



## Grundstücksmarktbericht 2012 für den Kreis Höxter



Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im Kreis Höxter



## **Impressum**

Herausgeber:	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Höxter
Geschäftsstelle:	beim Kreis Höxter Fachbereich Kataster und Vermessung Abteilung Grundstückswerte Zimmer D-626 bis D-630 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, 965 303, 965 304
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:	52,00 €

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>4</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>Mitglieder des Gutachterausschusses.....</b>	<b>9</b>
<b>3.3</b>	<b>Aufgaben der Geschäftsstelle .....</b>	<b>10</b>
<b>4.</b>	<b>IMMOBILIENMARKT DES JAHRES 2011.....</b>	<b>11</b>
<b>4.1</b>	<b>Anzahl der Erwerbsvorgänge .....</b>	<b>12</b>
<b>4.2</b>	<b>Flächenumsatz.....</b>	<b>16</b>
<b>4.3</b>	<b>Geldumsatz .....</b>	<b>18</b>
<b>5.</b>	<b>UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE.....</b>	<b>21</b>
<b>5.1</b>	<b>Baulich nicht nutzbare Grundstücke .....</b>	<b>21</b>
5.1.1	Landwirtschaftliche Flächen .....	21
5.1.2	Künftige Verkehrsflächen aus landwirtschaftlichen Nutzflächen.....	27
5.1.3	Forstwirtschaftliche Flächen .....	27
5.1.4	Gartenland .....	27
<b>5.2</b>	<b>Baulich nutzbare Grundstücke.....</b>	<b>28</b>
5.2.1	Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau.....	29
5.2.2	Wohnbauflächen im Außenbereich.....	32
5.2.3	Gewerbliche Bauflächen sowie land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebäudeflächen im Außenbereich .....	32
5.2.4	Bestellung von Erbbaurechten .....	32
5.2.5	Auflösung von Erbbaurechten.....	32
5.2.6	Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau .....	32
5.2.7	Gewerbe- und Industrieflächen .....	33
5.2.8	Resthofstellen, Bauernhäuser .....	34
5.2.9	Unselbständige Teilflächen .....	35
<b>6.</b>	<b>BEBAUTE GRUNDSTÜCKE.....</b>	<b>37</b>
<b>6.1</b>	<b>Häuser des individuellen Wohnungsbaus .....</b>	<b>40</b>
6.1.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	44
6.1.2	Reihenendhäuser und Doppelhaushälften .....	47
6.1.3	Reihenmittelhäuser.....	49
<b>6.2</b>	<b>Renditeobjekte.....</b>	<b>49</b>
6.2.1	Mehrfamilienhäuser .....	49
6.2.2	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser.....	50
6.2.3	Gewerbe-/ Industrieobjekte .....	50
6.2.4	Sonstige bebaute Grundstücke .....	50
<b>6.3</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum.....</b>	<b>51</b>
6.3.1	Wohnungseigentum .....	51
6.3.2	Seniorenwohnanlagen .....	55
6.3.3	Teileigentum .....	56
<b>6.4</b>	<b>Garagen, Tiefgaragenstellplätze, Stellplätze .....</b>	<b>56</b>

---

<b>7.</b>	<b>BODENRICHTWERTE</b> .....	<b>57</b>
<b>7.1</b>	<b>Gesetzlicher Auftrag</b> .....	<b>57</b>
<b>7.2</b>	<b>Allgemeine Erläuterungen des Oberen Gutachterausschusses NRW zu den Bodenrichtwerten</b> .....	<b>57</b>
<b>7.3</b>	<b>Örtliche Fachinformationen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Höxter zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte</b> .....	<b>59</b>
<b>7.4</b>	<b>Darstellung der Bodenrichtwerte in den Bodenrichtwertkarten</b> .....	<b>63</b>
<b>7.5</b>	<b>Übersicht über die Bodenrichtwerte</b> .....	<b>66</b>
7.5.1	Bodenrichtwerte für baureifes Bauland zum Stichtag 01.01.2012 .....	67
7.5.2	Bodenrichtwerte für Acker-, Grünland und Waldboden zum Stichtag 01.01.2012 ....	72
<b>7.6</b>	<b>Präsentation der Immobilienmarktdaten im Internet</b> .....	<b>77</b>
<b>8.</b>	<b>FÜR DIE WERTERMITTLUNG ERFORDERLICHE DATEN</b> .....	<b>79</b>
<b>8.1</b>	<b>Bodenpreisindexreihen</b> .....	<b>79</b>
8.1.1	Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland .....	79
8.1.2	Bodenpreisindexreihe für Ackerland.....	87
<b>8.2</b>	<b>Ertragswertdaten</b> .....	<b>88</b>
8.2.1	Liegenschaftszinssätze .....	88
8.2.2	Rohertrag .....	96
8.2.3	Bewirtschaftungskosten.....	96
8.2.4	Gesamtnutzungsdauer.....	98
8.2.5	Restnutzungsdauer.....	98
8.2.6	Bodenwertansatz.....	101
<b>8.3</b>	<b>Sachwertdaten</b> .....	<b>102</b>
8.3.1	Sachwertmodell .....	102
8.3.2	Normalherstellungskosten .....	103
8.3.3	Bruttogrundfläche.....	106
8.3.4	Wertminderung wegen Alters.....	108
8.3.5	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser .....	110
<b>8.4</b>	<b>Orientierungswerte für gebrauchte Einfamilienhäuser</b> .....	<b>112</b>
<b>8.5</b>	<b>Mieten</b> .....	<b>115</b>
8.5.1	Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen in der Stadt Höxter .....	115
8.5.2	Mietwertübersicht für freifinanzierte Wohnungen (01.01.2012) .....	118
8.5.3	Mieten für Einfamilienhäuser .....	120
8.5.4	Mietansätze für Gewerbeimmobilien .....	123
<b>9.</b>	<b>RAHMENDATEN ZUM GRUNDSTÜCKSMARKT</b> .....	<b>124</b>
<b>9.1</b>	<b>Bevölkerung</b> .....	<b>124</b>
9.1.1	Bevölkerungsdichte .....	124
9.1.2	Einwohner in den Stadtteilen der 10 kreisangehörigen Städte .....	125
9.1.3	Altersaufbau der Bevölkerung im Kreis Höxter.....	128
9.1.4	Bevölkerungsentwicklung seit 1975.....	129
9.1.5	Bevölkerungsprognose .....	131
9.1.6	Lebenserwartung .....	132
<b>9.2</b>	<b>Strukturdaten Bauen und Wohnen</b> .....	<b>133</b>
9.2.1	Flächennutzung .....	133
9.2.2	Bestand an Wohngebäuden .....	134
9.2.3	Baufertigstellung von Wohn- und Nichtwohngebäuden .....	135
9.2.4	Indexreihen.....	136

---

<b>9.3</b>	<b>Wirtschaftsdaten .....</b>	<b>139</b>
9.3.1	Kaufkraft .....	139
9.3.2	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte .....	139
<b>10.</b>	<b>SONSTIGE ANGABEN .....</b>	<b>143</b>
<b>10.1</b>	<b>Kommunale Baulandangebote .....</b>	<b>143</b>
10.1.1	Angebot an kommunalem Wohnbauland im Jahr 2012 .....	143
10.1.2	Angebot an kommunalen Gewerbe-/Industrieflächen im Jahr 2012.....	149
<b>10.2</b>	<b>Gebühren .....</b>	<b>150</b>
<b>10.3</b>	<b>Überregionale Grundstücksmarktberichte .....</b>	<b>152</b>
<b>10.4</b>	<b>Anschriften der benachbarten Gutachterausschüsse .....</b>	<b>153</b>

### ANLAGEN

- Formular Abonnement-Bestellung des Grundstücksmarktberichts
- Fragebogen zum Grundstücksmarktbericht 2012

## 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Grundlage des Grundstücksmarktberichtes 2012 sind die in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Höxter registrierten Kauffälle des Berichtsjahres 2011.

**Der Immobilienmarkt im Kreis Höxter war 2011 gekennzeichnet durch den höchsten Geldumsatz seit über 10 Jahren.**

**Im Berichtsjahr wurden im Kreis Höxter 1.646 Kauffälle für bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Flächenumsatz von 1.265 Hektar und einem Geldumsatz von 141 Millionen € registriert. Die Anzahl der Kauffälle nahm gegenüber dem Vorjahr um 8 %, der Geldumsatz um 41 % und der Flächenumsatz um 208 % zu.**

Jahr	Anzahl	Geldumsatz	Flächenumsatz
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
2010	1.527	100 Mio. €	411 ha
2011	1.646	141 Mio. €	1.265 ha

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

- **395 gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser wurden gekauft. Dies ist der höchste Stand der letzten 11 Jahre. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl um 5 % gestiegen. Die Untersuchung der erzielten Preise ergab bei älteren Objekten Preisrückgänge und bei jüngeren Objekten Preiszuwächse.**
- **120 Eigentumswohnungen wurden gekauft. Dies ist der höchste Stand der letzten 9 Jahre. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl um 5 % gestiegen. Im Mittel sind die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen um 2,4 % gesunken. In guten Lagen konnten jedoch auch Preissteigerungen festgestellt werden. Preisrückgänge wurden in den mäßigen Lagen und dort insbesondere bei älteren Eigentumswohnanlagen registriert.**
- **20 gebrauchte Mehrfamilienhäuser wurden gekauft. Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein Rückgang um 39 %.**
- **29 gebrauchte Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser wurden zu einem Gesamtumsatz von 13,95 Mio. € verkauft. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl konstant geblieben. Der Geldumsatz stieg jedoch um 41 %.**

- 12 gebrauchte Gewerbe- und Industrieobjekte wurden gekauft. Gegenüber dem Vorjahr ist dies zwar ein Rückgang um 33 %. Der Geldumsatz ist jedoch nur um 5 % gesunken.
- 170 Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau wurden gekauft. Dies ist der höchste Stand der letzten 6 Jahre. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl nur geringfügig um 2 % gestiegen. Im Kreis Höxter betrug der durchschnittliche Kaufpreis für einen beitragsfreien Bauplatz bei einer mittleren Grundstücksgröße von 763 m<sup>2</sup> und einem mittleren Bodenpreis von ca. 57 €/m<sup>2</sup> etwa 43.000 €
- 248 Hektar Ackerlandflächen wurden gekauft. Gegenüber dem Jahr 2010 (148 Hektar) ist dies eine Steigerung um 68 %. Die Preise sind in Warburg, Willebadessen und Steinheim zum Teil deutlich gestiegen. Etwas geringer fielen die Preissteigerungen im Raum Marienmünster und Nieheim aus. In Borgentreich und Höxter wurden nur in einzelnen Gemarkungen Preissteigerungen registriert. Leichte Preisrückgänge wurden in Teilgebieten von Bad Driburg, Beverungen und Brakel festgestellt.
- 90 Hektar Grünland wurden gekauft. Gegenüber dem Jahr 2010 (70 Hektar) ist dies eine Steigerung um 29 %. Die Preise sind, wie auch beim Ackerland, überwiegend gestiegen. Leichte Preisrückgänge wurden in Borgentreich, Brakel und Höxter registriert.
- 727 Hektar Wald wurden gekauft. Gegenüber den Vorjahren ist dies eine deutliche Steigerung. Neben den erhöhten Umsatzzahlen bei den landwirtschaftlichen Nutzflächen erklärt dies, dass im Jahr 2011 der höchste Flächenumsatz seit über 20 Jahren registriert wurde.

Der Grundstücksmarktbericht ist das Ergebnis der Auswertung des gesamten Datenmaterials des Gutachterausschusses, der von den Notaren Kopien der Grundstückskaufverträge erhält. Er spiegelt daher die tatsächliche Umsatz- und Preisentwicklung sowie das Preisniveau auf dem Immobilienmarkt in den zehn Städten und allen Ortschaften im Kreis Höxter wider.

Aus den Kaufpreisen hat der Gutachterausschuss für das Kreisgebiet Bodenrichtwerte ermittelt und diese in Bodenrichtwertkarten sowie in Bodenrichtwertübersichten (siehe Nr. 7.5) eingetragen. Flächendeckend für das gesamte Kreisgebiet wurden Bodenrichtwertzonen gebildet und 1.303 zonale Bodenrichtwerte für die nachfolgend aufgeführten Nutzungsarten abgeleitet.

- Wohnbauland im Innenbereich
- Wohnbauland im Außenbereich
- Gewerbebauland im Innenbereich
- Gewerbebauland im Außenbereich
- Ackerland
- Grünland
- Waldboden
- Gartenland (nur in einzelnen Gebieten)

Die in diesem Bericht unter Nr. 7.3 aufgeführten *“Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte“* enthalten Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen, geben Hinweise

**zu der Beurteilung besonderer Teilmärkte wie Resthofstellen, Gartenland und sonstige Nichtbauflächen im Innenbereich sowie zu Wertansätzen in Gebieten in denen für spezielle Nutzungen keine eigenständigen Bodenrichtwertzonen gebildet bzw. keine Bodenrichtwerte angegeben sind.**

**Neben den Bodenrichtwerten und allgemeinen Umsatzzahlen enthält der Bericht:**

- **Orientierungshilfen, um in eigener Verantwortung den Wert einer Eigentumswohnung, eines Einfamilienhauses oder eines Mehrfamilienhauses (Rohertragsfaktoren) überschlägig zu ermitteln.**
- **Mieten für Wohnungen, Einfamilienhäuser, Geschäfte, Büros sowie für Lager- und Produktionsräume**
- **Wertansätze für künftige Verkehrsflächen aus landwirtschaftlichen Nutzflächen**
- **Wertansätze für unselbständige Teilflächen**
- **Durchschnittliche Erbbauzinsen**
- **Die für Immobilienbewertungen erforderlichen Daten wie Liegenschaftszinssätze, Bewirtschaftungskosten, Normalherstellungskosten, Abschreibungstabellen, Sachwertfaktoren, Indexreihen usw.**

## **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 2012 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 Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) veröffentlicht. Eine Zusammenstellung des im Kreis Höxter aktuell zur Verfügung stehenden kommunalen Baulandes erleichtert Bauwilligen den ersten Schritt zum Eigenheim und Unternehmen ihre Standortentscheidung.

Der Grundstücksmarktbericht wendet sich zum einen an die Bewertungssachverständigen, um für ihre Arbeit Hintergrundinformationen über die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt des Kreises Höxter zu geben. Zum anderen wendet er sich an die freie Wirtschaft, die öffentliche Verwaltung sowie die Wissenschaft und Forschung, die alle auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt angewiesen sind. Dies gilt insbesondere für die Bau-, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Banken, Versicherungen und öffentliche Verwaltungen im Bereich Städtebau, Bodenordnung und Wirtschaftsförderung. Der Grundstücksmarktbericht wendet sich aber auch an die interessierte Öffentlichkeit.

Die vom Gutachterausschuss ermittelten und im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Daten sind nach dem "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.

#### **Rechtsgrundlage**

Der Gutachterausschuss arbeitet auf der Grundlage folgender Rechtsvorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)
- 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, Sachwertfaktoren, 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 Mitglieder des Gutachterausschusses**

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. Darüber hinaus sind für die Ermittlung der Bodenrichtwerte (§ 16 Abs. 2 Satz 2 GAVO NRW) je ein Mitarbeiter des zuständigen Finanzamtes mit besonderer Sachkunde für die steuerliche Bewertung des Grundbesitzes nach dem Bewertungsgesetz als ehrenamtliches bzw. als stellvertretendes ehrenamtliches Mitglied des Gutachterausschusses bestellt.

Der Gutachterausschuss im Kreis Höxter besteht zurzeit aus 13 Mitgliedern:

***Vorsitzender:***

Bernward Schlüter

***Stellvertretender Vorsitzender***

Meinolf Busse

***Stellvertretender Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter***

Heinrich Ernst

***Ehrenamtliche Gutachter***

Werner Anke

Norbert Hofnagel

Reinhard Lücking

Stefanus Remmert

Wolfgang Schäfers

Hubertus Scheid

***Ehrenamtliche und stellvertretende ehrenamtliche Gutachter für die Aufgaben nach § 16 Abs. 2 Satz 2 GAVO NRW***

Andreas Witte, Finanzamt Höxter

Wolfgang Kronenberg, Finanzamt Höxter

Heike Nolte, Finanzamt Warburg

Franz-Josef Nolte, Finanzamt Warburg

### **3.3 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. Auskünfte werden grundsätzlich 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 Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung – VermWertGebO NRW); sie sind auszugsweise beigelegt (siehe Nr. 10.2).

#### 4. Immobilienmarkt des Jahres 2011

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 Mehrfamilienhäusern 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 gewerbliche Objekte in Teileigentum.
- **Land- und forstwirtschaftliche Flächen:** Dieser Teilmarkt umfasst Acker- und Grünland sowie 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.

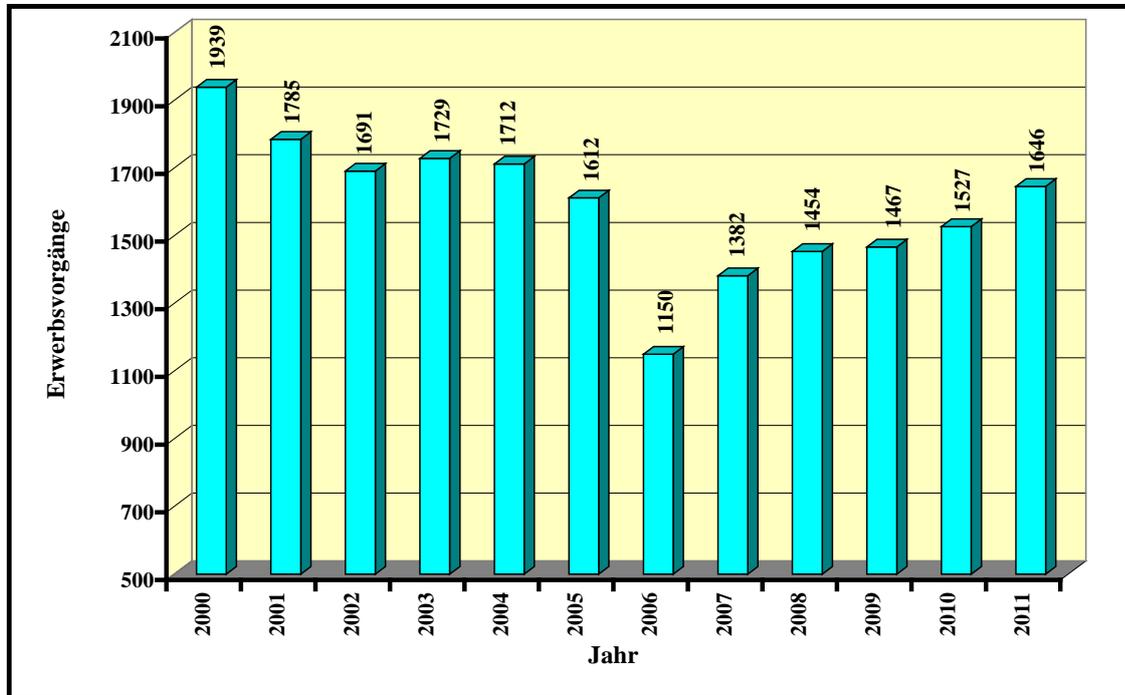
#### Hinweis:

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, Zwangsversteigerungen).

Die unter **Nr. 1** zusammengefassten "wesentlichen Aussagen des Grundstücksmarktberichtes und die Angaben ab **Nr. 5** berücksichtigen nur die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommenen Verkäufe.

## 4.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Höxter sind im Jahr 2011 insgesamt **1.646 Erwerbsvorgänge** über Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken sowie über die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein Zuwachs von 8 %.



Von den 1.647 Erwerbsvorgängen entfielen 42 auf Zuschläge bei Zwangsversteigerungen:

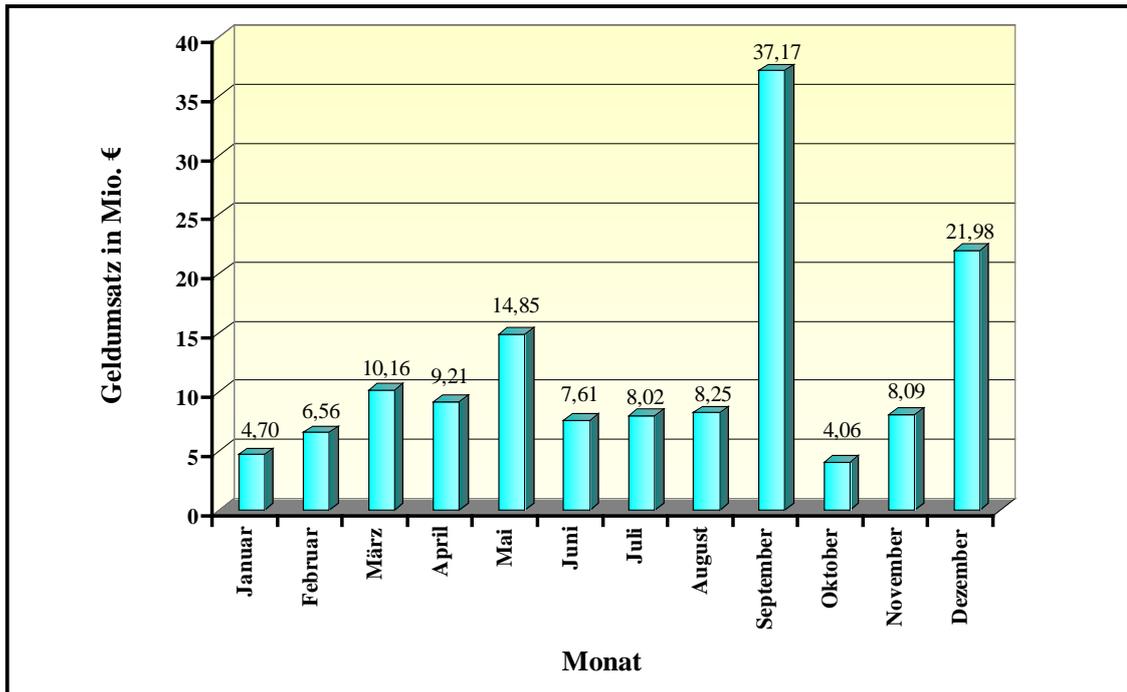
- 36 bebaute Grundstücke
- 2 land- und forstwirtschaftliche Flächen
- 2 unbebaute Baugrundstücke
- 2 Eigentumswohnungen
- 1 Erbbaugrundstück, bebaut

Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein Rückgang um 32 % (Vorjahr = 62, davon 47 bebaute Grundstücke, 2 land- und forstwirtschaftliche Flächen und 13 Eigentumswohnungen).

Häufig ist in den Kaufverträgen vermerkt, dass der Verkauf durch einen Makler vermittelt worden ist. Diese Angaben werden dann in der Kaufpreissammlung registriert. Im Jahr 2011 wurden so 219 Maklerbeteiligungen erfasst.

Obwohl es sich hierbei um keine abschließende Erfassung handelt, ist zu erkennen, dass insbesondere beim Verkauf eines Ein- bzw. Zweifamilienhauses (163) sowie beim Verkauf einer Eigentumswohnung (44) professionelle Verkaufshilfen hinzugezogen werden.

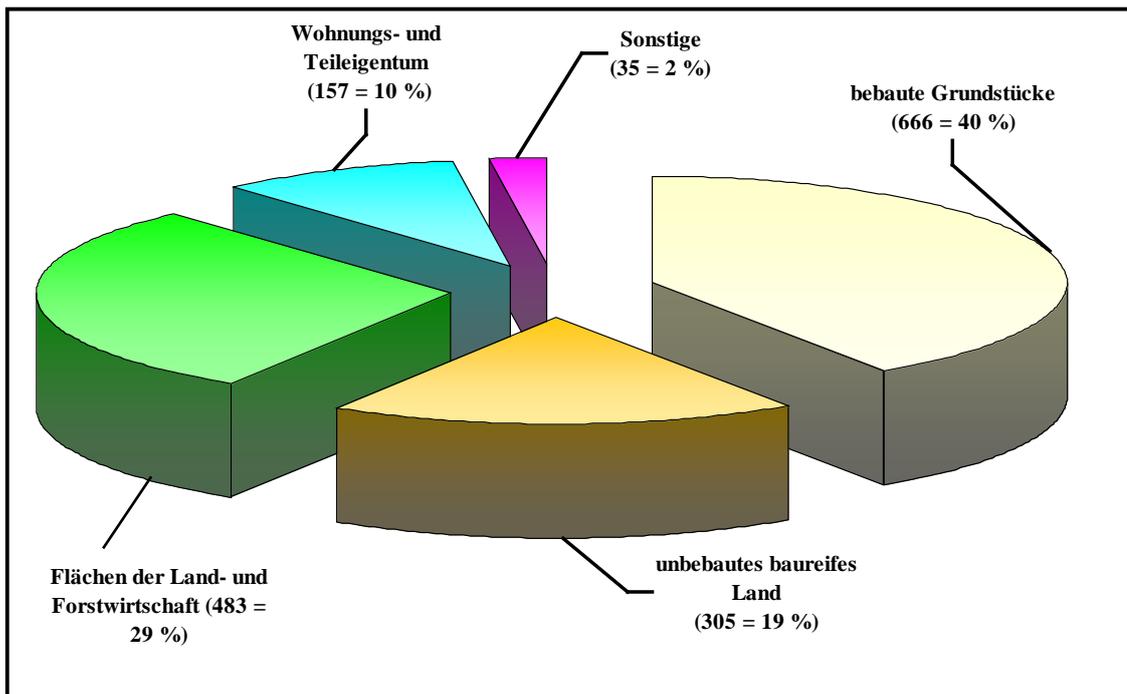
In den einzelnen Monaten des Jahres 2011 wurden beim Immobilienerwerb folgende Geldumsätze registriert:



Der überdurchschnittlich hohe Geldumsatz im Monat September 2011 erklärt sich insbesondere dadurch, dass die Grunderwerbssteuer mit Wirkung zum 01.10.2011 von 3,5 % auf 5,0 % erhöht wurde.

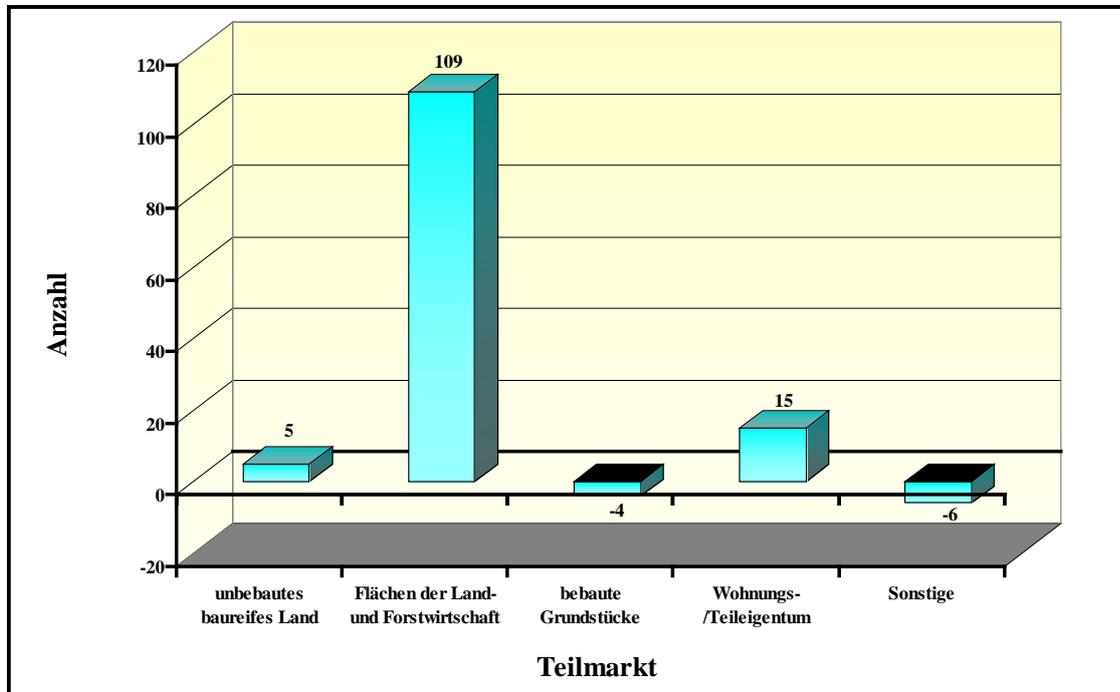
Die nachfolgenden Grafiken zeigen den Anteil der einzelnen Teilmärkte im Kreisgebiet, die prozentuale Veränderung gegenüber dem Vorjahr und die Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die Städte.

**Erwerbsvorgänge im Kreisgebiet (insgesamt 1.646), Verteilung auf die Teilmärkte**



Von den 1.646 Erwerbsvorgängen entfielen 666 = 40 % auf bebaute Grundstücke, 483 = 29 % auf Flächen der Land- und Forstwirtschaft, 305 = 19 % auf unbebautes baureifes Land, 157 = 10 % auf Wohnungs- und Teileigentum und 35 = 2 % auf Sonstige (Gewässerflächen, Gärten, Kiesgruben, Wege etc.).

### Änderung der Anzahl der Erwerbsvorgänge zum Vorjahr



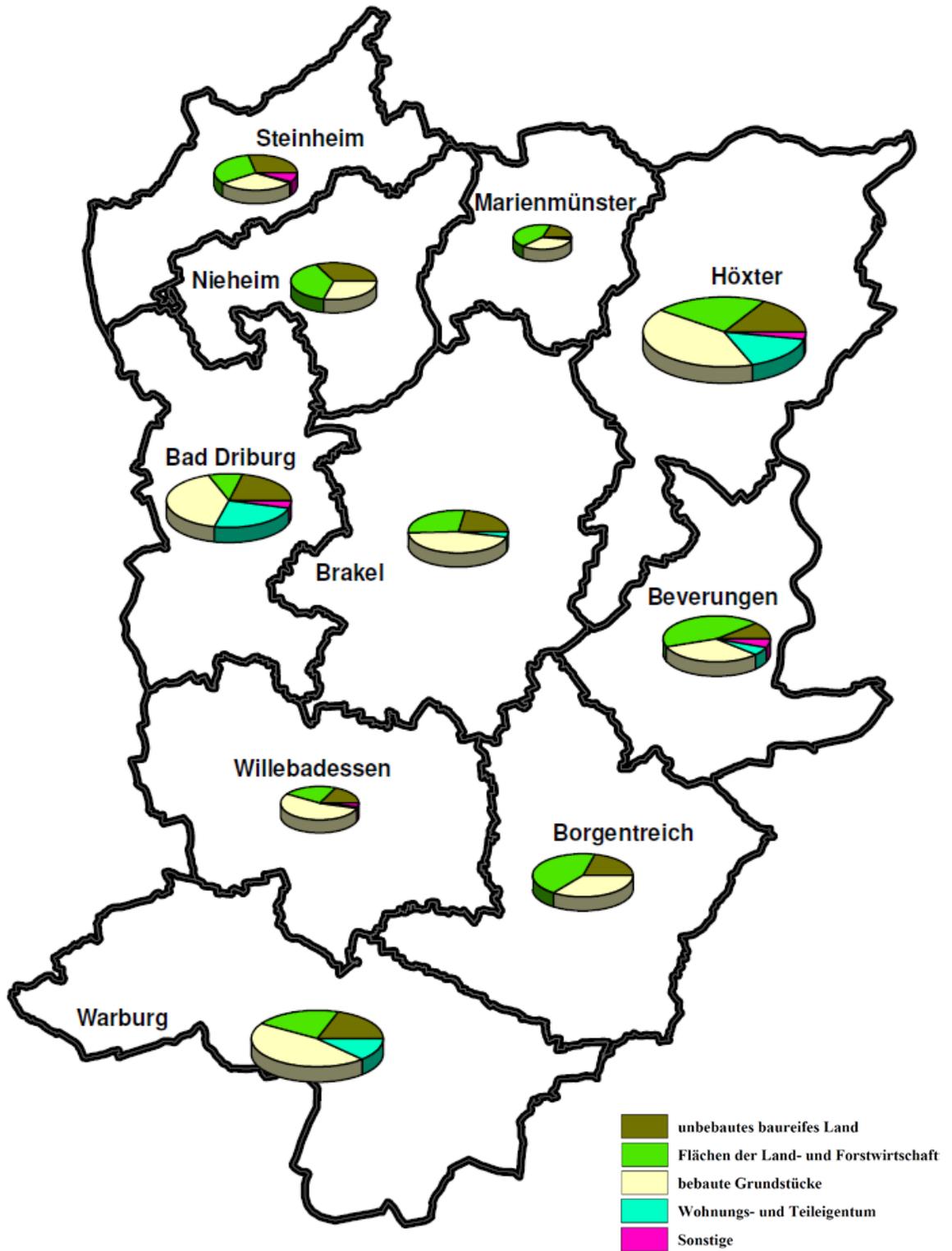
Im Vergleich zum Vorjahr konnten in 2011 bei fast allen Teilmärkten Zuwächse registriert werden. Rückläufig waren die Verkaufszahlen nur bei den bebauten Grundstücken (- 4 Erwerbsvorgänge) und bei den Sonstigen Objektarten (- 6 Erwerbsvorgänge). Deutlich gestiegen sind die Verkaufszahlen bei den Flächen der Land- und Forstwirtschaft. Die Anzahl der Erwerbsvorgänge stieg um 109.

### Anzahl der Erwerbsvorgänge in den Städten

Stadt	unbebautes baureifes Land	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	bebaute Grundstücke	Wohnungs- und Teileigentum	Sonstige	SUMME
Bad Driburg	45	28	83	61	7	224
Beverungen	15	74	61	8	7	165
Borgentreich	28	61	54	1	1	145
Brakel	31	41	66	4	1	143
Höxter	54	106	155	56	9	380
Marienmünster	9	20	18	0	1	48
Nieheim	36	37	32	0	0	105
Steinheim	29	28	35	1	6	99
Warburg	44	64	115	25	1	249
Willebadessen	14	24	47	1	2	88
<b>Kreis Höxter</b>	<b>305</b>	<b>483</b>	<b>666</b>	<b>157</b>	<b>35</b>	<b>1.646</b>

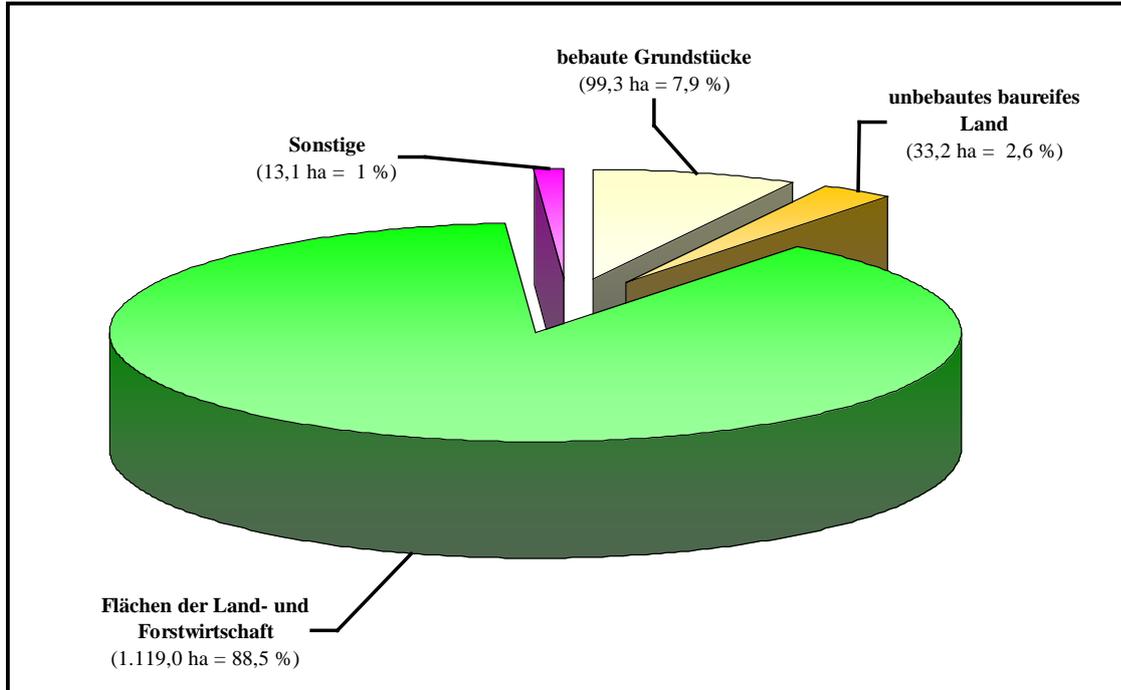
Anzahl der Erwerbsvorgänge

In Höxter (23 %), Warburg (15 %) und Bad Driburg (14 %) wurden die meisten Verkaufsfälle registriert.

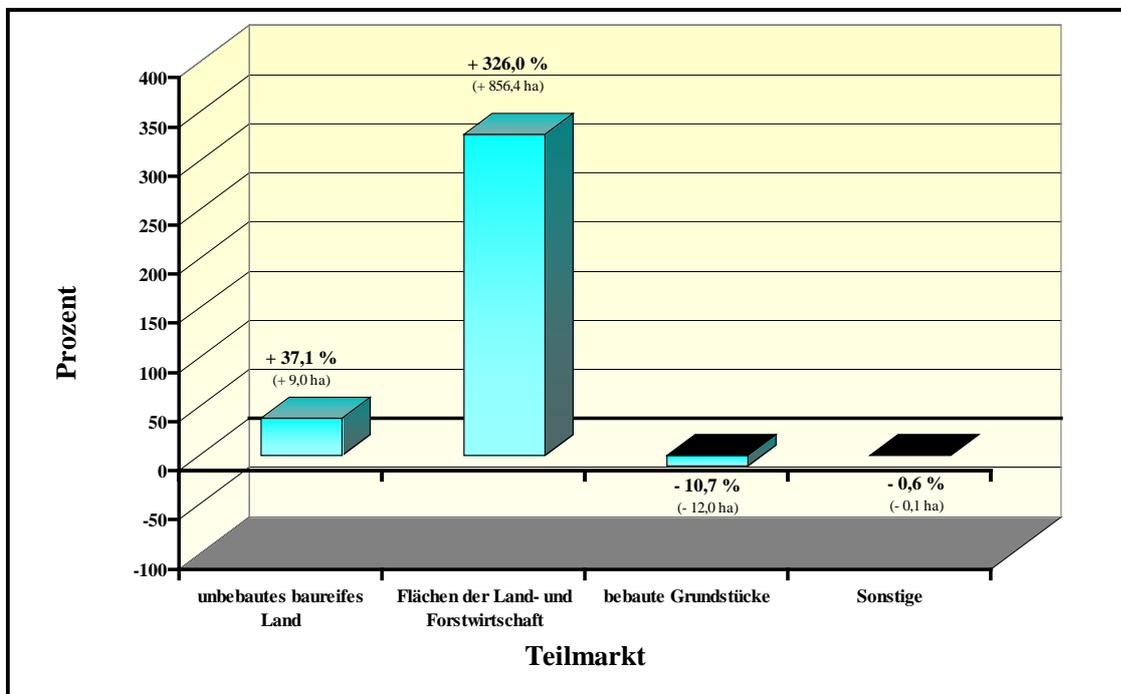


### 4.2 Flächenumsatz

Im Jahre 2011 wurden im Kreis Höxter insgesamt **1.264,66 ha** Grundstücksfläche umgesetzt. Davon entfielen 88,5 % = 1.119,0 ha auf Flächen der Land- und Forstwirtschaft, 7,9 % = 99,3 ha auf bebaute Grundstücke, 2,6 % = 33,2 ha auf unbebautes baureifes Land und 1 % = 13,1 ha auf Sonstige.

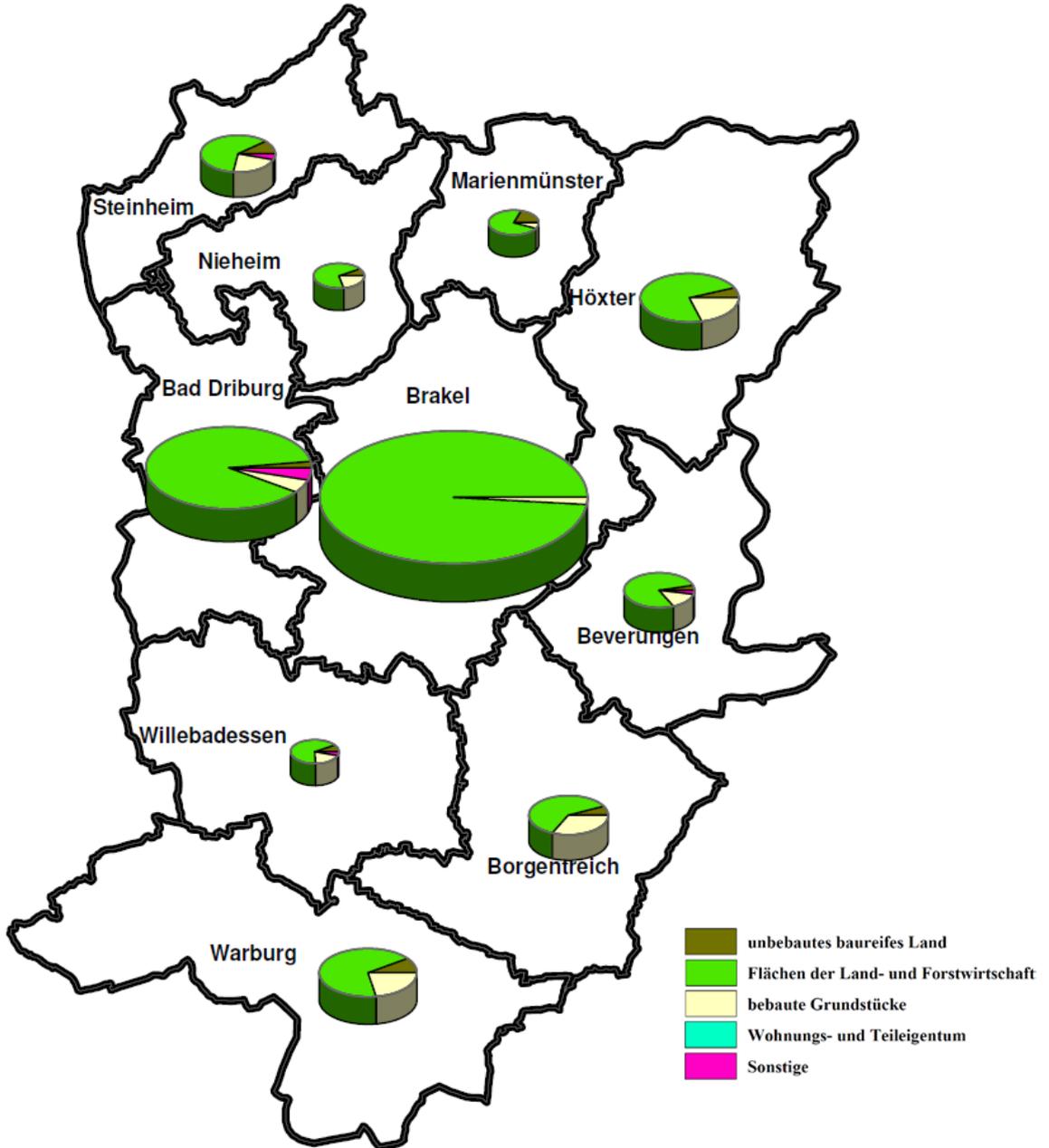


### Änderung des Flächenumsatzes zum Vorjahr in Prozent



Der Flächenumsatz (1.264,66 ha) hat sich gegenüber dem Vorjahr (411,3 ha) stark verändert. Dies ist insbesondere auf den deutlichen Anstieg bei den Flächen der Land- und Forstwirtschaft zurückzuführen (+ 326,0 % bzw. + 856,4 Hektar). Es wurden große zusammenhängende Waldflächen in Brakel und Bad Driburg verkauft.

