



---

**Grundstücksmarktbericht 2010**  
für den Kreis Höxter

**Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im Kreis Höxter**



## **Impressum**

Herausgeber:	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Höxter
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:	<a href="http://www.kreis-hoexter.de">www.kreis-hoexter.de</a>
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

<b>1.</b>	<b>WESENTLICHE AUSSAGEN DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>ZIELSETZUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES .....</b>	<b>7</b>
<b>3.</b>	<b>GUTACHTERAUSSCHUSS .....</b>	<b>8</b>
<b>3.1</b>	<b>Aufgaben des Gutachterausschusses .....</b>	<b>8</b>
<b>3.2</b>	<b>Aufgaben der Geschäftsstelle .....</b>	<b>9</b>
<b>4.</b>	<b>IMMOBILIENMARKT DES JAHRES 2009 .....</b>	<b>10</b>
<b>4.1</b>	<b>Anzahl der Erwerbsvorgänge .....</b>	<b>11</b>
<b>4.2</b>	<b>Flächenumsatz .....</b>	<b>14</b>
<b>4.3</b>	<b>Geldumsatz .....</b>	<b>16</b>
<b>5.</b>	<b>UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE .....</b>	<b>19</b>
<b>5.1</b>	<b>Baulich nicht nutzbare Grundstücke .....</b>	<b>19</b>
5.1.1	Landwirtschaftliche Flächen .....	19
5.1.2	Künftige Verkehrsflächen aus landwirtschaftlichen Nutzflächen .....	23
5.1.3	Forstwirtschaftliche Flächen .....	23
5.1.4	Gartenland .....	24
<b>5.2</b>	<b>Baulich nutzbare Grundstücke .....</b>	<b>25</b>
5.2.1	Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau .....	26
5.2.2	Wohnbauflächen im Außenbereich .....	29
5.2.3	Bestellung von Erbbaurechten .....	29
5.2.4	Auflösung von Erbbaurechten .....	29
5.2.5	Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau .....	29
5.2.6	Gewerbe- und Industrieflächen .....	29
5.2.7	Resthofstellen, Bauernhäuser .....	31
5.2.8	Unselbständige Teilflächen .....	32
<b>6.</b>	<b>BEBAUTE GRUNDSTÜCKE .....</b>	<b>34</b>
<b>6.1</b>	<b>Häuser des individuellen Wohnungsbaus .....</b>	<b>37</b>
6.1.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser .....	39
6.1.2	Reihenendhäuser und Doppelhaushälften .....	42
6.1.3	Reihenmittelhäuser .....	43
<b>6.2</b>	<b>Renditeobjekte .....</b>	<b>43</b>
6.2.1	Mehrfamilienhäuser .....	43
6.2.2	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser .....	44
6.2.3	Gewerbe-/ Industrieobjekte .....	44
6.2.4	Sonstige bebaute Grundstücke .....	44
<b>6.3</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum .....</b>	<b>45</b>
6.3.1	Wohnungseigentum .....	45
6.3.2	Seniorenwohnanlagen .....	49
6.3.3	Teileigentum .....	50
<b>6.4</b>	<b>Garagen, Tiefgaragenstellplätze, Stellplätze .....</b>	<b>50</b>
<b>7.</b>	<b>BODENRICHTWERTE .....</b>	<b>51</b>
<b>7.1</b>	<b>Gesetzlicher Auftrag .....</b>	<b>51</b>
<b>7.2</b>	<b>Bodenrichtwerte für Bauland .....</b>	<b>51</b>
7.2.1	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen .....	54
7.2.2	Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen .....	59
<b>7.3</b>	<b>Bodenrichtwerte für Acker- und Grünland .....</b>	<b>60</b>
<b>7.4</b>	<b>Präsentation der Immobilienmarktdaten im Internet .....</b>	<b>65</b>

<b>8.</b>	<b>FÜR DIE WERTERMITTLUNG ERFORDERLICHE DATEN.....</b>	<b>67</b>
<b>8.1</b>	<b>Bodenpreisindexreihen.....</b>	<b>67</b>
8.1.1	Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland .....	67
8.1.2	Bodenpreisindexreihe für Ackerland.....	76
<b>8.2</b>	<b>Ertragswertdaten.....</b>	<b>77</b>
8.2.1	Liegenschaftszinssätze .....	77
8.2.2	Rohertrag .....	84
8.2.3	Bewirtschaftungskosten.....	84
8.2.4	Gesamtnutzungsdauer.....	86
8.2.5	Restnutzungsdauer.....	86
8.2.6	Bodenwertansatz.....	89
<b>8.3</b>	<b>Sachwertdaten .....</b>	<b>90</b>
8.3.1	Sachwertmodell .....	90
8.3.2	Normalherstellungskosten .....	90
8.3.3	Bruttogrundfläche.....	93
8.3.4	Wertminderung wegen Alters.....	95
8.3.5	Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser .....	97
<b>8.4</b>	<b>Orientierungswerte für Einfamilienhäuser.....</b>	<b>98</b>
<b>8.5</b>	<b>Mieten.....</b>	<b>102</b>
8.5.1	Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen in der Stadt Höxter .....	102
8.5.2	Mietwertübersicht für freifinanzierte Wohnungen (01.01.2010) .....	105
8.5.3	Mieten für Einfamilienhäuser.....	107
8.5.4	Mietansätze für Gewerbeimmobilien .....	110
<b>9.</b>	<b>RAHMENDATEN ZUM GRUNDSTÜCKSMARKT.....</b>	<b>111</b>
<b>9.1</b>	<b>Bevölkerung .....</b>	<b>111</b>
9.1.1	Bevölkerungsdichte .....	111
9.1.2	Einwohner in den Stadtteilen der 10 kreisangehörigen Städte .....	112
9.1.3	Altersaufbau der Bevölkerung im Kreis Höxter.....	115
9.1.4	Bevölkerungsentwicklung seit 1975.....	116
9.1.5	Bevölkerungsprognose .....	118
9.1.6	Lebenserwartung .....	120
<b>9.2</b>	<b>Strukturdaten Bauen und Wohnen .....</b>	<b>121</b>
9.2.1	Flächennutzung .....	121
9.2.2	Bestand an Wohngebäuden .....	122
9.2.3	Baufertigstellung von Wohn- und Nichtwohngebäuden .....	123
9.2.4	Indexreihen.....	124
<b>9.3</b>	<b>Wirtschaftsdaten .....</b>	<b>127</b>
9.3.1	Kaufkraft .....	127
9.3.2	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte .....	127
9.3.3	Einkommen der privaten Haushalte .....	128
<b>10.</b>	<b>REGIONALE VERGLEICHE.....</b>	<b>130</b>
<b>11.</b>	<b>SONSTIGE ANGABEN.....</b>	<b>132</b>
<b>11.1</b>	<b>Kommunale Baulandangebote .....</b>	<b>132</b>
11.1.1	Angebot an kommunalem Wohnbauland im Jahr 2010 .....	132
11.1.2	Angebot an kommunalen Gewerbe-/Industrieflächen im Jahr 2010 .....	138
<b>11.2</b>	<b>Gebühren.....</b>	<b>139</b>
<b>11.3</b>	<b>Überregionaler Grundstücksmarktbericht.....</b>	<b>140</b>
<b>11.4</b>	<b>Anschriften der benachbarten Gutachterausschüsse.....</b>	<b>141</b>

## ANLAGEN

- Formular Abonnement-Bestellung des Grundstücksmarktberichts
- Fragebogen zum Grundstücksmarktbericht 2010



## 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Grundlage des Grundstücksmarktberichtes 2010 sind die in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Höxter registrierten Kauffälle des Berichtsjahres 2009.

**Im Jahr 2009 wurden im Kreis Höxter 1.467 Kauffälle für bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Flächenumsatz von 765 Hektar und einem Geldumsatz von 96 Millionen € registriert. Die Anzahl der Kauffälle nahm gegenüber dem Vorjahr um 1 % zu und der Geldumsatz um 9 % ab.**

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

- **Anzahl der verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser (+ 15 %) bei gesunkenen Preisen (- 10 %) deutlich gestiegen**
- **Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen (+ 9 %) bei gesunkenen Preisen (- 5 %) leicht gestiegen**
- **Anzahl der verkauften Bauplätze für Ein- und Zweifamilienhäuser (+ 6 %) bei unveränderten Preisen ( $\pm 0$  %) leicht gestiegen**
- **Flächenumsatz bei Ackerland (- 16 %) bei steigenden Preisen (+ 4 %) gesunken**

### Umsätze im Grundstücksverkehr

Gegenüber dem Tiefstand des Jahres 2006 hat sich der Immobilienmarkt im Kreis Höxter in den letzten drei Jahren leicht erholt. Die Umsatzzahlen liegen jedoch deutlich unter dem Niveau der 1990er und Anfang der 2000er Jahre. Der hohe Flächenumsatz in den Jahren 1999, 2007 und 2008 wurde durch große Waldverkäufe beeinflusst.

<b>Jahr</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Geldumsatz</b>	<b>Flächenumsatz</b>
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
2009	1.467	96 Mio. €	765 ha

## Unbebaute Grundstücke

Im Jahr 2009 hat der Markt für unbebaute **Wohnbaugrundstücke** leicht zugenommen. Die Anzahl der verkauften Grundstücke stieg gegenüber dem Vorjahr um 6 % auf 122. Der längerfristige Rückblick zeigt jedoch, dass die Verkaufszahlen auf einem niedrigen Stand liegen. In den Jahren ab 1990 wurden im Kreis Höxter im Durchschnitt noch jährlich 348 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). Eine allgemeine Preisentwicklung war im Jahr 2009 nicht feststellbar. Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Baulandrichtwerte daher nicht verändert. Die beitragsfreien Bodenrichtwerte für Wohnbauland liegen zwischen 15,00 €/m<sup>2</sup> in den kleinsten Ortschaften und 130,00 €/m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	Höxter: 105,00 €/m <sup>2</sup>	Warburg: 70,00 €/m <sup>2</sup>
Beverungen: 55,00 €/m <sup>2</sup>	Vörden: 35,00 €/m <sup>2</sup>	Willebadessen: 38,00 €/m <sup>2</sup>
Borgentreich: 35,00 €/m <sup>2</sup>	Nieheim: 36,00 €/m <sup>2</sup>	
Brakel: 70,00 €/m <sup>2</sup>	Steinheim: 65,00 €/m <sup>2</sup>	

Im Durchschnitt wurde im Kreis Höxter für einen beitragsfreien Bauplatz (inklusive Erschließungsbeiträge und kommunale Nebenkosten) 37.000 € bezahlt. Die verkauften Bauplätze hatten eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 713 m<sup>2</sup>.

Wie auch in den vergangenen Jahren sind die Städte des Kreises Höxter bestrebt, genügend Bauland für Bauwillige zur Verfügung zu stellen. Für das Jahr 2010 bieten sie insgesamt 741 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 2009 konnte nur ein Verkaufsfall registriert werden.

Rückläufig waren im Jahr 2009 die Umsatzzahlen bei **Gewerbebaugrundstücken**. Im Berichtsjahr wurden 32 Verkaufsfälle registriert, das sind 15 weniger als im Jahr 2008. Im Mittel wurde beitragsfreies Gewerbebauland für 15,00 €/m<sup>2</sup> veräußert (inklusive Erschließungsbeiträge und kommunale Nebenkosten). Die Preise liegen zwischen 9,00 €/m<sup>2</sup> und 70,00 €/m<sup>2</sup>. 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 Jahren bieten die Städte im Kreis Höxter wieder kommunales Gewerbebauland zum Kauf an. Insgesamt stehen 75,47 Hektar zur Verfügung (siehe Nr. 11.1.2). Die Städte veräußern häufig aus Gründen der Gewerbeansiedlung zu subventionierten Preisen.

Gesunken sind im Berichtsjahr die Umsatzzahlen beim **Ackerland**. Der Flächenumsatz fiel gegenüber dem Vorjahr um 16 % auf 306 Hektar. Der Geldumsatz betrug 4,6 Millionen Euro. Die Ackerlandpreise lagen 2009 im Kreisdurchschnitt 4 % über dem Preisniveau des Vorjahres. Der Preisanstieg ist jedoch regional unterschiedlich ausgefallen.

Beim **Grünland** ist der Flächenumsatz um 34 % auf 81 ha gestiegen. Der Geldumsatz betrug 0,8 Millionen Euro.

Aus den Verkaufsfällen hat der Gutachterausschuss Bodenrichtwerte für Ackerland und erstmals auch für Grünland abgeleitet (siehe Nr. 7.3). Der Durchschnittspreis für Ackerland betrug im Jahr 2009 bei einer Bonität von 50 Bodenpunkten (Ackerzahl) 1,31 €/m<sup>2</sup> und für Grünland bei einer Bonität von 50 Bodenpunkten (Grünlandzahl) 1,08 €/m<sup>2</sup>. Im Kreisgebiet beträgt die durchschnittliche Ackerzahl 49 und die durchschnittliche Grünlandzahl 44.

### Bebaute Grundstücke

Für 72 Mio. € wechselten im Berichtsjahr bebaute Grundstücke den Eigentümer.

Von den 456 Verkaufsfällen entfielen 349 auf den Verkauf gebrauchter **Ein- und Zweifamilienhäuser**. Das sind 45 Verkaufsfälle mehr als im Jahr 2008 (+ 15 %).

Von den insgesamt 349 verkauften Wohnhäusern wurden 162 in den Kernstädten und 187 in den angehörigen Stadtteilen veräußert.

Im langfristigen Vergleich zeigt sich, dass die Nachfrage nach gebrauchten Wohnmobilen etwa im Durchschnitt liegt:

Im Mittel der Jahre ab 1990 wurden im Kreis Höxter jährlich 362 gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft. Der Höchststand wurde im Jahr 1993 mit 449 Verkaufsfällen und der niedrigste Stand im Jahr 2006 mit 243 Verkaufsfällen registriert.

Für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser wurden im Jahr 2009 inklusive Grundstück durchschnittlich 100.000 € gezahlt. Im Jahr 2008 betrug der Durchschnittspreis 111.000 € (- 10 %). Ein überdurchschnittlich hoher Preisrückgang war insbesondere bei älteren Gebäuden mit einfachem Ausstattungsstandard feststellbar. Die Preise lagen bei Wohnhäusern der Baujahre bis 1970 ca. 18 % und bei Wohnhäusern der Baujahre ab 1980 ca. 4 % unter dem Vorjahresniveau.

Im Jahr 2009 haben lediglich 9 gebrauchte Wohnhäuser einen Preis von über 250.000 € erzielt.

Preiskategorie	Anzahl der verkauften Wohnhäuser
bis 50.000 €	69
50.001 € bis 100.000 €	122
100.001 € bis 150.000 €	104
150.001 € bis 200.000 €	39
200.001 € bis 250.000 €	6
über 250.000 €	9

Für 4,7 Mio. € wechselten 23 **Mehrfamilienhäuser** den Eigentümer. Das sind 4 mehr als im Jahr 2008. Der Geldumsatz stieg um 1,9 Mio. € (+ 69 %). Dies ist darin begründet, dass 2009 insgesamt mehr höherwertige Objekte in besseren Lagen verkauft worden sind.

3,2 Mio. € wurden im Jahr 2009 für den Kauf von 18 **Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäusern** investiert. Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein deutlicher Rückgang. 2008 betrug der Geldumsatz bei 28 Verkaufsfällen 11,3 Mio. €

Gestiegen sind die Umsätze bei den **Gewerbe- und Industriegebäuden**. 2009 wurden 21 Objekte für insgesamt 4,2 Mio. € verkauft (Vorjahr 18 für 1,9 Mio. €).

Seit mehreren Jahren werden deutliche Umsatzeinbrüche bei den **Eigentumswohnungen** beobachtet. Dieser Trend hat sich im Berichtsjahr nicht weiter fortgesetzt. Die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen ist gegenüber dem Vorjahr um 7 Verkaufsfälle auf 81 leicht gestiegen. Die aktuellen Verkaufszahlen liegen allerdings deutlich unter dem zehnjährigen Durchschnitt. In den Jahren ab 2000 wurden im Mittel jährlich 102 Eigentumswohnungen verkauft. Der Höchststand wurde dabei im Jahr 2001 mit 156 Verkaufsfällen und der Tiefststand im Jahr 2006 mit 64 Verkaufsfällen registriert. Der Markt für neu erstellte Eigentumswohnungen ist mittlerweile vollständig zum Erliegen gekommen. Im Jahre 2009 wurde, wie auch im Vorjahr, kein Erstverkauf einer neu erstellten Eigentumswohnung registriert. Die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen lagen im Jahr 2009 im Mittel über alle Baujahre bei 770 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Preise für Eigentumswohnungen um 5 % gesunken. 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 2010 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, Acker- und Grünland, 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 Markt Anpassungsfaktoren veröffentlicht. Eine Zusammenstellung des im Kreis Höxter aktuell zur Verfügung stehenden kommunalen Baulandes erleichtert Bauwilligen den ersten Schritt zum Eigenheim und Unternehmen ihre Standortentscheidung.

Der Grundstücksmarktbericht wendet sich zum einen an die Bewertungssachverständigen, um für ihre Arbeit Hintergrundinformationen über die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt des Kreises Höxter zu geben. 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.

Die vom Gutachterausschuss ermittelten und im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Daten sind nach den "gleichlautenden Erlassen der obersten Finanzbehörden der Länder zur Umsetzung des Gesetzes zur Reform des Erbschaftsteuer- und Bewertungsrechts" von den Finanzämtern bei der Grundbesitzbewertung vorrangig anzusetzen. Im Rahmen der Erbschaftsteuerreform wurde das Wertermittlungsrecht im Baugesetzbuch reformiert und der Aufgabenbereich der Gutachterausschüsse deutlich erweitert.

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 2009**

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:**

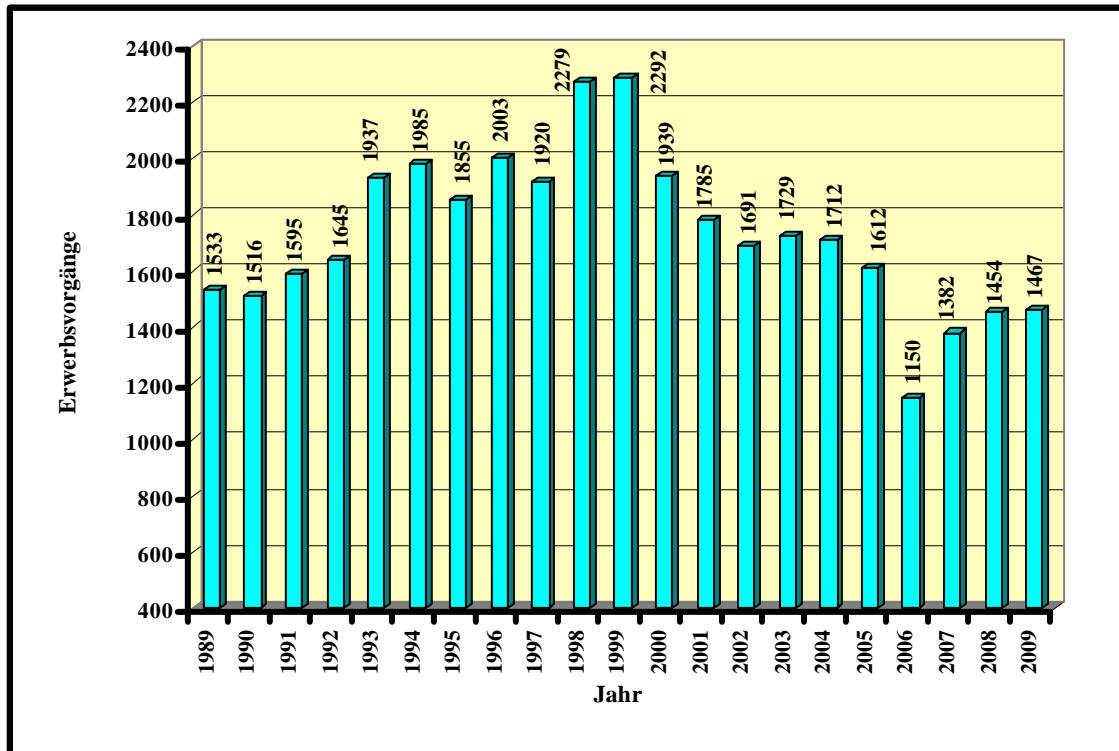
Die Angaben zum Grundstücksverkehr unter Nr. 4.1 bis 4.3 sind reine Mengendaten, die alle Erwerbsvorgänge berücksichtigen. Darin sind auch einzelne Kauffälle enthalten, die für die Kaufpreisauswertung nicht geeignet sind, da ihnen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zugrunde liegen (z. B. Verwandtenverkäufe).

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 2009 insgesamt **1.467 Erwerbsvorgänge** über Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken sowie über die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein Zuwachs von 1 %.

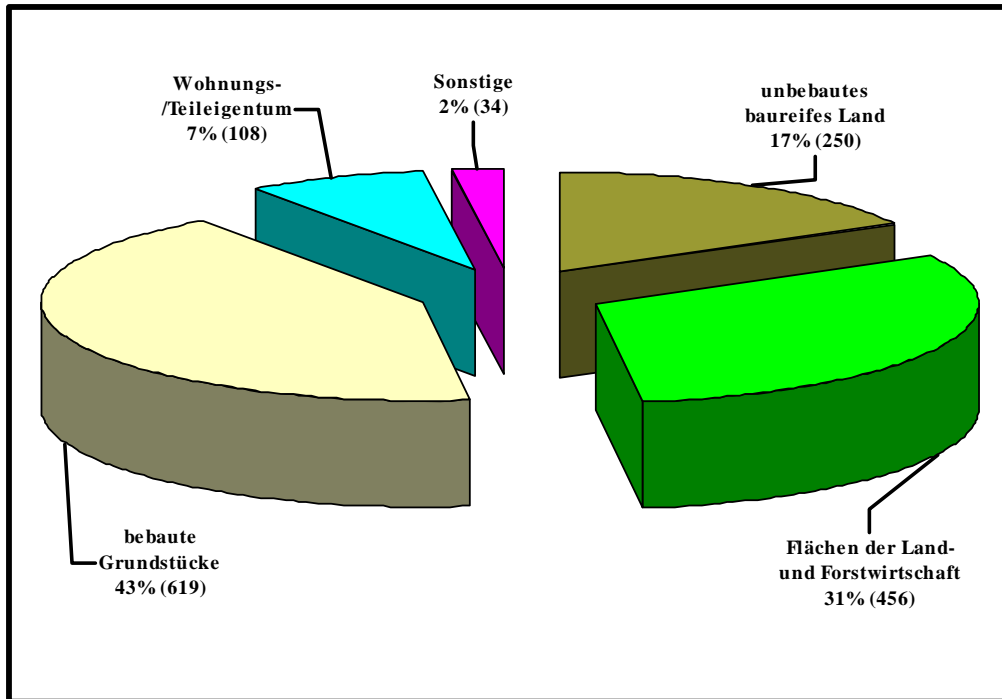


Von den 1.467 Erwerbsvorgängen entfielen 56 auf Zuschläge bei Zwangsversteigerungen (43 bebaute Grundstücke, 1 land- und forstwirtschaftliche Fläche, 11 Eigentumswohnungen und 1 unbebautes baureifes Grundstück). Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein Rückgang um 18 % (Vorjahr = 68, davon 39 bebaute Grundstücke, 4 land- und forstwirtschaftliche Flächen, 23 Eigentumswohnungen und 1 unbebautes baureifes Grundstück).

In 204 Fällen wurde der Verkauf durch einen Makler vermittelt (2 unbebaute baureife Grundstücke, 17 land- und forstwirtschaftliche Flächen, 164 bebaute Grundstücke, 3 bebaute Erbbaurechte, 22 Eigentumswohnungen und 1 werdendes Bauland). Das Umsatzvolumen betrug 18,85 Mio. €

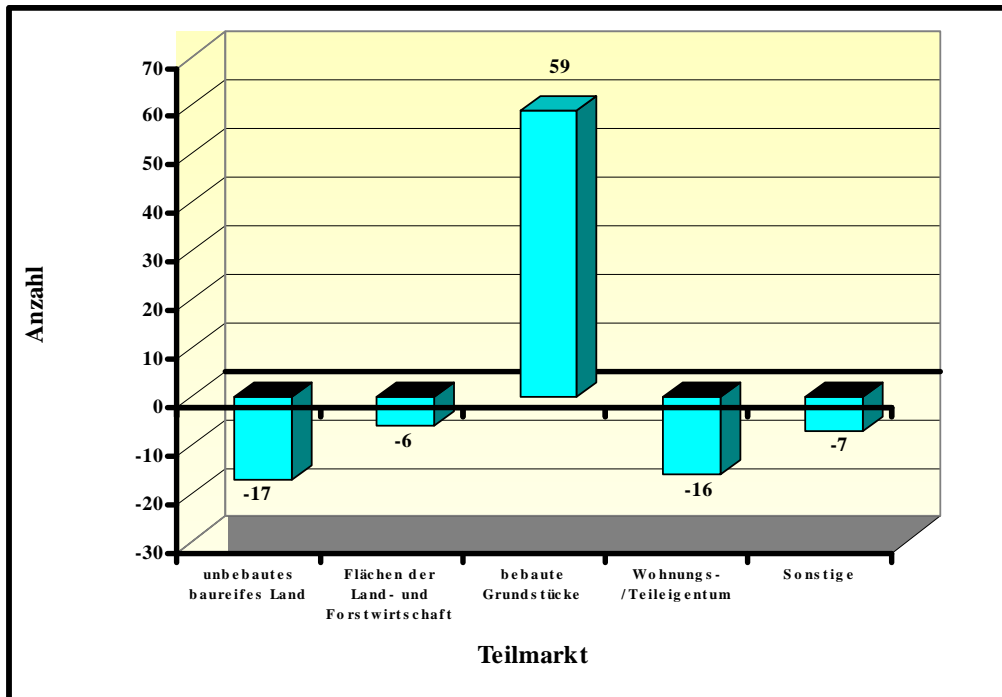
Die nachfolgenden Grafiken zeigen den Anteil der einzelnen Teilmärkte im Kreisgebiet, die prozentuale Veränderung gegenüber dem Vorjahr und die Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die Städte.

**Erwerbsvorgänge im Kreisgebiet (insgesamt 1.467), Verteilung auf die Teilmärkte**



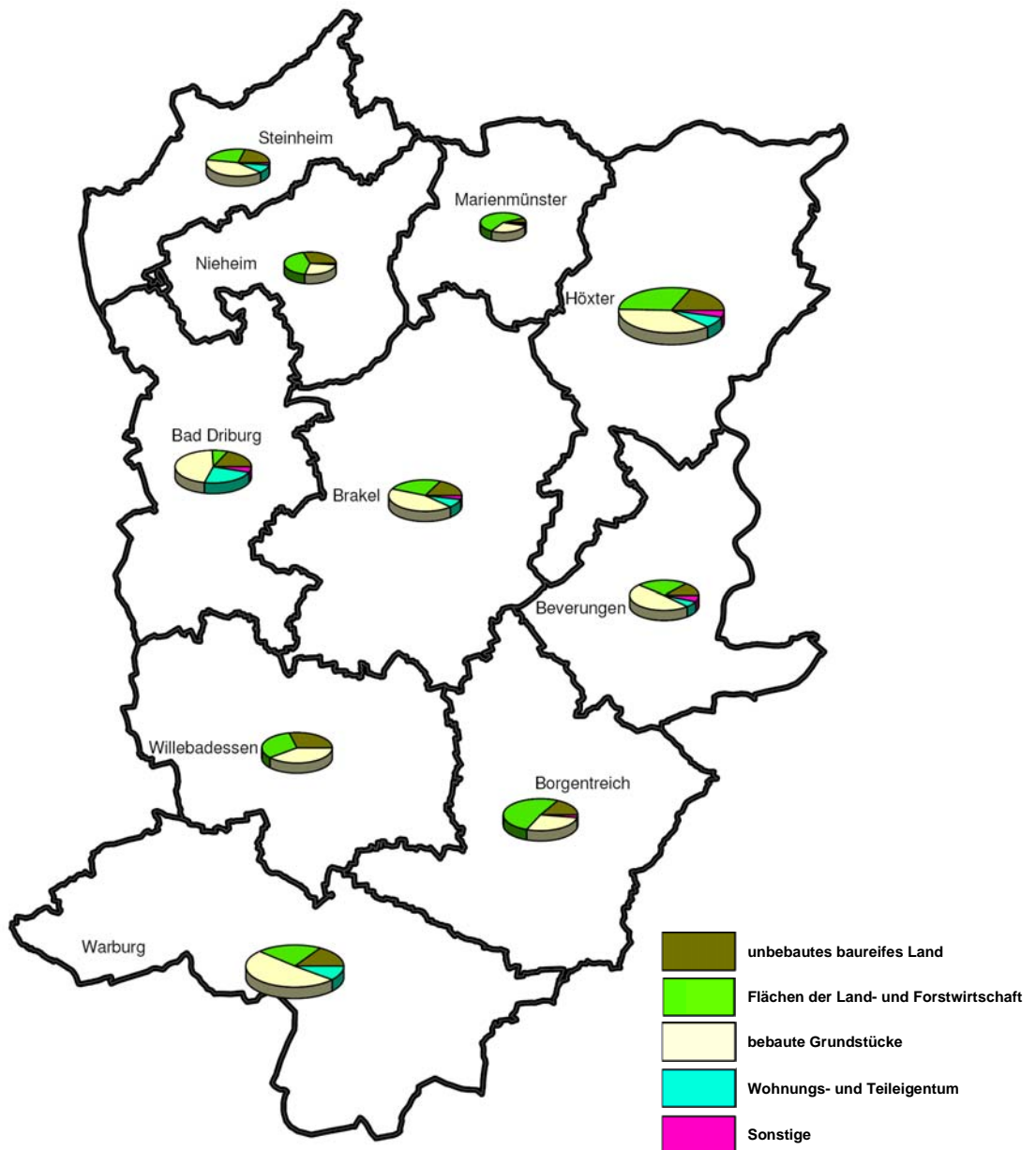
Von den 1.467 Erwerbsvorgängen entfielen 43 % = 619 auf bebaute Grundstücke, 31 % = 456 auf Flächen der Land- und Forstwirtschaft, 17 % = 250 auf unbebautes baureifes Land, 7 % = 108 auf Wohnungs- und Teileigentum und 2 % = 34 auf Sonstige (Gewässerflächen, Gärten, Kiesgruben, Wege etc.).

**Änderung der Anzahl der Erwerbsvorgänge zum Vorjahr**



Im Vergleich zum Vorjahr konnte in 2009 bei den bebauten Grundstücken ein Zuwachs von 59 Fällen registriert werden. In allen anderen Teilmärkten waren die Erwerbsvorgänge leicht rückläufig.

**Anzahl der Erwerbsvorgänge in den Städten**

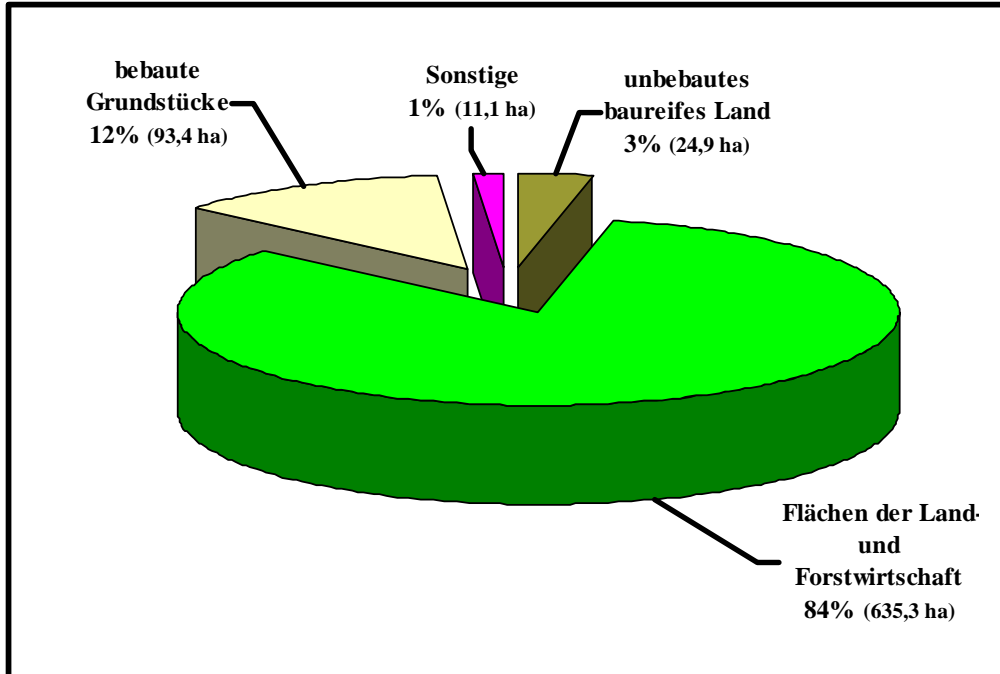


Stadt	unbautes baureifes Land	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	bebaute Grundstücke	Wohnungs- und Teileigentum	Sonstige	SUMME
Bad Driburg	25	14	67	40	6	152
Beverungen	14	37	61	7	6	125
Borgentreich	21	75	45	1	3	145
Brakel	22	41	63	10	4	140
Höxter	49	95	118	19	10	291
Marienmünster	3	32	18	1	1	55
Nieheim	22	28	20	0	1	71
Steinheim	21	29	45	8	2	105
Warburg	34	68	128	21	1	252
Willebadessen	39	37	54	1	0	131
<b>Kreis Höxter</b>	<b>250</b>	<b>456</b>	<b>619</b>	<b>108</b>	<b>34</b>	<b>1.467</b>

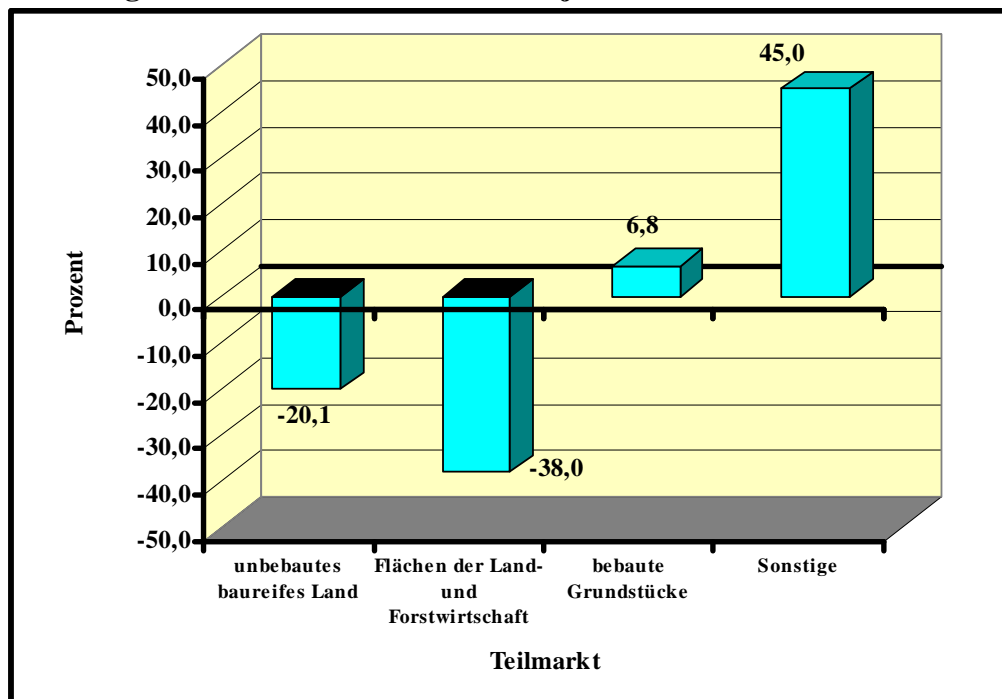
Anzahl der Erwerbsvorgänge

### 4.2 Flächenumsatz

Im Jahre 2009 wurden im Kreis Höxter insgesamt **764,7 ha** Grundstücksfläche umgesetzt. Davon entfielen 84 % = 635,3 ha auf Flächen der Land- und Forstwirtschaft, 12 % = 93,4 ha auf bebaute Grundstücke, 3 % = 24,9 ha auf unbebautes baureifes Land und 1 % = 11,1 ha auf Sonstige.

