



Grundstücksmarktbericht 2007
für den Kreis Höxter

**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Höxter**



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 5301, 965 5302, 965 5303, 965 5304

Telefax: (05271) 965 85399

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

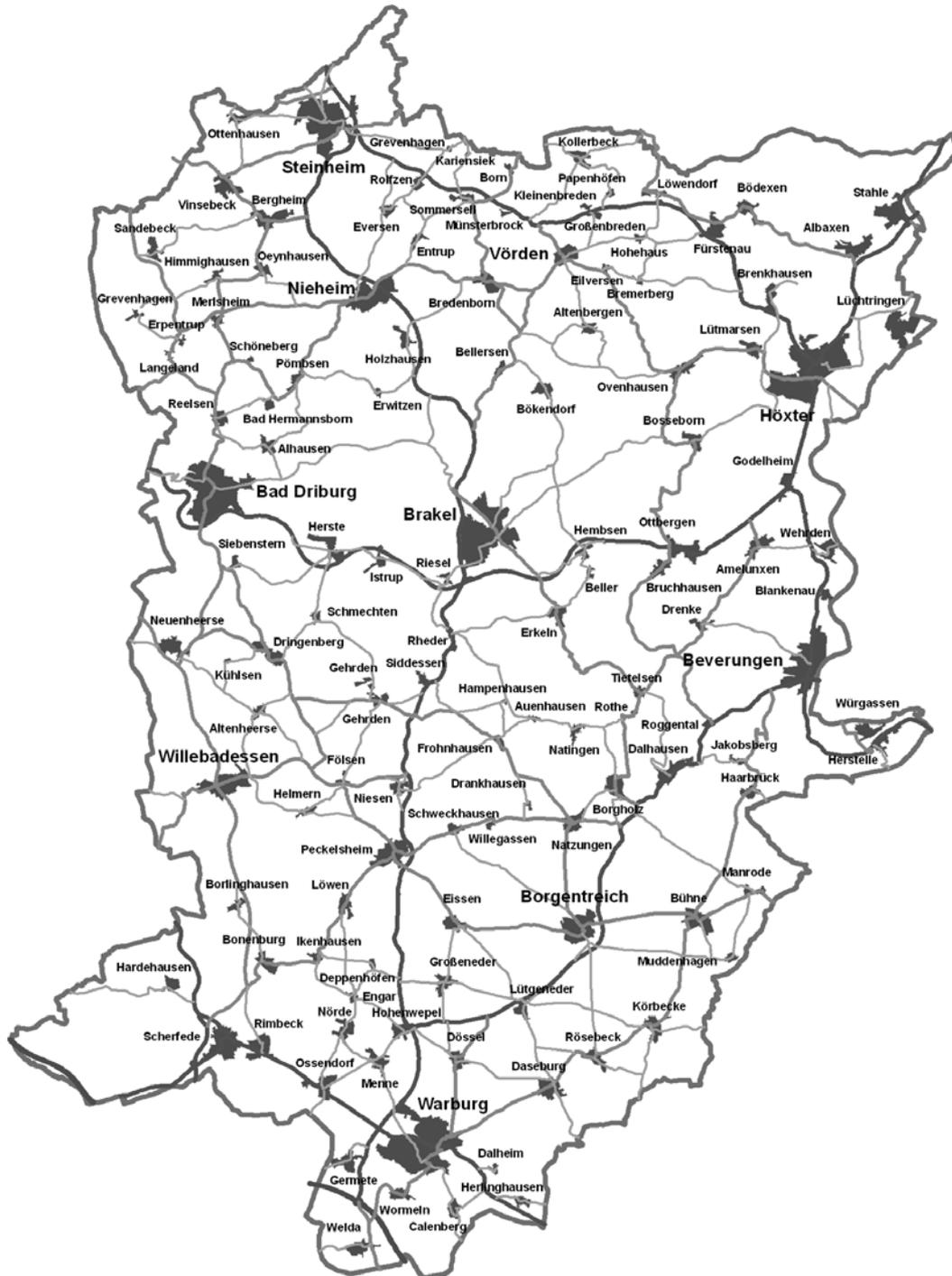
Steinheim

Warburg

Willebadessen



Kreis Höxter



Inhaltsverzeichnis

1.	WESENTLICHE AUSSAGEN DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES	3
2.	ZIELSETZUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES	6
3.	GUTACHTERAUSSCHUSS	7
3.1	Aufgaben des Gutachterausschusses	7
3.2	Aufgaben der Geschäftsstelle	8
4.	IMMOBILIENMARKT DES JAHRES 2006.....	9
4.1	Anzahl der Erwerbsvorgänge im Kreisgebiet	10
4.2	Flächenumsatz	12
4.3	Geldumsatz	14
5.	UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE.....	16
5.1	Baulich nicht nutzbare Grundstücke	16
5.1.1	Landwirtschaftliche Flächen	16
5.1.2	Künftige Verkehrsflächen aus landwirtschaftlichen Nutzflächen	20
5.1.3	Forstwirtschaftliche Flächen	21
5.1.4	Gartenland	21
5.2	Baulich nutzbare Grundstücke	22
5.2.1	Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau.....	26
5.2.2	Wohnbauflächen im Außenbereich.....	34
5.2.3	Bestellung von Erbbaurechten	34
5.2.4	Auflösung von Erbbaurechten.....	34
5.2.5	Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau	34
5.2.6	Gewerbe- und Industrieflächen	34
5.2.7	Unselbständige Teilflächen	36
6.	BEBAUTE GRUNDSTÜCKE.....	37
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	40
6.2	Mehrfamilienhäuser.....	48
6.3	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	48
6.4	Gewerbe-/ Industrieobjekte.....	48
6.5	Sonstige bebaute Grundstücke.....	48
7.	WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM.....	49
7.1	Wohnungseigentum	49
7.2	Seniorenwohnanlagen.....	54
7.3	Teileigentum	54
7.4	Garagen, Tiefgaragenstellplätze, Stellplätze	54
8.	BODENRICHTWERTE	55
8.1	Gesetzlicher Auftrag	55
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland	55
8.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte	57
8.3.1	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen	58
8.3.2	Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen.....	62
8.3.3	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen	63
8.4	Präsentation im Internet – BORIS.NRW	67

9.	FÜR DIE WERTERMITTLUNG ERFORDERLICHE DATEN.....	69
9.1	Bodenpreisindexreihen.....	69
9.1.1	Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland.....	69
9.1.2	Bodenpreisindexreihe für Ackerland.....	78
9.2	Liegenschaftszinssätze.....	79
9.3	Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	86
9.4	Orientierungswerte für Einfamilienhäuser.....	90
9.5	Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen in der Stadt Höxter.....	94
9.6	Mietwertübersicht für freifinanzierte Wohnungen (01.01.2007).....	97
9.7	Mieten für Einfamilienhäuser.....	99
9.8	Mietansätze für Gewerbeimmobilien.....	102
10.	RAHMENDATEN ZUM GRUNDSTÜCKSMARKT.....	103
10.1	Sozioökonomische Daten.....	103
10.1.1	Bevölkerung, Bevölkerungsdichte im Kreis Höxter.....	103
10.1.2	Einwohner/Altersaufbau im Kreis Höxter.....	105
10.1.3	Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte im Kreis Höxter.....	106
10.2	Strukturdaten Bauen und Wohnen.....	106
10.2.1	Flächennutzung im Kreis Höxter.....	106
10.2.2	Bestand an Wohngebäuden im Kreis Höxter.....	108
10.2.3	Baufertigstellungen von Wohn- und Nichtwohngebäuden.....	109
10.2.4	Wohnungsbauindex, Verbraucherpreisindex, Wohnungsmietenindex.....	110
10.3	Wirtschaftsdaten.....	112
10.3.1	Kaufkraftkennziffer der Städte im Kreis Höxter.....	112
10.3.2	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Kreis Höxter.....	113
10.4	Prognosen.....	113
10.4.1	Bevölkerungsentwicklung von 2003 bis 2020.....	113
10.4.2	Wohnungsbedarf von 2004 bis 2020 im Kreis Höxter.....	114
10.4.3	Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.....	114
10.4.4	Notwendiger Geschosswohnungsbau von 2004 bis 2020.....	115
11.	REGIONALE VERGLEICHE.....	116
12.	SONSTIGE ANGABEN.....	119
12.1.	Kommunale Baulandangebote.....	119
12.1.1	Angebot an kommunalem Wohnbauland im Jahre 2007.....	119
12.1.2	Angebot an kommunalen Gewerbe-/Industrieflächen im Jahre 2007.....	125
12.2	Gebühren.....	126
12.3	Überregionaler Grundstücksmarktbericht.....	127
12.4	Anschriften der benachbarten Gutachterausschüsse.....	128

ANLAGEN

- Formular Abonnement-Bestellung des Grundstücksmarktberichts
- Fragebogen zum Grundstücksmarktbericht 2007

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Grundlage des Grundstücksmarktberichtes 2007 sind die in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Höxter registrierten Kauffälle des Berichtsjahres 2006.

Stark zurückhaltend war im Jahr 2006 die Bereitschaft in Immobilien zu investieren. Im Kreis Höxter wurden in nahezu allen Teilmärkten deutliche Umsatzeinbußen registriert.

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2006 wurden im Kreis Höxter 1.150 Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum mit einem Geldumsatz von 94 Millionen Euro und einem Flächenumsatz von 391 Hektar abgeschlossen.

Die Anzahl der Kauffälle nahm damit gegenüber 2005 um 29 % ab, der Geldumsatz fiel um 19 % und der Flächenumsatz ist um 13 % gesunken.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz	Flächenumsatz
1996	2.003	144 Mio. €	621 ha
1997	1.920	119 Mio. €	842 ha
1998	2.279	191 Mio. €	794 ha
1999	2.292	146 Mio. €	1.018 ha
2000	1.939	129 Mio. €	650 ha
2001	1.785	114 Mio. €	598 ha
2002	1.691	124 Mio. €	493 ha
2003	1.729	114 Mio. €	567 ha
2004	1.712	103 Mio. €	954 ha
2005	1.613	116 Mio. €	451 ha
2006	1.150	94 Mio. €	391 ha

Unbebaute Grundstücke

Besonders rückläufig war im Jahr 2006 der Markt bei den unbebauten **Wohnbaugrundstücken**. Die Anzahl der verkauften Grundstücke verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 45 % auf 127. Aus den Kaufpreisen hat der Gutachterausschuss die Bodenrichtwerte für Wohnbauland im Kreisgebiet neu abgeleitet (*siehe Nr. 8.3.1*). Überwiegend haben sich die Grundstückspreise nicht verändert. Punktuell mussten die Bodenrichtwerte jedoch leicht angepasst werden. Die beitragsfreien Bodenrichtwerte für Wohnbauland liegen zwischen 15,00 €/m² in den kleinsten Ortschaften und 130,00 €/m² in den bevorzugten Wohnlagen der Kreisstadt Höxter. In den Kernstädten des Kreises Höxter betragen die beitragsfreien Bodenrichtwerte (inklusive Erschließungsbeiträge und sonstige kommunale Nebenkosten) im Mittel:

Bad Driburg:	95,00 €/m ²	Höxter:	105,00 €/m ²	Warburg:	70,00 €/m ²
Beverungen:	55,00 €/m ²	Vörden:	35,00 €/m ²	Willebadessen:	38,00 €/m ²
Borgentreich:	35,00 €/m ²	Nieheim:	36,00 €/m ²		
Brakel:	65,00 €/m ²	Steinheim:	60,00 €/m ²		

Im Durchschnitt wurde im Kreis Höxter für einen beitragsfreien Bauplatz (inklusive Erschließungsbeiträge und kommunale Nebenkosten) 42.000,00 € bezahlt. Die verkauften Bauplätze hatten eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 785 m².

Wie auch in den vergangenen Jahren sind die Städte des Kreises Höxter bestrebt, genügend Bauland für Bauwillige zur Verfügung zu stellen. Für das Jahr 2007 bieten sie insgesamt 851 Wohnbaugrundstücke zum Kauf an (*Angebote siehe Nr. 12.1.1*).

Bereits seit mehreren Jahren werden deutliche Umsatzeinbußen bei den **Baugrundstücken für den Geschosswohnungsbau** beobachtet. Im Jahr 2006 wurde kein einziger Verkaufsfall registriert.

Rückläufig waren in 2006 auch die Umsatzzahlen bei **Gewerbebaugrundstücken**. In 2006 wurden lediglich 25 Verkaufsfälle registriert. Im Mittel wurde beitragsfreies Gewerbebauland für 22,00 €/m² veräußert (inklusive Erschließungsbeiträge und kommunale Nebenkosten). Die Preise liegen zwischen 9,00 €/m² und 70,00 €/m². Die höheren Preise werden für sogenanntes tertiäres Gewerbebauland (Handel und Dienstleistung) erzielt. Auf Grundlage der Verkaufsfälle hat der Gutachterausschuss Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen ermittelt (*siehe Nr. 8.3.2*).

Wie in den vergangenen Jahre bieten die Städte im Kreis Höxter wieder kommunales Gewerbebauland zum Kauf an. Insgesamt stehen 93,32 Hektar zur Verfügung (*siehe Nr. 12.1.2*). Die Städte veräußern häufig aus Gründen der Gewerbeansiedlung zu subventionierten Preisen.

Rückläufig waren im Berichtsjahr die Umsatzzahlen beim **Ackerland**. Der Flächenumsatz verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 42 % auf 118 Hektar und der Geldumsatz um 36 % auf 1,56 Millionen Euro. Beim **Grünland** ist der Flächenumsatz um 17 % auf 45 ha gestiegen und der Geldumsatz um 13 % auf 0,27 Millionen Euro gesunken. Aus den Verkaufsfällen hat der Gutachterausschuss Bodenrichtwerte für Ackerland abgeleitet (*siehe Nr. 8.3.3*). Der Durchschnittspreis für Ackerland betrug im Jahr 2006 bei einer mittleren Bonität von 50 Bodenpunkten (Ackerzahl) 1,28 €/m² und hat sich somit seit mehreren Jahren kaum verändert. Die Preise für Grünland liegen im Mittel um 20 % bis 30 % unter dem Wert für Ackerland.

Bebaute Grundstücke

Gegenüber dem Vorjahr sind im Berichtsjahr die Umsatzzahlen bei gebrauchten **Ein- und Zweifamilienhäusern** gesunken. Bei einem Rückgang der Verkaufszahlen um 35 % auf 243 Verkaufsfälle fiel der Geldumsatz um 40 % auf 25,3 Millionen Euro. Im Jahr 2007 haben lediglich 5 gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser einen Preis von über 250.000 € erzielt.

Preiskategorie	Anzahl der verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser
bis 50.000 €	53
50.001 € bis 100.000 €	74
100.001 € bis 150.000 €	75
150.001 € bis 200.000 €	25
200.001 € bis 250.000 €	11
über 250.000 €	5

Die Untersuchung des gesamten Datenmaterials ergab, dass die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser in den einfachen Lagen um 9,9 %, in den mittleren Lagen um 3,5 % und in den guten Lagen um 2,4 % gefallen sind. In den besten Lagen konnte hingegen ein leichter Anstieg der Preise um 0,6 % festgestellt werden. *(siehe Nr. 6.1).*

Die Verkaufszahlen für **Mehrfamilienhäuser** haben sich gegenüber dem Vorjahr in 2006 kaum verändert. Im gesamten Kreisgebiet konnten lediglich 11 Verkaufsfälle registriert werden.

Gegenüber dem Vorjahr ist der Geldumsatz bei den **Gewerbe- und Industrieobjekten** deutlich um +80 % auf 13,4 Millionen Euro gestiegen. Insgesamt wurden 20 Verkaufsfälle registriert.

Bereits seit mehreren Jahren werden deutliche Umsatzeinbrüche bei den **Eigentumswohnungen** beobachtet. Dieser Trend hat sich im Berichtsjahr fortgesetzt. Die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen ist gegenüber dem Vorjahr um 25 % auf 64 zurückgegangen. Der Markt für neu erstellte Eigentumswohnungen ist fast zum Erliegen gekommen. Im Jahre 2006 wurden lediglich 4 neu erstellte Eigentumswohnungen verkauft. Der Durchschnittspreis betrug hierfür 1.532 €/m² Wohnfläche. Die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen lagen im Mittel über alle Baujahre bei 801 €/m² Wohnfläche. Im Mittel sind die Preise gegenüber dem Jahr 2005 um 4 % gesunken. Dabei lag der Preisrückgang bei älteren Objekten bei 8,5 % und bei jüngeren Objekten bei 0,2 % *(siehe Nr. 7.1).*

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 2007 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 Bauland, Eigenheimen, Eigentumswohnungen und Grundstücken mit besonderen Nutzungen (z. B. Waldflächen).

In diesem Bericht werden darüber hinaus auch weitere aus der Kaufpreisanalyse abgeleitete Marktdaten, wie Mietwertübersichten, Liegenschaftszinssätze und Marktanpassungsfaktoren 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. Zum anderen wendet er sich an die freie Wirtschaft, die öffentliche Verwaltung sowie die Wissenschaft und Forschung, die alle auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt angewiesen sind. Dies gilt insbesondere für die Bau-, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Banken, Versicherungen und öffentliche Verwaltungen im Bereich Städtebau, Bodenordnung und Wirtschaftsförderung.

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 jedoch nicht allen Aspekten des Immobilienmarktes gerecht werden. Um den Marktbericht dem Informationsbedarf der verschiedenen Nutzer optimal 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 12 Mitgliedern.

Rechtsgrundlage

Der Gutachterausschuss arbeitet auf der Grundlage folgender Rechtsvorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV)
- Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW)

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 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 betreffende 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 wird sichergestellt, dass der Gutachterausschuss über die Vorgänge auf dem Grundstücksmarkt umfassend informiert ist. 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 Sachverständigen, 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*).

4. Immobilienmarkt des Jahres 2006

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.

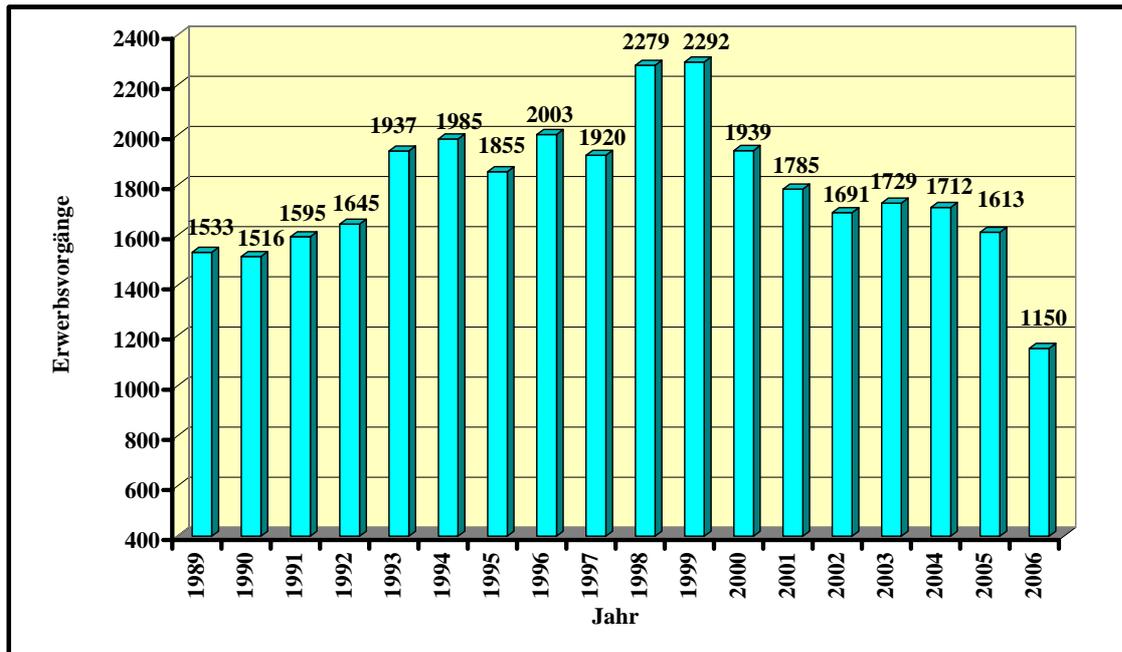
Zur besseren Interpretation wird zwischen den nachfolgenden, sachlich abgegrenzten **Teilmärkten** unterschieden:

- **Unbebautes baureifes Land:** 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. Grundstücksgleiche Rechte gehören nicht zu diesem Teilmarkt (Erbbaurecht/Erbbaugrundstück sowie Wohnungs-/Teileigentum).
- **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. Darin sind auch einzelne Kauffälle enthalten, die für die Kaufpreisauswertung nicht geeignet sind, da ihnen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zugrunde liegen (z. B. Verwandtenverkäufe).

Die Angaben *ab Nr. 5* berücksichtigen nur noch die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommenen Verkäufe.

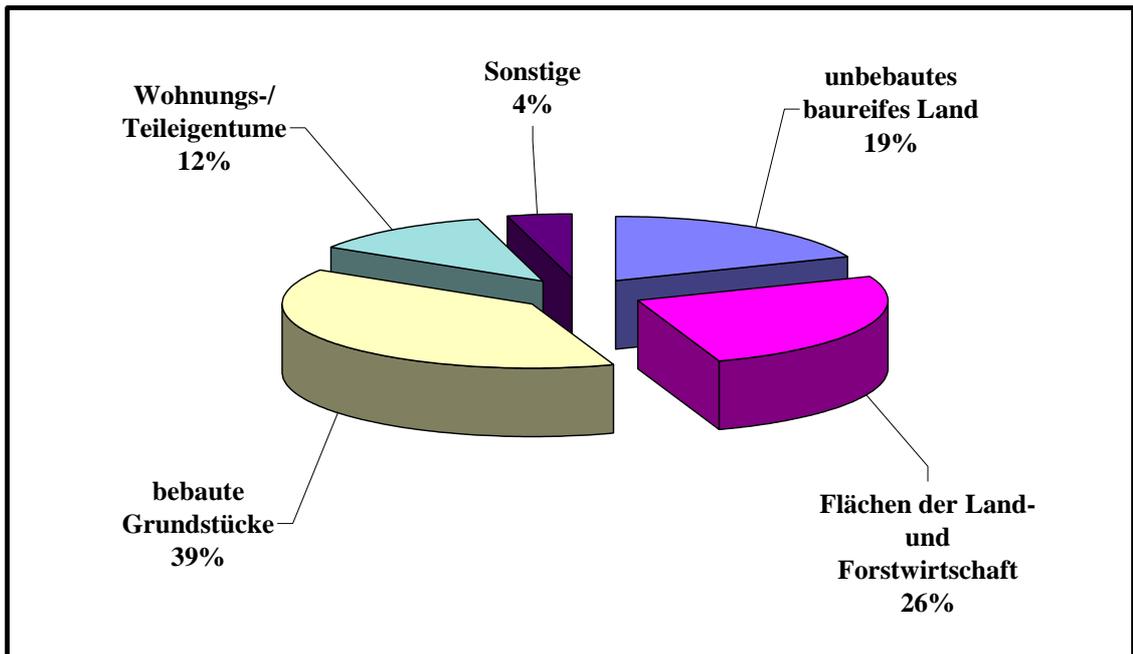
4.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge im Kreisgebiet

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Höxter sind im Jahr 2006 insgesamt **1.150 Erwerbsvorgänge** über Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken sowie über die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Gegenüber den Vorjahren sind die Verkaufszahlen sprunghaft gesunken (-29 %).

Von den 1.150 Erwerbsvorgängen entfielen 80 auf Zuschläge bei Zwangsversteigerungen. In 157 Fällen wurde der Verkauf durch einen Makler vermittelt.

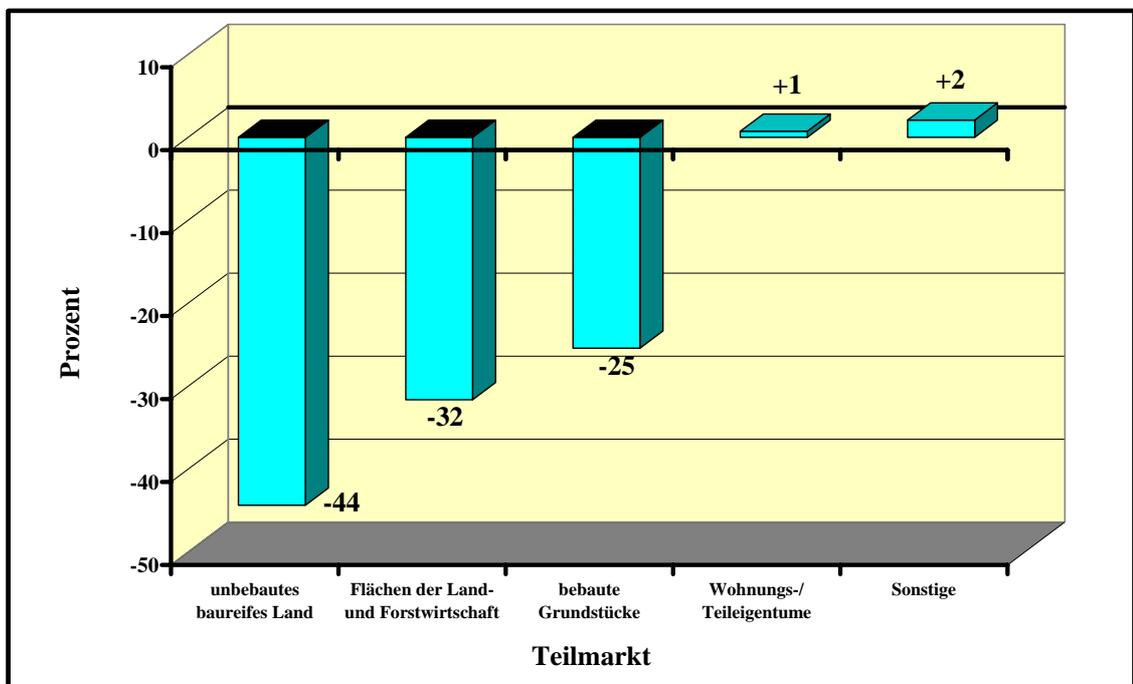
Die nachfolgenden Grafiken zeigen den Anteil der Teilmärkte im Kreisgebiet, die prozentuale Veränderung gegenüber dem Vorjahr und die Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die Städte.

Erwerbsvorgänge im Kreisgebiet (insgesamt 1.150), Verteilung auf die Teilmärkte



Von den 1.150 Erwerbsvorgängen entfielen 452 auf bebaute Grundstücke, 296 auf Flächen der Land- und Forstwirtschaft, 217 auf unbebautes baureifes Land, 138 auf Wohnungs- und Teileigentum und 49 auf Sonstige (Gewässerflächen, Gärten, Kiesgruben, Wege etc.).

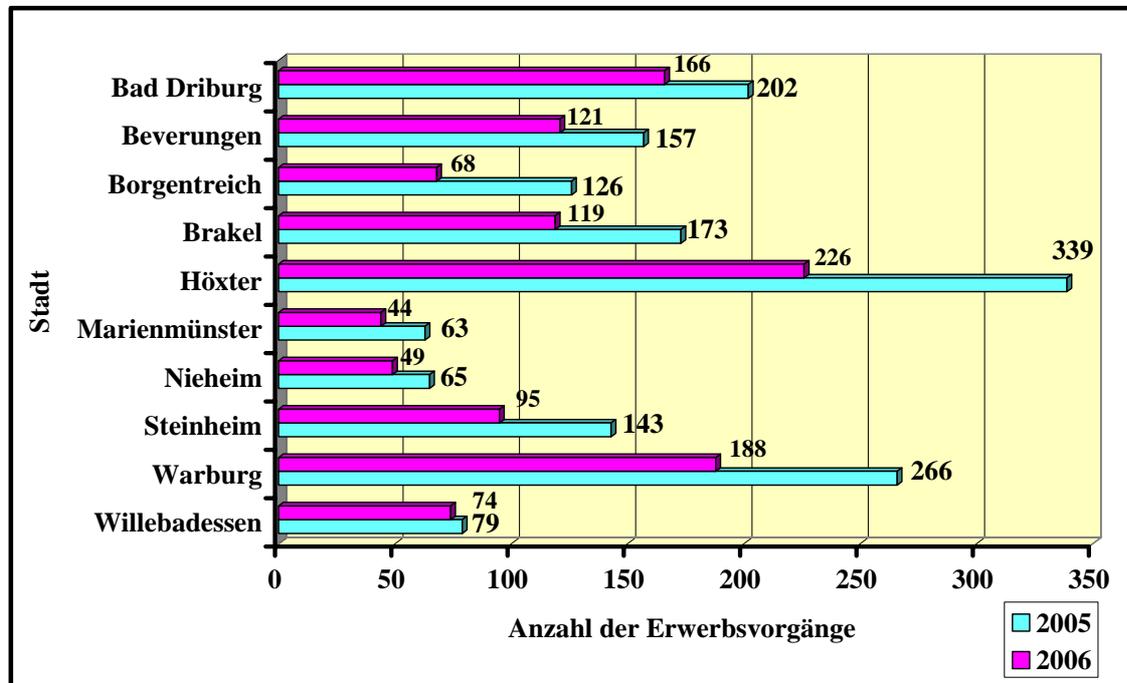
Änderung der Anzahl der Erwerbsvorgänge zum Vorjahr in Prozent



Im Vergleich zum Jahr 2005 war in 2006 der Rückgang der Erwerbsvorgänge bei unbebautem baureifem Land (- 44 %) und bei den Flächen der Land- und Forstwirtschaft (- 32 %) überdurchschnittlich hoch.

Die Aufteilung der Anzahl der Erwerbsvorgänge der Jahre 2005 (= 1.613) und 2006 (= 1.150) auf die zehn Städte des Kreises Höxter zeigt die folgende Grafik. Wie bereits im Vorjahr wurden im Jahr 2006 in den Städten Höxter (226), Warburg (188) und Bad Driburg (166) die meisten Erwerbsvorgänge registriert.

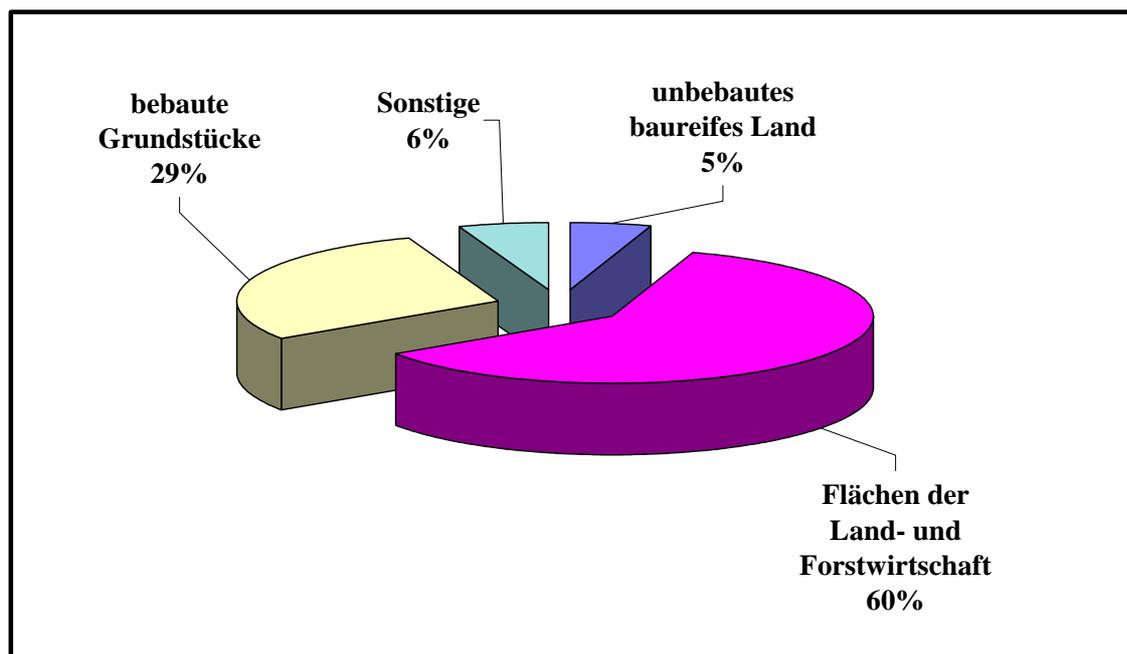
Anzahl der Erwerbsvorgänge in den Städten



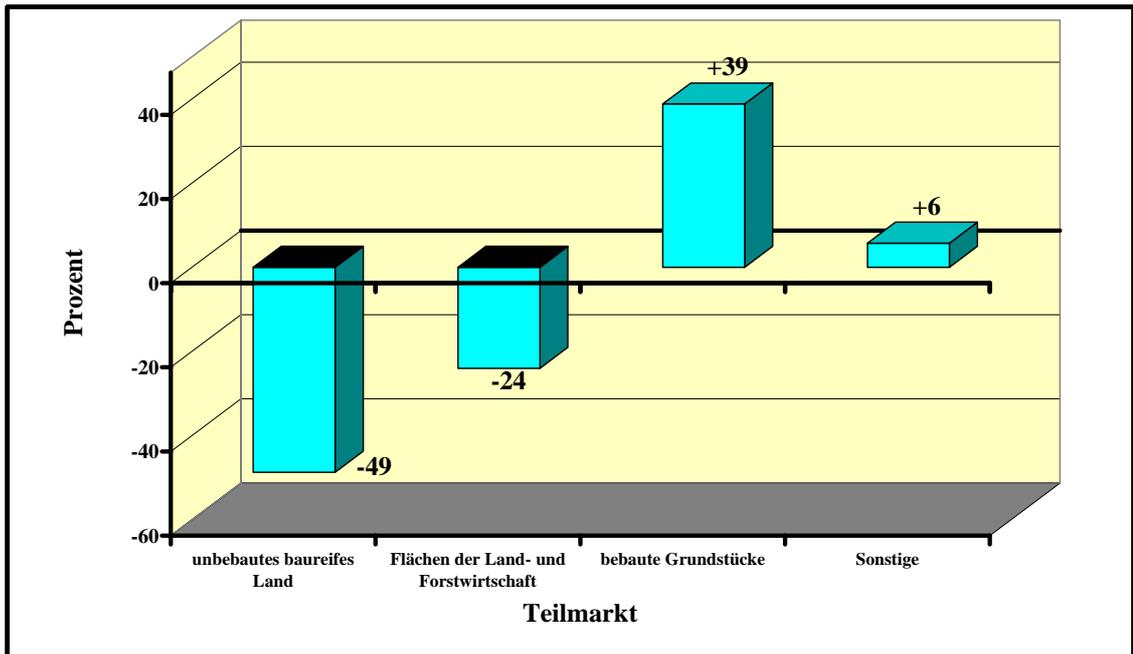
4.2 Flächenumsatz

Im Jahre 2006 wurden im Kreis Höxter insgesamt **391 ha** Grundstücksfläche umgesetzt. Davon entfielen 236,4 ha auf Flächen der Land- und Forstwirtschaft, 113,0 ha auf bebaute Grundstücke, 22,1 ha auf Sonstige und 19,5 ha auf unbebautes baureifes Land.

Flächenumsatz im Kreisgebiet

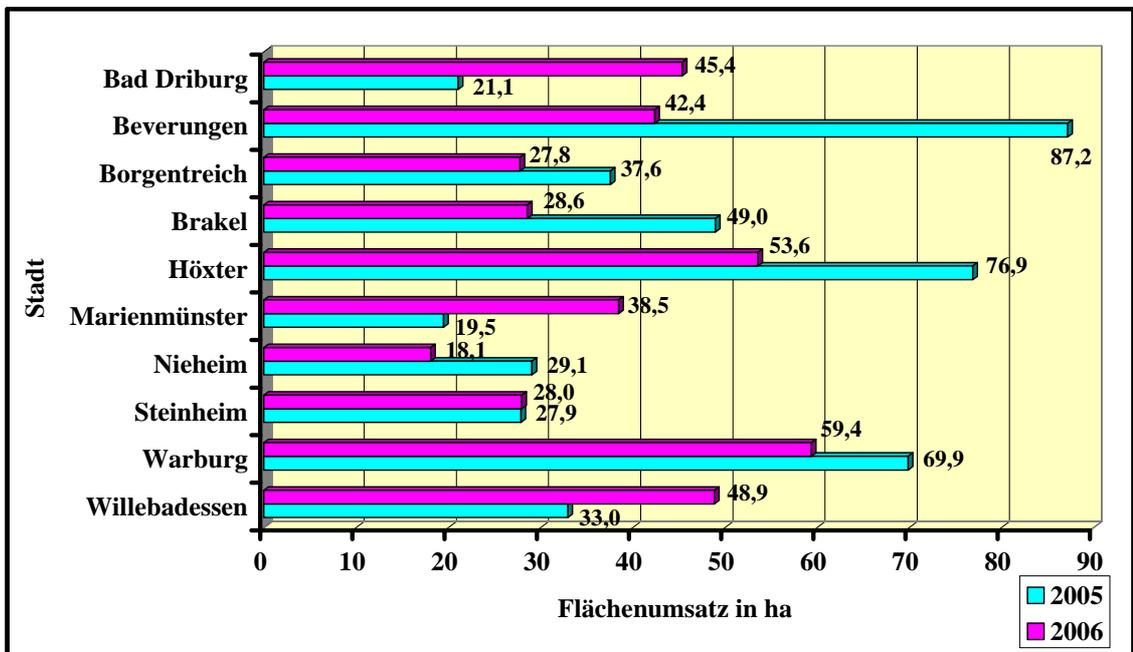


Änderung des Flächenumsatzes zum Vorjahr in Prozent



Der Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um insgesamt 13 % gesunken. Er ist bei unbebautem baureifem Land sowie bei den Flächen der Land- und Forstwirtschaft gesunken (-49 % bzw. -24 %) und bei bebauten Grundstücken sowie bei den sonstigen Teilmärkten gestiegen (+39 % bzw. +6 %). Die Steigerung des Flächenumsatzes bei bebauten Grundstücken ist insbesondere im Verkauf größerer Gewerbeobjekte begründet.

Aufteilung des Flächenumsatzes auf die Städte



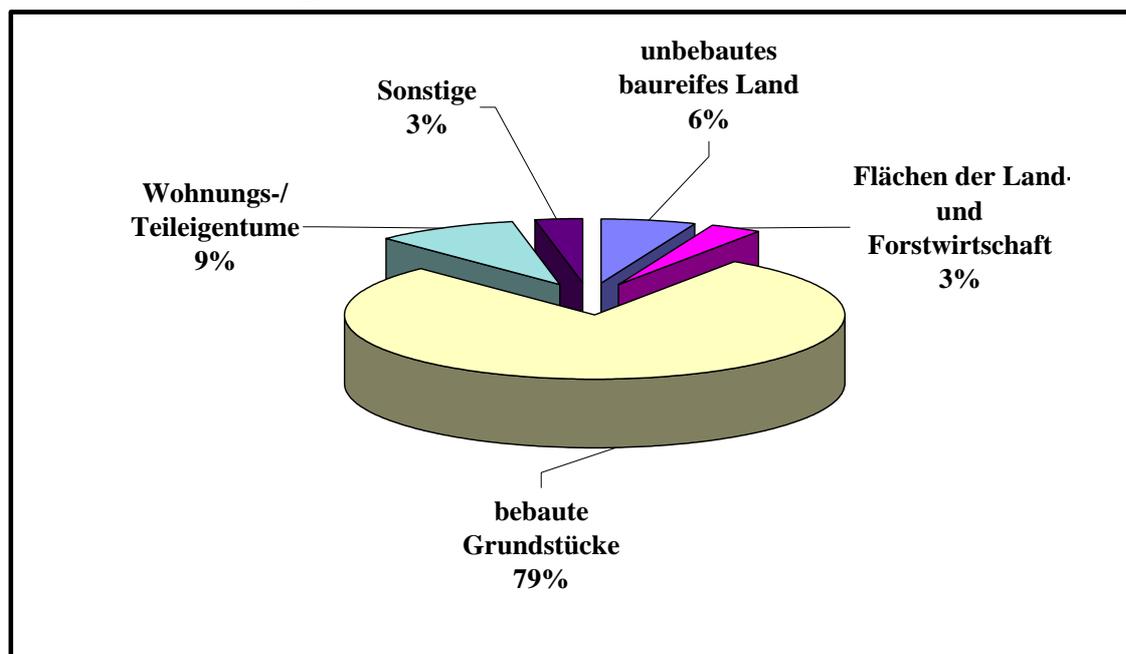
Die vorstehende Grafik zeigt die Aufteilung des Flächenumsatzes der Jahre 2005 (= 451,3 ha) und 2006 (= 391,0 ha) auf die zehn Städte des Kreises Höxter.