**Aufteilung des Flächenumsatzes auf die Städte**



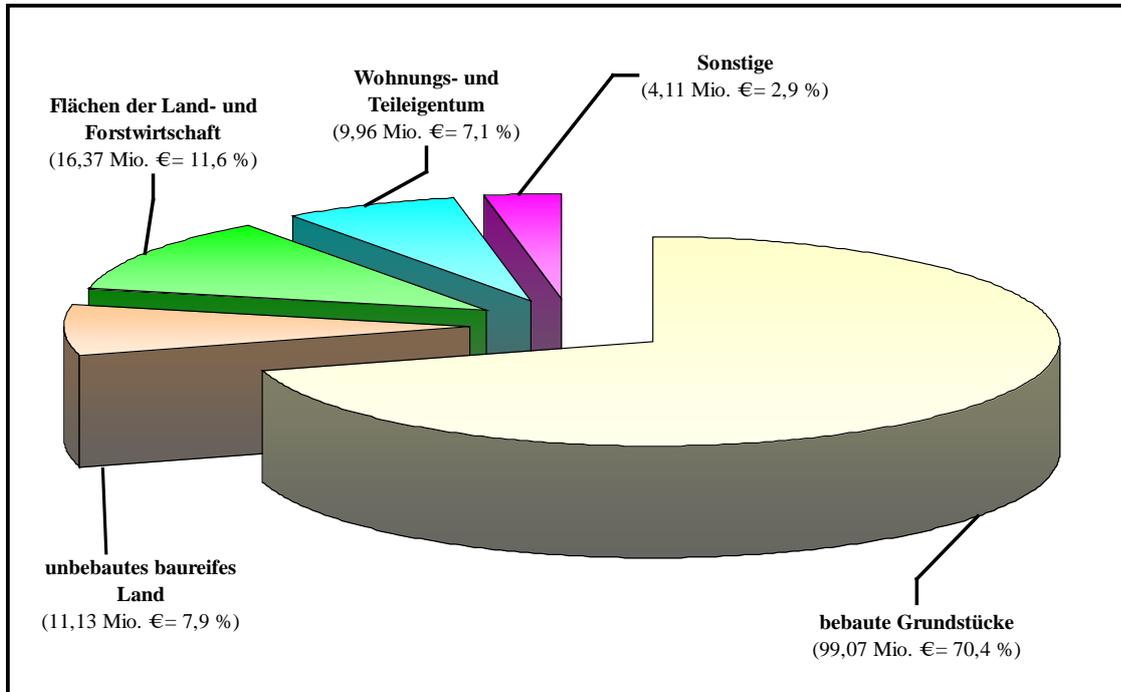
Stadt	unbautes baureifes Land	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	bebaute Grundstücke	Sonstige	SUMME
Bad Driburg	4,36	221,68	10,02	8,35	<b>244,41</b>
Beverungen	1,53	35,50	5,99	1,09	<b>44,11</b>
Borgentreich	3,10	33,72	18,92	0,10	<b>55,84</b>
Brakel	1,70	624,83	7,76	0,14	<b>634,43</b>
Höxter	4,28	64,82	16,58	0,57	<b>86,25</b>
Marienmünster	4,10	16,96	1,26	0,07	<b>22,39</b>
Nieheim	1,61	16,41	4,72	0,00	<b>22,75</b>
Steinheim	4,59	30,93	11,89	1,85	<b>49,26</b>
Warburg	6,46	59,95	17,90	0,13	<b>84,43</b>
Willebadessen	1,51	14,23	4,30	0,75	<b>20,79</b>
<b>Kreis Höxter</b>	<b>33,23</b>	<b>1.119,04</b>	<b>99,33</b>	<b>13,06</b>	<b>1.264,66</b>

Flächenangaben in Hektar

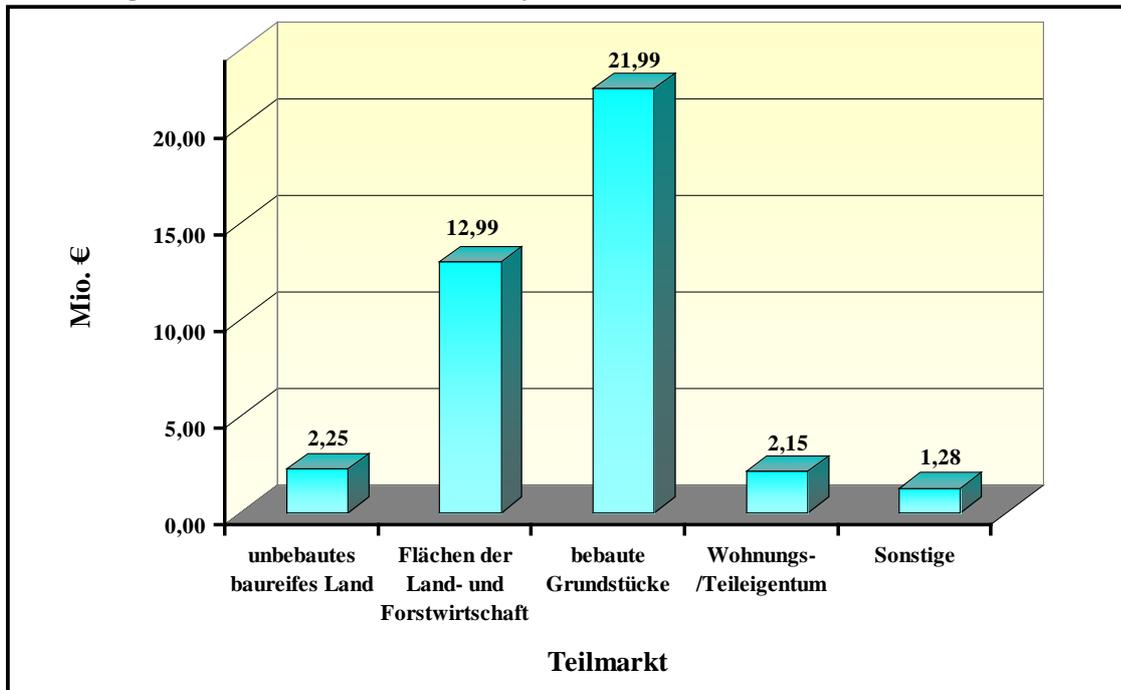
### 4.3 Geldumsatz

Im Jahr 2011 wurden auf dem Immobilienmarkt im Kreis Höxter insgesamt **140,64 Mio. €** umgesetzt. Das entspricht einem Betrag von etwa 85.000 € pro Erwerbsvorgang.

Von den 140,64 Mio. € entfielen 99,07 Mio. € auf bebaute Grundstücke, 16,37 Mio. € auf Flächen der Land- und Forstwirtschaft, 11,13 Mio. € auf unbebautes baureifes Land, 9,96 Mio. € auf Wohnungs- und Teileigentum und 4,11 Mio. € auf Sonstige.

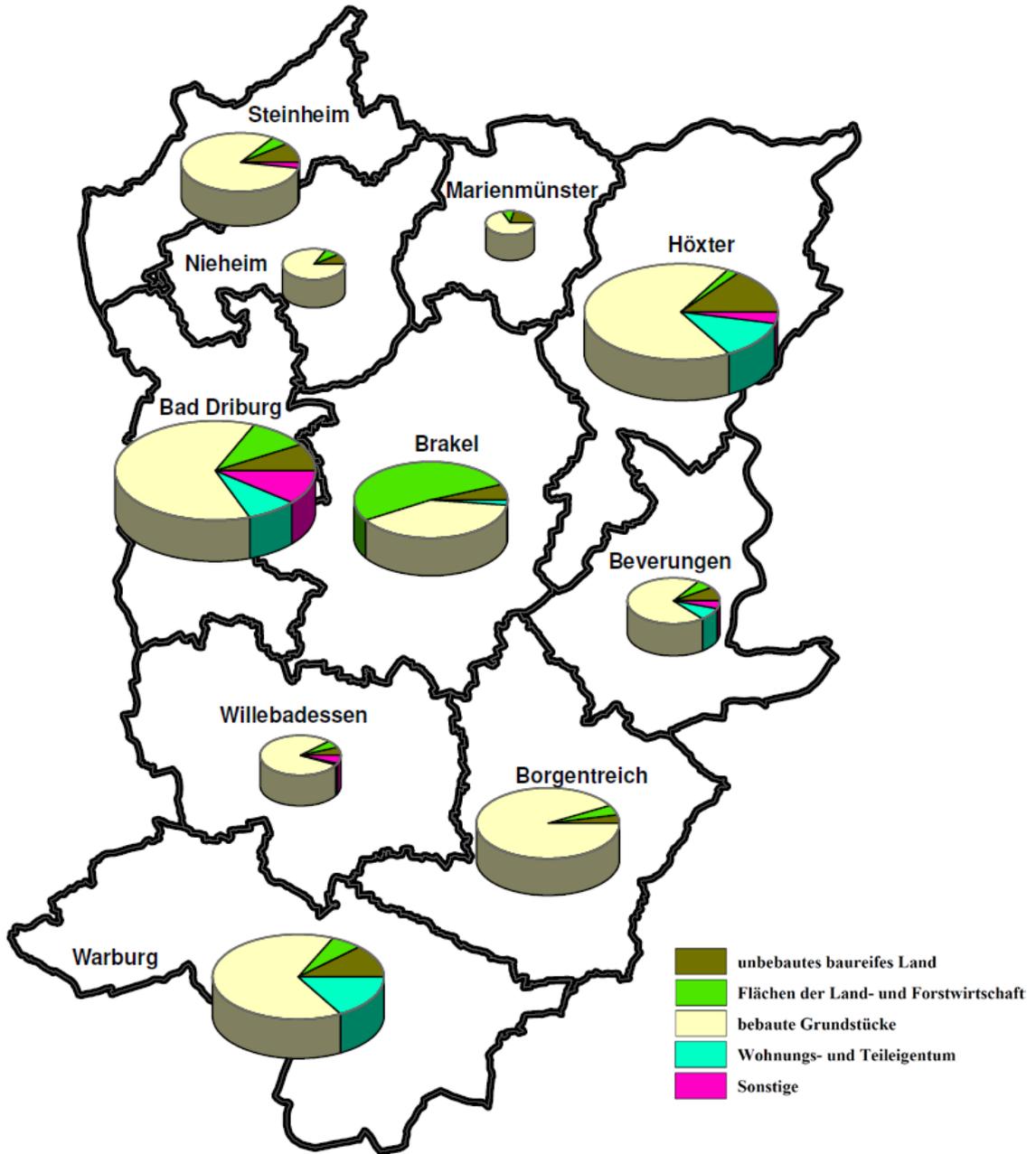


### Änderung des Geldumsatzes zum Vorjahr



Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr insgesamt um 40,7 % bzw. + 40,67 Mio. € gestiegen. Umsatzsteigerungen wurden in allen Teilmärkten registriert.

**Aufteilung des Geldumsatzes auf die Städte**



Stadt	unbautes baureifes Land	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	bebaute Grundstücke	Wohnungs- und Teileigentum	Sonstige	SUMME
<b>Bad Driburg</b>	1,99	3,00	20,00	2,69	2,57	<b>30,26</b>
<b>Beverungen</b>	0,48	0,38	4,88	0,48	0,26	<b>6,49</b>
<b>Borgentreich</b>	0,43	0,53	14,35	0,04	0,00	<b>15,34</b>
<b>Brakel</b>	0,86	9,22	7,42	0,27	0,02	<b>17,79</b>
<b>Höxter</b>	3,47	0,63	20,21	3,24	0,78	<b>28,33</b>
<b>Marienmünster</b>	0,38	0,20	1,20	0,00	0,01	<b>1,78</b>
<b>Nieheim</b>	0,24	0,24	2,47	0,00	0,00	<b>2,96</b>
<b>Steinheim</b>	0,87	0,50	8,93	0,02	0,24	<b>10,58</b>
<b>Warburg</b>	2,16	1,42	15,46	3,16	0,00	<b>22,19</b>
<b>Willebadessen</b>	0,24	0,25	4,15	0,05	0,24	<b>4,92</b>
<b>Kreis Höxter</b>	<b>11,13</b>	<b>16,37</b>	<b>99,07</b>	<b>9,96</b>	<b>4,11</b>	<b>140,64</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		
	2009	2010	2010	2009	2010	2010	2009	2010	2010
<b>Bad Driburg</b>	152	220	224	43,1	71,0	244,4	16,5	15,6	30,3
<b>Beverungen</b>	125	155	165	32,1	38,6	44,1	7,2	7,7	6,5
<b>Borgentreich</b>	145	122	145	68,9	41,3	55,8	4,3	4,4	15,3
<b>Brakel</b>	140	152	143	73,3	41,7	634,4	8,5	9,8	17,8
<b>Höxter</b>	291	301	380	119,8	82,1	86,3	17,4	28,6	28,3
<b>Marienmünster</b>	55	65	48	59,2	36,3	22,4	2,4	1,8	1,8
<b>Nieheim</b>	71	86	105	186,6	32,3	22,7	4,0	3,2	3,0
<b>Steinheim</b>	105	107	99	51,9	29,5	49,3	7,2	7,9	10,6
<b>Warburg</b>	252	240	249	71,5	39,5	84,4	23,1	16,8	22,2
<b>Willebadessen</b>	131	79	88	58,2	23,1	20,8	5,4	4,2	4,9
<b>Kreis Höxter</b>	<b>1.467</b>	<b>1.527</b>	<b>1.646</b>	<b>764,7</b>	<b>435,5</b>	<b>1.264,7</b>	<b>95,9</b>	<b>100,0</b>	<b>140,6</b>

Von den insgesamt 1.646 registrierten Erwerbsvorgängen des Jahres 2011 sind 1.408 Fälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen. 238 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

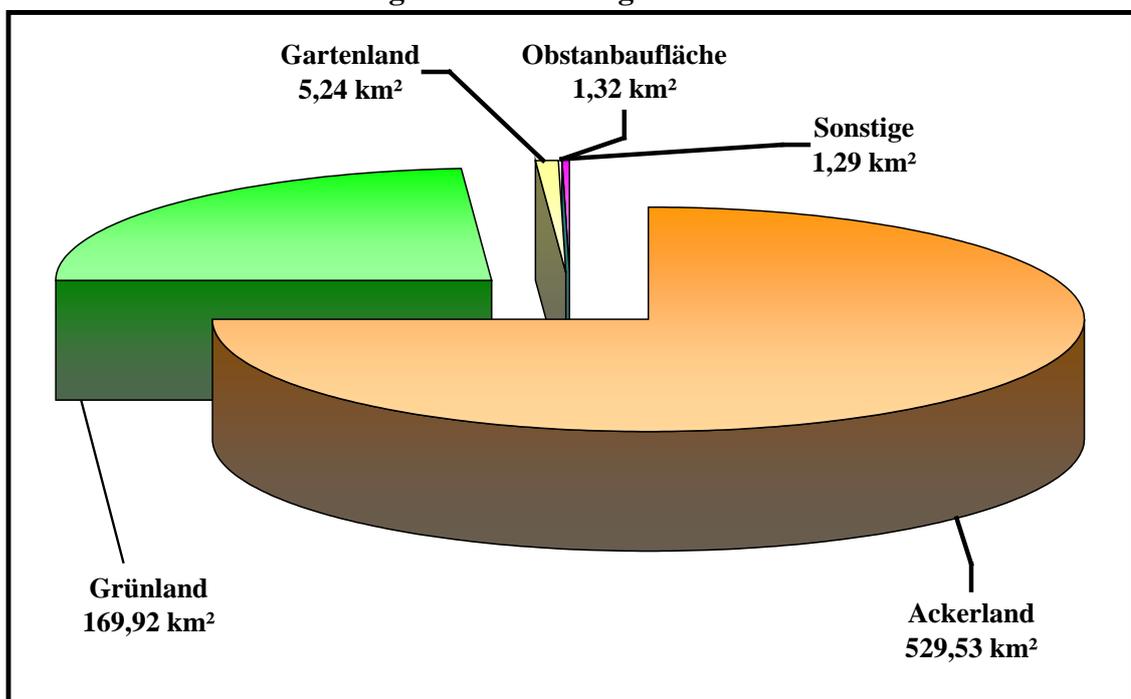
#### 5.1.1 Landwirtschaftliche Flächen

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 707,29 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 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.

Zunehmend werden die landwirtschaftlichen Bodenpreise auch durch die Flächenkonkurrenz der Nahrungs- und Futtermittelproduktion mit der Energiepflanzenproduktion (erneuerbare Energie auf Biomasse-Basis) geprägt. Im Kreisgebiet führte dies dazu, dass die Preise für Agrarland in einzelnen Regionen deutlich angestiegen sind. Vermehrt werden insbesondere im Südkreis (Warburg und Willebadessen) sowie im Raum Steinheim Ackerlandpreise registriert, die über dem Kreisdurchschnitt (1,45 €/m<sup>2</sup>) liegen. Dadurch mussten in diesem Jahr die Ackerlandrichtwerte in diesen Städten zum Teil deutlich angehoben werden. Etwas geringer fielen die Preissteigerungen im Raum Marienmünster und Nieheim aus. In Borgentreich und Höxter wurden nur in einzelnen Gemarkungen Preissteigerungen registriert. Leichte Preisrückgänge wurden in Teilgebieten von Bad Driburg, Beverungen und Brakel festgestellt.

Insgesamt ergab sich im Kreisgebiet beim Ackerland ein mittlerer Preisanstieg um 10 % und beim Grünland um 8 %.

Die Preise für landwirtschaftliche Nutzflächen liegen jetzt in Warburg, Willebadessen und Steinheim sowie im Bereich der Weserniederungen am höchsten. Die niedrigsten Preise werden in bergigen Lagen erzielt.

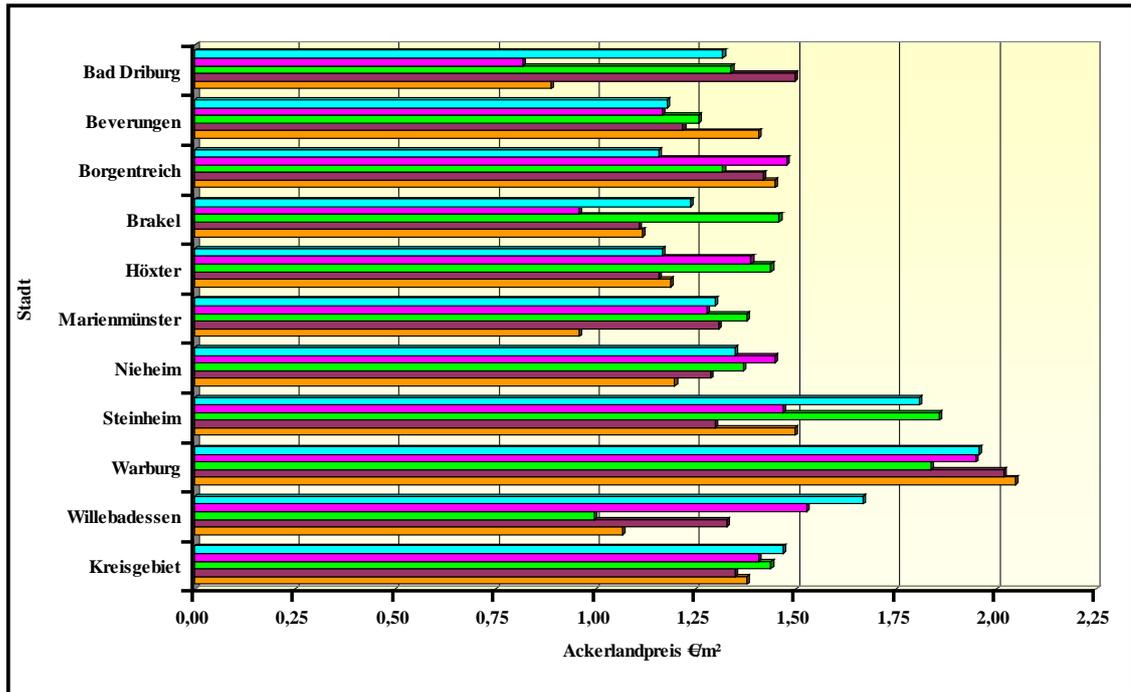
Der Einfluss der Flächengröße ist regional unterschiedlich. In den Gebieten mit einer hohen Anzahl aktiver Landwirte werden für Flächen über 1 ha höhere Preise erzielt als für kleinere Flächen. In den Gebieten mit wenigen aktiven Landwirten ist der Einfluss der Flächengröße gering.

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 2011 wurden im Kreisgebiet 190 Ackerlandflächen und 99 Grünlandflächen im gewöhnlichen Grundstücksverkehr veräußert. Bei einem Flächenumsatz von insgesamt 338,05 ha (Ackerland = 247,74 ha, Grünland = 90,31 ha) betrug der Geldumsatz 5,30 Mio. € (Ackerland = 4,40 Mio. €, Grünland = 0,90 Mio. €).

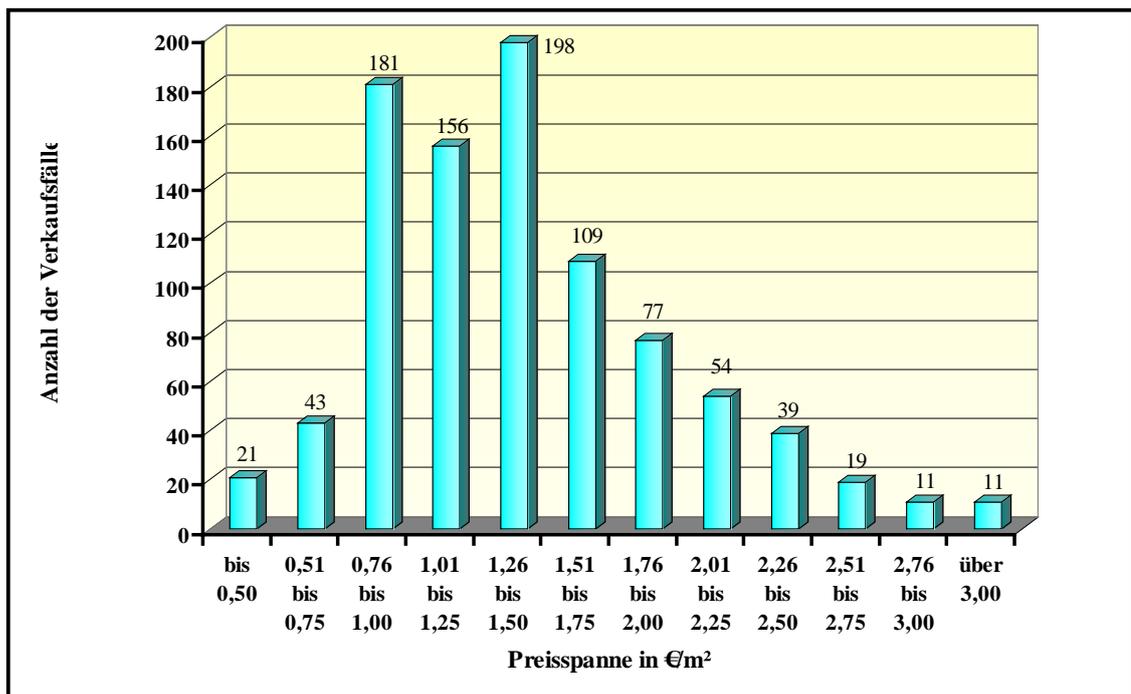
#### Durchschnittliche Ackerlandpreise

Das nachfolgende Diagramm zeigt die in den Jahren 2007 bis 2011 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.



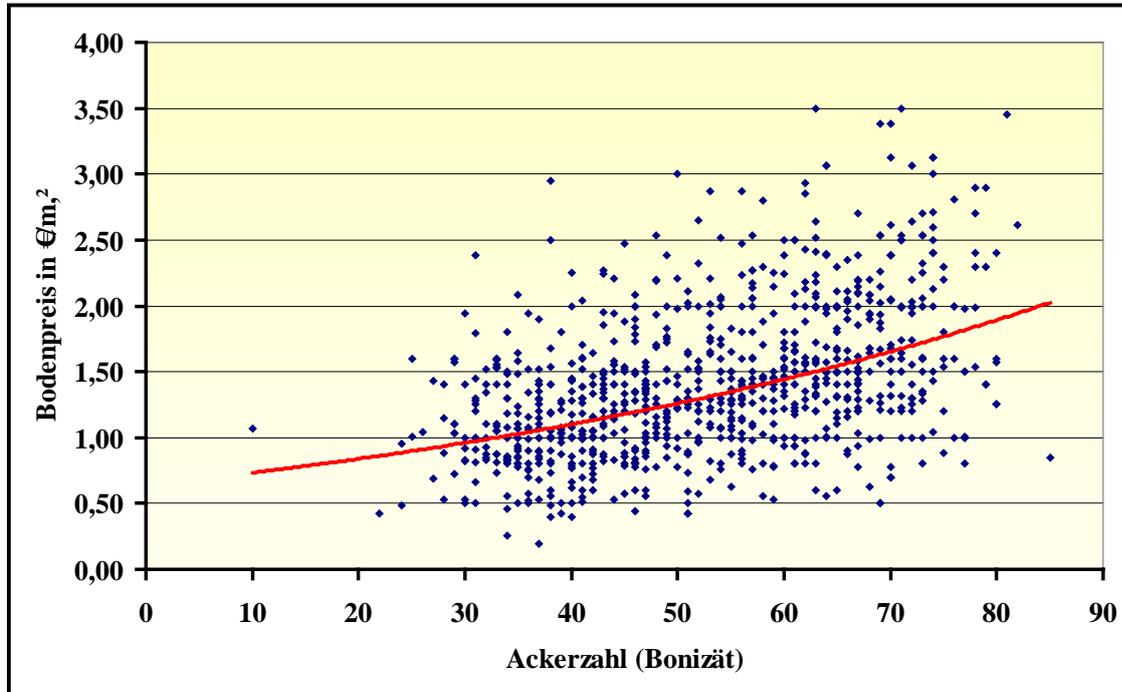
		Bad Driburg	Beverungen	Borgentreich	Brakel	Höxter	Marienmünster	Nieheim	Steinheim	Warburg	Willebadessen	Kreisgebiet
2011		1,32	1,39	1,58	1,24	1,30	1,28	1,60	1,81	2,06	1,67	1,57
2010		0,82	1,17	1,48	0,96	1,39	1,28	1,45	1,47	1,95	1,53	1,41
2009		1,34	1,26	1,32	1,46	1,44	1,38	1,37	1,86	1,84	1,00	1,44
2008		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

In dem nachfolgenden Diagramm sind die in den Jahren 2007 bis 2011 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 m<sup>2</sup>-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 2007 bis 2011**



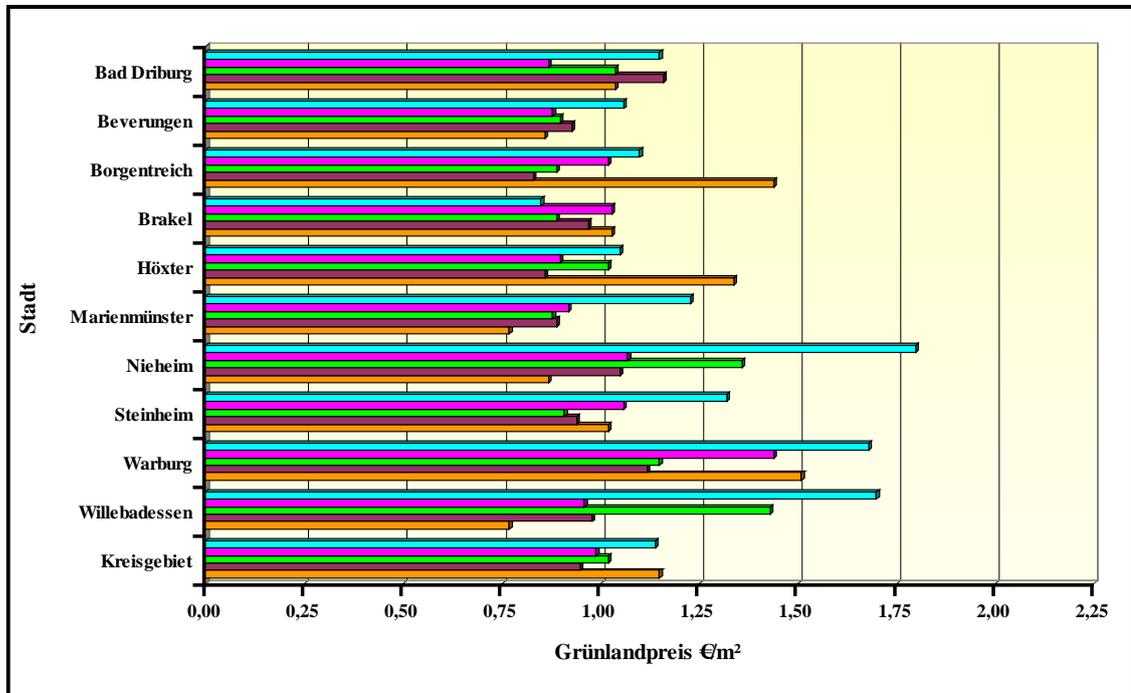
Die statistische Auswertung des Datenmaterials des Jahres 2011 ergab, bezogen auf eine Ackerfläche von 1,0 ha, für das Kreisgebiet folgende durchschnittliche Bodenpreise:

Ackerland						
Ø Ackerzahl	30	40	50	60	70	80
Ø Bodenpreis in €/m <sup>2</sup>	1,06	1,26	1,45	1,64	1,84	2,03

Detaillierte Angaben über das Preisniveau für Ackerland im Bereich des Kreises Höxter können der Übersicht über die Bodenrichtwerte entnommen werden (Nr. 7.5.2).

**Durchschnittliche Grünlandpreise**

Das nachfolgende Diagramm zeigt die in den Jahren 2007 bis 2011 erzielten Durchschnittspreise für Grünland unterschiedlicher Bodengüte und Grundstücksgröße. Diese Durchschnittspreise geben deshalb nicht das allgemeine Preisniveau für Grünland wieder.



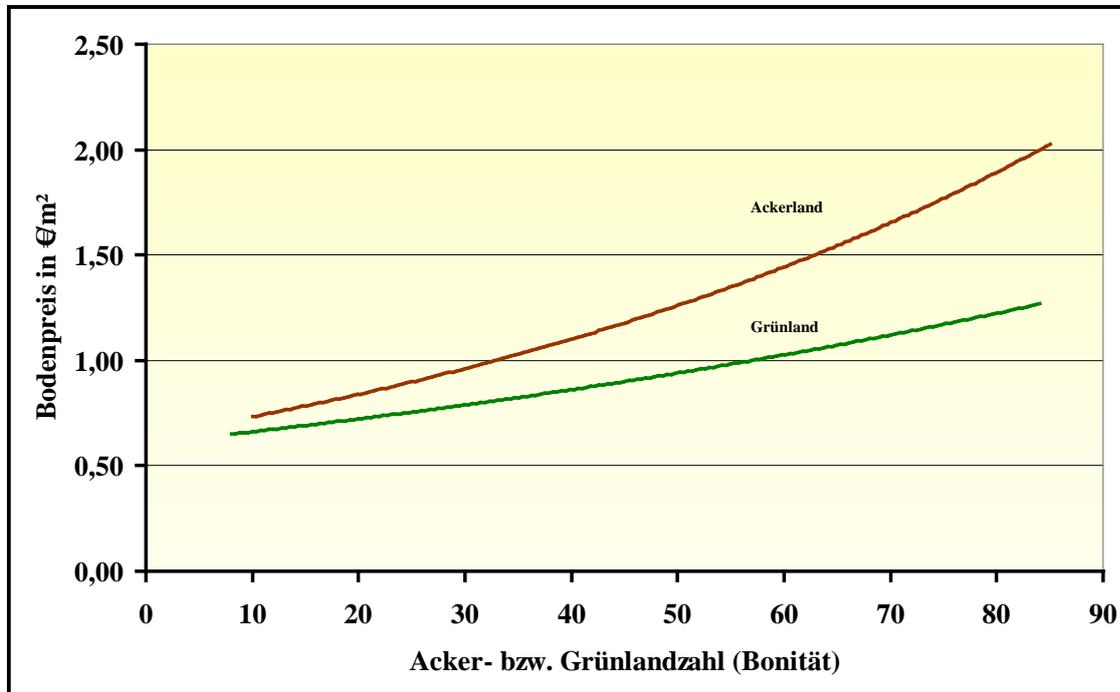
	Bad Driburg	Beverungen	Borgentreich	Brakel	Höxter	Marienmünster	Nieheim	Steinheim	Warburg	Willebadessen	Kreisgebiet
2011	1,15	1,06	1,10	0,85	1,05	1,23	1,80	1,32	1,68	1,70	1,14
2010	0,87	0,88	1,02	1,03	0,90	0,92	1,07	1,06	1,44	0,96	0,99
2009	1,04	0,90	0,89	0,89	1,02	0,88	1,36	0,91	1,15	1,43	1,02
2008	1,16	0,93	0,83	0,97	0,86	0,89	1,05	0,94	1,12	0,98	0,95
2007	1,04	0,86	1,44	1,03	1,34	0,77	0,87	1,02	1,51	0,77	1,15

Die statistische Auswertung des Datenmaterials des Jahres 2011 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 €/m²	0,98	1,05	1,12	1,19	1,26	1,33

Detaillierte Angaben über das Preisniveau für Grünland im Bereich des Kreises Höxter können der Übersicht über die Bodenrichtwerte entnommen werden (Nr. 7.5.2).

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 919 Ackerlandpreise und 439 Grünlandpreise aus den Jahren 2007 bis 2011 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 nachfolgende Tabelle zeigt die im Jahr 2011 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	10	28,01	0,39	9	16,65	0,23
Beverungen	23	9,09	0,10	17	7,77	0,06
Borgentreich	39	24,29	0,39	6	5,29	0,05
Brakel	9	52,38	1,10	14	26,10	0,19
Höxter	28	20,96	0,24	30	20,30	0,18
Mariemünster	11	15,41	0,18	5	1,49	0,01
Nieheim	12	14,63	0,21	1	0,57	0,01
Steinheim	15	24,51	0,44	7	3,51	0,05
Warburg	31	46,38	1,16	7	8,09	0,11
Willebadessen	12	12,07	0,20	3	0,54	0,01
<b>Kreis Höxter</b>	<b>190</b>	<b>247,74</b>	<b>4,40</b>	<b>99</b>	<b>90,31</b>	<b>0,90</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 2007 bis 2011 wurden insgesamt 181 derartige Kauffälle registriert. Im Mittel lagen die erzielten Kaufpreise ca. 65 % über dem jeweiligen Acker- bzw. Grünlandrichtwert (siehe Nr. 7.5.2).

### 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 2011 wurden jedoch 20 Verkaufsfälle mit einem deutlich erhöhten Flächenumsatz von insgesamt 726,52 ha und einem Geldumsatz von 10,19 Mio. € (einschließlich Aufwuchs) registriert. Der Bodenpreis inklusive Aufwuchs betrug im Mittel 1,40 €/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.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz (ha)	Ø Preis €/m <sup>2</sup> inkl. Aufwuchs
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
2010	15	10,04	1,14
2011	20	726,52	1,40

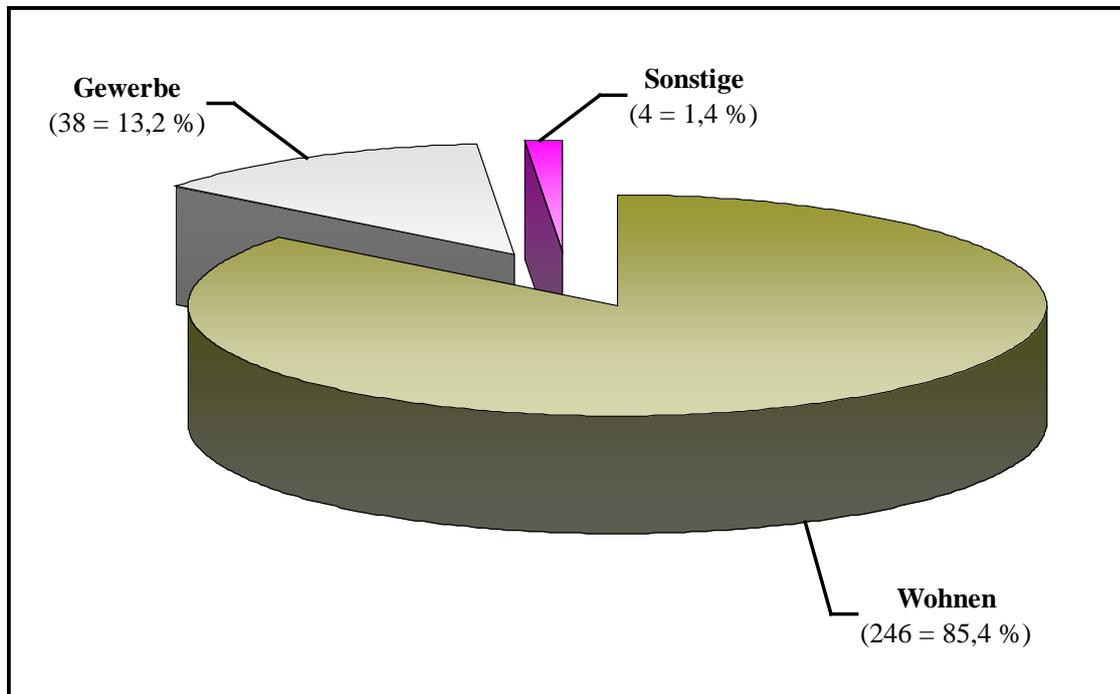
Auf Grundlage der vorstehenden Vergleichsfälle hat der Gutachterausschuss den Waldbodenwert (ohne Aufwuchs) im Kreis Höxter zu 0,40 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Dieser Wert berücksichtigt die durchschnittliche Nutzbarkeit eines Wirtschaftswaldes. Besondere Einflüsse wie naturschutzrechtliche Auflagen, Steilhanglagen, ungünstige Zuwegungen oder sonstige Wirtschafterschwernisse sind einer Einzelfallbetrachtung zu unterziehen.

### 5.1.4 Gartenland

Im Jahr 2011 betrug der Geldumsatz im Kreisgebiet 0,14 Mio. €. Es wurden insgesamt 36 Verkaufsfälle registriert. Der Flächenumsatz betrug 2,94 ha. Die Kaufpreise für reines Gartenland sind in Gebieten mit einem hohen Baulandpreisniveau höher als in Gebieten mit einem niedrigeren Baulandpreisniveau. Im Regelfall betragen die Gartenlandpreise etwa 10 % des umliegenden Wohnbaulandrichtwertes. Dieser Wertansatz gilt nicht für Baulücken.

## 5.2 Baulich nutzbare Grundstücke

Im Jahr 2011 wurden im Kreis Höxter 288 Kaufverträge über Bauflächen registriert. Gegenüber dem Vorjahr ist dies eine Steigerung um 2,5 % (2010 = 281 Kaufverträge).



Von den im Jahr 2011 verkauften 288 baulich nutzbaren Grundstücken entfielen 246 auf Wohnbaugrundstücke (Vorjahr = 253), 38 auf Gewerbebaugrundstücke (Vorjahr = 22) und 4 auf Sonstige (Vorjahr = 6).

Teilmarkt	Anzahl der Verkaufsfälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. €
Wohnen	246	13,89	6,28
Gewerbe	38	15,70	4,26
Sonstige	4	0,29	0,30
<b>Summe</b>	<b>288</b>	<b>29,88</b>	<b>10,85</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. €		
	2009	2010	2011	2009	2010	2011	2009	2010	2011
Bad Driburg	23	29	42	4,29	2,97	3,88	0,82	1,36	1,89
Beverungen	13	38	14	1,21	2,23	1,48	0,16	0,47	0,52
Borgentreich	19	21	25	2,63	1,44	2,87	0,25	0,27	0,41
Brakel	21	33	30	2,12	1,53	1,61	0,28	0,82	0,84
Höxter	45	38	51	4,36	4,49	3,74	1,35	2,03	3,45
Marienmünster	2	32	8	0,09	0,54	2,55	0,01	0,11	0,24
Nieheim	21	15	35	1,13	1,08	1,58	0,21	0,21	0,25
Steinheim	22	21	28	2,95	2,96	4,51	0,56	0,90	0,85
Warburg	32	42	43	3,57	3,33	6,25	1,11	1,50	2,18
Willebadessen	39	12	12	1,36	1,40	1,40	0,16	0,21	0,22
<b>Kreis Höxter</b>	<b>237</b>	<b>281</b>	<b>288</b>	<b>23,70</b>	<b>21,96</b>	<b>29,88</b>	<b>4,93</b>	<b>7,87</b>	<b>10,85</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
2010	167	13,30	5,74	42,80
2011	170	12,97	5,97	44,41

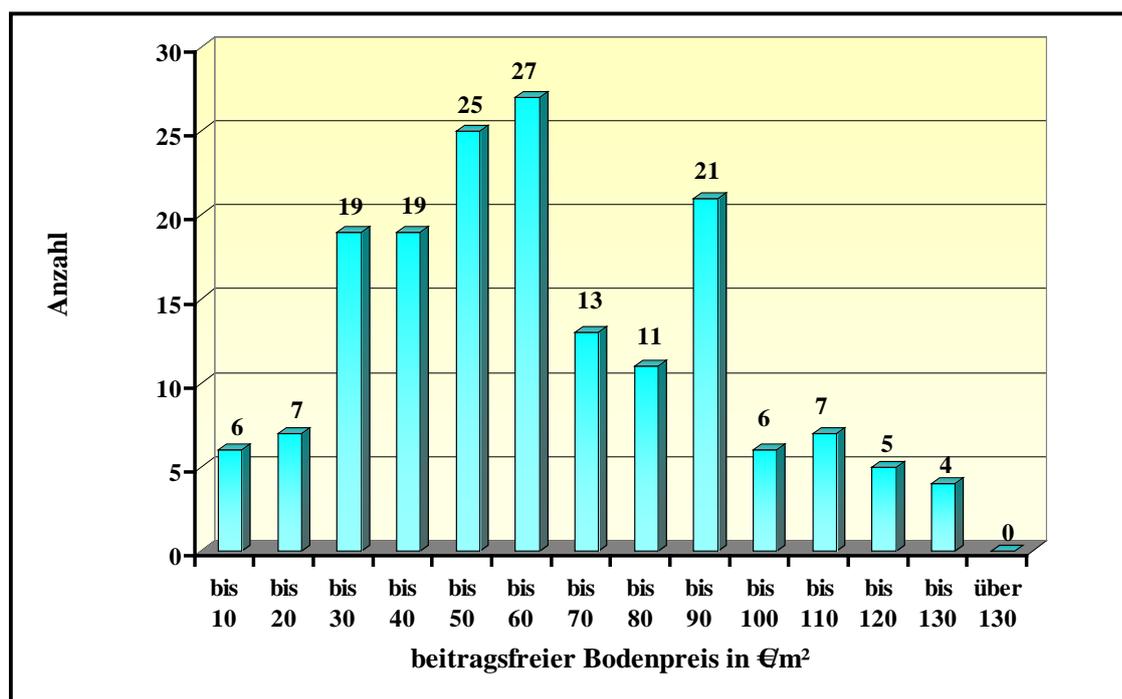
Im Jahre 2011 wurden 170 Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau verkauft. Dies entspricht in etwa dem Vorjahr.

