



Grundstücksmarktbericht 2008
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 622, 624, 628 und 631 Moltkestraße 12, 37671 Höxter
Öffnungszeiten:	Montag bis Donnerstag 7.30 Uhr bis 12.30 Uhr und 13.30 Uhr bis 16.00 Uhr Freitag, 7.30 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
Preis:	25,00 €

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

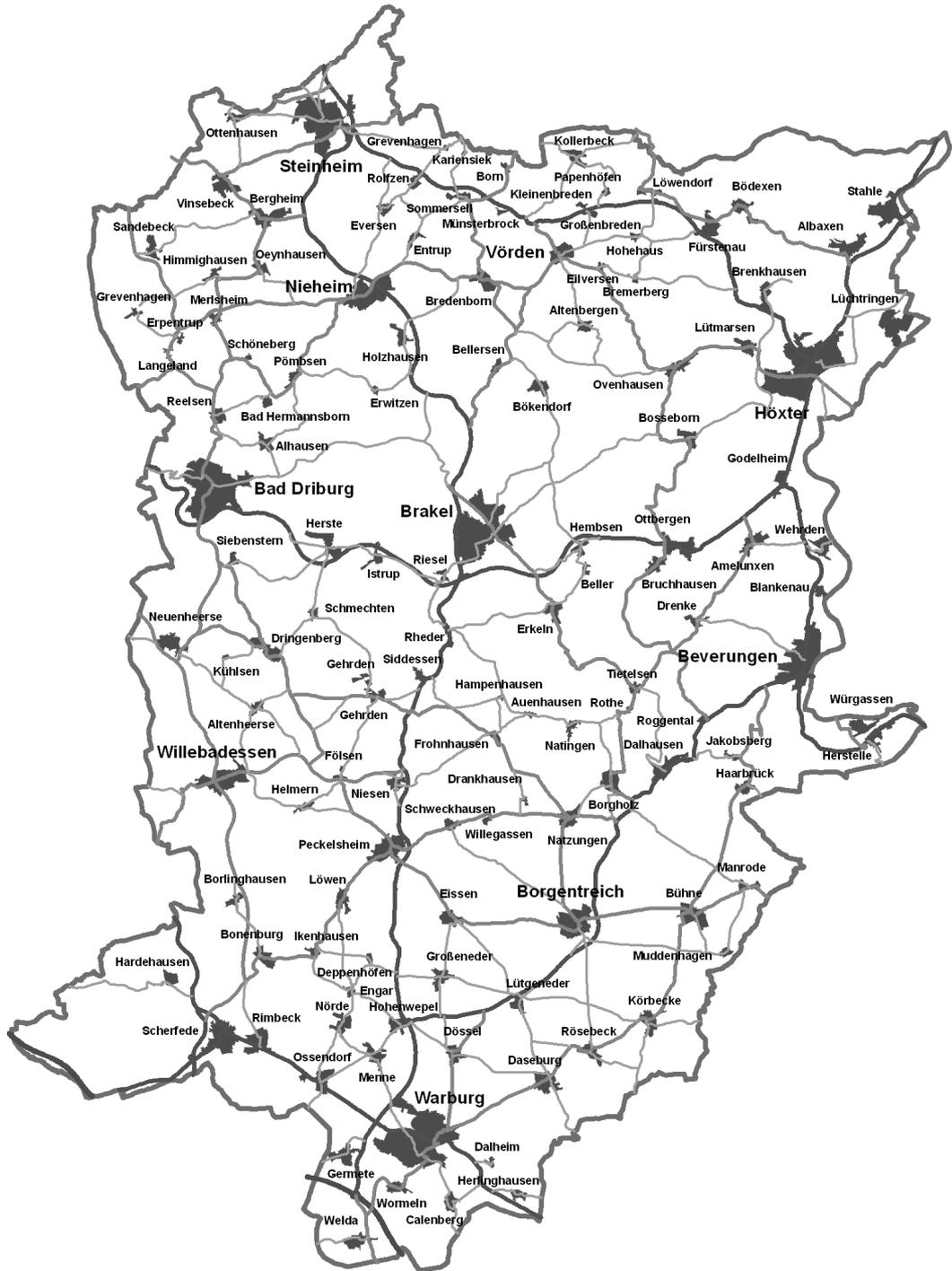
Steinheim

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 2007	9
4.1	Anzahl der Erwerbsvorgänge im Kreisgebiet	10
4.2	Flächenumsatz	13
4.3	Geldumsatz	15
5.	UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE	18
5.1	Baulich nicht nutzbare Grundstücke	18
5.1.1	Landwirtschaftliche Flächen	18
5.1.2	Künftige Verkehrsflächen aus landwirtschaftlichen Nutzflächen	22
5.1.3	Forstwirtschaftliche Flächen	23
5.1.4	Gartenland	23
5.2	Baulich nutzbare Grundstücke	24
5.2.1	Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau	28
5.2.2	Wohnbauflächen im Außenbereich	36
5.2.3	Bestellung von Erbbaurechten	36
5.2.4	Auflösung von Erbbaurechten	36
5.2.5	Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau	36
5.2.6	Gewerbe- und Industrieflächen	36
5.2.7	Unselbständige Teilflächen	38
6.	BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	39
6.1	Häuser des individuellen Wohnungsbaus	42
6.1.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreis Höxter	44
6.1.2	Reihenendhäuser und Doppelhaushälften im Kreis Höxter	45
6.1.3	Reihenmittelhäuser im Kreis Höxter	46
6.1.4	Dreifamilienhäuser im Kreis Höxter	46
6.1.5	Wochenend- und Ferienhäuser im Kreis Höxter	47
6.2	Renditeobjekte	48
6.2.1	Mehrfamilienhäuser	48
6.2.2	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	48
6.2.3	Gewerbe-/ Industrieobjekte	48
6.2.4	Sonstige bebaute Grundstücke	48
6.3	Wohnungs- und Teileigentum	49
6.3.1	Wohnungseigentum	49
6.3.2	Seniorenwohnanlagen	55
6.3.3	Teileigentum	55
6.4	Garagen, Tiefgaragenstellplätze, Stellplätze	55
7.	BODENRICHTWERTE	56
7.1	Gesetzlicher Auftrag	56
7.2	Bodenrichtwerte für Bauland	56
7.2.1	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen	59
7.2.2	Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen	64
7.3	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen	65
7.4	Präsentation im Internet – BORIS.NRW	70

8.	FÜR DIE WERTERMITTLUNG ERFORDERLICHE DATEN.....	72
8.1	Bodenpreisindexreihen.....	72
8.1.1	Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland.....	72
8.1.2	Bodenpreisindexreihe für Ackerland.....	81
8.2	Ertragswertdaten.....	82
8.2.1	Liegenschaftszinssätze	82
8.2.2	Rohertrag	87
8.2.3	Bewirtschaftungskosten.....	87
8.2.4	Gesamtnutzungsdauer.....	89
8.2.5	Restnutzungsdauer.....	89
8.2.6	Bodenwertansatz.....	92
8.3	Sachwertdaten	93
8.3.1	Sachwertmodell	93
8.3.2	Normalherstellungskosten	93
8.3.3	Wertminderung wegen Alters.....	96
8.3.4	Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	98
8.4	Orientierungswerte für Einfamilienhäuser.....	99
8.5	Mieten	103
8.5.1	Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen in der Stadt Höxter	103
8.5.2	Mietwertübersicht für freifinanzierte Wohnungen (01.01.2008)	106
8.5.3	Mieten für Einfamilienhäuser.....	108
8.5.4	Mietansätze für Gewerbeimmobilien	111
9.	RAHMENDATEN ZUM GRUNDSTÜCKSMARKT.....	112
9.1	Sozioökonomische Daten.....	112
9.1.1	Bevölkerung, Bevölkerungsdichte im Kreis Höxter.....	112
9.1.2	Einwohner/Altersaufbau im Kreis Höxter.....	114
9.1.3	Einkommen der privaten Haushalte im Kreis Höxter.....	115
9.2	Strukturdaten Bauen und Wohnen	117
9.2.1	Flächennutzung im Kreis Höxter.....	117
9.2.2	Bestand an Wohngebäuden im Kreis Höxter	118
9.2.3	Baufertigstellung von Wohn- und Nichtwohngebäuden	119
9.2.4	Vergleich verschiedener Indexreihen	120
9.3	Wirtschaftsdaten.....	122
9.3.1	Kaufkraftkennziffer der Städte im Kreis Höxter	122
9.3.2	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Kreis Höxter.....	122
9.4	Prognosen.....	123
9.4.1	Bevölkerungsentwicklung von 2003 bis 2020.....	123
9.4.2	Wohnungsbedarf von 2004 bis 2020 im Kreis Höxter	123
9.4.3	Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.....	124
9.4.4	Notwendiger Geschosswohnungsbau von 2004 bis 2020	124
10.	REGIONALE VERGLEICHE.....	125
11.	SONSTIGE ANGABEN.....	128
11.1	Kommunale Baulandangebote	128
11.1.1	Angebot an kommunalem Wohnbauland im Jahr 2008	128
11.1.2	Angebot an kommunalen Gewerbe-/Industrieflächen im Jahr 2008	134
11.2	Gebühren.....	135
11.3	Überregionaler Grundstücksmarktbericht.....	136
11.4	Anschriften der benachbarten Gutachterausschüsse.....	137

ANLAGEN

- Formular Abonnement-Bestellung des Grundstücksmarktberichts
- Fragebogen zum Grundstücksmarktbericht 2008

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Grundlage des Grundstücksmarktberichtes 2008 sind die in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Höxter registrierten Kauffälle des Berichtsjahres 2007.

Nach dem starken Einbruch im Jahr 2006 hat sich der Immobilienmarkt im Kreis Höxter im Jahr 2007 wieder leicht erholt. In nahezu allen Teilmärkten konnten gegenüber 2006 deutliche Umsatzsteigerungen registriert werden. Im Vergleich der Jahre 2006/2007 stiegen die Verkaufsfälle insgesamt um 20 % und der Geldumsatz insgesamt um 17 %. Die Verkaufszahlen stiegen bei den Bauplätzen für Ein- und Zweifamilienhäuser um 7 %, bei den Flächen der Landwirtschaft um 30 %, bei gebrauchten Wohnhäusern um 30 % und bei Eigentumswohnungen um 38 %. Trotz dieser Verbesserungen liegen die aktuellen Umsatzzahlen immer noch deutlich unter dem Mittel der letzten Jahre.

Der Immobilienmarkt im Kreis Höxter war im Berichtsjahr 2007 im Wesentlichen durch die nachfolgenden Entwicklungen geprägt:

- **Belebung der Umsatzzahlen in fast allen Bereichen des Immobilienmarktes**
- **Überwiegend unveränderte Baulandpreise im Kreisgebiet**
- **Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser konstant bis leicht steigend**
- **Preise für Eigentumswohnungen im Mittel um 4 % gesunken**
- **Stabile bis regional leicht steigende Preise für Ackerland**

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2007 wurden im Kreis Höxter 1.382 Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum mit einem Geldumsatz von 111 Millionen Euro und einem Flächenumsatz von 1.158 Hektar abgeschlossen.

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
2007	1.382	111 Mio. €	1.158 ha

Unbebaute Grundstücke

Im Jahr 2007 hat der Markt für unbebaute **Wohnbaugrundstücke** wieder leicht angezogen. Die Anzahl der verkauften Grundstücke stieg gegenüber dem Vorjahr um 7 % auf 136. Trotz dieser Steigerung zeigt der langfristige Vergleich, dass die Nachfrage nach Wohnbauland abflauend ist: In den Jahren ab 1990 wurden im Kreis Höxter im Durchschnitt noch jährlich 374 Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau erworben. Die Höchststände wurden in den Jahren 1998 und 1999 mit 579 bzw. 637 Verkäufen registriert.

Aus den Kaufpreisen hat der Gutachterausschuss die Bodenrichtwerte für Wohnbauland im Kreisgebiet neu abgeleitet (*siehe Nr. 7.2.1*). 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:	70,00 €/m ²	Steinheim:	65,00 €/m ²		

Im Durchschnitt wurde im Kreis Höxter für einen beitragsfreien Bauplatz (inklusive Erschließungsbeiträge und kommunale Nebenkosten) 41.000 € bezahlt. Die verkauften Bauplätze hatten eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 699 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 2008 bieten sie insgesamt 846 Wohnbaugrundstücke zum Kauf an (*Angebote siehe Nr. 11.1.1*).

Bereits seit mehreren Jahren werden deutliche Umsatzeinbußen bei den **Baugrundstücken für den Geschosswohnungsbau** beobachtet. Im Jahr 2007 wurde kein einziger Verkaufsfall registriert.

Steigend waren im Jahr 2007 die Umsatzzahlen bei **Gewerbebaugrundstücken**. In 2007 wurden 39 Verkaufsfälle registriert. Gegenüber 2006 ist dies ein Zuwachs von 56 %. Im Mittel wurde beitragsfreies Gewerbebauland für 18,50 €/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. 7.2.2*).

Wie in den vergangenen Jahre bieten die Städte im Kreis Höxter wieder kommunales Gewerbebauland zum Kauf an. Insgesamt stehen 86,84 Hektar zur Verfügung (*siehe Nr. 11.1.2*). Die Städte veräußern häufig aus Gründen der Gewerbeansiedlung zu subventionierten Preisen.

Stark steigend waren im Berichtsjahr die Umsatzzahlen beim **Ackerland**. Der Flächenumsatz stieg gegenüber dem Vorjahr um 145 % auf 291 Hektar und der Geldumsatz um 169 % auf 4,2 Millionen Euro.

Beim **Grünland** ist der Flächenumsatz um 12 % auf 40 ha gesunken, der Geldumsatz allerdings um 48 % auf 0,4 Millionen Euro gestiegen.

Aus den Verkaufsfällen hat der Gutachterausschuss Bodenrichtwerte für Ackerland abgeleitet (*siehe Nr. 7.3*). Der Durchschnittspreis für Ackerland betrug im Jahr 2007 bei einer mittleren Bonität von 50 Bodenpunkten (Ackerzahl) 1,26 €/m². Die Preise für Grünland liegen im Mittel um 20 % unter dem Wert für Ackerland.

Bebaute Grundstücke

Gegenüber dem Vorjahr sind im Berichtsjahr die Umsatzzahlen bei gebrauchten **Häusern des individuellen Wohnungsbaus** deutlich gestiegen. Bei einer Zunahme der Verkaufszahlen um 30 % auf 316 Verkaufsfälle stieg der Geldumsatz um 35 % auf 34 Millionen Euro. Gegenüber dem Vorjahr hat sich somit dieser Teilmarkt wieder deutlich erholt. Auch im langfristigen Vergleich zeigt sich, dass die Nachfrage nach gebrauchten Wohnimmobilien fast wieder Durchschnittswerte erreicht hat: Im Mittel der Jahre ab 1990 wurden im Kreis Höxter jährlich 366 gebrauchte Wohnhäuser verkauft. Der Höchststand wurde im Jahr 1993 mit 449 Verkaufsfällen und der niedrigste Stand im Jahr 2006 mit 243 Verkaufsfällen registriert.

Im Jahr 2007 haben allerdings lediglich 6 gebrauchte Wohnhäuser einen Preis von über 250.000 € erzielt.

Preiskategorie	Anzahl der verkauften Wohnhäuser
bis 50.000 €	59
50.001 € bis 100.000 €	94
100.001 € bis 150.000 €	99
150.001 € bis 200.000 €	48
200.001 € bis 250.000 €	10
über 250.000 €	6

Die Untersuchung des Datenmaterials des Jahres 2007 ergab für Wohnhäuser konstante bis leicht steigende (+ 1%) Preise (*siehe Nr. 6.1*).

Die Verkaufszahlen für **Mehrfamilienhäuser** sind im Vergleich zu den Vorjahren in 2007 nochmals gesunken. Im gesamten Kreisgebiet konnten lediglich 5 Verkaufsfälle registriert werden.

Gesunken sind auch die Verkaufszahlen bei den **Gewerbe- und Industrieobjekten**. 2007 wurden 15 Objekte verkauft (Vorjahr = 20).

Seit mehreren Jahren werden deutliche Umsatzeinbrüche bei den **Eigentumswohnungen** beobachtet. Dieser Trend hat sich im Berichtsjahr nicht fortgesetzt. Die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen ist gegenüber dem Vorjahr um 38 % auf 88 gestiegen. Trotz dieser Zunahme liegen die aktuellen Verkaufszahlen immer noch deutlich unter dem längerfristigen Vergleich: Im Mittel der Jahre ab 1990 wurden im Kreis Höxter jährlich 156 Eigentumswohnungen verkauft. Der Höchststand wurde im Jahr 1998 mit 236 Verkaufsfällen und der niedrigste Stand im Jahr 2006 mit 64 Verkaufsfällen registriert. Der Markt für neu erstellte Eigentumswohnungen ist mittlerweile allerdings nahezu vollständig zum Erliegen gekommen. Im Jahre 2007 wurde lediglich eine neu erstellte Eigentumswohnung verkauft. Die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen lagen im Jahr 2007 im Mittel über alle Baujahre bei 607 €/m² Wohnfläche und somit rd. 4 % unter dem Preisniveau des Jahres 2006. Der Preisrückgang fiel bei Eigentumswohnungen in älteren Wohnanlagen deutlich höher aus als bei Eigentumswohnungen in jüngeren Wohnanlagen (*siehe Nr. 6.3.1*).

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 2008 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. 11.2*).

4. Immobilienmarkt des Jahres 2007

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.

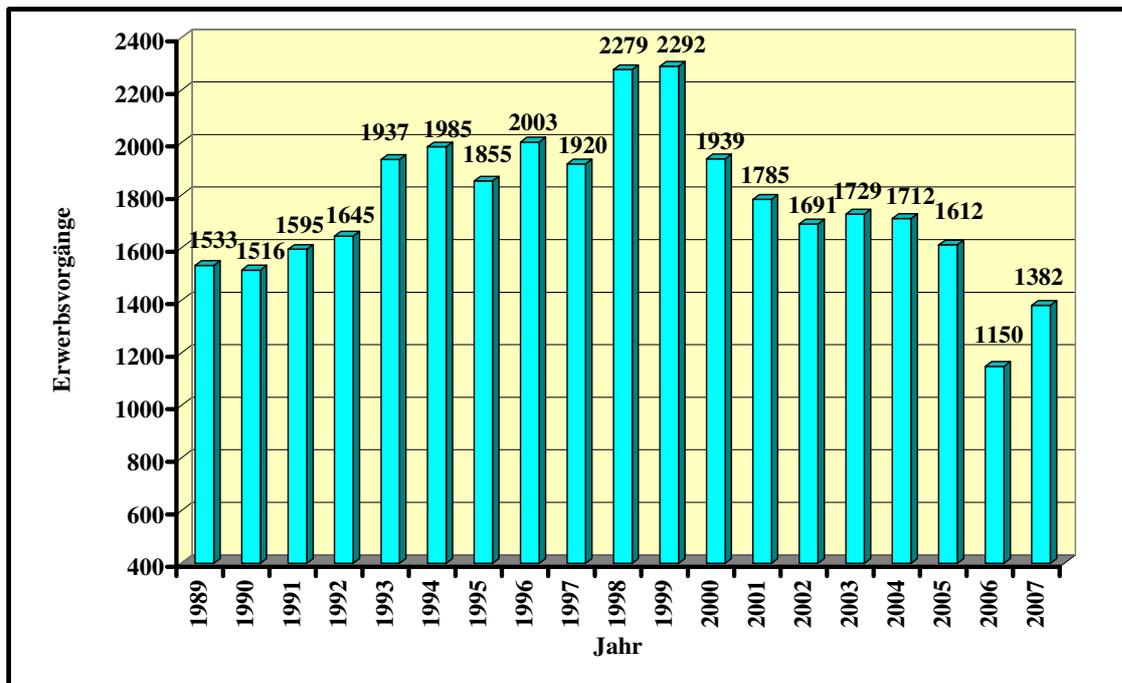
Zur besseren Interpretation wird zwischen den nachfolgenden, sachlich abgegrenzten **Teilmärkten** unterschieden:

- **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

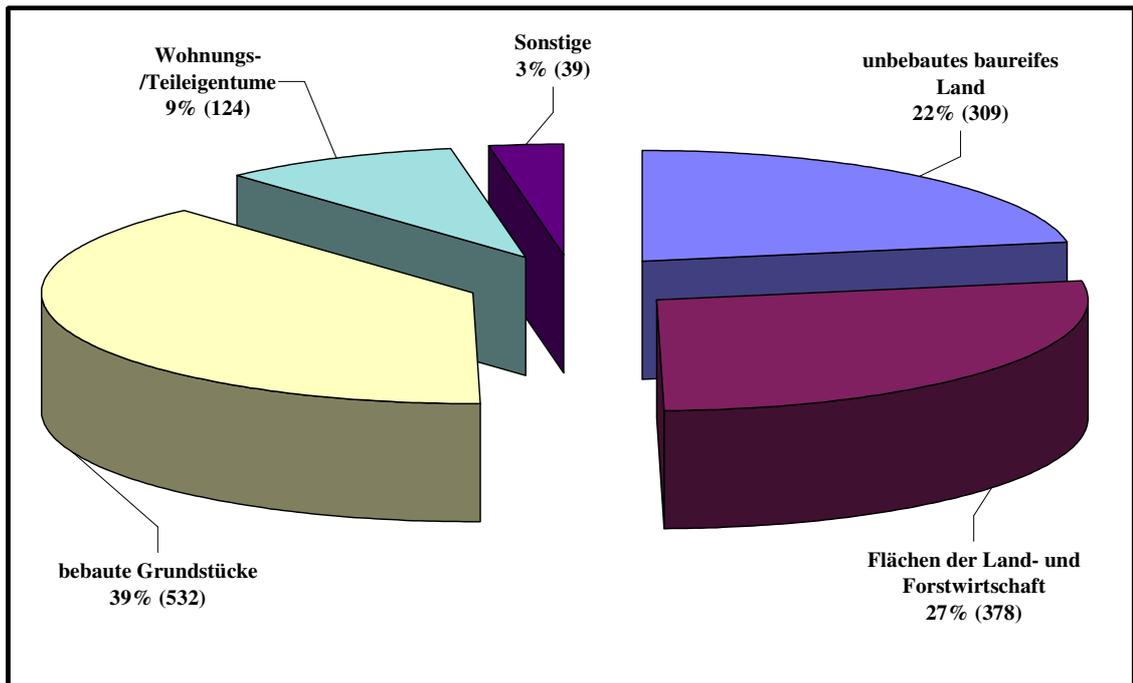
Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Höxter sind im Jahr 2007 insgesamt **1.382 Erwerbsvorgänge** über Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken sowie über die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Gegenüber den Vorjahren sind die Verkaufszahlen um 20 % gestiegen.

Von den 1.382 Erwerbsvorgängen entfielen 56 auf Zuschläge bei Zwangsversteigerungen (43 bebaute Grundstücke, 3 land- und forstwirtschaftliche Flächen, 9 Eigentumswohnungen und 1 bebautes Erbbaurecht). Die Zwangsversteigerungen sind erstmals seit mehreren Jahren rückläufig.

In 183 Fällen wurde der Verkauf durch einen Makler vermittelt (5 unbebaute baureife Grundstücke, 6 land- und forstwirtschaftliche Flächen, 150 bebaute Grundstücke, 1 bebautes Erbbaurecht und 21 Eigentumswohnungen).

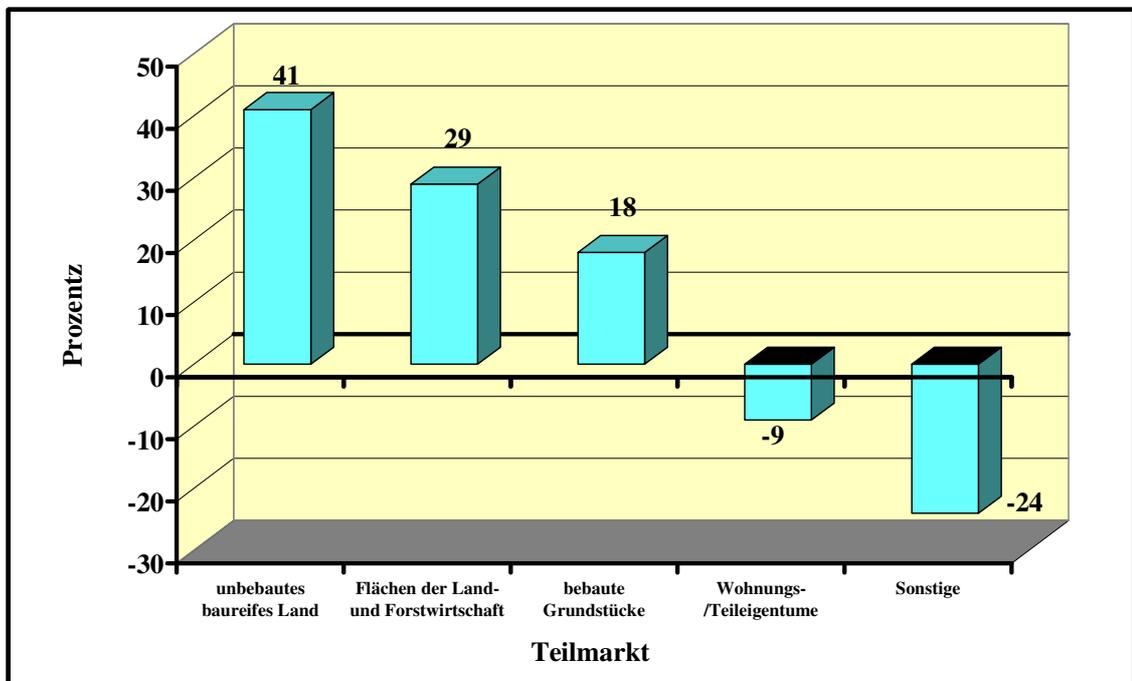
Die nachfolgenden Grafiken zeigen den Anteil der einzelnen Teilmärkte im Kreisgebiet, die prozentuale Veränderung gegenüber dem Vorjahr und die Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die Städte.

Erwerbsvorgänge im Kreisgebiet (insgesamt 1.382), Verteilung auf die Teilmärkte



Von den 1.382 Erwerbsvorgängen entfielen 39 % = 532 auf bebaute Grundstücke, 27 % = 378 auf Flächen der Land- und Forstwirtschaft, 22 % = 309 auf unbebautes baureifes Land, 9 % = 124 auf Wohnungs- und Teileigentum und 3 % = 39 auf Sonstige (Gewässerflächen, Gärten, Kiesgruben, Wege etc.).

Änderung der Anzahl der Erwerbsvorgänge zum Vorjahr in Prozent

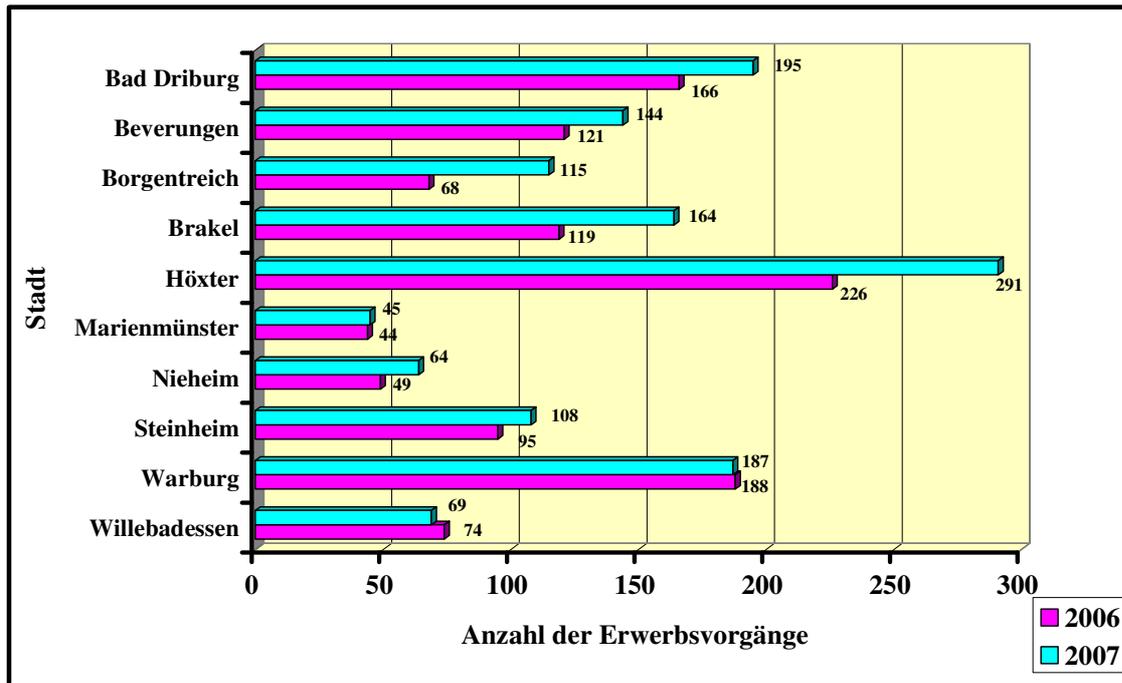


Im Vergleich zum Jahr 2006 konnte in 2007 insbesondere bei unbebautem baureifem Land (+ 41 %), bei den Flächen der Land- und Forstwirtschaft (+ 29 %) und bei bebauten Grundstücken (+ 18 %) ein deutlicher Zuwachs bei den Erwerbsvorgängen registriert werden.

riert werden. Rückgänge ergaben sich hingegen beim Wohnungs- / und Teileigentum (- 9 %) sowie bei den sonstigen Grundstücksverkäufen (- 24%).

Die Aufteilung der Anzahl der Erwerbsvorgänge der Jahre 2006 (= 1.150) und 2007 (= 1.382) auf die zehn Städte des Kreises Höxter zeigt die folgende Grafik. Wie bereits im Vorjahr wurden im Jahr 2007 in den Städten Höxter (291), Bad Driburg (195) und Warburg (187) die meisten Erwerbsvorgänge registriert.

Anzahl der Erwerbsvorgänge in den Städten



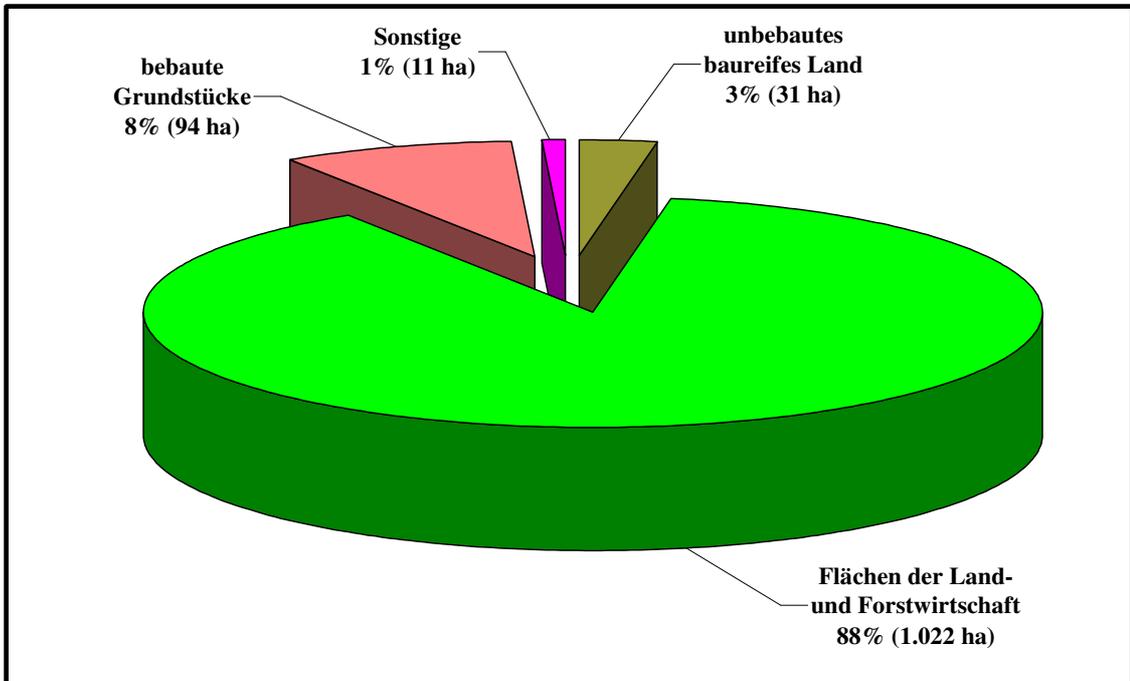
Anzahl der Erwerbsvorgänge 2007, gegliedert nach Stadt und Teilmarkt

Stadt	unbebautes baureifes Land	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	bebaute Grundstücke	Wohnungs- und Teileigentum	sonstige Grundstücksverkäufe
Bad Driburg	38	26	72	53	6
Beverungen	28	35	58	16	7
Borgentreich	26	49	37	3	0
Brakel	54	33	63	9	5
Höxter	49	100	108	23	11
Marienmünster	7	15	21	0	2
Nieheim	7	36	20	0	1
Steinheim	31	26	46	4	1
Warburg	52	44	71	16	4
Willebadessen	17	14	36	0	2
Kreis Höxter	309	378	532	124	39

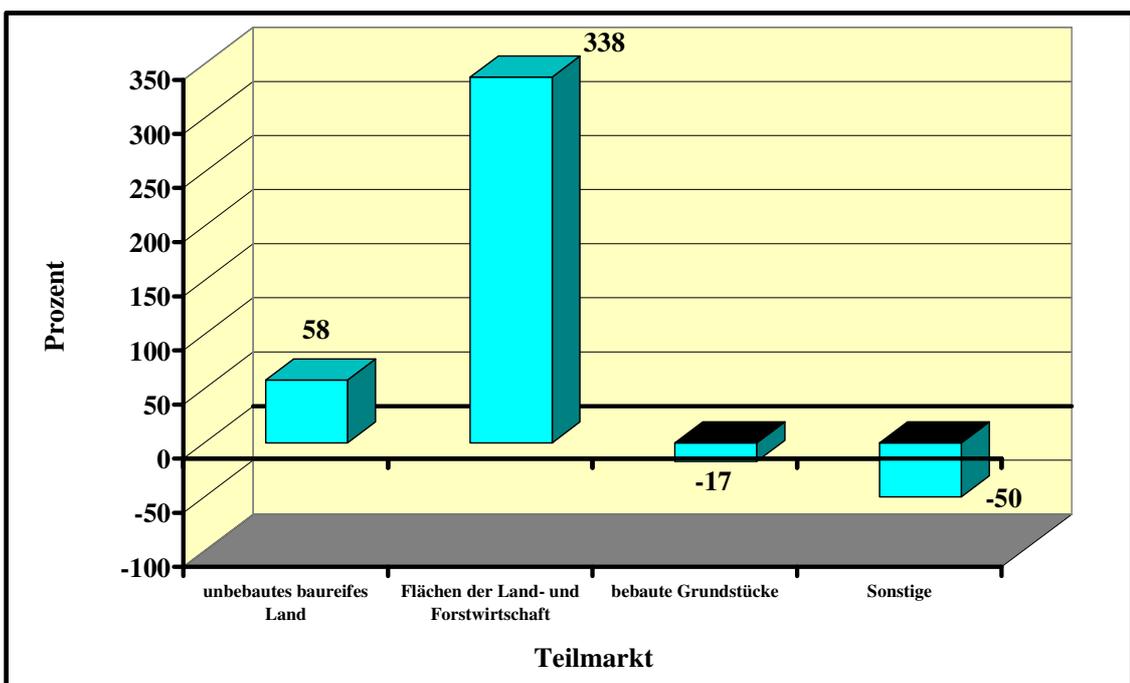
4.2 Flächenumsatz

Im Jahre 2007 wurden im Kreis Höxter insgesamt **1.158 ha** Grundstücksfläche umgesetzt. Davon entfielen 88 % = 1.022 ha auf Flächen der Land- und Forstwirtschaft, 8 % = 94 ha auf bebaute Grundstücke, 3 % = 31 ha auf unbebautes baureifes Land und 1 % = 11 ha auf Sonstige.

Flächenumsatz im Kreisgebiet

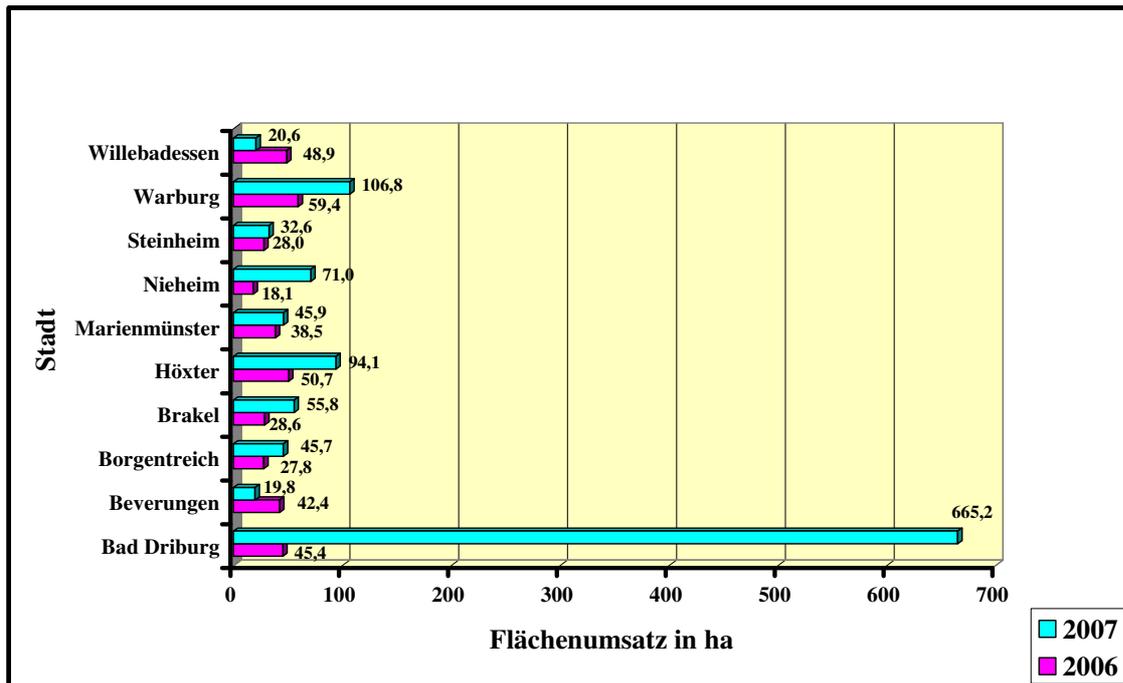


Änderung des Flächenumsatzes zum Vorjahr in Prozent



Der Flächenumsatz (1.158 ha) ist gegenüber dem Vorjahr (391 ha) um insgesamt 196 % gestiegen. Dies ist insbesondere auf den Erwerb größerer Waldflächen zurückzuführen.

Aufteilung des Flächenumsatzes auf die Städte



Die vorstehende Grafik zeigt die Aufteilung des Flächenumsatzes der Jahre 2006 (= 391 ha) und 2007 (= 1.158 ha) auf die zehn Städte des Kreises Höxter.

Flächenumsatz 2007, gegliedert nach Stadt und Teilmarkt

Stadt	unbebautes baureifes Land	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	bebaute Grundstücke	sonstige Grundstücksverkäufe
Bad Driburg	4,0 ha	646,8 ha	9,0 ha	5,4 ha
Beverungen	3,2 ha	11,4 ha	4,7 ha	0,5 ha
Borgentreich	1,0 ha	41,0 ha	3,7 ha	0,0 ha
Brakel	3,9 ha	43,7 ha	7,9 ha	0,3 ha
Höxter	4,6 ha	76,7 ha	11,7 ha	1,1 ha
Marienmünster	0,7 ha	29,1 ha	15,9 ha	0,2 ha
Nieheim	0,4 ha	49,4 ha	21,2 ha	0,0 ha
Steinheim	8,3 ha	17,1 ha	6,5 ha	0,7 ha
Warburg	3,8 ha	94,8 ha	6,5 ha	1,7 ha
Willebadessen	1,0 ha	11,7 ha	6,5 ha	1,4 ha
Kreis Höxter	30,9 ha	1.021,8 ha	93,5 ha	11,2 ha

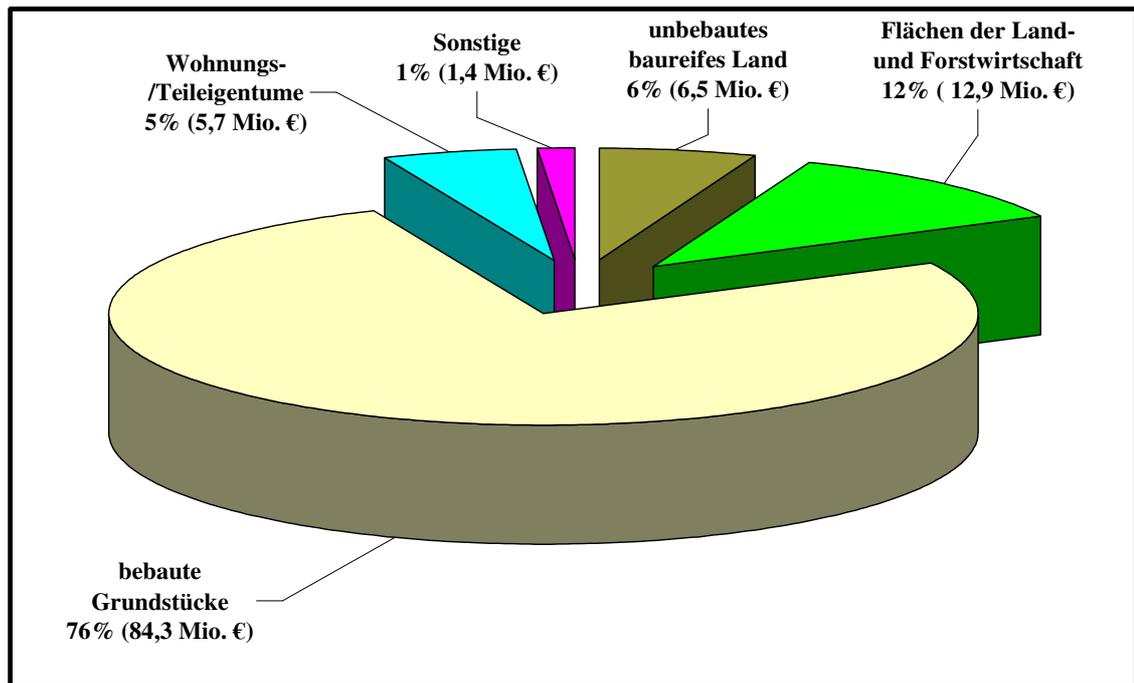
Der hohe Flächenumsatz bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen wird in der Stadt Bad Driburg durch einen Erwerbsvorgang stark beeinflusst.

