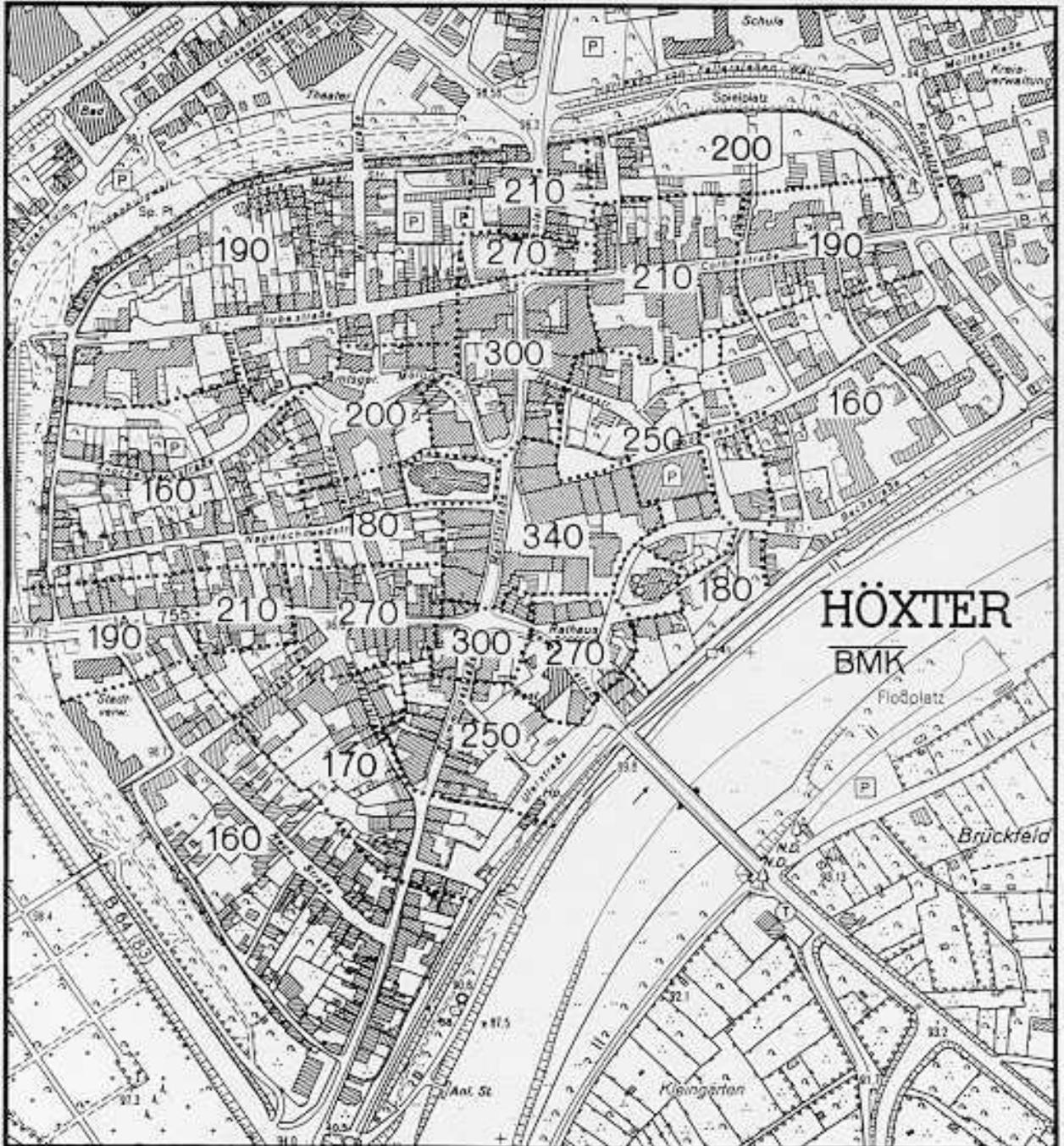




Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Höxter



Grundstücksmarktbericht 2000

Impressum

Herausgeber:	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Höxter
Redaktion:	Meinolf Busse
Druck:	Kreis Höxter
Vervielfältigung und Verbreitung:	Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe auch von Teilen des Grundstücksmarktberichtes nur mit Quellenangabe gestattet. Es wird um Zu- sendung eines Belegexemplars gebeten.

Grundstücksmarktbericht 2000

Übersicht über den Grundstücksmarkt im Kreis Höxter

Preisentwicklungen
Tendenzen
Umsätze
Analysen

- Vertrieb:** Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Kreishaus II
Zimmer 624, 628 und 631
Moltkestraße 12, 37671 Höxter
Postfach 10 03 45, 37669 Höxter
- Gebühr:** 30,00 DM pro Exemplar
- Auskünfte:** Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
- **zum Grundstücksmarktbericht** (Anschrift siehe oben)
- **über Bodenrichtwerte** (Telefon siehe unten)
- **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
sowie nach Vereinbarung
- Telefon:** (05271) 965 465
965 466
965 467
- Telefax:** (05271) 965 400
- Internet:** <http://www.kreis-hoexter.de>
E-Mail: m.busse@kreis-hoexter.de

**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Höxter**

zuständig für die Städte

Bad Driburg

Beverungen

Borgentreich

Brakel

Höxter

Marienmünster

Nieheim

Steinheim

Warburg

Willebadessen

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Zusammenfassung	5
2. Vorbemerkungen	10
2.1 Allgemeines zum Grundstücksmarktbericht	10
2.2 Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Höxter	10
2.2.1 Zusammensetzung des Gutachterausschusses	10
2.2.2 Rechtsgrundlagen	11
2.2.3 Aufgaben des Gutachterausschusses	11
2.3 Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und ihre Aufgaben	12
3. Allgemeine Rahmendaten	13
4. Statistische Angaben zum Kreis Höxter	15
4.1 Bevölkerung, Bevölkerungsdichte	15
4.2 Flächennutzung	16
5. Grundstücksmarkt	18
5.1 Anzahl der Verträge - Geldumsatz	18
5.2 Aufteilung nach Grundstücksgruppen	23
5.2.1 Landwirtschaftliche Flächen	23
5.2.2 Künftige Verkehrsflächen aus landwirtschaftlichen Nutzflächen (Straßenbedarfsflächen)	28
5.2.3 Forstwirtschaftliche Flächen	29
5.2.4 Gartenland	29
5.2.5 Wasserflächen für naturnahe Freizeitnutzung	30
5.2.6 Baulich nutzbare Flächen (unbebaute Grundstücke)	30
5.2.6.1 Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau	30
5.2.6.2 Wohnbauflächen im Außenbereich	40
5.2.6.3 Auflösung von Erbbaurechten	40
5.2.6.4 Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau	40
5.2.6.5 Gewerbe- und Industrieflächen	40
5.2.6.6 Unselbständige Teilflächen	42
5.2.7 Bebaute Grundstücke	44
5.2.7.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	44
5.2.7.2 Mehrfamilienhäuser	50
5.2.7.3 Büro-, Verwaltungs-, Geschäfts- und gemischt genutzte Häuser	51
5.2.7.4 Gewerbe-/Industrieobjekte	51

	<u>Seite</u>	
5.2.7.5	Landwirtschaftliche Hofstellen	52
5.2.7.6	Sonstige bebaute Grundstücke	52
5.2.7.7	Wohnungseigentum	53
5.2.7.8	Seniorenwohnanlagen	57
5.2.7.9	Teileigentum	58
5.2.7.10	Garagen, Tiefgaragenstellplätze, Stellplätze	58
6.	Bodenrichtwerte	58
6.1	Bodenrichtwertkarte	58
6.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte	61
6.2.1	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen	62
6.2.3	Gewerbliche Bauflächen	66
6.2.4	Landwirtschaftliche Nutzflächen	67
7.	Mietspiegel für die Stadt Höxter	71
8.	Mietübersicht für die Kernstadt Bad Driburg	73
9.	Mietübersicht für die Kernstadt Brakel	74
10.	Marktfaktoren	75
10.1	Anpassungsfaktoren zur Ableitung des Verkehrswertes vom Sachwert	75
10.2	Liegenschaftszinssätze	76
11.	Weitere Informationen	78
11.1	Angebot an kommunalem Wohnbauland im Jahre 2001	78
11.2	Angebot an kommunalem Gewerbe-/Industriebauland im Jahre 2001	84
11.3	Gebühren für Gutachten	85
11.4	Gebühren für Bodenrichtwertkarten	85
11.5	Überregionaler Grundstücksmarktbericht	86
11.6	Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse	86

1. Zusammenfassung

Grundstückspreise für baureifes Wohnbauland im Kreisdurchschnitt um 3 % gestiegen

Im Jahre 2000 wurden auf dem Immobilienmarkt im Kreis Höxter deutliche Umsatzeinbußen gegenüber dem Vorjahr festgestellt. Dies gilt für alle Kennzahlen. Die Anzahl der Kauffälle verringerte sich um 15 %. Der Flächenumsatz war um 36 % niedriger als im Vorjahr, und der Geldumsatz verringerte sich ebenfalls um 12 %.

Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr deutlich gesunken

Im Jahre 2000 wurden auf dem Grundstücksmarkt im Kreis Höxter 252 Mio. DM (EURO = 128,9 Mio. €) umgesetzt. Insgesamt wurden 1939 Kauffälle registriert.

Jahr	Geldumsatz	Kauffälle
1996	282 Mio. DM	2003
1997	233 Mio. DM	1845
1998	373 Mio. DM	2279
1999	286 Mio. DM	2292
2000	252 Mio. DM	1939

650 ha Grundstücksfläche haben im Jahre 2000 den Eigentümer gewechselt

Im Jahre 2000 wurden im Kreisgebiet insgesamt 650 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Der Großteil des Flächenumsatzes bezog sich entsprechend der Nutzungsartenstruktur des Kreises Höxter auf land- und forstwirtschaftlichen Flächen (278 ha landwirtschaftliche Nutzfläche und 137 ha Wald).

Jahr	Flächenumsatz
1996	621 ha
1997	842 ha
1998	794 ha
1999	1018 ha
2000	650 ha

Rückgang der Bauplatzverkäufe um 36 %

Im Jahre 2000 wurden im Kreisgebiet 407 Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau verkauft, das waren 36 % weniger als im Jahre 1999. Zusätzlich wurden 3 Erbbaurechte begründet.

Jahr	Anzahl der Bauplätze
1995	450
1996	494
1997	474
1998	579
1999	637
2000	407

Durchschnittlicher Wohnbaulandpreis im Kreisgebiet um 3 % gestiegen

Die im Jahre 2000 im Kreisgebiet verkauften 407 Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau wurden zu einem mittleren Preis von rd. 58,00 DM/m² (EURO = 29,65 €) veräußert. Erschließungskostenbeiträge und kommunale Nebenkosten 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/m² bis 25,00 DM/m² (EURO = 6,13 €/m² bis 12,78 €/m²) veräußert. In den Kernstädten lagen die Kaufpreise deutlich höher. In den bevorzugten Stadtquartieren der Städte Bad Driburg und Höxter wurden für beitragspflichtige Wohnbaugrundstücke Bodenpreise von 150,00 DM/m² bis 200,00 DM/m² (EURO = 76,79 €/m² bis 102,26 €/m²) registriert.

Die meisten Baulandverkäufe wurden jedoch in Gebieten mit einem niedrigen Bodenpreisniveau getätigt. Etwa 44 % der registrierten Bauplatzverkäufe lagen in der Preiskategorie bis 40.000,00 DM (EURO = 20.451,68 €) und nur 15 % der registrierten Baulandverkäufe lagen in der Preiskategorie über 80.000,00 DM (EURO = 40.903,35 €).

Der durchschnittliche Kaufpreis für einen beitragspflichtigen Bauplatz (Bodenwert ohne Erschließungskostenbeitrag und kommunale Nebenkosten) betrug im Jahre 2000 bei einer mittleren Grundstücksgröße von rd. 706 m² etwa 37.000,00 DM (EURO = 18.917,80 €).

49 % 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 2000 wurden im Kreisgebiet 201 kommunale Wohnbaulandverkäufe registriert.

Jahr	Anzahl der kommunalen Wohnbaulandverkäufe
1997	232
1998	289
1999	375
2000	201

Die Städte des Kreises Höxter stellen für das Jahr 2001 insgesamt rd. 700 Wohnbaulandgrundstücke zur Verfügung.

Rückgang der Verkäufe bei Eigentumswohnungen um 6 %

Insgesamt wurden im Kreisgebiet im Jahre 2000 132 Eigentumswohnungen verkauft. Die Anzahl der Verkäufe ist damit gegenüber dem Vorjahr nochmals gesunken.

Jahr	Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen
1996	220
1997	191
1998	236
1999	140
2000	132

Der Erstverkauf neu erstellter Eigentumswohnungen stagniert. Im Jahre 2000 wurden nur 39 neue Eigentumswohnungen verkauft. Das Preisniveau ist gegenüber dem Jahr 1999 bei neu erstellten Eigentumswohnungen um 3 % und bei gebrauchten Eigentumswohnungen im Mittel um 6 % gesunken.

Jahr	Anzahl der neu erstellten und verkauften Eigentumswohnungen	Ø Kaufpreis in DM/m ² Wohnfläche	Ø Kaufpreis in €/m ² 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 €
1999	36	3.160,00 DM	1.615,68 €
2000	39	3.063,00 DM	1.566,09 €

Im Jahre 2000 wurden zudem 10 Erstverkäufe aus Seniorenwohnanlagen registriert. Im Mittel betrug der Kaufpreis hier 4.135 DM/m² Wohnfläche (EURO = 2.114,19 €/m²).

Rückgang der Verkäufe bei Ein- und Zweifamilienhäuser um 7 %

Im Jahre 2000 wurden im Kreisgebiet 402 Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft. Die Verkaufszahlen sind damit in diesem Teilmarkt gegenüber dem Jahr 1999 um rd. 7 % zurückgegangen. Im Jahre 2000 betrug der Geldumsatz bei Ein- und Zweifamilienhäuser

sern im Kreisgebiet 90,56 Mio. DM (EURO = 46,30 Mio. €). Der Geldumsatz ist damit gegenüber dem Jahr 1999 um 9 % gesunken.

Jahr	Anzahl der verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser	Geldumsatz Mio. DM	Geldumsatz Mio. €
1995	348	83,01	42,44
1996	396	96,80	49,49
1997	318	73,52	37,59
1998	393	89,42	45,72
1999	432	99,45	50,85
2000	402	90,56	46,30

Im Kreisgebiet fielen im Jahre 2000 rd. 77 % der registrierten Verkaufsfälle gebrauchter Ein- und Zweifamilienhäuser (inklusive Grundstück) in die Preiskategorie bis 300.000,00 DM (EURO = 153.387,56 €). In den Kernstälten Bad Driburg und Höxter lagen die durchschnittlichen Kaufpreise am höchsten.

Rückgang bei den Gewerbebaulandverkäufen um 47 %

Im Jahre 2000 wurden 27 Gewerbebaulandverkäufe registriert.

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
1999	53	35,6	12,2	6,2
2000	27	11,5	2,8	1,4

Mit 30 % aller registrierten Verkaufsfälle und 32 % des Flächenumsatzes wurden die meisten Gewerbebaulandverkäufe im Raum Steinheim verkauft.

Das durchschnittliche Preisniveau für gewerbliche Bauflächen betrug im Jahre 2000 im Kreisgebiet 23,00 DM/m² (EURO = 12,27 €/m²) ohne Erschließungskostenbeiträge und kommunale Nebenkosten.

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 bieten häufig Gewerbe- und Industriegrundstücke aus Gründen der Gewerbe- und Industrieansiedlung zu subventionierten Preisen an.

Die Städte des Kreises Höxter bieten für das Jahr 2001 insgesamt rd. 85,5 ha kommunale Gewerbe- und Industriebauland zum Kauf an.

Ackerland wurde für durchschnittlich 2,50 DM/m² verkauft

Im Jahre 2000 wurden insgesamt 278 ha landwirtschaftliche Nutzflächen verkauft. Der Geldumsatz betrug 7,5 Mio. DM (EURO = 3,8 Mio. €). Der Durchschnittspreis betrug im Jahre 2000 für Ackerland bei einer mittleren Bonität von 50 Bodenpunkten (Ackerzahl) 2,46 DM/m² (= 1,26 €/m²). Die Preise für Dauergrünland lagen in der Regel um etwa 20 % unter dem vergleichbaren Wert für Ackerland.

Bodenrichtwerte für Wohnbauland im Mittel um 3 % angehoben

Aus den registrierten Kaufpreisen hat der Gutachterausschuss die Bodenrichtwerte für Wohnbauland im Kreisgebiet neu abgeleitet. Die Auswertung der im Jahre 2000 erfassten Wohnbaulandverkäufe ergab, dass die Wohnbaulandrichtwerte nur punktuell angehoben werden mussten, im Mittel um rd. 3 %.

Die Bodenrichtwerte sind jetzt in der Regel beitragsfrei ausgewiesen

Abweichend von den Vorjahren werden die Bodenrichtwerte jetzt in der Regel beitragsfrei ausgewiesen, d. h. Bodenwerte inklusive Erschließungskostenbeitrag und kommunaler Nebenkosten. Die beitragsfreien Bodenrichtwerte gelten für fertig vermessene baureife Grundstücke. In diesen Bodenrichtwerten sind die Erschließungsbeiträge, die naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben und die Abgaben für den Kanal- und Wasseranschluss in durchschnittlicher Höhe eingerechnet. Das bedeutet jedoch nicht in jedem Fall, dass die vorgenannten Beiträge bereits bezahlt sind.

Die beitragsfreien Bodenrichtwerte berücksichtigen eine orts- bzw. gebietstypische Erschließungsqualität.

Die beitragsfreien Bodenrichtwerte liegen jetzt zwischen 30,00 DM/m² (EURO = 15,34 €/m²) in einzelnen kleineren Ortschaften und 250,00 DM/m² (EURO = 102,26 €/m²) in den bevorzugten Wohnlagen der Kernstädte Höxter und Bad Driburg.

2. Vorbemerkungen

2.1 Allgemeines zum Grundstücksmarktbericht

Der Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2000 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 27.08.1997 (BGBL. I S. 2141, 1998 I S. 137))
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV) vom 06.12.1988 (BGBL. I S. 2209), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 vom 18.08.1997 (BGBL I S. 2081/21010).
- Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungs - Richtlinien 1991 - WertR 91) in der Fassung vom 11.06.1991 (Bundesanzeiger Nr. 182 a vom 27.09.1991), zuletzt geändert durch Erlass vom 02.09.1998 (Banz. Nr. 170).
- Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW) vom 07.03.1990 (GV. NRW. S. 156) zuletzt geändert durch Artikel 12 Nr. 6 des Gesetzes vom 25.11.1997 (GV. NRW S. 430/439).

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, Marktanpassungsfaktoren, 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 Fachbereich Kataster und Vermessung - Abteilung Grundstückswerte - 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

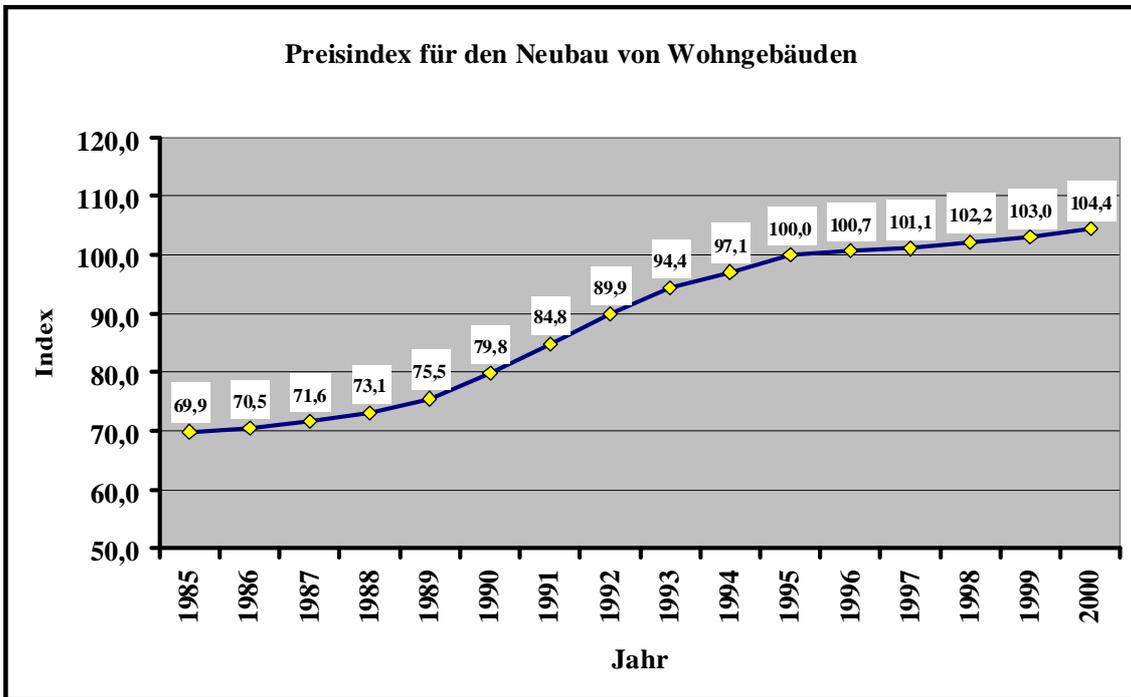
Die Notare und andere beurkundende Stellen sind gemäß § 195 BauGB verpflichtet, Abschriften beurkundeter Kaufverträge und sonstiger den Bodenmarkt betreffender Unterlagen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu übersenden. Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach Weisung des Gutachterausschusses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

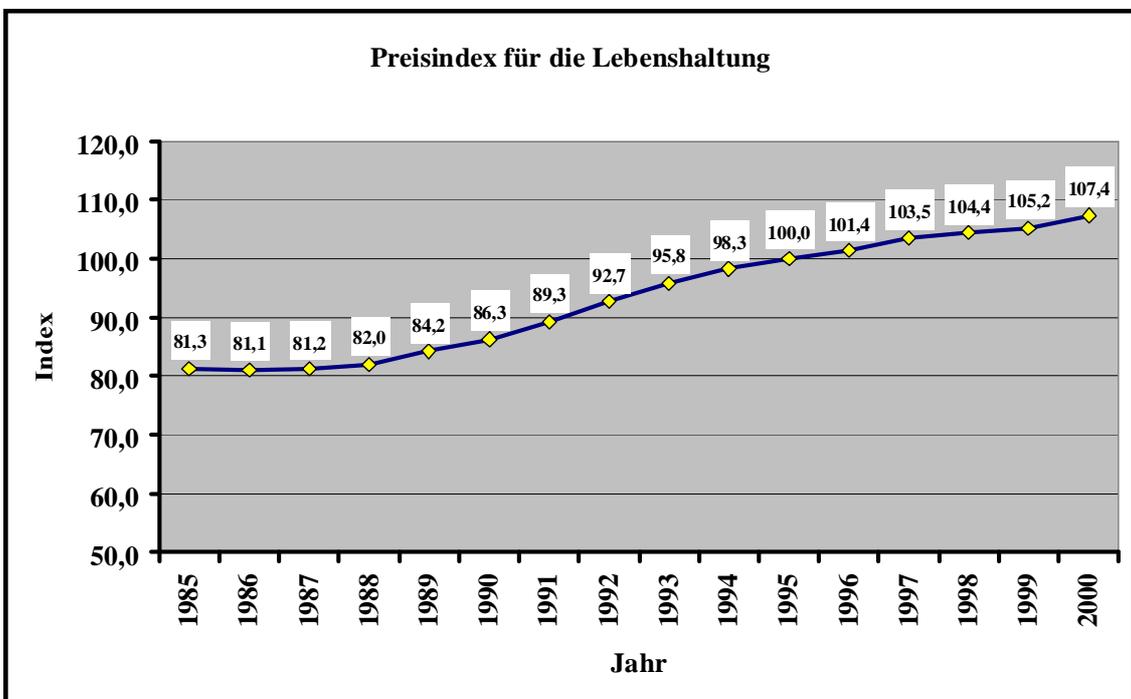
Die Auswertung der Kaufpreissammlung und die daraus resultierenden Veröffentlichungen führen zu einer besseren Transparenz des Grundstücksmarktes im Kreis Höxter.

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. 11.3 und 11.4).

