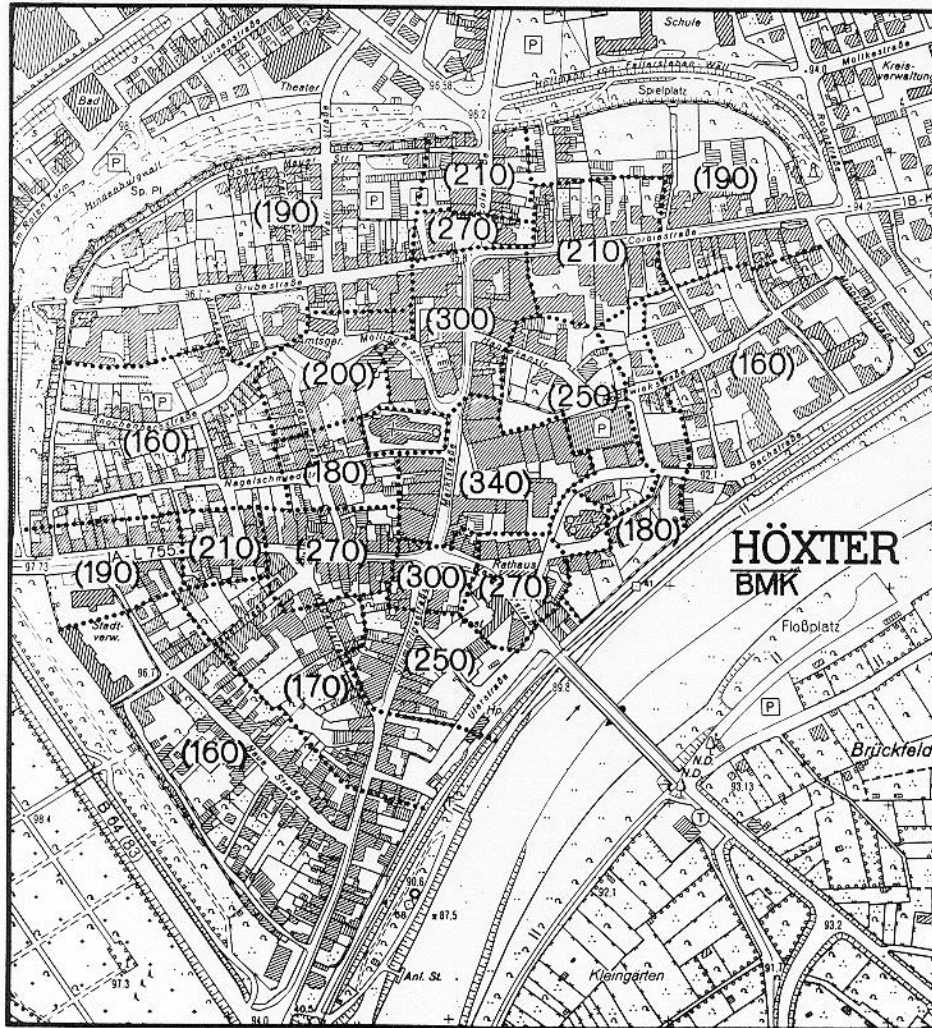




Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im Kreis Höxter



Grundstücksmarktbericht  
1999

## **Impressum**

- Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Höxter
- Redaktion: Meinolf Busse
- Druck: Kreis Höxter
- Vervielfältigung und Verbreitung: Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe auch  
von Teilen des Grundstücksmarktberichtes nur mit  
Quellenangabe gestattet. Es wird um Zusendung  
eines Belegexemplares gebeten.

---

# Grundstücksmarktbericht 1999

---

## Übersicht über den Grundstücksmarkt im Kreis Höxter

---

**Preisentwicklungen**  
**Tendenzen**  
**Umsätze**  
**Analysen**

<b>Vertrieb:</b>	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Kreishaus II Zimmer 622, 624 und 631 Moltkestraße 12, 37671 Höxter Postfach 10 03 45, 37669 Höxter
<b>Gebühr:</b>	30,-- DM pro Exemplar
<b>Auskünfte:</b> - zum Grundstücksmarktbericht - über Bodenrichtwerte - Anträge auf Wertermittlung:	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Anschrift siehe oben) (Telefon siehe unten)
<b>Öffnungszeiten:</b>	Montag bis Donnerstag 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr und 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr Freitag 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr
<b>Telefon:</b>	(05271) 965 463 965 465 965 467
<b>Telefax:</b>	(05271) 965 400
<b>Internet:</b>	<a href="http://www.kreis-hoexter.de">http://www.kreis-hoexter.de</a>

**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Höxter**

**zuständig für die Städte**

**Bad Driburg**

**Beverungen**

**Borgentreich**

**Brakel**

**Höxter**

**Marienmünster**

**Nieheim**

**Steinheim**

**Warburg**

**Willebadessen**

# Inhaltsverzeichnis

	<b>Seite</b>
<b>1. Zusammenfassung</b>	<b>5</b>
<b>2. Vorbemerkungen</b>	<b>9</b>
2.1 Allgemeines zum Grundstücksmarktbericht	9
2.2 Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Höxter	9
2.2.1 Zusammensetzung des Gutachterausschusses	9
2.2.2 Rechtsgrundlagen	10
2.2.3 Aufgaben des Gutachterausschusses	10
2.3 Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und ihre Aufgaben	11
<b>3. Allgemeine Rahmendaten</b>	<b>12</b>
<b>4. Statistische Angaben zum Kreis Höxter</b>	<b>14</b>
4.1 Bevölkerung, Bevölkerungsdichte	14
4.2 Flächennutzung	15
<b>5. Grundstücksmarkt</b>	<b>17</b>
5.1 Anzahl der Verträge - Geldumsatz	17
5.2 Aufteilung nach Grundstücksgruppen	22
5.2.1 Landwirtschaftliche Flächen	22
5.2.2 Künftige Verkehrsflächen aus landwirtschaftlichen Nutzflächen (Straßenbedarfsflächen)	27
5.2.3 Forstwirtschaftliche Flächen	27
5.2.4 Gartenland	28
5.2.5 Wasserflächen für naturnahe Freizeitnutzung	28
5.2.6 Baulich nutzbare Flächen (unbebaute Grundstücke)	29
5.2.6.1 Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau	29
5.2.6.2 Wohnbauflächen im Außenbereich	36
5.2.6.3 Auflösung von Erbbaurechten	36
5.2.6.4 Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau	36
5.2.6.5 Gewerbe- und Industrieflächen	37
5.2.6.6 Unselbständige Teilflächen	39
5.2.7 Bebaute Grundstücke	41
5.2.7.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	41
5.2.7.2 Mehrfamilienhäuser	47
5.2.7.3 Büro-, Verwaltungs-, Geschäfts- und gemischt genutzte Häuser	48
5.2.7.4 Gewerbe-/Industrieobjekte	48

	<u>Seite</u>	
5.2.7.5	Landwirtschaftliche Hofstellen	49
5.2.7.6	Sonstige bebaute Grundstücke	49
5.2.7.7	Wohnungseigentum	50
5.2.7.8	Seniorenwohnanlagen	54
5.2.7.9	Teileigentum	54
5.2.7.10	Garagen, Tiefgaragenstellplätze, Stellplätze	54
<b>6.</b>	<b>Bodenrichtwerte</b>	<b>55</b>
6.1	Bodenrichtwertkarte	55
6.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte	57
6.2.1	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen	57
6.2.2	Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau	61
6.2.3	Gewerbliche Bauflächen	61
6.2.4	Landwirtschaftliche Nutzflächen	62
<b>7.</b>	<b>Mietspiegel für die Stadt Höxter</b>	<b>66</b>
<b>8.</b>	<b>Mietübersicht für die Kernstadt Bad Driburg</b>	<b>68</b>
<b>9.</b>	<b>Marktfaktoren</b>	<b>69</b>
9.1	Anpassungsfaktoren zur Ableitung des Verkehrswertes vom Sachwert	69
9.2	Liegenschaftszinssätze	70
<b>10.</b>	<b>Weitere Informationen</b>	<b>72</b>
10.1	Angebot an kommunalem Wohnbauland im Jahre 2000	72
10.2	Angebot an kommunalem Gewerbe-/Industriebauland im Jahre 2000	78
10.3	Gebühren für Gutachten	79
10.4	Gebühren für Bodenrichtwertkarten	79
10.5	Überregionaler Grundstücksmarktbericht	80

## 1. Zusammenfassung

### Starker Rückgang bei den Verkäufen von Eigentumswohnungen

Der Grundstücksmarkt im Kreis Höxter wurde im Jahre 1999 in erster Linie von der privaten Wohnungsnachfrage geprägt. Besonders herausragend war dabei der Verkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie der Verkauf von Bauland für den individuellen Wohnungsmarkt. Ein starker Rückgang wurde jedoch bei den Verkäufen von Eigentumswohnungen registriert.

#### Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr deutlich gesunken

Im Jahre 1999 wurden auf dem Grundstücksmarkt im Kreis Höxter 286 Mio. DM (EURO = 146,2 Mio. €) umgesetzt. Insgesamt wurden 2292 Kauffälle registriert.

Jahr	Geldumsatz	Kauffälle
1996	282 Mio. DM	2003
1997	233 Mio. DM	1845
1998	373 Mio. DM	2279
1999	286 Mio. DM	2292

#### 1018 ha Grundstücksfläche haben 1999 den Eigentümer gewechselt

Im Jahre 1999 wurden im Kreisgebiet insgesamt 1018 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Der Großteil des Flächenumsatzes bezog sich entsprechend der Nutzungsartenstruktur des Kreises Höxter auf land- und forstwirtschaftlichen Flächen (307 ha landwirtschaftliche Nutzfläche und 391 ha Wald).

Jahr	Flächenumsatz
1996	621 ha
1997	842 ha
1998	794 ha
1999	1018 ha

#### Anzahl der Bauplatzverkäufe auf Rekordniveau, 637 Bauplätze verkauft

1999 wurden im Kreisgebiet 637 Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau verkauft, das waren 10 % mehr als im Jahre 1998. Zusätzlich wurden 3 Erbbaurechte begründet.

Jahr	Anzahl der Bauplätze
1995	450
1996	494
1997	474
1998	579
1999	637

### Durchschnittlicher Wohnbaulandpreis im Kreisgebiet um 4 % gestiegen

Die im Jahre 1999 im Kreisgebiet verkauften 637 Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau wurden zu einem mittleren Preis von rd. 54,00 DM/m<sup>2</sup> (EURO = 27,61€ ) veräußert. Erschließungskostenanteile sind in diesem Durchschnittspreis nicht enthalten.

Die Kaufpreise streuen jedoch sehr stark. In einzelnen Dörfern der Flächengemeinden wurden Wohnbaulandgrundstücke zu Kaufpreisen von 12,00 DM/m<sup>2</sup> bis 25,00 DM/m<sup>2</sup> (EURO = 6,13 €/m<sup>2</sup> bis 12,78 €/m<sup>2</sup>) veräußert. In den Kernstädten lagen die Kaufpreise deutlich höher. In den bevorzugten Stadtquartieren der Städte Bad Driburg und Höxter wurden für erschließungsbeitragspflichtige Wohnbaugrundstücke Bodenpreise von 150,00 DM/m<sup>2</sup> bis 200,00 DM/m<sup>2</sup> (EURO = 76,79 €/m<sup>2</sup> bis 102,26 €/m<sup>2</sup>) registriert.

Die meisten Baulandverkäufe wurden jedoch in Gebieten mit einem niedrigen Bodenpreisniveau getätigt. Etwa 51 % der registrierten Bauplatzverkäufe lagen in der Preiskategorie bis 40.000,00 DM (EURO = 20.451,68 €).

Der durchschnittliche Kaufpreis für einen erschließungsbeitragspflichtigen Bauplatz betrug 1999 bei einer mittleren Grundstücksgröße von rd. 725 m<sup>2</sup> etwa 39.000,00 DM (EURO =19.940,00 €/m<sup>2</sup>).

### 59 % aller Wohnbaugrundstücke wurden von den Gemeinden verkauft

Wie auch in den vergangenen Jahren sind die Städte des Kreises Höxter bestrebt, genügend Bauland für Bauwillige zur Verfügung zu stellen. Im Jahre 1999 wurden im Kreisgebiet 375 kommunale Wohnbaulandverkäufe registriert.

Jahr	Anzahl der kommunalen Wohnbaulandverkäufe
1997	232
1998	289
1999	375

Die Städte des Kreises Höxter stellen für das Jahr 2000 insgesamt rd. 440 Wohnbaulandgrundstücke zur Verfügung.



**Erstverkauf neu erstellter Eigentumswohnungen weiterhin rückläufig**

Der Erstverkauf neu erstellter Eigentumswohnungen ist weiterhin rückläufig. Im Jahre 1999 wurden nur 36 neue Eigentumswohnungen verkauft.

Jahr	Anzahl der neu erstellten und verkauften Eigentumswohnungen	Ø Kaufpreis in DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
1995	128	3.100,00 DM	1.585,00 €
1996	77	3.200,00 DM	1.636,13 €
1997	80	3.070,00 DM	1.569,67 €
1998	69	3.210,00 DM	1.641,25 €
1999	36	3.160,00 DM	1.615,68 €

Insgesamt wurden im Kreisgebiet im Jahre 1999 140 Eigentumswohnungen verkauft. Die Anzahl der Verkäufe ist damit gegenüber dem Vorjahr um 41 % gesunken.

Jahr	Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen
1996	220
1997	191
1998	236
1999	140

Im Jahre 1999 wurden zudem 47 Erstverkäufe aus Seniorenwohnanlagen registriert. Im Mittel betrug der Kaufpreis hier 4.045,- DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche (EURO = 2.068,18 €/m<sup>2</sup>).

**432 Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft**

Die Verkaufszahlen sind in diesem Teilmarkt wieder deutlich gestiegen. Im Jahre 1997 wurde hier noch der niedrigste Stand seit 1987 registriert. Im Jahre 1999 betrug der Geldumsatz bei Ein- und Zweifamilienhäusern 99,45 Mio. DM (EURO = 50,8 Mio. €).

Jahr	Anzahl der verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser
1995	348
1996	396
1997	318
1998	393
1999	432

Im Kreisgebiet fielen 1999 rd. 74 % aller registrierten Verkaufsfälle für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser inklusive Grundstück in die Preiskategorie bis 300.000,00 DM (EURO = 153.387,56 €). In den Kernstädten Bad Driburg und Höxter lagen die durchschnittlichen Kaufpreise am höchsten.

## Im Raum Steinheim wurden die meisten Gewerbebaulandverkäufe registriert

Im Jahre 1999 wurden 53 Gewerbebaulandverkäufe registriert.

Jahr	Anzahl der verkauften Gewerbe- und Industriegrundstücke	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. DM	Geldumsatz Mio. €
1995	62	42,9	5,5	2,8
1996	46	32,4	5,2	2,7
1997	42	30,0	5,4	2,8
1998	68	38,1	6,9	3,5
1999	53	35,6	12,2	6,2

Mit 26 % aller registrierten Verkaufsfälle und 50 % des Flächenumsatzes wurden die meisten Gewerbebaulandstücke im Raum Steinheim verkauft.

Das durchschnittliche Preisniveau für gewerbliche Bauflächen betrug im Jahre 1999 im Kreisgebiet 24,00 DM/m<sup>2</sup> (EURO = 12,27 €/m<sup>2</sup>) ohne Erschließungskosten.

Wie die Wohnbaulandpreise streuen auch die Gewerbebaulandpreise sehr stark. In Gebieten mit hohen Wohnbaulandpreisen liegen die Gewerbebaulandpreise in aller Regel höher als in Gebieten mit niedrigen Wohnbaulandpreisen. Die Gemeinden bieten häufig Gewerbe- und Industriegrundstücke aus Gründen der Gewerbe- und Industrieansiedlung zu subventionierten Preisen an.

Die Städte des Kreises Höxter bieten für das Jahr 2000 insgesamt rd. 55,5 ha kommunale Gewerbe- und Industriebauland zum Kauf an.

### Ackerland wurde für durchschnittlich 2,59 DM/m<sup>2</sup> verkauft

Im Jahre 1999 wurden insgesamt 307 ha landwirtschaftliche Nutzflächen verkauft. Der Geldumsatz betrug 8,5 Mio. DM (EURO = 4,1 Mio. €). Der Durchschnittspreis betrug 1999 für Ackerland bei einer mittleren Bonität von 50 Bodenpunkten (Ackerzahl) 2,59 DM/m<sup>2</sup> (= 1,32 €/m<sup>2</sup>), für Grünland bei einer mittleren Bonität von 50 Bodenpunkten (Grünlandzahl) 2,18 DM/m<sup>2</sup> (EURO = 1,11 €/m<sup>2</sup>).

### Bodenrichtwerte für Wohnbauland im Mittel um 4 % angehoben

Aus den registrierten Kaufpreisen hat der Gutachterausschuss die Bodenrichtwerte für Wohnbauland im Kreisgebiet neu abgeleitet. Die Auswertung der im Jahre 1999 erfassten Wohnbaulandverkäufe ergab, dass die Wohnbaulandrichtwerte nur punktuell angehoben werden mussten. Im Kreisdurchschnitt stiegen die Wohnbaulandpreise um rd. 4 %. Die Bodenrichtwerte liegen jetzt zwischen 10,-- DM/m<sup>2</sup> (EURO = 5,11 €/m<sup>2</sup>) in einzelnen kleineren Ortschaften und 200,-- DM/m<sup>2</sup> (EURO = 102,26 €/m<sup>2</sup>) in den bevorzugten Wohnlagen der Kernstädte Höxter und Bad Driburg.

## **2. Vorbemerkungen**

### **2.1 Allgemeines zum Grundstücksmarktbericht**

Der Grundstücksmarktbericht für das Jahr 1999 gibt in generalisierter Form eine allgemeine Übersicht über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt im Kreis Höxter, stellt die Umsatz- und Preisentwicklung für diesen Kreis dar und dient somit der allgemeinen Markttransparenz. Die Situation auf dem Grundstücksmarkt wird im wesentlichen durch Angebot und Nachfrage geprägt. Letztere hängt entscheidend von der wirtschaftlichen Lage der Marktteilnehmer und damit letztlich von der allgemeinen Konjunktur ab. Die Höhe der Bau- und Bodenpreise, der Mieten, der Hypothekenzinsen und nicht zuletzt auch steuerliche Anreize beeinflussen das Marktgeschehen.

Der Bericht ist als Ergänzung und zum Teil als Zusammenfassung der in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorhandenen Dokumentation und Datensammlung zu verstehen. Er enthält verallgemeinernde Daten, deren Übertragung auf ein spezielles Einzelgrundstück nur bei übereinstimmenden wertrelevanten Merkmalen des jeweiligen Teilmarktes möglich ist. In der Regel müssen Besonderheiten des Bewertungsobjektes noch durch sachgerechte Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden. Aufgrund der komplexen Materie sollten Wertermittlungen daher nur durch Sachverständige ausgeführt werden.

Der Grundstücksmarktbericht wendet sich insbesondere an Personen und Institutionen, die sich von Berufs wegen mit dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt beschäftigen, aber auch an jene Bürgerinnen und Bürger, die Grundeigentum oder Immobilien veräußern, erwerben oder beleihen wollen und an jede interessierte Öffentlichkeit.

### **2.2 Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Höxter**

#### **2.2.1 Zusammensetzung des Gutachterausschusses**

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 Grundstückswerten. Die Mitglieder des Gutachterausschusses, die aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit und Erfahrung über besondere Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung verfügen, werden vom Regierungspräsidenten auf die Dauer von 5 Jahren bestellt. Sie kommen insbesondere aus den Bereichen Architektur, Bau- und Immobilienwirtschaft, Bauwesen, Land- und Forstwirtschaft sowie Vermessungs- und Liegenschaftswesen. Der Gutachterausschuss im Kreis Höxter besteht zz. aus 10 Mitgliedern.

### **2.2.2 Rechtsgrundlage**

Der Gutachterausschuss arbeitet auf der Grundlage folgender Rechtsvorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBL. I S. 2141)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV) vom 06.12.1988 (BGBL. I S. 2209), geändert durch Gesetz vom 18.08.1997 (BGBL I S. 2081).
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungs - Richtlinien 1991 - WertR 91) vom 11.06.1991 (Bundesanzeiger Nr. 182 a vom 27.09.1991)
- Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte ( Gutachterausschussverordnung NW - GAVO NW) vom 07.03.1990 (GV. NW. S. 156).

### **2.2.3 Aufgaben des Gutachterausschusses**

Dem Gutachterausschuss obliegen im wesentlichen folgende Aufgaben:

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie über Rechte an Grundstücken auf Antrag
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (zum Beispiel Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile in Verbindung mit Grundstücken
- Ermittlung von Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten
- Ermittlung von Bodenrichtwerten und anderer für die Wertermittlung erforderlicher Daten ( u. a. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen)
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Der Gutachterausschuss kann Gutachten über Miet- und Pachtwerte sowie Mietwertübersichten erstellen.

### **2.3 Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und ihre Aufgaben**

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle, die beim Kataster- und Vermessungsamt des Kreises Höxter eingerichtet ist. Sie führt nach Weisung des Gutachterausschusses oder dessen Vorsitzenden insbesondere folgende Aufgaben durch:

- Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung
- Vorbereitung und Ausfertigung von Verkehrswertgutachten
- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung, Darstellung der Bodenrichtwerte in Übersichten und Bodenrichtwertkarten sowie Aufarbeitung für die Bekanntmachung
- Ableitung, Fortschreibung und Veröffentlichung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten und Informationen
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes und Erarbeitung von Grundstücksmarktberichten
- Erteilung mündlicher und schriftlicher Auskünfte an jedermann über Bodenrichtwerte und aus der Kaufpreissammlung

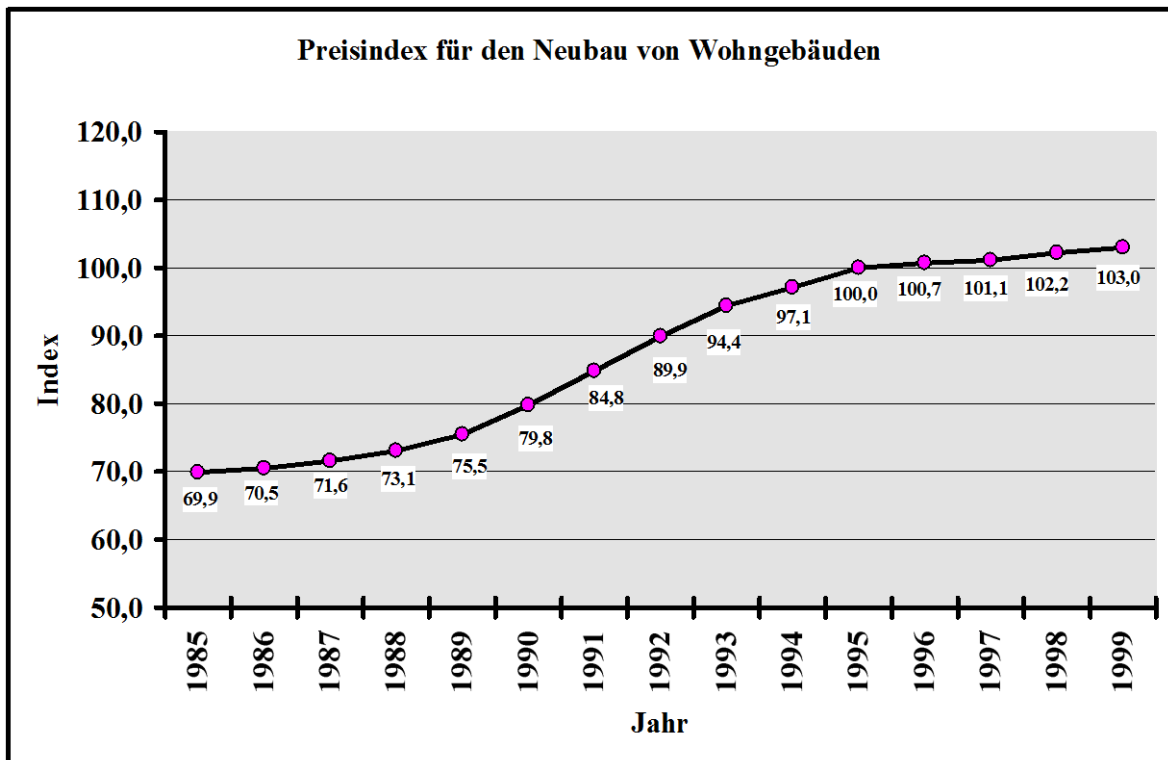
Die Notare und andere beurkundende Stellen sind gemäß § 195 BauGB verpflichtet, Abschriften beurkundeter Kaufverträge und sonstiger den Bodenmarkt betreffender Unterlagen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu übersenden. Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach Weisung des Gutachterausschusses ausgewertet und um notwendige beschreibende preis- bzw. wertrelevante Daten ergänzt ( Kaufpreissammlung). Durch die Einrichtung einer solchen Kaufpreissammlung ist sichergestellt, dass der Gutachterausschuss über die Vorgänge auf dem Grundstücksmarkt umfassend informiert wird. Die Kaufpreissammlung dient dem Gutachterausschuss und seiner Geschäftsstelle als wesentliche Datengrundlage zur Erfüllung ihrer Aufgaben.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstige personenbezogene Daten der Kaufpreissammlung dem Datenschutz und besonderen Geheimhaltungspflichten. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung dürfen nur bei Vorliegen eines berechtigten Interesses erteilt werden, und wenn eine sachgerechte Verwendung der Daten gewährleistet ist. Dies wird bei öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen jeweils unterstellt. Allgemein werden solche Auskünfte nur in anonymisierter Form erteilt. Sie sind kostenpflichtig.

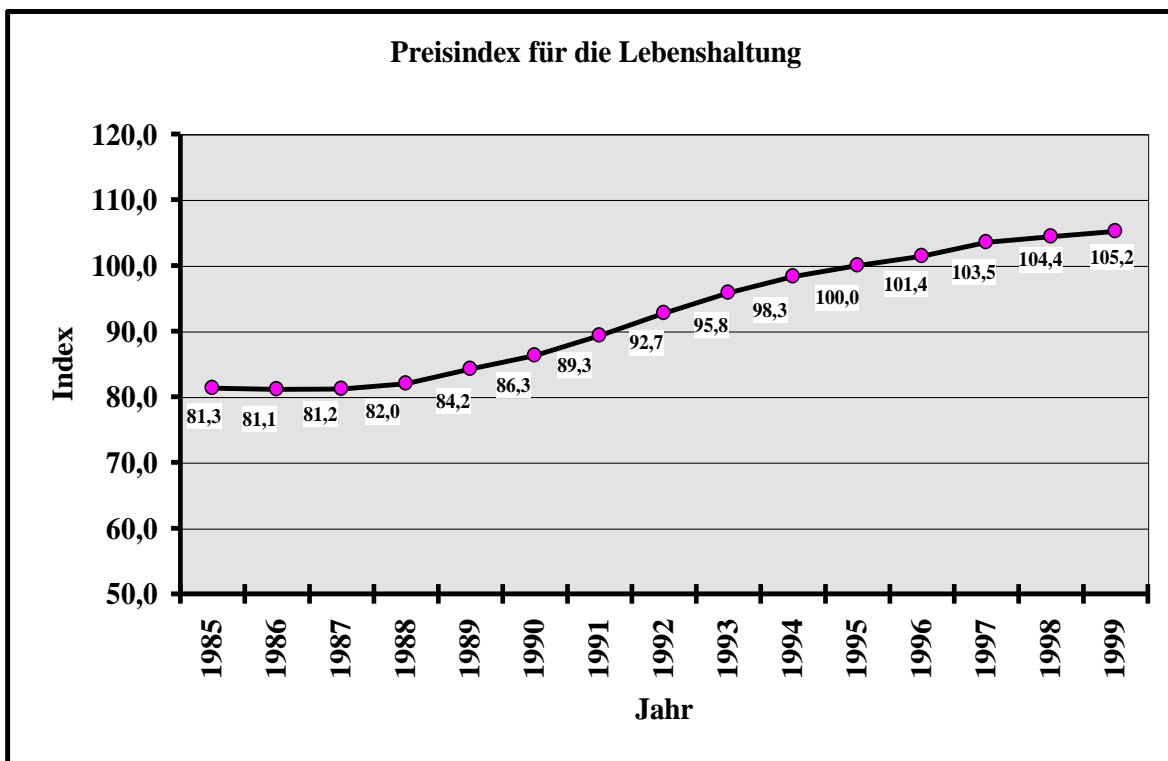
Die Auswertung der Kaufpreissammlung und die daraus resultierenden Veröffentlichungen führen zu einer besseren Transparenz des Grundstücksmarktes im Kreis Höxter.

Die Gebühren des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und der Geschäftsstelle richten sich nach den Bestimmungen der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für das Land Nordrhein-Westfalen. Sie sind dieser Informationsschrift auszugsweise beigelegt (siehe Nr. 10.3 und 10.4).

