

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Höxter



Grundstücksmarktbericht 2005



**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

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

Mariemünster

Nieheim

Steinheim

Warburg

Willebadessen



Inhaltsverzeichnis

1.	WESENTLICHE AUSSAGEN DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES	3
2.	ZIELSETZUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES	9
3.	GUTACHTERAUSSCHUSS	10
3.1	AUFGABEN DES GUTACHTERAUSSCHUSSES.....	10
3.2	AUFGABEN DER GESCHÄFTSSTELLE	11
4.	IMMOBILIENMARKT DES JAHRES 2004.....	12
4.1	ANZAHL DER KAUFFÄLLE.....	13
4.2	FLÄCHENUMSATZ.....	15
4.3	GELDUMSATZ.....	16
4.4	UMSÄTZE IN DEN EINZELNEN TEILMÄRKTEN.....	17
5.	UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE.....	19
5.1	BAULICH NICHT NUTZBARE GRUNDSTÜCKE	19
5.1.1	<i>Landwirtschaftliche Flächen.....</i>	19
5.1.2	<i>Künftige Verkehrsflächen aus landwirtschaftlichen Nutzflächen</i>	24
5.1.3	<i>Forstwirtschaftliche Flächen</i>	24
5.1.4	<i>Gartenland</i>	25
5.2.	BAULICH NUTZBARE GRUNDSTÜCKE.....	25
5.2.1	<i>Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau</i>	25
5.2.2	<i>Wohnbauflächen im Außenbereich</i>	31
5.2.3	<i>Auflösung von Erbbaurechten.....</i>	31
5.2.4	<i>Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau</i>	32
5.2.5	<i>Gewerbe- und Industrieflächen.....</i>	32
5.2.6	<i>Unselbständige Teilflächen.....</i>	34
6.	BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	36
6.1	EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER	36
6.2	MEHRFAMILIENHÄUSER	43
6.3	BÜRO-, VERWALTUNGS-, GESCHÄFTS- UND GEMISCHT GENUTZTE HÄUSER.....	44
6.4	GEWERBE-/ INDUSTRIEOBJEKTE	44
6.5	LANDWIRTSCHAFTLICHE HOFSTELLEN.....	45
6.6	SONSTIGE BEBAUTE GRUNDSTÜCKE.....	45
7.	WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM.....	46
7.1	WOHNUNGSEIGENTUM.....	46
7.2	SENIORENWOHNANLAGEN	50
7.3	TEILEIGENTUM	50
7.4	GARAGEN, TIEFGARAGENSTELLPLÄTZE, STELLPLÄTZE.....	51
8.	BODENRICHTWERTE	51
8.1	GESETZLICHER AUFTRAG	51
8.2	BODENRICHTWERTE FÜR BAULAND	51
8.3	ÜBERSICHT ÜBER DIE BODENRICHTWERTE.....	54
8.3.1	<i>Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen</i>	55
8.3.2	<i>Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen.....</i>	59
8.3.3	<i>Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen.....</i>	60
8.4	PRÄSENTATION IM INTERNET – BORIS.NRW	64

9.	FÜR DIE WERTERMITTLUNG ERFORDERLICHE DATEN.....	66
9.1	BODENPREISINDEXREIHEN	66
9.1.1	<i>Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland.....</i>	66
9.1.2	<i>Bodenpreisindexreihe für Ackerland.....</i>	72
9.2	LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE.....	73
9.3	MARKTANPASSUNGSFAKTOREN.....	80
9.4	ORIENTIERUNGSWERTE FÜR EINFAMILIENHÄUSER.....	81
9.5	MIETSPIEGEL FÜR FREIFINANZIERTE WOHNUNGEN IN DER STADT HÖXTER	85
9.6	MIETWERTÜBERSICHT FÜR FREIFINANZIERTE WOHNUNGEN (01.01.2005)	88
10.	RAHMENDATEN ZUM GRUNDSTÜCKSMARKT.....	90
10.1	SOZIOLOGISCHE DATEN	90
10.1.1	<i>Bevölkerung, Bevölkerungsdichte im Kreis Höxter.....</i>	90
10.1.2	<i>Einwohner/Altersaufbau im Kreis Höxter.....</i>	91
10.1.3	<i>Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte im Kreis Höxter.....</i>	92
10.2	STRUKTURDATEN BAUEN UND WOHNEN.....	92
10.2.1	<i>Flächennutzung im Kreis Höxter.....</i>	92
10.2.2	<i>Bestand an Wohngebäuden im Kreis Höxter.....</i>	94
10.2.3	<i>Baufertigstellungen von Wohngebäuden und Wohnungen im Kreis Höxter</i>	94
10.2.4	<i>Wohnungsbauindex, Verbraucherpreisindex, Wohnungsmietenindex</i>	95
10.3	WIRTSCHAFTSDATEN.....	96
10.3.1	<i>Kaufkraftkennziffer der Städte im Kreis Höxter.....</i>	96
10.3.2	<i>Erwerbstätige im Kreis Höxter.....</i>	97
10.3.3	<i>Landwirtschaftliche Betriebe im Kreis Höxter.....</i>	97
10.3.4	<i>Verarbeitendes Gewerbe im Kreis Höxter.....</i>	98
10.3.5	<i>Verarbeitendes Gewerbe im Kreis Höxter – Betriebsgrößenklassen</i>	98
10.4	PROGNOSEN.....	98
10.4.1	<i>Bevölkerungsentwicklung von 2003 bis 2020.....</i>	99
10.4.2	<i>Wohnungsbedarf von 2004 bis 2020 im Kreis Höxter.....</i>	99
10.4.3	<i>Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.....</i>	100
10.4.4	<i>Notwendiger Geschosswohnungsbau von 2004 bis 2020.....</i>	100
11.	REGIONALE VERGLEICHE.....	101
12.	SONSTIGE ANGABEN.....	104
12.1.	KOMMUNALE BAULANDANGEBOTE	104
12.1.1	<i>Angebot an kommunalem Wohnbauland im Jahre 2005.....</i>	104
12.1.2	<i>Angebot an kommunalen Gewerbe-/Industrieflächen im Jahre 2005</i>	110
12.2	GEBÜHREN.....	111
12.3	ÜBERREGIONALER GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT.....	112
12.4	ANSCHRIFTEN DER BENACHBARTEN GUTACHTERAUSSCHÜSSE	113

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Grundlage des Grundstücksmarktberichtes 2005 sind die in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Höxter registrierten Kauffälle des Berichtsjahres 2004.

Immobilienmarkt im Kreis Höxter weiterhin rückläufig

Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr um 10 % gesunken

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Höxter sind im Berichtszeitraum 1.712 Verträge über entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Die Zahl der Verträge hat sich gegenüber dem Vorjahr nur um 1 % verringert. Der Geldumsatz war um 10 % rückläufig und hat somit den niedrigsten Wert seit Jahren erreicht.

Jahr	Geldumsatz	Kauffälle
1996	144 Mio. €	2003
1997	119 Mio. €	1920
1998	191 Mio. €	2279
1999	146 Mio. €	2292
2000	129 Mio. €	1939
2001	114 Mio. €	1785
2002	124 Mio. €	1691
2003	114 Mio. €	1729
2004	103 Mio. €	1712

954 ha Grundstücksfläche haben im Jahre 2004 den Eigentümer gewechselt

Im Jahre 2004 wurden im Kreisgebiet insgesamt 954 ha Grundstücksfläche veräußert. Der Flächenumsatz ist damit im Vergleich zum Vorjahr zwar stark angestiegen. Dies ist jedoch insbesondere auf den Verkauf einzelner sehr großer Waldflächen zurückzuführen. Entsprechend der Nutzungsartenstruktur des Kreises Höxter bezog sich der größte Teil des Flächenumsatzes auf land- und forstwirtschaftliche Flächen (403 ha forstwirtschaftliche Nutzfläche und 409 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
2004	954 ha

17 % weniger Wohnbaulandverkäufe

Im Jahre 2004 ist der Baulandumsatz nochmals deutlich eingebrochen. Nach einem kleinen Zwischenhoch in 2002 hat sich die rückläufige Entwicklung beim Wohnbauland fortgesetzt. Die Anzahl der Verträge ging gegenüber dem Vorjahr um 17 %, der Flächenumsatz um 13 % und der Geldumsatz um 19 % zurück. Von den Verkaufszahlen der 1990er Jahre ist man weit entfernt.

Jahr	Anzahl der Bauplätze
1995	450
1996	494
1997	474
1998	579
1999	637
2000	407
2001	303
2002	356
2003	314
2004	262

47 % aller Wohnbaugrundstücke wurden von den Städten verkauft

Wie auch in den vergangenen Jahren sind die Städte des Kreises Höxter bestrebt, genügend Bauland für Bauwillige zur Verfügung zu stellen. Im Jahre 2004 wurden im Kreisgebiet 122 kommunale Wohnbaulandverkäufe registriert.

Jahr	Anzahl der kommunalen Wohnbaulandverkäufe
1997	232
1998	289
1999	375
2000	201
2001	138
2002	181
2003	151
2004	122

Die Städte des Kreises Höxter bieten für das Jahr 2005 insgesamt 716 Wohnbaugrundstücke zum Kauf an (Angebote siehe Nr. 12.1.1, Seite 104).

Bodenrichtwerte für Wohnbauland überwiegend gleichbleibend, teilweise um bis zu 3 €/m² gesenkt bzw. angehoben

Aus den registrierten Kaufpreisen hat der Gutachterausschuss die Bodenrichtwerte für Wohnbauland im Kreisgebiet neu abgeleitet. Die Auswertung der im Jahre 2004 erfassten Wohnbaulandverkäufe ergab für die Städte mit den zugehörigen Ortsteilen folgende Änderungen:

Bad Driburg:	Anstieg in Alhausen und Dringenberg um 1 €/m ² bzw. 3 €/m ² , ansonsten gleichbleibend
Beverungen:	Rückgang in Rothe und Tietelsen um 2 €/m ² und in Würiggassen um 3 €/m ² , Anstieg in Wehrden um 2 €/m ² , ansonsten gleichbleibend
Borgentreich:	Anstieg in Borgentreich um 1 €/m ² und in Borgholz um 2 €/m ² , ansonsten gleichbleibend
Brakel:	Rückgang im Beller und Rheder um 2 €/m ² und in Hembsen um 1 €/m ² , ansonsten gleichbleibend,
Höxter:	Anstieg in Godelheim um 2 €/m ² und in Lühtringen um 3 €/m ² , ansonsten gleichbleibend
Marienmünster:	insgesamt gleichbleibend
Nieheim:	Anstieg in Merlsheim und Oeynhausen um 2 €/m ² , ansonsten gleichbleibend
Steinheim:	Anstieg in Sandebeck und Steinheim um 2 €/m ² , ansonsten gleichbleibend
Warburg:	Anstieg in Germete und Rimbeck um 2 €/m ² , ansonsten gleichbleibend
Willebadessen:	Anstieg in Borlinghausen und Eissen um 2 €/m ² , Rückgang in Altenheerse um 2 €/m ² , ansonsten gleichbleibend

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:	35,00 €/m ²	Steinheim:	57,00 €/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.

Im Durchschnitt wurde im Kreis Höxter für einen beitragsfreien Bauplatz (Bodenwert inklusive Erschließungsbeiträge und kommunale Nebenkosten) 37.200,00 € bezahlt. Die verkauften Bauplätze hatten eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 726 m².

Verkaufszahlen bei Ein- und Zweifamilienhäusern um 9 % gesunken

Trotz der günstigen Zinsen und der erneuten Diskussion um den Wegfall der Eigenheimzulage ist im Kreis Höxter der Umsatz von Ein- und Zweifamilienhäuser im Berichtsjahr um 9 % gesunken. Beim Geldumsatz lag der Gesamtbetrag um 12 % unter dem Vorjahreswert.

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
2004	345	39,87

In der Preiskategorie bis 150.000,00 € lagen rd. 75 % der im Jahre 2004 im Kreisgebiet registrierten Verkaufsfälle gebrauchter Ein- und Zweifamilienhäuser (inklusive Grundstück). Lediglich in 9 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. Das durchschnittliche Einfamilienwohnhaus war im Jahre 2004 etwa 7 % günstiger als im Vorjahr.

Nachfrage bei Eigentumswohnungen weiterhin rückläufig

Die rückläufige Tendenz der Umsätze bei Eigentumswohnungen hat sich im Jahre 2004 weiter fortgesetzt. Die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen ist gegenüber dem Vorjahr um 19 % zurückgegangen.

Jahr	Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen
1996	220
1997	191
1998	236
1999	140
2000	132
2001	156
2002	135
2003	112
2004	91

Der Markt für neu erstellte Eigentumswohnungen ist fast zum Erliegen gekommen. Im Jahre 2004 wurden lediglich 3 neue Eigentumswohnungen verkauft.

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 €
2004	3	1.535 €

Kaum Nachfrage nach Gewerbebauflächen

Für die im Jahre 2004 verkauften voll erschlossenen 17 Gewerbeflächen wurde im Mittel 13,00 €/m² bezahlt.

Beim gewerblichen Bauland stieg die Anzahl der Verträge gegenüber dem Vorjahr um 31 %, während der Geldumsatz um 33 % abnahm. Der Flächenumsatz nahm um 1 % zu. Dies bedeutet, dass im Jahre 2004 die gewerblichen Bauflächen überwiegend in Gebieten mit einem niedrigen Bodenpreisniveau veräußert worden sind.

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
2004	17	7,0	0,8

Wie die Wohnbaulandpreise streuen auch die Gewerbebaulandpreise 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 70,00 €/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 2005 insgesamt rd. 67 ha kommunale Gewerbe- und Industriebauflächen zum Kauf an (**Angebote siehe Nr. 12.1.2, Seite 110**).

Ackerland wurde für durchschnittlich 1,29 €/m² verkauft

Im Jahre 2004 wurden insgesamt 409 ha landwirtschaftliche Nutzflächen verkauft. Der Geldumsatz betrug 4,2 Mio. €. Der Durchschnittspreis für Ackerland betrug im Jahre 2004 bei einer mittleren Bonität von 50 Bodenpunkten (Ackerzahl) 1,29 €/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, Brakel, Steinheim und Warburg ein leichter Preisrückgang festgestellt wurde, sind die Ackerlandpreise in den Räumen Höxter, Marienmünster und Nieheim leicht angestiegen. Keine bzw. kaum Änderungen ergaben sich in den Regionen Borgentreich und Willebadessen.

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 Marktkenntnis. 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 2005 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 zum einen an die Bewertungssachverständigen, um für ihre Arbeit Hintergrundinformationen über die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt des Kreises Höxter zu geben. Die vom Gutachterausschuss erarbeiteten Ergebnisse, die von allgemeinem Interesse sind, werden bekannt und nutzbar gemacht. Zum anderen wendet er sich an die freie Wirtschaft, die öffentliche Verwaltung sowie die Wissenschaft und Forschung, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt angewiesen sind. Dies ist zum Beispiel in der Bau-, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, bei Banken, Versicherungen und öffentlichen Verwaltungen im Bereich Städtebau, Bodenordnung und Wirtschaftsförderung der Fall.

Der Grundstücksmarktbericht wendet sich aber auch an die interessierte Öffentlichkeit.

Im Hinblick auf die unterschiedlichen Nutzer verfolgt der Bericht ebenfalls das Ziel, allgemein über die Tätigkeit des Gutachterausschusses zu informieren und aufzuzeigen, welches weitere detaillierte Datenmaterial dort vorliegt und für spezielle Fragestellungen nutzbar gemacht werden kann.

Wegen der Komplexität des behandelten Themas kann dieser Bericht nicht allen Aspekten des Immobilienmarktes gerecht werden. Um den Marktbericht optimal dem Informationsbedarf der verschiedenen Nutzer anpassen zu können, ist der Gutachterausschuss an Anregungen interessiert, die in zukünftigen Grundstücksmarktberichten gegebenenfalls berücksichtigt werden können. Dieser Bericht enthält daher als letztes Blatt

einen Fragebogen, der ausgefüllt an den Gutachterausschuss zurückgesandt werden kann.

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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).
- 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. 2081/2110).
- Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW) vom 23.03.2004 (GV. NRW. S. 146).

3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

Dem Gutachterausschuss obliegen im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u. a. Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren, Bodenpreisindexreihen)
- Feststellungen über den Grundstücksmarkt in einer Übersicht zusammenfassen und veröffentlichen (Grundstücksmarktbericht)
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile in Verbindung mit Grundstücken
- Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten und Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen
- Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte
- Erstellung von Mietwertübersichten

- Auf Antrag der zuständigen Stelle die Mietdatenbank führen und den Mietspiegel erstellen
- Wertauskünfte und Stellungnahmen über Grundstückswerte erteilen
- Individuelle Auswertungen aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter und aggregierter Form vornehmen
- Führung weiterer Datensammlungen über Mieten und Bewirtschaftungskosten

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
- Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte
- 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. Die Daten haben für andere mit der Grundstückswertermittlung befasste Stellen, insbesondere die freien Sachverständige, große Bedeutung.

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. 12.2, Seite 111](#)).

4. Immobilienmarkt des Jahres 2004

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:

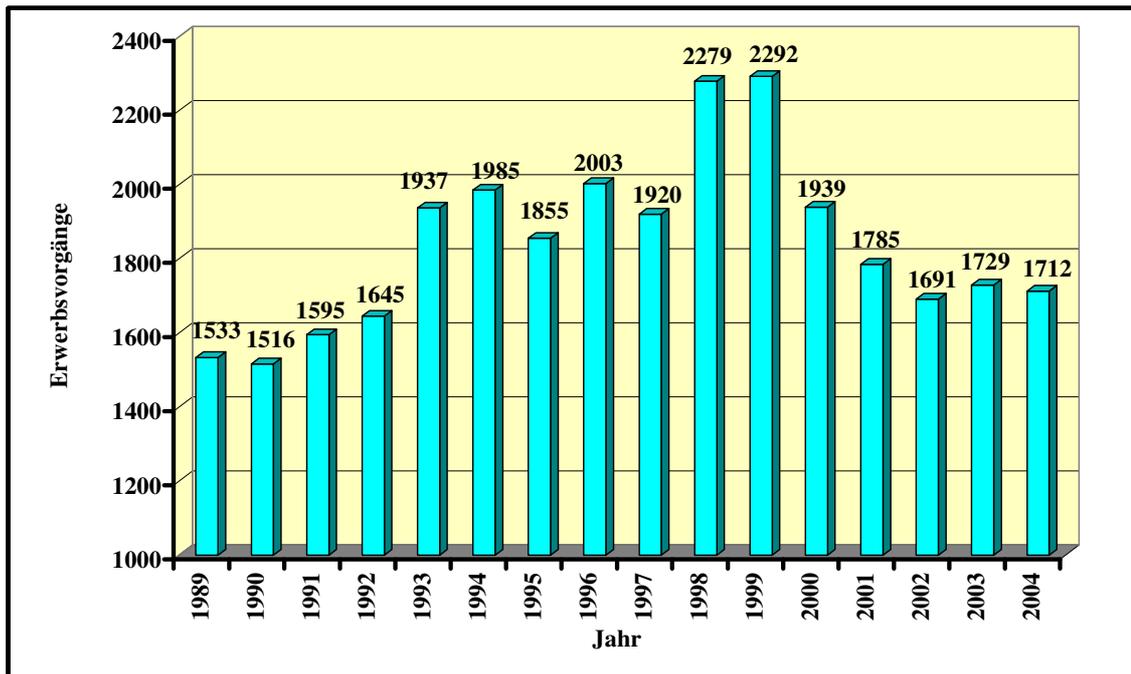
- **Unbebaute Bauflächen:** Zu den unbebauten Bauflächen werden alle Flächen gerechnet, die der Wohn- oder gewerblichen Nutzung dienen bzw. für diese vorgesehen sind.
- **Bebaute Grundstücke:** Dieser Teilmarkt umfasst den gesamten Bereich bebauter Grundstücke von Einfamilienhäusern über Mehrfamilienhäuser 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. 4.1 bis 4.3](#) sind reine Mengendaten, die alle Erwerbsvorgänge berücksichtigen. Einzelne Kauffälle sind für die Kaufpreisauswertung nicht geeignet, da ihnen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zugrunde liegen (z. B. Verwandtenverkäufe).

Die Angaben [ab Nr. 4.4 \(Seite 17\)](#) berücksichtigen nur noch die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommenen Verkäufe.

4.1 Anzahl der Kauffälle

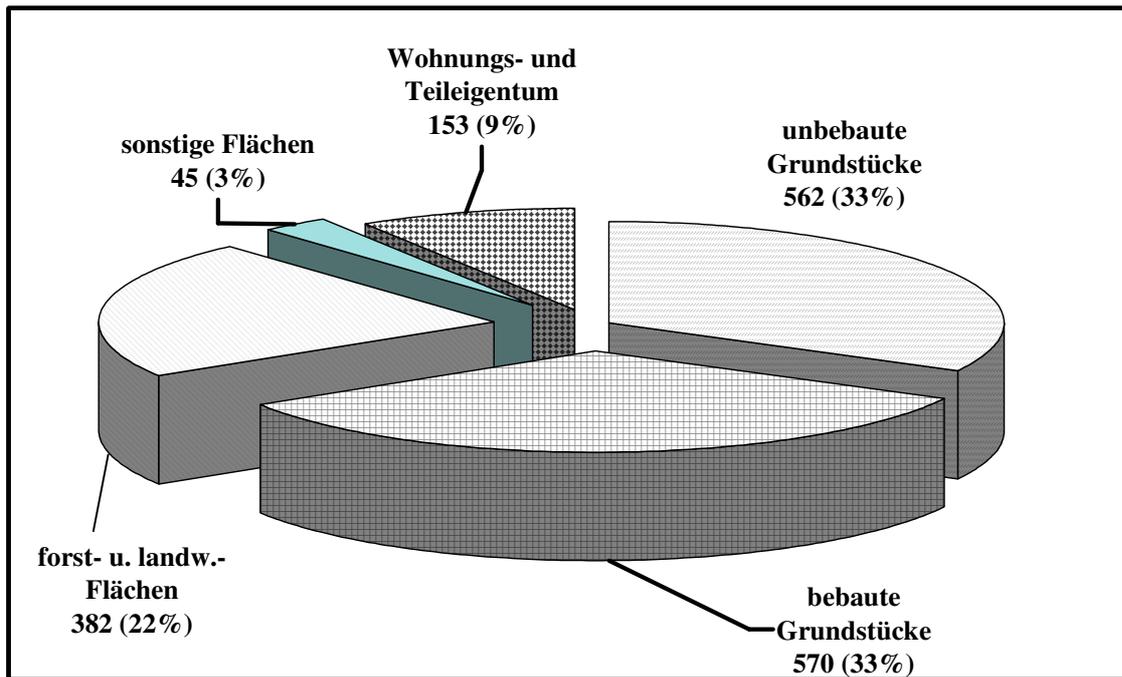


Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Höxter sind im Jahre 2004 insgesamt **1.712 Erwerbsvorgänge** über Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken sowie über die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Davon entfielen 38 auf Zuschläge bei Zwangsversteigerungen.

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.

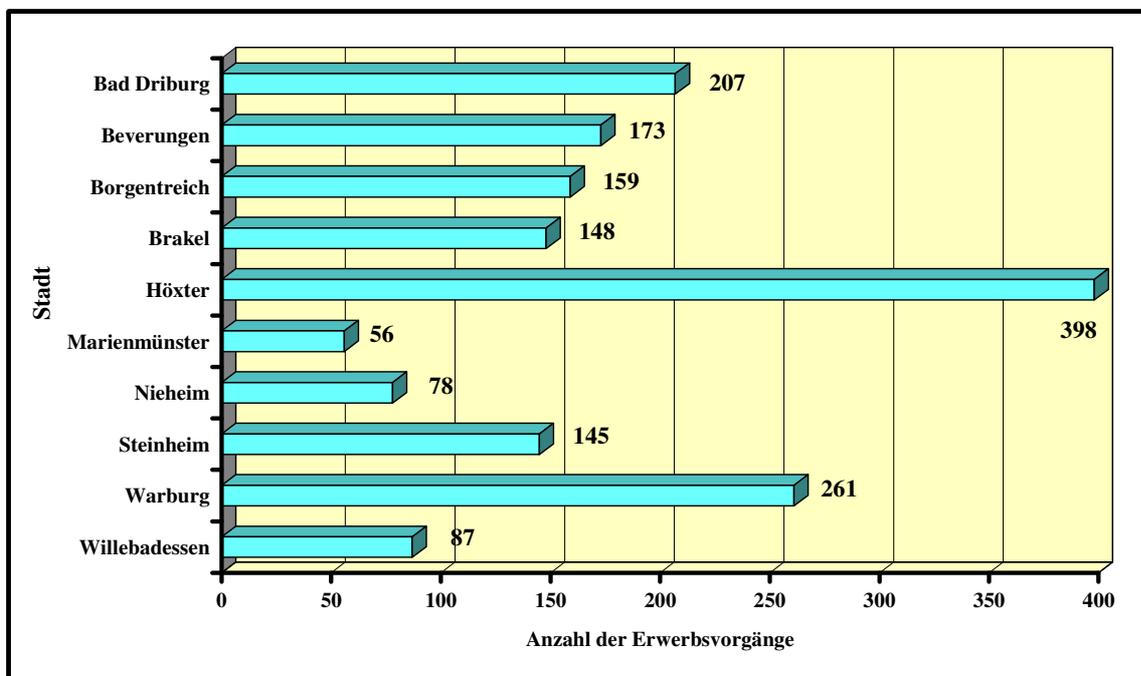
Die nachfolgenden Grafiken zeigen den Anteil der Teilmärkte im Kreisgebiet sowie die Erwerbsvorgänge in den Gemeinden.

Erwerbsvorgänge im Kreisgebiet (insgesamt 1712)



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

Anzahl der Erwerbsvorgänge in den Städten



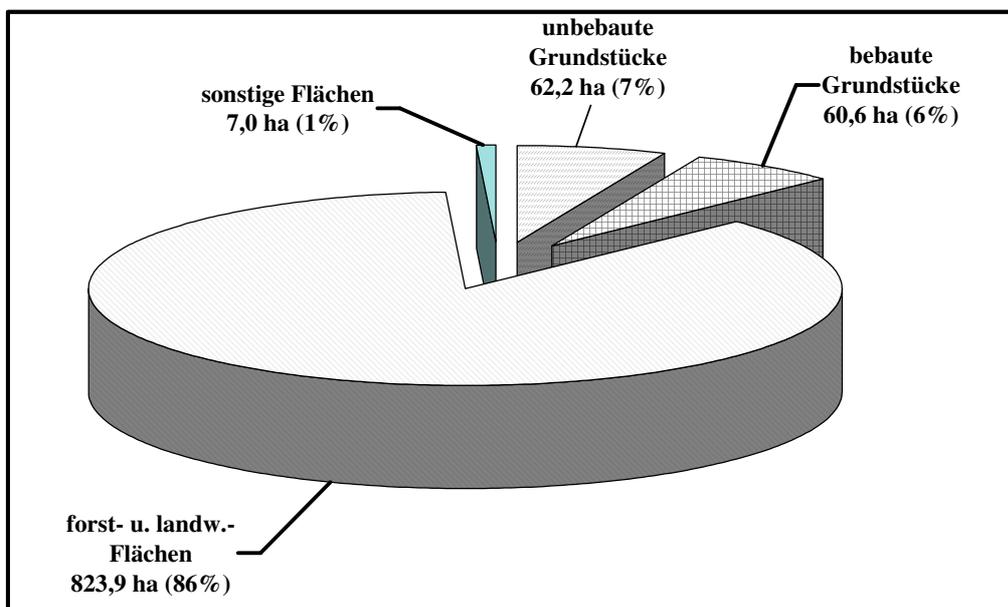
4.2 Flächenumsatz

Im Jahre 2004 wurden im Kreis Höxter insgesamt **9.535.588 m²** Grundstücksfläche umgesetzt. Damit haben 0,79 % der Kreisfläche im abgelaufenen Jahr durch Erwerb den Eigentümer gewechselt.

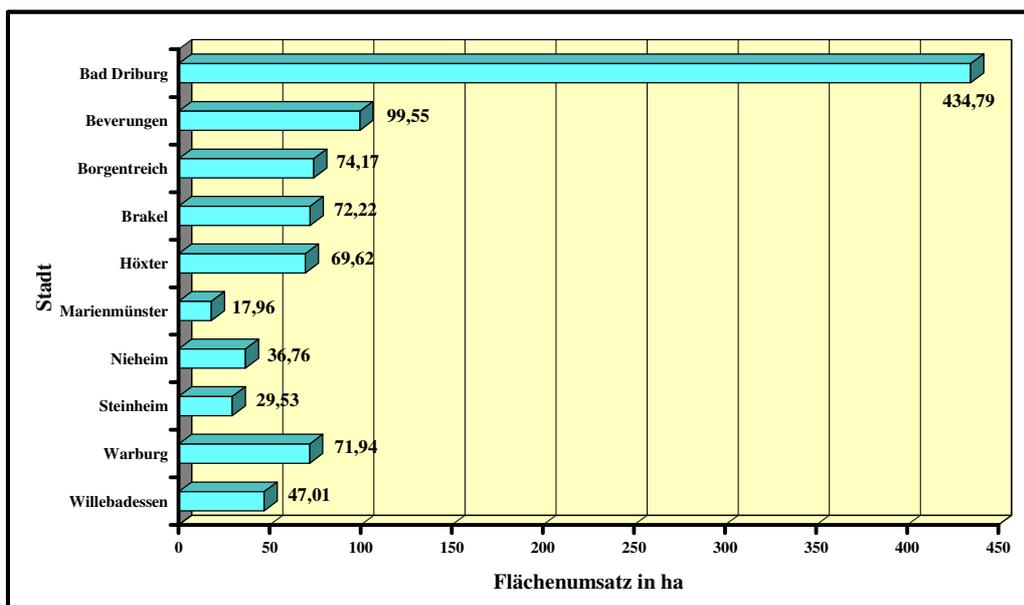
Der Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um insgesamt 68 % gestiegen. Dies ist insbesondere auf den Verkauf einzelner sehr großer forstwirtschaftlichen Flächen zurückzuführen. Einen großen Anteil haben wie immer auch die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke.

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

Flächenumsatz im Kreisgebiet



Aufteilung des Flächenumsatzes auf die Städte



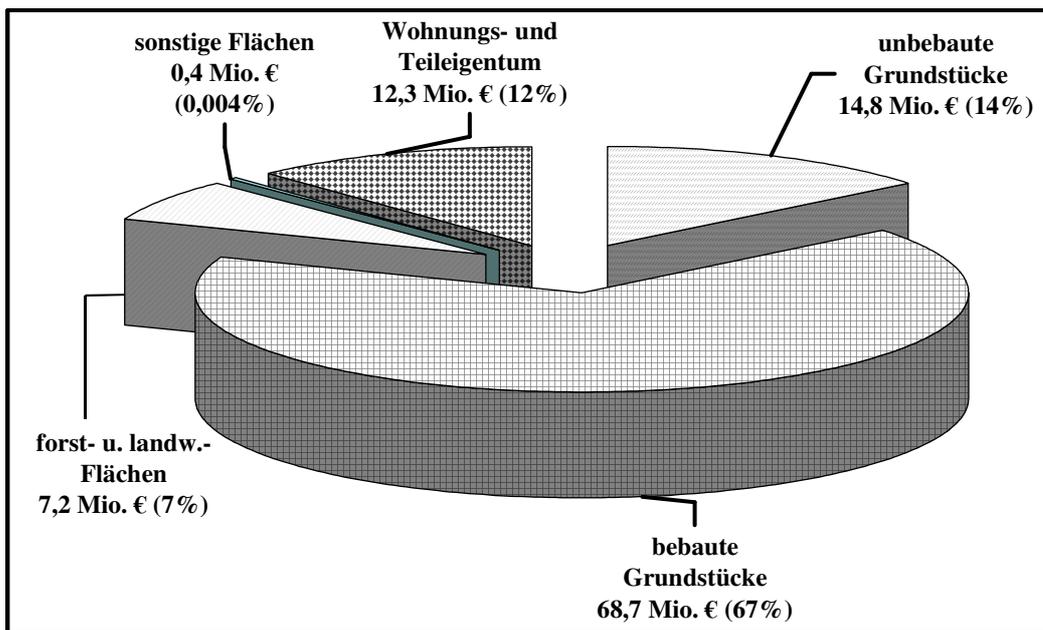
4.3 Geldumsatz

Im Jahr 2004 wurden auf dem Immobilienmarkt im Kreis Höxter insgesamt **103,36 Mio. €** umgesetzt. Das entspricht einem Betrag von etwa 60.000 € pro Erwerbsvorgang.

