

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Höxter



Grundstücksmarktbericht 2004

Gesamtausgabe



**Übersicht über den Immobilienmarkt im Kreis Höxter
Preise – Tendenzen – Umsätze - Analysen**



Impressum

| | |
|------------------|---|
| Herausgeber: | Kreis Höxter Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte |
| Geschäftsstelle: | Kreis Höxter Fachbereich Kataster und Vermessung Abteilung Grundstückswerte Zimmer 624, 628 und 631 Moltkestraße 12, 37671 Höxter |
| 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: | www.kreis-hoexter.de |
| E-Mail: | m.busse@kreis-hoexter.de |
| Redaktion: | Meinolf Busse |
| Druck: | Kreis Höxter |

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

**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Höxter**

zuständig für die Gemeinden

Bad Driburg

Beverungen

Borgentreich

Brakel

Höxter

Marienmünster

Nieheim

Steinheim

Warburg

Willebadessen



Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------------|---|-----------|
| 1. | Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes..... | 3 |
| 2. | Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes | 8 |
| 3. | Gutachterausschuss | 8 |
| 3.1 | Aufgaben des Gutachterausschusses | 9 |
| 3.2 | Aufgaben der Geschäftsstelle | 9 |
| 4. | Statistische Angaben zum Kreis Höxter..... | 11 |
| 4.1 | Bevölkerung, Bevölkerungsdichte | 11 |
| 4.2 | Flächennutzung | 12 |
| 5. | Immobilienmarkt des Jahres 2003 | 13 |
| 5.1 | Anzahl der Erwerbsvorgänge..... | 14 |
| 5.2 | Flächenumsatz | 16 |
| 5.3 | Geldumsatz | 17 |
| 5.4 | Umsätze in den einzelnen Teilmärkten..... | 18 |
| 6. | Baulich nicht nutzbare Grundstücke | 20 |
| 6.1 | Landwirtschaftliche Flächen..... | 20 |
| 6.2 | Künftige Verkehrsflächen aus landwirtschaftlichen Nutzflächen | 25 |
| 6.3 | Forstwirtschaftliche Flächen..... | 25 |
| 6.4 | Gartenland | 26 |
| 6.5 | Wasserflächen für naturnahe Freizeitnutzung..... | 26 |
| 7. | Baulich nutzbare Flächen..... | 26 |
| 7.1 | Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau | 26 |
| 7.2 | Wohnbauflächen im Außenbereich | 32 |
| 7.3 | Auflösung von Erbbaurechten | 32 |
| 7.4 | Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau | 33 |
| 7.5 | Gewerbe- und Industrieflächen | 33 |
| 7.6 | Unselbständige Teilflächen..... | 35 |
| 8. | Bebaute Grundstücke..... | 37 |
| 8.1 | Ein- und Zweifamilienhäuser | 37 |
| 8.2 | Mehrfamilienhäuser | 44 |
| 8.3 | Büro-, Verwaltungs-, Geschäfts- und gemischt genutzte Häuser | 45 |
| 8.4 | Gewerbe-/ Industrieobjekte..... | 45 |
| 8.5 | Landwirtschaftliche Hofstellen | 46 |
| 8.6 | Sonstige bebaute Grundstücke..... | 46 |
| 9. | Wohnungs- und Teileigentum..... | 47 |
| 9.1 | Wohnungseigentum..... | 47 |
| 9.2 | Seniorenwohnanlagen | 51 |
| 9.3 | Teileigentum | 51 |
| 9.4 | Garagen, Tiefgaragenstellplätze, Stellplätze..... | 52 |
| 10. | Bodenrichtwerte..... | 52 |

| | | |
|------------|---|-----------|
| 10.1 | Bodenrichtwertkarte..... | 52 |
| 10.2 | Präsentation im Internet – BORIS.NRW..... | 55 |
| 10.3 | Übersicht über die Bodenrichtwerte..... | 58 |
| 10.4 | Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen..... | 59 |
| 10.5 | Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen | 63 |
| 10.6 | Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen (Ackerland) | 64 |
| 11. | Für die Wertermittlung erforderliche Daten | 68 |
| 11.1 | Bodenpreisindexreihen | 68 |
| 11.1.1 | Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland..... | 68 |
| 11.1.2 | Bodenpreisindexreihe für Ackerland | 74 |
| 11.2 | Liegenschaftszinssätze..... | 75 |
| 11.3 | Marktanpassungsfaktoren..... | 76 |
| 11.4 | Orientierungswerte für Einfamilienhäuser | 77 |
| 11.5 | Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen in der Stadt Höxter | 81 |
| 11.6 | Mietwertübersicht für freifinanzierte Wohnungen (01.01.2004) | 84 |
| 12. | Rahmendaten zum Grundstücksmarkt | 86 |
| 13. | Kommunale Baulandangebote..... | 88 |
| 13.1 | Angebot an kommunalem Wohnbauland im Jahre 2004 | 88 |
| 13.2 | Angebot an kommunalen Gewerbe-/Industrieflächen im Jahre 2004..... | 94 |
| 14. | Sonstige Angaben | 95 |
| 14.1 | Regionaler Vergleich..... | 95 |
| 14.2 | Gebühren | 98 |
| 14.3 | Überregionaler Grundstücksmarktbericht..... | 99 |
| 14.4 | Anschriften der benachbarten Gutachterausschüsse..... | 100 |

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Grundlage des Grundstücksmarktberichtes 2004 sind die in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Höxter registrierten Kauffälle des Berichtsjahres 2003.

Immobilienmarkt im Kreis Höxter weiterhin rückläufig

Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr um 8 % gesunken

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Kreis Höxter 114 Mio. € Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das eine Abnahme um 8 %. Der Geldumsatz hat somit wieder den Wert des Jahres 2001 erreicht und liegt deutlich unter den Umsatzzahlen der 1990er Jahre. Mit 1729 registrierten Kauffällen ist die Anzahl deutlich niedriger als der langjährige Durchschnitt.

| Jahr | Geldumsatz | Kauffälle |
|------|------------|-----------|
| 1996 | 144 Mio. € | 2003 |
| 1997 | 119 Mio. € | 1845 |
| 1998 | 191 Mio. € | 2279 |
| 1999 | 146 Mio. € | 2292 |
| 2000 | 129 Mio. € | 1939 |
| 2001 | 114 Mio. € | 1785 |
| 2002 | 124 Mio. € | 1691 |
| 2003 | 114 Mio. € | 1729 |

567 ha Grundstücksfläche haben im Jahre 2003 den Eigentümer gewechselt

Im Jahre 2003 wurden im Kreisgebiet insgesamt 567 ha Grundstücksfläche veräußert. Der Flächenumsatz ist damit im Vergleich zum Vorjahr angestiegen. Der Großteil des Flächenumsatzes bezog sich entsprechend der Nutzungsartenstruktur des Kreises Höxter auf landwirtschaftliche Flächen (365 ha landwirtschaftliche Nutzfläche).

| Jahr | Flächenumsatz |
|------|---------------|
| 1996 | 621 ha |
| 1997 | 842 ha |
| 1998 | 794 ha |
| 1999 | 1018 ha |
| 2000 | 650 ha |
| 2001 | 598 ha |
| 2002 | 493 ha |
| 2003 | 567 ha |

12 % weniger Wohnbaulandverkäufe

Im Jahre 2003 wurden im Kreisgebiet 314 Wohnbaugrundstücke verkauft. Die Anzahl der Bauplatzverkäufe ist gegenüber dem Vorjahr um 12 % gesunken und bleibt deutlich

hinter den Verkaufszahlen der 1990er Jahre zurück. Zusätzlich wurden 7 Erbbaurechte begründet.

| Jahr | Anzahl der Bauplätze |
|------|----------------------|
| 1995 | 450 |
| 1996 | 494 |
| 1997 | 474 |
| 1998 | 579 |
| 1999 | 637 |
| 2000 | 407 |
| 2001 | 303 |
| 2002 | 356 |
| 2003 | 314 |

48 % 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 2003 wurden im Kreisgebiet 151 kommunale Wohnbaulandverkäufe registriert.

| Jahr | Anzahl der kommunalen Wohnbaulandverkäufe |
|------|---|
| 1997 | 232 |
| 1998 | 289 |
| 1999 | 375 |
| 2000 | 201 |
| 2001 | 138 |
| 2002 | 181 |
| 2003 | 151 |

Die Städte des Kreises Höxter bieten für das Jahr 2004 insgesamt rd. 765 Wohnbaugrundstücke zum Kauf an (Angebote s. Nr. 13.1, Seite 87).

Bodenrichtwerte für Wohnbauland überwiegend gleichbleibend, teilweise um 2 €/m² gesenkt, in Einzelfällen bis zu 15 €/m² angehoben

Aus den registrierten Kaufpreisen hat der Gutachterausschuss die Bodenrichtwerte für Wohnbauland im Kreisgebiet neu abgeleitet. Die Auswertung der im Jahre 2003 erfassten Wohnbaulandverkäufe ergab für die Städte mit den zugehörigen Ortsteilen folgende Änderungen:

| | |
|---------------|--|
| Bad Driburg: | überwiegend gleichbleibend, vereinzelt Anstieg um 2 €/m ² bis 5 €/m ² |
| Beverungen: | bis auf einen Anstieg um 5 €/m ² gleichbleibend |
| Borgentreich: | bis auf zwei Anstiege um 2 €/m ² gleichbleibend |
| Brakel: | überwiegend gleichbleibend, vereinzelt Anstieg um 1 €/m ² bis 5 €/m ² |
| Höxter: | Anstieg um 2 €/m ² bis 15 €/m ² , vereinzelt gleichbleibend |
| Mariemünster: | gleichbleibend, lediglich in einem Fall Anstieg um 2 €/m ² und in zwei Fällen ein Anstieg um 3 €/m ² |

| | |
|----------------|--|
| Nieheim: | überwiegend gleichbleibend, vereinzelt Anstieg um 1 €/m ² bis 3 €/m ² |
| Steinheim: | in den Ortsteilen bis auf einen Anstieg um 3 €/m ² gleichbleibend, in der Kernstadt teilweise Anstieg um 2 €/m ² bis 10 €/m ² |
| Warburg: | überwiegend gleichbleibend, vereinzelt Anstieg um 1 €/m ² bis 5 €/m ² |
| Willebadessen: | in der Summe gleichbleibend, teilweise Anstieg um 1 €/m ² bis 2 €/m ² und vereinzelt Rückgang um 2 €/m ² |

Die beitragsfreien Bodenrichtwerte für Wohnbauland liegen jetzt zwischen 15,00 €/m² in einzelnen kleineren Ortschaften und 130,00 €/m² in den bevorzugten Wohnlagen der Kreisstadt Höxter. In den Kernstädten des Kreises Höxter betragen die beitragsfreien Bodenrichtwerte im Mittel:

| | | | |
|---------------|-------------------------|----------------|------------------------|
| Bad Driburg: | 92,00 €/m ² | Vörden: | 35,00 €/m ² |
| Beverungen: | 55,00 €/m ² | Nieheim: | 36,00 €/m ² |
| Borgentreich: | 34,00 €/m ² | Steinheim: | 55,00 €/m ² |
| Brakel: | 65,00 €/m ² | Warburg: | 70,00 €/m ² |
| Höxter: | 105,00 €/m ² | Willebadessen: | 38,00 €/m ² |

Die Bodenrichtwerte für baureife Grundstücke werden in der Regel beitragsfrei ausgewiesen. Sie gelten für vermessene Grundstücke und enthalten Erschließungsbeiträge, naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben und Abgaben für den Kanal- und Wasseranschluss in durchschnittlicher Höhe. Das bedeutet jedoch nicht in jedem Fall, dass die vorgenannten Beiträge bereits erhoben worden sind. In den beitragsfreien Bodenrichtwerten ist eine orts- bzw. gebietstypische Erschließungsqualität berücksichtigt.

Der durchschnittliche Kaufpreis für einen beitragsfreien Bauplatz (Bodenwert inklusive Erschließungsbeiträge und kommunale Nebenkosten) betrug im Jahre 2003 im Kreis Höxter bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 698 m² etwa 38.400,00 €

Verkaufszahlen bei Ein- und Zweifamilienhäusern um 3 % gesunken

Im Jahre 2003 wurden im Kreisgebiet 379 Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft. Die Verkaufszahlen sind damit in diesem Teilmarkt gegenüber dem Jahr 2002 um rd. 3,1 % gesunken. Im Jahre 2003 betrug der Geldumsatz bei Ein- und Zweifamilienhäusern im Kreisgebiet 45,23 Mio. € Das ist eine Abnahme von 0,6 %.

| Jahr | Anzahl der verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser | Geldumsatz Mio. € |
|------|---|-------------------|
| 1995 | 348 | 42,44 |
| 1996 | 396 | 49,49 |
| 1997 | 318 | 37,59 |
| 1998 | 393 | 45,72 |
| 1999 | 432 | 50,85 |
| 2000 | 402 | 46,30 |
| 2001 | 352 | 42,76 |
| 2002 | 391 | 45,50 |
| 2003 | 379 | 45,23 |

In der Preiskategorie bis 150.000,00 € lagen rd. 70 % der im Jahre 2003 im Kreisgebiet registrierten Verkaufsfälle gebrauchter Ein- und Zweifamilienhäuser (inklusive Grundstück). Lediglich in 8 Fällen wurden Kaufpreise von über 250.000,00 € registriert. In den Kernstädten Bad Driburg, Höxter und Warburg waren die durchschnittlichen Kaufpreise am höchsten. Insgesamt sind die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser rückläufig.

Nachfrage bei Eigentumswohnungen weiterhin rückläufig

Insgesamt wurden im Kreisgebiet im Jahre 2003 nur noch 112 Eigentumswohnungen verkauft. Die Anzahl der Verkäufe ist damit gegenüber dem Vorjahr um 17 % zurückgegangen.

| Jahr | Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen |
|------|--|
| 1996 | 220 |
| 1997 | 191 |
| 1998 | 236 |
| 1999 | 140 |
| 2000 | 132 |
| 2001 | 156 |
| 2002 | 135 |
| 2003 | 112 |

Der Markt für neu erstellte Eigentumswohnungen ist fast zum Erliegen gekommen. Im Jahre 2003 wurden lediglich 12 neue Eigentumswohnungen verkauft. Das Preisniveau ist gegenüber dem Jahr 2002 bei neu erstellten Eigentumswohnungen um 10 % und bei gebrauchten Eigentumswohnungen im Mittel um 4 % gesunken.

| Jahr | Anzahl der neu erstellten und verkauften Eigentumswohnungen | Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche |
|------|---|--|
| 1995 | 128 | 1.585 € |
| 1996 | 77 | 1.636 € |
| 1997 | 80 | 1.570 € |
| 1998 | 69 | 1.641 € |
| 1999 | 36 | 1.616 € |
| 2000 | 39 | 1.566 € |
| 2001 | 36 | 1.555 € |
| 2002 | 17 | 1.583 € |
| 2003 | 12 | 1.442 € |

Rückgang bei Gewerbelandflächen

Im Jahre 2003 wurden lediglich 13 Gewerbebaulandverkäufe registriert.

| Jahr | Anzahl der verkauften Gewerbe- und Industriegrundstücke | Flächenumsatz ha | Geldumsatz Mio. € |
|------|---|---------------------|----------------------|
| 1995 | 62 | 42,9 | 2,8 |
| 1996 | 46 | 32,4 | 2,7 |
| 1997 | 42 | 30,0 | 2,8 |
| 1998 | 68 | 38,1 | 3,5 |
| 1999 | 53 | 35,6 | 6,2 |
| 2000 | 27 | 11,5 | 1,4 |
| 2001 | 52 | 28,6 | 3,7 |
| 2002 | 19 | 10,0 | 2,6 |
| 2003 | 13 | 6,9 | 1,2 |

Für voll erschlossenes Gewerbeland wurde im Jahre 2003 im Mittel 23,00 €/m² bezahlt.

Wie die Wohnlandpreise streuen auch die Gewerbelandpreise sehr stark. In Gebieten mit hohen Wohnbaulandpreisen liegen die Gewerbelandpreise in aller Regel höher als in Gebieten mit niedrigen Wohnbaulandpreisen.

Die Preise für voll erschlossenes Gewerbeland liegen im Kreisgebiet zwischen 9,00 €/m² und 60,00 €/m². Die Gemeinden veräußern häufig Gewerbe- und Industriegrundstücke aus Gründen der Gewerbe- und Industrieansiedlung zu subventionierten Preisen.

Die Städte des Kreises Höxter bieten für das Jahr 2004 insgesamt rd. 79 ha kommunale Gewerbe- und Industrieauflächen zum Kauf an (Angebote s. Nr. 13.2, Seite 93).

Ackerland wurde für durchschnittlich 1,31 €/m² verkauft

Im Jahre 2003 wurden insgesamt 365 ha landwirtschaftliche Nutzflächen verkauft. Der Geldumsatz betrug 4,5 Mio. €. Der Durchschnittspreis für Ackerland betrug im Jahre 2003 bei einer mittleren Bonität von 50 Bodenpunkten (Ackerzahl) 1,31 €/m². Die Preise für Grünland lagen in der Regel um etwa 20 % unter dem vergleichbaren Wert für Ackerland.

Die Ackerlandpreise haben sich in den einzelnen Regionen des Kreises Höxter unterschiedlich entwickelt. Während in den Räumen Bad Driburg, Beverungen und Brakel ein leichter Preisrückgang festgestellt wurde, sind die Ackerlandpreise in den Räumen Steinheim, Warburg und Willebadessen leicht angestiegen. Keine bzw. kaum Änderungen ergaben sich in den Regionen Borgentreich, Höxter, Marienmünster und Nieheim.

Übersicht über die Wohnungsmieten in den Städten des Kreises Höxter

Im Kreis Höxter liegt zurzeit lediglich für die Kreisstadt Höxter ein qualifizierter Mietspiegel vor. Dieser Mietspiegel wurde in Zusammenarbeit mit der Stadt Höxter, dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Höxter e.V., dem Mieter - Verein Holzminden - Höxter / Weser und Umgebung sowie der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte erstellt und zum Stand 01.07.2003 aktualisiert.

Auf Grundlage der bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Höxter geführten Mietdatei und der anlässlich von erstellten Mietwertgutachten gewonnen Erkenntnisse hat der Gutachterausschuss jetzt für die übrigen Städte eine Mietwertübersicht erstellt. Die Mietwertübersicht stellt eine unverbindliche Orientierungshilfe dar. Sie wird in diesem Grundstücksmarktbericht erstmals veröffentlicht.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Immobilien sind in Deutschland frei handelbar. Die Preise werden durch das Verhältnis von Angebot und Nachfrage bestimmt. Doch welches ist der richtige Preis bzw. wie hoch ist der objektive Wert?

Für die Wertbeurteilung eines Grundstücks ist z. B. von entscheidender Bedeutung, ob es bebaut werden darf oder ob lediglich eine landwirtschaftliche Nutzung gestattet ist. Aber auch andere Kriterien wie Lage, Zuschnitt und Flächengröße spielen eine Rolle. Die meisten Bürger, die in der Regel nur einmal in ihrem Leben ein Grundstück oder ein Haus erwerben oder verkaufen, haben nicht die erforderliche Marktkennntnis. Es ist ihnen deshalb nicht möglich, sich ein objektives Bild zu machen. Das gilt gleichermaßen auch für Behörden, die Grundstücke oder Gebäude für öffentliche oder Gemeinbedarfszwecke erwerben müssen. Zur objektiven Ermittlung von Immobilienwerten sind deshalb für die Bereiche der Kreise und größeren Städte unabhängige Gutachterausschüsse gebildet worden. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Höxter befindet sich im Fachbereich Kataster und Vermessung, Abteilung Grundstückswerte der Kreisverwaltung Höxter. Hier wird der Immobilienmarkt im Kreis Höxter mit all seinen Ausprägungen beobachtet und analysiert.

Der Grundstücksmarktbericht 2004 gibt in generalisierter Form eine allgemeine Übersicht über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt im Kreis Höxter. Er stellt die Umsatz- und Preisentwicklung für diesen Kreis dar und dient somit der allgemeinen Markttransparenz. Der Marktbericht gibt unter anderem Informationen über das aktuelle Preisniveau von Eigenheimen, Eigentumswohnungen und Grundstücken mit besonderen Nutzungen (z. B. Waldflächen, Wasserflächen).

In diesem Bericht werden darüber hinaus auch weitere aus der Kaufpreisanalyse abgeleitete Marktdaten, wie Mietwertübersichten, Liegenschaftszinssätze und Markt Anpassungsfaktoren veröffentlicht. Eine Zusammenstellung des im Kreis Höxter aktuell zur Verfügung stehenden kommunalen Baulandes erleichtert Bauwilligen den ersten Schritt zum Eigenheim und Unternehmen ihre Standortentscheidung.

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.

3. Gutachterausschuss

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 Immobilienwerten. Die Mitglieder des Gutachterausschusses, die aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit und Erfahrung über besondere Sachkunde auf dem Gebiet der Immobilienbewertung verfügen, werden vom Regierungspräsidenten auf die Dauer von 5

Jahren bestellt. Sie kommen insbesondere aus den Bereichen Architektur und Bauwesen, Immobilienwirtschaft, Land- und Forstwirtschaft sowie Vermessungs- und Liegenschaftswesen. Der Gutachterausschuss im Kreis Höxter besteht zurzeit aus 11 Mitgliedern.

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), zuletzt geändert durch Artikel 1 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes vom 5.04.2002 (BGBL. I S. 1250)
- 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).
- 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).

3.1 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
- 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 erstattet darüber hinaus auch Gutachten über Miet- und Pachtwerte und erstellt Mietübersichten.

3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle

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
- Ableitung, Fortschreibung und Veröffentlichung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten und Informationen (Grundstücksmarktdaten).

- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes und Erarbeitung von Grundstücksmarktberichten
- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung, Darstellung der Bodenrichtwerte in Übersichten und Bodenrichtwertkarten
- Erteilung mündlicher und schriftlicher Auskünfte an jedermann über Bodenrichtwerte und aus der Kaufpreissammlung
- Vorbereitung und Ausfertigung von Verkehrswertgutachten

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.

Der Inhalt der Kaufverträge und alle sonstigen personenbezogene Daten der Kaufpreissammlung unterliegen dem Datenschutz. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung dürfen daher 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 auszugsweise beigelegt (siehe Nr. 14.2, Seite 97).

4. Statistische Angaben zum Kreis Höxter

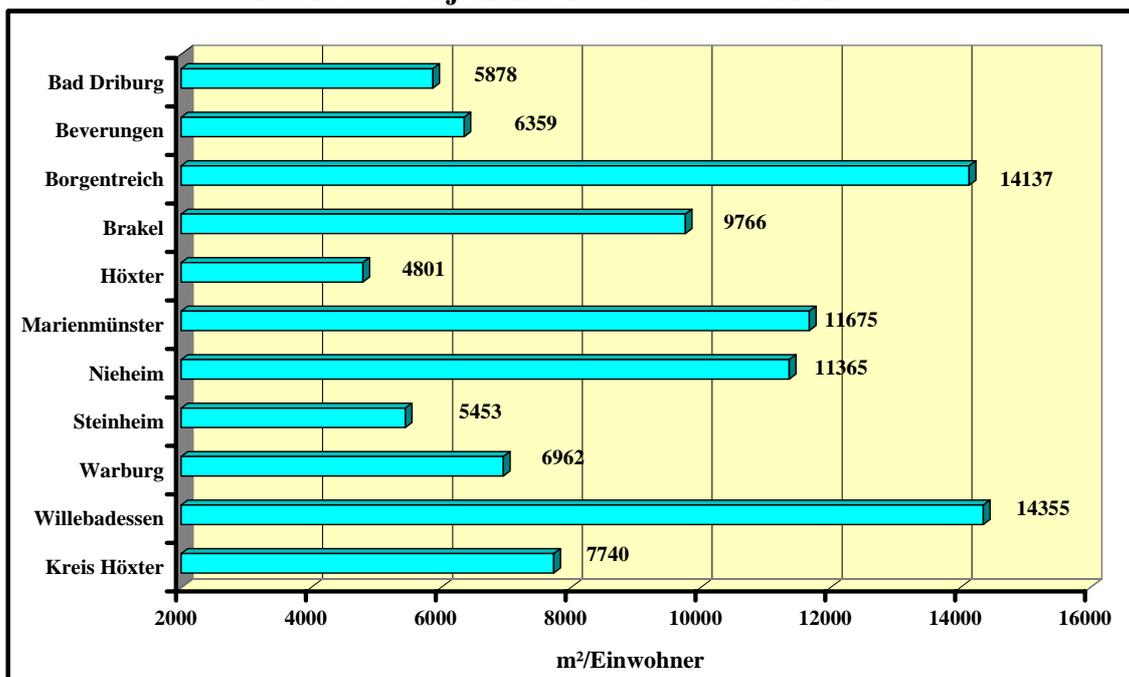
4.1 Bevölkerung, Bevölkerungsdichte

| Gemeinde | Wohnbevölkerung | Fläche km ² | Einwohner je km ² |
|-------------------------------------|-------------------|---------------------------|---------------------------------|
| Bad Driburg | 19.578 | 115,07 | 170 |
| Beverungen | 15.385 | 97,84 | 158 |
| Borgentreich | 9.815 | 138,76 | 71 |
| Brakel | 17.791 | 173,74 | 102 |
| Höxter | 32.890 | 157,89 | 209 |
| Marienmünster | 5.512 | 64,35 | 85 |
| Nieheim | 7.021 | 79,79 | 88 |
| Steinheim | 13.879 | 75,68 | 185 |
| Warburg | 24.231 | 168,71 | 144 |
| Willebadessen | 8.926 | 128,13 | 70 |
| Kreis Höxter | 155.028 | 1.199,96 | 130 |
| Regierungsbezirk Detmold | 2.069.290 | 6.518,53 | 317 |
| NRW | 18.076.355 | 34.081,88 | 530 |

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Stand = 30.06.2003
Kreis Höxter, Fachbereich Kataster und Vermessung, Abteilung Grundstückskataster

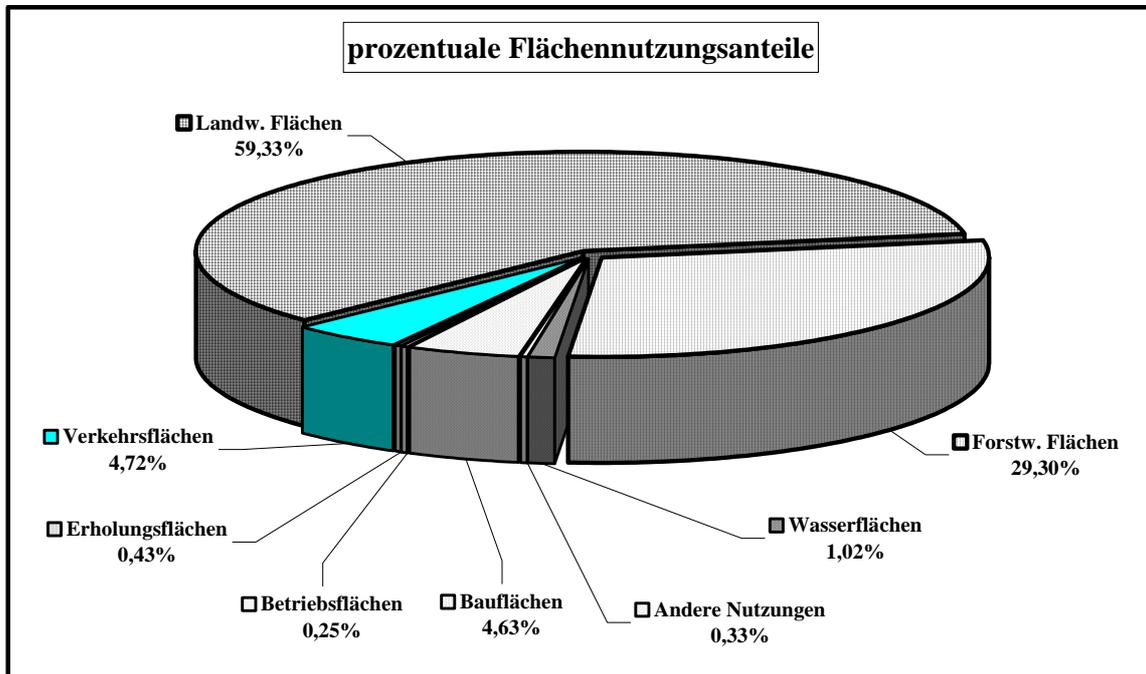
Der Kreis Höxter zählt mit einer Fläche von rd. 1.200 km² zu den größeren Kreisen im Land Nordrhein-Westfalen. Er hat allerdings nur rd. 155.000 Einwohner. Aus dieser Konstellation ergibt sich die im Landesvergleich sehr geringe Bevölkerungsdichte von 130 Einwohnern je km². Auf einen Einwohner fallen im Kreis Höxter 7.721 m².

Flächenanteil je Einwohner in den Gemeinden



4.2 Flächennutzung

Das nachfolgende Diagramm zeigt die Anteile der einzelnen Nutzungsarten an der Gesamtfläche des Kreises Höxter.



- 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 überwiegend 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.

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 Freizeitfläche. Der Anteil der besiedelten Flächen ist im Kreis Höxter im Vergleich zu den anderen Kreisen im Land Nordrhein-Westfalen gering.

Nutzungsarten in den einzelnen Gemeinden

| Nutzungsarten | Bauflächen | Betriebsflächen | Erholungsflächen | Verkehrsflächen | Landw. Flächen | Forstw. Flächen | Wasserflächen | Andere Nutzungen | Fläche insgesamt |
|---------------------|-----------------------------------|-----------------|------------------|-----------------|----------------|-----------------|---------------|------------------|------------------|
| Kreis/Gemeinde | Flächenangaben in km ² | | | | | | | | |
| Kreis Höxter | 55,61 | 2,98 | 5,17 | 56,60 | 711,92 | 351,58 | 12,18 | 3,93 | 1.199,96 |
| Bad Driburg | 6,28 | 0,16 | 0,97 | 5,85 | 51,42 | 49,08 | 0,68 | 0,62 | 115,07 |
| Beverungen | 5,43 | 0,52 | 0,63 | 4,94 | 50,44 | 33,78 | 1,93 | 0,17 | 97,84 |
| Borgentreich | 4,43 | 0,10 | 0,25 | 5,33 | 112,09 | 15,36 | 0,96 | 0,24 | 138,76 |
| Brakel | 6,35 | 0,15 | 0,53 | 7,07 | 98,43 | 59,99 | 0,99 | 0,23 | 173,74 |
| Höxter | 9,64 | 0,67 | 0,87 | 7,89 | 71,31 | 63,32 | 3,49 | 0,69 | 157,89 |
| Mariemünster | 2,65 | 0,10 | 0,27 | 3,17 | 46,15 | 11,35 | 0,46 | 0,20 | 64,35 |
| Nieheim | 2,83 | 0,13 | 0,24 | 3,82 | 54,31 | 17,65 | 0,69 | 0,12 | 79,79 |
| Steinheim | 5,37 | 0,23 | 0,34 | 4,22 | 47,78 | 16,99 | 0,63 | 0,12 | 75,68 |
| Warburg | 8,99 | 0,77 | 0,70 | 8,92 | 97,36 | 49,09 | 1,57 | 1,31 | 168,71 |
| Willebadessen | 3,64 | 0,14 | 0,36 | 5,39 | 82,61 | 34,97 | 0,79 | 0,22 | 128,13 |

Quelle: Kreis Höxter, Fachbereich Kataster und Vermessung, Jahresstatistik 2003

5. Immobilienmarkt des Jahres 2003

Die Entwicklung des Immobilienmarktes im Kreis Höxter wird durch die Zahl der Erwerbsvorgänge sowie den Flächen- und Geldumsatz aufgezeigt. Der Begriff Erwerbsvorgänge wird gewählt, da hier neben den von Notaren beurkundeten Kaufverträgen auch Zuschläge bei Zwangsversteigerungen und Enteignungsentschädigungen erfasst werden.

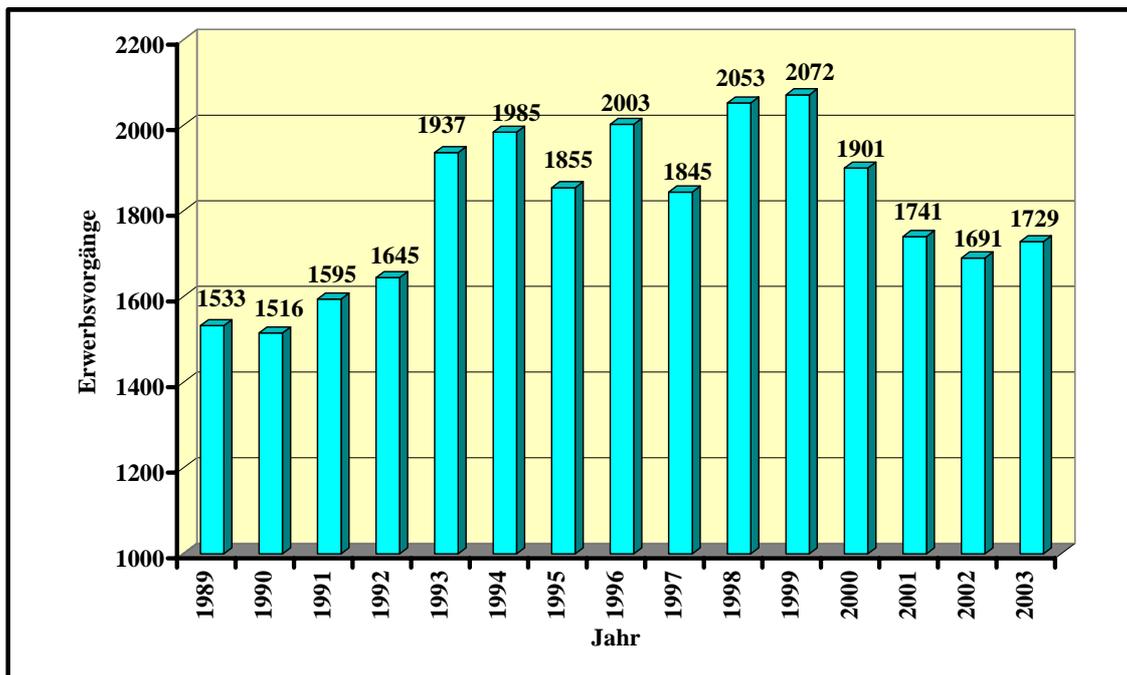
Zur besseren Interpretation wird zwischen den nachfolgenden, sachlich abgegrenzten **Teilmärkten** unterschieden:

- **Unbebaute Bauflächen:** Zu den unbebauten Bauflächen werden alle Flächen gerechnet, die der Wohn- oder gewerblichen Nutzung dienen bzw. für diese vorgesehen sind.
- **Bebaute Grundstücke:** Dieser Teilmarkt umfasst den gesamten Bereich bebauter Grundstücke von Einfamilienhäusern über Mehrfamilienhäuser bis zu Gewerbeobjekten und sonstigen bebauten Grundstücken.
- **Wohnungs- und Teileigentum:** Hierzu rechnet man alle Eigentumswohnungen und gewerblichen Objekte in Teileigentum.
- **Land- und forstwirtschaftliche Flächen:** Dieser Teilmarkt umfasst neben den am häufigsten vorkommenden Flächen für Acker- und Grünland auch Waldflächen.
- **Sonstige Flächen:** Zu den sonstigen Flächen rechnet man Grundstücke, die nicht bei den vorstehenden Grundstücksarten registriert werden wie z. B. Gewässerflächen, Gärten, Kiesgruben und Wege.

Hinweis:

Die Angaben zum Grundstücksverkehr unter Nr. 5.1 bis 5.3 sind reine Mengendaten, die alle Erwerbsvorgänge berücksichtigen. Da viele Vorgänge für die Kaufpreisauswertung nicht geeignet sind, können aus der Mengenstatistik keine Immobilienpreise oder Preistendenzen abgeleitet werden.

Einzelne Vorgänge sind für die Kaufpreisauswertung nicht geeignet, da ihnen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zugrunde liegen (z. B. Verwandtenverkäufe). Die Angaben ab Nr. 5.4 (Seite 18) berücksichtigen daher nur noch die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommenen Verkäufe.

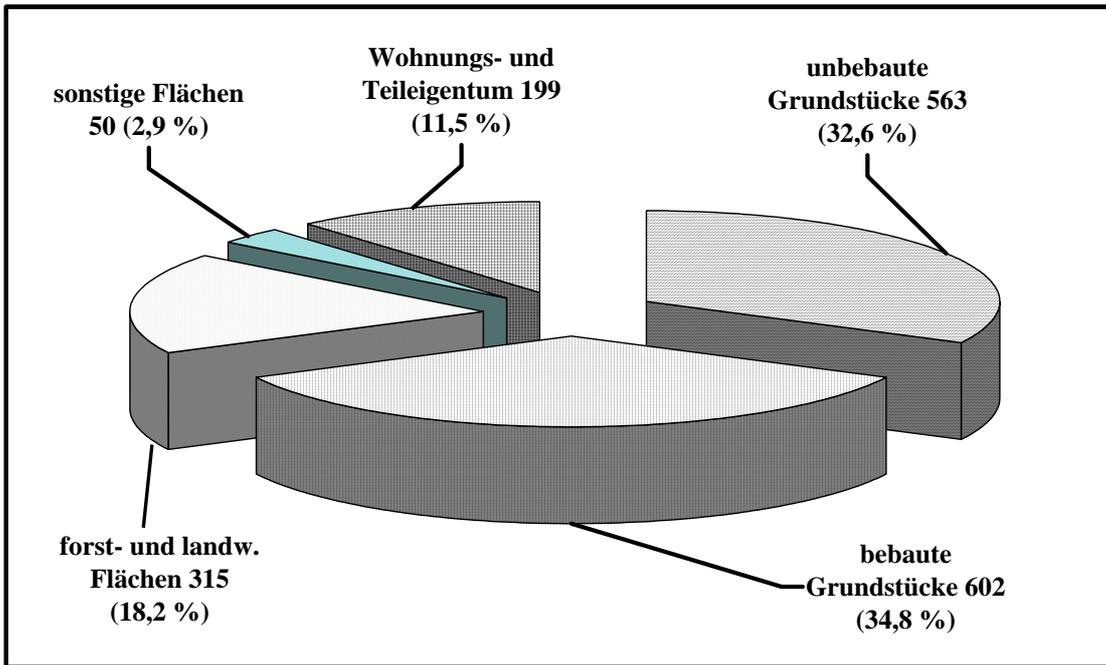
5.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Höxter sind im Jahre 2003 insgesamt **1.729 Erwerbsvorgänge** über Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken sowie über die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Davon entfielen 39 auf Zuschläge bei Zwangsversteigerungen.