4.3 Geldumsatz

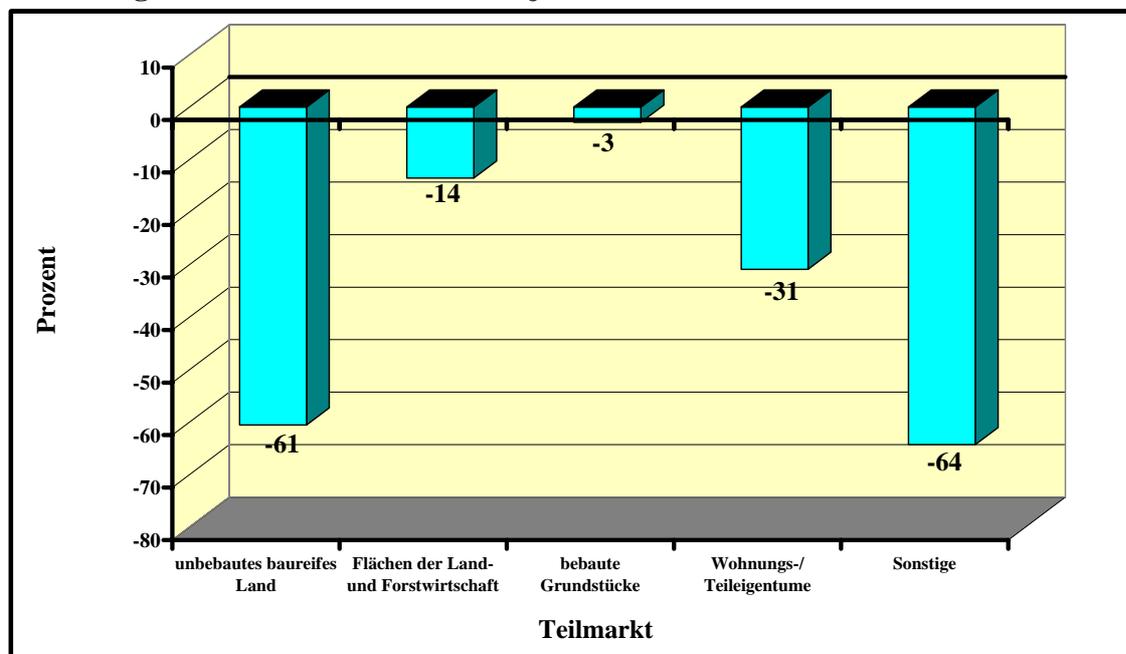
Im Jahr 2006 wurden auf dem Immobilienmarkt im Kreis Höxter insgesamt **94,5 Mio. €** umgesetzt. Das entspricht einem Betrag von etwa 82.000 € pro Erwerbsvorgang.

Von den 94,5 Mio. € entfielen 74,0 Mio. € auf bebaute Grundstücke, 5,8 Mio. € auf unbebautes baureifes Land, 8,5 Mio. € auf Wohnungs- und Teileigentum, 3,0 Mio. € auf Sonstige und 3,2 Mio. € auf Flächen der Land- und Forstwirtschaft.

Geldumsatz im Kreisgebiet



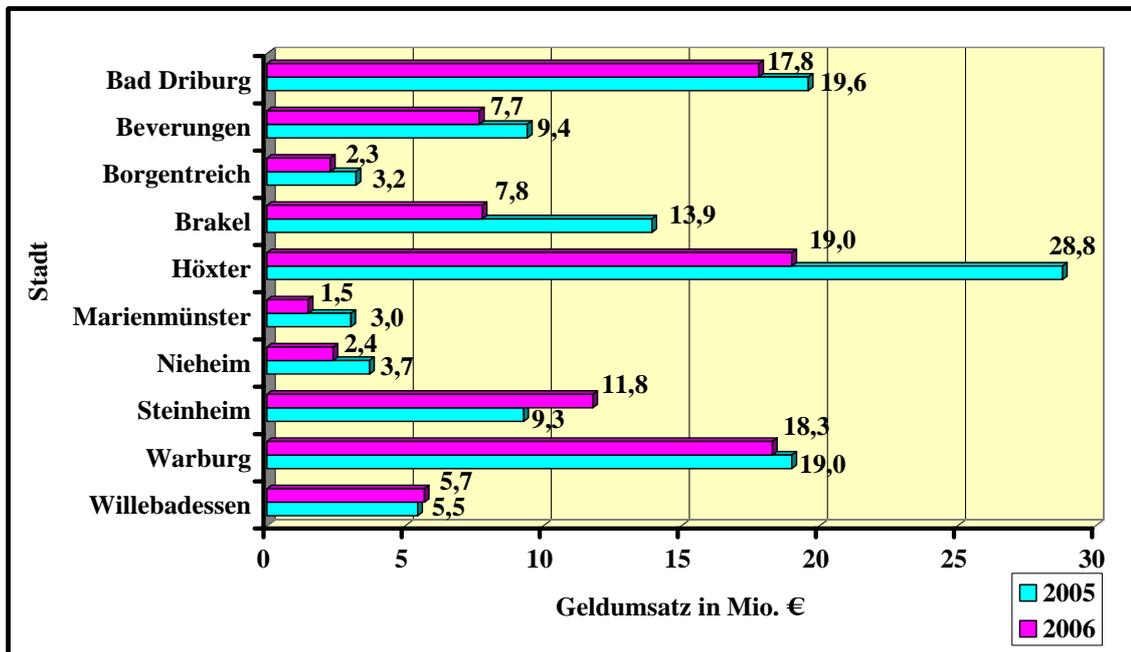
Änderung des Geldumsatzes zum Vorjahr in Prozent



Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr (115,3 Mio. €) um 18 % gesunken. Die Umsatzeinbußen erstrecken sich über alle Teilmärkte, fallen jedoch unterschiedlich hoch aus. Während bei den bebauten Grundstücken der Rückgang, beeinflusst durch den Verkauf größerer Gewerbeobjekte, vergleichsweise gering ist (- 3%), fällt er bei

unbebautem baureifen Land (- 61 %) und Sonstigen (- 64 %) überdurchschnittlich hoch aus.

Aufteilung des Geldumsatzes auf die Städte



Die vorstehende Grafik zeigt die Aufteilung des Geldumsatzes der Jahre 2005 (= 115,5 Mio. €) und 2006 (= 94,5 Mio. €) auf die zehn Städte des Kreises Höxter.

In den einwohnerstärksten Städten Höxter (19,0 Mio. €), Warburg (18,3 Mio. €) und Bad Driburg (17,8 Mio. €) lagen die Geldumsätze im Jahr 2006, wie auch im Jahr 2005, am höchsten.

Tabellarische Zusammenfassung der Umsätze in den Städten mit Vergleich der Umsatzzahlen zum Vorjahr 2005.

Stadt	Anzahl			Geldumsatz in Mio. €			Flächenumsatz in Hektar		
	Jahr			Jahr			Jahr		
	2005	2006	Δ %	2005	2006	Δ %	2005	2006	Δ %
Bad Driburg	202	166	-17,8	19,6	17,8	-9,2	21,1	45,4	+115,2
Beverungen	157	121	-22,9	9,4	7,7	-18,3	87,2	42,4	-51,4
Borgentreich	126	68	-46,0	3,2	2,3	-28,8	37,6	27,8	-26,1
Brakel	173	119	-31,2	13,9	7,8	-44,0	49,0	28,6	-41,6
Höxter	339	226	-33,3	28,8	19,0	-34,0	76,9	53,6	-30,3
Marienmünster	63	44	-30,2	3,0	1,5	-50,7	19,5	38,5	97,4
Nieheim	65	49	-24,6	3,7	2,4	-35,5	29,1	18,1	-37,8
Steinheim	143	95	-33,6	9,3	11,8	26,9	27,9	28,0	0,4
Warburg	266	188	-29,3	19,0	18,3	-3,7	69,9	59,4	-15,0
Willebadessen	79	74	-6,3	5,5	5,7	+4,4	33,0	48,9	+48,2
Kreis Höxter	1.613	1.150	-28,7	115,5	94,3	-18,4	451,2	390,7	-13,4

Von den insgesamt 1.150 registrierten Erwerbsvorgängen sind 892 Fälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen. 258 Verkaufsfälle sind wegen persönlicher oder sonstiger Gründe (z. B. Verkauf zwischen Verwandten) oder wegen fehlender Daten für eine weitere Auswertung ungeeignet. Im Folgendem werden nur noch die geeigneten Erwerbsvorgänge berücksichtigt.

5. Unbebaute Grundstücke

5.1 Baulich nicht nutzbare Grundstücke

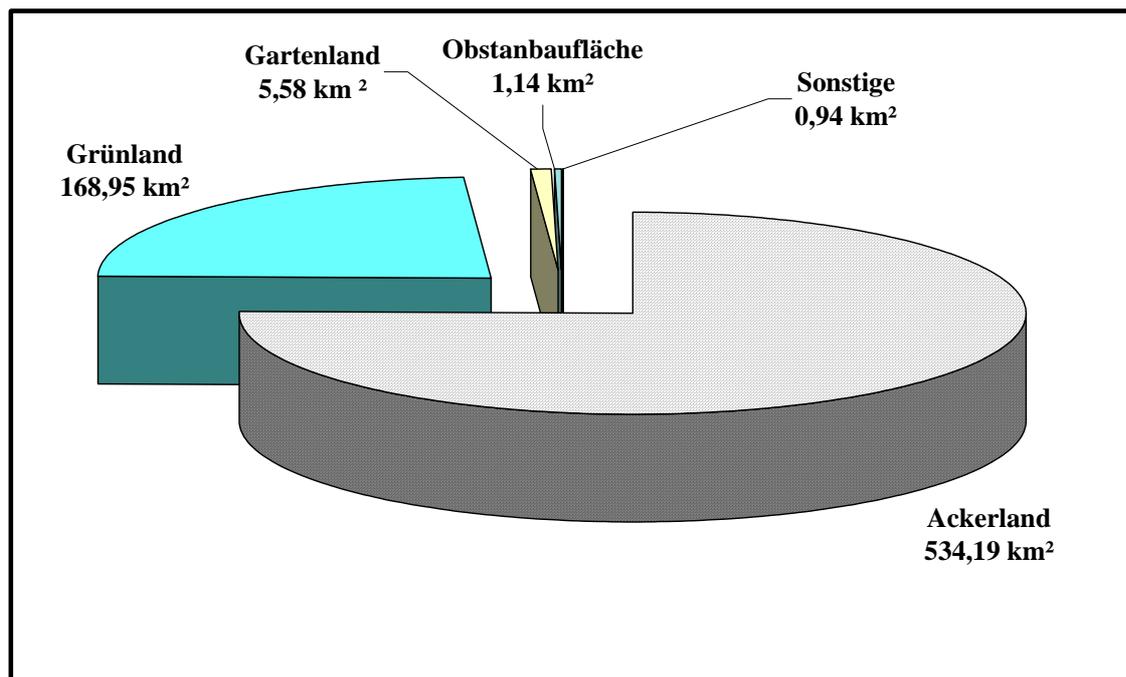
5.1.1 Landwirtschaftliche Flächen

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 mit 711 km² bzw. 59 % überdurchschnittlich hoch.

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.

Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt weicht hinsichtlich seiner preisbildenden Faktoren wesentlich vom übrigen Grundstücksmarkt ab. Die Kaufpreise für landwirtschaftliche Flächen weisen eine größere Streuung auf als andere Teilmärkte.

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, Zustand der Drainagen und der natürlichen Ertragsverhältnisse (Bonität) wird die Preisbildung auch von rechtlichen Eigenschaften wie z. B. Natur- und Wasserschutzauflagen, Pachtrechte und insbesondere den jeweils aktuellen Vorgaben der europäischen Agrarpolitik geprägt. Hinzu kommen innerbetriebliche Faktoren wie z.B. Reinvestitions- oder Notverkäufe, Hofnähe, Arrondierungsmöglichkeiten, Ertrags- und Vermögenslage, Betriebsgröße und Entwicklungsperspektiven.

Die Preise für landwirtschaftliche Nutzflächen liegen im Südkreis und im Bereich der Weserniederungen am höchsten. Die niedrigsten Preise wurden für bergige Lagen erzielt.

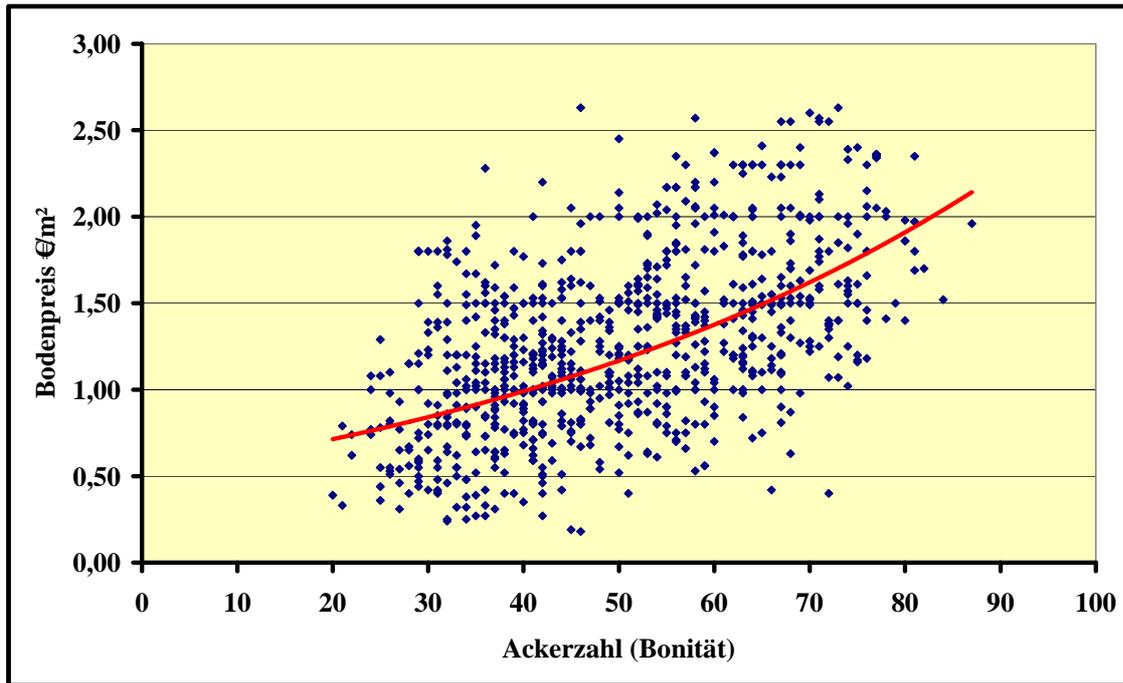
Der Bonität (Ackerzahl/Grünlandzahl) wird für die Preisbildung nach wie vor eine hohe Bedeutung zugemessen. Die höchsten Bodenpreise werden in den Regionen mit guter Bodenqualität registriert. Die durchschnittliche Ackerzahl/Grünlandzahl im Kreisgebiet beträgt 49.

Der Einfluss der Flächengröße ist regional unterschiedlich. In den Gebieten mit einer hohen Anzahl aktiver Landwirte werden für Flächen über 1 ha höhere Preise erzielt als für kleinere Flächen. In den Gebieten mit wenigen aktiven Landwirten ist der Einfluss der Flächengröße gering. Der Einfluss der Bonität auf den Preis ist in der Regel deutlich höher als der Einfluss der Flächengröße.

Im Jahre 2006 wurden im Kreisgebiet 118 Ackerlandflächen und 66 Grünlandflächen im gewöhnlichen Grundstücksverkehr veräußert. Bei einem Flächenumsatz von insgesamt 163,2 ha (Ackerland = 118,4 ha, Grünland = 44,8 ha) betrug der Geldumsatz 1,83 Mio. € (Ackerland = 1,56 Mio. €, Grünland = 0,27 Mio. €).

Zur anschaulichen Darstellung wurden die 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.

**Abhängigkeit der Ackerlandpreise von der Ackerzahl,
Verkaufsfälle der Jahre 2002 bis 2006**



Die statistische Auswertung des Datenmaterials des Jahres 2006 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	0,90	1,09	1,28	1,47	1,66	1,85

Die Preise für Grünland liegen in der Regel 20 % bis 30 % unter dem vergleichbaren Wert für Ackerland.

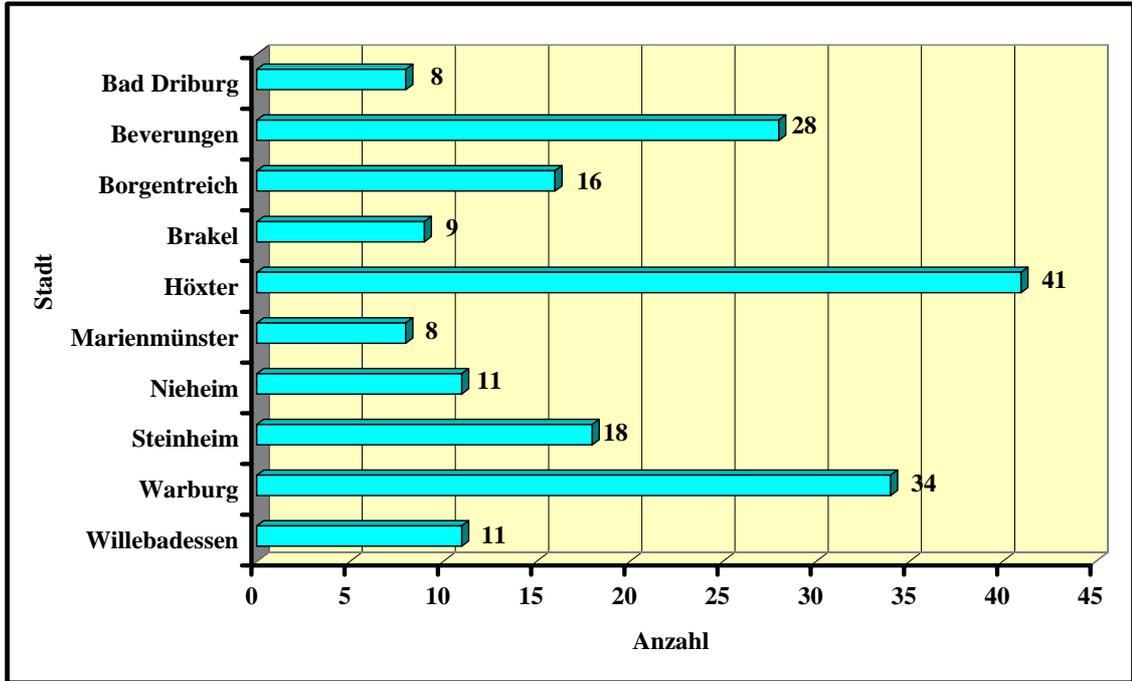
Für einen Hektar Ackerland werden in den Städten des Kreises Höxter folgende Durchschnittspreise erzielt:

Bad Driburg:	10.200,00 €
Brakel:	11.400,00 €
Marienmünster:	11.400,00 €
Nieheim:	11.800,00 €
Beverungen:	11.700,00 €
Höxter:	12.400,00 €
Warburg:	13.600,00 €
Willebadessen:	13.900,00 €
Steinheim:	14.200,00 €
Borgentreich:	14.200,00 €

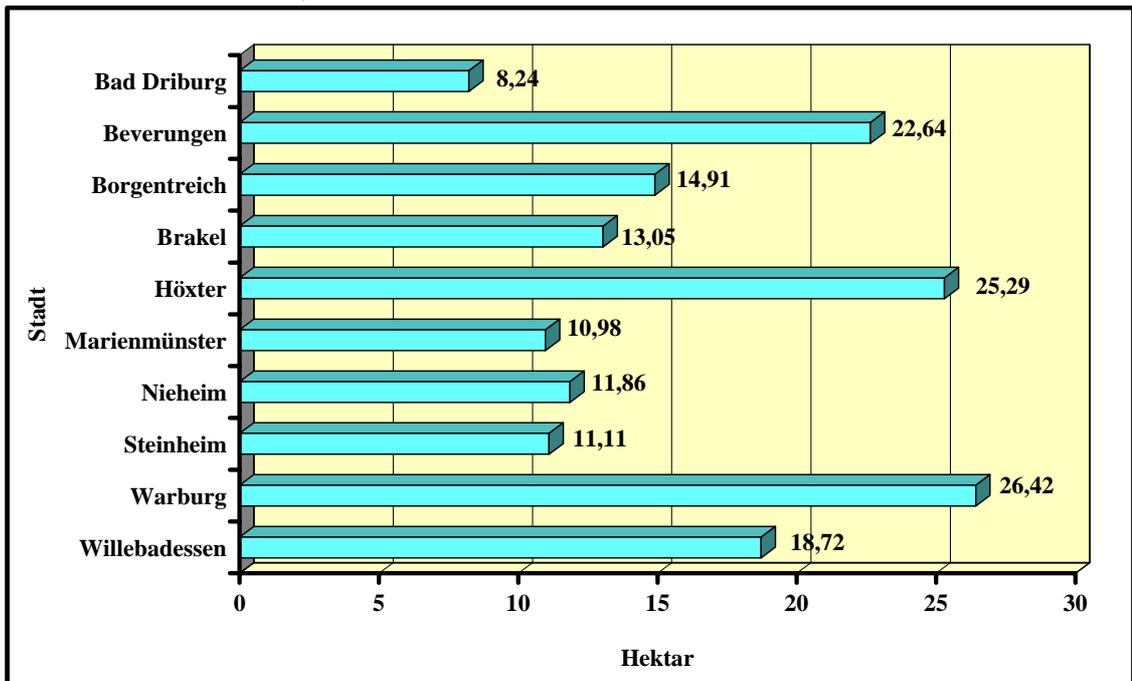
Detaillierte Angaben über das Preisniveau für Ackerland im Bereich des Kreises Höxter können der Übersicht über die Bodenrichtwerte entnommen werden (Nr. 8.3.3).

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

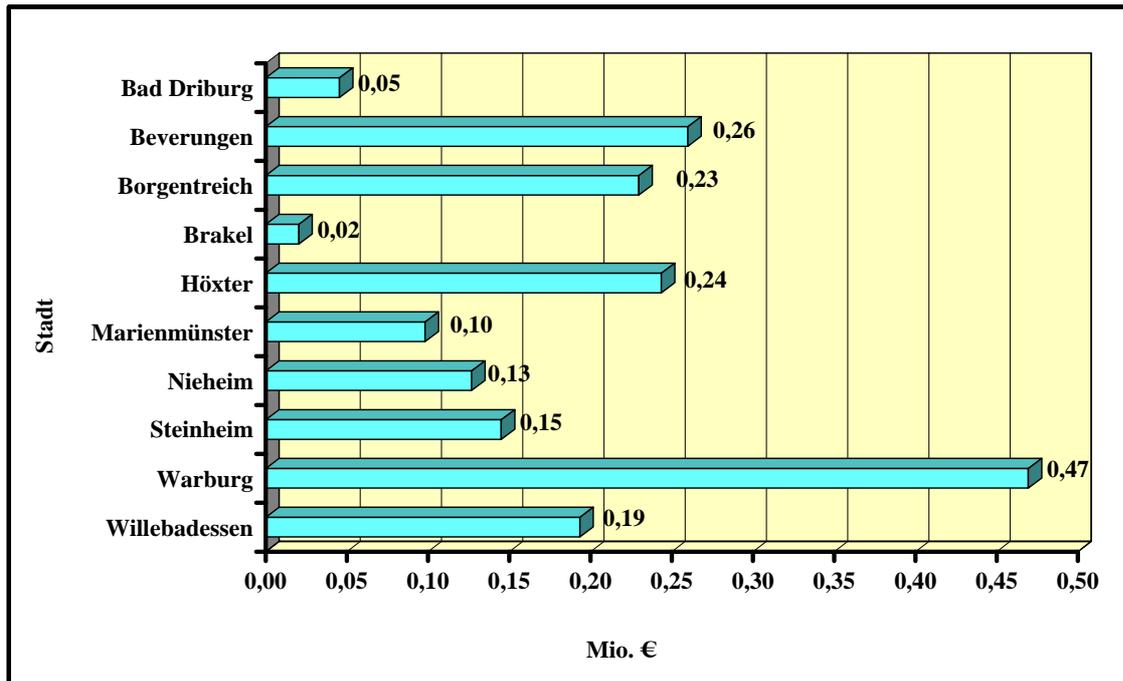
Acker- und Grünland, Anzahl der Verkaufsfälle in den Städten



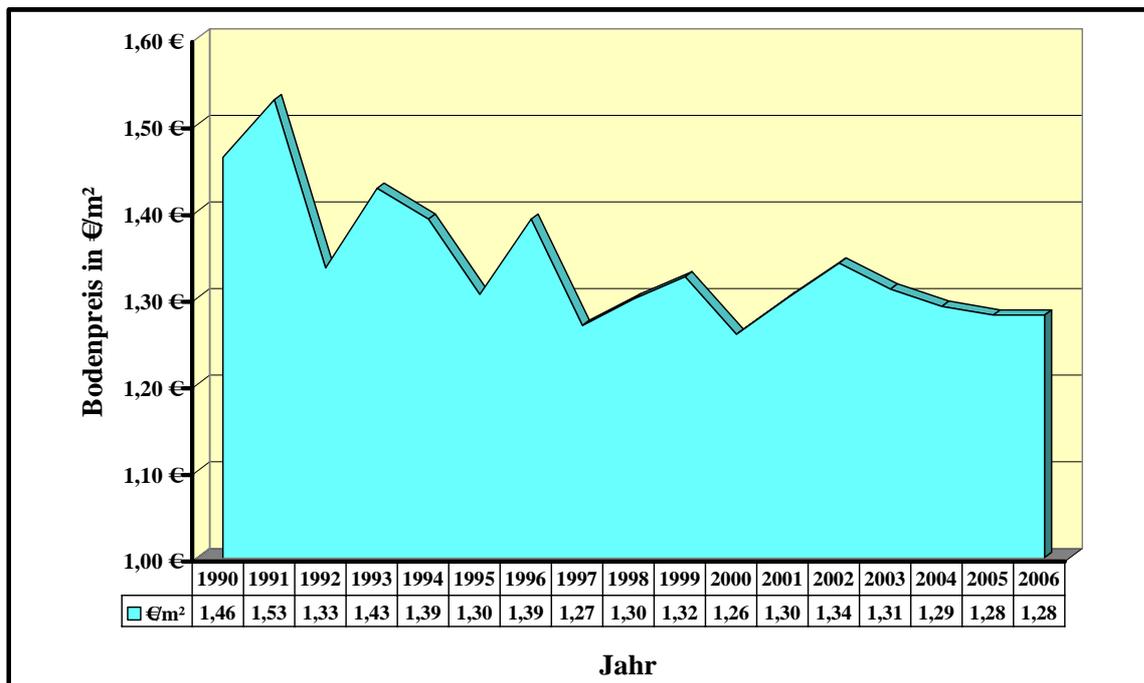
Acker- und Grünland, Flächenumsatz in den Städten



Acker- und Grünland, Geldumsatz in den Städten



Durchschnittliche Ackerlandpreise im Kreisgebiet



5.1.2 Künftige Verkehrsflächen aus landwirtschaftlichen Nutzflächen

Bei Ankäufen von landwirtschaftlichen Nutzflächen für Verkehrszwecke (Straßenbedarfsflächen) werden in der Regel im Kreis Höxter Bodenpreise gezahlt, die über dem normalen Acker- bzw. Grünlandpreis liegen (besonderer Teilmarkt). In den Jahren 2005 und 2006 wurden insgesamt 55 derartige Kauffälle registriert. Im Mittel wurde für Straßenbedarfsflächen aus Ackerland 1,97 €/m² und für Straßenbedarfsflächen aus Grünland

1,59 €/m² bezahlt. Die erzielten Kaufpreise lagen somit 54 % über dem durchschnittlichen Ackerlandpreis und 66 % über dem durchschnittlichen Grünlandpreis (*siehe Nr. 5.1.1*).

5.1.3 Forstwirtschaftliche Flächen

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

Im Jahre 2006 wurden 10 Verkaufsfälle mit einem Flächenumsatz von insgesamt 11,97 ha und einem Geldumsatz von 0,07 Mio. € (einschließlich Aufwuchs) registriert. Der Bodenpreis inklusive Aufwuchs betrug im Mittel 0,62 €/m².

Der Anteil 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
2005	11	14,30	0,42
2006	10	11,97	0,62

In den Jahren 1997 bis 2006 wurden im Kreis Höxter insgesamt 23 Verkaufsfälle von Waldgenossenschaftsanteilen registriert. Die auf den m² umgerechneten Kaufpreise lagen zwischen 0,14 €/m² und 0,70 €/m². Im Mittel wurde ein Preis von 0,40 €/m² erzielt.

Die Auswertung des vorhandenen Datenmaterials mehrerer Jahre ergibt für den reinen Waldboden (ohne Aufwuchs) einen Bodenpreis zwischen 0,30 €/m² und 0,40 €/m².

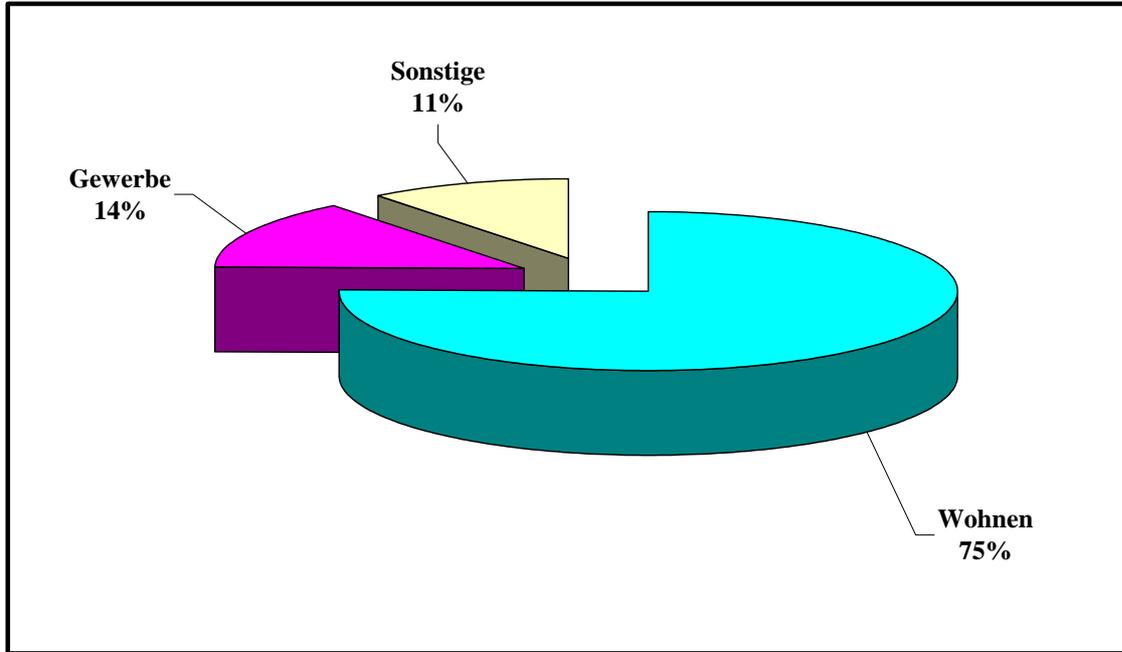
5.1.4 Gartenland

Im Jahre 2006 betrug der Geldumsatz im Kreisgebiet 0,10 Mio. €. Es wurden insgesamt 28 Verkaufsfälle registriert. Der Flächenumsatz betrug 1,80 ha. 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. Im übrigen Kreisgebiet betragen die Gartenlandpreise das 2- bis 5-fache des Bodenrichtwertes für landwirtschaftliche Nutzflächen.

5.2 Baulich nutzbare Grundstücke

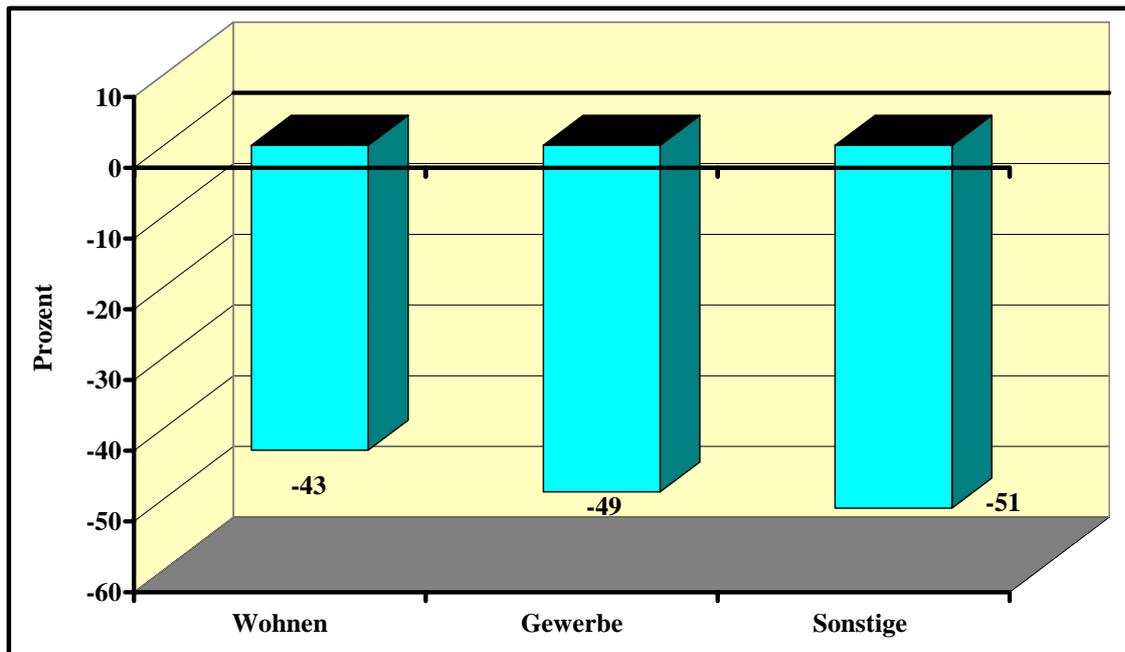
Im Jahr 2006 wurden im Kreis Höxter 202 Kaufverträge über Bauflächen registriert. Gegenüber dem Jahr 2005 ist dies ein Rückgang um 45 % (Vorjahr 2005 = 366 Kaufverträge).

Bauflächen, Verteilung in den Teilmärkte

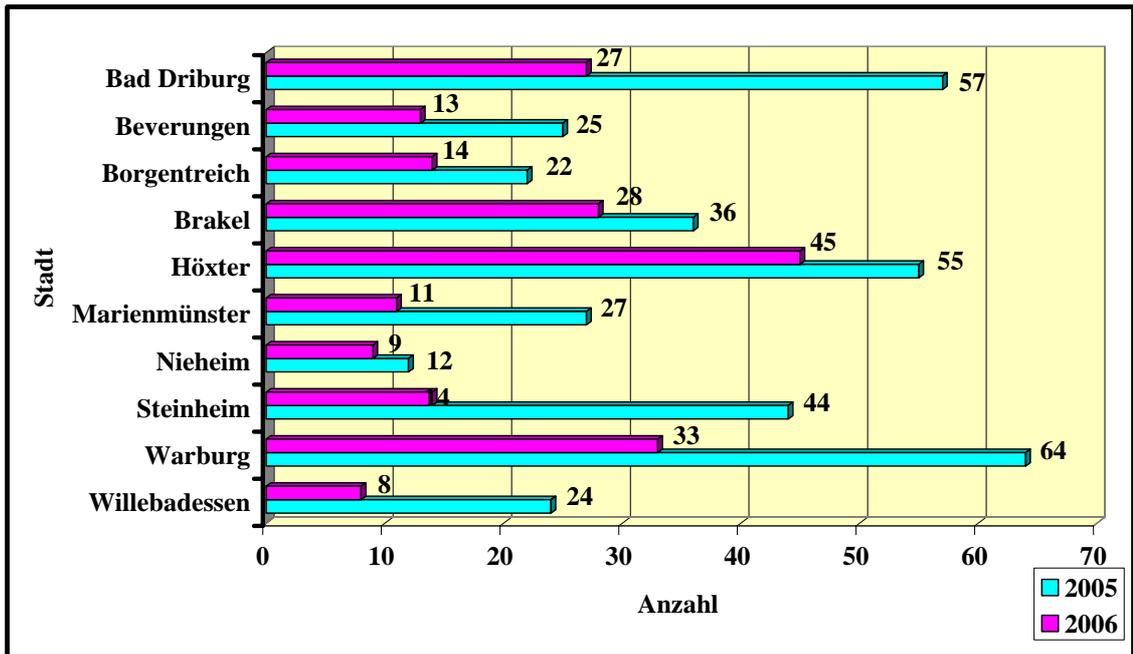


Von den im Jahr 2006 verkauften 202 baulich nutzbaren Grundstücken entfielen 157 auf Wohnbaugrundstücke (Vorjahr = 276), 26 auf Gewerbebaugrundstücke (Vorjahr 51) und 19 auf Sonstige (Vorjahr = 39).