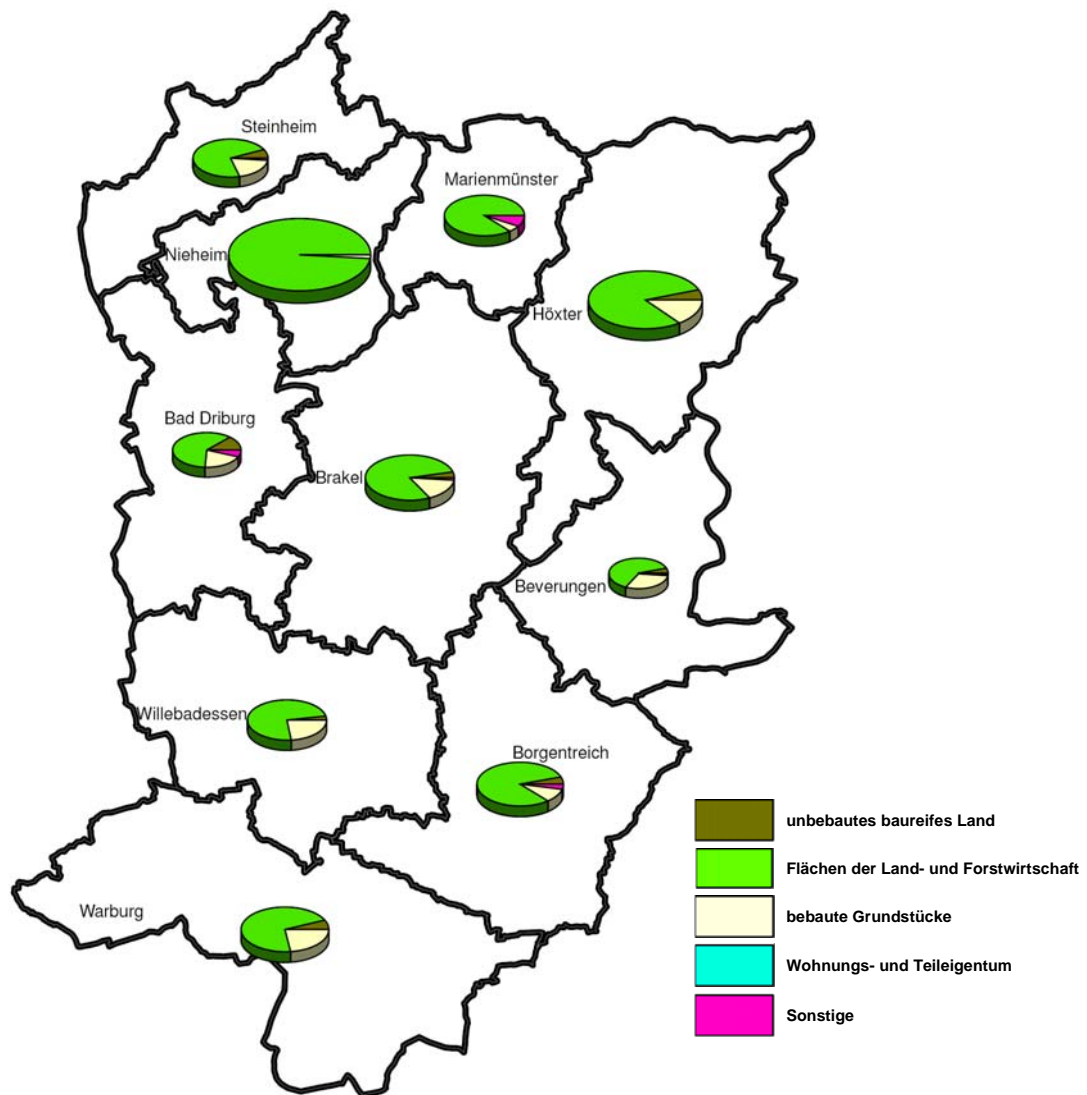


### Änderung des Flächenumsatzes zum Vorjahr in Prozent



Der Flächenumsatz (764,7 ha) hat sich gegenüber dem Vorjahr (1.151 ha) stark verändert. Dies ist insbesondere durch den hohen Flächenanteil der Waldverkäufe im Jahr 2008 begründet (2008 = 541,2 ha und 2009 = 171,7 ha). Die Veränderung bei dem Teilmarkt Sonstige fällt bei einem Flächenumsatz von 11,1 ha gegenüber dem Vorjahr (7,70 ha) nur prozentual hoch aus (+ 45 %).

## Aufteilung des Flächenumsatzes auf die Städte



Stadt	unbautes baureifes Land	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	bebaute Grundstücke	Sonstige	SUMME
<b>Bad Driburg</b>	4,6	27,3	9,2	2,0	<b>43,1</b>
<b>Beverungen</b>	1,3	19,8	10,6	0,4	<b>32,1</b>
<b>Borgentreich</b>	2,7	58,6	5,8	1,8	<b>68,9</b>
<b>Brakel</b>	2,2	60,0	10,2	0,9	<b>73,3</b>
<b>Höxter</b>	4,9	99,7	14,3	0,9	<b>119,8</b>
<b>Marienmünster</b>	0,2	52,4	2,7	3,9	<b>59,2</b>
<b>Nieheim</b>	1,2	183,2	2,2	0,1	<b>186,6</b>
<b>Steinheim</b>	2,9	38,9	9,5	0,7	<b>51,9</b>
<b>Warburg</b>	3,6	51,8	15,7	0,3	<b>71,5</b>
<b>Willebadessen</b>	1,4	43,7	13,2	0,0	<b>58,2</b>
<b>Kreis Höxter</b>	<b>24,9</b>	<b>635,3</b>	<b>93,4</b>	<b>11,1</b>	<b>764,7</b>

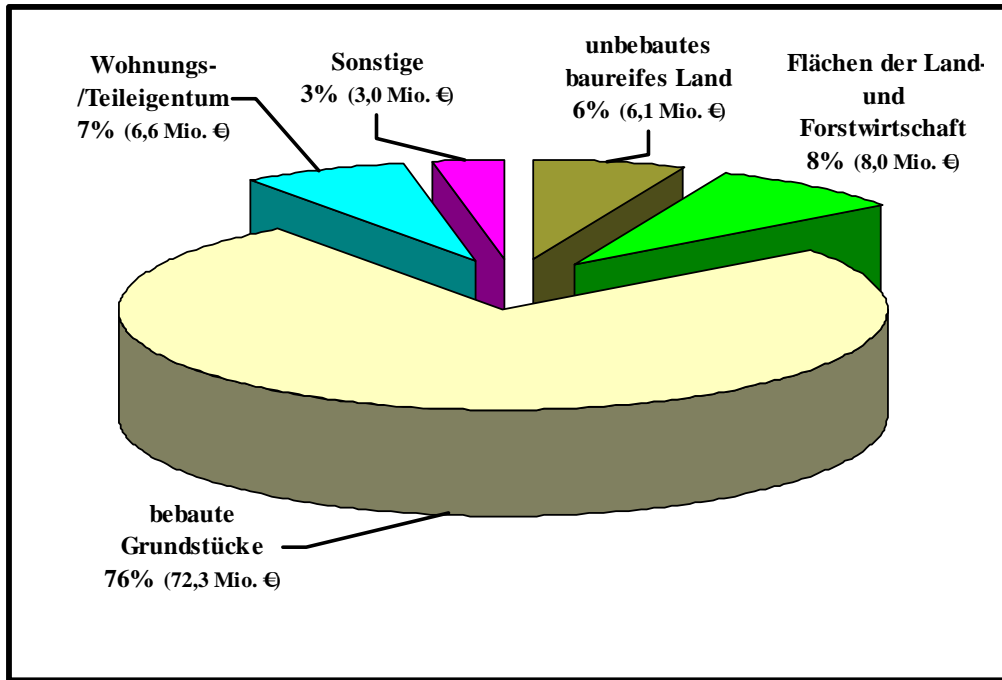
Flächenangaben in Hektar

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

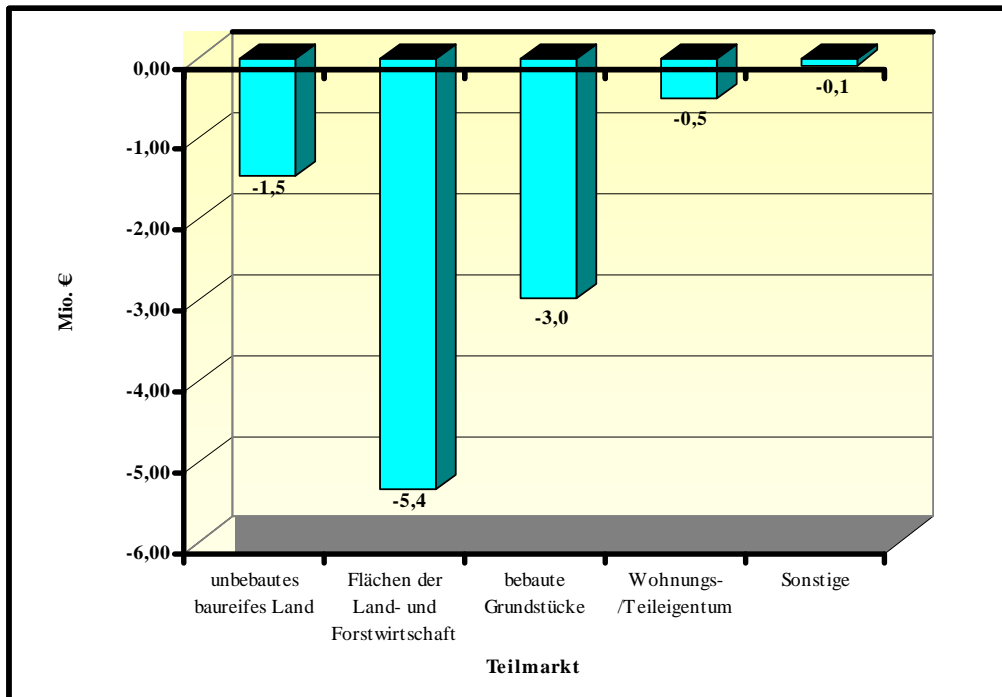
### 4.3 Geldumsatz

Im Jahr 2009 wurden auf dem Immobilienmarkt im Kreis Höxter insgesamt **95,9 Mio. €** umgesetzt. Das entspricht einem Betrag von etwa 65.000 € pro Erwerbsvorgang.

Von den 95,9 Mio. € entfielen 72,3 Mio. € auf bebaute Grundstücke, 6,1 Mio. € auf unbebautes baureifes Land, 6,6 Mio. € auf Wohnungs- und Teileigentum, 3,0 Mio. € auf Sonstige und 8,0 Mio. € auf Flächen der Land- und Forstwirtschaft.

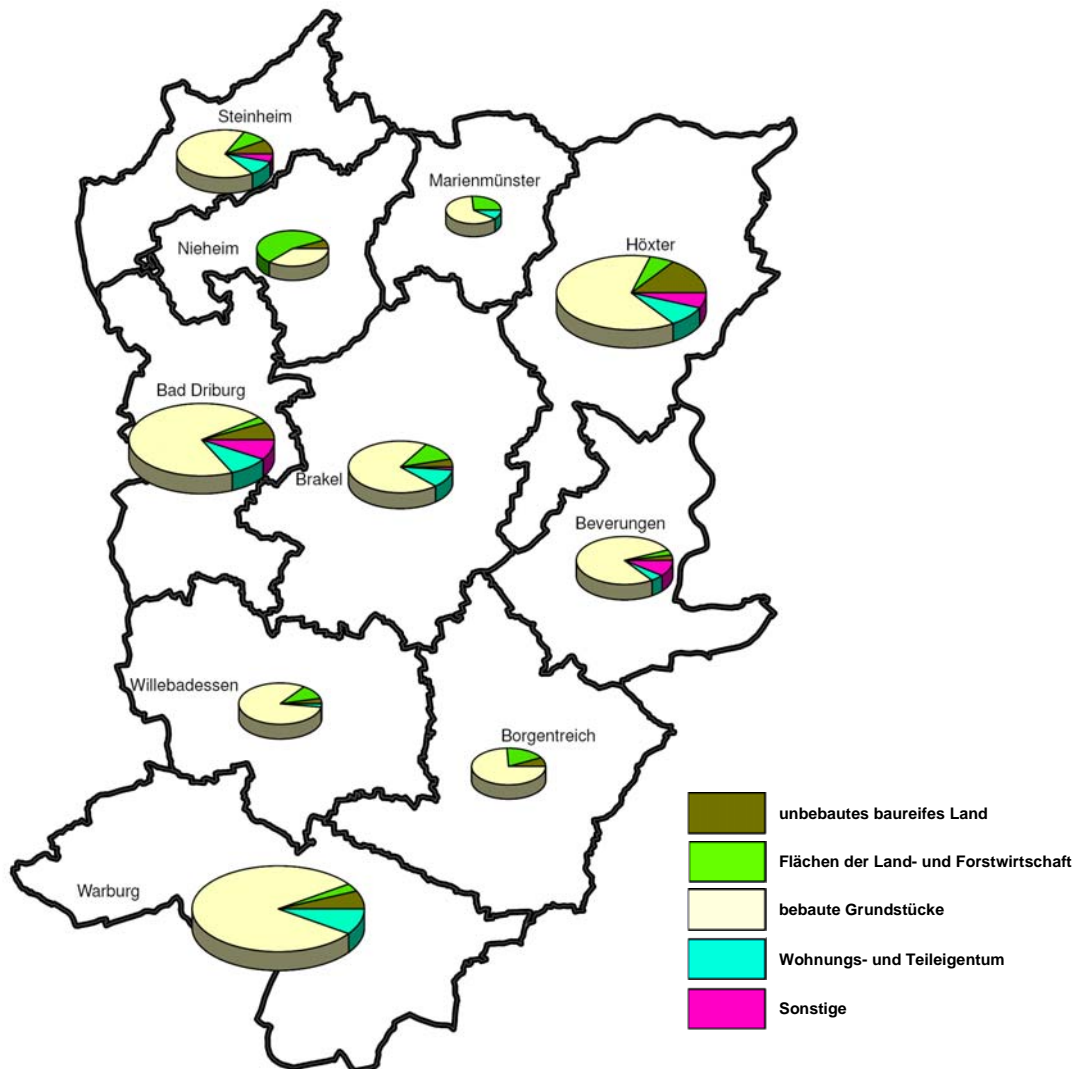


### Änderung des Geldumsatzes zum Vorjahr



### Aufteilung des Geldumsatzes auf die Städte

Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr (106,3 Mio. €) um ca. 10 % gesunken. Dies ist auf die Umsatzeinbußen bei unbebautem baureifem Land und bei Waldflächen zurückzuführen. Umsatzsteigerungen wurden hingegen bei allen anderen Teilmärkten registriert.



Stadt	bebaute Grundstücke	unbautes baureifes Land	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	Wohnungs- und Teileigentum	Sonstige	SUMME
<b>Bad Driburg</b>	12,53	0,98	0,36	1,49	1,11	<b>16,47</b>
<b>Beverungen</b>	5,94	0,19	0,19	0,32	0,60	<b>7,25</b>
<b>Borgentreich</b>	3,11	0,25	0,85	0,02	0,03	<b>4,26</b>
<b>Brakel</b>	6,36	0,30	0,90	0,78	0,11	<b>8,45</b>
<b>Höxter</b>	11,81	2,24	1,14	1,40	0,84	<b>17,43</b>
<b>Marienmünster</b>	1,54	0,02	0,62	0,20	0,00	<b>2,38</b>
<b>Nieheim</b>	1,56	0,23	2,21	0,00	0,00	<b>4,01</b>
<b>Steinheim</b>	5,12	0,52	0,65	0,63	0,28	<b>7,20</b>
<b>Warburg</b>	19,69	1,15	0,55	1,70	0,03	<b>23,12</b>
<b>Willebadessen</b>	4,60	0,16	0,51	0,10	0,00	<b>5,38</b>
<b>Kreis Höxter</b>	<b>72,26</b>	<b>6,06</b>	<b>7,99</b>	<b>6,64</b>	<b>3,01</b>	<b>95,95</b>

Geldumsatz in Mio. €

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

Stadt	Anzahl			Flächenumsatz in Hektar			Geldumsatz in Mio. €		
	Jahr			Jahr			Jahr		
	2007	2008	2009	2007	2008	2009	2007	2008	2009
<b>Bad Driburg</b>	195	194	152	665,2	34,6	43,1	39,1	12,8	16,5
<b>Beverungen</b>	144	178	125	19,8	48,8	32,1	9,7	8,5	7,2
<b>Borgentreich</b>	115	90	145	45,7	62,2	68,9	3,0	4,4	4,3
<b>Brakel</b>	164	184	140	55,8	617,9	73,3	13,0	20,8	8,5
<b>Höxter</b>	291	322	291	94,1	114,9	119,8	18,7	30,1	17,4
<b>Marienmünster</b>	45	48	55	45,9	24,2	59,2	2,3	1,6	2,4
<b>Nieheim</b>	64	56	71	71,0	40,9	186,6	2,2	2,2	4,0
<b>Steinheim</b>	108	79	105	32,6	20,0	51,9	6,9	5,5	7,2
<b>Warburg</b>	187	211	252	106,8	118,2	71,5	12,1	16,6	23,1
<b>Willebadessen</b>	69	92	131	20,6	69,8	58,2	4,2	3,8	5,4
<b>Kreis Höxter</b>	<b>1382</b>	<b>1454</b>	<b>1467</b>	<b>1157,5</b>	<b>1151,5</b>	<b>764,7</b>	<b>111,2</b>	<b>106,3</b>	<b>95,9</b>

Von den insgesamt 1.467 registrierten Erwerbsvorgängen des Jahres 2009 sind 1.221 Fälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen. 246 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

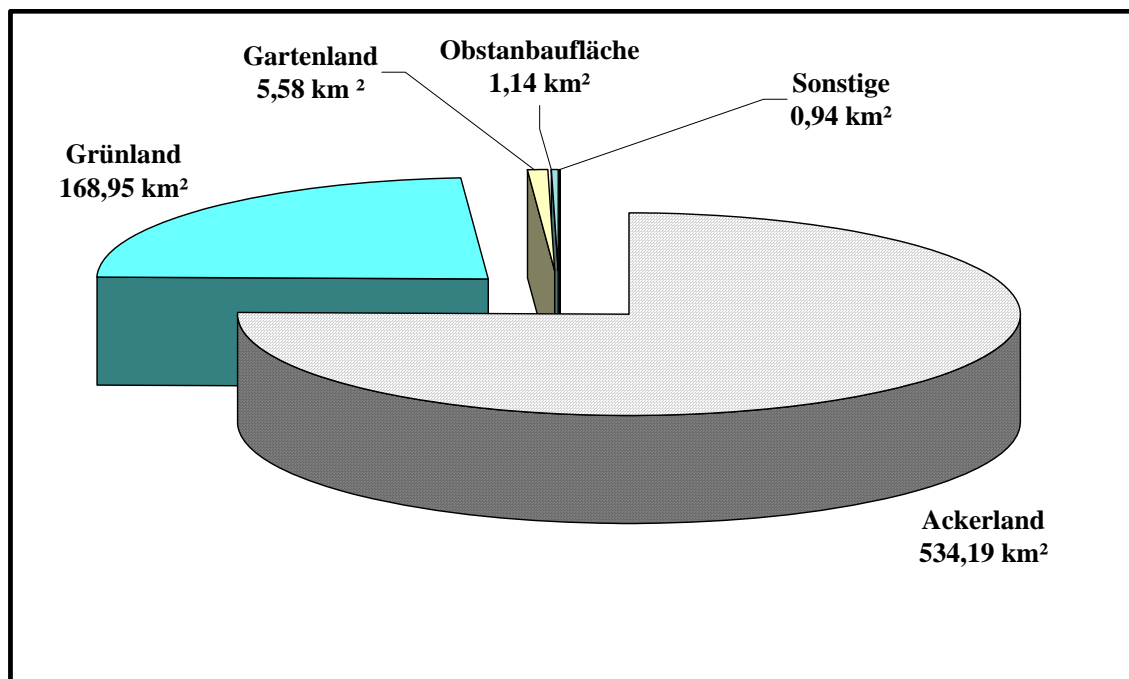
#### 5.1.1 Landwirtschaftliche Flächen

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 km<sup>2</sup> 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.

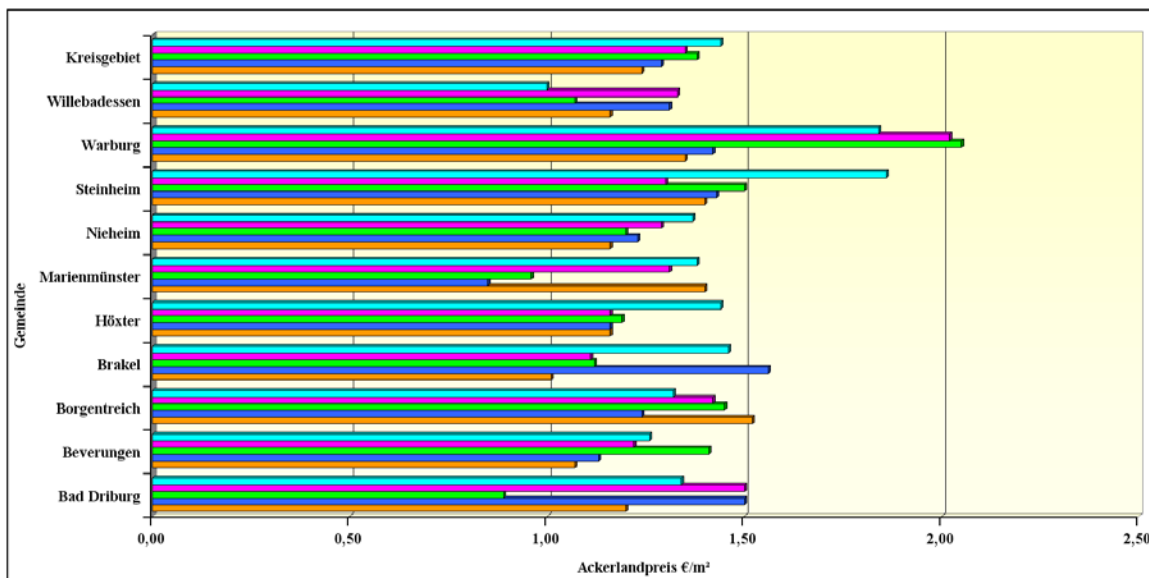
Die Preise für landwirtschaftliche Nutzflächen liegen im Südkreis und im Bereich der Weserniederungen am höchsten. Die niedrigsten Preise werden in bergigen Lagen erzielt.

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.

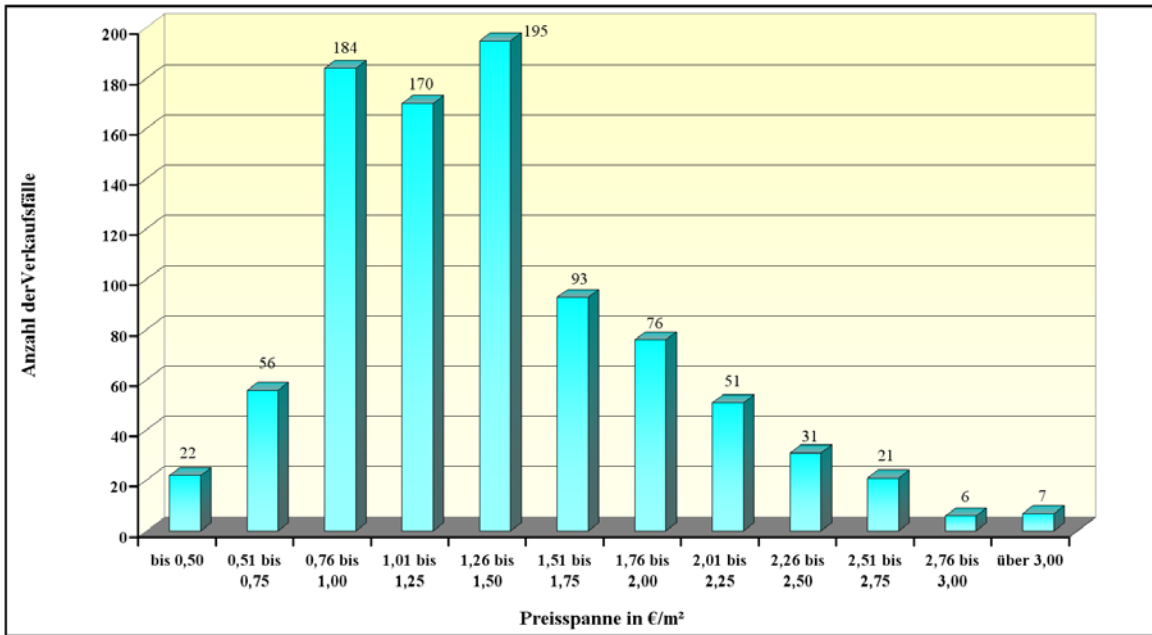
Im Jahre 2009 wurden im Kreisgebiet 195 Ackerlandflächen und 101 Grünlandflächen im gewöhnlichen Grundstücksverkehr veräußert. Bei einem Flächenumsatz von insgesamt 387,2 ha (Ackerland = 306,3 ha, Grünland = 80,9 ha) betrug der Geldumsatz 5,4 Mio. € (Ackerland = 4,6 Mio. €, Grünland = 0,8 Mio. €).

Das nachfolgende Diagramm zeigt die in den Jahren 2005 bis 2009 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 ab 2007 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.



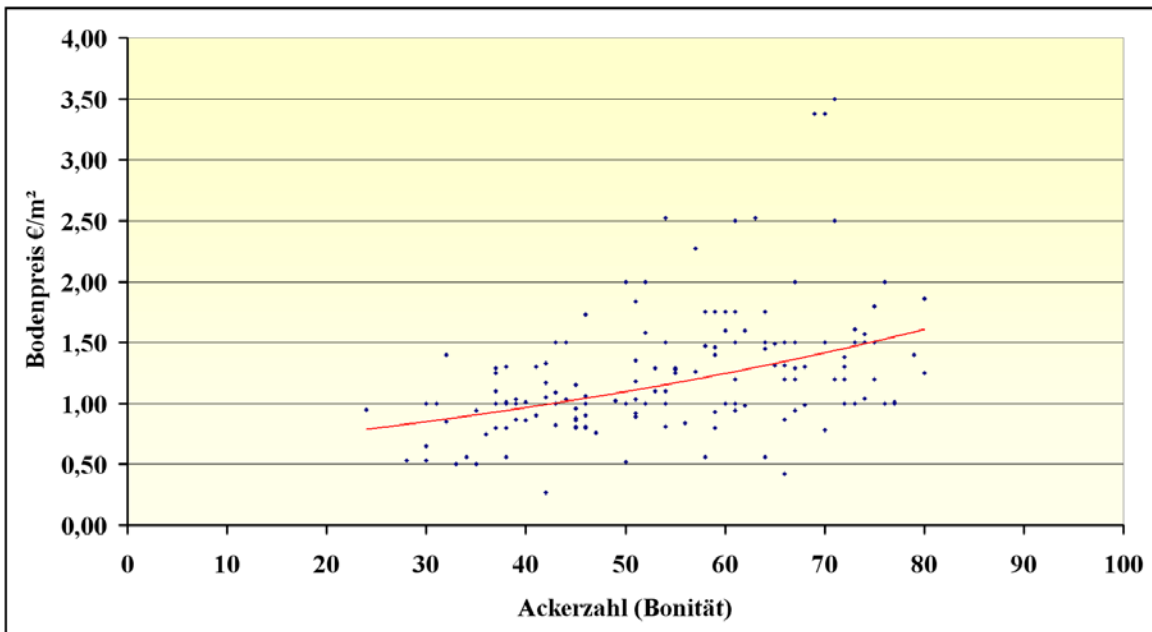
	Bad Driburg	Beverungen	Borgentreich	Brakel	Höxter	Marienmünster	Nieheim	Steinheim	Warburg	Willebadessen	Kreisgebiet
2009	1,34	1,26	1,32	1,46	1,44	1,38	1,37	1,86	1,84	1,00	1,44
2008	1,50	1,22	1,42	1,11	1,16	1,31	1,29	1,30	2,02	1,33	1,35
2007	0,89	1,41	1,45	1,12	1,19	0,96	1,20	1,50	2,05	1,07	1,38
2006	1,50	1,13	1,24	1,56	1,16	0,85	1,23	1,43	1,42	1,31	1,29
2005	1,20	1,07	1,52	1,01	1,16	1,40	1,16	1,40	1,35	1,16	1,24

In dem nachfolgenden Diagramm sind die in den Jahren 2005 bis 2009 registrierten Ackerlandverkäufe in Preiskategorien aufgeführt.



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 2005 bis 2009**

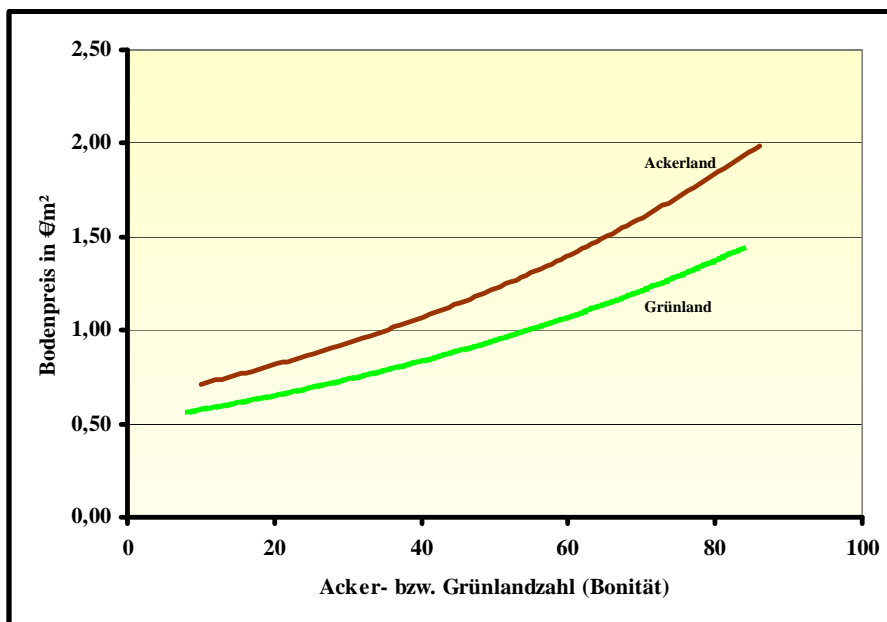


Die statistische Auswertung des Datenmaterials des Jahres 2009 ergab, bezogen auf eine Ackerfläche von 1,0 ha, für das Kreisgebiet folgende durchschnittliche Bodenpreise:

Ackerland						
Ø Ackerzahl	30	40	50	60	70	80
Ø Bodenpreis in €/m <sup>2</sup>	0,95	1,13	1,31	1,50	1,68	1,87

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 im Regelfall unter dem Preisniveau für Ackerland. Der Gutachterausschuss hat in einer Untersuchung die in der nachfolgenden Grafik dargestellten Preisunterschiede ermittelt. Hierfür standen 912 Ackerlandpreise und 427 Grünlandpreise aus den Jahren 2005 bis 2009 zur Verfügung.



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

Die statistische Auswertung des Datenmaterials des Jahres 2009 ergab, bezogen auf eine Grünlandfläche von 0,5 ha, für das Kreisgebiet folgende durchschnittliche Bodenpreise:

Grünland						
Ø Grünlandzahl	30	40	50	60	70	80
Ø Bodenpreis in €/m <sup>2</sup>	0,86	0,97	1,08	1,19	1,30	1,41

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

Die nachfolgende Tabelle zeigt die im Jahr 2009 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	7	18,39	0,26	6	8,81	0,10
Beverungen	14	14,75	0,15	12	3,00	0,03
Borgentreich	39	47,70	0,73	11	9,55	0,08
Brakel	20	44,65	0,74	12	9,60	0,09
Höxter	35	43,78	0,63	20	24,31	0,23
Marienmünster	11	37,27	0,48	11	6,06	0,04
Nieheim	15	29,11	0,42	4	3,20	0,05
Steinheim	17	30,95	0,55	5	7,54	0,09
Warburg	24	14,43	0,28	11	5,82	0,06
Willebadessen	13	25,31	0,37	9	3,02	0,03
<b>Kreis Höxter</b>	<b>195</b>	<b>306,33</b>	<b>4,60</b>	<b>101</b>	<b>80,91</b>	<b>0,79</b>

### 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 2006 bis 2009 wurden insgesamt 65 derartige Kauffälle registriert. Im Mittel wurde für Straßenbedarfsflächen aus Ackerland 2,00 €/m<sup>2</sup> und für Straßenbedarfsflächen aus Grünland 1,60 €/m<sup>2</sup> bezahlt. Die erzielten Kaufpreise lagen somit 60 % über dem durchschnittlichen Ackerlandpreis und 65 % 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 2009 wurden 13 Verkaufsfälle mit einem Flächenumsatz von insgesamt 171,67 ha und einem Geldumsatz von 1,90 Mio. € (einschließlich Aufwuchs) registriert. Der Bodenpreis inklusive Aufwuchs betrug im Mittel 1,11 €/m<sup>2</sup>.

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.

<b>Jahr</b>	<b>Anzahl der Kauffälle</b>	<b>Flächenumsatz (ha)</b>	<b>Ø Preis €/m<sup>2</sup> inkl. Aufwuchs</b>
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
2009	13	171,67	1,11

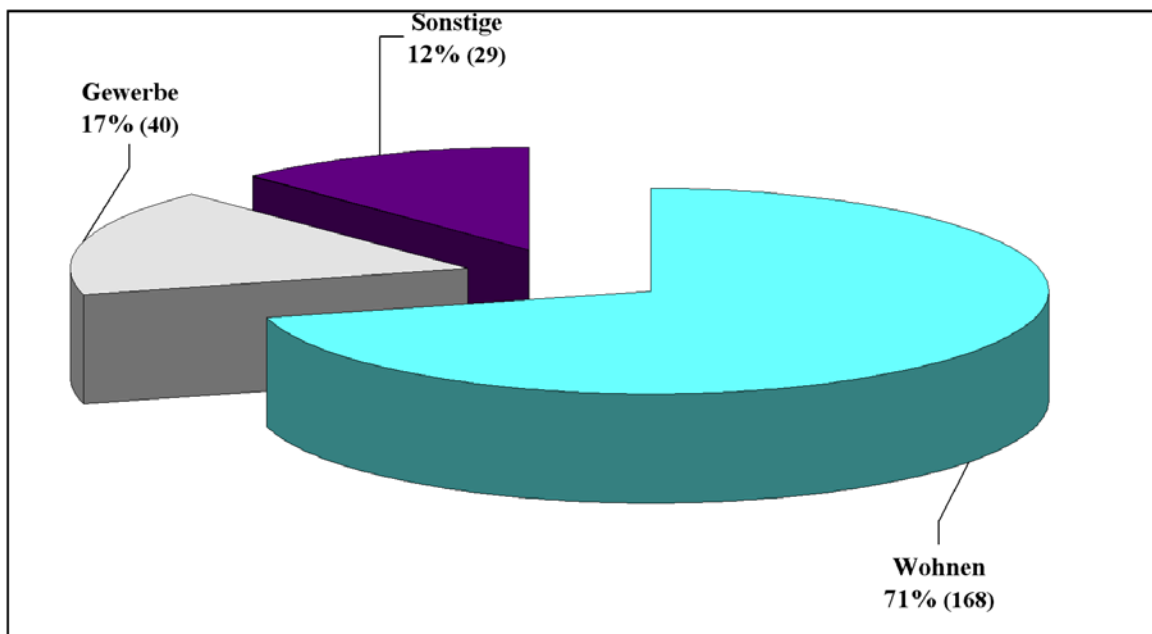
In den Jahren 2006 bis 2009 wurden im Kreis Höxter insgesamt 9 Verkaufsfälle von Waldgenossenschaftsanteilen registriert. Die auf den m<sup>2</sup> umgerechneten Kaufpreise lagen im Mittel bei 0,65 €/m<sup>2</sup>.

#### 5.1.4 Gartenland

Im Jahr 2009 betrug der Geldumsatz im Kreisgebiet 0,12 Mio. €. Es wurden insgesamt 39 Verkaufsfälle registriert. Der Flächenumsatz betrug 2,68 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 €/m<sup>2</sup> bis 10,00 €/m<sup>2</sup>. Im übrigen Kreisgebiet betrug die Preisspanne 2,50 €/m<sup>2</sup> bis 6,50 €/m<sup>2</sup>. Dies entspricht dem 2- bis 5-fachen des Bodenrichtwertes für landwirtschaftliche Nutzflächen.

