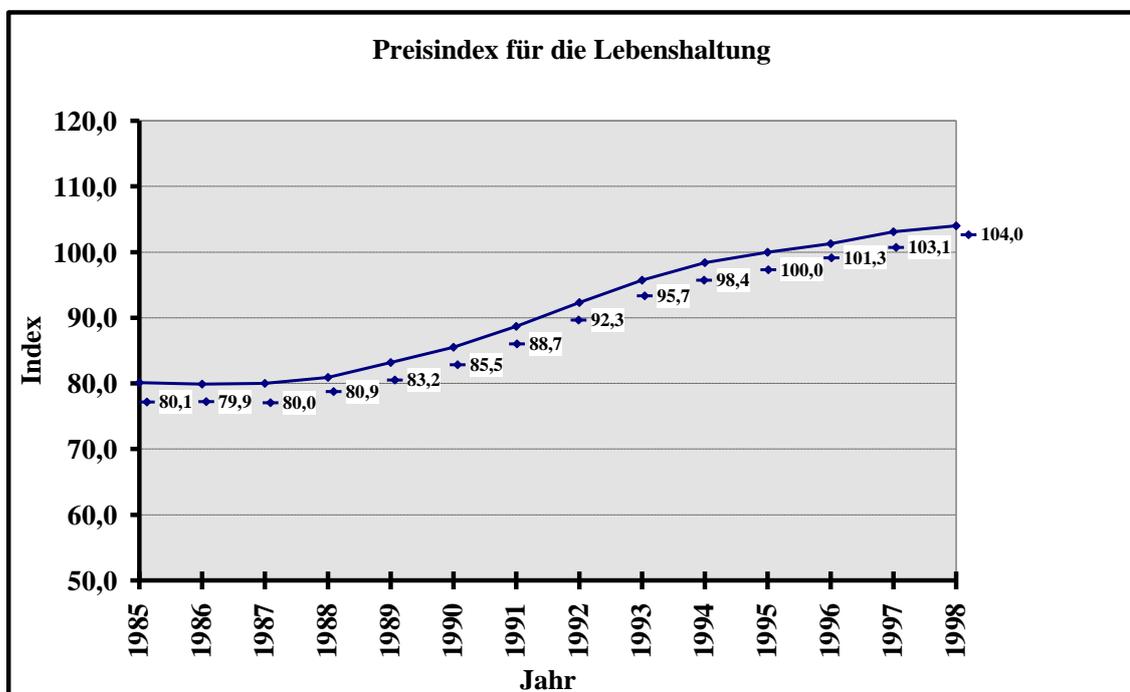
Die Auswertung der Kaufpreissammlung und die daraus resultierenden Veröffentlichungen führen zu einer besseren Transparenz des Grundstücksmarktes im Kreis Höxter.

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 und 10.4).

### 3. Allgemeine Rahmendaten



Quelle: Statistisches Bundesamt



Quelle: Statistisches Bundesamt

## 4. Statistische Angaben zum Kreis Höxter

### 4.1 Bevölkerung, Bevölkerungsdichte

Gemeinde	Wohnbevölkerung	Fläche km <sup>2</sup>	Einwohner je km <sup>2</sup>
Bad Driburg	19.325	115,07	168
Beverungen	15.661	97,85	160
Borgentreich	9.812	138,56	71
Brakel	17.732	173,72	102
Höxter	33.241	157,88	211
Marienmünster	5.361	64,23	84
Nieheim	7.096	79,82	89
Steinheim	13.495	75,68	178
Warburg	24.173	168,70	143
Willebadessen	9.029	128,13	71
<b>Kreis Höxter</b>	154.925	1.199,64	129
<b>NRW</b>	17.968.306	34.077,64	527

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Stand = 30.06.1998

Der Kreis Höxter zählt mit einer Fläche von rd. 1.200 km<sup>2</sup> zu den größeren Kreisen im Land 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 km<sup>2</sup>. Der Kreis Höxter hat somit das größte Flächenangebot je Einwohner im Land Nordrhein-Westfalen.

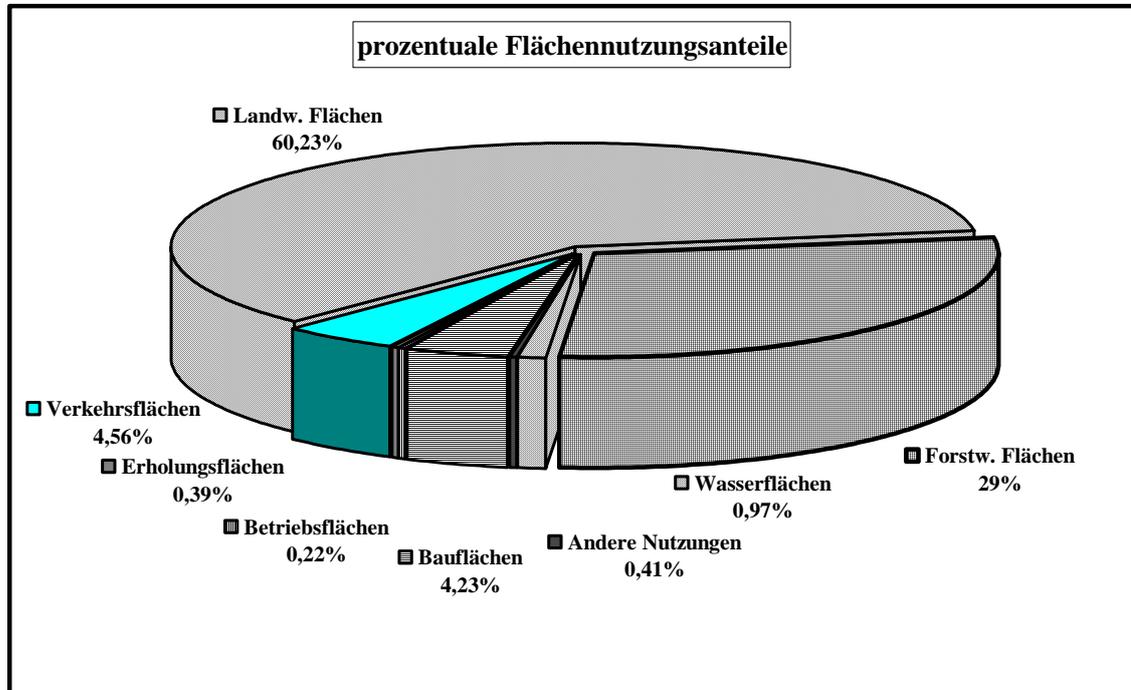
### Bevölkerungsdichte

Einwohner pro km<sup>2</sup>

<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.

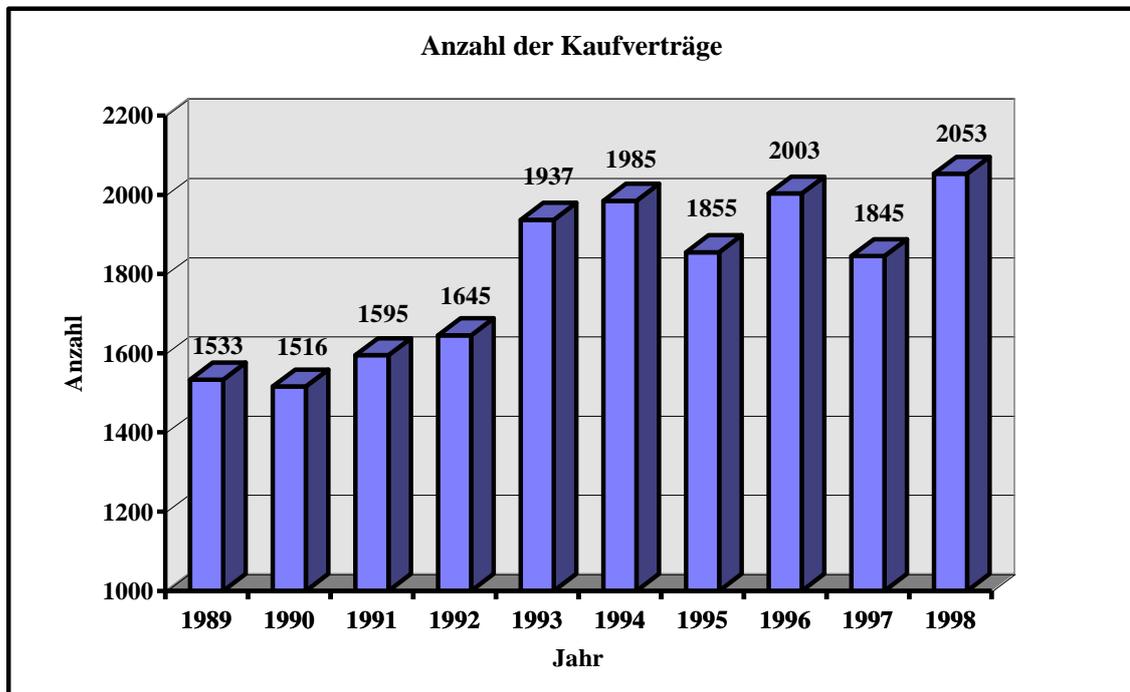
- **Forstwirtschaftliche Flächen** sind Flächen, die mit Bäumen und Sträuchern bewachsen sind und hauptsächlich forstwirtschaftlich genutzt werden.
- Als **Wasserflächen** zählen Flächen, die ständig oder zeitweilig mit Wasser bedeckt sind, gleichgültig, ob das Wasser in natürlichen oder künstlichen 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 <sup>2</sup>								
<b>Kreis Höxter</b>	<b>50,70</b>	<b>2,66</b>	<b>4,69</b>	<b>54,72</b>	<b>722,56</b>	<b>347,75</b>	<b>11,63</b>	<b>4,93</b>	<b>1.199,64</b>
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

Quelle: Kataster- und Vermessungsamt Höxter

## 5. Grundstücksmarkt

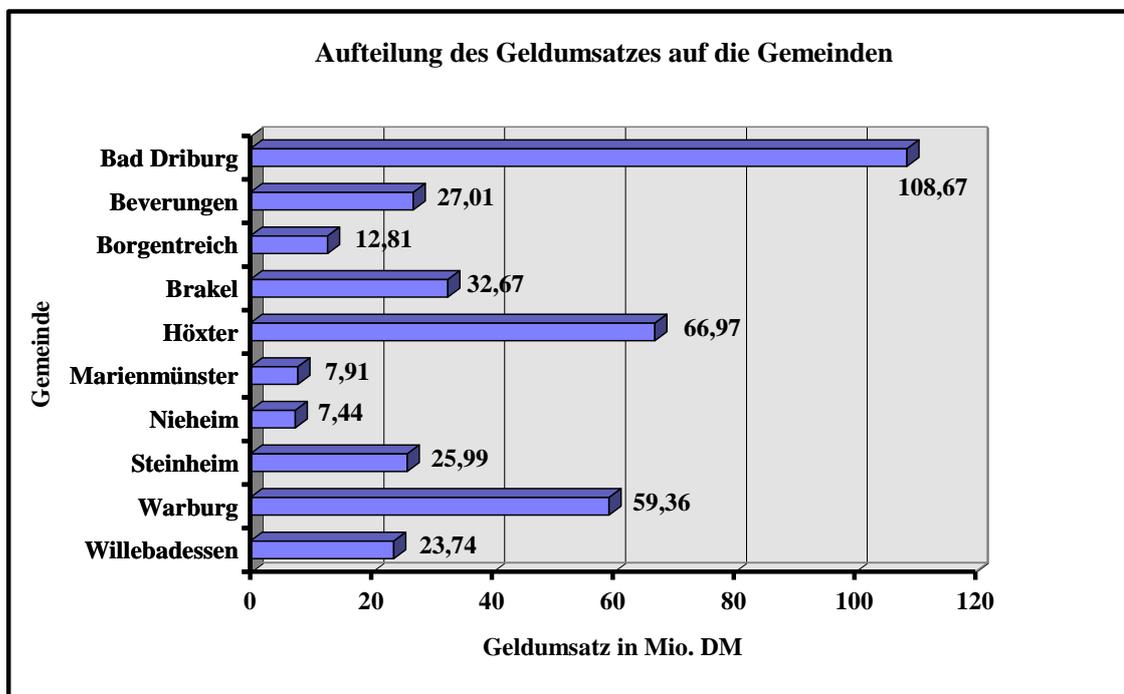
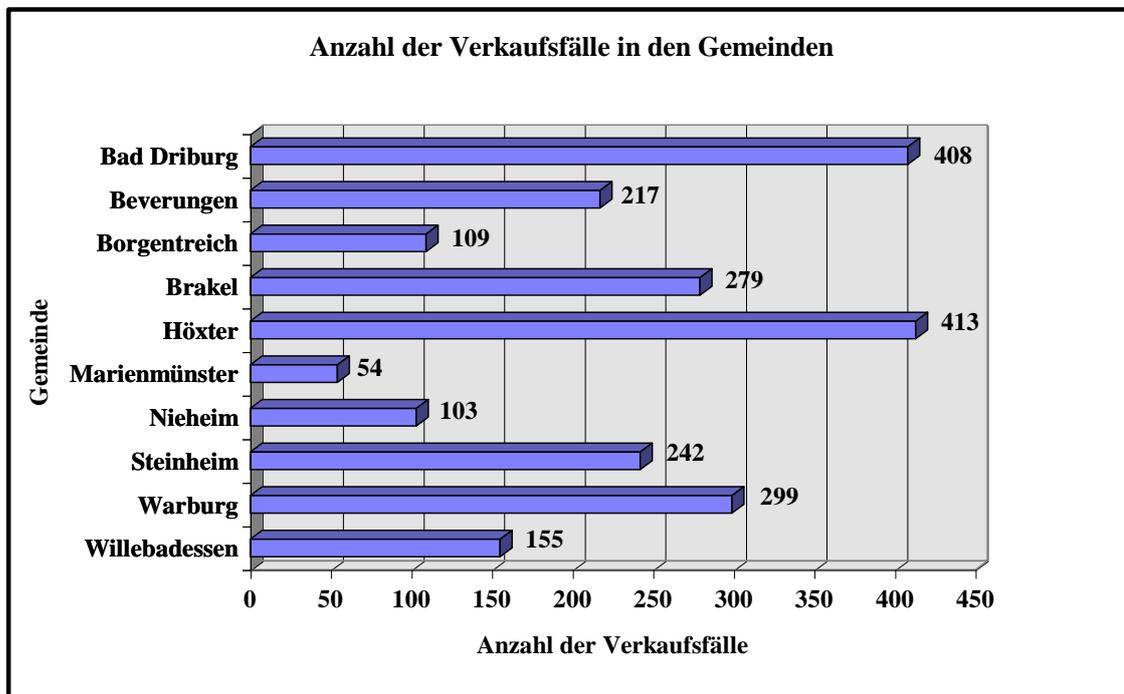
### 5.1 Anzahl der Verträge - Geldumsatz

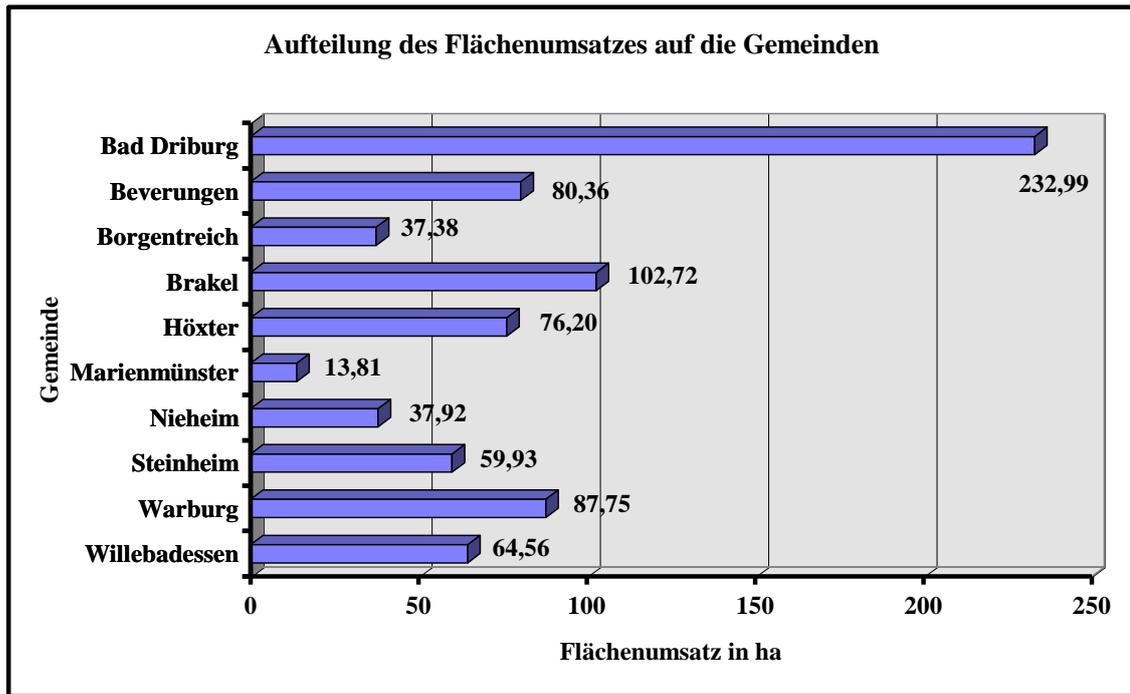


Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Höxter sind im Jahre 1998 2053 Kaufverträge (1997 = 1845 Kaufverträge) mit 2279 Kauffällen (1997 = 1926), einem Flächenumsatzvolumen von 794 ha (1997 = 824 ha) und einem Geldumsatzvolumen von 373 Mio. DM (1997 = 233 Mio. DM) über bebaute und unbebaute Grundstücke eingegangen. Hiervon waren 2108 Verkaufsfälle (1997 = 1758 Verkaufsfälle) mit einem Umsatzvolumen von 340,17 Mio. DM (1997 = 213,30 Mio. DM) für die Auswertung geeignet.

Der Geldumsatz ist somit gegenüber dem Jahr 1997 deutlich gestiegen. In nahezu allen Immobilienbereichen konnten Steigerungen registriert werden. Überdurchschnittlich war der Zuwachs insbesondere in den Teilmärkten Wohnbauland, Ein- und Zweifamilienhäuser und bei den Gewerbe-/Industrieobjekten. Ein Rückgang der Umsätze konnte nur bei landwirtschaftlichen Objekten und bei neu erstellten Eigentumswohnungen festgestellt werden.