Bauflächen, Änderung der Anzahl der Verkaufsfälle zum Vorjahr

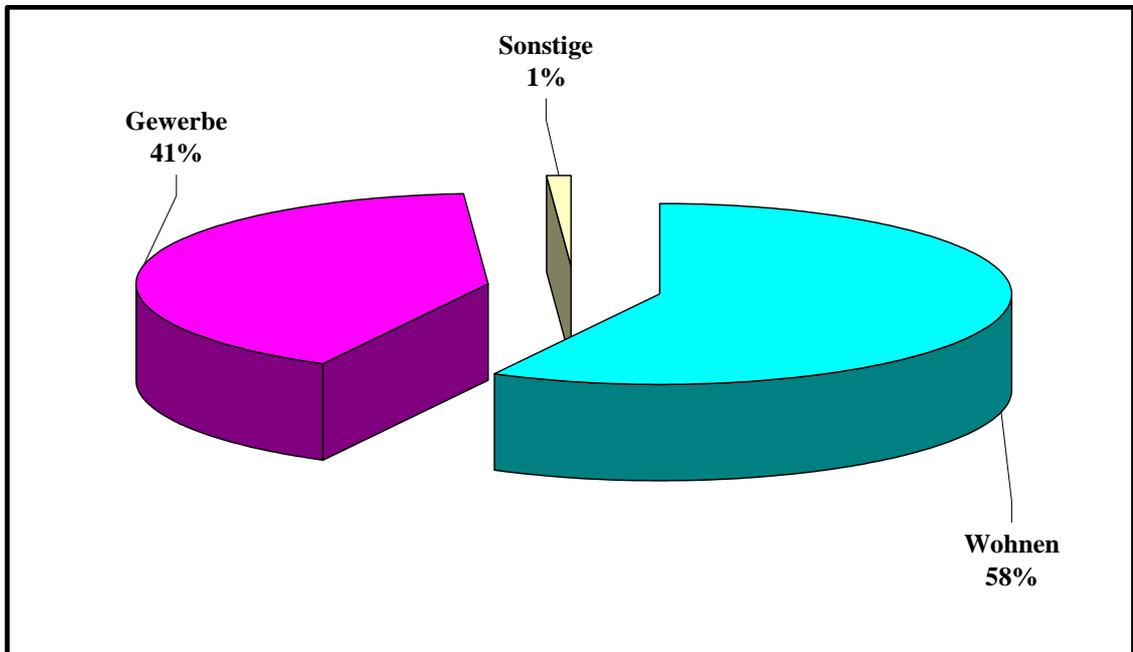


Bauflächen, Anzahl der Verkaufsfälle in den Städten



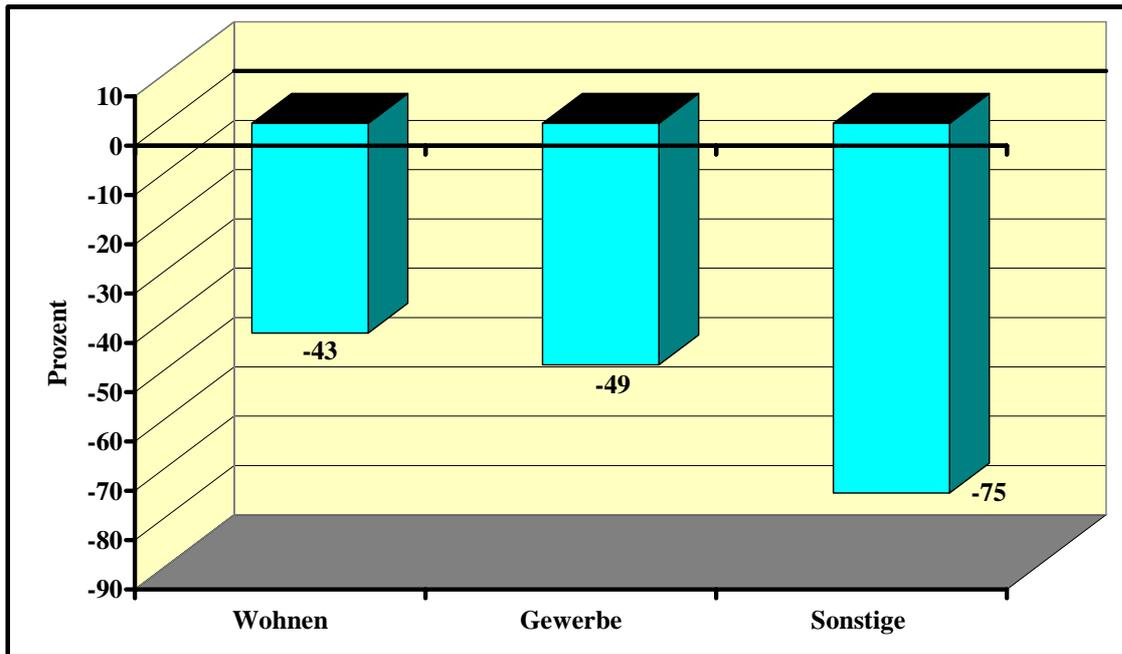
Der Flächenumsatz der im Jahr 2006 im Kreis Höxter verkauften Bauflächen betrug 18,7 ha. Gegenüber dem Jahr 2005 ist dies ein Rückgang um 46 % (2005 = 34,7 ha).

Bauflächen, Flächenumsatz in den Teilmärkten

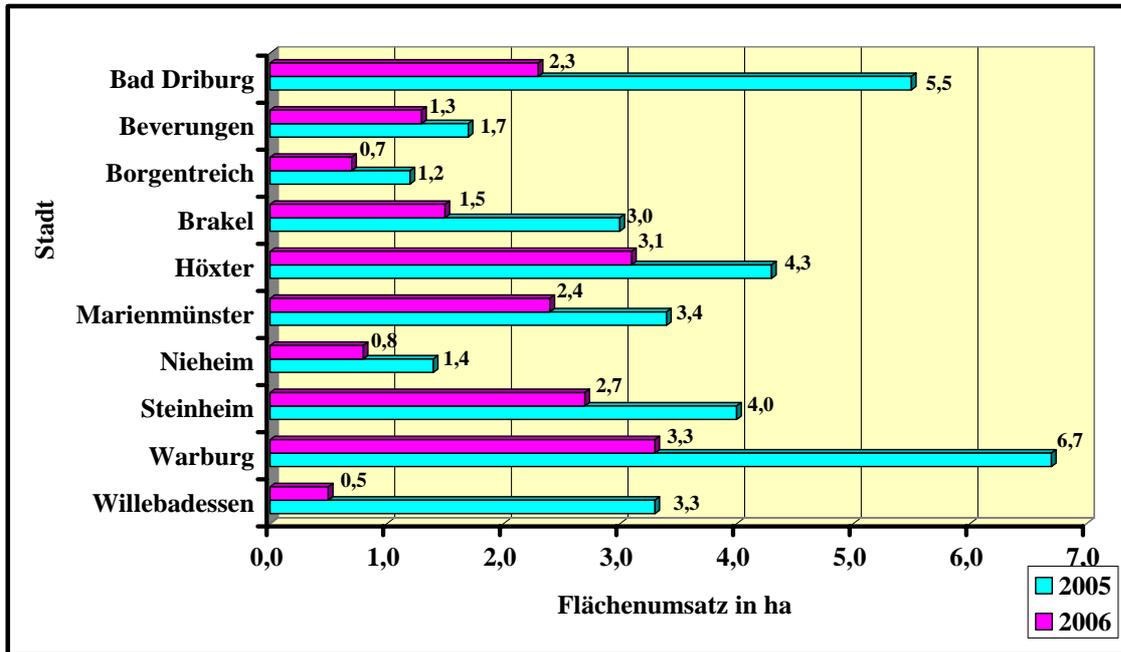


Von den im Jahr 2006 verkauften 18,7 ha baulich nutzbaren Flächen entfielen 10,8 ha auf Wohnbaugrundstücke (Vorjahr = 18,8 ha), 7,7 ha auf Gewerbebaugrundstücke (Vorjahr 15,1 ha) und 0,2 ha auf Sonstige (Vorjahr = 0,8 ha).

Bauflächen, Änderung beim Flächenumsatz zum Vorjahr

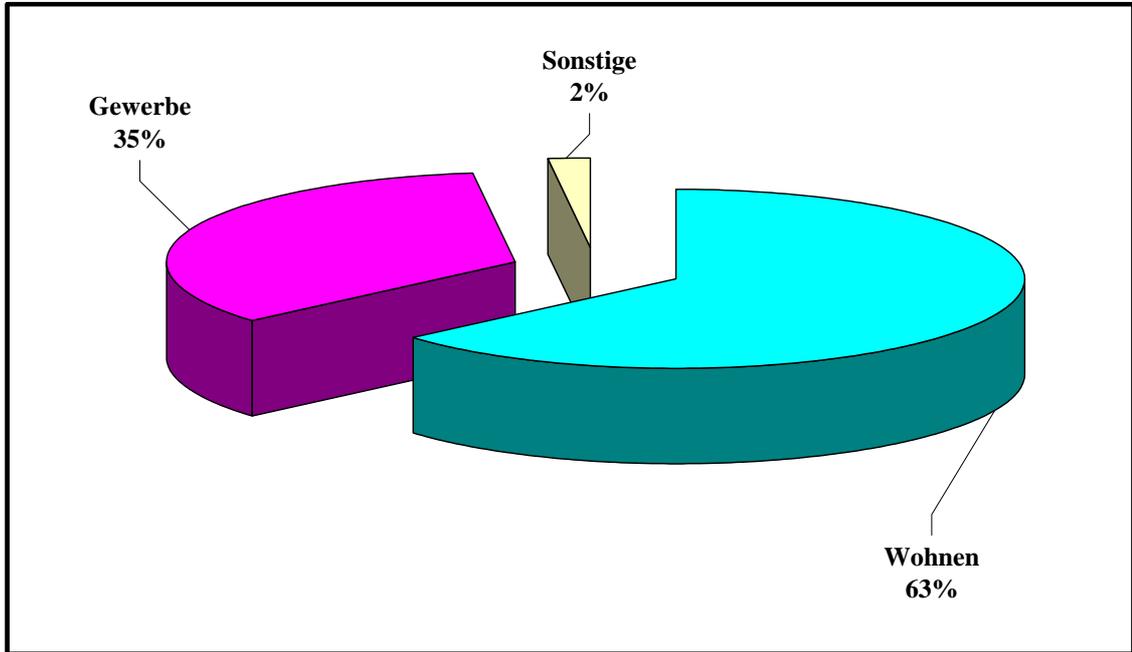


Bauflächen, Flächenumsatz in den Städten



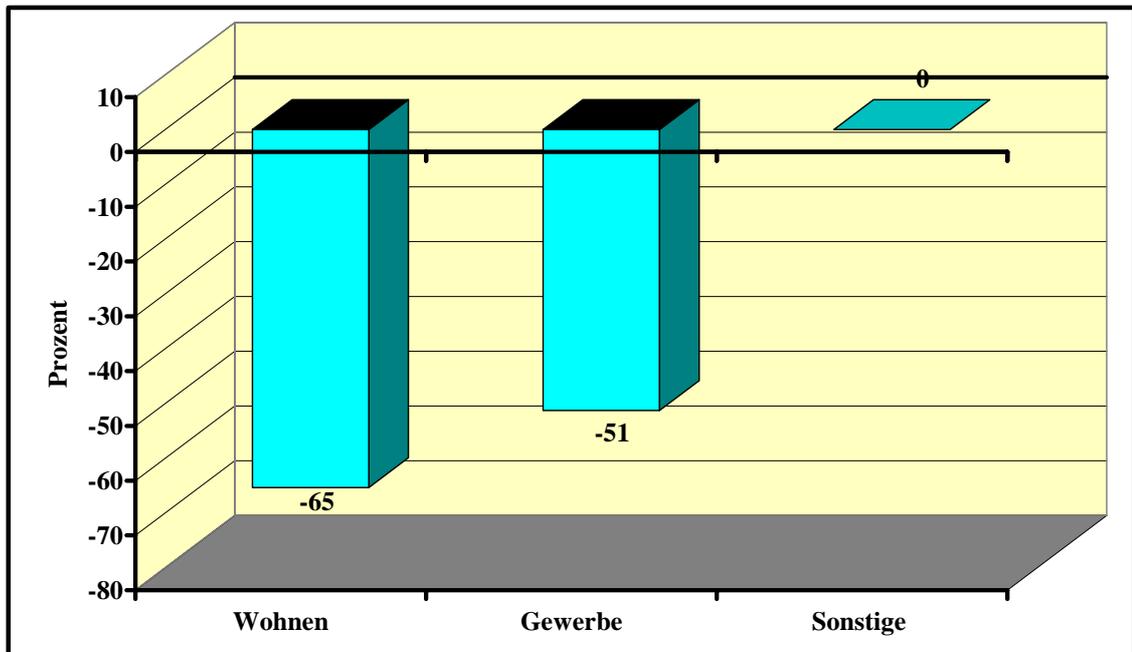
Der Geldumsatz der im Jahr 2006 im Kreis Höxter verkauften Bauflächen betrug 5,5 Mio. €
Gegenüber dem Jahr 2005 ist dies ein Rückgang um 61 % (2005 = 14,1 Mio. €).

Bauflächen, Geldumsatz in den Teilmärkten

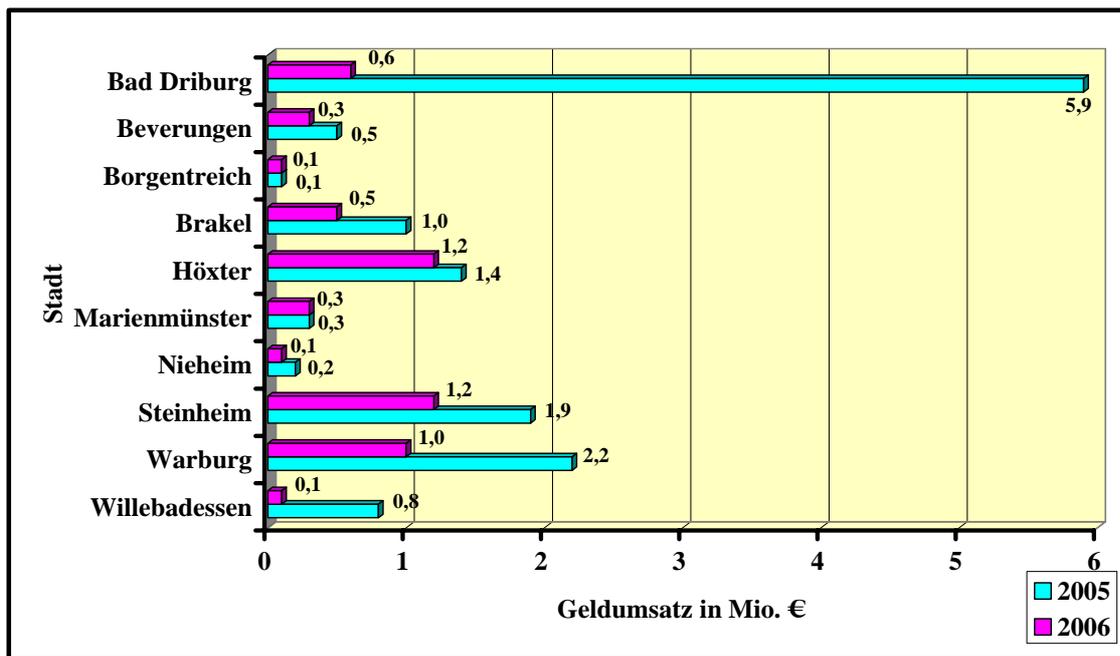


Der Geldumsatz der baulich nutzbaren Grundstücke betrug bei Wohnbauland 3,5 Mio. €
(Vorjahr = 10,1 Mio. €), bei Gewerbebauland 1,9 Mio. € (Vorjahr 3,9 Mio. €) und bei
den sonstigen Bauflächen 0,1 Mio. € (Vorjahr = 0,1 Mio. €).

Bauflächen, Änderung beim Geldumsatz zum Vorjahr



Bauflächen, Geldumsatz in den Städten



Der weit überdurchschnittlich hohe Geldumsatz in Bad Driburg im Jahr 2005 ist im Verkauf teurer Flächen für Einzelhandelsgeschäfte in der Innenstadt begründet.

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 kommunale Nebenkosten.

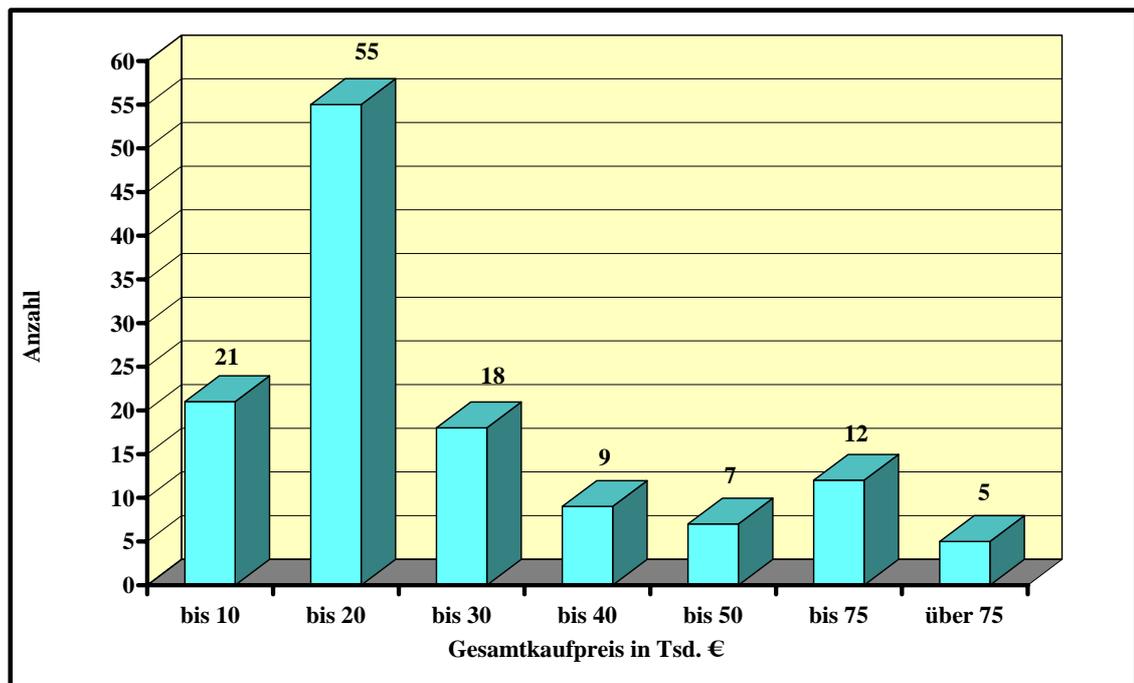
Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)	Ø Bodenpreis €/m ²
1990	237	19,09	4,88	26,00
1991	311	28,56	5,41	21,00
1992	431	35,86	7,82	22,00
1993	492	41,40	9,78	24,00
1994	487	40,85	10,49	26,00
1995	450	37,22	8,16	22,00
1996	494	39,10	9,95	26,00
1997	474	39,31	11,08	24,00
1998	579	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
2005	231	16,77	5,78	35,00
2006	127	9,97	3,33	34,00

Im Jahre 2006 wurden 127 Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau verkauft. Die Anzahl der Bauplatzverkäufe ist gegenüber dem Vorjahr um 45 % zurückgegangen.

Im Kreisdurchschnitt (Kernstädte und Ortsteile) betrug der beitragspflichtige Bodenpreis rd. 34,00 €/m².

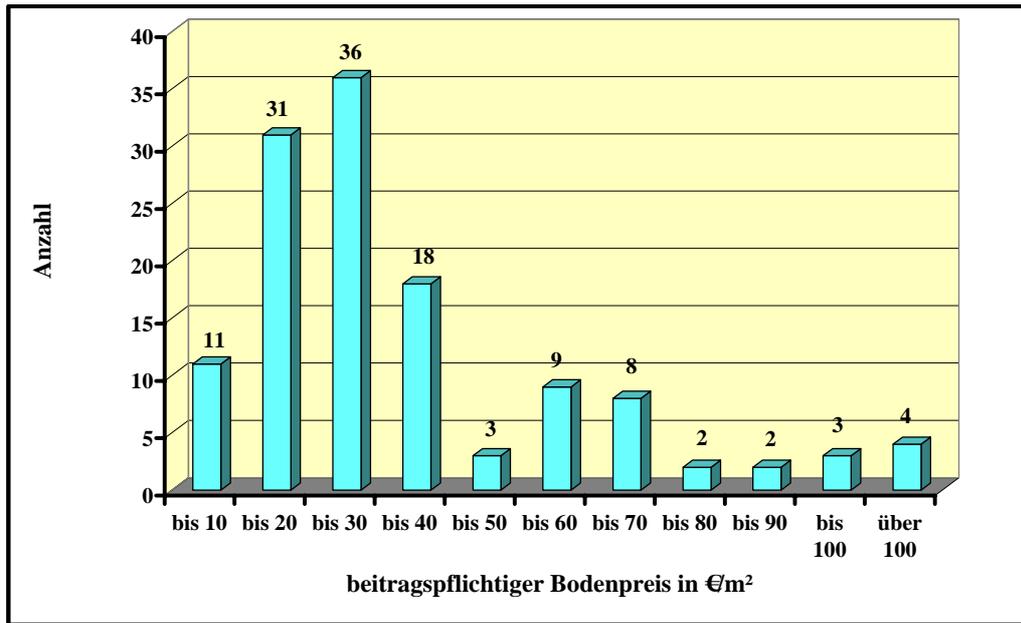
Um einen Einblick in das absolute Preisgefüge der Bauplätze zu gewinnen, wurden die Baulandverkäufe für den individuellen Wohnungsbau in Preisklassen eingeteilt. Das Ergebnis des Jahres 2006 stellt sich folgendermaßen dar.

Wohnbauland, Verkaufsfälle in Preiskategorien (beitragspflichtig)



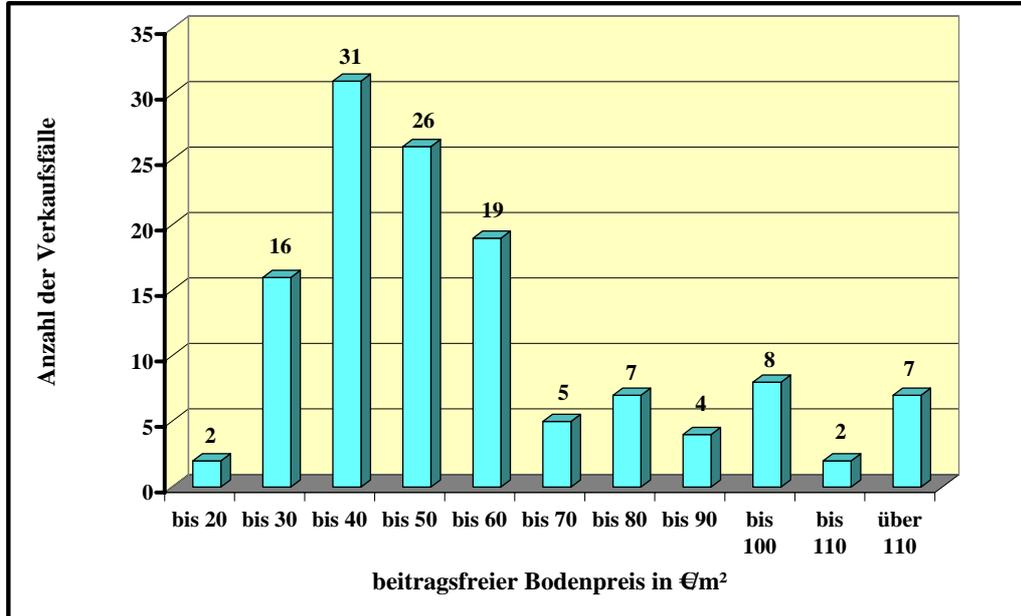
Im Jahre 2006 wurden im Kreisgebiet die meisten Baulandverkäufe in den Gebieten mit einem insgesamt niedrigen Bodenpreisniveau getätigt. Etwa 60 % der registrierten Verkäufe lagen in der Preiskategorie bis 20.000,00 € und rd. 81 % in der Preiskategorie bis 40.000,00 €

Wohnbauland, Preis pro Quadratmeter (beitragspflichtig)



Der durchschnittliche Kaufpreis für einen beitragspflichtigen Bauplatz betrug im Jahre 2006 bei einer mittleren Grundstücksgröße von 785 m² und einem mittleren Bodenpreis von 34,00 €/m² etwa 27.000,00 €

Wohnbauland, Preis pro Quadratmeter (beitragsfrei)



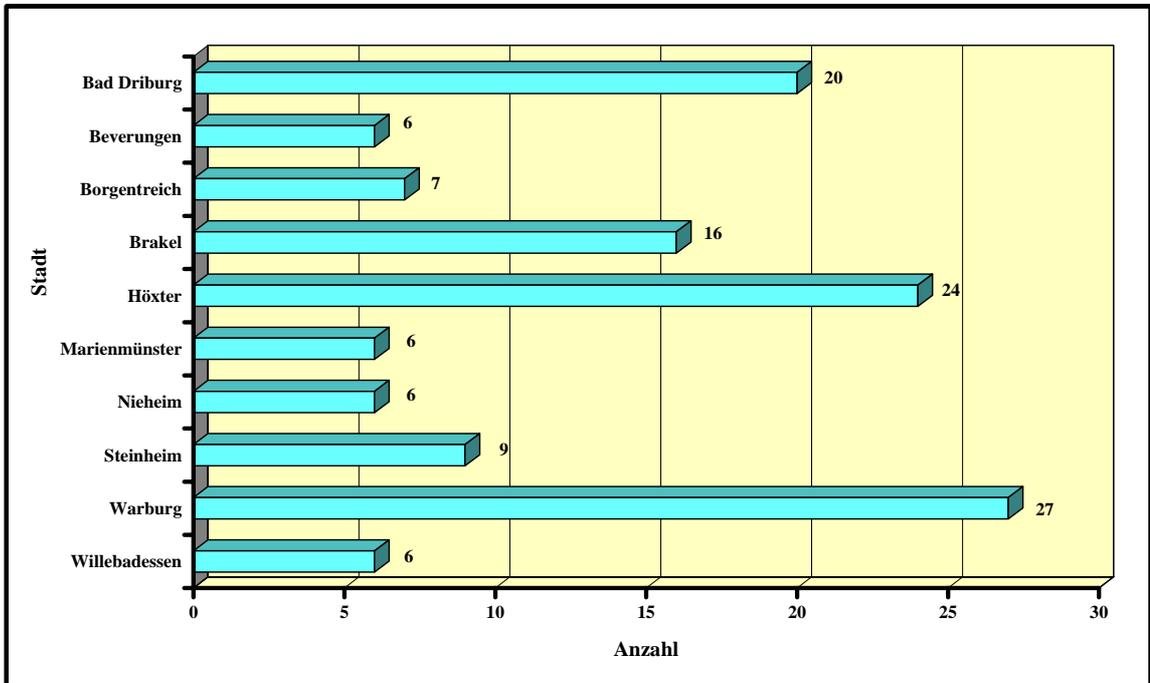
Der durchschnittliche Kaufpreis für einen beitragsfreien Bauplatz betrug bei einer Grundstücksgröße von 785 m² und einem mittleren Bodenpreis von 54,00 €/m² etwa 42.000,00 €

In den beitragsfreien Bodenpreisen 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) enthalten.

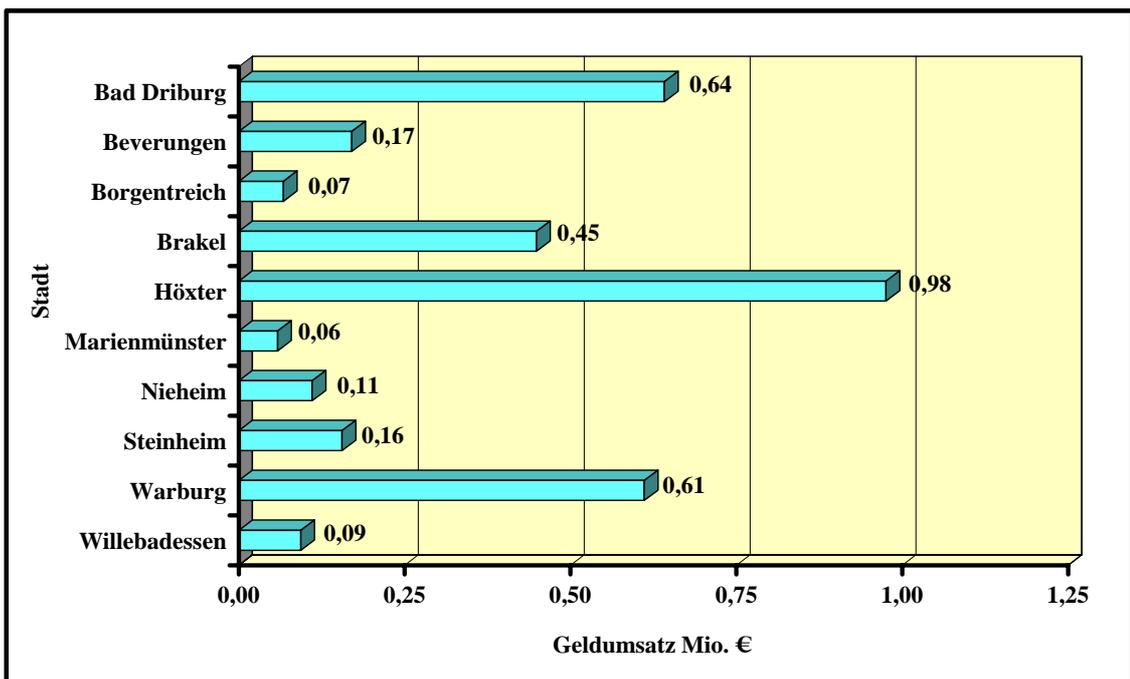
Die nachfolgenden Diagramme zeigen die Anzahl der verkauften Wohnbaugrundstücke sowie die Geld- und Flächenumsätze dieses Teilmarktes in den 10 Städten des Kreises Höxter.

Wohnbauland, Verkaufsfälle in den Städten

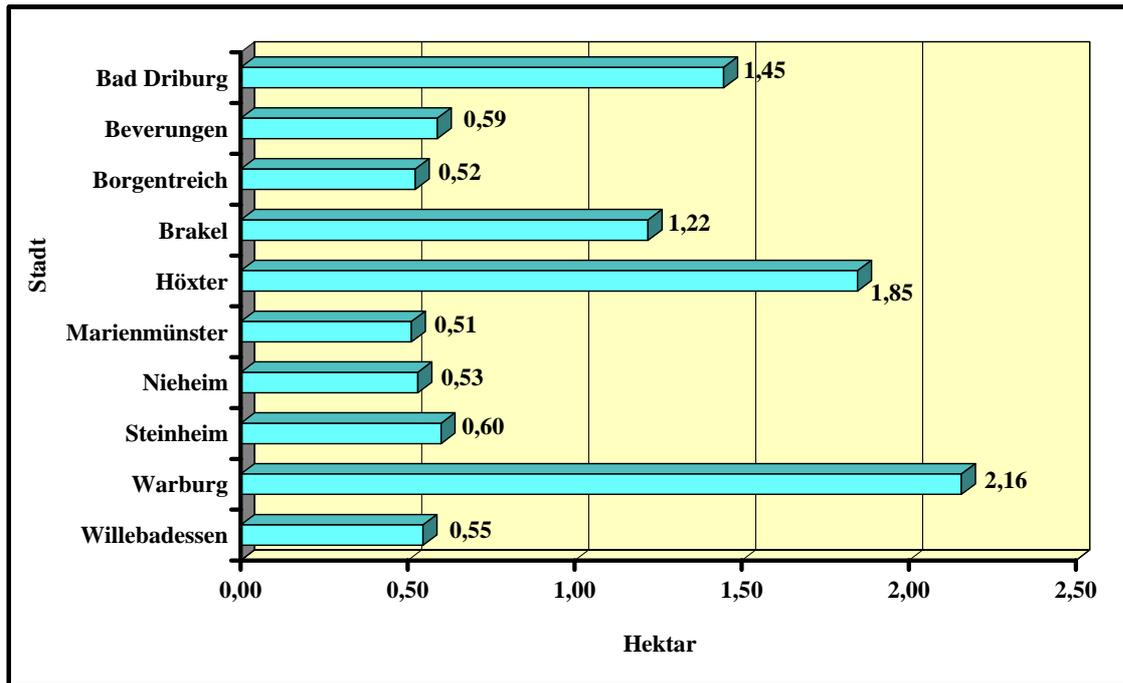


Die meisten Verkaufsfälle wurden in den Städten Warburg (27), Höxter (24) und Bad Driburg (20) registriert.

Wohnbauland, Geldumsatz in den Städten



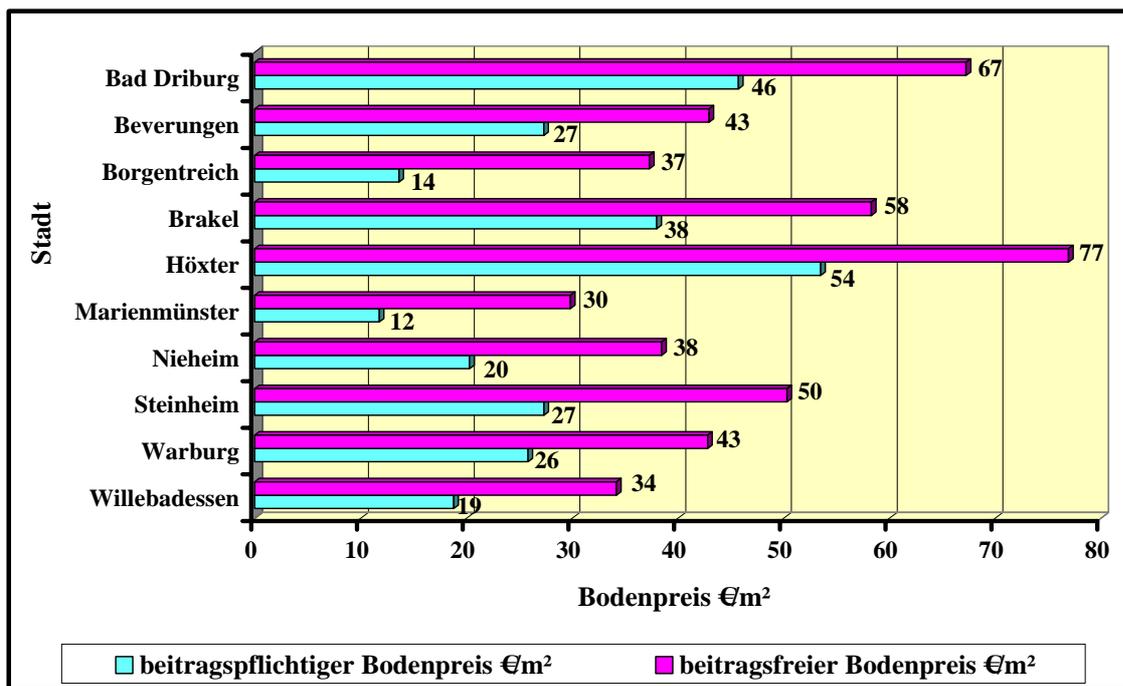
Wohnbauland, Flächenumsatz in den Städten



Im Kreis Höxter wurden im Jahr 2006 insgesamt rd. 10 ha Wohnbaulandfläche verkauft.

Das nachfolgende Diagramm zeigt den im Jahre 2006 bezahlten mittleren Bodenpreis für Wohnbaugrundstücke in den Städten des Kreises Höxter.

Wohnbauland, mittlerer Bodenpreis in den Städten



Die Bodenpreise lagen in den Städten Höxter (77 €/m² beitragsfrei bzw. 54 €/m² beitragspflichtig) und Bad Driburg (67 €/m² beitragsfrei bzw. 46 €/m² beitragspflichtig) am höchsten.

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 2006 mehr oder weniger Grundstücke in Gebieten mit einem hohen bzw. niedrigen Bodenpreisniveau veräußert worden sind. Die allgemeine Preisentwicklung kann der Bodenpreisindexreihe entnommen werden (*siehe Nr. 9.1.1*).

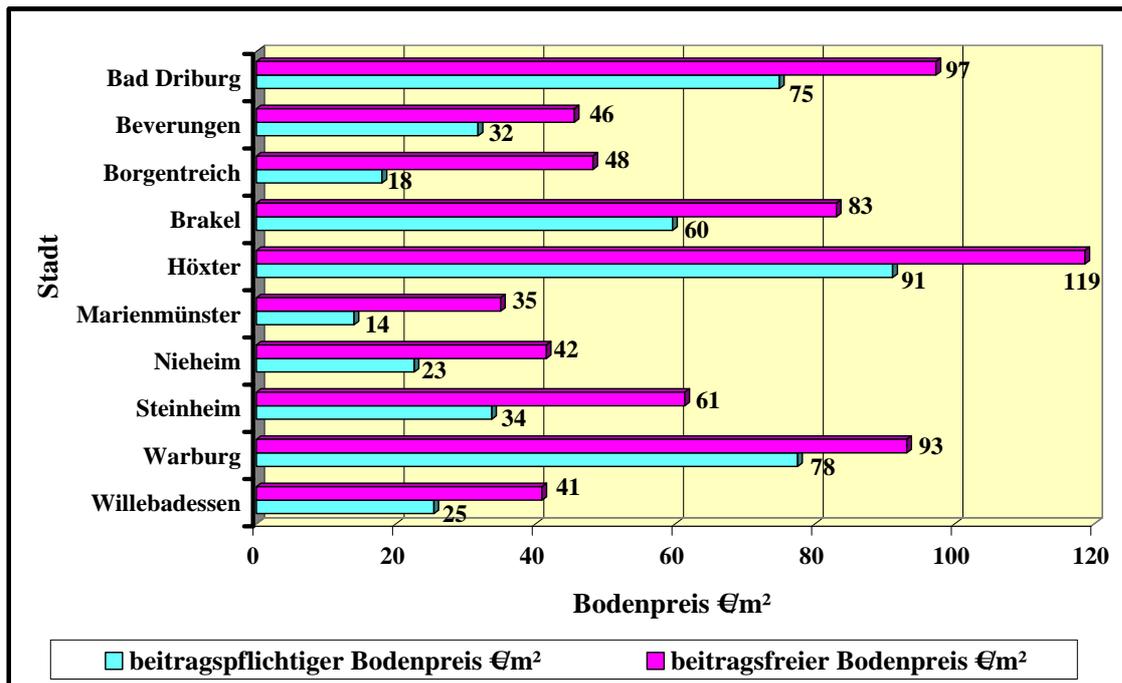
Die ermittelten Durchschnittspreise werden durch die Lage der verkauften Baugrundstücke im Stadtgebiet stark beeinflusst. In den Kernstädten sind die Bodenpreise deutlich höher als in den Ortsteilen. Ein überdurchschnittlich hohes Bodenpreisniveau haben die Kernstädte Höxter und Bad Driburg sowie die Ortsteile Brenkhausen, Lütmarsen, Lühtringen und Stahle (*siehe Nr. 8.3.1*).

Im Jahr 2006 wurden von den insgesamt 127 registrierten Wohnbaulandverkäufen 78 (= 61,4 %) außerhalb der Kernstädte in den angehörigen Ortsteilen getätigt. Das Verhältnis der Verkaufszahlen zwischen Kernstädten und zugehörigen Ortsteilen ist nicht in allen Städten gleich.

Stadt	Baulandverkäufe in der Kernstadt		Baulandverkäufe in den angehörigen Ortsteilen	
	Anzahl	%-Anteil	Anzahl	%-Anteil
Bad Driburg	8	40,0	12	60,0
Beverungen	4	66,7	2	33,3
Borgentreich	4	57,1	3	42,9
Brakel	8	50,0	8	50,0
Höxter	7	29,2	17	70,8
Marienmünster/Vörden	3	50,0	3	50,0
Nieheim	5	83,3	1	16,7
Steinheim	6	66,7	3	33,3
Warburg	2	7,4	25	92,6
Willebadessen	2	33,3	4	66,7
Kreis Höxter insgesamt	49	38,6	78	61,4

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

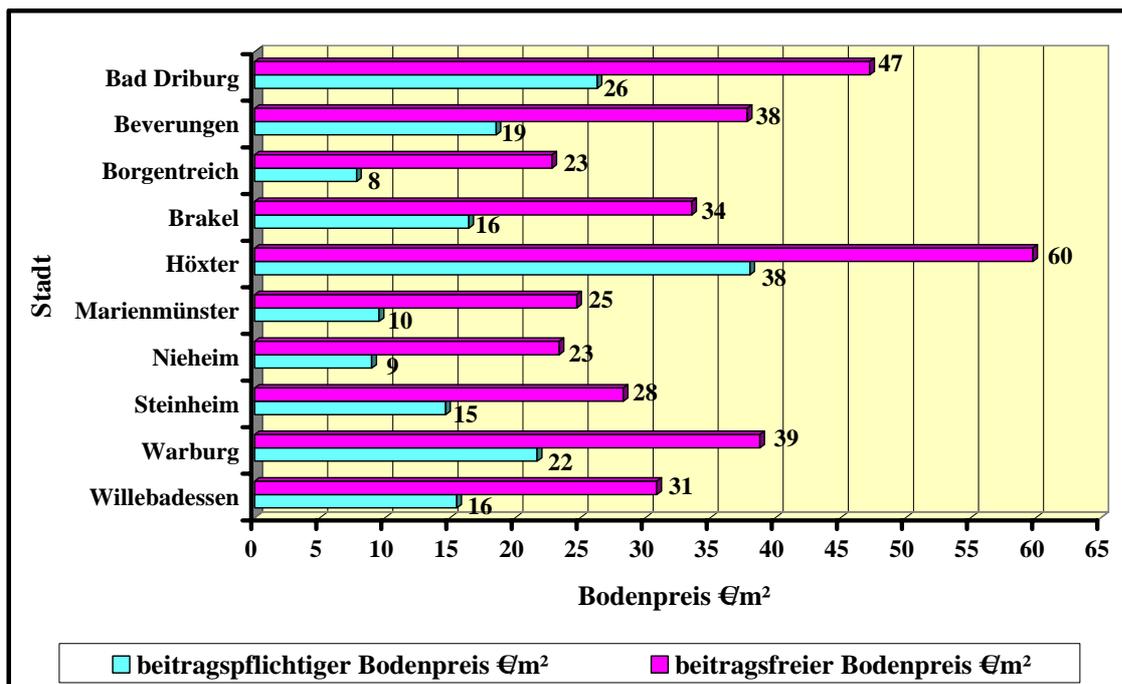
Wohnbauland, mittlerer Bodenpreis in den Kernstädten



In den einwohnerstärksten Kernstädten sind die Bodenpreise am höchsten.

