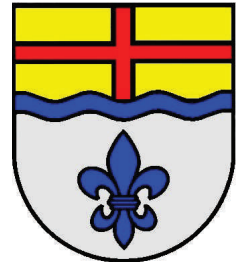
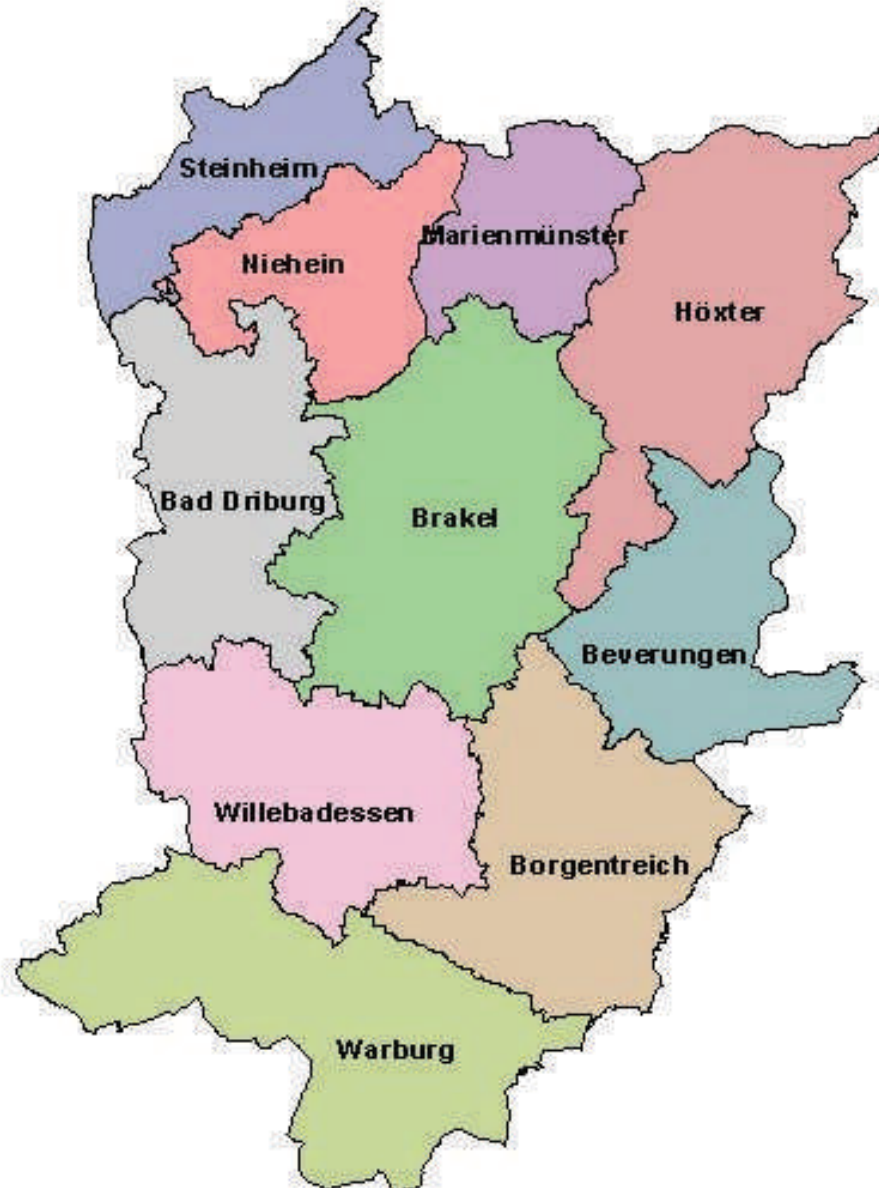




# Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Höxter



Übersicht über den Immobilienmarkt im Kreis Höxter



Preise – Tendenzen – Umsätze – Analysen

# Grundstücksmarktbericht 2001

## **Impressum**

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Höxter

Geschäftsstelle: Kreishaus  
Zimmer 624, 628 und 631  
Moltkestraße 12, 37671 Höxter

Öffnungszeiten: 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  
sowie nach Vereinbarung

Telefon: (05271) 965 465, 965 466, 965 467

Telefax: (05271) 965 400

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

E-Mail: m.busse@kreis-hoexter.de

Redaktion: Meinolf Busse

Druck: Kreis Höxter

Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe auch von Teilen des Grundstücksmarktberichtes  
nur mit Quellenangabe gestattet. Es wird um Zusendung eines Belegexemplars gebeten.

**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Höxter**

**zuständig für die Gemeinden**

**Bad Driburg**

**Beverungen**

**Borgentreich**

**Brakel**

**Höxter**

**Marienmünster**

**Nieheim**

**Steinheim**

**Warburg**

**Willebadessen**



# Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Vorbemerkungen</b> .....	<b>8</b>
2.1	Allgemeines zum Grundstücksmarktbericht.....	8
2.2	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Höxter.....	9
2.3	Zusammensetzung des Gutachterausschusses.....	9
2.4	Rechtsgrundlage.....	9
2.5	Aufgaben des Gutachterausschusses.....	9
2.6	Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und ihre Aufgaben.....	10
<b>3.</b>	<b>Statistische Angaben zum Kreis Höxter</b> .....	<b>11</b>
3.1	Bevölkerung, Bevölkerungsdichte.....	11
3.2	Flächennutzung.....	13
<b>4.</b>	<b>Grundstücksmarkt</b> .....	<b>15</b>
4.1	Anzahl der Verträge – Geldumsatz - Flächenumsatz.....	15
4.2	Verteilung der Umsätze auf die Gemeinden.....	16
4.3	Umsätze in den einzelnen Teilmärkten.....	18
<b>5.</b>	<b>Baulich nicht nutzbare Grundstücke</b> .....	<b>20</b>
5.1	Landwirtschaftliche Flächen.....	20
5.2	Künftige Verkehrsflächen aus landwirtschaftlichen Nutzflächen.....	25
5.3	Forstwirtschaftliche Flächen.....	26
5.4	Gartenland.....	26
5.5	Wasserflächen für naturnahe Freizeitnutzung.....	27
<b>6.</b>	<b>Baulich nutzbare Flächen</b> .....	<b>27</b>
6.1	Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau.....	27
6.2	Wohnbauflächen im Außenbereich.....	37
6.3	Auflösung von Erbbaurechten.....	37
6.4	Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau.....	37
6.5	Gewerbe- und Industrieflächen.....	37
6.6	Unselbständige Teilflächen.....	39
<b>7.</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b> .....	<b>41</b>
7.1	Ein- und Zweifamilienhäuser.....	41
7.2	Mehrfamilienhäuser.....	47
7.3	Büro-, Verwaltungs-, Geschäfts- und gemischt genutzte Häuser.....	48
7.4	Gewerbe-/ Industrieobjekte.....	48
7.5	Landwirtschaftliche Hofstellen.....	49
7.6	Sonstige bebaute Grundstücke.....	49
<b>8.</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b> .....	<b>50</b>
8.1	Wohnungseigentum.....	50
8.2	Seniorenwohnanlagen.....	54
8.3	Teileigentum.....	55
8.4	Garagen, Tiefgaragenstellplätze, Stellplätze.....	55

<b>9.</b>	<b>Bodenrichtwerte</b> .....	<b>55</b>
9.1	Bodenrichtwertkarte.....	55
9.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte .....	58
9.3	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen .....	59
9.4	Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen.....	63
9.5	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen (Ackerland) .....	64
<b>10.</b>	<b>Erforderliche Daten</b> .....	<b>68</b>
10.1	Bodenpreisindexreihen .....	68
10.2	Liegenschaftszinssätze .....	69
10.3	Marktanpassungsfaktoren .....	70
10.4	Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen in der Stadt Höxter .....	71
10.5	Mietübersicht für freifinanzierte Wohnungen in der Kernstadt Brakel.....	73
10.6	Baukostenindex .....	75
10.7	Lebenshaltungskostenindex .....	75
10.8	Wohnungsmietenindex .....	76
<b>11.</b>	<b>Kommunale Baulandangebote</b> .....	<b>77</b>
11.1	Angebot an kommunalem Wohnbauland im Jahre 2002.....	77
11.2	Angebot an kommunalem Gewerbe-/Industriebauland im Jahre 2002.....	83
<b>12.</b>	<b>Sonstige Angaben</b> .....	<b>84</b>
12.1	Regionaler Vergleich.....	84
12.2	Gebühren .....	85
12.3	Überregionaler Grundstücksmarktbericht .....	86
12.4	Anschriften der benachbarten Gutachterausschüsse .....	87

## 1. Zusammenfassung

### Keine Belebung auf dem Immobilienmarkt

Auf dem Immobilienmarkt im Kreis Höxter sind die Geld- und Flächenumsätze weiterhin rückläufig. Im Jahre 2001 wurden deutliche Umsatzeinbußen gegenüber den Vorjahren festgestellt. Die Anzahl der Kauffälle verringerte sich im Vergleich zum Jahr 2000 um 8 %. Der Flächenumsatz war um 8 % niedriger und der Geldumsatz verringerte sich ebenfalls um 11 %.

#### Geldumsatz gegenüber den Vorjahren deutlich gesunken

Im Jahre 2001 wurden auf dem Grundstücksmarkt im Kreis Höxter 114 Mio. € umgesetzt. Insgesamt wurden 1785 Kauffälle registriert.

Jahr	Geldumsatz	Kauffälle
1996	144 Mio. €	2003
1997	119 Mio. €	1845
1998	191 Mio. €	2279
1999	146 Mio. €	2292
2000	129 Mio. €	1939
2001	114 Mio. €	1785

#### 598 ha Grundstücksfläche haben im Jahre 2001 den Eigentümer gewechselt

Im Jahre 2001 wurden im Kreisgebiet insgesamt 598 ha Grundstücksfläche veräußert. Der Großteil des Flächenumsatzes bezog sich entsprechend der Nutzungsartenstruktur des Kreises Höxter auf landwirtschaftliche Flächen (396 ha landwirtschaftliche Nutzfläche).

Jahr	Flächenumsatz
1996	621 ha
1997	842 ha
1998	794 ha
1999	1018 ha
2000	650 ha
2001	598 ha

#### Rückgang der Bauplatzverkäufe um 26 %

Im Jahre 2001 wurden im Kreisgebiet 303 Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau verkauft, das waren 26 % weniger als im Jahre 2000. Zusätzlich wurden 3 Erbbaurechte begründet.

<b>Jahr</b>	<b>Anzahl der Bauplätze</b>
1995	450
1996	494
1997	474
1998	579
1999	637
2000	407
2001	303

#### **46 % 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 2001 wurden im Kreisgebiet 138 kommunale Wohnbaulandverkäufe registriert.

<b>Jahr</b>	<b>Anzahl der kommunalen Wohnbaulandverkäufe</b>
1997	232
1998	289
1999	375
2000	201
2001	138

Die Städte des Kreises Höxter stellen für das Jahr 2002 insgesamt rd. 875 Wohnbaulandgrundstücke Bauwilligen zur Verfügung (Angebot).

Im Jahre 2001 wurden, inklusive privater Verkäufe, lediglich 303 Bauplatzverkäufe registriert (realisierte Verkäufe).

#### **Durchschnittlicher Wohnbaulandpreis im Kreisgebiet um 2 % gestiegen**

Die im Jahre 2001 im Kreisgebiet verkauften 303 Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau wurden zu einem durchschnittlichen Preis von 32,00 €/m<sup>2</sup> veräußert. Erschließungsbeiträge und kommunale Nebenkosten sind in diesem Durchschnittspreis nicht enthalten.

Die Kaufpreise streuen jedoch sehr stark. In einzelnen Dörfern der Flächengemeinden wurden Wohnbaulandgrundstücke zu Kaufpreisen von 6,00 €/m<sup>2</sup> bis 12,00 €/m<sup>2</sup> veräußert. In den Kernstädten lagen die Kaufpreise deutlich höher. In den bevorzugten Stadtquartieren der Städte Bad Driburg, Brakel und Höxter wurden für beitragspflichtige Wohnbaugrundstücke Bodenpreise von 75,00 €/m<sup>2</sup> bis 110,00 €/m<sup>2</sup> registriert.

Die meisten Baulandverkäufe wurden jedoch in Gebieten mit einem niedrigen Bodenpreisniveau getätigt. Etwa 66 % der registrierten Bauplatzverkäufe lagen in der Preiskategorie bis 30.000,00 €.

Der durchschnittliche Kaufpreis für einen beitragspflichtigen Bauplatz (Bodenwert ohne Erschließungsbeiträge und kommunale Nebenkosten) betrug im Jahre 2001 bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 706 m<sup>2</sup> etwa 21.500,00 €.

### **Bodenrichtwerte für Wohnbauland im Mittel um 2 % angehoben**

Aus den registrierten Kaufpreisen hat der Gutachterausschuss die Bodenrichtwerte für Wohnbauland im Kreisgebiet neu abgeleitet. Die Auswertung der im Jahre 2001 erfassten Wohnbaulandverkäufe ergab, dass die Wohnbaulandrichtwerte im Mittel um 2 % angehoben werden mussten.

Die Bodenrichtwerte für baureife Grundstücke werden in der Regel beitragsfrei ausgewiesen. Die beitragsfreien Bodenrichtwerte gelten für fertig vermessene baureife Grundstücke, d. h. Bodenwerte inklusive Erschließungsbeitrag und kommunaler Nebenkosten. In diesen Bodenrichtwerten sind die Erschließungsbeiträge, die naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben und die Abgaben für den Kanal- und Wasseranschluss in durchschnittlicher Höhe eingerechnet. Das bedeutet jedoch nicht in jedem Fall, dass die vorgenannten Beiträge bereits bezahlt sind.

Die beitragsfreien Bodenrichtwerte berücksichtigen eine orts- bzw. gebietstypische Erschließungsqualität.

Die beitragsfreien Bodenrichtwerte liegen jetzt zwischen 15,00 €/m<sup>2</sup> in einzelnen kleineren Ortschaften und 130,00 €/m<sup>2</sup> in den bevorzugten Wohnlagen der Kreisstadt Höxter.

### **Rückgang der Verkäufe bei Ein- und Zweifamilienhäuser um 12 %**

Im Jahre 2001 wurden im Kreisgebiet 352 Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft. Die Verkaufszahlen sind damit in diesem Teilmarkt gegenüber dem Jahr 2000 um rd. 12 % zurückgegangen. Im Jahre 2001 betrug der Geldumsatz bei Ein- und Zweifamilienhäusern im Kreisgebiet 42,76 Mio. €. Das ist ein Rückgang von 8 %.

<b>Jahr</b>	<b>Anzahl der verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	<b>Geldumsatz Mio. €</b>
1995	348	42,44
1996	396	49,49
1997	318	37,59
1998	393	45,72
1999	432	50,85
2000	402	46,30
2001	352	42,76

Im Kreisgebiet fielen im Jahre 2001 rd. 72 % der registrierten Verkaufsfälle gebrauchter Ein- und Zweifamilienhäuser (inklusive Grundstück) in die Preiskategorie bis 150.000,00 €. In den Kernstädten Bad Driburg, Höxter und Warburg lagen die durchschnittlichen Kaufpreise am höchsten.



## Preise für Eigentumswohnungen gesunken

Insgesamt wurden im Kreisgebiet im Jahre 2001 156 Eigentumswohnungen verkauft. Die Anzahl der Verkäufe ist damit gegenüber dem Vorjahr etwas angestiegen.

Jahr	Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen
1996	220
1997	191
1998	236
1999	140
2000	132
2001	156

Der Erstverkauf neu erstellter Eigentumswohnungen stagniert. Im Jahre 2001 wurden nur 31 neue Eigentumswohnungen verkauft. Das Preisniveau ist gegenüber dem Jahr 2000 bei neu erstellten Eigentumswohnungen um 1 % und bei gebrauchten Eigentumswohnungen im Mittel um 6 % gesunken.

Jahr	Anzahl der neu erstellten und verkauften Eigentumswohnungen	Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
1995	128	1.585 €
1996	77	1.636 €
1997	80	1.570 €
1998	69	1.641 €
1999	36	1.616 €
2000	39	1.566 €
2001	36	1.555 €

Im Jahre 2001 wurden zudem 5 Erstverkäufe aus Seniorenwohnanlagen registriert. Im Mittel betrug der Kaufpreis hier 2.020 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

## Voll erschlossenes Gewerbebauland wurde im Mittel für 15,00 €/m<sup>2</sup> verkauft

Im Jahre 2001 wurden 52 Gewerbebaulandverkäufe registriert.

Jahr	Anzahl der verkauften Gewerbe- und Industriegrundstücke	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
1995	62	42,9	2,8
1996	46	32,4	2,7
1997	42	30,0	2,8
1998	68	38,1	3,5
1999	53	35,6	6,2
2000	27	11,5	1,4
2001	52	28,6	3,7

Das durchschnittliche Preisniveau für gewerbliche Bauflächen betrug im Jahre 2001 im Kreisgebiet für voll erschlossenes Gewerbebauland 15,00 €/m<sup>2</sup>.

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 2002 insgesamt rd. 78,7 ha kommunale Gewerbe- und Industrieauflächen zum Kauf an.

### **Ackerland wurde für durchschnittlich 1,30 €/m<sup>2</sup> verkauft**

Im Jahre 2001 wurden insgesamt 396 ha landwirtschaftliche Nutzflächen verkauft. Der Geldumsatz betrug 4,7 Mio. €. Der Durchschnittspreis betrug im Jahre 2001 für Ackerland bei einer mittleren Bonität von 50 Bodenpunkten (Ackerzahl) 1,30 €/m<sup>2</sup>. Die Preise für Dauergrünland lagen in der Regel um etwa 20 % unter dem vergleichbaren Wert für Ackerland.

## **2. Vorbemerkungen**

### **2.1 Allgemeines zum Grundstücksmarktbericht**

Immobilien sind in Deutschland frei handelbar. Die Preise werden durch das Verhältnis von Angebot und Nachfrage bestimmt. Doch welches ist der richtige Preis bzw. wie hoch ist der objektive Wert?

Für die Wertbeurteilung eines Grundstücks ist z. B. von entscheidender Bedeutung, ob es bebaut werden darf oder ob lediglich eine landwirtschaftliche Nutzung gestattet ist. Aber auch andere Kriterien wie Lage, Zuschnitt und Flächengröße spielen eine Rolle. Die meisten Bürger, die in der Regel nur einmal in ihrem Leben ein Grundstück oder ein Haus erwerben oder verkaufen, haben nicht die erforderliche Marktkenntnis. Es ist ihnen deshalb nicht möglich, sich ein objektives Bild zu machen. Das gilt gleichermaßen auch für Behörden, die Grundstücke oder Gebäude für öffentliche oder Gemeinbedarfszwecke erwerben müssen. Zur objektiven Ermittlung von Immobilienwerten sind deshalb für die Bereiche der Kreise und größeren Städte unabhängige Gutachterausschüsse gebildet worden. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Höxter befindet sich im Fachbereich Kataster und Vermessung, Abteilung Grundstückswerte der Kreisverwaltung Höxter. Hier wird der Immobilienmarkt im Kreis Höxter mit all seinen Ausprägungen beobachtet und analysiert.

Der Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2001 gibt in generalisierter Form eine allgemeine Übersicht über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt im Kreis Höxter. Er stellt die Umsatz- und Preisentwicklung für diesen Kreis dar und dient somit der allgemeinen Markttransparenz. Der Marktbericht gibt unter anderem Informationen über das aktuelle Preisniveau von Eigenheimen, Eigentumswohnungen und Grundstücken mit besonderen Nutzungen (z. B. Waldflächen, Wasserflächen).

In diesem Bericht werden darüber hinaus auch weitere aus der Kaufpreisanalyse abgeleitete Marktdaten, wie Mietwertübersichten, Liegenschaftszinssätze und Markt Anpassungsfaktoren veröffentlicht. Eine Zusammenstellung des im Kreis Höxter aktuell zur Verfügung stehenden kommunalen Baulandes erleichtert Bauwilligen den ersten Schritt zum Eigenheim und Unternehmen ihre Standortentscheidung.

Der Grundstücksmarktbericht wendet sich 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**

### **2.3 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 Immobilienbewertung 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 zzt. aus 13 Mitgliedern.

### **2.4 Rechtsgrundlage**

Der Gutachterausschuss arbeitet auf der Grundlage folgender Rechtsvorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV) vom 06.12.1988 (BGBl. I S. 2209), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081/21010).
- Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungs - Richtlinien 1991 - WertR 91) in der Fassung vom 11.06.1991 (Bundesanzeiger Nr. 182 a vom 27.09.1991), zuletzt geändert durch Erlass vom 02.09.1998 (Banz. Nr. 170).
- Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte ( Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW) vom 07.03.1990 (GV. NRW. S. 156) zuletzt geändert durch Artikel 12 Nr. 6 des Gesetzes vom 25.11.1997 (GV. NRW S. 430/439).

### **2.5 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

- 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, Marktanpassungsfaktoren, Bodenpreisindexreihen)
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Der Gutachterausschuss kann Gutachten über Miet- und Pachtwerte sowie Mietwertübersichten erstellen.

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

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

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

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. 12.2).

### 3. Statistische Angaben zum Kreis Höxter

#### 3.1 Bevölkerung, Bevölkerungsdichte

Gemeinde	Wohnbevölkerung	Fläche km <sup>2</sup>	Einwohner je km <sup>2</sup>
<b>Bad Driburg</b>	19.535	115,07	170
<b>Beverungen</b>	15.546	97,84	159
<b>Borgentreich</b>	9.857	138,76	71
<b>Brakel</b>	17.824	173,72	103
<b>Höxter</b>	33.091	157,88	210
<b>Marienmünster</b>	5.485	64,18	85
<b>Nieheim</b>	7.046	79,79	88
<b>Steinheim</b>	14.086	75,68	186
<b>Warburg</b>	24.176	168,71	143
<b>Willebadessen</b>	9.054	128,13	71
<b>Kreis Höxter</b>	155.700	1.199,76	130
<b>Regierungsbezirk Detmold</b>	2.058.374	6.518,21	316
<b>NRW</b>	18.023.553	34.077,64	529

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Stand = 30.06.2001  
Kreis Höxter, Fachbereich Kataster und Vermessung, Abteilung Grundstückskataster

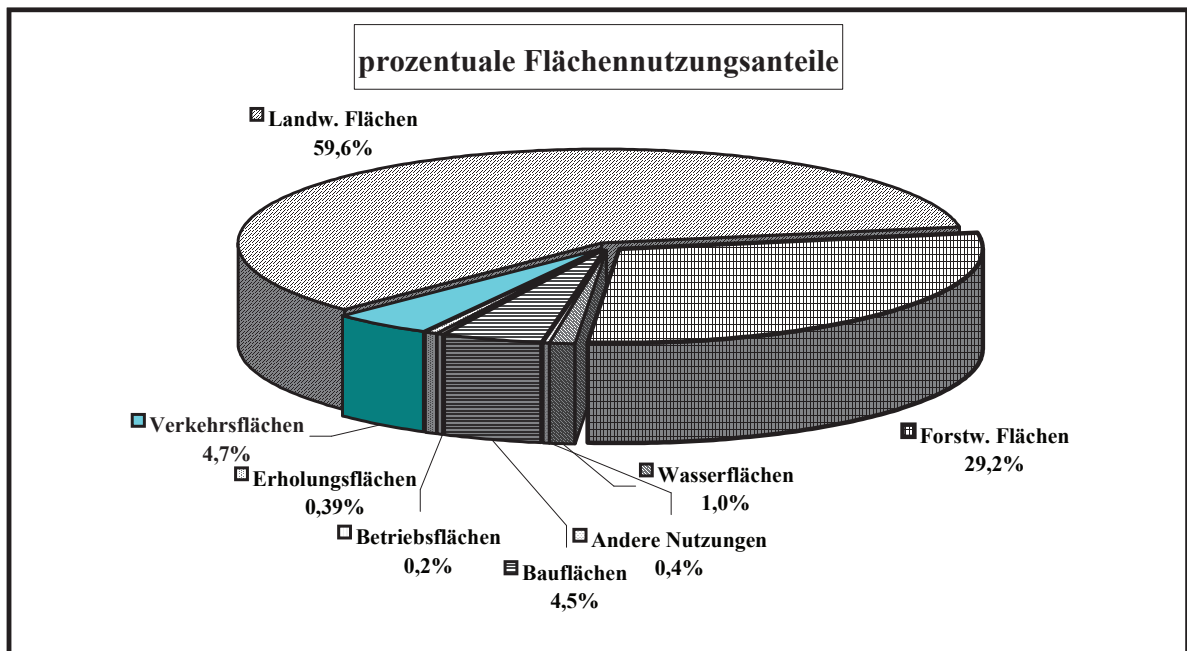
Der Kreis Höxter zählt mit einer Fläche von rd. 1.200 km<sup>2</sup> zu den größeren Kreisen im Land Nordrhein-Westfalen. Mit einer Einwohnerzahl von rd. 156.000 ist er dahingegen der zweitkleinste im Land. Aus dieser Konstellation ergibt sich die im Landesvergleich sehr geringe Bevölkerungsdichte von 130 Einwohnern je km<sup>2</sup>. Der Kreis Höxter hat somit ein überdurchschnittlich großes Flächenangebot je Einwohner.