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





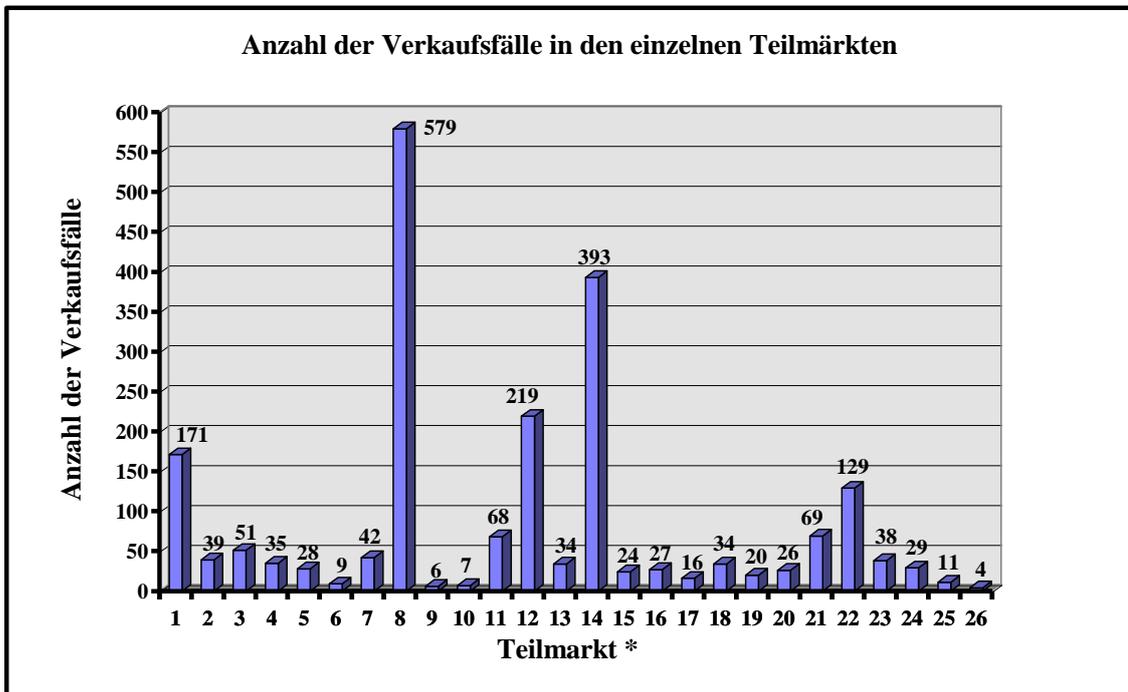
Die nachfolgende Tabelle zeigt die Umsätze der Teilmärkte im Kreisgebiet. Es werden nur die Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs aufgezählt.

<b>Teilmarkt</b>	<b>Anzahl der Kauffälle</b>	<b>Flächenumsatz ha</b>	<b>Geldumsatz Mio. DM</b>
1. Ackerland	171	252,76	6,66
2. Grünland	39	28,36	0,73
3. Straßenbedarfsflächen aus landwirtschaftlichen Nutzflächen	51	14,78	0,67
4. Sonstige unbebaute Flächen im Außenbereich	35	68,57	1,31
5. Gartenland	28	2,36	0,29
6. Forstwirtschaftliche Nutzflächen	9	170,83	2,74
7. Bauerwartungsland/Rohbauland	42	20,43	5,09
8. Bauland für den individuellen Wohnungsbau	579	44,89	28,40
9. Bauland für den Geschosswohnungsbau	6	0,76	1,97
10. Bauland für tertiäres Gewerbe	7	1,67	1,00
11. Gewerbe-/Industriebauland	68	38,09	6,88
12. Unselbständige Teilflächen	219	3,24	1,25
13. Sonstige unbebaute Grundstücke im Innenbereich	34	17,31	1,48
14. Ein- und Zweifamilienhäuser	393	26,87	89,42
15. Mehrfamilienhäuser	24	6,08	15,39
16. Wohn- und Geschäftshäuser	27	1,97	14,48
17. Büro- und Verwaltungshäuser	16	2,84	15,15
18. Gewerbe- und Industrieobjekte	34	22,90	36,81
19. Landwirtschaftliche Hofstellen	20	6,97	3,13
20. Sonstige bebaute Grundstücke	26	10,84	60,19
21. Eigentumswohnungen, Erstverkäufe nach Neubau	69	0,5181*	16,91
22. Eigentumswohnungen, Weiterverkäufe	129	0,8413*	16,45
23. Eigentumswohnungen, Erstverkäufe nach Umwandlung	38	0,3450*	6,58
24. Seniorenwohnungen	29	0,1484*	5,87
25. Teileigentum	11	0,0565*	1,32
26. Erbbaurechtsbestellungen	4	0,22	--

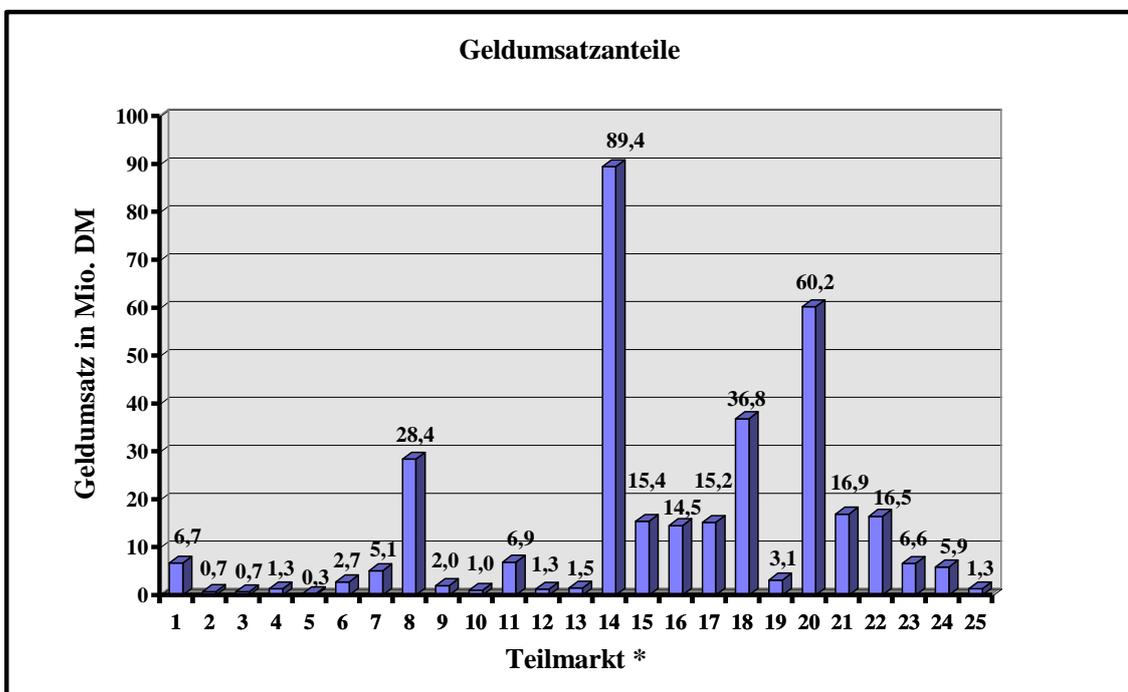
\* = Wohnfläche

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

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



\* = die angegebenen Nummern entsprechen der Nummerierung der vorstehenden Tabelle



\* = die angegebenen Nummern entsprechen der Nummerierung der vorstehenden Tabelle

Die Aufstellungen zeigen, dass der Grundstücksmarkt im Kreis Höxter 1998 in erster Linie von der privaten Wohnungsnachfrage geprägt wurde. Besonders herausragend war dabei der Verkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern (Teilmarkt = 14) sowie der Verkauf von Bauland für den individuellen Wohnungsbau (Teilmarkt = 8).

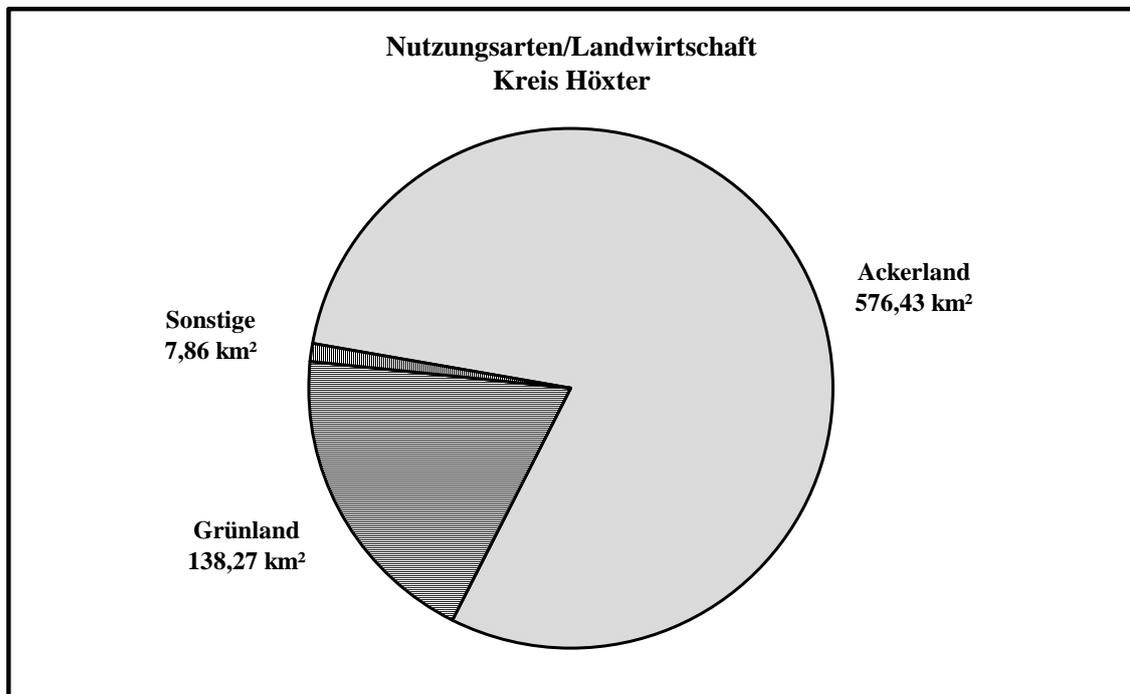
## 5.2 Aufteilung nach Grundstücksgruppen

### 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 km<sup>2</sup> werden rd. 60,2 % der Kreisfläche landwirtschaftlich genutzt.

Das nachfolgende Diagramm zeigt die Anteile der einzelnen landwirtschaftlichen Nutzungsarten.



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.

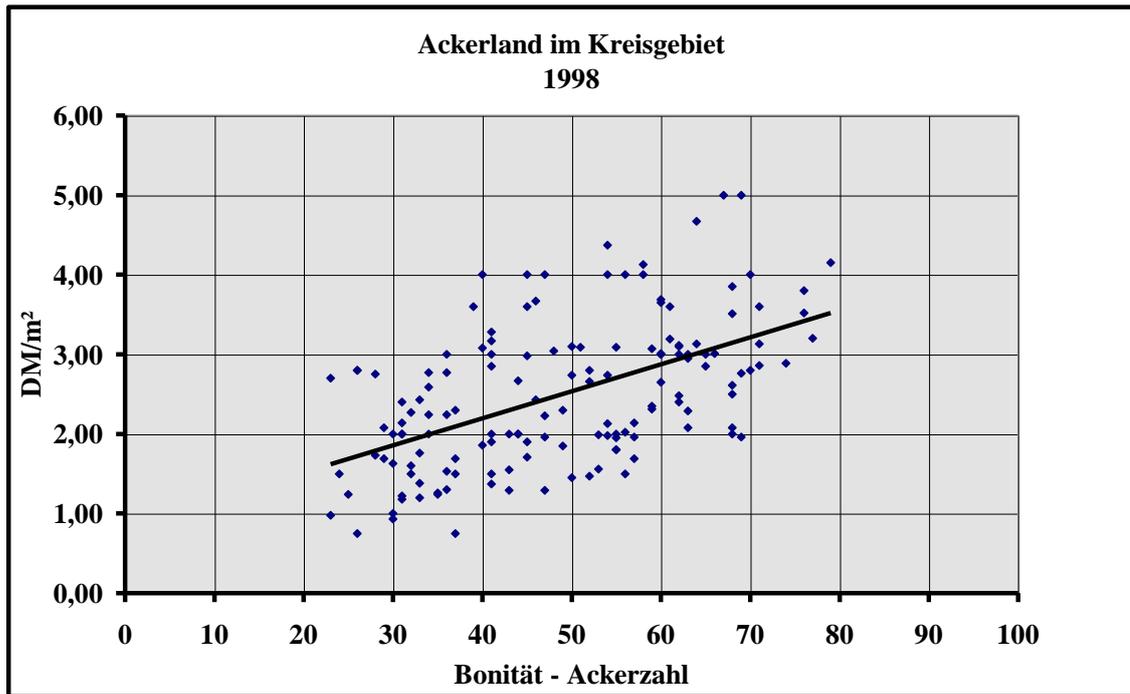
Im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzflächen sind im Kreisgebiet zum Teil deutliche Wertunterschiede vorhanden. Die höchsten Richtwerte für Ackerland liegen im Südkreis und im Bereich der Weserniederungen. Die niedrigsten Richtwerte wurden für bergige Lagen ermittelt.

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 1998 wurden im Kreisgebiet 171 Ackerlandflächen und 39 Grünlandflächen veräußert. Bei einem Flächenumsatz von insgesamt 281,12 ha (Ackerland = 252,76 ha und Grünland = 28,36 ha) betrug der Geldumsatz 7,39 Mio. DM (Ackerland = 6,66 Mio. DM und Grünland = 0,73 Mio. DM).

Zur anschaulichen Darstellung der registrierten Kauffälle des Jahres 1998 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 m<sup>2</sup>-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.



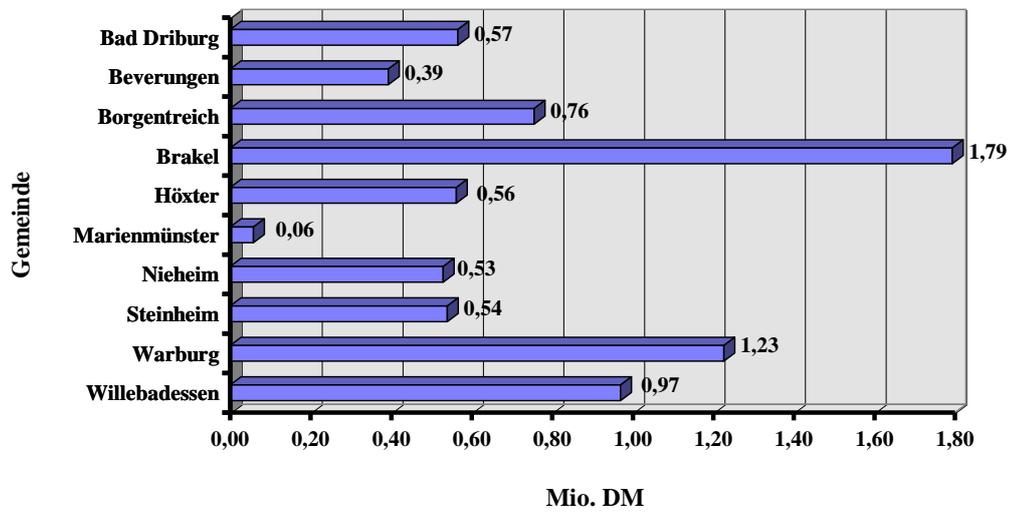
Die statistische Auswertung des gesamten Datenmaterials des Jahres 1998 ergab für das Kreisgebiet - bei einer Ackerlandfläche von rd. 1,0 ha - folgende durchschnittliche Bodenpreise:

<b>Ackerland</b>						
Ø Ackerzahl	30	40	50	60	70	80
Ø Bodenpreis in DM/m²	1,80	2,20	2,50	2,90	3,20	3,50

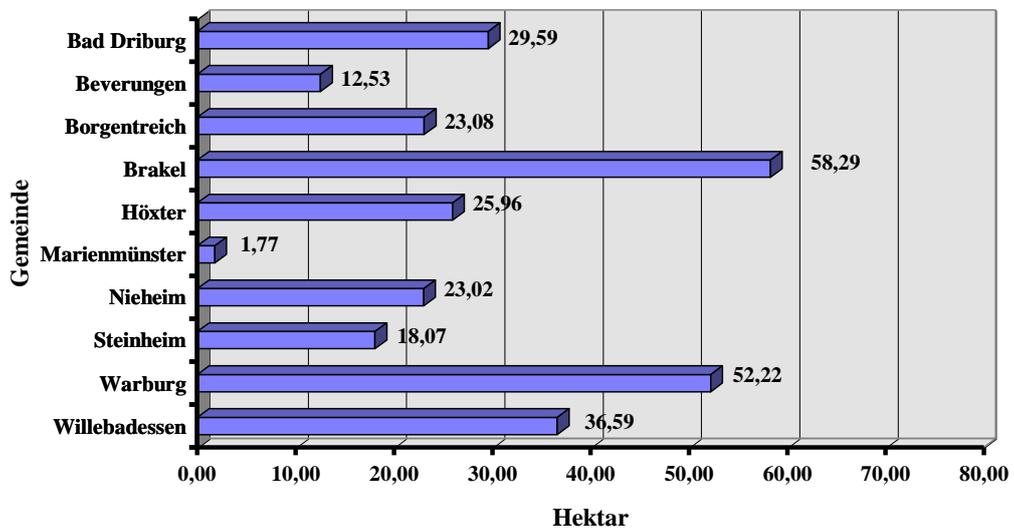
Die Preise für Dauergrünland liegen in der Regel um etwa 20 % unter dem vergleichbaren Wert für Ackerland.