## 5.2 Baulich nutzbare Grundstücke

Im Jahr 2009 wurden im Kreis Höxter 237 Kaufverträge über Bauflächen registriert. Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein Rückgang um 5 % (2008 = 250 Kaufverträge).



Von den im Jahr 2009 verkauften 237 baulich nutzbaren Grundstücken entfielen 168 auf Wohnbaugrundstücke (Vorjahr = 187), 40 auf Gewerbebaugrundstücke (Vorjahr = 47) und 29 auf Sonstige (Vorjahr = 16).

Teilmarkt	Anzahl der Verkaufsfälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. €
Wohnen	168	9,0	3,28
Gewerbe	40	14,1	1,40
Sonstige	29	0,6	0,24
<b>Summe</b>	<b>237</b>	<b>23,70</b>	<b>4,93</b>

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. €		
	2007	2008	2009	2007	2008	2009	2007	2008	2009
Bad Driburg	36	35	23	3,9	6,1	4,3	1,40	1,55	0,82
Beverungen	28	21	13	3,2	4,3	1,2	0,50	0,65	0,16
Borgentreich	24	12	19	0,9	0,9	2,6	0,10	0,17	0,25
Brakel	40	32	21	3,2	1,7	2,1	0,90	0,46	0,28
Höxter	49	58	45	4,7	6,6	4,4	1,10	2,58	1,35
Marienmünster	5	10	2	0,3	0,8	0,1	0,10	0,13	0,01
Nieheim	7	7	21	0,4	0,8	1,1	0,10	0,12	0,21
Steinheim	27	19	22	5,8	2,5	2,9	0,80	0,38	0,56
Warburg	48	35	32	3,1	3,3	3,6	0,90	0,93	1,11
Willebadessen	17	21	39	1,0	2,4	1,4	0,20	0,25	0,16
<b>Kreis Höxter</b>	<b>281</b>	<b>250</b>	<b>237</b>	<b>26,5</b>	<b>29,5</b>	<b>23,7</b>	<b>6,10</b>	<b>7,21</b>	<b>4,93</b>

### 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 <sup>2</sup>
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
2009	122	8,70	3,23	37,14

Im Jahre 2009 wurden 122 Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau verkauft. Die Anzahl ist gegenüber dem Vorjahr um 6 % gestiegen. Im Vergleich zum langjährigen Durchschnitt der Jahre seit 1990 (Ø 348 Verkäufe) beträgt der Rückgang allerdings 65 % und gegenüber dem Höchststand des Jahres 1999 sogar 81 %.

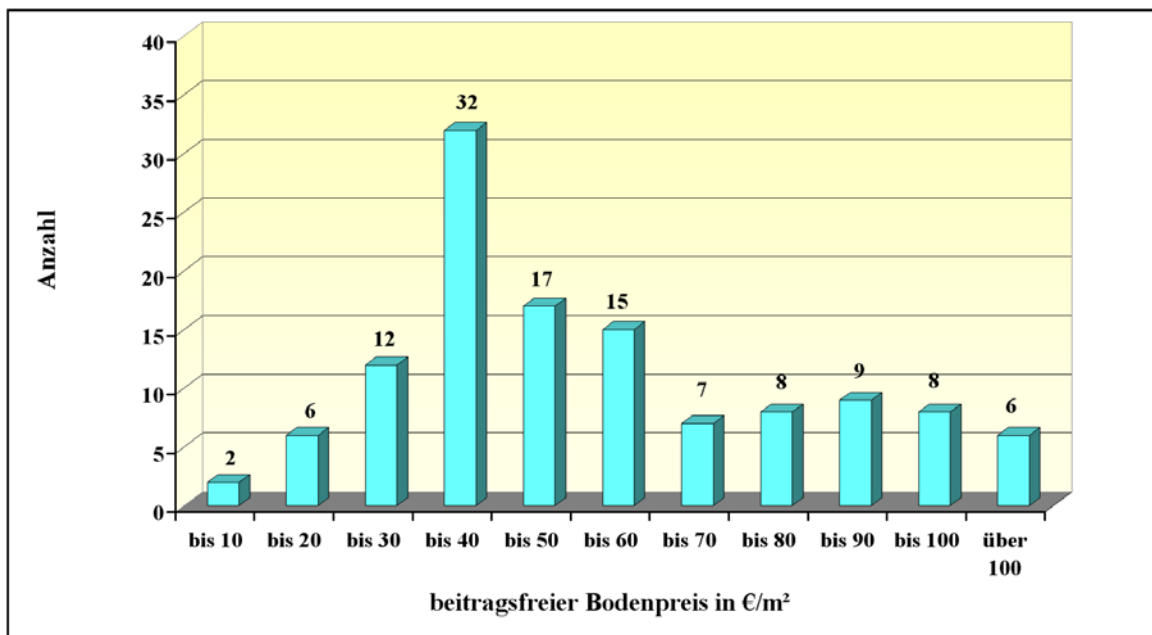
Die Umsatzzahlen des Jahres 2009 teilen sich auf die einzelnen Städte des Kreises Höxter wie folgt auf:

Stadt	Anzahl der Verkaufsfälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. €
Bad Driburg	15	1,00	0,70
Beverungen	6	0,51	0,10
Borgentreich	12	0,82	0,17
Brakel	12	0,77	0,25
Höxter	18	1,30	0,67
Marienmünster	1	0,08	0,01
Nieheim	13	1,04	0,20
Steinheim	14	0,91	0,31
Warburg	21	1,60	0,69
Willebadessen	10	0,68	0,13
<b>Kreis Höxter</b>	<b>122</b>	<b>8,70</b>	<b>3,23</b>



Im Kreis Höxter betrug der durchschnittliche Kaufpreis für einen beitragsfreien Bau- platz bei einer mittleren Grundstücksgröße von 713 m<sup>2</sup> und einem mittleren Bodenpreis von 52,00 €/m<sup>2</sup> etwa 37.000 €. In den beitragsfreien Bodenpreisen sind die Erschließungsbeiträge nach § 127 Baugesetzbuch - BauGB (Aufwand für den Grunderwerb und die erstmalige Herstellung der Erschließungsstraße), die Kostenerstattungsbeträge gemäß § 135a BauGB (naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben) und die Abgaben für den Kanal- und Wasseranschluss nach dem Kommunalabgabengesetz - KAG (Aufwand für die erstmalige Herstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen ohne Hausanschlüsse) enthalten.

In dem nachfolgenden Diagramm sind die im Jahr 2009 registrierten Wohnbaulandverkäufe in Preiskategorien aufgeführt. Die Angaben beziehen sich auf beitragsfreie Bodenpreise.



Von den 122 registrierten Wohnbaulandverkäufen lagen 69 (= 57 %) in Wohnbaugebieten mit beitragsfreien Bodenpreisen bis 50,00 €/m<sup>2</sup>. Lediglich in 6 Fällen lag der beitragsfreie Bodenpreis über 110,00 €/m<sup>2</sup>.

Im Jahr 2009 wurden von den insgesamt 122 registrierten Wohnbaulandverkäufen 55 (= 45,1 %) in den Kernstädten und 67 (= 54,9 %) 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	0	0,0	6	100,0
Borgentreich	8	66,7	4	33,3
Brakel	4	33,3	8	66,7
Höxter	5	27,8	13	72,2
Marienmünster/Vörden	0	0,0	1	100,0
Nieheim	5	38,5	8	61,5
Steinheim	8	61,5	5	38,5
Warburg	9	40,9	13	59,1
Willebadessen	5	50,0	5	50,0
<b>Kreis Höxter</b>	<b>55</b>	<b>45,1</b>	<b>67</b>	<b>54,9</b>

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.

Im Jahre 2009 wurden im Kreisgebiet 42 kommunale Wohnbauflächen verkauft. Der Marktanteil der Städte am Verkauf von Wohnbaugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau beträgt somit rd. 34 % (von insgesamt 122 Verkäufen). Der Anteil der städtischen Verkäufe ist gegenüber dem Vorjahr deutlich zurück gegangen.

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
2009	42

Die im Jahr 2009 registrierten 42 kommunalen Wohnbauflächenverkäufe verteilen sich auf die einzelnen Städte wie folgt:

Stadt	Anzahl
Bad Driburg	5
Beverungen	0
Borgentreich	3
Brakel	3
Höxter	1
Marienmünster	1
Nieheim	5
Steinheim	8
Warburg	13
Willebadessen	3

Auch für das Jahr 2010 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 €/m<sup>2</sup> bezahlt.

Zum Vergleich: Die Bodenrichtwerte für voll erschlossenes Wohnbauland betragen in den kleinsten Dörfern des Kreises Höxter teilweise ebenfalls nur 15,00 €/m<sup>2</sup>.

### 5.2.3 Bestellung von Erbbaurechten

In den Jahren 2007 bis 2009 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 2007 bis 2009 wurden im Kreis Höxter 14 Erbbaugrundstücke von den Erbbauberechtigten erworben. Es handelte sich ausschließlich um Ein- bzw. Zweifamilienhausgrundstücke. Im Mittel haben die Erbbauberechtigten rd. 65 % des beitragsfreien Bodenrichtwertes bezahlt. Die ermittelte Bandbreite betrug 45 % bis 85 %.

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 Mehrfamilienhäuser 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 2009 konnte nur ein 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. €
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
2009	32	13,6	1,3

Im Jahr 2009 betrug der Geldumsatz im Kreisgebiet bei insgesamt 32 Verkaufsfällen und einem Flächenumsatz von 13,6 ha 1,3 Mio. €

Im Mittel wurde beitragsfreies Gewerbeland zu 15,00 €/m<sup>2</sup> 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 27 %, der Geldumsatz um 66 % und die Anzahl der Verkaufsfälle um 32 % gesunken. Im Vergleich zum Vorjahr wurden in 2009 mehr Gewerbeflächen in Gebieten mit einem niedrigeren 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 2009 verkauften Gewerbe-/ Industriegrundstücke betrug rd. 4.244 m<sup>2</sup>.

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 2010 wieder kommunales Gewerbeland zur Verfügung. Lage, Anzahl und voraussichtliche Kaufpreise sind in der Liste unter Nr. 11.1.2 aufgeführt.

### 5.2.7 Resthofstellen, Bauernhäuser

Resthofstellen und Bauernhäuser sind Wohnhäuser mit einem oder mehreren landwirtschaftlichen Nebengebäuden (z. B. Stallung, Scheune), die durch ihre ehemalige Nutzung als landwirtschaftlicher Betrieb geprägt sind. Die Betriebsgebäude dienen nicht mehr der ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzung und werden häufig nur noch einer Gelegenheitsnutzung zugeführt. Potentielle Käufer interessiert insbesondere das Wohnen im ländlichen Raum sowie die mögliche Hobby-/Freizeitnutzung der Nebengebäude und der überwiegend großen Grundstücksfläche.

Die Bodenwerte der landwirtschaftlichen Hofstellen in den Innenbereichslagen weichen durch die überdurchschnittlich großen Flächen und die vorhandene Bebauung im Allgemeinen von den typischen Bodenrichtwertgrundstücken ab. Die baurechtlich höherwertige Nutzungsmöglichkeit als Wohnbaufläche wird im Kreis Höxter im Regelfall nicht umgesetzt, da die anfallenden Abbruch-, Freilegungs-, Parzellierungs- und Abgabekosten denkbare Erlöse eines Verkaufs in Höhe der ausgewiesenen Bodenrichtwerte für baureifes Wohnbauland aufzehren würden.

In den Jahren ab 2005 wurden im Kreis Höxter 45 Resthofstellen und Bauernhäuser in Innenbereichslagen verkauft.

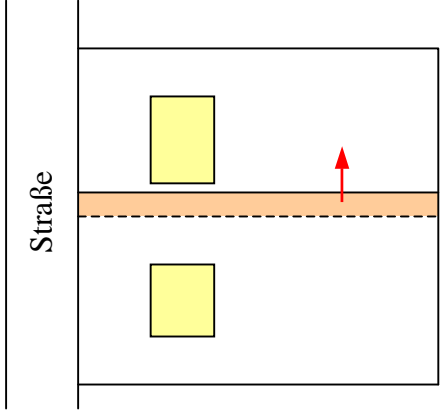
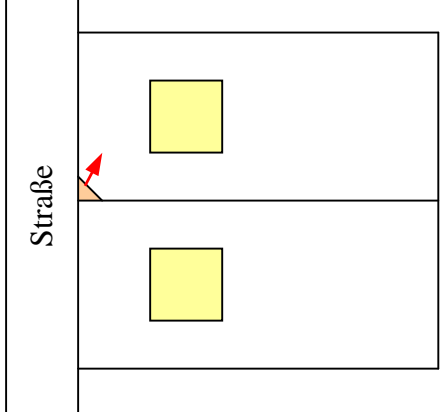
	<b>Mittel</b>	<b>Standard- abweichung</b>	<b>Minimum</b>	<b>Maximum</b>
<b>Fläche</b>	2.128 m <sup>2</sup>	1.573 m <sup>2</sup>	339 m <sup>2</sup>	6.546 m <sup>2</sup>
<b>Bodenrichtwert für baureifes Wohnbauland</b>	30 €	8 €	15 €	55 €
<b>Baujahr des Hauptgebäudes</b>	1913	34	1794	1976
<b>Kaufpreis</b>	83.137 €	64.669 €	17.000 €	300.000 €

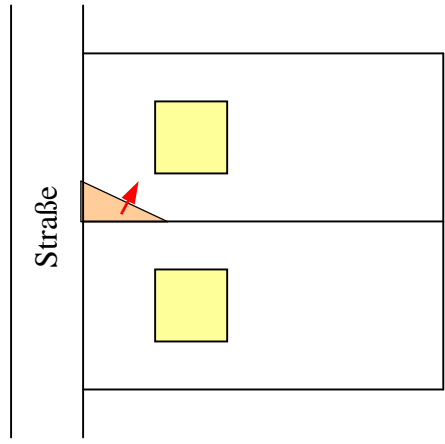
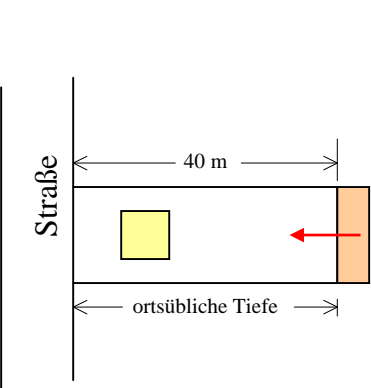
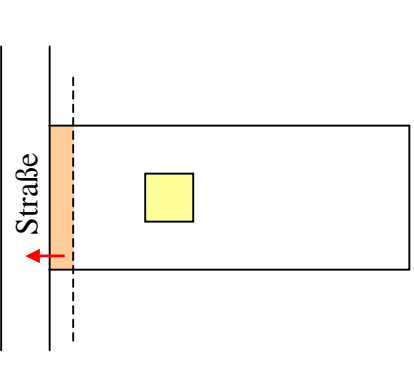
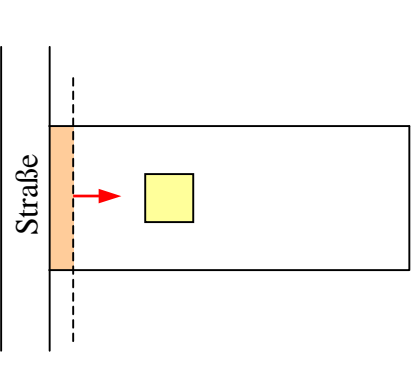
Die vertiefende Auswertung der Kaufpreise zeigt, dass bei Flächen bis 3.000 m<sup>2</sup> die Bodenwerte der Hofräume mit 50 % bis 60 % des Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreies Bauland angesetzt werden.

### 5.2.8 Unselbständige Teilflächen

Die in den Jahren 2007 bis 2009 registrierten Kauffälle für unselbständige Teilflächen wurden untersucht. Beispielhaft wird hier das Auswerteergebnis der 6 am häufigsten vorkommenden Teilflächenankäufe dargestellt.

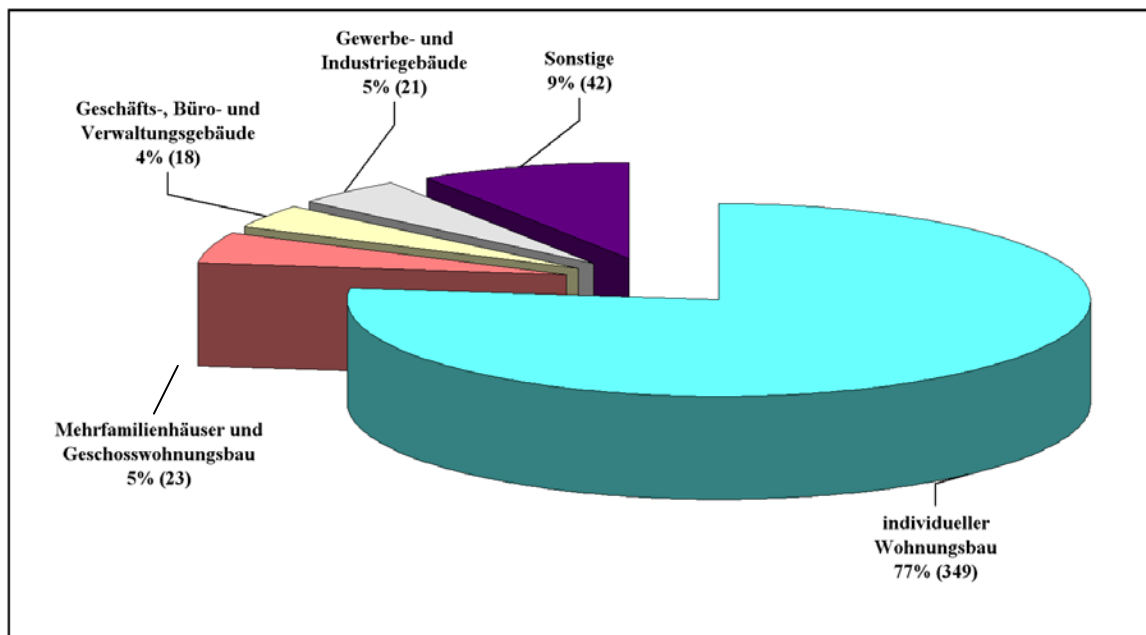
Ein Erwerb solcher Flächen ist in der Regel nur für einen bestimmten Personenkreis interessant, z. B. um die bauliche Ausnutzbarkeit eines angrenzenden Grundstücks oder den bisher ungünstigen Zuschnitt zu verbessern bzw. die Freiflächen zu erweitern. Beim Erwerb von Verkehrsflächen kommen nur der Straßenbaulastträger oder bei einer Rückgabe die angrenzenden Grundstückseigentümer als Käufer in Frage. Die in den Kaufverträgen vereinbarten m<sup>2</sup>-Bodenpreise wurden in Relation zu dem maßgeblichen beitragsfreien Bodenrichtwert gesetzt und ergeben die in den Tabellen angegebenen Durchschnittspreise in % vom jeweiligen Baulandwert.

Art der unselbständigen Teilfläche	Anzahl	Ø-Preis in % des Baulandwertes	Beispiel
baurechtlich notwendige Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung und Flächen zur Bereinigung eines baurechtswidrigen Zustandes (z.B. Überbau)	24	70 %  (Ø Fläche = 440 m <sup>2</sup> )	 <p>Das Diagramm zeigt ein Grundstück, das von einer Straße (links) begrenzt ist. Ein gelber rechteckiger Bereich befindet sich auf dem Grundstück, der über die durch eine gestrichelte Linie markierte Grundstücksgrenze hinausragt. Ein roter Pfeil zeigt nach oben auf den Überbau.</p>
unmaßgebliche Teilflächen bzw. andere nicht als Stellplatz geeignete Flächen	13	35 %  (Ø Fläche = 40 m <sup>2</sup> )	 <p>Das Diagramm zeigt ein Grundstück, das von einer Straße (links) begrenzt ist. Ein gelber rechteckiger Bereich befindet sich an der Ecke des Grundstücks, wobei ein Teil der Fläche in die Straße hineinragt. Ein roter Pfeil zeigt auf den rechteckigen Bereich.</p>

<p>seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen; Arrondierungsfläche aus einer eigenständig nutzbaren Baulandfläche</p>	<p>15</p>	<p>60 %  (Ø Fläche = 160 m<sup>2</sup>)</p>	
<p>Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei ausreichend vorhandenem Garten- und Hinterland</p>	<p>14</p>	<p>40 %  (Ø Fläche = 580 m<sup>2</sup>)</p>	
<p>Flächen, die zur Verbreiterung einer bestehenden Straße benötigt werden (geringer Eingriff)</p>	<p>45</p>	<p>40 %  (Ø Fläche = 40 m<sup>2</sup>)</p>	
<p>Rückübertragung von Verkehrsflächen (Verkauf durch Straßenbauer)</p>	<p>36</p>	<p>35 %  (Ø Fläche = 70 m<sup>2</sup>)</p>	

## 6. Bebaute Grundstücke

Im Jahr 2009 wurden insgesamt 453 bebaute Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft. Das ist gegenüber dem Jahr 2008 (413) eine Steigerung um 10 %.



Im Jahr 2009 entfielen von den insgesamt 453 Verkäufen bebauter Grundstücke 349 auf den individuellen Wohnungsbau (Vorjahr 304), 23 auf Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau (Vorjahr 19), 18 auf Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (Vorjahr 28), 21 auf Gewerbe- und Industriegebäude (Vorjahr 18) und 42 auf Sonstige (Vorjahr 44). 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. €		
	2007	2008	2009	2007	2008	2009	2007	2008	2009
Ein- und Zweifamilienhäuser	316	304	349	24,3	23,8	30,7	34,0	33,8	38,2
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	5	19	23	0,5	1,4	2,7	0,9	2,8	4,7
Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude	11	28	18	3,2	3,3	2,0	8,1	11,3	3,2
Gewerbe- und Industriegebäude	15	18	21	17,2	6,4	6,9	5,1	1,9	4,2
Sonstige	50	44	42	28,9	24,0	12,5	17,3	8,5	3,4
<b>Kreis Höxter</b>	<b>397</b>	<b>413</b>	<b>453</b>	<b>74,1</b>	<b>58,9</b>	<b>54,7</b>	<b>65,4</b>	<b>58,3</b>	<b>53,8</b>

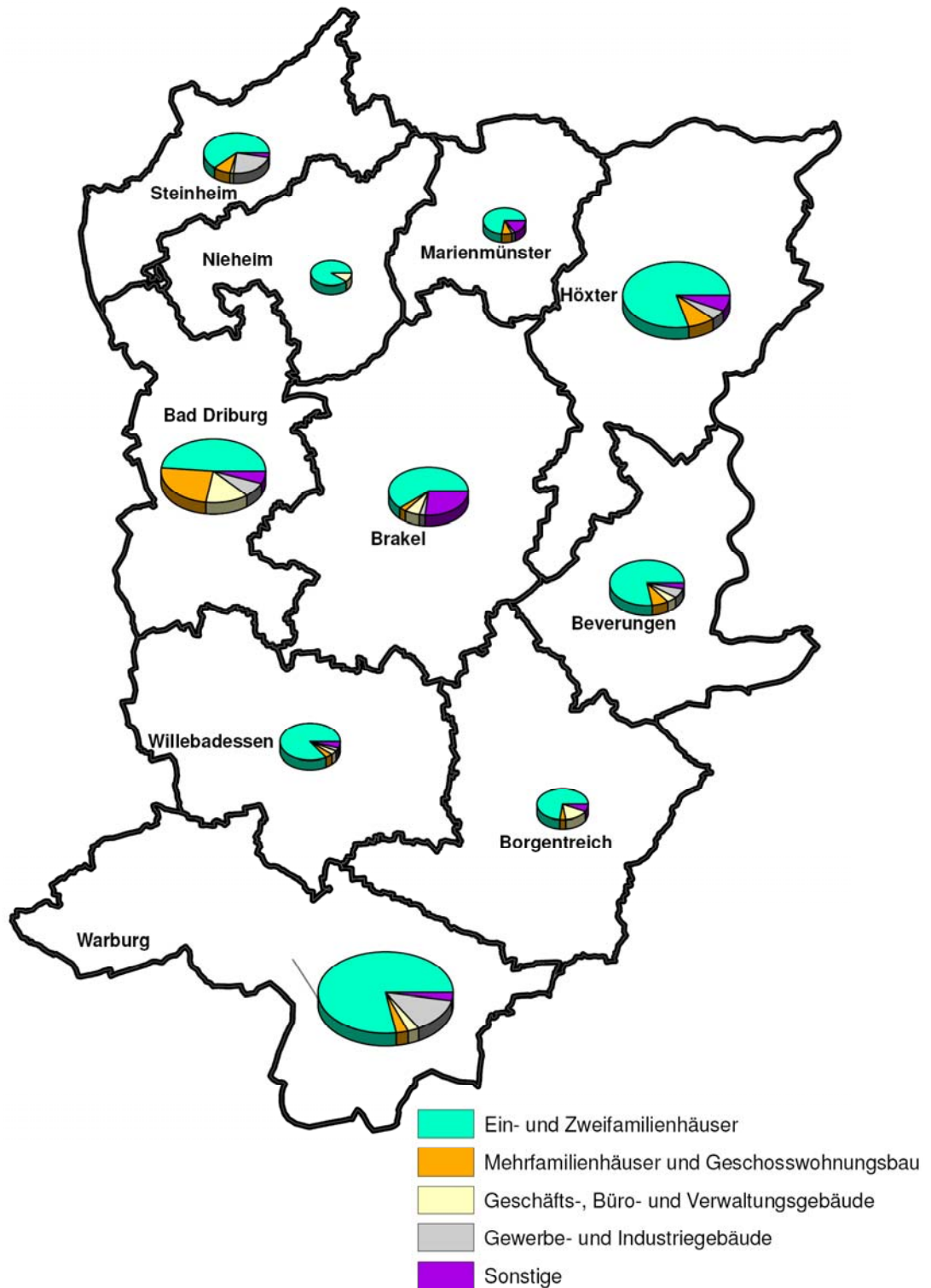


Die vorstehenden Umsatzzahlen verteilen sich auf die Städte des Kreises Höxter wie folgt:

Anzahl der Verkaufsfälle in den Teilmärkten	Ein- und Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	Gewerbe- und Industriegebäude	Sonstige
Bad Driburg	36	6	3	3	4
Beverungen	35	2	3	3	4
Borgentreich	20	1	2	0	5
Brakel	31	1	2	1	10
Höxter	71	6	1	2	6
Mariemünster	12	1	0	1	2
Nieheim	16	0	1	0	0
Steinheim	23	2	1	4	3
Warburg	78	3	4	6	5
Willebadessen	27	1	1	1	3
<b>Kreis Höxter</b>	<b>349</b>	<b>23</b>	<b>18</b>	<b>21</b>	<b>42</b>

Geldumsatz (Mio. €) in den Teilmärkten	Ein- und Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	Gewerbe- und Industriegebäude	Sonstige
Bad Driburg	4,31	2,05	1,45	0,59	0,44
Beverungen	3,48	0,39	0,20	0,26	0,13
Borgentreich	1,55	0,11	0,35	0,00	0,13
Brakel	3,06	0,15	0,37	0,16	1,37
Höxter	7,35	0,87	0,07	0,41	0,57
Mariemünster	1,06	0,15	0,00	0,05	0,21
Nieheim	1,22	0,00	0,13	0,00	0,00
Steinheim	2,13	0,34	0,08	0,85	0,09
Warburg	11,54	0,54	0,47	1,82	0,35
Willebadessen	2,54	0,12	0,10	0,06	0,13
<b>Kreis Höxter</b>	<b>38,24</b>	<b>4,72</b>	<b>3,21</b>	<b>4,20</b>	<b>3,42</b>

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. 71 % des gesamten Geldumsatzes wurde mit Ein- und Zweifamilienhäusern erzielt.

## 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
2009	349	38,24	100.000

(Preisniveau inklusive Bodenwert)

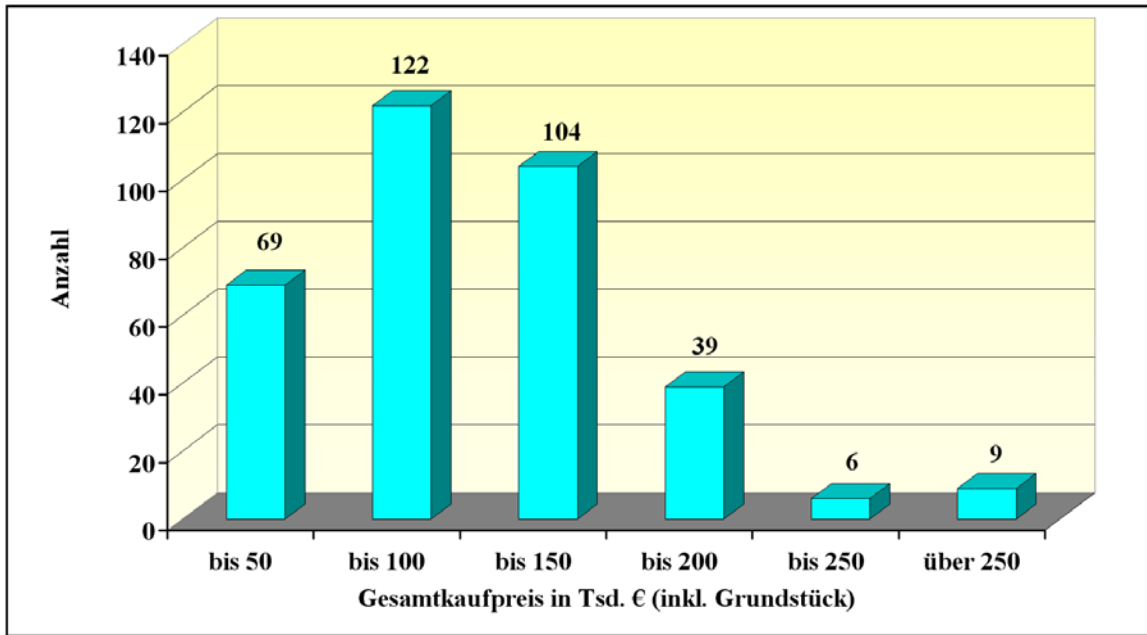
Im Jahre 2009 wurden im Kreis Höxter insgesamt 349 gebrauchte Häuser des individuellen Wohnungsbaus verkauft. Der Geldumsatz betrug 38,24 Mio. € und der Flächenumsatz 30,67 ha. Im Mittel betrug der Kaufpreis 110.000,00 €. Die zugehörigen Grundstücke hatten eine durchschnittliche Größe von 879 m<sup>2</sup>. Die Anzahl der Verkaufsfälle ist gegenüber dem Vorjahr um 15 % gestiegen.

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 2009 deutlich unter dem Höchststand des Jahres 1993 (= 449 Verkäufe), im Vergleich zum langjährigen Mittel der Jahre seit 1990 (= Ø 362 Verkäufe) ist der Rückgang mit - 4 % jedoch vergleichsweise gering. Gegenüber dem Tiefstand des Jahres 2006 ist sogar eine deutliche Steigerung vorhanden.

Der aus den Verkaufsfällen des Jahres 2009 ermittelte Durchschnittswert von 110.000 € 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 2009 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 Vergleich zum Vorjahr im Mittel um etwa 10 % gesunken sind.**

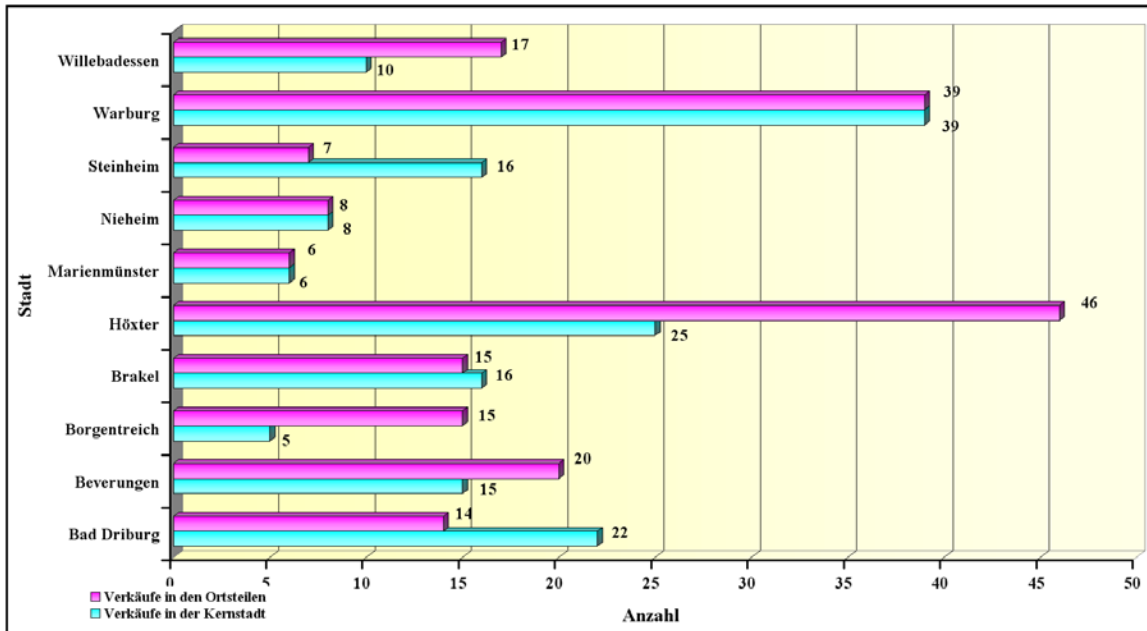
Um einen Einblick in das absolute Preisgefüge von Häusern des individuellen Wohnungsbaus zu gewinnen, wurden die nachgewiesenen Verkäufe in Preisklassen eingeteilt. Das Ergebnis für das Jahr 2009 ist in dem nachfolgenden Diagramm dargestellt.

### Wohnhäuser, Verkaufsfälle in Preiskategorien

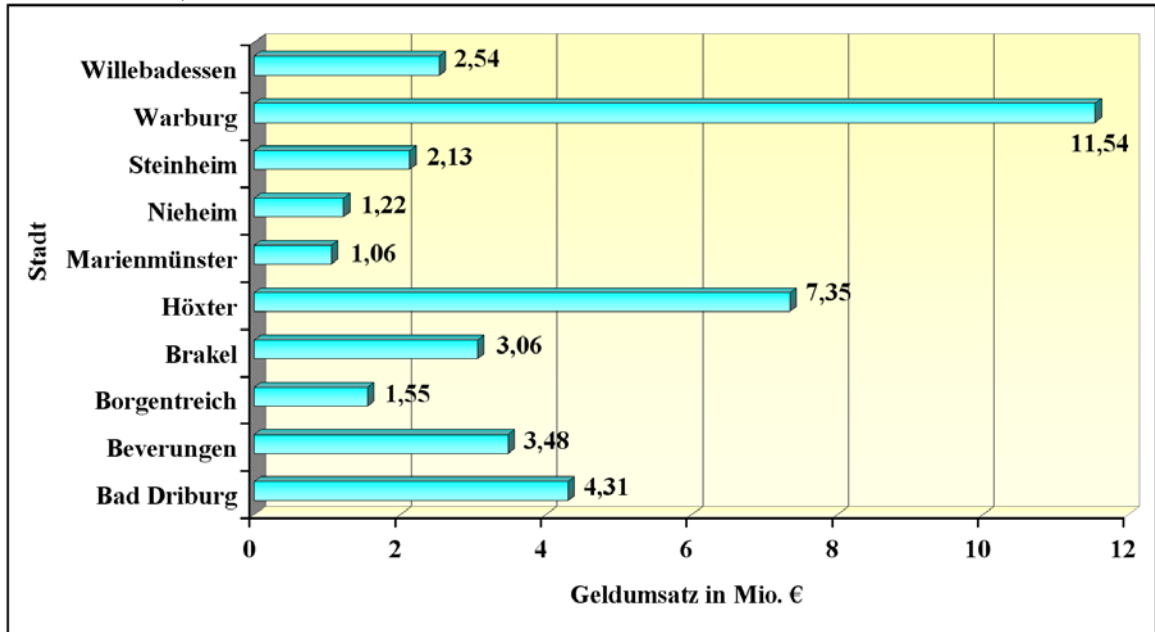


Von den 349 Verkaufsfällen für gebrauchte Wohnhäuser fielen im Jahr 2009 rd. 85 % in die Preiskategorien bis 150.000,00 €. Die Anzahl der Verkaufsfälle mit einem Kaufpreis von über 250.000,00 € lag mit nur 9 Verkaufsfällen bei 3 %.