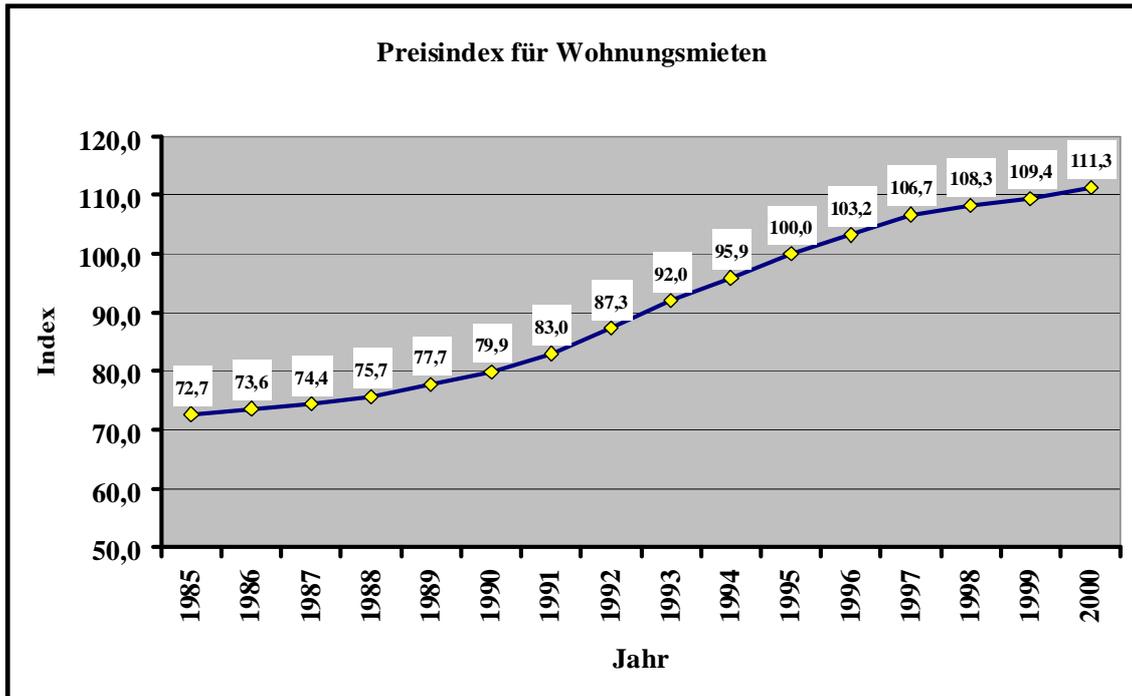
3. Allgemeine Rahmendaten



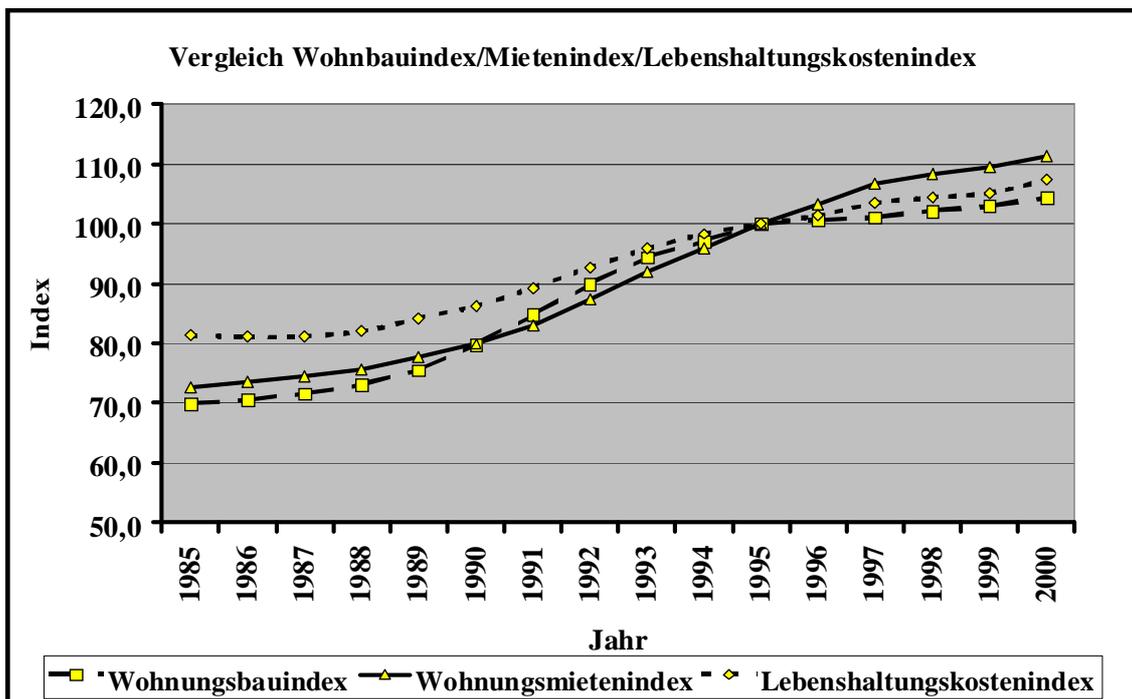
Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik



Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik



Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik



Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik

4. Statistische Angaben zum Kreis Höxter

4.1 Bevölkerung, Bevölkerungsdichte

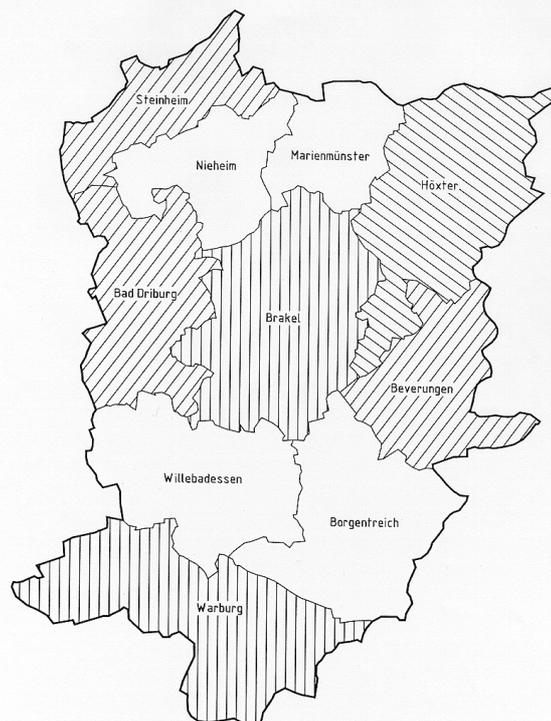
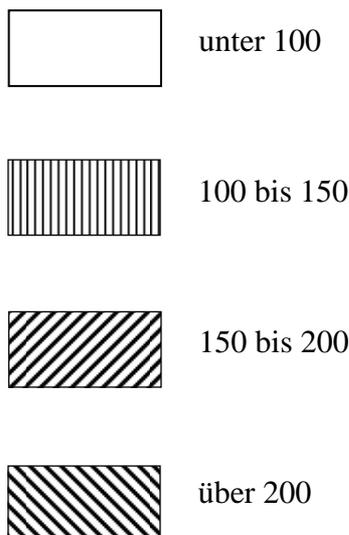
Gemeinde	Wohnbevölkerung	Fläche km ²	Einwohner je km ²
Bad Driburg	19.364	115,07	168
Beverungen	15.661	97,84	160
Borgentreich	9.871	138,76	71
Brakel	17.826	173,72	103
Höxter	33.273	157,88	211
Mariemünster	5.430	64,55	84
Nieheim	7.086	79,80	89
Steinheim	13.799	75,68	182
Warburg	24.234	168,71	144
Willebadessen	9.124	128,13	71
Kreis Höxter	155.668	1.199,84	130
NRW	17.999.800	34.077,64	528

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Stand = 31.12.1999
Kreis Höxter, Fachbereich Kataster und Vermessung, Abteilung Grundstückskataster

Der Kreis Höxter zählt mit einer Fläche von rd. 1.200 km² 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 130 Einwohner je km². Der Kreis Höxter hat somit ein überdurchschnittlich großes Flächenangebot je Einwohner.

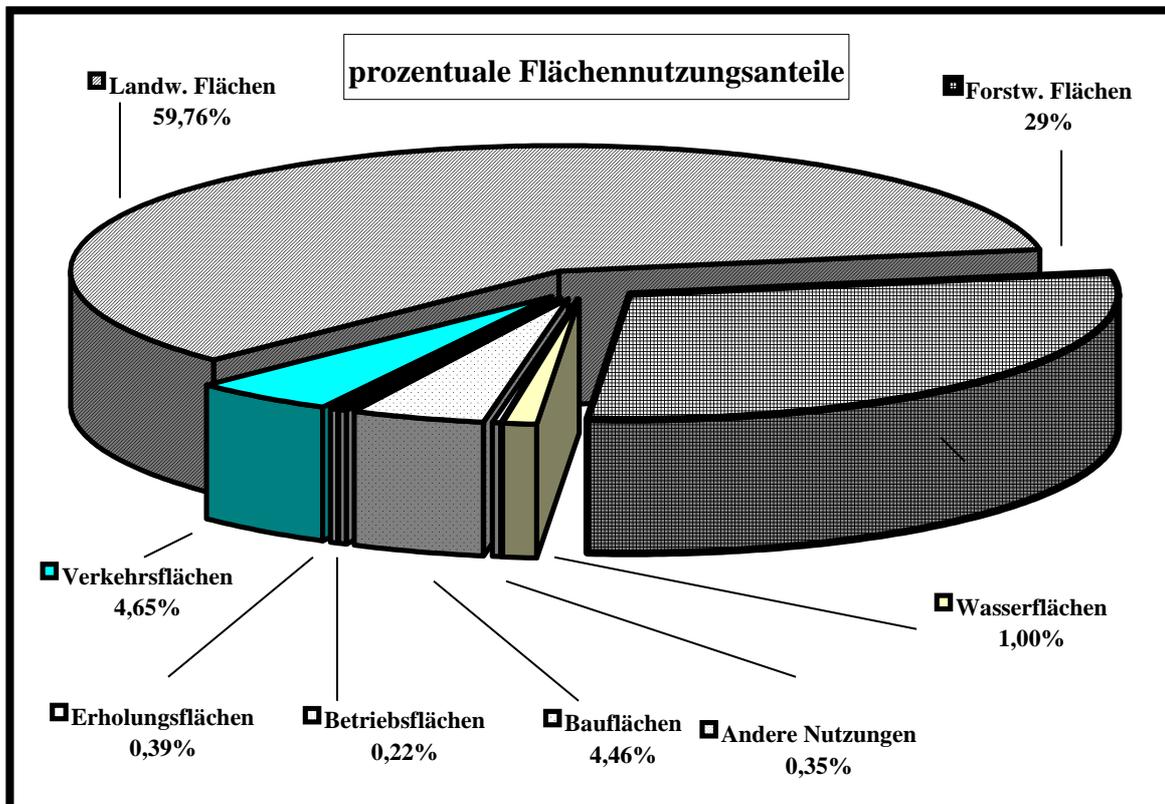
Bevölkerungsdichte

Einwohner pro km²



4.2 Flächennutzung

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



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

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

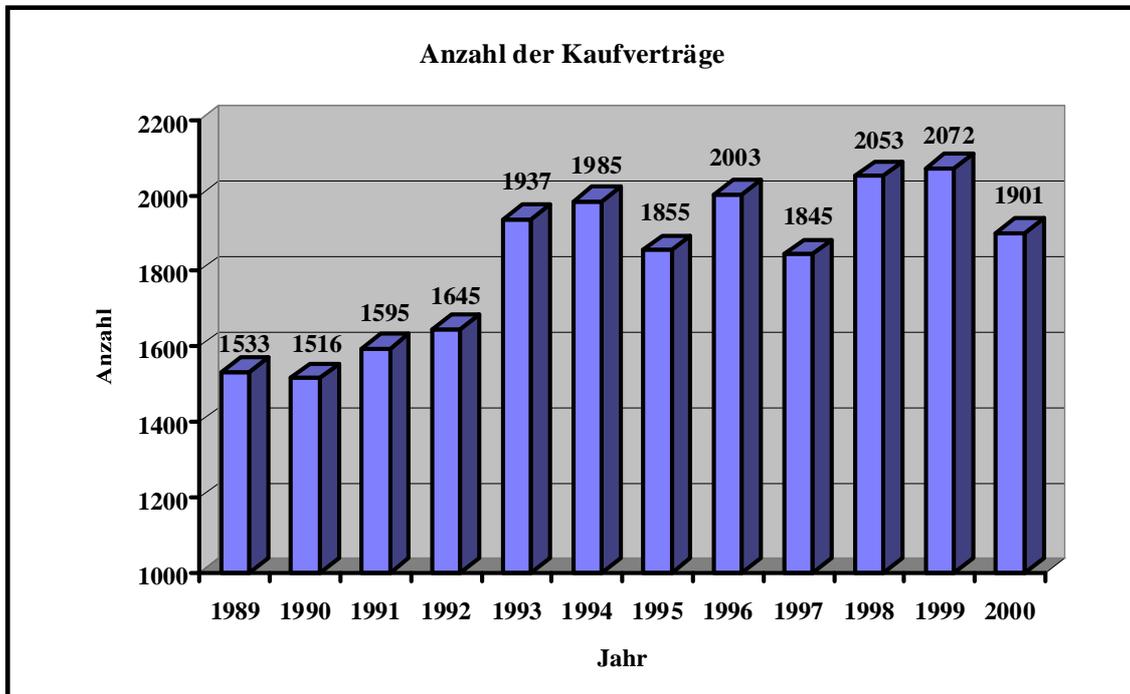
- **Forstwirtschaftliche Flächen** sind Flächen, die mit Bäumen und Sträuchern bewachsen sind und hauptsächlich forstwirtschaftlich genutzt werden.
- Als **Wasserflächen** zählen Flächen, die ständig oder zeitweilig mit Wasser bedeckt sind, gleichgültig, ob das Wasser in natürlichen oder künstlichen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

Nutzungsarten	Bauflächen	Betriebsflächen	Erholungsflächen	Verkehrsflächen	Landw. Flächen	Forstw. Flächen	Wasserflächen	Andere Nutzungen	Fläche insgesamt
Kreis/Gemeinde	Flächenangaben in km ²								
Kreis Höxter	53,53	2,70	4,84	55,84	717,25	349,73	11,98	4,25	1.200,13
Bad Driburg	6,05	0,09	0,94	5,86	51,91	48,82	0,67	0,73	115,07
Beverungen	5,30	0,51	0,61	4,92	50,72	33,69	1,93	0,16	97,84
Borgentreich	4,32	0,10	0,24	5,32	112,22	15,36	0,96	0,24	138,76
Brakel	6,30	0,13	0,55	7,06	98,74	59,69	0,99	0,26	173,72
Höxter	9,44	0,57	0,88	7,87	73,32	62,73	3,48	0,59	157,88
Marienmünster	1,97	0,10	0,13	2,73	47,65	11,36	0,35	0,27	64,55
Nieheim	2,76	0,12	0,24	3,81	54,51	17,65	0,69	0,12	79,80
Steinheim	5,15	0,20	0,31	4,22	48,07	16,99	0,63	0,12	75,68
Warburg	8,73	0,74	0,69	8,84	97,70	49,13	1,56	1,32	168,71
Willebadessen	3,49	0,12	0,26	5,21	83,52	34,33	0,74	0,45	128,13

Quelle: Kreis Höxter, Fachbereich Kataster und Vermessung, Jahresstatistik 2000

5. Grundstücksmarkt

5.1 Anzahl der Verträge - Geldumsatz

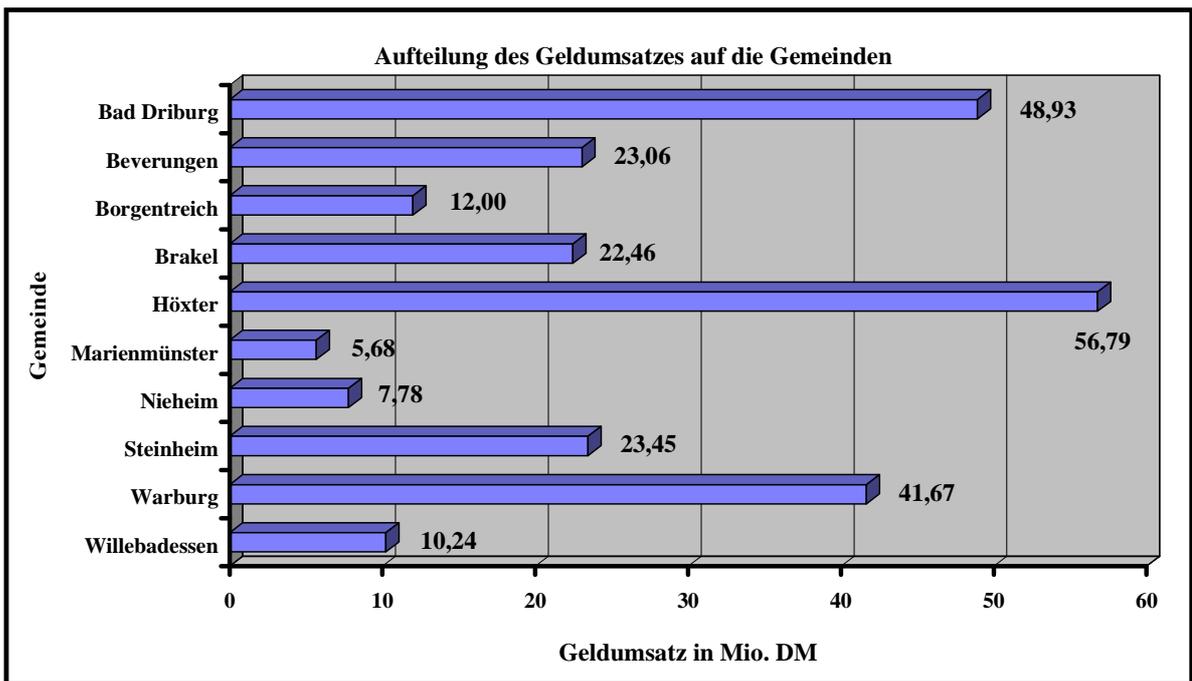
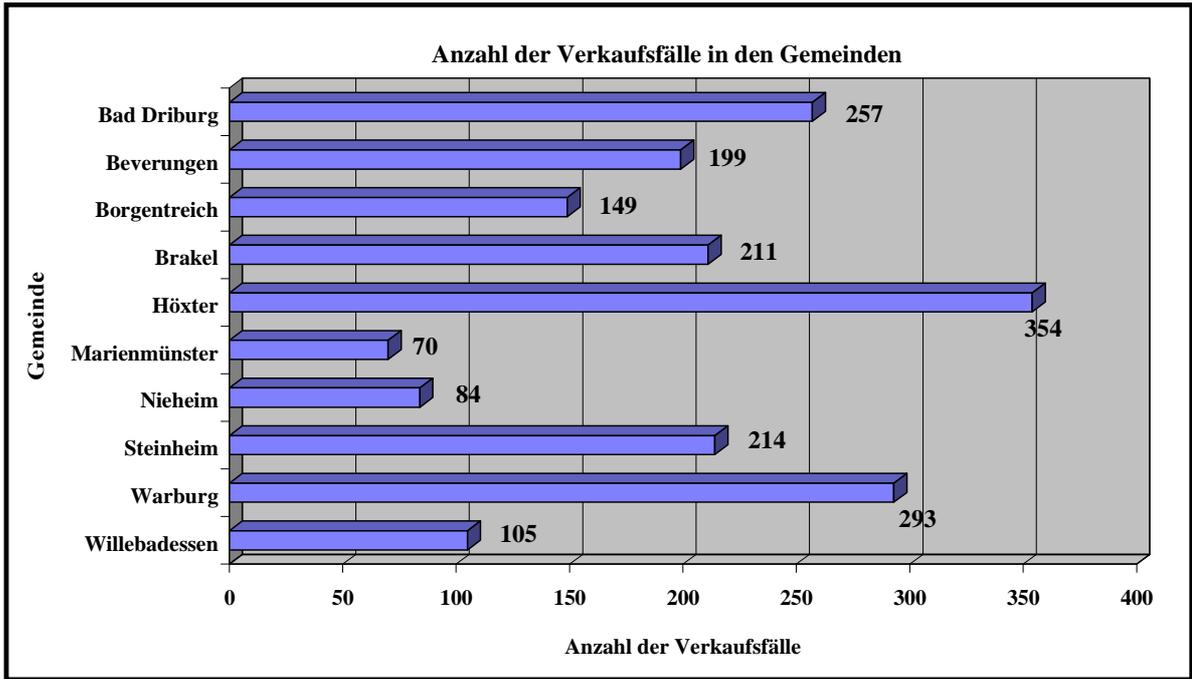


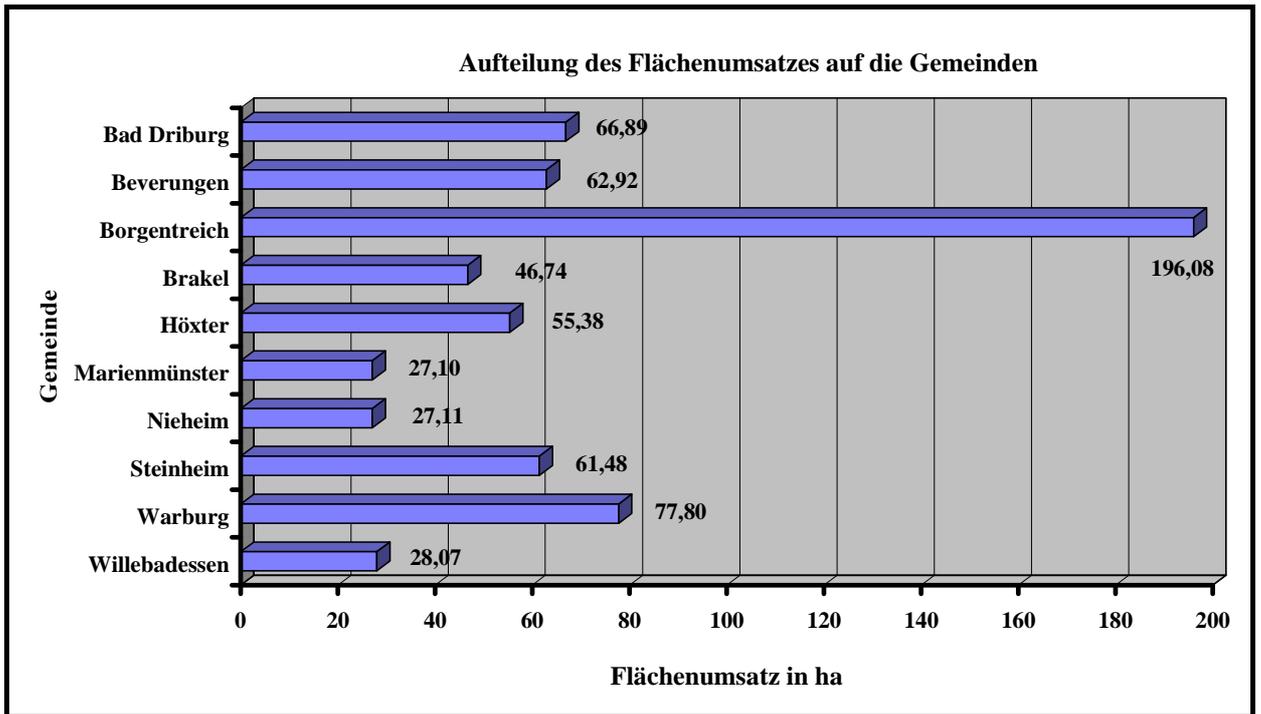
Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Höxter sind im Jahre 2000 1901 Kaufverträge (1999 = 2072 Kaufverträge) mit 1939 Kauffällen (1999 = 2292), einem Flächenumsatzvolumen von 650 ha (1999 = 1.018 ha) und einem Geldumsatzvolumen von 252 Mio. DM (1999 = 286 Mio. DM) über bebaute und unbebaute Grundstücke eingegangen. Hiervon waren 1751 Verkaufsfälle (1999 = 2141 Verkaufsfälle) mit einem Umsatzvolumen von 225 Mio. DM (1999 = 266 Mio. DM) für die Auswertung geeignet.

Der Geldumsatz ist somit gegenüber dem Jahr 1999 um rd. 34 Mio. DM gesunken. Der Umsatz liegt zudem unter dem langjährigen Durchschnitt. Umsatzeinbußen wurden bei fast allen Teilmärkten festgestellt.

Die Geldumsätze wurden insbesondere in den Städten Bad Driburg (19,4 %), Höxter (22,5 %) und Warburg (16,5 %) getätigt.

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





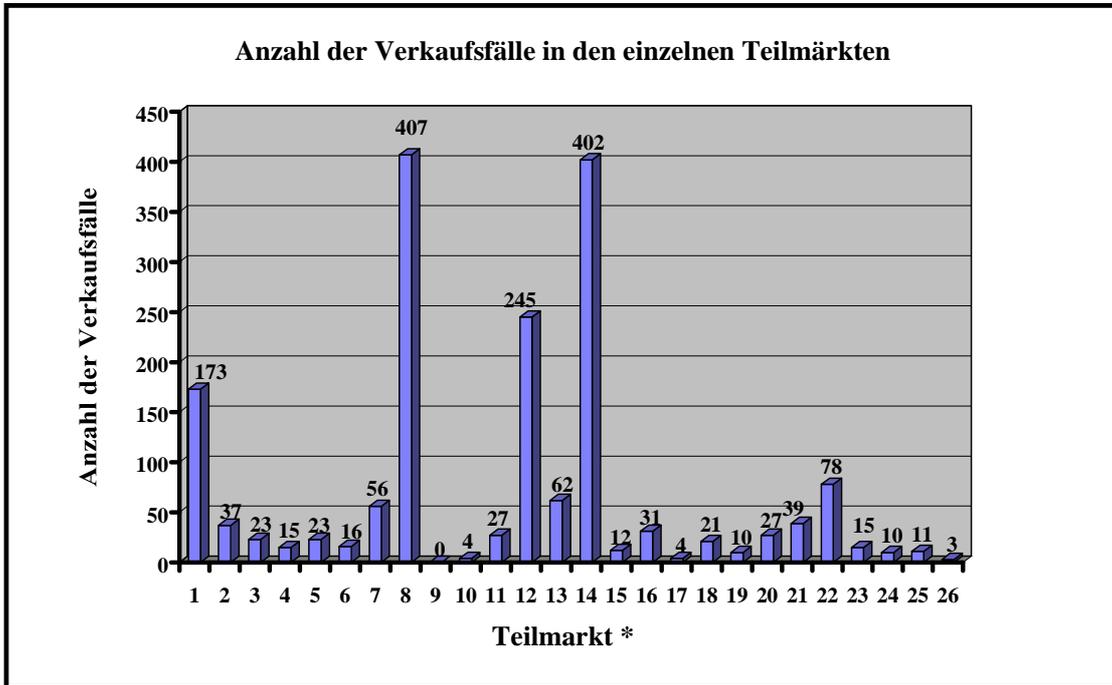
Die nachfolgende Tabelle zeigt die Umsätze der Teilmärkte im Kreisgebiet. Es werden nur die Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs aufgezählt.

Teilmarkt		Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. DM
1.	Ackerland	173	248,37	6,79
2.	Grünland	37	28,79	0,69
3.	Straßenbedarfsflächen aus landwirtschaftlichen Nutzflächen	23	1,28	0,06
4.	Sonstige unbebaute Flächen im Außenbereich	15	3,26	0,16
5.	Gartenland	23	1,85	0,21
6.	Forstwirtschaftliche Nutzflächen	16	137,39	1,64
7.	Bauerwartungsland/Rohbauland	56	36,34	10,60
8.	Bauland für den individuellen Wohnungsbau	407	28,75	20,41
9.	Bauland für den Geschosswohnungsbau	0	0	0
10.	Bauland für tertiäres Gewerbe	4	0,72	1,99
11.	Gewerbe-/Industriebauland	27	11,46	2,80
12.	Unselbständige Teilflächen	245	7,24	2,01
13.	Sonstige unbebaute Grundstücke im Innenbereich	62	19,76	1,36
14.	Ein- und Zweifamilienhäuser	402	30,19	90,56
15.	Mehrfamilienhäuser	12	0,78	4,34
16.	Wohn- und Geschäftshäuser	31	2,81	17,24
17.	Büro- und Verwaltungshäuser	4	0,90	7,44
18.	Gewerbe- und Industrieobjekte	21	14,92	15,84
19.	Landwirtschaftliche Hofstellen	10	12,42	3,08
20.	Sonstige bebaute Grundstücke	27	11,77	8,45
21.	Eigentumswohnungen, Erstverkäufe nach Neubau	39	0,2996*	9,62
22.	Eigentumswohnungen, Weiterverkäufe	78	0,5538*	10,97
23.	Eigentumswohnungen, Erstverkäufe nach Umwandlung	15	0,0923*	2,03
24.	Seniorenwohnungen	10	0,0683*	2,80
25.	Teileigentum	11	0,1772*	4,51
26.	Erbbaurechtsbestellungen	3	1,16	--

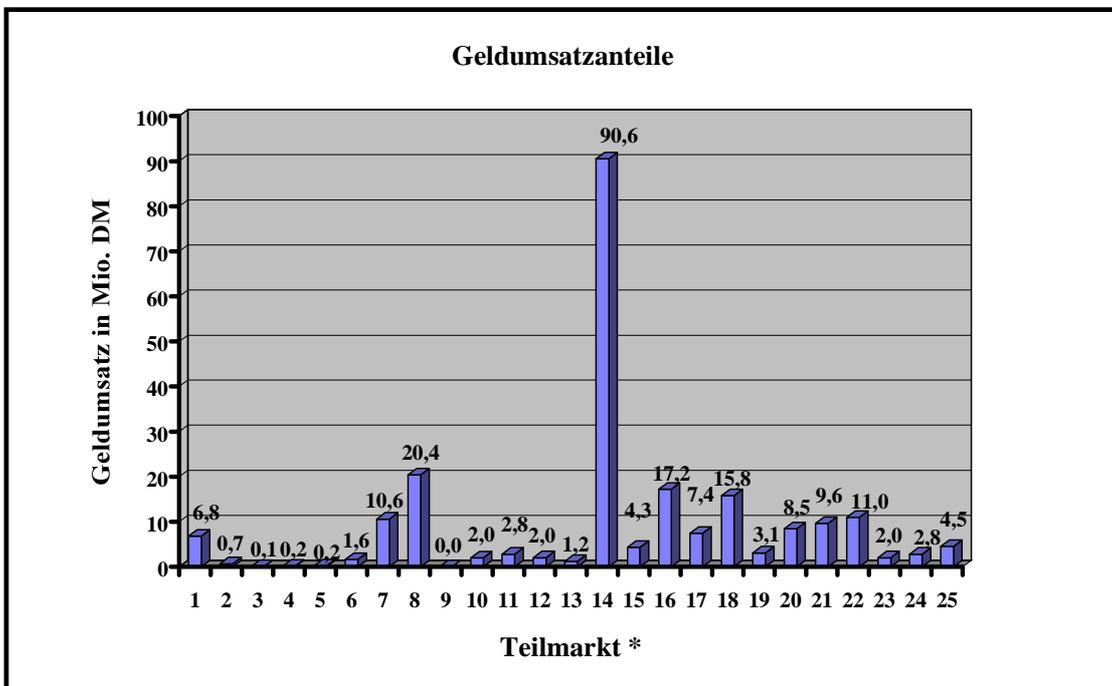
* = Wohnfläche

Die zum Teil in den Kaufpreisen enthaltenen Beitragsanteile (Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB, die Kostenerstattungsbeiträge nach § 135a BauGB und die Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz) 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 im Jahre 2000 wie auch in den vergangenen Jahren in erster Linie von der privaten Wohnungsnachfrage geprägt wurde. Besonders herausragend war dabei der Verkauf von Ein- und Zwei-

familienhäusern (Teilmarkt = 14) sowie der Verkauf von Bauland für den individuellen Wohnungsbau (Teilmarkt = 8).

