



Grundstücksmarktbericht 2013 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
Telefax:	(05271) 965 85399
Internet:	www.kreis-hoexter.de
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

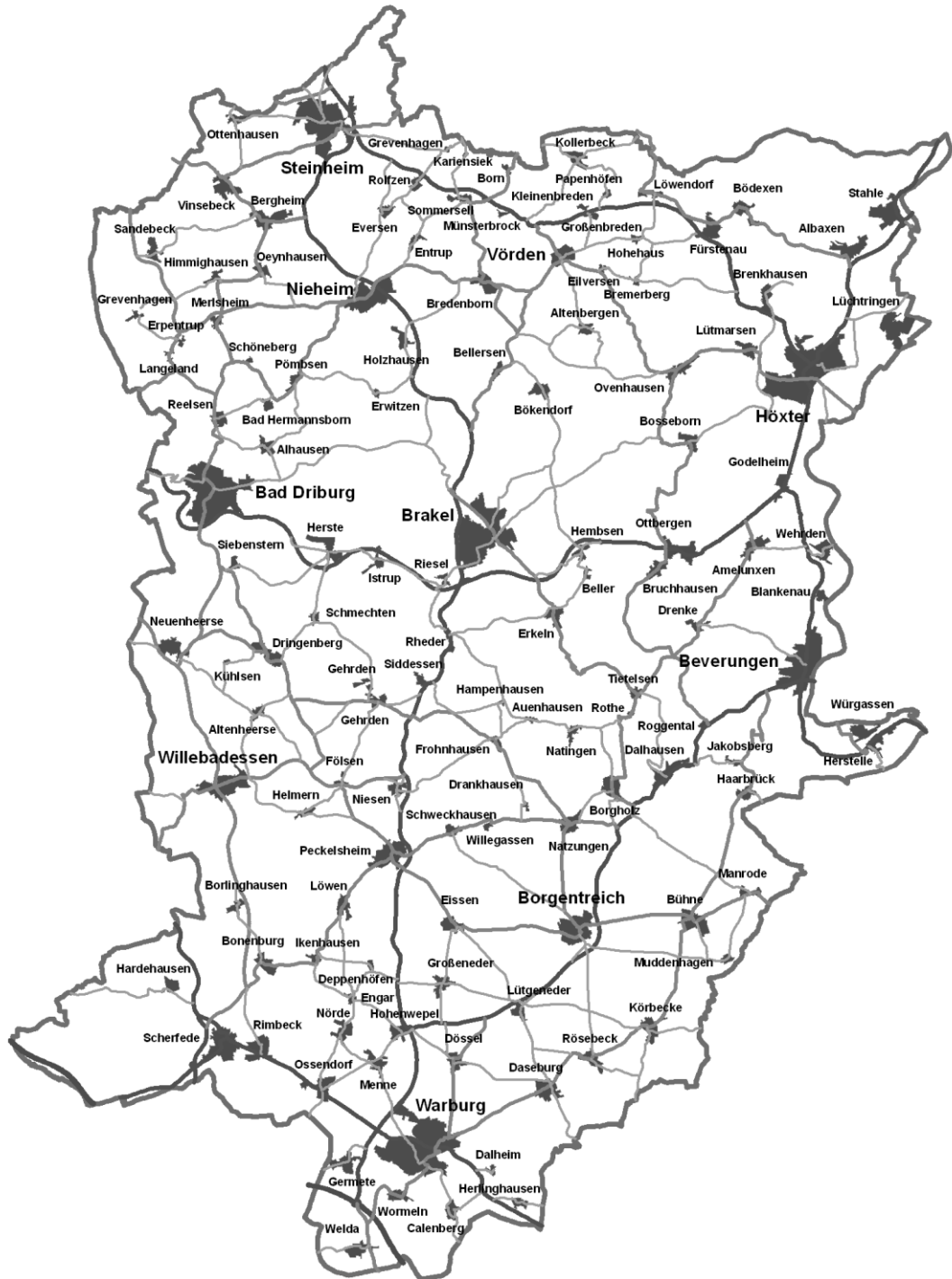
Steinheim

Warburg

Willebadessen



Kreis Höxter



Inhaltsverzeichnis

1.	WESENTLICHE AUSSAGEN DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES	4
2.	ZIELSETZUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES	7
3.	GUTACHTERAUSSCHUSS	8
3.1	Aufgaben des Gutachterausschusses	8
3.2	Mitglieder des Gutachterausschusses.....	9
3.3	Aufgaben der Geschäftsstelle	10
4.	IMMOBILIENMARKT DES JAHRES 2012.....	11
4.1	Anzahl der Erwerbsvorgänge	12
4.2	Flächenumsatz.....	16
4.3	Geldumsatz	18
5.	UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE.....	21
5.1	Baulich nicht nutzbare Grundstücke	21
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
5.2	Baulich nutzbare Grundstücke.....	28
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 Gebäude- flächen 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
6.	BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	37
6.1	Häuser des individuellen Wohnungsbau	40
6.1.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	44
6.1.2	Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	47
6.1.3	Reihenmittelhäuser.....	49
6.2	Renditeobjekte.....	49
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
6.3	Wohnungs- und Teileigentum.....	51
6.3.1	Wohnungseigentum	51
6.3.2	Seniorenwohnanlagen	54
6.3.3	Teileigentum	54
6.4	Garagen, Tiefgaragenstellplätze, Stellplätze	55

7.	BODENRICHTWERTE	56
7.1	Gesetzlicher Auftrag	56
7.2	Allgemeine Erläuterungen des Oberen Gutachterausschusses NRW zu den Bodenrichtwerten	56
7.3	Örtliche Fachinformationen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Höxter zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte	58
7.4	Darstellung der Bodenrichtwerte in den Bodenrichtwertkarten	62
7.5	Übersicht über die Bodenrichtwerte	65
7.5.1	Bodenrichtwerte für baureifes Bauland zum Stichtag 01.01.2013	66
7.5.2	Bodenrichtwerte für Acker-, Grünland und Waldboden zum Stichtag 01.01.2013	71
7.6	Präsentation der Immobilienmarktdaten im Internet	76
8.	FÜR DIE WERTERMITTLUNG ERFORDERLICHE DATEN	78
8.1	Bodenpreisindexreihen	78
8.1.1	Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland	78
8.1.2	Bodenpreisindexreihe für Ackerland.....	86
8.2	Ertragswertdaten	87
8.2.1	Liegenschaftszinssätze	87
8.2.2	Rohertrag	92
8.2.3	Bewirtschaftungskosten.....	93
8.2.4	Gesamtnutzungsdauer.....	95
8.2.5	Restnutzungsdauer.....	95
8.2.6	Bodenwertansatz.....	98
8.3	Sachwertdaten	99
8.3.1	Sachwertmodell	99
8.3.2	Normalherstellungskosten	101
8.3.3	Bruttogrundfläche.....	102
8.3.4	Alterswertminderung	105
8.3.5	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	107
8.4	Vergleichswertdaten	109
8.4.1	Orientierungswerte für gebrauchte Einfamilienhäuser	109
8.4.2	Preisniveau und Rohertragsfaktoren gebrauchter Eigentumswohnungen	113
8.4.3	Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser	114
8.5	Mieten	115
8.5.1	Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen in der Stadt Höxter	115
8.5.2	Mietwertübersicht für freifinanzierte Wohnungen (01.01.2013)	118
8.5.3	Mieten für Einfamilienhäuser	120
8.5.4	Mietansätze für Gewerbeimmobilien	123
9.	RAHMENDATEN ZUM GRUNDSTÜCKSMARKT	124
9.1	Bevölkerung	124
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.....	130
9.1.5	Bevölkerungsprognose	132
9.1.6	Lebenserwartung	134
9.2	Strukturdaten Bauen und Wohnen	134
9.2.1	Flächennutzung	134
9.2.2	Bestand an Wohngebäuden	136

9.2.3	Baufertigstellung von Wohn- und Nichtwohngebäuden	137
9.2.4	Indexreihen.....	138
9.3	Wirtschaftsdaten	141
9.3.1	Kaufkraft	141
9.3.2	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	142
10.	SONSTIGE ANGABEN	146
10.1	Kommunale Baulandangebote	146
10.1.1	Angebot an kommunalem Wohnbauland im Jahr 2013	146
10.1.2	Angebot an kommunalen Gewerbe-/Industrieflächen im Jahr 2013.....	151
10.2	Gebühren	152
10.3	Überregionale Grundstücksmarktberichte	154
10.4	Anschriften der benachbarten Gutachterausschüsse	155

ANLAGEN

- Formular Abonnement-Bestellung des Grundstücksmarktberichts
- Fragebogen zum Grundstücksmarktbericht 2013

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Grundlage des Grundstücksmarktberichtes 2013 sind die in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Höxter registrierten Kauffälle des Berichtsjahres 2012.

Der Immobilienmarkt im Kreis Höxter hat sich entgegen dem Trend des Vorjahres wieder normalisiert. Nachdem 2011 der höchste Geldumsatz seit über 10 Jahren registriert wurde, liegen die Verkaufszahlen des Jahres 2012 überwiegend wieder im langjährigen Mittel.

Im Berichtsjahr wurden im Kreis Höxter 1.492 Kauffälle für bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Flächenumsatz von 445 Hektar und einem Geldumsatz von 107 Millionen € registriert. Die Anzahl der Kauffälle und der Geldumsatz sind damit gegenüber dem zehnjährigen Mittel um jeweils weniger als 2 % gesunken.

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
2012	1.492	107 Mio. €	445 ha

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

- **353 gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser wurden gekauft. Dies ist zwar gegenüber dem Vorjahr ein Rückgang um 11 %, übersteigt jedoch mit 3 % das zehnjährige Mittel. Im Durchschnitt sind die Preise um 2,5 % gestiegen. Eine differenziertere Untersuchung ergab allerdings für ältere Häuser, die noch nicht umfassend saniert worden sind, nur geringfügigere Steigerungen bzw. auch Preisrückgänge. Die Preiszuwächse stiegen mit den Lagequalitäten und den Baujahren. In den guten Lagen konnten für jüngere Objekte Preissteigerungen um 5 % festgestellt werden.**
- **121 Eigentumswohnungen wurden gekauft. Dies ist der höchste Stand der letzten 10 Jahre. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl jedoch nur unwesentlich um weniger als 1 % gestiegen. Im Mittel sind die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen um 3,8 % gesunken. In guten Lagen konnten jedoch auch Preissteigerungen festgestellt werden. Preisrückgänge wurden in den mäßigen Lagen und dort insbesondere bei älteren Eigentumswohnanlagen registriert.**

Nachdem in den Jahren 2008 und 2009 keine Erstverkäufe aus einem Neubau getätigt worden sind, konnten auf diesem Teilmarkt seit 2010 wieder Verkaufsfälle mit steigender Tendenz registriert werden.

- 49 gebrauchte Mehrfamilienhäuser wurden gekauft. Gegenüber dem Vorjahr (20 Kauffälle) ist dies ein auffallender Anstieg und liegt auch deutlich über dem zehnjährigen Mittel (25 Kauffälle).
- 28 gebrauchte Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser wurden zu einem Gesamtumsatz von 3,75 Mio. € gekauft. Gegenüber dem Vorjahr (29 Kauffälle) ist die Anzahl fast konstant geblieben. Es wechselten jedoch überwiegend kleinere und ältere Objekte in mittleren bis mäßigen Lagen die Eigentümer. Der erzielte Durchschnittspreis von 134.000 € fiel daher deutlich hinter das Ergebnis des Vorjahres (481.000 €) zurück.
- 17 gebrauchte Gewerbe- und Industrieobjekte wurden gekauft. Gegenüber dem Vorjahr (12 Objekte) konnte hier eine Steigerung nicht nur bei der Anzahl, sondern auch beim Geldumsatz (Berichtsjahr 6,92 Mio. € und Vorjahr 4,11 Mio. €) registriert werden. Die im Einzelfall erzielten Kaufpreise streuen jedoch sehr stark (18.000 € für kleine Gewerbehallen bis über 2.500.000 € für große Lager- und Produktionshallen). Die in diesem Bericht veröffentlichten "Daten zur Wertableitung" eines Gewerbe-/Industrieobjektes beruhen daher auf längerfristigen Marktbeobachtungen.
- 133 Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau wurden gekauft. Gegenüber dem Vorjahr ist das ein Rückgang um 22 %. Die Preise sind jedoch überwiegend konstant geblieben. Im Kreis Höxter betrug 2012 der durchschnittliche Kaufpreis für einen beitragsfreien Bauplatz bei einer mittleren Grundstücksgröße von 729 m² und einem mittleren Bodenpreis von ca. 56 €/m² etwa 41.000 €.
- 157 Hektar Ackerland wurden gekauft. Gegenüber dem Jahr 2011 (248 Hektar) ist das ein deutlicher Rückgang. Dies ist jedoch weniger der mangelnden Nachfrage sondern eher den fehlenden Kaufangeboten geschuldet, denn die Preise sind erneut zum Teil deutlich gestiegen. Insgesamt ergab sich im Kreisgebiet ein mittlerer Preisanstieg von 10 %. Die durchschnittlichen Preise für Ackerland liegen jetzt in Warburg (2,00 €/m²), Steinheim (1,90 €/m²) und in Willebadessen (1,90 €/m²) am höchsten. Der auf das gesamte Kreisgebiet bezogene durchschnittlich Ackerlandpreis beträgt 1,59 €/m².
- 83 Hektar Grünland wurden gekauft. Gegenüber dem Jahr 2011 (90 Hektar) ist dies ein Rückgang um 8 %. Die Bodenpreise sind jedoch auch hier überwiegend gestiegen. Insgesamt ergab sich im Kreisgebiet ein mittlerer Preisanstieg von 2 %. Der auf das gesamte Kreisgebiet bezogene durchschnittlich Grünlandpreis beträgt 1,14 €/m².
- 6 Hektar Wald wurden gekauft. Gegenüber dem Vorjahr (727 Hektar) und auch gegenüber dem zehnjährigen Mittel (198 Hektar) ist dies ein deutlicher Rückgang. Langfristige Marktbeobachtungen ergaben einen mittleren Waldbodenpreis von 0,40 €/m² (ohne Aufwuchs)

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 1.305 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 (Rohertrags- und Vergleichsfaktoren) 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.

Der Gutachterausschuss kommt damit einer seiner wesentlichen gesetzlichen Pflichtaufgaben nach. Neben den mengenstatistischen Angaben werden die aus der Kaufpreissammlung abgeleiteten "für die Wertermittlung erforderliche Daten" veröffentlicht. Diese Daten werden hauptsächlich von Sachverständigen zur Erstellung von Verkehrswertgutachten genutzt. Durch die Veränderungen in der steuerlichen Gesetzgebung haben diese Daten in den letzten Jahren eine erhöhte Relevanz erhalten. Den Gutachterausschüssen wurden erhebliche Zuständigkeiten im Rahmen der Ermittlung der Besteuerungsgrundlagen zum Zwecke der Bemessung der Erbschafts- und Schenkungssteuer zugewiesen. Das Bewertungsgesetz (BewG) enthält Handlungsanweisungen, wonach für steuerliche Bewertungen die Daten/Faktoren des örtlich zuständigen Gutachterausschusses zu verwenden sind.

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 2013 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 Bau-, 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 von der Bezirksregierung 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 2012

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:

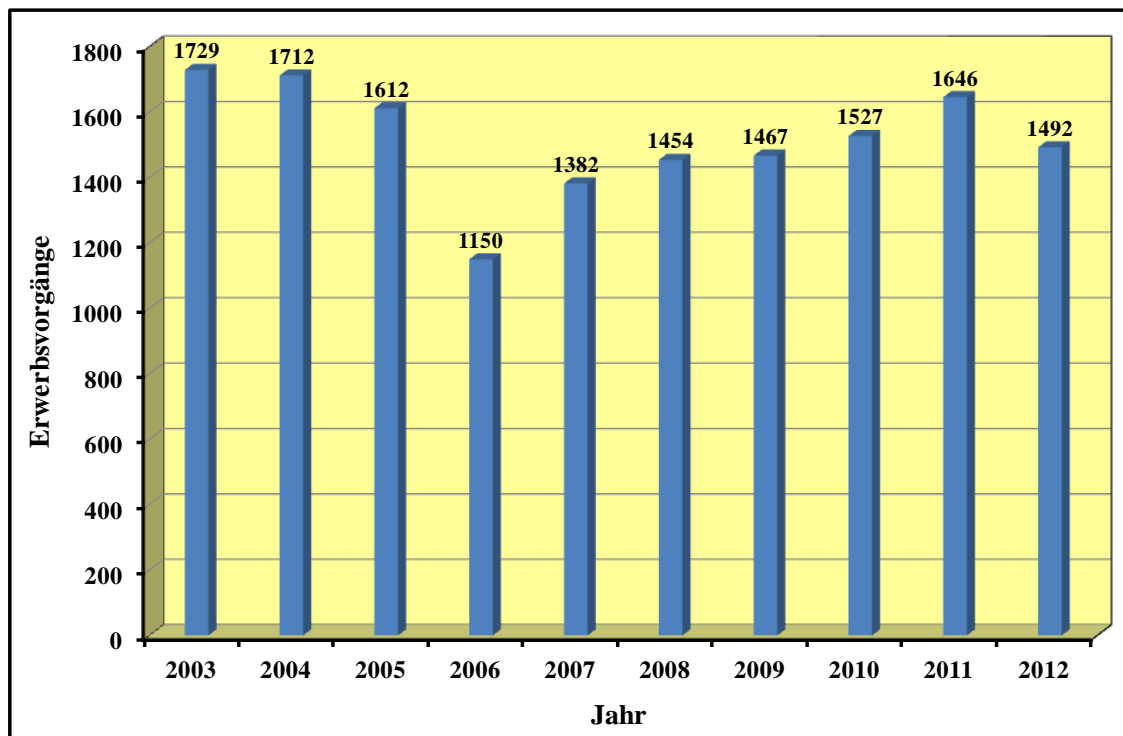
- **Unbebautes baureifes Land:** Zu den unbebauten Bauflächen werden alle Flächen gerechnet, die der Wohn- oder gewerblichen Nutzung dienen bzw. für diese vorgesehen sind.
- **Bebaute Grundstücke:** Dieser Teilmarkt umfasst den gesamten Bereich bebauter Grundstücke von Einfamilienhäusern über Mehrfamilienhäusern 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).

4.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Höxter sind im Jahr 2012 insgesamt **1.492 Erwerbsvorgänge** über Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken sowie über die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein Rückgang von 9 %.



Von den 1.492 Erwerbsvorgängen entfielen 65 auf Zuschläge bei Zwangsversteigerungen:

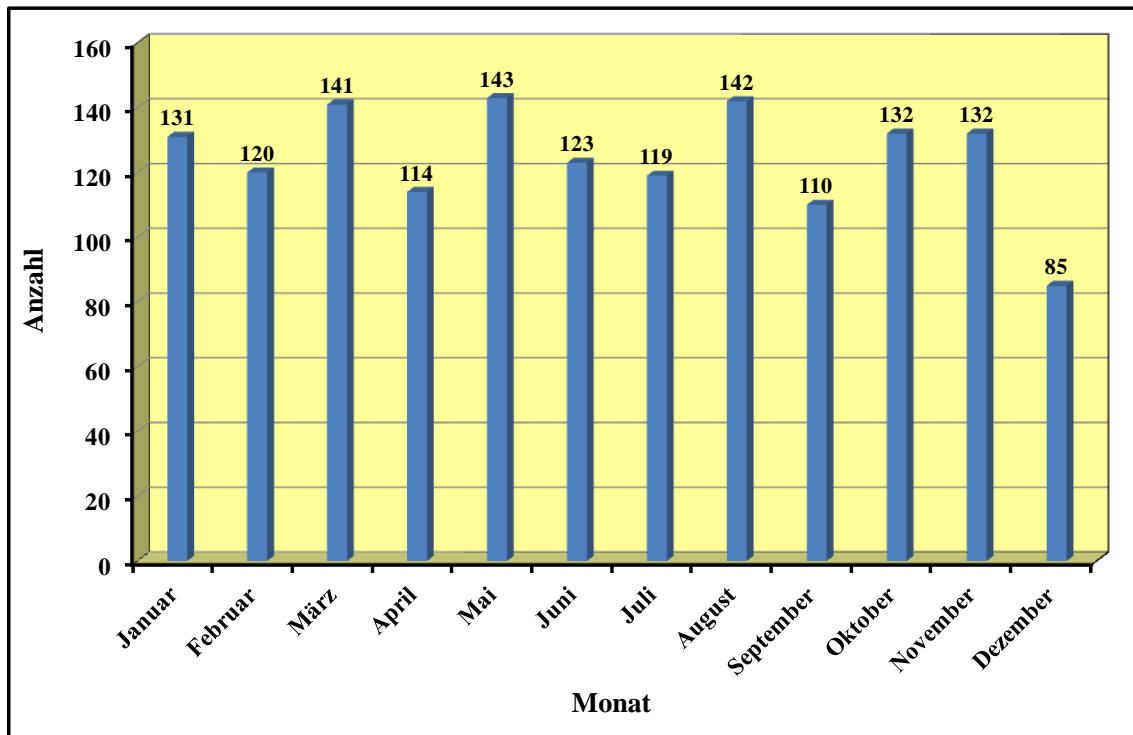
- 45 bebaute Grundstücke
- 2 land- und forstwirtschaftliche Flächen
- 3 unbebaute Baugrundstücke
- 15 Eigentumswohnungen

Gegenüber dem Vorjahr ist dies eine Steigerung um 51 % (Vorjahr = 43, davon 36 bebaute Grundstücke, 2 land- und forstwirtschaftliche Flächen, 2 unbebaute Baugrundstücke, 2 Eigentumswohnungen und 1 Erbbaugrundstück, bebaut).

Häufig ist in den Kaufverträgen vermerkt, dass der Verkauf durch einen Makler vermittelt worden ist. Im Jahr 2012 wurden so 186 Maklerbeteiligungen erfasst.

Obwohl es sich hierbei um keine abschließende Erfassung handelt, ist zu erkennen, dass insbesondere beim Verkauf eines Ein- bzw. Zweifamilienhauses (129) sowie beim Verkauf einer Eigentumswohnung (29) professionelle Verkaufshilfen hinzugezogen werden.

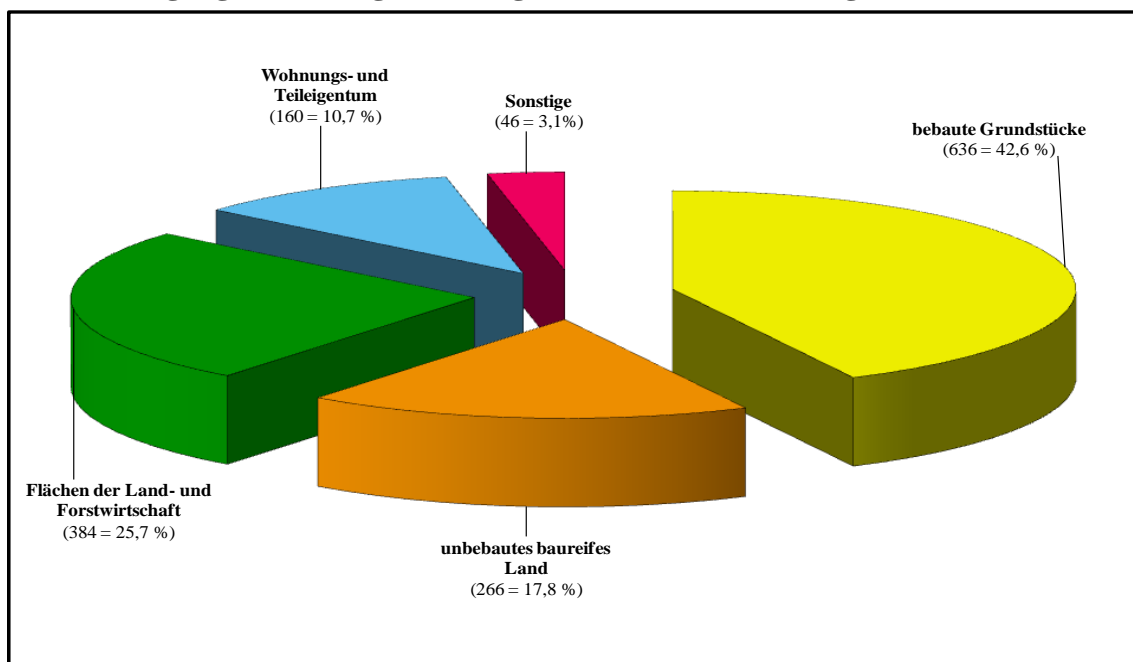
In den einzelnen Monaten des Jahres 2012 wurden auf dem Immobilienmarkt folgende Erwerbsvorgänge registriert:



Mit Wirkung zum 01.10.2011 wurde die Grundsteuer von 3,5 % auf 5,0 % erhöht. Im September des Vorjahres führte dies zu einem sprunghaften Anstieg der Umsatzzahlen. Im Berichtsjahr verteilten sich die Umsatzzahlen auf die einzelnen Monate deutlich gleichmäßiger (Ø 124 Erwerbsvorgänge je Monat).

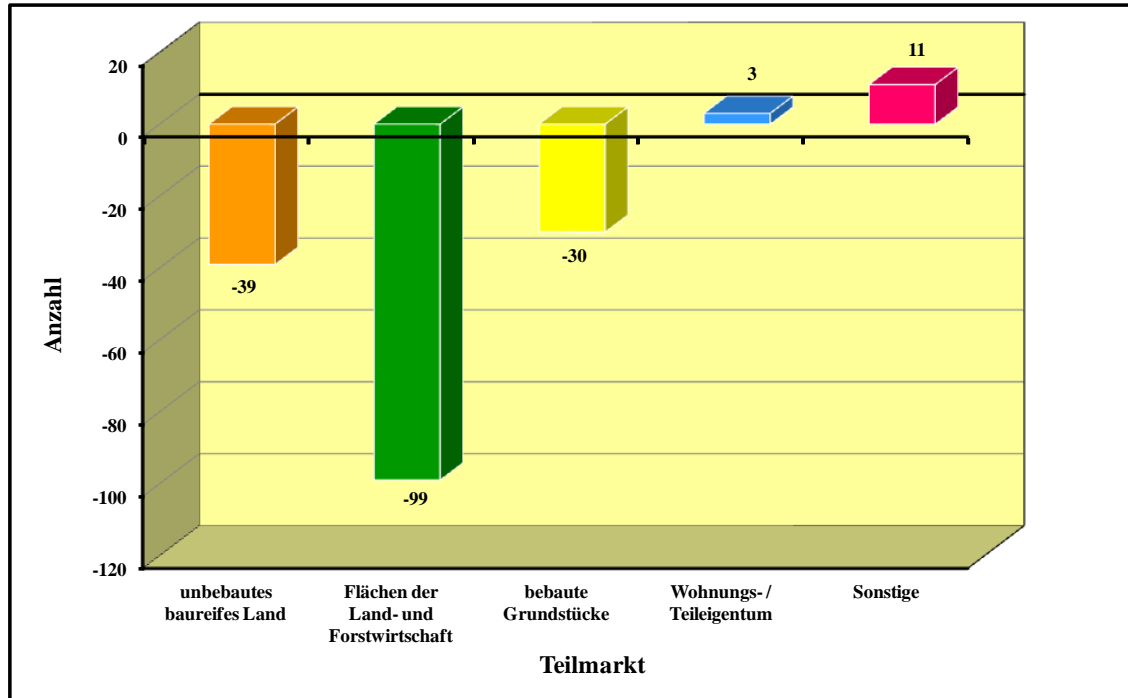
Die nachfolgenden Grafiken zeigen den Anteil der einzelnen Teilmärkte im Kreisgebiet, die prozentuale Veränderung gegenüber dem Vorjahr und die Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die Städte.

Erwerbsvorgänge im Kreisgebiet (insgesamt 1.492), Verteilung auf die Teilmärkte



Von den 1.492 Erwerbsvorgängen entfielen 636 = 43 % auf bebaute Grundstücke, 384 = 26 % auf Flächen der Land- und Forstwirtschaft, 266 = 18 % auf unbebautes baureifes Land, 160 = 11 % auf Wohnungs- und Teileigentum und 46 = 3 % auf Sonstige (Gewässerflächen, Gärten, Kiesgruben, Wege etc.).

Änderung der Anzahl der Erwerbsvorgänge zum Vorjahr

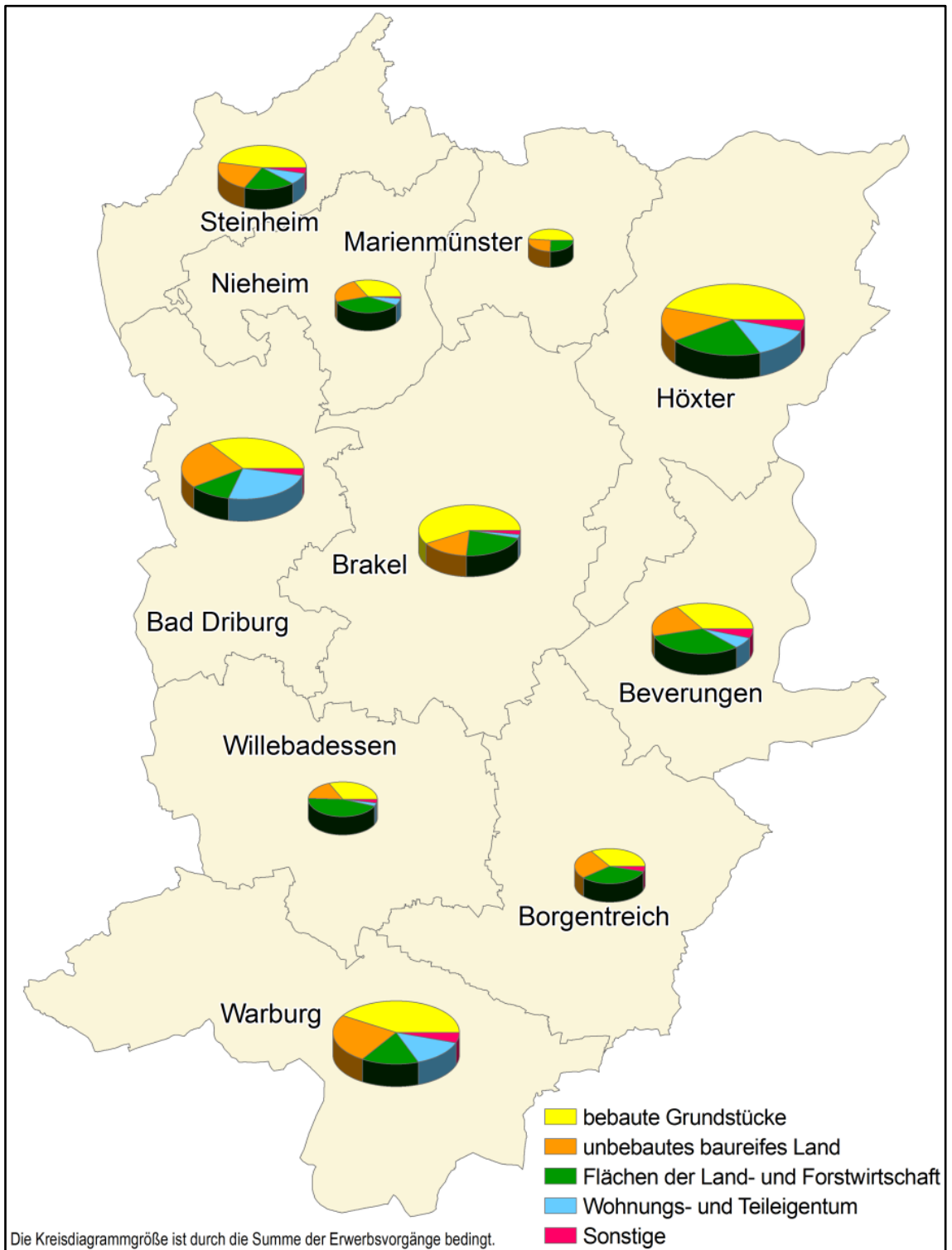


Im Vergleich zum Vorjahr wurden 2012 bei fast allen Teilmärkten Rückgänge registriert. Gestiegen sind die Verkaufszahlen nur beim Wohnungs- und Teileigentum (+ 3 Erwerbsvorgänge) und bei den Sonstigen Objektarten (+ 11 Erwerbsvorgänge). Deutlich gesunken sind die Verkaufszahlen bei den Flächen der Land- und Forstwirtschaft. Die Anzahl der Erwerbsvorgänge fiel um 99.

Anzahl der Erwerbsvorgänge in den Städten

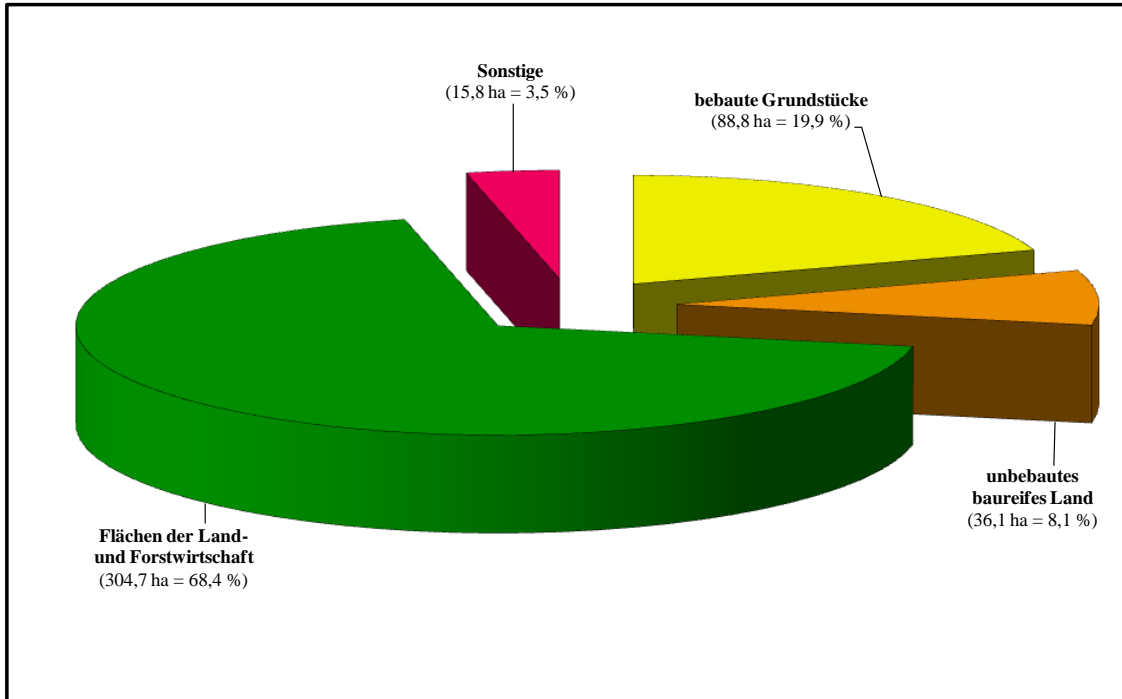
Stadt	unbebautes baureifes Land	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	bebaute Grundstücke	Wohnungs- und Teileigentum	Sonstige	SUMME
Bad Driburg	47	27	83	62	6	225
Beverungen	28	58	58	10	7	161
Borgentreich	19	32	31	0	3	85
Brakel	28	37	92	3	3	163
Höxter	34	76	136	38	11	295
Marienmünster	10	10	19	0	0	39
Nieheim	15	30	26	4	1	76
Steinheim	24	30	60	9	4	127
Warburg	48	46	103	32	9	238
Willebadessen	13	38	28	2	2	83
Kreis Höxter	266	384	636	160	46	1.492

In Höxter (20 %), Warburg (16 %) und Bad Driburg (15 %) wurden die meisten Verkaufsfälle registriert.

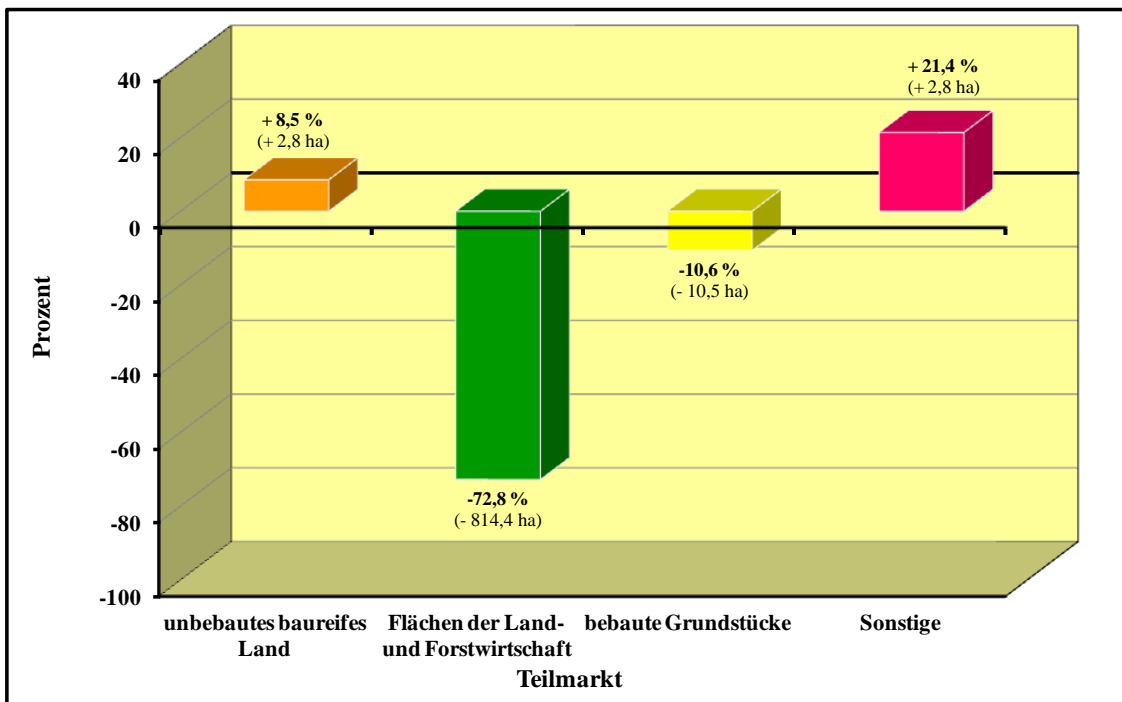


4.2 Flächenumsatz

Im Jahre 2012 wurden im Kreis Höxter insgesamt **445,39 ha** Grundstücksfläche umgesetzt. Davon entfielen 68,4 % = 304,7 ha auf Flächen der Land- und Forstwirtschaft, 19,9 % = 88,8 ha auf bebaute Grundstücke, 8,1 % = 36,1 ha auf unbebautes baureifes Land und 3,5 % = 15,8 ha auf Sonstige.

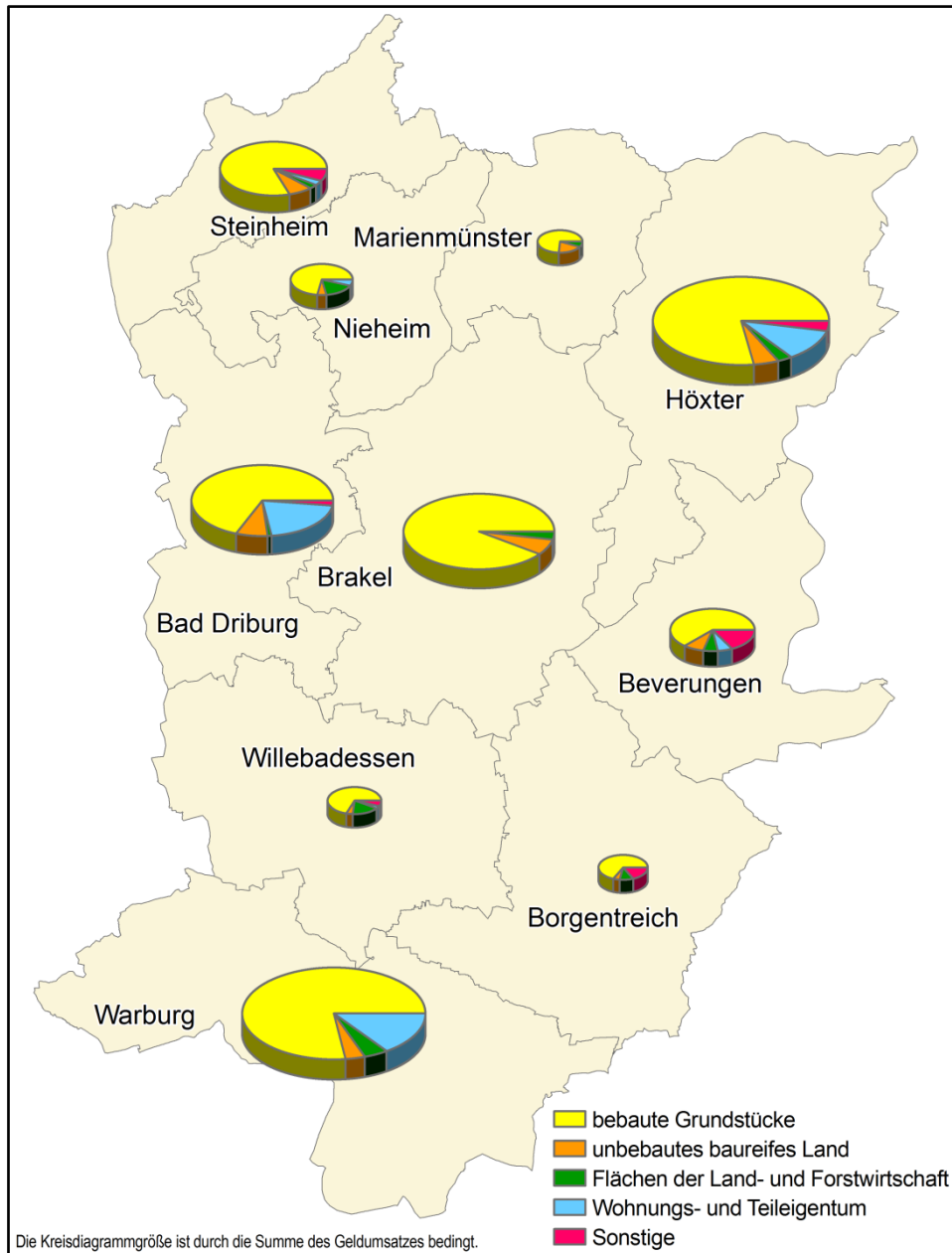


Änderung des Flächenumsatzes zum Vorjahr in Prozent



Der Flächenumsatz (445,39 ha) hat sich gegenüber dem Vorjahr (1.264,66 ha) stark verändert. Dies ist insbesondere auf den deutlichen Rückgang bei den Flächen der Land- und Forstwirtschaft zurückzuführen (-72,8 % bzw. - 814,4 Hektar). Im Vorjahr wurden große zusammenhängende Waldflächen in Brakel und Bad Driburg verkauft.