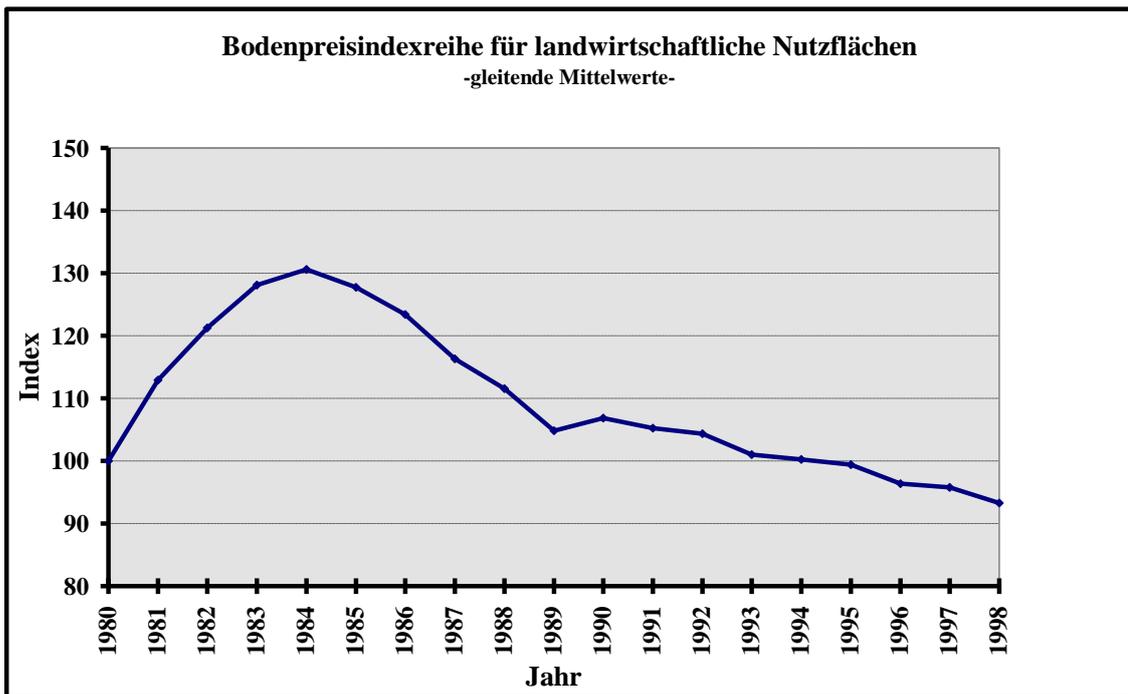
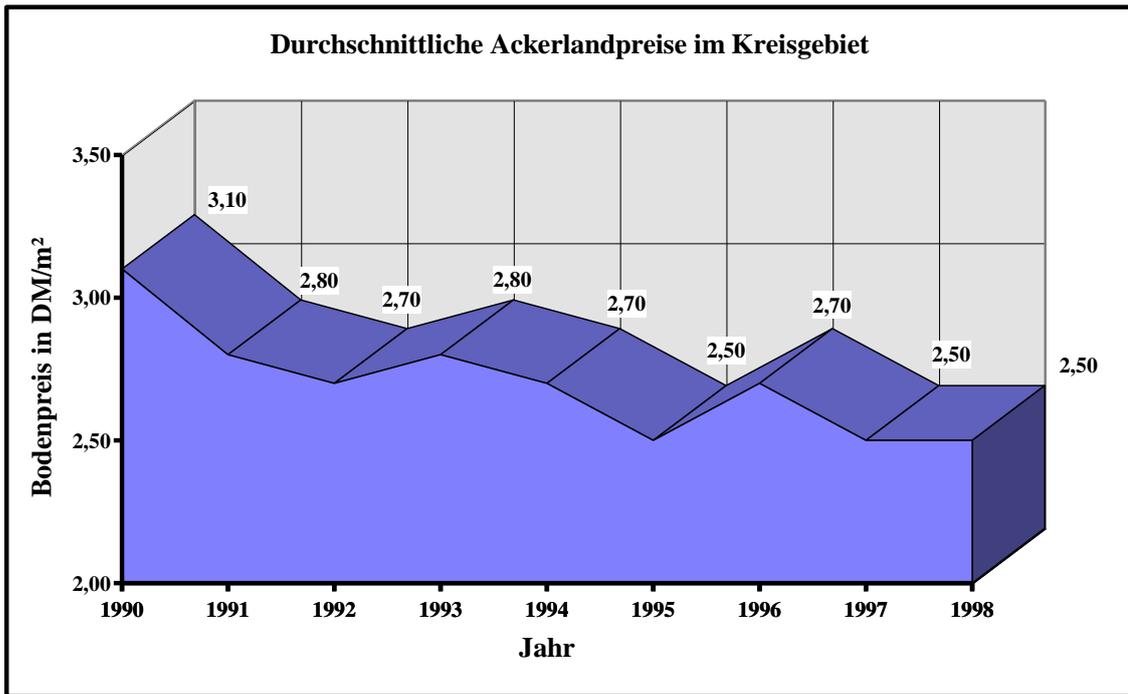
Detaillierte Angaben über das Ackerlandpreisniveau im Bereich des Kreises Höxter können der Übersicht über die Bodenrichtwerte entnommen werden ( Nr. 6.2.4 ).

**Geldumsatz in den den einzelnen Gemeinden  
- landwirtschaftliche Nutzflächen 1998 -**



**Flächenumsatz in den einzelnen Gemeinden  
- landwirtschaftliche Nutzflächen 1998 -**





Der gleitende Index für 1998 ist ein vorläufiger Wert

Bodenpreisindizes für landwirtschaftliche Nutzflächen:

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
1998	93,3	93,3

Der gleitende Index für 1998 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 1998 wurden insgesamt 51 derartige Kauffälle registriert. Bei einem Flächenumsatz von rd. 14,78 ha und einem Geldumsatz von rd. 0,67 Mio. DM betrug der Durchschnittspreis rd. 4,50 DM/m<sup>2</sup>. Zum Vergleich: Der durchschnittliche Ackerlandpreis betrug im Kreis Höxter im Jahre 1998 2,50 DM/m<sup>2</sup>.

### 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 1998 wurden 9 Verkaufsfälle mit einem Flächenumsatz von insgesamt 170,83 ha und einem Geldumsatz von 2,74 Mio. DM (einschließlich Aufwuchs) registriert. Der Bodenpreis ohne Aufwuchs streute zwischen 0,55 DM/m<sup>2</sup> und 1,00

DM/m<sup>2</sup>. Im Mittel betrug der Bodenpreis je m<sup>2</sup> Waldfläche 0,75 DM/m<sup>2</sup> ohne Aufwuchs bzw. 1,60 DM/m<sup>2</sup> 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	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. DM) ohne Aufwuchs	Ø Preis DM/m <sup>2</sup> ohne Aufwuchs
1990	3	130,05	1,24	0,95
1991	2	0,87	0,01	1,15
1992	5	10,54	0,06	0,82
1993	7	5,50	0,08	1,25
1994	4	2,07	0,02	1,16
1995	7	9,90	0,14	1,08
1996	5	3,44	0,04	1,20
1997	11	275,48	1,69	0,65
1998	9	170,83	1,28	0,75

#### 5.2.4 Gartenland

Im Jahre 1998 betrug das Gesamtumsatzvolumen im Kreisgebiet bei insgesamt 28 Verkaufsfällen und einem Flächenumsatz von 2,36 ha rd. 0,29 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/m<sup>2</sup> bis 20,-- DM/m<sup>2</sup>. Im übrigen Kreisgebiet betrug die Preisspanne 4,-- DM/m<sup>2</sup> bis 10,-- DM/m<sup>2</sup>. In den dörflich strukturierten Lagen betragen die Gartenlandpreise das 2- bis 4-fache des Bodenrichtwertes für landwirtschaftliche Nutzflächen.

#### 5.2.5 Wasserflächen für naturnahe Freizeitnutzung (z. B. Angelsport)

Bei diesem Teilmarkt handelt es sich vorwiegend um ehemalige Baggerseen mit geringen Uferflächen (keine ausgewiesenen Erholungsflächen). In den Jahren 1997 und 1998 wurden insgesamt 9 Verkaufsfälle mit einem Geldumsatzvolumen von 0,63 Mio. DM und einem Flächenumsatzvolumen von 50 ha registriert. Die Preisspanne lag bei 0,55 DM/m<sup>2</sup> bis 3,00 DM/m<sup>2</sup>. Im Mittel betrug der Kaufpreis 2,20 DM/m<sup>2</sup>. Das entspricht in etwa dem landwirtschaftlichen Grünlandpreisniveau.

## 5.2.6 Baulich nutzbare Flächen ( unbebaute Grundstücke )

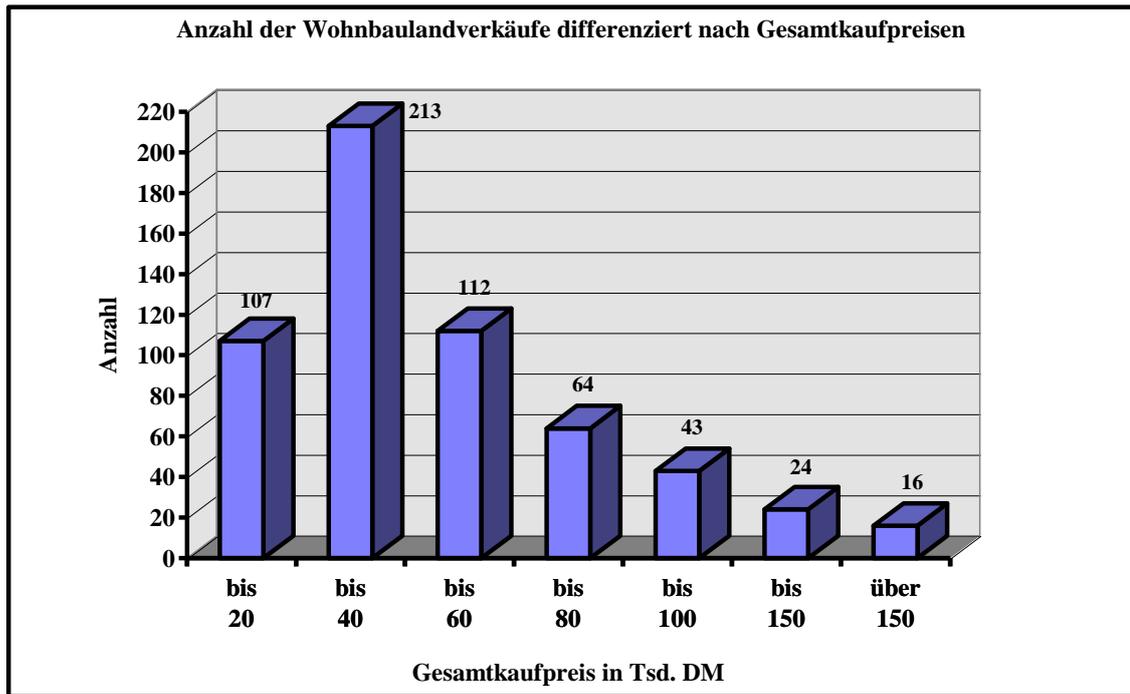
### 5.2.6.1 Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

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.

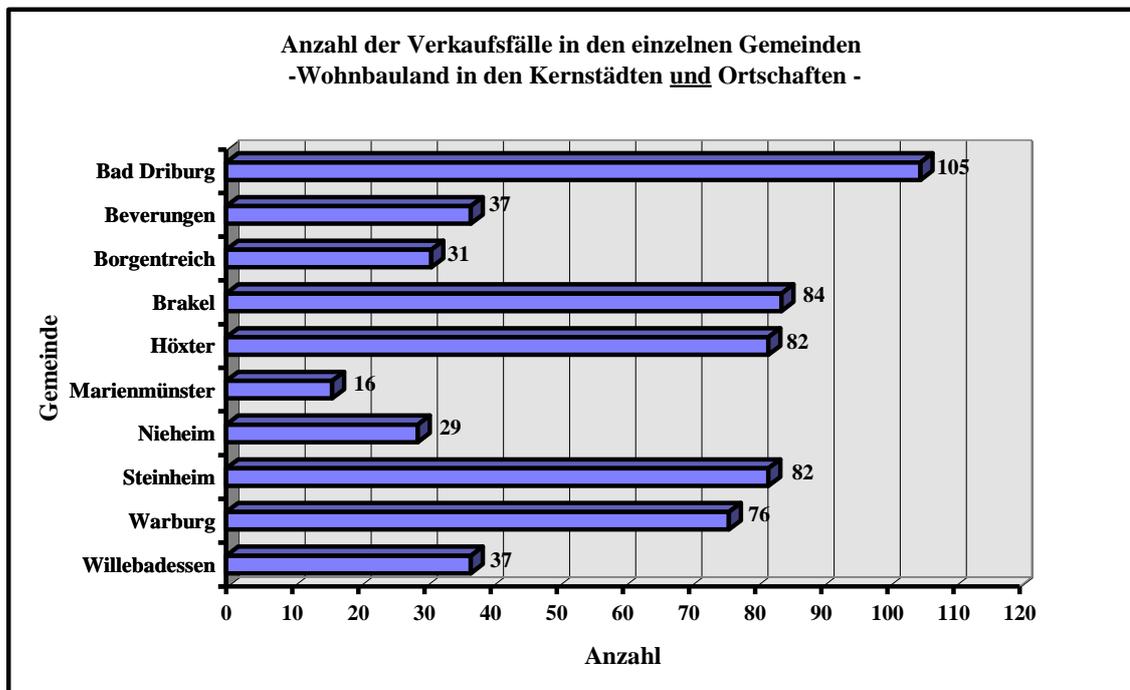
Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. DM)	Ø Bodenpreis DM/m <sup>2</sup>
1990	237	19,09	9,55	50,--
1991	311	28,56	10,59	41,--
1992	431	35,86	15,30	43,--
1993	492	41,40	19,12	46,--
1994	487	40,85	20,51	50,--
1995	450	37,22	15,96	43,--
1996	494	39,10	19,46	50,--
1997	474	39,31	21,68	47,--
1998	579	44,89	23,51	52,--

Im Jahre 1998 wurden 579 Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau verkauft. Im Kreisdurchschnitt (Kernstädte und Ortschaften) betrug der erschließungsbeitragspflichtige Bodenwert rd. 52,-- DM/m<sup>2</sup>. Der aus den Verkaufsfällen des Jahres 1998 ermittelte durchschnittliche Bodenpreis liegt somit rd. 11 % über dem Ergebnis des Vorjahres. Dieser vermeintliche hohe Preisanstieg ist jedoch auf die überdurchschnittlich vielen Baulandverkäufe in Gebieten mit einem insgesamt höheren Bodenpreisniveau zurückzuführen. Das allgemeine Bodenpreisniveau stieg im Kreis Höxter im Jahre 1998 um rd. 5 % (siehe Bodenpreisindexreihe).

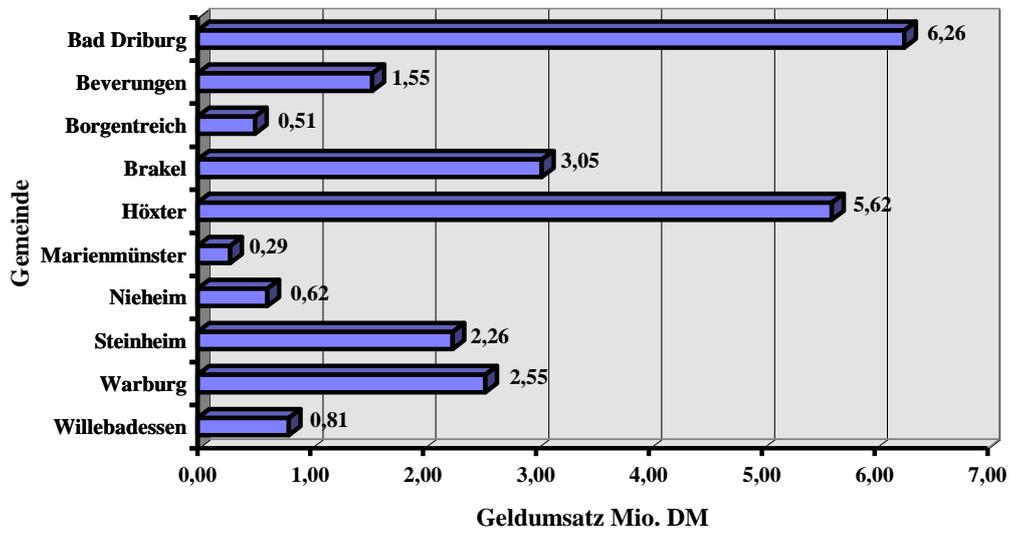
Um einen Einblick in das absolute Preisgefüge von Bauplätzen zu gewinnen, wurden die nachgewiesenen Baulandverkäufe für den individuellen Wohnungsbau in Preisklassen eingeteilt. Das Ergebnis für das Jahr 1998 ist in dem nachfolgenden Diagramm dargestellt.



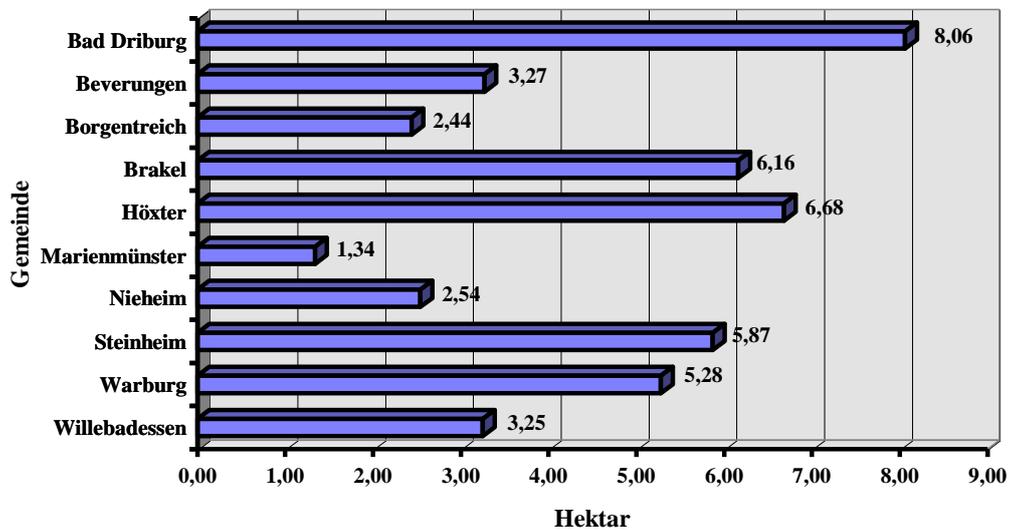
Im Jahre 1998 wurden im Kreisgebiet die meisten Baulandverkäufe in den Gebieten mit einem insgesamt niedrigen Bodenpreisniveau getätigt. Etwa 55 % der registrierten Verkäufe lagen in der Preiskategorie bis 40.000,-- DM. **Der durchschnittliche Kaufpreis für einen erschließungsbeitragspflichtigen Bauplatz betrug 1998 bei einer mittleren Grundstücksgröße von rd. 750 m<sup>2</sup> etwa 40.000,--DM**

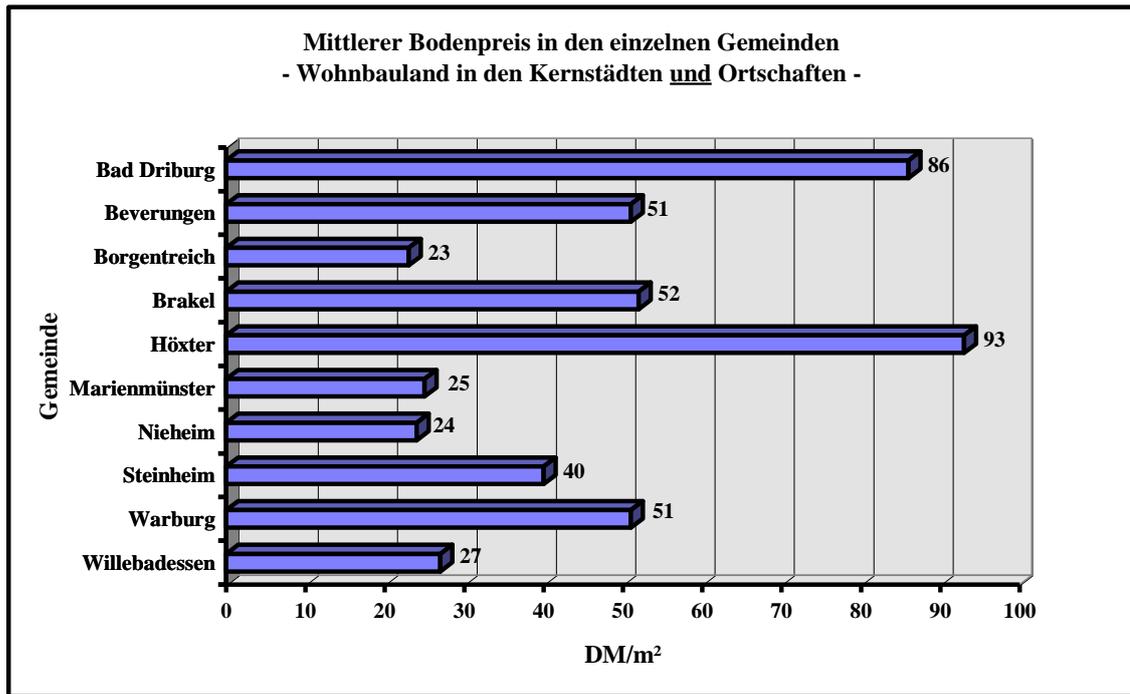


**Geldumsätze in den einzelnen Gemeinden  
- Wohnbauland in den Kernstädten und Ortschaften**



**Flächenumsätze in den einzelnen Gemeinden  
- Wohnbauland in den Kernstädten und Ortschaften**





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 1998 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 32).