4.3 Geldumsatz

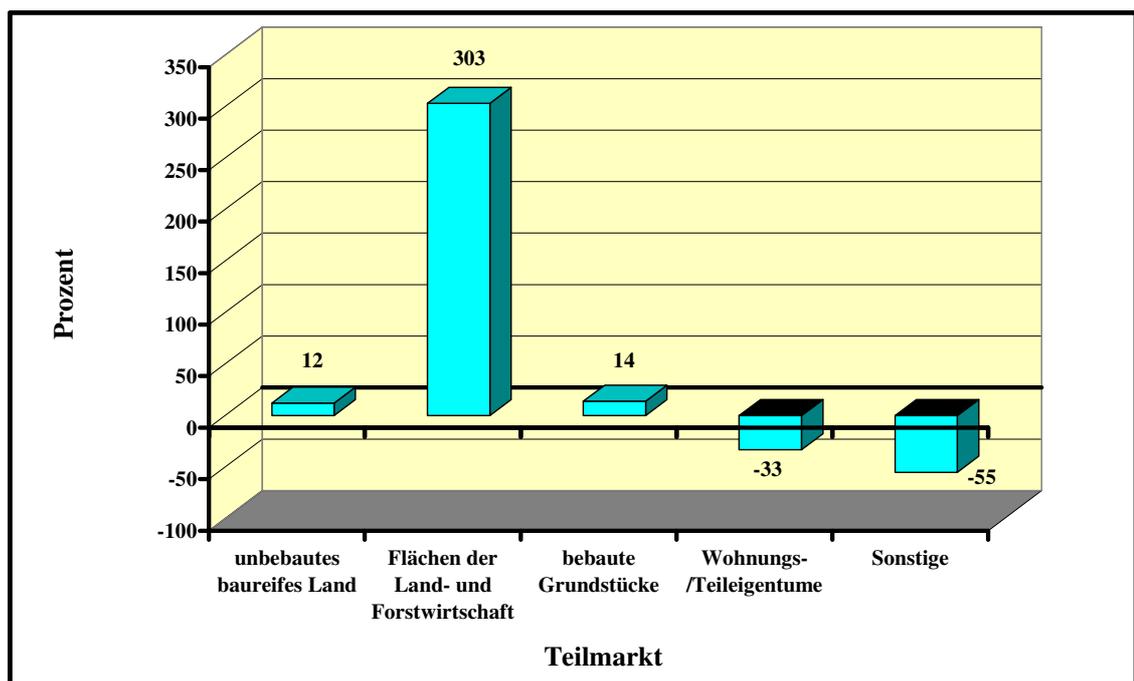
Im Jahr 2007 wurden auf dem Immobilienmarkt im Kreis Höxter insgesamt **110,8 Mio. €** umgesetzt. Das entspricht einem Betrag von etwa 80.000 € pro Erwerbsvorgang.

Von den 110,8 Mio. € entfielen 84,3 Mio. € auf bebaute Grundstücke, 6,5 Mio. € auf unbebautes baureifes Land, 5,7 Mio. € auf Wohnungs- und Teileigentum, 1,4 Mio. € auf Sonstige und 12,9 Mio. € auf Flächen der Land- und Forstwirtschaft.

Geldumsatz im Kreisgebiet

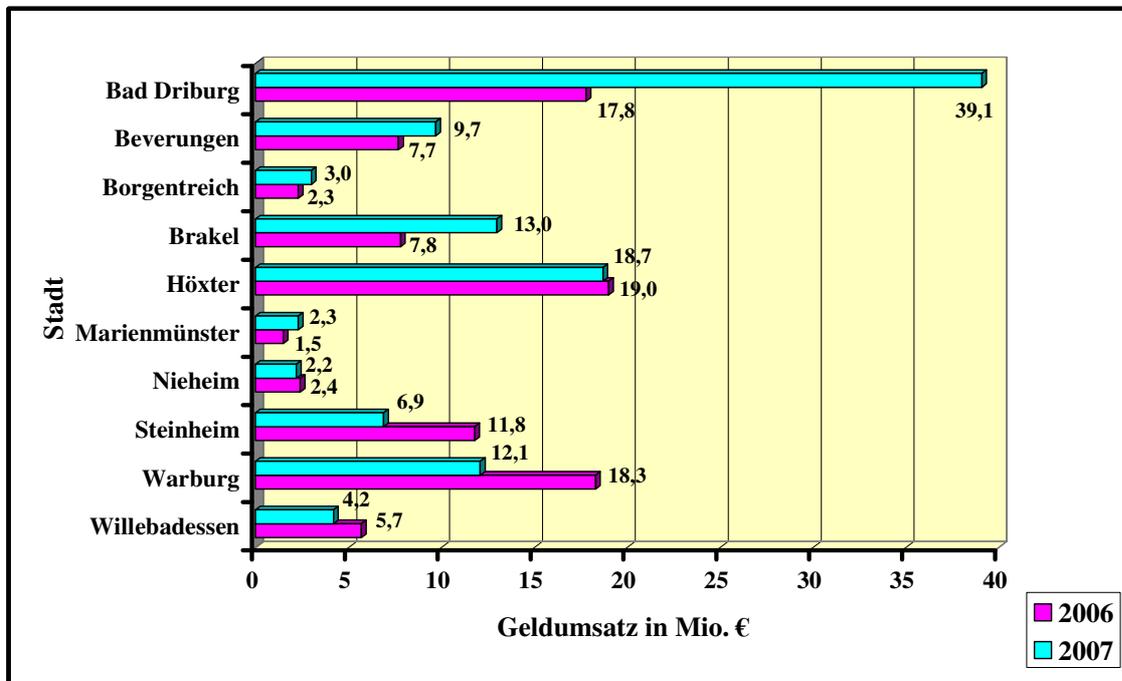


Änderung des Geldumsatzes zum Vorjahr in Prozent



Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr (94,5 Mio. €) um 17 % gestiegen. Umsatzsteigerungen wurden bei unbebautem baureifem Land (+ 12 %), Flächen der Land- und Forstwirtschaft (+ 303 %) und bei den bebauten Grundstücken (+ 14 %) registriert. Umsatzrückgänge gab es hingegen bei Wohnungs- und Teileigentum (-33 %) sowie bei den sonstigen Grundstücken (-55 %).

Aufteilung des Geldumsatzes auf die Städte



Die vorstehende Grafik zeigt die Aufteilung des Geldumsatzes der Jahre 2006 (= 94,5 Mio. €) und 2007 (= 110,8 Mio. €) auf die zehn Städte des Kreises Höxter.

Geldumsatz 2007, gegliedert nach Stadt und Teilmarkt

Stadt	unbebautes baureifes Land	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	bebaute Grundstücke	Wohnungs- und Teileigentum	sonstige Grundstücksverkäufe
Bad Driburg	1,4 Mio. €	7,8 Mio. €	28,0 Mio. €	1,6 Mio. €	0,3 Mio. €
Beverungen	0,5 Mio. €	0,2 Mio. €	8,1 Mio. €	0,6 Mio. €	0,3 Mio. €
Borgentreich	0,1 Mio. €	0,7 Mio. €	2,1 Mio. €	0,1 Mio. €	0,0 Mio. €
Brakel	1,0 Mio. €	0,5 Mio. €	10,8 Mio. €	0,7 Mio. €	0,0 Mio. €
Höxter	1,2 Mio. €	0,8 Mio. €	14,9 Mio. €	1,5 Mio. €	0,3 Mio. €
Marienmünster	0,0 Mio. €	0,3 Mio. €	2,0 Mio. €	0,0 Mio. €	0,0 Mio. €
Nieheim	0,1 Mio. €	0,4 Mio. €	1,7 Mio. €	0,0 Mio. €	0,0 Mio. €
Steinheim	1,0 Mio. €	0,2 Mio. €	5,5 Mio. €	0,2 Mio. €	0,0 Mio. €
Warburg	1,0 Mio. €	2,0 Mio. €	7,7 Mio. €	1,1 Mio. €	0,3 Mio. €
Willebadessen	0,2 Mio. €	0,1 Mio. €	3,6 Mio. €	0,0 Mio. €	0,3 Mio. €
Kreis Höxter	6,5 Mio. €	12,9 Mio. €	84,3 Mio. €	5,7 Mio. €	1,4 Mio. €

In dieser Tabelle wurden die Geldumsätze kaufmännisch auf eine Nachkommastelle gerundet.

Tabellarische Zusammenfassung der Umsätze in den Städten mit Vergleich der Umsatzzahlen zum Vorjahr 2006.

Stadt	Anzahl			Geldumsatz in Mio. €			Flächenumsatz in Hektar		
	Jahr			Jahr			Jahr		
	2006	2007	Δ %	2006	2007	Δ %	2006	2007	Δ %
Bad Driburg	166	195	17	17,8	39,1	56	45,4	665,2	1365
Beverungen	121	144	19	7,7	9,7	26	42,4	19,8	-53
Borgentreich	68	115	69	2,3	3,0	30	27,8	45,7	64
Brakel	119	164	38	7,8	13,0	67	28,6	55,8	95
Höxter	226	291	29	19,0	18,7	-2	53,6	94,1	76
Marienmünster	44	45	2	1,5	2,3	53	38,5	45,9	19
Nieheim	49	64	31	2,4	2,2	-8	18,1	71,0	292
Steinheim	95	108	14	11,8	6,9	-42	28,0	32,6	16
Warburg	188	187	-1	18,3	12,1	-34	59,4	106,8	80
Willebadessen	74	69	-7	5,7	4,2	-26	48,9	20,6	-58
Kreis Höxter	1.150	1.382	20	94,3	110,8	17	390,7	1.157,5	196

Von den insgesamt 1.382 registrierten Erwerbsvorgängen des Jahres 2007 sind 1.126 Fälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen. 256 Verkaufsfälle sind wegen persönlicher oder sonstiger Gründe (z. B. Verkauf zwischen Verwandten, Zwangsversteigerungen) oder wegen fehlender Daten für eine weitere Auswertung ungeeignet. Auf den folgenden Seiten werden nur noch die geeigneten Erwerbsvorgänge berücksichtigt.

5. Unbebaute Grundstücke

5.1 Baulich nicht nutzbare Grundstücke

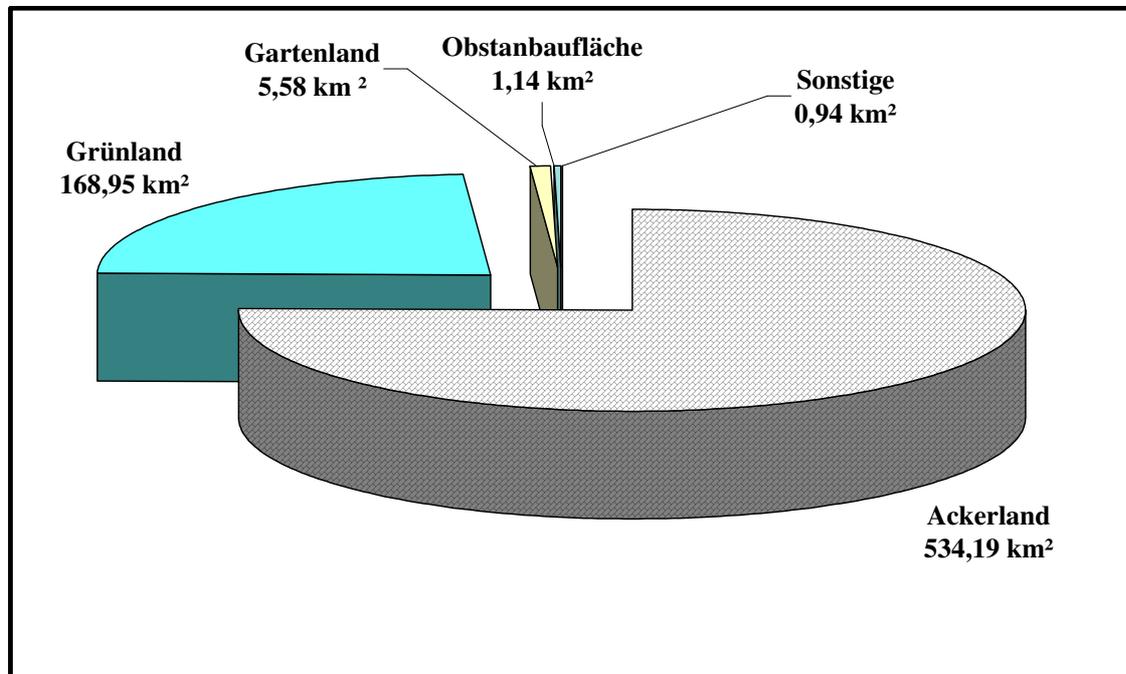
5.1.1 Landwirtschaftliche Flächen

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.

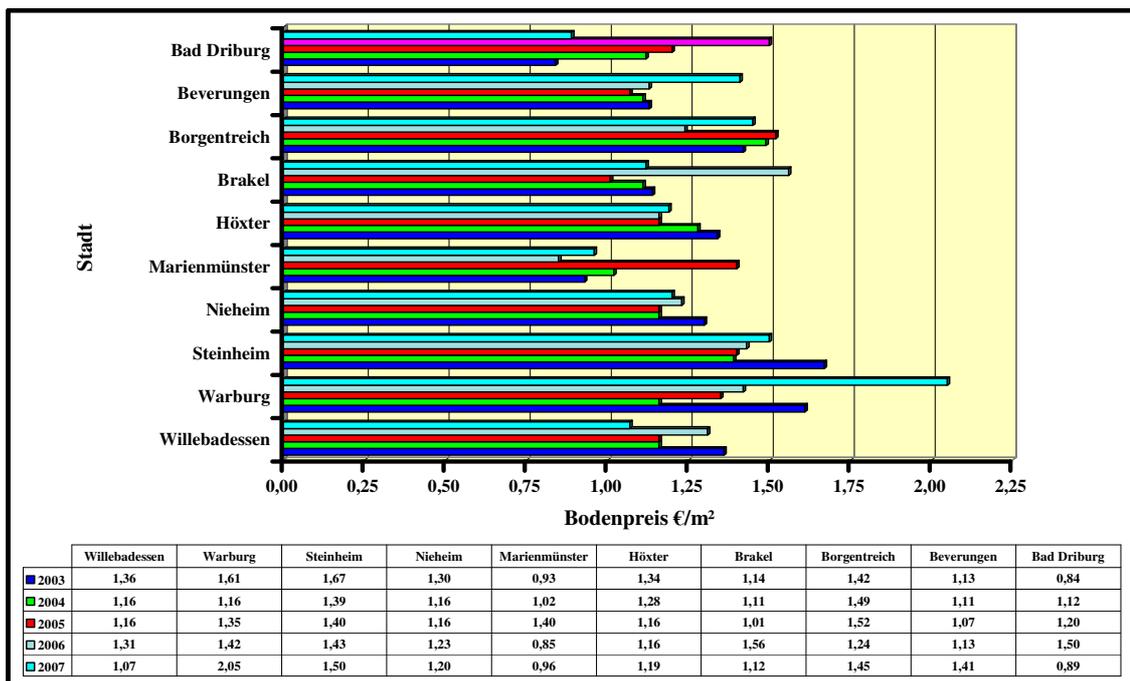
Die Preise für landwirtschaftliche Nutzflächen liegen im Südkreis und im Bereich der Weserniederungen am höchsten. Die niedrigsten Preise werden für bergige Lagen erzielt.

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 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 Bonität auf den Preis ist in der Regel deutlich höher als der Einfluss der Flächengröße.

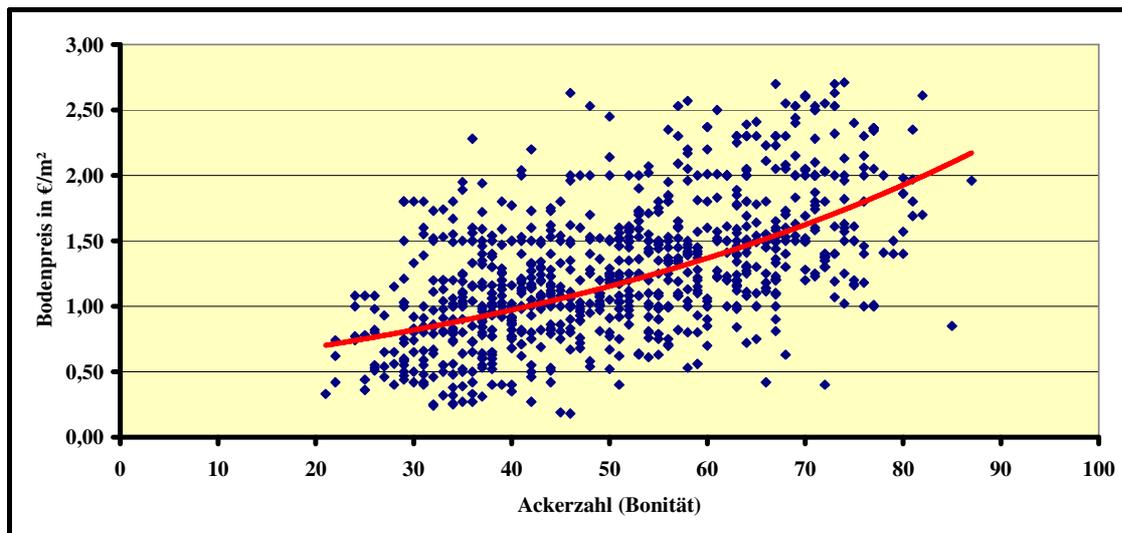
Im Jahre 2007 wurden im Kreisgebiet 174 Ackerlandflächen und 65 Grünlandflächen im gewöhnlichen Grundstücksverkehr veräußert. Bei einem Flächenumsatz von insgesamt 330,2 ha (Ackerland = 290,6 ha, Grünland = 39,6 ha) betrug der Geldumsatz 4,6 Mio. € (Ackerland = 4,2 Mio. €, Grünland = 0,4 Mio. €).

Das nachfolgende Diagramm zeigt die in den Jahren 2003 bis 2007 erzielten Durchschnittspreise für Ackerland unterschiedlicher Bodengüte und Grundstücksgröße. Diese Durchschnittspreise geben deshalb nicht das allgemeine Preisniveau für Ackerland wieder.



Zur anschaulichen Darstellung der Abhängigkeit des landwirtschaftlichen Bodenpreises von der Bonität wurden die ausgewerteten Ackerlandverkäufe in einem Diagramm eingetragen. 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 2003 bis 2007



Die statistische Auswertung des Datenmaterials des Jahres 2007 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 €/m ²	0,86	1,06	1,26	1,46	1,66	1,86

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

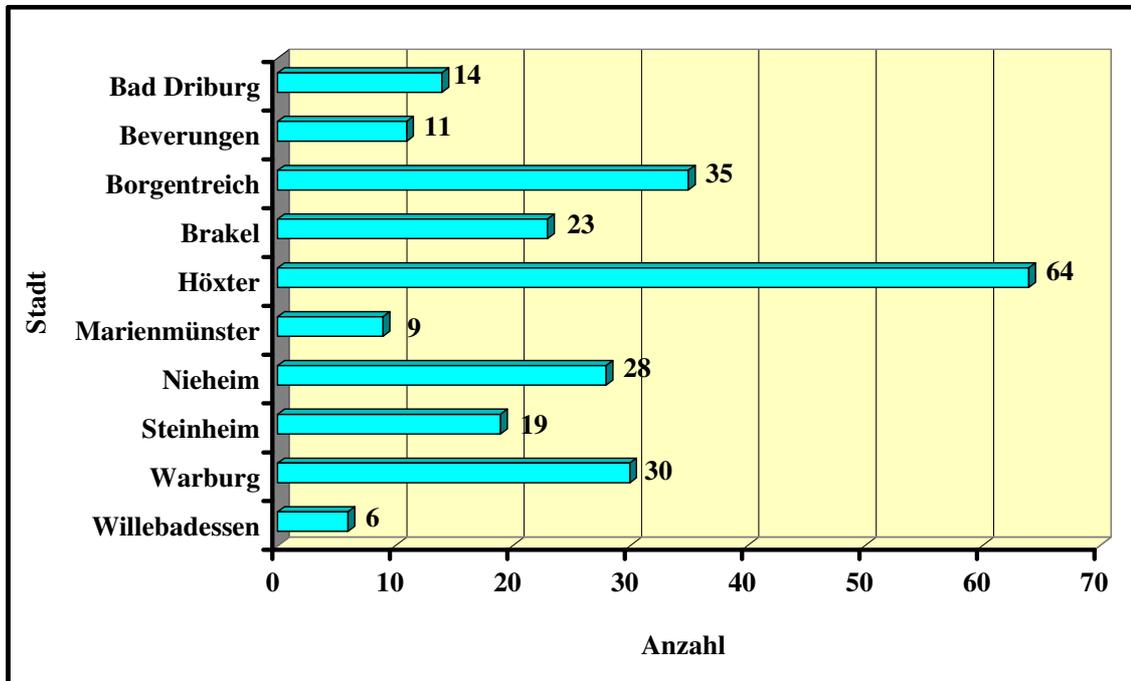
Für einen Hektar Ackerland werden in den Städten des Kreises Höxter folgende Durchschnittspreise erzielt:

Bad Driburg:	9.700,00 €
Brakel:	11.300,00 €
Marienmünster:	11.000,00 €
Nieheim:	11.500,00 €
Beverungen:	11.800,00 €
Höxter:	12.000,00 €
Warburg:	14.000,00 €
Willebadessen:	13.200,00 €
Steinheim:	14.000,00 €
Borgentreich:	14.100,00 €

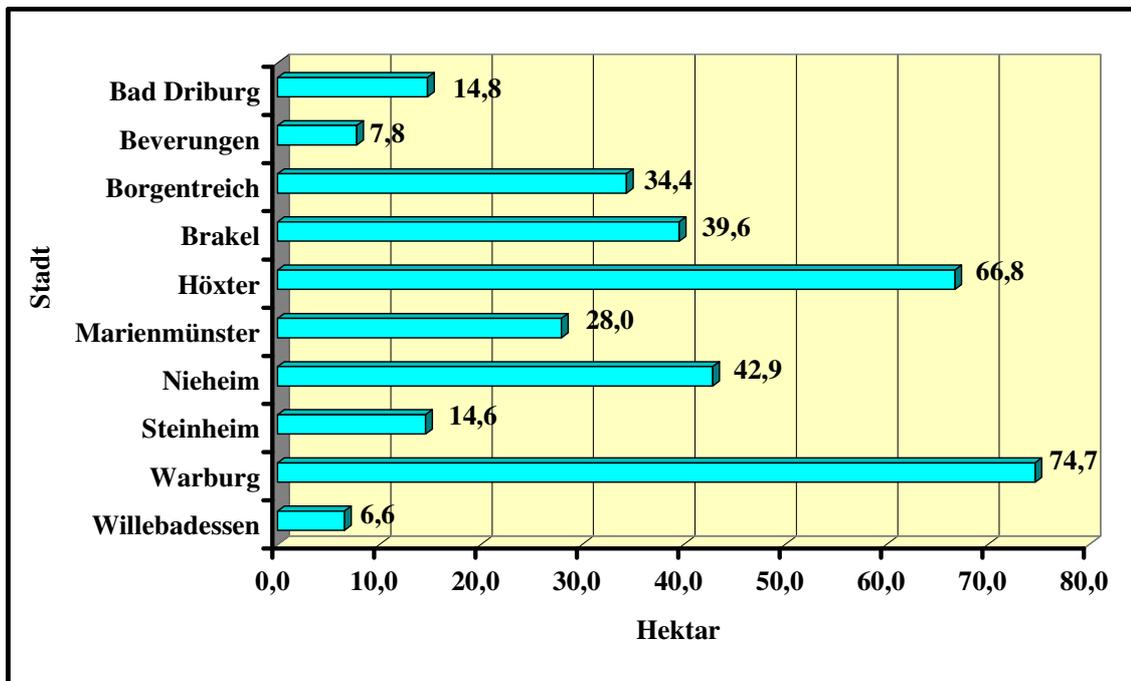
Detaillierte Angaben über das Preisniveau für Ackerland im Bereich des Kreises Höxter können der Übersicht über die Bodenrichtwerte entnommen werden (Nr. 7.3).

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

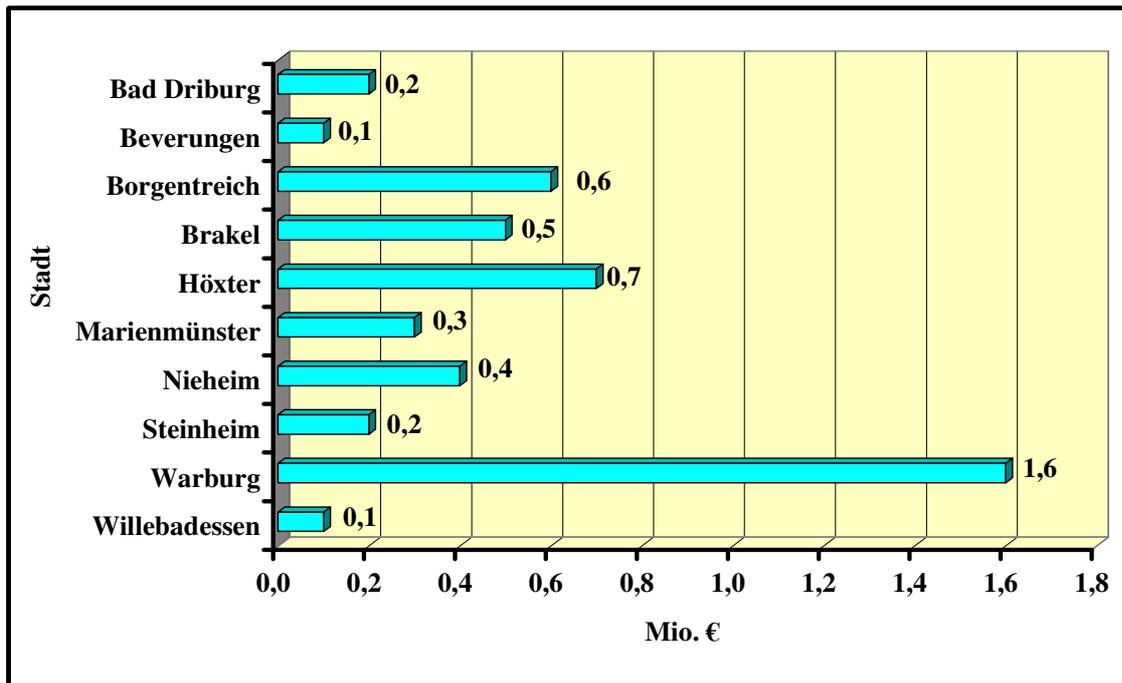
Acker- und Grünland, Anzahl der Verkaufsfälle in den Städten



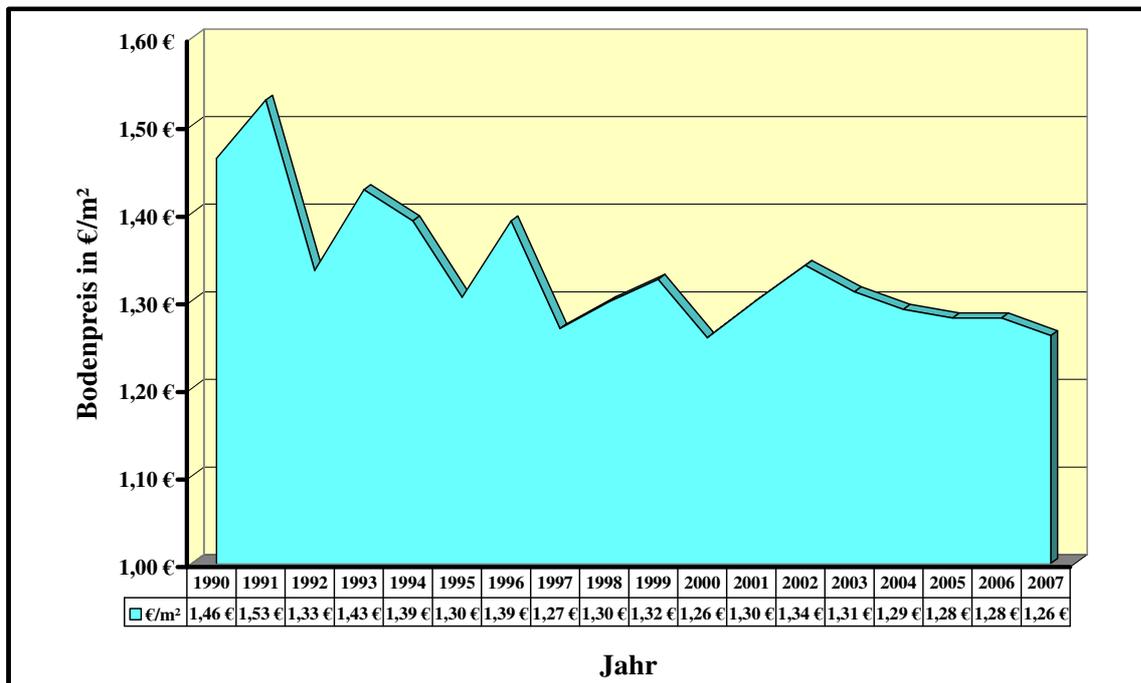
Acker- und Grünland, Flächenumsatz in den Städten



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 bis 2007 wurden insgesamt 57 derartige Kauffälle registriert. Im Mittel wurde für Straßenbedarfsflächen aus Ackerland 1,97 €/m² und für Straßenbedarfsflächen aus Grünland

1,63 €/m² bezahlt. Die erzielten Kaufpreise lagen somit 56 % über dem durchschnittlichen Ackerlandpreis und 72 % 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. 9.2.1*) ist der forstwirtschaftliche Grundstücksverkehr sehr gering. Verträge über den Verkauf forstwirtschaftlicher Flächen fallen seit Jahren nur selten an.

Im Jahr 2007 wurden 11 Verkaufsfälle mit einem Flächenumsatz von insgesamt 89,6 ha und einem Geldumsatz von 1,2 Mio. € (einschließlich Aufwuchs) registriert. Der Bodenpreis inklusive Aufwuchs betrug im Mittel 0,60 €/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
2007	11	89,59	0,60

In den Jahren 1997 bis 2007 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.

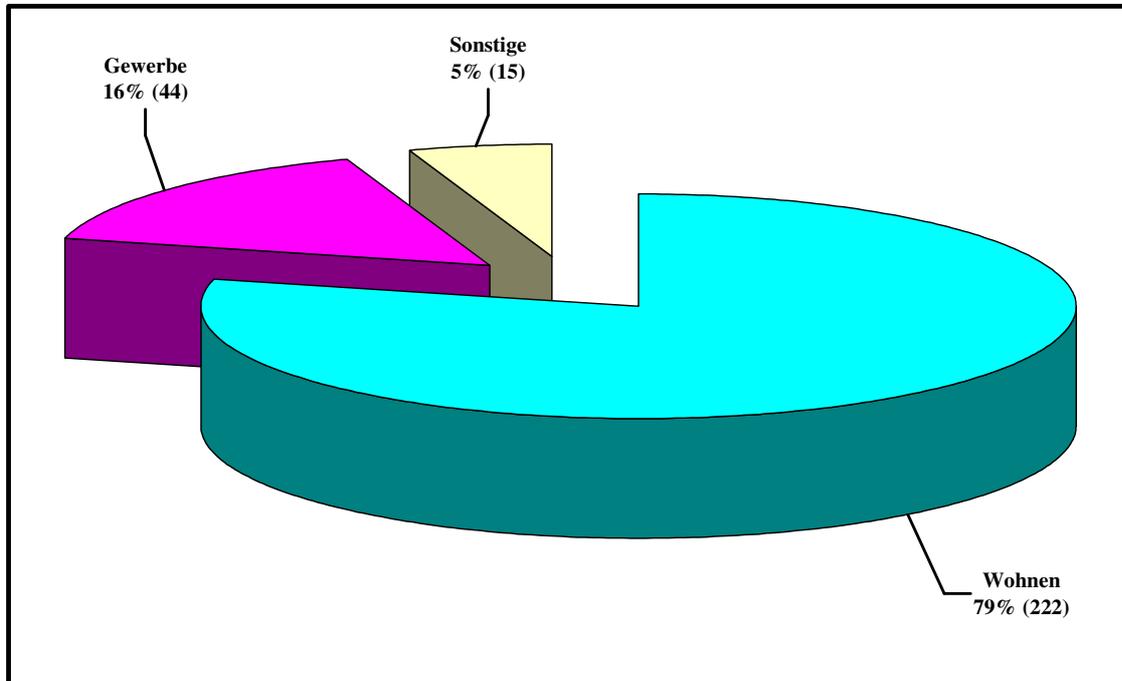
5.1.4 Gartenland

Im Jahre 2007 betrug der Geldumsatz im Kreisgebiet 0,1 Mio. €. Es wurden insgesamt 25 Verkaufsfälle registriert. Der Flächenumsatz betrug 1,6 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. Dies entspricht dem 2- bis 5-fachen des Bodenrichtwertes für landwirtschaftliche Nutzflächen.

5.2 Baulich nutzbare Grundstücke

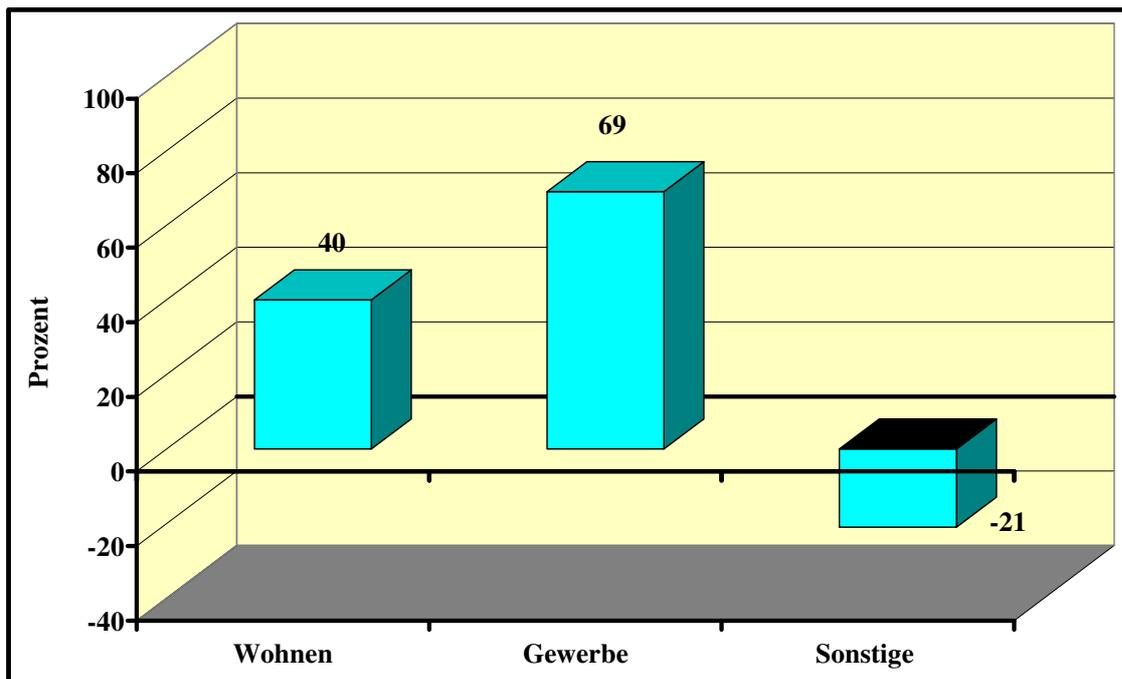
Im Jahr 2007 wurden im Kreis Höxter 281 Kaufverträge über Bauflächen registriert. Gegenüber dem Jahr 2006 ist dies eine Steigerung um 38 % (Vorjahr 2006 = 204 Kaufverträge).

Bauflächen, Verteilung auf die Teilmärkte

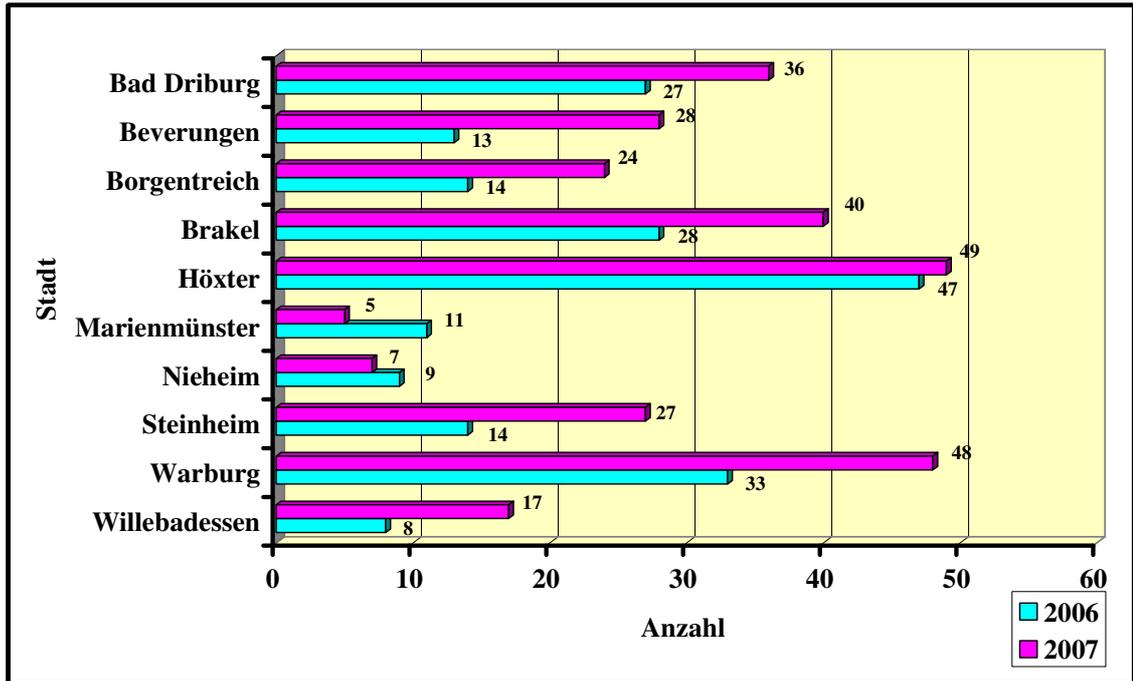


Von den im Jahr 2007 verkauften 281 baulich nutzbaren Grundstücken entfielen 222 auf Wohnbaugrundstücke (Vorjahr = 157), 44 auf Gewerbebaugrundstücke (Vorjahr 26) und 15 auf Sonstige (Vorjahr = 19).