Der Grundstücksverkehr insgesamt ist damit weiterhin rückläufig. Während sich die Veräußerungszahlen bei landwirtschaftlichen Nutzflächen gegenüber dem Vorjahr deutlich erhöht haben, sind die Verkaufszahlen in den Bereichen Wohnbauland, Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäuser zurückgegangen.

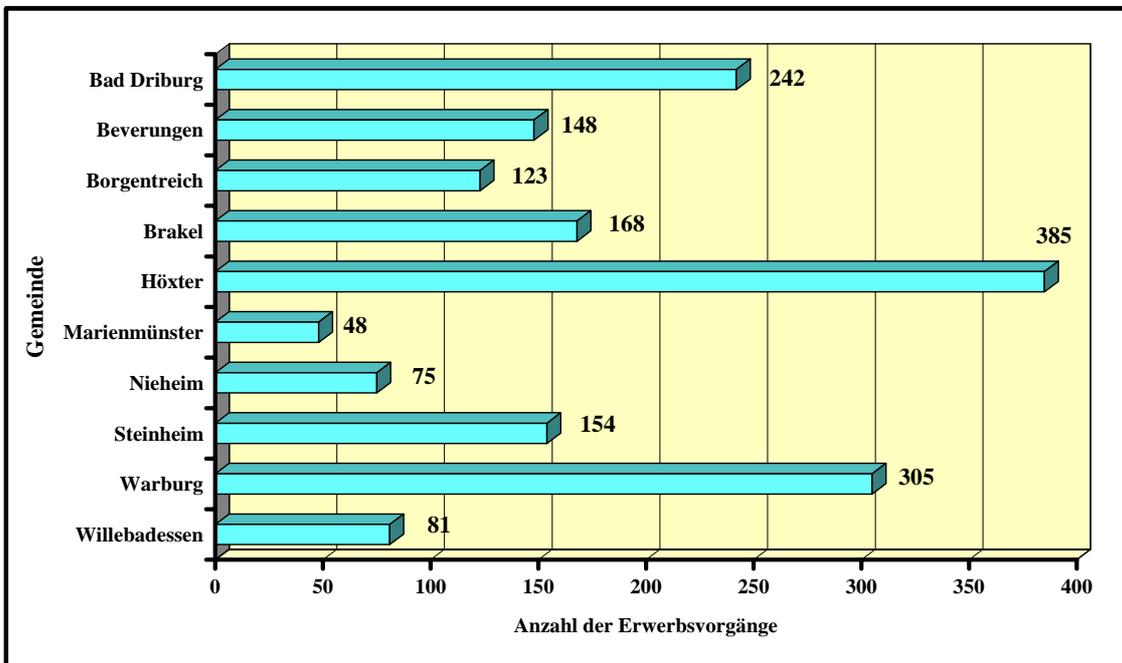
Die nachfolgenden Grafiken zeigen den Anteil der Teilmärkte im Kreisgebiet sowie die Erwerbsvorgänge in den Gemeinden.

Erwerbsvorgänge im Kreisgebiet insgesamt 1729



Die Aufteilung der Anzahl der Erwerbsvorgänge auf die 10 Gemeinden des Kreises Höxter zeigt die folgende Grafik.

Anzahl der Erwerbsvorgänge in den Gemeinden



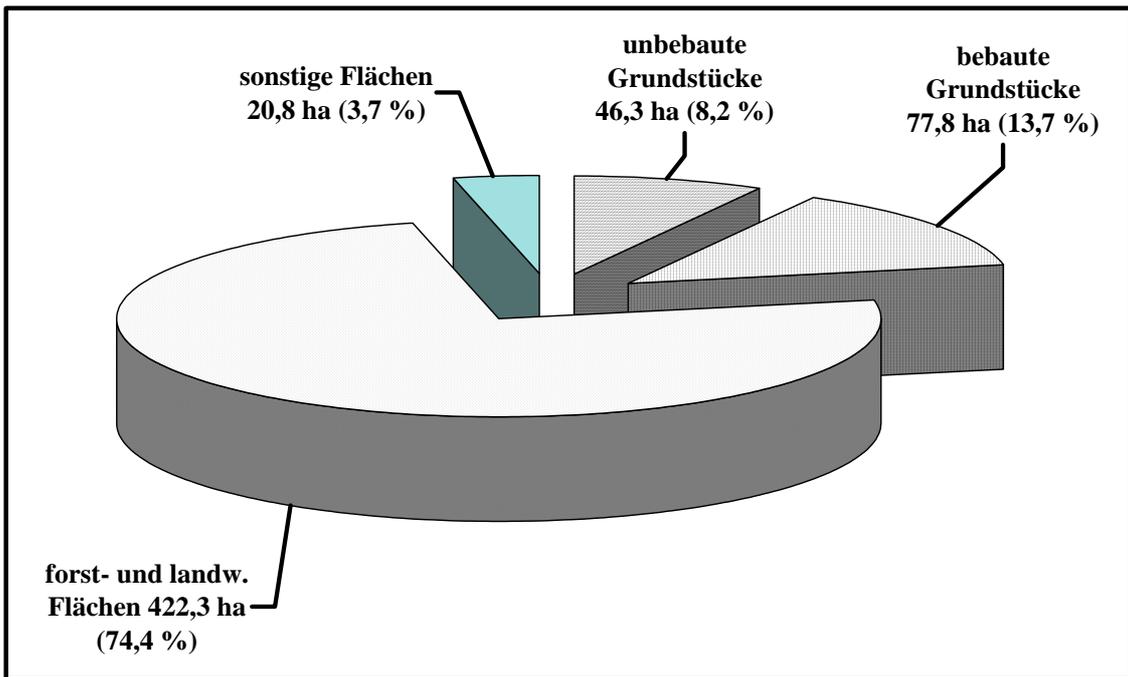
5.2 Flächenumsatz

Im Jahre 2003 wurden im Kreis Höxter insgesamt **5.672.121 m²** Grundstücksfläche umgesetzt. Damit haben 0,47 % der Kreisfläche im abgelaufenen Jahr durch Erwerb den Eigentümer gewechselt.

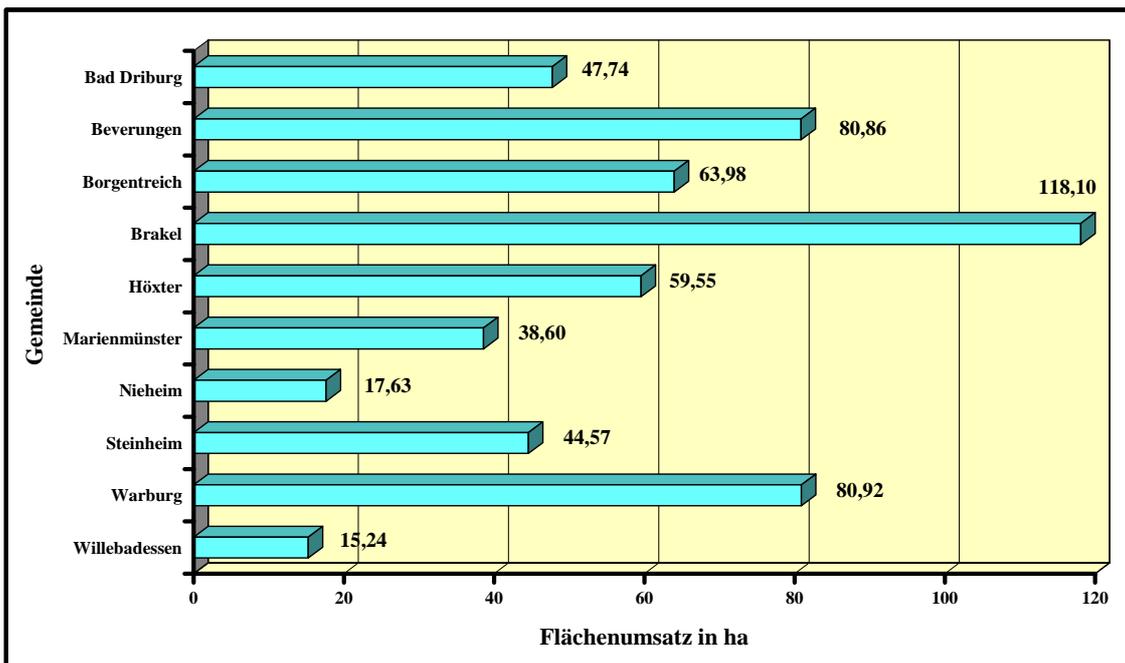
Der Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um insgesamt rd. 15 % gestiegen. Den größten Anteil haben hieran mit rd. 28 % Zunahme die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke, die naturgemäß den Großteil des Flächenumsatzes ausmachen.

Die nächsten Grafiken zeigen die Gliederung nach Teilmärkten im Kreisgebiet sowie die Flächenumsätze in den Gemeinden des Kreises Höxter.

Flächenumsatz im Kreisgebiet



Aufteilung des Flächenumsatzes auf die Gemeinden



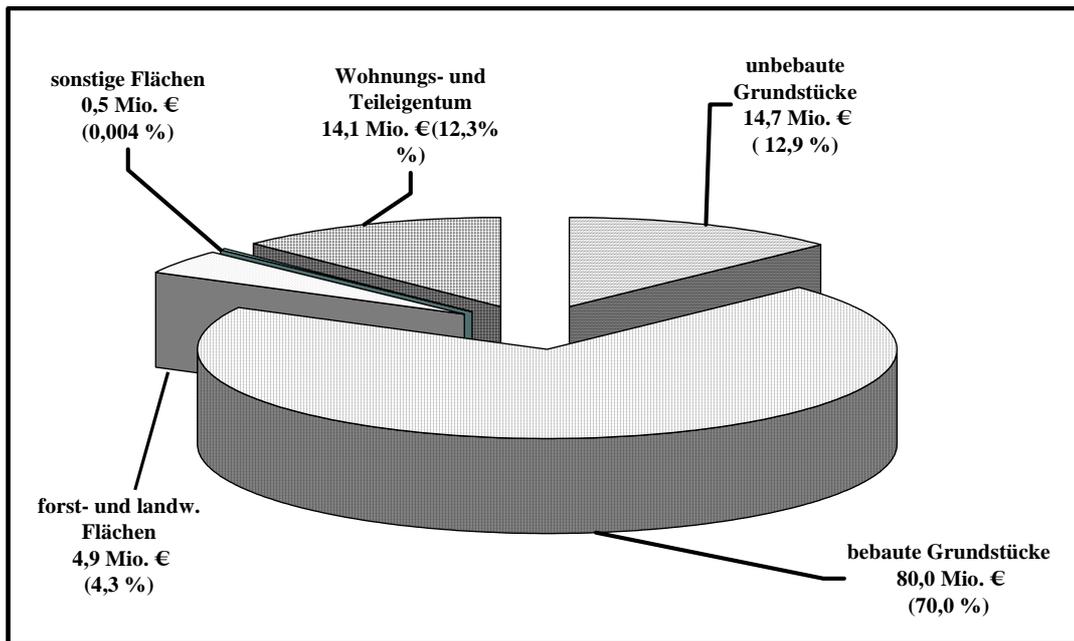
5.3 Geldumsatz

Im Jahr 2003 wurden auf dem Immobilienmarkt im Kreis Höxter insgesamt **114,26 Mio. €** umgesetzt. Das entspricht einem Betrag von etwa 66.000 € pro Erwerbsvorgang.

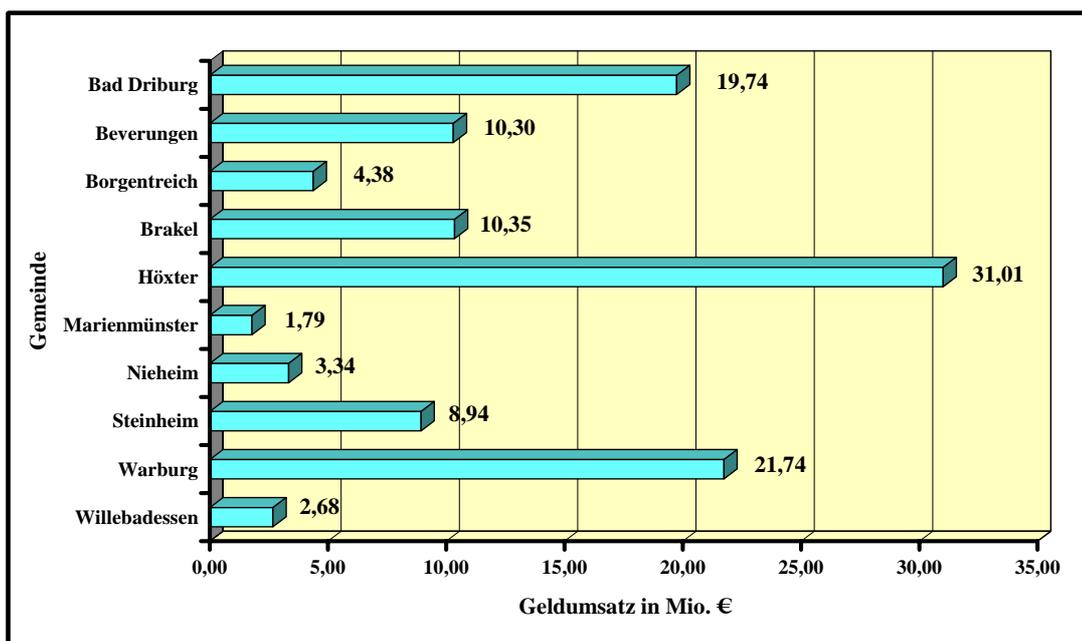
Der Geldumsatz ist damit, entgegen der Zahl der Erwerbsvorgänge, gegenüber dem Vorjahr um rd. 8 % gesunken. Dies erklärt sich insbesondere durch den Umsatzeinbruch bei den Eigentumswohnungen und den Baulandverkäufen.

Die Differenzierung nach Teilmärkten sowie die Anteile der 10 Gemeinden des Kreises Höxter am Gesamtumsatz zeigen die folgenden Grafiken.

Geldumsatz im Kreisgebiet



Aufteilung des Geldumsatzes auf die Gemeinden



5.4 Umsätze in den einzelnen Teilmärkten

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. € |
|-----|--|----------------------|------------------|-------------------|
| 1. | Ackerland | 202 | 334,55 | 4,19 |
| 2. | Grünland | 21 | 26,07 | 0,28 |
| 3. | Straßenbedarfsflächen aus landwirtschaftlichen Nutzflächen | 36 | 4,67 | 0,09 |
| 4. | Sonstige unbebaute Flächen im Außenbereich | 16 | 16,27 | 0,14 |
| 5. | Gartenland | 19 | 0,85 | 0,38 |
| 6. | Forstwirtschaftliche Nutzflächen | 5 | 4,86 | 0,03 |
| 7. | Bauerwartungsland/Rohbauland | 14 | 9,03 | 1,04 |
| 8. | Bauland für den individuellen Wohnungsbau | 314 | 21,93 | 10,47 |
| 9. | Bauland für den Geschosswohnungsbau | 1 | 0,30 | 0,30 |
| 10. | Bauland für tertiäres Gewerbe | 5 | 1,82 | 0,49 |
| 11. | Gewerbe-/Industriebauland | 13 | 6,88 | 1,18 |
| 12. | Unselbständige Teilflächen | 151 | 1,67 | 0,31 |
| 13. | Sonstige unbebaute Grundstücke im Innenbereich | 47 | 4,38 | 0,30 |
| 14. | Ein- und Zweifamilienhäuser | 379 | 25,74 | 45,23 |
| 15. | Mehrfamilienhäuser | 14 | 1,24 | 3,02 |
| 16. | Wohn- und Geschäftshäuser | 27 | 6,05 | 7,08 |
| 17. | Büro- und Verwaltungshäuser | 1 | 0,30 | 1,85 |
| 18. | Gewerbe- und Industrieobjekte | 17 | 9,19 | 7,44 |
| 19. | Landwirtschaftliche Hofstellen | 19 | 12,71 | 2,06 |
| 20. | Sonstige bebaute Grundstücke | 29 | 5,13 | 2,04 |
| 21. | Eigentumswohnungen, Erstverkäufe nach Neubau | 14 | 0,1171* | 1,69 |
| 22. | Eigentumswohnungen, Weiterverkäufe | 59 | 0,4233* | 3,49 |
| 23. | Eigentumswohnungen, Erstverkäufe nach Umwandlung | 39 | 0,3659* | 3,48 |
| 24. | Seniorenwohnungen | 26 | 0,1681* | 3,05 |
| 25. | Teileigentum | 16 | 0,0509* | 0,34 |
| 26. | Erbbaurechtsbestellungen | 7 | 2,6616* | -- |

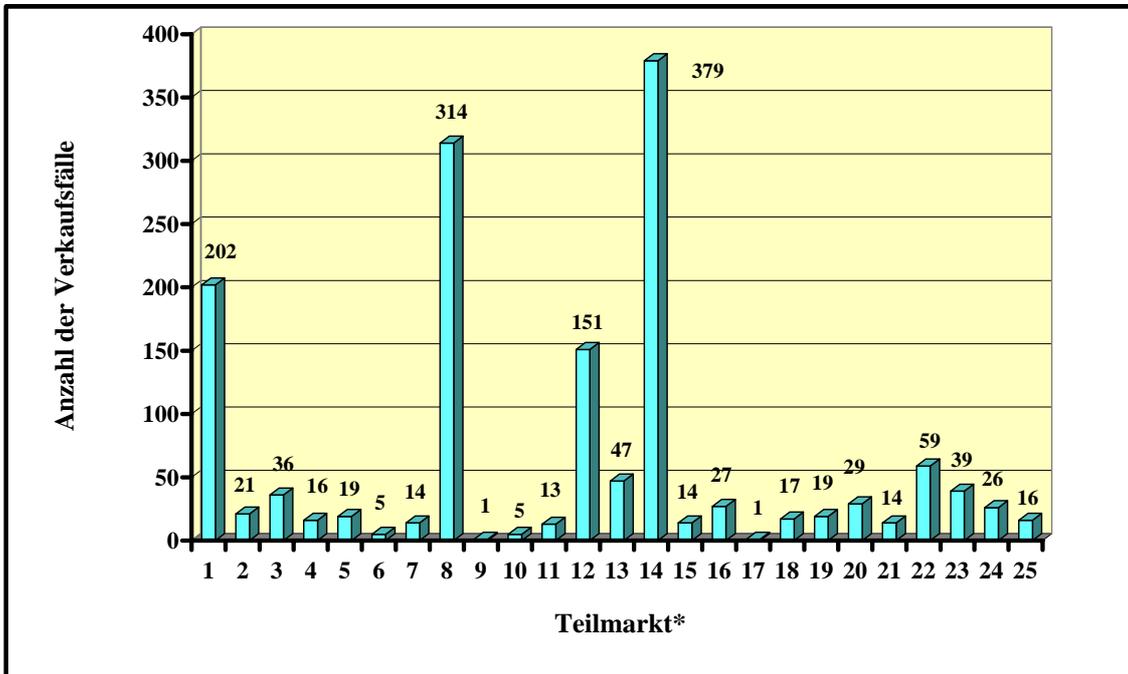
* = Wohnfläche

Die zum Teil in den Kaufpreisen enthaltenen Beitragsanteile (Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB, Kostenerstattungsbeiträge nach § 135a BauGB und Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz) sind in dieser Aufstellung mit erfasst.

Von den insgesamt 1.729 registrierten Erwerbsvorgängen waren im Jahre 2003 nur 1.491 Fälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen. 238 Verkaufsfälle waren wegen persönlicher oder sonstiger Gründe (z. B. Verkauf zwischen Verwandten) für eine weitere Auswertung ungeeignet.

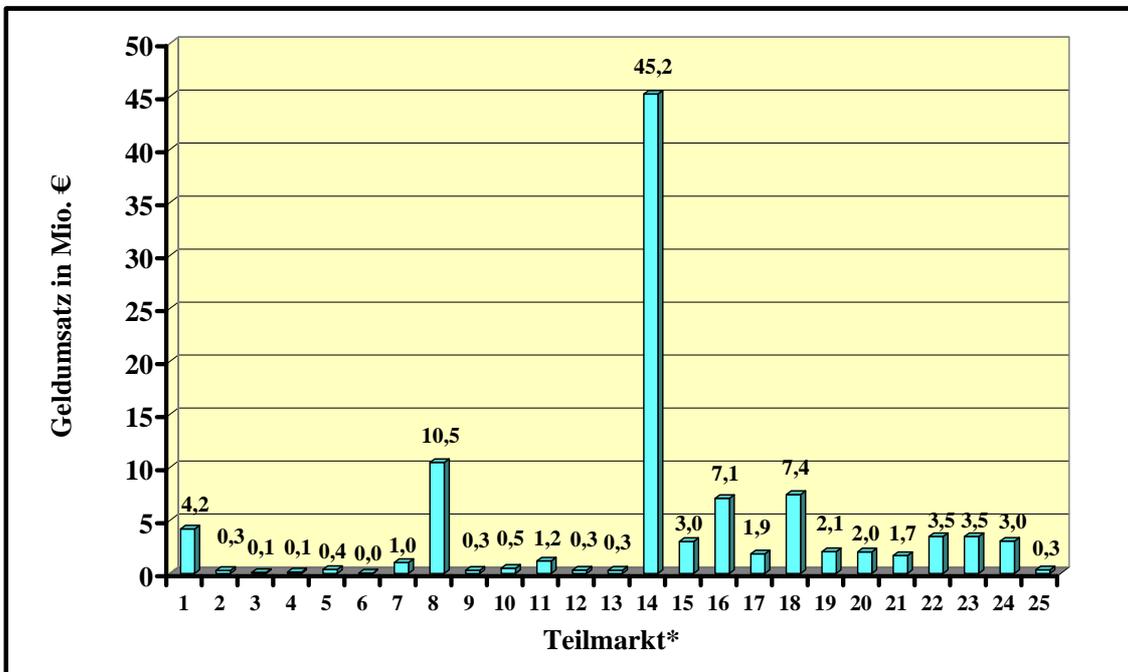
Die nachfolgenden Diagramme zeigen die Anzahl der Verkaufsfälle und die Geldumsatzanteile in den einzelnen Teilmärkten.

Anzahl der Verkaufsfälle in den einzelnen Teilmärkten



* = die angegebenen Nummern entsprechen der Nummerierung der vorstehenden Tabelle

Geldumsatzanteile der einzelnen Teilmärkte



*= die angegebenen Nummern entsprechen der Nummerierung der vorstehenden Tabelle

Die Aufstellungen zeigen, dass der Grundstücksmarkt im Kreis Höxter im Jahre 2003 wie auch in den vergangenen Jahren in erster Linie von der privaten Wohnungsnachfrage geprägt wurde. Besonders herausragend war dabei der Verkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern (Teilmarkt = 14) sowie der Verkauf von Wohnbaulandgrundstücken (Teilmarkt = 8).

6. Baulich nicht nutzbare Grundstücke

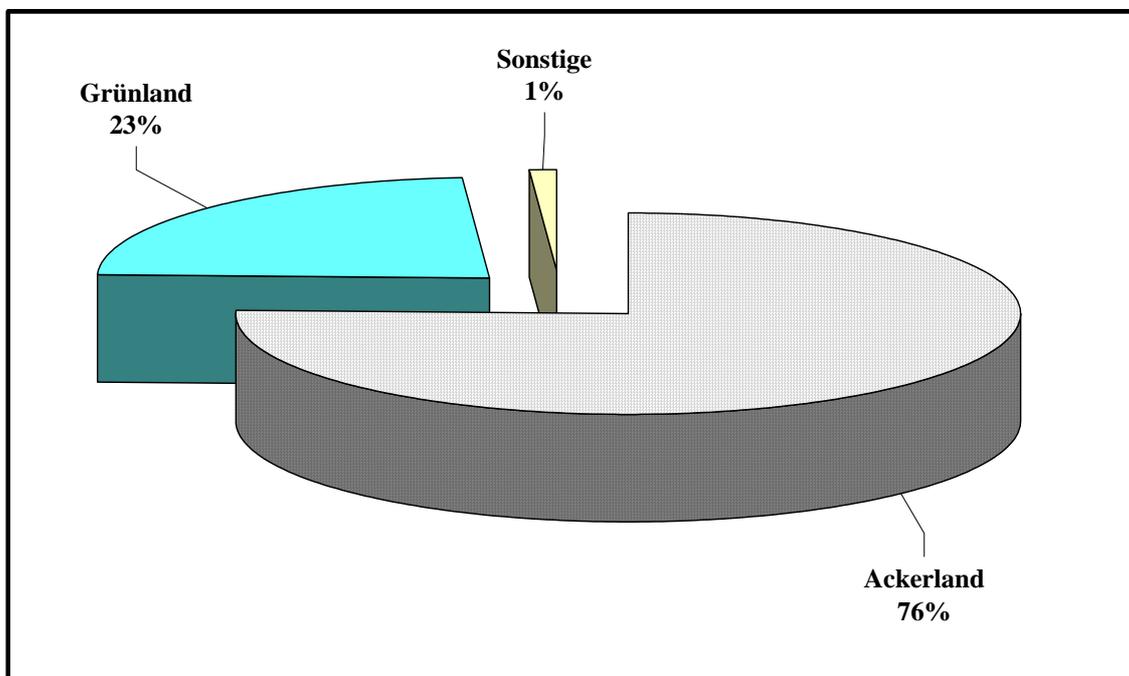
6.1 Landwirtschaftliche Flächen

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. Rd. 712 km² bzw. rd. 59 % der Kreisfläche werden landwirtschaftlich genutzt.

Das nachfolgende Diagramm zeigt die Anteile der einzelnen landwirtschaftlichen Nutzungsarten.

Landwirtschaftliche Nutzungsarten im Kreisgebiet



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 Kreis Höxter vor.

Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt weicht hinsichtlich seiner preisbildenden Faktoren wesentlich vom übrigen Grundstücksmarkt ab. Bei den Kaufpreisen für landwirtschaftliche Flächen ist von einer größeren Streuung als in anderen Teilmärkten 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 Preis-

bildung 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 Preisunterschiede vorhanden. Die höchsten Preise für Ackerland liegen im Südkreis und im Bereich der Weserniederungen. Die niedrigsten Preise wurden für bergige Lagen erzielt.

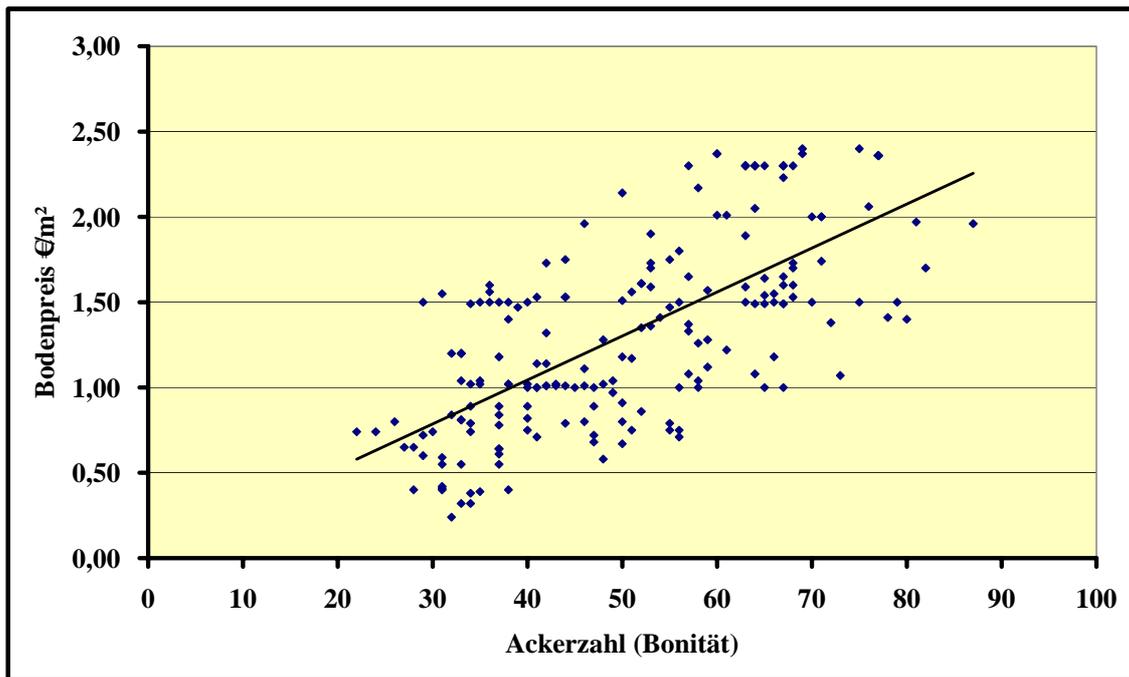
Der Bonität (Ackerzahl/Grünlandzahl) wird für die Preisbildung nach wie vor eine hohe Bedeutung zugemessen. Die höchsten Bodenpreise werden in den Regionen mit guter Bodenqualität registriert. Die durchschnittliche Ackerzahl/Grünlandzahl im Kreisgebiet beträgt 49.

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 Preis ist in der Regel deutlich höher als der Einfluss der Flächengröße.

Im Jahre 2003 wurden im Kreisgebiet 202 Ackerlandflächen, 21 Grünlandflächen und 36 Straßenbedarfsflächen aus landwirtschaftlichen Nutzflächen veräußert. Bei einem Flächenumsatz von insgesamt 365,29 ha (Ackerland = 334,55 ha, Grünland = 26,07 ha, Straßenbedarfsflächen 4,67 ha) betrug der Geldumsatz 4,47 Mio. € (Ackerland = 4,19 Mio. €, Grünland = 0,28 Mio. € und Straßenbedarfsflächen 0,09 Mio. €).

Zur anschaulichen Darstellung der registrierten Kauffälle des Jahres 2003 wurden alle ausgewerteten Ackerlandverkäufe in einem Diagramm eingetragen. Die Eintragung erfolgte ohne Berücksichtigung der unterschiedlichen Flächengröße. Zu beachten ist, dass bei identischem m²-Preis ein Punkt auch für mehrere Kauffälle stehen kann. Die eingefügte Trendlinie verdeutlicht den Zusammenhang zwischen Bonität und Bodenpreis. Je besser die Bodengüte, desto höher der Bodenpreis.

Ackerland im Kreisgebiet 2003



Die statistische Auswertung des gesamten Datenmaterials des Jahres 2003 ergab, bezogen auf eine Ackerfläche von rd. 1,0 ha, folgende durchschnittliche Bodenpreise:

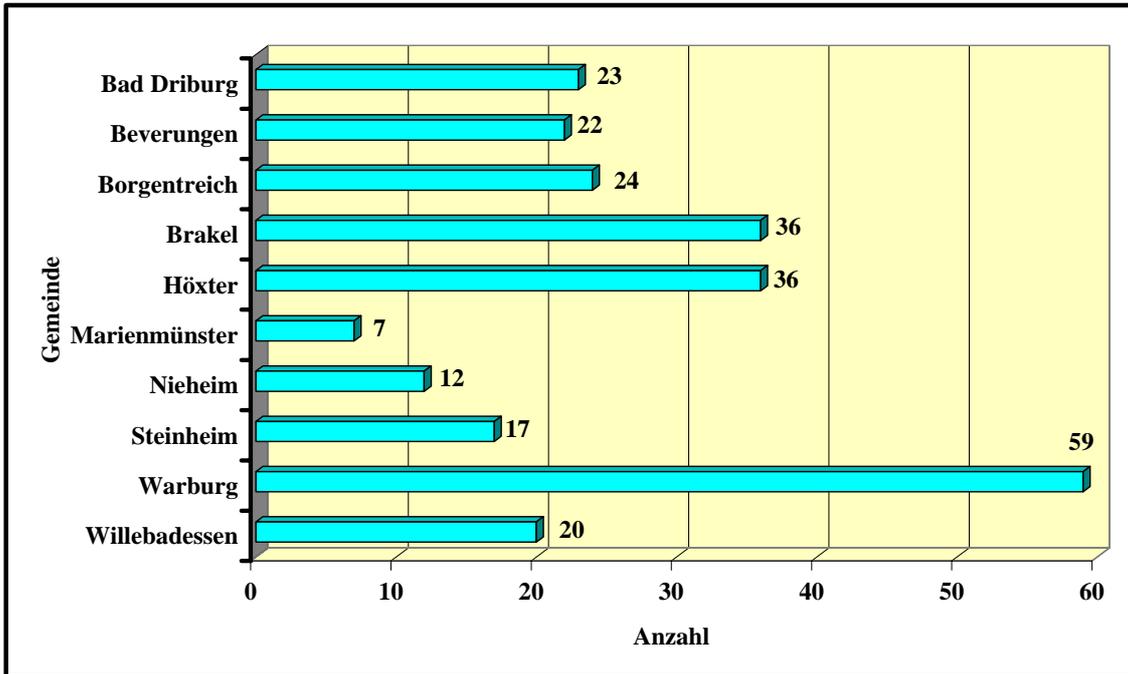
| Ackerland | | | | | | |
|----------------------|------|------|------|------|------|------|
| Ø Ackerzahl | 30 | 40 | 50 | 60 | 70 | 80 |
| Ø Bodenpreis in €/m² | 0,89 | 1,10 | 1,31 | 1,52 | 1,73 | 1,95 |

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

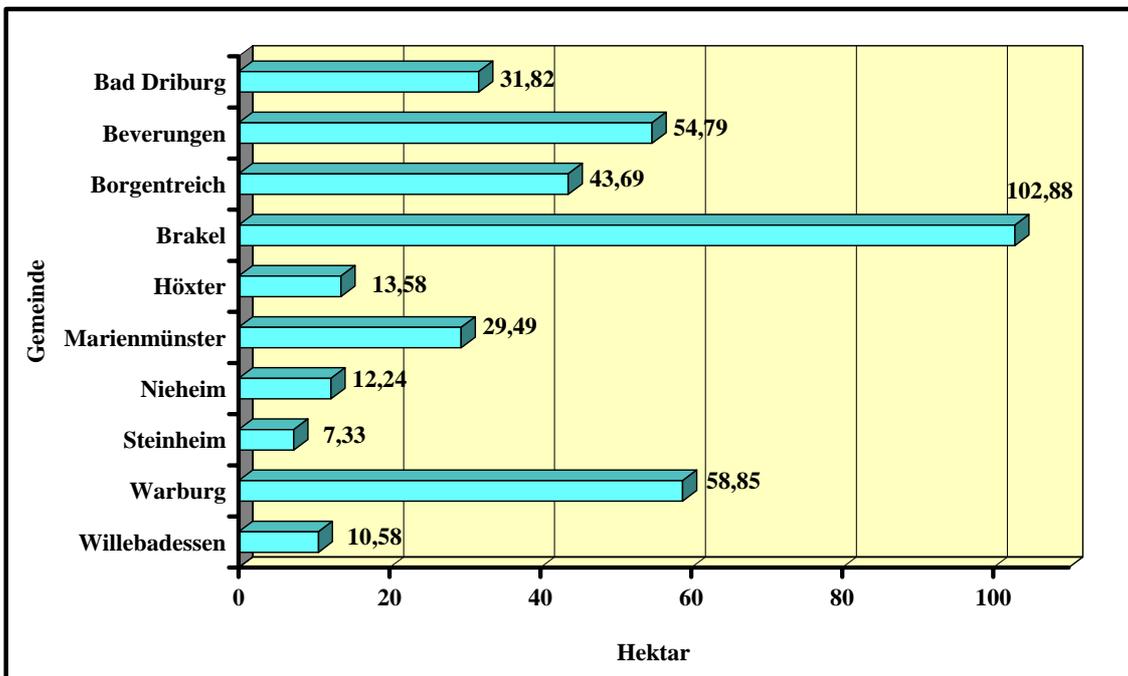
Detaillierte Angaben über das Preisniveau für Ackerland im Bereich des Kreises Höxter können der Übersicht über die Bodenrichtwerte entnommen werden (Nr. 10.6, Seite 63).

Die nachfolgenden Diagramme zeigen die Anzahl der Erwerbsvorgänge sowie die Flächen- und Geldumsätze landwirtschaftlicher Grundstücke in den kreisangehörigen Gemeinden.