Aufteilung des Flächenumsatzes auf die Städte



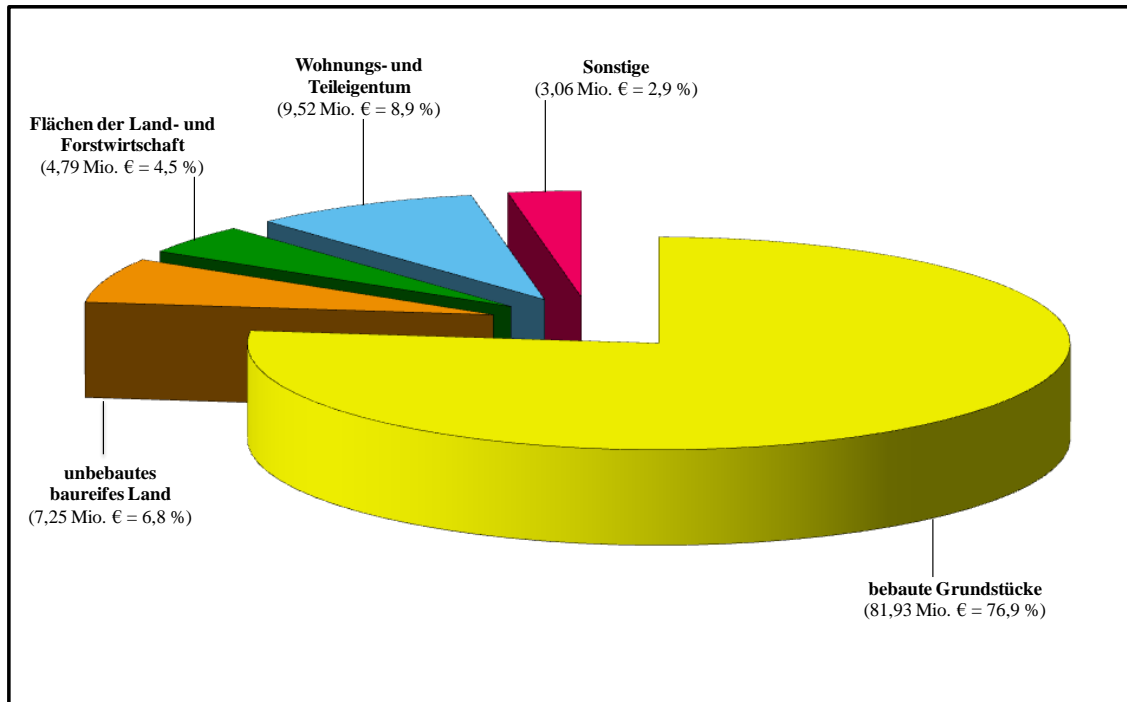
Stadt	unbebautes baureifes Land	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	bebaute Grundstücke	Sonstige	SUMME
Bad Driburg	3,69	18,93	9,29	1,09	32,99
Beverungen	1,67	40,53	4,68	1,13	48,01
Borgentreich	1,09	18,96	2,96	7,26	30,26
Brakel	2,83	26,35	15,27	1,79	46,25
Höxter	5,71	42,30	19,78	1,00	68,79
Marienmünster	4,26	12,97	2,21	0,00	19,44
Nieheim	2,17	40,14	4,73	0,06	47,10
Steinheim	10,15	13,47	10,29	0,65	34,56
Warburg	3,49	63,39	16,58	1,96	85,42
Willebadessen	1,02	27,63	3,02	0,91	32,57
Kreis Höxter	36,06	304,68	88,81	15,85	445,39

Flächenangaben in Hektar

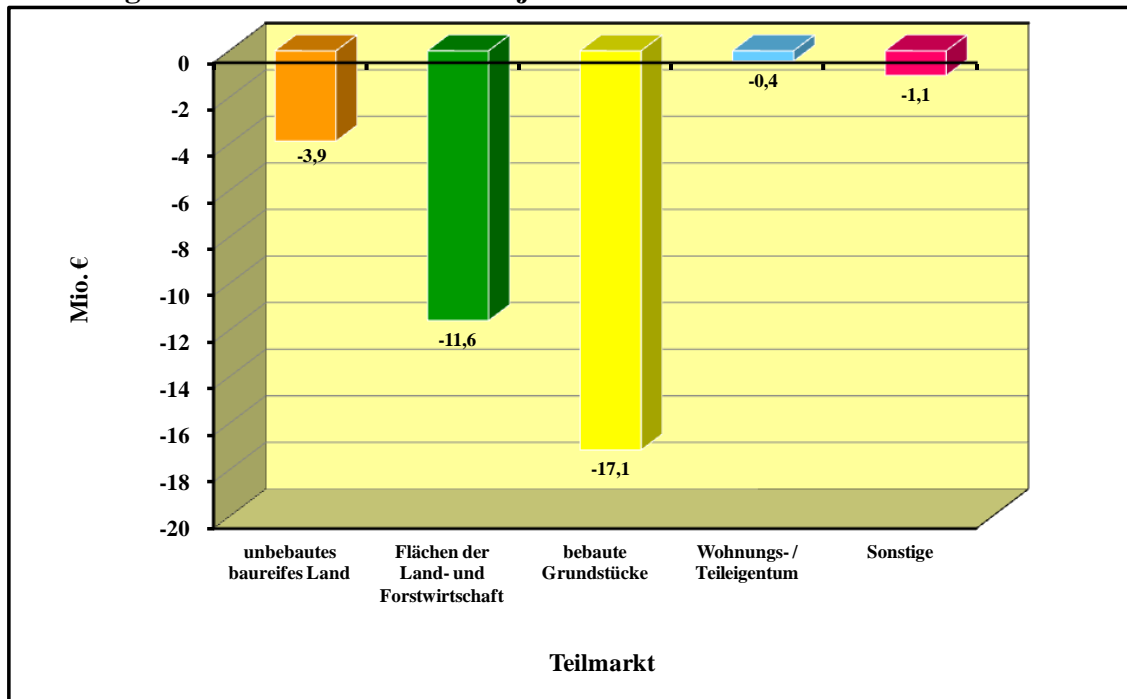
4.3 Geldumsatz

Im Jahr 2012 wurden auf dem Immobilienmarkt im Kreis Höxter insgesamt **106,55 Mio. €** umgesetzt. Das entspricht einem Betrag von etwa 71.000 € pro Erwerbsvorgang.

Von den 106,55 Mio. € entfielen 81,93 Mio. € auf bebaute Grundstücke, 9,52 Mio. € auf Wohnungs- und Teileigentum, 7,25 Mio. € auf unbebautes baureifes Land, 4,79 Mio. € auf Flächen der Land- und Forstwirtschaft und 3,06 Mio. € auf Sonstige.

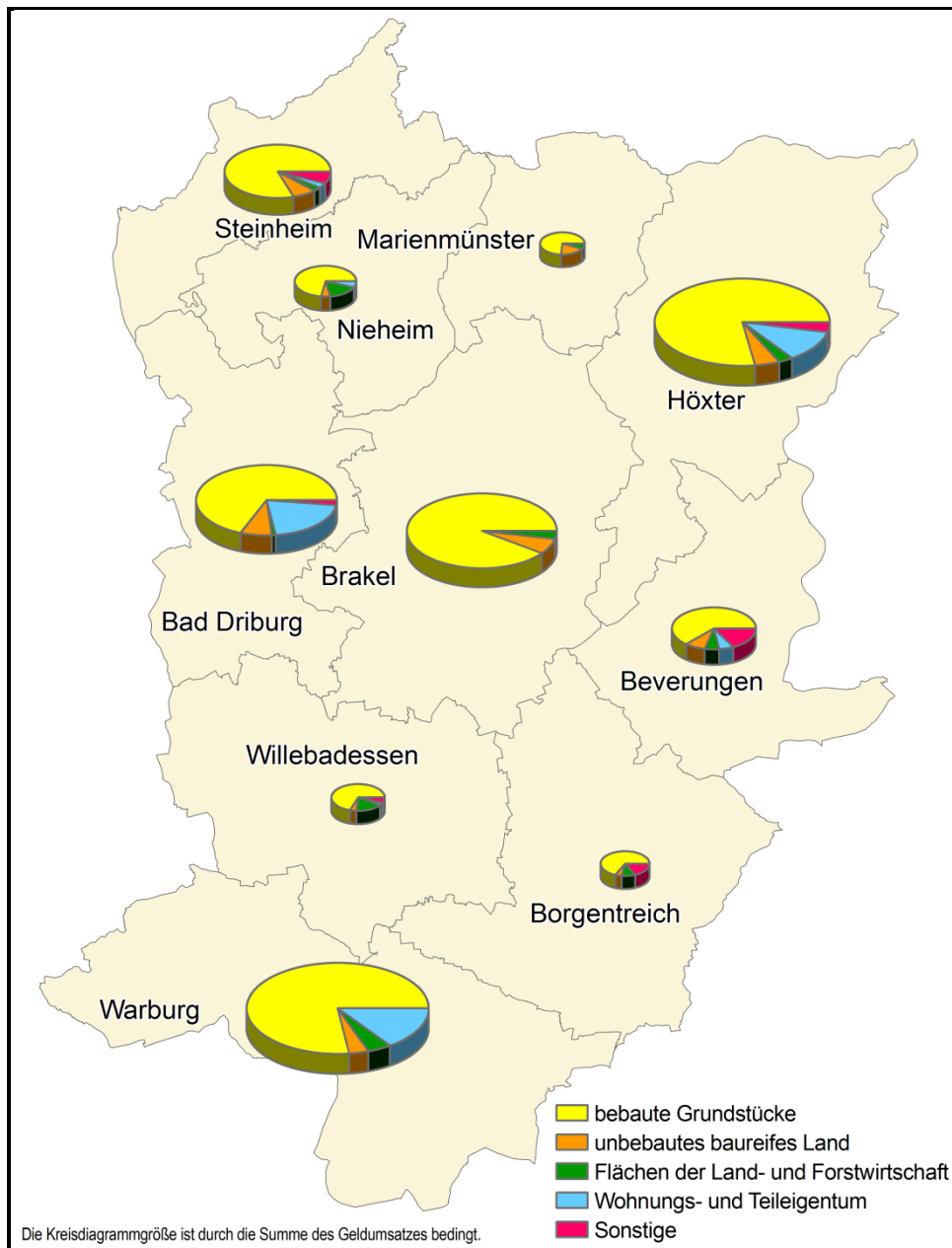


Änderung des Geldumsatzes zum Vorjahr



Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr insgesamt um 24,2 % bzw. 34,09 Mio. € gesunken. Umsatzrückgänge wurden in allen Teilmärkten registriert.

Aufteilung des Geldumsatzes auf die Städte



Stadt	unbebautes baureifes Land	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	bebaute Grundstücke	Wohnungs- und Teileigentum	Sonstige	SUMME
Bad Driburg	1,54	0,19	10,35	3,17	0,25	15,50
Beverungen	0,58	0,49	3,81	0,46	0,93	6,27
Borgentreich	0,14	0,30	1,62	0,00	0,39	2,46
Brakel	0,90	0,41	15,72	0,11	0,14	17,28
Höxter	1,36	0,69	17,77	2,28	0,59	22,69
Marienmünster	0,43	0,12	1,53	0,00	0,00	2,08
Nieheim	0,25	0,62	2,63	0,17	0,01	3,68
Steinheim	0,77	0,22	7,75	0,23	0,52	9,48
Warburg	1,12	1,20	18,80	3,03	0,10	24,24
Willebadessen	0,15	0,55	1,96	0,07	0,14	2,86
Kreis Höxter	7,25	4,79	81,93	9,52	3,06	106,55

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		
	2010	2011	2012	2010	2011	2012	2010	2011	2012
Bad Driburg	220	224	225	59,2	244,4	33,0	15,6	30,3	15,5
Beverungen	155	165	161	37,7	44,1	48,0	7,7	6,5	6,3
Borgentreich	122	145	85	40,0	55,8	30,3	4,4	15,3	2,5
Brakel	152	143	163	40,1	634,4	46,2	9,8	17,8	17,3
Höxter	301	380	295	77,7	86,3	68,8	28,6	28,3	22,7
Marienmünster	65	48	39	36,1	22,4	19,4	1,8	1,8	2,1
Nieheim	86	105	76	32,1	22,7	47,1	3,2	3,0	3,7
Steinheim	107	99	127	29,3	49,3	34,6	7,9	10,6	9,5
Warburg	240	249	238	36,0	84,4	85,4	16,8	22,2	24,2
Willebadessen	79	88	83	23,0	20,8	32,6	4,2	4,9	2,9
Kreis Höxter	1.527	1.646	1.492	411,3	1.264,7	445,4	100,0	140,6	106,5

Von den insgesamt 1.492 registrierten Erwerbsvorgängen des Jahres 2012 sind 1.248 Fälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen. 244 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

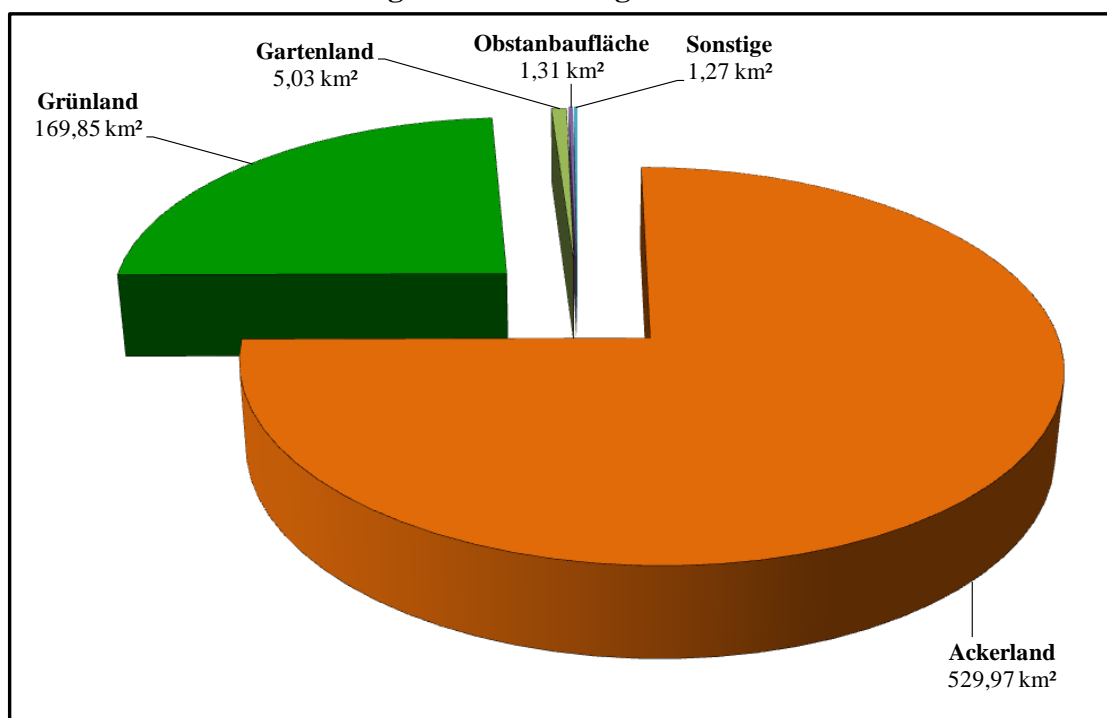
5.1.1 Landwirtschaftliche Flächen

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 707,44 km² bzw. 59 % überdurchschnittlich hoch.

Das nachfolgende Diagramm zeigt die Flächengrößen der einzelnen landwirtschaftlichen Nutzungsarten.

Landwirtschaftliche Nutzungsarten im Kreisgebiet



Quelle: Kreis Höxter, Fachbereich Kataster und Vermessung, Abteilung Grundstückskataster
Sonstige = Baumschule, Streuobstwiese, Weingarten, 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 den letzten Jahren zum Teil deutlich angestiegen sind. Dieser Trend setzte sich auch im Berichtsjahr 2012 fort. Von den über das gesamte Kreisgebiet verteilten 125 Ackerlandrichtwerten mussten daher 106 zum Stichtag 01.01.2013 um teilweise bis zu 0,30 €/m² angehoben werden. In 14 Fällen ergaben sich keine Änderungen zum Vorjahr und in 5 Fällen mussten die Ackerlandrichtwerte leicht gesenkt werden. Insbesondere in den Räumen um Warburg und Steinheim wurden Ackerlandpreise registriert, die über dem Kreisdurchschnitt (1,59 €/m²) liegen.

Insgesamt ergab sich im Kreisgebiet beim Ackerland ein mittlerer Preisanstieg von 10 % und beim Grünland von 2 %.

Die durchschnittlichen Preise für landwirtschaftliche Nutzflächen liegen jetzt in Warburg (Ackerland 2,00 €/m², Grünland 1,60 €/m²), Steinheim (Ackerland 1,90 €/m², Grünland 1,40 €/m²) und in Willebadessen (Ackerland 1,90 €/m², Grünland 1,50 €/m²) sowie im Bereich der Weserniederung bei Höxter (Ackerland 2,40 €/m²) am höchsten. Die niedrigsten Preise werden in bergigen Lagen erzielt.

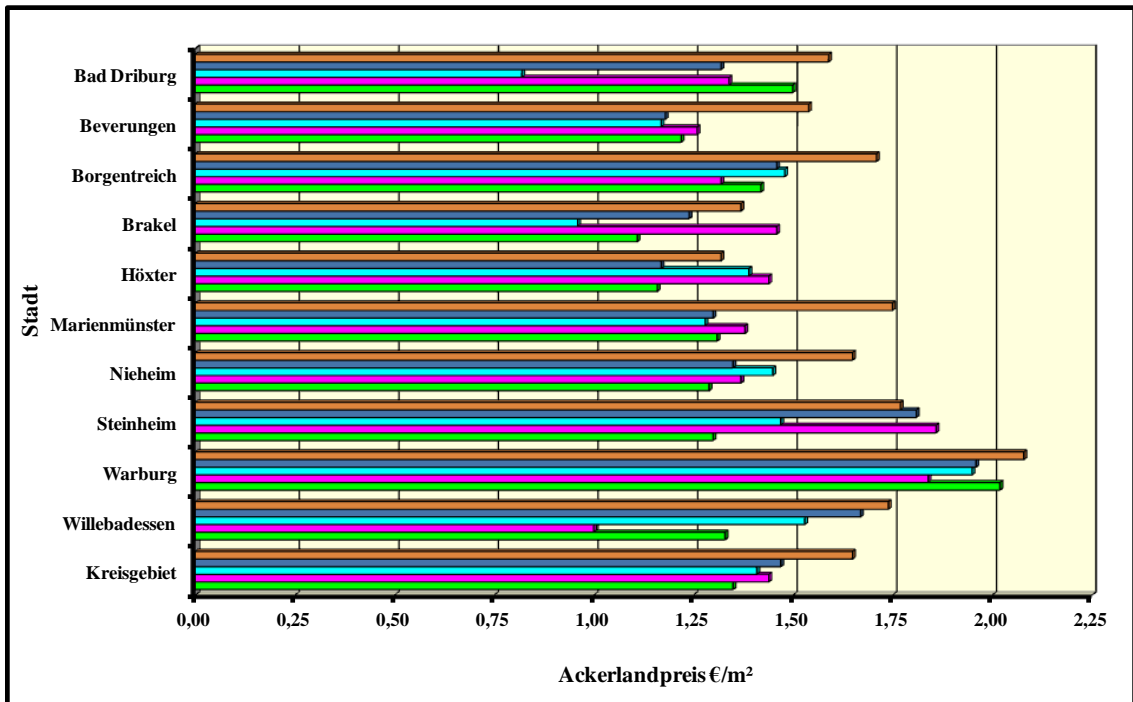
Der Einfluss der Flächengröße ist regional unterschiedlich. In den Gebieten mit einer hohen Anzahl aktiver Landwirte werden für Flächen über 1 ha höhere Preise erzielt als für kleinere Flächen. In den Gebieten mit wenigen aktiven Landwirten ist der Einfluss der Flächengröße gering.

Der Bonität (Ackerzahl/Grünlandzahl) wird für die Preisbildung nach wie vor eine hohe Bedeutung zugemessen. In einzelnen Gebieten flacht dieser Einfluss jedoch ab. 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 2012 wurden im Kreisgebiet 163 Ackerlandflächen und 79 Grünlandflächen im gewöhnlichen Grundstücksverkehr veräußert. Bei einem Flächenumsatz von insgesamt 240,22 ha (Ackerland = 157,44 ha, Grünland = 82,78 ha) betrug der Geldumsatz 3,72 Mio. € (Ackerland = 2,84 Mio. €, Grünland = 0,88 Mio. €).

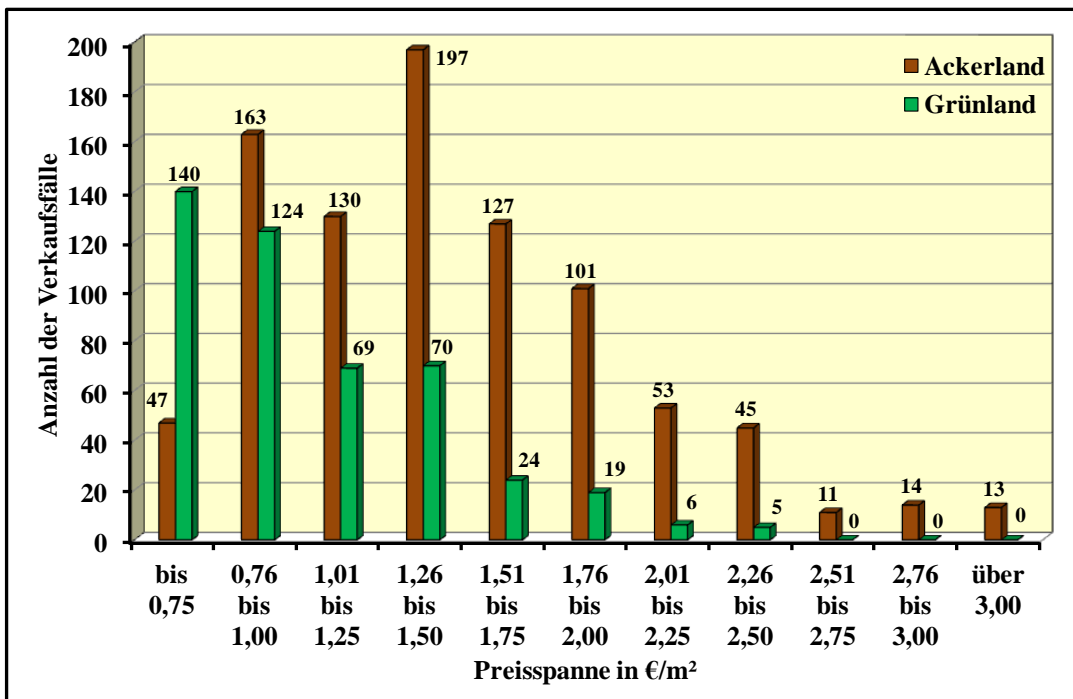
Durchschnittliche Ackerlandpreise

Das nachfolgende Diagramm zeigt die in den Jahren 2008 bis 2012 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 2008 überdurchschnittlich hohe Kaufpreise erzielt worden sind. Es handelte sich hierbei um große Flächen mit qualitativ überdurchschnittlich hochwertigen Böden. In den auf eine bestimmte Bodenqualität und Fläche normierten Ackerlandrichtwert sind diese Verkaufsfälle gewichtet eingeflossen.



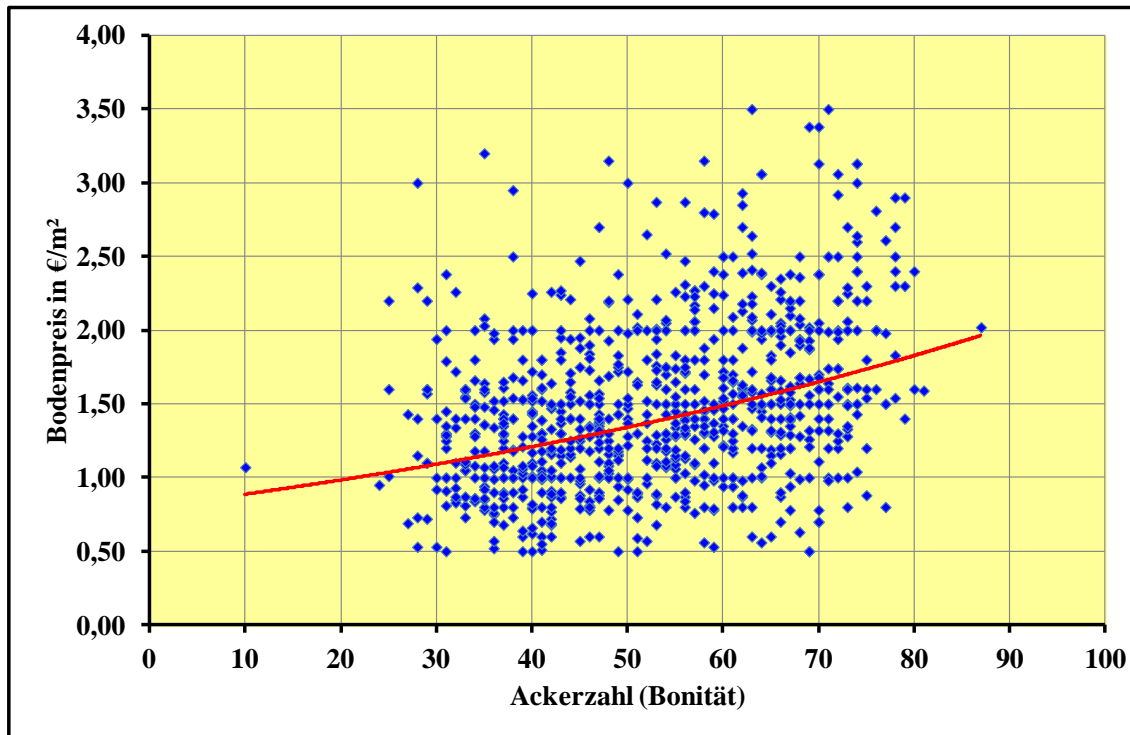
	Bad Driburg	Beverungen	Borgentreich	Brakel	Höxter	Marienmünster	Nieheim	Steinheim	Warburg	Willebadessen	Kreisgebiet
2012	1,59	1,54	1,71	1,37	1,32	1,75	1,65	1,77	2,08	1,74	1,65
2011	1,32	1,18	1,46	1,24	1,17	1,30	1,35	1,81	1,96	1,67	1,47
2010	0,82	1,17	1,48	0,96	1,39	1,28	1,45	1,47	1,95	1,53	1,41
2009	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

In dem nachfolgenden Diagramm sind die in den Jahren 2008 bis 2012 registrierten Acker- und Grünlandverkäufe in Preiskategorien aufgeführt.



Zur anschaulichen Darstellung der Abhängigkeit des landwirtschaftlichen Bodenpreises von der Bonität wurden die ausgewerteten Ackerlandverkäufe in einem Diagramm eingetragen. Zu beachten ist, dass bei identischem m²-Preis ein Punkt auch für mehrere Kauffälle stehen kann. Die eingefügte Trendlinie verdeutlicht den Zusammenhang zwischen Bonität und Bodenpreis. Je besser die Bodengüte, desto höher der Bodenpreis.

Abhängigkeit der Ackerlandpreise von der Ackerzahl, Verkaufsfälle der Jahre 2008 bis 2012



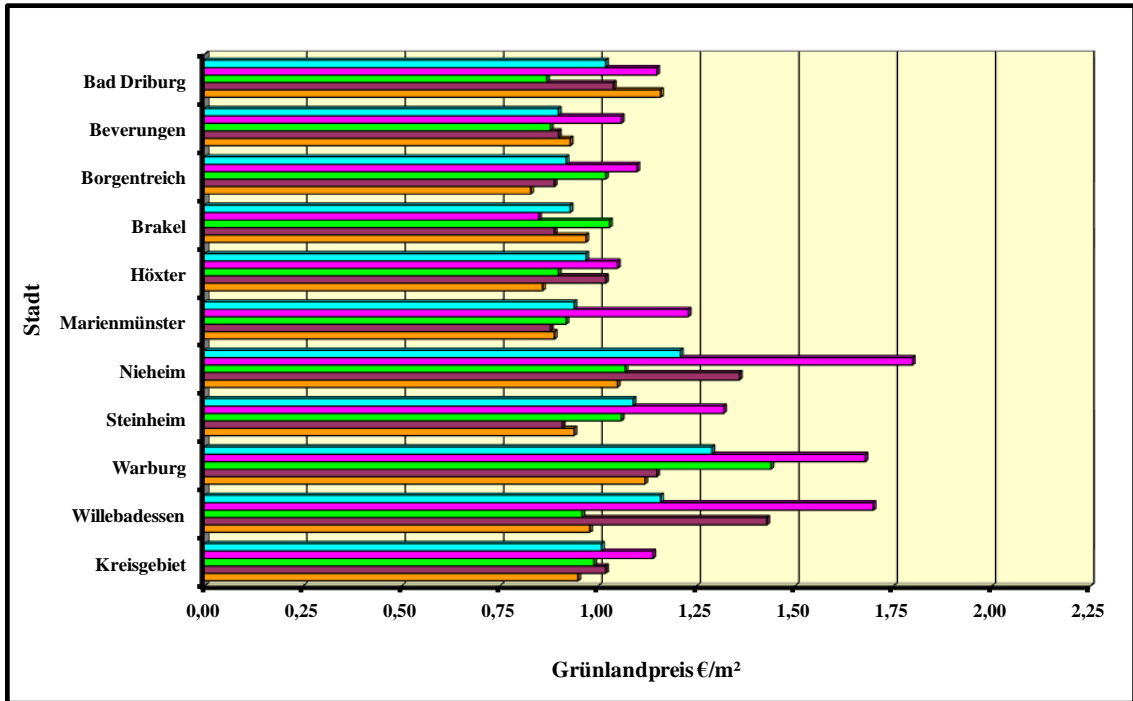
Die statistische Auswertung des Datenmaterials des Jahres 2012 ergab, bezogen auf eine Ackerfläche von 1,0 ha, für das Kreisgebiet folgende durchschnittliche Bodenpreise:

Ackerland						
Ø Ackerzahl	30	40	50	60	70	80
Ø Bodenpreis in €/m ²	1,28	1,44	1,59	1,75	1,91	2,06

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 2008 bis 2012 erzielten Durchschnittspreise für Grünland unterschiedlicher Bodengüte und Grundstücksgröße. Diese Durchschnittspreise geben deshalb nicht das allgemeine Preisniveau für Grünland wieder.



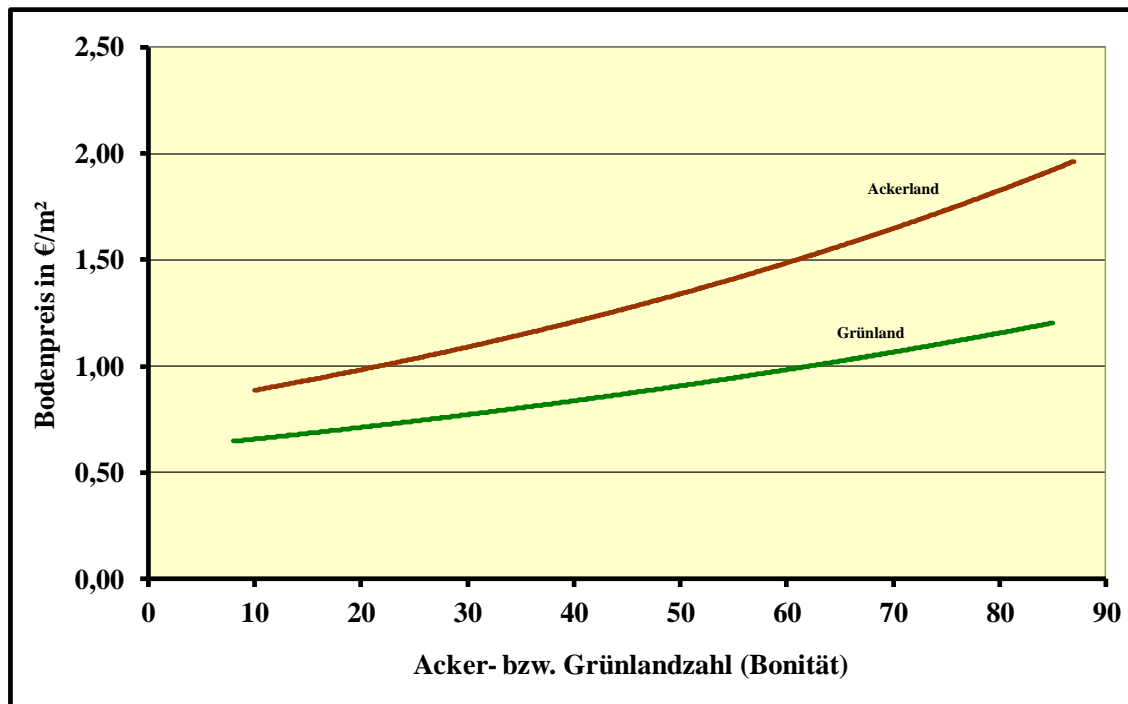
	Bad Driburg	Beverungen	Borgentreich	Brakel	Höxter	Marienmünster	Nieheim	Steinheim	Warburg	Willebadessen	Kreisgebiet
2012	1,02	0,90	0,92	0,93	0,97	0,94	1,21	1,09	1,29	1,16	1,01
2011	1,15	1,06	1,10	0,85	1,05	1,23	1,80	1,32	1,68	1,70	1,14
2010	0,87	0,88	1,02	1,03	0,90	0,92	1,07	1,06	1,44	0,96	0,99
2009	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

Die statistische Auswertung des Datenmaterials des Jahres 2012 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	1,01	1,07	1,14	1,21	1,27	1,34

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 901 Ackerlandpreise und 457 Grünlandpreise aus den Jahren 2008 bis 2012 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 2012 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	5	5,62	0,08	7	2,51	0,02
Beverungen	17	14,63	0,22	13	13,61	0,07
Borgentreich	19	13,12	0,24	5	3,24	0,02
Brakel	15	18,49	0,30	10	4,06	0,04
Höxter	28	14,55	0,21	16	9,71	0,11
Marienmünster	1	0,55	0,01	2	8,93	0,07
Nieheim	14	28,85	0,49	6	9,54	0,11
Steinheim	12	9,99	0,17	6	1,37	0,01
Warburg	26	35,35	0,83	8	22,36	0,28
Willebadessen	26	16,30	0,30	6	7,30	0,14
Kreis Höxter	163	157,44	2,84	79	82,65	0,88

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 2008 bis 2012 wurden insgesamt 180 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 2012 wurden 13 Verkaufsfälle mit einem Flächenumsatz von insgesamt 6,22 ha und einem Geldumsatz von 0,05 Mio. € (einschließlich Aufwuchs) registriert. Der Bodenpreis inklusive Aufwuchs betrug im Mittel 0,84 €/m².

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

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

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz (ha)	Ø Preis €/m ² 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
2012	13	6,22	0,84

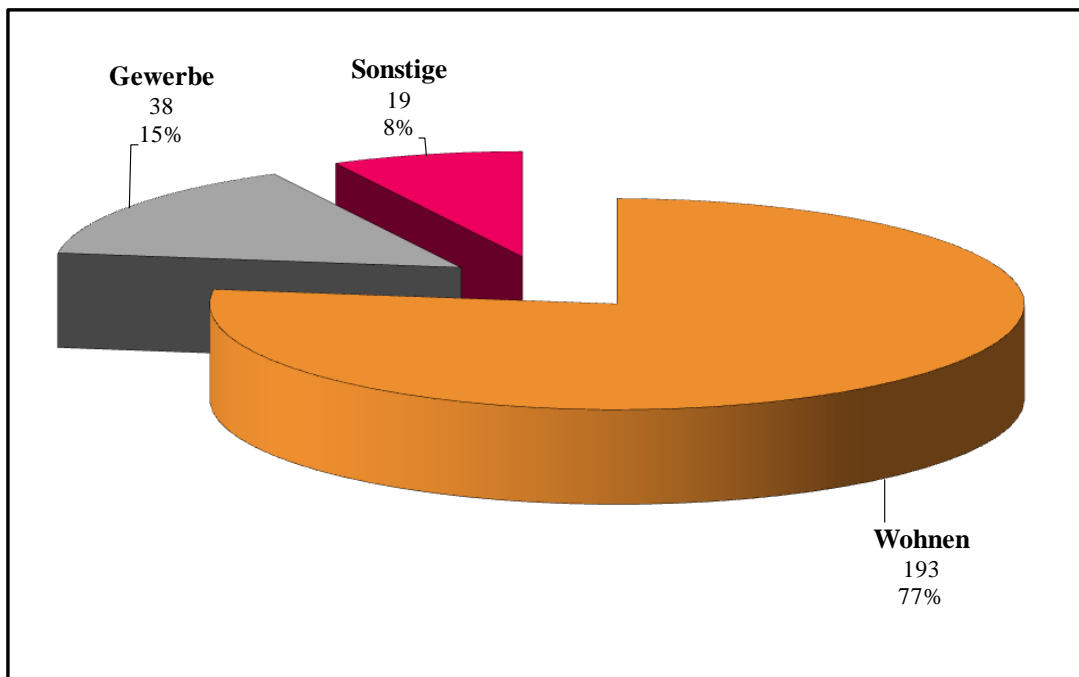
Auf Grundlage der vorstehenden Vergleichsfälle hat der Gutachterausschuss den Waldbodenwert (ohne Aufwuchs) im Kreis Höxter zu 0,40 €/m² ermittelt. Dieser Wert berücksichtigt die durchschnittliche Nutzbarkeit eines Wirtschaftswaldes. Besondere Einflüsse wie naturschutzrechtliche Auflagen, Steilhanglagen, ungünstige Zuwegungen oder sonstige Wirtschafterschwernisse sind einer Einzelfallbetrachtung zu unterziehen.

5.1.4 Gartenland

Im Jahr 2012 betrug der Geldumsatz im Kreisgebiet 0,06 Mio. €. Es wurden insgesamt 24 Verkaufsfälle registriert. Der Flächenumsatz betrug 1,75 ha. Die Kaufpreise für reines Gartenland sind in Gebieten mit einem hohen Baulandpreinsniveau höher als in Gebieten mit einem niedrigeren Baulandpreinsniveau. Im Regelfall betragen die Gartenlandpreise etwa 10 % des umliegenden Wohnbaulandrichtwertes. Dieser Wertansatz gilt nicht für Baulücken.

5.2 Baulich nutzbare Grundstücke

Im Jahr 2012 wurden im Kreis Höxter 250 Kaufverträge über Bauflächen registriert. Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein Rückgang um 13 % (2011 = 288 Kaufverträge).



Von den im Jahr 2012 verkauften 250 baulich nutzbaren Grundstücken entfielen 193 auf Wohnbaugrundstücke (Vorjahr = 246), 38 auf Gewerbebaugrundstücke (Vorjahr = 38) und 19 auf Sonstige (Vorjahr = 4). Zu den "sonstigen baulich nutzbaren Flächen" gehören beispielhaft Flächen für Wasserdruckerhöhungsanlagen oder Sonderbauflächen für den Aufbau einer Werbeanlage.