Die Umsatzzahlen des Jahres 2011 teilen sich auf die einzelnen Städte des Kreises Höxter wie folgt auf:

Stadt	Anzahl der Verkaufsfälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. €
Bad Driburg	24	2,02	1,33
Beverungen	6	0,43	0,18
Borgentreich	15	0,91	0,22
Brakel	22	1,56	0,84
Höxter	29	2,17	1,41
Marienmünster	3	0,21	0,05
Nieheim	15	1,23	0,20
Steinheim	21	1,50	0,60
Warburg	28	2,38	0,98
Willebadessen	7	0,56	0,15
<b>Kreis Höxter</b>	<b>170</b>	<b>12,97</b>	<b>5,97</b>

Im Kreis Höxter betrug der durchschnittliche Kaufpreis für einen beitragsfreien Bau- platz bei einer mittleren Grundstücksgröße von 763 m<sup>2</sup> und einem mittleren Bodenpreis von 57,00 €/m<sup>2</sup> etwa 43.000 €. In den beitragsfreien Bodenpreisen sind die Erschließungsbeiträge nach § 127 Baugesetzbuch - BauGB (Aufwand für den Grunderwerb und die erstmalige Herstellung der Erschließungsstraße), die Kostenerstattungsbeiträge gemäß § 135a BauGB (naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben) und die Abgaben für den Kanal- und Wasseranschluss nach dem Kommunalabgabengesetz - KAG (Aufwand für die erstmalige Herstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen ohne Hausanschlüsse) enthalten.

In dem nachfolgenden Diagramm sind die im Jahr 2011 registrierten Wohnbaulandverkäufe in Preiskategorien aufgeführt. Die Angaben beziehen sich auf beitragsfreie Bodenpreise.



Von den 170 registrierten Wohnbaulandverkäufen lagen 76 (= 44,7 %) in Wohnbaugebieten mit beitragsfreien Bodenpreisen bis 50,00 €/m<sup>2</sup>. In keinem Fall lag der beitragsfreie Bodenpreis über 130,00 €/m<sup>2</sup>.

Im Jahr 2011 wurden von den insgesamt 170 registrierten Wohnbaulandverkäufen 94 (= 55,3 %) in den Kernstädten und 76 (= 44,7 %) 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	14	58,3	10	41,7
Beverungen	3	50,0	3	50,0
Borgentreich	7	46,7	8	53,3
Brakel	17	77,3	5	22,7
Höxter	13	44,8	16	55,2
Marienmünster/Vörden	1	33,3	2	66,7
Nieheim	6	40,0	9	60,0
Steinheim	16	76,2	5	23,8
Warburg	12	42,9	16	57,1
Willebadessen	5	71,4	2	28,6
<b>Kreis Höxter</b>	<b>94</b>	<b>55,3</b>	<b>76</b>	<b>44,7</b>

Differenzierte Angaben über das Bodenpreisniveau in den einzelnen Städten und Stadtteilen können der Bodenrichtwertübersicht für Wohnbauflächen (Nr. 7.5.1) 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 Jahr 2011 wurden im Kreisgebiet 58 kommunale Wohnbauflächen verkauft. Der Marktanteil der Städte am Verkauf von Wohnbaugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau beträgt somit rd. 34 % (von insgesamt 170 Verkäufen). Der Anteil der städtischen Verkäufe ist seit mehreren Jahren rückläufig. Dies ist u. a. darauf zurückzuführen, dass die Nachfrage insbesondere in den Stadtteilen zurückgegangen ist und nur noch wenige Neubaugebiete ausgewiesen werden. Vielfach steht bei den Städten die Förderung des Kaufs eines leerstehenden Hauses im Vordergrund. Fördermittel für die Wieder- oder Umnutzung leerstehender Wohn- oder Nichtwohngebäude werden von den Städten zur Verfügung gestellt.

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
2010	60
2011	58

Die im Jahr 2011 registrierten 58 kommunalen Wohnbauflächenverkäufe verteilten sich auf die einzelnen Städte wie folgt:

Stadt	Anzahl
Bad Driburg	5
Beverungen	0
Borgentreich	4
Brakel	11
Höxter	5
Marienmünster	0
Nieheim	10
Steinheim	11
Warburg	12
Willebadessen	0

Auch für das Jahr 2011 stellen die Städte wieder kommunales Wohnbauland zur Verfügung. Lage, Anzahl und voraussichtliche Kaufpreise sind in der Liste unter Nr. 10.1.1 aufgeführt.

### **5.2.2 Wohnbauflächen im Außenbereich**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Höxter ermittelt seit 2011 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen im Außenbereich (siehe Nr. 7.5.1).

### **5.2.3 Gewerbliche Bauflächen sowie land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebäudeflächen im Außenbereich**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Höxter ermittelt seit 2011 Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen sowie land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebäudeflächen im Außenbereich (siehe Nr. 7.5.1).

### **5.2.4 Bestellung von Erbbaurechten**

In den Jahren 2009 bis 2011 wurden im Kreis Höxter 5 Erbbaurechtsbestellungen an Bauplätzen für Ein- und Zweifamilienhäuser registriert. Der durchschnittliche Erbbauzins betrug 3,6 % des beitragsfreien Bodenwertes.

### **5.2.5 Auflösung von Erbbaurechten**

In den Jahren 2009 bis 2011 wurden im Kreis Höxter 19 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 40 % bis 90 %.

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

### **5.2.6 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 2011 konnten nur zwei Verkaufsfälle registriert werden.

### 5.2.7 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
2010	20	6,0	1,2
2011	35	15,6	4,2

Im Jahr 2011 betrug der Geldumsatz im Kreisgebiet bei insgesamt 35 Verkaufsfällen und einem Flächenumsatz von 15,6 ha 4,2 Mio. €

Im Mittel wurde beitragsfreies Gewerbeland zu 34,00 €/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 160 %, der Geldumsatz um 250 % und die Anzahl der Verkaufsfälle um 75 % gestiegen. Im Vergleich zum Vorjahr wurden in 2011 mehr Gewerbeflächen in Gebieten mit einem höheren Bodenpreisniveau veräußert.

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

Die durchschnittliche Grundstücksgröße der im Jahre 2011 verkauften Gewerbe-/ Industriegrundstücke betrug 2.750 m<sup>2</sup> (Vorjahr 2.978 m<sup>2</sup>).

Die Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen in den einzelnen Städten können der Bodenrichtwertübersicht entnommen werden (siehe Nr. 7.5.1).

Über die in dieser Übersicht aufgeführten Städte bzw. Stadteile gibt es auch in anderen Gebieten vereinzelt gewerblich genutzte Grundstücke, die naturgemäß selten gehandelt werden. Hierfür wurden keine gesonderten Bodenrichtwertzonen gebildet. Die Kaufpreise orientieren sich hier an dem örtlichen Bodenpreisniveau für gemischte Bauflächen bzw. Wohnbauflächen. Im Regelfall werden ca. 40 % des jeweiligen Preises bezahlt.

Wie auch in den vergangenen Jahren stellen die Städte für das Jahr 2011 wieder kommunales Gewerbeland zur Verfügung. Lage, Anzahl und voraussichtliche Kaufpreise sind in der Liste unter Nr. 10.1.2 aufgeführt.

### **5.2.8 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.

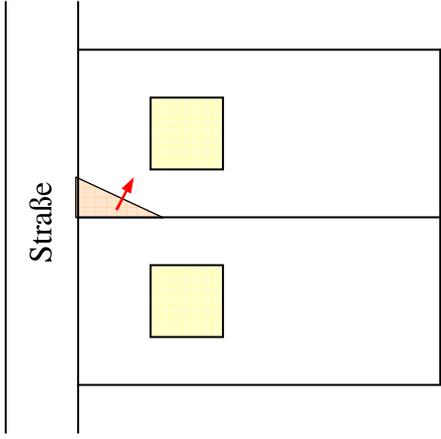
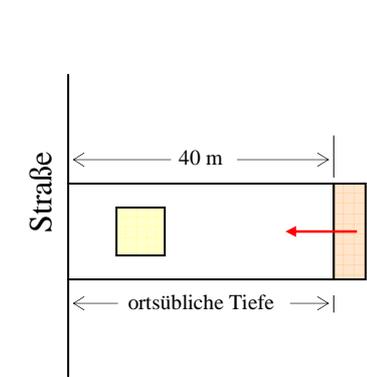
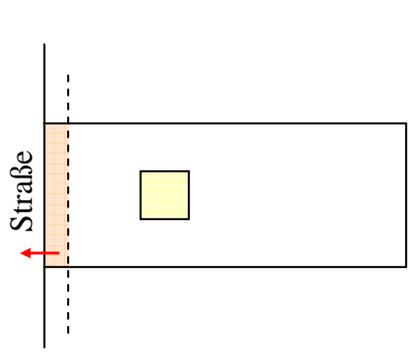
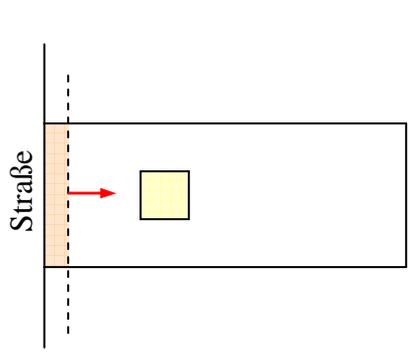
Die vertiefende Auswertung der Kaufpreise zeigt, dass bei Flächen bis 3.000 m<sup>2</sup> die Bodenwerte der Hofräume mit 50 % des Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreies Bauland angesetzt werden.

### 5.2.9 Unselbständige Teilflächen

Die in den Jahren 2009 bis 2011 registrierten Kauffälle für unselbständige Teilflächen wurden untersucht. Beispielphaft wird hier das Auswertergebnis der 6 am häufigsten vorkommenden Teilflächenankäufe dargestellt.

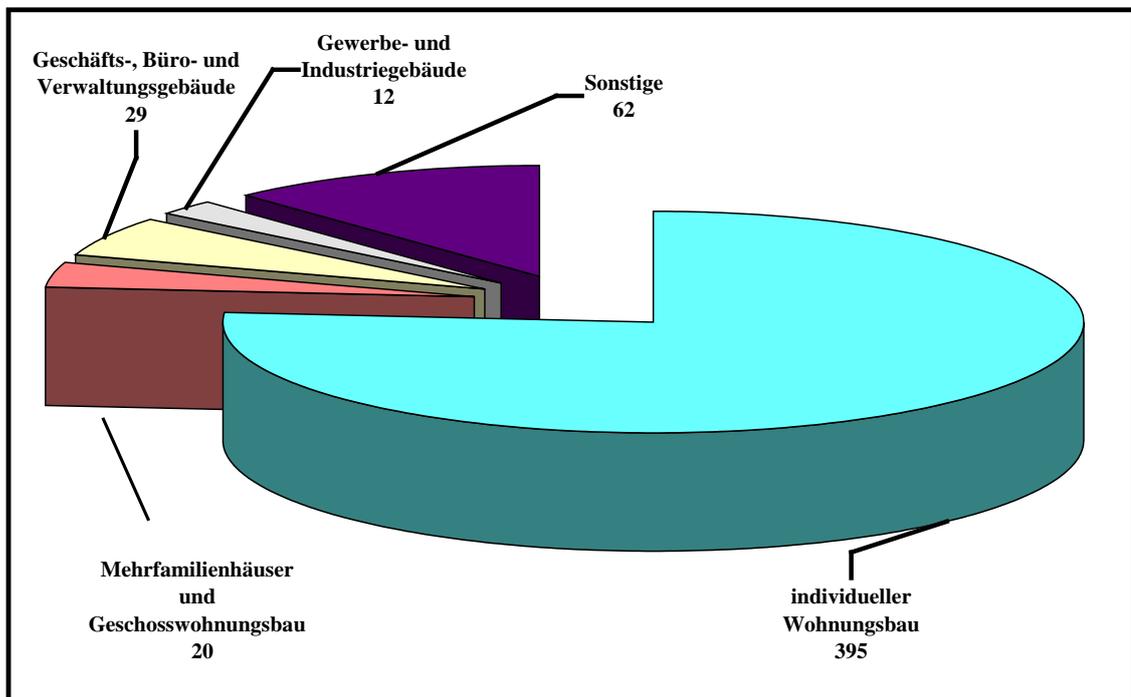
Ein Erwerb solcher Flächen ist in der Regel nur für einen bestimmten Personenkreis interessant, z. B. um die bauliche Ausnutzbarkeit eines angrenzenden Grundstücks oder den bisher ungünstigen Zuschnitt zu verbessern bzw. die Freiflächen zu erweitern. Beim Erwerb von Verkehrsflächen kommen nur der Straßenbaulastträger 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)	19	79 % (Ø Fläche = 135 m <sup>2</sup> )	
unmaßgebliche Teilflächen bzw. andere nicht als Stellplatz geeignete Flächen	7	79 % (Ø Fläche = 39 m <sup>2</sup> )	

<p>seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen; Arrondierungsfläche aus einer eigenständig nutzbaren Baulandfläche</p>	<p>19</p>	<p>88 % (Ø Fläche = 92 m<sup>2</sup>)</p>	
<p>Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei ausreichend vorhandenem Garten- und Hinterland</p>	<p>12</p>	<p>40 % (Ø Fläche = 275 m<sup>2</sup>)</p>	
<p>Flächen, die zur Verbreiterung einer bestehenden Straße benötigt werden (geringer Eingriff)</p>	<p>68</p>	<p>49 % (Ø Fläche = 44 m<sup>2</sup>)</p>	
<p>Rückübertragung von Verkehrsflächen (Verkauf durch Straßenbauträger)</p>	<p>78</p>	<p>39 % (Ø Fläche = 43 m<sup>2</sup>)</p>	

## 6. Bebaute Grundstücke

Im Jahr 2011 wurden insgesamt 518 bebaute Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft. Das ist gegenüber dem Jahr 2010 (499) eine Steigerung um 4 %.



Im Jahr 2011 entfielen von den insgesamt 518 Verkäufen bebauter Grundstücke 395 auf den individuellen Wohnungsbau (Vorjahr 377), 20 auf Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau (Vorjahr 33), 29 auf Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (Vorjahr 29), 12 auf Gewerbe- und Industriegebäude (Vorjahr 18) und 62 auf Sonstige (Vorjahr 42). Unter „Sonstige“ werden u.a. landwirtschaftliche Hofstellen, Scheunen, Ställe, Kinder- und Jugendfreizeitheime, Kasernengebäude, Schrankenposten registriert.

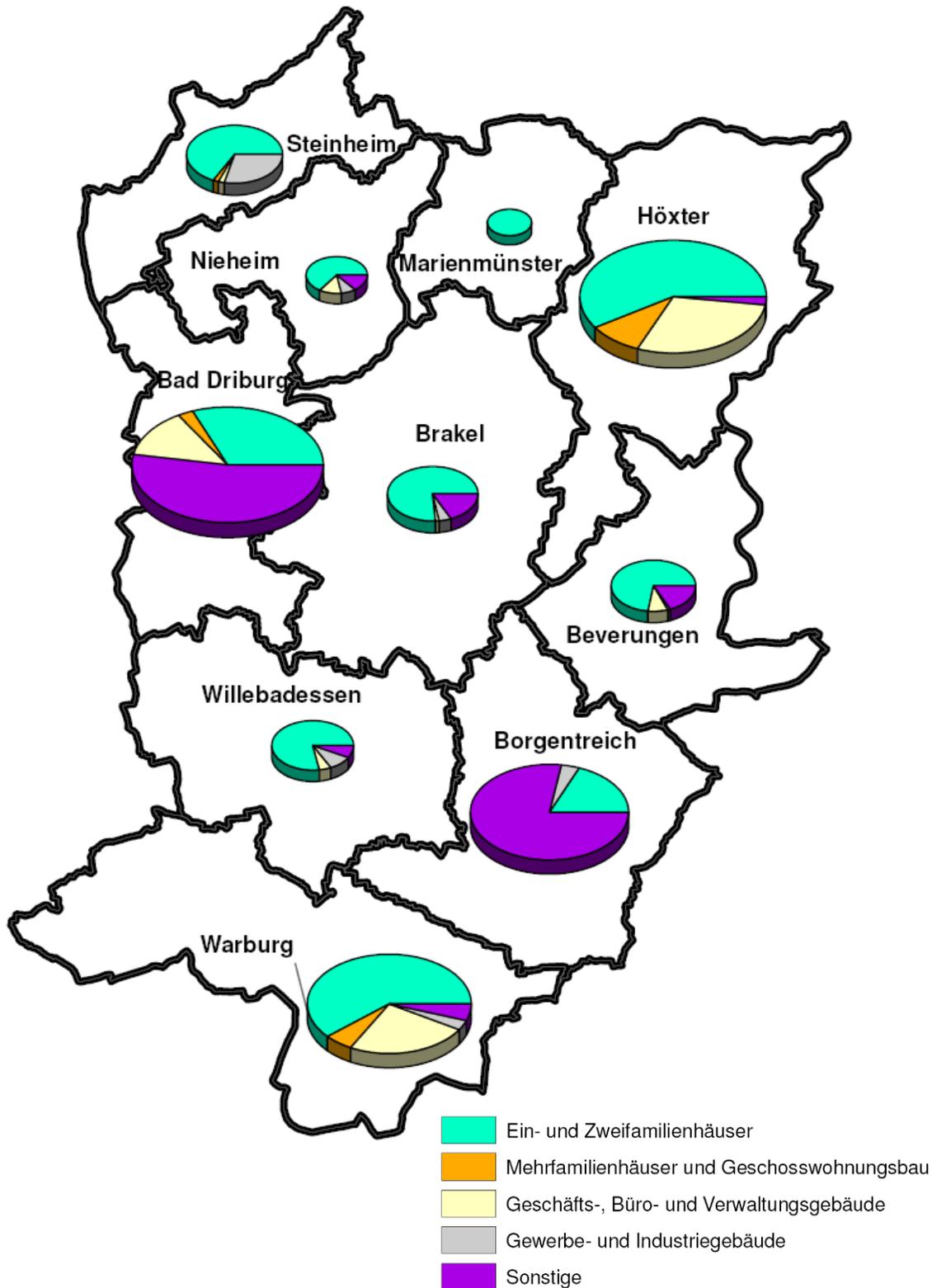
Teilmarkt	Anzahl der Verkaufsfälle			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2009	2010	2011	2009	2010	2011	2009	2010	2011
Ein- und Zweifamilienhäuser	349	377	395	30,7	23,8	24,9	38,2	36,9	38,3
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	23	33	20	2,7	3,2	1,7	4,7	5,9	3,0
Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude	18	29	29	2,0	3,5	4,7	3,2	9,9	14,0
Gewerbe- und Industriegebäude	21	18	12	6,9	9,1	10,8	4,2	4,3	4,1
Sonstige	42	42	62	12,5	15,4	14,2	3,4	2,2	21,4
<b>Kreis Höxter</b>	<b>453</b>	<b>499</b>	<b>518</b>	<b>54,7</b>	<b>55,0</b>	<b>56,5</b>	<b>53,8</b>	<b>59,3</b>	<b>80,8</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	53	4	3	0	6
Beverungen	30	0	2	1	10
Borgentreich	31	0	1	2	10
Brakel	30	0	1	1	14
Höxter	99	10	7	0	6
Marienmünster	14	0	0	0	0
Nieheim	17	0	2	1	4
Steinheim	23	1	2	2	0
Warburg	68	5	8	3	9
Willebadessen	30	0	3	2	3
<b>Kreis Höxter</b>	<b>395</b>	<b>20</b>	<b>29</b>	<b>12</b>	<b>62</b>

Geldumsatz (Mio. €) in den Teilmärkten	Ein- und Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	Gewerbe- und Industriegebäude	Sonstige
Bad Driburg	5,87	0,54	2,17	0,00	9,35
Beverungen	2,53	0,00	0,35	0,04	0,58
Borgentreich	2,08	0,00	0,07	0,57	9,53
Brakel	3,07	0,00	0,07	0,22	0,66
Höxter	9,79	1,65	5,37	0,00	0,29
Marienmünster	0,95	0,00	0,00	0,00	0,00
Nieheim	1,17	0,00	0,28	0,18	0,23
Steinheim	2,40	0,06	1,77	2,45	0,00
Warburg	7,80	0,78	3,71	0,35	0,55
Willebadessen	2,58	0,00	0,19	0,31	0,21
<b>Kreis Höxter</b>	<b>38,25</b>	<b>3,04</b>	<b>13,95</b>	<b>4,11</b>	<b>21,39</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 Verkaufszahlen der bebauten Grundstücke insbesondere durch die private Immobiliennachfrage geprägt. 47 % 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	348	35,79	100.000
2010	377	36,90	98.000
2011	395	38,25	97.000

(Preisniveau inklusive Bodenwert)

Im Jahr 2011 wurden im Kreis Höxter insgesamt 395 gebrauchte Häuser des individuellen Wohnungsbaus verkauft. Davon entfielen 322 auf freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, 59 auf Reihenendhäuser und Doppelhaushälften sowie 14 auf Reihenmittelhäuser (differenzierte Auflistung siehe [Nr. 6.1.1 bis 6.1.3](#))

Der Geldumsatz betrug insgesamt 38,25 Mio. € und der Flächenumsatz 24,93 ha. Im Mittel betrug der Kaufpreis 97.000,00 €. Die zugehörigen Grundstücke hatten eine durchschnittliche Größe von 631 m<sup>2</sup>. Die Anzahl der Verkaufsfälle ist gegenüber dem Vorjahr um 5 % 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 2011 unter dem Höchststand des Jahres 1993 (= 449 Verkäufe), im Vergleich zum langjährigen Mittel der Jahre seit 1990 (= Ø 364 Verkäufe) konnte jedoch eine Steigerung von 9 % registriert werden. Gegenüber dem Tiefststand des Jahres 2006 ist sogar eine deutliche Steigerung vorhanden.

Der aus den Verkaufsfällen des Jahres 2011 ermittelte Durchschnittswert von 97.000 € für ein gebrauchtes Ein- bzw. Zweifamilienhaus gibt nicht das allgemeine Preisniveau wieder. Ein hoher oder niedriger Durchschnittswert kann auch darauf zurückgeführt werden, dass im Berichtsjahr mehr oder weniger qualitativ hoch- oder niedrigwertige, neuere oder ältere Objekte veräußert worden sind.

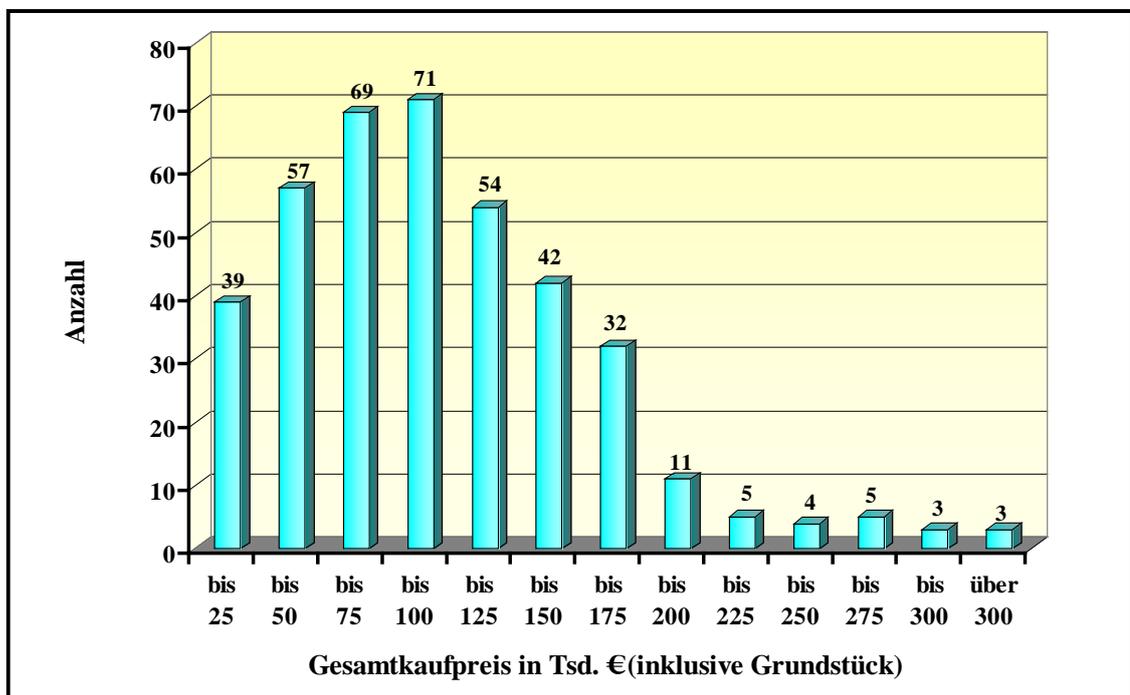
Die Auswertung des gesamten Datenmaterials ergab, dass sich im Gesamtmittel die Preise für Wohnhäuser gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig verändert haben. Eine

differenziertere Untersuchung zeigt jedoch deutliche Veränderungen in den verschiedenen Baujahreskategorien. Bei älteren Häusern waren Preisrückgänge und bei jüngeren Häusern Preiszuwächse zu verzeichnen. Im Mittel ergaben sich für die unterschiedlichen Baujahreskategorien folgende prozentualen Veränderungen:

Wohnhäuser der Baujahre	Preisveränderung
1950	-15 %
1960	- 9 %
1970	- 3 %
1980	- 1 %
1990	+ 5 %
2000	+ 9 %
2010	+ 11 %
Mittel aus allen Baujahren	- 0,4 %

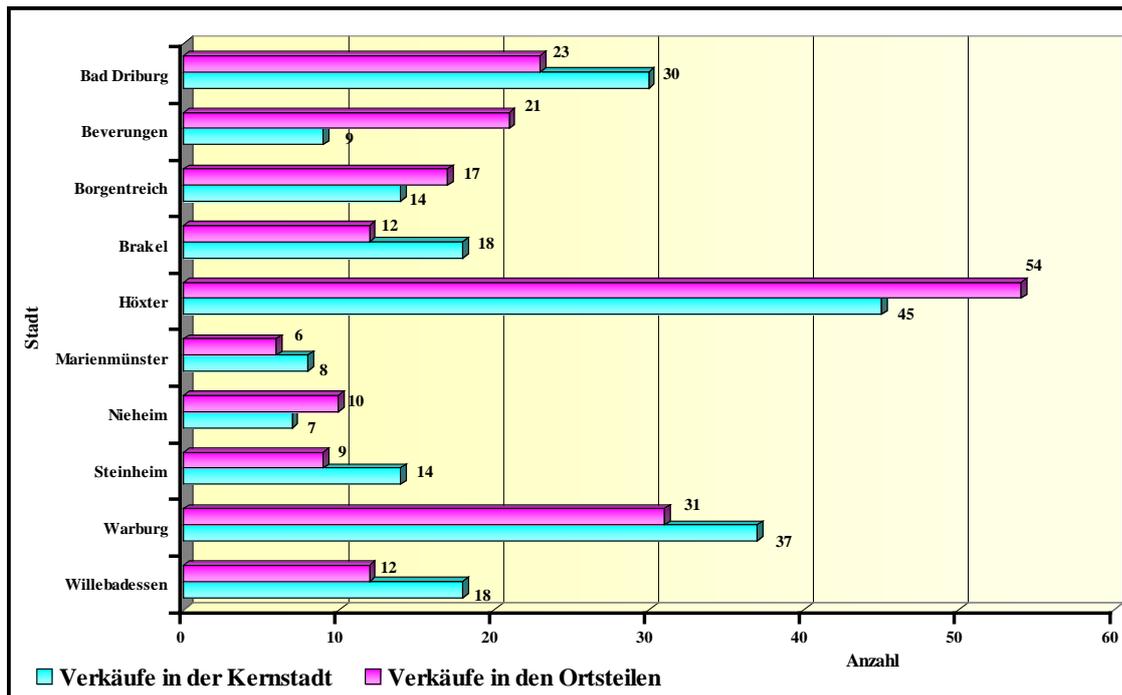
Um einen Einblick in das absolute Preisgefüge von Häusern des individuellen Wohnungsbaus zu gewinnen, wurden die nachgewiesenen Verkäufe in Preisklassen eingeteilt. Das Ergebnis für das Jahr 2011 ist in dem nachfolgenden Diagramm dargestellt.

#### Wohnhäuser, Verkaufsfälle in Preiskategorien



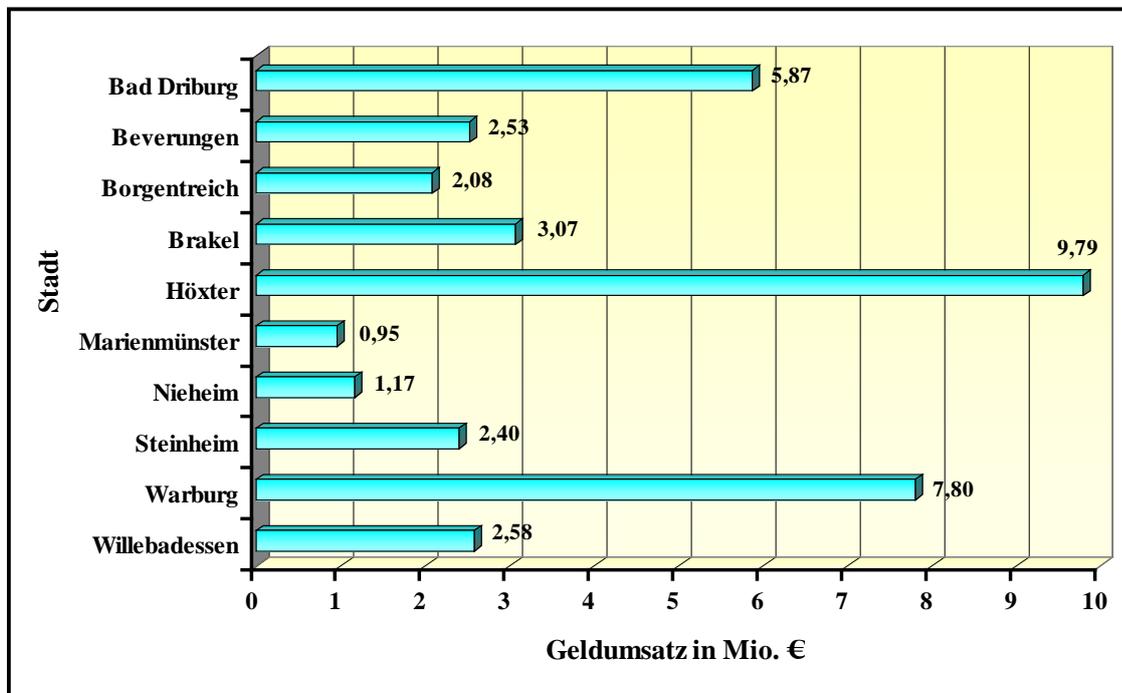
Von den 395 Verkaufsfällen für gebrauchte Wohnhäuser fielen im Jahr 2011 rd. 84 % in die Preiskategorien bis 150.000,00 €. Die Anzahl der Verkaufsfälle mit einem Kaufpreis von über 250.000,00 € lag mit nur 11 Kauffällen unter 3 %.

### Wohnhäuser, Verkaufsfälle in den Städten



In den einwohnerstärksten Städten Höxter (99), Warburg (68) und Bad Driburg (53) wurden die meisten Häuser des individuellen Wohnungsbaus verkauft. Von den insgesamt 395 verkauften Wohnhäusern wurden 200 in den Kernstädten und 195 in den angehörigen Stadtteilen veräußert.

### Wohnhäuser, Geldumsatz in den einzelnen Städten



**Wohnhäuser, Aufteilung des Geldumsatzes auf die Kernstädte und Stadtteile**

Stadt	Geldumsatz in den Kernstädten Mio. €	Geldumsatz in den Stadtteilen Mio. €
<b>Bad Driburg</b>	3,907	1,968
<b>Beverungen</b>	1,261	1,268
<b>Borgentreich</b>	0,907	1,176
<b>Brakel</b>	2,235	0,832
<b>Höxter</b>	4,947	4,841
<b>Marienmünster</b>	0,437	0,517
<b>Nieheim</b>	0,685	0,485
<b>Steinheim</b>	1,713	0,687
<b>Warburg</b>	5,458	2,345
<b>Willebadessen</b>	1,819	0,765
<b>Kreis Höxter</b>	<b>23,369</b>	<b>14,884</b>

Im Mittel wurde für ein Ein- bzw. Zweifamilienhaus in den Kernstädten ein Kaufpreis von 117.000 € und in den Stadtteilen ein Kaufpreis von 76.000 € erzielt.

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.



**6.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**

Verkaufsfälle aus dem Jahr 2011

**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 [€]
<b>2010 - 2011</b>	3	398	110	1.530	168.267
<b>1975 - 2009</b>	81	719	155	1.030	159.797
<b>1950 - 1974</b>	211	695	153	607	88.474
<b>1920 - 1949</b>	9	800	131	403	56.579
<b>bis 1919</b>	18	393	159	242	28.074
<b><i>zusammengefasst</i></b>	<b>322</b>	<b>684</b>	<b>153</b>	<b>720</b>	<b>102.891</b>

**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 [€]
<b>2010 - 2011</b>	3	398	110	1.530	168.267
<b>1975 - 2009</b>	7	649	159	1.148	176.000
<b>1950 - 1974</b>	34	749	162	623	95.219
<b>1920 - 1949</b>	0	0	0	0	0
<b>bis 1919</b>	1	423	159	252	40.000
<b><i>zusammengefasst</i></b>	<b>45</b>	<b>703</b>	<b>158</b>	<b>757</b>	<b>111.428</b>

**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 [€]
<b>2010 - 2011</b>	0	0	0	0	0
<b>1975 - 2009</b>	3	800	203	1.136	240.222
<b>1950 - 1974</b>	19	625	143	535	78.943
<b>1920 - 1949</b>	0	0	0	0	0
<b>bis 1919</b>	2	800	170	373	39.188
<b><i>zusammengefasst</i></b>	<b>24</b>	<b>661</b>	<b>153</b>	<b>613</b>	<b>95.790</b>

**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 [€]
<b>2010 - 2011</b>	0	0	0	0	0
<b>1975 - 2009</b>	4	800	166	751	123.100
<b>1950 - 1974</b>	12	786	176	542	84.106
<b>1920 - 1949</b>	3	537	160	296	47.013
<b>bis 1919</b>	2	318	171	74	12.712
<b><i>zusammengefasst</i></b>	<b>21</b>	<b>709</b>	<b>171</b>	<b>502</b>	<b>79.435</b>

**Stadt Brakel**

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 [€]
<b>2010 - 2011</b>	0	0	0	0	0
<b>1975 - 2009</b>	6	676	152	1108	163.417
<b>1950 - 1974</b>	21	769	155	642	97.693
<b>1920 - 1949</b>	0	0	0	0	0
<b>bis 1919</b>	0	0	0	0	0
<b>zusammen- gefasst</b>	<b>27</b>	<b>748</b>	<b>154</b>	<b>732</b>	<b>112.298</b>

**Stadt Höxter**

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 [€]
<b>2010 - 2011</b>	0	0	0	0	0
<b>1975 - 2009</b>	15	663	161	1.141	183.267
<b>1950 - 1974</b>	49	693	144	678	94.092
<b>1920 - 1949</b>	2	800	125	496	83.874
<b>bis 1919</b>	3	350	195	179	50.000
<b>zusammen- gefasst</b>	<b>69</b>	<b>675</b>	<b>148</b>	<b>767</b>	<b>111.265</b>

**Stadt Marienmünster**

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 [€]
<b>2010 - 2011</b>	0	0	0	0	0
<b>1975 - 2009</b>	4	800	142	805	117.750
<b>1950 - 1974</b>	6	601	192	336	55.600
<b>1920 - 1949</b>	0	0	0	0	0
<b>bis 1919</b>	2	350	170	118	19.000
<b>zusammen- gefasst</b>	<b>12</b>	<b>625</b>	<b>172</b>	<b>487</b>	<b>70.217</b>

**Stadt Nieheim**

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 [€]
<b>2010 - 2011</b>	0	0	0	0	0
<b>1975 - 2009</b>	4	711	111	1.136	126.000
<b>1950 - 1974</b>	9	590	180	309	51.156
<b>1920 - 1949</b>	1	737	110	455	50.000
<b>bis 1919</b>	1	655	150	87	13.038
<b>zusammen- gefasst</b>	<b>15</b>	<b>636</b>	<b>151</b>	<b>524</b>	<b>68.496</b>

**Stadt Steinheim**

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 [€]
<b>2010 - 2011</b>	0	0	0	0	0
<b>1975 - 2009</b>	10	690	152	906	132.300
<b>1950 - 1974</b>	10	705	140	575	78.173
<b>1920 - 1949</b>	0	0	0	0	0
<b>bis 1919</b>	1	460	100	300	30.000
<b><i>zusammen- gefasst</i></b>	<b>21</b>	<b>686</b>	<b>144</b>	<b>727</b>	<b>101.654</b>

**Stadt Warburg**

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 [€]
<b>2010 - 2011</b>	0	0	0	0	0
<b>1975 - 2009</b>	18	694	158	1.053	172.417
<b>1950 - 1974</b>	37	685	145	710	100.520
<b>1920 - 1949</b>	2	754	134	350	46.914
<b>bis 1919</b>	3	350	148	123	18.167
<b><i>zusammen- gefasst</i></b>	<b>60</b>	<b>673</b>	<b>149</b>	<b>771</b>	<b>116.185</b>

**Stadt Willebadessen**

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 [€]
<b>2010 - 2011</b>	0	0	0	0	0
<b>1975 - 2009</b>	10	710	145	962	136.746
<b>1950 - 1974</b>	14	612	159	426	68.877
<b>1920 - 1949</b>	1	800	120	472	56.600
<b>bis 1919</b>	3	350	150	169	25.333
<b><i>zusammen- gefasst</i></b>	<b>28</b>	<b>626</b>	<b>152</b>	<b>592</b>	<b>88.012</b>

**6.1.2 Reihenendhäuser und Doppelhaushälften**

Verkaufsfälle aus dem Jahr 2011

**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 Gesamtpreis [€]
<b>2010 - 2011</b>	1	394	110	1.517	166.900
<b>1975 - 2009</b>	12	418	137	881	116.232
<b>1950 - 1974</b>	44	393	115	527	59.472
<b>1920 - 1949</b>	1	430	110	295	32.416
<b>bis 1919</b>	1	250	120	138	16.500
<b>zusammengefasst</b>	<b>59</b>	<b>393</b>	<b>119</b>	<b>610</b>	<b>72.731</b>

Eine Unterteilung nach Baujahren erfolgt bei den einzelnen Städten erst ab einer Anzahl von mindestens 10 Verkaufsfällen. In allen anderen Fällen wird das durchschnittliche Baujahr aus allen Vergleichsfällen angegeben.

**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 Gesamtpreis [€]
<b>Ø 1978</b>	<b>5</b>	<b>341</b>	<b>118</b>	<b>1.021</b>	<b>115.480</b>

**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 Gesamtpreis [€]
<b>Ø 1959</b>	<b>6</b>	<b>252</b>	<b>122</b>	<b>279</b>	<b>38.319</b>

**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 Gesamtpreis [€]
<b>Ø 1955</b>	<b>5</b>	<b>495</b>	<b>150</b>	<b>342</b>	<b>51.237</b>

**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 Gesamtpreis [€]
<b>Ø 1954</b>	<b>3</b>	<b>250</b>	<b>105</b>	<b>108</b>	<b>11.567</b>

**Stadt Höxter**

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 [€]
<b>2010 - 2011</b>	0	0	0	0	0
<b>1975 - 2009</b>	3	484	144	977	139.433
<b>1950 - 1974</b>	22	409	111	588	63.088
<b>1920 - 1949</b>	0	0	0	0	0
<b>bis 1919</b>	0	0	0	0	0
<b>zusammen- gefasst</b>	<b>25</b>	<b>418</b>	<b>115</b>	<b>634</b>	<b>72.249</b>

**Stadt Marienmünster**

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 [€]
<b>Ø 1948</b>	2	275	120	465	55.750

**Stadt Nieheim**

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 [€]
<b>Ø 1978</b>	2	350	98	691	71.500

**Stadt Steinheim**

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 [€]
<b>Ø 1996</b>	2	450	102	1.422	132.625

**Stadt Warburg**

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 [€]
<b>Ø 1968</b>	7	427	124	814	106.711

**Stadt Willebadessen**

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 [€]
<b>Ø 1979</b>	2	288	118	488	60.000

**6.1.3 Reihenmittelhäuser**

Verkaufsfälle aus dem Jahr 2011

**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 [€]
<b>2010 - 2011</b>	0	0	0	0	0
<b>1975 - 2009</b>	1	403	101	1.386	140.000
<b>1950 - 1974</b>	12	315	86	573	53.533
<b>1920 - 1949</b>	0	0	0	0	0
<b>bis 1919</b>	1	274	129	388	50.000
<b>zusammen- gefasst</b>	<b>14</b>	<b>319</b>	<b>91</b>	<b>621</b>	<b>59.457</b>

**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
2010	33	5,95
2011	20	3,04

Im Jahr 2011 wurden im Kreisgebiet 20 gebrauchte Mehrfamilienhäuser verkauft. Der Geldumsatz betrug 3,04 Mio. € und der Flächenumsatz 1,71 ha.

Kennzahlen der in den Jahren 2009 bis 2011 veräußerten Mehrfamilienhäuser:

	<b>Mittel</b>	<b>Bandbreite</b>
Kaufpreis	207.898 €	70.000 € bis 812.000 €
Grundstücksgröße	917 m <sup>2</sup>	361 m <sup>2</sup> bis 3.268 m <sup>2</sup>
Bodenwert des Grundstücks	79 €/m <sup>2</sup>	26 €/m <sup>2</sup> bis 105 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1973	1948 bis 2001
Restnutzungsdauer	35 Jahre	11 bis 71 Jahre
Wohnfläche	413 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup> bis 1.956 m <sup>2</sup>
Kaufpreis/Wohnfläche	520 €/m <sup>2</sup>	259 €/m <sup>2</sup> bis 894 €/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 2011 wurden in diesem Teilmarkt 29 Objekte (Vorjahr 29) für insgesamt 13,95 Mio. € (Vorjahr 9,98 Mio. €) veräußert. Der Flächenumsatz betrug 4,72 ha (Vorjahr 3,48 ha). Bei einer Bandbreite der Kaufpreise von 20.000 € bis 3.500.000 € lag der Durchschnittspreis bei 481.000 €

### 6.2.3 Gewerbe-/ Industrieobjekte

Im Jahr 2011 wurden in diesem Teilmarkt 12 Objekte (Vorjahr 18) für insgesamt 4,11 Mio. € (Vorjahr 4,34 Mio. €) veräußert. Der Flächenumsatz betrug 10,83 ha (Vorjahr 9,09 ha). Zum Teil handelt es sich bei diesen Objekten um kleinere Gewerbehallen oder aber auch um größere Industriegebäude. Der aus den Verkaufsfällen ermittelte Durchschnittspreis betrug 343.000 € (Bandbreite 22.000 € bis 2.050.000 €).

### 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 2011 wurden in diesem Teilmarkt 62 Objekte für insgesamt 21,39 Mio. € veräußert. Der Flächenumsatz betrug 14,25 ha.