**Bevölkerungsdichte**  
Einwohner pro km<sup>2</sup>



### 3.2 Flächennutzung

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



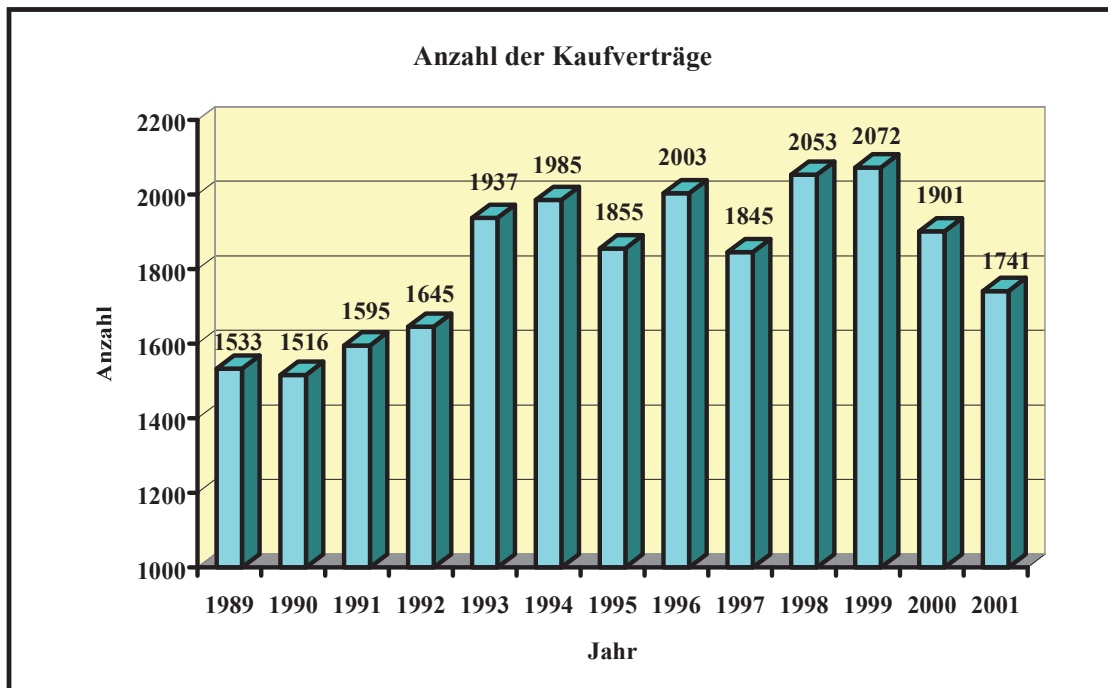
- **Forstwirtschaftliche Flächen** sind Flächen, die mit Bäumen und Sträuchern bewachsen sind und hauptsächlich forstwirtschaftlich genutzt werden.
- Als **Wasserflächen** zählen Flächen, die ständig oder zeitweilig mit Wasser bedeckt sind, gleichgültig, ob das Wasser in natürlichen oder künstlichen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

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>54,43</b>	<b>2,81</b>	<b>4,84</b>	<b>56,07</b>	<b>715,51</b>	<b>349,86</b>	<b>12,01</b>	<b>4,24</b>	<b>1.199,76</b>
Bad Driburg	6,15	0,10	0,93	5,86	51,83	48,80	0,67	0,73	115,07
Beverungen	5,35	0,51	0,61	4,93	50,64	33,70	1,93	0,17	97,84
Borgentreich	4,35	0,10	0,24	5,32	112,18	15,36	0,96	0,24	138,76
Brakel	6,37	0,15	0,52	7,08	98,64	59,71	0,99	0,26	173,72
Höxter	9,49	0,61	0,85	7,89	72,05	62,95	3,48	0,56	157,88
Marienmünster	2,23	0,11	0,15	2,81	46,97	11,30	0,36	0,26	64,18
Nieheim	2,79	0,13	0,24	3,81	54,37	17,65	0,69	0,12	79,79
Steinheim	5,34	0,20	0,33	4,22	47,85	16,99	0,63	0,12	75,68
Warburg	8,85	0,78	0,69	8,88	97,52	49,10	1,57	1,31	168,71
Willebadessen	3,50	0,12	0,27	5,27	83,46	34,2933	0,74	0,46	128,13

Quelle: Kreis Höxter, Fachbereich Kataster und Vermessung, Jahresstatistik 2001

## 4. Grundstücksmarkt

### 4.1 Anzahl der Verträge – Geldumsatz - Flächenumsatz



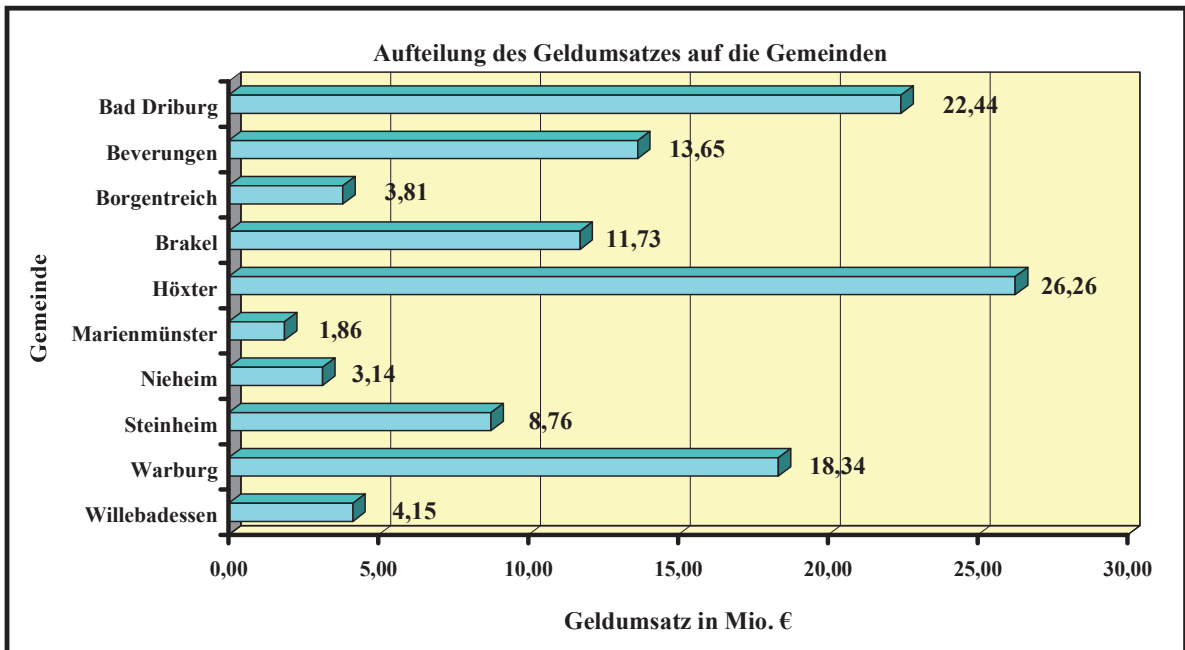
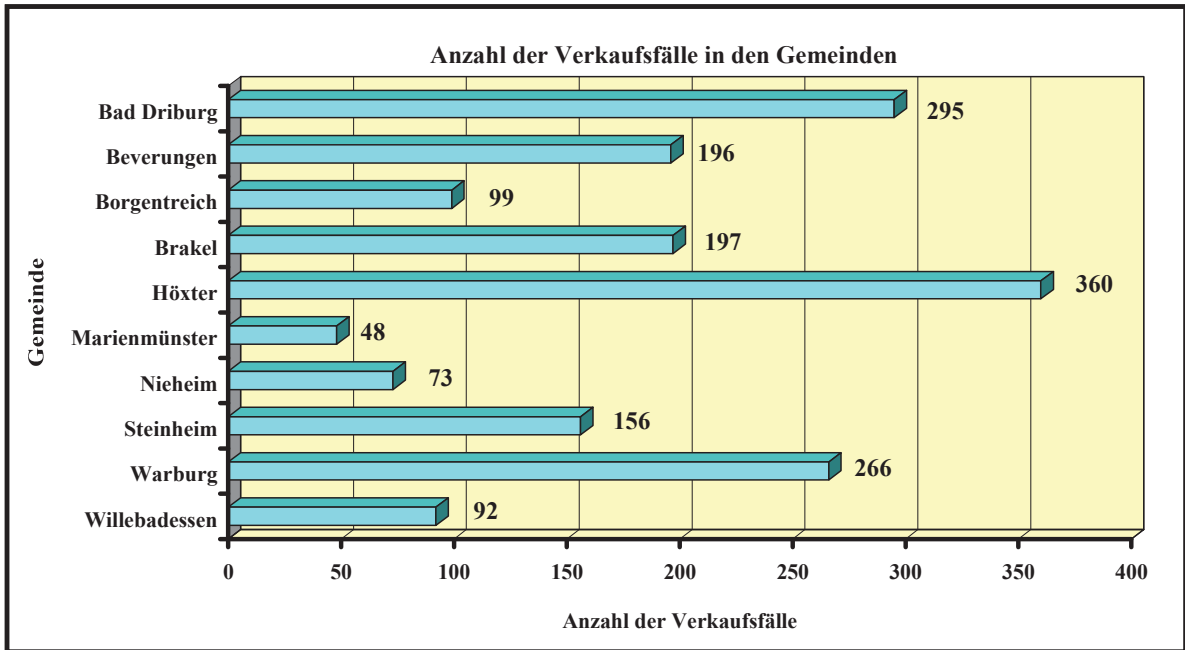
Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Höxter sind im Jahre 2001 1741 Kaufverträge (2000 = 1901 Kaufverträge) mit 1785 Kauffällen (2000 = 1939), einem Flächenumsatzvolumen von 598 ha (2000 = 650 ha) und einem Geldumsatz von 114 Mio. € (2000 = 129 Mio. €) über bebaute und unbebaute Grundstücke eingegangen. Hiervon waren 1614 Verkaufsfälle (2000 = 1751 Verkaufsfälle) mit einem Umsatz von 101 Mio. € (2000 = 115 Mio. €) für die Auswertung geeignet.

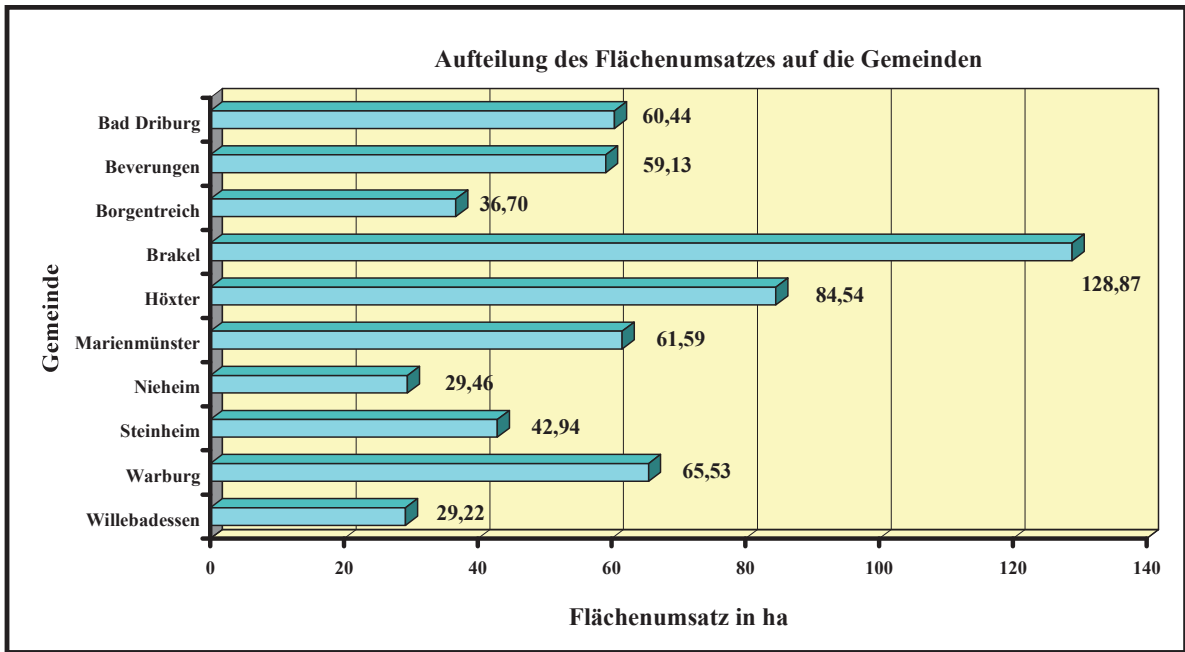
Der Geldumsatz ist somit gegenüber dem Jahr 2000 um rd. 15 Mio. € gesunken. Der Umsatz liegt rd. 22 % unter dem langjährigen Durchschnitt. Umsatzeinbußen werden seit nunmehr 3 Jahren bei fast allen Teilmärkten festgestellt.

Die Geldumsätze wurden insbesondere in den Städten Bad Driburg (19,7 %), Höxter (23,0 %) und Warburg (16,0 %) getätigt.

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

#### 4.2 Verteilung der Umsätze auf die Gemeinden





### 4.3 Umsätze in den einzelnen Teilmärkten

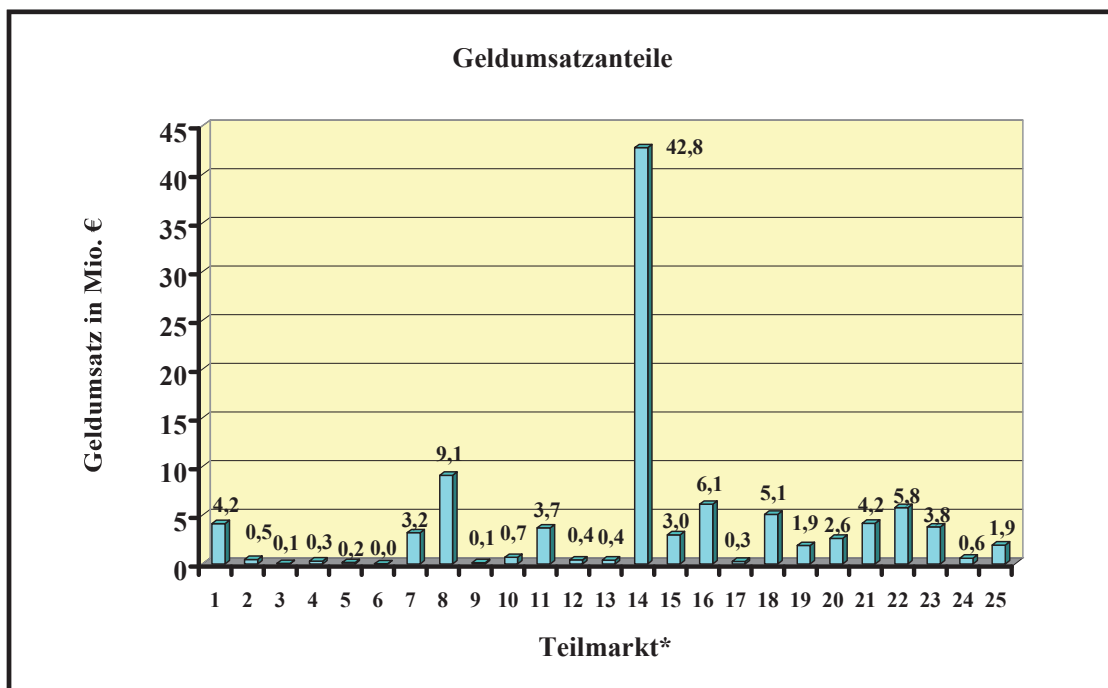
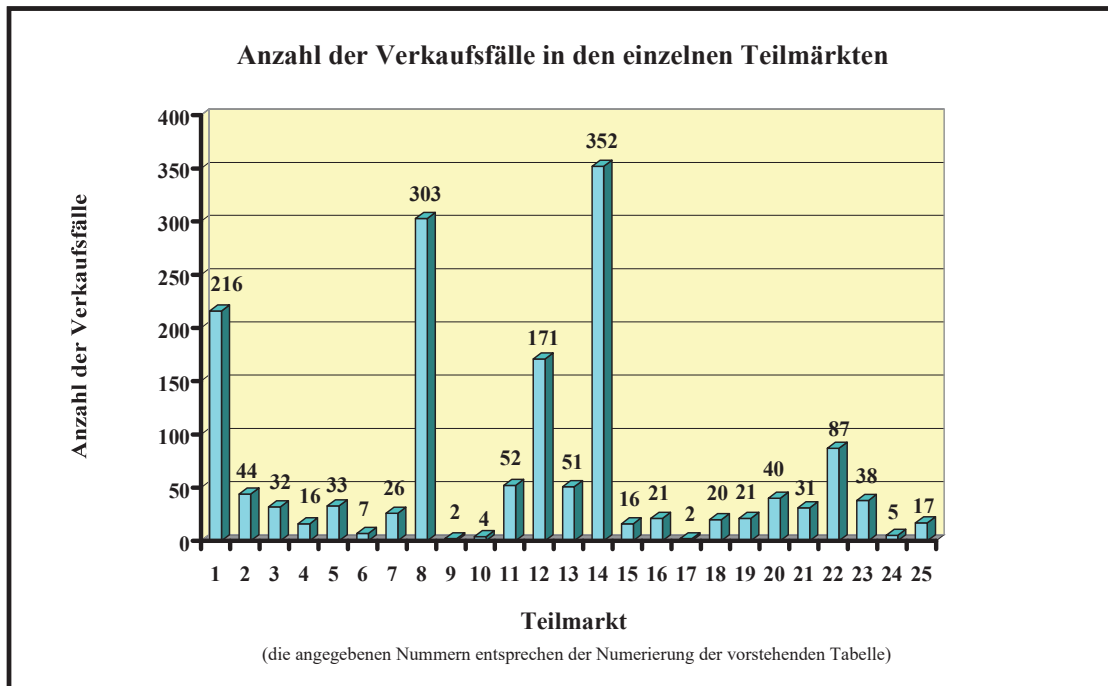
Die nachfolgende Tabelle zeigt die Umsätze der Teilmärkte im Kreisgebiet. Es werden nur die Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs aufgezählt.

	Teilmarkt	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
1.	Ackerland	216	343,85	4,16
2.	Grünland	44	49,49	0,47
3.	Straßenbedarfsflächen aus landwirtschaftlichen Nutzflächen	32	3,08	0,07
4.	Sonstige unbebaute Flächen im Außenbereich	16	13,19	0,32
5.	Gartenland	33	2,33	0,16
6.	Forstwirtschaftliche Nutzflächen	7	4,29	0,02
7.	Bauerwartungsland/Rohbauland	26	26,50	3,21
8.	Bauland für den individuellen Wohnungsbau	303	21,40	9,10
9.	Bauland für den Geschosswohnungsbau	2	0,17	0,13
10.	Bauland für tertiäres Gewerbe	4	1,49	0,68
11.	Gewerbe-/Industriebauland	52	28,64	3,69
12.	Unselbständige Teilflächen	171	3,21	0,42
13.	Sonstige unbebaute Grundstücke im Innenbereich	51	5,11	0,41
14.	Ein- und Zweifamilienhäuser	352	22,69	42,76
15.	Mehrfamilienhäuser	16	1,40	3,00
16.	Wohn- und Geschäftshäuser	21	2,09	6,14
17.	Büro- und Verwaltungshäuser	2	0,23	0,27
18.	Gewerbe- und Industrieobjekte	20	14,03	5,11
19.	Landwirtschaftliche Hofstellen	21	4,48	1,90
20.	Sonstige bebaute Grundstücke	40	8,23	2,63
21.	Eigentumswohnungen, Erstverkäufe nach Neubau	31	0,2581*	4,18
22.	Eigentumswohnungen, Weiterverkäufe	87	0,6100*	5,81
23.	Eigentumswohnungen, Erstverkäufe nach Umwandlung	38	0,3589*	3,81
24.	Seniorenwohnungen	5	0,0298*	0,60
25.	Teileigentum	17	0,1582*	1,94
26.	Erbbaurechtsbestellungen	3	1,09	--

\* = Wohnfläche

Die zum Teil in den Kaufpreisen enthaltenen Beitragsanteile (Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB, die Kostenerstattungsbeiträge nach § 135a BauGB und die Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz) sind in dieser Aufstellung mit erfasst.

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



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

Die Aufstellungen zeigen, dass der Grundstücksmarkt im Kreis Höxter im Jahre 2001 wie auch in den vergangenen Jahren 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).

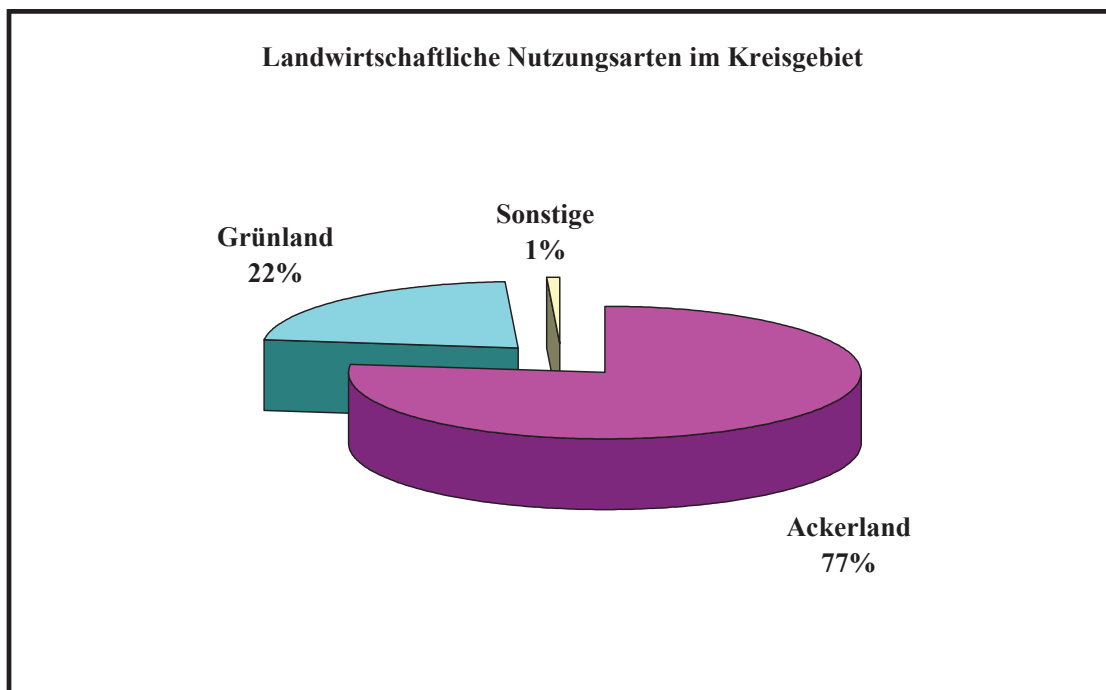
## 5. Baulich nicht nutzbare Grundstücke

### 5.1 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 717,51 km<sup>2</sup> werden rd. 59,64 % der Kreisfläche landwirtschaftlich genutzt.

Das nachfolgende Diagramm zeigt die Anteile der einzelnen landwirtschaftlichen Nutzungsarten.



Quelle: Kreis Höxter, Fachbereich Kataster und Vermessung, Abteilung Grundstückskataster  
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 Kreis Höxter vor.

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 Preisunterschiede vorhanden. Die höchsten Preise für Ackerland liegen im Südkreis und im Bereich der Weserniederungen. Die niedrigsten Preise wurden für bergige Lagen erzielt.

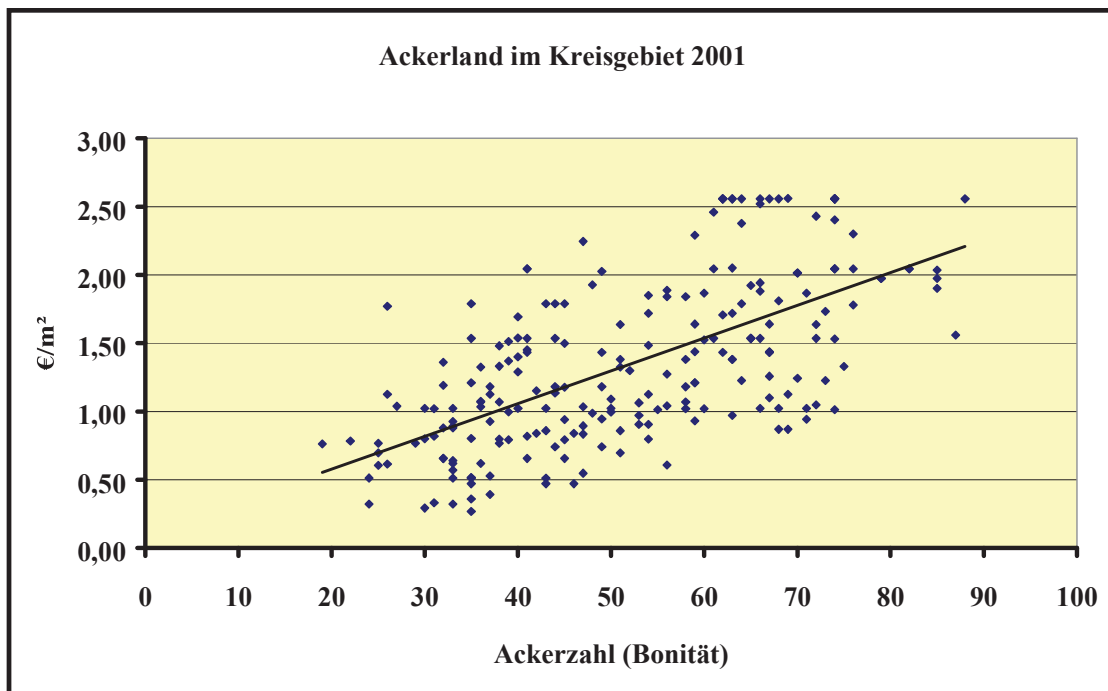
Der Bonität wird für die Preisbildung nach wie vor eine hohe Bedeutung zugemessen. Die höchsten Bodenpreise werden in den Regionen mit guter Bodenqualität registriert. Die durchschnittliche Bodenwertzahl des Kreisgebietes beträgt 49.

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 Preis ist in der Regel deutlich höher als der Einfluss der Flächengröße.

Im Jahre 2001 wurden im Kreisgebiet 216 Ackerlandflächen, 44 Grünlandflächen und 32 Straßenbedarfsflächen aus landwirtschaftlichen Nutzflächen veräußert. Bei einem Flächenumsatz von insgesamt 396,42 ha (Ackerland = 343,85 ha, Grünland = 49,49 ha, Straßenbedarfsflächen 3,08 ha) betrug der Geldumsatz 4,69 Mio. € (Ackerland = 4,16 Mio. €, Grünland = 0,47 Mio. € und Straßenbedarfsflächen 0,07 Mio. €).

Zur anschaulichen Darstellung der registrierten Kauffälle des Jahres 2001 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 Kauffälle steht. Die eingefügte Trendlinie verdeutlicht den Zusammenhang zwischen Bonität und Bodenpreis. Je besser die Bodengüte, desto höher der Bodenpreis.



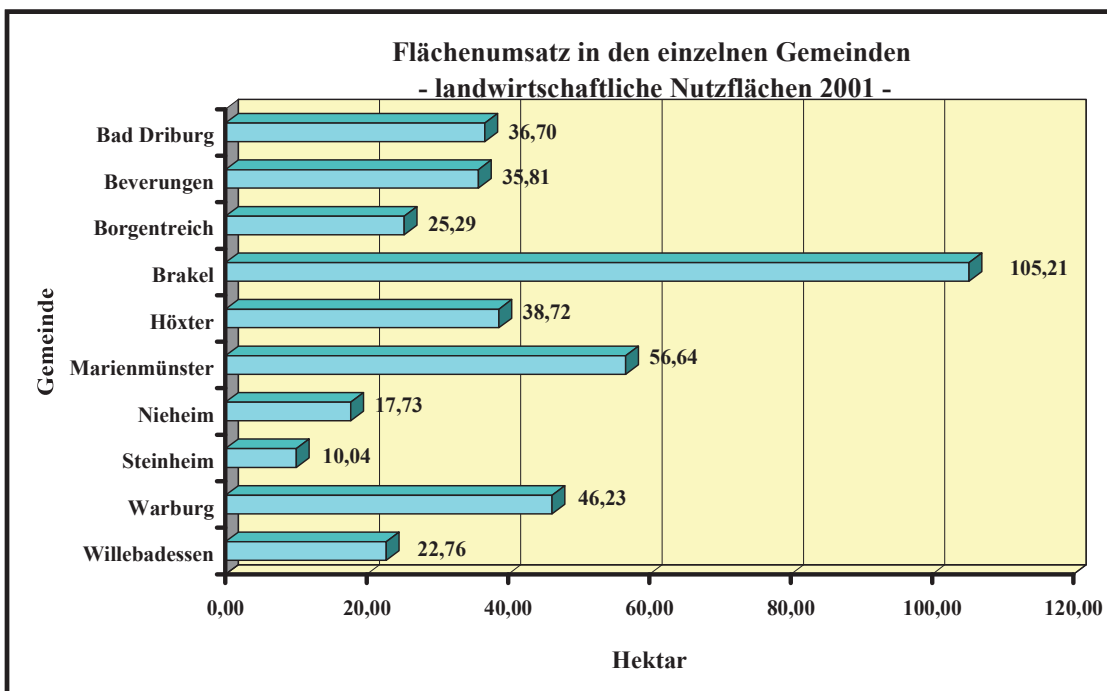
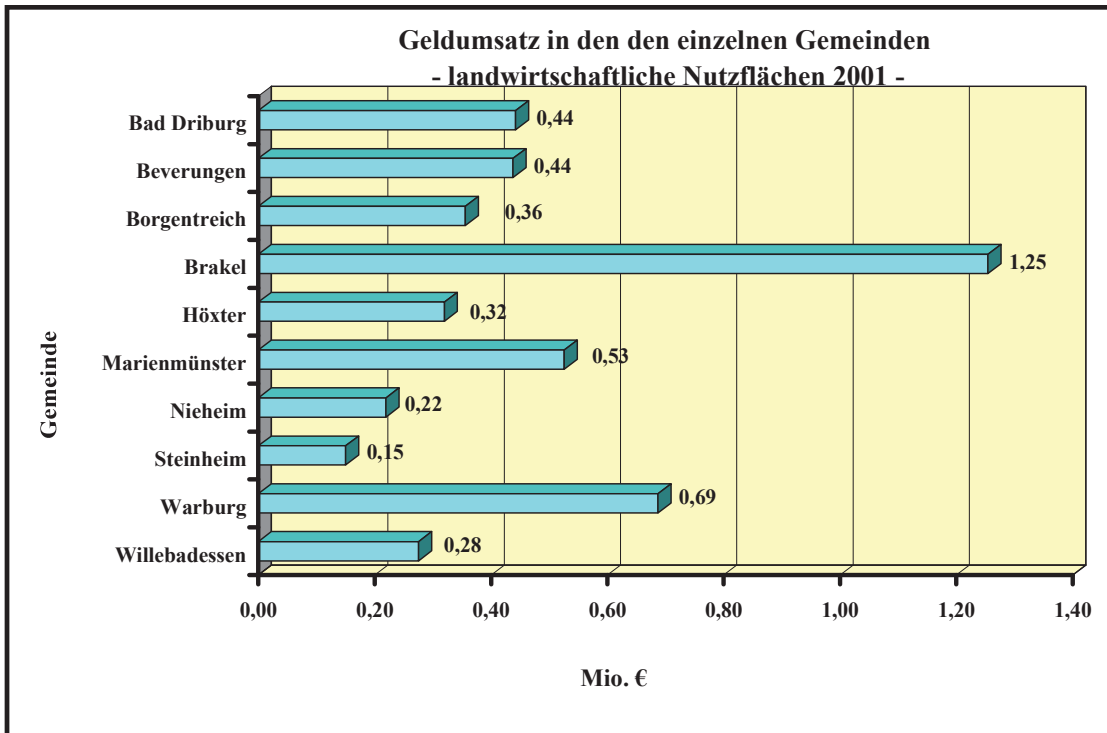


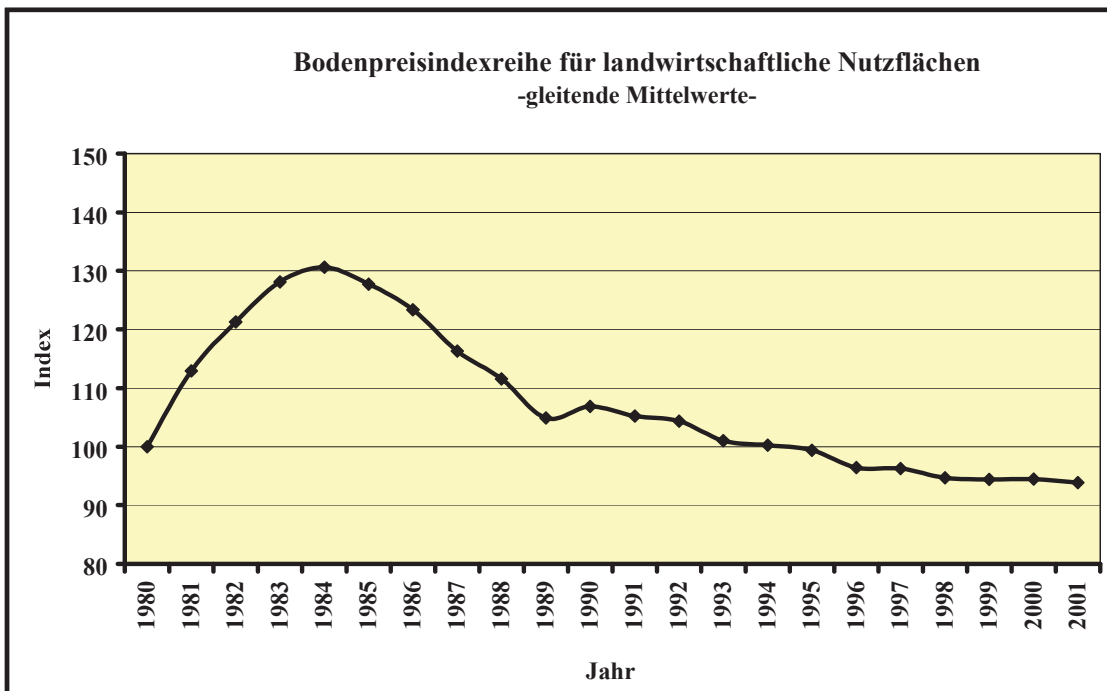
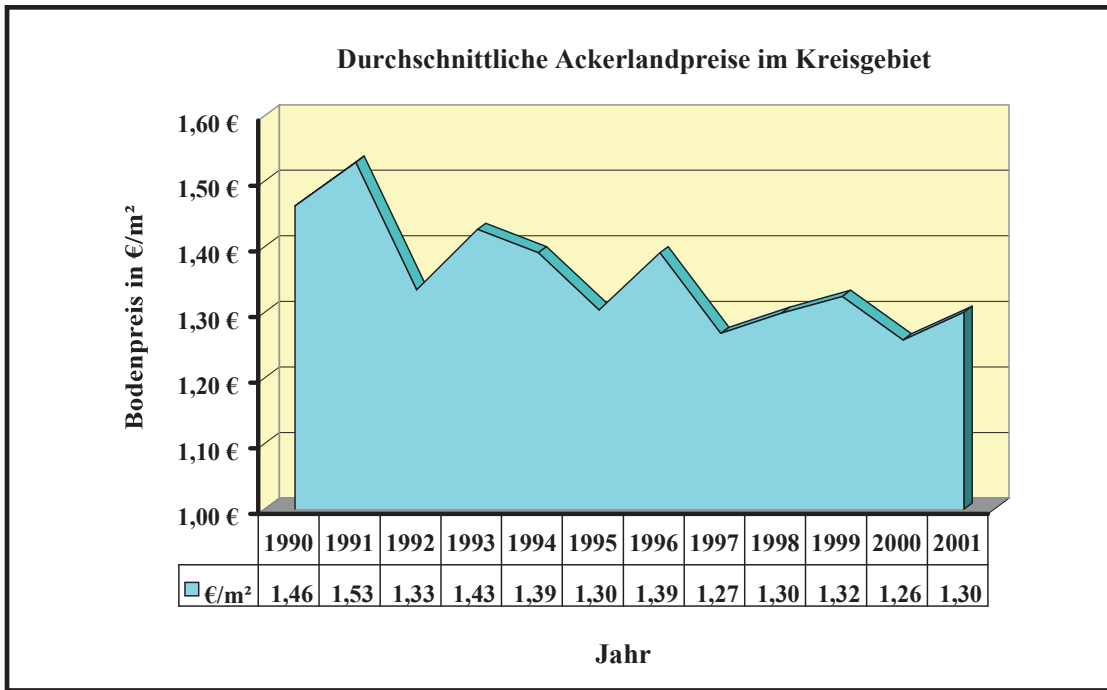
Die statistische Auswertung des gesamten Datenmaterials des Jahres 2001 ergab für das Kreisgebiet - bei einer Ackerlandfläche von rd. 1,0 ha - folgende durchschnittliche Bodenpreise:

<b>Ackerland</b>						
<b>Ø Ackerzahl</b>	30	40	50	60	70	80
<b>Ø Bodenpreis in €/m²</b>	0,80	1,05	1,30	1,55	1,80	2,00

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. 9.5 ).





