

Grundstücksmarktbericht 2009 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

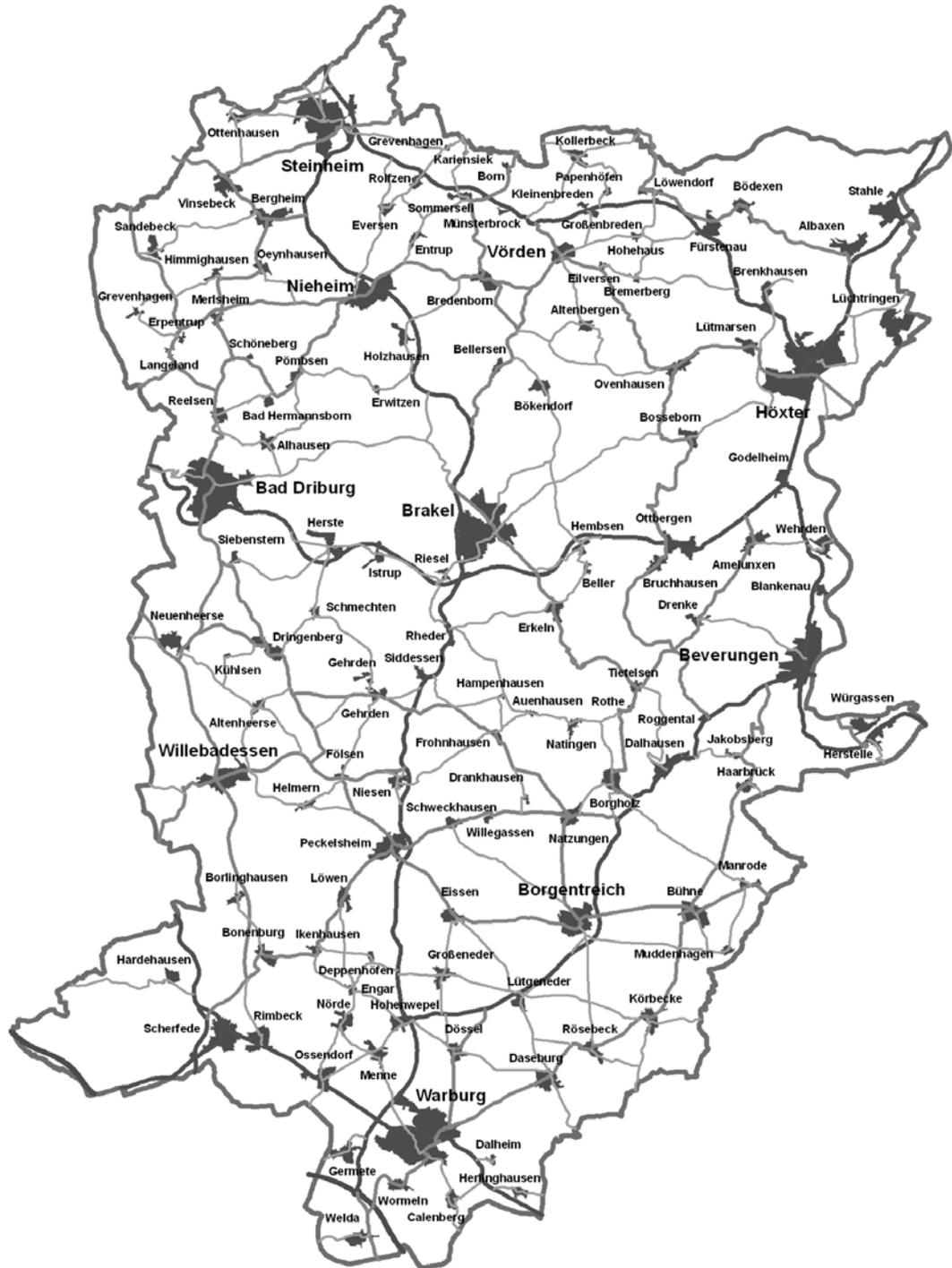
Steinheim

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 2008.....	9
4.1	Anzahl der Erwerbsvorgänge	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	22
5.1.4	Gartenland	23
5.2	Baulich nutzbare Grundstücke	24
5.2.1	Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau.....	25
5.2.2	Wohnbauflächen im Außenbereich.....	28
5.2.3	Bestellung von Erbbaurechten	28
5.2.4	Auflösung von Erbbaurechten.....	28
5.2.5	Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau	28
5.2.6	Gewerbe- und Industrieflächen	28
5.2.7	Unselbständige Teilflächen	30
6.	BEBAUTE GRUNDSTÜCKE.....	32
6.1	Häuser des individuellen Wohnungsbaus	35
6.1.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	37
6.1.2	Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	40
6.1.3	Reihenmittelhäuser.....	41
6.2	Renditeobjekte.....	41
6.2.1	Mehrfamilienhäuser	41
6.2.2	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser.....	42
6.2.3	Gewerbe-/ Industrieobjekte	42
6.2.4	Sonstige bebaute Grundstücke	42
6.3	Wohnungs- und Teileigentum	43
6.3.1	Wohnungseigentum	43
6.3.2	Seniorenwohnanlagen	47
6.3.3	Teileigentum	48
6.4	Garagen, Tiefgaragenstellplätze, Stellplätze	48
7.	BODENRICHTWERTE	49
7.1	Gesetzlicher Auftrag	49
7.2	Bodenrichtwerte für Bauland	49
7.2.1	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen	52
7.2.2	Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen.....	57
7.3	Bodenrichtwerte für Ackerland.....	58
7.4	Präsentation der Immobilienmarktdaten im Internet.....	63

8.	FÜR DIE WERTERMITTLUNG ERFORDERLICHE DATEN.....	65
8.1	Bodenpreisindexreihen.....	65
8.1.1	Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland	65
8.1.2	Bodenpreisindexreihe für Ackerland.....	74
8.2	Ertragswertdaten.....	75
8.2.1	Liegenschaftszinssätze	75
8.2.2	Rohertrag	80
8.2.3	Bewirtschaftungskosten.....	80
8.2.4	Gesamtnutzungsdauer.....	82
8.2.5	Restnutzungsdauer.....	82
8.2.6	Bodenwertansatz.....	85
8.3	Sachwertdaten	86
8.3.1	Sachwertmodell	86
8.3.2	Normalherstellungskosten	86
8.3.3	Bruttogrundfläche.....	89
8.3.4	Wertminderung wegen Alters.....	91
8.3.5	Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	93
8.4	Orientierungswerte für Einfamilienhäuser.....	94
8.5	Mieten.....	98
8.5.1	Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen in der Stadt Höxter	98
8.5.2	Mietwertübersicht für freifinanzierte Wohnungen (01.01.2009)	101
8.5.3	Mieten für Einfamilienhäuser.....	103
8.5.4	Mietansätze für Gewerbeimmobilien	106
9.	RAHMENDATEN ZUM GRUNDSTÜCKSMARKT.....	107
9.1	Bevölkerung	107
9.1.1	Bevölkerungsdichte	107
9.1.2	Altersaufbau	108
9.1.3	Bevölkerungsentwicklung seit 1975.....	109
9.1.4	Bevölkerungsprognose	111
9.1.5	Lebenserwartung	112
9.2	Strukturdaten Bauen und Wohnen	113
9.2.1	Flächennutzung	113
9.2.2	Bestand an Wohngebäuden	114
9.2.3	Baufertigstellung von Wohn- und Nichtwohngebäuden	115
9.2.4	Indexreihen.....	116
9.3	Wirtschaftsdaten	119
9.3.1	Kaufkraft	119
9.3.2	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	119
9.3.3	Einkommen der privaten Haushalte	120
10.	REGIONALE VERGLEICHE.....	122
11.	SONSTIGE ANGABEN.....	124
11.1	Kommunale Baulandangebote	124
11.1.1	Angebot an kommunalem Wohnbauland im Jahr 2009	124
11.1.2	Angebot an kommunalen Gewerbe-/Industrieflächen im Jahr 2009	130
11.2	Gebühren.....	131
11.3	Überregionaler Grundstücksmarktbericht.....	132
11.4	Anschriften der benachbarten Gutachterausschüsse.....	133

ANLAGEN

- Formular Abonnement-Bestellung des Grundstücksmarktberichts
- Fragebogen zum Grundstücksmarktbericht 2009

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Grundlage des Grundstücksmarktberichtes 2009 sind die in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Höxter registrierten Kauffälle des Berichtsjahres 2008.

Die Anzahl der im Jahr 2008 registrierten Erwerbsvorgänge ist im Vergleich zum Vorjahr um 5 % auf 1.454 gestiegen.

Der Anstieg der Verkaufszahlen ist überwiegend auf Zuwächse bei den landwirtschaftlichen Flächen zurückzuführen (+ 22 %). Eine Steigerung konnte auch bei den bebauten Grundstücken festgestellt werden (+ 5 %). Deutlich rückläufig war hingegen die Nachfrage nach unbebautem baureifen Land (- 14 %).

Der Immobilienmarkt im Kreis Höxter war im Berichtsjahr 2008 im Wesentlichen durch die nachfolgenden Entwicklungen geprägt:

- **Umsatzsteigerung bei landwirtschaftlichen Flächen**
- **Rückgang der Bauplatzverkäufe für Ein- und Zweifamilienhäuser**
- **Unveränderte Baulandpreise**
- **Anzahl der verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser leicht gesunken**
- **Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen erneut gesunken**

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2008 wurden im Kreis Höxter 1.454 Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum mit einem Geldumsatz von 106 Millionen Euro und einem Flächenumsatz von 1.151 Hektar abgeschlossen.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz	Flächenumsatz
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
2008	1.454	106 Mio. €	1.151 ha

Unbebaute Grundstücke

Im Jahr 2008 hat der Markt für unbebaute **Wohnbaugrundstücke** wieder abgenommen. Die Anzahl der verkauften Grundstücke fiel gegenüber dem Vorjahr um 15 % auf 115. Damit wurde der niedrigste Stand seit Jahren registriert. In den Jahren ab 1990 wurden im Kreis Höxter im Durchschnitt noch jährlich 360 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). Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Baulandrichtwerte nicht verändert. 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) 40.000 € bezahlt. Die verkauften Bauplätze hatten eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 720 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 2009 bieten sie insgesamt 801 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 2008 wurde kein einziger Verkaufsfall registriert.

Steigend waren im Jahr 2008 die Umsatzzahlen bei **Gewerbebaugrundstücken**. In 2008 wurden 47 Verkaufsfälle registriert. Gegenüber 2007 ist dies ein Zuwachs von 21 %. Im Mittel wurde beitragsfreies Gewerbebauland für 20,50 €/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 79,15 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 25 % auf 364 Hektar und der Geldumsatz um 36 % auf 5,7 Millionen Euro.

Beim **Grünland** ist der Flächenumsatz um 52 % auf 60 ha und der Geldumsatz um 42 % auf 0,6 Millionen Euro gestiegen.

Aus den Verkaufsfällen hat der Gutachterausschuss Bodenrichtwerte für Ackerland abgeleitet (siehe Nr. 7.3). Der Durchschnittspreis für Ackerland betrug im Jahr 2008 bei

einer mittleren Bonität von 50 Bodenpunkten (Ackerzahl) 1,26 €/m². Die Preise für Grünland liegen im Mittel um 20 % bis 30 % unter dem Wert für Ackerland.

Bebaute Grundstücke

Gegenüber dem Vorjahr sind im Berichtsjahr die Umsatzzahlen bei gebrauchten **Häusern des individuellen Wohnungsbaus** gefallen. Bei einem Rückgang der Verkaufszahlen um 4 % auf 304 Verkaufsfälle fiel der Geldumsatz um 0,5 % auf 33,8 Millionen Euro. Im langfristigen Vergleich zeigt sich, dass die Nachfrage nach gebrauchten Wohnimmobilien etwa im Durchschnitt liegt: Im Mittel der Jahre ab 1990 wurden im Kreis Höxter jährlich 363 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 2008 haben allerdings lediglich 9 gebrauchte Wohnhäuser einen Preis von über 250.000 € erzielt.

Preiskategorie	Anzahl der verkauften Wohnhäuser
bis 50.000 €	52
50.001 € bis 100.000 €	102
100.001 € bis 150.000 €	77
150.001 € bis 200.000 €	48
200.001 € bis 250.000 €	16
über 250.000 €	9

Die Untersuchung des Datenmaterials des Jahres 2008 ergab für Wohnhäuser leicht fallende Preise (siehe Nr. 6.1).

Die Verkaufszahlen für **Mehrfamilienhäuser** sind im Vergleich zum Vorjahr in 2008 gestiegen. Im gesamten Kreisgebiet wurden 19 Verkaufsfälle registriert.

Gestiegen sind auch die Verkaufszahlen bei den **Gewerbe- und Industrieobjekten**. 2008 wurden 18 Objekte verkauft (Vorjahr = 15).

Seit mehreren Jahren werden deutliche Umsatzeinbrüche bei den **Eigentumswohnungen** beobachtet. Dieser Trend hat sich im Berichtsjahr fortgesetzt. Die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen ist gegenüber dem Vorjahr um 16 % auf 74 gesunken. Die aktuellen Verkaufszahlen liegen deutlich unter dem zehnjährigen Durchschnitt. In den Jahren ab 1999 wurden im Mittel jährlich 108 Eigentumswohnungen verkauft. Der Höchststand wurde dabei im Jahr 2001 mit 156 Verkaufsfällen und der Tiefstand im Jahr 2006 mit 64 Verkaufsfällen registriert. Der Markt für neu erstellte Eigentumswohnungen ist mittlerweile vollständig zum Erliegen gekommen. Im Jahre 2008 wurde kein Erstverkauf einer neu erstellten Eigentumswohnung registriert. Die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen lagen im Jahr 2008 im Mittel über alle Baujahre bei 756 €/m² Wohnfläche. Detaillierte Angaben zu den Preisen für Eigentumswohnungen im Kreis Höxter können dem Abschnitt Wohnungseigentum (siehe Nr. 6.3.1) entnommen werden.

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 2009 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 personenbezogenen 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 2008

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 (Erbbaurecht/Erbbaugrundstück sowie Wohnungs-/Teileigentum)gehören nicht zu diesem Teilmarkt.
- **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.

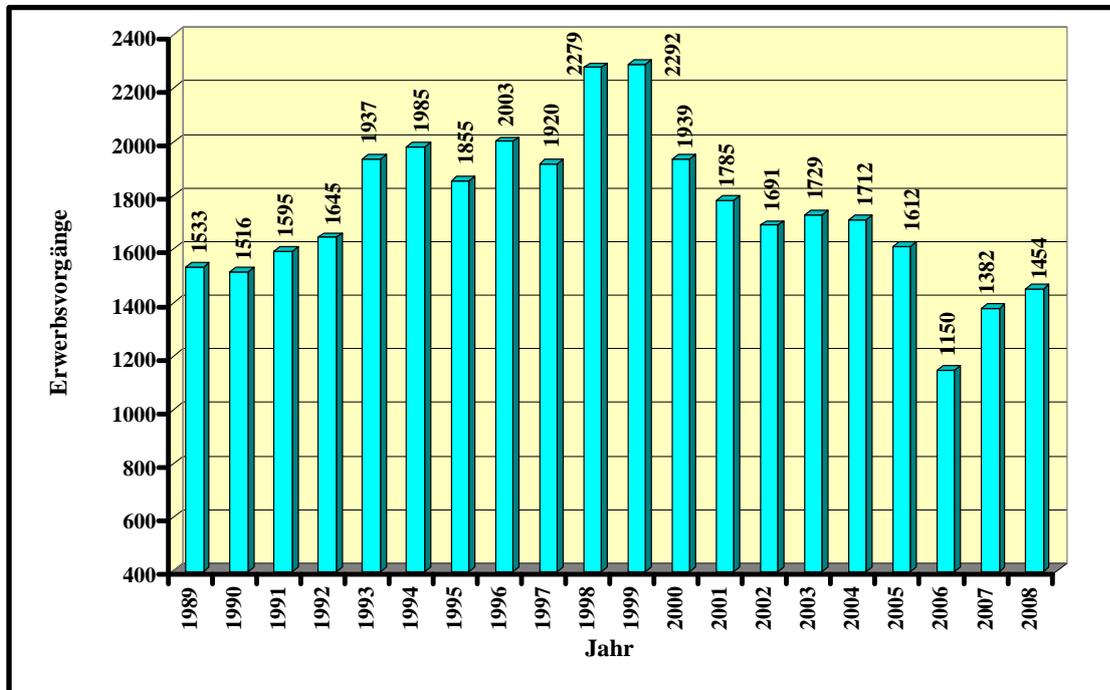
Hinweis:

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

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Höxter sind im Jahr 2008 insgesamt **1.454 Erwerbsvorgänge** über Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken sowie über die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein Zuwachs von 5 %.

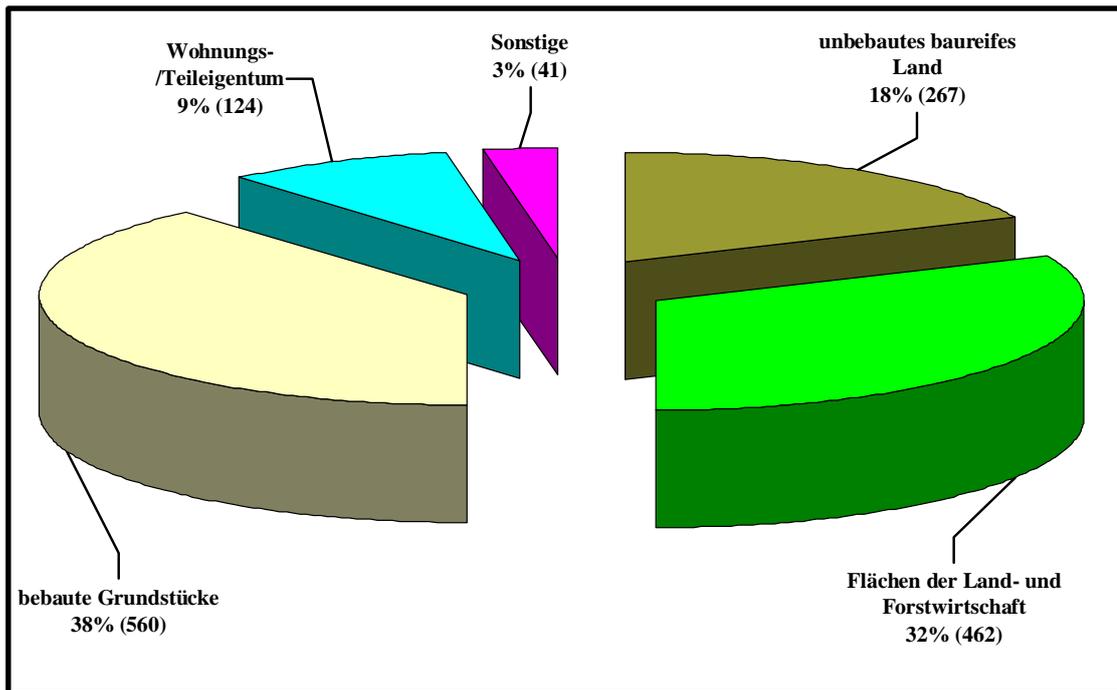


Von den 1.454 Erwerbsvorgängen entfielen 68 auf Zuschläge bei Zwangsversteigerungen (39 bebaute Grundstücke, 4 land- und forstwirtschaftliche Flächen, 23 Eigentumswohnungen und 1 unbebautes baureifes Grundstück). Gegenüber dem Vorjahr ist dies eine Steigerung um 21 % (Vorjahr = 56, davon 43 bebaute Grundstücke, 3 land- und forstwirtschaftliche Flächen, 9 Eigentumswohnungen und 1 bebautes Erbbaurecht).

In 165 Fällen wurde der Verkauf durch einen Makler vermittelt (3 unbebaute baureife Grundstücke, 2 land- und forstwirtschaftliche Flächen, 130 bebaute Grundstücke, 4 bebaute Erbbaurechte und 26 Eigentumswohnungen).

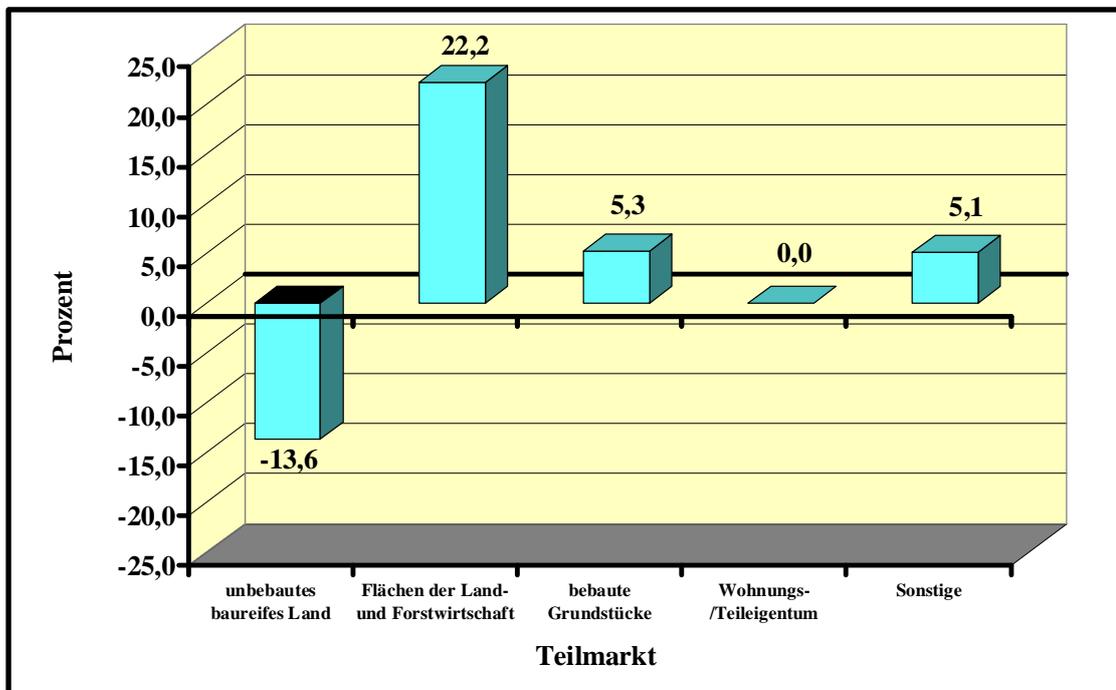
Die nachfolgenden Grafiken zeigen den Anteil der einzelnen Teilmärkte im Kreisgebiet, die prozentuale Veränderung gegenüber dem Vorjahr und die Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die Städte.

Erwerbsvorgänge im Kreisgebiet (insgesamt 1.454), Verteilung auf die Teilmärkte



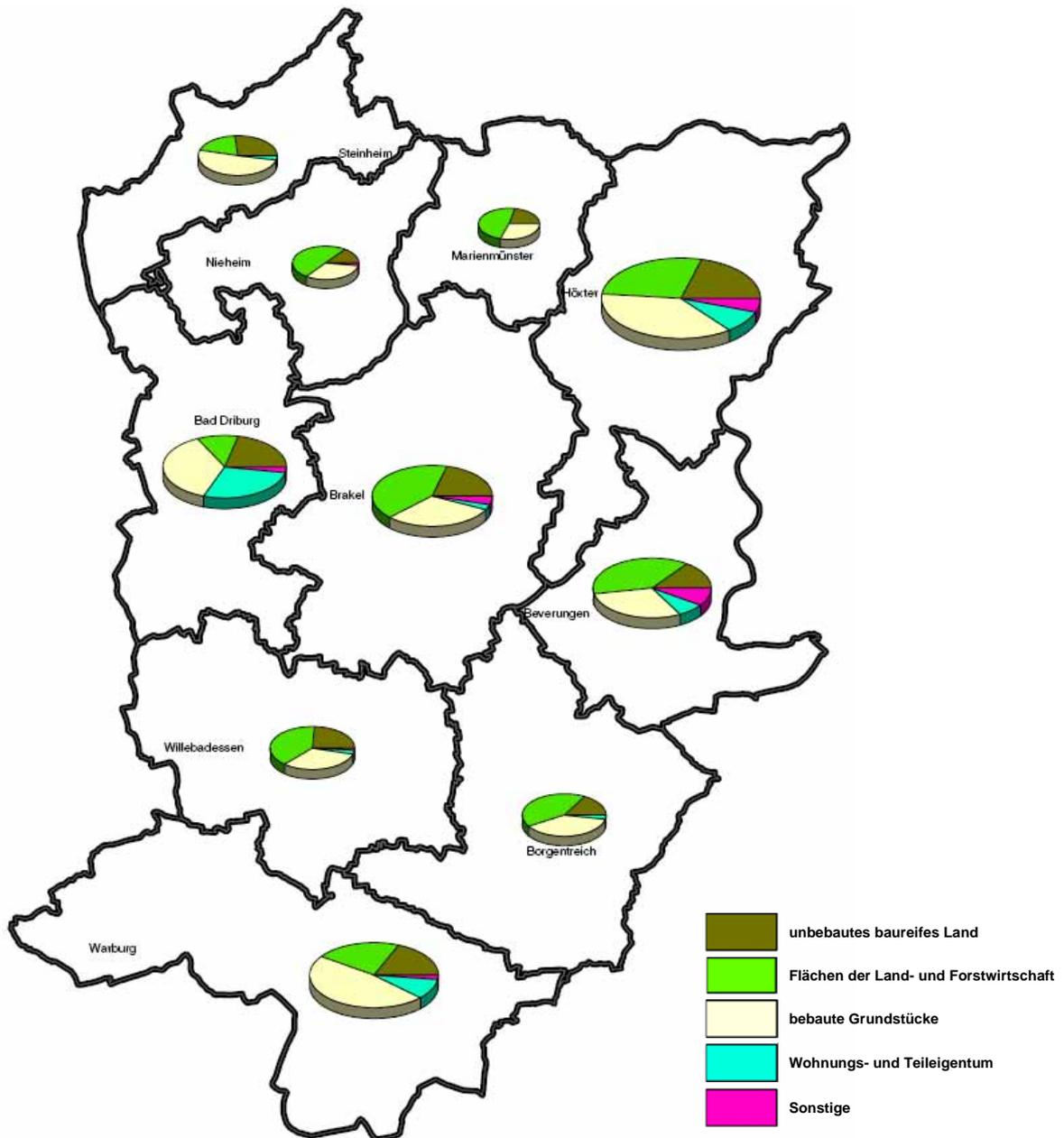
Von den 1.454 Erwerbsvorgängen entfielen 38 % = 560 auf bebaute Grundstücke, 32 % = 462 auf Flächen der Land- und Forstwirtschaft, 18 % = 267 auf unbebautes baureifes Land, 9 % = 124 auf Wohnungs- und Teileigentum und 3 % = 41 auf Sonstige (Gewässerflächen, Gärten, Kiesgruben, Wege etc.).

Änderung der Anzahl der Erwerbsvorgänge zum Vorjahr in Prozent



Im Vergleich zum Vorjahr konnte in 2008 insbesondere bei den Flächen der Land- und Forstwirtschaft (+ 22,2 %) ein deutlicher Zuwachs bei den Erwerbsvorgängen registriert werden. Rückläufig waren hingegen die Verkaufszahlen bei unbebautem baureifem Land (- 13,6 %).

Anzahl der Erwerbsvorgänge in den Städten

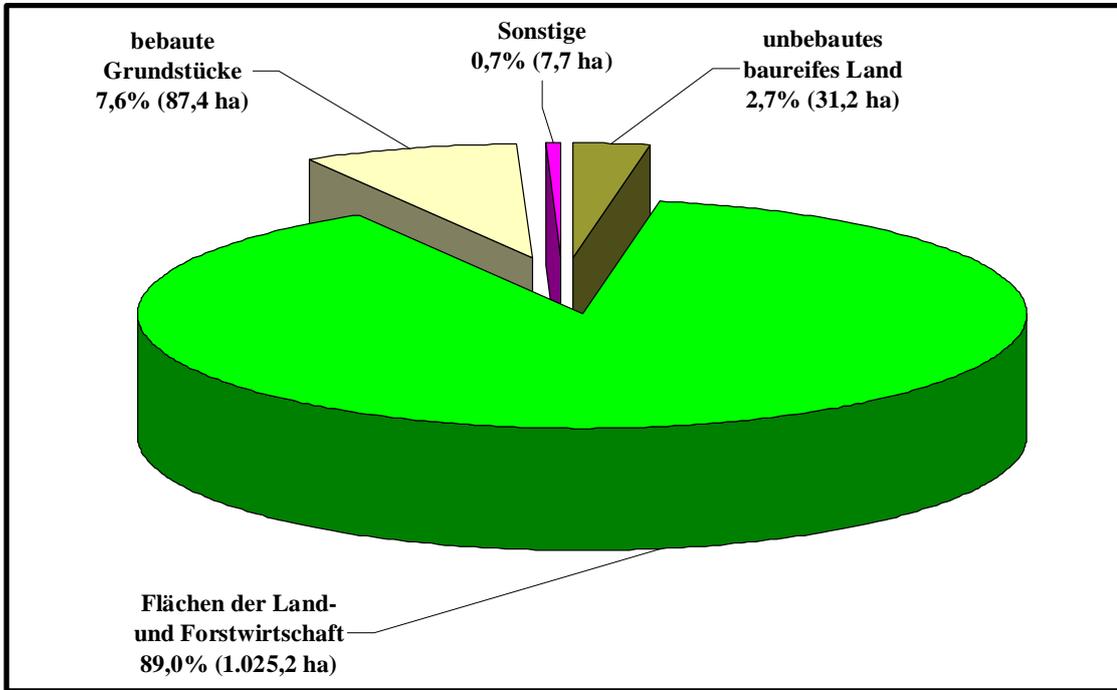


Stadt	unbebautes baureifes Land	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	bebaute Grundstücke	Wohnungs- und Teileigentum	Sonstige	SUMME
Bad Driburg	39	28	64	59	4	194
Beverungen	22	71	59	13	13	178
Borgentreich	13	38	37	2	0	90
Brakel	36	74	64	4	6	184
Höxter	62	95	127	25	13	322
Marienmünster	10	23	15	0	0	48
Nieheim	7	28	20	0	1	56
Steinheim	21	16	40	2	0	79
Warburg	35	55	101	17	3	211
Willebadessen	22	34	33	2	1	92
SUMME	267	462	560	124	41	1.454

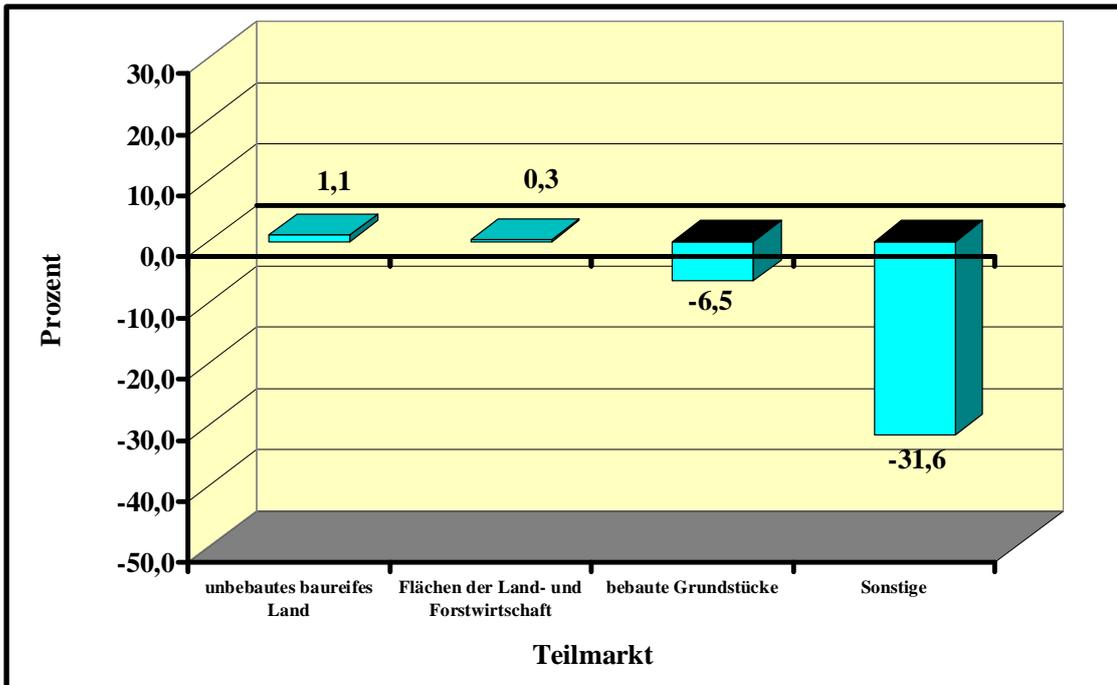
Anzahl der Erwerbsvorgänge

4.2 Flächenumsatz

Im Jahre 2008 wurden im Kreis Höxter insgesamt **1.151,5 ha** Grundstücksfläche umgesetzt. Davon entfielen 89,0 % = 1.025,2 ha auf Flächen der Land- und Forstwirtschaft, 7,6 % = 87,4 ha auf bebaute Grundstücke, 2,7 % = 31,2 ha auf unbebautes baureifes Land und 0,7 % = 7,7 ha auf Sonstige.