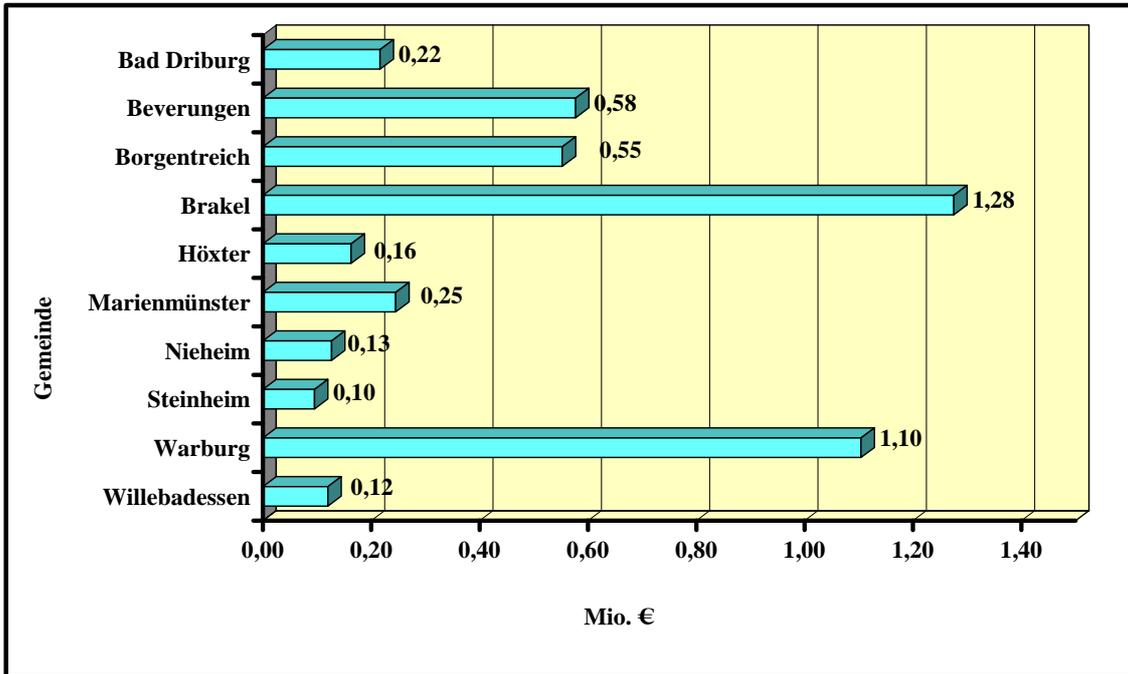
**Anzahl der Verkaufsfälle in den einzelnen Gemeinden
- landwirtschaftliche Nutzflächen -**



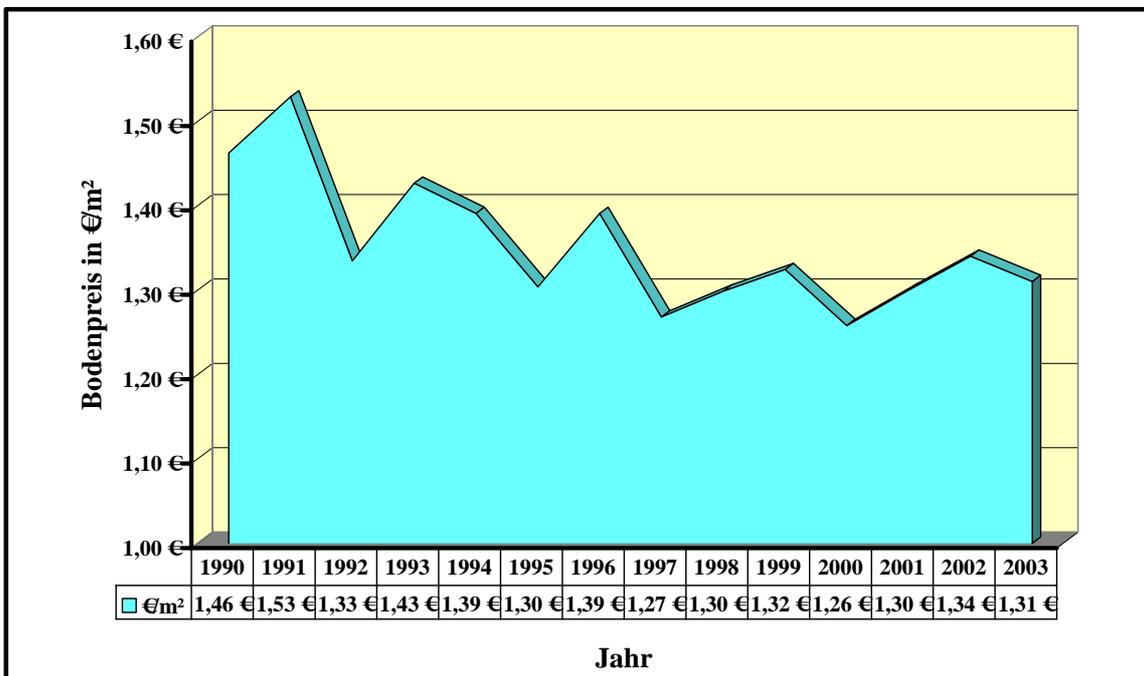
**Flächenumsatz in den einzelnen Gemeinden
- landwirtschaftliche Nutzflächen -**



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



Durchschnittliche Ackerlandpreise im Kreisgebiet



6.2 Künftige Verkehrsflächen aus landwirtschaftlichen Nutzflächen

Bei Ankäufen von Ackerland für Verkehrszwecke (Straßenbedarfsflächen) werden in der Regel im Kreis Höxter Bodenpreise gezahlt, die über dem normalen Ackerlandpreisniveau liegen (besonderer Teilmarkt). Im Jahre 2003 wurden insgesamt 36 derartige Kauffälle registriert.

Das Ergebnis einer Untersuchung künftiger Verkehrsflächen aus landwirtschaftlichen Nutzflächen über den Zeitraum der Jahre 1999 bis 2003 ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

| Straßenbedarfsflächen aus ... | | | | | | | |
|---|----------------------------|---------------------|----------------------------------|---|----------------------------|------------------------|----------------------------------|
| Ackerland | | | | Grünland | | | |
| Anzahl der Kauffälle | Ø Fläche in m ² | Ø Bonität Ackerzahl | Ø Bodenpreis in €/m ² | Anzahl der Kauffälle | Ø Fläche in m ² | Ø Bonität Grünlandzahl | Ø Bodenpreis in €/m ² |
| 93 | 1.115 | 57 | 2,35 | 27 | 810 | 50 | 1,90 |
| Bandbreite: 1,30 €/m ² bis 3,40 €/m ² | | | | Bandbreite: 1,30 €/m ² bis 2,50 €/m ² | | | |

Zum Vergleich: Der durchschnittliche Ackerlandpreis betrug im Jahre 2003 im Kreis Höxter 1,31 €/m².

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Trotz eines Waldanteils von rd. 29 % an der Gesamtfläche des Kreises Höxter (s. Nr. 4.2, Seite 12) ist der forstwirtschaftliche Grundstücksverkehr sehr gering. Verträge über den Verkauf forstwirtschaftlicher Flächen fallen seit Jahren nur selten an.

Im Jahre 2003 wurden lediglich 5 Verkaufsfälle mit einem Flächenumsatz von insgesamt 4,86 ha und einem Geldumsatz von 0,03 Mio. € (einschließlich Aufwuchs) registriert. Der Bodenpreis inklusive Aufwuchs betrug im Mittel 0,56 €/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 Kauffälle | Flächenumsatz (ha) | Ø Preis €/m ² inkl. Aufwuchs |
|------|----------------------|--------------------|---|
| 1997 | 10 | 275,08 | 0,78 |
| 1998 | 9 | 170,83 | 1,28 |
| 1999 | 10 | 113,50 | 1,23 |
| 2000 | 16 | 137,39 | 0,62 |
| 2001 | 7 | 4,29 | 0,47 |
| 2002 | 6 | 10,78 | 0,49 |
| 2003 | 5 | 4,86 | 0,56 |

In den Jahren 1997 bis 2003 wurden im Kreis Höxter insgesamt 18 Verkaufsfälle von Waldgenossenschaftsanteilen registriert. Die auf den m² umgerechneten Kaufpreise lagen zwischen 0,14 €/m² und 0,70 €/m². Im Mittel wurde 0,35 €/m² bezahlt.

6.4 Gartenland

Im Jahre 2003 betrug der Geldumsatz im Kreisgebiet bei insgesamt 19 Verkaufsfällen und einem Flächenumsatz von 0,85 ha rd. 0,04 Mio. €. Die Kaufpreise für reines Gartenland sind in Gebieten mit einem hohen Baulandpreisniveau höher als in Gebieten mit einem niedrigeren Baulandpreisniveau. Aus den wenigen Vergleichsfällen ergab sich für Kernstadtlagen eine Preisspanne von 5,00 €/m² bis 10,00 €/m². Im übrigen Kreisgebiet betrug die Preisspanne 2,50 €/m² bis 6,50 €/m². In den dörflich strukturierten Lagen betragen die Gartenlandpreise das 2- bis 5-fache des Bodenrichtwertes für landwirtschaftliche Nutzflächen.

6.5 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 1998 bis 2003 für Fischteiche, Bade- und Freizeitseen ergab bei einer Bandbreite von 0,30 €/m² bis 1,00 €/m² einen mittleren Preis von 0,85 €/m².

7. Baulich nutzbare Flächen

7.1 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 Erschließungskosten oder sonstige öffentliche Nebenkosten.

| Jahr | Anzahl der Kauffälle | Flächenumsatz (ha) | Geldumsatz (Mio. €) | Ø Bodenpreis €/m ² |
|------|----------------------|--------------------|---------------------|-------------------------------|
| 1990 | 237 | 19,09 | 4,88 | 26,00 |
| 1991 | 311 | 28,56 | 5,41 | 21,00 |
| 1992 | 431 | 35,86 | 7,82 | 22,00 |
| 1993 | 492 | 41,40 | 9,78 | 24,00 |
| 1994 | 487 | 40,85 | 10,49 | 26,00 |
| 1995 | 450 | 37,22 | 8,16 | 22,00 |
| 1996 | 494 | 39,10 | 9,95 | 26,00 |
| 1997 | 474 | 39,31 | 11,08 | 24,00 |
| 1998 | 579 | 44,89 | 12,02 | 27,00 |
| 1999 | 637 | 46,39 | 12,83 | 28,00 |
| 2000 | 407 | 28,75 | 7,79 | 30,00 |
| 2001 | 303 | 21,40 | 6,50 | 32,00 |
| 2002 | 356 | 25,04 | 8,50 | 35,00 |
| 2003 | 314 | 21,93 | 7,26 | 35,00 |

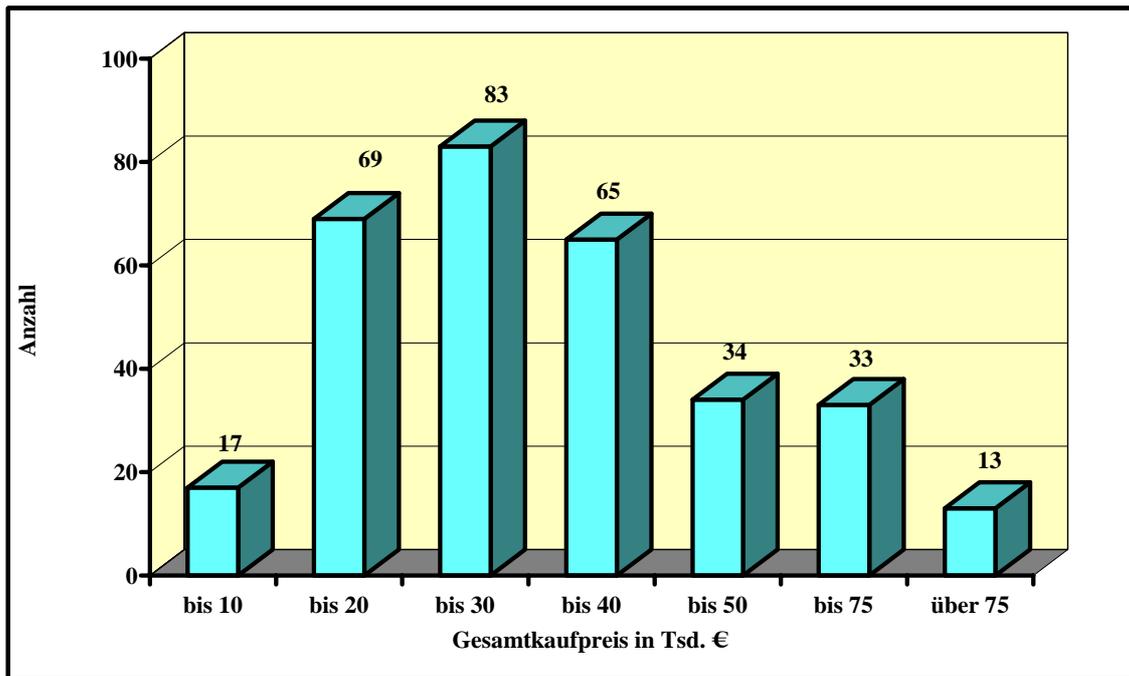
Im Jahre 2003 wurden 314 Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau verkauft. Die Anzahl der Bauplatzverkäufe ist gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen und bleibt deutlich hinter den Umsatzzahlen der 1990er Jahre zurück.

Im Kreisdurchschnitt (Kernstädte und Ortsteile) betrug der beitragspflichtige Bodenpreis rd. 35,00 €/m².

Insbesondere in den Gemeinden Warburg (58 Verkaufsfälle) und Höxter (57 Verkaufsfälle) wurden überdurchschnittlich viele Wohnbaugrundstücke verkauft.

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 2003 stellt sich folgendermaßen dar.

Anzahl der Wohnbaulandverkäufe differenziert nach Gesamtkaufpreisen

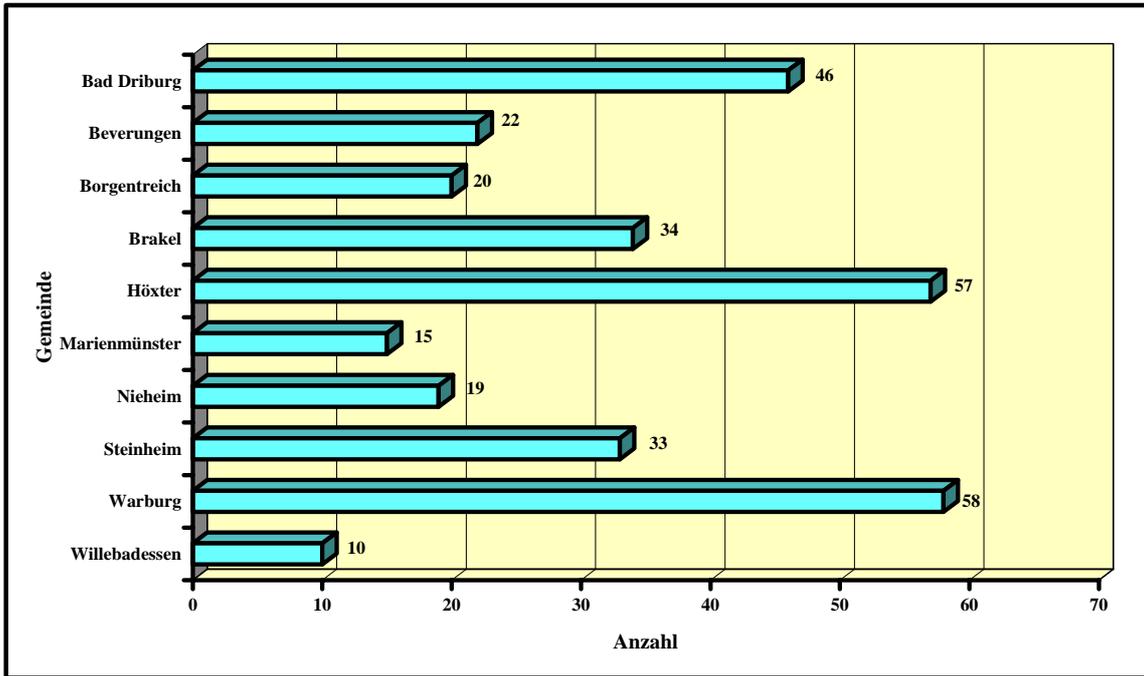


Im Jahre 2003 wurden im Kreisgebiet die meisten Baulandverkäufe in den Gebieten mit einem insgesamt niedrigen Bodenpreisniveau getätigt. Etwa 27 % der registrierten Verkäufe lagen in der Preiskategorie bis 20.000,00 € und rd. 75 % in der Preiskategorie bis 40.000,00 €

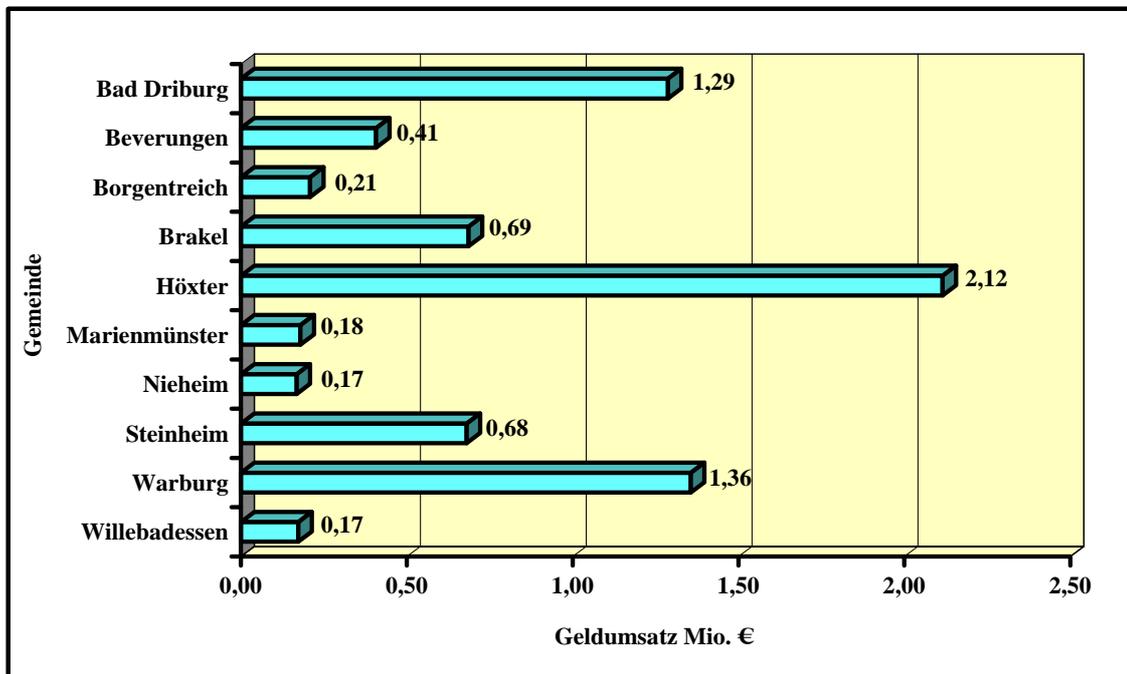
Der durchschnittliche Kaufpreis für einen beitragspflichtigen Bauplatz betrug im Jahre 2003 bei einer mittleren Grundstücksgröße von 698 m² etwa 24.300,00 €

Die nachfolgenden Diagramme zeigen die Anzahl der verkauften Wohnbaugrundstücke sowie die Geld- und Flächenumsätze dieses Teilmarktes in den 10 Gemeinden des Kreises Höxter.

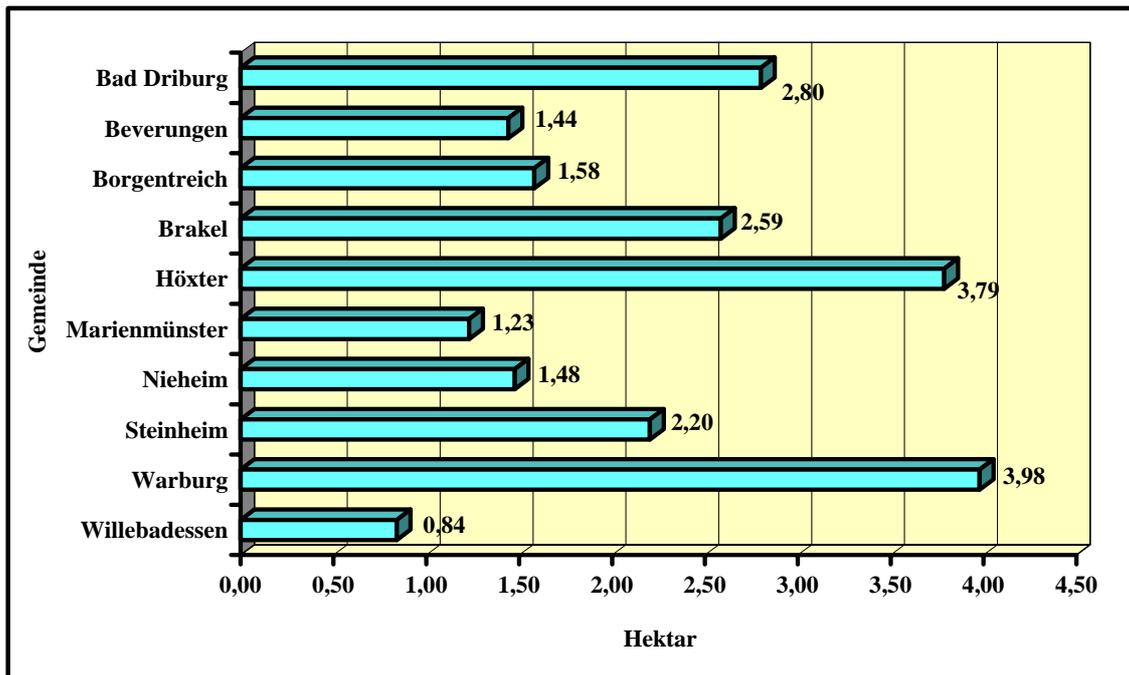
**Anzahl der Verkaufsfälle in den einzelnen Gemeinden
- Wohnbaugrundstücke in den Kernstädten und Ortsteilen -**



**Geldumsatz in den einzelnen Gemeinden
- Wohnbaugrundstücke in den Kernstädten und Ortsteilen -**

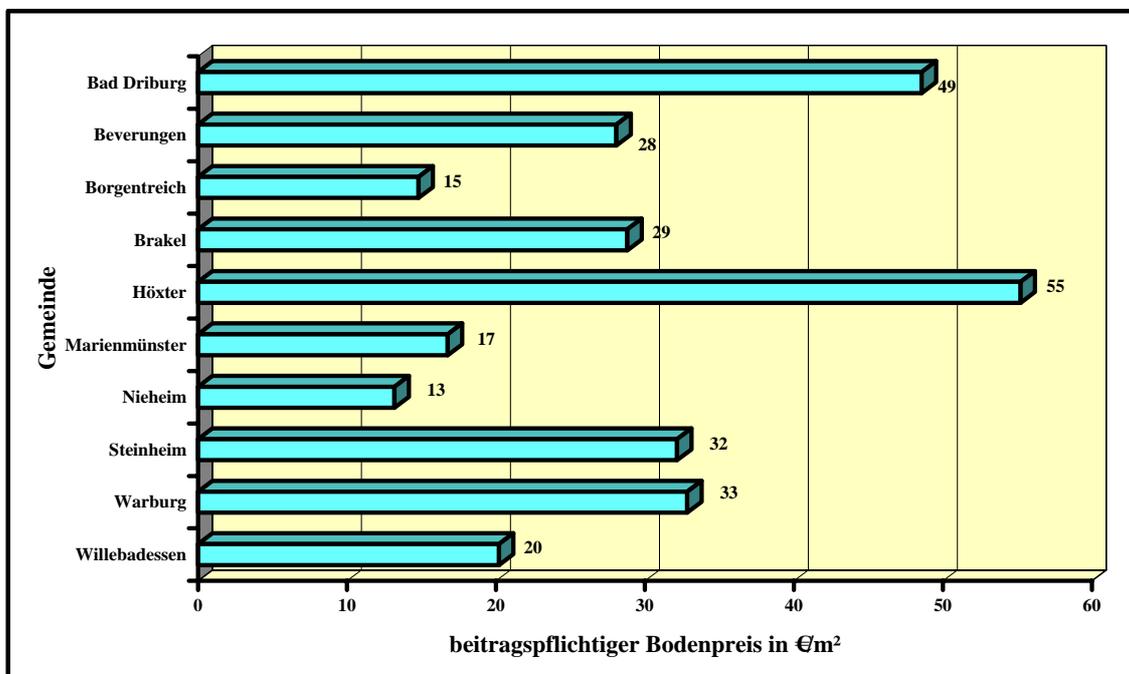


**Flächenumsatz in den einzelnen Gemeinden
- Wohnbaugrundstücke in den Kernstädten und Ortsteilen -**



Das nachfolgende Diagramm zeigt den im Jahre 2003 bezahlten mittleren Bodenpreis für beitragspflichtige Wohnbaugrundstücke in den Gemeinden des Kreises Höxter.

**Mittlerer Bodenpreis in den einzelnen Gemeinden
- Wohnbaugrundstücke in den Kernstädten und Ortsteilen -**



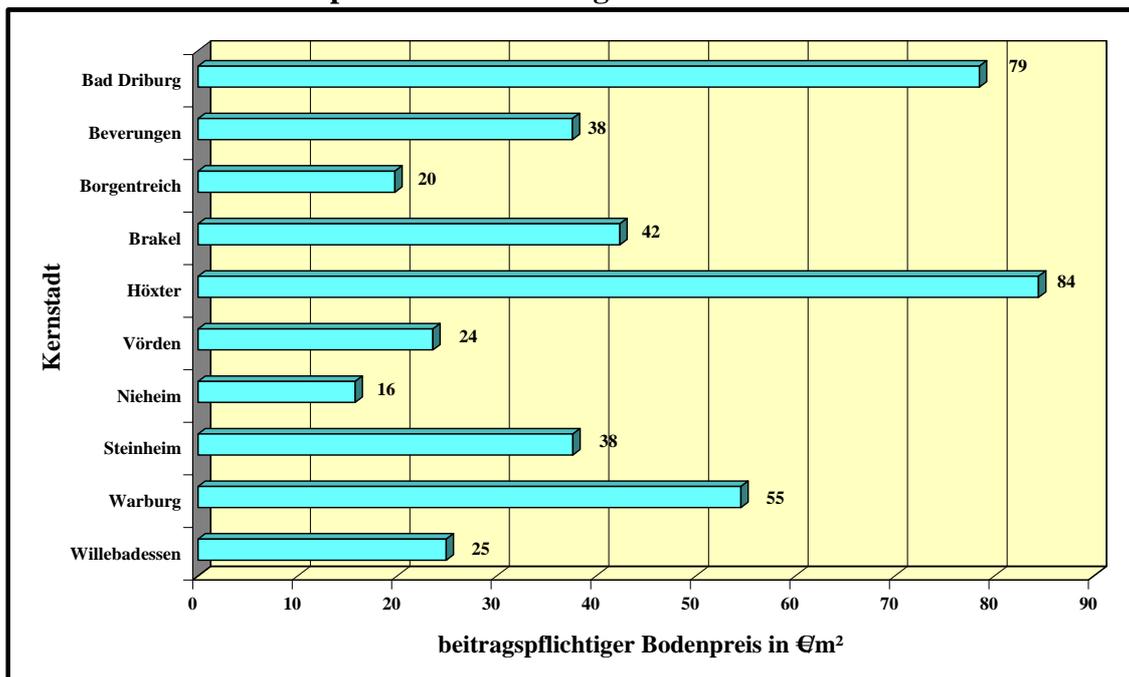
Die in diesem Diagramm dargestellten Durchschnittswerte geben nicht das allgemeine Preisniveau wieder. Ein hoher oder niedriger Durchschnittspreis kann auch darauf zurückgeführt werden, dass im Jahre 2003 mehr oder weniger Grundstücke in Gebieten mit einem hohen bzw. niedrigen Bodenpreisniveau veräußert worden sind. Die allge-

meine Preisentwicklung kann der Bodenpreisindexreihe entnommen werden (siehe Nr. 11.1.1, Seite 67).

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 Ortsteilen. Ein überdurchschnittlich hohes Bodenpreisniveau haben die Kernstädte Höxter und Bad Driburg sowie die Ortsteile Brenkhausen, Lütmarsen, Lüchtringen und Stahle (s. Nr. 10.4, Seite 57).

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

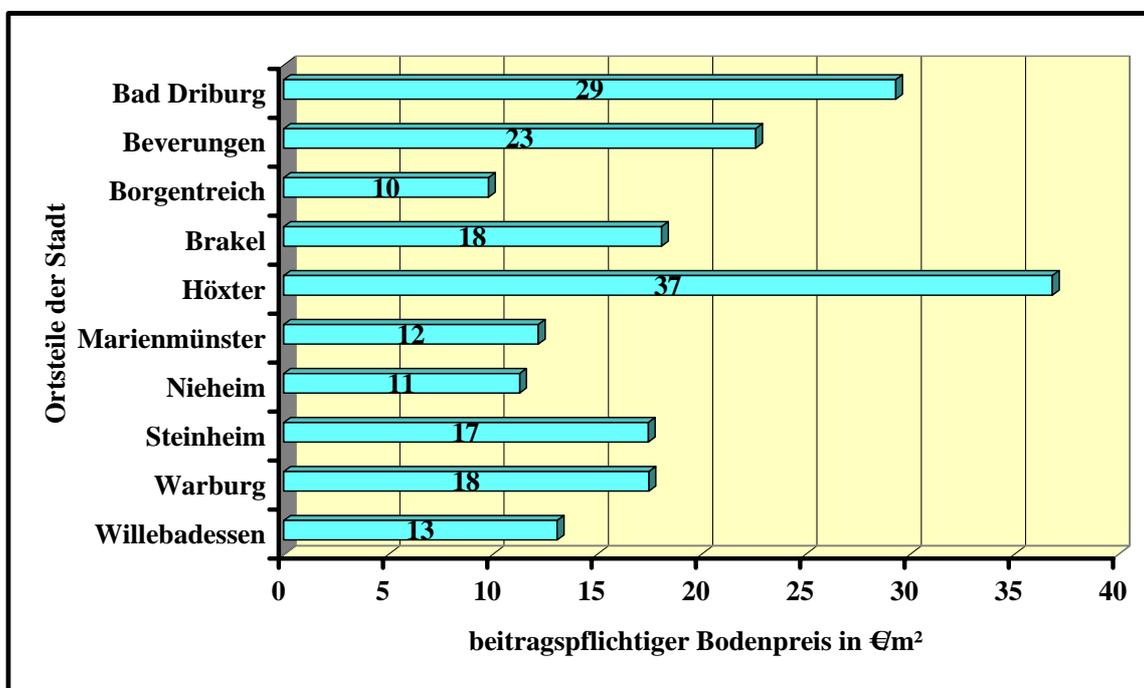
Mittlerer Bodenpreis für Wohnbaugrundstücke in den Kernstädten



Im Jahre 2003 wurden von den insgesamt 314 registrierten Wohnbaulandverkäufen 173 (= 55,1 %) außerhalb der Kernstädte in den angehörigen Ortsteilen getätigt. Das Verhältnis der Verkaufszahlen zwischen Kernstädte und zugehörige Ortsteile ist nicht in allen Gemeinden gleich.

| Stadt | Baulandverkäufe in der Kernstadt | | Baulandverkäufe in den angehörigen Ortsteilen | |
|-------------------------------|----------------------------------|-------------|---|-------------|
| | Anzahl | %-Anteil | Anzahl | %-Anteil |
| Bad Driburg | 18 | 39,1 | 28 | 60,1 |
| Beverungen | 8 | 36,4 | 14 | 63,6 |
| Borgentreich | 10 | 50,0 | 10 | 50,0 |
| Brakel | 15 | 44,1 | 19 | 55,9 |
| Höxter | 22 | 38,6 | 35 | 61,4 |
| Marienmünster/Vörden | 6 | 40,0 | 9 | 60,0 |
| Nieheim | 8 | 42,1 | 11 | 57,9 |
| Steinheim | 24 | 72,7 | 9 | 27,3 |
| Warburg | 24 | 41,4 | 34 | 58,6 |
| Willebadessen | 6 | 60,0 | 4 | 40,0 |
| Kreis Höxter insgesamt | 141 | 44,9 | 173 | 55,1 |

In dem nachstehenden Diagramm werden nur noch die Kauffälle in den Ortsteilen berücksichtigt. Die Wohnbaulandverkäufe aus den jeweiligen Kernstädten sind in dieser Auswertung nicht einbezogen. In den Ortsteilen der Städte im Kreis Höxter liegen die reinen Wohnbaulandpreise teilweise nur bei 10,00 €/m². Die Bodenpreise sind somit häufig niedriger als die Erschließungsbeiträge und sonstigen kommunalen Nebenkosten.



Die Städte des Kreises Höxter sind bestrebt genügend Bauland für Bauwillige bereitzuhalten (kommunales Bauland). 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. 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 2003 wurden im Kreisgebiet 151 kommunale Wohnbaulandverkäufe registriert. Der Marktanteil der Städte am Verkauf von Wohnbaugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau beträgt somit rd. 48 % (von insgesamt 314 registrierten Verkäufen).

| Stadt | Anzahl der registrierten <u>kommunalen</u> Wohnbaulandverkäufe |
|---------------|--|
| Bad Driburg | 14 |
| Beverungen | 3 |
| Borgentreich | 16 |
| Brakel | 8 |
| Höxter | 13 |
| Marienmünster | 12 |
| Nieheim | 16 |
| Steinheim | 22 |
| Warburg | 40 |
| Willebadessen | 7 |

Auch für das Jahr 2003 stellen die Gemeinden wieder kommunales Wohnbauland zur Verfügung. Lage, Anzahl und voraussichtliche Kaufpreise sind in der Liste unter Nr. 13.1, Seite 87 aufgeführt.

7.2 Wohnbauflächen im Außenbereich

Die Preise für Wohnbaugrundstücke außerhalb der geschlossenen Ortschaften (Außenbereichslagen) orientieren sich überwiegend am Bodenrichtwertniveau der nächstgelegenen Ortschaften. Die Bodenwerte liegen zwischen 20 % und 50 % des entsprechenden Bodenrichtwertes. Im Regelfall werden 5,00 € bis 15,00 €/m² bezahlt.

Zum Vergleich: Die Bodenrichtwerte für voll erschlossenes Wohnbauland betragen in den kleinsten Dörfern des Kreises Höxter teilweise ebenfalls nur 15,00 €/m².

7.3 Auflösung von Erbbaurechten

In den Jahren 2000 bis 2003 wurden im Kreis Höxter 23 Erbbaugrundstücke von den Erbbauberechtigten erworben. Es handelte sich ausschließlich um Ein- bzw. Zweifamilienhausgrundstücke. Im Mittel haben die Erbbauberechtigten rd. 60 % des beitragsfreien Bodenrichtwertes bezahlt. Die ermittelte Bandbreite betrug 38 % bis 80 %.

Die vom beitragsfreien Bodenrichtwert abweichenden Kaufpreise kommen u. a. dadurch zustande, dass die im Bodenrichtwert enthaltenen Erschließungsbeiträge und kommunale Nebenkosten wie z. B. Kanal- und Wasseranschlussbeiträge von den Erbbauberechtigten bezahlt worden sind.

7.4 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 erworben. 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 2003 konnte lediglich 1 Verkaufsfall registriert werden.

7.5 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 2003 betrug der Geldumsatz im Kreisgebiet bei insgesamt 13 Verkaufsfällen und einem Flächenumsatz von 6,88 ha 1,18 Mio. € (ohne öffentliche Abgaben und Beiträge).

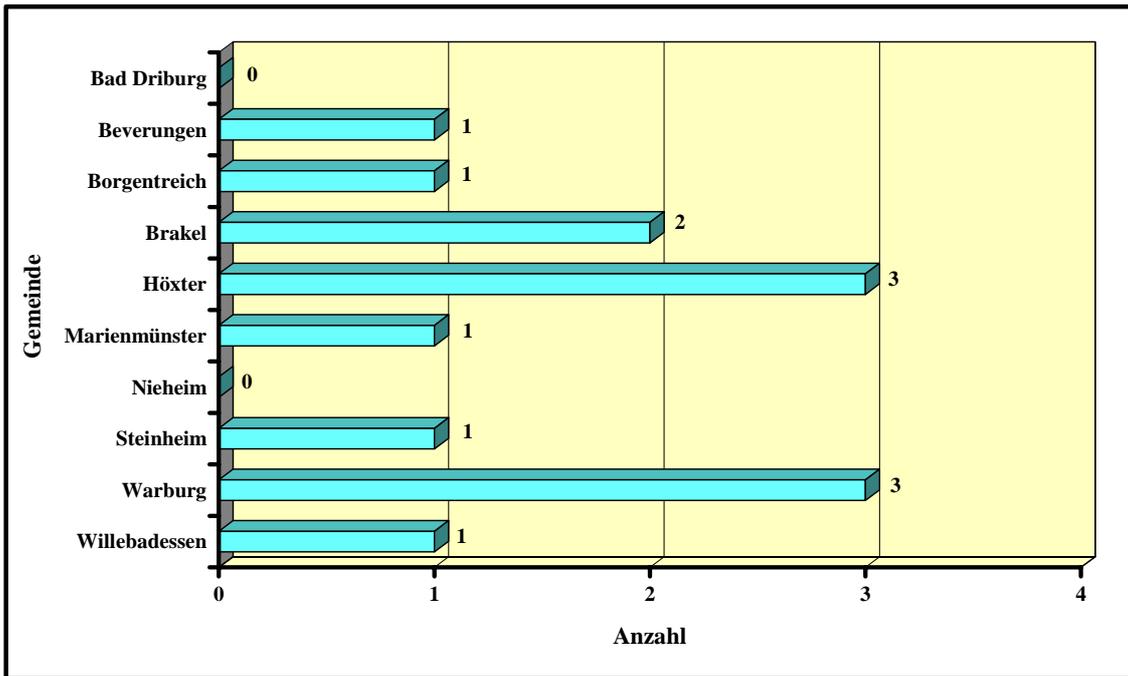
Die Kaufpreise für gewerbliche Bauflächen lagen im Kreisgebiet im Jahre 2003 zwischen 6,00 €/m² und 30,00 €/m². Im Mittel wurde beitragsfreies Gewerbeland zu rd. 23,00 €/m² verkauft (inklusive Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB, Kostenerstattungsbeiträge nach § 135a BauGB und Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz). Der beitragspflichtige Gewerbelandpreis betrug im Jahre 2003 im Kreisgebiet durchschnittlich 18,00 €/m².

| Jahr | Ø Gewerbelandpreis im Kreisgebiet, beitragspflichtig |
|------|--|
| 1997 | 9,20 €/m ² |
| 1998 | 10,70 €/m ² |
| 1999 | 12,30 €/m ² |
| 2000 | 11,80 €/m ² |
| 2001 | 9,50 €/m ² |
| 2002 | 21,50 €/m ² |
| 2003 | 18,40 €/m ² |

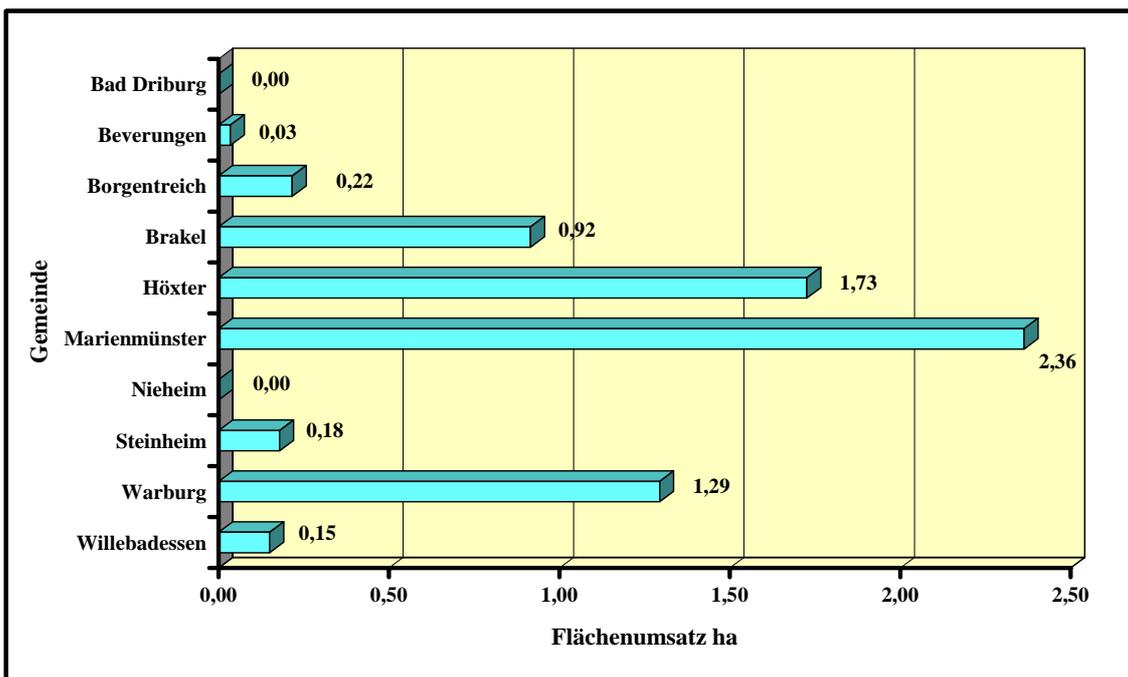
Wie die Wohnbaulandpreise streuen auch die Gewerbelandpreise im Kreisgebiet sehr stark. In Gebieten mit hohen Wohnbaulandpreisen liegen die Gewerbelandpreise in aller Regel höher als in Gebieten mit niedrigen Wohnbaulandpreisen. Im Jahre 2003 wurden überwiegend Gewerbeflächen in Gebieten mit einem hohen Bodenpreisniveau veräußert. Der Flächenumsatz und die Anzahl der Verkaufsfälle sind gegenüber den Vorjahren stark gesunken.