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 unter 10,00 €/m². Die Bodenpreise sind somit häufig niedriger als die Erschließungsbeiträge und sonstigen kommunalen Nebenkosten.

Wohnbauland, mittlerer Bodenpreis den Ortsteilen



In den Ortsteilen der Stadt Höxter sind die Wohnbaulandpreise deutlich höher als in den Ortsteilen der übrigen Städte.

Die Städte im Kreis 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 dann zu angemessenen Preisen Bauwilligen anzubieten. Hierbei werden dem Erwerber in der Regel besondere Auflagen gemacht - z. B. Gebot innerhalb bestimmter Frist zu bauen, Ausübung bestimmter Nutzungen, Rückkaufsrecht, Pflicht zur Herausgabe des bei einem Weiterverkauf erzielten Gewinns. In einigen Fällen findet auch eine Auswahl der Kaufbewerber statt - z. B. Auswahl nach sozialen Gesichtspunkten, Verkauf insbesondere an Einheimische.

Im Jahre 2006 wurden im Kreisgebiet 62 kommunale Wohnbauflächen verkauft. Der Marktanteil der Städte am Verkauf von Wohnbaugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau beträgt somit rd. 49 % (von insgesamt 127 Verkäufen).

Jahr	Anzahl der kommunalen Wohnbaulandverkäufe
1997	232
1998	289
1999	375
2000	201
2001	138
2002	181
2003	151
2004	122
2005	108
2006	62

Verteilung auf die einzelnen Städte

Stadt	Anzahl der kommunalen Wohnbaulandverkäufe
Bad Driburg	7
Beverungen	2
Borgentreich	3
Brakel	8
Höxter	5
Marienmünster	5
Nieheim	2
Steinheim	6
Warburg	20
Willebadessen	4

Auch für das Jahr 2007 stellen die Städte wieder kommunales Wohnbauland zur Verfügung. Lage, Anzahl und voraussichtliche Kaufpreise sind in der Liste unter *Nr. 12.1.1* 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 Bestellung von Erbbaurechten

In den Jahren 2005 und 2006 wurden im Kreis Höxter 5 Erbbaurechtsbestellungen an Bauplätzen für Ein- und Zweifamilienhäuser registriert. Der durchschnittliche Erbbauzins betrug 4,0 % des beitragspflichtigen Bodenwertes bzw. 3,0 % des beitragsfreien Bodenwertes.

5.2.4 Auflösung von Erbbaurechten

In den Jahren 2005 und 2006 wurden im Kreis Höxter 7 Erbbaugrundstücke von den Erbbauberechtigten erworben. Es handelte sich ausschließlich um Ein- bzw. Zweifamilienhausgrundstücke. Im Mittel haben die Erbbauberechtigten rd. 45 % des beitragsfreien Bodenrichtwertes bezahlt. Die ermittelte Bandbreite betrug 30 % bis 60 %.

Die unter dem beitragsfreien Bodenrichtwert liegenden Kaufpreise kommen u. a. dadurch zustande, dass die im Bodenrichtwert enthaltenen Erschließungsbeiträge und kommunale Nebenkosten wie z. B. Kanal- und Wasseranschlussbeiträge in der Regel von den Erbbauberechtigten bezahlt worden sind.

5.2.5 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 2006 konnte kein Verkaufsfall registriert werden.

5.2.6 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.

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
2005	33	11,9	2,3
2006	25	7,6	1,9

Im Jahre 2006 betrug der Geldumsatz im Kreisgebiet bei insgesamt 25 Verkaufsfällen und einem Flächenumsatz von 7,6 ha 1,9 Mio. €

Die Kaufpreise für gewerbliche Bauflächen lagen im Kreisgebiet im Jahre 2006 zwischen 8,00 €/m² und 50,00 €/m². Im Mittel wurde beitragsfreies Gewerbeland zu 22,30 €/m² verkauft (inklusive Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB, Kostenerstattungsbeiträge nach § 135a BauGB und Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz). Der beitragspflichtige Gewerbelandpreis betrug im Jahre 2006 im Kreisgebiet durchschnittlich 17,60 €/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
2005	19,70 €/m ²
2006	17,60 €/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 2006 wurden überwiegend Gewerbeflächen in Gebieten mit einem höheren Bodenpreisniveau veräußert. Der Flächenumsatz und die Anzahl der Verkaufsfälle sind in den letzten 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.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße der im Jahre 2006 verkauften Gewerbe-/ Industriegrundstücke betrug rd. 3.030 m².

Die Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen in den einzelnen Städten können der Bodenrichtwertübersicht entnommen werden (*siehe Nr. 8.3.2*).

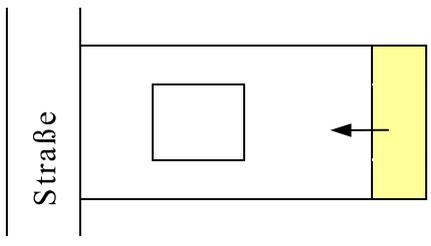
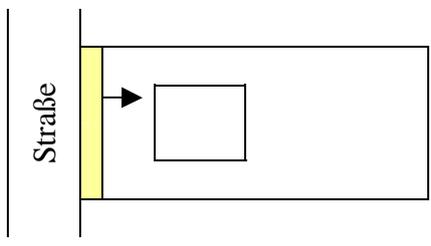
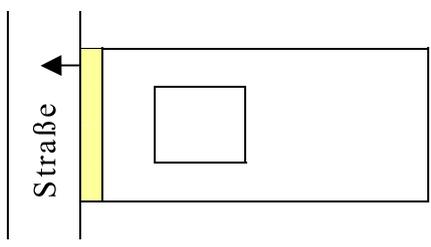
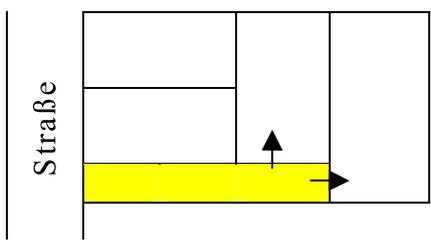
Über die in dieser Übersicht aufgeführten Städte und Dörfer mit bauleitplanerisch festgesetzten Gewerbegebieten hinaus gibt es auch in anderen Städten und Dörfern vereinzelt gewerblich genutzte Grundstücke, die naturgemäß selten gehandelt werden. Die Kaufpreise orientieren sich hier an dem örtlichen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

Wie auch in den vergangenen Jahren stellen die Städte für das Jahr 2007 wieder kommunales Gewerbeland zur Verfügung. Lage, Anzahl und voraussichtliche Kaufpreise sind in der Liste unter *Nr. 12.1.2* aufgeführt.

5.2.7 Unselbständige Teilflächen

Die in den Jahren 2003 bis 2006 registrierten Kauffälle für unselbständige Teilflächen wurden untersucht. Beispielhaft wird hier das Auswerteergebnis der 4 am häufigsten vorkommenden Teilflächenankäufe dargestellt.

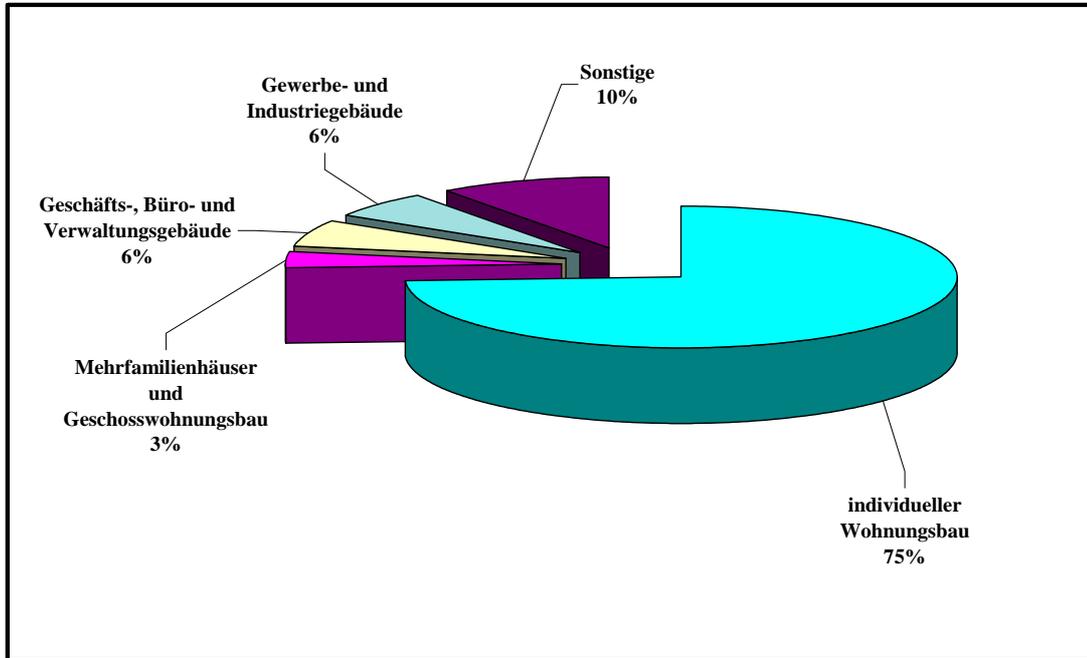
Ein Erwerb solcher Flächen ist in der Regel nur für einen bestimmten Personenkreis interessant, z. B. um die bauliche Ausnutzbarkeit eines angrenzenden Grundstücks oder den bisher ungünstigen Zuschnitt zu verbessern bzw. die Freiflächen zu erweitern. Beim Erwerb von Verkehrsflächen kommen nur der Straßenbaulastträger 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	42	55 % 42 % bis 70 % (Ø Fläche = 235 m ²)	
Rückkauf bei ausreichenden Vorgärten	85	40 % 30 % bis 51 % (Ø Fläche = 69 m ²)	
Ankauf von Teilflächen, die zur Verbreiterung einer bestehenden Straße benötigt werden (geringer Eingriff)	74	50 % 36 % bis 63 % (Ø Fläche = 49 m ²)	
Erschließungsflächen (Flächen, durch die eine Erschließung bzw. eine bessere Erschließung geschaffen wird)	23	49 % 35 % bis 62 % (Ø Fläche = 345 m ²)	

6. Bebaute Grundstücke

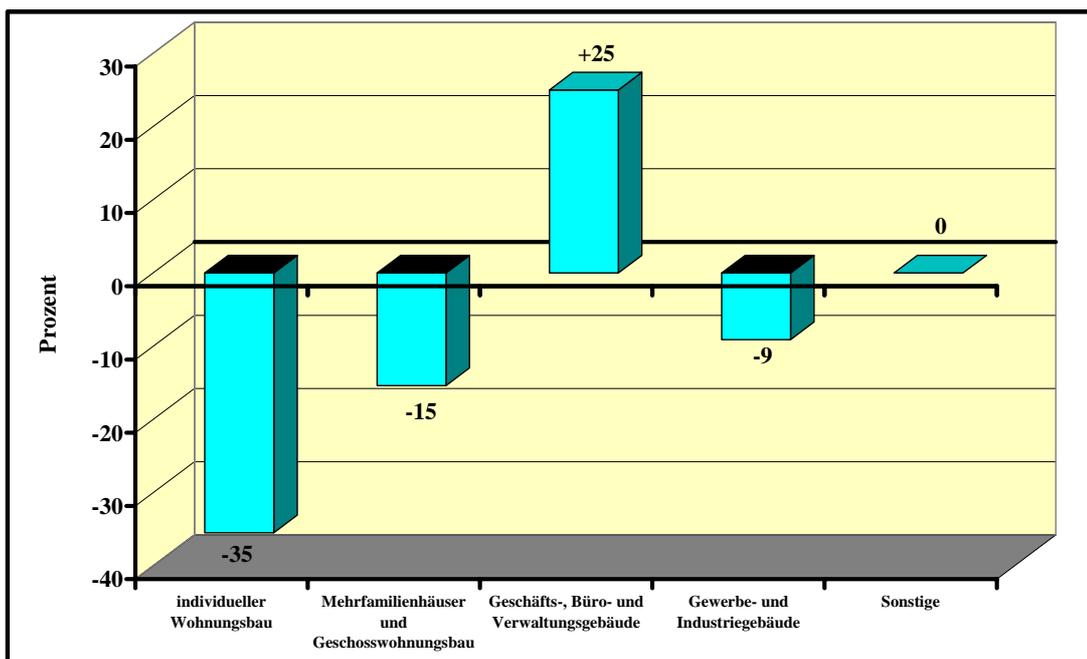
Im Jahr 2006 wurden insgesamt 326 bebaute Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft. Das ist gegenüber dem Jahr 2005 (455) ein Rückgang um 28 %.

Bebaute Grundstücke, Verkaufsfälle in den Teilmärkten

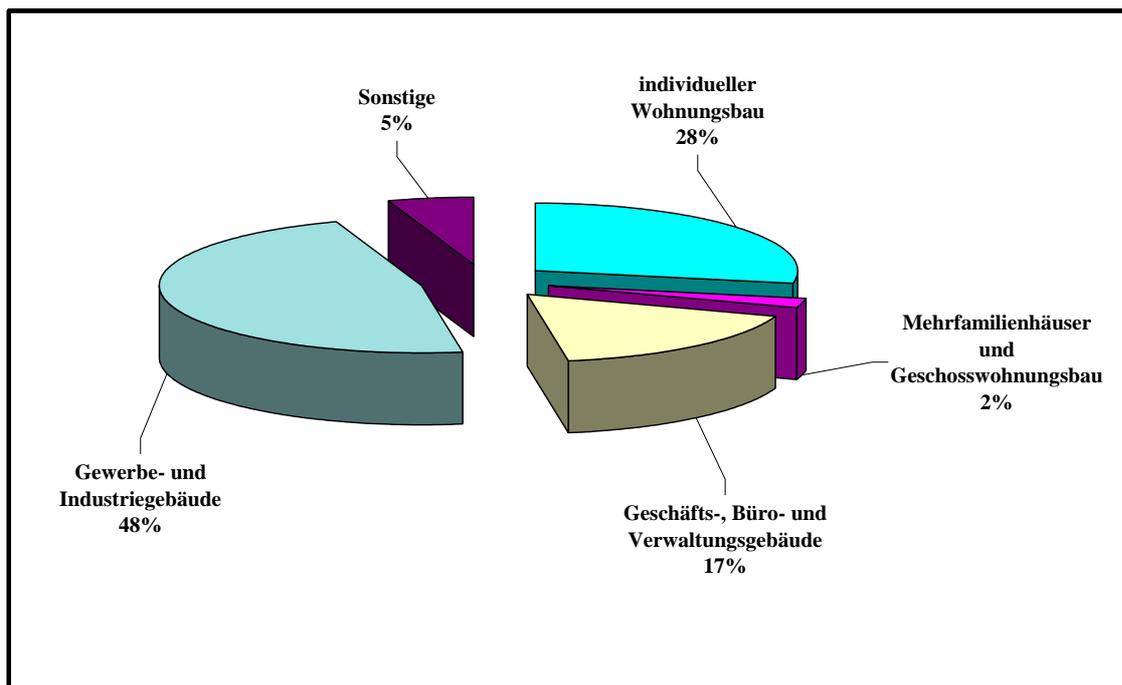


Im Jahr 2006 entfielen von den insgesamt 326 Verkäufen bebauter Grundstücke 243 auf den individuellen Wohnungsbau (Vorjahr 372), 11 auf Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau (Vorjahr 13), 20 auf Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (Vorjahr 16), 20 auf Gewerbe- und Industriegebäude (Vorjahr 22) und 32 auf Sonstige (Vorjahr 32).

Bebaute Grundstücke, Änderung der Verkaufsfälle zum Vorjahr



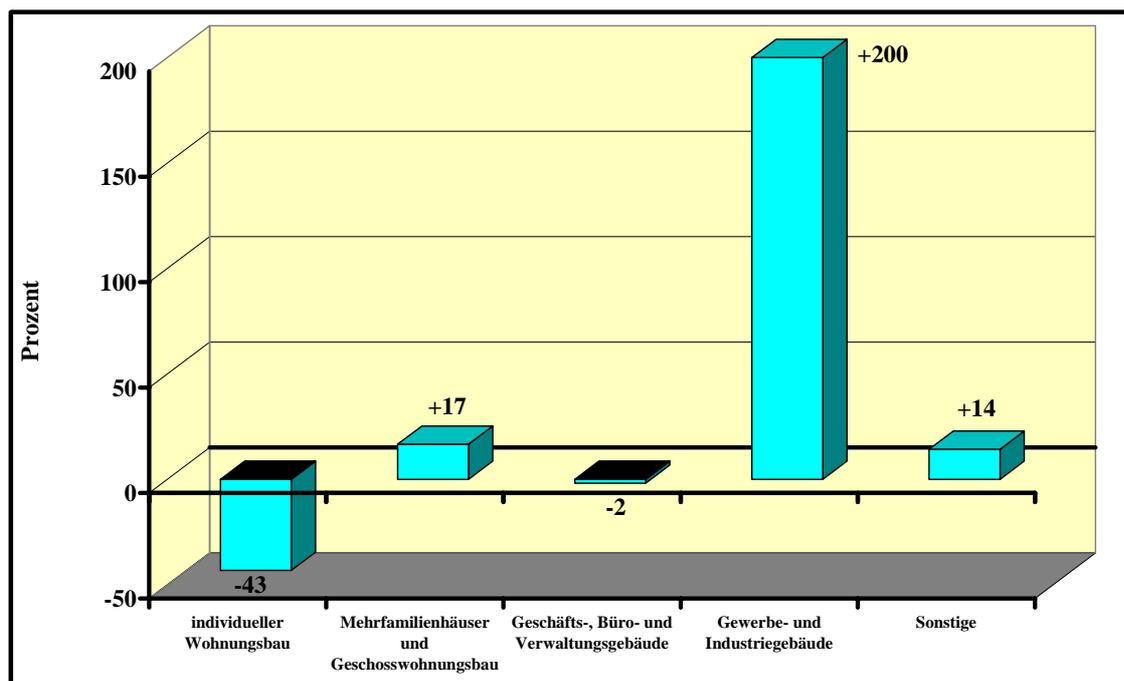
Bebaute Grundstücke, Flächenumsatz in den Teilmärkten



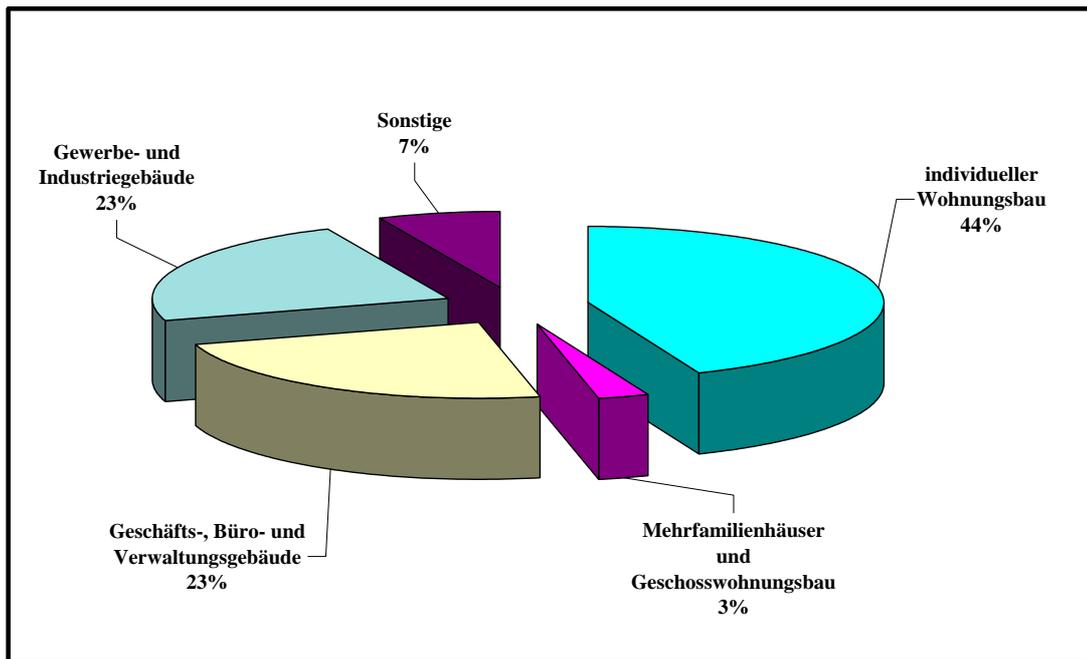
Der Flächenumsatz betrug im Jahr 2006 bei den bebauten Grundstücken 62,2 ha. Dies ist gegenüber dem Vorjahr ein Zuwachs von 12 % (2005 = 55,5 ha). Die Steigerung des Flächenumsatzes bei bebauten Grundstücken ist insbesondere im Verkauf größerer Gewerbeobjekte begründet.

Von den 62,2 ha entfielen 17,5 ha auf den individuellen Wohnungsbau (Vorjahr 30,8 ha), 1,4 ha auf Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau (Vorjahr 1,2 ha), 10,7 ha auf Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (Vorjahr 10,9 ha), 29,4 ha auf Gewerbe- und Industriegebäude (Vorjahr 9,8 ha) und 3,2 ha auf Sonstige (Vorjahr 2,8 ha).

Bebaute Grundstücke, Änderung beim Flächenumsatz zum Vorjahr



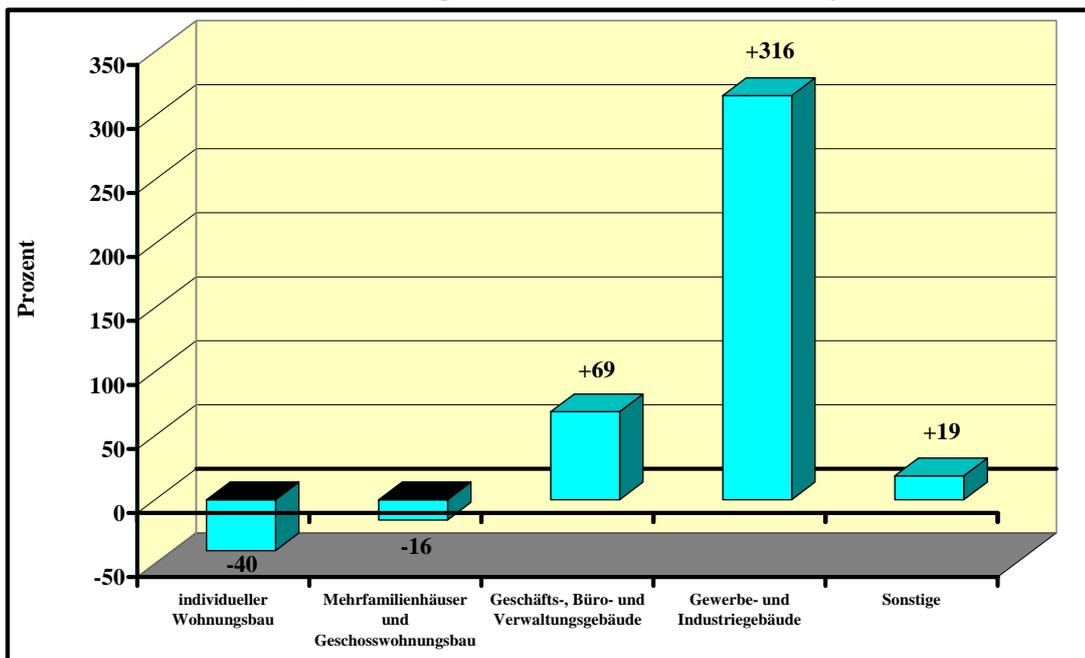
Bebaute Grundstücke, Geldumsatz in den Teilmärkte



Der Geldumsatz betrug im Jahr 2006 bei den bebauten Grundstücken 57,5 Mio. €. Dies ist gegenüber dem Vorjahr ein Rückgang um 1 % (2005 = 58,3 Mio. €). Dass der Geldumsatz bei bebauten Grundstücken insgesamt nur 1 % rückläufig war, ist im Verkauf größerer Gewerbeobjekte begründet.

Von den 57,5 Mio. € entfielen 25,3 Mio. € auf den individuellen Wohnungsbau (Vorjahr 42,0 Mio. €), 1,6 Mio. € auf Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau (Vorjahr 1,9 Mio. €), 13,5 Mio. € auf Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (Vorjahr 8,0 Mio. €), 13,3 Mio. € auf Gewerbe- und Industriegebäude (Vorjahr 3,2 Mio. €) und 3,8 Mio. € auf Sonstige (Vorjahr 3,2 Mio. €).

Bebaute Grundstücke, Änderung beim Geldumsatz zum Vorjahr



6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz in (Mio. €)	Ø Preis (€)
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
2005	372	41,91	113.300
2006	243	25,26	104.000

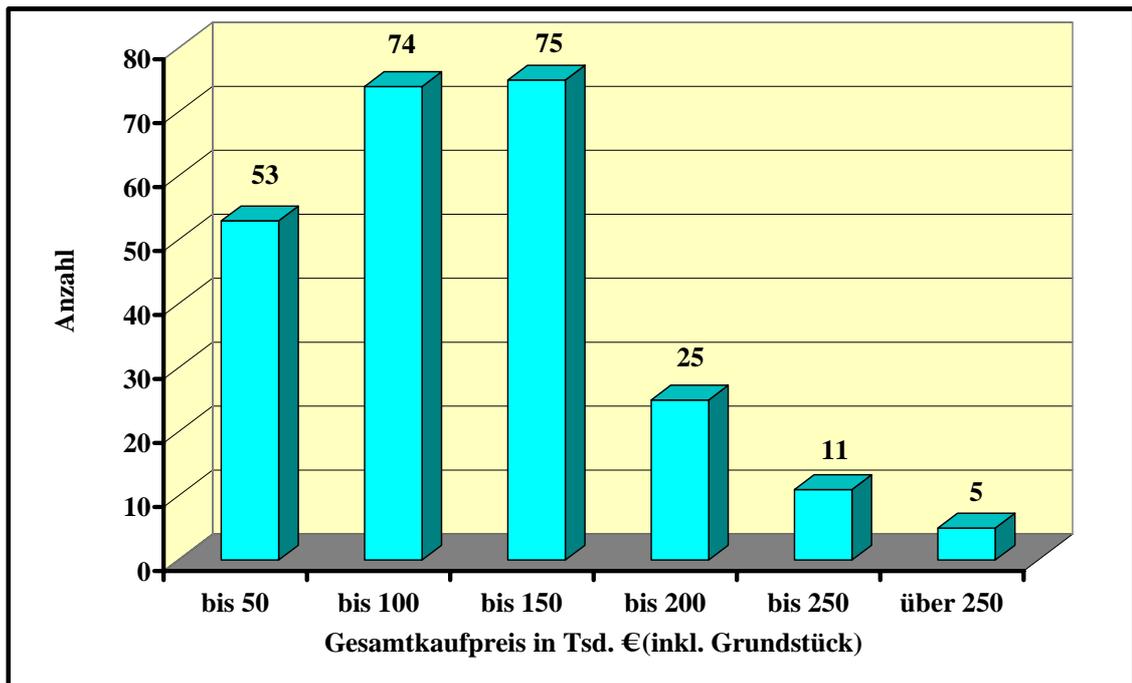
(Preisniveau inklusive Bodenwert)

Im Jahre 2006 wurden im Kreis Höxter insgesamt 243 gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft. Der Geldumsatz betrug 25,26 Mio. € und der Flächenumsatz 17,52 ha. Im Mittel betrug der Kaufpreis 104.000,00 €. Die zugehörigen Grundstücke hatten eine durchschnittliche Größe von 721 m².

Die Anzahl der Verkaufsfälle ist gegenüber dem Vorjahr um 35 % gesunken. Im Mittel wurde im Jahr 2006 für ein gebrauchtes Ein- und Zweifamilienhaus ein Preis von 104.000,00 € bezahlt. Dieser Durchschnittswert gibt jedoch nicht das allgemeine Preisniveau wieder. Ein hoher oder niedriger Durchschnittswert kann auch darauf zurückgeführt werden, dass im Jahr 2006 mehr oder weniger qualitativ hoch- oder niedrigwertige, neuere oder ältere Objekte veräußert worden sind. Die Untersuchung des gesamten Datenmaterials ergab, dass die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser in den einfachen Lagen um -9,9 %, in den mittleren Lagen um -3,5 % und in den guten Lagen um -2,4 % gefallen sind. In den besten Lagen konnte hingegen ein leichter Anstieg der Preise um +0,6 % festgestellt werden.

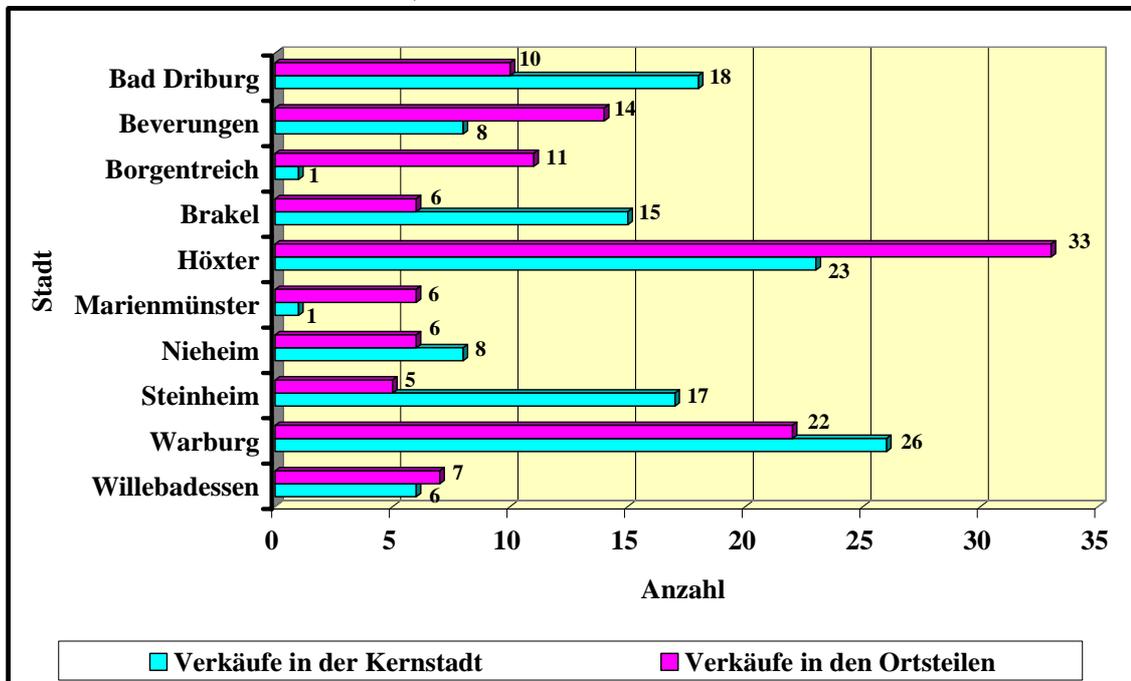
Um einen Einblick in das absolute Preisgefüge von Ein- und Zweifamilienhäusern zu gewinnen, wurden die nachgewiesenen Verkäufe in Preisklassen eingeteilt. Das Ergebnis für das Jahr 2006 ist in dem nachfolgenden Diagramm dargestellt.

Ein- und Zweifamilienhäuser, Verkaufsfälle in Preiskategorien



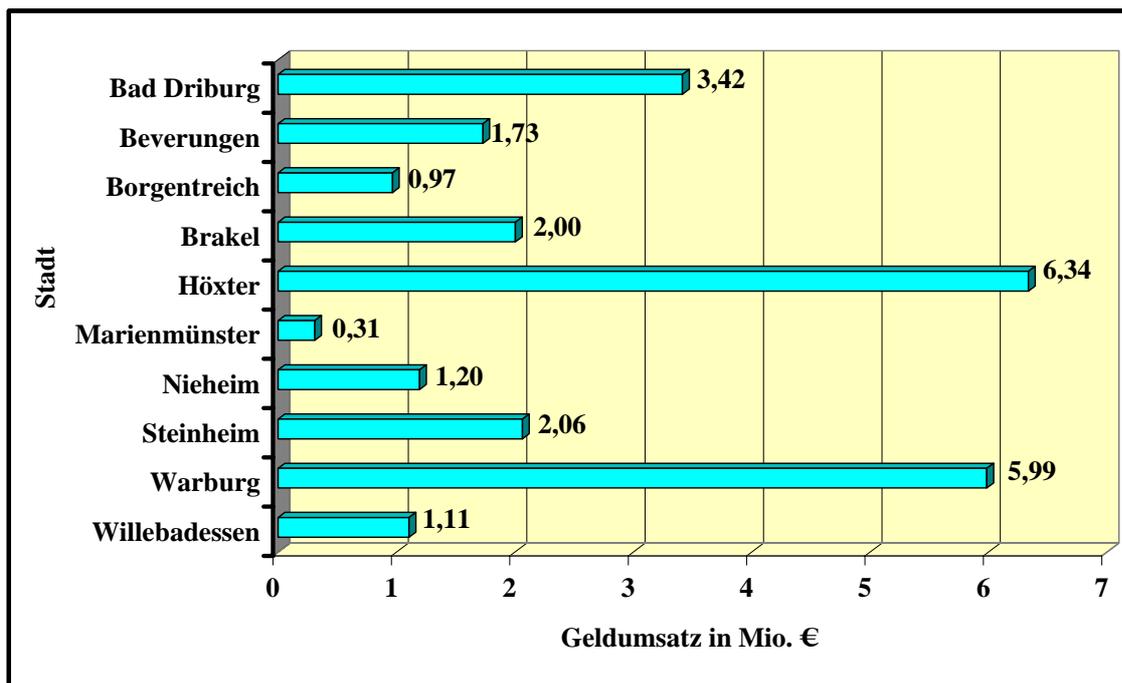
Von den 243 Verkaufsfällen für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser fielen im Jahr 2006 rd. 83 % in die Preiskategorien bis 150.000,00 €. Die Anzahl der Verkaufsfälle mit einem Kaufpreis von über 250.000,00 € lag mit nur 5 Kauffällen bei 2,0 %.

Ein- und Zweifamilienhäuser ,Verkaufsfälle in den Städten



In den einwohnerstärksten Städten Höxter (56) und Warburg (48) wurden die meisten Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft. Von den insgesamt 243 verkauften Ein- und Zweifamilienhäusern wurden 123 in den Kernstädten und 120 in den angehörigen Ortsteilen veräußert.

Ein- und Zweifamilienhäuser ,Geldumsatz in den einzelnen Städten



Die Verkaufsfälle der Ein- und Zweifamilienhäuser der Jahre 2005 und 2006 sind in den folgenden Tabellen nach verschiedenen Kriterien ausgewertet..

Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreis Höxter

Baujahre ab 1975, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	min	max	min	max	min	max	Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2006	59		145.993		717		56		1.038		152	
	min	max	12.000	330.000	174	1.434	min	max	394	1.765	35	274
2005	101		151.332		683		81		1.041		148	
	min	max	33.500	334.500	180	1.457	min	max	513	2.201	66	307

Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	min	max	min	max	min	max	Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2006	98		109.944		884		82		772		147	
	min	max	27.000	400.000	146	1.491	min	max	241	1.471	79	322
2005	155		117.148		928		116		846		145	
	min	max	25.000	425.000	157	2.430	min	max	385	1.500	82	347

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	min	max	min	max	min	max	Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2006	80		55.223		549		32		484		153	
	min	max	500	150.000	44	2.224	min	max	157	857	70	2.224
2005	104		59.769		614		26		496		144	
	min	max	300	180.000	40	2.987	min	max	92	900	50	2.987

Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Bad Driburg**Baujahre ab 1975, ohne Neubauten**

						Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war						
	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m ²]		Anzahl Kauffälle		Ø €/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m ²]	
2006	10		137.117		544		10		1.096		134	
	min	max	100.000	185.000	174	986	min	max	510	1.765	100	210
2005	15		158.496		693		11		1.096		147	
	min	max	80.000	305.000	180	4.576	min	max	577	1.725	120	196

Baujahre 1950 bis 1974

						Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war						
	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m ²]		Anzahl Kauffälle		Ø €/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m ²]	
2006	10		138.766		765		9		1.018		153	
	min	max	95.000	250.000	313	1.265	min	max	438	1.471	98	238
2005	23		116.848		872		15		993		138	
	min	max	60.000	210.000	362	2.430	min	max	635	1.384	90	200

Baujahre bis 1949

						Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war						
	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m ²]		Anzahl Kauffälle		Ø €/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m ²]	
2006	7		65.714		589		2		304		213	
	min	max	20.000	150.000	54	1.301	min	max	230	378	87	339
2005	6		97.500		875		2		494		144	
	min	max	10.000	180.000	54	2.987	min	max	287	700	87	200

Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Beverungen**Baujahre ab 1975, ohne Neubauten**

						Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war						
	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m ²]		Anzahl Kauffälle		Ø €/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m ²]	
2006	6		126.333		729		5		846		147	
	min	max	60.000	259.000	365	1.318	min	max	632	1.108	95	274
2005	15		127.507		724		11		971		131	
	min	max	33.500	270.000	317	1.410	min	max	680	1.527	70	183

Baujahre 1950 bis 1974

						Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war						
	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m ²]		Anzahl Kauffälle		Ø €/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m ²]	
2006	7		95.214		880		6		699		142	
	min	max	40.000	142.500	381	1.490	min	max	274	1.122	103	230
2005	13		104.233		991		6		634		178	
	min	max	60.000	160.000	436	2.429	min	max	408	774	124	265

Baujahre bis 1949

						Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war						
	Anzahl Kauf-fälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m ²]		Anzahl Kauffälle		Ø €/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m ²]	
2006	9		33.889		569		3		318		172	
	min	max	500	97.500	57	1.212	min	max	171	505	70	253
2005	12		47.817		614		2		619		155	
	min	max	300	125.000	40	1.328	min	max	504	735	139	170

Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Borgentreich**Baujahre ab 1975, ohne Neubauten**

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücks- fläche [m ²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle		Ø €/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m ²]	
2006	2		145.000		622		2		1.023		140	
	min	max	105.000	185.000	583	661	min	max	820	1.225	128	151
2005	1		100.000		538		1		1.266		79	
	min	max	100.000	100.000	538	538	min	max	1.266	1.266	79	79

Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücks- fläche [m ²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle		Ø €/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m ²]	
2006	4		100.500		736							
	min	max	45.000	127.000	513	1.300	min	max				
2005	10		83.300		660		4		564		178	
	min	max	25.000	115.000	157	1.121	min	max	511	625	125	225

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücks- fläche [m ²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle		Ø €/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m ²]	
2006	6		45.667		675		2		337		192	
	min	max	4.000	85.000	79	1.398	min	max	276	397	170	214
2005	11		39.335		633		3		342		130	
	min	max	5.000	80.000	61	2.434	min	max	225	570	100	160

Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Brakel**Baujahre ab 1975, ohne Neubauten**

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücks- fläche [m ²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle		Ø €/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m ²]	
2006	2		219.500		736		2		1.293		168	
	min	max	170.000	269.000	495	976	min	max	1.214	1.372	140	196
2005	15		171.000		671		15		1.147		154	
	min	max	83.000	217.500	199	1.457	min	max	522	1.550	103	216

Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücks- fläche [m ²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle		Ø €/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m ²]	
2006	13		88.923		645		11		681		142	
	min	max	40.000	150.000	189	1.107	min	max	372	1.156	85	282
2005	19		127.267		901		13		891		137	
	min	max	60.000	240.000	289	1.763	min	max	476	1.290	84	175

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücks- fläche [m ²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle		Ø €/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m ²]	
2006	5		41.927		307		2		360		150	
	min	max	17.634	90.000	44	907	min	max	157	563	140	160
2005	13		36.967		336		4		419		130	
	min	max	1.300	93.775	65	878	min	max	92	900	50	180

Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Höxter**Baujahre ab 1975, ohne Neubauten**

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücks- fläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2006	12		171.583		820		12		1.079		161	
	min	max	100.000	273.000	419	1.150	min	max	541	1.452	122	204
2005	16		157.269		637		14		935		175	
	min	max	105.000	207.500	213	1.456	min	max	537	1.429	104	307

Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücks- fläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2006	22		117.586		781		21		820		146	
	min	max	53.400	170.000	229	1.490	min	max	472	1.324	84	222
2005	43		123.588		964		39		865		145	
	min	max	31.398	425.000	212	2.430	min	max	477	1.429	85	347

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücks- fläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2006	20		61.370		586		10		601		126	
	min	max	17.000	124.380	105	1.556	min	max	271	857	100	150
2005	25		69.940		488		8		536		173	
	min	max	4.000	176.000	69	1.247	min	max	237	754	115	230

Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Marienmünster**Baujahre ab 1975, ohne Neubauten**

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücks- fläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2006	2		34.000		541		1		1.600		35	
	min	max	12.000	56.000	314	768	min	max	1.600	1.600	35	35
2005	4		103.150		1.082		4		805		135	
	min	max	69.000	135.600	767	1.466	min	max	513	1.121	77	185

Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücks- fläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2006	3		68.667		803		2		359		241	
	min	max	51.000	80.000	562	1.045	min	max	248	469	160	322
2005	3		119.000		1.269		2		750		165	
	min	max	110.000	127.000	740	2.270	min	max	706	794	160	170

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücks- fläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2006	2		10.000		227							
	min	max	5.000	15.000	196	257	min	max				
2005	1		42.000		1.024							
	min	max	42.000	42.000	1.024	1.024	min	max				

Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Nieheim**Baujahre ab 1975, ohne Neubauten**

					Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war							
	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2006	5		121.400		743		5		784		162	
	min	max	90.000	156.000	521	1.030	min	max	628	1.140	115	238
2005	4		124.875		525		3		1.047		112	
	min	max	97.500	150.000	311	914	min	max	903	1.238	101	127

Baujahre 1950 bis 1974

					Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war							
	Anzahl Kauf-fälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2006	2		120.000		805		1		625		128	
	min	max	80.000	160.000	600	1.009	min	max	625	625	128	128
2005	3		99.833		869		3		820		125	
	min	max	95.000	107.500	714	1.160	min	max	655	1.024	105	145

Baujahre bis 1949

					Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war							
	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2006	7		49.714		549		4		366		152	
	min	max	1.000	150.000	121	1.331	min	max	160	750	78	200
2005	6		66.917		563							
	min	max	7.000	137.500	150	1.600	min	max				

Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Steinheim**Baujahre ab 1975, ohne Neubauten**

					Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war							
	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2006	4		160.000		667		4		1.088		146	
	min	max	120.000	225.000	323	946	min	max	800	1.257	115	179
2005	9		152.922		577		4		988		147	
	min	max	90.000	230.301	371	803	min	max	692	1.267	130	170

Baujahre 1950 bis 1974

					Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war							
	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2006	9		92.222		724		7		659		136	
	min	max	47.000	130.000	146	1.485	min	max	362	1.076	79	190
2005	7		123.500		925		7		932		133	
	min	max	76.000	240.000	306	1.970	min	max	529	1.500	100	188

Baujahre bis 1949

					Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war							
	Anzahl Kauf-fälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2006	9		65.973		395		3		648		152	
	min	max	20.000	123.000	79	887	min	max	457	820	138	168
2005	8		45.750		440		3		391		144	
	min	max	12.000	90.000	108	943	min	max	117	692	103	200

Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Warburg**Baujahre ab 1975, ohne Neubauten**

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücks- fläche [m ²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle		Ø €/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m ²]	
2006	10		174.240		900		10		1.037		174	
	min	max	102.500	330.000	544	1.434	min	max	394	1.542	111	260
2005	18		159.433		603		14		1.118		141	
	min	max	50.000	334.500	188	1.457	min	max	562	2.201	66	287

Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücks- fläche [m ²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle		Ø €/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m ²]	
2006	24		122.688		862		21		787		148	
	min	max	27.000	400.000	339	1.475	min	max	241	1.215	110	308
2005	26		121.346		842		23		803		147	
	min	max	50.000	198.000	389	2.410	min	max	385	1.400	110	249

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauf- fälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücks- fläche [m ²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle		Ø €/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m ²]	
2006	12		72.292		657		6		518		156	
	min	max	25.000	125.000	134	2.224	min	max	382	744	125	220
2005	22		72.086		900		4		628		107	
	min	max	5.000	128.500	78	2.675	min	max	415	856	90	120

Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Willebadessen**Baujahre ab 1975, ohne Neubauten**

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksflä- che [m ²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle		Ø €/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m ²]	
2006	6		106.500		576		5		1.021		138	
	min	max	63.000	155.000	184	917	min	max	534	1.708	65	250
2005	4		163.750		669		4		1.015		165	
	min	max	150.000	185.000	582	813	min	max	760	1.171	141	204

Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücks- fläche [m ²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle		Ø €/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m ²]	
2006	4		88.750		685		4		688		129	
	min	max	60.000	135.000	319	1.491	min	max	545	1.038	110	151
2005	8		109.250		836		4		732		131	
	min	max	45.000	145.000	625	1.080	min	max	549	1.115	82	178

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkauf- preis [€]		Ø Grundstücks- fläche [m ²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle		Ø €/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m ²]	
2006	3		37.507		566							
	min	max	30.020	50.000	235	820	min	max				
2005												
	min	max					min	max				

Die ermittelten Durchschnittswerte geben nicht das allgemeine Preisniveau wieder. Ein hoher oder niedriger Durchschnittspreis kann auch darauf zurückgeführt werden, dass in den Jahren 2005 und 2006 mehr oder weniger qualitativ hoch- oder niedrigwertige Objekte veräußert worden sind.

Orientierungswerte zur überschlägigen Einschätzung des Wertes für Einfamilienhäuser im Kreis Höxter mit unterschiedlichen Ausstattungsmerkmalen, Baujahren und Lagen können der Tabelle unter *Nr. 9.4* 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
2005	13	1,90
2006	11	1,59

Im Jahr 2006 wurden im Kreisgebiet 11 gebrauchte Mehrfamilienhäuser verkauft. Der Geldumsatz betrug 1,59 Mio. € und der Flächenumsatz 1,36 ha. Der durchschnittliche Kaufpreis betrug bei einer mittleren Grundstücksgröße von 1.240 m² 144.000,00 €. Die Kauffälle wurden in den Städten Bad Driburg (2), Beverungen (2), Brakel (2) Höxter (2) und Willebadessen (3) registriert.

6.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Im Jahr 2006 wurden in diesem Teilmarkt 20 Objekte für insgesamt 13,48 Mio. € veräußert. Der Flächenumsatz betrug 10,68 ha. Bei einer Bandbreite der Kaufpreise von 30.000 € bis 4.000.000 € lag der Durchschnittspreis bei 674.000,00 €. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug 5.300 m². Die Kauffälle wurden in den Städten Bad Driburg (1), Beverungen (2), Borgentreich (1), Brakel (1) Höxter (4), Nieheim (1), Steinheim (2), Warburg (5) und Willebadessen (3) registriert.

6.4 Gewerbe-/ Industrieobjekte

Im Jahr 2006 wurden in diesem Teilmarkt 20 Objekte für insgesamt 13,35 Mio. € veräußert. Die Umsatzzahlen werden durch 4 Verkaufsfälle, deren Geldumsatz allein 11,9 Mio. € betrug, stark beeinflusst. Die Kauffälle wurden in den Städten Bad Driburg (2), Beverungen (3), Borgentreich (1), Brakel (3) Höxter (2), Marienmünster (1), Nieheim (1), Steinheim (2) und Warburg (5) registriert.

6.5 Sonstige bebaute Grundstücke

In diesem Teilmarkt werden alle übrigen bebauten Grundstücke erfasst. Hierzu gehören u. a. Garagen, landwirtschaftliche Hofstellen, Ferienhäuser oder sonstige gemischt ge-

nutzte Objekte, bei denen eine eindeutige Zuordnung zu den Objektarten Nr. 6.1 bis 6.4 nicht möglich war. Im Jahr 2006 wurden in diesem Teilmarkt 32 Objekte für insgesamt 3,75 Mio. € veräußert. Der Flächenumsatz betrug 3,16 ha. Die Kauffälle wurden in den Städten Bad Driburg (1), Beverungen (7), Borgentreich (2), Brakel (5) Höxter (1), Marienmünster (3), Nieheim (1), Steinheim (2), Warburg (9) und Willebadessen (1) registriert.

7. Wohnungs- und Teileigentum

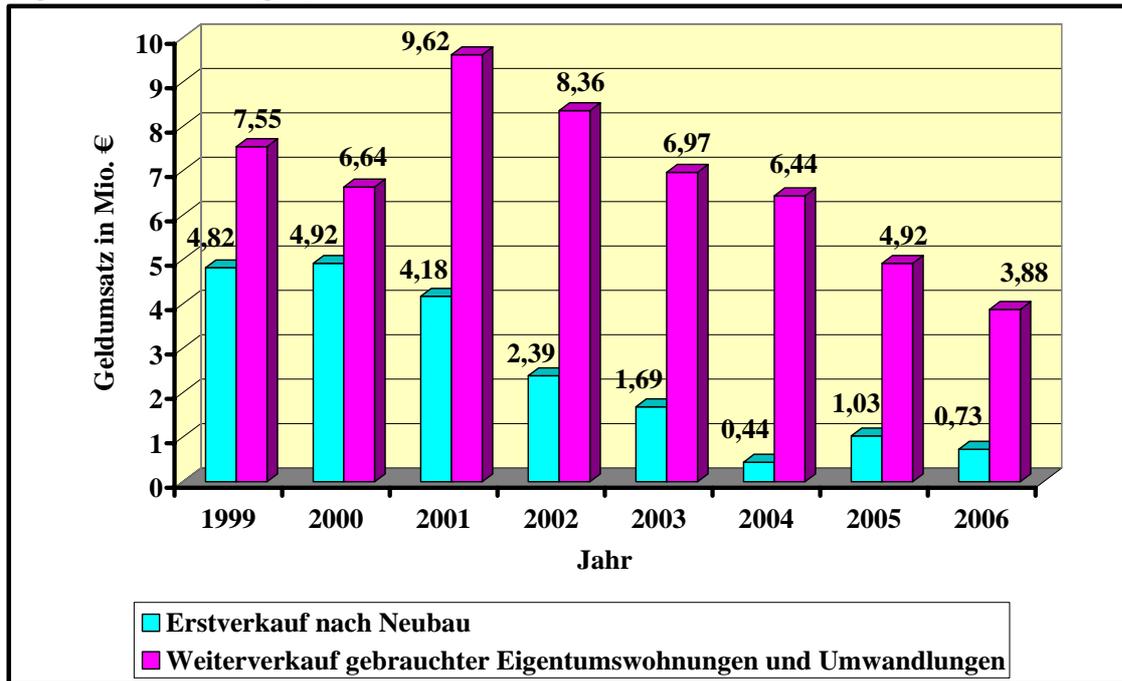
7.1 Wohnungseigentum

Im Jahre 2006 wurden im Kreisgebiet im gewöhnlichen Geschäftsverkehr insgesamt 64 Eigentumswohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 5.172 m² verkauft. Der Geldumsatz betrug 4,62 Mio. € (inkl. Preisanteil für Garage/Stellplatz). Die 64 verkauften Eigentumswohnungen hatten eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 79 m².

Jahr	Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen (insgesamt)	Anzahl der neu erstellten und verkauften Eigentumswohnungen
1996	220	77
1997	191	80
1998	236	69
1999	140	36
2000	132	39
2001	156	36
2002	135	17
2003	112	12
2004	91	3
2005	85	7
2006	64	4

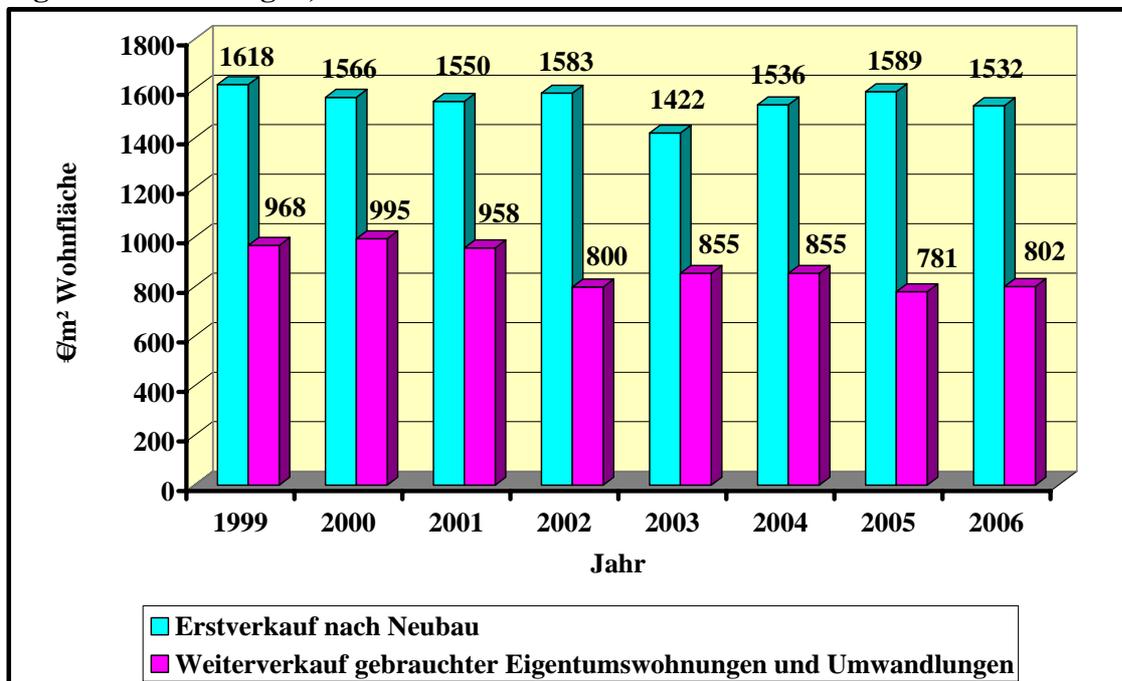
Der Markt für neu erstellte Eigentumswohnungen ist fast zum Erliegen gekommen. Im Jahre 2006 wurden lediglich 4 neue Eigentumswohnungen verkauft.

Eigentumswohnungen, Geldumsatz im Kreis Höxter -



Der Geldumsatz ist bei Eigentumswohnungen in den letzten Jahren kontinuierlich gesunken.

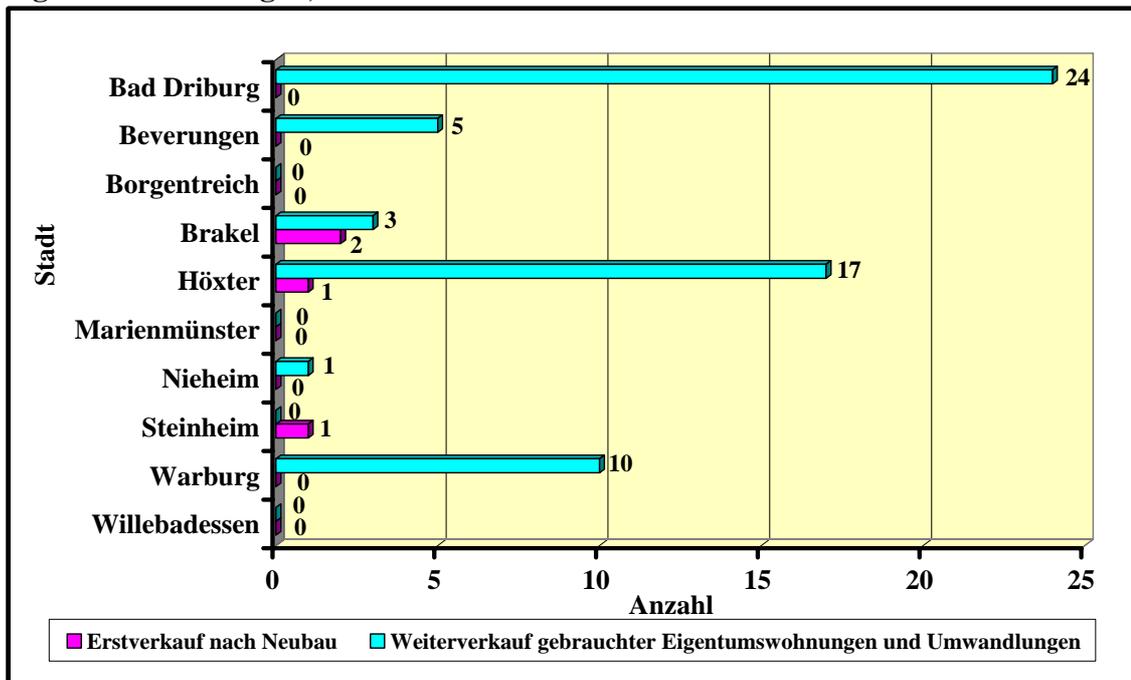
Eigentumswohnungen, mittleres Preisniveau



Eigentumswohnungen, Kauffälle im gesamten Kreisgebiet

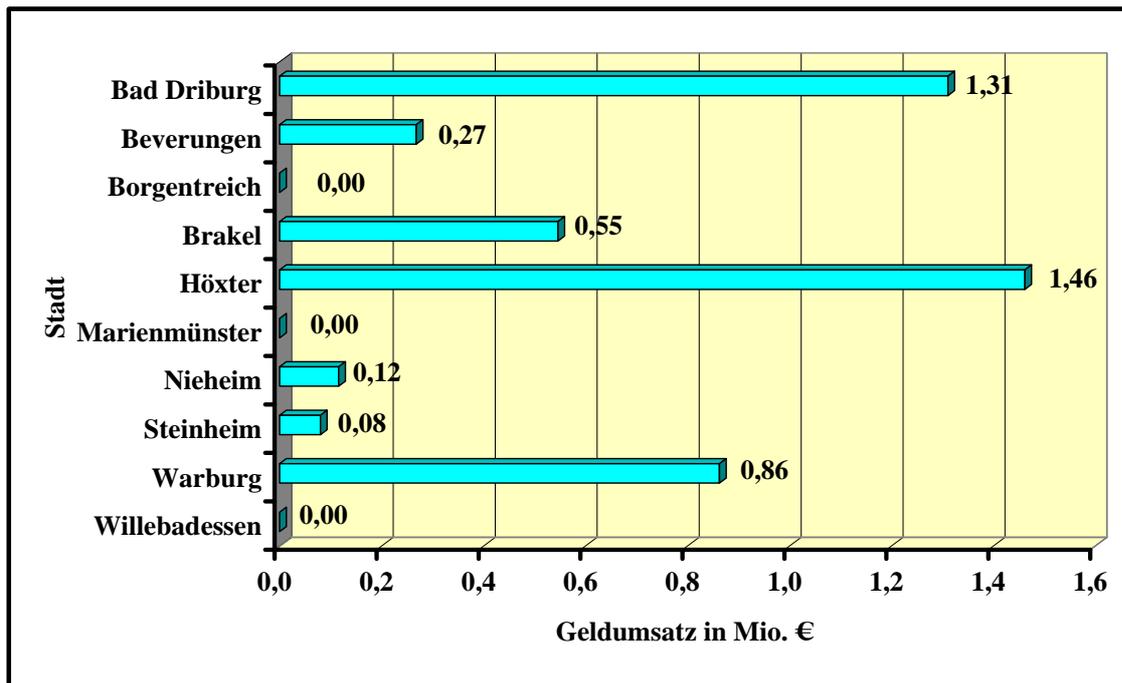
	Anzahl	Geldumsatz (Mio. €)	Flächen- umsatz m ² Wohnfläche	mittleres Preisni- veau €/m ² Wohn- fläche
Erstverkäufe nach Neubau	4	0,73	422	1.532
Erstverkäufe umgewandelter Mietwohnungen	11	0,77	1.059	807
Weiterverkäufe	49	3,11	3.691	801
Eigentumswohnungen insgesamt	64	4,62	5.172	848

mittleres Preisniveau ohne Garage und ohne besonders ausgewiesenen Pkw-Stellplatz

Eigentumswohnungen, Anzahl der Verkäufe in den Städten

Die rückläufige Tendenz der Umsätze bei Eigentumswohnungen hat sich im Jahr 2006 weiter fortgesetzt. Die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen ging gegenüber dem Vorjahr um 25 % zurück.

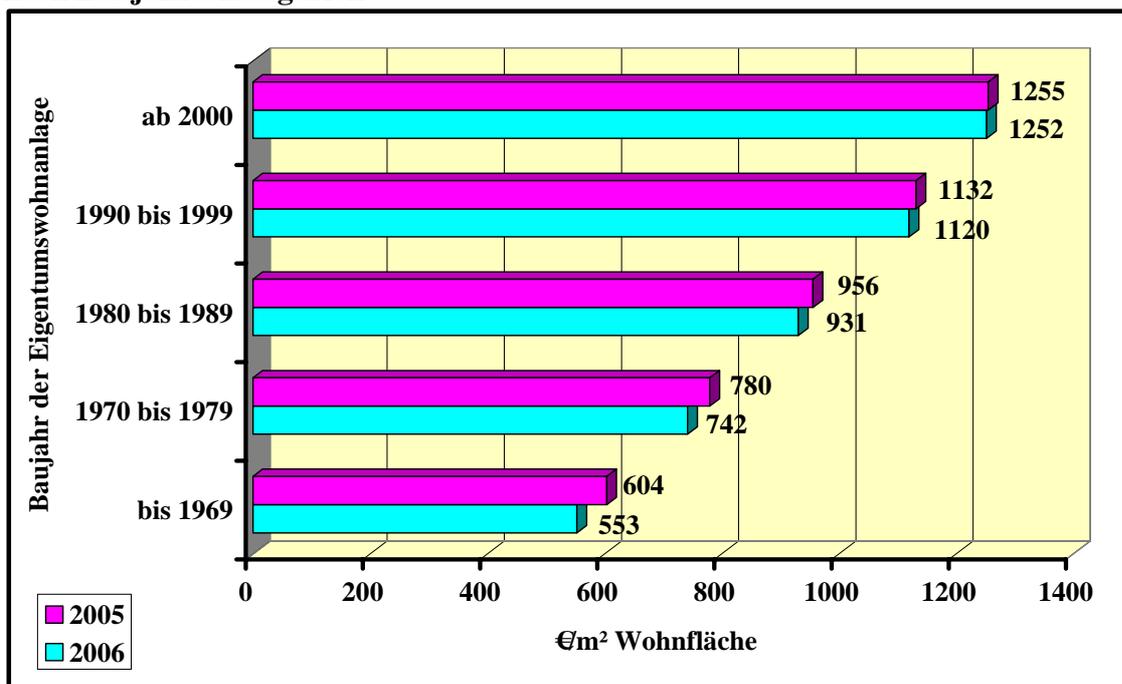
**Eigentumswohnungen; Erstverkäufe, Weiterverkäufe und Umwandlungen
- Geldumsätze in den Städten -**



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

Der Eigentumswohnungsmarkt konzentrierte sich im Jahre 2006 im Wesentlichen auf die Städte Bad Driburg und Höxter. Die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug bei Erstverkäufen nach Neubau 106 m², bei Erstverkäufen nach Umwandlungen 96 m² und bei Weiterverkäufen älterer Eigentumswohnungen 75 m².

**Eigentumswohnungen, mittleres Preisniveau gebrauchter Eigentumswohnungen
nach Baujahreskategorien-**



Preisangaben ohne Wertanteil der Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Pkw-Stellplätze

Die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen sind gegenüber dem Jahr 2005 im Mittel um 4 % gesunken. Dabei lag der Preisrückgang bei älteren Objekten bei 8,5 % und bei jüngeren Objekten bei 0,2 %.

Die nachfolgende Tabelle zeigt das Ergebnis einer Marktuntersuchung der Eigentumswohnungen im Kreisgebiet Höxter. Für die Preisanalyse standen insgesamt 233 registrierte Verkaufsfälle aus den Jahren 2004 bis 2006 zur Verfügung. Die Auswertung berücksichtigt die Qualitätsmerkmale 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*), 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.

Eigentumswohnungen, Preisniveau

Wohnbauland- richtwert beitragsfrei*	Baujahreskategorie				
	bis 1969	1970 bis 1979	1980 bis 1989	1990 bis 1999	ab 2000
	Ermittelte Kaufpreisbandbreite in €/m ² Wohnfläche				
bis 40,00 €/m ²	380	570	750	940	1.080
	bis	bis	bis	bis	bis
	610	800	990	1.180	1.310
bis 65,00 €/m ²	400	580	770	960	1.090
	bis	bis	bis	bis	bis
	630	820	1.000	1.200	1.330
bis 90,00 €/m ²	430	620	810	1.000	1.130
	bis	bis	bis	bis	bis
	670	850	1.040	1.230	1.370
über 90,00 €/m ²	460	650	840	1.030	1.160
	bis	bis	bis	bis	bis
	700	880	1.070	1.260	1.390

* = Bodenwert inklusive Erschließungsbeitrag und kommunaler Nebenkosten

Preisangaben ohne Wertanteil der Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Pkw-Stellplätze

7.2 Seniorenwohnanlagen

Im Jahre 2006 wurden im Kreis Höxter 6 Wohnungen in Seniorenwohnanlagen verkauft. Bei einem Gesamtumsatz von rd. 0,61 Mio. € betrug der durchschnittliche Kaufpreis 1.644,00 €/m² Wohnfläche.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz in Mio. €	Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
1997	43	5,84	2.234
1998	29	3,00	2.029
1999	47	5,39	2.068
2000	10	1,43	2.114
2001	5	0,60	2.020
2002	11	1,27	1.790
2003	26	3,05	1.749
2004	13	1,66	1.895
2005	13	1,84	1.950
2006	6	0,61	1.644

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	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Anzahl der Kauffälle	11	3	1	11	7	11	17	21	16	8	13	14
Geldumsatz in (Mio. €)	1,41	1,50	0,10	0,67	1,00	2,31	1,94	0,48	0,34	0,81	2,04	0,40

7.4 Garagen, Tiefgaragenstellplätze, Stellplätze

In diese Auswertung sind die Kauffälle für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Außenstellplätze der Jahre 2005/2006 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	13	6	17	1
Mittel	7.800 €	6.800 €	2.400 €	2.600 €
Streuung	6.000 € bis 15.000 €	4.500 € bis 15.000 €	1.000 € bis 2.500 €	--

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.

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.

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

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

Zeichenerklärung

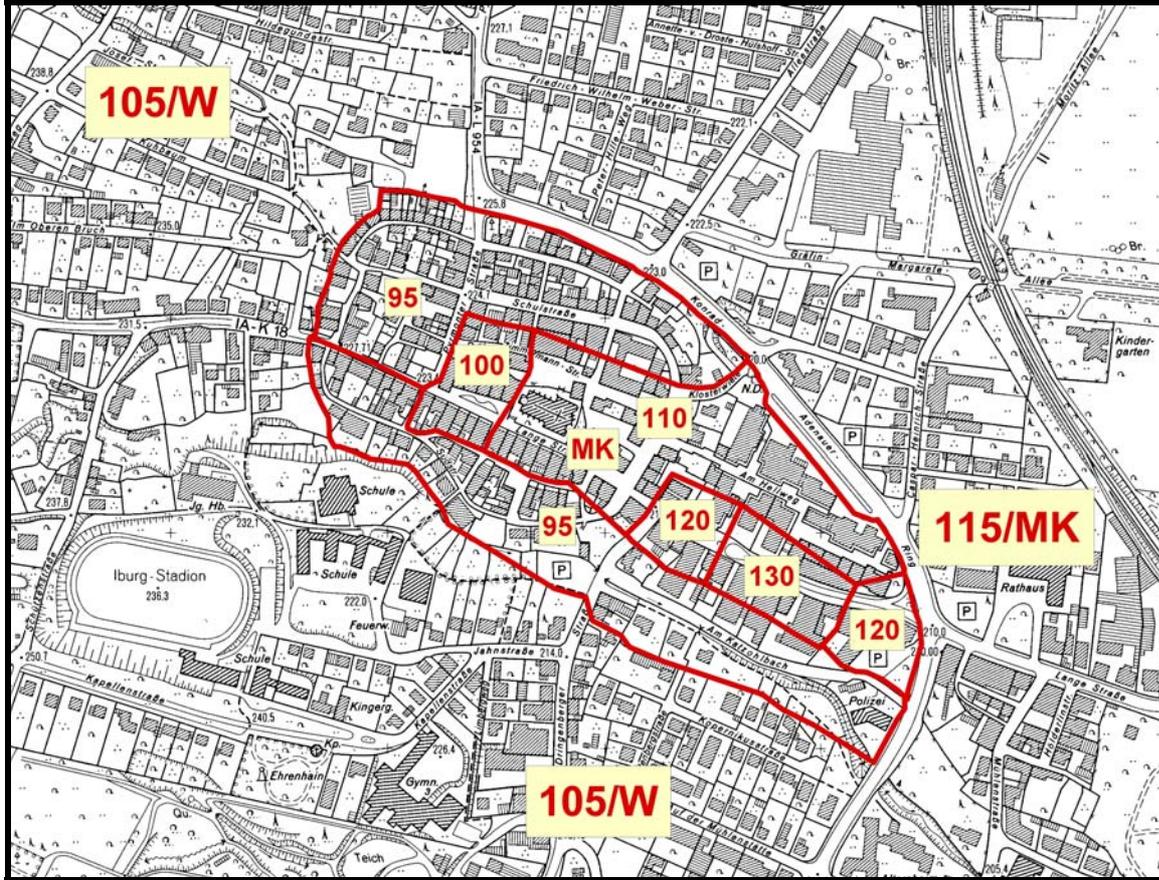
Die Bodenrichtwerte werden in der Form

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

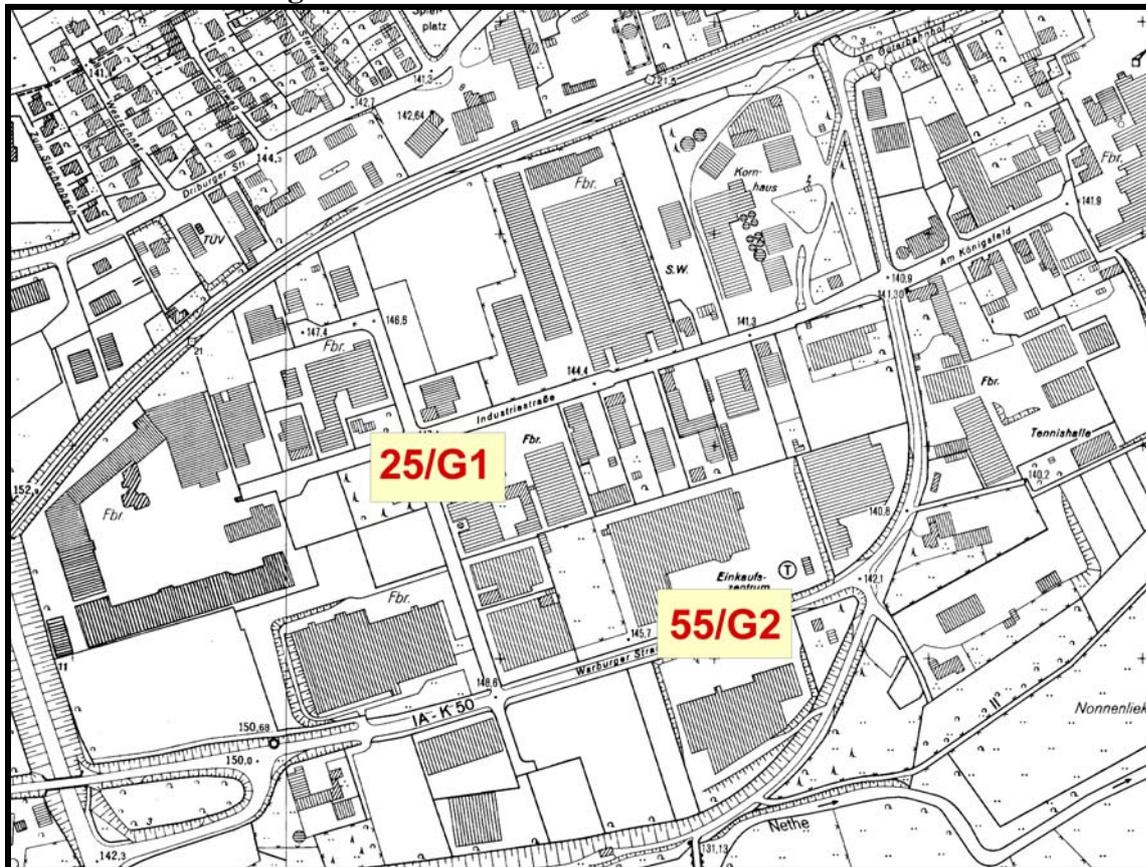
W	Wohnbaufläche
S	Sonderbaufläche
MD	Dorfgebiet
MI	Mischgebiet
MK	Kerngebiet
G1	Gewerbegebiet (produzierendes Gewerbe)
G2	Gewerbegebiet (Handel und Dienstleistung)
Garten	Gartenland

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 01.01.2007 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.

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 mit "einfach" angesetzt. Eine im Einzelfall bessere oder schlechtere Erschließungsqualität kann mit Hilfe des nachfolgenden Werterahmens eingestuft werden.

Erschließungsqualität			
Lage	einfach z. B. historische Alt- erschließung durch schmale Straße/ Weg/Gasse/ Orts- durchfahrtsstraße ohne be- sondere Ausbauten	mittel Ø Erschließungsquali- tät der 1960er bis 1980er Jahre	gut neuzzeitliche Erschlie- bungsqualität, z. B. Wohnspielstraße
Bodenwert- niveau > 50,00 €/m ²	13,00 €/m ²	18,00 €/m ²	23,00 €/m ²
Bodenwert- niveau ≤ 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 01.01.2007 -		
		Lage		
		gute	mittlere	mäßige
Bad Driburg	Alhausen		46,00	
	Bad Driburg	105,00	95,00	77,00
	Dringenberg		50,00	
	Erpentrup		23,00	
	Herste		33,00	
	Kühlsen		18,00	
	Langeland		23,00	
	Neuenheerse		50,00	
	Pömbesen		26,00	
	Reelsen		43,00	
	Siebenstern		33,00	
Beverungen	Amelunxen		41,00	
	Beverungen	75,00	55,00	41,00
	Blankenau		29,00	
	Dalhausen		40,00	30,00
	Drenke		29,00	
	Haarbrück		25,00	
	Herstelle		30,00	
	Jakobsberg		25,00	
	Roggenthal		20,00	
	Rothe		20,00	
	Tietelsen		23,00	
	Wehrden		35,00	
	Würgassen		30,00	

Stadt	Ortsteil	Bodenrichtwert €/m ² - Stichtag 01.01.2007 -		
		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		28,00	
	Brakel	90,00	65,00	45,00
	Erkeln		28,00	
	Frohnhausen		21,00	
	Gehrden		28,00	
	Gehrden/Feriend.		25,00	
	Hampenhäuser		15,00	
	Hembsen		30,00	
	Istrup		32,00	
	Rheder		40,00	
	Riesel		42,00	
	Schmechten		23,00	
Siddessen		25,00		
Höxter	Albaxen		50,00	
	Bödexen		36,00	
	Bosseborn		26,00	
	Brenkhausen		60,00	
	Bruchhausen		40,00	
	Fürstenau		37,00	
	Godelheim		45,00	
	Höxter	130,00	105,00	80,00
	Lüchtringen		60,00	55,00
	Lütmarsen		60,00	
	Ottbergen		43,00	
	Ovenhausen		40,00	
Stahle	70,00	60,00	55,00	

Stadt	Ortsteil	Bodenrichtwert €/m ² - Stichtag 01.01.2007 -		
		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		27,00	
	Löwendorf		22,00	
	Münsterbrock		20,00	
	Papenhöfen		22,00	
	Vörden		35,00	
Vörden/Feriendorf		22,00		
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
	Oeynhausien		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	60,00	43,00
	Vinsebeck		34,00	

Stadt	Ortsteil	Bodenrichtwert €/m ² - Stichtag 01.01.2007 -		
		Lage		
		gute	Mittlere	mäßige
Warburg	Bonenburg		30,00	
	Calenberg		30,00	
	Dalheim		18,00	
	Daseburg		35,00	
	Dössel		26,00	
	Germete		45,00	
	Herlinghausen		27,00	
	Hohenwepel		30,00	
	Menne		30,00	
	Nörde		30,00	
	Ossendorf		35,00	
	Rimbeck		38,00	
	Scherfede		40,00	
	Warburg	90,00	70,00	55,00
	Welda		30,00	
Wormeln		28,00		
Willebadessen	Altenheerse		25,00	
	Borlinghausen		25,00	
	Eissen		26,00	
	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 01.01.2007 -		
		Lage		
		gute	mittlere	mäßige
Bad Driburg	Bad Driburg	35,00	20,00	
	Herste		18,00	
Beverungen	Beverungen	36,00	15,00	
	Würgassen		12,00	
Borgentreich	Borgentreich		15,00	
	Borgholz		13,00	
	Natzungen		13,00	
Brakel	Brakel	55,00	25,00	15,00
	Albaxen		20,00	
Höxter	Höxter	50,00	40,00	30,00
	Fürstenu		15,00	
	Ottbergen		14,00	
	Lüchtringen		13,00	
	Stahle	25,00	20,00	
	Bredenborn		9,00	
	Vörden		9,00	
	Nieheim		10,00	
Steinheim	Steinheim	50,00	20,00	
	Bergheim/Eichholz		16,00	
Warburg	Rimbeck	33,00	13,00	
	Scherfede	33,00	13,00	
	Warburg	70,00	50,00	13,00
Willebadessen	Peckelsheim		15,00	
	Willebadessen		16,00	

8.3.3 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen

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.

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.