### Wohnhäuser, Verkaufsfälle in den Städten



In den einwohnerstärksten Städten Höxter (71), Warburg (78) und Bad Driburg (36) wurden die meisten Häuser des individuellen Wohnungsbaus verkauft. Von den insgesamt 349 verkauften Wohnhäusern wurden 162 in den Kernstädten und 187 in den angehörigen Stadtteilen veräußert.

**Wohnhäuser, Geldumsatz in den einzelnen Städten****6.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**

Verkaufsfälle aus dem Jahr 2009

**Kreis Höxter insgesamt**

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Preis/m <sup>2</sup> -Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Gesamtkaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]
2008 - 2009	1	550	174	1.695	295.000
1975 - 2007	90	909	163	989	160.278
1950 - 1974	194	918	155	580	87.972
1920 - 1949	21	747	157	370	58.324
bis 1919	2	1247	195	159	31.486
<i>zusammengefasst</i>	308	904	158	684	106.988

**Stadt Bad Driburg**

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Preis/m <sup>2</sup> -Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Gesamtkaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]
2008 - 2009	0	0	0	0	0
1975 - 2007	9	1462	169	1.254	200.451
1950 - 1974	18	945	163	623	101.006
1920 - 1949	3	1078	158	454	78.370
bis 1919	0	0	0	0	0
<i>zusammengefasst</i>	30	1107	164	785	126.994

**Stadt Beverungen**

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Preis/m <sup>2</sup> -Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Gesamtkaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]
2008 - 2009	0	0	0	0	0
1975 - 2007	8	1024	209	916	202.725
1950 - 1974	20	640	157	515	78.603
1920 - 1949	2	289	129	320	37.500
bis 1919	0	0	0	0	0
<i>zusammengefasst</i>	30	719	169	612	110.069

**Stadt Borgentreich**

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Preis/m <sup>2</sup> -Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Gesamtkaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]
2008 - 2009	0	0	0	0	0
1975 - 2007	5	916	168	819	142.375
1950 - 1974	13	955	152	497	69.741
1920 - 1949	2	1006	192	150	31.829
bis 1919	0	0	0	0	0
<i>zusammengefasst</i>	20	952	161	532	82.371

**Stadt Brakel**

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Preis/m <sup>2</sup> -Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Gesamtkaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]
2008 - 2009	0	0	0	0	0
1975 - 2007	11	767	174	860	146.400
1950 - 1974	16	947	149	606	89.036
1920 - 1949	1	166	105	171	18.000
bis 1919	1	1707	200	236	47.250
<i>zusammengefasst</i>	29	877	159	673	106.760

**Stadt Höxter**

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Preis/m <sup>2</sup> -Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Gesamtkaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]
2008 - 2009	1	550	174	1.695	295.000
1975 - 2007	11	817	155	845	129.326
1950 - 1974	41	929	158	664	100.028
1920 - 1949	6	642	155	640	100.167
bis 1919	0	0	0	0	0
<i>zusammengefasst</i>	59	872	157	711	108.603

**Stadt Marienmünster**

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Preis/m <sup>2</sup> -Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Gesamtpreis [€/m <sup>2</sup> ]
2008 - 2009	0	0	0	0	0
1975 - 2007	5	718	124	890	108.750
1950 - 1974	6	1112	180	630	101.779
1920 - 1949	1	277	160	63	10.000
bis 1919	0	0	0	0	0
<i>zusammengefasst</i>	12	871	156	677	95.390

**Stadt Nieheim**

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Preis/m <sup>2</sup> -Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Gesamtpreis [€/m <sup>2</sup> ]
2008 - 2009	0	0	0	0	0
1975 - 2007	6	807	143	1.040	146.360
1950 - 1974	9	711	144	406	53.766
1920 - 1949	2	1377	192	90	15.281
bis 1919	0	0	0	0	0
<i>zusammengefasst</i>	17	832	150	576	79.499

**Stadt Steinheim**

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Preis/m <sup>2</sup> -Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Gesamtpreis [€/m <sup>2</sup> ]
2008 - 2009	0	0	0	0	0
1975 - 2007	6	815	169	991	155.688
1950 - 1974	13	846	141	485	67.309
1920 - 1949	1	638	150	400	60.000
bis 1919	0	0	0	0	0
<i>zusammengefasst</i>	20	826	150	632	93.457

**Stadt Warburg**

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Preis/m <sup>2</sup> -Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Gesamtpreis [€/m <sup>2</sup> ]
2008 - 2009	0	0	0	0	0
1975 - 2007	18	841	162	1.109	184.851
1950 - 1974	46	1056	154	635	97.161
1920 - 1949	3	724	153	272	43.826
bis 1919	1	787	190	83	15.721
<i>zusammengefasst</i>	68	976	156	743	118.051

**Stadt Willebadessen**

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Preis/m <sup>2</sup> -Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Gesamtkaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]
2008 - 2009	0	0	0	0	0
1975 - 2007	11	927	147	962	136.514
1950 - 1974	12	804	165	381	64.558
1920 - 1949	0	0	0	0	0
bis 1919	0	0	0	0	0
<i>zusammengefasst</i>	23	860	157	645	97.265

**6.1.2 Reihenendhäuser und Doppelhaushälften**

Verkaufsfälle aus dem Jahr 2009

**Kreis Höxter insgesamt**

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Preis/m <sup>2</sup> -Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Gesamtkaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]
2008 - 2009	1	302	108	1.731,48	187.000
1975 - 2007	5	371	123	1.006,35	115.000
1950 - 1974	26	512	135	533,51	70.208
1920 - 1949	4	708	131	401,96	53.000
bis 1919	0	0	0	0	0
<i>zusammengefasst</i>	36	508	132	618	77.762

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

**Stadt Höxter**

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Preis/m <sup>2</sup> -Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Gesamtkaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]
2008 - 2009	0	0	0	0	0
1975 - 2007	1	295	115	956,52	110.000
1950 - 1974	8	559	128	582,73	71.107
1920 - 1949	1	917	121	371,90	45.000
bis 1919	0	0	0	0	0
<i>zusammengefasst</i>	10	568	126	599	72.386



### 6.1.3 Reihenmittelhäuser

Verkaufsfälle aus dem Jahr 2009

#### Kreis Höxter insgesamt

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grund- stücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Preis/m <sup>2</sup> - Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Gesamt- kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]
2008 - 2009	0	0	0	0	0
1975 - 2007	0	0	0	0	0
1950 - 1974	4	218	95	686,27	61.625
1920 - 1949	1	168	120	545,83	65.500
bis 1919	0	0	0	0	0
<i>zusammenge- fasst</i>	5	208	100	658	62.400

#### 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
2009	23	4,72

Im Jahr 2009 wurden im Kreisgebiet 23 gebrauchte Mehrfamilienhäuser verkauft. Der Geldumsatz betrug 4,72 Mio. € und der Flächenumsatz 2,70 ha.

Kennzahlen der im Jahr 2008 und 2009 veräußerten Mehrfamilienhäuser:

	<b>Mittel</b>	<b>Bandbreite</b>
Kaufpreis	255.053 €	75.000 € bis 1.200.000 €
Grundstücksgröße	889 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup> bis 1.981 m <sup>2</sup>
Bodenwert des Grundstücks	75 €/m <sup>2</sup>	34 €/m <sup>2</sup> bis 110 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1974	1948 bis 2000
Restnutzungsdauer	39 Jahre	20 bis 64 Jahre
Wohnfläche	483 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup> bis 1.270 m <sup>2</sup>
Kaufpreis/Wohnfläche	490 €/m <sup>2</sup>	282 €/m <sup>2</sup> bis 945 €/m <sup>2</sup>
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 2009 wurden in diesem Teilmarkt 18 Objekte für insgesamt 3,21 Mio. € veräußert. Der Flächenumsatz betrug 2,04 ha. Bei einer Bandbreite der Kaufpreise von 18.000 € bis 760.000 € lag der Durchschnittspreis bei 179.000,00 €

### 6.2.3 Gewerbe-/ Industrieobjekte

Im Jahr 2009 wurden in diesem Teilmarkt 21 Objekte für insgesamt 4,20 Mio. € veräußert. Der Flächenumsatz betrug 6,88 ha. Zum Teil handelt es sich bei diesen Objekten um kleinere Gewerbehallen. Der aus den Verkaufsfällen ermittelte Durchschnittspreis betrug 199.000 € (Bandbreite 10.000 € bis 1.230.000 €).

### 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 2009 wurden in diesem Teilmarkt 42 Objekte für insgesamt 3,42 Mio. € veräußert. Der Flächenumsatz betrug 12,45 ha. In 15 Fällen handelte es sich um landwirtschaftliche Hofstellen (Ø Kaufpreis = 85.000 €, Ø Grundstücksgröße = 2.772 m<sup>2</sup>).

## 6.3 Wohnungs- und Teileigentum

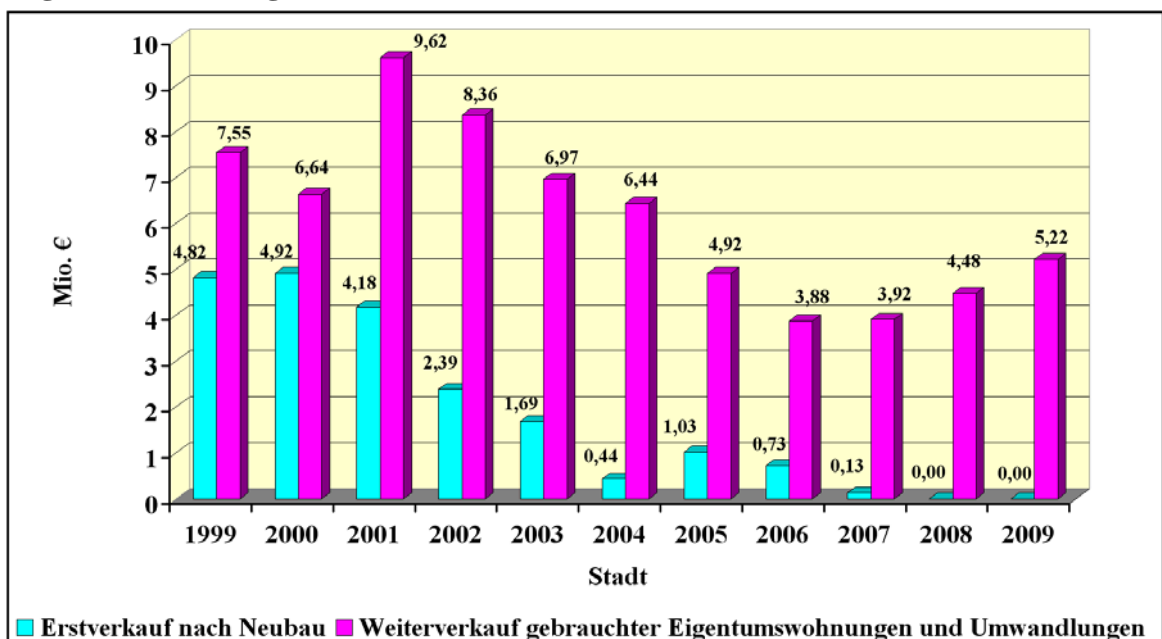
### 6.3.1 Wohnungseigentum

Im Jahr 2009 wurden im Kreisgebiet im gewöhnlichen Geschäftsverkehr insgesamt 81 Eigentumswohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 6.379 m<sup>2</sup> verkauft. Der Geldumsatz betrug 5,22 Mio. € (inkl. Preisanteil für Garage/Stellplatz). Die 81 verkauften Eigentumswohnungen hatten eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 79 m<sup>2</sup>.

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
2009	81	0

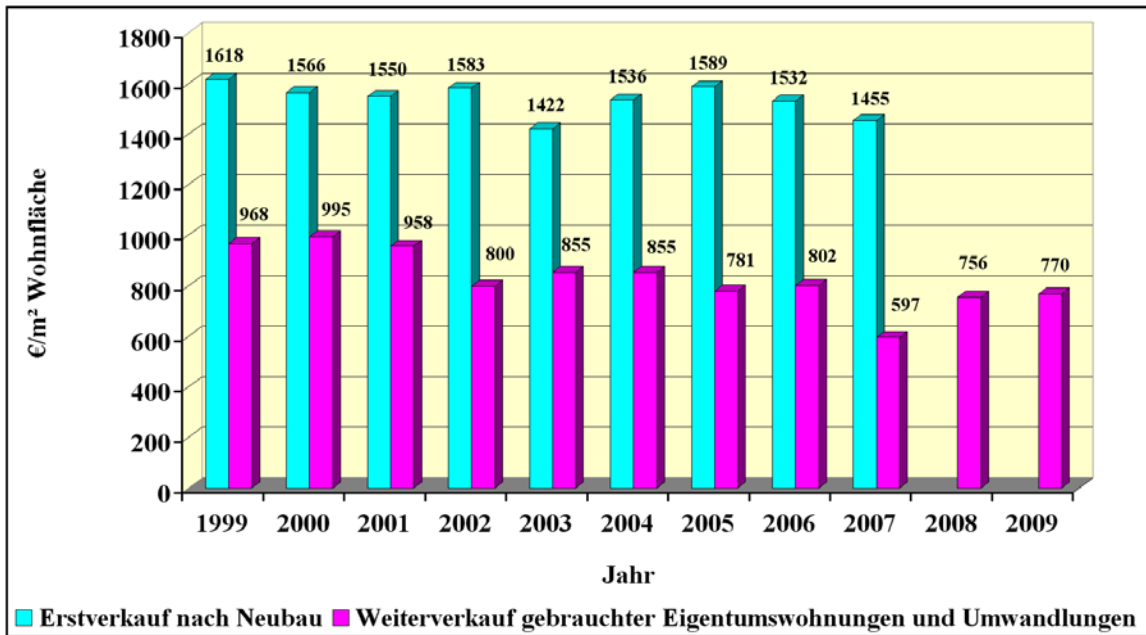
Der Markt für neu erstellte Eigentumswohnungen ist zum Erliegen gekommen. Im Jahr 2009 wurde, wie auch im Vorjahr, kein Erstverkauf einer neu erstellten Eigentumswohnung registriert.

### 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 ständig gesunken und liegt jetzt bei "Null". Im Vergleich zu den Jahren 2005 bis 2008 wurde jedoch bei den Weiterverkäufen gebrauchter Eigentumswohnungen im Jahr 2009 wieder ein leichter Zuwachs registriert.

**Eigentumswohnungen, mittleres Preisniveau**



**Eigentumswohnungen, Kauffälle im gesamten Kreisgebiet**

	Anzahl	Geldumsatz (Mio. €)	Flächenumsatz m <sup>2</sup> Wohnfläche	mittleres Preisniveau €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
<b>Erstverkäufe nach Neubau</b>	keine Verkäufe	0	0	0
<b>Erstverkäufe umgewandelter Mietwohnungen</b>	keine Verkäufe	0	0	0
<b>Weiterverkäufe</b>	81	5,22	6.379	770
<b>Eigentumswohnungen insgesamt</b>	81	5,22	6.379	770

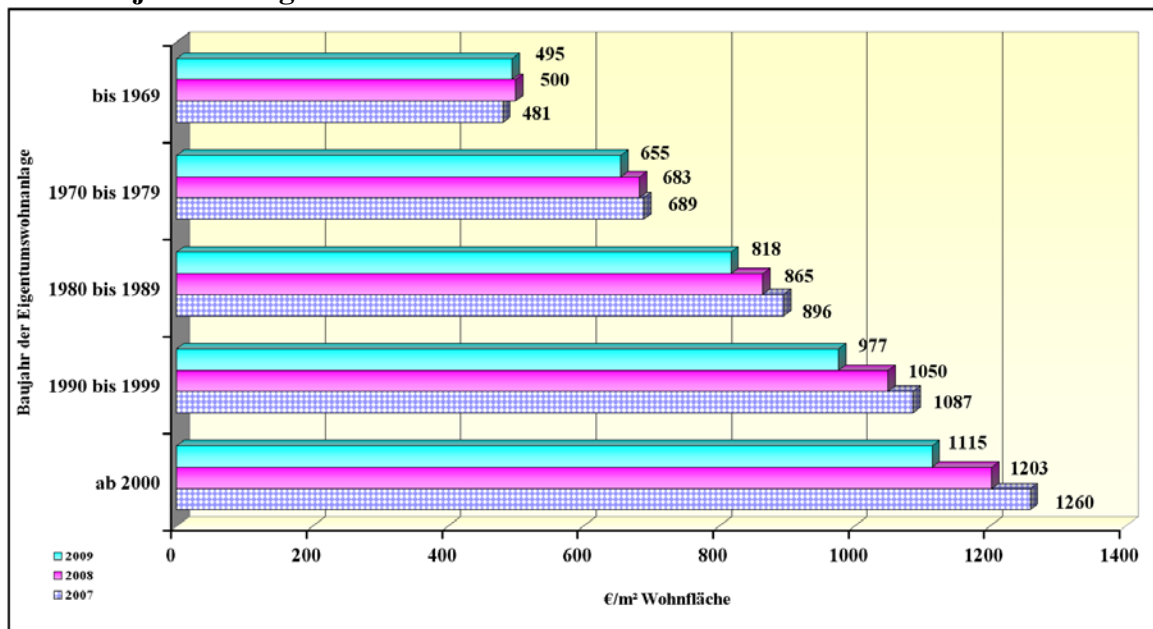
mittleres Preisniveau ohne Garage und ohne besonders ausgewiesenen Pkw-Stellplatz

**Eigentumswohnungen, Verkäufe in den Städten**

Stadt	Anzahl	Wohnflächenumsatz	Geldumsatz
Bad Driburg	29	2.186 m <sup>2</sup>	1.238.751 €
Beverungen	5	395 m <sup>2</sup>	303.000 €
Borgentreich	1	64 m <sup>2</sup>	21.500 €
Brakel	8	761 m <sup>2</sup>	687.000 €
Höxter	14	1.233 m <sup>2</sup>	1.159.000 €
Mariemünster	0	0 m <sup>2</sup>	0 €
Nieheim	0	0 m <sup>2</sup>	0 €
Steinheim	8	500 m <sup>2</sup>	628.500 €
Warburg	15	1.160 m <sup>2</sup>	1.079.000 €
Willebadessen	1	82 m <sup>2</sup>	103.000 €
<b>Kreis Höxter</b>	<b>81</b>	<b>6.379</b>	<b>5.219.751 €</b>

Die rückläufige Tendenz der Umsätze bei Eigentumswohnungen hat sich im Jahr 2009 nicht weiter fortgesetzt. Zwar wurde im Berichtsjahr wieder kein Erstverkauf aus einem Neubau registriert, der Geldumsatz bei gebrauchten Eigentumswohnungen ist aber gegenüber den letzten vier Jahren gestiegen. Die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen stieg gegenüber dem Vorjahr (74) um 9 % und der Geldumsatz (Vorjahr 4,48 Mio. €) um 17 %.

Die Verkaufsfälle wurden überwiegend in den Städten Bad Driburg (29), Höxter (14) und Warburg (15) 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 5 % gesunken.

Die nachfolgende Tabelle zeigt das Ergebnis einer Marktuntersuchung der Eigentumswohnungen im Kreisgebiet Höxter. Für die Preisanalyse standen insgesamt 161 registrierte Verkaufsfälle aus den Jahren 2007 bis 2009 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 (€/m<sup>2</sup> Wohnfläche) beziehen sich auf eine rd. 80 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> Wohnfläche** ermittelte Kaufpreisbandbreite in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche				
<b>bis 40 €/m<sup>2</sup></b>	<b>440</b> 290 bis 590	<b>600</b> 450 bis 750	<b>760</b> 610 bis 910	<b>920</b> 770 bis 1.070	<b>1.060</b> 910 bis 1.210
<b>bis 65 €/m<sup>2</sup></b>	<b>480</b> 330 bis 630	<b>640</b> 490 bis 790	<b>800</b> 650 bis 950	<b>960</b> 810 bis 1.110	<b>1.100</b> 950 bis 1.250
<b>bis 90 €/m<sup>2</sup></b>	<b>510</b> 360 bis 650	<b>680</b> 530 bis 830	<b>840</b> 690 bis 990	<b>1.000</b> 850 bis 1.150	<b>1.140</b> 990 bis 1.290
<b>über 90 €/m<sup>2</sup></b>	<b>550</b> 400 bis 700	<b>710</b> 560 bis 860	<b>870</b> 720 bis 1.020	<b>1.030</b> 880 bis 1.180	<b>1.170</b> 1.020 bis 1.320

\* = 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 <sup>2</sup>	11,3	12,8	14,3	15,7	16,9
bis 65 €/m <sup>2</sup>	11,8	13,2	14,7	16,2	17,4
bis 90 €/m <sup>2</sup>	12,3	13,7	15,2	16,6	17,9
über 90 €/m <sup>2</sup>	12,6	14,1	15,6	17,0	18,2

\* = 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 m<sup>2</sup> liegt in einem Gebiet mit einem Bodenrichtwertniveau von 80,00 €/m<sup>2</sup> (siehe Nr. 7.2.1). Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 4,40 €/m<sup>2</sup> (siehe Nr. 8.5.2).

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

Rohetragsfaktor lt. Tabelle:  $= 15,2$

Wert der Eigentumswohnung:  $4.488 \text{ €} \times 15,2 = 68.218 \text{ €}$

gerundet **68.000 €**

**6.3.2 Seniorenwohnanlagen**

Im Berichtsjahr wurden im Kreis Höxter 4 Eigentumswohnung in einer Seniorenwohnanlage verkauft. Die Wohnungen hatten im Mittel eine Wohnfläche von 55 m<sup>2</sup>.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz in Mio. €	Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> 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
2009	4	0,29	1.350

### 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. Im Jahr 2009 wurden in diesem Teilmarkt keine Verkaufsfälle registriert.

Jahr	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Verkaufsfälle	11	7	11	17	21	16	8	13	14	4	7	0
Geldumsatz in (Mio. €)	0,67	1,00	2,31	1,94	0,48	0,34	0,81	2,04	0,40	0,02	0,12	0

### 6.4 Garagen, Tiefgaragenstellplätze, Stellplätze

In diese Auswertung sind die Kauffälle für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Außenstellplätze der Jahre 2005 bis 2009 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	90	21	123
Mittel	5.000 €	8.500 €	2.500 €
Streuung	3.000 €bis 7.000 €	5.800 €bis 11.500 €	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, für Ackerland seit 1991 und für Grünland seit 2010 zur Verfügung. Insgesamt hat der Gutachterausschuss zum Stand 01.01.2010 = 577 Bodenrichtwerte abgeleitet.

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

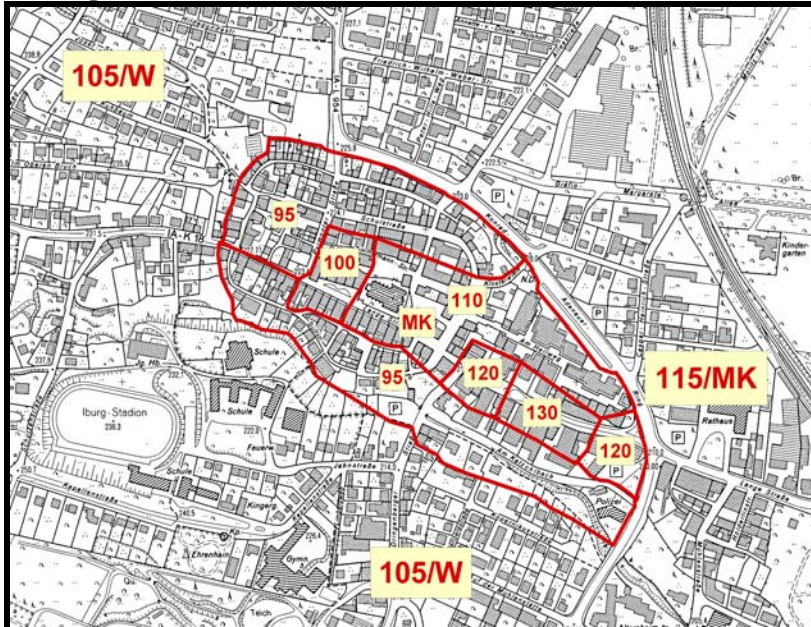
Die Bodenrichtwerte werden in der Form

Bodenrichtwert in €/m<sup>2</sup>/Art der Nutzung angegeben, z. B. 70/W

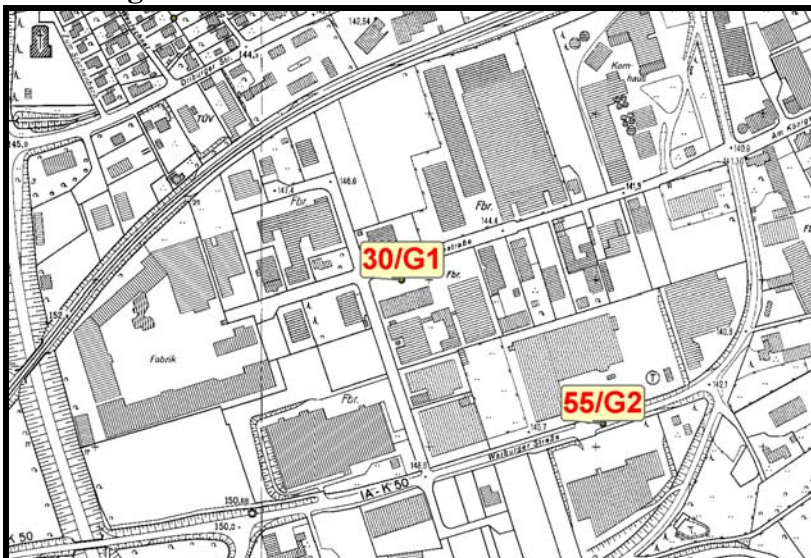
W	Wohnbaufläche
S	Sonderbaufläche
MD	Dorfgebiet
MI	Mischgebiet
MK	Kerngebiet
G1	Gewerbegebiet (produzierendes Gewerbe)
G2	Gewerbegebiet (Handel und Dienstleistung)
Garten	Gartenland

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 01.01.2010 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.

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

## 7.2.1 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen

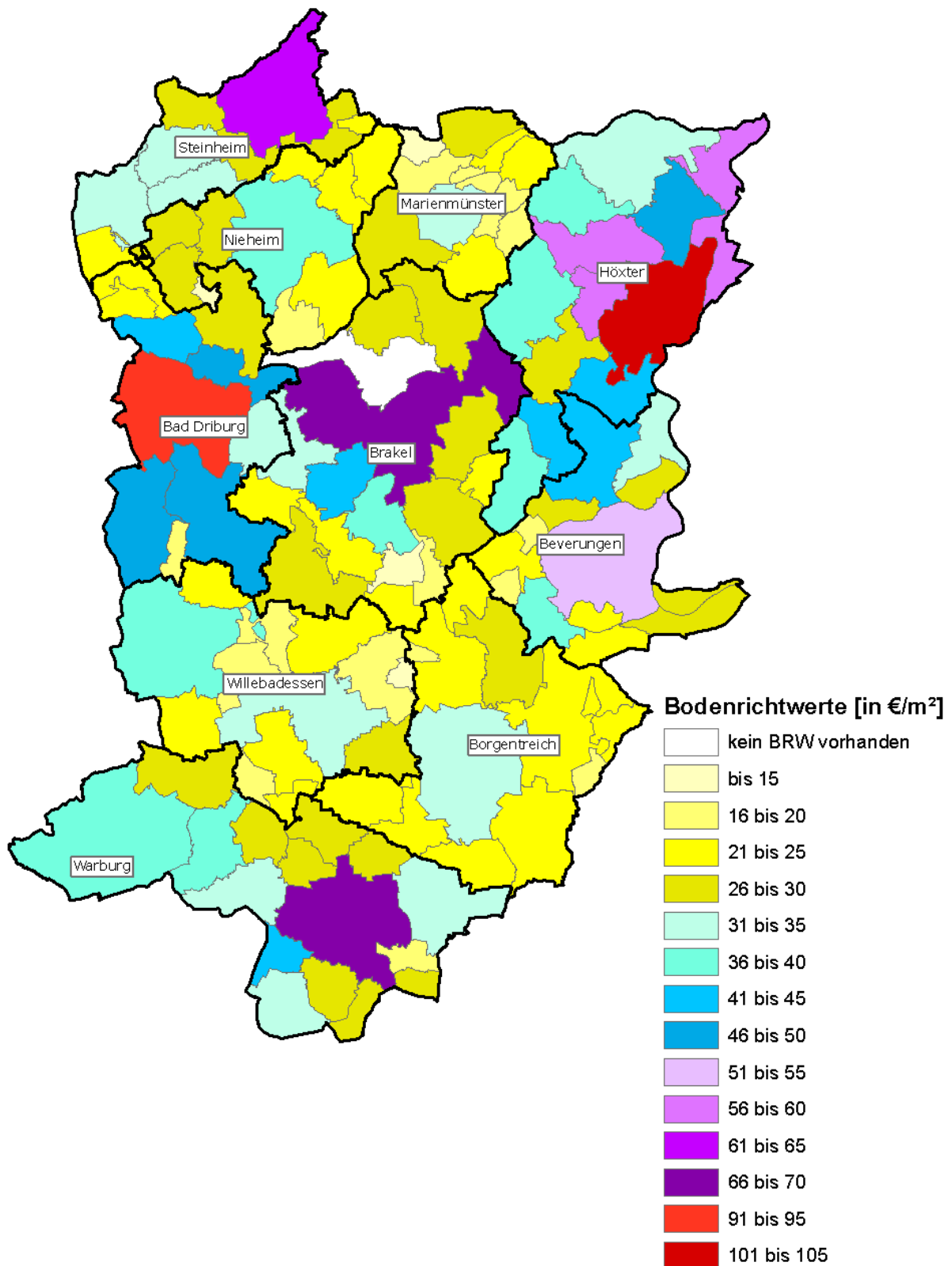
Stadt	Ortsteil	Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup> - Stichtag 01.01.2010 -		
		Lage		
		gute	mittlere	mäßige
<b>Bad Driburg</b>	Alhausen		46,00	
	Bad Driburg	105,00	95,00	77,00
	Dringenberg		48,00	
	Erpentrup		23,00	
	Herste		33,00	
	Kühlsen		18,00	
	Langeland		23,00	
	Neuenheerse		50,00	
	Pömbesen		26,00	
	Reelsen		43,00	
	Siebenstern		33,00	
<b>Beverungen</b>	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 <sup>2</sup> - Stichtag 01.01.2010 -		
		Lage		
		gute	mittlere	mäßige
<b>Borgentreich</b>	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	
<b>Brakel</b>	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		
<b>Höxter</b>	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 <sup>2</sup> - Stichtag 01.01.2010 -		
		Lage		
		gute	mittlere	mäßige
<b>Marienmünster</b>	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		
<b>Nieheim</b>	Entrup		24,00	
	Erwitzen		18,00	
	Eversen		23,00	
	Himmighausen		28,00	
	Himmigh.-Bhf		15,00	
	Holzhausen		23,00	
	Kariensiek		15,00	
	Merlsheim		28,00	
	Nieheim	40,00	36,00	30,00
	Oeynhaus		28,00	
	Schönenberg		15,00	
	Sommersell		25,00	
<b>Steinheim</b>	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 <sup>2</sup> - Stichtag 01.01.2010 -		
		Lage		
		gute	mittlere	mäßige
<b>Warburg</b>	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		
<b>Willebadessen</b>	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 <sup>2</sup> - Stichtag 01.01.2010 -		
		Lage		
		gute	mittlere	mäßige
<b>Bad Driburg</b>	Bad Driburg	35,00	20,00	
	Herste		16,00	
<b>Beverungen</b>	Beverungen	36,00	15,00	
	Würgassen		12,00	
<b>Borgentreich</b>	Borgentreich		15,00	
	Borgholz		13,00	
	Natzungen		13,00	
<b>Brakel</b>	Brakel	55,00	30,00	15,00
	Albaxen		20,00	
<b>Höxter</b>	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	
<b>Nieheim</b>	Nieheim		10,00	
	Steinheim	50,00	20,00	
<b>Steinheim</b>	Bergheim/Eichholz		16,00	
	Rimbeck	40,00	13,00	
	Scherfede	40,00	13,00	
	Warburg	70,00	50,00	14,00
<b>Willebadessen</b>	Peckelsheim		10,00	
	Willebadessen		10,00	

### 7.3 Bodenrichtwerte für Acker- und Grünland

Die Bodenrichtwerte für Ackerland (A) und Grünland (GR) werden in der Form:  
Bodenrichtwert in €/m<sup>2</sup>/Nutzungsart-durchschnittliche Acker- bzw. Grünlandzahl (AZ  
bzw. GZ) angegeben,

z. B. 1,2/A-50 oder 0,9/GR-35

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.