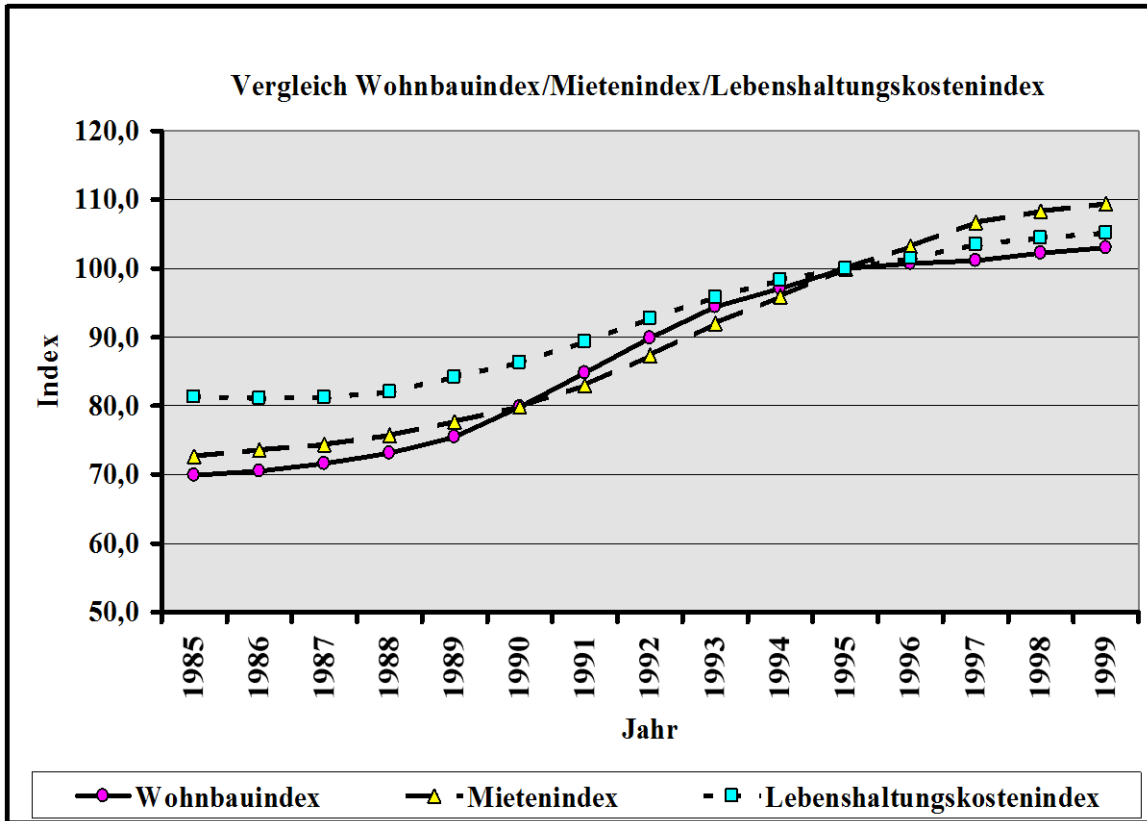
### 3. Allgemeine Rahmendaten



Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik



Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik



## 4. Statistische Angaben zum Kreis Höxter

### 4.1 Bevölkerung, Bevölkerungsdichte

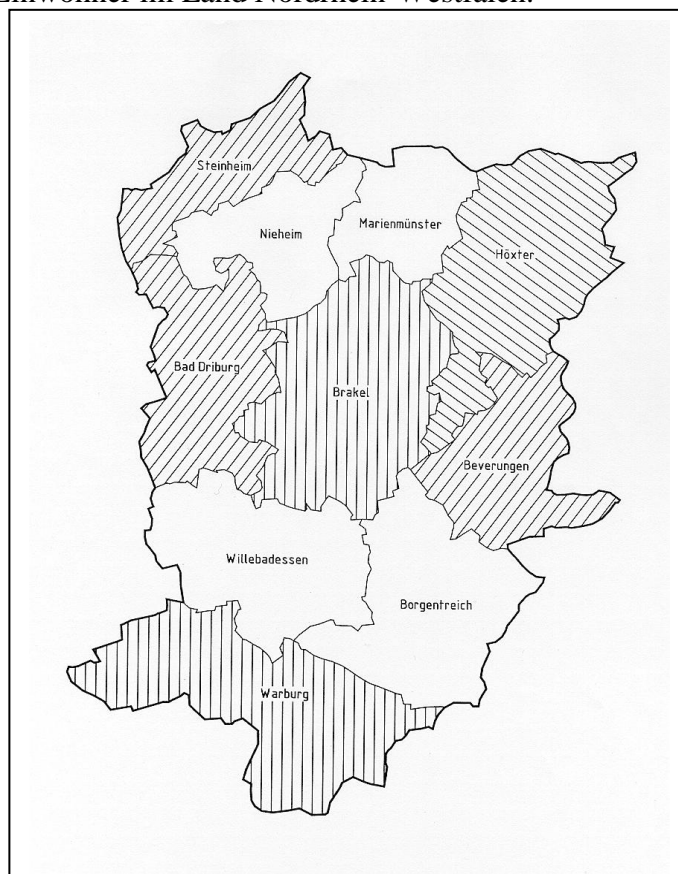
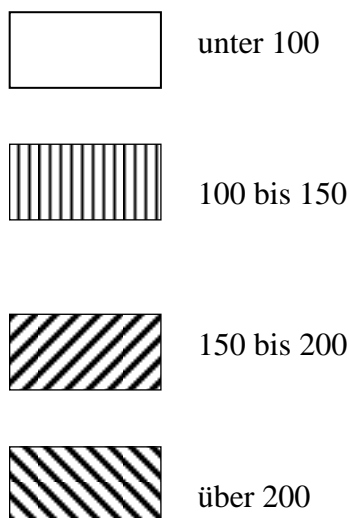
Gemeinde	Wohnbevölkerung	Fläche km <sup>2</sup>	Einwohner je km <sup>2</sup>
Bad Driburg	19.301	115,07	168
Beverungen	15.657	97,85	160
Borgentreich	9.851	138,76	71
Brakel	17.788	173,72	102
Höxter	33.273	157,88	211
Marienmünster	5.402	64,23	84
Nieheim	7.127	79,82	89
Steinheim	13.570	75,68	179
Warburg	24.130	168,71	143
Willebadessen	9.017	128,13	70
<b>Kreis Höxter</b>	<b>155.116</b>	<b>1.199,84</b>	<b>129</b>
<b>NRW</b>	<b>17.975.513</b>	<b>34.077,64</b>	<b>527</b>

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Stand = 31.12.1998

Der Kreis Höxter zählt mit einer Fläche von rd. 1.200 km<sup>2</sup> zu den größeren Kreisen im Land Nordrhein-Westfalen. Mit einer Einwohnerzahl von rd. 155.000 ist er dahingegen der zweitkleinste im Land. Aus dieser Konstellation ergibt sich die im Landesvergleich sehr geringe Bevölkerungsdichte von 129 Einwohner je km<sup>2</sup>. Der Kreis Höxter hat somit das größte Flächenangebot je Einwohner im Land Nordrhein-Westfalen.

### Bevölkerungsdichte

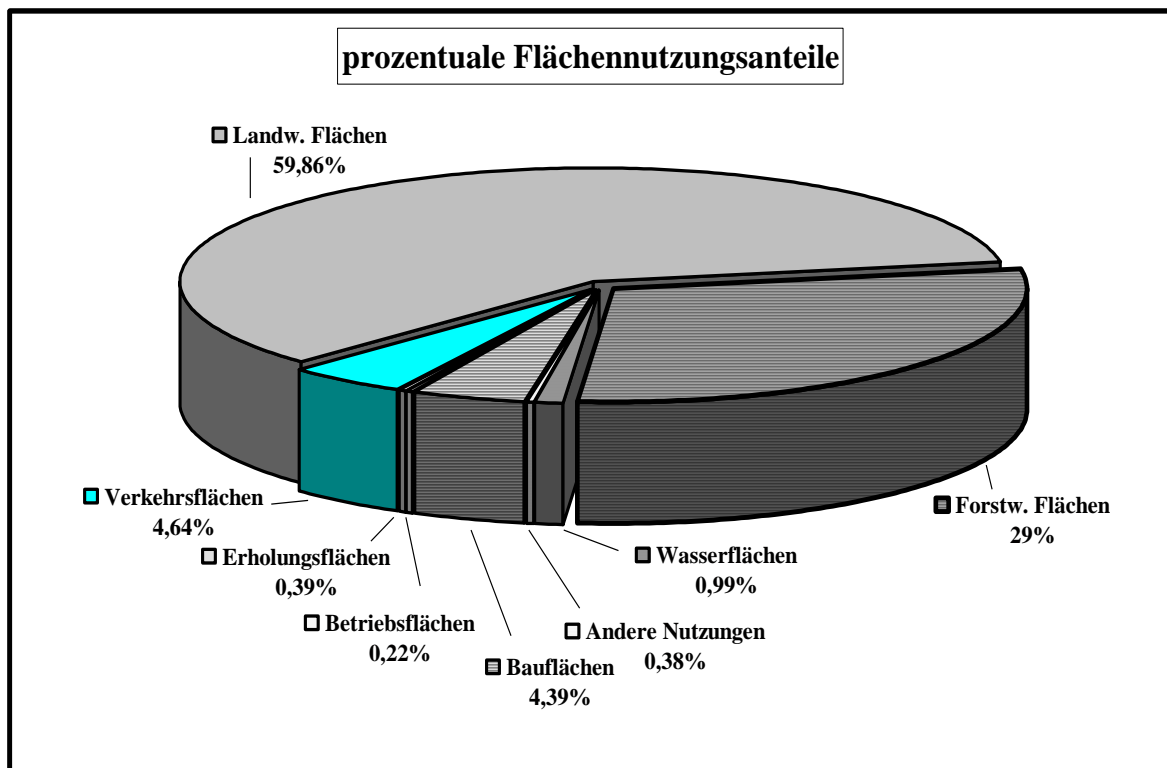
Einwohner pro km<sup>2</sup>





## 4.2 Flächennutzung

Das nachfolgende Diagramm zeigt die Flächennutzungsanteile der einzelnen Nutzungsartengruppen im Kreis Höxter.



Im Kreis Höxter werden rd. 90 % der Gesamtfläche landwirtschaftlich bzw. forstwirtschaftlich genutzt. Mit einem Waldflächenanteil von rd. 29 % hat der Kreis Höxter eine weit überdurchschnittlich große naturnahe Freifläche. Der Anteil der besiedelten Flächen ist im Kreis Höxter im Vergleich zu den anderen Kreisen im Land Nordrhein-Westfalen gering.

- 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 vorherrschend gewerblich, industriell oder für Zwecke der Ver- und Entsorgung genutzt werden.
- Die Nutzungsartengruppe **Erholungsflächen** enthält unbebaute Flächen, die vorherrschend dem Sport und der Erholung dienen.
- Zu den **Verkehrsflächen** gehören alle Flächen, die dem Straßen-, Schienen, Luft- oder Schiffsverkehr dienen.
- In der Gruppe **landwirtschaftliche Flächen** sind alle Flächen zusammengefasst, die dem Ackerbau, der Wiesen- und Weidewirtschaft oder dem Gartenbau dienen.

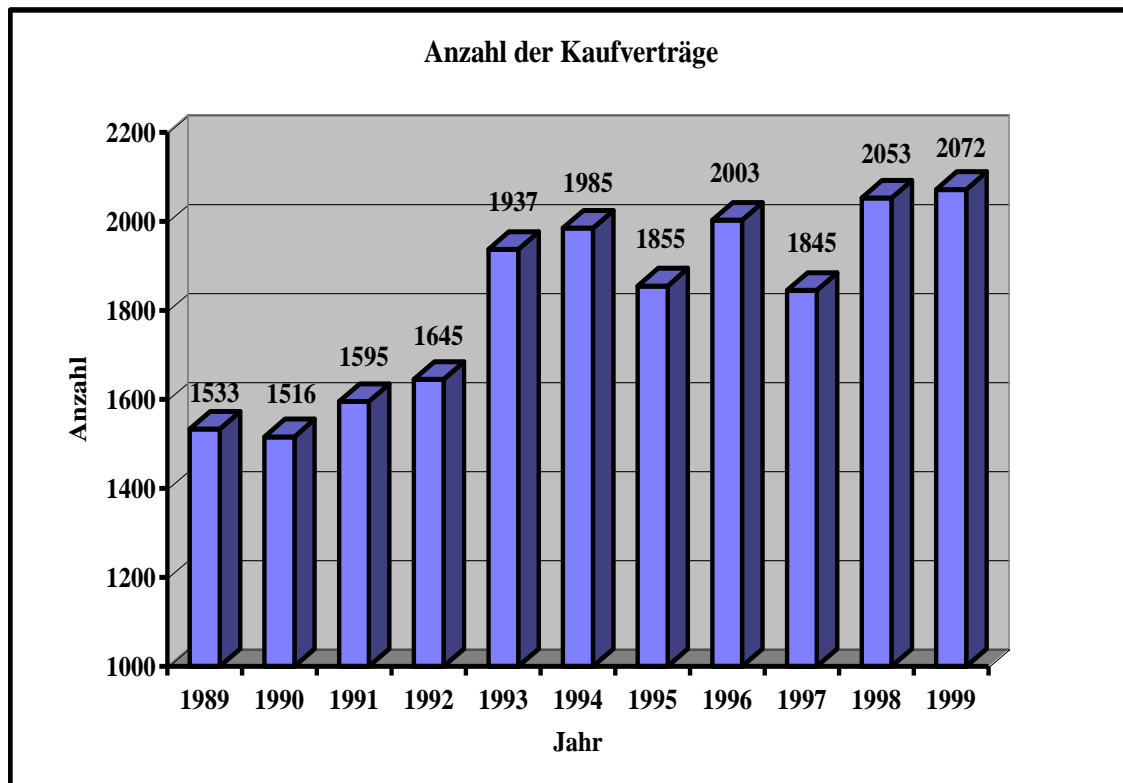
- **Forstwirtschaftliche Flächen** sind Flächen, die mit Bäumen und Sträuchern bewachsen sind und hauptsächlich forstwirtschaftlich genutzt werden.
- Als **Wasserflächen** zählen Flächen, die ständig oder zeitweilig mit Wasser bedeckt sind, gleichgültig, ob das Wasser in natürlichen oder künstlichen Betten fließt oder steht.
- Flächen, die nicht in einer der Nutzungsartengruppe 1 - 7 eingeordnet werden können, sind in der Nutzungsartengruppe Flächen **anderer Nutzung** zusammengefasst.

Nutzungsarten	Bauflächen	Betriebsflächen	Erholungsflächen	Verkehrsflächen	Landw. Flächen	Forstw. Flächen	Wasserflächen	Andere Nutzungen	Fläche insgesamt
Kreis/Gemeinde	Flächenangaben in km <sup>2</sup>								
<b>Kreis Höxter</b>	<b>52,73</b>	<b>2,68</b>	<b>4,73</b>	<b>55,70</b>	<b>718,18</b>	<b>349,36</b>	<b>11,89</b>	<b>4,57</b>	<b>1.199,84</b>
Bad Driburg	5,98	0,09	0,94	5,85	52,01	48,82	0,67	0,71	115,07
Beverungen	5,27	0,52	0,60	4,91	50,77	33,62	1,93	0,20	97,85
Borgentreich	4,18	0,11	0,20	5,28	112,61	15,26	0,87	0,25	138,76
Brakel	6,11	0,13	0,52	7,04	98,86	59,64	0,98	0,45	173,72
Höxter	9,33	0,58	0,89	7,84	72,48	62,69	3,48	0,59	157,88
Marienmünster	1,95	0,10	0,13	2,72	47,46	11,26	0,34	0,27	64,23
Nieheim	2,76	0,12	0,24	3,79	54,48	17,64	0,68	0,11	79,82
Steinheim	5,06	0,20	0,31	4,22	48,17	16,99	0,63	0,10	75,68
Warburg	8,65	0,70	0,64	8,84	97,75	49,15	1,56	1,42	168,71

Quelle: Kataster- und Vermessungsamt Höxter, Jahresstatistik 1999

## 5. Grundstücksmarkt

### 5.1 Anzahl der Verträge - Geldumsatz

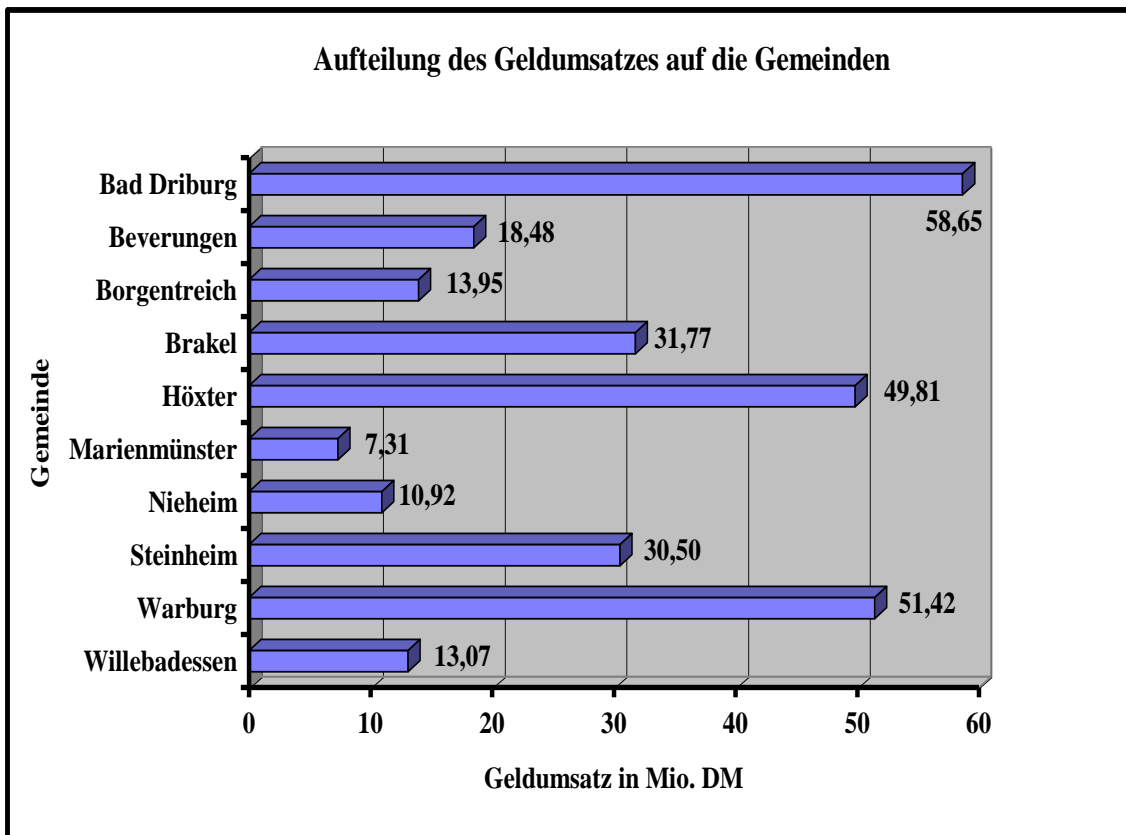
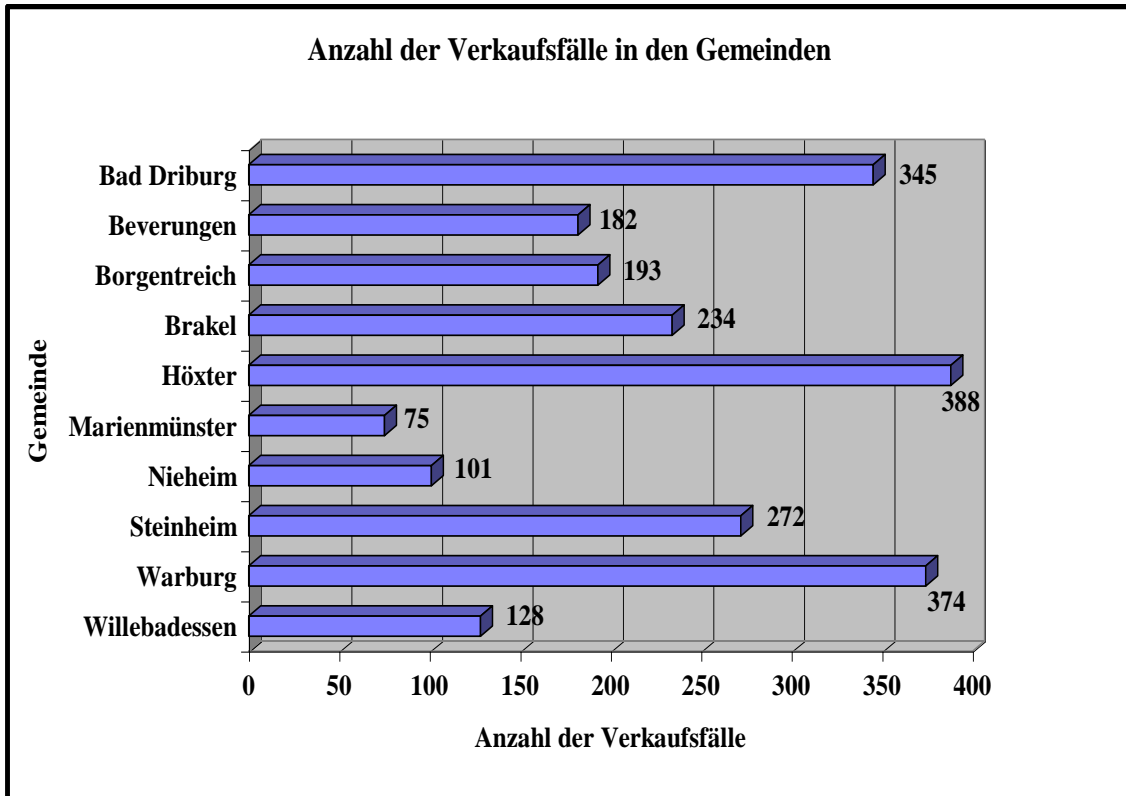


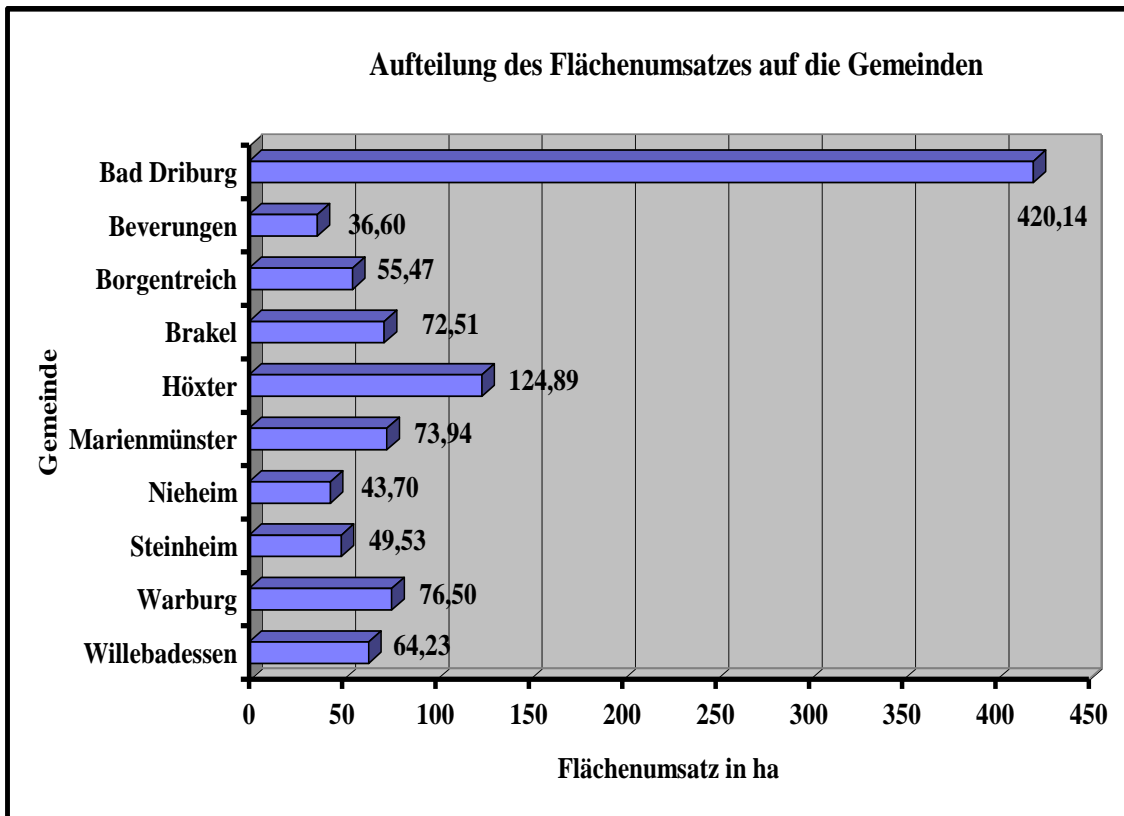
Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Höxter sind im Jahre 1999 2072 Kaufverträge (1998 = 2053 Kaufverträge) mit 2292 Kauffällen (1998 = 2279), einem Flächenumsatzvolumen von 1018 ha (1998 = 794 ha) und einem Geldumsatzvolumen von 286 Mio. DM (1998 = 373 Mio. DM) über bebaute und unbebaute Grundstücke eingegangen. Hiervon waren 2141 Verkaufsfälle (1998 = 2108 Verkaufsfälle) mit einem Umsatzvolumen von 266 Mio. DM (1998 = 340 Mio. DM) für die Auswertung geeignet.

Der Geldumsatz ist somit gegenüber dem Jahr 1998 um rd. 87 Mio. DM gesunken. Der Umsatz liegt jedoch weiterhin über dem langjährigen Durchschnitt. Deutliche Umsatzeinbußen wurden bei Eigentumswohnungen festgestellt.

Die Geldumsätze wurden insbesondere in den Städten Bad Driburg (20,5 %), Höxter (17,4%) und Warburg (17,9 %) getätigt.

Die nachfolgenden Diagramme zeigen die Anzahl der Verkaufsfälle und die Aufteilung des Geld- und Flächenumsatzes auf die kreisangehörigen Gemeinden.





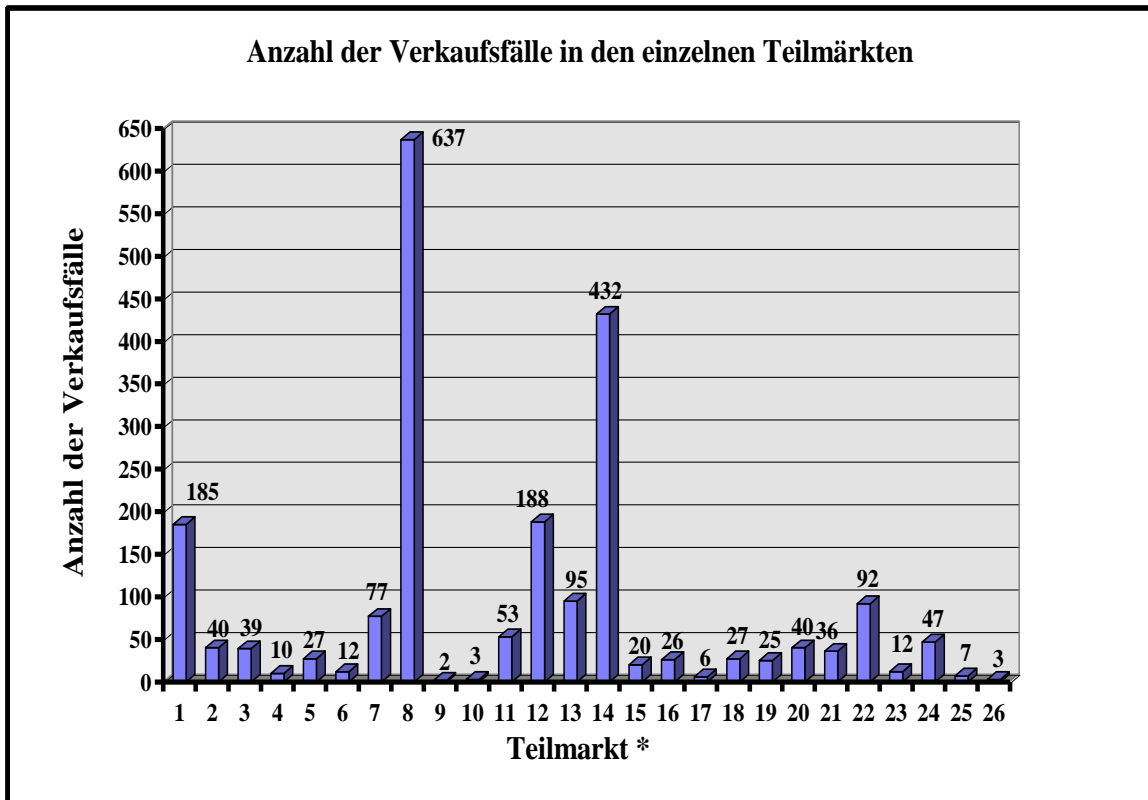
Die nachfolgende Tabelle zeigt die Umsätze der Teilmärkte im Kreisgebiet. Es werden nur die Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs aufgezählt.

Teilmarkt		Anzahl der Kauffälle	Flächen- umsatz ha	Geld- umsatz Mio. DM
1.	Ackerland	185	281,19	7,65
2.	Grünland	40	20,77	0,63
3.	Straßenbedarfsflächen aus landwirtschaftlichen Nutzflächen	39	4,54	0,18
4.	Sonstige unbebaute Flächen im Außenbereich	10	12,51	0,64
5.	Gartenland	27	2,51	0,29
6.	Forstwirtschaftliche Nutzflächen	12	193,73	1,40
7.	Bauerwartungsland/Rohbauland	77	38,09	8,68
8.	Bauland für den individuellen Wohnungsbau	637	46,39	32,10
9.	Bauland für den Geschosswohnungsbau	2	0,10	0,13
10.	Bauland für tertiäres Gewerbe	3	0,48	0,44
11.	Gewerbe-/Industriebauland	53	35,60	12,24
12.	Unselbständige Teilflächen	188	4,47	1,00
13.	Sonstige unbebaute Grundstücke im Innenbereich	95	4,20	1,16
14.	Ein- und Zweifamilienhäuser	432	28,52	99,45
15.	Mehrfamilienhäuser	20	1,55	10,27
16.	Wohn- und Geschäftshäuser	26	3,46	16,75
17.	Büro- und Verwaltungshäuser	6	0,47	4,13
18.	Gewerbe- und Industrieobjekte	27	11,83	10,88
19.	Landwirtschaftliche Hofstellen	25	6,46	4,31
20.	Sonstige bebaute Grundstücke	40	21,44	16,76
21.	Eigentumswohnungen, Erstverkäufe nach Neubau	36	0,2803*	9,43
22.	Eigentumswohnungen, Weiterverkäufe	92	0,6314*	12,92
23.	Eigentumswohnungen, Erstverkäufe nach Umwandlung	12	0,0923*	1,85
24.	Seniorenwohnungen	47	0,2599*	10,55
25.	Teileigentum	7	0,0517*	1,95
26.	Erbbaurechtsbestellungen	3	0,72	--

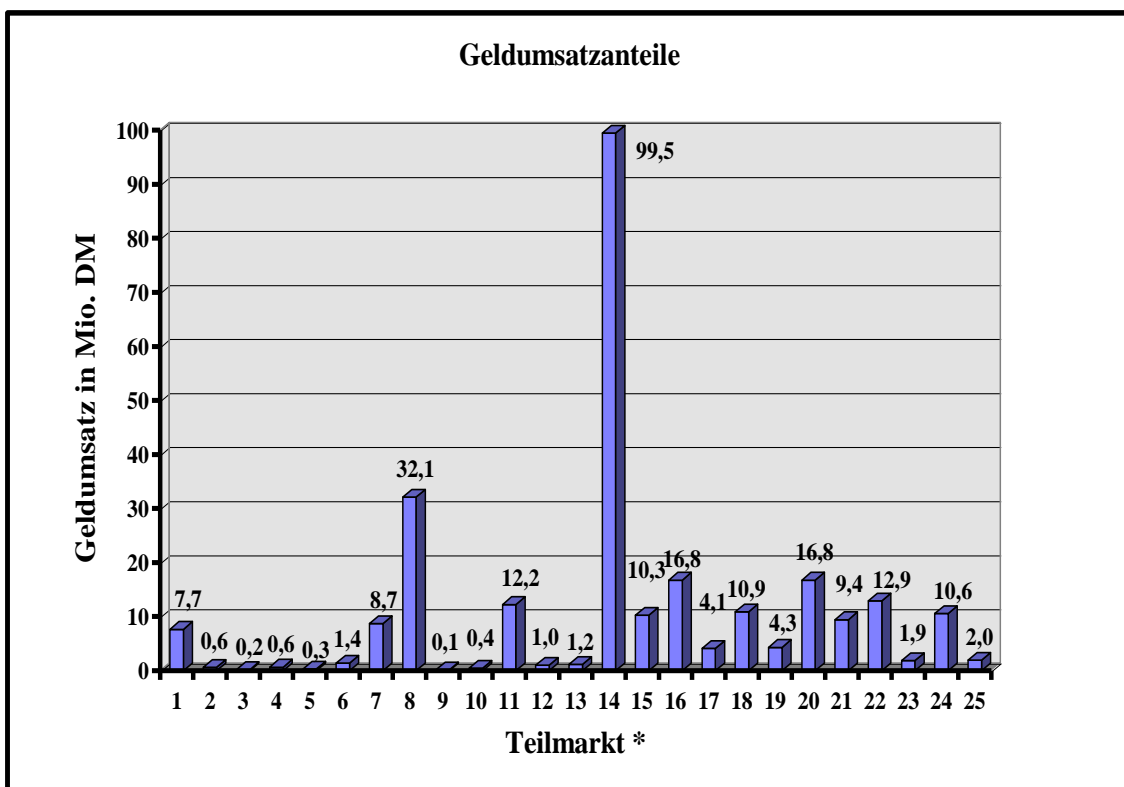
\* = Wohnfläche

Die zum Teil in den Kaufpreisen enthaltenen Erschließungskostenanteile sind in dieser Aufstellung mit erfasst.