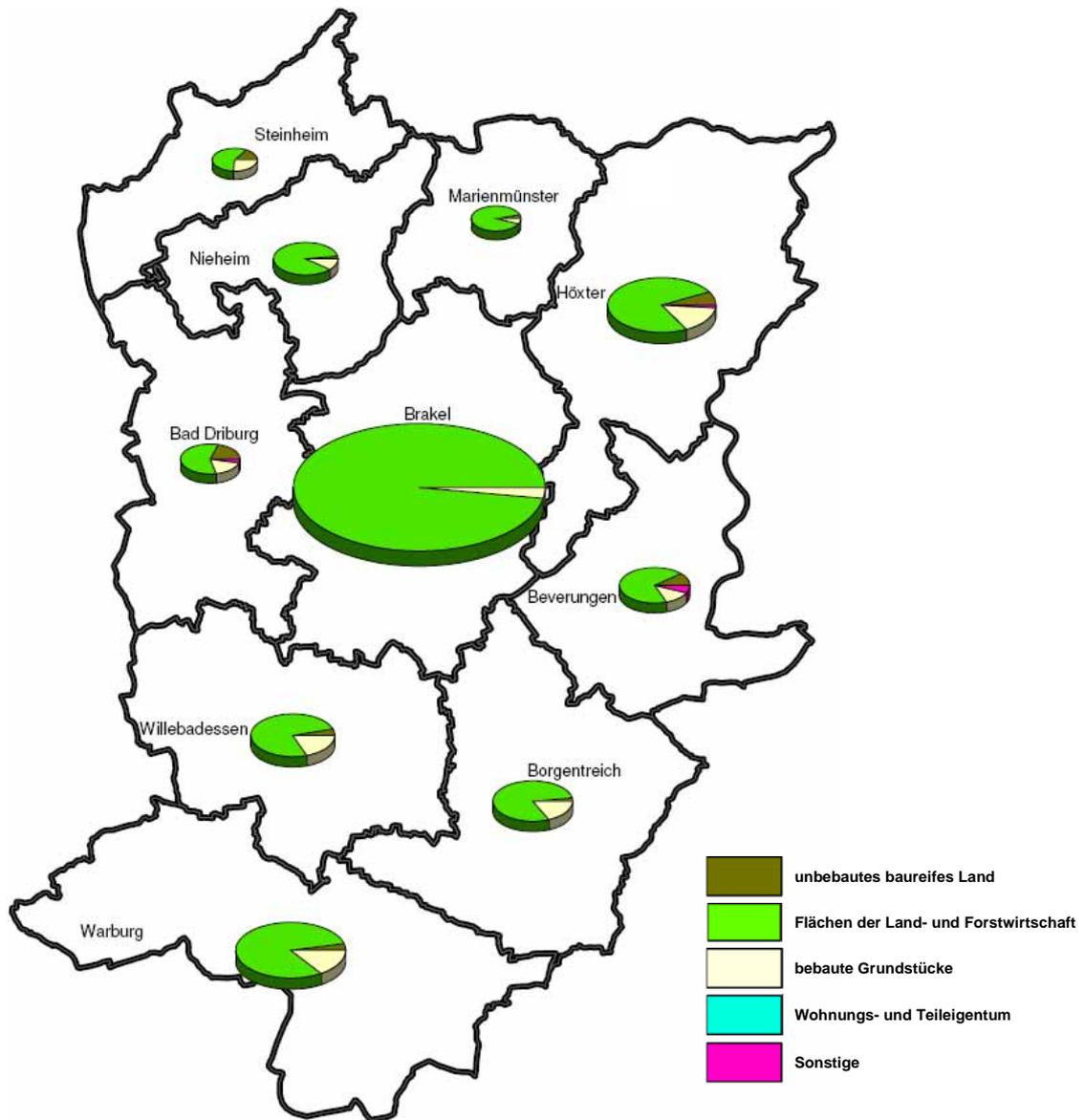


Änderung des Flächenumsatzes zum Vorjahr in Prozent



Der Flächenumsatz (1.151 ha) hat sich gegenüber dem Vorjahr (1.158 ha) kaum verändert. Die Veränderung bei dem Teilmarkt Sonstige fällt bei einem Flächenumsatz von 7,7 ha gegenüber dem Vorjahr (11,0 ha) nur prozentual hoch aus (-31,6 %).

Aufteilung des Flächenumsatzes auf die Städte



Stadt	unbebautes baureifes Land	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	bebaute Grundstücke	Sonstige	SUMME
Bad Driburg	6,6	20,9	6,1	1,0	34,6
Beverungen	4,4	35,7	6,0	2,7	48,8
Borgentreich	1,1	51,0	10,0	0,0	62,2
Brakel	2,1	602,9	11,8	1,1	617,9
Höxter	6,8	90,3	15,8	1,9	114,9
Marienmünster	0,8	22,1	1,2	0,0	24,2
Nieheim	0,8	36,5	3,6	0,0	40,9
Steinheim	2,8	11,9	5,2	0,0	20,0
Warburg	3,3	99,2	15,3	0,4	118,2
Willebadessen	2,5	54,5	12,3	0,5	69,8
SUMME	31,2	1.025,2	87,4	7,7	1.151,5

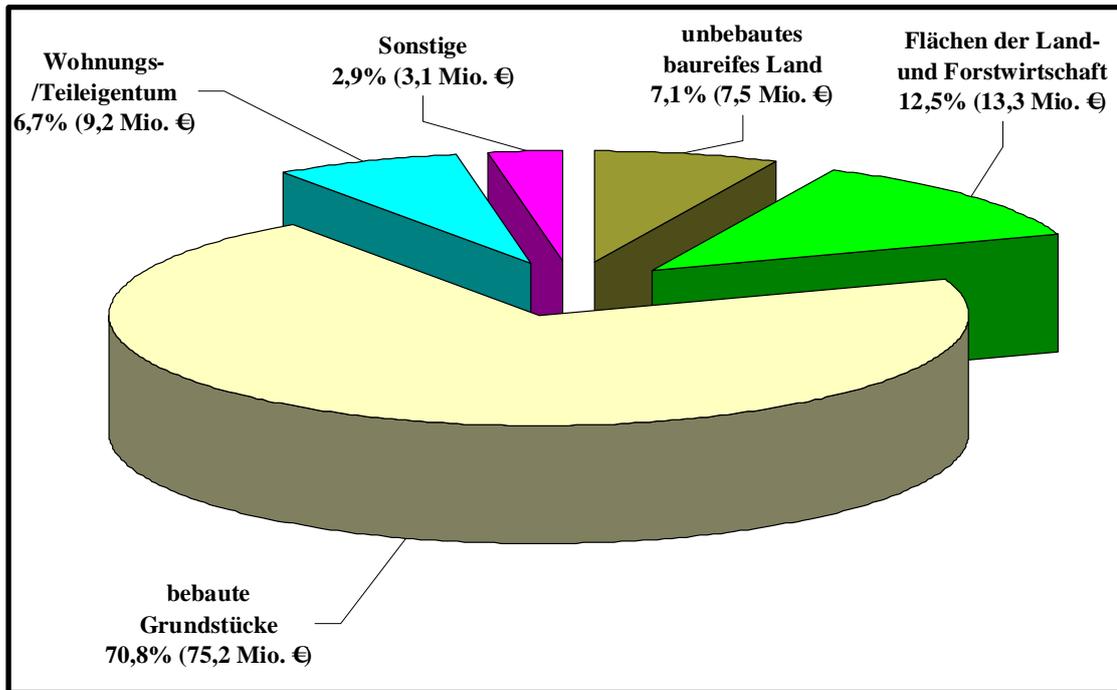
Flächenangaben in Hektar

In Brakel wird der überdurchschnittlich hohe Anteil der land- und forstwirtschaftlichen Flächen durch große Waldverkäufe beeinflusst.

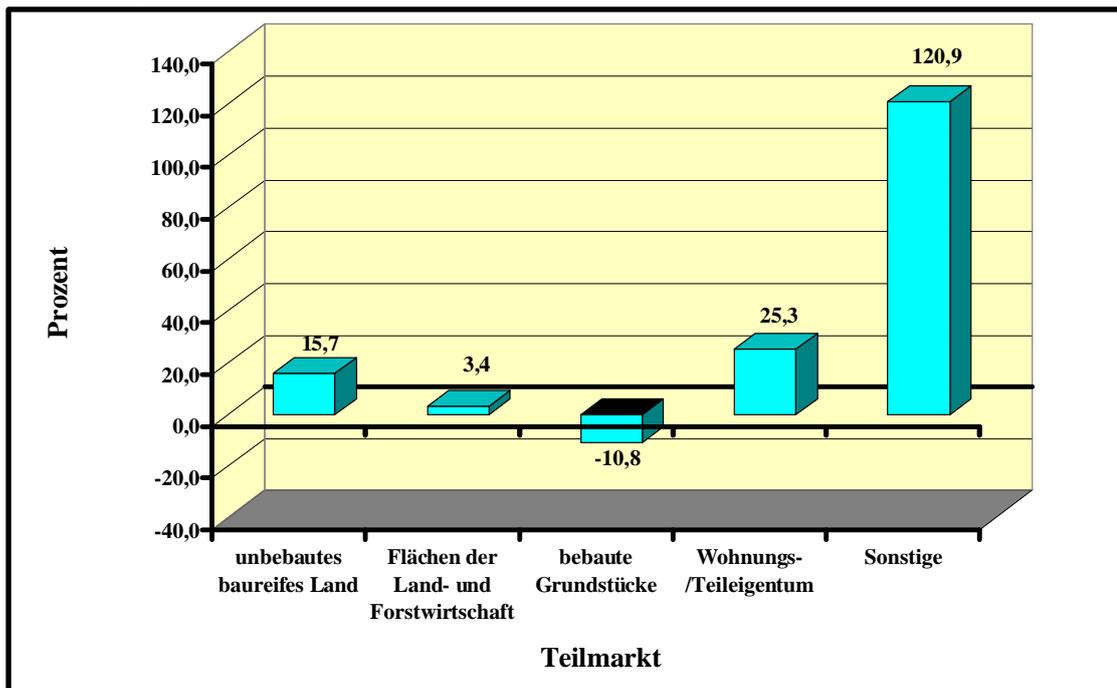
4.3 Geldumsatz

Im Jahr 2008 wurden auf dem Immobilienmarkt im Kreis Höxter insgesamt **106,3 Mio. €** umgesetzt. Das entspricht einem Betrag von etwa 73.000 € pro Erwerbsvorgang.

Von den 106,3 Mio. € entfielen 70,8 Mio. € auf bebaute Grundstücke, 7,5 Mio. € auf unbebautes baureifes Land, 9,2 Mio. € auf Wohnungs- und Teileigentum, 3,1 Mio. € auf Sonstige und 13,3 Mio. € auf Flächen der Land- und Forstwirtschaft.

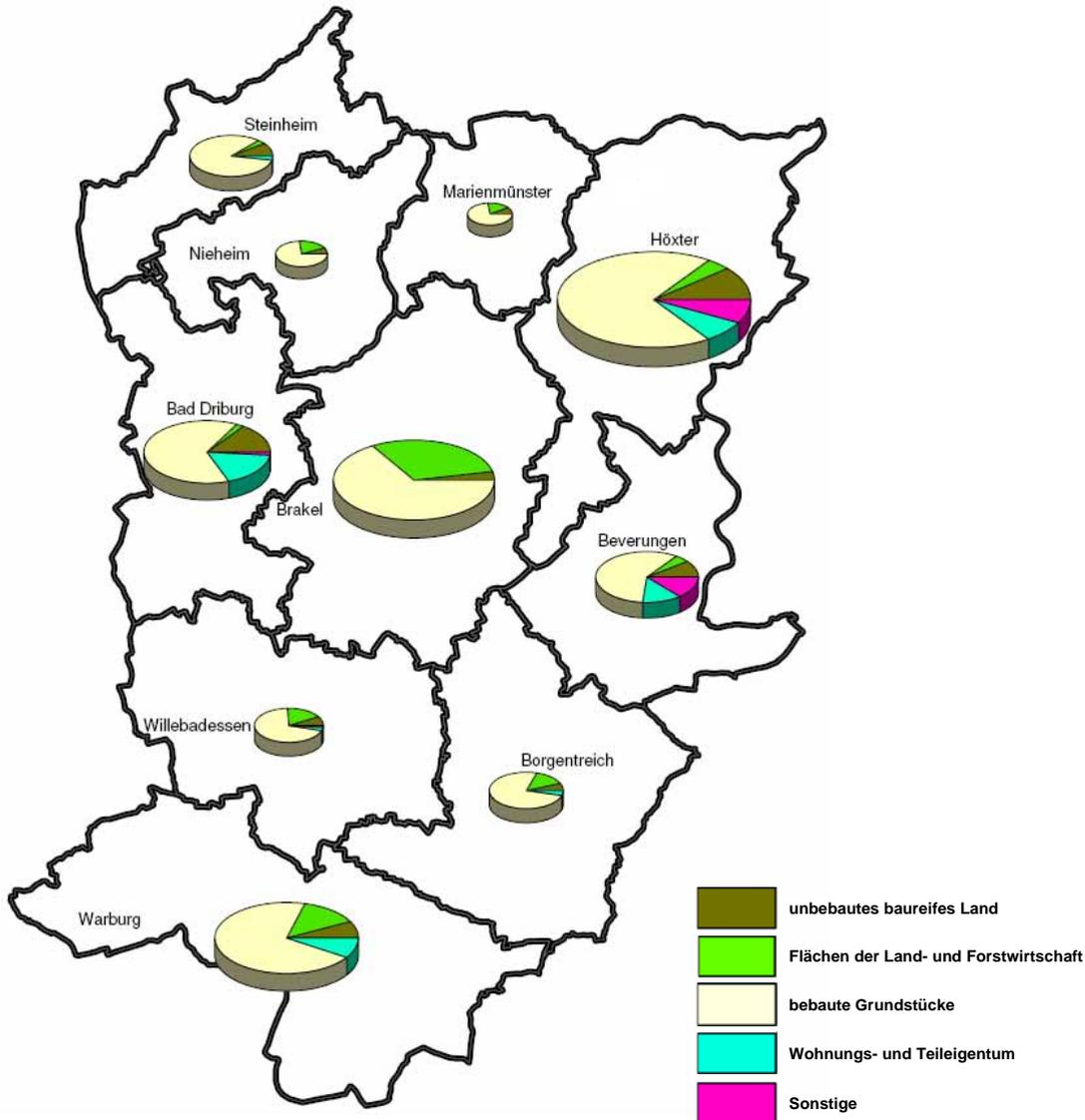


Änderung des Geldumsatzes zum Vorjahr in Prozent



Aufteilung des Geldumsatzes auf die Städte

Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr (110,8 Mio. €) um 4 % gesunken. Dies ist auf die Umsatzeinbußen bei den bebauten Grundstücken, die regelmäßig den höchsten Anteil am Gesamtumsatz erzielen, zurückzuführen. Umsatzsteigerungen wurden hingegen bei allen anderen Teilmärkten registriert.



Stadt	bebaute Grundstücke	unbebautes baureifes Land	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	Wohnungs- und Teileigentum	Sonstige	SUMME
Bad Driburg	8,71	1,62	0,29	2,09	0,14	12,84
Beverungen	5,11	0,69	0,38	1,33	0,94	8,45
Borgentreich	3,44	0,21	0,61	0,14	0,00	4,40
Brakel	13,08	0,51	6,91	0,17	0,14	20,82
Höxter	22,42	2,63	1,20	2,06	1,77	30,07
Marienmünster	1,17	0,13	0,31	0,00	0,00	1,61
Nieheim	1,57	0,12	0,46	0,00	0,00	2,16
Steinheim	4,82	0,44	0,16	0,13	0,00	5,55
Warburg	12,21	0,93	2,27	1,14	0,05	16,60
Willebadessen	2,71	0,25	0,75	0,09	0,05	3,84
SUMME	75,23	7,52	13,34	7,14	3,09	106,33

Geldumsatz in Mio. €

Tabellarische Zusammenfassung der Umsätze in den Städten mit Vergleich der Umsatzzahlen zu den Vorjahren.

Stadt	Anzahl			Geldumsatz in Mio. €			Flächenumsatz in Hektar		
	Jahr			Jahr			Jahr		
	2006	2007	2008	2006	2007	2008	2006	2007	2008
Bad Driburg	166	195	194	17,8	39,1	12,8	45,4	665,2	34,6
Beverungen	121	144	178	7,7	9,7	8,5	42,4	19,8	48,8
Borgentreich	68	115	90	2,3	3,0	4,4	27,8	45,7	62,2
Brakel	119	164	184	7,8	13,0	20,8	28,6	55,8	617,9
Höxter	226	291	322	19,0	18,7	30,1	53,6	94,1	114,9
Marienmünster	44	45	48	1,5	2,3	1,6	38,5	45,9	24,2
Nieheim	49	64	56	2,4	2,2	2,2	18,1	71,0	40,9
Steinheim	95	108	79	11,8	6,9	5,6	28,0	32,6	20,0
Warburg	188	187	211	18,3	12,1	16,6	59,4	106,8	118,2
Willebadessen	74	69	92	5,7	4,2	3,8	48,9	20,6	69,8
Kreis Höxter	1.150	1.382	1.454	94,3	110,8	106,3	390,7	1.157,5	1.151,5

Von den insgesamt 1.454 registrierten Erwerbsvorgängen des Jahres 2008 sind 1.198 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 für eine weitere Auswertung geeigneten Erwerbsvorgänge berücksichtigt.

5. Unbebaute Grundstücke

5.1 Baulich nicht nutzbare Grundstücke

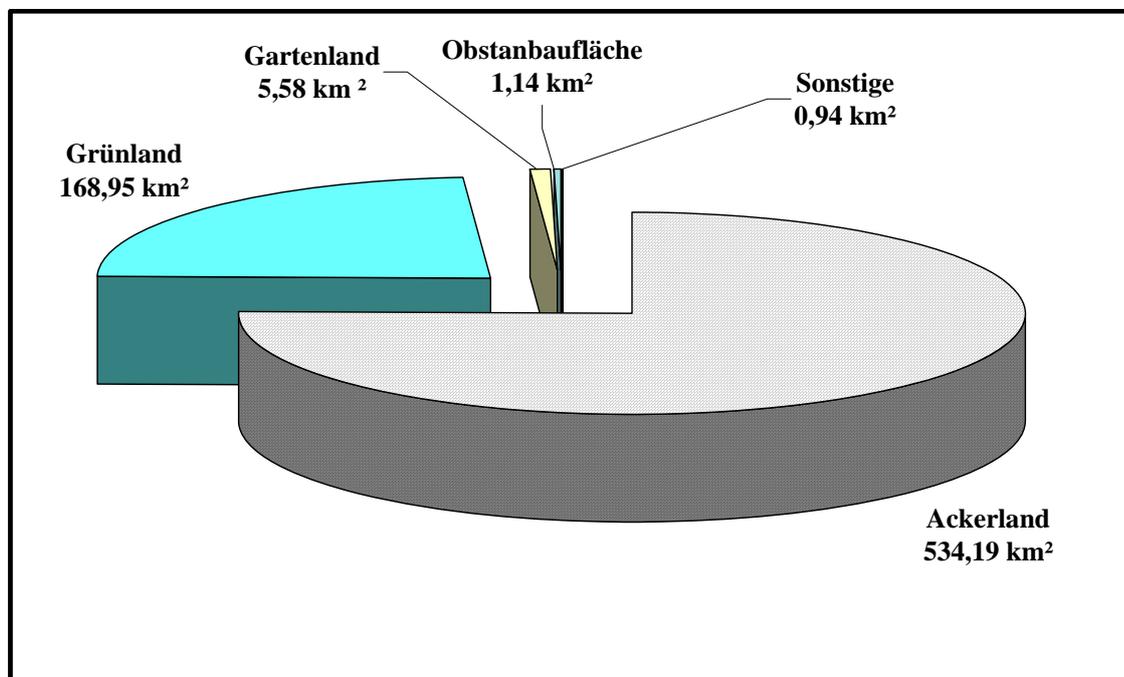
5.1.1 Landwirtschaftliche Flächen

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.

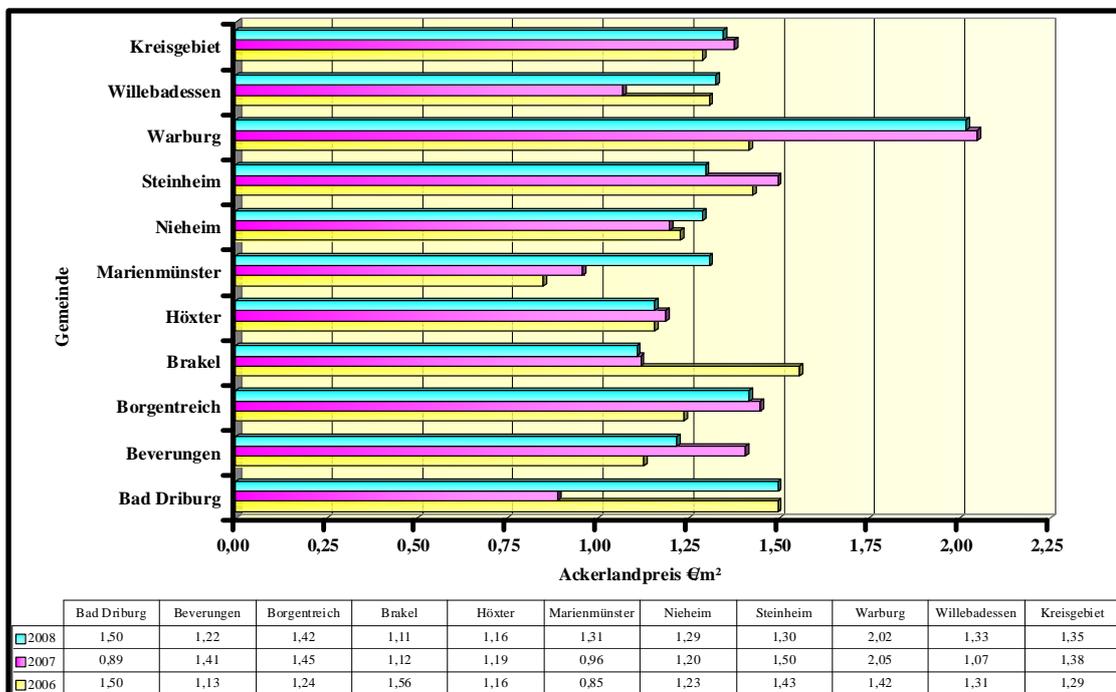
Die Preise für landwirtschaftliche Nutzflächen liegen im Südkreis und im Bereich der Weserniederungen am höchsten. Die niedrigsten Preise werden für bergige Lagen erzielt.

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.

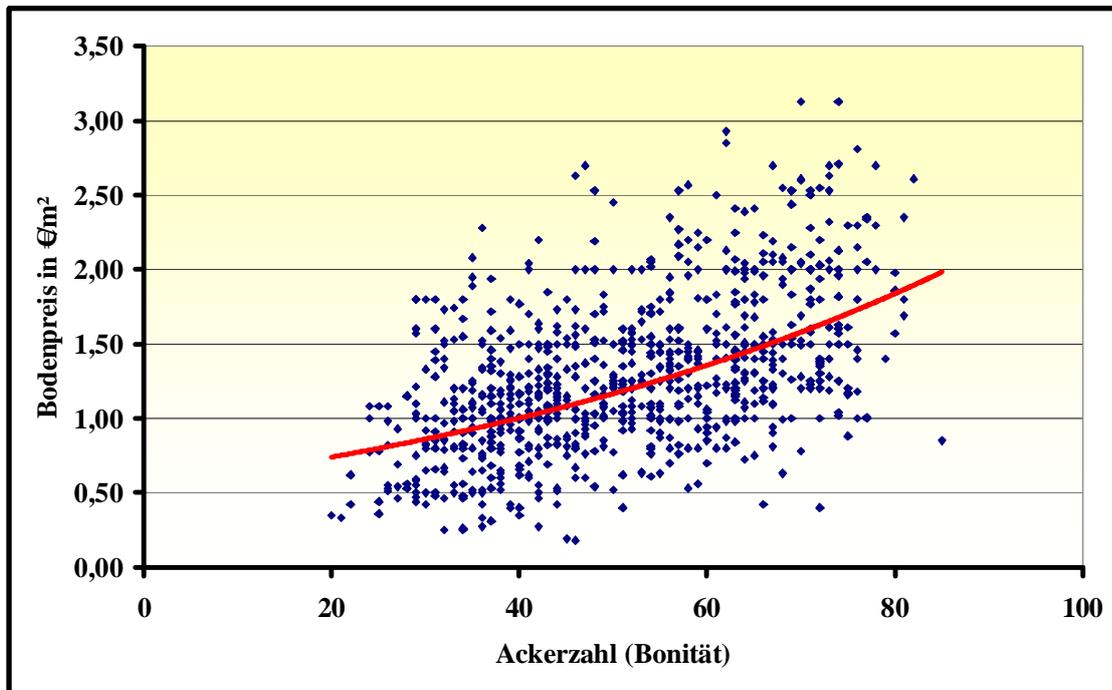
Im Jahre 2008 wurden im Kreisgebiet 216 Ackerlandflächen und 92 Grünlandflächen im gewöhnlichen Grundstücksverkehr veräußert. Bei einem Flächenumsatz von insgesamt 424,4 ha (Ackerland = 364,1 ha, Grünland = 60,3 ha) betrug der Geldumsatz 6,2 Mio. € (Ackerland = 5,7 Mio. €, Grünland = 0,6 Mio. €).

Das nachfolgende Diagramm zeigt die in den Jahren 2006 bis 2008 erzielten Durchschnittspreise für Ackerland unterschiedlicher Bodengüte und Grundstücksgröße. Diese Durchschnittspreise geben deshalb nicht das allgemeine Preisniveau für Ackerland wieder. Deutlich wird, dass insbesondere im Raum Warburg in den Jahren 2007 und 2008 überdurchschnittlich hohe Kaufpreise erzielt worden sind. Es handelte sich hierbei um große Flächen mit qualitativ überdurchschnittlich hochwertigen Böden. In den auf eine bestimmte Bodenqualität und Fläche normierten Ackerlandrichtwert sind diese Verkaufsfälle gewichtet eingeflossen.



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 2004 bis 2008**

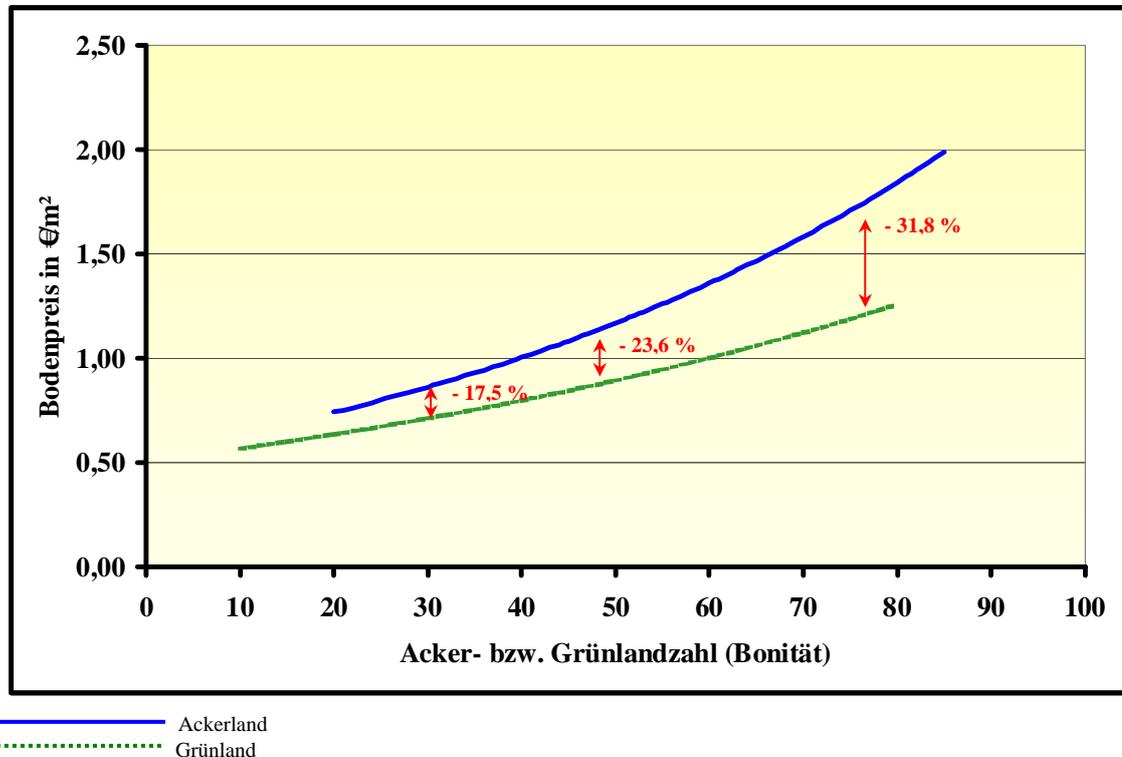


Die statistische Auswertung des Datenmaterials des Jahres 2008 ergab, bezogen auf eine Ackerfläche von rd. 1,0 ha, für das Kreisgebiet folgende durchschnittliche Bodenpreise:

Ackerland						
Ø Ackerzahl	30	40	50	60	70	80
Ø Bodenpreis in €/m ²	0,89	1,08	1,26	1,45	1,63	1,82

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

Die Bodenpreise für Grünland liegen unter dem Preisniveau für Ackerland. Der Gutachterausschuss hat in einer Untersuchung die in der nachfolgenden Grafik dargestellten Preisunterschiede ermittelt. Hierfür standen 921 Ackerlandpreise und 315 Grünlandpreise aus den Jahren 2004 bis 2008 zur Verfügung.



Acker- bzw. Grünlandzahl	Preisdifferenz in %
30	-17,5
35	-19,1
40	-20,6
45	-22,1
50	-23,6
55	-25,0
60	-26,4
65	-27,8
70	-29,2
75	-30,5
80	-31,8

Die Untersuchung zeigt, dass die Preisdifferenz zwischen Ackerland und Grünland in Gebieten mit guten Bodenqualitäten höher ausfällt als in Gebieten mit schlechten Bodenqualitäten.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die im Jahr 2008 in den einzelnen Städten des Kreises Höxter erzielten Umsatzzahlen für Acker- und Grünland

Stadt	Ackerland			Grünland		
	Anzahl der Verkaufsfälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. €	Anzahl der Verkaufsfälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. €
Bad Driburg	13	9,84	0,14	7	6,86	0,09
Beverungen	23	23,18	0,28	15	5,33	0,03
Borgentreich	19	30,69	0,45	6	5,79	0,05
Brakel	32	67,87	0,72	8	5,71	0,06
Höxter	42	59,66	0,80	27	15,18	0,11
Marienmünster	10	16,81	0,24	4	3,35	0,03
Nieheim	19	17,59	0,20	3	1,21	0,01
Steinheim	10	9,38	0,14	4	2,33	0,02
Warburg	29	80,12	1,99	10	11,39	0,13
Willebadessen	19	48,99	0,70	8	3,10	0,03
SUMME	216	364,14	5,66	92	6,23	0,57

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 2008 wurden insgesamt 60 derartige Kauffälle registriert. Im Mittel wurde für Straßenbedarfsflächen aus Ackerland 1,97 €/m² und für Straßenbedarfsflächen aus Grünland 1,62 €/m² bezahlt. Die erzielten Kaufpreise lagen somit 56 % über dem durchschnittlichen Ackerlandpreis und 71 % 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 über mehrere Jahre betrachtet eher gering. Verträge über den Verkauf forstwirtschaftlicher Flächen fallen seit Jahren nur selten an.

