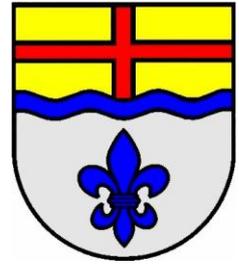




# Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Höxter



Übersicht über den Immobilienmarkt im Kreis Höxter



Preise – Tendenzen – Umsätze – Analysen

# Grundstücksmarktbericht 2003

## **Impressum**

Herausgeber: Kreis Höxter  
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Geschäftsstelle: Kreis Höxter  
Fachbereich Kataster und Vermessung  
Abteilung Grundstückswerte  
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**

**Mariemünster**

**Nieheim**

**Steinheim**

**Warburg**

**Willebadessen**



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes.....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes .....</b>	<b>8</b>
<b>3.</b>	<b>Gutachterausschuss .....</b>	<b>9</b>
3.1	Aufgaben des Gutachterausschusses .....	9
3.2	Aufgaben der Geschäftsstelle .....	10
<b>4.</b>	<b>Statistische Angaben zum Kreis Höxter.....</b>	<b>11</b>
4.1	Bevölkerung, Bevölkerungsdichte .....	11
4.2	Flächennutzung .....	13
<b>5.</b>	<b>Immobilienmarkt des Jahres 2002 .....</b>	<b>15</b>
5.1	Anzahl der Erwerbsvorgänge .....	16
5.2	Flächenumsatz .....	18
5.3	Geldumsatz .....	19
5.4	Umsätze in den einzelnen Teilmärkten .....	21
<b>6.</b>	<b>Baulich nicht nutzbare Grundstücke .....</b>	<b>23</b>
6.1	Landwirtschaftliche Flächen.....	23
6.2	Künftige Verkehrsflächen aus landwirtschaftlichen Nutzflächen .....	28
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen.....	28
6.4	Gartenland .....	29
6.5	Wasserflächen für naturnahe Freizeitnutzung.....	29
<b>7.</b>	<b>Baulich nutzbare Flächen.....</b>	<b>29</b>
7.1	Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau .....	29
7.2	Wohnbauflächen im Außenbereich .....	35
7.3	Auflösung von Erbbaurechten .....	35
7.4	Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau .....	35
7.5	Gewerbe- und Industrieflächen .....	36
7.6	Unselbständige Teilflächen.....	38
<b>8.</b>	<b>Bebaute Grundstücke .....</b>	<b>40</b>
8.1	Ein- und Zweifamilienhäuser .....	40
8.2	Mehrfamilienhäuser .....	47
8.3	Büro-, Verwaltungs-, Geschäfts- und gemischt genutzte Häuser .....	48
8.4	Gewerbe-/ Industrieobjekte.....	49
8.5	Landwirtschaftliche Hofstellen .....	50
8.6	Sonstige bebaute Grundstücke.....	50
<b>9.</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum.....</b>	<b>50</b>
9.1	Wohnungseigentum.....	50
9.2	Seniorenwohnanlagen .....	55
9.3	Teileigentum .....	55
9.4	Garagen, Tiefgaragenstellplätze, Stellplätze.....	56

<b>10.</b>	<b>Bodenrichtwerte</b> .....	<b>56</b>
10.1	Bodenrichtwertkarte.....	56
10.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte.....	59
10.3	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen.....	60
10.4	Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen .....	64
10.5	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen (Ackerland) .....	65
<b>11.</b>	<b>Für die Wertermittlung erforderliche Daten</b> .....	<b>69</b>
11.1	Bodenpreisindexreihen .....	69
11.1.1	Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland.....	69
11.1.2	Bodenpreisindexreihe für Ackerland .....	75
11.2	Liegenschaftszinssätze .....	76
11.3	Marktanpassungsfaktoren.....	77
11.4	Orientierungswerte für Einfamilienhäuser.....	78
11.5	Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen in der Stadt Höxter.....	82
11.6	Mietübersichten.....	85
11.6.1	Mietübersicht für freifinanzierte Wohnungen in der Kernstadt Steinheim .....	86
11.6.2	Mietübersicht für freifinanzierte Wohnungen in der Südstadt von Bad Driburg ..	87
<b>12.</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b> .....	<b>88</b>
<b>13.</b>	<b>Kommunale Baulandangebote</b> .....	<b>90</b>
13.1	Angebot an kommunalem Wohnbauland im Jahre 2003 .....	90
13.2	Angebot an kommunalen Gewerbe-/Industrieflächen im Jahre 2003.....	96
<b>14.</b>	<b>Sonstige Angaben</b> .....	<b>97</b>
14.1	Regionaler Vergleich.....	97
14.2	Gebühren .....	100
14.3	Überregionaler Grundstücksmarktbericht.....	101
14.4	Anschriften der benachbarten Gutachterausschüsse .....	102

## 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Grundlage des Grundstücksmarktberichtes 2003 sind die in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Höxter registrierten Kauffälle des Berichtsjahres 2002.

### Keine Trendwende auf dem Immobilienmarkt

#### Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr um 9 % gestiegen

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Kreis Höxter 124 Mio. €. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das eine Zunahme um 9 %. Der Geldumsatz liegt jedoch deutlich unter den Werten der 1990er Jahre. Mit 1691 registrierten Kauffällen ist die Anzahl seit Jahren die niedrigste.

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
2002	124 Mio. €	1691

#### 493 ha Grundstücksfläche haben im Jahre 2002 den Eigentümer gewechselt

Im Jahre 2002 wurden im Kreisgebiet insgesamt 493 ha Grundstücksfläche veräußert. Der Flächenumsatz ist damit im Vergleich zu den Vorjahren deutlich gesunken. Der Großteil des Flächenumsatzes bezog sich entsprechend der Nutzungsartenstruktur des Kreises Höxter auf landwirtschaftliche Flächen (285 ha landwirtschaftliche Nutzfläche).

Jahr	Flächenumsatz
1996	621 ha
1997	842 ha
1998	794 ha
1999	1018 ha
2000	650 ha
2001	598 ha
2002	493 ha

### Zuwachs bei den Bauplatzverkäufen um 17 %

Im Jahre 2002 wurden im Kreisgebiet 356 Wohnbaugrundstücke verkauft. Die Anzahl der Bauplatzverkäufe ist gegenüber dem Vorjahr um 17 % gestiegen, bleibt jedoch deutlich hinter den Verkaufszahlen der 1990er Jahre zurück. Zusätzlich wurden 4 Erbbaurechte begründet.

Jahr	Anzahl der Bauplätze
1995	450
1996	494
1997	474
1998	579
1999	637
2000	407
2001	303
2002	356

### 51 % 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 2002 wurden im Kreisgebiet 181 kommunale Wohnbaulandverkäufe registriert.

Jahr	Anzahl der kommunalen Wohnbaulandverkäufe
1997	232
1998	289
1999	375
2000	201
2001	138
2002	181

Die Städte des Kreises Höxter bieten für das Jahr 2003 insgesamt rd. 770 Wohnbaugrundstücke zum Kauf an (Angebote s. Nr. 13.1, Seite 90).

### Durchschnittlicher Wohnbaulandpreis im Kreisgebiet um 1,2 % gestiegen

Aus den registrierten Kaufpreisen hat der Gutachterausschuss die Bodenrichtwerte für Wohnbauland im Kreisgebiet neu abgeleitet. Die Auswertung der im Jahre 2002 erfassten Wohnbaulandverkäufe ergab, dass die Wohnbaulandrichtwerte im Mittel um 1,2 % angehoben werden mussten.

Die Bodenrichtwerte für baureife Grundstücke werden in der Regel beitragsfrei ausgewiesen. Sie gelten für vermessene Grundstücke und enthalten Erschließungsbeiträge, naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben und Abgaben für den Kanal- und Wasseran-

schluss in durchschnittlicher Höhe. Das bedeutet jedoch nicht in jedem Fall, dass die vorgenannten Beiträge bereits erhoben worden sind.

In den beitragsfreien Bodenrichtwerten ist eine orts- bzw. gebietstypische Erschließungsqualität berücksichtigt.