Der gleitende Index für 2001 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	96,3
1998	94,8	94,7
1999	96,6	94,4
2000	91,8	94,4
2001	94,9	93,8

Der gleitende Index für 2001 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 und stagniert seit einigen Jahren auf niedrigem Niveau.

## 5.2 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 2001 wurden insgesamt 32 derartige Kauffälle registriert. Bei einem Flächenumsatz von rd. 3,08 ha und einem Geldumsatz von rd. 0,07 Mio. € betrug der Durchschnittspreis rd. 2,10 €/m<sup>2</sup>.

Das Ergebnis einer Untersuchung künftiger Verkehrsflächen aus landwirtschaftlichen Nutzflächen über den Zeitraum der Jahre 1997 bis 2001 ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Straßenbedarfsflächen aus ...							
Ackerland				Grünland			
Anzahl der Kauf-fälle	Ø Fläche in m <sup>2</sup>	Ø Bonität Acker-zahl	Ø Boden-preis in €/m <sup>2</sup>	Anzahl der Kauf-fälle	Ø Fläche in m <sup>2</sup>	Ø Bonität Grün-landzahl	Ø Boden-preis in €/m <sup>2</sup>
130	2.722	54	2,15	49	2.380	49	1,90
Bandbreite: 1,55 €/m <sup>2</sup> bis 2,75 €/m <sup>2</sup>				Bandbreite: 1,30 €/m <sup>2</sup> bis 2,40 €/m <sup>2</sup>			

Zum Vergleich: Der durchschnittliche Ackerlandpreis betrug im Jahre 2001 im Kreis Höxter 1,30 €/m<sup>2</sup>.

### 5.3 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 2001 wurden lediglich 7 Verkaufsfälle mit einem Flächenumsatz von insgesamt 4,29 ha und einem Geldumsatz von 0,017 Mio. € (einschließlich Aufwuchs) registriert. Der Bodenpreis inklusive Aufwuchs betrug im Mittel 0,47 €/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 €/m <sup>2</sup> inkl. Aufwuchs
1997	10	275,08	0,78
1998	9	170,83	1,28
1999	10	113,50	1,23
2000	16	137,39	0,62
2001	7	4,29	0,47

### 5.4 Gartenland

Im Jahre 2001 betrug der Geldumsatz im Kreisgebiet bei insgesamt 33 Verkaufsfällen und einem Flächenumsatz von 2,33 ha rd. 0,16 Mio. €. Die Kaufpreise für reines Gartenland sind in Gebieten mit einem hohen Baulandpreinsniveau höher als in Gebieten mit einem niedrigeren Baulandpreinsniveau. Aus den wenigen Vergleichsfällen ergaben sich für Kernstadtlagen eine Preisspanne von 5,00 €/m<sup>2</sup> bis 10,00 €/m<sup>2</sup>. Im übrigen Kreisgebiet betrug die Preisspanne 2,50 €/m<sup>2</sup> bis 6,50 €/m<sup>2</sup>. In den dörflich strukturierten Lagen

betragen die Gartenlandpreise das 2- bis 5-fache des Bodenrichtwertes für landwirtschaftliche Nutzflächen.

## 5.5 Wasserflächen für naturnahe Freizeitnutzung

Grundstücke mit Wasserflächen, die für eine Freizeit- oder Fischereinutzung geeignet und zum Teil auch entsprechend gestaltet sind, haben im Kreis Höxter keinen vom allgemeinen landwirtschaftlichen Preisniveau signifikant abweichenden Bodenwert. Eine Untersuchung der Kaufpreise der Jahre 1997 bis 2001 für Fischteiche, Bade- und Freizeitseen ergab einen mittleren Preis von 0,95 €/m<sup>2</sup>.

## 6. Baulich nutzbare Flächen

### 6.1 Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

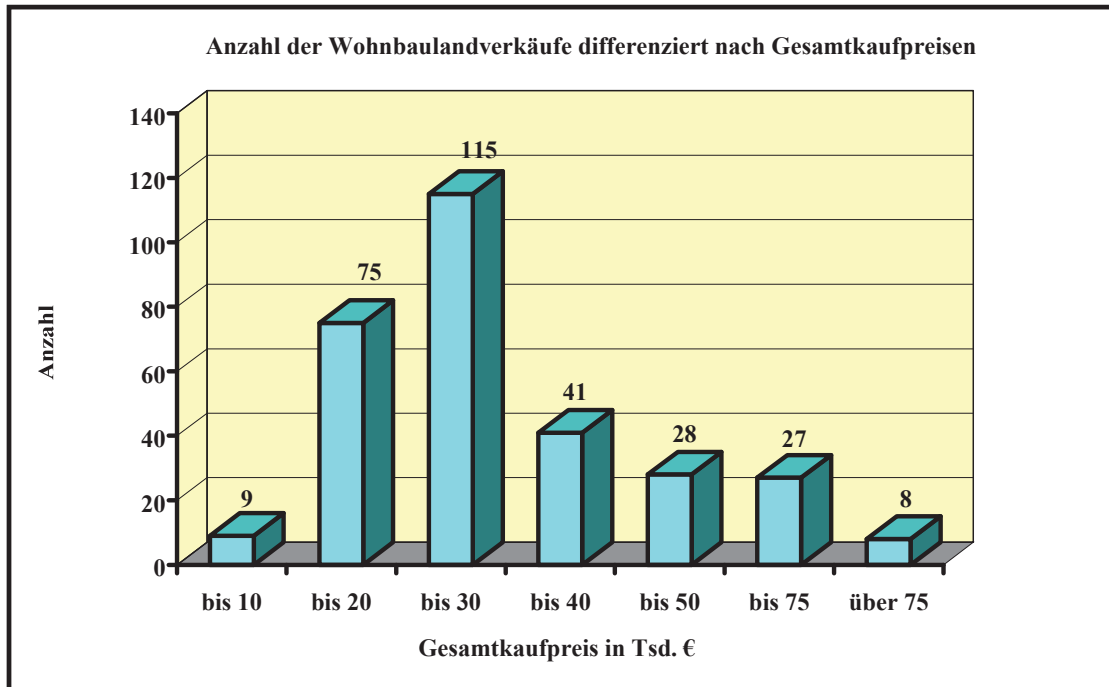
Die Aufstellung umfasst baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit Ein- und Zweifamilienhäusern (ortsüblich ggf. auch Dreifamilienhäuser) in offener oder geschlossener Bauweise (freistehend, Reihen- oder Doppelhausbebauung) bebaut werden sollen. Die angegebenen Preise enthalten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

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)	Ø Bodenpreis €/m <sup>2</sup>
1990	237	19,09	4,88	26,00
1991	311	28,56	5,41	21,00
1992	431	35,86	7,82	22,00
1993	492	41,40	9,78	24,00
1994	487	40,85	10,49	26,00
1995	450	37,22	8,16	22,00
1996	494	39,10	9,95	26,00
1997	474	39,31	11,08	24,00
1998	579	44,89	12,02	27,00
1999	637	46,39	12,83	28,00
2000	407	28,75	7,79	30,00
2001	303	21,40	6,50	32,00

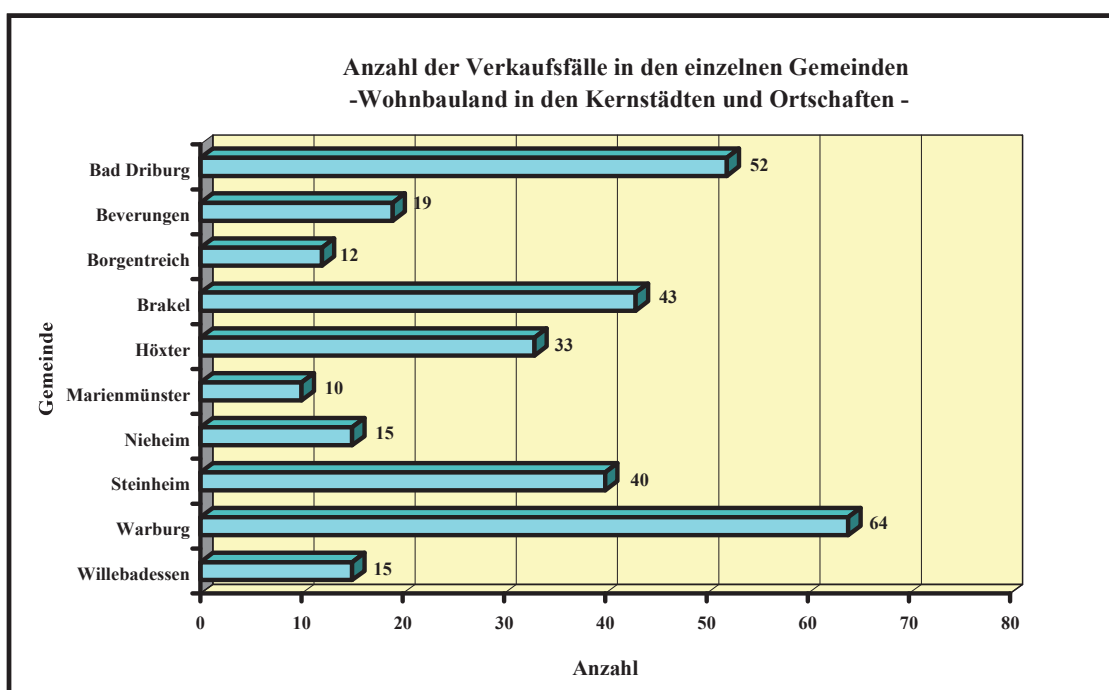
Im Jahre 2001 wurden 303 Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau verkauft. Die Anzahl der Bauplatzverkäufe ist somit gegenüber den Vorjahren stark rückläufig. Im Kreisdurchschnitt (Kernstädte und Ortsteile) betrug der beitragspflichtige Bodenwert rd. 32,00 €/m<sup>2</sup>.

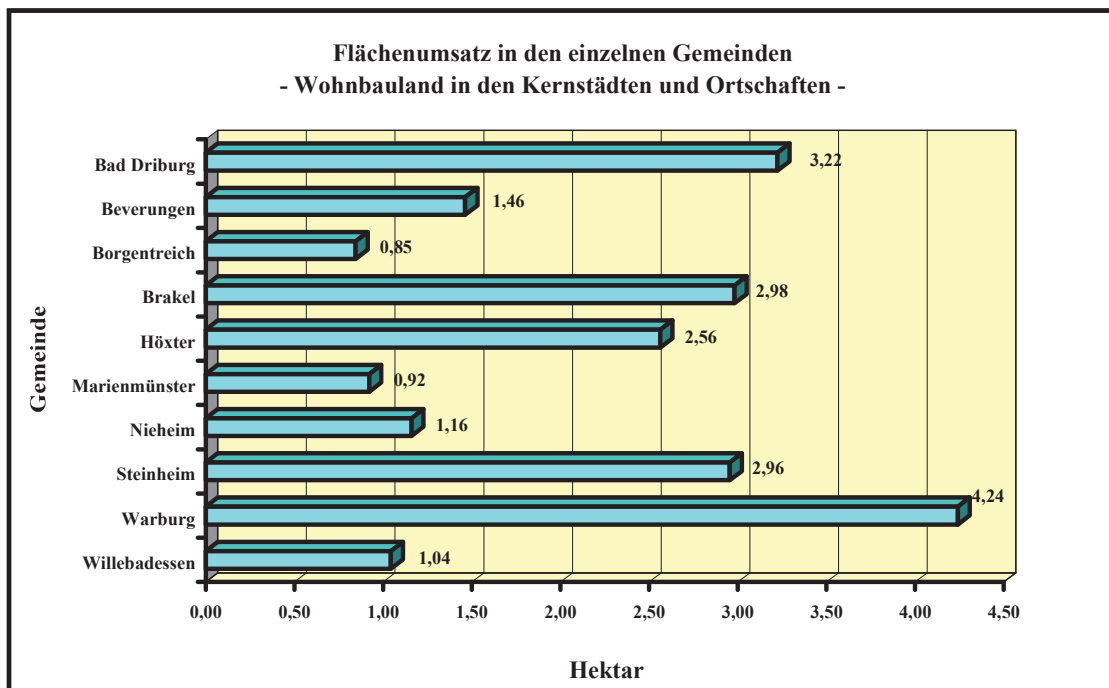
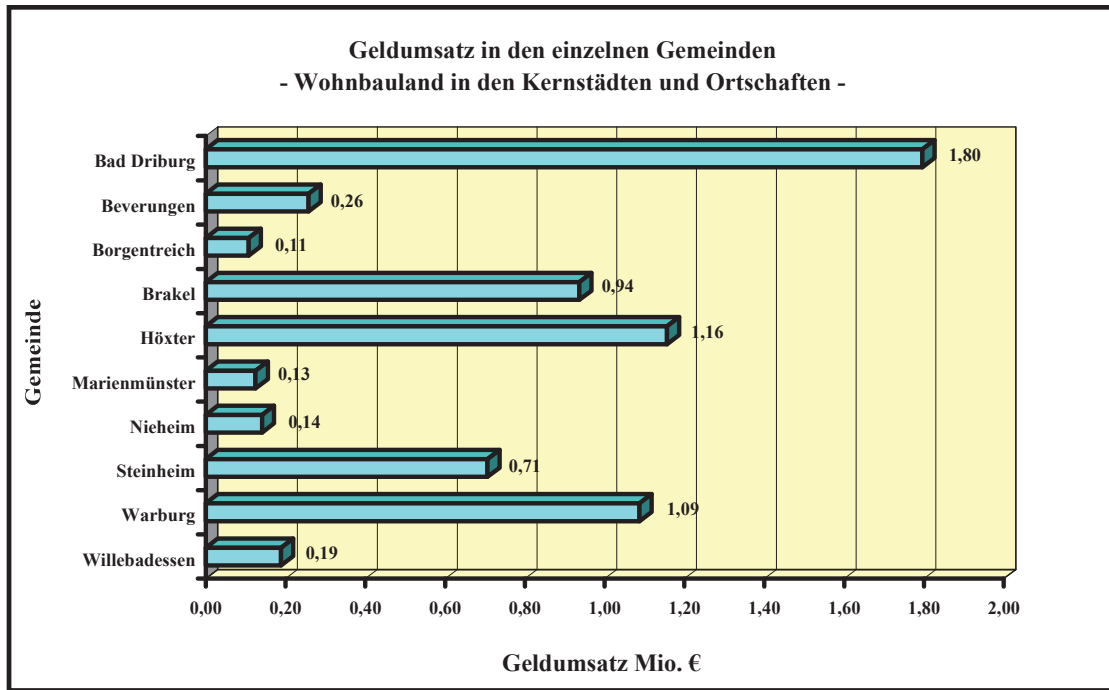
Mit 64 Verkaufsfällen wurden insbesondere in der Gemeinde Warburg überdurchschnittlich viele Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau verkauft.

Um einen Einblick in das absolute Preisgefüge von Bauplätzen zu gewinnen, wurden die nachgewiesenen Baulandverkäufe für den individuellen Wohnungsbau in Preisklassen eingeteilt. Das Ergebnis des Jahres 2001 ist in dem nachfolgenden Diagramm dargestellt.

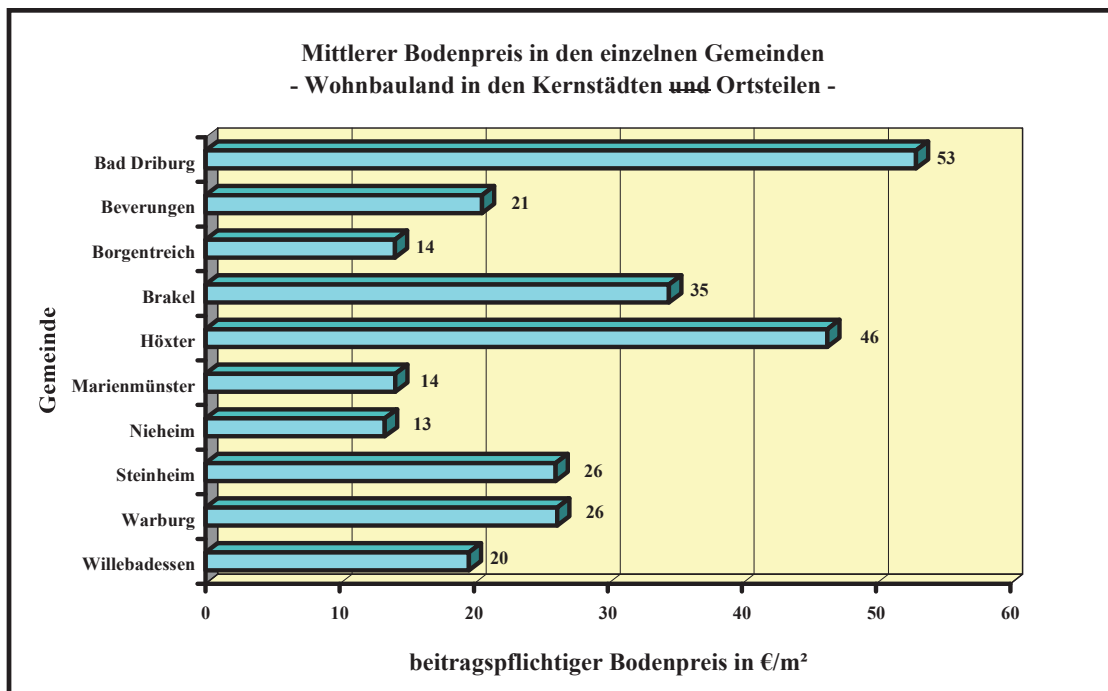


Im Jahre 2001 wurden im Kreisgebiet die meisten Baulandverkäufe in den Gebieten mit einem insgesamt niedrigen Bodenpreisniveau getätigt. Etwa 28 % der registrierten Verkäufe lagen in der Preiskategorie bis 20.000,00 € und rd. 66 % in der Preiskategorie bis 30.000,00 €. **Der durchschnittliche Kaufpreis für einen beitragspflichtigen Bauplatz betrug im Jahre 2001 bei einer mittleren Grundstücksgröße von 706 m<sup>2</sup> etwa 21.500,00 €.**





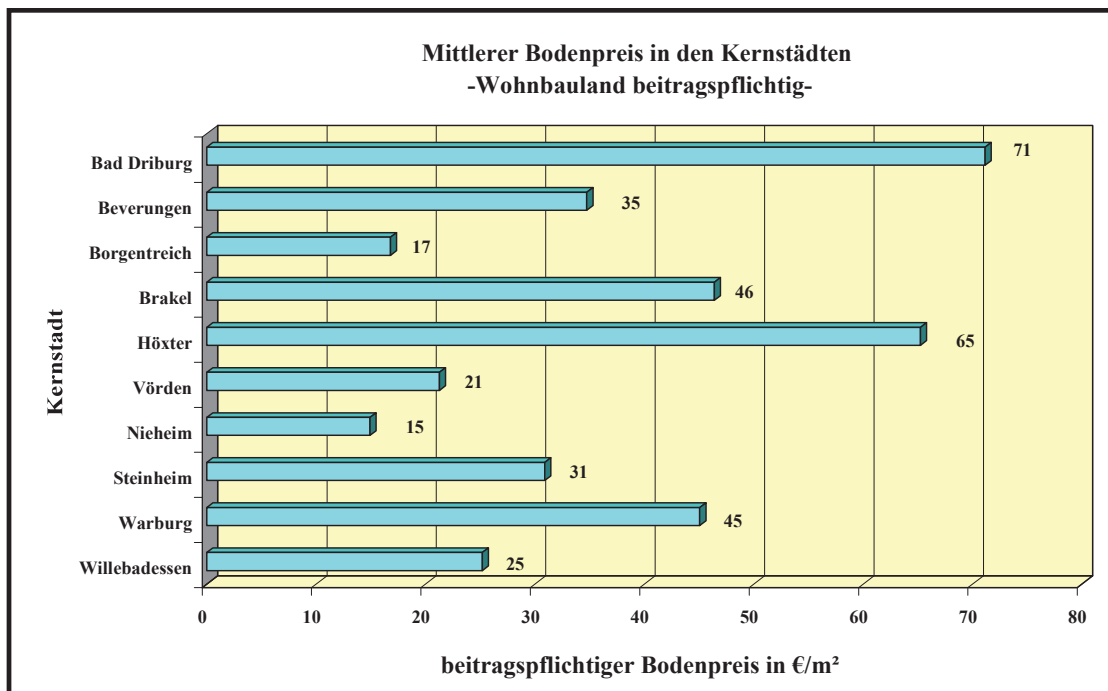




Die in diesem Diagramm dargestellten Durchschnittswerte geben nicht das allgemeine Preisniveau wieder. Ein hoher oder niedriger Durchschnittspreis kann auch darauf zurückgeführt werden, dass im Jahre 2001 mehr oder weniger Grundstücke in Gebieten mit einem hohen bzw. niedrigen Bodenpreisniveau veräußert worden sind. Die allgemeine Preisentwicklung kann der Bodenpreisindexreihe entnommen werden (siehe Nr. 10.1).

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 Ortsteilen. Ein überdurchschnittlich hohes Bodenpreisniveau haben die Kernstädte Höxter und Bad Driburg sowie die Ortsteile Brenkhausen, Lütmarsen und Stahle (s. Nr. 9.3).

In dem nachstehenden Diagramm wurden nur noch die Kauffälle aus den Kernstädten berücksichtigt. Die Wohnbaulandverkäufe aus den jeweils zugehörigen Ortsteilen sind in dieser Auswertung nicht einbezogen.



Im Jahre 2001 wurden von den insgesamt 303 registrierten Wohnbaulandverkäufen 150 (= 49,5 %) außerhalb der Kernstädte in den angehörigen Ortsteilen getätigt.

Stadt	Baulandverkäufe in der Kernstadt		Baulandverkäufe in den angehörigen Ortsteilen	
	Anzahl	%-Anteil	Anzahl	%-Anteil
Bad Driburg	30	57,7	22	42,3
Beverungen	4	21,1	15	78,9
Borgentreich	8	66,7	4	33,3
Brakel	24	55,8	19	44,2
Höxter	15	45,5	18	54,5
Mariemünster/Vörden	3	30,0	7	70,0
Nieheim	9	60,0	6	40,0
Steinheim	28	70,0	12	30,0
Warburg	24	37,5	40	62,5
Willebadessen	8	53,3	7	46,7
<b>Kreis Höxter insgesamt</b>	<b>153</b>	<b>50,5</b>	<b>150</b>	<b>49,5</b>

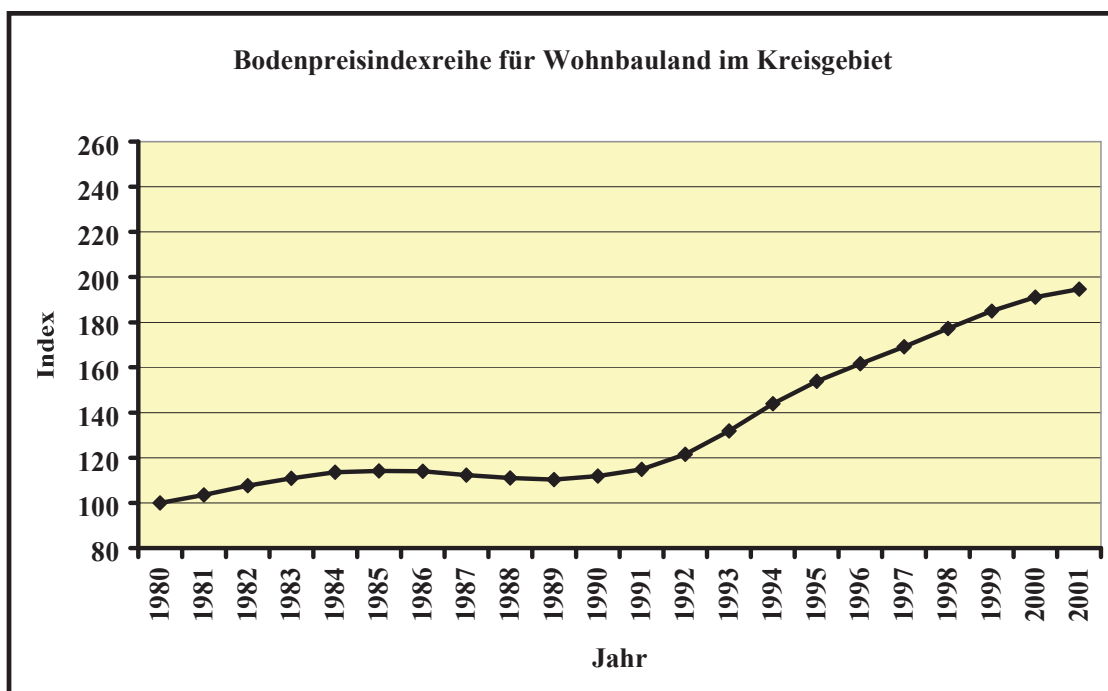
Die Städte des Kreises Höxter sind bestrebt genügend Bauland an Bauwillige zur Verfügung zu stellen. Die Gemeinden, die nicht über ausreichend eigene Grundstücke verfügen, sind im Rahmen der Bodenpolitik bemüht, geeignete Flächen zu erwerben, sie durch Planung und Erschließung weiter zu entwickeln und 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 2001 wurden im Kreisgebiet 138 kommunale Wohnbaulandverkäufe registriert. Der Marktanteil der Städte am Verkauf von Wohnbaugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau beträgt somit rd. 46 % (von insgesamt 303 registrierten Verkäufen).