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.

Anzahl der Verkäufe in den Gemeinden - Gewerbe-/Industriegrundstücke -

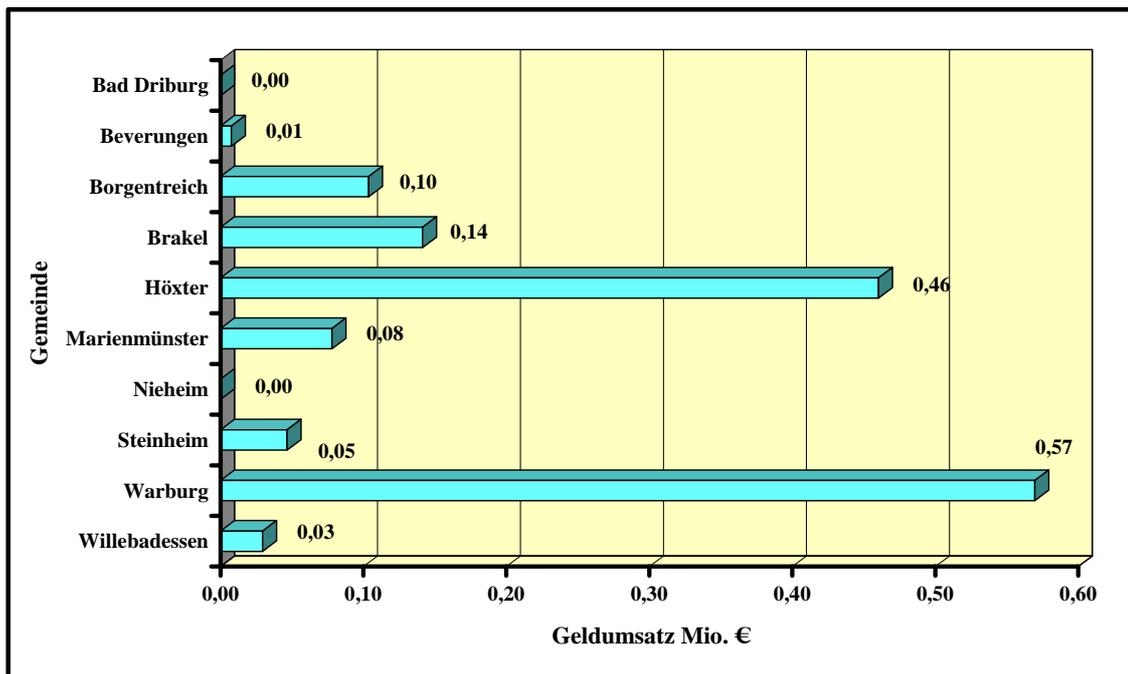


**Flächenumsatz in den Gemeinden
- Gewerbe- und Industriegrundstücke -**



Die durchschnittliche Grundstücksgröße der im Jahre 2003 verkauften Gewerbe-/ Industriegrundstücke betrug rd. 5.300 m².

Geldumsatz in den Gemeinden - Gewerbe- und Industriegrundstücke -



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. 10.5, Seite 62).

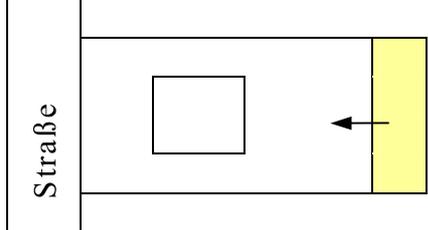
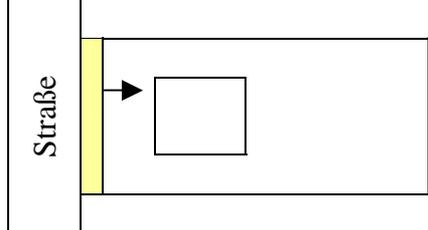
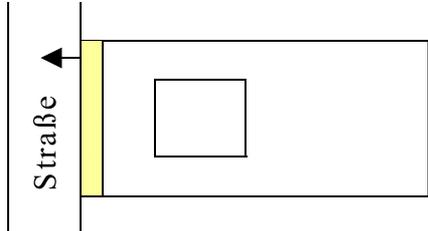
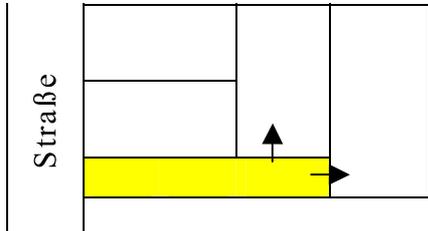
Über die in dieser Übersicht aufgeführten Städte und Dörfer mit bauleitplanerisch festgesetzten Gewerbegebieten hinaus gibt es auch in anderen Städten und Dörfern vereinzelt gewerblich genutzte Grundstücke, die naturgemäß selten gehandelt werden. Die Kaufpreise orientieren sich hier an dem örtlichen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

Wie für die vergangenen Jahre stellen die Gemeinden auch für das Jahr 2003 wieder kommunales Gewerbeland zur Verfügung. Lage, Anzahl und voraussichtliche Kaufpreise sind in der Liste unter Nr. 13.2, Seite 93 aufgeführt.

7.6 Unselbständige Teilflächen

Die in den Jahren 2000 bis 2003 registrierten Kaufpreise für unselbständige Teilflächen wurden untersucht. Beispielhaft wird hier das Auswertergebnis der 4 am häufigsten vorkommenden Teilflächenankäufe dargestellt.

Ein Erwerb solcher Flächen ist in der Regel nur für einen bestimmten Personenkreis interessant, 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 beitragsfreien Bodenrichtwert 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 | 61 | 53 % 39 % bis 67 % (Ø Fläche = 248 m ²) |  |
| Rückkauf bei ausreichenden Vorgärten | 130 | 34 % 24 % bis 45 % (Ø Fläche = 66 m ²) |  |
| Ankauf von Teilflächen, die zur Verbreiterung einer bestehenden Straße benötigt werden (geringer Eingriff) | 141 | 47 % 35 % bis 59 % (Ø Fläche = 50 m ²) |  |
| Erschließungsflächen (Flächen, durch die eine Erschließung bzw. eine bessere Erschließung geschaffen wird) | 38 | 52 % 31 % bis 73 % (Ø Fläche = 94 m ²) |  |

8. Bebaute Grundstücke

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

8.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

| Jahr | Anzahl der Kauffälle | Geldumsatz in (Mio. €) | Ø Preisniveau (€) |
|------|-------------------------|---------------------------|----------------------|
| 1990 | 358 | 29,56 | 82.500 |
| 1991 | 382 | 37,69 | 98.500 |
| 1992 | 360 | 37,50 | 104.500 |
| 1993 | 449 | 49,30 | 110.000 |
| 1994 | 351 | 39,52 | 111.500 |
| 1995 | 348 | 42,44 | 122.000 |
| 1996 | 396 | 49,49 | 125.000 |
| 1997 | 318 | 37,59 | 118.000 |
| 1998 | 393 | 45,72 | 116.500 |
| 1999 | 432 | 50,85 | 117.500 |
| 2000 | 402 | 46,30 | 115.000 |
| 2001 | 352 | 42,76 | 121.500 |
| 2002 | 391 | 45,50 | 116.500 |
| 2003 | 379 | 45,22 | 119.500 |

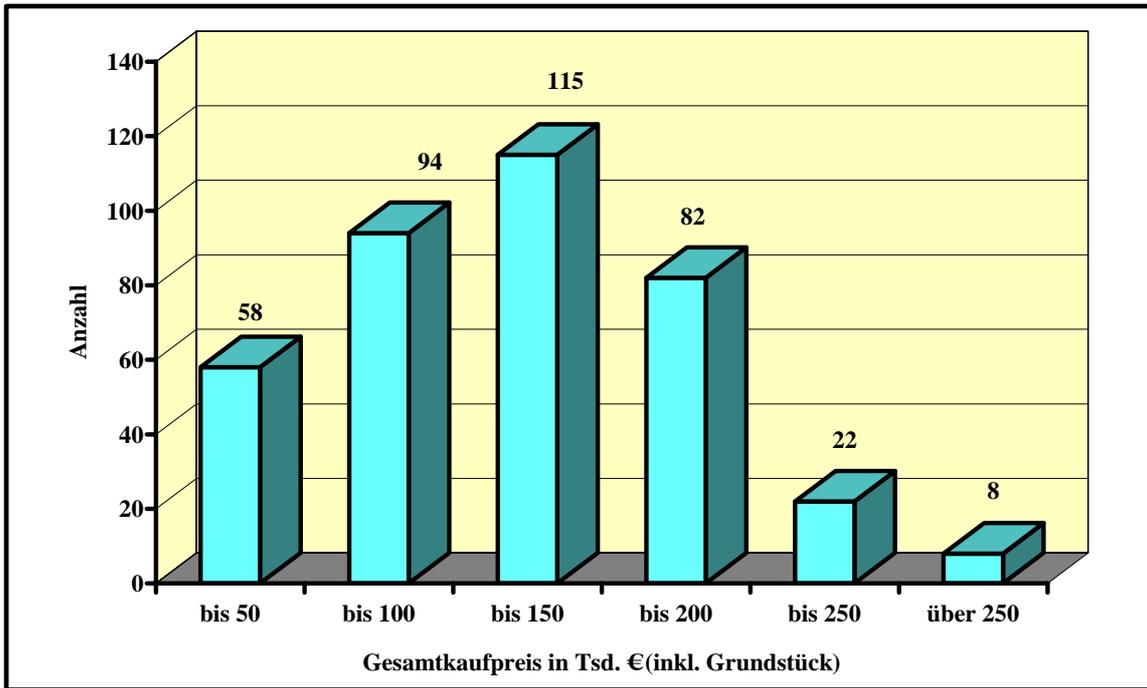
(Preisniveau inklusive Bodenwert)

Im Jahre 2003 wurden im Kreis Höxter insgesamt 379 gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft. Im Mittel betrug der Kaufpreis 119.500,00 €. Die zugehörigen Grundstücke hatten eine durchschnittliche Größe von 679 m².

Die Anzahl der Verkaufsfälle ist gegenüber dem Vorjahr um 3,1 % gesunken.

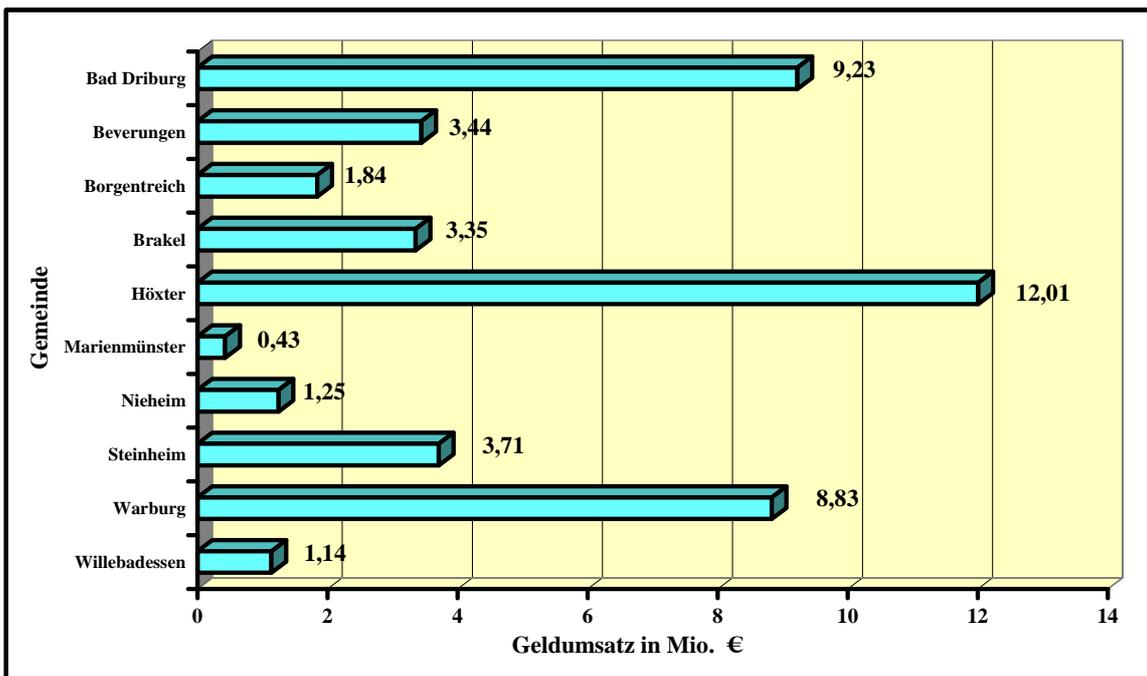
Um einen Einblick in das absolute Preisgefüge von Ein- und Zweifamilienhäusern zu gewinnen, wurden die nachgewiesenen Verkäufe in Preisklassen eingeteilt. Das Ergebnis für das Jahr 2003 ist in dem nachfolgenden Diagramm dargestellt.

**Anzahl der Kauffälle differenziert nach Kaufpreisen
- gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser -**

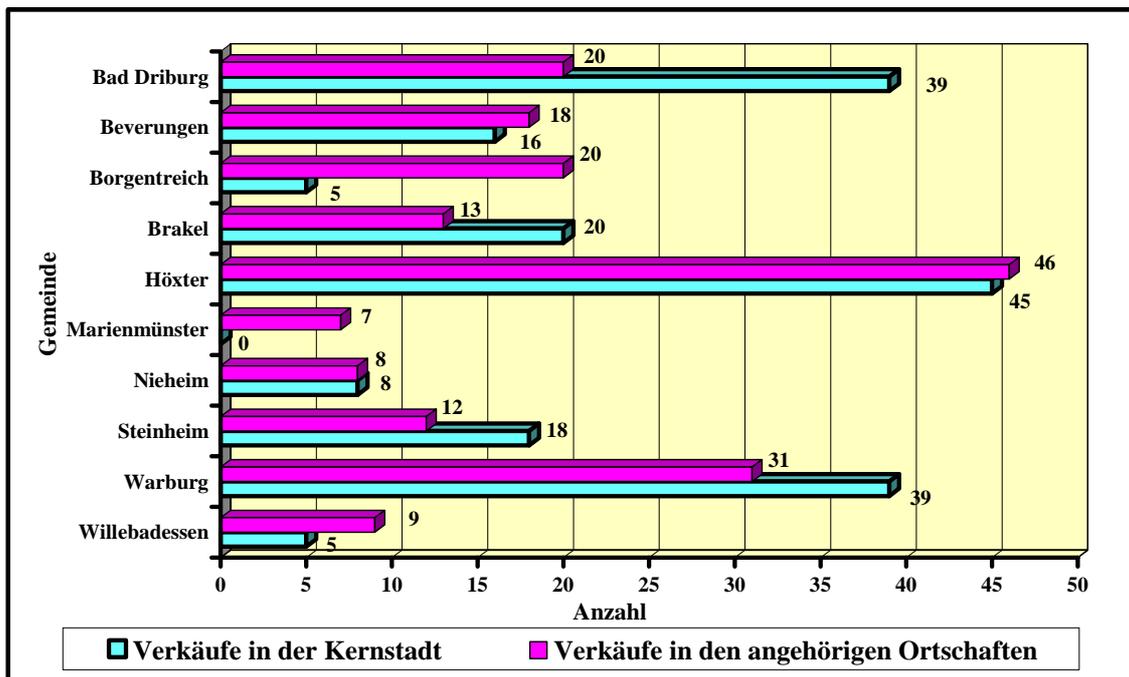


Im Kreisgebiet fielen im Jahre 2003 rd. 70 % aller registrierten Verkaufsfälle für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser in die Preiskategorien bis 150.000,00 € Lediglich in 8 Verkaufsfällen konnten Preise von über 250.000,00 € erzielt werden.

**Geldumsatz in den einzelnen Gemeinden
- gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser -**



Anzahl der Verkaufsfälle in den einzelnen Gemeinden - gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser -

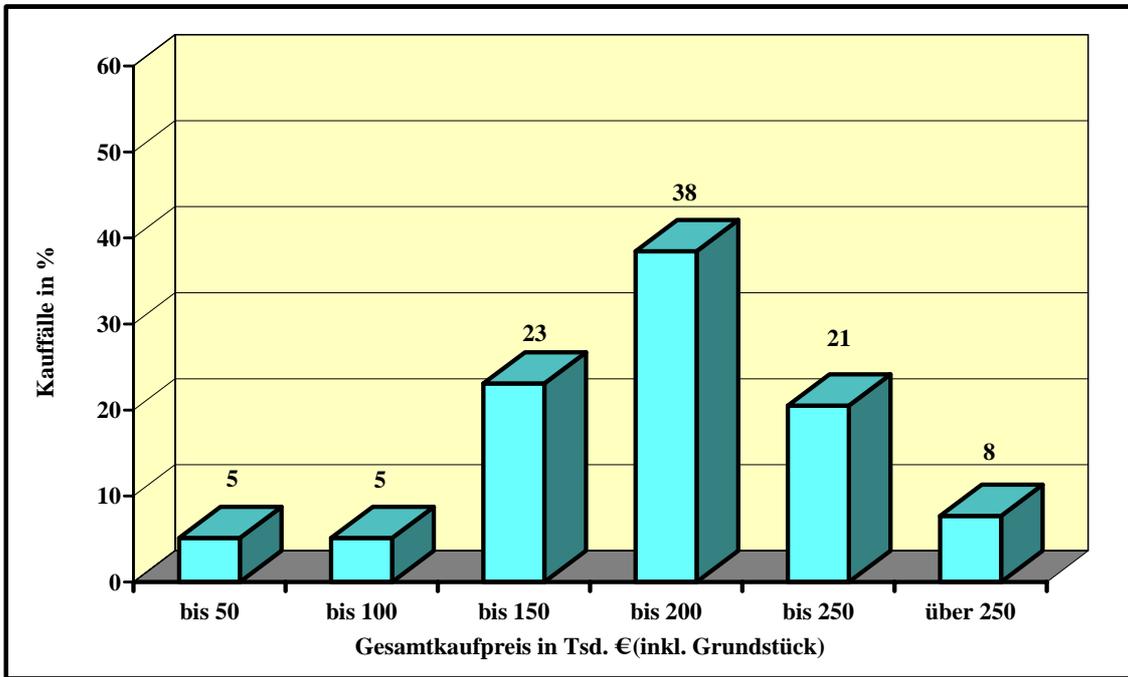


In den Kernstädten des Kreises Höxter liegt das Preisgefüge für Ein- und Zweifamilienhäuser deutlich höher als im übrigen Kreisgebiet. So betrug z. B. der durchschnittliche Kaufpreis im Jahre 2003 in der Kernstadt Bad Driburg 174.000,00 € in der Kernstadt Höxter 153.000,00 € und in der Kernstadt Warburg 147.000,00 €. Diese Durchschnittswerte geben jedoch nicht das allgemeine Preisniveau wieder. Ein hoher oder niedriger Durchschnittspreis kann auch darauf zurückgeführt werden, dass im Jahre 2003 mehr oder weniger qualitativ hoch- oder niedrigwertige, neuere oder ältere Objekte veräußert worden sind.

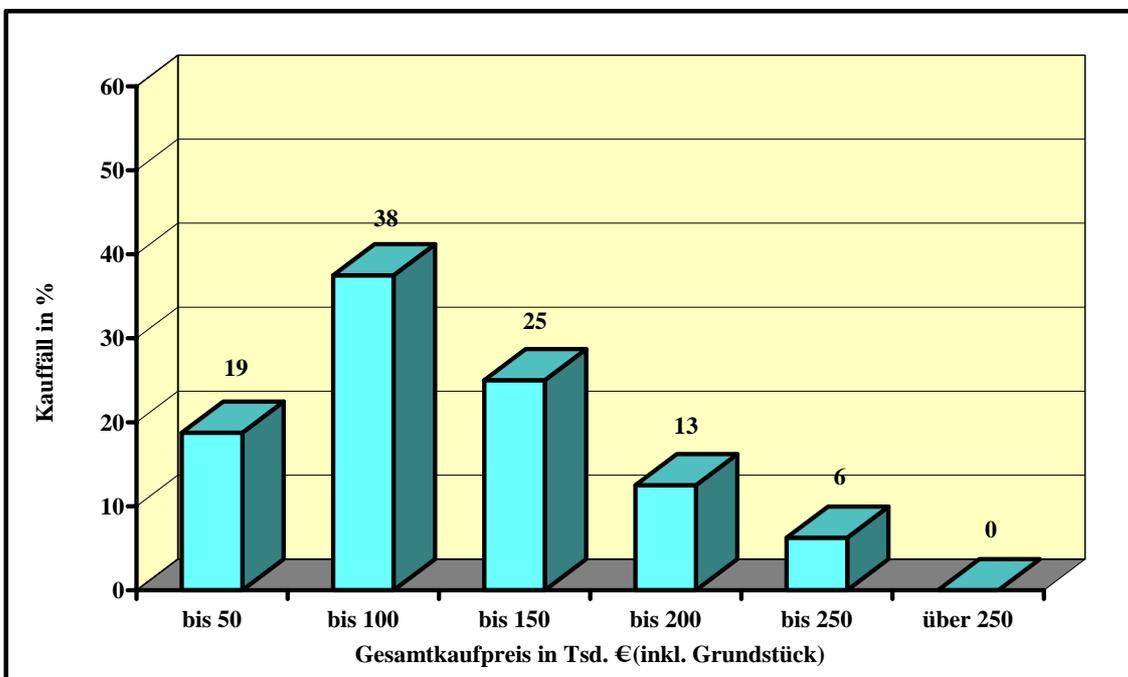
| Kernstadt | Anzahl | Ø Grundstücksgröße in m ² | Ø Kaufpreis | Min | Max |
|---------------|--------|--------------------------------------|--------------|-------------|--------------|
| Bad Driburg | 39 | 485 | 174.000,00 € | 35.000,00 € | 312.000,00 € |
| Beverungen | 16 | 463 | 107.000,00 € | 31.000,00 € | 235.000,00 € |
| Borgentreich | 5 | 521 | 74.000,00 € | 29.000,00 € | 155.000,00 € |
| Brakel | 20 | 566 | 112.000,00 € | 28.000,00 € | 210.000,00 € |
| Höxter | 45 | 607 | 153.000,00 € | 35.000,00 € | 323.000,00 € |
| Vörden | -- | -- | -- | -- | -- |
| Nieheim | 8 | 578 | 117.000,00 € | 18.000,00 € | 225.000,00 € |
| Steinheim | 18 | 696 | 137.000,00 € | 70.000,00 € | 205.000,00 € |
| Warburg | 39 | 666 | 147.000,00 € | 10.000,00 € | 370.000,00 € |
| Willebadessen | 5 | 702 | 112.000,00 € | 14.000,00 € | 197.000,00 € |

Die nachfolgenden Diagramme zeigen die Preisklasseneinteilung einzelner Kernstädte.

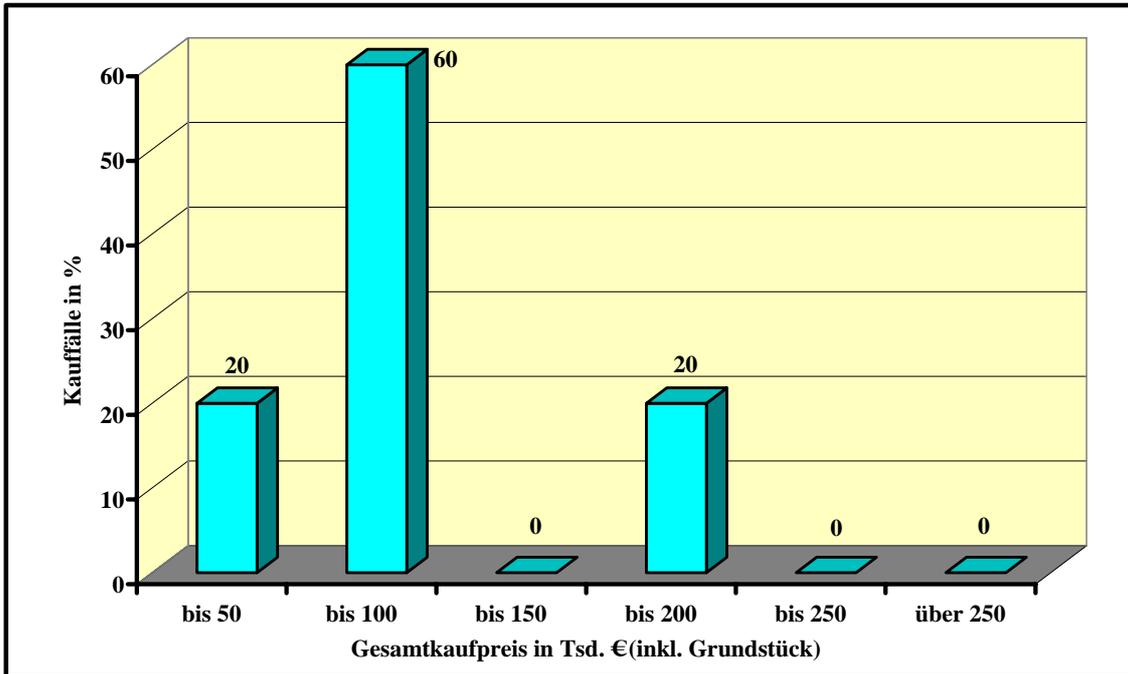
**Verteilung nach der Höhe des Kaufpreises
- Ein- und Zweifamilienhäuser in der Kernstadt Bad Driburg -**



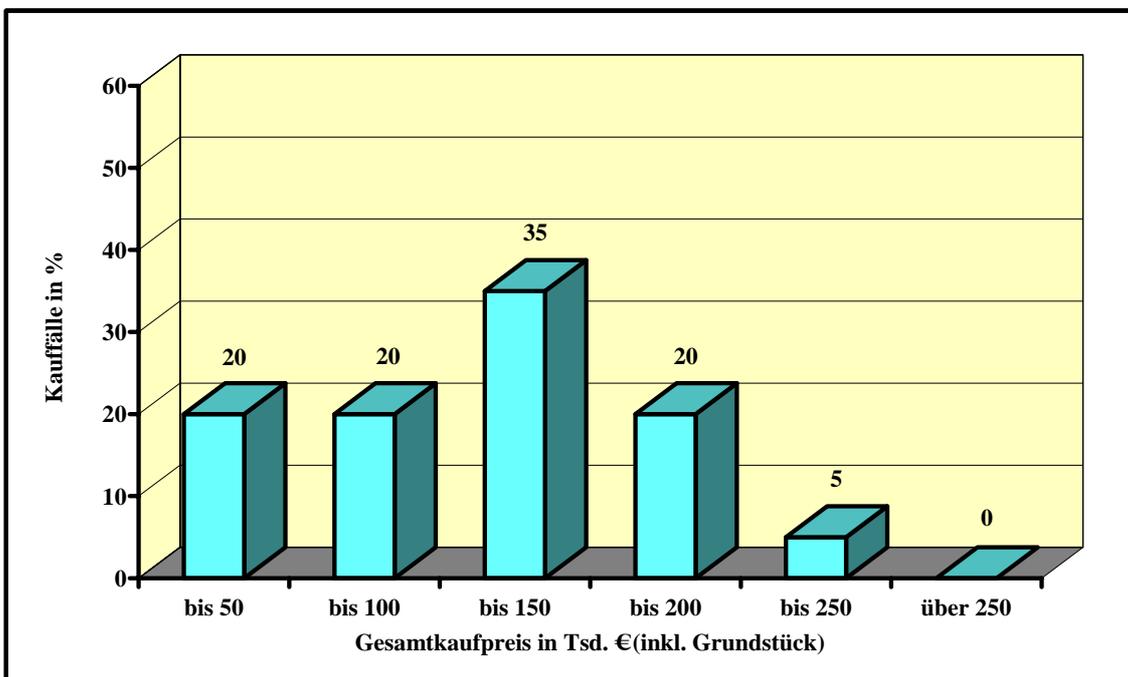
**Verteilung nach der Höhe des Kaufpreises
- Ein- und Zweifamilienhäuser in der Kernstadt Beverungen -**



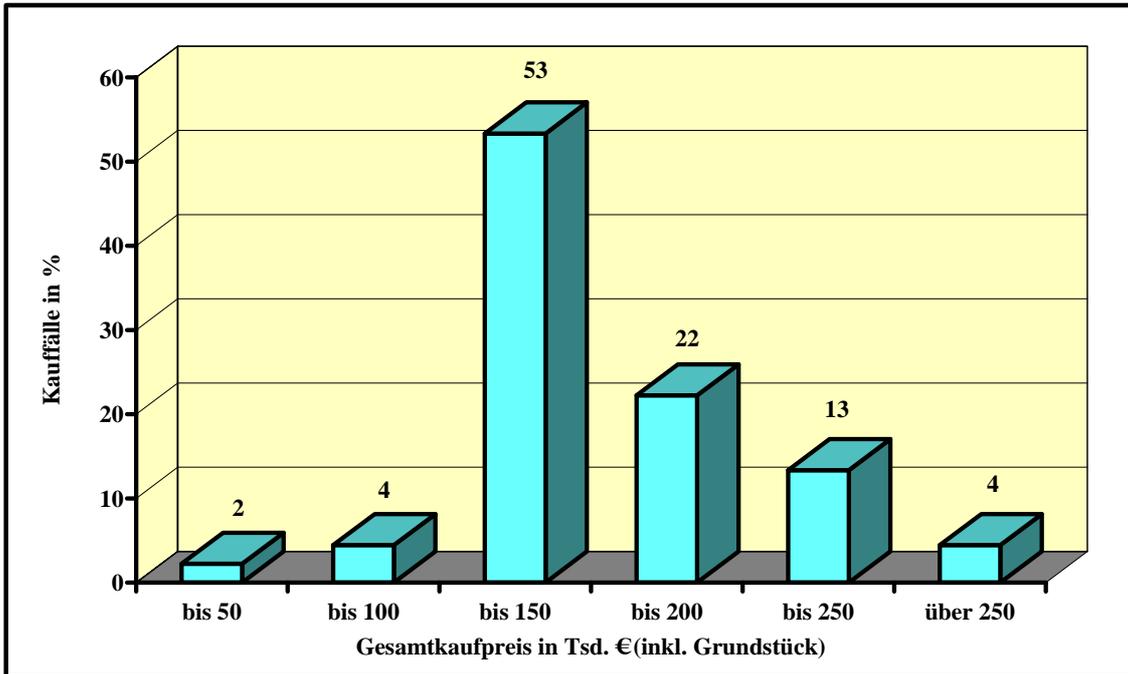
**Verteilung nach der Höhe des Kaufpreises
- Ein- und Zweifamilienhäuser in der Kernstadt Borgentreich**



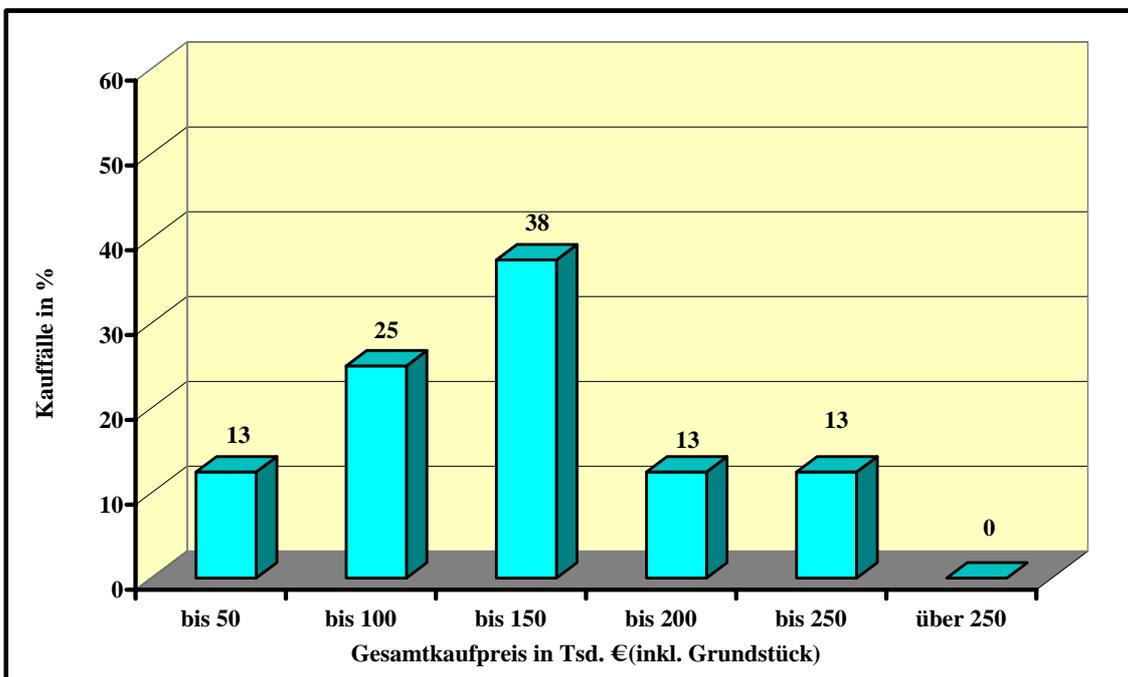
**Verteilung nach der Höhe des Kaufpreises
- Ein- und Zweifamilienhäuser in der Kernstadt Brakel -**



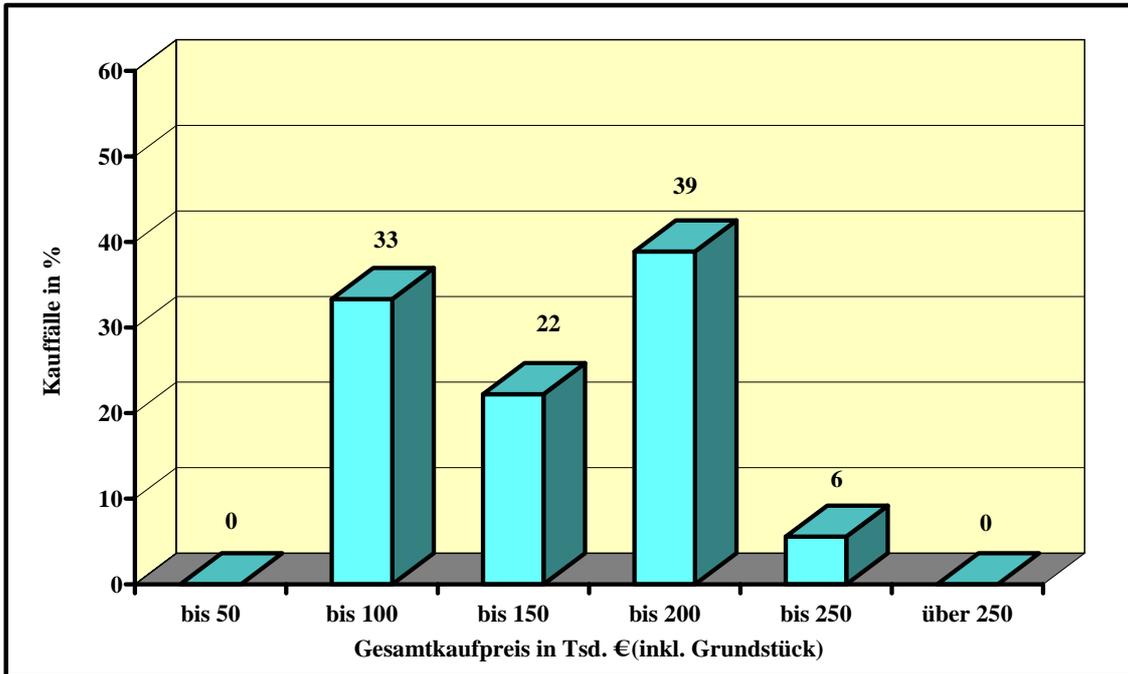
**Verteilung nach der Höhe des Kaufpreises
- Ein- und Zweifamilienhäuser in der Kernstadt Höxter -**



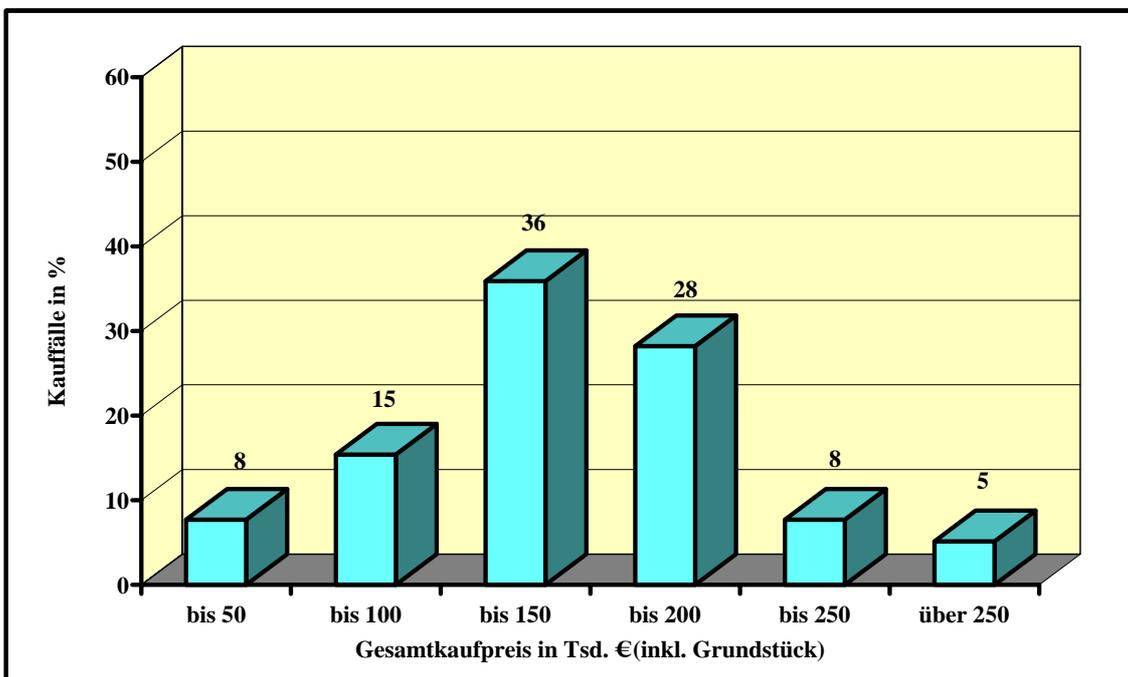
**Verteilung nach der Höhe des Kaufpreises
- Ein- und Zweifamilienhäuser in der Kernstadt Nieheim -**



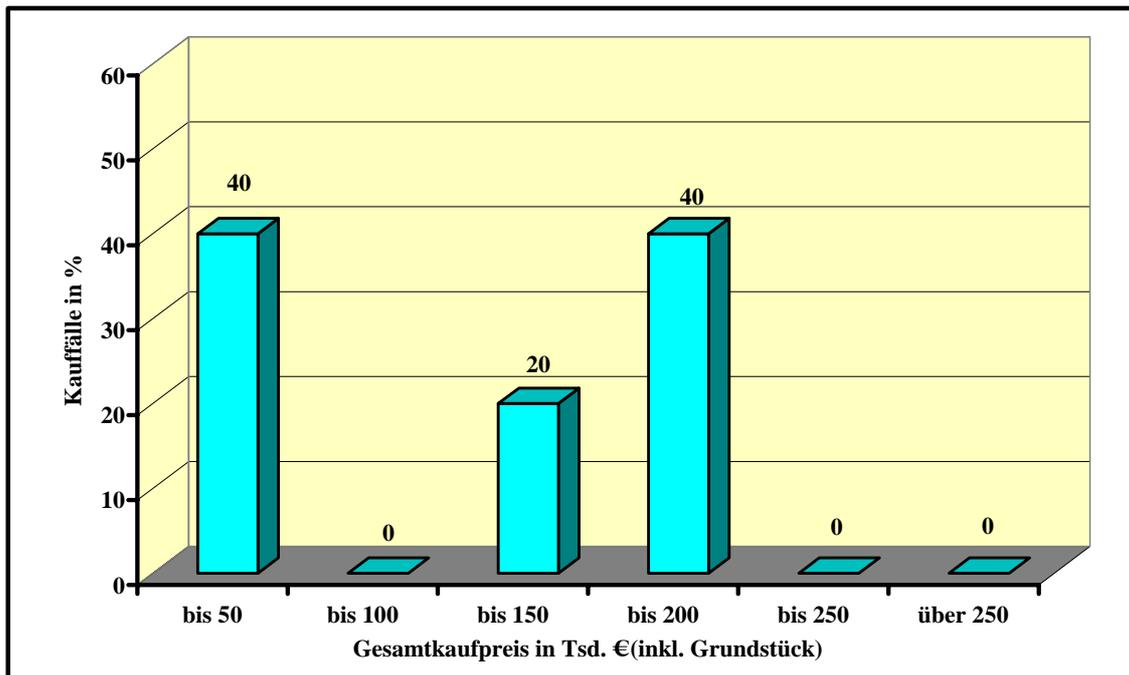
**Verteilung nach der Höhe des Kaufpreises
- Ein- und Zweifamilienhäuser in der Kernstadt Steinheim -**



**Verteilung nach der Höhe des Kaufpreises
- Ein- und Zweifamilienhäuser in der Kernstadt Warburg -**



**Verteilung nach der Höhe des Kaufpreises
- Ein- und Zweifamilienhäuser in der Kernstadt Willebadessen -**



Orientierungswerte zur überschlägigen Einschätzung des Wertes für Einfamilienhäuser im Kreis Höxter mit unterschiedlichen Ausstattungsmerkmalen, Baujahren und Lagen können der Tabelle unter Nr. 11.4, Seite 79 entnommen werden.