Im Jahr 2008 wurden 29 Verkaufsfälle mit einem Flächenumsatz von insgesamt 541,17 ha und einem Geldumsatz von 6,20 Mio. € (einschließlich Aufwuchs) registriert. Der Bodenpreis inklusive Aufwuchs betrug im Mittel 1,14 €/m².

Aufgrund der Streubreite und der wenigen Kaufpreise sind die in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Mittelwerte mit besonderem Vorbehalt zu verwenden. Dabei ist besonders der Anteil für den Aufwuchs differenziert zu betrachten, da dieser abhängig ist von Holzart, Alter, Pflegezustand, Bestockungsgrad usw.

Die Auswertung der vorliegenden Vergleichsfälle zeigt weiterhin, dass bei großen zusammenhängenden Waldverkäufen mit Eigenjagdbezirken (nach § 7 Bundesjagdgesetz mindestens 75 ha) höhere Preise erzielt werden als bei kleineren Flächen.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz (ha)	Ø Preis €/m² 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
2008	29	541,17	1,14

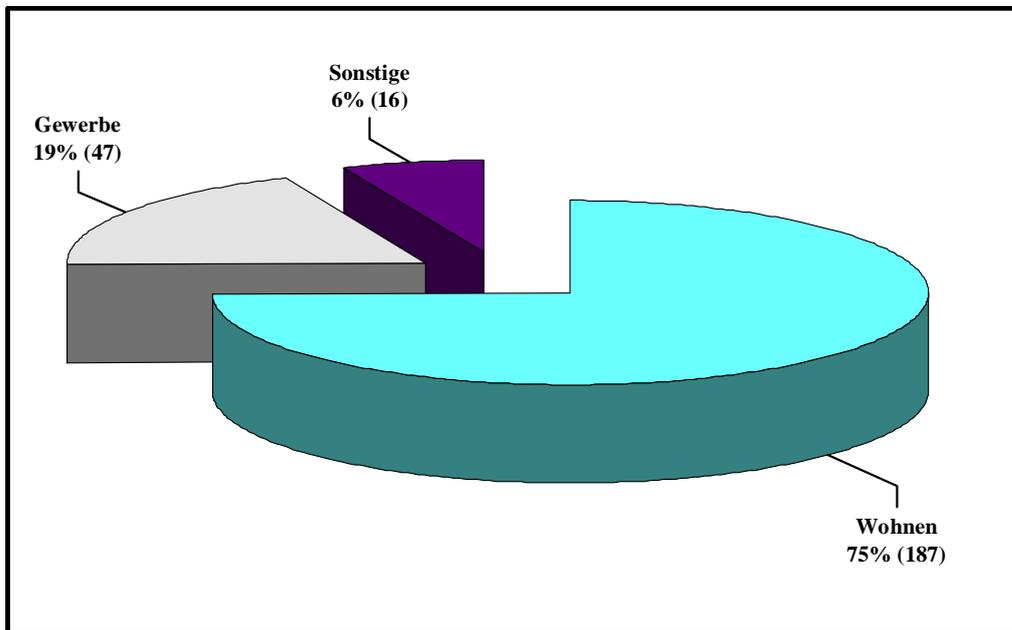
In den Jahren 2005 bis 2008 wurden im Kreis Höxter insgesamt 10 Verkaufsfälle von Waldgenossenschaftsanteilen registriert. Die auf den m² umgerechneten Kaufpreise lagen im Mittel bei 0,75 €/m².

5.1.4 Gartenland

Im Jahr 2008 betrug der Geldumsatz im Kreisgebiet 0,11 Mio. €. Es wurden insgesamt 31 Verkaufsfälle registriert. Der Flächenumsatz betrug 2,88 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 2008 wurden im Kreis Höxter 250 Kaufverträge über Bauflächen registriert. Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein Rückgang um 11 % (2007 = 281 Kaufverträge).



Von den im Jahr 2008 verkauften 250 baulich nutzbaren Grundstücken entfielen 187 auf Wohnbaugrundstücke (Vorjahr = 222), 47 auf Gewerbebaugrundstücke (Vorjahr = 44) und 16 auf Sonstige (Vorjahr = 15).

Teilmarkt	Anzahl der Verkaufsfälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. €
Wohnen	187	9,3	3,21
Gewerbe	47	18,6	3,81
Sonstige	16	1,6	0,19
Summe	250	29,5	7,21

Die Verkaufsfälle der baulich nutzbaren Grundstücke (einschließlich Arrondierungsflächen) teilen sich auf die einzelnen Städte wie folgt auf:

Stadt	Anzahl der Verkaufsfälle			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2006	2007	2008	2006	2007	2008	2006	2007	2008
Bad Driburg	27	36	35	2,3	3,9	6,1	0,60	1,40	1,55
Beverungen	13	28	21	1,3	3,2	4,3	0,30	0,50	0,65
Borgentreich	14	24	12	0,7	0,9	0,9	0,10	0,10	0,17
Brakel	28	40	32	1,5	3,2	1,7	0,50	0,90	0,46
Höxter	47	49	58	3,1	4,7	6,6	1,20	1,10	2,58
Marienmünster	11	5	10	2,4	0,3	0,8	0,30	0,10	0,13
Nieheim	9	7	7	0,8	0,4	0,8	0,10	0,10	0,12
Steinheim	14	27	19	2,7	5,8	2,5	1,20	0,80	0,38
Warburg	33	48	35	3,3	3,1	3,3	1,00	0,90	0,93
Willebadessen	8	17	21	0,5	1,0	2,4	0,10	0,20	0,25
Kreis Höxter	204	281	250	18,6	26,5	29,5	5,40	6,10	7,21

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 in der nachfolgenden Tabelle 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
2008	115	8,28	3,07	37,13

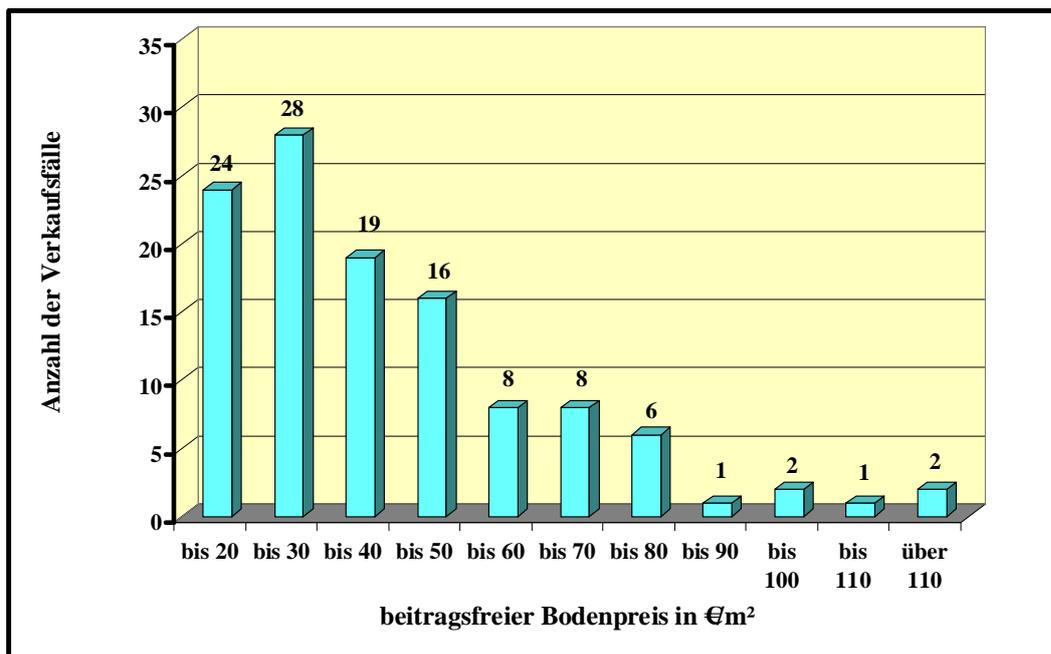
Im Jahre 2008 wurden 115 Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau verkauft. Die Anzahl ist gegenüber dem Vorjahr um 15 % gesunken. Im Vergleich zum langjährigen Durchschnitt der Jahre seit 1990 (Ø 360 Verkäufe) beträgt der Rückgang 68 % und gegenüber dem Höchststand des Jahres 1999 sogar 82 %.

Die Umsatzzahlen des Jahres 2008 teilen sich auf die einzelnen Städte des Kreises Höxter wie folgt auf:

Stadt	Anzahl der Verkaufsfälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. €
Bad Driburg	15	1,01	0,60
Beverungen	9	0,61	0,24
Borgentreich	8	0,85	0,17
Brakel	12	0,79	0,26
Höxter	20	1,20	0,61
Mariemünster	8	0,68	0,09
Nieheim	5	0,41	0,11
Steinheim	6	0,51	0,15
Warburg	23	1,65	0,73
Willebadessen	9	0,58	0,12
Kreis Höxter	115	8,28	3,07

Im Kreis Höxter betrug der durchschnittliche Kaufpreis für einen beitragsfreien Bau- platz bei einer mittleren Grundstücksgröße von 720 m² und einem mittleren Bodenpreis von 55,00 €/m² etwa 40.000 €. 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 (naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben) und die Abgaben für den Kanal- und Wasseranschluss nach dem Kommunalabgabengesetz - KAG (Aufwand für die erstmalige Herstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen ohne Hausanschlüsse) enthalten.

In dem nachfolgenden Diagramm sind die im Jahr 2008 registrierten Wohnbaulandverkäufe in Preiskategorien aufgeführt. Die Angaben beziehen sich auf beitragsfreie Bodenpreise.



Von den 115 registrierten Wohnbaulandverkäufen lagen 87 (= 76 %) in Wohnbaugebieten mit beitragsfreien Bodenpreisen bis 50,00 €/m². Lediglich in 2 Fällen lag der beitragsfreie Bodenpreis über 110,00 €/m².

Im Jahr 2008 wurden von den insgesamt 115 registrierten Wohnbaulandverkäufen 57 (= 49,6 %) in den Kernstädten und 58 (= 50,4 %) in den angehörigen Stadtteilen getätigt. Das Verhältnis der Verkaufszahlen zwischen Kernstädten und zugehörigen Stadtteilen ist nicht in allen Städten gleich.

Stadt	Kernstädte		Stadtteile	
	Anzahl	%-Anteil	Anzahl	%-Anteil
Bad Driburg	11	73,3	4	26,7
Beverungen	5	55,6	4	44,4
Borgentreich	1	8,3	11	91,7
Brakel	5	62,5	3	37,5
Höxter	8	40,0	12	60,0
Marienmünster/Vörden	3	37,5	5	62,5
Nieheim	4	80,0	1	20,0
Steinheim	3	50,0	3	50,0
Warburg	15	65,2	8	34,8
Willebadessen	2	22,2	7	77,8
Kreis Höxter insgesamt	57	49,6	58	50,4

Differenzierte Angaben über das Bodenpreisniveau in den einzelnen Städten und Stadtteilen können der Bodenrichtwertübersicht für Wohnbauflächen (Nr. 7.2.1) entnommen werden.

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 2008 wurden im Kreisgebiet 58 kommunale Wohnbauflächen verkauft. Der Marktanteil der Städte am Verkauf von Wohnbaugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau beträgt somit rd. 50 % (von insgesamt 115 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
2008	58

Die im Jahr 2008 registrierten 58 kommunalen Wohnbauflächenverkäufe verteilen sich auf die einzelnen Städte wie folgt:

Stadt	Anzahl
Bad Driburg	7
Beverungen	4
Borgentreich	2
Brakel	8
Höxter	6
Marienmünster	7
Nieheim	1
Steinheim	3
Warburg	19
Willebadessen	1

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 2006 bis 2008 wurden im Kreis Höxter 15 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 bis 2008 wurden im Kreis Höxter 14 Erbbaugrundstücke von den Erbbauberechtigten erworben. Es handelte sich ausschließlich um Ein- bzw. Zweifamilienhausgrundstücke. Im Mittel haben die Erbbauberechtigten rd. 75 % des beitragsfreien Bodenrichtwertes bezahlt. Die ermittelte Bandbreite betrug 60 % 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 2008 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. €
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
2008	47	18,6	3,8

Im Jahr 2008 betrug der Geldumsatz im Kreisgebiet bei insgesamt 47 Verkaufsfällen und einem Flächenumsatz von 18,6 ha 3,8 Mio. €

Im Mittel wurde beitragsfreies Gewerbeland zu 20,50 €/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 49 %, der Geldumsatz um 81 % und die Anzahl der Verkaufsfälle um 21 % gestiegen. Im Vergleich zum Vorjahr wurden in 2008 mehr Gewerbeflächen in Gebieten mit einem höheren 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 2008 verkauften Gewerbe-/ Industriegrundstücke betrug rd. 3.960 m².

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

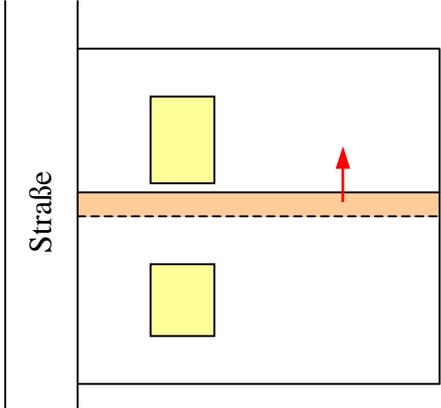
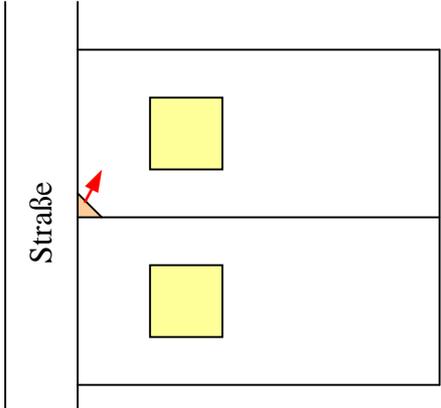
Über die in dieser Übersicht aufgeführten Städte bzw. Stadteile gibt es auch in anderen Gebieten vereinzelt gewerblich genutzte Grundstücke, die naturgemäß selten gehandelt werden. Die Kaufpreise orientieren sich hier an dem örtlichen Bodenpreisniveau für gemischte Bauflächen bzw. Wohnbauflächen. Im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

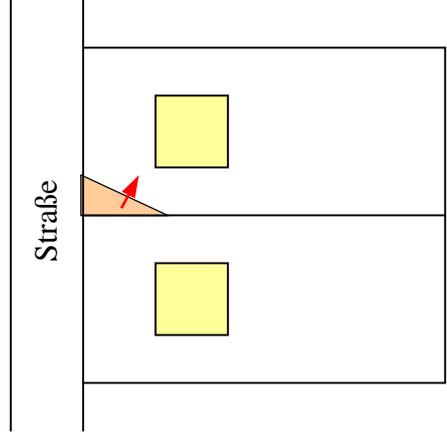
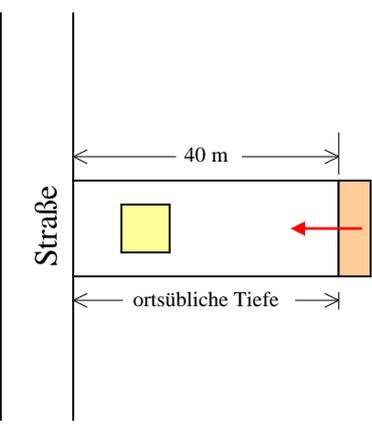
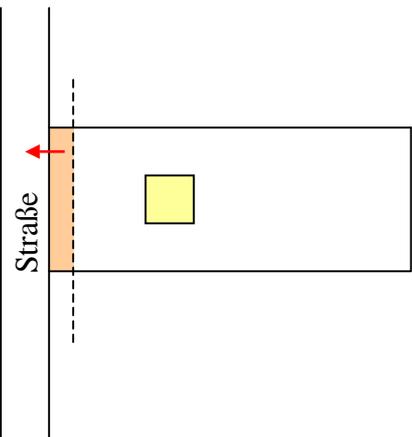
Wie auch in den vergangenen Jahren stellen die Städte für das Jahr 2009 wieder kommunales Gewerbeland zur Verfügung. Lage, Anzahl und voraussichtliche Kaufpreise sind in der Liste unter Nr. 11.1.2 aufgeführt.

5.2.7 Unselbständige Teilflächen

Die in den Jahren 2007 bis 2008 registrierten Kauffälle für unselbständige Teilflächen wurden untersucht. Beispielhaft wird hier das Auswerteergebnis der 5 am häufigsten vorkommenden Teilflächenankäufe dargestellt.

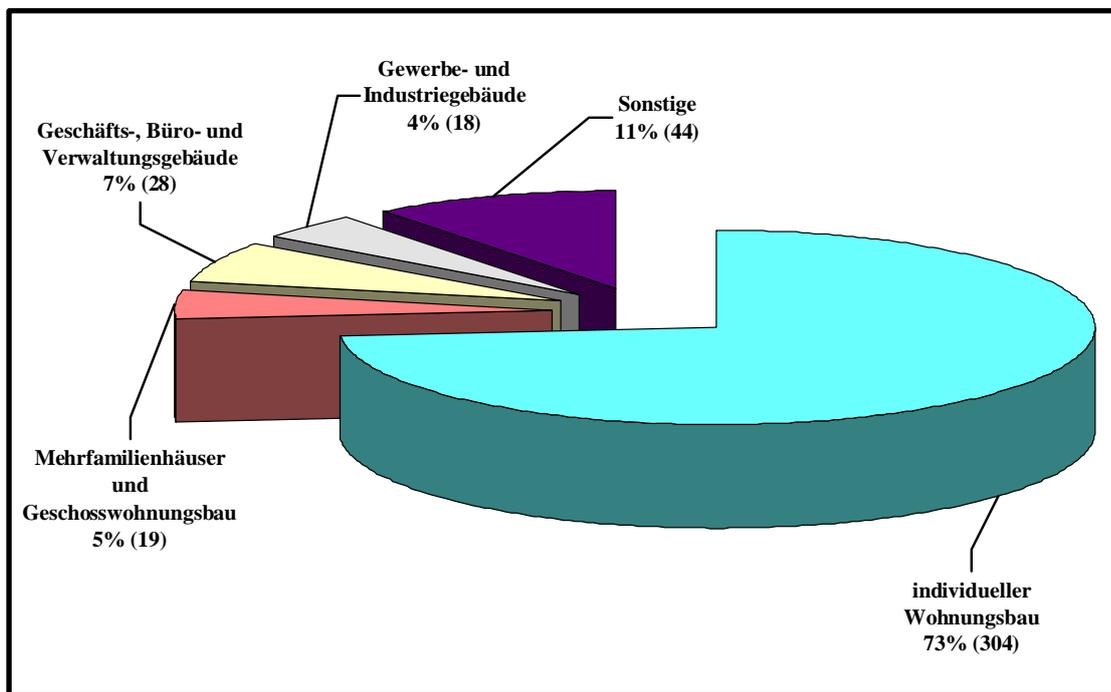
Ein Erwerb solcher Flächen ist in der Regel nur für einen bestimmten Personenkreis interessant, z. B. um die bauliche Ausnutzbarkeit eines angrenzenden Grundstücks oder den bisher ungünstigen Zuschnitt zu verbessern bzw. die Freiflächen zu erweitern. Beim Erwerb von Verkehrsflächen kommen nur der Straßenbaulastträger 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
baurechtlich notwendige Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung und Flächen zur Bereinigung eines baurechtswidrigen Zustandes (z.B. Überbau)	13	85 % 38 % bis 130 % (Ø Fläche = 380 m ²)	 <p>Das Diagramm zeigt zwei gegenüberliegende Grundstücksteile, die durch eine Straße getrennt sind. Auf dem oberen Grundstück befindet sich ein gelber rechteckiger Überbau, der über die Grundstücksgrenze hinausragt. Ein roter Pfeil zeigt nach oben auf den Überbau. Die Straße ist als 'Straße' beschriftet.</p>
unmaßgebliche Teilflächen bzw. andere nicht als Stellplatz geeignete Flächen	10	35 % 21 % bis 49 % (Ø Fläche = 45 m ²)	 <p>Das Diagramm zeigt zwei gegenüberliegende Grundstücksteile, die durch eine Straße getrennt sind. Auf dem oberen Grundstück befindet sich ein gelber rechteckiger Überbau, der an der Straßenecke beginnt. Ein roter Pfeil zeigt nach oben auf den Überbau. Die Straße ist als 'Straße' beschriftet.</p>

<p>seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen; Arrondierungsfläche aus einer eigenständig nutzbaren Baulandfläche</p>	<p>6</p>	<p>57 % 34 % bis 80 % (Ø Fläche = 96 m²)</p>	
<p>Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei ausreichend vorhandenem Garten- und Hinterland</p>	<p>9</p>	<p>35 % 23 % bis 47 % (Ø Fläche = 400 m²)</p>	
<p>Flächen, die zur Verbreiterung einer bestehenden Straße benötigt werden (geringer Eingriff)</p>	<p>29</p>	<p>40 % 26 % bis 54 % (Ø Fläche = 54 m²)</p>	

6. Bebaute Grundstücke

Im Jahr 2008 wurden insgesamt 413 bebaute Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft. Das ist gegenüber dem Jahr 2007 (397) eine Steigerung um 4 %.



Im Jahr 2008 entfielen von den insgesamt 413 Verkäufen bebauter Grundstücke 304 auf den individuellen Wohnungsbau (Vorjahr 316), 19 auf Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau (Vorjahr 5), 28 auf Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (Vorjahr 11), 18 auf Gewerbe- und Industriegebäude (Vorjahr 15) und 44 auf Sonstige (Vorjahr 50). Unter „Sonstige“ werden u.a. landwirtschaftliche Hofstellen, Scheunen, Ställe, Kinder- und Jugendfreizeitheime, Kasernengebäude, Schrankenposten registriert.

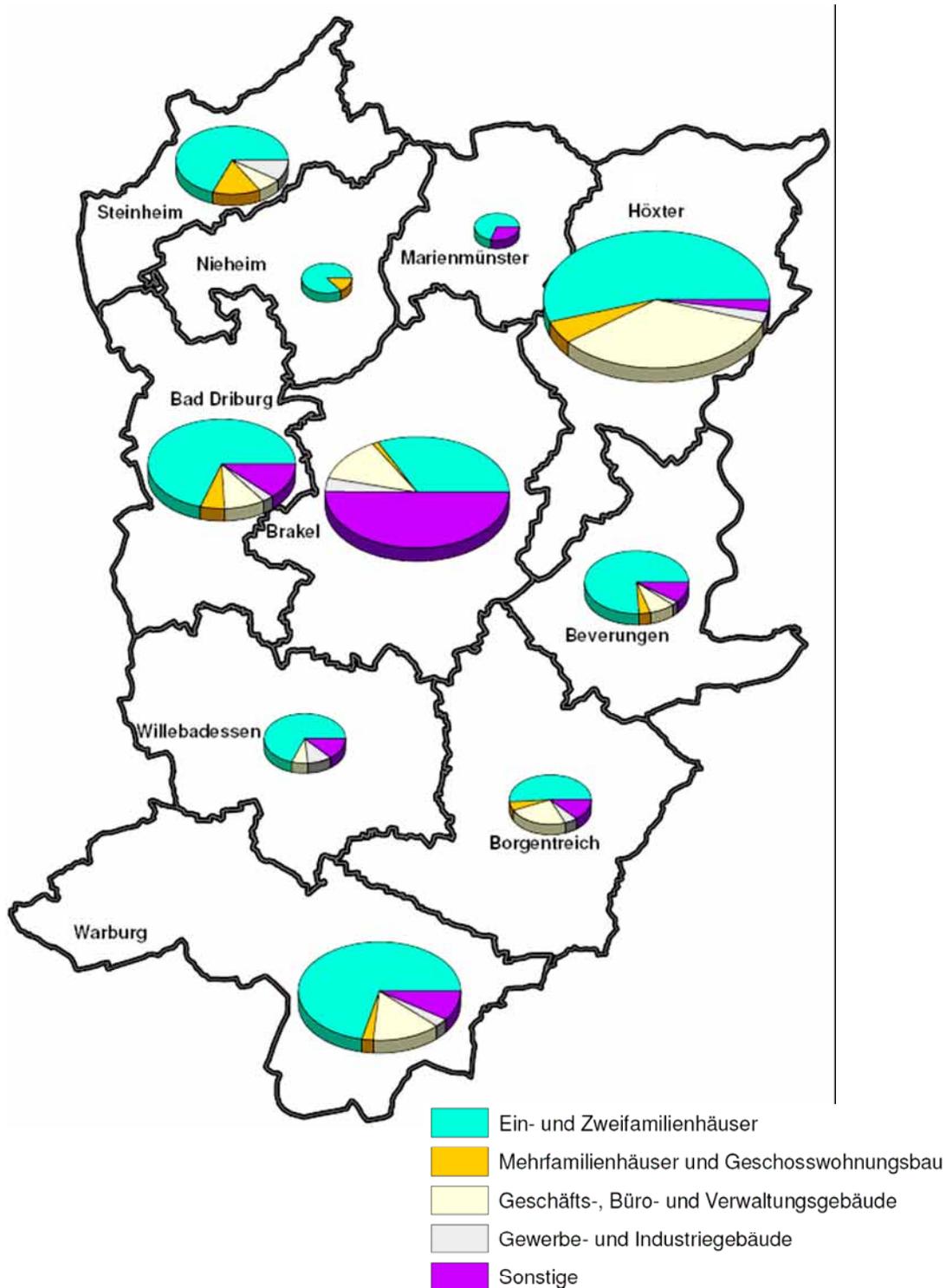
Teilmarkt	Anzahl der Verkaufsfälle			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2006	2007	2008	2006	2007	2008	2006	2007	2008
Ein- und Zweifamilienhäuser	238	316	304	17,3	24,3	23,8	25,1	34,0	33,8
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	11	5	19	1,4	0,5	1,4	1,6	0,9	2,8
Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude	16	11	28	6,3	3,2	3,3	12,5	8,1	11,3
Gewerbe- und Industriegebäude	20	15	18	29,4	17,2	6,4	13,3	5,1	1,9
Sonstige	36	50	44	7,6	28,9	24,0	4,8	17,3	8,5
Summe	321	397	413	62,0	74,1	58,9	57,3	65,4	58,3

Die vorstehenden Umsatzzahlen verteilen sich auf die Städte des Kreises Höxter wie folgt:

Anzahl der Verkaufsfälle in den Teilmärkten	Ein- und Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	Gewerbe- und Industriegebäude	Sonstige
Bad Driburg	39	3	4	1	3
Beverungen	31	2	3	2	4
Borgentreich	12	1	2	2	6
Brakel	30	2	5	1	9
Höxter	80	5	7	3	5
Mariemünster	5	0	0	0	3
Nieheim	9	1	0	0	1
Steinheim	24	3	2	3	1
Warburg	58	2	4	3	9
Willebadessen	16	0	1	3	3
Summe	304	19	28	18	44

Geldumsatz (Mio. €) in den Teilmärkten	Ein- und Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	Gewerbe- und Industriegebäude	Sonstige
Bad Driburg	5,04	0,51	0,80	0,19	0,77
Beverungen	2,75	0,17	0,32	0,07	0,31
Borgentreich	1,15	0,10	0,61	0,13	0,26
Brakel	3,84	0,14	1,31	0,34	5,66
Höxter	9,23	0,77	6,38	0,34	0,36
Mariemünster	0,47	0,00	0,00	0,00	0,21
Nieheim	0,73	0,11	0,00	0,00	0,00
Steinheim	2,85	0,74	0,29	0,33	0,01
Warburg	6,20	0,27	1,44	0,23	0,67
Willebadessen	1,52	0,00	0,19	0,26	0,26
Summe	33,79	2,80	11,34	1,90	8,51

Die nachfolgende thematische Karte zeigt die Verteilung des Geldumsatzes der bebauten Grundstücke auf die Städte des Kreises Höxter:



Wie auch in den vergangenen Jahren wurden die Umsätze der bebauten Grundstücke überwiegend durch die private Immobiliennachfrage geprägt. Der hohe Anteil "Sonstige" in Brakel wird durch einen Verkaufsfall mit hohem Geldumsatz beeinflusst. Im Zentrum der Kernstadt Höxter wurden im Jahr 2008 mehrere Geschäftshäuser veräußert. Hieraus resultiert der hohe Anteil "Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude".

6.1 Häuser des individuellen Wohnungsbaus

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenmittelhäuser, Reihenendhäuser, 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
2008	304	33,79	111.000

(Preisniveau inklusive Bodenwert)

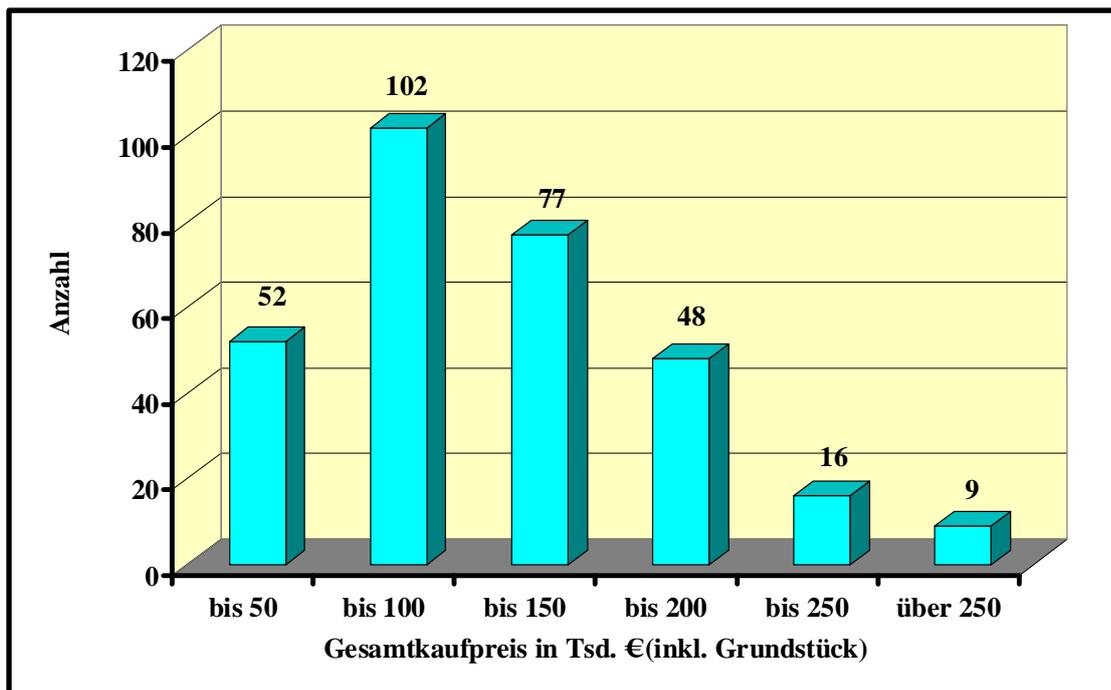
Im Jahre 2008 wurden im Kreis Höxter insgesamt 304 gebrauchte Häuser des individuellen Wohnungsbaus verkauft. Der Geldumsatz betrug 33,79 Mio. € und der Flächenumsatz 23,81 ha. Im Mittel betrug der Kaufpreis 111.000,00 €. Die zugehörigen Grundstücke hatten eine durchschnittliche Größe von 732 m². Die Anzahl der Verkaufsfälle ist gegenüber dem Vorjahr um 4 % gesunken.

Im Vergleich zu den Bauplatzverkäufen (siehe Nr. 5.2.1) sind die Umsatzzahlen bei den gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern insgesamt stabiler. Zwar liegen die Verkaufszahlen des Jahres 2008 deutlich unter dem Höchststand des Jahres 1993 (= 449 Verkäufe), im Vergleich zum langjährigen Mittel der Jahre seit 1990 (= Ø 363 Verkäufe) ist der Rückgang mit - 16 % jedoch vergleichsweise gering. Gegenüber dem Tiefstand des Jahres 2006 ist sogar eine deutliche Steigerung vorhanden.