Bauflächen, Änderung der Anzahl der Verkaufsfälle zum Vorjahr

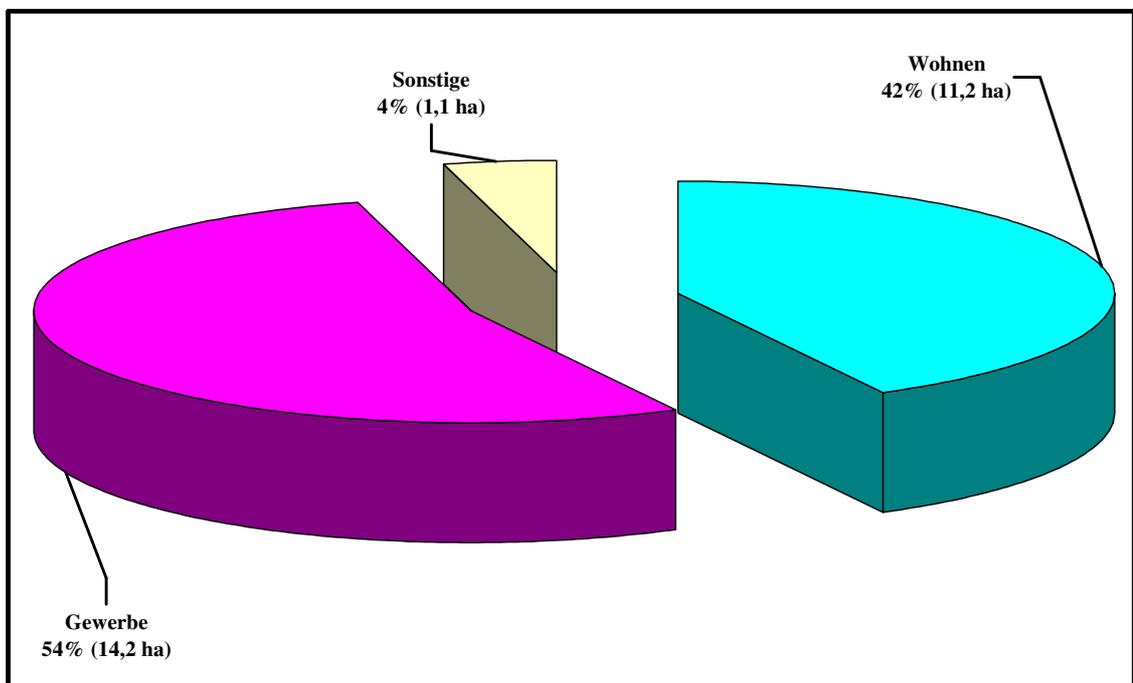


Bauflächen, Anzahl der Verkaufsfälle in den Städten



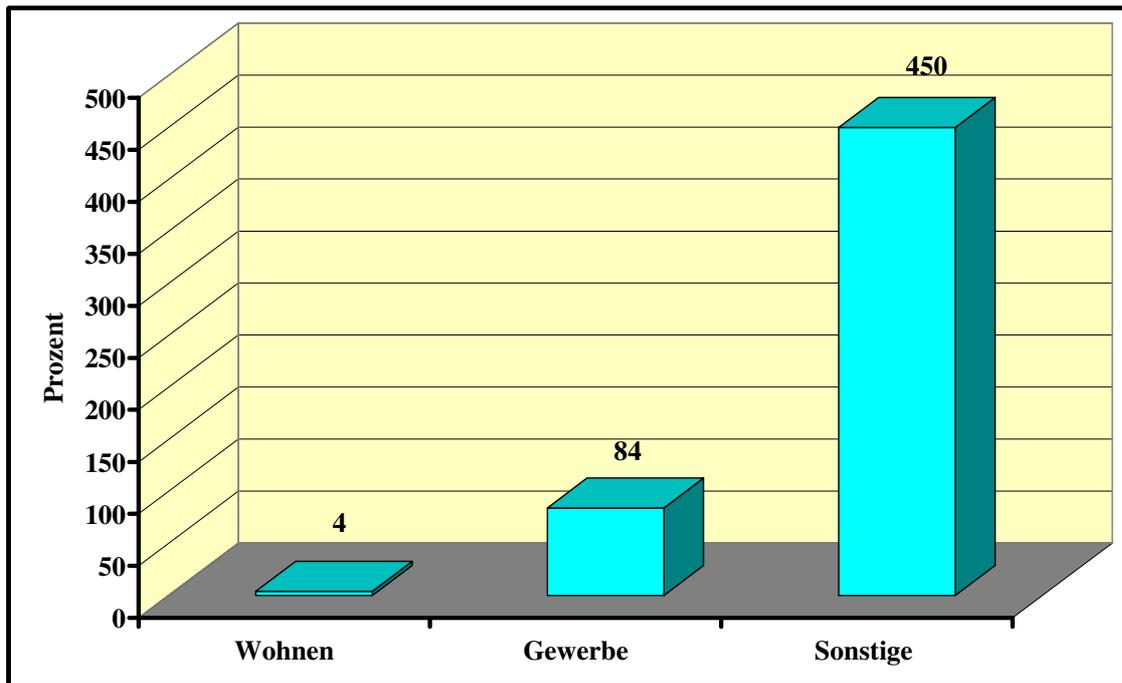
Der Flächenumsatz der im Jahr 2007 im Kreis Höxter verkauften Bauflächen betrug 26,5 ha. Gegenüber dem Jahr 2006 ist dies eine Steigerung um 42 % (2006 = 18,7 ha).

Bauflächen, Flächenumsatz in den Teilmärkten

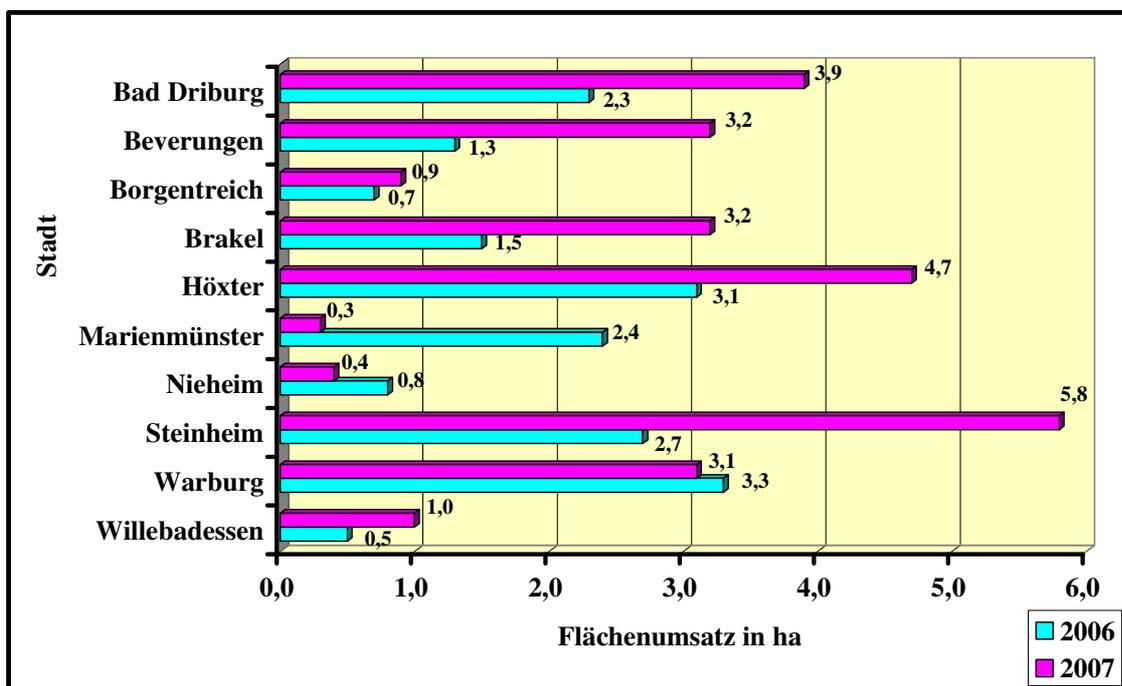


Von den im Jahr 2007 verkauften 26,5 ha baulich nutzbaren Flächen entfielen 11,2 ha auf Wohnbaugrundstücke (Vorjahr = 10,8 ha), 14,2 ha auf Gewerbebaugrundstücke (Vorjahr 7,7 ha) und 1,1 ha auf Sonstige (Vorjahr = 0,2 ha).

Bauflächen, Änderung beim Flächenumsatz zum Vorjahr

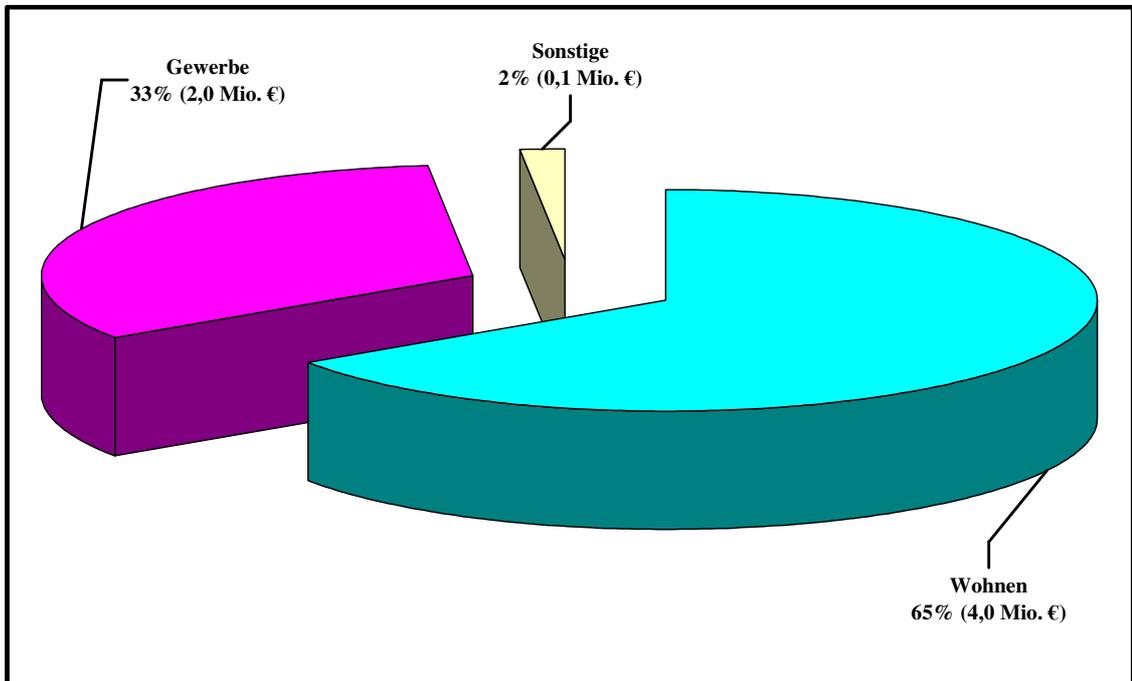


Bauflächen, Flächenumsatz in den Städten



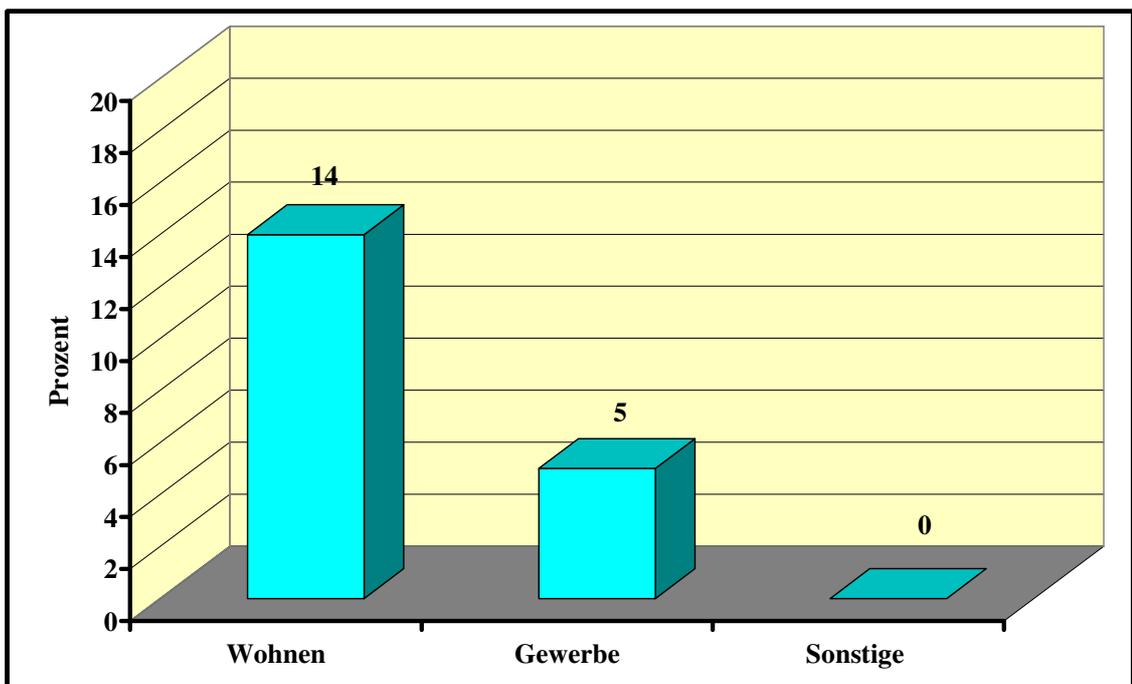
Der Geldumsatz der im Jahr 2007 im Kreis Höxter verkauften Bauflächen betrug 6,1 Mio. €. Gegenüber dem Jahr 2006 ist dies eine Steigerung um 11 % (2006 = 5,5 Mio. €).

Bauflächen, Geldumsatz in den Teilmärkten

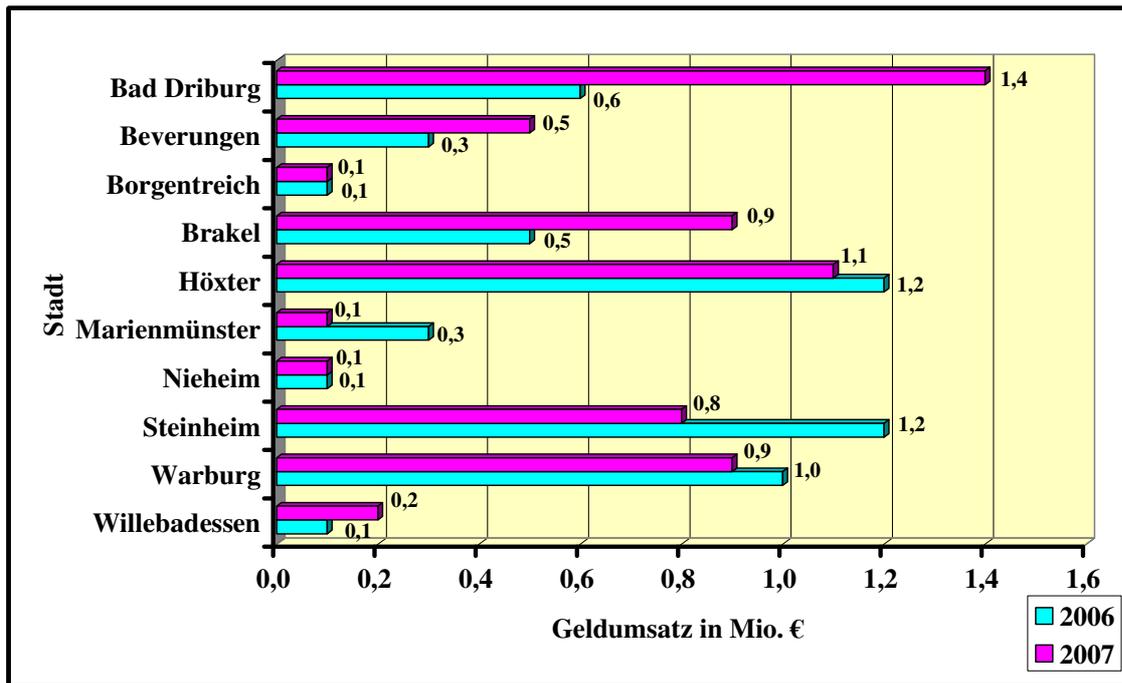


Der Geldumsatz der baulich nutzbaren Grundstücke betrug bei Wohnbauland 4,0 Mio. € (Vorjahr = 3,5 Mio. €), bei Gewerbebauland 2,0 Mio. € (Vorjahr 1,9 Mio. €) und bei den sonstigen Bauflächen 0,1 Mio. € (Vorjahr = 0,1 Mio. €).

Bauflächen, Änderung beim Geldumsatz zum Vorjahr



Bauflächen, Geldumsatz in den Städten



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.

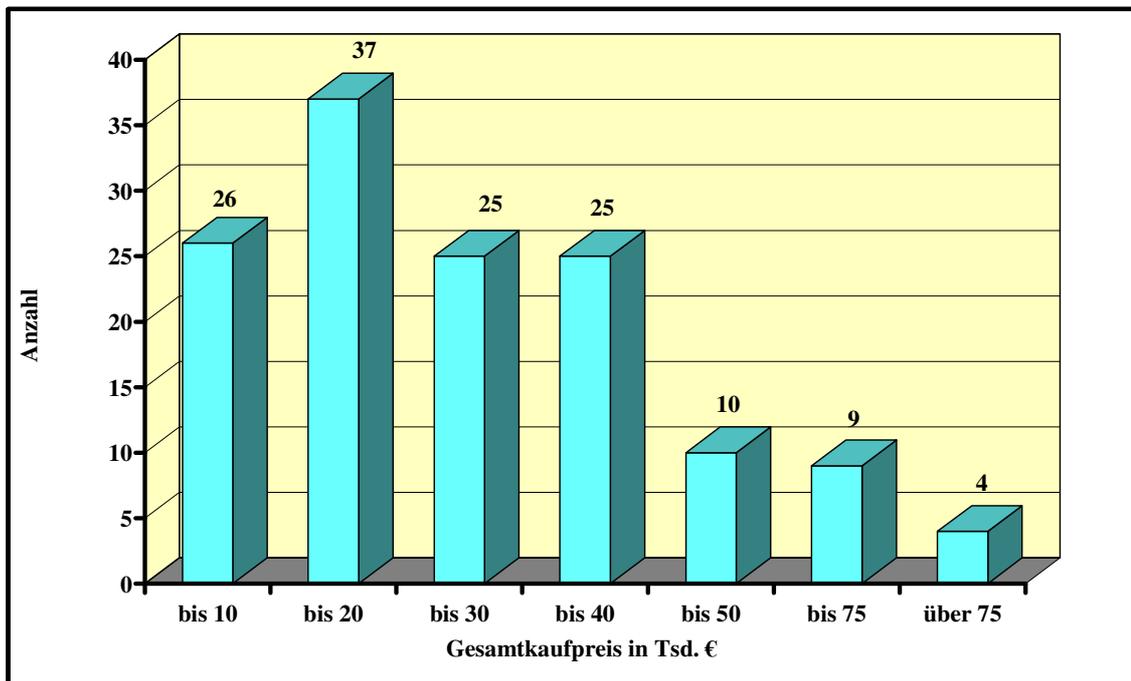
Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)	Ø Bodenpreis €/m ²
1990	237	19,09	4,88	26,00
1991	311	28,56	5,41	21,00
1992	431	35,86	7,82	22,00
1993	492	41,40	9,78	24,00
1994	487	40,85	10,49	26,00
1995	450	37,22	8,16	22,00
1996	494	39,10	9,95	26,00
1997	474	39,31	11,08	24,00
1998	579	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
2007	136	9,50	3,70	39,00

Im Jahre 2007 wurden 136 Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau verkauft. Die Anzahl der Bauplatzverkäufe ist gegenüber dem Vorjahr um 7 % gestiegen.

Im Kreisdurchschnitt (Kernstädte und Ortsteile) betrug der beitragspflichtige Bodenpreis rd. 39,00 €/m².

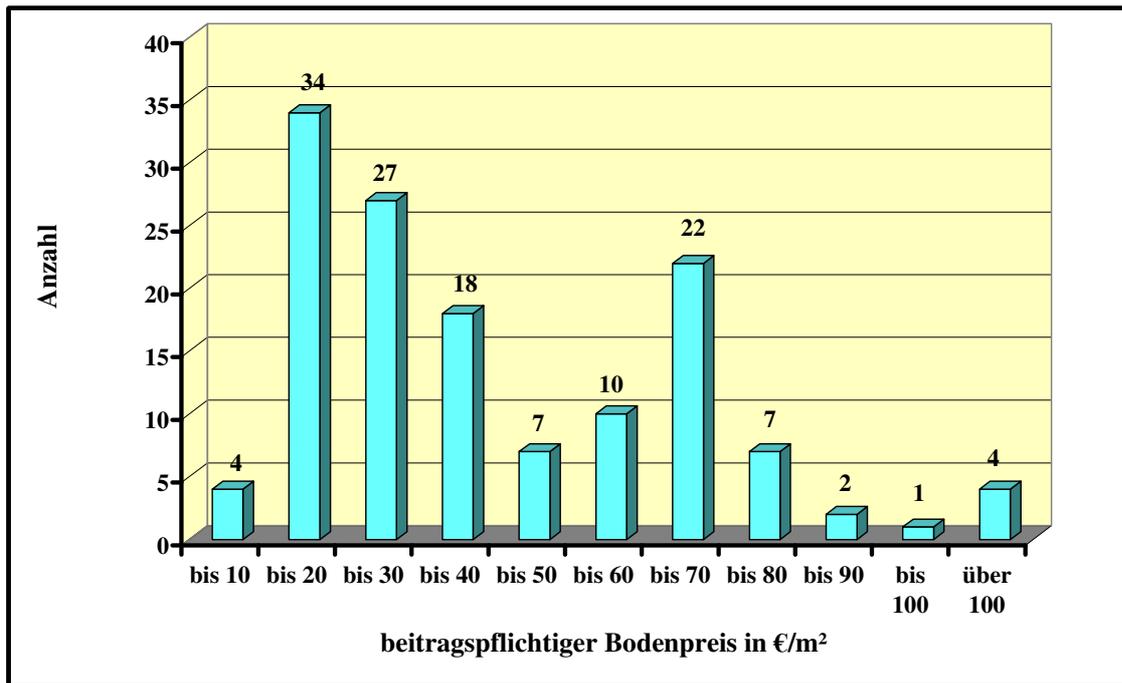
Um einen Einblick in das absolute Preisgefüge der Bauplätze zu gewinnen, wurden die Baulandverkäufe für den individuellen Wohnungsbau in Preisklassen eingeteilt. Das Ergebnis des Jahres 2007 stellt sich folgendermaßen dar.

Wohnbauland, Verkaufsfälle in Preiskategorien (beitragspflichtig)



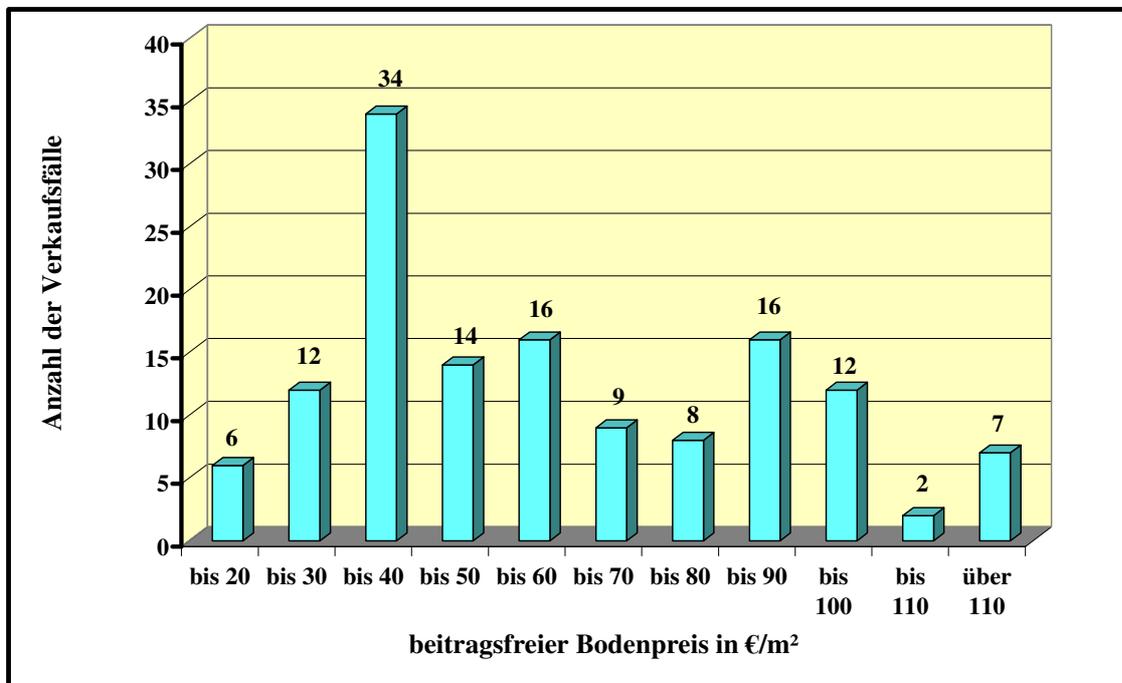
Im Jahre 2007 wurden im Kreisgebiet die meisten Baulandverkäufe in Gebieten mit einem insgesamt niedrigen Bodenpreisniveau getätigt. Etwa 46 % der registrierten Verkäufe lagen in der Preiskategorie bis 20.000,00 € und rd. 83 % in der Preiskategorie bis 40.000,00 €.

Wohnbauland, Preis pro Quadratmeter (beitragspflichtig)



Der durchschnittliche Kaufpreis für einen beitragspflichtigen Bauplatz betrug im Jahre 2007 bei einer mittleren Grundstücksgröße von 699 m² und einem mittleren Bodenpreis von 39,00 €/m² etwa 27.000 €.

Wohnbauland, Preis pro Quadratmeter (beitragsfrei)

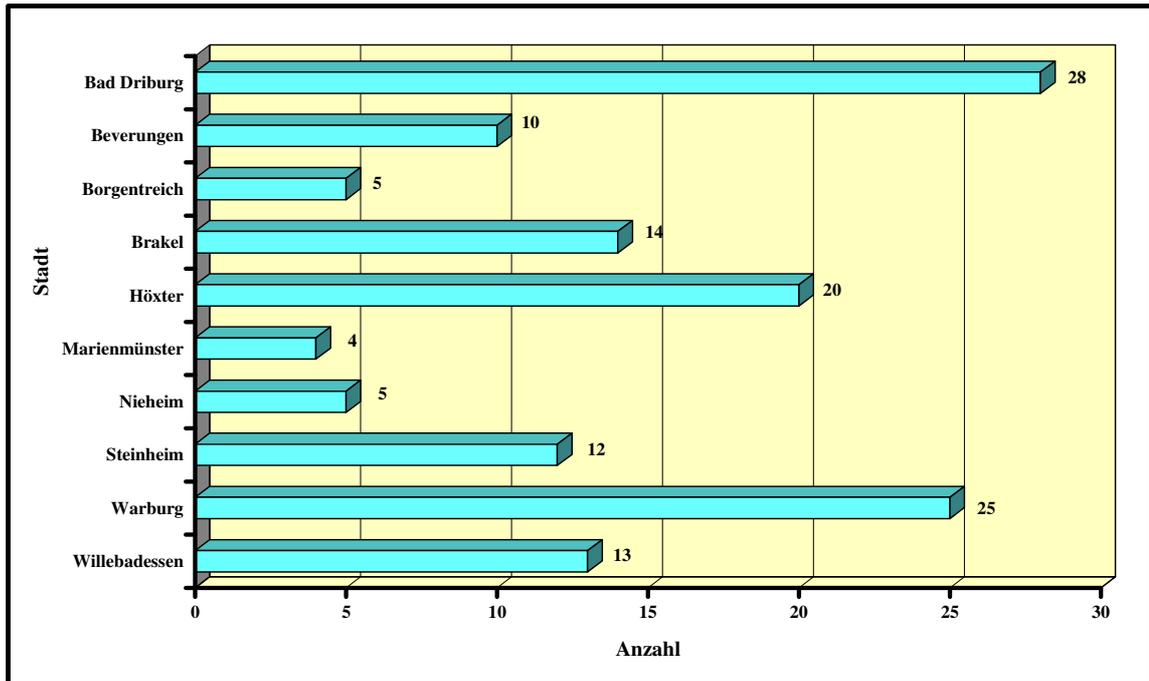


Der durchschnittliche Kaufpreis für einen beitragsfreien Bauplatz betrug bei einer Grundstücksgröße von 699 m² und einem mittleren Bodenpreis von 58,00 €/m² etwa 42.000 €. In den beitragsfreien Bodenpreisen sind die Erschließungsbeiträge nach § 127 Baugesetzbuch - BauGB (Aufwand für den Grunderwerb und die erstmalige Herstellung

der Erschließungsstraße), die Kostenerstattungsbeiträge gemäß § 135a BauGB (natur-
schutzrechtliche Ausgleichsabgaben) und die Abgaben für den Kanal- und Wasseran-
schluss nach dem Kommunalabgabengesetz - KAG (Aufwand für die erstmalige Her-
stellung der Ver- und Entsorgungsleitungen ohne Hausanschlüsse) enthalten.

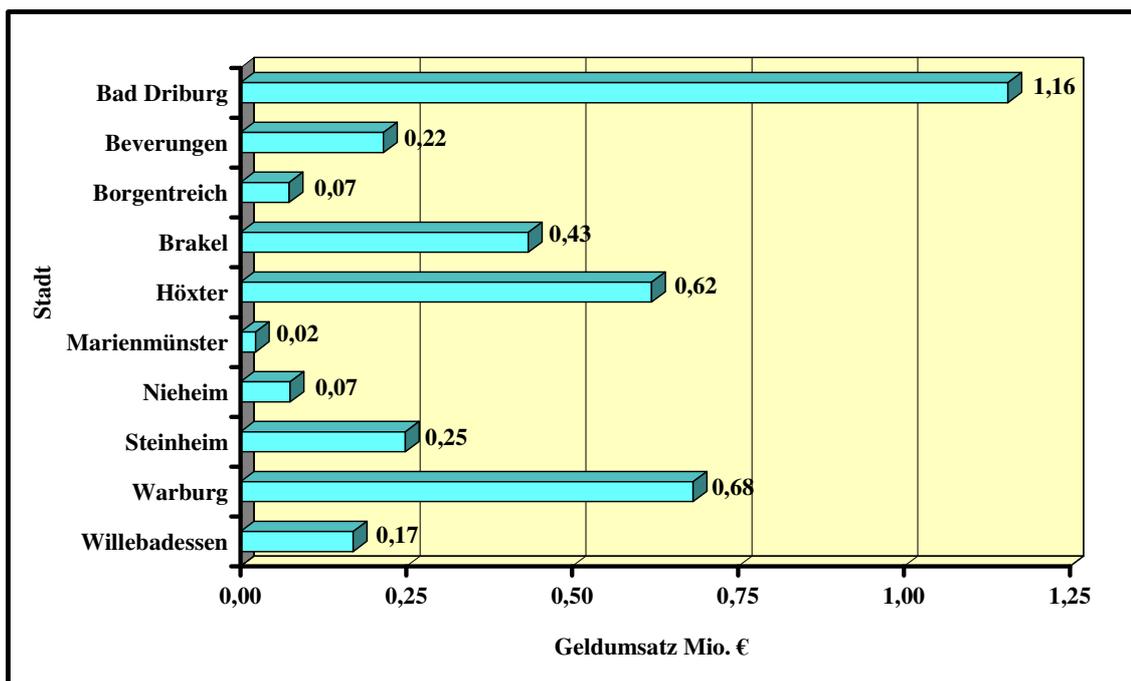
Die nachfolgenden Diagramme zeigen die Anzahl der verkauften Wohnbaugrundstücke
sowie die Geld- und Flächenumsätze dieses Teilmarktes in den 10 Städten des Kreises
Höxter.

Wohnbauland, Verkaufsfälle in den Städten

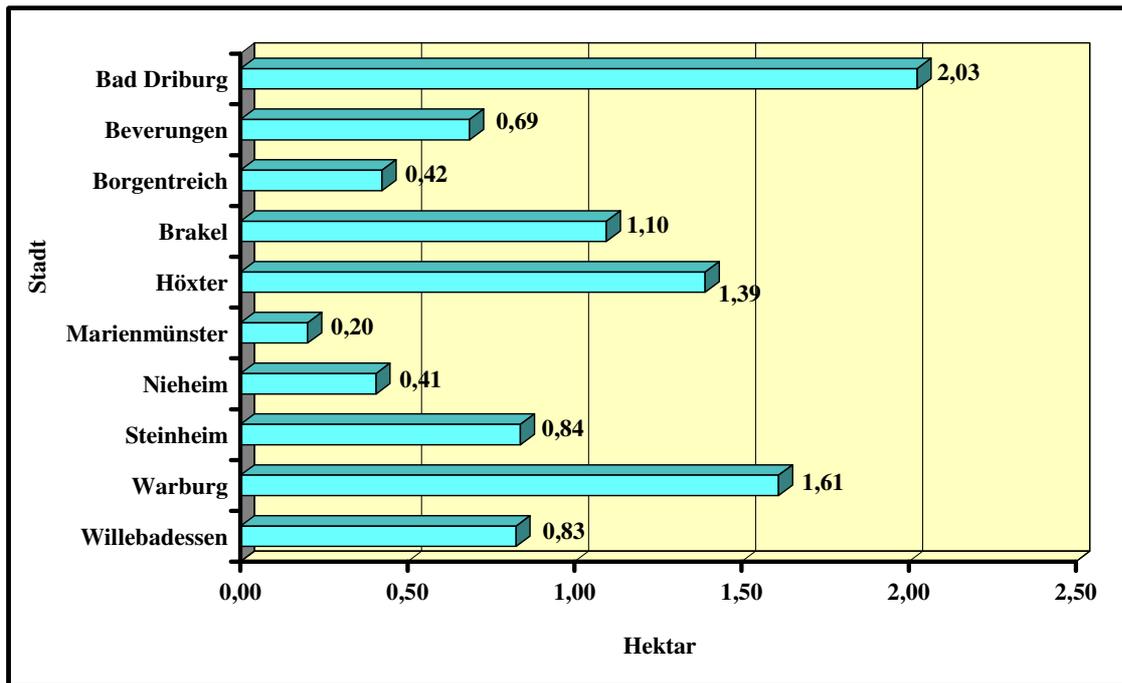


Die meisten Verkaufsfälle wurden in den Städten Bad Driburg (28) Warburg (25) und
Höxter (20) registriert.

Wohnbauland, Geldumsatz in den Städten



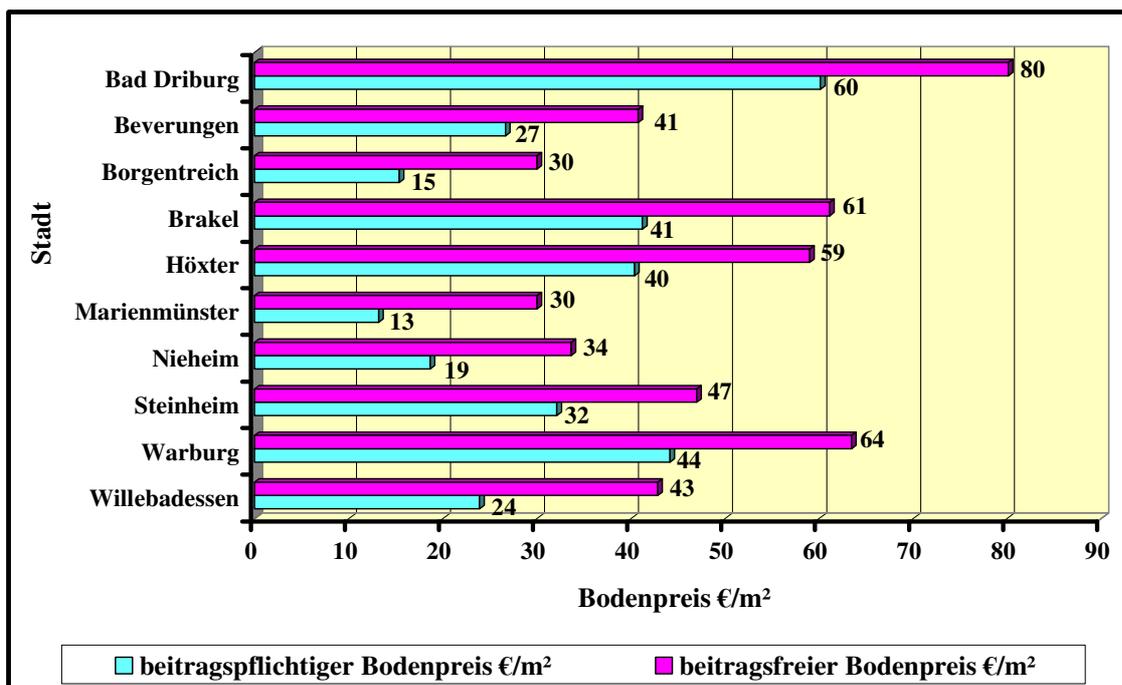
Wohnbauland, Flächenumsatz in den Städten



Im Kreis Höxter wurden im Jahr 2007 insgesamt rd. 9,5 ha Wohnbauland verkauft.

Das nachfolgende Diagramm zeigt den im Jahre 2007 bezahlten mittleren Bodenpreis für Wohnbaugrundstücke in den Städten des Kreises Höxter.

Wohnbauland, mittlerer Bodenpreis in den Städten



Die Bodenpreise lagen in den Städten Bad Driburg (80 €/m² beitragsfrei bzw. 60 €/m² beitragspflichtig) und Warburg (64 €/m² beitragsfrei bzw. 44 €/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 2007 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. 8.1.1*).

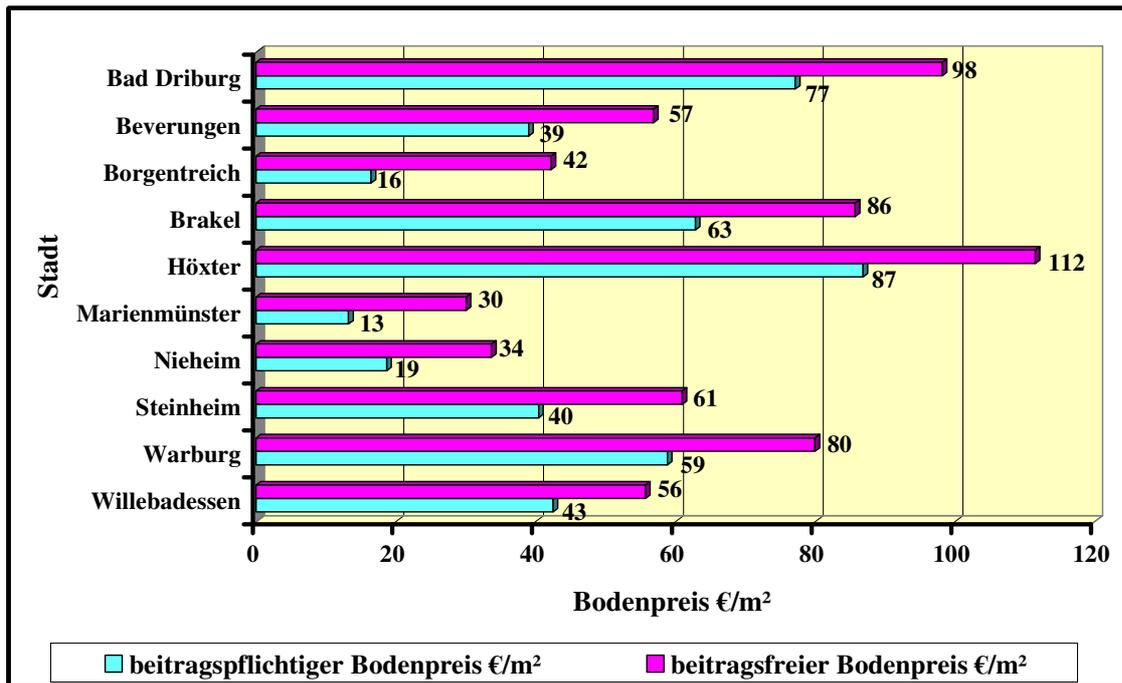
Die ermittelten Durchschnittspreise werden durch die Lage der verkauften Baugrundstücke im Stadtgebiet stark beeinflusst. In den Kernstädten sind die Bodenpreise deutlich höher als in den Ortsteilen. Ein überdurchschnittlich hohes Bodenpreisniveau haben die Kernstädte Höxter und Bad Driburg sowie die Ortsteile Brenkhausen, Lütmarsen, Lühtringen und Stahle (*siehe Nr. 7.2.1*).

Im Jahr 2007 wurden von den insgesamt 136 registrierten Wohnbaulandverkäufen 66 (= 48,5 %) 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	18	64,3	10	35,7
Beverungen	5	50,0	5	50,0
Borgentreich	2	40,0	3	60,0
Brakel	8	57,1	6	42,9
Höxter	3	15,0	17	85,0
Marienmünster/Vörden	4	100,0	0	0,0
Nieheim	5	100,0	0	0,0
Steinheim	6	50,0	6	50,0
Warburg	15	60,0	10	40,0
Willebadessen	4	30,8	9	69,2
Kreis Höxter insgesamt	70	51,5	66	48,5

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.

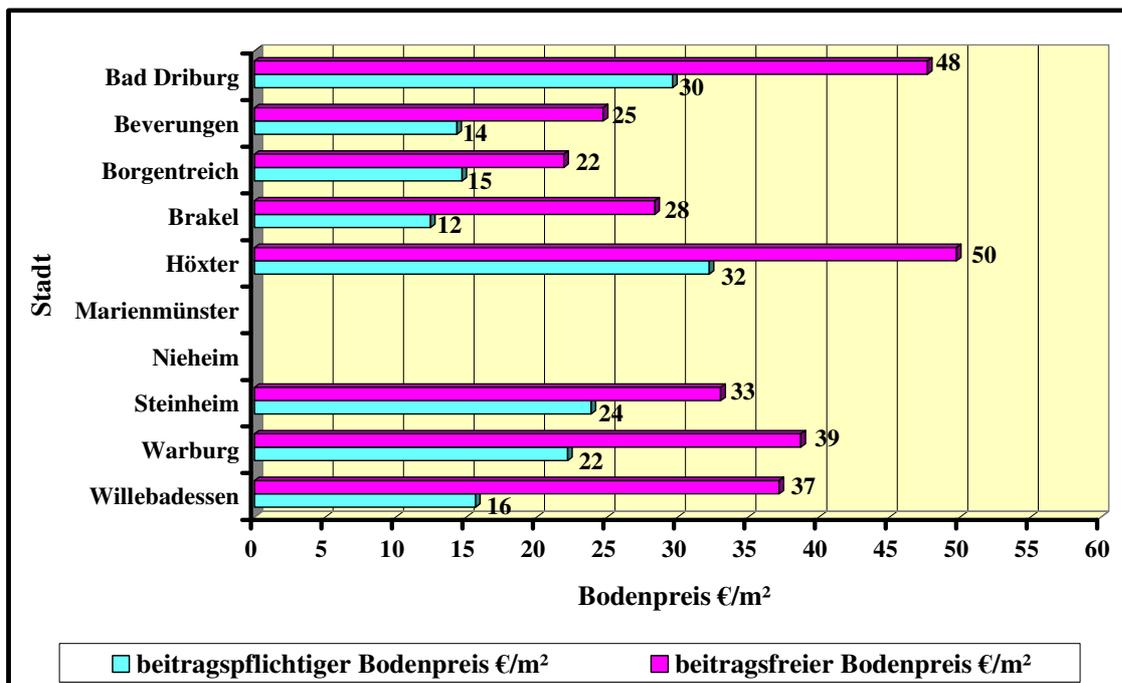
Wohnbauland, mittlerer Bodenpreis in den Kernstädten



In den einwohnerstärksten Kernstädten sind die Bodenpreise am höchsten.