Die nachfolgenden Diagramme zeigen die Anzahl der Verkaufsfälle und die prozentualen Geldumsatzanteile in den einzelnen Teilmärkten.



\* = die angegebenen Nummern entsprechen der Nummerierung der vorstehenden Tabelle



\* = die angegebenen Nummern entsprechen der Nummerierung der vorstehenden Tabelle

Die Aufstellungen zeigen, dass der Grundstücksmarkt im Kreis Höxter 1999 in erster Linie von der privaten Wohnungsnachfrage geprägt wurde. Besonders herausragend war dabei der Verkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern (Teilmarkt = 14) sowie der Verkauf von Bauland für den individuellen Wohnungsbau (Teilmarkt = 8).

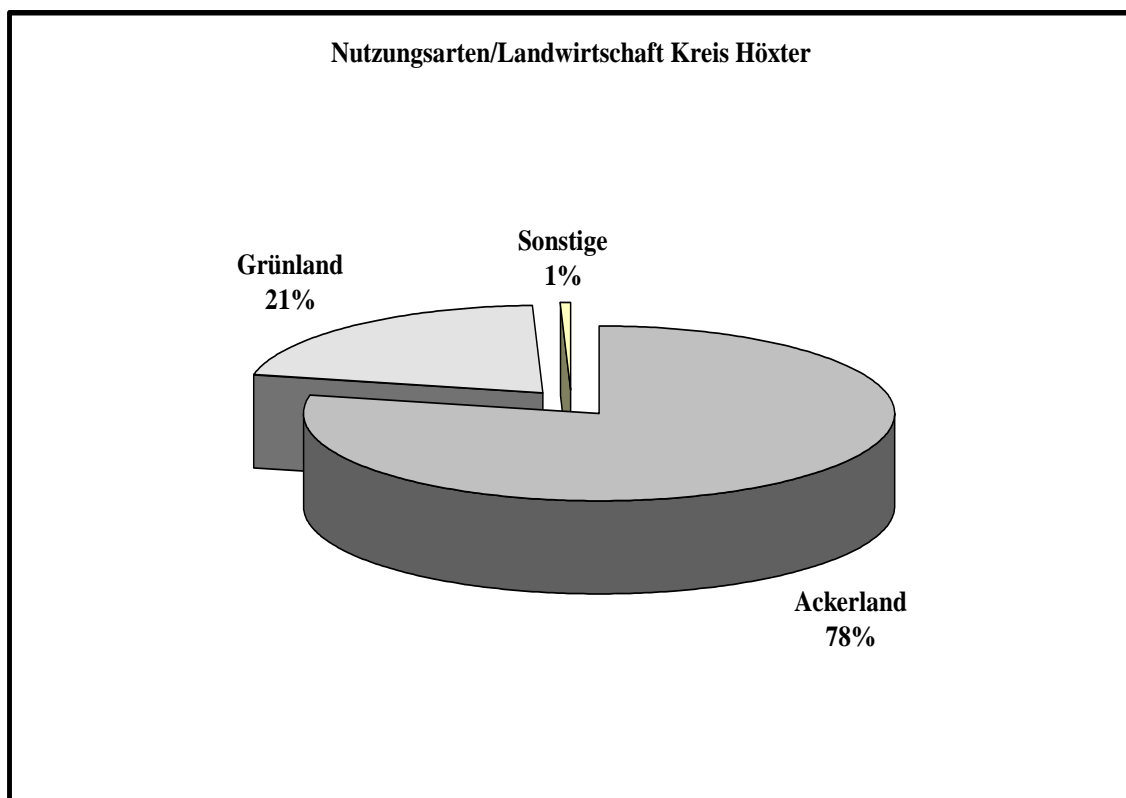
## 5.2 Aufteilung nach Grundstücksgruppen

### 5.2.1 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 überdurchschnittlich hoch. Bei einer Landwirtschaftsfläche von 716,18 km<sup>2</sup> werden rd. 59,86 % der Kreisfläche landwirtschaftlich genutzt.

Das nachfolgende Diagramm zeigt die Anteile der einzelnen landwirtschaftlichen Nutzungsarten.



Quelle: Kataster- und Vermessungsamt Höxter,  
Sonstige = Betriebsflächen, Mischnutzungen, Brachland, Gartenland usw.

Gemäß § 195 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu



übertragen von dem beurkundenden Notar in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden. Dem Gutachterausschuss liegen somit sämtliche Kauffälle des landwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs im Kreise Höxter vor.

Anhand dieses Datenmaterials hat der Gutachterausschuss Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen ermittelt. Die Bodenrichtwertkarten werden jährlich fortgeschrieben und veröffentlicht.

Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt im Kreis Höxter weicht hinsichtlich seiner preisbildenden Faktoren wesentlich vom übrigen Grundstücksmarkt ab. Bei den Kaufpreisen für landwirtschaftliche Flächen ist von einer größeren Streuung als bei anderen Grundstücksarten auszugehen.

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 (z. B. Stilllegung), Zustand der Drainagen und den natürlichen Ertragsverhältnissen (Bonität) wird die Preisbildung auch von rechtlichen Eigenschaften wie z. B. Belastungen in Abt. II des Grundbuchs, Natur- und Wasserschutzauflagen, flächengebundene Kontingente und Lieferrechte, Pachtrechte und Übernahme von Stilllegungsverpflichtungen geprägt. Hinzu kommen innerbetriebliche Faktoren wie z. B. Reinvestitions- oder Notverkäufe, Hofnähe, Arrondierungsmöglichkeiten, Ertrags- und Vermögenslage, Betriebsgröße und Entwicklungsperspektiven.

Im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzflächen sind im Kreisgebiet zum Teil deutliche Wertunterschiede vorhanden. Die höchsten Richtwerte für Ackerland liegen im Südkreis und im Bereich der Weserniederungen. Die niedrigsten Richtwerte wurden für bergige Lagen ermittelt.

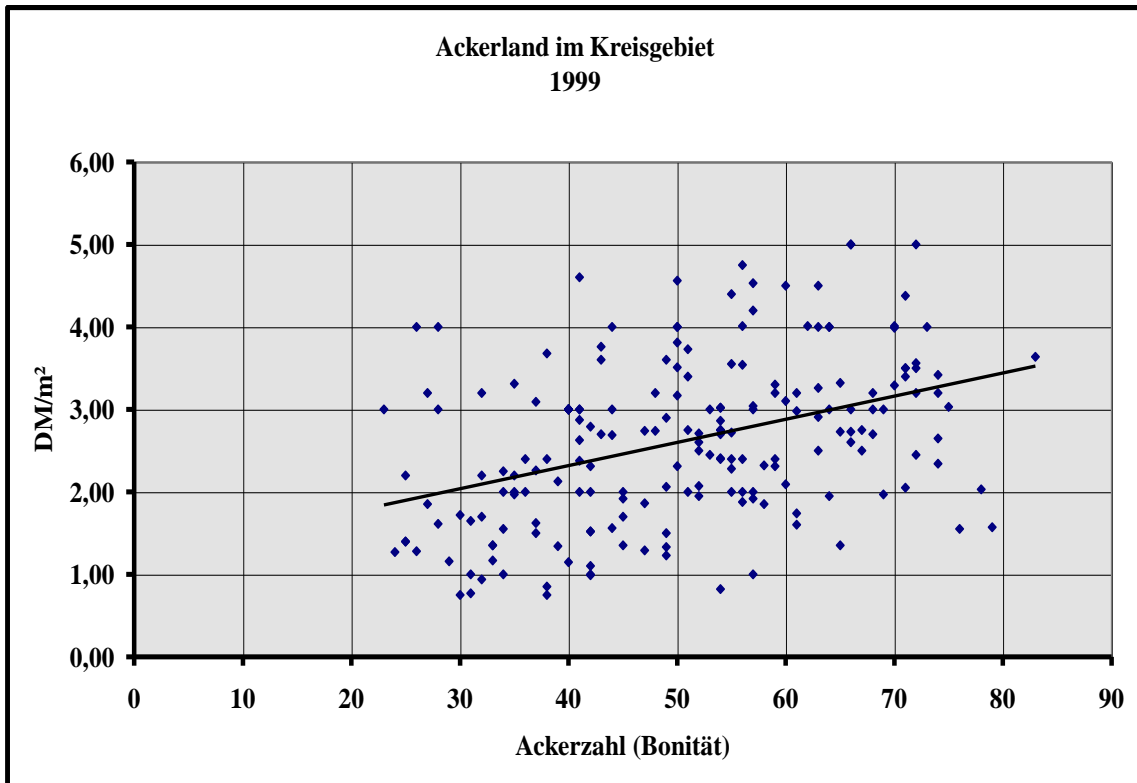
Der Bonität wird für die Preisbildung nach wie vor eine hohe Bedeutung zugemessen. Die höchsten Bodenpreise werden in den Regionen mit guter Bodenqualität registriert. Die durchschnittliche Bodenwertzahl des Kreisgebietes beträgt 49.

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

Im Jahre 1999 wurden im Kreisgebiet 185 Ackerlandflächen und 40 Grünlandflächen veräußert. Bei einem Flächenumsatz von insgesamt 301,96 ha (Ackerland = 281,19 ha und Grünland = 20,77 ha) betrug der Geldumsatz 8,28 Mio. DM (Ackerland = 7,65 Mio. DM und Grünland = 0,63 Mio. DM).

Zur anschaulichen Darstellung der registrierten Kauffälle des Jahres 1999 wurden alle Ackerlandverkäufe des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs in einem XY-Diagramm eingetragen. Die Eintragung erfolgte ohne Berücksichtigung der unterschiedlichen Flächengröße. Zu beachten ist, dass bei identischem m<sup>2</sup>-Preis ein Punkt auch für mehrere Kauf-

fälle steht. Die eingefügte Trendlinie verdeutlicht den Zusammenhang zwischen Bonität und Bodenpreis. Je besser die Bodengüte, desto höher der Bodenpreis.

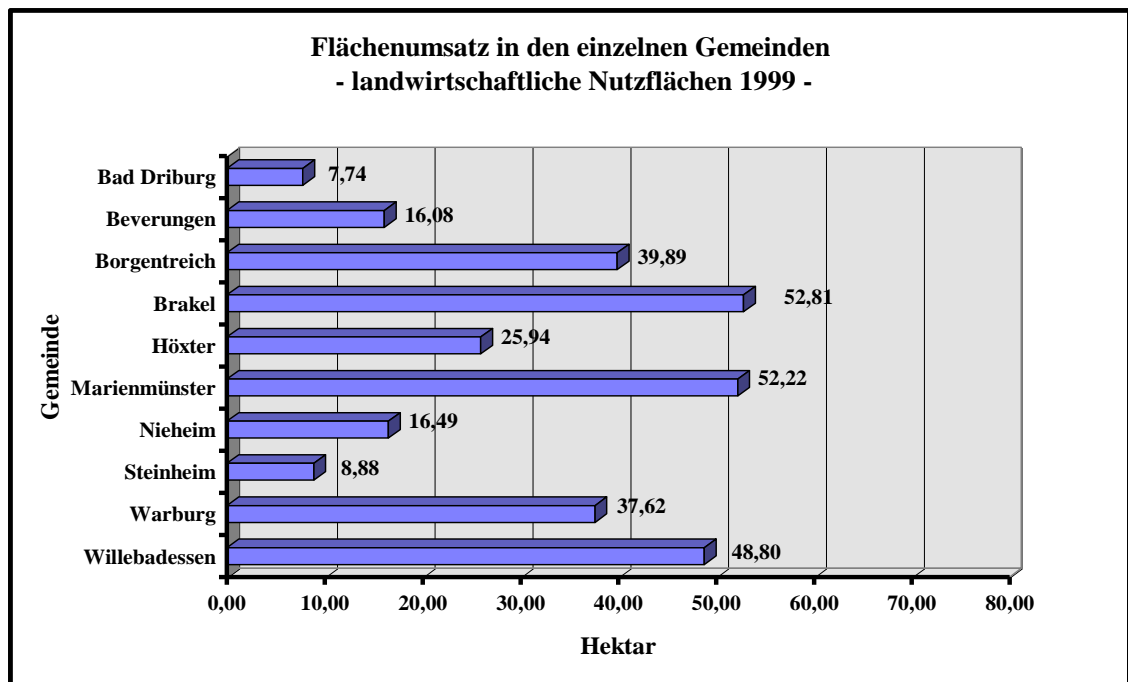
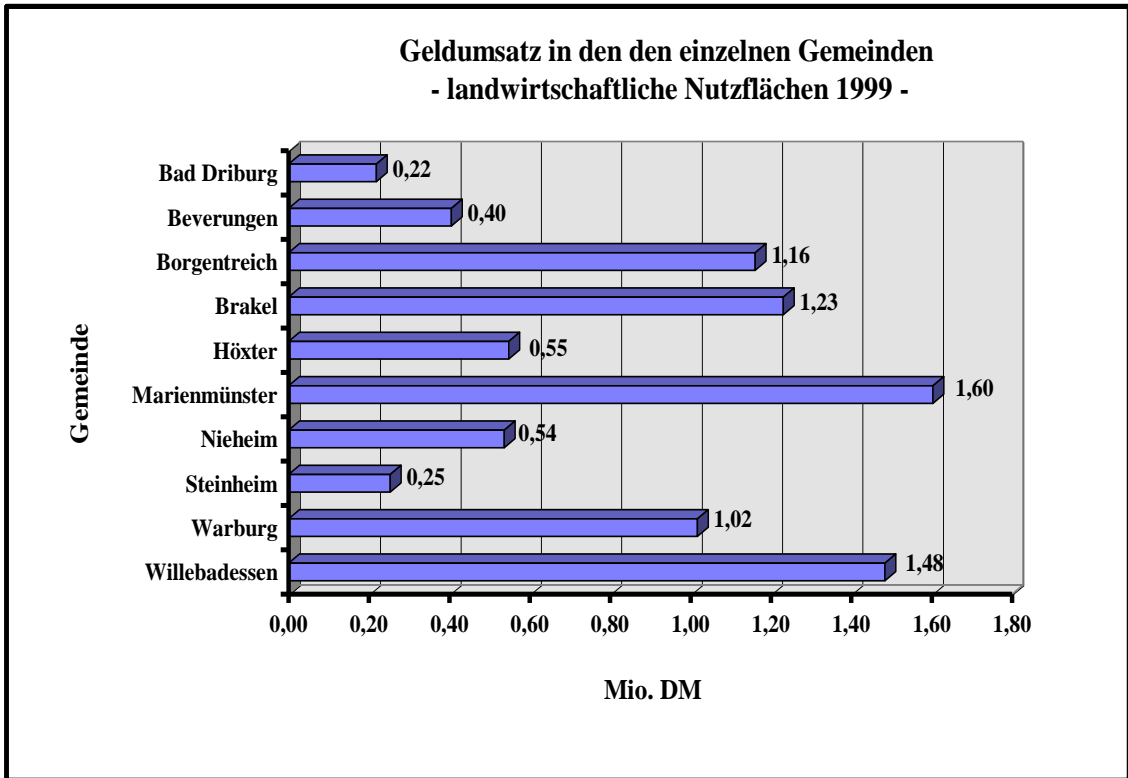


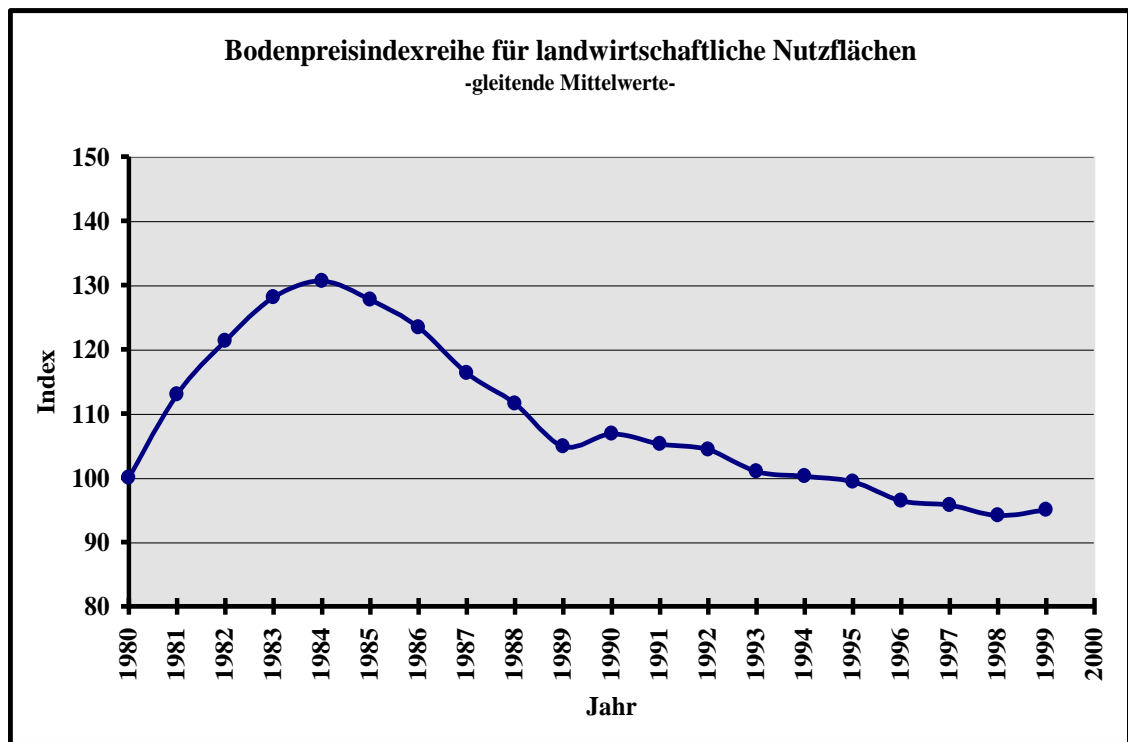
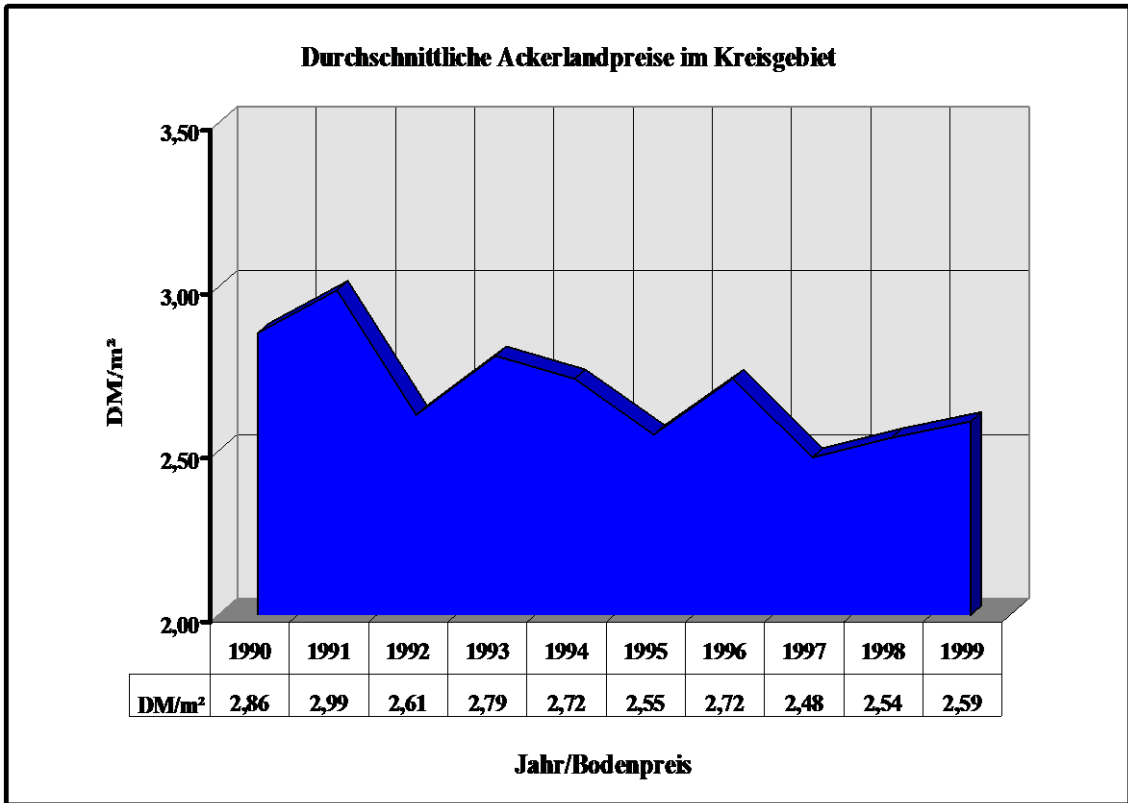
Die statistische Auswertung des gesamten Datenmaterials des Jahres 1999 ergab für das Kreisgebiet - bei einer Ackerlandfläche von rd. 1,0 ha - folgende durchschnittliche Bodenpreise:

Ackerland						
Ø Ackerzahl	30	40	50	60	70	80
Ø Bodenpreis in DM/m <sup>2</sup>	2,02	2,31	2,59	2,87	3,15	3,43

Die Preise für Dauergrünland liegen in der Regel um etwa 20 % unter dem vergleichbaren Wert für Ackerland.

Detaillierte Angaben über das Ackerlandpreisniveau im Bereich des Kreises Höxter können der Übersicht über die Bodenrichtwerte entnommen werden ( Nr. 6.2.4 ).





Der gleitende Index für 1999 ist ein vorläufiger Wert

Bodenpreisindizes für landwirtschaftliche Nutzflächen:

Jahr	Index	Index (gleitend)
1980	100,0	100,0
1981	119,4	112,9
1982	119,4	121,3
1983	125,0	128,1
1984	139,9	130,6
1985	126,9	127,7
1986	116,4	123,4
1987	126,9	116,3
1988	105,6	111,6
1989	102,2	104,9
1990	106,7	106,8
1991	111,6	105,2
1992	97,4	104,4
1993	104,1	101,0
1994	101,5	100,2
1995	95,1	99,4
1996	101,4	96,4
1997	92,5	95,5
1998	94,8	94,7
1999	96,6	96,0

Der gleitende Index für 1999 ist ein vorläufiger Wert

Die Kurven und Zahlen verdeutlichen, dass die landwirtschaftlichen Grundstückspreise nach dem Hoch im Jahre 1984 kontinuierlich gefallen sind. Der Preisrückgang hat sich seit 1989 deutlich verlangsamt.

### 5.2.2 Künftige Verkehrsflächen aus landwirtschaftlichen Nutzflächen

Bei Ankäufen von Ackerlandflächen für Verkehrszwecke (Straßenbedarfsflächen) werden in der Regel im Kreis Höxter Bodenpreise gezahlt, die über dem normalen Ackerlandpreisniveau liegen (besonderer Teilmarkt). Im Jahre 1999 wurden insgesamt 39 derartige Kauffälle registriert. Bei einem Flächenumsatz von rd. 4,54 ha und einem Geldumsatz von rd. 0,18 Mio. DM betrug der Durchschnittspreis rd. 3,70 DM/m<sup>2</sup>. Die aus der Standardabweichung abgeleitete Bandbreite betrug 2,40 DM/m<sup>2</sup> bis 4,90 DM/m<sup>2</sup>. Zum Vergleich: Der durchschnittliche Ackerlandpreis betrug im Kreis Höxter im Jahre 1999 2,59 DM/m<sup>2</sup>.

### 5.2.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Trotz des hohen Waldanteils an der Gesamtfläche des Kreises Höxter (rd. 29 % s. Nr. 4.2) ist der forstwirtschaftliche Grundstücksverkehr sehr gering. Verträge über den Verkauf forstwirtschaftlicher Flächen fallen seit Jahren nur selten an.

Im Jahre 1999 wurden 12 Verkaufsfälle mit einem Flächenumsatz von insgesamt 193,73 ha und einem Geldumsatz von 1,40 Mio. DM (einschließlich Aufwuchs) registriert. Der Bodenpreis inklusive Aufwuchs betrug im Mittel 2,07 DM/m<sup>2</sup>.

Der Preis für den Aufwuchs ist differenziert zu betrachten, da dieser abhängig ist von Holzart, Alter, Pflegezustand, Bestockungsgrad usw.

Aufgrund der Streubreite und der wenigen Kaufpreise sind die abgeleiteten Mittelwerte mit besonderem Vorbehalt zu verwenden.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz (ha)	Ø Preis DM/m <sup>2</sup> ohne Aufwuchs
1990	3	130,05	0,95
1991	2	0,87	1,15
1992	5	10,54	0,82
1993	7	5,50	1,25
1994	4	2,07	1,16
1995	7	9,90	1,08
1996	5	3,44	1,20
1997	11	275,48	0,65
1998	9	170,83	0,75
1999	12	193,73	0,67

#### 5.2.4 Gartenland

Im Jahre 1999 betrug der Geldumsatz im Kreisgebiet bei insgesamt 27 Verkaufsfällen und einem Flächenumsatz von 2,51 ha rd. 0,29 Mio. DM. Die Kaufpreise für reines Gartenland sind in Gebieten mit einem hohen Baulandpreisniveau höher als in Gebieten mit einem niedrigeren Baulandpreisniveau. Aus den wenigen Vergleichsfällen ergaben sich für Kernstadtlagen eine Preisspanne von 10,-- DM/m<sup>2</sup> bis 20,-- DM/m<sup>2</sup>. Im übrigen Kreisgebiet betrug die Preisspanne 4,-- DM/m<sup>2</sup> bis 10,-- DM/m<sup>2</sup>. In den dörflich strukturierten Lagen betragen die Gartenlandpreise das 2- bis 4-fache des Bodenrichtwertes für landwirtschaftliche Nutzflächen.

#### 5.2.5 Wasserflächen für naturnahe Freizeitnutzung (z. B. Angelsport)

Bei diesem Teilmarkt handelt es sich vorwiegend um ehemalige Baggerseen mit geringen Uferflächen (keine ausgewiesenen Erholungsflächen). In den Jahren 1997 bis 1999 wurden insgesamt 10 Verkaufsfälle mit einem Geldumsatzvolumen von 0,63 Mio. DM und einem Flächenumsatzvolumen von 50 ha registriert. Die Preisspanne lag bei 0,55 DM/m<sup>2</sup> bis 3,00 DM/m<sup>2</sup>. Im Mittel betrug der Kaufpreis 2,00 DM/m<sup>2</sup>. Das entspricht in etwa dem landwirtschaftlichen Grünlandpreisniveau.