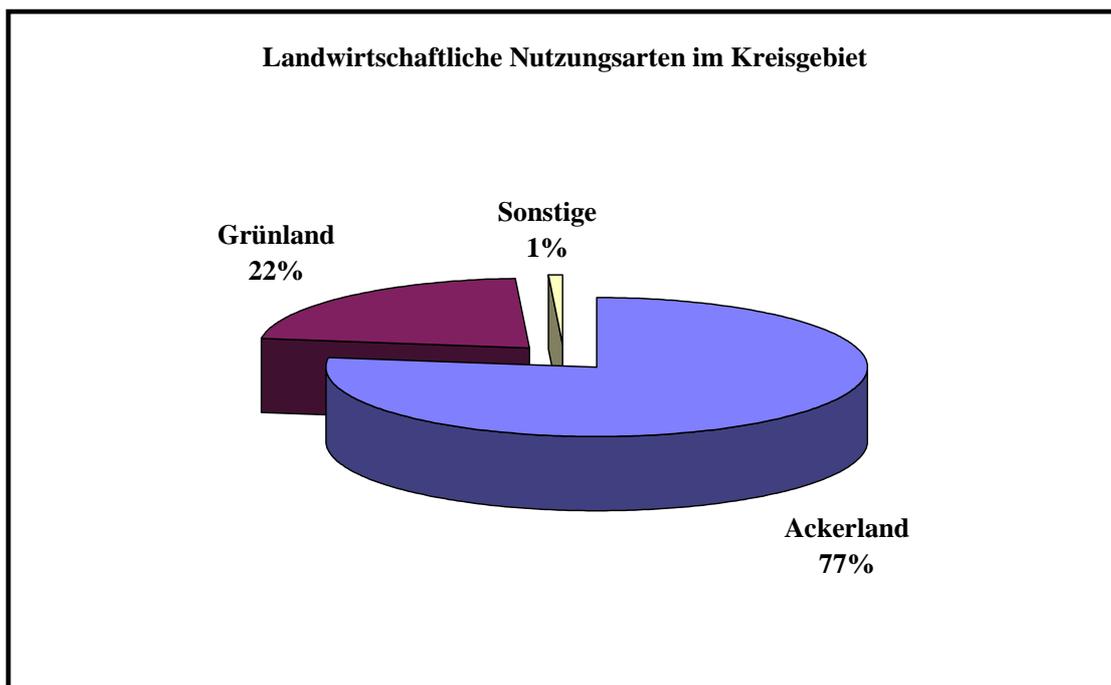
5.2 Aufteilung nach Grundstücksgruppen

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 717,25 km² werden rd. 59,76 % der Kreisfläche landwirtschaftlich genutzt.

Das nachfolgende Diagramm zeigt die Anteile der einzelnen landwirtschaftlichen Nutzungsarten.



Quelle: Kreis Höxter, Fachbereich Kataster und Vermessung, Abteilung Grundstückskataster
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.

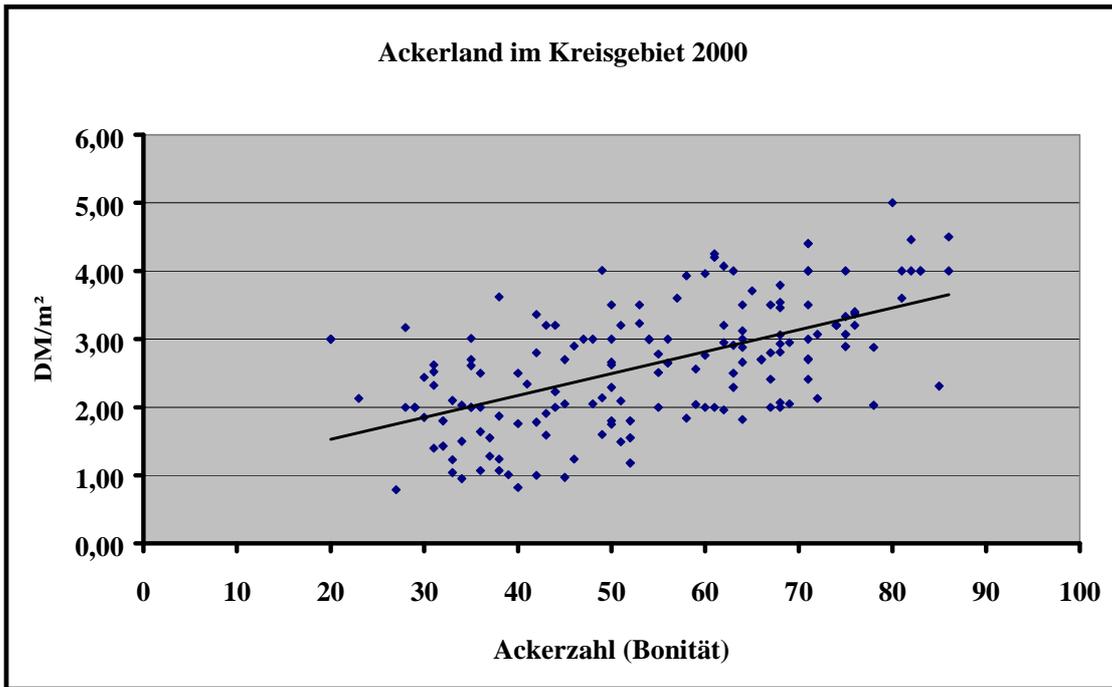
Im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzflächen sind im Kreisgebiet zum Teil deutliche Wertunterschiede vorhanden. Die höchsten Richtwerte für Ackerland liegen im Südkreis und im Bereich der Weserniederungen. Die niedrigsten Richtwerte wurden für bergige Lagen ermittelt.

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 2000 wurden im Kreisgebiet 173 Ackerlandflächen, 37 Grünlandflächen und 23 Straßenbedarfsflächen aus landwirtschaftlichen Nutzflächen veräußert. Bei einem Flächenumsatz von insgesamt 278,32 ha (Ackerland = 248,37 ha, Grünland = 28,79 ha, Straßenbedarfsflächen 1,17 ha) betrug der Geldumsatz 7,53 Mio. DM (Ackerland = 6,79 Mio. DM, Grünland = 0,69 Mio. DM und Straßenbedarfsflächen 0,053 Mio. DM).

Zur anschaulichen Darstellung der registrierten Kauffälle des Jahres 2000 wurden alle Ackerlandverkäufe des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs in einem XY-Diagramm eingetragen. Die Eintragung erfolgte ohne Berücksichtigung der unterschiedlichen Flächengröße. Zu beachten ist, dass bei identischem m²-Preis ein Punkt auch für mehrere Kauffälle steht. Die eingefügte Trendlinie verdeutlicht den Zusammenhang zwischen Bonität und Bodenpreis. Je besser die Bodengüte, desto höher der Bodenpreis.

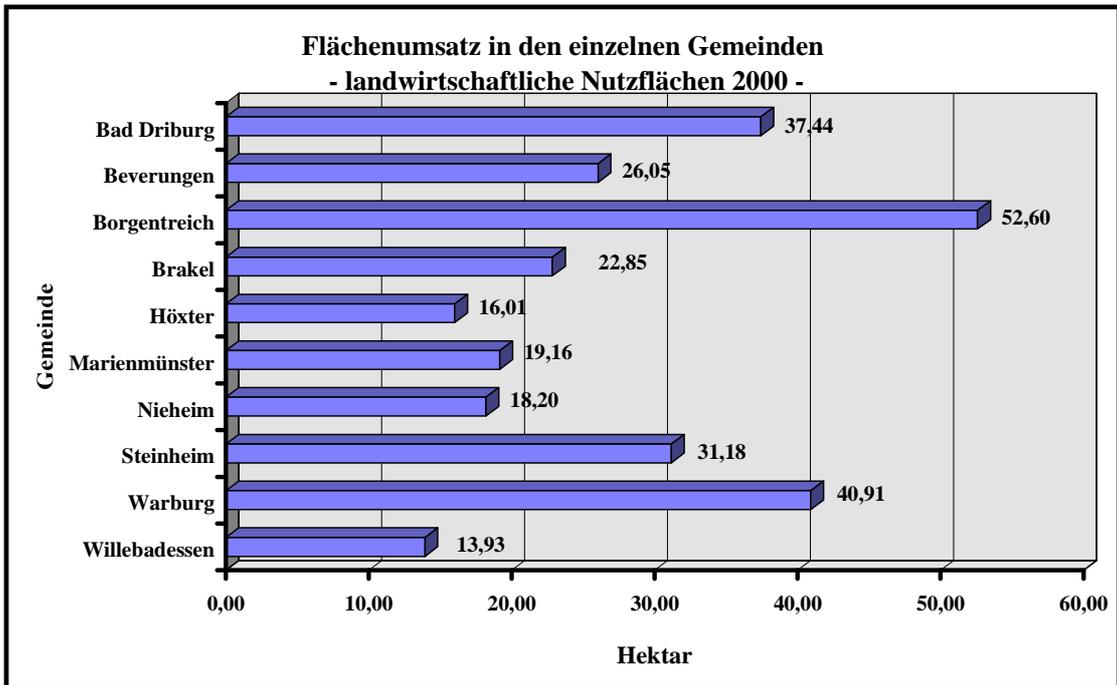
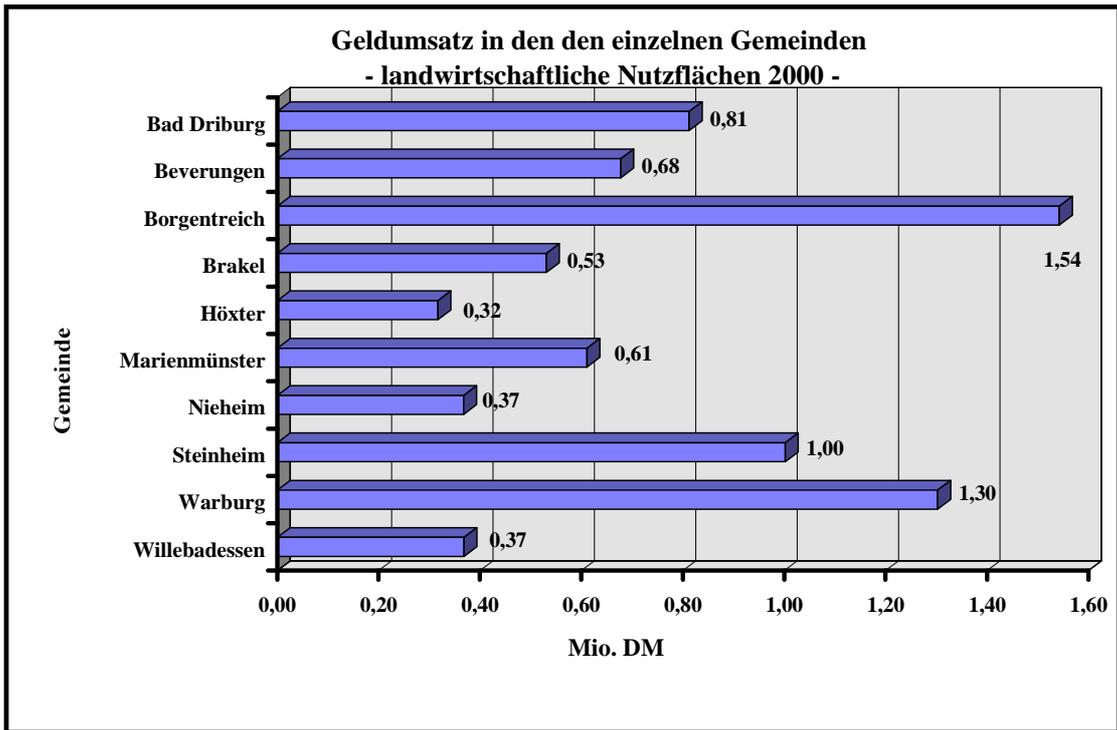


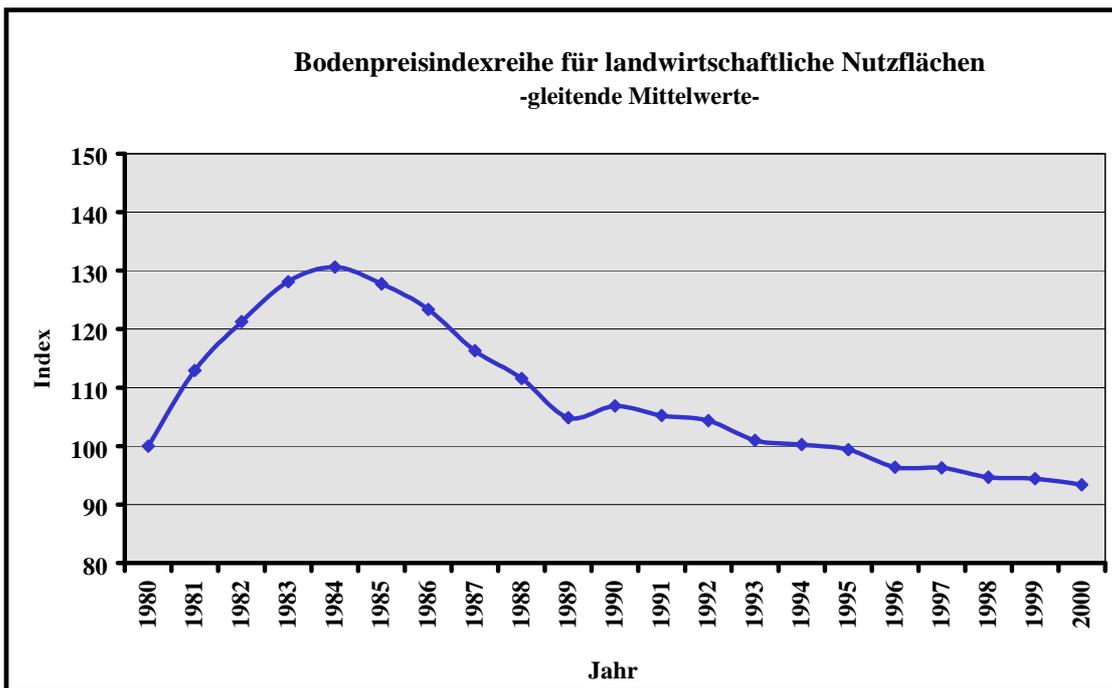
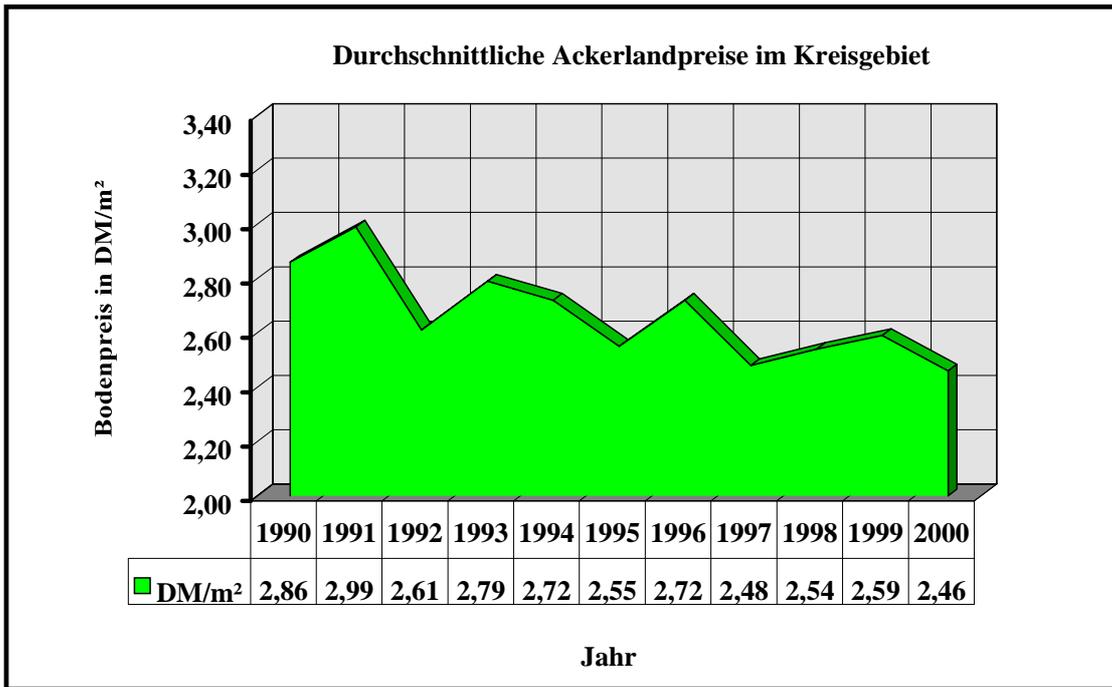
Die statistische Auswertung des gesamten Datenmaterials des Jahres 2000 ergab für das Kreisgebiet - bei einer Ackerlandfläche von rd. 1,0 ha - folgende durchschnittliche Bodenpreise:

Ackerland						
Ø Ackerzahl	30	40	50	60	70	80
Ø Bodenpreis in DM/m ²	1,80	2,10	2,50	2,80	3,10	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. 6.2.3).





Der gleitende Index für 2000 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	96,3
1998	94,8	94,7
1999	96,6	96,0
2000	91,8	93,4

Der gleitende Index für 2000 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 und stagniert seit einigen Jahren auf niedrigem Niveau.

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 2000 wurden insgesamt 23 derartige Kauffälle registriert. Bei einem Flächenumsatz von rd. 1,17 ha und einem Geldumsatz von rd. 0,05 Mio. DM betrug der Durchschnittspreis rd. 4,50 DM/m².

Das Ergebnis einer Untersuchung künftiger Verkehrsflächen aus landwirtschaftlichen Nutzflächen über den Zeitraum der Jahre 1997 bis 2000 ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Straßenbedarfsflächen aus ...							
Ackerland				Grünland			
Anzahl der Kauf-fälle	Ø Fläche in m ²	Ø Bonität Acker-zahl	Ø Boden-preis in DM/m ²	Anzahl der Kauf-fälle	Ø Fläche in m ²	Ø Bonität Grün-landzahl	Ø Boden-preis in DM/m ²
110	3.073	52	4,18	46	2.514	48	3,60
Bandbreite: 3,00 DM/m ² bis 5,40 DM/m ²				Bandbreite: 2,50 DM/m ² bis 4,70 DM/m ²			

Zum Vergleich: Der durchschnittliche Ackerlandpreis betrug im Kreis Höxter im Jahre 2000 2,46 DM/m².

5.2.3 Forstwirtschaftliche Flächen

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

Im Jahre 2000 wurden 16 Verkaufsfälle mit einem Flächenumsatz von insgesamt 137,39 ha und einem Geldumsatz von 1,64 Mio. DM (einschließlich Aufwuchs) registriert. Der Bodenpreis inklusive Aufwuchs betrug im Mittel 1,22 DM/m².

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 Kauf-fälle	Flächen-umsatz (ha)	Ø Preis DM/m ² inkl. Aufwuchs
1997	10	275,08	1,52
1998	9	170,83	2,50
1999	10	113,50	2,40
2000	16	137,39	1,22

5.2.4 Gartenland

Im Jahre 2000 betrug der Geldumsatz im Kreisgebiet bei insgesamt 23 Verkaufsfällen und einem Flächenumsatz von 1,85 ha rd. 0,21 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 10,00 DM/m² bis 20,00 DM/m². Im übrigen Kreisgebiet betrug die Preisspanne 4,00 DM/m² bis 10,00 DM/m². 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

Grundstücke mit Wasserflächen, die für eine Freizeit- oder Fischereinutzung geeignet und zum Teil auch entsprechend gestaltet sind, haben im Kreis Höxter keinen vom allgemeinen landwirtschaftlichen Preisniveau signifikant abweichenden Bodenwert. Eine Untersuchung der Kaufpreise der Jahre 1997 bis 2000 für Fischteiche, Bade- und Freizeitseen ergab einen mittleren Preis von 1,85 DM/m².

5.2.6 Baulich nutzbare Flächen (unbebaute Grundstücke)

5.2.6.1 Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

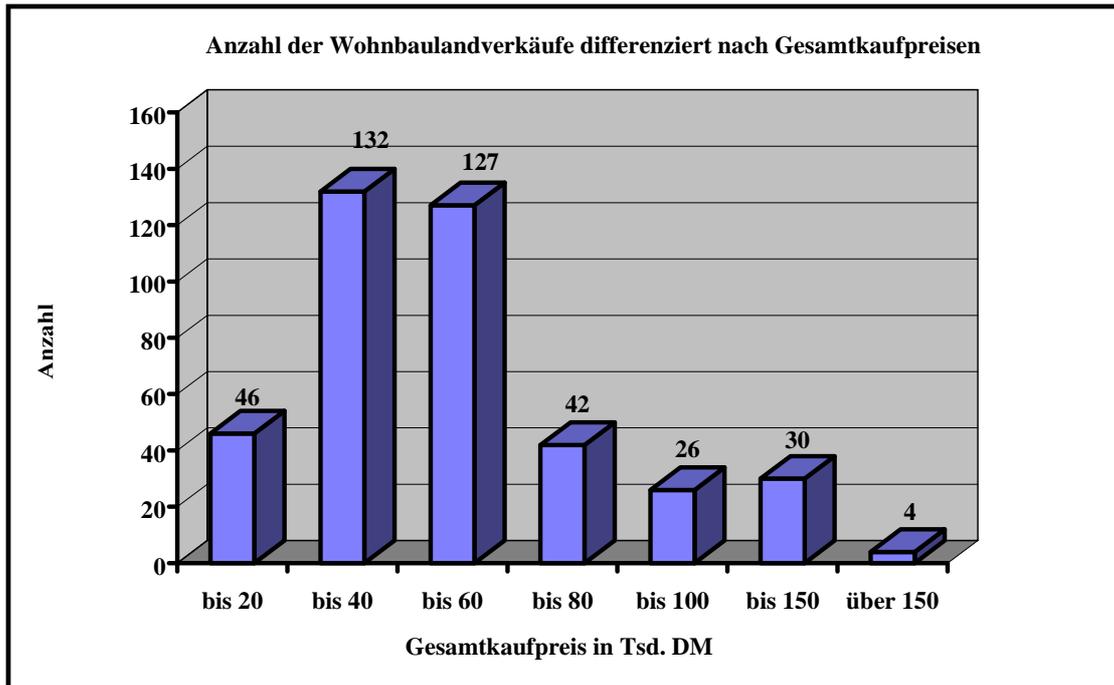
Die Aufstellung umfasst baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit Ein- und Zweifamilienhäusern (ortsüblich ggf. auch Dreifamilienhäuser) in offener oder geschlossener Bauweise (freistehend, Reihen- oder Doppelhausbebauung) bebaut werden sollen. Die angegebenen Preise enthalten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

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. DM)	Ø Bodenpreis DM/m ²
1990	237	19,09	9,55	50,00
1991	311	28,56	10,59	41,00
1992	431	35,86	15,30	43,00
1993	492	41,40	19,12	46,00
1994	487	40,85	20,51	50,00
1995	450	37,22	15,96	43,00
1996	494	39,10	19,46	50,00
1997	474	39,31	21,68	47,00
1998	579	44,89	23,51	52,00
1999	637	46,39	25,10	54,00
2000	407	28,75	15,23	58,00

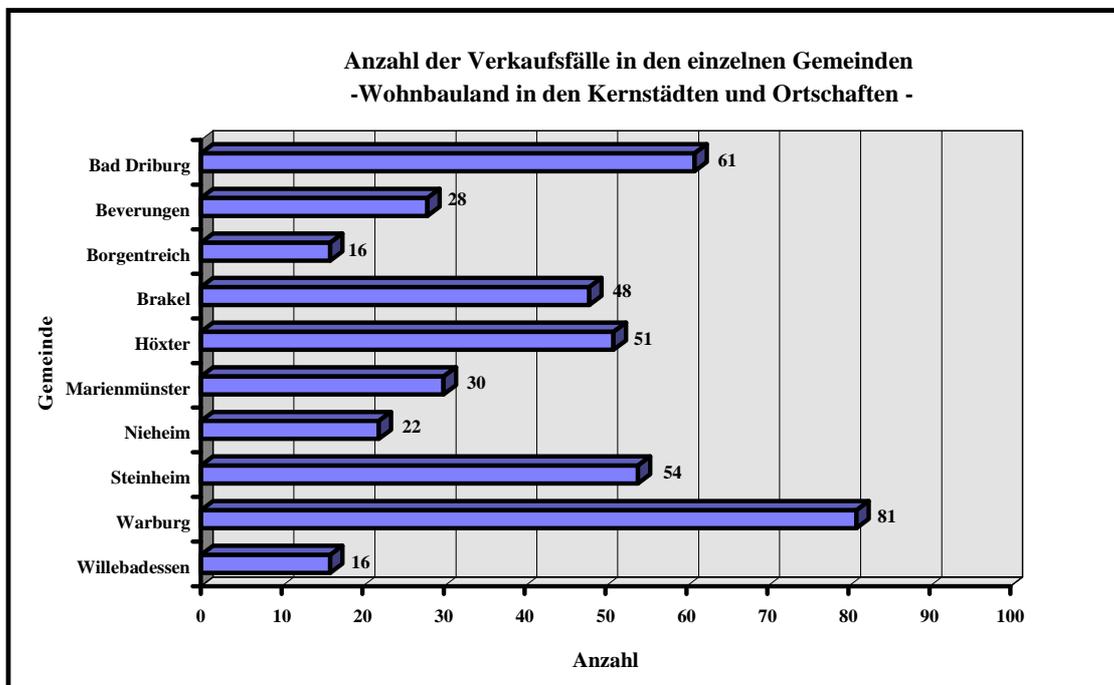
Im Jahre 2000 wurden 407 Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau verkauft. Die Anzahl der Bauplatzverkäufe ist somit gegenüber den Vorjahren stark rückläufig. Im Kreisdurchschnitt (Kernstädte und Ortschaften) betrug der beitragspflichtige Bodenwert rd. 58,00DM/m².