Stadt	Ortsteil	Bodenrichtwert zum 01.01.2007 €/m ² -- AZ
Bad Driburg	Alhausen	1,15/A-46
	Bad Driburg	1,10/A-44
	Dringenberg	0,95/A-35
	Erpentrup	1,00/A-38
	Herste	1,10/A-44
	Kühlsen	0,95/A-33
	Langeland	0,95/A-36
	Neuenheerse	0,95/A-34
	Pömbsen	0,95/A-36
Reelsen	1,05/A-40	
Beverungen	Amelunxen	1,30/A-55
	Beverungen	1,20/A-49
	Blankenau	1,30/A-56
	Dalhausen	0,95/A-34
	Drenke	1,20/A-51
	Haarbrück	1,00/A-37
	Herstelle	1,20/A-49
	Jakobsberg	0,90/A-31
	Rothe	1,00/A-38
	Tietelsen	0,95/A-36
	Wehrden	1,45/A-64
	Würgassen	1,35/A-59

Stadt	Ortsteil	Bodenrichtwert zum 01.01.2007 €m² – AZ
Borgentreich	Borgentreich	1,50/A-54
	Borgholz	1,20/A-38
	Bühne	1,25/A-41
	Drankhausen	1,45/A-53
	Großeneder	1,80/A-73
	Körbecke	1,45/A-52
	Lütgeneder	1,70/A-68
	Manrode	1,20/A-38
	Muddenhagen	1,15/A-35
	Natingen	1,25/A-40
	Natzungen	1,45/A-53
	Rösebeck	1,55/A-58
	Brakel	Auenhausen
Beller		1,10/A-46
Bellersen		1,15/A-49
Bökendorf		1,25/A-53
Brakel		1,15/A-49
Erkeln		1,10/A-44
Frohnhausen		1,15/A-48
Gehrden		1,10/A-44
Hampenhäusen		1,15/A-49
Hembsen		1,20/A-50
Istrup		1,10/A-45
Rheder		1,15/A-48
Riesel		1,15/A-48
Schmechten		1,05/A-41
Siddessen		1,20/A-50
Höxter	Albaxen	1,35/A-55
	Bödexen	1,05/A-39
	Bosseborn	0,75/A-29
	Brenkhausen	1,20/A-48
	Bruchhausen	1,20/A-47
	Fürstenau	1,10/A-42
	Godelheim	1,40/A-60
	Höxter	1,50/A-64
	Lüchtringen	1,40/A-59
	Lütmarsen	1,20/A-48
	Ottbergen	1,20/A-47
	Ovenhausen	1,10/A-43
	Stahle	1,40/A-59
Weserniederung	2,60/A-75	

Stadt	Ortsteil	Bodenrichtwert zum 01.01.2007 €m² – AZ
Marienmünster	Altenbergen	1,00/A-36
	Born	1,35/A-61
	Bredenborn	1,25/A-56
	Bremerberg	1,00/A-37
	Eilversen	1,10/A-45
	Großenbreden	1,15/A-47
	Hohehaus	1,05/A-40
	Kleinenbreden	1,05/A-39
	Kollerbeck	1,10/A-44
	Löwendorf	1,05/A-40
	Münsterbrock	1,20/A-50
	Papenhöfen	1,00/A-36
	Vörden	1,15/A-47
Nieheim	Entrup	1,25/A-55
	Erwitzen	1,15/A-48
	Eversen	1,25/A-55
	Himmighausen	1,05/A-41
	Holzhausen	1,15/A-46
	Merlsheim	1,05/A-41
	Nieheim	1,20/A-51
	Oeynhaus	1,20/A-50
	Schönenberg	1,10/A-43
	Sommersell	1,30/A-59
Steinheim	Bergheim	1,40/A-54
	Eichholz	1,50/A-67
	Grevenhagen	1,25/A-33
	Hagedorn	1,50/A-68
	Ottenhausen	1,40/A-56
	Rolfzen	1,45/A-59
	Sandebeck	1,25/A-36
	Steinheim	1,45/A-61
	Vinsebeck	1,40/A-57

Stadt	Ortsteil	Bodenrichtwert zum 01.01.2007 €m² – AZ
Warburg	Bonenburg	0,90/A-36
	Calenberg	1,35/A-54
	Dalheim	1,10/A-45
	Daseburg	1,40/A-57
	Dössel	1,70/A-69
	Germete	1,25/A-50
	Herlinghausen	1,20/A-49
	Hohenwepel	1,60/A-64
	Menne	1,75/A-70
	Nörde	1,45/A-59
	Ossendorf	1,40/A-56
	Rimbeck	1,10/A-44
	Scherfede	0,90/A-37
	Warburg	1,45/A-59
	Welda	1,30/A-53
Wormeln	1,15/A-47	
Willebadessen	Altenheerse	1,15/A-41
	Borlinghausen	1,10/A-39
	Eissen	1,85/A-62
	Engar	1,50/A-52
	Fölsen	1,00/A-35
	Helmern	1,05/A-38
	Ikenhausen	1,20/A-42
	Löwen	1,60/A-55
	Niesen	1,45/A-50
	Peckelsheim	1,45/A-50
	Schweckhausen	1,20/A-42
	Willebadessen	1,15/A-41
	Willegassen	1,50/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 **Bodenrichtwertinformationssystem** der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen. Es enthält alle Bodenrichtwerte (durchschnittliche lagetypische Bodenwerte) mit ihren beschreibenden Merkmalen und die

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

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

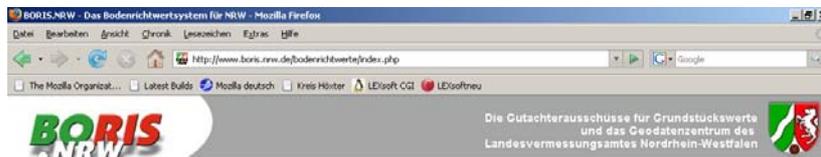
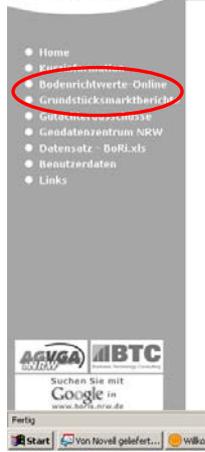
Im Folgendem sind beispielhafte Auszüge aus BORIS.NRW mit unterschiedlichen Kartenhintergründen abgebildet.



Das Bodenrichtwertinformationssystem

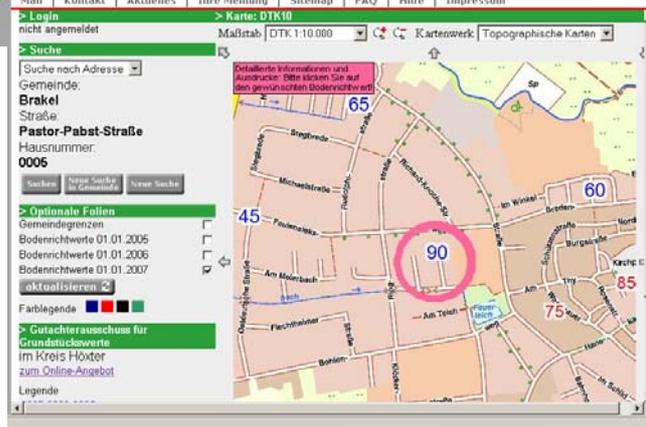


Mit Bodenrichtwerte-Online gelangen Sie zum Auswahl-Fenster



BORIS.NRW Bodenrichtwerte-Details

Lage und Wert	
Gemeinde/Stadt	Brakel
Ortsteil	Brakel
Gemarkung	Brakel
Bodenrichtwert	90 €/m²
Nummer	139
Stichtag	1.1.2007
Beschreibende Merkmale	
Beitragszustand	frei
Nutzungsart	W
Entwicklungszustand	B
Basiskarte	DGK



Digitale Topographische Karte DTK 10 mit Bodenrichtwerten



Deutsche Grundkarte mit Bodenrichtwerten



9. Für die Wertermittlung erforderliche Daten

9.1 Bodenpreisindexreihen

9.1.1 Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland

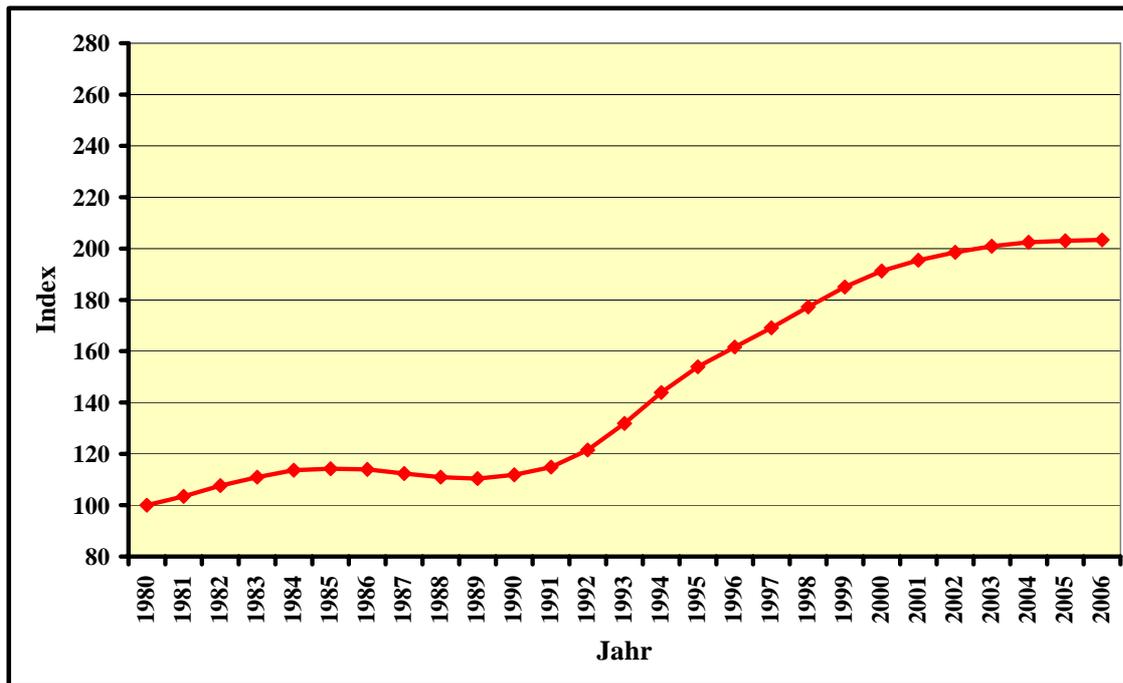
Aufgrund der sich aus den Kaufpreisen ergebenden Richtwertänderungen wurden bezogen auf das Basisjahr 1980 = 100 Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland entwickelt.

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
2005	203
2006	203

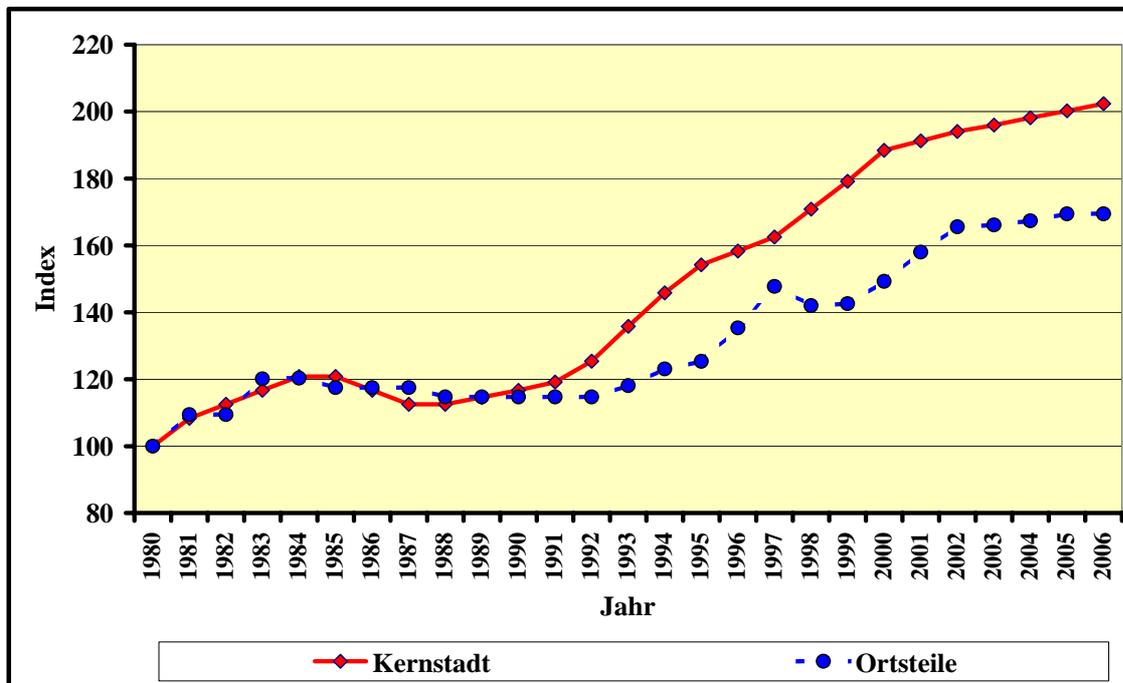
Der gleitende Index für das Jahr 2006 ist ein vorläufiger Wert.

Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland im Kreis Höxter (insgesamt)

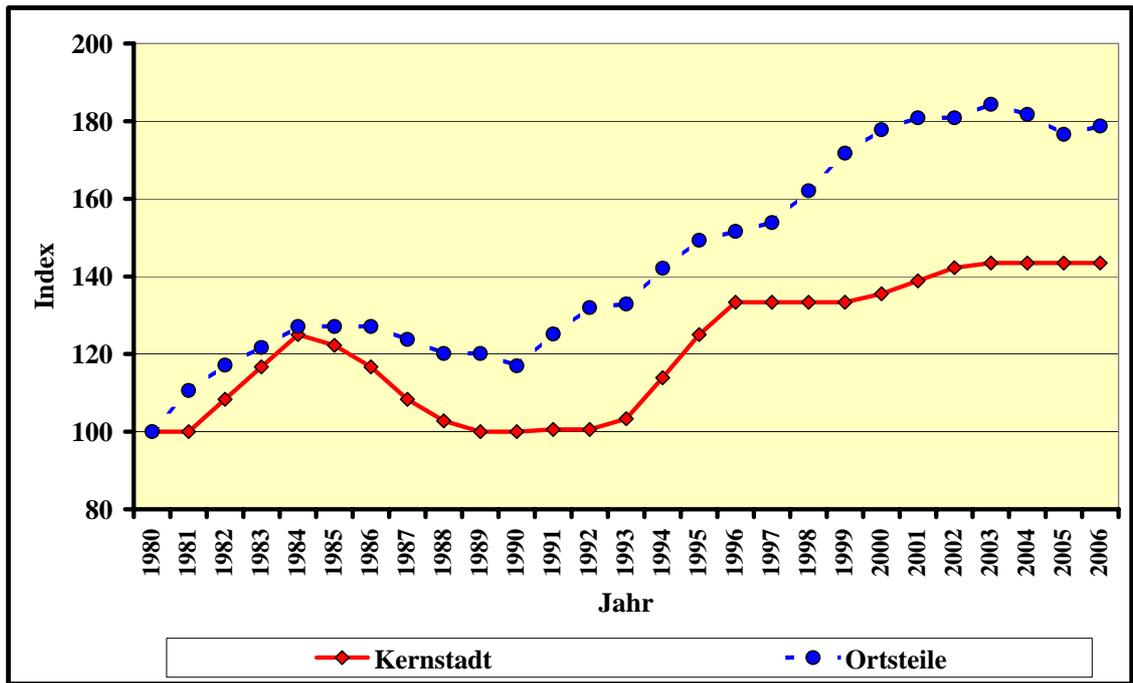


Wie die nachfolgenden Grafiken zeigen, entwickelten sich die Wohnbaulandpreise in den Kernstädten und Ortsteilen unterschiedlich.

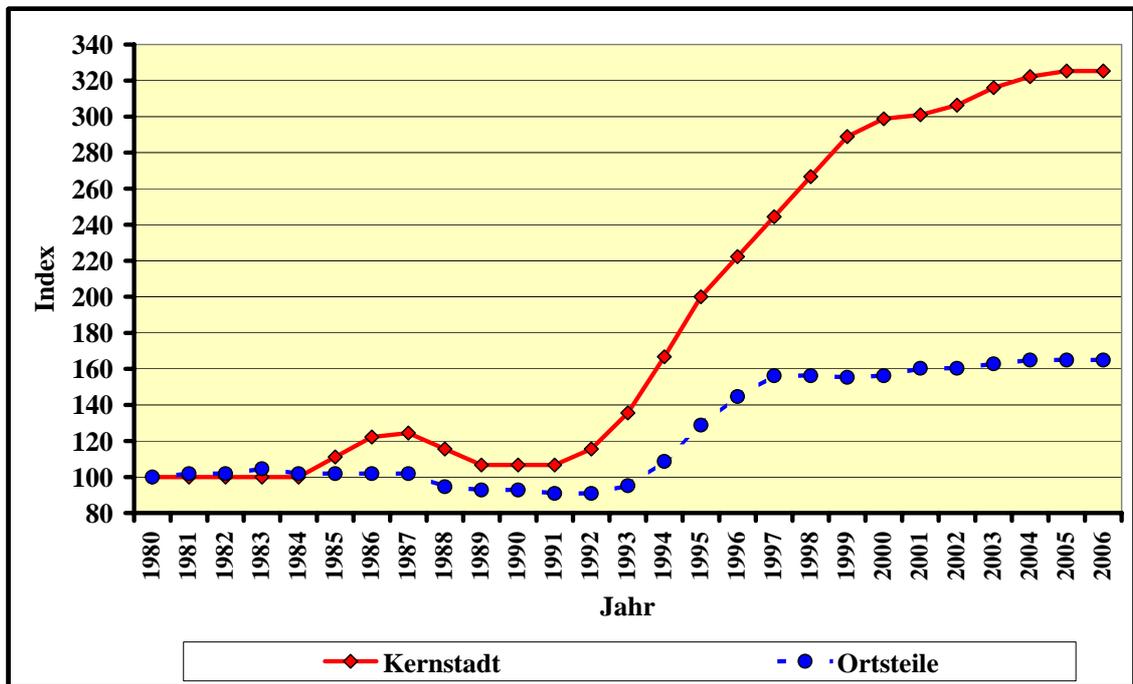
Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Bad Driburg



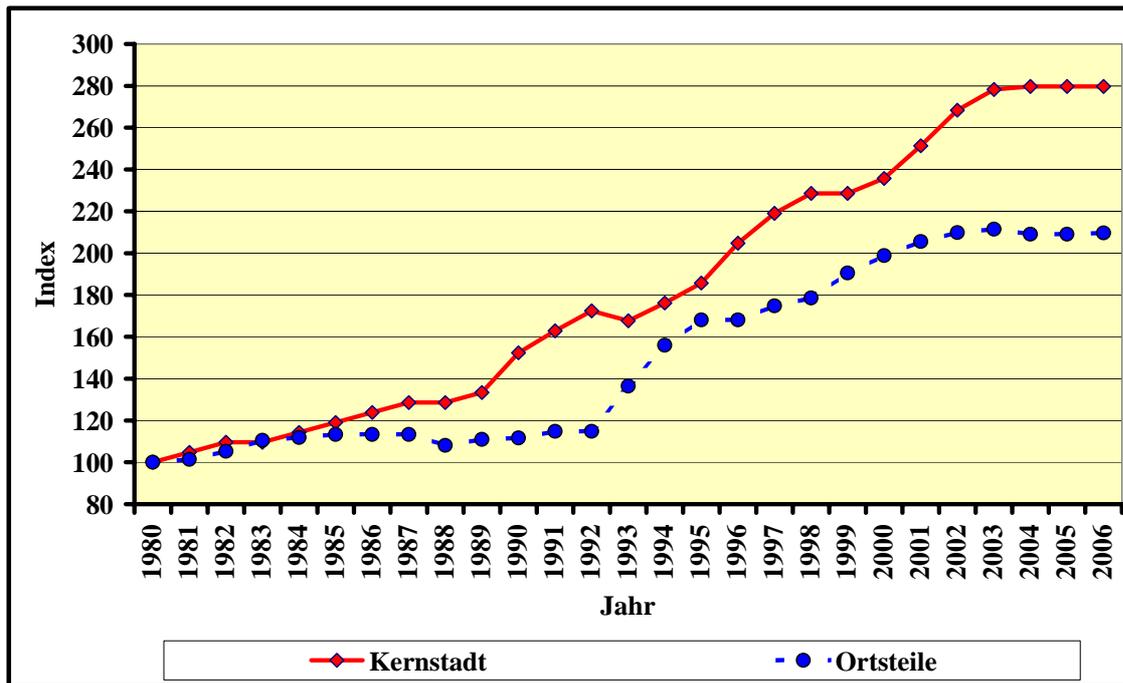
Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Beverungen



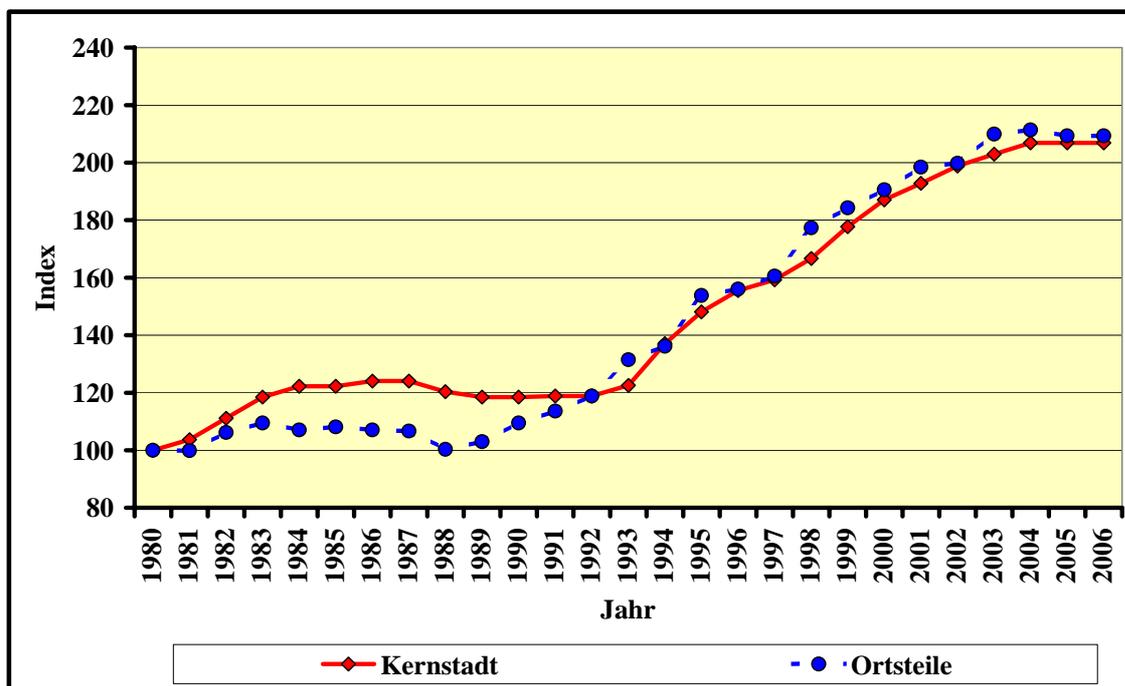
Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Borgentreich



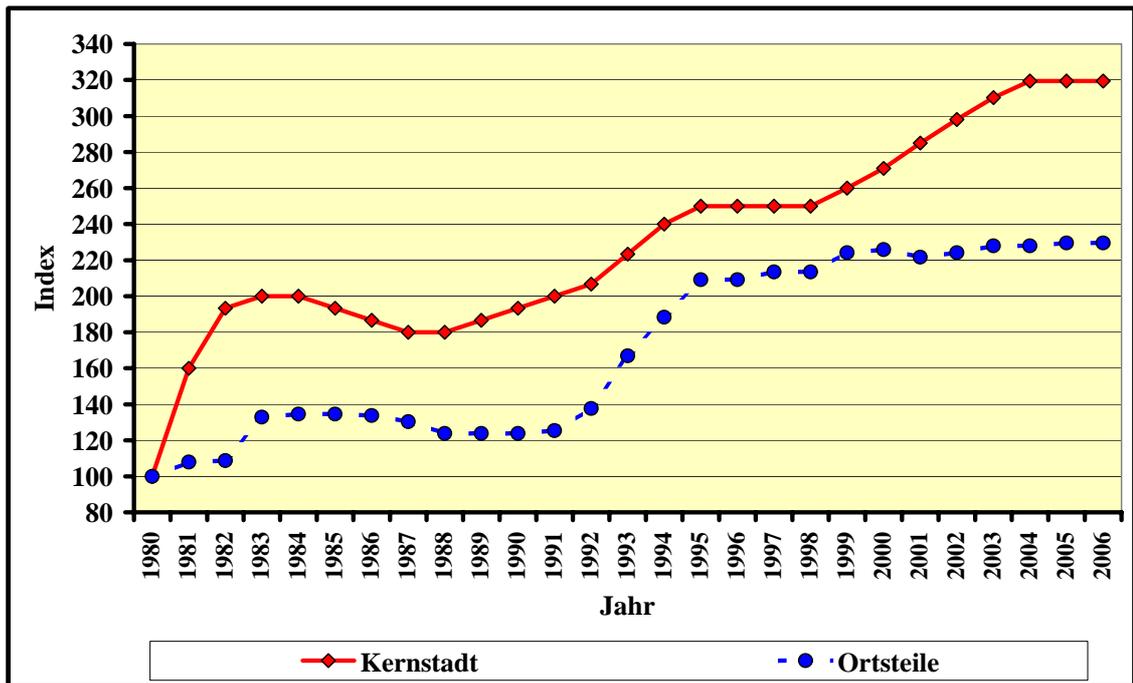
Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Brakel



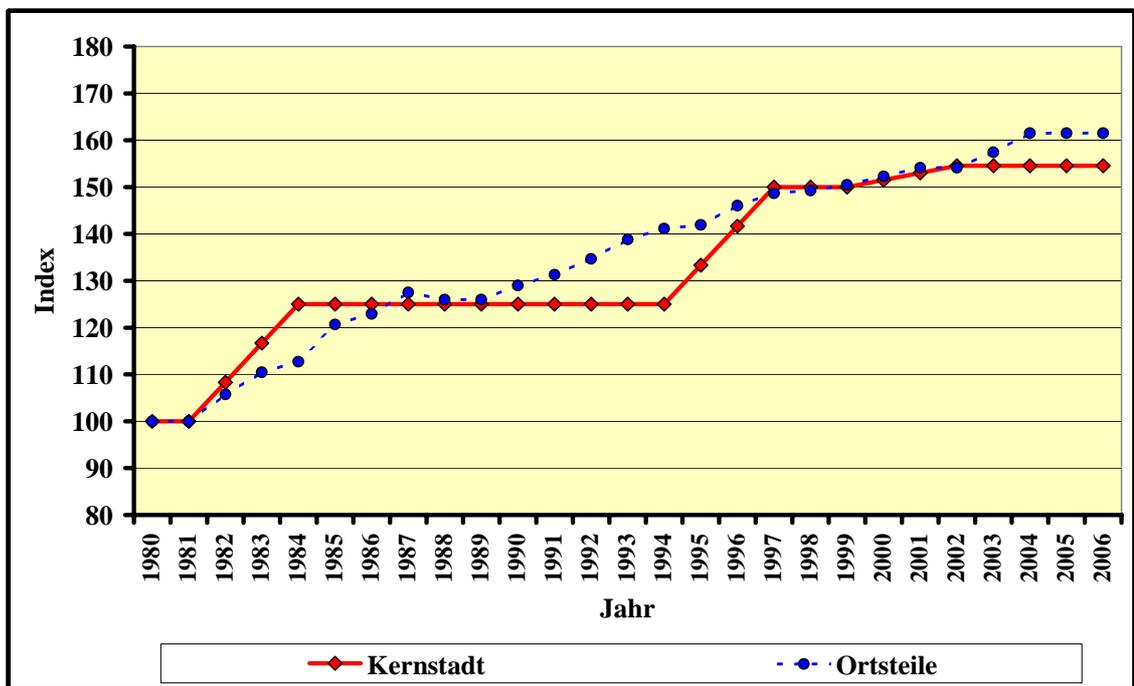
Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Höxter



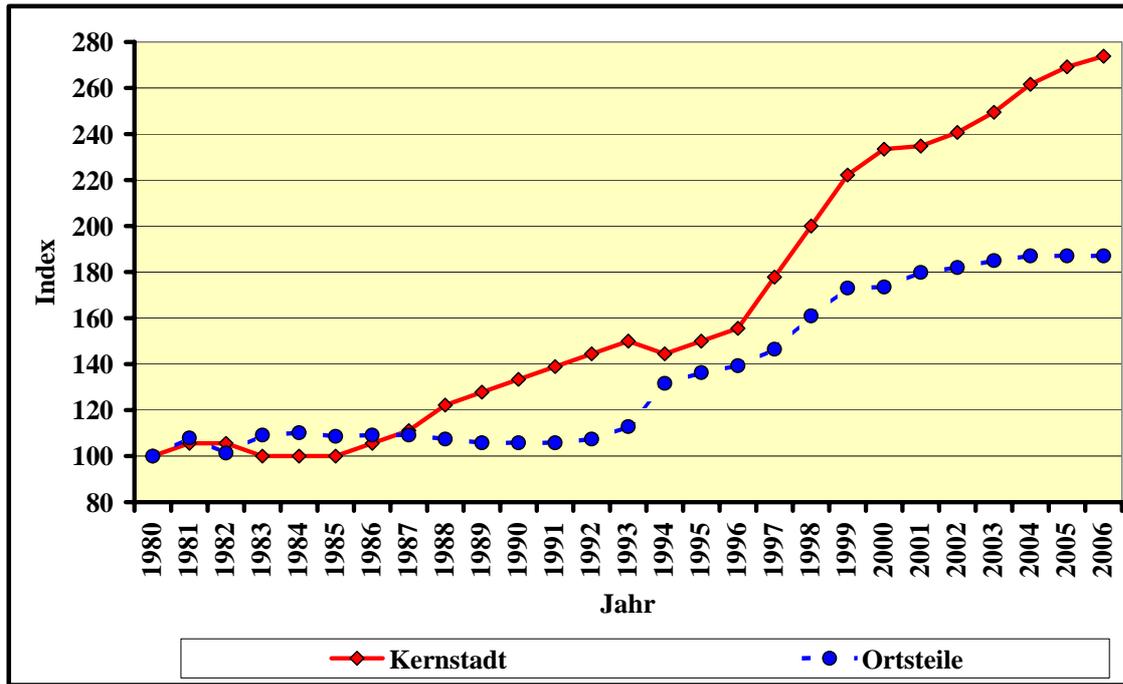
Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Marienmünster



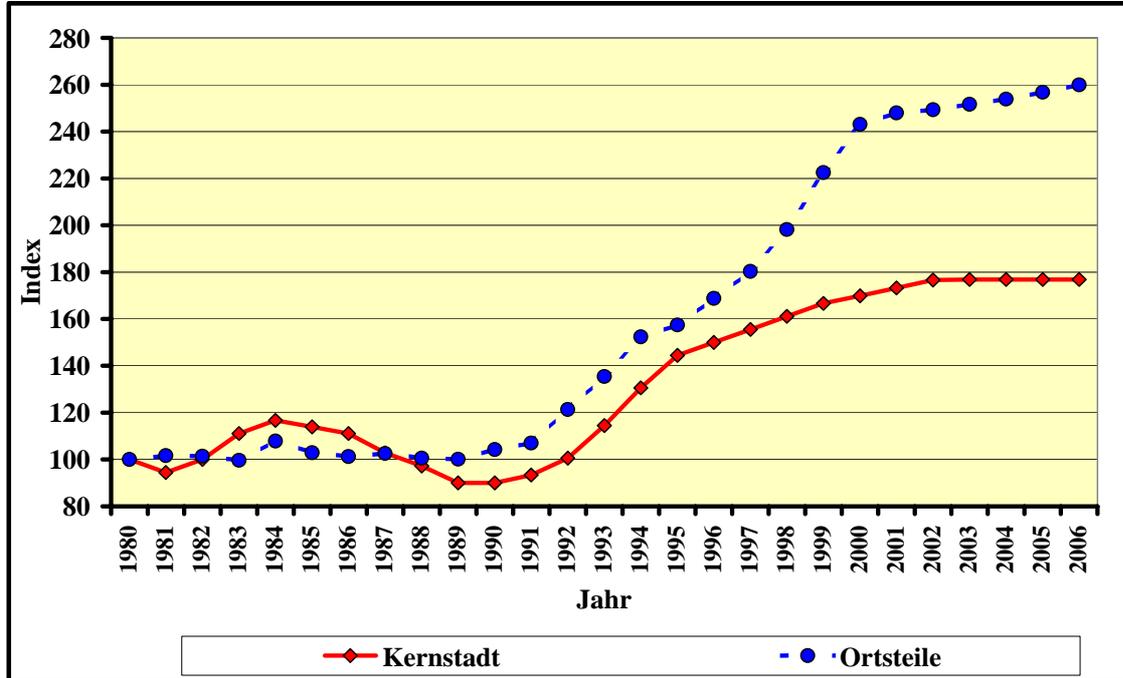
Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Nieheim



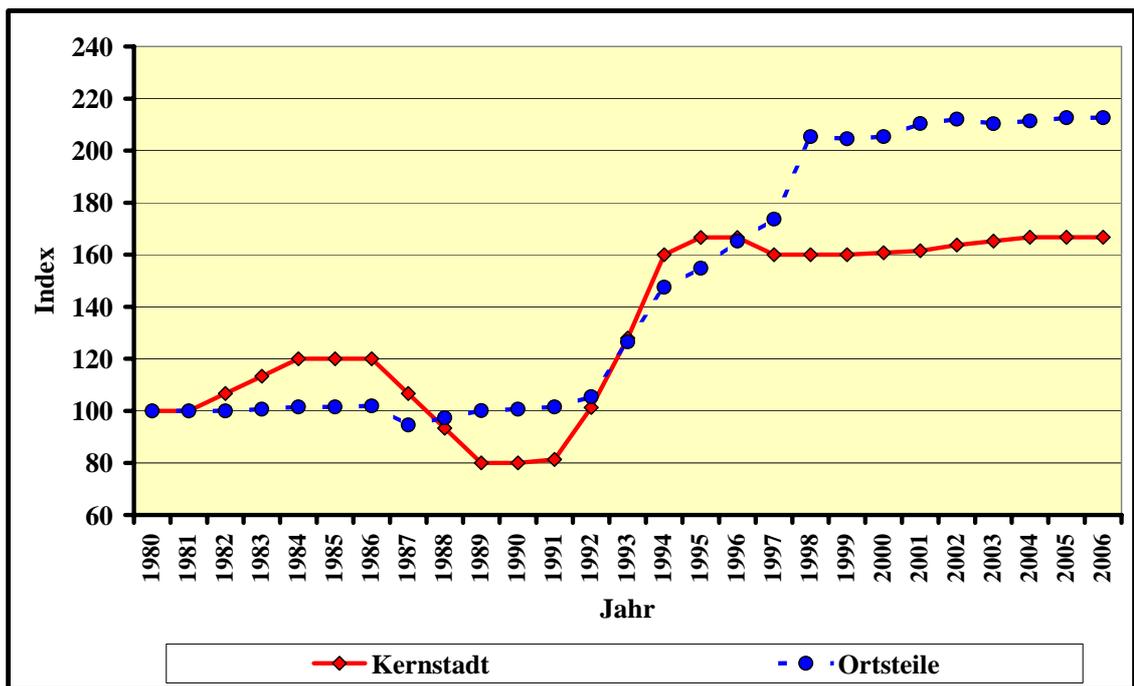
Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Steinheim



Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Warburg



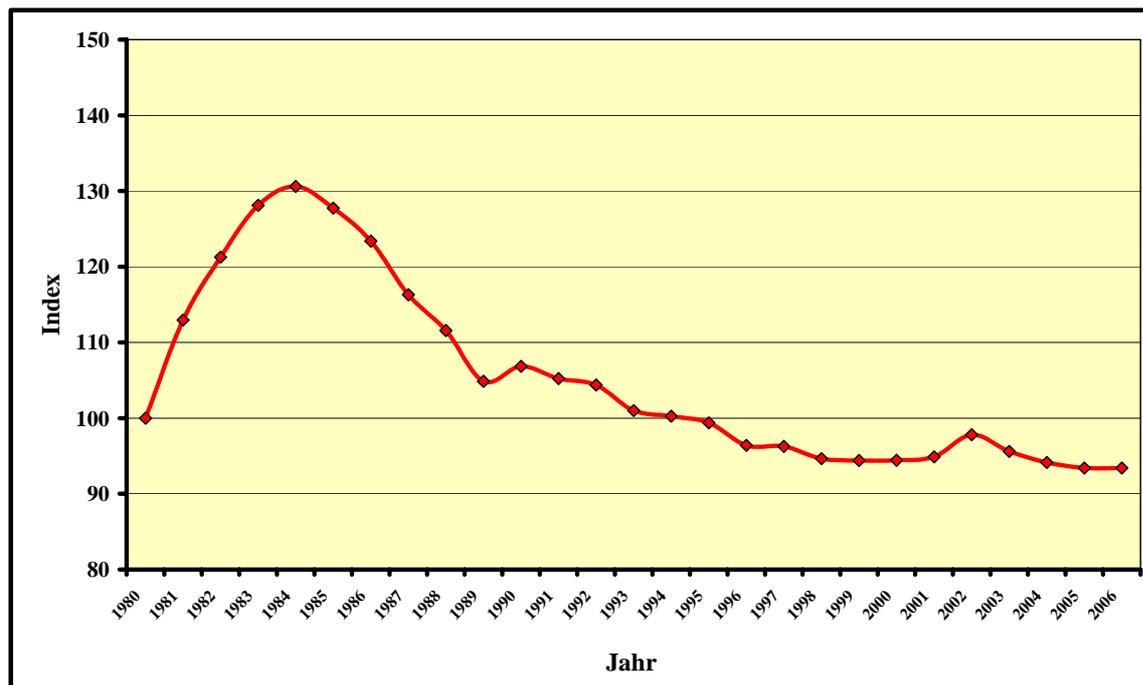
Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Willebadessen



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	198	143	322	280	207	319	155	262	177	167
2005	200	143	325	280	207	319	155	269	177	167
2006	202	143	325	280	207	319	155	274	177	167

Bodenpreisindices für Wohnbauland in den Ortsteilen der Städte										
	Bad Driburg	Beverungen	Borgentreich	Brakel	Höxter	Mariemünster	Nieheim	Steinheim	Warburg	Willebadessen
1980	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
1981	109	111	102	101	100	108	100	108	102	100
1982	109	117	102	105	106	109	106	101	101	100
1983	120	122	105	110	110	133	110	109	100	101
1984	120	127	102	112	107	135	113	110	108	102
1985	118	127	102	113	108	135	121	109	103	102
1986	118	127	102	113	107	134	123	109	101	102
1987	118	124	102	113	107	130	128	109	103	95
1988	115	120	95	108	100	124	126	107	101	97
1989	115	120	93	111	103	124	126	106	100	100
1990	115	117	93	112	109	124	129	106	104	101
1991	115	125	91	115	114	125	131	106	107	102
1992	115	132	91	115	119	138	135	107	121	105
1993	118	133	95	136	132	167	139	113	135	127
1994	123	142	109	156	136	188	141	132	152	148
1995	125	149	129	168	154	209	142	136	157	155
1996	135	152	145	168	156	209	146	139	169	165
1997	148	154	156	175	161	214	149	146	180	174
1998	142	162	156	179	177	214	149	161	198	205
1999	143	172	155	190	184	224	150	173	223	205
2000	149	178	156	199	191	226	152	174	243	205
2001	158	181	160	206	198	222	154	180	248	210
2002	166	181	160	210	200	224	154	182	249	212
2003	166	184	163	211	210	228	157	185	252	210
2004	167	182	165	209	211	228	162	187	254	211
2005	169	177	165	209	209	230	162	187	257	213
2006	169	179	165	210	209	230	162	187	260	213

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
2005	93,4
2006	93,4

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.

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

In der vorstehenden Tabelle sind durchschnittliche Liegenschaftszinssätze und deren Bandbreite für die verschiedenen Gebäudearten angegeben. Im Einzelfall muss für das zu bewertende Objekt der plausible Liegenschaftszinssatz innerhalb der gegebenen Zinsspanne sachverständig ermittelt werden. Die Besonderheiten des Bewertungsobjektes sind dabei zu berücksichtigen. 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 relative Lagewertigkeit im Stadtgebiet, desto niedriger der Liegenschaftszinssatz
- Je größer die Wohnfläche, desto höher der Liegenschaftszinssatz
- Je höher der Ausstattungsstandard, desto niedriger 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
- Je individueller die Baulichkeit, desto höher der Liegenschaftszinssatz
- Je funktionaler die Baulichkeit, desto niedriger der Liegenschaftszinssatz
- Je höher der Modernisierungsbedarf, 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. Soweit nicht ausreichend auswertbare Kaufpreise vorliegen, werden die Liegenschaftszinssätze vom Gutachterausschuss unter Berücksichtigung des normierten Verfahrens intersubjektiv abgeleitet.

Marktgerechte Werte können mit den veröffentlichten Liegenschaftszinsen dann ermittelt werden, wenn bei der Verkehrswertableitung im gleichen Bewertungsmodell gearbeitet wird (Grundsatz der Modelltreue). Im Folgendem werden daher die der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze zu Grunde gelegten Einflussgrößen benannt.