## 5.2.6 Baulich nutzbare Flächen (unbebaute Grundstücke)

### 5.2.6.1 Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

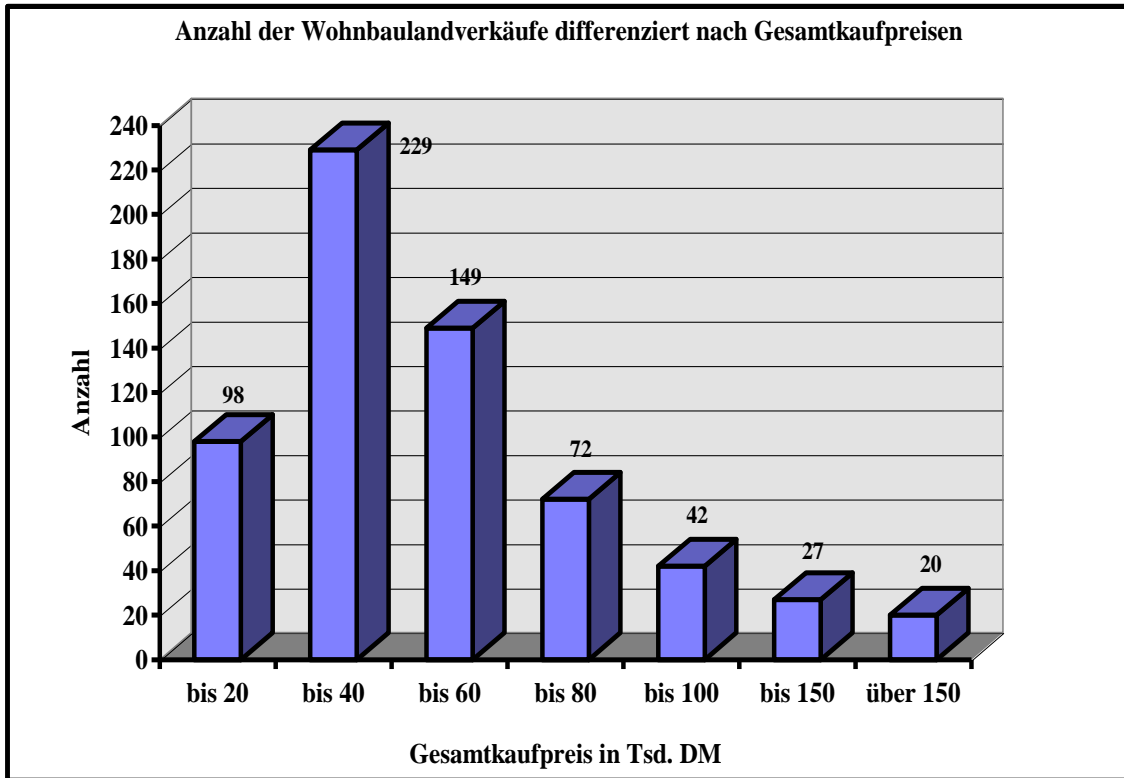
Die Aufstellung umfasst baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit Ein- und Zweifamilienhäusern (ortsüblich ggf. auch Dreifamilienhäuser) in offener oder geschlossener Bauweise (freistehend, Reihen- oder Doppelhausbebauung) bebaut werden sollen. Die angegebenen Preise enthalten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

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. DM)	Ø Bodenpreis DM/m <sup>2</sup>
1990	237	19,09	9,55	50,--
1991	311	28,56	10,59	41,--
1992	431	35,86	15,30	43,--
1993	492	41,40	19,12	46,--
1994	487	40,85	20,51	50,--
1995	450	37,22	15,96	43,--
1996	494	39,10	19,46	50,--
1997	474	39,31	21,68	47,--
1998	579	44,89	23,51	52,--
1999	637	46,39	25,10	54,--

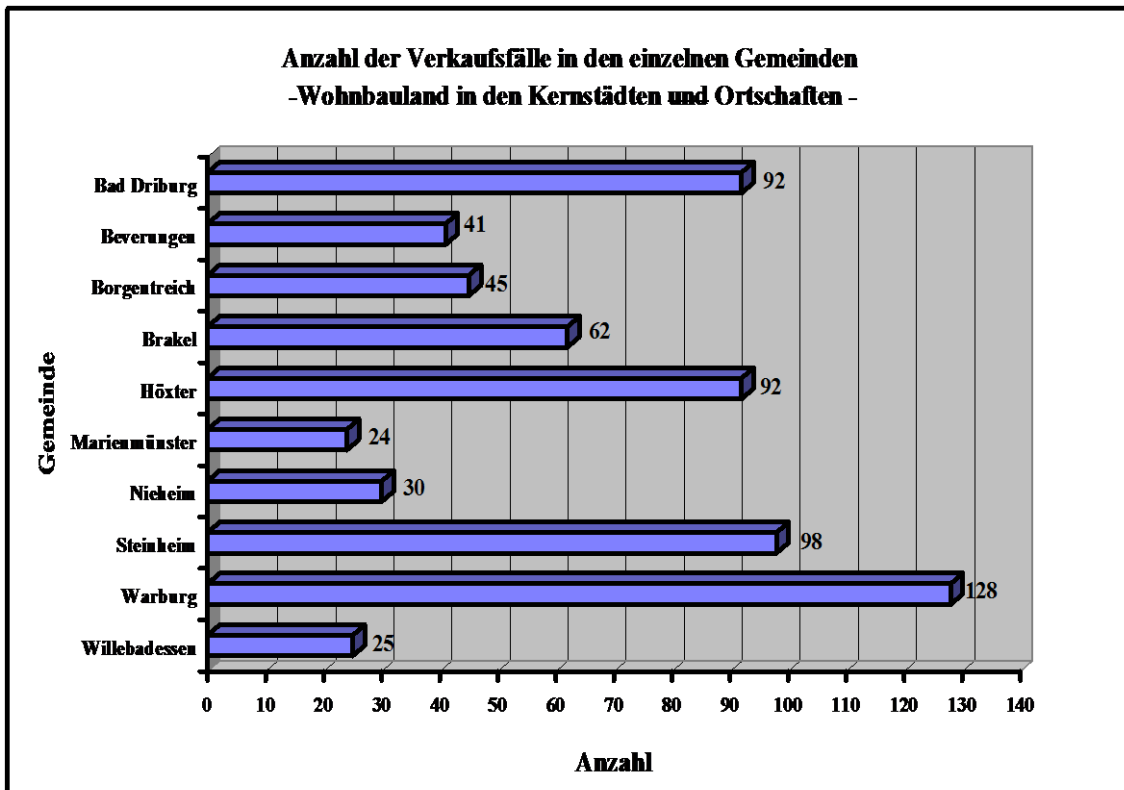
Im Jahre 1999 wurden 637 Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau verkauft. Im Kreisdurchschnitt (Kernstädte und Ortschaften) betrug der erschließungsbeitragspflichtige Bodenwert rd. 54,-- DM/m<sup>2</sup>. Der aus den Verkaufsfällen des Jahres 1999 ermittelte durchschnittliche Bodenpreis liegt somit rd. 4 % über dem Ergebnis des Vorjahres.

Mit 128 Verkaufsfällen wurden insbesondere in der Gemeinde Warburg überdurchschnittlich viele Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau verkauft. In dieser Rangfolge folgen die Gemeinde Steinheim mit 98 Verkaufsfällen sowie Bad Driburg und Höxter mit jeweils 92 Verkaufsfällen.

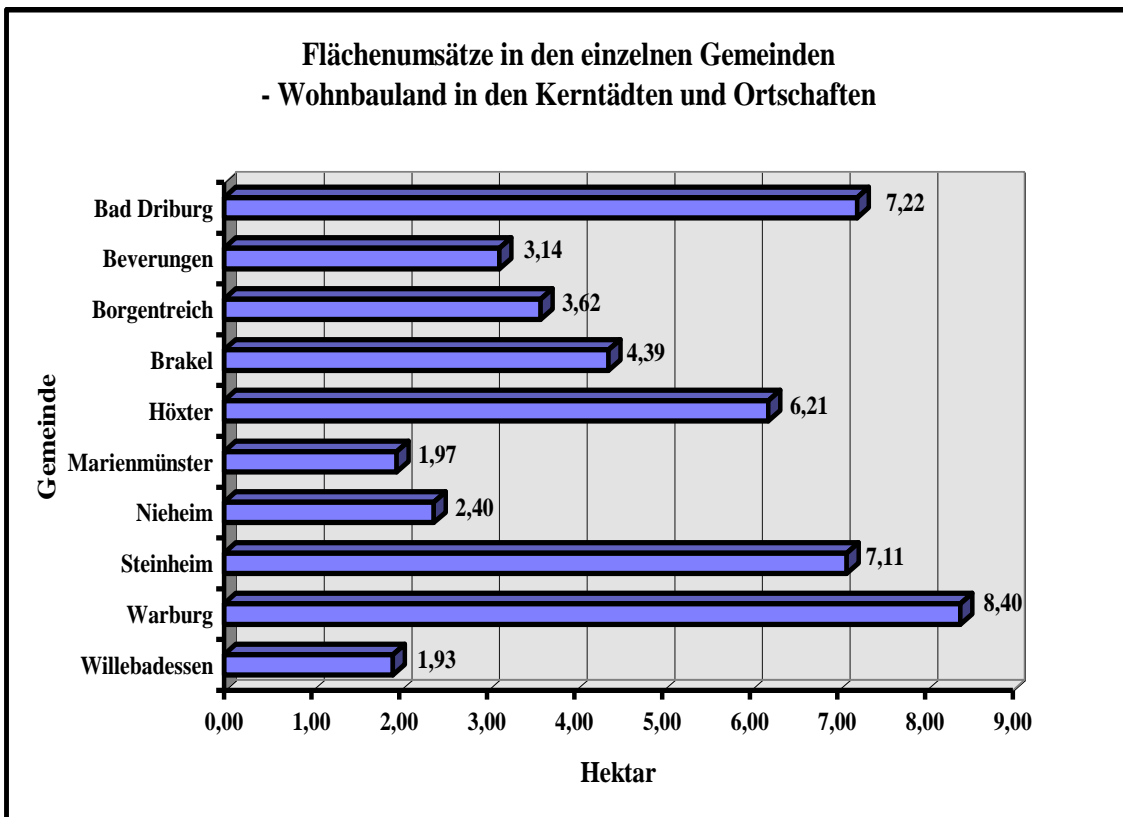
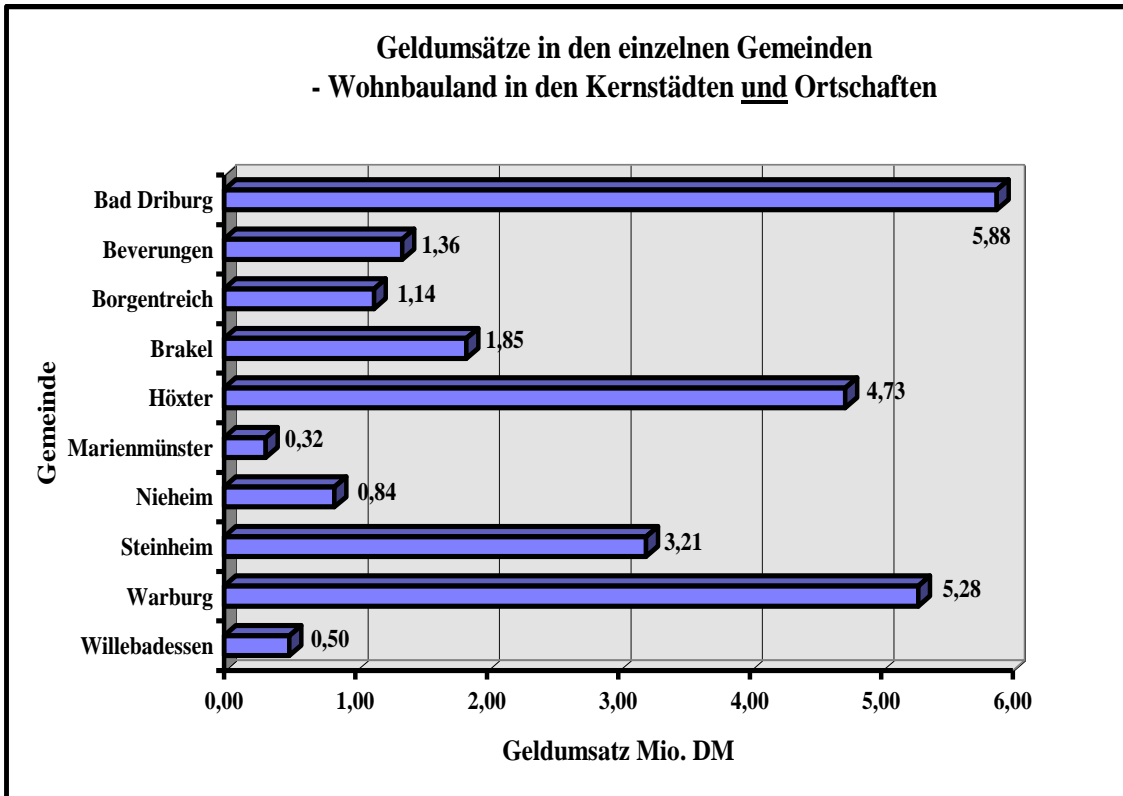
Um einen Einblick in das absolute Preisgefüge von Bauplätzen zu gewinnen, wurden die nachgewiesenen Baulandverkäufe für den individuellen Wohnungsbau in Preisklassen eingeteilt. Das Ergebnis für das Jahr 1999 ist in dem nachfolgenden Diagramm dargestellt.

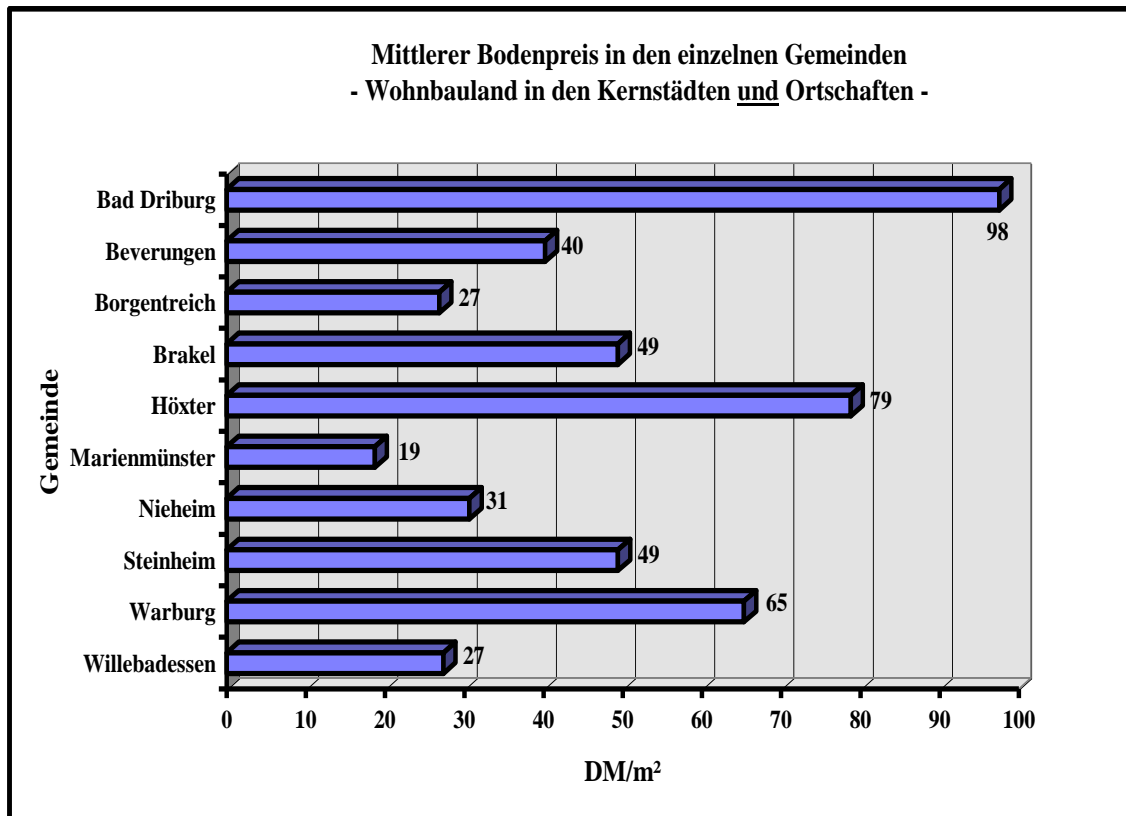


Im Jahre 1999 wurden im Kreisgebiet die meisten Baulandverkäufe in den Gebieten mit einem insgesamt niedrigen Bodenpreisniveau getätigt. Etwa 51 % der registrierten Verkäufe lagen in der Preiskategorie bis 40.000,- DM. **Der durchschnittliche Kaufpreis für einen erschließungsbeitragspflichtigen Bauplatz betrug 1999 bei einer mittleren Grundstücksgröße von rd. 725 m<sup>2</sup> etwa 39.000,-DM.**



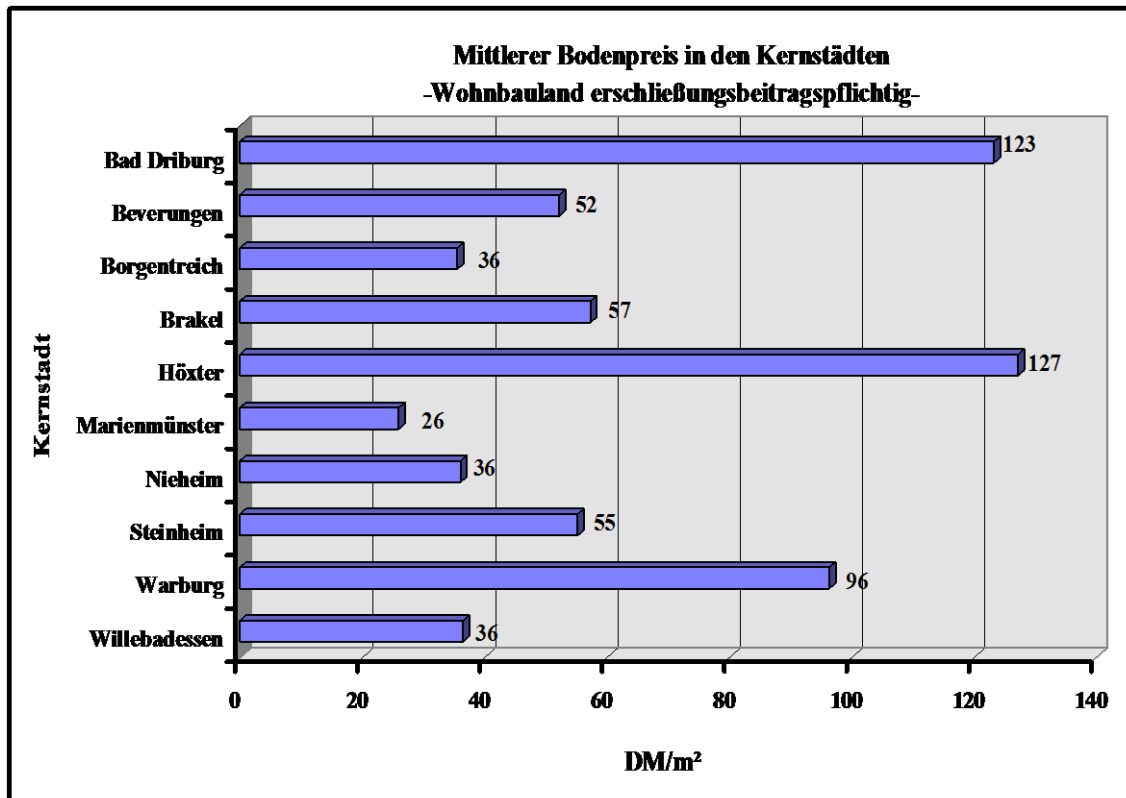






Die in diesem Diagramm dargestellten Durchschnittswerte geben jedoch nicht das allgemeine Preisniveau wieder. Ein hoher oder niedriger Durchschnittspreis kann auch darauf zurückgeführt werden, dass im Jahre 1999 mehr oder weniger Grundstücke in Gebieten mit einem hohen bzw. niedrigen Bodenpreisniveau veräußert worden sind. Die allgemeine Preisentwicklung kann der Bodenpreisindexreihe entnommen werden (siehe Seite 35).

Die ermittelten Durchschnittspreise werden durch die Lage der verkauften Baugrundstücke im Stadtgebiet stark beeinflusst. In den Kernstädten sind die Bodenpreise deutlich höher als in den Ortschaften. Ein überdurchschnittlich hohes Bodenpreisniveau haben die Kernstädte Höxter und Bad Driburg sowie die Ortschaften Brenkhausen, Lütmarsen und Stahle (s. Nr. 6.2.1).



Im Jahre 1999 wurden von den insgesamt 637 registrierten Wohnbaulandverkäufen 291 (= 45,7 %) außerhalb der Kernstädte in den angehörigen Ortschaften getätigt.

Stadt	Baulandverkäufe in der Kernstadt		Baulandverkäufe in den angehörigen Ortschaften	
	Anzahl	%-Anteil	Anzahl	%-Anteil
Bad Driburg	63	68,5	29	31,5
Beverungen	16	39,0	25	61,0
Borgentreich	20	44,4	25	55,6
Brakel	48	77,4	14	22,6
Höxter	25	27,2	67	72,8
Marienmünster/Vörden	5	20,8	19	79,2
Nieheim	20	66,7	10	33,3
Steinheim	75	76,5	23	23,5
Warburg	66	51,6	62	48,4
Willebadessen	8	32,0	17	68,0
<b>Kreis Höxter insgesamt</b>	<b>346</b>	<b>54,3</b>	<b>291</b>	<b>45,7</b>

Die Städte des Kreises Höxter sind bestrebt genügend Bauland an Bauwillige zur Verfügung zu stellen. 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 sie dann zu angemessenen Preisen Bauwilligen anzubieten (kommunales Bauland). Hierbei werden dem Erwerber in der Regel besondere Auflagen gemacht - z. B. Gebot innerhalb bestimmter Frist zu bauen, Ausübung bestimmter Nutzungen, Rückkaufsrecht, Pflicht zur Herausgabe des bei einem Weiterverkauf erzielten Gewinns. In einigen Fällen findet auch eine Auswahl

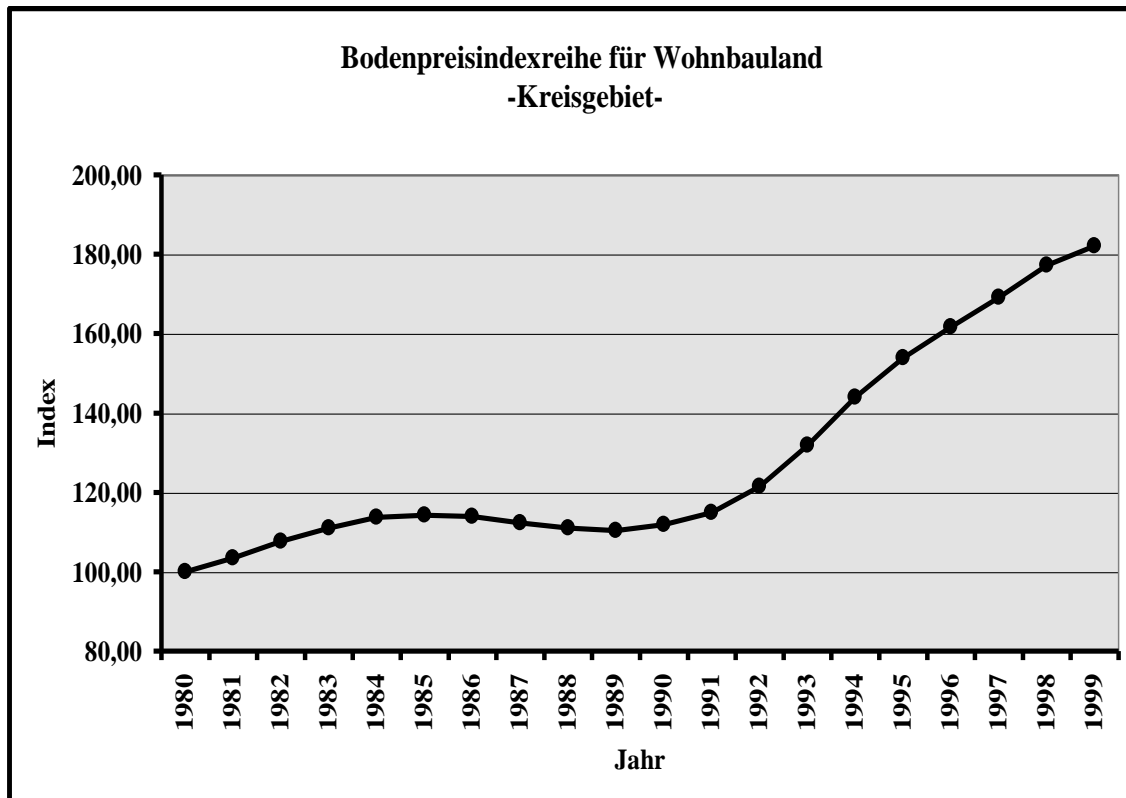
der Kaufbewerber statt - z. B. Auswahl nach sozialen Gesichtspunkten, Verkauf insbesondere an Einheimische.

Im Jahre 1999 wurden im Kreisgebiet 375 kommunale Wohnbaulandverkäufe registriert. Der Marktanteil der Städte am Verkauf von Wohnbaugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau beträgt somit rd. 59 % (von insgesamt 637 registrierten Verkäufen).

<b>Stadt</b>	<b>Anzahl der registrierten <u>kommunalen</u> Wohnbaulandverkäufe</b>
Bad Driburg	35
Beverungen	14
Borgentreich	35
Brakel	44
Höxter	12
Mariemünster	19
Nieheim	24
Steinheim	67
Warburg	106
Willebadessen	19

Auch für das Jahr 2000 stellen die Gemeinden wieder kommunales Wohnbauland zur Verfügung. Lage, Anzahl und voraussichtliche Kaufpreise sind in der Liste unter Nr. 10.1 aufgeführt.

Die nachfolgende Indexreihe zeigt die Preisentwicklung des Wohnbaulandes im Kreisgebiet.



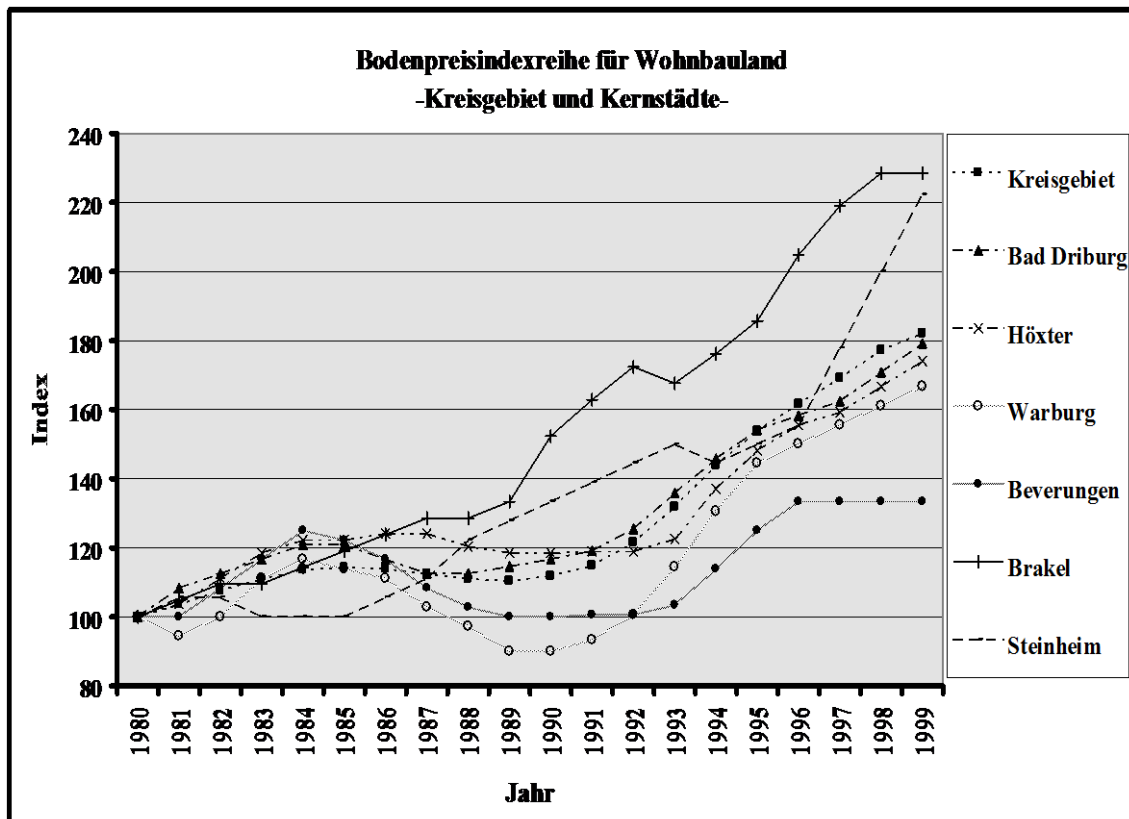
Der gleitende Index für 1999 ist ein vorläufiger Wert

Bodenpreisindizes für Wohnbauland im Kreisgebiet:

Jahr	Index	Index gleitend
1980	100,0	100
1981	104,3	103
1982	106,2	108
1983	112,5	111
1984	114,2	114
1985	114,3	114
1986	114,1	114
1987	113,4	112
1988	109,5	111
1989	110,0	110
1990	111,6	112
1991	114,0	115
1992	118,9	122
1993	131,6	132
1994	145,0	144
1995	155,0	154
1996	161,6	162
1997	168,3	169
1998	177,5	177
1999	185,5	183

Der gleitende Index für 1999 ist ein vorläufiger Wert

Das nachfolgende Diagramm zeigt die Preisentwicklung des Wohnbaulandes in den Kernstädten und im Kreisgebiet.



### 5.2.6.2 Wohnbauflächen im Außenbereich

Die Preise für Wohnbaugrundstücke außerhalb der geschlossenen Ortschaften (Außenbereichslagen) orientieren sich überwiegend am Bodenrichtwertniveau der nächstgelegenen Ortschaften. Im Regelfall werden 40 % bis 60 % des entsprechenden Bodenrichtwertes bezahlt.

### 5.2.6.3 Auflösung von Erbbaurechten

In den Jahren 1997 bis 1999 wurden im Kreis Höxter 26 Erbbaugrundstücke von den Erbbauberechtigten erworben. Es handelte sich ausschließlich um Ein- bzw. Zweifamilienhausgrundstücke. Im Mittel haben die Erbbauberechtigten rd. 83 % des erschließungsbeitragspflichtigen Bodenrichtwertes bezahlt. Die ermittelte Bandbreite betrug 61 % bis 104 %.

#### 5.2.6.4 Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau

Grundstücke für den Mietwohnungsbau und für die Errichtung von Eigentumswohnanlagen werden im Kreis Höxter in der Regel nur in den Kernstädten und hier bevorzugt in den zentrumsnahen Wohnlagen veräußert. 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 1999 wurden im gesamten Kreisgebiet nur 2 Verkaufsfälle registriert.