Teilmarkt	Anzahl der Verkaufsfälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. €
Wohnen	193	10,96	4,43
Gewerbe	38	11,42	1,51
Sonstige	19	3,40	0,43
Summe	250	25,79	6,38

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. €		
	2010	2011	2012	2010	2011	2012	2010	2011	2012
Bad Driburg	29	42	46	2,97	3,88	2,28	1,36	1,89	1,06
Beverungen	38	14	26	2,23	1,48	1,34	0,47	0,52	0,49
Borgentreich	21	25	17	1,44	2,87	0,93	0,27	0,41	0,14
Brakel	33	30	28	1,53	1,61	2,83	0,82	0,84	0,90
Höxter	38	51	31	4,49	3,74	5,40	2,03	3,45	1,24
Marienmünster	32	8	9	0,54	2,55	4,23	0,11	0,24	0,43
Nieheim	15	35	15	1,08	1,58	2,17	0,21	0,25	0,25
Steinheim	21	28	20	2,96	4,51	2,31	0,90	0,85	0,61
Warburg	42	43	46	3,33	6,25	3,40	1,50	2,18	1,10
Willebadessen	12	12	12	1,40	1,40	0,89	0,21	0,22	0,15
Kreis Höxter	281	288	250	21,96	29,88	25,79	7,87	10,85	6,38

5.2.1 Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Die Aufstellung umfasst baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit Ein- und Zweifamilienhäusern (ortsüblich ggf. auch Dreifamilienhäuser) in offener oder geschlossener Bauweise (freistehend, Reihen- oder Doppelhausbebauung) bebaut werden sollen. Die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Preise enthalten keine Erschließungskosten oder sonstige kommunale Nebenkosten.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)	Ø Bodenpreis €/m ²
1990	237	19,09	4,88	26,00
1991	311	28,56	5,41	21,00
1992	431	35,86	7,82	22,00
1993	492	41,40	9,78	24,00
1994	487	40,85	10,49	26,00
1995	450	37,22	8,16	22,00
1996	494	39,10	9,95	26,00
1997	474	39,31	11,08	24,00
1998	579	44,89	12,02	27,00
1999	637	46,39	12,83	28,00
2000	407	28,75	7,79	30,00
2001	303	21,40	6,50	32,00
2002	356	25,04	8,50	35,00
2003	314	21,93	7,26	35,00
2004	262	19,03	5,56	31,00
2005	231	16,77	5,78	35,00
2006	127	9,97	3,33	34,00
2007	136	9,50	3,70	39,00
2008	115	8,28	3,07	37,13
2009	122	8,70	3,23	37,14
2010	167	13,30	5,74	42,80
2011	170	12,97	5,97	44,41
2012	133	9,70	3,85	43,77

Ø Bodenpreis €/m² hier abgaben- und beitragspflichtig

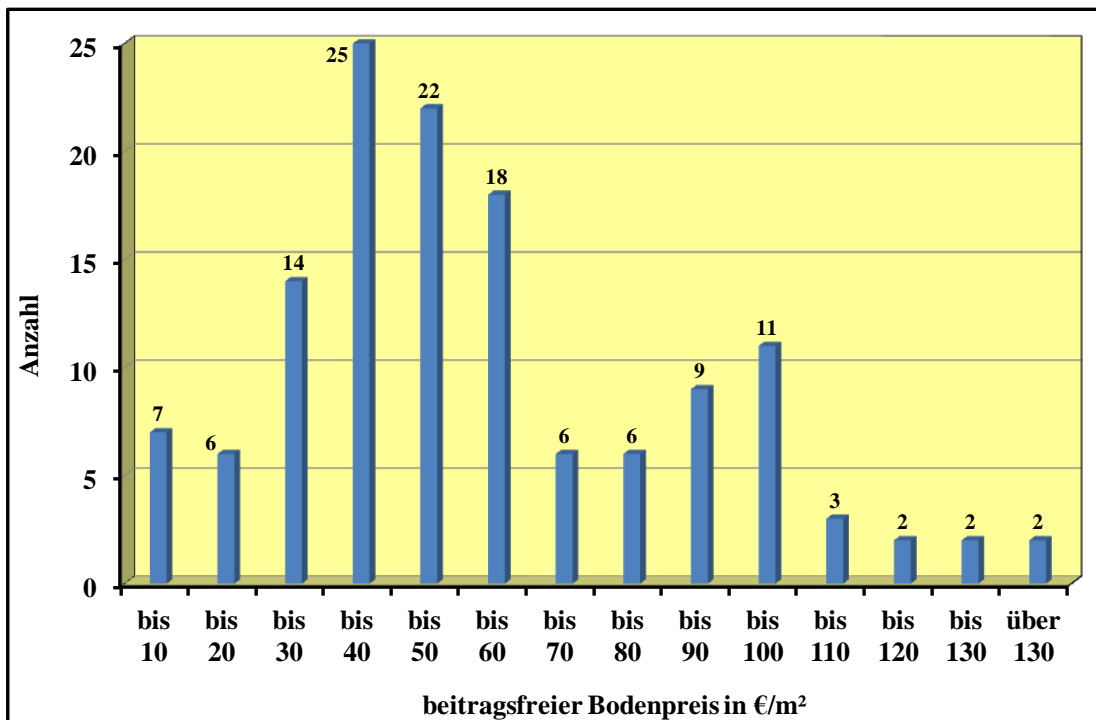
Im Jahre 2012 wurden 133 Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau verkauft. Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein Rückgang um 22 %.

Die Umsatzzahlen des Jahres 2012 teilen sich auf die einzelnen Städte des Kreises Höxter wie folgt auf:

Stadt	Anzahl der Verkaufsfälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. €	mittlerer abgaben- und beitragsfreier Bodenpreis in €/m ²
Bad Driburg	24	1,68	0,91	71,99
Beverungen	13	0,81	0,37	80,77
Borgentreich	10	0,61	0,11	39,74
Brakel	11	0,98	0,24	49,84
Höxter	14	1,08	0,70	73,20
Marienmünster	5	0,28	0,69	24,97
Nieheim	7	0,54	0,10	27,40
Steinheim	11	0,70	0,25	48,20
Warburg	32	25,52	0,98	52,48
Willebadessen	6	0,50	0,11	30,57
Kreis Höxter	133	9,70	3,85	56,07

Im Kreis Höxter betrug der durchschnittliche Kaufpreis für einen abgaben- und beitragsfreien Bauplatz bei einer mittleren Grundstücksgröße von 729 m² und einem mittleren Bodenpreis von 56,07 €/m² etwa 41.000 €. In den abgaben- und beitragsfreien Bodenpreisen sind die Erschließungsbeiträge nach § 127 Baugesetzbuch - BauGB (Aufwand für den Grunderwerb und die erstmalige Herstellung der Erschließungsstraße), die Kostenerstattungsbeträge gemäß § 135a BauGB (naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben) und die Abgaben für den Kanal- und Wasseranschluss nach dem Kommunalabgabengesetz - KAG (Aufwand für die erstmalige Herstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen ohne Hausanschlüsse) enthalten.

In dem nachfolgenden Diagramm sind die im Jahr 2012 registrierten Wohnbaulandverkäufe in Preiskategorien aufgeführt. Die Angaben beziehen sich auf abgaben- und beitragsfreie Bodenpreise.



Von den 133 registrierten Wohnbaulandverkäufen lagen 74 (= 55,6 %) in Wohnbaugebieten mit abgaben- und beitragsfreien Bodenpreisen bis 50,00 €/m². In 2 Fällen lag der abgaben- und beitragsfreie Bodenpreis über 130,00 €/m².

Im Jahr 2012 wurden von den insgesamt 133 registrierten Wohnbaulandverkäufen 59 (= 44,4 %) in den Kernstädten und 74 (= 55,6 %) 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	13	54,2	11	45,8
Beverungen	5	38,5	8	61,5
Borgentreich	6	60,0	4	40,0
Brakel	4	36,4	7	63,6
Höxter	5	35,7	9	64,3
Mariemünster/Vörden	2	40,0	3	60,0
Nieheim	5	71,4	2	28,6
Steinheim	6	54,5	5	45,5
Warburg	13	40,6	19	59,4
Willebadessen	0	0,0	6	100,0
Kreis Höxter	59	44,4	74	55,6

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 2012 wurden im Kreisgebiet 60 kommunale Wohnbauflächen verkauft. Der Marktanteil der Städte am Verkauf von Wohnbaugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau beträgt somit rd. 45 % (von insgesamt 133 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 leer stehenden Hauses im Vordergrund. Fördermittel für die Wieder- oder Umnutzung leer stehender 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
2012	60

Die im Jahr 2012 registrierten 60 kommunalen Wohnbauflächenverkäufe verteilen sich auf die einzelnen Städte wie folgt:

Stadt	Anzahl
Bad Driburg	10
Beverungen	2
Borgentreich	5
Brakel	7
Höxter	3
Marienmünster	0
Nieheim	4
Steinheim	7
Warburg	21
Willebadessen	1

Auch für das Jahr 2012 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

Bebauten Grundstücken im Außenbereich (sog. faktisches Bauland, vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV) wird in der Regel eine höhere Qualität zugesprochen als unbebauten Grundstücken im Außenbereich. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Höxter hat für derartige Flächen auf der Grundlage der Kaufpreissammlung und des Bodenwerts vergleichbarer baureifer Grundstück benachbarter Baugebiete Bodenrichtwerte ermittelt (siehe Nr. 7.5.1). Bei den Wohnbauflächen im Außenbereich sind die besonderen Eigenschaften wie Entfernung zur bebauten Ortslage, besondere Lagemerkmale, Erschließungssituation, eingeschränkte Nutzungsänderungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten, Grundstücksgröße besonders zu berücksichtigen (siehe hierzu auch die Erläuterungen unter Nr. 7.3).

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

Analog zu den Wohnbauflächen im Außenbereich ermittelt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Höxter 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 2012 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 2012 wurden im Kreis Höxter 22 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 2012 konnten nur drei Verkaufsfälle registriert werden.

5.2.7 Gewerbe- und Industrieflächen

Dieser Teilmarkt umfasst baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben einer ausschließlich gewerblichen/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
2012	33	11,3	1,5

Im Jahr 2012 betrug der Geldumsatz im Kreisgebiet bei insgesamt 33 Verkaufsfällen und einem Flächenumsatz von 11,3 ha 1,5 Mio. €.

Im Mittel wurde beitragsfreies Gewerbeland zu 17,00 €/m² verkauft (inklusive Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB, Kostenerstattungsbeiträge nach § 135a BauGB und Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz).

Wie die Wohnbaulandpreise streuen auch die Gewerbelandpreise im Kreisgebiet sehr stark. In Gebieten mit hohen Wohnbaulandpreisen liegen die Gewerbelandpreise in aller Regel höher als in Gebieten mit niedrigen Wohnbaulandpreisen. Der Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um 28 %, der Geldumsatz um 64 % und die Anzahl der Verkaufsfälle um 6 % gesunken. Im Vergleich zum Vorjahr wurden in 2012 mehr Gewerbeflächen in Gebieten mit einem niedrigeren Bodenpreisniveau veräußert.

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

Die durchschnittliche Grundstücksgröße der im Jahre 2012 verkauften Gewerbe-/ Industriegrundstücke betrug 3.430 m² (Vorjahr 2.750 m²).

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 2013 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.

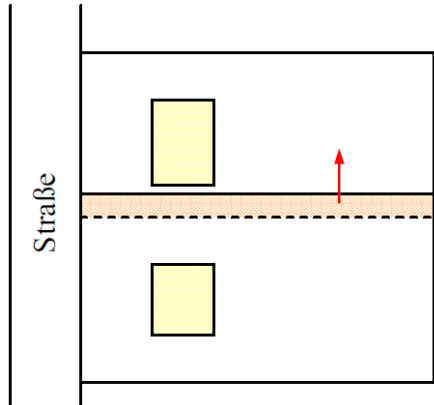
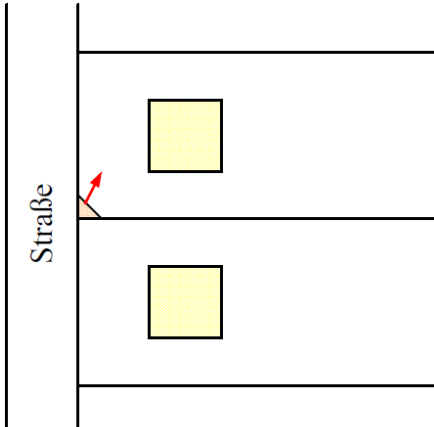
Die Bodenwerte der landwirtschaftlichen Hofstellen in den Innenbereichslagen weichen durch die überdurchschnittlich großen Flächen und die vorhandene Bebauung im Allgemeinen von den typischen Bodenrichtwertgrundstücken ab. Die baurechtlich höherwertige Nutzungsmöglichkeit als Wohnbaufläche wird im Kreis 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.

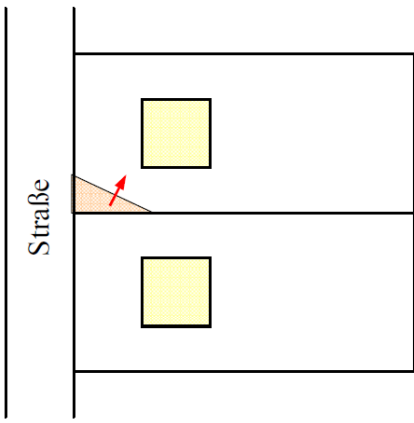
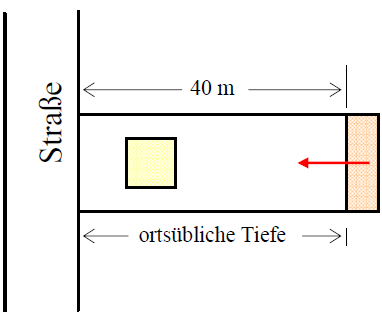
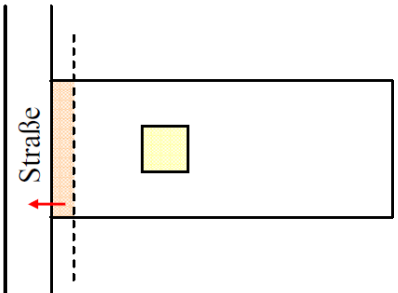
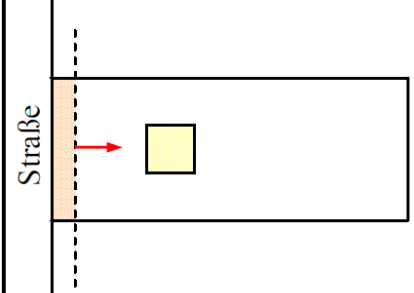
Die vertiefende Auswertung der Kaufpreise zeigt, dass bei Flächen bis 3.000 m² die Bodenwerte der Hofräume mit 50 % des Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreies Bauland angesetzt werden.

5.2.9 Unselbständige Teilflächen

Die in den Jahren 2010 bis 2012 registrierten Kauffälle für unselbständige Teilflächen wurden untersucht. Beispielpfhaft wird hier das Auswertergebnis der 6 am häufigsten vorkommenden Teilflächenankäufe dargestellt.

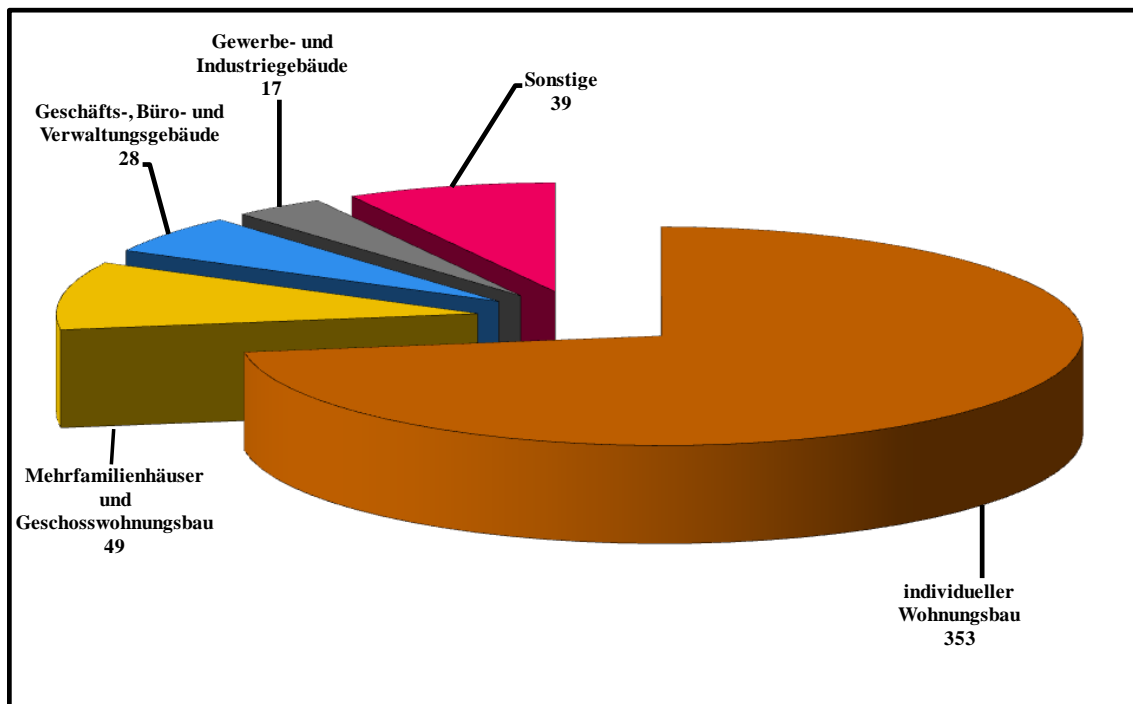
Ein Erwerb solcher Flächen ist in der Regel nur für einen bestimmten Personenkreis interessant, z. B. um die bauliche Ausnutzbarkeit eines angrenzenden Grundstücks oder den bisher ungünstigen Zuschnitt zu verbessern bzw. die Freiflächen zu erweitern. Beim Erwerb von Verkehrsflächen kommen nur der Straßenbaulastträger oder bei einer Rückgabe die angrenzenden Grundstückseigentümer als Käufer in Frage. Die in den Kaufverträgen vereinbarten m²-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 = 78 m ²)	
unmaßgebliche Teilflächen bzw. andere nicht als Stellplatz geeignete Flächen	9	105 % (Ø Fläche = 18 m ²)	

<p>seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen; Arrondierungsfläche aus einer eigenständig nutzbaren Baulandfläche</p>	<p>18</p>	<p>93 % (Ø Fläche = 61 m²)</p>	
<p>Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei ausreichend vorhandenem Garten- und Hinterland</p>	<p>6</p>	<p>60 % (Ø Fläche = 136 m²)</p>	
<p>Flächen, die zur Verbreiterung einer bestehenden Straße benötigt werden (geringer Eingriff)</p>	<p>68</p>	<p>50 % (Ø Fläche = 51 m²)</p>	
<p>Rückübertragung von Verkehrsflächen (Verkauf durch Straßenbauträger)</p>	<p>72</p>	<p>38 % (Ø Fläche = 49 m²)</p>	

6. Bebaute Grundstücke

Im Jahr 2012 wurden insgesamt 486 bebaute Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft. Das ist gegenüber dem Jahr 2011 (518) ein Rückgang um 6 %.



Im Jahr 2012 entfielen von den insgesamt 486 Verkäufen bebauter Grundstücke 353 auf den individuellen Wohnungsbau (Vorjahr 395), 49 auf Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau (Vorjahr 20), 28 auf Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (Vorjahr 29), 17 auf Gewerbe- und Industriegebäude (Vorjahr 12) und 39 auf Sonstige (Vorjahr 62). Unter „Sonstige“ werden u.a. landwirtschaftliche Hofstellen, Scheunen, Ställe, Kinder- und Jugendfreizeitheime, Kasernengebäude, Schrankenposten registriert.

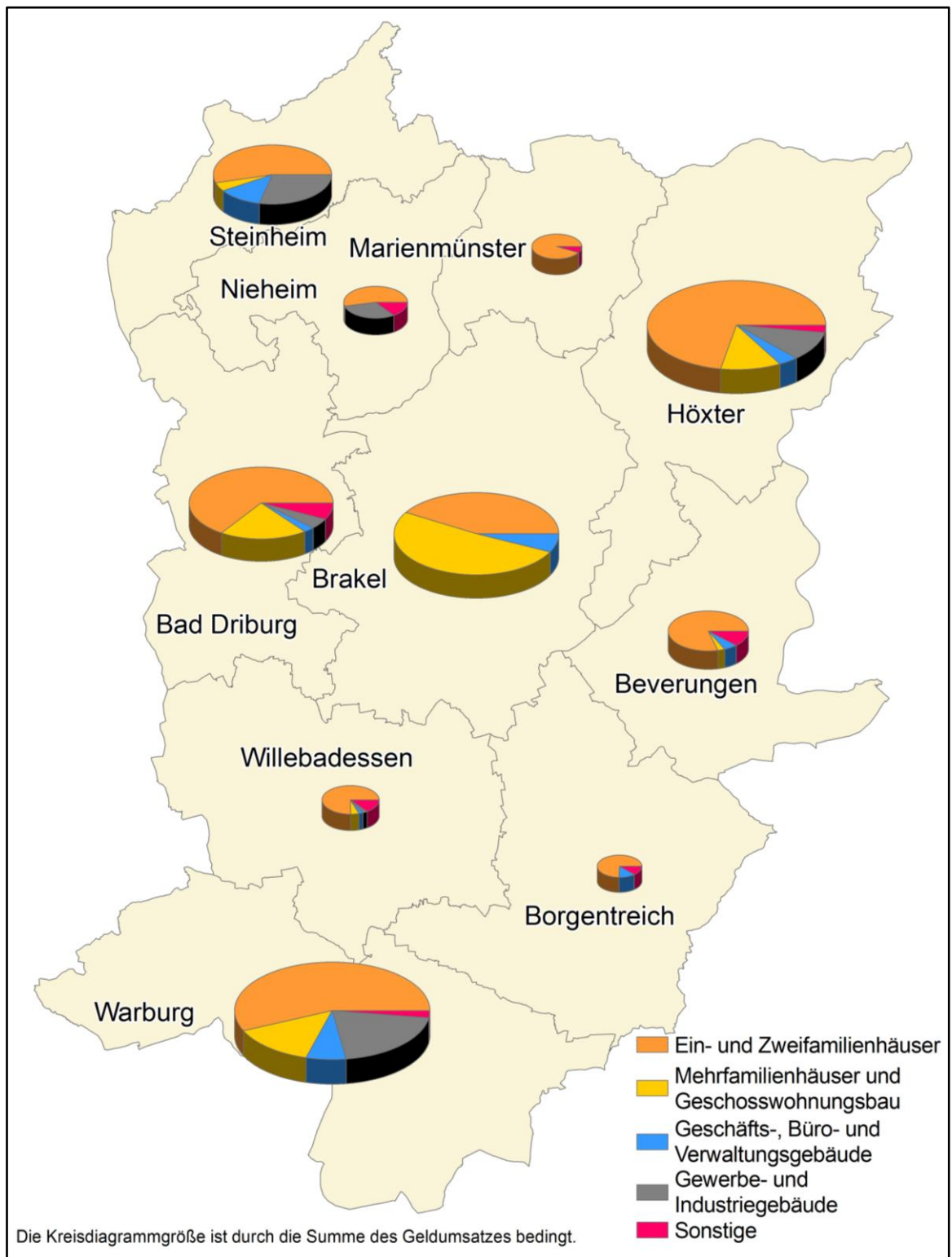
Teilmarkt	Anzahl der Verkaufsfälle			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2010	2011	2012	2010	2011	2012	2010	2011	2012
Ein- und Zweifamilienhäuser	377	395	353	23,8	24,9	23,2	36,9	38,3	36,9
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	33	20	49	3,2	1,7	7,5	5,9	3,0	11,9
Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude	29	29	28	3,5	4,7	3,3	9,9	14,0	3,8
Gewerbe- und Industriegebäude	18	12	17	9,1	10,8	13,1	4,3	4,1	6,9
Sonstige	42	62	39	15,4	14,2	5,1	2,2	21,4	2,0
Kreis Höxter	499	518	486	55,0	56,5	52,1	59,3	80,8	61,5

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	48	10	2	1	5
Beverungen	31	2	2	1	6
Borgentreich	15	0	1	0	2
Brakel	48	16	4	0	3
Höxter	73	11	5	6	6
Marienmünster	12	0	0	0	4
Nieheim	12	1	0	1	4
Steinheim	33	2	6	4	1
Warburg	65	6	7	2	3
Willebadessen	16	1	1	2	5
Kreis Höxter	353	49	28	17	39

Geldumsatz (Mio. €) in den Teilmärkten	Ein- und Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	Gewerbe- und Industriegebäude	Sonstige
Bad Driburg	5,38	2,13	0,21	0,34	0,47
Beverungen	2,46	0,11	0,18	0,02	0,31
Borgentreich	0,82	0,00	0,16	0,00	0,12
Brakel	4,65	5,45	0,57	0,00	0,10
Höxter	8,83	1,82	0,47	1,08	0,23
Marienmünster	1,26	0,00	0,00	0,00	0,08
Nieheim	1,08	0,01	0,00	0,70	0,26
Steinheim	3,21	0,22	0,79	1,80	0,02
Warburg	7,98	2,05	1,33	2,93	0,24
Willebadessen	1,27	0,11	0,05	0,05	0,21
Kreis Höxter	36,94	11,90	3,75	6,92	2,04

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. 60 % 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
2012	353	36,94	104.500

(Preisniveau inklusive Bodenwert)

Im Jahr 2012 wurden im Kreis Höxter insgesamt 353 gebrauchte Häuser des individuellen Wohnungsbaus verkauft. Davon entfielen 298 auf freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, 46 auf Reihenendhäuser und Doppelhaushälften sowie 9 auf Reihenmittelhäuser (differenzierte Auflistung siehe Nr. 6.1.1 bis 6.1.3). Die Anzahl der Verkaufsfälle ist gegenüber dem Vorjahr um 11 % gesunken.

Im Vergleich zu den Bauplatzverkäufen (siehe Nr. 5.2.1) sind die Umsatzzahlen bei den gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern insgesamt stabiler. Zwar liegen die Verkaufszahlen des Jahres 2012 unter dem Höchststand des Jahres 1993 (= 449 Verkäufe) und auch unter den Verkaufszahlen des Vorjahres 2011 (= 395 Verkäufe), im Vergleich zum langjährigen Mittel der Jahre seit 1990 (= Ø 364 Verkäufe) betrug der Rückgang jedoch nur 3 %. Gegenüber dem Tiefststand des Jahres 2006 (= 243 Verkaufsfälle) ist sogar eine deutliche Steigerung vorhanden.

Der Geldumsatz betrug insgesamt 36,94 Mio. € und der Flächenumsatz 23,21 ha. Im Mittel betrug der Kaufpreis 104.500,00 €. Die durchschnittliche Wohnfläche der verkauften Wohnhäuser betrug 147 m². Die zugehörigen Grundstücke hatten eine durchschnittliche Größe von 658 m².

Der aus den Verkaufsfällen des Jahres 2012 ermittelte Durchschnittswert von 104.500 € 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.

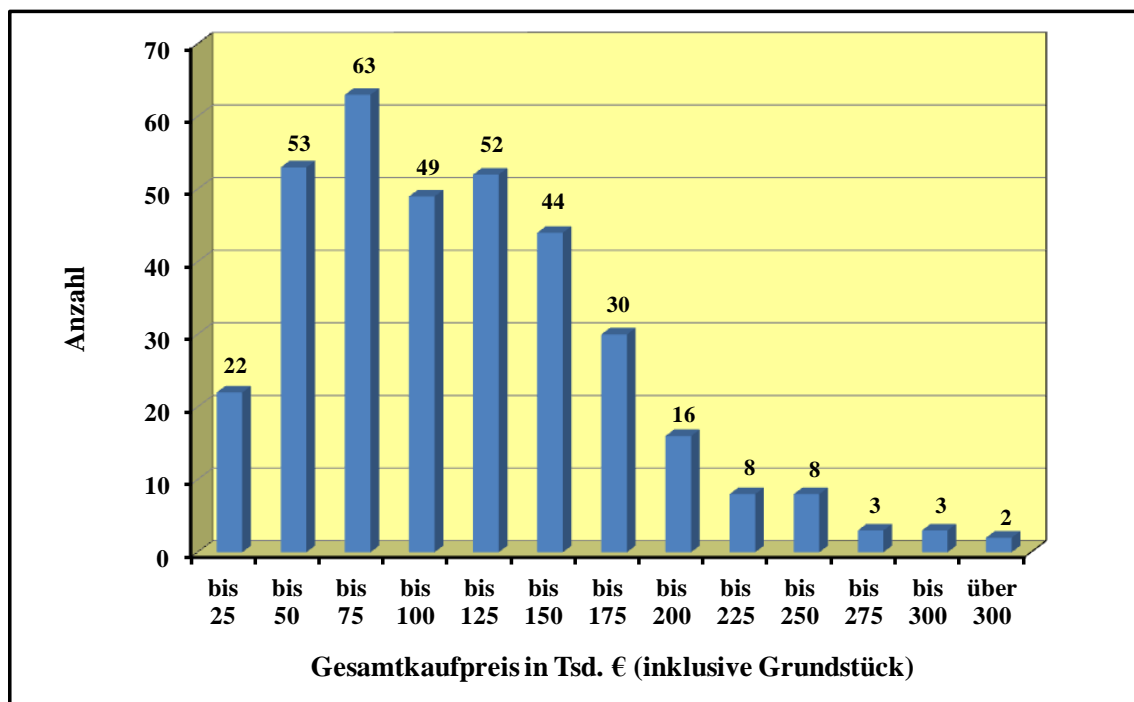
Die Auswertung des gesamten Datenmaterials ergab, dass im Gesamtmittel die Preise für Wohnhäuser gegenüber dem Vorjahr um 2,5 % gestiegen sind.

Eine differenziertere Untersuchung ergab jedoch für ältere Häuser, die noch nicht umfassend saniert worden sind, nur geringfügigere Steigerungen bzw. auch Preisrückgänge. Bei jüngeren Objekten stiegen die Preise mit den Baujahreskategorien. Bei Wohnhäusern der Baujahreskategorie um 2010 ergab sich mit + 5,3 % die höchste Preissteigerung.

Wohnhäuser der Baujahre	Preisveränderung
1950	- 2,8 %
1960	+ 0,4 %
1970	+ 2,2 %
1980	+ 3,3 %
1990	+ 4,1 %
2000	+4,7 %
2010	+ 5,3 %
Mittel aus allen Baujahren	+ 2,5 %

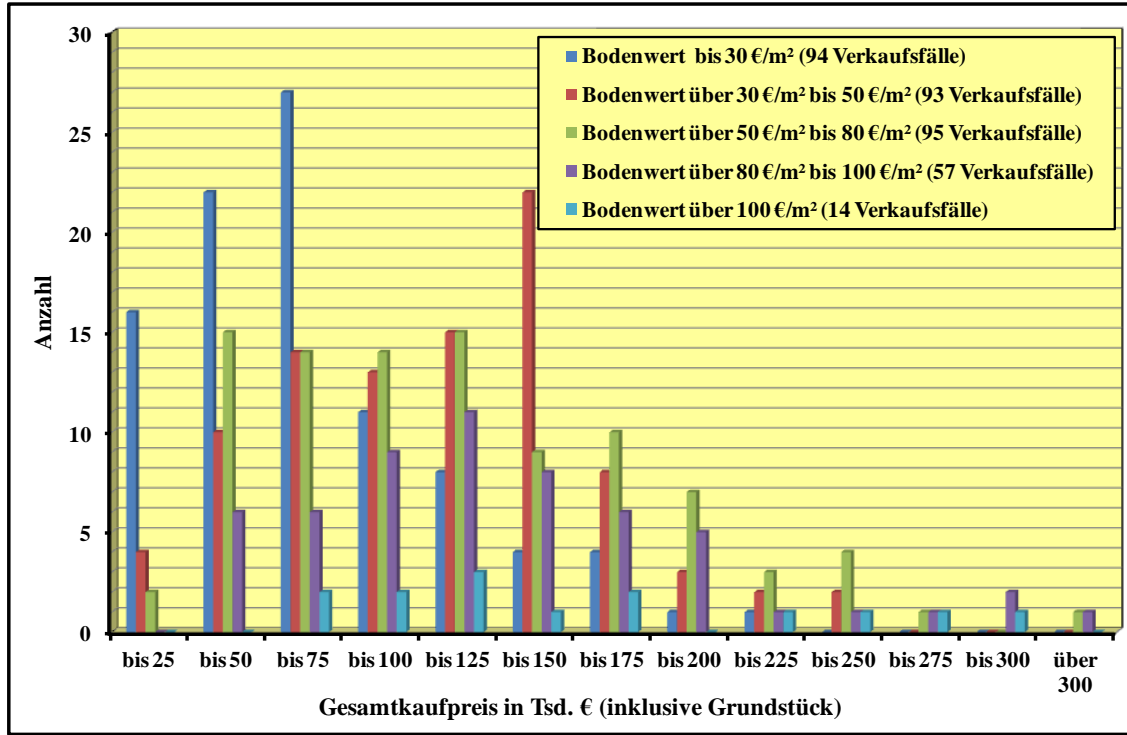
Um einen Einblick in das absolute Preisgefüge von Häusern des individuellen Wohnungsbaus zu gewinnen, wurden die nachgewiesenen Verkäufe in Preisklassen eingeteilt. Das Ergebnis für das Jahr 2012 ist in dem nachfolgenden Diagramm dargestellt.

Wohnhäuser, Verkaufsfälle in Preiskategorien

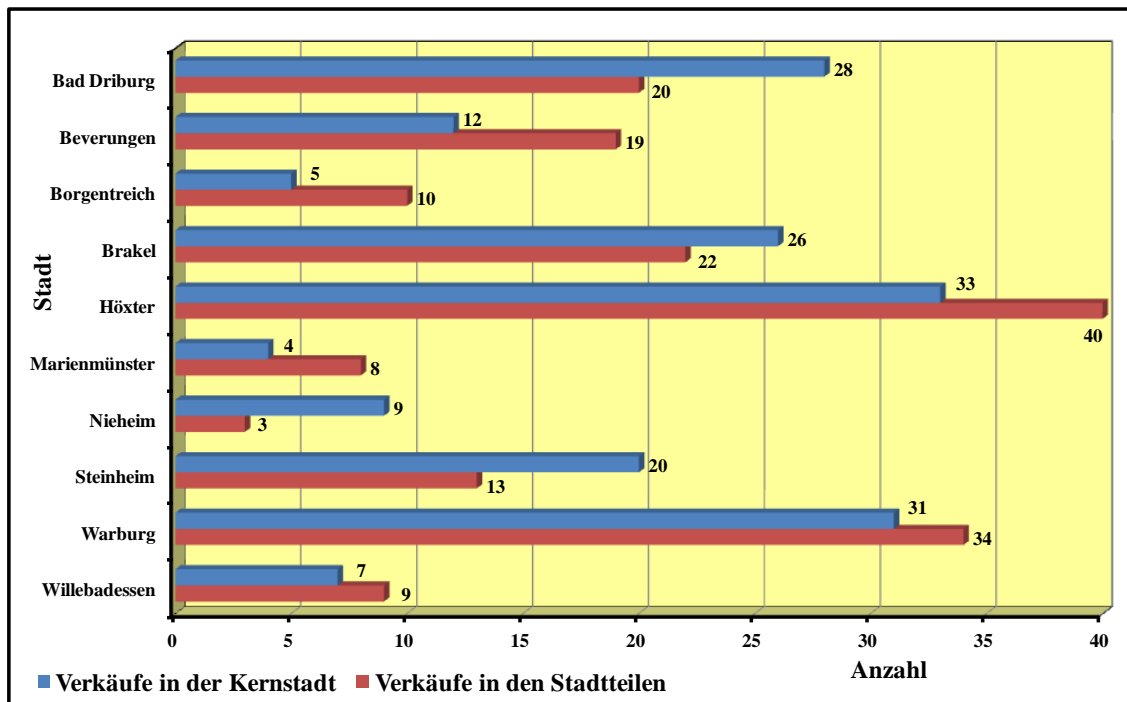


Von den 353 Verkaufsfällen für gebrauchte Wohnhäuser fielen im Jahr 2012 rd. 80 % in die Preiskategorien bis 150.000,00 €. Die Anzahl der Verkaufsfälle mit einem Kaufpreis von über 250.000,00 € lag mit nur 8 Kauffällen bei rd. 2 %.

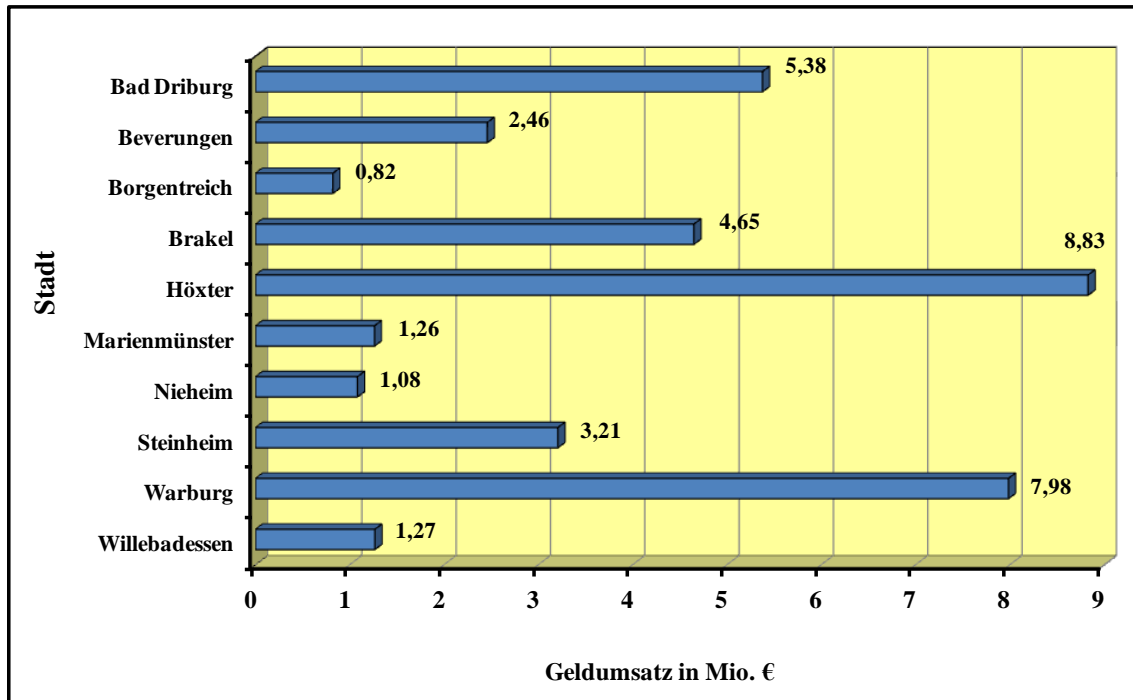
Da die Lage eines Wohnhauses von entscheidender Bedeutung bei der Preisfindung ist, wurden die 353 registrierten Verkaufsfälle des Jahres 2012 den unterschiedlichen Lagequalitäten zugeordnet. Nach dem Grundsatz, je höher die Lagequalität, desto höher der Bodenwert, wurden 5 Lageklassen auf Grundlage der Höhe des Bodenwertes in €/m² (beitragsfrei) gebildet. Das Ergebnis zeigt das folgende Diagramm:



Wohnhäuser, Verkaufsfälle in den Städten



In den einwohnerstärksten Städten Höxter (73) und Warburg (65) wurden die meisten Häuser des individuellen Wohnungsbaus verkauft. Von den insgesamt 353 verkauften Wohnhäusern wurden 175 in den Kernstädten und 178 in den angehörigen Stadtteilen veräußert.

Wohnhäuser, Geldumsatz in den einzelnen Städten**Wohnhäuser, Aufteilung des Geldumsatzes auf die Kernstädte und Stadtteile**

Stadt	Kernstädte		Stadtteile	
	Anzahl	Geldumsatz Mio. €	Anzahl	Geldumsatz Mio. €
Bad Driburg	28	3,628	20	1,748
Beverungen	12	1,067	19	1,392
Borgentreich	5	0,275	10	0,545
Brakel	26	2,900	22	1,749
Höxter	33	4,079	40	4,750
Marienmünster	4	0,394	8	0,869
Nieheim	9	0,914	3	0,168
Steinheim	20	2,259	13	0,948
Warburg	31	4,444	34	3,540
Willebadessen	7	0,592	9	0,675
Kreis Höxter	175	20,551	178	16,385

Im Mittel wurde für ein Ein- bzw. Zweifamilienhaus in den Kernstädten ein Kaufpreis von 117.000 € und in den Stadtteilen ein Kaufpreis von 92.000 € erzielt.

Hinweis:

Die unter Nr. 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. 8.4.1 entnommen werden.