Der aus den Verkaufsfällen des Jahres 2008 ermittelte Durchschnittswert von 111.000 € für ein gebrauchtes Ein- bzw. Zweifamilienhaus gibt nicht das allgemeine Preisniveau wieder. Ein hoher oder niedriger Durchschnittswert kann auch darauf zurückgeführt werden, dass im Jahr 2008 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 4 % gesunken** sind.

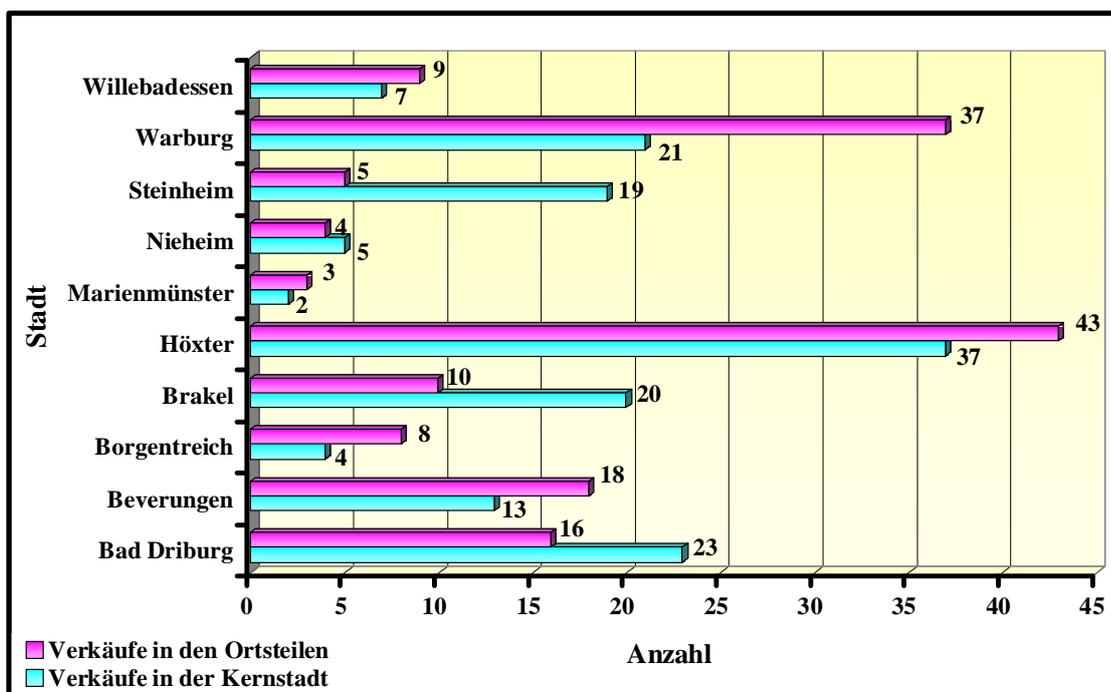
Um einen Einblick in das absolute Preisgefüge von Häusern des individuellen Wohnungsbaus zu gewinnen, wurden die nachgewiesenen Verkäufe in Preisklassen eingeteilt. Das Ergebnis für das Jahr 2008 ist in dem nachfolgenden Diagramm dargestellt.

Wohnhäuser, Verkaufsfälle in Preiskategorien



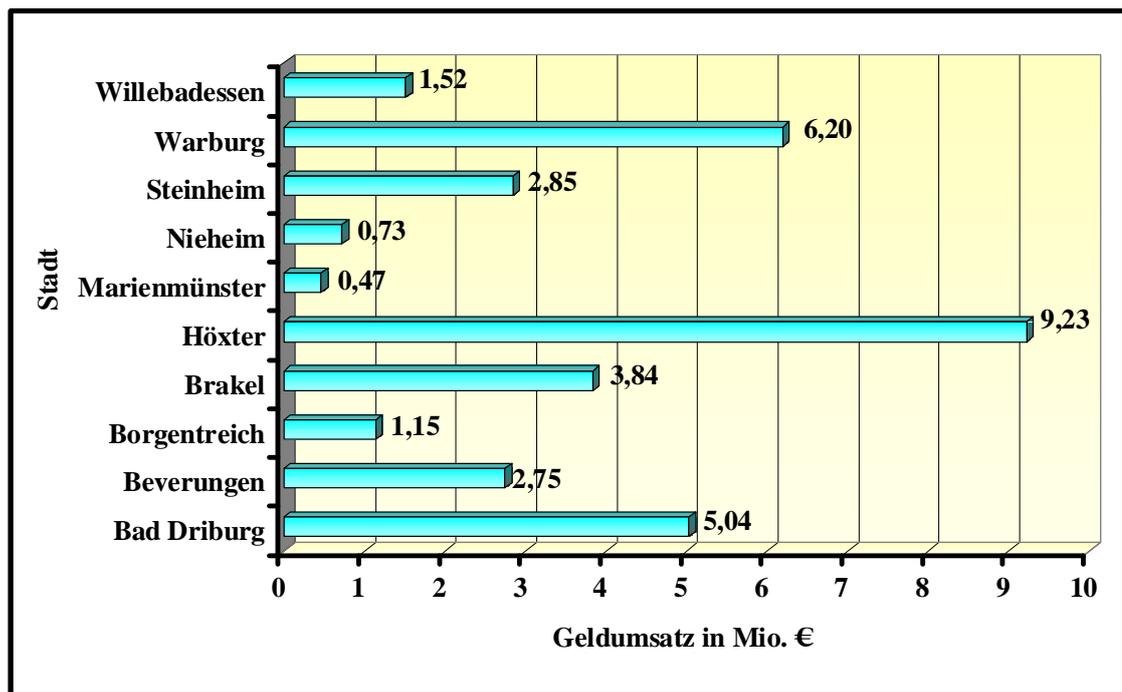
Von den 304 Verkaufsfällen für gebrauchte Wohnhäuser fielen im Jahr 2008 rd. 76 % in die Preiskategorien bis 150.000,00 €. Die Anzahl der Verkaufsfälle mit einem Kaufpreis von über 250.000,00 € lag mit nur 9 Verkaufsfällen bei 3 %.

Wohnhäuser, Verkaufsfälle in den Städten



In den einwohnerstärksten Städten Höxter (80), Warburg (58) und Bad Driburg (39) wurden die meisten Häuser des individuellen Wohnungsbaus verkauft. Von den insgesamt 304 verkauften Wohnhäusern wurden 151 in den Kernstädten und 153 in den angehörigen Stadtteilen veräußert.

Wohnhäuser, Geldumsatz in den einzelnen Städten



6.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Verkaufsfälle aus dem Jahr 2008

Kreis Höxter insgesamt

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² -Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamtkaufpreis [€/m ²]
1975 - 2006	73	709	161	1.083	169.085
1950 - 1974	108	775	158	696	109.529
1920 - 1949	18	742	148	665	94.369
bis 1919	45	452	154	341	49.243
<i>zusammengefasst</i>	<i>244</i>	<i>732</i>	<i>158</i>	<i>773</i>	<i>115.110</i>

Stadt Bad Driburg

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² -Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamtkaufpreis [€/m ²]
1975 - 2006	10	626	156	1.191	185.700
1950 - 1974	15	775	150	630	95.033
1920 - 1949	3	682	167	546	88.382
bis 1919	--	--	--	--	--
<i>zusammengefasst</i>	<i>28</i>	<i>743</i>	<i>154</i>	<i>822</i>	<i>126.702</i>

Stadt Beverungen

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grund- stücksfläche [m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]	Ø Preis/m ² - Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamt- kaufpreis [€/m ²]
1975 - 2006	7	709	149	1.009	150.786
1950 - 1974	11	746	155	605	90.591
1920 - 1949	2	736	125	534	66.700
bis 1919	5	330	160	285	40.259
<i>zusammenge- fasst</i>	<i>25</i>	<i>709</i>	<i>152</i>	<i>648</i>	<i>95.468</i>

Stadt Borgentreich

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grund- stücksfläche [m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]	Ø Preis/m ² - Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamt- kaufpreis [€/m ²]
1975 - 2006	5	672	149	985	143.800
1950 - 1974	4	722	166	403	66.375
1920 - 1949	--	--	--	--	--
bis 1919	2	454	152	259	40.000
<i>zusammenge- fasst</i>	<i>11</i>	<i>685</i>	<i>155</i>	<i>665</i>	<i>96.409</i>

Stadt Brakel

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grund- stücksfläche [m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]	Ø Preis/m ² - Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamt- kaufpreis [€/m ²]
1975 - 2006	6	699	161	1.196	191.667
1950 - 1974	15	776	167	790	122.554
1920 - 1949	3	800	158	1.088	173.333
bis 1919	3	280	118	301	31.000
<i>zusammenge- fasst</i>	<i>27</i>	<i>721</i>	<i>161</i>	<i>881</i>	<i>133.382</i>

Der hohe m² Preis der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1920 – 1949 erklärt sich daraus, dass die wenigen Verkaufsfälle in überdurchschnittlich guten Lagen registriert wurden.

Stadt Höxter

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grund- stücksfläche [m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]	Ø Preis/m ² - Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamt- kaufpreis [€/m ²]
1975 - 2006	10	790	171	1.200	196.050
1950 - 1974	31	775	157	790	125.858
1920 - 1949	4	776	151	724	88.500
bis 1919	10	577	193	361	64.750
<i>zusammenge- fasst</i>	<i>55</i>	<i>776</i>	<i>166</i>	<i>782</i>	<i>124.793</i>

Stadt Marienmünster

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grund- stücksfläche [m²]	Ø Wohn- fläche [m²]	Ø Preis/m²- Wohnfläche [€m²]	Ø Gesamt- kaufpreis [€m²]
1975 - 2006	3	800	168	734	128.833
1950 - 1974	1	779	150	487	73000
1920 - 1949	--	--	--	--	--
bis 1919	1	550	100	250	25.000
<i>zusammenge- fasst</i>	<i>5</i>	<i>780</i>	<i>151</i>	<i>588</i>	<i>93.300</i>

Stadt Nieheim

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grund- stücksfläche [m²]	Ø Wohn- fläche [m²]	Ø Preis/m²- Wohnfläche [€m²]	Ø Gesamt- kaufpreis [€m²]
1975 - 2006	2	795	184	1.013	172.250
1950 - 1974	4	796	143	434	64.500
1920 - 1949	--	--	--	--	--
bis 1919	2	328	146	84	12.600
<i>zusammenge- fasst</i>	<i>8</i>	<i>680</i>	<i>154</i>	<i>492</i>	<i>78.463</i>

Stadt Steinheim

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grund- stücksfläche [m²]	Ø Wohn- fläche [m²]	Ø Preis/m²- Wohnfläche [€m²]	Ø Gesamt- kaufpreis [€m²]
1975 - 2006	10	780	152	1.056	162.930
1950 - 1974	9	798	152	644	101.500
1920 - 1949	1	600	125	576	72.000
bis 1919	2	243	147	351	50.500
<i>zusammenge- fasst</i>	<i>22</i>	<i>720</i>	<i>150</i>	<i>802</i>	<i>123.478</i>

Stadt Warburg

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grund- stücksfläche [m²]	Ø Wohn- fläche [m²]	Ø Preis/m²- Wohnfläche [€m²]	Ø Gesamt- kaufpreis [€m²]
1975 - 2006	14	793	171	1.054	170.921
1950 - 1974	13	794	174	761	124.808
1920 - 1949	5	780	143	517	70.820
bis 1919	17	495	141	413	58.909
<i>zusammenge- fasst</i>	<i>49</i>	<i>690</i>	<i>159</i>	<i>699</i>	<i>109.611</i>

Stadt Willebadessen

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grund- stücksfläche [m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]	Ø Preis/m ² - Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamt- kaufpreis [€/m ²]
1975 - 2006	5	798	151	1.070	161.200
1950 - 1974	6	798	156	606	99.667
1920 - 1949	--	--	--	--	--
bis 1919	3	790	100	138	13.833
<i>zusammenge- fasst</i>	<i>14</i>	<i>796</i>	<i>151</i>	<i>753</i>	<i>103.250</i>

6.1.2 Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Verkaufsfälle aus dem Jahr 2008

Kreis Höxter insgesamt

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grund- stücksfläche [m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]	Ø Preis/m ² - Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamt- kaufpreis [€/m ²]
1975 - 2006	15	357	135	1.149	151.633
1950 - 1974	19	485	117	821	93.395
bis 1949	20	407	144	443	59.000
<i>zusammenge- fasst</i>	<i>54</i>	<i>434</i>	<i>130</i>	<i>821</i>	<i>96.834</i>

Eine weitere Unterteilung auf die einzelnen Städte erfolgt erst ab einer Anzahl von mindestens 10 Verkaufsfällen.

Bad Driburg

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grund- stücksfläche [m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]	Ø Preis/m ² - Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamt- kaufpreis [€/m ²]
1975 - 2006	4	376	123	1.611	196.000
1950 - 1974	3	466	112	1.232	136.500
bis 1949	3	425	125	587	73.333
<i>zusammenge- fasst</i>	<i>10</i>	<i>400</i>	<i>118</i>	<i>1.449</i>	<i>141.350</i>

Höxter

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grund- stücksfläche [m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]	Ø Preis/m ² - Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamt- kaufpreis [€/m ²]
1975 - 2006	7	341	145	1.108	157.429
1950 - 1974	4	490	101	940	95.628
bis 1949	11	430	125	519	65.000
<i>zusammenge- fasst</i>	<i>22</i>	<i>420</i>	<i>127</i>	<i>809</i>	<i>99.978</i>

6.1.3 Reihenmittelhäuser

Verkaufsfälle aus dem Jahr 2008

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² -Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamtpreis [€/m ²]
1975 - 2006	1	210	180	994	179.000
1950 - 1974	2	300	111	787	86.500
bis 1949	3	284	108	372	40.667
<i>zusammengefasst</i>	6	296	121	614	79.000

Hinweis:

Die unter 6.1.1 bis 6.1.3 ermittelten Durchschnittswerte geben nur einen groben Überblick über das allgemeine Preisniveau wieder. Ein hoher oder niedriger Durchschnittspreis kann auch darauf zurückgeführt werden, dass im Berichtsjahr 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
2008	19	2,80

Im Jahr 2008 wurden im Kreisgebiet 19 gebrauchte Mehrfamilienhäuser verkauft. Der Geldumsatz betrug 2,80 Mio. € und der Flächenumsatz 1,40 ha.

Kennzahlen der im Jahr 2008 veräußerten Mehrfamilienhäuser:

	Mittel	Bandbreite
Kaufpreis	160.000 €	75.000 € bis 358.000 €
Grundstücksgröße	753 m ²	170 m ² bis 1.275 m ²
Bodenwert des Grundstücks	65 €/m ²	25 €/m ² bis 130 €/m ²
Baujahr	1970	1955 bis 2002
Restnutzungsdauer	33 Jahre	14 bis 70 Jahre
Wohnfläche	353 m ²	200 m ² bis 825 m ²
Kaufpreis/Wohnfläche	458 €/m ²	282 €/m ² bis 850 €/m ²
Rohertragsfaktor*	10	8 bis 12

* Der Rohertragsfaktor stellt das Verhältnis vom Kaufpreis zur Jahresnettokaltmiete (Rohertrag) dar.

6.2.2 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Im Jahr 2008 wurden in diesem Teilmarkt 28 Objekte für insgesamt 11,34 Mio. € veräußert. Der Flächenumsatz betrug 3,34 ha. Bei einer Bandbreite der Kaufpreise von 36.000 € bis 3.600.000 € lag der Durchschnittspreis bei 405.000,00 €

6.2.3 Gewerbe-/ Industrieobjekte

Im Jahr 2008 wurden in diesem Teilmarkt 18 Objekte für insgesamt 1,90 Mio. € veräußert. Der Flächenumsatz betrug 6,35 ha. Zum Teil handelt es sich bei diesen Objekten um kleinere Gewerbehallen. Der aus den Verkaufsfällen ermittelte Durchschnittspreis betrug 105.000 € (Bandbreite 12.000 € bis 338.000 €).

6.2.4 Sonstige bebaute Grundstücke

In diesem Teilmarkt werden alle übrigen bebauten Grundstücke erfasst. Hierzu gehören u. a. Dorfgemeinschaftshäuser, Heime, Schrankenposten, Garagen, landwirtschaftliche Hofstellen oder sonstige gemischt genutzte Objekte, bei denen eine eindeutige Zuordnung zu den Objektarten Nr. 6.1 bis 6.2.3 nicht möglich war. Im Jahr 2008 wurden in diesem Teilmarkt 44 Objekte für insgesamt 8,51 Mio. € veräußert. Der Flächenumsatz betrug 24,04 ha. In 12 Fällen handelte es sich um landwirtschaftliche Hofstellen (Ø Kaufpreis = 124.000 €, Ø Grundstücksgröße = 1,6 ha).

6.3 Wohnungs- und Teileigentum

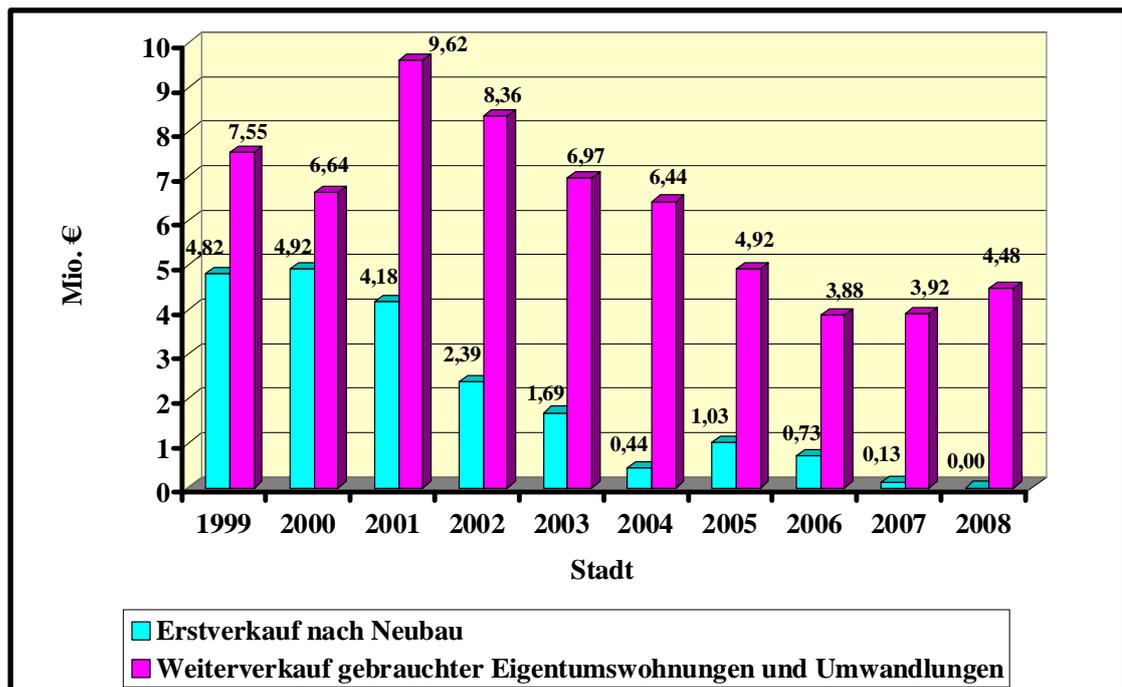
6.3.1 Wohnungseigentum

Im Jahr 2008 wurden im Kreisgebiet im gewöhnlichen Geschäftsverkehr insgesamt 74 Eigentumswohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 5.671 m² verkauft. Der Geldumsatz betrug 4,48 Mio. € (inkl. Preisanteil für Garage/Stellplatz). Die 74 verkauften Eigentumswohnungen hatten eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 77 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
2008	74	0

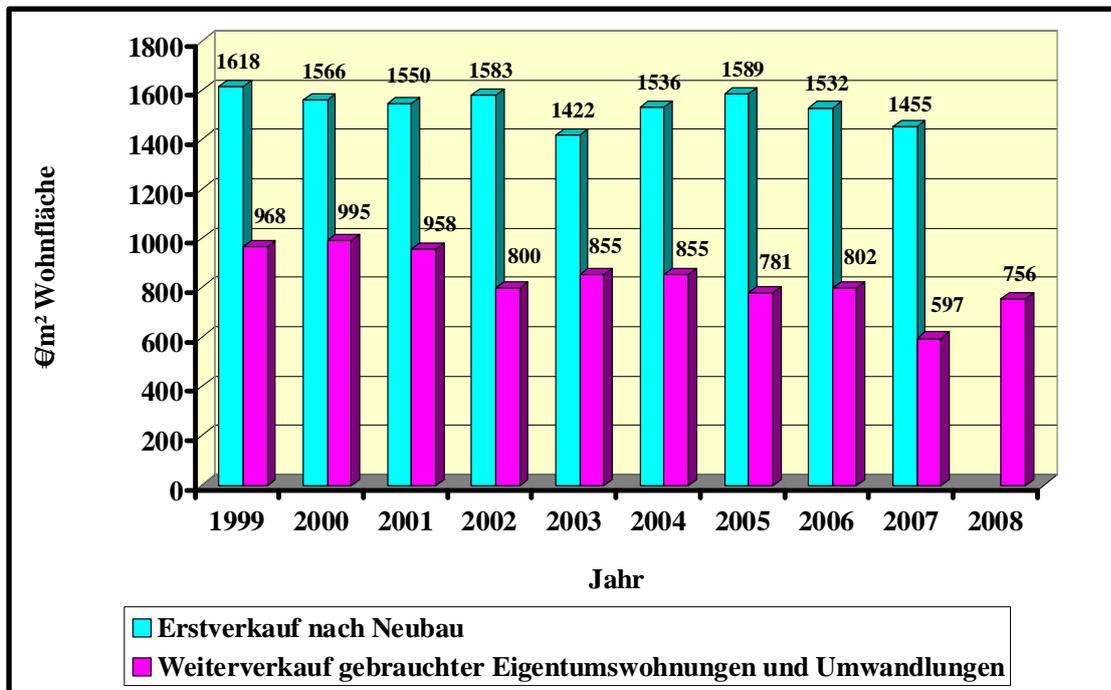
Der Markt für neu erstellte Eigentumswohnungen ist zum Erliegen gekommen. Im Jahr 2008 wurde kein Erstverkauf einer neu erstellten Eigentumswohnung registriert.

Eigentumswohnungen, Geldumsatz im Kreis Höxter



Der Geldumsatz ist bei Eigentumswohnungen in den letzten Jahren kontinuierlich gesunken. Im Jahr 1993 wurde bei einem Geldvolumen von 25,61 Mio. € (17,38 Mio. € für Erstverkäufe und 8,23 Mio. € für Weiterverkäufe) der Höchststand registriert. Anfang bis Mitte der 1990er Jahre prägten die Erstverkäufe aus Neubauten den Eigentumswohnungsmarkt. Seit 1996 ist deren Marktanteil beständig gesunken.

Eigentumswohnungen, mittleres Preisniveau



Eigentumswohnungen, Kauffälle im gesamten Kreisgebiet

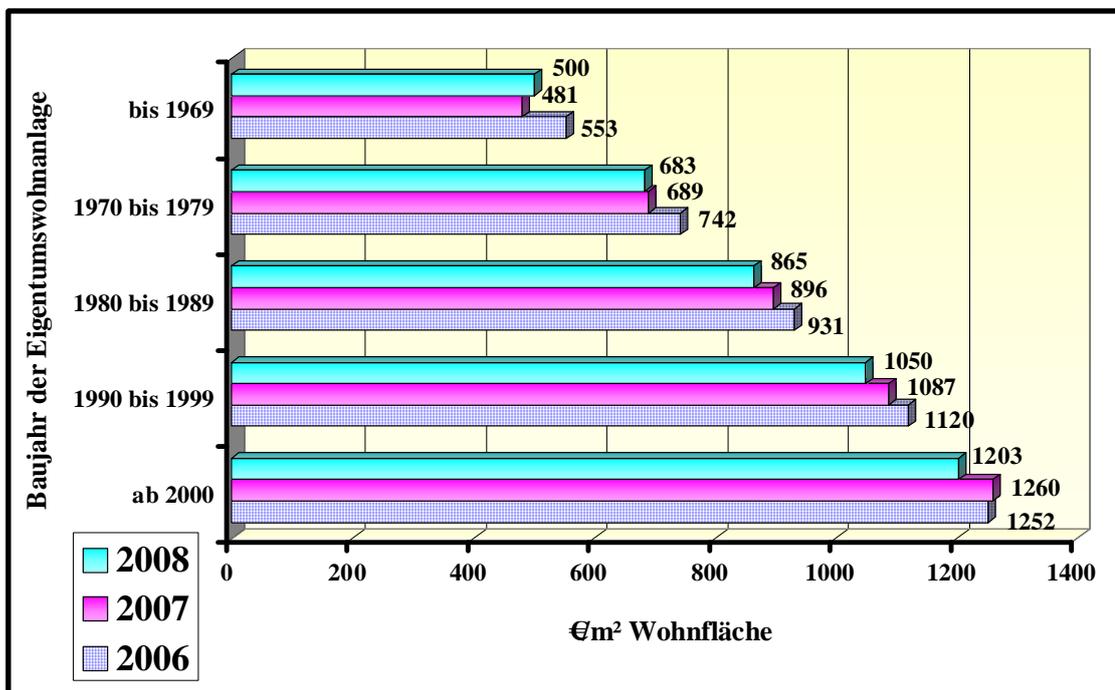
	Anzahl	Geldumsatz (Mio. €)	Flächenumsatz m² Wohnfläche	mittleres Preisniveau €m² Wohnfläche
Erstverkäufe nach Neubau	0	0	0	0
Erstverkäufe umgewandelter Mietwohnungen	0	0	0	0
Weiterverkäufe	74	4,48	5.671	756
Eigentumswohnungen insgesamt	74	4,48	5.671	756

mittleres Preisniveau ohne Garage und ohne besonders ausgewiesenen Pkw-Stellplatz

Eigentumswohnungen, Verkäufe in den Städten

Stadt	Anzahl	Wohnflächenumsatz	Geldumsatz
Bad Driburg	32	2.443 m ²	1.573.200 €
Beverungen	9	754 m ²	710.100 €
Borgentreich	1	64 m ²	39.000 €
Brakel	3	127 m ²	90.000 €
Höxter	18	1.419 m ²	1.326.000 €
Mariemünster	0	0 m ²	0 €
Nieheim	0	0 m ²	0 €
Steinheim	1	73 m ²	82.000 €
Warburg	9	743 m ²	655.500 €
Willebadessen	1	50 m ²	5.000 €
Summe	74	5.671 m²	4.480.800 €

Die rückläufige Tendenz der Umsätze bei Eigentumswohnungen hat sich im Jahr 2008 weiter fortgesetzt. Die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen fiel gegenüber dem Vorjahr (88) um 16 %. Die Verkaufsfälle wurden überwiegend in den Städten Bad Driburg (32) und Höxter (18) registriert.

Eigentumswohnungen, mittleres Preisniveau gebrauchter Eigentumswohnungen nach Baujahreskategorien-

Preisangaben ohne Wertanteil der Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Pkw-Stellplätze

Die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen sind gegenüber dem Vorjahr im Mittel um 1,7 % gesunken.

Die nachfolgende Tabelle zeigt das Ergebnis einer Marktuntersuchung der Eigentumswohnungen im Kreisgebiet Höxter. Für die Preisanalyse standen insgesamt 177 registrierte Verkaufsfälle aus den Jahren 2006 bis 2008 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	440 290 bis 590	620 470 bis 770	800 650 bis 950	990 840 bis 1.140	1.140 990 bis 1.290
bis 65 €/m²	480 330 bis 630	660 510 bis 810	840 690 bis 990	1.030 880 bis 1.180	1.180 1.030 bis 1.330
bis 90 €/m²	520 370 bis 670	710 560 bis 860	890 740 bis 1.040	1.070 920 bis 1.220	1.230 1.080 bis 1.380
über 90 €/m²	560 410 bis 710	740 590 bis 890	930 780 bis 1.080	1.110 960 bis 1.260	1.260 1.110 bis 1.410

* = 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*	Baujahrekatgorie				
	bis 1969	1970 bis 1979	1980 bis 1989	1990 bis 1999	ab 2000
	<i>Die Rohertragsfaktoren können je nach Objektbesonderheit um +/- 4,0 variieren**</i>				
bis 40 €/m ²	11,8	13,3	14,9	16,4	17,6
bis 65 €/m ²	12,4	13,9	15,5	17,0	18,2
bis 90 €/m ²	13,0	14,5	16,1	17,6	18,9
über 90 €/m ²	13,5	15,0	16,6	18,1	19,3

* = 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 (siehe Nr. 8.5.2).

Jahresnettokaltmiete: $85 \text{ m}^2 \times 4,40 \text{ €/m}^2 \times 12 = 4.488 \text{ €}$

Rohertragsfaktor lt. Tabelle: $= 16,1$

Wert der Eigentumswohnung: $4.488 \text{ €} \times 16,1 = 72.257 \text{ €}$
gerundet **72.000 €**

6.3.2 Seniorenwohnanlagen

Im Berichtsjahr wurden im Kreis Höxter eine 88 m² große Eigentumswohnung in einer Seniorenwohnanlage verkauft.

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
2008	1	0,15	1.671

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	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Verkaufsfälle	1	11	7	11	17	21	16	8	13	14	4	7
Geldumsatz in (Mio. €)	0,10	0,67	1,00	2,31	1,94	0,48	0,34	0,81	2,04	0,40	0,02	0,12

6.4 Garagen, Tiefgaragenstellplätze, Stellplätze

In diese Auswertung sind die Kauffälle für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Außenstellplätze der Jahre 2004 bis 2008 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	79	29	118
Mittel	5.200 €	8.600 €	2.500 €
Streuung	3.000 €bis 7.100 €	6.300 €bis 11.000 €	2.100 €bis 2.900 €

7. Bodenrichtwerte

7.1 Gesetzlicher Auftrag

Eine der wesentlichsten Aufgaben des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB). Diese werden vom Gutachterausschuss jährlich, bezogen auf den 01. Januar des laufenden Jahres, ermittelt. Im Kreis Höxter stehen Bodenrichtwerte für Bauland seit 1964 und für Ackerland seit 1991 zur Verfügung.

Ein Bodenrichtwert für Bauland ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert je Quadratmeter für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Zuschnitt; er ist bezogen auf ein baureifes Grundstück, dessen Eigenschaften für das Gebiet typisch sind (so genanntes Richtwertgrundstück). Bodenrichtwerte beziehen sich grundsätzlich auf unbebaute Grundstücke.