8.2 Mehrfamilienhäuser

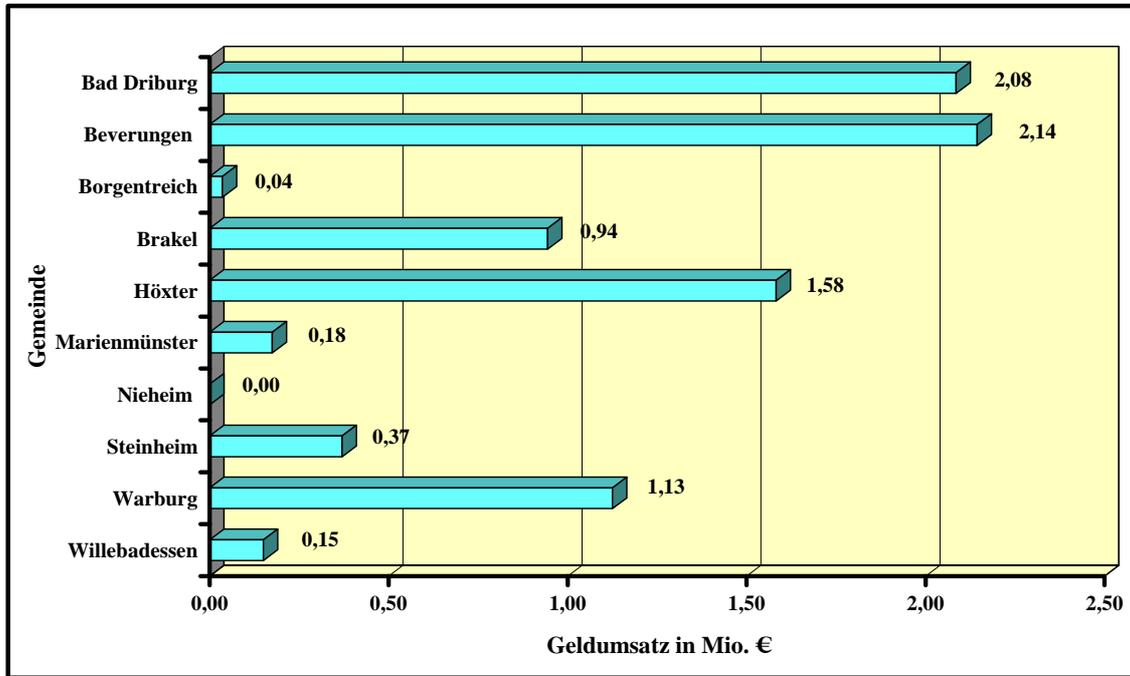
| Jahr | Anzahl der Kauffälle | Geldumsatz (Mio. €) |
|------|----------------------|---------------------|
| 1990 | 25 | 5,52 |
| 1991 | 14 | 14,25 |
| 1992 | 13 | 2,95 |
| 1993 | 64 | 22,11 |
| 1994 | 12 | 3,71 |
| 1995 | 15 | 6,35 |
| 1996 | 17 | 3,45 |
| 1997 | 23 | 5,28 |
| 1998 | 24 | 7,87 |
| 1999 | 20 | 5,25 |
| 2000 | 12 | 2,22 |
| 2001 | 16 | 3,00 |
| 2002 | 14 | 3,48 |
| 2003 | 14 | 3,02 |

Im Jahre 2003 wurden im Kreisgebiet 14 gebrauchte Mehrfamilienhäuser verkauft. Der Geldumsatz betrug 3,02 Mio. €. Die Verkäufe konzentrierten sich überwiegend auf die Stadt Höxter.

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

Im Jahre 2003 wurden in diesem Teilmarkt 28 Objekte für insgesamt 8,61 Mio. € veräußert.

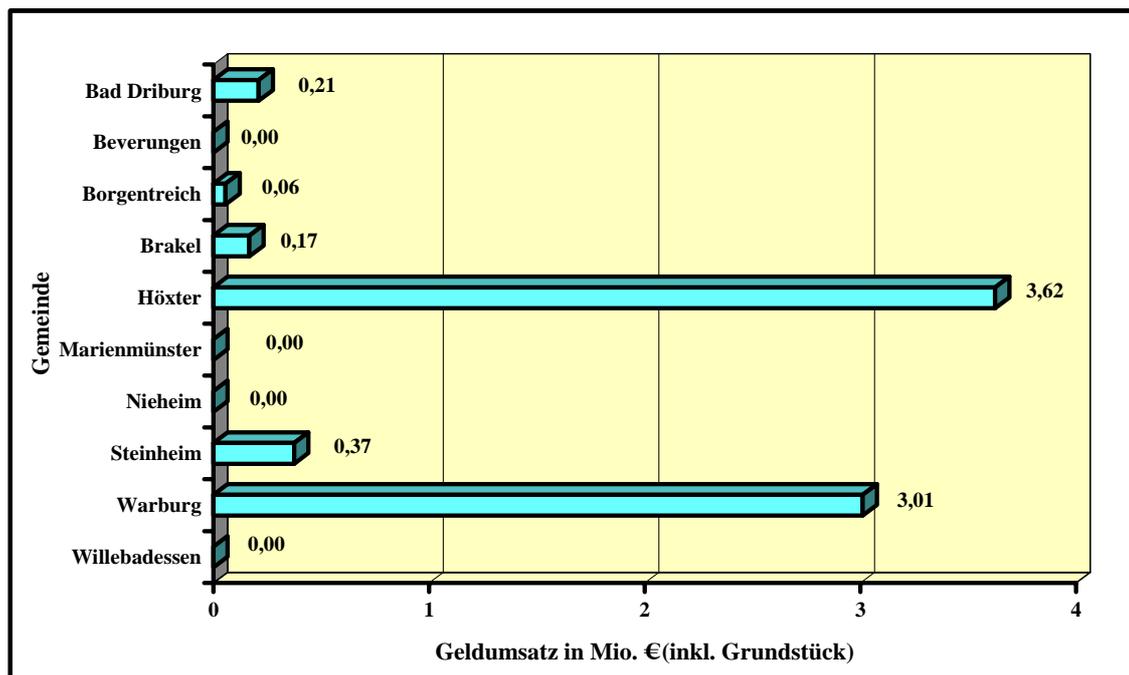
Büro-, Verwaltungs-, Geschäfts- und gemischt genutzte Häuser - Geldumsatz -



8.4 Gewerbe-/ Industrieobjekte

Im Jahre 2003 wurden in diesem Teilmarkt 17 Objekte veräußert. Der Geldumsatz betrug im Kreisgebiet 7,44 Mio. €

Gewerbe- und Industrieobjekte - Geldumsatz -



| Gewerbe-/ Industrieobjekte | | |
|-----------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Jahr | Anzahl der Kauffälle | Geldumsatz (Mio. €) |
| 1992 | 22 | 10,76 |
| 1993 | 30 | 15,76 |
| 1994 | 11 | 6,75 |
| 1995 | 17 | 9,09 |
| 1996 | 42 | 13,71 |
| 1997 | 14 | 6,43 |
| 1998 | 34 | 18,82 |
| 1999 | 27 | 5,56 |
| 2000 | 21 | 8,10 |
| 2001 | 20 | 5,11 |
| 2002 | 22 | 7,88 |
| 2003 | 17 | 7,44 |

8.5 Landwirtschaftliche Hofstellen

Der Geldumsatz der 19 registrierten Verkäufe landwirtschaftlicher Hofstellen (Grundstücke mit Wohn- und landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden) betrug im Jahre 2003 2,06 Mio. €

| Landwirtschaftliche Hofstellen | | |
|---------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Jahr | Anzahl der Kauffälle | Geldumsatz (Mio. €) |
| 1997 | 21 | 2,85 |
| 1998 | 20 | 1,60 |
| 1999 | 25 | 2,20 |
| 2000 | 10 | 1,57 |
| 2001 | 21 | 1,90 |
| 2002 | 20 | 2,09 |
| 2003 | 19 | 2,06 |

8.6 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 | 2001 | 2002 | 2003 |
|-----------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Anzahl der Kauffälle | 30 | 29 | 24 | 13 | 26 | 40 | 27 | 40 | 23 | 29 |
| Flächenumsatz (ha) | 45,47 | 43,23 | 13,19 | 14,53 | 10,84 | 21,44 | 11,77 | 8,23 | 8,84 | 5,13 |
| Geldumsatz (Mio. €) | 2,03 | 4,18 | 6,64 | 0,70 | 30,77 | 8,57 | 4,32 | 2,63 | 1,43 | 2,04 |

9. Wohnungs- und Teileigentum

9.1 Wohnungseigentum

Im Jahre 2003 wurden im Kreisgebiet insgesamt 144 Eigentumswohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 12.194 m² verkauft. Der Geldumsatz betrug 10,59 Mio. € (inkl. Preisanteil für Garage/Stellplatz). Die 144 verkauften Eigentumswohnungen hatten eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 85 m².

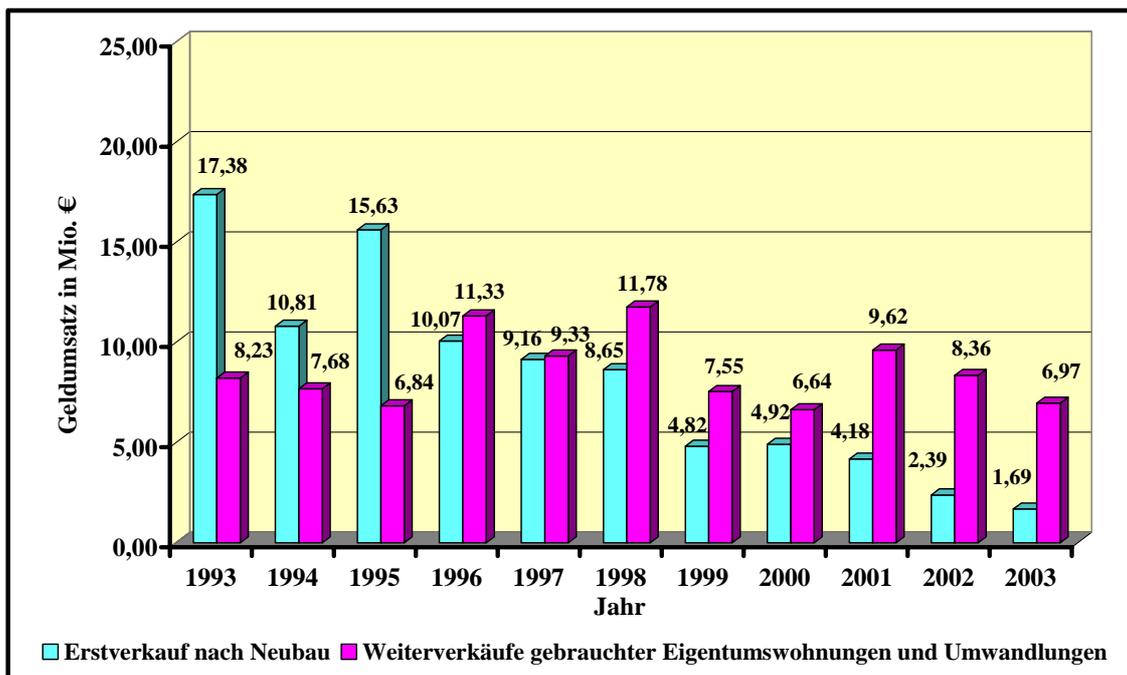
Von den insgesamt 144 registrierten Verkaufsfällen waren 112 Verkäufe für eine weitere Auswertung geeignet. Bei den übrigen Verkäufen lagen personen- bzw. objektbezogene Besonderheiten vor. Im Folgenden werden nur noch die für eine Auswertung geeigneten Kauffälle betrachtet.

Wohnungseigentum im Jahre 2003 - Kauffälle im gesamten Kreisgebiet-

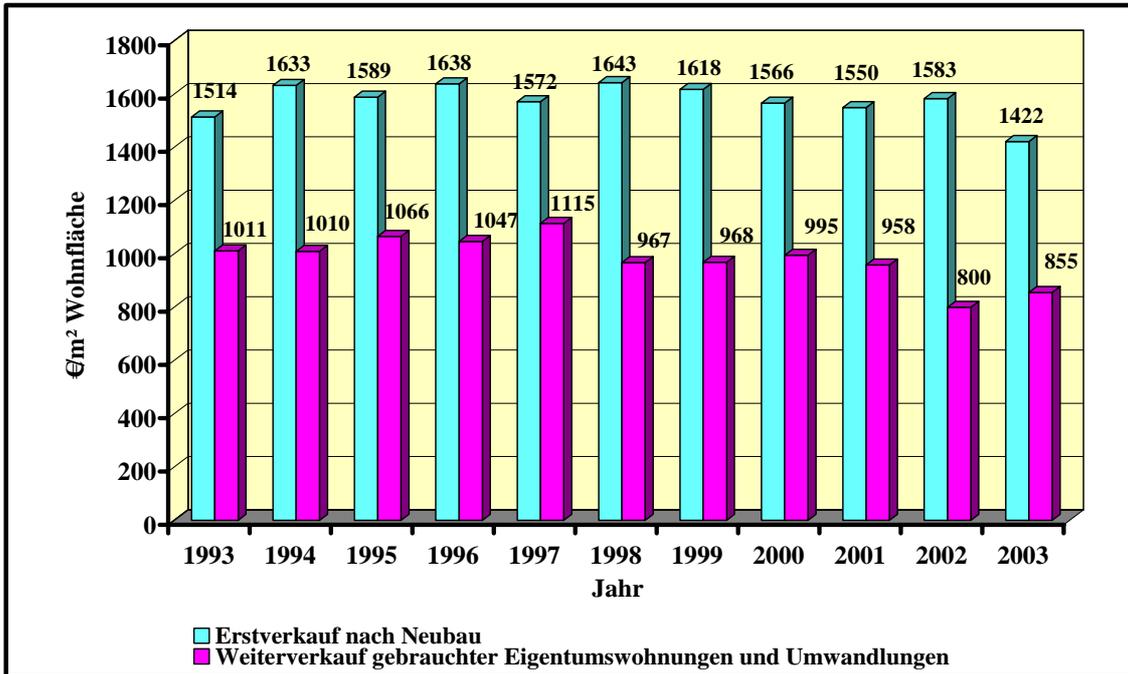
| | Anzahl | Geldumsatz (Mio. €) | Flächen- umsatz m ² Wohnfläche | mittleres Preisni- veau €/m ² Wohn- fläche |
|---|--------|------------------------|--|---|
| Erstverkäufe nach Neubau | 14 | 1,69 | 1171 | 1.422 |
| Erstverkäufe umgewandelter Mietwohnungen | 39 | 3,48 | 3695 | 946 |
| Weiterverkäufe | 59 | 3,49 | 4233 | 795 |
| Eigentumswohnungen insgesamt | 112 | 8,66 | 9063 | 926 |

mittleres Preisniveau ohne Garage und ohne besonders ausgewiesenen Pkw-Stellplatz

Eigentumswohnungen - Geldumsatz im Kreis Höxter -

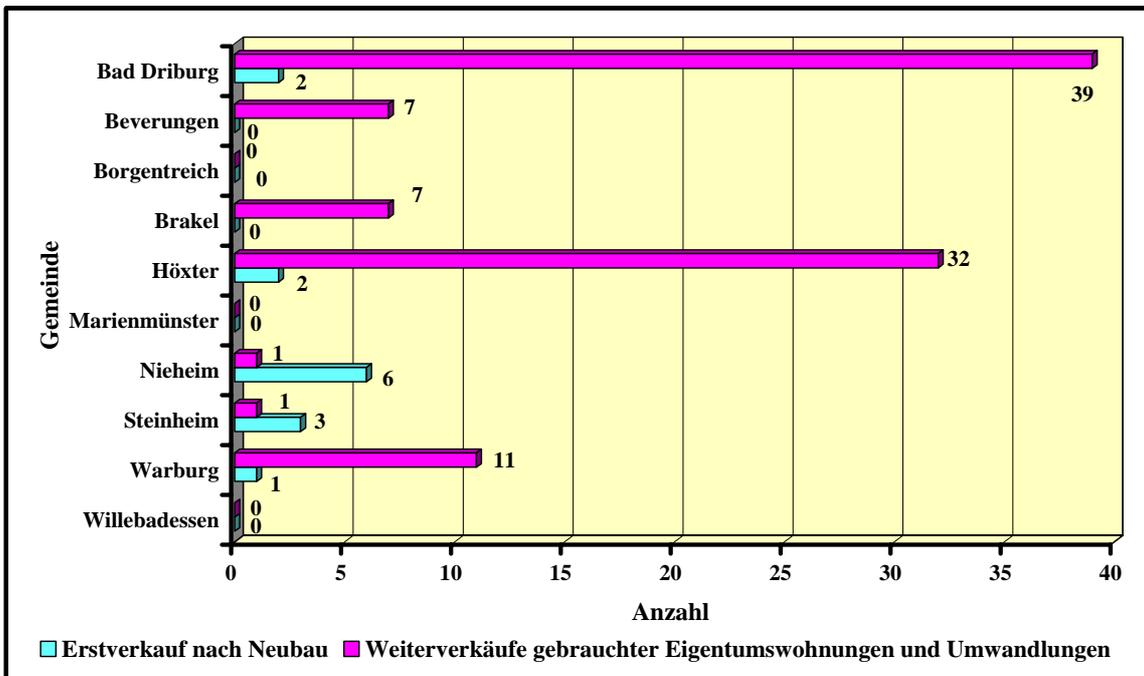


**Eigentumswohnungen
- mittleres Preisniveau -**

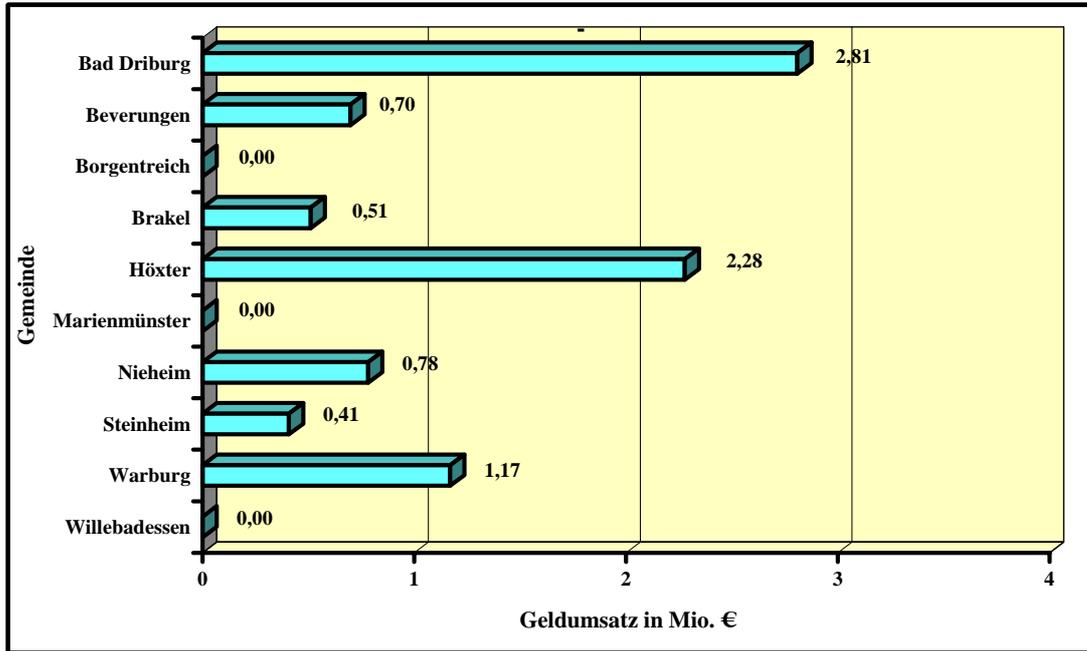


Die nachfolgenden Diagramme beziehen sich auf das Jahr 2003. Sie zeigen die Anzahl der Verkaufsfälle und den Geldumsatz in den Gemeinden.

**Eigentumswohnungen
- Anzahl der Verkäufe in den Gemeinden**



**Eigentumswohnungen,
Erstverkäufe, Weiterverkäufe und Umwandlungen
- Geldumsätze in den Gemeinden -**

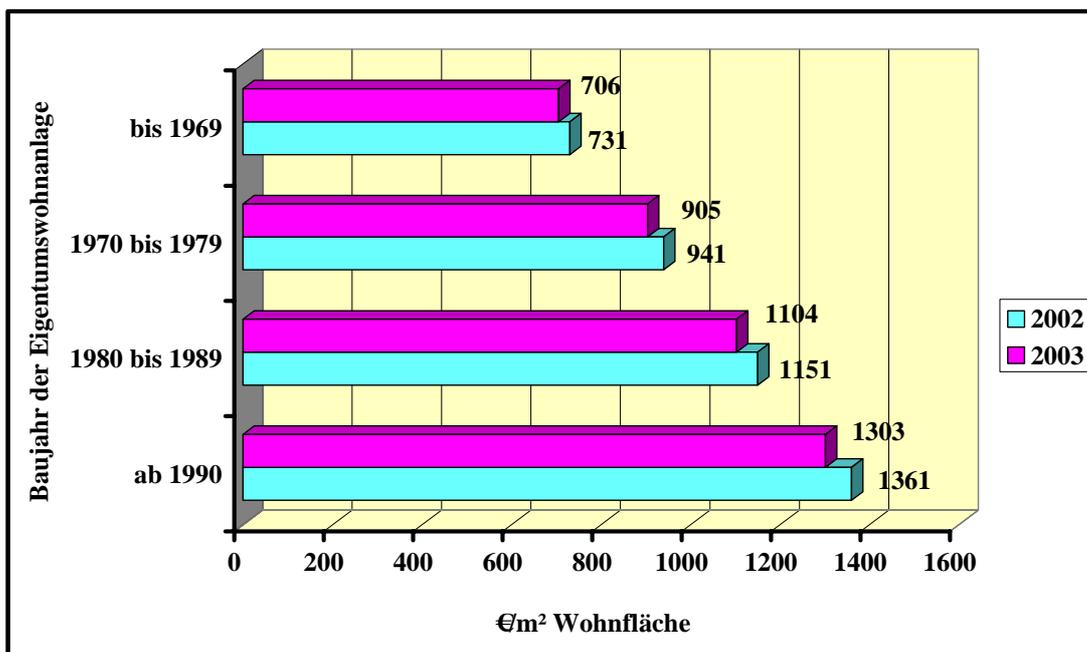


Geldumsätze inkl. Wertanteil der Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Pkw-Stellplätze

Der Eigentumswohnungsmarkt konzentrierte sich im Jahre 2003 im Wesentlichen auf die Städte Bad Driburg und Höxter. Die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug bei Erstverkäufen nach Neubau 84 m², bei Erstverkäufen nach Umwandlungen 94 m² und bei Wiederverkäufen älterer Eigentumswohnungen 72 m².

Die Preise für neu erstellte Eigentumswohnungen sind gegenüber dem Jahr 2002 im Mittel um rd. 10 % gesunken.

**Weiterverkäufe gebrauchter Eigentumswohnungen
- mittleres Preisniveau im Kreisgebiet -**



Preisangaben ohne Wertanteil der Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Pkw-Stellplätze

Die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen sind gegenüber dem Jahr 2002 im Mittel um rd. 3,9 % gesunken.

Die nachfolgende Tabelle zeigt das Ergebnis einer Marktuntersuchung der Eigentumswohnungen im Kreisgebiet Höxter. Für die Preisanalyse standen insgesamt 356 registrierte Verkaufsfälle aus den Jahren 2001 bis 2003 zur Verfügung. Die Auswertung berücksichtigt die Qualitätsmerkmale Wohnungsgröße, Baujahreskategorie und Lage. Die Lagequalität wird hier durch den beitragsfreien Bodenrichtwert für Wohnbauland definiert (Bodenwert inklusive Erschließungsbeitrag und kommunaler Nebenkosten). Je höher der Bodenrichtwert (Nr. 10.4, Seite 58), desto besser die Lagequalität. Die Preisangaben (€/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.

| Wohnbauland- richtwert beitragsfrei* | Baujahreskategorie | | | |
|--|---|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| | bis 1969 | 1970 bis 1979 | 1980 bis 1995 | nach 1995 |
| | Ermittelte Kaufpreisbandbreite in €/m ² Wohnfläche | | | |
| bis 40,00 €/m ² | 580 bis 780 | 780 bis 980 | 1.040 bis 1.230 | 1.220 bis 1.410 |
| bis 65,00 €/m ² | 590 bis 780 | 790 bis 980 | 1.050 bis 1.240 | 1.230 bis 1.420 |
| bis 90,00 €/m ² | 610 bis 800 | 810 bis 1.000 | 1.070 bis 1.260 | 1.250 bis 1.440 |
| über 90,00 €/m ² | 620 bis 820 | 820 bis 1.010 | 1.080 bis 1.270 | 1.260 bis 1.450 |

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

9.2 Seniorenwohnanlagen

Im Jahre 2003 wurden im Kreis Höxter 26 Wohnungen in Seniorenwohnanlagen verkauft. Bei einem Gesamtumsatz von rd. 3,05 Mio. € betrug der durchschnittliche Kaufpreis 1.749,00 €/m² Wohnfläche.

| Jahr | Anzahl | Geldumsatz in Mio. € | Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche |
|------|--------|-------------------------|--|
| 1997 | 43 | 5,84 | 2.234,00 |
| 1998 | 29 | 3,00 | 2.029,00 |
| 1999 | 47 | 5,39 | 2.068,00 |
| 2000 | 10 | 1,43 | 2.114,00 |
| 2001 | 5 | 0,60 | 2.020,00 |
| 2002 | 11 | 1,27 | 1.790,00 |
| 2003 | 26 | 3,05 | 1.749,00 |

9.3 Teileigentum

Teileigentum ist das Miteigentum an einem bebauten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes (§ 1 Abs. 3 Wohnungseigentumsgesetz). Hierzu gehören Ladenlokale, Büros, Arztpraxen usw.

| Jahr | 1993 | 1994 | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 |
|--------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Anzahl der Kauf- fälle | 5 | 20 | 11 | 3 | 1 | 11 | 7 | 11 | 17 | 21 | 16 |
| Geldum- satz in (Mio. €) | 0,98 | 2,96 | 1,41 | 1,50 | 0,10 | 0,67 | 1,00 | 2,31 | 1,94 | 0,48 | 0,34 |

9.4 Garagen, Tiefgaragenstellplätze, Stellplätze

In diese Auswertung sind alle für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Außenstellplätze registrierten Kauffälle der Jahre 1999 bis 2003 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 | Tiefgarage | Außenstellplatz | Carpport |
|---------------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Anzahl der Verkaufsfälle | 2 | 52 | 8 | 4 |
| Mittel | 7.400 € | 9.000 € | 3.000 € | 2.600 € |
| Streuung | 6.700 € bis 8.100 € | 5.800 € bis 12.200 € | 2.200 € bis 3.800 € | 2.000 € bis 3.000 € |

10. Bodenrichtwerte

10.1 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 baureife und vermessene Grundstücke eines Gebietes, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf ein fiktives Grundstück, dessen Eigenschaften für diese Lage typisch sind.

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

Die beitragsfreien Bodenrichtwerte gelten für 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.

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, Bodenbe-

schaffenheit oder Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Zeichenerklärung

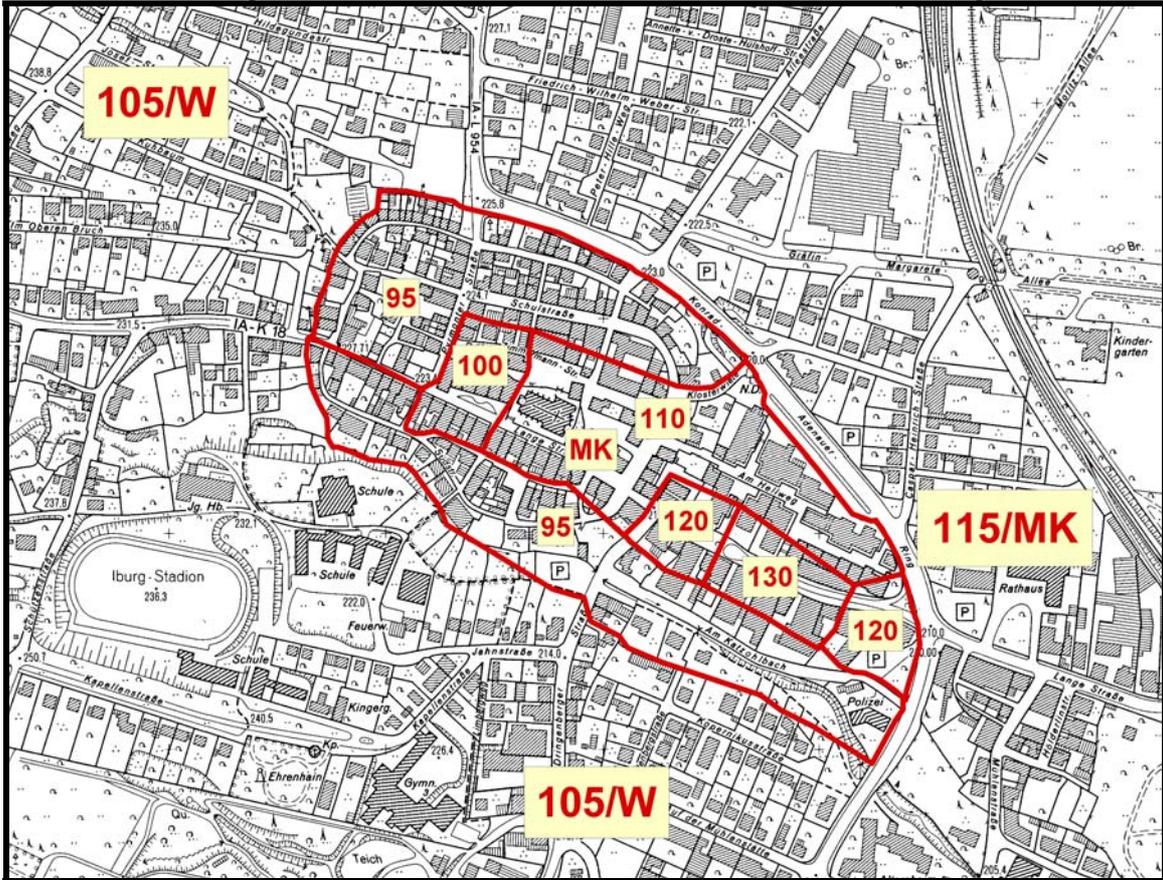
Die Bodenrichtwerte werden in der Form

Bodenrichtwert in €/m²/Art der Nutzung
angegeben, z. B. **70/W**

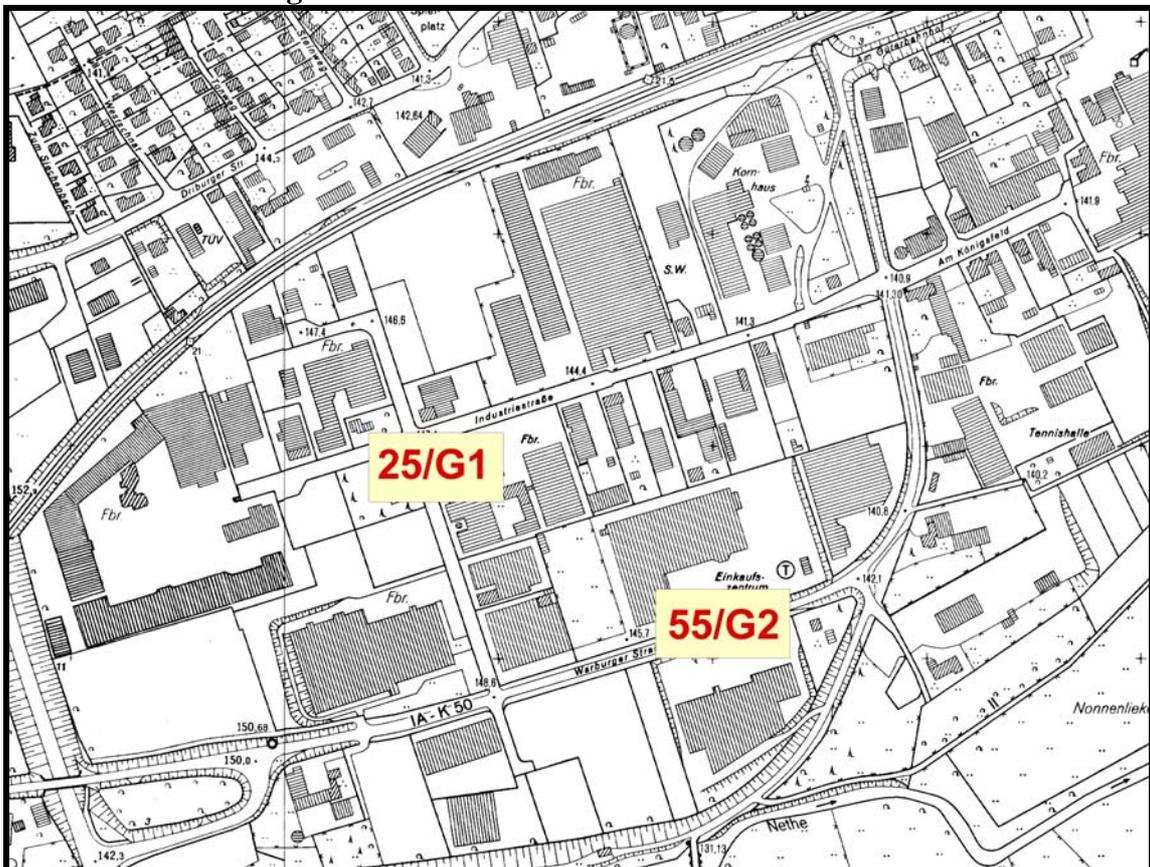
| | |
|--------|---|
| W | Wohnbaufläche |
| S | Sonderbaufläche |
| MD | Dorfgebiet |
| MI | Mischgebiet |
| MK | Kerngebiet |
| G1 | Gewerbegebiet (produzierendes Gewerbe) |
| G2 | Gewerbegebiet (Handel und Dienstleistung) |
| Garten | Gartenland |
| * | beitragspflichtig |

Die nachfolgend abgebildeten Kartenauszüge aus den Bodenrichtwertkarten der Städte Bad Driburg und Brakel zeigen beispielhaft die Darstellungsform der Bodenrichtwerte.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte der Stadt Bad Driburg



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte der Stadt Brakel



10.2 Präsentation im Internet – BORIS.NRW

Zur Optimierung der Markttransparenz werden die grundlegenden Geoinformationen (Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte) der Gutachterausschüsse vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen in Zusammenarbeit mit dem Landesvermessungsamt NRW an zentraler Stelle in BORIS.NRW zur Nutzung



über das Internet flächendeckend veröffentlicht. BORIS.NRW ist das **B**odenrichtwertinformati-
onssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen. Es enthält alle Bodenrichtwerte (durchschnittliche lagetypische Bodenwerte) mit ihren be-

schreibenden Merkmalen und die Grundstücksmarktberichte der einzelnen Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen. Die beschreibenden Merkmale können kostenfrei (ohne Registrierung) durch Berühren des Bodenrichtwertes und Klicken mit der linken Maustaste abgerufen werden. Es wird ein weiteres Fenster geöffnet, das Details zum gewählten Bodenrichtwert enthält. In diesem Fenster kann bei Bedarf ein kostenpflichtiger Ausdruck erzeugt werden.