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 Brenkhausen, Lütmarsen und Stahle (s. Nr. 6.2.1).

Im Jahre 1998 wurden von den insgesamt 579 registrierten Wohnbaulandverkäufen 271 (= 46,8 %) außerhalb der Kernstädte in den angehörigen Ortschaften getätigt.

Stadt	Baulandverkäufe in der Kernstadt		Baulandverkäufe in den angehörigen Ortschaften	
	Anzahl	%-Anteil	Anzahl	%-Anteil
Bad Driburg	58	55,2	47	44,8
Beverungen	20	54,1	17	45,9
Borgentreich	13	41,9	18	58,1
Brakel	62	73,8	22	26,2
Höxter	29	35,4	53	64,6
Marienmünster/Vörden	6	37,5	10	62,5
Nieheim	16	55,2	13	44,8
Steinheim	56	68,3	26	31,7
Warburg	33	43,4	43	56,6
Willebadessen	15	40,5	22	59,5

<b>Kreis Höxter insgesamt</b>	<b>308</b>	<b>53,2</b>	<b>271</b>	<b>46,8</b>
-------------------------------	------------	-------------	------------	-------------

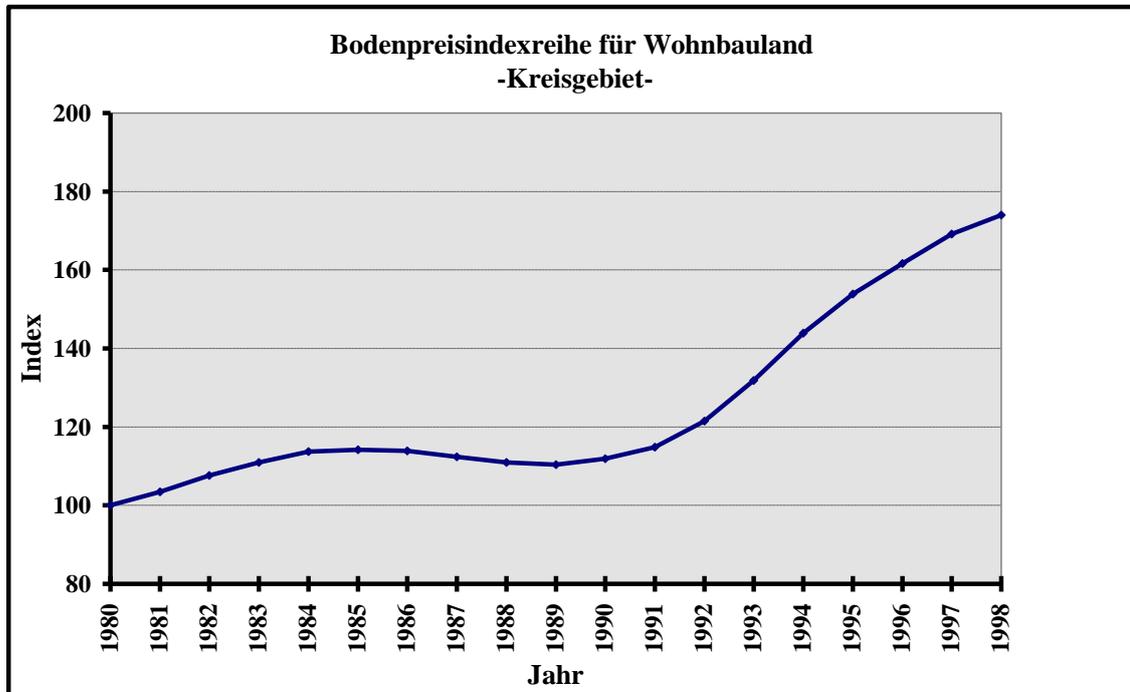
Die Städte des Kreises Höxter sind bestrebt genügend Bauland an Bauwillige zur Verfügung zu stellen. Die Gemeinden, die nicht über ausreichend eigene Grundstücke verfügen, sind im Rahmen der Bodenpolitik bemüht, geeignete Flächen zu erwerben, sie durch Planung und Erschließung weiter zu entwickeln und 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 1998 wurden im Kreisgebiet 289 kommunale Wohnbaulandverkäufe registriert. Der Marktanteil der Städte am Verkauf von Wohnbaugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau beträgt somit rd. 50 % (von insgesamt 579 registrierten Verkäufen).

<b>Stadt</b>	<b>Anzahl der registrierten <u>kommunalen</u> Wohnbaulandverkäufe</b>
Bad Driburg	30
Beverungen	18
Borgentreich	24
Brakel	68
Höxter	11
Marienmünster	9
Nieheim	15
Steinheim	45
Warburg	54
Willebadessen	15

Auch für das Jahr 1999 stellen die Gemeinden wieder kommunales Wohnbauland zur Verfügung. Lage, Anzahl und voraussichtliche Kaufpreise sind in der Liste unter Nr. 10.1 aufgeführt.

Die nachfolgende Indexreihe zeigt die Preisentwicklung des Wohnbaulandes im Kreisgebiet.



Der gleitende Index für 1998 ist ein vorläufiger Wert

Bodenpreisindizes für Wohnbauland:

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	169
1998	177,5	174

Der gleitende Index für 1998 ist ein vorläufiger Wert

### 5.2.6.2 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.

### 5.2.6.3 Auflösung von Erbbaurechten

In den Jahren 1997 und 1998 wurden im Kreis Höxter 14 Erbbaugrundstücke von den Erbbauberechtigten erworben. Es handelte sich ausschließlich um Ein- bzw. Zweifamilienhausgrundstücke. Im Mittel haben die Erbbauberechtigten rd. 72 % des erschließungsbeitragspflichtigen Bodenrichtwertes bezahlt. Die ermittelte Bandbreite betrug 50 % bis 94 %.

### 5.2.6.4 Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau

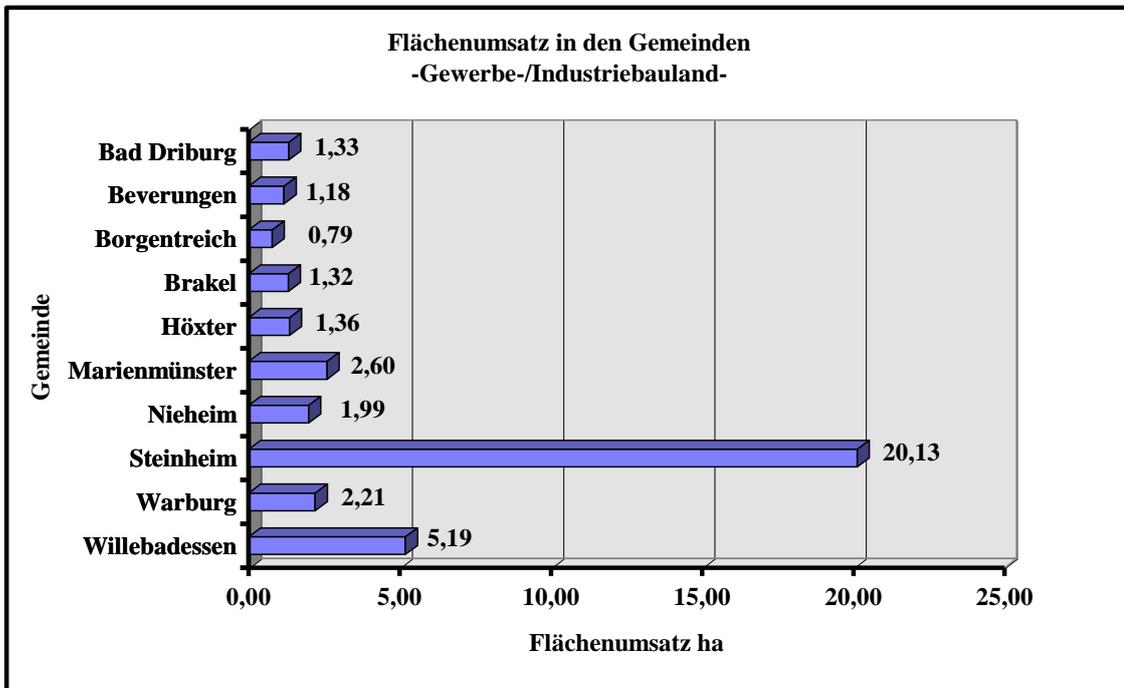
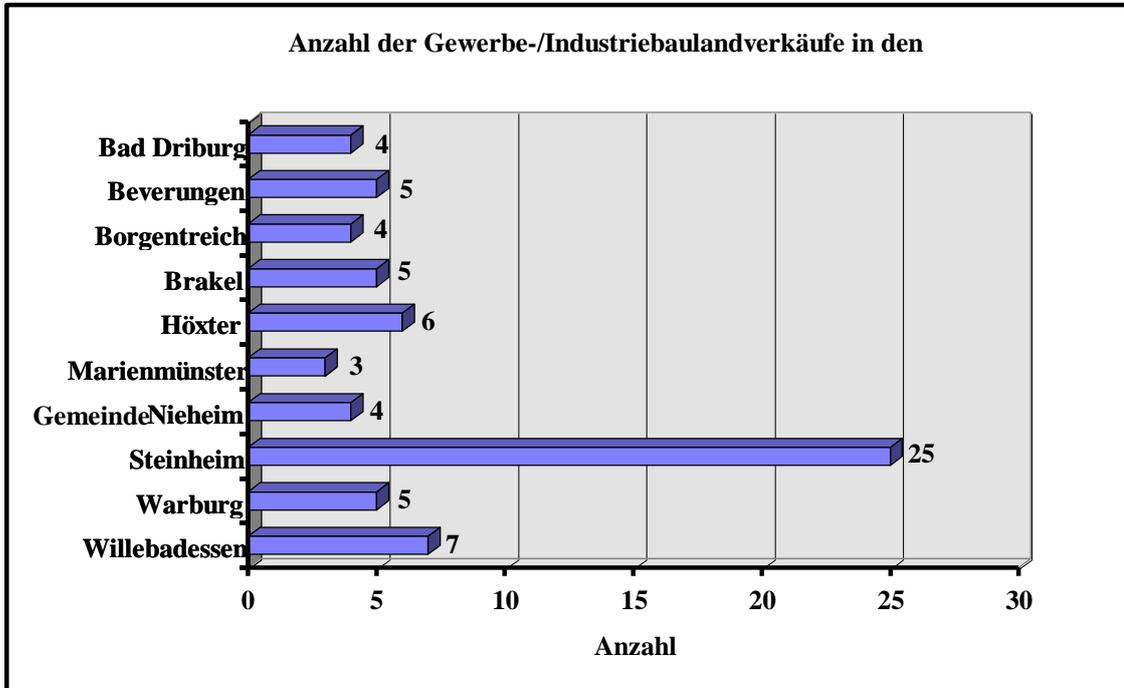
Grundstücke für den Mietwohnungsbau und für die Errichtung von Eigentumswohnanlagen werden im Kreis Höxter in der Regel nur in den Kernstädten und hier bevorzugt in den zentrumsnahen Wohnlagen veräußert. Ein Unterschied zu den Bodenpreisen für Eigenheimgrundstücke konnte nur an bevorzugten Standorten bei Grundstücken für Eigentumswohnanlagen festgestellt werden. Die Preise liegen in den zentrumsnahen Wohnlagen außerhalb der historischen Stadtkerne um 30 % bis 50 % über den veröffentlichten Richtwerten. Im Jahre 1998 wurden insgesamt nur 6 Verkaufsfälle registriert. Im Mittel wurde für ein erschließungsbeitragspflichtiges Baugrundstück für Geschosswohnungsbau ein Kaufpreis von 195,-- DM/m<sup>2</sup> erzielt.

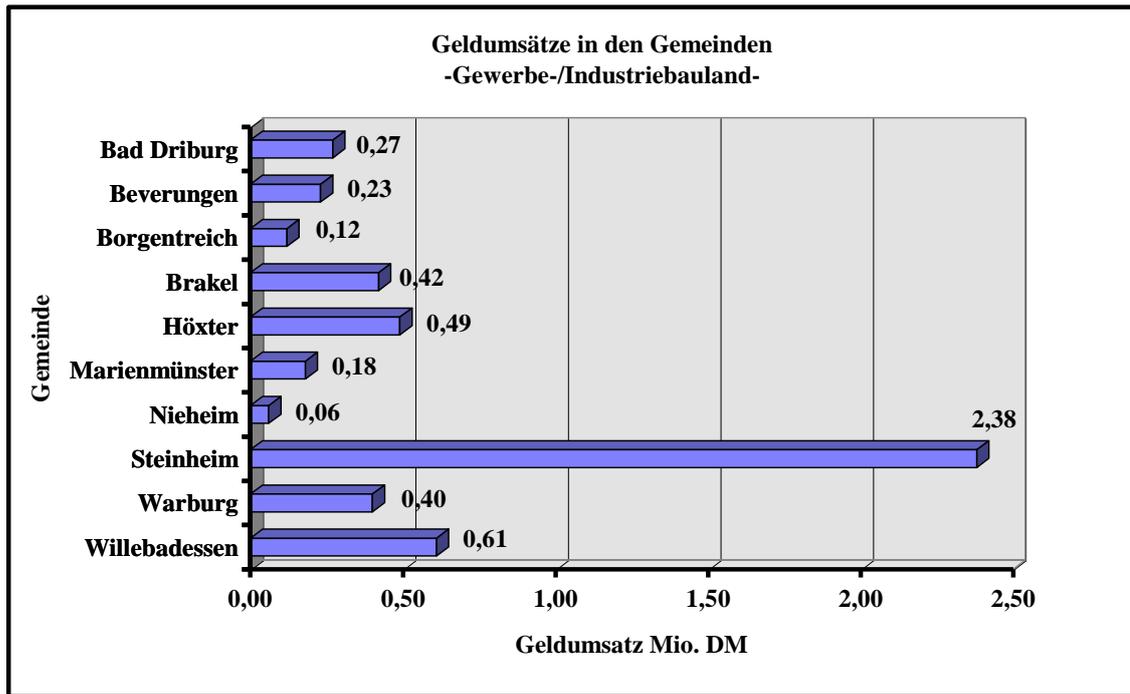
### 5.2.6.5 Gewerbe- und Industrieflächen

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 1998 betrug das Gesamtumsatzvolumen im Kreisgebiet bei insgesamt 68 Verkaufsfällen und einem Flächenumsatz von rd. 38,09 ha rd. 5,88 Mio. DM (ohne Erschließungskostenanteile). Die Kaufpreise und die daraus abgeleiteten Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen liegen im Kreisgebiet zwischen 10,-- DM/m<sup>2</sup> und 100,-- DM/m<sup>2</sup>. Im Mittel wurde im Jahre 1998 erschließungsbeitragspflichtiges Gewerbebauland zu rd. 21,-- DM/m<sup>2</sup> verkauft (1997 = 18,-- DM/m<sup>2</sup>). 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 1998 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 Gewerbelandverkäufe ist jedoch 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.

Auch für das Jahr 1999 stellen die Gemeinden wieder kommunales Gewerbebauland zur Verfügung. Lage, Anzahl und voraussichtliche Kaufpreise sind in der Liste unter Nr. 10.2 aufgeführt.

#### 5.2.6.6 Unselbständige Teilflächen

Die in der Kaufpreissammlung in den Jahren 1997 und 1998 registrierten Kaufpreise für unselbständige Teilflächen wurden untersucht. Beispielhaft wird hier das Auswertergebnis der 4 am häufigsten vorkommenden Teilflächenankäufe dargestellt.

Die Lage der Flächen ist meist dergestalt, dass ein Erwerb nur für einen bestimmten Personenkreis interessant ist, z. B. um die bauliche Ausnutzbarkeit eines angrenzenden Grundstücks oder den bisher ungünstigen Zuschnitt zu verbessern bzw. die Freiflächen zu erweitern. Beim Erwerb von Verkehrsflächen kommen nur der Straßenbaulastträger oder bei einer Rückgabe die angrenzenden Grundstückseigentümer als Käufer in Frage. Die in den Kaufverträgen vereinbarten m<sup>2</sup>-Bodenpreise wurden in Relation zu dem maßgeblichen Bodenrichtwert (ebf. = erschließungsbeitragsfrei) gesetzt und ergeben die

in den Tabellen angegebenen Durchschnittspreise und Preisspannen in % vom jeweiligen Baulandwert.