#### 5.2.6.5 Gewerbe- und Industrieflächen

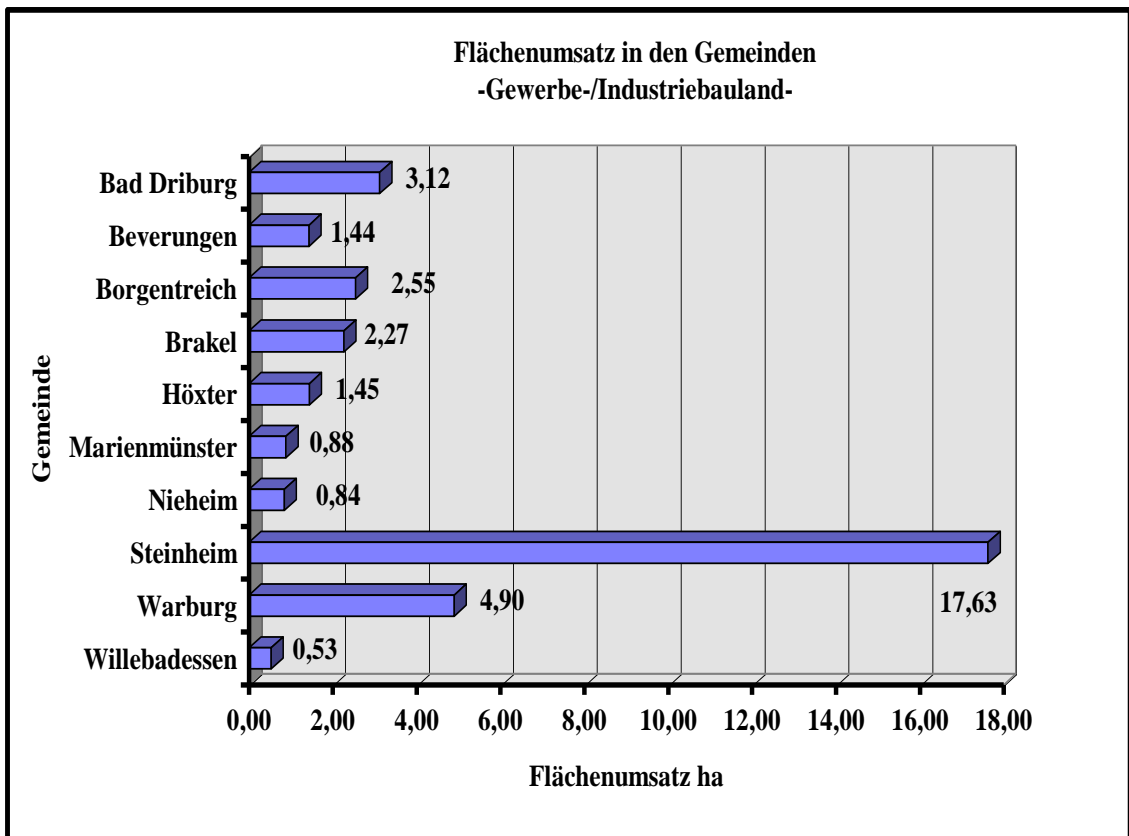
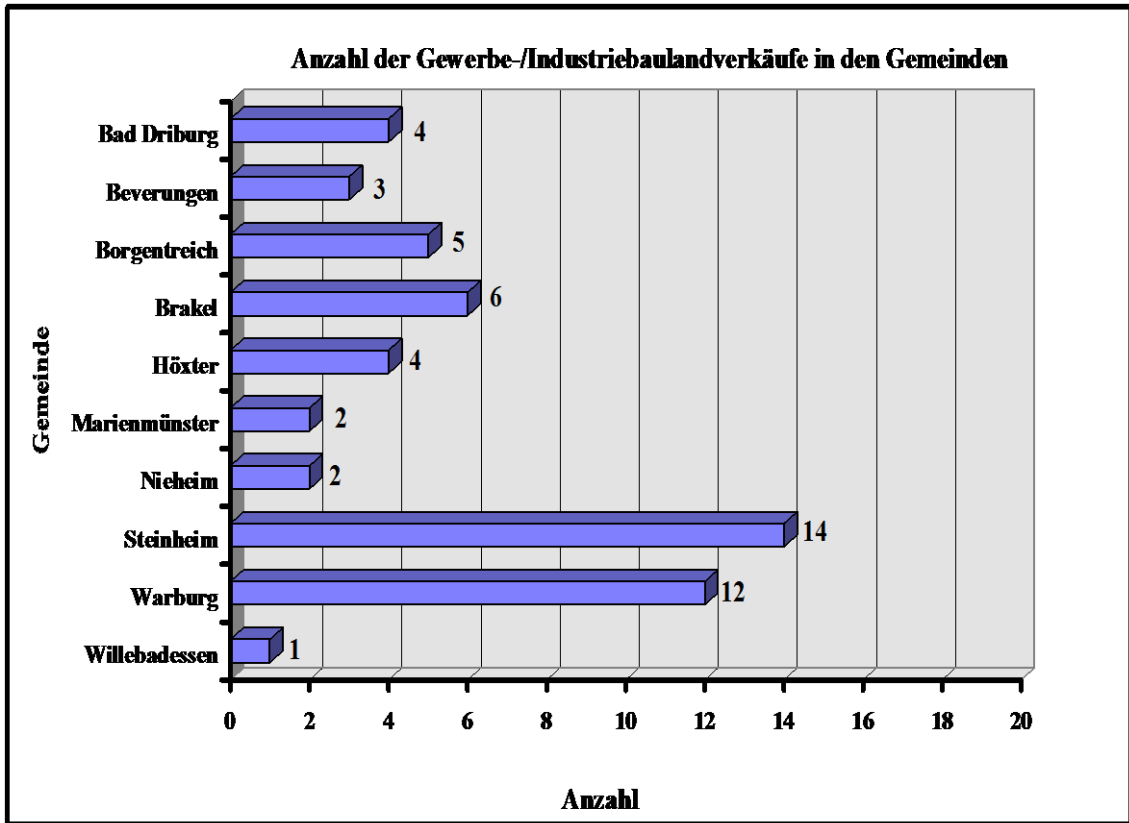
Dieser Teilmarkt umfasst baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben einer ausschließlich gewerblich/industriellen Nutzung zugeführt werden sollen. Typisch für diese Kategorie sind z. B. Grundstücke in den klassischen Gewerbe- und Industriegebieten.

Im Jahre 1999 betrug das Gesamtumsatzvolumen im Kreisgebiet bei insgesamt 53 Verkaufsfällen und einem Flächenumsatz von rd. 35,60 ha rd. 10,02 Mio. DM (ohne Erschließungskostenanteile). Die Kaufpreise und die daraus abgeleiteten Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen liegen im Kreisgebiet zwischen 10,-- DM/m<sup>2</sup> und 100,-- DM/m<sup>2</sup>. Im Mittel wurde im Jahre 1999 erschließungsbeitragspflichtiges Gewerbebauland zu rd. 24,-- DM/m<sup>2</sup> verkauft.

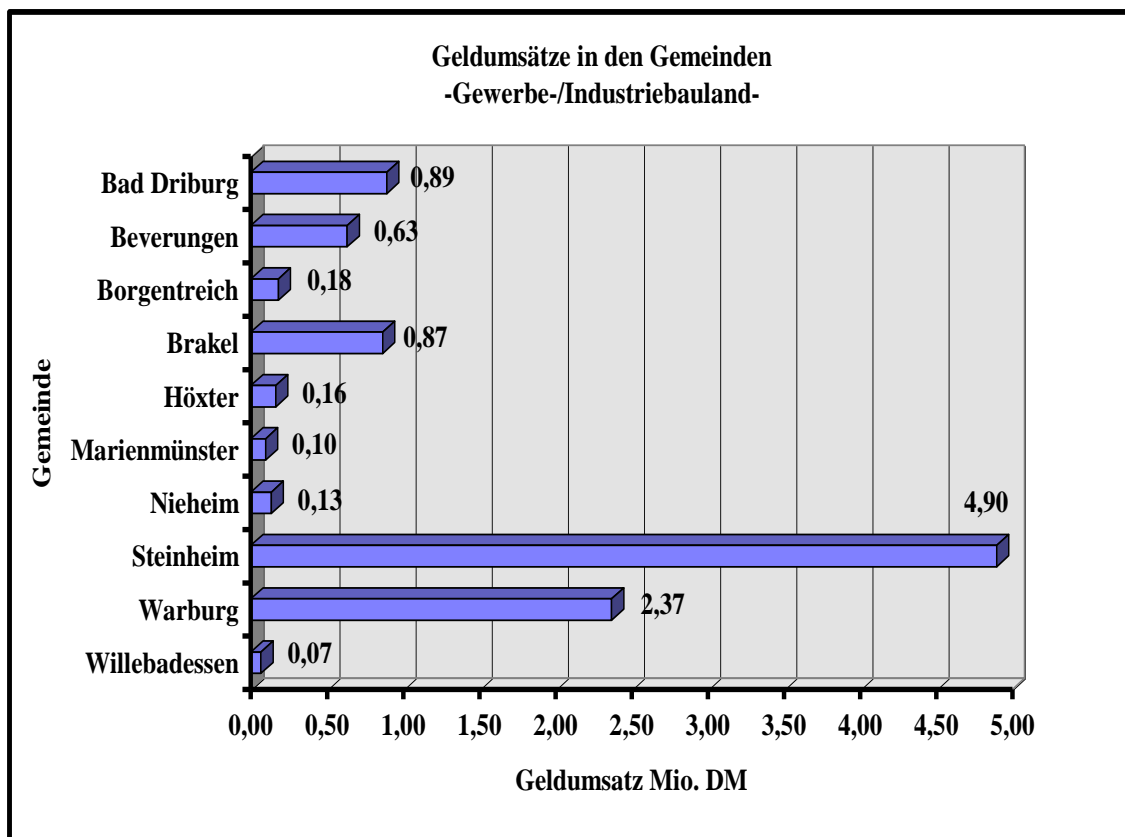
Jahr	Ø Gewerbebaulandpreis im Kreisgebiet, erschließungsbeitragspflichtig
1997	18,00 DM/m <sup>2</sup>
1998	21,00 DM/m <sup>2</sup>
1999	24,00 DM/m <sup>2</sup>

Wie die Wohnbaulandpreise streuen auch die Gewerbebaulandpreise im Kreisgebiet sehr stark. In Gebieten mit hohen Wohnbaulandpreisen liegen die Gewerbebaulandpreise in aller Regel höher als in Gebieten mit niedrigen Wohnbaulandpreisen. Im Jahre 1999 wurden überwiegend Gewerbebaulandflächen in Gebieten mit einem niedrigen Bodenpreisniveau veräußert.

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







Geldumsatz ohne Erschließungskostenanteile

Die Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen in den einzelnen Gemeinden können der Bodenrichtwertübersicht entnommen werden (siehe Nr. 6.2.3).

Über die in dieser Übersicht aufgeführten Städte und Dörfer mit bauleitplanerisch festgelegten Gewerbegebieten hinaus gibt es auch in anderen Städten und Dörfern vereinzelt gewerblich genutzte Grundstücke, die naturgemäß selten gehandelt werden. Die Kaufpreise orientieren sich hier an dem örtlichen Bodenpreisniveau für gemischte Bauflächen bzw. Wohnbauflächen. Im Regelfall werden zwischen 30 % und 50 % des jeweiligen Bodenrichtwertes für Wohnbauland bzw. Mischbauland bezahlt.

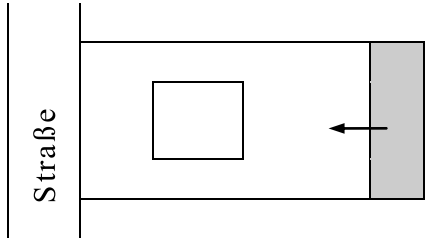
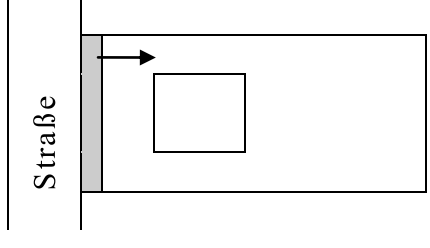
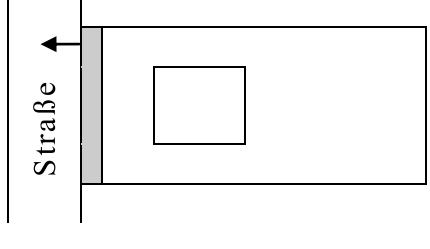
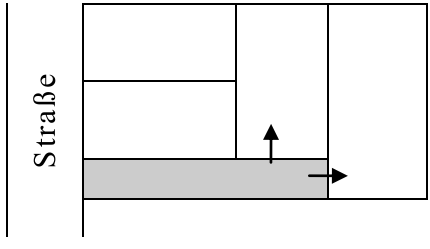
Auch für das Jahr 1999 stellen die Gemeinden wieder kommunales Gewerbebauland zur Verfügung. Lage, Anzahl und voraussichtliche Kaufpreise sind in der Liste unter Nr. 10.2 aufgeführt.

#### 5.2.6.6 Unselbständige Teilflächen

Die in der Kaufpreissammlung in den Jahren 1997 bis 1999 registrierten Kaufpreise für unselbständige Teilflächen wurden untersucht. Beispielhaft wird hier das Auswertergebnis der 4 am häufigsten vorkommenden Teilflächenankäufe dargestellt.

Die Lage der Flächen ist meist dergestalt, dass ein Erwerb nur für einen bestimmten Personenkreis interessant ist, z. B. um die bauliche Ausnutzbarkeit eines angrenzenden Grundstücks oder den bisher ungünstigen Zuschnitt zu verbessern bzw. die Freiflächen zu erweitern. Beim Erwerb von Verkehrsflächen kommen nur der Straßenbaulastträger

oder bei einer Rückgabe die angrenzenden Grundstückseigentümer als Käufer in Frage. Die in den Kaufverträgen vereinbarten m<sup>2</sup>-Bodenpreise wurden in Relation zu dem maßgeblichen Bodenrichtwert (ebf. = erschließungsbeitragsfrei) gesetzt und ergeben die in den Tabellen angegebenen Durchschnittspreise und Preisspannen in % vom jeweiligen Baulandwert.

Art der unselbständigen Teilfläche	Anzahl	Ø-Preis bzw. Preisspanne in % des Baulandwertes	Beispiel
Hinterland in Innenbereichslagen	26	34 % 8 % bis 60 % (Ø Fläche = 233 m <sup>2</sup> )	
Rückkauf unmaßgeblicher Teilflächen bei ausreichenden Vorgärten	55	41 % 19 % bis 63 % (Ø Fläche = 73 m <sup>2</sup> )	
Ankauf von Teilflächen, die zur Verbreiterung einer bestehenden Straße benötigt werden (geringer Eingriff)	99	56 % 30 % bis 82 % (Ø Fläche = 60 m <sup>2</sup> )	
Erschließungsflächen (Flächen durch die eine Erschließung bzw. eine bessere Erschließung geschaffen wird)	30	41 % 10 % bis 82 % (Ø Fläche = 317 m <sup>2</sup> )	

## 5.2.7 Bebaute Grundstücke

In den nachfolgenden Tabellen sind die Kaufpreise für bebaute Grundstücke jeweils einschließlich Bodenwert ohne Berücksichtigung objektspezifischer Merkmale (Baujahr, Lage, Ausstattung usw.) angegeben.

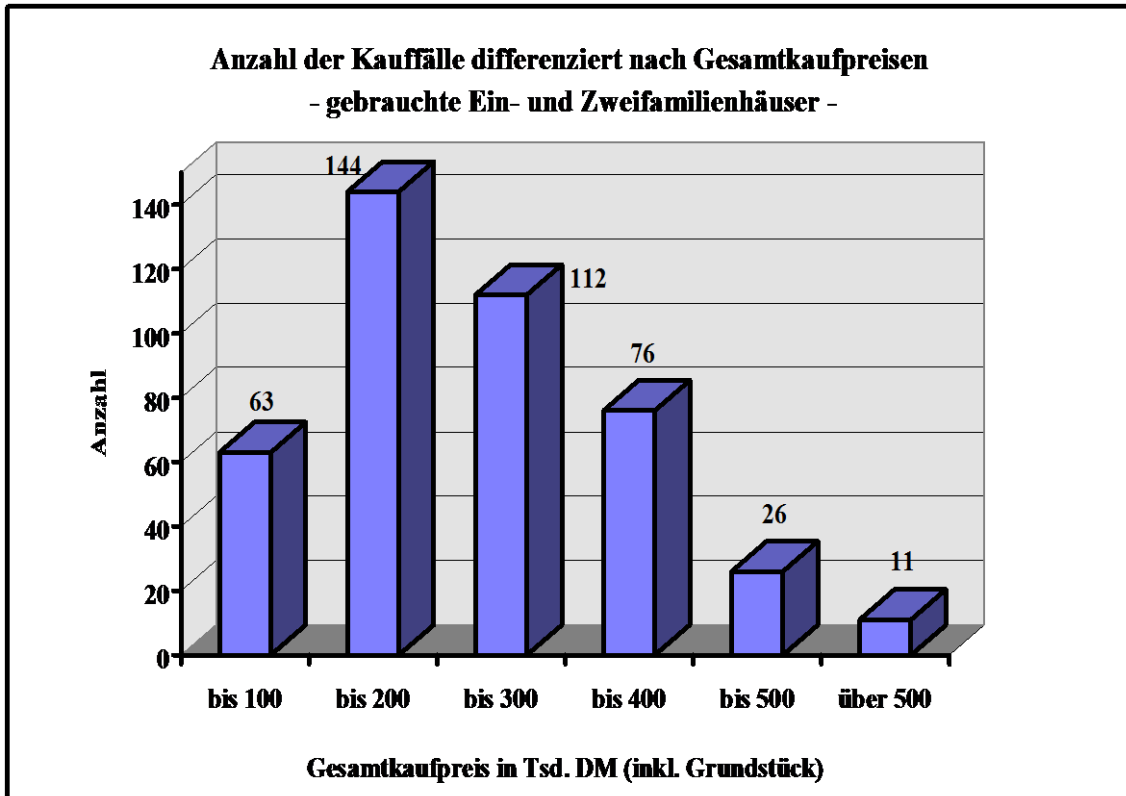
### 5.2.7.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz in ( Mio. DM )	Ø Preisniveau ( DM )
1990	358	57,81	161.000
1991	382	73,72	193.000
1992	360	73,34	204.000
1993	449	96,42	215.000
1994	351	77,30	218.000
1995	348	83,01	239.000
1996	396	96,80	244.000
1997	318	73,52	231.000
1998	393	89,42	228.000
1999	432	99,45	230.000

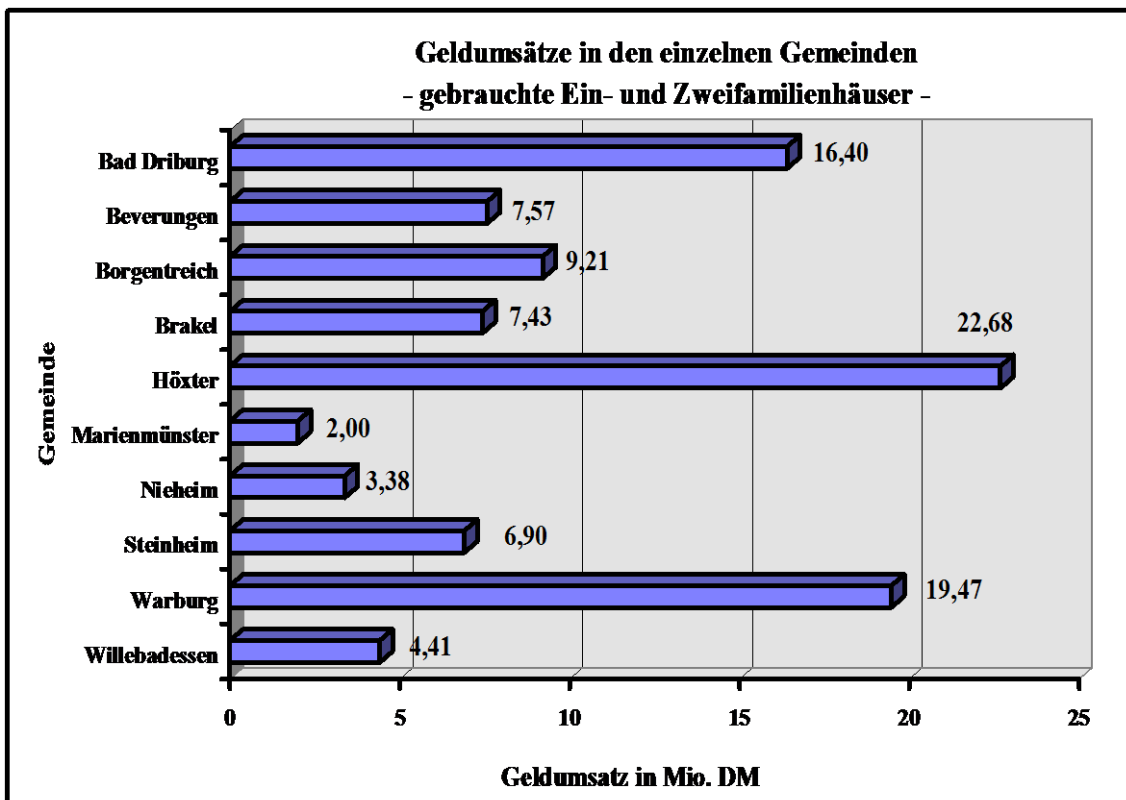
Im Jahre 1999 wurden im Kreis Höxter insgesamt 432 gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft. Im Mittel betrug der Kaufpreis 230.000,-- DM. Die zugehörigen Grundstücke hatten im Mittel eine Größe von rd. 660 m<sup>2</sup>.

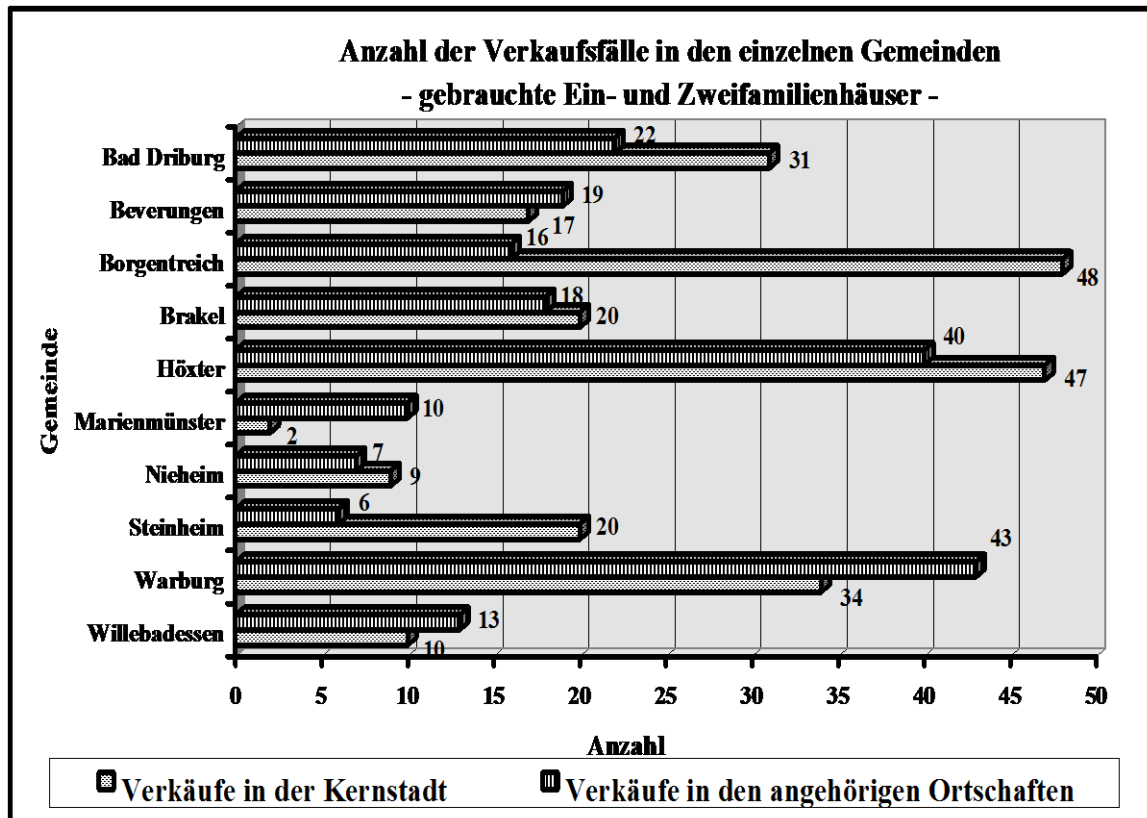
Mit nur 318 Verkaufsfällen wurde in diesem Immobilienteilmarkt im Jahre 1997 der niedrigste Stand seit 1987 registriert. Die Anzahl der erfassten Ein- und Zweifamilienhausverkäufe ist in den letzten Jahren stark angestiegen und lag im Jahre 1999 mit 432 Verkaufsfällen rd. 14 % über dem langfristigen Durchschnittswert.

Um einen Einblick in das absolute Preisgefüge von Ein- und Zweifamilienhäusern zu gewinnen, wurden die nachgewiesenen Verkäufe in Preisklassen eingeteilt. Das Ergebnis für das Jahr 1999 ist in dem nachfolgenden Diagramm dargestellt.



Im Kreisgebiet fielen 1999 rd. 74 % aller registrierten Verkaufsfälle für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser in die Preiskategorien bis 300.000,- DM.

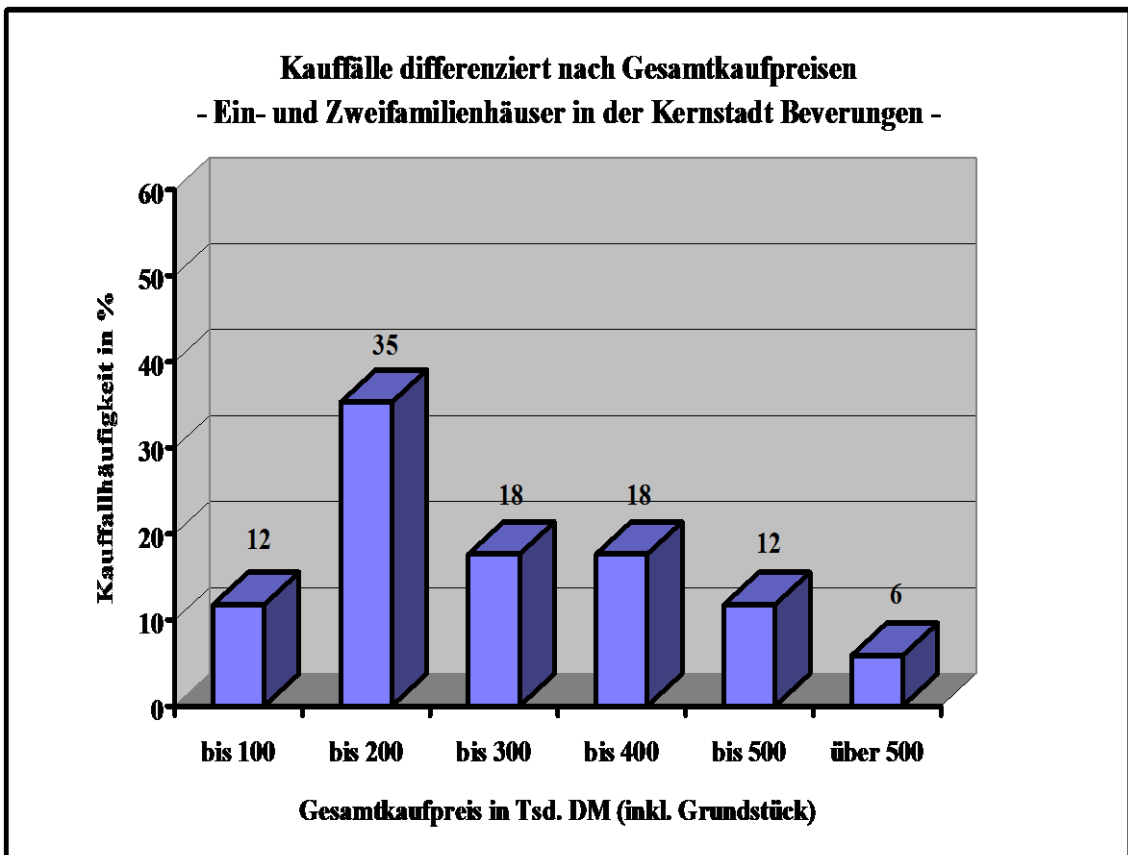
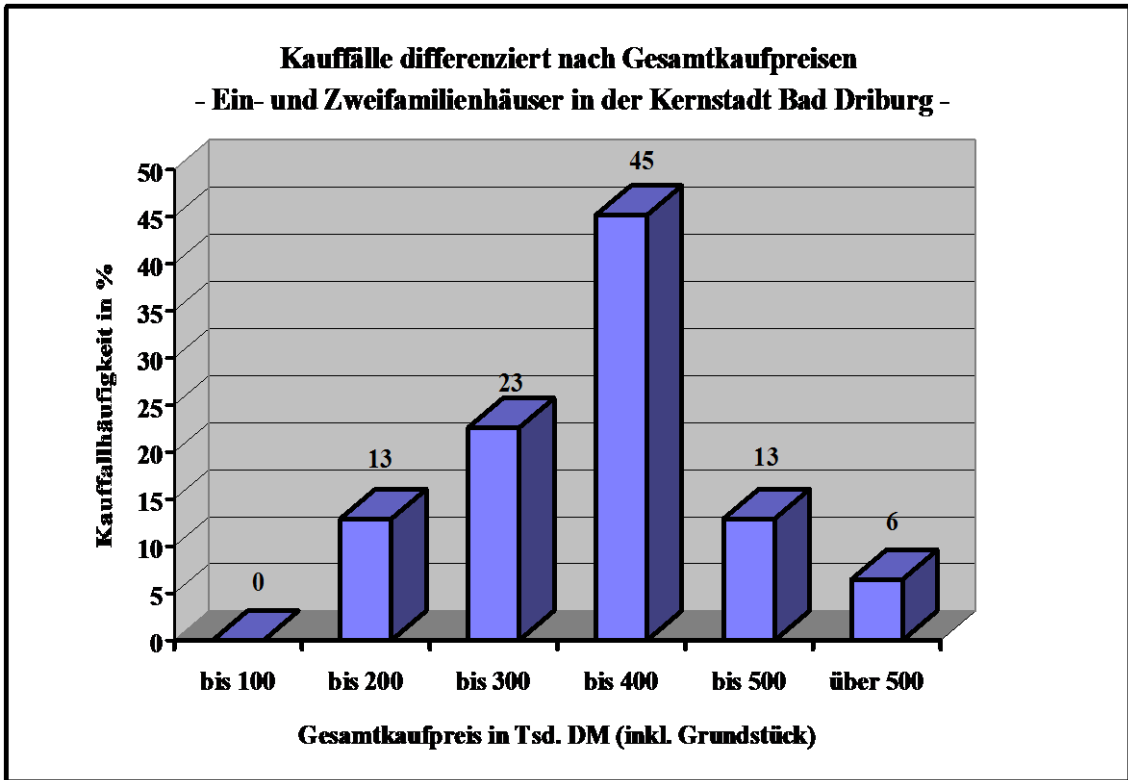