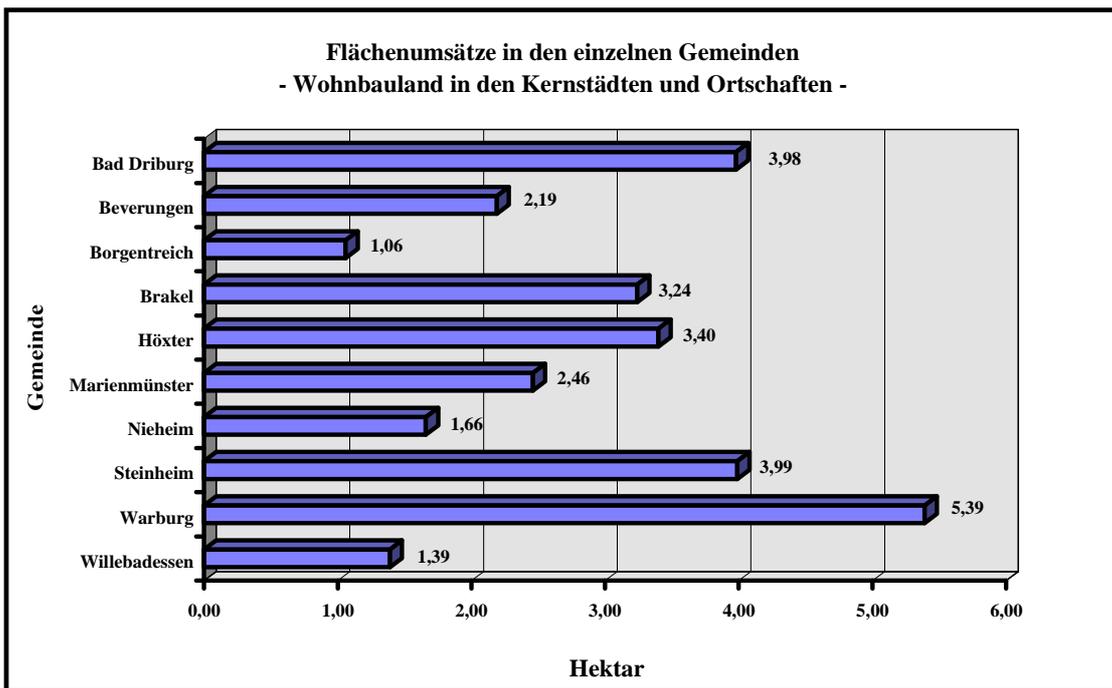
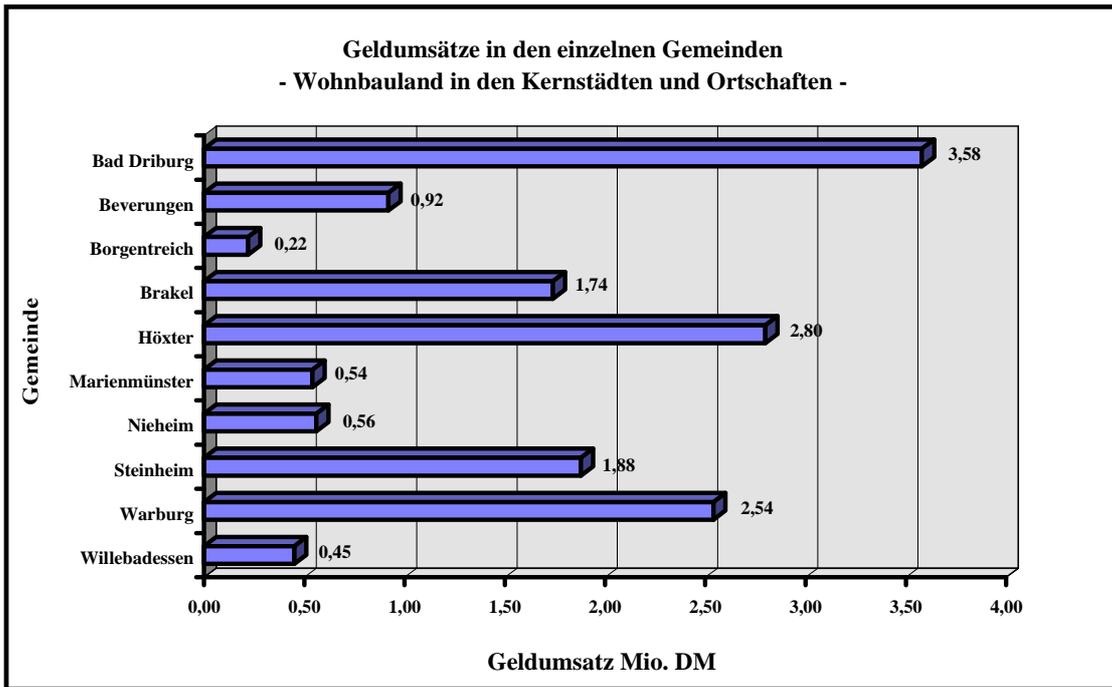
Mit 81 Verkaufsfällen wurden insbesondere in der Gemeinde Warburg überdurchschnittlich viele Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau verkauft. Im Vergleich mit dem Jahr 1999 (128 Verkaufsfälle) wurde jedoch auch hier ein deutlicher Rückgang registriert.

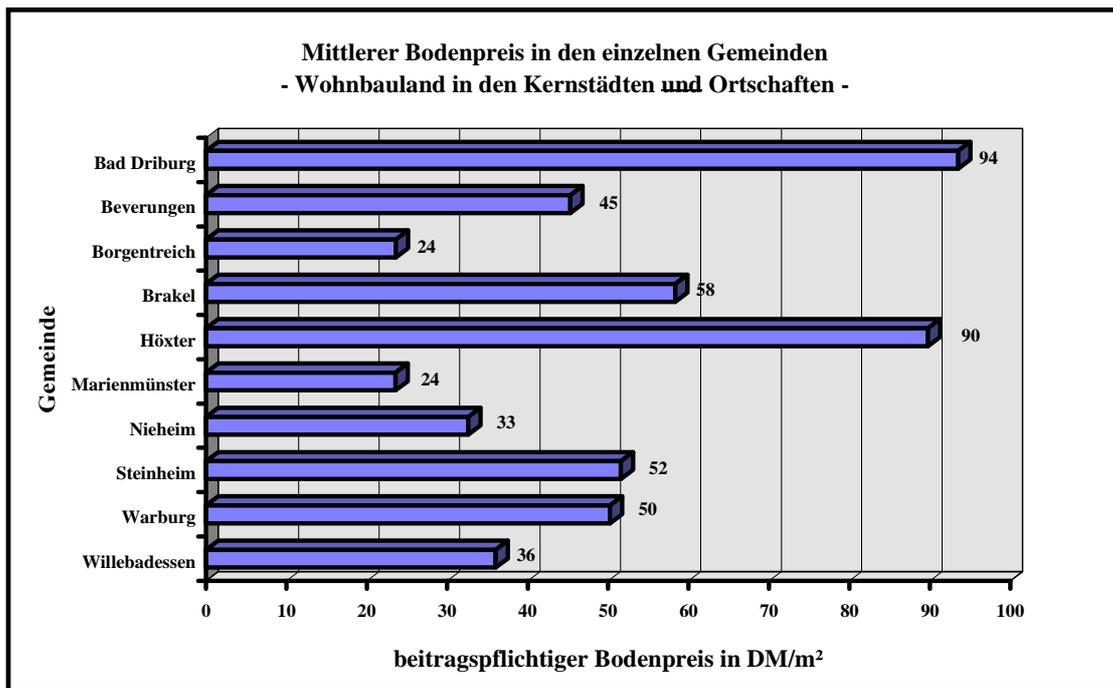
Um einen Einblick in das absolute Preisgefüge von Bauplätzen zu gewinnen, wurden die nachgewiesenen Baulandverkäufe für den individuellen Wohnungsbau in Preisklassen eingeteilt. Das Ergebnis des Jahres 2000 ist in dem nachfolgenden Diagramm dargestellt.



Im Jahre 2000 wurden im Kreisgebiet die meisten Baulandverkäufe in den Gebieten mit einem insgesamt niedrigen Bodenpreisniveau getätigt. Etwa 44 % der registrierten Verkäufe lagen in der Preiskategorie bis 40.000,00 DM und rd. 75 % in der Preiskategorie bis 60.000,00 DM. **Der durchschnittliche Kaufpreis für einen beitragspflichtigen Bauplatz betrug im Jahre 2000 bei einer mittleren Grundstücksgröße von 706 m² etwa 37.000,00 DM.**



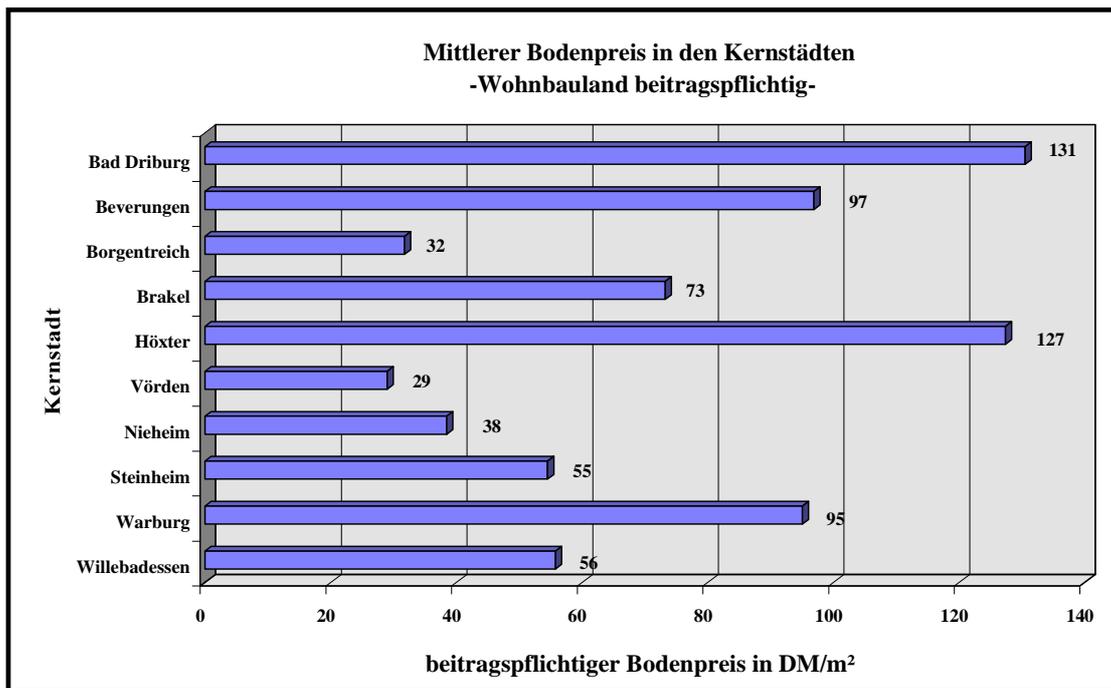




Die in diesem Diagramm dargestellten Durchschnittswerte geben nicht das allgemeine Preisniveau wieder. Ein hoher oder niedriger Durchschnittspreis kann auch darauf zurückgeführt werden, dass im Jahre 2000 mehr oder weniger Grundstücke in Gebieten mit einem hohen bzw. niedrigen Bodenpreisniveau veräußert worden sind. Die allgemeine Preisentwicklung kann der Bodenpreisindexreihe entnommen werden (siehe Seite 35).

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 überdurchschnittlich hohes Bodenpreisniveau haben die Kernstädte Höxter und Bad Driburg sowie die Ortschaften Brenkhausen, Lütmarsen und Stahle (s. Nr. 6.2.1).

In dem nachstehenden Diagramm wurden nur noch die Kauffälle aus den Kernstädten berücksichtigt. Die Wohnbaulandverkäufe aus den jeweils zugehörigen Ortschaften sind in dieser Auswertung nicht einbezogen.



Im Jahre 2000 wurden von den insgesamt 407 registrierten Wohnbaulandverkäufen 199 (= 48,9 %) außerhalb der Kernstädte in den angehörigen Ortschaften getätigt.

Stadt	Baulandverkäufe in der Kernstadt		Baulandverkäufe in den angehörigen Ortschaften	
	Anzahl	%-Anteil	Anzahl	%-Anteil
Bad Driburg	35	68,5	26	31,5
Beverungen	5	39,0	23	61,0
Borgentreich	7	44,4	9	55,6
Brakel	31	77,4	17	22,6
Höxter	13	27,2	38	72,8
Mariemünster/Vörden	15	20,8	15	79,2
Nieheim	16	66,7	6	33,3
Steinheim	47	76,5	7	23,5
Warburg	25	51,6	56	48,4
Willebadessen	5	32,0	11	68,0
Kreis Höxter insgesamt	199	48,9	208	51,1

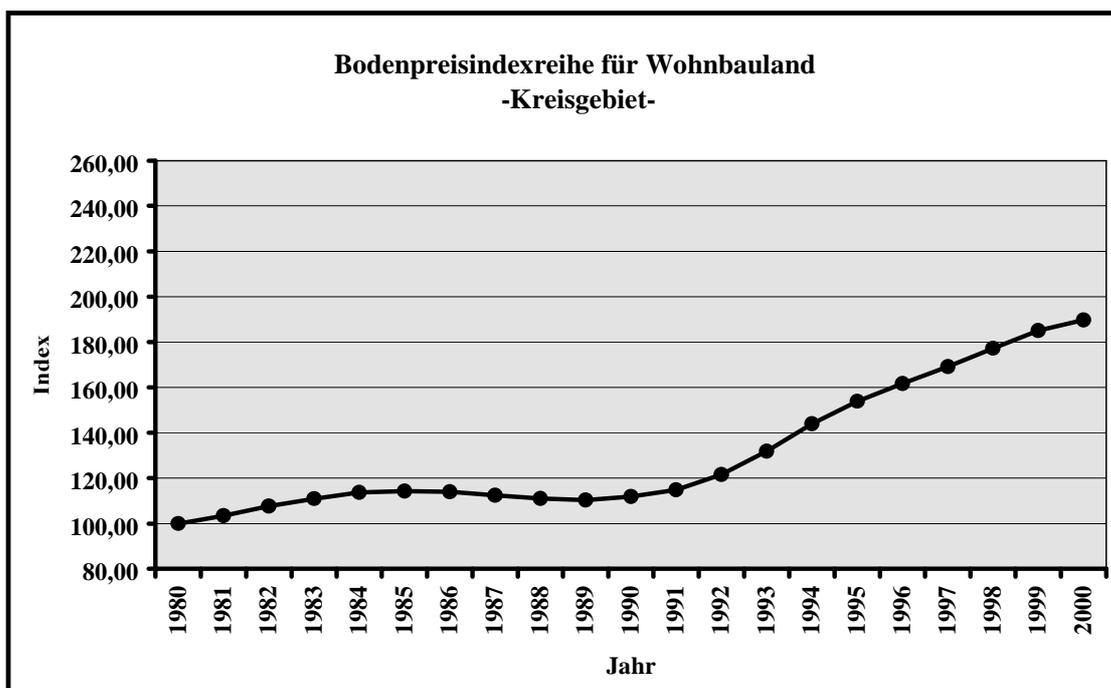
Die Städte des Kreises Höxter sind bestrebt genügend Bauland an Bauwillige zur Verfügung zu stellen. Die Gemeinden, die nicht über ausreichend eigene Grundstücke verfügen, sind im Rahmen der Bodenpolitik bemüht, geeignete Flächen zu erwerben, sie durch Planung und Erschließung weiter zu entwickeln und 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 2000 wurden im Kreisgebiet 201 kommunale Wohnbaulandverkäufe registriert. Der Marktanteil der Städte am Verkauf von Wohnbaugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau beträgt somit rd. 49 % (von insgesamt 407 registrierten Verkäufen).

Stadt	Anzahl der registrierten <u>kommunalen</u> Wohnbaulandverkäufe
Bad Driburg	24
Beverungen	7
Borgentreich	15
Brakel	23
Höxter	12
Marienmünster	19
Nieheim	11
Steinheim	22
Warburg	60
Willebadessen	8

Auch für das Jahr 2001 stellen die Gemeinden wieder kommunales Wohnbauland zur Verfügung. Lage, Anzahl und voraussichtliche Kaufpreise sind in der Liste unter Nr. 11.1 aufgeführt.

Die nachfolgende Indexreihe zeigt die Preisentwicklung des beitragspflichtigen Wohnbaulandes im Kreisgebiet.



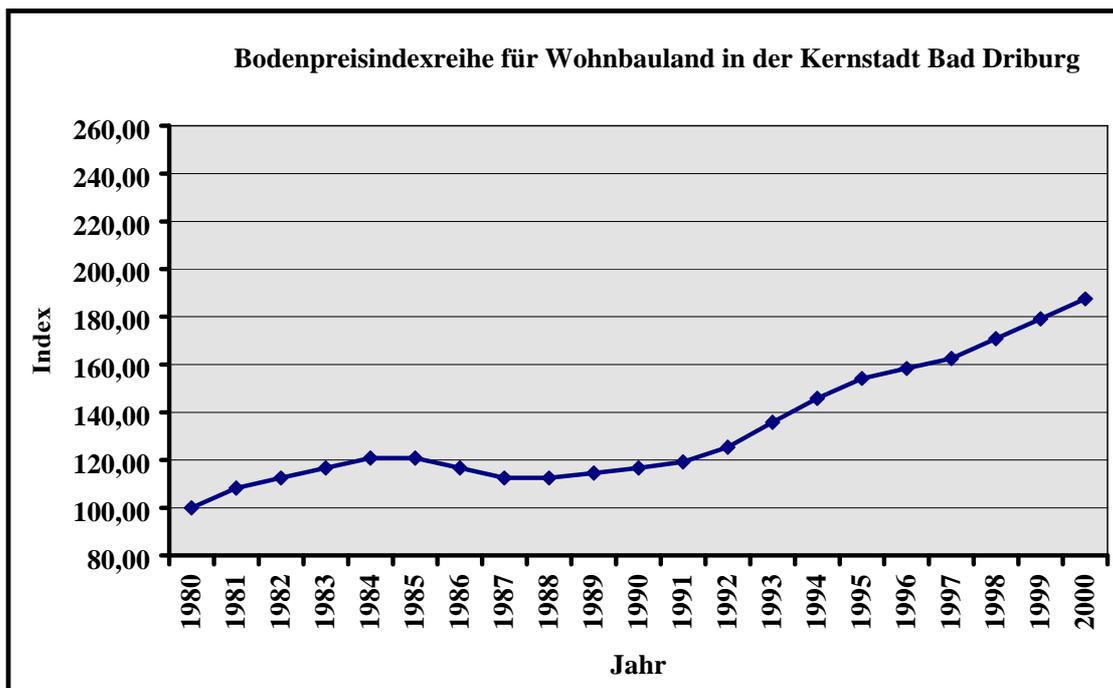
Der gleitende Index für 2000 ist ein vorläufiger Wert

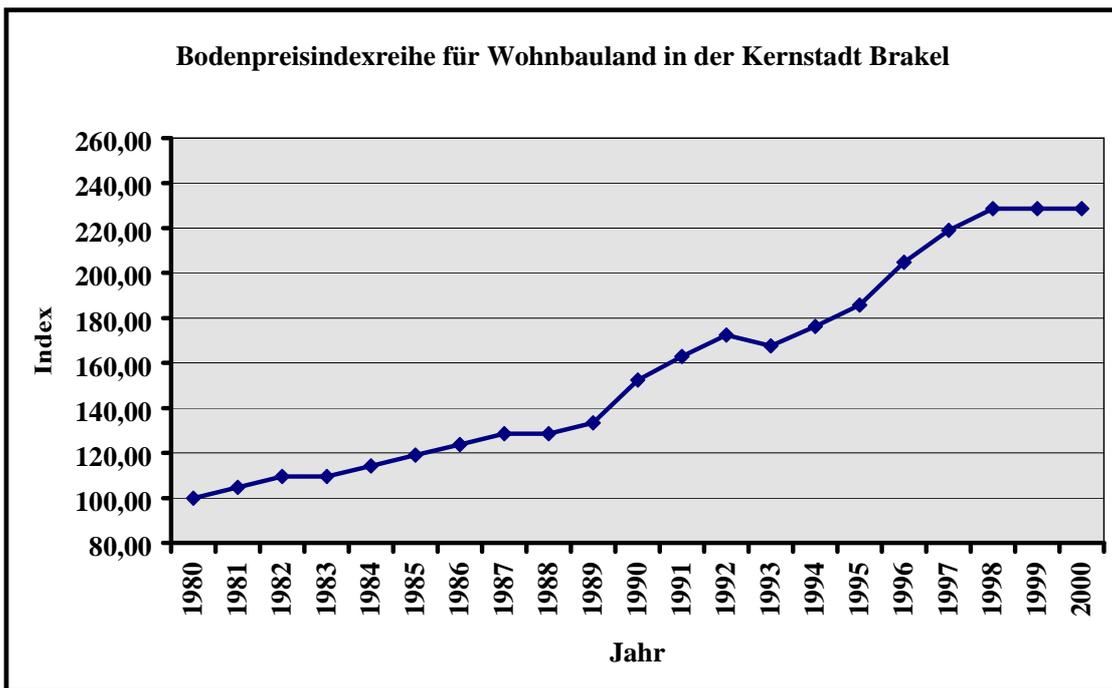
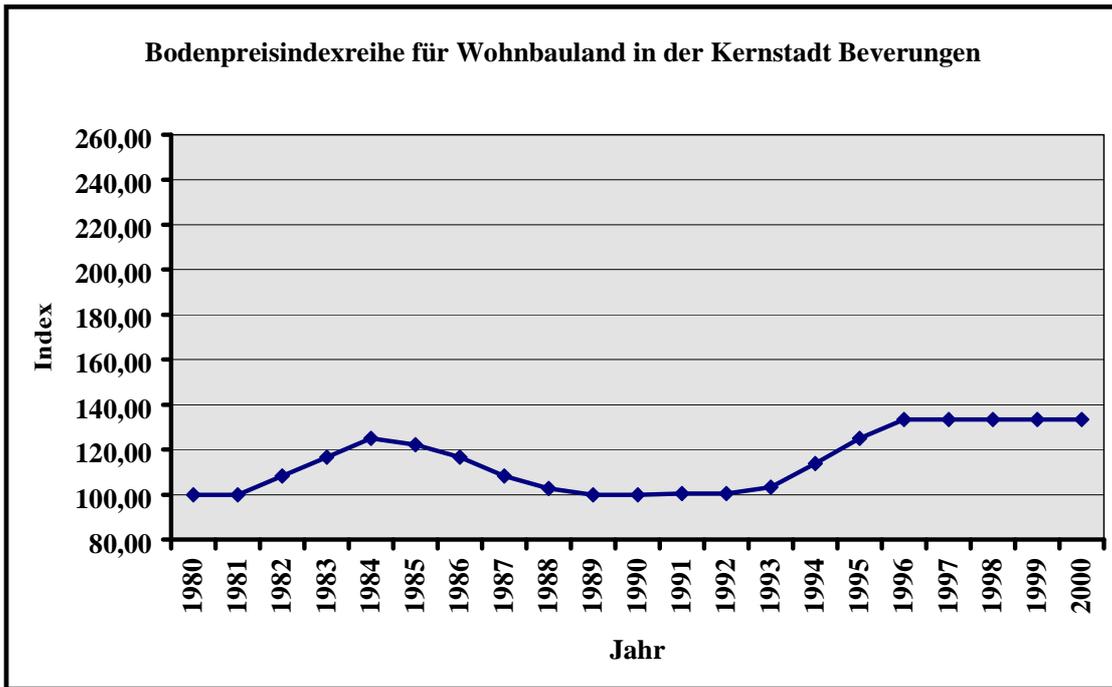
Bodenpreisindizes für beitragspflichtiges Wohnbauland im Kreisgebiet:

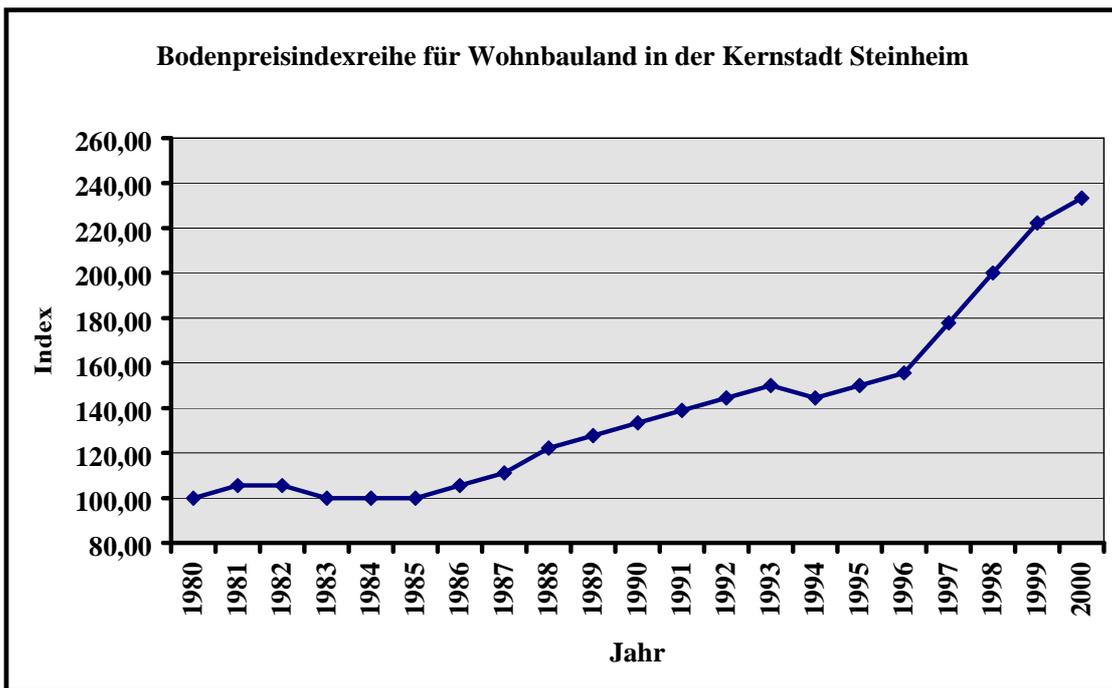
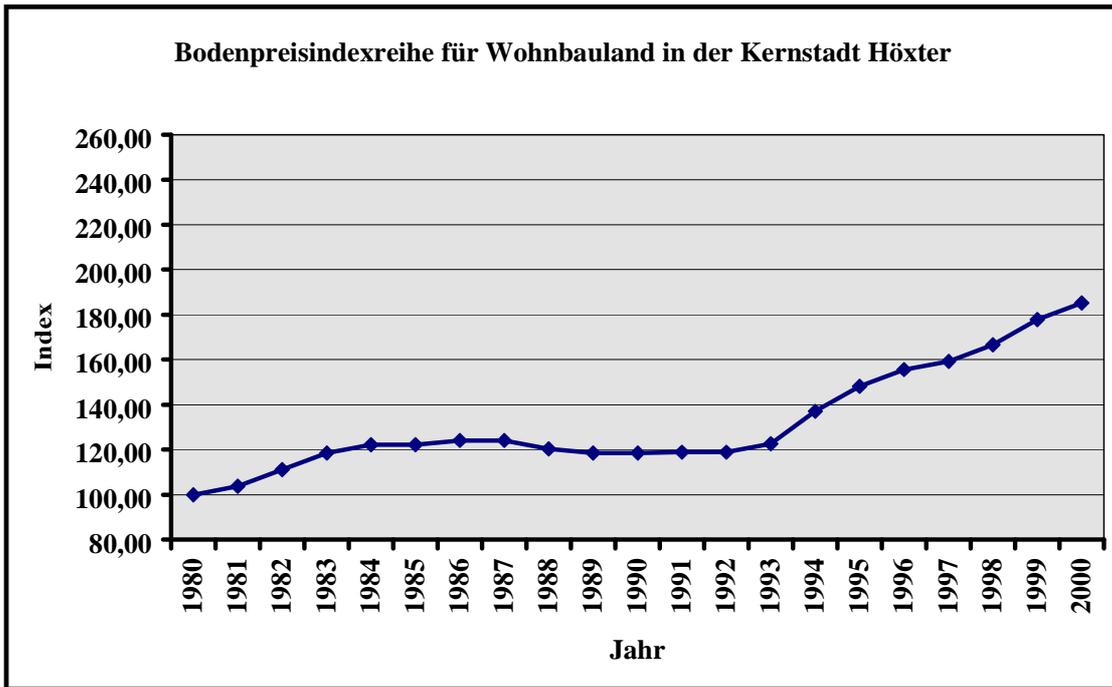
Jahr	Index	Index gleitend
1980	100,0	100
1981	104,3	103
1982	106,2	108
1983	112,5	111
1984	114,2	114
1985	114,3	114
1986	114,1	114
1987	113,4	112
1988	109,5	111
1989	110,0	110
1990	111,6	112
1991	114,0	115
1992	118,9	122
1993	131,6	132
1994	145,0	144
1995	155,0	154
1996	161,6	162
1997	168,3	169
1998	177,5	177
1999	185,8	185
2000	191,7	190