6.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Verkaufsfälle aus dem Jahr 2012

Kreis Höxter insgesamt

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² -Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamtkaufpreis [€]
2011 - 2012	2	567	134	1.567	207.500
1975 - 2010	97	736	161	1.028	160.225
1950 - 1974	173	716	146	609	85.531
1920 - 1949	9	699	146	376	87.848
bis 1919	17	390	151	219	33.029
zusammengefasst	298	698	151	755	107.738

Stadt Bad Driburg

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² -Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamtkaufpreis [€]
2011 - 2012	1	402	110	1.636	180.000
1975 - 2010	11	636	145	1.141	151.468
1950 - 1974	25	590	147	620	90.379
1920 - 1949	1	772	175	457	80.000
bis 1919	0	0	0	0	0
zusammengefasst	38	603	146	774	110.148

Stadt Beverungen

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² -Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamtkaufpreis [€]
2011 - 2012	0	0	0	0	0
1975 - 2010	5	588	170	565	96.500
1950 - 1974	17	706	145	625	93.711
1920 - 1949	0	0	0	0	0
bis 1919	1	390	120	158	19.000
zusammengefasst	23	667	151	611	91.069

Stadt Borgentreich

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² -Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamtkaufpreis [€]
2011 - 2012	0	0	0	0	0
1975 - 2010	1	700	136	682	92.815
1950 - 1974	6	845	137	445	56.104
1920 - 1949	0	0	0	0	0
bis 1919	2	509	155	257	39.844
zusammengefasst	9	754	137	479	56.570

Stadt Brakel

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² -Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamtkaufpreis [€]
2011 - 2012	0	0	0	0	0
1975 - 2010	13	704	142	1.094	151.682
1950 - 1974	21	821	134	560	69.832
1920 - 1949	3	724	170	678	115.333
bis 1919	3	353	135	247	33.333
zusammengefasst	40	741	136	752	97.108

Stadt Höxter

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² -Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamtkaufpreis [€]
2011 - 2012	0	0	0	0	0
1975 - 2010	25	717	177	1.094	189.210
1950 - 1974	33	663	150	608	89.783
1920 - 1949	1	971	210	514	108.000
bis 1919	2	172	100	355	35.500
zusammengefasst	61	674	162	808	129.050

Stadt Marienmünster

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² -Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamtkaufpreis [€]
2011 - 2012	0	0	0	0	0
1975 - 2010	7	968	194	679	122.248
1950 - 1974	5	849	133	644	81.382
1920 - 1949	0	0	0	0	0
bis 1919	0	0	0	0	0
zusammengefasst	12	919	169	664	105.220

Stadt Nieheim

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² -Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamtkaufpreis [€]
2011 - 2012	0	0	0	0	0
1975 - 2010	7	955	150	827	117.323
1950 - 1974	3	729	180	470	75.324
1920 - 1949	0	0	0	0	0
bis 1919	2	208	115	151	17.400
zusammengefasst	12	774	159	720	90.169

Stadt Steinheim

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² -Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamtkaufpreis [€]
2011 - 2012	0	0	0	0	0
1975 - 2010	9	654	157	1.074	169.211
1950 - 1974	18	709	140	544	72.162
1920 - 1949	2	721	137	427	58.500
bis 1919	2	346	154	260	40.000
zusammengefasst	31	670	145	706	97.381

Stadt Warburg

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² -Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamtkaufpreis [€]
2011 - 2012	1	731	157	1.497	235.000
1975 - 2010	15	780	158	1.235	192.889
1950 - 1974	39	743	148	714	98.118
1920 - 1949	1	600	160	685	109.640
bis 1919	2	293	133	338	45.000
zusammengefasst	58	734	151	876	123.355

Stadt Willebadessen

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² -Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamtkaufpreis [€]
2011 - 2012	0	0	0	0	0
1975 - 2010	4	659	142	913	126.250
1950 - 1974	6	800	162	422	69.998
1920 - 1949	1	335	100	300	30.000
bis 1919	3	280	110	264	29.000
zusammengefasst	14	615	145	555	74.428

6.1.2 Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Verkaufsfälle aus dem Jahr 2012

Kreis Höxter insgesamt

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² -Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamtkaufpreis [€]
2011 - 2012	0	0	0	0	0
1975 - 2010	14	480	143	1.049	146.607
1950 - 1974	30	493	122	565	63.774
1920 - 1949	2	140	136	226	30.685
bis 1919	0	0	0	0	0
zusammengefasst	46	474	129	776	87.545

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 ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² -Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamtkaufpreis [€]
Ø 1981	8	456	123	949	123.500

Stadt Beverungen

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² -Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamtkaufpreis [€]
Ø 1949	6	337	174	254	44.025

Stadt Borgentreich

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² -Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamtkaufpreis [€]
Ø 1951	6	382	104	553	51.895

Stadt Brakel

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² -Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamtkaufpreis [€]
Ø 1965	5	434	113	772	87.200

Stadt Höxter

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grund- stücksfläche [m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]	Ø Preis/m ² - Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamt- kaufpreis [€]
2011 - 2012	0	0	0	0	0
1975 - 2010	2	439	143	873	124.250
1950 - 1974	9	482	122	582	66.786
1920 - 1949	0	0	0	0	0
bis 1919	0	0	0	0	0
zusammen- gefasst	11	474	126	635	77.234

Stadt Marienmünster

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grund- stücksfläche [m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]	Ø Preis/m ² - Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamt- kaufpreis [€]
Ø	0	0	0	0	0

Stadt Nieheim

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grund- stücksfläche [m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]	Ø Preis/m ² - Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamt- kaufpreis [€]
Ø	0	0	0	0	0

Stadt Steinheim

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grund- stücksfläche [m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]	Ø Preis/m ² - Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamt- kaufpreis [€]
Ø 1973	2	573	123	796	94.000

Stadt Warburg

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grund- stücksfläche [m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]	Ø Preis/m ² - Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamt- kaufpreis [€]
Ø 1973	7	680	144	857	118.569

Stadt Willebadessen

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grund- stücksfläche [m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]	Ø Preis/m ² - Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamt- kaufpreis [€]
Ø 2002	1	543	129	1.240	160.000

6.1.3 Reihenmittelhäuser

Verkaufsfälle aus dem Jahr 2012

Kreis Höxter insgesamt

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grund- stücksfläche [m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]	Ø Preis/m ² - Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamt- kaufpreis [€]
2011 - 2012	0	0	0	0	0
1975 - 2010	2	222	136	941	126.000
1950 - 1974	7	262	114	720	78.821
1920 - 1949	0	0	0	0	0
bis 1919	0	0	0	0	0
zusammen- gefasst	9	253	119	769	89.306

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
2012	49	11,90

Im Jahr 2012 wurden im Kreisgebiet 49 gebrauchte Mehrfamilienhäuser verkauft. Der Geldumsatz betrug 11,90 Mio. € und der Flächenumsatz 7,47 ha.

Die aus längerfristigen Marktanalysen abgeleiteten Rothertragsfaktoren zur überschlägigen Wertermittlung eines Mehrfamilienhauses sind unter Nr. 8.4.3 aufgeführt.

6.2.2 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Im Jahr 2012 wurden in diesem Teilmarkt 28 Objekte (Vorjahr 29) für insgesamt 3,75 Mio. € (Vorjahr 13,95 Mio. €) veräußert. Der Flächenumsatz betrug 3,27 ha (Vorjahr 4,27 ha). Bei einer Bandbreite der Kaufpreise von 25.000 € bis 450.000 € lag der Durchschnittspreis bei 134.000 €.

6.2.3 Gewerbe-/ Industrieobjekte

Im Jahr 2012 wurden in diesem Teilmarkt 17 Objekte (Vorjahr 12) für insgesamt 6,92 Mio. € (Vorjahr 4,11 Mio. €) veräußert. Der Flächenumsatz betrug 13,13 ha (Vorjahr 10,83 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 407.000 € (Bandbreite 18.000 € bis 2.560.000 €).

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 2012 wurden in diesem Teilmarkt 39 Objekte für insgesamt 2,04 Mio. € veräußert. Der Flächenumsatz betrug 5,06 ha.



6.3 Wohnungs- und Teileigentum

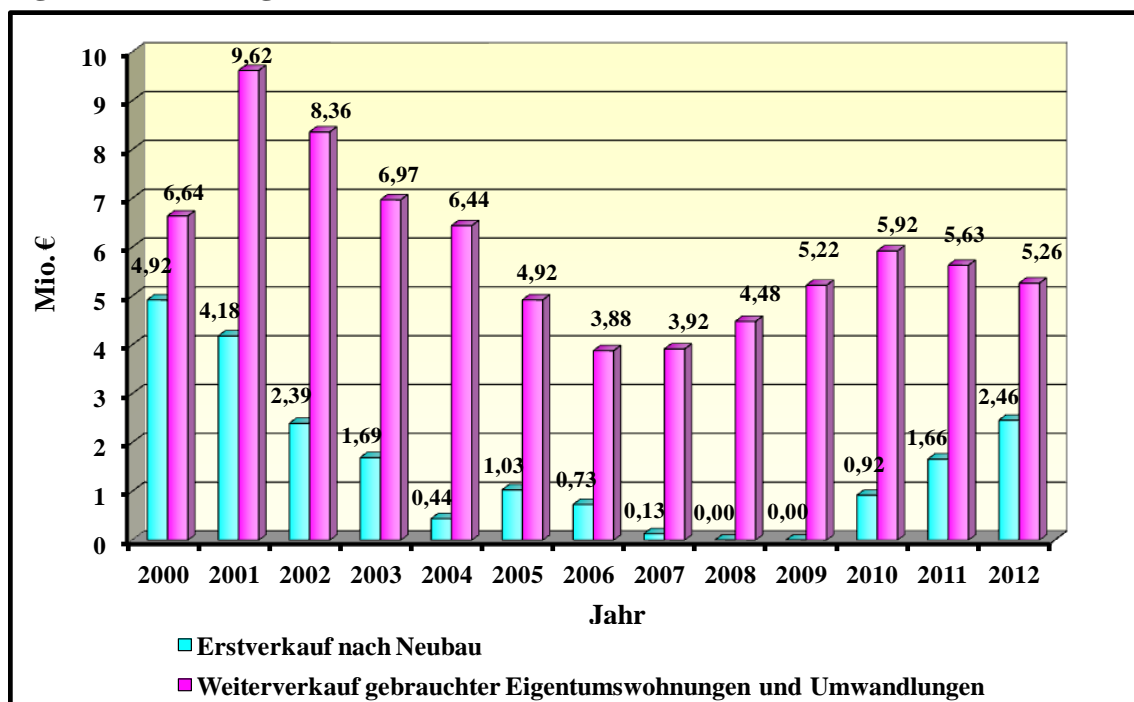
6.3.1 Wohnungseigentum

Im Jahr 2012 wurden im Kreisgebiet im gewöhnlichen Geschäftsverkehr insgesamt 121 Eigentumswohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 9.269 m² verkauft. Der Geldumsatz betrug 7,72 Mio. € (inkl. Preisanteil für Garage/Stellplatz). Die 121 verkauften Eigentumswohnungen hatten eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 77 m².

Jahr	Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen (insgesamt)	Anzahl der neu erstellten und verkauften Eigentumswohnungen
1996	220	77
1997	191	80
1998	236	69
1999	140	36
2000	132	39
2001	156	36
2002	135	17
2003	112	12
2004	91	3
2005	85	7
2006	64	4
2007	88	1
2008	74	0
2009	81	0
2010	114	5
2011	120	9
2012	121	12

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

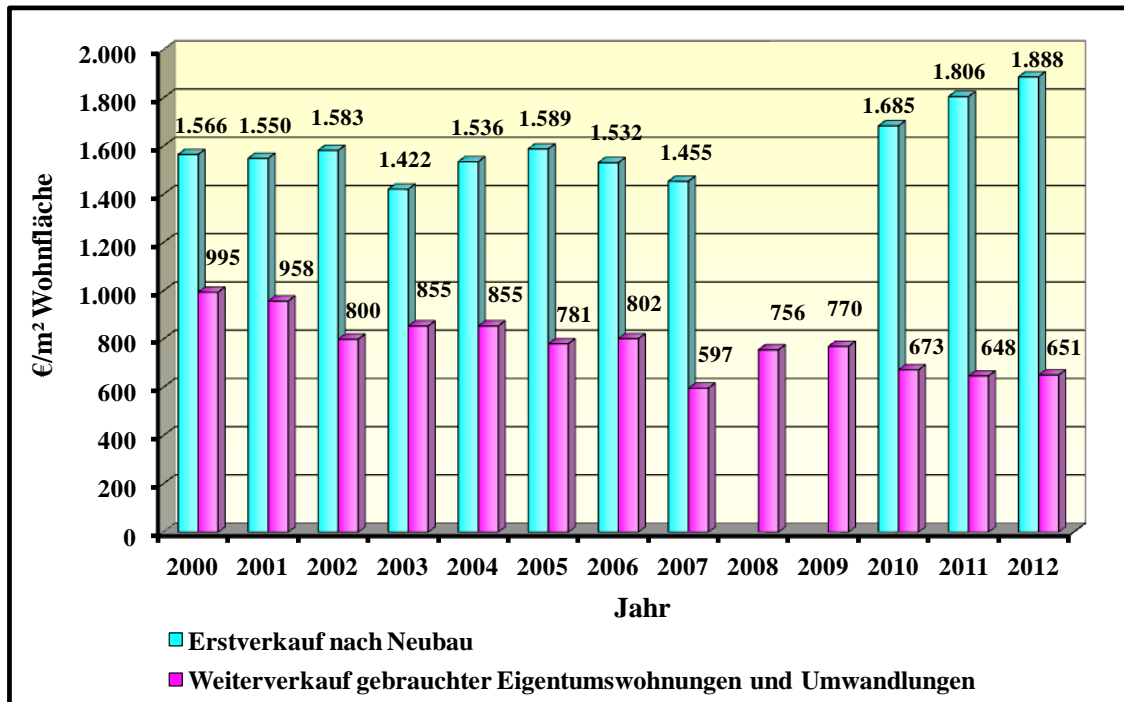
Eigentumswohnungen, Geldumsatz im Kreis Höxter



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 seit 2010 zeigt sich jedoch wieder eine Belebung dieses Teilmarktes.

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

Eigentumswohnungen, mittleres Preisniveau



Eigentumswohnungen, Kauffälle im gesamten Kreisgebiet

	Anzahl	Geldumsatz (Mio. €)	Flächenumsatz m ² Wohnfläche	mittleres Preisniveau €/m ² Wohnfläche
Erstverkäufe nach Neubau	12	2,46	1.296	1.888
Erstverkäufe umgewandelter Mietwohnungen	8	0,27	805	286
Weiterverkäufe	101	4,99	71	680
Eigentumswohnungen insgesamt	121	7,72	9.269	768

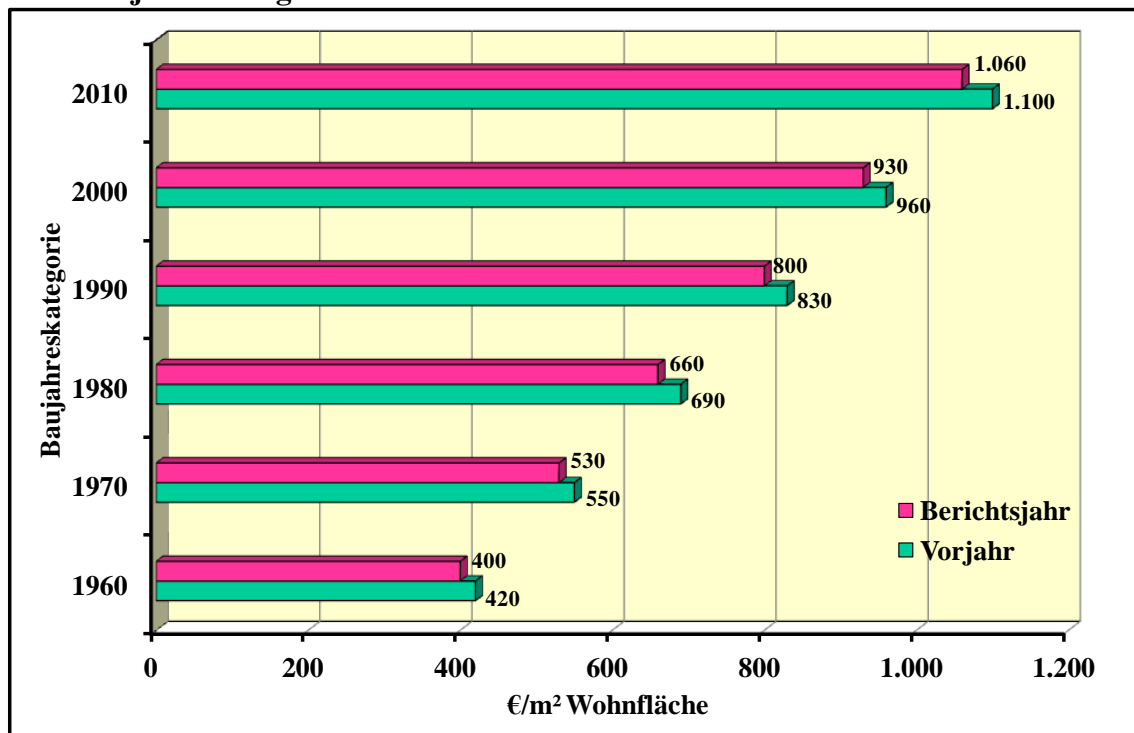
Der in dieser Tabelle aufgeführte Geldumsatz beinhaltet auch Preisanteile für mit verkaufte Garagen und Pkw-Stellplätze. Das mittlere Preisniveau in €/m² Wohnfläche bezieht sich hingegen nur auf die Eigentumswohnungen.

Eigentumswohnungen, Verkäufe in den Städten

Stadt	Anzahl	Wohnflächenumsatz	Geldumsatz
Bad Driburg	48	3.561 m ²	2.772.805 €
Beverungen	6	449 m ²	360.000 €
Borgentreich	0	0 m ²	0 €
Brakel	1	125 m ²	63.000 €
Höxter	28	1.992 m ²	1.553.500 €
Marienmünster	0	0 m ²	0 €
Nieheim	3	239 m ²	108.460 €
Steinheim	8	787 m ²	207.752 €
Warburg	26	2.072 m ²	2.613.689 €
Willebadessen	1	43 m ²	40.000 €
Kreis Höxter	121	9.269 m²	7.719.251 €

Die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen ist gegenüber dem Vorjahr (120) in etwa konstant geblieben. Der Geldumsatz stieg hingegen gegenüber dem Vorjahr (7.288.348 €) um 6 %, wobei der Wohnflächenumsatz (Vorjahr 9.197 m²) nur um knapp 1 % stieg.

Die Verkaufsfälle wurden überwiegend in den Städten Bad Driburg (48), Höxter (28) und Warburg (26) 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 3,8 % gesunken. In guten Lagen konnten jedoch auch Preissteigerungen festgestellt werden. Preisrückgänge wurden in den mäßigen Lagen und dort insbesondere bei älteren Eigentumswohnanlagen registriert.

Das aus längerfristigen Marktanalysen abgeleiteten Preisniveau gebrauchter Eigentumswohnungen und die Rohtragsfaktoren zur überschlägigen Wertermittlung einer Eigentumswohnung sind unter Nr. 8.4.2 aufgeführt.

6.3.2 Seniorenwohnanlagen

Im Berichtsjahr wurden im Kreis Höxter 5 gebrauchte Eigentumswohnungen in einer Seniorenwohnanlage verkauft. Die Wohnungen hatten im Mittel eine Wohnfläche von 55 m².

Jahr	Anzahl	Geldumsatz in Mio. €	Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
1997	43	5,84	2.234
1998	29	3,00	2.029
1999	47	5,39	2.068
2000	10	1,43	2.114
2001	5	0,60	2.020
2002	11	1,27	1.790
2003	26	3,05	1.749
2004	13	1,66	1.895
2005	13	1,84	1.950
2006	6	0,61	1.644
2007	2	0,18	1.680
2008	1	0,15	1.671
2009	4	0,29	1.350
2010	4	0,47	1.596
2011	3	0,33	1.773
2012	5	0,46	1.660

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 2012 wurden in diesem Teilmarkt 8 Verkaufsfälle registriert.

Jahr	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Verkaufsfälle	17	21	16	8	13	14	4	7	0	2	16	8
Geldumsatz in (Mio. €)	1,94	0,48	0,34	0,81	2,04	0,40	0,02	0,12	0	0,10	0,87	0,74

6.4 Garagen, Tiefgaragenstellplätze, Stellplätze

In diese Auswertung sind die Kauffälle für gebrauchte Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Außenstellplätze der Jahre 2009 bis 2012 eingeflossen. Die angegebenen Preise verstehen sich inklusive Bodenwertanteil. Die zum Teil erheblichen Streuungen entstehen insbesondere durch Unterschiede in der Art, dem Alter, den Ausstattungsmerkmalen und der Lage der Garagen bzw. Stellplätze.

	Garage	Tiefgarage	Außenstellplatz
Verkaufsfälle	69	38	150
Mittel	5.800 €	8.600 €	2.600 €
Streuung	3.000 € bis 8.700 €	6.100 € bis 11.100 €	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. Seit 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 1.305 Bodenrichtwerte mit den zugehörigen Bodenrichtwertzonen. Die Bodenrichtwerte können im Internet unter www.boris.nrw.de eingesehen werden.

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 (€/m²) 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, Geschosszahl, 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).

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 m² 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.

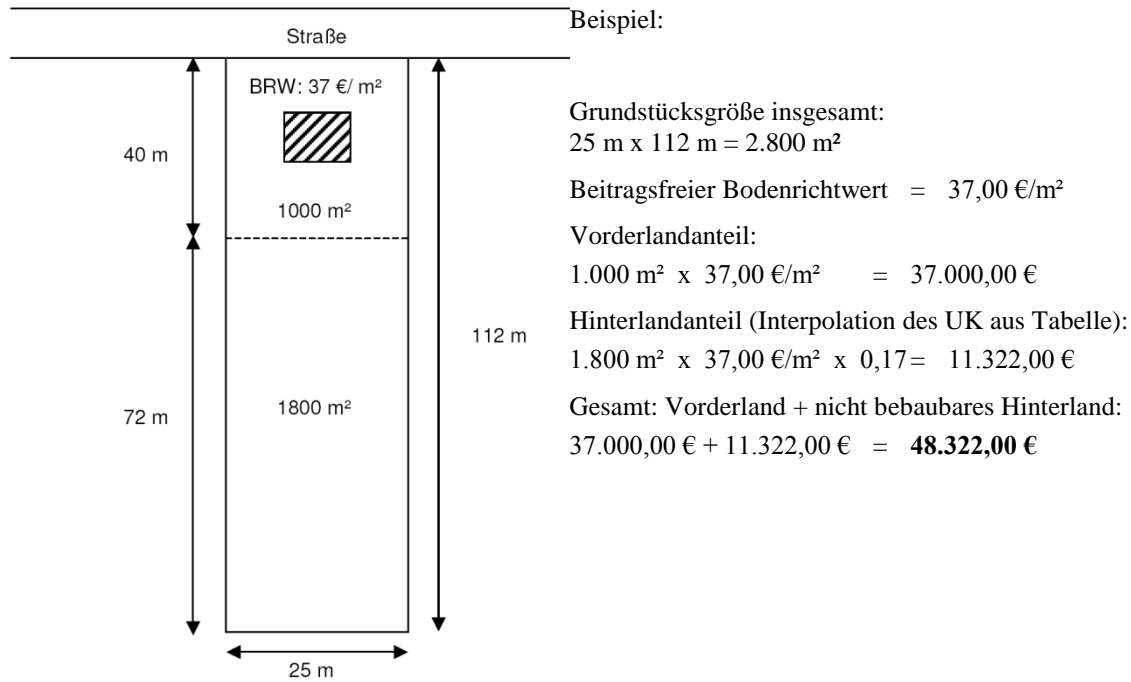
Grundstückstiefe

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 [€/m²]																						
	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	0,51	0,52	0,52	0,52	0,53	0,53	0,53	0,54	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	0,22	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	0,19	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20



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 neuezeitliche Erschließungsqualität, z. B. Wohnspielstraße
Bodenwertniveau > 50,00 €/m ²	13,00 €/m ²	18,00 €/m ²	23,00 €/m ²
Bodenwertniveau < 50,00 €/m ²	10,00 €/m ²	15,00 €/m ²	20,00 €/m ²

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 m² und/oder einer maximalen Grundstückstiefe von 40 m. Der Bodenrichtwert ist nur für die 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 ²
Entwicklungszustand - Art der Nutzung – Bauweise – Geschosszahl - Fläche in m ²

70
B- MD - o - (I-II)- 700

Bodenrichtwert:

- 70 : Euro pro m²

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

Geschosszahl:

- (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).

12
B- W -ASB - o - (I-II)- 1000

Allgemeine Darstellungsform Acker- und Grünland:

Bodenrichtwert in €/m²
Entwicklungszustand - Art der Nutzung – Acker- bzw. Grünlandzahl

1.3
LF - A - 49

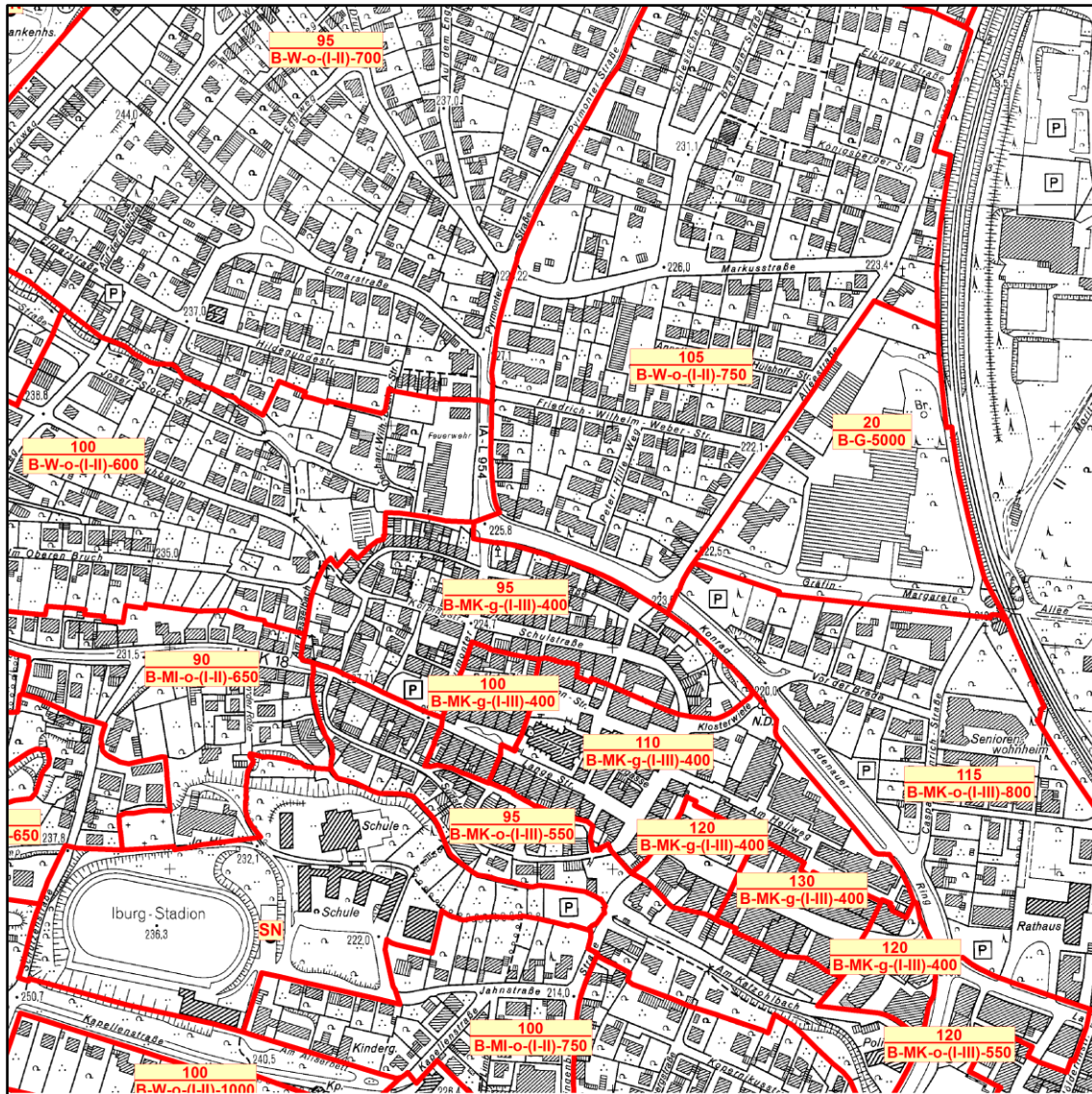
Allgemeine Darstellungsform Forstflächen:

Bodenrichtwert in €/m²
Entwicklungszustand - Art der Nutzung – mit oder ohne Aufwuchs

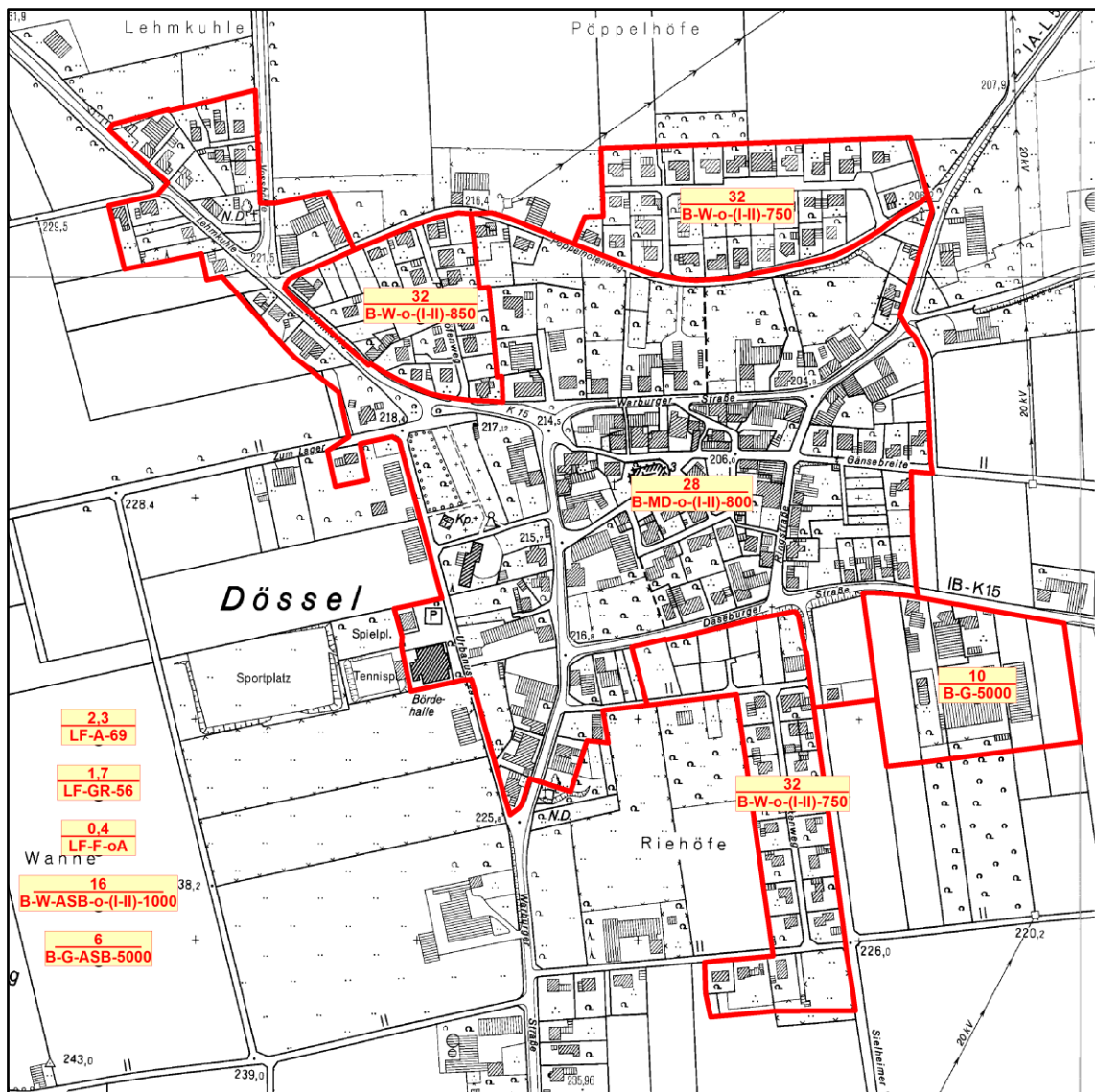
0.4
LF - F - oA

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 01.01.2013 beschlossenen Bodenrichtwerte wurde eine Zusammenstellung gefertigt, die für alle Städte im Kreis Höxter nach den Lage-merkmalen "gut, mittel und mäßig" eine auf die Stadtteile bezogene Übersicht über die Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen und Gewerbebauflächen enthält. Für die Wohnbau- und Gewerbebauflächen 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 01.01.2013

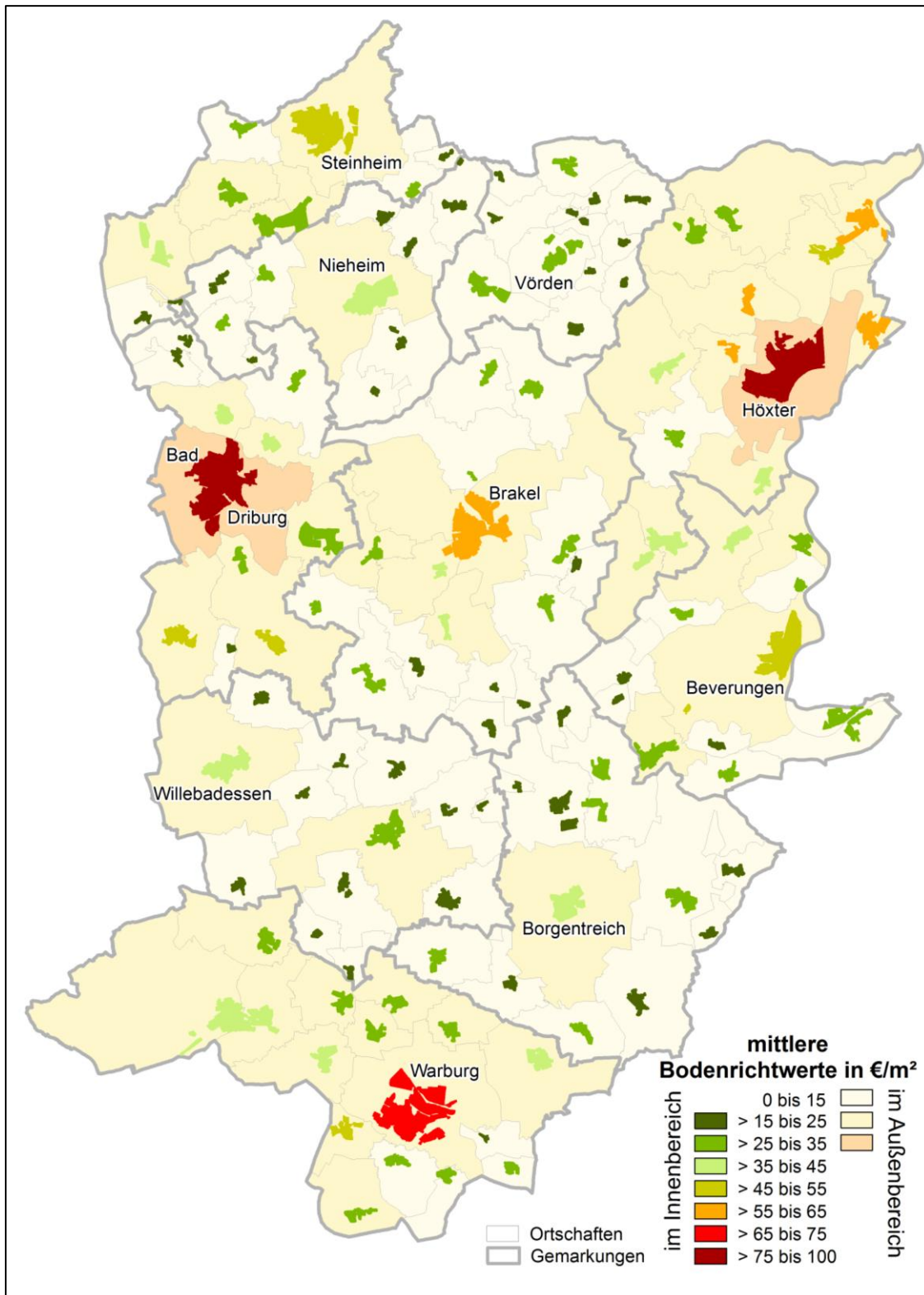
Stadt	Stadtteil	Wohnbauland				Gewerbebauland			
		Innenbereich €/m ²			Außenbereich €/m ²	Innenbereich €/m ²			Außenbereich €/m ²
		Lage				Lage			
		gute	mittlere	mäßige	gute	mittlere	mäßige		
Bad Driburg	Alhausen	50	45	43	20				8
	Bad Driburg	105	95	80	29		38	20	11
	Dringenberg	50	48	45	21		10		8
	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
	Pömbesen		28	23	14				6
	Reelsen	50	45	40	20				8
	Siebenstern		30						
Beverungen	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
	Borgentreich	Borgentreich	50	36	30	17		15	
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 ²			Außen- bereich €/m ²	Innenbereich €/m ²			Außen- bereich €/m
		Lage				Lage			
		gute	mittlere	mäßige		gute	mittlere	mäßige	
Brakel	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/Feried.		25						
	Hampenhäusen		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	
Höxter	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
	Fürstenuau	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		60	55	23		25	20	9
Marienmünster	Altenbergen	25	23	20	12				5
	Born		15		7				5
	Bredenborn	34	30	25	15		9		6
	Bremerberg		22	18	12				5
	Eilversen		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/Feried.		22						

Stadt	Stadtteil	Wohnbauland				Gewerbebauland			
		Innenbereich €/m ²			Außen- bereich €/m ²	Innenbereich €/m ²			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	38	30	18		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 ²			Außen- bereich €/m ²	Innenbereich €/m ²			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 (Ortschaften) und in den Außenbereichslagen der Gemarkungen, farblich abgestuft nach der Höhe der Bodenrichtwerte, dargestellt.