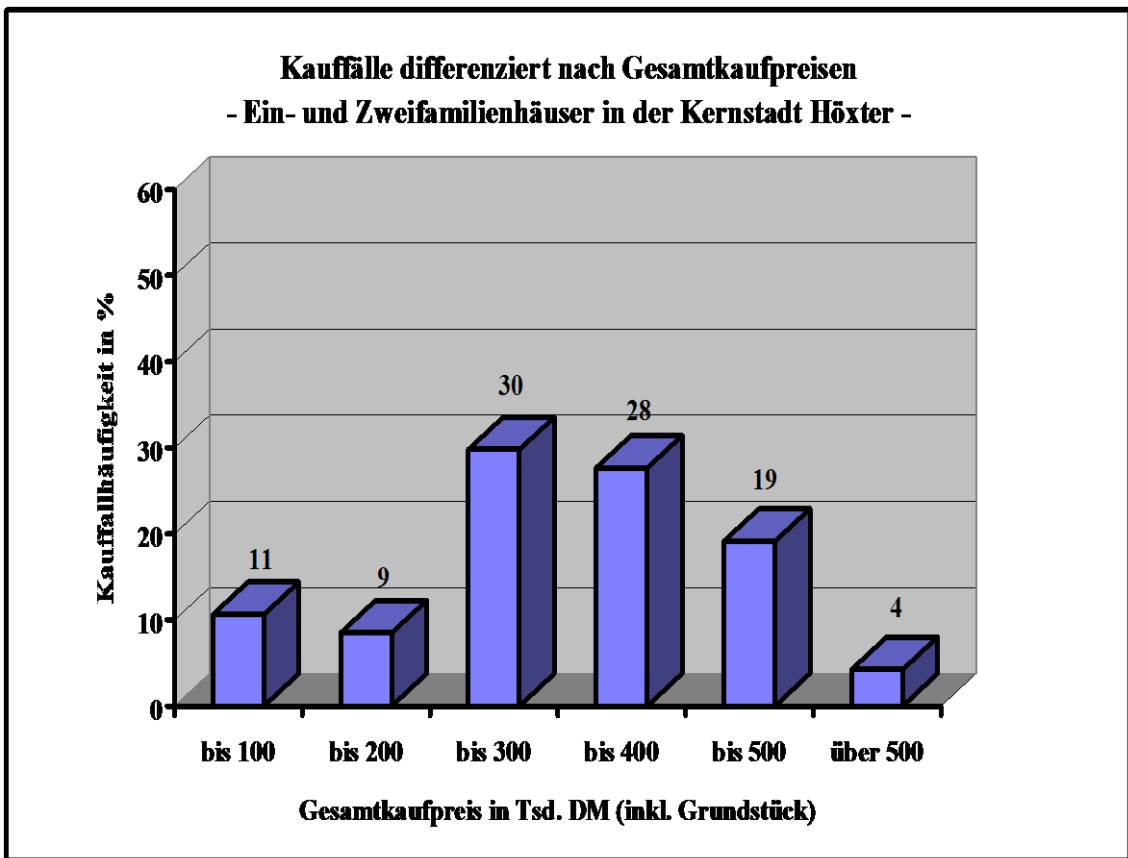
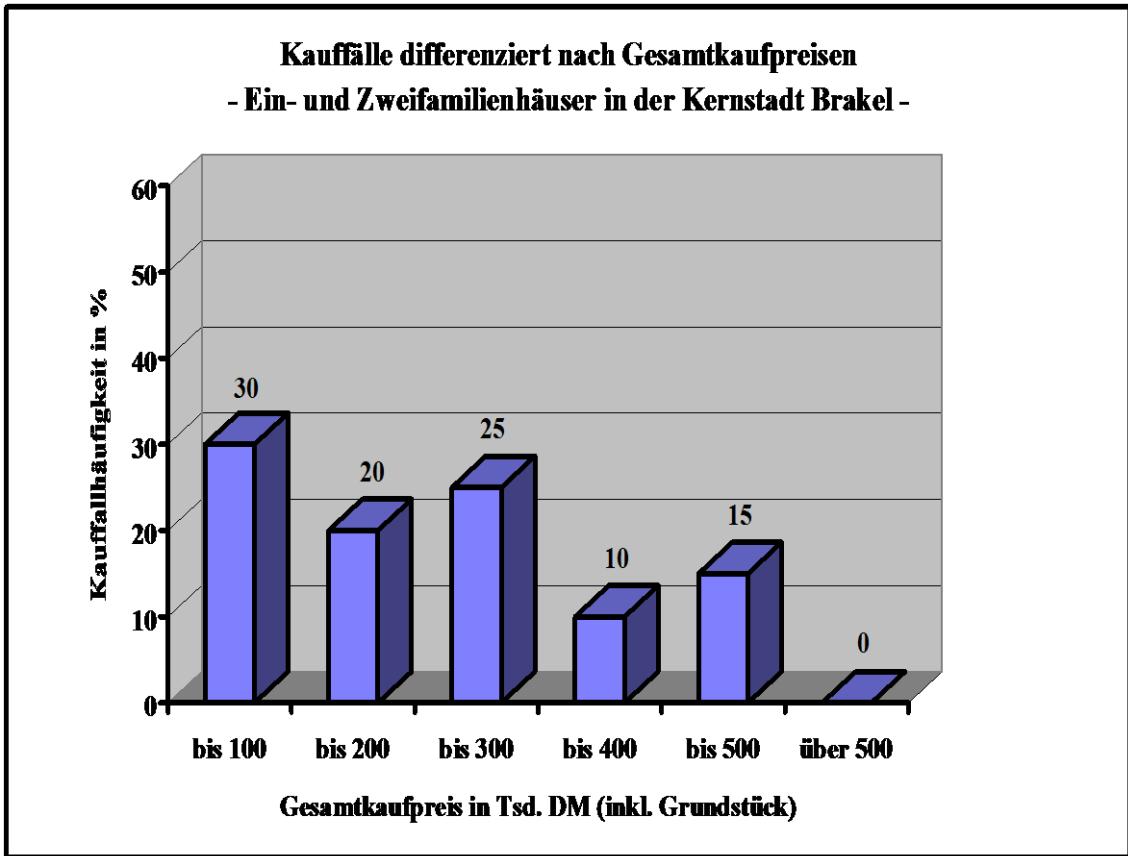


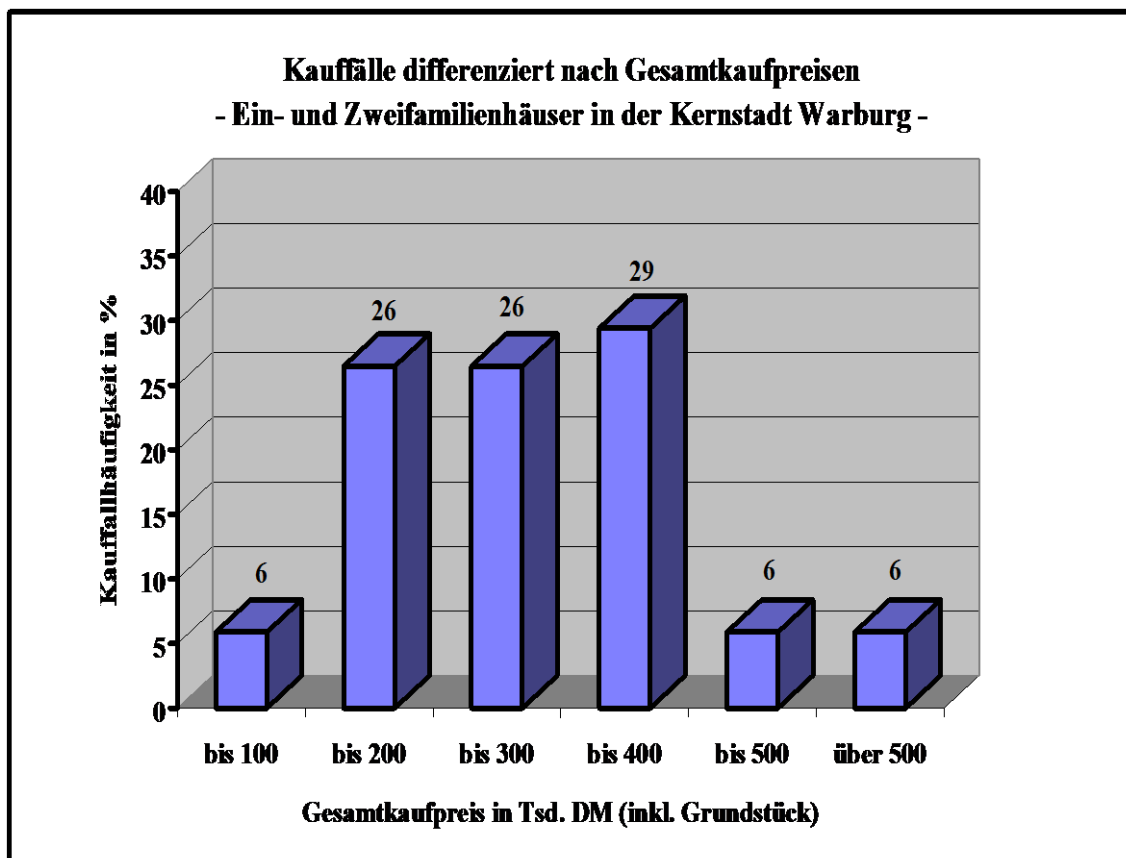
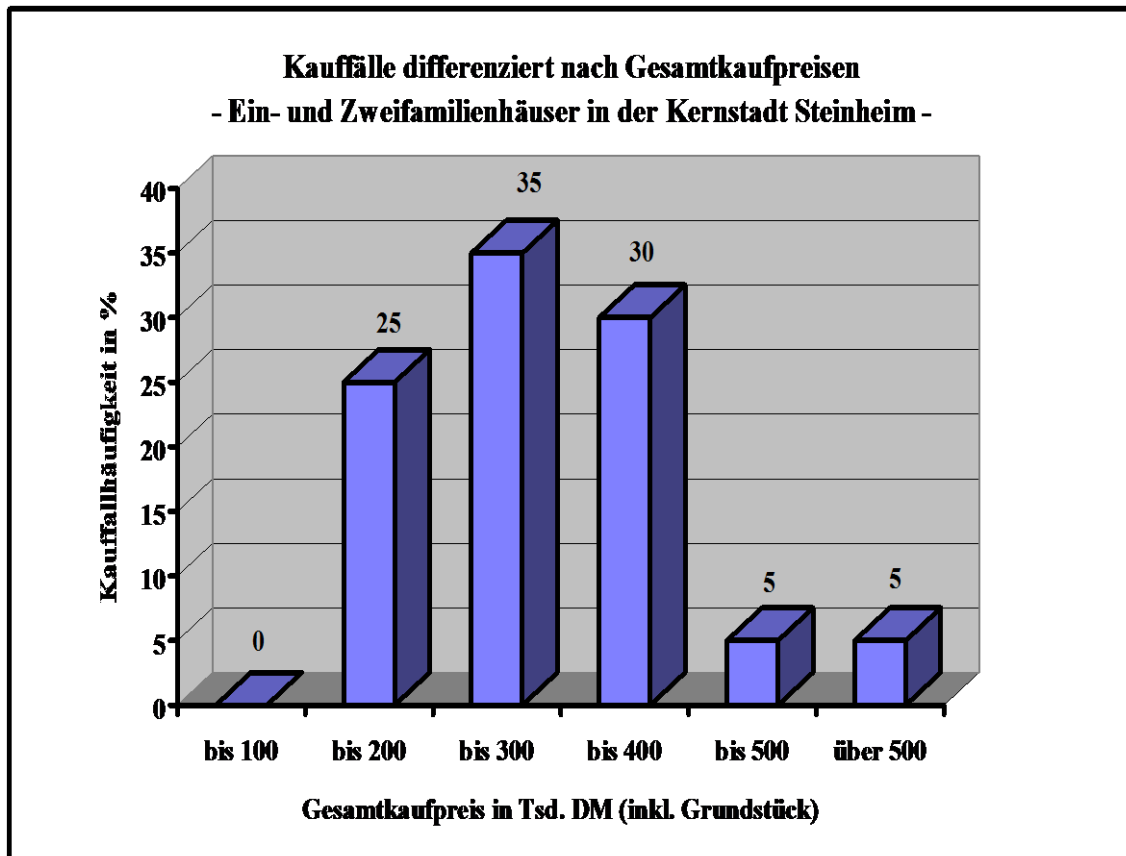
In den Kernstädten des Kreises Höxter liegt das Preisgefüge für Ein- und Zweifamilienhäuser deutlich höher als im übrigen Kreisgebiet. So betrug z. B. der durchschnittliche Kaufpreis für ein gebrauchtes Ein- bzw. Zweifamilienhaus im Jahre 1999 in der Kernstadt Bad Driburg 339.000,-- DM, in der Kernstadt Beverungen 260.000,--DM, in der Kernstadt Brakel 223.000,-- DM, in der Kernstadt Höxter 312.000,-- DM, in der Kernstadt Steinheim 280.000,-- DM und in der Kernstadt Warburg 268.000,-- DM. Diese Durchschnittswerte geben jedoch nicht das allgemeine Preisniveau wieder. Ein hoher oder niedriger Durchschnittspreis kann auch darauf zurückgeführt werden, dass im Jahre 1999 mehr oder weniger qualitativ hoch- oder niedrigwertige, neuere oder ältere Objekte veräußert worden sind.

Kernstadt	Ø Kaufpreis	Min	Max
Bad Driburg	339.000,00 DM	130.000,00 DM	650.000,00 DM
Beverungen	260.000,00 DM	30.000,00 DM	515.000,00 DM
Borgentreich	145.000,00 DM	95.000,00 DM	350.000,00 DM
Brakel	223.000,00 DM	20.000,00 DM	500.000,00 DM
Höxter	312.000,00 DM	7.000,00 DM	850.000,00 DM
Nieheim	220.000,00 DM	85.000,00 DM	340.000,00 DM
Steinheim	280.000,00 DM	110.000,00 DM	600.000,00 DM
Warburg	268.000,00 DM	35.000,00 DM	530.000,00 DM
Willebadessen	225.000,00 DM	60.000,00 DM	320.000,00 DM

Die nachfolgenden Diagramme zeigen die Preisklasseneinteilung einzelner Kernstädte.





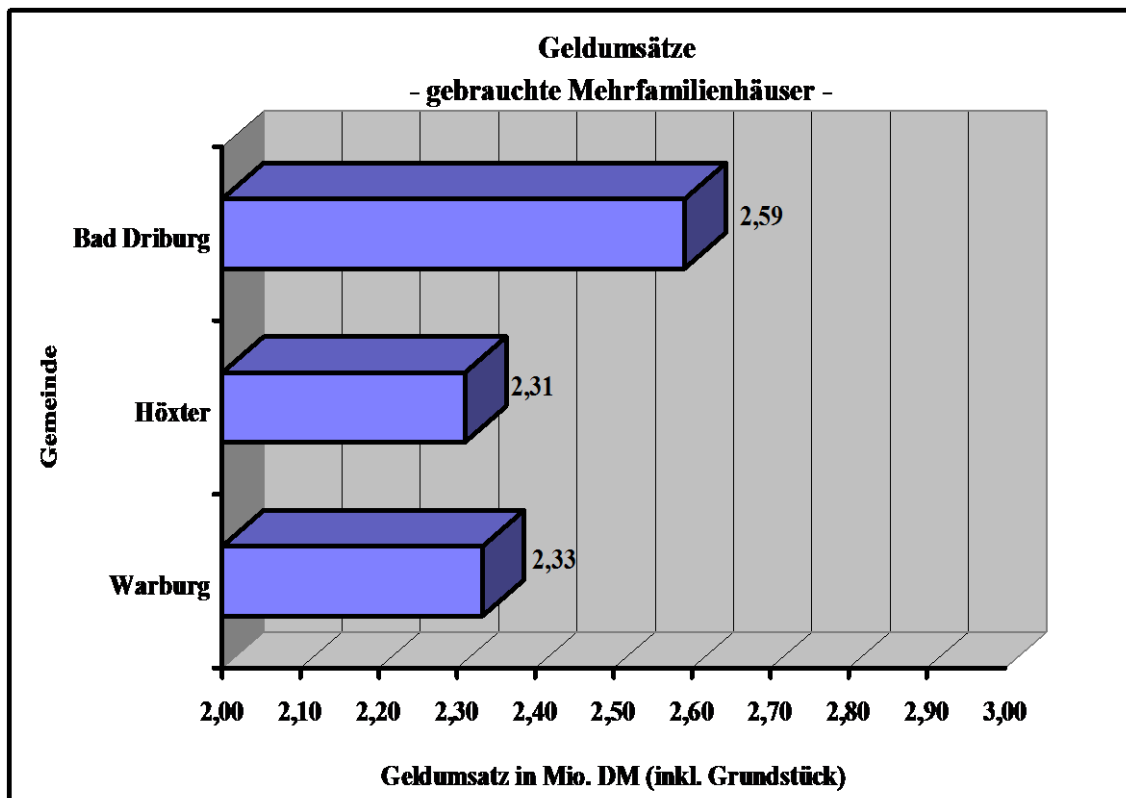




### 5.2.7.2 Mehrfamilienhäuser

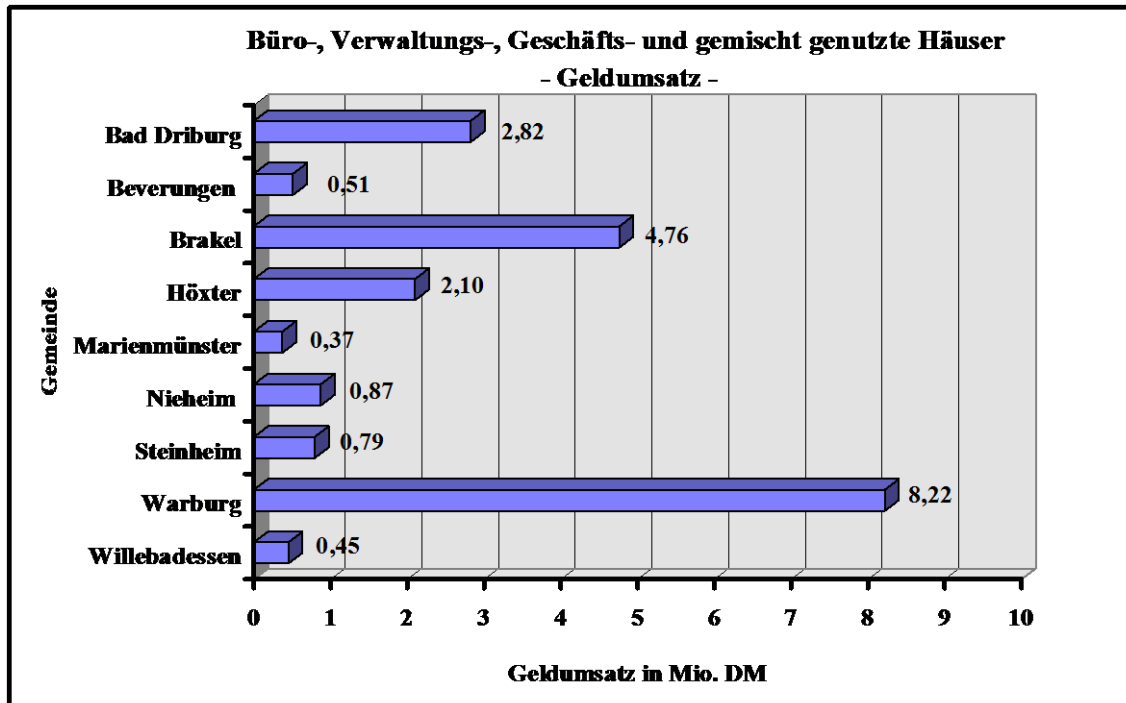
Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz (Mio. DM)
1990	25	10,80
1991	14	27,87
1992	13	5,77
1993	64	43,24
1994	12	7,26
1995	15	12,41
1996	17	6,75
1997	23	10,32
1998	24	15,39
1999	20	10,27

Im Jahre 1999 wurden im Kreisgebiet 20 gebrauchte Mehrfamilienhäuser verkauft. Der Geldumsatz betrug 10,27 Mio. DM. Die Verkäufe konzentrierten sich überwiegend auf die im nachstehenden Diagramm aufgeführten Städte.



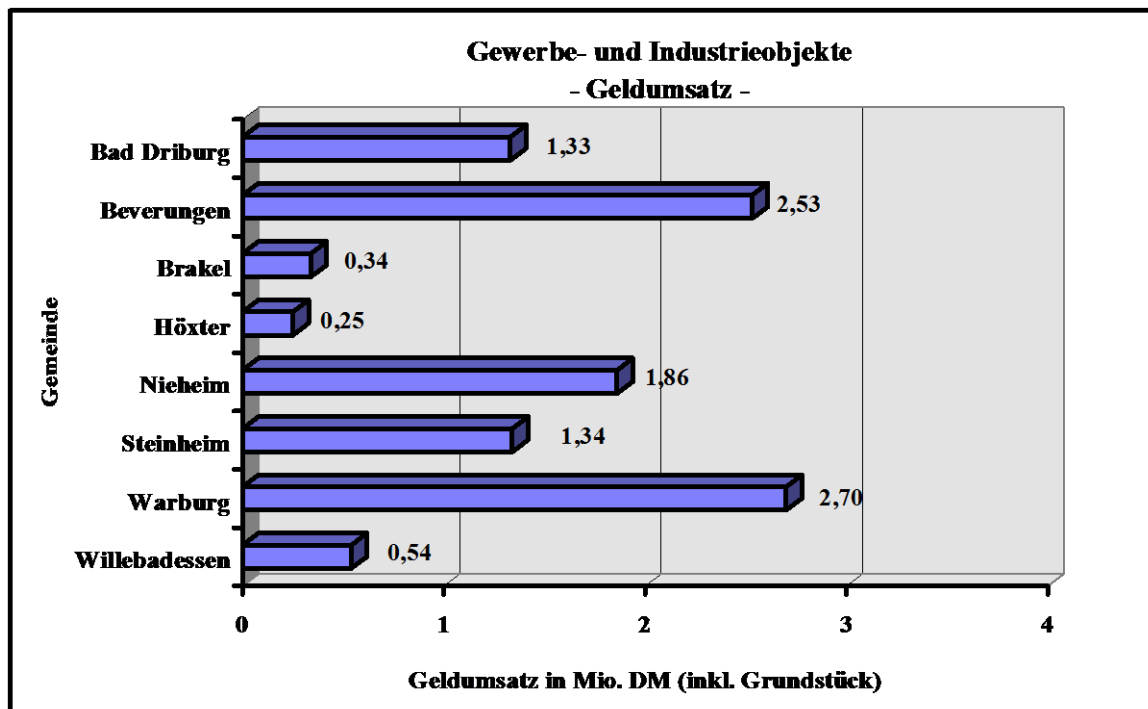
### 5.2.7.3 Büro-, Verwaltungs-, Geschäfts- und gemischt genutzte Häuser

Im Jahre 1999 wurden in diesem Teilmarkt 32 Objekte veräußert. Das Geldumsatzvolumen betrug im Kreisgebiet 20,88 Mio. DM.



### 5.2.7.4 Gewerbe-/ Industrieobjekte

Im Jahre 1999 wurden in diesem Teilmarkt 27 Objekte veräußert. Das Geldumsatzvolumen betrug im Kreisgebiet 10,88 Mio. DM.



<b>Gewerbe-/ Industrieobjekte</b>		
<b>Jahr</b>	<b>Anzahl der Kauffälle</b>	<b>Geldumsatz (Mio. DM)</b>
1992	22	21,04
1993	30	30,83
1994	11	13,20
1995	17	17,77
1996	42	26,82
1997	14	12,58
1998	34	36,81
1999	27	10,88

### 5.2.7.5 Landwirtschaftliche Hofstellen

Das Gesamtumsatzvolumen der 25 registrierten Verkäufe landwirtschaftlicher Hofstellen (Grundstücke mit Wohn- und landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden) betrug im Jahre 1999 4,31 Mio. DM.

<b>Landwirtschaftliche Hofstellen</b>		
<b>Jahr</b>	<b>Anzahl der Kauffälle</b>	<b>Geldumsatz (Mio. DM)</b>
1997	21	5,57
1998	20	3,13
1999	25	4,31

### 5.2.7.6 Sonstige bebaute Grundstücke (Erfassung aller übrigen bebauten Grundstücke)

Dieser Teilmarkt wird seit 1994 gesondert registriert. Es liegen folgende Daten vor.

<b>Jahr</b>	<b>1994</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>
<b>Anzahl der Kauffälle</b>	30	29	24	13	26	40
<b>Flächenumsatz (ha)</b>	45,47	43,23	13,19	14,53	10,84	21,44
<b>Geldumsatz (Mio. DM)</b>	3,97	8,17	12,98	1,37	60,19	16,76

### 5.2.7.7 Wohnungseigentum

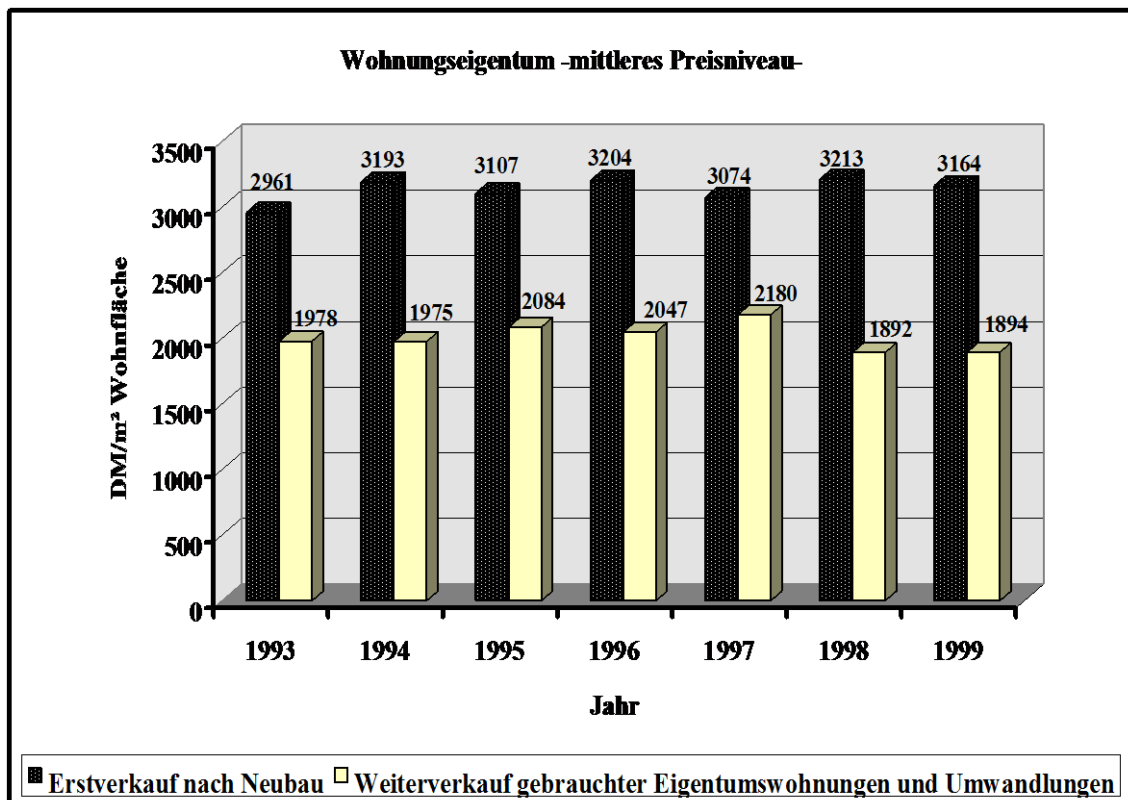
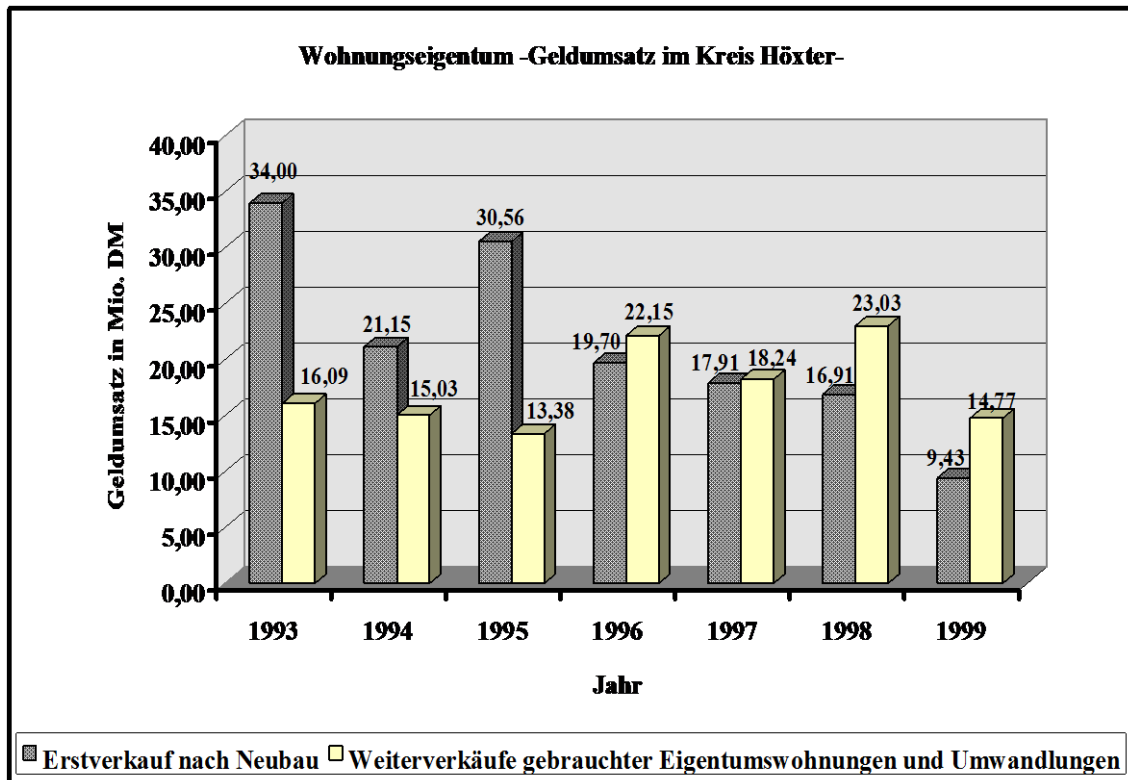
Im Jahre 1999 wurden im Kreisgebiet insgesamt 166 Eigentumswohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 12.054 m<sup>2</sup> verkauft. Der Geldumsatz betrug 27,99 Mio. DM (inkl. Preisanteil für Garage/Stellplatz). Die 166 verkauften Eigentumswohnungen hatten eine durchschnittliche Wohnungsgröße von rd. 73 m<sup>2</sup>.