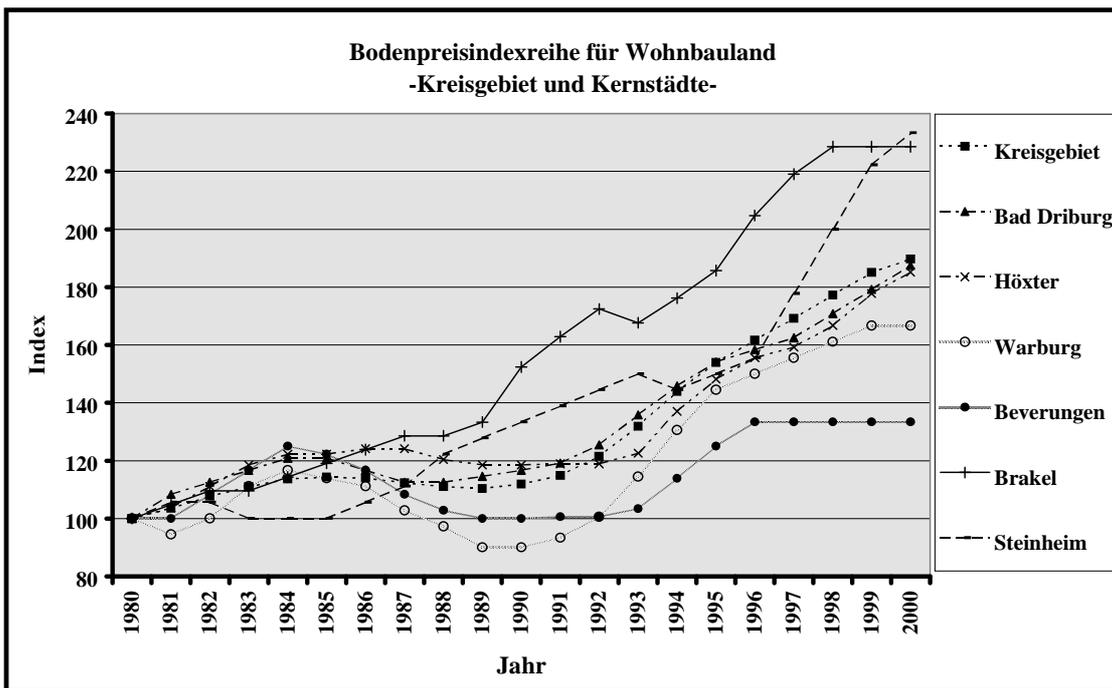
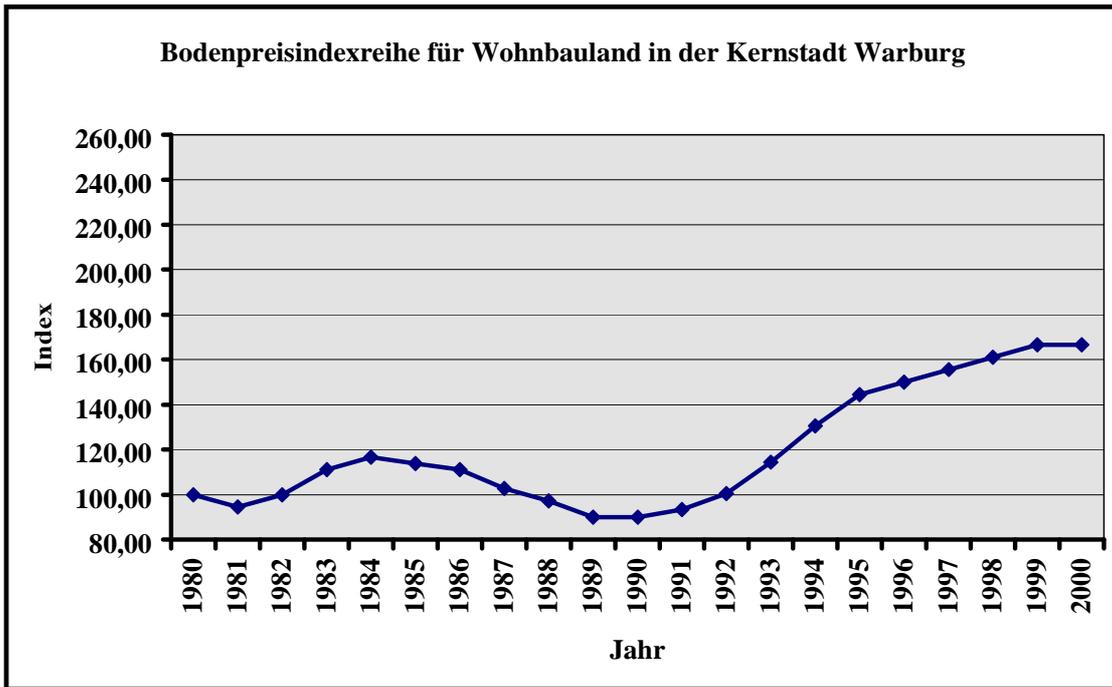
Der gleitende Index für 2000 ist ein vorläufiger Wert

Die nachfolgenden Diagramme zeigen die Preisentwicklung des beitragspflichtigen Wohnbaulandes in den Kernstädten (ohne zugehörige Ortschaften).









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 bis 2000 wurden im Kreis Höxter 35 Erbbaugrundstücke von den Erbbauberechtigten erworben. Es handelte sich ausschließlich um Ein- bzw. Zweifamilienhausgrundstücke. Im Mittel haben die Erbbauberechtigten rd. 54 % des beitragsfreien Bodenrichtwertes bezahlt. Die ermittelte Bandbreite betrug 37 % bis 71 %.

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 bisher nur an bevorzugten Standorten bei Grundstücken für Eigentumswohnanlagen festgestellt werden. In den letzten Jahren ist dieser Teilmarkt jedoch stark rückläufig. Im Jahre 2000 konnte kein Verkaufsfall registriert werden.

5.2.6.5 Gewerbe- und Industrieflächen

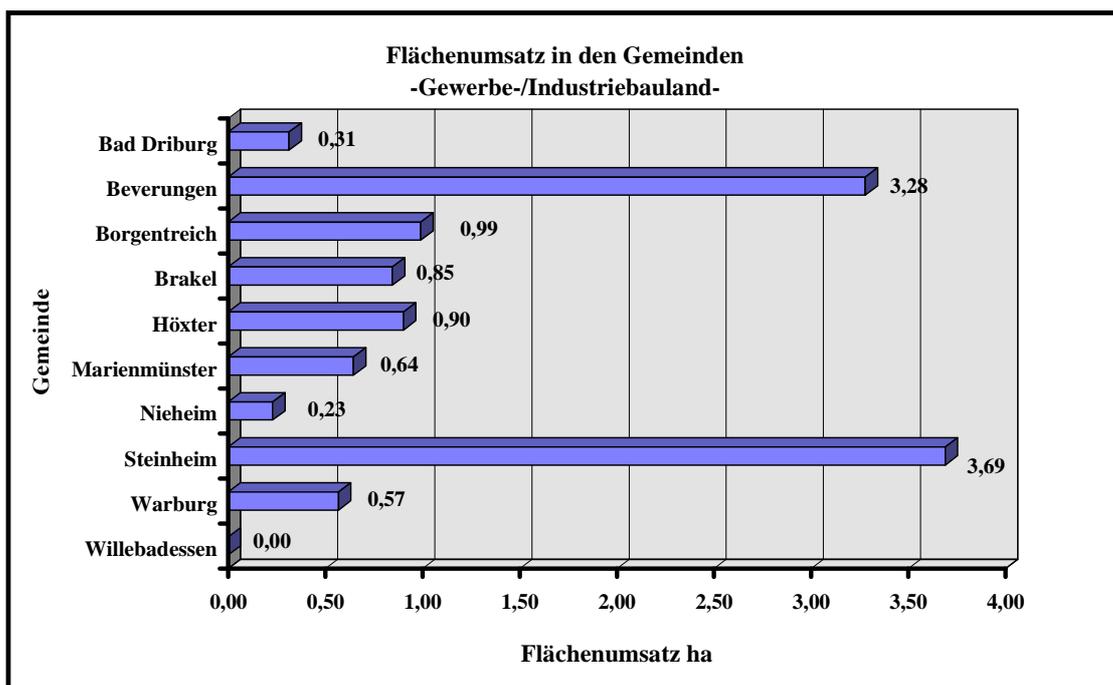
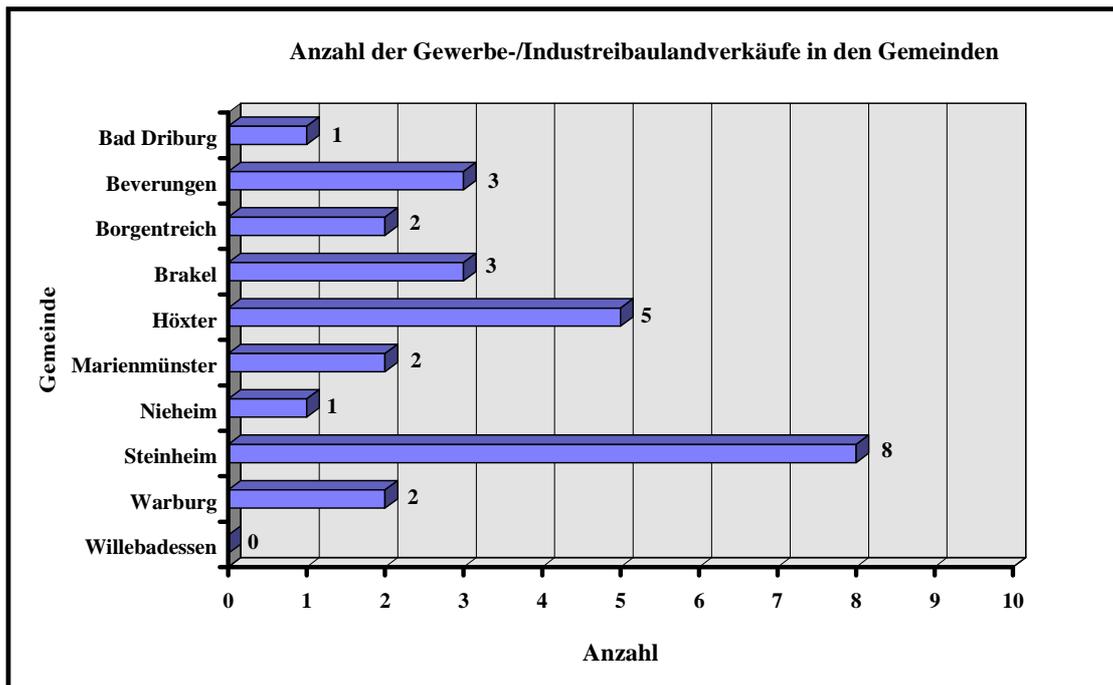
Dieser Teilmarkt umfasst baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben einer ausschließlich gewerblich/industriellen Nutzung zugeführt werden sollen. Typisch für diese Kategorie sind z. B. Grundstücke in den klassischen Gewerbe- und Industriegebieten.

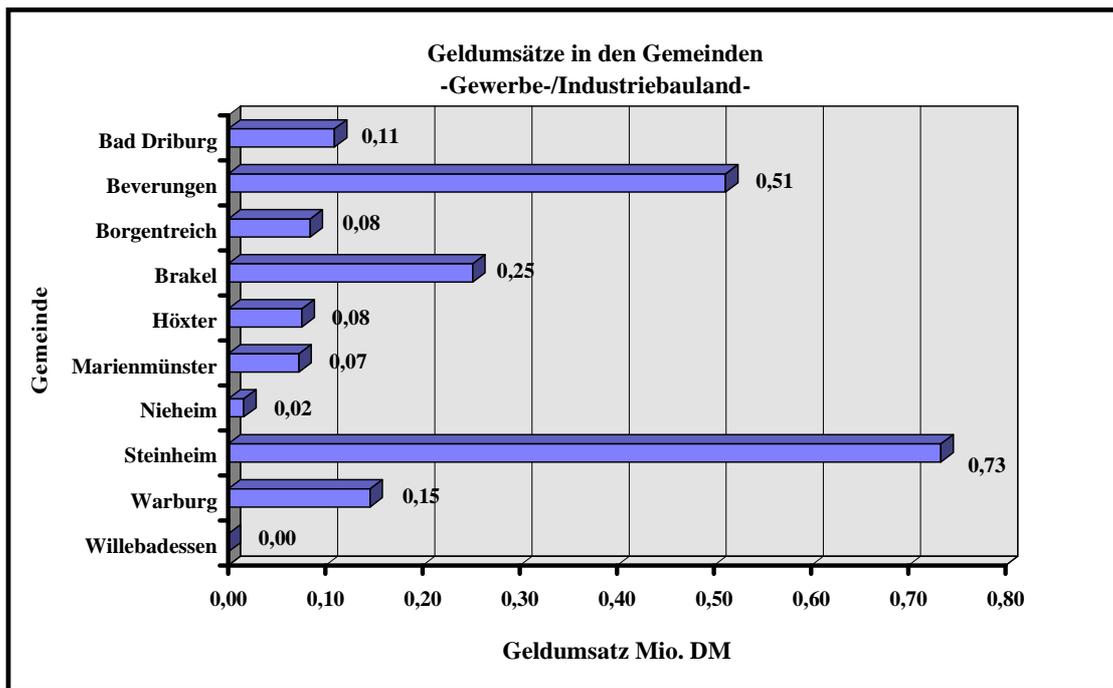
Im Jahre 2000 betrug das Gesamtumsatzvolumen im Kreisgebiet bei insgesamt 27 Verkaufsfällen und einem Flächenumsatz von rd. 11,46 ha rd. 1,93 Mio. DM (ohne öffentliche Abgaben und Beiträge). Die Kaufpreise und die daraus abgeleiteten Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen liegen im Kreisgebiet zwischen 10,00 DM/m² und 100,00 DM/m². Im Mittel wurde im Jahre 2000 beitragspflichtiges Gewerbebauland zu rd. 23,00 DM/m² verkauft (ohne Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB, Kostenerstattungsbeiträge nach § 135a BauGB und Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz).

Jahr	Ø Gewerbebaulandpreis im Kreisgebiet, beitragspflichtig
1997	18,00 DM/m ²
1998	21,00 DM/m ²
1999	24,00 DM/m ²
2000	23,00 DM/m ²

Wie die Wohnbaulandpreise streuen auch die Gewerbelandpreise im Kreisgebiet sehr stark. In Gebieten mit hohen Wohnbaulandpreisen liegen die Gewerbebaulandpreise in aller Regel höher als in Gebieten mit niedrigen Wohnbaulandpreisen. Im Jahre 2000 wurden überwiegend Gewerbelandflächen 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.





ohne Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB, Kostenerstattungsbeiträge nach § 135a BauGB und Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz

Die Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen in den einzelnen Gemeinden können der Bodenrichtwertübersicht entnommen werden (siehe Nr. 6.2.2).

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.

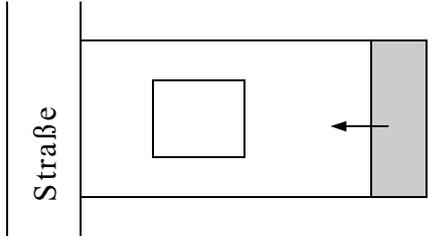
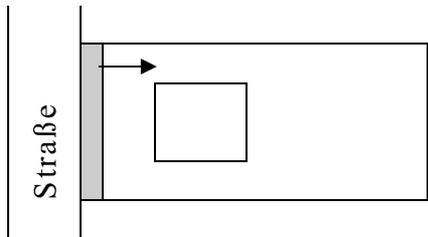
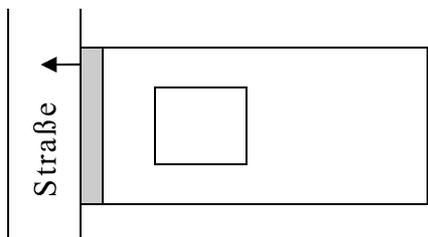
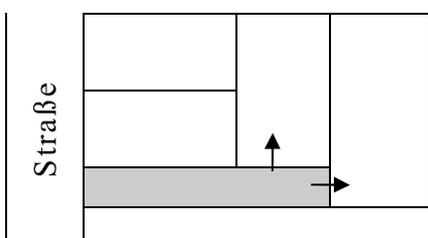
Auch für das Jahr 2000 stellen die Gemeinden wieder kommunales Gewerbebauland zur Verfügung. Lage, Anzahl und voraussichtliche Kaufpreise sind in der Liste unter Nr. 11.2 aufgeführt.

5.2.6.6 Unselbständige Teilflächen

Die in der Kaufpreissammlung in den Jahren 1997 bis 2000 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 Straßenbulasträger oder bei einer Rückgabe die angrenzenden Grundstückseigentümer als Käufer in Frage. Die in den Kaufverträgen vereinbarten m²-Bodenpreise wurden in Relation zu dem

maßgeblichen Bodenrichtwert (beitragsfrei) 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
Hinterland in Innenbereichslagen	42	41 % 12 % bis 82 % (Ø Fläche = 249 m ²)	
Rückkauf unmaßgeblicher Teilflächen bei ausreichenden Vorgärten	105	39 % 18 % bis 60 % (Ø Fläche = 67 m ²)	
Ankauf von Teilflächen, die zur Verbreiterung einer bestehenden Straße benötigt werden (geringer Eingriff)	145	54 % 29 % bis 78 % (Ø Fläche = 56 m ²)	
Erschließungsflächen (Flächen durch die eine Erschließung bzw. eine bessere Erschließung geschaffen wird)	40	52 % 8 % bis 95 % (Ø Fläche = 220 m ²)	

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

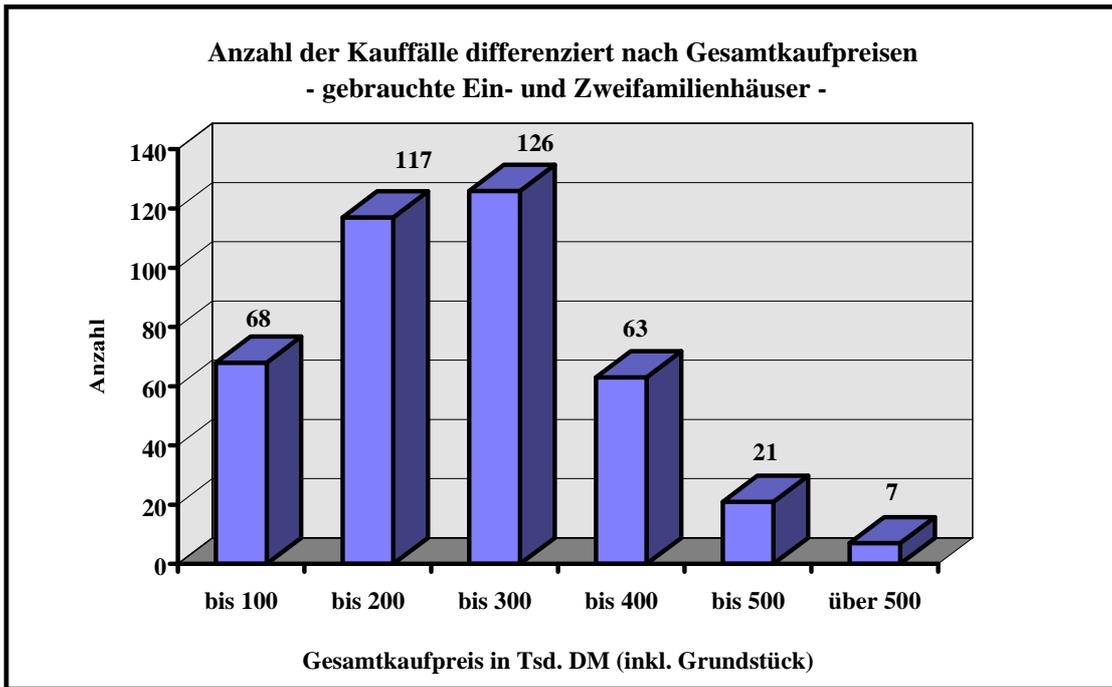
Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz in (Mio. DM)	Ø Preisniveau (DM)
1990	358	57,81	161.000
1991	382	73,72	193.000
1992	360	73,34	204.000
1993	449	96,42	215.000
1994	351	77,30	218.000
1995	348	83,01	239.000
1996	396	96,80	244.000
1997	318	73,52	231.000
1998	393	89,42	228.000
1999	432	99,45	230.000
2000	402	90,56	225.000

(Preisniveau inklusive Bodenwert)

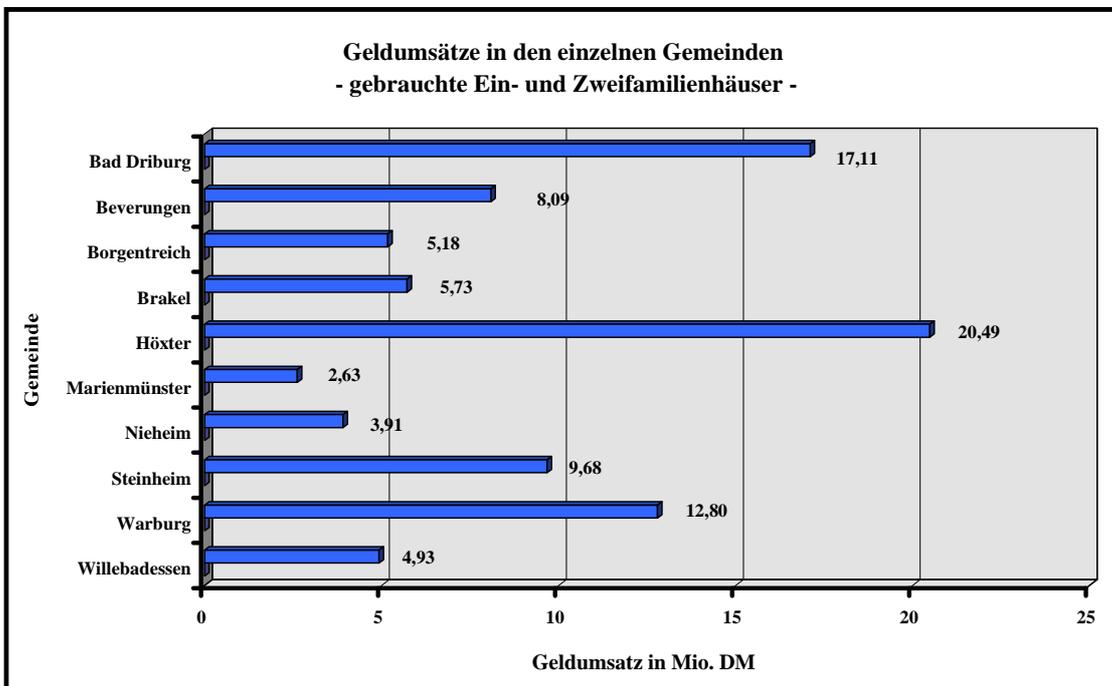
Im Jahre 2000 wurden im Kreis Höxter insgesamt 402 gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft. Im Mittel betrug der Kaufpreis 225.000,00 DM. Die zugehörigen Grundstücke hatten im Mittel eine Größe von rd. 751 m².

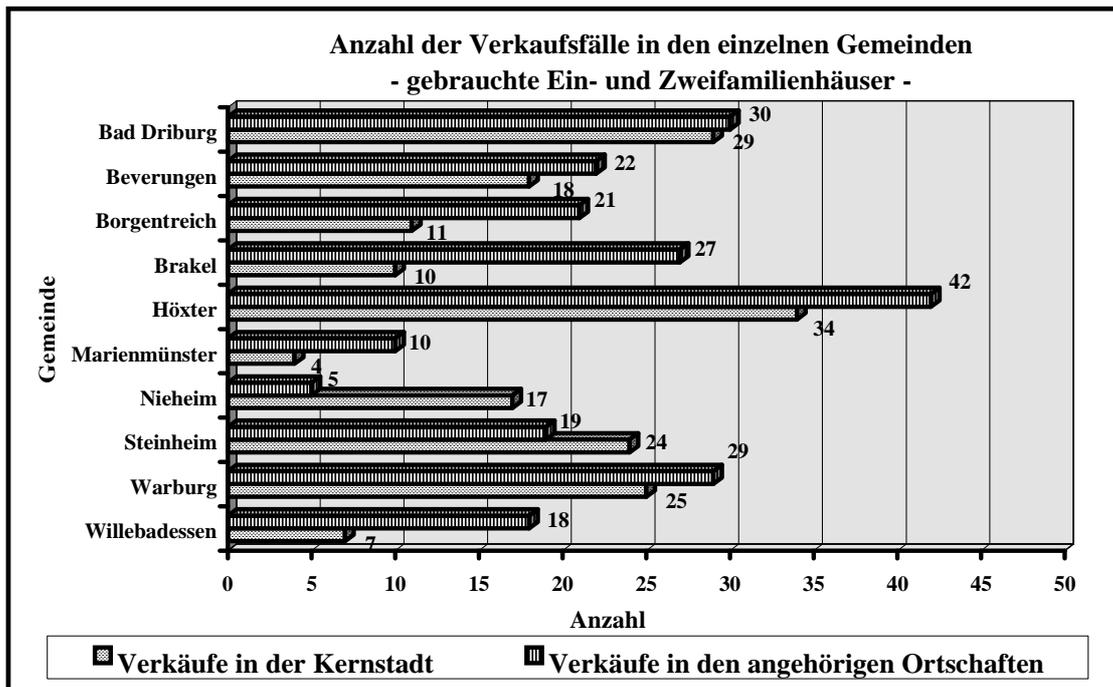
Die Anzahl der Verkaufsfälle ist zwar gegenüber dem Vorjahr (1999) um 6,9 % zurückgegangen. Das Ergebnis liegt jedoch mit 402 registrierten Ein- und Zweifamilienhausverkäufen um 5,6 % über dem langjährigen Durchschnittswert.

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 2000 ist in dem nachfolgenden Diagramm dargestellt.



Im Kreisgebiet fielen 2000 rd. 77 % aller registrierten Verkaufsfälle für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser in die Preiskategorien bis 300.000,00 DM.