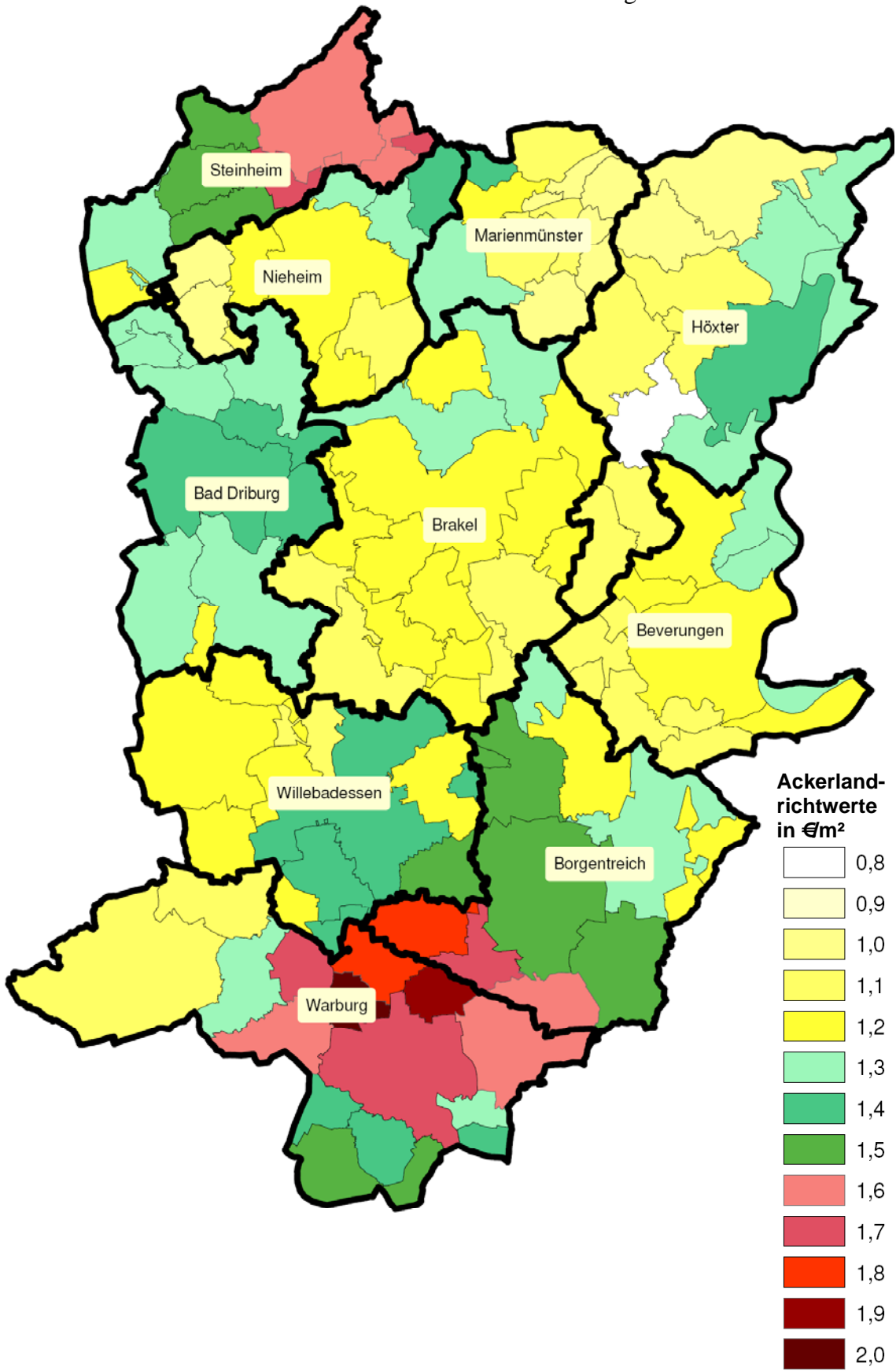
<b>Stadt</b>	<b>Ortsteil</b>	<b>Ackerlandrichtwert zum 01.01.2010 €/m<sup>2</sup>/A-AZ</b>	<b>Grünlandrichtwert zum 01.01.2010 €/m<sup>2</sup>/GR-GZ</b>
<b>Bad Driburg</b>	Alhausen	1,4/A-46	1,0/GR-41
	Bad Driburg	1,4/A-44	1,0/GR-41
	Dringenberg	1,3/A-35	1,0/GR-42
	Erpentrup	1,3/A-38	0,9/GR-37
	Herste	1,4/A-44	1,0/GR-40
	Kühlsen	1,2/A-33	0,9/GR-30
	Langeland	1,3/A-36	0,9/GR-38
	Neuenheerse	1,3/A-34	0,9/GR-34
	Pömbsen	1,3/A-36	0,9/GR-39
	Reelsen	1,3/A-40	1,0/GR-45
<b>Beverungen</b>	Amelunxen	1,2/A-55	0,8/GR-36
	Beverungen	1,2/A-49	0,8/GR-43
	Blankenau	1,3/A-56	0,9/GR-57
	Dalhausen	1,1/A-34	0,7/GR-26
	Drenke	1,2/A-51	0,8/GR-38
	Haarbrück	1,1/A-37	0,8/GR-35
	Herstelle	1,2/A-49	0,8/GR-40
	Jakobsberg	1,1/A-31	0,7/GR-27
	Rothe	1,1/A-38	0,8/GR-33
	Tietelsen	1,1/A-36	0,8/GR-36
	Wehrden	1,3/A-64	0,9/GR-63
	Würgassen	1,3/A-59	0,8/GR-48

Stadt	Ortsteil	Ackerlandrichtwert	Grünlandrichtwert
		zum 01.01.2010 €/m <sup>2</sup> /A-AZ	zum 01.01.2010 €/m <sup>2</sup> /GR-GZ
<b>Borgentreich</b>	Borgentreich	1,5/A-54	1,1/GR-43
	Borgholz	1,2/A-38	0,9/GR-30
	Bühne	1,3/A-41	1,0/GR-35
	Drankhausen	1,5/A-53	1,0/GR-35
	Großeneder	1,8/A-73	1,2/GR-52
	Körbecke	1,5/A-52	1,0/GR-37
	Lütgeneder	1,7/A-68	1,1/GR-47
	Manrode	1,2/A-38	0,9/GR-34
	Muddenhagen	1,2/A-35	0,9/GR-27
	Natingen	1,3/A-40	1,0/GR-37
	Natzungen	1,5/A-53	1,1/GR-42
	Rösebeck	1,6/A-58	1,1/GR-46
	<b>Brakel</b>	Auenhausen	1,1/A-39
Beller		1,2/A-46	1,1/GR-62
Bellersen		1,2/A-49	1,0/GR-50
Bökendorf		1,3/A-53	0,9/GR-43
Brakel		1,2/A-49	1,0/GR-58
Erkeln		1,1/A-44	1,0/GR-54
Frohnhausen		1,2/A-48	1,0/GR-44
Gehrden		1,1/A-44	0,9/GR-43
Hampenhäusen		1,2/A-49	1,0/GR-45
Hembsen		1,2/A-50	1,1/GR-60
Hinnenburg		1,3/A-57	0,9/GR-43
Istrup		1,2/A-45	1,0/GR-47
Rheder		1,2/A-48	1,0/GR-52
Riesel		1,2/A-48	1,0/GR-53
Schmechten		1,1/A-41	1,0/GR-44
Siddessen		1,2/A-50	1,0/GR-55
<b>Höxter</b>	Albaxen	1,3/A-55	1,2/GR-53
	Bödexen	1,0/A-39	0,9/GR-37
	Bosseborn	0,8/A-29	0,8/GR-31
	Brenkhausen	1,1/A-48	1,0/GR-45
	Bruchhausen	1,1/A-47	1,1/GR-48
	Fürstenau	1,0/A-42	1,0/GR-40
	Godelheim	1,3/A-60	1,2/GR-56
	Höxter	1,4/A-64	1,2/GR-56
	Lüchtringen	1,3/A-59	1,2/GR-56
	Lütmarsen	1,1/A-48	1,0/GR-39
	Ottbergen	1,1/A-47	1,2/GR-54
	Ovenhausen	1,1/A-43	0,9/GR-38
	Stahle	1,3/A-59	1,1/GR-52
	Weserniederung	2,6/A-75	1,3/GR-61

<b>Stadt</b>	<b>Ortsteil</b>	<b>Ackerlandrichtwert zum 01.01.2010 €m<sup>2</sup>/A-AZ</b>	<b>Grünlandrichtwert zum 01.01.2010 €m<sup>2</sup>/GR-GZ</b>
<b>Marienmünster</b>	Altenbergen	1,0/A-36	0,8/GR-39
	Born	1,4/A-61	0,9/GR-49
	Bredenborn	1,3/A-56	0,9/GR-49
	Bremerberg	1,0/A-37	0,8/GR-39
	Eilversen	1,1/A-45	1,0/GR-50
	Großenbreden	1,1/A-47	0,9/GR-48
	Hohehaus	1,0/A-40	0,9/GR-40
	Kleinenbreden	1,0/A-39	0,8/GR-36
	Kollerbeck	1,1/A-44	0,9/GR-44
	Löwendorf	1,0/A-40	0,8/GR-30
	Münsterbrock	1,2/A-50	0,9/GR-43
	Papenhöfen	1,0/A-36	0,8/GR-33
	Vörden	1,1/A-47	0,9/GR-44
<b>Nieheim</b>	Entrup	1,3/A-55	1,0/GR-50
	Erwitzen	1,2/A-48	1,0/GR-58
	Eversen	1,3/A-55	1,0/GR-55
	Himmighausen	1,0/A-41	0,8/GR-39
	Holzhausen	1,1/A-46	1,0/GR-54
	Merlsheim	1,0/A-41	0,8/GR-39
	Nieheim	1,2/A-51	0,9/GR-49
	Oeynhaus	1,2/A-50	0,9/GR-49
	Schönenberg	1,1/A-43	0,9/GR-43
	Sommersell	1,4/A-59	0,9/GR-43
<b>Steinheim</b>	Bergheim	1,5/A-54	1,0/GR-43
	Eichholz	1,7/A-67	1,0/GR-56
	Grevenhagen	1,2/A-33	0,9/GR-33
	Hagedorn	1,7/A-68	1,1/GR-65
	Ottenhausen	1,5/A-56	1,0/GR-47
	Rolfzen	1,6/A-59	1,0/GR-46
	Sandebeck	1,3/A-36	0,9/GR-35
	Steinheim	1,6/A-61	1,0/GR-60
	Vinsebeck	1,5/A-57	1,0/GR-54

Stadt	Ortsteil	Ackerlandrichtwert	Grünlandrichtwert
		zum 01.01.2010 €/m <sup>2</sup> /A-AZ	zum 01.01.2010 €/m <sup>2</sup> /GR-GZ
Warburg	Bonenburg	1,1/A-36	1,3/GR-34
	Calenberg	1,5/A-54	1,3/GR-50
	Dalheim	1,3/A-45	1,3/GR-37
	Daseburg	1,6/A-57	1,3/GR-42
	Dössel	1,9/A-69	1,3/GR-56
	Germete	1,4/A-50	1,3/GR-43
	Herlinghausen	1,4/A-49	1,3/GR-39
	Hohenwepel	1,8/A-64	1,3/GR-46
	Menne	2,0/A-70	1,3/GR-52
	Nörde	1,7/A-59	1,3/GR-48
	Ossendorf	1,6/A-56	1,3/GR-44
	Rimbeck	1,3/A-44	1,2/GR-32
	Scherfede	1,1/A-37	1,2/GR-33
	Warburg	1,7/A-59	1,3/GR-51
	Welda	1,5/A-53	1,3/GR-45
Wormeln	1,4/A-47	1,3/GR-58	
Willebadessen	Altenheerse	1,2/A-41	0,9/GR-44
	Borlinghausen	1,2/A-39	0,7/GR-28
	Eissen	1,5/A-62	1,0/GR-50
	Engar	1,4/A-52	0,9/GR-41
	Fölsen	1,1/A-35	0,7/GR-29
	Helmern	1,2/A-38	1,0/GR-48
	Ikenhausen	1,2/A-42	0,8/GR-37
	Löwen	1,4/A-55	1,0/GR-53
	Niesen	1,4/A-50	1,0/GR-52
	Peckelsheim	1,4/A-50	0,9/GR-46
	Schweckhausen	1,2/A-42	0,8/GR-37
	Willebadessen	1,2/A-41	0,8/GR-39
	Willegassen	1,4/A-52	0,8/GR-39

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 ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)).



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,
- zukünftig werden noch **weitere Produkte** der Gutachterausschüsse über das Portal BORISplus.NRW angeboten.

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

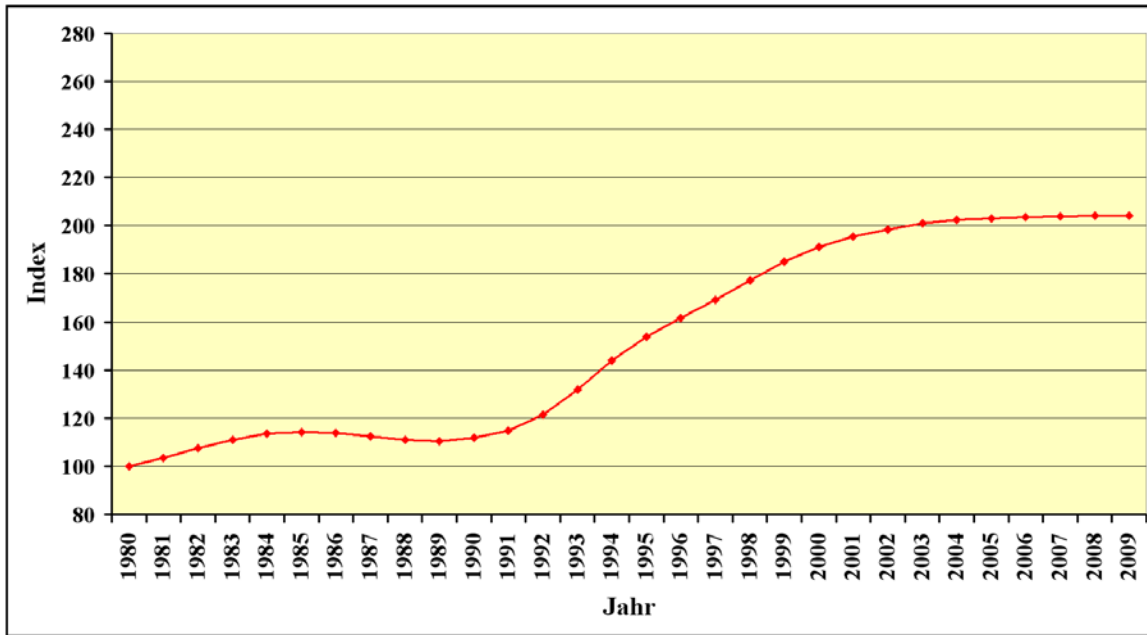
#### 8.1.1 Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland

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

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

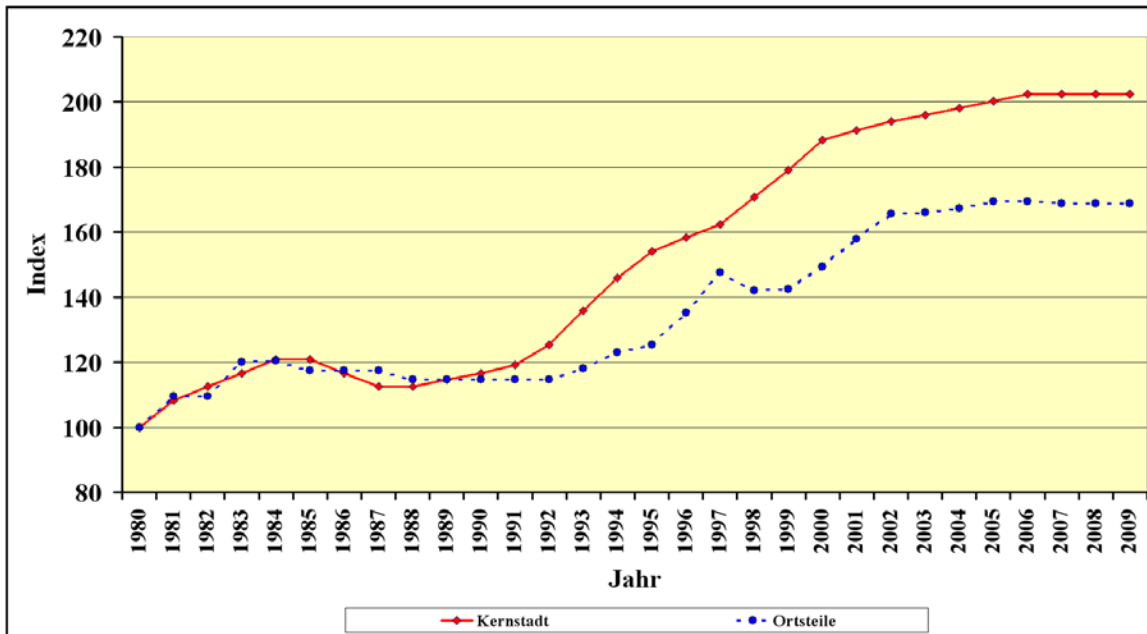
Jahr	Index
1980	100
1981	103
1982	108
1983	111
1984	114
1985	114
1986	114
1987	112
1988	111
1989	110
1990	112
1991	115
1992	122
1993	132
1994	144
1995	154
1996	162
1997	169
1998	177
1999	185
2000	191
2001	195
2002	199
2003	201
2004	202
2005	203
2006	204
2007	204
2008	204
2009	204

**Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland im Kreis Höxter (insgesamt)**

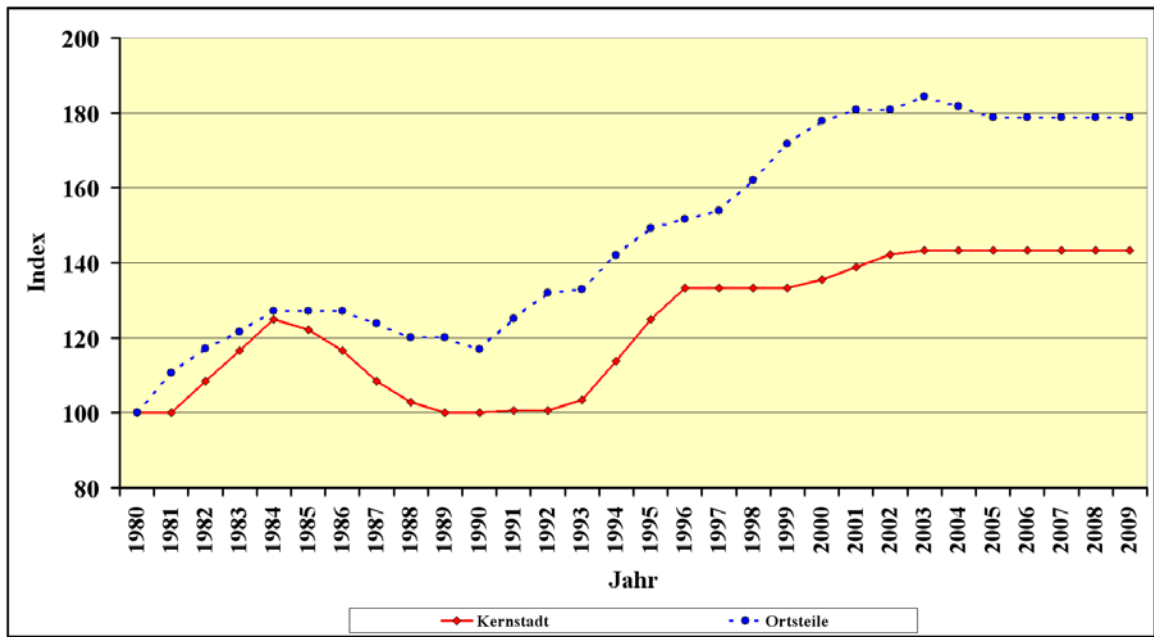


Wie die nachfolgenden Grafiken zeigen, entwickelten sich die Wohnbaulandpreise in den Kernstädten und Ortsteilen unterschiedlich.

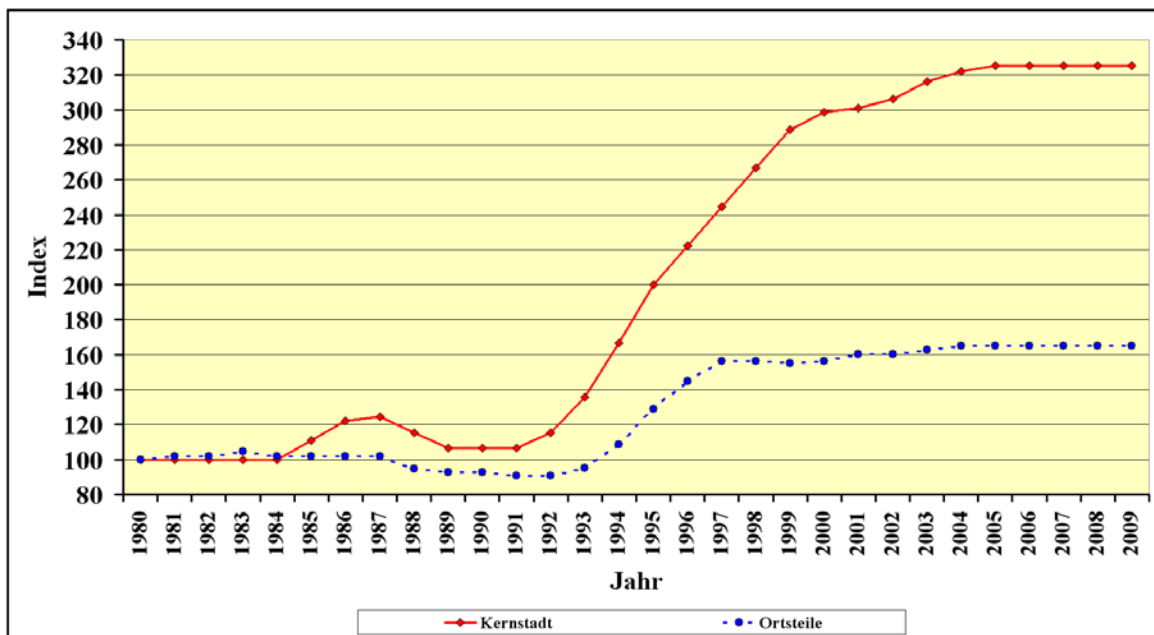
**Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Bad Driburg**



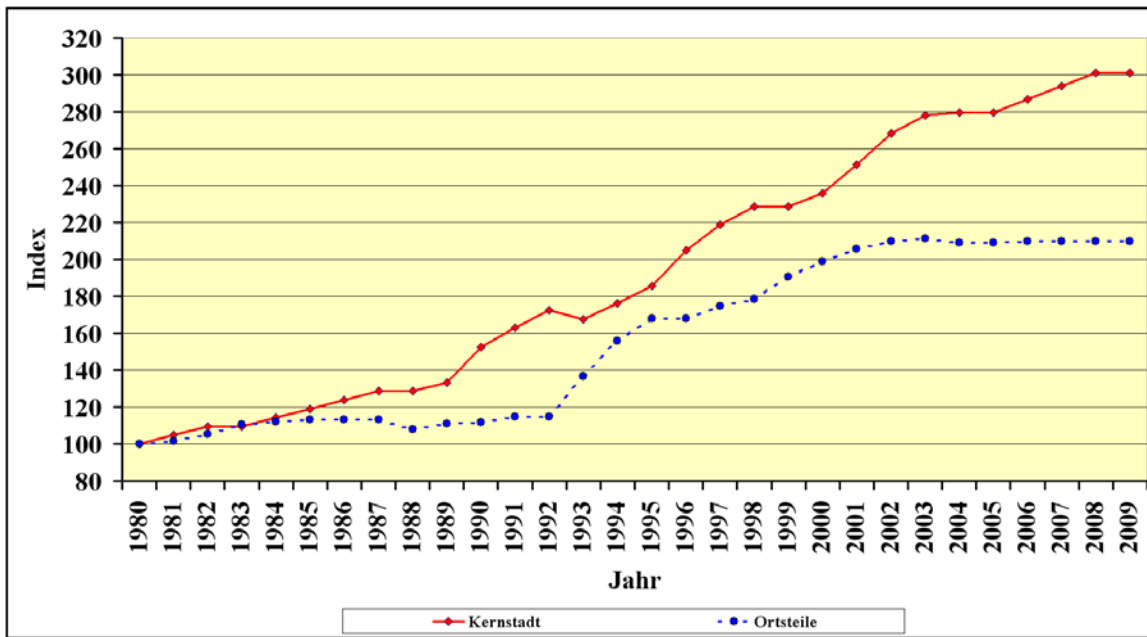
### Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Beverungen



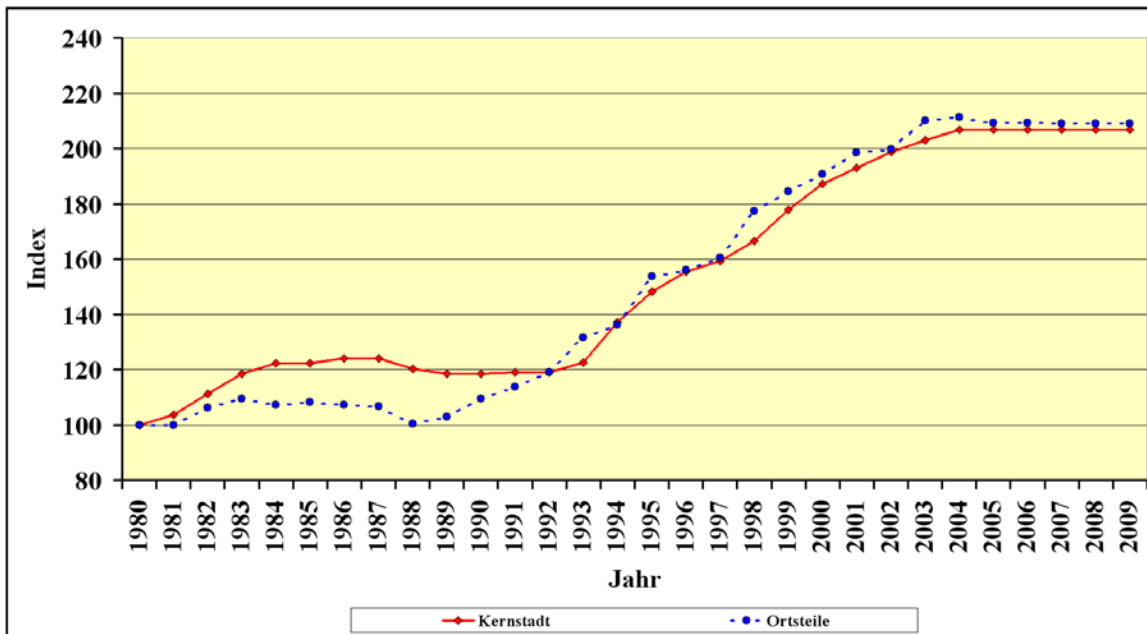
### Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Borgentreich



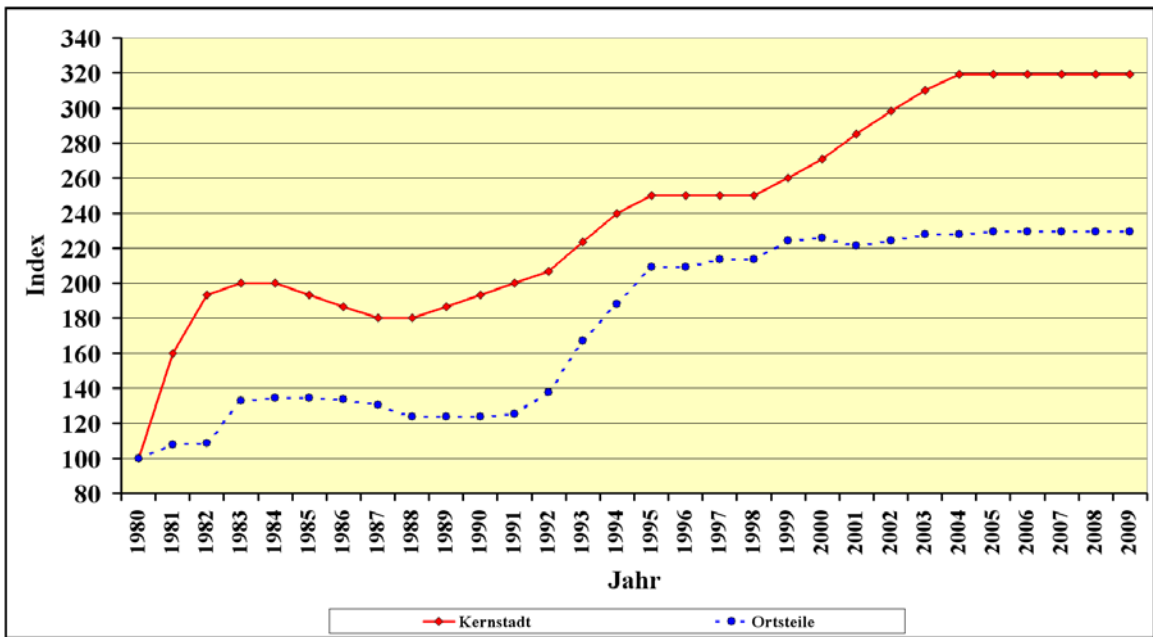
### Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Brakel



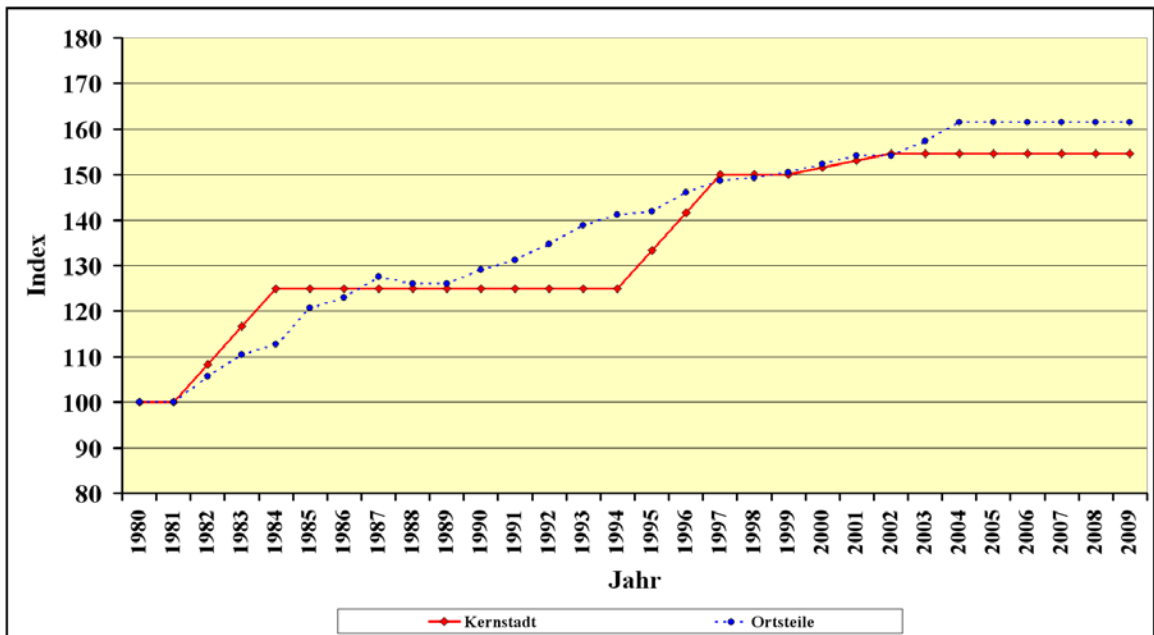
### Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Höxter



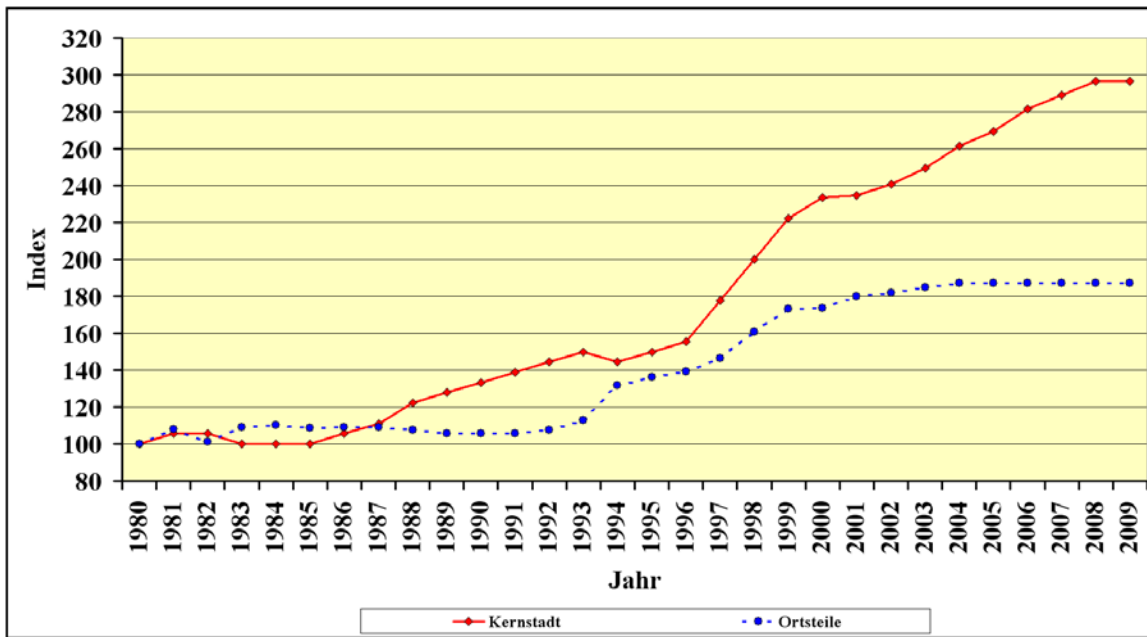
**Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Marienmünster**



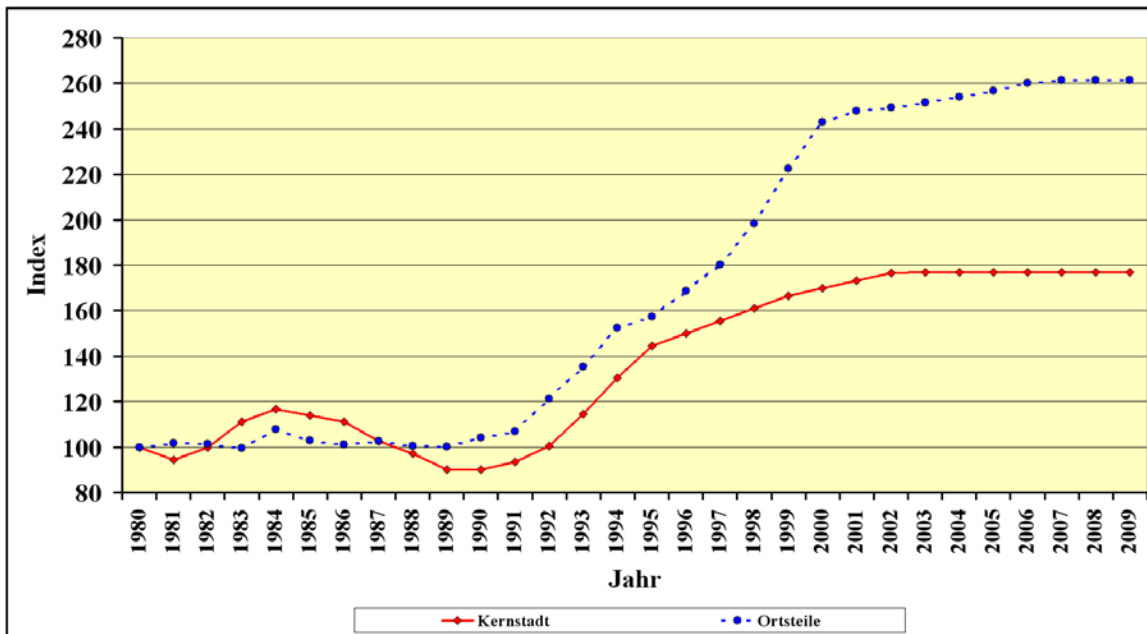
**Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Nieheim**



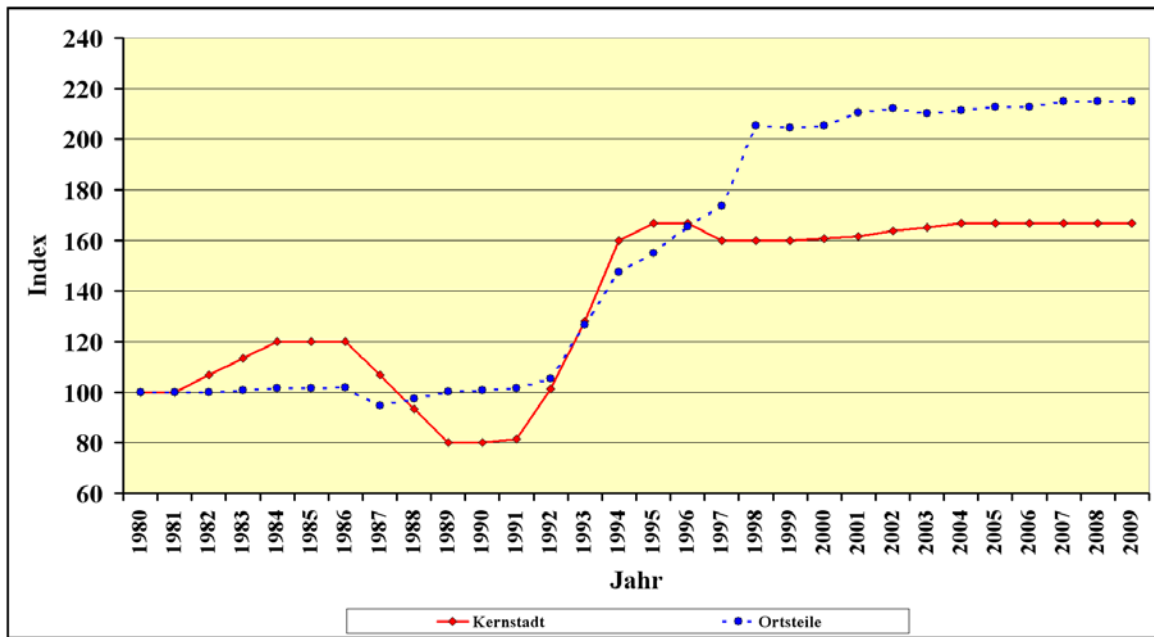
### Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Steinheim



### Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Warburg



### Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Willebadessen

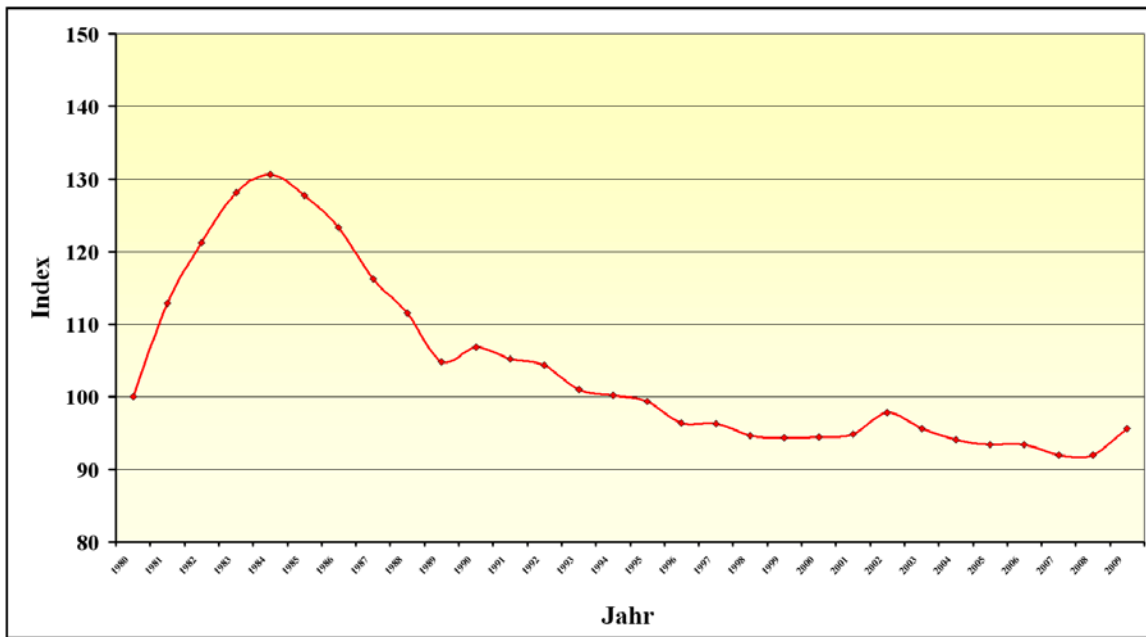


<b>Bodenpreisindices für Wohnbauland in den Kernstädten</b>										
	<b>Bad Driburg</b>	<b>Beverungen</b>	<b>Borgentreich</b>	<b>Brakel</b>	<b>Höxter</b>	<b>Vörden</b>	<b>Nieheim</b>	<b>Steinheim</b>	<b>Warburg</b>	<b>Willebadessen</b>
<b>1980</b>	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
<b>1981</b>	108	100	100	105	104	160	100	106	94	100
<b>1982</b>	113	108	100	110	111	193	108	106	100	107
<b>1983</b>	117	117	100	110	119	200	117	100	111	113
<b>1984</b>	121	125	100	114	122	200	125	100	117	120
<b>1985</b>	121	122	111	119	122	193	125	100	114	120
<b>1986</b>	117	117	122	124	124	187	125	106	111	120
<b>1987</b>	113	108	124	129	124	180	125	111	103	107
<b>1988</b>	113	103	116	129	120	180	125	122	97	93
<b>1989</b>	115	100	107	133	119	187	125	128	90	80
<b>1990</b>	117	100	107	152	119	193	125	133	90	80
<b>1991</b>	119	101	107	163	119	200	125	139	93	81
<b>1992</b>	125	101	116	172	119	207	125	144	101	101
<b>1993</b>	136	103	136	168	123	223	125	150	114	128
<b>1994</b>	146	114	167	176	137	240	125	144	131	160
<b>1995</b>	154	125	200	186	148	250	133	150	144	167
<b>1996</b>	158	133	222	205	156	250	142	156	150	167
<b>1997</b>	163	133	244	219	159	250	150	178	156	160
<b>1998</b>	171	133	267	229	167	250	150	200	161	160
<b>1999</b>	179	133	289	229	178	260	150	222	167	160
<b>2000</b>	188	136	299	236	187	271	152	233	170	161
<b>2001</b>	191	139	301	251	193	285	153	255	173	162
<b>2002</b>	194	142	306	268	199	298	155	241	177	164
<b>2003</b>	196	143	316	278	203	310	155	249	177	165
<b>2004</b>	198	143	322	280	207	319	155	262	177	167
<b>2005</b>	200	143	325	280	207	319	155	269	177	167
<b>2006</b>	202	143	325	287	207	319	155	281	177	167
<b>2007</b>	202	143	325	294	207	319	155	289	177	167
<b>2008</b>	202	143	325	301	207	319	155	297	177	167
<b>2009</b>	202	143	325	301	207	319	155	297	177	167



<b>Bodenpreisindices für Wohnbauland in den Ortsteilen der Städte</b>										
	<b>Bad Driburg</b>	<b>Beverungen</b>	<b>Borgentreich</b>	<b>Brakel</b>	<b>Höxter</b>	<b>Mariemünster</b>	<b>Nieheim</b>	<b>Steinheim</b>	<b>Warburg</b>	<b>Willebadessen</b>
<b>1980</b>	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
<b>1981</b>	109	111	102	101	100	108	100	108	102	100
<b>1982</b>	109	117	102	105	106	109	106	101	101	100
<b>1983</b>	120	122	105	110	110	133	110	109	100	101
<b>1984</b>	120	127	102	112	107	135	113	110	108	102
<b>1985</b>	118	127	102	113	108	135	121	109	103	102
<b>1986</b>	118	127	102	113	107	134	123	109	101	102
<b>1987</b>	118	124	102	113	107	130	128	109	103	95
<b>1988</b>	115	120	95	108	100	124	126	107	101	97
<b>1989</b>	115	120	93	111	103	124	126	106	100	100
<b>1990</b>	115	117	93	112	109	124	129	106	104	101
<b>1991</b>	115	125	91	115	114	125	131	106	107	102
<b>1992</b>	115	132	91	115	119	138	135	107	121	105
<b>1993</b>	118	133	95	136	132	167	139	113	135	127
<b>1994</b>	123	142	109	156	136	188	141	132	152	148
<b>1995</b>	125	149	129	168	154	209	142	136	157	155
<b>1996</b>	135	152	145	168	156	209	146	139	169	165
<b>1997</b>	148	154	156	175	161	214	149	146	180	174
<b>1998</b>	142	162	156	179	177	214	149	161	198	205
<b>1999</b>	143	172	155	190	184	224	150	173	223	205
<b>2000</b>	149	178	156	199	191	226	152	174	243	205
<b>2001</b>	158	181	160	206	198	222	154	180	248	210
<b>2002</b>	166	181	160	210	200	224	154	182	249	212
<b>2003</b>	166	184	163	211	210	228	157	185	252	210
<b>2004</b>	167	182	165	209	211	228	162	187	254	211
<b>2005</b>	169	177	165	209	209	230	162	187	257	213
<b>2006</b>	169	179	165	210	209	230	162	187	260	213
<b>2007</b>	169	179	165	210	209	230	162	187	261	215
<b>2008</b>	169	179	165	210	209	230	162	187	261	215
<b>2009</b>	169	179	165	210	209	230	162	187	261	215

### 8.1.2 Bodenpreisindexreihe für Ackerland



Das Diagramm und die Zahlen verdeutlichen, dass die Ackerlandpreise nach dem Hoch im Jahr 1984 kontinuierlich gefallen sind. Der Preisrückgang hat sich seit 1989 deutlich verlangsamt. Gegenüber dem Vorjahr lagen die im Berichtsjahr erzielten Ackerlandpreise im Kreisdurchschnitt ca. 4 % über dem Preisniveau des Vorjahres. Der Preisanstieg ist jedoch regional unterschiedlich ausgefallen:

Bad Driburg:	+ 15 %
Beverungen:	+ 2 %
Borgentreich:	± 0 %
Brakel:	+ 4 %
Höxter:	- 2 %
Marienmünster:	+ 4 %
Nieheim:	+ 4 %
Steinheim:	+ 10 %
Warburg:	+ 12 %
Willebadessen:	+ 4 %

Detaillierte Angaben zu den Acker- und Grünlandpreisen in den einzelnen Gemarkungen können der Bodenrichtwertübersicht unter Nr. 7.3 entnommen werden.

Jahr	Index
1980	100,0
1981	112,9
1982	121,3
1983	128,1
1984	130,6
1985	127,7
1986	123,4
1987	116,3
1988	111,6
1989	104,9
1990	106,8
1991	105,2
1992	104,4
1993	101,0
1994	100,2
1995	99,4
1996	96,4
1997	96,3
1998	94,7
1999	94,4
2000	94,4
2001	94,9
2002	97,8
2003	95,6
2004	94,1
2005	93,4
2006	93,4
2007	92,0
2008	92,0
2009	95,6

## 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	4,75 %	3,40 % bis 5,80 %
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	3,75 %	2,70 % bis 4,70 %
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	4,50 %	2,50 % bis 6,50 %
Dreifamilienhäuser	5,50 %	4,25 % bis 6,75 %
Mehrfamilienhäuser	6,25 %	4,80 % bis 7,60 %
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	6,25 %	4,80 % bis 7,60 %
Gemischt genutzte Gebäude*	[6,50 %]	
Geschäfts- und Bürogebäude	7,00 %	5,50 % bis 8,50 %
Gewerbe- und Industriegebäude	8,50 %	7,00 % bis 10,00 %

\* = 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 auszugswise einzelne Kenngrößen des ausgewerteten Datenmaterials angegeben:

Eigentumswohnungen		Standardabweichung
Anzahl der Vergleichsfälle [ANZ]	161	
Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup> [WF]	78	22
Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche [KP]	746	342
Ø Miete in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche [M]	4,34	0,55
Ø Restnutzungsdauer in Jahren [RND]	60	12
Ø Bodenrichtwert (beitragsfrei) €/m <sup>2</sup> [BRW]	84	27
Ø ermittelter Liegenschaftszinssatz [LZ]	4,86	1,40

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 =	$8,33492 - 0,00569 \times WF - 1,40461 \times M + 0,04363 \times RND + 0,00528 \times BRW$
------	--

Beispiel:

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

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

LZ =	$8,33492 - 0,00569 \times 80 - 1,40461 \times 4,40 + 0,04363 \times 65 + 0,00528 \times 95 = 5,03$
------	--

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 0,25 % gerundet werden. Im Beispiel ergibt sich hiernach der Liegenschaftszinssatz zu 5,00 %.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		Standardabweichung
Anzahl der Vergleichsfälle [ANZ]	171	
Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup> [WF]	159	41
Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche [KP]	768	300
Ø Miete in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche [M]	3,65	0,46
Ø Restnutzungsdauer in Jahren [RND]	47	22
Ø Bodenrichtwert (beitragsfrei) €/m <sup>2</sup> [BRW]	54	26
Ø Grundstücksgröße m <sup>2</sup> [GRFL]	801	323
Ø Bruttogrundfläche des Hauses m <sup>2</sup> [BGF]	362	112
Ø ermittelter Liegenschaftszinssatz [LZ]	3,76	1,10

Regressionsgleichung:

LZ =	$0,43668 + 0,01982 \times WF + 1,28464 \times M - 0,03412 \times RND - 0,02538 \times BRW - 0,00027 \times GRFL - 0,00365 \times BGF$
------	---

Beispiel:

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

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

Bruttogrundfläche des Hauses = 290 m<sup>2</sup>

LZ =	$0,43668 + 0,01982 \times 150 + 1,28464 \times 3,75 - 0,03412 \times 50 - 0,02538 \times 65 - 0,00027 \times 800 - 0,00365 \times 290 = 3,60$
------	---

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 0,25 % gerundet werden. Im Beispiel ergibt sich der Liegenschaftszinssatz zu 3,50 %.

<b>Einfamilienhäuser, Reihen- u. Doppelhäuser</b>		Standardabweichung
Anzahl der Vergleichsfälle [ANZ]	71	
Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup> [WF]	127	25
Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche [KP]	806	358
Ø Miete in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche [M]	4,01	0,47
Ø Restnutzungsdauer in Jahren [RND]	45	23
Ø Bodenrichtwert (beitragsfrei) €/m <sup>2</sup> [BRW]	71	28
Ø Grundstücksgröße m <sup>2</sup> [GRFL]	463	229
Ø Bruttogrundfläche des Hauses m <sup>2</sup> [BGF]	273	72
Ø ermittelter Liegenschaftszinssatz [LZ]	4,56	1,20

Regressionsgleichung:

LZ =	$16,25031 + 0,01599 \times WF - 2,38715 \times M - 0,05497 \times RND + 0,01431 \times BRW - 0,00592 \times GRFL + 0,00020 \times BGF$
------	--

Beispiel:

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

Wohnfläche	=	115 m <sup>2</sup>
Nachhaltig erzielbare Miete	=	4,25 €/m <sup>2</sup> (siehe Nr. 8.5.3)
Restnutzungsdauer	=	50 Jahre (siehe Nr. 8.2.4 und 8.2.5)
Bodenrichtwert	=	85 €/m <sup>2</sup> (siehe Nr. 7.2.1)
Grundstücksgröße	=	375 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche des Hauses	=	250 m <sup>2</sup>

LZ =	$16,25031 + 0,01599 \times 115 - 2,38715 \times 4,25 - 0,05497 \times 50 + 0,01431 \times 85 - 0,00592 \times 375 + 0,00020 \times 250 = 4,24$
------	--

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 0,25 % gerundet werden. Im Beispiel ergibt sich der Liegenschaftszinssatz zu 4,25 %.

<b>Dreifamilienhäuser</b>		Standardabweichung
Anzahl der Vergleichsfälle [ANZ]	15	
Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup> [WF]	256	37
Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche [KP]	520	142
Ø Miete in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche [M]	3,98	0,70
Ø Restnutzungsdauer in Jahren [RND]	38	20
Ø Bodenrichtwert (beitragsfrei) €/m <sup>2</sup> [BRW]	71	23
Ø Grundstücksgröße m <sup>2</sup> [GRFL]	945	439
Ø Bruttogrundfläche des Hauses m <sup>2</sup> [BGF]	528	86
Ø ermittelter Liegenschaftszinssatz [LZ]	5,44	1,25

Regressionsgleichung:

LZ =	$12,32508 - 0,01059 \times WF - 1,40116 \times M + 0,01355 \times RND + 0,04347 \times BRW - 0,00083 \times GRFL - 0,00267 \times BGF$
------	--

Beispiel:

Es ist ein Dreifamilienhaus in Nieheim ist zu bewerten. Hierfür wird der anzusetzende Liegenschaftszinssatz benötigt.

Wohnfläche	=	225 m <sup>2</sup>
Nachhaltig erzielbare Miete	=	3,60 €/m <sup>2</sup> (siehe Nr. 8.5.3)
Restnutzungsdauer	=	40 Jahre (siehe Nr. 8.2.4 und 8.2.5)
Bodenrichtwert	=	36 €/m <sup>2</sup> (siehe Nr. 7.2.1)
Grundstücksgröße	=	675 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche des Hauses	=	540 m <sup>2</sup>

LZ =	$12,32508 - 0,01059 \times 225 - 1,40116 \times 3,60 + 0,01355 \times 40 + 0,04347 \times 36 - 0,00083 \times 675 - 0,00267 \times 540 = 5,00$
------	--

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 0,25 % gerundet werden. Im Beispiel ergibt sich der Liegenschaftszinssatz zu 5,00 %.

<b>Mehrfamilienhäuser</b>		Standardabweichung
Anzahl der Vergleichsfälle [ANZ]	20	
Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup> [WF]	483	261
Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche [KP]	490	151
Ø Miete in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche [M]	3,93	0,69
Ø Restnutzungsdauer in Jahren [RND]	39	13
Ø Bodenrichtwert (beitragsfrei) €/m <sup>2</sup> [BRW]	75	27
Ø Grundstücksgröße m <sup>2</sup> [GRFL]	889	456
Ø ermittelter Liegenschaftszinssatz [LZ]	6,50	1,00

Regressionsgleichung:

LZ =	$5,15895 - 0,00033 \times WF + 1,22998 \times M - 0,06622 \times RND - 0,01096 \times BRW - 0,00027 \times GRFL$
------	--

Beispiel:

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

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

LZ =	$5,15895 - 0,00033 \times 400 + 1,22998 \times 3,70 - 0,06622 \times 50 - 0,01096 \times 60 - 0,00027 \times 850 = 5,38$
------	--

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 0,25 % gerundet werden. Im Beispiel ergibt sich der Liegenschaftszinssatz zu 5,50 %.

Die Auswertung der Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % vom Rohertrag zeigte, dass im Vergleich zu reinen Mehrfamilienhäusern kein signifikanter Unterschied im Liegenschaftszins feststellbar ist. Die vorstehende Gleichung ist daher auch für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages anwendbar.

### **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.

<b>Geschäfts- und Bürogebäude</b>		Standardabweichung
Anzahl der Vergleichsfälle [ANZ]	24	
Ø Nutzfläche in m <sup>2</sup> [NF]	878	1.047
Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Nutzfläche [KP]	527	357
Ø Miete in €/m <sup>2</sup> Nutzfläche [M]	4,85	1,81
Ø Restnutzungsdauer in Jahren [RND]	33	14
Ø Bodenrichtwert (beitragsfrei) €/m <sup>2</sup> [BRW]	78	40
Ø Grundstücksgröße m <sup>2</sup> [GRFL]	930	1.262
Ø ermittelter Liegenschaftszinssatz [LZ]	7,00	1,50

Regressionsgleichung:

LZ =	$8,59119 + 0,00122 \times NF + 0,34527 \times M - 0,04546 \times RND - 0,02204 \times BRW - 0,00118 \times GRFL$
------	--

#### Beispiel:

Es ist ein Geschäfts- und Bürogebäude in Bad Driburg zu bewerten. Hierfür wird der anzusetzende Liegenschaftszinssatz benötigt.

Nutzfläche	=	600 m <sup>2</sup>
Nachhaltig erzielbare Miete	=	5,00 €/m <sup>2</sup> (siehe Nr. 8.5.4)
Restnutzungsdauer	=	40 Jahre
Bodenrichtwert	=	75 €/m <sup>2</sup> (siehe Nr. 7.2.1)
Grundstücksgröße	=	1.200 m <sup>2</sup>

LZ =	$8,59119 + 0,00122 \times 600 + 0,34527 \times 5,00 - 0,04546 \times 40 - 0,02204 \times 75 - 0,00118 \times 1.200 = 6,16$
------	--

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 0,25 % gerundet werden. Im Beispiel ergibt sich der Liegenschaftszinssatz zu 6,25 %.



<b>Gewerbe- und Industriegebäude</b>		Standardabweichung
Anzahl der Vergleichsfälle [ANZ]	16	
Ø Nutzfläche in m <sup>2</sup> [NF]	749	482
Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Nutzfläche [KP]	225	124
Ø Miete in €/m <sup>2</sup> Nutzfläche [M]	2,61	0,59
Ø Restnutzungsdauer in Jahren [RND]	29	13
Ø Bodenrichtwert (beitragsfrei) €/m <sup>2</sup> [BRW]	23	13
Ø Grundstücksgröße m <sup>2</sup> [GRFL]	3.458	1.458
Ø ermittelter Liegenschaftszinssatz [LZ]	8,50	1,50

Das vorhandene Datenmaterial ist für eine weitergehende Analyse zu gering. Die Orientierung innerhalb der Bandbreite (7,00 % bis 10,00 %) ist nach den Erkenntnissen aus zurückliegenden Untersuchungen unter Berücksichtigung der nachstehenden Anmerkungen vorzunehmen:

- Je besser die Lagequalität (gekennzeichnet durch die Höhe des Bodenrichtwertes), desto niedriger der Liegenschaftszinssatz
- Je größer die Nutzfläche, desto höher der Liegenschaftszinssatz
- Je individueller die Baulichkeit, desto höher der Liegenschaftszinssatz
- Je funktionaler die Baulichkeit, desto niedriger der Liegenschaftszinssatz
- Je höher der Modernisierungsbedarf, desto höher der Liegenschaftszinssatz
- Je wahrscheinlicher eine Eigennutzung ist, desto niedriger der Liegenschaftszinssatz

Die vorstehenden Liegenschaftszinssätze wurden nach dem *Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen* (AGVGA-NRW) abgeleitet. Soweit nicht ausreichend auswertbare Kaufpreise vorliegen, werden die Liegenschaftszinssätze vom Gutachterausschuss unter Berücksichtigung des normierten Verfahrens intersubjektiv abgeleitet.

Marktgerechte Werte können mit den veröffentlichten Liegenschaftszinsen dann ermittelt werden, wenn bei der Verkehrswertableitung im gleichen Bewertungsmodell gearbeitet wird (Grundsatz der Modelltreue). Im Folgenden (8.2.2 bis 8.2.6) werden daher die der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze zu Grunde gelegten Einflussgrößen benannt.

### 8.2.2 Rohertrag

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

Der Rohertrag wird ermittelt

- bei Wohnungen mit Hilfe des örtlichen Mietspiegels der Stadt Höxter (siehe Nr. 8.5.1)
- in den anderen Städten mit Hilfe der Mietwertübersicht für freifinanzierte Wohnungen (siehe Nr. 8.5.2)
- für Einfamilienhäuser mit Hilfe der Mietwertübersicht für Einfamilienhäuser (siehe Nr. 8.5.3)
- für Gewerbeobjekte mit Hilfe des Mietpreis-Atlas Ostwestfalen der Industrie- und Handelskammer Bielefeld (siehe Nr. 8.5.4)
- aus tatsächlichen Mieten, die auf ihre Nachhaltigkeit geprüft werden.

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat für Eigentumswohnungen (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.

	<b>ab 2%</b>	<b>bis 4%</b>
<b>Lage</b>	gut	mäßig, Bodenrichtwert unter 50 €/m <sup>2</sup>
<b>Ausstattung</b>	gut	mäßig
<b>Objektart</b>	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

<b>Restnutzungsdauer</b>	<b>Jährliche Instandhaltungskosten in €m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>
10 Jahre	12,80 €m <sup>2</sup>
20 Jahre	12,30 €m <sup>2</sup>
30 Jahre	11,70 €m <sup>2</sup>
40 Jahre	11,20 €m <sup>2</sup>
50 Jahre	10,60 €m <sup>2</sup>
60 Jahre	10,10 €m <sup>2</sup>
70 Jahre	9,50 €m <sup>2</sup>
80 Jahre	9,00 €m <sup>2</sup>
90 Jahre	8,40 €m <sup>2</sup>
100 Jahre	7,90 €m <sup>2</sup>

Ein Zuschlag von 1,10 €m<sup>2</sup> 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.

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

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

In Abhängigkeit von Größe und Mietniveau ist die Spanne auszufüllen.

	<b>ab 3%</b>	<b>bis 7%</b>
<b>Nutzfläche</b>	groß	klein
<b>Mietniveau</b>	hoch	niedrig
<b>Zahl der Mietparteien</b>	gering	hoch
<b>Lage- und Mieterqualität</b>	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 €/m<sup>2</sup> - 9,70 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche

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

	<b>ab 2,70 €/m<sup>2</sup></b>	<b>bis 9,70 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Objektart</b>	Lager, Gewerbe, Industrie	Büro, Läden
<b>Bauausführung</b>	einfach	hochwertig
<b>Baualter</b>	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 kernsanieren 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
	<b>modifizierte Restnutzungsdauer *)</b>				
≥ 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
	<b>modifizierte Restnutzungsdauer *)</b>				
≥ 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
	<b>modifizierte Restnutzungsdauer *)</b>				
≥ 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
	<b>modifizierte Restnutzungsdauer *)</b>				
≥ 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
	<b>modifizierte Restnutzungsdauer *)</b>				
≥ 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:

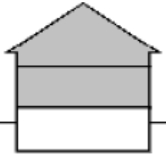
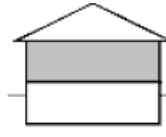
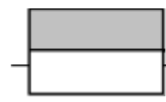
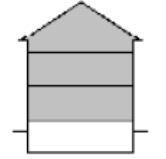
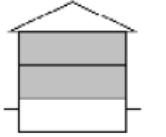
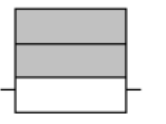
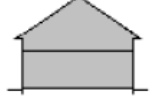
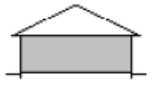

- **Normalherstellungskosten 2000** (NHK 2000 gemäß den Wertermittlungsrichtlinien - WertR)
- Berechnungsgrundlage ist die **Bruttogrundfläche BGF**
- **Regionalfaktor 0,90** (hierdurch wird der regionale Baukostenunterschied berücksichtigt. Die Korrekturfaktoren Regionaleinfluss nach Bundesländern und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

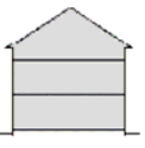
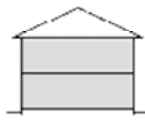

### 8.3.2 Normalherstellungskosten

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 €/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> BGF in [%] <ul style="list-style-type: none"> <li>• 12 m Trauflänge</li> <li>• 14 m Giebelbreite</li> <li>• gehobene Ausstattung</li> </ul>	Abschlag auf den Ansatz €/m <sup>2</sup> BGF in [%] <ul style="list-style-type: none"> <li>• 6 m Trauflänge</li> <li>• 10 m Giebelbreite</li> <li>• einfache Ausstattung</li> </ul>
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:

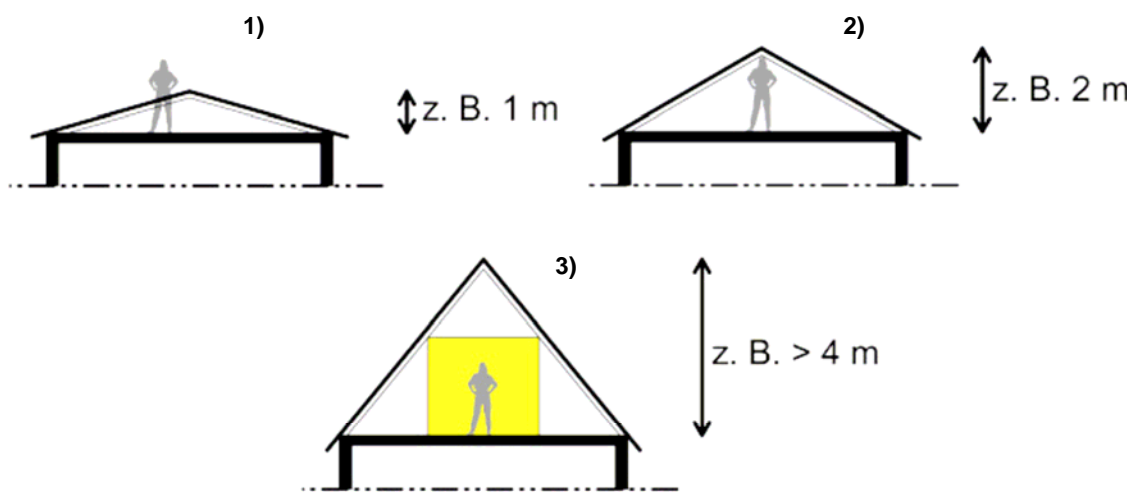
Typ	Zuschlag auf den Ansatz €/m <sup>2</sup> BGF in [%] Modellrechnung für ein Gebäude mit <ul style="list-style-type: none"> <li>• 12 m Trauflänge</li> <li>• 14 m Giebelbreite</li> <li>• ohne Drempel</li> <li>• gehobene Ausstattung</li> </ul>	Zuschlag auf den Ansatz €/m <sup>2</sup> BGF in [%] Modellrechnung für ein Gebäude mit <ul style="list-style-type: none"> <li>• 6 m Trauflänge</li> <li>• 10 m Giebelbreite</li> <li>• mit Drempel</li> <li>• einfache Ausstattung</li> </ul>
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 15 %
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	94,3	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	32,2	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	71,8	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	42,0	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	35,2	42,0	47,5	49
50				0,0	14,0	25,0	33,7	40,6	46,2	50

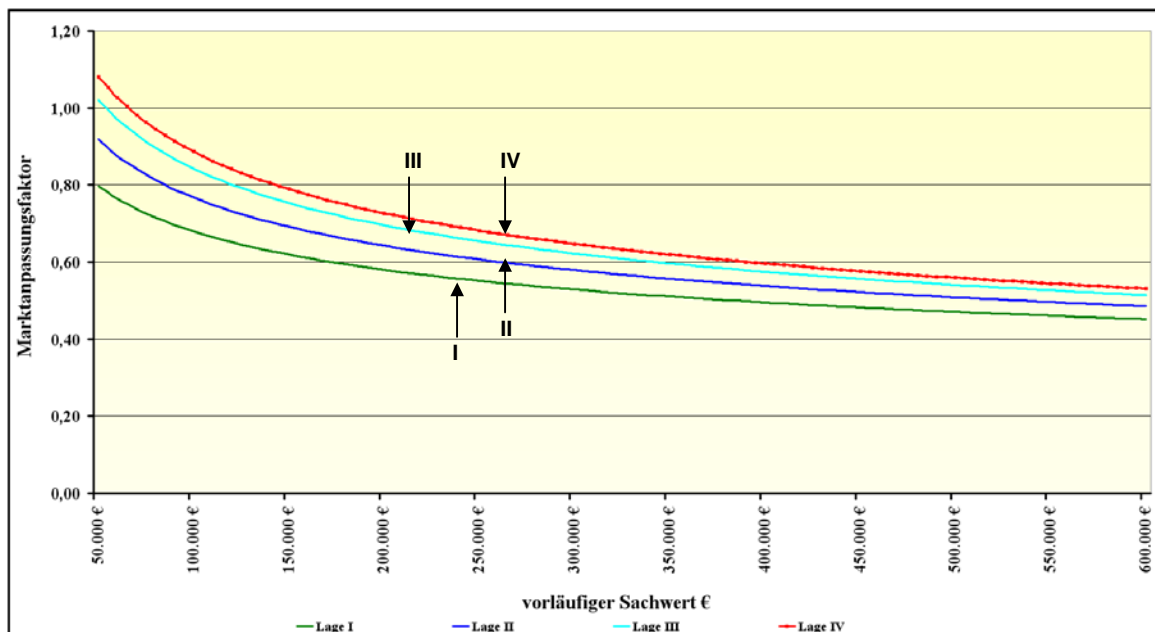
Rest- nutzungs- dauer Jahre	Gesamtnutzungsdauer Jahre									Rest- nutzungs- dauer Jahre
	20	30	40	50	60	70	80	90	100	
51					12,4	23,5	32,2	39,2	44,9	51
52					10,8	21,9	30,8	37,9	43,6	52
53					9,3	20,4	29,3	36,5	42,3	53
54					7,8	19,0	27,9	35,2	41,1	54
55					6,4	17,5	26,5	33,8	39,8	55
56					5,0	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	0,80	0,92	1,02	1,08
75.000	0,73	0,83	0,91	0,96
100.000	0,68	0,77	0,84	0,89
125.000	0,65	0,72	0,79	0,83
150.000	0,62	0,69	0,75	0,79
175.000	0,60	0,66	0,72	0,76
200.000	0,58	0,64	0,70	0,73
225.000	0,56	0,62	0,67	0,70
250.000	0,55	0,61	0,65	0,68
275.000	0,54	0,59	0,64	0,66
300.000	0,53	0,58	0,62	0,65
325.000	0,52	0,57	0,61	0,63
350.000	0,51	0,56	0,60	0,62
375.000	0,50	0,55	0,59	0,61
400.000	0,50	0,54	0,58	0,60
425.000	0,49	0,53	0,57	0,59
450.000	0,48	0,52	0,56	0,58
475.000	0,48	0,52	0,55	0,57
500.000	0,47	0,51	0,54	0,56
525.000	0,47	0,50	0,53	0,55
550.000	0,46	0,50	0,53	0,54
575.000	0,46	0,49	0,52	0,54
600.000	0,45	0,49	0,51	0,53

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 €/m<sup>2</sup>
- II:** Bodenrichtwerte über 30,00 €/m<sup>2</sup> bis 60,00 €/m<sup>2</sup>
- III:** Bodenrichtwerte über 60,00 €/m<sup>2</sup> bis 90,00 €/m<sup>2</sup>
- IV:** Bodenrichtwerte über 90,00 €/m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>** großen **Grundstück**. Das Grundstück entspricht der Norm eines Richtwertgrundstücks. Es ist voll erschlossen.
- Es werden drei Größen definiert, **Wohnfläche 100 m<sup>2</sup>, 150 m<sup>2</sup> und 200 m<sup>2</sup>**.
- **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, Nadelfilz, Linoleum, PVC (untere Preisklasse) <b>Nassräume:</b> PVC, Fliesen	Teppich, PVC, Fliesen, Linoleum, Laminat (mittlere Preisklasse) <b>Nassräume:</b> Fliesen	Fliesen, Parkett, Betonwerkstein <b>Nassräume:</b> großformatige Fliesen	Naturstein, aufwendige Verlegung <b>Nassräume:</b> Naturstein	8 %
Innentüren	Füllungstüren, Türblätter und Zargen gestrichen, Stahlzargen	Kunststoff-/Holztürblätter, Holzzargen, Glastürausschnitte	Türblätter mit Edelholzfurnier, Glastüren, Holzzargen	massivere Ausführung, Einbruchschutz	11 %
Heizung	Einzelöfen, elektrische Speicherheizung, Boiler für Warmwasser	Mehrraumwarm-luftkachelofen, 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**

<b>Lagekategorie</b>	<b>Bodenrichtwert*</b>
I	bis 30,00 €/m <sup>2</sup>
II	über 30 €/m <sup>2</sup> bis 60 €/m <sup>2</sup>
III	über 60 €/m <sup>2</sup> bis 90 €/m <sup>2</sup>
IV	über 90,00 €/m <sup>2</sup>

\*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 <sup>2</sup>												
		100	150	200	100	150	200	100	150	200	100	150	200	
einfacher Ausstattungsstandard	Baujahr	1930	17	19	22	31	33	36	52	54	56	66	68	70
		1940	22	27	32	36	42	47	56	61	65	70	75	79
		1950	31	40	47	46	54	62	64	72	80	78	86	93
		1960	47	60	72	61	75	88	79	93	106	93	107	120
		1970	62	80	98	77	97	115	95	116	135	109	129	148
		1980	75	99	122	91	117	140	110	136	160	123	150	174
		1990	89	118	145	105	136	165	124	156	186	138	170	200
		2000	101	135	166	118	154	187	138	181	208	151	188	223
mittlerer Ausstattungsstandard	Baujahr	1930	18	20	23	31	35	38	53	55	58	67	69	72
		1940	23	29	35	38	44	49	58	63	67	72	76	81
		1950	34	43	51	48	57	66	66	75	84	80	89	97
		1960	50	65	78	65	80	95	83	99	113	97	112	127
		1970	67	88	107	82	105	125	101	124	145	114	137	159
		1980	82	109	134	99	127	153	117	146	173	131	160	188
		1990	97	129	160	114	148	180	134	169	201	147	183	216
		2000	110	148	183	128	168	204	148	188	226	162	203	241
gehobener Ausstattungsstandard	Baujahr	1930	18	22	25	32	36	40	53	56	59	67	70	73
		1940	25	32	38	40	47	52	59	65	70	73	79	84
		1950	37	47	56	51	61	71	69	79	89	83	93	102
		1960	55	71	87	70	87	103	88	106	122	102	119	136
		1970	74	97	119	90	115	138	108	134	158	122	148	172
		1980	91	121	149	108	139	169	127	159	190	140	173	204
		1990	107	143	177	125	163	198	144	183	220	158	198	234
		2000	122	164	203	141	184	225	161	206	247	175	220	262
stark gehobener Ausstattungsstandard	Baujahr	1930	21	25	30	35	40	45	55	59	63	69	73	77
		1940	30	39	46	45	53	60	63	71	78	77	84	92
		1950	44	56	68	59	71	83	77	90	102	90	103	116
		1960	67	88	108	83	105	126	101	124	145	115	138	159
		1970	91	121	149	108	140	169	127	159	190	141	173	204
		1980	113	151	187	131	171	209	151	192	231	165	207	245
		1990	134	180	223	153	201	246	173	223	269	187	237	284
		2000	153	207	256	173	229	281	194	252	304	209	267	320

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 m<sup>2</sup>
- Grundstücksgröße 600 m<sup>2</sup>
- 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 €/m<sup>2</sup>. 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 127.000 € (inklusive Grundstück). Die vorhandene Einzelgarage wird mit Hilfe der Tabelle unter Nr. 6.4 mit 5.000 € angesetzt. Hieraus ergibt sich ein Gesamtwert von 132.000 €. 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 01.07.2009 neu erstellt.

## **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 einer umfassenden Modernisierung des Gebäudes bzw. der Mietwohnung.

Eine Wohnung ist nur dann umfassend modernisiert, wenn sie in Ausstattung, Größe, Beschaffenheit und Energieeffizienz 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.

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 Modernisierungen (siehe allgemeine Erläuterungen) den Neubauten angeglichen worden sind, können die Mieten den entsprechenden Neubaumieten im Zeitpunkt des Umbaus nahe kommen. Da die angegebenen Werte sich auf abgeschlossene Wohnungen beziehen, ist ein fehlender Wohnungsabschluss entsprechend zu berücksichtigen. Im übrigen können gefangene Räume und überdurchschnittlich große Flurflächen die Höhe der Miete beeinflussen.

## **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 (siehe Angaben unter den Tabellenwerten).

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 01.07.2009

Durchschnittsmieten in €/m<sup>2</sup>/mtl.