Die Grundstücksmarktberichte sind in zwei Teile gegliedert. Teil I ist kostenfrei und enthält allgemeine Informationen und Daten über den Immobilienmarkt. Teil II ist kostenpflichtig und enthält zusätzlich die nach § 193 (3) BauGB zu ermittelnden "sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten". Der Teil II richtet sich vorwiegend an Sachverständige, Immobilienmakler, Banken etc. Die Grundstücksmarktberichte stehen in zwei Versionen, einmal als kostenpfreier Teil und einmal als Gesamtausgabe (kostenfreier und kostenpflichtiger Teil) zur Verfügung.

Zur Nutzung der kostenpflichtigen Teile muss vorab eine Registrierung erfolgen. Jeder Interessierte kann sich registrieren lassen. Die Registrierung ist kostenlos. Sie werden innerhalb von 2-3 Werktagen freigeschaltet. Anschließend können Sie auf die kostenpflichtigen Informationen zugreifen.

Was kann  ?

- Mit BORIS.NRW kann jeder Bodenrichtwertinformationen in ganz Nordrhein-Westfalen auf dem Hintergrund verschiedener Kartenwerke erhalten.
- Mit BORIS.NRW kann jeder Grundstücksmarktberichte einsehen und abrufen.
- Mit BORIS.NRW kann jeder Adressen und weitere Informationen der örtlich zu-
ständigen Gutachterausschüsse erhalten.



Die Daten zum Immobilienmarkt im Kreises Höxter sind im Internet eingestellt. Sie können unter der Adresse www.kreis-hoexter.de (Kataster, Vermessung und Immobilienbewertung - Grundstücksmarktdaten) oder www.boris.nrw.de abgerufen werden.

Im Folgenden sind beispielhafte Auszüge aus BORIS.NRW mit unterschiedlichen Karthintergründen abgebildet.

BORIS.NRW - Das Bodenrichtwertinformationssystem über den Grundstücksmarkt in NRW - Mozilla

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und das Geodatenzentrum des Landesvermessungsamtes Nordrhein-Westfalen

Das Bodenrichtwertinformationssystem

Bodenrichtwerte

Häuser
Bauland
Wohnungen

Daten zum Grundstücksmarkt

BORIS.NRW Bodenrichtwerte-Details

Lage und Wert

| | |
|-----------------------|------------|
| Gemeinde/Stadt | Nieheim |
| Ortsteil | Nieheim |
| Bodenrichtwert | 30€ |
| Nummer | 298 |
| Stichtag | 31.12.2002 |

Beschreibende Merkmale

| | |
|-----------------|------|
| Beitragszustand | frei |
| Nutzungsart | WV |
| Basiskarte | D/GK |

Ausdruck Richtwert erzeugen >>>

Digitale Topographische Karte DTK 10 mit Bodenrichtwerten

The screenshot shows the BORIS.NRW web application. The main window displays a map of Höxter with various soil value annotations (e.g., 145, 110, 100, 160, 85, 160, 95, 160, 145, 135, 1.60). The left sidebar contains a navigation menu with options like 'Home', 'Suche', and 'Legende'. The legend section is expanded to show 'Grundstücksmarktberichte' for the years 2002, 2001, 2004, and 2003. The year 2004 is circled in red. A red arrow points from this circle to the right-hand screenshot.

Deutsche Grundkarte mit Bodenrichtwerten

The screenshot shows a presentation slide titled 'Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Höxter'. The slide features the logos of the Gutachterausschuss and the Kreis Höxter. Below the logos is a map of the district of Höxter, divided into several colored regions. A list of 12 points is displayed on the left side of the slide, detailing the structure of the report. The points are:

1. Wertvolle Aussagen des
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes
3. Gutachterausschuss
4. 1. Aufgaben des Gutachterausschusses
5. 2. Aufgaben der Gutachter
6. 3. Aufgaben der Gutachter
7. 4. 1. Bewertung, Beobachtung
8. 2. Flächenermittlung
9. 3. 1. Bewertung
10. 2. Bewertung
11. 3. 1. Bewertung
12. 2. Bewertung

10.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der zum Stichtag 01.01.2004 beschlossenen Bodenrichtwerte wurde eine Zusammenstellung gefertigt, die für alle Gemeinden im Kreis Höxter nach den Lagermerkmalen "gut, mittel und mäßig" eine ortsteilbezogene Übersicht über die Bodenrichtwerte für Wohnbauland und Gewerbeflächen enthält. Die Bodenrichtwertübersicht ist eine generalisierte Zusammenstellung der einzelnen Bodenrichtwerte. Die nachstehend aufgeführten gebietstypischen Werte beziehen sich - soweit nicht abweichend gekennzeichnet - auf beitragsfreies baureifes Land.

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.

Für die Dörfer im Kreisgebiet wird überwiegend jeweils nur ein Bodenrichtwert für Wohnbauland ausgewiesen. Hierbei wird eine mittlere Erschließungsqualität unterstellt. In den kleineren Dörfern sind häufig keine größeren Wohnsiedlungsgebiete vorhanden. Die Wohnbaugrundstücke liegen überwiegend an den Durchfahrtsstraßen. Die Erschließungsqualität wurde daher hier mit "einfach" angesetzt. Eine im Einzelfall bessere oder schlechtere Erschließungsqualität kann mit Hilfe des nachfolgenden Werterahmens eingestuft werden.

| Erschließungsqualität | | | |
|---|---|--|---|
| Lage | einfach z. B. historische Alterschließung durch schmale Straße/ Weg/Gasse/ Ortsdurchfahrtsstraße ohne besondere Ausbauten | mittel Ø Erschließungsqualität der 1960er bis 1980er Jahre | gut neuzeitliche Erschließungsqualität, z. B. Wohnspielstraße |
| Bodenwertniveau > 50,00 €/m ² | 13,00 €/m ² | 18,00 €/m ² | 23,00 €/m ² |
| Bodenwertniveau ≤ 50,00 €/m ² | 10,00 €/m ² | 15,00 €/m ² | 20,00 €/m ² |

10.4 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen

| Gemeinde | Ortsteil | Bodenrichtwert €/m ² - Stichtag 01.01.2004 - | | |
|--------------------|-------------|--|----------|--------|
| | | Lage | | |
| | | gute | mittlere | mäßige |
| Bad Driburg | Alhausen | | 43,00 | |
| | Bad Driburg | 105,00 | 92,00 | 75,00 |
| | Dringenberg | | 47,00 | |
| | Erpentrup | | 23,00 | |
| | Herste | | 33,00 | |
| | Kühlsen | | 18,00 | |
| | Langeland | | 23,00 | |
| | Neuenheerse | | 48,00 | |
| | Pömbsen | | 26,00 | |
| | Reelsen | | 43,00 | |
| | Siebenstern | | 33,00 | |
| Beverungen | Amelunxen | | 41,00 | |
| | Beverungen | 75,00 | 55,00 | 41,00 |
| | Blankenau | | 29,00 | |
| | Dalhausen | | 41,00 | 30,00 |
| | Drenke | | 29,00 | |
| | Haarbrück | | 25,00 | |
| | Herstelle | | 33,00 | |
| | Jakobsberg | | 25,00 | |
| | Roggenthal | | 20,00 | |
| | Rothe | | 22,00 | |
| | Tietelsen | | 27,00 | |
| | Wehrden | | 33,00 | |
| | Würgassen | | 33,00 | |

| Gemeinde | Ortsteil | Bodenrichtwert €/m ² - Stichtag 01.01.2004 - | | |
|---------------------|---------------|--|----------|--------|
| | | Lage | | |
| | | gute | mittlere | mäßige |
| Borgentreich | Borgentreich | 38,00 | 34,00 | 28,00 |
| | Borgholz | | 26,00 | |
| | Bühne | | 25,00 | |
| | Drankhausen | | 18,00 | |
| | Großeneder | | 25,00 | |
| | Körbecke | | 23,00 | |
| | Lütgeneder | | 23,00 | |
| | Manrode | | 23,00 | |
| | Muddenhagen | | 20,00 | |
| | Natingen | | 22,00 | |
| | Natzungen | | 23,00 | |
| | Rösebeck | | 23,00 | |
| | Brakel | Auenhausen | | 18,00 |
| Beller | | | 23,00 | |
| Bellersen | | | 28,00 | |
| Bökendorf | | | 27,00 | |
| Brakel | | 85,00 | 65,00 | 45,00 |
| Erkeln | | | 28,00 | |
| Frohnhausen | | | 21,00 | |
| Gehrden | | | 28,00 | |
| Gehrden/Feriend. | | | 25,00 | |
| Hampenhausen | | | 15,00 | |
| Hembsen | | | 31,00 | |
| Istrup | | | 32,00 | |
| Rheder | | | 42,00 | |
| Riesel | | | 42,00 | |
| Schmechten | | | 23,00 | |
| Siddessen | | 25,00 | | |
| Höxter | Albaxen | | 55,00 | |
| | Bödexen | | 36,00 | |
| | Bosseborn | | 26,00 | |
| | Brenkhausen | | 60,00 | |
| | Bruchhausen | | 40,00 | |
| | Fürstenau | | 37,00 | |
| | Godelheim | | 43,00 | |
| | Höxter | 130,00 | 105,00 | 80,00 |
| | Lüchtringen | 70,00 | 55,00 | |
| | Lütmarsen | | 60,00 | |
| | Ottbergen | | 43,00 | |
| | Ovenhausen | | 40,00 | |
| | Stahle | 70,00 | 60,00 | 55,00 |

| Gemeinde | Ortsteil | Bodenrichtwert €/m ² - Stichtag 01.01.2004 - | | |
|-------------------|---------------|--|----------|--------|
| | | Lage | | |
| | | gute | mittlere | mäßige |
| Marienmünster | Altenbergen | | 23,00 | |
| | Born | | 15,00 | |
| | Bredenborn | | 30,00 | |
| | Bremerberg | | 20,00 | |
| | Eilversen | | 17,00 | |
| | Großenbreden | | 20,00 | |
| | Hohehaus | | 20,00 | |
| | Kleinenbreden | | 20,00 | |
| | Kollerbeck | | 25,00 | |
| | Löwendorf | | 22,00 | |
| | Münsterbrock | | 20,00 | |
| | Papenhöfen | | 22,00 | |
| | Vörden | | 35,00 | |
| Vörden/Feriendorf | | 20,00 | | |
| Nieheim | Entrup | | 24,00 | |
| | Erwitzen | | 18,00 | |
| | Eversen | | 23,00 | |
| | Himmighausen | | 28,00 | |
| | Himmigh.-Bhf | | 15,00 | |
| | Holzhausen | | 23,00 | |
| | Kariensiek | | 15,00 | |
| | Merlsheim | | 25,00 | |
| | Nieheim | 40,00 | 36,00 | 30,00 |
| | Oeynhaus | | 25,00 | |
| | Schönenberg | | 15,00 | |
| | Sommersell | | 25,00 | |
| Steinheim | Bergheim | | 31,00 | |
| | Eichholz | | 28,00 | |
| | Grevenhagen | | 22,00 | |
| | Hagedorn | | 23,00 | |
| | Ottenhausen | | 28,00 | |
| | Rolfzen | | 28,00 | |
| | Sandebeck | | 33,00 | |
| | Steinheim | 80,00 | 55,00 | 45,00 |
| | Vinsebeck | | 34,00 | |

| Gemeinde | Ortsteil | Bodenrichtwert €m ² - Stichtag 01.01.2004 - | | |
|----------------------|---------------|---|----------|--------|
| | | Lage | | |
| | | gute | mittlere | mäßige |
| Warburg | Bonenburg | | 30,00 | |
| | Calenberg | | 30,00 | |
| | Dalheim | | 18,00 | |
| | Daseburg | | 33,00 | |
| | Dössel | | 26,00 | |
| | Germete | | 38,00 | |
| | Herlinghausen | | 27,00 | |
| | Hohenwepel | | 30,00 | |
| | Menne | | 30,00 | |
| | Nörde | | 30,00 | |
| | Ossendorf | | 33,00 | |
| | Rimbeck | | 36,00 | |
| | Scherfede | | 40,00 | |
| | Warburg | 90,00 | 70,00 | 55,00 |
| | Welda | | 28,00 | |
| Wormeln | | 28,00 | | |
| Willebadessen | Altenheerse | | 27,00 | |
| | Borlinghausen | | 22,00 | |
| | Eissen | | 23,00 | |
| | Engar | | 23,00 | |
| | Fölsen | | 20,00 | |
| | Helmern | | 20,00 | |
| | Ikenhausen | | 20,00 | |
| | Löwen | | 22,00 | |
| | Niesen | | 23,00 | |
| | Peckelsheim | 35,00 | 30,00 | |
| | Schweckhausen | | 20,00 | |
| | Willebadessen | 44,00 | 38,00 | 32,00 |
| | Willegassen | | 15,00 | |

10.5 Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen

| Gemeinde | Ortsteil | Bodenrichtwert €/m ² - Stichtag 01.01.2004 - | | |
|----------------------|-------------------|--|----------|--------|
| | | Lage | | |
| | | gute | mittlere | mäßige |
| Bad Driburg | Bad Driburg | 35,00 | 26,00 | |
| | Herste | | 10,00* | |
| Beverungen | Beverungen | 36,00 | 15,00 | |
| | Würgassen | | 11,00 | |
| Borgentreich | Borgentreich | | 20,00 | |
| | Borgholz | | 12,00 | |
| | Natzungen | | 12,00 | |
| Brakel | Brakel | 55,00 | 25,00 | 15,00 |
| | Albaxen | | 10,00* | |
| Höxter | Höxter | 50,00 | 45,00 | 30,00 |
| | Fürstenau | | 15,00 | |
| | Lüchtringen | | 13,00 | |
| | Stahle | 25,00 | 10,00* | |
| | Bredenborn | | 9,00 | |
| | Vörden | | 9,00 | |
| Nieheim | Nieheim | | 10,00 | |
| | Steinheim | | 20,00 | |
| Steinheim | Bergheim/Eichholz | | 19,00 | |
| | Rimbeck | | 12,00 | |
| | Scherfede | | 12,00 | |
| Warburg | Warburg | 65,00 | 50,00 | 13,00 |
| | Peckelsheim | | 15,00 | |
| Willebadessen | Willebadessen | | 15,00 | |

* = beitragspflichtig (Bodenwert ohne Erschließungsbeiträge und kommunale Nebenkosten)

10.6 Bodenrichtwerte für 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, Bonität - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen des Grundstückswertes vom Bodenrichtwert.

Die Bodenrichtwerte für Ackerland (A) werden in der Form :
Bodenrichtwert in €/m²/Nutzungsart-durchschnittliche Ackerzahl angegeben,
z. B. 1,20/A-50

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

| Gemeinde | Ortsteil | Bodenrichtwert zum 01.01.2004 €/m ² -- AZ |
|--------------------|-------------|---|
| Bad Driburg | Alhausen | 1,25/A-46 |
| | Bad Driburg | 1,20/A-44 |
| | Dringenberg | 1,00/A-35 |
| | Erpentrup | 1,10/A-38 |
| | Herste | 1,20/A-44 |
| | Kühlsen | 0,95/A-33 |
| | Langeland | 1,05/A-36 |
| | Neuenheerse | 1,00/A-34 |
| | Pömbesen | 1,05/A-36 |
| | Reelsen | 1,15/A-40 |
| Beverungen | Amelunxen | 1,45/A-55 |
| | Beverungen | 1,35/A-49 |
| | Blankenau | 1,45/A-56 |
| | Dalhausen | 1,10/A-34 |
| | Drenke | 1,35/A-51 |
| | Haarbrück | 1,15/A-37 |
| | Herstelle | 1,35/A-49 |
| | Jakobsberg | 1,10/A-31 |
| | Rothe | 1,20/A-38 |
| | Tietelsen | 1,15/A-36 |
| | Wehrden | 1,60/A-64 |
| | Würgassen | 1,50/A-59 |

| Gemeinde | Ortsteil | Bodenrichtwert zum 01.01.2004 €m² – AZ |
|---------------------|-----------------|--|
| Borgentreich | Borgentreich | 1,40/A-54 |
| | Borgholz | 1,15/A-38 |
| | Bühne | 1,20/A-41 |
| | Drankhausen | 1,40/A-53 |
| | Großeneder | 1,75/A-73 |
| | Körbecke | 1,40/A-52 |
| | Lütgeneder | 1,65/A-68 |
| | Manrode | 1,15/A-38 |
| | Muddenhagen | 1,10/A-35 |
| | Natingen | 1,15/A-40 |
| | Natzungen | 1,40/A-53 |
| | Rösebeck | 1,50/A-58 |
| | Brakel | Auenhausen |
| Beller | | 1,20/A-46 |
| Bellersen | | 1,25/A-49 |
| Bökendorf | | 1,35/A-53 |
| Brakel | | 1,25/A-49 |
| Erkeln | | 1,15/A-44 |
| Frohnhausen | | 1,25/A-48 |
| Gehrden | | 1,15/A-44 |
| Hampenhäusen | | 1,25/A-49 |
| Hembsen | | 1,30/A-50 |
| Istrup | | 1,15/A-45 |
| Rheder | | 1,25/A-48 |
| Riesel | | 1,25/A-48 |
| Schmechten | | 1,05/A-41 |
| Siddessen | | 1,30/A-50 |
| Höxter | Albaxen | 1,30/A-55 |
| | Bödexen | 0,80/A-39 |
| | Bosseborn | 0,45/A-29 |
| | Brenkhausen | 1,05/A-48 |
| | Bruchhausen | 1,05/A-47 |
| | Fürstenau | 0,90/A-42 |
| | Godelheim | 1,45/A-60 |
| | Höxter | 1,60/A-64 |
| | Lüchtringen | 1,45/A-59 |
| | Lütmarsen | 1,05/A-48 |
| | Ottbergen | 1,05/A-47 |
| | Ovenhausen | 0,90/A-43 |
| | Stahle | 1,45/A-59 |
| Weserniederung | 2,55/A-75 | |

| Gemeinde | Ortsteil | Bodenrichtwert zum 01.01.2004 €m² – AZ |
|----------------------|-----------------|--|
| Marienmünster | Altenbergen | 0,90/A-36 |
| | Born | 1,50/A-61 |
| | Bredenborn | 1,40/A-56 |
| | Bremerberg | 0,90/A-37 |
| | Eilversen | 1,10/A-45 |
| | Großenbreden | 1,15/A-47 |
| | Hohehaus | 1,00/A-40 |
| | Kleinenbreden | 0,95/A-39 |
| | Kollerbeck | 1,10/A-44 |
| | Löwendorf | 1,00/A-40 |
| | Münsterbrock | 1,25/A-50 |
| | Papenhöfen | 0,90/A-36 |
| | Vörden | 1,15/A-47 |
| Nieheim | Entrup | 1,35/A-55 |
| | Erwitzen | 1,20/A-48 |
| | Eversen | 1,35/A-55 |
| | Himmighausen | 1,00/A-41 |
| | Holzhausen | 1,15/A-46 |
| | Merlsheim | 1,00/A-41 |
| | Nieheim | 1,25/A-51 |
| | Oeynhaus | 1,25/A-50 |
| | Schönenberg | 1,05/A-43 |
| | Sommersell | 1,45/A-59 |
| Steinheim | Bergheim | 1,40/A-54 |
| | Eichholz | 1,55/A-67 |
| | Grevenhagen | 1,15/A-33 |
| | Hagedorn | 1,55/A-68 |
| | Ottenhausen | 1,45/A-56 |
| | Rolfzen | 1,45/A-59 |
| | Sandebeck | 1,20/A-36 |
| | Steinheim | 1,50/A-61 |
| Vinsebeck | 1,45/A-57 | |

| Gemeinde | Ortsteil | Bodenrichtwert zum 01.01.2004 €m² – AZ |
|----------------------|-----------------|--|
| Warburg | Bonenburg | 1,05/A-36 |
| | Calenberg | 1,40/A-54 |
| | Dalheim | 1,25/A-45 |
| | Daseburg | 1,50/A-57 |
| | Dössel | 1,75/A-69 |
| | Germete | 1,35/A-50 |
| | Herlinghausen | 1,30/A-49 |
| | Hohenwepel | 1,65/A-64 |
| | Menne | 1,75/A-70 |
| | Nörde | 1,55/A-59 |
| | Ossendorf | 1,45/A-56 |
| | Rimbeck | 1,20/A-44 |
| | Scherfede | 1,10/A-37 |
| | Warburg | 1,55/A-59 |
| | Welda | 1,40/A-53 |
| Wormeln | 1,30/A-47 | |
| Willebadessen | Altenheerse | 1,10/A-41 |
| | Borlinghausen | 1,05/A-39 |
| | Eissen | 1,70/A-62 |
| | Engar | 1,45/A-52 |
| | Fölsen | 0,95/A-35 |
| | Helmern | 1,00/A-38 |
| | Ikenhausen | 1,15/A-42 |
| | Löwen | 1,50/A-55 |
| | Niesen | 1,35/A-50 |
| | Peckelsheim | 1,35/A-50 |
| | Schweckhausen | 1,15/A-42 |
| | Willebadessen | 1,10/A-41 |
| | Willegassen | 1,45/A-52 |

11. Für die Wertermittlung erforderliche Daten

11.1 Bodenpreisindexreihen

11.1.1 Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland

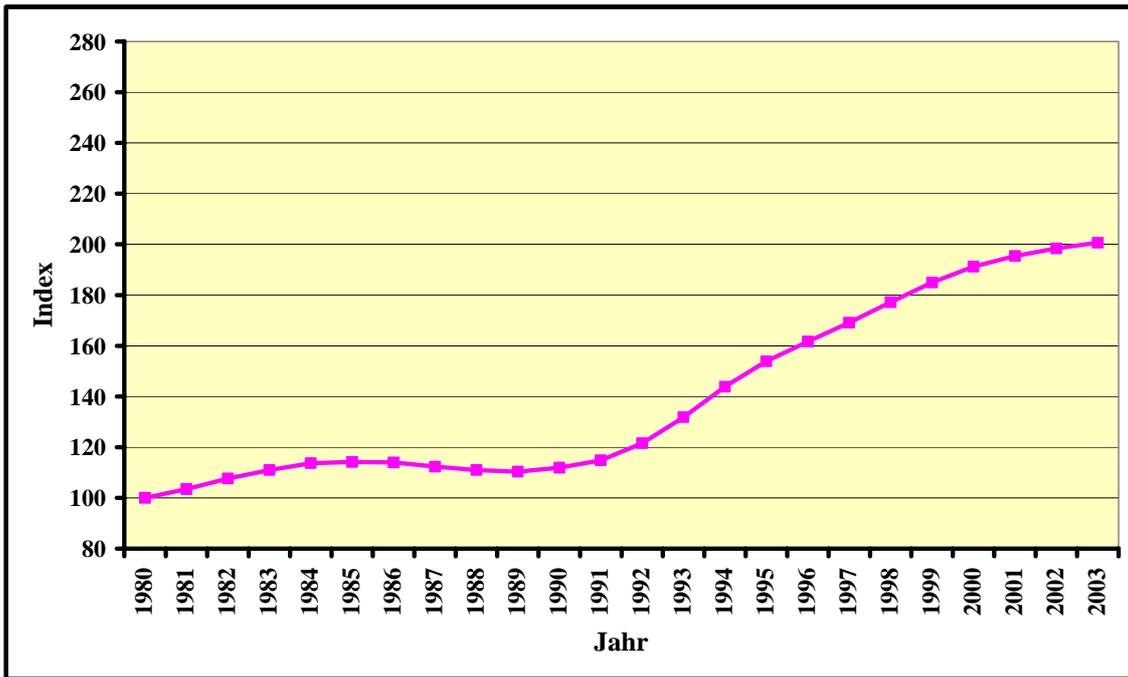
Aufgrund der sich aus den Kaufpreisen ergebenden Richtwerterhöhungen wurden bezogen auf das Basisjahr 1980 = 100 Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland entwickelt.

Die durchschnittliche Preisentwicklung im gesamten Kreisgebiet ist in der folgenden Tabelle dargestellt:

| Jahr | Index |
|------|-------|
| 1980 | 100 |
| 1981 | 103 |
| 1982 | 108 |
| 1983 | 111 |
| 1984 | 114 |
| 1985 | 114 |
| 1986 | 114 |
| 1987 | 112 |
| 1988 | 111 |
| 1989 | 110 |
| 1990 | 112 |
| 1991 | 115 |
| 1992 | 122 |
| 1993 | 132 |
| 1994 | 144 |
| 1995 | 154 |
| 1996 | 162 |
| 1997 | 169 |
| 1998 | 177 |
| 1999 | 185 |
| 2000 | 190 |
| 2001 | 195 |
| 2002 | 198 |
| 2003 | 201 |

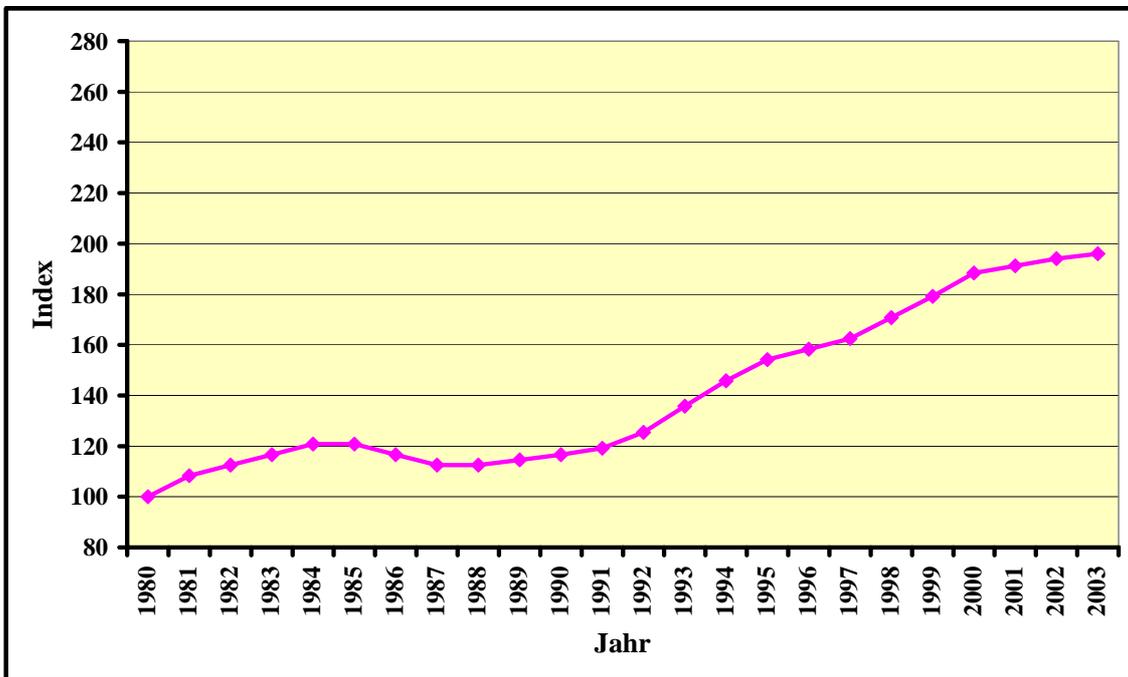
Der gleitende Index für das Jahr 2003 ist ein vorläufiger Wert.

Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland im Kreis Höxter

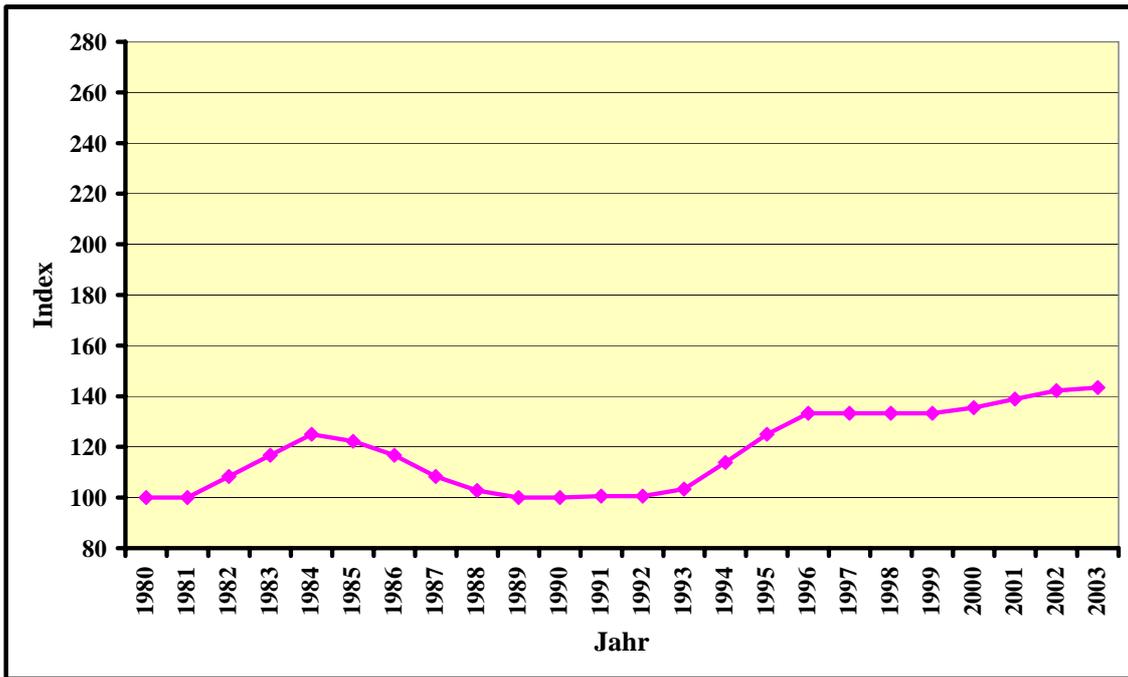


Wie die nachfolgenden Grafiken zeigen, ist die Preisentwicklung in den einzelnen Kernstädten des Kreises Höxter stark unterschiedlich.

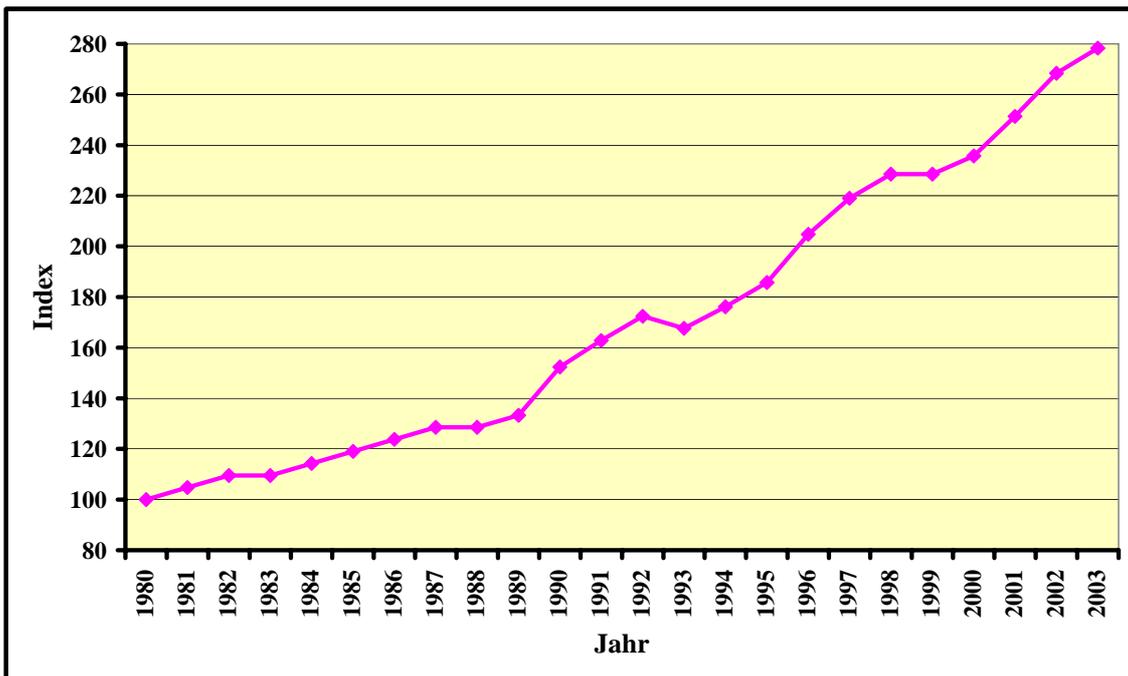
Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland in der Kernstadt Bad Driburg



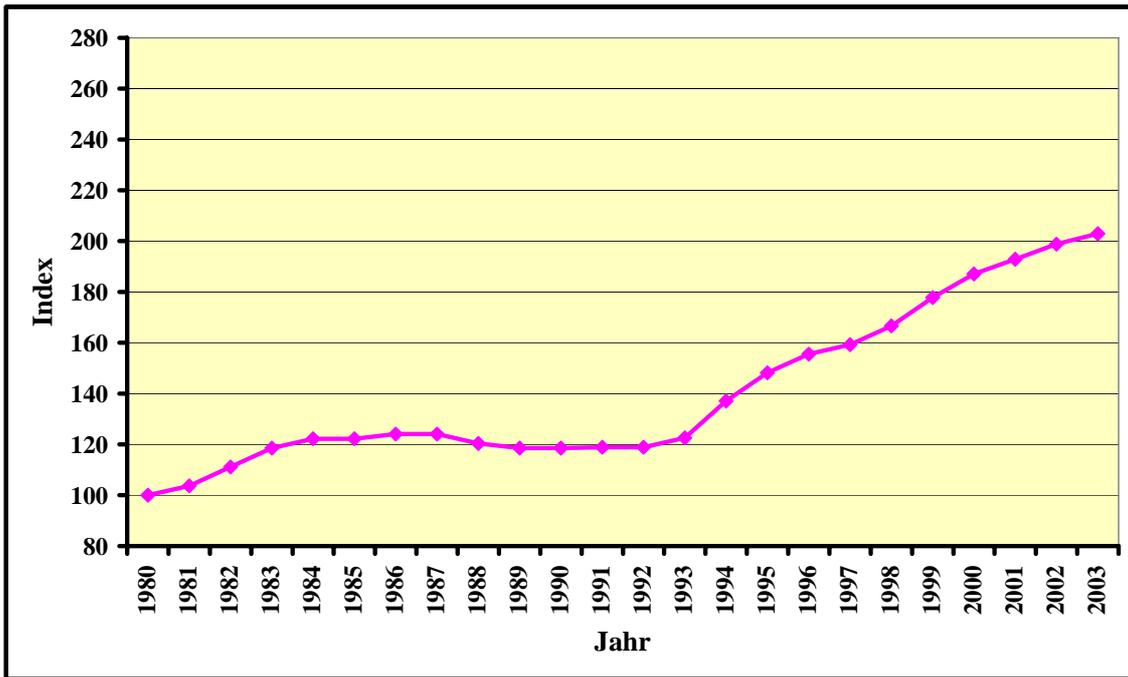
Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland in der Kernstadt Beverungen



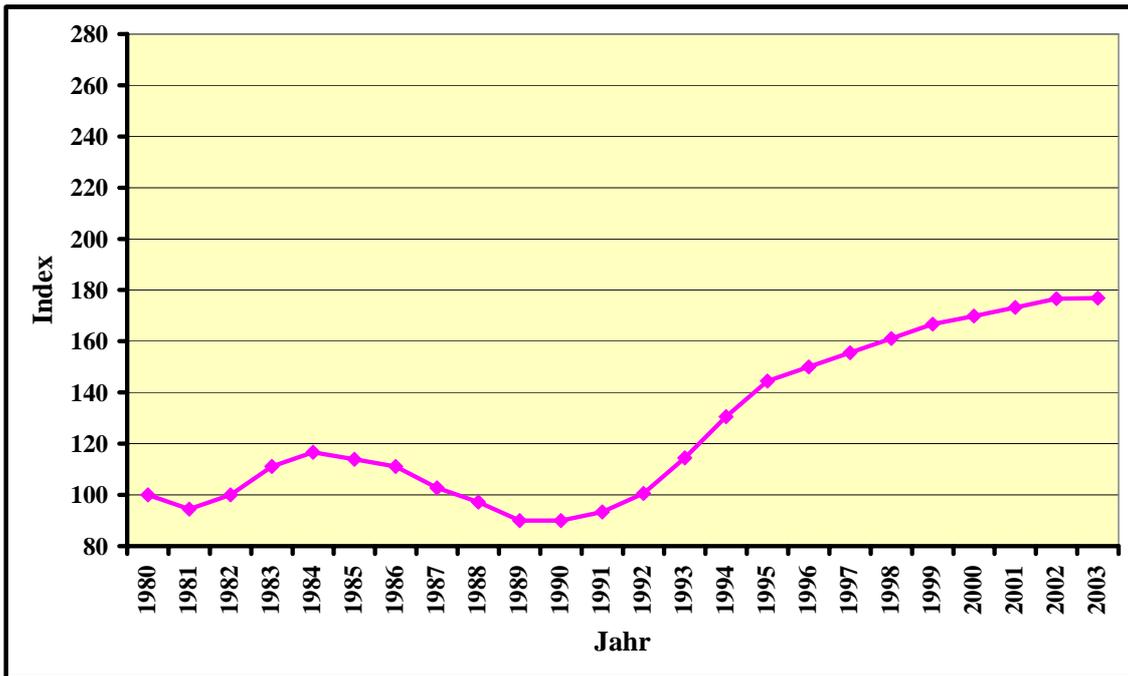
Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland in der Kernstadt Brakel