## 6.3 Wohnungs- und Teileigentum

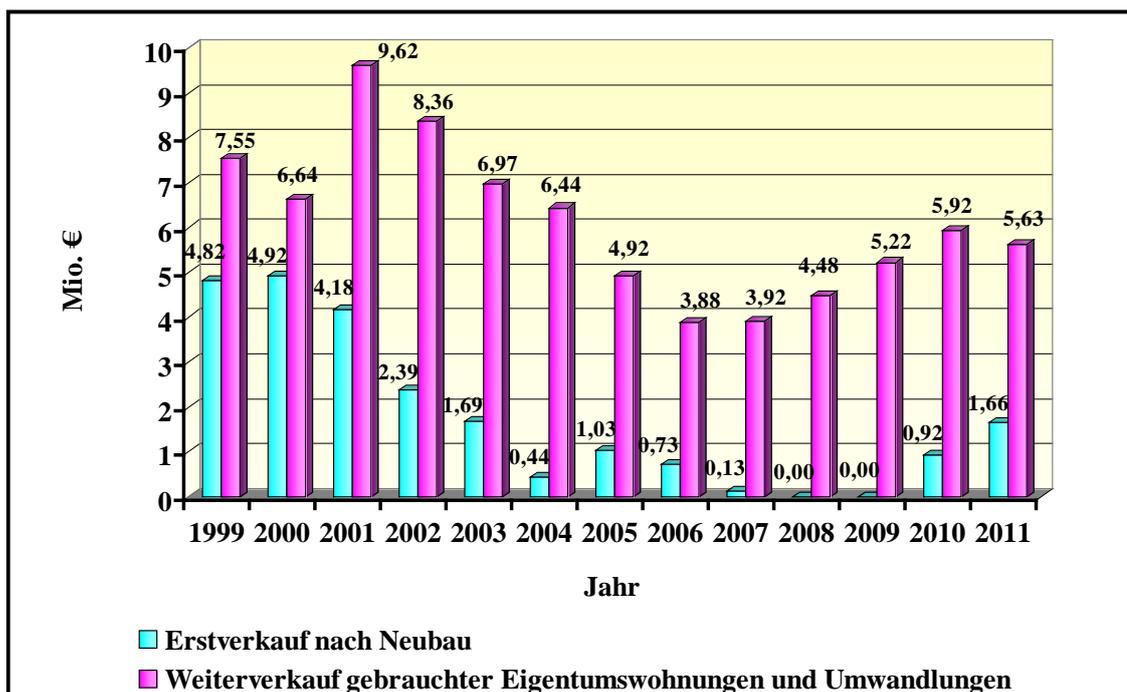
### 6.3.1 Wohnungseigentum

Im Jahr 2011 wurden im Kreisgebiet im gewöhnlichen Geschäftsverkehr insgesamt 120 Eigentumswohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 9.197 m<sup>2</sup> verkauft. Der Geldumsatz betrug 7,29 Mio. € (inkl. Preisanteil für Garage/Stellplatz). Die 120 verkauften Eigentumswohnungen hatten eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 77 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
2010	114	5
2011	120	9

Nachdem in den Jahren 2008 und 2009 keine Erstverkäufe aus einem Neubau getätigt worden sind, konnten in den Jahren 2010 und 2011 wieder Verkaufsfälle registriert werden.

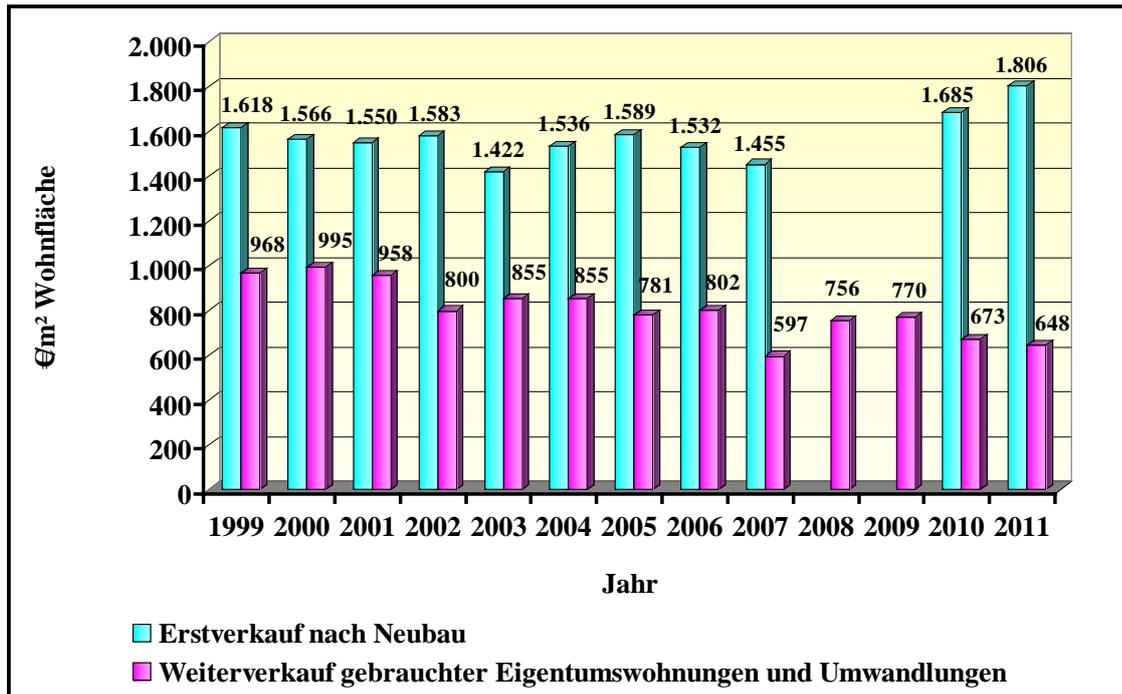
### Eigentumswohnungen, Geldumsatz im Kreis Höxter



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 lag in den Jahren 2008 und 2009 bei "Null". In den Jahren 2010 und 2011 konnten jedoch wieder 5 bzw. 9 Verkaufsfälle registriert werden.

Insgesamt zeigt sich seit 2006 wieder eine leichte kontinuierliche Erholung des Wohnungseigentumsmarktes.

**Eigentumswohnungen, mittleres Preisniveau**



**Eigentumswohnungen, Kauffälle im gesamten Kreisgebiet**

	Anzahl	Geldumsatz (Mio. €)	Flächenumsatz m² Wohnfläche	mittleres Preisniveau €/m² Wohnfläche
<b>Erstverkäufe nach Neubau</b>	9	1,66	880	1.806
<b>Erstverkäufe umgewandelter Mietwohnungen</b>	16	1,07	1.386	713
<b>Weiterverkäufe</b>	95	4,56	6.931	637
<b>Eigentumswohnungen insgesamt</b>	120	7,29	9.197	735

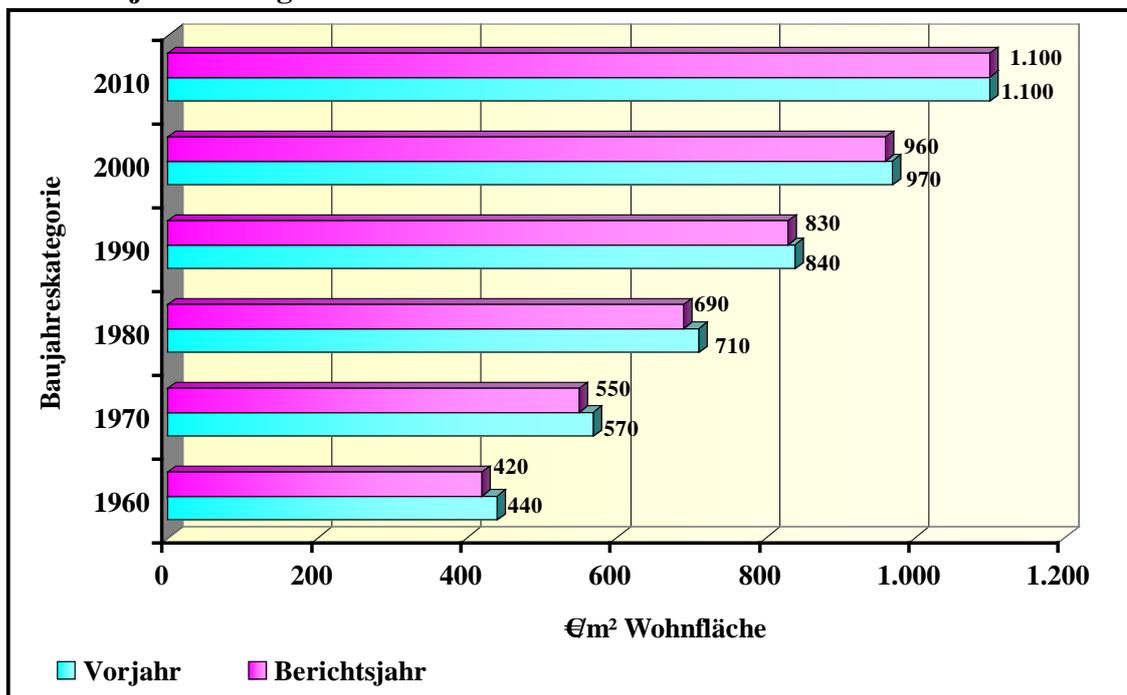
Der in dieser Tabelle aufgeführte Geldumsatz beinhaltet auch Preisanteile für mitverkaufte Garagen und Pkw-Stellplätze. Das mittlere Preisniveau in €/m² Wohnfläche bezieht sich hingegen nur auf die Eigentumswohnungen.

**Eigentumswohnungen, Verkäufe in den Städten**

Stadt	Anzahl	Wohnflächenumsatz	Geldumsatz
Bad Driburg	50	3.616 m <sup>2</sup>	2.542.998 €
Beverungen	2	183 m <sup>2</sup>	103.250 €
Borgentreich	1	65 m <sup>2</sup>	35.000 €
Brakel	2	158 m <sup>2</sup>	172.500 €
Höxter	50	3.981 m <sup>2</sup>	2.782.600 €
Mariemünster	0	0 m <sup>2</sup>	0 €
Nieheim	0	0 m <sup>2</sup>	0 €
Steinheim	0	0 m <sup>2</sup>	0 €
Warburg	14	1.105 m <sup>2</sup>	1.600.000 €
Willebadessen	1	88 m <sup>2</sup>	52.000 €
<b>Kreis Höxter</b>	<b>120</b>	<b>9.197 m<sup>2</sup></b>	<b>7.288.348 €</b>

Die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen stieg gegenüber dem Vorjahr (114) um 5 % und der Geldumsatz (Vorjahr 6,84 Mio. €) um 7 %.

Die Verkaufsfälle wurden überwiegend in den Städten Bad Driburg (50), Höxter (50) und Warburg (14) 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 2,4 % gesunken. In guten Lagen konnten jedoch auch Preissteigerungen festgestellt werden. Preisrückgänge wurden in den mäßigen Lagen und dort insbesondere bei älteren Eigentumswohnanlagen registriert.

Die nachfolgende Tabelle zeigt das Ergebnis einer Marktuntersuchung der Eigentumswohnungen im Kreisgebiet Höxter. Für die Preisanalyse standen insgesamt 229 registrierte Verkaufsfälle aus den Jahren 2009 bis 2011 zur Verfügung. Die Auswertung berücksichtigt die Qualitätsmerkmale Baujahr und Lage. Die Lagequalität wird hier durch den beitragsfreien Bodenrichtwert für Wohnbauland definiert (Bodenwert inklusive Erschließungsbeitrag und kommunaler Nebenkosten). Je höher der Bodenrichtwert (Nr. 7.5.1), desto besser die Lagequalität. Die Preisangaben (€/m<sup>2</sup> Wohnfläche) beziehen sich auf eine rd. 80 m<sup>2</sup> große, gebrauchte Eigentumswohnung. In den Kaufpreisen sind die Wertanteile für eventuell vorhandene Garagen und Pkw-Stellplätze nicht enthalten (siehe Nr. 6.4).

### Eigentumswohnungen, Preisniveau gebrauchter Eigentumswohnungen

Wohnbauland- richtwert beitragsfrei*	Baujahr					
	1960	1970	1980	1990	2000	2010
	mittlerer Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche** ermittelte Kaufpreisbandbreite in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche					
<b>30 €/m<sup>2</sup></b>	<b>360</b> 220 bis 500	<b>500</b> 360 bis 640	<b>630</b> 490 bis 770	<b>770</b> 630 bis 910	<b>900</b> 760 bis 1.040	<b>1.040</b> 900 bis 1.180
<b>60 €/m<sup>2</sup></b>	<b>400</b> 260 bis 540	<b>540</b> 400 bis 680	<b>670</b> 530 bis 810	<b>810</b> 670 bis 950	<b>940</b> 800 bis 1.110	<b>1.080</b> 940 bis 1.220
<b>90 €/m<sup>2</sup></b>	<b>440</b> 300 bis 580	<b>570</b> 430 bis 710	<b>710</b> 570 bis 850	<b>840</b> 700 bis 980	<b>980</b> 840 bis 1.120	<b>1.110</b> 970 bis 1.250
<b>120 €/m<sup>2</sup></b>	<b>480</b> 340 bis 620	<b>610</b> 470 bis 750	<b>750</b> 610 bis 890	<b>880</b> 740 bis 1.020	<b>1.020</b> 880 bis 1.160	<b>1.150</b> 1.110 bis 1.290

\* = 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**

Baujahr					
1960	1970	1980	1990	2000	2010
<i>Die Rohertragsfaktoren können je nach Objektbesonderheit um +/- 2,0 variieren</i>					
10,8	12,0	13,2	14,3	15,5	16,7

Rohertragsfaktoren ohne Wertanteil der Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Pkw-Stellplätze

Die Rohertragsfaktoren für weitere Baujahre können zwischen den benachbarten Baujahren interpoliert werden.

Beispiel:

Für die im Jahr 1980 bezugsfertig erstellte Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von 80 m<sup>2</sup> beträgt die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete 4,50 €/m<sup>2</sup> (siehe Nr. 8.5).

Die Jahresnettokaltmiete: 80 m<sup>2</sup> x 4,50 €/m<sup>2</sup> x 12 = 4.320 €

Rohertragsfaktor lt. Tabelle: = 13,2

Wert der Eigentumswohnung: 4.320 € x 13,2 = 57.024 €  
gerundet **57.000 €**

Eine ggf. zur Eigentumswohnung gehörende Garage, Tiefgarage oder ein Pkw- Stellplatz ist gesondert zu berücksichtigen (siehe Nr. 6.4).

**6.3.2 Seniorenwohnanlagen**

Im Berichtsjahr wurden im Kreis Höxter 3 Eigentumswohnungen in einer Seniorenwohnanlage verkauft. Die Wohnungen hatten im Mittel eine Wohnfläche von 60 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
2010	4	0,47	1.596
2011	3	0,33	1.773

### 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 2011 wurden in diesem Teilmarkt 16 Verkaufsfälle registriert.

Jahr	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Verkaufsfälle	11	17	21	16	8	13	14	4	7	0	2	16
Geldumsatz in (Mio. €)	2,31	1,94	0,48	0,34	0,81	2,04	0,40	0,02	0,12	0	0,10	0,87

### 6.4 Garagen, Tiefgaragenstellplätze, Stellplätze

In diese Auswertung sind die Kauffälle für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Außenstellplätze der Jahre 2008 bis 2011 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	70	33	135
Mittel	5.300 €	8.800 €	2.600 €
Streuung	2.800 €bis 7.700 €	6.300 €bis 11.400 €	2.300 €bis 2.900 €

## **7. Bodenrichtwerte**

### **7.1 Gesetzlicher Auftrag**

Eine der wesentlichsten Pflichtaufgaben des Gutachterausschusses ist es, Bodenrichtwerte auf Grundlage der Kaufpreissammlung flächendeckend für alle Grundstücksarten unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte - § 196 BauGB). Diese werden vom Gutachterausschuss jährlich, bezogen auf den 01. Januar des laufenden Jahres, aus den vorliegenden Vergleichspreisen abgeleitet, in Bodenrichtwertkarten mit Bodenrichtwertzonen eingetragen und veröffentlicht. Hierdurch wird die allgemeine Transparenz des Grundstücksmarktes gewährleistet. Speziell stehen die Bodenrichtwerte auch als Grundlage steuerlicher Bewertungen zur Verfügung.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Höxter veröffentlicht Bodenrichtwerte für Bauland seit 1964, für Ackerland seit 1991 und für Grünland seit 2010. Ab 01.01.2011 werden auch Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen im Außenbereich, gewerbliche Bauflächen und land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebäudeflächen im Außenbereich sowie für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke ermittelt. Insgesamt verteilen sich über das Kreisgebiet 1.303 Bodenrichtwerte mit den zugehörigen Bodenrichtwertzonen.

### **7.2 Allgemeine Erläuterungen des Oberen Gutachterausschusses NRW zu den Bodenrichtwerten**

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m<sup>2</sup>) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten wurden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosshöhe, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück. Das Lagemerkmale des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenrichtwertausdruck beigelegt.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß § 196 Abs. 1 BauGB und § 11 Abs. 1 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverord-

nung NRW – GAVO NRW) jährlich durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)).

Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

### **Bodenrichtwerte für Bauland**

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabefrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

### **Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland**

Bodenrichtwerte für den Entwicklungszustand Bauerwartungsland und Rohbauland werden für Gebiete ermittelt, in denen für die Mehrheit der enthaltenen Grundstücke der Entwicklungsgrad hinreichend sicher zugeordnet werden kann und sich hierfür ein Markt gebildet hat.

### **Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke**

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- /Grünland) beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen in freier Feldlage, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Es werden die ortsüblichen Bodenverhältnisse und Bodengüten des jeweils betroffenen Raumes unterstellt. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften – wie z.B. Zuwegung, Ortsrandlage, Bodenbeschaffenheit, Hofnähe, Grundstückszuschnitt – sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit sie wertrelevant sind.

In Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung höher- bzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen, die in einem Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen oder sich in einem Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Hofstellen befinden, Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

### **Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke**

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische forstwirtschaftliche Nutzflächen in Wäldern, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur forstwirtschaftlichen oder Erholungszwecken dienen werden.

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich i.d.R. auf den Wertanteil des Waldbodens ohne Aufwuchs. Es können aber auch Bodenrichtwerte einschließlich Aufwuchs veröffentlicht werden. Diese sind mit einem entsprechenden Hinweis gekennzeichnet.

In Bodenrichtwertzonen für forstwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen forstwirtschaftlichen Nutzung höher-

bzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

### **Sonderfälle**

Für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen unterliegen, können im Allgemeinen keine Bodenrichtwerte abgeleitet werden. Größere Areale (z. B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Kliniken, Messengelände, Flughäfen, Abraumhalden, Tagebau, Militärgelände) werden im Allgemeinen als eigene Zone **ohne** Bodenrichtwert ausgewiesen. Hier sind bei Bedarf Einzelfallbewertungen vorzunehmen.

Kleinere Flächen (z. B. örtliche Verkehrs- oder lokale Gemeinbedarfsflächen) werden im Allgemeinen in benachbarte Bodenrichtwertzonen anderer Art der Nutzung einbezogen; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht.

Im Bedarfsfall sollte ein Verkehrswertgutachten bei öffentlich bestellten oder zertifizierten Sachverständigen für die Grundstückswertermittlung oder beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Auftrag gegeben werden.

## **7.3 Örtliche Fachinformationen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Höxter zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte**

### **Bodenrichtwertdefinition**

Die Bodenrichtwertdefinition ist den "Allgemeinen Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten des Oberen Gutachterausschusses NRW" zu entnehmen (siehe Nr. 7.2). Abweichend zu Absatz 3 dieser Erläuterungen wird jedoch im Kreis Höxter das Lagemerkmal des Bodenrichtwertgrundstücks nicht durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert. Der Bodenrichtwert ist im Regelfall im Schwerpunkt der Bodenrichtwertzone platziert. Die wertrelevanten Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks werden durch den dem Bodenrichtwert zugeordneten Datensatz hinreichend beschrieben.

### **Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen**

#### Geschossflächenzahl (GFZ) und Grundflächenzahl (GRZ)

Eine Analyse des Marktverhaltens in den Baugebieten hat gezeigt, dass die Geschossflächenzahlen (GFZ) und Grundflächenzahlen (GRZ) keinen signifikanten Einfluss auf die Höhe des Bodenwertes haben (Umrechnungskoeffizient = 1,0).

#### Grundstücksgröße

Eine Analyse des Marktverhaltens in den Baugebieten hat gezeigt, dass für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (Ein- und Zweifamilienhäuser) keine signifikanten Unterschiede im Quadratmeterpreis festzustellen sind, solange die Grundstücksgröße 1.200 m<sup>2</sup> nicht überschreitet und die Grundstückstiefe nicht mehr als 40 m beträgt (siehe hierzu auch Umrechnungskoeffizienten für echte übertiefe Grundstücke).

Gewerbe- und Geschäftsgrundstücke haben, je nach Branche, unterschiedliche Flächenbedarfe. Bodenpreisunterschiede sind allein wegen der Grundstücksgröße nicht feststellbar.

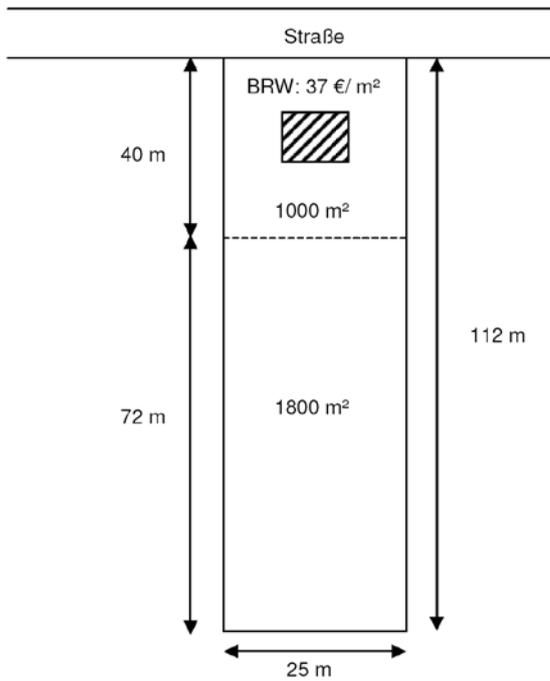
Grundstückstiefe

Eine Analyse des Marktverhaltens in den Baugebieten hat gezeigt, dass für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (Ein- und Zweifamilienhäuser) keine signifikanten Unterschiede im Quadratmeterpreis festzustellen sind, solange die Grundstückstiefe 40 m nicht überschreitet. Bis zu einer Grundstückstiefe von 40 m ist daher für die Bodenwertermittlung der beitragsfreie Bodenrichtwert (BRW) anzusetzen.

Für echte Hinterlandflächen ab 40 m, auf denen keine Bebauung möglich ist, wird der Bodenwert über einen Umrechnungskoeffizienten (UK) angepasst. Die Koeffizienten wurden durch die Analyse der Kaufpreissammlung in Verbindung mit dem Modell zur Bestimmung von Hinterlandwerten durch Tiefenzonen ermittelt. Die Koeffizienten sind in der folgenden Tabelle angegeben.

Tabelle der absoluten Umrechnungskoeffizienten bezogen auf ein bestimmtes Bodenwertniveau. Spezielle Konstellationen (Tiefe, BRW) sind linear zwischen den benachbarten Wertepaaren zu interpolieren.

Tiefe [m]	BRW [€/m <sup>2</sup> ]																						
	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100	105	110	115	120	125	130
1	0,33	0,45	0,53	0,59	0,63	0,66	0,69	0,71	0,73	0,75	0,76	0,77	0,78	0,79	0,80	0,81	0,81	0,82	0,82	0,83	0,83	0,84	0,84
2	0,32	0,44	0,52	0,58	0,62	0,65	0,68	0,70	0,72	0,73	0,75	0,76	0,77	0,78	0,78	0,79	0,80	0,80	0,81	0,81	0,82	0,82	0,83
3	0,31	0,43	0,51	0,56	0,60	0,63	0,66	0,68	0,70	0,71	0,73	0,74	0,75	0,76	0,76	0,77	0,78	0,78	0,79	0,79	0,80	0,80	0,80
4	0,30	0,42	0,49	0,54	0,58	0,62	0,64	0,66	0,68	0,69	0,70	0,72	0,72	0,73	0,74	0,75	0,75	0,76	0,76	0,77	0,77	0,78	0,78
5	0,29	0,40	0,48	0,53	0,57	0,60	0,62	0,64	0,66	0,67	0,68	0,69	0,70	0,71	0,72	0,72	0,73	0,73	0,74	0,74	0,75	0,75	0,75
6	0,28	0,39	0,46	0,51	0,55	0,58	0,60	0,62	0,64	0,65	0,66	0,67	0,68	0,69	0,70	0,70	0,71	0,71	0,72	0,72	0,72	0,73	0,73
7	0,28	0,38	0,45	0,50	0,53	0,56	0,58	0,60	0,62	0,63	0,64	0,65	0,66	0,67	0,67	0,68	0,69	0,69	0,69	0,69	0,70	0,70	0,71
8	0,27	0,37	0,43	0,48	0,52	0,54	0,57	0,58	0,60	0,61	0,62	0,63	0,64	0,65	0,65	0,66	0,66	0,67	0,67	0,68	0,68	0,68	0,69
9	0,26	0,36	0,42	0,47	0,50	0,53	0,55	0,57	0,58	0,59	0,60	0,61	0,62	0,63	0,63	0,64	0,64	0,65	0,65	0,66	0,66	0,66	0,67
10	0,25	0,34	0,41	0,45	0,48	0,51	0,53	0,55	0,56	0,57	0,58	0,59	0,60	0,61	0,61	0,62	0,62	0,63	0,63	0,64	0,64	0,64	0,65
12	0,24	0,32	0,38	0,43	0,46	0,48	0,50	0,52	0,53	0,54	0,55	0,56	0,57	0,57	0,58	0,58	0,59	0,59	0,60	0,60	0,60	0,61	0,61
14	0,22	0,31	0,36	0,40	0,43	0,45	0,47	0,49	0,50	0,51	0,52	0,53	0,53	0,54	0,55	0,55	0,55	0,56	0,56	0,57	0,57	0,57	0,57
16	0,21	0,29	0,34	0,38	0,41	0,43	0,45	0,46	0,47	0,48	0,49	0,50	0,50	0,51	0,52	0,52	0,52	0,53	0,53	0,53	0,54	0,54	0,54
18	0,20	0,27	0,32	0,36	0,38	0,41	0,42	0,44	0,45	0,46	0,46	0,47	0,48	0,48	0,49	0,49	0,50	0,50	0,50	0,51	0,51	0,51	0,51
20	0,19	0,26	0,31	0,34	0,36	0,38	0,40	0,41	0,42	0,43	0,44	0,45	0,45	0,46	0,46	0,47	0,47	0,47	0,48	0,48	0,48	0,48	0,49
22	0,18	0,25	0,29	0,32	0,35	0,36	0,38	0,39	0,40	0,41	0,42	0,42	0,43	0,43	0,44	0,44	0,45	0,45	0,45	0,46	0,46	0,46	0,46
24	0,17	0,23	0,28	0,31	0,33	0,35	0,36	0,37	0,38	0,39	0,40	0,40	0,41	0,41	0,42	0,42	0,42	0,43	0,43	0,43	0,44	0,44	0,44
26	0,17	0,22	0,26	0,29	0,31	0,33	0,34	0,35	0,36	0,37	0,38	0,38	0,39	0,39	0,40	0,40	0,40	0,41	0,41	0,41	0,41	0,41	0,42
28	0,16	0,21	0,25	0,28	0,30	0,31	0,33	0,34	0,34	0,35	0,36	0,36	0,37	0,37	0,38	0,38	0,38	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,40
30	0,16	0,21	0,24	0,27	0,28	0,30	0,31	0,32	0,33	0,34	0,34	0,35	0,35	0,36	0,36	0,36	0,37	0,37	0,37	0,37	0,37	0,38	0,38
35	0,15	0,19	0,22	0,24	0,26	0,27	0,28	0,29	0,30	0,30	0,31	0,31	0,32	0,32	0,32	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,34	0,34	0,34
40	0,14	0,18	0,21	0,22	0,24	0,25	0,26	0,27	0,27	0,28	0,28	0,29	0,29	0,29	0,29	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,31	0,31	0,31
45	0,14	0,17	0,19	0,21	0,22	0,23	0,24	0,25	0,25	0,26	0,26	0,26	0,27	0,27	0,27	0,28	0,28	0,28	0,28	0,28	0,28	0,28	0,29
50	0,14	0,16	0,18	0,20	0,21	0,22	0,23	0,23	0,24	0,24	0,25	0,25	0,25	0,25	0,26	0,26	0,26	0,26	0,26	0,26	0,26	0,27	0,27
55	0,13	0,16	0,18	0,19	0,20	0,21	0,22	0,22	0,23	0,23	0,23	0,23	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25
60	0,13	0,15	0,17	0,18	0,19	0,20	0,21	0,21	0,21	0,22	0,22	0,22	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24
70	0,13	0,15	0,16	0,17	0,18	0,19	0,19	0,19	0,20	0,20	0,20	0,21	0,21	0,21	0,21	0,21	0,21	0,21	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22
80	0,12	0,14	0,15	0,16	0,17	0,17	0,18	0,18	0,19	0,19	0,19	0,19	0,19	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20



Beispiel:

Grundstücksgröße insgesamt:  
 $25 \text{ m} \times 112 \text{ m} = 2.800 \text{ m}^2$

Beitragsfreier Bodenrichtwert =  $37,00 \text{ €/m}^2$

Vorderlandanteil:

$1.000 \text{ m}^2 \times 37,00 \text{ €/m}^2 = 37.000,00 \text{ €}$

Hinterlandanteil (Interpolation des UK aus Tabelle):

$1.800 \text{ m}^2 \times 37,00 \text{ €/m}^2 \times 0,17 = 11.322,00 \text{ €}$

Gesamt: Vorderland + nicht bebaubares Hinterland:

$37.000,00 \text{ €} + 11.322,00 \text{ €} = \mathbf{48.322,00 \text{ €}}$

### Erschließungsqualität

Der Bodenrichtwert berücksichtigt die durchschnittliche Erschließungsqualität innerhalb der Bodenrichtwertzone. Diese kann einfach, mittel oder gut sein. Einzelne Grundstücke können eine abweichende Erschließungsqualität aufweisen. Im Einzelfall vorhandene bessere oder schlechtere Eigenschaften können mit Hilfe des nachfolgenden Werterahmens eingestuft werden.

Erschließungsqualität			
Lage	einfach z.B. historische Alterschließung durch schmale Straße / Weg / Gasse / Ortsdurchfahrtsstraße ohne besondere Ausbauten	mittel Ø Erschließungsqualität der 1960er bis 1980er Jahre	gut neuzzeitliche Erschließungsqualität, z. B. Wohnspielstraße
Bodenwertniveau > 50,00 €/m²	13,00 €/m²	18,00 €/m²	23,00 €/m²
Bodenwertniveau < 50,00 €/m²	10,00 €/m²	15,00 €/m²	20,00 €/m²

### Resthofstellen, Bauernhäuser

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.

Die vertiefende Auswertung der Kaufpreise zeigt, dass bei Flächen bis 3.000 m² die Bodenwerte der Gebäude- und Hofflächen mit 50 % des Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreies Bauland angesetzt werden.

### Gewerbeland im Innenbereich

In den Bodenrichtwertzonen (Innenbereich) der Städte bzw. Stadtteile sind vereinzelt kleinere Gewerbegebiete vorhanden, für die keine separaten Bodenrichtwertzonen gebildet worden sind. Der Bodenwert dieser Grundstücke orientiert sich am Baulandrichtwert der entsprechenden Zone und beträgt davon etwa 40 %.

### Sondergebiete

Größere Areale (z. B. Gemeinbedarfsflächen, Kliniken, Kurparks usw.) werden im Allgemeinen als eigene Bodenrichtwertzone ohne Bodenrichtwert ausgewiesen. Derartige Flächen werden nur selten gehandelt bzw. sind dann häufig nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen. Tendenziell zeigt der Immobilienhandel jedoch, dass in diesen Zonen die bebauten bzw. bebaubaren Flächen, einschließlich einer der Bebauung direkt zuzuordnenden Fläche, mit einem Bodenwert in Höhe von etwa 40 % der in den umgebenden Bodenrichtwertzonen ausgewiesenen Baulandrichtwerte berücksichtigt werden. Für nicht bebaubare Flächen werden in diesen Zonen etwa 10 % angesetzt.

### Gartenland und sonstige Nichtbauflächen im Innenbereich

In den einzelnen Zonen sind Grundstücke vorhanden, die in keinem engeren Zusammenhang zu einer Bebauung stehen und in absehbarer Zeit auch keiner Bebauung zugeführt werden können (Gartenland und sonstige Freizeitflächen, Freilagerflächen, Wiesen etc.). Der Bodenwert dieser Grundstücke orientiert sich am Baulandrichtwert der entsprechenden Zone und beträgt davon 10 %. Dieser Wertansatz gilt nicht für Baulücken.

### Wohnbauflächen im Außenbereich

Der Bodenrichtwert für Wohnbauflächen im Außenbereich bezieht sich auf ein regelmäßig zugeschnittenes Grundstück mit einer Größe bis 1.200 m<sup>2</sup> und/oder einer maximalen Grundstückstiefe von 40 m. Der Bodenrichtwert ist nur für die direkt der Bebauung unmittelbar zugeordneten Flächen zutreffend. Der Wert der darüber hinaus gehenden Grundstücksflächen orientiert sich am benachbarten land- bzw. forstwirtschaftlichen Bodenrichtwert.

Für ggf. zusätzlich vorhandene gewerblich genutzte bebaute Grundstücksteile ist der Bodenrichtwert für Gewerbebauflächen im Außenbereich anzusetzen.

### Gewerbliche Bauflächen sowie land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebäudeflächen im Außenbereich

Der Bodenrichtwert für Gewerbebauflächen im Außenbereich ist für die der gewerblichen bzw. land- und forstwirtschaftlichen Bebauung unmittelbar zuzurechnenden Grundstücksflächen zutreffend. Der Wert der darüber hinaus gehenden Grundstücksflächen orientiert sich am benachbarten land- bzw. forstwirtschaftlichen Bodenrichtwert.

### Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Der Bodenrichtwert für Ackerland (A) bzw. Dauergrünland (GR) bezieht sich auf die durchschnittliche Bodengüte (Bonität) aller in der jeweiligen Zone vorhandenen Acker- bzw. Dauergrünlandflächen. Diese wird durch die angegebene Acker- bzw. Grünlandzahl gekennzeichnet.

Innerhalb eines Gemeindegebiets können die Bodenpreise landwirtschaftlicher Nutzflächen mit abweichenden Bonitäten durch Interpolation ermittelt werden.

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.

#### Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich auf den Wertanteil des Waldbodens ohne Aufwuchs. Sie berücksichtigen die durchschnittliche Nutzbarkeit eines Wirtschaftswaldes. Besondere Einflüsse wie naturschutzrechtliche Auflagen, Steilhanglagen, ungünstige Zuwegungen oder sonstige Wirtschafterschwernisse sind einer Einzelfallbetrachtung zu unterziehen.

### 7.4 Darstellung der Bodenrichtwerte in den Bodenrichtwertkarten

Allgemeine Darstellungsform für baureifes Land im Innenbereich:

Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>
Entwicklungszustand - Art der Nutzung – Bauweise – Geschossezahl - Fläche in m <sup>2</sup>

<b>70</b>
<b>B- MD - o - (I-II)- 700</b>

#### Bodenrichtwert:

- 70 : Euro pro m<sup>2</sup>

#### Entwicklungszustand:

- B : baureif
- LF : land-/forstwirtschaftlich

#### Art der Nutzung:

- W : Wohnbaufläche
- MI : Mischgebiete
- MD: Dorfgebiet
- MK: Kerngebiet
- G : Gewerbliche Bauflächen
- SO : Sondergebiete
- SE : Sondergebiete- Erholung
- A : Acker, -fähiges Grünland
- GR : Dauergrünland
- F : Forstwirtschaftl. Fläche und Wald
- LW: Landwirtschaftl. Fläche und Garten
- SN: Sondernutzungsflächen

#### Bauweise:

- o : offen
- g : geschlossen

#### Geschossezahl:

- (I-II): Geschosspanne

#### Fläche:

- durchschnittliche Grundstücksfläche

#### Sonstiges:

- ASB: Außenbereich
- oA: ohne Aufwuchs
- mA: mit Aufwuchs

Die Bauflächen im Außenbereich führen nach Art der Nutzung den Zusatz ASB (Außenbereich).

<b>12</b>
<b>B- W -ASB - o - (I-II)- 1000</b>

Allgemeine Darstellungsform Acker- und Grünland:

<b>Bodenrichtwert in €/m<sup>2</sup></b>
<b>Entwicklungszustand - Art der Nutzung – Acker- bzw. Grünlandzahl</b>

<b>1.3</b>
<b>LF - A - 49</b>

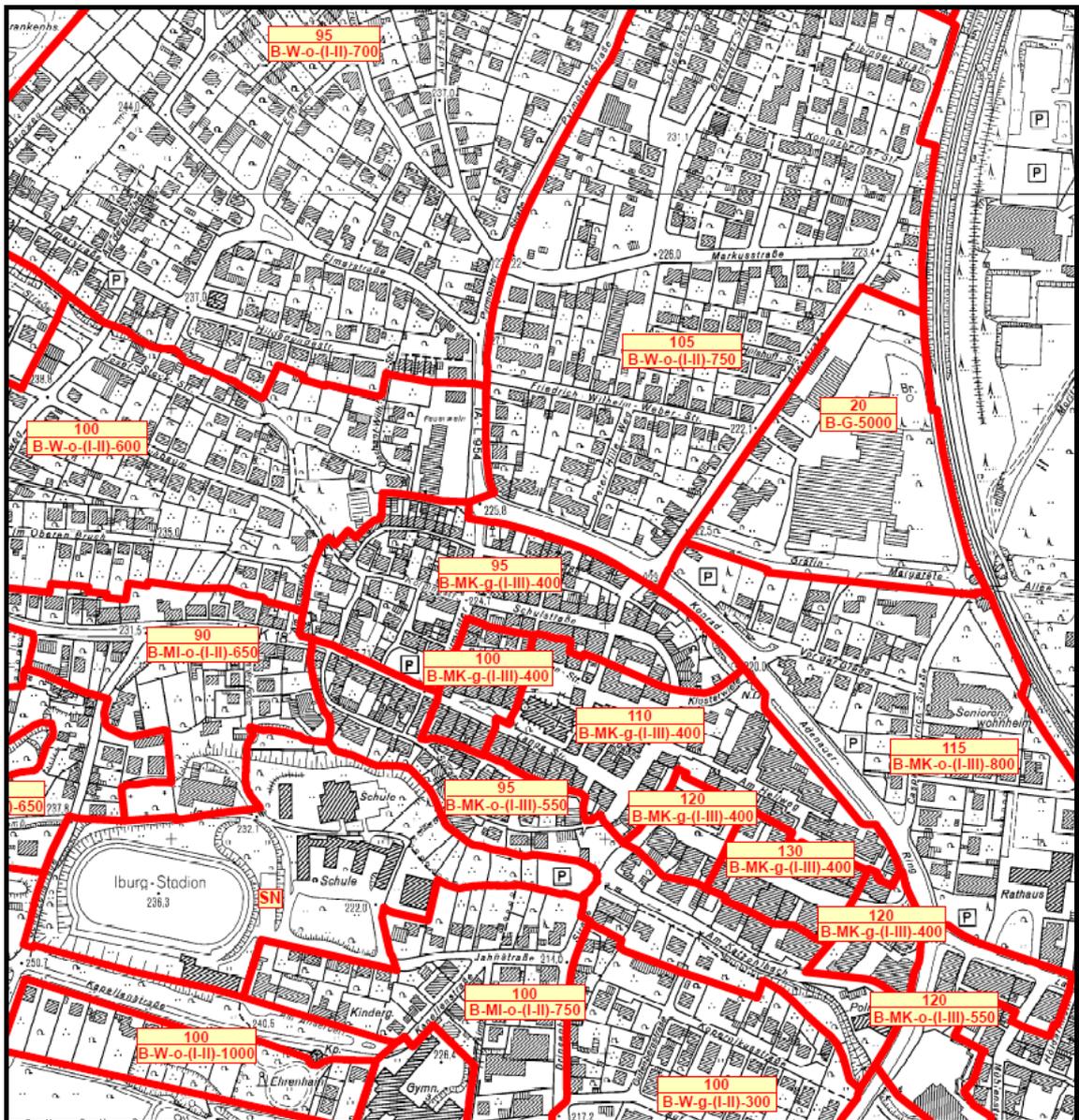
Allgemeine Darstellungsform Forstflächen:

<b>Bodenrichtwert in €/m<sup>2</sup></b>
<b>Entwicklungszustand - Art der Nutzung – mit oder ohne Aufwuchs</b>

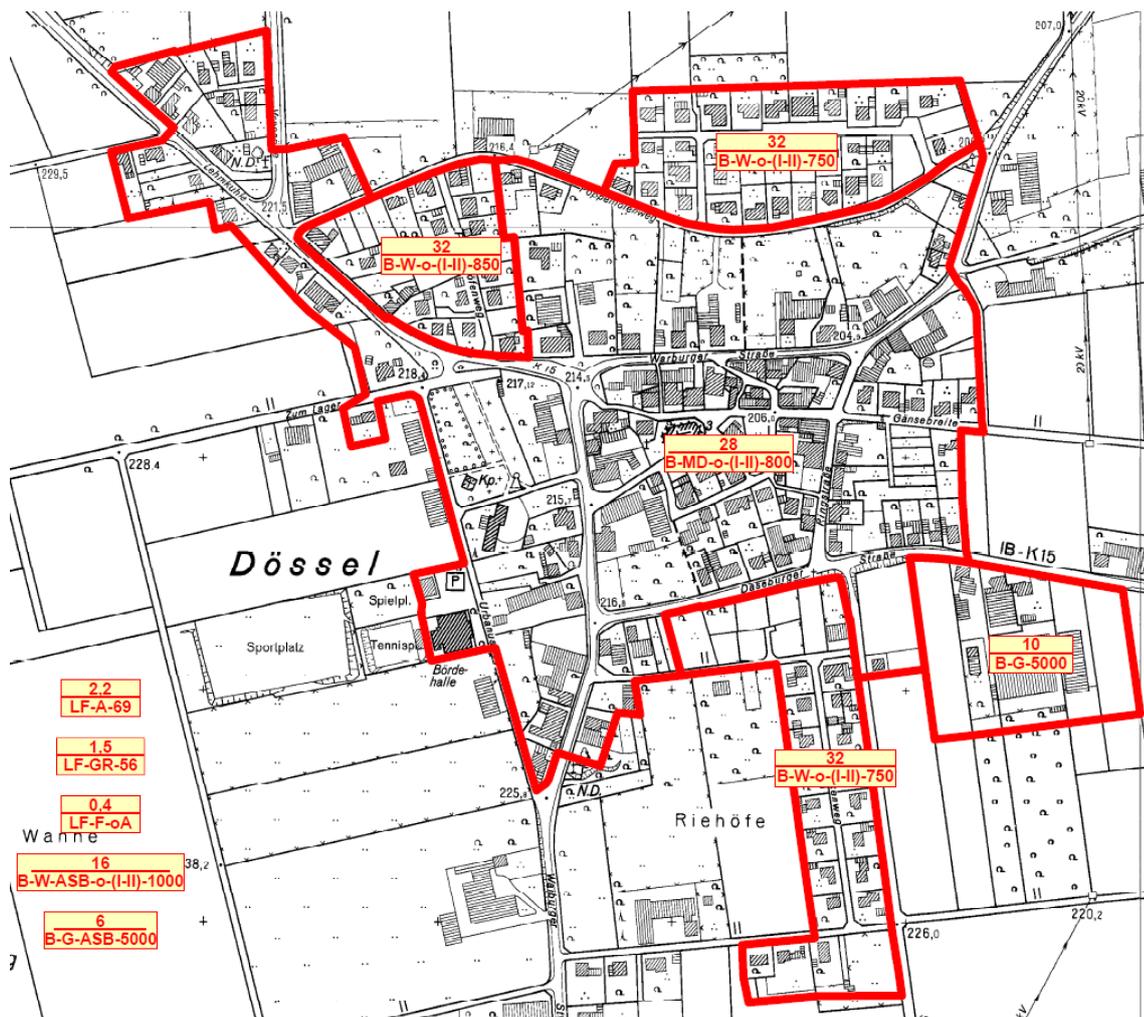
<b>0.4</b>
<b>LF - F - oA</b>

Die nachfolgend abgebildeten Kartenauszüge aus den Bodenrichtwertkarten der Kernstadt Bad Driburg und dem Stadtteil Dössel zeigen beispielhaft die Darstellungsform der Bodenrichtwerte.