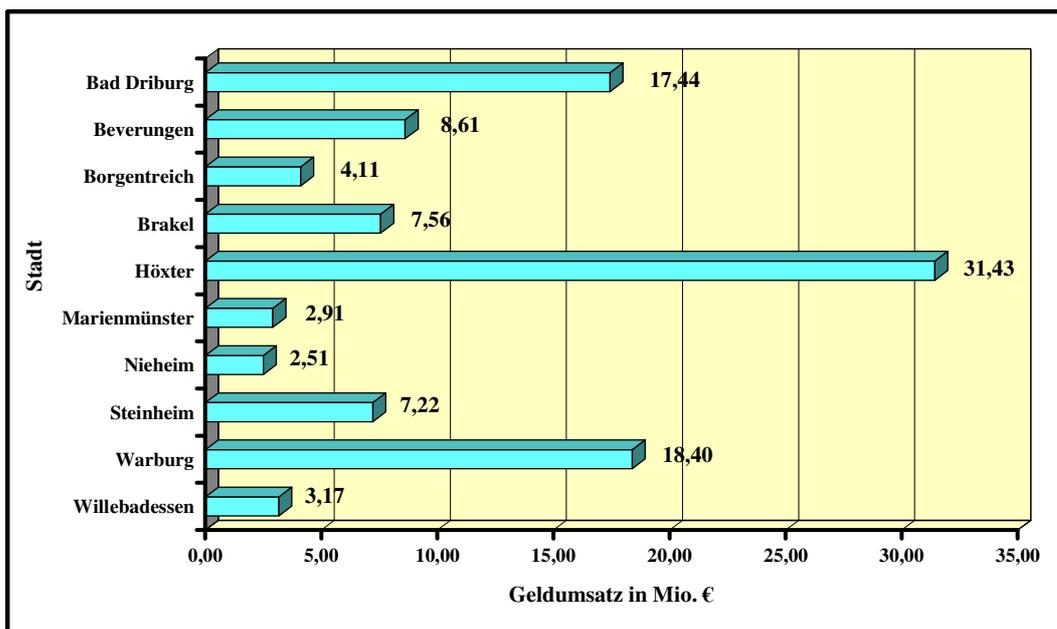
Der Geldumsatz ist damit gegenüber dem Vorjahr um 9,5 % gesunken. Dies erklärt sich insbesondere durch den Umsatzeinbruch bei den Eigentumswohnungen und den Baulandverkäufen.

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

Geldumsatz im Kreisgebiet



Aufteilung des Geldumsatzes auf die Städte



4.4 Umsätze in den einzelnen Teilmärkten

Von den insgesamt 1.712 registrierten Erwerbsvorgängen sind 1.515 Fälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen. 197 Verkaufsfälle sind wegen persönlicher oder sonstiger Gründe (z. B. Verkauf zwischen Verwandten) für eine weitere Auswertung ungeeignet.

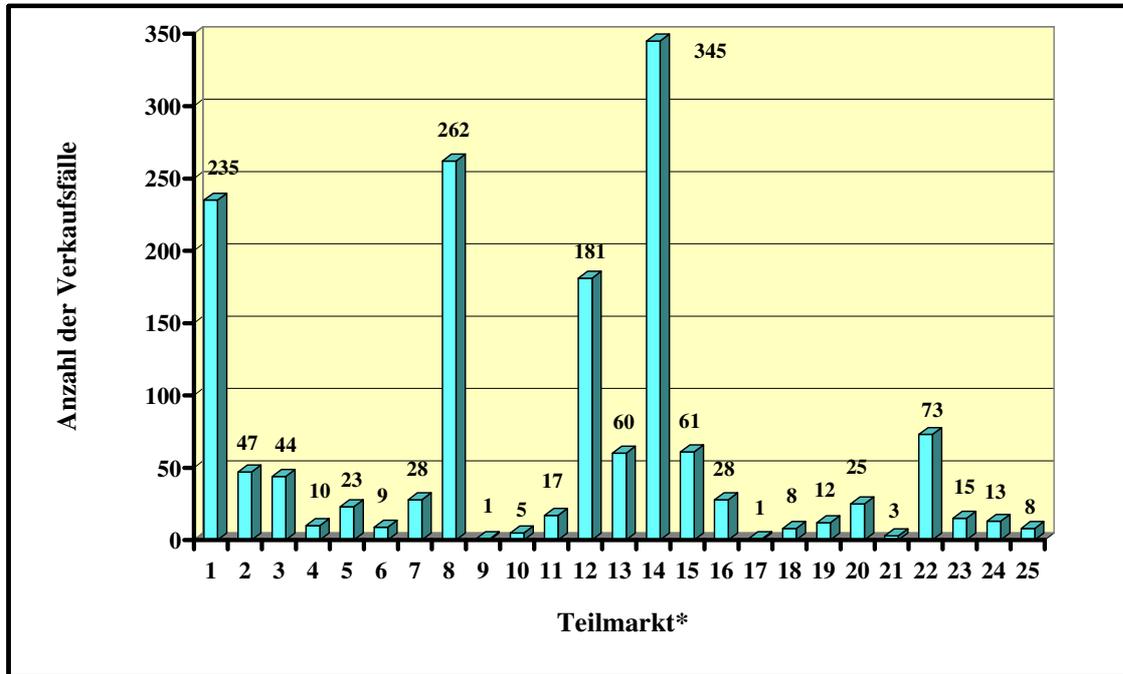
	Teilmarkt	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
1.	Ackerland	235	357,10	3,82
2.	Grünland	47	49,10	0,36
3.	Straßenbedarfsflächen aus landwirtschaftlichen Nutzflächen	44	3,21	0,06
4.	Sonstige unbebaute Flächen im Außenbereich	10	2,42	0,07
5.	Gartenland	23	1,86	0,06
6.	Forstwirtschaftliche Nutzflächen	9	402,82	2,82
7.	Bauerwartungsland/Rohbauland	28	22,01	2,80
8.	Bauland für den individuellen Wohnungsbau	262	19,03	8,47
9.	Bauland für den Geschosswohnungsbau	1	0,15	0,11
10.	Bauland für tertiäres Gewerbe	5	2,47	1,36
11.	Gewerbe-/Industriebauland	17	6,96	0,79
12.	Unselbständige Teilflächen	181	6,68	0,47
13.	Sonstige unbebaute Grundstücke im Innenbereich	60	4,15	0,32
14.	Ein- und Zweifamilienhäuser	345	25,09	39,87
15.	Mehrfamilienhäuser	61	4,91	10,58
16.	Wohn- und Geschäftshäuser	28	2,66	4,91
17.	Büro- und Verwaltungshäuser	1	0,02	0,01
18.	Gewerbe- und Industrieobjekte	8	2,85	1,19
19.	Landwirtschaftliche Hofstellen	12	11,15	1,12
20.	Sonstige bebaute Grundstücke	25	3,27	1,20
21.	Eigentumswohnungen, Erstverkäufe nach Neubau	3	0,0271*	0,44
22.	Eigentumswohnungen, Weiterverkäufe	73	0,5487*	5,10
23.	Eigentumswohnungen, Erstverkäufe nach Umwandlung	15	0,1670*	1,34
24.	Seniorenwohnungen	13	0,0866*	1,66
25.	Teileigentum	8	0,0563*	0,81
26.	Erbbaurechtsbestellungen	1	0,1868*	--
		1.515		

* = 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.

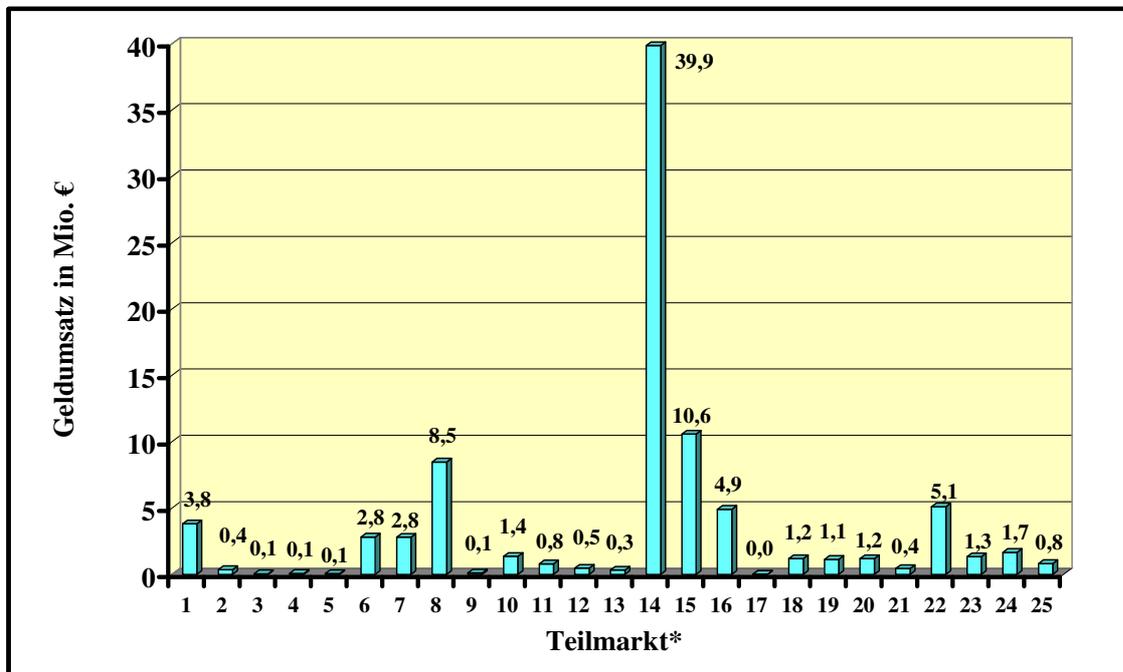
Die nachfolgenden Diagramme zeigen die Anzahl der Verkaufsfälle und die Geldumsatzanteile in den einzelnen Teilmärkten.

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 2004 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) und Mehrfamilienhäusern (Teilmarkt 14).

5. Unbebaute Grundstücke

5.1 Baulich nicht nutzbare Grundstücke

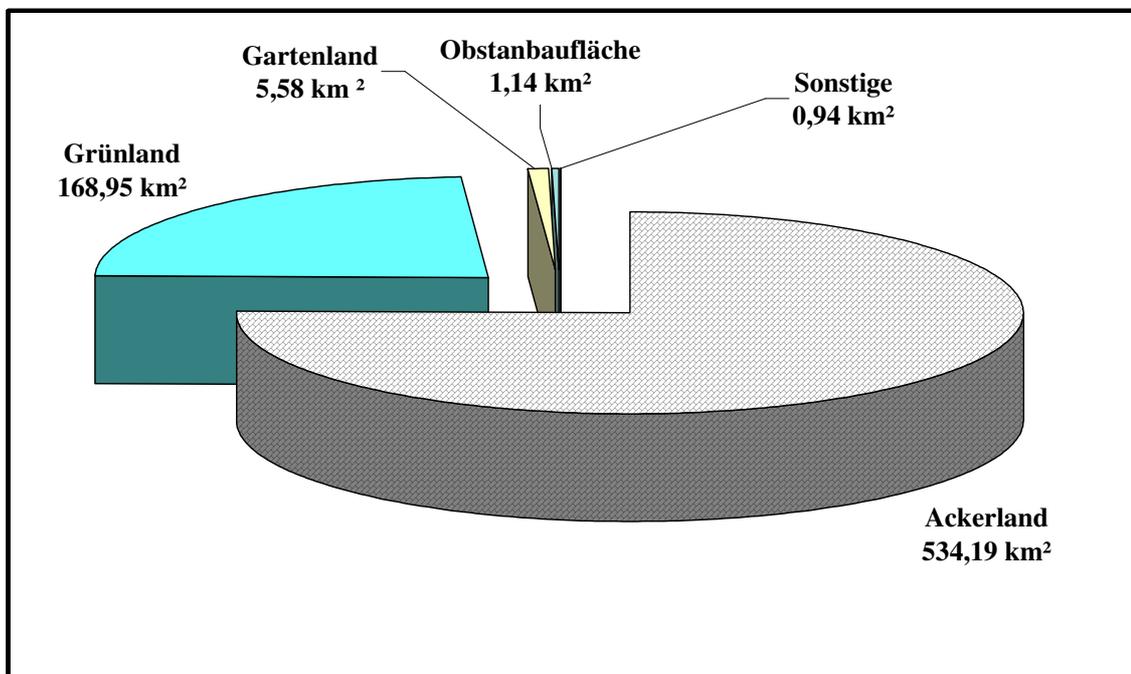
5.1.1 Landwirtschaftliche Flächen

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. 711 km² bzw. rd. 59 % der Kreisfläche werden landwirtschaftlich genutzt.

Das nachfolgende Diagramm zeigt die Flächengrößen 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), Zu-

stand der Drainagen und der natürlichen Ertragsverhältnisse (Bonität) wird die Preisbildung auch von rechtlichen Eigenschaften wie z. B. Belastungen in Abt. II des Grundbuchs, Natur- und Wasserschutzauflagen, flächengebundene Kontingente und Lieferrechte, Pachtrechte und Übernahme von Stilllegungsverpflichtungen geprägt. Hinzu kommen innerbetriebliche Faktoren wie z. B. Reinvestitions- oder Notverkäufe, Hofnähe, Arrondierungsmöglichkeiten, Ertrags- und Vermögenslage, Betriebsgröße und Entwicklungsperspektiven.

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

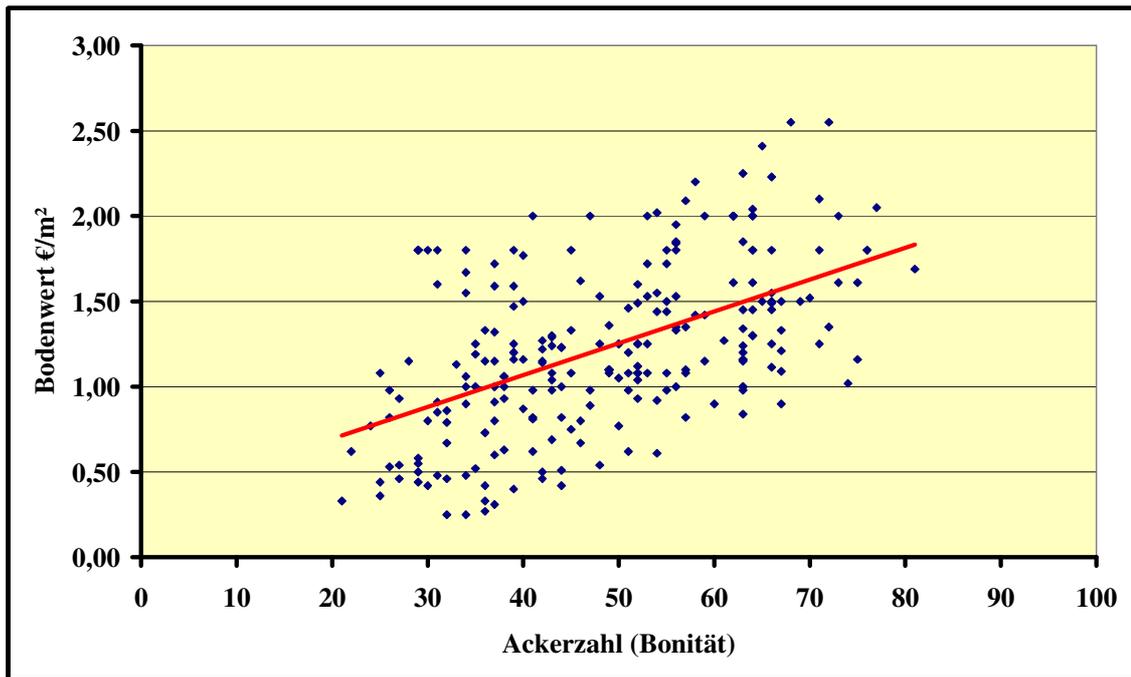
Der Bonität (Ackerzahl/Grünlandzahl) wird für die Preisbildung nach wie vor eine hohe Bedeutung zugemessen. Die höchsten Bodenpreise werden in den Regionen mit guter Bodenqualität registriert. Die durchschnittliche Ackerzahl/Grünlandzahl im Kreisgebiete beträgt 49.

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 2004 wurden im Kreisgebiet 235 Ackerlandflächen, 47 Grünlandflächen und 44 Straßenbedarfsflächen aus landwirtschaftlichen Nutzflächen veräußert. Bei einem Flächenumsatz von insgesamt 409,41 ha (Ackerland = 357,10 ha, Grünland = 49,10 ha, Straßenbedarfsflächen 3,21 ha) betrug der Geldumsatz 4,24 Mio. € (Ackerland = 3,82 Mio. €, Grünland = 0,36 Mio. € und Straßenbedarfsflächen 0,06 Mio. €).

Zur anschaulichen Darstellung der registrierten Kauffälle des Jahres 2004 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 2004



Die statistische Auswertung des gesamten Datenmaterials des Jahres 2004 ergab, bezogen auf eine Ackerfläche von rd. 1,0 ha, folgende durchschnittliche Bodenpreise:

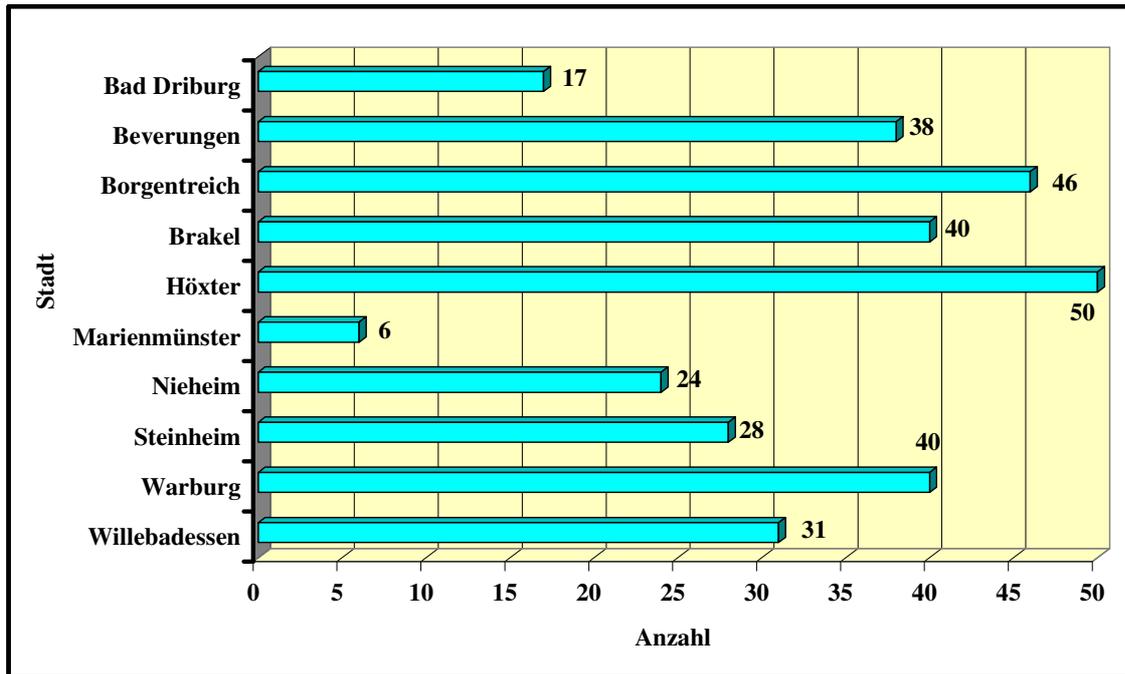
Ackerland						
Ø Ackerzahl	30	40	50	60	70	80
Ø Bodenpreis in €/m²	0,88	1,09	1,29	1,50	1,71	1,92

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

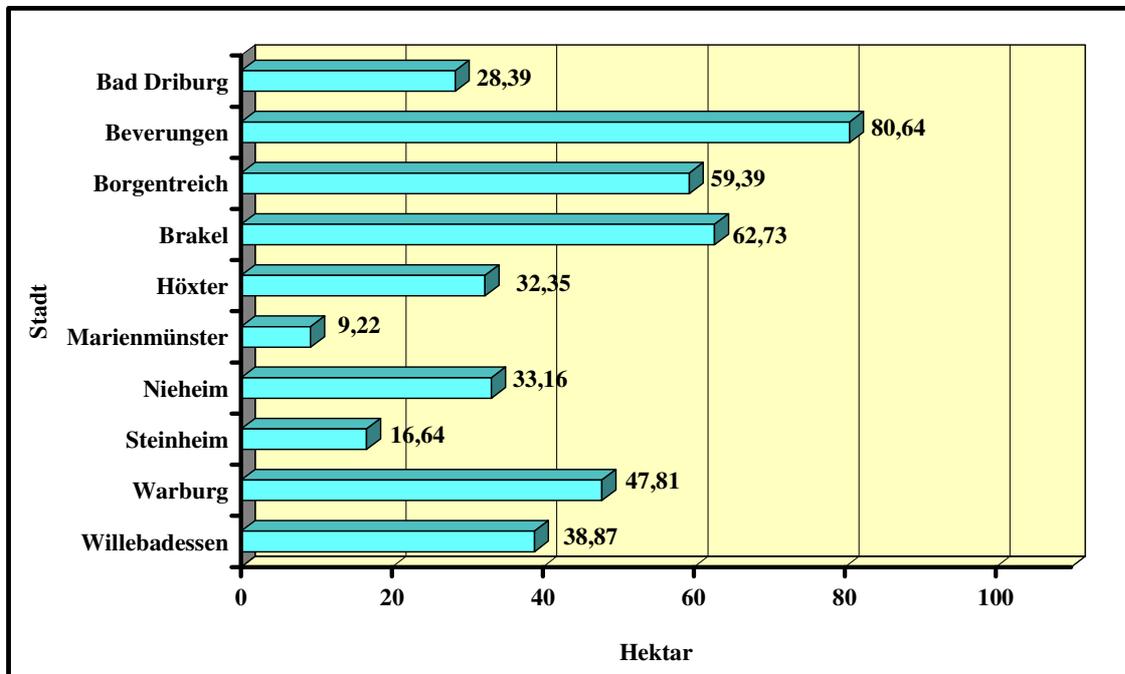
Detaillierte Angaben über das Preisniveau für Ackerland im Bereich des Kreises Höxter können der Übersicht über die Bodenrichtwerte entnommen werden (Nr. 8.3.3, Seite 60).

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

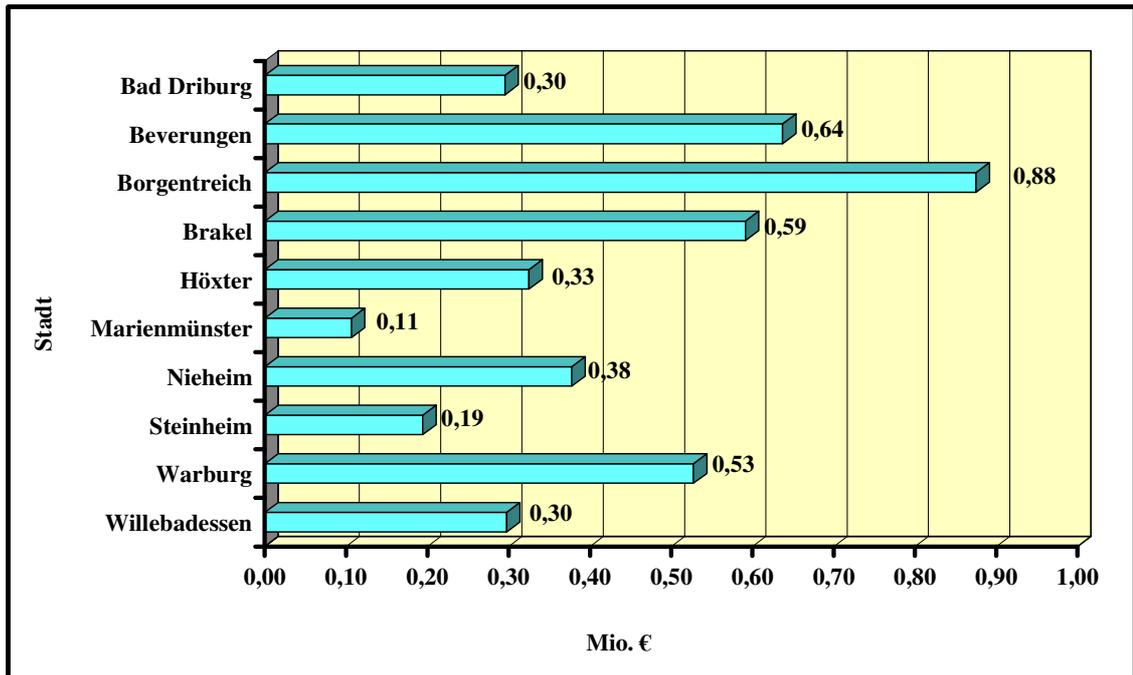
**Anzahl der Verkaufsfälle in den einzelnen Städten
- landwirtschaftliche Nutzflächen -**



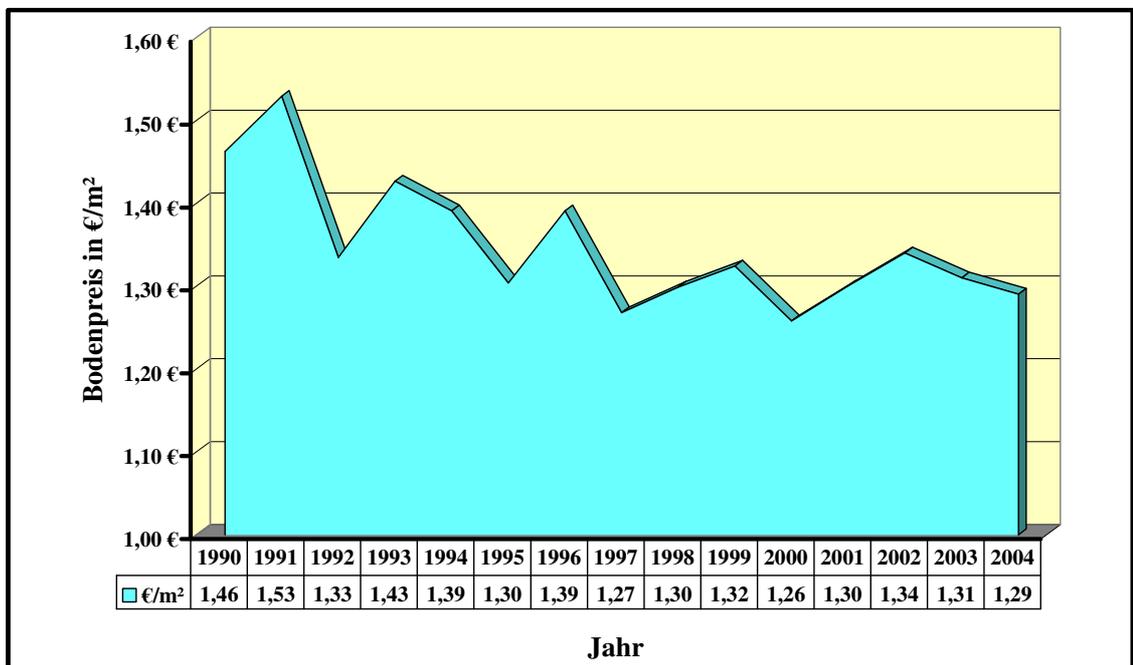
**Flächenumsatz in den einzelnen Städten
- landwirtschaftliche Nutzflächen -**



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



Durchschnittliche Ackerlandpreise im Kreisgebiet



5.1.2 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 2004 wurden insgesamt 34 derartige Kauffälle registriert.

Das Ergebnis einer Untersuchung künftiger Verkehrsflächen aus landwirtschaftlichen Nutzflächen über den Zeitraum der Jahre 2000 bis 2004 ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Straßenbedarfsflächen aus ...							
Ackerland				Grünland			
Anzahl der Kauf-fälle	Ø Fläche in m ²	Ø Bonität Acker-zahl	Ø Boden-preis in €/m ²	Anzahl der Kauf-fälle	Ø Fläche in m ²	Ø Bonität Grün-landzahl	Ø Boden-preis in €/m ²
101	949	55	2,32	22	665	49	1,88
Bandbreite: 1,29 €/m ² bis 3,35 €/m ²				Bandbreite: 1,23 €/m ² bis 2,53 €/m ²			

Zum Vergleich: Der durchschnittliche Ackerlandpreis betrug im Jahre 2004 im Kreis Höxter 1,29 €/m².

5.1.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Trotz eines Waldanteils von rd. 29 % an der Gesamtfläche des Kreises Höxter (siehe Nr. 10.2.1, Seite 92) ist der forstwirtschaftliche Grundstücksverkehr sehr gering. Verträge über den Verkauf forstwirtschaftlicher Flächen fallen seit Jahren nur selten an.

Im Jahre 2004 wurden 9 Verkaufsfälle mit einem Flächenumsatz von insgesamt 402,82 ha und einem Geldumsatz von 2,82 Mio. € (einschließlich Aufwuchs) registriert. Der Bodenpreis inklusive Aufwuchs betrug im Mittel 0,70 €/m². Der hohe Flächenumsatz im Jahre 2004 ist darauf zurückzuführen, dass im Raum Bad Driburg große zusammenhängende Waldflächen veräußert worden sind.

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
2004	9	402,82	0,70

In den Jahren 1997 bis 2004 wurden im Kreis Höxter insgesamt 20 Verkaufsfälle von Waldgenossenschaftsanteilen registriert. Die auf den m² umgerechneten Kaufpreise lagen zwischen 0,16 €/m² und 0,70 €/m². Im Mittel wurde ein Preis von 0,37 €/m² erzielt.

5.1.4 Gartenland

Im Jahre 2004 betrug der Geldumsatz im Kreisgebiet bei insgesamt 23 Verkaufsfällen und einem Flächenumsatz von 1,86 ha 0,06 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.

5.2. Baulich nutzbare Grundstücke

5.2.1 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
2004	262	19,03	5,56	31,00

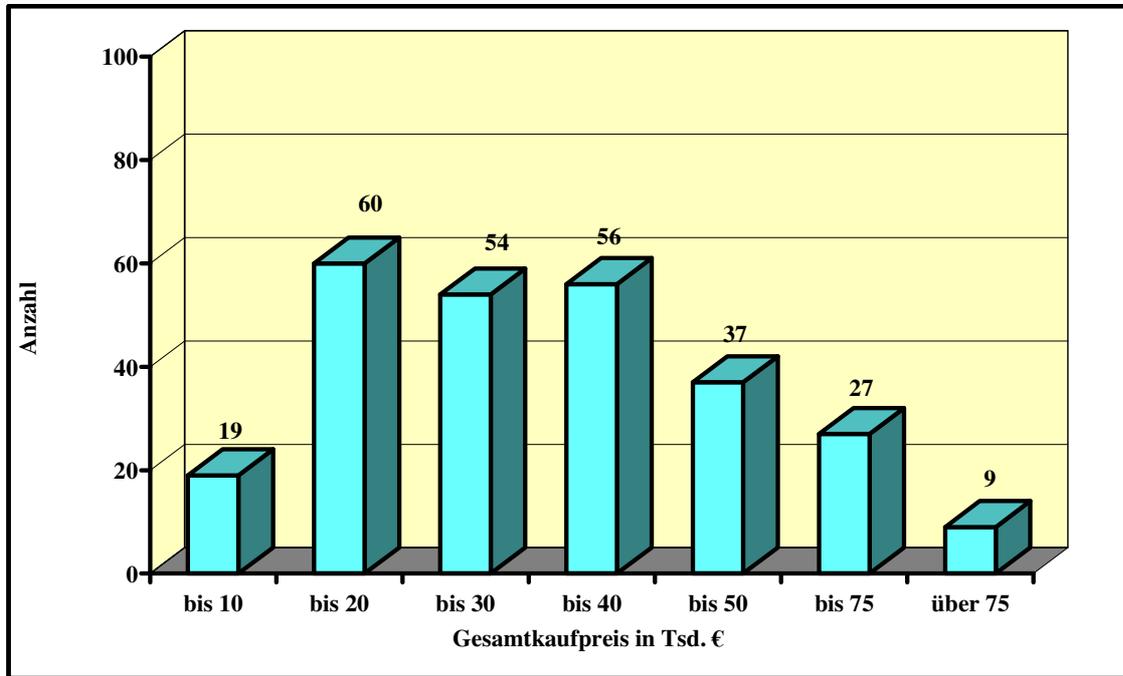
Im Jahre 2004 wurden 262 Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau verkauft. Die Anzahl der Bauplatzverkäufe ist gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen und bleibt deutlich hinter den Umsatzzahlen der 1990er Jahre zurück.

Im Kreisdurchschnitt (Kernstädte und Ortsteile) betrug der beitragspflichtige Bodenpreis rd. 31,00 €/m².

Insbesondere in den Städten Warburg (53 Verkaufsfälle) und Höxter (49 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 2004 stellt sich folgendermaßen dar.