Die beitragsfreien Bodenrichtwerte für Wohnbauland 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. In den Kernstädten des Kreises Höxter betragen die beitragsfreien Bodenrichtwerte im Mittel jetzt:

Bad Driburg:	92,00 €/m <sup>2</sup>	Vörden:	32,00 €/m <sup>2</sup>
Beverungen:	55,00 €/m <sup>2</sup>	Nieheim:	36,00 €/m <sup>2</sup>
Borgentreich:	33,00 €/m <sup>2</sup>	Steinheim:	52,00 €/m <sup>2</sup>
Brakel:	64,00 €/m <sup>2</sup>	Warburg:	70,00 €/m <sup>2</sup>
Höxter:	99,00 €/m <sup>2</sup>	Willebadessen:	37,00 €/m <sup>2</sup>

Der durchschnittliche Kaufpreis für einen beitragsfreien Bauplatz (Bodenwert inklusive Erschließungsbeiträge und kommunale Nebenkosten) betrug im Jahre 2002 im Kreis Höxter bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 703 m<sup>2</sup> etwa 38.500,00 €.

### Verkaufszahlen bei Ein- und Zweifamilienhäuser um 11 % gestiegen

Im Jahre 2002 wurden im Kreisgebiet 391 Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft. Die Verkaufszahlen sind damit in diesem Teilmarkt gegenüber dem Jahr 2001 um rd. 11 % gestiegen. Im Jahre 2002 betrug der Geldumsatz bei Ein- und Zweifamilienhäusern im Kreisgebiet 45,50 Mio. €. Das ist ein Zuwachs von 6 %.

Jahr	Anzahl der verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser	Geldumsatz Mio. €
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
2002	391	45,50

In der Preiskategorie bis 150.000,00 € lagen rd. 74 % der im Jahre 2002 im Kreisgebiet registrierten Verkaufsfälle gebrauchter Ein- und Zweifamilienhäuser (inklusive Grundstück). Lediglich in 4 Fällen wurden Kaufpreise von über 250.000,00 € registriert. In den Kernstädten Bad Driburg, Höxter und Warburg waren die durchschnittlichen Kaufpreise am höchsten.

### Nachfrage bei Eigentumswohnungen rückläufig

Insgesamt wurden im Kreisgebiet im Jahre 2002 nur noch 135 Eigentumswohnungen verkauft. Die Anzahl der Verkäufe ist damit gegenüber dem Vorjahr um 13 % zurückgegangen.

Jahr	Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen
1996	220
1997	191
1998	236
1999	140
2000	132
2001	156
2002	135

Der Markt für neu erstellte Eigentumswohnungen ist fast zum Erliegen gekommen. Im Jahre 2002 wurden lediglich 17 neue Eigentumswohnungen verkauft. Das Preisniveau ist gegenüber dem Jahr 2001 bei neu erstellten Eigentumswohnungen um 2,1 % gestiegen und bei gebrauchten Eigentumswohnungen im Mittel um 4,6 % 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 €
2002	17	1.583 €

### Rückgang bei Gewerbelandflächen

Im Jahre 2002 wurden lediglich 19 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
2002	19	10,0	2,6

Für voll erschlossenes Gewerbeland wurde im Jahre 2002 im Mittel 27,00 €/m<sup>2</sup> bezahlt.

Wie die Wohnlandpreise streuen auch die Gewerbelandpreise sehr stark. In Gebieten mit hohen Wohnbaulandpreisen liegen die Gewerbelandpreise in aller Regel höher als in Gebieten mit niedrigen Wohnbaulandpreisen. Im Jahre 2002 wurden die meisten Verkaufsfälle in der Gemeinde Steinheim registriert.

Die Preise für voll erschlossenes Gewerbeland liegen im Kreisgebiet zwischen 6,00 €/m<sup>2</sup> und 55,00 €/m<sup>2</sup>. Die Gemeinden veräußern häufig Gewerbe- und Industriegrundstücke aus Gründen der Gewerbe- und Industrieansiedlung zu subventionierten Preisen.

Die Städte des Kreises Höxter bieten für das Jahr 2003 insgesamt rd. 76 ha kommunale Gewerbe- und Industriebauflächen zum Kauf an (Angebote s. Nr. 13.2, Seite 96).

### **Ackerland wurde für durchschnittlich 1,34 €/m<sup>2</sup> verkauft**

Im Jahre 2002 wurden insgesamt 285 ha landwirtschaftliche Nutzflächen verkauft. Der Geldumsatz betrug 3,8 Mio. €. Der Durchschnittspreis für Ackerland betrug im Jahre 2002 bei einer mittleren Bonität von 50 Bodenpunkten (Ackerzahl) 1,34 €/m<sup>2</sup>. Die Preise für Grünland lagen in der Regel um etwa 20 % unter dem vergleichbaren Wert für Ackerland.

## **2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes**

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

Für die Wertbeurteilung eines Grundstücks ist z. B. von entscheidender Bedeutung, ob es bebaut werden darf oder ob lediglich eine landwirtschaftliche Nutzung gestattet ist. Aber auch andere Kriterien wie Lage, Zuschnitt und Flächengröße spielen eine Rolle. Die meisten Bürger, die in der Regel nur einmal in ihrem Leben ein Grundstück oder ein Haus erwerben oder verkaufen, haben nicht die erforderliche Marktkennntnis. 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 2003 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 Marktanpassungsfaktoren veröffentlicht. Eine Zusammenstellung des im Kreis Höxter aktuell zur Verfügung stehenden kommunalen Baulandes erleichtert Bauwilligen den ersten Schritt zum Eigenheim und Unternehmen ihre Standortentscheidung.

Der Grundstücksmarktbericht wendet sich 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.

### **3. Gutachterausschuss**

Die Institution des Gutachterausschusses für Grundstückswerte ist mit dem Bundesbaugesetz 1960 eingeführt worden. Er ist als Einrichtung des Landes Nordrhein-Westfalen ein unabhängiges, an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium zur Ermittlung von Immobilienwerten. Die Mitglieder des Gutachterausschusses, die aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit und Erfahrung über besondere Sachkunde auf dem Gebiet der Immobilienbewertung verfügen, werden vom Regierungspräsidenten auf die Dauer von 5 Jahren bestellt. Sie kommen insbesondere aus den Bereichen Architektur und Bauwesen, Immobilienwirtschaft, Land- und Forstwirtschaft sowie Vermessungs- und Liegenschaftswesen. Der Gutachterausschuss im Kreis Höxter besteht zurzeit aus 11 Mitgliedern.

#### **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), zuletzt geändert durch Artikel 1 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes vom 5.04.2002 (BGBL. I S. 1250)
- 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).
- 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).

#### **3.1 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, Markt Anpassungsfaktoren, Bodenpreisindexreihen)

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Der Gutachterausschuss erstattet darüber hinaus auch Gutachten über Miet- und Pachtwerte und erstellt Mietübersichten.

### **3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle**

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

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

Der Inhalt der Kaufverträge und alle sonstigen personenbezogene Daten der Kaufpreissammlung unterliegen dem Datenschutz. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung dürfen daher nur bei Vorliegen eines berechtigten Interesses erteilt werden und wenn eine sachgerechte Verwendung der Daten gewährleistet ist. Dies wird bei öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen jeweils unterstellt. Allgemein werden solche Auskünfte nur in anonymisierter Form erteilt. Sie sind kostenpflichtig.

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

Die Gebühren des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und der Geschäftsstelle richten sich nach den Bestimmungen der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für das Land Nordrhein-Westfalen; sie sind auszugsweise beigelegt (siehe Nr. 13.2, Seite 100).