7.5.2 Bodenrichtwerte für Acker-, Grünland und Waldboden zum Stichtag 01.01.2013

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

AZ bzw. GZ = Acker-/ bzw. Grünlandzahl

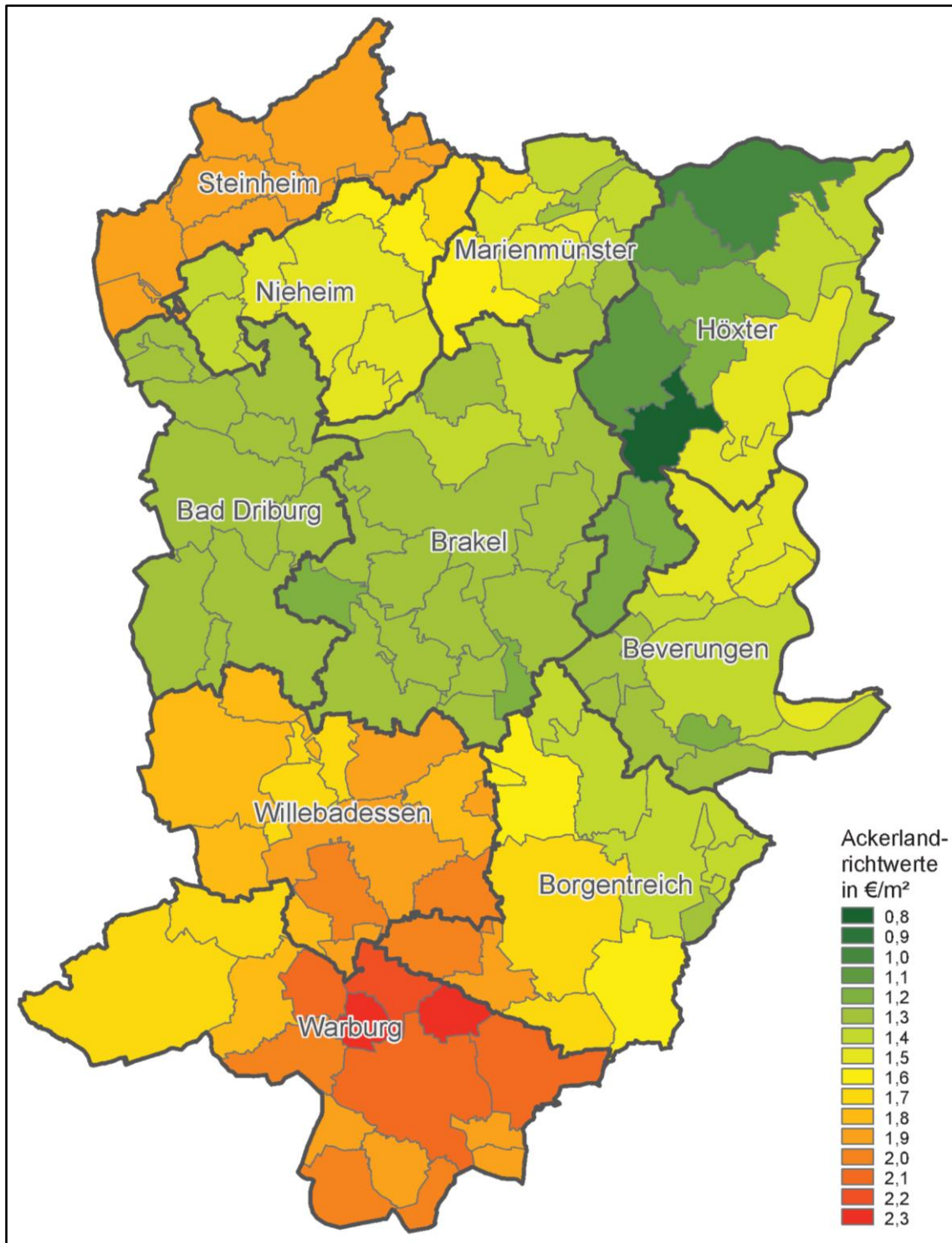
Stadt	Stadtteil	Ackerland €/m ² / AZ	Grünland €/m ² / GZ	Waldboden €/m ² ohne Aufwuchs
Brakel	Auenhausen	1,2 / 39	1,0 / 38	0,4
	Beller	1,3 / 46	1,0 / 62	0,4
	Bellersen	1,3 / 49	1,0 / 50	0,4
	Bökendorf	1,4 / 53	1,0 / 43	0,4
	Brakel	1,3 / 49	1,0 / 58	0,4
	Erkeln	1,3 / 44	1,0 / 54	0,4
	Frohnhausen	1,3 / 48	1,0 / 44	0,4
	Gehrden	1,3 / 44	1,0 / 43	0,4
	Hampenhausen	1,3 / 49	1,0 / 45	0,4
	Hembsen	1,3 / 50	1,0 / 60	0,4
	Hinnenburg	1,4 / 57	1,0 / 43	0,4
	Istrup	1,3 / 45	1,0 / 47	0,4
	Rheder	1,3 / 48	1,0 / 52	0,4
	Riesel	1,3 / 48	1,0 / 53	0,4
	Schmechten	1,2 / 41	1,0 / 44	0,4
Siddessen	1,3 / 50	1,0 / 55	0,4	
Höxter	Albaxen	1,4 / 55	1,2 / 53	0,4
	Bödexen	1,0 / 39	1,1 / 37	0,4
	Bosseborn	0,8 / 29	1,0 / 31	0,4
	Brenkhausen	1,2 / 48	1,1 / 45	0,4
	Bruchhausen	1,2 / 47	1,1 / 48	0,4
	Fürstenau	1,1 / 42	1,1 / 40	0,4
	Godelheim	1,5 / 60	1,2 / 56	0,4
	Höxter	1,5 / 64	1,2 / 56	0,4
	Lüchtringen	1,4 / 59	1,2 / 56	0,4
	Lütmarsen	1,2 / 48	1,1 / 39	0,4
	Ottbergen	1,2 / 47	1,2 / 54	0,4
	Ovenhausen	1,1 / 43	1,1 / 38	0,4
	Stahle	1,4 / 59	1,2 / 52	0,4
	Weserniederung	2,4 / 75	1,2 / 61	0,4
Marienmünster	Altenbergen	1,3 / 36	1,2 / 39	0,4
	Born	1,7 / 61	1,3 / 49	0,4
	Bredenborn	1,6 / 56	1,3 / 49	0,4
	Bremerberg	1,3 / 37	1,2 / 39	0,4
	Eilversen	1,4 / 45	1,3 / 50	0,4
	Großenbreden	1,5 / 47	1,3 / 48	0,4
	Hohehaus	1,4 / 40	1,2 / 40	0,4
	Kleinenbreden	1,3 / 39	1,2 / 36	0,4
	Kollerbeck	1,4 / 44	1,2 / 44	0,4
	Löwendorf	1,4 / 40	1,2 / 30	0,4
	Münsterbrock	1,5 / 50	1,2 / 43	0,4
	Papenhöfen	1,3 / 36	1,2 / 33	0,4
	Vörden	1,5 / 47	1,2 / 44	0,4

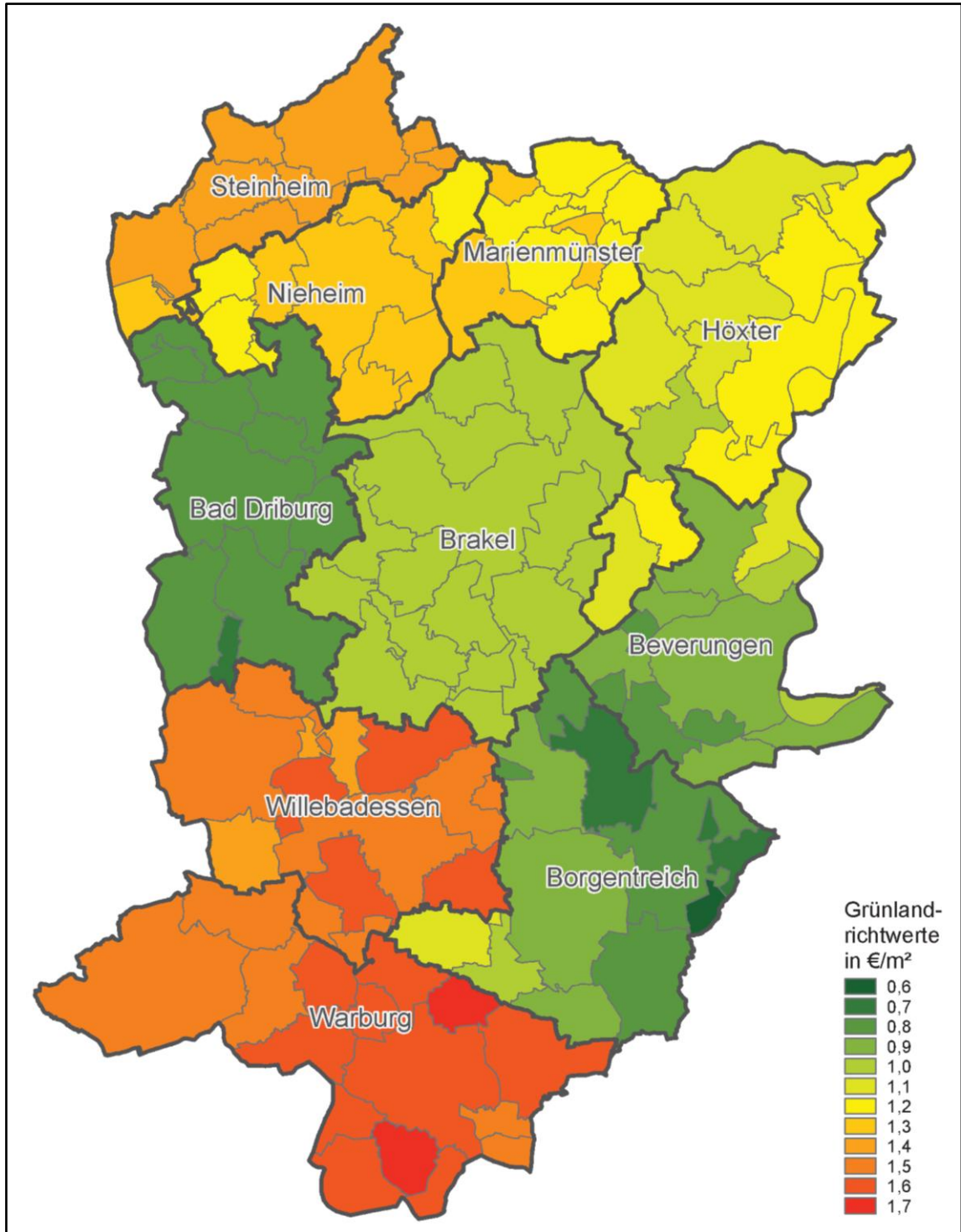
AZ bzw. GZ = Acker-/ bzw. Grünlandzahl

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



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.

Weitere Produkte wie Immobilienwertübersichten, Immobilienrichtwerte, die qualifizierte Preisauskunft als amtliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung, Daten zur Wertermittlung oder weitere Marktdaten der Gutachterausschüsse werden sukzessive in den nächsten Jahren über BORISplus.NRW erhältlich sein.

Was kann BORISplus.NRW nicht?

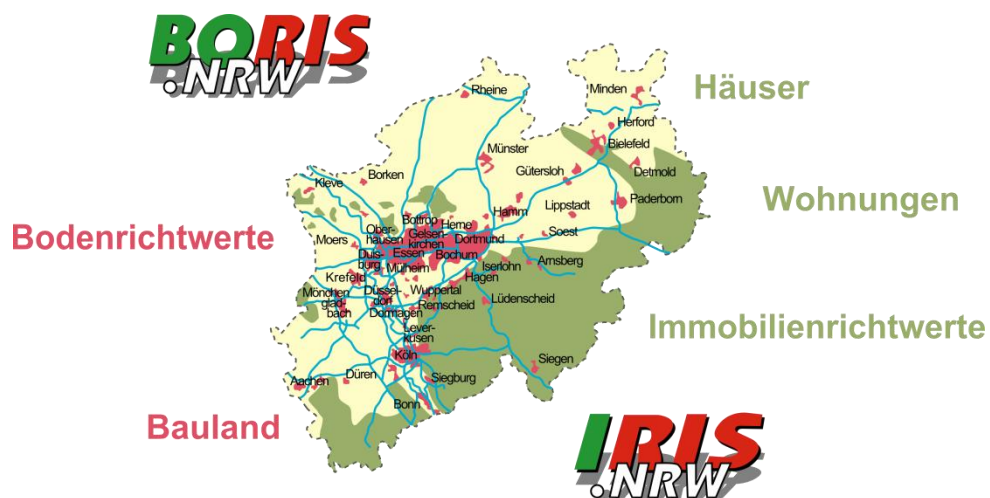
- BORISplus.NRW liefert keine Bodenwerte für konkrete Grundstücke.
- BORISplus.NRW liefert keine Verkehrswerte über bebaute oder unbebaute Grundstücke.
- BORISplus.NRW liefert keine Kaufpreise für konkrete Objekte.



Die Daten zum Immobilienmarkt im Kreis Höxter sind im Internet eingestellt. Sie können unter der Adresse www.kreis-hoexter.de (Online-Dienstleistungen) oder www.boris.nrw.de abgerufen werden.

Die aktuellen Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Höxter können auch auf dem Smartphone abgerufen werden. Dabei wird der aktuelle Standort über die GPS-Funktion des Geräts erfasst. Auf Karten werden dann die Richtwerte für den umliegenden Grund und Boden angezeigt. Die App ist fokussiert auf den intuitiven Zugang zu den Bodenrichtwerten des aktuellen Jahrgangs. Als Kartengrundlage werden die amtlichen Luftbilder - wahlweise mit Ortsbezeichnungen und Straßennamen (Hybridkarte) - verwendet. Diese Karten liegen als sogenannte Webcaches vor und sind dadurch sehr schnell verfügbar. Die App ist sowohl für iPhone und iPad im Apple App Store, als auch für Android OS in Google play verfügbar.

Die abgerufenen Informationen sind kostenfrei (weitere Informationen siehe: www.boris.nrw.de/borisplus/mobileservices.jsp).



8. Für die Wertermittlung erforderliche Daten

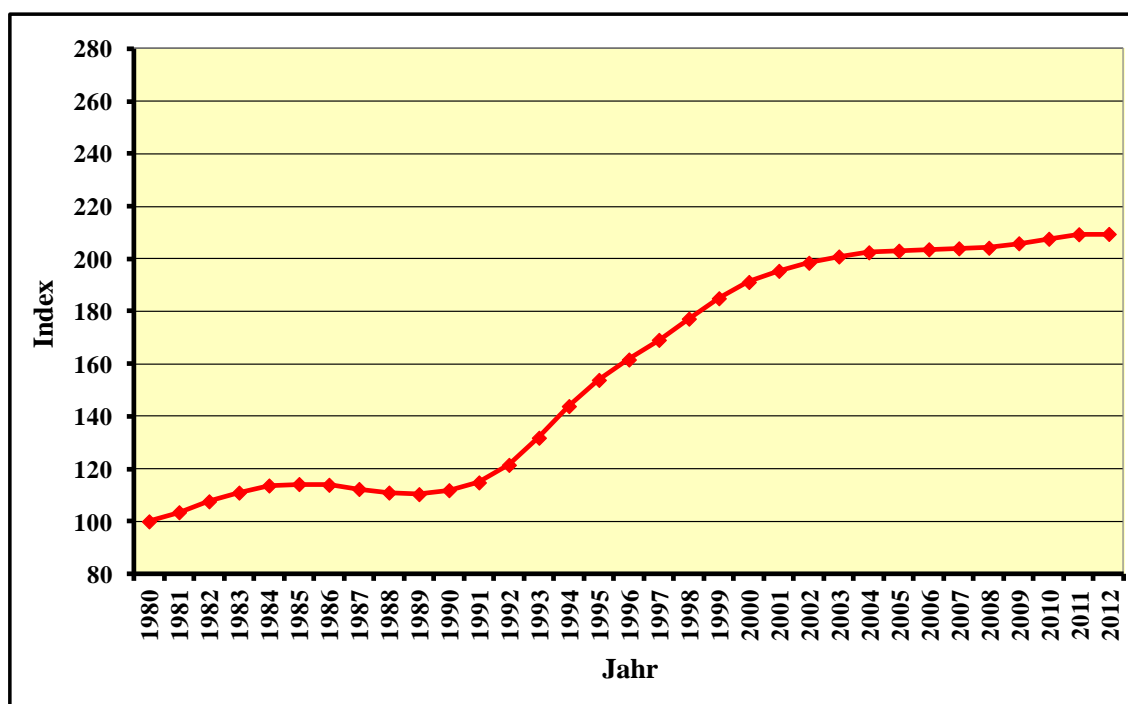
8.1 Bodenpreisindexreihen

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:

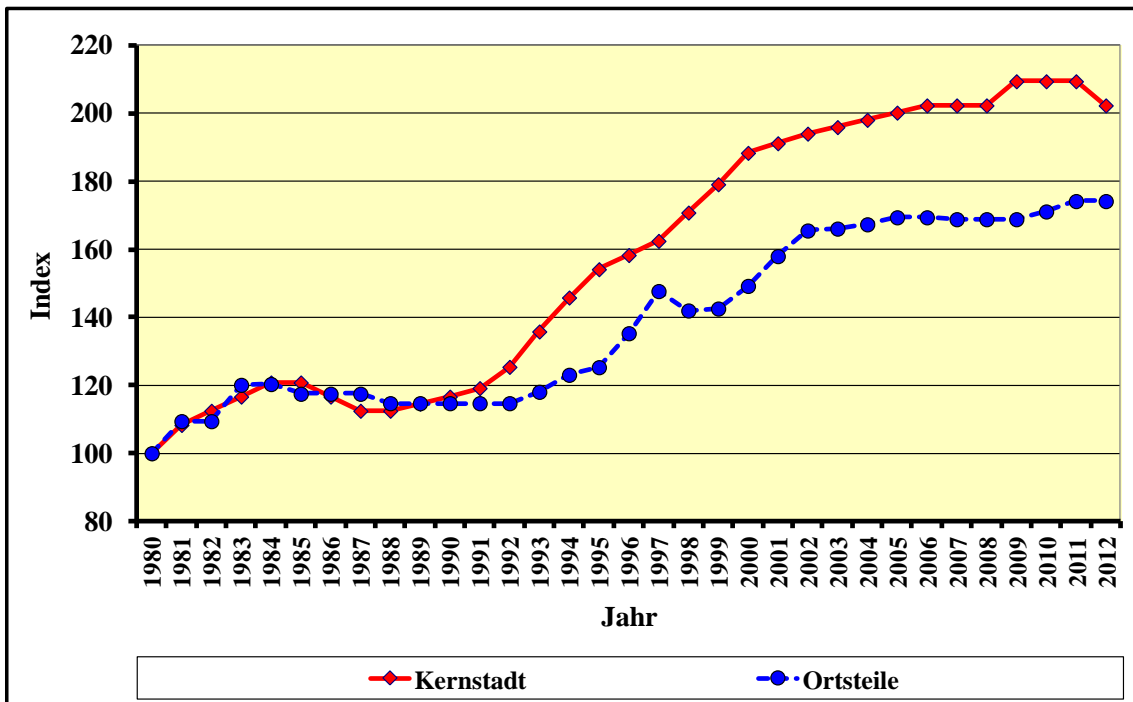
Jahr	Index
1980	100
1981	103
1982	108
1983	111
1984	114
1985	114
1986	114
1987	112
1988	111
1989	110
1990	112

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

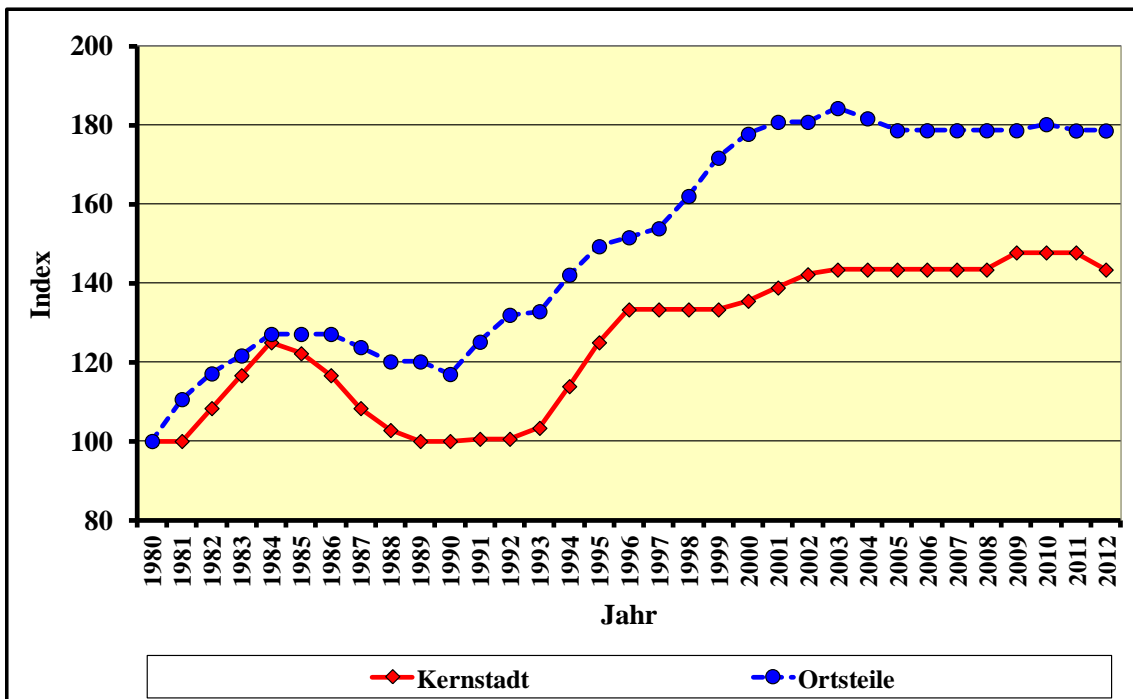
Jahr	Index
2002	199
2003	201
2004	202
2005	203
2006	204
2007	204
2008	204
2009	206
2010	208
2011	209
2012	210

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

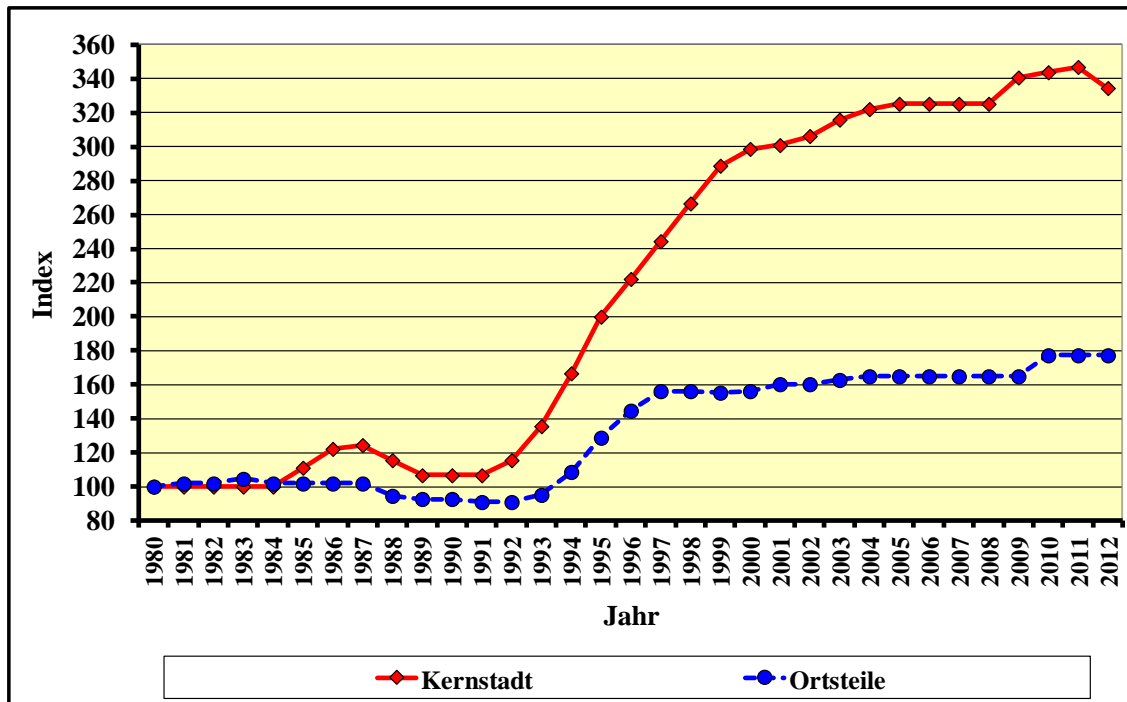
Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Bad Driburg



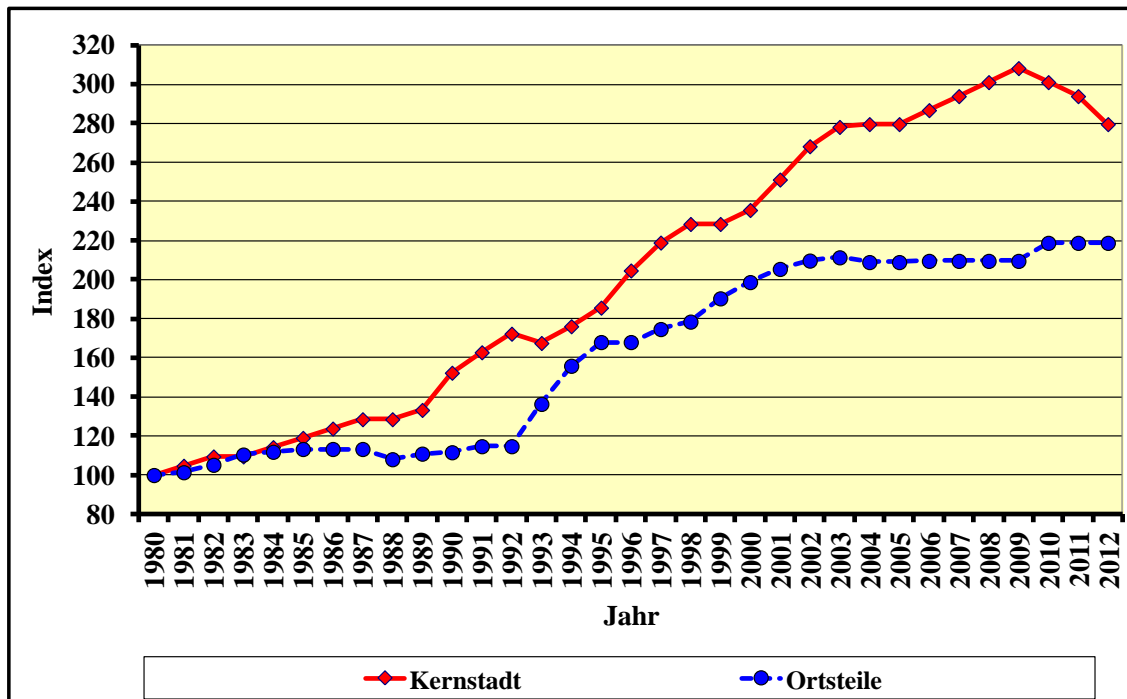
Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Beverungen



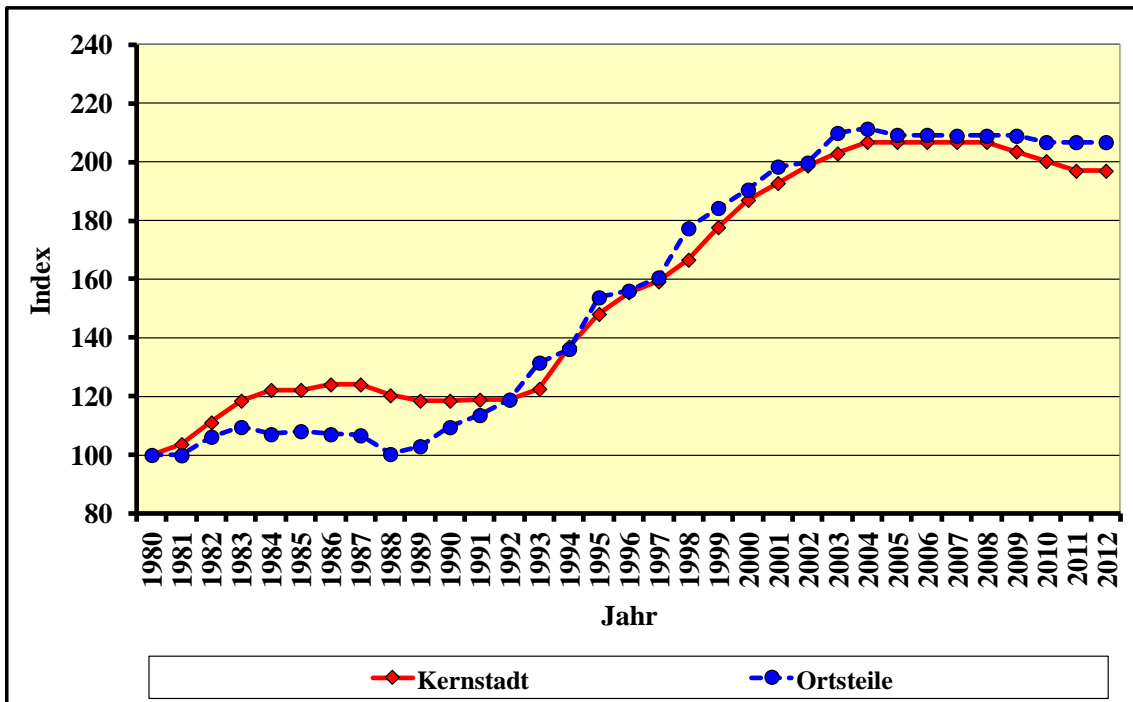
Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Borgentreich



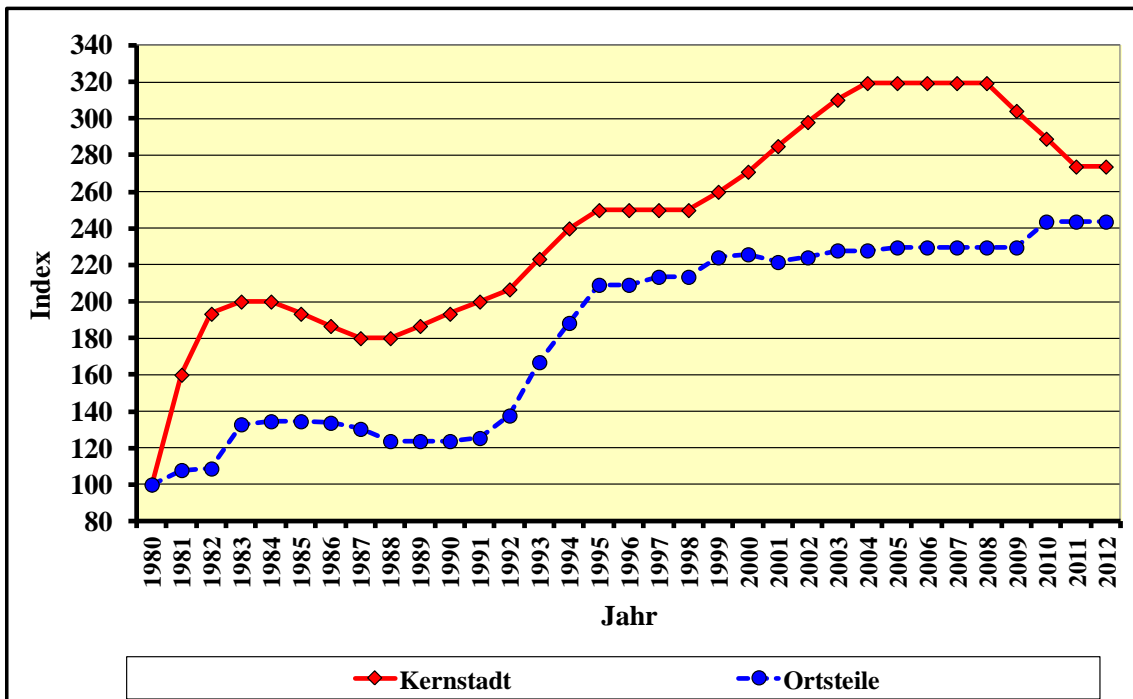
Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Brakel



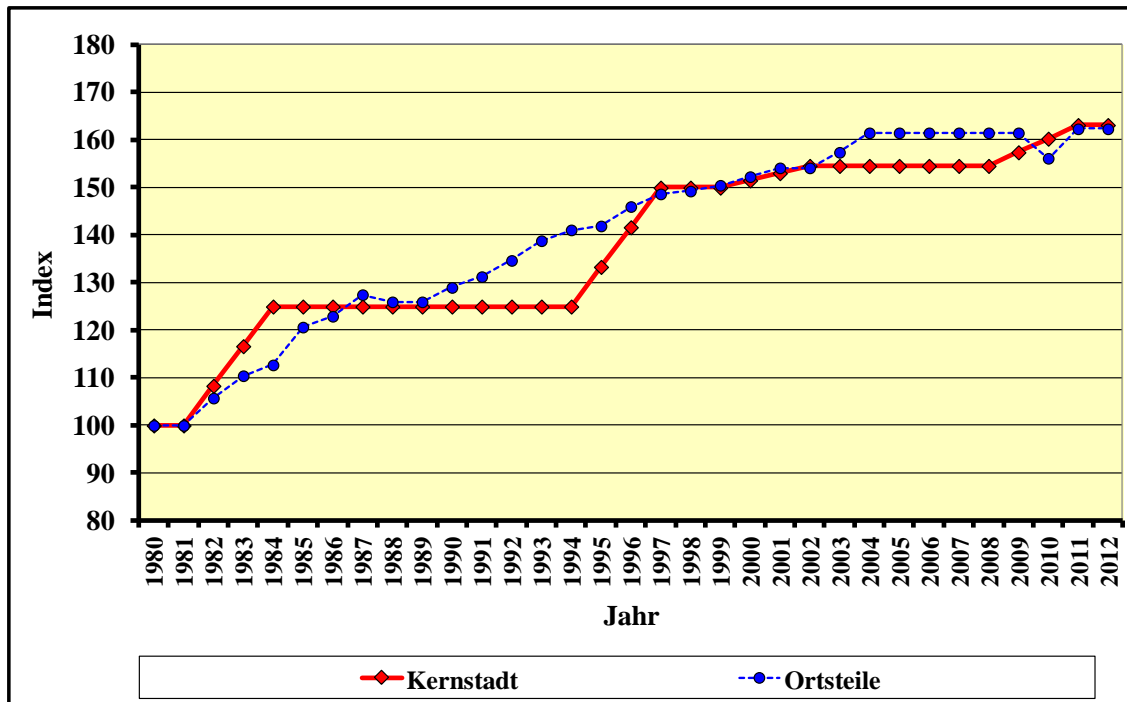
Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Höxter



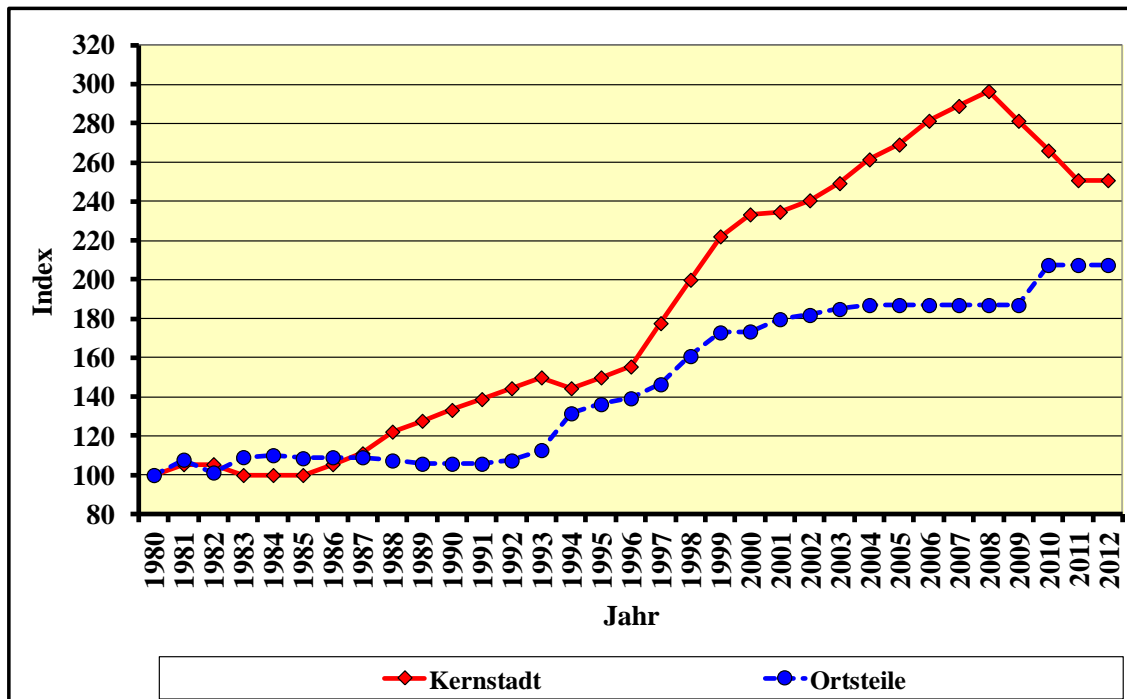
Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Marienmünster



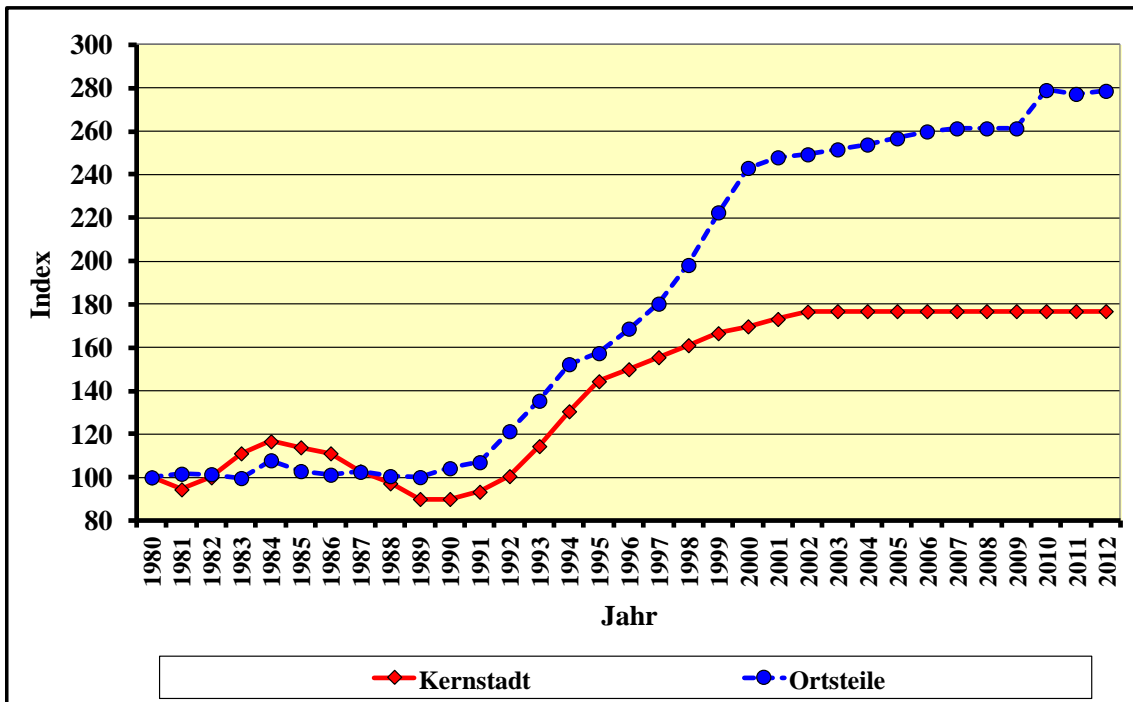
Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Nieheim



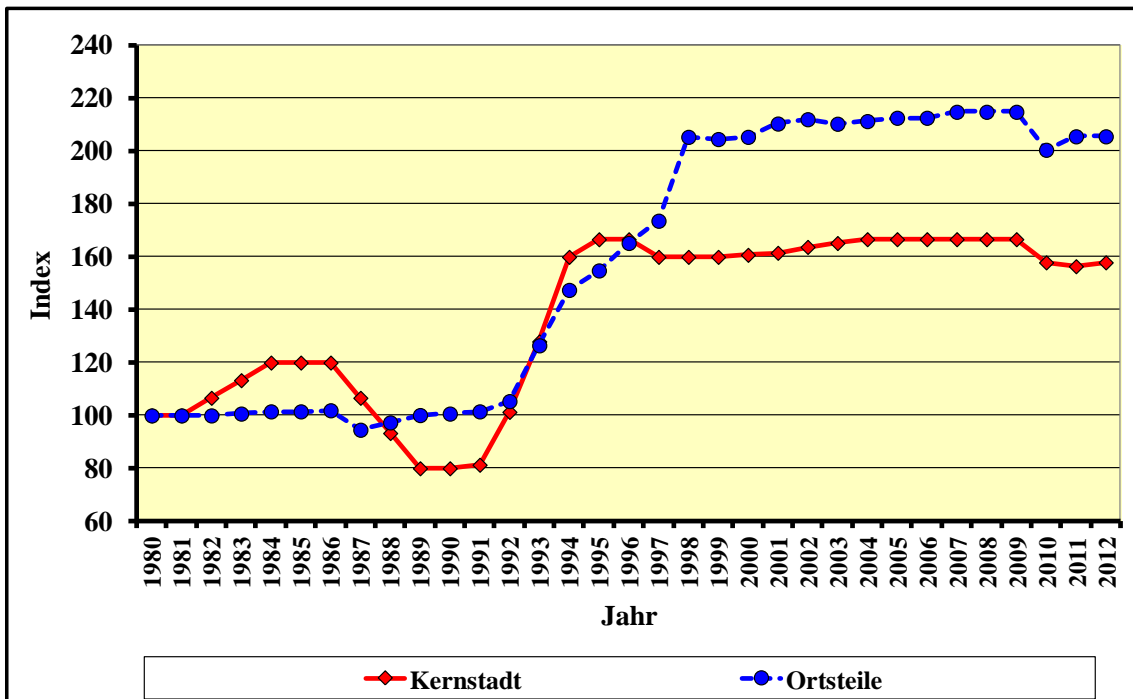
Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Steinheim



Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Warburg



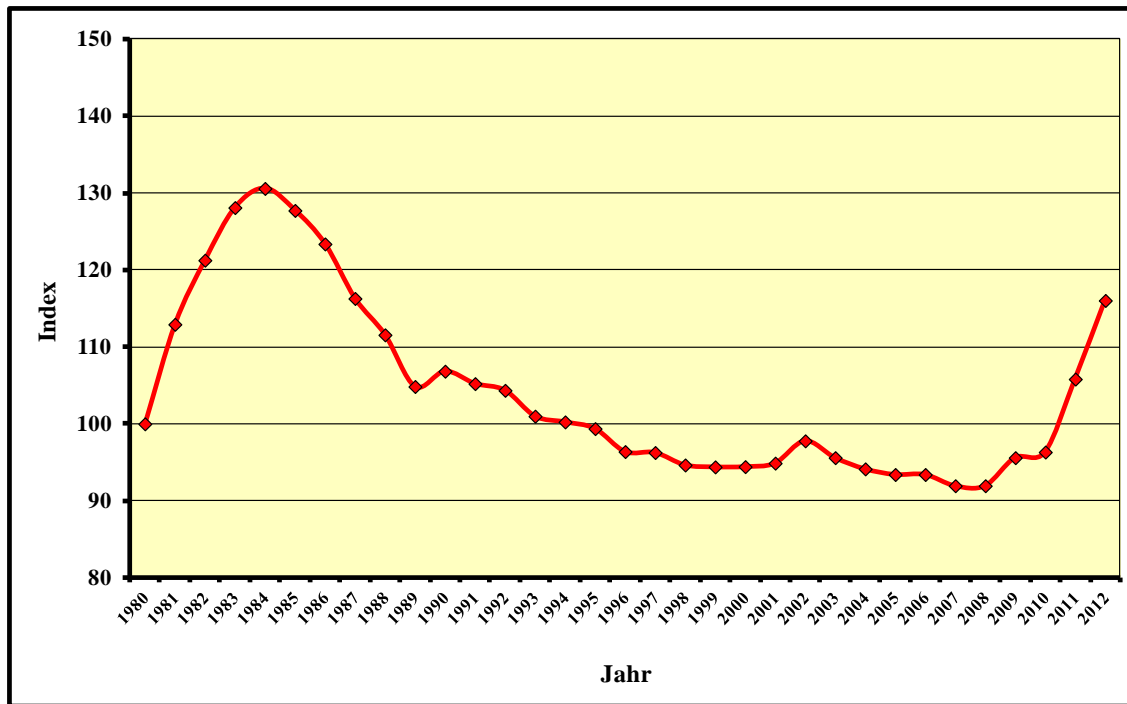
Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Willebadessen



Bodenpreisindices für Wohnbauland in den Kernstädten										
	Bad Driburg	Beverungen	Borgentreich	Brakel	Höxter	Vörden	Nieheim	Steinheim	Warburg	Willebadessen
1980	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
1981	108	100	100	105	104	160	100	106	94	100
1982	113	108	100	110	111	193	108	106	100	107
1983	117	117	100	110	119	200	117	100	111	113
1984	121	125	100	114	122	200	125	100	117	120
1985	121	122	111	119	122	193	125	100	114	120
1986	117	117	122	124	124	187	125	106	111	120
1987	113	108	124	129	124	180	125	111	103	107
1988	113	103	116	129	120	180	125	122	97	93
1989	115	100	107	133	119	187	125	128	90	80
1990	117	100	107	152	119	193	125	133	90	80
1991	119	101	107	163	119	200	125	139	93	81
1992	125	101	116	172	119	207	125	144	101	101
1993	136	103	136	168	123	223	125	150	114	128
1994	146	114	167	176	137	240	125	144	131	160
1995	154	125	200	186	148	250	133	150	144	167
1996	158	133	222	205	156	250	142	156	150	167
1997	163	133	244	219	159	250	150	178	156	160
1998	171	133	267	229	167	250	150	200	161	160
1999	179	133	289	229	178	260	150	222	167	160
2000	188	136	299	236	187	271	152	233	170	161
2001	191	139	301	251	193	285	153	255	173	162
2002	194	142	306	268	199	298	155	241	177	164
2003	196	143	316	278	203	310	155	249	177	165
2004	198	143	322	280	207	319	155	262	177	167
2005	200	143	325	280	207	319	155	269	177	167
2006	202	143	325	287	207	319	155	281	177	167
2007	202	143	325	294	207	319	155	289	177	167
2008	202	143	325	301	207	319	155	297	177	167
2009	209	148	341	308	204	304	157	281	177	167
2010	209	148	344	301	200	289	160	266	177	158
2011	209	148	347	294	197	274	163	251	177	156
2012	202	143	335	280	197	274	163	251	177	158

Bodenpreisindices für Wohnbauland in den Stadtteilen der Städte										
	Bad Driburg	Beverungen	Borgentreich	Brakel	Höxter	Mariemünster	Nieheim	Steinheim	Warburg	Willebadessen
1980	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
1981	109	111	102	101	100	108	100	108	102	100
1982	109	117	102	105	106	109	106	101	101	100
1983	120	122	105	110	110	133	110	109	100	101
1984	120	127	102	112	107	135	113	110	108	102
1985	118	127	102	113	108	135	121	109	103	102
1986	118	127	102	113	107	134	123	109	101	102
1987	118	124	102	113	107	130	128	109	103	95
1988	115	120	95	108	100	124	126	107	101	97
1989	115	120	93	111	103	124	126	106	100	100
1990	115	117	93	112	109	124	129	106	104	101
1991	115	125	91	115	114	125	131	106	107	102
1992	115	132	91	115	119	138	135	107	121	105
1993	118	133	95	136	132	167	139	113	135	127
1994	123	142	109	156	136	188	141	132	152	148
1995	125	149	129	168	154	209	142	136	157	155
1996	135	152	145	168	156	209	146	139	169	165
1997	148	154	156	175	161	214	149	146	180	174
1998	142	162	156	179	177	214	149	161	198	205
1999	143	172	155	190	184	224	150	173	223	205
2000	149	178	156	199	191	226	152	174	243	205
2001	158	181	160	206	198	222	154	180	248	210
2002	166	181	160	210	200	224	154	182	249	212
2003	166	184	163	211	210	228	157	185	252	210
2004	167	182	165	209	211	228	162	187	254	211
2005	169	177	165	209	209	230	162	187	257	213
2006	169	179	165	210	209	230	162	187	260	213
2007	169	179	165	210	209	230	162	187	261	215
2008	169	179	165	210	209	230	162	187	261	215
2009	169	179	165	210	209	230	162	187	261	215
2010	171	180	177	209	207	244	156	208	279	201
2011	174	179	177	219	207	244	162	208	277	206
2012	174	179	177	219	207	244	162	208	279	206

8.1.2 Bodenpreisindexreihe für Ackerland



Das Diagramm und die Indexzahlen 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 in den Jahren 2011 und 2012 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 hoch ausgefallen:

Bad Driburg:	+ 15 %
Beverungen:	+ 22 %
Borgentreich:	+ 11 %
Brakel:	+ 11 %
Höxter:	+ 2 %
Marienmünster:	+ 9 %
Nieheim:	+ 7 %
Steinheim:	+ 6 %
Warburg:	+ 6 %
Willebadessen:	+ 2 %

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
2012	116,0

8.2 Ertragswertdaten

8.2.1 Liegenschaftszinssätze

Für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren ist der Liegenschaftszinssatz (LZ) von großer Bedeutung (Marktanpassung im Ertragswertverfahren). Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d. h. er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Der Liegenschaftszins 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	4,90 %	3,70 % bis 6,10 %
freistehende Einfamilienhäuser	3,50 %	2,65 % bis 4,35 %
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	3,70 %	2,85 % bis 4,55 %
Zweifamilienhäuser	3,70 %	2,45 % bis 4,95 %
Dreifamilienhäuser	5,40 %	4,45 % bis 6,35 %
Mehrfamilienhäuser	6,60 %	5,50 % bis 7,70 %
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	6,60 %	5,50 % bis 7,70 %
Gemischt genutzte Gebäude*	[7,40 %]	6,00 % bis 8,75 %
Geschäfts- und Bürogebäude	8,15 %	6,55 % bis 9,75 %
Gewerbe- und Industriegebäude	7,85 %	6,40 % bis 9,30 %

* = 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]	260	
Ø Wohnfläche in m ² [WF]	74	29
Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche [KP]	689	259
Ø Miete in €/m ² Wohnfläche [M]	4,43	0,61
Ø Restnutzungsdauer in Jahren [RND]	49	12
Ø Anzahl der Wohnparteien im Gebäude [P]	10	6
Ø Bodenrichtwert (beitragsfrei) €/m ² [BRW]	91	23
Ø ermittelter Liegenschaftszinssatz [LZ]	4,88	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 =	$7,60654 - 0,00660 \times \text{WF} - 1,39621 \times \text{M} + 0,07401 \times \text{RND} + 0,00107 \times \text{BRW} + 0,02184 \times \text{P}$
-------------	--

Beispiel:

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

Wohnfläche	=	80 m ²
Marktüblich erzielbare Miete	=	4,40 €/m ² (siehe Nr. 8.5.2)
Restnutzungsdauer	=	50 Jahre (siehe Nr. 8.2.4 und 8.2.5)
Anzahl der Wohnparteien im Gebäude	=	6
Bodenrichtwert	=	95 €/m ² (siehe Nr. 7.5.1)

LZ =	$7,60654 - 0,00660 \times 80 - 1,39621 \times 4,40 + 0,07401 \times 50 + 0,00107 \times 95 + 0,02184 \times 6 = 4,87$
-------------	---

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 4,75 %.