Anzahl der Wohnbaulandverkäufe differenziert nach Gesamtkaufpreisen

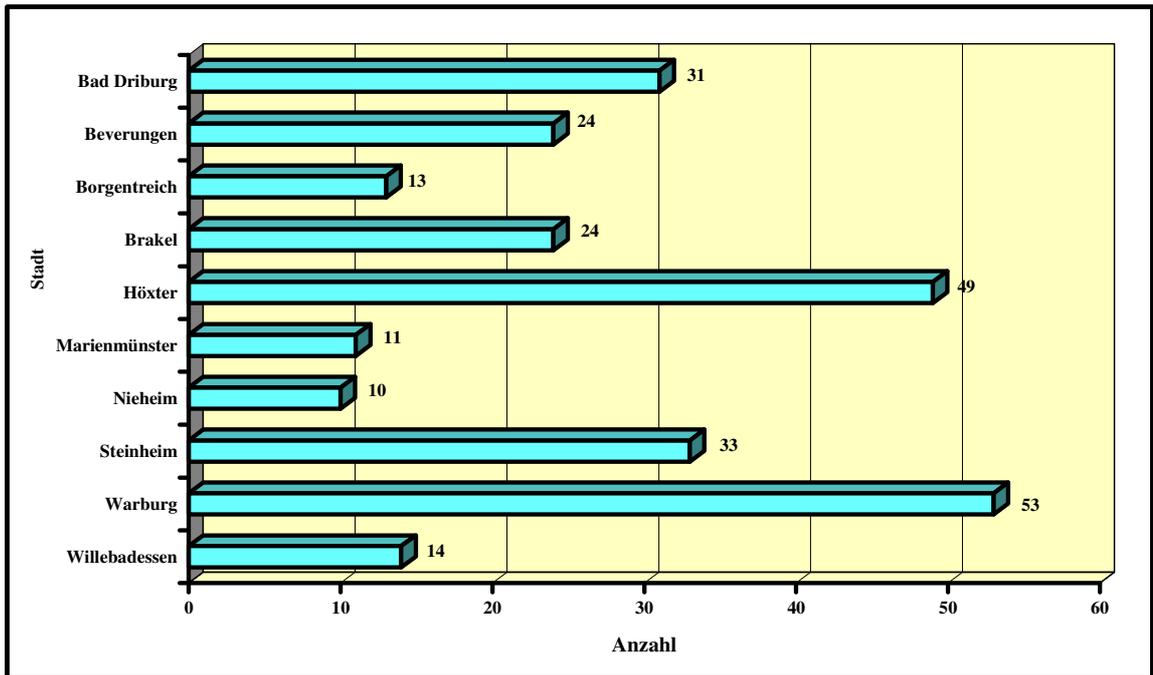


Im Jahre 2004 wurden im Kreisgebiet die meisten Baulandverkäufe in den Gebieten mit einem insgesamt niedrigen Bodenpreisniveau getätigt. Etwa 30 % der registrierten Verkäufe lagen in der Preiskategorie bis 20.000,00 € und rd. 72 % in der Preiskategorie bis 40.000,00 €.

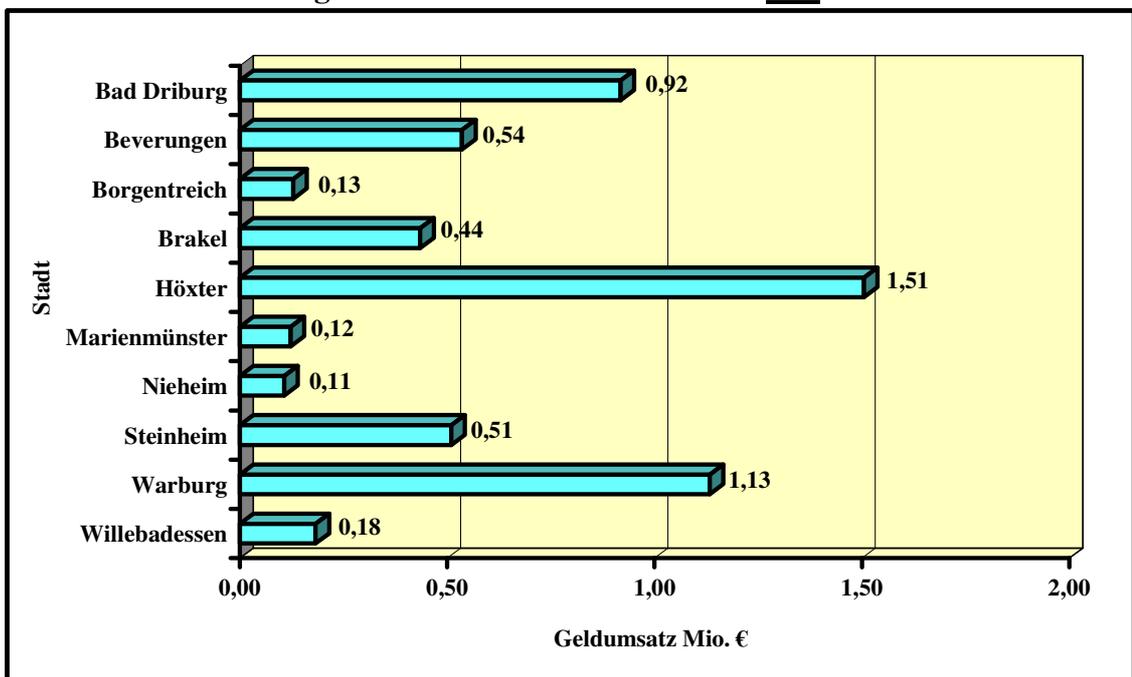
Der durchschnittliche Kaufpreis für einen beitragspflichtigen Bauplatz betrug im Jahre 2004 bei einer mittleren Grundstücksgröße von 726 m² etwa 23.000,00 €.

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

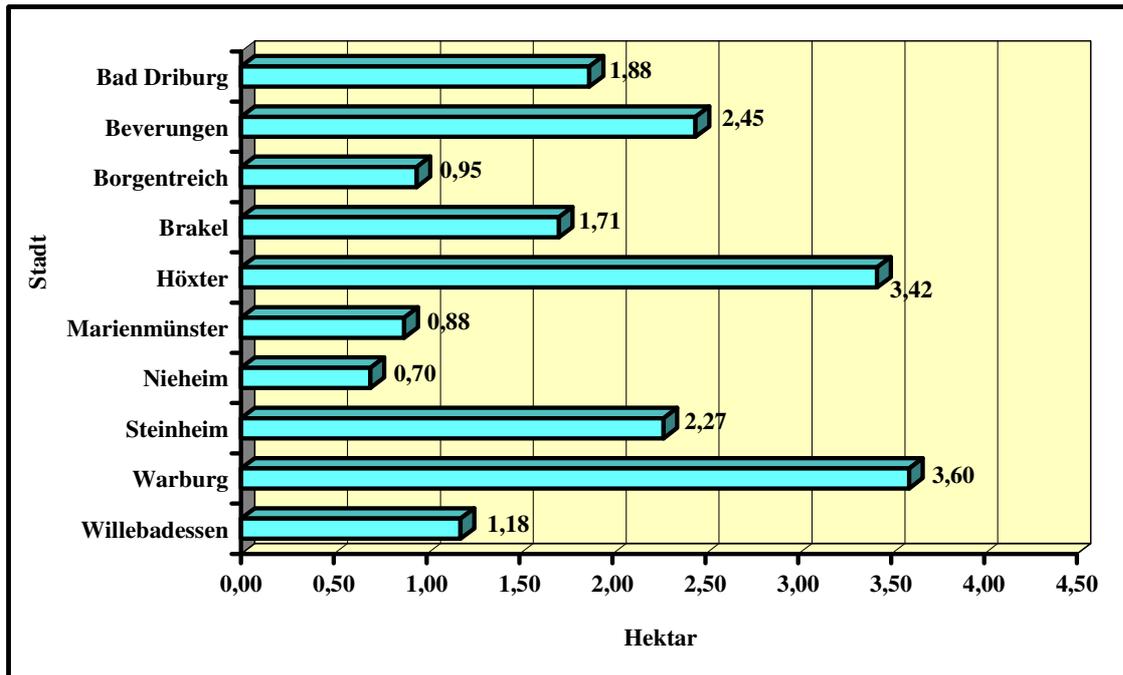
**Anzahl der Verkaufsfälle in den einzelnen Städten
- Wohnbaugrundstücke in den Kernstädten und Ortsteilen -**



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

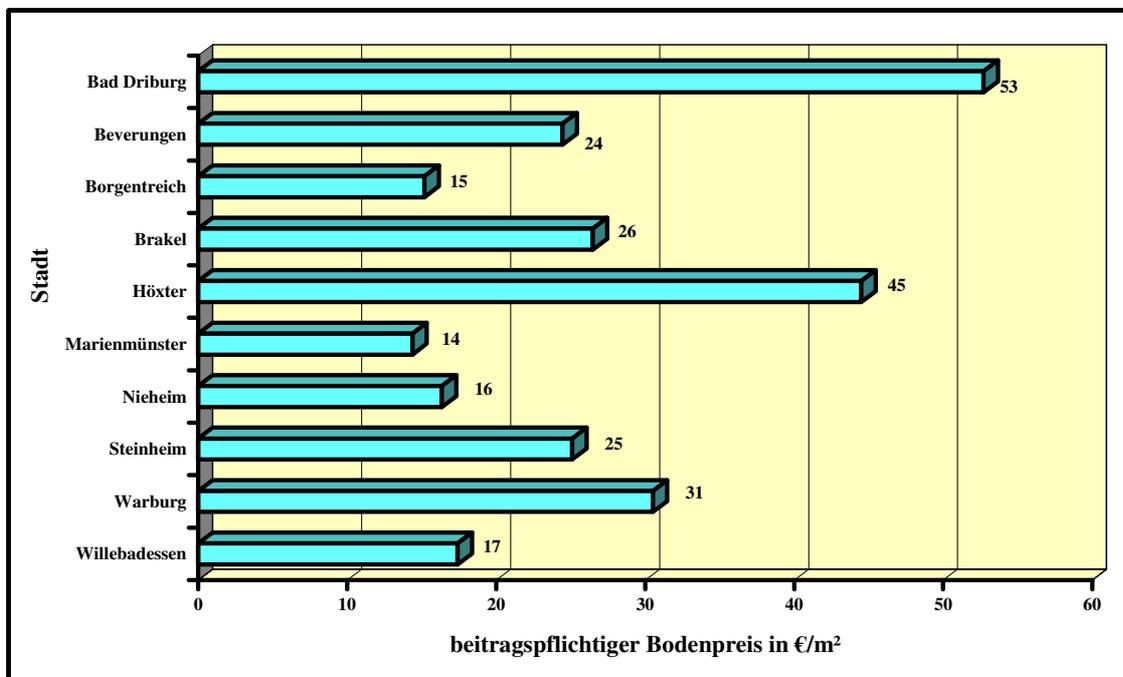


Flächenumsatz in den einzelnen Städten
- Wohnbaugrundstücke in den Kernstädten und Ortsteilen -



Das nachfolgende Diagramm zeigt den im Jahre 2004 bezahlten mittleren Bodenpreis für beitragspflichtige Wohnbaugrundstücke in den Gemeinden des Kreises Höxter.

Mittlerer Bodenpreis in den einzelnen Städten
- Wohnbaugrundstücke in den Kernstädten und Ortsteilen -



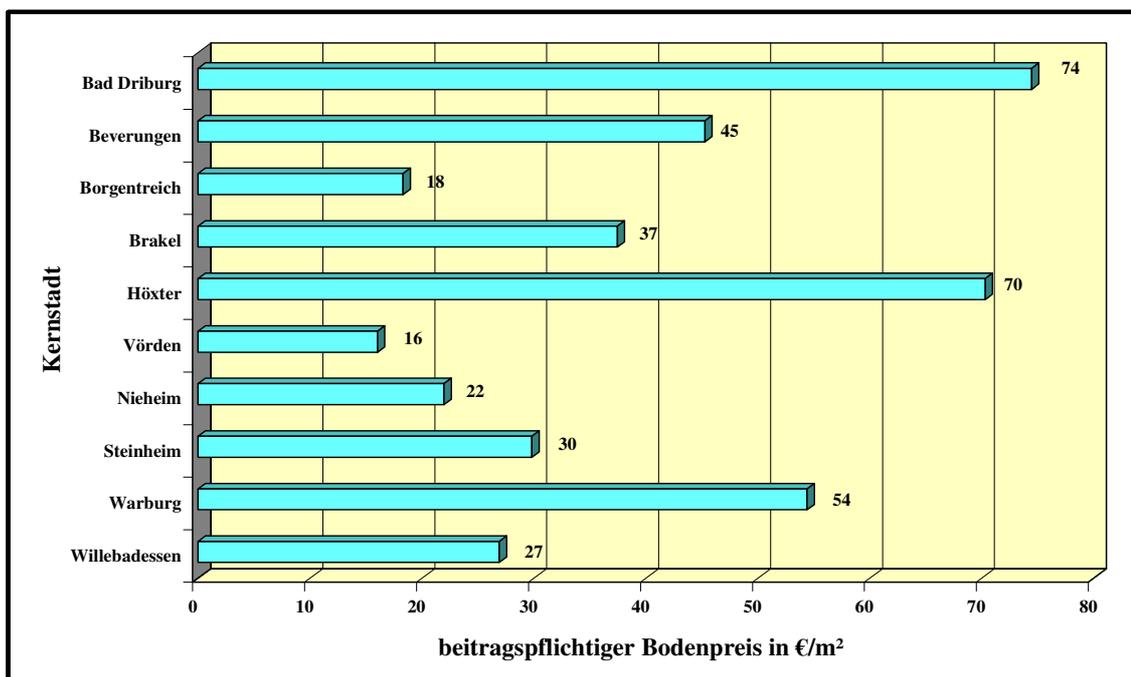
Die in diesem Diagramm dargestellten Durchschnittswerte geben nicht das allgemeine Preisniveau wieder. Ein hoher oder niedriger Durchschnittspreis kann auch darauf zurückgeführt werden, dass im Jahre 2004 mehr oder weniger Grundstücke in Gebieten mit einem hohen bzw. niedrigen Bodenpreisniveau veräußert worden sind. Die allge-

meine Preisentwicklung kann der Bodenpreisindexreihe entnommen werden (siehe Nr. 9.1.1, Seite 66).

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, Lühtringen und Stahle (siehe Nr. 8.3.1, Seite 55).

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.

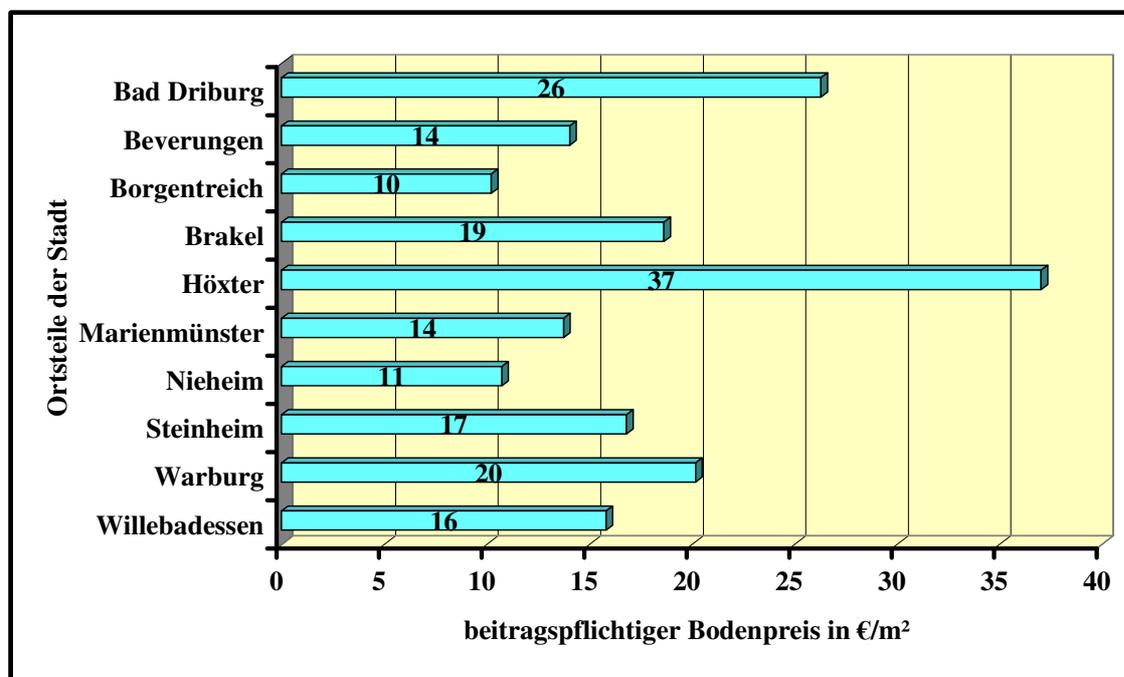
Mittlerer Bodenpreis für Wohnbaugrundstücke in den Kernstädten



Im Jahre 2004 wurden von den insgesamt 262 registrierten Wohnbaulandverkäufen 161 (= 61,5 %) 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	17	54,8	14	45,2
Beverungen	8	33,3	16	66,7
Borgentreich	8	61,5	5	38,5
Brakel	10	41,7	14	58,3
Höxter	11	22,4	38	77,6
Marienmünster/Vörden	3	27,3	8	72,7
Nieheim	5	50,0	5	50,0
Steinheim	21	63,6	12	36,4
Warburg	16	30,2	37	69,8
Willebadessen	2	14,3	12	85,7
Kreis Höxter insgesamt	101	38,5	161	61,5

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 an-

gemessenen 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 2004 wurden im Kreisgebiet 122 kommunale Wohnbaulandverkäufe registriert. Der Marktanteil der Städte am Verkauf von Wohnbaugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau beträgt somit rd. 47 % (von insgesamt 262 registrierten Verkäufen).

Stadt	Anzahl der registrierten <u>kommunalen</u> Wohnbaulandverkäufe
Bad Driburg	8
Beverungen	1
Borgentreich	6
Brakel	7
Höxter	14
Marienmünster	6
Nieheim	5
Steinheim	26
Warburg	39
Willebadessen	10

Auch für das Jahr 2005 stellen die Städte wieder kommunales Wohnbauland zur Verfügung. Lage, Anzahl und voraussichtliche Kaufpreise sind in der Liste unter **Nr. 12.1.1, Seite 104** aufgeführt.

5.2.2 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.

5.2.3 Auflösung von Erbbaurechten

In den Jahren 2001 bis 2004 wurden im Kreis Höxter 16 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 40 % 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.

5.2.4 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 2004 konnte lediglich 1 Verkaufsfall registriert werden.

5.2.5 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 2004 betrug der Geldumsatz im Kreisgebiet bei insgesamt 17 Verkaufsfällen und einem Flächenumsatz von 6,96 ha 0,79 Mio. € (ohne öffentliche Abgaben und Beiträge).

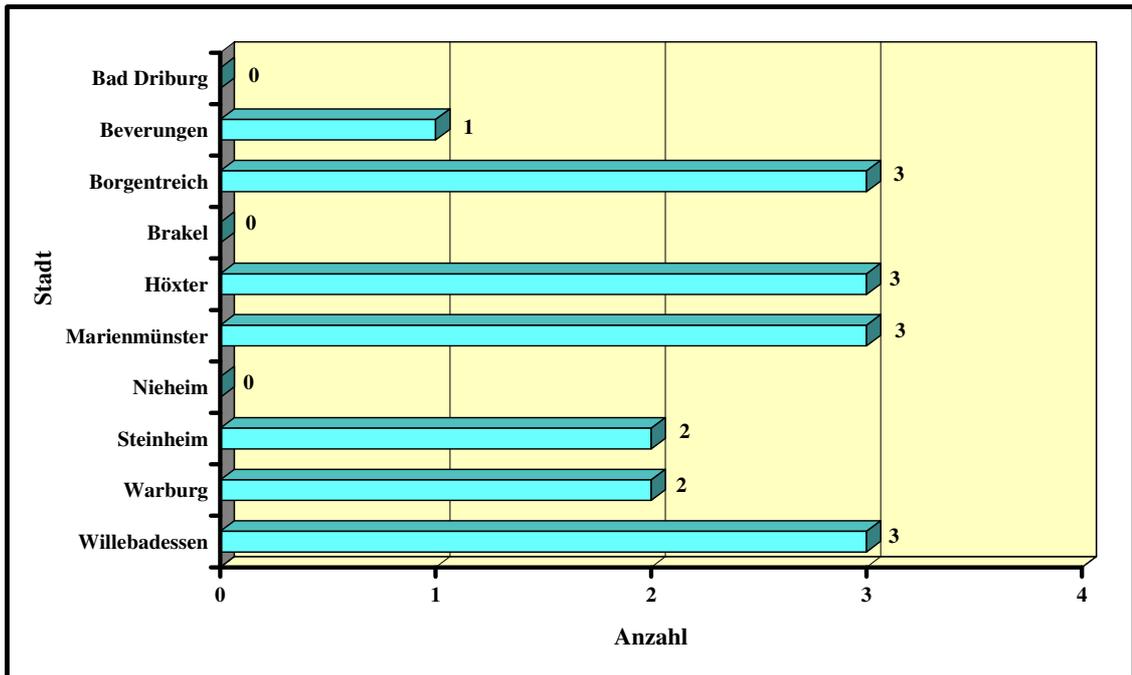
Die Kaufpreise für gewerbliche Bauflächen lagen im Kreisgebiet im Jahre 2004 zwischen 6,00 €/m² und 20,00 €/m². Im Mittel wurde beitragsfreies Gewerbeland zu rd. 13,00 €/m² verkauft (inklusive Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB, Kostenerstattungsbeiträge nach § 135a BauGB und Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz). Der beitragspflichtige Gewerbelandpreis betrug im Jahre 2004 im Kreisgebiet durchschnittlich 9,60 €/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
2004	9,60 €/m ²

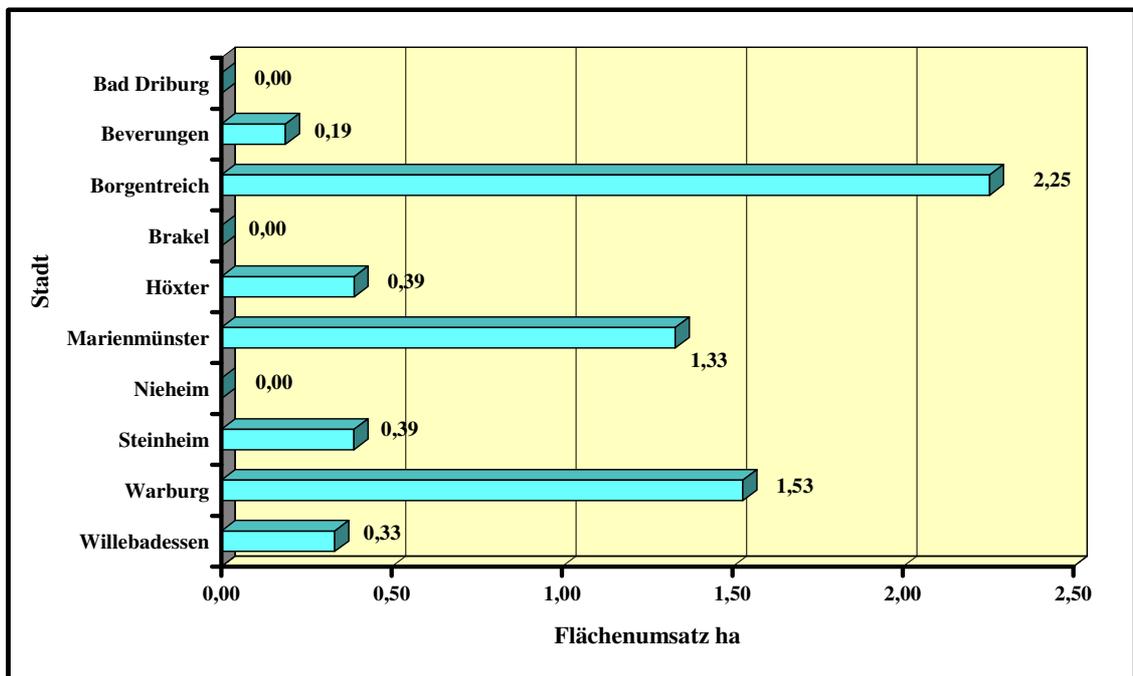
Wie die Wohnbaulandpreise streuen auch die Gewerbelandpreise im Kreisgebiet sehr stark. In Gebieten mit hohen Wohnbaulandpreisen liegen die Gewerbelandpreise in aller Regel höher als in Gebieten mit niedrigen Wohnbaulandpreisen. Im Jahre 2004 wurden überwiegend Gewerbeflächen in Gebieten mit einem niedrigen Bodenpreisniveau veräußert. Der Flächenumsatz und die Anzahl der Verkaufsfälle sind seit etwa drei Jahren stagnierend.

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 Städten
- Gewerbe-/Industriegrundstücke -**

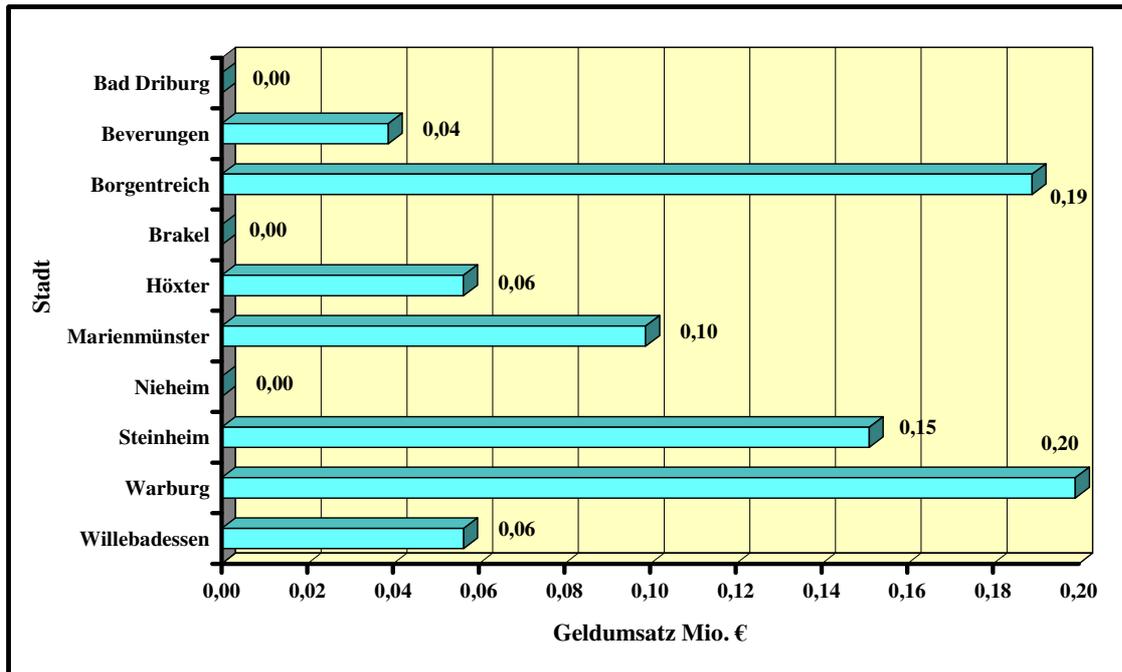


**Flächenumsatz in den Städten
- Gewerbe- und Industriegrundstücke -**



Die durchschnittliche Grundstücksgröße der im Jahre 2004 verkauften Gewerbe-/ Industriegrundstücke betrug rd. 4.100 m².

Geldumsatz in den Städten - Gewerbe- und Industriegrundstücke -



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

Die Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen in den einzelnen Städten können der Bodenrichtwertübersicht entnommen werden ([siehe Nr. 8.3.2, Seite 59](#)).

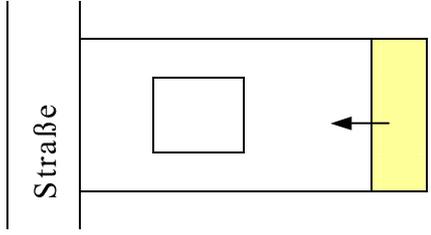
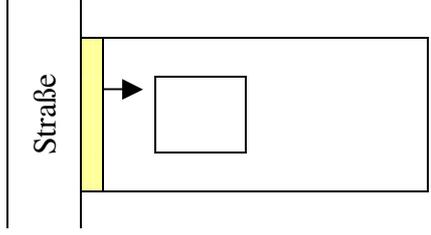
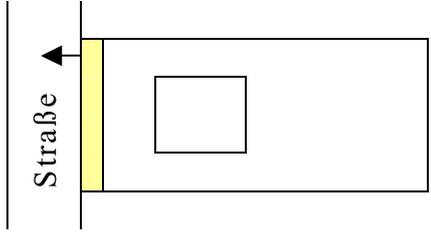
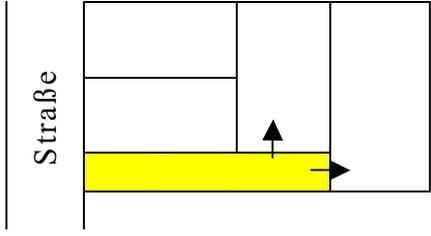
Über die in dieser Übersicht aufgeführten Städte und Dörfer mit bauleitplanerisch festgesetzten Gewerbegebieten hinaus gibt es auch in anderen Städten und Dörfern vereinzelt gewerblich genutzte Grundstücke, die naturgemäß selten gehandelt werden. Die Kaufpreise orientieren sich hier an dem örtlichen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

Wie für die vergangenen Jahre stellen die Städte auch für das Jahr 2004 wieder kommunales Gewerbeland zur Verfügung. Lage, Anzahl und voraussichtliche Kaufpreise sind in der Liste unter [Nr. 12.1.2, Seite 110](#) aufgeführt.

5.2.6 Unselbständige Teilflächen

Die in den Jahren 2001 bis 2004 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	60	58 % 42 % bis 74 % (Ø Fläche = 234 m ²)	
Rückkauf bei ausreichenden Vorgärten	110	39 % 28 % bis 50 % (Ø Fläche = 58 m ²)	
Ankauf von Teilflächen, die zur Verbreiterung einer bestehenden Straße benötigt werden (geringer Eingriff)	120	50 % 37 % bis 62 % (Ø Fläche = 46 m ²)	
Erschließungsflächen (Flächen, durch die eine Erschließung bzw. eine bessere Erschließung geschaffen wird)	32	48 % 33 % bis 62 % (Ø Fläche = 422 m ²)	

6. Bebaute Grundstücke

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

6.1 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
2004	345	39,87	115.500

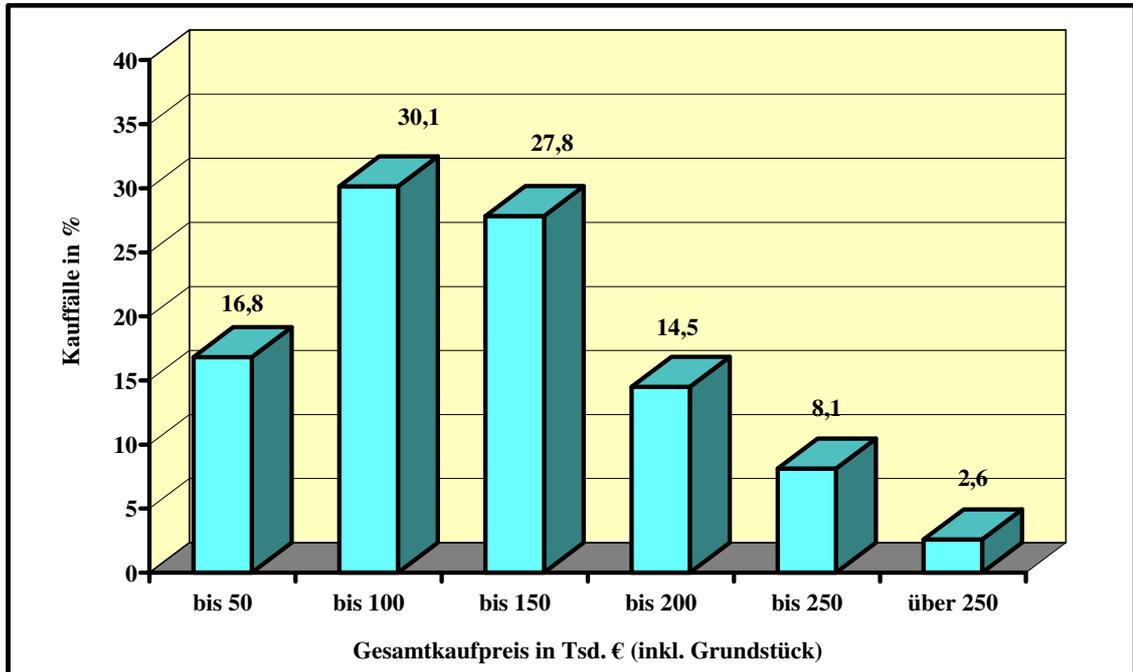
(Preisniveau inklusive Bodenwert)

Im Jahre 2004 wurden im Kreis Höxter insgesamt 345 gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft. Im Mittel betrug der Kaufpreis 115.500,00 €. Die zugehörigen Grundstücke hatten eine durchschnittliche Größe von 727 m².

Die Anzahl der Verkaufsfälle ist gegenüber dem Vorjahr um 9 % gesunken, die Kaufpreise sind für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser um durchschnittlich 7 % gefallen.