Das nachstehende Diagramm zeigt nur noch die Kauffälle in den Ortsteilen. Die Wohnbaulandverkäufe aus den jeweiligen Kernstädten sind in dieser Auswertung nicht einbezogen. In den Ortsteilen der Städte im Kreis Höxter liegen die reinen Wohnbaulandpreise teilweise nur etwas über 10 €/m². Die Bodenpreise sind somit häufig niedriger als die Erschließungsbeiträge und sonstigen kommunalen Nebenkosten.

Wohnbauland, mittlerer Bodenpreis den Ortsteilen



In den Ortsteilen der Städte Marienmünster und Nieheim wurden in 2007 keine Kauffälle registriert.

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 2007 wurden im Kreisgebiet 63 kommunale Wohnbauflächen verkauft. Der Marktanteil der Städte am Verkauf von Wohnbaugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau beträgt somit rd. 46 % (von insgesamt 136 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
2007	63

Verteilung auf die einzelnen Städte

Stadt	Anzahl der kommunalen Wohnbaulandverkäufe
Bad Driburg	15
Beverungen	4
Borgentreich	1
Brakel	7
Höxter	3
Marienmünster	2
Nieheim	2
Steinheim	4
Warburg	16
Willebadessen	9

Auch für das Jahr 2008 stellen die Städte wieder kommunales Wohnbauland zur Verfügung. Lage, Anzahl und voraussichtliche Kaufpreise sind in der Liste unter **Nr. 11.1.1** 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 2007 wurden im Kreis Höxter 13 Erbbaurechtsbestellungen an Bauplätzen für Ein- und Zweifamilienhäuser registriert. Der durchschnittliche Erbbauzins betrug 3,5 % des beitragspflichtigen Bodenwertes.

5.2.4 Auflösung von Erbbaurechten

In den Jahren 2006 und 2007 wurden im Kreis Höxter 5 Erbbaugrundstücke von den Erbbauberechtigten erworben. Es handelte sich ausschließlich um Ein- bzw. Zweifamilienhausgrundstücke. Im Mittel haben die Erbbauberechtigten rd. 70 % des beitragsfreien Bodenrichtwertes bezahlt. Die ermittelte Bandbreite betrug 50 % bis 90 %.

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 2007 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
2007	39	12,5	2,1

Im Jahre 2007 betrug der Geldumsatz im Kreisgebiet bei insgesamt 39 Verkaufsfällen und einem Flächenumsatz von 12,5 ha 2,1 Mio. €.

Im Mittel wurde beitragsfreies Gewerbeland zu 18,50 €/m² verkauft (inklusive Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB, Kostenerstattungsbeiträge nach § 135a BauGB und Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz).

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. Der Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um 64 %, der Geldumsatz um 11 % und die Anzahl der Verkaufsfälle um 56 % gestiegen. Im Vergleich zum Vorjahr wurden in 2007 mehr Gewerbeflächen in Gebieten mit einem niedrigen Bodenpreisniveau veräußert.

Das in einigen Gebieten vergleichsweise niedrige Bodenpreisniveau resultiert daher, dass von den Gemeinden Gewerbe- und Industriegrundstücke aus Gründen der Gewerbe- und Industrieansiedlung zu subventionierten Preisen angeboten werden.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße der im Jahre 2007 verkauften Gewerbe-/ Industriegrundstücke betrug rd. 3.204 m².

Die Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen in den einzelnen Städten können der Bodenrichtwertübersicht entnommen werden (*siehe Nr. 7.2.2*).

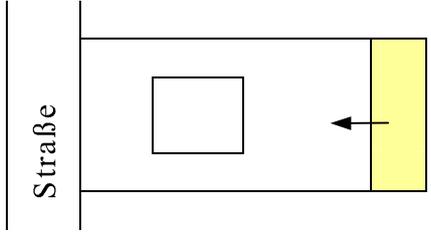
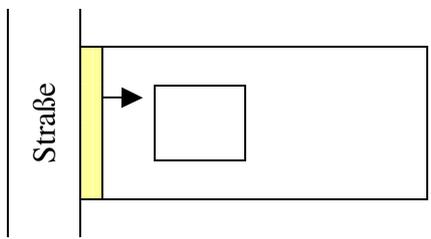
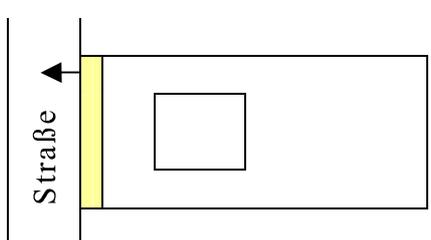
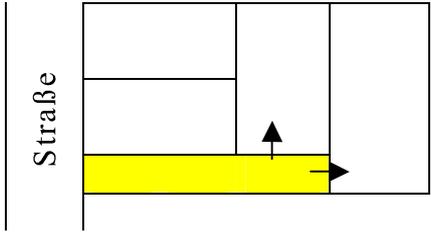
Über die in dieser Übersicht aufgeführten Städte und Dörfer mit bauleitplanerisch festgesetzten Gewerbegebieten hinaus gibt es auch in anderen Städten und Dörfern vereinzelt gewerblich genutzte Grundstücke, die naturgemäß selten gehandelt werden. Die Kaufpreise orientieren sich hier an dem örtlichen 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 2008 wieder kommunales Gewerbeland zur Verfügung. Lage, Anzahl und voraussichtliche Kaufpreise sind in der Liste unter *Nr. 11.1.2* aufgeführt.

5.2.7 Unselbständige Teilflächen

Die in den Jahren 2005 bis 2007 registrierten Kauffälle für unselbständige Teilflächen wurden untersucht. Beispielhaft wird hier das Auswerteergebnis der 4 am häufigsten vorkommenden Teilflächenankäufe dargestellt.

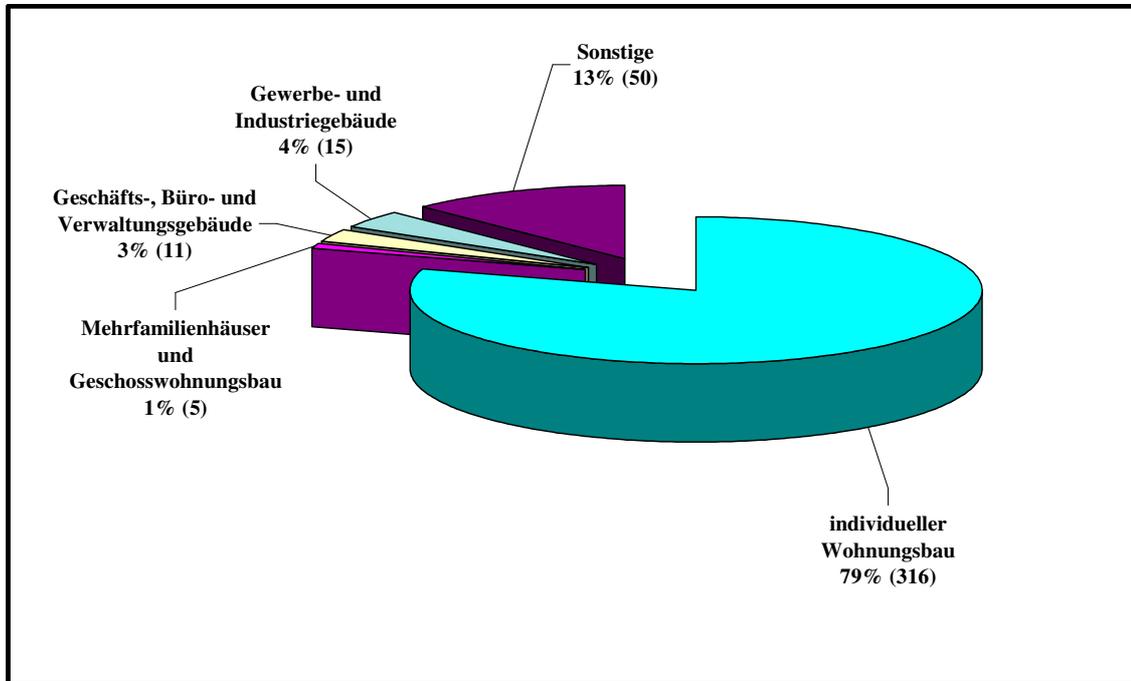
Ein Erwerb solcher Flächen ist in der Regel nur für einen bestimmten Personenkreis interessant, z. B. um die bauliche Ausnutzbarkeit eines angrenzenden Grundstücks oder den bisher ungünstigen Zuschnitt zu verbessern bzw. die Freiflächen zu erweitern. Beim Erwerb von Verkehrsflächen kommen nur der Straßenbaulastträger 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	16	44 % 18 % bis 70 % (Ø Fläche = 389 m ²)	
Rückkauf bei ausreichenden Vorgärten	24	33 % 16 % bis 50 % (Ø Fläche = 29 m ²)	
Ankauf von Teilflächen, die zur Verbreiterung einer bestehenden Straße benötigt werden (geringer Eingriff)	74	49 % 20 % bis 78 % (Ø Fläche = 53 m ²)	
Erschließungsflächen (Flächen, durch die eine Erschließung bzw. eine bessere Erschließung geschaffen wird)	23	51 % 28 % bis 73 % (Ø Fläche = 219 m ²)	

6. Bebaute Grundstücke

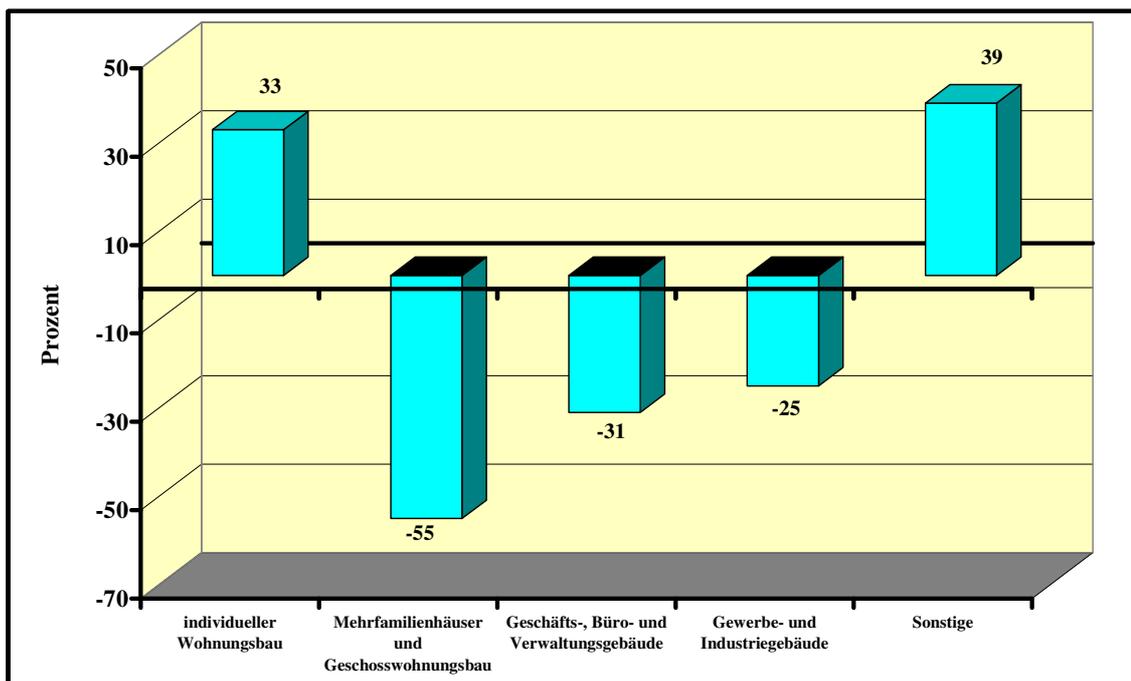
Im Jahr 2007 wurden insgesamt 397 bebaute Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft. Das ist gegenüber dem Jahr 2006 (321) eine Steigerung um 24 %.

Bebaute Grundstücke, Verkaufsfälle in den Teilmärkten

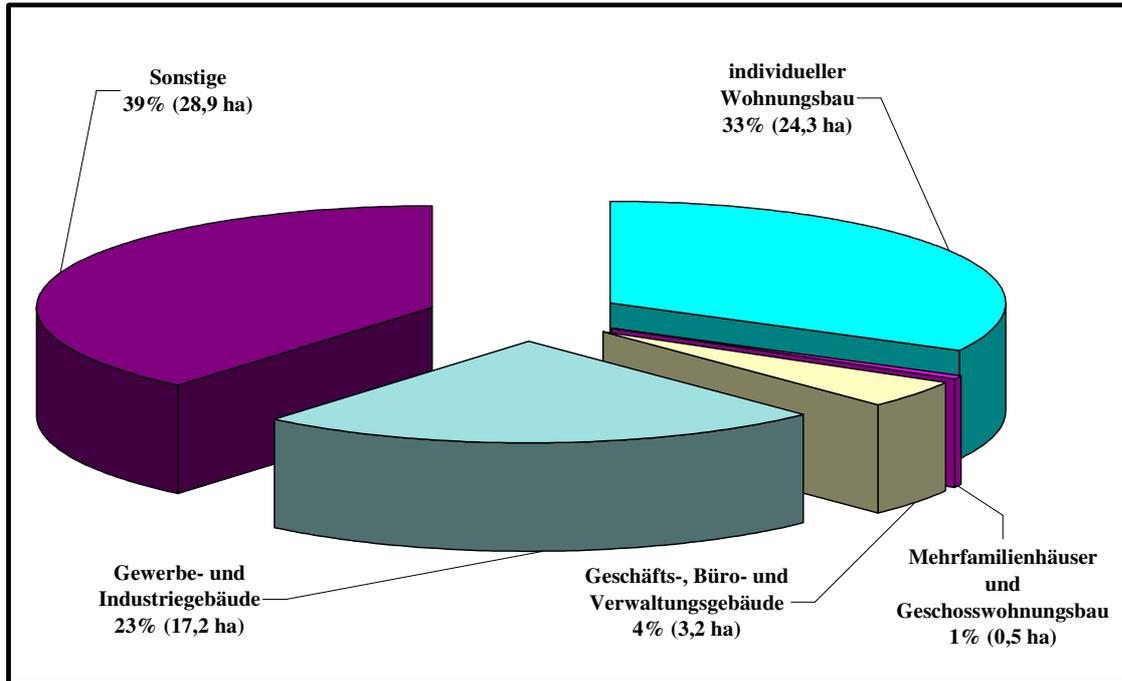


Im Jahr 2007 entfielen von den insgesamt 397 Verkäufen bebauter Grundstücke 316 auf den individuellen Wohnungsbau (Vorjahr 238), 5 auf Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau (Vorjahr 11), 11 auf Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (Vorjahr 16), 15 auf Gewerbe- und Industriegebäude (Vorjahr 20) und 50 auf Sonstige (Vorjahr 36).

Bebaute Grundstücke, Änderung der Verkaufsfälle zum Vorjahr



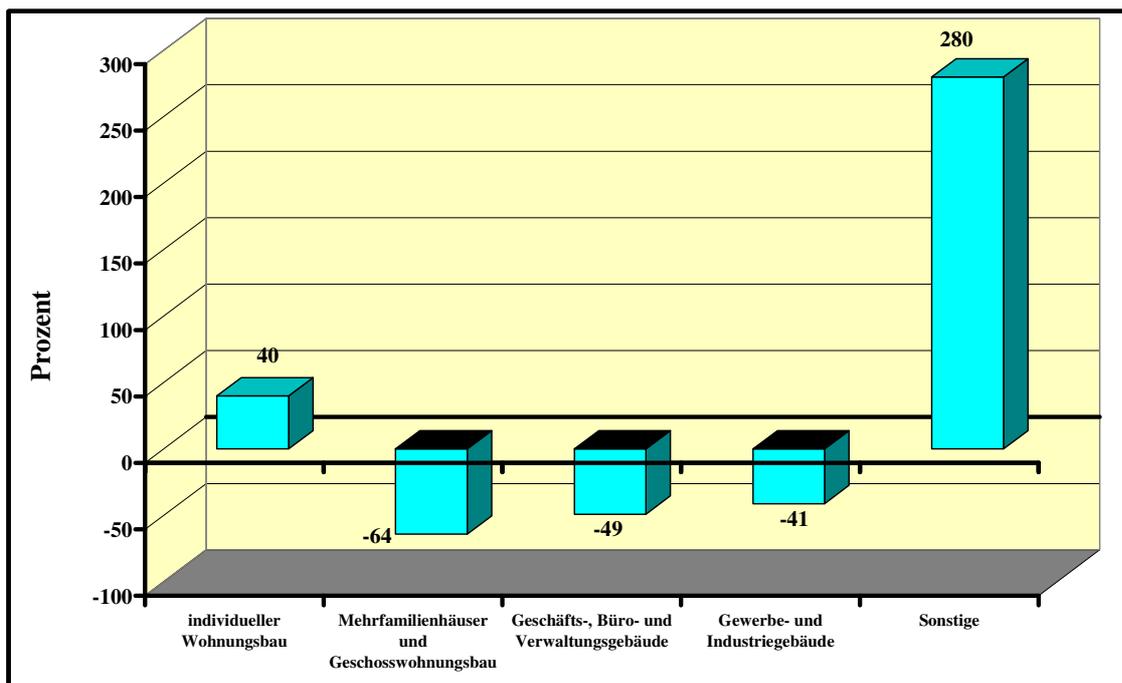
Bebaute Grundstücke, Flächenumsatz in den Teilmärkten



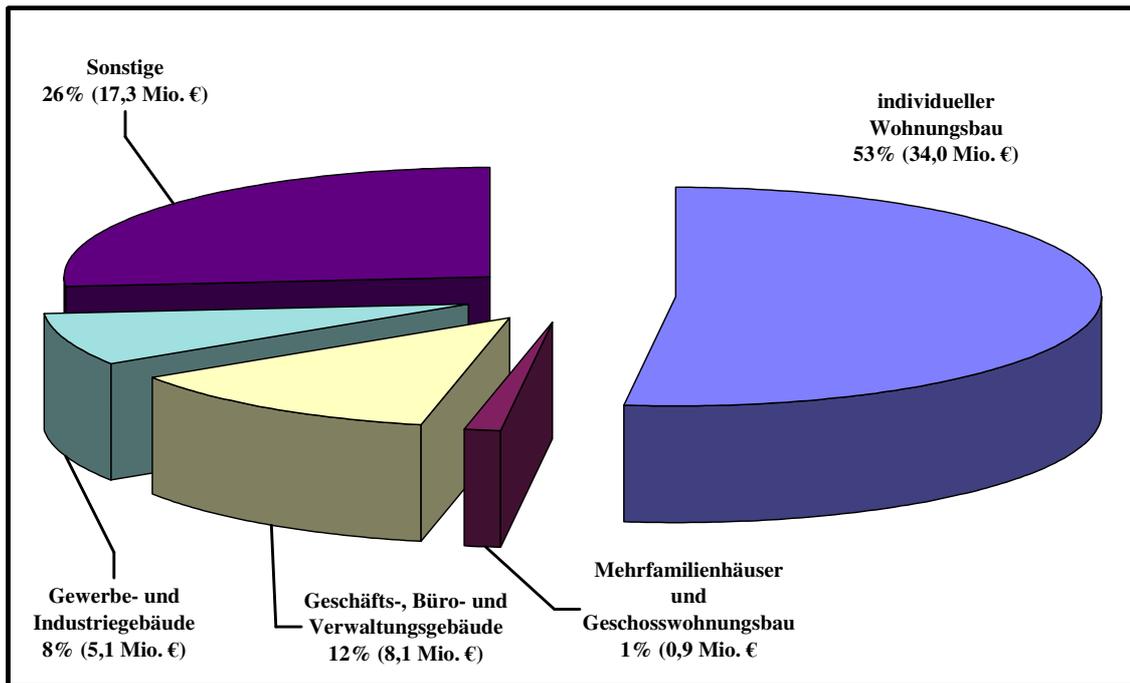
Der Flächenumsatz betrug im Jahr 2007 bei den bebauten Grundstücken 74,1 ha. Dies ist gegenüber dem Vorjahr ein Zuwachs von 20 % (2006 = 62,0 ha). Die Steigerung des Flächenumsatzes bei bebauten Grundstücken ist insbesondere durch die Verkäufe im individuellen Wohnungsbau und bei den sonstigen bebauten Grundstücken begründet.

Von den 74,1 ha entfielen 24,3 ha auf den individuellen Wohnungsbau (Vorjahr 17,3 ha), 0,5 ha auf Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau (Vorjahr 1,4 ha), 3,2 ha auf Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (Vorjahr 6,3 ha), 17,2 ha auf Gewerbe- und Industriegebäude (Vorjahr 29,4 ha) und 28,9 ha auf Sonstige (Vorjahr 7,6 ha).

Bebaute Grundstücke, Änderung beim Flächenumsatz zum Vorjahr



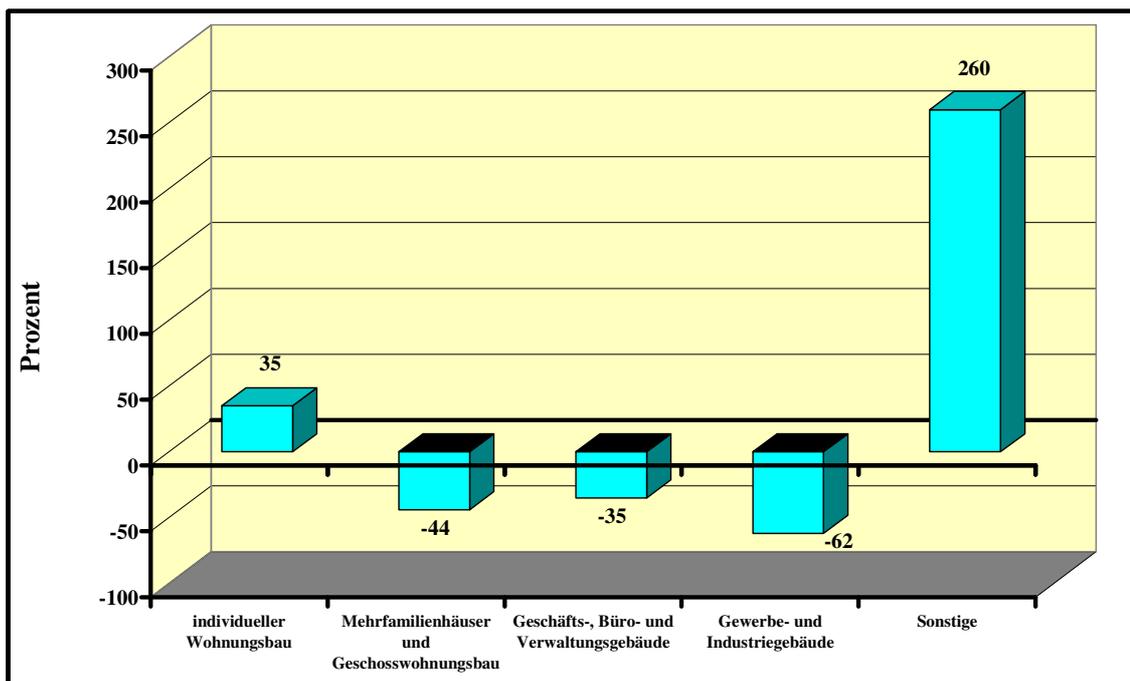
Bebaute Grundstücke, Geldumsatz in den Teilmärkten



Der Geldumsatz betrug im Jahr 2007 bei den bebauten Grundstücken 65,4 Mio. €. Dies ist gegenüber dem Vorjahr ein Zuwachs von 14 % (2006 = 57,3 Mio. €).

Von den 65,4 Mio. € entfielen 34,0 Mio. € auf den individuellen Wohnungsbau (Vorjahr 25,1 Mio. €), 0,9 Mio. € auf Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau (Vorjahr 1,6 Mio. €), 8,1 Mio. € auf Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (Vorjahr 12,5 Mio. €), 5,1 Mio. € auf Gewerbe- und Industriegebäude (Vorjahr 13,3 Mio. €) und 17,3 Mio. € auf Sonstige (Vorjahr 4,8 Mio. €).

Bebaute Grundstücke, Änderung beim Geldumsatz zum Vorjahr



6.1 Häuser des individuellen Wohnungsbaus

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenmittelhäuser, Reihenedelhäuser, Doppelhäuser

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
2007	316	33,96	107.500

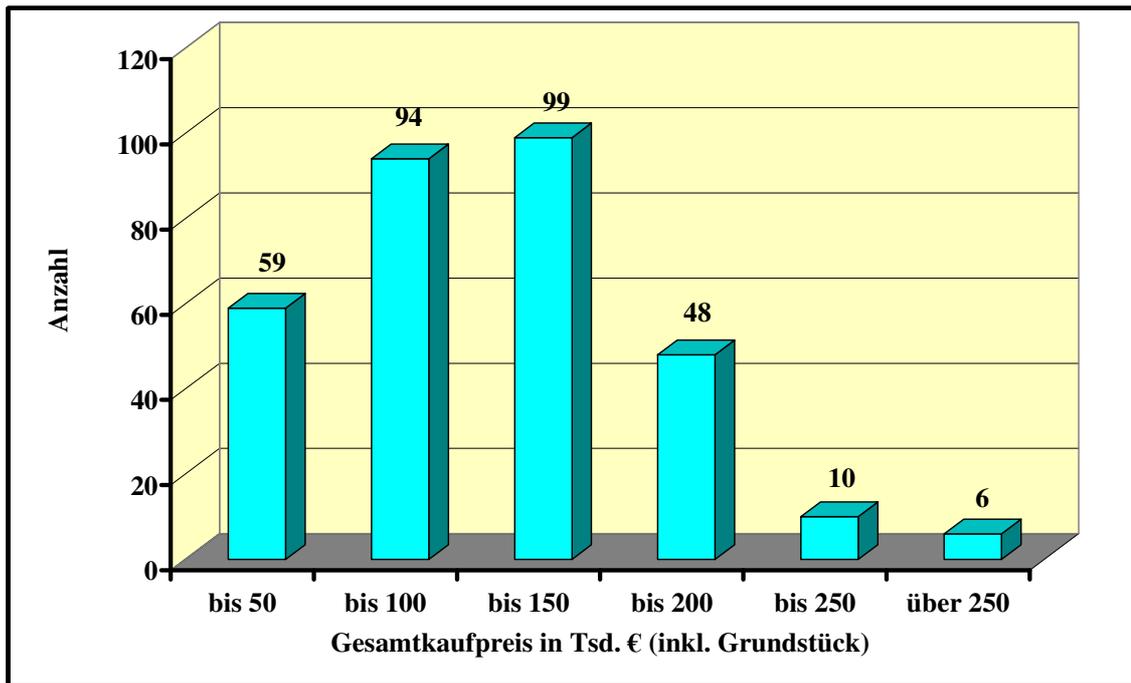
(Preisniveau inklusive Bodenwert)

Im Jahre 2007 wurden im Kreis Höxter insgesamt 316 gebrauchte Häuser des individuellen Wohnungsbaus verkauft. Der Geldumsatz betrug 33,96 Mio. € und der Flächenumsatz 24,29 ha. Im Mittel betrug der Kaufpreis 107.500,00 €. Die zugehörigen Grundstücke hatten eine durchschnittliche Größe von 769 m².

Die Anzahl der Verkaufsfälle ist gegenüber dem Vorjahr um 30 % gestiegen. Im Mittel wurde im Jahr 2007 für ein gebrauchtes Wohnhaus ein Preis von 107.500,00 € bezahlt. Dieser Durchschnittswert gibt jedoch nicht das allgemeine Preisniveau wieder. Ein hoher oder niedriger Durchschnittswert kann auch darauf zurückgeführt werden, dass im Jahr 2007 mehr oder weniger qualitativ hoch- oder niedrigwertige, neuere oder ältere Objekte veräußert worden sind. Die Untersuchung des gesamten Datenmaterials ergab, dass die **Preise für Wohnhäuser im Mittel um etwa 1 % gestiegen** sind.

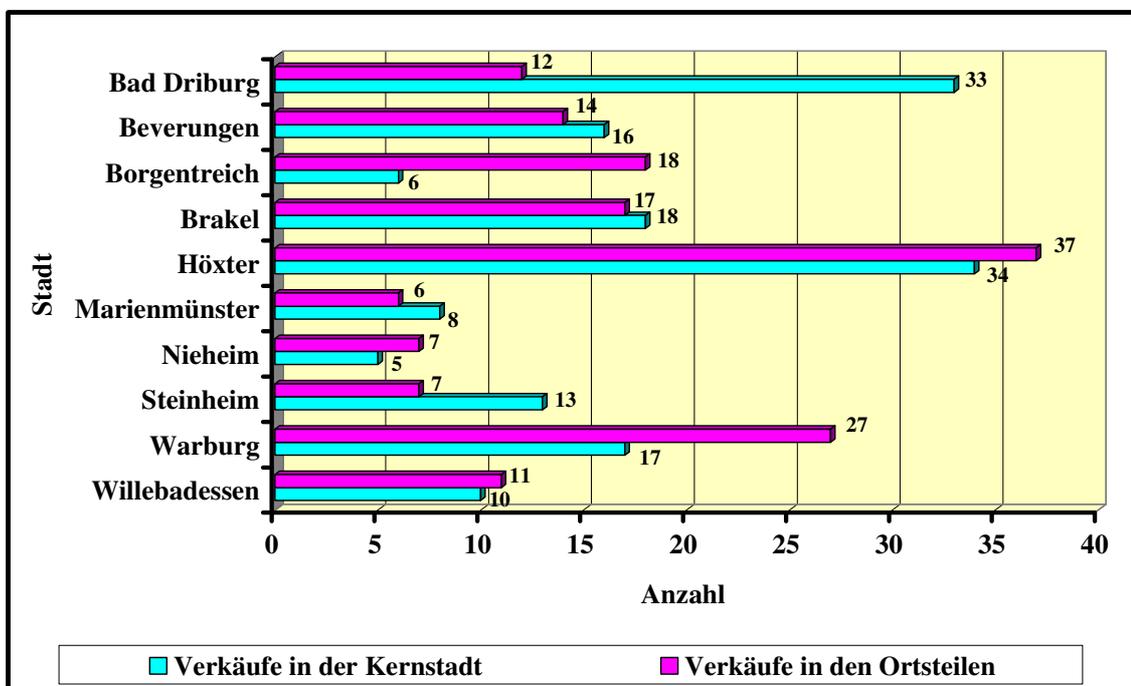
Um einen Einblick in das absolute Preisgefüge von Häusern des individuellen Wohnungsbaus zu gewinnen, wurden die nachgewiesenen Verkäufe in Preisklassen eingeteilt. Das Ergebnis für das Jahr 2007 ist in dem nachfolgenden Diagramm dargestellt.

Wohnhäuser, Verkaufsfälle in Preiskategorien



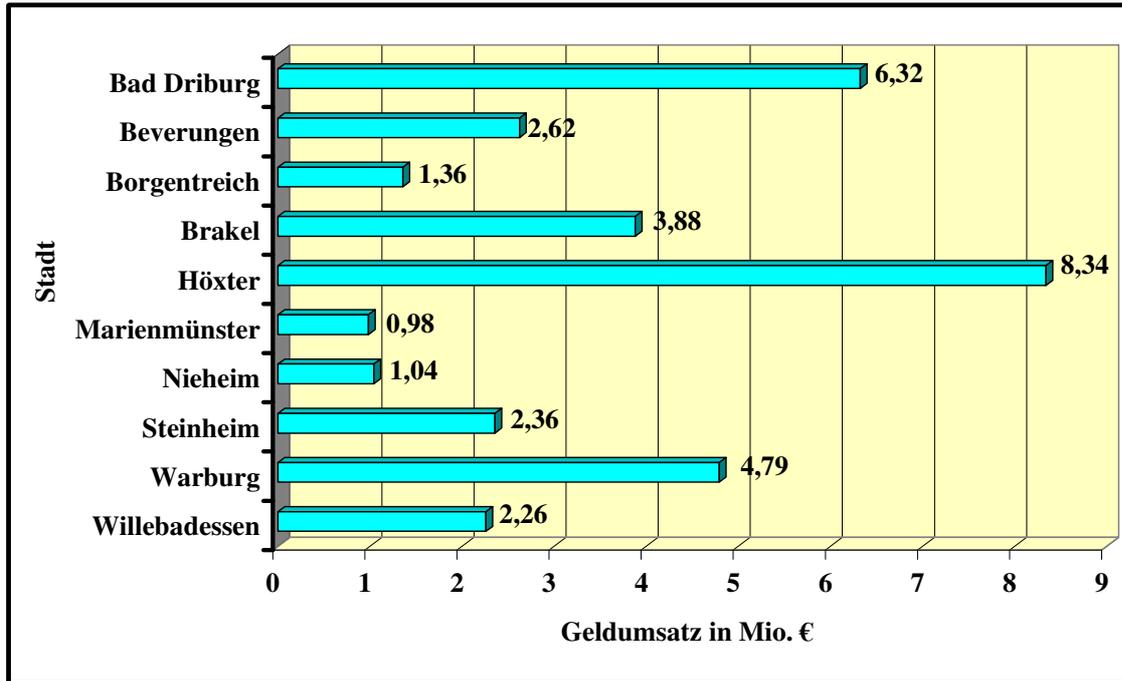
Von den 316 Verkaufsfällen für gebrauchte Wohnhäuser fielen im Jahr 2007 rd. 80 % in die Preiskategorien bis 150.000,00 €. Die Anzahl der Verkaufsfälle mit einem Kaufpreis von über 250.000,00 € lag mit nur 6 Kauffällen bei 1,9 %.

Wohnhäuser, Verkaufsfälle in den Städten



In den einwohnerstärksten Städten Höxter (71), Bad Driburg (45) und Warburg (34) wurden die meisten Häuser des individuellen Wohnungsbaus verkauft. Von den insgesamt 316 verkauften Wohnhäusern wurden 160 in den Kernstädten und 156 in den angehörigen Ortsteilen veräußert.

Wohnhäuser, Geldumsatz in den einzelnen Städten



6.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreis Höxter

Baujahre ab 1975, ohne Neubauten

	Anzahl Kauf-fälle			Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücks-fläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	min	max		min	max	min	max	Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2007	73			161.546		763		71		1.062,18		156	
	min	max		25.000	335.000	385	2.296	min	max	362,32	1.773,05	69	307
2006	48			156.491		776		47		1.031,64		160	
	min	max		63.000	330.000	184	1.434	min	max	394,23	1.707,69	65	274
2005	64			166.091		829		55		1.040,24		160	
	min	max		56.000	334.500	300	2.576	min	max	512,82	2.200,66	66	307

Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kauf-fälle			Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücks-fläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	min	max		min	max	min	max	Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2007	112			110.206		1.009		93		719,28		162	
	min	max		24.000	210.000	96	1.613	min	max	266,67	1.669,57	100	382
2006	80			113.888		957		66		752,61		154	
	min	max		40.000	400.000	189	1.914	min	max	248,45	1.470,59	79	322
2005	128			120.269		1.150		98		822,20		152	
	min	max		25.000	425.000	306	2.301	min	max	384,62	1.500,00	97	347

Baujahre 1920 bis 1949

	Anzahl Kauf-fälle			Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücks-fläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	min	max		min	max	min	max	Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2007	35			85.615		861		25		591,99		155	
	min	max		11.000	270.000	166	2.028	min	max	187,50	1.208,33	98	300
2006	33			71.429		704		24		517,86		161	
	min	max		6.000	150.000	54	2.224	min	max	160,00	857,14	78	339
2005	38			77.142		723		17		524,08		141	
	min	max		12.000	140.000	54	2.434	min	max	116,50	753,57	87	230

Baujahre bis 1919

	Anzahl Kauf-fälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücks-fläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2007	39		39.356		501		7		345,23		138	
	min	max	6.000	169.000	45	1.819	min	max	93,05	633,33	100	222
2006	36		42.796		460		4		276,27		133	
	min	max	500	150.000	44	1.556	min	max	157,14	505,18	70	193
2005	43		55.269		558		5		437,86		163	
	min	max	300	180.000	61	2.987	min	max	91,67	900,00	50	216

6.1.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Kreis Höxter**Baujahre ab 1975, ohne Neubauten**

	Anzahl Kauf-fälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücks-fläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2007	5		157.400		367		5		1.020,47		155	
	min	max	112.000	195.000	299	509	min	max	848,48	1.250,00	132	185
2006	3		150.000		359		3		1.179,23		127	
	min	max	120.000	185.000	323	382	min	max	1.043,48	1.260,87	115	150
2005	18		123.989		340		14		1.027,18		121	
	min	max	50.000	215.000	213	530	min	max	561,80	1.458,33	89	156

Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kauf-fälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücks-fläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2007	18		91.428		520		16		759,61		132	
	min	max	25.000	180.000	180	1.116	min	max	147,37	1.354,17	85	190
2006	11		99.900		487		11		833,71		124	
	min	max	53.400	142.000	146	909	min	max	368,42	1.323,53	84	190
2005	18		102.516		723		14		899,67		112	
	min	max	45.000	185.000	236	1.603	min	max	548,78	1.290,00	82	160

Baujahre 1920 bis 1949

	Anzahl Kauf-fälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücks-fläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2007	8		68.875		613		5		600,56		138	
	min	max	27.000	124.000	243	1.079	min	max	430,11	837,84	102	186
2006	3		58.500		474		3		500,72		115	
	min	max	36.000	82.500	105	665	min	max	342,86	589,29	100	140
2005	4		47.500		721		1		855,56		90	
	min	max	5.000	77.000	152	1.234	min	max	855,56	855,56	90	90

Baujahre bis 1919

	Anzahl Kauf-fälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücks-fläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2007	10		35.300		234		2		279,11		106	
	min	max	1	85.000	127	675	min	max	223,21	335,00	100	112
2006	7		40.643		249		1		442,86		140	
	min	max	25.000	62.000	79	477	min	max	442,86	442,86	140	140
2005	14		33.249		266		2		361,23		140	
	min	max	1.300	95.000	40	984	min	max	163,64	558,82	110	170

6.1.3 Reihenmittelhäuser im Kreis Höxter

Baujahre ab 1975, ohne Neubauten

	Anzahl Kauf-fälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücks-fläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2007	3		117.333		243		3		991,06		118	
	min	max	110.000	124.000	217	281	min	max	956,52	1.033,33	115	120
2006	1		180.000		174		1		1.764,71		102	
	min	max	180.000	180.000	174	174	min	max	1.764,71	1.764,71	102	102
2005	4		136.500		230		4		1.168,89		118	
	min	max	112.000	162.000	188	317	min	max	884,62	1.524,27	103	135

Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kauf-fälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücks-fläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2007	4		91.250		229		4		909,24		101	
	min	max	81.000	98.000	190	251	min	max	818,18	975,90	83	111
2006	4		107.275		332		4		1.053,64		103	
	min	max	60.200	150.000	229	551	min	max	547,27	1.339,29	90	112
2005	6		79.000		226		4		856,45		103	
	min	max	64.000	105.000	157	289	min	max	600,00	1.071,43	84	125

Baujahre 1920 bis 1949

Keine Verkaufsfälle!