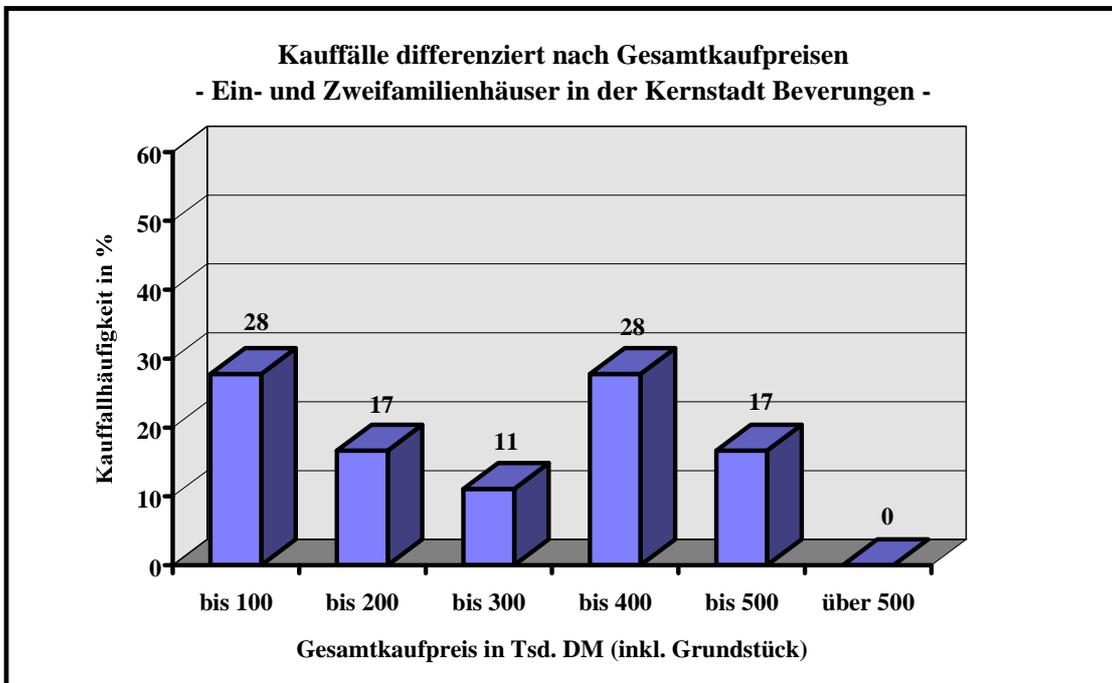
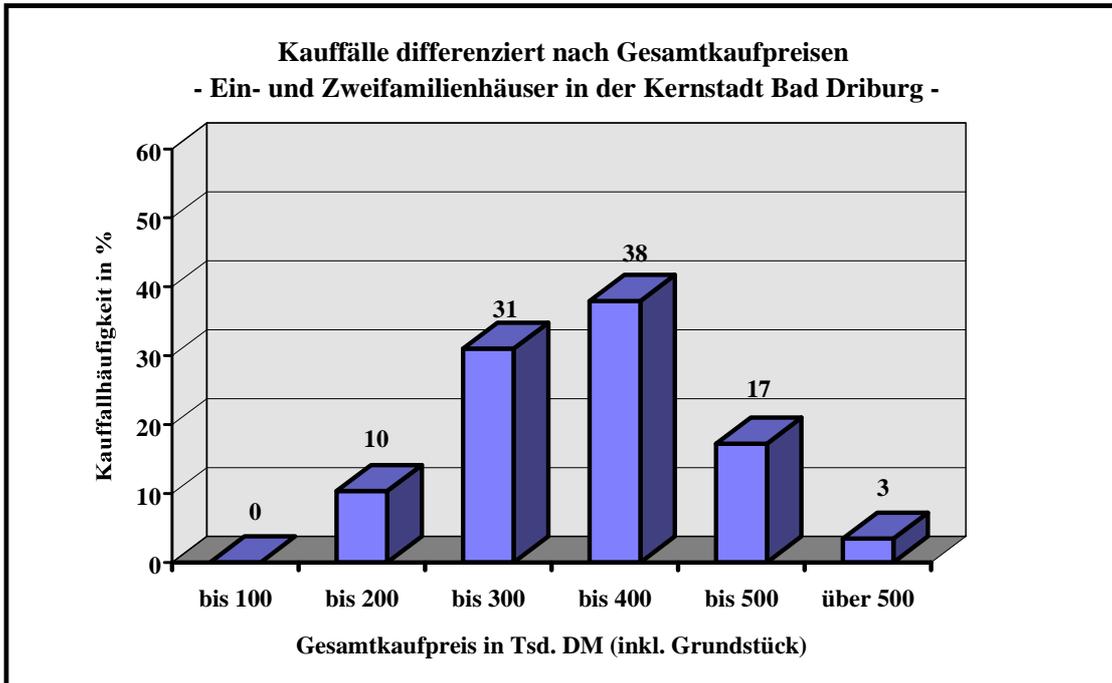


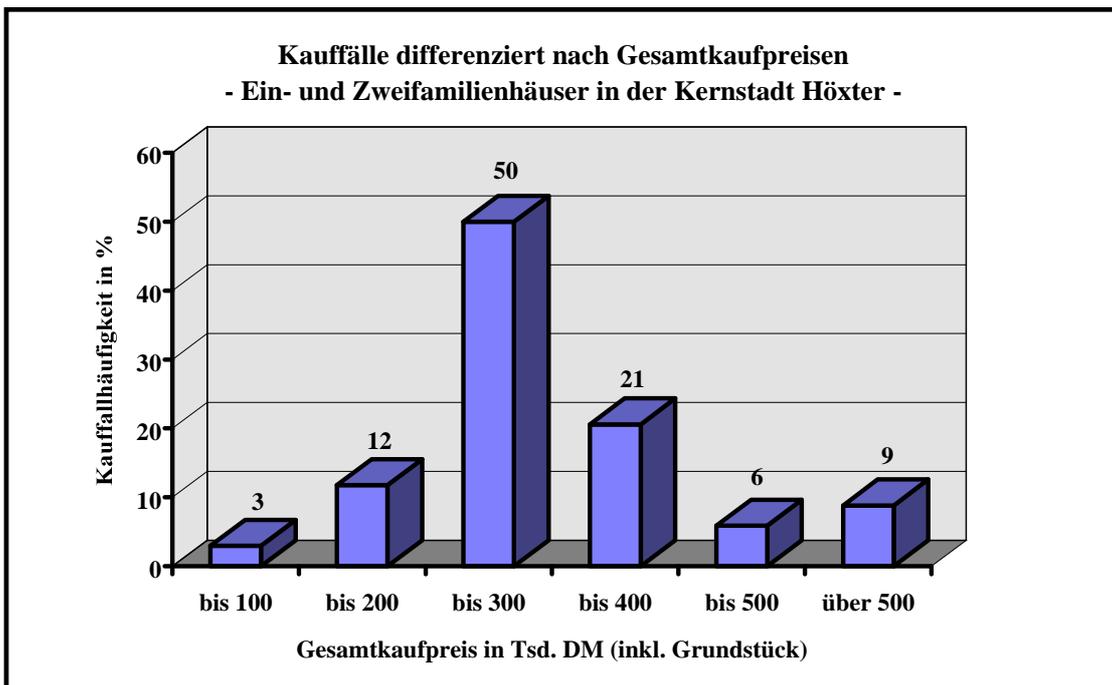
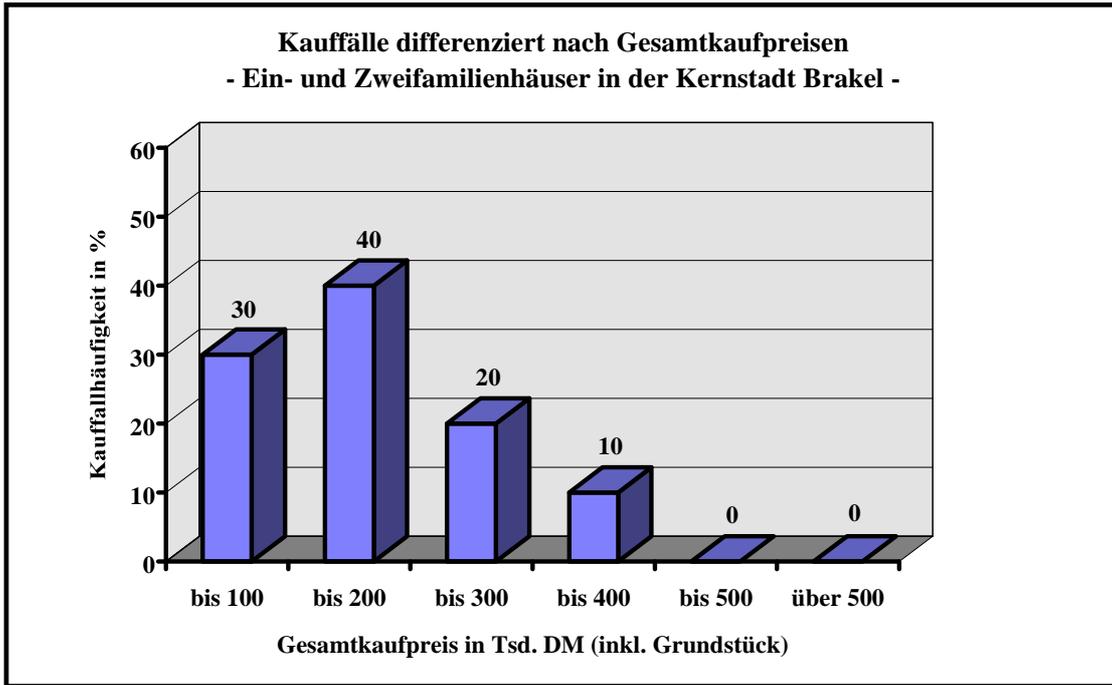


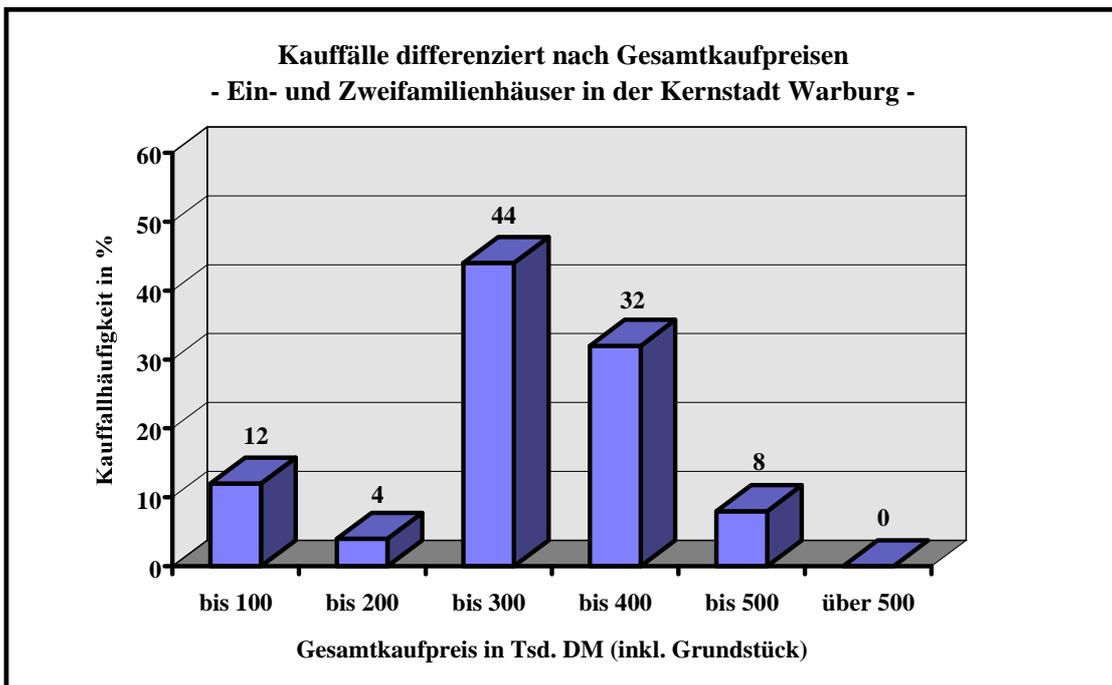
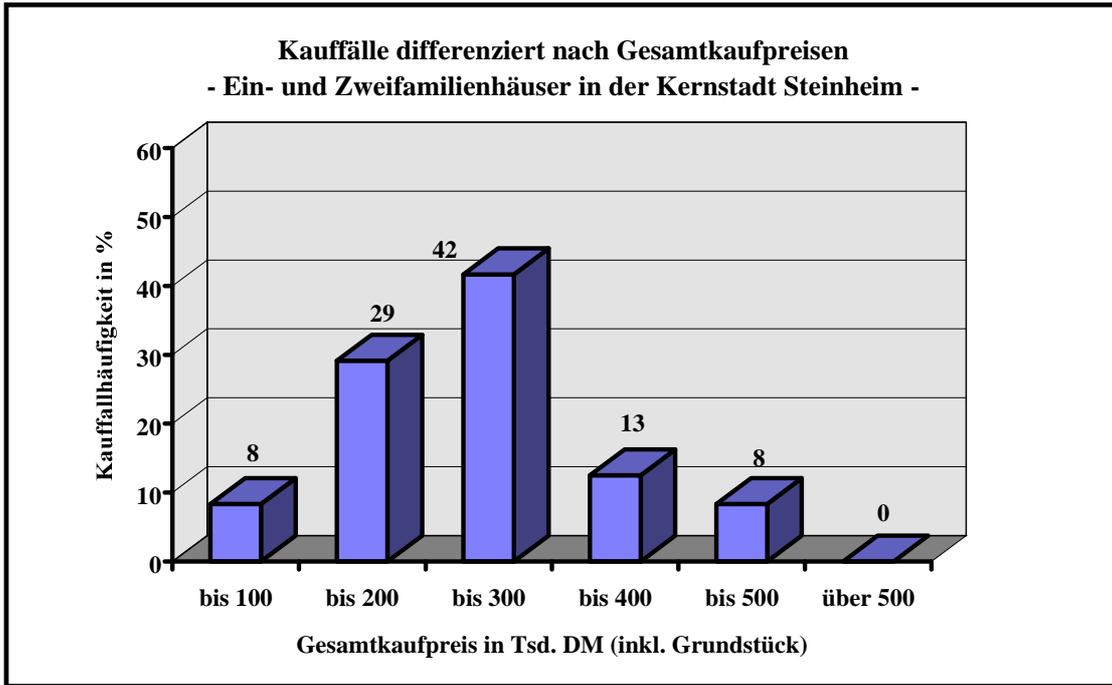
In den Kernstädten des Kreises Höxter liegt das Preisgefüge für Ein- und Zweifamilienhäuser deutlich höher als im übrigen Kreisgebiet. So betrug z. B. der durchschnittliche Kaufpreis für ein gebrauchtes Ein- bzw. Zweifamilienhaus im Jahre 2000 in der Kernstadt Bad Driburg 339.000,00 DM, in der Kernstadt Beverungen 242.000,00 DM, in der Kernstadt Höxter 306.000,00 DM, in der Kernstadt Steinheim 233.000,00 DM und in der Kernstadt Warburg 277.000,00 DM. Diese Durchschnittswerte geben jedoch nicht das allgemeine Preisniveau wieder. Ein hoher oder niedriger Durchschnittspreis kann auch darauf zurückgeführt werden, dass im Jahre 2000 mehr oder weniger qualitativ hoch- oder niedrigwertige, neuere oder ältere Objekte veräußert worden sind.

Ein- und Zweifamilienhäuser in den Kernstädten				
Kernstadt	Anzahl	Ø Kaufpreis	Min	Max
Bad Driburg	29	339.000,00 DM	115.000,00 DM	600.000,00 DM
Beverungen	18	242.000,00 DM	18.000,00 DM	500.000,00 DM
Borgentreich	11	195.000,00 DM	35.000,00 DM	506.000,00 DM
Brakel	10	163.000,00 DM	20.000,00 DM	350.000,00 DM
Höxter	34	306.000,00 DM	100.000,00 DM	650.000,00 DM
Nieheim	17	181.000,00 DM	13.000,00 DM	310.000,00 DM
Steinheim	24	233.000,00 DM	50.000,00 DM	450.000,00 DM
Vörden	4	245.000,00 DM	140.000,00 DM	370.000,00 DM
Warburg	25	277.000,00 DM	45.000,00 DM	480.000,00 DM
Willebadessen	7	237.000,00 DM	178.000,00 DM	310.000,00 DM

Die nachfolgenden Diagramme zeigen die Preisklasseneinteilung einzelner Kernstädte.



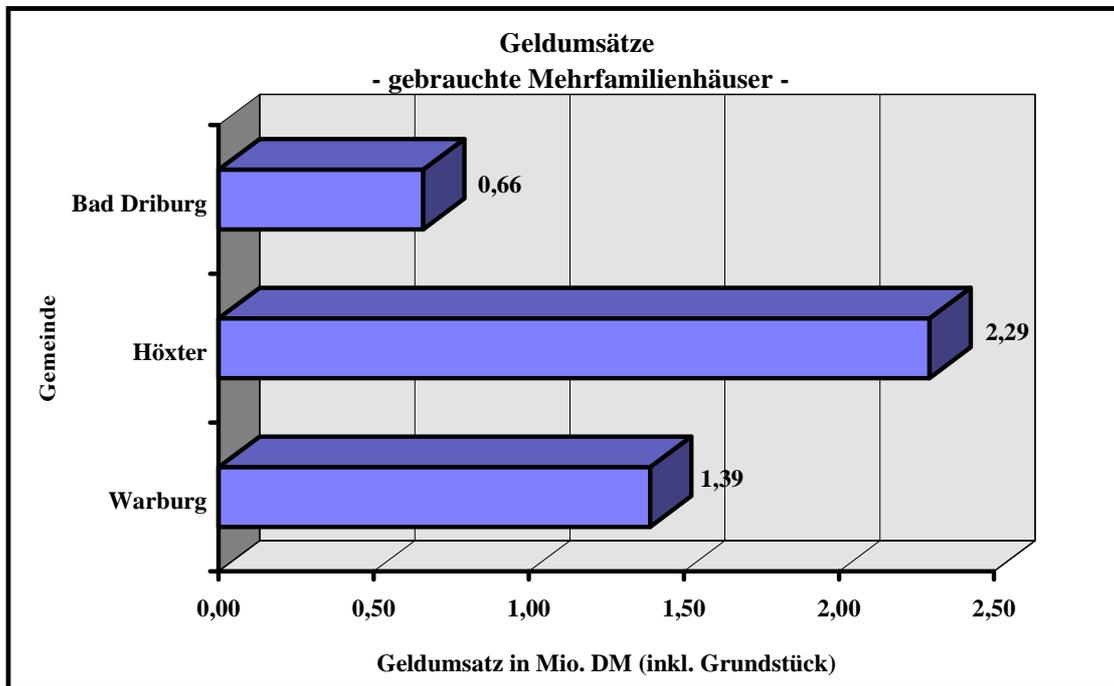




5.2.7.2 Mehrfamilienhäuser

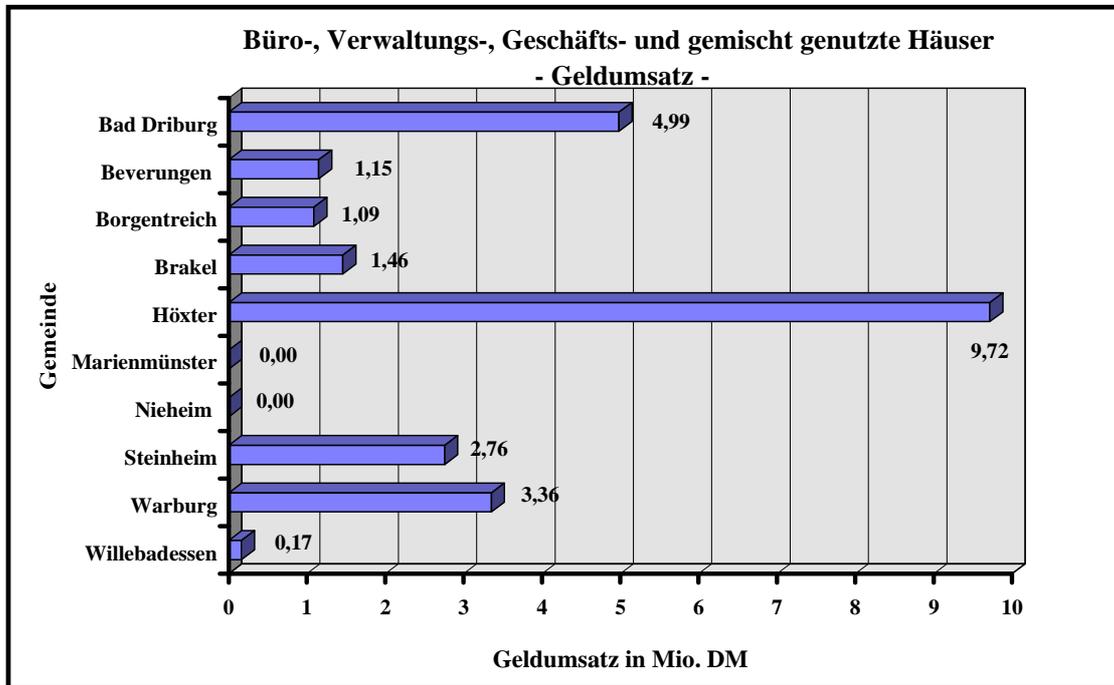
Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz (Mio. DM)
1990	25	10,80
1991	14	27,87
1992	13	5,77
1993	64	43,24
1994	12	7,26
1995	15	12,41
1996	17	6,75
1997	23	10,32
1998	24	15,39
1999	20	10,27
2000	12	4,34

Im Jahre 2000 wurden im Kreisgebiet 12 gebrauchte Mehrfamilienhäuser verkauft. Der Geldumsatz betrug 4,34 Mio. DM. Die Verkäufe konzentrierten sich überwiegend auf die im nachstehenden Diagramm aufgeführten Städte.



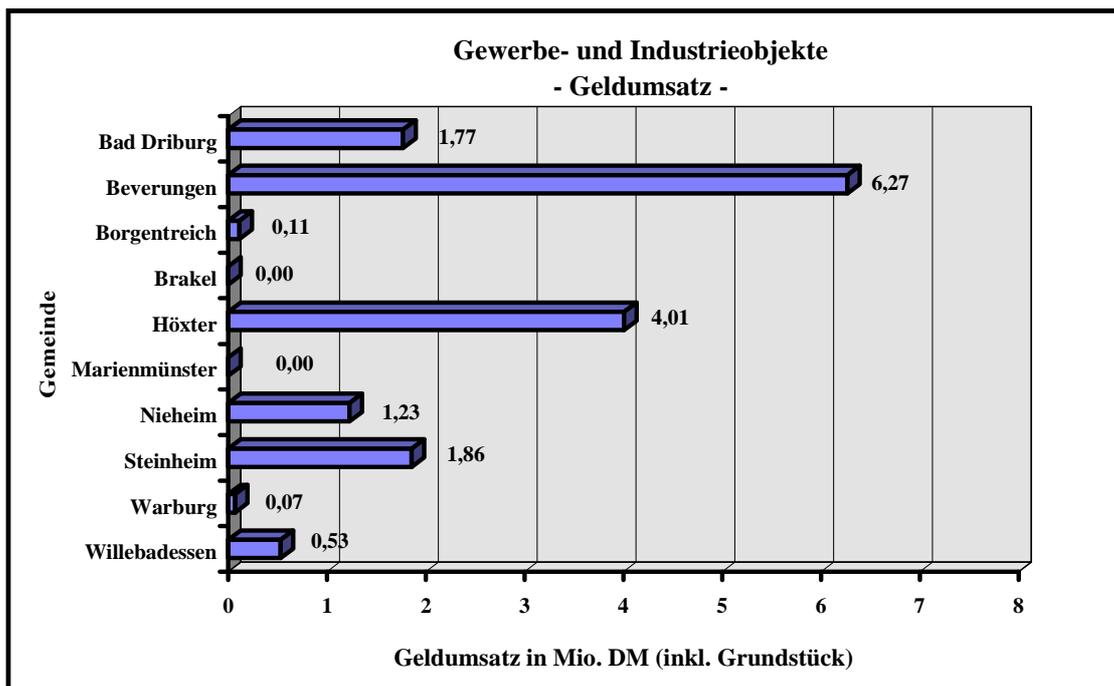
5.2.7.3 Büro-, Verwaltungs-, Geschäfts- und gemischt genutzte Häuser

Im Jahre 2000 wurden in diesem Teilmarkt 35 Objekte veräußert. Das Geldumsatzvolumen betrug im Kreisgebiet 24,68 Mio. DM.



5.2.7.4 Gewerbe-/ Industrieobjekte

Im Jahre 2000 wurden in diesem Teilmarkt 21 Objekte veräußert. Das Geldumsatzvolumen betrug im Kreisgebiet 15,84 Mio. DM.



Gewerbe-/ Industrieobjekte		
Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz (Mio. DM)
1992	22	21,04
1993	30	30,83
1994	11	13,20
1995	17	17,77
1996	42	26,82
1997	14	12,58
1998	34	36,81
1999	27	10,88
2000	21	15,84

5.2.7.5 Landwirtschaftliche Hofstellen

Das Gesamtumsatzvolumen der 10 registrierten Verkäufe landwirtschaftlicher Hofstellen (Grundstücke mit Wohn- und landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden) betrug im Jahre 2000 3,08 Mio. DM.

Landwirtschaftliche Hofstellen		
Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz (Mio. DM)
1997	21	5,57
1998	20	3,13
1999	25	4,31
2000	10	3,08

5.2.7.6 Sonstige bebaute Grundstücke (Erfassung aller übrigen bebauten Grundstücke)

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

Jahr	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Anzahl der Kauffälle	30	29	24	13	26	40	27
Flächenumsatz (ha)	45,47	43,23	13,19	14,53	10,84	21,44	11,77
Geldumsatz (Mio. DM)	3,97	8,17	12,98	1,37	60,19	16,76	8,45

5.2.7.7 Wohnungseigentum

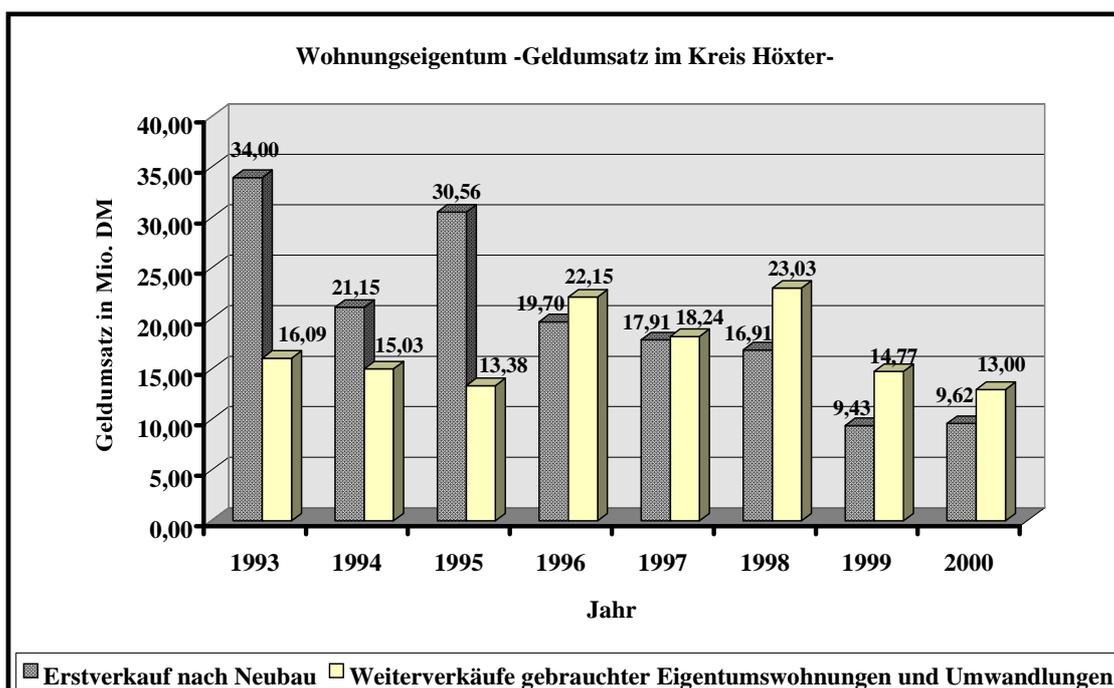
Im Jahre 2000 wurden im Kreisgebiet insgesamt 152 Eigentumswohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 11.084 m² verkauft. Der Geldumsatz betrug 25,94 Mio. DM (inkl. Preisanteil für Garage/Stellplatz). Die 152 verkauften Eigentumswohnungen hatten eine durchschnittliche Wohnungsgröße von rd. 73 m².