Nach derselben Systematik ergeben sich die einzelnen Kenngrößen und Regressionsgleichungen für andere in der 1. Tabelle dieses Abschnitts aufgeführten Gebäudearten wie folgt:

Freistehende Einfamilienhäuser		Standardabweichung
Anzahl der Vergleichsfälle [ANZ]	456	
Ø Wohnfläche in m ² [WF]	151	40
Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche [KP]	839	338
Ø Miete in €/m ² Wohnfläche [M]	3,99	0,52
Ø Restnutzungsdauer in Jahren [RND]	47	24
Ø Bodenrichtwert (beitragsfrei) €/m ² [BRW]	57	26
Ø Grundstücksgröße m ² [GRFL]	716	250
Ø Bruttogrundfläche des Hauses m ² [BGF]	338	113
Ø ermittelter Liegenschaftszinssatz [LZ]	3,50	0,85

Regressionsgleichung:

LZ =	$0,92226 + 0,01952 \times \text{WF} + 0,90870 \times \text{M} - 0,02694 \times \text{RND} - 0,01775 \times \text{BRW} - 0,00168 \times \text{GRFL} - 0,00152 \times \text{BGF}$
-------------	---

Einfamilienhäuser, Reihen- u. Doppelhäuser		Standardabweichung
Anzahl der Vergleichsfälle [ANZ]	100	
Ø Wohnfläche in m ² [WF]	124	29
Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche [KP]	801	318
Ø Miete in €/m ² Wohnfläche [M]	4,23	0,58
Ø Restnutzungsdauer in Jahren [RND]	40	21
Ø Bodenrichtwert (beitragsfrei) €/m ² [BRW]	68	28
Ø Grundstücksgröße m ² [GRFL]	423	180
Ø Bruttogrundfläche des Hauses m ² [BGF]	267	73
Ø ermittelter Liegenschaftszinssatz [LZ]	3,68	0,85

Regressionsgleichung:

LZ =	$1,28577 + 0,01417 \times WF + 0,69686 \times M - 0,02461 \times RND - 0,01580 \times BRW - 0,00079 \times GRFL + 0,00029 \times BGF$
------	---

Zweifamilienhäuser		Standardabweichung
Anzahl der Vergleichsfälle [ANZ]	51	
Ø Wohnfläche in m ² [WF]	189	44
Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche [KP]	610	295
Ø Miete in €/m ² Wohnfläche [M]	3,84	1,19
Ø Restnutzungsdauer in Jahren [RND]	32	14
Ø Bodenrichtwert (beitragsfrei) €/m ² [BRW]	49	25
Ø Grundstücksgröße m ² [GRFL]	739	209
Ø Bruttogrundfläche des Hauses m ² [BGF]	461	79
Ø ermittelter Liegenschaftszinssatz [LZ]	3,70	1,25

Regressionsgleichung:

LZ =	$- 0,52648 + 0,01775 \times WF + 0,16139 \times M + 0,01752 \times RND + 0,00424 \times BRW + 0,00161 \times GRFL - 0,00370 \times BGF$
------	---

Dreifamilienhäuser		Standardabweichung
Anzahl der Vergleichsfälle [ANZ]	25	
Ø Wohnfläche in m ² [WF]	256	35
Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche [KP]	535	151
Ø Miete in €/m ² Wohnfläche [M]	4,12	0,75
Ø Restnutzungsdauer in Jahren [RND]	36	18
Ø Bodenrichtwert (beitragsfrei) €/m ² [BRW]	69	27
Ø Grundstücksgröße m ² [GRFL]	679	288
Ø Bruttogrundfläche des Hauses m ² [BGF]	515	96
Ø ermittelter Liegenschaftszinssatz [LZ]	5,38	0,95

Regressionsgleichung:

LZ =	$2,04647 + 0,00576 \times WF + 0,94920 \times M + 0,00471 \times RND - 0,00429 \times BRW - 0,00237 \times GRFL - 0,00061 \times BGF$
------	---

Mehrfamilienhäuser		Standardabweichung
Anzahl der Vergleichsfälle [ANZ]	72	
Ø Wohnfläche in m ² [WF]	544	419
Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche [KP]	470	153
Ø Miete in €/m ² Wohnfläche [M]	4,10	0,58
Ø Restnutzungsdauer in Jahren [RND]	32	14
Ø Bodenrichtwert (beitragsfrei) €/m ² [BRW]	74	27
Ø Grundstücksgröße m ² [GRFL]	1.245	923
Ø ermittelter Liegenschaftszinssatz [LZ]	6,60	1,10

Regressionsgleichung:

LZ =	$- 1,26623 + 0,00027 \times WF + 2,39974 \times M - 0,06734 \times RND - 0,01875 \times BRW + 0,00115 \times GRFL$
------	--

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.

Geschäfts- und Bürogebäude		Standardabweichung
Anzahl der Vergleichsfälle [ANZ]	29	
Ø Nutzfläche in m ² [NF]	812	8,66
Ø Kaufpreis in €/m ² Nutzfläche [KP]	639	427
Ø Miete in €/m ² Nutzfläche [M]	5,72	2,42
Ø Restnutzungsdauer in Jahren [RND]	32	15
Ø Bodenrichtwert (beitragsfrei) €/m ² [BRW]	78	37
Ø Grundstücksgröße m ² [GRFL]	1.966	2.738
Ø ermittelter Liegenschaftszinssatz [LZ]	8,13	1,60

Regressionsgleichung:

LZ =	$10,91705 - 0,00198 \times NF - 0,19202 \times M - 0,00922 \times RND - 0,00940 \times BRW + 0,00048 \times GRFL$
------	---

Gewerbe- und Industriegebäude		Standardabweichung
Anzahl der Vergleichsfälle [ANZ]	18	
Ø Nutzfläche in m ² [NF]	3.768	7.720
Ø Kaufpreis in €/m ² Nutzfläche [KP]	227	139
Ø Miete in €/m ² Nutzfläche [M]	1,97	0,73
Ø Restnutzungsdauer in Jahren [RND]	31	18
Ø Bodenrichtwert (beitragsfrei) €/m ² [BRW]	18	6
Ø Grundstücksgröße m ² [GRFL]	8.840	12.212
Ø ermittelter Liegenschaftszinssatz [LZ]	7,84	1,45

Regressionsgleichung:

LZ =	$4,94112 + 0,00014 \times NF - 1,12366 \times M + 0,01631 \times RND + 0,24750 \times BRW - 0,00004 \times GRFL$
------	--

Die Ergebnisgenauigkeit steigt mit der zur Verfügung stehenden Datenmenge. Bei den Gewerbe- und Industrieobjekten standen für die vertiefende Auswertung nur 18 geeignete Vergleichsfälle zur Verfügung. Der sachkundige Nutzer ist daher gehalten in jedem Einzelfall den aus der Regressionsgleichung ermittelten Liegenschaftszinssatz (Orien-

tierungsgröße) auf Grundlage seiner örtlichen Marktkenntnis und sachverständigem Ermessen zu überprüfen. Längerfristige Marktbeobachtungen zeigen, dass hierbei die nachfolgend aufgeführten Anmerkungen hilfreich sein können:

- 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 nur 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. 8.4.2) und Mehrfamilienhäuser (siehe Nr. 8.4.3) Rohertragsfaktoren abgeleitet.

8.2.3 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten für Wohngebäude

Mietausfallwagnis: für alle Objekte mit überwiegender Wohnnutzung 2 % bis 4 % des Jahresrohertrages

In Abhängigkeit von Objektart, Lage und Ausstattung ist die Spanne auszufüllen. In begründeten Einzelfällen können auch höhere Sätze in Frage kommen.

	ab 2%	bis 4%
Lage	gut	mäßig, Bodenrichtwert unter 50 €/m ²
Ausstattung	gut	mäßig
Objektart	reine Wohnnutzung	gemischt genutzte Gebäude

Verwaltungskosten: 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

Restnutzungsdauer	Jährliche Instandhaltungskosten in €/m ² Wohnfläche
10 Jahre	13,20 €/m ²
20 Jahre	12,60 €/m ²
30 Jahre	12,10 €/m ²
40 Jahre	11,50 €/m ²
50 Jahre	10,90 €/m ²
60 Jahre	10,40 €/m ²
70 Jahre	9,80 €/m ²
80 Jahre	9,30 €/m ²
90 Jahre	8,70 €/m ²
100 Jahre	8,10 €/m ²

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

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

Bewirtschaftungskosten für Gewerbeobjekte

Die Bewirtschaftungskosten für Gewerbeobjekte liegen in einer größeren Bandbreite. Auf der Grundlage der Fachliteratur und der langjährigen Erfahrung des Gutachterausschusses werden für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze für Gewerbeobjekte folgende Ansätze der Bewirtschaftungskosten gewählt.

Mietausfallwagnis: für alle gewerblichen Objekte i.d.R. 3 - 8 % des Jahresrohertrages

Die angegebene Spanne ist in Abhängigkeit von Objektart, Lage, Ausstattung und Mietverhältnis auszufüllen. In begründeten Einzelfällen können auch höhere Sätze in Frage kommen.

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

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

In Abhängigkeit von Größe und Mietniveau ist die Spanne auszufüllen.

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

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

Instandhaltungskosten: für alle gewerblichen Objekte: 2,80 €/m² - 10,00 €/m² Nutzfläche

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

	ab 2,80 €/m²	bis 10,00 €/m²
Objektart	Lager, Gewerbe, Industrie	Büro, Läden
Bauausführung	einfach	hochwertig
Baualter	gering	hoch

8.2.4 Gesamtnutzungsdauer

Als maßgebliche Gesamtnutzungsdauer ist grundsätzlich nur die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen ohne zwischenzeitliche Modernisierung bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung ein positiver Reinertragsanteil für die baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse verbleibt. Als Gesamtnutzungsdauer sind die Regelsätze der NHK 2000 (Anlage 4 WertR 2006) anzusetzen. Die Differenzierung der Gesamtnutzungsdauer erfolgt nach dem Ausstattungsstandard der Gebäude. Bei Wohnhäusern mit einfacher Ausstattung wird die Gesamtnutzungsdauer mit 60 Jahren und bei Wohnhäusern mit stark gehobener Ausstattung mit 100 Jahren angesetzt.

8.2.5 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ergibt sich im Regelfall durch die Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter. Bei modernisierten Gebäuden ist von einer modifizierten Restnutzungsdauer auszugehen. Zur Ermittlung des Modernisierungsgrades für Wohngebäude dient das folgende Punktraster der AGVGA-NRW.

Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden

a) Modernisierungsgrad

Die entscheidenden Merkmale zur Ermittlung der Restnutzungsdauer sind das Alter, das sich aus dem Baujahr bzw. dem Zeitpunkt einer Totalsanierung ergibt und der Grad der im Haus durchgeführten Modernisierungen einschließlich durchgreifender Instandsetzungen. Zur Ermittlung des Modernisierungsgrades dient das nachfolgende Punktraster. Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

Liegen die Maßnahmen weiter, z. B. 20 Jahre zurück, ist ggf. zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist.

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

b) Modernisierungselemente mit Punktraster für typische Fälle

Modernisierungselemente	max. Punkte
Dacherneuerung, inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	3
Verbesserung der Fenster	2
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Verbesserung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	2
Modernisierung von Bädern oder Einbau von Bädern	2 3
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden	3
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	3

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

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

c) Tabellen für die modifizierte Restnutzungsdauer

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

Die Tabellenwerte entspringen einem theoretischen Modellansatz. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer ab einem Gebäudealter von 30 Jahren, abgestuft nach dem Grad der Modernisierung, gegenüber dem Betrag Gesamtnutzungsdauer \cdot Alter auf maximal 50 Jahre gestreckt wird. Für die Streckung ist eine Kreisbogenfunktion unterstellt.

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	0-1 Punkt	2-5 Punkte	6-10 Punkte	11-15 Punkte	16-20 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer *)				
≥ 100 Jahre	10	20	30	40	50
90 Jahre	14	23	32	41	51
80 Jahre	20	26	34	43	52
70 Jahre	30	32	38	46	54
60 Jahre	40	40	43	49	57
50 Jahre	50	50	50	54	60
40 Jahre	60	60	60	60	65
30 Jahre	70	70	70	70	70
20 Jahre	80	80	80	80	80
10 Jahre	90	90	90	90	90
0 Jahre	100	100	100	100	100

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 90 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	0-1 Punkt	2-5 Punkte	6-10 Punkte	11-15 Punkte	16-20 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer *)				
≥ 90 Jahre	9	18	27	36	45
80 Jahre	13	21	29	37	46
70 Jahre	20	25	32	39	47
60 Jahre	30	31	36	42	49
50 Jahre	40	40	41	46	52
40 Jahre	50	50	50	52	56
30 Jahre	60	60	60	60	61
20 Jahre	70	70	70	70	70
10 Jahre	80	80	80	80	80
0 Jahre	90	90	90	90	90

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	0-1 Punkt	2-5 Punkte	6-10 Punkte	11-15 Punkte	16-20 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer *)				
≥ 80 Jahre	8	16	24	32	40
70 Jahre	12	19	26	33	41
60 Jahre	20	23	29	35	42
50 Jahre	30	30	34	39	45
40 Jahre	40	40	40	43	48
30 Jahre	50	50	50	50	53
20 Jahre	60	60	60	60	60
10 Jahre	70	70	70	70	70
0 Jahre	80	80	80	80	80

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	0-1 Punkt	2-5 Punkte	6-10 Punkte	11-15 Punkte	16-20 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer *)				
≥ 70 Jahre	7	14	21	28	35
60 Jahre	11	17	23	29	36
50 Jahre	20	22	26	32	37
40 Jahre	30	30	32	35	40
30 Jahre	40	40	40	41	44
20 Jahre	50	50	50	50	50
10 Jahre	60	60	60	60	60
0 Jahre	70	70	70	70	70

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	0-1 Punkt	2-5 Punkte	6-10 Punkte	11-15 Punkte	16-20 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer *)				
≥ 60 Jahre	6	12	18	24	30
50 Jahre	11	15	20	25	31
40 Jahre	20	21	24	28	33
30 Jahre	30	30	30	32	36
20 Jahre	40	40	40	40	40
10 Jahre	50	50	50	50	50
0 Jahre	60	60	60	60	60

*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen

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 2006)
- 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.“

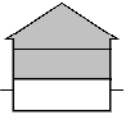
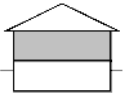
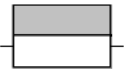
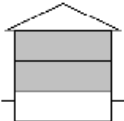
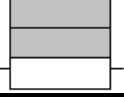
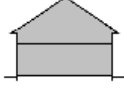
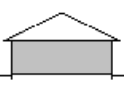

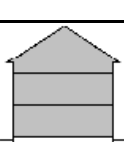
Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung hat die Sachwertrichtlinie (SW-RL) am 18. Oktober 2012 im Bundesanzeiger veröffentlicht. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wertet die ab 01.01.2013 eingehenden Kaufverträge auf Grundlage des neuen Sachwertmodells aus. Für die Ableitung der *“erforderlichen Daten“* (siehe Abschnitt 2 ImmoWertV) werden bei nicht ausreichender Datenmenge ggf. auch ältere Kauffälle auf Grundlage des neuen Verfahrens ausgewertet. Die Ergebnisse werden dann im Grundstücksmarktbericht 2014 veröffentlicht.

Die in diesem Grundstücksmarktbericht 2013 veröffentlichten Daten beziehen sich noch auf die Bewertungsmodelle der WertR 2006 mit den dort veröffentlichten Normalherstellungskosten NHK 2000. Die Sachwertfaktoren wurden auf Grundlage der Alterswertminderung nach *“Tiemann“* abgeleitet.

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 €/m² Bruttogrundfläche (BGF), incl. MwSt.

Typ		Ausstattung			
		Einfach	Mittel	Gehoben	Stark gehoben
	1.01	580	660	760	1040
	1.02	475	540	625	830
	1.03	595	670	750	975
	1.11	625	720	865	1100
	1.12	565	650	780	990
	1.13	615	705	850	1075
	1.21	690	780	940	1275
	1.22	530	610	730	960
	1.23	870	995	1175	1505
	1.31	670	765	920	1170
	1.32	585	675	810	1025
	1.33	695	800	960	1215
Kleingarage freistehend		230	255		

Berücksichtigung der Gebäudebaujahrsklasse

Jahr	Faktor
1900	0,71
1925	0,74
1946	0,76
1960	0,82
1970	0,87
1985	0,92
2000	1,00

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

Berücksichtigung der Gebäudeart

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

Baunebenkosten

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

Fachwerkgebäude

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

8.3.3 Bruttogrundfläche

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

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

Berücksichtigung eines DREMPELS in einem Ein-/Zweifamilienhaus

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

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

Berücksichtigung eines ausgebauten Spitzbodens in einem Ein-/Zweifamilienhaus

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

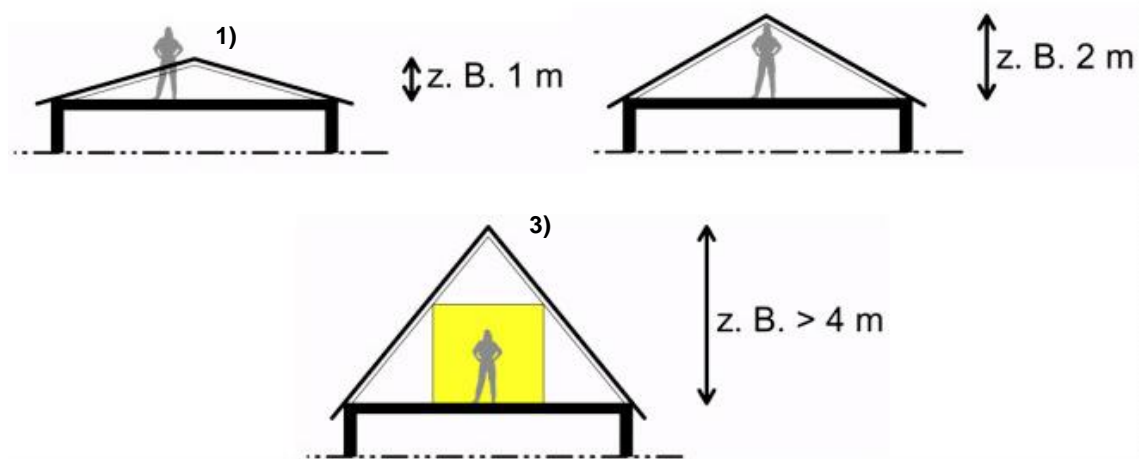
Typ	Zuschlag auf den Ansatz €/m ² BGF in [%] Modellrechnung für ein Gebäude mit	Zuschlag auf den Ansatz €/m ² BGF in [%] Modellrechnung für ein Gebäude mit
	<ul style="list-style-type: none"> • 12 m Trauflänge • 14 m Giebelbreite • ohne Drempe • gehobene Ausstattung 	<ul style="list-style-type: none">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

Eingeschränkt nutzbare Dachgeschosse

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

Definition "Nicht nutzbare Dachgeschosse"

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



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

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

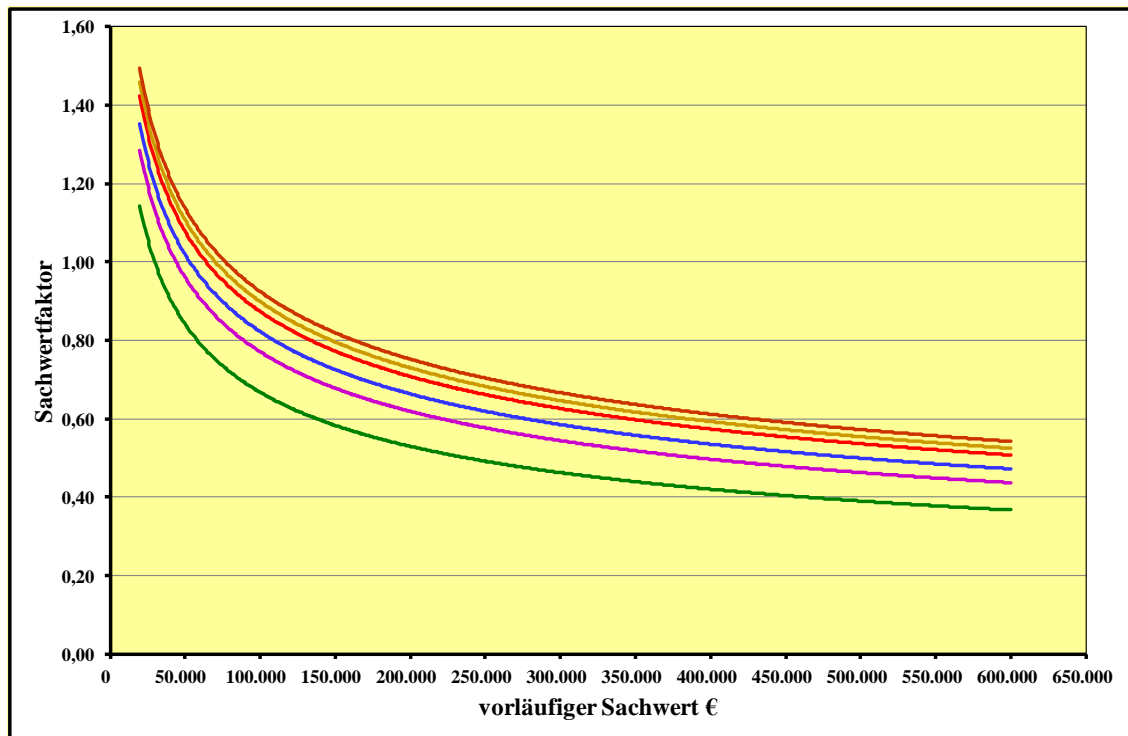
Rest- nutzungs- dauer Jahre	Gesamtnutzungsdauer Jahre									Rest- nutzungs- dauer Jahre
	20	30	40	50	60	70	80	90	100	
51					12,4	23,5	32,2	39,2	44,9	51
52					10,8	21,9	30,8	37,9	43,6	52
53					9,3	20,4	29,3	36,5	42,3	53
54					7,8	19,0	27,9	35,2	41,1	54
55					6,4	17,5	26,5	33,8	39,8	55
56					5,0	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 ²					
	20	40	60	80	100	120
20.000 €	1,15	1,29	1,37	1,44	1,48	1,51
30.000 €	1,00	1,14	1,20	1,27	1,30	1,33
40.000 €	0,91	1,03	1,09	1,16	1,19	1,22
50.000 €	0,84	0,96	1,02	1,08	1,11	1,14
60.000 €	0,79	0,91	0,96	1,02	1,05	1,08
70.000 €	0,76	0,87	0,92	0,98	1,00	1,03
80.000 €	0,72	0,83	0,88	0,93	0,96	0,99
90.000 €	0,69	0,80	0,85	0,90	0,93	0,95
100.000 €	0,67	0,77	0,82	0,87	0,90	0,92
110.000 €	0,65	0,75	0,80	0,85	0,87	0,90
120.000 €	0,63	0,73	0,77	0,82	0,85	0,87
130.000 €	0,61	0,71	0,76	0,81	0,83	0,85
140.000 €	0,60	0,70	0,74	0,79	0,81	0,83
150.000 €	0,58	0,68	0,72	0,77	0,79	0,82
160.000 €	0,57	0,67	0,71	0,76	0,78	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	0,64	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	0,71
250.000 €	0,49	0,58	0,62	0,66	0,68	0,70
260.000 €	0,49	0,57	0,61	0,66	0,68	0,70
270.000 €	0,48	0,56	0,60	0,65	0,67	0,69
280.000 €	0,47	0,56	0,60	0,64	0,66	0,68
290.000 €	0,47	0,55	0,59	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	0,66
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	0,62	0,64
350.000 €	0,44	0,52	0,56	0,60	0,62	0,64
360.000 €	0,44	0,52	0,56	0,60	0,61	0,63
370.000 €	0,43	0,51	0,55	0,59	0,61	0,63
380.000 €	0,43	0,51	0,55	0,59	0,60	0,62
390.000 €	0,42	0,50	0,54	0,58	0,59	0,61
400.000 €	0,42	0,50	0,54	0,58	0,59	0,61
410.000 €	0,42	0,50	0,53	0,57	0,59	0,61
420.000 €	0,41	0,49	0,53	0,57	0,58	0,60
430.000 €	0,41	0,49	0,52	0,56	0,58	0,60
440.000 €	0,41	0,49	0,52	0,56	0,58	0,60
450.000 €	0,41	0,48	0,52	0,56	0,57	0,59
460.000 €	0,40	0,48	0,51	0,55	0,57	0,59
470.000 €	0,40	0,48	0,51	0,55	0,56	0,58
480.000 €	0,40	0,47	0,50	0,54	0,56	0,58
490.000 €	0,39	0,47	0,50	0,54	0,56	0,58
500.000 €	0,39	0,47	0,50	0,54	0,56	0,58
510.000 €	0,39	0,46	0,50	0,53	0,55	0,57
520.000 €	0,39	0,46	0,49	0,53	0,55	0,57
530.000 €	0,38	0,46	0,49	0,53	0,55	0,57
540.000 €	0,38	0,46	0,49	0,53	0,54	0,56
550.000 €	0,38	0,45	0,49	0,52	0,54	0,56
560.000 €	0,38	0,45	0,48	0,52	0,54	0,56
570.000 €	0,38	0,45	0,48	0,52	0,54	0,55
580.000 €	0,37	0,45	0,48	0,51	0,53	0,55
590.000 €	0,37	0,44	0,48	0,51	0,53	0,55
600.000 €	0,37	0,44	0,47	0,51	0,53	0,54

-- 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 --



— BRW 20 €/m²; — BRW 40 €/m²; — BRW 60 €/m²; — BRW 80 €/m²; — BRW 100 €/m²; — BRW 120 €/m²

In dem vorstehenden Diagramm ist der Verlauf der Sachwertfaktoren in Abhängigkeit von der Lage (gekennzeichnet durch die Bodenrichtwerte BRW 20 €/m² bis BRW 120 €/m²) und der Höhe des vorläufigen Sachwertes in € dargestellt (Linienverlauf 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 €/m², 40 €/m², 60 €/m², 80 €/m², 100 €/m² und 120 €/m². Die ermittelten Sachwertfaktoren (früher Marktanpassungsfaktoren) 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 Vergleichswertdaten

8.4.1 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 m²** großen **Grundstück**. Das Grundstück entspricht der Norm eines Richtwertgrundstücks. Es ist voll erschlossen.
- Es werden drei Größen definiert, **Wohnfläche 100 m², 150 m² und 200 m².**
- Die **Bruttogrundfläche** des Wohnhauses mit einer Wohnfläche von 100 m² beträgt **225 m²**, die des Wohnhauses mit 150 m² Wohnfläche = **335 m²** und die des Wohnhauses mit einer Wohnfläche von 200 m² = **450 m²**.
- **Nebengebäude** wie Garagen, Carports etc. sind in der Wertetabelle nicht enthalten. Ggf. vorhandene Nebengebäude müssen wertmäßig gesondert berücksichtigt werden (siehe Nr. 6.4).
- Die unterschiedlichen **Ausstattungsstandards sind entsprechend der NHK 2000 mit einfach, mittel, gehoben und stark gehoben** definiert. Die Zuordnung des einzelnen Objektes kann mit Hilfe der 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 €/m² und die beste Lagekategorie einem Standort des Hauses in einem Gebiet mit einem ausgewiesenen Bodenrichtwert von 120 €/m². 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 der nachfolgenden Tabelle 2 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, Dachaus-schnitte in Glas	15 %
Sanitär	1 Bad mit WC, Installation auf Putz	1 Bad mit Dusche und Badewanne, Gäste-WC, Installation unter Putz	1-2 Bäder, Gäste-WC	mehrere großzügige Bäder, tlw. Bidet, Whirlpool, Gäste-WC	13 %
Innenwand- bekleidung der Nassräume	Ölfarbanstrich, Fliesensockel (1,50 m)	Fliesen (2,00 m)	Fliesen raumhoch, großformatige Fliesen	Naturstein, aufwendige Verlegung	6 %
Bodenbeläge	Holzdielen, Nadelfilz, Linoleum, PVC (untere Preisklasse) Nassräume: PVC, Fliesen	Teppich, PVC, Fliesen, Linoleum, Laminat (mittlere Preisklasse) Nassräume: Fliesen	Fliesen, Parkett, Betonwerkstein Nassräume: großformatige Fliesen	Naturstein, aufwendige Verlegung Nassräume: Naturstein	8 %
Innentüren	Füllungstüren, Türblätter und Zargen gestrichen, Stahlzargen	Kunststoff-/Holztürblätter, Holzzargen, Glastürabschnitte	Türblätter mit Edelholzfurnier, Glastüren, Holzzargen	massivere Ausführung, Einbruchschutz	11 %
Heizung	Einzelöfen, elektrische Speicherheizung, Boiler für Warmwasser	Mehrraumwärmeluftkachelofen, 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

		Lagekategorie, gekennzeichnet durch die Höhe des Bodenrichtwertes (BRW)												
		BRW = 20 €/m²			BRW = 40 €/m²			BRW = 80 €/m²			BRW = 120 €/m²			
		Wohnfläche in m²												
		Bruttogrundfläche in m²												
		100	150	200	100	150	200	100	150	200	100	150	200	
		224	336	448	224	336	448	224	336	448	224	336	448	
einfacher Ausstattungsstandard	Baujahr	1950	2	8	21	10	22	35	38	50	63	66	78	91
		1960	9	21	34	23	35	48	51	63	76	79	91	104
		1970	22	35	47	36	48	61	64	76	89	92	104	117
		1980	35	48	60	49	62	74	77	90	102	105	118	130
		1990	48	61	73	62	75	87	90	103	115	118	131	143
		2000	61	74	86	75	88	100	103	116	128	131	144	156
		2010	74	87	100	88	101	114	116	129	142	144	157	170
mittlerer Ausstattungsstandard	Baujahr	1950	38	51	63	52	65	77	80	93	105	108	121	133
		1960	51	64	77	65	78	91	93	106	119	121	134	147
		1970	65	77	90	79	91	104	107	119	132	134	147	160
		1980	78	90	103	92	104	117	120	132	145	148	160	173
		1990	91	103	116	105	117	130	133	145	158	161	173	186
		2000	104	116	129	118	130	143	146	158	171	174	186	199
		2010	117	130	142	131	144	156	159	172	184	187	200	212
gehobener Ausstattungsstandard	Baujahr	1950	81	93	106	95	107	120	123	135	148	151	163	176
		1960	94	107	119	108	121	133	136	149	161	164	177	189
		1970	107	120	132	121	134	146	149	162	174	177	190	202
		1980	120	133	145	134	147	159	162	175	187	190	203	215
		1990	133	146	159	147	160	172	175	188	200	203	216	228
		2000	146	159	172	160	173	186	188	201	214	216	229	242
		2010	160	172	185	174	186	199	202	214	227	230	242	255
stark gehobener Ausstattungsstandard	Baujahr	1950	123	136	149	137	150	163	165	178	191	193	206	219
		1960	137	149	162	151	163	176	179	191	204	207	219	232
		1970	150	162	175	164	176	189	192	204	217	220	232	245
		1980	163	175	188	177	189	202	205	217	230	233	245	258
		1990	176	189	201	190	203	215	218	231	243	246	258	271
		2000	189	202	214	203	216	228	231	244	256	259	272	284
		2010	202	215	227	216	229	241	244	257	269	272	285	297

Wertangaben in Tausend EURO

Nebengebäude wie Garagen, Carports etc. sind in diesen Wertangaben 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 m²
- Bruttogrundfläche 336 m²
- Grundstücksgröße 600 m²
- 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 €/m².

Aus der Tabelle 2 ergibt sich danach für das Bewertungsobjekt ein Wert von etwa 119.000 € (inklusive Grundstück). Die vorhandene Einzelgarage wird mit Hilfe der Tabelle unter Nr. 6.4 mit 5.000 € angesetzt. Hieraus ergibt sich ein Gesamtwert von 124.000 €. 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.

8.4.2 Preisniveau und Rohertragsfaktoren gebrauchter Eigentumswohnungen

Die nachfolgende Tabelle zeigt das Ergebnis einer Marktuntersuchung der Eigentumswohnungen im Kreisgebiet Höxter. Für die Preisanalyse standen insgesamt 260 registrierte Verkaufsfälle aus den Jahren 2010 bis 2012 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 (€/m² Wohnfläche) beziehen sich auf eine rd. 80 m² 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 ² Wohnfläche** ermittelte Kaufpreisbandbreite in €/m ² Wohnfläche					
30 €/m²	320 160 bis 450	450 290 bis 610	580 420 bis 740	710 550 bis 870	840 680 bis 1.000	980 820 bis 1.140
60 €/m²	380 220 bis 540	510 350 bis 670	640 480 bis 800	770 610 bis 930	900 740 bis 1.060	1.030 870 bis 1.190
90 €/m²	430 270 bis 590	560 400 bis 720	690 530 bis 850	820 660 bis 980	950 790 bis 1.110	1.110 930 bis 1.250
120 €/m²	490 330 bis 650	620 460 bis 780	750 590 bis 910	880 720 bis 1.040	1.010 850 bis 1.170	1.140 980 bis 1.300

* = 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>					
10,4	11,5	12,5	13,6	14,7	15,8

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 m² beträgt die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete 4,50 €/m² (siehe Nr. 8.5).

Die Jahresnettokaltmiete: $80 \text{ m}^2 \times 4,50 \text{ €/m}^2 \times 12 = 4.320 \text{ €}$

Rohrertragsfaktor lt. Tabelle: $= 12,5$

Wert der Eigentumswohnung: $4.320 \text{ €} \times 12,5 = 54.000 \text{ €}$

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

8.4.3 Rohrertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Kennzahlen der in den Jahren 2010 bis 2012 veräußerten Mehrfamilienhäuser:

	Mittel	Bandbreite
Kaufpreis [KP]	224.102 €	60.000 € bis 812.000 €
Grundstücksgröße [GRFL]	1.245 m ²	217 m ² bis 3.268 m ²
Bodenwert des Grundstücks [BRW]	74 €/m ²	26 €/m ² bis 130 €/m ²
Baujahr [BJ]	1971	1948 bis 2001
Restnutzungsdauer [RND]	32 Jahre	12 bis 71 Jahre
Wohnfläche [WF]	544 m ²	182 m ² bis 1.956 m ²
Miete [M]	4,10 €/m ²	2,90 €/m ² bis 5,70 €/m ²
Kaufpreis/Wohnfläche [KP]	470 €/m ²	276 €/m ² bis 994 €/m ²
Rohrertragsfaktor* [RoF]	9,5	5,6 bis 16,7

* Der Rohrertragsfaktor (RoF) stellt das Verhältnis vom Kaufpreis zur Jahresnettokaltmiete (Rohrertrag) dar.

Das vorhandene Datenmaterial wurde mit Hilfe einer multiplen Regressionsanalyse weiter ausgewertet. Dabei wurde eine funktionale Beziehung zwischen der Zielgröße Rohrertragsfaktor und den abhängigen Einflussgrößen Lagequalität (gekennzeichnet durch das Bodenrichtwertniveau) und der Restnutzungsdauer des Gebäudes ermittelt. Entsprechend der Wertermittlungsrichtlinie (WertR 2006) sind die Gesamtnutzungsdauern (GND) von Mehrfamilienhäusern je nach Ausstattungsstandard mit 60 bis 80 Jahre anzusetzen. Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer (GND) bei modernisierten Gebäuden wird auf die Ausführungen unter Nr. 8.2.5 verwiesen.

Regressionsgleichung:

RoF =	$4,4673 + 0,1178 \times \text{RND} + 0,0166 \times \text{BRW}$
-------	--

Beispiel:

Es ist ein Mehrfamilienwohnhaus in Bad Driburg zu bewerten. Hierfür wird der anzusetzende Rohrertragsfaktor benötigt.