### Auszug aus der Bodenrichtwertkarte der Kernstadt Bad Driburg



## Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des Stadtteils Dössel



## 7.5 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der zum Stichtag 01.01.2012 beschlossenen Bodenrichtwerte wurde eine Zusammenstellung gefertigt, die für alle Städte im Kreis Höxter nach den Lagemerkmalen "gut, mittel und mäßig" eine stadtteilsbezogene Übersicht über die Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen und Gewerbebauflächen enthält. Für die Wohnbau- und Gewerbebaulandflächen im Außenbereich wird jeweils ein Wert angegeben.

Der Bodenrichtwert für Gewerbebauflächen im Außenbereich ist auch für die einer land- und forstwirtschaftlichen Bebauung im Außenbereich unmittelbar zuzurechnenden Grundstücksflächen zutreffend.

Die Bodenrichtwertübersicht ist eine generalisierte Zusammenstellung der einzelnen Bodenrichtwerte. Die nachstehend aufgeführten gebietstypischen Werte beziehen sich - soweit nicht abweichend gekennzeichnet - auf beitragsfreies baureifes Land.

## 7.5.1 Bodenrichtwerte für baureifes Bauland zum Stichtag 01.01.2012

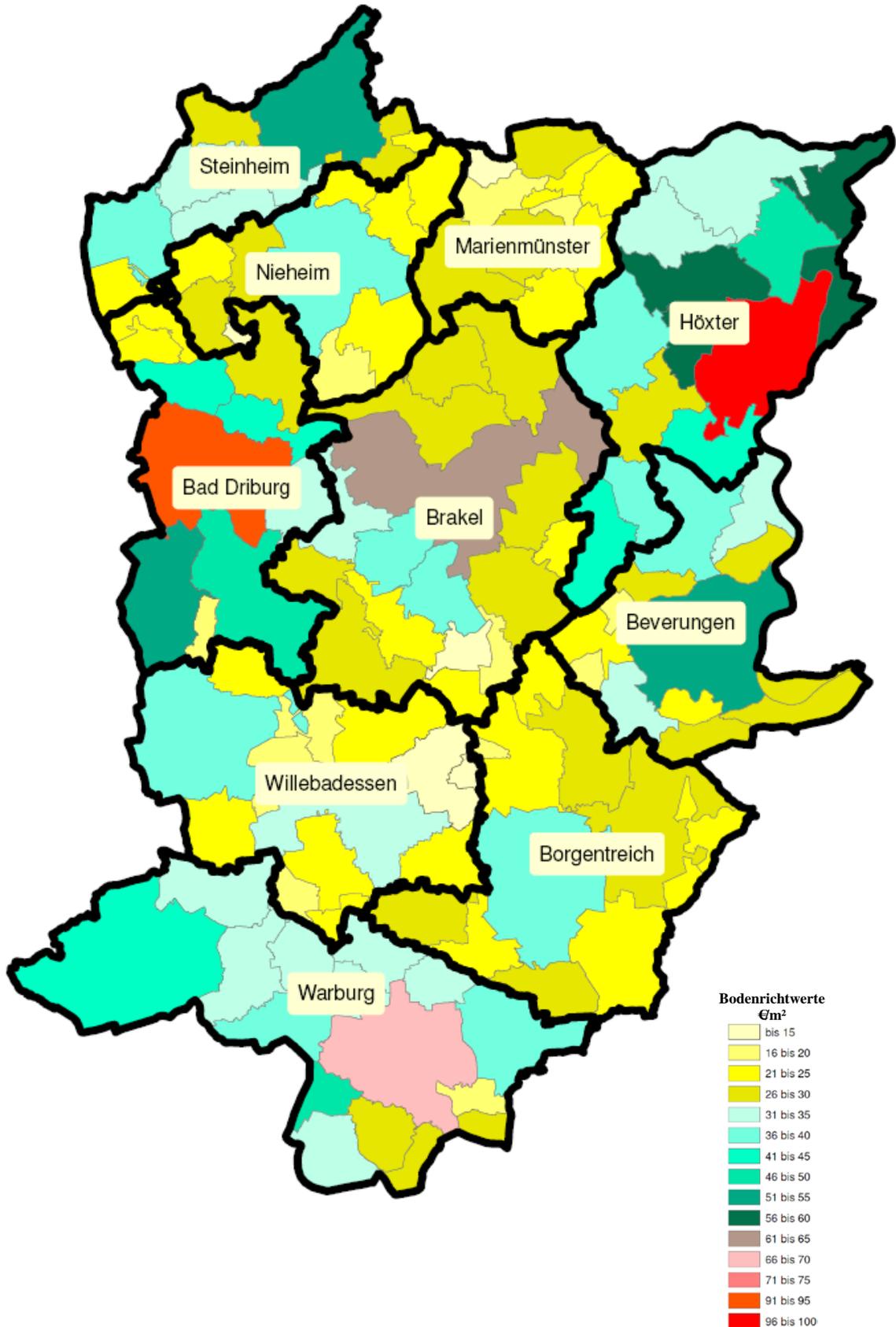
Stadt	Stadtteil	Wohnbauland				Gewerbebauland			
		Innenbereich €/m <sup>2</sup>			Außen- bereich €/m <sup>2</sup>	Innenbereich €/m <sup>2</sup>			Außen- bereich €/m <sup>2</sup>
		Lage				Lage			
		gute	mittlere	mäßige		gute	mittlere	mäßige	
<b>Bad Driburg</b>	Alhausen	50	45	43	20				8
	Bad Driburg	105	95	80	29		38	20	11
	Dringenberg	50	48	45	21		10		8
	Erpentrup		25	20	13				5
	Herste		35	30	17		16		7
	Kühlsen		18		9				5
	Langeland		25	20	13				5
	Neuenheerse	60	55	48	22		10		9
	Pömsen		28	23	14				6
	Reelsen	50	45	40	20				8
Siebenstern		30							
<b>Beverungen</b>	Amelunxen		40	35	19				7
	Beverungen	75	55	45	22		36	15	9
	Blankenau		29		15				6
	Dalhausen	45	35	25	17		10		7
	Drenke		30	28	15				6
	Haarbrück		27	23	14				6
	Herstelle		30	28	15				6
	Jakobsberg		25		13				5
	Roggenthal		20						
	Rothe		20		10				5
	Tietelsen		25	20	13				5
	Wehrden		35	30	17				7
	Würgassen		30	28	15		12	10	6
<b>Borgentreich</b>	Borgentreich	50	36	30	17		15		7
	Borgholz		30	26	15		13	10	6
	Bühne		29	25	15				6
	Drankhausen		18		9				5
	Großeneder		27	23	14				6
	Körbecke	27	23	21	12		10		5
	Lütgeneder	29	25	20	13				5
	Manrode	27	25	23	13				5
	Muddenhagen		22	18	12				5
	Natingen		22	18	12				5
	Natzungen		25	21	13		13		5
	Rösebeck		26	20	13				5

Stadt	Stadtteil	Wohnbauland				Gewerbebauland			
		Innenbereich €/m <sup>2</sup>			Außen- bereich €/m <sup>2</sup>	Innenbereich €/m <sup>2</sup>			Außen- bereich €/m
		Lage				Lage			
		gute	mittlere	mäßige	gute	mittlere	mäßige		
<b>Brakel</b>	Auenhausen		18		9				5
	Beller		25	20	13				5
	Bellersen		29	26	15				6
	Bökendorf	33	30	28	15				6
	Brakel	95	65	55	24	55	30	15	10
	Erkeln		28	25	14		11		6
	Frohnhausen		25	20	13				5
	Gehrden		30	25	15				6
	Gehrden/Feriend.		25						
	Hampenhäuser		15		7				5
	Hembsen	35	30	25	15				6
	Hinnenburg		30		15				6
	Istrup	35	32	30	16				6
	Rheder	45	40	35	19				7
	Riesel	45	40	35	19		15		7
Schmechten		28	23	14				6	
Siddessen		25	23	13				5	
<b>Höxter</b>	Albaxen	53	50	45	21		20		8
	Bödexen		35	30	17				7
	Bosseborn		26	23	13				5
	Brenkhausen	65	60	55	23				9
	Bruchhausen		42	35	19				8
	Fürstenaue	40	35	30	17		15		7
	Godelheim	50	43	40	19				8
	Höxter	130	100	85	29	50	40	30	12
	Lüchtringen		60	55	23				9
	Lütmarsen		60	55	23				9
	Ottbergen	43	40	38	19		14		7
	Ovenhausen	42	40	38	19		14		7
	Stahle	65	60	55	23		25	20	9
<b>Marienmünster</b>	Altenbergen	25	23	20	12				5
	Born		15		7				5
	Bredenborn	34	30	25	15		9		6
	Bremerberg		22	18	12				5
	Eilverden		20	15	10				5
	Großenbreden		18		9				5
	Hohehaus		23	18	12				5
	Kleinenbreden		23	18	12				5
	Kollerbeck	32	27	25	14				6
	Löwendorf		25	20	13				5
	Münsterbrock		20		10				5
	Papenhöfen		25	20	13				5
	Vörden	35	30	25	15		9		6
Vörden/Feriend.		22							

Stadt	Stadtteil	Wohnbauland			Gewerbebauland				
		Innenbereich €/m <sup>2</sup>			Außen- bereich €/m <sup>2</sup>	Innenbereich €/m <sup>2</sup>			Außen- bereich €/m
		Lage				Lage			
		gute	mittlere	mäßige		gute	mittlere	mäßige	
Nieheim	Entrup		25	20	13				5
	Erwitzen		18		9				5
	Eversen		22	18	12				5
	Himmighausen		25	20	13				5
	Himmigh.-Bhf		15						
	Holzhausen	30	23	20	12				5
	Kariensiek		15						
	Merlsheim		30	25	15				6
	Nieheim	45	38	30	18	10			7
	Oeynhaus	34	30	25	15				6
	Schönenberg		15		7				5
Sommersell		25	20	13				5	
Steinheim	Bergheim	38	33	20	16		16	9	7
	Eichholz		35	28	17		16		7
	Grevenhagen		25	20	13				5
	Hagedorn		25	20	13				5
	Ottenhausen		30	25	15				6
	Rolfzen		30	25	15				6
	Sandebeck		40	30	19		10		7
	Steinheim	80	55	35	22		30	20	9
	Vinsebeck		35	30	17		10		7
Warburg	Bonenburg	35	32	30	16		10		6
	Calenberg	36	30	28	15				6
	Dalheim		18		9				5
	Daseburg	40	38	35	18		10		7
	Dössel		32	28	16		10		6
	Germete	50	48	45	21		15	10	8
	Herlinghausen	32	30	25	15				6
	Hohenwepel	35	32	30	16		10		6
	Menne		32	30	16				6
	Nörde		35	30	17		10		7
	Ossendorf	44	40	35	19				7
	Rimbeck	40	35	30	17		13		7
	Scherfede	45	42	40	19		13	11	8
	Warburg	95	70	55	25	60	40	14	10
	Welda	35	32	30	16				6
Wormeln	32	28	25	14				6	

Stadt	Stadtteil	Wohnbauland				Gewerbebauland			
		Innenbereich €/m <sup>2</sup>			Außen- bereich €/m <sup>2</sup>	Innenbereich €/m <sup>2</sup>			Außen- bereich €/m
		Lage				Lage			
		gute	mittlere	mäßige	gute	mittlere	mäßige		
Willebadessen	Altenheerse	25	23	20	12				5
	Borlinghausen	28	23	18	12				5
	Eissen	30	25	20	13				5
	Engar	28	23	20	12				5
	Fölsen		18		9				5
	Helmern		18		9				5
	Ikenhausen		18		9				5
	Löwen		22	20	12				5
	Niesen	25	22	20	12				5
	Peckelsheim	40	35	30	17		10		7
	Schweckhausen		20	18	10				5
	Willebadessen	42	36	28	17		10		7
	Willegassen		15		7				5

Um einen räumlichen Überblick zu vermitteln, sind in der nachstehenden thematischen Karte die gebietstypischen Wohnbaulandrichtwerte in den mittleren Stadtteillagen der Gemarkungen, farblich abgestuft nach der Höhe der Bodenrichtwerte, dargestellt.



### 7.5.2 Bodenrichtwerte für Acker-, Grünland und Waldboden zum Stichtag 01.01.2012

Stadt	Stadtteil	Ackerland €/m <sup>2</sup> / AZ	Grünland €/m <sup>2</sup> / GZ	Waldboden €/m <sup>2</sup> ohne Aufwuchs
<b>Bad Driburg</b>	Alhausen	1,2 / 46	1,0 / 41	0,4
	Bad Driburg	1,2 / 44	1,0 / 41	0,4
	Dringenberg	1,1 / 35	1,0 / 42	0,4
	Erpentrup	1,1 / 38	1,0 / 37	0,4
	Herste	1,2 / 44	1,0 / 40	0,4
	Kühlsen	1,1 / 33	0,9 / 30	0,4
	Langeland	1,1 / 36	1,0 / 38	0,4
	Neuenheerse	1,1 / 34	0,9 / 34	0,4
	Pömsen	1,1 / 36	1,0 / 39	0,4
	Reelsen	1,1 / 40	1,0 / 45	0,4
<b>Beverungen</b>	Amelunxen	1,2 / 55	0,9 / 36	0,4
	Beverungen	1,2 / 49	0,9 / 43	0,4
	Blankenau	1,2 / 56	1,1 / 57	0,4
	Dalhausen	1,0 / 34	0,8 / 26	0,4
	Drenke	1,2 / 51	0,9 / 38	0,4
	Haarbrück	1,0 / 37	0,9 / 35	0,4
	Herstelle	1,2 / 49	0,9 / 40	0,4
	Jakobsberg	1,0 / 31	0,8 / 27	0,4
	Rothe	1,1 / 38	0,9 / 33	0,4
	Tietelsen	1,0 / 36	0,9 / 36	0,4
	Wehrden	1,3 / 64	1,1 / 63	0,4
	Würgassen	1,2 / 59	1,0 / 48	0,4
<b>Borgentreich</b>	Borgentreich	1,5 / 54	1,0 / 43	0,4
	Borgholz	1,2 / 38	0,7 / 30	0,4
	Bühne	1,3 / 41	0,8 / 35	0,4
	Drankhausen	1,5 / 53	0,8 / 35	0,4
	Großeneder	1,9 / 73	1,1 / 52	0,4
	Körbecke	1,5 / 52	0,8 / 37	0,4
	Lütgeneder	1,8 / 68	1,0 / 47	0,4
	Manrode	1,2 / 38	0,8 / 34	0,4
	Muddenhagen	1,1 / 35	0,6 / 27	0,4
	Natingen	1,2 / 40	0,8 / 37	0,4
	Natzungen	1,5 / 53	0,9 / 42	0,4
	Rösebeck	1,6 / 58	1,0 / 46	0,4

AZ bzw. GZ = Acker-/ bzw. Grünlandzahl

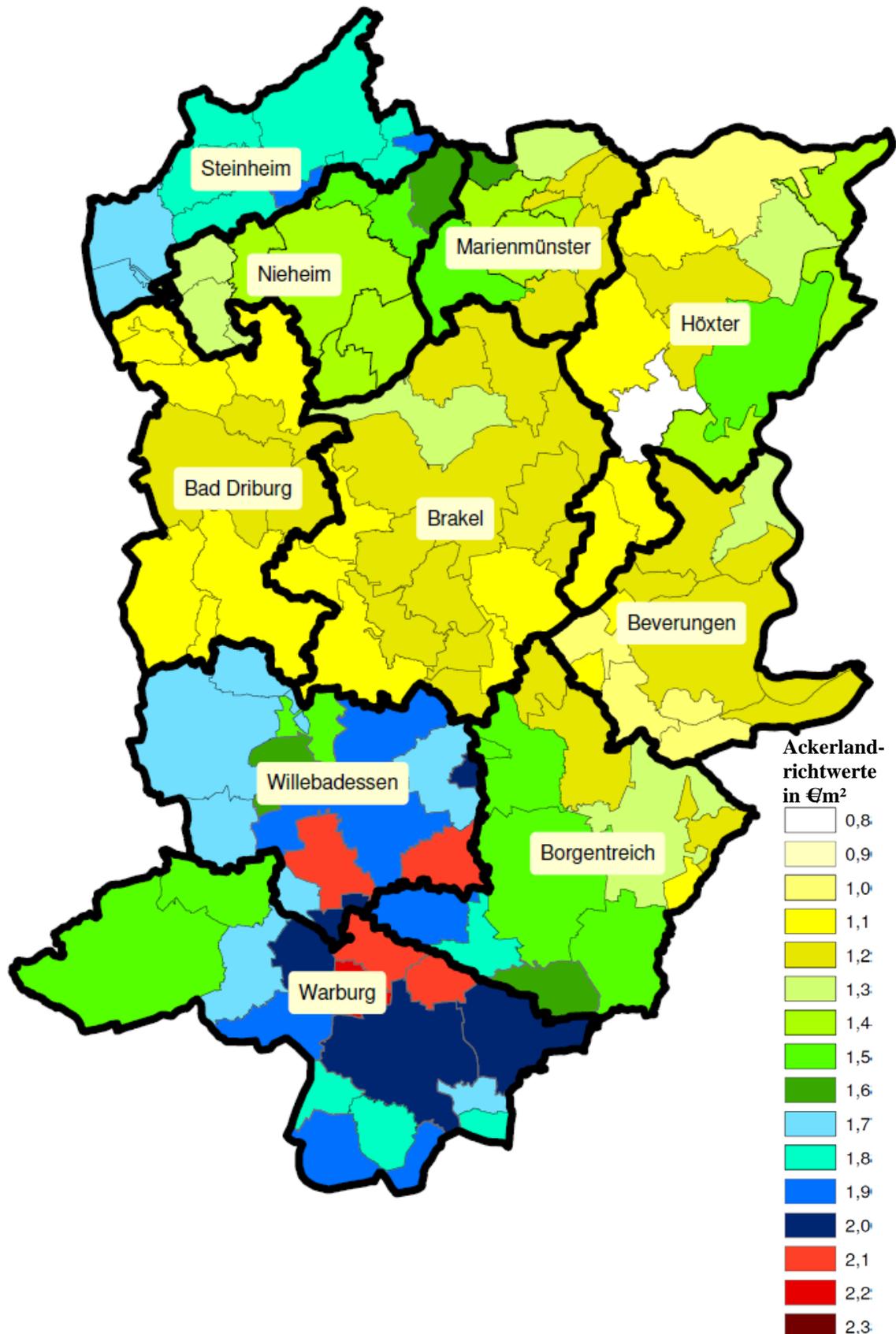
Stadt	Stadtteil	Ackerland €/m <sup>2</sup> / AZ	Grünland €/m <sup>2</sup> / GZ	Waldboden €/m <sup>2</sup> ohne Aufwuchs
<b>Brakel</b>	Auenhausen	1,1 / 39	0,8 / 38	0,4
	Beller	1,2 / 46	0,9 / 62	0,4
	Bellersen	1,2 / 49	0,9 / 50	0,4
	Bökendorf	1,2 / 53	0,8 / 43	0,4
	Brakel	1,2 / 49	0,9 / 58	0,4
	Erkeln	1,1 / 44	0,9 / 54	0,4
	Frohnhausen	1,2 / 48	0,8 / 44	0,4
	Gehrden	1,1 / 44	0,8 / 43	0,4
	Hampenhäuser	1,2 / 49	0,8 / 45	0,4
	Hembsen	1,2 / 50	0,9 / 60	0,4
	Hinnenburg	1,3 / 57	0,8 / 43	0,4
	Istrup	1,1 / 45	0,9 / 47	0,4
	Rheder	1,2 / 48	0,9 / 52	0,4
	Riesel	1,2 / 48	0,9 / 53	0,4
Schmechten	1,1 / 41	0,8 / 44	0,4	
Siddessen	1,2 / 50	0,9 / 55	0,4	
<b>Höxter</b>	Albaxen	1,3 / 55	1,0 / 53	0,4
	Bödexen	1,0 / 39	0,9 / 37	0,4
	Bosseborn	0,8 / 29	0,9 / 31	0,4
	Brenkhausen	1,2 / 48	1,0 / 45	0,4
	Bruchhausen	1,1 / 47	1,0 / 48	0,4
	Fürstenau	1,1 / 42	0,9 / 40	0,4
	Godelheim	1,4 / 60	1,1 / 56	0,4
	Höxter	1,5 / 64	1,1 / 56	0,4
	Lüchtringen	1,4 / 59	1,1 / 56	0,4
	Lütmarsen	1,2 / 48	0,9 / 39	0,4
	Ottbergen	1,1 / 47	1,1 / 54	0,4
	Ovenhausen	1,1 / 43	0,9 / 38	0,4
	Stahle	1,4 / 59	1,0 / 52	0,4
Weserniederung	2,6 / 75	1,1 / 61	0,4	
<b>Marienmünster</b>	Altenbergen	1,2 / 36	1,0 / 39	0,4
	Born	1,6 / 61	1,1 / 49	0,4
	Bredenborn	1,5 / 56	1,1 / 49	0,4
	Bremerberg	1,2 / 37	1,0 / 39	0,4
	Eilversen	1,3 / 45	1,1 / 50	0,4
	Großenbreden	1,4 / 47	1,1 / 48	0,4
	Hohehaus	1,2 / 40	1,0 / 40	0,4
	Kleinenbreden	1,2 / 39	1,0 / 36	0,4
	Kollerbeck	1,3 / 44	1,1 / 44	0,4
	Löwendorf	1,2 / 40	1,0 / 30	0,4
	Münsterbrock	1,4 / 50	1,1 / 43	0,4
	Papenhöfen	1,2 / 36	1,0 / 33	0,4
	Vörden	1,4 / 47	1,1 / 44	0,4

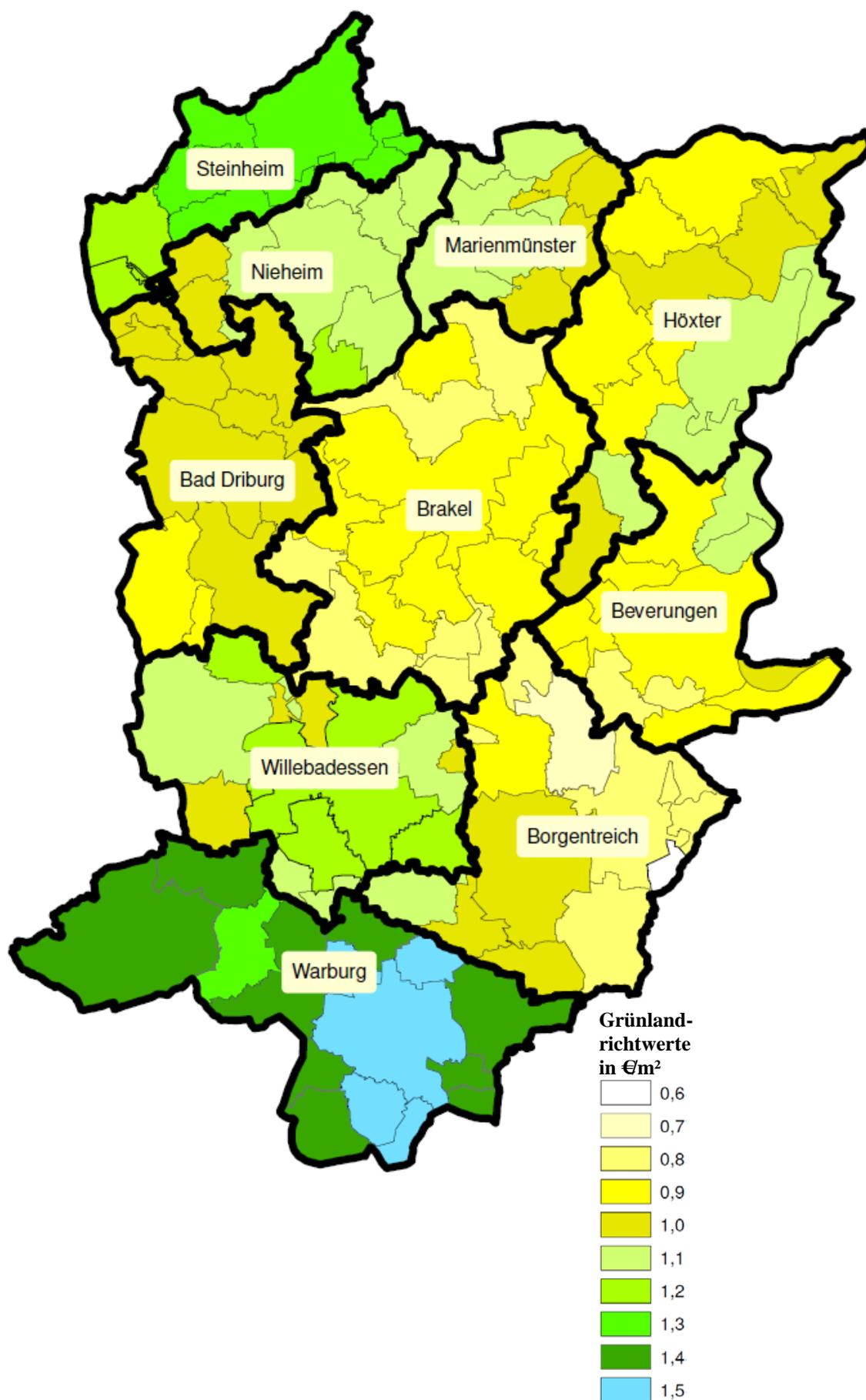
AZ bzw. GZ = Acker-/ bzw. Grünlandzahl

Stadt	Stadtteil	Ackerland €/m <sup>2</sup> / AZ	Grünland €/m <sup>2</sup> / GZ	Waldboden €/m <sup>2</sup> ohne Aufwuchs
Nieheim	Entrup	1,5 / 55	1,1 / 50	0,4
	Erwitzen	1,4 / 48	1,2 / 58	0,4
	Eversen	1,5 / 55	1,1 / 55	0,4
	Himmighausen	1,3 / 41	1,0 / 39	0,4
	Holzhausen	1,4 / 46	1,1 / 54	0,4
	Merlsheim	1,3 / 41	1,0 / 39	0,4
	Nieheim	1,4 / 51	1,1 / 49	0,4
	Oeynhaus	1,4 / 50	1,1 / 49	0,4
	Schönenberg	1,3 / 43	1,1 / 43	0,4
	Sommersell	1,6 / 59	1,1 / 43	0,4
Steinheim	Bergheim	1,8 / 54	1,3 / 43	0,4
	Eichholz	1,9 / 67	1,3 / 56	0,4
	Grevenhagen	1,7 / 33	1,2 / 33	0,4
	Hagedorn	1,9 / 68	1,3 / 65	0,4
	Ottenhausen	1,8 / 56	1,3 / 47	0,4
	Rolfzen	1,8 / 59	1,3 / 46	0,4
	Sandebeck	1,7 / 36	1,2 / 35	0,4
	Steinheim	1,8 / 61	1,3 / 60	0,4
	Vinsebeck	1,8 / 57	1,3 / 54	0,4
Warburg	Bonenburg	1,5 / 36	1,4 / 34	0,4
	Calenberg	1,9 / 54	1,5 / 50	0,4
	Dalheim	1,7 / 45	1,4 / 37	0,4
	Daseburg	2,0 / 57	1,4 / 42	0,4
	Dössel	2,2 / 69	1,5 / 56	0,4
	Germete	1,8 / 50	1,4 / 43	0,4
	Herlinghausen	1,8 / 49	1,4 / 39	0,4
	Hohenwepel	2,1 / 64	1,4 / 46	0,4
	Menne	2,3 / 70	1,5 / 52	0,4
	Nörde	2,0 / 59	1,4 / 48	0,4
	Ossendorf	1,9 / 56	1,4 / 44	0,4
	Rimbeck	1,7 / 44	1,3 / 32	0,4
	Scherfede	1,5 / 37	1,4 / 33	0,4
	Warburg	2,0 / 59	1,5 / 51	0,4
	Welda	1,9 / 53	1,4 / 45	0,4
Wormeln	1,8 / 47	1,5 / 58	0,4	
Willebadessen	Altenheerse	1,7 / 41	1,2 / 44	0,4
	Borlinghausen	1,7 / 39	1,0 / 28	0,4
	Eissen	2,2 / 62	1,2 / 50	0,4
	Engar	2,0 / 52	1,1 / 41	0,4
	Fölsen	1,5 / 35	1,0 / 29	0,4
	Helmern	1,6 / 38	1,2 / 48	0,4
	Ikenhausen	1,7 / 42	1,1 / 37	0,4
	Löwen	2,1 / 55	1,2 / 53	0,4
	Niesen	1,9 / 50	1,2 / 52	0,4
	Peckelsheim	1,9 / 50	1,2 / 46	0,4
	Schweckhausen	1,7 / 42	1,1 / 37	0,4
	Willebadessen	1,7 / 41	1,1 / 39	0,4
	Willegassen	2,0 / 52	1,0 / 39	0,4

AZ bzw. GZ = Acker-/ bzw. Grünlandzahl

Um einen räumlichen Überblick zu vermitteln, sind in den beiden nachstehenden thematischen Karten die Acker – und Grünlandrichtwerte in den einzelnen Gemarkungen, farblich abgestuft nach der Höhe der Bodenrichtwerte, dargestellt.





## 7.6 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 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 (5) 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

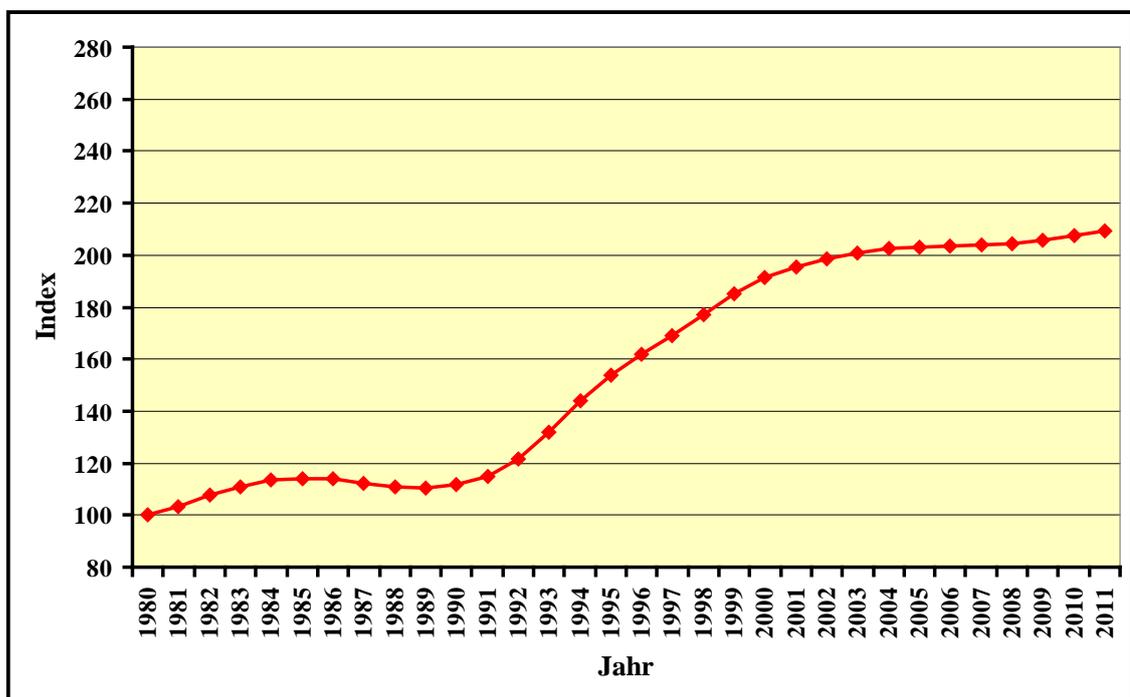
### 8.1 Bodenpreisindexreihen

#### 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.

Es handelt sich hierbei um gleitende Mittelwerte. D. h., dass der Jahresindex abschließend erst durch die Mittelung von drei Jahren berechnet wird (Vorjahr, Berichtsjahr und Folgejahr). Hieraus ergibt es sich, dass die drei letzt angegebenen Indices zunächst vorläufig sind.

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



Die durchschnittliche Preisentwicklung im gesamten Kreisgebiet ist in den folgenden Tabellen dargestellt:

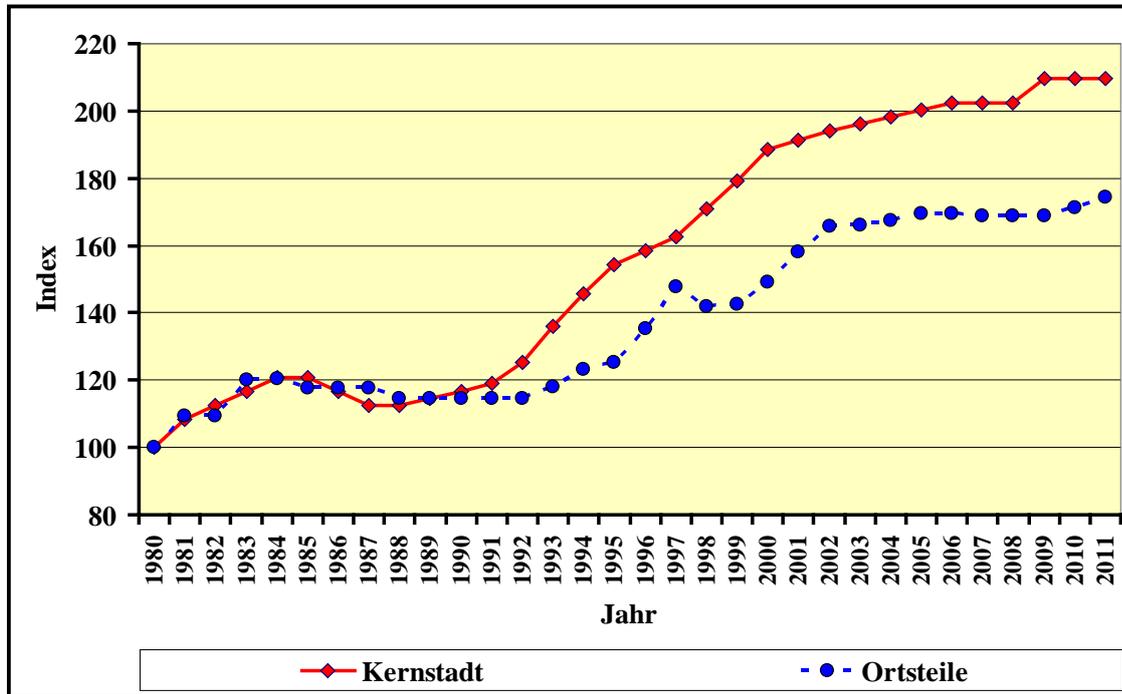
Jahr	Index
1980	100
1981	103
1982	108
1983	111
1984	114
1985	114
1986	114
1987	112
1988	111
1989	110
1990	112

Jahr	Index
1991	115
1992	122
1993	132
1994	144
1995	154
1996	162
1997	169
1998	177
1999	185
2000	191
2001	195

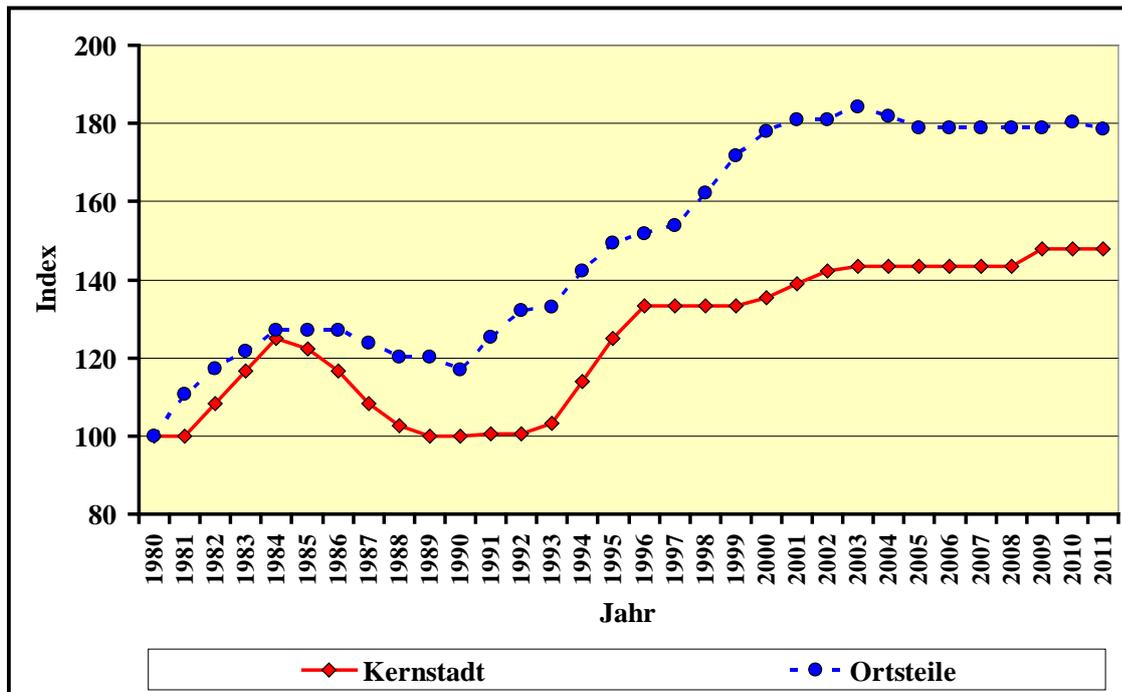
Jahr	Index
2002	199
2003	201
2004	202
2005	203
2006	204
2007	204
2008	204
2009	206
2010	208
2011	209

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

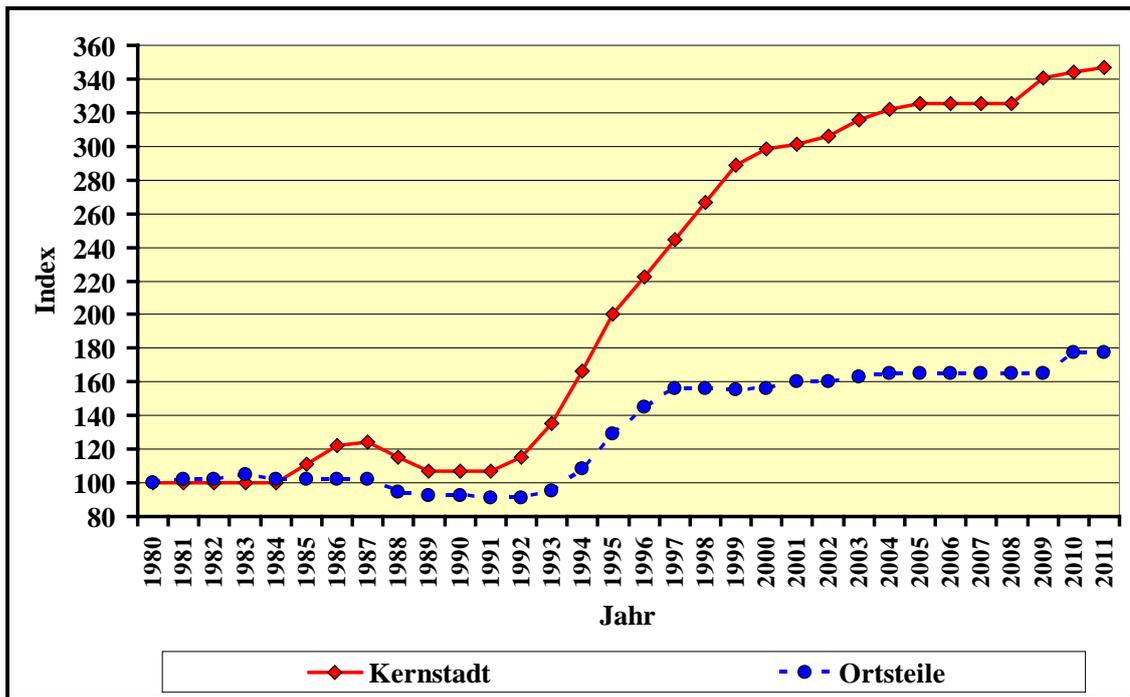
**Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Bad Driburg**



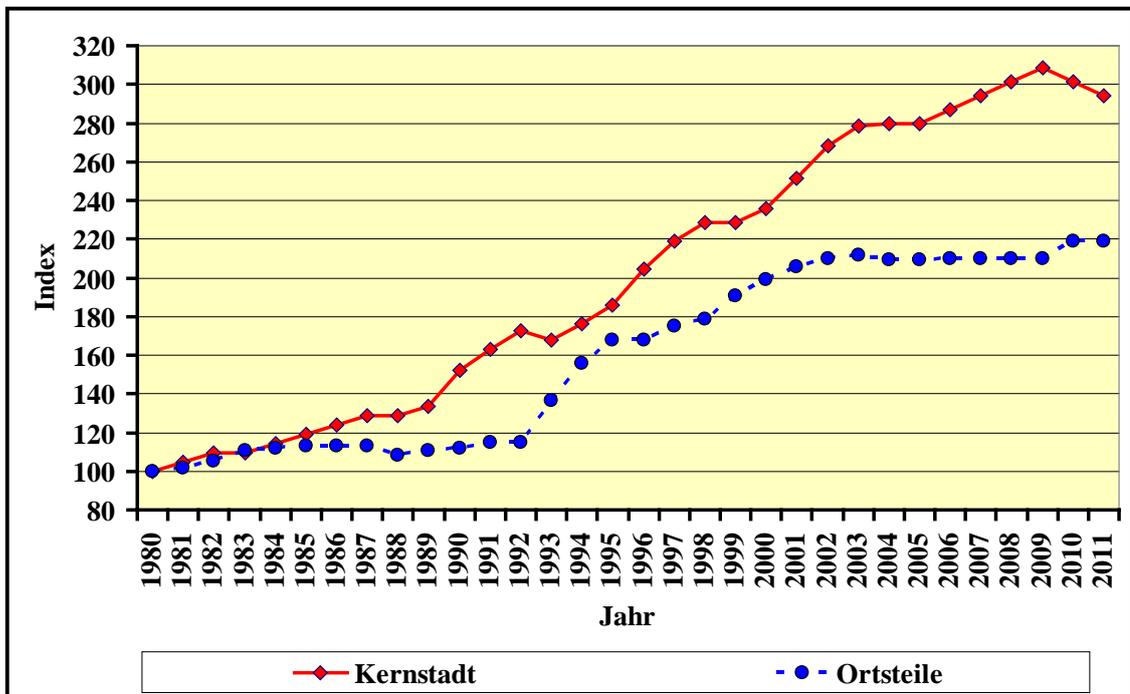
**Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Beverungen**



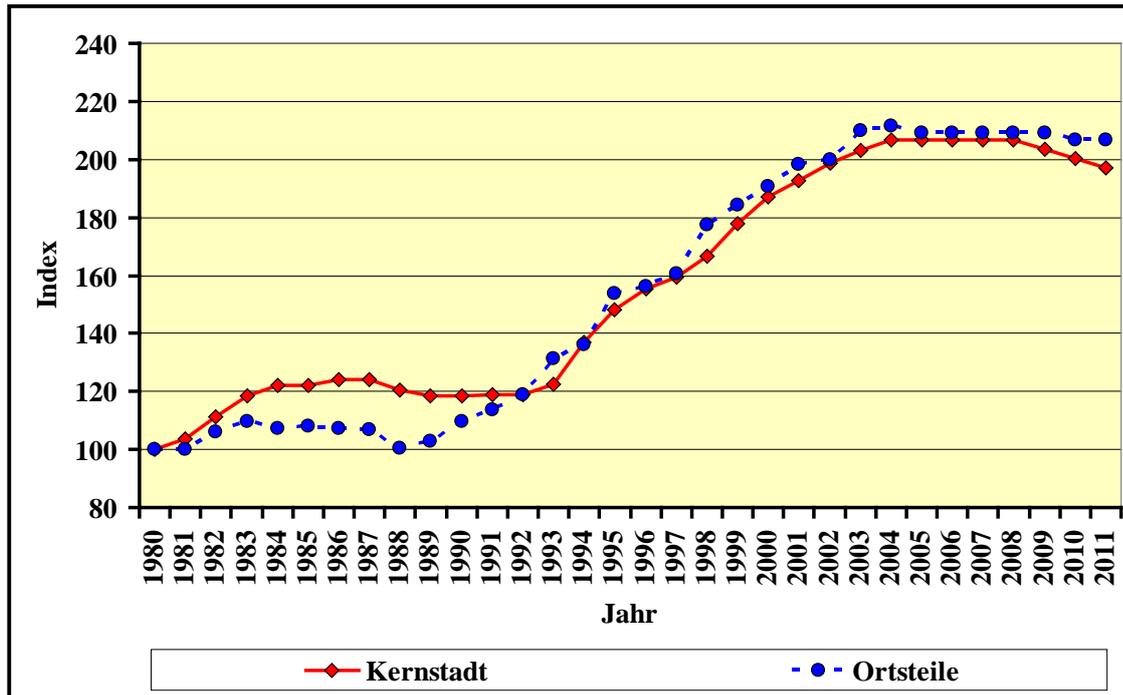
**Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Borgentreich**