Von den insgesamt 166 registrierten Verkaufsfällen waren 140 Verkäufe für eine weitere Auswertung geeignet. Bei den übrigen Verkäufen lagen personen- bzw. objektbezogene Besonderheiten vor.

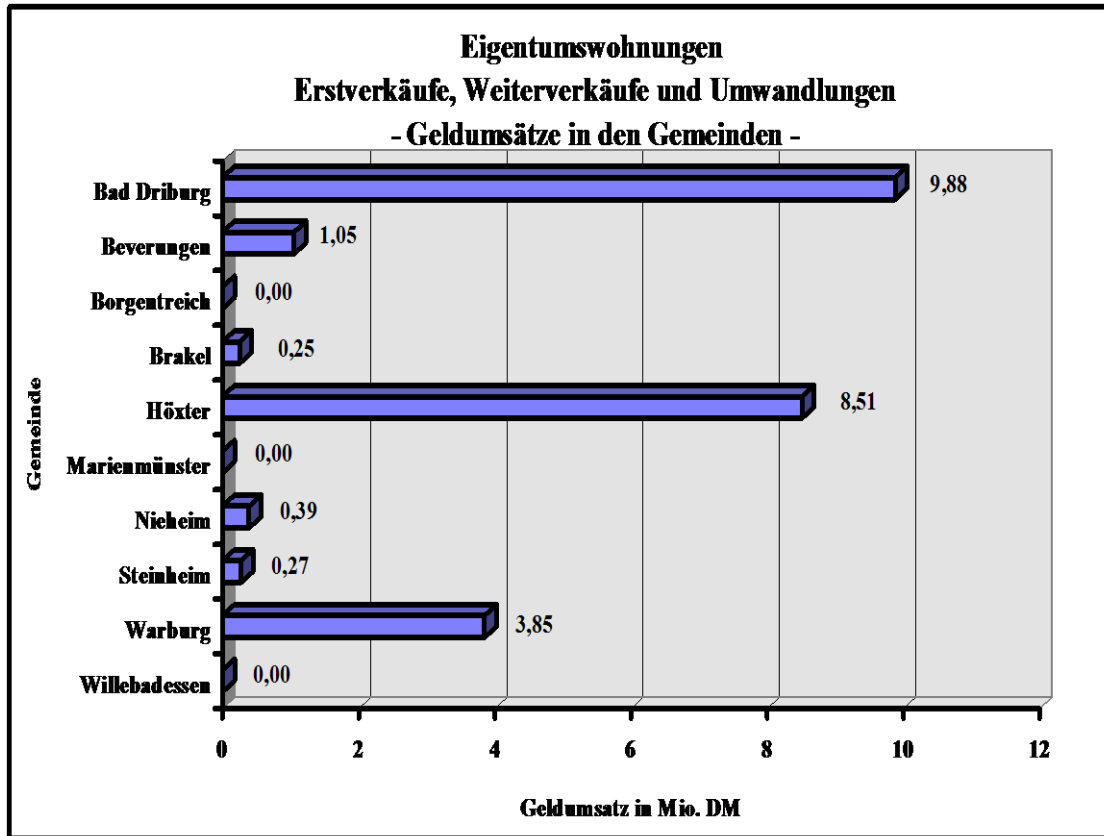
Wohnungseigentum im Jahre 1999 - Kauffälle im gesamten Kreisgebiet-

	Anzahl	Geldumsatz (Mio. DM)	Flächen- umsatz m <sup>2</sup> Wohnfläche	mittleres Preisni- veau DM/m <sup>2</sup> Wohn- fläche
<b>Erstverkäufe nach Neubau</b>	36	9,43	2803	3.164,--
<b>Erstverkäufe umgewandelter Mietwohnungen</b>	12	1,85	923	1.927,--
<b>Weiterverkäufe älterer Objekte</b>	85	11,96	5747	1.916,--
<b>Weiterverkäufe umgewandelter Mietwohnungen</b>	7	0,96	567	1.581,--
<b>Weiterverkäufe insgesamt</b>	92	12,92	6314	1.890,--
<b>Eigentumswohnungen insgesamt</b>	140	24,20	10040	2.221,--

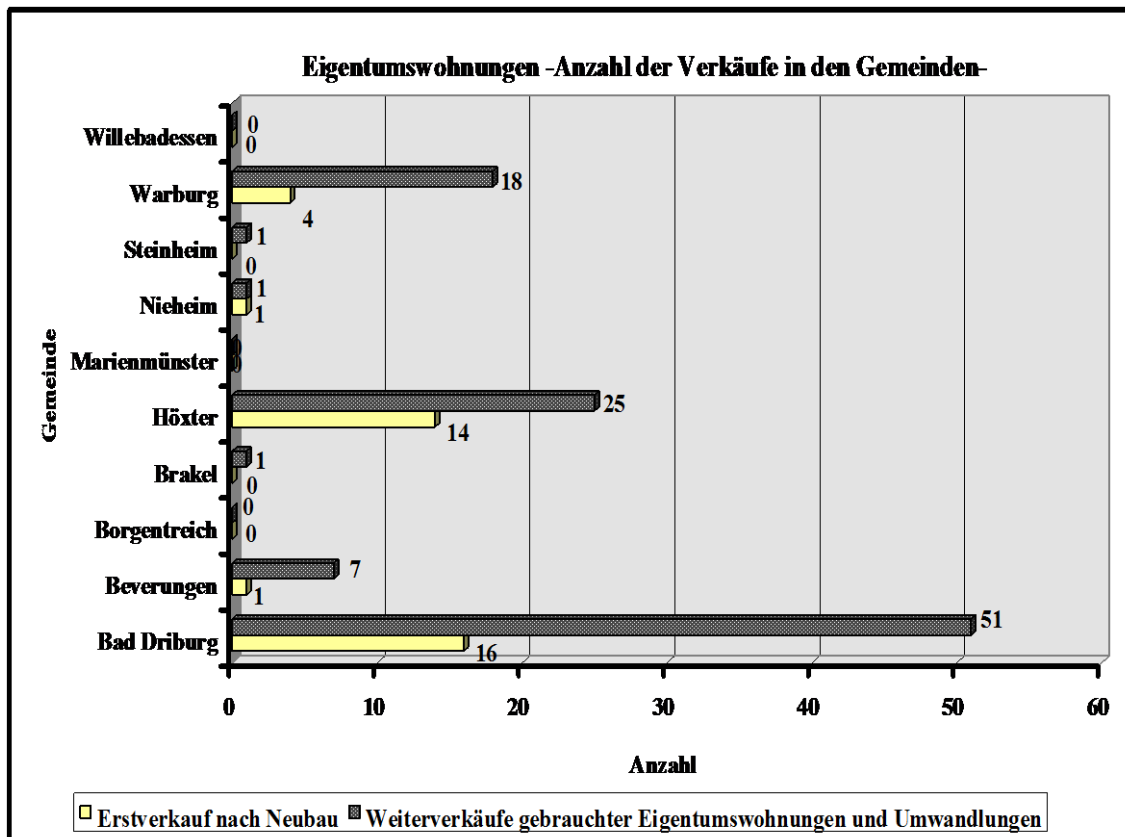
mittleres Preisniveau ohne Garage und ohne besonders ausgewiesenen Pkw-Stellplatz



Die nachfolgenden Diagramme beziehen sich auf das Jahr 1999. Sie zeigen die Geldumsätze und die Anzahl der Verkaufsfälle in den Gemeinden, sowie das mittlere Preisniveau in den Kernstädten.

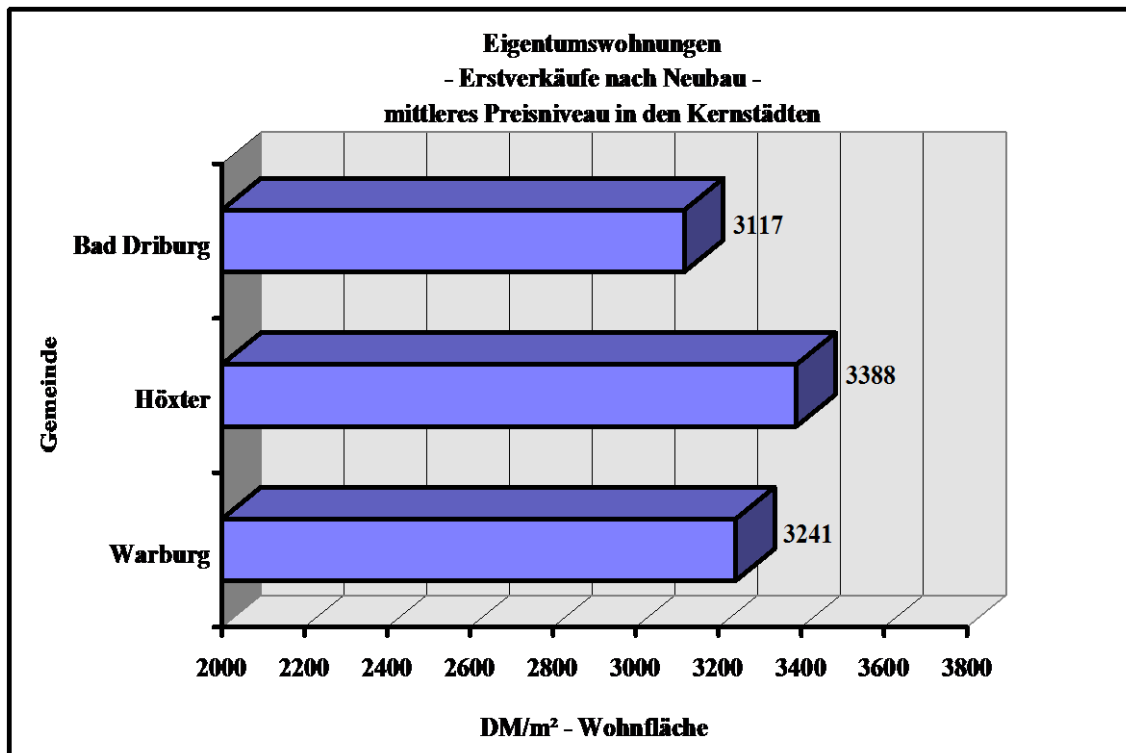


Geldumsätze inkl. Wertanteil der Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Pkw-Stellplätze

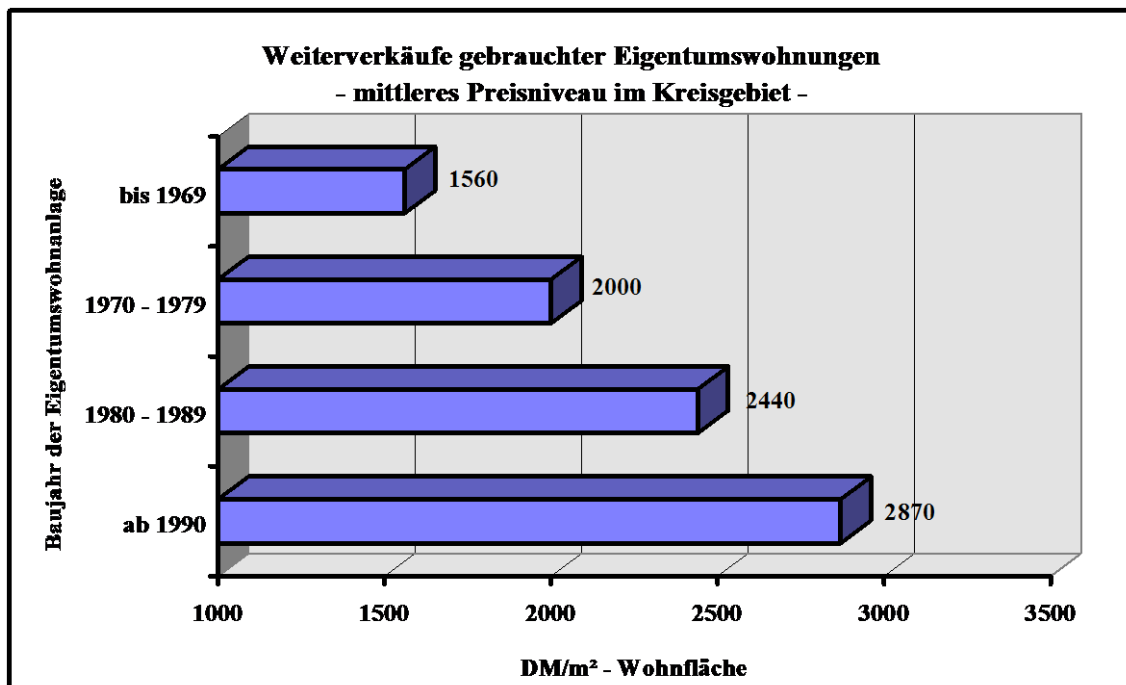


Der Eigentumswohnungsmarkt konzentrierte sich 1999 im wesentlichen auf die Städte Bad Driburg, Höxter und Warburg. Die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug bei

Erstverkäufen nach Neubau 78 m<sup>2</sup>, bei Erstverkäufen nach Umwandlungen 77 m<sup>2</sup> und bei Wiederverkäufen älterer Eigentumswohnungen 69 m<sup>2</sup>.



Preisangaben ohne Wertanteil der Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Pkw-Stellplätze



Preisangaben ohne Wertanteil der Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Pkw-Stellplätze

Die nachfolgende Tabelle zeigt das Ergebnis einer Marktuntersuchung der Eigentumswohnungen im Kreisgebiet Höxter. Für die Preisanalyse standen insgesamt 503 registrierte Verkaufsfälle aus den Jahren 1997 bis 1999 zur Verfügung. Die Auswertung berücksichtigt die Qualitätsmerkmale Wohnungsgröße, Baujahreskategorie und Lage. Die Lagequalität wird hier durch den erschließungsbeitragspflichtigen (ebp.) Wohnbau-

landrichtwert definiert. Je besser die Lagequalität, desto höher der Wohnbaulandrichtwert. Mit Hilfe der veröffentlichten Wohnbaulandrichtwerte (s. Nr. 6.2.1) kann die entsprechende Lagequalität bestimmt werden. Die Preisangaben (DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche) beziehen sich auf eine rd. 80 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung. In den Kaufpreisen sind die Wertanteile für eventuell vorhandene Garagen und Pkw-Stellplätze nicht enthalten.

Wohnbaulandrichtwert ebp.	Baujahreskategorie			
	bis 1969	1970 bis 1979	1980 bis 1995	nach 1995
	Ermittelte Kaufpreisbandbreite in DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche			
bis 50,-- DM/m <sup>2</sup>	1.180,--	1.610,--	2.240,--	2.570,--
	bis 1.570,--	bis 2.000,--	bis 2.580,--	bis 2.960,--
bis 100,-- DM/m <sup>2</sup>	1.290,--	1.730,--	2.340,--	2.690,--
	bis 1.680,--	bis 2.110,--	bis 2.680,--	bis 3.070,--
bis 150,-- DM/m <sup>2</sup>	1.450,--	1.890,--	2.490,--	2.850,--
	bis 1.840,--	bis 2.270,--	bis 2.830,--	bis 3.230,--
über 150,-- DM/m <sup>2</sup>	1.610,--	2.050,--	2.630,--	3.010,--
	bis 2.000,--	bis 2.430,--	bis 2.970,--	bis 3.390,--

ebp. = erschließungsbeitragspflichtig

Preisangaben ohne Wertanteil der Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Pkw-Stellplätze

### 5.2.7.8 Seniorenwohnanlagen

Im Jahre 1999 wurden im Kreis Höxter 47 Wohnungen in Seniorenwohnanlagen verkauft. Bei einem Gesamtumsatzvolumen von rd. 10,55 Mio. DM betrug der durchschnittliche Kaufpreis 4.045,-- DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

### 5.2.7.9 Teileigentum

Hierbei handelt es sich um Sondereigentum an gewerblichen Räumen (§ 1 Abs. 3 WEG)

Jahr	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Anzahl der Kauffälle	5	20	11	3	1	11	7
Geldumsatz in (Mio. DM)	1,91	5,78	2,75	2,93	0,19	1,32	1,95

### 5.2.7.10 Garagen, Tiefgaragenstellplätze, Stellplätze



In diese Auswertung sind alle für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Außenstellplätze registrierten Kauffälle der Jahre 1997 bis 1999 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.

	<b>Garage Neu</b>	<b>Tiefgarage Neu</b>	<b>Außenstell- platz</b>
<b>Anzahl der Verkaufsfälle</b>	7	23	27
<b>Mittel</b>	13.800,-- DM	19.000,-- DM	5.800,-- DM
<b>Streuung</b>	12.000,-- DM bis 16.000,-- DM	16.000,-- DM bis 22.000,-- DM	4.000,-- DM bis 7.000,-- DM

## 6. Bodenrichtwerte

### 6.1 Bodenrichtwertkarte

Eine der wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB). Diese werden vom Gutachterausschuss seit 1964; zusätzliche Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen seit 1991 jährlich ermittelt und veröffentlicht.

Die Bodenrichtwertkarten enthalten Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragspflichtiges Bauland und in Einzelfällen für erschließungsbeitragsfreies Bauland und sonstige Flächen (siehe Zeichenerklärung).

Der Richtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert für endgültig zugeschnittene und vermessene Grundstücke eines Gebietes, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für diese Lage typisch sind.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstückstiefe und -größe), bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

#### Zeichenerklärung

Die Bodenrichtwerte werden in der Form

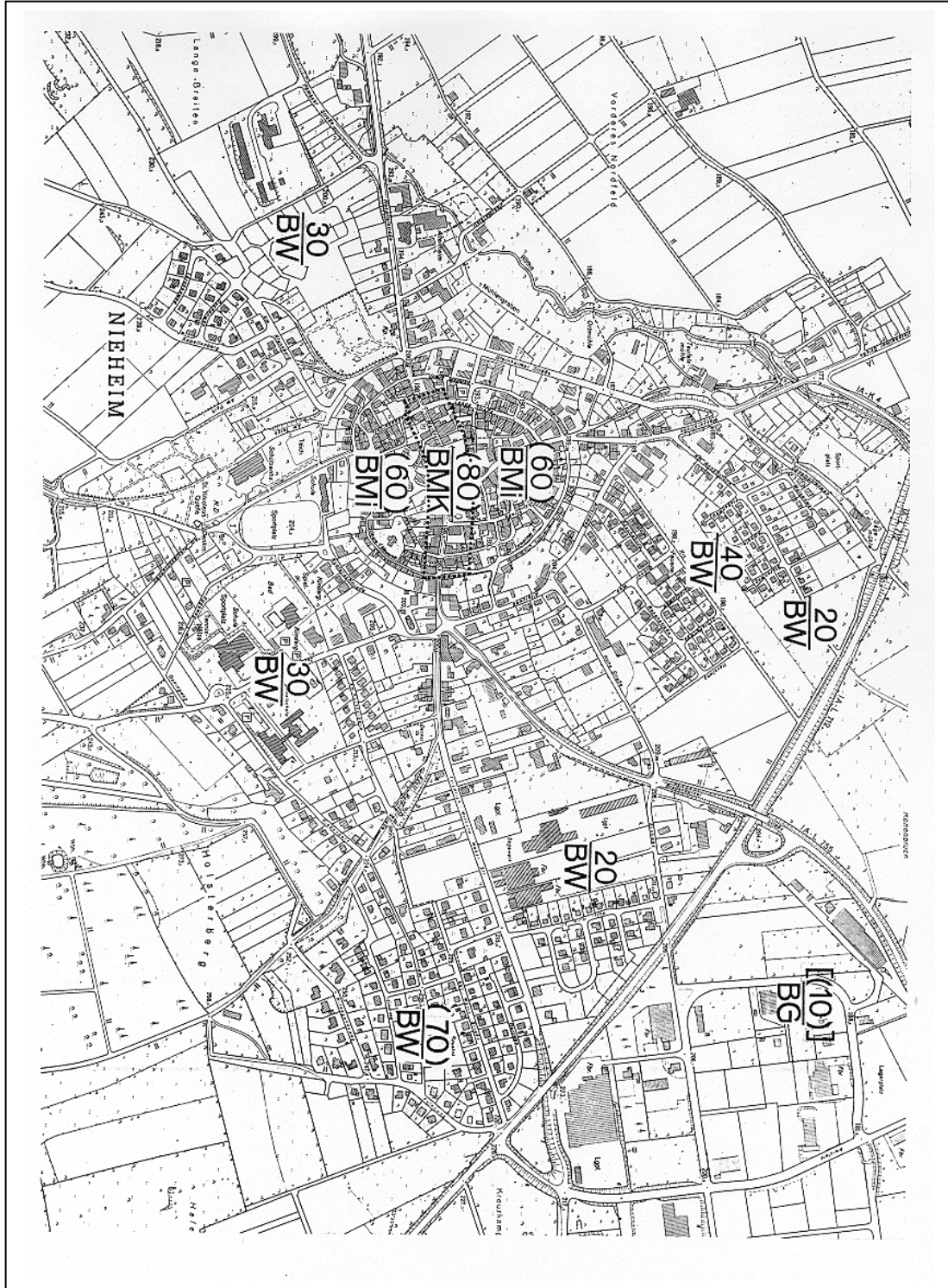
Bodenrichtwert in DM/m<sup>2</sup>  
Entwicklungszustand

Hinweis: 1 EURO = 1,95583 DM  
1 DM = 0,51129 €

angegeben, zum Beispiel:  $\frac{25}{\text{BW}}$

BMD	Baureifes Land - Dorfgebiet -
BW	Baureifes Land - Wohngebiet -
RW	Rohbauland - Wohngebiet -
BMI	Baureifes Land - Mischgebiet -
BG	Baureifes Land - Gewerbegebiet -
RG	Rohbauland - Gewerbegebiet -
BMK	Baureifes Land - Misch- und Kerngebiet -
BS	Baureifes Land - Sonderbaufläche -
San.	Sanierungsgebiet
G	Gartenland
( )	Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei
[ ]	subventioniertes Bauland

Der nachfolgend abgebildete Kartenauszug aus der Bodenrichtwertkarte von Nieheim gibt einen Überblick über die Darstellungsform der Bodenrichtwerte.



## 6.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der zum Stichtag 31.12.1999 beschlossenen Bodenrichtwerte wurde die nachfolgende Zusammenstellung gefertigt, die für alle Gemeinden des Zuständigkeitsbereichs nach den Lagemerkmale "gut, mittel und mäßig" eine gemarkungsweise Übersicht über die Bodenrichtwerte für Wohnbauland und Gewerbeflächen enthält. Die nachstehend aufgeführten gebietstypischen Werte beziehen sich - soweit nicht abweichend gekennzeichnet - auf erschließungsbeitragspflichtiges baureifes Land.

Erläuterung: \* = erschließungsbeitragsfrei

### 6.2.1 Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen

Gemeinde	Ortsteil	Grundstückswert DM/m <sup>2</sup> erschließungsbeitragspflichtig - Stichtag 31.12.1999 -		
		Lage		
		gute	mittlere	mäßige
<b>Bad Driburg</b>	Alhausen		50,--	
	Bad Driburg	180,--*	150,--*	140,--*
	Dringenberg		30,--	
	Erpentrup		15,--	
	Herste		35,--	
	Kühlsen		10,--	
	Langeland		15,--	
	Neuenheerse		45,--	
	Pömbesen		18,--	
	Reelsen		40,--	
	Siebenstern		20,--	
	<b>Beverungen</b>	Amelunxen		45,--
Beverungen		110,--*	100,--*	80,--*
Blankenau			20,--	
Dalhausen			70,--*	
Drenke			25,--	
Haarbrück			20,--	
Herstelle			35,--	
Jakobsberg			20,--	
Roggenthal			40,--*	
Rothe			12,--	
Tietelsen			15,--	
Wehrden			65,--*	
Würgassen			35,--	

\* = erschließungsbeitragsfrei

Gemeinde	Ortsteil	Grundstückswert DM/m <sup>2</sup> erschließungsbeitragspflichtig - Stichtag 31.12.1999 -			
		Lage			
		gute	mittlere	mäßige	
<b>Borgentreich</b>	Borgentreich		65,--*		
	Borgholz		50,--*		
	Bühne		20,--		
	Drankhausen		10,--		
	Großeneder		18,--		
	Körbecke		16,--		
	Lütgeneder		12,--		
	Manrode		16,--		
	Muddenhagen		12,--		
	Natingen		12,--		
	Natzungen		17,--		
	Rösebeck		15,--		
	<b>Brakel</b>	Auenhausen		10,--	
Beller			15,--		
Bellersen			24,--		
Bökendorf			22,--		
Brakel		130,--*	100,--*	75,--*	
Erkeln			25,--		
Frohnhausen			10,--		
Gehrden			25,--		
Hampenhausen			10,--		
Hembsen			30,--		
Istrup			28,--		
Rheder			28,--		
Riesel			28,--		
Schmechten			10,--		
Siddessen			18,--		
<b>Höxter</b>		Albaxen		80,--*	
		Bödexen		40,--	
	Bosseborn		50,--*		
	Brenkhausen		100,--*		
	Bruchhausen		75,--*		
	Fürstenau		40,--		
	Godelheim		75,--*		
	Höxter	200,--*	180,--*	150,--*	
	Lüchtringen	110,--*	100,--*	90,--*	
	Lütmarsen		100,--*		
	Ottbergen		65,--*		
Ovenhausen		50,--			
Stahle	130,--*	110,--*	100,--*		

\* = erschließungsbeitragsfrei

Gemeinde	Ortsteil	Grundstückswert DM/m <sup>2</sup> erschließungsbeitragspflichtig - Stichtag 31.12.1999 -			
		Lage			
		gute	mittlere	mäßige	
<b>Mariemünster</b>	Altenbergen		18,--		
	Born		13,--		
	Bredenborn		23,--		
	Bremerberg		13,--		
	Eilversen		13,--		
	Großenbreden		15,--		
	Hohehaus		15,--		
	Kleinenbreden		17,--		
	Kollerbeck		25,--		
	Löwendorf		15,--		
	Münsterbrock		15,--		
	Papenhöfen		20,--		
	Vörden		25,--		
	<b>Nieheim</b>	Entrup		17,--	
		Erwitzen		10,--	
Eversen			14,--		
Himmighausen			30,--		
Holzhausen			13,--		
Kariensiek			10,--		
Merlsheim			20,--		
Nieheim		40,--	30,--	20,--	
Oeynhaus			18,--		
Schönenberg			10,--		
Sommersell			18,--		
<b>Steinheim</b>	Bergheim		30,--		
	Eichholz		15,--		
	Grevenhagen		18,--		
	Hagedorn		18,--		
	Ottenhausen		25,--		
	Rolfzen		25,--		
	Sandebeck		40,--		
	Steinheim	110,--*	90,--*	80,--*	
	Vinsebeck		27,--		

\* = erschließungsbeitragsfrei

Gemeinde	Ortsteil	Grundstückswert DM/m <sup>2</sup> erschließungsbeitragspflichtig - Stichtag 31.12.1999 -			
		Lage			
		gute	Mittlere	mäßige	
<b>Warburg</b>	Bonenburg		20,--		
	Calenberg		27,--		
	Dalheim		12,--		
	Daseburg		34,--		
	Dössel		22,--		
	Germete		70,--*		
	Herlinghausen		23,--		
	Hohenwepel		25,--		
	Menne		20,--		
	Nörde		23,--		
	Ossendorf		30,--		
	Rimbeck		30,--		
	Scherfede		35,--		
	Warburg		160,--*	120,--*	80,--*
	Welda			20,--	
	Wormeln			20,--	
	<b>Willebadessen</b>	Altenheerse		15,--	
		Borlinghausen		15,--	
Eissen			16,--		
Engar			20,--		
Fölsen			15,--		
Helmern			15,--		
Ikenhausen			15,--		
Löwen			15,--		
Niesen			18,--		
Peckelsheim			55,--*	45,--*	
Schweckhausen				15,--	
Willebadessen			70,--*	60,--*	55,--*
Willegassen			10,--		

\* = erschließungsbeitragsfrei

## 6.2.2 Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau

Gemeinde	Ortsteil	Grundstückswert DM/m <sup>2</sup> erschließungsbeitragspflichtig - Stichtag 31.12.1999 -		
		Lage		
		gute	mittlere	mäßige
<b>Bad Driburg</b> <b>Beverungen</b> <b>Brakel</b> <b>Höxter</b> <b>Steinheim</b> <b>Warburg</b>	Bad Driburg	210,--*	180,--*	150,--*
	Beverungen	150,--*	110,--*	
	Brakel		120,--*	
	Höxter	250,--*	200,--*	160,--*
	Steinheim		140,--*	
	Warburg	160,--*	140,--*	

\* = erschließungsbeitragsfrei

## 6.2.3 Gewerbliche Bauflächen

Gemeinde	Ortsteil	Grundstückswert DM/m <sup>2</sup> erschließungsbeitragspflichtig - Stichtag 31.12.1999 -			
		Lage			
		gute	mittlere	mäßige	
<b>Bad Driburg</b> <b>Beverungen</b> <b>Brakel</b> <b>Höxter</b> <b>Steinheim</b> <b>Warburg</b>	Bad Driburg		50,--*		
	Herste		20,--		
	Beverungen		50,--*		
	Brakel		48,--*		
	Höxter	100,--*	90,--*	60,--*	
	Lüchtringen		20,--		
	Stahle		20,--		
	Steinheim	Steinheim		35,--*	
		Bergheim/Eichholz		14,--	
	Warburg	Rimbeck		18,--	
	Scherfede		18,--		
	Warburg	100,--*	25,--*		

\* = erschließungsbeitragsfrei



#### 6.2.4 Landwirtschaftliche Nutzflächen (Ackerland)

Der Bodenrichtwert ist der aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Lagewert für den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Gebietes für das im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen wertbeeinflussende Merkmale (Grundstückseigenschaften) für dieses Gebiet typisch sind (Bodenrichtwertgrundstück).

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie spezielle Lage, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen des Grundstückswertes vom Bodenrichtwert.