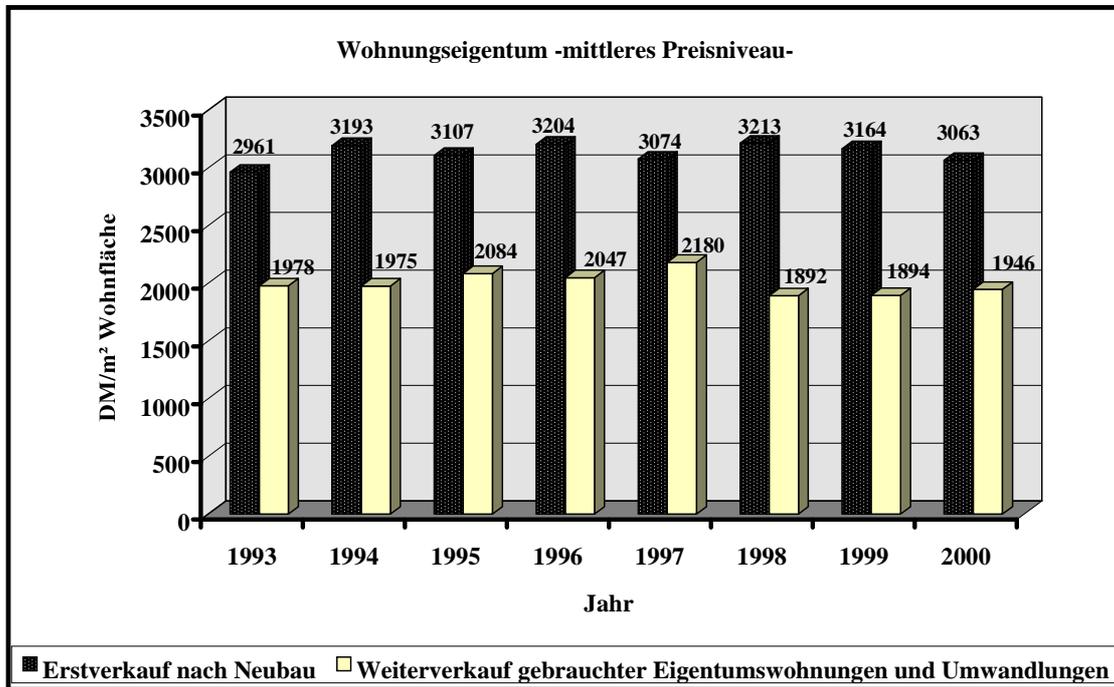
Von den insgesamt 152 registrierten Verkaufsfällen waren 132 Verkäufe für eine weitere Auswertung geeignet. Bei den übrigen Verkäufen lagen personen- bzw. objektbezogene Besonderheiten vor.

Wohnungseigentum im Jahre 2000 - Kauffälle im gesamten Kreisgebiet-

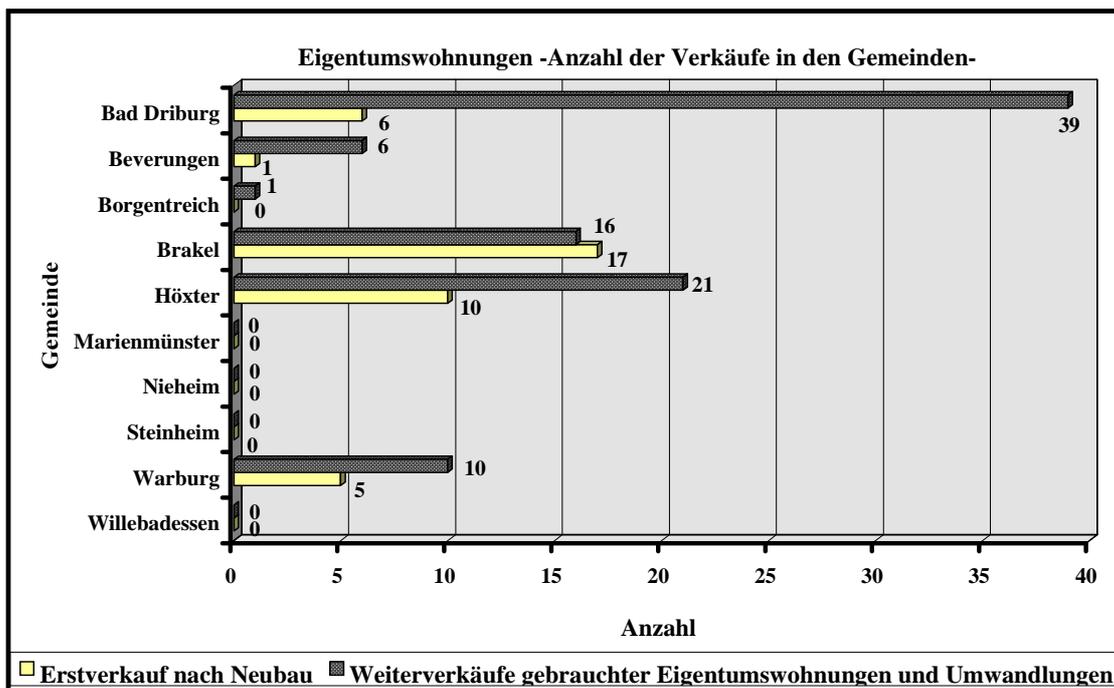
	Anzahl	Geldumsatz (Mio. DM)	Flächen- umsatz m ² Wohnfläche	mittleres Preisni- veau DM/m ² Wohn- fläche
Erstverkäufe nach Neubau	39	9,62	2996	3.063,00
Erstverkäufe umgewandelter Mietwohnungen	15	2,02	923	2.199,00
Weiterverkäufe älterer Objekte	74	10,46	5210	1.934,00
Weiterverkäufe umgewandelter Mietwohnungen	4	0,51	328	1.213,00
Weiterverkäufe insgesamt	78	10,97	5538	1.897,00
Eigentumswohnungen insgesamt	132	22,62	9457	2.276,00

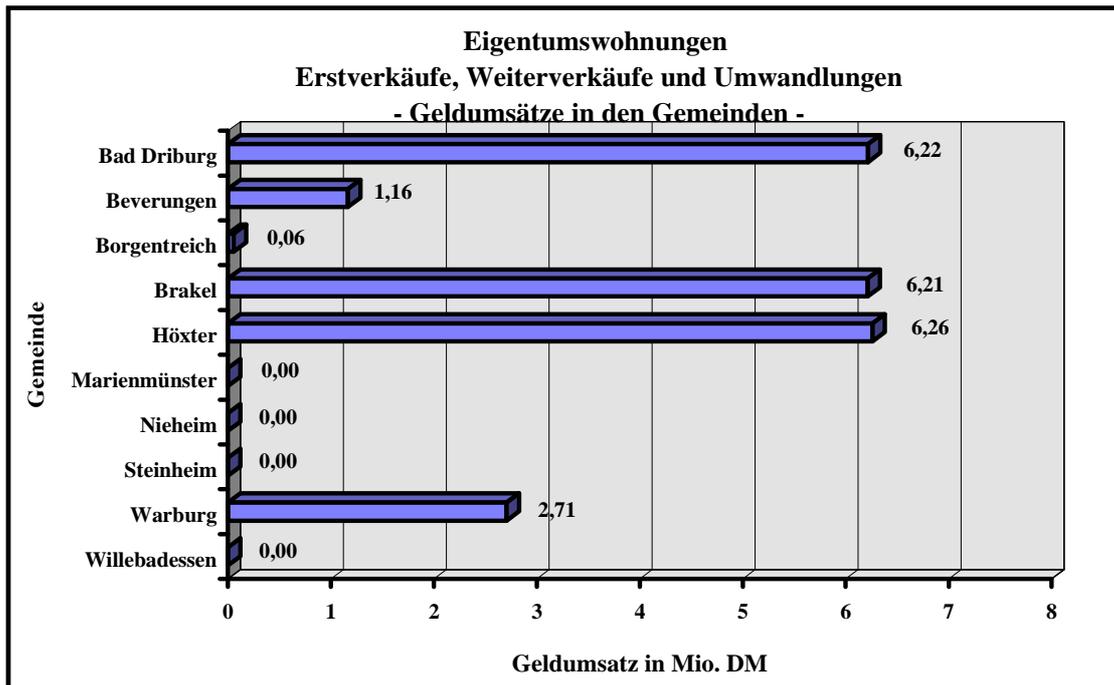
mittleres Preisniveau ohne Garage und ohne besonders ausgewiesenen Pkw-Stellplatz





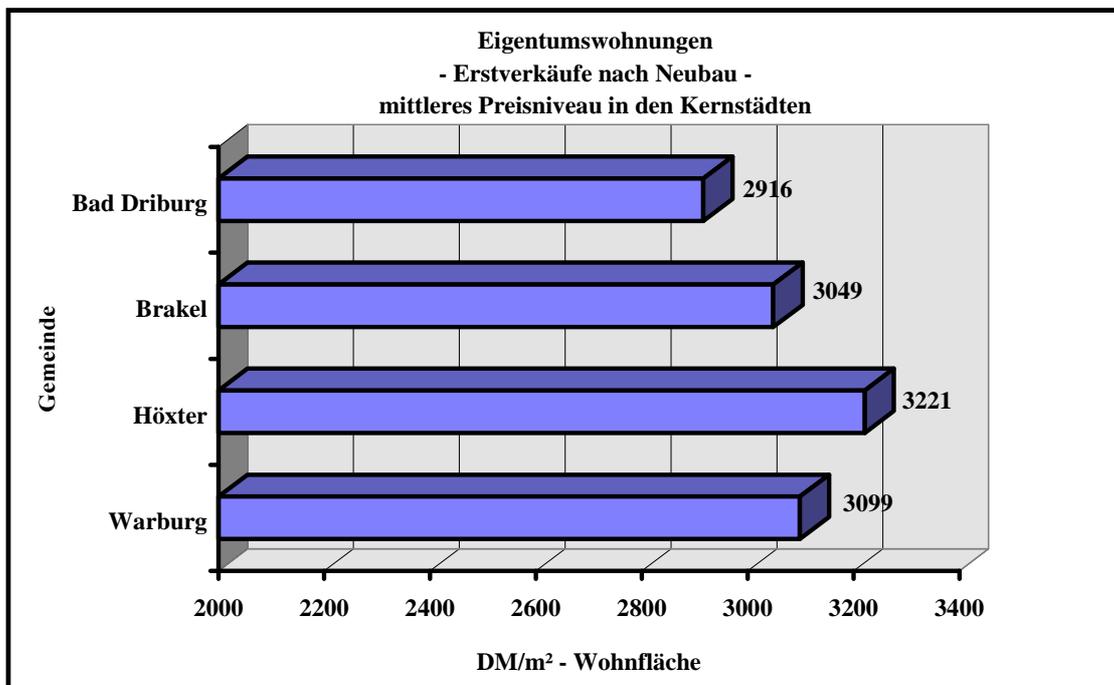
Die nachfolgenden Diagramme beziehen sich auf das Jahr 2000. Sie zeigen die Anzahl der Verkaufsfälle, die Geldumsätze in den Gemeinden und das mittlere Preisniveau in den Kernstädten.





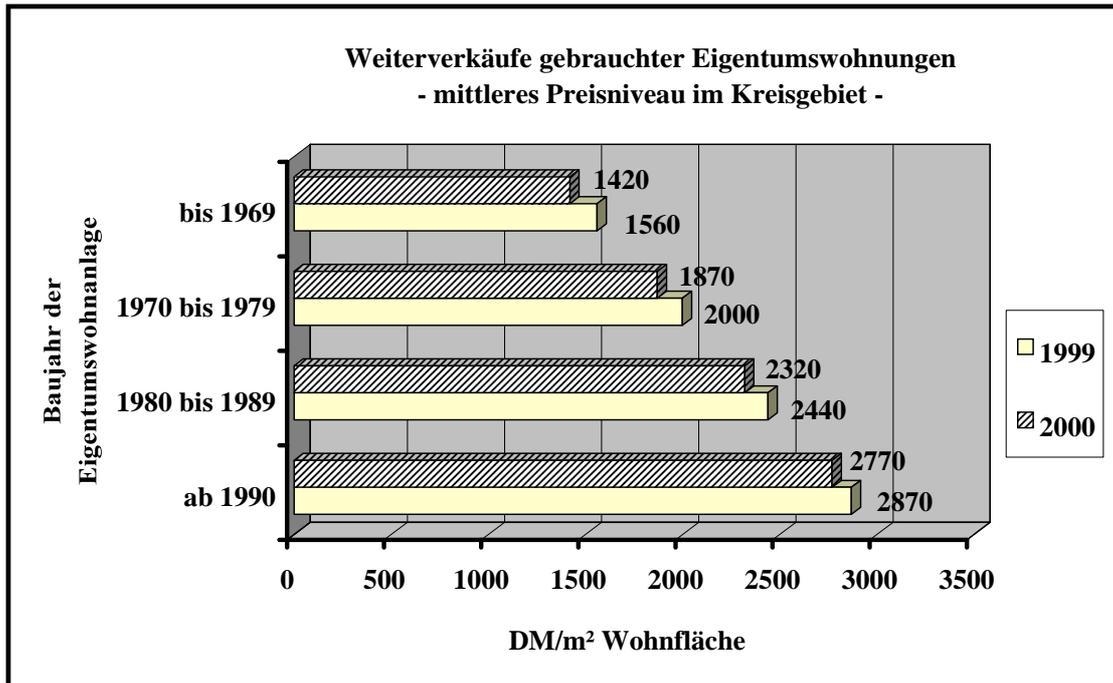
Geldumsätze inkl. Wertanteil der Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Pkw-Stellplätze

Der Eigentumswohnungsmarkt konzentrierte sich im Jahre 2000 im wesentlichen auf die Städte Bad Driburg, Brakel Höxter und Warburg. Die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug bei Erstverkäufen nach Neubau 77 m², bei Erstverkäufen nach Umwandlungen 62 m² und bei Wiederverkäufen älterer Eigentumswohnungen 69 m².



Preisangaben ohne Wertanteil der Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Pkw-Stellplätze

Die Preise für neu erstellte Eigentumswohnungen sind gegenüber dem Jahr 1999 im Mittel um rd. 3 % gesunken.



Preisangaben ohne Wertanteil der Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Pkw-Stellplätze

Die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen sind gegenüber dem Jahr 1999 im Mittel um rd. 6 % gesunken.

Die nachfolgende Tabelle zeigt das Ergebnis einer Marktuntersuchung der Eigentumswohnungen im Kreisgebiet Höxter. Für die Preisanalyse standen insgesamt 503 registrierte Verkaufsfälle aus den Jahren 1998 bis 2000 zur Verfügung. Die Auswertung berücksichtigt die Qualitätsmerkmale Wohnungsgröße, Baujahreskategorie und Lage. Die Lagequalität wird hier durch den beitragsfreien Wohnbaulandrichtwert definiert (Bodenwert inklusive Erschließungskostenbeitrag und kommunaler Nebenkosten). 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/m² Wohnfläche) beziehen sich auf eine rd. 80 m² große Eigentumswohnung. In den Kaufpreisen sind die Wertanteile für eventuell vorhandene Garagen und Pkw-Stellplätze nicht enthalten.

Wohnbaulandrichtwert beitragsfrei*	Baujahreskategorie			
	bis 1969	1970 bis 1979	1980 bis 1995	nach 1995
	Ermittelte Kaufpreisbandbreite in DM/m² Wohnfläche			
bis 80,00 DM/m²	980,00	1.430,00	2.010,00	2.420,00
	bis 1.320,00	bis 1.760,00	bis 2.350,00	bis 2.750,00
bis 130,00 DM/m²	1.140,00	1.590,00	2.170,00	2.570,00
	bis 1.470,00	bis 1.920,00	bis 2.510,00	bis 2.910,00
bis 180,00 DM/m²	1.370,00	1.810,00	2.400,00	2.800,00
	bis	bis	bis	bis

	1.700,00	2.150,00	2.730,00	3.140,00
über 180,00 DM/m²	1.590,00	2.040,00	2.620,00	3.030,00
	bis	bis	bis	bis
	1.926,00	2.370,00	2.960,00	3.360,00

* = Bodenwert inklusive Erschließungskostenbeitrag und kommunaler Nebenkosten
Preisangaben ohne Wertanteil der Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Pkw-Stellplätze

5.2.7.8 Seniorenwohnanlagen

Im Jahre 2000 wurden im Kreis Höxter 10 Wohnungen in Seniorenwohnanlagen verkauft. Bei einem Gesamtumsatzvolumen von rd. 2,80 Mio. DM betrug der durchschnittliche Kaufpreis 4.135,00 DM/m² Wohnfläche.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz in Mio. DM	Ø Kaufpreis in DM/m ² Wohnfläche
1997	43	11,43	4.370,00
1998	29	5,87	3.969,00
1999	47	10,55	4.045,00
2000	10	2,80	4.135,00

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	1999	2000
Anzahl der Kauffälle	5	20	11	3	1	11	7	11
Geldumsatz in (Mio. DM)	1,91	5,78	2,75	2,93	0,19	1,32	1,95	4,51

5.2.7.10 Garagen, Tiefgaragenstellplätze, Stellplätze

In diese Auswertung sind alle für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Außenstellplätze registrierten Kauffälle der Jahre 1998 bis 2000 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	Tiefgarage Neu	Außenstell- platz	Carport
Anzahl der Verkaufsfälle	15	38	8	3
	14.600,00DM	19.000,00 DM	5.200,00 DM	6.500,00 DM

Mittel				
Streuung	13.000,00 DM bis 16.000,00 DM	15.000,00 DM bis 23.000,00 DM	4.000,00 DM bis 7.000,00 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.

Der Bodenrichtwert 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.

Die Bodenrichtwertkarte enthält Bodenrichtwerte für beitragsfreies Bauland und in Einzelfällen für beitragspflichtiges Bauland und sonstige Flächen (siehe Zeichenerklärung).

Die beitragsfreien Bodenrichtwerte gelten für fertig vermessene baureife Grundstücke. In diesen Bodenrichtwerten sind die Erschließungsbeiträge nach § 127 Baugesetzbuch - BauGB (Aufwand für den Grunderwerb und die erstmalige Herstellung der Erschließungsstraße), die Kostenerstattungsbeträge gemäß § 135a BauGB (naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben) und die Abgaben für den Kanal- und Wasseranschluss nach dem Kommunalabgabengesetz - KAG (Aufwand für die erstmalige Herstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen ohne Hausanschlüsse) in durchschnittlicher Höhe eingerechnet. Das bedeutet jedoch nicht in jedem Fall, dass die vorgenannten Beiträge bereits bezahlt sind.

Die beitragsfreien Bodenrichtwerte berücksichtigen eine orts- bzw. gebietstypische Erschließungsqualität.

Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit oder Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Die Bodenrichtwerte werden seit dem Stichtag 31.12.2000 in der Regel beitragsfrei (inklusive Erschließungskostenbeitrag und kommunaler Nebenkosten) ausgewiesen.

Zeichenerklärung

Die Bodenrichtwerte werden in der Form

Bodenrichtwert in DM/m²
Entwicklungszustand

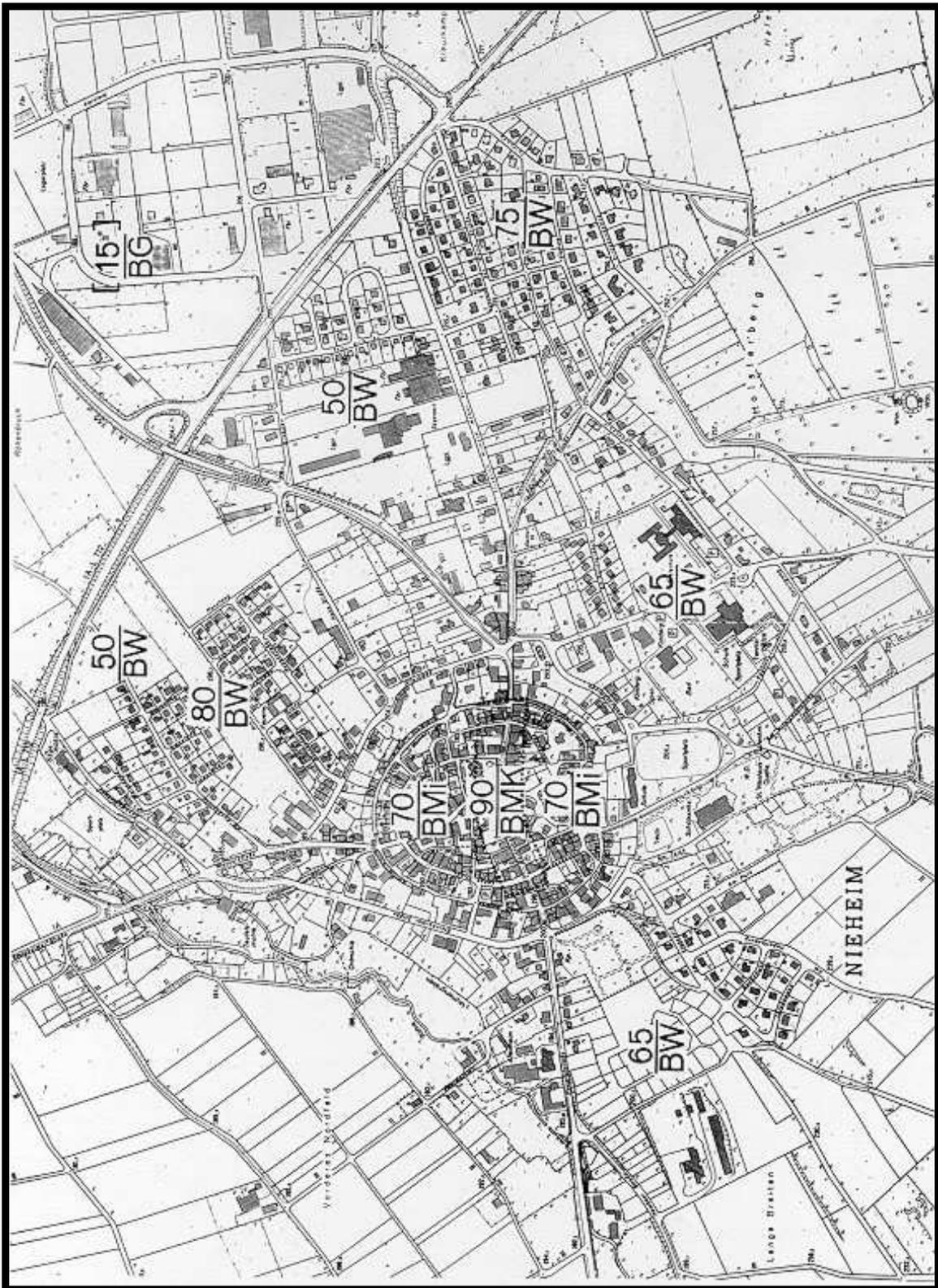
Hinweis: 1 EURO = 1,95583 DM
1 DM = 0,51129 €

angegeben, zum Beispiel:

70
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
()	beitragspflichtig
[]	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 31.12.2000 beschlossenen Bodenrichtwerte wurde eine Zusammenstellung gefertigt, die für alle Gemeinden des Zuständigkeitsbereichs nach den Lagemerkmale "gut, mittel und mäßig" eine gemarkungsweise Übersicht über die Bodenrichtwerte für Wohnbauland und Gewerbeflächen enthält. Die Bodenrichtwertübersicht ist eine generalisierte Darstellung der Bodenrichtwertkarte. Die nachstehend aufgeführten gebietstypischen Werte beziehen sich - soweit nicht abweichend gekennzeichnet - auf beitragsfreies baureifes Land (Bodenwert inklusive Erschließungskostenbeitrag und kommunaler Nebenkosten).

Die beitragsfreien Bodenrichtwerte gelten für fertig vermessene baureife Grundstücke. In diesen Bodenrichtwerten sind die Erschließungsbeiträge nach § 127 Baugesetzbuch - BauGB (Aufwand für den Grunderwerb und die erstmalige Herstellung der Erschließungsstraße), die Kostenerstattungsbeiträge gemäß § 135a BauGB (naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben) und die Abgaben für den Kanal- und Wasseranschluss nach dem Kommunalabgabengesetz - KAG (Aufwand für die erstmalige Herstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen ohne Hausanschlüsse) in durchschnittlicher Höhe eingerechnet. Das bedeutet jedoch nicht in jedem Fall, dass die vorgenannten Beiträge bereits bezahlt sind.

Die beitragsfreien Bodenrichtwerte berücksichtigen eine orts- bzw. gebietstypische Erschließungsqualität.

Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte wurde für die Erschließungskostenbeiträge und die kommunalen Nebenkosten der nachfolgende Werterahmen zugrundegelegt.