Der Bodenrichtwert ist kein Verkehrswert. Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

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

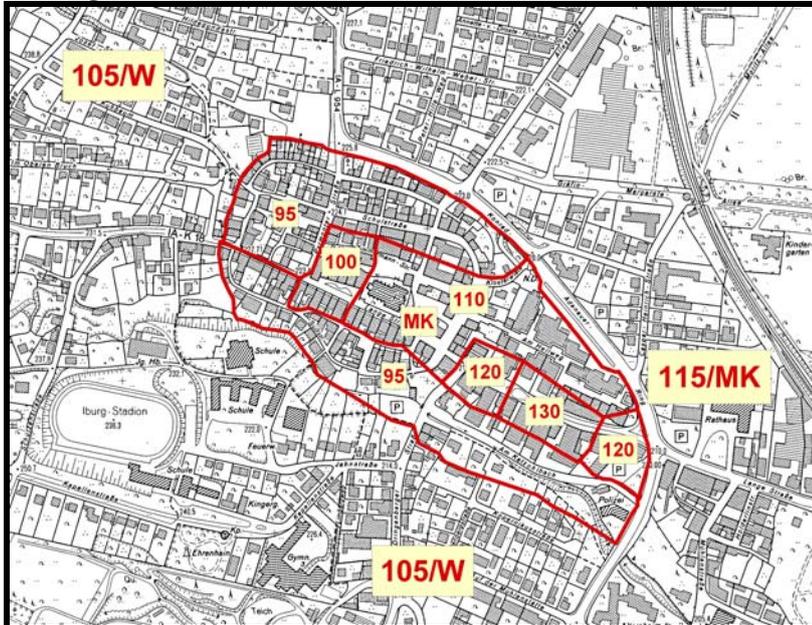
Die Bodenrichtwerte werden in der Form

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

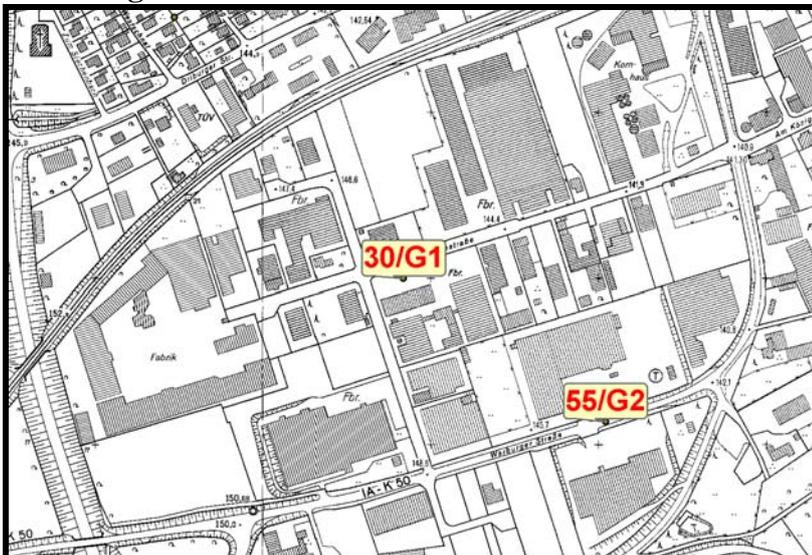
W	Wohnbaufläche
S	Sonderbaufläche
MD	Dorfgebiet
MI	Mischgebiet
MK	Kerngebiet
G1	Gewerbegebiet (produzierendes Gewerbe)
G2	Gewerbegebiet (Handel und Dienstleistung)
Garten	Gartenland

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 01.01.2009 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 Ortsteile im Kreisgebiet wird überwiegend jeweils nur ein Bodenrichtwert für Wohnbauland ausgewiesen. Hierbei wird eine mittlere Erschließungsqualität unterstellt. In den kleineren Ortsteilen sind häufig keine größeren Wohnsiedlungsgebiete vorhanden. Die Wohnbaugrundstücke liegen überwiegend an den Durchfahrtsstraßen. Die Erschließungsqualität wurde daher mit "einfach" angesetzt. Eine im Einzelfall bessere oder schlechtere Erschließungsqualität kann mit Hilfe des nachfolgenden Werterahmens eingestuft werden.

Erschließungsqualität			
Lage	einfach z. B. historische Alt- erschließung durch schmale Straße/ Weg/Gasse/ Orts- durchfahrtsstraße ohne be- sondere Ausbauten	mittel Ø Erschließungsquali- tät der 1960er bis 1980er Jahre	gut neuzzeitliche Erschlie- bungsqualität, z. B. Wohnspielstraße
Bodenwert- niveau > 50,00 €/m ²	13,00 €/m ²	18,00 €/m ²	23,00 €/m ²
Bodenwert- niveau ≤ 50,00 €/m ²	10,00 €/m ²	15,00 €/m ²	20,00 €/m ²

7.2.1 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen

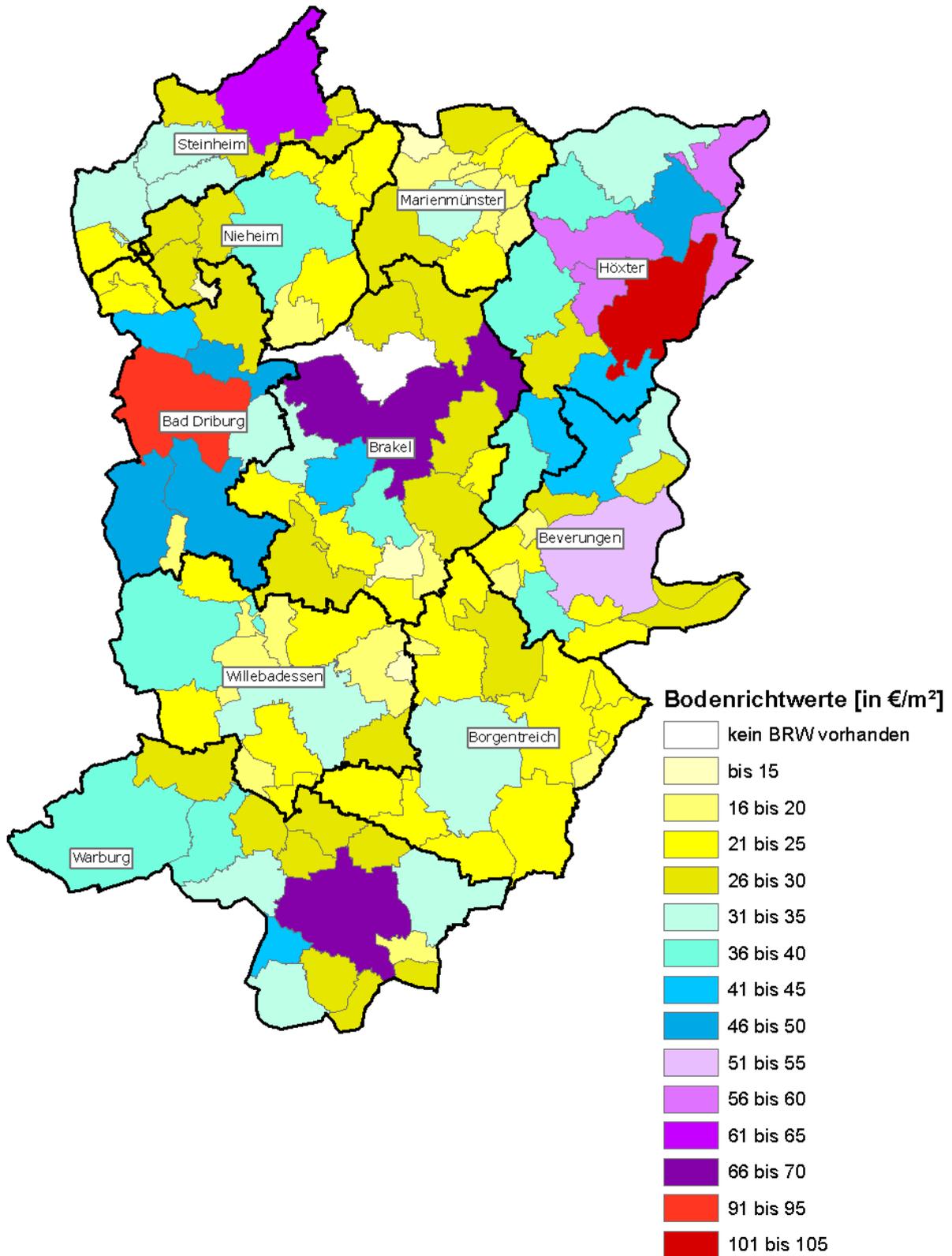
Stadt	Ortsteil	Bodenrichtwert €/m ² - Stichtag 01.01.2009 -		
		Lage		
		gute	mittlere	mäßige
Bad Driburg	Alhausen		46,00	
	Bad Driburg	105,00	95,00	77,00
	Dringenberg		48,00	
	Erpentrup		23,00	
	Herste		33,00	
	Kühlsen		18,00	
	Langeland		23,00	
	Neuenheerse		50,00	
	Pömbesen		26,00	
	Reelsen		43,00	
	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 01.01.2009 -		
		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	
	Fürstenau		37,00	
	Godelheim		45,00	
	Höxter	130,00	105,00	80,00
	Lüchtringen		60,00	55,00
	Lütmarsen		60,00	
	Ottbergen		43,00	
	Ovenhausen		40,00	
Stahle	70,00	60,00	55,00	

Stadt	Ortsteil	Bodenrichtwert €/m ² - Stichtag 01.01.2009 -		
		Lage		
		gute	mittlere	mäßige
Marienmünster	Altenbergen		23,00	
	Born		15,00	
	Bredenborn		30,00	
	Bremerberg		20,00	
	Eilversen		17,00	
	Großenbreden		20,00	
	Hohehaus		20,00	
	Kleinenbreden		20,00	
	Kollerbeck		27,00	
	Löwendorf		22,00	
	Münsterbrock		20,00	
	Papenhöfen		22,00	
	Vörden		35,00	
Vörden/Feriendorf		22,00		
Nieheim	Entrup		24,00	
	Erwitzen		18,00	
	Eversen		23,00	
	Himmighausen		28,00	
	Himmigh.-Bhf		15,00	
	Holzhausen		23,00	
	Kariensiek		15,00	
	Merlsheim		28,00	
	Nieheim	40,00	36,00	30,00
	Oeynhausien		28,00	
	Schönenberg		15,00	
	Sommersell		25,00	
Steinheim	Bergheim		31,00	
	Eichholz		28,00	
	Grevenhagen		22,00	
	Hagedorn		23,00	
	Ottenhausen		28,00	
	Rolfzen		28,00	
	Sandebeck		35,00	
	Steinheim	80,00	65,00	44,00
	Vinsebeck		34,00	

Stadt	Ortsteil	Bodenrichtwert €/m ² - Stichtag 01.01.2009 -		
		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 thematischen Karte die gebietstypischen Wohnbaulandrichtwerte in den mittleren Lagen der Ortsteile dargestellt.



7.2.2 Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen

Stadt	Ortsteil	Bodenrichtwert €/m ² - Stichtag 01.01.2009 -		
		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
	Fürstenuau		15,00	
	Ottbergen		14,00	
	Lüchtringen		13,00	
	Stahle	25,00	20,00	
	Bredenborn		9,00	
	Vörden		9,00	
Nieheim	Nieheim		10,00	
	Steinheim	50,00	20,00	
Steinheim	Bergheim/Eichholz		16,00	
	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 Ackerland

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 bis 30 % unter dem vergleichbaren Wert für Ackerland. Die Preisdifferenz zwischen Ackerland und Grünland fällt in Gebieten mit guten Bodenqualitäten höher aus als in Gebieten mit schlechten Bodenqualitäten (siehe Nr. 5.1.1).

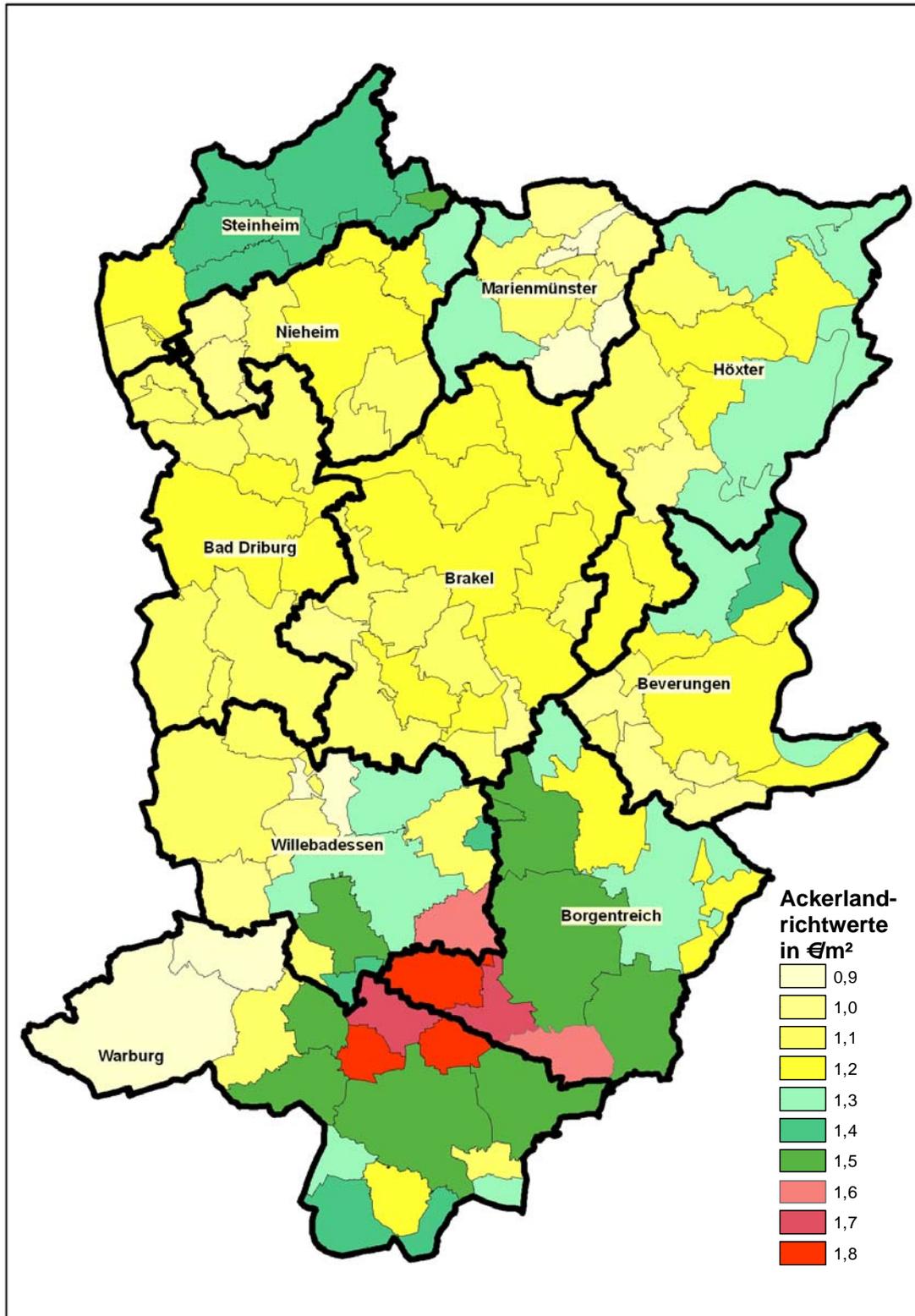
Stadt	Ortsteil	Bodenrichtwert zum 01.01.2009 €/m ² -- AZ
Bad Driburg	Alhausen	1,2/A-46
	Bad Driburg	1,2/A-44
	Dringenberg	1,1/A-35
	Erpentrup	1,1/A-38
	Herste	1,2/A-44
	Kühlsen	1,1/A-33
	Langeland	1,1/A-36
	Neuenheerse	1,1/A-34
	Pömbesen	1,1/A-36
	Reelsen	1,1/A-40
Beverungen	Amelunxen	1,3/A-55
	Beverungen	1,2/A-49
	Blankenau	1,2/A-56
	Dalhausen	1,0/A-34
	Drenke	1,2/A-51
	Haarbrück	1,0/A-37
	Herstelle	1,2/A-49
	Jakobsberg	1,0/A-31
	Rothe	1,1/A-38
	Tietelsen	1,0/A-36
	Wehrden	1,4/A-64
	Würgassen	1,3/A-59

Stadt	Ortsteil	Bodenrichtwert zum 01.01.2009 €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	1,5/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	1,6/A-58
Brakel	Auenhausen	1,0/A-39
	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	1,1/A-48
	Gehrden	1,1/A-44
	Hampenhausen	1,2/A-49
	Hembsen	1,2/A-50
	Istrup	1,1/A-45
	Rheder	1,1/A-48
	Riesel	1,1/A-48
	Schmechten	1,0/A-41
	Siddessen	1,2/A-50
Höxter	Albaxen	1,2/A-55
	Bödexen	1,1/A-39
	Bosseborn	1,0/A-29
	Brenkhausen	1,2/A-48
	Bruchhausen	1,2/A-47
	Fürstenau	1,1/A-42
	Godelheim	1,3/A-60
	Höxter	1,3/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 01.01.2009 €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	0,9/A-39
	Kollerbeck	1,0/A-44
	Löwendorf	1,0/A-40
	Münsterbrock	1,1/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	1,1/A-50
	Schönenberg	1,0/A-43
	Sommersell	1,3/A-59
Steinheim	Bergheim	1,4/A-54
	Eichholz	1,5/A-67
	Grevenhagen	1,1/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 01.01.2009 €/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	1,3/A-49
	Hohenwepel	1,7/A-64
	Menne	1,8/A-70
	Nörde	1,5/A-59
	Ossendorf	1,5/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	1,0/A-39
	Eissen	1,6/A-62
	Engar	1,4/A-52
	Fölsen	0,9/A-35
	Helmern	1,0/A-38
	Ikenhausen	1,1/A-42
	Löwen	1,5/A-55
	Niesen	1,3/A-50
	Peckelsheim	1,3/A-50
	Schweckhausen	1,1/A-42
	Willebadessen	1,1/A-41
	Willegassen	1,4/A-52

Um einen räumlichen Überblick zu vermitteln, sind in der nachstehenden thematischen Karte die Ackerlandrichtwerte in den einzelnen Ortsteilen dargestellt.



7.4 Präsentation der Immobilienmarktdaten im Internet

Zur Optimierung der Markttransparenz werden die grundlegenden Immobilienmarktdaten der Gutachterausschüsse vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen an zentraler Stelle zur Nutzung über das Internet flächendeckend veröffentlicht.



ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen.

Es enthält derzeit:

- alle **Bodenrichtwerte** (durchschnittliche lagetypische Bodenwerte) mit ihren beschreibenden Merkmalen,
- die **Grundstücksmarktberichte** der einzelnen Gutachterausschüsse in NRW,
- eine **Allgemeine Preisauskunft** zu Häusern (Reihenhäuser, Doppelhaushälften, Freistehende Einfamilienhäuser) und Eigentumswohnungen.
- **Bodenwertübersichten** zur Information über das Preisniveau auf dem Bodenmarkt,
- alle **Adressen** der Gutachterausschüsse in NRW sowie weiterführende Links,
- zukünftige werden noch **weitere Produkte** der Gutachterausschüsse über das Portal BORISplus.NRW angeboten werden.

Bei den **Bodenrichtwerten** können die beschreibenden Merkmale 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 in Form eines pdf-Dokumentes erzeugt werden. An dem Datensatz BORI.XLS aller Bodenrichtwerte in NRW (ca. 30 000 pro Jahr) kann bei Bedarf ein Nutzungsrecht eingeräumt werden.

Die **Grundstücksmarktberichte** sind in zwei Teile gegliedert. Teil I ist kostenfrei und enthält allgemeine Informationen und Daten über den Grundstücksmarkt. Teil II ist kostenpflichtig und enthält 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 zum Download zur Verfügung, einmal als kostenfreier Teil und einmal als Gesamtausgabe (kostenfreier und kostenpflichtiger Teil).

Zur Nutzung der kostenpflichtigen Teile muss vorab eine Registrierung erfolgen. Jeder Interessierte kann sich registrieren lassen. Die Registrierung ist kostenlos. Anschließend kann auf die kostenpflichtigen Informationen zugegriffen werden (siehe auch Nutzungsbedingungen).

Die **Allgemeine Preisauskunft** richtet sich an jedermann und erlaubt die Abfrage von Informationen aus einer Kauffalldatenbank. Anhand einiger einfacher Kriterien zur Ermittlung eines mittleren Preisniveaus für ausgewählte Gebäudetypen wird eine Auswahl getroffen. Analog zu den Bodenrichtwerten ist die Grundinformation kostenfrei. Gegen Gebühr wird eine Kaufpreisliste und ein Kartenauszug, in dem die Kauffälle dargestellt und zugeordnet werden, bereitgestellt und auf Wunsch in Form eines pdf-Dokumentes ausgedruckt.

8. Für die Wertermittlung erforderliche Daten

8.1 Bodenpreisindexreihen

8.1.1 Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland

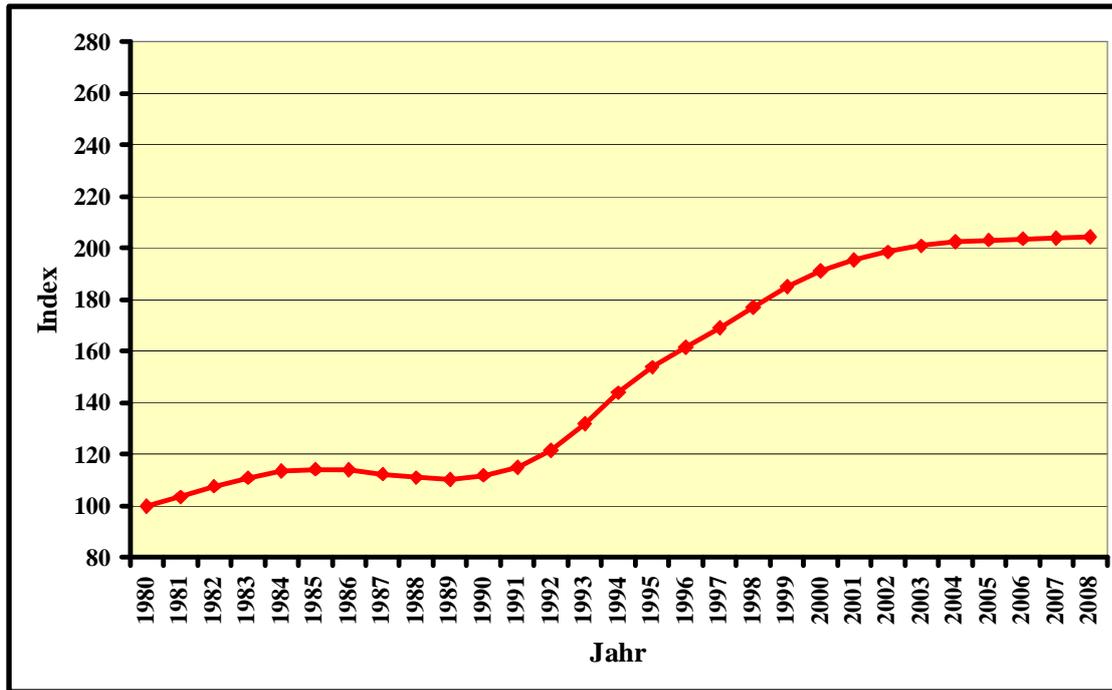
Aufgrund der sich aus den Kaufpreisen ergebenden Richtwertänderungen wurden, bezogen auf das Basisjahr 1980 = 100, Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland entwickelt.

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
2008	204

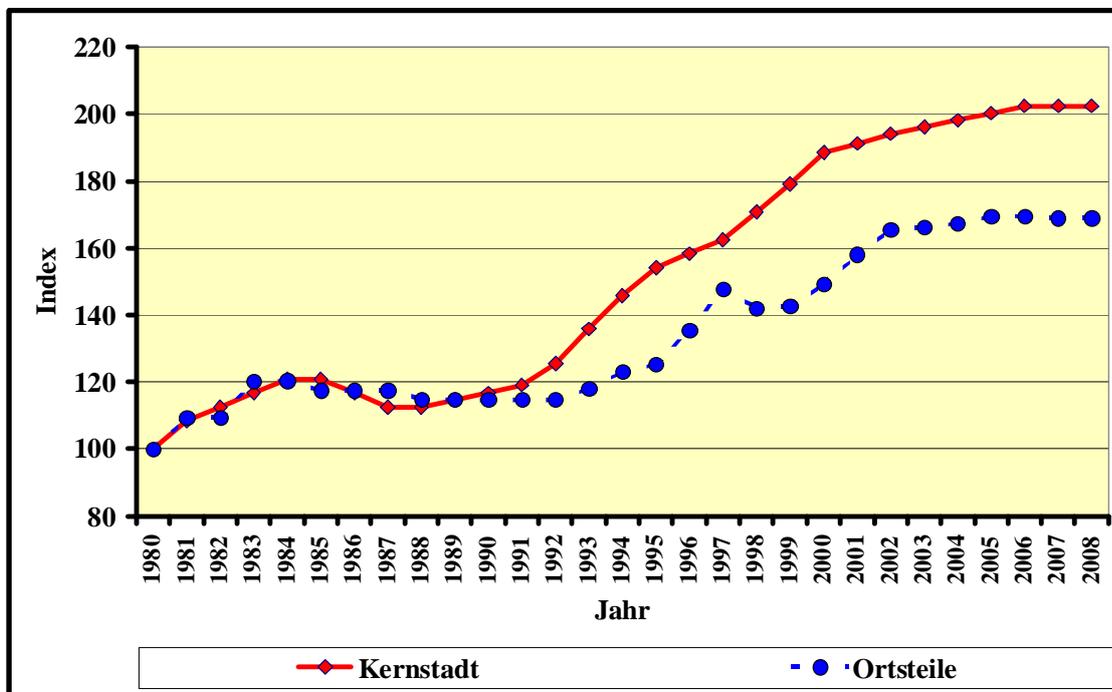
Der gleitende Index für das Jahr 2008 ist ein vorläufiger Wert.

Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland im Kreis Höxter (insgesamt)

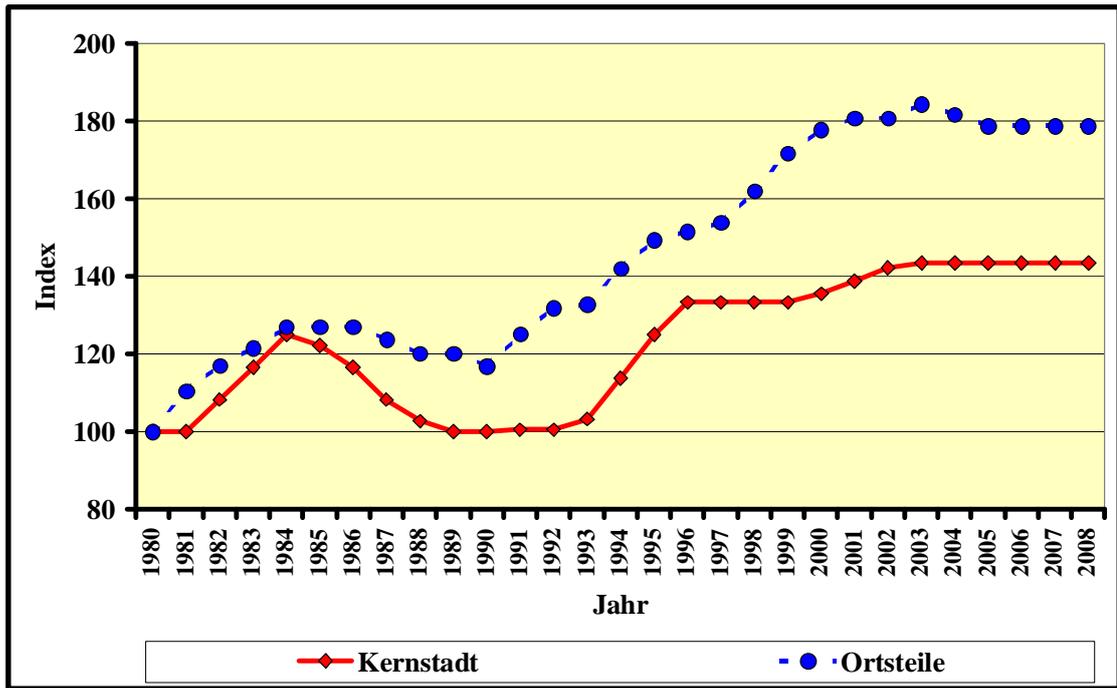


Wie die nachfolgenden Grafiken zeigen, entwickelten sich die Wohnbaulandpreise in den Kernstädten und Ortsteilen unterschiedlich.

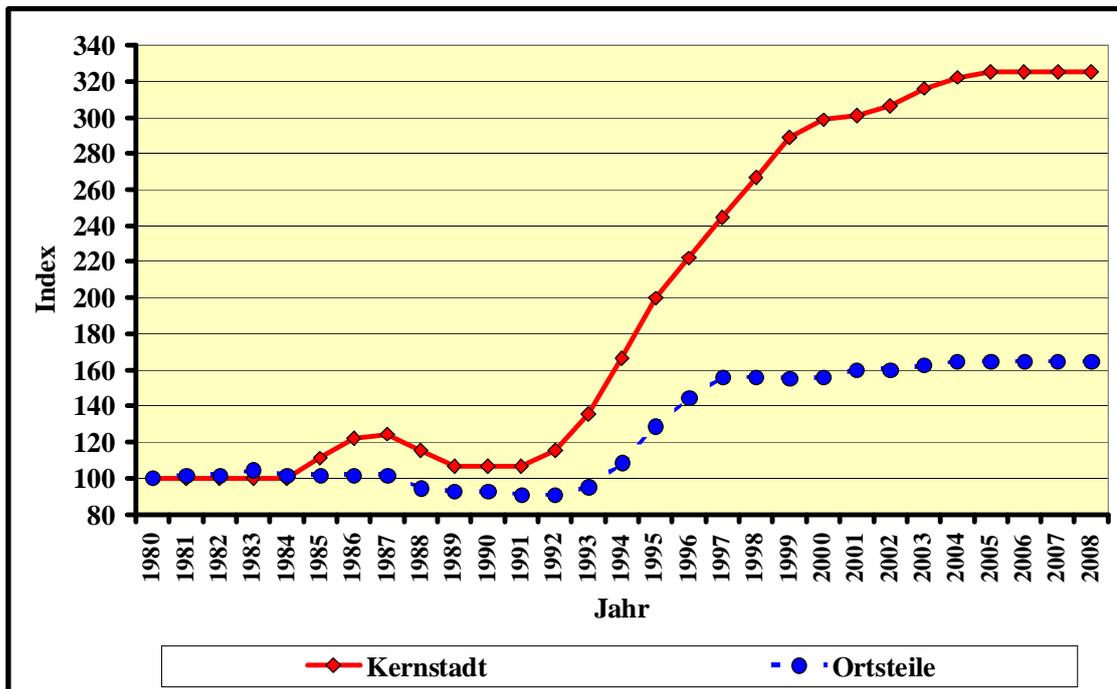
Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Bad Driburg



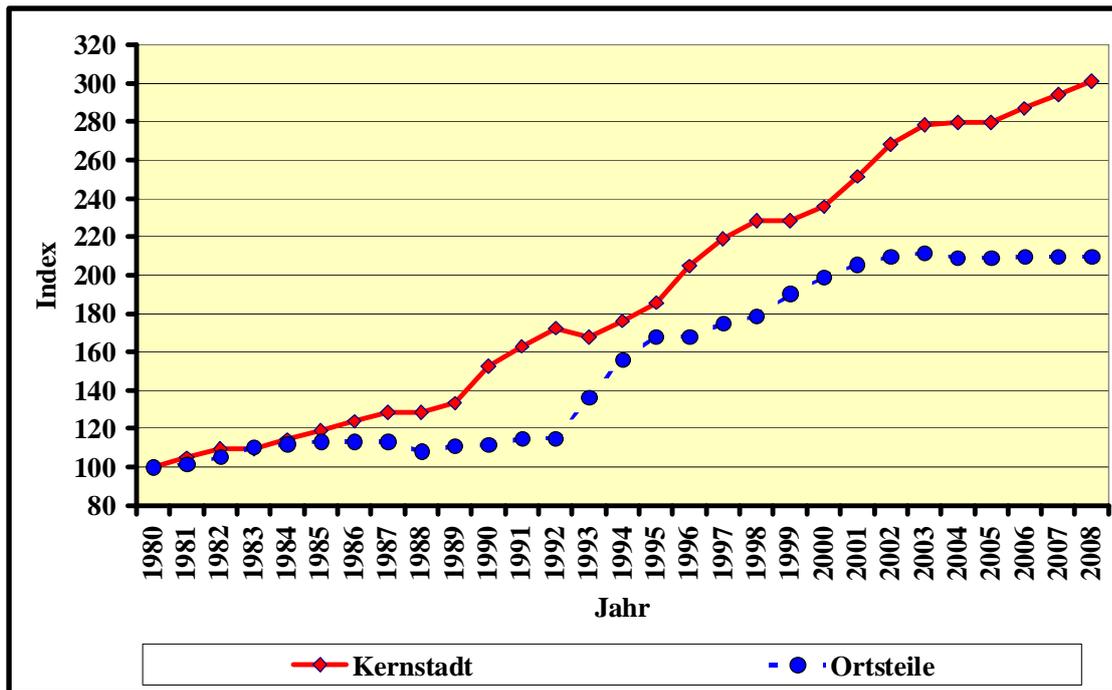
Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Beverungen