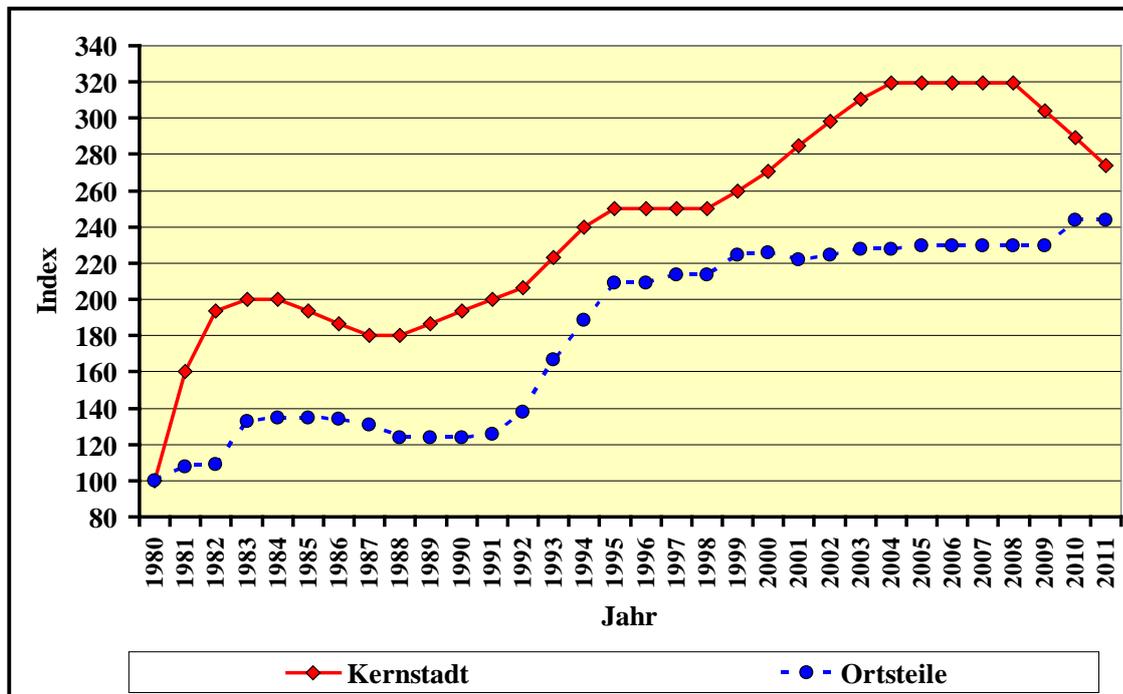
**Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Brakel**



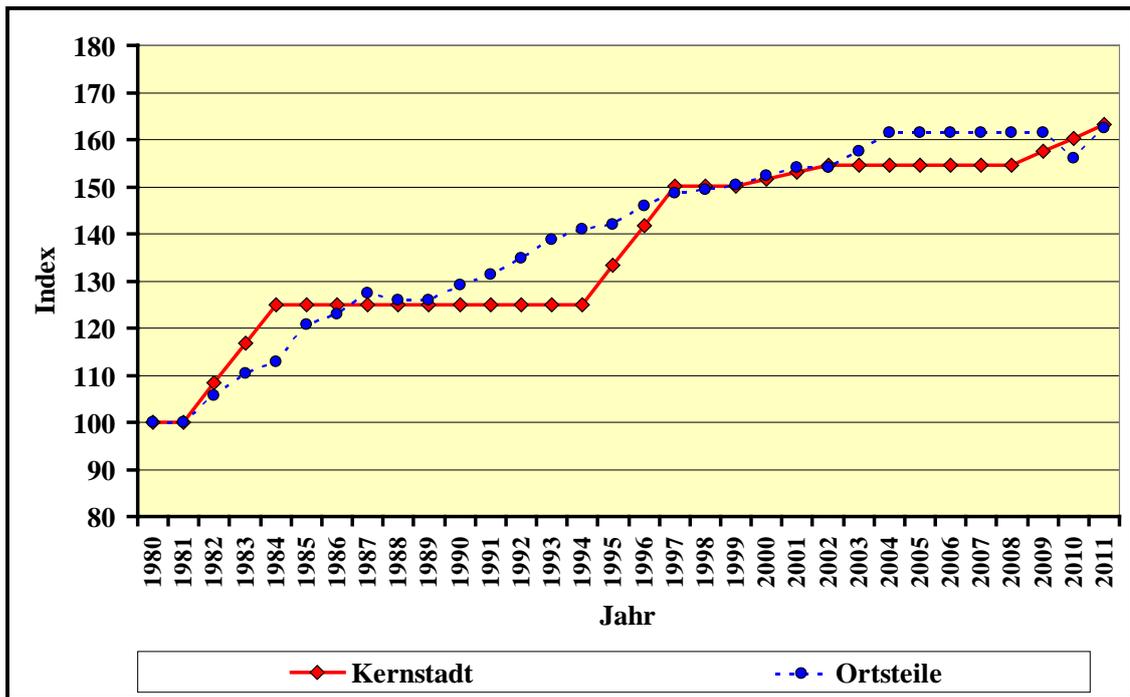
**Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Höxter**



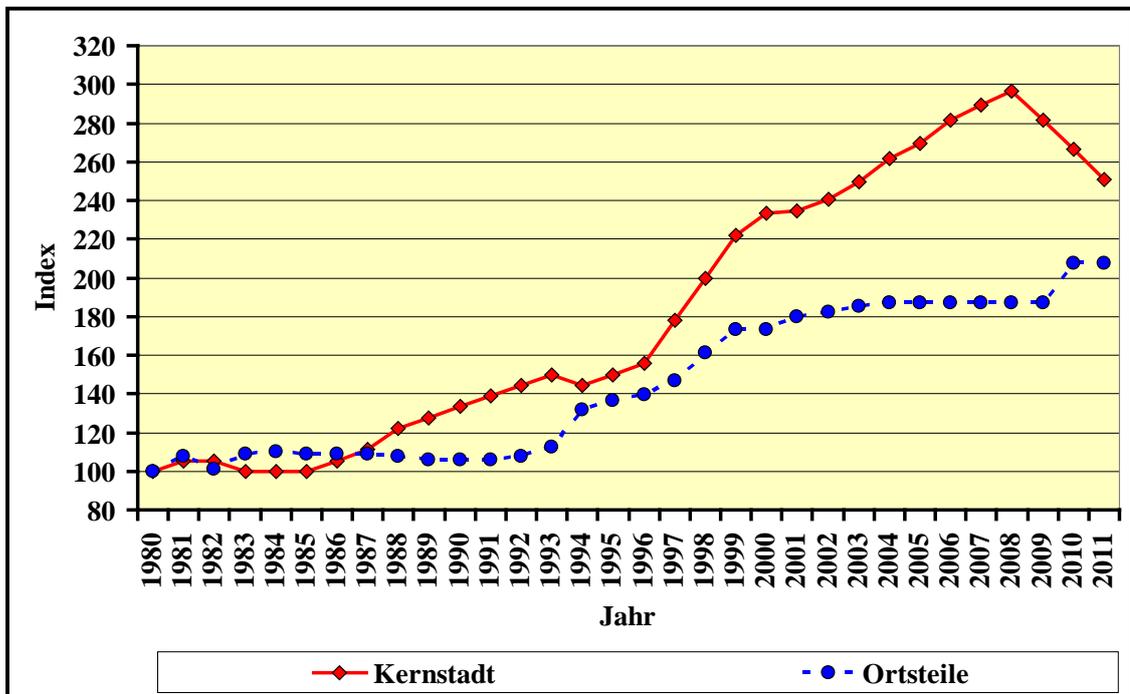
**Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Marienmünster**



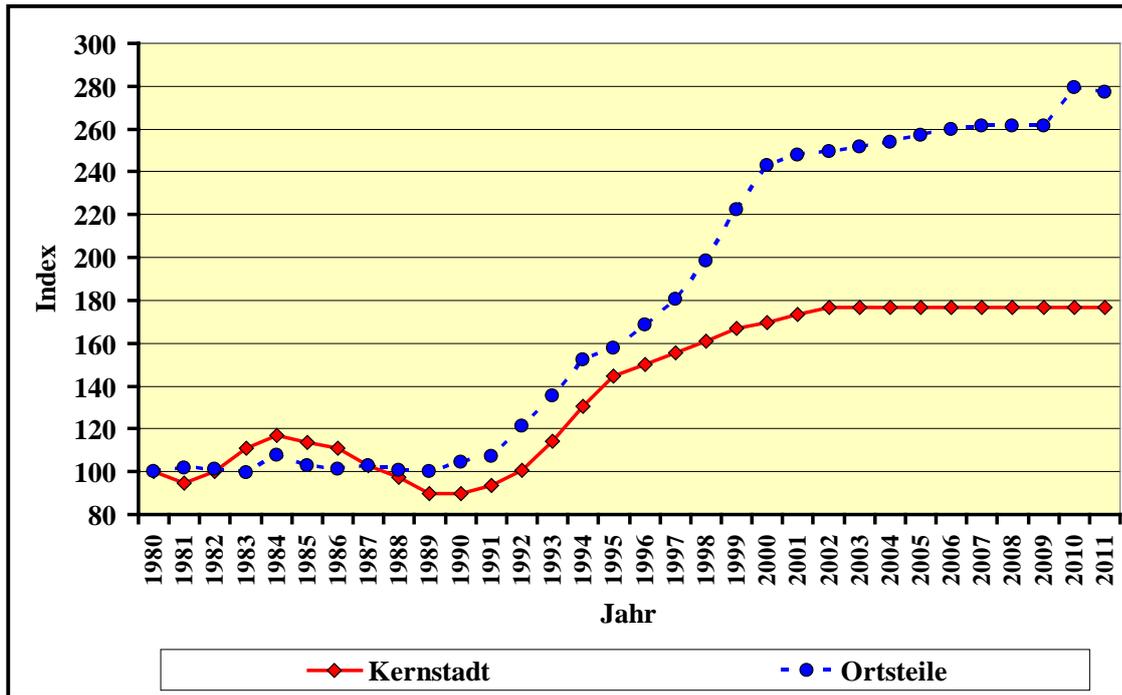
**Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Nieheim**



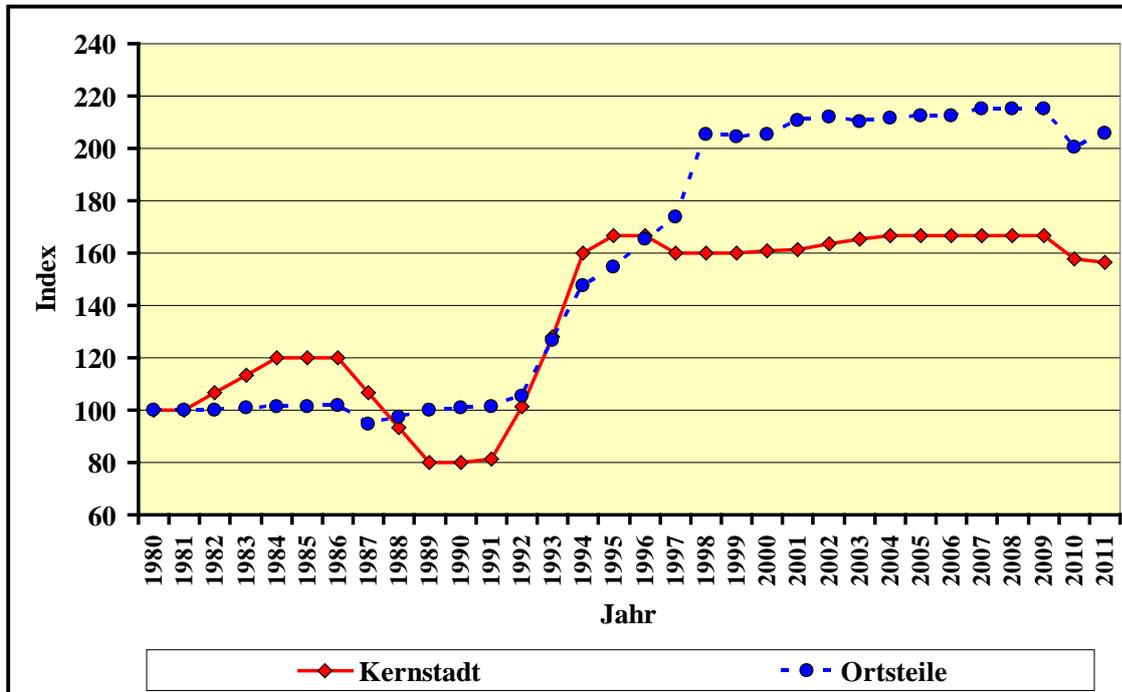
**Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Steinheim**



**Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Warburg**



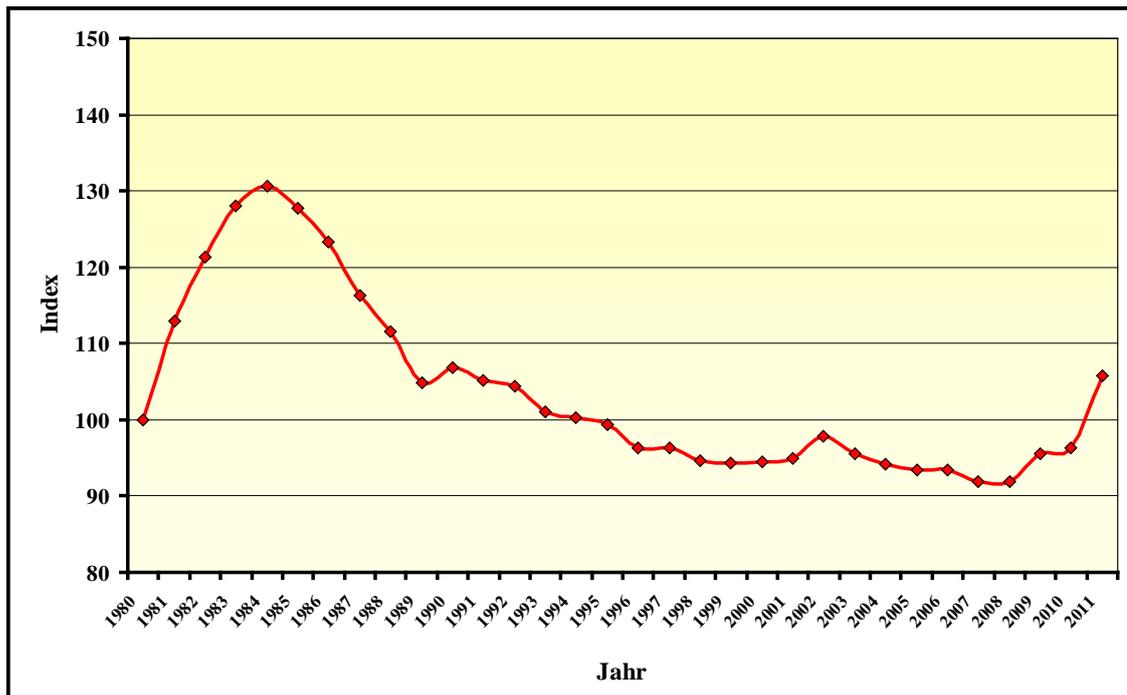
**Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Willebadessen**



<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>	209	148	341	308	204	304	157	281	177	167
<b>2010</b>	209	148	344	301	200	289	160	266	177	158
<b>2011</b>	209	148	347	294	197	274	163	251	177	156

<b>Bodenpreisindices für Wohnbauland in den Stadtteilen der Städte</b>										
	<b>Bad Driburg</b>	<b>Beverungen</b>	<b>Borgentreich</b>	<b>Brakel</b>	<b>Höxter</b>	<b>Marienmünster</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
<b>2010</b>	171	180	177	209	207	244	156	208	279	201
<b>2011</b>	174	179	177	219	207	244	162	208	277	206

### 8.1.2 Bodenpreisindexreihe für Ackerland



Das Diagramm und die Zahlen verdeutlichen, dass die Ackerlandpreise nach dem Hoch im Jahr 1984 in den fünf Folgejahren kontinuierlich und auch sehr deutlich gefallen sind. Der Preisrückgang verlangsamte sich ab 1989 und erreichte 2007 seinen Tiefststand. Ab 2008 ist wieder ein Aufwärtstrend zu erkennen, der im Jahr 2011 recht deutlich ausgefallen ist. Gegenüber dem Vorjahr lagen die im Berichtsjahr erzielten Ackerlandpreise im Kreisdurchschnitt ca. 10 % über dem Preisniveau des Vorjahres. Der Preisanstieg ist jedoch regional unterschiedlich ausgefallen. Teilweise wurden auch Preisrückgänge festgelegt:

Bad Driburg:	- 7 %
Beverungen:	- 5 %
Borgentreich:	+ 2 %
Brakel:	- 1 %
Höxter:	+ 6 %
Marienmünster:	+ 23 %
Nieheim:	+ 21 %
Steinheim:	+ 20 %
Warburg:	+ 17 %
Willebadessen:	+ 35 %

Detaillierte Angaben zu den Acker- und Grünlandpreisen können der Bodenrichtwertübersicht unter [Nr. 7.5.2](#) 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
2010	96,3
2011	105,8

## 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	4,65 %	3,45 % bis 5,85 %
freistehende Einfamilienhäuser	3,80 %	2,90 % bis 4,60 %
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	4,00 %	3,10 % bis 4,90 %
Zweifamilienhäuser	4,30 %	3,40 % bis 5,20 %
Dreifamilienhäuser	5,45 %	3,95 % bis 6,95 %
Mehrfamilienhäuser	6,05 %	5,00 % bis 7,10 %
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	6,05 %	5,00 % bis 7,10 %
Gemischt genutzte Gebäude*	[7,10 %]	5,75 % bis 8,45 %
Geschäfts- und Bürogebäude	8,15 %	6,55 % bis 9,75 %
Gewerbe- und Industriegebäude	8,80 %	6,00 % bis 11,50 %

\* = 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]	229	
Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup> [WF]	76	29
Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche [KP]	724	255
Ø Miete in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche [M]	4,44	0,63
Ø Restnutzungsdauer in Jahren [RND]	51	12
Ø Anzahl der Wohnparteien im Gebäude [P]	13	7
Ø Bodenrichtwert (beitragsfrei) €/m <sup>2</sup> [BRW]	89	23
Ø ermittelter Liegenschaftszinssatz [LZ]	4,65	1,20

Das vorhandene Datenmaterial wurde mit Hilfe einer multiplen Regressionsanalyse weiter ausgewertet. Dabei wurde eine funktionale Beziehung zwischen der Zielgröße Liegenschaftszinssatz und den abhängigen Einflussgrößen wie Wohnfläche, Miethöhe,

Restnutzungsdauer, Anzahl der Wohnparteien im Gebäude und Lagequalität (gekennzeichnet durch das Bodenrichtwertniveau) ermittelt.

Regressionsgleichung:

LZ =	$6,46781 - 0,00879 \times WF - 1,24741 \times M + 0,06651 \times RND + 0,00689 \times BRW + 0,02986 \times P$
------	---

Beispiel:

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

Wohnfläche	=	80 m <sup>2</sup>
Marktüblich 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)
Anzahl der Wohnparteien im Gebäude	=	6
Bodenrichtwert	=	95 €/m <sup>2</sup> (siehe Nr. 7.5.1)

LZ =	$6,46781 - 0,00879 \times 80 - 1,24741 \times 4,40 + 0,06651 \times 65 + 0,00689 \times 95 + 0,02986 \times 6 = 5,43$
------	---

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 5,50 %.

<b>Freistehende Einfamilienhäuser</b>		Standardabweichung
Anzahl der Vergleichsfälle [ANZ]	486	
Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup> [WF]	152	42
Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche [KP]	813	321
Ø Miete in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche [M]	3,90	0,52
Ø Restnutzungsdauer in Jahren [RND]	47	24
Ø Bodenrichtwert (beitragsfrei) €/m <sup>2</sup> [BRW]	55	25
Ø Grundstücksgröße m <sup>2</sup> [GRFL]	729	253
Ø Bruttogrundfläche des Hauses m <sup>2</sup> [BGF]	346	122
Ø ermittelter Liegenschaftszinssatz [LZ]	3,77	0,85

Regressionsgleichung:

LZ =	$2,14168 + 0,01878 \times WF + 0,68431 \times M - 0,02275 \times RND - 0,01624 \times BRW - 0,00169 \times GRFL - 0,00204 \times BGF$
------	---

Beispiel:

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

Wohnfläche	=	150 m <sup>2</sup>
Marktüblich 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. 7.5.1)
Grundstücksgröße	=	800 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche des Hauses	=	290 m <sup>2</sup>

LZ =	$2,14168 + 0,01878 \times 150 + 0,68431 \times 3,75 - 0,02275 \times 50 - 0,01624 \times 65 - 0,00169 \times 800 - 0,00204 \times 290 = 3,39$
------	---

Der so ermittelte Liegenschaftszins kann je nach Objektbesonderheit um  $\pm 0,50$  variieren. Im Rahmen der marktüblichen Schwankungsbreiten sollten daher die Liegenschaftszinssätze für weitere Berechnungen auf 0,25 % gerundet werden. Im Beispiel ergibt sich der Liegenschaftszinssatz zu 3,50 %.

<b>Einfamilienhäuser, Reihen- u. Doppelhäuser</b>		Standardabweichung
Anzahl der Vergleichsfälle [ANZ]	94	
Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup> [WF]	123	32
Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche [KP]	772	334
Ø Miete in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche [M]	4,14	0,59
Ø Restnutzungsdauer in Jahren [RND]	38	20
Ø Bodenrichtwert (beitragsfrei) €/m <sup>2</sup> [BRW]	66	29
Ø Grundstücksgröße m <sup>2</sup> [GRFL]	444	197
Ø Bruttogrundfläche des Hauses m <sup>2</sup> [BGF]	273	82
Ø ermittelter Liegenschaftszinssatz [LZ]	3,97	0,90

Regressionsgleichung:

LZ =	$2,29585 + 0,02494 \times WF + 0,37987 \times M - 0,03293 \times RND - 0,00310 \times BRW - 0,00162 \times GRFL - 0,00289 \times BGF$
------	---

Beispiel:

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

Wohnfläche	=	115 m <sup>2</sup>
Marktüblich 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. 7.5.1)
Grundstücksgröße	=	375 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche des Hauses	=	250 m <sup>2</sup>

LZ =	$2,29585 + 0,02494 \times 115 + 0,37987 \times 4,25 - 0,03293 \times 50 - 0,00310 \times 85 - 0,00162 \times 375 - 0,00289 \times 250 = 3,54$
------	---

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 %.

Zweifamilienhäuser		Standardabweichung
Anzahl der Vergleichsfälle [ANZ]	53	
Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup> [WF]	195	34
Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche [KP]	545	160
Ø Miete in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche [M]	3,71	0,53
Ø Restnutzungsdauer in Jahren [RND]	33	15
Ø Bodenrichtwert (beitragsfrei) €/m <sup>2</sup> [BRW]	56	29
Ø Grundstücksgröße m <sup>2</sup> [GRFL]	721	211
Ø Bruttogrundfläche des Hauses m <sup>2</sup> [BGF]	482	102
Ø ermittelter Liegenschaftszinssatz [LZ]	4,30	0,90

Regressionsgleichung:

LZ =	$- 2,18963 + 0,00633 \times WF + 1,68360 \times M - 0,00649 \times RND - 0,02916 \times BRW + 0,00188 \times GRFL - 0,00103 \times BGF$
------	---

Beispiel:

Es ist ein Zweifamilienhaus in Steinheim zu bewerten. Hierfür wird der anzusetzende Liegenschaftszinssatz benötigt.

Wohnfläche	=	210 m <sup>2</sup>
Marktüblich erzielbare Miete	=	4,00 €/m <sup>2</sup> (siehe Nr. 8.5.3)
Restnutzungsdauer	=	45 Jahre (siehe Nr. 8.2.4 und 8.2.5)
Bodenrichtwert	=	55 €/m <sup>2</sup> (siehe Nr. 7.5.1)
Grundstücksgröße	=	800 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche des Hauses	=	510 m <sup>2</sup>

LZ =	$- 2,18963 + 0,00633 \times 210 + 1,68360 \times 4,00 - 0,00649 \times 45 - 0,02916 \times 55 + 0,00188 \times 800 - 0,00103 \times 510 = 4,96$
------	---

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>Dreifamilienhäuser</b>		Standardabweichung
Anzahl der Vergleichsfälle [ANZ]	22	
Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup> [WF]	262	31
Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche [KP]	520	157
Ø Miete in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche [M]	4,05	0,79
Ø Restnutzungsdauer in Jahren [RND]	35	19
Ø Bodenrichtwert (beitragsfrei) €/m <sup>2</sup> [BRW]	71	28
Ø Grundstücksgröße m <sup>2</sup> [GRFL]	727	303
Ø Bruttogrundfläche des Hauses m <sup>2</sup> [BGF]	541	89
Ø ermittelter Liegenschaftszinssatz [LZ]	5,47	1,50

Regressionsgleichung:

LZ =	$1,18828 + 0,01649 \times WF + 0,74181 \times M - 0,00165 \times RND + 0,00371 \times BRW - 0,00281 \times GRFL - 0,00223 \times BGF$
------	---

Beispiel:

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

Wohnfläche	=	225 m <sup>2</sup>
Marktüblich 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 =	$1,18828 + 0,01649 \times 225 + 0,74181 \times 3,60 - 0,00165 \times 40 + 0,00371 \times 36 - 0,00281 \times 675 - 0,00223 \times 540 = 4,54$
------	---

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 4,50 %.

<b>Mehrfamilienhäuser</b>		Standardabweichung
Anzahl der Vergleichsfälle [ANZ]	33	
Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup> [WF]	413	322
Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche [KP]	520	142
Ø Miete in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche [M]	4,33	1,05
Ø Restnutzungsdauer in Jahren [RND]	35	15
Ø Bodenrichtwert (beitragsfrei) €/m <sup>2</sup> [BRW]	79	25
Ø Grundstücksgröße m <sup>2</sup> [GRFL]	917	602
Ø ermittelter Liegenschaftszinssatz [LZ]	6,05	1,05

Regressionsgleichung:

LZ =	$2,09766 - 0,00112 \times WF + 0,60116 \times M - 0,00514 \times RND + 0,02223 \times BRW + 0,00025 \times GRFL$
------	--

Beispiel:

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

Wohnfläche	=	400 m <sup>2</sup>
Marktüblich erzielbare Miete	=	3,70 €/m <sup>2</sup> (siehe Nr. 8.5.2)
Restnutzungsdauer	=	50 Jahre
Bodenrichtwert	=	60 €/m <sup>2</sup> (siehe Nr. 7.5.1)
Grundstücksgröße	=	850 m <sup>2</sup>

LZ =	$2,09766 - 0,00112 \times 400 + 0,60116 \times 3,70 - 0,00514 \times 50 + 0,02223 \times 60 + 0,00025 \times 850 = 5,16$
------	--

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 5,25 %.

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]	892	930
Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Nutzfläche [KP]	673	455
Ø Miete in €/m <sup>2</sup> Nutzfläche [M]	5,90	2,57
Ø Restnutzungsdauer in Jahren [RND]	34	15
Ø Bodenrichtwert (beitragsfrei) €/m <sup>2</sup> [BRW]	71	36
Ø Grundstücksgröße m <sup>2</sup> [GRFL]	2.066	2.930
Ø ermittelter Liegenschaftszinssatz [LZ]	8,15	1,60

Regressionsgleichung:

LZ =	$11,07792 - 0,00157 \times NF - 0,07866 \times M - 0,02947 \times RND - 0,00854 \times BRW + 0,00026 \times GRFL$
------	---

Beispiel:

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

Nutzfläche	=	600 m <sup>2</sup>
Marktüblich 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 =	$11,07792 - 0,00157 \times 600 - 0,07866 \times 5,00 - 0,02947 \times 40 - 0,00854 \times 75 + 0,00026 \times 1.200 = 8,24$
------	---

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 8,25%.

<b>Gewerbe- und Industriegebäude</b>		Standardabweichung
Anzahl der Vergleichsfälle [ANZ]	17	
Ø Nutzfläche in m <sup>2</sup> [NF]	2.292	4.987
Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Nutzfläche [KP]	185	90
Ø Miete in €/m <sup>2</sup> Nutzfläche [M]	1,84	0,60
Ø Restnutzungsdauer in Jahren [RND]	28	11
Ø Bodenrichtwert (beitragsfrei) €/m <sup>2</sup> [BRW]	20	7
Ø Grundstücksgröße m <sup>2</sup> [GRFL]	6.610	10.212
Ø ermittelter Liegenschaftszinssatz [LZ]	8,81	2,75

Das vorhandene Datenmaterial ist für eine weitergehende Analyse zu heterogen (siehe u. a. die Standardabweichungen bei den Nutzflächen und der Grundstücksgröße). Die Orientierung innerhalb der Bandbreite (6,00 bis 11,50) ist nach den gewonnenen Erkenntnissen unter Berücksichtigung der nachstehenden Anmerkungen nach sachverständigem Ermessen 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
- Je größer die Nachfrage, 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 (Nr. 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 marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück (§18 ImmoWertV).

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 Marktüblichkeit geprüft werden.

Die tatsächlich einkommenden Mieten dürfen nur dann in die Wertermittlung eingesetzt werden, wenn ihre Marktüblichkeit über den Mietspiegel bzw. die Mietwertübersichten bestätigt werden kann. Weichen die tatsächlich einkommenden Mieten von der marktüblich erzielbaren Miete signifikant ab, so ist die marktüblich 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:** 260 € jährlich je Wohnung  
 310 € 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	13,20 €m <sup>2</sup>
20 Jahre	12,60 €m <sup>2</sup>
30 Jahre	12,10 €m <sup>2</sup>
40 Jahre	11,50 €m <sup>2</sup>
50 Jahre	10,90 €m <sup>2</sup>
60 Jahre	10,40 €m <sup>2</sup>
70 Jahre	9,80 €m <sup>2</sup>
80 Jahre	9,30 €m <sup>2</sup>
90 Jahre	8,70 €m <sup>2</sup>
100 Jahre	8,10 €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 Jahresertrages

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: 2,80 €/m<sup>2</sup> - 10,00 €/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 2,80 €/m<sup>2</sup></b>	<b>bis 10,00 €/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 Innenausbau, z.B. Decken und Fußböden	3
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	3

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

0 - 1 Punkte	=	nicht modernisiert
2 - 5 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
6 - 10 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
11 - 15 Punkte	=	überwiegend modernisiert
16 - 20 Punkte	=	umfassend modernisiert

### c) Tabellen für die modifizierte Restnutzungsdauer

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

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

Die Tabellenwerte entspringen einem theoretischen Modellansatz. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer ab einem Gebäudealter von 30 Jahren, abgestuft

nach dem Grad der Modernisierung, gegenüber dem Betrag Gesamtnutzungsdauer ./.. 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

**Hinweis:**

Bei vordergründiger Betrachtung tritt in Einzelfällen trotz durchgeführten Modernisierungen keine bzw. nur eine geringe Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts gegenüber einem vergleichbaren nicht modernisierten Objekt ein; diese Einschätzung ist aber unzutreffend. Denn tatsächlich werden die Modernisierungsmaßnahmen bereits bei der Bestimmung des Ausstattungsstandards (siehe Nr. 8.4, Tabelle 1) berücksichtigt. Durch den höheren Ausstattungsstandard ergibt sich eine längere Gesamtnutzungsdauer (siehe Nr. 8.2.4), die wiederum nach Abzug des (tatsächlichen) Gebäudealters zu einer verlängerten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer führt. Der durch die Modernisierungen verbesserte Ausstattungsstandard wird zudem in den sonstigen Wertansätzen (insbesondere im Mietansatz im Ertragswertverfahren sowie bei der Ermittlung der Normalherstellungskosten im Sachwertverfahren) entsprechend berücksichtigt und führt somit zu einer modernisierungsbedingten Werterhöhung.

**8.2.6 Bodenwertansatz**

Entsprechend § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB und § 16 Abs. 1 ImmoWertV ist ein Wert anzusetzen, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Separat nutzbare Grundstücksteile sind abzuspalten (siehe §17 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV).

## 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 Sachwertfaktor bezeichnet (§ 14 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV). Die Höhe des Marktanpassungsfaktors 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. 7.5.1**) ermittelt

### **Hinweis zur Benutzung der Abschreibungstabelle der AGVGA NRW (Tiemann)**

Die Alterswertminderung ist gem. § 23 ImmoWertV *“unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen.“*

Mit Inkrafttreten der ImmoWertV am 01.07.2010 ist somit für den Regelfall die lineare Alterswertminderung verbindlich vorgeschrieben, und zwar für alle Grundstücksarten. Die WertV 88/98 sah dagegen noch davon ab, eine bestimmte Methode der Alterswertminderung vorzuschreiben. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Höxter hat in seinem Sachwertmodell die Alterswertminderung nach *“Tiemann“* berücksichtigt.

Marktgerechte Werte können im Sachwertverfahren nur dann ermittelt werden, wenn bei der Verkehrswertableitung im gleichen Bewertungsmodell gearbeitet wird wie bei der Ableitung der erforderlichen Daten (Grundsatz der Modelltreue). Würde man bereits jetzt im Sachwertverfahren die lineare Abschreibung berücksichtigen, würden für den Kreis Höxter keine marktgerechten Sachwertfaktoren (Marktanpassung) zur Verfügung stehen. Als Übergangsregelung hat daher das Ministerium für Inneres und Kommunales des Landes Nordrhein-Westfalen auf Anregung der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse (AGVGA.NRW) im Interesse einer landeseinheitlichen Handhabung folgenden Erlass herausgegeben:

*“Bis zum Ablauf des zweiten Jahres, nach dem die Bundesregierung neue Normalherstellungskosten veröffentlicht hat (voraussichtlich im Laufe des Jahres 2011), werden die bei den Gutachterausschüssen vor dem Inkrafttreten der ImmoWertV angewandten Normalherstellungskosten, Alterswertminderungsverfahren und Sachwertfaktoren (früher Marktanpassungsfaktoren) unverändert angewandt und jährlich nach dem bisherigen Verfahren neu abgeleitet. Danach greifen die neuen Modelle vollständig.“*

Begründet wird diese Übergangsregelung u. a. auch damit, dass das Sachwertmodell insgesamt auf eine neue Basis gestellt werden soll. In der Diskussion sind:

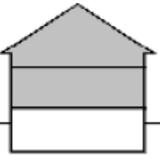
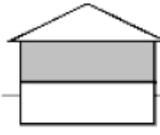
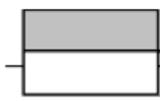
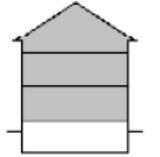
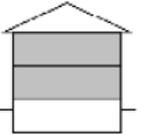
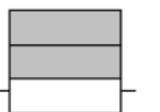
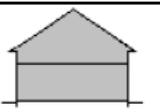
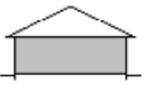
- Einführung neuer Normalherstellungskosten
- Harmonisierung der Verfahren der Verkehrswertermittlung mit denen der steuerlichen Bewertung und der Beleihungswertermittlung
- Regionalisierungsfaktoren
- Baupreisindices

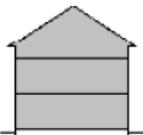
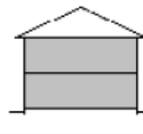
Würde bereits jetzt die alleinige Umstellung auf die lineare Alterswertminderung erfolgen und erst anschließend die in der Diskussion befindlichen Ansätze nacheinander durchgeführt, wären mehrfache Modifizierungen erforderlich. Das wäre für die Kontinuität der Arbeit der Gutachterausschüsse und der Sachverständigen nachteilig, da mit jedem Modellwechsel entsprechende Erfahrungen verloren gehen und jeweils neue Datensätze entstünden. Der häufige Wechsel würde zudem bei den Anwendern der *“erforderlichen Daten“* zu Verunsicherungen und ggf. auch zu Fehlern führen.

#### **8.3.2 Normalherstellungskosten**

Die **Herstellungskosten** 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:

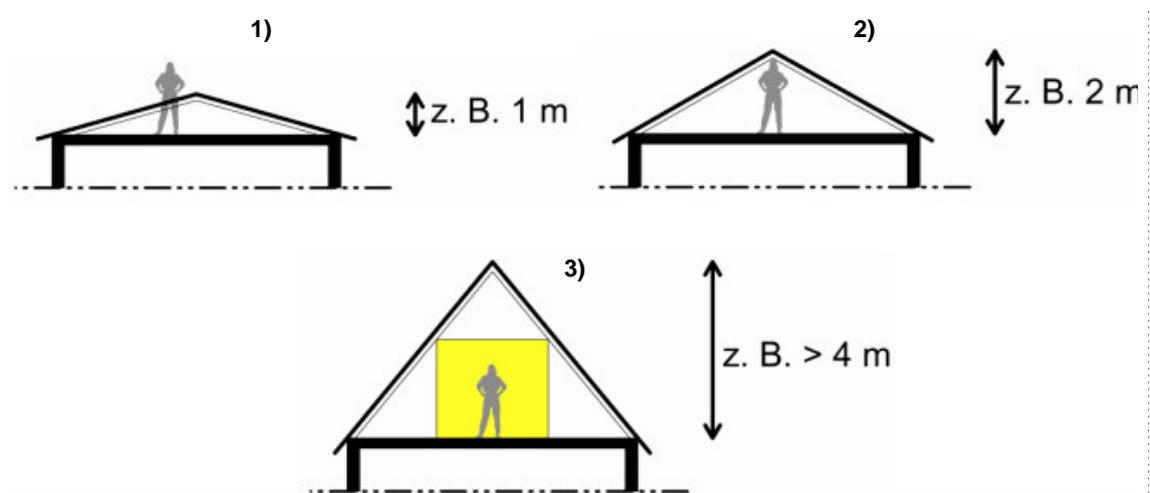
Typ	Zuschlag auf den Ansatz €/m <sup>2</sup> BGF in [%] Modellrechnung für ein Gebäude mit <ul style="list-style-type: none"> <li>• 12 m Trauflänge</li> <li>• 14 m Giebelbreite</li> <li>• ohne DREMPEL</li> <li>• gehobene Ausstattung</li> </ul>	Zuschlag auf den Ansatz €/m <sup>2</sup> BGF in [%] Modellrechnung 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

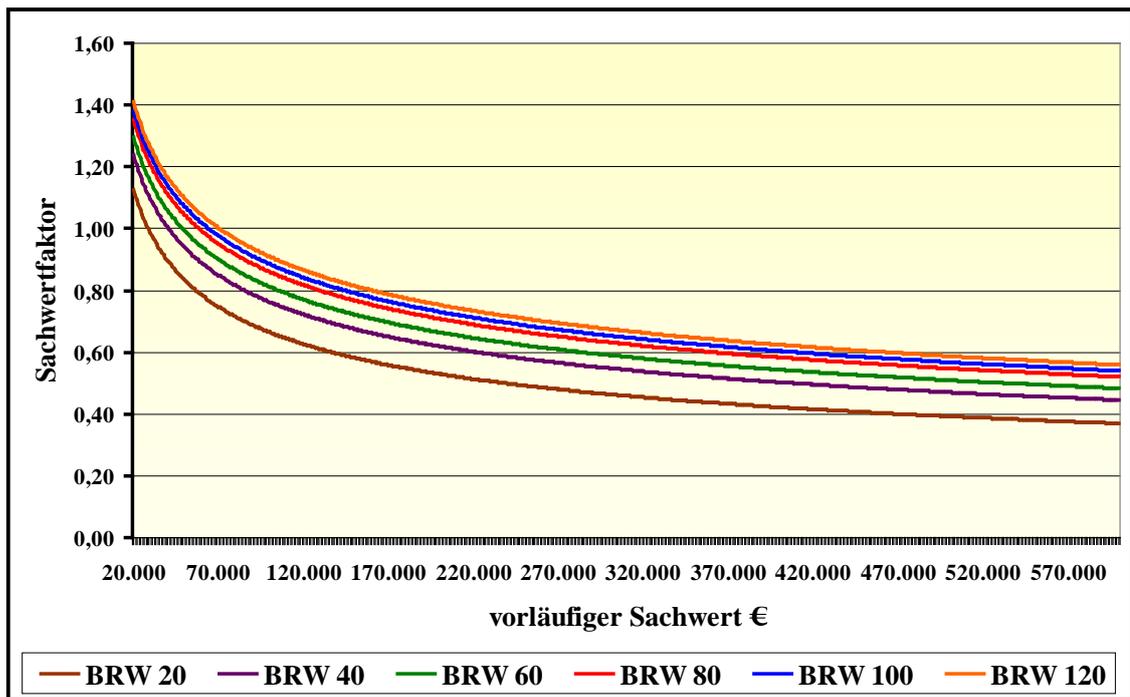
### 8.3.5 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

vorläufiger Sachwert	Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>					
	20	40	60	80	100	120
20.000 €	1,13	1,24	1,30	1,36	1,39	1,42
30.000 €	0,99	1,10	1,16	1,21	1,24	1,27
40.000 €	0,90	1,00	1,06	1,11	1,14	1,17
50.000 €	0,83	0,94	0,99	1,04	1,07	1,10
60.000 €	0,78	0,89	0,94	0,99	1,02	1,04
70.000 €	0,75	0,85	0,90	0,95	0,98	1,00
80.000 €	0,71	0,81	0,86	0,91	0,94	0,96
90.000 €	0,69	0,79	0,84	0,88	0,91	0,93
100.000 €	0,66	0,76	0,81	0,86	0,88	0,91
110.000 €	0,64	0,74	0,79	0,83	0,86	0,88
120.000 €	0,63	0,72	0,77	0,81	0,84	0,86
130.000 €	0,61	0,70	0,75	0,80	0,82	0,85
140.000 €	0,59	0,69	0,74	0,78	0,80	0,83
150.000 €	0,58	0,67	0,72	0,76	0,79	0,81
160.000 €	0,57	0,66	0,71	0,75	0,77	0,80
170.000 €	0,56	0,65	0,70	0,74	0,76	0,79
180.000 €	0,55	0,64	0,69	0,73	0,75	0,78
190.000 €	0,54	0,63	0,68	0,72	0,74	0,76
200.000 €	0,53	0,62	0,67	0,71	0,73	0,75
210.000 €	0,52	0,61	0,66	0,70	0,72	0,74
220.000 €	0,51	0,60	0,65	0,69	0,71	0,73
230.000 €	0,51	0,59	0,64	0,68	0,70	0,72
240.000 €	0,50	0,58	0,63	0,67	0,69	0,72
250.000 €	0,49	0,58	0,62	0,66	0,68	0,71
260.000 €	0,49	0,57	0,62	0,66	0,68	0,70
270.000 €	0,48	0,56	0,61	0,65	0,67	0,69
280.000 €	0,47	0,56	0,60	0,64	0,66	0,69
290.000 €	0,47	0,55	0,60	0,64	0,66	0,68
300.000 €	0,46	0,55	0,59	0,63	0,65	0,67
310.000 €	0,46	0,54	0,58	0,62	0,64	0,67
320.000 €	0,45	0,54	0,58	0,62	0,64	0,66
330.000 €	0,45	0,53	0,57	0,61	0,63	0,65
340.000 €	0,44	0,53	0,57	0,61	0,63	0,65
350.000 €	0,44	0,52	0,56	0,60	0,62	0,64
360.000 €	0,44	0,52	0,56	0,60	0,62	0,64
370.000 €	0,43	0,51	0,55	0,59	0,61	0,63
380.000 €	0,43	0,51	0,55	0,59	0,61	0,63
390.000 €	0,42	0,50	0,54	0,58	0,60	0,62
400.000 €	0,42	0,50	0,54	0,58	0,60	0,62
410.000 €	0,42	0,50	0,54	0,58	0,60	0,62
420.000 €	0,41	0,49	0,53	0,57	0,59	0,61
430.000 €	0,41	0,49	0,53	0,57	0,59	0,61
440.000 €	0,41	0,49	0,53	0,57	0,59	0,61
450.000 €	0,41	0,48	0,52	0,56	0,58	0,60
460.000 €	0,40	0,48	0,52	0,56	0,58	0,60
470.000 €	0,40	0,48	0,52	0,55	0,57	0,59
480.000 €	0,40	0,47	0,51	0,55	0,57	0,59
490.000 €	0,39	0,47	0,51	0,55	0,57	0,59
500.000 €	0,39	0,47	0,51	0,55	0,57	0,59
510.000 €	0,39	0,47	0,51	0,54	0,56	0,58
520.000 €	0,39	0,46	0,50	0,54	0,56	0,58
530.000 €	0,38	0,46	0,50	0,54	0,56	0,58
540.000 €	0,38	0,46	0,50	0,53	0,55	0,57
550.000 €	0,38	0,46	0,50	0,53	0,55	0,57
560.000 €	0,38	0,45	0,49	0,53	0,55	0,57
570.000 €	0,38	0,45	0,49	0,53	0,55	0,57
580.000 €	0,37	0,45	0,49	0,52	0,54	0,56
590.000 €	0,37	0,45	0,49	0,52	0,54	0,56
600.000 €	0,37	0,44	0,48	0,52	0,54	0,56

-- im vorläufigen Sachwert ist der Bodenwert enthalten -- zwischen den benachbarten Wertepaaren ist ggf. zu interpolieren --

-- die Anpassungsfaktoren können je nach Objektbesonderheit um  $\pm 0,05$  variieren --



In dem vorstehenden Diagramm ist der Verlauf der Sachwertfaktoren in Abhängigkeit von der Lage (gekennzeichnet durch die Bodenrichtwerte BRW 20 €/m<sup>2</sup> bis BRW 120 €/m<sup>2</sup>) und der Höhe des vorläufigen Sachwertes in € dargestellt (Linienvverlauf aufsteigend von unten = BRW 20 bis oben = BRW 120).