Wohnfläche = 420 m²

Marktüblich erzielbare Miete = 4,40 €/m² (siehe Nr. 8.5.2)

Restnutzungsdauer = 60 Jahre (siehe Nr. 8.2.4 und 8.2.5)

Bodenrichtwert = 95 €/m² (siehe Nr. 7.5.1)

Rohrertragsfaktor (RoF) =	$4,4673 + 0,1178 \times 60 + 0,0166 \times 95 = 13,11$
---------------------------	--

Die Jahresnettokaltmiete ergibt sich aus der Wohnfläche und der marktüblich erzielbaren Miete zu:

Jahresnettokaltmiete =	$420 \text{ m}^2 \times 4,40 \text{ €/m}^2 \times 12 = 22.176,00 \text{ €}$
------------------------	---

Mit Hilfe des ermittelten Rohertragsfaktors und der Jahresnettokaltmiete ergibt sich dann der Verkehrswert des Mehrfamilienhauses einschließlich der für die Renditeerzielung notwendigen Grundstücksfläche zu:

Verkehrswert =	$13,11 \times 22.176,00 \text{ €} = 290.727,36 \text{ €};$ gerundet 290.000 €
----------------	---

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie z. B. ein überdurchschnittlich großes Grundstück, vorhandene Bauschäden und -mängel, Garagen etc. sind gesondert zu berücksichtigen.



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 Grundeigentümerverschein 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 €/m²/mtl.**

(Wohnungen mit Zentralheizung, Bad, WC)

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

Hinweis: Seit Anfang 2013 erfolgt die Datenerhebung für die Fortschreibung des Mietspiegels der Stadt Höxter. Der neue Mietspiegel (mit dem Stand 01.07.2013) wird voraussichtlich im Juli 2013 veröffentlicht.

8.5.2 Mietwertübersicht für freifinanzierte Wohnungen (01.01.2013)

Stadt	Mietwerte in €/m ² Wohnfläche in den Zentralorten (mittlere Wohnlage)					
	Baujahr bzw. Jahr der Vollmodernisierung					
	bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1979	1980 bis 1989	1990 bis 1999	ab 2000
Bad Driburg	3,25 2,90 - 3,60	3,70 3,40 - 4,05	4,10 3,80 - 4,45	4,50 4,20 - 4,85	4,95 4,60 - 5,30	5,35 5,00 - 5,75
Beverungen	3,25 2,95 - 3,55	3,70 3,30 - 4,00	4,10 3,75 - 4,40	4,50 4,15 - 4,80	4,90 4,55 - 5,20	5,25 4,95 - 5,55
Borgentreich	2,85 2,60 - 3,15	3,25 2,95 - 3,55	3,65 3,30 - 3,95	4,00 3,70 - 4,30	4,40 4,10 - 4,70	4,70 4,40 - 5,05
Brakel	3,25 2,90 - 3,60	3,70 3,30 - 4,05	4,10 3,80 - 4,45	4,50 4,20 - 4,85	4,95 4,60 - 5,30	5,35 5,00 - 5,75
Nieheim	2,85 2,60 - 3,15	3,25 2,95 - 3,55	3,65 3,30 - 3,95	4,00 3,70 - 4,30	4,40 4,10 - 4,70	4,70 4,40 - 5,05
Steinheim	3,25 2,95 - 3,55	3,70 3,40 - 4,00	4,10 3,75 - 4,40	4,50 4,15 - 4,80	4,90 4,55 - 5,20	5,25 4,95 - 5,55
Vörden	2,85 2,60 - 3,15	3,25 2,95 - 3,55	3,65 3,30 - 3,95	4,00 3,70 - 4,30	4,40 4,10 - 4,70	4,70 4,40 - 5,05
Warburg	3,50 3,10 - 3,80	3,90 3,55 - 4,25	4,40 4,00 - 4,75	4,80 4,40 - 5,15	5,25 4,90 - 5,65	5,70 5,30 - 6,05
Willebadessen	2,85 2,60 - 3,15	3,25 2,95 - 3,55	3,65 3,30 - 3,95	4,00 3,70 - 4,30	4,40 4,10 - 4,70	4,70 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 m². Bei Wohnungen unter 50 m² ist ein Zuschlag bis 10 % und bei Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 100 m² bis 130 m² ein Abschlag bis 10 % angemessen.
- Bei Einfamilienhäusern wird die individuelle Entfaltungsmöglichkeit bei nur einer Mietpartei nicht durch die Rücksichtnahme auf Mitbewohner eingeschränkt. Außerdem steht dann der gesamte Keller und/oder Bodenraum sowie die dem Wohnhaus zugeordnete Freifläche zur alleinigen Nutzung zur Verfügung. Dies rechtfertigt im Regelfall einen Mietzuschlag. Einfamilienhäuser haben im Regelfall jedoch eine deutlich größere Wohnfläche als die für die Mietwertübersicht erhobenen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die Mietwerte für Einfamilienhäuser sind unter Nr. 8.5.3 aufgeführt.

Die Beschaffenheit einer Wohnung wird in dieser Mietwertübersicht durch das Baujahr bzw. das Jahr der Bezugsfertigkeit ausgedrückt. Die Beschaffenheit einer Wohnung wird wesentlich durch den Baustil der entsprechenden Bauepoche geprägt. Sofern eine grundlegende Modernisierung/Sanierung der Wohnung durchgeführt wurde, ist das Jahr der Modernisierung maßgeblich für die Einstufung in eine Baualtersgruppe. Bei 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.

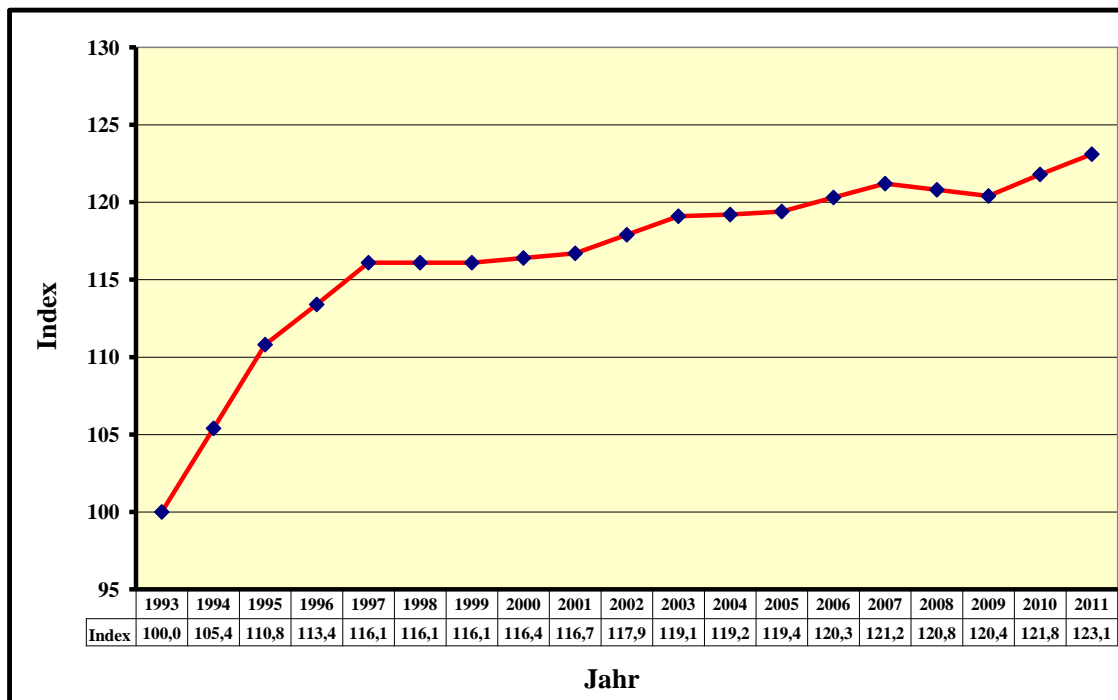
Zu den umlagefähigen Betriebskosten gehören:

- 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.

Baujahr bis 1959									
Bodenrichtwert €/m²	monatliche Miete in €/m² Wohnfläche (ohne Garage)								
	Wohnfläche m²								
	100	125	150	175	200	225	250	275	300
20	3,4	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

Baujahr 1960 bis 1969									
Bodenrichtwert €/m²	monatliche Miete in €/m² Wohnfläche (ohne Garage)								
	Wohnfläche m²								
	100	125	150	175	200	225	250	275	300
20	3,5	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

Baujahr 1970 bis 1979									
Bodenrichtwert €/m²	monatliche Miete in €/m² Wohnfläche (ohne Garage)								
	Wohnfläche m²								
	100	125	150	175	200	225	250	275	300
20	3,6	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

Baujahr 1980 bis 1989									
Bodenrichtwert €/m²	monatliche Miete in €/m² Wohnfläche (ohne Garage)								
	Wohnfläche m²								
	100	125	150	175	200	225	250	275	300
20	3,7	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

Baujahr 1990 bis 1999									
Bodenrichtwert €/m²	monatliche Miete in €/m² Wohnfläche (ohne Garage)								
	Wohnfläche m²								
	100	125	150	175	200	225	250	275	300
20	3,8	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

Baujahr ab 2000									
Bodenrichtwert €/m²	monatliche Miete in €/m² Wohnfläche (ohne Garage)								
	Wohnfläche m²								
	100	125	150	175	200	225	250	275	300
20	3,9	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 ² 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	Bevölkerung	Fläche km ²	Einwohner je km ²
Bad Driburg	18.802	115,1	163
Beverungen	13.859	97,8	142
Borgentreich	9.008	138,8	65
Brakel	16.704	173,7	96
Höxter	30.991	157,9	196
Marienmünster	5.213	64,4	81
Nieheim	6.466	79,8	81
Steinheim	13.044	75,7	172
Warburg	23.357	168,7	138
Willebadessen	8.447	128,1	66
Kreis Höxter	145.891	1.201,4	121
Regierungsbezirk Detmold	2.034.163	6.523,2	312
Nordrhein-Westfalen	17.841.956	34.097,7	523

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Düsseldorf, 2013; Stand 31.12.2011

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. 146.000 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 km² zu den größeren Kreisen im Land Nordrhein-Westfalen. Er hat allerdings nur ca. 146.000 Einwohner. Aus dieser Konstellation ergibt sich die im Landesvergleich sehr geringe Bevölkerungsdichte von 121 Einwohnern je km². Auf einen Einwohner entfällt im Kreis Höxter eine Fläche von 8.235 m².

9.1.2 Einwohner in den Stadtteilen der 10 kreisangehörigen Städte

Stadtteil	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Entwicklung der Einwohnerzahlen in dem Zeitraum von 2006 bis 2012 in %
Albaxen	1.753	1.728	1.750	1.730	1.715	1.731	1688	-3,71
Alhausen	811	812	801	793	789	761	765	-5,67
Altenbergen	508	504	497	493	504	486	472	-7,09
Altenheerse	405	416	408	403	403	393	387	-4,44
Amelunxen	1.232	1.242	1.233	1.204	1.176	1.124	1.099	-10,80
Auenhausen	127	129	126	121	119	120	119	-6,30
Bad Driburg	11.948	11.934	11.968	11.879	11.860	11.775	11763	-1,55
Beller	231	222	220	229	221	207	212	-8,23
Bellersen	719	701	702	701	692	699	703	-2,23
Bergheim	1.118	1.114	1.115	1.106	1.080	1.054	1.026	-8,23
Beverungen	6.915	6.808	6.695	6.624	6.574	6.500	6.525	-5,64
Blankenau	313	293	297	291	280	285	279	-10,86
Bödexen	919	915	908	894	872	865	851	-7,40
Bökendorf	829	828	811	808	802	791	797	-3,86
Bonenburg	1.044	1.021	1.013	978	957	955	948	-9,20
Borgentreich	2.598	2.598	2.589	2.564	2.538	2.540	2.566	-1,23
Borgholz	1.156	1.129	1.095	1.095	1.065	1.062	1.055	-8,74
Borlinghausen	434	421	425	426	434	436	438	0,92
Born	103	105	108	108	101	98	99	-3,88
Bosseborn	621	610	605	598	583	571	557	-10,31
Brakel	10.326	10.243	10.201	10.168	10.014	9.929	9.900	-4,13
Bredenborn	1.602	1.605	1.561	1.526	1.524	1.497	1494	-6,74
Bremerberg	123	123	120	113	109	109	109	-11,38
Brenkhausen	1.439	1.419	1.420	1.399	1.357	1.348	1350	-6,18
Bruchhausen	722	726	699	716	700	697	692	-4,16
Bühne	1.285	1.258	1.257	1.223	1.210	1.186	1.189	-7,47
Calenberg	458	465	455	442	441	427	416	-9,17
Dalhausen	1.880	1.863	1.859	1.837	1.829	1.763	1.717	-8,67
Dalheim	96	95	84	83	81	84	83	-13,54
Daseburg	1.315	1.331	1.327	1.309	1.272	1.272	1.258	-4,33
Dössel	635	629	631	625	607	613	607	-4,41
Drankhausen	68	72	74	72	68	67	61	-10,29
Drenke	396	394	397	399	398	378	371	-6,31
Dringenberg/ Siebenstern	1.993	2.002	1.971	1.922	1.877	1.846	1827	-8,33
Eichholz	269	260	266	262	255	240	249	-7,43
Eilversen	83	84	86	84	82	78	77	-7,23
Eissen	722	718	697	698	685	686	676	-6,37
Engar	275	279	279	283	275	264	277	0,73

Stadtteil	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Entwicklung der Einwohnerzahlen in dem Zeitraum von 2006 bis 2012 in %
Entrup	384	374	379	377	374	378	376	-2,08
Erkeln	634	629	625	604	586	585	589	-7,10
Erpentrup	208	200	199	195	201	192	175	-15,87
Erwitzen	179	175	169	167	159	155	153	-14,53
Eversen	544	524	514	507	501	490	480	-11,76
Fölsen	208	198	204	204	191	197	194	-6,73
Frohnhausen	305	306	308	313	317	320	332	8,85
Fürstenau	1.346	1.319	1.280	1.262	1.256	1.238	1203	-10,62
Gehrden	957	944	903	912	898	885	883	-7,73
Germete	972	981	997	972	968	952	964	-0,82
Godelheim	978	977	965	947	939	915	916	-6,34
Grevenhagen	265	259	246	248	238	237	234	-11,70
Großenbreden	107	105	104	104	99	93	96	-10,28
Großeneder	839	845	827	827	824	831	823	-1,91
Haarbrück	543	549	536	510	512	507	488	-10,13
Hagedorn	108	111	116	112	111	103	100	-7,41
Hampenhäuser	56	51	45	47	47	48	45	-19,64
Helmern	199	195	195	198	191	188	186	-6,53
Hembsen	1.061	1.041	1.044	1.016	1.018	989	987	-6,97
Herlinghausen	417	396	412	413	401	400	379	-9,11
Herste	969	954	962	945	930	936	896	-7,53
Herstelle	1.025	1.026	1.000	999	1.002	979	985	-3,90
Himmighausen	523	490	483	487	486	490	471	-9,94
Hinnenburg	54	54	55	59	56	61	59	9,26
Hohehaus	206	204	195	193	191	190	183	-11,17
Hohenwepel	653	662	652	640	657	664	661	1,23
Holzhausen	452	437	425	406	408	399	383	-15,27
Höxter	14.159	13.956	13.802	13.716	13.530	13.589	13.510	-4,58
Ikenhausen	169	164	163	160	157	155	152	-10,06
Istrup	714	693	680	674	682	676	668	-6,44
Jakobsberg	294	285	281	282	277	274	275	-6,46
Kleinenbreden	133	135	131	129	129	127	122	-8,27
Kollerbeck	773	772	764	762	758	744	725	-6,21
Körbecke	772	749	739	738	713	696	668	-13,47
Kühlsen	100	105	106	104	99	103	102	2,00
Langeland	224	219	213	214	205	207	215	-4,02
Löwen	408	397	392	406	417	401	393	-3,68
Löwendorf	257	258	253	250	244	249	239	-7,00
Lüchtringen	3.263	3.213	3.134	3.129	3.104	3.097	3094	-5,18

Stadtteil	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Entwicklung der Einwohnerzahlen in dem Zeitraum von 2006 bis 2012 in %
Lütgeneder	443	443	452	427	436	426	423	-4,51
Lütmarsen	1.001	1.013	1.004	1.004	1.000	987	961	-4,00
Manrode	528	531	522	510	508	501	492	-6,82
Menne	829	814	795	807	804	795	774	-6,63
Merlsheim	363	347	343	345	350	332	327	-9,92
Muddenhagen	204	204	203	203	212	206	204	0,00
Münsterbrock	133	120	117	111	118	110	109	-18,05
Natingen	363	353	356	352	342	345	335	-7,71
Natzungen	809	800	765	749	765	750	732	-9,52
Neuenheerse	1.720	1.687	1.667	1.641	1.625	1.597	1615	-6,10
Nieheim	3.255	3.186	3.110	3.095	3.038	3.030	2.980	-8,45
Niesen	564	564	569	561	540	536	531	-5,85
Nörde	723	717	715	703	694	677	671	-7,19
Oeynhaus	566	543	544	549	534	522	524	-7,42
Ossendorf	1.285	1.284	1.282	1.291	1.283	1.285	1.268	-1,32
Ottbergen	1.645	1.646	1.607	1.576	1.600	1.579	1548	-5,90
Ottenham	573	557	540	545	539	533	522	-8,90
Ovenhaus	1.178	1.165	1.139	1.116	1.118	1.124	1107	-6,03
Papenhöfen	229	235	230	225	230	224	217	-5,24
Peckelsheim	1.904	1.901	1.882	1.891	1.839	1.828	1.833	-3,73
Pömbsen / Bad Hermannsborn	603	600	578	571	551	542	558	-7,46
Reelsen	860	860	833	843	829	829	779	-9,42
Rheder	322	322	317	310	306	299	301	-6,52
Riesel	605	612	629	608	606	600	599	-0,99
Rimbeck	1.588	1.557	1.523	1.543	1.530	1.540	1.508	-5,04
Rolfzen	443	445	444	433	428	416	403	-9,03
Rösebeck	542	537	527	506	509	503	492	-9,23
Rothe	157	162	152	151	154	157	158	0,64
Sandebeck	931	887	888	880	867	852	837	-10,10
Scherfede	2.980	2.982	2.927	2.892	2.861	2.842	2.832	-4,97
Schmechten	220	225	217	214	205	203	206	-6,36
Schönenberg	43	59	59	56	54	56	55	27,91
Schweckhausen	197	193	195	188	186	189	184	-6,60
Siddessen	456	444	447	435	424	440	424	-7,02
Sommersell	738	731	714	705	713	677	661	-10,43
Stahle	2.633	2.594	2.579	2.567	2.529	2.516	2464	-6,42
Steinheim	8.617	8.619	8.552	8.428	8.408	8.379	8.288	-3,82
Tietelsen	260	258	253	246	239	232	232	-10,77
Vinsebeck	1.363	1.343	1.334	1.303	1.293	1.282	1.277	-6,31

Stadtteil	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Entwicklung der Einwohnerzahlen in dem Zeitraum von 2006 bis 2012 in %
Vörden	1.399	1.393	1.375	1.359	1.319	1.331	1299	-7,15
Warburg	9.906	9.833	9.732	9.761	9.769	9.741	9.766	-1,41
Wehrden	908	900	911	902	891	853	828	-8,81
Welda	809	815	780	771	758	763	741	-8,41
Willebadessen	3.165	3.172	3.102	3.089	3.081	3.072	3053	-3,54
Willegassen	78	70	71	72	72	71	70	-10,26
Wormeln	656	652	642	624	604	601	601	-8,38
Würgassen	958	933	915	907	887	882	854	-10,86
Kreisgebiet	152.681	151.356	149.786	148.499	147.073	145.932	144.749	-5,20

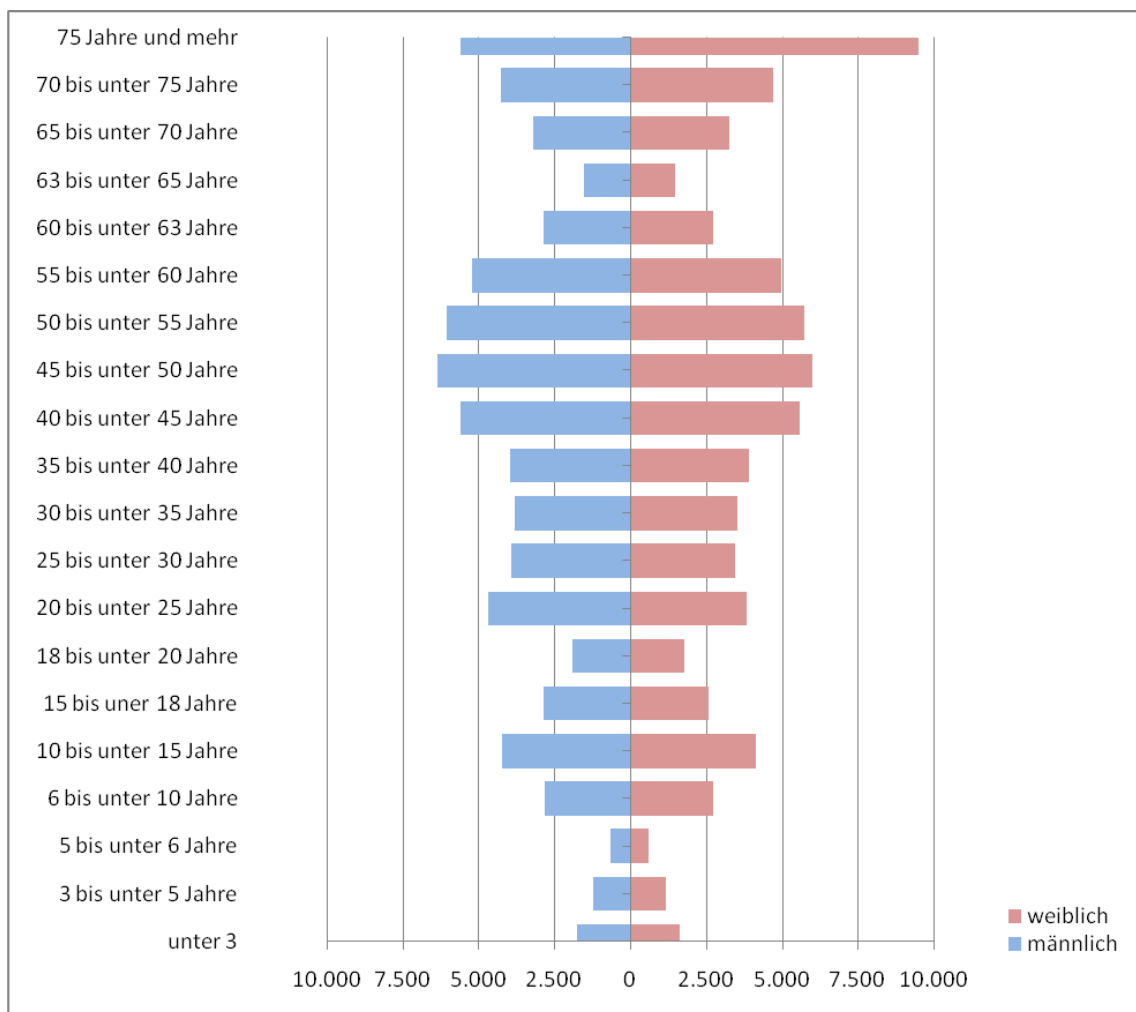
Quelle: Angabe der Städte, Erstwohnsitz jeweils zum 31.12. des Jahres

9.1.3 Altersaufbau der Bevölkerung im Kreis Höxter

Altersklassen	insgesamt	männlich	weiblich
unter 3 Jahre	3.371	1.756	1.615
3 bis unter 5 Jahre	2.404	1.219	1.185
5 bis unter 6 Jahre	1.244	632	612
6 bis unter 10 Jahre	5.558	2.834	2.724
10 bis unter 15 Jahre	8.338	4.211	4.127
15 bis unter 18 Jahre	5.424	2.848	2.576
18 bis unter 20 Jahre	3.710	1.914	1.796
20 bis unter 25 Jahre	8.521	4.667	3.854
25 bis unter 30 Jahre	7.395	3.929	3.466
30 bis unter 35 Jahre	7.350	3.807	3.543
35 bis unter 40 Jahre	7.875	3.957	3.918
40 bis unter 45 Jahre	11.187	5.611	5.576
45 bis unter 50 Jahre	12.364	6.347	6.017
50 bis unter 55 Jahre	11.769	6.040	5.729
55 bis unter 60 Jahre	10.219	5.230	4.989
60 bis unter 63 Jahre	5.603	2.863	2.740
63 bis unter 65 Jahre	3.020	1.531	1.489
65 bis unter 70 Jahre	6.481	3.197	3.284
70 bis unter 75 Jahre	8.968	4.257	4.711
75 Jahre und mehr	15.090	5.595	9.495
Insgesamt	145.891	72.445	73.446

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Stand = 31.12.2011

Bevölkerungspyramide für den Kreis Höxter



Quelle: abgeleitet aus vorstehender Tabelle (Altersaufbau)

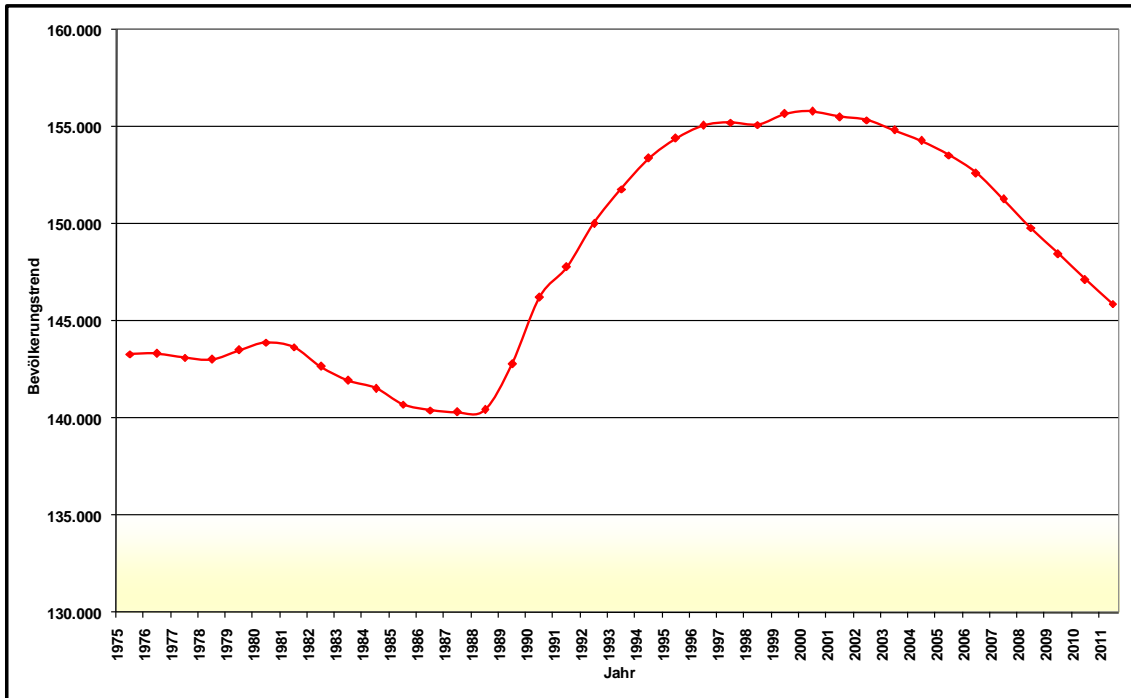
9.1.4 Bevölkerungsentwicklung seit 1975

Jahr	Kreis Höxter	Bad Driburg	Beverungen	Borgentreich	Brakel	Höxter	Mariemünster	Nieheim	Steinheim	Warburg	Willebadessen
1975	143.306	17.477	15.230	9.127	15.436	32.758	4.994	6.353	12.124	22.142	7.665
1976	143.329	17.563	15.222	9.004	15.617	32.877	4.989	6.322	12.077	22.025	7.633
1977	143.121	17.558	15.276	8.879	15.669	32.750	4.937	6.367	12.083	21.954	7.648
1978	143.041	17.674	15.257	8.933	15.733	32.642	4.936	6.350	12.111	21.779	7.626
1979	143.507	17.688	15.331	8.927	16.057	32.462	4.915	6.422	12.117	21.854	7.734
1980	143.904	17.711	15.339	8.908	16.181	32.423	4.987	6.533	12.119	21.919	7.784
1981	143.663	17.744	15.329	8.932	16.159	32.347	4.995	6.473	12.082	21.875	7.727
1982	142.657	17.556	15.096	8.863	16.097	32.194	4.985	6.372	12.009	21.804	7.681
1983	141.942	17.454	15.046	8.847	15.832	32.009	4.999	6.348	11.994	21.730	7.683
1984	141.539	17.349	14.940	8.816	15.807	31.881	5.004	6.329	12.050	21.742	7.621
1985	140.709	17.060	14.791	8.807	15.700	31.577	5.004	6.351	12.014	21.818	7.587
1986	140.419	16.982	14.807	8.734	15.676	31.502	5.016	6.306	12.049	21.787	7.560
1987	140.305	16.591	14.755	9.140	14.902	31.853	4.877	6.526	12.095	21.795	7.771
1988	140.438	16.698	14.703	9.113	14.901	31.925	4.913	6.511	12.090	21.802	7.782
1989	142.793	17.107	14.846	9.173	15.399	32.477	5.009	6.559	12.340	22.032	7.851
1990	146.238	17.525	15.240	9.376	15.743	33.079	5.145	6.725	12.609	22.562	8.234
1991	147.791	17.747	15.302	9.469	15.924	33.408	5.153	6.798	12.748	22.816	8.426
1992	150.036	18.114	15.414	9.656	16.265	33.552	5.235	6.971	12.907	23.236	8.686
1993	151.807	18.619	15.510	9.715	16.661	33.578	5.184	7.006	13.091	23.602	8.841
1994	153.379	18.927	15.624	9.752	17.405	33.498	5.179	6.985	13.225	23.925	8.859
1995	154.401	19.122	15.703	9.743	17.493	33.560	5.233	7.114	13.296	24.178	8.959
1996	155.074	19.271	15.742	9.762	17.637	33.463	5.340	7.234	13.370	24.282	8.973
1997	155.228	19.360	15.733	9.826	17.739	33.316	5.362	7.147	13.457	24.261	9.027
1998	155.116	19.301	15.657	9.851	17.788	33.273	5.402	7.127	13.570	24.130	9.017
1999	155.668	19.364	15.661	9.871	17.826	33.273	5.430	7.086	13.799	24.234	9.124
2000	155.808	19.462	15.594	9.894	17.861	33.117	5.505	7.087	13.981	24.204	9.103
2001	155.518	19.608	15.506	9.820	17.840	32.998	5.458	7.049	14.008	24.218	9.013
2002	155.354	19.643	15.404	9.796	17.806	32.982	5.515	7.022	13.907	24.273	9.006
2003	154.829	19.591	15.332	9.752	17.802	32.842	5.468	6.991	13.847	24.292	8.912
2004	154.289	19.555	15.067	9.675	17.735	32.697	5.507	7.031	13.748	24.380	8.894
2005	153.550	19.502	14.923	9.610	17.581	32.591	5.516	7.001	13.733	24.294	8.799
2006	152.627	19.417	14.801	9.501	17.475	32.385	5.519	6.958	13.642	24.160	8.769
2007	151.277	19.364	14.632	9.414	17.306	32.020	5.523	6.787	13.548	23.986	8.697
2008	149.800	19.281	14.447	9.311	17.184	31.628	5.431	6.672	13.471	23.726	8.649
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
2011	145.891	18.802	13.859	9.008	16.704	30.991	5.213	6.466	13.044	23.357	8.447

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Stand = 31.12.2011

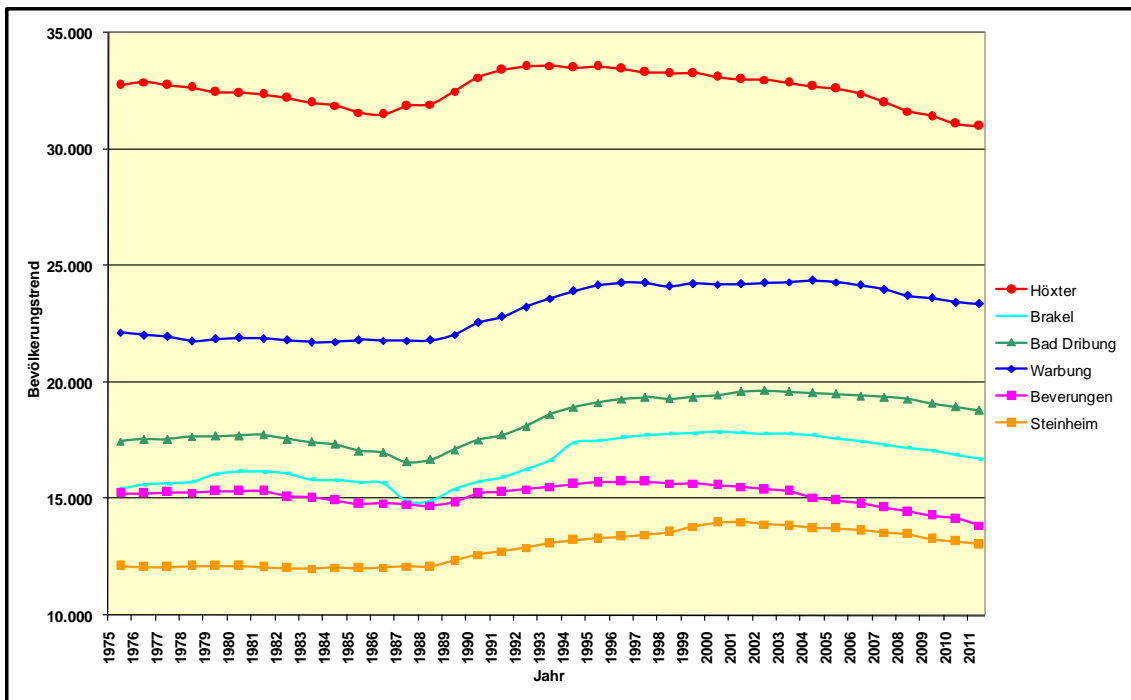
Die Angaben beziehen sich jeweils auf den 31.12. eines jeden Jahres

Grafische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung im Kreis Höxter

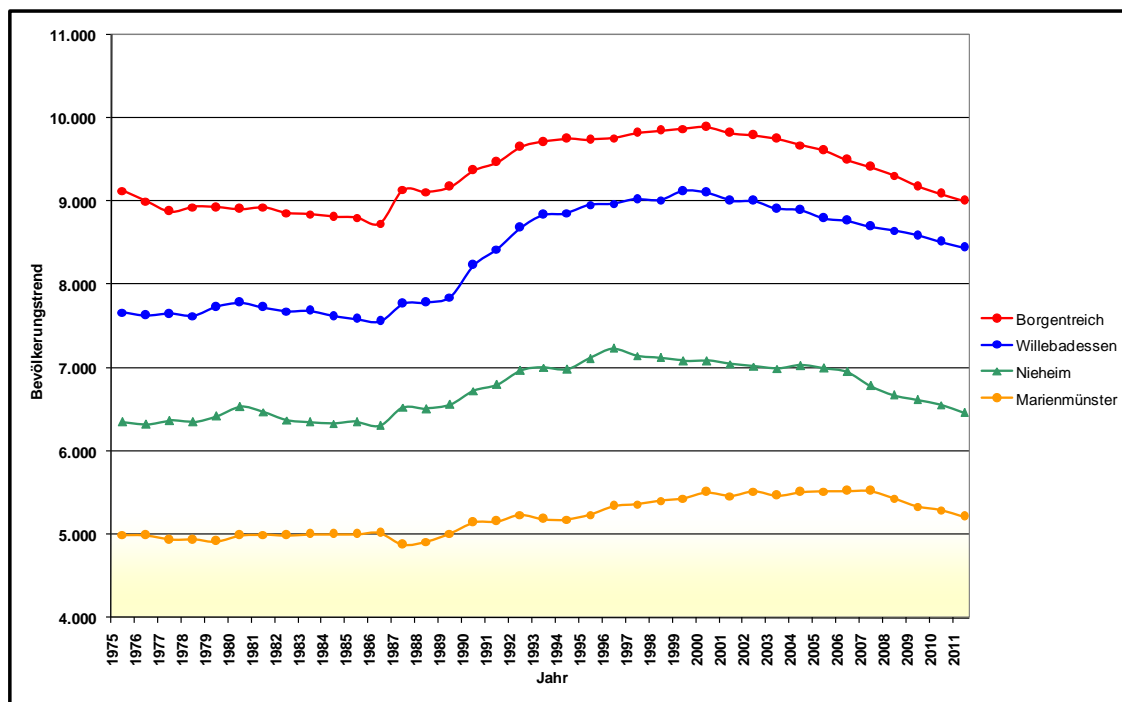


Quelle: abgeleitet aus der vorstehenden Tabelle (Bevölkerungsentwicklung seit 1975 - IT.NRW)

Grafische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung in den Städten



Quelle: abgeleitet aus der vorstehenden Tabelle (Bevölkerungsentwicklung seit 1975 - IT.NRW)



Quelle: abgeleitet aus der vorstehenden Tabelle (Bevölkerungsentwicklung seit 1975 - IT.NRW)

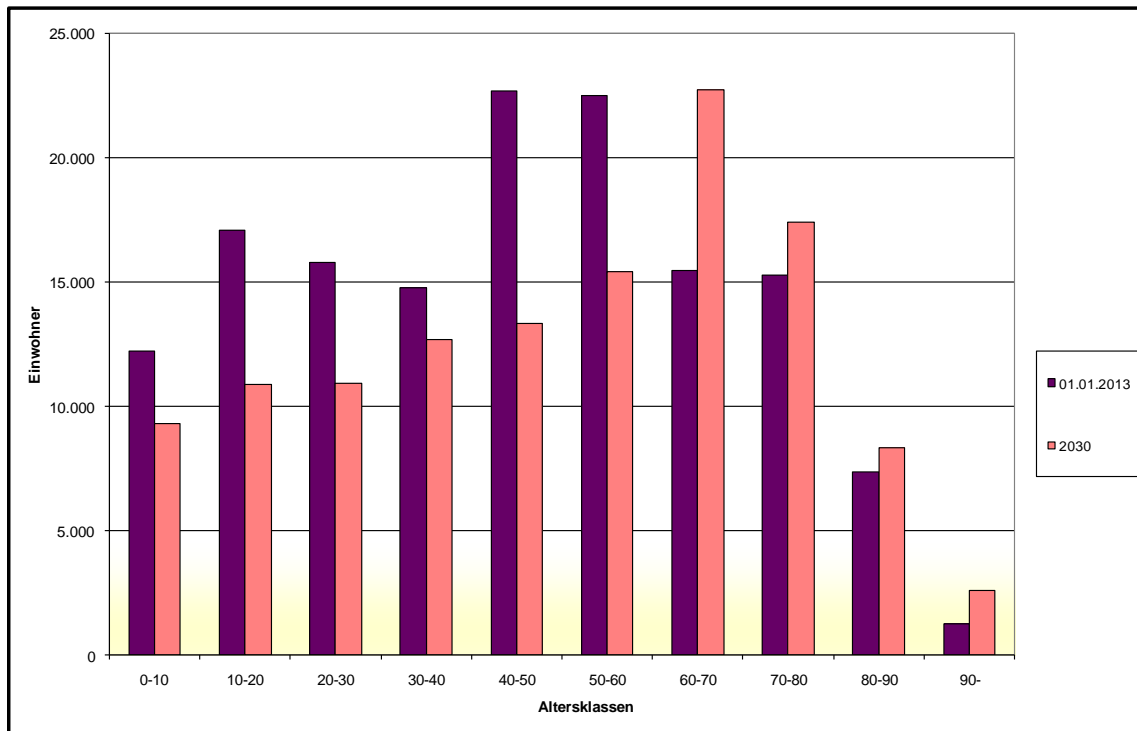
9.1.5 Bevölkerungsprognose

Bevölkerungsvorausberechnung nach Altersklassen:

Altersklassen	01.01.2013			2030		
	NRW	RBZ Detmold	Höxter	NRW	RBZ Detmold	Höxter
0-10	1.513.108	184.554	12.238	1.433.817	167.401	9.312
10-20	1.845.413	229.933	17.087	1.497.759	177.852	10.858
20-30	2.167.432	246.936	15.799	1.744.587	196.770	10.928
30-40	2.067.214	229.094	14.774	2.189.773	235.220	12.678
40-50	2.870.540	318.118	22.670	2.202.734	234.465	13.319
50-60	2.645.264	295.800	22.518	2.095.218	233.582	15.435
60-70	1.915.918	205.301	15.444	2.748.021	307.975	22.742
70-80	1.813.272	203.098	15.287	1.943.109	222.811	17.387
80-90	828.223	98.716	7.361	1.038.538	116.579	8.354
90-	137.932	17.453	1.268	296.736	36.260	2.613
Summe	17.804.316	2.029.003	144.446	17.190.292	1.928.915	123.626

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Stand 31.12.2012

Bevölkerungsvorausberechnung für den Kreis Höxter:



Quelle: abgeleitet aus der vorstehenden Tabelle (Bevölkerungsvorausberechnung - IT.NRW)

Bevölkerungsmodellrechnung 2008 bis 2030 nach Geschlecht

Stadt	Stichtag 01.01.2013			Stichtag 01.01.2030			Veränderung in %		
	Insgesamt	männlich	weiblich	Insgesamt	männlich	weiblich	Insgesamt	männlich	weiblich
Bad Driburg	18.616	9.030	9.586	16.090	8.010	8.080	-13,6	-11,3	-15,7
Beverungen	13.848	6.832	7.016	11.557	5.661	5.896	-16,5	-17,1	-16,0
Borgentreich	8.922	4.609	4.313	7.567	3.835	3.732	-15,2	-16,8	-13,5
Brakel	16.534	8.206	8.328	13.851	6.904	6.947	-16,2	-15,9	-16,6
Höxter	30.560	15.060	15.500	26.141	13.076	13.065	-14,5	-13,2	-15,7
Marienmünster	5.180	2.636	2.544	4.275	2.205	2.070	-17,5	-16,4	-18,6
Nieheim	6.425	3.234	3.191	5.390	2.636	2.754	-16,1	-18,5	-13,7
Steinheim	12.896	6.402	6.494	11.003	5.517	5.486	-14,7	-13,8	-15,5
Warburg	23.047	11.416	11.631	20.314	9.971	10.343	-11,9	-12,7	-11,1
Willebadessen	8.406	4.316	4.090	7.449	3.782	3.667	-11,4	-12,4	-10,3

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Stand = 31.12.2012

Die vorstehende Prognose geht davon aus, dass die Einwohnerzahlen in den Städten des Kreises Höxter bis zum Jahr 2030 um insgesamt ca. 14,4% sinken werden. Laut Modellrechnung wird der Bevölkerungsrückgang in den Städten Marienmünster (-17,5%) und Beverungen (-16,5%) am deutlichsten ausfallen. In den Städten Willebadessen (-11,4%) und Warburg (-11,9%) wird er am geringsten sein.