(Wohnungen mit Zentralheizung, Bad, WC)

Baujahreskategorie	Wohnfläche	Mietbandbreite in €/m <sup>2</sup>	Durchschnittsmiete in €/m <sup>2</sup>
bis 1959	bis 40 m <sup>2</sup>	3,30 - 4,10	3,70
	41 – 70 m <sup>2</sup>	3,15 - 3,95	3,55
	71 – 110 m <sup>2</sup>	2,90 - 3,70	3,30
	über 110 m <sup>2</sup>	2,70 - 3,50	3,10
1960 bis 1969	bis 40 m <sup>2</sup>	3,75 - 4,55	4,15
	41 – 70 m <sup>2</sup>	3,55 - 4,35	3,95
	71 – 110 m <sup>2</sup>	3,35 - 4,15	3,75
	über 110 m <sup>2</sup>	3,10 - 3,90	3,50
1970 bis 1979	bis 40 m <sup>2</sup>	4,15 - 4,95	4,55
	41 – 70 m <sup>2</sup>	4,00 - 4,80	4,40
	71 – 110 m <sup>2</sup>	3,80 - 4,60	4,20
	über 110 m <sup>2</sup>	3,55 - 4,35	3,95
1980 bis 1989	bis 40 m <sup>2</sup>	4,60 - 5,40	5,00
	41 – 70 m <sup>2</sup>	4,40 - 5,20	4,80
	71 – 110 m <sup>2</sup>	4,20 - 5,00	4,60
	über 110 m <sup>2</sup>	3,95 - 4,75	4,35
1990 – bis 1999	bis 40 m <sup>2</sup>	5,00 - 5,80	5,40
	41 – 70 m <sup>2</sup>	4,85 - 5,65	5,25
	71 – 110 m <sup>2</sup>	4,65 - 5,45	5,05
	über 110 m <sup>2</sup>	4,40 - 5,20	4,80
ab 2000	bis 40 m <sup>2</sup>	5,45 - 6,25	5,85
	41 – 70 m <sup>2</sup>	5,25 - 6,05	5,65
	71 – 110 m <sup>2</sup>	5,05 - 5,85	5,45
	über 110 m <sup>2</sup>	4,80 - 5,60	5,20

**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 (01.01.2010)

Stadt	Mietwerte in €/m <sup>2</sup> 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
<b>Bad Driburg</b>	<b>3,20</b> 2,85 - 3,50	<b>3,60</b> 3,30 - 3,95	<b>4,00</b> 3,70 - 4,35	<b>4,40</b> 4,10 - 4,75	<b>4,85</b> 4,50 - 5,20	<b>5,25</b> 4,90 - 5,60
<b>Beverungen</b>	<b>3,20</b> 2,90 - 3,45	<b>3,60</b> 3,25 - 3,90	<b>4,00</b> 3,65 - 4,30	<b>4,40</b> 4,05 - 4,70	<b>4,80</b> 4,45 - 5,10	<b>5,15</b> 4,85 - 5,45
<b>Borgentreich</b>	<b>2,80</b> 2,55 - 3,10	<b>3,20</b> 2,90 - 3,45	<b>3,55</b> 3,25 - 3,85	<b>3,90</b> 3,60 - 4,20	<b>4,30</b> 4,00 - 4,60	<b>4,60</b> 4,30 - 4,95
<b>Brakel</b>	<b>3,20</b> 2,85 - 3,50	<b>3,60</b> 3,25 - 3,95	<b>4,00</b> 3,70 - 4,35	<b>4,40</b> 4,10 - 4,75	<b>4,85</b> 4,50 - 5,20	<b>5,25</b> 4,90 - 5,60
<b>Nieheim</b>	<b>2,80</b> 2,55 - 3,10	<b>3,20</b> 2,90 - 3,45	<b>3,55</b> 3,25 - 3,85	<b>3,90</b> 3,60 - 4,20	<b>4,30</b> 4,00 - 4,60	<b>4,60</b> 4,30 - 4,95
<b>Steinheim</b>	<b>3,20</b> 2,90 - 3,45	<b>3,60</b> 3,30 - 3,90	<b>4,00</b> 3,65 - 4,30	<b>4,40</b> 4,05 - 4,70	<b>4,80</b> 4,45 - 5,10	<b>5,15</b> 4,85 - 5,45
<b>Vörden</b>	<b>2,80</b> 2,55 - 3,10	<b>3,20</b> 2,90 - 3,45	<b>3,55</b> 3,25 - 3,85	<b>3,90</b> 3,60 - 4,20	<b>4,30</b> 4,00 - 4,60	<b>4,60</b> 4,30 - 4,95
<b>Warburg</b>	<b>3,40</b> 3,05 - 3,70	<b>3,80</b> 3,45 - 4,15	<b>4,30</b> 3,90 - 4,65	<b>4,70</b> 4,30 - 5,05	<b>5,15</b> 4,80 - 5,50	<b>5,55</b> 5,20 - 5,90
<b>Willebadessen</b>	<b>2,80</b> 2,55 - 3,10	<b>3,20</b> 2,90 - 3,45	<b>3,55</b> 3,25 - 3,85	<b>3,90</b> 3,60 - 4,20	<b>4,30</b> 4,00 - 4,60	<b>4,60</b> 4,30 - 4,95

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 m<sup>2</sup>. Bei Wohnungen unter 50 m<sup>2</sup> ist ein Zuschlag bis 10 % und bei Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 100 m<sup>2</sup> bis 130 m<sup>2</sup> 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

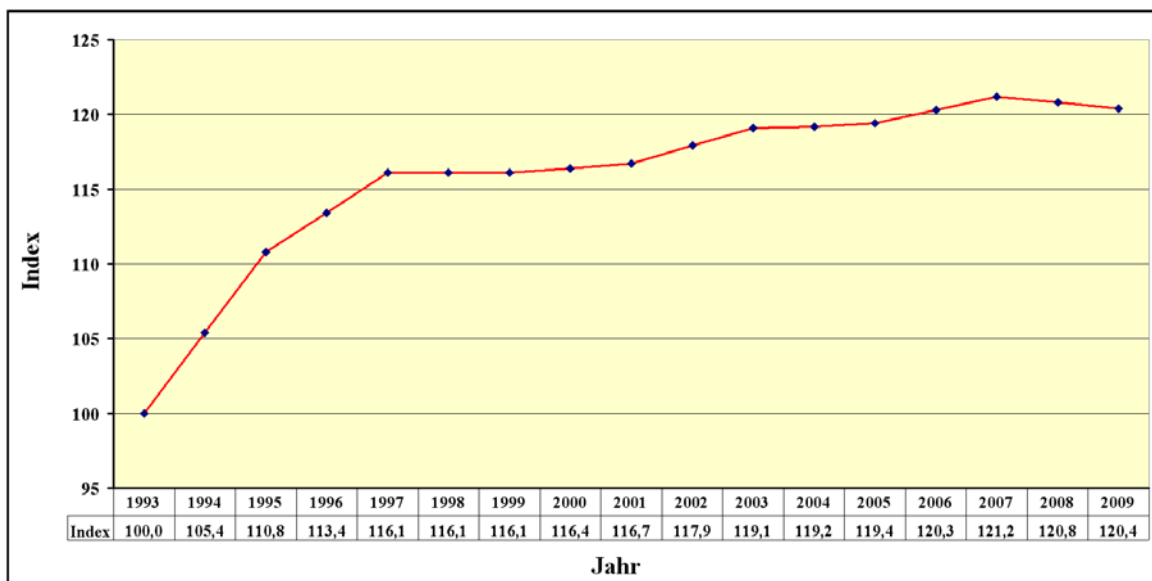
Die Größe der Wohnung bestimmt sich nach der Quadratmeterfläche der im eigentlichen Sinne zum Wohnen bestimmten Räume, also ohne Zusatzräume wie Keller, Boden, Waschküche oder Garage. Für die Wohnflächenberechnung ist die Wohnflächenverordnung – WoFIV anzuwenden.

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.

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

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

<b>Baujahr 1970 bis 1979</b>									
<b>Bodenrichtwert €m<sup>2</sup></b>	<b>monatliche Miete in €m<sup>2</sup> Wohnfläche (ohne Garage)</b>								
	<b>Wohnfläche m<sup>2</sup></b>								
	<b>100</b>	<b>125</b>	<b>150</b>	<b>175</b>	<b>200</b>	<b>225</b>	<b>250</b>	<b>275</b>	<b>300</b>
<b>20</b>	3,5	3,4	3,2	3,1	3,0	2,8	2,7	2,6	2,5
<b>30</b>	3,6	3,5	3,4	3,2	3,1	3,0	2,9	2,7	2,6
<b>40</b>	3,8	3,7	3,5	3,4	3,3	3,1	3,0	2,9	2,8
<b>50</b>	3,9	3,8	3,7	3,6	3,4	3,3	3,2	3,0	2,9
<b>60</b>	4,1	4,0	3,8	3,7	3,6	3,4	3,3	3,2	3,1
<b>70</b>	4,2	4,1	4,0	3,9	3,7	3,6	3,5	3,3	3,2
<b>80</b>	4,4	4,3	4,1	4,0	3,9	3,8	3,6	3,5	3,4
<b>90</b>	4,5	4,4	4,3	4,2	4,0	3,9	3,8	3,6	3,5
<b>100</b>	4,7	4,6	4,4	4,3	4,2	4,1	3,9	3,8	3,7
<b>110</b>	4,8	4,7	4,6	4,5	4,3	4,2	4,1	4,0	3,8
<b>120</b>	5,0	4,9	4,7	4,6	4,5	4,4	4,2	4,1	4,0
<b>130</b>	5,1	5,0	4,9	4,8	4,6	4,5	4,4	4,3	4,1

<b>Baujahr 1980 bis 1989</b>									
<b>Bodenrichtwert €/m<sup>2</sup></b>	<b>monatliche Miete in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (ohne Garage)</b>								
	<b>Wohnfläche m<sup>2</sup></b>								
	<b>100</b>	<b>125</b>	<b>150</b>	<b>175</b>	<b>200</b>	<b>225</b>	<b>250</b>	<b>275</b>	<b>300</b>
<b>20</b>	3,6	3,5	3,3	3,2	3,1	2,9	2,8	2,7	2,6
<b>30</b>	3,7	3,6	3,5	3,4	3,2	3,1	3,0	2,8	2,7
<b>40</b>	3,9	3,8	3,6	3,5	3,4	3,3	3,1	3,0	2,9
<b>50</b>	4,0	3,9	3,8	3,7	3,5	3,4	3,3	3,1	3,0
<b>60</b>	4,2	4,1	3,9	3,8	3,7	3,6	3,4	3,3	3,2
<b>70</b>	4,3	4,2	4,1	4,0	3,8	3,7	3,6	3,5	3,3
<b>80</b>	4,5	4,4	4,2	4,1	4,0	3,9	3,7	3,6	3,5
<b>90</b>	4,6	4,5	4,4	4,3	4,1	4,0	3,9	3,8	3,6
<b>100</b>	4,8	4,7	4,5	4,4	4,3	4,2	4,0	3,9	3,8
<b>110</b>	4,9	4,8	4,7	4,6	4,4	4,3	4,2	4,1	3,9
<b>120</b>	5,1	5,0	4,8	4,7	4,6	4,5	4,3	4,2	4,1
<b>130</b>	5,3	5,1	5,0	4,9	4,7	4,6	4,5	4,4	4,2

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

<b>Baujahr ab 2000</b>									
<b>Bodenrichtwert €/m<sup>2</sup></b>	<b>monatliche Miete in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (ohne Garage)</b>								
	<b>Wohnfläche m<sup>2</sup></b>								
	<b>100</b>	<b>125</b>	<b>150</b>	<b>175</b>	<b>200</b>	<b>225</b>	<b>250</b>	<b>275</b>	<b>300</b>
<b>20</b>	3,8	3,7	3,5	3,4	3,3	3,2	3,0	2,9	2,8
<b>30</b>	3,9	3,8	3,7	3,6	3,4	3,3	3,2	3,0	2,9
<b>40</b>	4,1	4,0	3,8	3,7	3,6	3,5	3,3	3,2	3,1
<b>50</b>	4,2	4,1	4,0	3,9	3,7	3,6	3,5	3,3	3,2
<b>60</b>	4,4	4,3	4,1	4,0	3,9	3,8	3,6	3,5	3,4
<b>70</b>	4,5	4,4	4,3	4,2	4,0	3,9	3,8	3,7	3,5
<b>80</b>	4,7	4,6	4,4	4,3	4,2	4,1	3,9	3,8	3,7
<b>90</b>	4,8	4,7	4,6	4,5	4,3	4,2	4,1	4,0	3,8
<b>100</b>	5,0	4,9	4,7	4,6	4,5	4,4	4,2	4,1	4,0
<b>110</b>	5,2	5,0	4,9	4,8	4,6	4,5	4,4	4,3	4,1
<b>120</b>	5,3	5,2	5,0	4,9	4,8	4,7	4,5	4,4	4,3
<b>130</b>	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 <sup>2</sup> Nutzfläche						
<b>Bad Driburg</b>	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
<b>Beverungen</b>	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
<b>Borgentreich</b>	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
<b>Brakel</b>	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
<b>Höxter</b>	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
<b>Marienmünster</b>	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
<b>Nieheim</b>	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
<b>Steinheim</b>	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
<b>Warburg</b>	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
<b>Willebadessen</b>	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 <sup>2</sup>	Einwohner je km <sup>2</sup>
<b>Bad Driburg</b>	19.230	115,07	167
<b>Beverungen</b>	14.349	97,84	147
<b>Borgentreich</b>	9.239	138,76	67
<b>Brakel</b>	17.097	173,74	98
<b>Höxter</b>	31.571	157,89	200
<b>Marienmünster</b>	5.396	64,35	84
<b>Nieheim</b>	6.631	79,79	83
<b>Steinheim</b>	13.379	75,68	177
<b>Warburg</b>	23.688	168,71	140
<b>Willebadessen</b>	8.563	128,14	67
<b>Kreis Höxter</b>	149.143	1.199,99	124
<b>Regierungsbezirk Detmold</b>	2.046.738	6.520,49	314
<b>NRW</b>	17.893.212	34.088,31	525

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen (LDS NRW), Stand = 30.06.2009  
Kreis Höxter, Fachbereich Kataster und Vermessung, Abteilung Grundstückskataster, Stand 31.12.2009

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 149.000 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 km<sup>2</sup> zu den größeren Kreisen im Land Nordrhein-Westfalen. Er hat allerdings nur 149.000 Einwohner. Aus dieser Konstellation ergibt sich die im Landesvergleich sehr geringe Bevölkerungsdichte von 124 Einwohnern je km<sup>2</sup>. Auf einen Einwohner entfällt im Kreis Höxter eine Fläche von 8.046 m<sup>2</sup>.

## 9.1.2 Einwohner in den Stadtteilen der 10 kreisangehörigen Städte

Stadtteil	Erstwohnsitz			Zweitwohnsitz		
	männlich	weiblich	gesamt	männlich	weiblich	gesamt
Albaxen	870	860	<b>1.730</b>	34	35	<b>69</b>
Alhausen	401	392	<b>793</b>	4	11	<b>15</b>
Altenbergen	239	254	<b>493</b>	18	18	<b>36</b>
Altenheerse	209	194	<b>403</b>	11	18	<b>29</b>
Amelunxen	586	618	<b>1.204</b>	46	45	<b>91</b>
Auenhausen	60	61	<b>121</b>	1	6	<b>7</b>
Bad Driburg	5.608	6.271	<b>11.879</b>	204	236	<b>440</b>
Beller	113	116	<b>229</b>	1	2	<b>3</b>
Bellersen	357	344	<b>701</b>	11	6	<b>17</b>
Bergheim	566	540	<b>1.106</b>	14	16	<b>30</b>
Beverungen	3.214	3.410	<b>6.624</b>	204	216	<b>420</b>
Blankenau	141	150	<b>291</b>	12	11	<b>23</b>
Bödexen	455	439	<b>894</b>	19	17	<b>36</b>
Bökendorf	382	426	<b>808</b>	9	16	<b>25</b>
Bonenburg	515	463	<b>978</b>	15	19	<b>34</b>
Borgentreich	1268	1296	<b>2.564</b>	56	57	<b>113</b>
Borgholz	563	532	<b>1.095</b>	47	41	<b>88</b>
Borlinghausen	207	219	<b>426</b>	8	11	<b>19</b>
Born	55	53	<b>108</b>	3	2	<b>5</b>
Bosseborn	311	287	<b>598</b>	10	17	<b>27</b>
Brakel	4.989	5.179	<b>10.168</b>	307	248	<b>555</b>
Bredenborn	768	758	<b>1.526</b>	41	46	<b>87</b>
Bremerberg	56	57	<b>113</b>	3	4	<b>7</b>
Brenkhäusen	704	695	<b>1.399</b>	40	28	<b>68</b>
Bruchhausen	354	362	<b>716</b>	30	13	<b>43</b>
Bühne	624	599	<b>1.223</b>	42	36	<b>78</b>
Calenberg	221	221	<b>442</b>	5	3	<b>8</b>
Dalhausen	905	932	<b>1.837</b>	89	64	<b>153</b>
Dalheim	44	39	<b>83</b>	2	3	<b>5</b>
Daseburg	661	648	<b>1.309</b>	38	30	<b>68</b>
Dössel	321	304	<b>625</b>	19	7	<b>26</b>
Drankhausen	34	38	<b>72</b>	0	2	<b>2</b>
Drenke	205	194	<b>399</b>	7	19	<b>26</b>
Dringenberg	956	966	<b>1.922</b>	30	32	<b>62</b>
Eichholz	124	138	<b>262</b>	4	5	<b>9</b>
Eilverßen	45	39	<b>84</b>	1	1	<b>2</b>
Eissen	350	348	<b>698</b>	6	15	<b>21</b>
Engar	144	139	<b>283</b>	8	11	<b>19</b>
Entrup	205	172	<b>377</b>	4	9	<b>13</b>
Erkeln	302	302	<b>604</b>	13	14	<b>27</b>
Erpentrup	93	102	<b>195</b>	4	7	<b>11</b>
Erwitzen	70	97	<b>167</b>	2	5	<b>7</b>
Eversen	268	239	<b>507</b>	9	8	<b>17</b>

Stadtteil	Erstwohnsitz			Zweitwohnsitz		
	männlich	weiblich	gesamt	männlich	weiblich	gesamt
Fölsen	100	104	<b>204</b>	9	6	<b>15</b>
Frohnhausen	157	156	<b>313</b>	6	3	<b>9</b>
Fürstenuau	625	637	<b>1.262</b>	34	28	<b>62</b>
Gehrden	461	451	<b>912</b>	40	29	<b>69</b>
Germete	469	503	<b>972</b>	23	23	<b>46</b>
Godelheim	458	489	<b>947</b>	41	45	<b>86</b>
Grevenhagen	118	130	<b>248</b>	7	6	<b>13</b>
Großenbreden	47	57	<b>104</b>	2	0	<b>2</b>
Großeneder	427	400	<b>827</b>	13	15	<b>28</b>
Haarbrück	255	255	<b>510</b>	16	15	<b>31</b>
Hagedorn	59	53	<b>112</b>	2	0	<b>2</b>
Hampenhausen	26	21	<b>47</b>	1	0	<b>1</b>
Helmern	105	93	<b>198</b>	4	5	<b>9</b>
Hembsen	522	494	<b>1.016</b>	18	18	<b>36</b>
Herlinghausen	203	210	<b>413</b>	13	14	<b>27</b>
Herste	491	454	<b>945</b>	15	12	<b>27</b>
Herstelle	486	513	<b>999</b>	46	42	<b>88</b>
Himmighausen	247	240	<b>487</b>	9	14	<b>23</b>
Hinnenburg	26	33	<b>59</b>	2	7	<b>9</b>
Hohehaus	103	90	<b>193</b>	4	4	<b>8</b>
Hohenwepel	329	311	<b>640</b>	12	10	<b>22</b>
Holzhausen	197	209	<b>406</b>	13	9	<b>22</b>
Höxter	6.505	7.211	<b>13.716</b>	495	371	<b>866</b>
Ikenhausen	78	82	<b>160</b>	4	6	<b>10</b>
Istrup	341	333	<b>674</b>	10	16	<b>26</b>
Jakobsberg	151	131	<b>282</b>	7	7	<b>14</b>
Kleinenbreden	60	69	<b>129</b>	1	2	<b>3</b>
Kollerbeck	390	372	<b>762</b>	14	14	<b>28</b>
Körbecke	374	364	<b>738</b>	16	24	<b>40</b>
Kühlsen	51	53	<b>104</b>	1	6	<b>7</b>
Langeland	101	113	<b>214</b>	4	4	<b>8</b>
Löwen	208	198	<b>406</b>	10	7	<b>17</b>
Löwendorf	132	118	<b>250</b>	15	16	<b>31</b>
Lüchtringen	1.565	1.564	<b>3.129</b>	87	71	<b>158</b>
Lütgeneder	226	201	<b>427</b>	6	8	<b>14</b>
Lütmarsen	517	487	<b>1.004</b>	22	11	<b>33</b>
Manrode	271	239	<b>510</b>	7	12	<b>19</b>
Menne	383	424	<b>807</b>	20	16	<b>36</b>
Merlsheim	181	164	<b>345</b>	7	1	<b>8</b>
Muddenhagen	109	94	<b>203</b>	5	2	<b>7</b>
Münsterbrock	58	53	<b>111</b>	3	11	<b>14</b>
Natingen	181	171	<b>352</b>	5	15	<b>20</b>
Natzungen	392	357	<b>749</b>	13	18	<b>31</b>
Neuenheerse	815	826	<b>1.641</b>	35	37	<b>72</b>

Stadtteil	Erstwohnsitz			Zweitwohnsitz		
	männlich	weiblich	gesamt	männlich	weiblich	gesamt
Nieheim	1.551	1.544	<b>3.095</b>	60	63	<b>123</b>
Niesen	287	274	<b>561</b>	6	8	<b>14</b>
Nörde	332	371	<b>703</b>	17	7	<b>24</b>
Oeynhausen	268	281	<b>549</b>	13	14	<b>27</b>
Ossendorf	648	643	<b>1.291</b>	23	25	<b>48</b>
Ottbergen	792	784	<b>1.576</b>	42	49	<b>91</b>
Ottenhausen	266	279	<b>545</b>	11	8	<b>19</b>
Ovenhausen	565	551	<b>1.116</b>	22	37	<b>59</b>
Papenhöfen	114	111	<b>225</b>	4	2	<b>6</b>
Peckelsheim	981	910	<b>1.891</b>	36	37	<b>73</b>
Pömbsen	277	294	<b>571</b>	6	7	<b>13</b>
Reelsen	420	423	<b>843</b>	15	10	<b>25</b>
Rheder	154	156	<b>310</b>	11	7	<b>18</b>
Riesel	313	295	<b>608</b>	13	10	<b>23</b>
Rimbeck	762	781	<b>1.543</b>	33	26	<b>59</b>
Rolfzen	216	217	<b>433</b>	7	8	<b>15</b>
Rösebeck	256	250	<b>506</b>	19	15	<b>34</b>
Rothe	82	69	<b>151</b>	4	2	<b>6</b>
Sandebeck	446	434	<b>880</b>	21	18	<b>39</b>
Scherfede	1.407	1.485	<b>2.892</b>	69	77	<b>146</b>
Schmechten	112	102	<b>214</b>	4	1	<b>5</b>
Schönenberg	24	32	<b>56</b>	1	1	<b>2</b>
Schweckhausen	102	86	<b>188</b>	2	2	<b>4</b>
Siddessen	223	212	<b>435</b>	14	11	<b>25</b>

Quelle: Angabe der Städte, Stand 31.12.2009



### 9.1.3 Altersaufbau der Bevölkerung im Kreis Höxter

Altersgruppen	insgesamt	männlich	weiblich
unter 3 Jahre	3.624	1.823	1.801
3 bis unter 5 Jahre	2.702	1.376	1.326
5 bis unter 6 Jahre	1.365	693	672
6 bis unter 10 Jahre	6.201	3.141	3.060
10 bis unter 15 Jahre	8.990	4.614	4.376
15 bis unter 18 Jahre	5.809	2.980	2.829
18 bis unter 20 Jahre	4.090	2.150	1.940
20 bis unter 25 Jahre	8.629	4.571	4.058
25 bis unter 30 Jahre	7.754	4.123	3.631
30 bis unter 35 Jahre	7.511	3.897	3.614
35 bis unter 40 Jahre	9.751	4.876	4.875
40 bis unter 45 Jahre	12.395	6.368	6.027
45 bis unter 50 Jahre	12.380	6.305	6.075
50 bis unter 55 Jahre	10.904	10.904	10.904
55 bis unter 60 Jahre	9.665	4.960	4.705
60 bis unter 63 Jahre	4.505	2.306	2.199
63 bis unter 65 Jahre	2.337	1.184	1.153
65 bis unter 70 Jahre	8.671	4.218	4.453
70 bis unter 75 Jahre	8.447	3.855	4.592
75 Jahre und mehr	14.070	4.959	9.111
Insgesamt	149.800	79.303	81.401

Quelle: LDS NRW Stand:31.12.2008



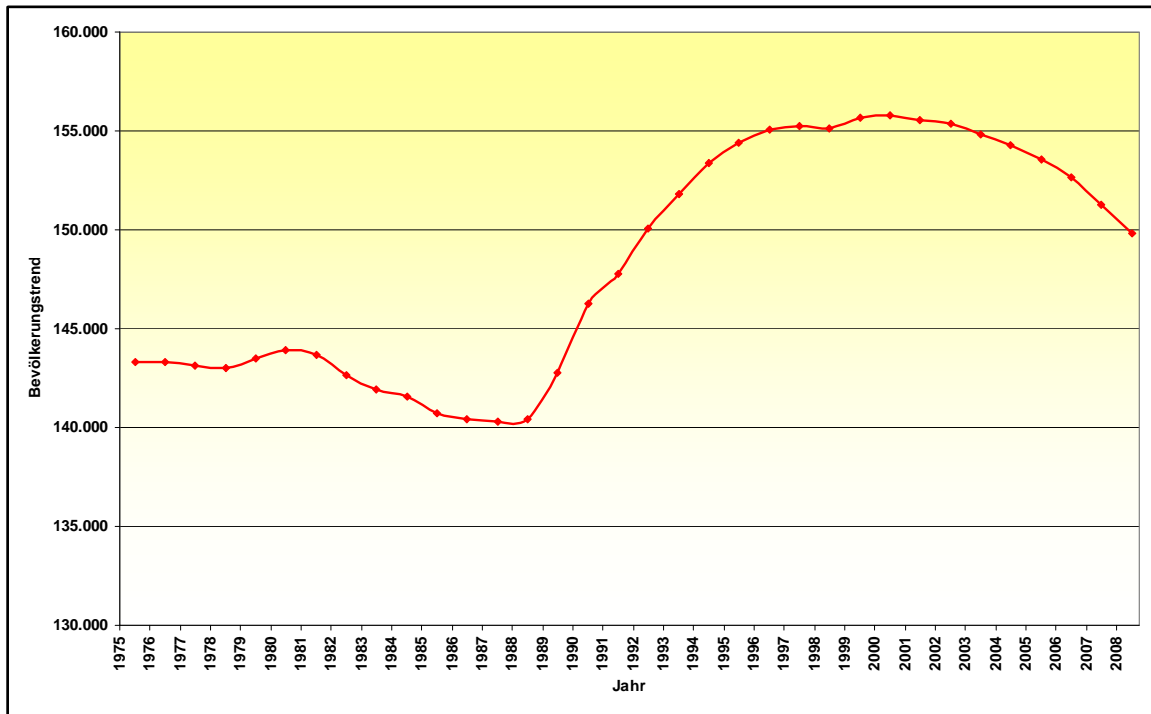
## 9.1.4 Bevölkerungsentwicklung seit 1975

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
2008	149.800	19.281	14.447	9.311	17.184	31.628	5.431	6.672	13.471	23.726	8.649

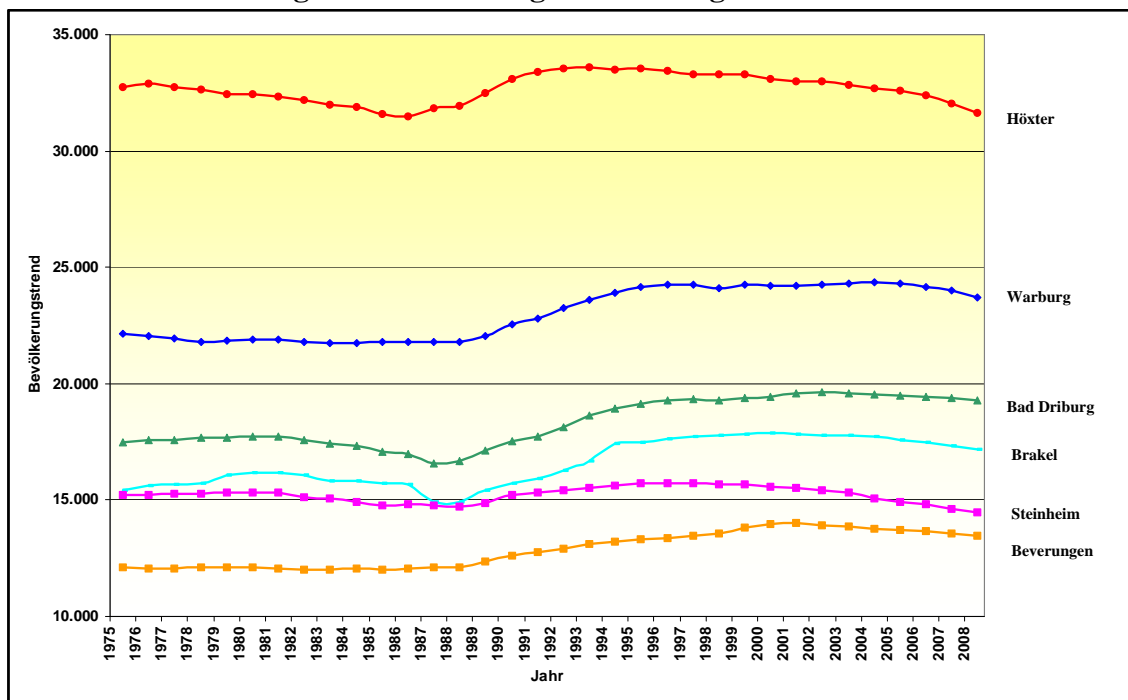
Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen (LDS NRW), Stand = 31.12.2008

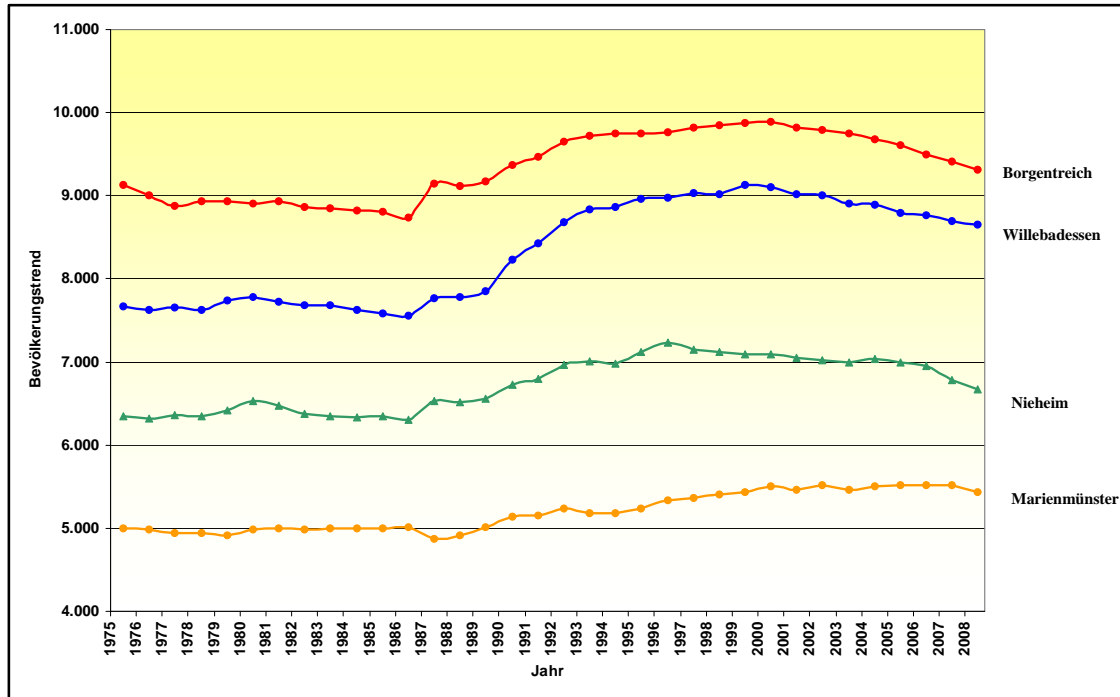
Die Angaben beziehen sich jeweils auf den 31.12. eines jeden Jahres

### Grafische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung im Kreis Höxter



### Grafische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung in den Städten



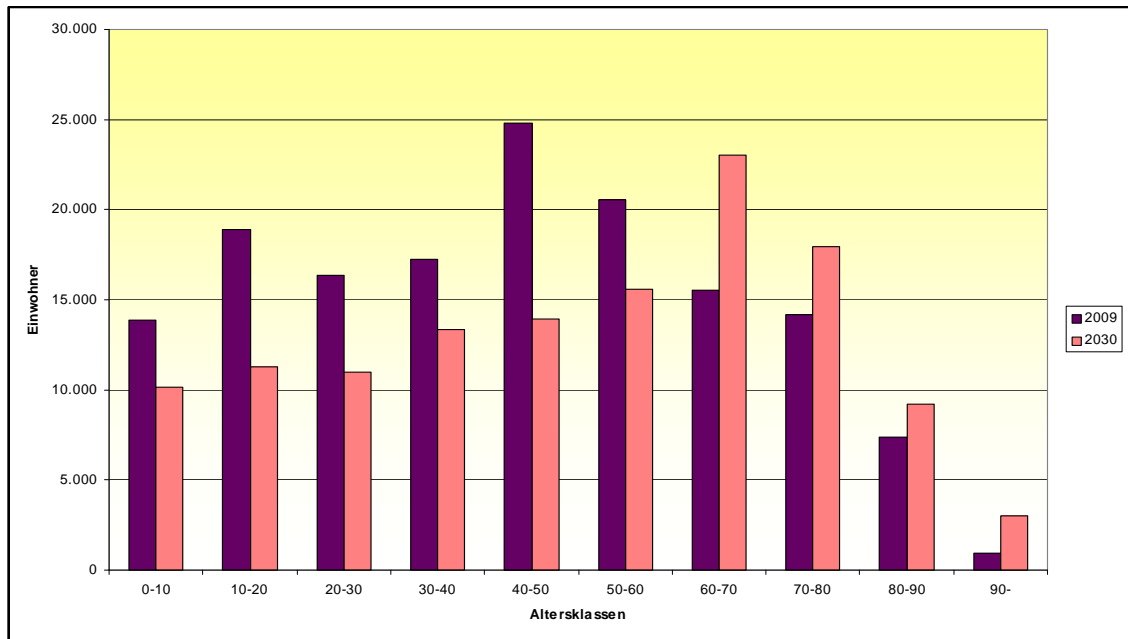


### 9.1.5 Bevölkerungsprognose

Bevölkerungsvorausberechnung, LDS-NRW:

Altersklassen	31.12.2008			2030		
	NRW	RBZ Detmold	Höxter	NRW	RBZ Detmold	Höxter
0-10	1.608.883	198.530	13.892	1.455.848	170.148	10.128
10-20	1.989.083	245.685	18.889	1.499.472	178.265	11.261
20-30	2.100.257	242.765	16.383	1.731.275	195.142	10.973
30-40	2.238.974	252.021	17.262	2.199.305	236.694	13.364
40-50	3.038.837	337.692	24.775	2.210.816	234.882	13.937
50-60	2.428.749	267.638	20.569	2.096.027	232.286	15.571
60-70	1.985.780	211.805	15.513	2.767.938	309.974	23.033
70-80	1.654.441	187.155	14.161	1.971.915	225.831	17.980
80-90	781.808	93.869	7.393	1.077.366	121.445	9.209
90-	106.252	13.478	963	322.360	39.491	2.993
<b>Summe</b>	<b>17.933.064</b>	<b>2.050.638</b>	<b>149.800</b>	<b>17.332.322</b>	<b>1.944.158</b>	<b>128.449</b>

Quelle: LDS NR, Stand = 31.12.2008



Bevölkerungsprognose der Bertelsmann-Stiftung:

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

### 9.1.6 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	2008*
0 Jahre	Männer	67,41	72,21	76,64	76,89	77,16
	Frauen	73,83	78,68	82,08	82,25	82,40
20 Jahre	Männer	50,21	53,37	57,24	57,49	57,74
	Frauen	56,07	59,55	62,56	62,72	62,85
40 Jahre	Männer	31,77	34,46	37,98	38,20	38,44
	Frauen	36,77	40,11	42,92	43,08	43,20
60 Jahre	Männer	15,31	17,55	20,58	20,75	20,93
	Frauen	19,12	21,95	24,49	24,61	24,71
65 Jahre	Männer	12,06	14,05	16,77	16,93	17,11
	Frauen	15,18	17,82	20,18	20,31	20,41
80 Jahre	Männer	5,36	6,06	7,51	7,56	7,65
	Frauen	6,16	7,57	8,87	8,92	8,97
90 Jahre	Männer	2,81	3,25	3,76	3,73	3,84
	Frauen	3,16	3,74	4,11	4,13	4,15

Quelle: Statistisches Bundesamt; \*abgekürzte Sterbetafel

Die **allgemeine Sterbetafel** 2005/2007 wird i.d.R. im Anschluss an Volkszählungen veröffentlicht und bildet die Sterblichkeit eines größeren Zeitraumes ab. Daher gibt sie einen von nicht wiederkehrenden Einflüssen (z.B. Kriege, Naturkatastrophen) geglätteten Stand wieder.