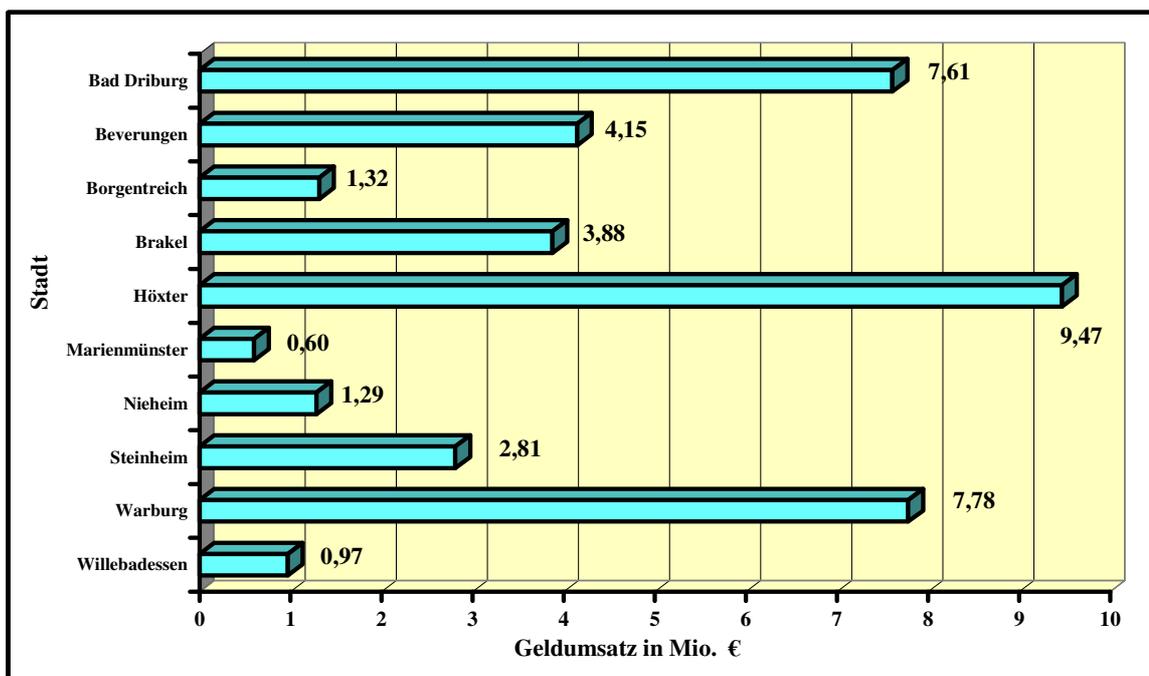
Um einen Einblick in das absolute Preisgefüge von Ein- und Zweifamilienhäusern zu gewinnen, wurden die nachgewiesenen Verkäufe in Preisklassen eingeteilt. Das Ergebnis für das Jahr 2004 ist in dem nachfolgenden Diagramm dargestellt.

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

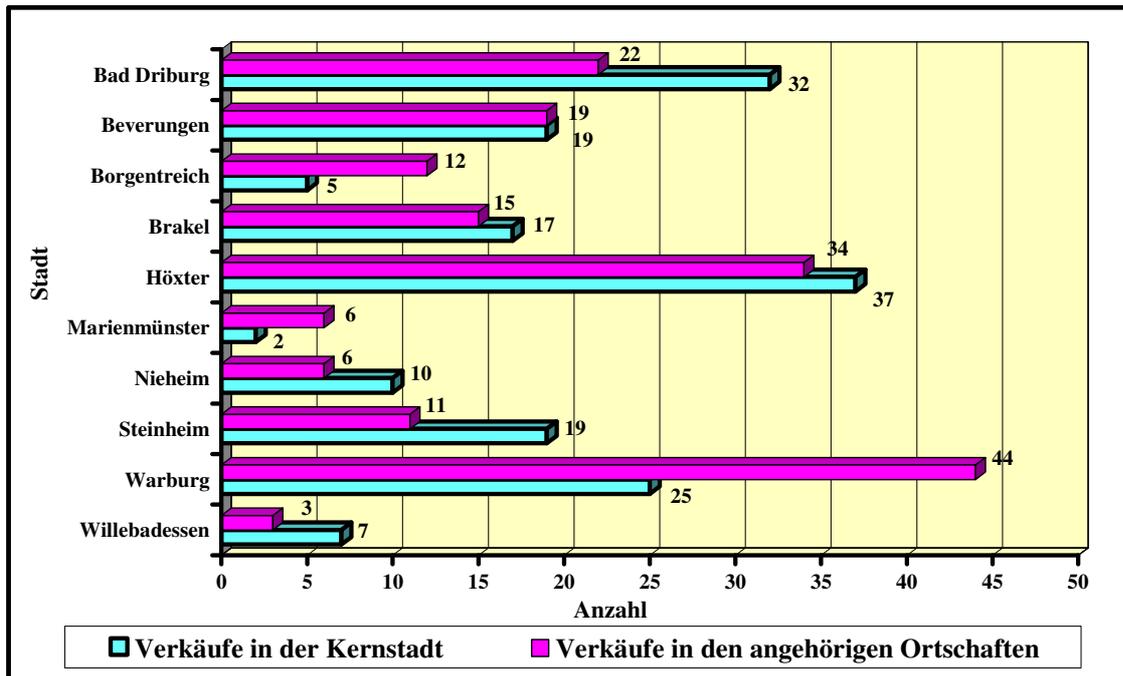


Im Kreisgebiet fielen im Jahre 2004 rd. 75 % aller registrierten Verkaufsfälle für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser in die Preiskategorien bis 150.000,00 €. Lediglich rd. 3 % der Verkaufsfälle lagen über 250.000,00 €.

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



**Anzahl der Verkaufsfälle in den einzelnen Städten
- gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser -**

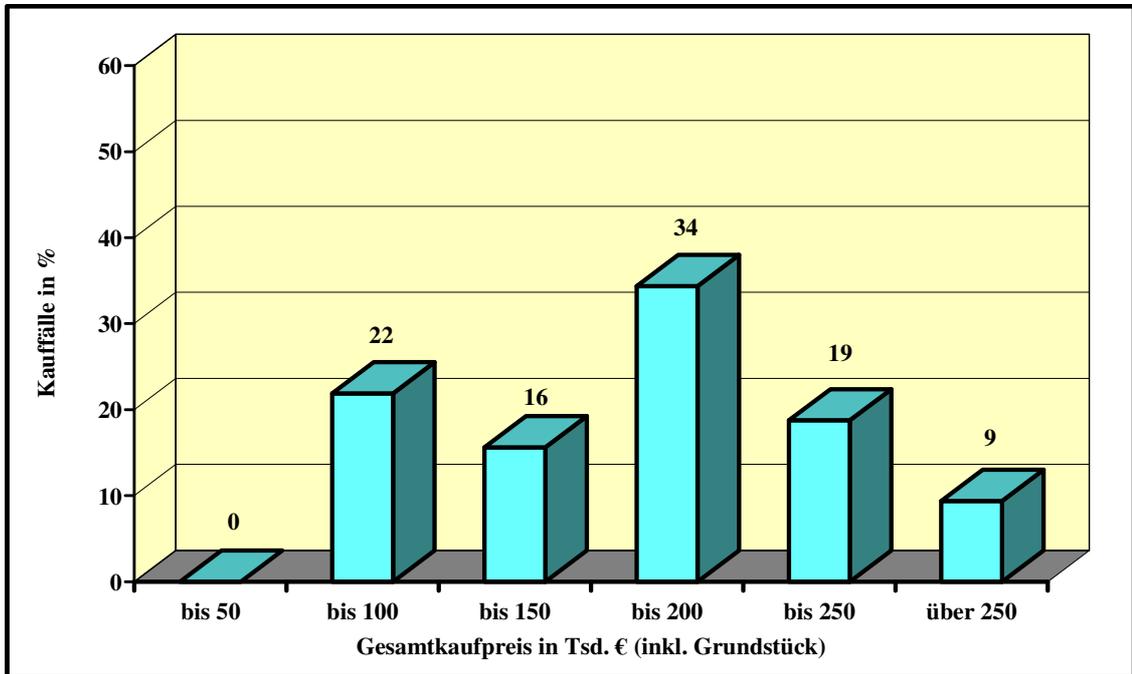


In den Kernstädten des Kreises Höxter liegt das Preisgefüge für Ein- und Zweifamilienhäuser deutlich höher als im übrigen Kreisgebiet. So betrug z. B. der durchschnittliche Kaufpreis im Jahre 2004 in der Kernstadt Bad Driburg 177.000,00 €, in der Kernstadt Höxter 149.000,00 € und in der Kernstadt Warburg 142.000,00 €. Diese Durchschnittswerte geben jedoch nicht das allgemeine Preisniveau wieder. Ein hoher oder niedriger Durchschnittspreis kann auch darauf zurückgeführt werden, dass im Jahre 2004 mehr oder weniger qualitativ hoch- oder niedrigwertige, neuere oder ältere Objekte veräußert worden sind.

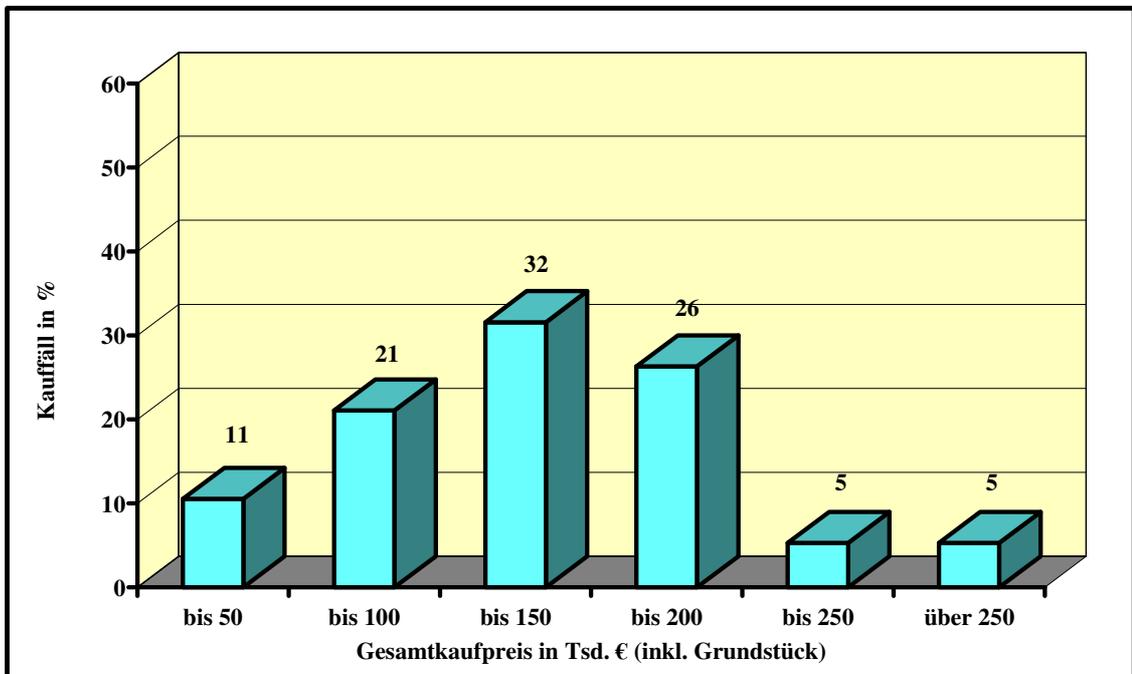
Kernstadt	Anzahl	Ø Grundstücksgröße in m²	Ø Kaufpreis	Min	Max
Bad Driburg	32	750	177.000,00 €	73.000,00 €	420.000,00 €
Beverungen	19	813	138.000,00 €	40.000,00 €	275.000,00 €
Borgentreich	5	659	102.000,00 €	71.000,00 €	130.000,00 €
Brakel	17	710	134.000,00 €	34.000,00 €	245.000,00 €
Höxter	37	628	149.000,00 €	8.000,00 €	380.000,00 €
Vörden	2	652	81.000,00 €	--	--
Nieheim	10	655	58.000,00 €	10.000,00 €	140.000,00 €
Steinheim	19	552	108.000,00 €	45.000,00 €	174.000,00 €
Warburg	25	849	142.000,00 €	12.000,00 €	290.000,00 €
Willebadessen	7	428	93.000,00 €	29.000,00 €	167.000,00 €

Die nachfolgenden Diagramme zeigen die Preisklasseneinteilung einzelner Kernstädte.

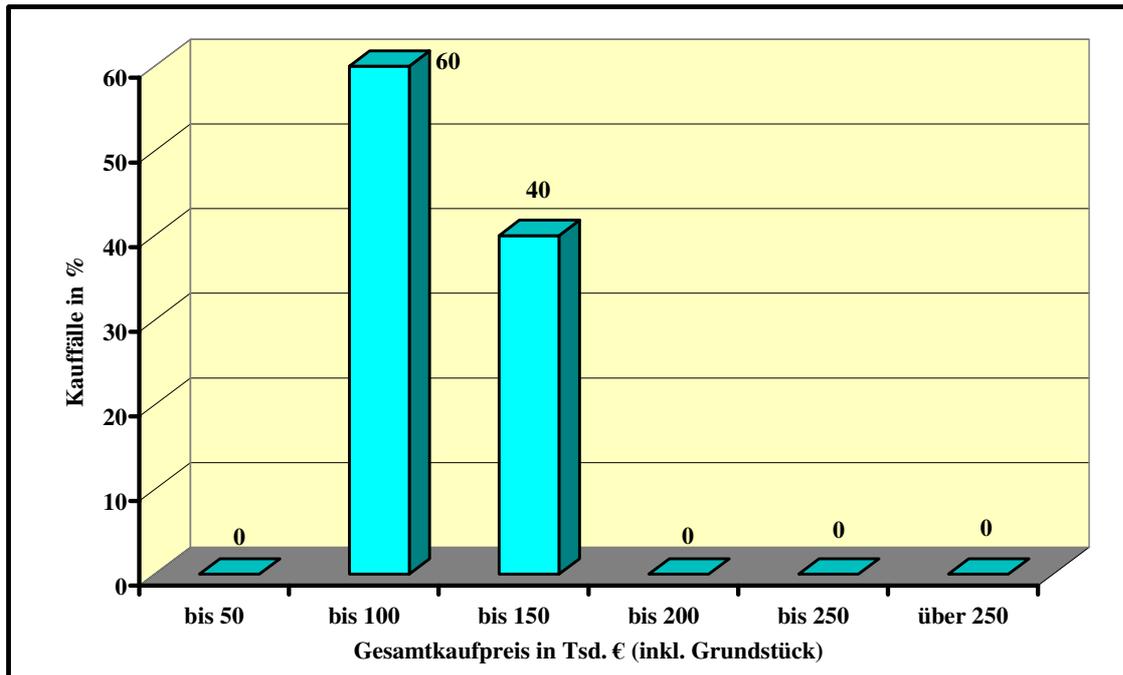
**Verteilung nach der Höhe des Kaufpreises
- Ein- und Zweifamilienhäuser in der Kernstadt Bad Driburg -**



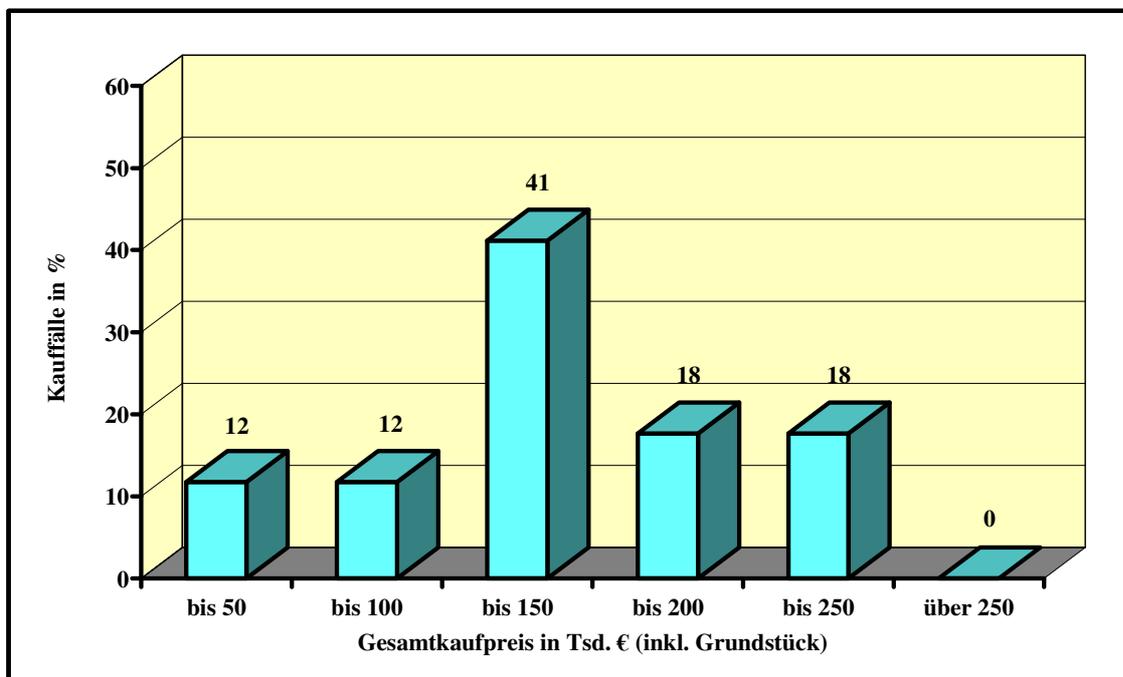
**Verteilung nach der Höhe des Kaufpreises
- Ein- und Zweifamilienhäuser in der Kernstadt Beverungen -**



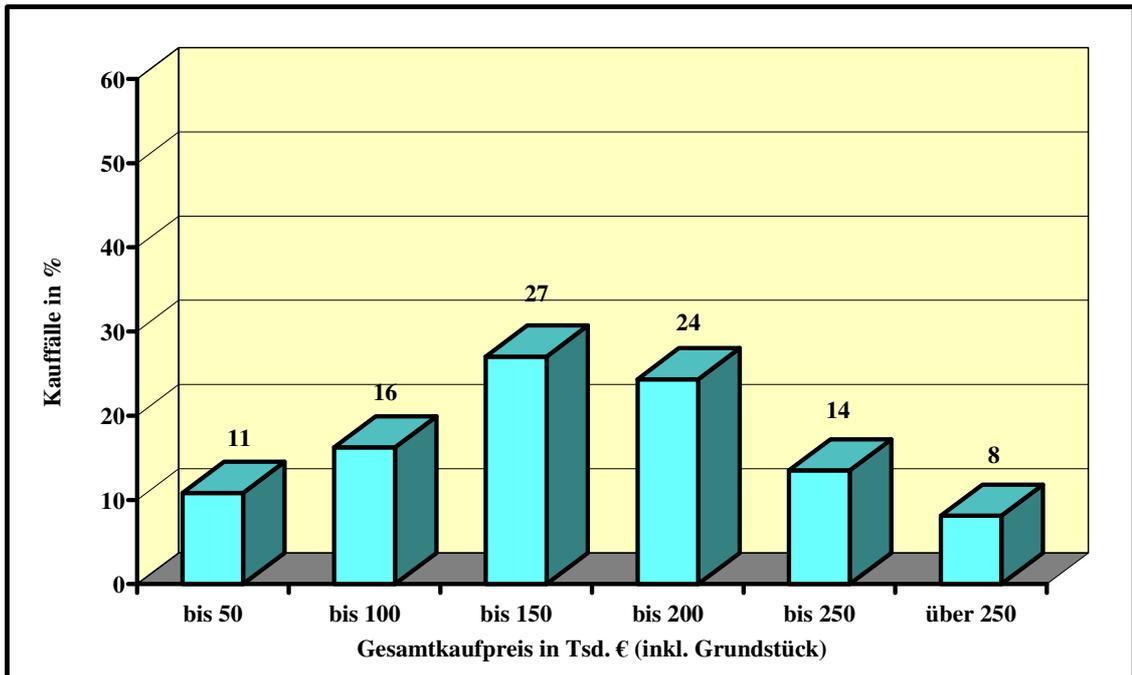
**Verteilung nach der Höhe des Kaufpreises
- Ein- und Zweifamilienhäuser in der Kernstadt Borgentreich**



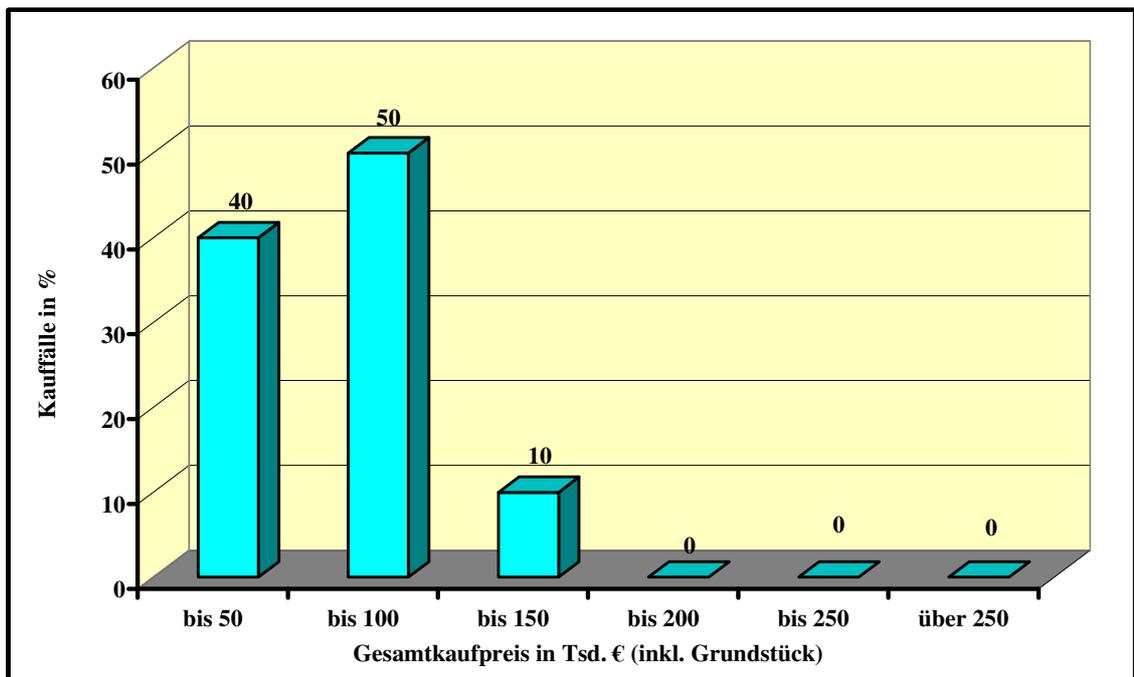
**Verteilung nach der Höhe des Kaufpreises
- Ein- und Zweifamilienhäuser in der Kernstadt Brakel -**



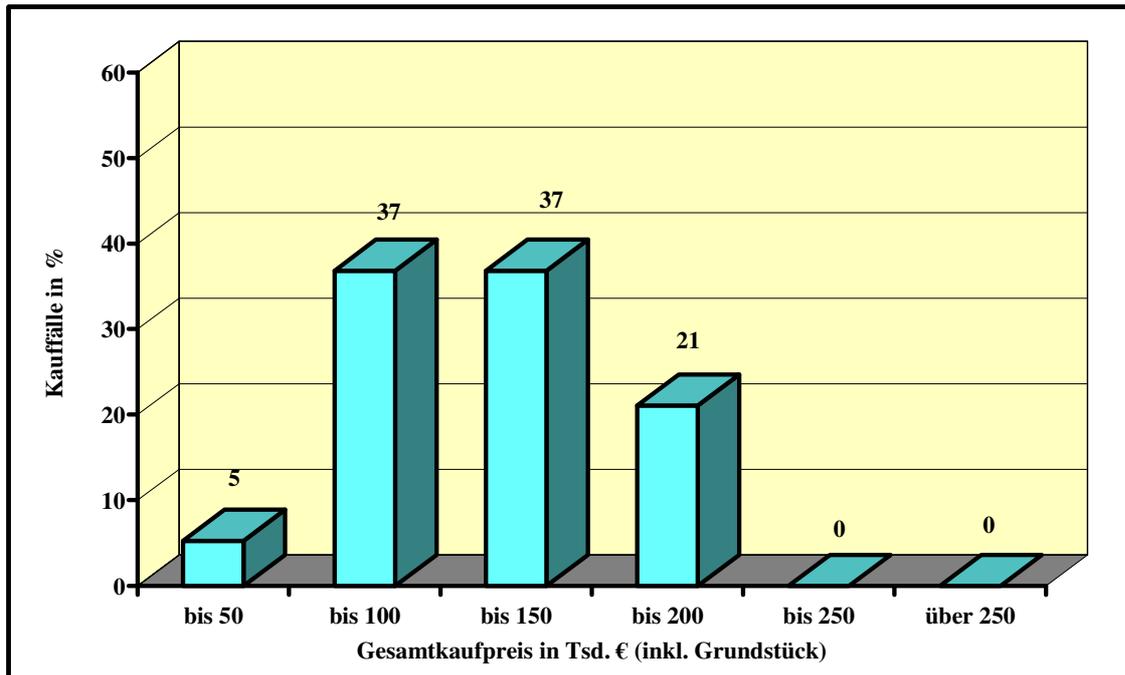
**Verteilung nach der Höhe des Kaufpreises
- Ein- und Zweifamilienhäuser in der Kernstadt Höxter -**



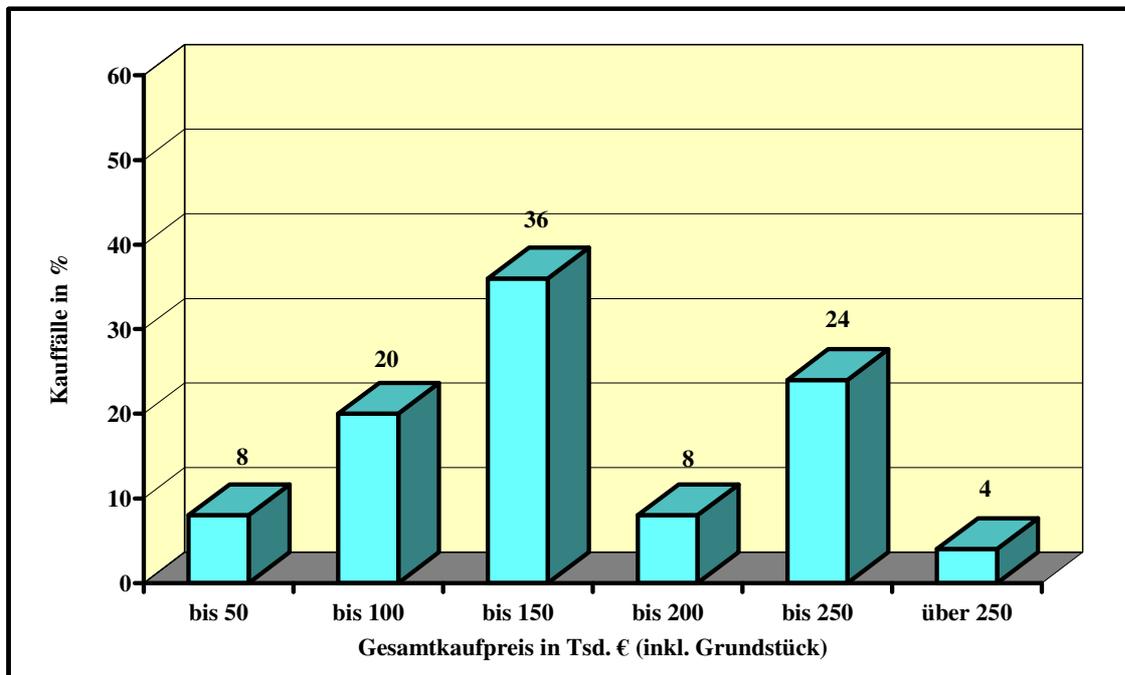
**Verteilung nach der Höhe des Kaufpreises
- Ein- und Zweifamilienhäuser in der Kernstadt Nieheim -**



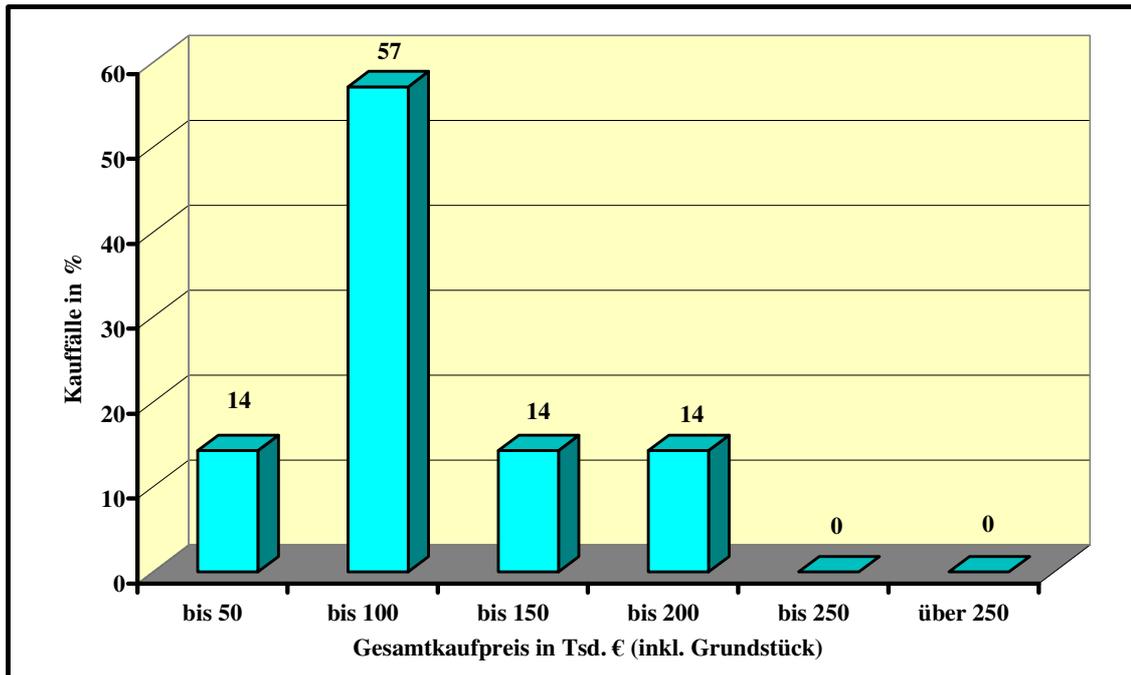
**Verteilung nach der Höhe des Kaufpreises
- Ein- und Zweifamilienhäuser in der Kernstadt Steinheim -**



**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. 9.4, Seite 81](#) entnommen werden.

6.2 Mehrfamilienhäuser

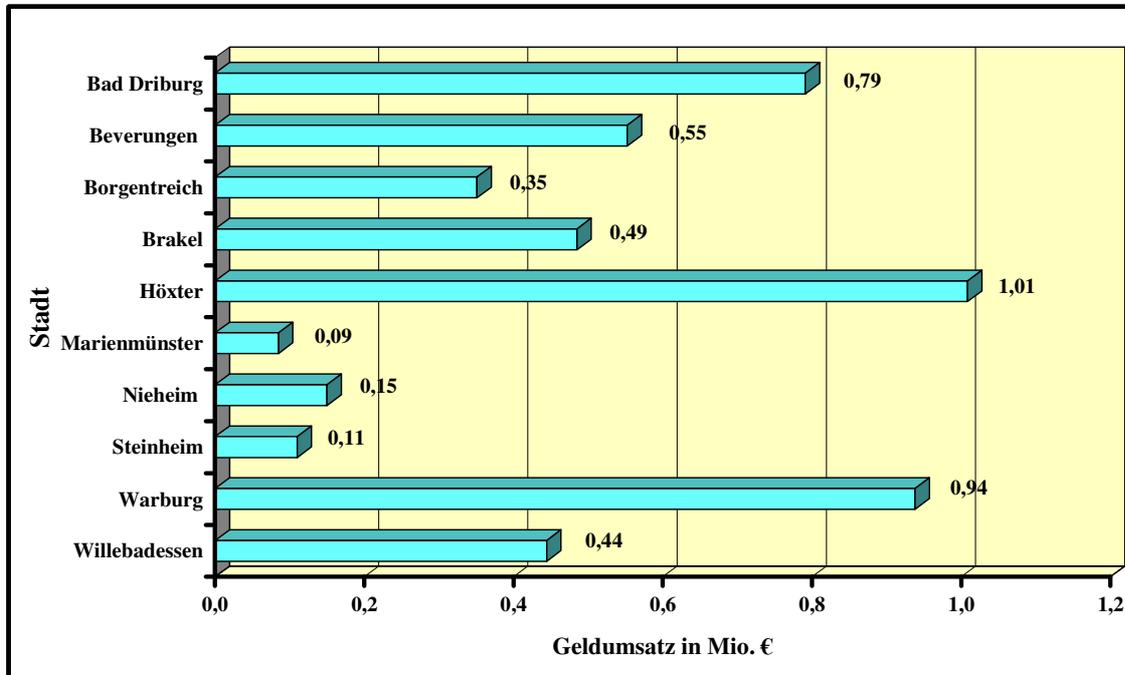
Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz (Mio. €)
1990	25	5,52
1991	14	14,25
1992	13	2,95
1993	64	22,11
1994	12	3,71
1995	15	6,35
1996	17	3,45
1997	23	5,28
1998	24	7,87
1999	20	5,25
2000	12	2,22
2001	16	3,00
2002	14	3,48
2003	14	3,02
2004	61	10,58

Im Jahre 2004 wurden im Kreisgebiet 61 gebrauchte Mehrfamilienhäuser verkauft. Der Geldumsatz betrug 10,58 Mio. €. Die Verkäufe konzentrierten sich überwiegend auf die Stadt Höxter.