## 4. Statistische Angaben zum Kreis Höxter

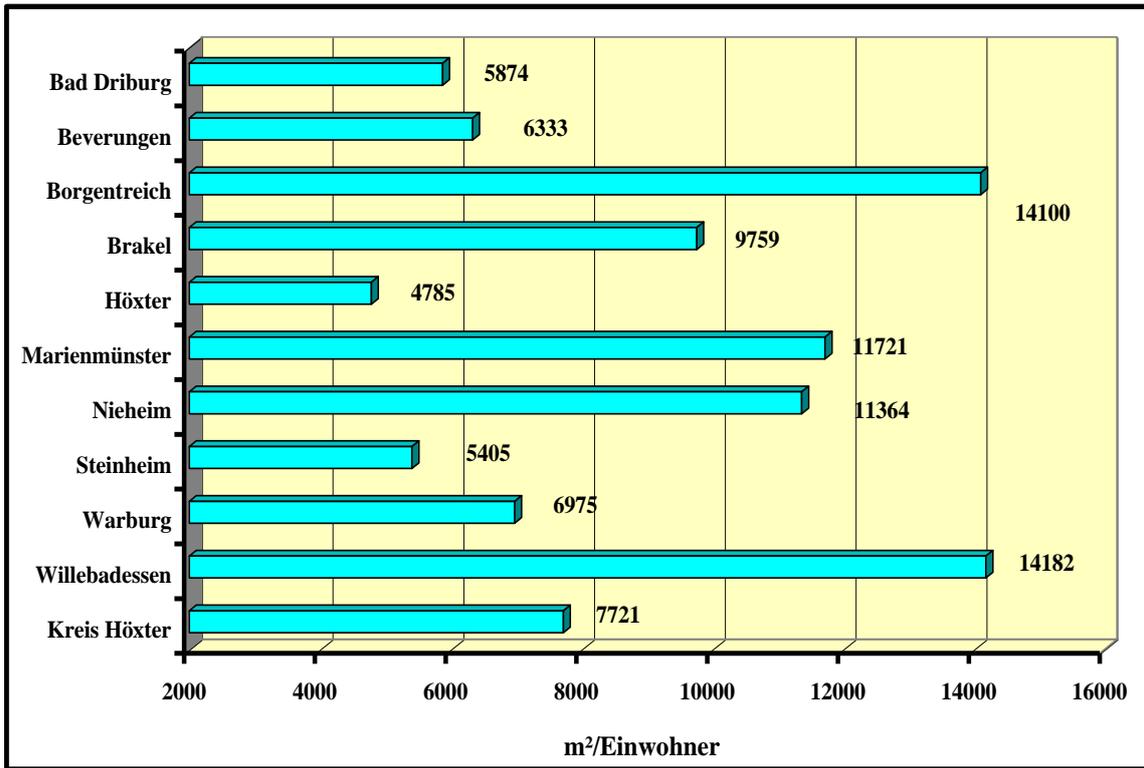
### 4.1 Bevölkerung, Bevölkerungsdichte

Gemeinde	Wohnbevölkerung	Fläche km <sup>2</sup>	Einwohner je km <sup>2</sup>
<b>Bad Driburg</b>	19.591	115,07	170
<b>Beverungen</b>	15.450	97,84	158
<b>Borgentreich</b>	9.841	138,76	71
<b>Brakel</b>	17.803	173,74	102
<b>Höxter</b>	32.997	157,89	209
<b>Marienmünster</b>	5.490	64,35	85
<b>Nieheim</b>	7.021	79,79	88
<b>Steinheim</b>	14.001	75,68	185
<b>Warburg</b>	24.187	168,71	143
<b>Willebadessen</b>	9.035	128,13	71
<b>Kreis Höxter</b>	155.416	1.199,96	130
<b>Regierungsbezirk Detmold</b>	2.065.707	6.518,53	317
<b>NRW</b>	18.060.211	34.081,88	530

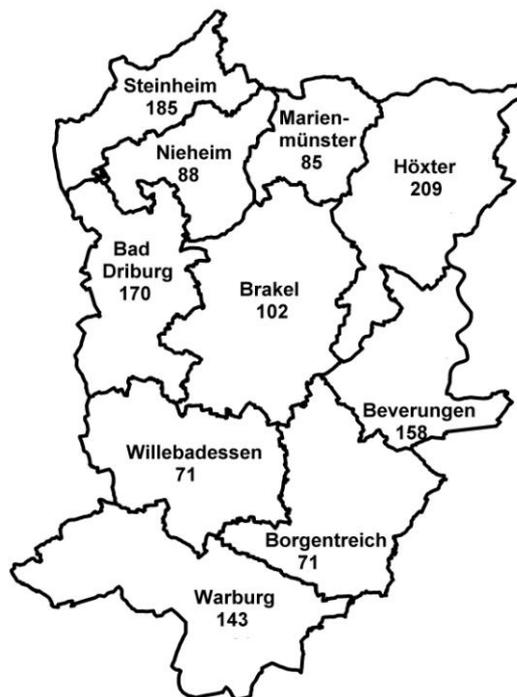
Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Stand = 30.06.2002  
Kreis Höxter, Fachbereich Kataster und Vermessung, Abteilung Grundstückskataster

Der Kreis Höxter zählt mit einer Fläche von rd. 1.200 km<sup>2</sup> zu den größeren Kreisen im Land Nordrhein-Westfalen. Er hat allerdings nur rd. 155.000 Einwohner. Aus dieser Konstellation ergibt sich die im Landesvergleich sehr geringe Bevölkerungsdichte von 130 Einwohnern je km<sup>2</sup>. Auf einen Einwohner fallen im Kreis Höxter 7.721 m<sup>2</sup>.

### Flächenanteil je Einwohner in den Gemeinden

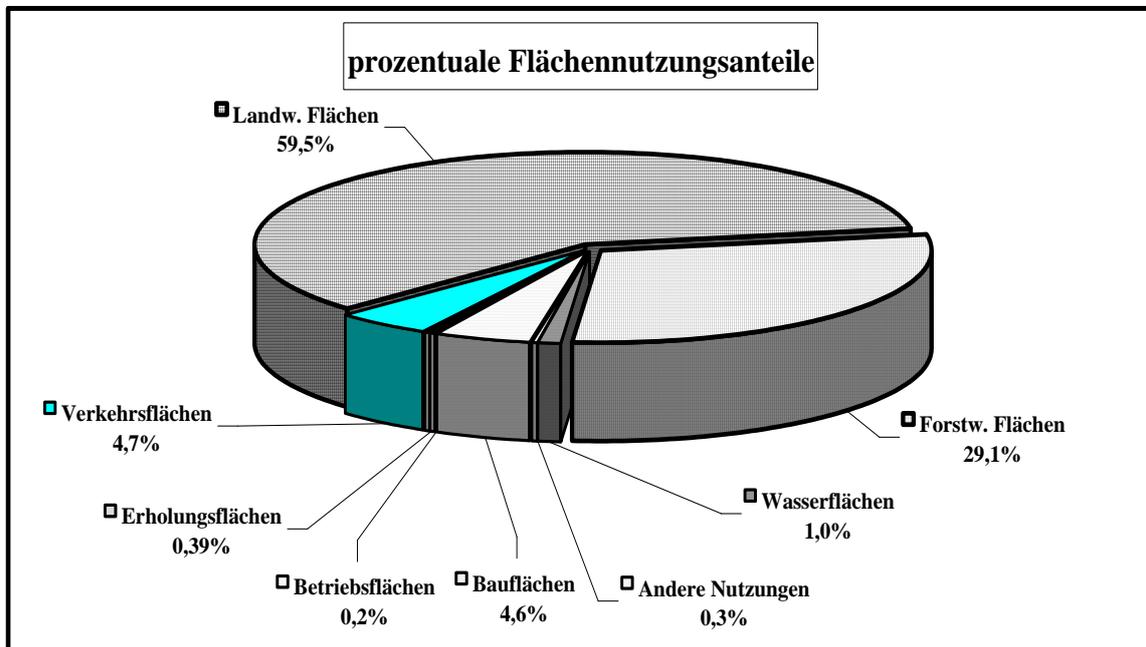


### Einwohner je km² in den Gemeinden



## 4.2 Flächennutzung

Das nachfolgende Diagramm zeigt die Anteile der einzelnen Nutzungsarten an der Gesamtfläche des Kreises Höxter.



- Zu den **Bauflächen** zählen alle Flächen mit Gebäuden und baulichen Anlagen sowie unbebaute Flächen (Freiflächen), die baulichen Zwecken zugeordnet sind. Zu dieser Gruppe gehören auch die noch nicht bebauten Bauplätze.
- Als **Betriebsflächen** werden unbebaute Flächen bezeichnet, die überwiegend gewerblich, industriell oder für Zwecke der Ver- und Entsorgung genutzt werden.
- Die Nutzungsartengruppe **Erholungsflächen** enthält unbebaute Flächen, die vorherrschend dem Sport und der Erholung dienen.
- Zu den **Verkehrsflächen** gehören alle Flächen, die dem Straßen-, Schienen, Luft- oder Schiffsverkehr dienen.
- In der Gruppe **landwirtschaftliche Flächen** sind alle Flächen zusammengefasst, die dem Ackerbau, der Wiesen- und Weidewirtschaft oder dem Gartenbau dienen.
- **Forstwirtschaftliche Flächen** sind Flächen, die mit Bäumen und Sträuchern bewachsen sind und hauptsächlich forstwirtschaftlich genutzt werden.
- Als **Wasserflächen** zählen Flächen, die ständig oder zeitweilig mit Wasser bedeckt sind, gleichgültig, ob das Wasser in natürlichen oder künstlichen Betten fließt oder steht.