Baujahre bis 1919

	Anzahl Kauf-fälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücks-fläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2007	1		5.000		111							
	min	max	5.000	5.000	111	111	min	max				
2006												
	min	max					min	max				
2005	2		72.000		217		1		225,00		160	
	min	max	36.000	108.000	216	217	min	max	225,00	225,00	160	160

6.1.4 Dreifamilienhäuser im Kreis Höxter

Baujahre ab 1975, ohne Neubauten

	Anzahl Kauf-fälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücks-fläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2007												
	min	max					min	max				
2006												
	min	max					min	max				
2005	1		177.000		975		1		686,05		258	
	min	max	177.000	177.000	975	975	min	max	686,05	686,05	258	258

Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kauf-fälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücks-fläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2007	2		110.500		647		2		439,98		249	
	min	max	78.000	143.000	452	842	min	max	421,62	458,33	185	312
2006	5		125.800		908		5		549,69		225	
	min	max	73.000	180.000	686	1.200	min	max	354,55	762,71	180	270
2005	1		164.000		446		1		713,04		230	
	min	max	164.000	164.000	446	446	min	max	713,04	713,04	230	230

Baujahre 1920 bis 1949

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m ²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle		Ø €/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m ²]	
2007	1		95.000		704		1		441,86		215	
	min	max	95.000	95.000	704	704	min	max	441,86	441,86	215	215
2006	min max						min max					
2005	min max						min max					

Baujahre bis 1919

	Anzahl Kauf-fälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m ²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle		Ø €/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m ²]	
2007	min max						min max					
2006	min max						min max					
2005	1		33.000		328							
	min	max	33.000	33.000	328	328	min	max				

6.1.5 Wochenend- und Ferienhäuser im Kreis Höxter**Baujahre ab 1975, ohne Neubauten**

	Anzahl Kauf-fälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m ²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle		Ø €/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m ²]	
2007	8		79.125		603		8		923,41		91	
	min	max	48.000	112.000	292	1.803	min	max	505,26	1.557,38	61	120
2006	6		62.000		532		4		944,74		80	
	min	max	12.000	97.000	314	768	min	max	631,58	1.600,00	35	95
2005	5		78.820		760		4		878,03		102	
	min	max	33.500	137.000	328	1.474	min	max	680,00	978,57	77	140

Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kauf-fälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m ²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle		Ø €/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m ²]	
2007	2		61.000		1.286		1		621,05		95	
	min	max	59.000	63.000	1.013	1.558	min	max	621,05	621,05	95	95
2006	1		80.000		1.107							
	min	max	80.000	80.000	1.107	1.107	min	max				
2005	2		84.500		956		1		1.053,19		94	
	min	max	70.000	99.000	363	1.548	min	max	1.053,19	1.053,19	94	94

Baujahre 1920 bis 1949 und Baujahre bis 1919

Keine Verkaufsfälle!

Hinweis:

Die unter 6.1.1 bis 6.1.5 ermittelten Durchschnittswerte geben nicht das allgemeine Preisniveau wieder. Ein hoher oder niedriger Durchschnittspreis kann auch darauf zurückgeführt werden, dass in den Jahren 2005 bis 2007 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. 8.4* entnommen werden.

6.2 Renditeobjekte

6.2.1 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
2007	5	0,86

Im Jahr 2007 wurden im Kreisgebiet 5 gebrauchte Mehrfamilienhäuser verkauft. Der Geldumsatz betrug 0,86 Mio. € und der Flächenumsatz 0,45 ha. Der durchschnittliche Kaufpreis betrug bei einer mittleren Grundstücksgröße von 901 m² 173.000,00 €. Die Kauffälle wurden in den Städten Höxter (1), Steinheim (1) und Warburg (3) registriert.

6.2.2 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Im Jahr 2007 wurden in diesem Teilmarkt 11 Objekte für insgesamt 8,13 Mio. € veräußert. Der Flächenumsatz betrug 3,19 ha. Bei einer Bandbreite der Kaufpreise von 60.000 € bis 2.000.000 € lag der Durchschnittspreis bei 239.000,00 €. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug 2.900 m². Die Kauffälle wurden in den Städten Bad Driburg (3), Beverungen (1), Borgentreich (1), Brakel (1) Höxter (2), Steinheim (1), Warburg (1) und Willebadessen (1) registriert.

6.2.3 Gewerbe-/ Industrieobjekte

Im Jahr 2007 wurden in diesem Teilmarkt 15 Objekte für insgesamt 5,06 Mio. € veräußert. Die Umsatzzahlen werden durch 1 Verkaufsfall, dessen Geldumsatz allein 3,1 Mio. € betrug, stark beeinflusst. Die Kauffälle wurden in den Städten Bad Driburg (2), Beverungen (4), Borgentreich (1), Brakel (1) Höxter (1), Marienmünster (2), Nieheim (2), Steinheim (1) und Warburg (1) registriert.

6.2.4 Sonstige bebaute Grundstücke

In diesem Teilmarkt werden alle übrigen bebauten Grundstücke erfasst. Hierzu gehören u. a. Garagen, landwirtschaftliche Hofstellen oder sonstige gemischt genutzte Objekte, bei denen eine eindeutige Zuordnung zu den Objektarten *Nr. 6.1 bis 6.4* nicht möglich war. Im Jahr 2007 wurden in diesem Teilmarkt 50 Objekte für insgesamt 17,3 Mio. €

veräußert. Der Flächenumsatz betrug 28,9 ha. Die Kauffälle wurden in den Städten Bad Driburg (7), Beverungen (7), Borgentreich (4), Brakel (7) Höxter (6), Marienmünster (3), Nieheim (1), Steinheim (1), Warburg (6) und Willebadessen (8) registriert.

6.3 Wohnungs- und Teileigentum

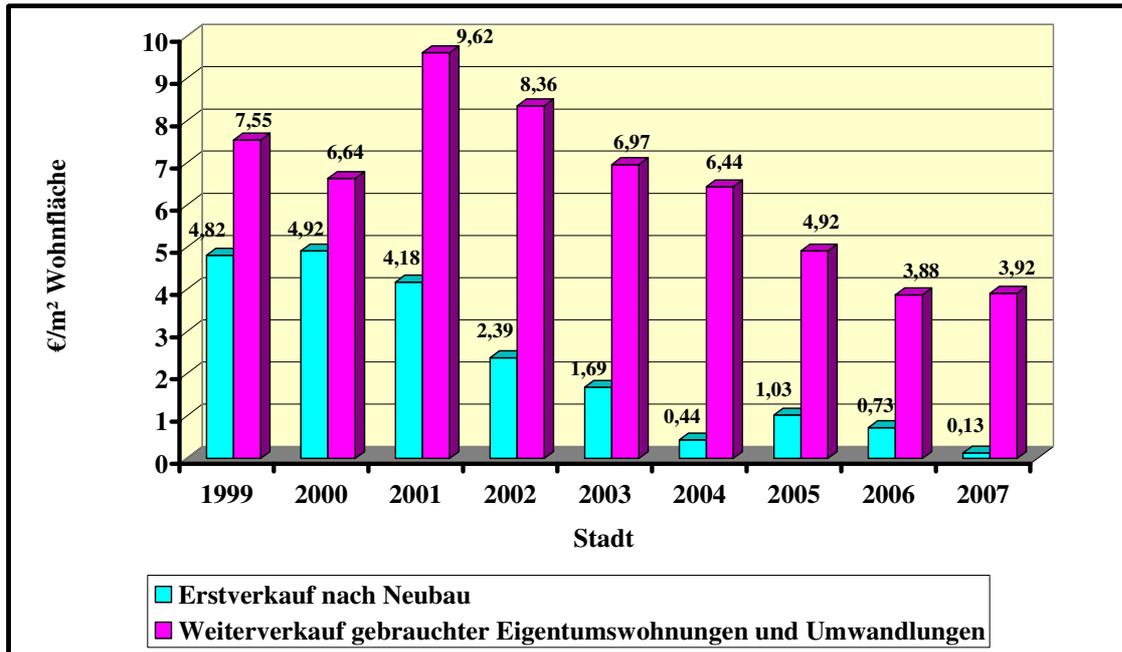
6.3.1 Wohnungseigentum

Im Jahre 2007 wurden im Kreisgebiet im gewöhnlichen Geschäftsverkehr insgesamt 88 Eigentumswohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 6.302 m² verkauft. Der Geldumsatz betrug 4,05 Mio. € (inkl. Preisanteil für Garage/Stellplatz). Die 88 verkauften Eigentumswohnungen hatten eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 72 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
2007	88	1

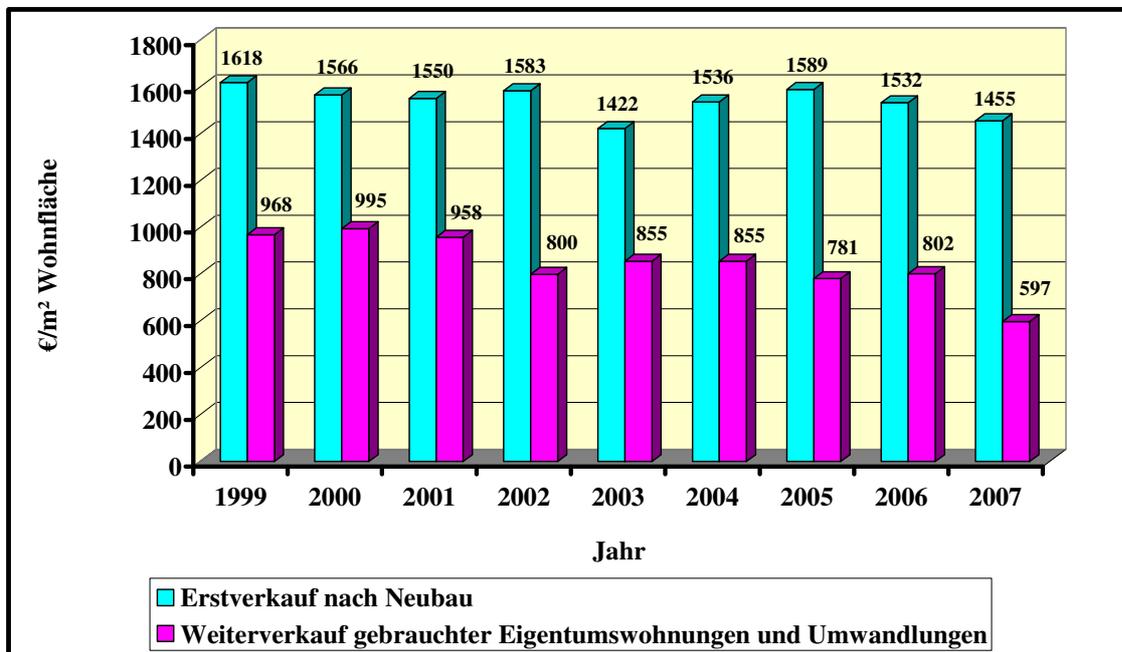
Der Markt für neu erstellte Eigentumswohnungen ist fast zum Erliegen gekommen. Im Jahre 2007 wurde lediglich 1 neue Eigentumswohnung verkauft.

Eigentumswohnungen, Geldumsatz im Kreis Höxter -



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

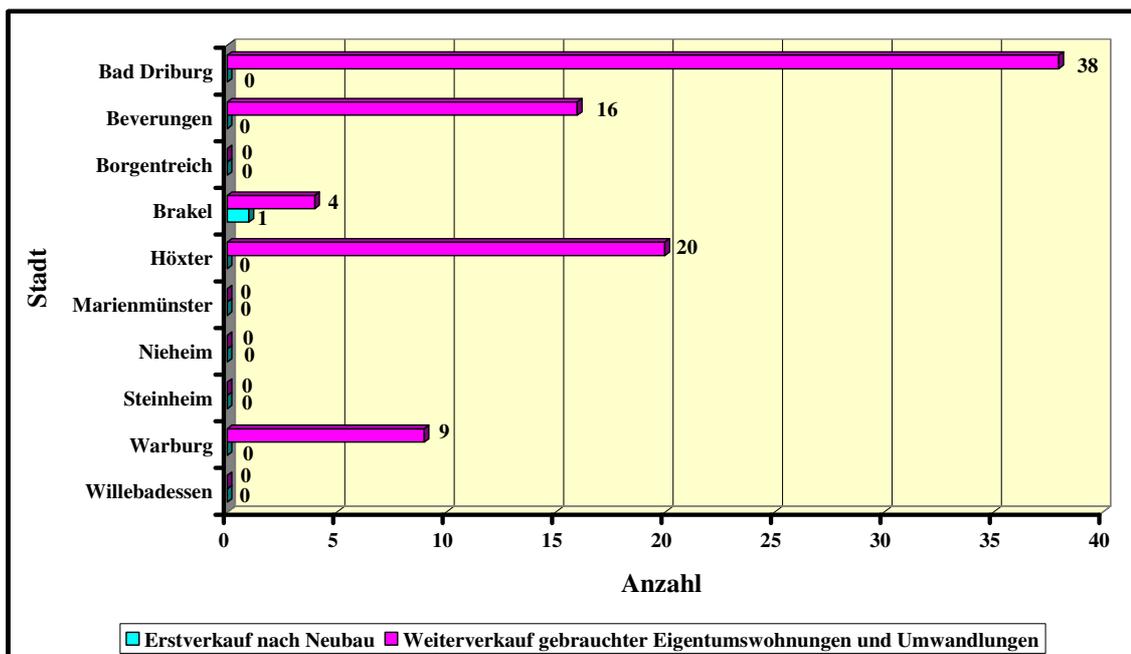
Eigentumswohnungen, mittleres Preisniveau



Eigentumswohnungen, Kauffälle im gesamten Kreisgebiet

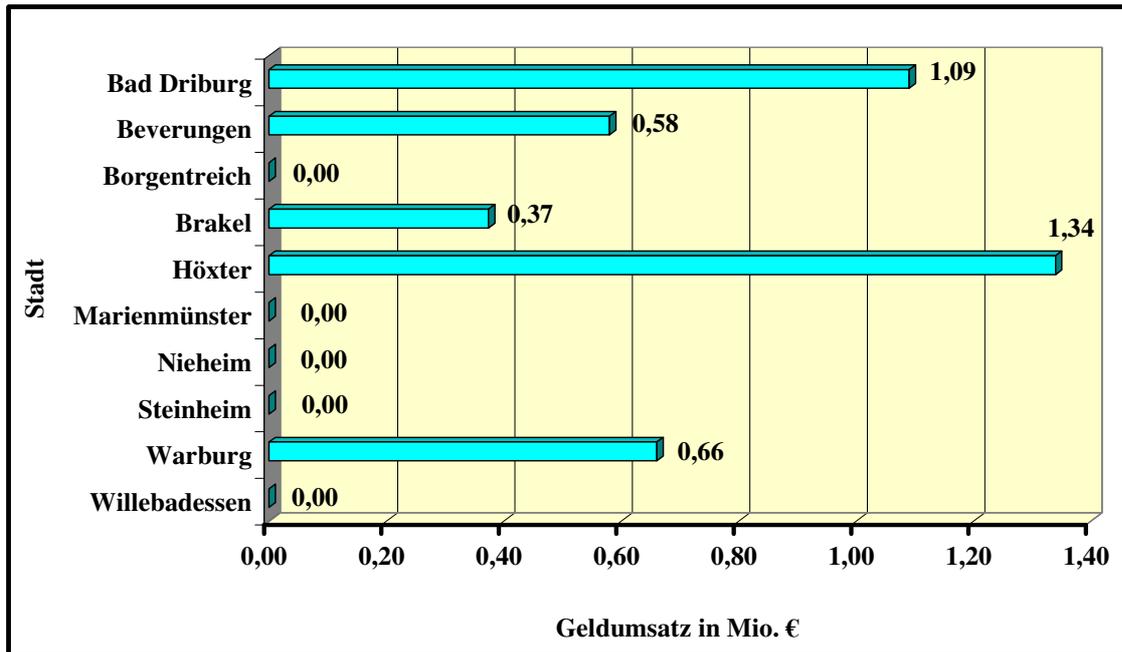
	Anzahl	Geldumsatz (Mio. €)	Flächen- umsatz m ² Wohnfläche	mittleres Preisni- veau €/m ² Wohn- fläche
Erstverkäufe nach Neubau	1	0,13	87	1.455
Erstverkäufe umgewandelter Mietwohnungen	4	0,32	279	1.263
Weiterverkäufe	83	3,60	5.936	565
Eigentumswohnungen insgesamt	88	4,05	6.302	607

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 2007 nicht weiter fortgesetzt. Die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen stieg gegenüber dem Vorjahr um 37,5 %. Die Verkaufsfälle wurden in den Städten Bad Driburg (38), Beverungen (16), Höxter (20) und Warburg (9) registriert. In den übrigen Städten wurden keine Eigentumswohnungen verkauft.

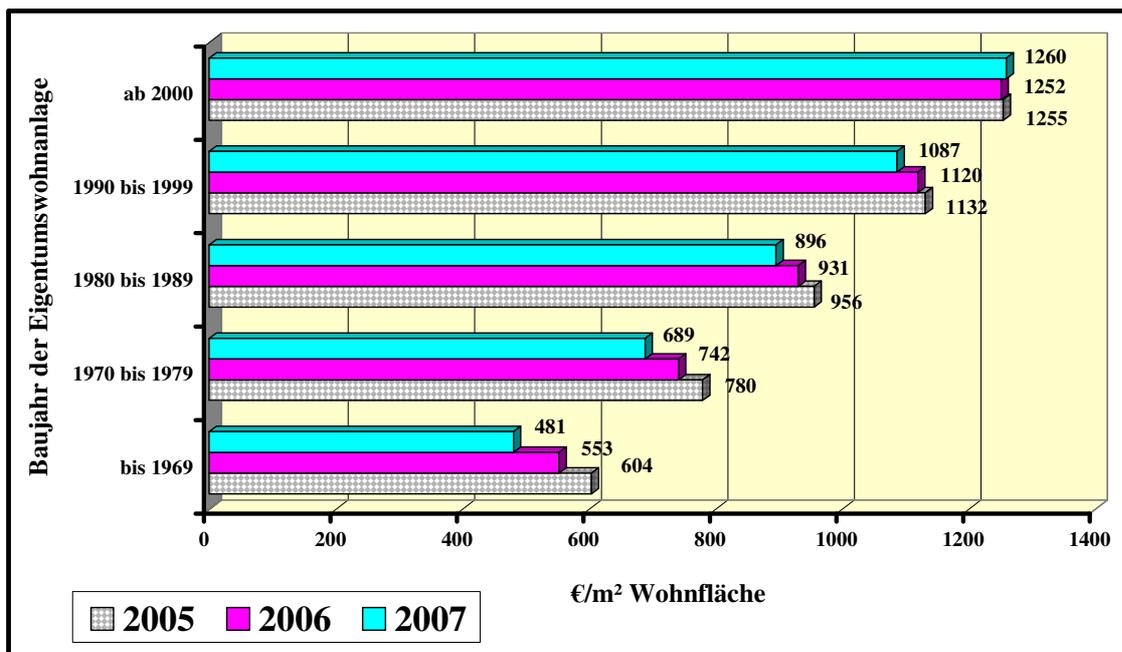
**Eigentumswohnungen; Erstverkäufe, Weiterverkäufe und Umwandlungen
- Geldumsätze in den Städten -**



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

Der Eigentumswohnungsmarkt konzentrierte sich im Jahre 2007 im Wesentlichen auf die Städte Bad Driburg und Höxter. Die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug bei Erstverkäufen nach Neubau 87 m², bei Erstverkäufen nach Umwandlungen 70 m² und bei Weiterverkäufen älterer Eigentumswohnungen 72 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 2006 im Mittel um 4,2 % gesunken. Dabei fiel der Preisrückgang bei älteren Objekten (Baujahre bis 1969) mit - 12,2 % deutlich höher als bei neueren Eigentumswohnungen (Baujahre 1970 bis 1979 = - 6,3 %, Baujahre 1980 bis 1989 = - 2,8 %, Baujahre 1990 bis 1999 = - 0,8 %). Bei Eigentumswohnungen in Wohnanlagen der Baujahre ab 2000 konnte eine leichte Preissteigerung von 1,3 % festgestellt werden.

Die nachfolgende Tabelle zeigt das Ergebnis einer Marktuntersuchung der Eigentumswohnungen im Kreisgebiet Höxter. Für die Preisanalyse standen insgesamt 237 registrierte Verkaufsfälle aus den Jahren 2005 bis 2007 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. 7.2.1*), 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
	mittlerer Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche** ermittelte Kaufpreisbandbreite in €/m ² Wohnfläche				
bis 40 €/m²	420 270 bis 570	630 480 bis 780	830 680 bis 980	1.040 890 bis 1.190	1.200 1.050 bis 1.350
bis 65 €/m²	450 300 bis 600	660 510 bis 810	860 710 bis 1.010	1.070 920 bis 1.220	1.230 1.080 bis 1.380
bis 90 €/m²	490 340 bis 640	700 550 bis 850	900 750 bis 1.050	1.110 960 bis 1.260	1.270 1.120 bis 1.420
über 90 €/m²	520 370 bis 670	730 580 bis 880	940 790 bis 1.090	1.140 990 bis 1.290	1.300 1.150 bis 1.450

* = Bodenwert inklusive Erschließungsbeitrag und kommunaler Nebenkosten

** = Preisangaben ohne Wertanteil der Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Pkw-Stellplätze

Neben der vorstehenden Tabelle wurden aus dem vorhandenen Datenmaterial Rohertragsfaktoren für Eigentumswohnungen abgeleitet. Der Rohertragsfaktor stellt das Verhältnis vom Kaufpreis zur Jahresnettokaltmiete (Rohertrag) dar. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Mieten. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen.

Eigentumswohnungen, Rohertragsfaktoren

Wohnbau- landrichtwert beitragsfrei*	Baujahrekategorie				
	bis 1969	1970 bis 1979	1980 bis 1989	1990 bis 1999	ab 2000
	<i>Die Rohertragsfaktoren können je nach Objektbesonderheit um +/- 3,2 variieren**</i>				
bis 40 €/m ²	9,7	11,9	14,0	16,1	17,8
bis 65 €/m ²	10,8	12,9	15,0	17,1	18,8
bis 90 €/m ²	11,8	13,9	16,0	18,1	19,8
über 90 €/m ²	12,6	14,7	16,8	18,9	20,6

* = Bodenwert inklusive Erschließungsbeitrag und kommunaler Nebenkosten

** = Preisangaben ohne Wertanteil der Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Pkw-Stellplätze

Beispiel:

Die im Jahr 1985 bezugsfertig gestellte Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von 85 m² liegt in einem Gebiet mit einem Bodenrichtwertniveau von 80,00 €/m² (*siehe Nr. 7.2.1*). Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 4,40 €/m².

Jahresnettokaltmiete:	85 m ² x 4,40 €/m ² x 12 =	4.488 €
<u>Rohertragsfaktor lt. Tabelle:</u>	=	<u>16,0</u>
Wert der Eigentumswohnung:	4.488 € x 16,0 =	71.808 €,
	gerundet	72.000 €

6.3.2 Seniorenwohnanlagen

Im Jahre 2007 wurden im Kreis Höxter 2 Wohnungen in Seniorenwohnanlagen verkauft. Bei einem Gesamtumsatz von rd. 0,18 Mio. € betrug der durchschnittliche Kaufpreis 1.680 €/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
2007	2	0,18	1.680

6.3.3 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	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Verkaufsfälle	3	1	11	7	11	17	21	16	8	13	14	4
Geldumsatz in (Mio. €)	1,50	0,10	0,67	1,00	2,31	1,94	0,48	0,34	0,81	2,04	0,40	0,02

6.4 Garagen, Tiefgaragenstellplätze, Stellplätze

In diese Auswertung sind die Kauffälle für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Außenstellplätze der Jahre 2004 bis 2007 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
Verkaufsfälle	69	27	94
Mittel	5.000 €	8.500 €	2.400 €
Streuung	3.000 € bis 7.000 €	6.000 € bis 11.000 €	2.000 € bis 2.800 €

7. Bodenrichtwerte

7.1 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.

7.2 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

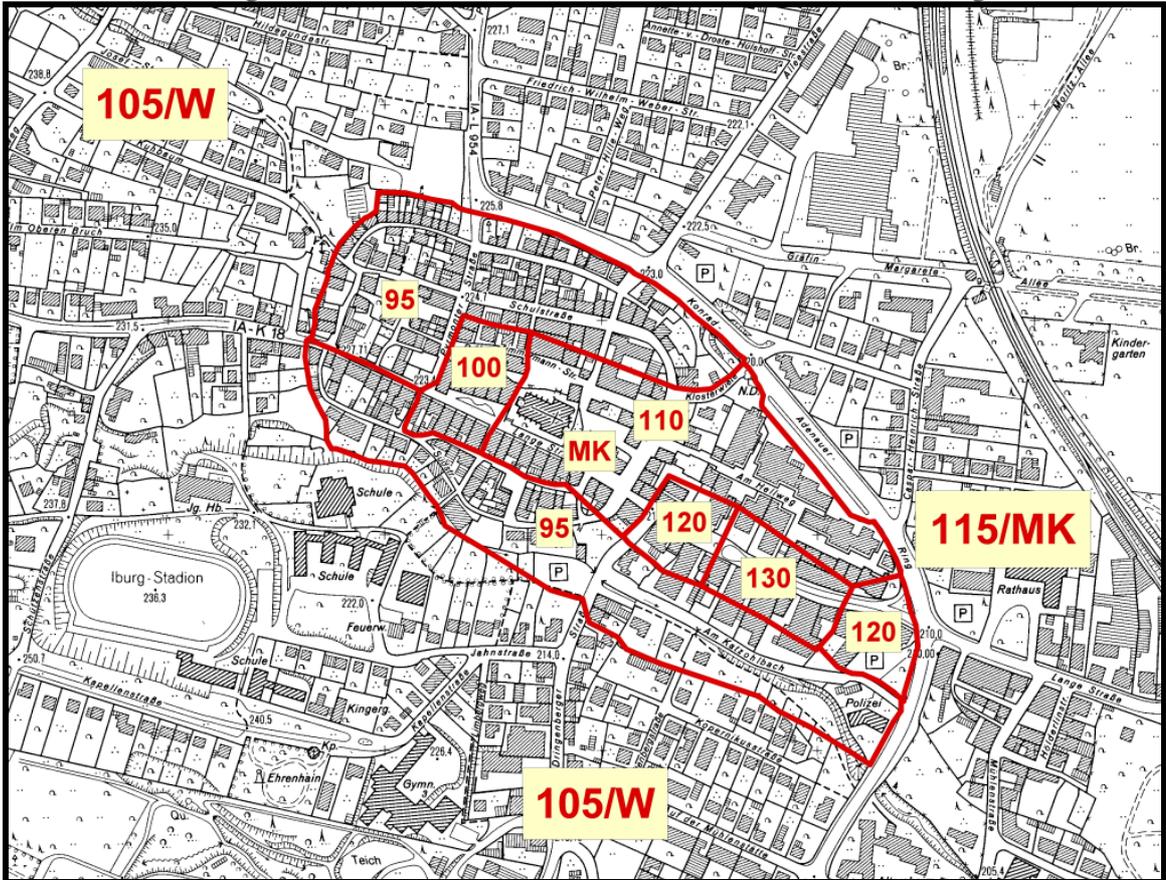
Die Bodenrichtwerte werden in der Form

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

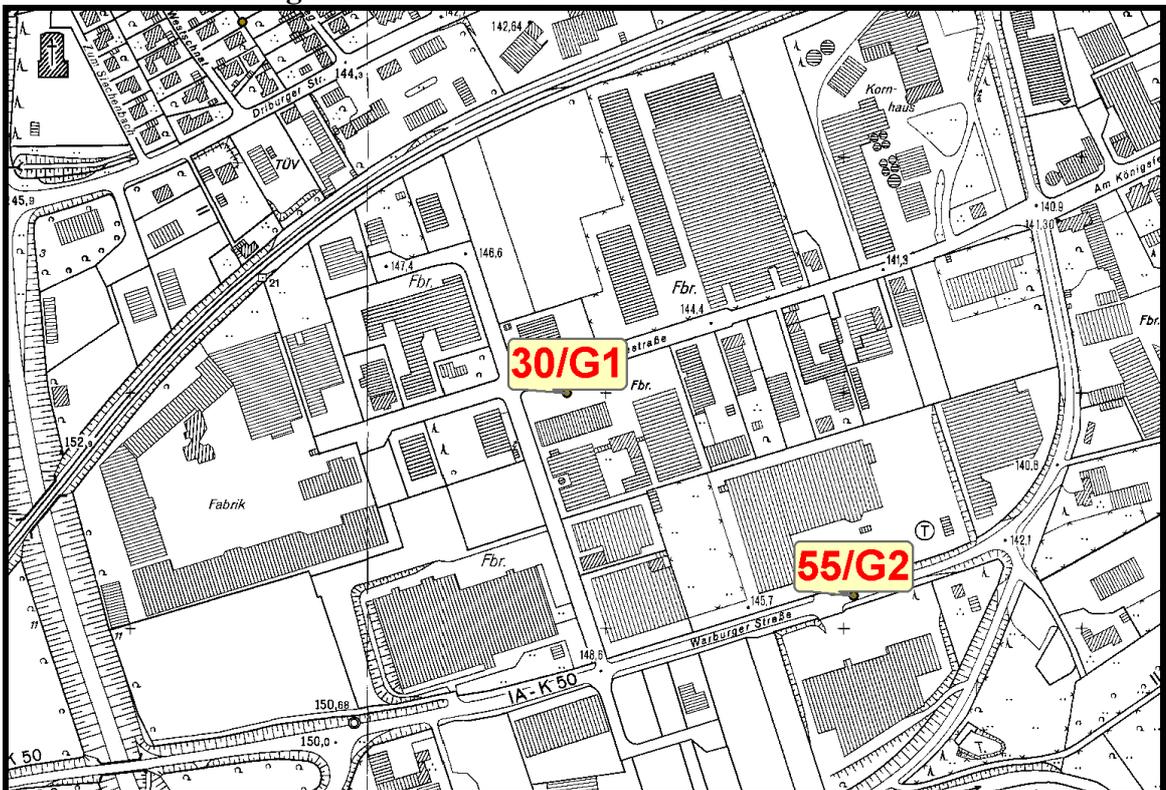
W	Wohnbaufläche
S	Sonderbaufläche
MD	Dorfgebiet
MI	Mischgebiet
MK	Kerngebiet
G1	Gewerbegebiet (produzierendes Gewerbe)
G2	Gewerbegebiet (Handel und Dienstleistung)
Garten	Gartenland

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



Auf der Grundlage der zum Stichtag 01.01.2008 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 neuezeitliche 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

7.2.1 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen

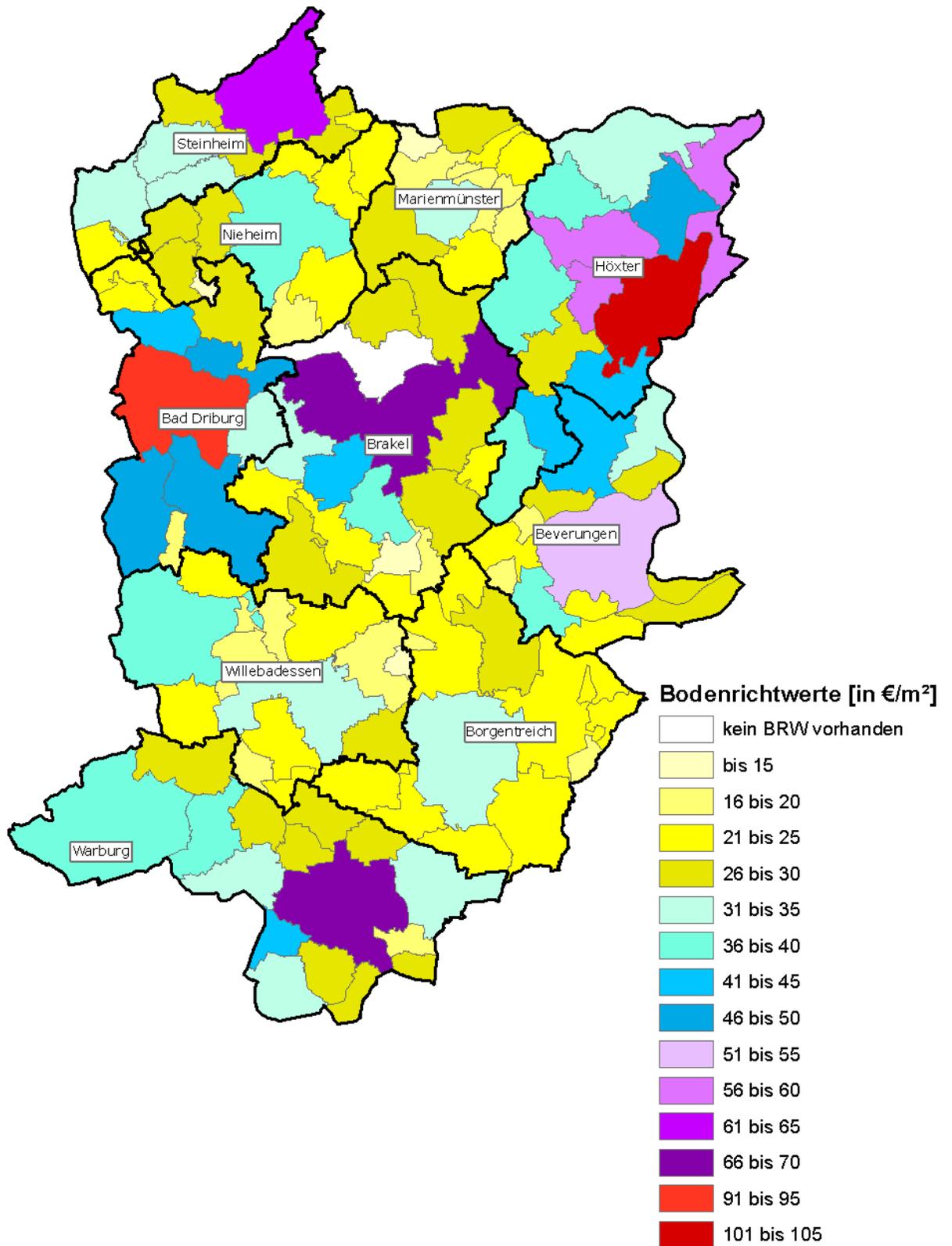
Stadt	Ortsteil	Bodenrichtwert €/m ² - Stichtag 01.01.2008 -		
		Lage		
		gute	mittlere	mäßige
Bad Driburg	Alhausen		46,00	
	Bad Driburg	105,00	95,00	77,00
	Dringenberg		48,00	
	Erpentrup		23,00	
	Herste		33,00	
	Kühlsen		18,00	
	Langeland		23,00	
	Neuenheerse		50,00	
	Pömbesen		26,00	
	Reelsen		43,00	
	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 01.01.2008 -		
		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		95,00	70,00	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		35,00	
	Bosseborn		26,00	
	Brenkhausen		60,00	
	Bruchhausen		40,00	
	Fürstenaue		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 01.01.2008 -		
		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
	Oeynhausen		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	65,00	44,00
	Vinsebeck		34,00	

Stadt	Ortsteil	Bodenrichtwert €/m ² - Stichtag 01.01.2008 -		
		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		33,00	
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	
	Schweckhausen		20,00	
	Willebadessen	44,00	38,00	32,00
	Willegassen		15,00	

Um einen räumlichen Überblick zu vermitteln, sind in der nachstehenden Grafik die gebietstypischen Wohnbaulandrichtwerte in den mittleren Lagen der Ortsteile dargestellt.



7.2.2 Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen

Stadt	Ortsteil	Bodenrichtwert €/m ² - Stichtag 01.01.2008 -		
		Lage		
		gute	mittlere	mäßige
Bad Driburg	Bad Driburg	35,00	20,00	
	Herste		16,00	
Beverungen	Beverungen	36,00	15,00	
	Würgassen		12,00	
Borgentreich	Borgentreich		15,00	
	Borgholz		13,00	
	Natzungen		13,00	
Brakel	Brakel	55,00	30,00	15,00
	Albaxen		20,00	
Höxter	Höxter	50,00	40,00	30,00
	Fürstenua		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	40,00	13,00	
	Scherfede	40,00	13,00	
	Warburg	70,00	50,00	14,00
Willebadessen	Peckelsheim		10,00	
	Willebadessen		10,00	

7.3 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.

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

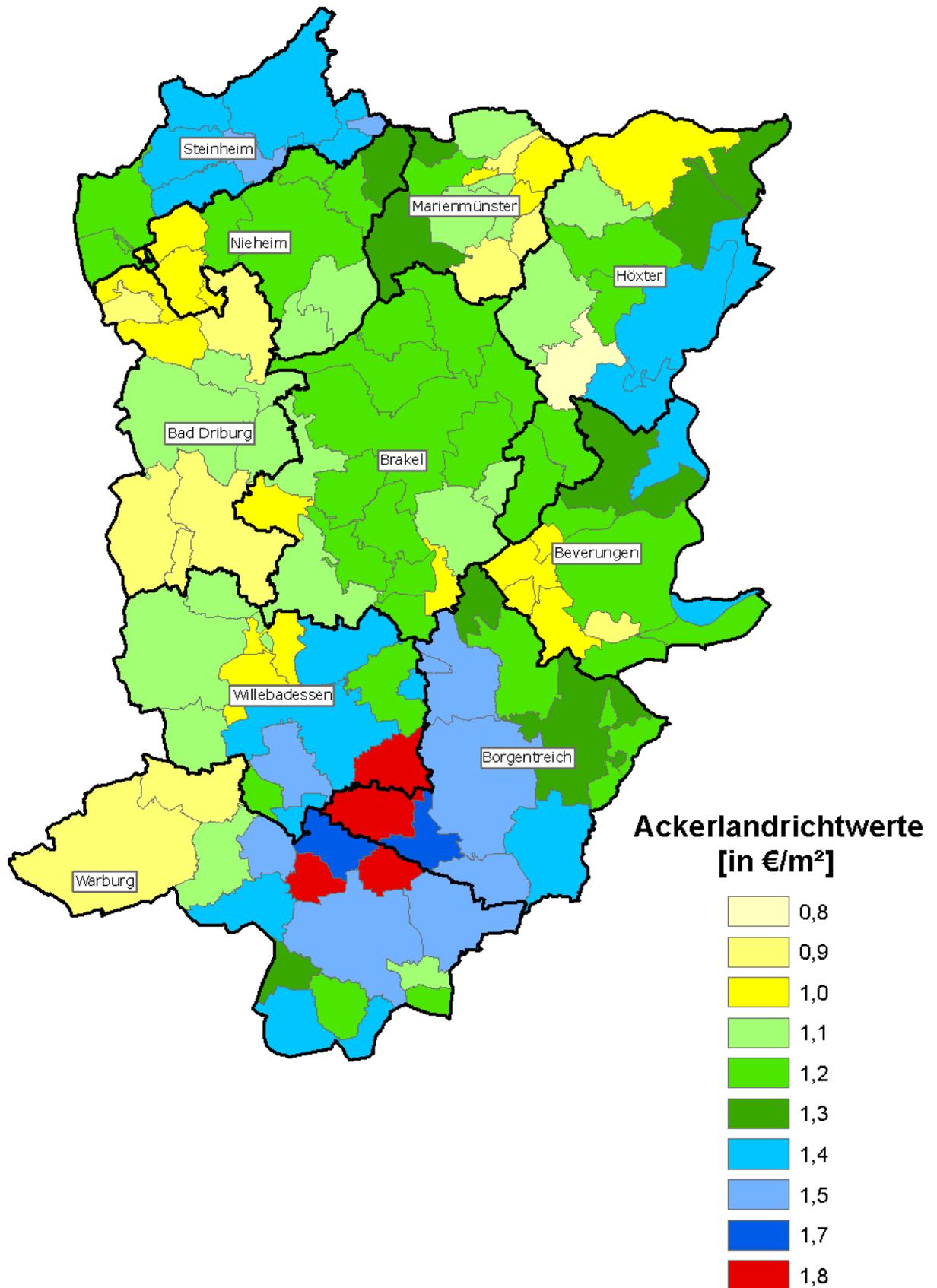
Stadt	Ortsteil	Bodenrichtwert zum 01.01.2008 €/m ² -- AZ
Bad Driburg	Alhausen	1,1/A-46
	Bad Driburg	1,1/A-44
	Dringenberg	0,9/A-35
	Erpentrup	1,0/A-38
	Herste	1,1/A-44
	Kühlsen	0,9/A-33
	Langeland	0,9/A-36
	Neuenheerse	0,9/A-34
	Pömbesen	0,9/A-36
	Reelsen	1,0/A-40
Beverungen	Amelunxen	1,3/A-55
	Beverungen	1,2/A-49
	Blankenau	1,3/A-56
	Dalhausen	1,0/A-34
	Drenke	1,2/A-51
	Haarbrück	1,0/A-37
	Herstelle	1,2/A-49
	Jakobsberg	0,9/A-31
	Rothe	1,0/A-38
	Tietelsen	1,0/A-36
	Wehrden	1,4/A-64
	Würgassen	1,4/A-59

Stadt	Ortsteil	Bodenrichtwert zum 01.01.2008 €/m² – AZ
Borgentreich	Borgentreich	1,5/A-54
	Borgholz	1,2/A-38
	Bühne	1,3/A-41
	Drankhausen	1,5/A-53
	Großeneder	1,8/A-73
	Körbecke	1,4/A-52
	Lütgeneder	1,7/A-68
	Manrode	1,2/A-38
	Muddenhagen	1,2/A-35
	Natingen	1,3/A-40
	Natzungen	1,5/A-53
	Rösebeck	1,5/A-58
	Brakel	Auenhausen
Beller		1,1/A-46
Bellersen		1,2/A-49
Bökendorf		1,2/A-53
Brakel		1,2/A-49
Erkeln		1,1/A-44
Frohnhausen		1,2/A-48
Gehrden		1,1/A-44
Hampenhäuser		1,2/A-49
Hembsen		1,2/A-50
Istrup		1,1/A-45
Rheder		1,2/A-48
Riesel		1,2/A-48
Schmechten		1,0/A-41
Siddessen		1,2/A-50
Höxter	Albaxen	1,3/A-55
	Bödexen	1,0/A-39
	Bosseborn	0,8/A-29
	Brenkhausen	1,2/A-48
	Bruchhausen	1,2/A-47
	Fürstenaue	1,1/A-42
	Godelheim	1,4/A-60
	Höxter	1,4/A-64
	Lüchtringen	1,3/A-59
	Lütmarsen	1,2/A-48
	Ottbergen	1,2/A-47
	Ovenhausen	1,1/A-43
	Stahle	1,3/A-59
	Weserniederung	2,6/A-75

Stadt	Ortsteil	Bodenrichtwert zum 01.01.2008 €/m² – AZ
Marienmünster	Altenbergen	0,9/A-36
	Born	1,3/A-61
	Bredenborn	1,3/A-56
	Bremerberg	0,9/A-37
	Eilversen	1,1/A-45
	Großenbreden	1,1/A-47
	Hohehaus	1,0/A-40
	Kleinenbreden	1,0/A-39
	Kollerbeck	1,1/A-44
	Löwendorf	1,0/A-40
	Münsterbrock	1,2/A-50
	Papenhöfen	0,9/A-36
	Vörden	1,1/A-47
Nieheim	Entrup	1,2/A-55
	Erwitzen	1,1/A-48
	Eversen	1,2/A-55
	Himmighausen	1,0/A-41
	Holzhausen	1,1/A-46
	Merlsheim	1,0/A-41
	Nieheim	1,2/A-51
	Oeynhaus	1,2/A-50
	Schönenberg	1,0/A-43
	Sommersell	1,3/A-59
Steinheim	Bergheim	1,4/A-54
	Eichholz	1,5/A-67
	Grevenhagen	1,2/A-33
	Hagedorn	1,5/A-68
	Ottenhausen	1,4/A-56
	Rolfzen	1,4/A-59
	Sandebeck	1,2/A-36
	Steinheim	1,4/A-61
	Vinsebeck	1,4/A-57

Stadt	Ortsteil	Bodenrichtwert zum 01.01.2008 €/m² – AZ
Warburg	Bonenburg	0,9/A-36
	Calenberg	1,4/A-54
	Dalheim	1,1/A-45
	Daseburg	1,5/A-57
	Dössel	1,8/A-69
	Germete	1,3/A-50
	Herlinghausen	1,2/A-49
	Hohenwepel	1,7/A-64
	Menne	1,8/A-70
	Nörde	1,5/A-59
	Ossendorf	1,4/A-56
	Rimbeck	1,1/A-44
	Scherfede	0,9/A-37
	Warburg	1,5/A-59
	Welda	1,4/A-53
Wormeln	1,2/A-47	
Willebadessen	Altenheerse	1,1/A-41
	Borlinghausen	1,1/A-39
	Eissen	1,8/A-62
	Engar	1,4/A-52
	Fölsen	1,0/A-35
	Helmern	1,0/A-38
	Ikenhausen	1,2/A-42
	Löwen	1,5/A-55
	Niesen	1,4/A-50
	Peckelsheim	1,4/A-50
	Schweckhausen	1,2/A-42
	Willebadessen	1,1/A-41
	Willegassen	1,4/A-52

Um einen räumlichen Überblick zu vermitteln, sind in der nachstehenden Grafik die Ackerlandrichtwerte in den einzelnen Gemarkungen dargestellt.