Die jährlich erscheinende **abgekürzte Sterbetafel** 2008 gibt die aktuellen Sterbewahrscheinlichkeiten ungeglättet wieder; um zufällige Fehler zu vermeiden wird diese aus Durchschnittswerten der vorangegangenen drei Jahre ermittelt.

## **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
<b>Kreis/Stadt</b>	<b>Flächenangaben in km²</b>								
<b>Kreis Höxter</b>	<b>58,75</b>	<b>3,00</b>	<b>5,34</b>	<b>57,02</b>	<b>708,30</b>	<b>352,85</b>	<b>12,47</b>	<b>2,81</b>	<b>1.199,99</b>
Bad Driburg	7,30	0,16	0,97	5,64	51,04	49,33	0,67	0,25	115,08
Beverungen	5,48	0,44	0,57	5,15	49,99	34,00	2,04	0,16	97,84
Borgentreich	4,77	0,19	0,27	5,48	111,51	15,43	0,86	0,25	138,76
Brakel	6,68	0,14	0,55	7,08	97,75	60,38	1,00	0,17	173,74
Höxter	10,00	0,50	1,07	8,01	70,70	63,37	3,72	0,52	157,89
Marienmünster	2,75	0,25	0,28	3,16	45,58	11,71	0,49	0,13	64,35
Nieheim	2,98	0,20	0,26	3,83	54,01	17,71	0,69	0,11	79,79
Steinheim	5,68	0,17	0,32	4,27	47,50	17,02	0,63	0,09	75,68
Warburg	9,53	0,74	0,73	8,96	97,16	49,10	1,57	0,93	168,71
Willebadessen	3,84	0,15	0,36	5,29	82,33	35,14	0,79	0,23	128,14

Quelle: Kreis Höxter, Fachbereich Kataster und Vermessung, Jahresstatistik 2009

## 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
2008	39.786	26.471	9.925	3.390

Quelle: LDS NRW



**Wohngebäude und Wohnungen in den Städten**

	<b>Wohngebäude nach Anzahl der Wohnungen</b>											
	<b>Insgesamt</b>			<b>mit 1 Wohnung</b>			<b>mit 2 Wohnungen</b>			<b>mit 3 und mehr Wohnungen</b>		
	<b>Ge- bäude</b>	<b>Woh- nun- gen</b>	<b>Wohn- fläche</b>	<b>Ge- bäude</b>	<b>Woh- nun- gen</b>	<b>Wohn- fläche</b>	<b>Ge- bäu- de</b>	<b>Woh- nun- gen</b>	<b>Wohn- fläche</b>	<b>Ge- bäu- de</b>	<b>Woh- nun- gen</b>	<b>Wohn- fläche</b>
	<b>An- zahl</b>	<b>An- zahl</b>	<b>qm</b>	<b>An- zahl</b>	<b>An- zahl</b>	<b>qm</b>	<b>An- zahl</b>	<b>An- zahl</b>	<b>qm</b>	<b>An- zahl</b>	<b>An- zahl</b>	<b>qm</b>
<b>Kreis Höxter</b>	39 786	62 592	6 563 500	26 471	26 471	3 507 300	9 925	19 850	1 858 600	3 390	16 271	1 197 600
Bad Driburg	4 701	8 685	839 100	2 906	2 906	386 400	1 186	2 372	214 900	609	3.407	237.800
Beverungen	4 011	6 312	644 200	2 687	2 687	346 600	1 018	2 036	182 000	306	1.589	115.600
Borgentreich	2 663	3 372	408 000	2 074	2 074	286 600	519	1 038	101 000	70	260	20.400
Brakel	4 428	6 646	711 500	3 080	3 080	408 100	1 037	2 074	198 000	311	1 492	105 400
Höxter	8 286	14 672	1 465 200	4 730	4 730	613 600	2 491	4 982	477 000	1 065	4 960	374.600
Marienmünster	1 585	1 971	233 200	1 249	1 249	166 000	309	618	59.100	27	104	8.100
Nieheim	1 931	2 707	305 300	1 375	1 375	186 500	461	89 200	89 200	95	410	29.600
Steinheim	3 426	5 339	557 000	2 208	2 208	294 000	935	1 870	170 100	283	1.261	92.900
Warburg	6 462	9 847	1 051 600	4 406	4 406	586 400	1 530	3 060	283 000	526	2 381	182 200
Willebadessen	2 293	3 041	348 400	1 756	1 756	233 100	439	878	84 300	98	407	31.000

Quelle: LDS NRW, Stand 31.12.2008

**9.2.3 Baufertigstellung von Wohn- und Nichtwohngebäuden****Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden in den Städten, Baufertigstellungen im Jahr 2008**

	<b>Wohn- und Nicht- wohnge- bäude</b>	<b>Wohnun- gen</b>	<b>Räume in Wohnun- gen</b>	<b>Wohn- fläche in Wohnun- gen</b>	<b>Nutz- fläche</b>	<b>Veran- schlagte Kosten des Bau- werkes</b>
	<b>Anzahl</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Anzahl</b>	<b>qm</b>	<b>qm</b>	<b>Tsd. EUR</b>
<b>Höxter, Kreis</b>	<b>259</b>	<b>172</b>	<b>998</b>	<b>23.925</b>	<b>42.657</b>	<b>60.124</b>
Bad Driburg	54	34	213	5.178	13.995	17.194
Beverungen	15	14	78	2.141	1.558	3.020
Borgentreich	12	9	53	1.369	2.775	2.543
Brakel	22	21	121	2.774	2.654	3.610
Höxter	77	39	224	5.285	7.676	19.198
Marienmünster	7	7	49	1.072	120	1.461
Nieheim	14	5	34	766	4.229	2.504
Steinheim,	20	12	72	1.709	5.136	4.669
Warburg	25	25	126	3.045	2.570	4.670
Willebadessen	13	6	28	586	1.944	1.255

Quelle: LDS NRW

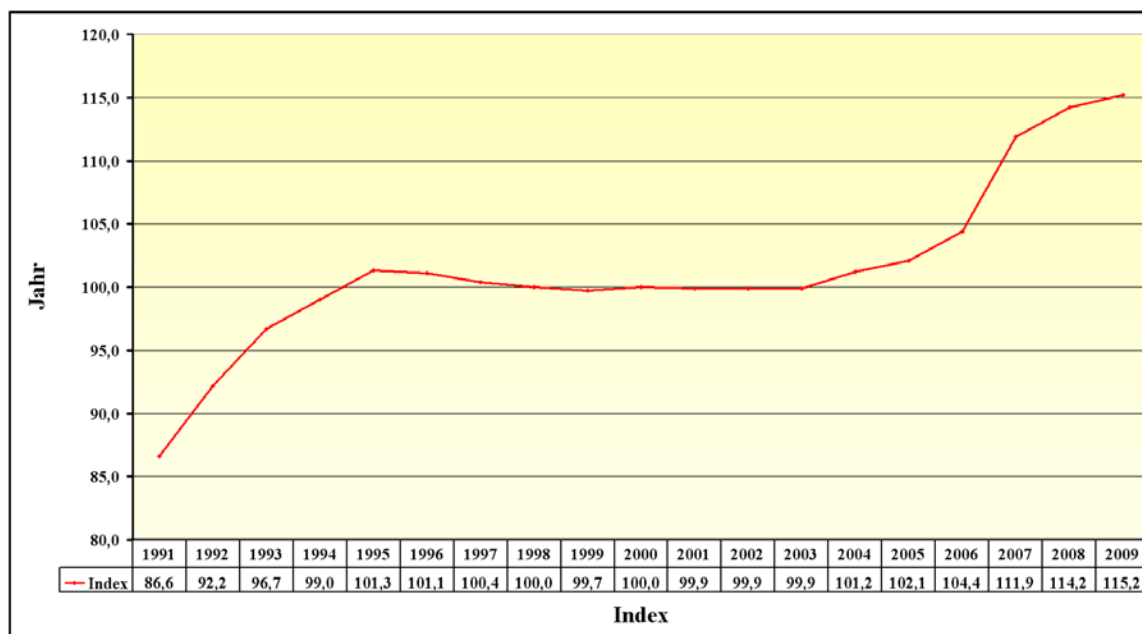
### Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden im Kreis Höxter, Baufertigstellungen in den Jahren 1995 bis Jahr 2008

Baufertigstellung im Jahr	Wohn- und Nicht- wohngebäude Anzahl	Wohnungen Anzahl	Räume in Wohnungen Anzahl
2008	259	172	998
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.



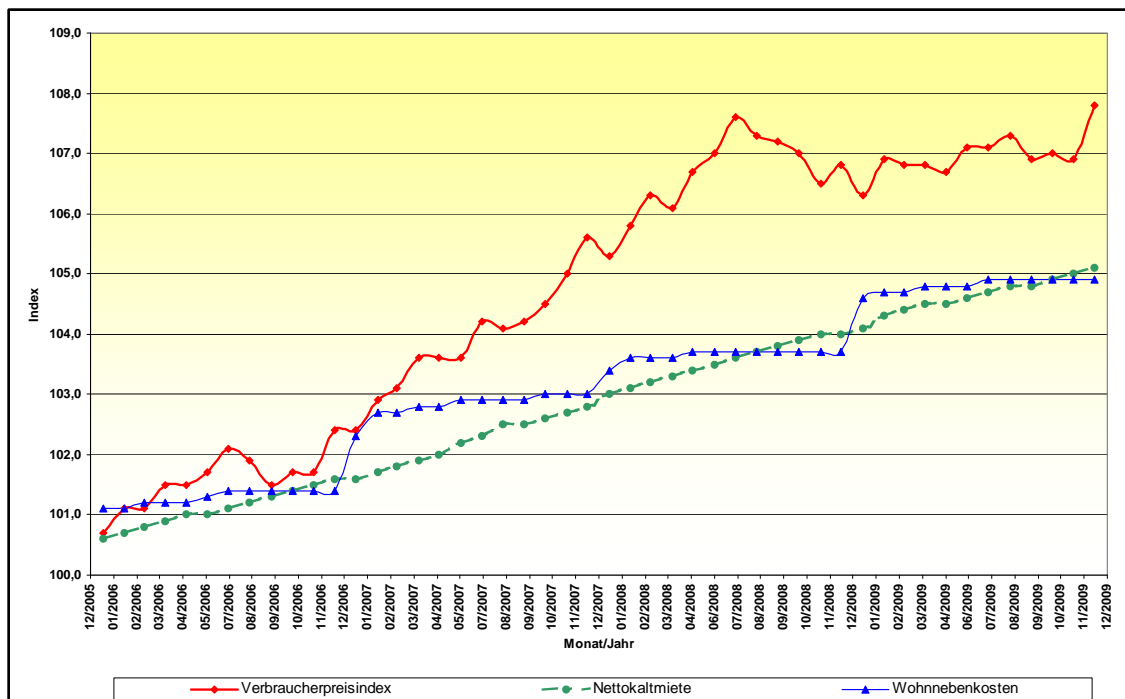
Quelle: Statistisches Bundesamt (DESTATIS)

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)

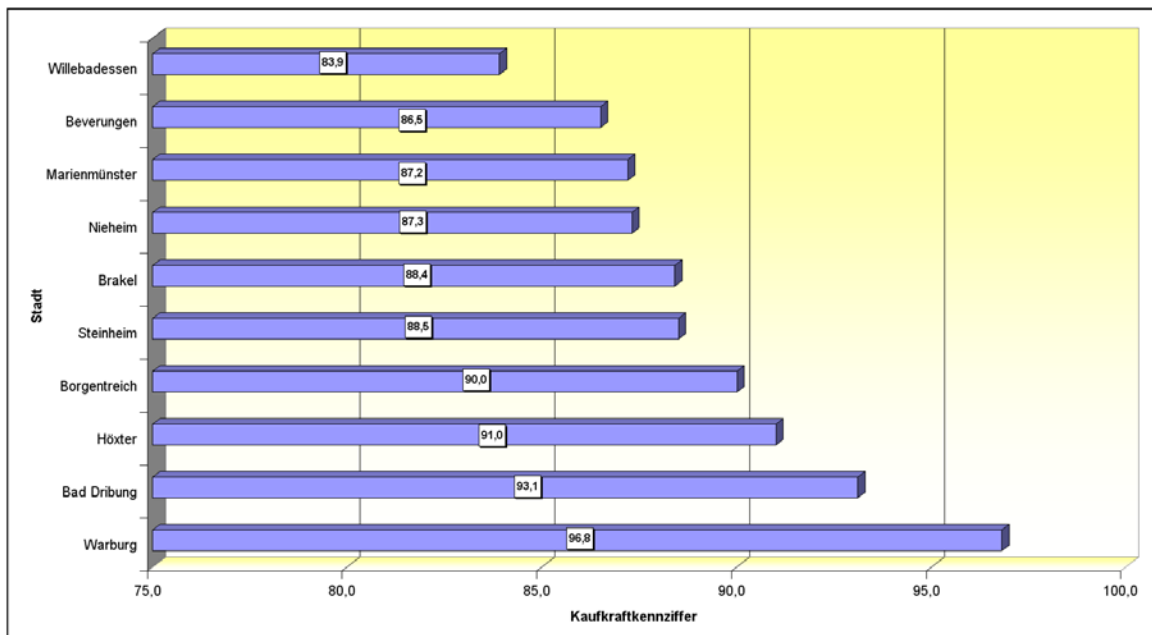
Monat/Jahr	Verbraucherpreise	Nettokaltmieten	Wohnungsnebenkosten
01/2006	100,7	100,6	101,1
02/2006	101,1	100,7	101,1
03/2006	101,1	100,8	101,2
04/2006	101,5	100,9	101,2
05/2006	101,5	101,0	101,2
06/2006	101,7	101,0	101,3
07/2006	102,1	101,1	101,4
08/2006	101,9	101,2	101,4
09/2006	101,5	101,3	101,4

<b>Monat/Jahr</b>	<b>Verbraucherpreise</b>	<b>Nettokaltmieten</b>	<b>Wohnungsnebenkosten</b>
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
07/2008	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
02/2009	106,9	104,3	104,7
03/2009	106,8	104,4	104,7
04/2009	106,8	104,5	104,8
05/2009	106,7	104,5	104,8
06/2009	107,1	104,6	104,8
07/2009	107,1	104,7	104,9
08/2009	107,3	104,8	104,9
09/2009	106,9	104,8	104,9
10/2009	107,0	104,9	104,9
11/2009	106,9	105,0	104,9
12/2009	107,8	105,1	104,9

## 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 allgemeine **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 (96,8) und die Bürger der Stadt Willebadessen (83,9) mit der niedrigsten Pro-Kopf-Kaufkraft ausgestattet.



Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung, Nürnberg GfK, Daten des Jahres 2009

### 9.3.2 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

	Insgesamt	Geschlecht	
		männlich	weiblich
<b>Kreis Höxter</b>	<b>38.727</b>	<b>21.845</b>	<b>16.882</b>
Bad Driburg	5.685	2.632	3.053
Beverungen	2.645	1.687	958
Borgentreich	1.276	846	430
Brakel	5.691	3.433	2.258
Höxter	9.403	4.958	4.445
Marienmünster	1.025	633	392
Nieheim, Stadt	916	512	404
Steinheim	3.305	1.989	1.316
Warburg	8.002	4.743	3.259
Willebadessen	779	412	367

### 9.3.3 Einkommen der privaten Haushalte

Jahr	Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte	
	Millionen €	€je Einwohner
2007	2.742	18.044
2006	2.699	17.692
2005	2.655	17.251
2004	2.602	16.841

Quelle: LDS NRW, vorläufige Ergebnisse

Im Jahr 2007 verfügte jeder Einwohner im Kreis Höxter über ein durchschnittliches Einkommen von 18.044 €. Dies ist gegenüber dem Jahr 2006 ein Zuwachs von 454 €. Mit 19.917 € wies die Stadt Bad Driburg das höchste verfügbare Einkommen aller 10 Städte des Kreises Höxter auf. Auf den nächsten Plätzen folgten die Städte Brakel (19.230 €) und Warburg (18.446 €). Die niedrigsten Einkommen wurden vom Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik (LDS NRW, Frühjahr 2008) für die Städte Willebadessen (15.487 €), Marienmünster (16.538 €) und Nieheim (16.760 €) 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 47.914 € den höchsten NRW-Wert und somit die Rangziffer 1. Die Städte Kranenburg im Kreis Kleve (13.974 €) und Selfkant im Kreis Heinsberg (13.947 €) mit den niedrigsten Werten in NRW belegen die letzten Rangziffern 395 und 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 <sup>1)</sup>		Verfügbares Einkommen <sup>2)</sup>		
		in Mio. €	in €je Einwohner	in Mio. €	je Einwohner	
					in €je Einwohner	Rangziffer (1 = höchster, 396 = niedrigster NRW Wert)
Bad Driburg	2004	391	19.945	363	18.550	153
	2005	400	20.514	371	19.023	146
	2006	411	21.163	377	19.419	139
	2007	425	21.891	387	19.917	131
Beverungen	2004	254	16.714	240	15.777	363
	2005	258	17.216	245	16.340	343
	2006	265	17.794	249	16.715	335
	2007	272	18.471	253	17.132	328
Borgentreich	2004	172	17.668	157	16.151	339
	2005	173	17.951	159	16.448	340
	2006	177	18.499	160	16.757	329
	2007	182	19.236	163	17.200	321
Brakel	2004	340	19.145	314	17.661	223
	2005	347	19.644	321	18.191	211
	2006	357	20.369	328	18.719	184
	2007	367	21.121	334	19.230	174
Höxter	2004	588	17.938	546	16.667	306
	2005	597	18.283	558	17.079	298
	2006	613	18.902	567	17.479	283
	2007	630	19.591	577	17.951	269
Marienmünster	2004	97	17.607	86	15.738	365
	2005	98	17.783	89	16.091	360
	2006	100	18.093	90	16.277	356
	2007	102	18.570	91	16.538	259
Nieheim	2004	120	17.207	110	15.783	362
	2005	122	17.356	113	16.038	363
	2006	124	17.790	114	16.307	353
	2007	127	18.545	115	16.760	349
Steinheim	2004	254	18.471	226	16.440	322
	2005	259	18.825	233	16.944	306
	2006	266	19.451	238	17.362	296
	2007	274	20.152	243	17.846	277
Warburg	2004	469	19.294	420	17.261	250
	2005	476	19.543	431	17.683	243
	2006	487	20.119	437	18.055	235
	2007	500	20.767	444	18.446	232
Willebadessen	2004	138	15.463	130	14.544	391
	2005	139	15.666	131	14.802	391
	2006	141	16.050	132	15.016	389
	2007	146	16.744	135	15.487	385
Kreis Höxter	2004	2823	18267	2593	16778	X
	2005	2868	18635	2649	17212	X
	2006	2943	19222	2693	17590	X
	2007	3027	19918	2742	18044	X

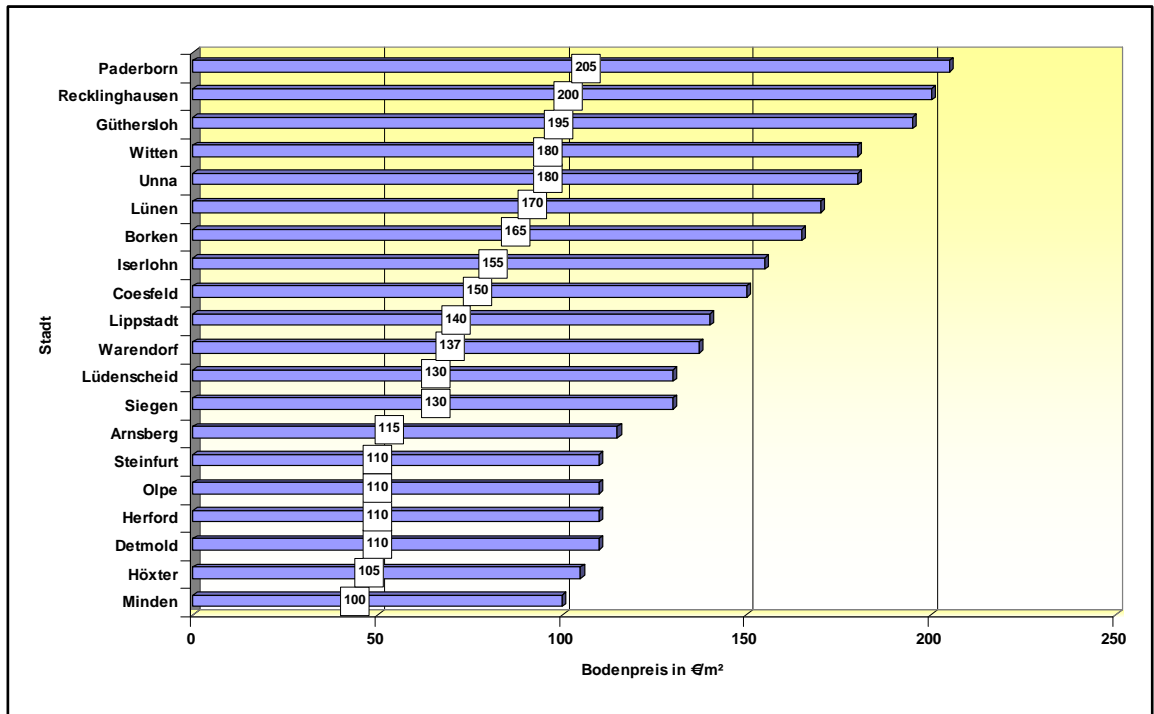
Quelle: LDS NRW; vorläufige Ergebnisse

1) = Einkommen aus Erwerbstätigkeit und Vermögen

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

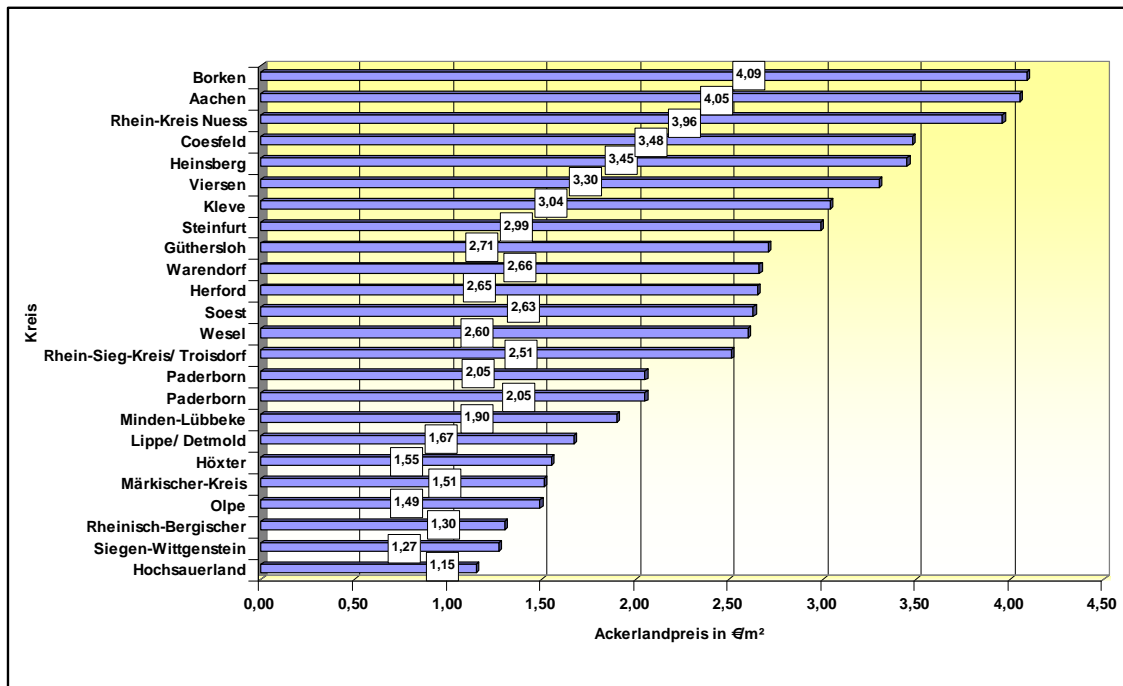
### 10. Regionale Vergleiche

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



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2009 des Oberen Gutachterausschusses NRW

#### Durchschnittliche Ackerlandpreise in den Kreisen



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2009 des Oberen Gutachterausschusses NRW



**Bodenpreise in den 1a-Lagen**

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.

<b>Kreis</b>	<b>Stadt</b>	<b>€/m<sup>2</sup> 2009</b>	<b>Einwohner</b>
Kassel	Bad Karlshafen	40	3.926
Lippe	Schieder Schwalenberg	65	9.080
Kassel	Hofgeismar	70	15.993
<b>Höxter</b>	<b>Steinheim</b>	<b>75</b>	<b>13.471</b>
Paderborn	Lichtenau	80	11.058
<b>Höxter</b>	<b>Brakel</b>	<b>85</b>	<b>17.184</b>
<b>Höxter</b>	<b>Beverungen</b>	<b>90</b>	<b>14.447</b>
Holzminden	Stadtoldendorf	100	5.663
Lippe	Lügde	130	10.651
Paderborn	Bad Wünnenberg	115	12.359
<b>Höxter</b>	<b>Warburg</b>	<b>120</b>	<b>23.726</b>
Holzminden	Bodenwerder	130	5.762
<b>Höxter</b>	<b>Bad Driburg</b>	<b>130</b>	<b>19.281</b>
Paderborn	Altenbeken	125	9.406
Hochsauerlandkreis	Olsberg	140	15.393
Kassel	Baunatal	140	27.738
Waldeck Frankenberg	Frankenberg	135	18.951
Detmold	Augustdorf	140	9.582
Waldeck Frankenberg	Bad Wildungen	145	17.524
Waldeck Frankenberg	Korbach	150	24.113
Paderborn	Büren	160	21.578
Paderborn	Borchen	170	13.597
Hochsauerlandkreis	Marsberg	180	21.151
<b>Höxter</b>	<b>Höxter</b>	<b>180</b>	<b>31.628</b>
Detmold	Bad Meinberg	190	18.006
Hochsauerlandkreis	Schmallenberg	220	25.555
Detmold	Lage	240	35.502
Holzminden	Holzminden	245	20.387
Hochsauerlandkreis	Brilon	280	26.607
Hochsauerlandkreis	Sundern	280	29.021

Quelle: Gutachterausschüsse

## 11. Sonstige Angaben

### 11.1 Kommunale Baulandangebote

#### 11.1.1 Angebot an kommunalem Wohnbauland im Jahr 2010

Nach Mitteilung der kreisangehörigen Städte kann im Jahr 2010 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 <sup>2</sup>
<b>Bad Driburg</b>			
- Kernstadt	Hilgenbach/Gerkenberg	15	70,00
- Kühlsen	Zum Fielefeld	5	12,00
- Neuenheerse	Mühlenbreite	11	36,00
- Pömbesen	August-Sommer-Straße	3	12,00
- Reelsen	Milanweg/Fischreiherweg	7	26,00

Stadt/ Ortsteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m <sup>2</sup>
<b>Beverungen</b>			
- Kernstadt	Selsberg	2	30,15
	Selsberg Erbbaugrundstücke	22	1,45/m <sup>2</sup> pro Jahr (Erbbauzins)
	Verlängerung Dalhauser Straße	2	34,00
	Stettiner Straße	1	30,42
- Drenke	Hellenbusch	8	12,80
- Haarbrück	Bornegrund	9	11,50
- Herstelle	Benediktstr. / Bonifatius Weg	1	15,35
- Jakobsberg	Vor der Hort	5	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 <sup>2</sup>
<b>Borgentreich</b>			
- Kernstadt	Am Burgfeld (EVG)	69	18,00
- Borgholz	Kohlwiese	7	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	4	7,50
- Manrode	Kalsbreite	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 <sup>2</sup>
<b>Brakel</b>			
- Kernstadt	Brunnenallee	4	52,80
	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	10,00
- Gehrden	Kattenfeld	3	12,78
- Hembsen	Im Märsch	2	17,10
	Stienekenbohm	2	15,50
- Istrup	Dorfmitte	4	22,00
- Schmechten	Fillerkuhle	1	12,50
- Siddessen	Sonnenbreite	3	10,00

Stadt/ Ortsteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m <sup>2</sup>
<b>Höxter</b>			
- Kernstadt	Am Knüll	1	68,68*
	Petrischule	1	130,00*
- Albaxen	Am Kornbrink	5	28,50
- Bödexen	Karl-Krug-Weg	11	20,75
- Bruchhausen	Dahnefeldweg	4	23,00
- Fürstenau	Steinbreite/Steinbachtal	5	20,45
- Godelheim	Am Maibach	15	27,00

\* = Baulandpreis inklusive Erschließungsbeiträge und kommunale Nebenkosten

Stadt/ Ortsteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m <sup>2</sup>
<b>Marienmünster</b>			
- Altenbergen	Bebauungsplan Nr.3	7	9,00
- Bredenborn	Bebauungsplan Nr. 5	13	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	13	14,00

Stadt/ Ortsteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m <sup>2</sup>
<b>Nieheim</b>			
- Kernstadt	In den langen Breiten	4	11,00 - 18,00
	Böscheburg II - Weissdornweg	18	16,00 - 20,00
- Entrup	Körling	1	9,00
- Eversen	Panzenberg	1	7,41
- Oeynhausien	Mühlenfeld	6	11,00 - 14,00
- Sommersell	B.-Plangebiet II	3	9,00
- Holzhausen	Kohlhof	8	8,50 - 11,50

Stadt/ Ortsteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m <sup>2</sup>
<b>Steinheim</b>			
- Kernstadt	Waldstraße	1	30,20
	Flurstraße	1	55,00
	Steinwärts Feld	29	29,40
- Bergheim	Fettpott	20	16,00
- Eichholz	Osterhome	1	14,00
- Rolfzen	Entruper Weg	6	15,00
- Sandebeck	Gerskamp	7	21,00
- Vinsebeck	Galgenbusch	9	16,00

Stadt/ Ortsteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m <sup>2</sup>
<b>Willebadessen</b>			
Willebadessen	Hermann-Löns-Straße	1	15,00
	Hurst / Eggeblick	4	22,27
- Altenheerse	Auf der Worth	12	13,00
- Borlinghausen	Böls Breite	17	12,00
- Eissen	Auf den Siekhöfen	8	13,00
- Engar	Hahnenberg	13	10,00
- Löwen	Walmegrund	22	9,00
- Niesen	Auf dem Rahe (Liethof)	5	9,00
- Peckelsheim	Bruchhöfe Nord	1	17,57

Stadt/ Ortsteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m <sup>2</sup>
<b>Warburg</b>			
- Kernstadt	Stapelberg	6	46,00
	Auf'm Profit	21	61,00
- Bonenburg	An der Naure	2	10,23
	Südlich des Hollberges	10	16,36
- Calenberg	Wormelner Berg I + II	9	16,50
	Fillerkuhle	2	20,00
- Daseburg	Westlich der Huedaer Straße II	9	20,00
- Dössel	Pöppelhöfenweg	2	11,25
	Finkenweg	5	22,50
- Germete	Am Westerberg	11	32,50
- Herlinghausen	Oberes Holz	6	12,02
- Hohenwepel	An der Twete	5	15,34
- Menne	Dreckmorgen II	1	11,76
- Nörde	Westweg	9	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	12	21,00

**11.1.2 Angebot an kommunalen Gewerbe-/Industrieflächen im Jahr 2010**

Nach Mitteilung der kreisangehörigen Städte kann im Jahr 2010 voraussichtlich das nachfolgend aufgeführte kommunale Gewerbe-/Industrieland bereitgestellt werden (Kaufpreise inklusive Erschließungsbeiträge und kommunale Nebenkosten nach Angabe der Städte).

Stadt	Baugebiet	Fläche m <sup>2</sup>	voraussichtlicher Kaufpreis €/m <sup>2</sup>
<b>Bad Driburg</b>	Kernstadt – Am Siedlerplatz	8.000	32,00
	Herste – Industriegebiet -	25.000	15,00
<b>Beverungen</b>	Grüner Weg/ehem. Herlag	3.142	18,00* <sup>3</sup>
	Grüner Weg	15.279	14,50
	Zum Osterfeld	3.973	14,50
	Würgassen–nördl. der Weserbrücke	8.929	10,15* <sup>1</sup>
<b>Borgentreich</b>	Gewerbegebiet Am Spiegelberg	89.616	13,20
<b>Brakel</b>	Brakel “West-Riesel“	40.000	13,80
<b>Höxter</b>	Gewerbegebiet Zur Lüre	23.800	28,65* <sup>4</sup>
	Albaxer Straße	2.300	45,00* <sup>1</sup>
	Wirtschaftspark Höxter (Albaxen-Stahle)	110.000	19,50
	Gewerbegebiet Fürstenau	17.700	14,04* <sup>2</sup>
<b>Marienmünster</b>	Vörden, Bebauungsplan 10	30.000	9,00
	Bredenborn, Bebauungsplan 2	20.000	9,00
<b>Nieheim</b>	Gewerbegebiet Alersfelde	79.000	11,27
<b>Steinheim</b>	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
<b>Warburg</b>	Warburg - Oberer Hilgenstock	2.500	12,78
		13.000	12,78
		31.000	15,00
	Scherfede/Rimbeck, Auf der Hellebecke	13.500	12,78
<b>Willebadessen</b>	Willebadessen “Gänsebruch“	20.000	9,90
	Gewerbepark Peckelsheim	38.000	9,90

\*<sup>1</sup> = beitragspflichtiger Bodenwert

\*<sup>2</sup> = Abschläge für Existenzgründer i. S. der vom Rat beschlossenen Richtlinien möglich

\*<sup>3</sup> = zuzüglich für die Zufahrt 4,00 €/m<sup>2</sup>

\*<sup>4</sup> = Preisabschlag um 50 % im Schutzbereich der Hochspannungsleitung möglich



## 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  
im Land Nordrhein-Westfalen  
Cecilienallee 2  
40474 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 4470  
Telefax: 0 291/94 26218  
E-Mail: [gutachterausschuss@hochsauerlandkreis.de](mailto:gutachterausschuss@hochsauerlandkreis.de)
  
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln  
Geschäftsstelle für den Bereich des **Landkreises Holzminden**  
GLL Hameln - Katasteramt Holzminden -  
Böntalstraße 44  
37603 Holzminden  
Telefon: 05531/1299-41  
Telefax: 05531/1299-60  
E-Mail: [gag@gll-hm.niedersachsen.de](mailto:gag@gll-hm.niedersachsen.de)
  
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
und sonstige Wertermittlungen für den Bereich  
des **Landkreises Kassel**  
Geschäftsstelle - Amt für Bodenmanagement Korbach -  
Manteuffel – Anlage 4  
34369 Hofgeismar  
Telefon: 05671/998 190  
Telefax: 05671/988-188  
E-Mail: [gutachterausschuss.kreis-kassel@hvbg.hessen.de](mailto:gutachterausschuss.kreis-kassel@hvbg.hessen.de)
  
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im **Kreis Lippe** und in der **Stadt Detmold**  
Felix-Fechenbach-Straße 5  
32754 Detmold  
Telefon: 05231/62-754  
Telefax: 05231/62 77 40  
E-Mail: [GA@lippe.de](mailto: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](mailto:gutachterausschuss@kreis-paderborn.de)

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

Pommernstraße 41

34497 Korbach

Telefon: 05631/978-227

Telefax: 05631/978-231

E-Mail: [gutachterausschuss.waldeck-frankenberg@hvbh.hessen.de](mailto: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 2010

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
<b>Allgemeine Informationen</b>					
<b>Teilmarkt unbebaute Grundstücke</b>					
<b>Teilmarkt Landwirtschaft</b>					
<b>Teilmarkt bebaute Grundstücke</b>					
<b>Teilmarkt Eigentumswohnungen</b>					
<b>Bodenrichtwerte</b>					
<b>Marktanpassungsfaktoren</b>					
<b>Liegenschaftszinssätze</b>					

### 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](mailto: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







## Kulturland Kreis Höxter



[www.kreis-hoexter.de](http://www.kreis-hoexter.de)



Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im Kreis Höxter