- Flächen, die nicht in einer der Nutzungsartengruppe 1 - 7 eingeordnet werden können, sind in der Nutzungsartengruppe Flächen **anderer Nutzung** zusammengefasst.

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

### Nutzungsarten in den einzelnen Gemeinden

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>55,43</b>	<b>2,96</b>	<b>5,00</b>	<b>56,52</b>	<b>714,17</b>	<b>349,69</b>	<b>12,14</b>	<b>4,05</b>	<b>1.199,96</b>
Bad Driburg	6,19	0,17	0,93	5,87	51,70	48,81	0,67	0,73	115,07
Beverungen	5,39	0,51	0,61	4,96	50,53	33,75	1,93	0,17	97,84
Borgentreich	4,40	0,10	0,25	5,32	112,12	15,36	0,96	0,24	138,76
Brakel	6,39	0,15	0,53	7,06	98,47	59,91	0,99	0,24	173,74
Höxter	9,56	0,64	0,85	7,90	71,68	63,10	3,49	0,66	157,89
Marienmünster	2,85	0,09	0,22	3,16	46,98	10,35	0,44	0,26	64,35
Nieheim	2,81	0,13	0,24	3,81	54,35	17,64	0,69	0,12	79,79
Steinheim	5,35	0,24	0,34	4,22	47,79	16,99	0,63	0,12	75,68
Warburg	8,92	0,77	0,69	8,91	97,44	49,09	1,57	1,31	168,71
Willebadessen	3,58	0,17	0,33	5,31	83,10	34,68	0,77	0,19	128,13

Quelle: Kreis Höxter, Fachbereich Kataster und Vermessung, Jahresstatistik 2002

## 5. Immobilienmarkt des Jahres 2002

Die Entwicklung des Immobilienmarktes im Kreis Höxter wird durch die Zahl der Erwerbsvorgänge sowie den Flächen- und Geldumsatz aufgezeigt. Der Begriff Erwerbsvorgänge wird gewählt, da hier neben den von Notaren beurkundeten Kaufverträgen auch Zuschläge bei Zwangsversteigerungen und Enteignungsentschädigungen erfasst werden.

Zur besseren Interpretation wird zwischen den nachfolgenden, sachlich abgegrenzten **Teilmärkten** unterschieden:

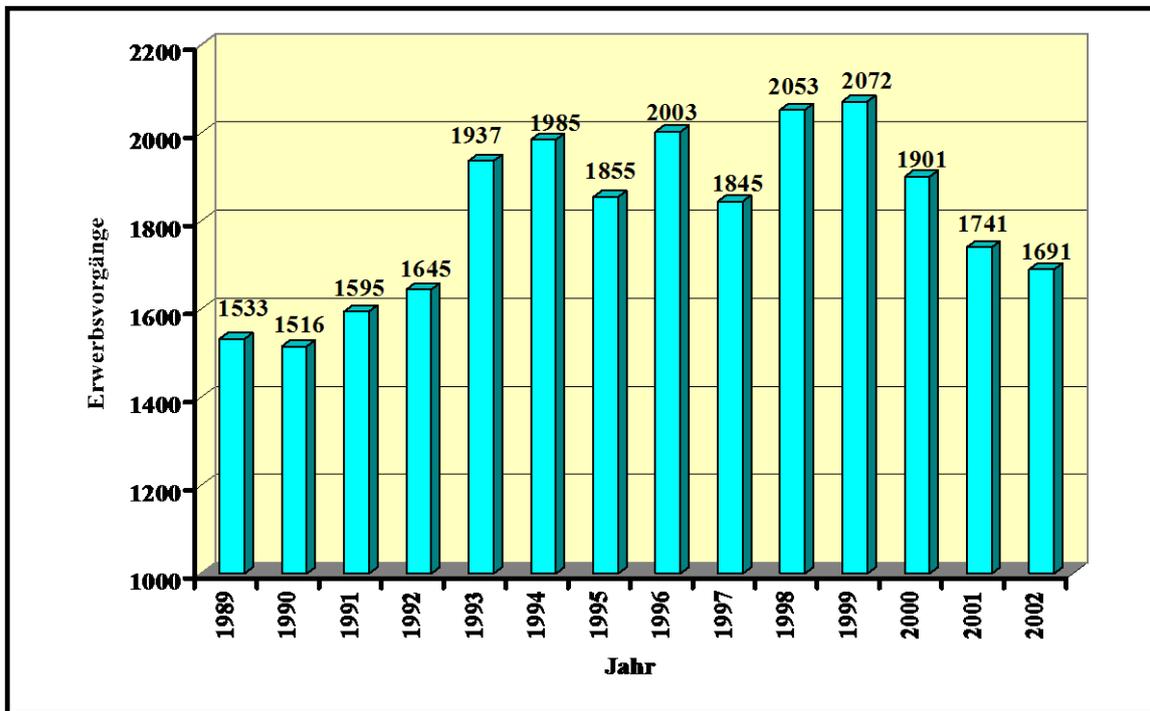
- **Unbebaute Bauflächen:** Zu den unbebauten Bauflächen werden alle Flächen gerechnet, die der Wohn- oder gewerblichen Nutzung dienen bzw. für diese vorgesehen sind.
- **Bebaute Grundstücke:** Dieser Teilmarkt umfasst den gesamten Bereich bebauter Grundstücke von Einfamilienhäusern über Mehrfamilienhäuser bis zu Gewerbeobjekten und sonstigen bebauten Grundstücken.
- **Wohnungs- und Teileigentum:** Hierzu rechnet man alle Eigentumswohnungen und gewerblichen Objekte in Teileigentum.
- **Land- und forstwirtschaftliche Flächen:** Dieser Teilmarkt umfasst neben den am häufigsten vorkommenden Flächen für Acker- und Grünland auch Waldflächen.
- **Sonstige Flächen:** Zu den sonstigen Flächen rechnet man Grundstücke, die nicht bei den vorstehenden Grundstücksarten registriert werden wie z. B. Gewässerflächen, Gärten, Kiesgruben und Wege.

### Hinweis:

Die Angaben zum Grundstücksverkehr unter Nr. 4.1 bis 4.3 sind reine Mengendaten, die alle Erwerbsvorgänge berücksichtigen. Da viele Vorgänge für die Kaufpreisauswertung nicht geeignet sind, können aus der Mengenstatistik keine Immobilienpreise oder Preistendenzen abgeleitet werden.

Einzelne Vorgänge sind für die Kaufpreisauswertung nicht geeignet, da ihnen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zugrunde liegen (z. B. Verwandtenverkäufe). Die Angaben ab Nr. 5.4 (Seite 21) berücksichtigen daher nur noch die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommenen Verkäufe.