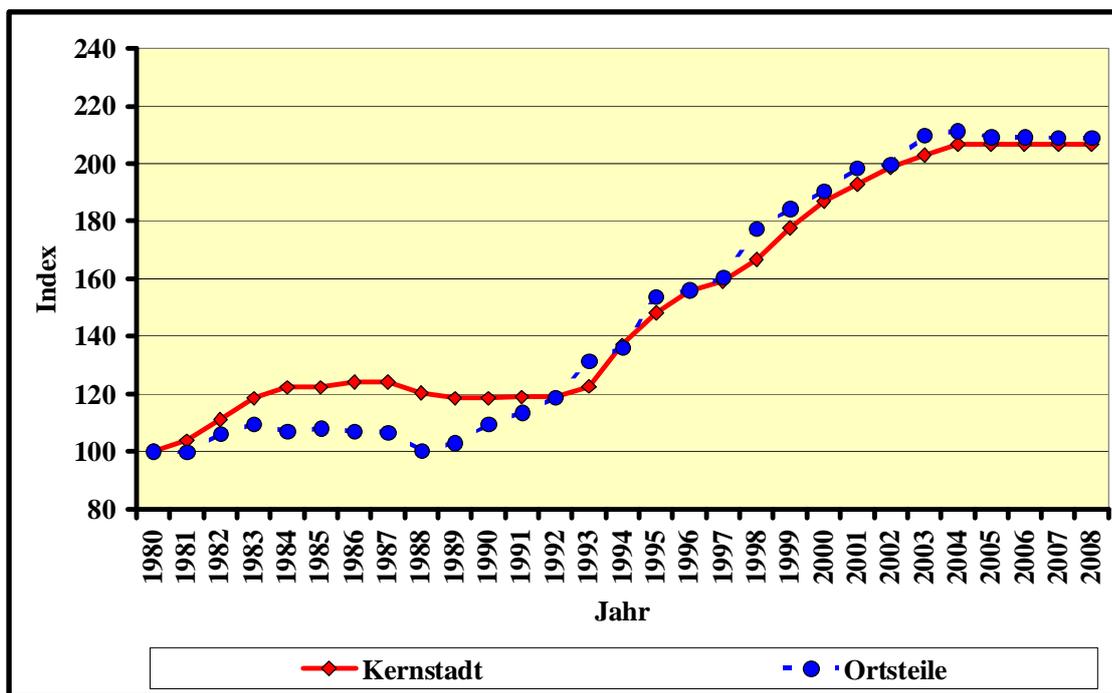
Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Borgentreich



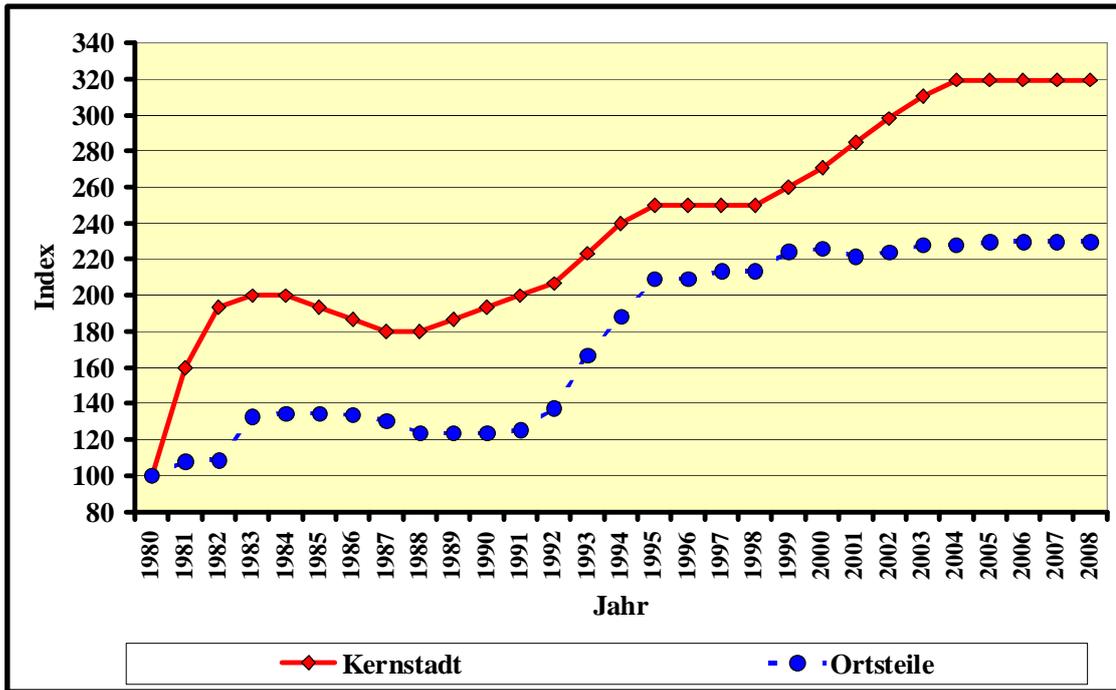
Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Brakel



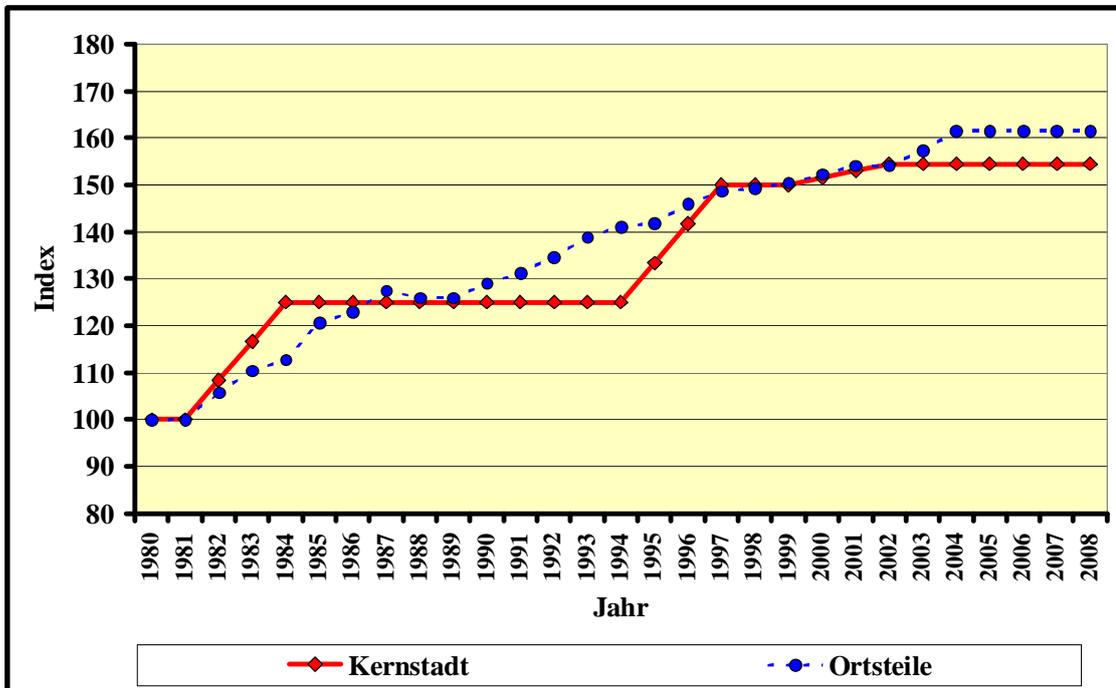
Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Höxter



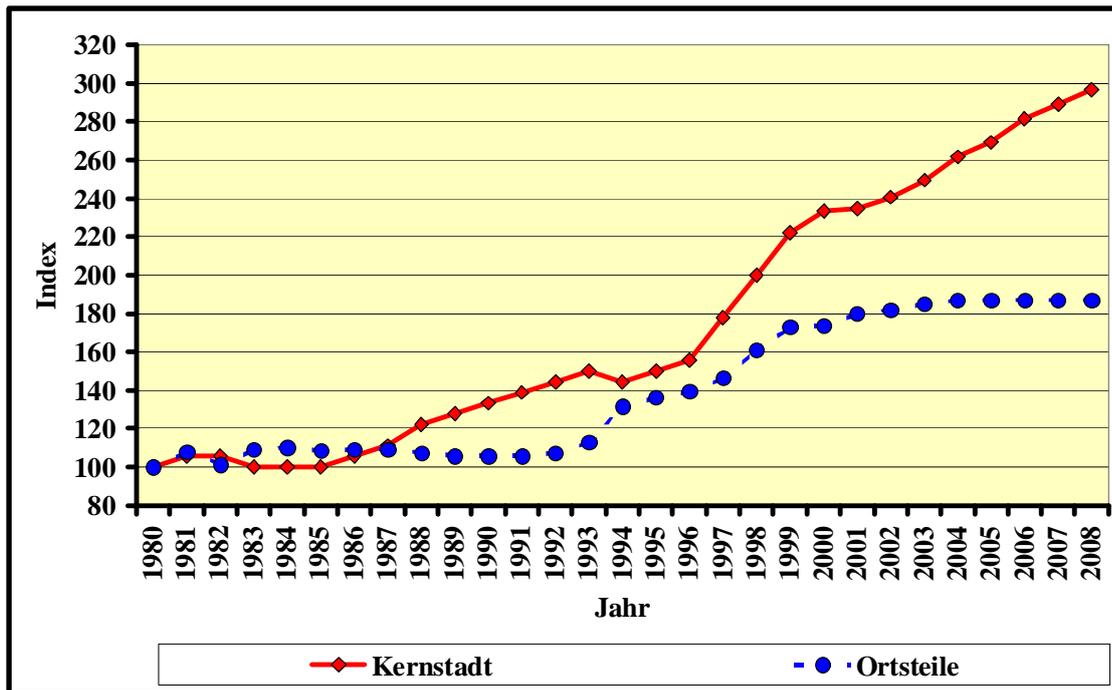
Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Marienmünster



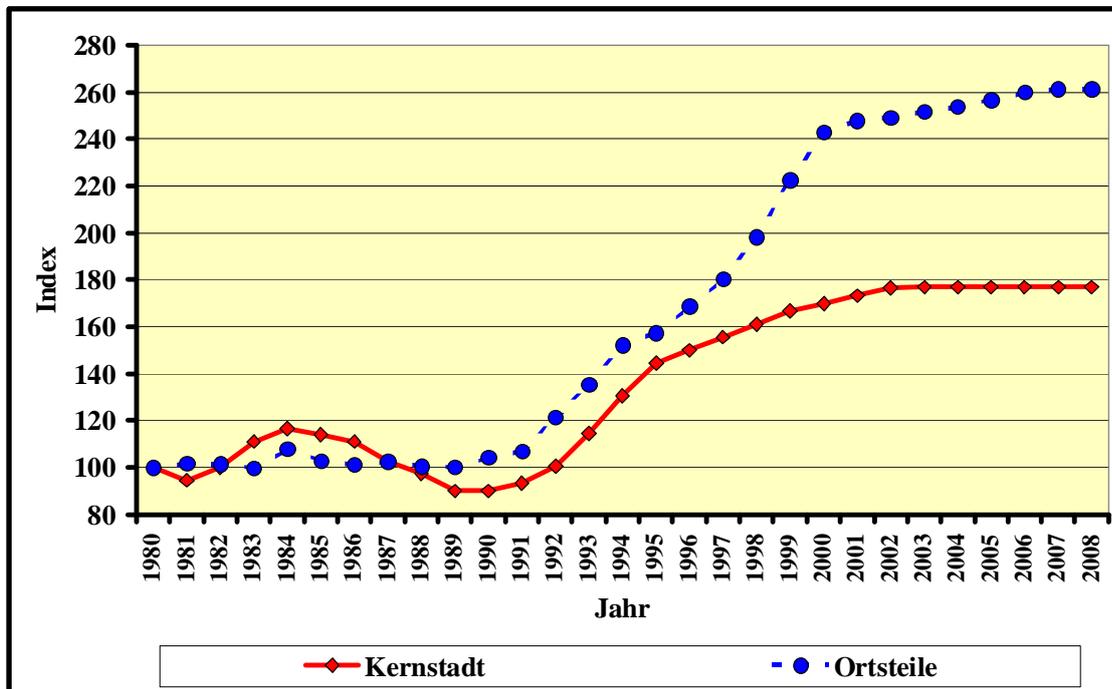
Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Nieheim



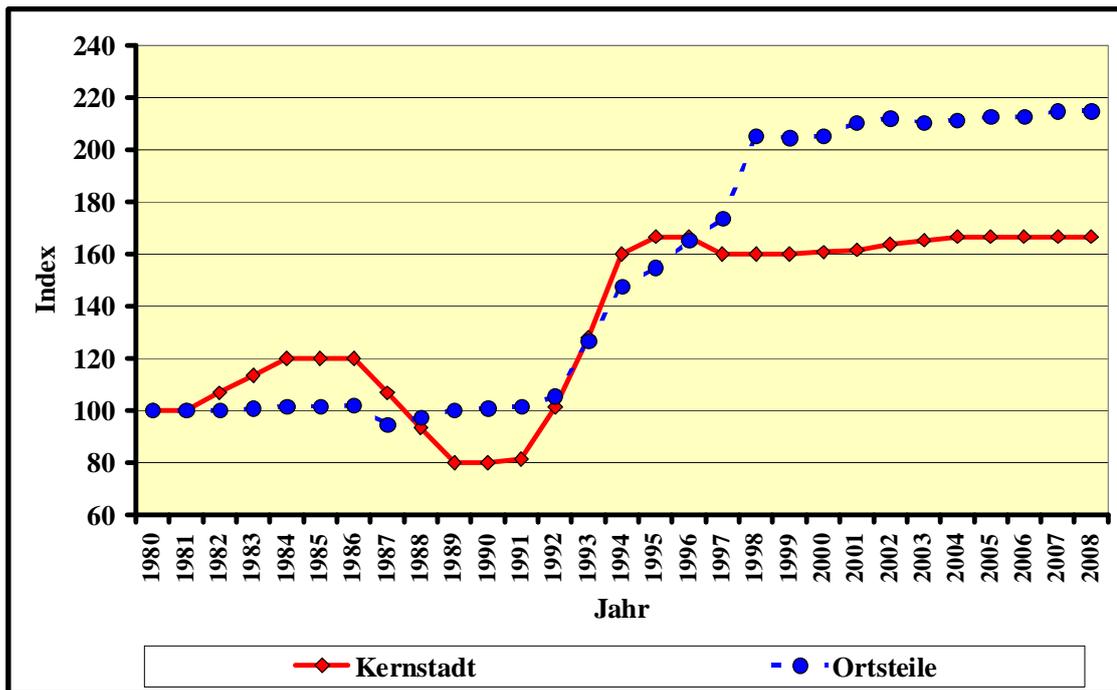
Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Steinheim



Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Warburg



Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Willebadessen



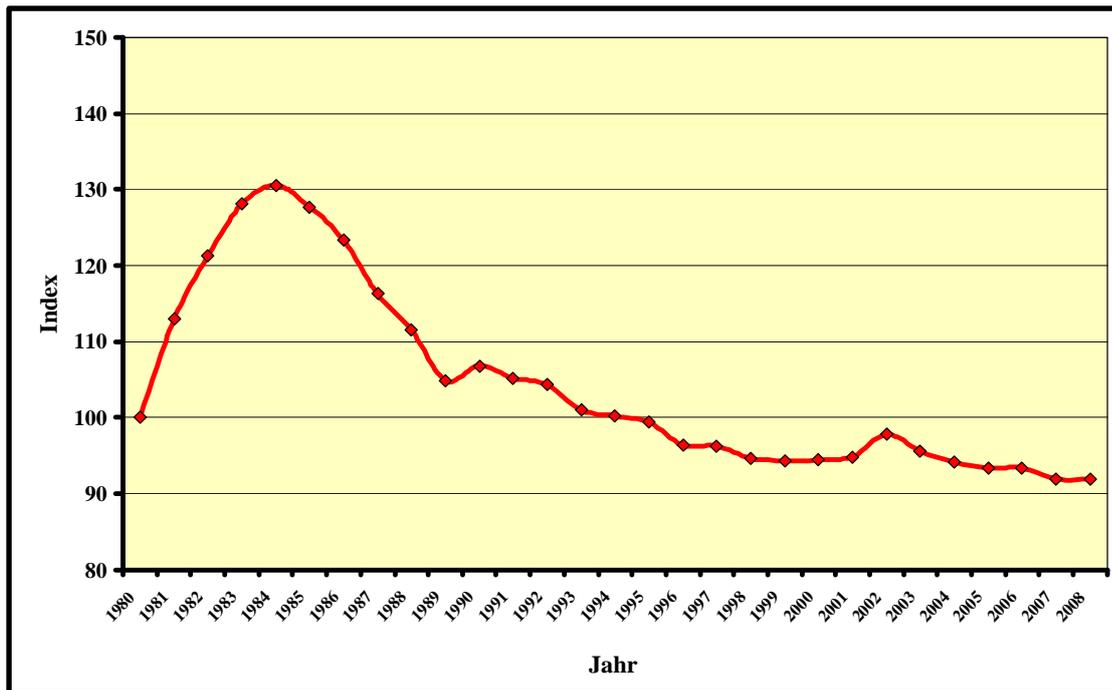
Bodenpreisindices für Wohnbauland in den Kernstädten										
	Bad Driburg	Beverungen	Borgentreich	Brakel	Höxter	Vörden	Nieheim	Steinheim	Warburg	Willebadessen
1980	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
1981	108	100	100	105	104	160	100	106	94	100
1982	113	108	100	110	111	193	108	106	100	107
1983	117	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
2008	202	143	325	301	207	319	155	297	177	167

Der gleitende Index für das Jahr 2008 ist ein vorläufiger Wert.

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
2008	169	179	165	210	209	230	162	187	261	215

Der gleitende Index für das Jahr 2008 ist ein vorläufiger Wert.

8.1.2 Bodenpreisindexreihe für Ackerland



Jahr	Index
1980	100,0
1981	112,9
1982	121,3
1983	128,1
1984	130,6
1985	127,7
1986	123,4
1987	116,3
1988	111,6
1989	104,9
1990	106,8
1991	105,2
1992	104,4
1993	101,0
1994	100,2
1995	99,4
1996	96,4
1997	96,3
1998	94,7
1999	94,4
2000	94,4
2001	94,9
2002	97,8
2003	95,6
2004	94,1
2005	93,4
2006	93,4
2007	92,0
2008	92,0

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. Seit 2007 werden in einzelnen Regionen auch wieder steigende Preise registriert.

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	4,50 %	3,30 % bis 5,70 %
Ein- und Zweifamilienhäuser	3,25 %	2,30 % bis 4,20 %
Dreifamilienhäuser	5,00 %	3,80 % bis 6,20 %
Mehrfamilienhäuser*	6,50 %	5,00 % bis 8,00 %
Gemischt genutzte Gebäude**	[6,50 %]	
Geschäfts- und Bürogebäude	6,50 %	5,00 % bis 8,00 %
Gewerbe- und Industriegebäude	8,50 %	7,25 % bis 9,75 %

* = 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]	129	
Ø Wohnfläche in m ² [WF]	75	21
Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche [KP]	746	342
Ø Miete in €/m ² Wohnfläche [M]	4,30	0,60
Ø Restnutzungsdauer in Jahren [RND]	48	11
Ø Bodenrichtwert (beitragsfrei) €/m ² [BRW]	84	29
Ø ermittelter Liegenschaftszinssatz [LZ]	4,50	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 =	$8,45 - 0,01263 \times \text{WF} - 1,06207 \times \text{M} + 0,02122 \times \text{RND} + 0,007914 \times \text{BRW}$
------	--

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 =	$8,45 - 0,01263 \times 80 - 1,06207 \times 4,40 + 0,02122 \times 65 + 0,007914 \times 95 = 4,90$
------	--

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 5,00 %.

Ein- und Zweifamilienhäuser		Standardabweichung
Anzahl der Vergleichsfälle [ANZ]	134	
Ø Wohnfläche in m ² [WF]	149	33
Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche [KP]	904	328
Ø Miete in €/m ² Wohnfläche [M]	3,80	0,50
Ø Restnutzungsdauer in Jahren [RND]	54	25
Ø Bodenrichtwert (beitragsfrei) €/m ² [BRW]	61	28
Ø Grundstücksgröße m ² [GRFL]	778	424
Ø Bruttogrundfläche des Hauses m ² [BGF]	318	92
Ø ermittelter Liegenschaftszinssatz [LZ]	3,25	0,90

Regressionsgleichung:

LZ =	$0,0078 + 0,01536 \times \text{WF} + 1,11483 \times \text{M} - 0,01861 \times \text{RND} - 0,01992 \times \text{BRW} - 0,00091 \times \text{GRFL} - 0,00102 \times \text{BGF}$
------	--

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 =	$0,0078 + 0,01536 \times 150 + 1,11483 \times 3,75 - 0,01861 \times 50 - 0,01992 \times 65 - 0,00091 \times 800 - 0,00102 \times 290 = 3,24$
------	--

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 3,25 %.

Dreifamilienhäuser		Standardabweichung
Anzahl der Vergleichsfälle [ANZ]	11	
Ø Wohnfläche in m ² [WF]	242	38
Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche [KP]	487	163
Ø Miete in €/m ² Wohnfläche [M]	4,10	0,60
Ø Restnutzungsdauer in Jahren [RND]	39	22
Ø Bodenrichtwert (beitragsfrei) €/m ² [BRW]	78	27
Ø Grundstücksgröße m ² [GRFL]	688	279
Ø ermittelter Liegenschaftszinssatz [LZ]	5,00	1,20

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

Hilfswise kann auch das gewogene Mittel der Ergebnisse der Regressionsgleichungen für Ein-/Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser herangezogen werden.

Mehrfamilienhäuser		Standardabweichung
Anzahl der Vergleichsfälle [ANZ]	24	
Ø Wohnfläche in m ² [WF]	427	202
Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche [KP]	450	2250
Ø Miete in €/m ² Wohnfläche [M]	3,60	0,60
Ø Restnutzungsdauer in Jahren [RND]	47	16
Ø Bodenrichtwert (beitragsfrei) €/m ² [BRW]	61	31
Ø Grundstücksgröße m ² [GRFL]	1.080	635
Ø ermittelter Liegenschaftszinssatz [LZ]	6,50	1,00

Regressionsgleichung:

LZ =	$4,15 + 0,00111 \times \text{WF} + 0,46271 \times \text{M} - 0,00993 \times \text{RND} - 0,00844 \times \text{BRW} + 0,00088 \times \text{GRFL}$
------	--

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 =	$4,15 + 0,00111 \times 400 + 0,46271 \times 3,70 - 0,00993 \times 50 - 0,00844 \times 60 + 0,00088 \times 850 = 6,05$
------	---

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 6,00 %.

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]	7	
Ø Nutzfläche in m ² [NF]	1847	1223
Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche [KP]	678	406
Ø Miete in €/m ² Wohnfläche [M]	4,50	1,50
Ø Restnutzungsdauer in Jahren [RND]	39	9
Ø Bodenrichtwert (beitragsfrei) €/m ² [BRW]	44	50
Ø Grundstücksgröße m ² [GRFL]	8.528	2.216
Ø ermittelter Liegenschaftszinssatz [LZ]	6,50	1,50

Das vorhandene Datenmaterial ist für eine weitergehende Analyse zu gering. Die Orientierung innerhalb der Bandbreite (5,00 % bis 8,00 %) 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

Gewerbe- und Industriegebäude		Standardabweichung
Anzahl der Vergleichsfälle [ANZ]	10	
Ø Nutzfläche in m ² [NF]	1.344	930
Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche [KP]	271	156
Ø Miete in €/m ² Wohnfläche [M]	2,30	0,80
Ø Restnutzungsdauer in Jahren [RND]	27	9
Ø Bodenrichtwert (beitragsfrei) €/m ² [BRW]	27	12
Ø Grundstücksgröße m ² [GRFL]	4.067	2700
Ø ermittelter Liegenschaftszinssatz [LZ]	8,50	1,25

Das vorhandene Datenmaterial ist für eine weitergehende Analyse zu gering. Die Orientierung innerhalb der Bandbreite (7,25 % bis 9,75 %) 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 Liegenschaftszinssätzen 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 (siehe Nr. 6.3.1) und Mehrfamilienhäuser (siehe Nr. 6.2.1) Rohertragsfaktoren abgeleitet.

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	Jährliche Instandhaltungskosten in €m² Wohnfläche
10 Jahre	12,80 €m ²
20 Jahre	12,30 €m ²
30 Jahre	11,70 €m ²
40 Jahre	11,20 €m ²
50 Jahre	10,60 €m ²
60 Jahre	10,10 €m ²
70 Jahre	9,50 €m ²
80 Jahre	9,00 €m ²
90 Jahre	8,40 €m ²
100 Jahre	7,90 €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 Jahresrohertrages

In Abhängigkeit von Größe und Mietniveau ist die Spanne auszufüllen.

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

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

Instandhaltungskosten: für alle gewerblichen Objekte: 2,70 €/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. Die Differenzierung der Gesamtnutzungsdauer erfolgt nach dem Ausstattungsstandard der Gebäude. Bei Wohnhäusern mit einfacher Ausstattung wird die Gesamtnutzungsdauer mit 60 Jahren und bei Wohnhäusern mit stark gehobener Ausstattung mit 100 Jahren angesetzt.

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.

Bei in einem Zuge durchgreifend modernisierten Objekten und besonderen energetischen Maßnahmen können im Einzelfall nach sachverständigem Ermessen längere als die aus den Tabellen errechneten Restnutzungsdauern angesetzt werden. Bei kernsanier-ten Objekten kann die Restnutzungsdauer bis zu 90% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen.

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 / \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.

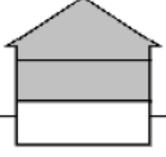
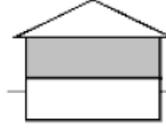
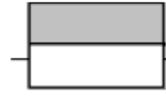
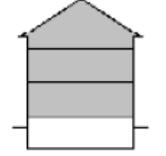
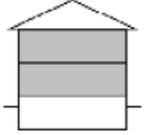
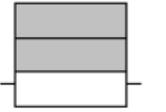
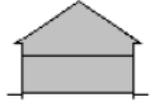
Den Anpassungsfaktoren liegen folgende Ansätze des Sachwertverfahrens zugrunde:

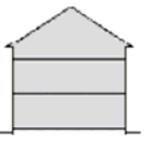
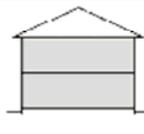
- **Normalherstellungskosten 2000** (NHK 2000 gemäß den Wertermittlungsrichtlinien - WertR)
- Berechnungsgrundlage ist die **Bruttogrundfläche BGF**
- **Regionalfaktor 0,90** (hierdurch wird der regionale Baukostenunterschied berücksichtigt. Die Korrekturfaktoren Regionaleinfluss nach Bundesländern und Ortsgröße sind in diesem Ansatz zusammenfassend berücksichtigt)
- **Baukostenindex des Bundes**
- übliche **Gesamtnutzungsdauer 60 bis 100 Jahre** (die Differenzierung der Gesamtnutzungsdauer erfolgt nach dem Ausstattungsstandard der Gebäude. Bei Wohnhäusern mit einfacher Ausstattung wird die Gesamtnutzungsdauer mit 60 Jahren und bei Wohnhäusern mit stark gehobener Ausstattung mit 100 Jahren angesetzt. Der für das jeweilige Bewertungsobjekt festzulegende Ausstattungsstandard "einfach bis stark gehoben" erfolgt mit Hilfe der unter Nr. 8.4 aufgeführten "Tabelle 1".)
- 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
1900	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.

8.3.3 Bruttogrundfläche

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) erfolgt nach DIN 277/2005 unter Berücksichtigung der Ausführungen der Anlage 6 der WertR 2006.

Die von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen erstellten Berechnungshilfen wurden bei der Ableitung der Sachwertdaten berücksichtigt.

Berücksichtigung eines Drempels in einem Ein-/Zweifamilienhaus

Die Bruttogrundfläche nach DIN 277 wird unabhängig von der Höhe der Geschosse eines Gebäudes und vom Vorhandensein eines Drempels ermittelt. Aufgrund von Vergleichsrechnungen und der Erfahrungen bei der Anwendung der NHK 2000 ist davon auszugehen, dass die Ansätze €/m² BGF der Gebäudetypen 1.01, 1.11, 1.21 und 1.31 das Vorhandensein eines Drempels voraussetzen. Im Falle eines fehlenden Drempels ergeben Modellrechnungen Abschläge, die sich nach den Merkmalen Trauflänge, Giebelbreite und Ausstattung wie folgt differenzieren lassen:

Typ	Abschlag auf den Ansatz €/m ² BGF in [%] <ul style="list-style-type: none"> • 12 m Trauflänge • 14 m Giebelbreite • gehobene Ausstattung 	Abschlag auf den Ansatz €/m ² BGF in [%] <ul style="list-style-type: none"> • 6 m Trauflänge • 10 m Giebelbreite • einfache Ausstattung
1.11	1,5	4
1.31	2	5
1.01	2,5	5,5
1.21	3	7

Berücksichtigung eines ausgebauten Spitzbodens in einem Ein-/Zweifamilienhaus

Die Berechnungsvorschriften der DIN 277 für die Bruttogrundfläche enthalten keine Hinweise, wie ein ausgebauter Spitzboden zu berücksichtigen ist. Dies gilt ebenso für den Runderlass vom 01.12.2001 zur Einführung der NHK 2000 in die Wertermittlungsrichtlinien. Modellrechnungen in Verbindung mit einer Kostenkalkulation zeigen, dass sich ein ausgebauter Spitzboden wie folgt auf die Normalherstellungskosten auswirkt:

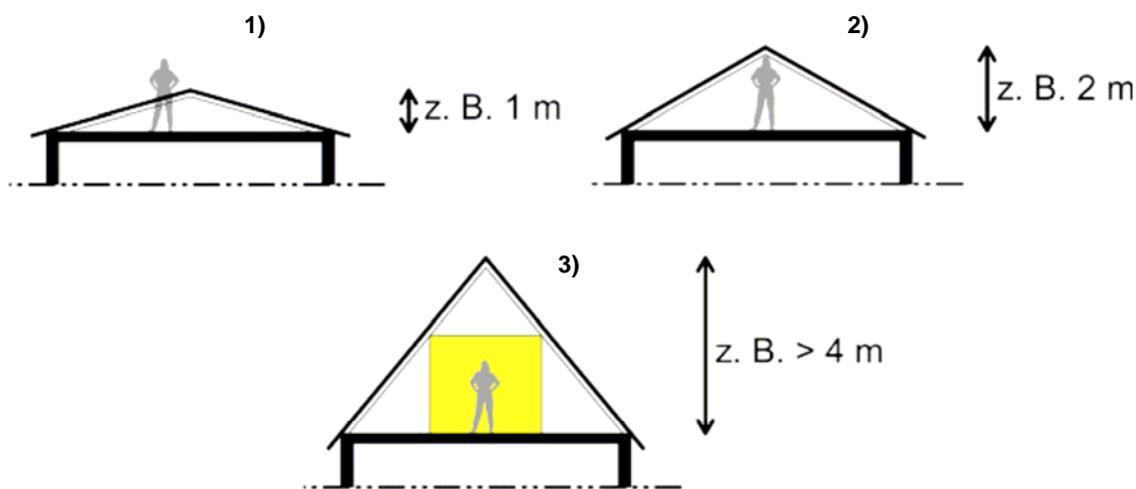
Typ	Zuschlag auf den Ansatz €/m ² BGF in [%] Modellrechnung für ein Gebäude mit <ul style="list-style-type: none"> • 12 m Trauflänge • 14 m Giebelbreite • ohne Drempel • gehobene Ausstattung 	Zuschlag auf den Ansatz €/m ² BGF in [%] Modellrechnung für ein Gebäude mit <ul style="list-style-type: none"> • 6 m Trauflänge • 10 m Giebelbreite • mit Drempel • einfache Ausstattung
1.11	5	9
1.31	6	11,5
1.01	7,5	13
1.21	9	16,5

Eingeschränkt nutzbare Dachgeschosse

Bei der Anwendung der NHK 2000 werden die Grundflächen in Dachgeschossen in vollem Umfang in die Bruttogrundfläche einbezogen, soweit die Dachflächen nutzbar sind. Die Normalherstellungskosten von Gebäuden mit *nicht oder nur eingeschränkt nutzbaren* Dachgeschossen werden aus den gegebenen Gebäudetypen unter Berücksichtigung individueller Zu- oder Abschläge abgeleitet.