Stadt	Anzahl der registrierten <u>kommunalen</u> Wohnbaulandverkäufe
Bad Driburg	13
Beverungen	9
Borgentreich	11
Brakel	9
Höxter	8
Marienmünster	6
Nieheim	11
Steinheim	18
Warburg	43
Willebadessen	10

Auch für das Jahr 2002 stellen die Gemeinden wieder kommunales Wohnbauland zur Verfügung. Lage, Anzahl und voraussichtliche Kaufpreise sind in der Liste unter Nr. 11.1 aufgeführt.

Die nachfolgende Indexreihe zeigt die Preisentwicklung des Wohnbaulandes im Kreisgebiet.



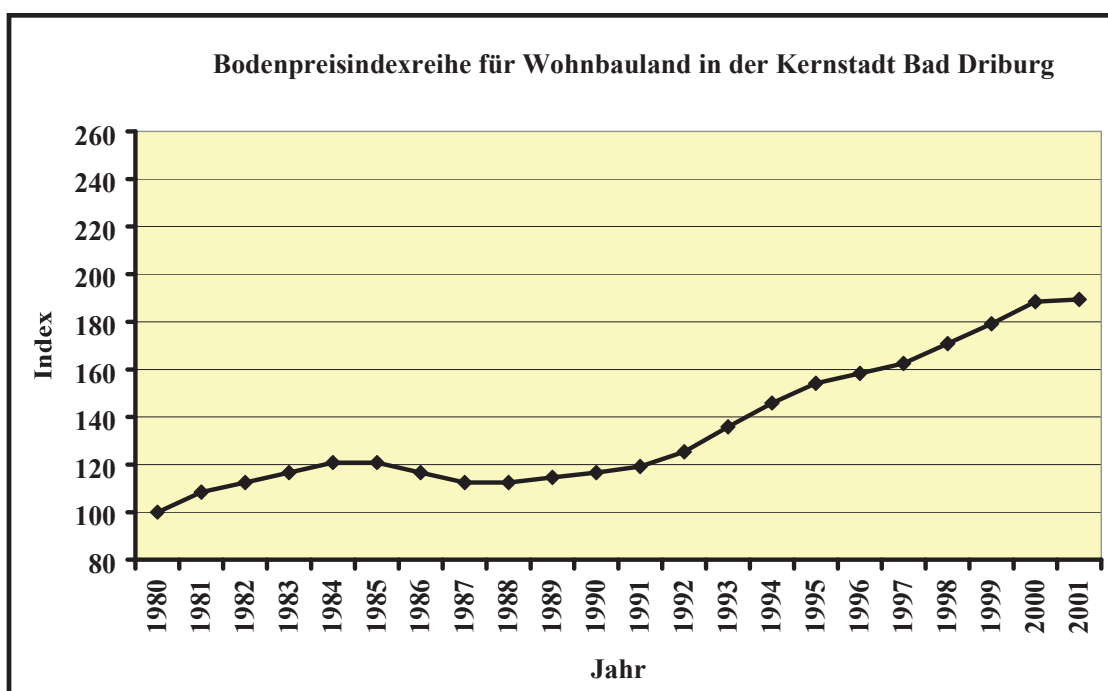
Der gleitende Index für 2001 ist ein vorläufiger Wert

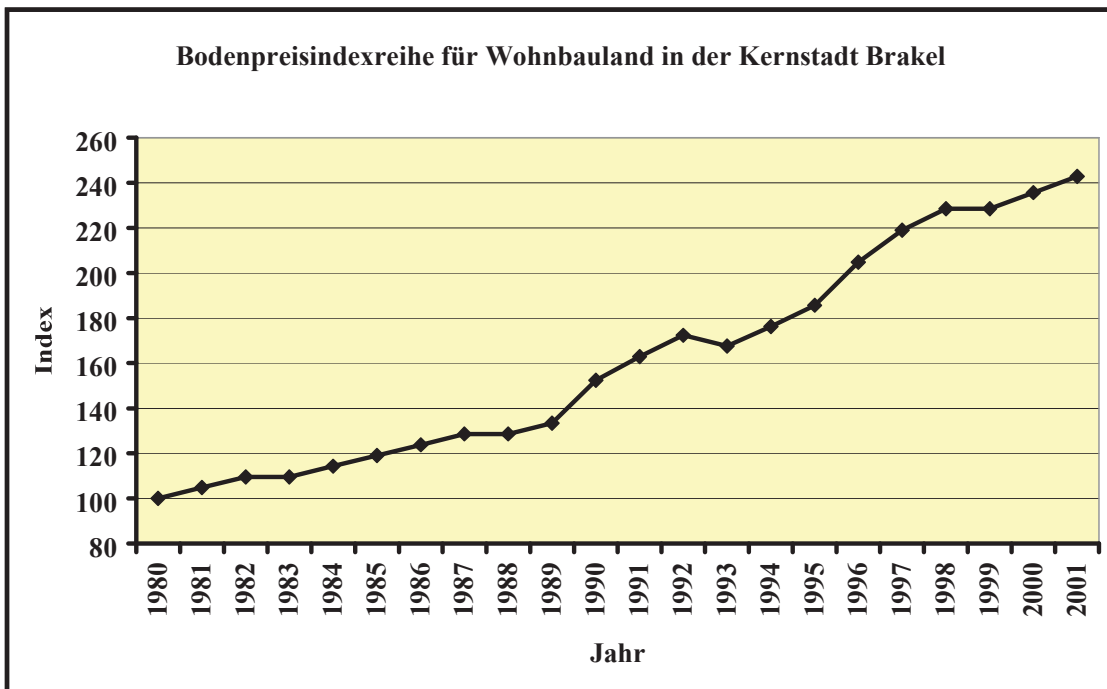
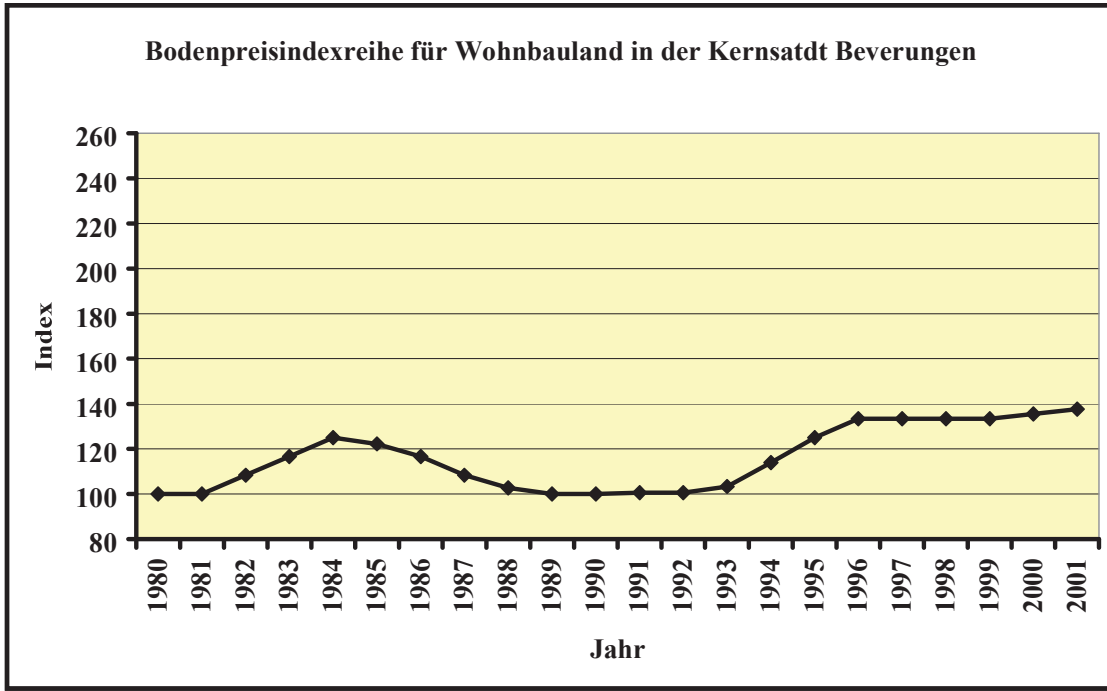
Bodenpreisindizes für Wohnbauland im Kreisgebiet:

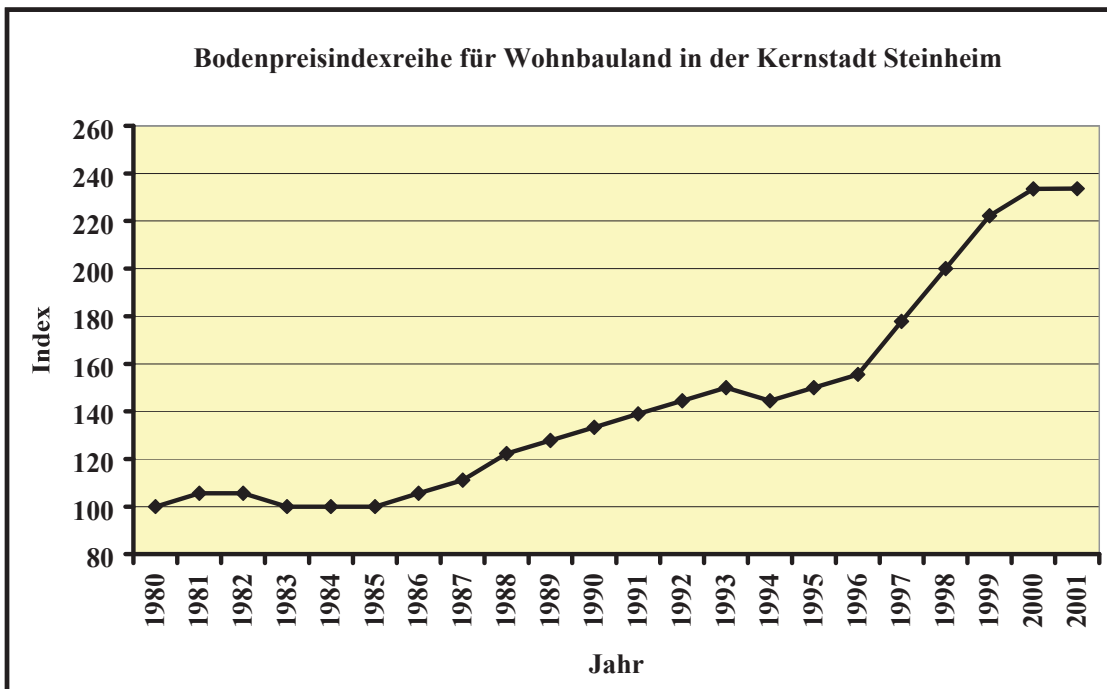
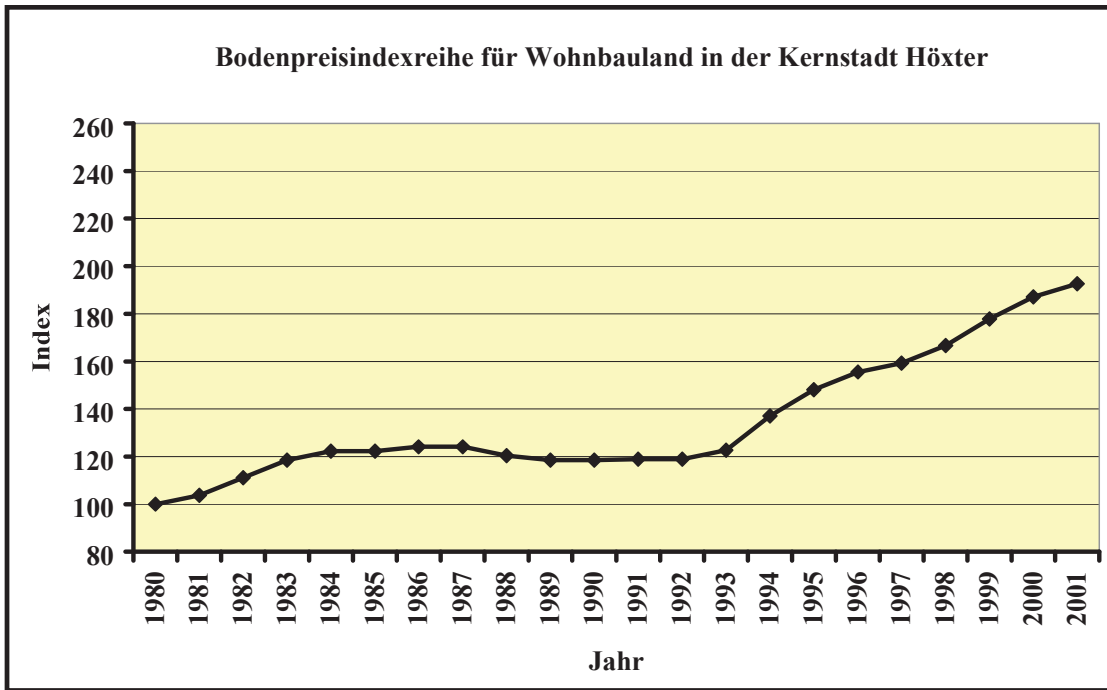
Jahr	Index	Index gleitend
1980	100,0	100
1981	104,3	103
1982	106,2	108
1983	112,5	111
1984	114,2	114
1985	114,3	114
1986	114,1	114
1987	113,4	112
1988	109,5	111
1989	110,0	110
1990	111,6	112
1991	114,0	115
1992	118,9	122
1993	131,6	132
1994	145,0	144
1995	155,0	154
1996	161,6	162
1997	168,3	169
1998	177,5	177
1999	185,8	185
2000	191,7	190
2001	196,1	195

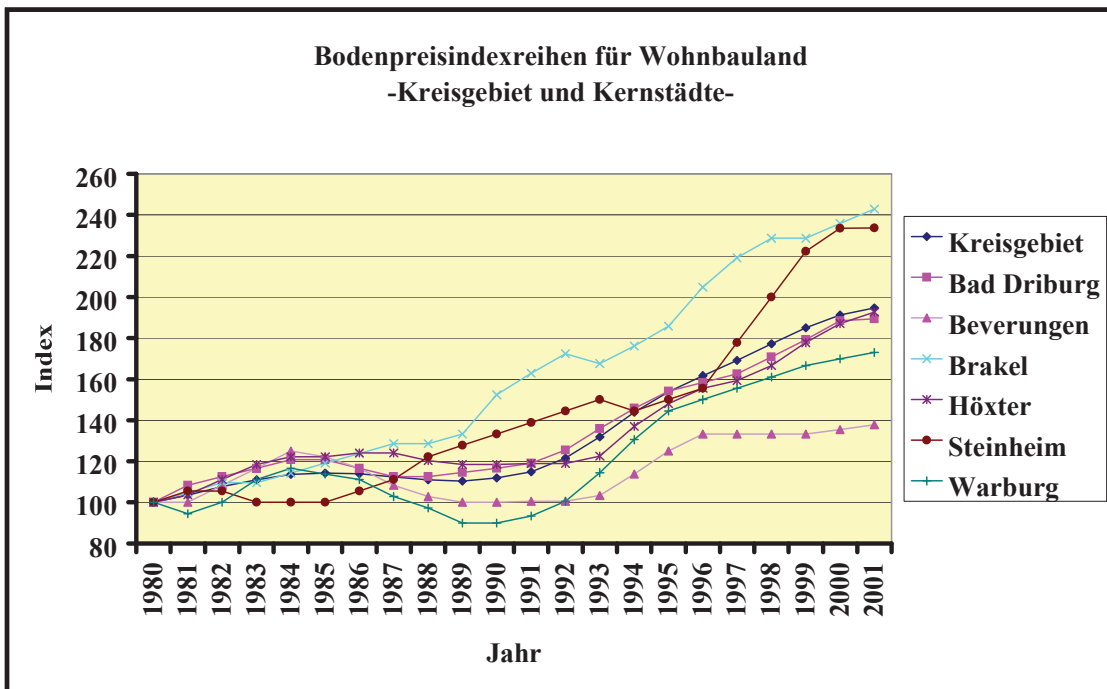
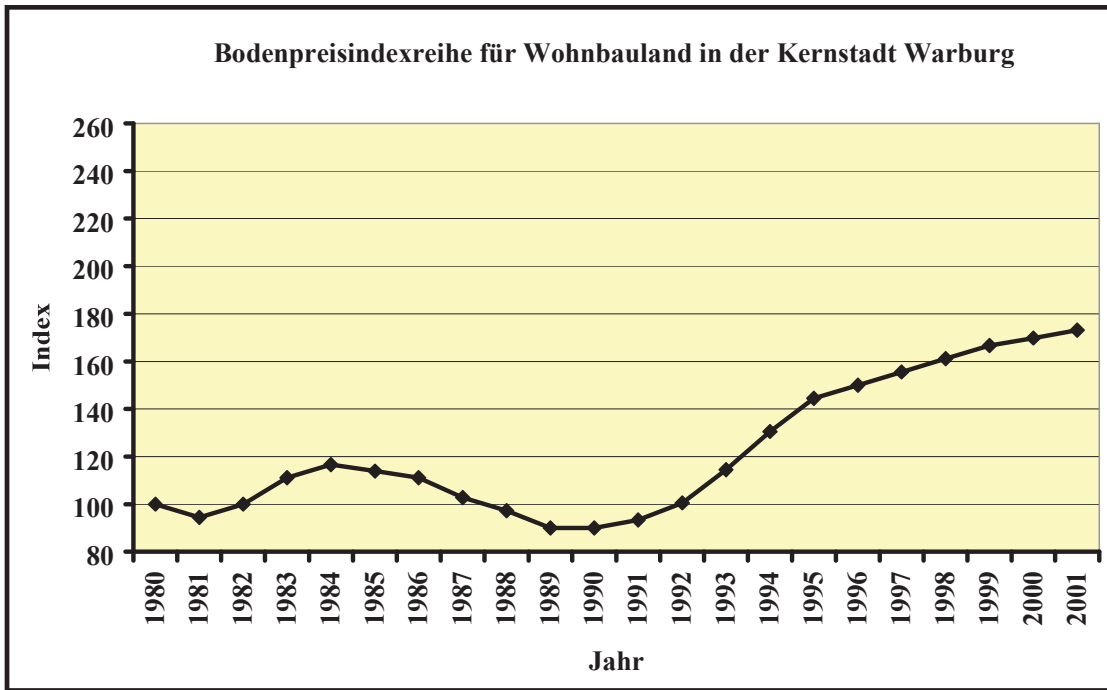
Der gleitende Index für 2001 ist ein vorläufiger Wert

Die nachfolgenden Diagramme zeigen die Preisentwicklung des Wohnbaulandes in den Kernstädten (ohne zugehörige Ortschaften).









## 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 30 % bis 50% des entsprechenden Bodenrichtwertes bezahlt.

## 6.3 Auflösung von Erbbaurechten

In den Jahren 1997 bis 2001 wurden im Kreis Höxter 41 Erbbaugrundstücke von den Erbbauberechtigten erworben. Es handelte sich ausschließlich um Ein- bzw. Zweifamilienhausgrundstücke. Im Mittel haben die Erbbauberechtigten rd. 55 % des beitragsfreien Bodenrichtwertes bezahlt. Die ermittelte Bandbreite betrug 37 % bis 72 %.

## 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 erworben. Ein Unterschied zu den Bodenpreisen für Eigenheimgrundstücke konnte bisher nur an bevorzugten Standorten bei Grundstücken für Eigentumswohnanlagen festgestellt werden. In den letzten Jahren ist dieser Teilmarkt jedoch stark rückläufig. Im Jahre 2001 konnten lediglich 2 Verkaufsfälle registriert werden.

## 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.

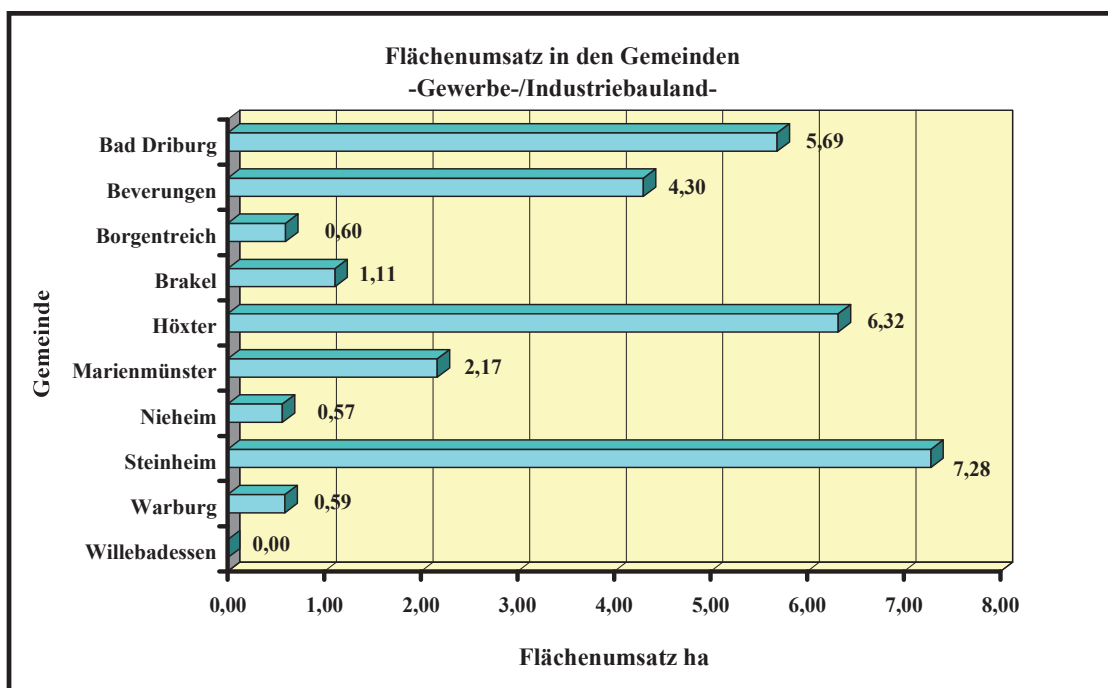
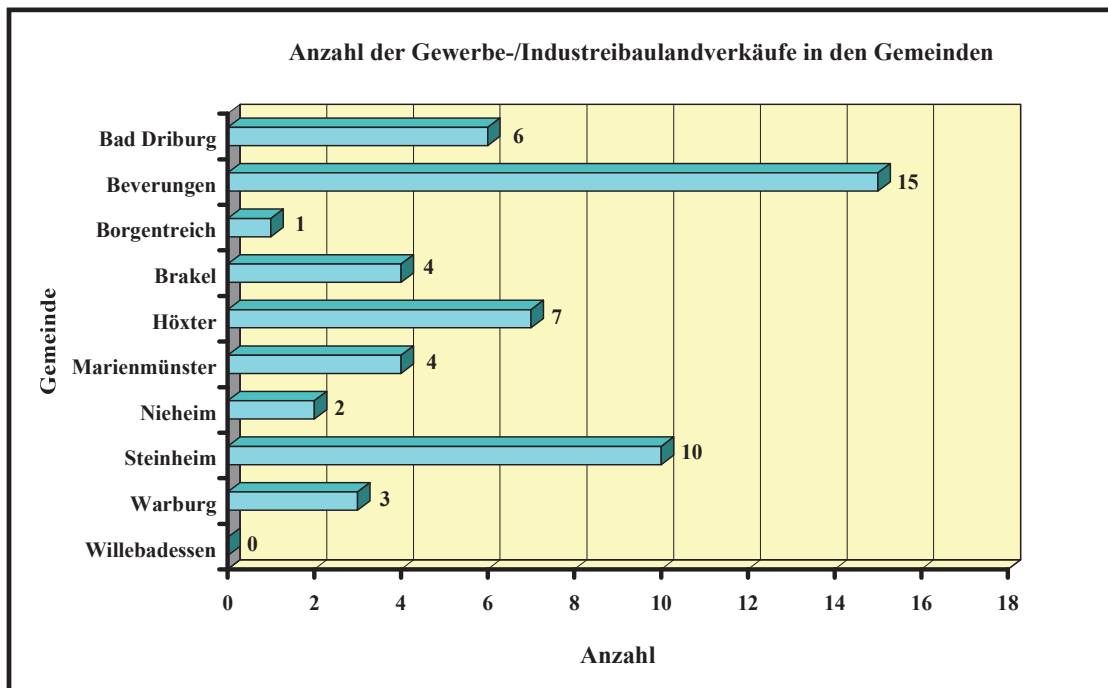
Im Jahre 2001 betrug der Geldumsatz im Kreisgebiet bei insgesamt 52 Verkaufsfällen und einem Flächenumsatz von 28,64 ha 2,74 Mio. € (ohne öffentliche Abgaben und Beiträge). Die Kaufpreise für gewerbliche Bauflächen liegen im Kreisgebiet zwischen 4,00 €/m<sup>2</sup> und 50,00 €/m<sup>2</sup>. Im Mittel wurde im Jahre 2001 beitragspflichtiges Gewerbebauland zu rd. 9,50 €/m<sup>2</sup> verkauft (ohne Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB, Kostenerstattungsbeiträge nach § 135a BauGB und Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz). Der beitragsfreie Gewerbebaulandpreis betrug im Jahre 2001 im Kreisgebiet durchschnittlich 15,00 €/m<sup>2</sup>.

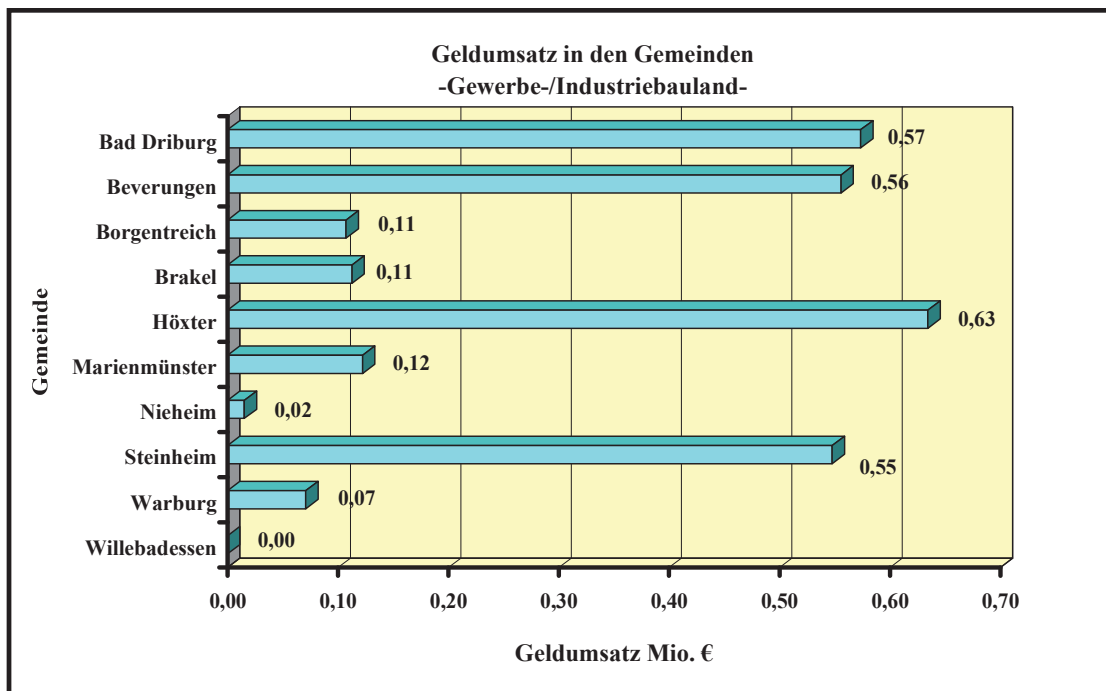
Jahr	Ø Gewerbebaulandpreis im Kreisgebiet, beitragspflichtig
1997	9,20 €/m <sup>2</sup>
1998	10,70 €/m <sup>2</sup>
1999	12,30 €/m <sup>2</sup>
2000	11,80 €/m <sup>2</sup>
2001	9,50 €/m <sup>2</sup>



Wie die Wohnbaulandpreise streuen auch die Gewerbelandpreise im Kreisgebiet sehr stark. In Gebieten mit hohen Wohnbaulandpreisen liegen die Gewerbebaulandpreise in aller Regel höher als in Gebieten mit niedrigen Wohnbaulandpreisen. Im Jahre 2001 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.





ohne Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB, Kostenerstattungsbeiträge nach § 135a BauGB und Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz

Die Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen in den einzelnen Gemeinden können der Bodenrichtwertübersicht entnommen werden (siehe Nr. 9.4).

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 Bodenpreinsniveau für gemischte Bauflächen bzw. Wohnbauflächen. Im Regelfall werden zwischen 30 % und 50 % des jeweiligen Preises für Wohnbauland bzw. Mischbauland bezahlt.