## 5.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge

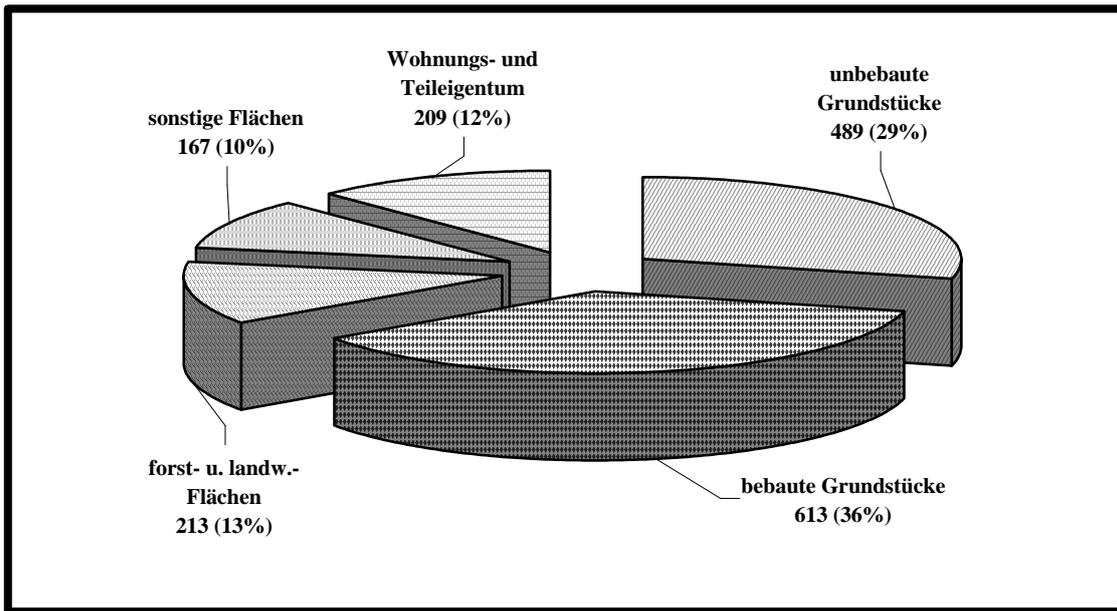


Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Höxter sind im Jahre 2002 insgesamt **1.691 Erwerbsvorgänge** über Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken sowie über die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Davon entfielen 39 auf Zuschläge bei Zwangsversteigerungen.

Der Grundstücksverkehr insgesamt ist damit weiterhin rückläufig. Während sich die Veräußerungszahlen bei Wohnbaulandgrundstücken sowie Ein- und Zweifamilienhäusern gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht haben, sind die Verkaufszahlen in den Bereichen Landwirtschaft, gewerbliche Bauflächen und Eigentumswohnungen stark zurückgegangen.

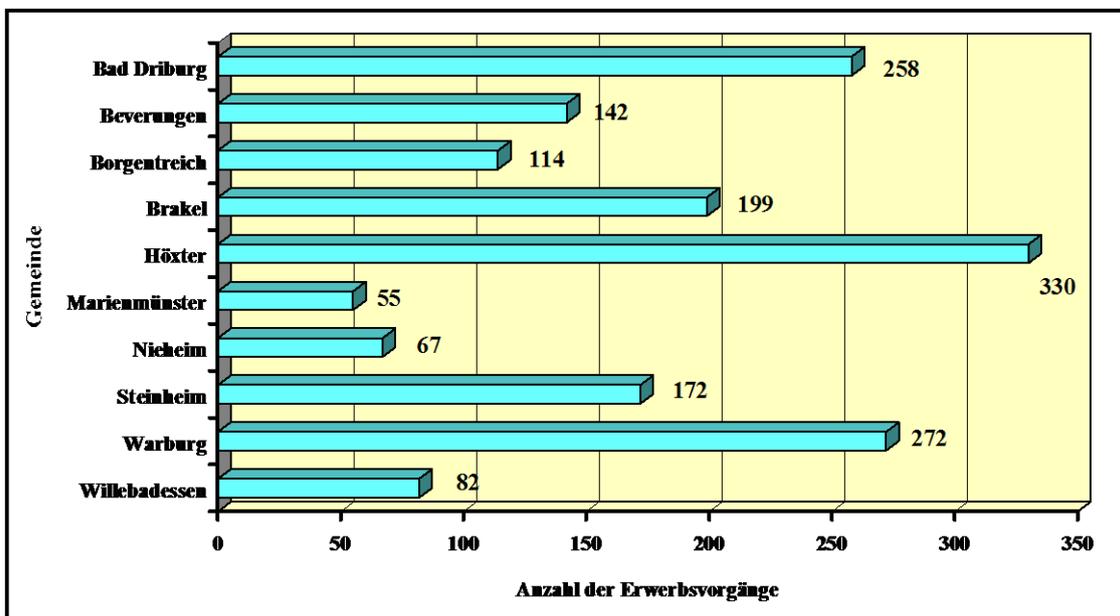
Die nachfolgenden Grafiken zeigen den Anteil der Teilmärkte im Kreisgebiet sowie die Erwerbsvorgänge in den Gemeinden.

### Erwerbsvorgänge im Kreisgebiet insgesamt 1691



Die Aufteilung der Anzahl der Erwerbsvorgänge auf die 10 Gemeinden des Kreises Höxter zeigt die folgende Grafik.

### Anzahl der Erwerbsvorgänge in den Gemeinden



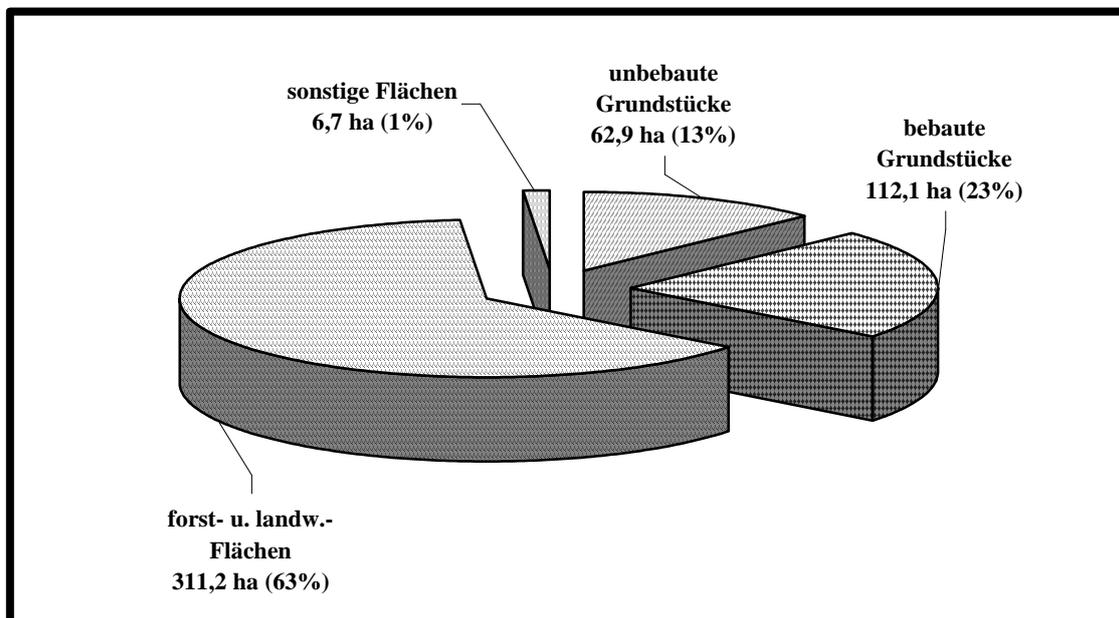
## 5.2 Flächenumsatz

Im Jahre 2002 wurden im Kreis Höxter insgesamt **4.928.087 m<sup>2</sup>** Grundstücksfläche umgesetzt. Damit haben 0,41 % der Kreisfläche im abgelaufenen Jahr durch Erwerb den Eigentümer gewechselt.