Definition "Nicht nutzbare Dachgeschosse"

Die Unterscheidung nutzbarer und nicht nutzbarer Dachgeschosse soll im Sinne von Aufenthaltsräumen erfolgen. Ebenso müssen aber auch Dachgeschosse mit untergeordneten Nutzungen (z.B. Lagerung von Gegenständen) betrachtet werden. Sie werden im folgenden als eingeschränkt nutzbare Dachgeschosse bezeichnet.



Dachgeschoss	Ansatz der Normalherstellungskosten			
	Gebäudetyp	BGF der DG-Ebene	Zuschlag	Abschlag
1) nicht ausgebaut, nicht nutzbar	1.03 / 1.13 / 1.23 / 1.33	wird nicht angerechnet	0 bis 5 %	---
2) nicht ausgebaut, eingeschränkt nutzbar	1.02 / 1.12 / 1.22 / 1.32	wird angerechnet	---	5 bis 10 %
3) nicht ausgebaut, aber nutzbar	1.02 / 1.12 / 1.22 / 1.32	wird angerechnet	---	---
Flachdach	1.03 / 1.13 / 1.23 / 1.33	wird nicht angerechnet	---	---

8.3.4 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

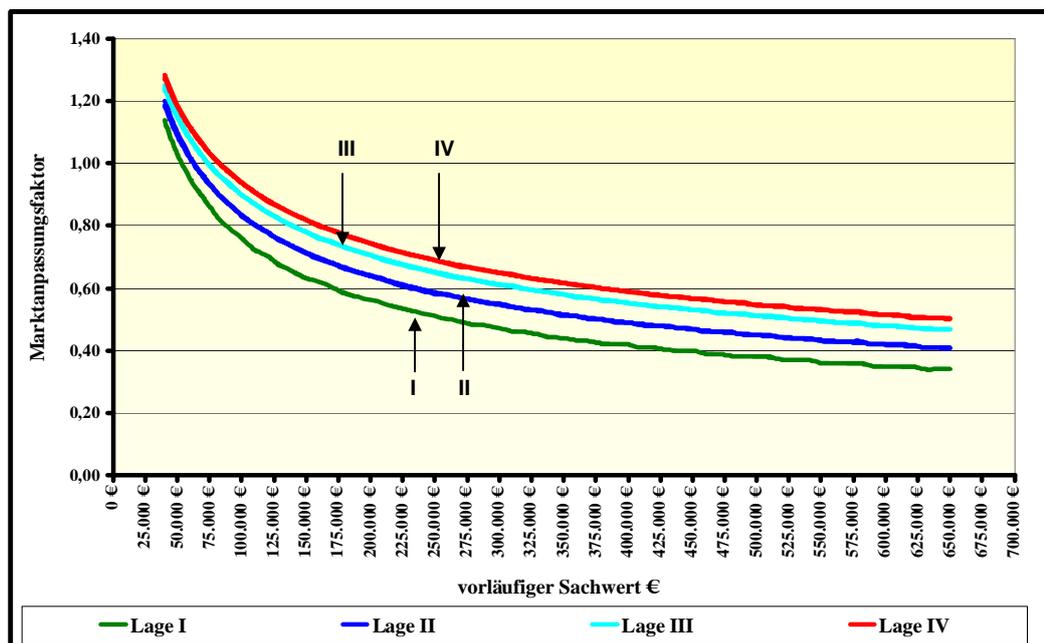
Rest- nutzungs- dauer Jahre	Gesamtnutzungsdauer Jahre									Rest- nutzungs- dauer Jahre
	20	30	40	50	60	70	80	90	100	
51					12,4	23,5	32,2	39,2	44,9	51
52					10,8	21,9	30,8	37,9	43,6	52
53					9,3	20,4	29,3	36,5	42,3	53
54					7,8	19,0	27,9	35,2	41,1	54
55					6,4	17,5	26,5	33,8	39,8	55
56					5,0	16,1	25,1	32,5	38,6	56
57					3,7	14,7	23,8	31,2	37,4	57
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

8.3.5 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	1,03	1,10	1,15	1,19
75.000	0,86	0,94	1,00	1,03
100.000	0,76	0,83	0,90	0,94
125.000	0,69	0,77	0,83	0,87
150.000	0,63	0,71	0,78	0,82
175.000	0,59	0,67	0,74	0,78
200.000	0,56	0,64	0,71	0,75
225.000	0,54	0,61	0,67	0,71
250.000	0,51	0,58	0,65	0,69
275.000	0,49	0,57	0,63	0,67
300.000	0,47	0,55	0,61	0,65
325.000	0,46	0,53	0,59	0,63
350.000	0,44	0,51	0,58	0,62
375.000	0,43	0,50	0,56	0,60
400.000	0,42	0,49	0,55	0,59
425.000	0,41	0,48	0,54	0,58
450.000	0,40	0,47	0,53	0,57
475.000	0,39	0,46	0,52	0,56
500.000	0,38	0,45	0,51	0,55
525.000	0,37	0,44	0,50	0,54
550.000	0,36	0,43	0,50	0,54
575.000	0,36	0,43	0,49	0,53
600.000	0,35	0,42	0,48	0,52

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 hier veröffentlichten Marktanpassungsfaktoren nur dann ermittelt werden, wenn bei der Verkehrswertableitung im gleichen Bewertungsmodell gearbeitet wird (siehe Nr. 8.3.1). Hierzu gehört insbesondere die Alterswertminderung nach Tiemann (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 Wärmerstandard, 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, Nadel filz, Linoleum, PVC (untere Preisklasse) Nassräume: PVC, Fliesen	Teppich, PVC, Fliesen, Linoleum (mittlere Preisklasse) Nassräume: Fliesen	Fliesen, Parkett, Betonwerkstein Nassräume: großformatige Fliesen	Naturstein, aufwendige Verlegung Nassräume: Naturstein	8 %
Innentüren	Füllungstüren, Türblätter und Zargen gestrichen, Stahlzargen	Kunststoff-/ Holztürblätter, Holz zargen, Glastür- ausschnitte	Türblätter mit Edelholzfurnier, Glastüren, Holz zargen	massivere Ausführung, Einbruchschutz	11 %
Heizung	Einzelöfen, elektrische Speicherheizung, Boiler für Warmwasser	Mehrraumwärmelufthachelofen, Zentralheizung mit Radiatoren (Schwerkraftheizung)	Zentralheizung/ Pumpenheizung mit Flachheizkörpern oder Fußbodenheizung zentral	Zentralheizung und Fußbodenheizung, Klimaanlage, Solaranlagen	15 %
Elektro- installation	je Raum 1 Lichtauslass und 1 - 2 Steckdosen, Installation tlw. auf Putz	je Raum 1 - 2 Lichtauslässe und 2 - 3 Steckdosen, Installation unter Putz	je Raum mehrere Lichtauslässe u. Steckdosen, informationstechnische Anlagen	aufwendige Installation, Sicherheitseinrichtungen	7 %

- Da der Verkehrswert eines Einfamilienhauses stark von der Lagequalität abhängig ist, werden 4 Lagekategorien unterschieden. Hierbei entspricht die Lagekategorie IV der besten Lage. Die Zuordnung des einzelnen Objektes ergibt sich aus der Höhe des veröffentlichten Bodenrichtwertes. Je besser die Lage, desto höher der Bodenrichtwert. Die Bodenrichtwerte können der Bodenrichtwertübersicht entnommen werden (siehe Nr. 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 des Gebäudes. Bei in einem Zuge durchgreifend modernisierten Häusern und besonderen energetischen Maßnahmen (Kernsanierung) kann ggf. das Jahr der Ausführung als Baujahr angesetzt werden. Ein Wohnhaus ist nur dann umfassend modernisiert und saniert, wenn es in Ausstattung, Bauweise, Beschaffenheit und Energieeffizienz einem Neubau im Zeitpunkt der Modernisierung/Sanierung voll entspricht. Bei teilsanierten Häusern ist je nach Umfang der getätigten Arbeiten eine Zuordnung in ein jüngeres Baujahr erforderlich.

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	20	22	24	34	37	39	57	59	60	71	72	73
		1940	34	43	53	50	58	65	67	74	80	79	86	91
		1950	52	62	70	62	74	82	79	89	100	91	102	113
		1960	65	78	93	77	85	98	86	102	115	101	116	130
		1970	80	93	110	92	102	131	108	132	149	122	145	166
		1980	89	107	125	104	128	149	123	148	174	137	165	189
		1990	96	122	139	114	147	166	135	162	192	150	179	211
		2000	105	131	152	126	157	182	145	179	210	160	200	230
mittlerer Ausstattungsstandard	Baujahr	1930	21	25	28	37	40	44	59	61	64	72	74	76
		1940	39	51	58	54	62	69	72	77	86	82	90	97
		1950	59	70	80	70	82	94	86	100	112	99	112	126
		1960	72	88	101	85	102	118	103	120	138	115	134	153
		1970	84	102	122	99	122	140	117	144	166	131	157	181
		1980	95	118	138	110	138	161	132	159	186	147	179	205
		1990	105	133	154	124	155	180	146	177	208	159	198	232
		2000	114	140	164	133	167	197	154	193	227	171	212	253
gehobener Ausstattungsstandard	Baujahr	1930	23	26	30	38	41	45	59	63	65	73	75	76
		1940	44	56	62	58	65	72	73	81	86	85	94	101
		1950	63	75	87	75	89	102	90	106	122	104	119	133
		1960	77	95	111	91	112	131	108	132	149	122	147	166
		1970	95	115	132	108	135	160	127	155	182	144	173	201
		1980	103	129	153	123	151	176	145	178	207	158	194	227
		1990	114	140	165	134	171	198	157	194	228	172	213	254
		2000	124	149	179	144	179	216	167	207	249	185	231	271
stark gehobener Ausstattungsstandard	Baujahr	1930	25	30	35	40	46	51	62	65	69	74	77	83
		1940	55	64	73	67	78	87	81	86	103	94	105	117
		1950	75	90	104	88	105	122	104	126	144	118	139	157
		1960	93	116	133	108	136	161	128	156	184	143	174	202
		1970	108	135	156	129	161	187	151	187	216	164	202	241
		1980	124	151	162	142	181	213	168	208	250	186	232	273
		1990	134	169	197	160	199	234	185	234	276	201	255	306
		2000	146	184	211	171	217	260	198	250	306	221	277	339

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 1960
- Im Jahr 2000 wurden an dem Gebäude umfangreiche Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Das Haus wurde dadurch auf den vergleichbaren Bau- und Ausstattungsstandard eines im Jahr 1980 errichteten Hauses gebracht.
- 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 im Stadtteil 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. 8.3.5) 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 Grundeigentümergeverein 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	€/m ²
bis 40 m ²	bis 1959	3,65 – 4,25
41 - 70 m ²		3,45 – 4,05
71 - 110 m ²		3,25 - 3,85
über 110 m ²		2,95 – 3,65
bis 40 m ²	01.01.1960 bis 31.12.1969	3,95 – 4,55
41 - 70 m ²		3,75 – 4,45
71 - 110 m ²		3,55 – 4,25
über 110 m ²		3,35 - 3,95
bis 40 m ²	01.01.1970 bis 31.12.1979	4,25 – 5,00
41 - 70 m ²		4,15 – 4,80
71 - 110 m ²		3,95 – 4,55
über 110 m ²		3,65 – 4,35
bis 40 m ²	01.01.1980 bis 31.12.1989	4,70 – 5,30
41 - 70 m ²		4,45 – 5,10
71 - 110 m ²		4,25 – 4,90
über 110 m ²		4,05 – 4,70
bis 40 m ²	01.01.1990 - 31.12.1999	5,00 – 5,70
41 - 70 m ²		4,80 – 5,50
71 - 110 m ²		4,55 – 5,30
über 110 m ²		4,35 – 5,00
bis 40 m ²	ab 01.01.2000	5,40 – 6,00
41 - 70 m ²		5,20 – 5,80
71 - 110 m ²		5,00 – 5,60
über 110 m ²		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 (01.01.2009)

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 größere Wohnfläche als die für die Mietwertübersicht erhobenen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die Mietwerte für Einfamilienhäuser sind unter Nr. 8.5.3 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. 8.2.5 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 (Nettokaltmieten) ohne Nebenkosten bzw. Betriebskosten im Sinne des § 2 der Betriebskostenverordnung - BetrKV.

Zu den umlagefähigen Betriebskosten gehören:

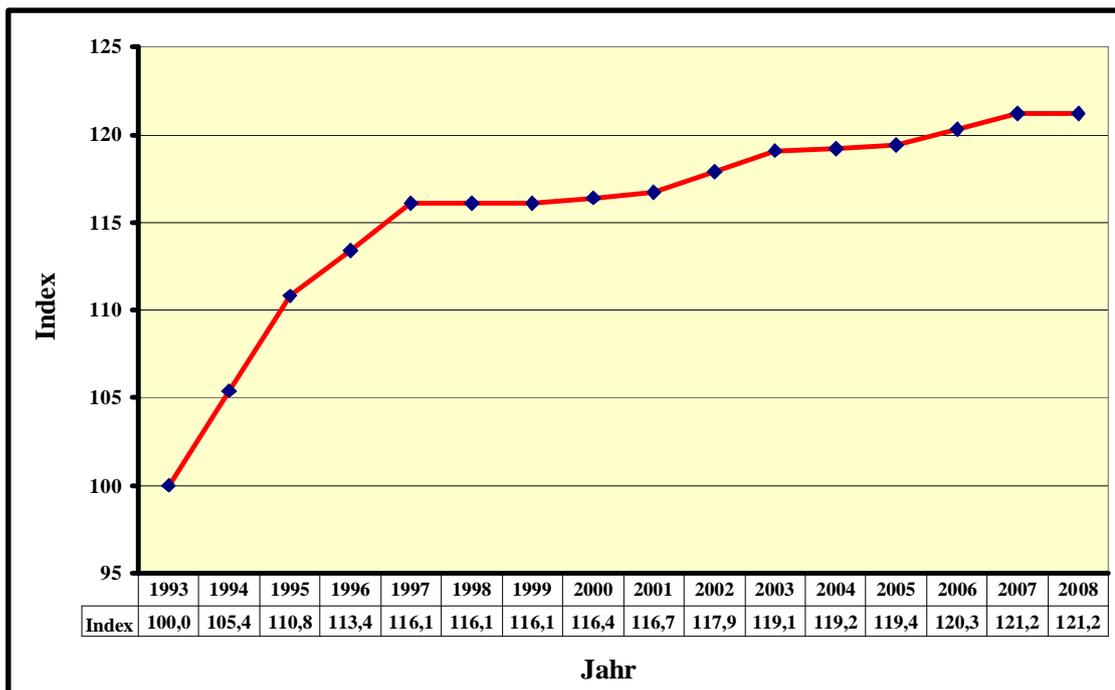
- Grundsteuer
- Kosten der Wasserversorgung
- Kosten der Entwässerung
- Kosten des Betriebs der Heizungsanlage
- Kosten des Betriebs der Warmwasserversorgungsanlage
- Kosten des Betriebs des Personenaufzugs
- Kosten der Straßenreinigung und der Müllabfuhr
- Kosten der Hausreinigung
- Kosten der Gartenpflege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

Die Größe der Wohnung bestimmt sich nach der Quadratmeterfläche der im eigentlichen Sinne zum Wohnen bestimmten Räume, also ohne Zusatzräume wie Keller, Boden, Waschküche oder Garage. Für die Wohnflächenberechnung ist die Wohnflächenverordnung – WoFIV anzuwenden.

Eine Untersuchung der in der Mietdatei geführten Vergleichsmieten ergab, dass wesentliche Mietpreisunterschiede allein aufgrund der Lage und der Wohnungsgröße nicht abgeleitet werden können. In den Kleinstädten des Kreises Höxter können daher plausible Mietpreiszonen nicht gebildet werden. Lagebedingte Mietpreisunterschiede ergeben sich im Einzelfall nur durch Besonderheiten der unmittelbaren Nachbarschaft. Auch die Lage im direkten Zentrum wird in aller Regel unterschiedlich beurteilt. Einige Mieter legen hohen Wert auf kurze Wege zu den Geschäften, andere Mieter bevorzugen hingegen die ruhige Lage in den Wohngebieten am Stadtrand.

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

Mietpreisentwicklung für freifinanzierte Wohnungen im Kreis Höxter



8.5.3 Mieten für Einfamilienhäuser

Die im Mietspiegel der Stadt Höxter (Nr. 8.5.1) und in der Mietwertübersicht für freifinanzierte Wohnungen in den Städten des Kreises Höxter (Nr. 8.5.2) 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 bis 15,00	8,00 bis 11,00	5,00 bis 8,00	5,00 bis 8,00	2,00 bis 3,50	0,50 bis 1,00	0,30 bis 0,50
Beverungen	6,00 bis 9,00	5,00 bis 7,00	4,00 bis 5,00	5,00 bis 6,00	2,00 bis 3,50	0,50 bis 1,00	0,30 bis 0,50
Borgentreich	5,00 bis 7,00	4,00 bis 6,00	3,00 bis 5,00	4,00 bis 6,00	2,00 bis 3,50	0,50 bis 1,00	0,30 bis 0,50
Brakel	7,00 bis 11,00	5,00 bis 7,00	4,00 bis 6,00	5,00 bis 7,00	2,00 bis 4,00	0,50 bis 1,00	0,30 bis 0,50
Höxter	14,00 bis 25,00	9,00 bis 13,00	5,00 bis 8,00	6,00 bis 8,00	2,00 bis 4,00	0,50 bis 1,00	0,30 bis 0,50
Mariemünster	4,00 bis 6,00	3,00 bis 5,00	3,00 bis 5,00	4,00 bis 6,00	2,00 bis 3,00	0,50 bis 1,00	0,30 bis 0,50
Nieheim	6,00 bis 9,00	5,00 bis 7,00	4,00 bis 6,00	4,00 bis 6,00	1,50 bis 3,00	0,50 bis 1,00	0,30 bis 0,50
Steinheim	7,00 bis 11,00	5,00 bis 6,00	3,00 bis 4,00	5,00 bis 7,00	1,50 bis 3,50	0,50 bis 1,00	0,30 bis 0,50
Warburg	9,00 bis 13,00	6,00 bis 8,00	4,00 bis 5,00	5,00 bis 8,00	2,00 bis 4,00	0,50 bis 1,00	0,30 bis 0,50
Willebadessen	5,00 bis 7,00	4,00 bis 6,00	3,00 bis 5,00	4,00 bis 6,00	2,00 bis 3,50	0,50 bis 1,00	0,30 bis 0,50

Bei den aufgeführten Daten blieben Nebenkosten und Mehrwertsteuer unberücksichtigt.

9. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

9.1 Bevölkerung

9.1.1 Bevölkerungsdichte

Stadt	Wohnbevölkerung	Fläche km ²	Einwohner je km ²
Bad Driburg	19.315	115,07	168
Beverungen	14.546	97,84	149
Borgentreich	9.353	138,76	67
Brakel	17.233	173,74	99
Höxter	31.891	157,89	202
Marienmünster	5.461	64,35	85
Nieheim	6.762	79,79	85
Steinheim	13.542	75,68	179
Warburg	23.898	168,71	142
Willebadessen	8.666	128,14	68
Kreis Höxter	150.631	1.199,99	126
Regierungsbezirk Detmold	2.055.175	6.518,66	315
NRW	17.968.124	34.083,38	527

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen (LDS NRW), Stand = 30.06.2008
Kreis Höxter, Fachbereich Kataster und Vermessung, Abteilung Grundstückskataster, Stand 31.12.2008

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 151.000 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 151.000 Einwohner. Aus dieser Konstellation ergibt sich die im Landesvergleich sehr geringe Bevölkerungsdichte von 126 Einwohnern je km². Auf einen Einwohner entfällt im Kreis Höxter eine Fläche von 7.966 m².

9.1.2 Altersaufbau

Altersgruppen	insgesamt	männlich	weiblich
unter 3 Jahre	3.812	1.914	1.898
3 bis unter 5 Jahre	2.748	1.393	1.355
5 bis unter 6 Jahre	1.470	755	715
6 bis unter 10 Jahre	6.469	3.292	3.177
10 bis unter 15 Jahre	9.142	4.669	4.473
15 bis unter 18 Jahre	6.073	3.165	2.908
18 bis unter 20 Jahre	4.034	2.091	1.943
20 bis unter 25 Jahre	8.688	4.624	4.064
25 bis unter 30 Jahre	7.775	4.146	3.629
30 bis unter 35 Jahre	7.829	4.054	3.775
35 bis unter 40 Jahre	10.537	5.296	5.241
40 bis unter 45 Jahre	12.587	6.436	6.151
45 bis unter 50 Jahre	12.190	6.239	5.951
50 bis unter 55 Jahre	10.750	5.554	5.196
55 bis unter 60 Jahre	9.316	4.812	4.504
60 bis unter 63 Jahre	3.855	1.979	1.876
63 bis unter 65 Jahre	2.916	1.457	1.459
65 bis unter 70 Jahre	9.252	4.495	4.757
70 bis unter 75 Jahre	7.871	3.583	4.288
75 Jahre und mehr	13.963	4.822	9.141
Insgesamt	151.277	74.776	76.501

Quelle: LDS NRW

Stand:31.12.2007

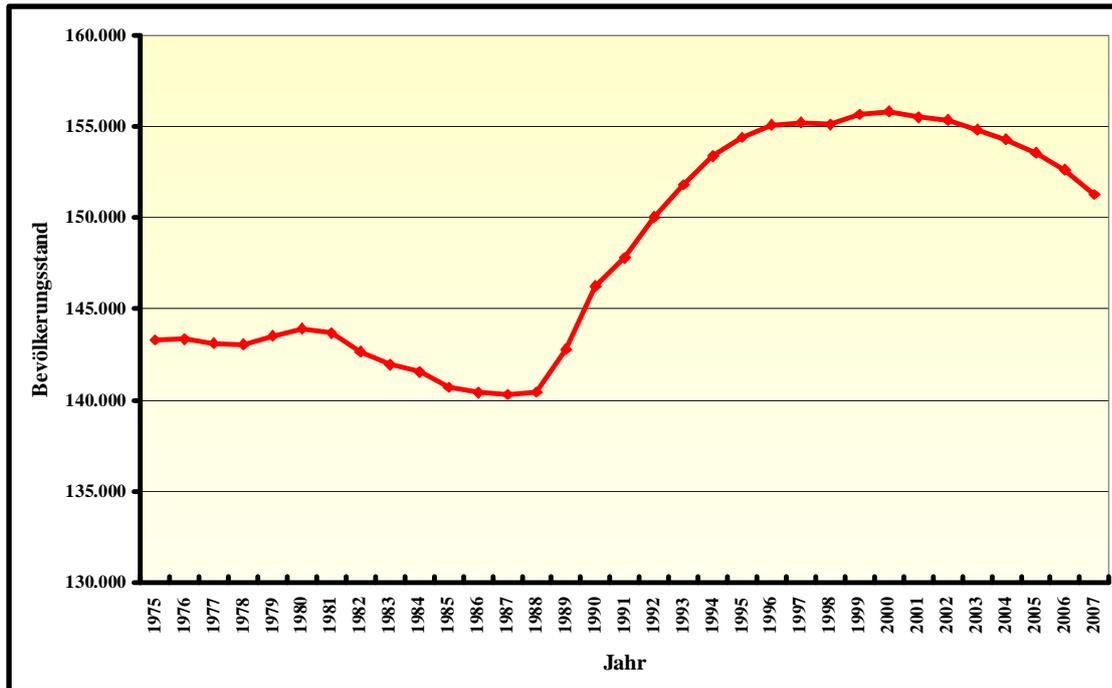


9.1.3 Bevölkerungsentwicklung seit 1975

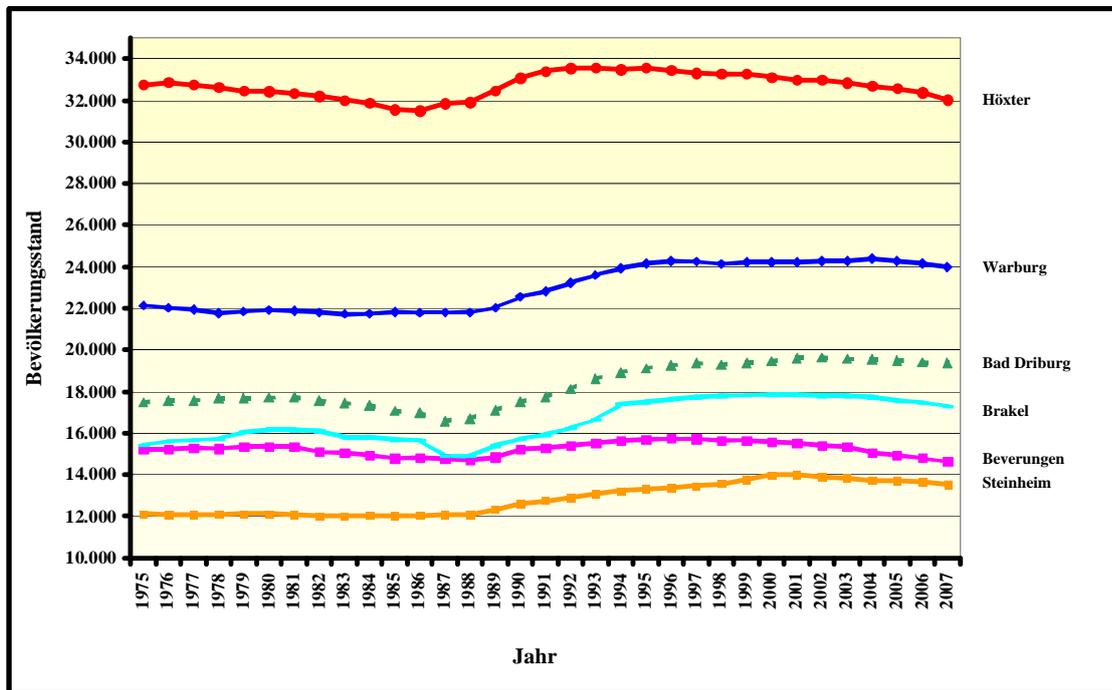
Jahr	Kreis Höxter	Bad Driburg	Beverungen	Borgentreich	Brakel	Höxter	Mariemünster	Nieheim	Steinheim	Warburg	Willebadessen
1975	143.306	17.477	15.230	9.127	15.436	32.758	4.994	6.353	12.124	22.142	7.665
1976	143.329	17.563	15.222	9.004	15.617	32.877	4.989	6.322	12.077	22.025	7.633
1977	143.121	17.558	15.276	8.879	15.669	32.750	4.937	6.367	12.083	21.954	7.648
1978	143.041	17.674	15.257	8.933	15.733	32.642	4.936	6.350	12.111	21.779	7.626
1979	143.507	17.688	15.331	8.927	16.057	32.462	4.915	6.422	12.117	21.854	7.734
1980	143.904	17.711	15.339	8.908	16.181	32.423	4.987	6.533	12.119	21.919	7.784
1981	143.663	17.744	15.329	8.932	16.159	32.347	4.995	6.473	12.082	21.875	7.727
1982	142.657	17.556	15.096	8.863	16.097	32.194	4.985	6.372	12.009	21.804	7.681
1983	141.942	17.454	15.046	8.847	15.832	32.009	4.999	6.348	11.994	21.730	7.683
1984	141.539	17.349	14.940	8.816	15.807	31.881	5.004	6.329	12.050	21.742	7.621
1985	140.709	17.060	14.791	8.807	15.700	31.577	5.004	6.351	12.014	21.818	7.587
1986	140.419	16.982	14.807	8.734	15.676	31.502	5.016	6.306	12.049	21.787	7.560
1987	140.305	16.591	14.755	9.140	14.902	31.853	4.877	6.526	12.095	21.795	7.771
1988	140.438	16.698	14.703	9.113	14.901	31.925	4.913	6.511	12.090	21.802	7.782
1989	142.793	17.107	14.846	9.173	15.399	32.477	5.009	6.559	12.340	22.032	7.851
1990	146.238	17.525	15.240	9.376	15.743	33.079	5.145	6.725	12.609	22.562	8.234
1991	147.791	17.747	15.302	9.469	15.924	33.408	5.153	6.798	12.748	22.816	8.426
1992	150.036	18.114	15.414	9.656	16.265	33.552	5.235	6.971	12.907	23.236	8.686
1993	151.807	18.619	15.510	9.715	16.661	33.578	5.184	7.006	13.091	23.602	8.841
1994	153.379	18.927	15.624	9.752	17.405	33.498	5.179	6.985	13.225	23.925	8.859
1995	154.401	19.122	15.703	9.743	17.493	33.560	5.233	7.114	13.296	24.178	8.959
1996	155.074	19.271	15.742	9.762	17.637	33.463	5.340	7.234	13.370	24.282	8.973
1997	155.228	19.360	15.733	9.826	17.739	33.316	5.362	7.147	13.457	24.261	9.027
1998	155.116	19.301	15.657	9.851	17.788	33.273	5.402	7.127	13.570	24.130	9.017
1999	155.668	19.364	15.661	9.871	17.826	33.273	5.430	7.086	13.799	24.234	9.124
2000	155.808	19.462	15.594	9.894	17.861	33.117	5.505	7.087	13.981	24.204	9.103
2001	155.518	19.608	15.506	9.820	17.840	32.998	5.458	7.049	14.008	24.218	9.013
2002	155.354	19.643	15.404	9.796	17.806	32.982	5.515	7.022	13.907	24.273	9.006
2003	154.829	19.591	15.332	9.752	17.802	32.842	5.468	6.991	13.847	24.292	8.912
2004	154.289	19.555	15.067	9.675	17.735	32.697	5.507	7.031	13.748	24.380	8.894
2005	153.550	19.502	14.923	9.610	17.581	32.591	5.516	7.001	13.733	24.294	8.799
2006	152.627	19.417	14.801	9.501	17.475	32.385	5.519	6.958	13.642	24.160	8.769
2007	151.277	19.364	14.632	9.414	17.306	32.020	5.523	6.787	13.548	23.986	8.697

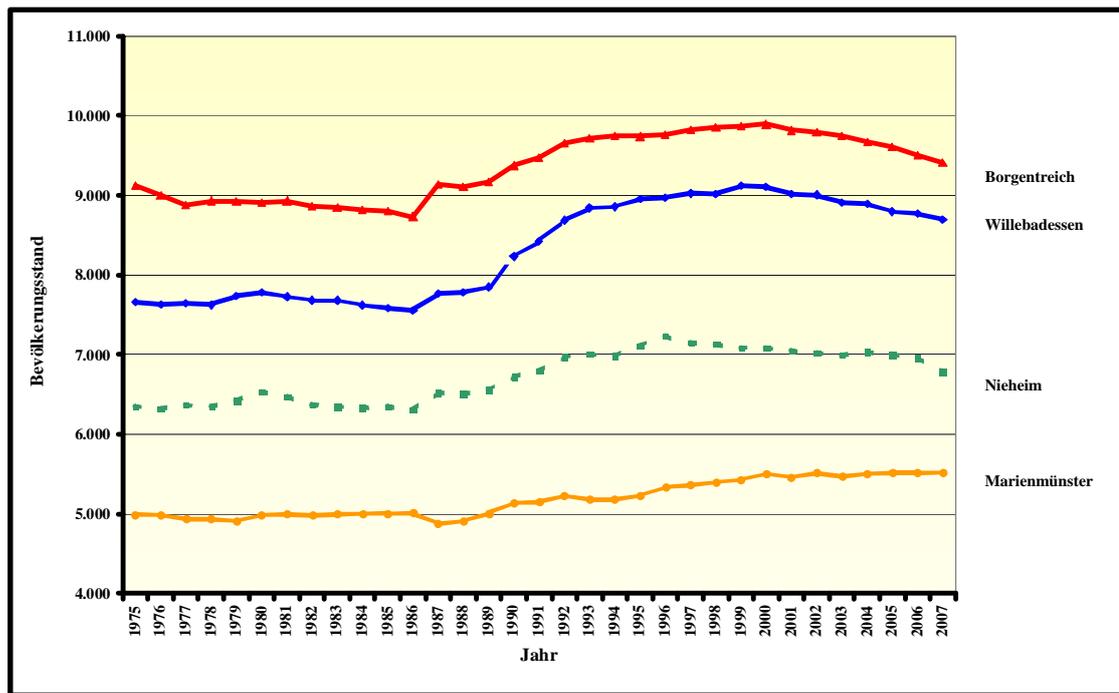
Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen (LDS NRW), Stand = 31.12.2007
Die Angaben beziehen sich jeweils auf den 31.12. eines jeden Jahres