7.4 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 **Bodenrichtwert**informationssystem 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.

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

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

Das Bodenrichtwertinformationssystem

Mit Bodenrichtwerte-Online gelangen Sie zum Auswahl-Fenster

BORIS.NRW - Das Bodenrichtwertsystem für NRW - Mozilla Firefox

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

BORIS.NRW Bodenrichtwerte-Details

Ausdruck Richtwert erzeugen >>>

> 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

BORIS.NRW - Das Bodenrichtwertsystem für NRW - Mozilla Firefox

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

Deutsche Grundkarte mit Bodenrichtwerten

8. Für die Wertermittlung erforderliche Daten

8.1 Bodenpreisindexreihen

8.1.1 Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland

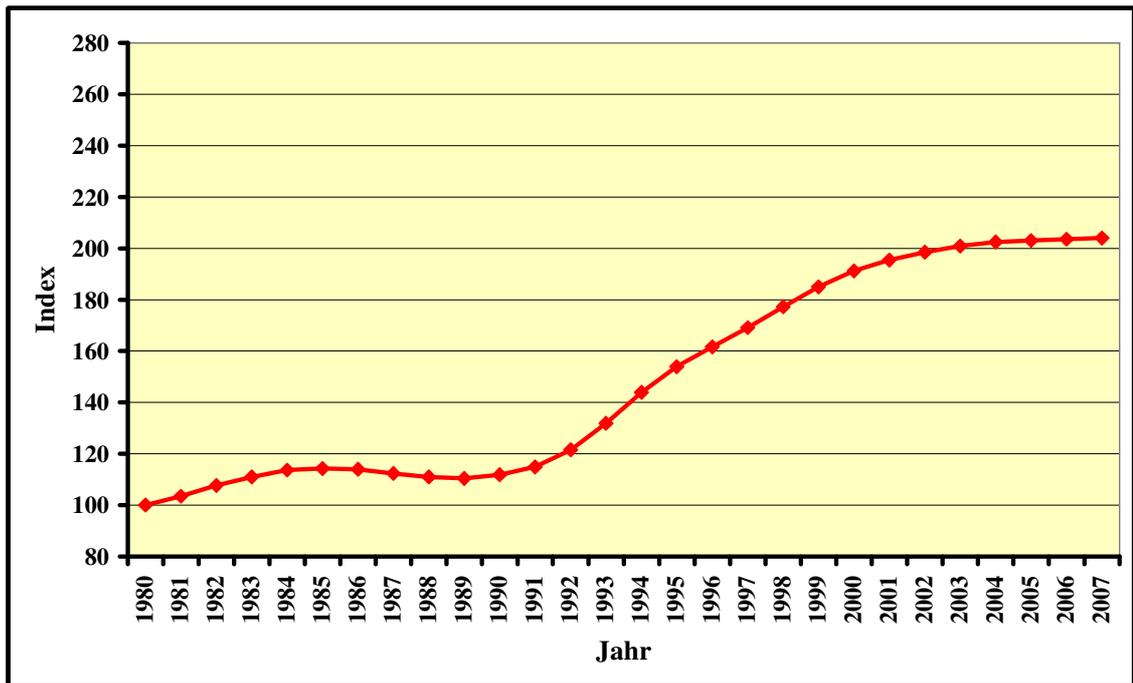
Aufgrund der sich aus den Kaufpreisen ergebenden Richtwertänderungen wurden bezogen auf das Basisjahr 1980 = 100 Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland entwickelt.

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	191
2001	195
2002	199
2003	201
2004	202
2005	203
2006	204
2007	204

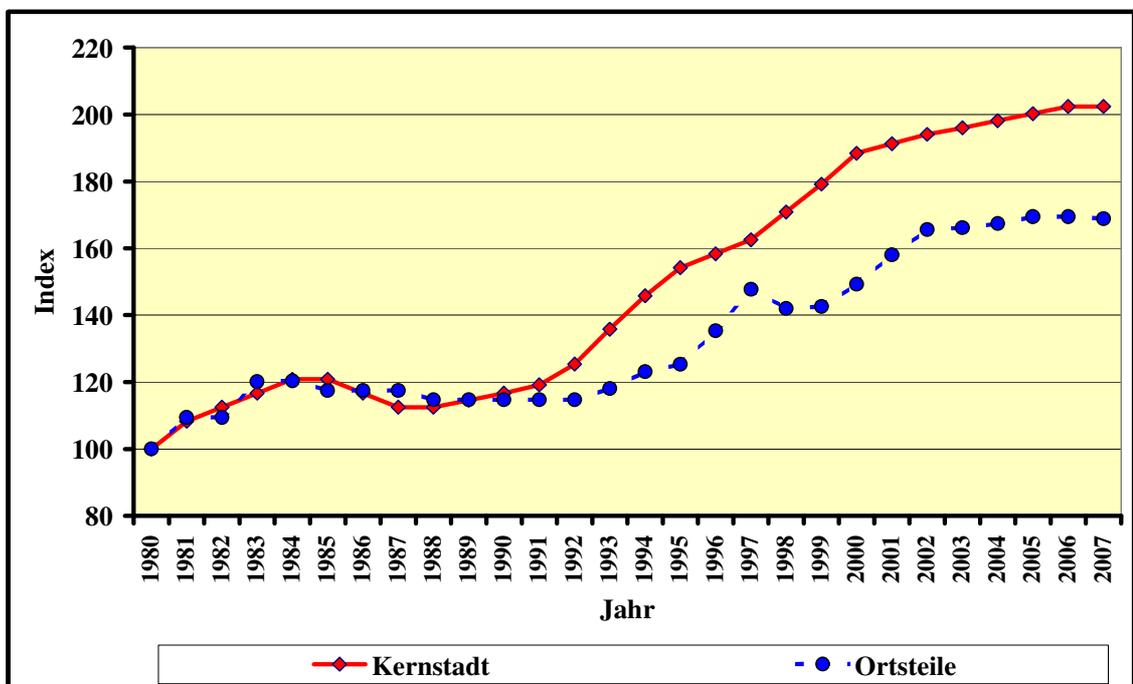
Der gleitende Index für das Jahr 2007 ist ein vorläufiger Wert.

Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland im Kreis Höxter (insgesamt)

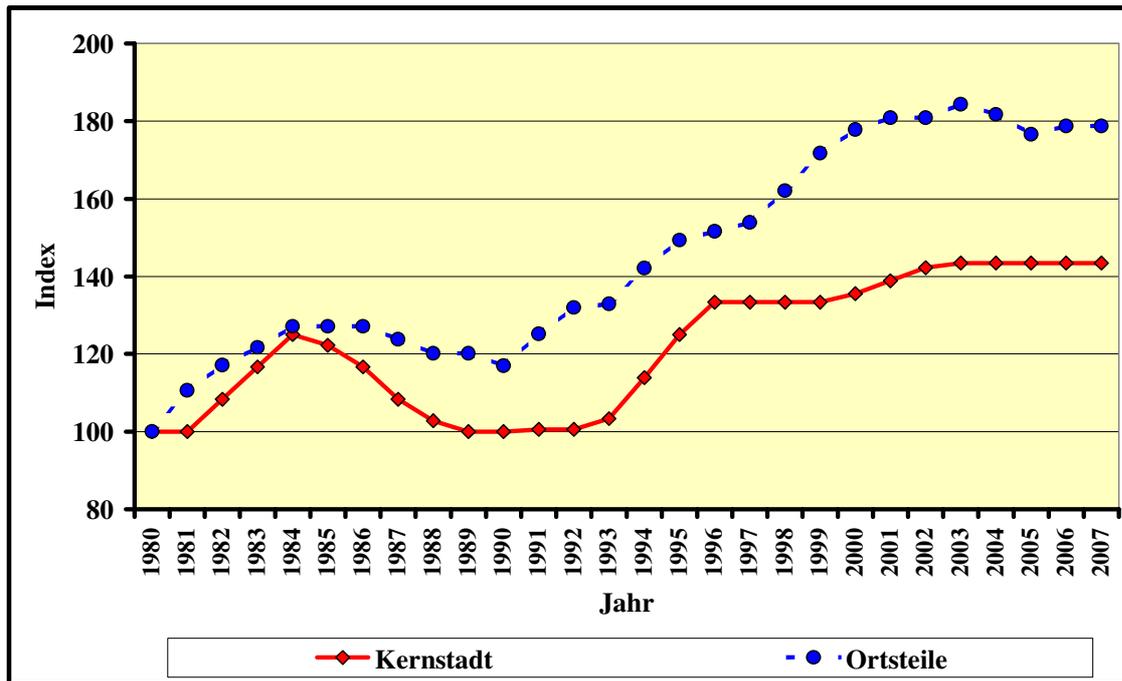


Wie die nachfolgenden Grafiken zeigen, entwickelten sich die Wohnbaulandpreise in den Kernstädten und Ortsteilen unterschiedlich.

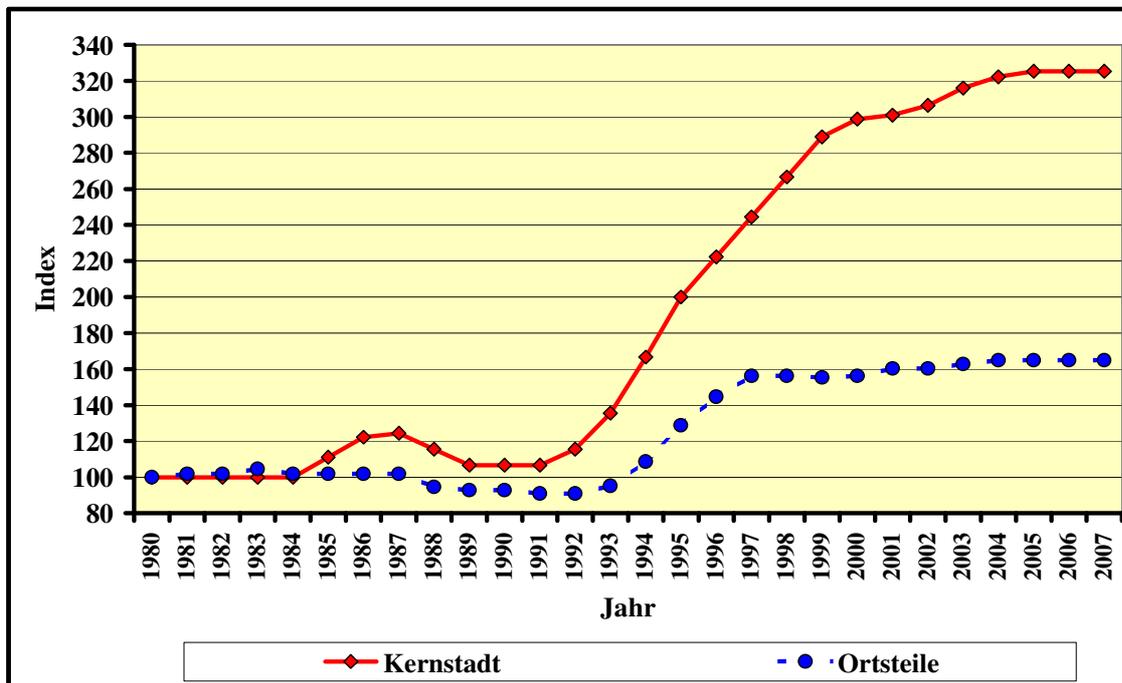
Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Bad Driburg



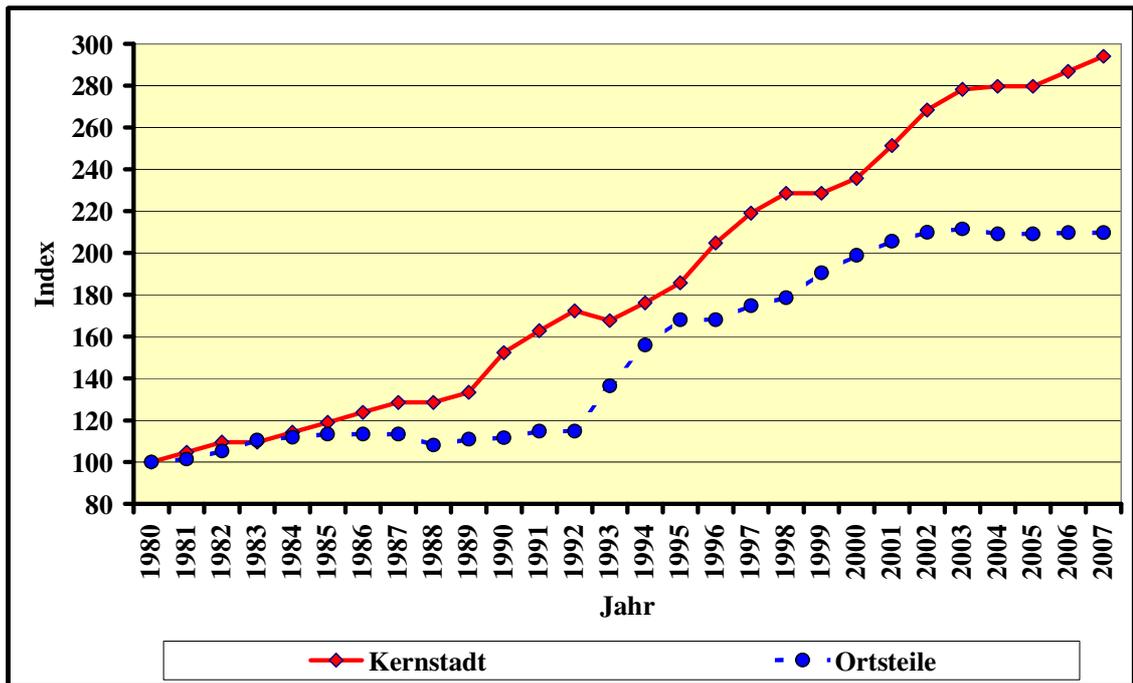
Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Beverungen



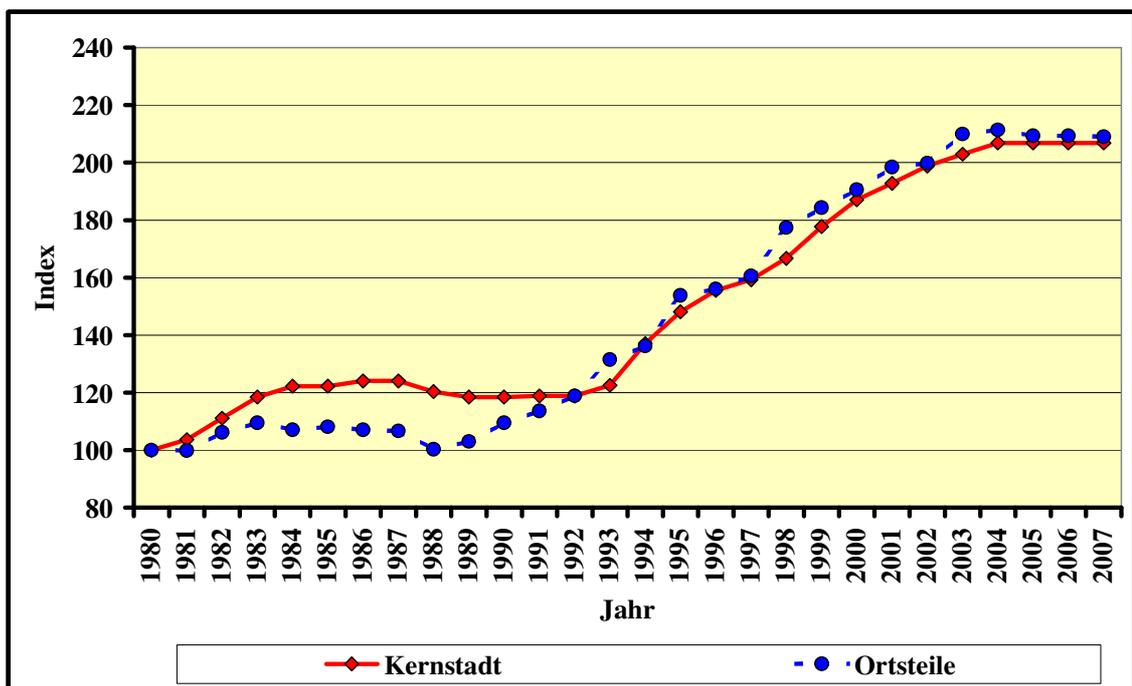
Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Borgentreich



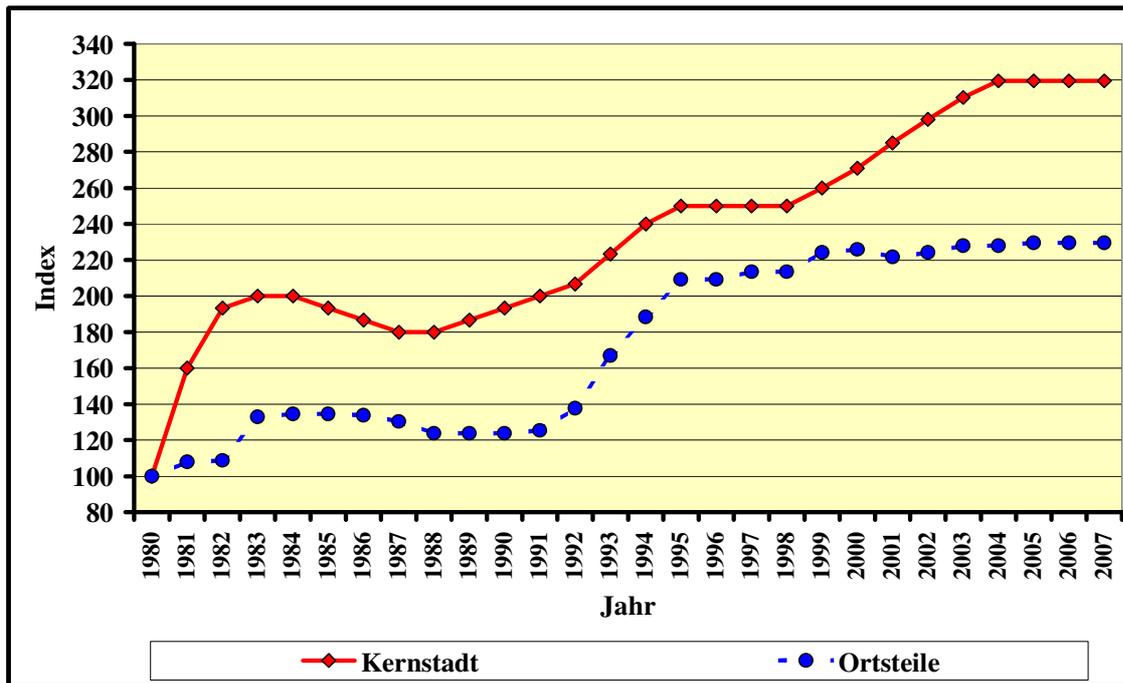
Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Brakel



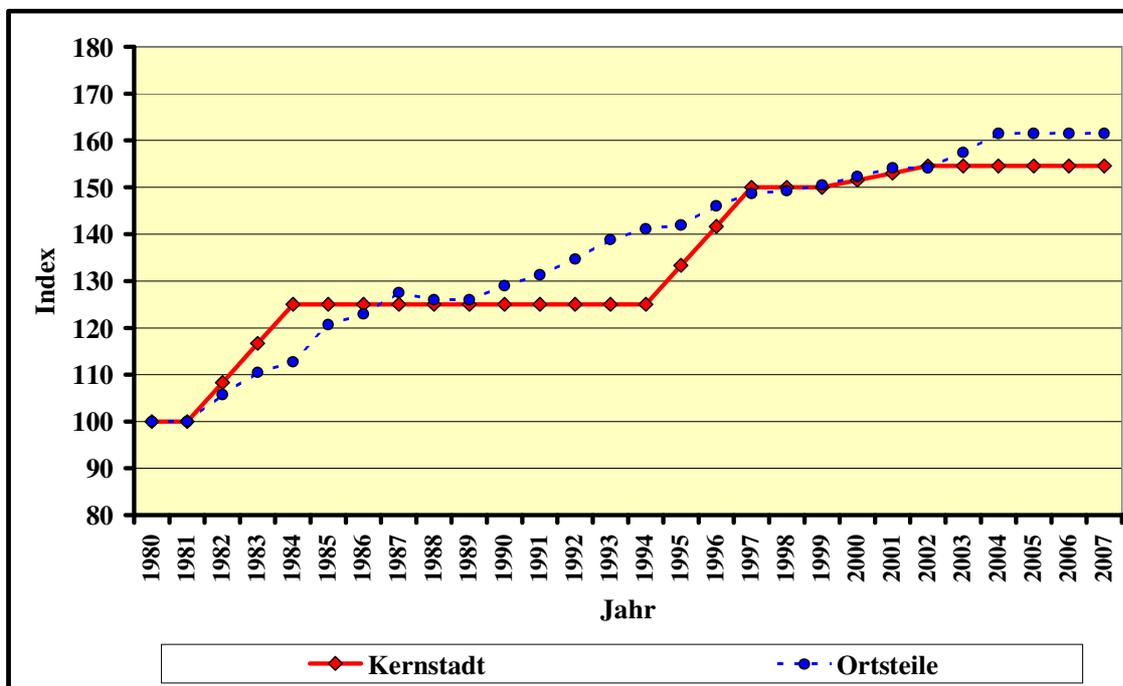
Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Höxter



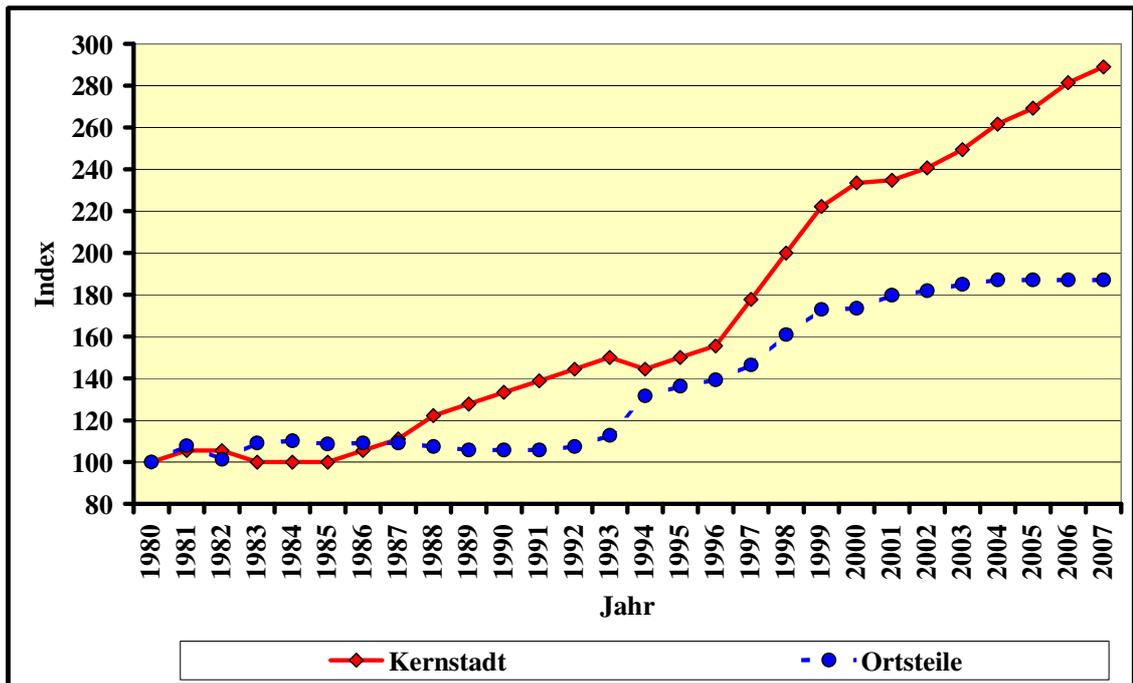
Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Marienmünster



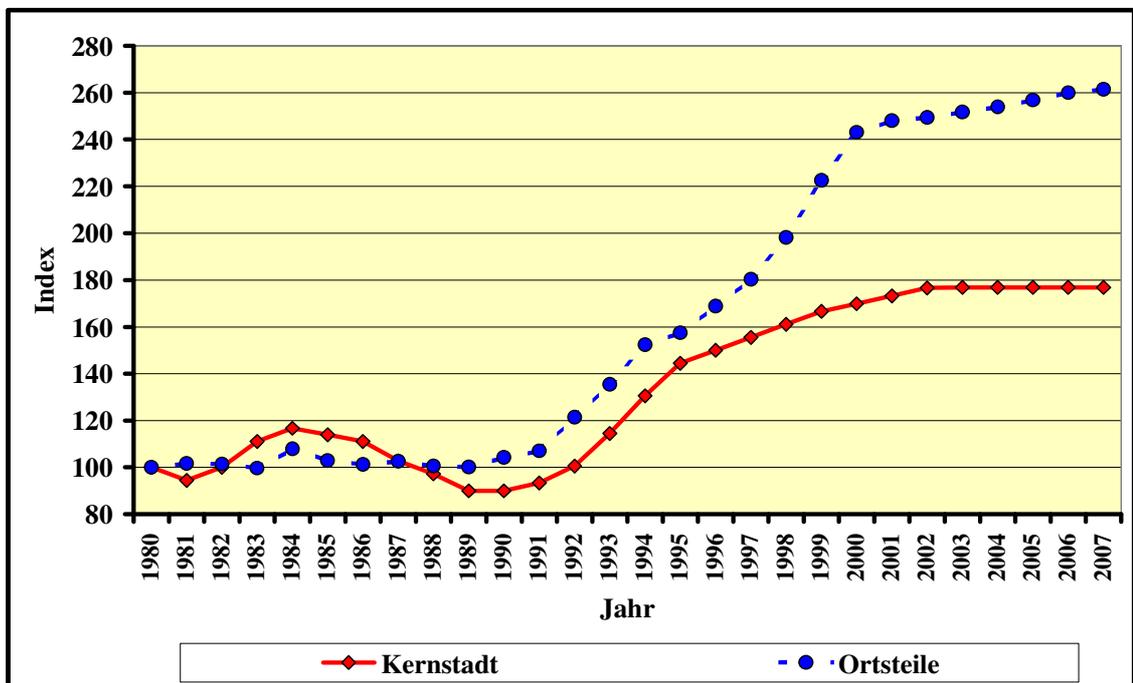
Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Nieheim



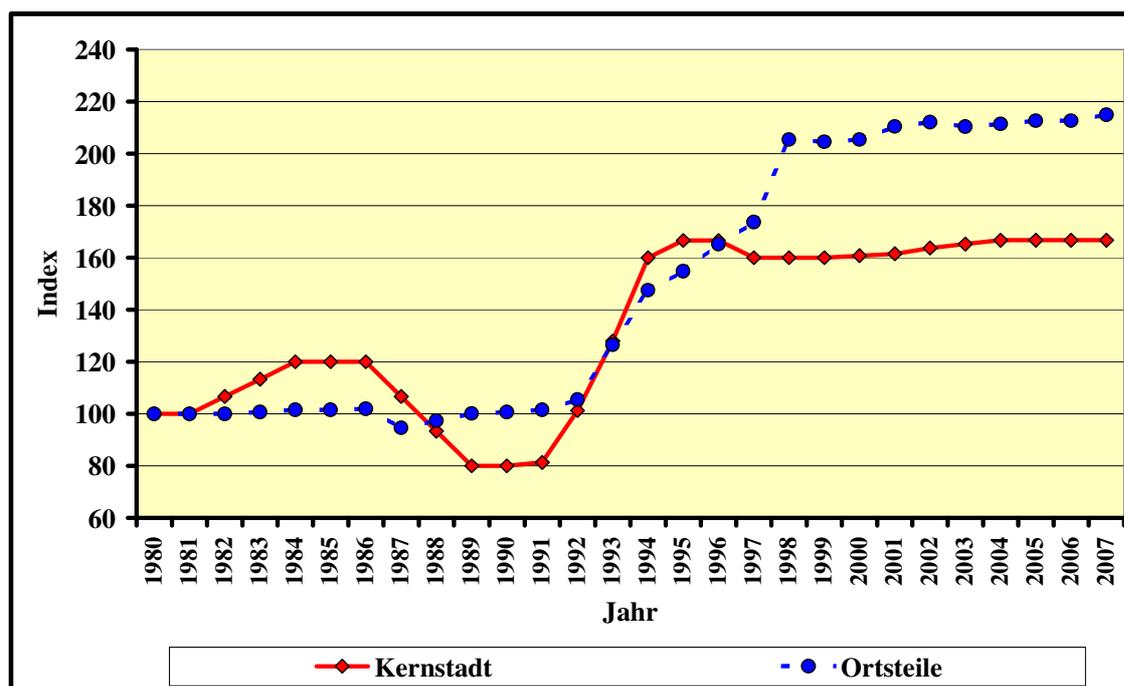
Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Steinheim



Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Warburg



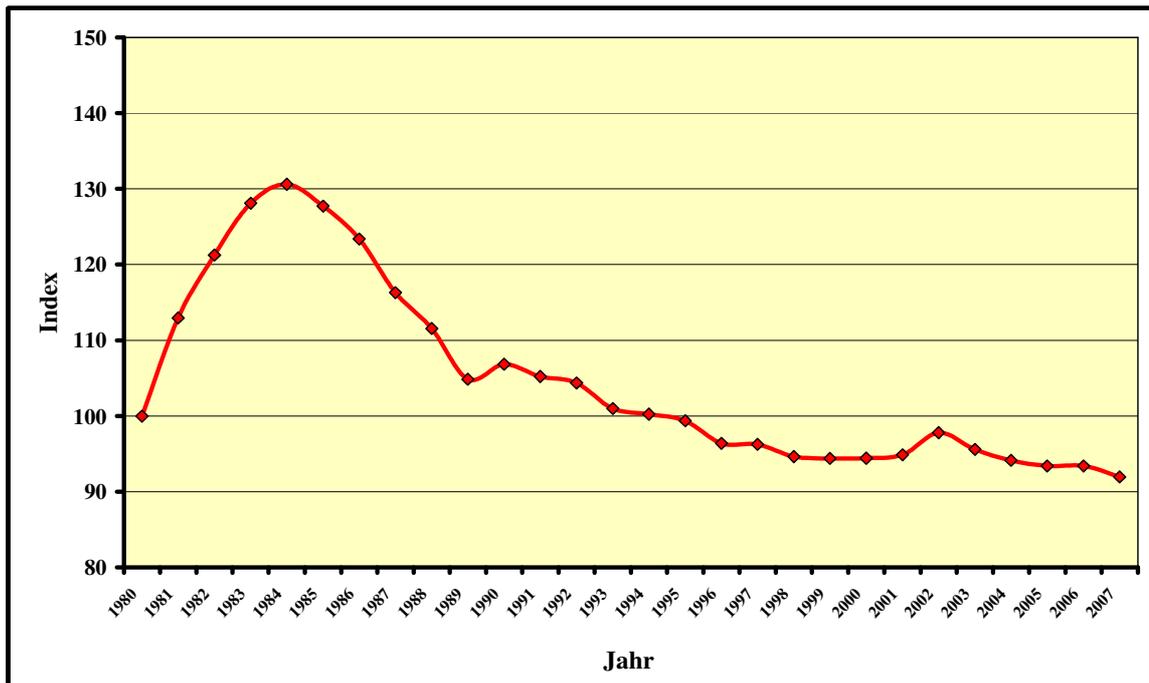
Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Willebadessen



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	191	139	301	251	193	285	153	255	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	287	207	319	155	281	177	167
2007	202	143	325	294	207	319	155	289	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
2007	169	179	165	210	209	230	162	187	261	215

8.1.2 Bodenpreisindexreihe für Ackerland



Das Diagramm und die Zahlen verdeutlichen, dass die landwirtschaftlichen Grundstückspreise nach dem Hoch im Jahr 1984 kontinuierlich gefallen sind. Der Preisrückgang hat sich seit 1989 deutlich verlangsamt. Im Jahr 2007 konnten in einzelnen Regionen auch wieder steigende Preise registriert werden.

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
2007	92,0

8.2 Ertragswertdaten

8.2.1 Liegenschaftszinssätze

Für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren ist der Liegenschaftszinssatz (LZ) 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 ermittelt.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssätze (LZ)	
	Mittel	Bandbreite
Eigentumswohnungen	4,40 %	3,20 % bis 5,60 %
Ein- und Zweifamilienhäuser	3,25 %	2,30 % bis 4,20 %
Dreifamilienhäuser	4,50 %	3,50 % bis 5,50 %
Mehrfamilienhäuser*	6,50 %	5,00 % bis 8,00 %
Gemischt genutzte Gebäude**	[6,25 %]	
Geschäfts- und Bürogebäude	6,50 %	5,00 % bis 8,00 %
Gewerbe- und Industriegebäude	8,00 %	7,00 % bis 9,00 %

* = inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag

** = gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag

[..] = statistisch nicht hinreichend gesichert, Mittelbildung aus wenigen Vergleichsfällen

In der vorstehenden Tabelle sind durchschnittliche Liegenschaftszinssätze und deren Bandbreiten 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. Zur Orientierung innerhalb der aufgeführten Bandbreiten werden auszugsweise einzelne Kenngrößen des ausgewerteten Datenmaterials angegeben:

Eigentumswohnungen		Standardabweichung
Anzahl der Vergleichsfälle [ANZ]	130	
Ø Wohnfläche in m ² [WF]	79	21
Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche [KP]	845	397
Ø Miete in €/m ² Wohnfläche [M]	4,40	0,80
Ø Restnutzungsdauer in Jahren [RND]	67	12
Ø Bodenrichtwert (beitragsfrei) €/m ² [BRW]	83	29
Ø ermittelter Liegenschaftszinssatz [LZ]	4,40	1,20

Das vorhandene Datenmaterial wurde mit Hilfe einer multiplen Regressionsanalyse weiter ausgewertet. Dabei wurde eine funktionale Beziehung zwischen der Zielgröße Liegenschaftszinssatz und den abhängigen Einflussgrößen wie Wohnfläche, Miethöhe, Restnutzungsdauer und Lagequalität (gekennzeichnet durch das Bodenrichtwertniveau) ermittelt.

Regressionsgleichung:

LZ =	$11,00 - 0,02236 \times \text{WF} - 0,07462 \times \text{M} - 0,04844 \times \text{RND} - 0,01480 \times \text{BRW}$
------	--

Beispiel:

Es ist eine Eigentumswohnung in Bad Driburg zu bewerten. Hierfür wird der anzusetzende Liegenschaftszinssatz benötigt.

Wohnfläche	=	80 m ²
Nachhaltig erzielbare Miete	=	4,40 €/m ² (siehe Nr. 8.5.2)
Restnutzungsdauer	=	65 Jahre (siehe Nr. 8.2.4 und 8.2.5)
Bodenrichtwert	=	95 €/m ² (siehe Nr. 7.2.1)

LZ =	$11,00 - 0,02236 \times 80 - 0,07462 \times 4,40 - 0,04844 \times 65 - 0,01480 \times 95 = 4,33$
------	--

Der so ermittelte Liegenschaftszins kann je nach Objektbesonderheit um $\pm 0,50$ variieren. Im Rahmen der marktüblichen Schwankungsbreiten sollten daher die Liegenschaftszinssätze für weitere Berechnungen auf $\frac{1}{4}$ % gerundet werden. Im Beispiel ergibt sich hiernach der Liegenschaftszinssatz zu 4,25 %.

Ein- und Zweifamilienhäuser		Standardabweichung
Anzahl der Vergleichsfälle [ANZ]	309	
Ø Wohnfläche in m ² [WF]	141	38
Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche [KP]	905	319
Ø Miete in €/m ² Wohnfläche [M]	3,75	0,50
Ø Restnutzungsdauer in Jahren [RND]	58	19
Ø Bodenrichtwert (beitragsfrei) €/m ² [BRW]	56	27
Ø Grundstücksgröße m ² [GRFL]	856	485
Ø Bruttogrundfläche des Hauses m ² [BGF]	331	105
Ø ermittelter Liegenschaftszinssatz [LZ]	3,25	1,00

Regressionsgleichung:

LZ =	$0,35 + 0,00987 \times \text{WF} + 1,16821 \times \text{M} - 0,03343 \times \text{RND} - 0,01931 \times \text{BRW} - 0,00040 \times \text{GRFL} + 0,00147 \times \text{BGF}$
------	--

Beispiel:

Es ist ein Einfamilienhaus in Brakel zu bewerten. Hierfür wird der anzusetzende Liegenschaftszinssatz benötigt.

Wohnfläche	=	150 m ²
Nachhaltig erzielbare Miete	=	3,75 €/m ² (siehe Nr. 8.5.3)
Restnutzungsdauer	=	50 Jahre (siehe Nr. 8.2.4 und 8.2.5)
Bodenrichtwert	=	65 €/m ² (siehe Nr. 7.2.1)
Grundstücksgröße	=	800 m ²
Bruttogrundfläche des Hauses	=	290 m ²

LZ =	$0,35 + 0,00987 \times 150 + 1,16821 \times 3,75 - 0,03343 \times 50 - 0,01931 \times 65 - 0,00040 \times 800 + 0,00147 \times 290 = 3,39$
------	--

Der so ermittelte Liegenschaftszins kann je nach Objektbesonderheit um $\pm 0,50$ variieren. Im Rahmen der marktüblichen Schwankungsbreiten sollten daher die Liegenschaftszinssätze für weitere Berechnungen auf $\frac{1}{4}$ % gerundet werden. Im Beispiel ergibt sich der Liegenschaftszinssatz zu 3,50 %.