Lage	einfache Erschließungsqualität, z. B. historische Alterschließung durch schmale Straße/ Weg/Gasse/ Ortsdurchfahrtsstraße ohne besondere Ausbauten	Ø Erschließungsqualität der 1960er bis 1980er Jahre	neuezeitliche Erschließungsqualität, z. B. Wohnspielstraße
Bodenwertniveau > 100,00 DM/m ²	25,00 DM/m ²	35,00 DM/m ²	45,00 DM/m ²
Bodenwertniveau ≤ 100,00 DM/m ²	20,00 DM/m ²	30,00 DM/m ²	40,00 DM/m ²

6.2.1 Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen

Gemeinde	Ortsteil	Grundstückswert DM/m ² - Stichtag 31.12.2000 -		
		Lage		
		gute	mittlere	mäßige
Bad Driburg	Alhausen		85,00	
	Bad Driburg	190,00	170,00	150,00
	Dringenberg		60,00	
	Erpentrup		45,00	
	Herste		65,00	
	Kühlsen		35,00	
	Langeland		45,00	
	Neuenheerse		80,00	
	Pömbesen		50,00	
	Reelsen		75,00	
	Siebenstern		50,00	
	Beverungen	Amelunxen		75,00
Beverungen		110,00	100,00	80,00
Blankenau			50,00	
Dalhausen			80,00	60,00
Drenke			55,00	
Haarbrück			50,00	
Herstelle			65,00	
Jakobsberg			50,00	
Roggenthal			40,00	
Rothe			40,00	
Tietelsen			50,00	
Wehrden			70,00	
Würgassen			65,00	

Gemeinde	Ortsteil	Grundstückswert DM/m ² - Stichtag 31.12.2000 -			
		Lage			
		gute	mittlere	mäßige	
Borgentreich	Borgentreich		65,00		
	Borgholz		50,00		
	Bühne		50,00		
	Drankhausen		30,00		
	Großeneder		45,00		
	Körbecke		45,00		
	Lütgeneder		40,00		
	Manrode		45,00		
	Muddenhagen		35,00		
	Natingen		40,00		
	Natzungen		45,00		
	Rösebeck		45,00		
	Brakel	Auenhausen		35,00	
		Beller		45,00	
Bellersen			55,00		
Bökendorf			50,00		
Brakel		130,00	110,00	80,00	
Erkeln			55,00		
Frohnhausen			35,00		
Gehrden			55,00		
Hampenhausen			30,00		
Hembsen			60,00		
Istrup			60,00		
Rheder			65,00		
Riesel			60,00		
Schmechten			45,00		
Siddessen			50,00		
Höxter		Albaxen		90,00	
		Bödexen		70,00	
		Bosseborn		50,00	
	Brenkhausen		100,00		
	Bruchhausen		75,00		
	Fürstenau		75,00		
	Godelheim		75,00		
	Höxter	200,00	190,00	170,00	
	Lüchtringen	110,00	100,00	90,00	
	Lütmarsen		100,00		
Ottbergen		70,00			
Ovenhausen		80,00			
Stahle	120,00	110,00	100,00		

Gemeinde	Ortsteil	Grundstückswert DM/m ² - Stichtag 31.12.2000 -		
		Lage		
		gute	mittlere	mäßige
Marienmünster	Altenbergen		45,00	
	Born		30,00	
	Bredenborn		55,00	
	Bremerberg		35,00	
	Eilversen		30,00	
	Großenbreden		40,00	
	Hohehaus		40,00	
	Kleinenbreden		40,00	
	Kollerbeck		50,00	
	Löwendorf		45,00	
	Münsterbrock		40,00	
	Papenhöfen		45,00	
	Vörden		60,00	
	Vörden/Feriendorf		40,00	
Nieheim	Entrup		45,00	
	Erwitzen		30,00	
	Eversen		45,00	
	Himmighausen		55,00	
	Holzhausen		40,00	
	Kariensiek		30,00	
	Merlsheim		50,00	
	Nieheim	80,00	65,00	50,00
	Oeynhaus		45,00	
	Schönenberg		30,00	
Sommersell		45,00		
Steinheim	Bergheim		60,00	
	Eichholz		45,00	
	Grevenhagen		45,00	
	Hagedorn		45,00	
	Ottenhausen		50,00	
	Rolfzen		50,00	
	Sandebeck		60,00	
	Steinheim	120,00	100,00	85,00
	Vinsebeck		60,00	

Gemeinde	Ortsteil	Grundstückswert DM/m ² - Stichtag 31.12.2000 -		
		Lage		
		gute	mittlere	mäßige
Warburg	Bonenburg		55,00	
	Calenberg		60,00	
	Dalheim		35,00	
	Daseburg		65,00	
	Dössel		50,00	
	Germete		75,00	
	Herlinghausen		50,00	
	Hohenwepel		55,00	
	Menne		55,00	
	Nörde		55,00	
	Ossendorf		65,00	
	Rimbeck		65,00	
	Scherfede	70,00	65,00	
	Warburg	160,00	130,00	100,00
	Welda		55,00	
	Wormeln		55,00	
	Willebadessen	Altenheerse		40,00
Borlinghausen			40,00	
Eissen			40,00	
Engar			45,00	
Fölsen			40,00	
Helmern			40,00	
Ikenhausen			40,00	
Löwen			40,00	
Niesen			50,00	
Peckelsheim		65,00	55,00	
Schweckhausen			40,00	
Willebadessen	80,00	70,00	60,00	
Willegassen		30,00		

6.2.2 Gewerbliche Bauflächen

Gemeinde	Ortsteil	Grundstückswert DM/m ² - Stichtag 31.12.2000 -		
		Lage		
		gute	mittlere	mäßige
Bad Driburg	Bad Driburg		50,00	
	Herste		20,00	
Beverungen	Beverungen		50,00	
	Borgentreich	Borgentreich	8,00*	
Brakel	Natzungen		8,00*	
	Brakel		50,00	
Höxter	Albaxen		20,00*	
	Höxter	100,00	90,00	60,00
	Lüchtringen		20,00*	
	Stahle		20,00*	
Marienmünster	Bredenborn		12,00	
	Vörden		12,00	
	Nieheim	Nieheim	15,00	
Steinheim	Steinheim		40,00	
	Bergheim/Eichholz		27,00	
Warburg	Rimbeck		20,00*	
	Scherfede		20,00*	
	Warburg	100,00	25,00	
Willebadessen	Peckelsheim		12,00*	
	Willebadessen		12,00*	

* = beitragspflichtig (Bodenwert ohne Erschließungskostenbeiträge und kommunalen Nebenkosten)

6.2.3 Landwirtschaftliche Nutzflächen (Ackerland)

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

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

Die Bodenrichtwerte für Ackerland werden in der Form :

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

Die Bodenrichtwerte wurden entsprechend dem normalen Kulturzustand und ohne Aufwuchs ermittelt. Sie beziehen sich auf selbständig nutzbare landwirtschaftliche Grundstücke (Grundstücksgröße 1 ha) mit regelmäßigem Zuschnitt.

Gemeinde	Gemarkung	Ø Ackerzahl (AZ) in der Gemarkung	Richtwert zum 31.12.2000 DM/m ² -- AZ
Bad Driburg	Alhausen	46	2,40 -- 46
	Bad Driburg	44	2,30 -- 44
	Dringenberg	35	2,10 -- 35
	Erpentrup	38	2,20 -- 38
	Herste	44	2,30 -- 44
	Kühlsen	33	2,10 -- 33
	Langeland	36	2,10 -- 36
	Neuenheerse	34	2,10 -- 34
	Pömbsen	36	2,10 -- 36
	Reelsen	40	2,20 -- 40
	Beverungen	Amelunxen	55
Beverungen		49	2,90 -- 49
Blankenau		56	3,30 -- 56
Dalhausen		34	2,30 -- 34
Drenke		51	3,00 -- 51
Haarbrück		37	2,40 -- 37
Herstelle		49	2,90 -- 49
Jakobsberg		31	2,10 -- 31
Rothe		38	2,40 -- 38
Tietelsen		36	2,40 -- 36
Wehrden		64	3,50 -- 64
Würgassen		59	3,40 -- 59

Gemeinde	Gemarkung	Ø Ackerzahl (AZ) in der Gemarkung	Richtwert zum 31.12.2000 DM/m ² – AZ	
Borgentreich	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	2,70 -- 52	
	Lütgeneder	68	3,20 -- 68	
	Manrode	38	2,20 -- 38	
	Muddenhagen	35	2,10 -- 35	
	Natingen	40	2,30 -- 40	
	Natzungen	53	2,70 -- 53	
	Rösebeck	58	2,90 -- 58	
	Brakel	Auenhausen	39	1,90 -- 39
		Beller	46	2,30 -- 46
		Bellersen	49	2,40 -- 49
Bökendorf		53	2,70 -- 53	
Brakel		49	2,40 -- 49	
Erkeln		44	2,20 -- 44	
Frohnhausen		48	2,40 -- 48	
Geharden		44	2,20 -- 44	
Hampenhausen		49	2,40 -- 49	
Hembsen		50	2,50 -- 50	
Istrup		45	2,20 -- 45	
Rheder		48	2,40 -- 48	
Riesel		48	2,40 -- 48	
Schmechten		41	2,00 -- 41	
Siddessen		50	2,50 -- 50	
Höxter	Albaxen	55	2,60 -- 55	
	Bödexen	39	1,50 -- 39	
	Bosseborn	29	1,00 -- 29	
	Brenkhausen	48	2,10 -- 48	
	Bruchhausen	47	2,00 -- 47	
	Fürstenu	42	1,70 -- 42	
	Godelheim	60	2,80 -- 60	
	Höxter	64	3,00 -- 64	
	Lüchtringen	59	2,80 -- 59	
	Lütmarsen	48	2,10 -- 48	
	Ottbergen	47	2,00 -- 47	
	Ovenhausen	43	1,80 -- 43	
	Stahle	59	2,80 -- 59	
	Weserniederung	75	5,40 -- 75	

Gemeinde	Gemarkung	Ø Ackerzahl (AZ) in der Gemarkung	Richtwert zum 31.12.2000 DM/m ² – AZ
Marienmünster	Altenbergen	36	2,00 -- 36
	Born	61	3,00 -- 61
	Bredenborn	56	2,80 -- 56
	Bremerberg	37	2,00 -- 37
	Eilversen	45	2,40 -- 45
	Großenbreden	47	2,40 -- 47
	Hohehaus	40	2,20 -- 40
	Kleinenbreden	39	2,10 -- 39
	Kollerbeck	44	2,30 -- 44
	Löwendorf	40	2,20 -- 40
	Münsterbrock	50	2,60 -- 50
	Papenhöfen	36	2,00 -- 36
	Vörden	47	2,40 -- 47
Nieheim	Entrup	55	2,80 -- 55
	Erwitzen	48	2,50 -- 48
	Eversen	55	2,80 -- 55
	Himmighausen	41	2,20 -- 41
	Holzhausen	46	2,40 -- 46
	Merlsheim	41	2,20 -- 41
	Nieheim	51	2,60 -- 51
	Oeynhaus	50	2,60 -- 50
	Schönenberg	43	2,30 -- 43
	Sommersell	59	2,90 -- 59
Steinheim	Bergheim	54	2,60 -- 54
	Eichholz	67	3,00 -- 67
	Grevenhagen	33	1,90 -- 33
	Hagedorn	68	3,00 -- 68
	Ottenhausen	56	2,60 -- 56
	Rolfzen	59	2,70 -- 59
	Sandebeck	36	2,00 -- 36
	Steinheim	61	2,80 -- 61
	Vinsebeck	57	2,70 -- 57

Gemeinde	Gemarkung	Ø Ackerzahl (AZ) in der Gemarkung	Richtwert zum 31.12.2000 DM/m ² – AZ	
Warburg	Bonenburg	36	2,10 -- 36	
	Calenberg	54	2,70 -- 54	
	Dalheim	45	2,40 -- 45	
	Daseburg	57	2,80 -- 57	
	Dössel	69	3,10 -- 69	
	Germete	50	2,60 -- 50	
	Herlinghausen	49	2,50 -- 49	
	Hohenwepel	64	3,00 -- 64	
	Menne	70	3,20 -- 70	
	Nörde	59	2,80 -- 59	
	Ossendorf	56	2,70 -- 56	
	Rimbeck	44	2,40 -- 44	
	Scherfede	37	2,20 -- 37	
	Warburg	59	2,80 -- 59	
	Welda	53	2,70 -- 53	
	Wormeln	47	2,50 -- 47	
	Willebadessen	Altenheerse	41	2,30 -- 41
		Borlinghausen	39	2,10 -- 39
		Eissen	62	3,50 -- 62
		Engar	52	2,90 -- 52
Fölsen		35	1,90 -- 35	
Helmern		38	2,10 -- 38	
Ikenhausen		42	2,30 -- 42	
Löwen		55	3,10 -- 55	
Niesen		50	2,80 -- 50	
Peckelsheim		50	2,80 -- 50	
Schweckhausen		42	2,30 -- 42	
Willebadessen		41	2,30 -- 41	
Willegassen		52	2,90 -- 52	

7. Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen in der Stadt Höxter

Der Mietspiegel wurde erstellt von:

- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Höxter e.V.
- Mieter - Verein Holzminden - Höxter / Weser und Umgebung
- Stadt Höxter
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Höxter

Allgemeine Erläuterungen

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

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

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

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

Größe

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

Wohnlage

Der Mietspiegel unterstellt normale, mittlere Wohnlagen.

Sonstige Beschaffenheit

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

Bei Neuvermietungen gilt die unter den Vertragsparteien vereinbarte Miete.

Ausstattung

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

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

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

Die Tabellenwerte beziehen sich auf Wohnungen in der Kernstadt Höxter. In den Ortsteilen Albaxen, Bödexen, Bosseborn, Brenkhausen, Bruchhausen, Fürstenau, Godelheim, Lühtringen, 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 01.07.1999

Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen in der Stadt Höxter

Durchschnittsmieten in DM/m²/mtl.

(Wohnungen mit Zentralheizung, Bad, WC)

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

8. Mietübersicht für freifinanzierte Wohnungen in der Kernstadt Bad Driburg

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

Wohnfläche m ²	Baujahres- kategorie	Mietbandbreite DM/m ²
bis 49 m ²	bis 1949	5,90 bis 7,40
50 m ² bis 110 m ²		5,10 bis 6,30

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

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

9. Mietübersicht für freifinanzierte Wohnungen in der Kernstadt Brakel

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat im Jahre 2000 in der Kernstadt Brakel 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.

Wohnungen in Häusern der Baujahreskategorie	Mietbandbreite in DM/m ²
vor 1959	4,50 bis 6,40
1960 bis 1970	6,40 bis 7,50
1971 bis 1980	7,40 bis 8,40
1981 bis 1990	8,40 bis 9,30
ab 1991	9,30 bis 10,30

Die Mietübersicht unterstellt, dass alle Wohnungen mit Zentralheizung, isolierverglaste Fenster und Bad ausgestattet sind.

Der Mietpreis beinhaltet die reine Nettomiete ohne jegliche Nebenkosten bzw. Betriebskosten gemäß § 27 und der Anlage 3 II. Berechnungsverordnung (II. BV).

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

Maßgebend für die Baujahreskategorie 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 nach der Modernisierung entspricht.

Die Auswertung aller im Zuge der Mietumfrage ermittelten Mieten ergab, dass wesentliche Mietpreisunterschiede allein aufgrund der Lage nicht abgeleitet werden können. In einer Kleinstadt wie Brakel können daher plausible Mietpreiszonen nicht gebildet werden. Lagebedingte Mietpreisunterschiede sind sehr kleinteilig und werden weitgehend nur von der unmittelbaren Nachbarschaft beeinflusst. Auch die Lage im direkten Zentrum wird in aller Regel sehr unterschiedlich beurteilt. Einige Mieter legen hohen Wert auf kurze Wege zu den Geschäften, andere Mieter bevorzugen hingegen die ruhige Lage in den Wohngebieten am Stadtrand.

Bei unterschiedlichen Wohnungsgrößen konnte kein signifikanter Mietpreisunterschied festgestellt werden.

10. Marktfaktoren

10.1 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.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt seit 1997 Marktanpassungsfaktoren.

Den Anpassungsfaktoren liegen folgende Ansätze des Sachwertverfahrens zugrunde:

- Normalherstellungskosten per 1995 (NHK 95), nach dem Forschungsprojekt des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, "Er-

mittlung von zeitgemäßen Normalherstellungskosten für die Belange der Verkehrswertermittlung“, Regionalfaktor 0,90

- wirtschaftliche Gebäudenutzungsdauer von 80 bis 100 Jahren
- Benutzung der Abschreibungstabelle “Tiemann“

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

mäßige Lage:	Bodenwerte bis 50,00 DM/m ²
mittlere Lage:	Bodenwerte 50,00 DM/m ² bis 100,00 DM/m ²
gute Lage:	Bodenwerte 100,00 DM/m ² bis 150,00 DM/m ²
beste Lage:	Bodenwerte über 150,00 DM/m ²

Bodenwerte inklusive Erschließungskostenbeiträge und kommunale Nebenkosten

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.

10.2 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	Liegenschafts- zinssätze
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

11. Weitere Informationen

11.1 Angebot an kommunalem Wohnbauland im Jahre 2001

Nach Mitteilung der kreisangehörigen Städte kann im Jahre 2001 voraussichtlich das nachfolgend aufgeführte kommunale Wohnbauland bereitgestellt werden (Kaufpreise ohne Erschließungskostenbeiträge und kommunale Nebenkosten nach Angabe der Städte).

Stadt	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis DM/m ²
Bad Driburg			
– Kernstadt	Nördlich Eichendorffstraße	4	130,00
	Nordfeldmark	6	130,00
	Lindenweg	4	95,00
– Alhausen	Wiebusch	7	55,00
– Herste	Zum Sprudelfeld	17	35,00
– Pömbesen	Am Friedhof	6	25,00
– Reelsen	Detmolder Straße/Broktrift	50	55,00

Stadt	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis DM/m ²
Beverungen			
– Kernstadt	Selsberg	10	65,00
– Kernstadt	Selsberg	3	59,00
– Kernstadt	Dalhauser Straße	16	ca. 65,00
– Dalhausen	Bergstraße	8	18,00
– Drenke	Hellenbusch	16	28,00
– Herstelle	Teichberg	3	33,00
– Tietelsen	Prüssenstraße	3	23,00
– Würgassen	Max-Planck-Straße	7	35,00

Stadt	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis DM/m ²
Borgentreich			
– Kernstadt	Borgentreich West	7	35,00
– Kernstadt	Sebastianstraße	1	25,00
– Borgholz		2	20,00
– Bühne		16	17,50
– Körbecke		3	14,00
– Manrode		8	14,00
– Muddenhagen		2	9,00
– Natingen		1	9,00
– Natzungen		1	14,00

Anm.: Zu den Kaufpreisen kommen die der Stadt jeweils entstandenen Vermessungskosten hinzu

Stadt	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis DM/m ²
Brakel			
– Bellersen	Steinrieke	2	24,00
– Frohnhausen	Auf der Weide/Borgentreicher Weg	2	13,00
– Gehrden	Kattenfeld	5	26,00
– Hembsen	Im Märsch	4	30,00*
– Istrup	Bornegrund	2	25,50

* = Im Kaufpreis ist ein Betrag von 5,50 DM/m² als Ausgleichsbetrag für die Versiegelung von Natur und Landschaft enthalten.

Stadt	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis DM/m ²
Höxter			
– Kernstadt	Knüll	4	115,00
– Bödexen	Karl-Krug-Weg	13	40,00
– Fürstenau	Steinbreite	10	40,00

Anm.: Angaben ohne Vermessungskosten

Stadt	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis DM/m ²
Marienmünster			
– Altenbergen	Bebauungsplan Nr. 1	2	15,00
– Bredenborn	Bebauungsplan Nr. 4	1	20,00
– Bredenborn	Bebauungsplan Nr. 5	28	25,00
– Bremerberg	Ortslage	3	15,00
– Eilverßen	Bebauungsplan Nr. 1	2	13,00
– Hohehaus	Ortslage	3	15,00
– Kollerbeck	Bebauungsplan Nr. 1	3	23,00
– Kollerbeck	Bebauungsplan Nr. 2	6	20,00
– Löwendorf	Bebauungsplan Nr. 1	2	15,00
– Münsterbrock	Ortslage	2	15,00
– Papenhöfen	Ortslage	1	15,00
– Vörden	Bebauungsplan Nr. 9	30	27,00

Stadt	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis DM/m ²
Nieheim			
– Kernstadt	In den Langen Breiten	3	23,00 bis 29,00 ²
		3	35,00 ³
– Kernstadt	Hohe Straße	3	40,00
– Kernstadt	Auf der Böscheburg	28	21,00 bis 29,00 ^{1, 2}
– Sommersell		7	17,50
– Holzhausen		3	10,50
– Entrup		4	17,00
– Eversen		8	14,00

¹ = Im Baugebiet "Auf der Böscheburg" sind zusätzlich zum ausgewiesenen Kaufpreis die entstandenen Vermessungskosten für jeden einzelnen Bauplatz nach dem entstandenen Aufwand zu erstatten.

² = Für die unter der Kennziffer 2 ausgewiesenen Baugebiete hat der Rat der Stadt Nieheim eine familienpolitische Komponente bei der Kaufpreisgestaltung berücksichtigt. Einzelheiten hierzu sind direkt bei der Stadt Nieheim zu erfragen.

³ = Der unter dieser Kennziffer ausgewiesene Kaufpreis für das Baugebiet "In den langen Breiten" gilt ausschließlich für die in diesem Baugebiet ausgewiesenen Reihenhausgrundstücke.

Stadt	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis DM/m ²
Steinheim			
– Kernstadt	Waldstraße	ca. 55	56,00
– Bergheim	Fettpott	ca. 45	30,00
– Eichholz	Kösliner Straße	6	25,00
– Ottenhausen	Bruchweg	5	27,00
– Rolfzen	Entruper Weg	12	27,00
– Vinsebeck	Bergheimer Straße	ca. 17	30,00

Stadt	Baugebiet	Anzahl	voraussichtlicher
-------	-----------	--------	-------------------

		der Bauplätze	Kaufpreis DM/m ²
Warburg	Vorhandene Bauplätze in Wohngebieten:		
– Kernstadt	Uhlenbreite III	9	88,00
– Kernstadt	Stapelberg	16	90,00
– Bonenburg	An der Naure	2	20,00
– Bonenburg	Südlich des Hollberges	16	32,00
– Calenberg	Am Wormelner Berge	4	27,50
– Calenberg	Fillerkuhle	2	20,00
– Daseburg	Westlich der Huedaer Straße	11	34,00
– Daseburg	Westlich der Huedaer Straße	14	34,00
– Dössel	Pöppelhöfenweg	12	22,00
– Herlinghausen	Oberes Holz	11	23,50
– Hohenwepel	Waldweg	1	20,00
– Hohenwepel	An der Twete	11	30,00
– Menne	Dreckmorgen II	13	23,00
– Nörde	Lütger Weg	13	28,00
– Ossendorf	Südlich des Ohmebaches	8	35,00
– Scherfede	Nördlich der Trift	2	34,00
– Wormeln	Nordstraße	7	25,00
Warburg	Baugrundstücke, die in 2001 ausgewiesen bzw. erschlossen werden sollen:		
– Menne		ca. 10	ca. 25,00
– Rimbeck		ca. 35	ca. 36,00
– Scherfede		15	ca.36,00
– Warburg	Südlich des Jugenddorfes	17	ca. 36,00

Stadt	Baugebiet	Anzahl der	voraussichtlicher Kaufpreis
-------	-----------	---------------	--------------------------------

		Bauplätze	DM/m²
Willebadessen			
– Willebadessen	Hermann-Löns-Straße	1	34,00
– Engar	Hahnenberg II	16	20,00
– Ikenhausen	Heggeweg	3	14,00
– Löwen	Alfredshöher Straße	2	14,00
– Niesen	Auf dem Rahe	7	18,00
– Peckelsheim	Bruchhöfe	3	24,00

11.2 Angebot an kommunalem Gewerbe-/Industriebauland im Jahre 2001

Nach Mitteilung der kreisangehörigen Städte kann im Jahre 2001 voraussichtlich das nachfolgend aufgeführte kommunale Gewerbe-/Industriebauland bereitgestellt werden (Kaufpreise ohne Erschließungskostenbeiträge und kommunale Nebenkosten nach Angabe der Städte).

Stadt	Baugebiet	Fläche m ²	voraussichtlicher Kaufpreis DM/m ²
Bad Driburg	Kernstadt - Gewerbegebiet Süd I	ca. 60.000	50,00 ¹
	Herste – Industriegebiet -	ca. 60.000	14,00 ¹
Beverungen	Würgassen – An der Kreisstraße	15.000	ca. 15,00
Borgentreich	Gewerbegebiet Natzungen	153.475	8,00
Brakel	Brakel “West-Riesel“	30.000	48,00 ¹
Höxter	Gewerbegebiet Zur Lüre	ca. 25.000	19,00 – 45,00
	Gewerbegebiet Fürstenau	ca. 32.000	4,00 – 6,00
Marienmünster	Vörden, Bebauungsplan 10	50.000	12,00 ¹
	Bredenborn, Bebauungsplan 3	10.000	12,00 ¹
Nieheim	Gewerbegebiet Nieheim (westl.)	20.000	15,00 ²
	Gewerbegebiet Nieheim (östl.)	63.000	15,00 ²
Steinheim	Industriegebiet West	ca. 70.000	25,00
	Lother Straße	ca. 9.000	25,00
	Industriepark Bergheim III	ca. 100.000	13,50
Warburg	Warburg - Industriegebiet “Oberer Hilgenstock“	ca. 49.000	23,50 ¹
	Rimbeck	ca. 13.500	23,50 ¹
Willebadessen	Willebadessen “Gänsebruch“	35.000	12,00
	Peckelsheim West	60.000	12,00

¹ = inklusive Erschließungskostenbeiträge

² = die Preise gelten für komplett erschlossene Grundstücke mit Ausnahme der Hausanschlusskosten für die Kanal- und Wasserleitungen.

11.3 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 *
20.000,00 DM	520,00 DM	100.000,00 DM	950,00 DM
50.000,00 DM	625,00 DM	200.000,00 DM	1.350,00 DM
100.000,00 DM	800,00 DM	300.000,00 DM	1.650,00 DM
200.000,00 DM	1.125,00 DM	400.000,00 DM	1.850,00 DM
		500.000,00 DM	2.050,00 DM

* = zuzüglich Mehrwertsteuer

Mietwertgutachten

Die Mindestgebühr beträgt 450,00 DM zuzüglich Mehrwertsteuer.

11.4 Gebühren für Bodenrichtwertkarten

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

DIN A4 = 20,00 DM

DIN A3 = 26,00 DM

DIN A2 = 36,00 DM

DIN A1 = 44,00 DM

DIN A0 = 54,00 DM

Die Gebühren für schriftliche Auskünfte betragen je Antrag einschließlich zwei mitgeteilter Werte oder sonstiger Daten 30,00 DM.

Mündliche Richtwertauskünfte sind kostenfrei.

Für den Grundstücksmarktbericht wird eine Gebühr in Höhe von 30,00 DM erhoben.

11.5 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
E-mail: oga@bezreg-duesseldorf.nrw.de

zu einem Preis von 30,00 DM bezogen werden

11.6 Anschriften der benachbarten Gutachterausschüsse

Fragen zum Grundstücksmarkt in den angrenzenden Kreisen beantworten folgende Gutachterausschüsse:

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im **Hochsauerlandkreis**

Postfach
59870 Meschede
Telefon: 0291/94 4470
Telefax: 0291/99 7264
E-Mail: gaa@hochsauerlandkreis.de

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Bereich des **Landkreises Holzminden**
Vermessungs- und Katasterbehörde Weserbergland
Katasteramt Holzminden

Böntalstraße 44
37603 Holzminden
Telefon: 05531/2199-0

Telefax: 05531/1299-60

E-Mail: Katasteramt.Holzminden@t-online.de

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich des **Landkreises Kassel**

Postfach 12 69

34362 Hofgeismar

Telefon: 05671/998 190

Telefax: 05671/988-188

E-Mail: inf.ka-hofgeismar@hkvv.hessen.de

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im **Kreis Lippe** und in der **Stadt Detmold**

Felix-Fechenbach-Str. 5

32754 Detmold

Telefon: 05231/62-754 (Richtwertauskünfte) u. 62-757

Telefax: 05231/62 77 40

E-Mail: h.koch@lippe.de

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im **Kreis Paderborn**

Kreishaus

Aldegreverstraße 10 – 14

33102 Paderborn

Telefon: 05251/308 813

Telefax: 05251/308 898 131

E-Mail: BrinkmannF@kreis-paderborn.de

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich des **Landkreises Waldeck-Frankenberg**

Pommernstraße 41 (Katasteramt)

34497 Korbach

Telefon: 05631/978-227

Telefax: 05631/978-231

E-Mail: gaa.ka-korbach@hkvv.hessen.de