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

Im Jahre 2004 wurden in diesem Teilmarkt 29 Objekte für insgesamt 4,92 Mio. € veräußert.

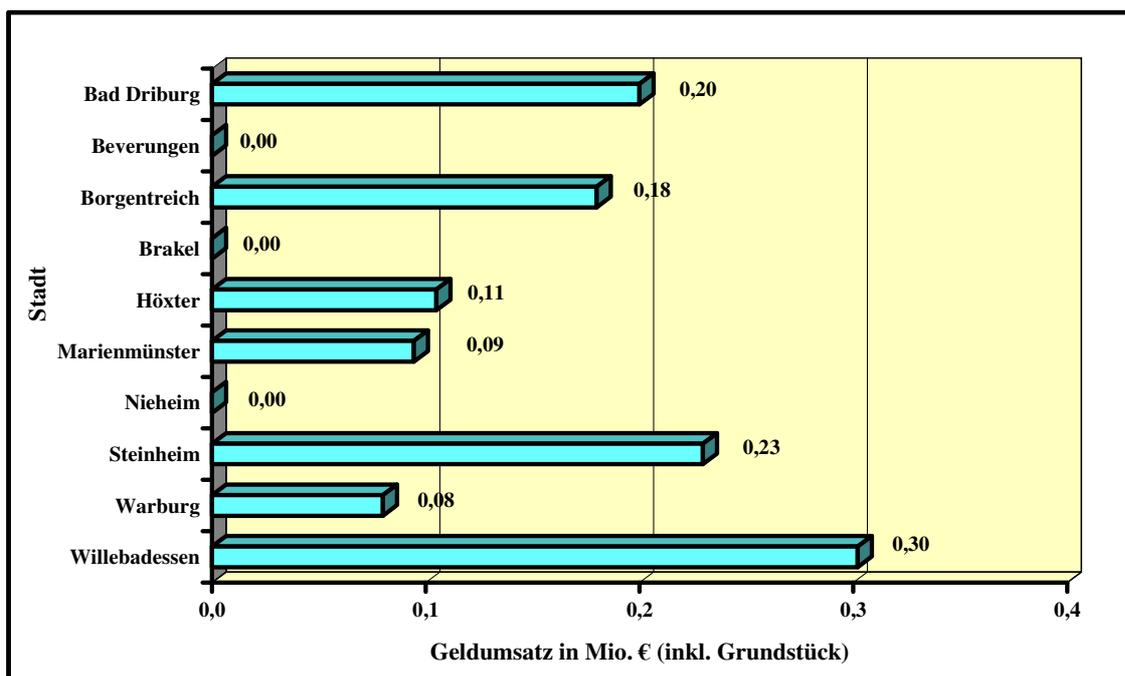
Büro-, Verwaltungs-, Geschäfts- und gemischt genutzte Häuser - Geldumsatz -



6.4 Gewerbe-/ Industrieobjekte

Im Jahre 2004 wurden in diesem Teilmarkt 8 Objekte veräußert. Der Geldumsatz betrug im Kreisgebiet 1,19 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
2004	8	1,19

6.5 Landwirtschaftliche Hofstellen

Der Geldumsatz der 12 registrierten Verkäufe landwirtschaftlicher Hofstellen (Grundstücke mit Wohn- und landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden) betrug im Jahre 2004 1,12 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
2004	12	1,12

6.6 Sonstige bebaute Grundstücke

(Erfassung aller übrigen bebauten Grundstücke, z. B. Bahnhof, Schule, Maststall, Sporthalle etc.)

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

Jahr	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Anzahl der Kauffälle	29	24	13	26	40	27	40	23	29	25
Flächenumsatz (ha)	43,23	13,19	14,53	10,84	21,44	11,77	8,23	8,84	5,13	3,27
Geldumsatz (Mio. €)	4,18	6,64	0,70	30,77	8,57	4,32	2,63	1,43	2,04	1,20

7. Wohnungs- und Teileigentum

7.1 Wohnungseigentum

Im Jahre 2004 wurden im Kreisgebiet insgesamt 127 Eigentumswohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 10.700 m² verkauft. Der Geldumsatz betrug 9,53 Mio. € (inkl. Preisanteil für Garage/Stellplatz). Die 127 verkauften Eigentumswohnungen hatten eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 84 m².

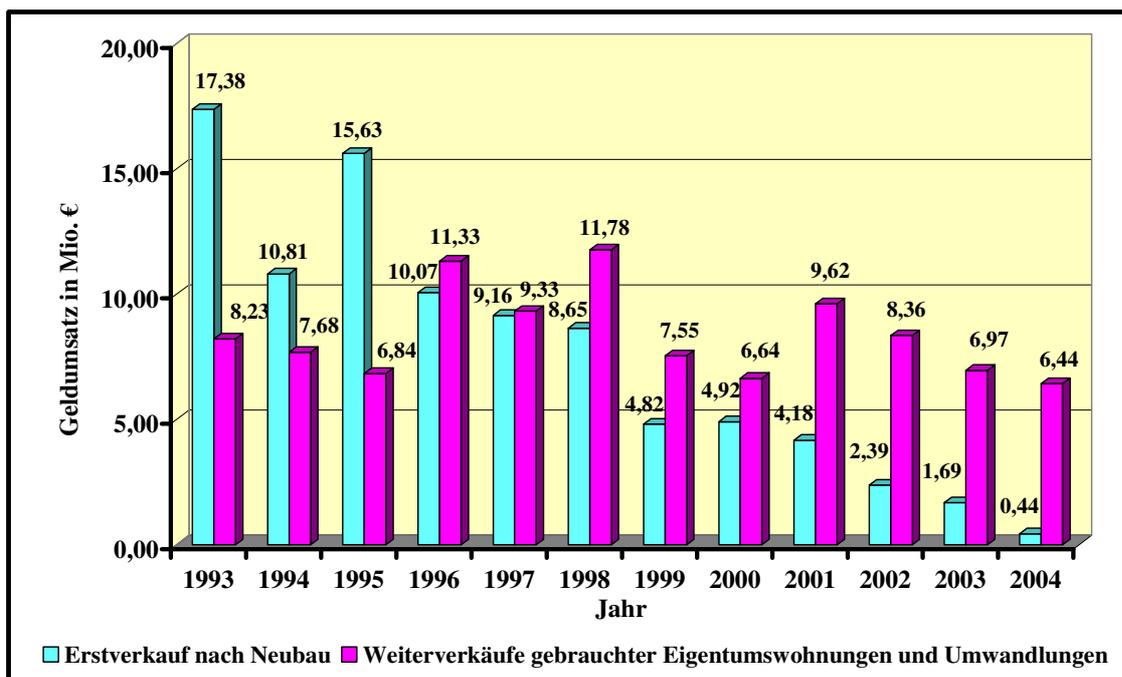
Von den insgesamt 127 registrierten Verkaufsfällen waren 91 Verkäufe für eine weitere Auswertung geeignet. Bei den übrigen Verkäufen lagen personen- bzw. objektbezogene Besonderheiten vor. Im Folgenden werden nur noch die für eine Auswertung geeigneten Kauffälle betrachtet.

Wohnungseigentum im Jahre 2004 - Kauffälle im gesamten Kreisgebiet-

	Anzahl	Geldumsatz (Mio. €)	Flächenumsatz m ² Wohnfläche	mittleres Preisniveau €/m ² Wohnfläche
Erstverkäufe nach Neubau	3	0,44	271	1.536
Erstverkäufe umgewandelter Mietwohnungen	15	1,34	1.670	805
Weiterverkäufe	73	5,10	5.487	865
Eigentumswohnungen insgesamt	91	6,88	7.428	877

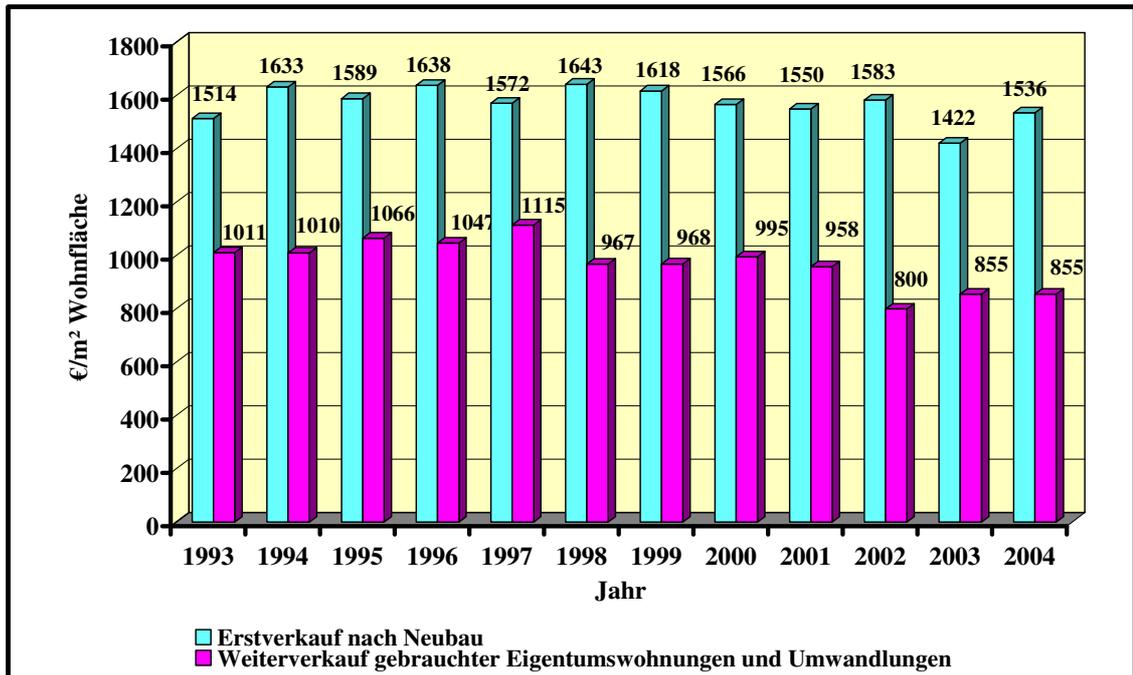
mittleres Preisniveau ohne Garage und ohne besonders ausgewiesenen Pkw-Stellplatz

Eigentumswohnungen - Geldumsatz im Kreis Höxter -



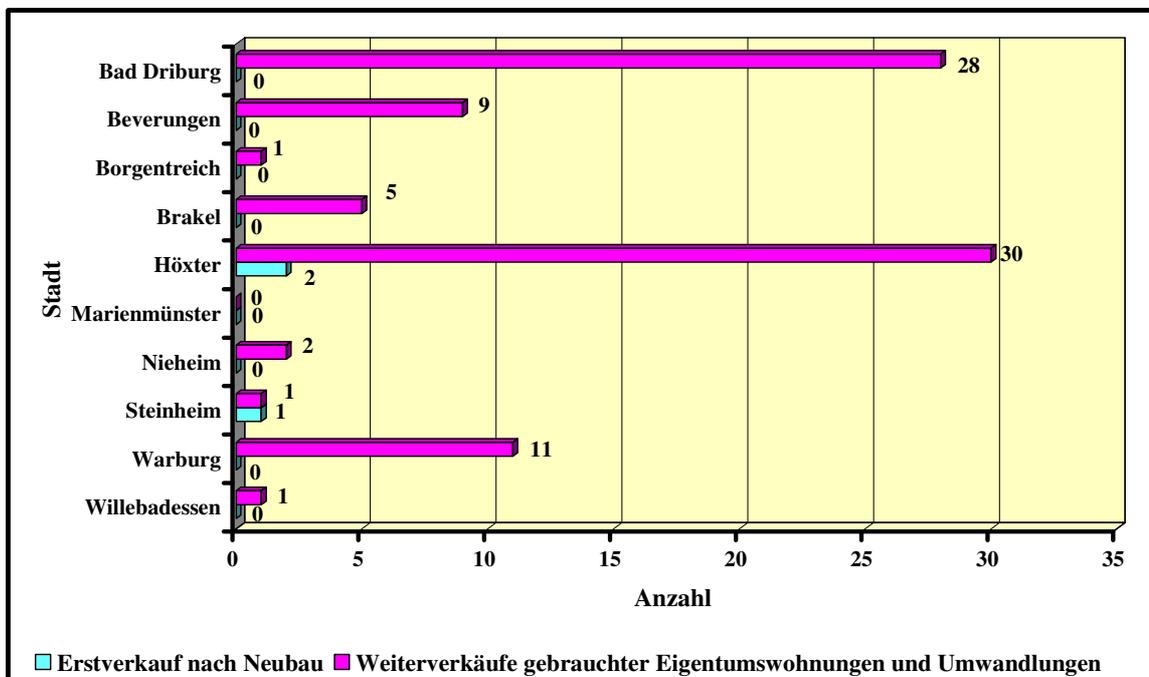
Der Geldumsatz ist bei Eigentumswohnungen seit 1993 kontinuierlich gesunken.

Eigentumswohnungen - mittleres Preisniveau -



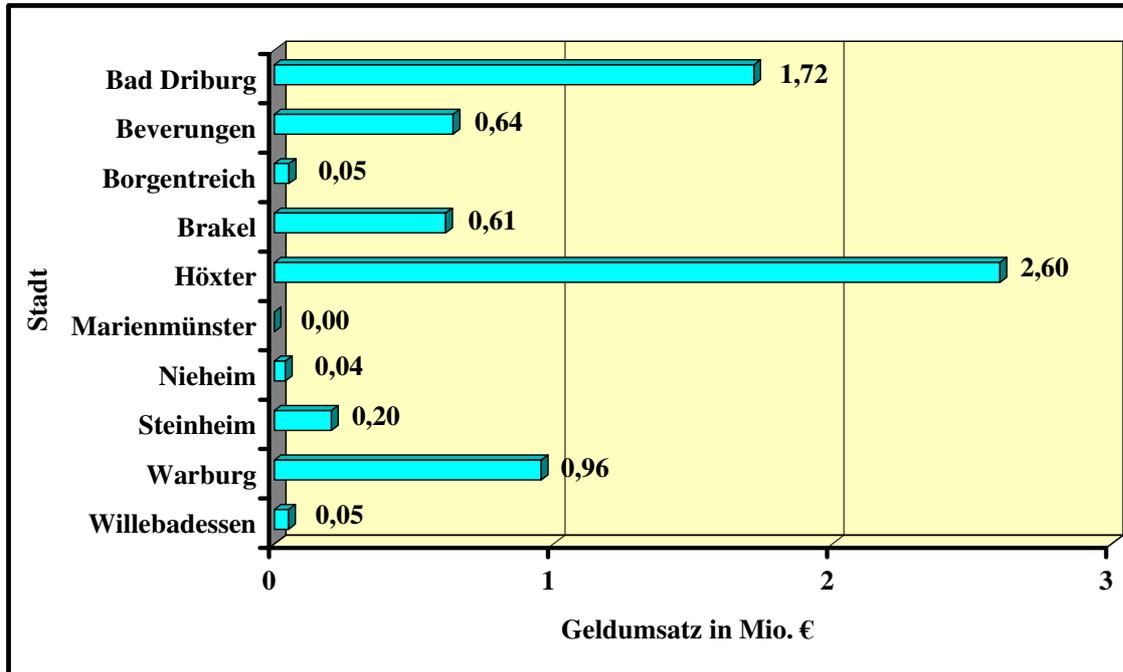
Die nachfolgenden Diagramme beziehen sich auf das Jahr 2004. Sie zeigen die Anzahl der Verkaufsfälle und den Geldumsatz in den Städten.

Eigentumswohnungen - Anzahl der Verkäufe in den Städten



Die rückläufige Tendenz der Umsätze bei Eigentumswohnungen hat sich im Jahre 2004 weiter fortgesetzt. Die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen ging gegenüber dem Vorjahr um 19 % zurück.

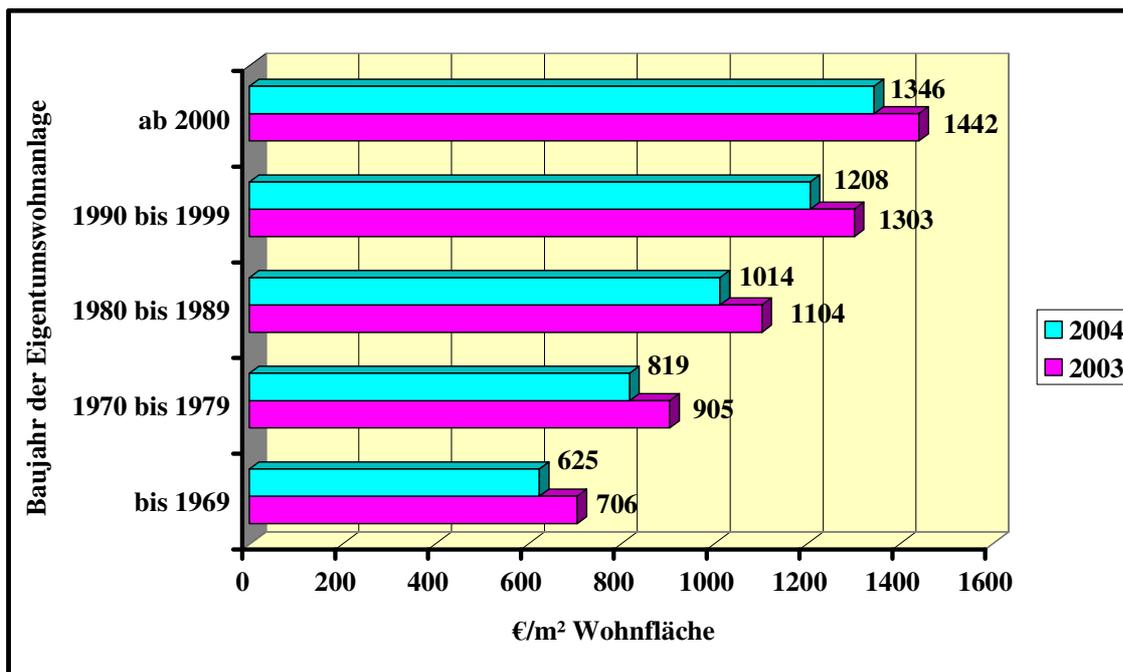
**Eigentumswohnungen,
Erstverkäufe, Weiterverkäufe und Umwandlungen**
- Geldumsätze in den Städten -



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

Der Eigentumswohnungsmarkt konzentrierte sich im Jahre 2004 im Wesentlichen auf die Städte Bad Driburg und Höxter. Die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug bei Erstverkäufen nach Neubau 90 m², bei Erstverkäufen nach Umwandlungen 111 m² und bei Wiederverkäufen älterer Eigentumswohnungen 75 m².

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 2003 im Mittel um 10 % gesunken.

Die nachfolgende Tabelle zeigt das Ergebnis einer Marktuntersuchung der Eigentumswohnungen im Kreisgebiet Höxter. Für die Preisanalyse standen insgesamt 345 registrierte Verkaufsfälle aus den Jahren 2002 bis 2004 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. 8.3.1, Seite 55), 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	450	650	900	1.080
	bis 640	bis 840	bis 1.090	bis 1.260
bis 65,00 €/m ²	480	670	930	1.100
	bis 670	bis 860	bis 1.110	bis 1.290
bis 90,00 €/m ²	530	720	980	1.150
	bis 720	bis 910	bis 1.160	bis 1.340
über 90,00 €/m ²	570	770	1.020	1.190
	bis 760	bis 950	bis 1.210	bis 1.380

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

7.2 Seniorenwohnanlagen

Im Jahre 2004 wurden im Kreis Höxter 13 Wohnungen in Seniorenwohnanlagen verkauft. Bei einem Gesamtumsatz von rd. 1,66 Mio. € betrug der durchschnittliche Kaufpreis 1.895,00 €/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
2004	13	1,66	1.895,00

7.3 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	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Anzahl der Kauffälle	20	11	3	1	11	7	11	17	21	16	8
Geldumsatz in (Mio. €)	2,96	1,41	1,50	0,10	0,67	1,00	2,31	1,94	0,48	0,34	0,81

7.4 Garagen, Tiefgaragenstellplätze, Stellplätze

In diese Auswertung sind alle für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Außenstellplätze registrierten Kauffälle der Jahre 2000 bis 2004 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	Carport
Anzahl der Verkaufsfälle	20	46	9	1
Mittel	6.900 €	8.700 €	3.200 €	2.600 €
Streuung	5.300 € bis 8.500 €	5.400 € bis 12.000 €	2.200 € bis 4.300 €	--

8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

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.

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

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

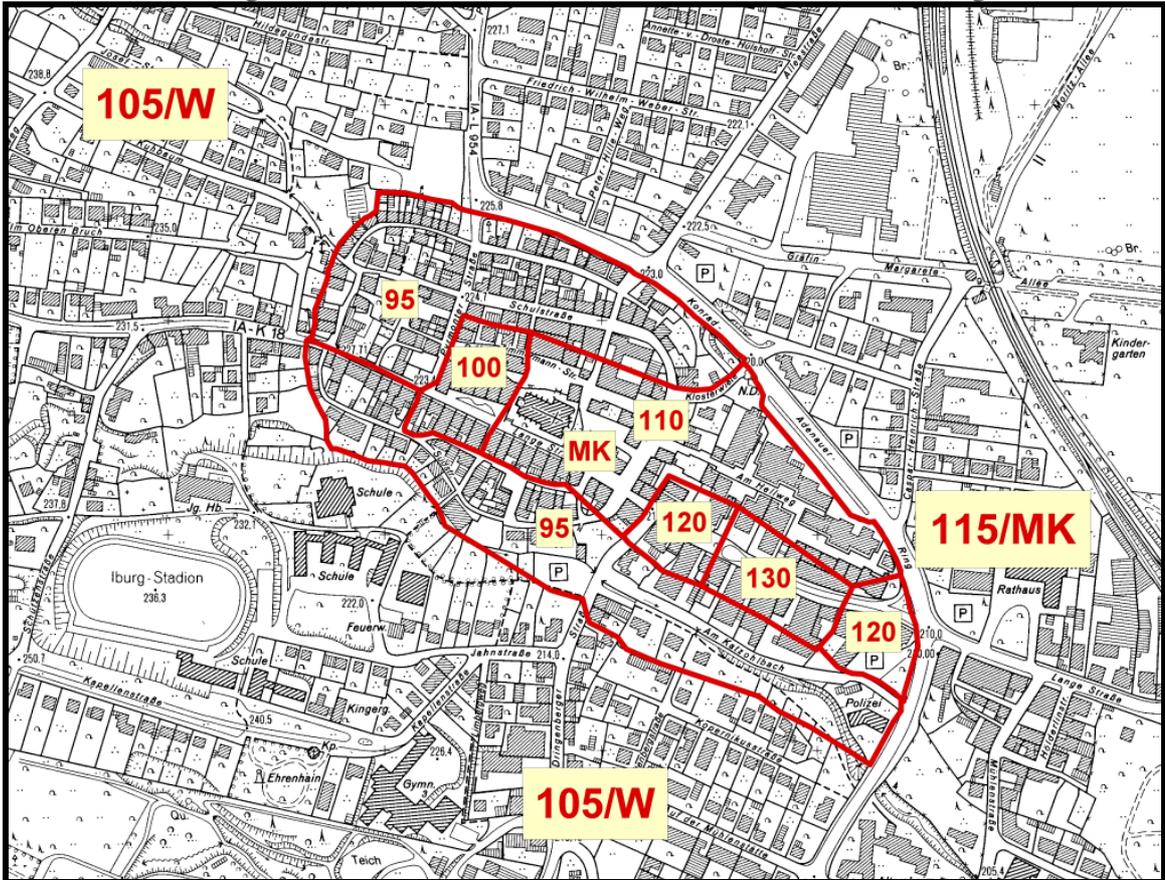
Die Bodenrichtwerte werden in der Form

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

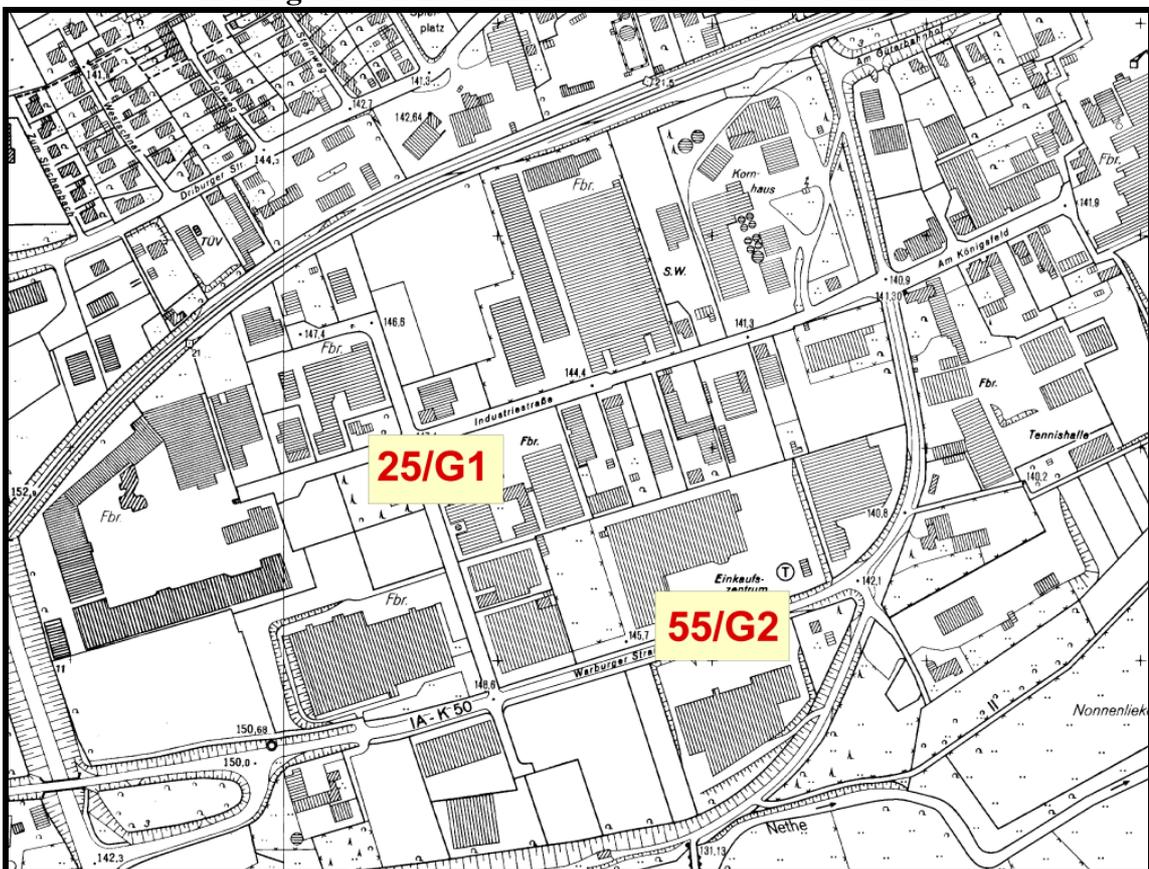
W	Wohnbaufläche
S	Sonderbaufläche
MD	Dorfgebiet
MI	Mischgebiet
MK	Kerngebiet
G1	Gewerbegebiet (produzierendes Gewerbe)
G2	Gewerbegebiet (Handel und Dienstleistung)
Garten	Gartenland
*	beitragspflichtig

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



8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der zum Stichtag 01.01.2005 beschlossenen Bodenrichtwerte wurde eine Zusammenstellung gefertigt, die für alle Städte im Kreis Höxter nach den Lage-merkmalen "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 Kostenerstattungsbeträge gemäß § 135a BauGB (naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben) und die Abgaben für den Kanal- und Wasseranschluss nach dem Kommunalabgabengesetz - KAG (Aufwand für die erstmalige Herstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen ohne Hausanschlüsse) in durchschnittlicher Höhe eingerechnet. Das bedeutet jedoch nicht in jedem Fall, dass die vorgenannten Beiträge bereits bezahlt sind.

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

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

8.3.1 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen

Stadt	Ortsteil	Bodenrichtwert €/m ² - Stichtag 01.01.2005 -		
		Lage		
		gute	mittlere	mäßige
Bad Driburg	Alhausen		44,00	
	Bad Driburg	105,00	92,00	75,00
	Dringenberg		50,00	
	Erpentrup		23,00	
	Herste		33,00	
	Kühlsen		18,00	
	Langeland		23,00	
	Neuenheerse		48,00	
	Pömbesen		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		20,00	
	Tietelsen		25,00	
	Wehrden		35,00	
	Würgassen		30,00	

Stadt	Ortsteil	Bodenrichtwert €/m ² - Stichtag 01.01.2005 -		
		Lage		
		gute	mittlere	mäßige
Borgentreich	Borgentreich	50,00	35,00	28,00
	Borgholz		28,00	
	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			21,00	
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	
Hampenhäusen			15,00	
Hembsen			30,00	
Istrup			32,00	
Rheder			40,00	
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	
	Fürstenu		37,00	
	Godelheim		45,00	
	Höxter	130,00	105,00	80,00
	Lüchtringen	60,00	58,00	55,00
	Lütmarsen		60,00	
	Ottbergen		43,00	
	Ovenhausen		40,00	
Stahle	70,00	60,00	55,00	

Stadt	Ortsteil	Bodenrichtwert €/m ² - Stichtag 01.01.2005 -		
		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		28,00	
	Nieheim	40,00	36,00	30,00
	Oeynhaus		28,00	
	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		35,00	
	Steinheim	80,00	57,00	47,00
	Vinsebeck		34,00	

Stadt	Ortsteil	Bodenrichtwert €/m ² - Stichtag 01.01.2005 -		
		Lage		
		gute	mittlere	mäßige
Warburg	Bonenburg		30,00	
	Calenberg		30,00	
	Dalheim		18,00	
	Daseburg		33,00	
	Dössel		26,00	
	Germete		40,00	
	Herlinghausen		27,00	
	Hohenwepel		30,00	
	Menne		30,00	
	Nörde		30,00	
	Ossendorf		33,00	
	Rimbeck		38,00	
	Scherfede		40,00	
	Warburg	90,00	70,00	55,00
	Welda		28,00	
Wormeln		28,00		
Willebadessen	Altenheerse		25,00	
	Borlinghausen		24,00	
	Eissen		25,00	
	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	

8.3.2 Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen

Stadt	Ortsteil	Bodenrichtwert €/m ² - Stichtag 01.01.2005 -		
		Lage		
		Gute	mittlere	mäßige
Bad Driburg	Bad Driburg	35,00	26,00	
	Herste		22,00	
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	40,00	30,00
	Fürstenuau		15,00	
	Lüchtringen		13,00	
	Stahle	25,00	10,00*	
	Bredenborn		9,00	
Marienmünster	Vörden		9,00	
	Nieheim		10,00	
	Steinheim	45,00	20,00	
Warburg	Bergheim/Eichholz		19,00	
	Rimbeck		12,00	
	Scherfede		12,00	
	Warburg	70,00	50,00	13,00
Willebadessen	Peckelsheim		15,00	
	Willebadessen		15,00	

* = beitragspflichtig (Bodenwert ohne Erschließungsbeiträge und kommunale Nebenkosten)

8.3.3 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen

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.