Dreifamilienhäuser		Standardabweichung
Anzahl der Vergleichsfälle [ANZ]	10	
Ø Wohnfläche in m ² [WF]	232	40
Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche [KP]	547	147
Ø Miete in €/m ² Wohnfläche [M]	4,10	0,50
Ø Restnutzungsdauer in Jahren [RND]	48	11
Ø Bodenrichtwert (beitragsfrei) €/m ² [BRW]	78	27
Ø Grundstücksgröße m ² [GRFL]	796	485
Ø ermittelter Liegenschaftszinssatz [LZ]	4,50	1,00

Das vorhandene Datenmaterial ist für eine weitergehende Analyse zu gering. Die Orientierung innerhalb der Bandbreite (3,50 % bis 5,50 %) ist nach den Erkenntnissen aus zurückliegenden Untersuchungen unter Berücksichtigung der nachstehenden Anmerkungen vorzunehmen:

- Je besser die Lagequalität (gekennzeichnet durch die Höhe des Bodenrichtwertes), desto niedriger der Liegenschaftszinssatz
- Je größer die Wohnfläche, desto höher der Liegenschaftszinssatz
- Je höher die Miete in €/m² Wohnfläche, desto niedriger der Liegenschaftszinssatz
- Je größer die Grundstücksfläche, desto höher der Liegenschaftszinssatz

Mehrfamilienhäuser		Standardabweichung
Anzahl der Vergleichsfälle [ANZ]	17	
Ø Wohnfläche in m ² [WF]	416	203
Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche [KP]	476	168
Ø Miete in €/m ² Wohnfläche [M]	3,80	0,70
Ø Restnutzungsdauer in Jahren [RND]	54	13
Ø Bodenrichtwert (beitragsfrei) €/m ² [BRW]	65	33
Ø Grundstücksgröße m ² [GRFL]	1337	635
Ø ermittelter Liegenschaftszinssatz [LZ]	6,50	1,50

Regressionsgleichung:

LZ =	$8,66 + 0,00392 \times WF - 0,88912 \times M + 0,00968 \times RND - 0,02622 \times BRW + 0,00046 \times GRFL$
------	---

Beispiel:

Es ist ein Mehrfamilienhaus in Beverungen zu bewerten. Hierfür wird der anzusetzende Liegenschaftszinssatz benötigt.

Wohnfläche	=	400 m ²
Nachhaltig erzielbare Miete	=	3,70 €/m ² (siehe Nr. 8.5.2)
Restnutzungsdauer	=	50 Jahre
Bodenrichtwert	=	60 €/m ² (siehe Nr. 7.2.1)
Grundstücksgröße	=	850 m ²

LZ =	$8,66 + 0,00392 \times 400 - 0,88912 \times 3,70 + 0,00968 \times 50 - 0,02622 \times 60 + 0,00046 \times 850 = 6,24$
------	---

Der so ermittelte Liegenschaftszins kann je nach Objektbesonderheit um $\pm 0,50$ variieren. Im Rahmen der marktüblichen Schwankungsbreiten sollten daher die Liegenschaftszinssätze für weitere Berechnungen auf $\frac{1}{4}$ % gerundet werden. Im Beispiel ergibt sich der Liegenschaftszinssatz zu 6,25 %.

Gemischt genutzte Gebäude

Für gemischt genutzte Grundstücke liegen dem Gutachterausschuss nur wenige Vergleichsfälle vor. Bei den registrierten Verkäufen fehlen zudem überwiegend die für eine gesicherte Auswertung notwendigen Gebäudedaten. Der Gutachterausschuss ermittelt bei gemischt genutzten Objekten die Liegenschaftszinssätze im Wege der Interpolation aus den Liegenschaftszinssätzen für Wohngrundstücke und gewerblichen Grundstücken nach Maßgabe des Verhältnisses der jeweiligen Anteile an der Jahresnettokaltmiete.

Geschäfts- und Bürogebäude		Standardabweichung
Anzahl der Vergleichsfälle [ANZ]	14	
Ø Nutzfläche in m ² [NF]	2453	1250
Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche [KP]	677	347
Ø Miete in €/m ² Wohnfläche [M]	4,90	2,60
Ø Restnutzungsdauer in Jahren [RND]	48	15
Ø Bodenrichtwert (beitragsfrei) €/m ² [BRW]	74	50
Ø Grundstücksgröße m ² [GRFL]	4421	2216
Ø ermittelter Liegenschaftszinssatz [LZ]	6,50	1,50

Das vorhandene Datenmaterial ist für eine weitergehende Analyse zu gering. Die Orientierung innerhalb der Bandbreite (3,50 % bis 5,50 %) ist nach den Erkenntnissen aus zurückliegenden Untersuchungen unter Berücksichtigung der nachstehenden Anmerkungen vorzunehmen:

- Je besser die Lagequalität (gekennzeichnet durch die Höhe des Bodenrichtwertes), 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

Gewerbe- und Industriegebäude		Standardabweichung
Anzahl der Vergleichsfälle [ANZ]	20	
Ø Nutzfläche in m ² [NF]	3177	2780
Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche [KP]	238	189
Ø Miete in €/m ² Wohnfläche [M]	2,20	1,90
Ø Restnutzungsdauer in Jahren [RND]	29	15
Ø Bodenrichtwert (beitragsfrei) €/m ² [BRW]	21	12
Ø Grundstücksgröße m ² [GRFL]	5219	2700
Ø ermittelter Liegenschaftszinssatz [LZ]	8,00	1,00

Das vorhandene Datenmaterial ist für eine weitergehende Analyse zu gering. Die Orientierung innerhalb der Bandbreite (7,00 % bis 9,00 %) ist nach den Erkenntnissen aus zurückliegenden Untersuchungen unter Berücksichtigung der nachstehenden Anmerkungen vorzunehmen:

- Je besser die Lagequalität (gekennzeichnet durch die Höhe des Bodenrichtwertes), 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
- Je wahrscheinlicher eine Eigennutzung ist, desto niedriger 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 Folgenden (8.2.2 bis 8.2.6) werden daher die der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze zu Grunde gelegten Einflussgrößen benannt.

8.2.2 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. 8.5.1*)
- in den anderen Städten mit Hilfe der Mietwertübersicht für freifinanzierte Wohnungen (*siehe Nr. 8.5.2*)
- für Einfamilienhäuser mit Hilfe der Mietwertübersicht für Einfamilienhäuser (*siehe Nr. 8.5.3*)
- für Gewerbeobjekte mit Hilfe des Mietpreis-Atlas Ostwestfalen der Industrie- und Handelskammer Bielefeld (*siehe Nr. 8.5.4*)
- 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.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat für Eigentumswohnungen Rohertragsfaktoren abgeleitet (*siehe Nr. 6.3.1*).

8.2.3 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: 250 € jährlich je Wohnung
 300 € jährlich je Eigentumswohnung
 30 € jährlich für Garagen oder ähnliche Einstellplätze

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) 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	7,90 €/m ²
80 bis 89 Jahre	8,60 €/m ²
70 bis 79 Jahre	9,30 €/m ²
60 bis 69 Jahre	10,00 €/m ²
50 bis 59 Jahre	10,70 €/m ²
40 bis 49 Jahre	11,40 €/m ²
30 bis 39 Jahre	12,10 €/m ²
unter 30 Jahre	12,80 €/m ²

Ein Zuschlag von 1,10 €/m² ist anzubringen, wenn ein Aufzug vorhanden ist.

Für Garagen oder ähnliche Einstellplätze werden jährlich Instandhaltungskosten von 75,00 € 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 Jahresertrages

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: 2,70 €/m² - 9,70 €/m² Nutzfläche

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

	ab 2,70 €/m²	bis 9,70 €/m²
Objektart	Lager, Gewerbe, Industrie	Büro, Läden
Bauausführung	einfach	hochwertig
Baualter	gering	hoch

8.2.4 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.

8.2.5 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 oder Einbau von Bädern	2 3
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden	3
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	3

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

0 - 1 Punkte	=	nicht modernisiert
2 - 5 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
6 - 10 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
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

8.2.6 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).

8.3 Sachwertdaten

8.3.1 Sachwertmodell

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.

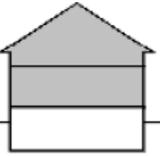
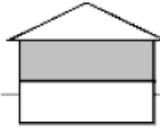
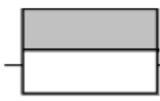
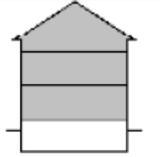
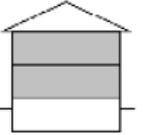
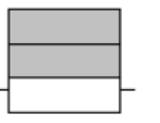
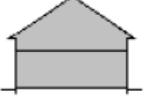
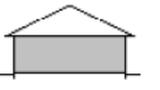
Den Anpassungsfaktoren liegen folgende Ansätze des Sachwertverfahrens zugrunde:

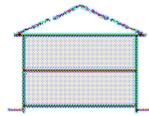
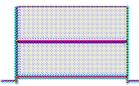
- **Normalherstellungskosten 2000** (NHK 2000 gemäß den Wertermittlungsrichtlinien - WertR)
- Berechnungsgrundlage ist die **Bruttogrundfläche BGF**
- **Regionalfaktor 0,90** (hierdurch wird der regionale Baukostenunterschied berücksichtigt. Die Korrekturfaktoren Regionaleinfluss nach Bundesländern und 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. 8.2.5*)
- 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. 7.2*) ermittelt

8.3.2 Normalherstellungskosten

Der **Herstellungswert** im Sachwertverfahren wird auf der Bezugsbasis Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an die NHK 2000 der WertR ermittelt. Bei der Kaufpreisauswertung werden die Herstellungskosten der Ein- und Zweifamilienhäuser mit Hilfe der von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land NRW zusammengefassten Tabellenwerte ermittelt:

Normalherstellungskosten (NHK 2000) für Ein- und Zweifamilienhäuser
in €/m² Bruttogrundfläche (BGF), incl. MwSt.

Typ	Ausstattung			
	Einfach	Mittel	Gehoben	Stark gehoben
 1.01	580	660	760	1040
 1.02	475	540	625	830
 1.03	595	670	750	975
 1.11	625	720	865	1100
 1.12	565	650	780	990
 1.13	615	705	850	1075
 1.21	690	780	940	1275
 1.22	530	610	730	960
 1.23	870	995	1175	1505

Typ	Ausstattung			
	Einfach	Mittel	Gehoben	Stark gehoben
 1.31	670	765	920	1170
 1.32	585	675	810	1025
 1.33	695	800	960	1215
Kleingarage frei- stehend	230	255		

Berücksichtigung der Gebäudebaujahrsklasse

Jahr	Faktor
1990	0,71
1925	0,74
1946	0,76
1960	0,82
1970	0,87
1985	0,92
2000	1,00

Liegt das tatsächliche oder ggf. das fiktive Baujahr zwischen den Jahreswerten, so ist der Faktor durch lineare Interpolation zu berechnen.

Berücksichtigung der Gebäudeart

Gebäudeart	Faktor
Freistehendes Einfamilienhaus	1,00
Freistehendes Zweifamilienhaus	1,05
Reihenendhaus	0,98
Reihenmittelhaus	0,96
Doppelhaushälfte	0,98
Garage	

Baunebenkosten

16 %
16 %
14 %
14 %
14 %
12 %

Fachwerkgebäude

Im Bauwesen gibt es zahlreiche Quellen zu den Herstellungskosten von Fertighäusern und deren Vergleich mit Massivhäusern. Die Auswertung der vorhandenen Informationsquellen zeigt, dass es keinen Anlass gibt davon auszugehen, dass *neuzeitliche* Fertighäuser preiswerter herzustellen sind als Massivbauten. Darüber hinaus besteht die Meinung, dass auch die Gesamtnutzungsdauer moderner Fertighäuser der von Massivbauten entspricht. Qualitätsunterschiede werden nur in den Bauzeiträumen bis etwa 1985 gesehen.

Der für das jeweilige Bewertungsobjekt festzulegende **Ausstattungsstandard** "einfach bis stark gehoben" erfolgt mit Hilfe der unter **Nr. 8.4** aufgeführten "Tabelle 1".

8.3.3 Wertminderung wegen Alters

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

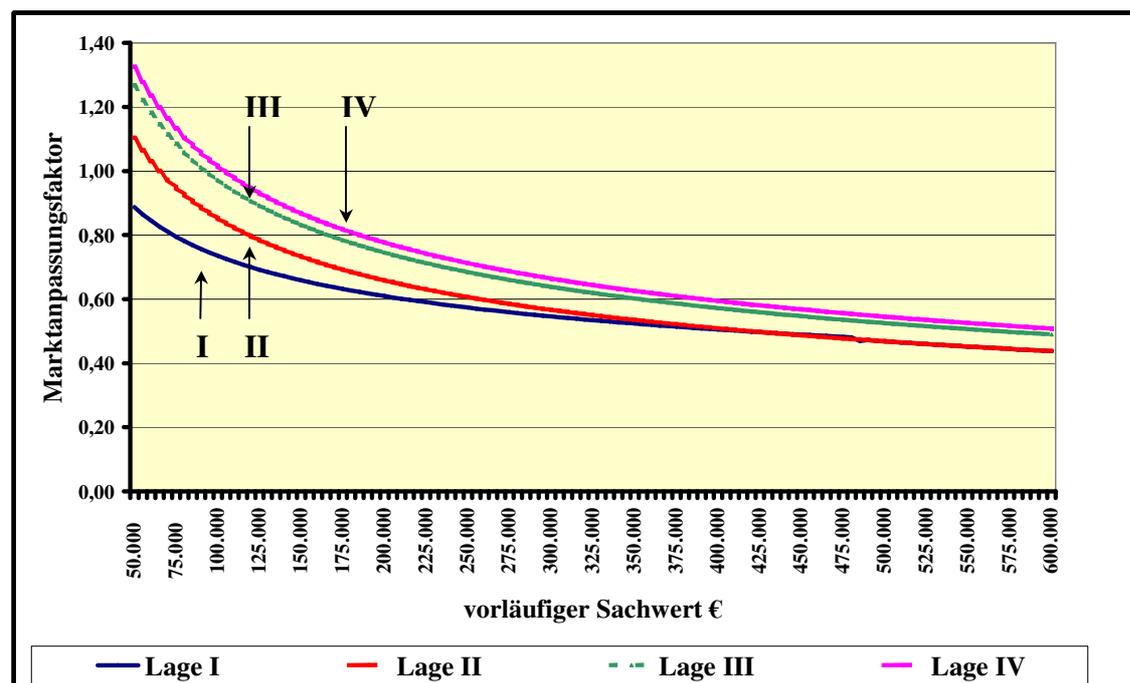
Rest- nutzungs- dauer Jahre	Gesamtnutzungsdauer Jahre									Rest- nutzungs- dauer Jahre
	20	30	40	50	60	70	80	90	100	
52					10,8	21,9	30,8	37,9	43,6	52
53					9,3	20,4	29,3	36,5	42,3	53
54					7,8	19,0	27,9	35,2	41,1	54
55					6,4	17,5	26,5	33,8	39,8	55
56					5,0	16,1	25,1	32,5	38,6	56
57					3,7	14,7	23,8	31,2	37,4	57
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

8.3.4 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

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	0,89	1,10	1,27	1,33
75.000	0,79	0,95	1,09	1,13
100.000	0,74	0,85	0,97	1,01
125.000	0,69	0,78	0,89	0,93
150.000	0,66	0,73	0,83	0,87
175.000	0,63	0,69	0,78	0,82
200.000	0,61	0,66	0,75	0,78
225.000	0,59	0,63	0,71	0,74
250.000	0,57	0,61	0,68	0,71
275.000	0,56	0,59	0,66	0,69
300.000	0,55	0,57	0,64	0,66
325.000	0,53	0,55	0,62	0,64
350.000	0,52	0,53	0,60	0,63
375.000	0,51	0,52	0,59	0,61
400.000	0,51	0,51	0,57	0,59
425.000	0,50	0,50	0,56	0,58
450.000	0,49	0,49	0,55	0,57
475.000	0,48	0,48	0,54	0,56
500.000	0,47	0,47	0,53	0,55
525.000	0,46	0,46	0,52	0,54
550.000	0,45	0,45	0,51	0,53
575.000	0,44	0,44	0,50	0,52
600.000	0,44	0,44	0,49	0,51

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



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 kommunale Nebenkosten.

Ein Marktanpassungsfaktor von 0,74 entspricht einem Abschlag von 26 % vom Sachwert.

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

8.4 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 (*siehe Nr. 8.3.2*).
- 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.**
- **Nebengebäude** wie Garagen, Carports etc. sind in der Wertetabelle nicht enthalten. Ggf. vorhandene Nebengebäude müssen wertmäßig gesondert berücksichtigt werden (*siehe Nr. 6.4*).
- Die unterschiedlichen **Ausstattungsstandards sind entsprechend der NHK 2000 mit einfach, mittel, gehoben und stark gehoben** definiert. Die Zuordnung des einzelnen Objektes kann mit Hilfe der nachfolgenden Tabelle erfolgen.

Tabelle 1

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

- Da der Verkehrswert eines Einfamilienhauses stark von der Lagequalität abhängig ist, werden 4 Lagekategorien unterschieden. Hierbei entspricht die Lagekategorie IV der besten Lage. Die Zuordnung des einzelnen Objektes ergibt sich aus der Höhe des veröffentlichten Bodenrichtwertes. Je besser die Lage, desto höher der Bodenrichtwert. Die Bodenrichtwerte können der Bodenrichtwertübersicht entnommen werden (*siehe Nr. 7.2.1*).

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	39	44	49	67	70	73	81	85	88
		1940	36	47	56	56	64	72	77	85	93	92	100	107
		1950	53	65	76	68	81	92	89	102	114	104	117	129
		1960	65	82	96	81	98	113	102	120	136	117	135	152
		1970	77	98	116	93	114	133	116	138	158	130	154	175
		1980	87	111	132	104	128	151	126	153	176	142	169	194
		1990	97	124	149	114	142	167	137	167	194	153	185	213
		2000	106	136	163	123	154	181	147	180	210	163	198	230
mittlerer Ausstattungsstandard	Baujahr	1930	24	29	33	40	46	52	68	71	75	82	86	90
		1940	39	52	60	59	67	76	79	88	97	95	103	111
		1950	56	70	82	72	85	98	93	107	120	107	122	135
		1960	70	87	104	86	104	121	108	127	144	122	142	161
		1970	83	105	125	99	122	143	122	146	169	137	163	186
		1980	94	120	144	111	138	162	134	163	189	150	180	207
		1990	105	135	161	122	153	180	146	179	208	162	197	228
		2000	115	148	177	132	166	195	157	193	225	173	212	246
gehobener Ausstattungsstandard	Baujahr	1930	25	31	36	42	48	57	69	73	77	83	88	92
		1940	43	56	64	61	71	81	82	92	102	97	107	116
		1950	61	75	89	76	91	105	98	114	128	112	128	144
		1960	75	95	113	92	112	131	114	135	155	129	151	172
		1970	91	115	137	107	132	155	130	157	182	146	174	200
		1980	103	131	157	120	150	176	143	176	204	160	193	224
		1990	115	147	176	132	165	194	156	192	224	173	211	246
		2000	125	161	194	143	179	212	168	208	244	186	228	266
stark gehobener Ausstattungsstandard	Baujahr	1930	29	37	44	47	57	63	72	78	83	86	92	98
		1940	53	65	76	69	81	94	89	103	115	104	117	129
		1950	72	90	107	87	106	124	109	129	148	124	145	164
		1960	91	115	137	107	132	155	130	157	182	146	174	200
		1970	108	139	167	126	157	185	150	184	214	166	202	234
		1980	124	160	192	142	178	210	167	206	242	185	226	264
		1990	138	179	215	157	197	234	183	227	267	201	249	291
		2000	152	197	237	170	215	256	198	247	291	217	270	317

Preisangaben in Tausend EURO

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

Die vorstehenden Tabellen bieten eine Orientierungshilfe, 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 mit Einzelgarage
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. 7.2.1*) 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 138.000 € (inklusive Grundstück). Die vorhandene Einzelgarage wird mit Hilfe der Tabelle unter *Nr. 6.4* mit 5.000 € angesetzt. Hieraus ergibt sich ein Gesamtwert von 143.000 €. Die Marktanpassung (*siehe Nr. 8.3.4*) ist in diesem Wert berücksichtigt.

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

8.5 Mieten

8.5.1 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 Grundeigentümergebiet Höxter e.V.
- Mieter - Verein Holzminden - Höxter / Weser und Umgebung
- Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung e. V.

Der qualifizierte Mietspiegel wurde gemäß § 558 d des Bürgerlichen Gesetzbuches zum 01.07.2005 erstellt und mit Wirkung vom 01.07.2007 der Marktentwicklung angepasst.

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 Modernisierung entspricht. Die hierfür angegebenen Tabellenwerte treffen nur dann zu, wenn der Wohnwert der Wohnung neben Heizungseinbau und/oder Verbesserung der sanitären Ausstattung durch weitergehende Maßnahmen erheblich verbessert 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 01.07.2007
Durchschnittsmieten in €/m²/mtl.**

(Wohnungen mit Zentralheizung, Bad, WC)

Wohnfläche	Baujahr	€/m²
bis 40 m ² 41 - 70 m ² 71 - 110 m ² über 110 m ²	bis 1959	3,65 – 4,25 3,45 – 4,05 3,25 – 3,85 2,95 – 3,65
bis 40 m ² 41 - 70 m ² 71 - 110 m ² über 110 m ²	01.01.1960 bis 31.12.1969	3,95 – 4,55 3,75 – 4,45 3,55 – 4,25 3,35 – 3,95
bis 40 m ² 41 - 70 m ² 71 - 110 m ² über 110 m ²	01.01.1970 bis 31.12.1979	4,25 – 5,00 4,15 – 4,80 3,95 – 4,55 3,65 – 4,35
bis 40 m ² 41 - 70 m ² 71 - 110 m ² über 110 m ²	01.01.1980 bis 31.12.1989	4,70 – 5,30 4,45 – 5,10 4,25 – 4,90 4,05 – 4,70
bis 40 m ² 41 - 70 m ² 71 - 110 m ² über 110 m ²	01.01.1990 - 31.12.1999	5,00 – 5,70 4,80 – 5,50 4,55 – 5,30 4,35 – 5,00
bis 40 m ² 41 - 70 m ² 71 - 110 m ² über 110 m ²	ab 01.01.2000	5,40 – 6,00 5,20 – 5,80 5,00 – 5,60 4,70 – 5,40

Abschläge für Ortschaften:

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

Godelheim und Ottbergen: 10 %

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

8.5.2 Mietwertübersicht für freifinanzierte Wohnungen (01.01.2008)

Stadt	Mietwerte in €/m ² Wohnfläche in den Zentralorten (mittlere Wohnlage)					
	Baujahr bzw. Jahr der Vollmodernisierung					
	bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1979	1980 bis 1989	1990 bis 1999	ab 2000
Bad Driburg	3,40 3,05 - 3,75	3,75 3,40 - 4,10	4,10 3,75 - 4,40	4,40 4,10 - 4,75	4,75 4,40 - 5,10	5,10 4,75 - 5,45
Beverungen	3,40 3,10 - 3,70	3,70 3,40 - 4,05	4,05 3,70 - 4,35	4,35 4,05 - 4,70	4,70 4,35 - 5,00	5,00 4,70 - 5,30
Borgentreich	3,00 2,70 - 3,30	3,30 3,00 - 3,60	3,60 3,30 - 3,90	3,90 3,60 - 4,20	4,20 3,90 - 4,50	4,50 4,20 - 4,80
Brakel	3,40 3,05 - 3,75	3,75 3,40 - 4,10	4,10 3,75 - 4,40	4,40 4,10 - 4,75	4,75 4,40 - 5,10	5,10 4,75 - 5,45
Nieheim	3,00 2,70 - 3,30	3,30 3,00 - 3,60	3,60 3,30 - 3,90	3,90 3,60 - 4,20	4,20 3,90 - 4,50	4,50 4,20 - 4,80
Steinheim	3,40 3,10 - 3,70	3,70 3,40 - 4,05	4,05 3,70 - 4,35	4,35 4,05 - 4,70	4,70 4,35 - 5,00	5,00 4,70 - 5,30
Vörden	3,00 2,70 - 3,30	3,30 3,00 - 3,60	3,60 3,30 - 3,90	3,90 3,60 - 4,20	4,20 3,90 - 4,50	4,50 4,20 - 4,80
Warburg	3,60 3,25 - 3,95	3,95 3,60 - 4,30	4,30 3,95 - 4,70	4,70 4,30 - 5,05	5,05 4,70 - 5,40	5,40 5,05 - 5,75
Willebadessen	3,00 2,70 - 3,30	3,30 3,00 - 3,60	3,60 3,30 - 3,90	3,90 3,60 - 4,20	4,20 3,90 - 4,50	4,50 4,20 - 4,80

Hinweise zur Mietwertübersicht:

- In den Ortsteilen sind Abschläge bis 20 % angemessen.
- Garagen- oder Stellplatzmieten sind in der Mietwertübersicht nicht enthalten. Im Regelfall betragen die monatlichen Mieten für Garagen 25,00 € bis 35,00 €, für Carports 15,00 € bis 25,00 € und für Stellplätze 10,00 € bis 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 größerer 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. Bei totalsa-

nierten Mietshäusern ist für die Baujahresbestimmung das Jahr der Totalsanierung anzusetzen. Bei teilmodernisierten Gebäuden kann mit Hilfe des unter Nr. 9.2.4 beschriebenen Verfahrens ein fiktives Baujahr ermittelt werden.

Die Baujahreskategorien sind Ausstattungsstufen 1 bis 6 gleichzusetzen. Wobei "bis 1959" der Stufe 1 mit der schlechtesten Ausstattung und "ab 2000" der Stufe 6 mit der besten Ausstattung entspricht. 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 (Nettokalmmieten) ohne Nebenkosten bzw. Betriebskosten im Sinne des § 2 der Betriebskostenverordnung - BetrKV.

Zu den umlagefähigen Betriebskosten gehören:

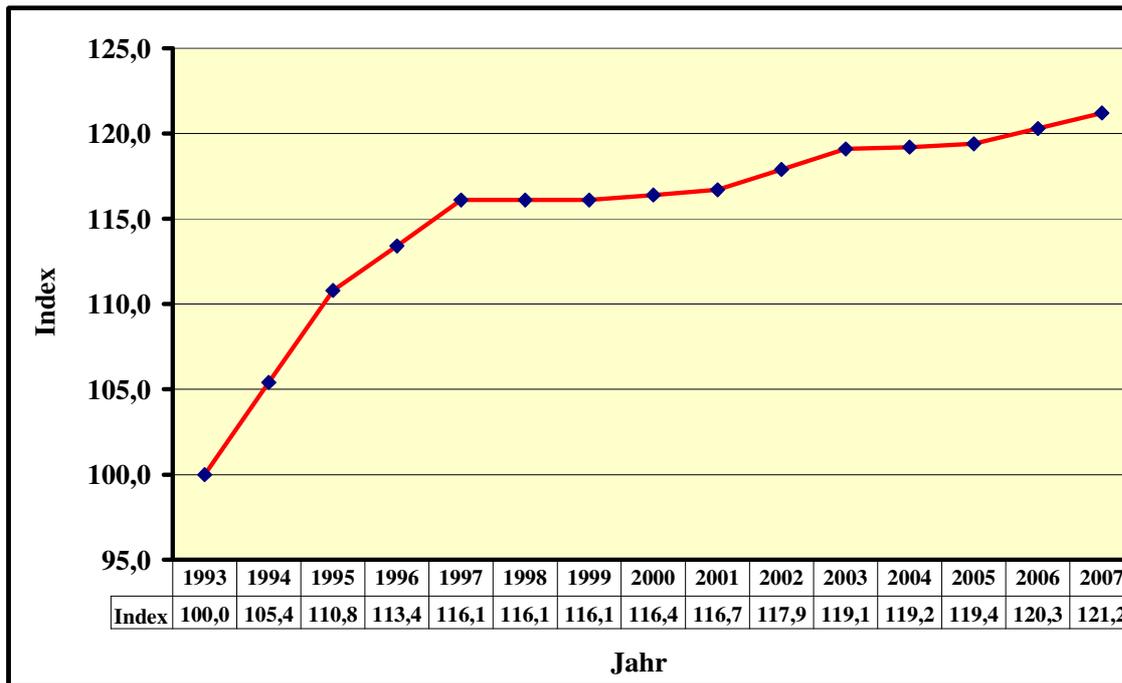
- Grundsteuer
- Kosten der Wasserversorgung
- Kosten der Entwässerung
- Kosten des Betriebs der Heizungsanlage
- Kosten des Betriebs der Warmwasserversorgungsanlage
- Kosten des Betriebs des Personenaufzugs
- Kosten der Straßenreinigung und der Müllabfuhr
- Kosten der Hausreinigung
- Kosten der Gartenpflege
- 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



8.5.3 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.

Baujahr bis 1959									
Bodenrichtwert €/m²	monatliche Miete in €/m² Wohnfläche (ohne Garage)								
	Wohnfläche m²								
	100	125	150	175	200	225	250	275	300
20	3,3	3,1	3,0	2,9	2,8	2,6	2,5	2,4	2,2
30	3,4	3,3	3,2	3,0	2,9	2,8	2,7	2,5	2,4
40	3,6	3,4	3,3	3,2	3,1	2,9	2,8	2,7	2,6
50	3,7	3,6	3,5	3,3	3,2	3,1	3,0	2,8	2,7
60	3,9	3,7	3,6	3,5	3,4	3,2	3,1	3,0	2,9
70	4,0	3,9	3,8	3,6	3,5	3,4	3,3	3,1	3,0
80	4,2	4,0	3,9	3,8	3,7	3,5	3,4	3,3	3,2
90	4,3	4,2	4,1	3,9	3,8	3,7	3,6	3,4	3,3
100	4,5	4,4	4,2	4,1	4,0	3,8	3,7	3,6	3,5
110	4,6	4,5	4,4	4,2	4,1	4,0	3,9	3,7	3,6
120	4,8	4,7	4,5	4,4	4,3	4,1	4,0	3,9	3,8
130	4,9	4,8	4,7	4,6	4,4	4,3	4,2	4,0	3,9

Baujahr 1960 bis 1969									
Bodenrichtwert €/m²	monatliche Miete in €/m² Wohnfläche (ohne Garage)								
	Wohnfläche m²								
	100	125	150	175	200	225	250	275	300
20	3,4	3,2	3,1	3,0	2,9	2,7	2,6	2,5	2,4
30	3,5	3,4	3,3	3,1	3,0	2,9	2,8	2,6	2,5
40	3,7	3,5	3,4	3,3	3,2	3,0	2,9	2,8	2,7
50	3,8	3,7	3,6	3,4	3,3	3,2	3,1	2,9	2,8
60	4,0	3,9	3,7	3,6	3,5	3,3	3,2	3,1	3,0
70	4,1	4,0	3,9	3,7	3,6	3,5	3,4	3,2	3,1
80	4,3	4,2	4,0	3,9	3,8	3,6	3,5	3,4	3,3
90	4,4	4,3	4,2	4,1	3,9	3,8	3,7	3,5	3,4
100	4,6	4,5	4,3	4,2	4,1	3,9	3,8	3,7	3,6
110	4,7	4,6	4,5	4,4	4,2	4,1	4,0	3,8	3,7
120	4,9	4,8	4,6	4,5	4,4	4,3	4,1	4,0	3,9
130	5,0	4,9	4,8	4,7	4,5	4,4	4,3	4,1	4,0

Baujahr 1970 bis 1979									
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	3,2	3,1	3,0	2,8	2,7	2,6	2,5
30	3,6	3,5	3,4	3,2	3,1	3,0	2,9	2,7	2,6
40	3,8	3,7	3,5	3,4	3,3	3,1	3,0	2,9	2,8
50	3,9	3,8	3,7	3,6	3,4	3,3	3,2	3,0	2,9
60	4,1	4,0	3,8	3,7	3,6	3,4	3,3	3,2	3,1
70	4,2	4,1	4,0	3,9	3,7	3,6	3,5	3,3	3,2
80	4,4	4,3	4,1	4,0	3,9	3,8	3,6	3,5	3,4
90	4,5	4,4	4,3	4,2	4,0	3,9	3,8	3,6	3,5
100	4,7	4,6	4,4	4,3	4,2	4,1	3,9	3,8	3,7
110	4,8	4,7	4,6	4,5	4,3	4,2	4,1	4,0	3,8
120	5,0	4,9	4,7	4,6	4,5	4,4	4,2	4,1	4,0
130	5,1	5,0	4,9	4,8	4,6	4,5	4,4	4,3	4,1

Baujahr 1980 bis 1989									
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	3,3	3,2	3,1	2,9	2,8	2,7	2,6
30	3,7	3,6	3,5	3,4	3,2	3,1	3,0	2,8	2,7
40	3,9	3,8	3,6	3,5	3,4	3,3	3,1	3,0	2,9
50	4,0	3,9	3,8	3,7	3,5	3,4	3,3	3,1	3,0
60	4,2	4,1	3,9	3,8	3,7	3,6	3,4	3,3	3,2
70	4,3	4,2	4,1	4,0	3,8	3,7	3,6	3,5	3,3
80	4,5	4,4	4,2	4,1	4,0	3,9	3,7	3,6	3,5
90	4,6	4,5	4,4	4,3	4,1	4,0	3,9	3,8	3,6
100	4,8	4,7	4,5	4,4	4,3	4,2	4,0	3,9	3,8
110	4,9	4,8	4,7	4,6	4,4	4,3	4,2	4,1	3,9
120	5,1	5,0	4,8	4,7	4,6	4,5	4,3	4,2	4,1
130	5,3	5,1	5,0	4,9	4,7	4,6	4,5	4,4	4,2

Baujahr 1990 bis 1999									
Bodenrichtwert €/m²	monatliche Miete in €/m² Wohnfläche (ohne Garage)								
	Wohnfläche m²								
	100	125	150	175	200	225	250	275	300
20	3,7	3,6	3,4	3,3	3,2	3,1	2,9	2,8	2,7
30	3,8	3,7	3,6	3,5	3,3	3,2	3,1	3,0	2,8
40	4,0	3,9	3,7	3,6	3,5	3,4	3,2	3,1	3,0
50	4,1	4,0	3,9	3,8	3,6	3,5	3,4	3,3	3,1
60	4,3	4,2	4,0	3,9	3,8	3,7	3,5	3,4	3,3
70	4,4	4,3	4,2	4,1	3,9	3,8	3,7	3,6	3,4
80	4,6	4,5	4,3	4,2	4,1	4,0	3,8	3,7	3,6
90	4,8	4,6	4,5	4,4	4,2	4,1	4,0	3,9	3,7
100	4,9	4,8	4,6	4,5	4,4	4,3	4,1	4,0	3,9
110	5,1	4,9	4,8	4,7	4,5	4,4	4,3	4,2	4,0
120	5,2	5,1	5,0	4,8	4,7	4,6	4,4	4,3	4,2
130	5,4	5,2	5,1	5,0	4,8	4,7	4,6	4,5	4,3

Baujahr ab 2000									
Bodenrichtwert €/m²	monatliche Miete in €/m² Wohnfläche (ohne Garage)								
	Wohnfläche m²								
	100	125	150	175	200	225	250	275	300
20	3,8	3,7	3,5	3,4	3,3	3,2	3,0	2,9	2,8
30	3,9	3,8	3,7	3,6	3,4	3,3	3,2	3,0	2,9
40	4,1	4,0	3,8	3,7	3,6	3,5	3,3	3,2	3,1
50	4,2	4,1	4,0	3,9	3,7	3,6	3,5	3,3	3,2
60	4,4	4,3	4,1	4,0	3,9	3,8	3,6	3,5	3,4
70	4,5	4,4	4,3	4,2	4,0	3,9	3,8	3,7	3,5
80	4,7	4,6	4,4	4,3	4,2	4,1	3,9	3,8	3,7
90	4,8	4,7	4,6	4,5	4,3	4,2	4,1	4,0	3,8
100	5,0	4,9	4,7	4,6	4,5	4,4	4,2	4,1	4,0
110	5,2	5,0	4,9	4,8	4,6	4,5	4,4	4,3	4,1
120	5,3	5,2	5,0	4,9	4,8	4,7	4,5	4,4	4,3
130	5,5	5,3	5,2	5,1	4,9	4,8	4,7	4,6	4,4

8.5.4 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	8,00	4,00	5,00	2,00	0,50	0,30
	bis 15,00	bis 11,00	bis 5,00	bis 6,00	bis 3,50	bis 1,00	bis 0,50
Beverungen	6,00	5,00	5,00	5,00	2,00	0,50	0,30
	bis 9,00	bis 7,00	bis 8,00	bis 8,00	bis 3,50	bis 1,00	bis 0,50
Borgentreich	5,00	4,00	3,00	4,00	2,00	0,50	0,30
	bis 7,00	bis 6,00	bis 5,00	bis 6,00	bis 3,50	bis 1,00	bis 0,50
Brakel	7,00	5,00	4,00	5,00	2,00	0,50	0,30
	bis 11,00	bis 7,00	bis 6,00	bis 7,00	bis 4,00	bis 1,00	bis 0,50
Höxter	14,00	9,00	5,00	6,00	2,00	0,50	0,30
	bis 25,00	bis 13,00	bis 8,00	bis 8,00	bis 4,00	bis 1,00	bis 0,50
Marienmünster	4,00	3,00	3,00	4,00	2,00	0,50	0,30
	bis 6,00	bis 5,00	bis 5,00	bis 6,00	bis 3,00	bis 1,00	bis 0,50
Nieheim	6,00	5,00	4,00	4,00	1,50	0,50	0,30
	bis 9,00	bis 7,00	bis 6,00	bis 6,00	bis 3,00	bis 1,00	bis 0,50
Steinheim	7,00	5,00	3,00	5,00	1,50	0,50	0,30
	bis 11,00	bis 6,00	bis 4,00	bis 7,00	bis 3,50	bis 1,00	bis 0,50
Warburg	9,00	6,00	4,00	5,00	2,00	0,50	0,30
	bis 13,00	bis 8,00	bis 5,00	bis 8,00	bis 4,00	bis 1,00	bis 0,50
Willebadessen	5,00	4,00	3,00	4,00	2,00	0,50	0,30
	bis 7,00	bis 6,00	bis 5,00	bis 6,00	bis 3,50	bis 1,00	bis 0,50

Bei den aufgeführten Daten blieben Nebenkosten und Mehrwertsteuer unberücksichtigt.

9. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

9.1 Sozioökonomische Daten

9.1.1 Bevölkerung, Bevölkerungsdichte im Kreis Höxter

Gemeinde	Wohnbevölkerung	Fläche km ²	Einwohner je km ²
Bad Driburg	19.404	115,07	169
Beverungen	14.759	97,84	151
Borgentreich	9.486	138,76	68
Brakel	17.378	173,74	100
Höxter	32.158	157,89	204
Marienmünster	5.494	64,35	85
Nieheim	6.868	79,79	86
Steinheim	13.630	75,68	180
Warburg	24.056	168,71	143
Willebadessen	8.743	128,14	68
Kreis Höxter	151.976	1.199,98	127
Regierungsbezirk Detmold	2.062.528	6.518,66	316
NRW	18.009.453	34.083,38	528

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen (LDS NRW), Stand = 30.06.2007
Kreis Höxter, Fachbereich Kataster und Vermessung, Abteilung Grundstückskataster, Stand 31.12.2007

Der Kreis Höxter entstand im Jahre 1975 durch den Zusammenschluss der seit 1832 bestehenden Kreise Höxter und Warburg. Zum Kreis gehören die Städte Bad Driburg, Beverungen, Borgentreich, Brakel, Höxter Marienmünster, Nieheim, Steinheim, Warburg und Willebadessen mit insgesamt 124 Ortschaften, in denen 152.000 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

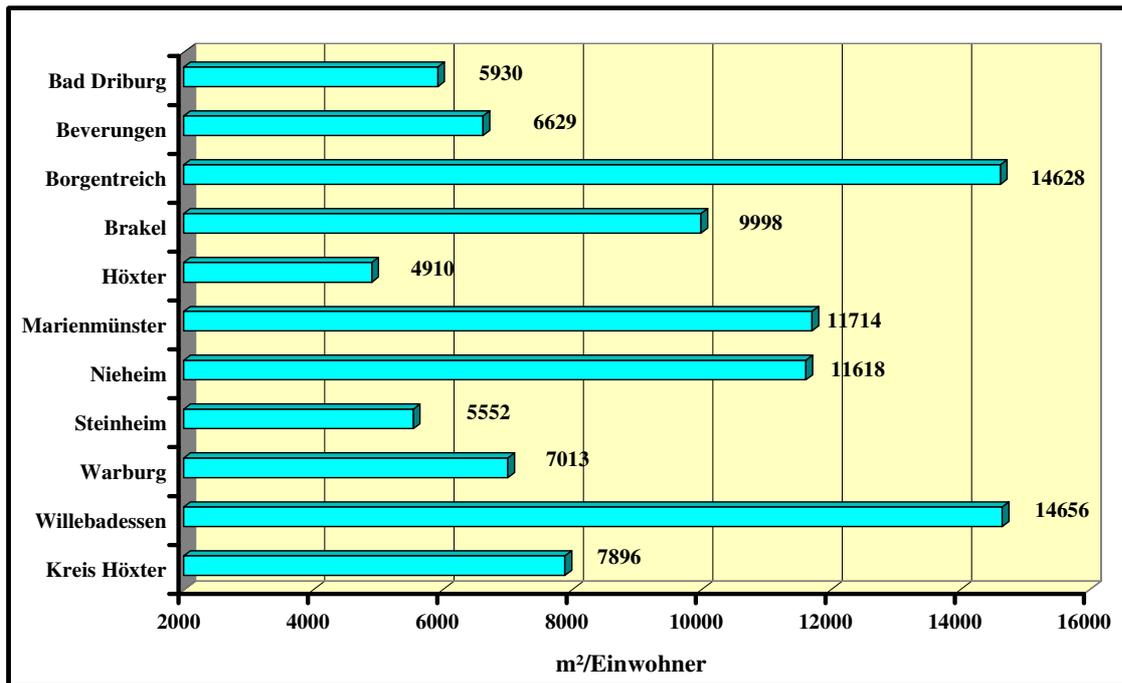
Größte Nord-Süd Ausdehnung: etwa 52 Kilometer

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 152.000 Einwohner. Aus dieser Konstellation ergibt sich die im Landesvergleich sehr geringe Bevölkerungsdichte von 127 Einwohnern je km². Auf einen Einwohner entfällt im Kreis Höxter eine Fläche von 7.896 m².