Die Lagequalität eines Grundstücks ergibt sich weitgehend aus der Höhe des Bodenrichtwertes. Dargestellt sind die Sachwertfaktoren für die Bodenrichtwerte 20 €/m<sup>2</sup>, 40 €/m<sup>2</sup>, 60 €/m<sup>2</sup>, 80 €/m<sup>2</sup>, 100 €/m<sup>2</sup> und 120 €/m<sup>2</sup>. Die ermittelten Sachwertfaktoren (früher Markt Anpassungsfaktoren) wurden für vorläufige Sachwerte von 20.000 € bis 600.000 € ermittelt (inklusive Bodenwert). Zwischen den benachbarten Wertepaaren ist ggf. zu interpolieren (Kreuzinterpolation).

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

Marktgerechte Werte können mit den hier veröffentlichten Sachwertfaktoren 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 gebrauchte 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>**.
- Die **Bruttogrundfläche** des Wohnhauses mit einer Wohnfläche von 100 m<sup>2</sup> beträgt **225 m<sup>2</sup>**, die des Wohnhauses mit 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche = **335 m<sup>2</sup>** und die des Wohnhauses mit einer Wohnfläche von 200 m<sup>2</sup> = **450 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 auf der nachfolgenden Seite abgebildeten Tabelle 1 erfolgen.

Da der Verkehrswert eines Einfamilienhauses stark von der Lagequalität abhängig ist, werden 4 Lagekategorien unterschieden. Hierbei entspricht die unterste Lagekategorie einem Standort des Hauses in einem Gebiet mit einem ausgewiesenen Bodenrichtwert (BRW) von 20 €/m<sup>2</sup> und die beste Lagekategorie einem Standort des Hauses in einem Gebiet mit einem ausgewiesenen Bodenrichtwert von 120 €/m<sup>2</sup>. Die Bodenrichtwerte verstehen sich inklusive Erschließungsbeiträge und kommunale Nebenkosten. 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. 7.5.1).

Für die Baujahre ab 1950 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.

Zwischen den benachbarten Wertepaaren kann linear interpoliert werden.

### Hinweis:

Wegen der Normierung auf einen bestimmten Bodenrichtwert, eine Wohnfläche mit zugeordneter Bruttogrundfläche sowie wegen der geänderten Baujahreskategorie ist ein direkter Vergleich mit den Ergebnistabellen in älteren Grundstücksmarktberichten nicht möglich.

Tabelle 1

Kosten- gruppe	A U S S T A T T U N G S S T A N D A R D				Kosten- anteil
	einfach	mittel	gehoben	stark gehoben	
Fassade	Mauerwerk mit Putz oder Fugenglattstrich und Anstrich	Wärmedämmputz, Wärmedämmverbundsystem, Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich, mittl. Wärmedämmstandard	Verblendmauerwerk, Metallbekleidung, Vorhangfassade, hoher Wärmedämmstandard	Mauerwerk mit sehr hohem Wärmestandard, Naturstein	11 %
Fenster	Holz, Einfachverglasung	Kunststoff, Rollläden, Isolierverglasung	Aluminium, Sprossenfenster, Sonnenschutzvorrichtung, Wärmeschutzverglasung	raumhohe Verglasung, große Schiebeelemente, elektr. Rollläden, Schallschutzverglasung	14 %
Dächer	Betondachpfannen (untere Preisklasse), Bitumen-, Kunststofffolienabdichtung, keine Wärmedämmung	Betondachpfannen (gehobene Preisklasse), mittlerer Wärmedämmstandard	Tondachpfannen, Schiefer-, Metalleindeckung, hoher Wärmedämmstandard	große Anzahl von Oberlichtern, Dachaus- und Dachaufbauten mit hohem Schwierigkeitsgrad, Dachauschnitte in Glas	15 %
Sanitär	1 Bad mit WC, Installation auf Putz	1 Bad mit Dusche und Badewanne, Gäste-WC, Installation unter Putz	1-2 Bäder, Gäste-WC	mehrere großzügige Bäder, tlw. Bidet, Whirlpool, Gäste-WC	13 %
Innenwand- bekleidung der Nassräume	Ölfarbanstrich, Fliesensockel (1,50 m)	Fliesen (2,00 m)	Fliesen raumhoch, großformatige Fliesen	Naturstein, aufwendige Verlegung	6 %
Bodenbeläge	Holzdielen, Nadelfilz, Linoleum, PVC (untere Preisklasse) <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, Warmwasserbereitung zentral	Zentralheizung und Fußbodenheizung, Klimaanlage, Solaranlagen	15 %
Elektro- installation	je Raum 1 Lichtauslass und 1 - 2 Steckdosen, Installation tlw. auf Putz	je Raum 1 - 2 Lichtauslässe und 2 - 3 Steckdosen, Installation unter Putz	je Raum mehrere Lichtauslässe u. Steckdosen, informationstechnische Anlagen	aufwendige Installation, Sicherheitseinrichtungen	7 %

Tabelle 2

		<b>Lagekategorie, gekennzeichnet durch die Höhe des Bodenrichtwertes (BRW)</b>												
		<b>BRW = 20 €/m<sup>2</sup></b>			<b>BRW = 40 €/m<sup>2</sup></b>			<b>BRW = 80 €/m<sup>2</sup></b>			<b>BRW = 120 €/m<sup>2</sup></b>			
		<b>Wohnfläche in m<sup>2</sup></b> <b>Bruttogrundfläche in m<sup>2</sup></b>												
		<b>100</b> <b>224</b>	<b>150</b> <b>336</b>	<b>200</b> <b>448</b>	<b>100</b> <b>224</b>	<b>150</b> <b>336</b>	<b>200</b> <b>448</b>	<b>100</b> <b>224</b>	<b>150</b> <b>336</b>	<b>200</b> <b>448</b>	<b>100</b> <b>224</b>	<b>150</b> <b>336</b>	<b>200</b> <b>448</b>	
<b>einfacher Ausstattungsstandard</b>	<b>Baujahr</b>	<b>1950</b>	6	11	23	14	25	36	41	52	64	68	79	91
		<b>1960</b>	12	23	35	25	37	48	52	64	75	80	91	102
		<b>1970</b>	24	35	46	37	49	60	64	76	87	91	103	114
		<b>1980</b>	35	47	58	49	60	72	76	87	99	103	114	126
		<b>1990</b>	47	58	70	61	72	83	88	99	111	115	126	138
		<b>2000</b>	59	70	82	72	84	95	99	111	122	126	138	149
		<b>2010</b>	71	82	93	84	95	107	111	123	134	138	150	161
<b>mittlerer Ausstattungsstandard</b>	<b>Baujahr</b>	<b>1950</b>	41	52	64	54	66	77	81	93	104	108	120	131
		<b>1960</b>	52	64	75	66	77	89	93	104	116	120	132	143
		<b>1970</b>	64	76	87	78	89	101	105	116	128	132	143	155
		<b>1980</b>	76	87	99	89	101	112	117	128	139	144	155	166
		<b>1990</b>	88	99	111	101	113	124	128	140	151	155	167	178
		<b>2000</b>	99	111	122	113	124	136	140	151	163	167	179	190
		<b>2010</b>	111	123	134	125	136	148	152	163	175	179	190	202
<b>gehobener Ausstattungsstandard</b>	<b>Baujahr</b>	<b>1950</b>	81	93	104	95	106	118	122	133	145	149	160	172
		<b>1960</b>	93	104	116	107	118	129	134	145	157	161	172	184
		<b>1970</b>	105	116	128	118	130	141	145	157	168	172	184	195
		<b>1980</b>	117	128	139	130	141	153	157	169	180	184	196	207
		<b>1990</b>	128	140	151	142	153	165	169	180	192	196	207	219
		<b>2000</b>	140	151	163	154	165	176	181	192	204	208	219	231
		<b>2010</b>	152	163	175	165	177	188	192	204	215	219	231	242
<b>stark gehobener Ausstattungsstandard</b>	<b>Baujahr</b>	<b>1950</b>	122	133	145	135	147	158	163	174	185	190	201	212
		<b>1960</b>	134	145	157	147	159	170	174	186	197	201	213	224
		<b>1970</b>	145	157	168	159	170	182	186	197	209	213	225	236
		<b>1980</b>	157	169	180	171	182	194	198	209	221	225	236	248
		<b>1990</b>	169	180	192	182	194	205	210	221	232	237	248	259
		<b>2000</b>	181	192	203	194	206	217	221	233	244	248	260	271
		<b>2010</b>	192	204	215	206	217	229	233	244	256	260	272	283

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 1950
- Im Laufe der Jahre wurden an dem Gebäude einzelne Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Das Haus wurde dadurch auf den vergleichbaren Bau- und Ausstattungsstandard eines im Jahr 1970 errichteten Hauses gebracht.
- Wohnfläche 150 m<sup>2</sup>
- Bruttogrundfläche 336 m<sup>2</sup>
- Grundstücksgröße 600 m<sup>2</sup>
- Standort in einer guten Wohnlage von Steinheim

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. 7.5.1) bestimmt. Der Bodenrichtwert für voll erschlossenes Wohnbauland beträgt in der guten Lage von Steinheim 80,00 €/m<sup>2</sup>.

Aus der Tabelle 2 ergibt sich danach für das Bewertungsobjekt ein Wert von etwa 116.000 € (inklusive Grundstück). Die vorhandene Einzelgarage wird mit Hilfe der Tabelle unter Nr. 6.4 mit 5.000 € angesetzt. Hieraus ergibt sich ein Gesamtwert von 121.000 €. 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 Grundeigentümergebiet Höxter e.V.
- Mieter - Verein Holzminden - Höxter / Weser und Umgebung
- Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung e. V.

Der qualifizierte Mietspiegel wurde gemäß § 558 d des Bürgerlichen Gesetzbuches zum 01.07.2009 erstellt und mit Wirkung vom 01.07.2011 der Marktentwicklung angepasst.

## **Allgemeine Erläuterungen**

Der Mietspiegel soll als Richtlinie zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete in der Stadt Höxter dienen. Er bietet den Mietparteien eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung die Miethöhe zu vereinbaren.

Es werden sechs Baujahresgruppen unterschieden. Maßgebend ist der Zeitpunkt der Errichtung oder 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 01.07.2011  
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>	3,40 - 4,20	3,80
	41 – 70 m <sup>2</sup>	3,20 - 4,00	3,60
	71 – 110 m <sup>2</sup>	3,00 - 3,80	3,40
	über 110 m <sup>2</sup>	2,80 - 3,60	3,20
1960 bis 1969	bis 40 m <sup>2</sup>	3,80 - 4,65	4,20
	41 – 70 m <sup>2</sup>	3,60 - 4,45	4,00
	71 – 110 m <sup>2</sup>	3,40 - 4,25	3,80
	über 110 m <sup>2</sup>	3,20 - 4,00	3,60
1970 bis 1979	bis 40 m <sup>2</sup>	4,25 - 5,10	4,70
	41 – 70 m <sup>2</sup>	4,10 - 4,90	4,50
	71 – 110 m <sup>2</sup>	3,90 - 4,70	4,30
	über 110 m <sup>2</sup>	3,60 - 4,45	4,00
1980 bis 1989	bis 40 m <sup>2</sup>	4,70 - 5,50	5,10
	41 – 70 m <sup>2</sup>	4,50 - 5,30	4,90
	71 – 110 m <sup>2</sup>	4,30 - 5,10	4,70
	über 110 m <sup>2</sup>	4,00 - 4,90	4,45
1990 – bis 1999	bis 40 m <sup>2</sup>	5,10 - 5,90	5,50
	41 – 70 m <sup>2</sup>	5,00 - 5,80	5,40
	71 – 110 m <sup>2</sup>	4,80 - 5,60	5,20
	über 110 m <sup>2</sup>	4,50 - 5,30	4,90
ab 2000	bis 40 m <sup>2</sup>	5,60 - 6,40	6,00
	41 – 70 m <sup>2</sup>	5,40 - 6,20	5,80
	71 – 110 m <sup>2</sup>	5,20 - 6,00	5,60
	über 110 m <sup>2</sup>	4,90 - 5,70	5,30

**Abschläge für Ortschaften:**

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

Godelheim und Ottbergen: 10 %

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

## 8.5.2 Mietwertübersicht für freifinanzierte Wohnungen (01.01.2012)

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>3,25</b> 2,90 - 3,60	<b>3,70</b> 3,40 - 4,05	<b>4,10</b> 3,80 - 4,45	<b>4,50</b> 4,20 - 4,85	<b>4,95</b> 4,60 - 5,30	<b>5,35</b> 5,00 - 5,75
<b>Beverungen</b>	<b>3,25</b> 2,95 - 3,55	<b>3,70</b> 3,30 - 4,00	<b>4,10</b> 3,75 - 4,40	<b>4,50</b> 4,15 - 4,80	<b>4,90</b> 4,55 - 5,20	<b>5,25</b> 4,95 - 5,55
<b>Borgentreich</b>	<b>2,85</b> 2,60 - 3,15	<b>3,25</b> 2,95 - 3,55	<b>3,65</b> 3,30 - 3,95	<b>4,00</b> 3,70 - 4,30	<b>4,40</b> 4,10 - 4,70	<b>4,70</b> 4,40 - 5,05
<b>Brakel</b>	<b>3,25</b> 2,90 - 3,60	<b>3,70</b> 3,30 - 4,05	<b>4,10</b> 3,80 - 4,45	<b>4,50</b> 4,20 - 4,85	<b>4,95</b> 4,60 - 5,30	<b>5,35</b> 5,00 - 5,75
<b>Nieheim</b>	<b>2,85</b> 2,60 - 3,15	<b>3,25</b> 2,95 - 3,55	<b>3,65</b> 3,30 - 3,95	<b>4,00</b> 3,70 - 4,30	<b>4,40</b> 4,10 - 4,70	<b>4,70</b> 4,40 - 5,05
<b>Steinheim</b>	<b>3,25</b> 2,95 - 3,55	<b>3,70</b> 3,40 - 4,00	<b>4,10</b> 3,75 - 4,40	<b>4,50</b> 4,15 - 4,80	<b>4,90</b> 4,55 - 5,20	<b>5,25</b> 4,95 - 5,55
<b>Vörden</b>	<b>2,85</b> 2,60 - 3,15	<b>3,25</b> 2,95 - 3,55	<b>3,65</b> 3,30 - 3,95	<b>4,00</b> 3,70 - 4,30	<b>4,40</b> 4,10 - 4,70	<b>4,70</b> 4,40 - 5,05
<b>Warburg</b>	<b>3,50</b> 3,10 - 3,80	<b>3,90</b> 3,55 - 4,25	<b>4,40</b> 4,00 - 4,75	<b>4,80</b> 4,40 - 5,15	<b>5,25</b> 4,90 - 5,65	<b>5,70</b> 5,30 - 6,05
<b>Willebadessen</b>	<b>2,85</b> 2,60 - 3,15	<b>3,25</b> 2,95 - 3,55	<b>3,65</b> 3,30 - 3,95	<b>4,00</b> 3,70 - 4,30	<b>4,40</b> 4,10 - 4,70	<b>4,70</b> 4,40 - 5,05

Hinweise zur Mietwertübersicht:

- 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.**
- 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 totalsanierten 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 fehlen, ist ein Abschlag von 10 % bis 30 % angemessen.

Die in den Tabellen angegebenen monatlichen Mietwerte sind Grundmieten (Nettokalmieten) ohne Nebenkosten bzw. Betriebskosten im Sinne des § 2 der Betriebskostenverordnung - BetrKV.

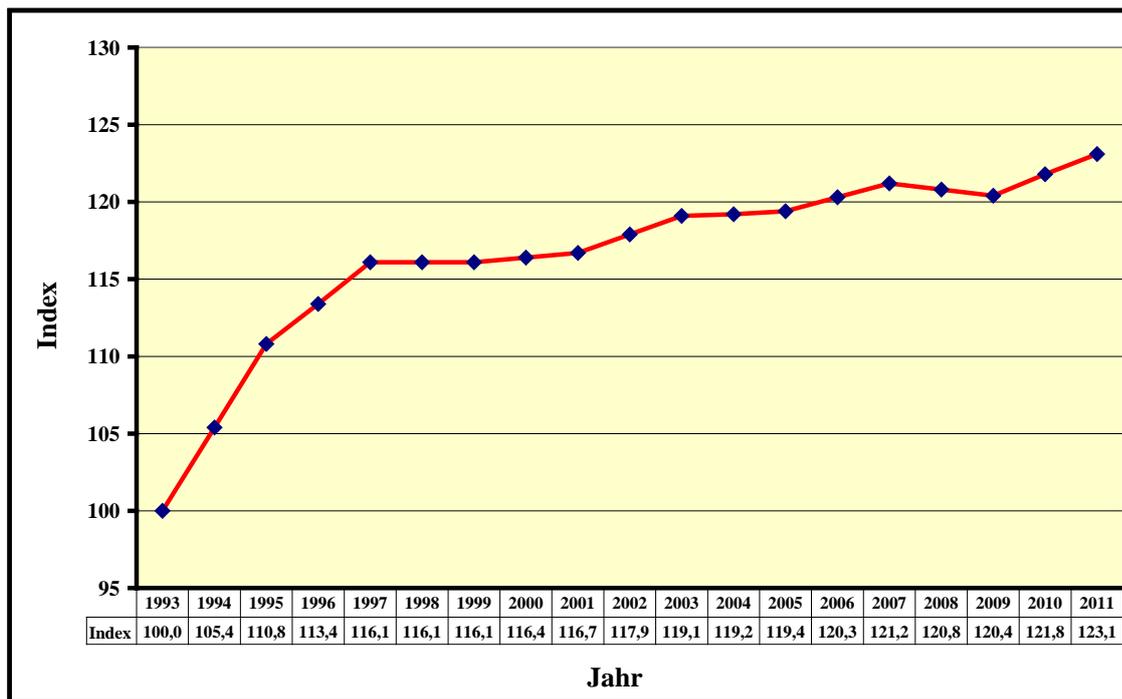
Zu den umlagefähigen Betriebskosten gehören:

- 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.

### 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 folgenden, nach Baujahreskategorien erstellten, Mietwertübersichten sind unverbindlich. Aus ihnen 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>
20	3,4	3,2	3,1	3,0	2,9	2,7	2,6	2,5	2,3
30	3,5	3,4	3,3	3,1	3,0	2,9	2,8	2,6	2,5
40	3,7	3,5	3,4	3,3	3,2	3,0	2,9	2,8	2,7
50	3,8	3,7	3,6	3,4	3,3	3,2	3,1	2,9	2,8
60	4,0	3,8	3,7	3,6	3,5	3,3	3,2	3,1	3,0
70	4,1	4,0	3,9	3,7	3,6	3,5	3,4	3,2	3,1
80	4,3	4,1	4,0	3,9	3,8	3,6	3,5	3,4	3,3
90	4,4	4,3	4,2	4,0	3,9	3,8	3,7	3,5	3,4
100	4,6	4,5	4,3	4,2	4,1	3,9	3,8	3,7	3,6
110	4,7	4,6	4,5	4,3	4,2	4,1	4,0	3,8	3,7
120	4,9	4,8	4,6	4,5	4,4	4,2	4,1	4,0	3,9
130	5,0	4,9	4,8	4,7	4,5	4,4	4,3	4,1	4,0

<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>
20	3,5	3,3	3,2	3,1	3,0	2,8	2,7	2,6	2,5
30	3,6	3,5	3,4	3,2	3,1	3,0	2,9	2,7	2,6
40	3,8	3,6	3,5	3,4	3,3	3,1	3,0	2,9	2,8
50	3,9	3,8	3,7	3,5	3,4	3,3	3,2	3,0	2,9
60	4,1	4,0	3,8	3,7	3,6	3,4	3,3	3,2	3,1
70	4,2	4,1	4,0	3,8	3,7	3,6	3,5	3,3	3,2
80	4,4	4,3	4,1	4,0	3,9	3,7	3,6	3,5	3,4
90	4,5	4,4	4,3	4,2	4,0	3,9	3,8	3,6	3,5
100	4,7	4,6	4,4	4,3	4,2	4,0	3,9	3,8	3,7
110	4,8	4,7	4,6	4,5	4,3	4,2	4,1	3,9	3,8
120	5,0	4,9	4,7	4,6	4,5	4,4	4,2	4,1	4,0
130	5,1	5,0	4,9	4,8	4,6	4,5	4,4	4,2	4,1

<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>
20	3,6	3,5	3,3	3,2	3,1	2,9	2,8	2,7	2,6
30	3,7	3,6	3,5	3,3	3,2	3,1	3,0	2,8	2,7
40	3,9	3,8	3,6	3,5	3,4	3,2	3,1	3,0	2,9
50	4,0	3,9	3,8	3,7	3,5	3,4	3,3	3,1	3,0
60	4,2	4,1	3,9	3,8	3,7	3,5	3,4	3,3	3,2
70	4,3	4,2	4,1	4,0	3,8	3,7	3,6	3,4	3,3
80	4,5	4,4	4,2	4,1	4,0	3,9	3,7	3,6	3,5
90	4,6	4,5	4,4	4,3	4,1	4,0	3,9	3,7	3,6
100	4,8	4,7	4,5	4,4	4,3	4,2	4,0	3,9	3,8
110	4,9	4,8	4,7	4,6	4,4	4,3	4,2	4,1	3,9
120	5,1	5,0	4,8	4,7	4,6	4,5	4,3	4,2	4,1
130	5,2	5,1	5,0	4,9	4,7	4,6	4,5	4,4	4,2

<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>
20	3,7	3,6	3,4	3,3	3,2	3,0	2,9	2,8	2,7
30	3,8	3,7	3,6	3,5	3,3	3,2	3,1	2,9	2,8
40	4,0	3,9	3,7	3,6	3,5	3,4	3,2	3,1	3,0
50	4,1	4,0	3,9	3,8	3,6	3,5	3,4	3,2	3,1
60	4,3	4,2	4,0	3,9	3,8	3,7	3,5	3,4	3,3
70	4,4	4,3	4,2	4,1	3,9	3,8	3,7	3,6	3,4
80	4,6	4,5	4,3	4,2	4,1	4,0	3,8	3,7	3,6
90	4,7	4,6	4,5	4,4	4,2	4,1	4,0	3,9	3,7
100	4,9	4,8	4,6	4,5	4,4	4,3	4,1	4,0	3,9
110	5,0	4,9	4,8	4,7	4,5	4,4	4,3	4,2	4,0
120	5,2	5,1	4,9	4,8	4,7	4,6	4,4	4,3	4,2
130	5,4	5,2	5,1	5,0	4,8	4,7	4,6	4,5	4,3

<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>
20	3,8	3,7	3,5	3,4	3,3	3,2	3,0	2,9	2,8
30	3,9	3,8	3,7	3,6	3,4	3,3	3,2	3,1	2,9
40	4,1	4,0	3,8	3,7	3,6	3,5	3,3	3,2	3,1
50	4,2	4,1	4,0	3,9	3,7	3,6	3,5	3,4	3,2
60	4,4	4,3	4,1	4,0	3,9	3,8	3,6	3,5	3,4
70	4,5	4,4	4,3	4,2	4,0	3,9	3,8	3,7	3,5
80	4,7	4,6	4,4	4,3	4,2	4,1	3,9	3,8	3,7
90	4,9	4,7	4,6	4,5	4,3	4,2	4,1	4,0	3,8
100	5,0	4,9	4,7	4,6	4,5	4,4	4,2	4,1	4,0
110	5,2	5,0	4,9	4,8	4,6	4,5	4,4	4,3	4,1
120	5,3	5,2	5,1	4,9	4,8	4,7	4,5	4,4	4,3
130	5,5	5,3	5,2	5,1	4,9	4,8	4,7	4,6	4,4

<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>
20	3,9	3,8	3,6	3,5	3,4	3,3	3,1	3,0	2,9
30	4,0	3,9	3,8	3,7	3,5	3,4	3,3	3,1	3,0
40	4,2	4,1	3,9	3,8	3,7	3,6	3,4	3,3	3,2
50	4,3	4,2	4,1	4,0	3,8	3,7	3,6	3,4	3,3
60	4,5	4,4	4,2	4,1	4,0	3,9	3,7	3,6	3,5
70	4,6	4,5	4,4	4,3	4,1	4,0	3,9	3,8	3,6
80	4,8	4,7	4,5	4,4	4,3	4,2	4,0	3,9	3,8
90	4,9	4,8	4,7	4,6	4,4	4,3	4,2	4,1	3,9
100	5,1	5,0	4,8	4,7	4,6	4,5	4,3	4,2	4,1
110	5,3	5,1	5,0	4,9	4,7	4,6	4,5	4,4	4,2
120	5,4	5,3	5,1	5,0	4,9	4,8	4,6	4,5	4,4
130	5,6	5,4	5,3	5,2	5,0	4,9	4,8	4,7	4,5

### 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 (Stand Mai 2010).

Stadt	Geschäftslage/-typ				
	Einzelhandel 1a	Einzelhandel Citylage	Einzelhandel Ortsteil	Büros	Lager- /Produktions- räume
	Mietpreis in €/m <sup>2</sup> Nutzfläche				
Bad Driburg	--	8,00 – 15,00	4,50 – 7,00	4,00 – 8,00	2,00 – 3,50
Beverungen	--	4,00 – 9,00	4,00 – 5,00	4,00 – 5,50	2,00 – 3,00
Borgentreich	--	4,00 – 7,00	3,00 – 5,00	3,50 – 5,00	1,50 – 3,00
Brakel	--	5,00 – 11,00	4,00 – 6,00	5,00 – 6,50	1,50 – 3,50
Höxter	13,50 – 25,00	5,50 – 10,00	4,50 – 6,00	4,50 – 8,00	2,00 – 3,00
Marienmünster	--	3,00 – 6,00	3,00 – 5,00	3,50 – 5,00	1,50 – 3,00
Nieheim	--	4,00 – 9,00	4,00 – 6,00	3,50 – 6,00	1,50 – 3,00
Steinheim	--	3,00 – 11,00	3,00 – 4,00	5,00 – 7,00	1,50 – 3,00
Warburg	--	7,00 – 13,00	3,00 – 5,00	3,00 – 8,00	1,50 – 4,00
Willebadessen	--	4,00 – 7,00	3,00 – 5,00	3,50 – 5,00	1,50 – 3,00

Quelle: Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld IHK

Bei den aufgeführten Daten blieben Nebenkosten und Mehrwertsteuer unberücksichtigt.

Die Geschäftslagen werden nach der 1a-Lage (sofern vorhanden), der Citylage und den Ortsteilen unterschieden.

#### 1a-Lage

Beste Geschäftslage im Schwerpunkt des Hauptversorgungsbereichs im Stadtkern, häufig in der Fußgängerzone und dort in den Abschnitten mit höchster Passantenfrequenz, mit größtem Branchenbesatz des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs, sehr hoher Filialisierungsgrad, Kauf- und Warenhäuser, führenden Spezialgeschäften.

Mieten der 1a-Lage werden nur für die Stadt Höxter ausgewiesen, da hier eine klar abgrenzbare Top-Einzelhandellage im Stadtkern mit Fußgängerzone vorhanden ist.

#### Einzelhandel Citylage

Die neue Kategorie der Citylagen fasst die nicht mehr näher abgrenzbaren Geschäftslagen in den Innenstädten zusammen und ersetzt die bisherigen Kategorien von 1a bis 2b. Lageunterschiede in der allgemeinen Geschäftslage können mit der angegebenen Mietpreisspanne berücksichtigt werden.

#### Einzelhandel Ortsteile

Geschäftslage in den zentralen Versorgungsbereichen (in der Regel Nahversorgungszentren) der Ortsteile von Städten und Gemeinden oder Stadtbezirken mit überschaubarer Handelsstruktur und durchmischter Wohnbebauung.

#### Büros

Räume für Bürodienstleistungen im Stadt-, Stadtbezirks-, Gemeindegebiet.

#### Lager-/Produktionsräume

Räume für Lagernutzung, Produktion, Gewerbehallen und Werkstätten im Stadt-, Stadtbezirks-, Gemeindegebiet.

## 9. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

### 9.1 Bevölkerung

#### 9.1.1 Bevölkerungsdichte

Stadt	Wohnbevölkerung	Fläche km <sup>2</sup>	Einwohner je km <sup>2</sup>
Bad Driburg	18.959	115,1	165
Beverungen	14.147	97,8	145
Borgentreich	9.092	138,8	66
Brakel	16.886	173,7	97
Höxter	31.089	157,9	197
Marienmünster	5.289	64,4	82
Nieheim	6.557	79,8	82
Steinheim	13.169	75,7	174
Warburg	23.436	168,7	139
Willebadessen	8.516	128,1	67
<b>Kreis Höxter</b>	147.140	1.200,0	123
<b>Regierungsbezirk Detmold</b>	2.038.323	6.520,8	313
<b>NRW</b>	17.845.154	34.092,3	523

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen (LDS NRW), Stand = 31.12.2010  
Kreis Höxter, Fachbereich Kataster und Vermessung, Abteilung Grundstückskataster, Stand 31.12.2010

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 ca. 147.000 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 ca. 1.200 km<sup>2</sup> zu den größeren Kreisen im Land Nordrhein-Westfalen. Er hat allerdings nur ca. 147.000 Einwohner. Aus dieser Konstellation ergibt sich die im Landesvergleich sehr geringe Bevölkerungsdichte von 123 Einwohnern je km<sup>2</sup>. Auf einen Einwohner entfällt im Kreis Höxter eine Fläche von 8.155 m<sup>2</sup>.

### 9.1.2 Einwohner in den Stadtteilen der 10 kreisangehörigen Städte

Stadtteil	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Entwicklung der Einwohnerzahlen in dem Zeitraum von 2006 bis 2011 in %
Albaxen	1.753	1.728	1.750	1.730	1.715	1.731	-1,25
Alhausen	811	812	801	793	789	761	-6,17
Altenbergen	508	504	497	493	504	486	-4,33
Altenheerse	405	416	408	403	403	393	-2,96
Amelunxen	1.232	1.242	1.233	1.204	1.176	1.124	-8,77
Auenhausen	127	129	126	121	119	120	-5,51
Bad Driburg	11.948	11.934	11.968	11.879	11.860	11.775	-1,45
Beller	231	222	220	229	221	207	-10,39
Bellersen	719	701	702	701	692	699	-2,78
Bergheim	1.118	1.114	1.115	1.106	1.080	1.054	-5,72
Beverungen	6.915	6.808	6.695	6.624	6.574	6.500	-6,00
Blankenau	313	293	297	291	280	285	-8,95
Bödexen	919	915	908	894	872	865	-5,88
Bökendorf	829	828	811	808	802	791	-4,58
Bonenburg	1.044	1.021	1.013	978	957	955	-8,52
Borgentreich	2.598	2.598	2.589	2.564	2.538	2.540	-2,23
Borgholz	1.156	1.129	1.095	1.095	1.065	1.062	-8,13
Borlinghausen	434	421	425	426	434	436	0,46
Born	103	105	108	108	101	98	-4,85
Bosseborn	621	610	605	598	583	571	-8,05
Brakel	10.326	10.243	10.201	10.168	10.014	9.929	-3,84
Bredenborn	1.602	1.605	1.561	1.526	1.524	1.497	-6,55
Bremerberg	123	123	120	113	109	109	-11,38
Brenkhausen	1.439	1.419	1.420	1.399	1.357	1.348	-6,32
Bruchhausen	722	726	699	716	700	697	-3,46
Bühne	1.285	1.258	1.257	1.223	1.210	1.186	-7,70
Calenberg	458	465	455	442	441	427	-6,77
Dalhausen	1.880	1.863	1.859	1.837	1.829	1.763	-6,22
Dalheim	96	95	84	83	81	84	-12,50
Daseburg	1.315	1.331	1.327	1.309	1.272	1.272	-3,27
Dössel	635	629	631	625	607	613	-3,46
Drankhausen	68	72	74	72	68	67	-1,47
Drenke	396	394	397	399	398	378	-4,55
Dringenberg/ Siebenstern	1.993	2.002	1.971	1.922	1.877	1.846	-7,38
Eichholz	269	260	266	262	255	240	-10,78
Eilversen	83	84	86	84	82	78	-6,02
Eissen	722	718	697	698	685	686	-4,99
Engar	275	279	279	283	275	264	-4,00

Stadtteil	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Entwicklung der Einwohnerzahlen in dem Zeitraum von 2006 bis 2011 in %
Entrup	384	374	379	377	374	378	-1,56
Erkeln	634	629	625	604	586	585	-7,73
Erpentrup	208	200	199	195	201	192	-7,69
Erwitzen	179	175	169	167	159	155	-13,41
Eversen	544	524	514	507	501	490	-9,93
Fölsen	208	198	204	204	191	197	-5,29
Frohnhausen	305	306	308	313	317	320	4,92
Fürstenau	1.346	1.319	1.280	1.262	1.256	1.238	-8,02
Gehrden	957	944	903	912	898	885	-7,52
Germete	972	981	997	972	968	952	-2,06
Godelheim	978	977	965	947	939	915	-6,44
Grevenhagen	265	259	246	248	238	237	-10,57
Großenbreden	107	105	104	104	99	93	-13,08
Großeneder	839	845	827	827	824	831	-0,95
Haarbrück	543	549	536	510	512	507	-6,63
Hagedorn	108	111	116	112	111	103	-4,63
Hampenhäuser	56	51	45	47	47	48	-14,29
Helmern	199	195	195	198	191	188	-5,53
Hembsen	1.061	1.041	1.044	1.016	1.018	989	-6,79
Herlinghausen	417	396	412	413	401	400	-4,08
Herste	969	954	962	945	930	936	-3,41
Herstelle	1.025	1.026	1.000	999	1.002	979	-4,49
Himmighausen	523	490	483	487	486	490	-6,31
Hinnenburg	54	54	55	59	56	61	12,96
Hohehaus	206	204	195	193	191	190	-7,77
Hohenwepel	653	662	652	640	657	664	1,68
Holzhausen	452	437	425	406	408	399	-11,73
Höxter	14.159	13.956	13.802	13.716	13.530	13.589	-4,03
Ikenhausen	169	164	163	160	157	155	-8,28
Istrup	714	693	680	674	682	676	-5,32
Jakobsberg	294	285	281	282	277	274	-6,80
Kleinenbreden	133	135	131	129	129	127	-4,51
Kollerbeck	773	772	764	762	758	744	-3,75
Körbecke	772	749	739	738	713	696	-9,84
Kühlsen	100	105	106	104	99	103	3,00
Langeland	224	219	213	214	205	207	-7,59
Löwen	408	397	392	406	417	401	-1,72
Löwendorf	257	258	253	250	244	249	-3,11
Lüchtringen	3.263	3.213	3.134	3.129	3.104	3.097	-5,09

Stadtteil	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Entwicklung der Einwohnerzahlen in dem Zeitraum von 2006 bis 2011 in %
Lütgeneder	443	443	452	427	436	426	-3,84
Lütmarsen	1.001	1.013	1.004	1.004	1.000	987	-1,40
Manrode	528	531	522	510	508	501	-5,11
Menne	829	814	795	807	804	795	-4,10
Merlsheim	363	347	343	345	350	332	-8,54
Muddenhagen	204	204	203	203	212	206	0,98
Münsterbrock	133	120	117	111	118	110	-17,29
Natingen	363	353	356	352	342	345	-4,96
Natzungen	809	800	765	749	765	750	-7,29
Neuenheerse	1.720	1.687	1.667	1.641	1.625	1.597	-7,15
Nieheim	3.255	3.186	3.110	3.095	3.038	3.030	-6,91
Niesen	564	564	569	561	540	536	-4,96
Nörde	723	717	715	703	694	677	-6,36
Oeynhausien	566	543	544	549	534	522	-7,77
Ossendorf	1.285	1.284	1.282	1.291	1.283	1.285	0,00
Ottbergen	1.645	1.646	1.607	1.576	1.600	1.579	-4,01
Ottenhamen	573	557	540	545	539	533	-6,98
Ovenhausen	1.178	1.165	1.139	1.116	1.118	1.124	-4,58
Papenhöfen	229	235	230	225	230	224	-2,18
Peckelsheim	1.904	1.901	1.882	1.891	1.839	1.828	-3,99
Pömbsen / Bad Hermannsborn	603	600	578	571	551	542	-10,12
Reelsen	860	860	833	843	829	829	-3,60
Rheder	322	322	317	310	306	299	-7,14
Riesel	605	612	629	608	606	600	-0,83
Rimbeck	1.588	1.557	1.523	1.543	1.530	1.540	-3,02
Rolfzen	443	445	444	433	428	416	-6,09
Rösebeck	542	537	527	506	509	503	-7,20
Rothe	157	162	152	151	154	157	0,00
Sandebeck	931	887	888	880	867	852	-8,49
Scherfede	2.980	2.982	2.927	2.892	2.861	2.842	-4,63
Schmechten	220	225	217	214	205	203	-7,73
Schönenberg	43	59	59	56	54	56	30,23
Schweckhausen	197	193	195	188	186	189	-4,06
Siddessen	456	444	447	435	424	440	-3,51
Sommersell	738	731	714	705	713	677	-8,27
Stahle	2.633	2.594	2.579	2.567	2.529	2.516	-4,44
Steinheim	8.617	8.619	8.552	8.428	8.408	8.379	-2,76
Tietelsen	260	258	253	246	239	232	-10,77
Vinsebeck	1.363	1.343	1.334	1.303	1.293	1.282	-5,94

Stadtteil	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Entwicklung der Einwohnerzahlen in dem Zeitraum von 2006 bis 2011 in %
Vörden	1.399	1.393	1.375	1.359	1.319	1.331	-4,86
Warburg	9.906	9.833	9.732	9.761	9.769	9.741	-1,67
Wehrden	908	900	911	902	891	853	-6,06
Welda	809	815	780	771	758	763	-5,69
Willebadessen	3.165	3.172	3.102	3.089	3.081	3.072	-2,94
Willegassen	78	70	71	72	72	71	-8,97
Wormeln	656	652	642	624	604	601	-8,38
Würgassen	958	933	915	907	887	882	-7,93
Kreisgebiet	152.681	151.356	149.786	148.499	147.073	145.932	-5,21

Quelle: Angabe der Städte, Erstwohnsitz jeweils zum 31.12. des Jahres

### 9.1.3 Altersaufbau der Bevölkerung im Kreis Höxter

Altersklassen	insgesamt	männlich	weiblich
unter 3 Jahre	3.418	1.739	1.679
3 bis unter 5 Jahre	2.523	1.274	1.249
5 bis unter 6 Jahre	1.331	681	650
6 bis unter 10 Jahre	5.717	2.933	2.784
10 bis unter 15 Jahre	8.637	4.378	4.259
15 bis unter 18 Jahre	5.495	2.849	2.646
18 bis unter 20 Jahre	3.860	2.032	1.828
20 bis unter 25 Jahre	8.654	4.712	3.942
25 bis unter 30 Jahre	7.438	3.946	3.492
30 bis unter 35 Jahre	7.431	3.845	3.586
35 bis unter 40 Jahre	8.322	4.141	4.181
40 bis unter 45 Jahre	11.663	5.905	5.758
45 bis unter 50 Jahre	12.464	6.391	6.073
50 bis unter 55 Jahre	11.503	5.928	5.575
55 bis unter 60 Jahre	10.025	5.124	4.901
60 bis unter 63 Jahre	5.313	2.718	2.595
63 bis unter 65 Jahre	2.828	1.426	1.402
65 bis unter 70 Jahre	6.820	3.356	3.464
70 bis unter 75 Jahre	8.992	4.223	4.769
75 Jahre und mehr	14.706	5.380	9.326
Insgesamt	147.140	72.981	74.159

Quelle: LDS NRW Stand:31.12.2010

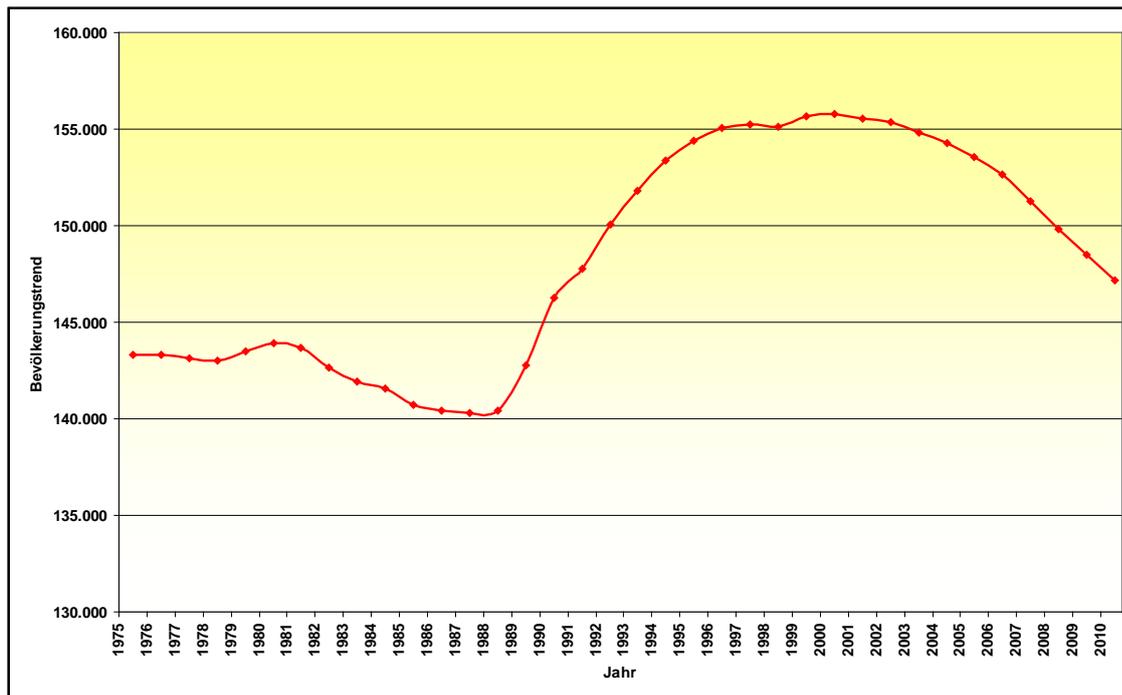
**9.1.4 Bevölkerungsentwicklung seit 1975**