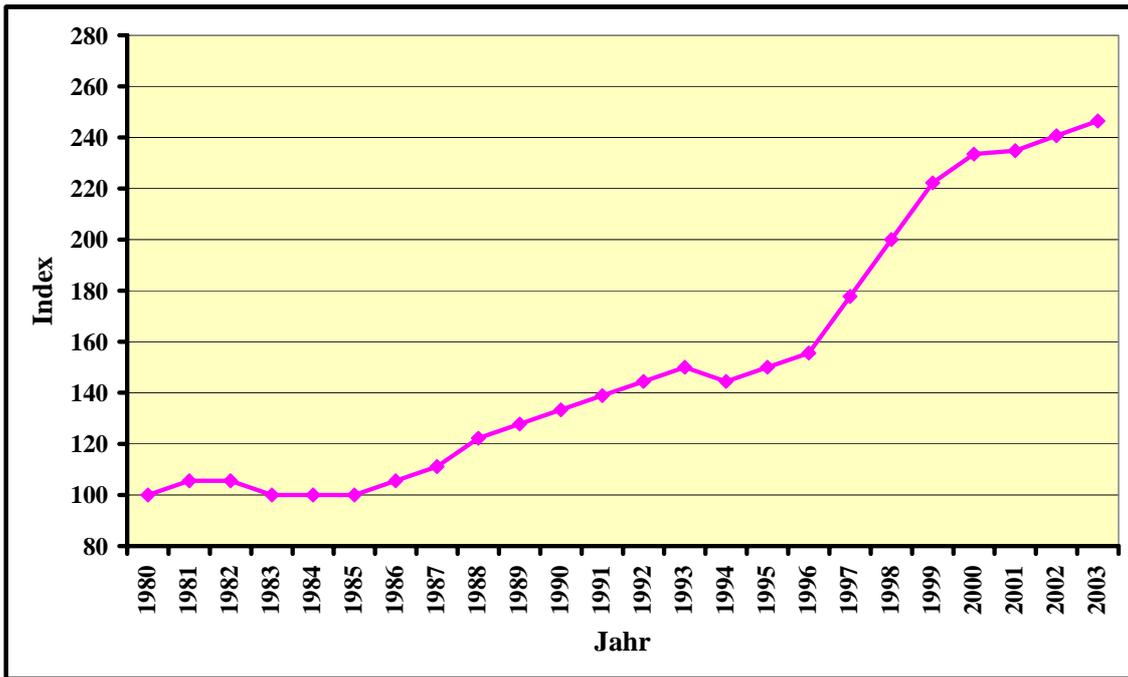
Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland in der Kernstadt Höxter



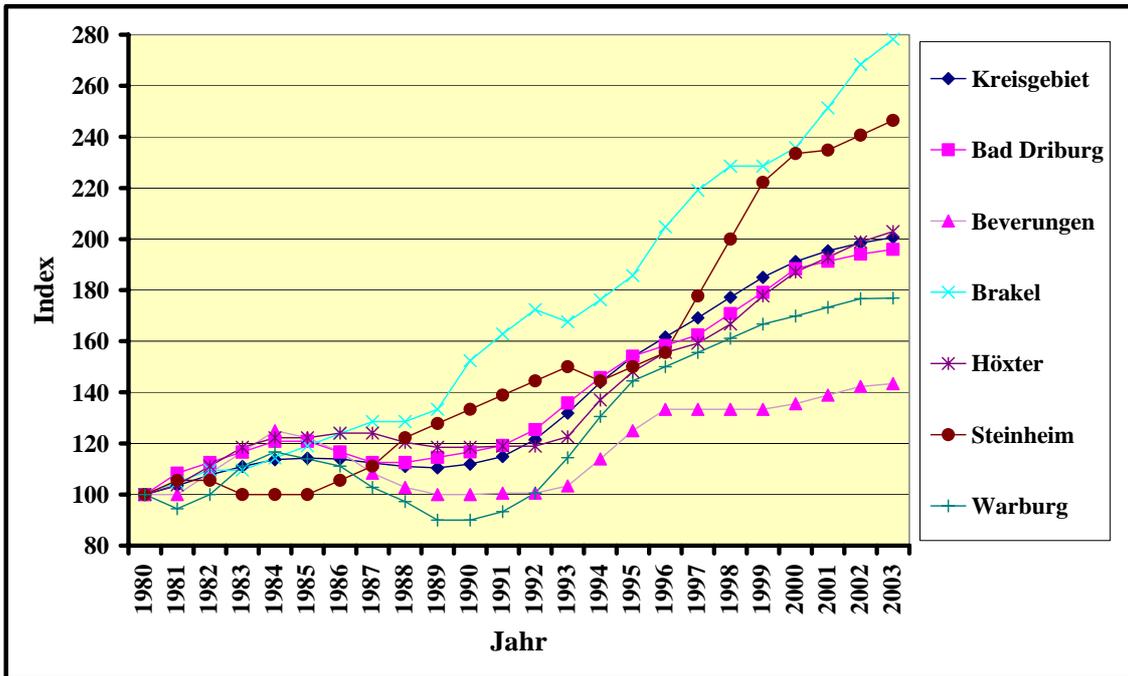
Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland in der Kernstadt Warburg



Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland in der Kernstadt Steinheim

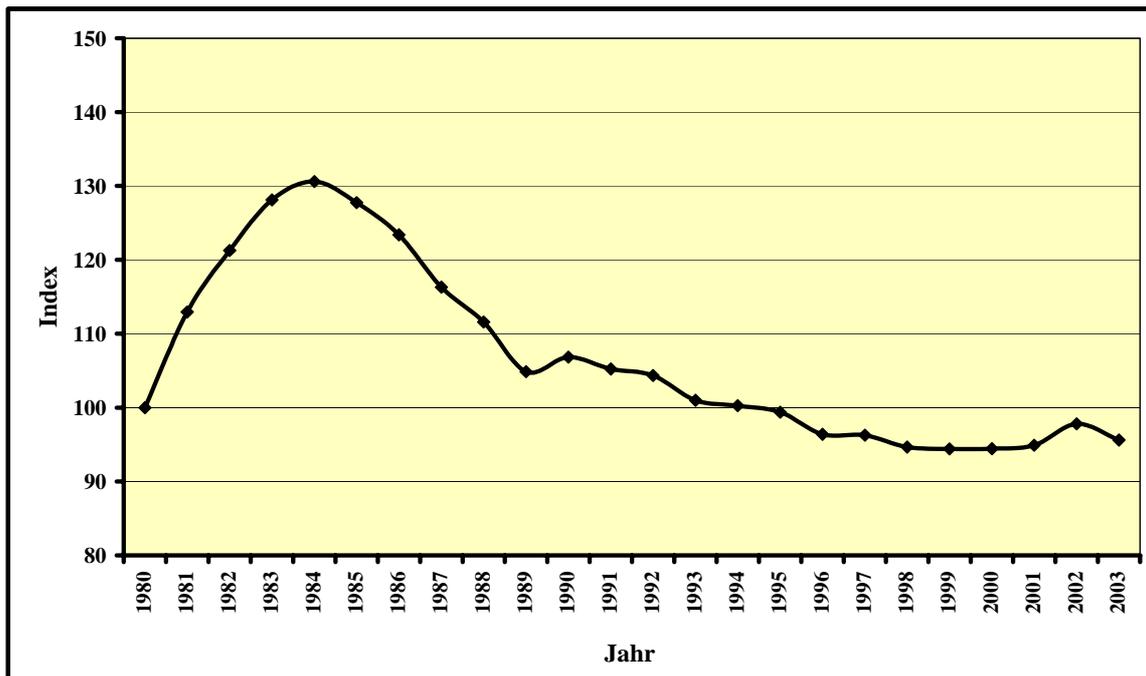


**Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland
Kreisgebiet und Kernstädte**



| Bodenpreisindices für Wohnbauland in den Kernstädten | | | | | | | | | | |
|---|--------------------|-------------------|---------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|------------------|----------------|----------------------|
| | Bad Driburg | Beverungen | Borgentreich | Brakel | Höxter | Vörden | Nieheim | Steinheim | Warburg | Willebadessen |
| 1980 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 1981 | 108 | 100 | 100 | 105 | 104 | 160 | 100 | 106 | 94 | 100 |
| 1982 | 113 | 108 | 100 | 110 | 111 | 193 | 108 | 106 | 100 | 107 |
| 1983 | 117 | 117 | 100 | 110 | 119 | 200 | 117 | 100 | 111 | 113 |
| 1984 | 121 | 125 | 100 | 114 | 122 | 200 | 125 | 100 | 117 | 120 |
| 1985 | 121 | 122 | 111 | 119 | 122 | 193 | 125 | 100 | 114 | 120 |
| 1986 | 117 | 117 | 122 | 124 | 124 | 187 | 125 | 106 | 111 | 120 |
| 1987 | 113 | 108 | 124 | 129 | 124 | 180 | 125 | 111 | 103 | 107 |
| 1988 | 113 | 103 | 116 | 129 | 120 | 180 | 125 | 122 | 97 | 93 |
| 1989 | 115 | 100 | 107 | 133 | 119 | 187 | 125 | 128 | 90 | 80 |
| 1990 | 117 | 100 | 107 | 152 | 119 | 193 | 125 | 133 | 90 | 80 |
| 1991 | 119 | 101 | 107 | 163 | 119 | 200 | 125 | 139 | 93 | 81 |
| 1992 | 125 | 101 | 116 | 172 | 119 | 207 | 125 | 144 | 101 | 101 |
| 1993 | 136 | 103 | 136 | 168 | 123 | 223 | 125 | 150 | 114 | 128 |
| 1994 | 146 | 114 | 167 | 176 | 137 | 240 | 125 | 144 | 131 | 160 |
| 1995 | 154 | 125 | 200 | 186 | 148 | 250 | 133 | 150 | 144 | 167 |
| 1996 | 158 | 133 | 222 | 205 | 156 | 250 | 142 | 156 | 150 | 167 |
| 1997 | 163 | 133 | 244 | 219 | 159 | 250 | 150 | 178 | 156 | 160 |
| 1998 | 171 | 133 | 267 | 229 | 167 | 250 | 150 | 200 | 161 | 160 |
| 1999 | 179 | 133 | 289 | 229 | 178 | 260 | 150 | 222 | 167 | 160 |
| 2000 | 188 | 136 | 299 | 236 | 187 | 271 | 152 | 233 | 170 | 161 |
| 2001 | 189 | 138 | 298 | 243 | 193 | 282 | 153 | 234 | 173 | 162 |
| 2002 | 194 | 142 | 306 | 268 | 199 | 298 | 155 | 241 | 177 | 164 |
| 2003 | 196 | 143 | 313 | 278 | 203 | 310 | 155 | 246 | 177 | 165 |

11.1.2 Bodenpreisindexreihe für Ackerland



| Jahr | Index |
|------|-------|
| 1980 | 100,0 |
| 1981 | 112,9 |
| 1982 | 121,3 |
| 1983 | 128,1 |
| 1984 | 130,6 |
| 1985 | 127,7 |
| 1986 | 123,4 |
| 1987 | 116,3 |
| 1988 | 111,6 |
| 1989 | 104,9 |
| 1990 | 106,8 |
| 1991 | 105,2 |
| 1992 | 104,4 |
| 1993 | 101,0 |
| 1994 | 100,2 |
| 1995 | 99,4 |
| 1996 | 96,4 |
| 1997 | 96,3 |
| 1998 | 94,7 |
| 1999 | 94,4 |
| 2000 | 94,4 |
| 2001 | 94,9 |
| 2002 | 97,8 |
| 2003 | 95,6 |

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. Die Preise stagnieren seit einigen Jahren auf niedrigem Niveau.

11.2 Liegenschaftszinssätze

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 zzt. bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nicht möglich, da das ausgewertete Datenmaterial dazu noch nicht ausreicht. Bei der nachfolgenden Aufstellung wurden daher zusätzlich die aus langjährigen Marktbeobachtungen gewonnenen Erfahrungswerte des Gutachterausschusses berücksichtigt. Die Orientierung innerhalb der angegebenen Bandbreiten ist deshalb unter Berücksichtigung der nachstehenden Anmerkungen vorzunehmen.

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

Anmerkungen zu Wohnnutzung:

- Je größer die Nachfrage, desto niedriger der Liegenschaftszinssatz
- Je mehr Wohneinheiten, desto höher der Liegenschaftszinssatz

Anmerkungen zu Geschäfts-, Gewerbe- und Mischnutzung:

- Je größer die Nachfrage, 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

11.3 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 2000** (NHK 2000 gemäß den Wertermittlungsrichtlinien des Bundes und dem Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 01.12.2001, BS 12 – 63 05 04 – 30/1)
- **Regionalfaktor 0,90** (hierdurch wird der regionale Baukostenunterschied berücksichtigt)
- **Baukostenindex des Bundes**
- übliche **Gesamtnutzungsdauer 80 bis 100 Jahre**
- Benutzung der **Abschreibungstabelle "Tiemann"**
- Die **Außenanlagen** wurden mit **rd. 7 %** der ermittelten Gebäudesachwerte angesetzt.
- Der Bodenwert wurde auf Grundlage des **Bodenrichtwertes** ermittelt

Die Lagequalität eines Grundstücks ergibt sich weitgehend aus der Höhe des Bodenwertes. Es wurden folgende Qualitätsabstufungen vorgenommen:

| | |
|----------------|---|
| mäßige Lage: | Bodenwerte bis 30,00 €/m ² |
| mittlere Lage: | Bodenwerte über 30,00 €/m ² bis 60,00 €/m ² |
| gute Lage: | Bodenwerte über 60,00 €/m ² bis 90,00 €/m ² |
| beste Lage: | Bodenwerte über 90,00 €/m ² |

Die Bodenwerte enthalten die Erschließungsbeiträge und kommunalen Nebenkosten.

| Sachwert (inkl. Bodenwert) | Lagequalität des Grundstücks | | | |
|-------------------------------|------------------------------|--------|------|-------|
| | mäßig | mittel | gut | beste |
| 50.000 € | 1,00 | 1,02 | 1,07 | 1,10 |
| 75.000 € | 0,96 | 0,98 | 1,03 | 1,06 |
| 100.000 € | 0,93 | 0,95 | 0,99 | 1,03 |
| 125.000 € | 0,89 | 0,91 | 0,95 | 0,99 |
| 150.000 € | 0,86 | 0,88 | 0,92 | 0,96 |
| 175.000 € | 0,82 | 0,84 | 0,88 | 0,92 |
| 200.000 € | 0,78 | 0,81 | 0,85 | 0,88 |
| 225.000 € | 0,74 | 0,77 | 0,81 | 0,84 |
| 250.000 € | 0,71 | 0,74 | 0,78 | 0,81 |
| 275.000 € | 0,67 | 0,70 | 0,74 | 0,78 |
| 300.000 € | 0,63 | 0,66 | 0,70 | 0,75 |
| 325.000 € | 0,60 | 0,63 | 0,66 | 0,71 |
| 350.000 € | 0,57 | 0,59 | 0,63 | 0,67 |

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

Ein Marktanpassungsfaktor von 0,84 entspricht einem Anpassungsabschlag von 16 % vom Sachwert.

11.4 Orientierungswerte für Einfamilienhäuser

Anhand der Kaufpreissammlung und der daraus abgeleiteten Faktoren hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für einen standardisierten Haustyp das jeweilige Wertniveau ermittelt. Hierbei wird unterstellt, dass keine Abweichungen vom Normalfall und keine Objektbesonderheiten vorhanden sind.

Das normierte Einfamilienhaus ist wie folgt definiert:

- **freistehendes Einfamilienhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und voll ausgebautem Dachgeschoss.** Es entspricht dem Gebäudetyp 1.01 der NHK 2000.
- Das Wohnhaus steht auf einem **600 m²** großen **Grundstück**. Das Grundstück entspricht der Norm eines Richtwertgrundstücks. Es ist voll erschlossen.
- Es werden drei Größen definiert, **Wohnfläche 100 m², 150 m² und 200 m².**
- Die unterschiedlichen **Ausstattungsstandards sind entsprechend der NHK 2000 mit einfach, mittel, gehoben und stark gehoben** definiert. Die Zuordnung des einzelnen Objektes kann mit Hilfe der nachfolgenden Tabelle erfolgen.

Tabelle 1

| A U S T A T T U N G S S T A N D A R D | | | | |
|--|---|---|--|---|
| Kosten- gruppe | einfach | mittel | gehoben | stark gehoben |
| Fassade | Mauerwerk mit Putz oder Fugenglattstrich und Anstrich | Wärmedämmputz, Wärmedämmverbundsystem, Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich, mittlerer Wärmedämmstandard | Verblendmauerwerk, Metallbekleidung, Vorhangfassade, hoher Wärmedämmstandard | Mauerwerk mit sehr hohem Wärmerstandard, Naturstein |
| Fenster | Holz, Einfachverglasung | Kunststoff, Rollläden, Isolierverglasung | Aluminium, Sprossenfenster, Sonnenschutzvorrichtung, Wärmeschutzverglasung | raumhohe Verglasung, große Schiebeelemente, elektr. Rollläden, Schallschutzverglasung |
| Dächer | Betondachpfannen (untere Preisklasse), Bitumen-Kunststofffolienabdichtung, keine Wärmedämmung | Betondachpfannen (gehobene Preisklasse), mittlerer Wärmedämmstandard | Tondachpfannen, Schiefer-, Metalleindeckung, hoher Wärmedämmstandard | große Anzahl von Oberlichtern, Dachaus- und Dachaufbauten mit hohem Schwierigkeitsgrad, Dachausschnitte in Glas |
| Sanitär | 1 Bad mit WC, Installation auf Putz | 1 Bad mit Dusche und Badewanne, Gäste-WC, Installation unter Putz | 1-2 Bäder, Gäste-WC | mehrere großzügige Bäder, tlw. Bidet, Whirlpool, Gäste-WC |
| Innenwand- bekleidung der Nass- räume | Ölfarbanstrich, Fliesensockel (1,50 m) | Fliesen (2,00 m) | Fliesen raumhoch, großformatige Fliesen | Naturstein, aufwendige Verlegung |
| Bodenbelä- ge | Holzdielen, Nadel- filz, Linoleum, PVC (untere Preis- klasse) Nassräu- me: PVC, Fliesen | Teppich, PVC, Fliesen, Linoleum (mittlere Preisklas- se) Nassräume: Fliesen | Fliesen, Parkett, Betonwerkstein Nassräume: groß- formatige Fliesen | Naturstein, auf- wendige Verle- gung Nassräume: Na- turstein |
| Innentüren | Füllungstüren, Türblätter und Zargen gestrichen, Stahlzargen | Kunststoff- /Holztürblätter, Holzzargen, Glas- türausschnitte | Türblätter mit E- delholzfurnier, Glastüren, Holz- zargen | massivere Ausfüh- rung, Einbruch- schutz |
| Heizung | Einzelöfen, elektr. Speicherheizung, Boiler für Warm- wasser | Mehrraum- warmluft- kachelofen, Zent- ralheizung mit Ra- diatoren (Schwer- kraftheizung) | Zentralheizung/ Pumpenheizung mit Flachheizkör- pern oder Fußbo- denheizung, Warmwasserberei- tung zentral | Zentralheizung und Fußbodenhei- zung, Klimaanlage- n, Solaranlagen |
| Elektro- installation | je Raum 1 Lich- tauslass und 1 - 2 Steckdosen, Instal- lation tlw. auf Putz | je Raum 1 - 2 Lichtauslässe und 2 - 3 Steckdosen, Installation unter Putz | je Raum mehrere Lichtauslässe und Steckdosen, in- formationstechni- sche Anlagen | aufwendige Instal- lation, Sicherheits- einrichtungen |

- Da der Verkehrswert eines Einfamilienhauses stark von der Lagequalität abhängig ist, werden 4 Lagekategorien unterschieden. Hierbei entspricht die Lagekategorie IV der besten Lage. Die Zuordnung des einzelnen Objektes ergibt sich aus der Höhe des veröffentlichten Bodenrichtwertes. Je besser die Lage, desto höher der Bodenrichtwert. Die Bodenrichtwerte können der Bodenrichtwertübersicht entnommen werden (siehe Nr. 10.4, Seite 58).

Tabelle 2

| Lagekategorie | Bodenrichtwert* |
|----------------------|--|
| I | bis 30,00 €/m ² |
| II | über 30 €/m ² bis 60 €/m ² |
| III | über 60 €/m ² bis 90 €/m ² |
| IV | über 90,00 €/m ² |

*inklusive Erschließungsbeiträge und kommunale Nebenkosten

- Für die Baujahre ab 1930 werden in 10 Jahressprüngen unterschiedliche Alterskategorien unterschieden. Maßgebend ist der Zeitpunkt der Errichtung oder ggf. der einer umfassenden Sanierung und Modernisierung des Gebäudes. Ein Wohnhaus ist nur dann umfassend modernisiert und saniert, wenn es in Ausstattung, Bauweise und Beschaffenheit einem Neubau im Zeitpunkt der Modernisierung/Sanierung voll entspricht.

Tabelle 3

| | | Lagekategorie | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------------|---------|------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| | | I | | | II | | | III | | | IV | | | |
| | | Wohnfläche in m ² | | | | | | | | | | | | |
| | | 100 | 150 | 200 | 100 | 150 | 200 | 100 | 150 | 200 | 100 | 150 | 200 | |
| einfacher Ausstattungsstandard | Baujahr | 1930 | 27 | 33 | 39 | 39 | 45 | 52 | 60 | 66 | 72 | 77 | 83 | 88 |
| | | 1940 | 41 | 54 | 61 | 54 | 66 | 78 | 74 | 86 | 97 | 90 | 102 | 114 |
| | | 1950 | 58 | 77 | 89 | 70 | 89 | 106 | 89 | 108 | 125 | 106 | 124 | 141 |
| | | 1960 | 75 | 100 | 117 | 87 | 112 | 134 | 106 | 131 | 152 | 122 | 147 | 169 |
| | | 1970 | 92 | 123 | 144 | 104 | 134 | 159 | 123 | 153 | 177 | 139 | 169 | 193 |
| | | 1980 | 106 | 140 | 164 | 118 | 151 | 177 | 137 | 169 | 194 | 153 | 186 | 211 |
| | | 1990 | 120 | 156 | 182 | 131 | 167 | 191 | 150 | 184 | 208 | 166 | 200 | 224 |
| | | 2000 | 131 | 168 | 196 | 143 | 179 | 201 | 161 | 196 | 216 | 177 | 212 | 233 |
| mittlerer Ausstattungsstandard | Baujahr | 1930 | 29 | 36 | 42 | 41 | 48 | 55 | 62 | 68 | 75 | 78 | 85 | 91 |
| | | 1940 | 45 | 59 | 72 | 58 | 71 | 84 | 77 | 91 | 103 | 94 | 107 | 120 |
| | | 1950 | 63 | 84 | 103 | 75 | 96 | 115 | 95 | 115 | 134 | 111 | 131 | 150 |
| | | 1960 | 82 | 110 | 134 | 94 | 121 | 145 | 113 | 140 | 163 | 129 | 156 | 179 |
| | | 1970 | 101 | 134 | 160 | 113 | 145 | 170 | 132 | 163 | 188 | 148 | 179 | 205 |
| | | 1980 | 117 | 152 | 177 | 128 | 163 | 188 | 147 | 181 | 205 | 163 | 197 | 221 |
| | | 1990 | 131 | 167 | 190 | 142 | 178 | 201 | 161 | 195 | 216 | 177 | 212 | 233 |
| | | 2000 | 143 | 179 | 196 | 154 | 190 | 207 | 172 | 206 | 230 | 188 | 223 | 254 |
| gehobener Ausstattungsstandard | Baujahr | 1930 | 31 | 39 | 47 | 43 | 52 | 59 | 64 | 71 | 79 | 80 | 88 | 95 |
| | | 1940 | 50 | 65 | 80 | 62 | 77 | 92 | 81 | 97 | 111 | 98 | 113 | 127 |
| | | 1950 | 70 | 94 | 115 | 82 | 105 | 126 | 101 | 124 | 145 | 118 | 140 | 161 |
| | | 1960 | 91 | 122 | 147 | 103 | 133 | 158 | 122 | 151 | 176 | 138 | 167 | 192 |
| | | 1970 | 112 | 147 | 173 | 124 | 158 | 184 | 142 | 176 | 200 | 158 | 192 | 217 |
| | | 1980 | 129 | 165 | 188 | 140 | 176 | 199 | 158 | 193 | 214 | 175 | 210 | 232 |
| | | 1990 | 143 | 179 | 196 | 154 | 190 | 207 | 172 | 206 | 230 | 189 | 223 | 255 |
| | | 2000 | 156 | 189 | 218 | 167 | 200 | 233 | 184 | 215 | 260 | 201 | 232 | 287 |
| stark gehobener Ausstattungsstandard | Baujahr | 1930 | 36 | 47 | 57 | 48 | 60 | 69 | 69 | 79 | 89 | 86 | 96 | 105 |
| | | 1940 | 61 | 81 | 100 | 73 | 93 | 111 | 92 | 112 | 130 | 109 | 128 | 146 |
| | | 1950 | 87 | 116 | 141 | 99 | 128 | 152 | 118 | 146 | 170 | 134 | 162 | 186 |
| | | 1960 | 114 | 149 | 175 | 125 | 160 | 185 | 144 | 178 | 202 | 160 | 194 | 219 |
| | | 1970 | 138 | 174 | 194 | 149 | 185 | 205 | 167 | 202 | 220 | 184 | 218 | 243 |
| | | 1980 | 157 | 189 | 220 | 168 | 200 | 235 | 185 | 216 | 262 | 201 | 233 | 289 |
| | | 1990 | 171 | 197 | 258 | 182 | 210 | 274 | 199 | 235 | 304 | 215 | 260 | 333 |
| | | 2000 | 183 | 224 | 295 | 193 | 239 | 312 | 209 | 266 | 345 | 226 | 293 | 377 |

Preisangaben in Tausend EURO

Nebengebäude wie Garagen, Carports etc. sind in diesen Preisangaben nicht enthalten

Die vorstehenden Tabellen bieten eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung den Wert eines Einfamilienhauses überschlägig zu ermitteln. Ein Gutachten durch einen qualifizierten Sachverständigen kann hierdurch jedoch nicht ersetzt werden.

Beispiel: freistehendes Einfamilienhaus
Baujahr 1980
Wohnfläche 150 m²
Grundstücksgröße 600 m²
Standort Dringenberg

Mit Hilfe der Tabelle 1 wird das zu bewertende Einfamilienhaus den Ausstattungsstandards einfach bis stark gehoben zugeordnet. Im Beispiel ergibt sich ein mittlerer Ausstattungsstandard.

Die Lagequalität wird mit Hilfe der Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen (s. Nr. 10.3, Seite 60) bestimmt. Der Bodenrichtwert für voll erschlossenes Wohnbauland beträgt in der Ortschaft Dringenberg 47,00 €/m². Das Grundstück ist entsprechend der Tabelle 2 der Lagekategorie II zuzuordnen.

Aus der Tabelle 3 ergibt sich danach für das Bewertungsobjektes ein Wert von etwa 163.000,00 €(inklusive Grundstück).

Abweichungen sind zu berücksichtigen, wenn die qualitativen Zustandsmerkmale des Grundstücks bzw. des Gebäudes nicht mit den normierten Ausgangsdaten übereinstimmen.

11.5 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

Ein qualifizierter Mietspiegel ist gemäß § 558 d des Bürgerlichen Gesetzbuches im Abstand von zwei Jahren an die Marktentwicklung anzupassen. Dazu wurden die Mietpreise des ab dem 01.07.2001 gültigen Mietspiegels entsprechend der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung (Verbraucherindex) mit Wirkung vom 01.07.2003 angeglichen.

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 nahe kommen. 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.

Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen in der Stadt Höxter
gültig seit 01.07.2003
Durchschnittsmieten in €/m²/mtl.

(Wohnungen mit Zentralheizung, Bad, WC)

| Wohnfläche | Baujahr | €/m² |
|---|-------------------------|--|
| bis 40 m ² 41 - 70 m ² 71 - 110 m ² über 110 m ² | bis 20.06.1948 | 3,40 – 3,90 3,00 – 3,50 2,90 – 3,40 2,60 – 3,00 |
| bis 40 m ² 41 - 70 m ² 71 - 110 m ² über 110 m ² | 21.06.1948 - 31.12.1960 | 4,00 – 4,60 3,60 – 4,20 3,40 – 3,90 3,00 – 3,70 |
| bis 40 m ² 41 - 70 m ² 71 - 110 m ² über 110 m ² | 01.01.1961 - 31.12.1969 | 4,40 – 4,90 4,00 – 4,40 3,80 – 4,20 3,50 – 3,90 |
| bis 40 m ² 41 - 70 m ² 71 - 110 m ² über 110 m ² | 01.01.1970 - 31.12.1979 | 5,00 – 5,60 4,60 – 5,10 4,30 – 4,90 4,00 – 4,50 |
| bis 40 m ² 41 - 70 m ² 71 - 110 m ² über 110 m ² | 01.01.1980 - 31.12.1989 | 5,30 – 5,90 4,80 – 5,30 4,50 – 5,10 4,30 – 4,70 |
| bis 40 m ² 41 - 70 m ² 71 - 110 m ² über 110 m ² | ab 01.01.1990 | 5,80 – 6,70 5,40 – 6,20 5,20 – 6,00 4,70 – 5,40 |

11.6 Mietwertübersicht für freifinanzierte Wohnungen (01.01.2004)

| Stadt/Gemeinde | Mietwerte in €/m ² Wohnfläche in den Kernorten (normale Wohnlage) | | | | |
|----------------------|---|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | Baujahr bzw. Jahr der Vollmodernisierung | | | | |
| | bis 1965 | 1966 - 1975 | 1976 - 1984 | 1985 - 1994 | ab 1995 |
| Bad Driburg | 3,40 (3,00 – 3,80) | 3,80 (3,40 – 4,20) | 4,20 (3,80 – 4,60) | 4,70 (4,30 – 5,10) | 5,10 (4,70 – 5,50) |
| Beverungen | 3,40 (3,00 – 3,80) | 3,80 (3,40 – 4,20) | 4,20 (3,80 – 4,60) | 4,60 (4,20 – 5,00) | 5,00 (4,60 – 5,40) |
| Borgentreich | 3,00 (2,60 – 3,40) | 3,40 (3,00 – 3,80) | 3,80 (3,40 – 4,20) | 4,20 (3,80 – 4,60) | 4,50 (4,10 – 4,90) |
| Brakel | 3,40 (3,00 – 3,80) | 3,80 (3,40 – 4,20) | 4,20 (3,80 – 4,60) | 4,70 (4,30 – 5,10) | 5,10 (4,70 – 5,50) |
| Nieheim | 3,00 (2,60 – 3,40) | 3,40 (3,00 – 3,80) | 3,80 (3,40 – 4,20) | 4,20 (3,80 – 4,60) | 4,50 (4,10 – 4,90) |
| Steinheim | 3,40 (3,00 – 3,80) | 3,80 (3,40 – 4,20) | 4,20 (3,80 – 4,60) | 4,60 (4,20 – 5,00) | 5,00 (4,60 – 5,40) |
| Vörden | 3,00 (2,60 – 3,40) | 3,40 (3,00 – 3,80) | 3,80 (3,40 – 4,20) | 4,20 (3,80 – 4,60) | 4,50 (4,10 – 4,90) |
| Warburg | 3,60 (3,20 – 4,00) | 4,00 (3,60 – 4,40) | 4,50 (4,10 – 4,90) | 4,90 (4,50 – 5,30) | 5,40 (5,00 – 5,80) |
| Willebadessen | 3,00 (2,60 – 3,40) | 3,40 (3,00 – 3,80) | 3,80 (3,40 – 4,20) | 4,20 (3,80 – 4,60) | 4,50 (4,10 – 4,90) |

Hinweise zur Mietwertübersicht:

- In den Ortsteilen sind Abschläge zwischen 0 % und 20 % angemessen.
- Garagen- oder Stellplatzmieten sind in der Mietwertübersicht nicht enthalten. Im Regelfall betragen die Mieten für Garagen 25,00 € bis 35,00 € und für Stellplätze/Carports 15,00 €
- Die Mietangaben beziehen sich auf Wohnungen mit einer Wohnfläche von 50 bis 100 m². Bei Wohnungen unter 50 m² ist ein Zuschlag bis 10 % und bei Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 100 m² bis 130 m² ein Abschlag bis 10 % angemessen.
- Bei Einfamilienhäusern wird die individuelle Entfaltungsmöglichkeit bei nur einer Mietpartei nicht durch die Rücksichtnahme auf Mitbewohner eingeschränkt. Außerdem steht dann der gesamte Keller und/oder Bodenraum sowie die dem Wohnhaus zugeordnete Freifläche zur alleinigen Nutzung zur Verfügung. Dies rechtfertigt im Regelfall einen Mietzuschlag von rd. 20 %.

Die Beschaffenheit einer Wohnung wird in dieser Mietwertübersicht durch das Baujahr bzw. das Jahr der Bezugfertigkeit ausgedrückt. Die Beschaffenheit einer Wohnung wird wesentlich durch den Baustil der entsprechenden Bauepoche geprägt. Sofern eine grundlegende Modernisierung/Sanierung der Wohnung durchgeführt wurde, ist das Jahr der Modernisierung maßgeblich für die Einstufung in eine Baualtersgruppe. Die Mietwertübersicht unterstellt abgeschlossene Wohnungen mit Zentralheizung und Bad. Für Wohnungen, bei denen entweder die Zentralheizung und/oder die Einrichtung eines Badezimmers fehlt, ist ein Abschlag von 10 % bis 30 % angemessen.

Die in den Tabellen angegebenen monatlichen Mietwerte sind Grundmieten (Nettokaltmieten) ohne Nebenkosten bzw. Betriebskosten im Sinne der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV).

Zu den umlagefähigen Betriebskosten gehören:

- Grundsteuer
- Kosten der Wasserversorgung
- Kosten der Entwässerung
- Kosten des Betriebs der Heizungsanlage
- Kosten des Betriebs der Warmwasserversorgungsanlage
- Kosten des Betriebs des Personenaufzugs
- Kosten der Straßenreinigung und der Müllabfuhr
- Kosten der Hausreinigung
- Kosten der Gartenpflege
- Kosten der Beleuchtung
- Kosten der Schornsteinreinigung
- Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
- Kosten für den Hauswart
- Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage/des Breitbandkabels
- Sonstige Betriebskosten

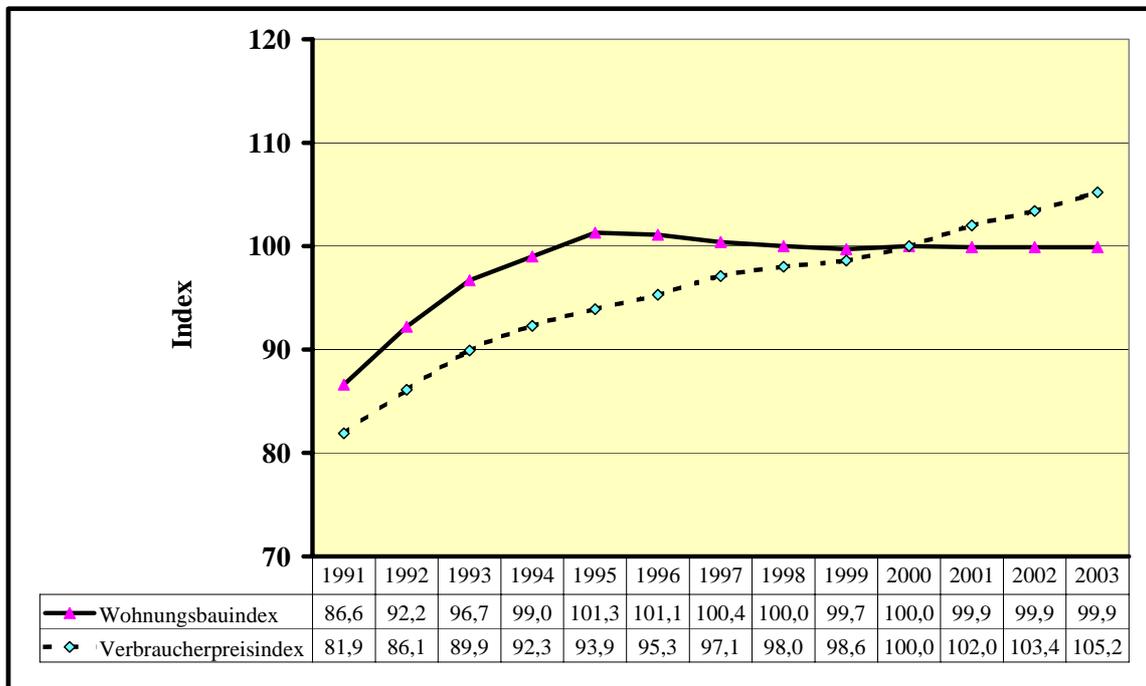
Die Größe der Wohnung bestimmt sich nach der Quadratmeterfläche der im eigentlichen Sinne zum Wohnen bestimmten Räume, also ohne Zusatzräume wie Keller, Boden, Waschküche oder Garage. Für die Wohnflächenberechnung sind die §§ 42 bis 44 II BV anzuwenden.

Eine Untersuchung der in der Mietdatei geführten Vergleichsmieten ergab, dass wesentliche Mietpreisunterschiede allein aufgrund der Lage und der Wohnungsgröße nicht abgeleitet werden können. In den Kleinstädten des Kreises Höxter können daher plausible Mietpreiszonen nicht gebildet werden. Lagebedingte Mietpreisunterschiede ergeben sich im Einzelfall nur durch Besonderheiten der unmittelbaren Nachbarschaft. Auch die Lage im direkten Zentrum wird in aller Regel 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.

Die vorstehende Mietwertübersicht wurde auf Grundlage der bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Höxter geführten Mietdatei erstellt. **Die Mietwertübersicht stellt eine Orientierungshilfe dar. Sie ist unverbindlich, aus ihr können keine Rechtsansprüche abgeleitet werden.**

12. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt unterliegt einer Fülle von unterschiedlichen Einflussgrößen. In der nachfolgenden Abbildung sind die Einflussfaktoren Bau- und Verbraucherpreise in ihrer zeitlichen Entwicklung dargestellt.