Stadt	Ortsteil	Bodenrichtwert zum 01.01.2005 €/m ² -- AZ
Bad Driburg	Alhausen	1,20/A-46
	Bad Driburg	1,15/A-44
	Dringenberg	1,00/A-35
	Erpentrup	1,05/A-38
	Herste	1,15/A-44
	Kühlsen	0,95/A-33
	Langeland	1,00/A-36
	Neuenheerse	0,95/A-34
	Pömbesen	1,00/A-36
	Reelsen	1,05/A-40
Beverungen	Amelunxen	1,35/A-55
	Beverungen	1,25/A-49
	Blankenau	1,40/A-56
	Dalhausen	1,00/A-34
	Drenke	1,30/A-51
	Haarbrück	1,05/A-37
	Herstelle	1,25/A-49
	Jakobsberg	1,00/A-31
	Rothe	1,10/A-38
	Tietelsen	1,05/A-36
	Wehrden	1,50/A-64
	Würgassen	1,45/A-59

Stadt	Ortsteil	Bodenrichtwert zum 01.01.2005 €/m² – AZ
Borgentreich	Borgentreich	1,45/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	1,70/A-68
	Manrode	1,15/A-38
	Muddenhagen	1,10/A-35
	Natingen	1,20/A-40
	Natzungen	1,40/A-53
	Rösebeck	1,50/A-58
Brakel	Auenhausen	1,00/A-39
	Beller	1,15/A-46
	Bellersen	1,20/A-49
	Bökendorf	1,30/A-53
	Brakel	1,20/A-49
	Erkeln	1,10/A-44
	Frohnhausen	1,20/A-48
	Gehrden	1,10/A-44
	Hampenhäuser	1,20/A-49
	Hembsen	1,25/A-50
	Istrup	1,15/A-45
	Rheder	1,20/A-48
	Riesel	1,20/A-48
	Schmechten	1,05/A-41
	Siddessen	1,25/A-50
Höxter	Albaxen	1,35/A-55
	Bödexen	0,90/A-39
	Bosseborn	0,55/A-29
	Brenkhausen	1,15/A-48
	Bruchhausen	1,15/A-47
	Fürstenaue	1,00/A-42
	Godelheim	1,50/A-60
	Höxter	1,60/A-64
	Lüchtringen	1,45/A-59
	Lütmarsen	1,15/A-48
	Ottbergen	1,15/A-47
	Ovenhausen	1,00/A-43
	Stahle	1,45/A-59
Weserniederung	2,60/A-75	

Stadt	Ortsteil	Bodenrichtwert zum 01.01.2005 €/m² – AZ
Marienmünster	Altenbergen	0,95/A-36
	Born	1,50/A-61
	Bredenborn	1,35/A-56
	Bremerberg	0,95/A-37
	Eilversen	1,15/A-45
	Großenbreden	1,15/A-47
	Hohehaus	1,00/A-40
	Kleinenbreden	1,00/A-39
	Kollerbeck	1,10/A-44
	Löwendorf	1,00/A-40
	Münsterbrock	1,25/A-50
	Papenhöfen	0,95/A-36
	Vörden	1,15/A-47
	Nieheim	Entrup
Erwitzen		1,20/A-48
Eversen		1,35/A-55
Himmighausen		1,05/A-41
Holzhausen		1,15/A-46
Merlsheim		1,05/A-41
Nieheim		1,25/A-51
Oeynhausien		1,25/A-50
Schönenberg		1,10/A-43
Sommersell		1,45/A-59
Steinheim		Bergheim
	Eichholz	1,50/A-67
	Grevenhagen	1,20/A-33
	Hagedorn	1,50/A-68
	Ottenhausen	1,40/A-56
	Rolfzen	1,40/A-59
	Sandebeck	1,20/A-36
	Steinheim	1,45/A-61
	Vinsebeck	1,40/A-57

Stadt	Ortsteil	Bodenrichtwert zum 01.01.2005 €/m² – AZ
Warburg	Bonenburg	0,95/A-36
	Calenberg	1,35/A-54
	Dalheim	1,15/A-45
	Daseburg	1,45/A-57
	Dössel	1,75/A-69
	Germete	1,30/A-50
	Herlinghausen	1,25/A-49
	Hohenwepel	1,60/A-64
	Menne	1,75/A-70
	Nörde	1,50/A-59
	Ossendorf	1,40/A-56
	Rimbeck	1,15/A-44
	Scherfede	1,00/A-37
	Warburg	1,50/A-59
Welda	1,35/A-53	
Wormeln	1,20/A-47	
Willebadessen	Altenheerse	1,10/A-41
	Borlinghausen	1,00/A-39
	Eissen	1,75/A-62
	Engar	1,45/A-52
	Fölsen	0,90/A-35
	Helmern	1,00/A-38
	Ikenhausen	1,10/A-42
	Löwen	1,55/A-55
	Niesen	1,35/A-50
	Peckelsheim	1,35/A-50
	Schweckhausen	1,10/A-42
	Willebadessen	1,10/A-41
	Willegassen	1,45/A-52

8.4 Präsentation im Internet – BORIS.NRW

Zur Optimierung der Markttransparenz werden die grundlegenden Immobilienmarktdaten (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**odenrichtwertinformationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen. Es enthält alle Bodenrichtwerte (durchschnittliche lagetypische Bodenwerte) mit ihren beschreibenden

Merkmale 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 kostenfreier 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 zuständigen Gutachterausschüsse erhalten.



Die Daten zum Immobilienmarkt im Kreises Höxter sind im Internet eingestellt. Sie können unter der Adresse www.kreis-hoexter.de (Online-Dienstleistungen) oder www.boris.nrw.de abgerufen werden.

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

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

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

Das Bodenrichtwertinformationssystem

- Home
- Kurzinformation
- Bodenrichtwerte-Online**
- Grundstücksmarktberichte
- Gutachterausschüsse
- Geodatenzentrum NRW
- Datensatz - BoRI.xls
- Benutzerdaten
- Links
- siehe auch

Bodenrichtwerte

Häuser
Bauland
Wohnungen

Daten zum Grundstücksmarkt

Mit Bodenrichtwerte-Online gelangen Sie zum Auswahl-Fenster

BORIS.NRW - Das Bodenrichtwertsystem für NRW - Mozilla

Suchen Sie mit Google in www.boris.nrw.de

ACVGA

Suche nach Adresse

Gemeinde: Nieheim
Straße: PETER-HILLE-STRASSE
Hausnummer: 0004

Maßstab: DTK 1:10.000

Kartenwerk: Topographische Karten

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	W
Basiskarte	DGK

Ausdruck Richtwert erzeugen >>

Digitale Topographische Karte DTK 10 mit Bodenrichtwerten

BORIS.NRW - Das Bodenrichtwertsystem für NRW - Mozilla

Suchen Sie mit Google in www.boris.nrw.de

ACVGA

Suche nach Adresse

Gemeinde: Höxter
Straße: BACHSTRASSE
Hausnummer:

Maßstab: DGK 1:5.000

Kartenwerk: Topographische Karten

Deutsche Grundkarte mit Bodenrichtwerten

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Höxter

Grundstücksmarktbericht 2004

Teilausgabe

9. Für die Wertermittlung erforderliche Daten

9.1 Bodenpreisindexreihen

9.1.1 Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland

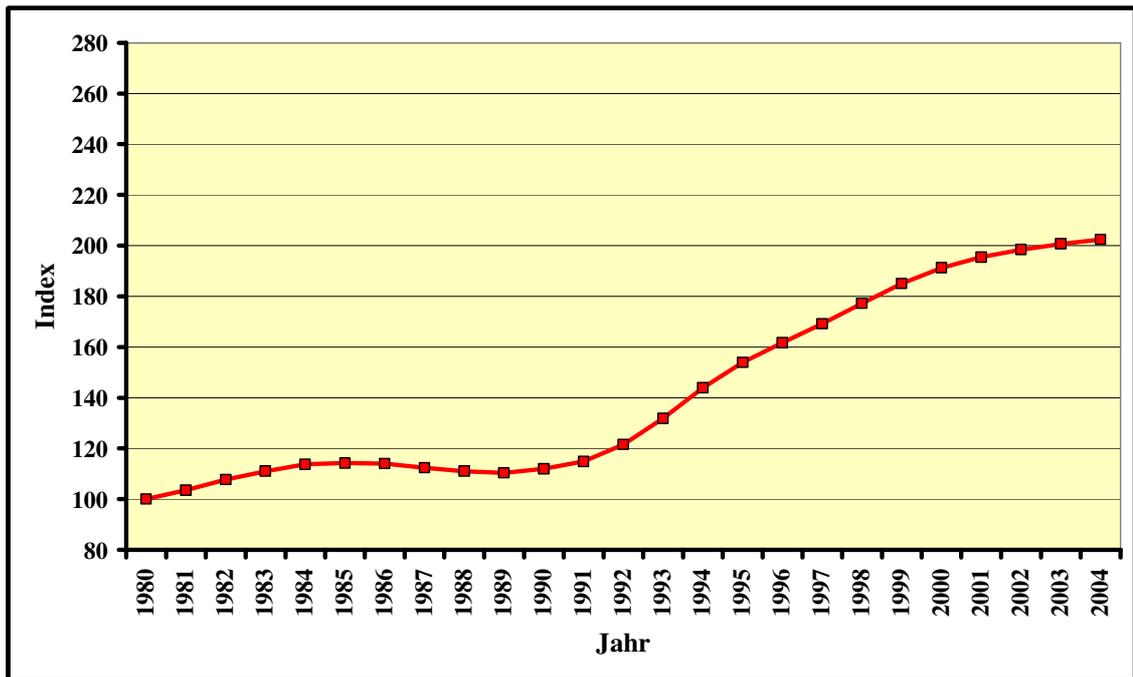
Aufgrund der sich aus den Kaufpreisen ergebenden Richtwerterhöhungen wurden bezogen auf das Basisjahr 1980 = 100 Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland entwickelt.

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
2004	202

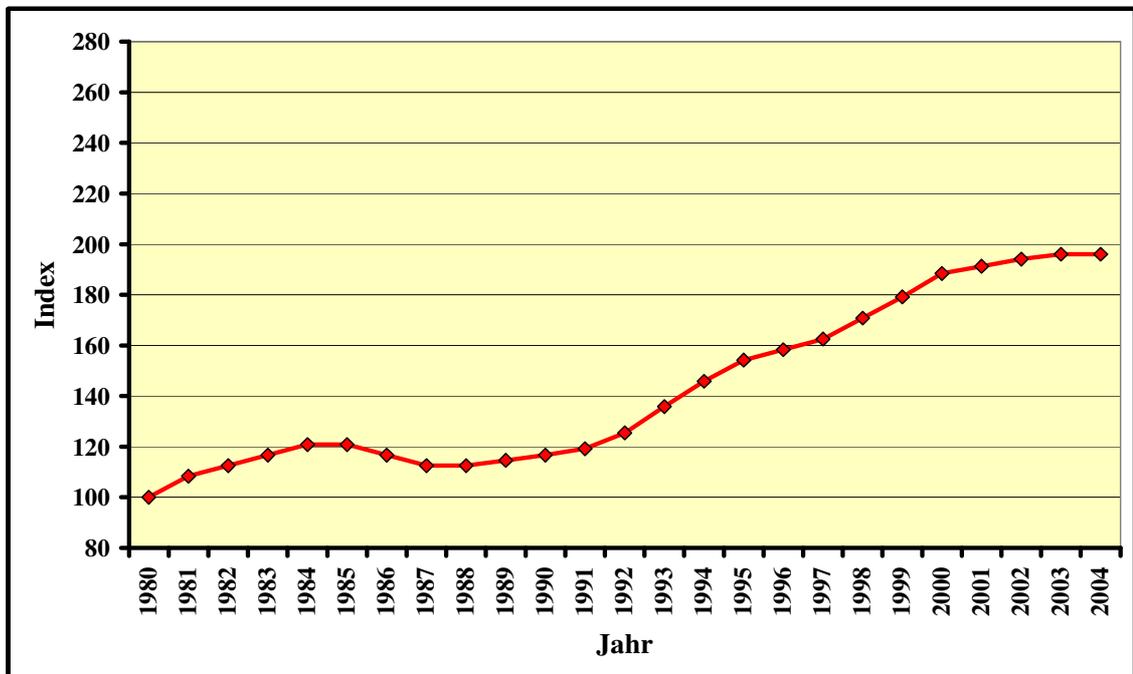
Der gleitende Index für das Jahr 2004 ist ein vorläufiger Wert.

Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland im Kreis Höxter

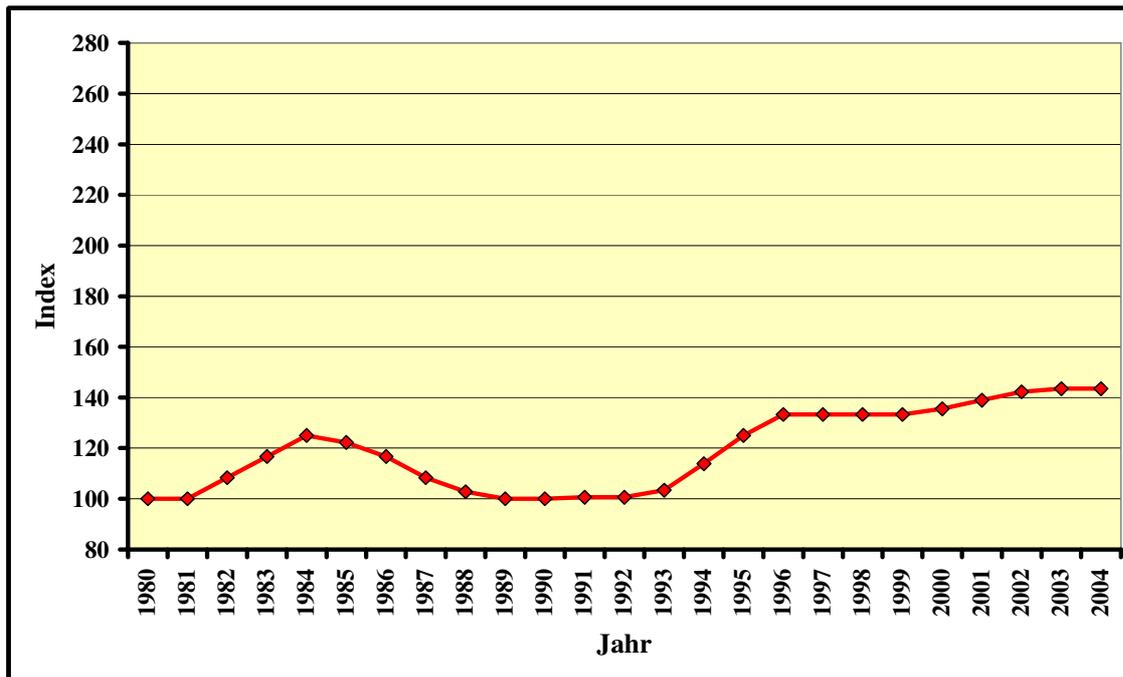


Wie die nachfolgenden Grafiken zeigen, ist die Preisentwicklung in den einzelnen Kernstädten des Kreises Höxter stark unterschiedlich.

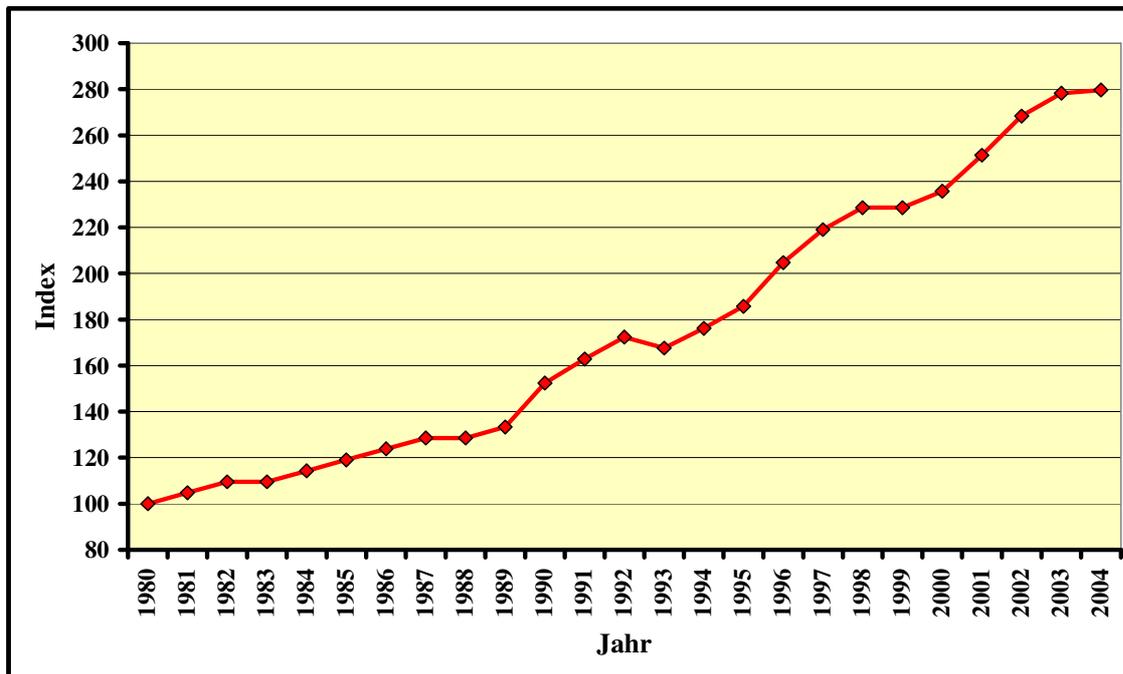
Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland in der Kernstadt Bad Driburg



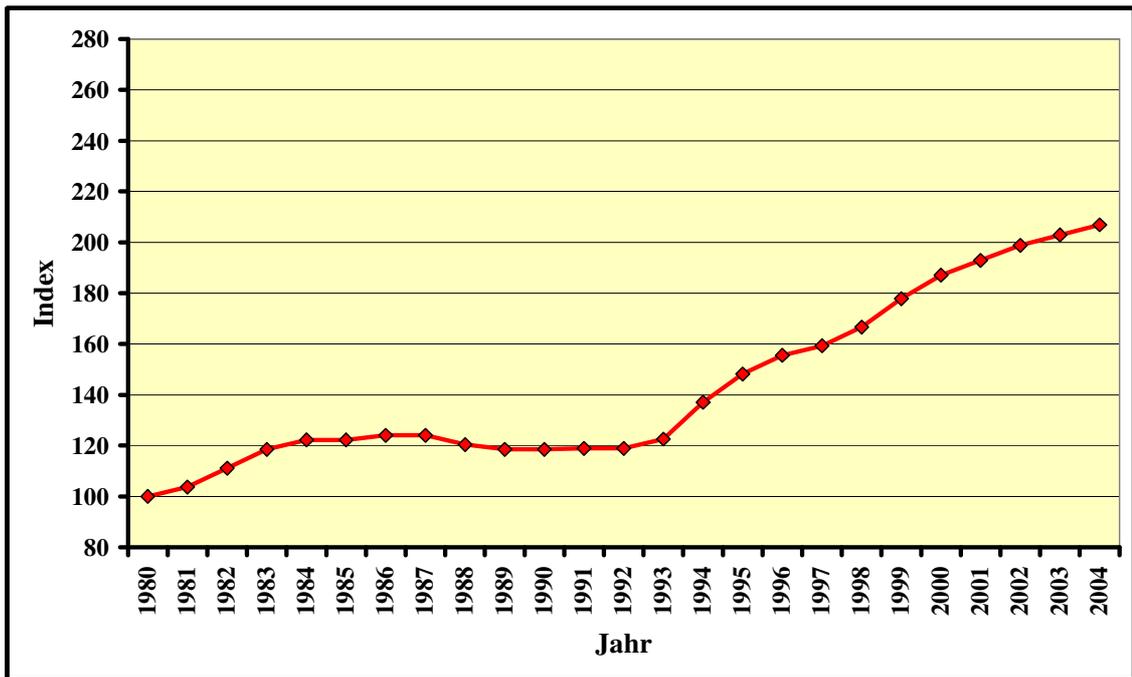
Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland in der Kernstadt Beverungen



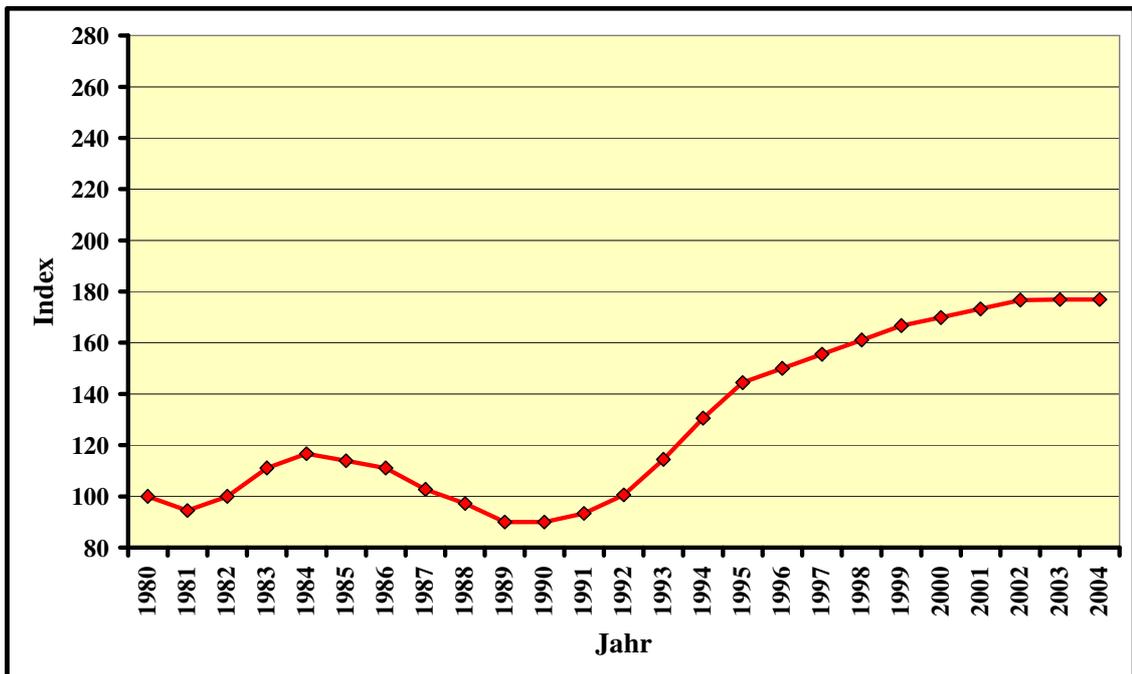
Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland in der Kernstadt Brakel



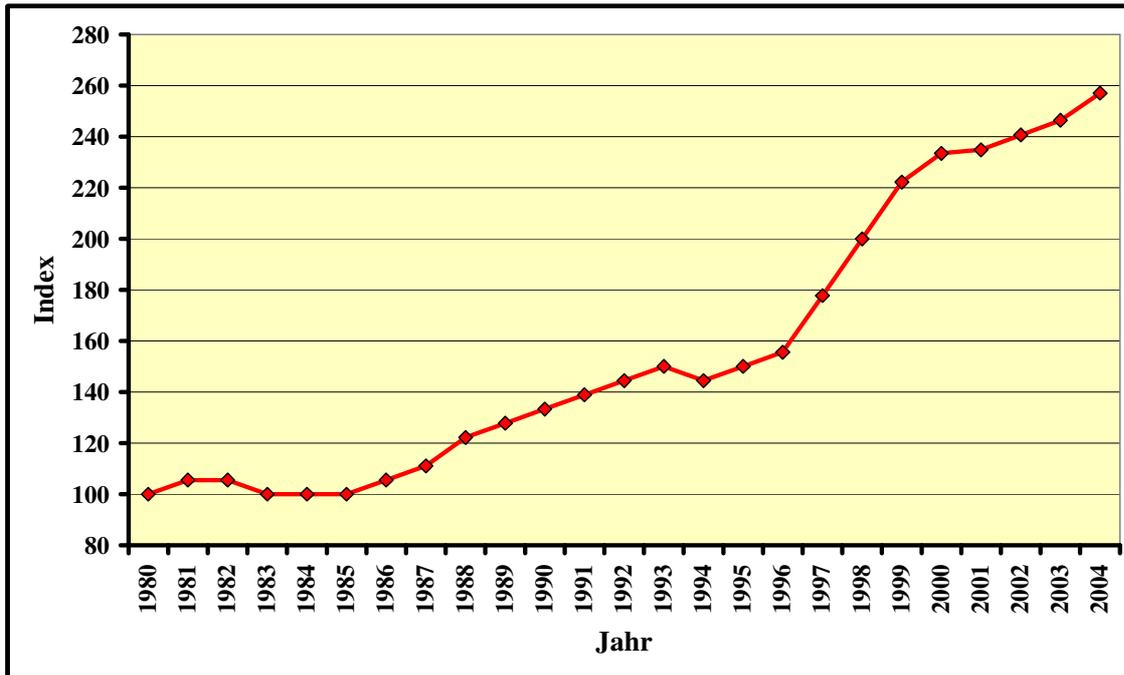
Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland in der Kernstadt Höxter



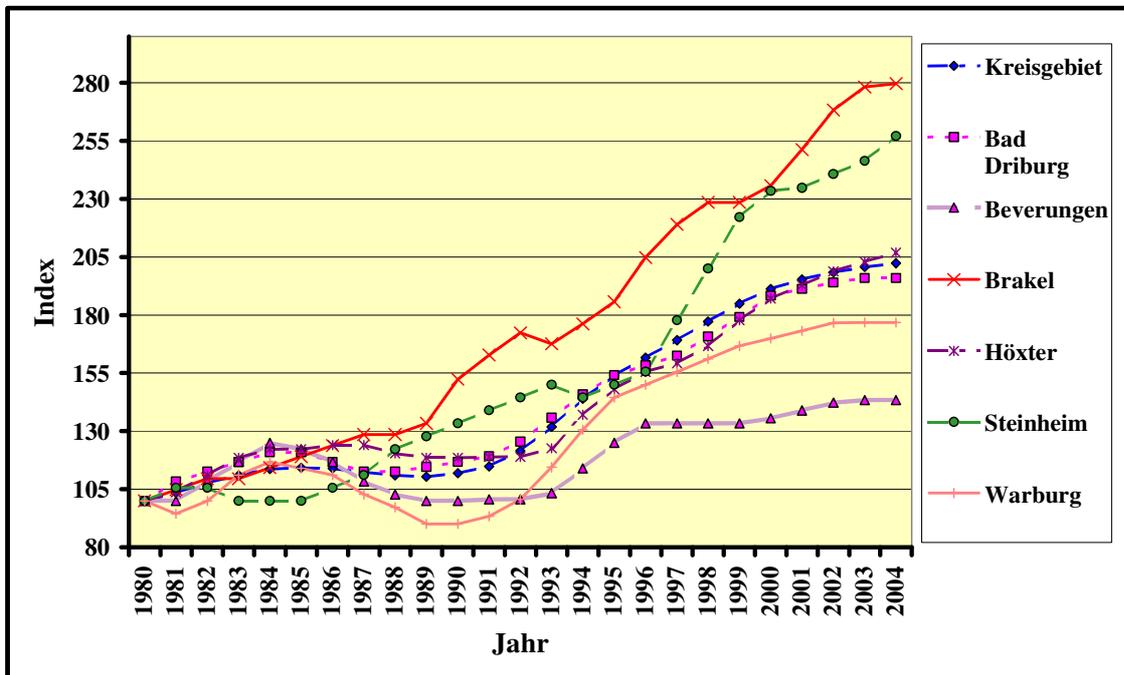
Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland in der Kernstadt Warburg



Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland in der Kernstadt Steinheim

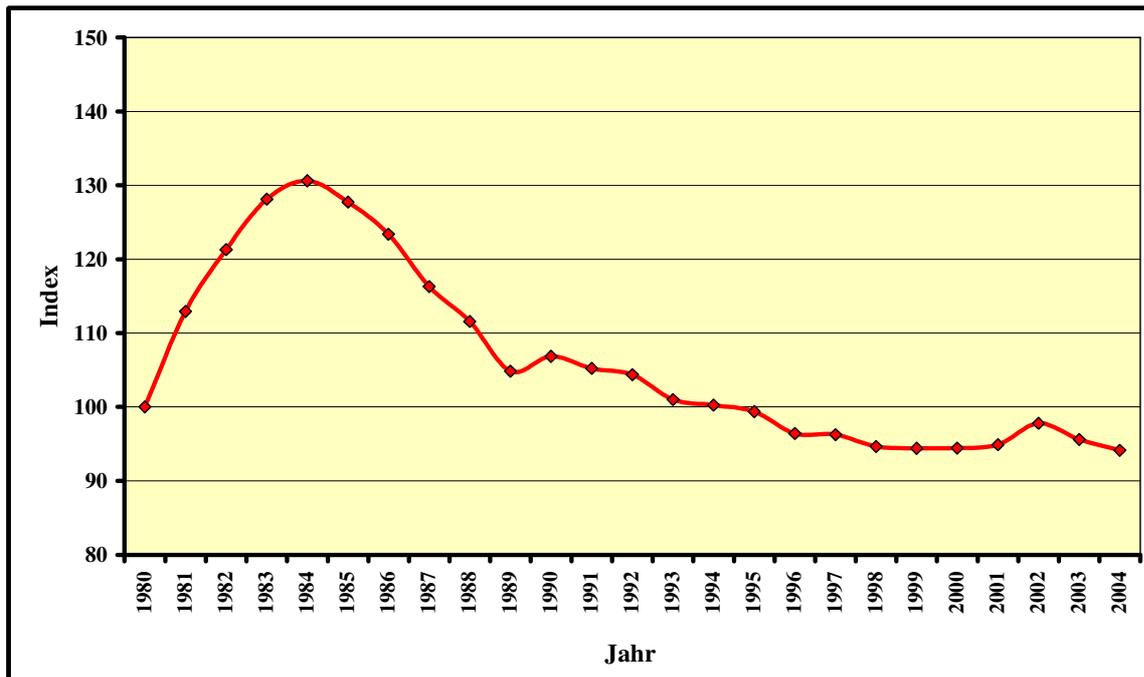


**Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland
Kreisgebiet und Kernstädte**



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	316	278	203	310	155	249	177	165
2004	196	143	322	280	207	319	155	257	177	167

9.1.2 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
2004	94,1

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.

9.2 Liegenschaftszinssätze

Für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren ist der Liegenschaftszinssatz von großer Bedeutung (Marktanpassung im Ertragswertverfahren). Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d. h. er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Kapitalmarktzins gleichzusetzen.

Die Liegenschaftszinssätze im Kreis Höxter werden auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung statistisch ermittelt. Soweit nicht ausreichend auswertbare Kaufpreise vorliegen, werden die Liegenschaftszinssätze vom Gutachterausschuss unter Berücksichtigung des normierten Verfahrens intersubjektiv abgeleitet.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssätze	
	Mittel	Bandbreite
Eigentumswohnungen	3,75 %	3,0 % bis 4,5 %
Ein- und Zweifamilienhäuser	4,00 %	3,5 % bis 4,5 %
Dreifamilienhäuser	4,50 %	4,0 % bis 5,0 %
Mehrfamilienhäuser	5,75 %	5,0 % bis 6,5 %
Gemischt genutzte Gebäude	6,25 %	5,5 % bis 7,0 %
Geschäfts- und Bürogebäude	6,75 %	6,0 % bis 7,5 %
Reine Gewerbegebäude	7,25 %	6,5 % bis 8,0 %

Die Orientierung innerhalb der angegebenen Bandbreiten ist unter Berücksichtigung der nachstehenden Anmerkungen vorzunehmen.

Anmerkungen zu Wohnnutzung:

- Je größer die Nachfrage, desto niedriger der Liegenschaftszinssatz
- Je älter das Gebäude, desto niedriger der Liegenschaftszinssatz
- Je mehr Wohneinheiten, desto höher der Liegenschaftszinssatz
- Je besser die Lage, desto niedriger der Liegenschaftszinssatz
- Je größer die Wohnfläche, 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 besser die Lage, desto niedriger der Liegenschaftszinssatz
- Je größer die Nutzfläche, desto höher der Liegenschaftszinssatz

Die vorstehenden Liegenschaftszinssätze wurden nach dem **Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen** (AGVGA-NRW) abgeleitet. Marktgerechte Werte können mit den veröffentlichten Liegenschaftszinsen dann ermittelt werden, wenn bei der Verkehrswertableitung im gleichen Bewertungsmodell gearbeitet wird (Grundsatz der Modelltreue). Im Folgenden werden daher die der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze zu Grunde gelegten Einflussgrößen benannt.

Rohhertrag:

Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages sind die nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück (§17 WertV).

Der Rohertrag wird ermittelt

- mit Hilfe des örtlichen Mietspiegels der Stadt Höxter (siehe Nr. 9.5 Seite 85)
- in den anderen Städten mit Hilfe der Mietwertübersicht für freifinanzierte Wohnungen (Nr. 9.6 Seite 88)
- aus tatsächlichen Mieten, die auf ihre Nachhaltigkeit geprüft werden.

Die tatsächlich einkommenden Mieten dürfen nur dann in die Wertermittlung eingesetzt werden, wenn ihre Nachhaltigkeit über den Mietspiegel bzw. die Mietwertübersicht bestätigt werden kann. Weichen die tatsächlich einkommenden Mieten von der nachhaltig erzielbaren Miete signifikant ab, so ist die nachhaltig erzielbare Miete in die Berechnung einzusetzen und die Abweichung im Wege der Kaufpreisbereinigung über eine Barwertermittlung zu berücksichtigen.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten für Wohngebäude

Mietausfallwagnis: für alle Objekte mit überwiegender Wohnnutzung 2 % bis 4 % des Jahresrohertrages

In Abhängigkeit von Objektart, Lage und Ausstattung ist die Spanne auszufüllen. In begründeten Einzelfällen können auch höhere Sätze in Frage kommen.

	ab 2%	bis 4%
Lage	gut	mäßig, Bodenrichtwert unter 50 €/m ²
Ausstattung	gut	mäßig
Objektart	reine Wohnnutzung	gemischt genutzte Gebäude

Verwaltungskosten: je Wohnung jährlich 230,00 €, für Garagen oder ähnliche Einstellplätze jährlich je 30,00 €

In jedem Einzelfall ist jedoch objektbezogen darauf zu achten, dass der ausgewiesene absolute Betrag für eine ordnungsgemäße Verwaltung angemessen ist. In begründeten Einzelfällen können auch niedrigere oder höhere Sätze in Frage kommen.

Instandhaltungskosten: in Anlehnung an die Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV § 28) werden bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze folgende Instandhaltungskosten angesetzt

Restnutzungsdauer (Gesamtnutzungsdauer im Regelfall 80 bis 100 Jahre, Ø 90 Jahre)	Jährliche Instandhaltungskosten in €/m² Wohnfläche
Neubau 90 Jahre	7,00 €/m ²
80 bis 89 Jahre	7,75 €/m ²
70 bis 79 Jahre	8,50 €/m ²
60 bis 69 Jahre	9,25 €/m ²
50 bis 59 Jahre	10,00 €/m ²
40 bis 49 Jahre	10,75 €/m ²
bis 39 Jahre	11,50 €/m ²

Für Garagen oder ähnliche Einstellplätze werden jährlich Instandhaltungskosten von 70,00 € angesetzt.