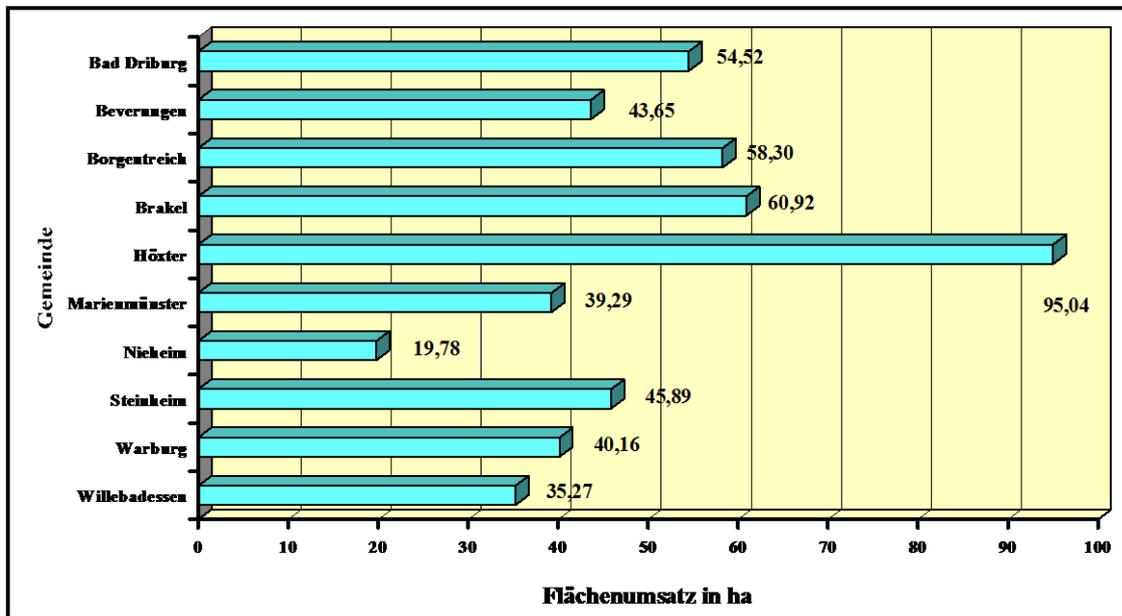
Der Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um insgesamt rd. 18 % gesunken. Den größten Anteil haben hieran mit rd. 28 % Abnahme die land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke, die naturgemäß den Großteil des Flächenumsatzes ausmachen.

Die nächsten Grafiken zeigen die Gliederung nach Teilmärkten im Kreisgebiet sowie die Flächenumsätze in den Gemeinden des Kreises Höxter.

### Flächenumsatz im Kreisgebiet



### Aufteilung des Flächenumsatzes auf die Gemeinden



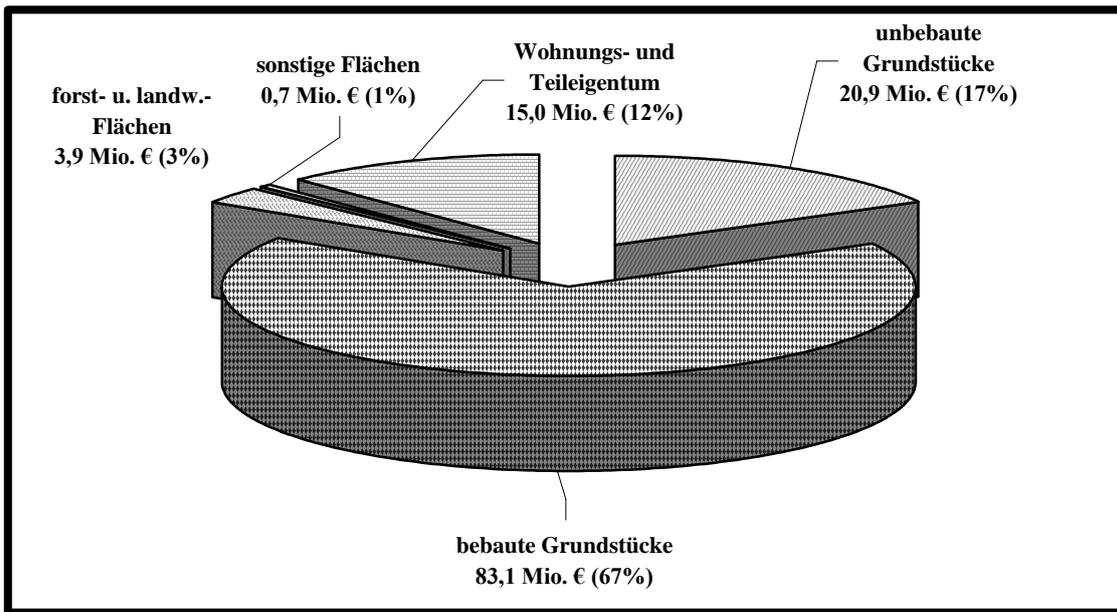
### 5.3 Geldumsatz

Im Jahr 2002 wurden auf dem Immobilienmarkt im Kreis Höxter insgesamt **123,54 Mio. €** umgesetzt. Das entspricht einem Betrag von etwa 73.000 € pro Erwerbsvorgang.

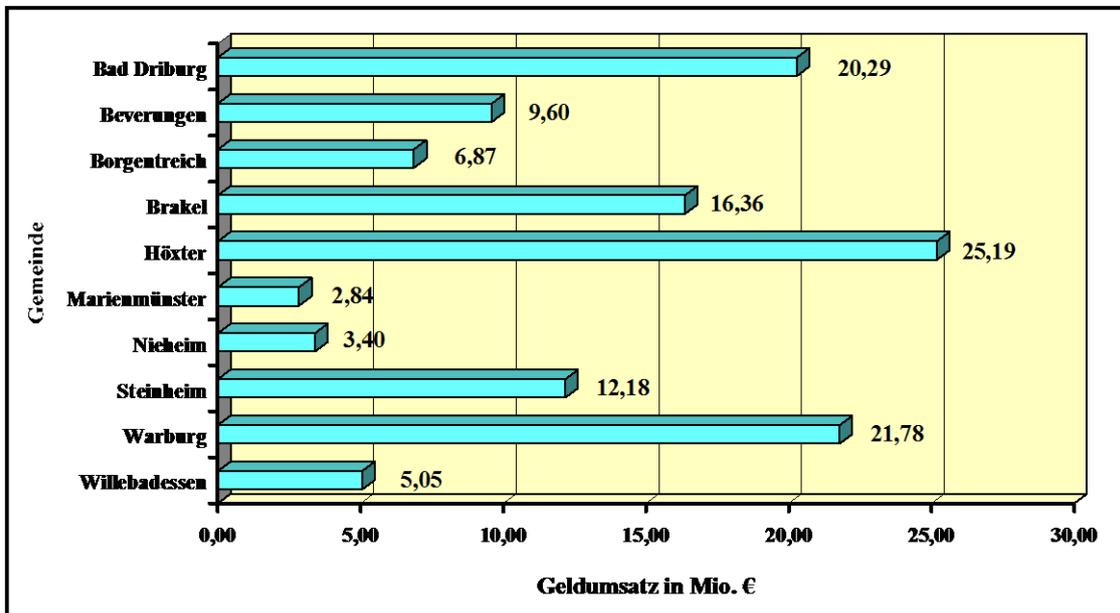
Der Geldumsatz ist damit, entgegen der Zahl der Erwerbsvorgänge, gegenüber dem Vorjahr um rd. 9 % gestiegen. Dies erklärt sich insbesondere durch den Zuwachs der Verkaufszahlen bei Ein- und Zweifamilienhäusern und den Rückgang der Verkaufszahlen bei landwirtschaftlichen Grundstücken.

Die Differenzierung nach Teilmärkten sowie die Anteile der 10 Gemeinden des Kreises Höxter am Gesamtumsatz zeigen die folgenden Grafiken.

### Geldumsatz im Kreisgebiet



### Aufteilung des Geldumsatzes auf die Gemeinden



#### 5.4 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	167	250,75	3,50
2.	Grünland	33	39,39	0,35
3.	Straßenbedarfsflächen aus landwirtschaftlichen Nutzflächen	9	0,45	0,01
4.	Sonstige unbebaute Flächen im Außenbereich	14	3,31	0,19
5.	Gartenland	22	1,42	0,08
6.	Forstwirtschaftliche Nutzflächen	6	10,78	0,05
7.	Bauerwartungsland/Rohbauland	23	15,68	2,43
8.	Bauland für den individuellen Wohnungsbau	356	25,04	12,07
9.	Bauland für den Geschosswohnungsbau	1	0,42	0,08
10.	Bauland für tertiäres Gewerbe	4	5,00	1,78
11.	Gewerbe-/Industriebauland	19	10,00	3,05
12.	Unselbständige Teilflächen	127	1,92	0,45
13.	Sonstige unbebaute Grundstücke im Innenbereich	15	2,85	0,24
14.	Ein- und Zweifamilienhäuser	391	26,59	45,50
15.	Mehrfamilienhäuser	14	1,45	3,48
16.	Wohn- und Geschäftshäuser	18	1,18	3,74
17.	Büro- und Verwaltungshäuser	6	0,54	1,07
18.	Gewerbe- und Industrieobjekte	22	11,36	7,88
19.	Landwirtschaftliche Hofstellen	20	24,24	2,09
20.	Sonstige bebaute Grundstücke	23	8,84	1,43
21.	Eigentumswohnungen, Erstverkäufe nach Neubau	17	0,1432*	2,39
22.	Eigentumswohnungen, Weiterverkäufe	90	0,6186*	6,00
23.	Eigentumswohnungen, Erstverkäufe nach Umwandlung	28	0,2451*	2,35
24.	Seniorenwohnungen	11	0,0692*	1,27
25.	Teileigentum	21	0,0494*	0,48
26.	Erbbaurechtsbestellungen	4	0,61	--