Rohertrag:

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

Der Rohertrag wird ermittelt

- bei Wohnungen mit Hilfe des örtlichen Mietspiegels der Stadt Höxter (*siehe Nr. 9.5*)
- in den anderen Städten mit Hilfe der Mietwertübersicht für freifinanzierte Wohnungen (*siehe Nr. 9.6*)
- für Einfamilienhäuser mit Hilfe der Mietwertübersicht für Einfamilienhäuser (*siehe Nr. 9.7*)
- für Gewerbeobjekte mit Hilfe des Mietpreis-Atlas Ostwestfalen der Industrie- und Handelskammer Bielefeld (*siehe Nr. 9.8*)
- 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 Mietwertübersichten 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/Eigentumswohnung jährlich 245,00 €
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	7,50 €m ²
80 bis 89 Jahre	8,10 €m ²
70 bis 79 Jahre	8,70 €m ²
60 bis 69 Jahre	9,30 €m ²
50 bis 59 Jahre	9,90 €m ²
40 bis 49 Jahre	10,50 €m ²
30 bis 39 Jahre	11,10 €m ²
unter 30 Jahre	11,70 €m ²

Ein Zuschlag von 1,00 €m² ist anzubringen, wenn ein Aufzug vorhanden ist.

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 Abhängigkeit 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 4 WertR 2006) anzusetzen. Bei Wohngebäuden wird 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, das 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, inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	3
Verbesserung der Fenster	2
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Verbesserung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	2
Modernisierung von Bädern	2
Einbau von Bädern	3
Modernisierung des Innenausbau, 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
11 - 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

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

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

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

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 für Ein- und Zweifamilienhäuser

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 dagegen, wie die Auswertung der Kaufpreissammlung zeigt, 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 - WertR)
- Berechnungsgrundlage ist die **Bruttogrundfläche BGF**
- **Regionalfaktor 0,90** (hierdurch wird der regionale Baukostenunterschied berücksichtigt. Die Korrekturfaktoren Regionaleinfluss nach Bundesländern und Ortsgröße sind in diesem Ansatz zusammenfassend berücksichtigt)
- **Baukostenindex des Bundes**
- übliche **Gesamtnutzungsdauer 80 bis 100 Jahre**
- wirtschaftliche **Restnutzungsdauer** bei modernisierten Gebäuden analog dem Ertragswertmodell (*siehe Nr. 9.2*)
- Benutzung der **Abschreibungstabelle der AGVGA NRW (Tiemann)**
- Die **Außenanlagen** werden im Regelfall mit **rd. 6 %** der ermittelten Gebäudesachwerte angesetzt.
- Der Bodenwert wurde auf Grundlage des **Bodenrichtwertes** (*siehe Nr. 8.3.1*) ermittelt

Abschreibungstabelle der AGVGA NRW (Tiemann)

Rest- nutzungs- dauer Jahre	Gesamtnutzungsdauer Jahre									Rest- nutzungs- dauer Jahre
	20	30	40	50	60	70	80	90	100	
1	99,1	99,5	99,7	99,8	99,8	99,9	99,9	99,9	99,9	1
2	97,2	98,6	99,1	99,3	99,5	99,6	99,6	99,7	99,7	2
3	94,7	97,2	98,2	98,7	99,0	99,2	99,3	99,4	99,5	3
4	91,4	95,4	97,0	97,8	98,3	98,6	98,8	99,0	99,1	4
5	87,5	93,3	95,6	96,8	97,5	98,0	98,3	98,5	98,7	5
6	83,1	90,9	94,0	95,6	96,6	97,2	97,6	97,9	98,2	6
7	78,2	88,2	92,2	94,3	95,5	96,3	96,9	97,3	97,6	7
8	73,0	85,3	90,3	92,8	94,4	95,4	96,1	96,6	97,0	8
9	67,4	82,1	88,1	91,2	93,1	94,1	95,2	95,8	96,3	9
10	61,5	78,7	85,8	89,5	91,7	93,2	94,2	95,0	95,6	10
11	55,4	75,1	83,4	87,7	90,3	92,0	93,2	94,1	94,8	11
12	49,2	71,3	80,8	85,8	88,8	90,7	92,1	93,1	93,9	12
13	42,8	67,5	78,1	83,7	87,1	89,4	91,0	92,1	93,0	13
14	36,5	63,5	75,3	81,6	85,5	88,0	89,8	91,1	92,1	14
15	30,1	59,4	72,5	79,5	83,7	86,5	88,5	90,0	91,1	15
16	23,8	55,3	69,5	77,2	81,9	85,0	87,2	88,8	90,1	16
17	17,6	51,1	66,5	74,9	80,0	83,4	85,9	87,7	89,0	17
18	11,5	46,9	63,5	72,5	78,1	81,8	84,5	86,4	87,9	18
19	5,6	42,7	60,4	70,1	76,2	80,2	83,1	85,2	86,8	19
20	0,0	38,5	57,3	67,7	74,2	78,5	81,6	83,9	85,7	20
21		34,3	54,1	65,2	72,1	76,8	80,1	82,6	84,5	21
22		30,1	50,9	62,7	70,1	75,1	78,6	81,3	83,3	22
23		26,0	47,8	60,2	68,0	73,3	77,1	79,9	82,1	23
24		22,0	44,6	57,7	65,9	71,5	75,5	78,5	80,9	24
25		18,1	41,5	55,1	63,8	69,7	73,9	77,1	79,6	25
26		14,2	38,3	52,6	61,7	67,9	72,3	75,7	78,3	26
27		10,5	35,2	50,0	59,5	66,0	70,7	74,3	77,1	27
28		6,8	28,0	47,5	57,4	64,2	69,1	72,8	75,7	28
29		3,4	29,1	44,9	55,2	62,3	67,5	71,4	74,4	29
30		0,0	26,1	42,4	53,1	60,5	65,8	69,9	73,1	30
31			23,2	39,9	50,9	58,6	64,2	68,5	71,0	31
32			20,3	37,4	48,8	56,7	62,6	67,0	70,4	32
33			17,5	35,0	46,7	54,9	60,9	65,5	69,1	33
34			14,8	32,5	44,5	53,0	59,2	64,0	67,7	34
35			12,1	30,1	42,4	51,2	57,6	62,5	66,4	35
36			9,5	27,8	40,4	49,3	55,9	61,0	65,0	36
37			7,0	25,5	38,3	47,5	54,3	59,5	63,7	37
38			4,6	23,2	36,2	45,6	52,6	58,0	62,3	38
39			2,2	20,9	34,8	43,8	51,0	56,5	60,9	39
40			0,0	18,8	32,2	42,4	49,4	55,1	59,6	40
41				16,6	30,2	41,0	47,7	53,6	58,2	41
42				14,5	28,3	38,5	46,1	52,1	56,9	42
43				12,2	26,4	36,7	44,5	50,6	55,5	43
44				10,5	24,5	35,0	42,9	49,2	54,2	44
45				8,6	22,7	33,3	41,4	47,7	52,8	45
46				6,8	20,9	31,6	39,8	46,3	51,5	46
47				5,0	19,1	29,9	38,3	44,8	50,2	47
48				3,2	17,4	28,3	36,7	43,4	48,8	48
49				1,6	15,7	26,6	35,5	42,0	47,5	49
50				0,0	14,0	25,0	33,7	40,6	46,2	50
51					12,4	23,5	32,2	39,2	44,9	51
52					10,8	21,9	30,8	37,9	43,6	52
53					9,3	20,4	29,3	36,5	42,3	53
54					7,8	19,0	27,9	35,2	41,1	54
55					6,4	17,5	26,5	33,8	39,8	55
56					5,0	16,1	25,1	32,5	38,6	56
57					3,7	14,7	23,8	31,2	37,4	57

Rest- nutzungs- dauer Jahre	Gesamtnutzungsdauer Jahre									Rest- nutzungs- dauer Jahre
	20	30	40	50	60	70	80	90	100	
58					2,4	13,4	22,5	29,9	36,1	58
59					1,2	12,1	21,2	28,7	34,9	59
60					0,0	10,8	19,9	27,2	33,7	60
61						9,5	18,6	26,2	32,6	61
62						8,3	17,4	25,0	31,4	62
63						7,2	16,2	23,8	30,2	63
64						6,0	15,0	22,6	29,1	64
65						4,9	13,9	21,5	28,0	65
66						3,9	12,7	20,4	26,9	66
67						2,8	11,6	19,3	25,8	67
68						1,9	10,6	18,2	24,7	68
69						0,9	9,5	17,1	23,7	69
70						0,0	8,5	16,1	22,6	70
71							7,5	15,0	21,6	71
72							6,6	14,0	20,6	72
73							5,6	13,1	19,6	73
74							4,7	12,1	18,6	74
75							3,9	11,2	17,7	75
76							3,0	10,3	16,8	76
77							2,2	9,4	15,8	77
78							1,5	8,5	14,9	78
79							0,7	7,7	14,1	79
80							0,0	6,8	13,2	80
81								6,0	12,3	81
82								5,3	11,5	82
83								4,5	10,7	83
84								3,8	9,9	84
85								3,1	9,2	85
86								2,4	8,4	86
87								1,8	7,7	87
88								1,2	7,0	88
89								0,6	6,3	89
90								0,0	5,6	90
91									5,0	91
92									4,3	92
93									3,7	93
94									3,1	94
95									2,5	95
96									2,0	96
97									1,5	97
98									1,0	98
99									0,5	99
100									0,0	100

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

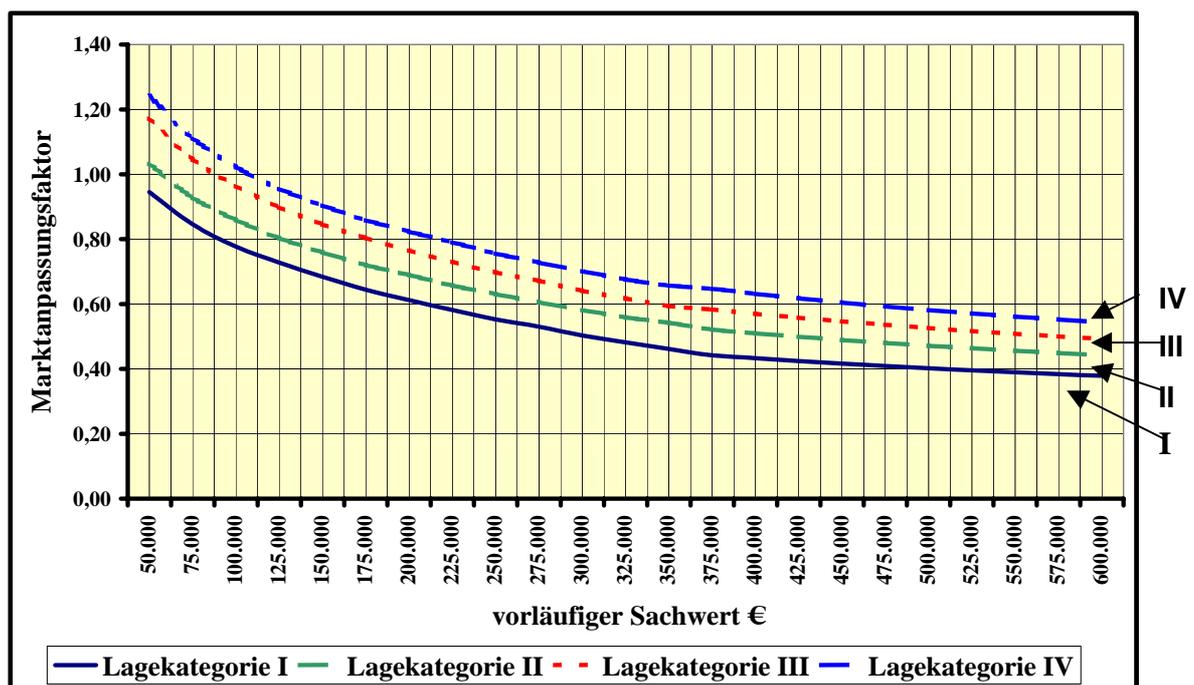
- I:** Bodenrichtwerte bis 30,00 €/m²
- II:** Bodenrichtwerte über 30,00 €/m² bis 60,00 €/m²
- III:** Bodenrichtwerte über 60,00 €/m² bis 90,00 €/m²
- IV:** Bodenrichtwerte über 90,00 €/m²

Die Bodenwerte enthalten die Erschließungsbeiträge und kommunalen Nebenkosten.

Im vorstehenden Wertermittlungsmodell wurden auf Grundlage der in der Kaufpreissammlung ausgewerteten Ein- und Zweifamilienhäuser folgende Marktanpassungsfaktoren ermittelt:

Sachwert (inkl. Bodenwert)	Lagequalität des Grundstücks			
	I	II	III	IV
50.000	0,94	1,03	1,17	1,24
75.000	0,85	0,93	1,05	1,11
100.000	0,78	0,86	0,96	1,02
125.000	0,73	0,80	0,90	0,96
150.000	0,68	0,76	0,85	0,90
175.000	0,64	0,72	0,80	0,86
200.000	0,61	0,69	0,77	0,82
225.000	0,58	0,66	0,73	0,79
250.000	0,55	0,63	0,70	0,76
275.000	0,53	0,61	0,67	0,73
300.000	0,50	0,58	0,64	0,70
325.000	0,48	0,56	0,62	0,68
350.000	0,46	0,54	0,59	0,66
375.000	0,44	0,52	0,58	0,65
400.000	0,43	0,51	0,57	0,63
425.000	0,42	0,50	0,56	0,62
450.000	0,42	0,49	0,55	0,60
475.000	0,41	0,48	0,54	0,59
500.000	0,40	0,47	0,53	0,58
525.000	0,40	0,46	0,52	0,57
550.000	0,39	0,46	0,51	0,56
575.000	0,38	0,45	0,50	0,55
600.000	0,38	0,44	0,49	0,54

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



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

Marktgerechte Werte können mit den veröffentlichten Marktanpassungsfaktoren dann ermittelt werden, wenn bei der Verkehrswertableitung im gleichen Bewertungsmodell gearbeitet wird (Grundsatz der Modelltreue).

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 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 Wärmetandard, 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, Gästewc	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, Nadel filz, 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	Mehrraumwärmelufthachelofen, Zentralheizung mit Radiatoren (Schwerkraftheizung)	Zentralheizung/ Pumpenheizung mit Flachheizkörpern oder Fußbodenheizung, Warmwasserbereitung zentral	Zentralheizung und Fußbodenheizung, Klimaanlage, 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*).

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	23	27	31	37	42	46	66	69	72	81	84	87
		1940	36	47	58	56	64	71	76	84	91	91	99	107
		1950	55	67	77	68	80	91	88	100	112	103	116	129
		1960	67	82	95	80	97	112	101	118	134	117	135	152
		1970	78	96	112	92	113	132	114	135	155	130	154	176
		1980	87	108	126	103	127	149	124	150	173	142	170	196
		1990	96	119	140	113	140	165	135	165	191	154	186	215
		2000	103	129	152	122	152	179	145	177	207	164	200	233
mittlerer Ausstattungsstandard	Baujahr	1930	24	29	33	38	44	49	67	70	74	82	85	89
		1940	39	54	62	58	67	75	78	87	95	93	102	111
		1950	58	71	82	71	84	97	91	105	118	107	122	135
		1960	71	87	101	85	103	119	106	125	142	122	142	161
		1970	83	103	120	98	121	141	120	144	166	137	163	187
		1980	93	116	136	110	136	160	132	160	186	150	181	209
		1990	103	128	150	121	151	178	144	176	205	163	199	231
		2000	111	139	163	131	164	193	154	190	222	174	214	250
gehobener Ausstattungsstandard	Baujahr	1930	25	31	36	40	46	56	68	72	76	83	87	91
		1940	43	58	66	61	71	80	81	91	100	96	106	116
		1950	63	76	88	75	90	104	96	112	126	112	128	144
		1960	76	94	110	91	111	129	112	133	153	129	152	173
		1970	90	111	130	106	131	153	128	155	179	146	175	202
		1980	101	125	147	118	148	174	141	173	201	160	195	226
		1990	111	138	163	130	163	192	154	189	221	174	213	249
		2000	120	150	177	141	177	210	165	205	240	187	231	270
stark gehobener Ausstattungsstandard	Baujahr	1930	29	37	44	44	57	62	71	77	82	86	92	97
		1940	56	67	77	68	80	91	88	101	113	104	117	129
		1950	73	89	104	86	105	122	107	127	145	124	145	165
		1960	90	111	130	106	131	153	128	154	179	146	175	202
		1970	105	132	155	124	155	183	147	181	211	167	204	237
		1980	119	149	175	140	176	208	164	203	238	186	229	268
		1990	131	165	194	155	195	231	180	224	263	203	252	297
		2000	143	179	212	168	213	253	195	243	287	220	274	324

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*) 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 136.000,00 € (inklusive Grundstück). Die Marktanpassung (siehe Nr. 9.3) ist in diesem Wert berücksichtigt.

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:

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

Ein qualifizierter Mietspiegel ist gemäß § 558 d des Bürgerlichen Gesetzbuches nach vier Jahren neu zu erstellen. Dazu werden Veränderungen bei den Mietpreisen der letzten vier Jahre mittels Mieterfassungsbogen erhoben und ausgewertet. Der derzeitige Mietspiegel datiert vom 01.07.2005.

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 nach der Mo-

dernisierung entspricht. Die hierfür angegebenen Tabellenwerte treffen nur dann zu, wenn der Wohnwert der Wohnung neben Heizungseinbau und/oder Verbesserung der sanitären Ausstattung durch weitergehende Maßnahmen erheblich verbessert wurde (z. B. Einbau neuzeitlicher Fenster, Verbesserung der Wärmedämmung, des Schallschutzes, der elektrischen Anlagen, der Fußböden und eventuell des Wohnungsgrundrisses).

Der Mietpreis beinhaltet die reine Nettokaltmiete ohne jegliche Nebenkosten bzw. Betriebskosten gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung – vor dem 01.01.2004 § 27 II. Berechnungsverordnung (II. BV) und der Anlage 3 II. Berechnungsverordnung (II. BV). Das Verfahren bei Mieterhöhungen ergibt sich aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) §§ 535 ff.

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 ist die Wohnflächenverordnung anzuwenden.

Wohnlage

Der Mietspiegel unterstellt normale, mittlere Wohnlagen.

Sonstige Beschaffenheit

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

Bei Neuvermietungen gilt die unter den Vertragsparteien vereinbarte Miete.

Ausstattung

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

Für Wohnungen, bei denen entweder die Zentralheizung, die Isolierverglasung 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 Ortschaften sind wegen der Entfernung zum Stadtzentrum Abschläge 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 01.07.2005****Durchschnittsmieten in €/m²/mtl.**

(Wohnungen mit Zentralheizung, Bad, WC)

Wohnfläche	Baujahr	€/m²
bis 40 m ²	bis 1959	3,60 – 4,20
41 - 70 m ²		3,40 – 4,00
71 - 110 m ²		3,20 - 3,80
über 110 m ²		2,90 – 3,60
bis 40 m ²	01.01.1960 bis 31.12.1969	3,90 – 4,50
41 - 70 m ²		3,70 – 4,40
71 - 110 m ²		3,50 – 4,20
über 110 m ²		3,30 - 3,90
bis 40 m ²	01.01.1970 bis 31.12.1979	4,20 – 4,90
41 - 70 m ²		4,10 – 4,70
71 - 110 m ²		3,90 – 4,50
über 110 m ²		3,60 – 4,30
bis 40 m ²	01.01.1980 bis 31.12.1989	4,60 – 5,20
41 - 70 m ²		4,40 – 5,00
71 - 110 m ²		4,20 – 4,80
über 110 m ²		4,00 – 4,60
bis 40 m ²	01.01.1990 - 31.12.1999	4,90 – 5,60
41 - 70 m ²		4,70 – 5,40
71 - 110 m ²		4,50 – 5,20
über 110 m ²		4,30 – 4,90
bis 40 m ²	ab 01.01.2000	5,30 – 5,90
41 - 70 m ²		5,10 – 5,70
71 - 110 m ²		4,90 – 5,50
über 110 m ²		4,60 – 5,30

Abschläge für Ortschaften:

Albaxen, Brenkhausen, Lüchtringen, Lütmarsen und Stahle: 5 %

Godelheim und Ottbergen: 10 %

Bödexen, Bosseborn, Bruchhausen, Fürstenau und Ovenhausen: 15 %

9.6 Mietwertübersicht für freifinanzierte Wohnungen (01.01.2007)

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 bis 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. Einfamilienhäuser haben im Regelfall jedoch eine deutlich größere Wohnfläche als die für die Mietwertübersicht erhobenen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die Mietwerte für Einfamilienhäuser sind unter Nr. 9.7 aufgeführt.

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, Isolierverglasung und Bad. Für Wohnungen, bei denen entweder die Zentralheizung, die Isolierverglasung 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 des § 2 der Betriebskostenverordnung - BetrKV.

Zu den umlagefähigen Betriebskosten gehören:

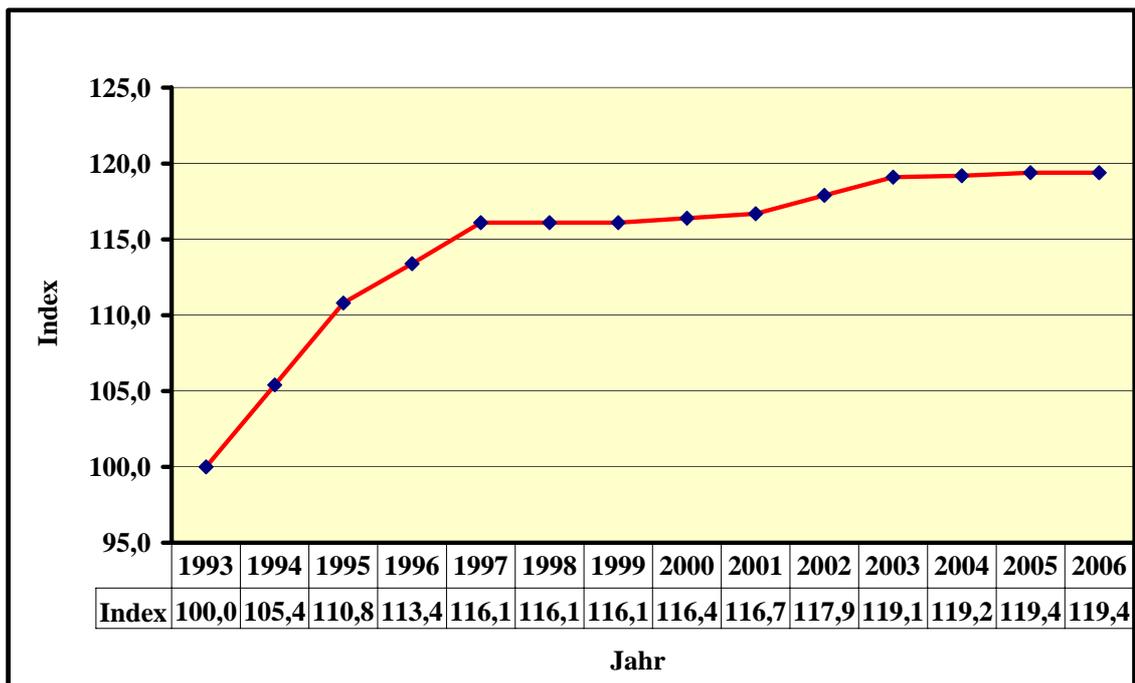
- Grundsteuer
- Kosten der Wasserversorgung
- Kosten der Entwässerung
- Kosten des Betriebs der Heizungsanlage
- Kosten des Betriebs der Warmwasserversorgungsanlage
- Kosten des Betriebs des Personenaufzugs
- Kosten der Straßenreinigung und der Müllabfuhr
- Kosten der Hausreinigung
- Kosten der Gartenpflege
- 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 ist die Wohnflächenverordnung – WoFIV 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.**

Mietpreisentwicklung für freifinanzierte Wohnungen im Kreis Höxter



9.7 Mieten für Einfamilienhäuser

Die im Mietspiegel der Stadt Höxter (Nr. 9.5) und in der Mietwertübersicht für freifinanzierte Wohnungen in den Städten des Kreises Höxter (Nr. 9.6) veröffentlichten Mieten basieren auf Wohnungsmieten in Mehrfamilienhäusern. Die dort angegebenen Werte können daher nur eingeschränkt als Grundlage für den Mietwertansatz eines Einfamilienhauses dienen.

Die in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführte Mietpreissammlung beinhaltet eine große Anzahl von Mieten für Einfamilienhäuser. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Höxter hat auf Grundlage dieser Datensammlung und der Mietwerteinschätzungen ortsansässiger Makler eine Mietwertübersicht für Einfamilienhäuser erstellt. Die Untersuchung hat ergeben, dass sehr große Wohnflächen nur zu einer unwesentlich höheren absoluten Miete führen. Die in den nachfolgenden Tabellen angegebenen Mietansätze sind nach der Baujahreskategorie, der Lagequalität (gekennzeichnet durch den Bodenrichtwert für Wohnbauland) und der Wohnfläche gegliedert. Es werden sechs Baujahresgruppen unterschieden. Maßgebend ist der Zeitpunkt der Errichtung oder ggf. der einer umfassenden Modernisierung des Hauses. Es wird ein baujahrsbezogener mittlerer Ausstattungsstandard unterstellt. Ein im Einzelfall besserer oder schlechterer Standard ist durch sachgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Mietwertansätze für Garagen oder sonstige Nebengebäude sind in den Mietwertangaben nicht enthalten.

Bei den angegebenen Werten handelt es sich um Nettokaltmieten im Sinne der Zweiten Berechnungsverordnung.

Die erstellte Mietwertübersicht ist unverbindlich, aus ihr können keine Rechtsansprüche abgeleitet werden. Sie dient der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser.

Baujahr bis 1965									
Bodenrichtwert €/m²	monatliche Miete in €/m² Wohnfläche (ohne Garage)								
	Wohnfläche m²								
	100	125	150	175	200	225	250	275	300
20	3,2	3,1	3,0	2,8	2,7	2,6	2,5	2,3	2,2
30	3,4	3,2	3,1	3,0	2,9	2,7	2,6	2,5	2,4
40	3,5	3,4	3,3	3,1	3,0	2,9	2,8	2,6	2,5
50	3,7	3,5	3,4	3,3	3,2	3,0	2,9	2,8	2,7
60	3,8	3,7	3,6	3,4	3,3	3,2	3,1	2,9	2,8
70	4,0	3,8	3,7	3,6	3,5	3,3	3,2	3,1	3,0
80	4,1	4,0	3,9	3,7	3,6	3,5	3,4	3,2	3,1
90	4,3	4,1	4,0	3,9	3,8	3,6	3,5	3,4	3,3
100	4,4	4,3	4,2	4,0	3,9	3,8	3,7	3,5	3,4
110	4,6	4,4	4,3	4,2	4,1	3,9	3,8	3,7	3,6
120	4,7	4,6	4,5	4,3	4,2	4,1	4,0	3,8	3,7
130	4,9	4,7	4,6	4,5	4,4	4,2	4,1	4,0	3,9

Baujahr 1966 bis 1975									
Bodenrichtwert €/m²	monatliche Miete in €/m² Wohnfläche (ohne Garage)								
	Wohnfläche m²								
	100	125	150	175	200	225	250	275	300
20	3,3	3,2	3,1	3,0	2,8	2,7	2,6	2,5	2,3
30	3,5	3,4	3,2	3,1	3,0	2,9	2,7	2,6	2,4
40	3,6	3,5	3,4	3,3	3,1	3,0	2,9	2,8	2,5
50	3,8	3,7	3,5	3,4	3,3	3,2	3,0	2,9	2,7
60	3,9	3,8	3,7	3,6	3,4	3,3	3,2	3,1	2,8
70	4,1	4,0	3,8	3,7	3,6	3,5	3,3	3,2	3,0
80	4,2	4,1	4,0	3,9	3,7	3,6	3,5	3,4	3,1
90	4,4	4,3	4,1	4,0	3,9	3,8	3,6	3,5	3,3
100	4,5	4,4	4,3	4,2	4,0	3,9	3,8	3,7	3,4
110	4,7	4,6	4,4	4,3	4,2	4,1	3,9	3,8	3,6
120	4,8	4,7	4,6	4,5	4,3	4,2	4,1	3,9	3,7
130	5,0	4,9	4,7	4,6	4,5	4,3	4,2	4,1	3,9

Baujahr 1976 bis 1984									
Bodenrichtwert €/m²	monatliche Miete in €/m² Wohnfläche (ohne Garage)								
	Wohnfläche m²								
	100	125	150	175	200	225	250	275	300
20	3,4	3,3	3,2	3,1	2,9	2,8	2,7	2,6	2,4
30	3,6	3,5	3,3	3,2	3,1	3,0	2,8	2,7	2,6
40	3,7	3,6	3,5	3,4	3,2	3,1	3,0	2,9	2,7
50	3,9	3,8	3,6	3,5	3,4	3,3	3,1	3,0	2,9
60	4,0	3,9	3,8	3,7	3,5	3,4	3,3	3,2	3,0
70	4,2	4,1	3,9	3,8	3,7	3,6	3,4	3,3	3,2
80	4,3	4,2	4,1	4,0	3,8	3,7	3,6	3,5	3,3
90	4,5	4,4	4,2	4,1	4,0	3,9	3,7	3,6	3,5
100	4,6	4,5	4,4	4,3	4,1	4,0	3,9	3,7	3,6
110	4,8	4,7	4,5	4,4	4,3	4,1	4,0	3,9	3,8
120	4,9	4,8	4,7	4,5	4,4	4,3	4,2	4,0	3,9
130	5,1	4,9	4,8	4,7	4,6	4,4	4,3	4,2	4,1

Baujahr 1985 bis 1994									
Bodenrichtwert €/m²	monatliche Miete in €/m² Wohnfläche (ohne Garage)								
	Wohnfläche m²								
	100	125	150	175	200	225	250	275	300
20	3,5	3,4	3,3	3,2	3,0	2,9	2,8	2,7	2,5
30	3,7	3,6	3,4	3,3	3,2	3,1	2,9	2,8	2,7
40	3,8	3,7	3,6	3,5	3,3	3,2	3,1	3,0	2,8
50	4,0	3,9	3,7	3,6	3,5	3,4	3,2	3,1	3,0
60	4,1	4,0	3,9	3,8	3,6	3,5	3,4	3,3	3,1
70	4,3	4,2	4,0	3,9	3,8	3,7	3,5	3,4	3,3
80	4,4	4,3	4,2	4,1	3,9	3,8	3,7	3,6	3,4
90	4,6	4,5	4,3	4,2	4,1	4,0	3,8	3,7	3,6
100	4,7	4,6	4,5	4,4	4,2	4,1	4,0	3,8	3,7
110	4,9	4,8	4,6	4,5	4,4	4,2	4,1	4,0	3,9
120	5,0	4,9	4,8	4,6	4,5	4,4	4,3	4,1	4,0
130	5,2	5,0	4,9	4,8	4,7	4,5	4,4	4,3	4,2

Baujahr ab 1995									
Bodenrichtwert €/m²	monatliche Miete in €/m² Wohnfläche (ohne Garage)								
	Wohnfläche m²								
	100	125	150	175	200	225	250	275	300
20	3,6	3,5	3,4	3,3	3,1	3,0	2,9	2,8	2,6
30	3,8	3,7	3,5	3,4	3,3	3,2	3,0	2,9	2,8
40	3,9	3,8	3,7	3,6	3,4	3,3	3,2	3,1	2,9
50	4,1	4,0	3,8	3,7	3,6	3,5	3,3	3,2	3,1
60	4,2	4,1	4,0	3,9	3,7	3,6	3,5	3,4	3,2
70	4,4	4,3	4,1	4,0	3,9	3,8	3,6	3,5	3,4
80	4,5	4,4	4,3	4,2	4,0	3,9	3,8	3,7	3,5
90	4,7	4,6	4,4	4,3	4,2	4,1	3,9	3,8	3,7
100	4,8	4,7	4,6	4,5	4,3	4,2	4,1	4,0	3,8
110	5,0	4,9	4,7	4,6	4,5	4,4	4,2	4,1	4,0
120	5,1	5,0	4,9	4,8	4,6	4,5	4,4	4,3	4,1
130	5,3	5,2	5,0	4,9	4,8	4,7	4,5	4,4	4,3

9.8 Mietansätze für Gewerbeimmobilien

Der Mietpreisatlas der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld bietet eine Orientierungshilfe für den Mietwertansatz bei Gewerbeimmobilien. Auszugsweise sind in der nachfolgenden Tabelle die Daten für den Kreis Höxter aufgeführt.

Stadt	Geschäftslage			Büroräume	Gewerberäume (z.B. Lager- und Produktionsräume)	Freifläche befestigt	Freifläche unbefestigt
	1a- Lage	1b- Lage	2a bis 2b- Lage				
	€/m ² Nutzfläche						
Bad Driburg	10,00 bis 15,00	8,00 bis 11,00	4,00 bis 5,00	5,00 bis 6,00	2,00 bis 3,50	0,50 bis 1,00	0,30 bis 0,50
Beverungen	6,00 bis 9,00	5,00 bis 7,00	5,00 bis 8,00	5,00 bis 8,00	2,00 bis 3,50	0,50 bis 1,00	0,30 bis 0,50
Borgentreich	5,00 bis 7,00	4,00 bis 6,00	3,00 bis 5,00	4,00 bis 6,00	2,00 bis 3,50	0,50 bis 1,00	0,30 bis 0,50
Brakel	7,00 bis 11,00	5,00 bis 7,00	4,00 bis 6,00	5,00 bis 7,00	2,00 bis 4,00	0,50 bis 1,00	0,30 bis 0,50
Höxter	14,00 bis 25,00	9,00 bis 13,00	5,00 bis 8,00	6,00 bis 8,00	2,00 bis 4,00	0,50 bis 1,00	0,30 bis 0,50
Mariemünster	4,00 bis 6,00	3,00 bis 5,00	3,00 bis 5,00	4,00 bis 6,00	2,00 bis 3,00	0,50 bis 1,00	0,30 bis 0,50
Nieheim	6,00 bis 9,00	5,00 bis 7,00	4,00 bis 6,00	4,00 bis 6,00	1,50 bis 3,00	0,50 bis 1,00	0,30 bis 0,50
Steinheim	7,00 bis 11,00	5,00 bis 6,00	3,00 bis 4,00	5,00 bis 7,00	1,50 bis 3,50	0,50 bis 1,00	0,30 bis 0,50
Warburg	9,00 bis 13,00	6,00 bis 8,00	4,00 bis 5,00	5,00 bis 8,00	2,00 bis 4,00	0,50 bis 1,00	0,30 bis 0,50
Willebadessen	5,00 bis 7,00	4,00 bis 6,00	3,00 bis 5,00	4,00 bis 6,00	2,00 bis 3,50	0,50 bis 1,00	0,30 bis 0,50

Bei den aufgeführten Daten blieben Nebenkosten und Mehrwertsteuer unberücksichtigt.

10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

10.1 Sozioökonomische Daten

10.1.1 Bevölkerung, Bevölkerungsdichte im Kreis Höxter

Gemeinde	Wohnbevölkerung	Fläche km ²	Einwohner je km ²
Bad Driburg	19.394	115,07	169
Beverungen	14.875	97,84	153
Borgentreich	9.576	138,76	69
Brakel	17.506	173,74	101
Höxter	32.441	157,89	205
Mariemünster	5.514	64,35	86
Nieheim	6.969	79,79	87
Steinheim	13.720	75,68	181
Warburg	24.243	168,71	144
Willebadessen	8.821	128,14	69
Kreis Höxter	153.059	1.199,98	128
Regierungsbezirk Detmold	2.067.292	6.518,66	317
NRW	18.039.847	34.083,38	529

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen (LDS NRW), Stand = 30.06.2006
Kreis Höxter, Fachbereich Kataster und Vermessung, Abteilung Grundstückskataster, Stand 31.12.2006

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 Mariemünster, Nieheim, Steinheim, Warburg und Willebadessen mit insgesamt 124 Ortschaften, in denen 153.000 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 (Dreiländereck). Im Süden schließen sich die Kreise Waldeck-Frankenberg und Kassel (Hessen), im Osten der Landkreis Holzminden (Niedersachsen) und im Norden und Westen die Kreise Lippe, Paderborn und der Hochsauerlandkreis (Nordrhein-Westfalen) an.

Höchste Erhebung: Köterberg im Norden des Kreisgebietes
(Bergspitze im Kreis Lippe), 496 m über NN

Tiefste Stelle: Wesertal nördlich von Höxter-Stahle, 83 m über NN

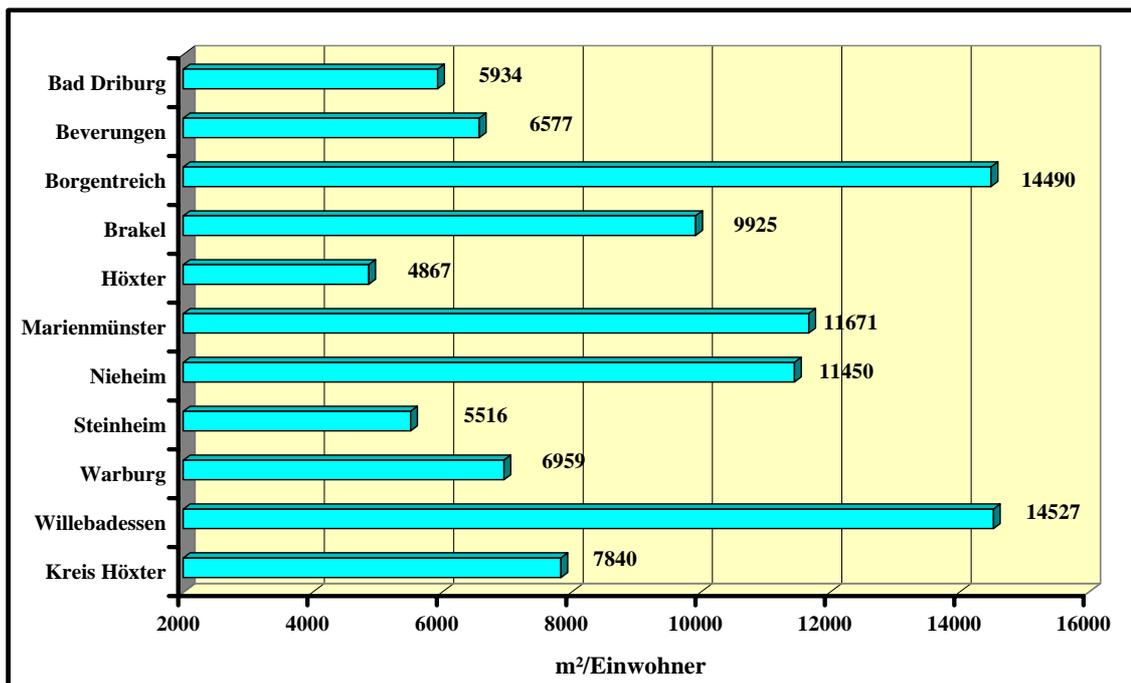
Größte Nord-Süd Ausdehnung: etwa 52 Kilometer

Größte Ost-West Ausdehnung: etwa 33 Kilometer

Der Kreis Höxter zählt mit einer Fläche von 1.200 km² zu den größeren Kreisen im Land Nordrhein-Westfalen. Er hat allerdings nur 153.000 Einwohner. Aus dieser Konstellation ergibt sich die im Landesvergleich sehr geringe Bevölkerungsdichte von 128 Einwohnern je km². Auf einen Einwohner entfällt im Kreis Höxter eine Fläche von 7.840 m².