Die Bodenrichtwerte für Ackerland werden in der Form :

Bodenrichtwert in DM/m<sup>2</sup> -- durchschnittliche Ackerzahl angegeben, z. B. 2,50 -- 50

Die Bodenrichtwerte wurden entsprechend dem normalen Kulturzustand und ohne Aufwuchs ermittelt. Sie beziehen sich auf selbständig nutzbare landwirtschaftliche Grundstücke mit regelmäßigem Zuschnitt.

Gemeinde	Gemarkung	Ø Ackerzahl (AZ) in der Gemarkung	Richtwert zum 31.12.1999 DM/m <sup>2</sup> -- AZ
<b>Bad Driburg</b>	Alhausen	46	2,40 -- 46
	Bad Driburg	44	2,30 -- 44
	Dringenberg	35	2,10 -- 35
	Erpentrup	38	2,20 -- 38
	Herste	44	2,30 -- 44
	Kühlsen	33	2,10 -- 33
	Langeland	36	2,10 -- 36
	Neuenheerse	34	2,10 -- 34
	Pömbesen	36	2,10 -- 36
	Reelsen	40	2,20 -- 40
	<b>Beverungen</b>	Amelunxen	55
Beverungen		49	2,70 -- 49
Blankenau		56	3,10 -- 56
Dalhausen		34	2,10 -- 34
Drenke		51	2,80 -- 51
Haarbrück		37	2,20 -- 37
Herstelle		49	2,70 -- 49
Jakobsberg		31	1,90 -- 31
Rothe		38	2,20 -- 38
Tietelsen		36	2,20 -- 36
Wehrden		64	3,30 -- 64
Würgassen		59	3,20 -- 59

Gemeinde	Gemarkung	Ø Ackerzahl (AZ) in der Gemarkung	Richtwert zum 31.12.1999 DM/m <sup>2</sup> – AZ	
<b>Borgentreich</b>	Borgentreich	54	2,70 -- 54	
	Borgholz	38	2,40 -- 38	
	Bühne	41	2,50 -- 41	
	Drankhausen	53	2,70 -- 53	
	Großeneder	73	3,10 -- 73	
	Körbecke	52	2,70 -- 52	
	Lütgeneder	68	3,00 -- 68	
	Manrode	38	2,40 -- 38	
	Muddenhagen	35	2,30 -- 35	
	Natingen	40	2,40 -- 40	
	Natzungen	53	2,70 -- 53	
	Rösebeck	58	2,80 -- 58	
	<b>Brakel</b>	Auenhausen	39	2,00 -- 39
		Beller	46	2,20 -- 46
		Bellersen	49	2,30 -- 49
Bökendorf		53	2,50 -- 53	
Brakel		49	2,30 -- 49	
Erkeln		44	2,20 -- 44	
Frohnhausen		48	2,30 -- 48	
Geharden		44	2,20 -- 44	
Hampenhausen		49	2,30 -- 49	
Hembsen		50	2,40 -- 50	
Istrup		45	2,20 -- 45	
Rheder		48	2,30 -- 48	
Riesel		48	2,30 -- 48	
Schmechten		41	2,00 -- 41	
Siddessen		50	2,40 -- 50	
<b>Höxter</b>	Albaxen	55	2,40 -- 55	
	Bödexen	39	1,60 -- 39	
	Bosseborn	29	1,20 -- 29	
	Brenkhausen	48	2,10 -- 48	
	Bruchhausen	47	2,00 -- 47	
	Fürstenu	42	1,80 -- 42	
	Godelheim	60	2,60 -- 60	
	Höxter	64	2,80 -- 64	
	Lüchtringen	59	2,60 -- 59	
	Lütmarsen	48	2,10 -- 48	
	Ottbergen	47	2,00 -- 47	
	Ovenhausen	43	1,80 -- 43	
	Stahle	59	2,60 -- 59	
	Weserniederung	75	5,50 -- 75	

Gemeinde	Gemarkung	Ø Ackerzahl (AZ) in der Gemarkung	Richtwert zum 31.12.1999 DM/m <sup>2</sup> – AZ
<b>Marienmünster</b>	Altenbergen	36	2,10 – 36
	Born	61	2,80 -- 61
	Bredenborn	56	2,60 -- 56
	Bremerberg	37	2,10 -- 37
	Eilversen	45	2,30 -- 45
	Großenbreden	47	2,40 -- 47
	Hohehaus	40	2,20 -- 40
	Kleinenbreden	39	2,20 -- 39
	Kollerbeck	44	2,30 -- 44
	Löwendorf	40	2,20 -- 40
	Münsterbrock	50	2,50 -- 50
	Papenhöfen	36	2,10 -- 36
	Vörden	47	2,40 -- 47
<b>Nieheim</b>	Entrup	55	2,60 -- 55
	Erwitzen	48	2,40 -- 48
	Eversen	55	2,60 -- 55
	Himmighausen	41	2,20 -- 41
	Holzhausen	46	2,40 -- 46
	Merlsheim	41	2,20 -- 41
	Nieheim	51	2,50 -- 51
	Oeynhaus	50	2,50 -- 50
	Schönenberg	43	2,30 -- 43
	Sommersell	59	2,70 -- 59
<b>Steinheim</b>	Bergheim	54	2,50 -- 54
	Eichholz	67	2,90 -- 67
	Grevenhagen	33	1,90 -- 33
	Hagedorn	68	3,00 -- 68
	Ottenhausen	56	2,60 -- 56
	Rolfzen	59	2,70 -- 59
	Sandebeck	36	2,00 -- 36
	Steinheim	61	2,70 -- 61
	Vinsebeck	57	2,60 -- 57

Gemeinde	Gemarkung	Ø Ackerzahl (AZ) in der Gemarkung	Richtwert zum 31.12.1999 DM/m <sup>2</sup> – AZ	
<b>Warburg</b>	Bonenburg	36	2,20 -- 36	
	Calenberg	54	2,70 -- 54	
	Dalheim	45	2,50 -- 45	
	Daseburg	57	2,70 -- 57	
	Dössel	69	3,00 -- 69	
	Germete	50	2,60 -- 50	
	Herlinghausen	49	2,50 -- 49	
	Hohenwepel	64	2,90 -- 64	
	Menne	70	3,00 -- 70	
	Nörde	59	2,80 -- 59	
	Ossendorf	56	2,70 -- 56	
	Rimbeck	44	2,40 -- 44	
	Scherfede	37	2,20 -- 37	
	Warburg	59	2,80 -- 59	
	Welda	53	2,60 -- 53	
	Wormeln	47	2,50 -- 47	
	<b>Willebadessen</b>	Altenheerse	41	2,30 -- 41
		Borlinghausen	39	2,20 -- 39
		Eissen	62	3,50-- 62
Engar		52	2,90 -- 52	
Fölsen		35	2,00 -- 35	
Helmern		38	2,20 -- 38	
Ikenhausen		42	2,40 -- 42	
Löwen		55	3,10 -- 55	
Niesen		50	2,80 -- 50	
Peckelsheim		50	2,80 -- 50	
Schweckhausen		42	2,40 -- 42	
Willebadessen		41	2,30 -- 41	
Willegassen		52	2,90 -- 52	

## **7. Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen in der Stadt Höxter**

Der Mietspiegel wurde erstellt von:

- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Höxter e.V.
- Mieter - Verein Holzminden - Höxter / Weser und Umgebung
- Stadt Höxter
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Höxter

### **Allgemeine Erläuterungen**

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

Es werden sechs Baujahresgruppen unterschieden. Maßgebend ist der Zeitpunkt der Errichtung oder ggf. der einer umfassenden Modernisierung des Gebäudes bzw. der Mietwohnung.

Eine Wohnung ist nur dann umfassend modernisiert, wenn sie in Ausstattung, Größe und Beschaffenheit im wesentlichen einer Neubauwohnung im Zeitpunkt 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 wurden (z. B. Einbau neuzeitlicher Fenster, Verbesserung der Wärmedämmung, des Schallschutzes, der elektrischen Anlagen, der Fußböden und eventuell des Wohnungsgrundrisses).

Der Mietpreis beinhaltet die reine Nettomiete ohne jegliche Nebenkosten bzw. Betriebskosten gemäß § 27 und der Anlage 3 II. Berechnungsverordnung (II. BV). Das Verfahren bei Mieterhöhungen ergibt sich aus dem Gesetz zur Regelung der Miethöhe (MHG).

### **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 sind die §§ 42 bis 44 II. BV anzuwenden.

### **Wohnlage**

Der Mietspiegel unterstellt normale, mittlere Wohnlagen.

### **Sonstige Beschaffenheit**

Bei älteren Wohnungen, die durch Umbauten im Komfort den Neubauten angeglichen worden sind, können die Mieten den entsprechenden Neubaumieten im Zeitpunkt des Umbaus nahekommen. Da die angegebenen Werte sich auf abgeschlossene Wohnungen beziehen, ist ein fehlender Wohnungsabschluss entsprechend zu berücksichtigen. Im übrigen können gefangene Räume und überdurchschnittlich große Flurflächen die Höhe der Miete beeinflussen.

Bei Neuvermietungen gilt die unter den Vertragsparteien vereinbarte Miete.

### **Ausstattung**

Der Mietspiegel unterstellt, dass alle Wohnungen mit Zentralheizung und Bad ausgestattet sind.

Für Wohnungen, bei denen entweder die Zentralheizung 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 Ortsteilen Albaxen, Bödexen, Bosseborn, Brenkhausen, Bruchhausen, Fürstenau, Godelheim, Lühtringen, Lütmarsen, Ottbergen, Ovenhausen und Stahle ist wegen der Entfernung zum Stadtzentrum ein Abschlag bis zu 20 % angemessen.

Treffen verschiedene positive und negative Kriterien zu, so ist ein entsprechender Zu- oder Abschlag gerechtfertigt.

Der Mietspiegel ist gültig seit 01.07.1999

## **Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen in der Stadt Höxter**

**Durchschnittsmieten in DM/m<sup>2</sup>/mtl.**

(Wohnungen mit Zentralheizung, Bad, WC)

Wohnfläche	Baujahr	DM/m <sup>2</sup>
bis 40 m <sup>2</sup> 41 - 70 m <sup>2</sup> 71 - 110 m <sup>2</sup> über 110 m <sup>2</sup>	bis 20.06.1948	6,70 - 7,70 6,00 - 6,80 5,50 - 6,30 4,80 - 5,60
bis 40 m <sup>2</sup> 41 - 70 m <sup>2</sup> 71 - 110 m <sup>2</sup> über 110 m <sup>2</sup>	21.06.1948 - 31.12.1960	7,90 - 9,20 6,90 - 8,10 6,30 - 7,20 5,50 - 6,60
bis 40 m <sup>2</sup> 41 - 70 m <sup>2</sup> 71 - 110 m <sup>2</sup> über 110 m <sup>2</sup>	01.01.1961 - 31.12.1969	8,70 - 9,70 7,70 - 8,60 7,10 - 7,80 6,20 - 7,10
bis 40 m <sup>2</sup> 41 - 70 m <sup>2</sup> 71 - 110 m <sup>2</sup> über 110 m <sup>2</sup>	01.01.1970 - 31.12.1979	9,90 - 11,10 8,90 - 9,90 8,00 - 9,10 7,20 - 8,10
bis 40 m <sup>2</sup> 41 - 70 m <sup>2</sup> 71 - 110 m <sup>2</sup> über 110 m <sup>2</sup>	01.01.1980 - 31.12.1989	10,60 - 11,70 9,30 - 10,30 8,50 - 9,60 7,70 - 8,50
bis 40 m <sup>2</sup> 41 - 70 m <sup>2</sup> 71 - 110 m <sup>2</sup> über 110 m <sup>2</sup>	ab 01.01.1990	11,60 - 13,40 10,50 - 12,10 9,70 - 11,20 8,50 - 9,80

**8. Mietübersicht für freifinanzierte Wohnungen in der Kernstadt Bad Driburg**

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat im Jahre 1996 in der Kernstadt Bad Driburg eine umfassende Mieterhebung durchgeführt. Entsprechend der Regelung im Miethöhengesetz (MHG) wurden dabei nur Mieten erhoben, die in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind (Neuvermietung und angepasste Bestandsmieten). Hierdurch konnte ein Datenmaterial von über 250 Vergleichsmieten gewonnen werden. Die Ergebnisse der empirisch-statistischen Auswertung sind in der folgenden Mietwertübersicht dargestellt. Die Beobachtungen des Mietwohnungsmarktes zeigen, dass in Bad Driburg seit 1996 keine signifikante Änderung des Mietpreisniveaus eingetreten ist.

Wohnfläche m <sup>2</sup>	Baujahres- kategorie	Mietbandbreite DM/m <sup>2</sup>
bis 49 m <sup>2</sup>		5,90 bis 7,40

50 m <sup>2</sup> bis 110 m <sup>2</sup>	bis 1949	5,10 bis 6,30
über 110 m <sup>2</sup>		4,40 bis 5,50
bis 49 m <sup>2</sup>	1950 bis 1959	6,50 bis 7,80
50 m <sup>2</sup> bis 110 m <sup>2</sup>		5,60 bis 6,70
über 110 m <sup>2</sup>		5,00 bis 5,80
bis 49 m <sup>2</sup>	1960 bis 1969	7,90 bis 10,30
50 m <sup>2</sup> bis 110 m <sup>2</sup>		6,50 bis 8,00
über 110 m <sup>2</sup>		5,90 bis 7,60
bis 49 m <sup>2</sup>	1970 bis 1979	8,90 bis 11,50
50 m <sup>2</sup> bis 110 m <sup>2</sup>		7,60 bis 9,60
über 110 m <sup>2</sup>		6,60 bis 8,50
bis 49 m <sup>2</sup>	1980 bis 1989	8,80 bis 12,50
50 m <sup>2</sup> bis 110 m <sup>2</sup>		8,00 bis 11,10
über 110 m <sup>2</sup>		6,60 bis 9,10
bis 49 m <sup>2</sup>	ab 1990	11,30 bis 13,20
50 m <sup>2</sup> bis 110 m <sup>2</sup>		9,10 bis 11,10
über 110 m <sup>2</sup>		8,40 bis 9,80

Die Mietwertübersicht stellt eine Orientierungshilfe dar. Die Übersicht ist unverbindlich, aus ihr können keine Rechtsansprüche abgeleitet werden.

## 9. Marktfaktoren

### 9.1 Marktanpassungsfaktoren

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, wie die Auswertung der Kaufpreissammlung zeigt, dagegen im Kreis Höxter im allgemeinen deutlich unter dem Sachwert gehandelt. Vor allem in den dörflich strukturierten Ortschaften mit einem in der Regel ausreichenden Angebot an preisgünstigen Neubaugrundstücken werden hohe Abschläge registriert. Der Faktor, mit dem der Sachwert zu multiplizieren ist, um zum Verkehrswert zu gelangen, wird als Marktanpassungsfaktor bezeichnet. Die Höhe des Anpassungsfaktors ist wesentlich abhängig von der Höhe des Sachwertes und der Lagequalität des jeweiligen Grundstücks.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt seit 1997 Marktanpassungsfaktoren.

Den Anpassungsfaktoren liegen folgende Ansätze des Sachwertverfahrens zugrunde:

- Normalherstellungskosten per 1995 (NHK 95), nach dem Forschungsprojekt des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, "Er-



mittlung von zeitgemäßen Normalherstellungskosten für die Belange der Verkehrswertermittlung“

- wirtschaftliche Gebäudenutzungsdauer von 80 bis 100 Jahren
- Benutzung der Abschreibungstabelle “Tiemann“

Der Bodenwert eines Grundstücks wird weitgehend durch dessen Lagequalität bestimmt. Es wurden daher folgende Qualitätsabstufungen vorgenommen:

mäßige Lage:	Bodenwerte bis 50,-- DM/m <sup>2</sup> ebf.
mittlere Lage:	Bodenwerte 50,-- DM/m <sup>2</sup> bis 100,-- DM/m <sup>2</sup> ebf.
gute Lage:	Bodenwerte 100,-- DM/m <sup>2</sup> bis 150,-- DM/m <sup>2</sup> ebf.
beste Lage:	Bodenwerte über 150,-- DM/m <sup>2</sup> ebf.

Sachwert (inkl. Bodenwert)	Lagequalität des Grundstücks			
	mäßig	mittel	gut	beste
200.000,-- DM	0,95	0,97	0,99	1,01
300.000,-- DM	0,89	0,91	0,93	0,96
400.000,-- DM	0,83	0,85	0,87	0,89
500.000,-- DM	0,76	0,79	0,81	0,83
600.000,-- DM	0,70	0,73	0,75	0,77

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

Ein Marktanpassungsfaktor von 0,90 entspricht einem Anpassungsabschlag von 10 % vom Sachwert.

## 9.2 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist von wesentlicher Bedeutung für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Kapitalmarktzins gleichzusetzen. Im allgemeinen liegt er unter dem Zinssatz des Kapitalmarktes, da bei Kapitalanlagen in Liegenschaften von einer langfristigen Bindung und einer größeren Sicherheit des Kapitals ausgegangen werden kann. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist insbesondere abhängig von der Art der Bebauung und der Lage am Grundstücksmarkt.

Im Idealfall wird der Liegenschaftszinssatz auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens ermittelt (siehe § 11 Absatz 2 der WertV).

Eine rein mathematisch-statistische Ableitung der Liegenschaftszinssätze aus der Kaufpreissammlung ist zz. bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nicht möglich, da das ausgewertete Datenmaterial dazu noch nicht ausreicht. Bei der nachfolgenden Aufstellung wurden daher zusätzlich die aus langjährigen Marktbeobachtungen gewonnenen Erfahrungswerte des Gutachterausschusses berücksichtigt. Die Orientierung in-

nerhalb der angegebenen Bandbreiten ist deshalb unter Berücksichtigung der nachstehenden Anmerkungen vorzunehmen.

<b>Gebäudeart</b>	<b>Liegenschafts- zinssätze</b>
Ein- und Zweifamilienhäuser	2,0 % bis 3,5 %
Dreifamilienhäuser	3,0 % bis 4,5 %
Mehrfamilienhäuser	4,0 % bis 5,5 %
Gemischt genutzte Gebäude	4,5 % bis 6,5 %
Geschäfts- und Bürogebäude	5,5 % bis 6,5 %
Reine Gewerbegebäude	6,0 % bis 7,0 %

Anmerkungen zu Wohnnutzung:

- Je größer die Nachfrage, desto niedriger der Liegenschaftszinssatz
- Je niedriger die Mieteinnahmen, desto niedriger der Liegenschaftszinssatz
- Je älter das Gebäude, desto niedriger der Liegenschaftszins
- Je mehr Wohneinheiten, desto höher der Liegenschaftszinssatz

Anmerkungen zu Geschäfts-, Gewerbe- und Mischnutzung:

- Je größer die Nachfrage, desto niedriger der Liegenschaftszinssatz
- Je niedriger die Mieteinnahmen, desto niedriger der Liegenschaftszinssatz
- Je höher der Wohnanteil, desto niedriger der Liegenschaftszinssatz
- Je höher der gewerbliche Anteil, desto höher der Liegenschaftszinssatz
- Je schlechter die Lage, desto höher der Liegenschaftszinssatz

**10. Weitere Informationen****10.1 Angebot an kommunalem Wohnbauland im Jahre 2000**

Nach Mitteilung der kreisangehörigen Städte kann im Jahre 2000 voraussichtlich das nachfolgend aufgeführte kommunale Wohnbauland bereitgestellt werden (Kaufpreise ohne Erschließungskosten nach Angabe der Städte).

Stadt	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis DM/m <sup>2</sup>
<b>Bad Driburg</b>			
– Kernstadt	Landrat-Weskamp-Straße	1	155,00
	Nordfeldmark	1	120,00
	Garthausen Süd	1	115,00
	Nördl. Eichendorffstraße	3	130,00
– Alhausen	Wiebusch	5	55,00
– Herste	Schmechtener Straße	3	35,00

Stadt	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis DM/m <sup>2</sup>
<b>Beverungen</b>			
– Kernstadt	Selsberg	10	ca. 65,00
– Kernstadt	Selsberg	3	59,00
– Dalhausen	Bergstraße	8	18,00
– Herstelle	Teichberg	2	33,00
– Drenke	Hellenbusch	10	28,00
– Drenke	Hellenbusch	5	25,00
– Tietelsen	Prüssenstraße	3	23,00
– Würgassen	Max-Planck-Straße	8	ca. 35,00

Stadt	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis DM/m <sup>2</sup>
<b>Borgentreich</b>			
– Kernstadt	Borgentreich West	7	35,00
– Borgholz	Hinter der Kohlwiese	2	20,00
– Bühne	Wemme	17	17,50
– Körbecke	Auf der Lindenstätte	3	14,00
– Manrode		7	14,00
– Muddenhagen		2	9,00
– Natingen	Erdbeerbusch	2	9,00
– Natzungen	Egelsberg	2	14,00

Anm.: Zu den Kaufpreisen kommen die der Stadt jeweils entstandenen Vermessungskosten hinzu

Stadt	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis DM/m <sup>2</sup>
<b>Brakel</b>			
– Kernstadt	Auf dem Galgenberg	13	55,00/56,00 <sup>1</sup>
– Bellersen	Steinrieke	6	24,00
– Frohnhausen	Auf der Weide	2	13,00
– Gehrden	Kattenfeld	7	28,00
– Hembsen	Im Märsch	4	30,00 <sup>2</sup>
– Istrup	Bornegrund	2	25,50

<sup>1</sup> = Im Kaufpreis ist ein Betrag von 5,63 DM/m<sup>2</sup> als Ausgleichsbetrag für die Versiegelung von Natur und Landschaft enthalten.

<sup>2</sup> = Im Kaufpreis ist ein Betrag von 5,50 DM/m<sup>2</sup> als Ausgleichsbetrag für die Versiegelung von Natur und Landschaft enthalten.

Stadt	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis DM/m <sup>2</sup>
<b>Höxter</b>			
– Kernstadt	Knüll	5	115,00*
– Bödexen	Mühlenberg	13	40,00*
– Fürstenau	Steinbrede	18 - 22	ca. 40,00*
– Godelheim	Altendorfer Weg	2	43,60
– Lütmarsen	Westlich der Feldstraße	1	63,00

\* = Angabe ohne Vermessungskosten

Stadt	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis DM/m <sup>2</sup>
<b>Mariemünster</b>			
– Altenbergen	Bebauungsplan 1	2	15,00
– Bredenborn	Bebauungsplan 4	3	20,00
– Eilversen	Bebauungsplan 1	5	13,00
– Kollerbeck	Bebauungsplan 1	3	23,00
– Löwendorf	Ortsrandlage	2	18,00
– Hohehaus	Ortsrandlage	2	15,00
– Vörden	Bebauungsplan 4	4	25,00

Stadt	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis DM/m <sup>2</sup>
<b>Nieheim</b>			
– Kernstadt	In den Langen Breiten	1	23,00 bis 29,00 <sup>2</sup>
		3	35,00 <sup>3</sup>
– Kernstadt	Hohe Straße	3	Preis noch offen
– Kernstadt	Auf der Böscheburg	28	21,00 bis 29,00 <sup>1, 2</sup>
– Sommersell		9	17,50
– Holzhausen		3	10,50
– Entrup		4	17,00
– Eversen		9	14,00

<sup>1</sup> = Im Baugebiet "Auf der Böscheburg" sind zusätzlich zum ausgewiesenen Kaufpreis die entstandenen Vermessungskosten für jeden einzelnen Bauplatz nach dem entstandenen Aufwand zu erstatten.

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

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

Stadt	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis DM/m <sup>2</sup>
<b>Steinheim</b>			
– Kernstadt	Billerbecker Straße	5	41,00
– Kernstadt	Bergkampsweg	15	ca. 58,00
– Bergheim	Fettpott	ca. 35	ca. 30,00
– Eichholz	Kösliner Straße	6	ca. 25,00
– Ottenhausen	Bruchweg	5	ca. 27,00
– Rolfzen	Entruper Weg	ca. 12	ca. 27,00
– Vinsebeck	Höltermanns Kamp	2	ca. 30,00

Stadt	Baugebiet	Anzahl	voraussichtlicher
-------	-----------	--------	-------------------

		der Bauplätze	Kaufpreis DM/m <sup>2</sup>
<b>Warburg</b>	Vorhandene Bauplätze in Wohngebieten:		
– Kernstadt	Uhlenbreite III	10	88,00
– Bonenburg	An der Naure	3	20,00
– Calenberg	Am Wormelner Berge	5	27,50
– Calenberg	Fillerkuhle	2	20,00
– Daseburg	Grevenwiese	3	15,00
– Daseburg	Westlich der Huedaer Straße	14	34,00
– Dössel	Pöppelhöfenweg	1	22,00
– Herlinghausen	Oberes Holz	12	23,50
– Hohenwepel	Waldweg	1	30,00
– Hohenwepel	An der Twete	14	30,00
– Rimbeck	Am Sonnenhang/Zionsweg	1	32,00
– Scherfede	Nördlich der Trift	5	34,00
<b>Warburg</b>	Baugrundstücke, die in 2000 erschlossen werden sollen:		
– Bonenburg	Südlich des Hollberges	18	32,00
– Dössel	Pöppelhöfenweg	12	22,00
– Menne	Im Kleinen Feld	18	23,00
– Nörde	Lütger Weg	17	25,00
– Ossendorf	Südlich des Ohmeweges	11	34,00
– Warburg	Südlich der Calenberger Straße	52	ca. 85,00
– Wormeln	Nordstraße	17	25,00

Stadt	Baugebiet	Anzahl	voraussichtlicher
-------	-----------	--------	-------------------

		<b>der Bauplätze</b>	<b>Kaufpreis DM/m<sup>2</sup></b>
<b>Willebadessen</b>			
– Engar	Hahnenberg II	15	20,00
– Niesen	Auf dem Rahe II	9	18,00
– Peckelsheim	Bruchhöfe	4	25,00



## 10.2 Angebot an kommunalem Gewerbe-/Industriebauland im Jahre 2000

Nach Mitteilung der kreisangehörigen Städte kann im Jahre 2000 voraussichtlich das nachfolgend aufgeführte kommunale Gewerbe-/Industriebauland bereitgestellt werden (Kaufpreise ohne Erschließungskosten nach Angabe der Städte).

Stadt	Baugebiet	Fläche m <sup>2</sup>	voraussichtlicher Kaufpreis DM/m <sup>2</sup>
<b>Bad Driburg</b>	Kernstadt - Gewerbegebiet Süd I	ca. 60.000	50,00 <sup>1</sup>
<b>Beverungen</b>	Würgassen – An der Kreisstraße	16.560	ca. 15,00
<b>Borgentreich</b>	Gewerbegebiet Natzungen	21.500	8,00
	Gewerbegebiet - Keggenriede Borgentreich	15.169	8,00
<b>Brakel</b>	Brakel “West-Riesel“	30.000	48,00 <sup>1</sup>
<b>Höxter</b>	Gewerbegebiet Zur Lüre	ca. 33.000	18,85
	Gewerbegebiet Zur Lüre	ca. 20.000	noch offen
	Gewerbegebiet Fürstenau	ca. 38.000	5,58
<b>Marienmünster</b>	Bredenborn, Bebauungsplan 4	20.000	12,00 <sup>1</sup>
<b>Nieheim</b>	Gewerbegebiet Nieheim	20.000	10,00 <sup>1</sup>
	Gewerbegebiet Nieheim	63.000	15,00 <sup>1</sup>
<b>Steinheim</b>	Auf der Frankenburg	ca. 50.000	ca. 20,00
	Lother Straße	6.000	ca. 20,00
	Industriepark Bergheim II + III	ca. 40.000	ca. 13,00
<b>Warburg</b>	Warburg - Industriegebiet “Oberer Hilgenstock“	ca. 49.000	20,00
	Rimbeck - “Auf der Hellbecke“	ca. 7.000	20,00
<b>Willebadessen</b>	Willebadessen “Gänsebruch“	18.000	25,00
	Peckelsheim West	48.059	25,00

<sup>1</sup> = inklusive Erschließungskosten

### 10.3 Gebühren für Gutachten

Die Gebühren und Auslagen für die Erstattung eines Verkehrswertgutachtens richten sich nach der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NW. Die Gebühr ist von der Höhe des Verkehrswertes abhängig und beträgt z. B. für ein

unbebautes Grundstück		bebautes Grundstück	
Wert	Gebühr *	Wert	Gebühr *
20.000,-- DM	520,-- DM	100.000,-- DM	950,-- DM
50.000,-- DM	625,-- DM	200.000,-- DM	1.350,-- DM
100.000,-- DM	800,-- DM	300.000,-- DM	1.650,-- DM
200.000,-- DM	1.125,-- DM	400.000,-- DM	1.850,-- DM
		500.000,-- DM	2.050,-- DM

\* = zuzüglich Mehrwertsteuer

### Mietwertgutachten

Die Mindestgebühr beträgt 450,-- DM zuzüglich Mehrwertsteuer.

### 10.4 Gebühren für Bodenrichtwertkarten

Die Gebühren für Auszüge aus Bodenrichtwertkarten betragen in Abhängigkeit von ihrer Größe:

DIN A4 = 20,-- DM

DIN A3 = 26,-- DM

DIN A2 = 36,-- DM

DIN A1 = 44,-- DM

DIN A0 = 54,-- DM

Die Gebühren für schriftliche Auskünfte betragen je Antrag einschließlich zwei mitgeteilter Werte oder sonstiger Daten 30,-- DM.

Mündliche Richtwertauskünfte sind kostenfrei.

Für den Grundstücksmarktbericht wird eine Gebühr in Höhe von 30,-- DM erhoben.

## 10.5 Überregionaler Grundstücksmarktbericht

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen erarbeitet eine Übersicht über den Grundstücksmarkt für das gesamte Land Nordrhein-Westfalen. Der Bericht stellt die Umsatz- und Preisentwicklung in ihren regional unterschiedlichen Ausprägungen dar und dient somit ebenfalls der allgemeinen Markttransparenz. Er basiert auf den Daten und Auswertungen der örtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und ist als Ergänzung zu deren ortsbezogenen Marktberichten konzipiert. Dementsprechend stellt er den Grundstücksmarkt in stark generalisierter Form dar. Der Marktbericht wird jährlich fortgeschrieben.

Er kann bei der

Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses  
Fischerstraße 10  
40477 Düsseldorf

Postfach 30 08 65  
40408 Düsseldorf

Telefon (0211) 4 75 42 13  
Telefax (0211) 4 75 59 76

zu einem Preis von 30,-- DM bezogen werden