\* = Wohnfläche

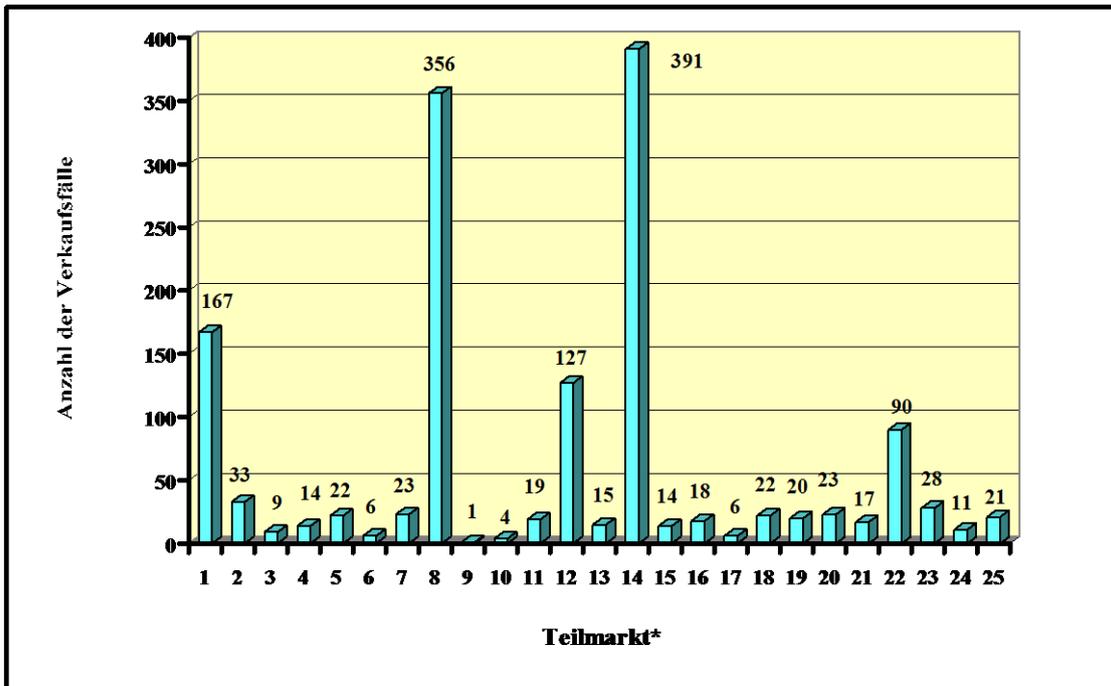
Die zum Teil in den Kaufpreisen enthaltenen Beitragsanteile (Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB, Kostenerstattungsbeiträge nach § 135a BauGB und Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz) sind in dieser Aufstellung mit erfasst.

Von den insgesamt 1.691 registrierten Erwerbsvorgängen waren im Jahre 2002 nur 1.461 Fälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen. 230 Verkaufsfälle waren

wegen persönlicher oder sonstiger Gründe (z. B. Verkauf zwischen Verwandten) für eine weitere Auswertung ungeeignet.

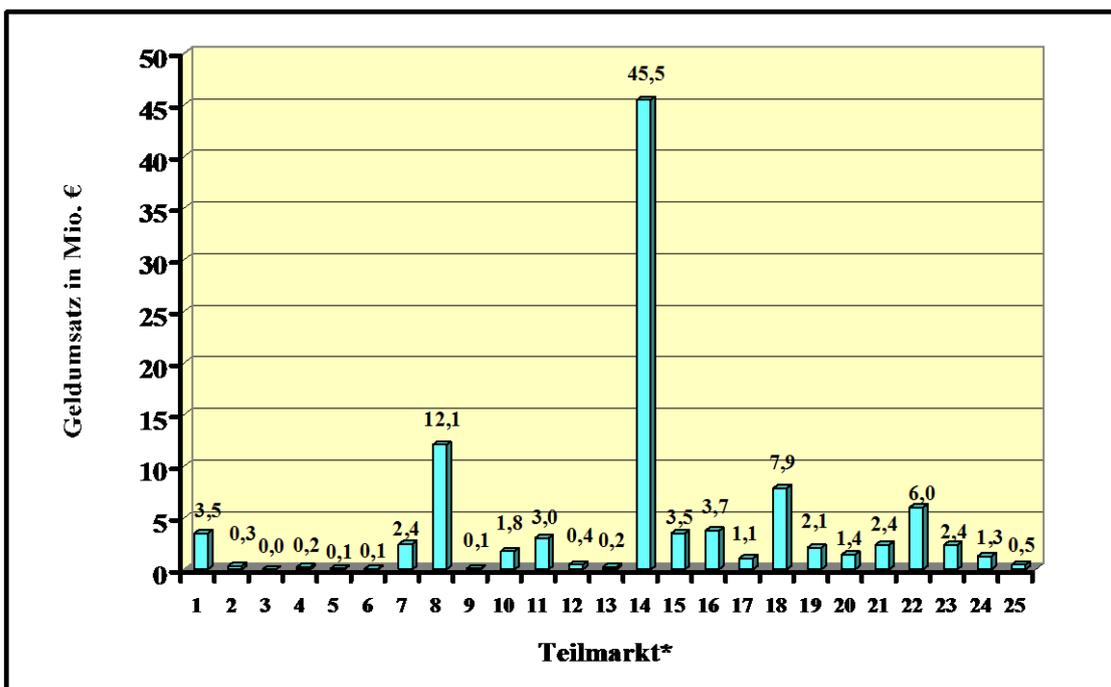
Die nachfolgenden Diagramme zeigen die Anzahl der Verkaufsfälle und die Geldumsatzanteile in den einzelnen Teilmärkten.

**Anzahl der Verkaufsfälle in den einzelnen Teilmärkten**



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

**Geldumsatzanteile der einzelnen Teilmärkte**



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

Die Aufstellungen zeigen, dass der Grundstücksmarkt im Kreis Höxter im Jahre 2002 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 Wohnbaulandgrundstücken (Teilmarkt = 8).

## 6. Baulich nicht nutzbare Grundstücke

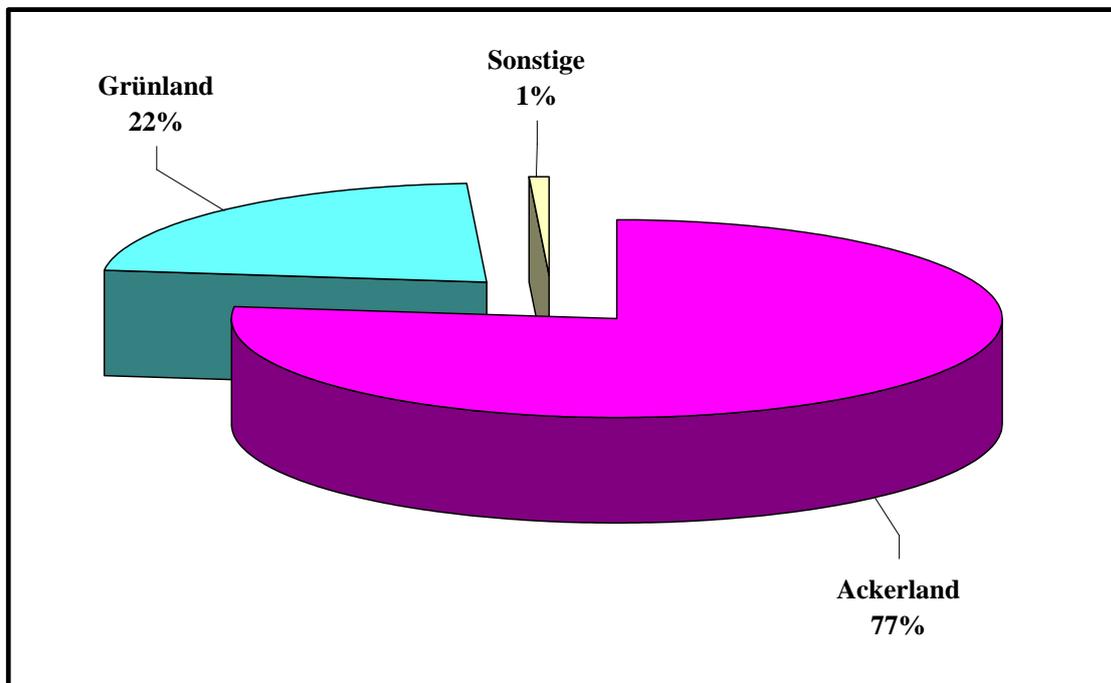
### 6.1 Landwirtschaftliche Flächen

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. Rd. 714 km<sup>2</sup> bzw. rd. 60 % der Kreisfläche werden landwirtschaftlich genutzt.