Auch für das Jahr 2001 stellen die Gemeinden wieder kommunales Gewerbebauland zur Verfügung. Lage, Anzahl und voraussichtliche Kaufpreise sind in der Liste unter Nr. 11.2 aufgeführt.

## 6.6 Unselbständige Teilflächen

Die in der Kaufpreissammlung in den Jahren 1997 bis 2001 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 Straßenbulasträger 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 (beitragsfrei) 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	54	46 % 11 % bis 81 % (Ø Fläche = 223 m <sup>2</sup> )	
Rückkauf unmaßgeblicher Teilflächen bei ausreichenden Vorgärten	146	36 % 16 % bis 56 % (Ø Fläche = 71 m <sup>2</sup> )	
Ankauf von Teilflächen, die zur Verbreiterung einer bestehenden Straße benötigt werden (geringer Eingriff)	166	52 % 27 % bis 76 % (Ø Fläche = 57 m <sup>2</sup> )	
Erschließungsflächen (Flächen, durch die eine Erschließung bzw. eine bessere Erschließung geschaffen wird)	49	41 % 10 % bis 70 % (Ø Fläche = 348 m <sup>2</sup> )	

## 7. Bebaute Grundstücke

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

### 7.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

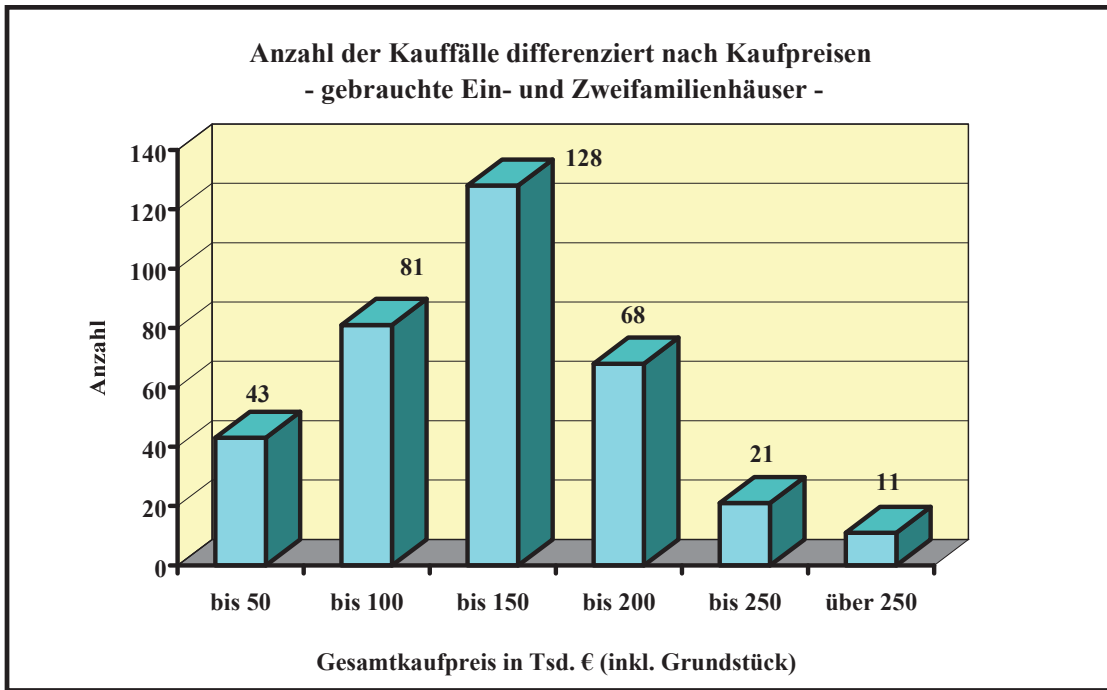
Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz in (Mio. €)	Ø Preisniveau (€)
1990	358	29,56	82.500
1991	382	37,69	98.500
1992	360	37,50	104.500
1993	449	49,30	110.000
1994	351	39,52	111.500
1995	348	42,44	122.000
1996	396	49,49	125.000
1997	318	37,59	118.000
1998	393	45,72	116.500
1999	432	50,85	117.500
2000	402	46,30	115.000
2001	352	42,76	121.500

(Preisniveau inklusive Bodenwert)

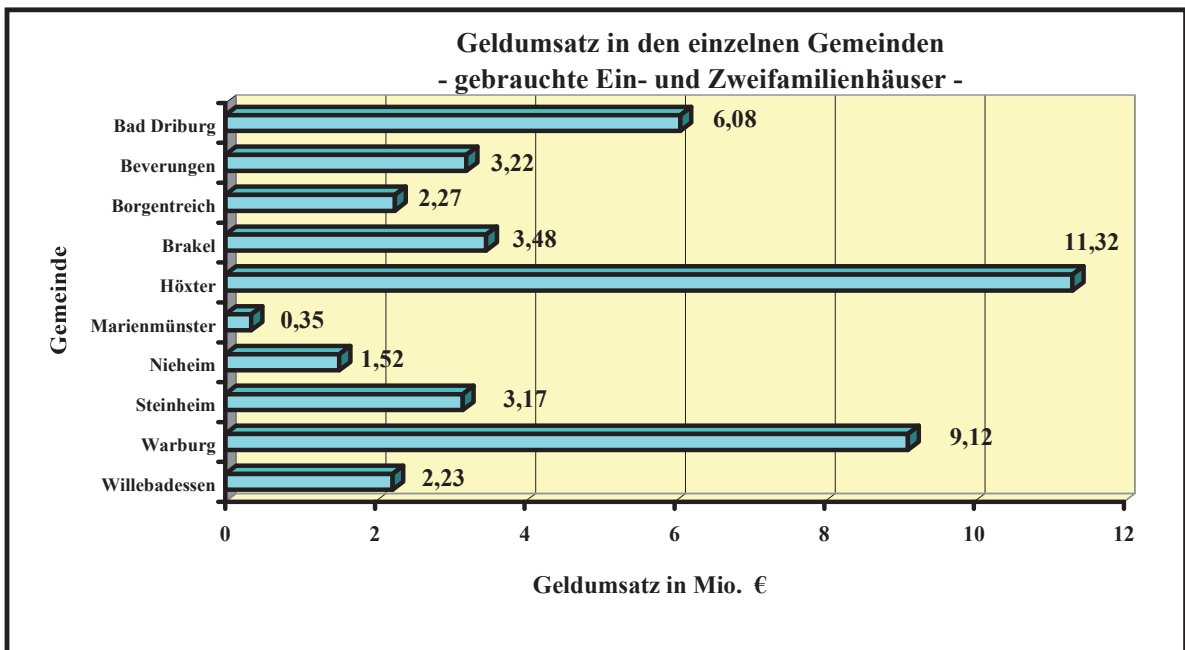
Im Jahre 2001 wurden im Kreis Höxter insgesamt 352 gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft. Im Mittel betrug der Kaufpreis 121.500,00 €. Die zugehörigen Grundstücke hatten im Mittel eine Größe von 644 m<sup>2</sup>.

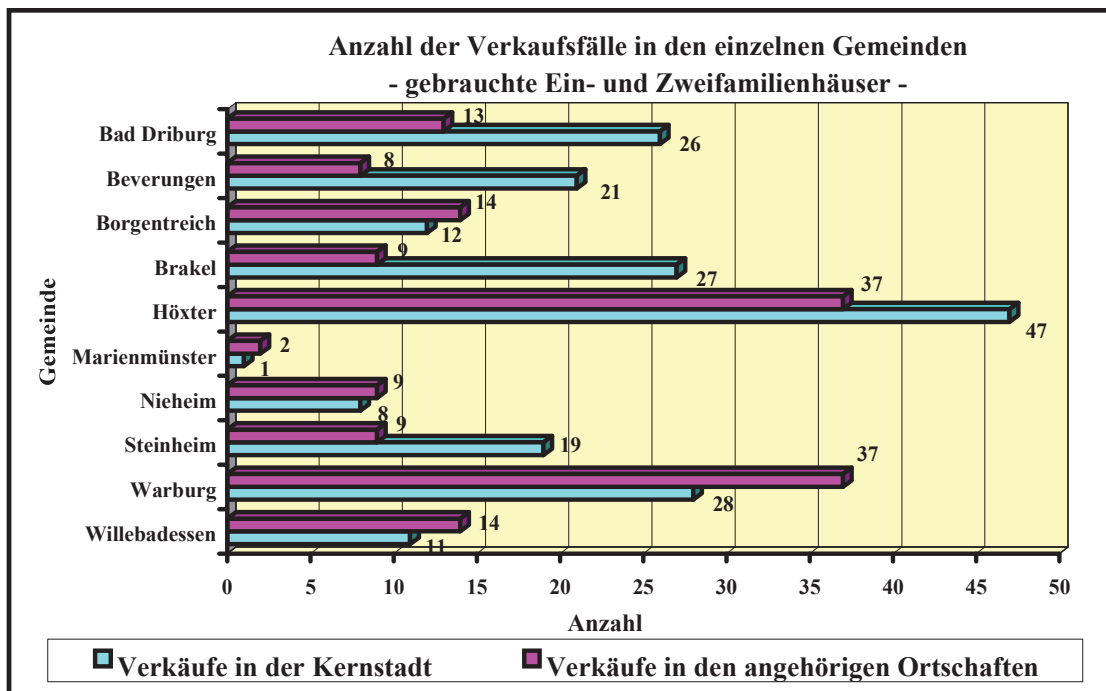
Die Anzahl der Verkaufsfälle ist gegenüber dem Vorjahr um 12 % zurückgegangen.

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 2001 ist in dem nachfolgenden Diagramm dargestellt.



Im Kreisgebiet fielen 2001 rd. 72 % aller registrierten Verkaufsfälle für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser in die Preiskategorien bis 150.000,00 €.

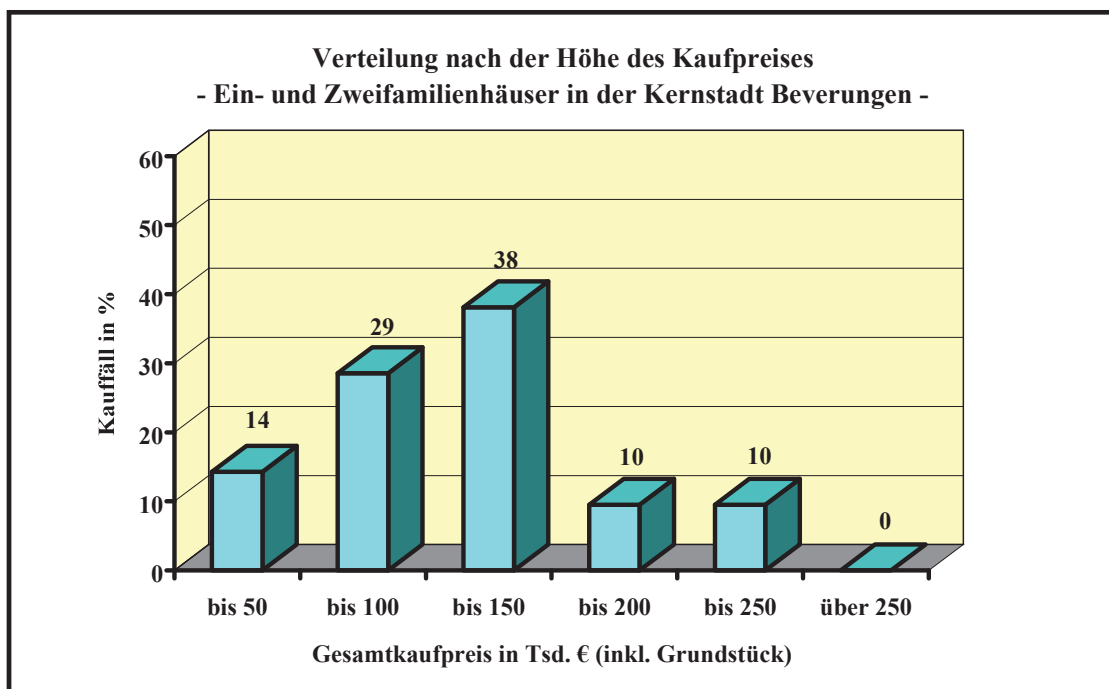
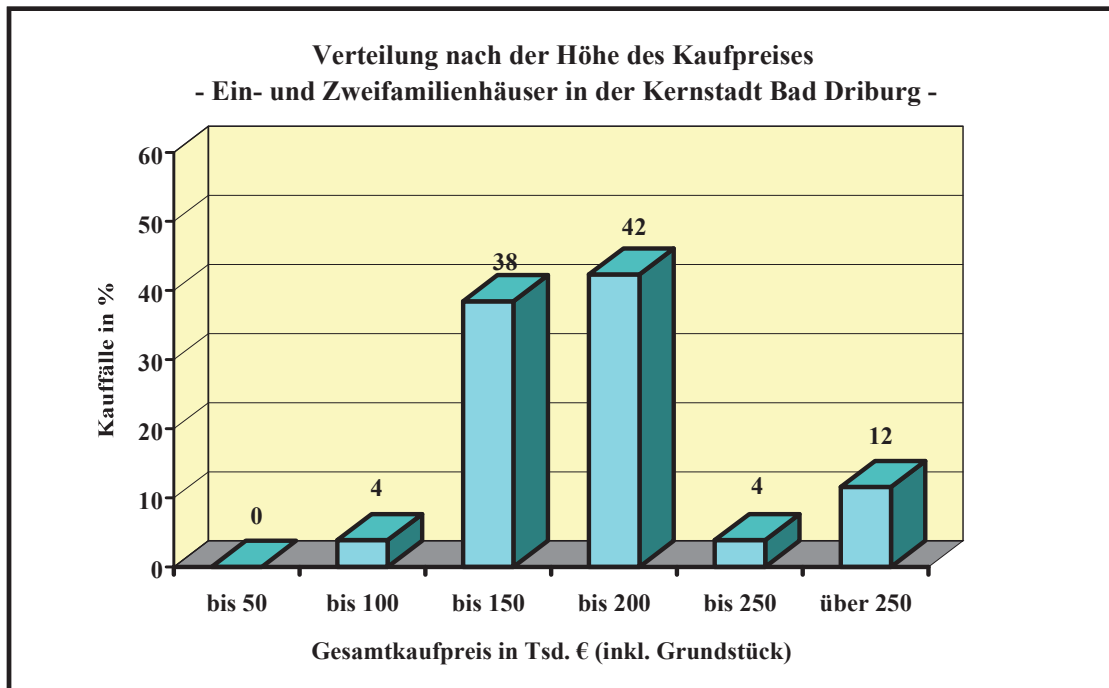


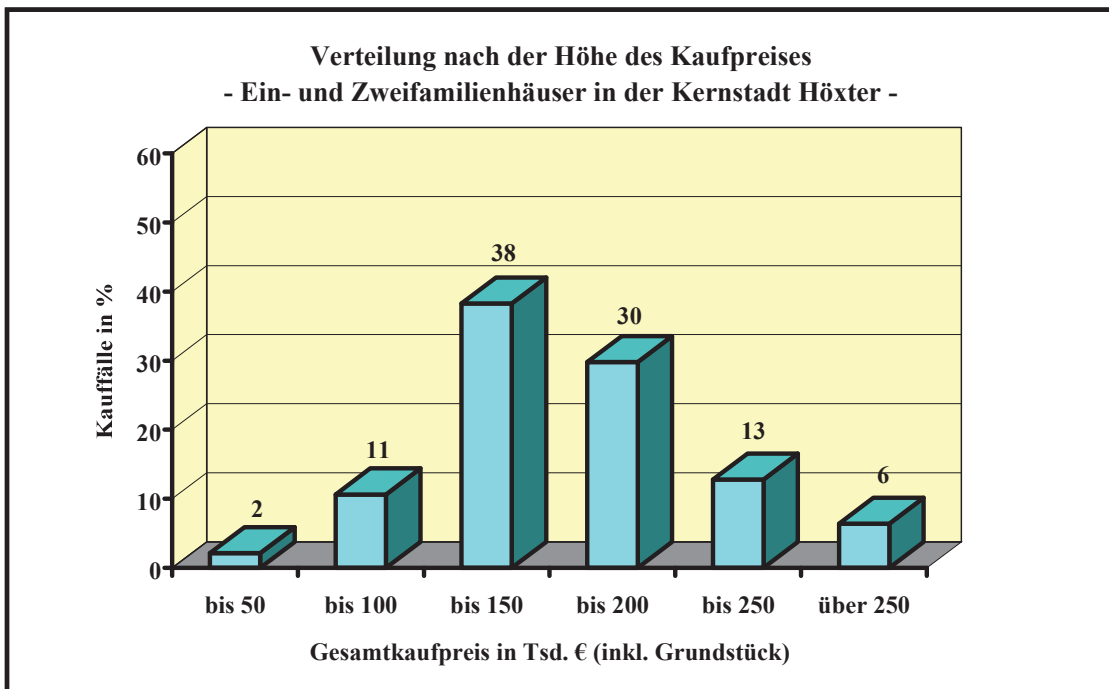
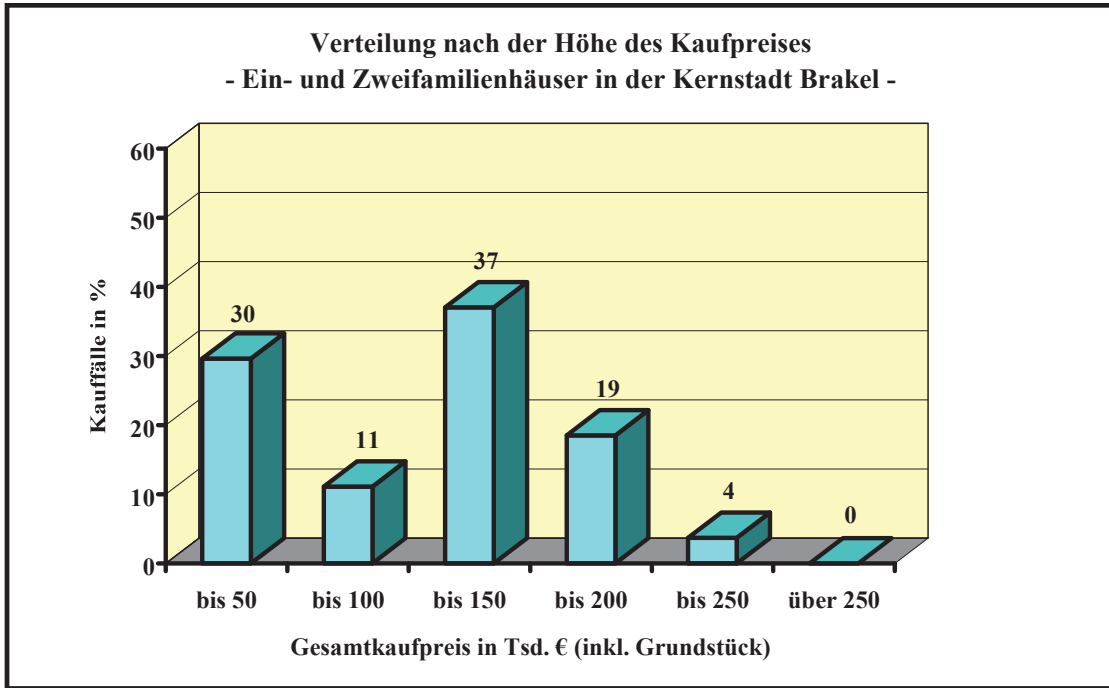


In den Kernstädten des Kreises Höxter liegt das Preisgefüge für Ein- und Zweifamilienhäuser deutlich höher als im übrigen Kreisgebiet. So betrug z. B. der durchschnittliche Kaufpreis im Jahre 2001 in der Kernstadt Bad Driburg 167.500,00 €, in der Kernstadt Höxter 155.500,00 € und in der Kernstadt Warburg 160.000,00 €. Diese Durchschnittswerte geben jedoch nicht das allgemeine Preisniveau wieder. Ein hoher oder niedriger Durchschnittspreis kann auch darauf zurückgeführt werden, dass im Jahre 2001 mehr oder weniger qualitativ hoch- oder niedrigwertige, neuere oder ältere Objekte veräußert worden sind.

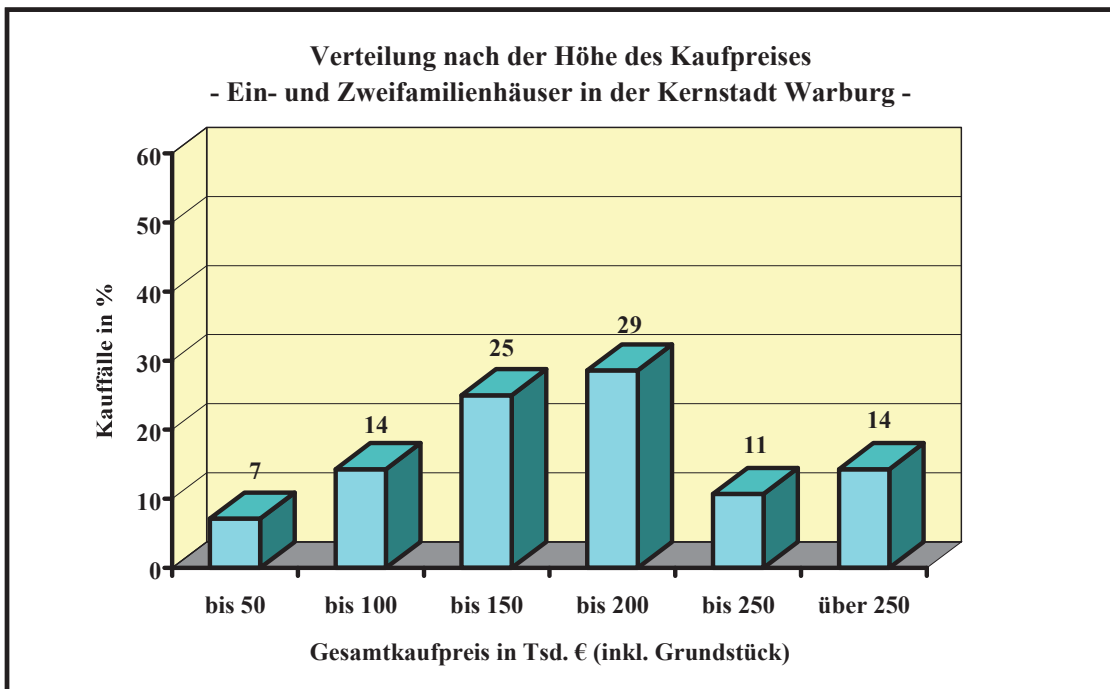
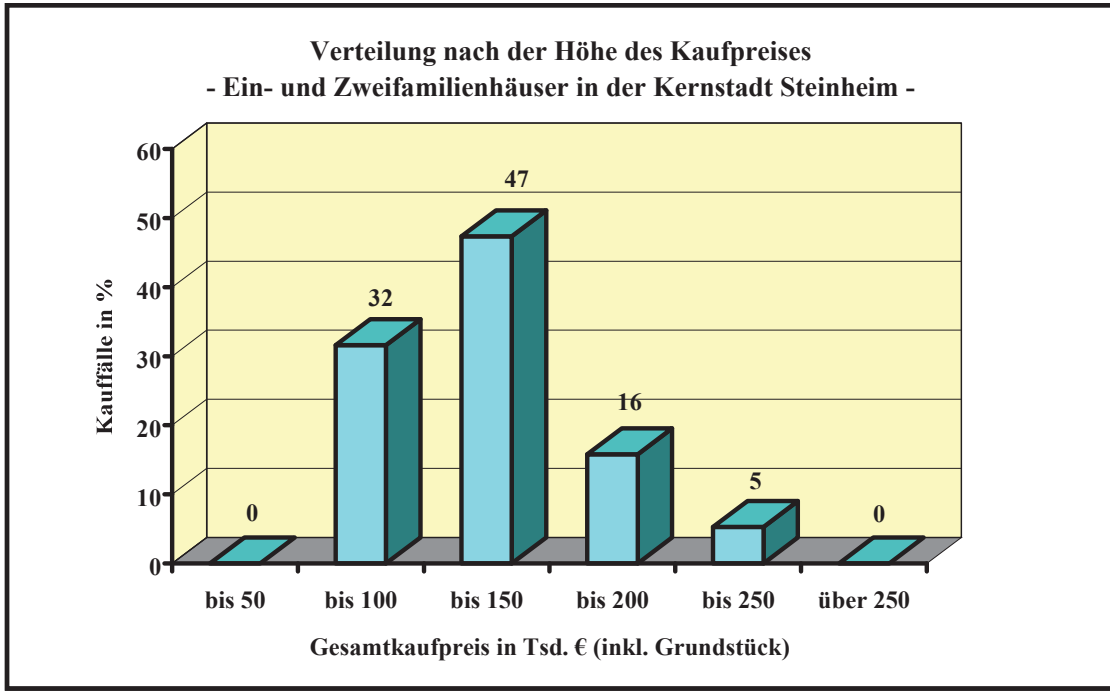
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser in den Kernstädten</b>				
Kernstadt	Anzahl	Ø Kaufpreis	Min	Max
Bad Driburg	26	167.500,00 €	92.000,00 €	332.500,00 €
Beverungen	21	115.500,00 €	18.000,00 €	243.000,00 €
Borgentreich	12	99.500,00 €	30.500,00 €	307.000,00 €
Brakel	27	101.500,00 €	18.500,00 €	204.500,00 €
Höxter	47	155.500,00 €	48.500,00 €	383.500,00 €
Nieheim	8	94.500,00 €	13.000,00 €	199.500,00 €
Steinheim	19	117.000,00 €	51.000,00 €	203.500,00 €
Warburg	28	160.000,00 €	23.000,00 €	307.000,00 €
Willebadessen	11	84.500,00 €	25.500,00 €	153.500,00 €

Die nachfolgenden Diagramme zeigen die Preisklasseneinteilung einzelner Kernstädte.





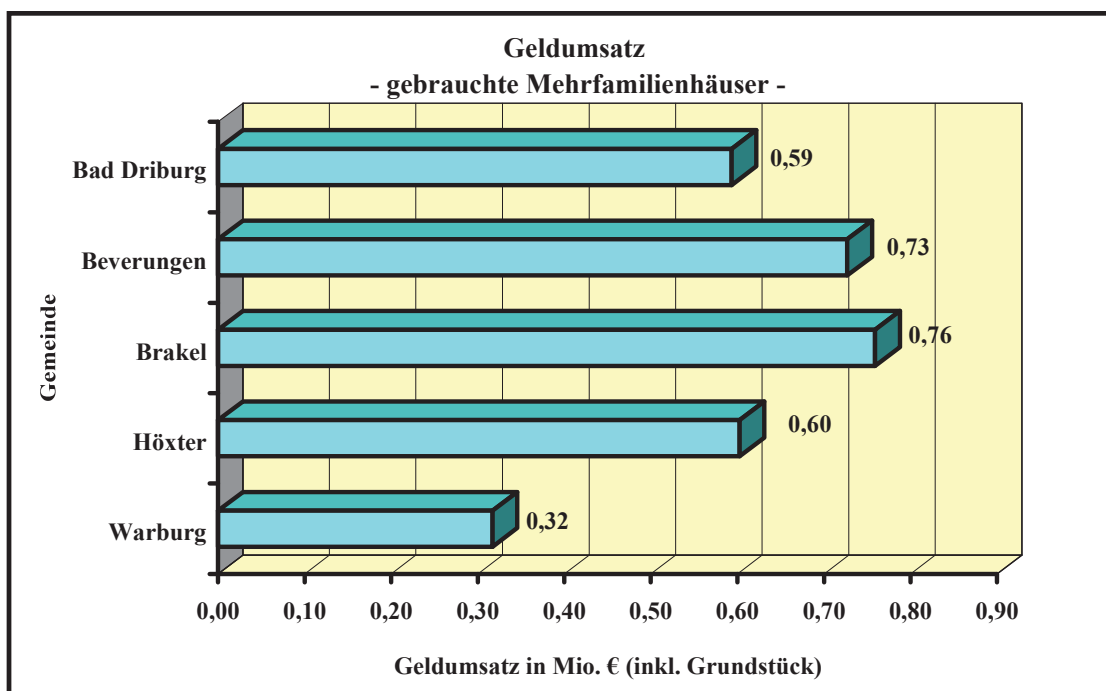




## 7.2 Mehrfamilienhäuser

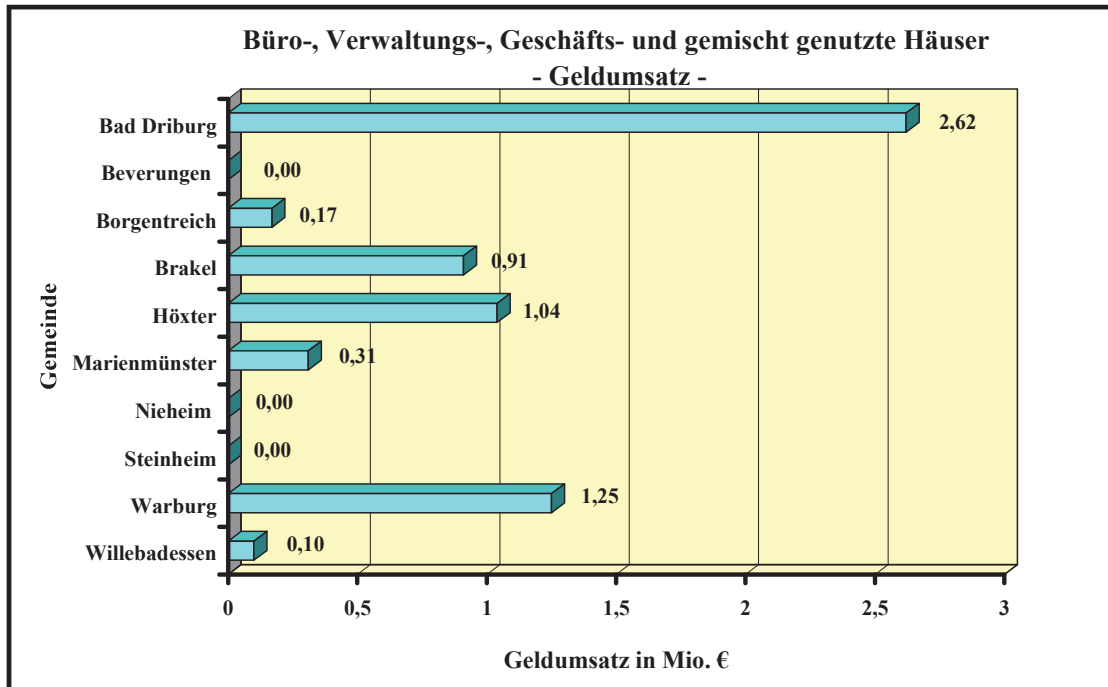
Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz (Mio. €)
1990	25	5,52
1991	14	14,25
1992	13	2,95
1993	64	22,11
1994	12	3,71
1995	15	6,35
1996	17	3,45
1997	23	5,28
1998	24	7,87
1999	20	5,25
2000	12	2,22
2001	16	3,00

Im Jahre 2001 wurden im Kreisgebiet 16 gebrauchte Mehrfamilienhäuser verkauft. Der Geldumsatz betrug 3,00 Mio. €. Die Verkäufe konzentrierten sich überwiegend auf die im nachstehendem Diagramm aufgeführten Städte.