Art der unselbständigen Teilfläche	Anzahl	Ø-Preis bzw. Preisspanne in % des Baulandwertes	Beispiel
Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen	21	53 % 36 % bis 70 % (Ø Fläche = 185 m <sup>2</sup> )	
Rückkauf unmaßgeblicher Teilflächen bei ausreichenden Vorgärten	33	45 % 23 % bis 67 % (Ø Fläche = 70 m <sup>2</sup> )	
Ankauf von Teilflächen, die zur Verbreiterung einer bestehenden Straße benötigt werden (geringer Eingriff)	29	47 % 25 % bis 69 % (Ø Fläche = 60 m <sup>2</sup> )	
Private Erschließungsflächen (Flächen durch die eine Erschließung bzw. eine bessere Erschließung geschaffen wird)	18	41 % 17 % bis 64 % (Ø Fläche = 400 m <sup>2</sup> )	

## 5.2.7 Bebaute Grundstücke

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

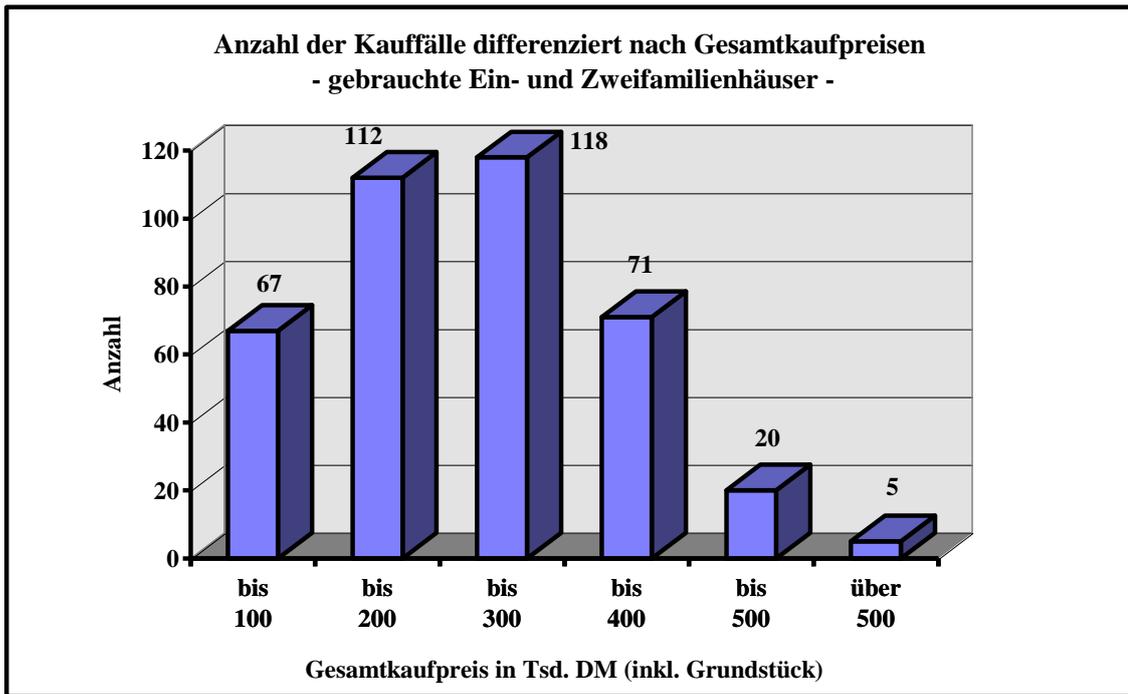
### 5.2.7.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

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
1998	393	89,42	228.000

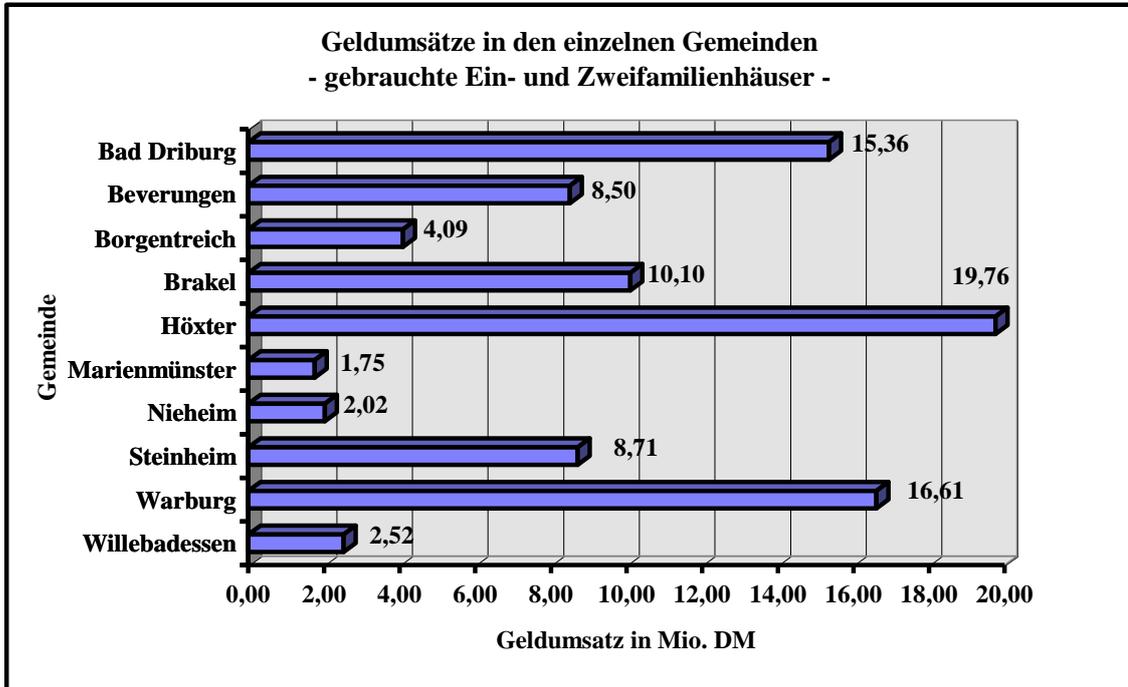
Im Jahre 1998 wurden im Kreis Höxter insgesamt 393 gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft. Im Mittel betrug der Kaufpreis 228.000,-- DM. Die zugehörigen Grundstücke hatten im Mittel eine Größe von rd. 685 m<sup>2</sup>.

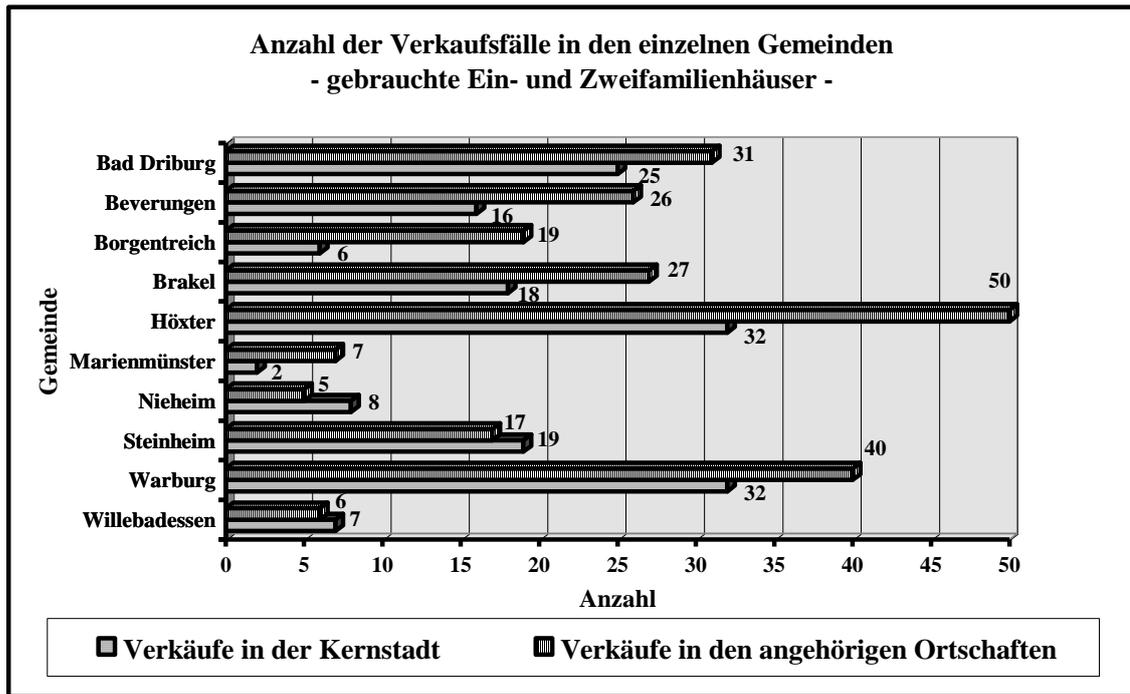
Mit nur 318 Verkaufsfällen wurde in diesem Immobilienteilmarkt im Jahre 1997 der niedrigste Stand seit 1987 registriert. Die Anzahl der erfassten Ein- und Zweifamilienhausverkäufe ist im Jahre 1998 stark angezogen und lag mit 393 Verkaufsfällen rd. 6 % über dem langfristigen Durchschnittswert.

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 1998 ist in dem nachfolgenden Diagramm dargestellt.



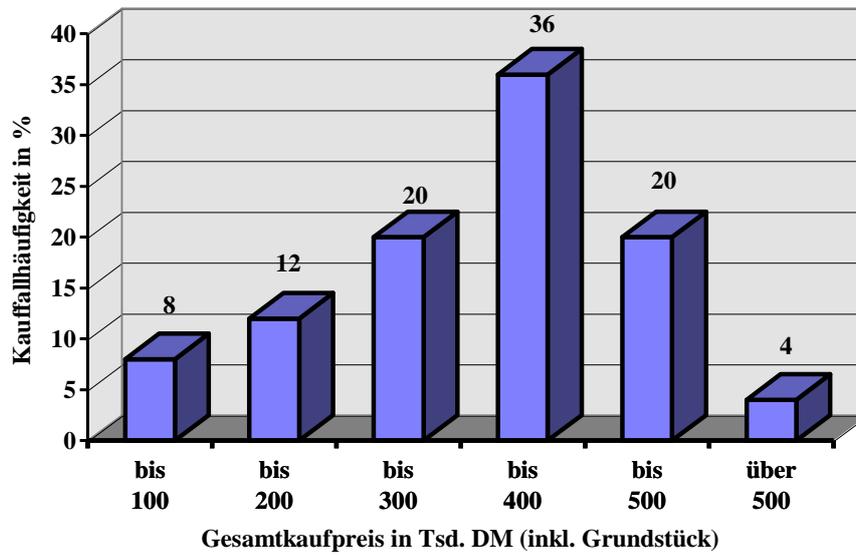
Im Kreisgebiet fielen 1998 rd. 76 % aller registrierten Verkaufsfälle für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser in die Preiskategorien bis 300.000,- DM.



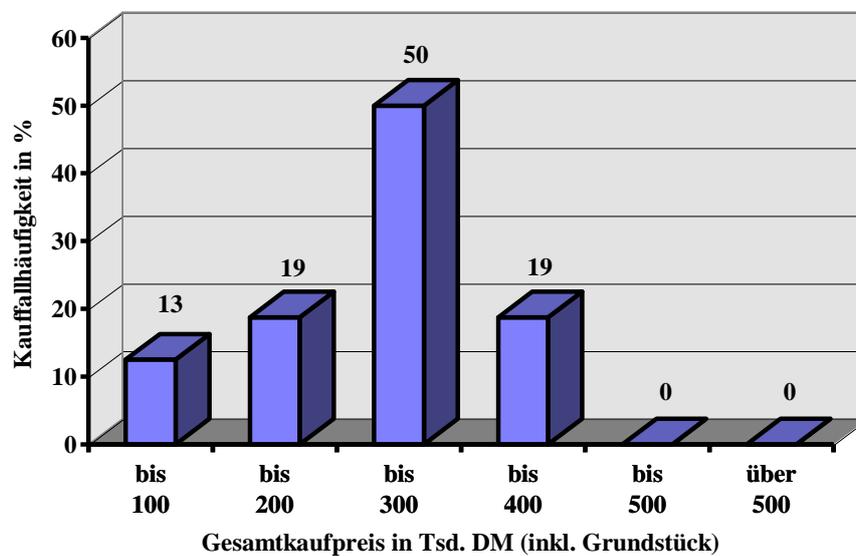


In den Kernstädten des Kreises Höxter liegt das Preisgefüge für Ein- und Zweifamilienhäuser deutlich höher als im übrigen Kreisgebiet. So betrug z. B. der durchschnittliche Kaufpreis für ein gebrauchtes Ein- bzw. Zweifamilienhaus im Jahre 1998 in der Kernstadt Bad Driburg 328.000,-- DM, in der Kernstadt Beverungen 241.000,--DM, in der Kernstadt Brakel 316.000,-- DM, in der Kernstadt Höxter 289.000,-- DM, in der Kernstadt Steinheim 283.000,-- DM und in der Kernstadt Warburg 256.000,-- DM. Diese Durchschnittswerte geben jedoch nicht das allgemeine Preisniveau wieder. Ein hoher oder niedriger Durchschnittspreis kann auch darauf zurückgeführt werden, dass im Jahre 1998 mehr oder weniger qualitativ hoch- oder niedrigwertige, neuere oder ältere Objekte veräußert worden sind. Die nachfolgenden Diagramme zeigen die Preisklasseneinteilung einzelner Kernstädte.

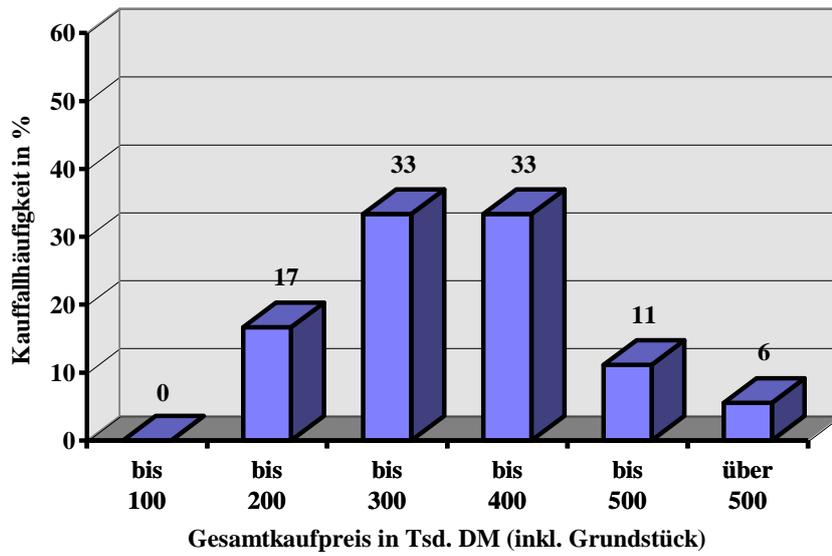
**Kauffälle differenziert nach Gesamtkaufpreisen  
- Ein- und Zweifamilienhäuser in der Kernstadt Bad Driburg -**



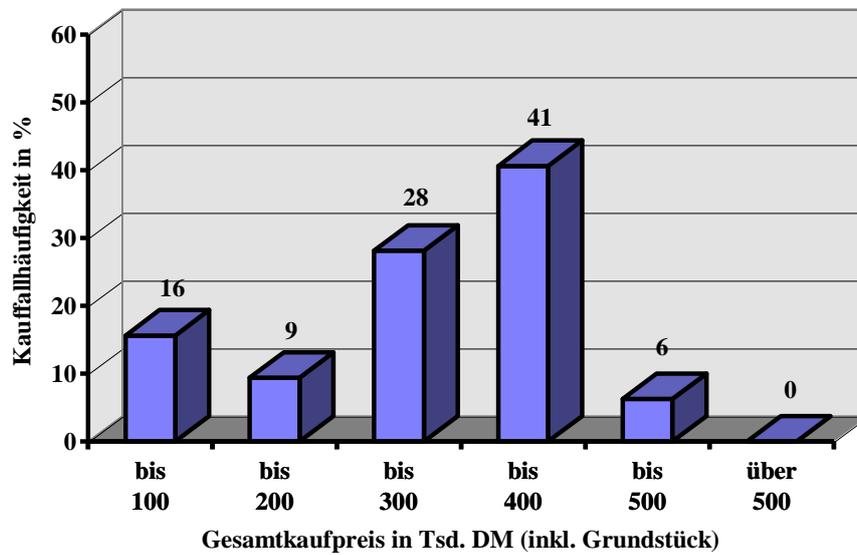
**Kauffälle differenziert nach Gesamtkaufpreisen  
- Ein- und Zweifamilienhäuser in der Kernstadt Beverungen -**



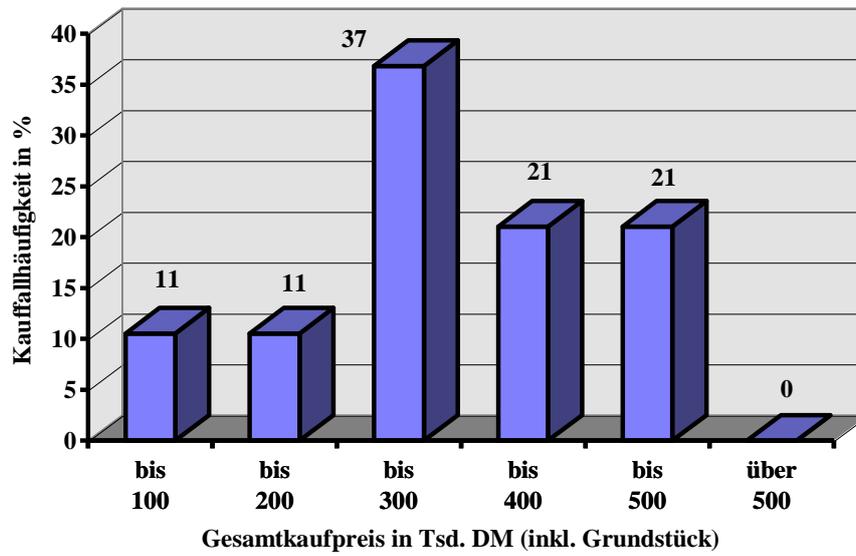
**Kauffälle differenziert nach Gesamtkaufpreisen  
- Ein- und Zweifamilienhäuser in der Kernstadt Brakel -**



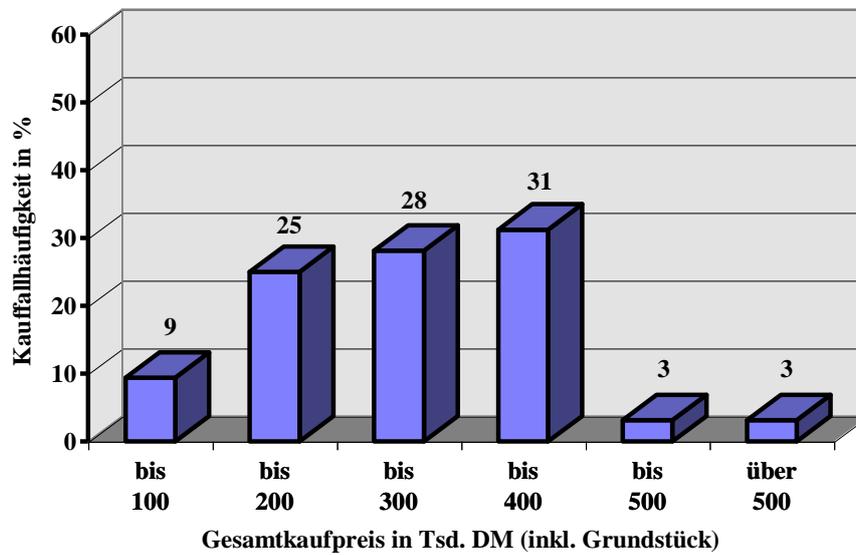
**Kauffälle differenziert nach Gesamtkaufpreisen  
- Ein- und Zweifamilienhäuser in der Kernstadt Höxter -**