Grafische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung im Kreis Höxter



Grafische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung in den Städten





9.1.4 Bevölkerungsprognose

Jahr	Kreis Höxter	Bad Driburg	Beverungen	Borgentreich	Brakel	Höxter	Marienmünster	Nieheim	Steinheim	Warburg	Willebadessen
2010	150.337	19.201	14.336	9.311	17.261	31.724	5.533	6.911	13.345	24.165	8.549
2015	147.223	18.897	13.786	9.076	16.874	30.943	5.512	6.819	12.989	24.040	8.285
2020	144.273	18.598	13.321	8.855	16.464	30.209	5.481	6.737	12.673	23.878	8.056
2025	141.524	18.311	12.917	8.651	16.086	29.527	5.453	6.655	12.379	23.687	7.859

Quelle: Bertelsmann Stiftung

9.1.5 Lebenserwartung

Bei Immobilienbewertungen sind häufig Rechte zu berücksichtigen, die an das Leben eines Berechtigten gebunden sind (z.B. Nießbrauchrechte). Dabei ist regelmäßig die am Bewertungsstichtag gültige Sterbetafel zu verwenden. Bei einem zurückliegenden Bewertungsstichtag können daher auch ältere Sterbetafeln von Bedeutung sein. Derzeit ist die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Sterbetafel 2005/2007 die aktuellste verfügbare Sterbetafel:

Lebensalter	durchschnittliche weitere Lebenserwartung in Jahren (1970/1972 und 1986/1988 im früheren Bundesgebiet, danach in Deutschland insgesamt)				
		1980/1972	1986/1988	2004/2006	2005/2007
0 Jahre	Männer	67,41	72,21	76,64	76,89
	Frauen	73,83	78,68	82,08	82,25
20 Jahre	Männer	50,21	53,37	57,24	57,49
	Frauen	56,07	59,55	62,56	62,72
40 Jahre	Männer	31,77	34,46	37,98	38,20
	Frauen	36,77	40,11	42,92	43,08
60 Jahre	Männer	15,31	17,55	20,58	20,75
	Frauen	19,12	21,95	24,49	24,61
65 Jahre	Männer	12,06	14,05	16,77	16,93
	Frauen	15,18	17,82	20,18	20,31
80 Jahre	Männer	5,36	6,06	7,51	7,56
	Frauen	6,16	7,57	8,87	8,92
90 Jahre	Männer	2,81	3,25	3,76	3,73
	Frauen	3,16	3,74	4,11	4,13

Quelle: Statistisches Bundesamt

9.2 Strukturdaten Bauen und Wohnen

9.2.1 Flächennutzung

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 km ²								
Kreis Höxter	58,20	3,00	5,34	57,02	708,30	352,85	12,47	2,81	1.199,99
Bad Driburg	7,00	0,16	0,98	5,86	51,06	49,15	0,67	0,19	115,07
Beverungen	5,44	0,45	0,58	5,12	50,02	34,03	2,04	0,16	97,84
Borgentreich	4,64	0,19	0,26	5,45	111,68	15,43	0,87	0,25	138,76
Brakel	6,61	0,15	0,54	7,10	97,93	60,23	1,00	0,18	173,74
Höxter	9,99	0,50	1,02	8,00	70,76	63,37	3,71	0,52	157,89
Marienmünster	2,73	0,25	0,29	3,16	45,60	11,71	0,49	0,13	64,35
Nieheim	2,91	0,20	0,26	3,83	54,09	17,71	0,69	0,11	79,79
Steinheim	5,65	0,18	0,32	4,27	47,53	17,02	0,63	0,09	75,68
Warburg	9,44	0,76	0,73	8,95	97,27	49,07	1,57	0,93	168,71
Willebadessen	3,79	0,15	0,36	5,28	82,36	35,14	0,79	0,25	128,14

Quelle: Kreis Höxter, Fachbereich Kataster und Vermessung, Jahresstatistik 2008

9.2.2 Bestand an Wohngebäuden

Wohngebäude im Kreis Höxter

Jahr	Wohngebäude am 31.12.			
	im Kreis Höxter insgesamt	davon mit ... Wohnung(en)		
		1	2	3 und mehr
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
2007	39.660	26.374	9.903	3.389

Quelle: LDS NRW

Wohngebäude und Wohnungen in den Städten

	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	39.666	62.455	6.542.800	26.374	26.374	3.492.500	9.903	19.806	1.852.500	3.389	16.275	1.197.800
Bad Driburg	4.681	8.661	835.100	2.890	2.890	383.700	1.182	2.364	213.600	609	3.407	237.800
Beverungen	3.998	6.298	642.000	2.675	2.675	344.600	1.017	2.034	181.800	306	1.589	115.600
Borgentreich	2.655	3.363	406.600	2.067	2.067	285.500	518	1.036	100.700	70	260	20.400
Brakel	4.418	6.630	709.700	3.074	3.074	407.500	1.033	2.066	196.900	311	1.490	105.300
Höxter	8.262	14.650	1.461.000	4.711	4.711	610.500	2.488	4.976	475.900	1.063	4.963	374.600
Marienmünster	1.578	1.964	232.100	1.242	1.242	164.900	309	618	59.100	27	104	8.100
Nieheim	1.927	2.702	304.500	1.372	1.372	186.000	460	920	88.900	95	410	29.600
Steinheim	3.416	5.327	555.200	2.200	2.200	292.800	933	1.866	169.500	283	1.261	92.900
Warburg	6.443	9.825	1.048.800	4.391	4.391	584.300	1.525	3.050	282.000	527	2.384	182.500
Willebadessen	2.288	3.035	347.800	1.752	1.752	232.700	438	876	84.100	98	407	31.000

Quelle: LDS NRW, Stand 31.12.2007

9.2.3 Baufertigstellung von Wohn- und Nichtwohngebäuden**Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden in den Städten,
Baufertigstellungen im Jahr 2007**

	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	250	177	1.095	26.115	35.111	44.014
Bad Driburg	30	15	98	2.482	5.161	4.597
Beverungen	6	7	36	951	-	1.000
Borgentreich	8	7	45	1.096	916	1.354
Brakel	34	29	194	4.152	7.682	6.386
Höxter	85	49	298	7.557	9.446	15.311
Marienmünster	11	12	79	1.742	141	1.975
Nieheim	18	9	62	1.479	7.034	3.191
Steinheim,	23	16	104	2.363	937	3.098
Warburg	32	30	162	3.897	3.686	6.530
Willebadessen	3	3	17	396	108	572

Quelle: LDS NRW

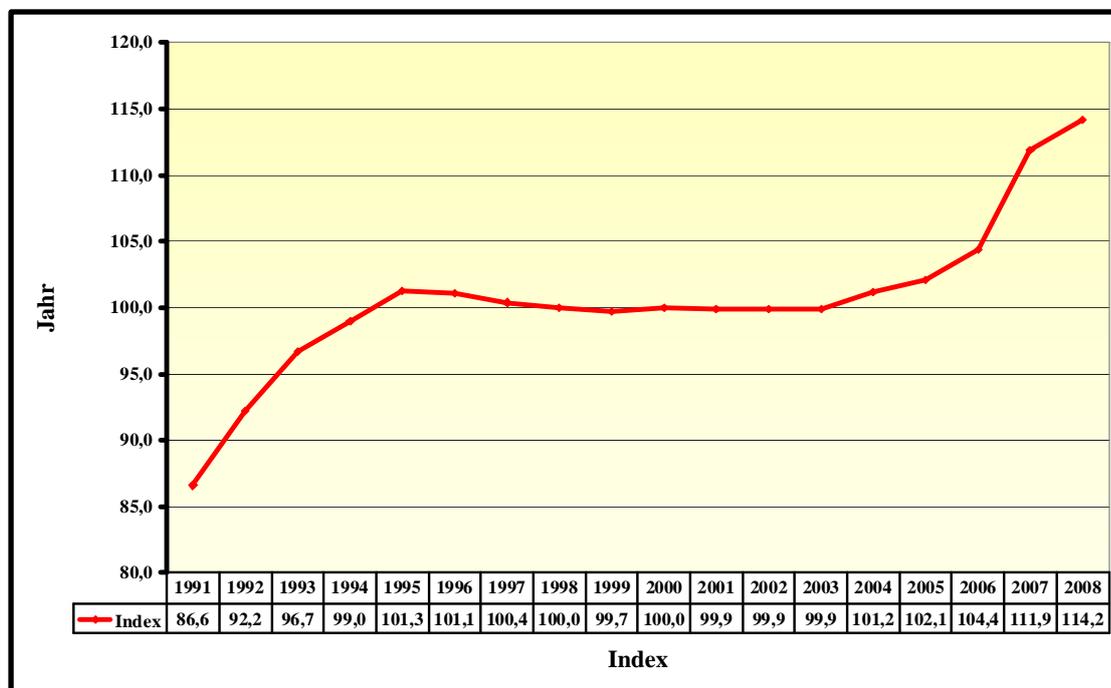
Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden im Kreis Höxter, Baufertigstellungen in den Jahren 1995 bis Jahr 2007

Baufertigstellung im Jahr	Wohn- und Nicht- wohngebäude Anzahl	Wohnungen Anzahl	Räume in Wohnungen Anzahl
2007	250	177	1.095
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

Quelle: LDS NRW

9.2.4 Indexreihen

Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt unterliegt einer Fülle von unterschiedlichen Einflussgrößen. Der nachfolgend abgebildete Wohnungsbauinterindex bezieht sich auf das Basisjahr 2000 mit dem Index = 100.



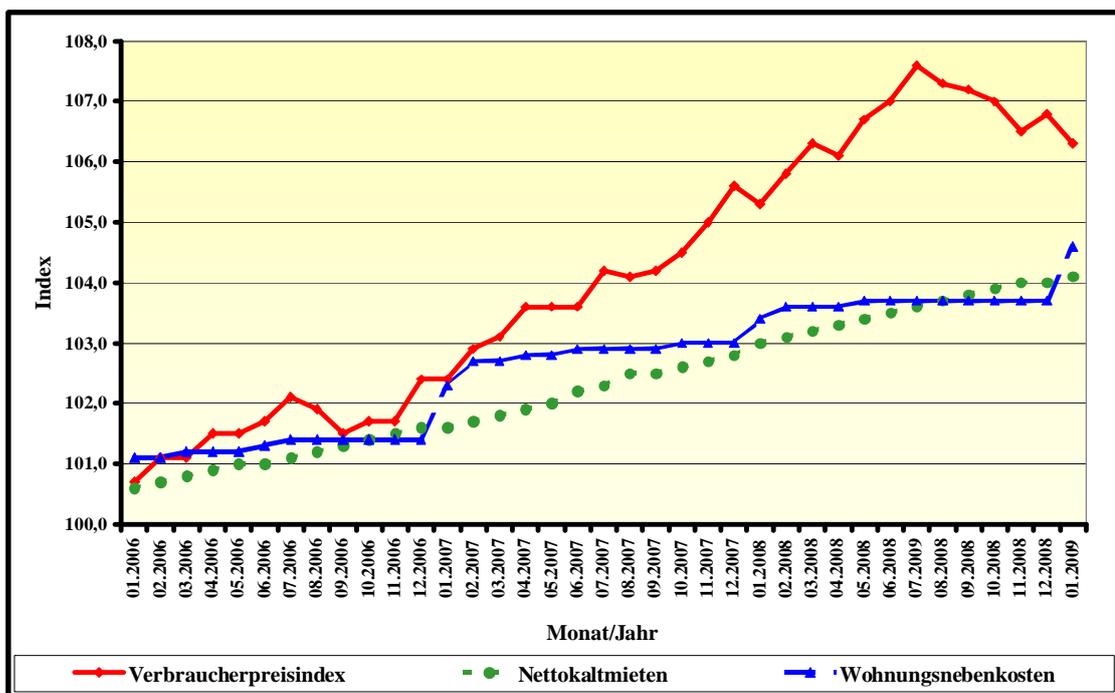
Quelle: Statistisches Bundesamt (DESTATIS)

Der **Wohnungsbauinterindex** 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 Ausbauarbeiten mit ihren einzelnen Gewerken, die zu Bestandteilen des eigentlichen Baukörpers werden. In der Wertermittlung wird der Wohnungsbauinterindex für die Anpassung

der Normalherstellungskosten an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag benötigt.

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).

Im nachstehenden Diagramm wird die Entwicklung der Verbrauchspreise (Gesamtindex), Nettokaltmieten und Wohnungsnebenkosten seit Januar 2006 dargestellt (Index im Basisjahr 2005 = 100).



Quelle: Statistisches Bundesamt (DESTATIS)

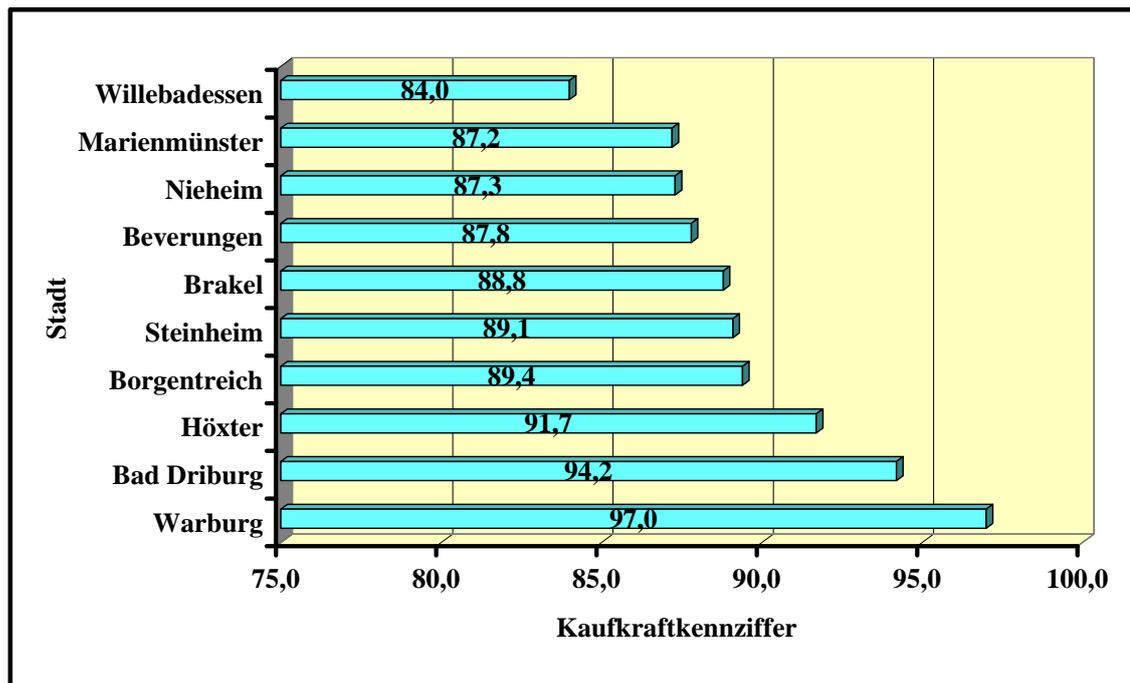
Monat/Jahr	Verbraucherpreise	Nettokaltmieten	Wohnungsnebenkosten
01/2006	100,7	100,6	101,1
02/2006	101,1	100,7	101,1
03/2006	101,1	100,8	101,2
04/2006	101,5	100,9	101,2
05/2006	101,5	101,0	101,2
06/2006	101,7	101,0	101,3
07/2006	102,1	101,1	101,4
08/2006	101,9	101,2	101,4
09/2006	101,5	101,3	101,4

Monat/Jahr	Verbraucherpreise	Nettokaltmieten	Wohnungsnebenkosten
10/2006	101,7	101,4	101,4
11/2006	101,7	101,5	101,4
12/2006	102,4	101,6	101,4
01/2007	102,4	101,6	102,3
02/2007	102,9	101,7	102,7
03/2007	103,1	101,8	102,7
04/2007	103,6	101,9	102,8
05/2007	103,6	102,0	102,8
06/2007	103,6	102,2	102,9
07/2007	104,2	102,3	102,9
08/2007	104,1	102,5	102,9
09/2007	104,2	102,5	102,9
10/2007	104,5	102,6	103,0
11/2007	105,0	102,7	103,0
12/2007	105,6	102,8	103,0
01/2008	105,3	103,0	103,4
02/2008	105,8	103,1	103,6
03/2008	106,3	103,2	103,6
04/2008	106,1	103,3	103,6
05/2008	106,7	103,4	103,7
06/2008	107,0	103,5	103,7
07/2009	107,6	103,6	103,7
08/2008	107,3	103,7	103,7
09/2008	107,2	103,8	103,7
10/2008	107,0	103,9	103,7
11/2008	106,5	104,0	103,7
12/2008	106,8	104,0	103,7
01/2009	106,3	104,1	104,6

9.3 Wirtschaftsdaten

9.3.1 Kaufkraft

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

	Geschlecht		
	Insgesamt	männlich	weiblich
Kreis Höxter	38.452	21.643	16.809
Bad Driburg	5.588	2.591	2.997
Beverungen	2.624	1.668	956
Borgentreich	1.291	860	431
Brakel	5.830	3.415	2.415
Höxter	9.159	4.797	4.362
Marienmünster	991	615	376
Nieheim, Stadt	909	514	395
Steinheim	3.319	2.036	1.283
Warburg	7.988	4.750	3.238
Willebadessen	753	397	356

Quelle: LDS NRW, Stand 30.06.2007

9.3.3 Einkommen der privaten Haushalte

Jahr	Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte	
	Millionen €	€je Einwohner
2006	2.699	17.692
2005	2.655	17.251
2004	2.602	16.841

Quelle: LDS NRW, vorläufige Ergebnisse

Im Jahr 2006 verfügte jeder Einwohner im Kreis Höxter über ein durchschnittliches Einkommen von 17.692 €. Dies ist gegenüber dem Jahr 2005 ein Zuwachs von 441 €. Mit 19.440 € wies die Stadt Bad Driburg das höchste verfügbare Einkommen aller 10 Städte des Kreises Höxter auf. Auf den nächsten Plätzen folgten die Städte Brakel (18.689 €) und Warburg (18.140 €). Die niedrigsten Einkommen wurden vom Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik (LDS NRW, Frühjahr 2008) für die Städte Willebadessen (15.078 €), Marienmünster (16.394 €) und Nieheim (16.400 €) ermittelt.

Aus den Daten wurden für die 396 Städte in Nordrhein-Westfalen Rangziffern ermittelt. Die Stadt Attendorn im Kreis Olpe belegt mit einem Einkommen von 48.010 € den höchsten NRW-Wert und somit die Rangziffer 1. Die Stadt Kranenburg im Kreis Kleve belegt mit einem Einkommen von 13.522 € den niedrigsten NRW-Wert und somit die Rangziffer 396. Die Rangziffern der Städte im Kreis Höxter können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Laut LDS beruhen die teils erheblichen regionalen Unterschiede auf den örtlichen Einkommensstrukturen: Städte, in denen ein größerer Teil der Einkünfte aus Arbeitnehmereinkünften, 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	392	20.009	365	18.626	153
	2005	401	20.538	372	19.050	147
	2006	414	21.289	378	19.440	148
Beverungen	2004	255	16.768	241	15.841	362
	2005	259	17.263	245	16.387	343
	2006	267	17.936	247	16.625	347
Borgentreich	2004	172	17.704	157	16.198	340
	2005	174	18.000	159	16.496	338
	2006	179	18.646	162	16.897	330
Brakel	2004	342	19.224	315	17.748	222
	2005	348	19.692	322	18.241	209
	2006	360	20.534	328	18.689	192
Höxter	2004	590	17.994	549	16.732	305
	2005	598	18.321	559	17.118	298
	2006	618	19.029	569	17.526	291
Marienmünster	2004	97	17.657	87	15.796	365
	2005	98	17.837	89	16.143	358
	2006	101	18.248	90	16.394	356
Nieheim	2004	120	17.248	110	15.833	364
	2005	122	17.403	113	16.083	363
	2006	125	17.928	114	16.400	355
Steinheim	2004	255	18.528	227	16.507	321
	2005	260	18.866	234	16.985	306
	2006	268	19.596	238	17.405	298
Warburg	2004	470	19.336	421	17.314	252
	2005	476	19.567	431	17.708	244
	2006	490	20.227	439	18.140	235
Willebadessen	2004	138	15.496	130	14.585	391
	2005	139	15.713	131	14.847	391
	2006	143	16.181	133	15.078	389
Kreis Höxter	2004	2.831	18.321	2.602	16.841	x
	2005	2.874	18.673	2.655	17.251	x
	2006	2.963	19.356	2.699	17.629	x

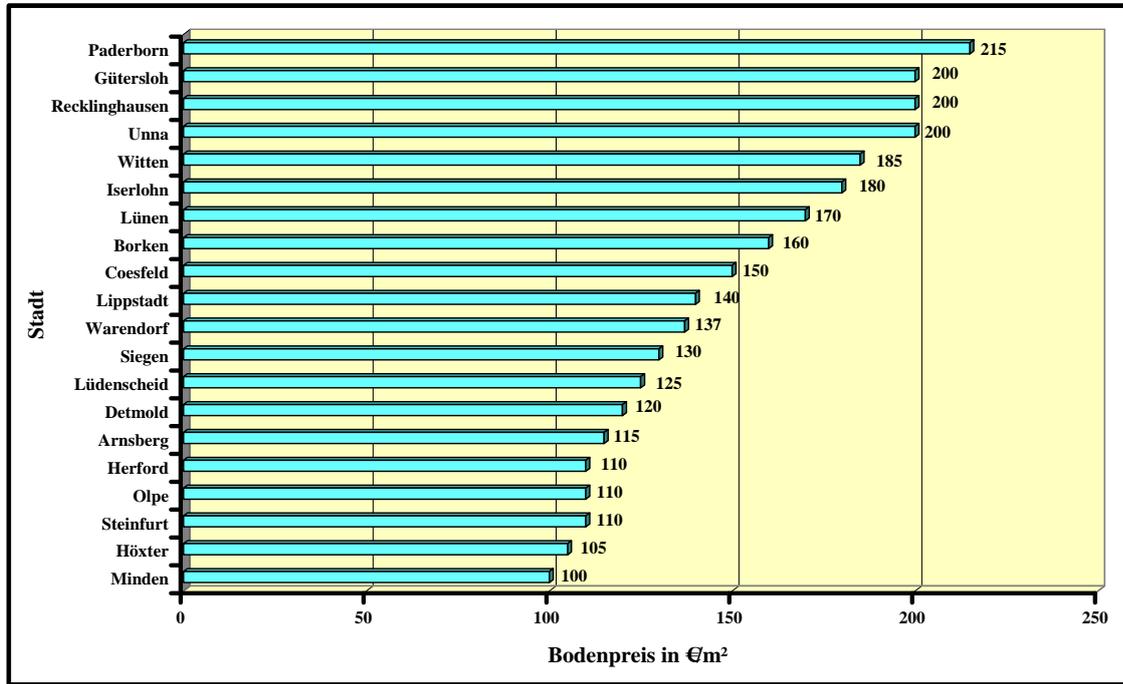
Quelle: LDS NRW; vorläufige Ergebnisse

1) = Einkommen aus Erwerbstätigkeit und Vermögen

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

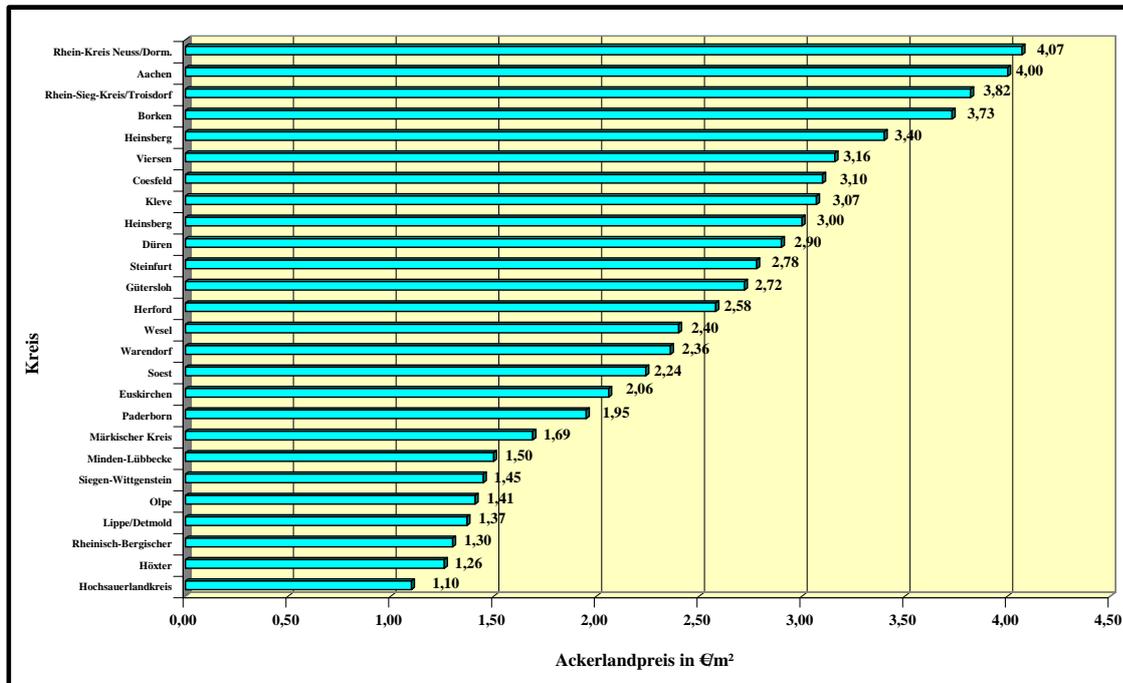
10. Regionale Vergleiche

Typische Baulandpreise für baureife Wohnbaugrundstücke in den mittleren Lagen der Städte



Quelle: Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses NRW

Durchschnittliche Ackerlandpreise in den Kreisen



Quelle: Grundstücksmarktbericht 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	Steinheim	75	13.630
Paderborn	Lichtenau	85	11.813
Höxter	Brakel	85	17.378
Höxter	Beverungen	90	14.759
Holzminden	Stadtoldendorf	100	6.190
Lippe	Lügde	115	11.220
Paderborn	Bad Wünnenberg	120	12.515
Höxter	Warburg	120	24.056
Holzminden	Bodenwerder	130	13.100
Höxter	Bad Driburg	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	Höxter	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 2009

Nach Mitteilung der kreisangehörigen Städte kann im Jahr 2009 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	18	70,00
- Kühlsen	Zum Fielefeld	5	12,00
- Neuenheerse	Mühlenbreite	12	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	3	17,90

Stadt/ Ortsteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m ²
Borgentreich			
- Kernstadt	Am Burgfeld (EVG)	74	18,00
- Borgholz	Kohlwiese	9	10,50
- Bühne	Wemme	15	9,00
- Großeneder	Strohbrede	6	10,00
- Körbecke	Sommerbreite	4	7,50
	Am Heiberg	4	7,50
- Lütgeneder	Niederer Feld	5	7,50
- Manrode	Kalsbrede	7	7,50
- Muddenhagen	Höpperberg	8	7,50
- Natingen	Erdbeerbusch	8	7,50
- Natzen	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	8	51,00
- Beller	Grüner Grund	4	10,00
- Bellersen	Steinrieke	1	10,74
	Ferienhausgebiet beim Wohnmo- bilhafen	2	15,00
- Bökendorf	Oberdorf/Am Wüllenberg	3	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	Dorfmitte	4	20,50
- Schmechten	Fillerkuhle	1	12,50
- Siddessen	Sonnenbreite	3	10,00

Stadt/ Ortsteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m ²
Höxter			
- Kernstadt	Am Knüll	1	61,36
- Albaxen	Am Kornbrink	6	28,50
- Bödexen	Karl-Krug-Weg	11	20,75
- Bruchhausen	Dahnefeldweg	4	23,00
- Fürstenau	Steinbreite	5	20,45
- Godelheim	Am Maibach	15	27,00

Stadt/ Ortsteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m ²
Mariemünster			
- Altenbergen	Bebauungsplan Nr.3	7	9,00
- Bredenborn	Bebauungsplan Nr. 5	14	13,00
- Bremerberg	Ortsrandlage, Abrundungssatzung	2	10,00
- Eilverßen	Bebauungsplan Nr. 1	1	8,00
- Hohehaus	Ortsrandlage, Abrundungssatzung	4	8,00
- Kollerbeck	Bebauungsplan Nr. 1	1	12,00
	Bebauungsplan Nr. 2	5	10,00
	Bebauungsplan Nr. 3	15	12,00
- Löwendorf	Ortsrandlage, Abrundungssatzung	4	9,00
- Münsterbrock	Ortsrandlage, Abrundungssatzung	1	8,00
- Papenhöfen	Ortsrandlage, Abrundungssatzung	4	9,00
- Vörden	Bebauungsplan Nr. 9	14	14,00

Stadt/ Ortsteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m ²
Steinheim			
- Kernstadt	Waldstraße	2	30,20
	Flurstraße	2	55,00
	Steinwärts Feld	30	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	12	22,27
- Altenheerse	Auf der Worth	12	13,00
- Borlinghausen	Böls Breite	18	12,00
- Eissen	Auf den Siekhöfen	8	13,00
- Engar	Hahnenberg	14	10,00
- Löwen	Walmegrund	22	9,00
- Niesen	Auf dem Rahe (Liethof)	5	9,00
- Peckelsheim	Bruchhöfe Nord	3	17,57

Stadt/ Ortsteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m ²
Warburg			
- Kernstadt	Stapelberg	6	46,00
	Südlich des Jugenddorfes	2	50,00
	Auf'm Profit	25	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	11	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	11	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 2009

Nach Mitteilung der kreisangehörigen Städte kann im Jahr 2009 voraussichtlich das nachfolgend aufgeführte kommunale Gewerbe-/Industrieland bereitgestellt werden (Kaufpreise inklusive Erschließungsbeiträge und kommunale Nebenkosten nach Angabe der Städte).

Stadt	Baugebiet	Fläche m²	voraussichtlicher Kaufpreis €/m²
Bad Driburg	Kernstadt - Gewerbegebiet Süd	9.000	18,00
	Kernstadt – Am Siedlerplatz	8.000	32,00
	Herste – Industriegebiet -	25.000	15,00
Beverungen	Grüner Weg/ehem. Herlag	3.142	18,00* ³
	Grüner Weg	15.279	14,50
	Zum Osterfeld	3.973	14,50
	Würgassen–nördl. der Weserbrücke	8.929	10,15* ¹
Borgentreich	Gewerbegebiet Am Spiegelberg	89.616	13,20
Brakel	Brakel “West-Riesel“	50.000	13,80
Höxter	Gewerbegebiet Zur Lüre	23.800	28,65
	Albaxer Straße	2300	45,00
	Wirtschaftspark Höxter (Albaxen-Stahle)	113100	19,50
	Gewerbegebiet Fürstenau* ²	19500	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/Frankenburger	45.000	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	53.000	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

Gemäß Allgemeiner 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 25 €
- 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 €

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
Cecilienallee 2
40477 Düsseldorf

Postfach 30 08 65
40408 Düsseldorf

Telefon: 0211/475 2640
Telefax: 0211/475 2900
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: 0291/94 4215
Telefax: 0 291/94 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@hvbh.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 899331

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: 05631/978-0

Telefax: 05631/978-231

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 2009

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

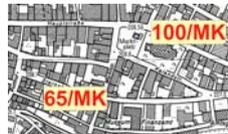
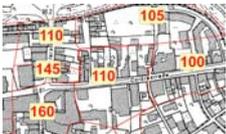
Kreis Höxter
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Kreis Höxter
Moltkestraße 12

37671 Höxter





**Herzlich willkommen
im Kulturland Kreis Höxter!**



www.kreis-hoexter.de



**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Höxter**