Flächenanteil je Einwohner in den Städten des Kreises Höxter



9.1.2 Einwohner/Altersaufbau im Kreis Höxter

Altersgruppen	insgesamt	männlich	weiblich
unter 3 Jahre	3.954	2.013	1.941
3 bis unter 5 Jahre	2.827	1.439	1.388
5 bis unter 6 Jahre	1.504	767	737
6 bis unter 10 Jahre	6.872	3.444	3.428
10 bis unter 15 Jahre	9.296	4.800	4.496
15 bis unter 18 Jahre	6.151	3.211	2.940
18 bis unter 20 Jahre	4.109	2.143	1.966
20 bis unter 25 Jahre	8.813	4.670	4.143
25 bis unter 30 Jahre	7.893	4.185	3.708
30 bis unter 35 Jahre	8.076	4.123	3.953
35 bis unter 40 Jahre	11.386	5.748	5.638
40 bis unter 45 Jahre	12.602	6.467	6.135
45 bis unter 50 Jahre	12.051	6.198	5.853
50 bis unter 55 Jahre	10.468	5.385	5.083
55 bis unter 60 Jahre	8.875	4.587	4.288
60 bis unter 63 Jahre	3.820	1.957	1.863
63 bis unter 65 Jahre	3.004	1.469	1.535
65 bis unter 70 Jahre	9.743	4.755	4.988
70 bis unter 75 Jahre	7.446	3.375	4.071
75 Jahre und mehr	13.737	4.679	9.058
Insgesamt	152.627	75.415	77.212

Quelle: LDS NRW Stand: 31.12.2006

9.1.3 Einkommen der privaten Haushalte im Kreis Höxter

Jahr	Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte	
	Millionen €	€ je Einwohner
2005	2.629	17.083
2004	2.571	16.639
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

Im Jahr 2005 verfügte jeder Einwohner im Kreis Höxter über ein durchschnittliches Einkommen von 17.083 €. Dies ist gegenüber dem Jahr 2004 ein Zuwachs von 444 €. Mit 18.501 € wies die Stadt Bad Driburg das höchste verfügbare Einkommen aller 10 Städte des Kreises Höxter auf. Auf den nächsten Plätzen folgten die Städte Brakel (18.487 €) und Warburg (17.520 €). Die niedrigsten Einkommen wurden vom Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik (LDS NRW, Juli 2007) für die Städte Nieheim (15.723 €), Marienmünster (15.404 €) und Willebadessen (14.615 €) ermittelt.

Laut LDS beruhen die teils erheblichen regionalen Unterschiede auf den örtlichen Einkommensstrukturen: Städte, in denen ein größerer Teil der Einkünfte aus Arbeitnehmer-tätigkeiten, Gewerbebetrieben oder Vermögen stammt, erzielen höhere Werte als solche, in denen relativ viele Bürger für ihren Lebensunterhalt auf die sozialen Sicherungssysteme angewiesen sind.

Das **verfügbare Einkommen** ist die Einkommenssumme (Arbeitnehmerentgelt und Einkommen aus selbständiger Arbeit und Vermögen), die den Haushalten nach der sog. Einkommensumverteilung, also abzüglich Steuern und Sozialabgaben und zuzüglich empfangener Sozialleistungen, durchschnittlich für Konsum- und Sparzwecke zur Verfügung steht.

Das **Primäreinkommen** der privaten Haushalte (einschließlich privater Organisationen ohne Erwerbszweck) enthält die Einkommen aus Erwerbstätigkeit und Vermögen, die den inländischen privaten Haushalten zugeflossen sind. Zu diesen Einkommen gehören im Einzelnen das Arbeitnehmerentgelt, die Selbstständigeneinkommen der Einzelunternehmen und Selbstständigen, die auch eine Vergütung für die mithelfenden Familienangehörigen enthalten, der Betriebsüberschuss aus der Produktion von Dienstleistungen aus eigengenutztem Wohneigentum, sowie die netto empfangenen Vermögenseinkommen (einschließlich des Erwerbs von Finanzdienstleistungen).

Verwaltungsbezirk	Jahr	Primäreinkommen ¹⁾		Verfügbares Einkommen ²⁾		
		in Mio. €	in € je Einwohner	in Mio. €	je Einwohner	
					in € je Einwohner	Rangziffer (1 = höchster, 396 = niedrigster NRW Wert)
Bad Driburg	2004	386	19.689	353	18.042	188
	2005	395	20.249	361	18.501	180
Beverungen	2004	267	17.563	248	16.320	325
	2005	272	18.135	253	16.927	304
Borgentreich	2004	169	17.412	155	15.954	351
	2005	171	17.735	157	16.281	347
Brakel	2004	350	19.687	318	17.879	208
	2005	358	20.256	326	18.487	184
Höxter	2004	589	17.961	544	16.604	305
	2005	598	18.314	555	17.012	299
Marienmünster	2004	93	16.986	82	15.070	379
	2005	94	17.146	85	15.404	381
Nieheim	2004	118	16.972	108	15.462	368
	2005	120	17.139	110	15.723	367
Steinheim	2004	248	17.980	219	15.865	353
	2005	252	18.304	225	16.333	342
Warburg	2004	465	19.141	415	17.089	271
	2005	472	19.042	427	17.520	262
Willebadessen	2004	137	15.368	128	14.359	391
	2005	138	15.575	130	14.645	392
Kreis Höxter	2004	2.822	18.263	2.571	16.639	
	2005	2.870	18.648	2.629	17.083	
Reg.-Bez. Detmold	2004	44.128	21.299	39.354	18.994	
	2005	45.062	21.758	40.366	19.491	
NRW	2004	377.041	20.863	331.456	18.340	
	2005	383.616	21.238	338.217	18.724	

Quelle: LDS NRW

1) = Einkommen aus Erwerbstätigkeit und Vermögen

2) = Einkommen, das den privaten Haushalten für Konsum- und Sparzwecke zur Verfügung steht

9.2 Strukturdaten Bauen und Wohnen

9.2.1 Flächennutzung im Kreis Höxter

Die nachfolgende Tabelle 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	57,36	3,10	5,35	56,90	708,86	352,67	12,41	3,33	1.199,98
Bad Driburg	6,48	0,17	0,98	5,86	51,18	49,10	0,67	0,64	115,07
Beverungen	5,50	0,48	0,65	5,10	50,02	33,96	1,98	0,16	97,84
Borgentreich	4,58	0,19	0,26	5,43	111,79	15,38	0,87	0,25	138,76
Brakel	6,57	0,16	0,54	7,09	97,96	60,24	1,00	0,19	173,74
Höxter	9,93	0,52	1,00	8,00	70,78	63,39	3,72	0,55	157,89
Marienmünster	2,69	0,25	0,29	3,16	45,63	11,71	0,49	0,13	64,35
Nieheim	2,89	0,20	0,24	3,83	54,12	17,70	0,69	0,12	79,79
Steinheim	5,58	0,18	0,32	4,25	47,62	16,99	0,63	0,12	75,68
Warburg	9,37	0,78	0,72	8,90	97,39	49,07	1,57	0,91	168,71
Willebadessen	3,77	0,15	0,36	5,28	82,38	35,14	0,79	0,25	128,14

Quelle: Kreis Höxter, Fachbereich Kataster und Vermessung, Jahresstatistik 2007

9.2.2 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
2006	39.530	26.265	9.881	3.384

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	39.530	62.282	6.517.500	26.265	26.265	3.474.900	9.881	19.762	1.846.500	3.384	16.255	1.196.100
Bad Driburg	4.665	8.645	832.600	2.874	2.874	381.400	1.182	2.364	213.400	609	3.407	237.800
Beverungen	3.992	6.291	641.200	2.670	2.670	344.000	1.016	2.032	181.600	306	1.589	115.600
Borgentreich	2.649	3.357	405.600	2.061	2.061	284.500	518	1.036	100.700	70	260	20.400
Brakel	4.401	6.604	706.000	3.063	3.063	405.200	1.029	2.058	196.100	309	1.483	104.700
Höxter	8.227	14.601	1.453.400	4.687	4.687	606.100	2.477	4.954	472.800	1.063	4.960	374.500
Marienmünster	1.567	1.952	230.400	1.232	1.232	163.400	308	616	58.900	27	104	8.100
Nieheim	1.921	2.694	303.100	1.367	1.367	185.100	460	920	88.800	94	407	29.200
Steinheim	3.403	5.311	552.900	2.190	2.190	291.300	930	1.860	168.700	283	1.261	92.900
Warburg	6.420	9.795	1.044.900	4.372	4.372	581.600	1.523	3.046	281.400	525	2.377	181.900
Willebadessen	2.285	3.032	347.400	1.749	1.749	232.300	438	876	84.100	98	407	31.000

Quelle: LDS NRW, Stand 31.12.2006

9.2.3 Baufertigstellung von Wohn- und Nichtwohngebäuden**Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden in den Städten des Kreises Höxter, Baufertigstellungen im Jahr 2006**

	Wohn- und Nicht- wohnge- bäude	Wohnun- gen	Räume in Wohnun- gen	Wohn- fläche in Wohnun- gen	Nutz- fläche	Veran- schlagte Kosten des Bau- werkes
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	qm	qm	Tsd. EUR
Höxter, Kreis	418	352	2.019	46.914	54.207	85.239
Bad Driburg	70	58	346	7.566	9.782	15.662
Beverungen	31	32	168	4.313	5.539	11.388
Borgentreich	15	10	54	1.378	3.194	3.155
Brakel	40	34	197	4.911	2.367	5.996
Höxter	98	92	493	11.478	8.385	19.780
Marienmünster	18	18	116	2.450	392	3.096
Nieheim	47	33	176	3.904	6.306	7.100
Steinheim,	45	31	195	4.301	2.141	5.954
Warburg	45	38	237	5.742	11.634	9.724
Willebadessen	9	6	37	871	4.467	3.384

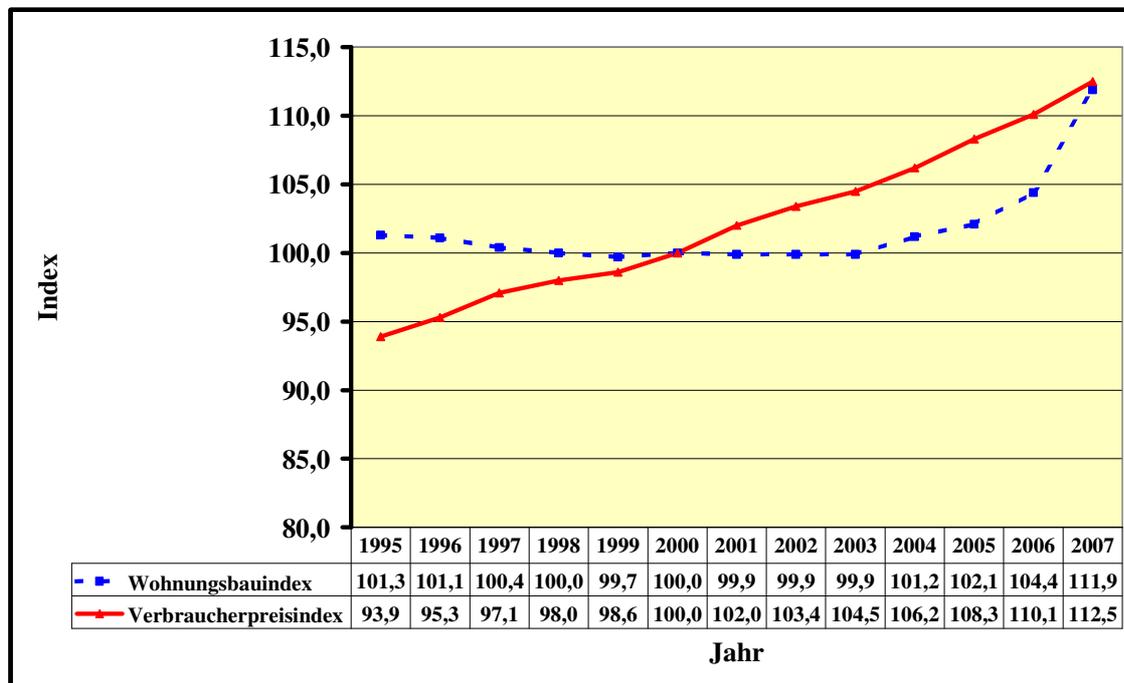
Quelle: LDS NRW

Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden im Kreis Höxter Baufertigstellungen in den Jahren 1995 bis Jahr 2006

Baufertigstellung im Jahr	Wohn- und Nichtwohngebäude Anzahl	Wohnungen Anzahl	Räume in Wohnungen Anzahl
2006	418	352	2.019
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

9.2.4 Vergleich verschiedener Indexreihen

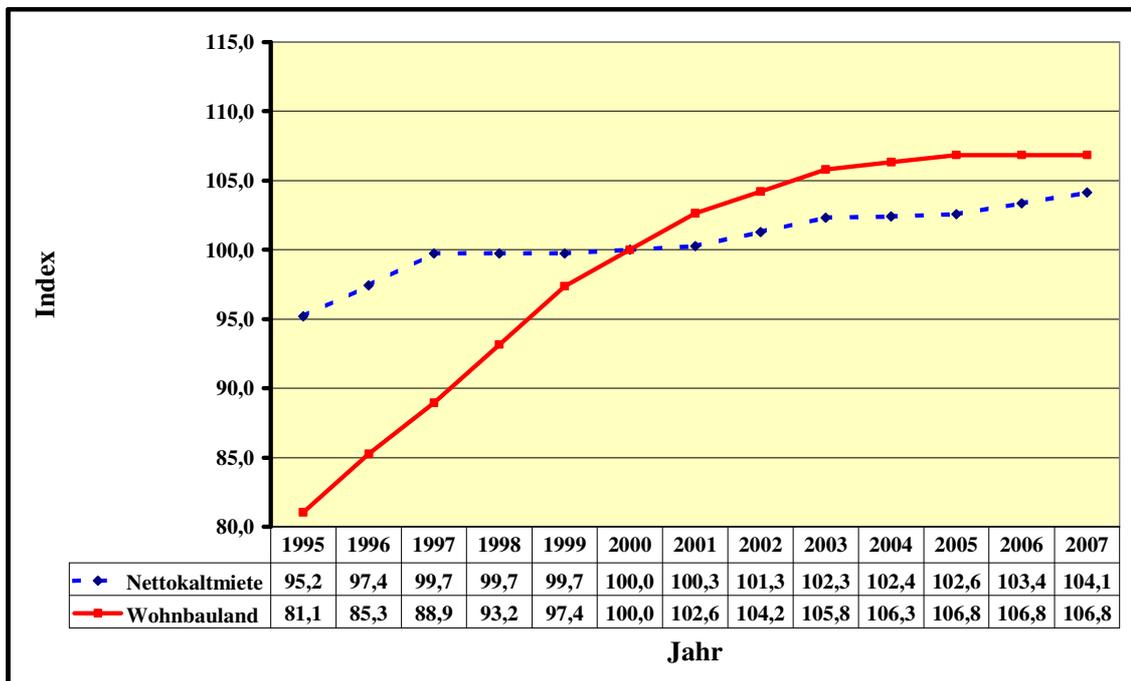
Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt unterliegt einer Fülle von unterschiedlichen Einflussgrößen. Die nachfolgenden Indexreihen beziehen sich auf das Basisjahr 2000 mit dem Index = 100.



Quelle: Statistisches Bundesamt

Der **Wohnungsbauindex** für Deutschland 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.

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

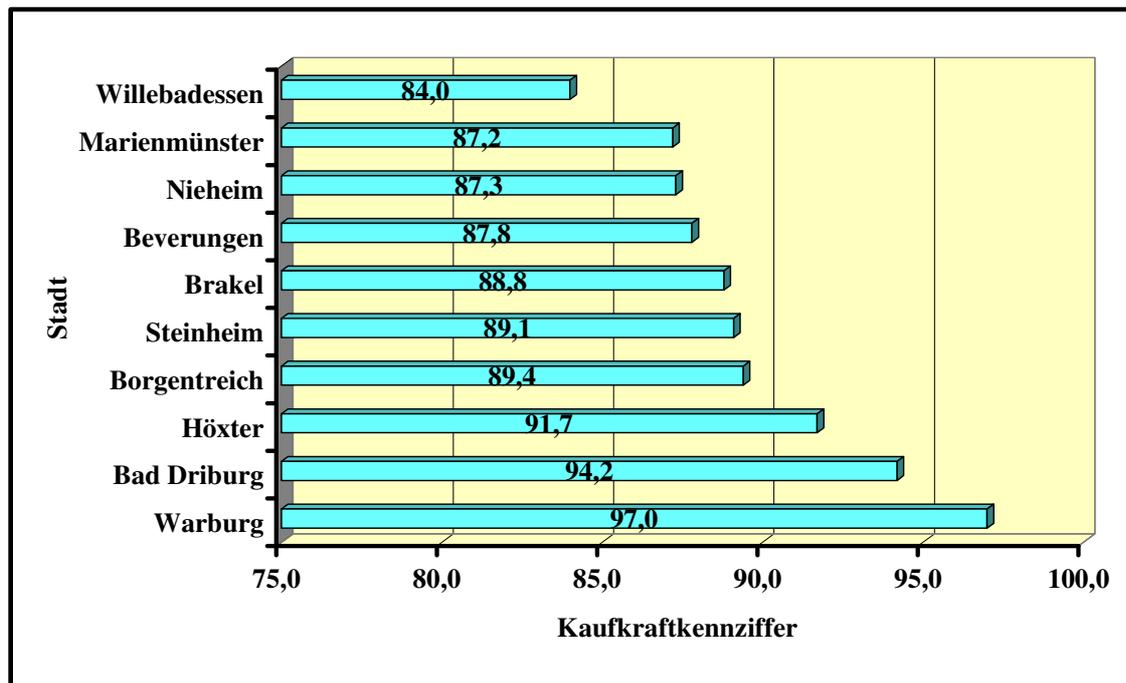


Das vorstehende Diagramm vergleicht die **Nettokaltmieten** für Wohnraum im Kreis Höxter mit der Entwicklung der **Wohnbaulandpreise** im Kreisgebiet.

9.3 Wirtschaftsdaten

9.3.1 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. Kaufkraftkennziffern sind Indikatoren für das Konsumpotential einer Region. Alle Städte des Kreises Höxter weisen eine unterdurchschnittliche Pro-Kopf-Kaufkraft aus. Im Kreisvergleich sind die Bürger der Stadt Warburg mit der höchsten (97,0) und die Bürger der Stadt Willebadessen (84,0) mit der niedrigsten Pro-Kopf-Kaufkraft ausgestattet.



Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung, Nürnberg GfK, Daten des Jahres 2007

9.3.2 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Kreis Höxter

	Insgesamt	Geschlecht	
		männlich	weiblich
Kreis Höxter	37.688	21.205	16.483
Bad Driburg	5.431	2.532	2.899
Beverungen	2.652	1.671	981
Borgentreich	1.287	865	422
Brakel	5.396	3.135	2.261
Höxter	8.848	4.585	4.263
Marienmünster	986	634	352
Nieheim, Stadt	887	501	386
Steinheim	3.474	2.176	1.298
Warburg	7.996	4.722	3.274
Willebadessen	731	384	347

Quelle: LDS NRW, Stand 30.06.2006

9.4 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.

9.4.1 Bevölkerungsentwicklung von 2003 bis 2020

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

Quelle: Pestel Institut

9.4.2 Wohnungsbedarf von 2004 bis 2020 im Kreis Höxter

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

Quelle: Pestel Institut

9.4.3 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

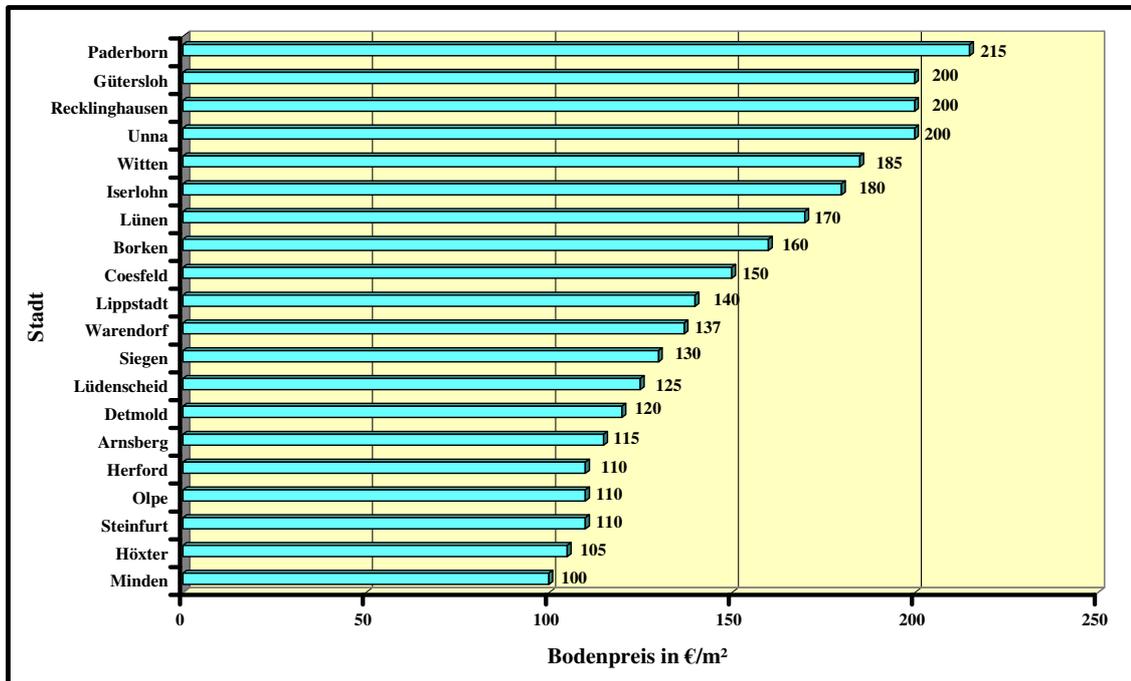
9.4.4 Notwendiger Geschosswohnungsbau von 2004 bis 2020

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

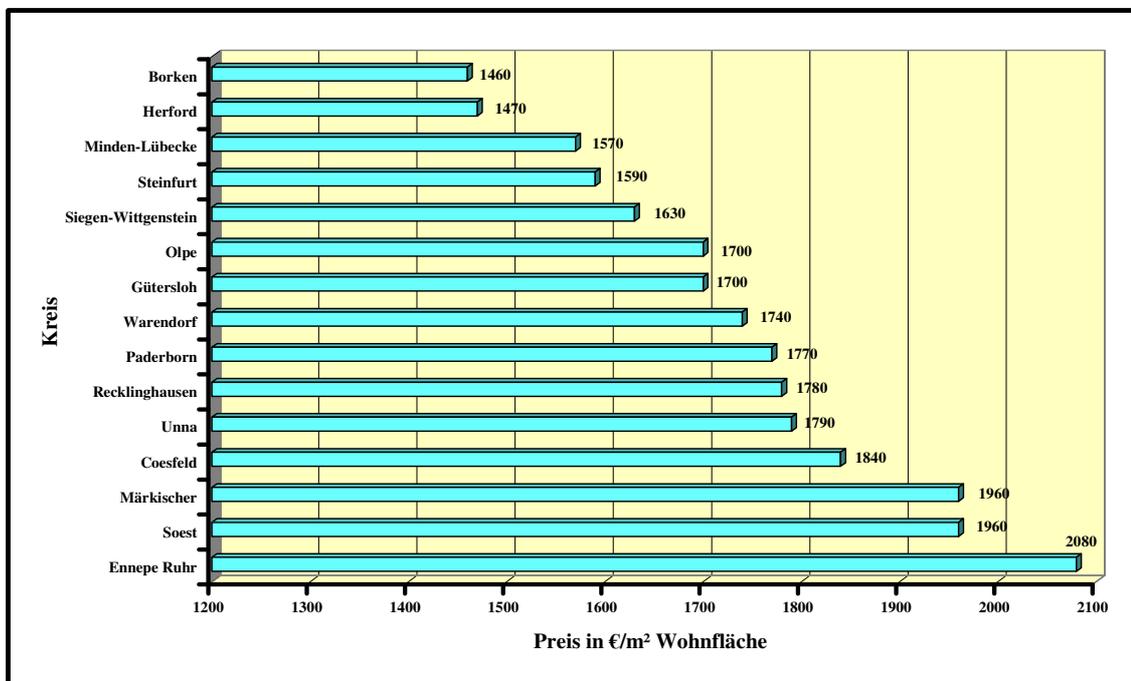
10. Regionale Vergleiche

Typische Baulandpreise für baureife Wohnbaugrundstücke in den mittleren Lagen der Städte



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2007 des Oberen Gutachterausschusses NRW

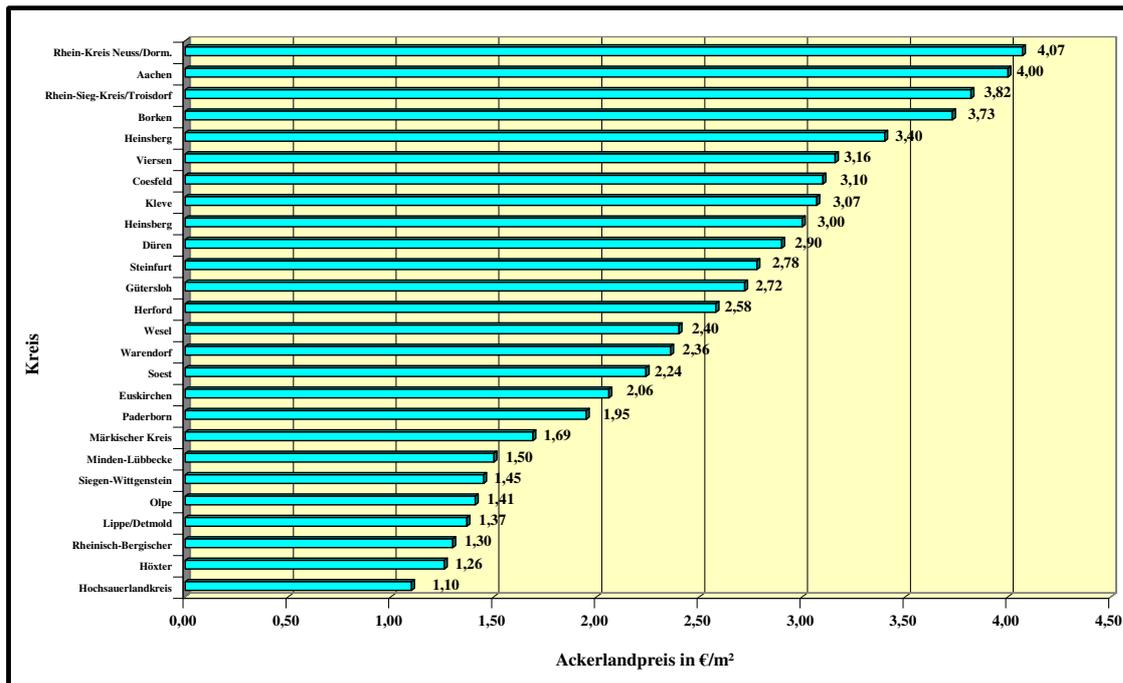
Preise in €/m² Wohnfläche für neue Eigentumswohnungen in den Kreisen



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2007 des Oberen Gutachterausschusses NRW

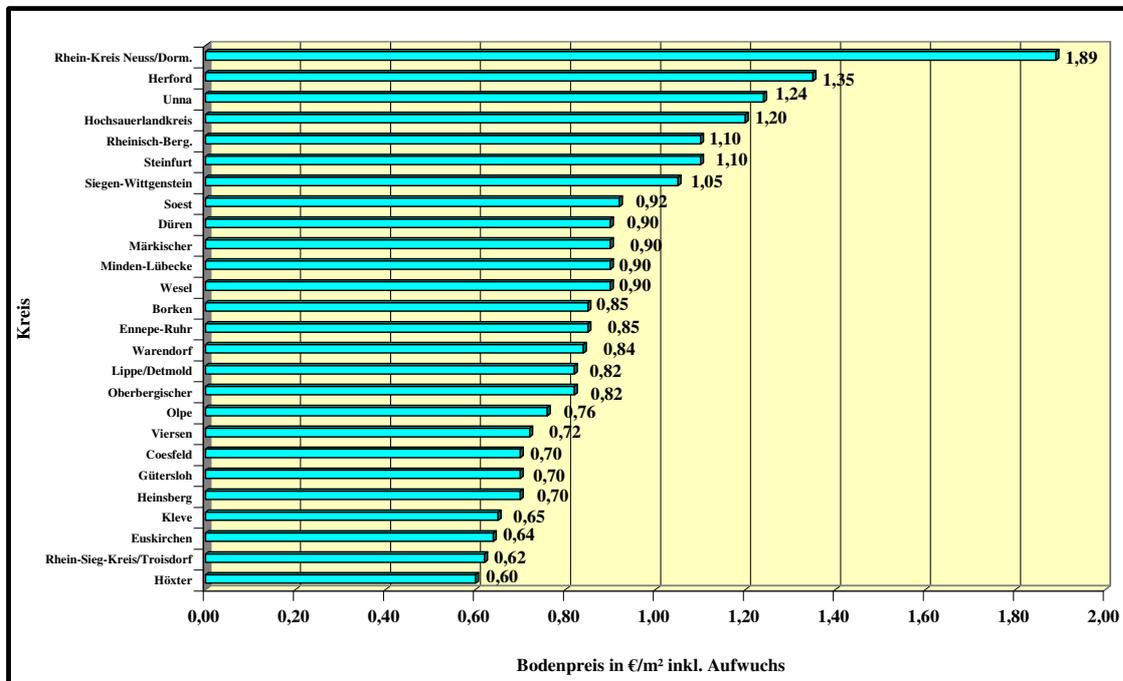
Durchschnittswerte werden erst ab einer Anzahl von 3 Kauffällen angegeben. Im Kreis Höxter wurden im Jahr 2007 lediglich eine und im Jahr 2006 vier neu erstellte Eigentumswohnungen verkauft. Im Mittel ergibt sich aus diesen fünf Verkäufen ein Preis von 1.517 €/m² Wohnfläche.

Durchschnittliche Ackerlandpreise in den Kreisen



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2007 des Oberen Gutachterausschusses NRW

Forstwirtschaftlich genutzte Flächen in den Kreisen (Werte einschließlich Aufwuchs)



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2007 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 2007	Einwohner
Kassel	Bad Karlshafen	40	4.409
Lippe	Schieder Schwalenberg	65	9.523
Kassel	Hofgeismar	70	16.995
Höxter	<i>Steinheim</i>	75	13.630
Paderborn	Lichtenau	85	11.813
Höxter	<i>Brakel</i>	85	17.378
Höxter	<i>Beverungen</i>	90	14.759
Holzminden	Stadtoldendorf	100	6.190
Lippe	Lügde	115	11.220
Paderborn	Bad Wünnenberg	120	12.515
Höxter	<i>Warburg</i>	120	24.056
Holzminden	Bodenwerder	130	13.100
Höxter	<i>Bad Driburg</i>	130	19.404
Paderborn	Altenbeken	135	9.700
Hochsauerlandkreis	Olsberg	140	15.800
Kassel	Baunatal	140	28.056
Waldeck-Frankenberg	Frankenberg	145	19.206
Detmold	Augustdorf	150	10.200
Waldeck-Frankenberg	Bad Wildungen	160	17.731
Waldeck-Frankenberg	Korbach	160	24.384
Paderborn	Büren	165	22.109
Paderborn	Borchen	180	13.486
Hochsauerlandkreis	Marsberg	180	22.047
Höxter	<i>Höxter</i>	180	32.158
Detmold	Bad Meinberg	190	19.273
Hochsauerlandkreis	Schmallenberg	220	26.502
Detmold	Lage	225	36.172
Holzminden	Holzminden	245	23.204
Hochsauerlandkreis	Brilon	280	28.497
Hochsauerlandkreis	Sundern	280	29.553

Quelle: Gutachterausschüsse

11. Sonstige Angaben

11.1 Kommunale Baulandangebote

11.1.1 Angebot an kommunalem Wohnbauland im Jahr 2008

Nach Mitteilung der kreisangehörigen Städte kann im Jahr 2008 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	22	70,00
- Kühlsen	Zum Fielefeld	5	12,00
- Neuenheerse	Mühlenbreite	14	36,00
- Pömbesen	August-Sommer-Straße	3	12,00
- Reelsen	Milanweg/Fischreiherweg	8	26,00

Stadt/ Ortsteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m ²
Beverungen			
- Kernstadt	Selsberg	2	30,15
	Selsberg Erbbaugrundstücke	22	1,45/m ² pro Jahr (Erbbauzins)
	Verlängerung Dalhauser Straße	2	34,00
	Stettiner Straße	1	30,42
- Drenke	Hellenbusch	5	12,80
- Haarbrück	Bornegrund	9	11,50
- Herstelle	Benediktstr. / Bonifatius Weg	1	15,35
- Jakobsberg	Vor der Hort	2	11,00
- Rothe	Glockenweg	2	10,25
- Tietelsen	Am Grundberg	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)	76	18,00
- Borgholz	Kohlwiese	9	10,50
- Bühne	Wemme	15	9,00
- Großeneder	Strohbrede	8	10,00
- Körbecke	Sommerbreite	4	7,50
	Am Heiberg	4	7,50
- Lütgeneder	Niederer Feld	5	7,50
- Manrode	Kalsbreite	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	13	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	14,50
- Frohnhausen	Borgentreicher Weg	6	6,14
- Gehrden	Kattenfeld	3	12,78
- Hembsen	Im Märsch	3	17,10
	Stienekenbohm	2	15,50
- 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	8	28,50
- Bödexen	Karl-Krug-Weg	11	20,75
- Bruchhausen	Dahnefeldweg	5	23,00
- Fürstenau	Steinbreite	5	20,45
- Godelheim	Am Maibach	15	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
- Eilverßen	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	4	9,00
Papenhöfen	Ortslage, Abrundungssatzung	4	9,00
Vörden	Bebauungsplan Nr. 9	15	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	11,00 bis 15,00 ²
		3	18,00 ³
	Hohe Straße	1	20,00
	Böscheburg II	25	16,00 bis 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 Böscheburg" sind zusätzlich zum ausgewiesenen Kaufpreis die entstandenen Vermessungskosten für jeden einzelnen Bauplatz nach dem entstandenen Aufwand zu erstatten.

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

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

Stadt/ Ortsteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m ²
Willebadessen			
Willebadessen	Hermann-Löns-Straße	1	15,00
	Hurst / Eggeblick	14	22,27
- 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	6	17,57

Stadt/ Ortsteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m ²
Warburg			
- Kernstadt	Stapelberg	6	46,00
	Südlich des Jugenddorfes	4	50,00
	Auf'm Profit	34	61,00
- 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 Huedaer 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	Ükern/Alter Stadtweg	16	23,00
- Rimbeck	Am Sonnenhang II	12	23,00
- Scherfede	Nördlich der Trift	2	21,50
- Welda	Iberg II	13	21,00

11.1.2 Angebot an kommunalen Gewerbe-/Industrieflächen im Jahr 2008

Nach Mitteilung der kreisangehörigen Städte kann im Jahr 2008 voraussichtlich das nachfolgend aufgeführte kommunale Gewerbe-/Industrieland bereitgestellt werden (Kaufpreise inklusive Erschließungsbeiträge und kommunale Nebenkosten nach Angabe der Städte).

Stadt	Baugebiet	Fläche m ²	voraussichtlicher Kaufpreis €/m ²
Bad Driburg	Kernstadt - Gewerbegebiet Süd	15.000	18,00
	Kernstadt – Am Siedlerplatz	8.000	32,00
	Herste – Industriegebiet -	40.000	15,00
Beverungen	Grüner Weg/ehem. Herlag	3.142	18,00* ³
	Grüner Weg	15.279	14,50
	Zum Osterfeld	3.973	14,50
	Kiesweg	4.697	13,00
	Würgassen – Am Wall	2.136	13,30
	Würgassen–nördl. der Weserbrücke	8.929	10,15* ¹
Borgentreich	Gewerbegebiet Am Spiegelberg	89.616	13,20
Brakel	Brakel “West-Riesel“	53.000	13,80
Höxter	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	30.000	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	4.000	12,78
		13.000	12,78
		31.000	15,00
	Scherfede/Rimbeck, Auf der Hellebecke	13.500	12,78
Willebadessen	Willebadessen “Gänsebruch“	20.000	9,90
	Gewerbepark Peckelsheim	58.000	9,90

*¹ = beitragspflichtiger Bodenwert

*² = Abschläge für Existenzgründer i. S. der vom Rat beschlossenen Richtlinien möglich

*³ = zuzüglich für die Zufahrt 4,00 €/m²

11.2 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.

11.3 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: 0211/475 4150
Telefax: 0211/475 5976
E-mail: oga@brd.nrw.de

zu einem Preis von 40,00 € bezogen werden.

11.4 Anschriften der benachbarten Gutachterausschüsse

Fragen zum Grundstücksmarkt in den angrenzenden Kreisen beantworten folgende Gutachterausschüsse:

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im **Hochsauerlandkreis**
Eichholzstraße 9
59821 Arnsberg
Telefon: + 49 - 291 - 94 - 4470
Telefax: + 49 - 291 - 94 - 26218
E-Mail: gutachterausschuss@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: gag@gll-hm.niedersachsen.de
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte
und sonstige Wertermittlungen für den Bereich
des **Landkreises Kassel**
Geschäftsstelle –Amt für Bodenmanagement-
Manteuffel – Anlage 4
34369 Hofgeismar
Telefon: 05671/998 190
Telefax: 05671/988-188
E-Mail: gutachterausschuss.kreis-kassel@hvbg.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**

Aldegreverstraße 10 – 14

33102 Paderborn

Telefon: 05251/308 933

Telefax: 05251/308 899291

E-Mail: gutachterausschuss@kreis-paderborn.de

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte
und sonstige Wertermittlungen für den Bereich
des **Landkreises Waldeck-Frankenberg**
Geschäftsstelle –Amt für Bodenmanagement-

Pommernstraße 41

34497 Korbach

Telefon: 05631/978-227

Telefax: 05631/978-225

E-Mail: gutachterausschuss.waldeck-frankenberg@hvbh.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 zurzeit 25,00 €.

Diese Bestellung kann ich jederzeit am Ende eines Jahres ohne Angabe von Gründen kündigen.

Meine Anschrift:

Name, Vorname, Firma

Straße, Hausnummer

PLZ, Ort

Telefon

Unterschrift

Fragebogen zum Grundstücksmarktbericht 2008

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

.....

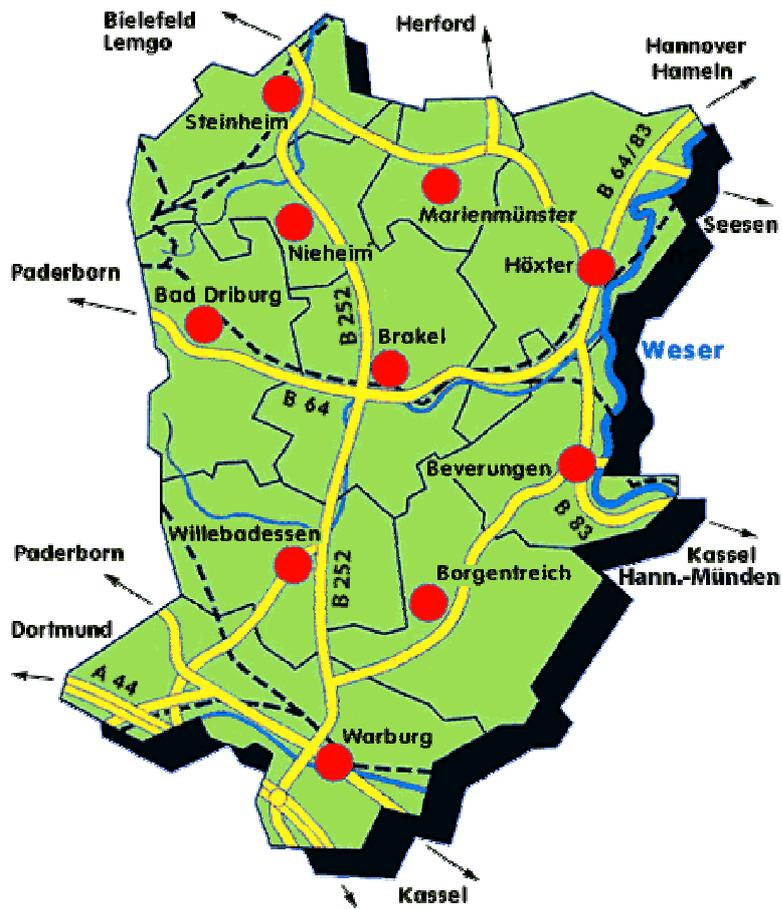
Bitte senden Sie den ausgefüllten Fragebogen an die umseitig genannte Adresse zurück oder geben Sie ihn bei Ihrem nächsten Besuch im Kreishaus einfach bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ab. Eine Rücksendung kann auch per Email an: m.busse@kreis-hoexter.de oder per Fax an die Nummer 05271/965 85399 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**