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



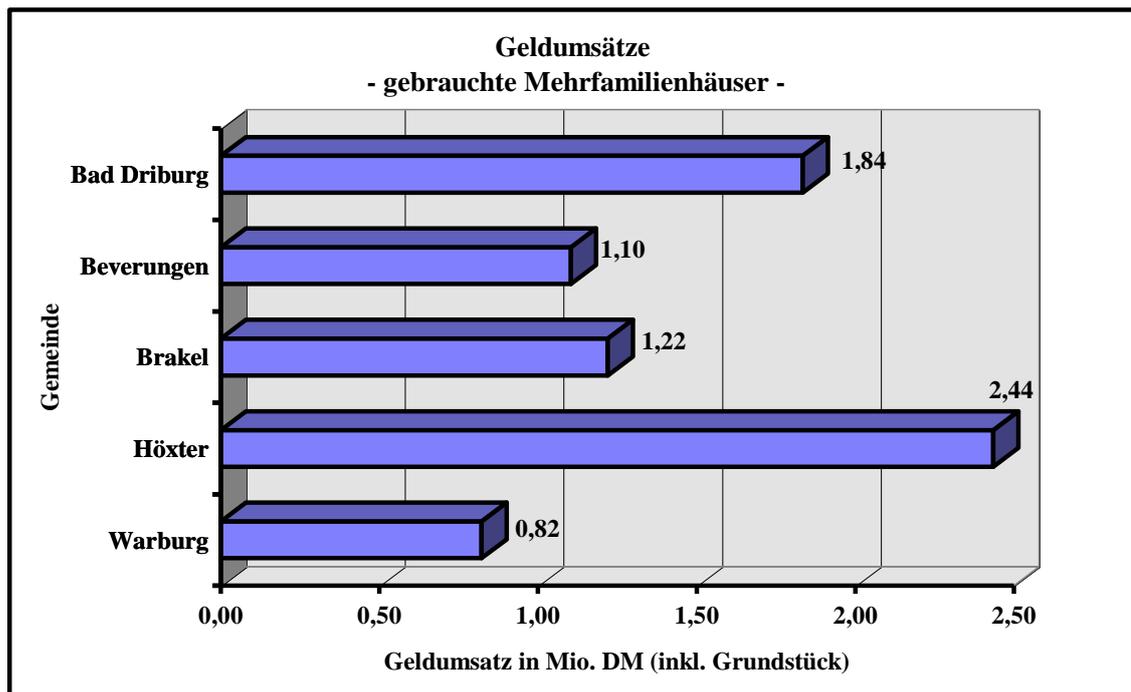
**Kauffälle differenziert nach Gesamtkaufpreisen  
- Ein- und Zweifamilienhäuser in der Kernstadt Warburg -**



### 5.2.7.2 Mehrfamilienhäuser

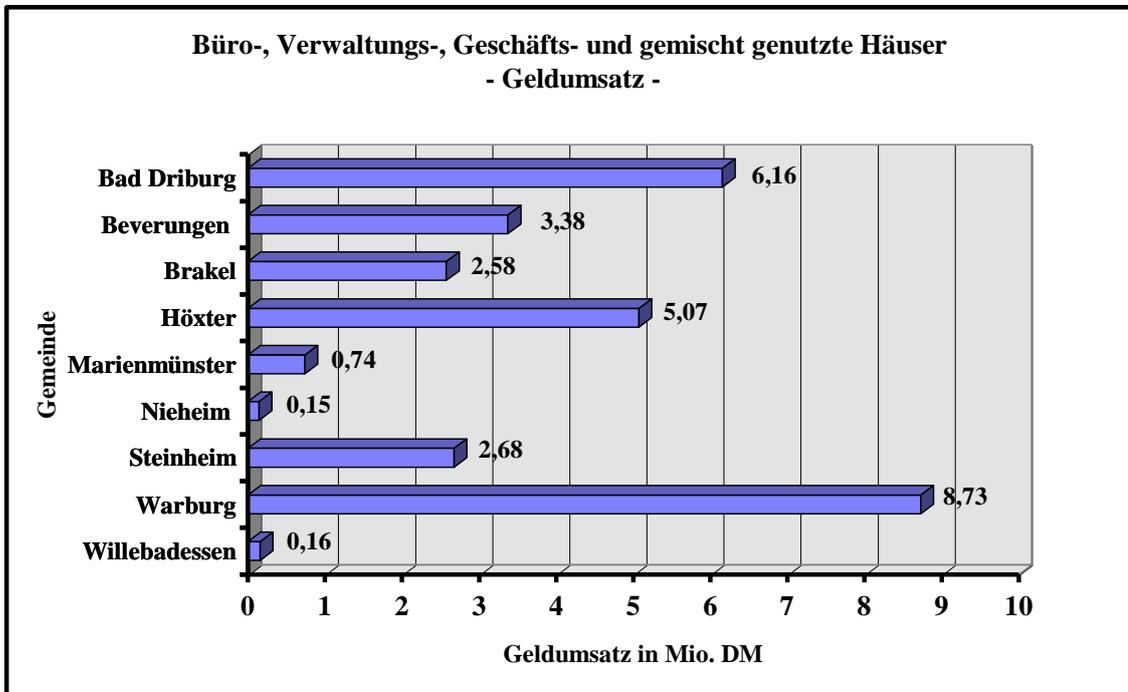
Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz (Mio. DM)
1990	25	10,80
1991	14	27,87
1992	13	5,77
1993	64	43,24
1994	12	7,26
1995	15	12,41
1996	17	6,75
1997	23	10,32
1998	24	15,39

Im Jahre 1998 wurden im Kreisgebiet 24 gebrauchte Mehrfamilienhäuser verkauft. Der Geldumsatz betrug 15,39 Mio. DM. Die Verkäufe konzentrierten sich überwiegend auf die im nachstehenden Diagramm aufgeführten Städte.



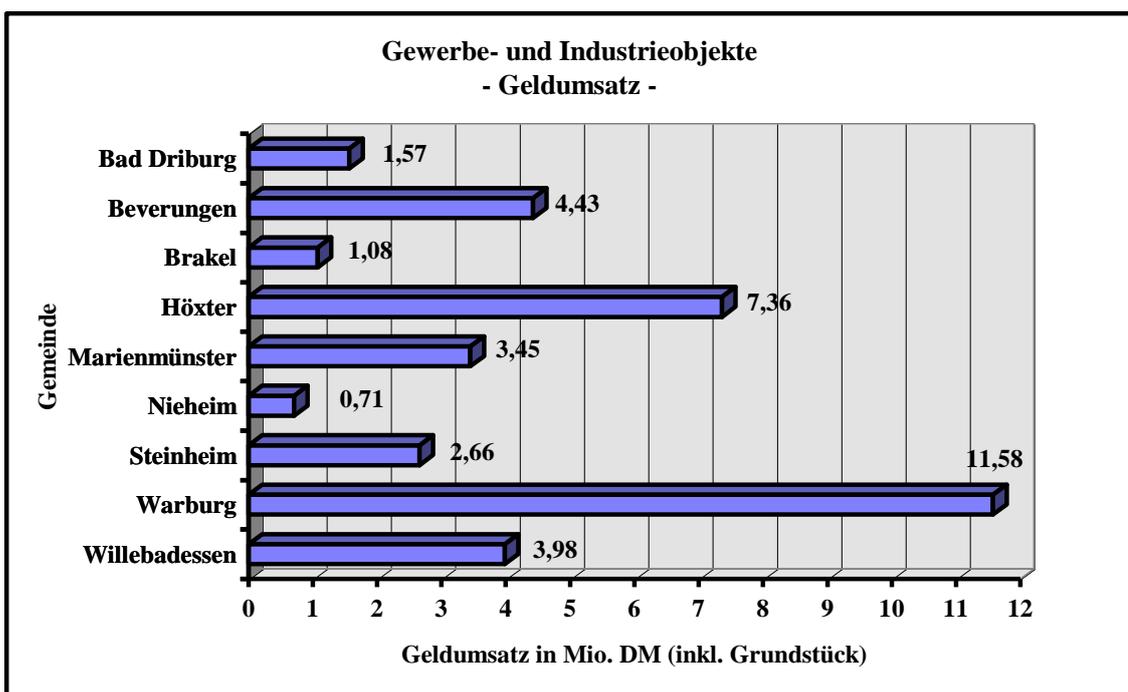
### 5.2.7.3 Büro-, Verwaltungs-, Geschäfts- und gemischt genutzte Häuser

Im Jahre 1998 wurden in diesem Teilmarkt 43 Objekte veräußert. Das Geldumsatzvolumen betrug im Kreisgebiet 29,63 Mio. DM.



### 5.2.7.4 Gewerbe-/ Industrieobjekte

Im Jahre 1998 wurden in diesem Teilmarkt 34 Objekte veräußert. Das Geldumsatzvolumen betrug im Kreisgebiet 36,81 Mio. DM.



<b>Gewerbe-/ Industrieobjekte</b>		
<b>Jahr</b>	<b>Anzahl der Kauffälle</b>	<b>Geldumsatz (Mio. DM)</b>
<b>1992</b>	22	21,04
<b>1993</b>	30	30,83
<b>1994</b>	11	13,20
<b>1995</b>	17	17,77
<b>1996</b>	42	26,82
<b>1997</b>	14	12,58
<b>1998</b>	34	36,81

#### **5.2.7.5 Landwirtschaftliche Hofstellen**

Das Gesamtumsatzvolumen der 20 registrierten Verkäufe landwirtschaftlicher Hofstellen (Grundstücke mit Wohn- und landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden) betrug im Jahre 1998 3,13 Mio. DM.

#### **5.2.7.6 Sonstige bebaute Grundstücke (Erfassung aller übrigen bebauten Grundstücke)**

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

<b>Jahr</b>	<b>1994</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>
<b>Anzahl der Kauffälle</b>	30	29	24	13	26
<b>Flächenumsatz (ha)</b>	45,47	43,23	13,19	14,53	10,84
<b>Geldumsatz (Mio. DM)</b>	3,97	8,17	12,98	1,37	60,19

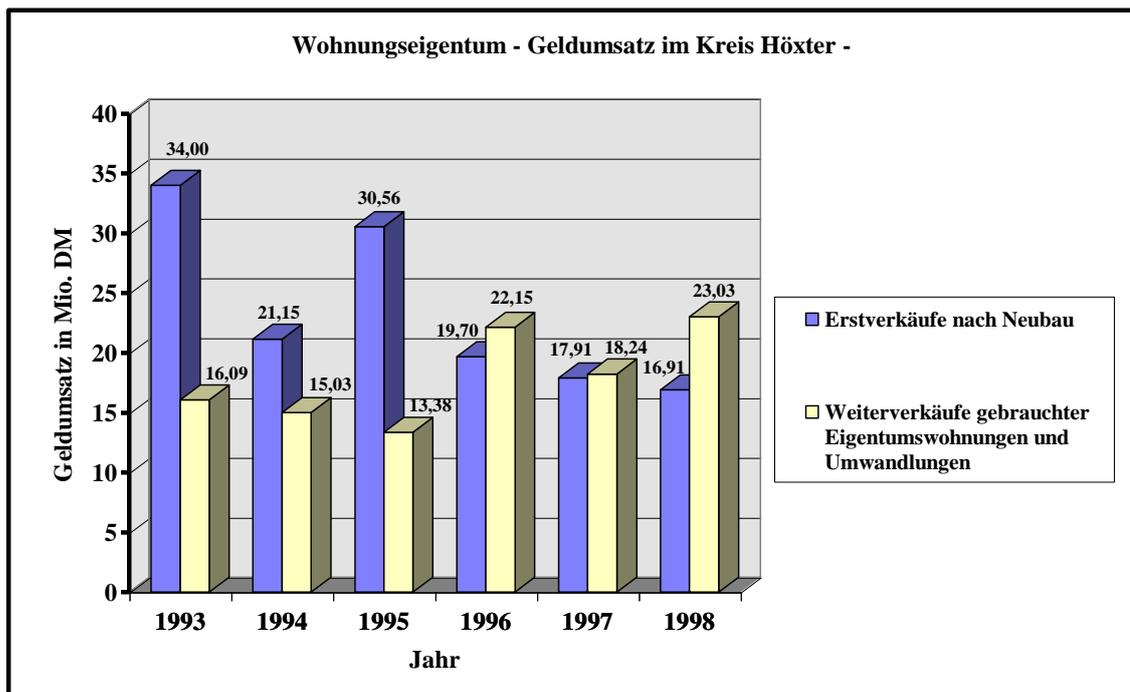
### 5.2.7.7 Wohnungseigentum

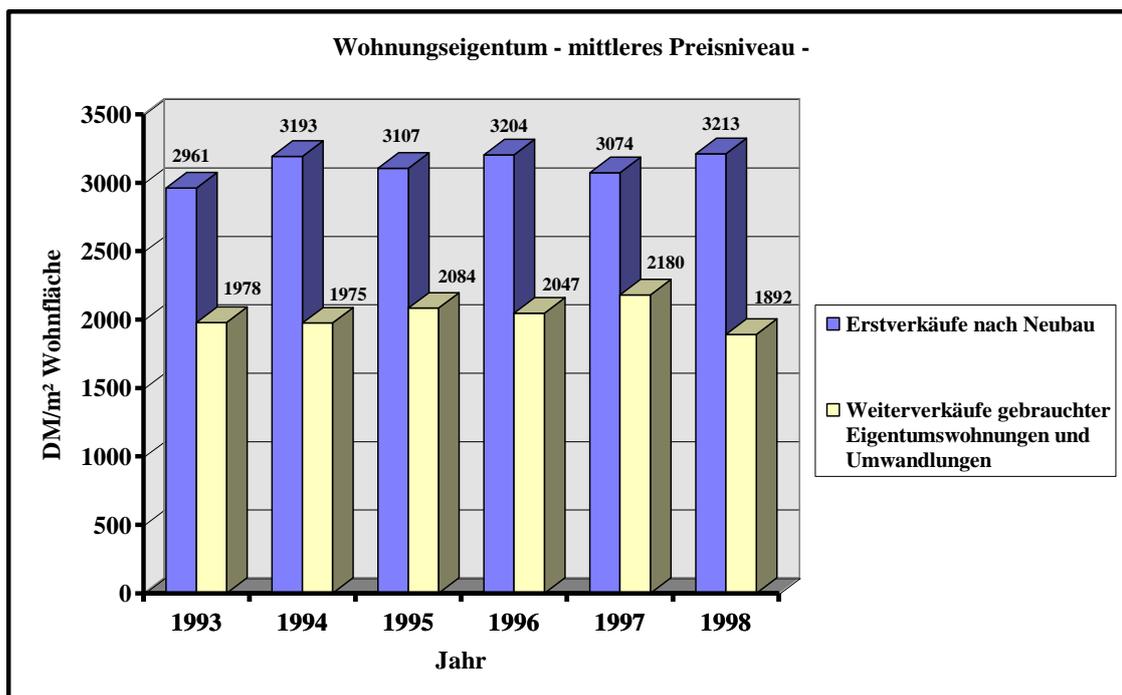
Im Jahre 1998 wurden im Kreisgebiet insgesamt 236 Eigentumswohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 17.044 m<sup>2</sup> verkauft. Der Geldumsatz betrug 39,94 Mio. DM (inkl. Preisanteil für Garage/Stellplatz). Die 236 verkauften Eigentumswohnungen hatten eine durchschnittliche Wohnungsgröße von rd. 72 m<sup>2</sup>.

Wohnungseigentum im Jahre 1998 - Kauffälle im gesamten Kreisgebiet-

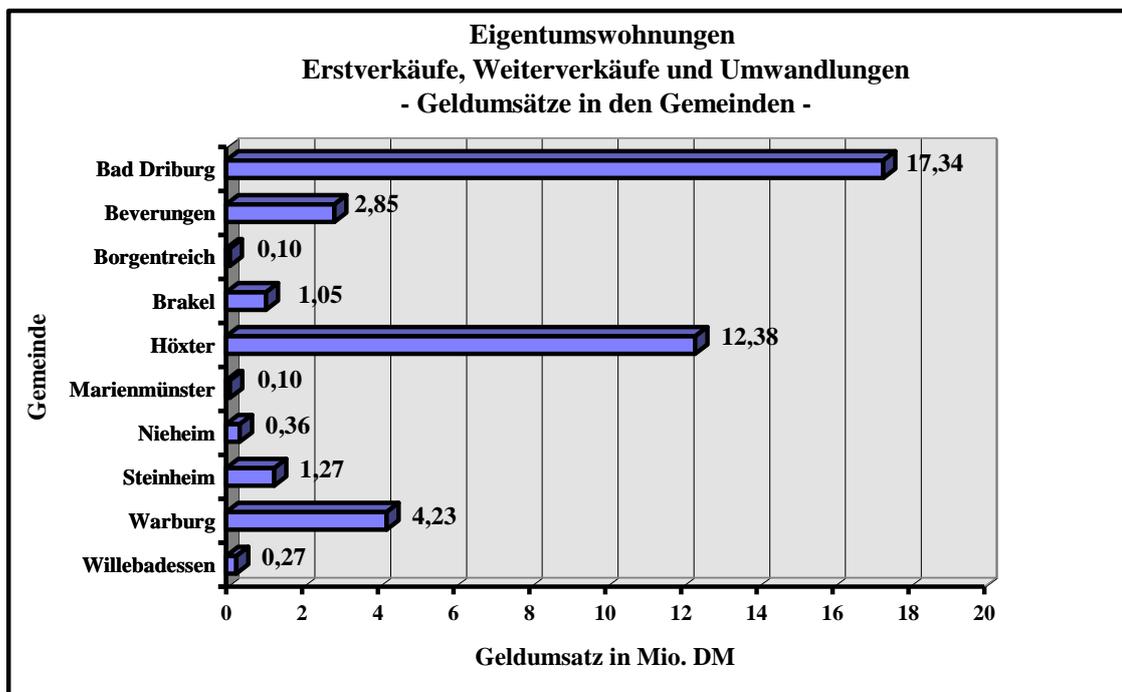
	Anzahl	Geldumsatz (Mio. DM)	Flächenumsatz m <sup>2</sup> Wohnfläche	mittleres Preisniveau DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche
<b>Erstverkäufe nach Neubau</b>	69	16,91	5181	3.213,--
<b>Erstverkäufe umgewandelter Mietwohnungen</b>	38	6,58	3450	2.049,--
<b>Weiterverkäufe älterer Objekte</b>	114	13,92	6966	1.852,--
<b>Weiterverkäufe umgewandelter Mietwohnungen</b>	15	2,53	1447	1.801,--
<b>Weiterverkäufe insgesamt</b>	129	16,45	8413	1.846,--
<b>Eigentumswohnungen insgesamt</b>	236	39,94	17044	2.278,--

mittleres Preisniveau ohne Garage und ohne besonders ausgewiesenen Pkw-Stellplatz