Bewirtschaftungskosten für Gewerbeobjekte

Die Bewirtschaftungskosten für Gewerbeobjekte liegen in einer größeren Bandbreite. Auf der Grundlage der Fachliteratur und der langjährigen Erfahrung des Gutachterausschusses werden für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze für Gewerbeobjekte folgende Ansätze der Bewirtschaftungskosten gewählt.

Mietausfallwagnis: für alle gewerblichen Objekte i.d.R. 3 - 8 % des Jahresrohertrages

Die angegebene Spanne ist in Abhängig von Objektart, Lage, Ausstattung und Mietverhältnis auszufüllen. In begründeten Einzelfällen können auch höhere Sätze in Frage kommen.

	ab 3%	bis 8%
Lage	gut	mäßig
Ausstattung	gut	mäßig
Objektart	Büro, Läden	Lager, Gewerbe, Industrie
Mietverträge	langfristig	kurzfristig

Verwaltungskosten: für alle gewerblichen Objekte 3 - 7 % des Jahresrohertrages

In Abhängigkeit von Größe und Mietniveau ist die Spanne auszufüllen.

	ab 3%	bis 7%
Nutzfläche	groß	klein
Mietniveau	hoch	niedrig
Zahl der Mietparteien	gering	hoch
Lage- und Mieterqualität	sehr gut, geringe Fluktuationsgefahr	schlecht, hohe Fluktuationsgefahr

In jedem Einzelfall ist jedoch objektbezogen darauf zu achten, dass der ausgewiesene absolute Betrag für eine ordnungsgemäße Verwaltung angemessen ist. In begründeten Einzelfällen können auch niedrigere oder höhere Sätze in Frage kommen.

Instandhaltungskosten: für alle gewerblichen Objekte: 2,50 €/qm - 9,00 €/qm
Nutzfläche

Instandhaltungskosten für Gewerbeobjekte werden in der Regel auf Dach und Fach bezogen. Davon abweichende mietvertragliche Regelungen müssen berücksichtigt werden.

	ab 2,50 €/qm	bis 9,00 €/qm
Objektart	Lager, Gewerbe, Industrie	Büro, Läden
Bauausführung	einfach	hochwertig
Baualter	gering	hoch

Gesamtnutzungsdauer

Als maßgebliche Gesamtnutzungsdauer ist grundsätzlich nur die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen ohne zwischenzeitliche Modernisierung bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung ein positiver Reinertragsanteil für die baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse verbleibt. Als Gesamtnutzungsdauer sind die Regelsätze der NHK 2000 (Anlage 7 WertR 2002) anzusetzen. Bei Wohngebäuden wurde dabei im Regelfall eine mittlere Gesamtnutzungsdauer von 90 Jahren unterstellt.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ergibt sich im Regelfall durch die Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter. Bei modernisierten Gebäuden ist von einer modifizierten Restnutzungsdauer auszugehen. Zur Ermittlung des Modernisierungsgrades für Wohngebäude dient das folgende Punktraster der AGVGA-NRW.

Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden

a) Modernisierungsgrad

Die entscheidenden Merkmale zur Ermittlung der Restnutzungsdauer sind das Alter, dass sich aus dem Baujahr bzw. dem Zeitpunkt einer Totalsanierung ergibt, und der Grad der im Haus durchgeführten Modernisierungen einschließlich durchgreifender Instandsetzungen. Zur Ermittlung des Modernisierungsgrades dient das nachfolgende Punktraster. Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

Liegen die Maßnahmen weiter, z. B. 20 Jahre zurück, ist ggf. zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist.

b) Modernisierungselemente mit Punktraster für typische Fälle

Modernisierungselemente	max. Punkte
Dacherneuerung	3
Verbesserung der Fenster	2
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Einbau einer Sammelheizung bzw. neuen Etagenheizung	2
Wärmedämmung der Außenwände	2
Modernisierung von Bädern	2
Einbau von Bädern	3
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden	3
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	3

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl kann der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt werden:

0 - 1 Punkte	=	nicht modernisiert
2 - 5 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
6 - 10 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
10 - 15 Punkte	=	überwiegend modernisiert
16 - 20 Punkte	=	umfassend modernisiert

c) Tabellen für die modifizierte Restnutzungsdauer

In den nachfolgenden Tabellen sind in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad für Gesamtnutzungsdauern von 60 – 100 Jahren modifizierte Restnutzungsdauern angegeben. Um kontinuierliche Übergänge sowohl zwischen den Tabellen als auch innerhalb der Tabellen zu erreichen, sind die Tabellenwerte nicht gerundet worden.

Die **Rundung**, die im Bewertungsfall **nach sachverständigem Ermessen auf 5 Jahre** erfolgen sollte, **bleibt dem Anwender überlassen**.

Die Tabellenwerte entspringen einem theoretischen Modellansatz. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer ab einem Gebäudealter von 30 Jahren, abgestuft nach dem Grad der Modernisierung, gegenüber dem Betrag Gesamtnutzungsdauer \cdot Alter auf maximal 50 Jahre gestreckt wird. Für die Streckung ist eine Kreisbogenfunktion unterstellt.

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	0-1 Punkt	2-5 Punkte	6-10 Punkte	11-15 Punkte	16-20 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer *)				
≥ 100 Jahre	10	20	30	40	50
90 Jahre	14	23	32	41	51
80 Jahre	20	26	34	43	52
70 Jahre	30	32	38	46	54
60 Jahre	40	40	43	49	57
50 Jahre	50	50	50	54	60
40 Jahre	60	60	60	60	65
30 Jahre	70	70	70	70	70
20 Jahre	80	80	80	80	80
10 Jahre	90	90	90	90	90
0 Jahre	100	100	100	100	100

*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 90 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	0-1 Punkt	2-5 Punkte	6-10 Punkte	11-15 Punkte	16-20 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer *)				
≥ 90 Jahre	9	18	27	36	45
80 Jahre	13	21	29	37	46
70 Jahre	20	25	32	39	47
60 Jahre	30	31	36	42	49
50 Jahre	40	40	41	46	52
40 Jahre	50	50	50	52	56
30 Jahre	60	60	60	60	61
20 Jahre	70	70	70	70	70
10 Jahre	80	80	80	80	80
0 Jahre	90	90	90	90	90

*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	0-1 Punkt	2-5 Punkte	6-10 Punkte	11-15 Punkte	16-20 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer *)				
≥ 80 Jahre	8	16	24	32	40
70 Jahre	12	19	26	33	41
60 Jahre	20	23	29	35	42
50 Jahre	30	30	34	39	45
40 Jahre	40	40	40	43	48
30 Jahre	50	50	50	50	53
20 Jahre	60	60	60	60	60
10 Jahre	70	70	70	70	70
0 Jahre	80	80	80	80	80

*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	0-1 Punkt	2-5 Punkte	6-10 Punkte	11-15 Punkte	16-20 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer *)				
≥ 70 Jahre	7	14	21	28	35
60 Jahre	11	17	23	29	36
50 Jahre	20	22	26	32	37
40 Jahre	30	30	32	35	40
30 Jahre	40	40	40	41	44
20 Jahre	50	50	50	50	50
10 Jahre	60	60	60	60	60
0 Jahre	70	70	70	70	70

*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	0-1 Punkt	2-5 Punkte	6-10 Punkte	11-15 Punkte	16-20 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer *)				
≥ 60 Jahre	6	12	18	24	30
50 Jahre	11	15	20	25	31
40 Jahre	20	21	24	28	33
30 Jahre	30	30	30	32	36
20 Jahre	40	40	40	40	40
10 Jahre	50	50	50	50	50
0 Jahre	60	60	60	60	60

*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen

Bodenwertansatz

Entsprechend § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist ein Wert anzusetzen, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Separat nutzbare Grundstücksteile sind abzuspalten (siehe §16 Abs. 2 Satz 3 WertV).

9.3 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**
- wirtschaftliche **Restnutzungsdauer** bei modernisierten Gebäuden analog dem Ertragswertmodell (siehe Nr. 9.2, Seite 76)
- 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:

- I: Bodenwerte bis 30,00 €/m²
- II: Bodenwerte über 30,00 €/m² bis 60,00 €/m²
- III: Bodenwerte über 60,00 €/m² bis 90,00 €/m²
- IV: Bodenwerte über 90,00 €/m²

Die Bodenwerte enthalten die Erschließungsbeiträge und kommunalen Nebenkosten.

Sachwert (inkl. Bodenwert)	Lagequalität des Grundstücks			
	I	II	III	IV
50.000 €	0,94	0,98	1,03	1,07
75.000 €	0,91	0,94	0,99	1,03
100.000 €	0,87	0,90	0,95	1,00
125.000 €	0,83	0,86	0,91	0,96
150.000 €	0,79	0,83	0,88	0,92
175.000 €	0,75	0,79	0,84	0,88
200.000 €	0,72	0,75	0,80	0,84
225.000 €	0,68	0,71	0,76	0,81
250.000 €	0,64	0,67	0,72	0,77
275.000 €	0,60	0,64	0,69	0,73
300.000 €	0,56	0,60	0,65	0,69
325.000 €	0,53	0,56	0,61	0,65
350.000 €	0,49	0,52	0,57	0,62

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

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

9.4 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

Kosten- gruppe	A U S S T A T T U N G S S T A N D A R D				Kosten- anteil
	einfach	mittel	gehoben	stark gehoben	
Fassade	Mauerwerk mit Putz oder Fugenglattstrich und Anstrich	Wärmedämmputz, Wärmedämmverbundsystem, Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich, mittl. Wärmedämmstandard	Verblendmauerwerk, Metallbekleidung, Vorhangfassade, hoher Wärmedämmstandard	Mauerwerk mit sehr hohem Wärmestandard, Naturstein	11 %
Fenster	Holz, Einfachverglasung	Kunststoff, Rollläden, Isolierverglasung	Aluminium, Sprossenfenster, Sonnenschutzvorrichtung, Wärmeschutzverglasung	raumhohe Verglasung, große Schiebeelemente, elektr. Rollläden, Schallschutzverglasung	14 %
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, Dachauschnitte in Glas	15 %
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	13 %
Innenwand- bekleidung der Nassräume	Ölfarbanstrich, Fliesensockel (1,50 m)	Fliesen (2,00 m)	Fliesen raumhoch, großformatige Fliesen	Naturstein, aufwendige Verlegung	6 %
Bodenbeläge	Holzdielen, Nadelfilz, Linoleum, PVC (untere Preisklasse) Nassräume: PVC, Fliesen	Teppich, PVC, Fliesen, Linoleum (mittlere Preisklasse) Nassräume: Fliesen	Fliesen, Parkett, Betonwerkstein Nassräume: großformatige Fliesen	Naturstein, aufwendige Verlegung Nassräume: Naturstein	8 %
Innentüren	Füllungstüren, Türblätter und Zargen gestrichen, Stahlzargen	Kunststoff-/ Holztürblätter, Holz zargen, Glastür- ausschnitte	Türblätter mit Edelholzfurnier, Glastüren, Holz zargen	massivere Ausführung, Einbruchschutz	11 %
Heizung	Einzelöfen, elektrische Speicherheizung, Boiler für Warmwasser	Mehrraumwärmeluftkachelofen, Zentralheizung mit Radiatoren (Schwerkraftheizung)	Zentralheizung/ Pumpenheizung mit Flachheizkörpern oder Fußbodenheizung, Warmwasserbereitung zentral	Zentralheizung und Fußbodenheizung, Klimaanlagen, Solaranlagen	15 %
Elektro- installation	je Raum 1 Lichtauslass und 1 - 2 Steckdosen, Installation tlw. auf Putz	je Raum 1 - 2 Lichtauslässe und 2 - 3 Steckdosen, Installation unter Putz	je Raum mehrere Lichtauslässe u. Steckdosen, informationstechnische Anlagen	aufwendige Installation, Sicherheitseinrichtungen	7 %

- 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. 8.3.1, Seite 54).

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	26	31	37	38	43	49	57	62	67	74	79	84
		1940	40	50	60	51	62	73	70	81	92	87	98	108
		1950	54	71	87	66	83	99	85	102	118	102	119	135
		1960	70	93	113	82	105	125	101	124	144	118	141	160
		1970	86	114	136	98	126	148	117	145	167	134	161	183
		1980	100	130	152	112	142	163	131	160	182	147	176	198
		1990	112	143	163	124	155	175	143	174	193	159	190	209
		2000	122	153	169	135	165	181	153	184	199	170	200	215
mittlerer Ausstattungsstandard	Baujahr	1930	27	34	40	39	46	51	58	64	70	75	81	86
		1940	42	54	66	54	66	78	73	86	97	90	102	114
		1950	59	78	95	71	90	107	90	109	126	106	125	142
		1960	77	102	123	88	114	135	108	133	154	124	149	170
		1970	94	124	146	107	136	158	126	154	176	142	170	193
		1980	109	140	160	121	152	172	140	170	190	156	186	206
		1990	122	153	169	134	165	180	153	183	199	169	199	214
		2000	133	162	171	145	173	183	163	192	209	179	208	237
gehobener Ausstattungsstandard	Baujahr	1930	29	37	44	41	49	54	60	67	73	77	83	90
		1940	46	60	73	58	72	85	77	91	104	94	108	121
		1950	65	86	105	77	98	117	96	117	136	113	134	153
		1960	85	112	134	97	124	146	116	143	165	133	159	181
		1970	104	135	156	116	147	168	135	166	187	152	182	203
		1980	120	151	168	132	163	179	150	181	198	167	197	213
		1990	133	162	171	145	174	183	163	192	210	179	208	237
		2000	143	168	167	155	180	207	174	198	237	190	214	267
stark gehobener Ausstattungsstandard	Baujahr	1930	35	44	51	47	54	63	65	74	82	82	90	99
		1940	56	74	90	68	86	103	87	105	122	104	122	138
		1950	81	107	128	93	119	140	112	138	159	128	154	175
		1960	105	136	157	118	148	169	136	167	288	153	183	204
		1970	127	158	171	139	169	182	158	188	200	174	204	224
		1980	144	169	190	156	180	208	174	198	238	190	214	268
		1990	156	171	223	168	186	243	186	213	277	202	242	310
		2000	164	194	256	176	212	278	194	243	315	210	273	352

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 Ottbergen

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 (siehe Nr. 8.3.1, Seite 55) bestimmt. Der Bodenrichtwert für voll erschlossenes Wohnbauland beträgt in der Ortschaft Ottbergen 43,00 €/m². Das Grundstück ist entsprechend der Tabelle 2 der Lagekategorie II zuzuordnen.

Aus der Tabelle 3 ergibt sich danach für das Bewertungsobjekt ein Wert von etwa 152.000,00 € (inklusive Grundstück).

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

9.5 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 sanitä-

ren Ausstattung durch weitergehende Maßnahmen erheblich verbessert wurden (z. B. Einbau neuzeitlicher Fenster, Verbesserung der Wärmedämmung, des Schallschutzes, der elektrischen Anlagen, der Fußböden und eventuell des Wohnungsgrundrisses).

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

Das Verfahren bei Mieterhöhungen ergibt sich aus dem Gesetz zur Regelung der Miethöhe (MHG).

Größe

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

Wohnlage

Der Mietspiegel unterstellt normale, mittlere Wohnlagen.

Sonstige Beschaffenheit

Bei älteren Wohnungen, die durch Umbauten im Komfort den Neubauten angeglichen worden sind, können die Mieten den entsprechenden Neubaumieten im Zeitpunkt des Umbaues 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

Hinweis:

Der Mietspiegel der Stadt Höxter wird zum 01.07.2005 aktualisiert.

9.6 Mietwertübersicht für freifinanzierte Wohnungen (01.01.2005)

Stadt	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 Bezugsfertigkeit 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.**

10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

10.1 Soziologische Daten

10.1.1 Bevölkerung, Bevölkerungsdichte im Kreis Höxter

Gemeinde	Wohnbevölkerung	Fläche km ²	Einwohner je km ²
Bad Driburg	19.606	115,07	170
Beverungen	15.201	97,84	155
Borgentreich	9.720	138,76	70
Brakel	17.729	173,74	102
Höxter	32.833	157,89	208
Marienmünster	5.490	64,35	85
Nieheim	6.940	79,79	87
Steinheim	13.748	75,68	182
Warburg	24.270	168,71	144
Willebadessen	8.908	128,13	70
Kreis Höxter	154.445	1.199,97	129
Regierungsbezirk Detmold	2.071.642	6.518,66	318
NRW	18.069.324	34.083,38	530

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Stand = 30.06.2004
Kreis Höxter, Fachbereich Kataster und Vermessung, Abteilung Grundstückskataster

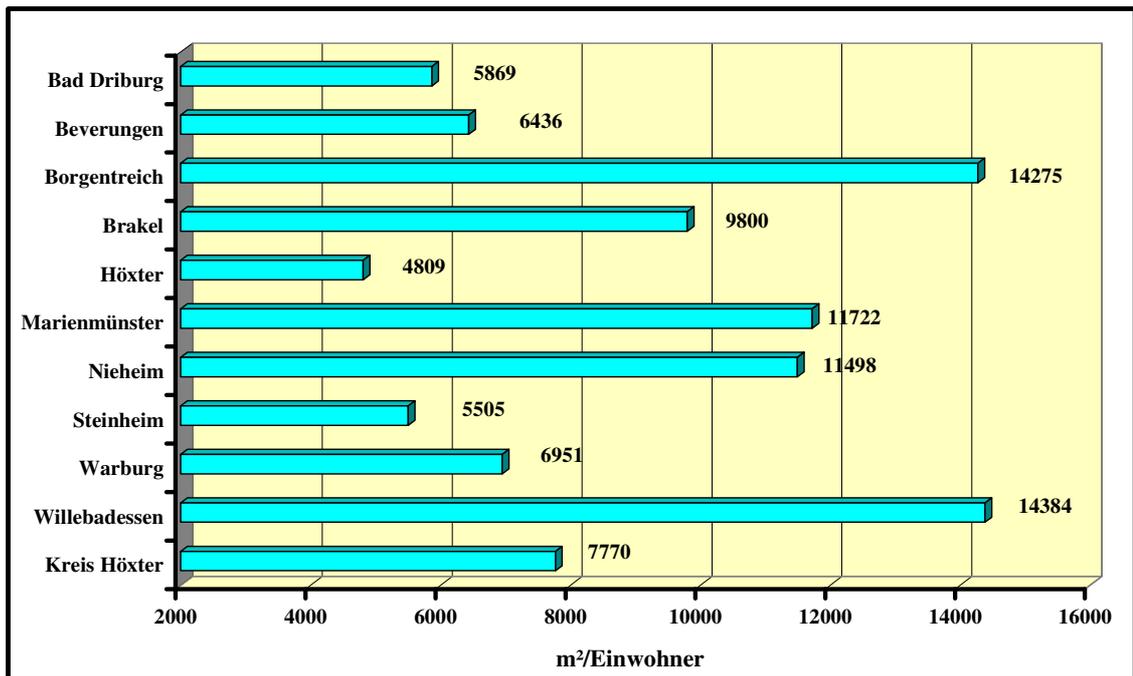
Der Kreis Höxter entstand im Jahre 1975 durch den Zusammenschluss der seit 1832 bestehenden Kreise Höxter und Warburg. Zum Kreis gehören die Städte Bad Driburg, Beverungen, Borgentreich, Brakel, Höxter, Marienmünster, Nieheim, Steinheim, Warburg und Willebadessen mit insgesamt 124 Ortschaften, in denen 155.000 Menschen leben. Der Sitz der Kreisverwaltung ist Höxter mit einer Nebenstelle in Warburg.

Das Kreisgebiet umfasst den Raum zwischen dem Eggegebirge im Westen und der Weser im Osten sowie der Diemel im Süden und dem Lippischen Bergland im Norden. Der Kreis Höxter grenzt an die Nachbarländer Hessen und Niedersachsen.

Der Kreis Höxter zählt mit einer Fläche von 1.200 km² zu den größeren Kreisen im Land Nordrhein-Westfalen. Er hat allerdings nur 155.000 Einwohner. Aus dieser Konstellation ergibt sich die im Landesvergleich sehr geringe Bevölkerungsdichte von 129 Einwohnern je km². Auf einen Einwohner entfällt im Kreis Höxter eine Fläche von 7.770 m².



Flächenanteil je Einwohner in den Städten des Kreises Höxter



10.1.2 Einwohner/Altersaufbau im Kreis Höxter

Alter von... bis...	Bevölkerung am 31.12.2003								
	Insgesamt			Deutsche ¹⁾			Nichtdeutsche ¹⁾		
	insgesamt	männlich	weiblich	zusammen	männlich	weiblich	zusammen	männlich	weiblich
Unter 6	9.285	4.723	4.562	8.973	4.571	4.402	312	152	160
6 - 16	19.367	9.920	9.447	18.287	9.377	8.910	1.080	543	537
16 - 18	4.040	2.097	1.943	3.792	1.958	1.834	248	139	109
18 - 25	12.918	6.875	6.043	11.976	6.383	5.593	942	492	450
25 - 45	43.271	22.283	20.988	40.194	20.569	19.625	3.077	1.714	1.363
45 - 65	37.126	19.064	18.062	35.519	18.159	17.360	1.607	905	702
65 und mehr	28.822	11.470	17.352	28.378	11.247	17.131	444	223	221
Insgesamt	154.829	76.432	78.397	147.119	72.264	74.855	7.710	4.168	3.542

1) ab 2000: Zuordnung "deutsch/nichtdeutsch" durch die Reform des Staatsangehörigkeitsrechts vom Juli 1999 beeinflusst.

Quelle: LDS NRW

10.1.3 Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte im Kreis Höxter

Jahr	Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte ¹⁾	
	Millionen €	€ je Einwohner
1991	1.785	11.964
1992	1.847	12.413
1993	1.906	12.605
1994	1.976	12.956
1995	2.062	13.415
1996	2.104	13.598
1997	2.162	13.931
1998	2.209	14.245
1999	2.295	14.782
2000	2.387	15.326
2001	2.487	15.977
2002	2.489	16.014

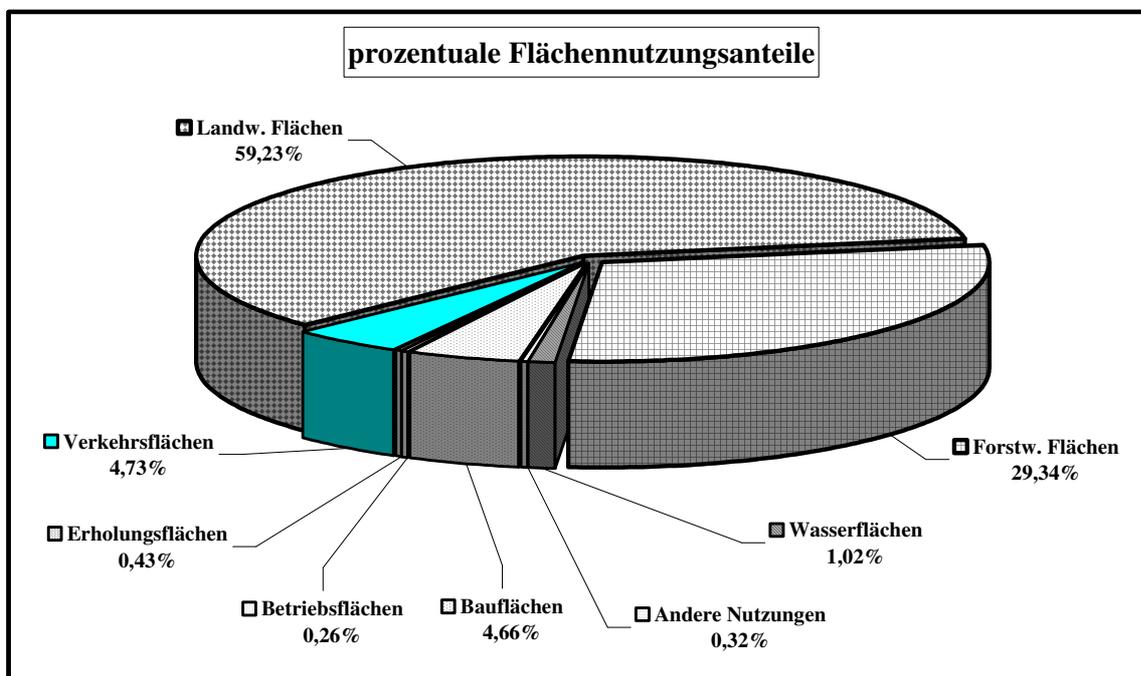
1) Berechnungsstand: Frühjahr 2004; ab 1999 vorläufige Ergebnisse

Quelle: LDS NRW

10.2 Strukturdaten Bauen und Wohnen

10.2.1 Flächennutzung im Kreis Höxter

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 Städten des Kreises Höxter

Nutzungsarten	Bauflächen	Betriebsflächen	Erholungsflächen	Verkehrsflächen	Landw. Flächen	Forstw. Flächen	Wasserflächen	Andere Nutzungen	Fläche insgesamt
Kreis/Stadt	Flächenangaben in km ²								
Kreis Höxter	55,95	3,18	5,21	56,77	710,79	352,04	12,23	3,80	1.199,97
Bad Driburg	6,31	0,17	0,97	5,85	51,40	49,08	0,68	0,63	115,07
Beverungen	5,44	0,51	0,63	4,97	50,43	33,77	1,93	0,16	97,84
Borgentreich	4,46	0,10	0,25	5,33	112,06	15,36	0,96	0,24	138,76
Brakel	6,39	0,15	0,53	7,07	98,25	60,12	0,99	0,23	173,74
Höxter	9,75	0,70	0,87	7,91	71,19	63,35	3,51	0,60	157,89
Marienmünster	2,65	0,26	0,29	3,17	45,65	11,70	0,49	0,13	64,35
Nieheim	2,84	0,13	0,24	3,83	54,30	17,65	0,69	0,12	79,79
Steinheim	5,39	0,23	0,34	4,24	47,74	16,99	0,63	0,12	75,68
Warburg	9,05	0,78	0,71	8,94	97,26	49,09	1,57	1,32	168,71
Willebadessen	3,67	0,14	0,37	5,47	82,51	34,94	0,79	0,26	128,13

Quelle: Kreis Höxter, Fachbereich Kataster und Vermessung, Jahresstatistik 2004

10.2.2 Bestand an Wohngebäuden im Kreis Höxter

Jahr	Wohngebäude am 31.12.			
	insgesamt	davon mit ... Wohnung(en)		
		1	2	3 und mehr
1990	33.135	21.758	8.546	2.831
1991	33.374	21.915	8.599	2.860
1992	33.620	22.057	8.664	2.899
1993	33.952	22.266	8.732	2.954
1994	34.435	22.595	8.833	3.007
1995	34.905	22.867	8.953	3.085
1996	35.346	23.125	9.072	3.149
1997	35.780	23.418	9.174	3.188
1998	36.266	23.738	9.295	3.233
1999	36.905	24.189	9.450	3.266
2000	37.416	24.579	9.551	3.286
2001	37.913	24.967	9.628	3.318
2002	38.284	25.258	9.686	3.340
2003	38.551	25.455	9.745	3.351

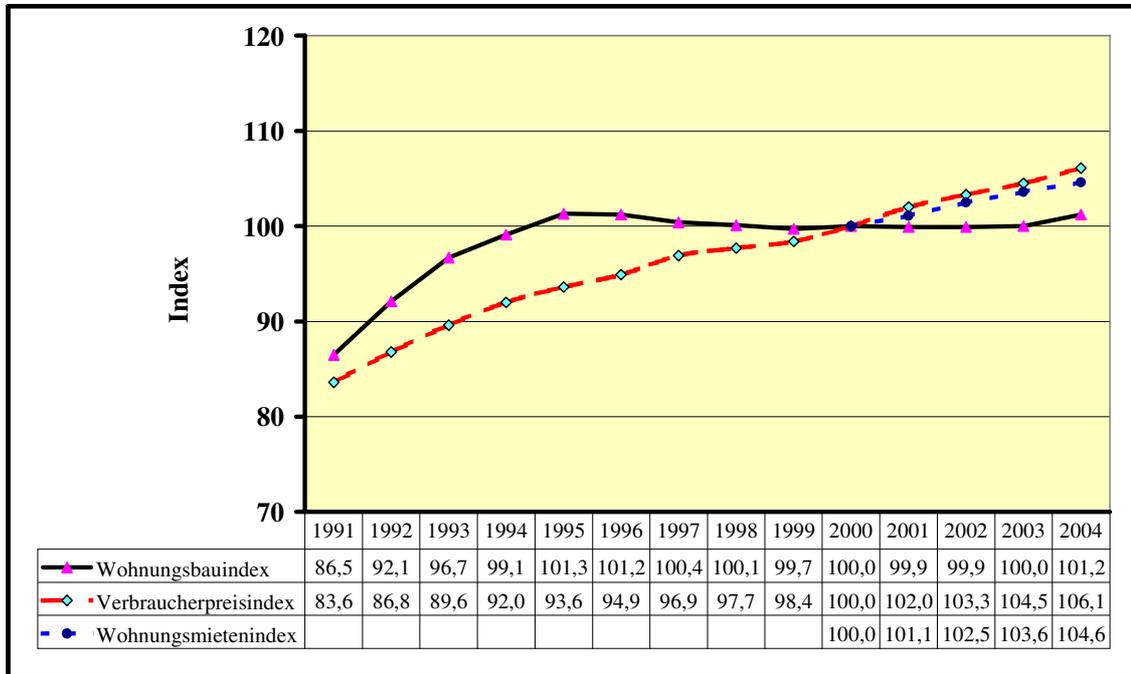
Quelle: LDS NRW

**10.2.3 Baufertigstellungen von Wohngebäuden und Wohnungen im Kreis Höxter
(Errichtung neuer Gebäude)**

Jahr	Fertigstellung neuer					
	Wohngebäude			Wohnungen in Wohngebäuden		
	insgesamt	davon mit		insgesamt	davon in Gebäuden mit	
		1 und 2 Wohnungen	3 oder mehr Wohnungen		1 und 2 Wohnungen	3 oder mehr Wohnungen
1995	459	401	58	859	499	360
1996	432	384	48	740	466	274
1997	432	397	35	673	472	201
1998	490	455	35	714	549	165
1999	632	605	27	906	727	179
2000	508	490	18	678	573	105
2001	499	480	19	637	544	93
2002	374	358	16	520	395	125
2003	279	271	8	357	318	39

10.2.4 Wohnungsbauindex, Verbraucherpreisindex, Wohnungsmietenindex

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.

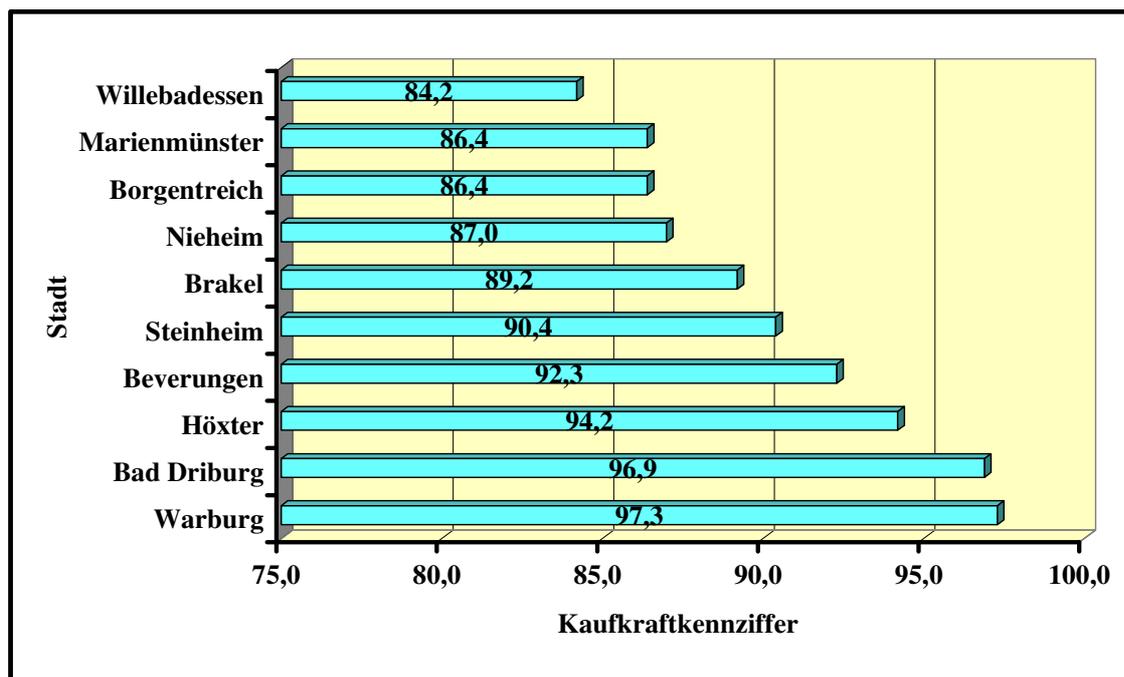
Der **Verbraucherpreisindex** für Deutschland (VPI, früher: Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland) misst die durchschnittliche Preisentwicklung aller Waren und Dienstleistungen, die von privaten Haushalten für Konsumzwecke gekauft werden. Mit diesem Index wird die Veränderung 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).