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 2009/2011 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	2009/ 2011
0 Jahre	Männer	67,41	72,21	76,64	76,89	77,17	77,33	77,72
	Frauen	73,83	78,68	82,08	82,25	82,4	82,53	82,73
20 Jahre	Männer	50,21	53,37	57,24	57,49	57,74	57,9	58,25
	Frauen	56,07	59,55	62,56	62,72	62,85	62,97	63,16
40 Jahre	Männer	31,77	34,46	37,98	38,2	38,44	38,59	38,93
	Frauen	36,77	40,11	42,92	43,08	43,2	43,32	43,50
60 Jahre	Männer	15,31	17,55	20,58	20,75	20,93	21,04	21,31
	Frauen	19,12	21,95	24,49	24,61	24,71	24,81	24,96
65 Jahre	Männer	12,06	14,05	16,77	16,93	17,11	17,22	17,48
	Frauen	15,18	17,82	20,18	20,31	20,41	20,52	20,68
80 Jahre	Männer	5,36	6,06	7,51	7,56	7,65	7,67	7,77
	Frauen	6,16	7,57	8,87	8,92	8,97	9,04	9,13
90 Jahre	Männer	2,81	3,25	3,76	3,73	3,84	3,89	3,84
	Frauen	3,16	3,74	4,11	4,13	4,15	4,3	4,25

Quelle: Statistisches Bundesamt 2012

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 (Halden, Steinbruch etc.).
- 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.

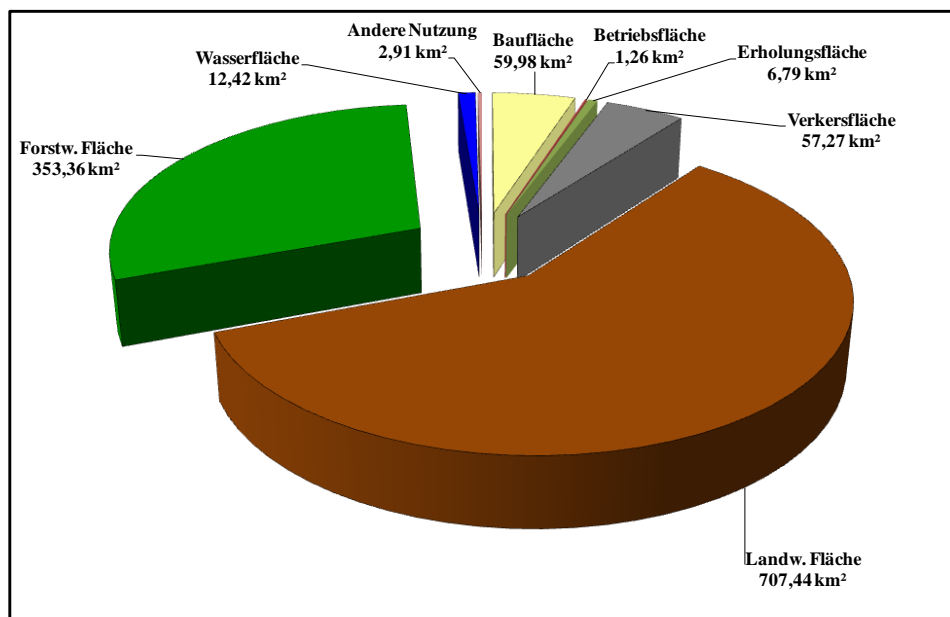
- **Forstwirtschaftliche Flächen** sind Flächen, die mit Bäumen und Sträuchern bewachsen sind und hauptsächlich forstwirtschaftlich genutzt werden.
- Als **Wasserflächen** zählen Flächen, die ständig oder zeitweilig mit Wasser bedeckt sind, gleichgültig, ob das Wasser in natürlichen oder künstlichen 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. 88 % der Gesamtfläche landwirtschaftlich bzw. forstwirtschaftlich genutzt. Mit einem Waldflächenanteil von rd. 29 % hat der Kreis Höxter eine weit überdurchschnittlich große naturnahe Freizeitfläche. Der Anteil der besiedelten Flächen ist im Kreis Höxter im Vergleich zu den anderen Kreisen im Land Nordrhein-Westfalen gering.

Nutzungsarten in den Städten des Kreises Höxter

Nutzungsarten	Bauflächen	Betriebsflächen	Erholungsflächen	Verkehrsflächen	Landw. Flächen	Forstw. Flächen	Wasserflächen	Andere Nutzungen	Fläche insgesamt
Kreis/Stadt	Flächenangaben in km ²								
Kreis Höxter	59,98	1,26	6,79	57,27	707,44	353,36	12,42	2,91	1.201,42
Bad Driburg	6,62	0,10	1,56	5,69	50,96	49,43	0,69	0,25	115,30
Beverungen	5,69	0,20	0,66	5,17	49,97	34,11	2,11	0,19	98,09
Borgentreich	5,00	0,02	0,32	5,53	111,56	15,39	0,83	0,29	138,94
Brakel	6,73	0,07	0,71	7,13	97,72	60,38	1,01	0,17	173,92
Höxter	10,20	0,25	1,26	8,10	70,69	63,47	3,65	0,54	158,16
Marienmünster	2,73	0,22	0,36	3,17	45,55	11,71	0,46	0,16	64,36
Nieheim	3,12	0,09	0,31	3,83	53,91	17,64	0,69	0,12	79,71
Steinheim	5,86	0,03	0,36	4,29	47,43	16,98	0,64	0,10	75,69
Warburg	10,05	0,23	0,86	9,04	97,27	49,01	1,56	0,82	168,84
Willebadessen	3,98	0,06	0,39	5,32	82,39	35,24	0,77	0,27	128,41

Quelle: Kreis Höxter, Fachbereich Kataster und Vermessung, Jahresstatistik 2012



9.2.2 Bestand an Wohngebäuden

Wohngebäude im Kreis Höxter

Jahr	Wohngebäude am 31.12.			
	im Kreis Höxter insgesamt	davon mit ... Wohnung(en)		
		1	2	3 und mehr
1991	33.374	21.915	8.599	2.860
1992	33.620	22.057	8.664	2.899
1993	33.952	22.266	8.732	2.954
1994	34.435	22.595	8.833	3.007
1995	34.905	22.867	8.953	3.085
1996	35.346	23.125	9.072	3.149
1997	35.780	23.418	9.174	3.188
1998	36.266	23.738	9.295	3.233
1999	36.905	24.189	9.450	3.266
2000	37.416	24.579	9.551	3.286
2001	37.913	24.967	9.628	3.318
2002	38.284	25.258	9.686	3.340
2003	38.551	25.455	9.745	3.351
2004	39.032	25.857	9.810	3.365
2005	39.264	26.047	9.841	3.376
2006	39.530	26.265	9.881	3.384
2007	39.660	26.374	9.903	3.389
2008	39.786	26.471	9.925	3.390
2009	39.888	26.550	9.939	3.399
2010	39.977	26.627	9.949	3.401
2011	40.101	26.733	9.960	3.408

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Stand 31.12.2011

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- nung- en	Wohn- fläche	Ge- bäude	Woh- nung- en	Wohn- fläche	Ge- bäu- de	Woh- nung- en	Wohn- fläche	Ge- bäu- de	Woh- nung- en	Wohn- fläche
	An- zahl	An- zahl	qm	An- zahl	An- zahl	qm	An- zahl	An- zahl	qm	An- zahl	An- zahl	qm
Kreis Höxter	40.101	63.092	6.627.000	26.733	26.733	3.551.200	9.960	19.920	1.867.500	3.408	16.439	1.208.300
Bad Driburg	4.738	8.762	848.100	2.935	2.935	391.300	1.188	2.376	215.400	615	3.451	241.400
Beverungen	4.025	6.328	646.400	2.699	2.699	348.300	1.020	2.040	182.500	306	1.589	115.600
Borgentreich	2.688	3.397	411.500	2.099	2.099	290.100	519	1.038	101.000	70	260	20.400
Brakel	4.457	6.683	717.500	3.104	3.104	412.500	1.039	2.078	198.600	314	1.501	106.400
Höxter	8.326	14.737	1.475.000	4.761	4.761	620.100	2.498	4.996	479.200	1.067	4.980	375.700
Marienmünster	1.603	1.990	236.300	1.266	1.266	168.900	310	620	59.300	27	104	8.100
Nieheim	1.959	2.739	310.400	1.400	1.400	190.600	463	926	89.800	96	413	30.000
Steinheim	3.443	5.365	560.300	2.220	2.220	295.700	939	1.878	171.300	284	1.267	93.300
Warburg	6.544	10.020	1.069.200	4.473	4.473	597.800	1.540	3.080	285.000	531	2.467	186.400
Willebadessen	2.318	3.071	352.300	1.776	1.776	235.900	444	888	85.400	98	407	31.000

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Stand 31.12.2011

9.2.3 Baufertigstellung von Wohn- und Nichtwohngebäuden

Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden in den Städten, Baufertigstellungen im Jahr 2011

	Wohn- und Nichtwohngebäude	Wohnungen	Wohnräume	Wohnfläche	Nutzfläche
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	qm	qm
Bad Driburg	35	23	141	3.200	86.000
Beverungen	15	5	26	700	9.400
Borgentreich	24	14	87	2.000	3.300
Brakel	36	19	122	3.100	6.700
Höxter	54	24	156	3.600	9.700
Mariemünster	9	9	61	1.500	400
Nieheim	20	13	89	1.900	1.300
Steinheim	22	13	82	2.000	4.400
Warburg	38	110	294	7.400	8.300
Willebadessen	18	13	65	1.700	2.400
Kreis Höxter	271	243	1.123	27.000	54.500

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Stand 2011

Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden im Kreis Höxter, Baufertigstellungen in den Jahren 1995 bis Jahr 2011

Baufertigstellung im Jahr	Wohn- und Nichtwohngebäude Anzahl	Wohnungen Anzahl	Räume in Wohnungen Anzahl
2011	271	243	1.123
2010	177	121	729
2009	230	186	926
2008	259	172	998
2007	250	177	1.095
2006	418	352	2.019
2005	343	346	1.906
2004	678	636	3.650
2003	445	391	2.273
2002	565	564	3.101
2001	727	705	4.022
2000	712	719	4.119
1999	895	1.009	5.572
1998	688	791	4.221
1997	636	744	3.914
1996	654	859	4.281
1995	658	1.022	4.641

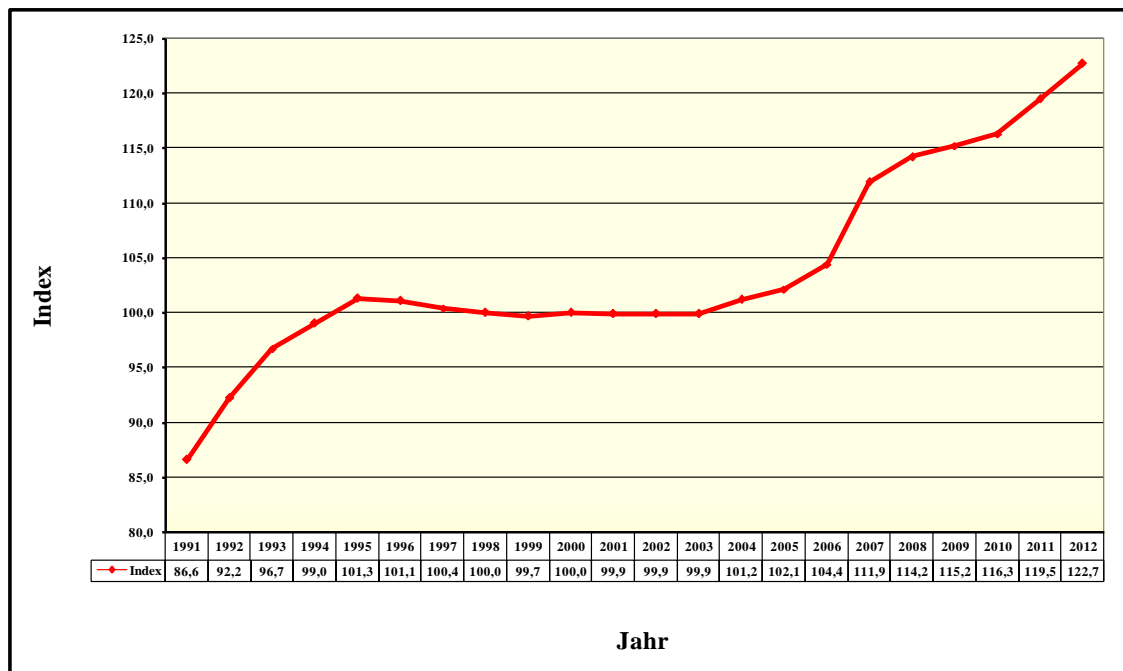
Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Stand 2011

9.2.4 Indexreihen

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

Der **Wohnungsbauindex** für Deutschland zeigt die Entwicklung der Preise für den Neubau von Wohngebäuden insgesamt. Dem Index liegen eine Reihe von einzelnen Bauleistungen am Bauwerk zugrunde. Dazu zählen die Rohbauarbeiten und die Ausbauarbeiten mit ihren einzelnen Gewerken, die zu Bestandteilen des eigentlichen Baukörpers werden. In der Wertermittlung wird der Wohnungsbauindex für die Anpassung der Normalherstellungskosten an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag benötigt.

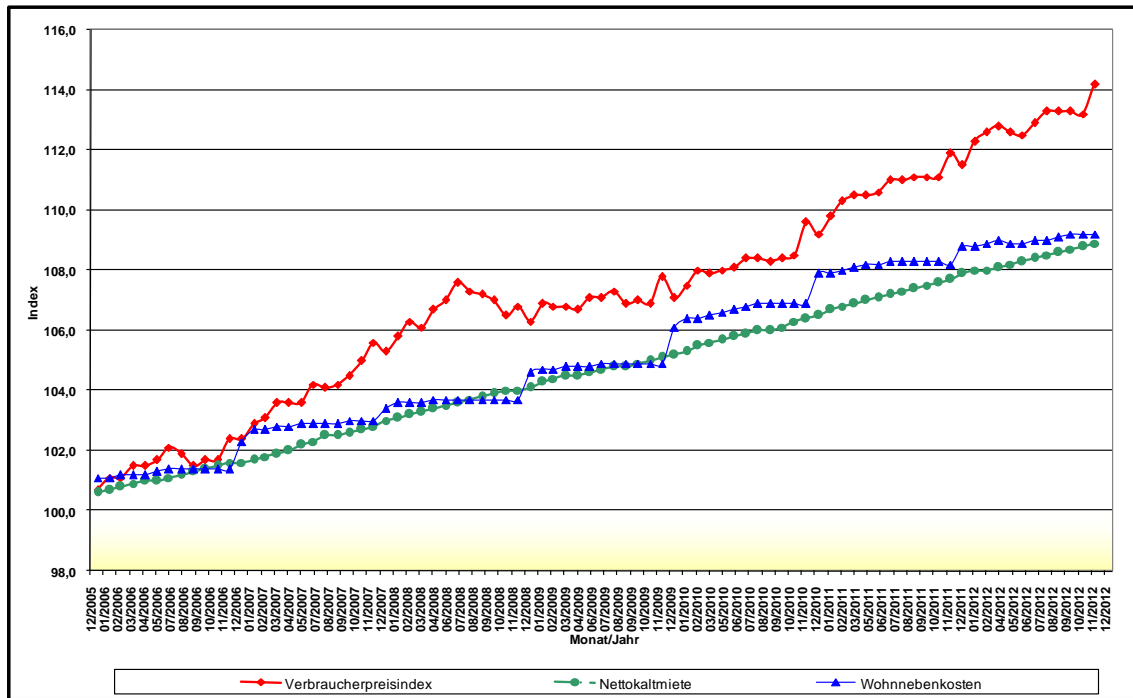
Der nachfolgend abgebildete Wohnungsbauindex bezieht sich auf das Basisjahr 2000 mit dem Index = 100.



Quelle: Statistisches Bundesamt (DESTATIS)

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	Nettokaltnieten	Wohnungsnebenkosten
01/2006	100,7	100,6	101,1
02/2006	101,1	100,7	101,1
03/2006	101,1	100,8	101,2
04/2006	101,5	100,9	101,2
05/2006	101,5	101,0	101,2
06/2006	101,7	101,0	101,3
07/2006	102,1	101,1	101,4
08/2006	101,9	101,2	101,4
09/2006	101,5	101,3	101,4
10/2006	101,7	101,4	101,4
11/2006	101,7	101,5	101,4
12/2006	102,4	101,6	101,4
01/2007	102,4	101,6	102,3
02/2007	102,9	101,7	102,7
03/2007	103,1	101,8	102,7
04/2007	103,6	101,9	102,8
05/2007	103,6	102,0	102,8
06/2007	103,6	102,2	102,9
07/2007	104,2	102,3	102,9
08/2007	104,1	102,5	102,9
09/2007	104,2	102,5	102,9
10/2007	104,5	102,6	103,0
11/2007	105,0	102,7	103,0
12/2007	105,6	102,8	103,0
01/2008	105,3	103,0	103,4
02/2008	105,8	103,1	103,6
03/2008	106,3	103,2	103,6

Monat/Jahr	Verbraucherpreise	Nettokaltmieten	Wohnungsnebenkosten
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

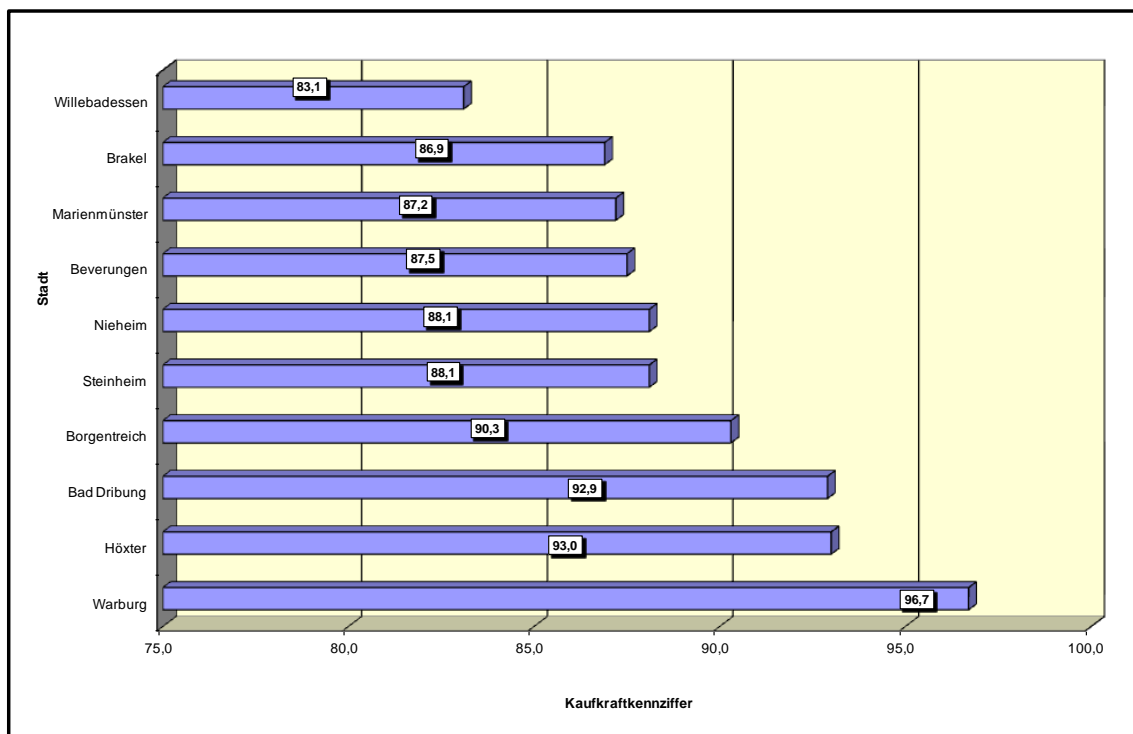
Monat/Jahr	Verbraucherpreise	Nettokaltnieten	Wohnungsnebenkosten
02/2012	112,3	108,0	108,8
03/2012	112,6	108,0	108,9
04/2012	112,8	108,1	109,0
05/2012	112,6	108,2	108,9
06/2012	112,5	108,3	108,9
07/2012	112,9	108,4	109,0
08/2012	113,3	108,5	109,0
09/2012	113,3	108,6	109,1
10/2012	113,3	108,7	109,2
11/2012	113,2	108,8	109,2
12/2012	114,2	108,9	109,2

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 (96,7) und die Bürger der Stadt Willebadessen (83,1) mit der niedrigsten Pro-Kopf-Kaufkraft ausgestattet.

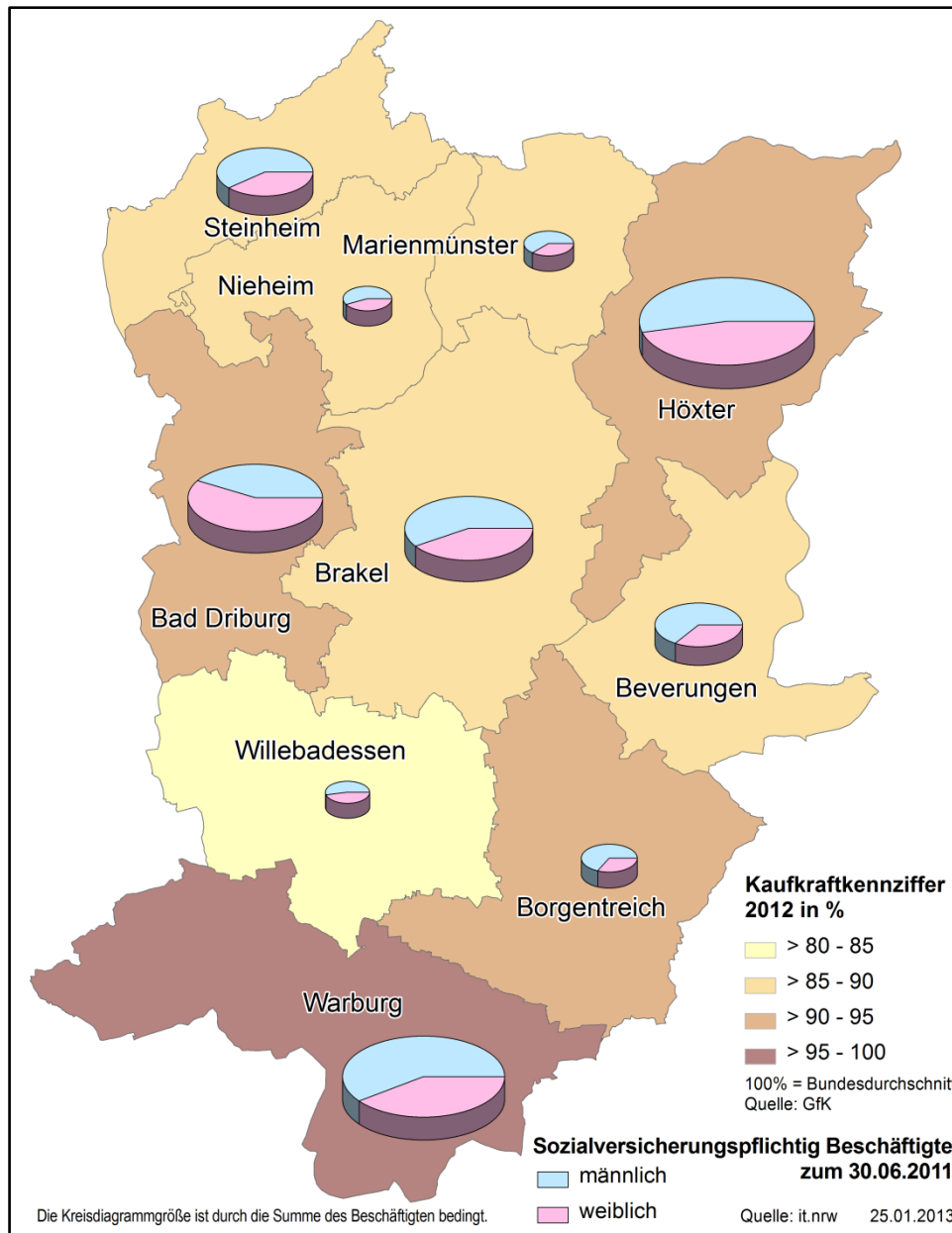


Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung, Nürnberg GfK, Daten des Jahres 2012

9.3.2 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

	Geschlecht		
	Insgesamt	männlich	weiblich
Kreis Höxter	39.725	21.900	17.852
Bad Driburg	5.999	2.622	3.377
Beverungen	2.826	1.789	1.037
Borgentreich	1.289	851	438
Brakel	5.518	3.147	2.371
Höxter	9.531	5.043	4488
Marienmünster	1.055	642	413
Nieheim, Stadt	1.015	568	447
Steinheim	3.336	1.967	1.369
Warburg	8.323	4.818	3.505
Willebadessen	860	453	407

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW); Stand 30.06.2011



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)
aktuellere Daten liegen zurzeit noch nicht vor.

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 ¹⁾		Verfügbares Einkommen ²⁾		
		in Mio. €	in € je Einwohner	in Mio. €	je Einwohner	
					in € je Einwohner	Rangziffer (1 = höchster, 396 = niedrigster NRW Wert)
Bad Driburg	2004	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	18604	266

Verwaltungsbezirk	Jahr	Primäreinkommen ¹⁾		Verfügbares Einkommen ²⁾		
		in Mio. €	in € je Einwohner	in Mio. €	je Einwohner	
					in € je Einwohner	Rangziffer (1 = höchster, 396 = niedrigster NRW Wert)
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
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	16.433	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 2013

Nach Mitteilung der kreisangehörigen Städte kann im Jahr 2013 voraussichtlich das nachfolgend aufgeführte kommunale Wohnbauland bereitgestellt werden (Kaufpreise ohne Erschließungsbeiträge und kommunale Nebenkosten nach Angabe der Städte).

Bad Driburg

Stadt/ Ortsteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m ²
Kernstadt	Hilgenbach/ Gerkenberg	6	70,00
Alhausen	Schönekamp/ Wiebusch	25	35,00
Dringenberg	Zum Seegrund	5	wird noch festgelegt
Kühlßen	Zum Fielefeld	4	12,00
Neuenheerse	Mühlenbreite	5	36,00
Pömbßen	August-Sommer-Straße	1	12,00
Reelsen	Milanweg/ Fischreierweg	6	26,00

Beverungen

Stadt/ Ortsteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m ²
Kernstadt	Selsberg	2	30,15
	Selsberg Erbbaugrundstücke	20	1,45/m ² pro Jahr (Erbbauzins)
	Verlängerung Dalhauser Straße	1	34,00
Drenke	Hellenbusch	8	12,80
Haarbrück	Bornegrund	9	11,50
Herstelle	Benediktstraße / 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

Borgentreich

Stadt/ Ortsteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m ²
Kernstadt	Am Burgfeld (EVG)	63	18,00
Borgholz	Kohlwiese	7	10,50
Bühne	Wemme	9	9,00
Großeneder	Strohbrede	5	10,00
Körbecke	Sommerbreite	4	7,50
	Am Heiberg	2	7,50
Lütgeneder	Niederes 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

Brakel

Stadt/ Ortsteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m ²
Kernstadt	Brunnenallee	2	51,00
	Brunnenallee	3	54,80
	Brunnenallee	7	56,80
Beller	Grüner Grund	3	10,00
Bellersen	Steinrieke	1	10,74
	Südhang	2	25,00
	Ferienhausgebiet beim Wohnmo- bilhafen	2	15,00
Bökendorf	Oberdorf/Am Wüllenberg	2	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	2	10,00

Höxter

Stadt/ Ortsteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m ²
Albaxen	Am Kornbrink	2	28,50
Bödexen	Karl-Krug-Weg	10	27,75*
Bruchhausen	Dahnefeldweg	4	23,00
Fürstenu	Steinbreite/ Steinbachtal	3	20,45
Godelheim	Am Maibach	15	27,00

* = mittlerer Bodenwert u. naturschutzrechtliche Ausgleichsabgabe

Marienmünster

Stadt/ Ortsteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m ²
Altenbergen	Bebauungsplan Nr.3	9	9,00
Bredenborn	Bebauungsplan Nr. 5	9	13,00
Bremerberg	Ortsrandlage, Abrundungssatzung	1	12,50
Eilversen	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

Nieheim

Stadt/ Ortsteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m ²
Kernstadt	In den langen Breiten	3	11,00 – 15,00
	Böscheburg II	8	16,00 - 20,00
	Hohe Straße	1	20
Merlsheim	Große Wiese	7	9,00 – 12,00

Oeynhaus	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
Entrup	Lahwiese (in Planung) Preis noch geschätzt	6	9,00 – 12,00

Steinheim

Stadt/ Ortsteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m ²
Kernstadt	Steinwärts Feld	10	29,40
Bergheim	Fettpott	18	16,00
Rolfzen	Entruper Weg	6	15,00
Sandebeck	Gerskamp	6	21,00
Vinsebeck	Galgenbusch	9	16,00

Warburg

Stadt/ Ortsteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m ²
Kernstadt	Stapelberg	3	46,00
	Auf'm Profit	3	61,00
Bonenburg	An der Naure	2	10,23
	Südlich des Hollberges	10	16,36
Calenberg	Wormelner Berg I + II	6	16,50
	Fillerkuhle	2	20,00
Daseburg	Westlich der Huedaer Straße II	8	20,00
Dössel	Pöppelhöfenweg/ Finkenweg	1	11,25
Germete	Am Westerberg	7	32,50
Herlinghausen	Oberes Holz	5	12,02
Hohenwepel	An der Twete	1	15,34
Menne	Dreckmorgen II	1	11,76
Nörde	Westweg	9	14,32
Ossendorf	Ükern/ Alter Stadtweg	8	23,00
Rimbeck	Am Sonnenhang II	9	23,00
Scherfede	Nördlich der Trift	2	21,50
Welda	Iberg II	11	21,00

Willebadessen

Stadt/ Ortsteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m²
Kernstadt	Hermann-Löns-Straße	1	16,36
	Hurst/ Eggeblick	2	22,77
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	8	15,00

10.1.2 Angebot an kommunalen Gewerbe-/Industrieflächen im Jahr 2013

Nach Mitteilung der kreisangehörigen Städte kann im Jahr 2013 voraussichtlich das nachfolgend aufgeführte kommunale Gewerbe-/Industrieland bereitgestellt werden (Kaufpreise inklusive Erschließungsbeiträge und kommunale Nebenkosten nach Angabe der Städte).

Stadt	Baugebiet	Fläche m ²	voraussichtlicher Kaufpreis in €/m ²
Bad Driburg	Kernstadt, Brakeler Straße	15.000	wird noch festgelegt.
	Herste, Heristiestraße	8.000	15,00
Beverungen	Zum Osterfeld	3.973	14,50
Borgentreich	Gewerbegebiet Am Spiegelberg	87.663	13,20
Brakel	Brakel-West-Riesel	45.000	13,80
Höxter	Gewerbegebiet Zur Lüre	23.800	28,65 ^{*1}
	Wirtschaftspark Höxter (Albaxen-Stahle)	102.000	19,50
	Gewerbegebiet Fürstenau ^{*2}	17.700	14,04 ^{*2}
Mariemünster	Vörden, Bebauungsplan 10	35.000	9,00
Nieheim	Gewerbegebiet (westlicher Teil)	14.000	8,39
	Gewerbegebiet (östlicher Teil)	58.600	8,39
Steinheim	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
Warburg	Warburg - Oberer Hilgenstock	13.000	14,30
		28.000	14,30
	Scherfede/ Rimbeck, Auf der Hellebecke	13.500	14,30
Willebadessen	Willebadessen "Gänsebruch"	9.000	9,90
	Gewerbepark Peckelsheim	25.000	9,90

^{*1} = Preisabschlag um 50 % im Schutzbereich der Hochspannungsleitung möglich

^{*2} = Abschläge sind für Existenzgründer i.S.d. vom Rat beschlossenen Richtlinien 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

- einschließlich bis zu zehn mitgeteilter Vergleichspreise
Gebühr: 120 Euro
- 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 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

- 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

- 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

- 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

- 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

- 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

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 2013

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

der neue Grundstücksmarktbericht liegt Ihnen vor. Mit diesem Bericht möchten wir Sie über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt im Kreis Höxter informieren.

Diese Marktdaten erstellen wir insbesondere für Sie, so dass es uns wichtig ist, Ihre Meinung zu erfahren. Bitte nehmen Sie sich ein paar Minuten Zeit für die Beantwortung einiger Fragen. Sie helfen uns damit, den Marktbericht noch kundenorientierter zu gestalten und die für Sie wichtigen Informationen nach Möglichkeit mit aufzunehmen. Auch teilweise ausgefüllte Fragebögen sind uns hilfreich.

1. Kundenkreis und Anwenderbereich Zutreffendes bitte bzw. ergänzen

Ich benötige den Marktbericht als... ...für folgende Zwecke

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Privatperson | <input type="checkbox"/> allgemeine Marktinformation |
| <input type="checkbox"/> Sachverständiger | <input type="checkbox"/> zur Wertermittlung |
| <input type="checkbox"/> Immobilienmakler | <input type="checkbox"/> zu statistischen Zwecken |
| <input type="checkbox"/> Kreditinstitut | <input type="checkbox"/> zur Marktforschung |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

2. Beurteilung des Informationsgehaltes Zutreffendes bitte

	anwend- bar	infor- mativ	zu knapp	zu aus- führlich	über- flüssig
Allgemeine Informationen					
Teilmarkt unbebaute Grundstücke					
Teilmarkt Landwirtschaft					
Teilmarkt bebaute Grundstücke					
Teilmarkt Eigentumswohnungen					
Bodenrichtwerte					
Sachwertfaktoren					
Liegenschaftszinssätze					

3. Für meine Arbeit / zu meiner Information vermisse ich

.....

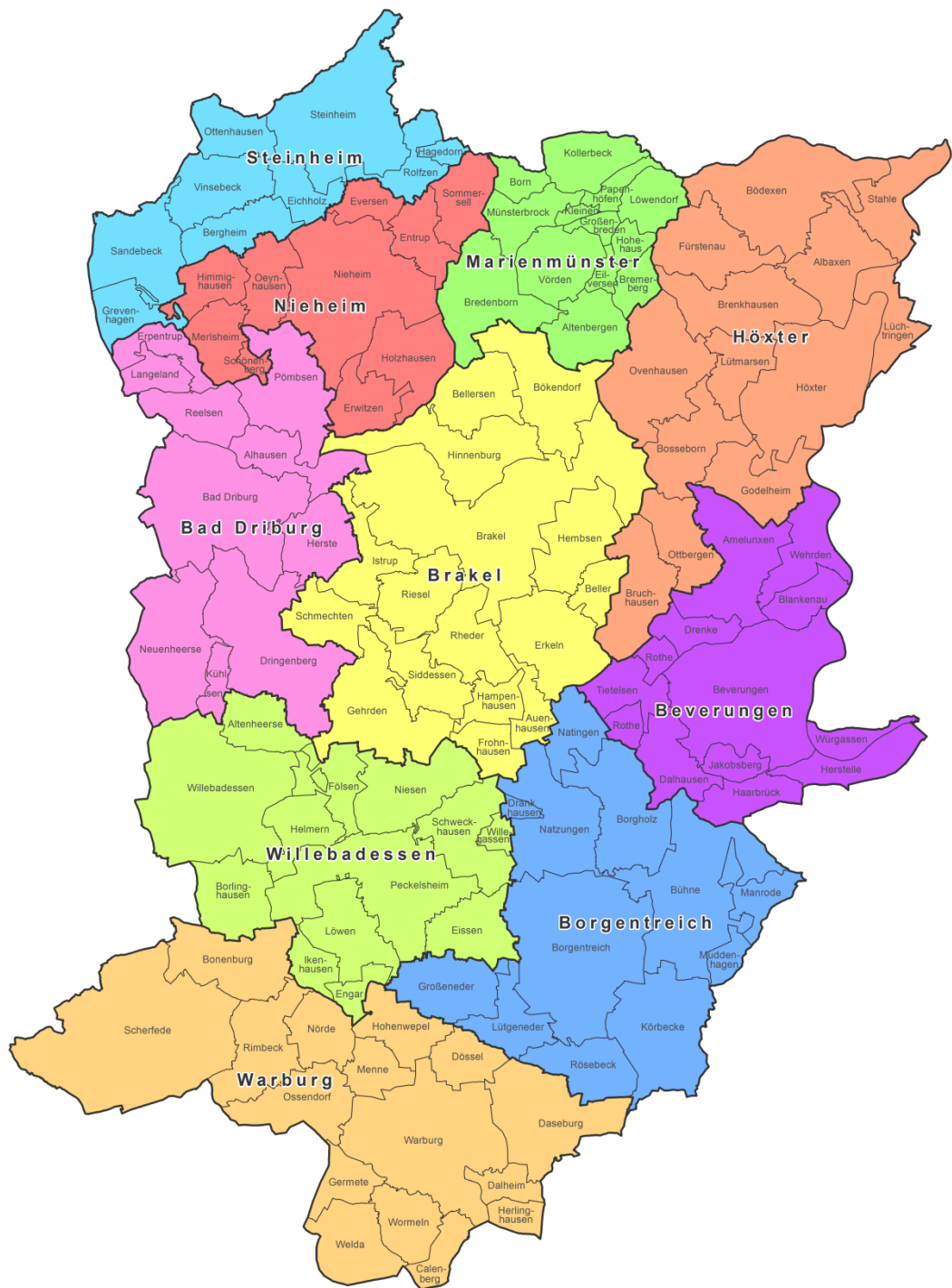
Bitte senden Sie den ausgefüllten Fragebogen an die umseitig genannte Adresse zurück oder geben Sie ihn bei Ihrem nächsten Besuch im Kreishaus einfach bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ab. Eine Rücksendung kann auch per Email an: m.busse@kreis-hoexter.de oder per Fax an die Nummer 05271/965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

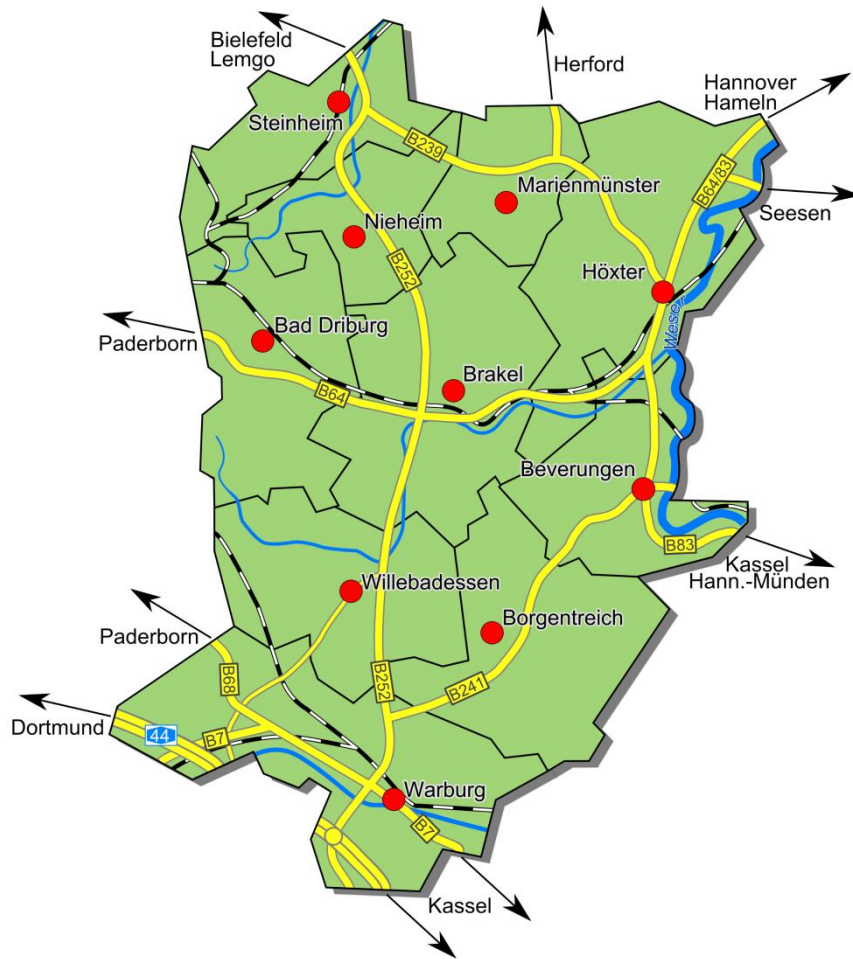
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören! Vielen Dank.

Urschriftlich zurück

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im Kreis Höxter
- Geschäftsstelle beim Kreis Höxter -
Moltkestraße 12

37671 Höxter





Kulturland Kreis Höxter



www.kreis-hoexter.de



**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Höxter**