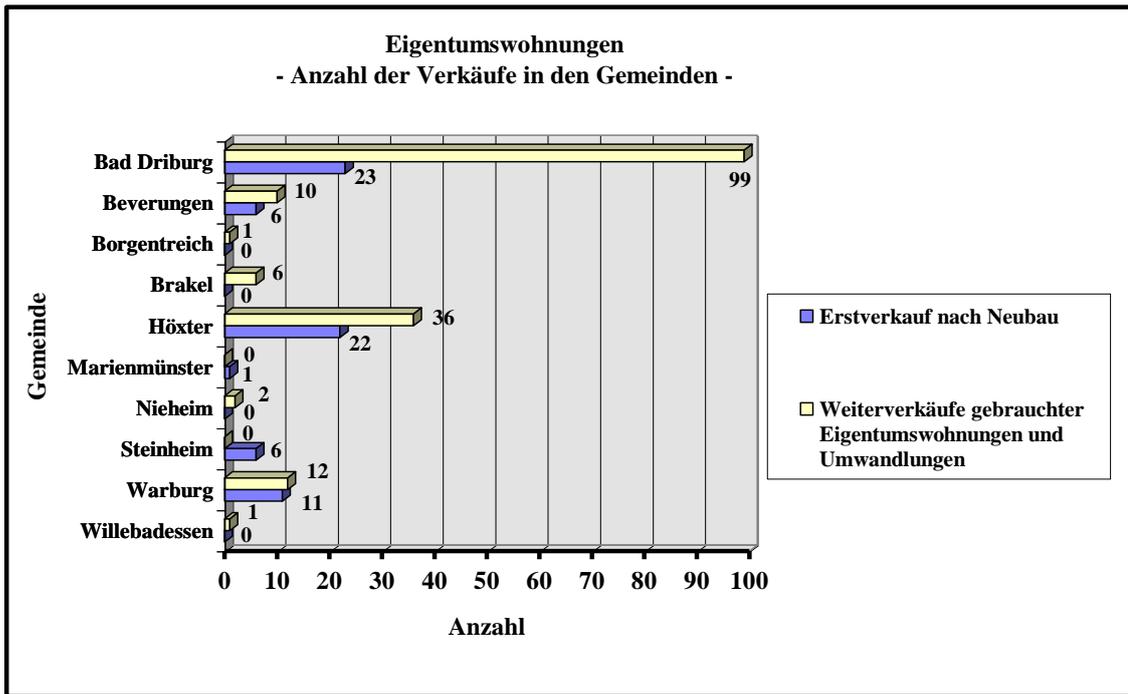




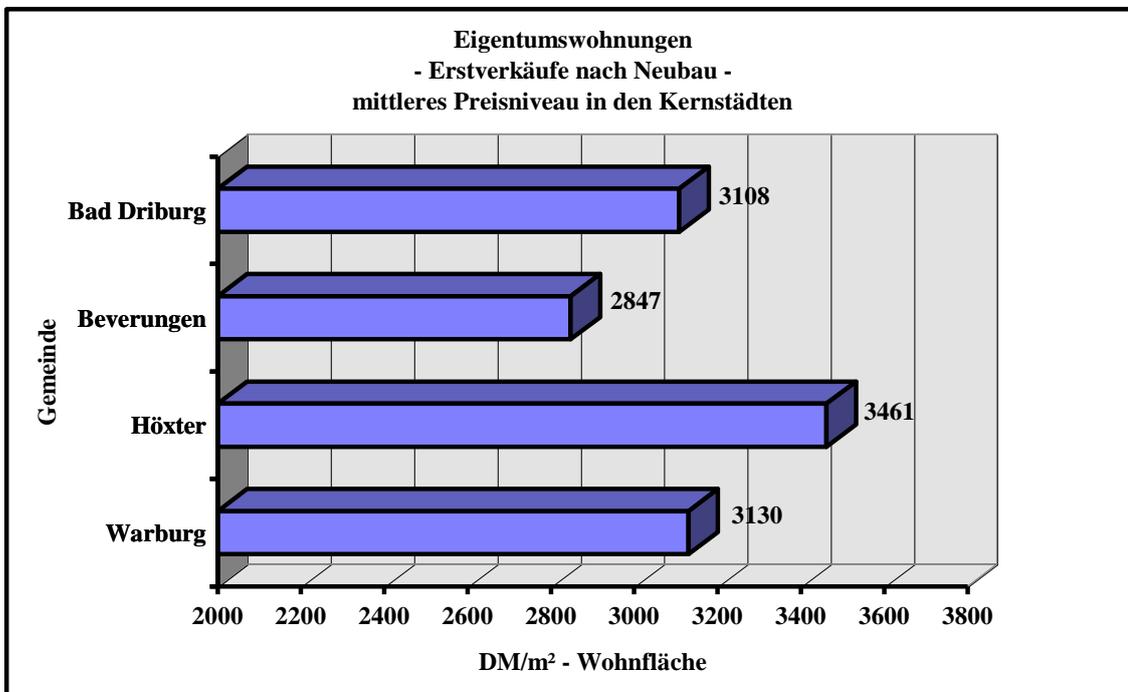
Die nachfolgenden Diagramme beziehen sich auf das Jahr 1998. Sie zeigen die Geldumsätze und die Anzahl der Verkaufsfälle in den Gemeinden, sowie das mittlere Preisniveau in den Kernstädten.



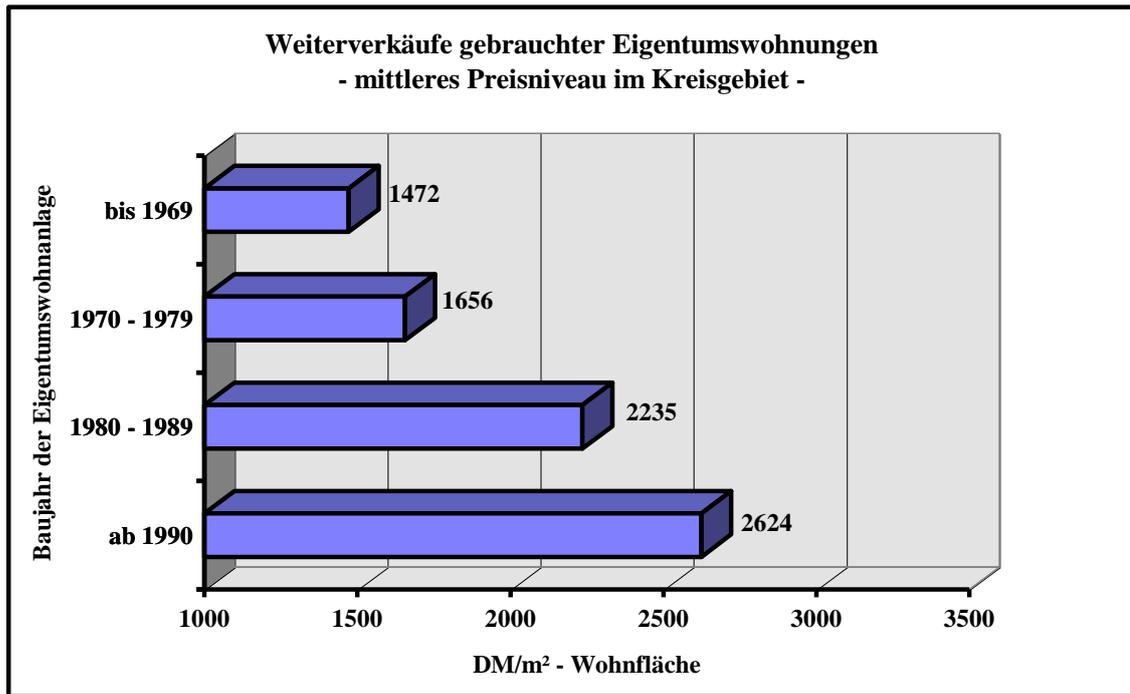
Geldumsätze inkl. Wertanteil der Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Pkw-Stellplätze



Der Eigentumswohnungsmarkt konzentrierte sich 1998 im wesentlichen auf die Städte Bad Driburg, Höxter und Warburg. Die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug bei Erstverkäufen nach Neubau 75 m<sup>2</sup>, bei Erstverkäufen nach Umwandlungen 91 m<sup>2</sup> und bei Wiederverkäufen älterer Eigentumswohnungen 65 m<sup>2</sup>.



Preisangaben ohne Wertanteil der Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Pkw-Stellplätze



Preisangaben ohne Wertanteil der Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Pkw-Stellplätze

Die nachfolgende Tabelle zeigt das Ergebnis einer Marktuntersuchung der Eigentumswohnungen im Kreisgebiet Höxter. Für die Preisanalyse standen insgesamt 426 registrierte Verkaufsfälle aus den Jahren 1997 und 1998 zur Verfügung. Die Auswertung berücksichtigt die Qualitätsmerkmale Wohnungsgröße, Baujahreskategorie und Lage. Die Lagequalität wird hier durch den erschließungsbeitragspflichtigen (ebp.) Wohnbaulandrichtwert definiert. Je besser die Lagequalität, desto höher der Wohnbaulandrichtwert. Mit Hilfe der veröffentlichten Wohnbaulandrichtwerte (s. Nr. 6.2.1) kann die entsprechende Lagequalität bestimmt werden. Die Preisangaben (DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche) beziehen sich auf eine rd. 80 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung. In den Kaufpreisen sind die Wertanteile für eventuell vorhandene Garagen und Pkw-Stellplätze nicht enthalten.

Wohnbaulandrichtwert ebp.	Baujahreskategorie			
	bis 1969	1970 bis 1979	1980 bis 1995	über 1995
	Ermittelte Kaufpreisbandbreite in DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche			
bis 50,-- DM/m <sup>2</sup>	1.120,--	1.610,--	2.240,--	2.680,--
	bis 1.450,--	bis 1.940,--	bis 2.580,--	bis 3.020,--
bis 100,-- DM/m <sup>2</sup>	1.220,--	1.710,--	2.340,--	2.780,--
	bis 1.560,--	bis 2.040,--	bis 2.680,--	bis 3.120,--
bis 150,-- DM/m <sup>2</sup>	1.360,--	1.850,--	2.490,--	2.930,--
	bis 1.700,--	bis 2.190,--	bis 2.830,--	bis 3.270,--
über 150,-- DM/m <sup>2</sup>	1.510,--	2.000,--	2.630,--	3.070,--
	bis 1.850,--	bis 2.340,--	bis 2.970,--	bis 3.410,--

ebp. = erschließungsbeitragspflichtig

Preisangaben ohne Wertanteil der Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Pkw-Stellplätze

### 5.2.7.8 Seniorenwohnanlagen

Im Jahre 1998 wurden im Kreis Höxter 29 Wohnungen in Seniorenwohnanlagen verkauft. Bei einem Gesamtumsatzvolumen von rd. 5,87 Mio. DM betrug der durchschnittliche Kaufpreis 3.969,-- DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

### 5.2.7.9 Teileigentum

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

Jahr	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Anzahl der Kauffälle	5	20	11	3	1	11
Geldumsatz in (Mio. DM)	1,91	5,78	2,75	2,93	0,19	1,32

### 5.2.7.10 Garagen, Tiefgaragenstellplätze, Stellplätze

In diese Auswertung sind alle für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Außenstellplätze registrierten Kauffälle der Jahre 1995 bis 1998 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	Außenstell- platz
Anzahl der Verkaufsfälle	16	13	36	66
Mittel	14.100,-- DM	11.100,-- DM	18.100,-- DM	5.500,-- DM
Streuung	12.000,-- DM bis 16.000,-- DM	8.000,-- DM bis 15.000,-- DM	15.000,-- DM bis 20.000,-- DM	4.000,-- DM bis 7.000,-- 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/m<sup>2</sup>

Hinweis: 1 EURO = 1,95583

DM

Entwicklungszustand

1 DM = 0,51129 €

angegeben, zum Beispiel:

25  
**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 31.12.1998 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 Wohnbau- 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 <sup>2</sup> erschließungsbeitragspflichtig - Stichtag 31.12.1998 -			
		Lage			
		gute	mittlere	mäßige	
Bad Driburg	Alhausen		50,--		
	Bad Driburg	180,--*	150,--*	140,--*	
	Dringenberg		28,--		
	Erpentrup		15,--		
	Herste		35,--		
	Kühlsen		10,--		
	Langeland		15,--		
	Neuenheerse		45,--		
	Pömbesen		18,--		
	Reelsen		40,--		
	Siebenstern		20,--		
	Beverungen	Amelunxen		45,--	
		Beverungen	110,--*	100,--*	80,--*
Blankenau			20,--		
Dalhausen			70,--*	30,--	
Drenke			18,--		
Haarbrück			20,--		
Herstelle			35,--		
Jakobsberg			18,--		
Roggenthal			40,--*		
Rothe			12,--		
Tietelsen			15,--		
Wehrden			60,--*		
Würgassen		35,--			

\* = erschließungsbeitragsfrei

Gemeinde	Ortsteil	Grundstückswert DM/m <sup>2</sup> erschließungsbeitragspflichtig - Stichtag 31.12.1998 -			
		Lage			
		gute	mittlere	mäßige	
<b>Borgentreich</b>	Borgentreich		60,--*		
	Borgholz		50,--*		
	Bühne		20,--		
	Drankhausen		10,--		
	Großeneder		18,--		
	Körbecke		16,--		
	Lütgeneder		12,--		
	Manrode		16,--		
	Muddenhagen		12,--		
	Natingen		12,--		
	Natzungen		17,--		
	Rösebeck		15,--		
	<b>Brakel</b>	Auenhausen		10,--	
		Beller		12,--	
Bellersen			24,--		
Bökendorf			22,--		
Brakel		130,--*	100,--*	75,--*	
Erkeln			20,--		
Frohnhausen			10,--		
Gehrden			22,--		
Hampenhäusen			10,--		
Hembsen			30,--		
Istrup			25,--		
Rheder			27,--		
Riesel			25,--		
Schmechten			10,--		
Siddessen		16,--			
<b>Höxter</b>	Albaxen		80,--*		
	Bödexen		40,--		
	Bosseborn		50,--*		
	Brenkhausen		90,--*		
	Bruchhausen		75,--*		
	Fürstenau		40,--		
	Godelheim		75,--*		
	Höxter	190,--*	170,--*	140,--*	
	Lüchtringen	100,--*	90,--*	70,--*	
	Lütmarsen		90,--*		
	Ottbergen		65,--*		
	Ovenhausen		50,--		
Stahle	130,--*	110,--*	100,--*		

\* = erschließungsbeitragsfrei

Gemeinde	Ortsteil	Grundstückswert DM/m <sup>2</sup> erschließungsbeitragspflichtig - Stichtag 31.12.1998 -		
		Lage		
		gute	mittlere	mäßige
<b>Mariemünster</b>	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,--	
<b>Nieheim</b>	Entrup		17,--	
	Erwitzen		10,--	
	Eversen		14,--	
	Himmighausen		28,--	
	Holzhausen		13,--	
	Kariensiek		10,--	
	Merlsheim		20,--	
	Nieheim	40,--	30,--	20,--
	Oeynhaus		18,--	
	Schönenberg		10,--	
Sommersell		18,--		
<b>Steinheim</b>	Bergheim		26,--	
	Eichholz		15,--	
	Grevenhagen		18,--	
	Hagedorn		18,--	
	Ottenhausen		20,--	
	Rolfzen		20,--	
	Sandebeck		40,--	
	Steinheim	100,--*	80,--*	60,--*
	Vinsebeck		26,--	

\* = erschließungsbeitragsfrei

Gemeinde	Ortsteil	Grundstückswert DM/m <sup>2</sup> erschließungsbeitragspflichtig - Stichtag 31.12.1998 -			
		Lage			
		gute	mittlere	mäßige	
<b>Warburg</b>	Bonenburg		20,--		
	Calenberg		20,--		
	Dalheim		12,--		
	Daseburg		25,--		
	Dössel		22,--		
	Germete	70,--*	50,--*		
	Herlinghausen		20,--		
	Hohenwepel		20,--		
	Menne		20,--		
	Nörde		20,--		
	Ossendorf		30,--		
	Rimbeck		30,--		
	Scherfede		35,--		
	Warburg	140,--*	120,--*	80,--*	
	Welda		20,--		
	Wormeln		20,--		
	<b>Willebadessen</b>	Altenheerse		15,--	
		Borlinghausen		15,--	
Eissen			16,--		
Engar			20,--		
Fölsen			15,--		
Helmern			15,--		
Ikenhausen			15,--		
Löwen			15,--		
Niesen			18,--		
Peckelsheim		55,--*	45,--*		
Schweckhausen			15,--		
Willebadessen		70,--*	60,--*	55,--*	
Willegassen		10,--			

\* = erschließungsbeitragsfrei

### 6.2.2 Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau

Gemeinde	Ortsteil	Grundstückswert DM/m <sup>2</sup> erschließungsbeitragspflichtig - Stichtag 31.12.1998 -		
		<u>Lage</u>		
		gute	mittlere	mäßige
<b>Bad Driburg</b> <b>Beverungen</b> <b>Brakel</b> <b>Höxter</b> <b>Steinheim</b> <b>Warburg</b>	Bad Driburg	210,--*	180,--*	150,--*
	Beverungen	150,--*	110,--*	
	Brakel		120,--*	
	Höxter	250,--*	200,--*	160,--*
	Steinheim		120,--*	
	Warburg	160,--*	140,--*	

\* = erschließungsbeitragsfrei

### 6.2.3 Gewerbliche Bauflächen

Gemeinde	Ortsteil	Grundstückswert DM/m <sup>2</sup> erschließungsbeitragspflichtig - Stichtag 31.12.1998 -			
		<u>Lage</u>			
		gute	mittlere	mäßige	
<b>Bad Driburg</b> <b>Beverungen</b> <b>Brakel</b> <b>Höxter</b>  <b>Steinheim</b>  <b>Warburg</b>  <b>Willebadessen</b>	Bad Driburg	50,--*		30,--*	
	Herste		20,--*		
	Beverungen		30,--*		
	Brakel		45,--*		
	Höxter	Albaxen		20,--	
		Höxter	100,--*	90,--*	60,--*
		Lüchtringen		20,--	
		Stahle		20,--	
		Steinheim		35,--*	
		Bergheim/Eichholz		14,--	
	Rimbeck		18,--		
	Scherfede		18,--		
	Warburg	80,--*	25,--*		
	Willebadessen		13,--		
	Peckelsheim		13,--		