Der **Wohnungsmietenindex** bezieht sich auf die reine Nettokaltmiete im freifinanzierten Wohnungsbau.

10.3 Wirtschaftsdaten

10.3.1 Kaufkraftkennziffer der Städte im Kreis Höxter

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

10.3.2 Erwerbstätige im Kreis Höxter

Erwerbstätige am Arbeitsort im Jahresdurchschnitt nach Wirtschaftsbereichen ¹⁾ in 1 000								
Jahr	insgesamt	davon						
		Land- und Forstwirtschaft	Produzierendes Gewerbe		Dienstleistungsbe- reiche	davon		
			zusammen	darunter verarbeitendes Gewerbe		Handel, Gastge- werbe und Verkehr	Finanzie- rung, Vermie- tung und Unter- nehmensdien- st-leister	Öffent- liche und pri- vate Dienst- leister
1996	61,4	3,5	20,2	15,2	37,7	15,4	4,3	17,9
1997	61,7	3,5	19,9	15,2	38,3	15,7	4,3	18,3
1998	62,8	3,5	19,9	15,1	39,5	16,4	4,7	18,4
1999	62,9	3,3	19,5	14,9	40,1	16,5	5,1	18,6
2000	62,6	3,1	19,2	14,8	40,2	16,7	4,9	18,7
2001	61,8	3,1	18,6	14,5	40,1	16,6	4,8	18,7
2002	61,0	3,1	17,8	14,0	40,1	16,4	4,8	18,8

1) Berechnungsstand April 2004

Quelle: LDS NRW

10.3.3 Landwirtschaftliche Betriebe im Kreis Höxter

Landwirtschaftliche Betriebe und landwirtschaftlich genutzte Fläche (LF) 2001										
Merkmal	insgesamt	davon mit einer landwirtschaftlich genutzten Fläche von ... bis unter ... ha								
		unter 2	2 bis 5	5 bis 10	10 bis 20	20 bis 30	30 bis 50	50 bis 75	75 bis 100	100 und mehr
Betriebe	2.056	52	371	234	394	232	370	223	99	81
Fläche in ha	65.489	51	1.210	1.745	5.942	5.838	14.477	13.547	8.435	14.244

Quelle: LDS NRW

10.3.4 Verarbeitendes Gewerbe im Kreis Höxter

Verarbeitendes Gewerbe					
Jahr	Betriebe	Beschäftigte		Umsatz in 1.000 €	
		insgesamt	darunter Arbeiter/-innen	insgesamt	darunter Auslandsumsatz
1995	101	10.696	8.151	1.470.271	244.645
1996	100	10.652	8.080	1.473.502	293.433
1997	96	10.663	8.012	1.503.868	325.273
1998	105	11.223	8.274	1.643.667	375.963
1999	106	10.528	7.857	1.500.221	275.284
2000	108	10.444	7.758	1.609.898	363.843
2001	106	10.312	7.670	1.744.568	389.839
2002	99	10.107	7.563	1.659.687	376.907
2003	98	10.127	7.666	1.714.665	396.850

Quelle: LDS NRW

10.3.5 Verarbeitendes Gewerbe im Kreis Höxter – Betriebsgrößenklassen

Betriebe am 30.09. im Verarbeitenden Gewerbe							
Jahr	insgesamt	davon Betriebe mit ... Beschäftigten					
		unter 50	50 - 99	100 - 199	200 - 499	500 - 999	1.000 und mehr
1995	100	50	20	16	11	3	-
1996	99	46	22	18	9	4	-
1997	96	47	20	16	9	4	-
1998	103	49	27	13	9	5	-
1999	107	54	25	16	9	3	-
2000	108	49	32	15	9	3	-
2001	105	48	31	15	8	3	-
2002	97	42	27	16	9	3	-

Quelle: LDS NRW

10.4 Prognosen

Das ISP Eduard Pestel Institut für Systemforschung e. V. in Hannover hat für den Kreis Höxter und die Städte des Kreises eine umfassende Untersuchung über die Bevölkerungsentwicklung und die damit verbundene Auswirkung auf den Immobilienmarkt erstellt. Auszugsweise werden hier die Bevölkerungsentwicklung von 2003 bis 2020 in den Städten des Kreises Höxter, der Wohnungsbedarf von 2004 bis 2020 im Kreis Höxter, die Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern von 2004 bis 2020 im Kreis Höxter und der notwendige Geschosswohnungsbau von 2004 bis 2020 im Kreis Höxter in Tabellenform dargestellt.

10.4.1 Bevölkerungsentwicklung von 2003 bis 2020

Stadt	Einwohner		Zu- bzw. Abnahme	
	2003	2020	absolut	in v. H.
Bad Driburg	19.591	19.683	92	0,5
Beverungen	15.332	14.252	-1.080	-7,0
Borgentreich	9.752	9.143	-609	-6,2
Brakel	17.802	17.656	-146	-0,8
Höxter	32.842	30.165	-2.677	-8,2
Mariemünster	5.468	6.112	644	11,8
Nieheim	6.991	6.151	-840	-12,0
Steinheim	13.847	14.846	999	7,2
Warburg	24.292	23.687	-605	-2,5
Willebadessen	8.912	8.681	-231	-2,6
Kreis Höxter	154.829	150.376	-4.453	-2,9

Quelle: Pestel Institut

10.4.2 Wohnungsbedarf von 2004 bis 2020 im Kreis Höxter

Jahr	zusätzliche Haushalte	Wohnungsabgänge	Aufrechterhaltung der Mobilitätsreserve -	Zusätzliche Zweit-/Freizeitwohnungen	Abbau von Untermietverhältnissen	Wohnungsbedarf (Sp. 2+3+4+5+6)
1	2	3	4	5	6	7
2004	190	160	-70	21	8	309
2005	190	165	-70	21	8	314
2006	213	172	-70	21	8	344
2007	185	176	-70	21	8	320
2008	232	183	-70	21	7	373
2009	207	187	-70	21	7	352
2010	243	193	-88	21	7	376
2011	249	199	4	21	7	480
2012	258	202	4	21	7	492
2013	297	206	5	21	7	536
2014	258	215	4	21	7	505
2015	251	220	5	21	7	504
2016	202	227	5	21	7	462
2017	198	237	3	21	7	466
2018	176	249	3	21	7	456
2019	170	263	4	21	7	465
2020	209	270	4	21	7	511
Σ	3.728	3.524	-467	347	123	7.265

Quelle: Pestel Institut

Der durchschnittliche Neubaubedarf der kommenden Jahre liegt mit gut 400 Wohnungen pro Jahr unter dem Niveau der Bautätigkeit der letzten Jahre (seit 2000 gut 600 Wohneinheiten pro Jahr).

10.4.3 Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern

Jahr	Anzahl 30 bis 45-jährige	Nachfrageziffer	Gesamtnachfrage	Angebot aus dem Bestand	vermarktbarer Neubau*)
2004	34.404	32,4	1.114	685	429
2005	33.442	32,5	1.086	716	370
2006	32.491	32,4	1.054	721	333
2007	31.601	32,5	1.026	731	300
2008	30.556	32,5	992	737	270
2009	29.589	32,4	960	738	246
2010	28.787	32,6	938	751	228
2011	27.928	32,6	910	768	214
2012	27.072	32,6	883	750	204
2013	26.377	32,6	860	776	191
2014	25.792	32,6	840	771	183
2015	25.336	32,6	825	784	171
2016	25.022	32,5	813	776	171
2017	25.094	32,6	817	790	174
2018	25.275	32,6	825	785	178
2019	25.532	32,6	832	803	176
2020	25.842	32,6	843	803	179
Zunahme	-9.411				
in v. H.	-26,7	Summe	15.618	12.885	4.017

Quelle: Pestel Institut

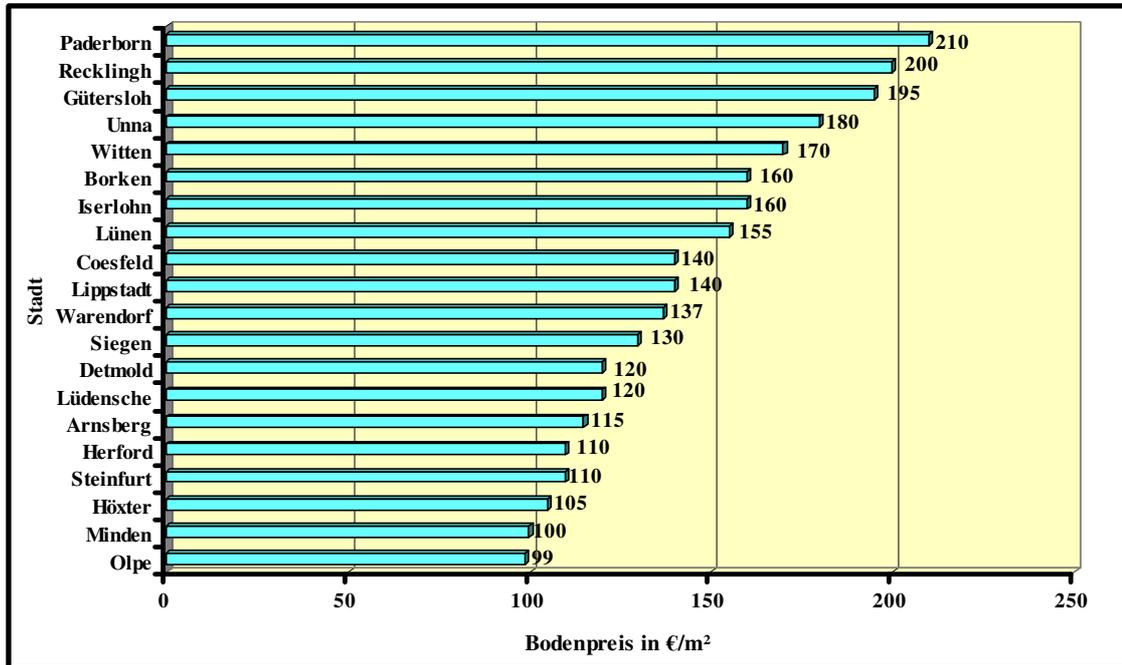
10.4.4 Notwendiger Geschosswohnungsbau von 2004 bis 2020

Jahr	Wohnungsbedarf	Neubau EZFH	Notwendiger zusätzlicher Neubau
2004	309	429	-120
2005	314	370	-56
2006	344	333	11
2007	320	300	20
2008	373	270	103
2009	352	246	106
2010	376	228	148
2011	480	214	266
2012	492	204	288
2013	536	191	345
2014	505	183	322
2015	504	171	333
2016	462	171	291
2017	466	174	292
2018	456	178	278
2019	465	176	289
2020	511	179	332
Summe	7.265	4.017	3.248

Quelle: Pestel Institut

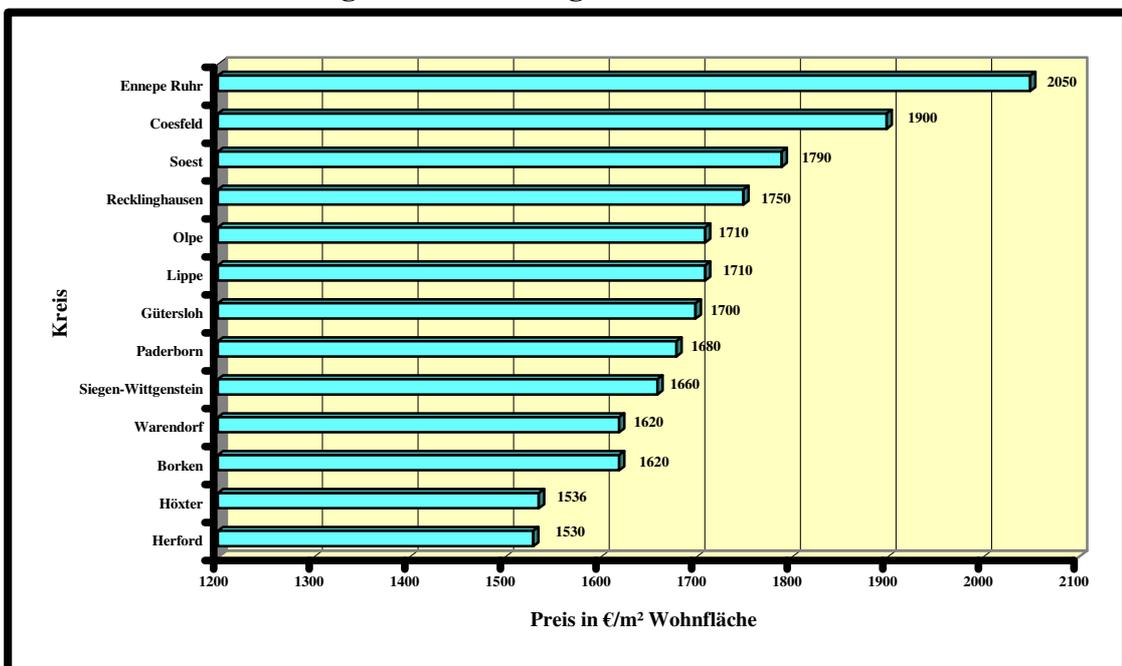
11. Regionale Vergleiche

Typische Baulandpreise für baureife Wohnbaugrundstücke in den mittleren Lagen der Städte



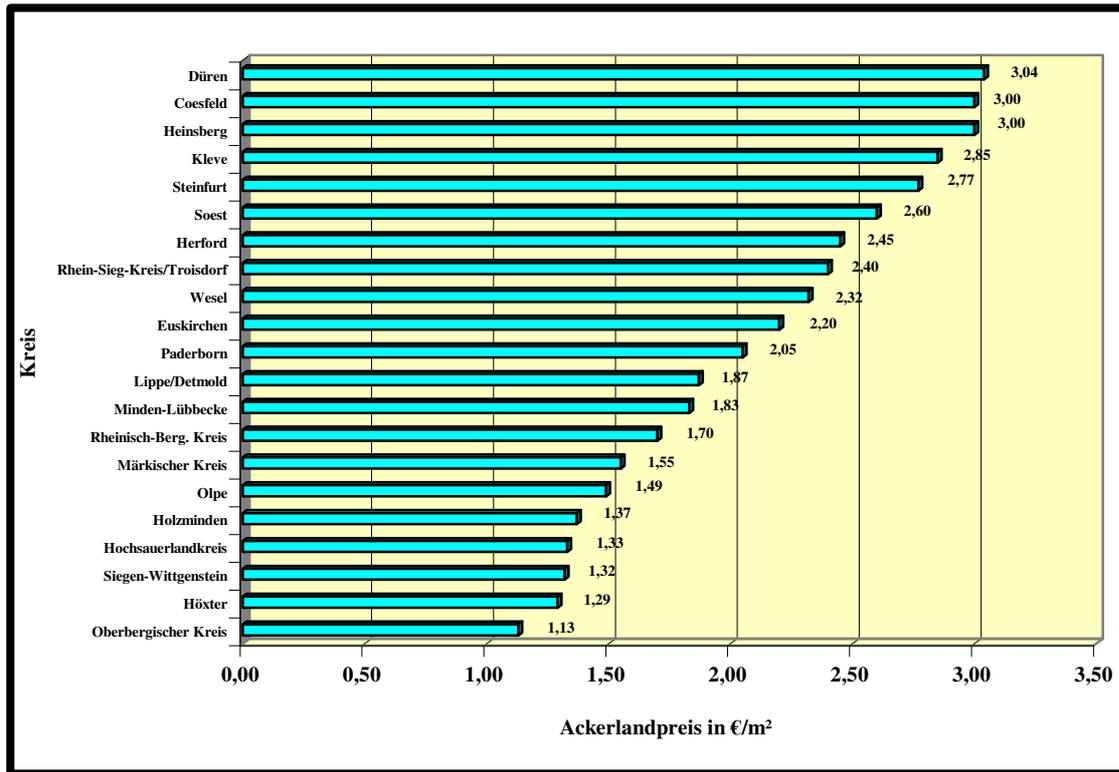
Quelle: Gutachterausschüsse

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



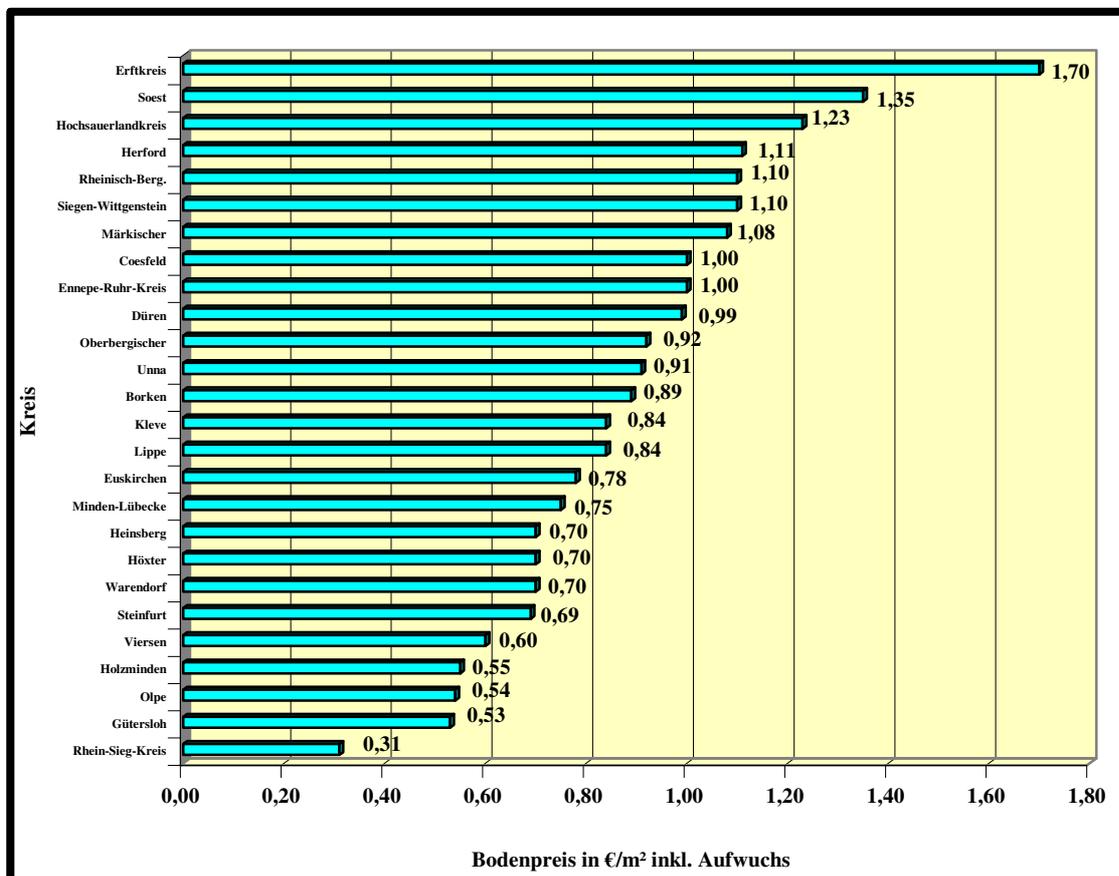
Quelle: Gutachterausschüsse

Durchschnittliche Ackerlandpreise in den Kreisen



Quelle: Gutachterausschüsse

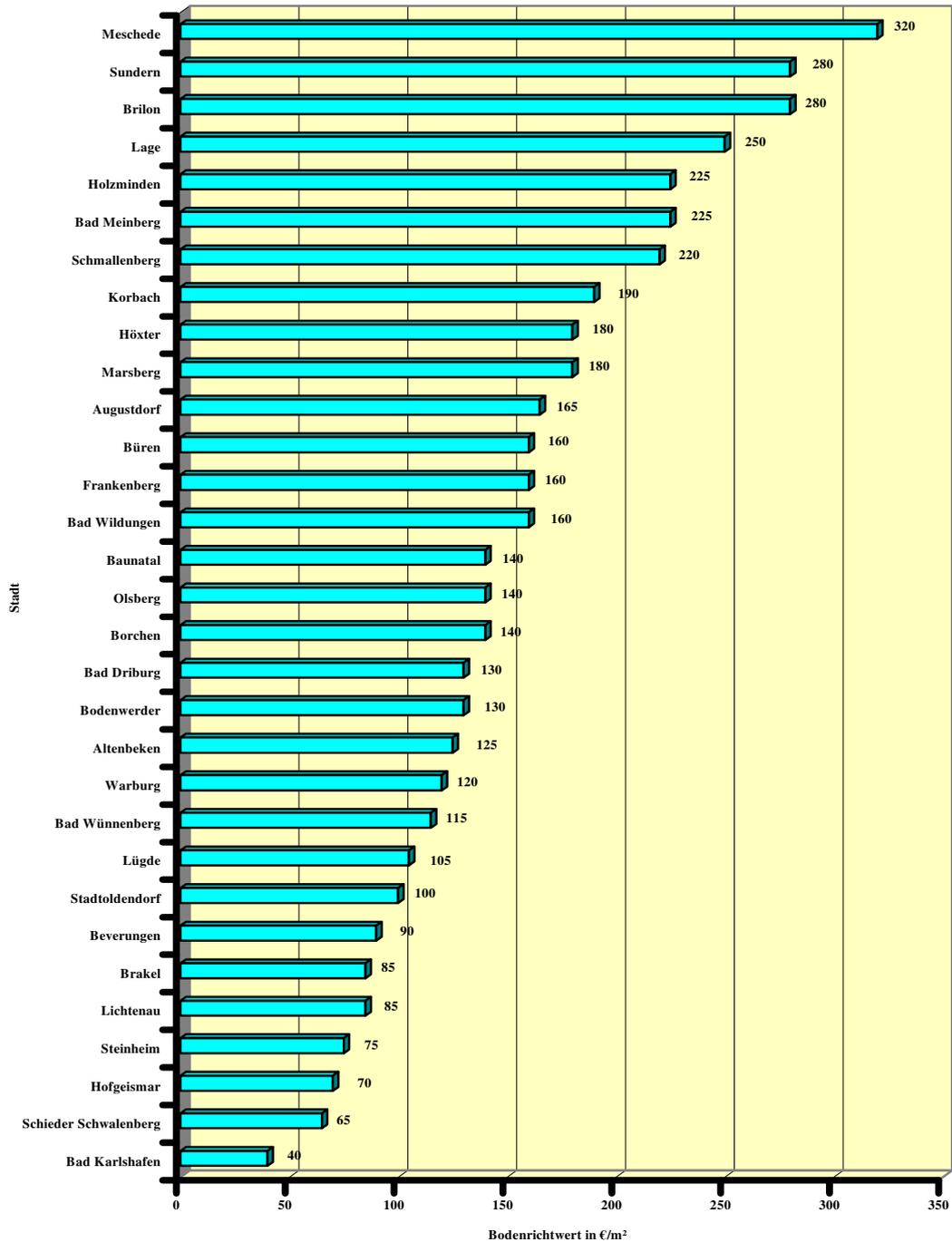
Forstwirtschaftlich genutzte Flächen in den Kreisen (Werte einschließlich Aufwuchs)



Quelle: Gutachterausschüsse

In der folgenden Abbildung werden die Bodenpreise in den besten Einkaufslagen der Städte des Kreises Höxter mit dem Bodenpreinsniveau der besten Lagen (1a-Lagen) einiger Städte mit einer Einwohnerzahl unter 50.000.

Bodenrichtwerte in den besten Einkaufslagen einiger Städte



Quelle: Gutachterausschüsse

12. Sonstige Angaben

12.1. Kommunale Baulandangebote

12.1.1 Angebot an kommunalem Wohnbauland im Jahre 2005

Nach Mitteilung der kreisangehörigen Städte kann im Jahre 2005 voraussichtlich das nachfolgend aufgeführte kommunale Wohnbauland bereitgestellt werden (Kaufpreise ohne Erschließungsbeiträge und kommunale Nebenkosten nach Angabe der Städte).

Stadt/ Ortsteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m ²
Bad Driburg			
– Kernstadt	Oppelner Straße	2	77,00
	Georg-Nave-Str./Ecke Pyrmonter Str.	1	61,00
– Neuenheerse	im Bereich der Nethehalle	13	30,00
– Reelsen	Milanweg/Fischreiheweg	17	26,00

Stadt/ Ortsteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m ²
Beverungen			
– Kernstadt	Selsberg	2	30,15
	Selsberg Erbbaugrundstücke	27	1,45/m ² pro Jahr
	Dalhauser Straße	5	34,00
– Drenke	Hellenbusch	11	12,80
– Haarbrück	Bornegrund	10	11,50
– Herstelle	Teichberg	1	15,35
– Jakobsberg	Vor der Hort	5	11,00
– Rothe	Glockenweg	2	10,25
– Tietelsen	Prüssenstraße	3	10,25
	Bruchhauser Weg	5	10,25
– Würgassen	Max-Planck-Straße	4	19,55

Stadt/ Ortsteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m ²
Borgentreich			
– Kernstadt	West	1	18,00
	Am Burgfeld (EVG)	70	51,29 *
– Borgholz	Kohlwiese	11	10,50
– Bühne	Wemme	15	9,00
– Großeneder	Strohbrede	9	10,00
– Körbecke	Sommerbreite	4	7,50
–	Am Heiberg	5	7,50
– Lütgeneder	Niederer Feld	5	7,50
– Manrode	Kalsbreite	7	7,50
– Muddenhagen	Höpperberg	8	7,50
– Natingen	Erdbeerbusch	8	7,50
– Natzungen	Egelsberg	1	7,50
	Am Prozessionsweg	5	7,50
– Rösebeck	Grasebicke	1	7,50
–	Wuppenstücke – Ost	5	7,50

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

EVG = Entwicklungs- und Vermarktungs GmbH & Co. KG

* = Baulandpreis inklusive Erschließungsbeiträge und sonstige Nebenkosten. Der Betrag ist ein Festpreis. Nachforderungen werden vom Erschließungsträger nicht erhoben

Stadt/ Ortsteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m ²
Brakel			
– Beller	Grüner Grund	6	8,90
– Bellersen	Steinrieke	1	10,74
–	Ferienhausgebiet beim Wohnmo- bilhafen	2	14,00
– Erkeln	Gelbe Breite	1	14,25
– Erkeln	Rhedertal	3	14,22
– Frohnhausen	Borgentreicher Weg	5	6,14
– Gehrden	Kattenfeld	3	12,78
– Hembsen	Im Märsch	3	15,60
	Stienekenbohm	2	14,00
– Schmechten	Fillerkuhle	4	12,50
– Siddessen	Sonnenbreite	3	8,44

Stadt/ Ortsteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m ²
Höxter			
– Kernstadt	Am Knüll	1	61,36
– Albaxen	Am Kornbrink	17	28,50
– Bödexen	Karl-Krug-Weg	11	10,45
– Fürstenua	Steinbreite	5	20,45
– Godelheim	Am Maibach	4	26,00
– Lütmarsen	Umlegungsbereich Beberstraße	1	55,50*

* erschließungsbeitragsfrei

Stadt/ Ortsteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m ²
Marienmünster			
– Altenbergen	Bebauungsplan Nr.1	1	8,00
– Bredenborn	Bebauungsplan Nr. 5	16	13,00
– Bremerberg	Ortslage - Innerortsbereich	2	12,00
– Eilverßen	Bebauungsplan Nr. 1	1	7,00
– Hohehaus	Ortslage - Abrundungssatzung	2	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	1	8,00
– Papenhöfen	Ortslage - Abrundungssatzung	1	8,00
– Vörden	Bebauungsplan Nr. 9	25	14,00
	Bebauungsplan Nr. 2	1	14,00

Stadt/ Ortsteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m ²
Steinheim			
– Kernstadt	Waldstraße	13	30,20
– Bergheim	Fettpott	25	15,50
– Ottenhausen	Bruchweg	2	14,80
– Rolfzen	Entruper Weg	12	14,80
– Sandebeck	Gerskamp	14	20,50
– Vinsebeck	Galgenbusch	8	15,50

Stadt/ 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	2	11,00 bis 15,00 ^{1,2}
– Entrup		1	9,00
– Eversen		1	7,50
– Oeynhaus	Mühlenfeld	11	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.

Stadt/ Ortsteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m ²
Willebadessen			
– Willebadessen	Lippertweg	1	21,00
– Altenheerse	Auf der Worth	12	13,00
– Borlinghausen	Böls Breite	18	12,00
– Eissen	Auf den Siekhöfen	10	13,00
– Löwen	Walmgrund	22	9,00
– Niesen	Auf dem Rahe (Liethof)	5	9,00
– Peckelsheim	Auf den langen Kämpen	5	14,00

Stadt/ Ortsteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m ²
Warburg			
– Kernstadt	Stapelberg	7	46,02
	Südlich des Jugenddorfes	5	50,00
– Bonenburg	An der Naure	2	10,23
	Südlich des Hollberges	10	16,36
– Calenberg	Wormelner Berge	2	14,06
	Fillerkuhle	2	10,23
– Daseburg	Westlich der Huedaer Straße	1	17,38
–	Westlich der Huedaer Straße II	21	20,00
– Dössel	Pöppelhöfenweg	1	11,25
– Germete	Am Westerberg	6	28,50
– Herlinghausen	Oberes Holz	6	12,02
– Hohenwepel	An der Twete	5	15,34
– Menne	Dreckmorgen II	6	11,76
	Am Pfarrheim	3	15,00
– Nörde	Westweg	10	14,32
– Ossendorf	Südlich des Ohmebaches	1	17,90
–	Am Rabensweg	8	21,00
– Rimbeck	Am Sonnenhang II	18	21,50
– Scherfede	Nördlich der Trift	7	21,50
– Wormeln	Nordstraße	4	12,78

12.1.2 Angebot an kommunalen Gewerbe-/Industrieflächen im Jahre 2005

Nach Mitteilung der kreisangehörigen Städte kann im Jahre 2005 voraussichtlich das nachfolgend aufgeführte kommunale Gewerbe-/Industrieland bereitgestellt werden (Kaufpreise inklusive Erschließungsbeiträge und kommunale Nebenkosten nach Angabe der Städte).

Stadt	Baugebiet	Fläche m ²	voraussichtlicher Kaufpreis €/m ²
Bad Driburg	Kernstadt - Gewerbegebiet Süd I	60.000	26,00
	Herste – Industriegebiet -	40.000	22,00
Beverungen	Blankenauer Straße/B241/Grüner Weg	3.533	18,00
	Grüner Weg	15.279	14,50
	Zum Osterfeld	3.973	14,50
	Blankenauer Straße/ B241/Kiesweg	4.697	14,50
	Würgassen - Wortweg	20.288	13,30
	Würgassen–Nördl. der Weser- brücke	8.898	10,15* ¹
	Gewerbegebiet Am Spiegelberg	100.000	12,00
Brakel	Brakel “West-Riesel“	65.000	13,80
Höxter	Gewerbegebiet Zur Lüre* ²	13.000	12,02
	Gewerbegebiet Zur Lüre* ²	23.800	28,65
	Gewerbegebiet Fürstenau* ²	29.000	14,12
Mariemünster	Vörden, Bebauungsplan 10	42.000	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	55.000	18,50
	Wöbbeler Straße	23.000	59,00
	Bergheim Industriepark	42.000	16,90
Warburg	Warburg - 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

12.2 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 zuzüglich 770 €

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.

12.3 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@brd.nrw.de

zu einem Preis von 40,00 € bezogen werden.

12.4 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 2005

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

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Privatperson | <input type="checkbox"/> allgemeine Marktinformation |
| <input type="checkbox"/> Sachverständiger | <input type="checkbox"/> zur Wertermittlung |
| <input type="checkbox"/> Immobilienmakler | <input type="checkbox"/> zu statistischen Zwecken |
| <input type="checkbox"/> Kreditinstitut | <input type="checkbox"/> zur Marktforschung |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

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

.....

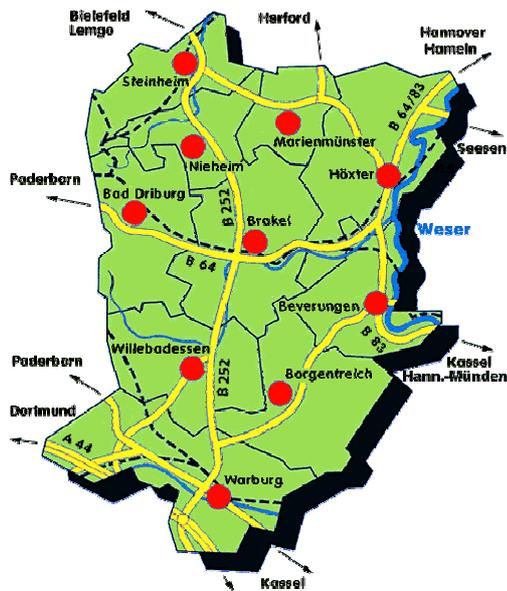
Bitte senden Sie den ausgefüllten Fragebogen an die umseitig genannte Adresse zurück oder geben Sie ihn bei Ihrem nächsten Besuch im Kreishaus einfach bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ab. Eine Rücksendung kann auch per Email an: m.busse@kreis-hoexter.de oder per Fax an die Nummer 05271/965 400 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

BORIS
•NRW

www.kreis-hoexter.de

*Herzlich willkommen
im Kulturland Kreis Höxter!*



KULTURLAND

KULTUR

KREIS

HÖXTER

Information
Aktuelles
Bürgerservice
Kontakt