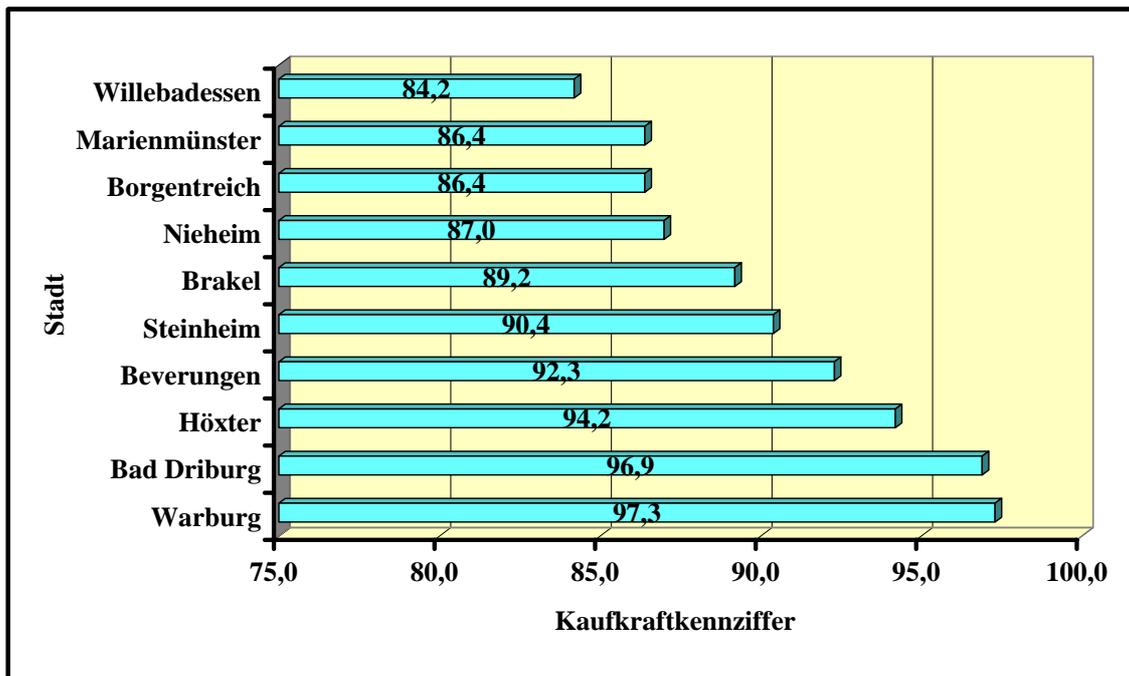


Quelle: Statistisches Bundesamt

Der **Wohnungsbauindex** zeigt die Entwicklung der Preise für den Neubau von Wohngebäuden insgesamt. Dem Index liegen eine Reihe von einzelnen Bauleistungen am Bauwerk zugrunde. Dazu zählen die Rohbauarbeiten und die Ausbauarbeiten mit ihren einzelnen Gewerken, die zu Bestandteilen des eigentlichen Baukörpers werden.

Der **Verbraucherpreisindex** für Deutschland (VPI, früher: Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland) misst die durchschnittliche Preisentwicklung aller Waren und Dienstleistungen, die von privaten Haushalten für Konsumzwecke gekauft werden. Mit diesem Index wird die Veränderung der Preise für Güter des täglichen Bedarfs (z.B. Lebensmittel, Bekleidung), für Mieten und langlebige Gebrauchsgüter (z.B. Kraftfahrzeuge, Kühlschränke), aber auch für Dienstleistungen (z.B. Friseur, Reinigung, Versicherungen) umfassend abgebildet. Der VPI dient verschiedenen Zwecken: Als Indikator für die Beurteilung der Geldwertstabilität (Stichwort: "Inflationsrate") innerhalb Deutschlands, zur Wertsicherung wiederkehrender Zahlungen in Preisgleitklauseln und zur Deflationierung von Wertgrößen in den Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen (beispielsweise zur Berechnung des realen Wachstums).

Das Kaufkraftniveau einer Region hängt ab vom Einkommen der Bevölkerung, das wiederum Folge der Wirtschaftskraft dieser Region ist. Gemessen wird das Kaufkraftniveau durch die **Kaufkraftkennziffer**. Diese wird in Prozent zum Bundesdurchschnitt (100 %) ausgedrückt. Alle Städte des Kreises Höxter weisen eine unterdurchschnittliche Pro-Kopf-Kaufkraft aus. Im Kreisvergleich sind die Bürger der Stadt Warburg mit der höchsten (97,3) und die Bürger der Stadt Willebadessen (84,2) mit der niedrigsten Pro-Kopf-Kaufkraft ausgestattet.



Quelle: GfK

13. Kommunale Baulandangebote

13.1 Angebot an kommunalem Wohnbauland im Jahre 2004

Nach Mitteilung der kreisangehörigen Städte kann im Jahre 2004 voraussichtlich das nachfolgend aufgeführte kommunale Wohnbauland bereitgestellt werden (Kaufpreise ohne Erschließungsbeiträge und kommunale Nebenkosten nach Angabe der Städte).

| Gemeinde/ Ortsteil | Baugebiet | Anzahl der Bauplätze | voraussichtlicher Kaufpreis €/m ² |
|-----------------------|-------------------------------------|----------------------------|--|
| Bad Driburg | | | |
| – Kernstadt | Nördlich Eichendorffstraße | 1 | 66,00 |
| | Ecke Georg-Nave-Str./Pyrmonter Str. | 1 | 61,00 |
| – Herste | Zum Sprudelfeld | 17 | 18,00 |
| – Reelsen | Milanweg/Fischreierweg | 21 | 26,00 |

| Gemeinde/ Ortsteil | Baugebiet | Anzahl der Bauplätze | voraussichtlicher Kaufpreis €/m ² |
|-----------------------|----------------------------|----------------------------|--|
| Beverungen | | | |
| – Kernstadt | Selsberg | 2 | 30,15 |
| | Selsberg Erbbaugrundstücke | 26 | 1,45/m ² pro Jahr |
| | Dalhauser Straße | 6 | 34,00 |
| – Drenke | Hellenbusch | 11 | 12,80 |
| – Haarbrück | Bornegrund | 10 | 11,50 |
| – Herstelle | Teichberg | 1 | 15,35 |
| – Tietelsen | Prüssenstraße | 3 | 10,25 |
| | Bruchhauser Weg | 5 | 10,25 |
| – Würgassen | Max-Planck-Straße | 4 | 19,55 |

| Gemeinde/ Ortsteil | Baugebiet | Anzahl der Bauplätze | voraussichtlicher Kaufpreis €/m ² |
|-----------------------|-------------------|----------------------------|--|
| Borgentreich | | | |
| – Kernstadt | West | 1 | 18,00 |
| | Am Burgfeld (EVG) | 70 | 18,00 |
| – Borgholz | Kohlwiese | 14 | 10,50 |
| – Bühne | Wemme | 16 | 9,00 |
| – Großeneder | Strohbrede | 10 | 10,00 |
| – Körbecke | Sommerbreite | 4 | 7,50 |
| – | Am Heiberg | 5 | 7,50 |
| – Lütgeneder | Niederer Feld | 7 | 7,50 |
| – Manrode | Kalsbrede | 7 | 7,50 |
| – Muddenhagen | Höpperberg | 1 | 7,50 |
| – Natingen | Erdbeerbusch | 9 | 7,50 |
| – Natzungen | Egelsberg | 1 | 7,50 |
| | Am Prozessionsweg | 6 | 7,50 |
| – Rösebeck | Grasebicke | 3 | 7,50 |

Anm.: Zu den Kaufpreisen kommen die der Stadt jeweils entstandenen Vermessungskosten hinzu
 EVG = Entwicklungs- und Vermarktungs GmbH & Co. KG

| Gemeinde/ Ortsteil | Baugebiet | Anzahl der Bauplätze | voraussichtlicher Kaufpreis €/m ² |
|-----------------------|---|----------------------------|--|
| Brakel | | | |
| – Beller | Grüner Grund | 7 | 8,90 |
| – Bellersen | Steinrieke | 2 | 10,74 |
| – | Ferienhausgebiet beim Wohnmo- bilhafen | 2 | 14,00 |
| – Frohnhausen | Borgentreicher Weg | 5 | 6,14 |
| – Gehrden | Kattenfeld | 3 | 12,78 |
| – Hembsen | Im Märsch | 3 | 15,60 |
| | Stienekenbohm | 2 | 14,00 |
| – Riesel | Weinberg | 4 | 24,80 |
| – Siddessen | Sonnenbrede | 3 | 8,44 |

| Gemeinde/ Ortsteil | Baugebiet | Anzahl der Bauplätze | voraussichtlicher Kaufpreis €m ² |
|-----------------------|--|----------------------------|---|
| Höxter | | | |
| – Kernstadt | Am Knüll, B-Plangebiet 8/4, 5. Änderung | 1 | 61,36 |
| – Albaxen | Heeke | 19 | noch offen |
| – Bödexen | Karl-Krug-Weg | 11 | 20,45 |
| – Fürstenau | Fürstenau | 7 | 20,45 |
| – Godelheim | Godelheim | 6 | 26,00 |
| – Lüchtringen | Unter den kleinen Tannen | 4 | 32,00 |

| Gemeinde/ Ortsteil | Baugebiet | Anzahl der Bauplätze | voraussichtlicher Kaufpreis €m ² |
|-----------------------|-----------------------------|----------------------------|---|
| Mariemünster | | | |
| – Altenbergen | Bebauungsplan Nr. 1 | 1 | 8,00 |
| – Bredenborn | Bebauungsplan Nr. 5 | 17 | 13,00 |
| – Bremerberg | Ortslage - Innerortsbereich | 2 | 12,00 |
| – Eilversen | Bebauungsplan Nr. 1 | 1 | 7,00 |
| – Hohehaus | Ortslage - Innerortsbereich | 3 | 12,00 |
| – Kollerbeck | Bebauungsplan Nr. 1 | 1 | 12,00 |
| | Bebauungsplan Nr. 2 | 6 | 10,00 |
| – Löwendorf | Bebauungsplan Nr. 1 | 2 | 8,00 |
| – Münsterbrock | Ortslage - Innerortsbereich | 2 | 8,00 |
| – Papenhöfen | Ortslage - Innerortsbereich | 1 | 8,00 |
| – Vörden | Bebauungsplan Nr. 9 | 27 | 14,00 |
| | Bebauungsplan Nr. 2 | 2 | 14,00 |

| Gemeinde/ Ortsteil | Baugebiet | Anzahl der Bauplätze | voraussichtlicher Kaufpreis €m ² |
|-----------------------|-----------------------|----------------------------|---|
| Nieheim | | | |
| – Kernstadt | In den langen Breiten | 1 | 11,00 bis 15,00 ² |
| | | 3 | 18,00 ³ |
| | Hohe Straße | 1 | 20,00 |
| | Auf der Böscheburg | 4 | 11,00 bis 15,00 ^{1, 2} |
| – Entrup | | 2 | 9,00 |
| – Eversen | | 3 | 7,50 |
| – Oeynhausen | Mühlenfeld | 12 | 11,00 – 14,00 ^{1, 2} |
| – Sommersell | | 3 | 9,00 |
| – Holzhausen | Alte Siedlung | 3 | 5,50 |
| – Holzhausen | Kohlhof | 10 | 8,50 – 11,50 ^{1, 2} |

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.

| Gemeinde/ Ortsteil | Baugebiet | Anzahl der Bauplätze | voraussichtlicher Kaufpreis €m ² |
|-----------------------|--------------|----------------------------|---|
| Steinheim | | | |
| – Kernstadt | Waldstraße | 19 | 30,20 |
| – Bergheim | Fettpott | 25 | 15,50 |
| – Ottenhausen | Bruchweg | 4 | 14,80 |
| – Rolfzen | Entruper Weg | 12 | 14,80 |
| – Vinsebeck | Galgenbusch | 10 | 15,50 |

| Gemeinde/ Ortsteil | Baugebiet | Anzahl der Bauplätze | voraussichtlicher Kaufpreis €/m ² |
|-----------------------|-----------------------------|----------------------------|--|
| Warburg | | | |
| – Kernstadt | Stapelberg | 10 | 46,02 |
| | Südlich des Jugenddorfes | 10 | 50,00 |
| – Bonenburg | An der Naure | 2 | 10,23 |
| | Südlich des Hollberges | 11 | 16,36 |
| – Calenberg | Wormelner Berge | 2 | 14,06 |
| | Fillerkuhle | 2 | 10,23 |
| – Daseburg | Westlich der Haudaer Straße | 2 | 17,38 |
| – Dössel | Pöppelhöfenweg | 3 | 11,25 |
| – Germete | Am Westerberg | 20 | noch offen |
| – Herlinghausen | Oberes Holz | 7 | 12,02 |
| – Hohenwepel | An der Twete | 7 | 15,34 |
| – Menne | Dreckmorgen II | 6 | 11,76 |
| | Am Pfarrheim | 6 | 15,00 |
| – Nörde | Westweg | 10 | 14,32 |
| – Ossendorf | Südlich des Ohmebaches | 2 | 17,90 |
| – | Am Rabensweg | 16 | 21,00 |
| – Rimbeck | Am Sonnenhang II | 24 | 21,50 |
| – Scherfede | Nördlich der Trift | 7 | 21,50 |
| – Wormeln | Nordstraße | 5 | 12,78 |

| Gemeinde/ Ortsteil | Baugebiet | Anzahl der Bauplätze | voraussichtlicher Kaufpreis €/m ² |
|-----------------------|------------------------|----------------------------|--|
| Willebadessen | | | |
| – Willebadessen | Lippertweg | 3 | 21,00 |
| – Altenheerse | Auf der Worth | 12 | 13,00 |
| – Borlinghausen | Böls Breite | 19 | 12,00 |
| – Eissen | Auf den Siekhöfen | 13 | 13,00 |
| – Engar | Hahnenberg | 14 | 10,00 |
| – Ikenhausen | Heggeweg | 1 | 7,00 |
| – Löwen | Walmegrund | 22 | 9,00 |
| – Niesen | Auf dem Rahe (Liethof) | 5 | 9,00 |
| – Peckelsheim | Auf den langen Kämpen | 7 | 14,00 |

13.2 Angebot an kommunalen Gewerbe-/Industrieflächen im Jahre 2004

Nach Mitteilung der kreisangehörigen Städte kann im Jahre 2004 voraussichtlich das nachfolgend aufgeführte kommunale Gewerbe-/Industrieland bereitgestellt werden (Kaufpreise inklusive Erschließungsbeiträge und kommunale Nebenkosten nach Angabe der Städte).

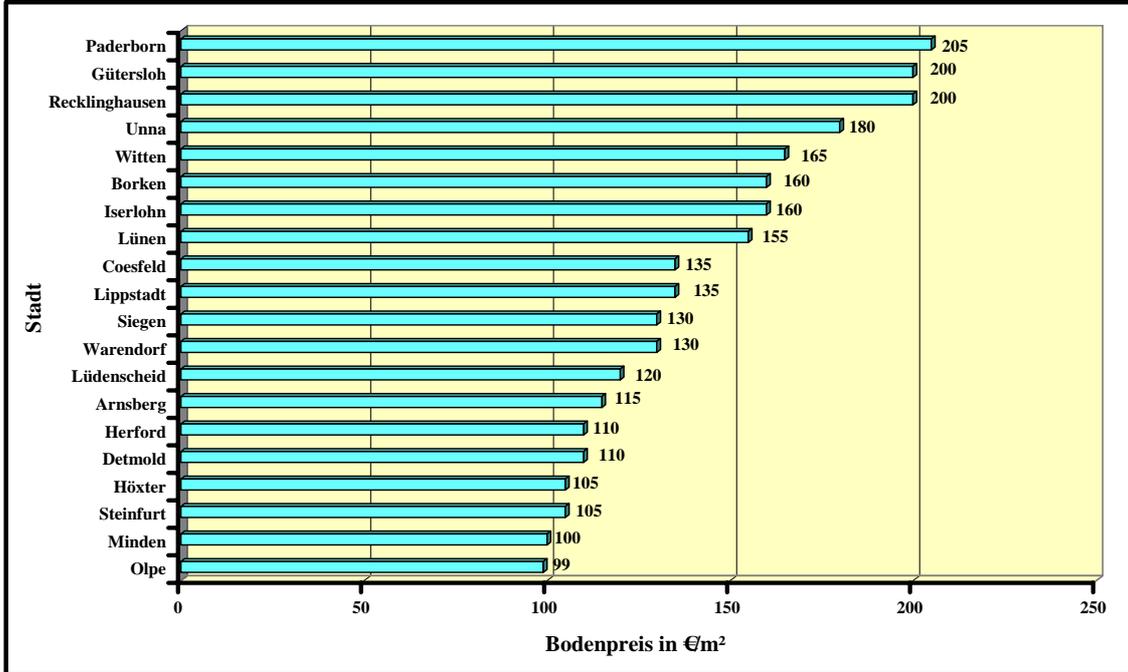
| Gemeinde | Baugebiet | Fläche m ² | voraussichtlicher Kaufpreis €m ² |
|----------------------|--|---------------------------|---|
| Bad Driburg | Kernstadt - Gewerbegebiet Süd I | ca. 60.000 | 26,00 |
| | Herste – Industriegebiet - | ca. 40.000 | 22,00 |
| Beverungen | Blankenauer Straße/B241/Grüner Weg | 5.659 | 18,00 |
| | Grüner Weg | 15.279 | 14,50 |
| | Zum Osterfeld | 3.973 | 14,50 |
| | Blankenauer Straße/ B241/Kiesweg | 4.697 | 13,00 |
| | Würgassen - Wortweg | 20.288 | 13,30 |
| | Würgassen–Nördl. der Weserbrücke | 11.900 | 10,15* ¹ |
| | Borgentreich | Gewerbegebiet Keggenriede | 3.000 |
| | Borgholz Gewerbegebiet Borgholz/Natzungen | 100.000 | 12,00 |
| Brakel | Brakel “West-Riesel“ | 65.000 | 13,80 |
| Höxter | Gewerbegebiet Zur Lüre | 15.000 | 12,02 |
| | Gewerbegebiet Zur Lüre | 19.000 | 24,62 |
| | Gewerbegebiet Fürstenua | 32.000 | 14,12* ² |
| Mariemünster | Vörden, Bebauungsplan 10 | 50.000 | 9,00 |
| | Bredenborn, Bebauungsplan 2 | 20.000 | 9,00 |
| Nieheim | Gewerbegebiet Nieheim (westl.) | 18.000 | 8,50 |
| | Gewerbegebiet Nieheim (östl.) | 63.000 | 8,50 |
| Steinheim | Auf der Frankenburg/Ottenhausener Straße | 55.000 | 18,50 |
| | Wöbbeler Straße | 30.000 | 59,00 |
| | Bergheim Industriepark | 42.000 | 16,90 |
| Warburg | Warburg - Industriegebiet “Oberer Hilgenstock“ | 29.500 | 12,78 |
| | Scherfede/Rimbeck, Auf der Hellebecke | 13.500 | 12,78 |
| Willebadessen | Willebadessen “Gänsebruch“ | 20.000 | 15,34 |
| | Gewerbepark Peckelsheim | 58.000 | 15,34 |

*¹ = beitragspflichtiger Bodenwert;*² = Abschläge für Existenzgründer i. S. der vom Rat beschlossenen Richtlinien möglich

14. Sonstige Angaben

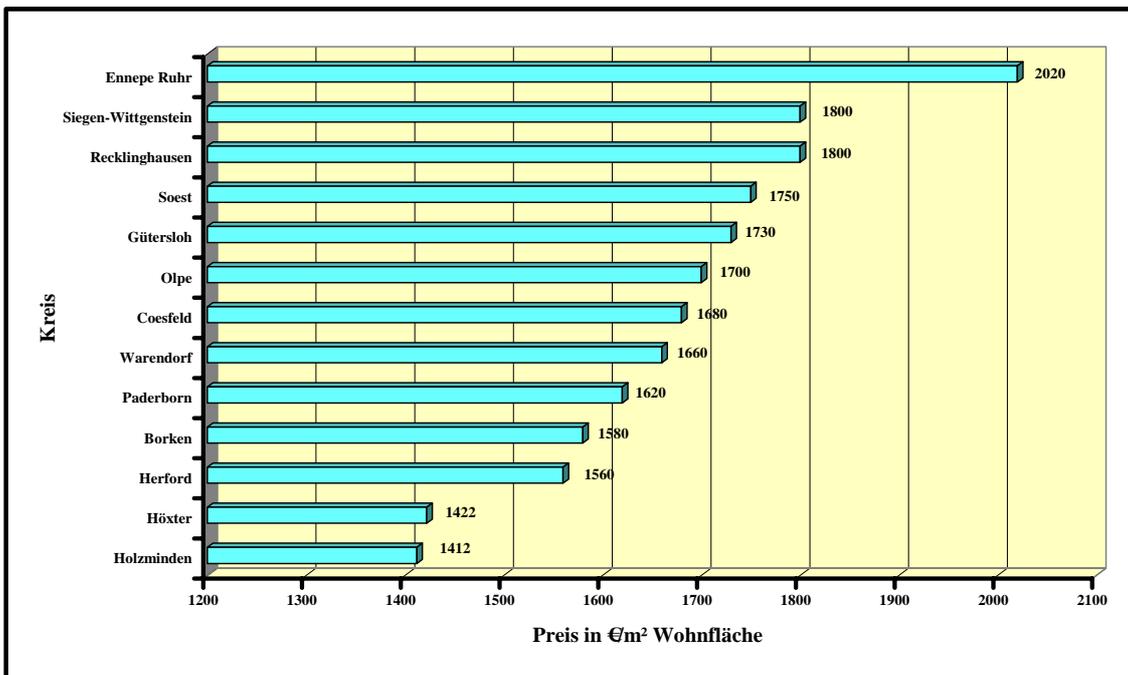
14.1 Regionaler Vergleich

**Typische Baulandpreise für baureife Wohnbaugrundstücke
in den mittleren Lagen der Städte**



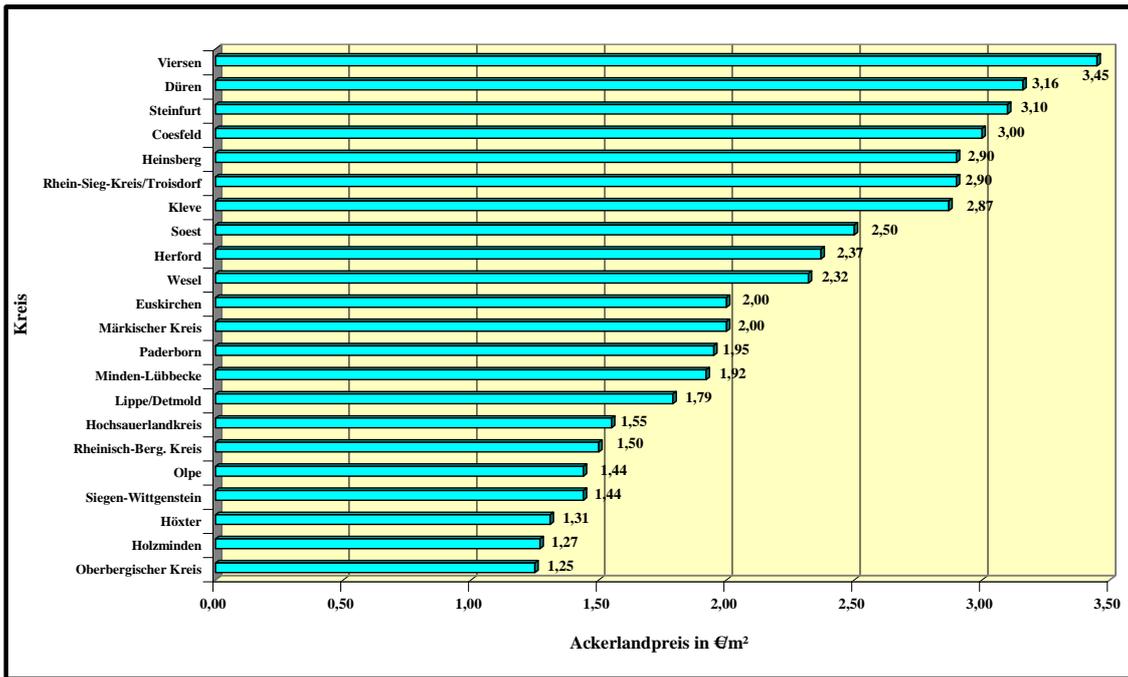
Quelle: Gutachterausschüsse

**Preise in €/m² Wohnfläche für neue
Eigentumswohnungen in den Kreisen**



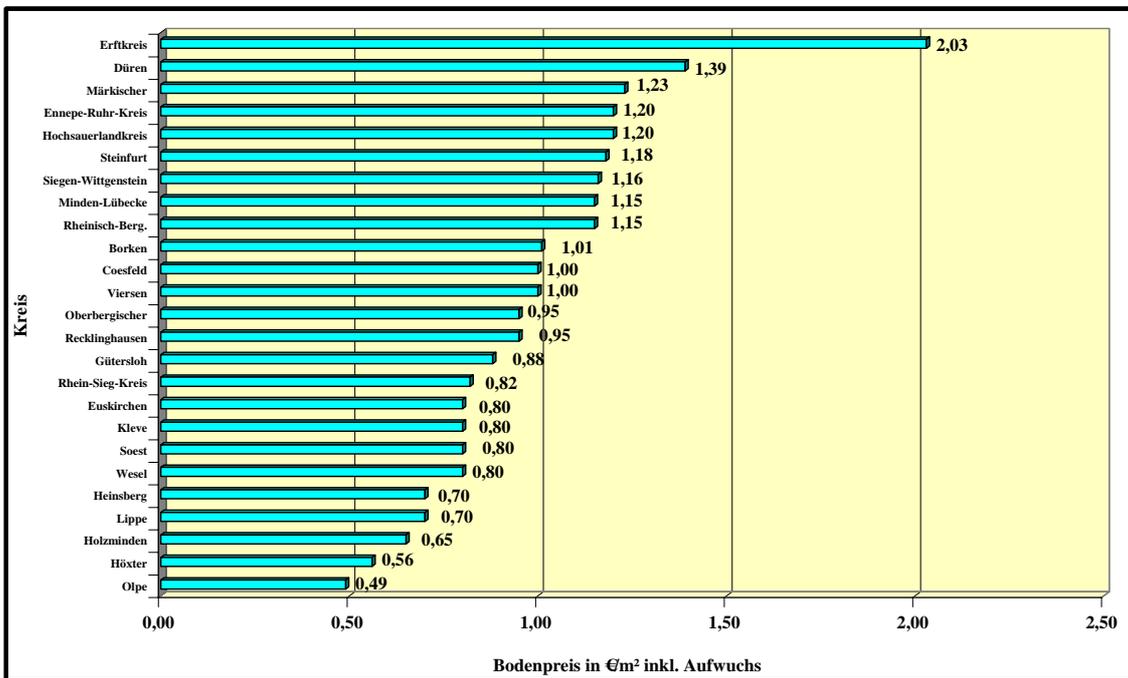
Quelle: Gutachterausschüsse

Durchschnittliche Ackerlandpreise in den Kreisen



Quelle: Gutachterausschüsse

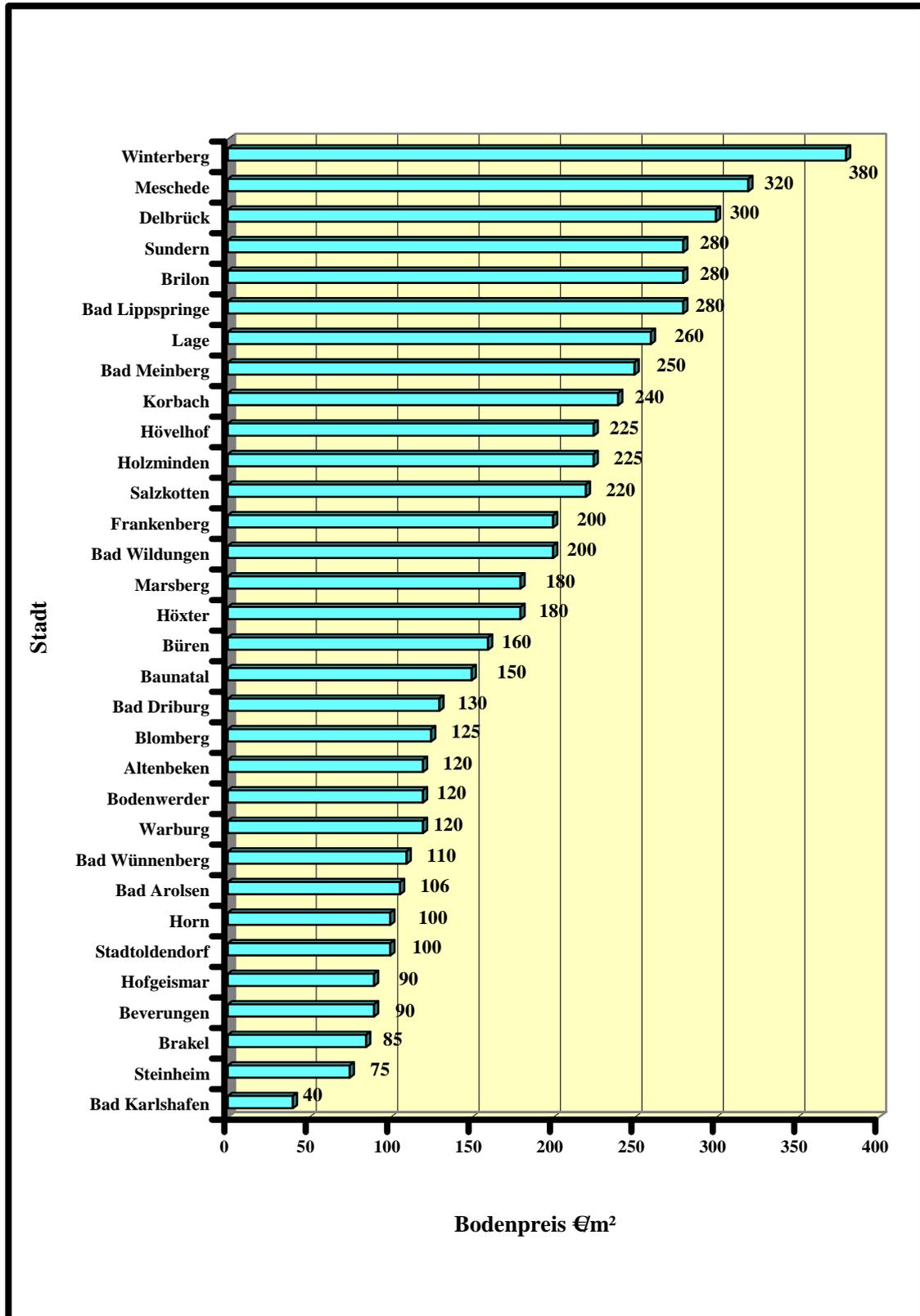
Forstwirtschaftlich genutzte Flächen in den Kreisen (Werte einschließlich Aufwuchs)



Quelle: Gutachterausschüsse

In der folgenden Abbildung werden die Bodenpreise in den besten Einkaufslagen der Städte des Kreises Höxter mit dem Bodenpreisniveau der besten Lagen (1a-Lagen) einiger Städte der Region verglichen.

Bodenrichtwerte in den besten Einkaufslagen einiger Städte



Quelle: Gutachterausschüsse

14.2 Gebühren

Auszug aus der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NRW (AVerwGebO NRW)

Auskünfte über Bodenrichtwerte, Mietwerte, Pachtwerte sowie sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten, die vom Gutachterausschuss ermittelt worden sind:

- | | |
|---|-----------------|
| • mündliche Auskünfte schwieriger Art | 10 €bis 250 € |
| • schriftliche Auskünfte zu Bodenrichtwerten je beantragten Wert | 15 €bis 40 € |
| • Auskünfte aus der Kaufpreissammlung je Wertermittlungsfall, einschließlich bis zu zehn mitgeteilter Vergleichswerte über bebaute oder unbebaute Grundstücke | 100 €bis 150 € |
| jeder weitere mitgeteilte Wert | 7 € |
| • sonstige Auskünfte oder Auswertungen, soweit diese nicht nach anderen Tarifstellen abzurechnen sind | 30 €bis 4.000 € |
| • Abgaben von Bodenrichtwertkarten und Auszügen daraus, je Gemeinde | 25 €bis 250 € |
| • Abgabe von Grundstücksmarktberichten | 25 € |
| • Abgabe von Mietwertübersichten | 15 €bis 50 € |

Bodenrichtwertkarten, Grundstücksmarktberichte zurückliegender Jahre werden mit 50 % der o. g. Gebühren abgerechnet.

- für die Anfertigung eines Verkehrswertgutachtens werden folgende Gebühren berechnet:

Grundgebühr: 700 €

dazu bei einem Wert des begutachteten Objektes

- | | |
|-------------------|------------------|
| a) bis 770.000 € | 2,0 ‰ des Wertes |
| b) über 770.000 € | 1,0 ‰ des Wertes |

Anmerkung:

Unter "Wert" wird jeweils der im Gutachten abschließend ermittelte Verkehrswert verstanden. Bei Gutachten über Miet- und Pachtwerte ist vom 10fachen des ermittelten Jahresmiet- oder Pachtwertes auszugehen.

Zuschläge zu dieser Gebühr werden erhoben, wenn

1. neben dem sogenannten Standardverfahren weitere Wertermittlungsverfahren notwendig sind
Zuschlag bis 200 €
2. Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind
Zuschlag bis 400 €
3. besondere rechtliche Gegebenheiten (z. B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau) zu berücksichtigen oder wertrelevante Rechte oder Lasten (z. B. Erbbau-, Mietrecht) zu ermitteln sind
Zuschlag bis 600 €
4. Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind
Zuschlag bis 300 €

Bei der Gutachtenerstattung anfallende Auslagen (z. B. Fahrtkosten, Kartenauszüge) werden zusätzlich in Rechnung gestellt.

Zu der insgesamt ermittelten Gebühr kommt die gesetzliche Umsatzsteuer in Höhe von derzeit 16 % hinzu.

14.3 Überregionaler Grundstücksmarktbericht

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

Er kann bei der

Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses
Fischerstraße 10
40477 Düsseldorf

Postfach 30 08 65
40408 Düsseldorf

Telefon: 0211/4 75 41 50

Telefax: 0211/4 75 59 76

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

zu einem Preis von 40,00 € bezogen werden.

14.4 Anschriften der benachbarten Gutachterausschüsse

Fragen zum Grundstücksmarkt in den angrenzenden Kreisen beantworten folgende Gutachterausschüsse:

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im **Hochsauerlandkreis**
Eichholzstraße 9
59821 Arnsberg
Heinrich-Jansen-Weg 16
59929 Brilon
Telefon: 02931/94 4215
Telefax: 02931/94 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: 05531/1299-0
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-Straße 5
32754 Detmold
Telefon: 05231/62-754
Telefax: 05231/62 77 40
E-Mail: GA@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: gutachterausschuss@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

Kreis Höxter
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Kreis Höxter
Moltkestraße 12

37671 Höxter

Abonnement

Bitte übernehmen Sie mich in Ihre Verteilerliste und schicken Sie mir den jährlich einmal erscheinenden Grundstücksmarktbericht für den Kreis Höxter mit Kostenrechnung bei Erscheinen automatisch zu.

Die Gebühr richtet sich nach dem "Gebührengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen" (GebG NRW) und beträgt zzt. nach der Tarifstelle 13.4.2.1 in der dazu ergangenen "Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung" (AVerwGebO NRW) – 25,00 €

Diese Bestellung kann ich jederzeit zum Jahresanfang ohne Angabe von Gründen kündigen.

Meine Anschrift:

Name, Vorname, Firma

Straße, Hausnummer

PLZ, Ort

Telefon

Unterschrift

**Fragebogen zum
Grundstücksmarktbericht 2004**

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

der neue Grundstücksmarktbericht liegt Ihnen vor. Mit diesem Bericht möchten wir Sie über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt im Kreis Höxter informieren.

Diese Marktdaten erstellen wir insbesondere für Sie, so dass es uns wichtig ist, Ihre Meinung zu erfahren. Bitte nehmen Sie sich ein paar Minuten Zeit für die Beantwortung einiger Fragen. Sie helfen uns damit, den Marktbericht noch kundenorientierter zu gestalten und die für Sie wichtigen Informationen nach Möglichkeit mitaufzunehmen. Auch teilweise ausgefüllte Fragebögen sind uns hilfreich.

1. Kundenkreis und Anwenderbereich Zutreffendes bitte bzw. ergänzen

Ich benötige den Marktbericht als... ..für folgende Zwecke

- Privatperson allgemeine Marktinformation
- Sachverständiger zur Wertermittlung
- Immobilienmakler zu statistischen Zwecken
- Kreditinstitut zur Marktforschung
-

2. Beurteilung des Informationsgehaltes Zutreffendes bitte

| | anwend- bar | infor- mativ | zu knapp | zu aus- führlich | über- flüssig |
|--|----------------|-----------------|-------------|---------------------|------------------|
| Allgemeine Informationen | | | | | |
| Teilmarkt unbebaute Grundstücke | | | | | |
| Teilmarkt Landwirtschaft | | | | | |
| Teilmarkt bebaute Grundstücke | | | | | |
| Teilmarkt Eigentumswohnungen | | | | | |
| Bodenrichtwerte | | | | | |
| Marktanpassungsfaktoren | | | | | |
| Liegenschaftszinssätze | | | | | |

3. Für meine Arbeit / zu meiner Information vermisse ich

.....

.....

.....

Bitte senden Sie den ausgefüllten Fragebogen an die umseitig genannte Adresse zurück oder geben Sie ihn bei Ihrem nächsten Besuch im Kreishaus einfach bei der Geschäftsstelle des Gut-

achterausschusses ab. Eine Rücksendung kann auch per Email an: m.busse@kreis-hoexter.de oder per Fax an die Nummer 05271/965 400 erfolgen.

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören! Vielen Dank.

Urschriftlich zurück

Kreis Höxter
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Kreis Höxter
Moltkestraße 12

37671 Höxter

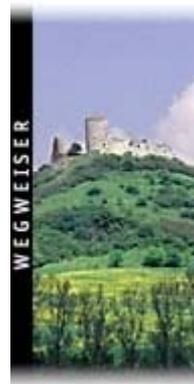
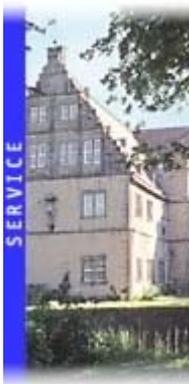
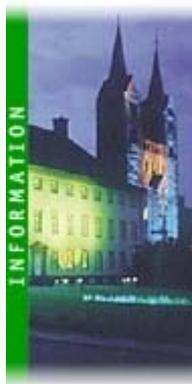


www.boris.nrw.de



www.kreis-hoexter.de

Herzlich willkommen im Kulturland Kreis Höxter



[H Das Wesentliche auf einen Blick H](#)

[H Information H](#) | [H Aktuell H](#) | [H Service H](#) | [H Wegweiser H](#) | [H Kontakt H](#) | [H Hilfe H](#) | [H Imp m H](#)