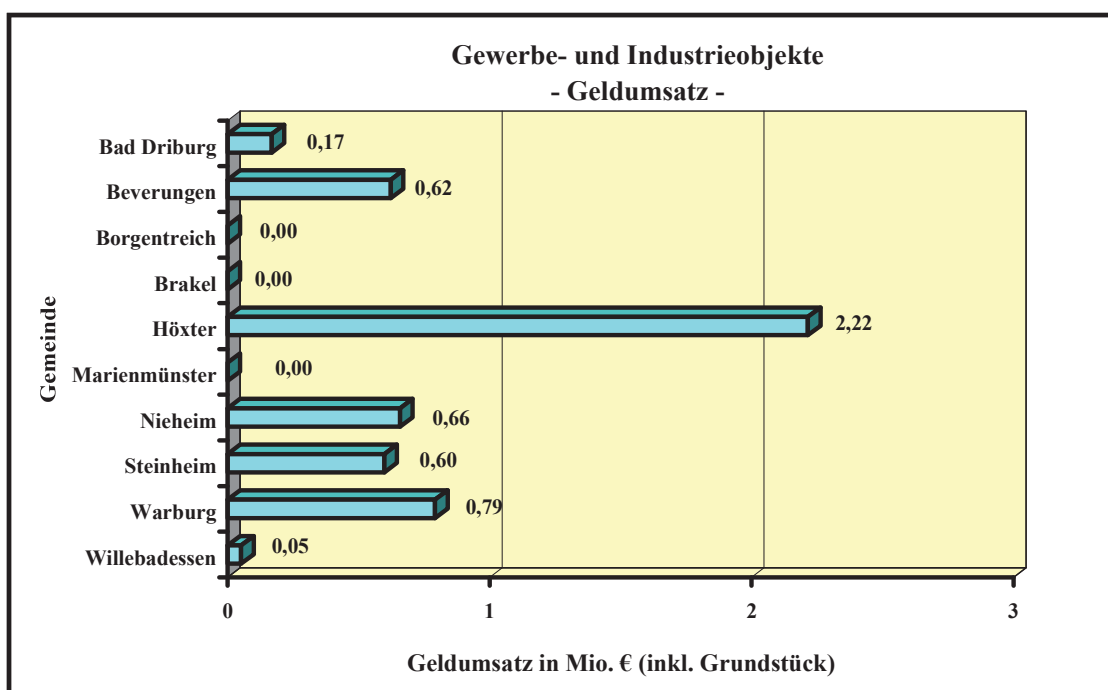
### 7.3 Büro-, Verwaltungs-, Geschäfts- und gemischt genutzte Häuser

Im Jahre 2001 wurden in diesem Teilmarkt 23 Objekte für insgesamt 6,41 Mio. € veräußert.



### 7.4 Gewerbe-/ Industrieobjekte

Im Jahre 2001 wurden in diesem Teilmarkt 20 Objekte veräußert. Das Geldumsatzvolumen betrug im Kreisgebiet 5,11 Mio. €.



<b>Gewerbe-/ Industrieobjekte</b>		
<b>Jahr</b>	<b>Anzahl der Kauffälle</b>	<b>Geldumsatz (Mio. €)</b>
1992	22	10,76
1993	30	15,76
1994	11	6,75
1995	17	9,09
1996	42	13,71
1997	14	6,43
1998	34	18,82
1999	27	5,56
2000	21	8,10
2001	20	5,11

### 7.5 Landwirtschaftliche Hofstellen

Der Geldumsatz der 21 registrierten Verkäufe landwirtschaftlicher Hofstellen (Grundstücke mit Wohn- und landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden) betrug im Jahre 2001 1,90 Mio. €.

<b>Landwirtschaftliche Hofstellen</b>		
<b>Jahr</b>	<b>Anzahl der Kauffälle</b>	<b>Geldumsatz (Mio. €)</b>
1997	21	2,85
1998	20	1,60
1999	25	2,20
2000	10	1,57
2001	21	1,90

### 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>2000</b>	<b>2001</b>
<b>Anzahl der Kauffälle</b>	30	29	24	13	26	40	27	40
<b>Flächenumsatz (ha)</b>	45,47	43,23	13,19	14,53	10,84	21,44	11,77	8,23
<b>Geldumsatz (Mio. €)</b>	2,03	4,18	6,64	0,70	30,77	8,57	4,32	2,63

## 8. Wohnungs- und Teileigentum

### 8.1 Wohnungseigentum

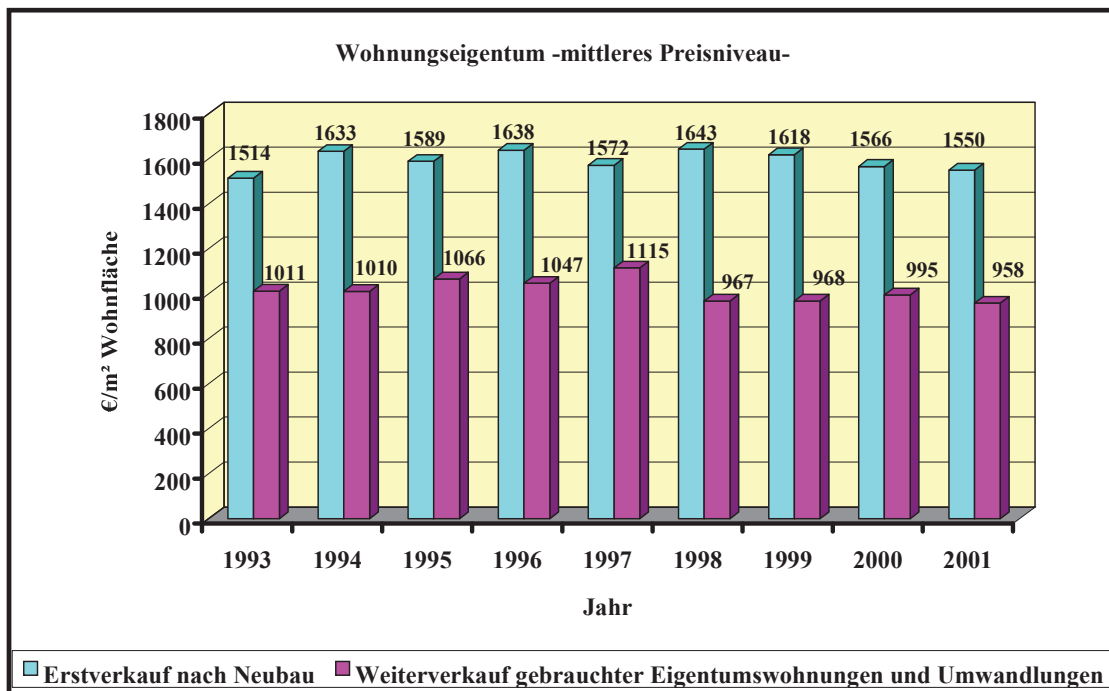
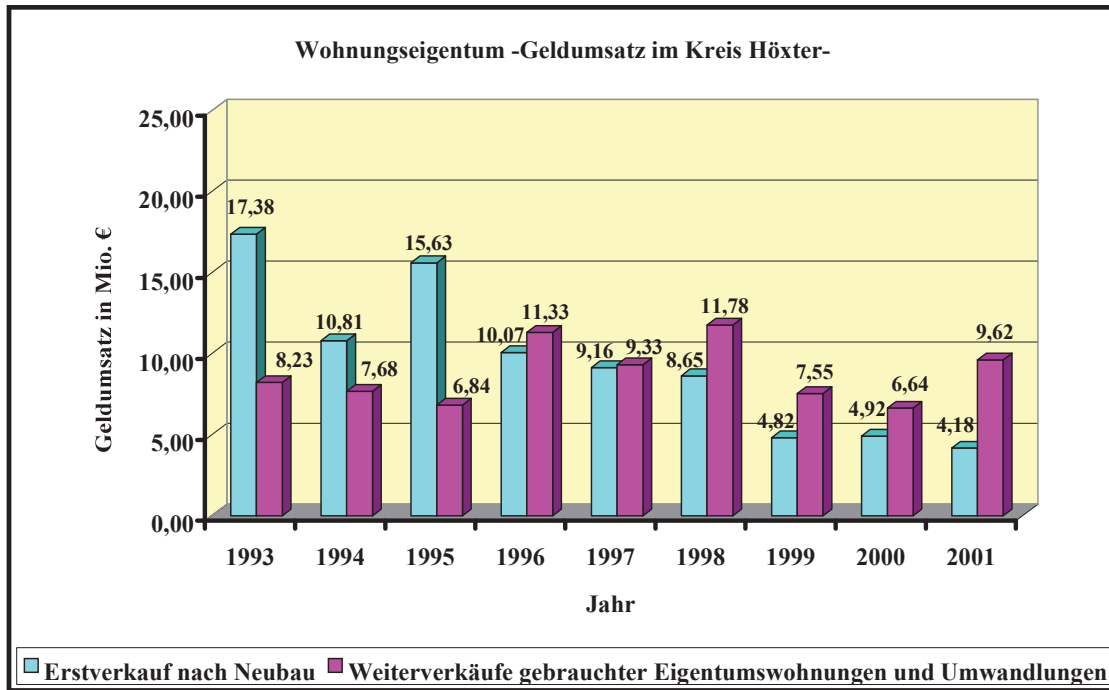
Im Jahre 2001 wurden im Kreisgebiet insgesamt 198 Eigentumswohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 14.979 m<sup>2</sup> verkauft. Der Geldumsatz betrug 15,58 Mio. € (inkl. Preisanteil für Garage/Stellplatz). Die 198 verkauften Eigentumswohnungen hatten eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 76 m<sup>2</sup>.

Von den insgesamt 198 registrierten Verkaufsfällen waren 156 Verkäufe für eine weitere Auswertung geeignet. Bei den übrigen Verkäufen lagen personen- bzw. objektbezogene Besonderheiten vor.

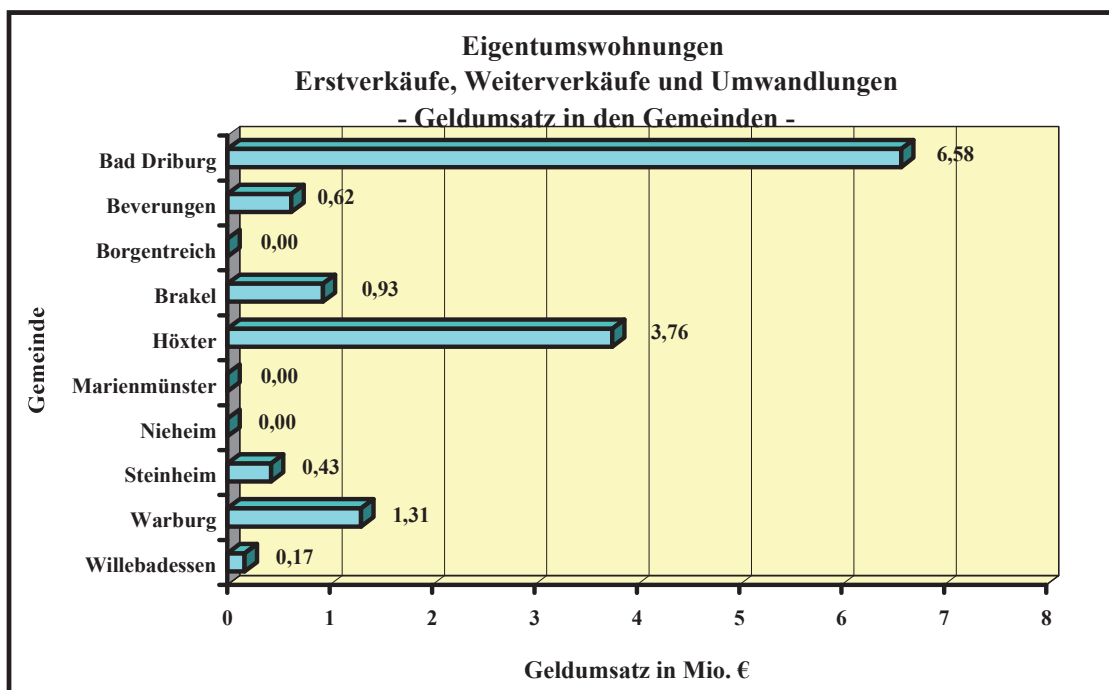
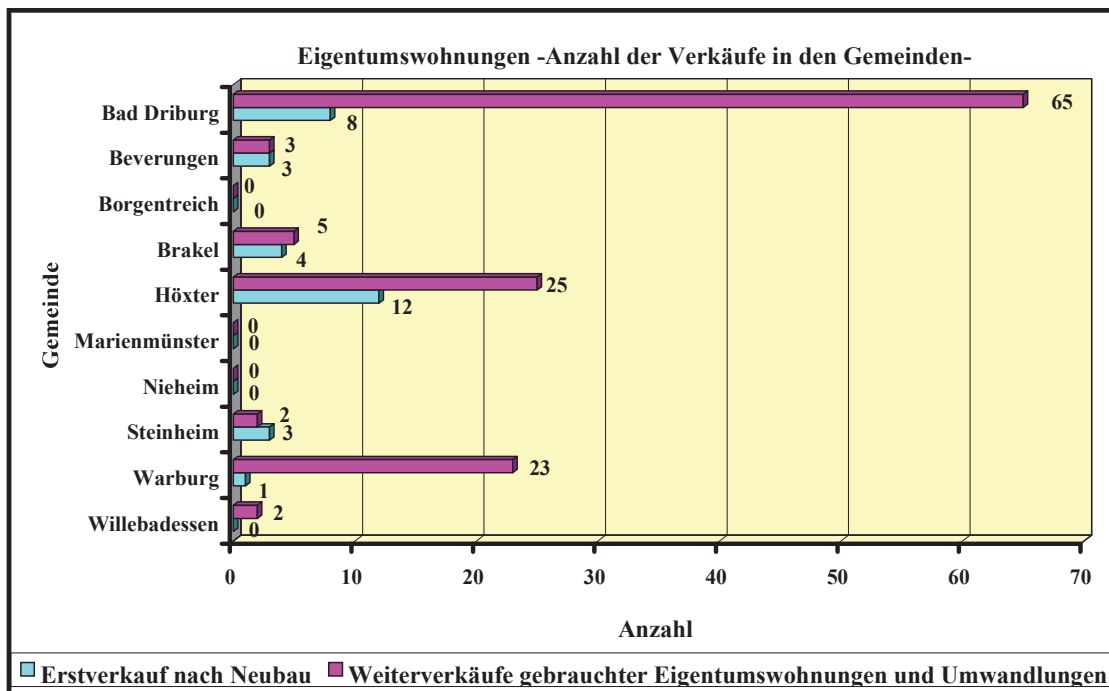
Wohnungseigentum im Jahre 2001 - Kauffälle im gesamten Kreisgebiet-

	Anzahl	Geldumsatz (Mio. €)	Flächen- umsatz m <sup>2</sup> Wohnfläche	mittleres Preisni- veau €/m <sup>2</sup> Wohn- fläche
<b>Erstverkäufe nach Neubau</b>	31	4,18	2581	1.550
<b>Erstverkäufe umgewandelter Mietwohnungen</b>	38	3,81	3589	1.062
<b>Weiterverkäufe</b>	87	5,81	6100	913
<b>Eigentumswohnungen insgesamt</b>	156	13,80	12270	1076

mittleres Preisniveau ohne Garage und ohne besonders ausgewiesenen Pkw-Stellplatz

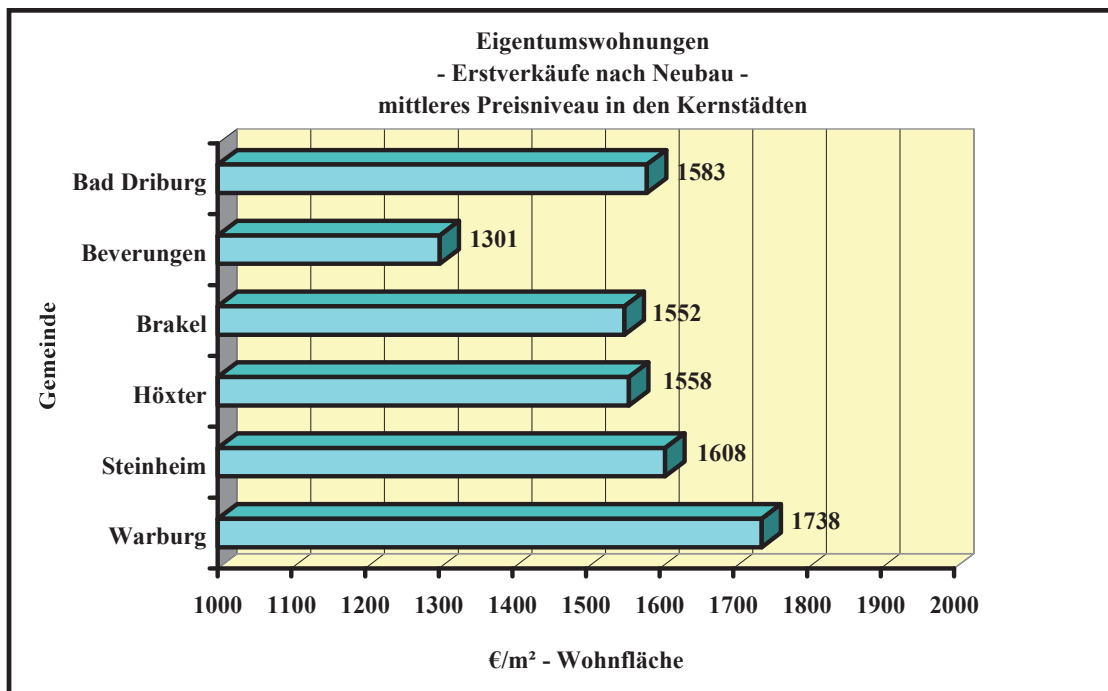


Die nachfolgenden Diagramme beziehen sich auf das Jahr 2001. Sie zeigen die Anzahl der Verkaufsfälle, den Geldumsatz in den Gemeinden und das mittlere Preisniveau in den Kernstädten.



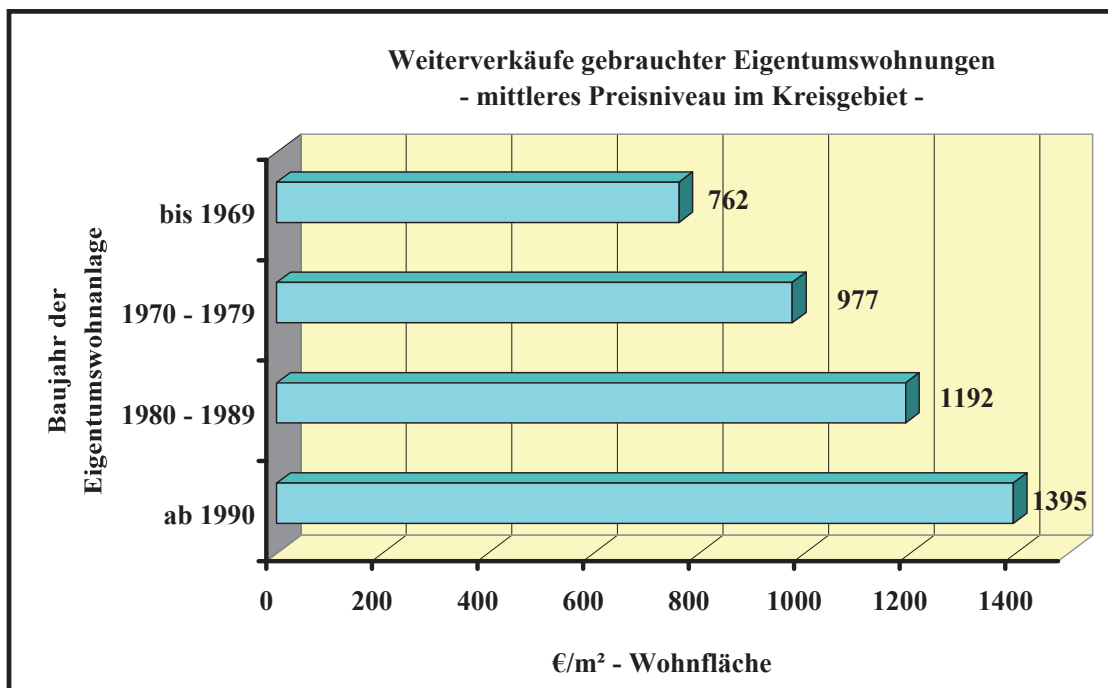
Geldumsätze inkl. Wertanteil der Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Pkw-Stellplätze

Der Eigentumswohnungsmarkt konzentrierte sich im Jahre 2001 im Wesentlichen auf die Städte Bad Driburg, Höxter und Warburg. Die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug bei Erstverkäufen nach Neubau 83 m<sup>2</sup>, bei Erstverkäufen nach Umwandlungen 94 m<sup>2</sup> und bei Wiederverkäufen älterer Eigentumswohnungen 70 m<sup>2</sup>.



Preisangaben ohne Wertanteil der Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Pkw-Stellplätze

Die Preise für neu erstellte Eigentumswohnungen sind gegenüber dem Jahr 2000 im Mittel um rd. 1 % gesunken.



Preisangaben ohne Wertanteil der Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Pkw-Stellplätze

Die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen sind gegenüber dem Jahr 2000 im Mittel um rd. 6 % gesunken.

Die nachfolgende Tabelle zeigt das Ergebnis einer Marktuntersuchung der Eigentumswohnungen im Kreisgebiet Höxter. Für die Preisanalyse standen insgesamt 428 registrierte Verkaufsfälle aus den Jahren 1999 bis 2001 zur Verfügung. Die Auswertung



berücksichtigt die Qualitätsmerkmale Wohnungsgröße, Baujahreskategorie und Lage. Die Lagequalität wird hier durch den beitragsfreien Wohnbaulandrichtwert definiert (Bodenwert inklusive Erschließungsbeitrag und kommunaler Nebenkosten). Je höher der Bodenrichtwert, desto besser die Lagequalität. Mit Hilfe der veröffentlichten Wohnbaulandrichtwerte (s. Nr. 9.3) kann die entsprechende Lagequalität bestimmt werden. Die Preisangaben (€/m<sup>2</sup> Wohnfläche) beziehen sich auf eine rd. 80 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung. In den Kaufpreisen sind die Wertanteile für eventuell vorhandene Garagen und Pkw-Stellplätze nicht enthalten.

Wohnbaulandrichtwert beitragsfrei*	Baujahreskategorie			
	bis 1969	1970 bis 1979	1980 bis 1995	nach 1995
	Ermittelte Kaufpreisbandbreite in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche			
bis 40,00 €/m <sup>2</sup>	570 bis 750	780 bis 960	1.060 bis 1.240	1.250 bis 1.440
bis 65,00 €/m <sup>2</sup>	610 bis 790	820 bis 1.000	1.100 bis 1.280	1.290 bis 1.480
bis 90,00 €/m <sup>2</sup>	680 bis 870	900 bis 1.080	1.180 bis 1.360	1.370 bis 1.550
über 90,00 €/m <sup>2</sup>	750 bis 930	960 bis 1.140	1.240 bis 1.420	1.430 bis 1.620

\* = Bodenwert inklusive Erschließungsbeitrag und kommunaler Nebenkosten  
Preisangaben ohne Wertanteil der Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Pkw-Stellplätze

## 8.2 Seniorenwohnanlagen

Im Jahre 2001 wurden im Kreis Höxter 5 Wohnungen in Seniorenwohnanlagen verkauft. Bei einem Gesamtumsatzvolumen von rd. 0,60 Mio. € betrug der durchschnittliche Kaufpreis 2.020,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz in Mio. €	Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
1997	43	5,84	2.234,00
1998	29	3,00	2.029,00
1999	47	5,39	2.068,00
2000	10	1,43	2.114,00
2001	5	0,60	2.020,00

### 8.3 Teileigentum

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes (§ 1 Abs. 3 Wohnungseigentumsgesetz). Hierzu gehören Ladenlokale, Büros, Arztpraxen usw.

Jahr	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Anzahl der Kauffälle	5	20	11	3	1	11	7	11	17
Geldumsatz in (Mio. €)	0,98	2,96	1,41	1,50	0,10	0,67	1,00	2,31	1,94

### 8.4 Garagen, Tiefgaragenstellplätze, Stellplätze

In diese Auswertung sind alle für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Außenstellplätze registrierten Kauffälle der Jahre 1998 bis 2000 eingeflossen. Die angegebenen Preise verstehen sich inklusive Bodenwertanteil. Die zum Teil erheblichen Streuungen entstehen insbesondere durch Unterschiede in der Art, dem Alter, den Ausstattungsmerkmalen und der Lage der Garagen bzw. Stellplätze.

	Garage	Tiefgarage	Außenstellplatz	Carport
Anzahl der Verkaufsfälle	16	63	7	4
Mittel	7.500 €	9.400 €	2.800 €	3.100 €
Streuung	5.300 € bis 7.700 €	4.600 € bis 13.100 €	1.300 € bis 3.600 €	--

## 9. Bodenrichtwerte

### 9.1 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.

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

Die Bodenrichtwertkarte enthält Bodenrichtwerte für beitragsfreies Bauland und sonstige Flächen (siehe Zeichenerklärung).

Die beitragsfreien Bodenrichtwerte gelten für baureife Grundstücke. In diesen Bodenrichtwerten sind die Erschließungsbeiträge nach § 127 Baugesetzbuch - BauGB (Aufwand für den Grunderwerb und die erstmalige Herstellung der Erschließungsstraße), die Kostenerstattungsbeiträge gemäß § 135a BauGB (naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben) und die Abgaben für den Kanal- und Wasseranschluss nach dem Kommunalabgabengesetz - KAG (Aufwand für die erstmalige Herstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen ohne Hausanschlüsse) in durchschnittlicher Höhe eingerechnet. Das bedeutet jedoch nicht in jedem Fall, dass die vorgenannten Beiträge bereits bezahlt sind.

Die beitragsfreien Bodenrichtwerte berücksichtigen eine orts- bzw. gebietstypische Erschließungsqualität.

Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit oder Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

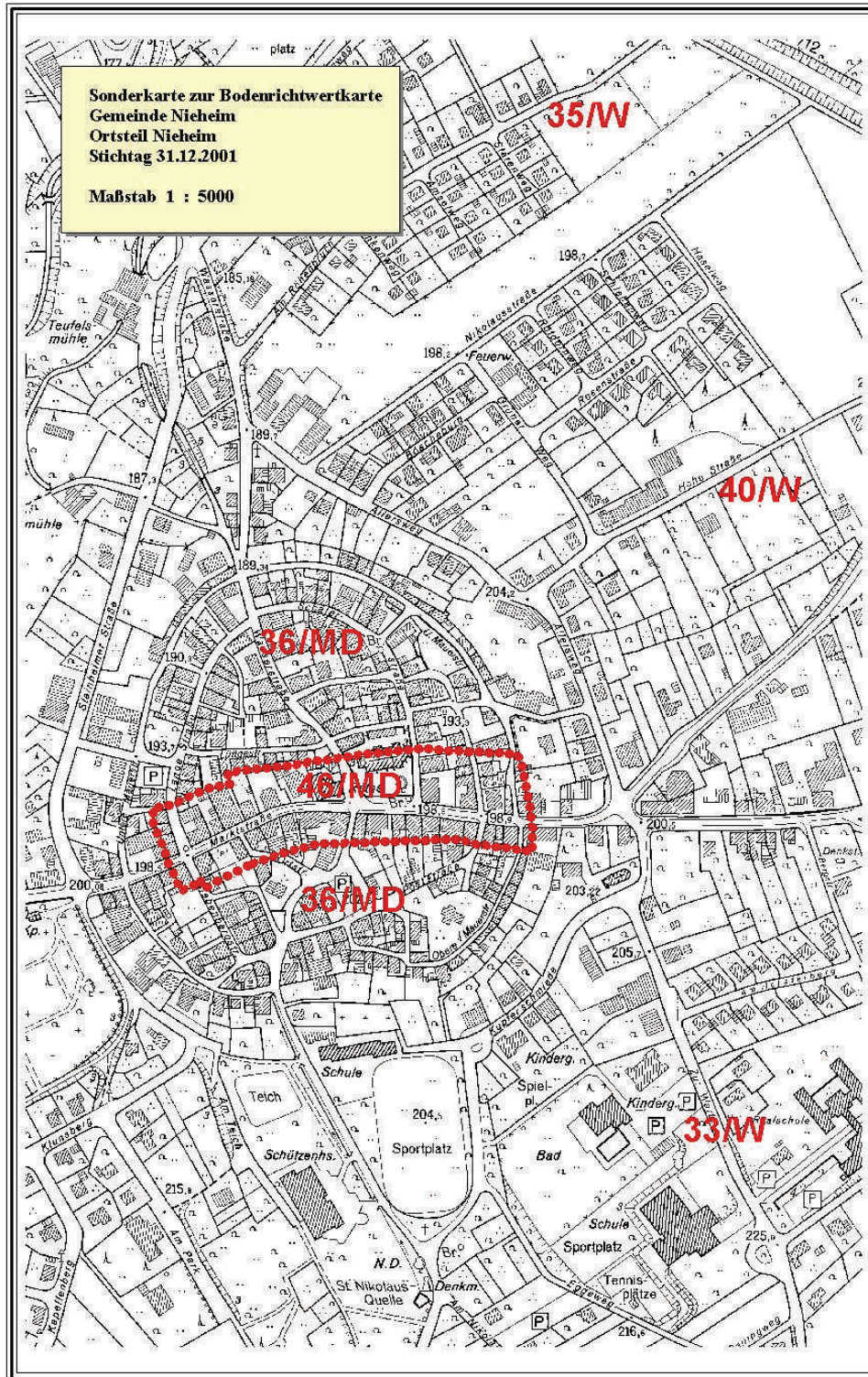
#### Zeichenerklärung

Die Bodenrichtwerte werden in der Form

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

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

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



## 9.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der zum Stichtag 31.12.2001 beschlossenen Bodenrichtwerte wurde eine Zusammenstellung gefertigt, die für alle Gemeinden im Kreis Höxter nach den Lagermerkmalen "gut, mittel und mäßig" eine ortsteilbezogene Übersicht über die Bodenrichtwerte für Wohnbauland und Gewerbeflächen enthält. Die Bodenrichtwertübersicht ist eine generalisierte Zusammenstellung der einzelnen Bodenrichtwerte. Die nachstehend aufgeführten gebietstypischen Werte beziehen sich - soweit nicht abweichend gekennzeichnet - auf beitragsfreies baureifes Land.

In diesen Bodenrichtwerten sind die Erschließungsbeiträge nach § 127 Baugesetzbuch - BauGB (Aufwand für den Grunderwerb und die erstmalige Herstellung der Erschließungsstraße), die Kostenerstattungsbeträge gemäß § 135a BauGB (naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben) und die Abgaben für den Kanal- und Wasseranschluss nach dem Kommunalabgabengesetz - KAG (Aufwand für die erstmalige Herstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen ohne Hausanschlüsse) in durchschnittlicher Höhe eingerechnet. Das bedeutet jedoch nicht in jedem Fall, dass die vorgenannten Beiträge bereits bezahlt sind.

Die beitragsfreien Bodenrichtwerte berücksichtigen eine orts- bzw. gebietstypische Erschließungsqualität.

Für die Dörfer im Kreisgebiet wird überwiegend jeweils nur ein Bodenrichtwert für Wohnbauland ausgewiesen. Hierbei wird eine mittlere Erschließungsqualität unterstellt. In den Kleinstdörfern sind in der Regel keine größeren Wohnsiedlungsgebiete vorhanden. Die Wohnbaugrundstücke liegen überwiegend an den Durchfahrtsstraßen. Die Erschließungsqualität wurde daher hier mit "einfach" angesetzt. Eine im Einzelfall bessere oder schlechtere Erschließungsqualität kann mit Hilfe des nachfolgenden Werterahmens eingestuft werden.

<b>Erschließungsqualität</b>			
<b>Lage</b>	<b>einfach</b> z. B. historische Alterschließung durch schmale Straße/ Weg/Gasse/ Ortsdurchfahrtsstraße ohne besondere Ausbauten	<b>mittel</b> Ø Erschließungsqualität der 1960er bis 1980er Jahre	<b>gut</b> neuzzeitliche Erschließungsqualität, z. B. Wohnspielstraße
Bodenwertniveau > 50,00 €/m <sup>2</sup>	13,00 €/m <sup>2</sup>	18,00 €/m <sup>2</sup>	23,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertniveau ≤ 50,00 €/m <sup>2</sup>	10,00 €/m <sup>2</sup>	15,00 €/m <sup>2</sup>	20,00 €/m <sup>2</sup>

## 9.3 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen

Gemeinde	Ortsteil	Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup> - Stichtag 31.12.2001 -		
		Lage		
		gute	mittlere	mäßige
Bad Driburg	Alhausen		43,00	
	Bad Driburg	100,00	89,00	77,00
	Dringenberg		45,00	
	Erpentrup		23,00	
	Herste		33,00	
	Kühlsen		18,00	
	Langeland		23,00	
	Neuenheerse		43,00	
	Pömbesen		26,00	
	Reelsen		39,00	
	Siebenstern		30,00	
	Beverungen	Amelunxen		41,00
Beverungen		60,00	54,00	41,00
Blankenau			29,00	
Dalhausen			41,00	30,00
Drenke			29,00	
Haarbrück			25,00	
Herstelle			33,00	
Jakobsberg			25,00	
Roggenthal			20,00	
Rothe			22,00	
Tietelsen			27,00	
Wehrden			33,00	
Würgassen			33,00	

Gemeinde	Ortsteil	Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup> - Stichtag 31.12.2001 -			
		Lage			
		gute	mittlere	mäßige	
<b>Borgentreich</b>	Borgentreich		32,00		
	Borgholz		26,00		
	Bühne		25,00		
	Drankhausen		18,00		
	Großeneder		23,00		
	Körbecke		23,00		
	Lütgeneder		23,00		
	Manrode		23,00		
	Muddenhagen		20,00		
	Natingen		20,00		
	Natzungen		23,00		
	Rösebeck		23,00		
	<b>Brakel</b>	Auenhausen		18,00	
		Beller		23,00	
Bellersen			28,00		
Bökendorf			25,00		
Brakel		75,00	58,00	45,00	
Erkeln			28,00		
Frohnhausen			20,00		
Gehrden			28,00		
Gehrden/Feriend.			25,00		
Hampnenhausen			15,00		
Hembsen			31,00		
Istrup			30,00		
Rheder			42,00		
Riesel			35,00		
Schmechten			23,00		
Siddessen			25,00		
<b>Höxter</b>	Albaxen		53,00		
	Bödexen		36,00		
	Bosseborn		26,00		
	Brenkhausen		51,00		
	Bruchhausen		38,00		
	Fürstenu		37,00		
	Godelheim		38,00		
	Höxter	130,00	99,00	90,00	
	Lüchtringen	56,00	51,00	48,00	
	Lütmarsen		60,00		
	Ottbergen		39,00		
	Ovenhausen		40,00		
	Stahle	61,00	56,00	51,00	

Gemeinde	Ortsteil	Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup> - Stichtag 31.12.2001 -		
		Lage		
		gute	mittlere	mäßige
<b>Marienmünster</b>	Altenbergen		23,00	
	Born		15,00	
	Bredenborn		28,00	
	Bremerberg		18,00	
	Eilversen		17,00	
	Großenbreden		20,00	
	Hohehaus		20,00	
	Kleinenbreden		20,00	
	Kollerbeck		20,00	
	Löwendorf		23,00	
	Münsterbrock		20,00	
	Papenhöfen		23,00	
	Vörden		31,00	
	Vörden/Feriendorf		20,00	
<b>Nieheim</b>	Entrup		23,00	
	Erwitzen		18,00	
	Eversen		23,00	
	Himmighausen		28,00	
	Himmigh.-Bhf		15,00	
	Holzhausen		20,00	
	Kariensiek		15,00	
	Merlsheim		25,00	
	Nieheim	40,00	36,00	30,00
	Oeynhaus		23,00	
	Schönenberg		15,00	
	Sommersell		25,00	
<b>Steinheim</b>	Bergheim		31,00	
	Eichholz		25,00	
	Grevenhagen		23,00	
	Hagedorn		23,00	
	Ottenhausen		28,00	
	Rolfzen		28,00	
	Sandebeck		31,00	
	Steinheim	65,00	51,00	44,00
	Vinsebeck		31,00	



Gemeinde	Ortsteil	Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup> - Stichtag 31.12.2001 -			
		Lage			
		gute	mittlere	mäßige	
Warburg	Bonenburg		29,00		
	Calenberg		30,00		
	Dalheim		18,00		
	Daseburg		33,00		
	Dössel		26,00		
	Germete		38,00		
	Herlinghausen		27,00		
	Hohenwepel		30,00		
	Menne		30,00		
	Nörde		30,00		
	Ossendorf		33,00		
	Rimbeck		33,00		
	Scherfede		36,00		
	Warburg		90,00	70,00	55,00
	Welda			28,00	
Wormeln			28,00		
Willebadessen	Altenheerse		25,00		
	Borlinghausen		20,00		
	Eissen		22,00		
	Engar		25,00		
	Fölsen		20,00		
	Helmern		20,00		
	Ikenhausen		20,00		
	Löwen		22,00		
	Niesen		25,00		
	Peckelsheim		30,00		
	Schweckhausen		20,00		
	Willebadessen		42,00	37,00	32,00
	Willegassen			15,00	

## 9.4 Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen

Gemeinde	Ortsteil	Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup> - Stichtag 31.12.2001 -		
		Lage		
		gute	mittlere	mäßige
<b>Bad Driburg</b>	Bad Driburg	31,00	26,00	
	Herste		10,00	
<b>Beverungen</b>	Beverungen	36,00	15,00	
	Würgassen		9,00	
<b>Borgentreich</b>	Borgentreich		20,00	
	Borgholz		4,00*	
	Natzungen		4,00*	
<b>Brakel</b>	Brakel	60,00	25,00	
	Höxter		10,00*	
<b>Höxter</b>	Höxter	50,00	45,00	30,00
	Fürstenua		14,00	
	Lüchtringen		10,00*	
	Stahle		10,00*	
	Bredenborn		6,00	
<b>Marienmünster</b>	Vörden		6,00	
	Nieheim		8,00	
<b>Steinheim</b>	Steinheim		20,00	
	Bergheim/Eichholz		14,00	
<b>Warburg</b>	Rimbeck		10,00	
	Scherfede		10,00	
	Warburg	55,00	50,00	13,00
<b>Willebadessen</b>	Peckelsheim		13,00	
	Willebadessen		13,00	

\* = beitragspflichtig (Bodenwert ohne Erschließungskostenbeiträge und kommunalen Nebenkosten)

## 9.5 Bodenrichtwerte für 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, Bonität - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen des Grundstückswertes vom Bodenrichtwert.

Die Bodenrichtwerte für Ackerland (A) werden in der Form :  
Bodenrichtwert in €/m<sup>2</sup>/Nutzungsart-durchschnittliche Ackerzahl angegeben,  
z. B. 1,20/A-50

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

Gemeinde	Ortsteil	Ø Ackerzahl (AZ) im Ortsteil	Bodenrichtwert zum 31.12.2001 €/m <sup>2</sup> -- AZ
<b>Bad Driburg</b>	Alhausen	46	1,25/A-46
	Bad Driburg	44	1,20/A-44
	Dringenberg	35	1,05/A-35
	Erpentrup	38	1,10/A-38
	Herste	44	1,20/A-44
	Kühlsen	33	1,00/A-33
	Langeland	36	1,05/A-36
	Neuenheerse	34	1,05/A-34
	Pömbsen	36	1,05/A-36
	Reelsen	40	1,15/A-40
<b>Beverungen</b>	Amelunxen	55	1,65/A-55
	Beverungen	49	1,50/A-49
	Blankenau	56	1,65/A-56
	Dalhausen	34	1,25/A-34
	Drenke	51	1,50/A-51
	Haarbrück	37	1,30/A-37
	Herstelle	49	1,50/A-49
	Jakobsberg	31	1,15/A-31
	Rothe	38	1,30/A-38
	Tietelsen	36	1,30/A-36
	Wehrden	64	1,80/A-64
	Würgassen	59	1,70/A-59

Gemeinde	Ortsteil	Ø Ackerzahl (AZ) im Ortsteil	Bodenrichtwert zum 31.12.2001 €/m <sup>2</sup> – AZ	
<b>Borgentreich</b>	Borgentreich	54	1,45/A-54	
	Borgholz	38	1,15/A-38	
	Bühne	41	1,20/A-41	
	Drankhausen	53	1,40/A-53	
	Großeneder	73	1,75/A-73	
	Körbecke	52	1,40/A-52	
	Lütgeneder	68	1,70/A-68	
	Manrode	38	1,15/A-38	
	Muddenhagen	35	1,10/A-35	
	Natingen	40	1,20/A-40	
	Natzungen	53	1,40/A-53	
	Rösebeck	58	1,50/A-58	
	<b>Brakel</b>	Auenhausen	39	1,05/A-39
		Beller	46	1,25/A-46
		Bellersen	49	1,30/A-49
		Bökendorf	53	1,45/A-53
Brakel		49	1,30/A-49	
Erkeln		44	1,20/A-44	
Frohnhausen		48	1,30/A-48	
Gehrden		44	1,20/A-44	
Hampenhausen		49	1,30/A-49	
Hembsen		50	1,35/A-50	
Istrup		45	1,20/A-45	
Rheder		48	1,30/A-48	
Riesel		48	1,30/A-48	
Schmechten		41	1,10/A-41	
Siddessen		50	1,35/A-50	
<b>Höxter</b>	Albaxen	55	1,30/A-55	
	Bödexen	39	0,80/A-39	
	Bosseborn	29	0,50/A-29	
	Brenkhausen	48	1,10/A-48	
	Bruchhausen	47	1,05/A-47	
	Fürstenu	42	0,90/A-42	
	Godelheim	60	1,45/A-60	
	Höxter	64	1,60/A-64	
	Lüchtringen	59	1,40/A-59	
	Lütmarsen	48	1,10/A-48	
	Ottbergen	47	1,05/A-47	
	Ovenhausen	43	0,90/A-43	
	Stahle	59	1,40/A-59	
	Weserniederung	75	2,70/A-75	

Gemeinde	Ortsteil	Ø Ackerzahl (AZ) im Ortsteil	Bodenrichtwert zum 31.12.2001 €/m <sup>2</sup> – AZ
<b>Marienmünster</b>	Altenbergen	36	1,00/A-36
	Born	61	1,55/A-61
	Bredenborn	56	1,45/A-56
	Bremerberg	37	1,00/A-37
	Eilversen	45	1,20/A-45
	Großenbreden	47	1,25/A-47
	Hohehaus	40	1,05/A-40
	Kleinenbreden	39	1,05/A-39
	Kollerbeck	44	1,15/A-44
	Löwendorf	40	1,05/A-40
	Münsterbrock	50	1,30/A-50
	Papenhöfen	36	1,00/A-36
	Vörden	47	1,25/A-47
<b>Nieheim</b>	Entrup	55	1,40/A-55
	Erwitzen	48	1,25/A-48
	Eversen	55	1,40/A-55
	Himmighausen	41	1,10/A-41
	Holzhausen	46	1,20/A-46
	Merlsheim	41	1,10/A-41
	Nieheim	51	1,30/A-51
	Oeynhaus	50	1,30/A-50
	Schönenberg	43	1,15/A-43
	Sommersell	59	1,50/A-59
<b>Steinheim</b>	Bergheim	54	1,30/A-54
	Eichholz	67	1,50/A-67
	Grevenhagen	33	0,95/A-33
	Hagedorn	68	1,50/A-68
	Ottenhausen	56	1,30/A-56
	Rolfzen	59	1,35/A-59
	Sandebeck	36	1,00/A-36
	Steinheim	61	1,40/A-61
	Vinsebeck	57	1,35/A-57

Gemeinde	Ortsteil	Ø Ackerzahl (AZ) im Ortsteil	Bodenrichtwert zum 31.12.2001 €/m <sup>2</sup> – AZ	
<b>Warburg</b>	Bonenburg	36	1,05/A-36	
	Calenberg	54	1,35/A-54	
	Dalheim	45	1,20/A-45	
	Daseburg	57	1,40/A-57	
	Dössel	69	1,60/A-69	
	Germete	50	1,30/A-50	
	Herlinghausen	49	1,30/A-49	
	Hohenwepel	64	1,55/A-64	
	Menne	70	1,65/A-70	
	Nörde	59	1,45/A-59	
	Ossendorf	56	1,40/A-56	
	Rimbeck	44	1,20/A-44	
	Scherfede	37	1,10/A-37	
	Warburg	59	1,45/A-59	
	Welda	53	1,35/A-53	
	Wormeln	47	1,25/A-47	
	<b>Willebadessen</b>	Altenheerse	41	1,10/A-41
		Borlinghausen	39	1,00/A-39
		Eissen	62	1,75/A-62
Engar		52	1,45/A-52	
Fölsen		35	0,90/A-35	
Helmern		38	1,00/A-38	
Ikenhausen		42	1,10/A-42	
Löwen		55	1,50/A-55	
Niesen		50	1,35/A-50	
Peckelsheim		50	1,35/A-50	
Schweckhausen		42	1,10/A-42	
Willebadessen		41	1,10/A-41	
Willegassen		52	1,45/A-52	

## 10. Erforderliche Daten

### 10.1 Bodenpreisindexreihen

Aufgrund der sich aus den Kaufpreisen ergebenden Richtwerterhöhungen wurden für das Basisjahr 1980 = 100 Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland entwickelt. Wie die nachfolgende Tabelle zeigt, verläuft dabei die Preisentwicklung nicht in allen Kernstädten gleich.

Kernstadt										
	Bad Driburg	Beverungen	Borgentreich	Brakel	Höxter	Vörden	Nieheim	Steinheim	Warburg	Willebadessen
1980	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
1981	108	100	100	105	104	160	100	106	94	100
1982	113	108	100	110	111	193	108	106	100	107
1983	117	117	100	110	119	200	117	100	111	113
1984	121	125	100	114	122	200	125	100	117	120
1985	121	122	111	119	122	193	125	100	114	120
1986	117	117	122	124	124	187	125	106	111	120
1987	113	108	124	129	124	180	125	111	103	107
1988	113	103	116	129	120	180	125	122	97	93
1989	115	100	107	133	119	187	125	128	90	80
1990	117	100	107	152	119	193	125	133	90	80
1991	119	101	107	163	119	200	125	139	93	81
1992	125	101	116	172	119	207	125	144	101	101
1993	136	103	136	168	123	223	125	150	114	128
1994	146	114	167	176	137	240	125	144	131	160
1995	154	125	200	186	148	250	133	150	144	167
1996	158	133	222	205	156	250	142	156	150	167
1997	163	133	244	219	159	250	150	178	156	160
1998	171	133	267	229	167	250	150	200	161	160
1999	179	133	289	229	178	260	150	222	167	160
2000	188	136	299	236	187	271	152	233	170	161
2001	189	138	298	243	193	282	153	234	173	162

gleitende Mittelwerte

## 10.2 Liegenschaftszinssätze

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

Gebäudeart	Liegenschaftszinssätze
Ein- und Zweifamilienhäuser	2,0 % bis 3,5 %
Dreifamilienhäuser	3,0 % bis 4,5 %
Mehrfamilienhäuser	4,0 % bis 6,0 %
Gemischt genutzte Gebäude	4,5 % bis 6,5 %
Geschäfts- und Bürogebäude	5,5 % bis 6,5 %
Reine Gewerbegebäude	6,0 % bis 7,5 %

### Anmerkungen zu Wohnnutzung:

- Je größer die Nachfrage, desto niedriger der Liegenschaftszinssatz
- Je mehr Wohneinheiten, desto höher der Liegenschaftszinssatz

### Anmerkungen zu Geschäfts-, Gewerbe- und Mischnutzung:

- Je größer die Nachfrage, 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



### **10.3 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, "Ermittlung von zeitgemäßen Normalherstellungskosten für die Belange der Verkehrswertermittlung"
- Regionalfaktor 0,90 (hierdurch wird der regionale Baukostenunterschied berücksichtigt)
- 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 30,00 €/m <sup>2</sup>
mittlere Lage:	Bodenwerte über 30,00 €/m <sup>2</sup> bis 60,00 €/m <sup>2</sup>
gute Lage:	Bodenwerte über 60,00 €/m <sup>2</sup> bis 90,00 €/m <sup>2</sup>
beste Lage:	Bodenwerte über 90,00 €/m <sup>2</sup>

Bodenwerte inklusive Erschließungsbeiträge und kommunale Nebenkosten

Sachwert (inkl. Bodenwert)	Lagequalität des Grundstücks			
	mäßig	mittel	gut	beste
100.000 €	0,99	1,01	1,06	1,10
150.000 €	0,90	0,92	0,96	1,01
200.000 €	0,80	0,83	0,87	0,91
250.000 €	0,70	0,73	0,78	0,82
300.000 €	0,61	0,64	0,68	0,73

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

Ein Marktanpassungsfaktor von 0,91 entspricht einem Anpassungsabschlag von 9 % vom Sachwert.

#### 10.4 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, Lüchtringen, 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.

**Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen in der Stadt Höxter**  
**gültig seit 01.07.2001**  
**Durchschnittsmieten in €/m<sup>2</sup>/mtl.**

(Wohnungen mit Zentralheizung, Bad, WC)

<b>Wohnfläche</b>	<b>Baujahr</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>
bis 40 m <sup>2</sup>	bis 20.06.1948	3,30 – 3,80
41 - 70 m <sup>2</sup>		3,00 – 3,40
71 - 110 m <sup>2</sup>		2,90 - 3,30
über 110 m <sup>2</sup>		2,60 – 3,00
bis 40 m <sup>2</sup>	21.06.1948 - 31.12.1960	3,90 – 4,50
41 - 70 m <sup>2</sup>		3,50 – 4,10
71 - 110 m <sup>2</sup>		3,30 – 3,80
über 110 m <sup>2</sup>		3,00 - 3,60
bis 40 m <sup>2</sup>	01.01.1961 - 31.12.1969	4,30 – 4,80
41 - 70 m <sup>2</sup>		3,90 – 4,30
71 - 110 m <sup>2</sup>		3,70 – 4,10
über 110 m <sup>2</sup>		3,40 – 3,80
bis 40 m <sup>2</sup>	01.01.1970 - 31.12.1979	4,90 – 5,50
41 - 70 m <sup>2</sup>		4,50 – 5,00
71 - 110 m <sup>2</sup>		4,20 – 4,80
über 110 m <sup>2</sup>		3,90 – 4,40
bis 40 m <sup>2</sup>	01.01.1980 - 31.12.1989	5,20 – 5,80
41 - 70 m <sup>2</sup>		4,70 – 5,20
71 - 110 m <sup>2</sup>		4,40 – 5,00
über 110 m <sup>2</sup>		4,20 – 4,60
bis 40 m <sup>2</sup>	ab 01.01.1990	5,70 – 6,60
41 - 70 m <sup>2</sup>		5,30 - 6,10
71 - 110 m <sup>2</sup>		5,10 – 5,90
über 110 m <sup>2</sup>		4,60 – 5,30

### 10.5 Mietübersicht für freifinanzierte Wohnungen in der Kernstadt Brakel

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat im Jahre 2000 in der Kernstadt Brakel 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.

<b>Wohnungen in Häusern der Baujahreskategorie</b>	<b>Mietbandbreite in €/m<sup>2</sup></b>
vor 1959	2,30 bis 3,30
1960 bis 1970	3,30 bis 3,80
1971 bis 1980	3,80 bis 4,30
1981 bis 1990	4,30 bis 4,80
ab 1991	4,80 bis 5,30

Die Mietübersicht unterstellt, dass alle Wohnungen mit Zentralheizung, isolierverglasten Fenstern und Bad ausgestattet sind.

Der Mietpreis beinhaltet die Nettomiete ohne jegliche Nebenkosten bzw. Betriebskosten gemäß § 27 und der Anlage 3 II. Berechnungsverordnung (II. BV).

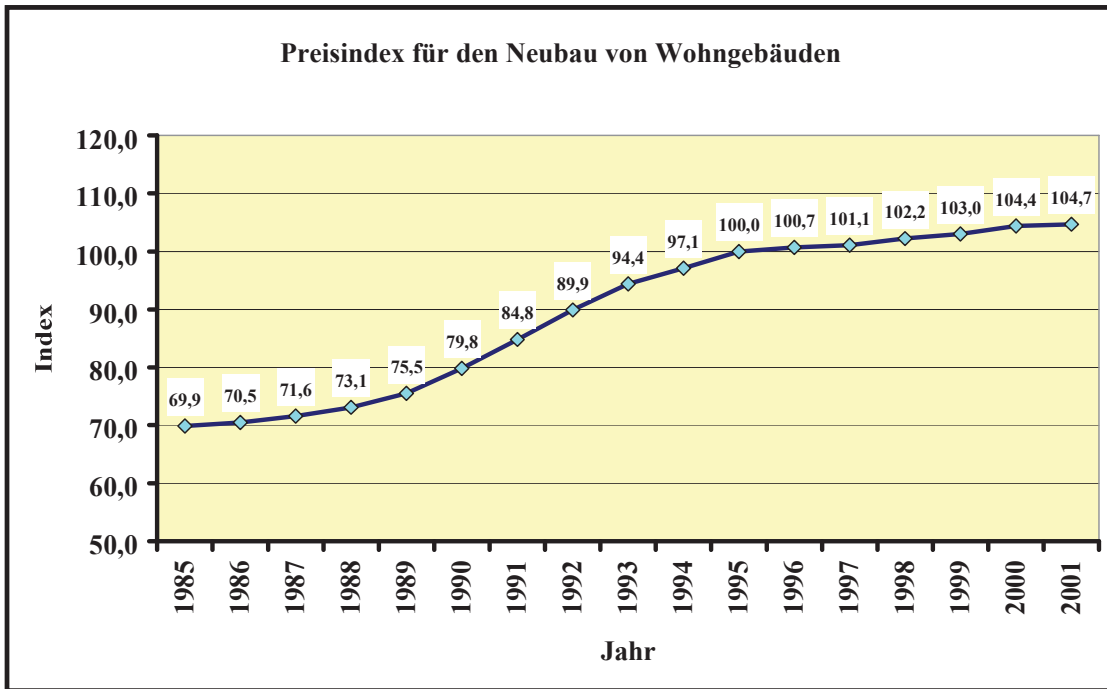
Die Größe der Wohnung bestimmt sich nach der Quadratmeterfläche der im eigentlichen Sinne zum Wohnen bestimmten Räume, also ohne Zusatzräume wie Keller, Boden, Waschküche oder Garage. Für die Wohnflächenberechnung sind die §§ 42 bis 44 II BV anzuwenden.

Maßgebend für die Baujahreskategorie ist der Zeitpunkt der Errichtung oder ggf. der einer umfassenden Modernisierung des Gebäudes bzw. der Mietwohnung. Eine Wohnung ist nur dann umfassend modernisiert, wenn sie in Ausstattung, Größe und Beschaffenheit im Wesentlichen einer Neubauwohnung im Zeitpunkt nach der Modernisierung entspricht.

Die Auswertung aller im Zuge der Mietumfrage ermittelten Mieten ergab, dass wesentliche Mietpreisunterschiede allein aufgrund der Lage und der Wohnungsgröße nicht abgeleitet werden können. In einer Kleinstadt wie Brakel können daher plausible Mietpreiszonen nicht gebildet werden. Lagebedingte Mietpreisunterschiede sind sehr kleinteilig und werden weitgehend nur von der unmittelbaren Nachbarschaft beeinflusst. Auch die Lage im direkten Zentrum wird in aller Regel sehr unterschiedlich beurteilt. Einige Mieter legen hohen Wert auf kurze Wege zu den Geschäften, andere Mieter bevorzugen hingegen die ruhige Lage in den Wohngebieten am Stadtrand.