<b>Jahr</b>	<b>Kreis Höxter</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>
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
2009	148.470	19.100	14.279	9.182	17.067	31.415	5.335	6.621	13.270	23.611	8.590
2010	147.140	18.959	14.147	9.092	16.886	31.089	5.289	6.557	13.169	23.436	8.516

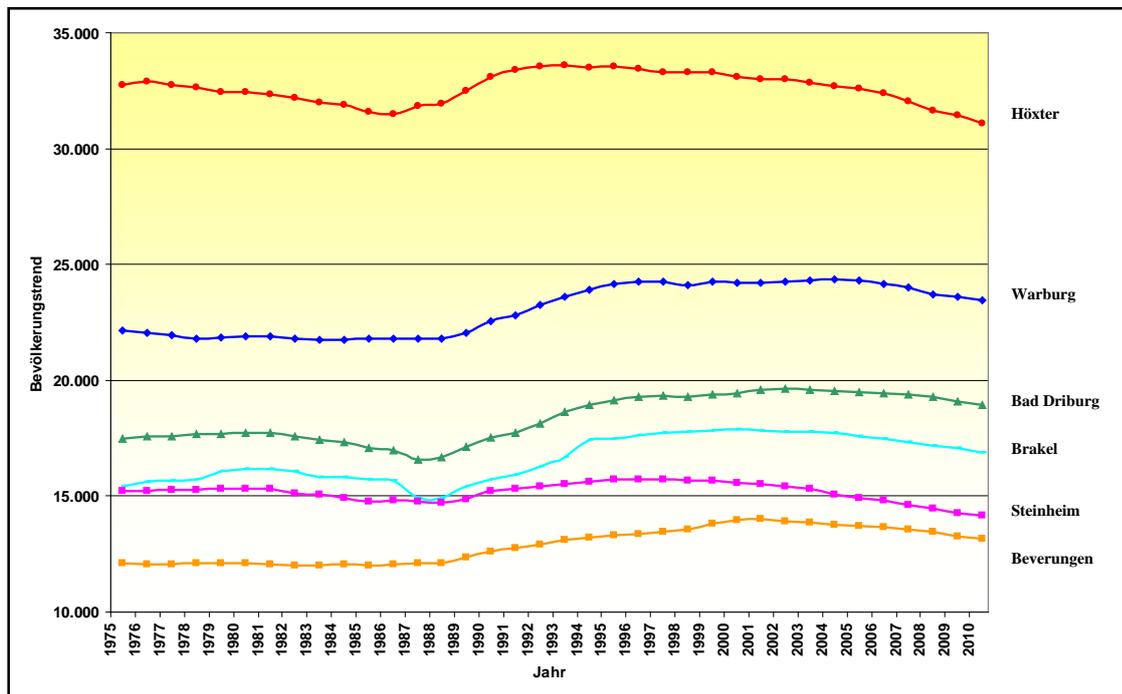
Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Stand = 31.12.2010

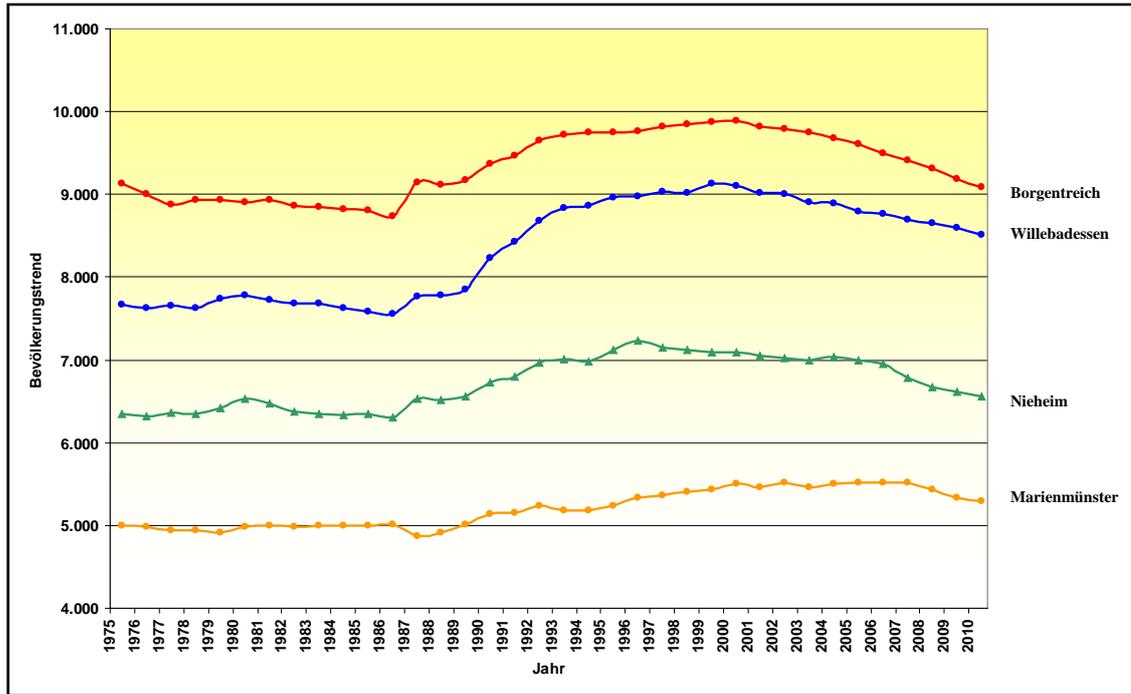
Die Angaben beziehen sich jeweils auf den 31.12. eines jeden Jahres

### Grafische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung im Kreis Höxter



### Grafische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung in den Städten



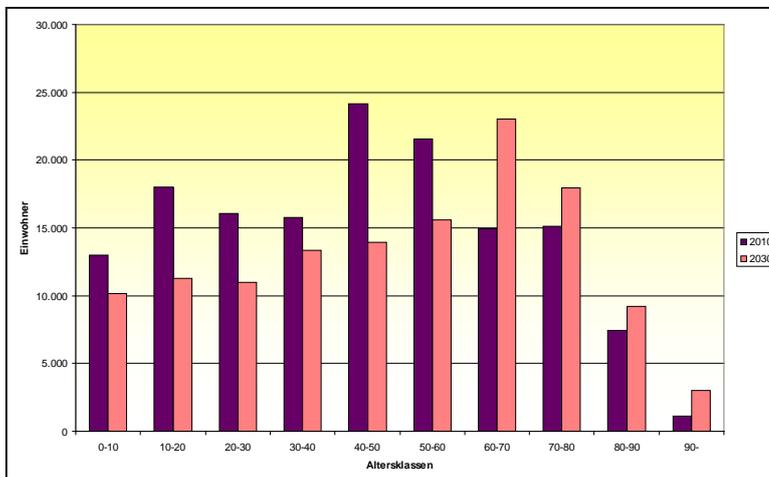


### 9.1.5 Bevölkerungsprognose

Bevölkerungsvorausberechnung:

Altersklassen	31.12.2010			2030		
	NRW	RBZ Detmold	Höxter	NRW	RBZ Detmold	Höxter
0-10	1.551.335	190.444	12.989	1.455.848	170.148	10.128
10-20	1.922.666	238.407	17.992	1.499.472	178.265	11.261
20-30	2.130.532	244.863	16.092	1.731.275	195.142	10.973
30-40	2.103.888	236.623	15.753	2.199.305	236.694	13.364
40-50	2.995.743	331.626	24.127	2.210.816	234.882	13.937
50-60	2.523.317	280.893	21.528	2.096.027	232.286	15.571
60-70	1.911.568	203.083	14.961	2.767.938	309.974	23.033
70-80	1.762.134	199.251	15.124	1.971.915	225.831	17.980
80-90	822.216	97.655	7.451	1.077.366	121.445	9.209
90-	121.755	15.478	1.123	322.360	39.491	2.993
<b>Summe</b>	<b>17.845.154</b>	<b>2.038.323</b>	<b>147.140</b>	<b>17.332.322</b>	<b>1.944.158</b>	<b>128.449</b>

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Stand = 31.12.2010



Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW)

**Bevölkerungsmodellrechnung 2008 bis 2030 nach Geschlecht**

Stadt	Stichtag 01.01.2008			Stichtag 01.01.2030		
	männlich	weiblich	insgesamt	männlich	weiblich	insgesamt
<b>Bad Driburg</b>	9.350	10.070	19.420	8.410	9.630	18.040
<b>Beverungen</b>	7.300	7.510	14.810	5.800	6.020	11.820
<b>Borgentreich</b>	4.880	4.540	9.420	4.100	3.930	8.030
<b>Brakel</b>	8.590	8.800	17.390	6.790	7.410	14.200
<b>Höxter</b>	15.670	16.410	32.080	12.840	13.380	26.220
<b>Marienmünster</b>	2.810	2.790	5.600	2.530	2.820	5.350
<b>Nieheim</b>	3.420	3.430	6.850	2.620	2.840	5.460
<b>Steinheim</b>	6.690	6.910	13.600	5.960	5.960	11.920
<b>Warburg</b>	11.940	12.090	24.030	10.370	10.290	20.660
<b>Willebadessen</b>	4.510	4.270	8.780	4.030	3.630	7.660

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW)

Die vorstehende Prognose geht davon aus, dass die Einwohnerzahlen in den Städten des Kreises Höxter bis zum Jahr 2030 um insgesamt ca. 14,9 % sinken werden. Lt. Modellrechnung wird der Bevölkerungsrückgang in den Städten Nieheim (- 20,3 %) und Beverungen (- 20,2 %) am höchsten und in den Städten Marienmünster (- 4,5 %) sowie Bad Driburg (- 7,1 %) am niedrigsten ausfallen.

**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 2007/2009 die aktuellste verfügbare Sterbetafel.

Lebensalter		durchschnittliche weitere Lebenserwartung in Jahren (1970/1972 und 1986/1988 im früheren Bundesgebiet, danach in Deutschland insgesamt)					
		1970/1972	1986/1988	2004/2006	2005/2007	2006/2008	2007/2009
<b>0 Jahre</b>	Männer	67,41	72,21	76,64	76,89	77,17	77,33
	Frauen	73,83	78,68	82,08	82,25	82,40	82,53
<b>20 Jahre</b>	Männer	50,21	53,37	57,24	57,49	57,74	57,90
	Frauen	56,07	59,55	62,56	62,72	62,85	62,97
<b>40 Jahre</b>	Männer	31,77	34,46	37,98	38,20	38,44	38,59
	Frauen	36,77	40,11	42,92	43,08	43,20	43,32
<b>60 Jahre</b>	Männer	15,31	17,55	20,58	20,75	20,93	21,04
	Frauen	19,12	21,95	24,49	24,61	24,71	24,81
<b>65 Jahre</b>	Männer	12,06	14,05	16,77	16,93	17,11	17,22
	Frauen	15,18	17,82	20,18	20,31	20,41	20,52
<b>80 Jahre</b>	Männer	5,36	6,06	7,51	7,56	7,65	7,67
	Frauen	6,16	7,57	8,87	8,92	8,97	9,04
<b>90 Jahre</b>	Männer	2,81	3,25	3,76	3,73	3,84	3,89
	Frauen	3,16	3,74	4,11	4,13	4,15	4,30

Quelle: Statistisches Bundesamt 2011

## **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**

<b>Nutzungsarten</b>	<b>Bauflächen</b>	<b>Betriebsflächen</b>	<b>Erholungsflächen</b>	<b>Verkehrsflächen</b>	<b>Landw. Flächen</b>	<b>Forstw. Flächen</b>	<b>Wasserflächen</b>	<b>Andere Nutzungen</b>	<b>Fläche insgesamt</b>
<b>Kreis/Stadt</b>	<b>Flächenangaben in km<sup>2</sup></b>								
<b>Kreis Höxter</b>	<b>58,98</b>	<b>2,99</b>	<b>5,37</b>	<b>56,89</b>	<b>707,29</b>	<b>353,18</b>	<b>12,45</b>	<b>2,83</b>	<b>1.199,99</b>
Bad Driburg	7,06	0,16	0,97	5,64	51,01	49,32	0,67	0,25	115,08
Beverungen	5,50	0,45	0,57	5,15	49,97	34,00	2,05	0,16	97,84
Borgentreich	4,81	0,19	0,27	5,48	111,46	15,43	0,86	0,25	138,76
Brakel	6,72	0,14	0,55	7,08	97,70	60,38	1,00	0,17	173,74
Höxter	10,03	0,53	1,07	8,01	70,67	63,37	3,70	0,52	157,89
Marienmünster	2,77	0,25	0,28	3,17	45,56	11,71	0,49	0,13	64,35
Nieheim	3,00	0,20	0,26	3,83	53,99	17,71	0,69	0,11	79,79
Steinheim	5,70	0,18	0,32	4,27	47,47	17,02	0,63	0,10	75,68
Warburg	9,55	0,74	0,73	8,96	97,15	49,08	1,57	0,93	168,71
Willebadessen	3,86	0,15	0,36	5,30	82,29	35,16	0,79	0,23	128,14

Quelle: Kreis Höxter, Fachbereich Kataster und Vermessung, Jahresstatistik 2010

**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
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
2009	39.888	26.550	9.939	3.399
2010	39.977	26.627	9.949	3.401

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW)

## Wohngebäude und Wohnungen in den Städten

	Wohngebäude nach Anzahl der Wohnungen											
	Insgesamt			mit 1 Wohnung			mit 2 Wohnungen			mit 3 und mehr Wohnungen		
	Ge- bäude	Woh- nun- gen	Wohn- fläche	Ge- bäude	Woh- nun- gen	Wohn- fläche	Ge- bäu- de	Woh- nun- gen	Wohn- fläche	Ge- bäu- de	Woh- nun- gen	Wohn- fläche
	An- zahl	An- zahl	qm	An- zahl	An- zahl	qm	An- zahl	An- zahl	qm	An- zahl	An- zahl	qm
<b>Kreis Höxter</b>	39.977	62.875	6.601.900	26.627	26.627	3.533.200	9.949	19.898	1.865.000	3.401	16.350	1.203.700
Bad Driburg	4.721	8.738	844.700	2.920	2.920	388.700	1.188	2.376	215.400	613	3.442	240.600
Beverungen	4.026	6.329	646.600	2.700	2.700	348.500	1.020	2.040	182.500	306	1.589	115.600
Borgentreich	2.676	3.385	409.800	2.087	2.087	288.400	519	1.038	101.000	70	260	20.400
Brakel	4.444	6.668	714.800	3.093	3.093	410.200	1.037	2.074	198.100	314	1.501	106.500
Höxter	8.310	14.711	1.471.100	4.747	4.747	617.400	2.498	4.996	479.100	1.065	4.968	374.600
Marienmünster	1.594	1.981	234.800	1.257	1.257	167.400	3.10	620	59.300	27	104	8.100
Nieheim	1.946	2.726	308.500	1.387	1.387	188.700	463	926	89.800	96	413	30.000
Steinheim	3.432	5.352	558.300	2.211	2.211	294.200	937	1.874	170.800	284	1.267	93.300
Warburg	6.520	9.926	1.062.600	4.457	4.457	595.000	1.535	3.070	284.000	528	2.399	183.600
Willebadessen	2.308	3.059	350.700	1.768	1.768	234.700	442	884	85.000	98	407	31.000

Quelle Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Stand 31.12.2010

### 9.2.3 Baufertigstellung von Wohn- und Nichtwohngebäuden

#### Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden in den Städten, Baufertigstellungen im Jahr 2010

	Wohn- und Nichtwohngebäu- de	Wohnungen	Räume in Wohnungen	Wohnfläche in Wohnungen	Nutzfläche
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	qm	qm
<b>Höxter, Kreis</b>	177	121	729	17900	26300
Bad Driburg	7	k.a.	k.a.	k.a.	1600
Beverungen	6	3	19	500	1000
Borgentreich	12	6	39	800	1600
Brakel	17	12	76	2000	1700
Höxter	41	27	144	3700	4700
Marienmünster	5	5	36	900	300
Nieheim	8	4	39	800	700
Steinheim	17	12	48	1200	5700
Warburg	49	39	259	6300	6700
Willebadessen	15	13	69	1700	2200

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW)

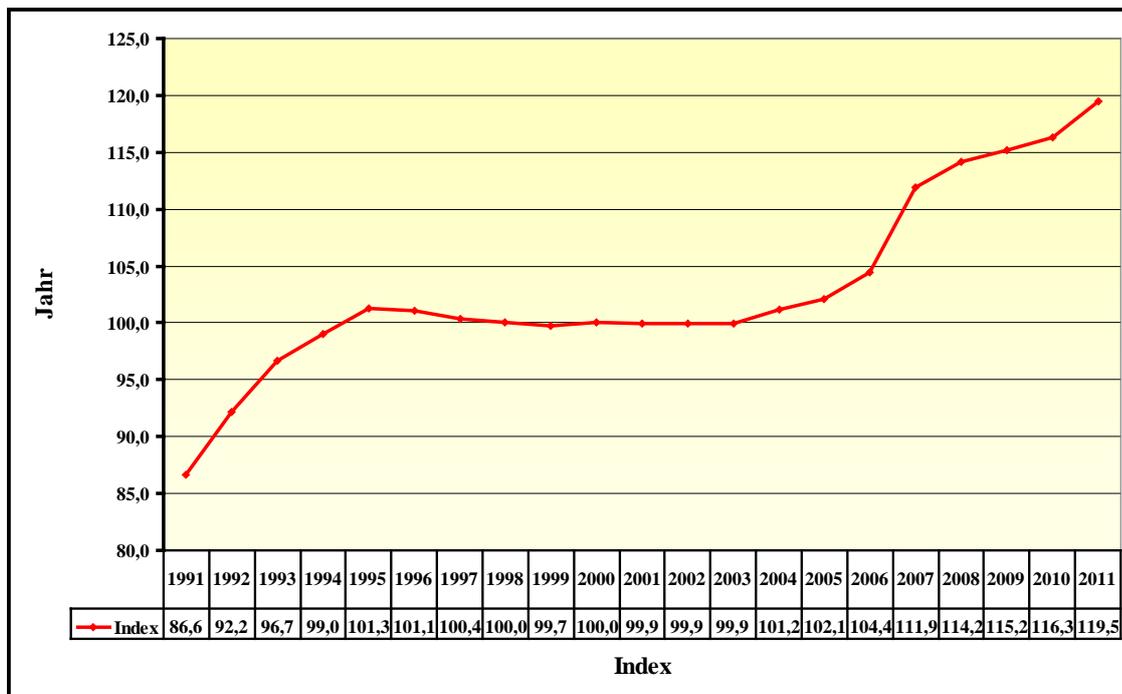
**Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden im Kreis Höxter, Baufertigstellungen in den Jahren 1995 bis 2010**

Baufertigstellung im Jahr	Wohn- und Nichtwohngebäude Anzahl	Wohnungen Anzahl	Räume in Wohnungen Anzahl
1995	658	1.022	4.641
1996	654	859	4.281
1997	636	744	3.914
1998	688	791	4.221
1999	895	1.009	5.572
2000	712	719	4.119
2001	727	705	4.022
2002	565	564	3.101
2003	445	391	2.273
2004	678	636	3.650
2005	343	346	1.906
2006	418	352	2.019
2007	250	177	1.095
2008	259	172	998
2009	230	186	926
2010	177	121	729

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW)

**9.2.4 Indexreihen**

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



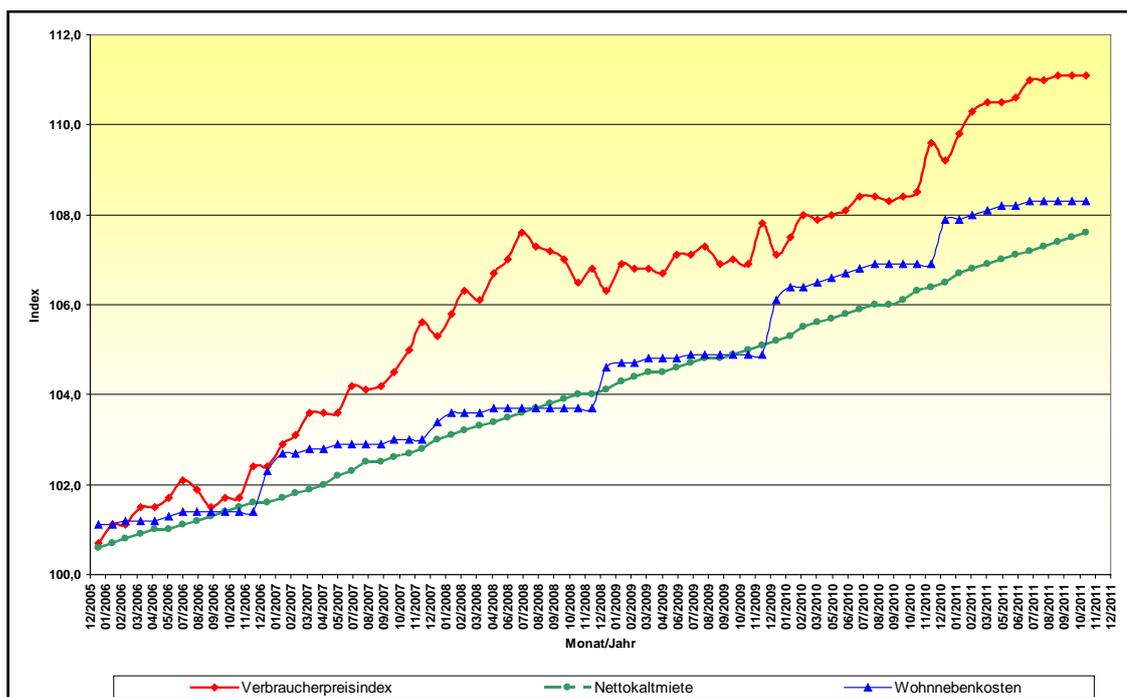
Quelle: Statistisches Bundesamt (DESTATIS)

Der **Wohnungsbaupreisindex** 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 Wertermittlungstichtag 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)

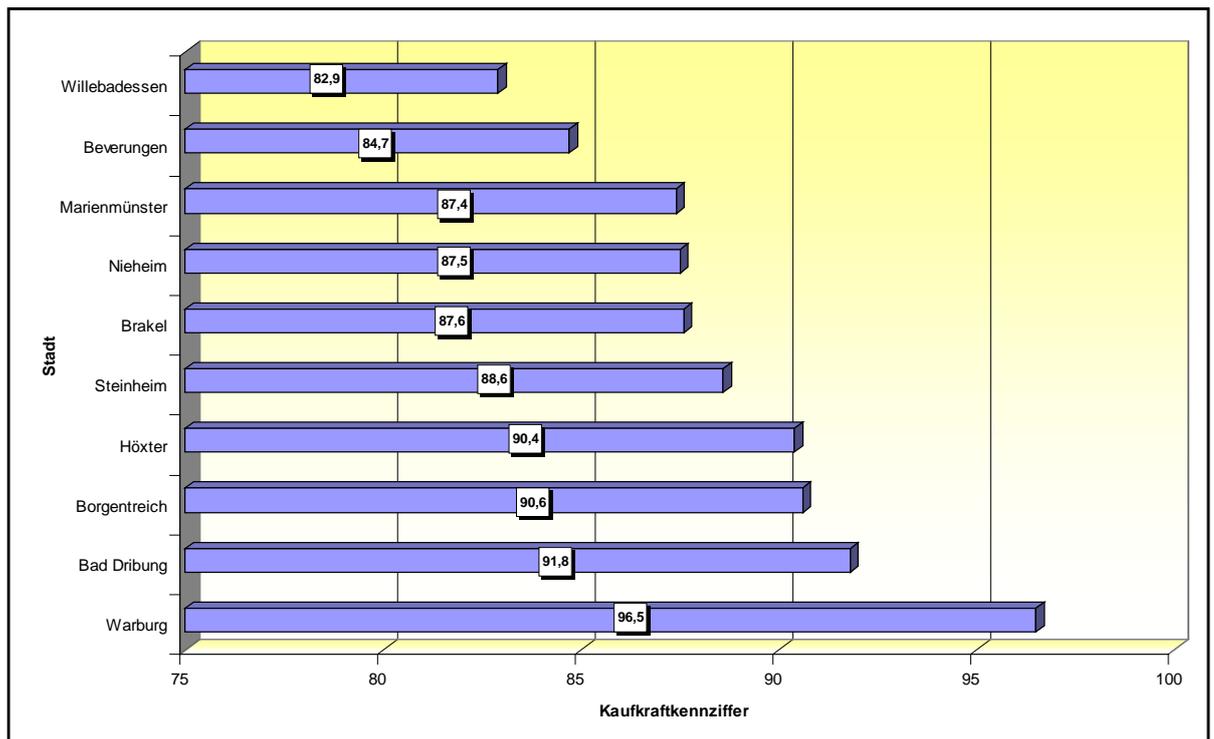
Monat/Jahr	Verbraucherpreise	Nettokaltmieten	Wohnungsnebenkosten
01/2008	105,3	103,0	103,4
02/2008	105,8	103,1	103,6
03/2008	106,3	103,2	103,6
04/2008	106,1	103,3	103,6
05/2008	106,7	103,4	103,7
06/2008	107,0	103,5	103,7
07/2008	107,6	103,6	103,7
08/2008	107,3	103,7	103,7
09/2008	107,2	103,8	103,7
10/2008	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
01/2010	107,1	105,2	106,1
02/2010	107,5	105,3	106,4
03/2010	108,0	105,5	106,4
04/2010	107,9	105,6	106,5
05/2010	108,0	105,7	106,6
06/2010	108,1	105,8	106,7
07/2010	108,4	105,9	106,8
08/2010	108,4	106,0	106,9
09/2010	108,3	106,0	106,9
10/2010	108,4	106,1	106,9
11/2010	108,5	106,3	106,9
12/2010	109,6	106,4	106,9
01/2011	109,2	106,5	107,9
02/2011	109,8	106,7	107,9
03/2011	110,3	106,8	108,0
04/2011	110,5	106,9	108,1
05/2011	110,5	107,0	108,2
06/2011	110,6	107,1	108,2
07/2011	111,0	107,2	108,3
08/2011	111,0	107,3	108,3
09/2011	111,1	107,4	108,3
10/2011	111,1	107,5	108,3
11/2011	111,1	107,6	108,3
12/2011	111,9	107,7	108,2
01/2012	111,5	107,9	108,8

Quelle: Statistisches Bundesamt (DESTATIS); 2005 = 100

## 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 (96,5) und die Bürger der Stadt Willebadessen (82,9) mit der niedrigsten Pro-Kopf-Kaufkraft ausgestattet.



Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung, Nürnberg GfK, Daten des Jahres 2011

### 9.3.2 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

	Geschlecht		
	Insgesamt	männlich	weiblich
<b>Kreis Höxter</b>	38.549	21.185	17.364
Bad Driburg	5.891	2.607	3.284
Beverungen	2.703	1.717	986
Borgentreich	1.284	844	440
Brakel	5.389	3.054	2.335
Höxter	9.251	4.868	4.383
Marienmünster	984	573	411
Nieheim, Stadt	971	537	434
Steinheim	3.209	1.904	1.305
Warburg	8.038	4.644	3.394
Willebadessen	829	437	392

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW)

## Einkommen der privaten Haushalte

Jahr	Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte	
	Millionen €	€je Einwohner
2004	592	16.772
2005	627	17.070
2006	656	17.347
2007	677	17.617
2008	755	18.297
2009	715	18.209

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW)

Im Jahr 2009 verfügte jeder Einwohner im Kreis Höxter über ein durchschnittliches Einkommen von 18.209 €. Dies ist gegenüber dem Jahr 2008 ein Verlust von 88 €. Mit 18.971 € wies die Stadt Brakel das höchste verfügbare Einkommen aller 10 Städte des Kreises Höxter auf. Auf den nächsten Plätzen folgten die Städte Bad Driburg (18.847 €), Höxter (18.604 €), Steinheim (18.415 €) und Warburg (18.311). Die niedrigsten Einkommen wurden vom Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik (LDS NRW) für die Städte Borgentreich (17.885 €), Marienmünster (17.606 €), Nieheim (17.454 €), Beverungen (17.448 €) und Willebadessen (15.794 €) ermittelt.

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

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

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

Verwaltungsbezirk	Jahr	Primäreinkommen <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	390	19.937	363	18.542	154
	2005	391	20.027	362	18.566	177
	2006	393	20.197	360	18.500	210
	2007	395	20.357	358	18.464	236
	2008	411	21.269	370	19.140	230
	2009	396	20.599	362	18.847	242
Beverungen	2004	254	16.709	240	15.772	363
	2005	256	17.118	243	16.240	346
	2006	262	17.631	246	16.533	344
	2007	268	18.185	248	16.825	342
	2008	278	19.126	254	17.472	336
	2009	269	18.773	250	17.448	335
Borgentreich	2004	172	17.663	157	16.147	339
	2005	174	18.002	159	16.494	336
	2006	179	18.670	162	16.923	318
	2007	184	19.405	165	17.378	305
	2008	192	20.487	170	18.193	293
	2009	184	19.896	165	17.885	307
Brakel	2004	340	19.140	314	17.655	223
	2005	343	19.428	317	17.988	232
	2006	350	19.945	321	18.313	229
	2007	354	20.357	322	18.503	232
	2008	368	21.362	332	19.287	218
	2009	354	20.706	325	18.971	234
Höxter	2004	588	17.932	546	16.662	306
	2005	597	18.284	558	17.085	297
	2006	615	18.953	569	17.536	277
	2007	631	19.610	579	17.989	268
	2008	653	20.492	593	18.603	267
	2009	635	20.125	587	18.604	266
Marienmünster	2004	97	17.600	86	15.731	365
	2005	99	17.912	89	16.197	354
	2006	102	18.419	91	16.556	341
	2007	105	19.020	93	16.930	335
	2008	109	19.944	96	17.619	328
	2009	106	19.645	95	17.606	323

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)
Nieheim	2004	120	17.201	110	15.777	362
	2005	121	17.252	112	15.987	366
	2006	123	17.643	114	16.307	361
	2007	126	18.271	115	16.727	347
	2008	131	19.442	118	17.586	332
	2009	126	19.010	116	17.454	334
Steinheim	2004	254	18.464	226	16433	322
	2005	259	18.813	233	16.931	305
	2006	267	19.467	238	17.368	290
	2007	273	20.098	242	17.789	281
	2008	285	21.045	250	18.487	279
	2009	276	20.681	246	18.415	277
Warburg	2004	469	19.286	419	17.254	250
	2005	467	19.199	423	17.379	273
	2006	472	19.469	424	17.511	282
	2007	475	19.706	423	17.560	295
	2008	491	20.541	433	18.139	295
	2009	482	20.329	434	18.311	284
Willebadessen	2004	138	15.458	130	14.539	391
	2005	137	15.514	130	14.679	391
	2006	139	15.807	131	14.858	390
	2007	143	16.336	133	15.217	386
	2008	149	17.201	138	15.943	380
	2009	143	16.696	136	15.794	386
Kreis Höxter	2004	2.822	182.612	592	16.772	x
	2005	2.844	184.782	627	17.070	x
	2006	2.900	189.462	656	17.347	x
	2007	2.952	194.292	677	17.617	x
	2008	3.066	203.602	755	18.297	x
	2009	2.971	199.262	715	18.209	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. Sonstige Angaben

### 10.1 Kommunale Baulandangebote

#### 10.1.1 Angebot an kommunalem Wohnbauland im Jahr 2012

Nach Mitteilung der kreisangehörigen Städte kann im Jahr 2012 voraussichtlich das nachfolgend aufgeführte kommunale Wohnbauland bereitgestellt werden (Kaufpreise ohne Erschließungsbeiträge und kommunale Nebenkosten nach Angabe der Städte).

Stadt/ Stadtteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m <sup>2</sup>
<b>Bad Driburg</b>			
- Kernstadt	Hilgenbach/Gerkenberg	11	70,00
- Alhausen	Schönekamp/Wiebusch	25	k. A.
- Dringenberg	Zum Seegrund	5	k. A.
- Kühlsen	Zum Fielefeld	5	12,00
- Neuenheerse	Mühlenbreite	9	36,00
- Pömbsen	August-Sommer-Straße	3	12,00
- Reelsen	Milanweg/Fischreierweg	7	26,00

k. A. = keine Angabe, der Preis wird noch festgelegt

Stadt/ Stadtteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m <sup>2</sup>
<b>Beverungen</b>			
- Kernstadt	Selsberg	2	30,15
	Selsberg Erbbaugrundstücke	20	1,45/m <sup>2</sup> pro Jahr (Erbbauzins)
	Verlängerung Dalhauser Straße	2	34,00
- 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/ Stadtteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m <sup>2</sup>
<b>Borgentreich</b>			
- Kernstadt	Am Burgfeld (EVG)	64	18,00
- Borgholz	Kohlwiese	7	10,50
- Bühne	Wemme	10	9,00
- Großeneder	Strohbrede	5	10,00
- Körbecke	Sommerbreite	4	7,50
	Am Heiberg	3	7,50
- Lütgeneder	Niederer Feld	4	7,50
- Manrode	Kalsbrede	6	7,50
- Muddenhagen	Höpperberg	7	7,50
- Natingen	Erdbeerbusch	8	7,50
- Natzungen	Am Prozessionsweg	4	7,50
- Rösebeck	Grasebicke	1	7,50
	Wuppenstücke – Ost	5	7,50

EVG = Entwicklungs- und Vermarktungs GmbH & Co. KG

Stadt/ Stadtteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m <sup>2</sup>
<b>Brakel</b>			
- Kernstadt	Brunnenallee	2	51,00
	Brunnenallee	4	54,80
	Brunnenallee	8	56,80
- Beller	Grüner Grund	3	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	5	10,00
- Gehrden	Kattenfeld	3	12,78
- Hembsen	Im Märsch	2	17,60
	Stienekenbohm	2	15,50
- Istrup	Dorfmitte	4	22,00
- Schmechten	Fillerkuhle	1	12,50
- Siddessen	Sonnenbreite	3	10,00

Stadt/ Stadtteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m <sup>2</sup>
<b>Höxter</b>			
- Kernstadt	Am Knüll	1	37,12
- Albaxen	Am Kornbrink	3	28,50
- Bödexen	Karl-Krug-Weg	10	20,75*
- Bruchhausen	Dahnefeldweg	4	23,00
- Fürstenau	Steinbreite	3	20,45
- Godelheim	Am Maibach	15	27,00

\* = mittlerer Bodenpreis + naturschutzrechtliche Ausgleichsabgabe

Stadt/ Stadtteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m <sup>2</sup>
<b>Mariemünster</b>			
- Altenbergen	Bebauungsplan Nr.3	9	9,00
- Bredenborn	Bebauungsplan Nr. 5	9	13,00
- Bremerberg	Ortsrandlage, Abrundungssatzung	1	12,50
- Eilverßen	Bebauungsplan Nr. 1	1	8,00
- Hohehaus	Ortsrandlage, Abrundungssatzung	2	8,00
- Kollerbeck	Bebauungsplan Nr. 1	1	12,00
	Bebauungsplan Nr. 2	4	20,00
	Bebauungsplan Nr. 3	14	12,00
- Löwendorf	Ortsrandlage, Abrundungssatzung	4	9,00
- Papenhöfen	Ortsrandlage, Abrundungssatzung	2	9,00
- Vörden	Bebauungsplan Nr. 9	10	14,00

Stadt/ Stadtteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m <sup>2</sup>
<b>Nieheim</b>			
- Kernstadt	In den langen Breiten	3	11,00 - 15,00
	Böscheburg II	11	16,00 - 20,00
	Hohe Straße	1	20
- Merlsheim	Große Wiese	7	9,00 – 12,00
- Oeynhausēn	Mühlenfeld	11	11,00 - 14,00
- Sommersell	B.-Plangebiet II	2	9,00
- Holzhausen	Kohlhof	8	8,50 - 11,50
	Alte Siedlung	2	5,50

Stadt/ Stadtteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m <sup>2</sup>
<b>Steinheim</b>			
- Kernstadt	Steinwärts Feld	22	29,40
- Bergheim	Fettpott	18	16,00
- Rolfzen	Entruper Weg	6	15,00
- Sandebeck	Gerskamp	6	21,00
- Vinsebeck	Galgenbusch	9	16,00

Stadt/ Stadtteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m <sup>2</sup>
<b>Willebadessen</b>			
Willebadessen	Hermann-Löns-Straße	1	15,00
	Hurst / Eggeblick	2	22,45
- 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	110	17,75

Stadt/ Stadtteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m <sup>2</sup>
<b>Warburg</b>			
- Kernstadt	Stapelberg	6	46,00
	Auf'm Profit	6	61,00
- Bonenburg	An der Naure	2	10,23
	Südlich des Hollberges	10	16,36
- Calenberg	Wormelner Berg I + II	7	16,50
	Fillerkuhle	2	20,00
- Daseburg	Westlich der Hauedaer Straße II	8	20,00
- Dössel	Pöppelhöfenweg	1	11,25
- Germete	Am Westerberg	9	32,50
- Herlinghausen	Oberes Holz	7	12,02
- Hohenwepel	An der Twete	3	15,34
- Menne	Dreckmorgen II	1	11,76
- Nörde	Westweg	9	14,32
- Ossendorf	Ükern/Alter Stadtweg	14	23,00
- Rimbeck	Am Sonnenhang II	9	23,00
- Scherfede	Nördlich der Trift	2	21,50
- Welda	Iberg II	12	21,00

**10.1.2 Angebot an kommunalen Gewerbe-/Industrieflächen im Jahr 2012**

Nach Mitteilung der kreisangehörigen Städte kann im Jahr 2012 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 – Brakeler Straße	15.000	k. A.
	Herste, Heristiestraße	8.00	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“	45.000	13,80
<b>Höxter</b>	Gewerbegebiet Zur Lüre	23.800	28,65* <sup>4</sup>
	Wirtschaftspark Höxter (Albaxen-Stahle)	110.000	19,50
	Albaxer Straße	2.300	45,00* <sup>1</sup>
	Gewerbegebiet Fürstenau	17.700	14,04* <sup>2</sup>
<b>Marienmünster</b>	Vörden, Bebauungsplan 10	35.000	9,00
	Bredenborn, Bebauungsplan 2	24.000	9,00
<b>Nieheim</b>	Gewerbegebiet (westlicher Teil)	14.000	8,39
	Gewerbegebiet (östlicher Teil)	63.000	8,39
<b>Steinheim</b>	Billerbecker Straße/Frankenburg	15.000	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	13.000	12,78
	Warburg - Oberer Hilgenstock	28.000	15,00
	Scherfede/Rimbeck, Auf der Hellbecke	13.500	12,78
<b>Willebadessen</b>	Willebadessen “Gänsebruch“	12.000	9,90
	Gewerbepark Peckelsheim	27.000	9,90

k. A. = keine Angabe, der Preis wird noch festgelegt

\*<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

## 10.2 Gebühren

Auszug aus der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung – VermWertGebO NRW – Anlage 1 Gebührentarif VermWertGebT).

**Auskünfte** über Bodenrichtwerte, aus der Kaufpreissammlung, sowie sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten, die vom Gutachterausschuss ermittelt worden sind:

### Bodenrichtwerte

- a) Je standardisierten Auszug im DIN A4-Format  
Gebühr: 8 Euro
- b) Als grafische Übersicht je Gemeinde  
Gebühr: 50 bis 250 Euro

### Kaufpreissammlung

Preisauskunft nach § 10 Abs. 2 bzw. 4 GAVO NRW

- o einschließlich bis zu zehn mitgeteilter Vergleichspreise  
Gebühr: 120 Euro
- o je weiteren mitgeteilten Vergleichspreis  
Gebühr: 8 Euro

### Sonstige Auswertungen

- a) Mietwertübersichten  
Gebühr: 15 bis 50 Euro
- b) Sonstige Auswertungen der Gutachterausschüsse, soweit diese nicht nach anderen Tarifstellen abzurechnen sind  
Gebühr: 30 bis 5.000 Euro

### Grundstücksmarktbericht

des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Höxter

Gebühr: 52 Euro

**Die vorstehenden und weitere Daten können vom Nutzer auch über das Informationssystem zum Immobilienmarkt [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) abgerufen werden. Bei einem direkten Zugriff über das Internet werden geringere Gebühren erhoben.**

Für die Anfertigung eines **Verkehrswertgutachtens** werden folgende Gebühren berechnet:

Die **Grundgebühr** wird in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert des begutachteten Objekts ermittelt.

- a) Wert bis 1 Mio. Euro  
Gebühr: 0,2 Prozent vom Wert zuzüglich 1.000 Euro
- b) Wert über 1 Mio. Euro bis 10 Mio. Euro  
Gebühr: 0,1 Prozent vom Wert zuzüglich 2.000 Euro
- c) Wert über 10 Mio. bis 100 Mio. Euro  
Gebühr: 0,05 Prozent vom Wert zuzüglich 7.000 Euro
- d) Wert über 100 Mio. Euro  
Gebühr: 0,01 Prozent vom Wert zuzüglich 47.000 Euro

**Zuschläge** wegen erhöhten Aufwands,

- a) insgesamt bis 400 Euro, wenn Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind.
- b) insgesamt bis 800 Euro, wenn besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (z. B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht) zu berücksichtigen sind.
- c) insgesamt bis 1.200 Euro, wenn Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind.
- d) insgesamt bis 1.600 Euro für sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften.

**Abschläge** wegen verminderten Aufwands,

- a) bis 500 Euro, wenn der Ermittlung unterschiedliche Wertermittlungsstichtage zugrunde zu legen sind.
- b) bis 500 Euro je zusätzlicher Wertermittlung bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB.
- c) 50 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1, bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB unter Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB.

Zu der insgesamt ermittelten Gebühr kommt die gesetzliche **Umsatzsteuer** in Höhe von derzeit 19 % hinzu.

### **10.3 Überregionale Grundstücksmarktberichte**

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 60,00 €bezogen werden.

Der Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA) hat einen Immobilienmarktbericht für Deutschland herausgegeben.

Redaktions- und Vertriebsstelle für die Ausgabe des Immobilienmarktberichts Deutschland ist die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen.

Der Immobilienmarktbericht kostet als Druck oder als PDF-Dokument 90,00 €

Den Bericht können Sie unter der Adresse <http://www.immobiliemarktbericht-deutschland.info> bestellen oder herunterladen.

#### 10.4 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: 0291/94 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  
32756 Detmold  
Telefon: 05231/62-300  
Telefax: 05231/62 77 40  
E-Mail: [ga@lippe.de](mailto:ga@lippe.de)

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im **Kreis Paderborn**

Aldegrevestraße 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 -

Medebacher Landstraße 27

34497 Korbach

Telefon: 05631/978-306

Telefax: 05631/978-350

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

Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte im Kreis Höxter  
- Geschäftsstelle beim 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 der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung – VermWertGebO NRW – Anlage 1 Gebührentarif Nr. 7.3.1.3 VermWertGebT und beträgt zurzeit 52,00 €

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 2012

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>Sachwertfaktoren</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**

Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte im Kreis Höxter  
- Geschäftsstelle beim 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