\* = 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/m<sup>2</sup> -- 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 31.12.1998 DM/m <sup>2</sup> -- AZ
<b>Bad Driburg</b>	Alhausen	46	2,20 -- 46
	Bad Driburg	44	2,10 -- 44
	Dringenberg	35	1,90 -- 35
	Erpentrup	38	2,00 -- 38
	Herste	44	2,10 -- 44
	Kühlsen	33	1,90 -- 33
	Langeland	36	1,90 -- 36
	Neuenheerse	34	1,90 -- 34
	Pömbsen	36	1,90 -- 36
	Reelsen	40	2,00 -- 40
<b>Beverungen</b>	Amelunxen	55	2,80 -- 55
	Beverungen	49	2,50 -- 49
	Blankenau	56	2,90 -- 56
	Dalhausen	34	1,90 -- 34
	Drenke	51	2,60 -- 51
	Haarbrück	37	2,00 -- 37
	Herstelle	49	2,50 -- 49
	Jakobsberg	31	1,70 -- 31
	Rothe	38	2,00 -- 38
	Tietelsen	36	2,00 -- 36
	Wehrden	64	3,20 -- 64
Würgassen	59	3,00 -- 59	

Gemeinde	Gemarkung	Ø Ackerzahl (AZ) in der Gemarkung	Richtwert zum 31.12.1998 DM/m <sup>2</sup> – AZ	
<b>Borgentreich</b>	Borgentreich	54	2,70 -- 54	
	Borgholz	38	2,20 -- 38	
	Bühne	41	2,30 -- 41	
	Drankhausen	53	2,70 -- 53	
	Großeneder	73	3,30 -- 73	
	Körbecke	52	2,60 -- 52	
	Lütgeneder	68	3,10 -- 68	
	Manrode	38	2,20 -- 38	
	Muddenhagen	35	2,20 -- 35	
	Natingen	40	2,30 -- 40	
	Natzungen	53	2,70 -- 53	
	Rösebeck	58	2,80 -- 58	
<b>Brakel</b>	Auenhausen	39	1,80 -- 39	
	Beller	46	2,00 -- 46	
	Bellersen	49	2,20 -- 49	
	Bökendorf	53	2,30 -- 53	
	Brakel	49	2,20 -- 49	
	Erkeln	44	2,00 -- 44	
	Frohnhausen	48	2,10 -- 48	
	Gehrden	44	2,00 -- 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	1,90 -- 41	
	Siddessen	50	2,20 -- 50	
<b>Höxter</b>	Albaxen	55	2,50 -- 55	
	Bödexen	39	1,70 -- 39	
	Bosseborn	29	1,20 -- 29	
	Brenkhausen	48	2,10 -- 48	
	Bruchhausen	47	2,10 -- 47	
	Fürstenau	42	1,80 -- 42	
	Godelheim	60	2,70 -- 60	
	Höxter	64	2,90 -- 64	
	Lüchtringen	59	2,70 -- 59	
	Lütmarsen	48	2,10 -- 48	
	Ottbergen	47	2,10 -- 47	
	Ovenhausen	43	1,90 -- 43	
	Stahle	59	2,70 -- 59	
	Weserniederung	75	5,70 -- 75	

<b>Gemeinde</b>	<b>Gemarkung</b>	<b>Ø Ackerzahl (AZ) in der Gemarkung</b>	<b>Richtwert zum 31.12.1998 DM/m<sup>2</sup> – AZ</b>	
<b>Marienmünster</b>	Altenbergen	36	2,00 – 36	
	Born	61	2,90 -- 61	
	Bredenborn	56	2,70 -- 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	
	<b>Nieheim</b>	Entrup	55	2,70 -- 55
Erwitzen		48	2,40 -- 48	
Eversen		55	2,70 -- 55	
Himmighausen		41	2,20 -- 41	
Holzhausen		46	2,40 -- 46	
Merlsheim		41	2,20 -- 41	
Nieheim		51	2,50 -- 51	
Oeynhaus		50	2,50 -- 50	
Schönenberg		43	2,30 -- 43	
Sommersell		59	2,80 -- 59	
<b>Steinheim</b>	Bergheim	54	2,50 -- 54	
	Eichholz	67	2,90 -- 67	
	Grevenhagen	33	1,90 -- 33	
	Hagedorn	68	2,90 -- 68	
	Ottenhausen	56	2,60 -- 56	
	Rolfzen	59	2,70 -- 59	
	Sandebeck	36	2,00 -- 36	
	Steinheim	61	2,70 -- 61	
	Vinsebeck	57	2,60 -- 57	

Gemeinde	Gemarkung	Ø Ackerzahl (AZ) in der Gemarkung	Richtwert zum 31.12.1998 DM/m <sup>2</sup> – AZ	
<b>Warburg</b>	Bonenburg	36	2,00 -- 36	
	Calenberg	54	2,60 -- 54	
	Dalheim	45	2,30 -- 45	
	Daseburg	57	2,70 -- 57	
	Dössel	69	3,20 -- 69	
	Germete	50	2,50 -- 50	
	Herlinghausen	49	2,40 -- 49	
	Hohenwepel	64	3,00 -- 64	
	Menne	70	3,20 -- 70	
	Nörde	59	2,80 -- 59	
	Ossendorf	56	2,70 -- 56	
	Rimbeck	44	2,30 -- 44	
	Scherfede	37	2,00 -- 37	
	Warburg	59	2,80 -- 59	
	Welda	53	2,60 -- 53	
	Wormeln	47	2,40 -- 47	
	<b>Willebadessen</b>	Altenheerse	41	2,20 -- 41
		Borlinghausen	39	2,10 -- 39
		Eissen	62	3,30 -- 62
Engar		52	2,70 -- 52	
Fölsen		35	1,90 -- 35	
Helmern		38	2,00 -- 38	
Ikenhausen		42	2,20 -- 42	
Löwen		55	2,90 -- 55	
Niesen		50	2,60 -- 50	
Peckelsheim		50	2,60 -- 50	
Schweckhausen		42	2,20 -- 42	
Willebadessen		41	2,20 -- 41	
Willegassen		52	2,70 -- 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

**Hinweis:** Die Aktualisierung des Mietspiegels wird voraussichtlich zum 01.07.1999 erfolgen.

## Durchschnittsmieten in DM/m<sup>2</sup>/mtl.

(Wohnungen mit Zentralheizung, Bad, WC)

Wohnfläche	Baujahr	DM/m <sup>2</sup>
bis 40 m <sup>2</sup> 41 - 70 m <sup>2</sup> 71 - 110 m <sup>2</sup> über 110 m <sup>2</sup>	bis 20.06.1948	6,60 - 7,60 5,90 - 6,70 5,40 - 6,20 4,70 - 5,50
bis 40 m <sup>2</sup> 41 - 70 m <sup>2</sup> 71 - 110 m <sup>2</sup> über 110 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> 41 - 70 m <sup>2</sup> 71 - 110 m <sup>2</sup> über 110 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> 41 - 70 m <sup>2</sup> 71 - 110 m <sup>2</sup> über 110 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> 41 - 70 m <sup>2</sup> 71 - 110 m <sup>2</sup> über 110 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> 41 - 70 m <sup>2</sup> 71 - 110 m <sup>2</sup> über 110 m <sup>2</sup>	ab 01.01.1990	11,60 - 13,40 10,50 - 12,10 9,70 - 11,20 8,50 - 9,80

**Hinweis:** Die Aktualisierung des Mietspiegels wird voraussichtlich zum 01.07.1999 erfolgen.

### 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 <sup>2</sup>	Baujahres- kategorie	Mietbandbreite DM/m <sup>2</sup>
bis 49 m <sup>2</sup>	bis 1949	5,90 bis 7,40
50 m <sup>2</sup> bis 110 m <sup>2</sup>		5,10 bis 6,30
über 110 m <sup>2</sup>		4,40 bis 5,50
bis 49 m <sup>2</sup>	1950 bis 1959	6,50 bis 7,80
50 m <sup>2</sup> bis 110 m <sup>2</sup>		5,60 bis 6,70
über 110 m <sup>2</sup>		5,00 bis 5,80
bis 49 m <sup>2</sup>	1960 bis 1969	7,90 bis 10,30
50 m <sup>2</sup> bis 110 m <sup>2</sup>		6,50 bis 8,00
über 110 m <sup>2</sup>		5,90 bis 7,60
bis 49 m <sup>2</sup>	1970 bis 1979	8,90 bis 11,50
50 m <sup>2</sup> bis 110 m <sup>2</sup>		7,60 bis 9,60
über 110 m <sup>2</sup>		6,60 bis 8,50
bis 49 m <sup>2</sup>	1980 bis 1989	8,80 bis 12,50
50 m <sup>2</sup> bis 110 m <sup>2</sup>		8,00 bis 11,10
über 110 m <sup>2</sup>		6,60 bis 9,10
bis 49 m <sup>2</sup>	ab 1990	11,30 bis 13,20
50 m <sup>2</sup> bis 110 m <sup>2</sup>		9,10 bis 11,10
über 110 m <sup>2</sup>		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 in den Jahren 1997/1998 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 Gutachter-

ausschusses 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 <sup>2</sup> ebf.
mittlere Lage:	Bodenwerte 50,-- DM/m <sup>2</sup> bis 100,-- DM/m <sup>2</sup> ebf.
gute Lage:	Bodenwerte 100,-- DM/m <sup>2</sup> bis 150,-- DM/m <sup>2</sup> ebf.
beste Lage:	Bodenwerte über 150,-- DM/m <sup>2</sup> 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 zz. 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 Gebäude	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 Angebot an kommunalem Wohnbauland im Jahre 1999

Nach Mitteilung der kreisangehörigen Städte kann im Jahre 1999 voraussichtlich das nachfolgend aufgeführte kommunale Wohnbauland bereitgestellt werden (Kaufpreise ohne Erschließungskosten nach Angabe der Städte).

Stadt	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis DM/m <sup>2</sup>
<b>Bad Driburg</b>			
– Kernstadt	Landrat-Weskamp-Straße	1	150,00
	Nordfeldmark	2	120,00 *
	Garthausen Nord	1	120,00
	Garthausen Süd	7	110,00
	Im Wenningsen	15	90,00
	Nördl. Eichendorffstraße	12	ca. 120,00
– Dringenberg	Mönchebreite	1	25,00
– Herste	Schmechtener Straße	5	30,00

\* = inklusive Vermessungskosten

Stadt	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis DM/m <sup>2</sup>
<b>Beverungen</b>			
– Kernstadt	Selsberg	7	59,00
– Dalhausen	Bergstraße	9	18,00
– Herstelle	Teichberg	3	30,00
– Drenke	Beverunger Straße	10	≈ 20,00 bis 25,00
– Würgassen	Albert-Einstein-Straße	1	29,00

Stadt	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis DM/m <sup>2</sup>
<b>Borgentreich</b>			
– Kernstadt	Borgentreich West	26	37,00 *
– Borgholz	Hinter der Kohlwiese	7	22,00 *
– Bühne	Wemme	30	20,00 *
– Körbecke	Lindenstätte	6	16,00 *
– Lütgeneder	Auf dem Leggen	3	11,00 *
– Manrode	Kalsbreite	6	16,00 *
– Muddenhagen		2	11,00 *
– Natingen	Erdbeerbusch	2	11,00 *
– Natzungen	Egelsberg	2	16,00 *

\* = inklusive Vermessungskosten

Stadt	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis DM/m <sup>2</sup>
<b>Brakel</b>			
– Kernstadt	Auf dem Galgenberge	25	52,00 <sup>1</sup>
– Bellersen	Steinrieke	6	21,00
– Frohnhausen	Auf der Weide/Borgentreicher Weg	3	8,00
– Gehrden	Kattenfeld	6	25,00
– Hembsen	Im Märsch	7	28,50 <sup>2</sup>
– Istrup	Bornegrund	2	22,50

<sup>1</sup> = Im Kaufpreis ist ein Betrag von 5,63 DM/m<sup>2</sup> als Ausgleichsbetrag für die Versiegelung von Natur und Landschaft enthalten.

<sup>2</sup> = Im Kaufpreis ist ein Betrag von 5,50 DM/m<sup>2</sup> als Ausgleichsbetrag für die Versiegelung von Natur und Landschaft enthalten.

Stadt	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis DM/m <sup>2</sup>
<b>Höxter</b>			
– Kernstadt	Knüll	18	115,00
– Bödexen	Mühlenberg	19	40,00
– Godelheim	Altendorfer Weg	5	40,00
– Lütmarsen	Feldstraße	3	63,00

Stadt	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis DM/m <sup>2</sup>
<b>Marienmünster</b>			
– Altenbergen	Bebauungsplan 1 und 2	3	15,00 *
– Bredenborn	Bebauungsplan 4	6	20,00 *
– Eilversen	Bebauungsplan 1	3	13,00 *
– Kollerbeck	Bebauungsplan 1	4	23,00 *
– Löwendorf	Ortsrandlage	4	17,00 *
– Hohehaus	Ortslage	2	15,00 *
– Münsterbrock	Ortsrandlage	1	15,00 *
– Vörden	Bebauungsplan 4	11	25,00 *

\* = inklusive Vermessungskosten

Stadt	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis DM/m <sup>2</sup>
<b>Nieheim</b>			
– Kernstadt	In den Langen Breiten	2	23,00 bis 29,00 <sup>*,1</sup>
		3	35,00 <sup>*,2</sup>
	Nikolausstraße	11	30,00 bis 38,00 <sup>1</sup>
	Auf der Böschsburg	20	21,00 bis 29,00 <sup>1</sup>

<b>noch Nieheim</b>			
– Sommersell		11	17,50 *
– Oeynhausen		2	14,00 *
– Holzhausen		3	10,50 *
– Entrup		4	17,00 *
– Eversen		2	14,00 *

\* = inklusive Vermessungskosten

<sup>1</sup> = Für die unter dieser Kennziffer ausgewiesenen Baugebiete hat der Rat der Stadt Nieheim eine familienpolitische Komponente bei der Kaufpreisgestaltung berücksichtigt.

<sup>2</sup> = Der unter dieser Kennziffer ausgewiesene Kaufpreis für das Baugebiet "In den Langen Breiten" gilt ausschließlich für die in diesem Gebiet ausgewiesenen Reihenhausgrundstücke.

Stadt	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis DM/m <sup>2</sup>
<b>Steinheim</b>			
– Kernstadt	Billerbecker Straße	11	40,00 *
	Am Hanekenberg	45	61,00 *
– Vinsebeck	Auf der Stiegel	4	27,50 *

\* = inklusive Vermessungskosten

Stadt	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis DM/m <sup>2</sup>
<b>Warburg</b>	Vorhandene Bauplätze in Wohngebieten:		
– Kernstadt	Uhlenbreite III	16	88,00 *
	Uhlenbreite III (Reihen- und Doppelhäuser)	13	88,00 *
– Bonenburg	An der Naure	3	20,00 *
– Calenberg	Fillerkuhle	2	20,00 *
– Daseburg	Grevenwiese	5	15,00 *
– Dössel	Pöppelhöfenweg	2	22,00 *

– Germete	Bungenhohl	3	37,00 *
– Hohenwepel	Hellweg, Waldweg	2	20,00 *
– Rimbeck	Am Sonnenhang/Zionsweg	5	30,00 *
– Scherfede	Nördlich der Trift	30	34,00 *
<b>Warburg</b>	Baugrundstücke, die in 1999 erschlossen werden sollen:		
– Bonenburg	Südlich des Hollberges	18	30,00 *
– Calenberg	Wormelner Berg	12	25,00 *
– Daseburg	Westlich der Haudauer Straße	21	30,00 *
– Dössel	Pöppelhöfenweg	12	25,00 *
– Herlinghausen	Oberes Holz	16	25,00 *
– Hohenwepel	An der Twete	13	23,00 *
– Menne	Im Kleinen Feld	18	23,00 *
– Ossendorf	Südlich des Ohmeweges	15	30,00 *
– Wormeln	Nordstraße	17	22,00 *

\* = inklusive Vermessungskosten

Stadt	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis DM/m <sup>2</sup>
<b>Willebadessen</b>			
– Kernstadt	Sültefeld	7	34,00 *
– Engar	Hahnenberg	18	20,00 *
– Löwen	Alfredshöher Straße	10	15,00 *
– Niesen	Auf dem Rahe	13	18,00 *
– Peckelsheim	Bruchhöfe	10	24,00 *

\* = inklusive Vermessungskosten

## 10.2 Angebot an kommunalem Gewerbe-/Industriebauland im Jahre 1999

Nach Mitteilung der kreisangehörigen Städte kann im Jahre 1999 voraussichtlich das nachfolgend aufgeführte kommunale Gewerbe-/Industriebauland bereitgestellt werden (Kaufpreise ohne Erschließungskosten nach Angabe der Städte).

Stadt	Baugebiet	Fläche m <sup>2</sup>	voraussichtlicher Kaufpreis DM/m <sup>2</sup>
<b>Bad Driburg</b>	Kernstadt - Gewerbegebiet Süd I	ca. 60.000	50,00 <sup>1</sup>
<b>Beverungen</b>	Würgassen - Worthweg	16.374	11,00
<b>Borgentreich</b>	Gewerbegebiet Natzungen	25.000	10,00 *
<b>Brakel</b>	Brakel "West-Riesel"	42.000	48,00 <sup>*</sup> · <sup>1</sup>
<b>Höxter</b>	Gewerbegebiet Zur Lüre	≈ 22.000	≈ 19,00
	Gewerbegebiet Zur Lüre	≈ 20.000	≈ 45,00
	Gewerbegebiet Fürstenau	≈ 50.000	noch offen
<b>Marienmünster</b>	Bredenborn, Bebauungsplan 3	25.000	12,00 <sup>*</sup> · <sup>1</sup>
<b>Nieheim</b>	Gewerbegebiet Nieheim	26.500	7,00 *
<b>Steinheim</b>	Auf der Frankenburg	ca. 45.000	25,00 *
	Industriepark Bergheim	ca. 25.000	13,00 *
<b>Warburg</b>	Warburg - Industriegebiet "Oberer Hilgenstock"	ca. 55.000	20,00 *
	Rimbeck - "Auf der Hellebecke"	ca. 7.000	18,00 *
<b>Willebadessen</b>	Willebadessen "Gänsebruch"	17.000	14,00 *
	Gewerbegebiet Peckelsheim	50.000	14,00 *

\* = inklusive Vermessungskosten

<sup>1</sup> = inklusive Erschließungskosten

### 10.3 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

\* = zuzüglich Mehrwertsteuer

### Mietwertgutachten

Die Mindestgebühr beträgt 450,-- DM zuzüglich Mehrwertsteuer.

### 10.4 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.

## 10.5 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  
1998**

Art der unselbständigen Teilfläche	Anzahl	Ø-Preis bzw. Preisspanne in % des Baulandwertes	Beispiel
Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen	21		