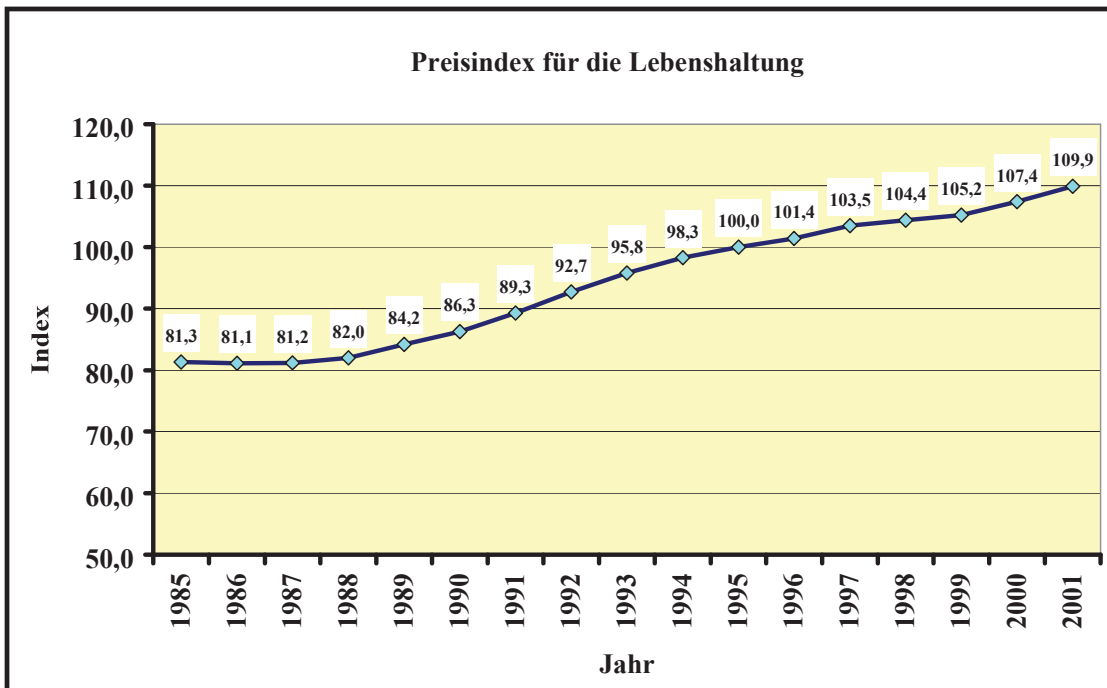
Die Mietwertübersicht stellt eine Orientierungshilfe dar. Die Übersicht ist unverbindlich, aus ihr können keine Rechtsansprüche abgeleitet werden.

### 10.6 Baukostenindex



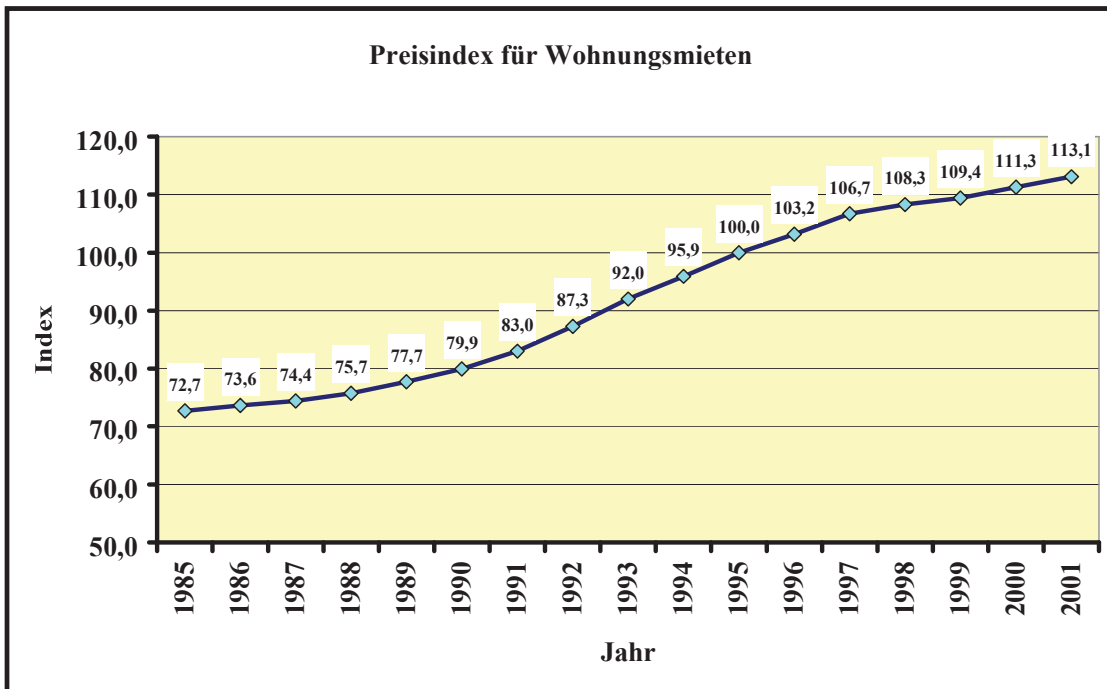
Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik

### 10.7 Lebenshaltungskostenindex

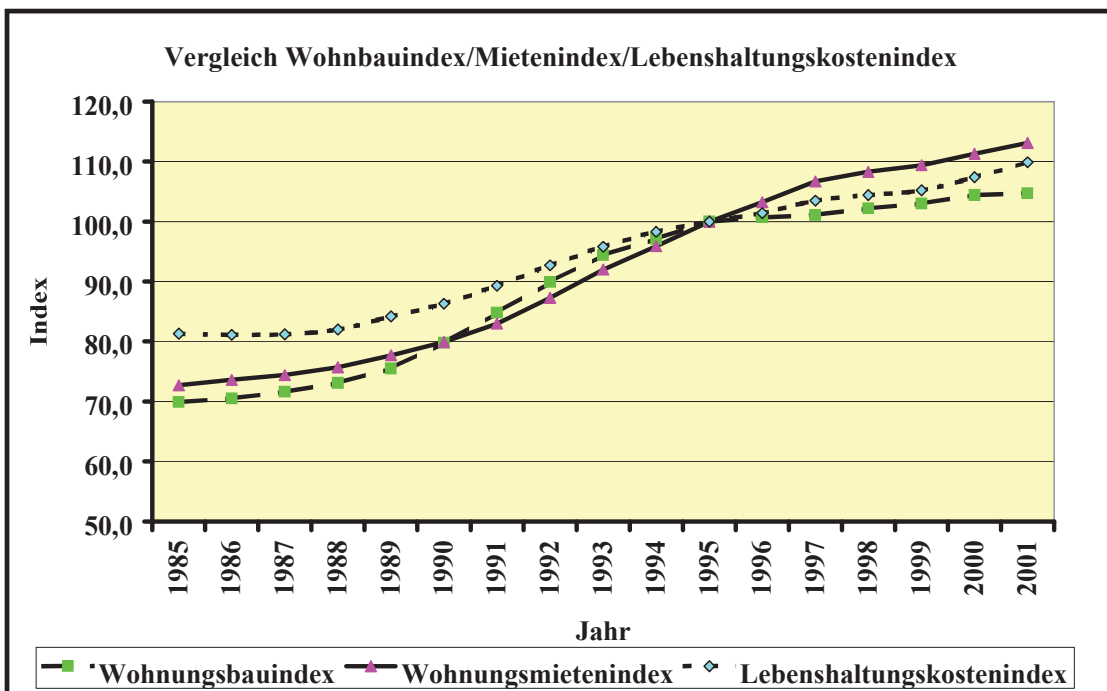


Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik

### 10.8 Wohnungsmietenindex



Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik



Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik

## 11. Kommunale Baulandangebote

### 11.1 Angebot an kommunalem Wohnbauland im Jahre 2002

Nach Mitteilung der kreisangehörigen Städte kann im Jahre 2002 voraussichtlich das nachfolgend aufgeführte kommunale Wohnbauland bereitgestellt werden (Kaufpreise ohne Erschließungsbeiträge und kommunale Nebenkosten nach Angabe der Städte).

Gemeinde/ Ortsteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m <sup>2</sup>
<b>Bad Driburg</b>			
– Kernstadt	Nördlich Eichendorffstraße	1	66,00
	Nordfeldmark	2	77,00
	Georg-Nave-Str./Pyrmonter Str.	1	61,00
– Alhausen	Wiebusch	6	26,00
– Herste	Zum Sprudelfeld	17	18,00
– Reelsen	Detmolder Straße/Broktrift	50	26,00

Gemeinde/ Ortsteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m <sup>2</sup>
<b>Beverungen</b>			
– Kernstadt	Selsberg	3	30,00
– Kernstadt	Dalhauser Straße (Verlängerung)	16	35,50
– Dalhausen	Bergstraße	8	9,20
– Drenke	Hellenbusch	10	14,50
– Haarbrück	Bornegrund	15	11,50
– Herstelle	Teichberg	1	17,00
– Tietelsen	Prüssenstraße	3	12,00
– Tietelsen	Bruchhauser Weg	6	12,00
– Würgassen	Max-Planck-Straße	5	19,55



Gemeinde/ Ortsteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m <sup>2</sup>
<b>Borgentreich</b>			
– Kernstadt	Borgentreich	4	18,00
– Borgholz		17	10,50
– Bühne		18	9,00
– Großeneder		11	7,50
– Körbecke		5	7,50
– Lütgeneder		10	7,50
– Manrode		9	7,50
– Muddenhagen		1	7,50
– Natingen		18	7,50
– Rösebeck		4	7,50

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

Gemeinde/ Ortsteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m <sup>2</sup>
<b>Brakel</b>			
– Beller	Grüner Grund	8	ca. 10,50
– Bellersen	Steinrieke	2	12,30
– Frohnhausen	Auf der Weide/Borgentreicher Weg	4	5,60
– Gehrden	Kattenfeld	5	14,00
– Hembsen	Im Märsch	5	17,10
– Siddessen	Sonnenbreite	3	10,00
– Riesel	Weinberg	4	26,00

Gemeinde/ Ortsteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m <sup>2</sup>
<b>Höxter</b>			
– Kernstadt	Am Knüll	1	58,80
–	Am Knüll	1	61,36
– Bödexen	Karl-Krug-Weg	12	20,45
– Fürstenau	Steinbreite	9	20,45

Gemeinde/ Ortsteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m <sup>2</sup>
<b>Marienmünster</b>			
– Altenbergen	Bebauungsplan Nr.1	2	8,00
– Bredenborn	Bebauungsplan Nr. 5	23	13,00
– Bremerberg	Ortslage - Innerortsbereich	2	12,00
– Eilversen	Bebauungsplan Nr. 1	2	7,00
– Hohehaus	Ortslage - Innerortsbereich	3	12,00
– Kollerbeck	Bebauungsplan Nr. 1	2	12,00
– Kollerbeck	Bebauungsplan Nr. 2	6	10,00
– Löwendorf	Bebauungsplan Nr. 1	2	8,00
– Münsterbrock	Ortslage - Innerortsbereich	2	8,00
– Papenhöfen	Ortslage - Innerortsbereich	1	8,00
– Vörden	Bebauungsplan Nr. 9	29	14,00

Gemeinde/ Ortsteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m <sup>2</sup>
<b>Nieheim</b>			
– Kernstadt	In den Langen Breiten	2 3	11,00 bis 15,00 <sup>2</sup> 18,00 <sup>3</sup>
– Kernstadt	Hohe Straße	1	20,00
– Kernstadt	Auf der Böscheburg	22	11,00 bis 15,00 <sup>1,2</sup>
– Entrup		4	9,00
– Eversen		8	7,50
– Oeynhausen	Mühlenfeld	15	11,00 – 14,00 <sup>1,2</sup>
– Sommersell		6	9,00
– Holzhausen	Alte Siedlung	3	5,50
– Holzhausen	Kohlhof	11	8,50 – 11,50 <sup>1,2</sup>

<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.

Gemeinde/ Ortsteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m <sup>2</sup>
<b>Steinheim</b>			
– Kernstadt	Waldstraße	72	30,20
– Bergheim	Fettpott	40	15,30
– Eichholz	Kösliner Straße	3	14,20
– Ottenhausen	Bruchweg	6	14,20
– Vinsebeck	Galgenbusch	17	15,30

Gemeinde/ Ortsteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m <sup>2</sup>
<b>Warburg</b>			
– Kernstadt	Uhlenbreite III	3	45,00
– Kernstadt	Stapelberg	14	46,02
– Kernstadt	Südlich des Jugenddorfes	43	51,00
– Bonenburg	An der Naure	2	10,23
– Bonenburg	Südlich des Hollberges	16	16,36
– Calenberg	Am Wormelner Berge	3	14,06
– Calenberg	Fillerkuhle	2	10,23
– Daseburg	Westlich der Huedaer Straße	10	17,38
– Dössel	Pöppelhöfenweg	7	11,25
– Herlinghausen	Oberes Holz	11	12,02
– Hohenwepel	An der Twete	7	15,34
– Menne	Dreckmorgen II	8	11,76
– Menne	Am Pfarrheim	9	15,00
– Nörde	Westweg	11	14,32
– Ossendorf	Südlich des Ohmebaches	6	17,90
– Rimbeck	Am Sonnenhang II	31	ca. 18,00
– Scherfede	Nördlich der Trift I und II	18	ca. 18,00

Gemeinde/ Ortsteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m <sup>2</sup>
<b>Willebadessen</b>			
– Willebadessen	Hermann-Löns-Straße	1	17,38
– Willebadessen	Lippertweg	7	22,30
– Altenheerse	Auf der Worth	16	14,16
– Engar	Hahnenberg II	14	10,23
– Eissen	Auf den Siekhöfen	ca. 12	liegt noch nicht fest
– Ikenhausen	Heggeweg	3	7,16
– Löwen	Alfredshöher Straße alt	2	7,16
– Löwen	Alfredshöher Straße neu	22	liegt noch nicht fest
– Niesen	Auf dem Rahe	6	9,20
– Peckelsheim	Bruchhöfe	3	12,27

## 11.2 Angebot an kommunalem Gewerbe-/Industriebauland im Jahre 2002

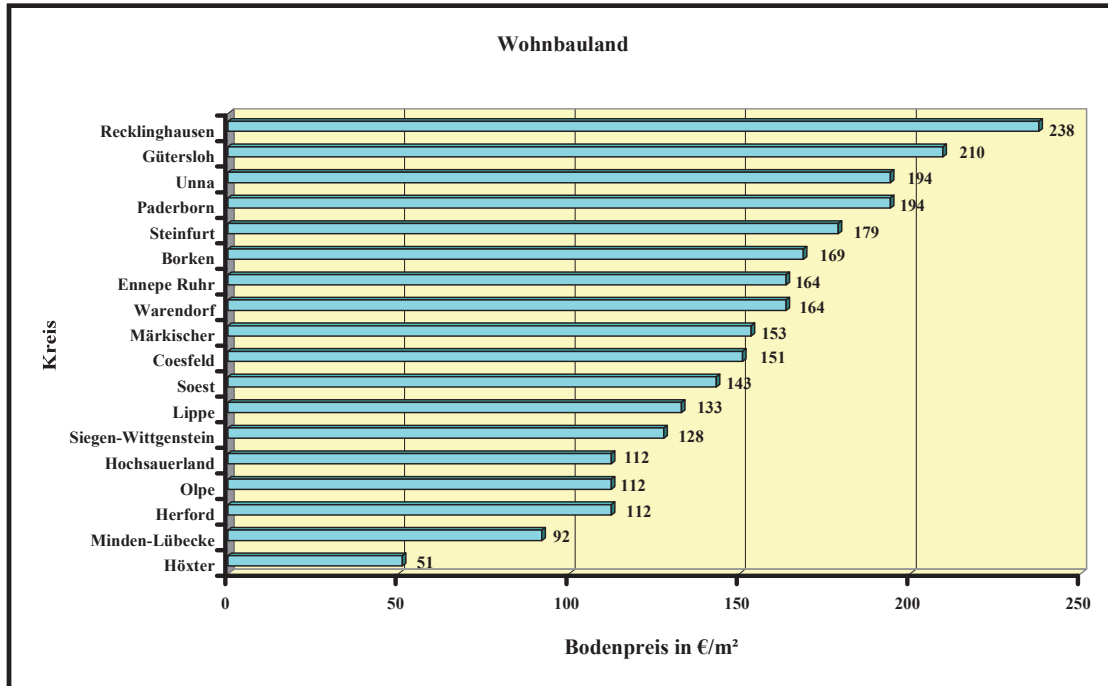
Nach Mitteilung der kreisangehörigen Städte kann im Jahre 2002 voraussichtlich das nachfolgend aufgeführte kommunale Gewerbe-/Industriebauland bereitgestellt werden (Kaufpreise inklusive Erschließungsbeiträge und kommunale Nebenkosten nach Angabe der Städte).

Gemeinde	Baugebiet	Fläche m <sup>2</sup>	voraussichtlicher Kaufpreis €/m <sup>2</sup>
<b>Bad Driburg</b>	Kernstadt - Gewerbegebiet Süd I	ca. 60.000	26,00
	Herste – Industriegebiet -	ca. 40.000	7,00
<b>Beverungen</b>	Blankenauer Straße/B241/Grüner Weg	9.000	18,00
	Grüner Weg	15.000	14,50
	Zum Osterfeld	5.800	14,50
	Blankenauer Straße/ B241/Kiesweg	4.700	13,00
	Würgassen - Wortweg	19.000	8,50
	Würgassen–Bei der Weserbrücke	20.000	9,20
	<b>Borgentreich</b>	Gewerbegebiet Keggenried	16.000
<b>Brakel</b>	Brakel “West-Riesel“	75.000	14,80
<b>Höxter</b>	Gewerbegebiet Zur Lüre	15.000	12,02
	Gewerbegebiet Zur Lüre	19.000	24,62
	Fürstenau	32.000	14,12
<b>Marienmünster</b>	Vörden, Bebauungsplan 10	50.000	6,50
<b>Nieheim</b>	Gewerbegebiet Nieheim (westl.)	18.000	8,50
	Gewerbegebiet Nieheim (östl.)	63.000	8,50
<b>Steinheim</b>	Weststadt	90.000	19,40
	Wöbbeler Straße	50.000	31,80
	Industriepark Bergheim	45.000	15,60
<b>Warburg</b>	Warburg - Industriegebiet “Oberer Hilgenstock“	47.000	12,78
	Scherfede/Rimbeck	13.500	11,76
<b>Willebadessen</b>	Willebadessen “Gänsebruch“	45.000	12,78
	Peckelsheim West	45.000	12,78

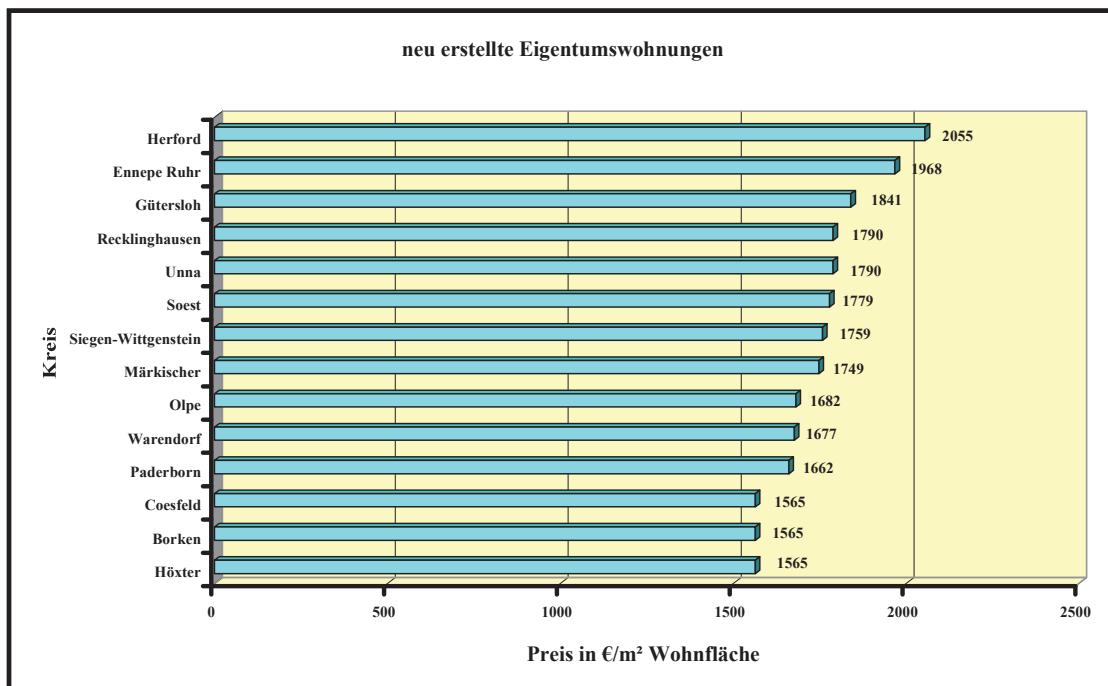
## 12. Sonstige Angaben

### 12.1 Regionaler Vergleich

Höchste Baulandpreise für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau in mittleren Lagen in verschiedenen Kreisen der Regierungsbezirke Arnsberg, Detmold und Lippe.



Preise in €/m² Wohnfläche für neue Eigentumswohnungen in verschiedenen Kreisen der Regierungsbezirke Arnsberg, Detmold und Lippe.



## 12.2 Gebühren

Auskünfte über Bodenrichtwerte, Mietwerte, Pachtwerte sowie sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten, die vom Gutachterausschuss ermittelt worden sind:

- |   |                  |
|---|------------------|
| • mündliche Auskünfte schwieriger Art   | 10 € bis 250 €   |
| • schriftliche Auskünfte zu Bodenrichtwerten je beantragten Wert  | 15 € bis 40 €    |
| • Auskünfte aus der Kaufpreissammlung je Wertermittlungsfall, einschließlich bis zu zehn mitgeteilter Vergleichswerte über bebaute oder unbebaute Grundstücke | 100 € bis 150 €  |
| jeder weitere mitgeteilte Wert  | 7 €              |
| • sonstige Auskünfte oder Auswertungen, soweit diese nicht nach anderen Tarifstellen abzurechnen sind   | 30 € bis 4.000 € |
| • Abgaben von Bodenrichtwertkarten und Auszügen daraus, je Gemeinde   | 25 € bis 250 €   |
| • Abgabe von Grundstücksmarktberichten  | 25 €             |
| • Abgabe von Mietwertübersichten  | 15 € bis 50 €    |

Bodenrichtwertkarten, Grundstücksmarktberichte zurückliegender Jahre werden mit 50 % der o. g. Gebühren abgerechnet.

- für die Anfertigung eines Verkehrswertgutachtens werden folgende Gebühren berechnet:

Grundgebühr: 700 €

dazu bei einem Wert des begutachteten Objektes

a) bis 770.000 €      2,0 ‰ des Wertes

b) über 770.000 €    1,0 ‰ des Wertes

### Anmerkung:

Unter "Wert" wird jeweils der im Gutachten abschließend ermittelte Verkehrswert verstanden. Bei Gutachten über Miet- und Pachtwerte ist vom 10fachen des ermittelten Jahresmiet- oder Pachtwertes auszugehen.

Zuschläge zu dieser Gebühr werden erhoben, wenn

1. neben dem sogenannten Standardverfahren weitere Wertermittlungsverfahren notwendig sind

*Zuschlag bis 200 €*

2. Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind

*Zuschlag bis 400 €*

3. besondere rechtliche Gegebenheiten (z. B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau) zu berücksichtigen oder wertrelevante Rechte oder Lasten (z. B. Erbbau-, Mietrecht) zu ermitteln sind

*Zuschlag bis 600 €*



4. Baumängel oder –schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind  
*Zuschlag bis 300 €*

Bei der Gutachtenerstattung anfallende Auslagen (z. B. Fahrtkosten, Kartenauszüge) werden zusätzlich in Rechnung gestellt.

Zu der insgesamt ermittelten Gebühr kommt die gesetzliche Umsatzsteuer in Höhe von derzeit 16 % hinzu.

### **12.3 Überregionaler Grundstücksmarktbericht**

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

Er kann bei der

Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses  
Fischerstraße 10  
40477 Düsseldorf

Postfach 30 08 65  
40408 Düsseldorf

Telefon: 0211/4 75 42 20  
Telefax: 0211/4 75 59 76  
E-mail: oga@bezreg-duesseldorf.nrw.de

zu einem Preis von 40,00 € bezogen werden.

## 12.4 Anschriften der benachbarten Gutachterausschüsse

Fragen zum Grundstücksmarkt in den angrenzenden Kreisen beantworten folgende Gutachterausschüsse:

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im **Hochsauerlandkreis**

Postfach  
59870 Meschede  
Telefon: 02931/94 4470  
Telefax: 0291/99 7264  
E-Mail: [gaa@hochsauerlandkreis.de](mailto:gaa@hochsauerlandkreis.de)

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
für den Bereich des **Landkreises Holzminden**  
Vermessungs- und Katasterbehörde Weserbergland  
Katasteramt Holzminden

Böntalstraße 44  
37603 Holzminden  
Telefon: 05531/2199-0  
Telefax: 05531/1299-60  
E-Mail: [Katasteramt.Holzminden@t-online.de](mailto:Katasteramt.Holzminden@t-online.de)

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
und sonstige Wertermittlungen für den Bereich  
des **Landkreises Kassel**

Postfach 12 69  
34362 Hofgeismar  
Telefon: 05671/998 190  
Telefax: 05671/988-188  
E-Mail: [inf.ka-hofgeismar@hkvv.hessen.de](mailto:inf.ka-hofgeismar@hkvv.hessen.de)

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im **Kreis Lippe** und in der **Stadt Detmold**

Felix-Fechenbach-Str. 5  
32754 Detmold  
Telefon: 05231/62-754 (Richtwertauskünfte) u. 62-757  
Telefax: 05231/62 77 40  
E-Mail: [h.koch@lippe.de](mailto:h.koch@lippe.de)

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im **Kreis Paderborn**

Kreishaus  
Aldegreverstraße 10 – 14  
33102 Paderborn  
Telefon: 05251/308 813  
Telefax: 05251/308 898 131  
E-Mail: [BrinkmannF@kreis-paderborn.de](mailto:BrinkmannF@kreis-paderborn.de)

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
und sonstige Wertermittlungen für den Bereich  
des **Landkreises Waldeck-Frankenberg**

Pommernstraße 41 (Katasteramt)  
34497 Korbach  
Telefon: 05631/978-227  
Telefax: 05631/978-231  
E-Mail: [gaa.ka-korbach@hkvv.hessen.de](mailto:gaa.ka-korbach@hkvv.hessen.de)

An den  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Höxter  
Moltkestraße 12

37671 Höxter

### **Abonnement**

Bitte übernehmen Sie mich in Ihre Verteilerliste und schicken Sie mir den jährlich einmal erscheinenden Grundstücksmarktbericht für den Kreis Höxter mit Kostenrechnung bei Erscheinen automatisch zu.

Die Gebühr richtet sich nach dem "Gebührengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen" (GebG NRW) und beträgt zz. nach der Tarifstelle 13.4.2.1 in der dazu ergangenen "Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung" (AVerwGebO NRW) – 25,00 €.

Diese Bestellung kann ich jederzeit zum Jahresanfang ohne Angabe von Gründen kündigen.

Meine Anschrift:

Name, Vorname, Firma

Straße, Hausnummer

PLZ, Ort

Telefon

-----  
Unterschrift

**Fragebogen zum  
Grundstücksmarktbericht**

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

der neue Marktbericht liegt Ihnen vor. Mit diesem Bericht möchten wir Sie über den Immobilienmarkt 2001 im Kreis Höxter informieren.

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

**1. Kundenkreis und Anwenderbereich** Zutreffendes bitte  bzw. ergänzen

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

- Privatperson                       allgemeine Marktinformation
- Sachverständiger                       zur Wertermittlung
- Immobilienmakler                       zu statistischen Zwecken
- Kreditinstitut                       zur Marktforschung
- .....                       .....

**2. Beurteilung des Informationsgehaltes** Zutreffendes bitte

	anwend- bar	infor- mativ	zu knapp	zu aus- führlich	über- flüssig
<b>Allgemeine Informationen</b>					
<b>Teilmarkt unbebaute Grundstücke</b>					
<b>Teilmarkt Landwirtschaft</b>					
<b>Teilmarkt bebaute Grundstücke</b>					
<b>Teilmarkt Eigentumswohnungen</b>					
<b>Bodenrichtwerte</b>					
<b>Marktanpassungsfaktoren</b>					
<b>Liegenschaftszinssätze</b>					

**3. Für meine Arbeit / zu meiner Information vermisse ich**

.....  
 .....  
 .....

Bitte senden Sie den ausgefüllten Fragebogen an die umseitig genannte Adresse zurück oder geben Sie ihn bei Ihrem nächsten Besuch im Kreishaus einfach bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ab. Eine Rücksendung kann auch per Email an: [m.busse@kreis-hoexter.de](mailto:m.busse@kreis-hoexter.de) oder per Fax an die Nummer 05271/965 400 erfolgen

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

### **Urschriftlich zurück**

Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Höxter  
Moltkestraße 12

37671 Höxter