Flächenanteil je Einwohner in den Städten des Kreises Höxter



10.1.2 Einwohner/Altersaufbau im Kreis Höxter

Altersgruppen	insgesamt	männlich	weiblich
unter 3 Jahre	4.071	2.080	1.991
3 bis unter 5 Jahre	2.984	1.526	1.458
5 bis unter 6 Jahre	1.623	813	810
6 bis unter 10 Jahre	7.025	3.542	3.483
10 bis unter 15 Jahre	9.513	4.944	4.569
15 bis unter 18 Jahre	6.243	3.211	3.032
18 bis unter 20 Jahre	4.048	2.130	1.918
20 bis unter 25 Jahre	8.805	4.725	4.080
25 bis unter 30 Jahre	8.001	4.238	3.763
30 bis unter 35 Jahre	8.580	4.319	4.261
35 bis unter 40 Jahre	11.884	6.061	5.823
40 bis unter 45 Jahre	12.706	6.541	6.165
45 bis unter 50 Jahre	11.745	6.058	5.687
50 bis unter 55 Jahre	10.238	5.269	4.969
55 bis unter 60 Jahre	8.393	4.347	4.046
60 bis unter 63 Jahre	3.940	1.980	1.960
63 bis unter 65 Jahre	3.240	1.601	1.639
65 bis unter 70 Jahre	9.855	4.763	5.092
70 bis unter 75 Jahre	7.079	3.194	3.885
75 Jahre und mehr	13.577	4.549	9.028
Insgesamt	153.550	75.891	77.659

Quelle: LDS NRW

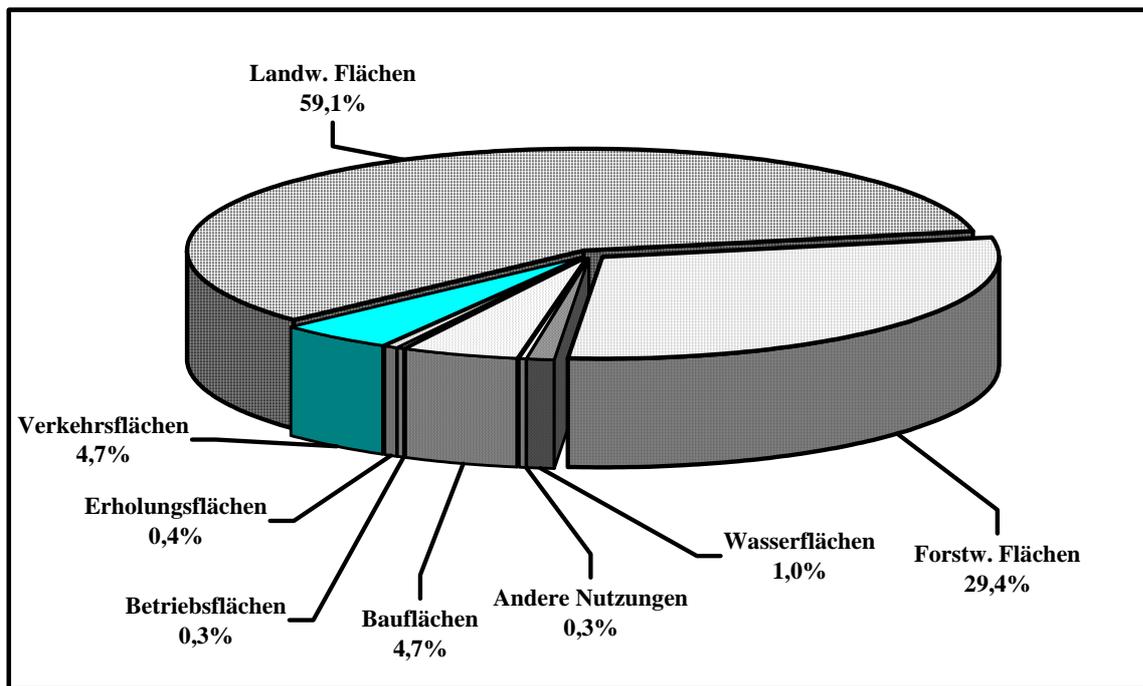
Stand: 31.12.2005

10.1.3 Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte im Kreis Höxter

Jahr	Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte ¹⁾	
	Millionen €	€je Einwohner
2004	2.575	16.666
2003	2.517	16.232
2002	2.488	16.005
2001	2.494	16.019
2000	2.403	15.425
1999	2.328	14.995
1998	2.287	14.752
1997	2.261	14.572
1996	2.205	14.251
1995	2.173	14.132
1994	2.064	13.536
1993	1.968	13.020
1992	1.897	12.749
1991	1.813	12.338

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 Städten des Kreises Höxter

Nutzungsarten	Bauflächen	Betriebsflächen	Erholungsflächen	Verkehrsflächen	Landw. Flächen	Forstw. Flächen	Wasserflächen	Andere Nutzungen	Fläche insgesamt
Kreis/Stadt	Flächenangaben in km²								
Kreis Höxter	56,90	3,25	5,23	56,77	709,21	352,63	12,15	3,83	1.199,98
Bad Driburg	6,41	0,17	0,98	5,85	51,25	49,10	0,67	0,64	115,07
Beverungen	5,48	0,51	0,64	5,09	50,10	33,93	1,93	0,16	97,84
Borgentreich	4,53	0,20	0,26	5,40	111,87	15,38	0,87	0,25	138,76
Brakel	6,52	0,15	0,54	7,09	97,99	60,26	1,00	0,19	173,74
Höxter	9,90	0,64	0,89	7,97	71,04	63,36	3,52	0,58	157,89
Marienmünster	2,67	0,26	0,29	3,16	45,65	11,71	0,49	0,13	64,35
Nieheim	2,86	0,21	0,24	3,83	54,15	17,70	0,69	0,12	79,79
Steinheim	5,53	0,19	0,31	4,23	47,66	16,99	0,63	0,14	75,68
Warburg	9,27	0,78	0,71	8,89	97,05	49,07	1,56	1,37	168,71
Willebadessen	3,71	0,15	0,37	5,28	82,45	35,13	0,79	0,26	128,14

Quelle: Kreis Höxter, Fachbereich Kataster und Vermessung, Jahresstatistik 2006

10.2.2 Bestand an Wohngebäuden im Kreis Höxter**Wohngebäude im Kreis Höxter**

Jahr	Wohngebäude am 31.12.			
	im Kreis Höxter 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
2004	39.032	25.857	9.810	3.365
2005	39.264	26.047	9.841	3.376

Quelle: LDS NRW

Wohngebäude und Wohnungen in den Städten des Kreises Höxter

	Wohngebäude nach Anzahl der Wohnungen											
	Insgesamt			mit 1 Wohnung			mit 2 Wohnungen			mit 3 und mehr Wohnungen		
	Ge- bäude	Woh- nun- gen	Wohn- fläche	Ge- bäude	Woh- nun- gen	Wohn- fläche	Ge- bäu- de	Woh- nun- gen	Wohn- fläche	Ge- bäu- de	Woh- nun- gen	Wohn- fläche
	An- zahl	An- zahl	qm	An- zahl	An- zahl	qm	An- zahl	An- zahl	qm	An- zahl	An- zahl	qm
Kreis Höxter	39.264	61.935	6.471.200	26.047	26.047	3.441.700	9.841	19.682	1.837.000	3.376	16.206	1.192.500
Bad Driburg	4.616	8.589	825.100	2.830	2.830	374.800	1.178	2.356	212.600	608	3.403	237.700
Beverungen	3.969	6.261	637.200	2.654	2.654	341.500	1.009	2.018	180.100	306	1.589	115.600
Borgentreich	2.641	3.348	404.300	2.054	2.054	283.500	517	1.034	100.400	70	260	20.400
Brakel	4.373	6.570	701.000	3.039	3.039	401.600	1.026	2.052	195.100	308	1.479	104.300
Höxter	8.176	14.512	1.442.600	4.652	4.652	600.300	2.465	4.930	469.900	1.059	4.930	372.400
Mariemünster	1.549	1.934	227.900	1.214	1.214	160.900	308	616	58.900	27	104	8.100
Nieheim	1.899	2.655	298.600	1.356	1.356	183.600	450	900	86.500	93	399	28.500
Steinheim	3.378	5.281	548.700	2.169	2.169	288.100	927	1.854	168.000	282	1.258	92.600
Warburg	6.384	9.759	1.039.300	4.336	4.336	576.000	1.523	3.046	281.400	525	2.377	181.900
Willebadessen	2.279	3.026	346.500	1.743	1.743	231.400	438	876	84.100	98	407	31.000

Quelle: LDS NRW, Stand 31.12.2005

10.2.3 Baufertigstellungen von Wohn- und Nichtwohngebäuden

Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden in den Städten des Kreises Höxter, Baufertigstellungen im Jahr 2005

	Wohn- und Nichtwohngebäude	Wohnungen	Räume in Wohnungen	Wohnfläche in Wohnungen	Nutzfläche	Veranschlagte Kosten des Bauwerkes
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	qm	qm	Tsd. EUR
Höxter, Kreis	343	346	1.906	44.593	34.001	70.514
Bad Driburg	73	61	345	7.508	5.407	11.319
Beverungen	27	26	142	3.586	3.240	8.587
Borgentreich	17	18	102	2.576	2.063	3.439
Brakel	28	44	239	5.040	1.713	5.596
Höxter	77	76	370	9.800	6.529	13.832
Marienmünster	13	15	87	1.937	4.484	7.506
Nieheim	8	9	47	1.061	184	1.127
Steinheim,	30	18	110	2.677	6.822	6.604
Warburg	56	66	385	8.420	3.315	10.271
Willebadessen	14	13	79	1.988	244	2.233

Quelle: LDS NRW

Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden im Kreis Höxter Baufertigstellungen in den Jahren 1995 bis Jahr 2005

Baufertigstellung im Jahr	Wohn- und Nichtwohngebäude Anzahl	Wohnungen Anzahl	Räume in Wohnungen Anzahl
2005	343	346	1.906
2004	678	636	3.650
2003	445	391	2.273
2002	565	564	3.101
2001	727	705	4.022
2000	712	719	4.119
1999	895	1.009	5.572
1998	688	791	4.221
1997	636	744	3.914
1996	654	859	4.281
1995	658	1.022	4.641

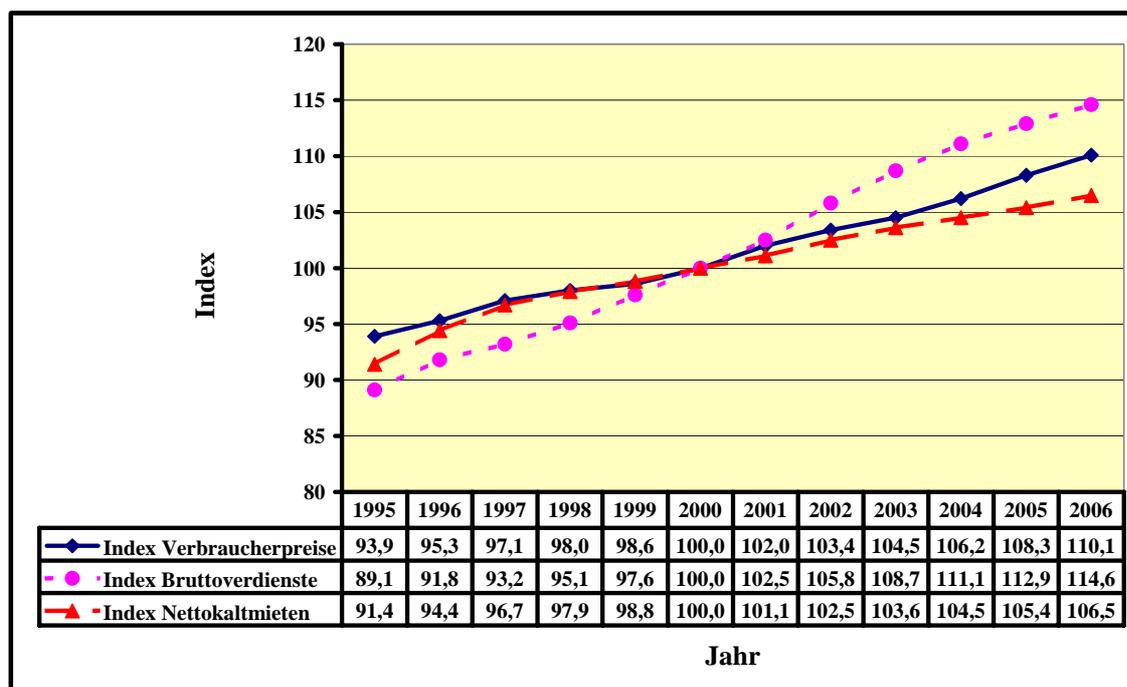
10.2.4 Wohnungsbauindex, Verbraucherpreisindex, Wohnungsmietenindex

Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt unterliegt einer Fülle von unterschiedlichen Einflussgrößen.



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 Ausbaurbeiten mit ihren einzelnen Gewerken, die zu Bestandteilen des eigentlichen Baukörpers werden.



Quelle: Statistisches Bundesamt

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).

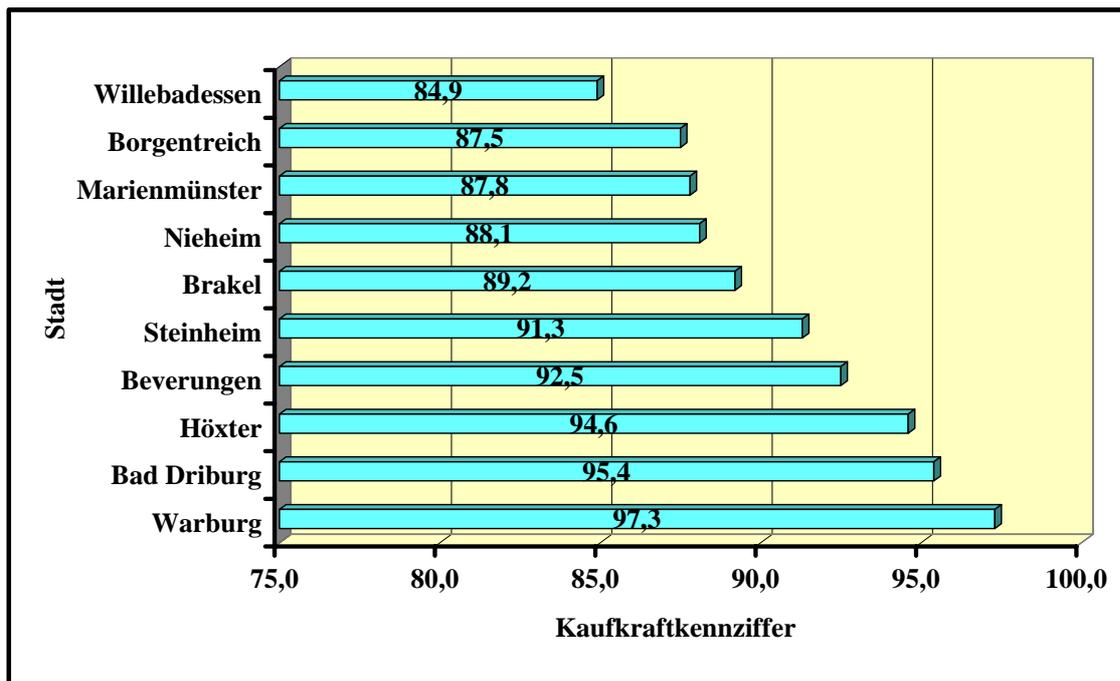
In der vorstehenden Grafik ist der **Index der durchschnittlichen Bruttoverdienste** der Angestellten im produzierenden Gewerbe, Handel, Kredit- und Versicherungsgewerbe abgebildet. Der Bruttoverdienst umfasst alle Beträge, die vom Arbeitgeber in jeder Lohnabrechnungsperiode gezahlt werden, das ist der tariflich oder freivereinbarte Lohn einschließlich tariflicher und außertariflicher Leistungs-, Sozial- und sonstiger Zahlungen und Zuschläge. Dazu rechnen auch Kostenersatz oder Zuschüsse für Fahrten zwischen Wohnung und Arbeitsstätte des Arbeitnehmers; sowie der steuerliche Wert überlassener Naturalleistungen (z. B. Kost, Unterkunft). Der Index der Angestelltenverdienste in Industrie und Handel wird für Wertermittlungszwecke u. a. als einer der Maßstäbe bei Erbbauzinsanpassungen für Wohngrundstücke benötigt.

Der **Index der Nettokaltmieten** ist ein Teilindex des vom Statistischen Bundesamtes veröffentlichten Verbraucherpreisindex. Die Miete, die keine Betriebskosten – auch keine Heiz- und Warmwasserkosten – enthält, wird als **Nettokaltmiete** bezeichnet.

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 (84,9) mit der niedrigsten Pro-Kopf-Kaufkraft ausgestattet.



Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung, Nürnberg GfK, Daten des Jahres 2005

Region	Kaufkraft		Kaufkraftkennziffer
	Mio. €	€je Einwohner	je Einwohner
Kreis Höxter	2.446,2	15.799	92,5
Kreis Gütersloh	6.294,3	17.957	105,1
Kreis Herford	4.550,1	17.824	104,3
Kreis Lippe	6.227,5	17.122	100,2
Kreis Minden-Lübecke	5.451,2	16.862	98,7
Kreis Paderborn	4.865,7	16.455	96,3
Stadt Bielefeld	5.777,2	17.589	102,9
Ostwestfalen-Lippe	35.612,2	17.189	100,6
NRW	320.257,3	17.714	103,7
BRD	1.410.200,0	17.087	100,0

Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung, Nürnberg GfK, Daten des Jahres 2005

10.3.2 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Kreis Höxter

	Geschlecht		
	Insgesamt	männlich	weiblich
Kreis Höxter	37.458	20.944	16.514
Bad Driburg	5.472	2.553	2.919
Beverungen	2.642	1.646	996
Borgentreich	1.263	831	432
Brakel	5.088	2.924	2.164
Höxter	8.964	4.607	4.357
Marienmünster	878	586	292
Nieheim, Stadt	900	503	397
Steinheim	3.506	2.184	1.322
Warburg	7.974	4.698	3.276
Willebadessen	771	412	359

Quelle: LDS NRW, Stand 30.06.2005

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
Marienmünster	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-/ Freizeithauswohnungen	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

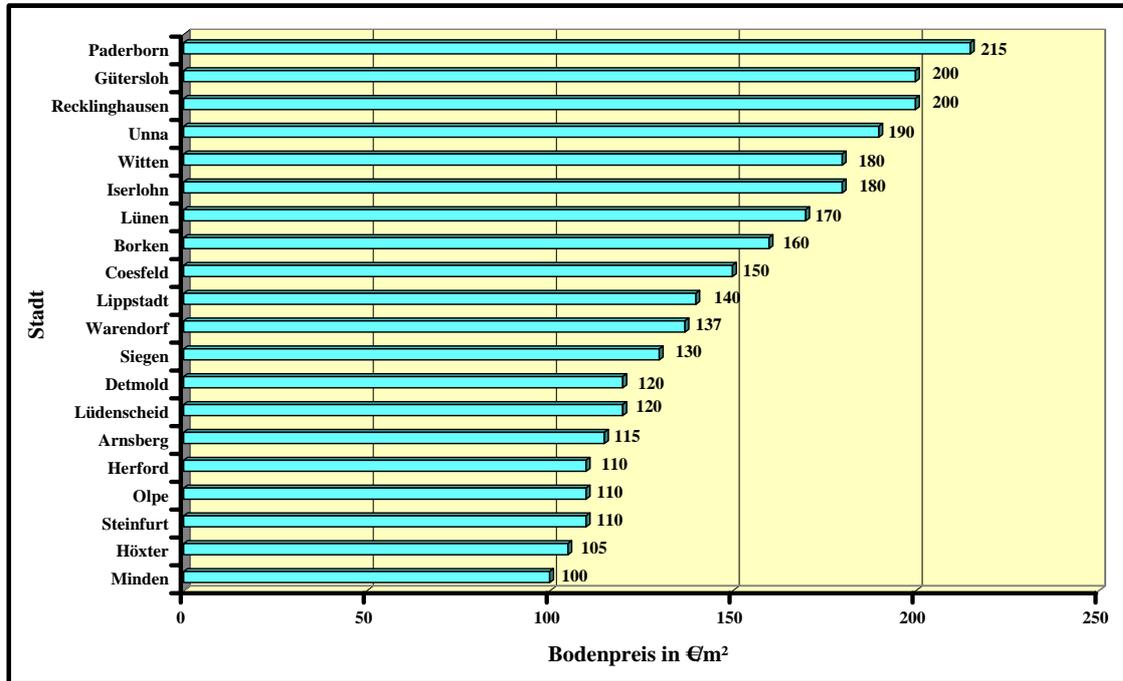
10.4.4 Notwendiger Geschosswohnungsbau von 2004 bis 2020

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

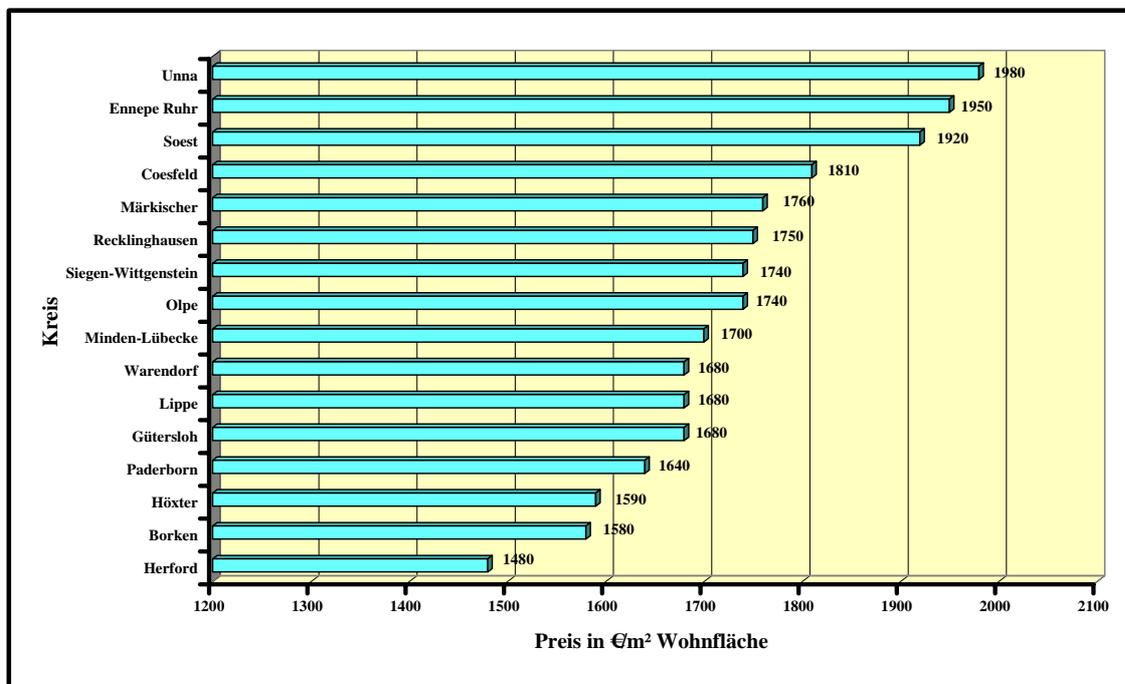
11. Regionale Vergleiche

Typische Baulandpreise für baureife Wohnbaugrundstücke in den mittleren Lagen der Städte



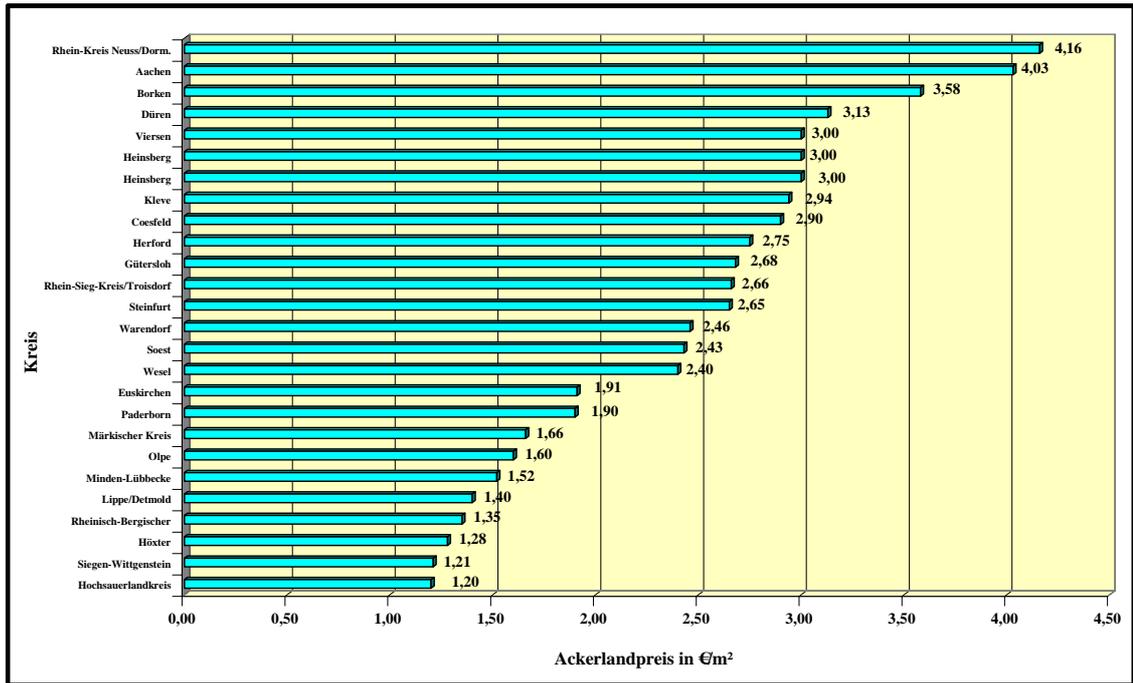
Quelle: Grundstücksmarktbericht 2006 des Oberen Gutachterausschusses NRW

Preise in €m² Wohnfläche für neue Eigentumswohnungen in den Kreisen



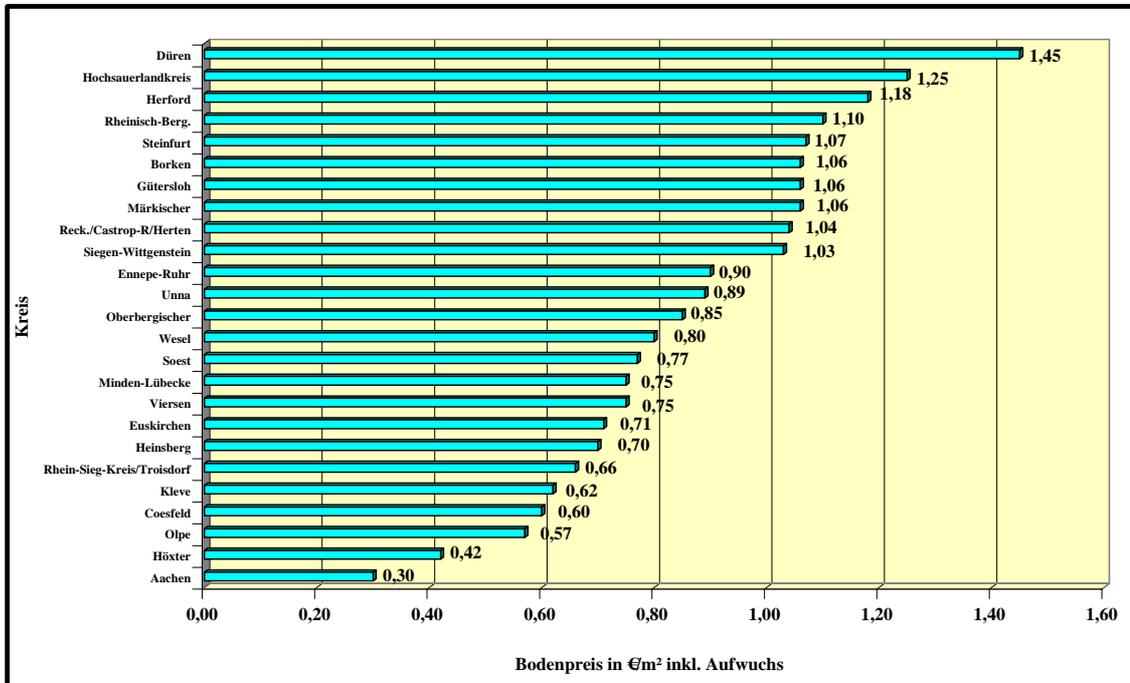
Quelle: Grundstücksmarktbericht 2006 des Oberen Gutachterausschusses NRW

Durchschnittliche Ackerlandpreise in den Kreisen



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2006 des Oberen Gutachterausschusses NRW

Forstwirtschaftlich genutzte Flächen in den Kreisen (Werte einschließlich Aufwuchs)



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2006 des Oberen Gutachterausschusses NRW

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

Kreis	Stadt	€/m² 2006	Einwohner
Kassel	Bad Karlshafen	40	4.308
Lippe	Schieder Schwalenberg	65	9.437
Kassel	Hofgeismar	70	16.880
Höxter	Steinheim	75	13.748
Paderborn	Lichtenau	85	11.205
Höxter	Brakel	85	17.729
Höxter	Beverungen	90	15.201
Holzminden	Stadtoldendorf	100	6.360
Lippe	Lügde	115	11.352
Paderborn	Bad Wünnenberg	120	12.353
Höxter	Warburg	120	24.270
Holzminden	Bodenwerder	130	13.100
Höxter	Bad Driburg	130	19.606
Paderborn	Altenbeken	135	9.705
Hochsauerlandkreis	Olsberg	140	15.879
Kassel	Baunatal	140	28.052
Waldeck-Frankenberg	Frankenberg	145	19.191
Detmold	Augustdorf	150	9.925
Waldeck-Frankenberg	Bad Wildungen	160	18.195
Waldeck-Frankenberg	Korbach	160	24.490
Paderborn	Büren	165	22.339
Paderborn	Borchen	180	13.345
Hochsauerlandkreis	Marsberg	180	22.047
Höxter	Höxter	180	32.833
Detmold	Bad Meinberg	190	18.619
Hochsauerlandkreis	Schmallenberg	220	22.026
Detmold	Lage	225	36.172
Holzminden	Holzminden	245	23.803
Hochsauerlandkreis	Brilon	280	27.219
Hochsauerlandkreis	Sundern	280	29.553

Quelle: Gutachterausschüsse

12. Sonstige Angaben

12.1. Kommunale Baulandangebote

12.1.1 Angebot an kommunalem Wohnbauland im Jahre 2007

Nach Mitteilung der kreisangehörigen Städte kann im Jahre 2007 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	Hilgenbach/Gerkenberg	32	70,00
- Kühlsen	Zum Fielefeld	5	12,00
- Neuenheerse	Mühlenbreite	17	36,00
- Pömbsen	August-Sommer-Straße	3	12,00
- Reelsen	Milanweg/Fischreierweg	8	26,00

Stadt/ Ortsteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m ²
Beverungen			
- Kernstadt	Selsberg	2	30,15
	Selsberg Erbbaugrundstücke	23	1,45/m ² pro Jahr (Erbbauzins)
	Dalhauser Straße	4	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	1	10,25
	Bruchhauser Weg	5	10,25
- Würgassen	Max-Planck-Straße	4	17,90

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

EVG = Entwicklungs- und Vermarktungs GmbH & Co. KG

Stadt/ Ortsteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m ²
Brakel			
- Kernstadt	Brunnenallee	18	51,00
- Beller	Grüner Grund	4	8,90
- Bellersen	Steinrieke	1	10,74
	Ferienhausgebiet beim Wohnmo- bilhafen	2	14,00
- Bökendorf	Oberdorf/Am Wüllenberg	4	18,50
- Erkeln	Gelbe Breite	1	14,25
	Rhedertal	4	14,22
- Frohnhausen	Borgentreicher Weg	6	6,14
- Gehrden	Kattenfeld	3	12,78
- Hembsen	Im Märsch	3	15,60
	Stienekenbohm	2	14,00
- Istrup	Auf dem Löwenberg	2	16,00
- Schmechten	Fillerkuhle	1	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	9	28,50
- Bödexen	Karl-Krug-Weg	11	20,75
- Bruchhausen	Dahnefeldweg	5	22,00
- Fürstenau	Steinbreite	5	20,45
- Godelheim	Am Maibach	17	27,00

Stadt/ Ortsteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m ²
Marienmünster			
- Altenbergen	Bebauungsplan Nr.3	7	9,00
- Bredenborn	Bebauungsplan Nr. 5	14	13,00
- Bremerberg	Ortslage, Abrundungssatzung	2	10,00
- Eilversen	Bebauungsplan Nr. 1	1	8,00
- Hohehaus	Ortslage, Abrundungssatzung	4	8,00
- Kollerbeck	Bebauungsplan Nr. 1	1	12,00
	Bebauungsplan Nr. 2	5	10,00
	Bebauungsplan Nr. 3	16	12,00
Löwendorf	Ortslage, Abrundungssatzung	3	8,00
Münsterbrock	Ortslage, Abrundungssatzung	1	10,00
Papenhöfen	Ortslage, Abrundungssatzung	1	8,00
Vörden	Bebauungsplan Nr. 9	16	14,00

Stadt/ Ortsteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m ²
Steinheim			
- Kernstadt	Waldstraße	3	30,20
	Flurstraße	4	55,00
	Steinwards Feld	32	29,40
- Bergheim	Fettpott	25	16,00
- Eichholz	Osterhome	1	14,00
- Rolfzen	Entruper Weg	9	15,00
- Sandebeck	Gerskamp	9	21,00
- Vinsebeck	Galgenbusch	9	16,00

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

¹ = Im Baugebiet "Auf der Böschsburg" 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	Hermann-Löns-Straße	1	15,00
	Hurst	14	15,00
- Altenheerse	Auf der Worth	12	13,00
- Borlinghausen	Böls Breite	18	12,00
- Eissen	Auf den Siekhöfen	9	13,00
- Engar	Hahnenberg	14	10,00
- Löwen	Walmegrund	22	9,00
- Niesen	Auf dem Rahe (Liethof)	5	9,00
- Peckelsheim	Bruchhöfe Nord	10	12,50

Stadt/ Ortsteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m ²
Warburg			
- Kernstadt	Stapelberg	6	46,00
	Südlich des Jugenddorfes	5	50,00
	Auf'm Profit	45	55,00
- Bonenburg	An der Naure	2	10,23
	Südlich des Hollberges	10	16,36
- Calenberg	Wormelner Berg I + II	10	16,50
	Fillerkuhle	2	20,00
- Daseburg	Westlich der Hauedaer Straße II	13	20,00
- Dössel	Pöppelhöfenweg	2	11,25
- Germete	Am Westerberg	14	32,50
- Herlinghausen	Oberes Holz	6	12,02
- Hohenwepel	An der Twete	5	15,34
- Menne	Dreckmorgen II	3	11,76
- Nörde	Westweg	10	14,32
- Ossendorf	Am Rabensweg	2	21,00
- Rimbeck	Am Sonnenhang II	12	23,50
- Scherfede	Nördlich der Trift	3	21,50
- Welda	Iberg II	14	21,00

12.1.2 Angebot an kommunalen Gewerbe-/Industrieflächen im Jahre 2007

Nach Mitteilung der kreisangehörigen Städte kann im Jahre 2007 voraussichtlich das nachfolgend aufgeführte kommunale Gewerbe-/Industrieland bereitgestellt werden (Kaufpreise inklusive Erschließungsbeiträge und kommunale Nebenkosten nach Angabe der Städte).

Stadt	Baugebiet	Fläche m²	voraussichtlicher Kaufpreis €/m²
Bad Driburg	Kernstadt - Gewerbegebiet Süd	35.000	18,00
	Kernstadt – Am Siedlerplatz	8.000	32,00
	Herste – Industriegebiet -	40.000	15,00
Beverungen	Blankenauer Straße/B241/Grüner Weg	3.142	18,00
	Grüner Weg	15.279	14,50
	Zum Osterfeld	3.973	14,50
	Blankenauer Straße/ B241/Kiesweg	4.697	13,00
	Würgassen - Wortweg	20.288	13,30
	Würgassen–nördl. der Weserbrücke	8.929	10,15* ¹
Borgentreich Brakel Höxter	Gewerbegebiet Am Spiegelberg	89.616	13,20
	Brakel “West-Riesel“	53.000	13,80
	Gewerbegebiet Zur Lüre	9.200	12,02
	Gewerbegebiet Zur Lüre	23.800	28,65
	Wirtschaftspark Höxter (Albaxen-Stahle)	140.000	19,50
	Gewerbegebiet Fürstenau* ²	26.300	14,04
Marienmünster	Vörden, Bebauungsplan 10	35.000	9,00
	Bredenborn, Bebauungsplan 2	20.000	9,00
Nieheim	Gewerbegebiet Nieheim (westl.)	16.000	8,50
	Gewerbegebiet Nieheim (östl.)	63.000	8,50
Steinheim	Billerbecker Straße/Frankenburg	51.000	16,00 bis 22,00
	Wöbbeler Straße	25.000	22,00 bis 57,00
	Bergheim Industriepark	90.000	12,50 bis 15,00
Warburg	Warburg - Oberer Hilgenstock	29.500	12,78
		31.000	15,00
	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 19 % 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: + 49 - 291 - 94 - 4470
Telefax: + 49 - 291 - 94 - 26218
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: 05531/1299-41
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
Aldegrevestraße 10 – 14
33102 Paderborn
Telefon: 05251/308 933
Telefax: 05251/308 899331
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 2007

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 mit aufzunehmen. 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

.....

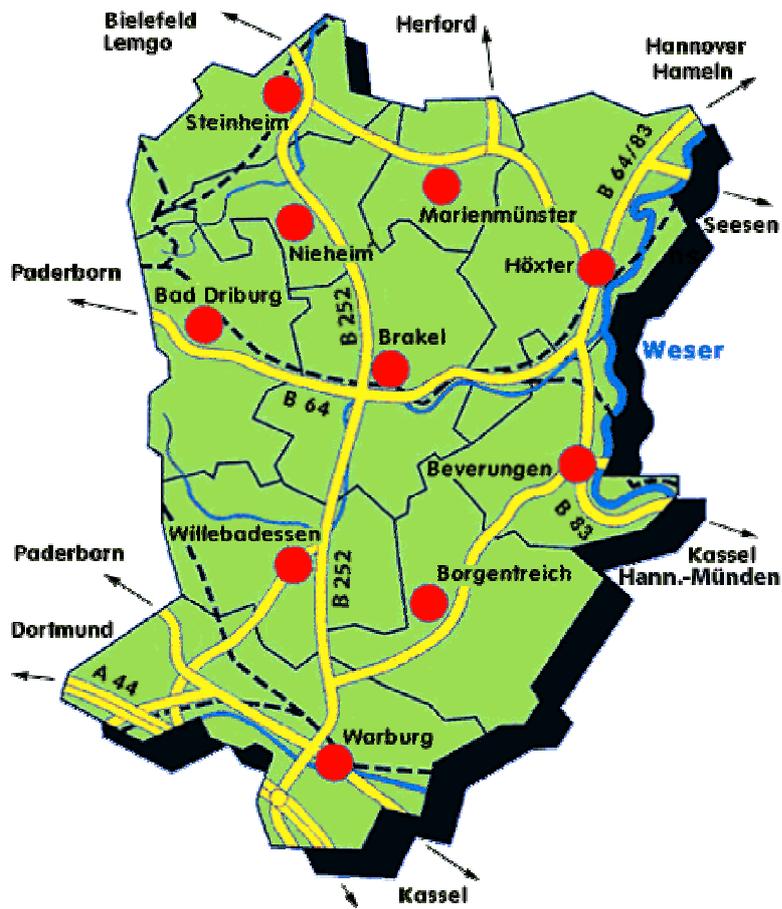
Bitte senden Sie den ausgefüllten Fragebogen an die umseitig genannte Adresse zurück oder geben Sie ihn bei Ihrem nächsten Besuch im Kreishaus einfach bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ab. Eine Rücksendung kann auch per Email an: m.busse@kreis-hoexter.de oder per Fax an die Nummer 05271/965 5301 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



**Herzlich willkommen
im Kulturland Kreis Höxter!**



www.kreis-hoexter.de



**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Höxter**