Das nachfolgende Diagramm zeigt die Anteile der einzelnen landwirtschaftlichen Nutzungsarten.

**Landwirtschaftliche Nutzungsarten im Kreisgebiet**



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 weicht hinsichtlich seiner preisbildenden Faktoren wesentlich vom übrigen Grundstücksmarkt ab. Bei den Kaufpreisen für landwirtschaftliche Flächen ist von einer größeren Streuung als in anderen Teilmärkten 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 (Ackerzahl/Grünlandzahl) wird für die Preisbildung nach wie vor eine hohe Bedeutung zugemessen. Die höchsten Bodenpreise werden in den Regionen mit guter Bodenqualität registriert. Die durchschnittliche Ackerzahl/Grünlandzahl im Kreisgebiete beträgt 49.

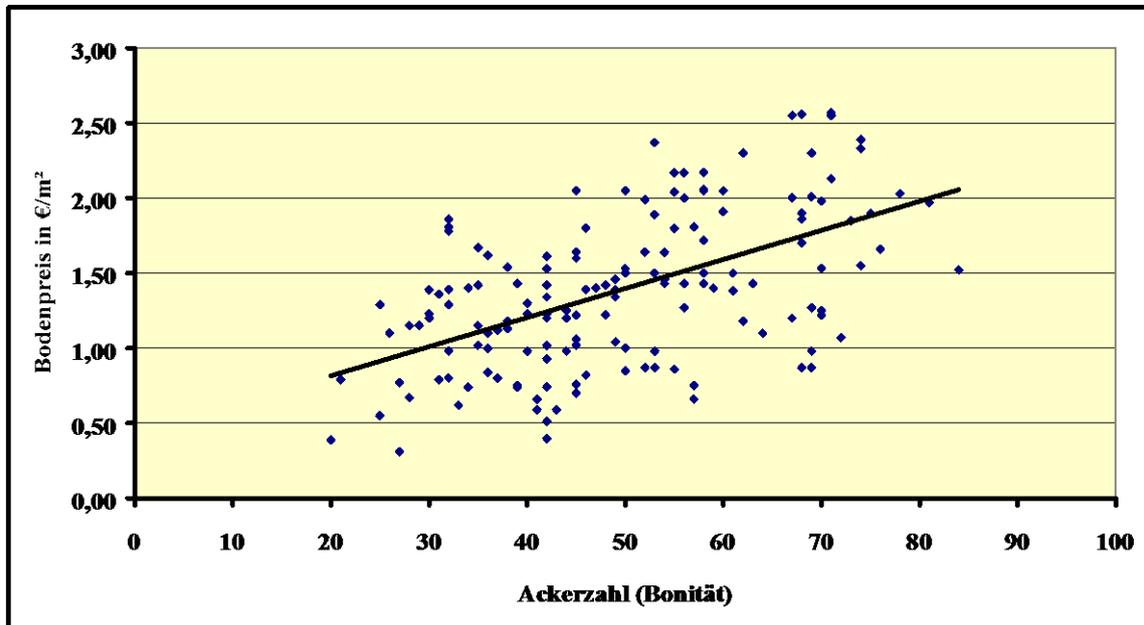
Der Einfluss der Flächengröße ist regional unterschiedlich. In den Gebieten mit einer hohen Anzahl aktiver Landwirte werden für Flächen über 1 ha höhere Preise erzielt als für kleinere Flächen. In den Gebieten mit wenigen aktiven Landwirten ist der Einfluss der Flächengröße gering. Der Einfluss der Bonität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

Im Jahre 2002 wurden im Kreisgebiet 165 Ackerlandflächen, 33 Grünlandflächen und 11 Straßenbedarfsflächen aus landwirtschaftlichen Nutzflächen veräußert. Bei einem Flächenumsatz von insgesamt 285,36 ha (Ackerland = 245,25 ha, Grünland = 39,39 ha, Straßenbedarfsflächen 0,72 ha) betrug der Geldumsatz 3,79 Mio. € (Ackerland = 3,43 Mio. €, Grünland = 0,35 Mio. € und Straßenbedarfsflächen 0,01 Mio. €).

Zur anschaulichen Darstellung der registrierten Kauffälle des Jahres 2002 wurden alle ausgewerteten Ackerlandverkäufe in einem 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 stehen kann. Die

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

### Ackerland im Kreisgebiet 2002



Die statistische Auswertung des gesamten Datenmaterials des Jahres 2002 ergab, bezogen auf eine Ackerfläche von rd. 1,0 ha, folgende durchschnittliche Bodenpreise:

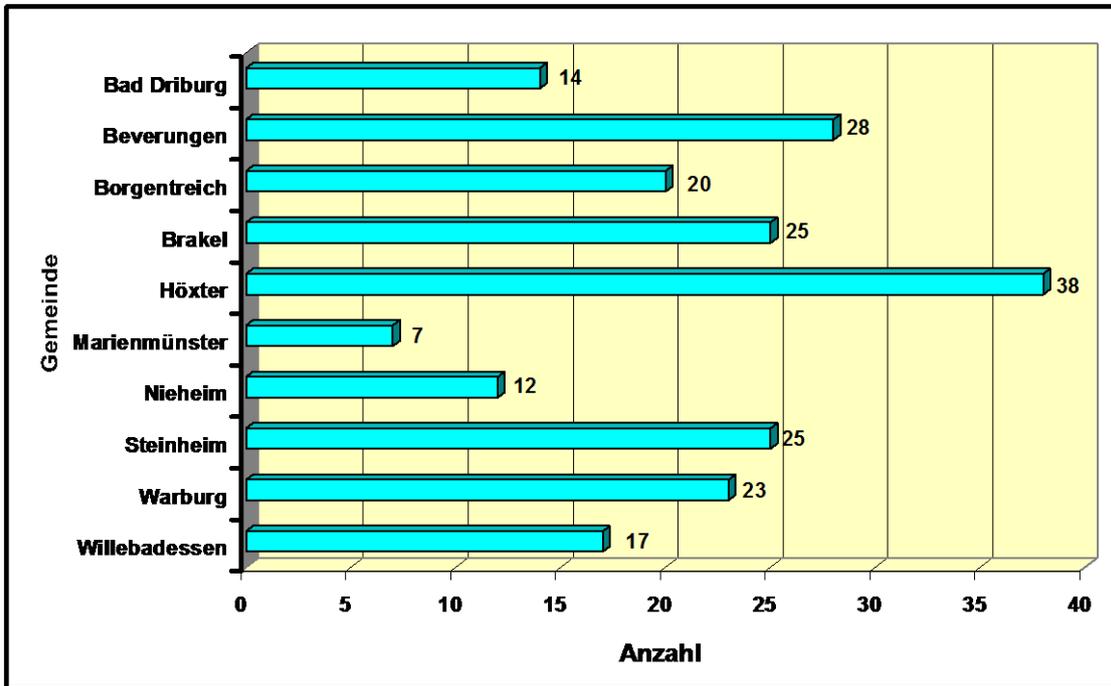
Ackerland						
Ø Ackerzahl	30	40	50	60	70	80
Ø Bodenpreis in €/m²	0,93	1,13	1,34	1,54	1,75	1,96

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

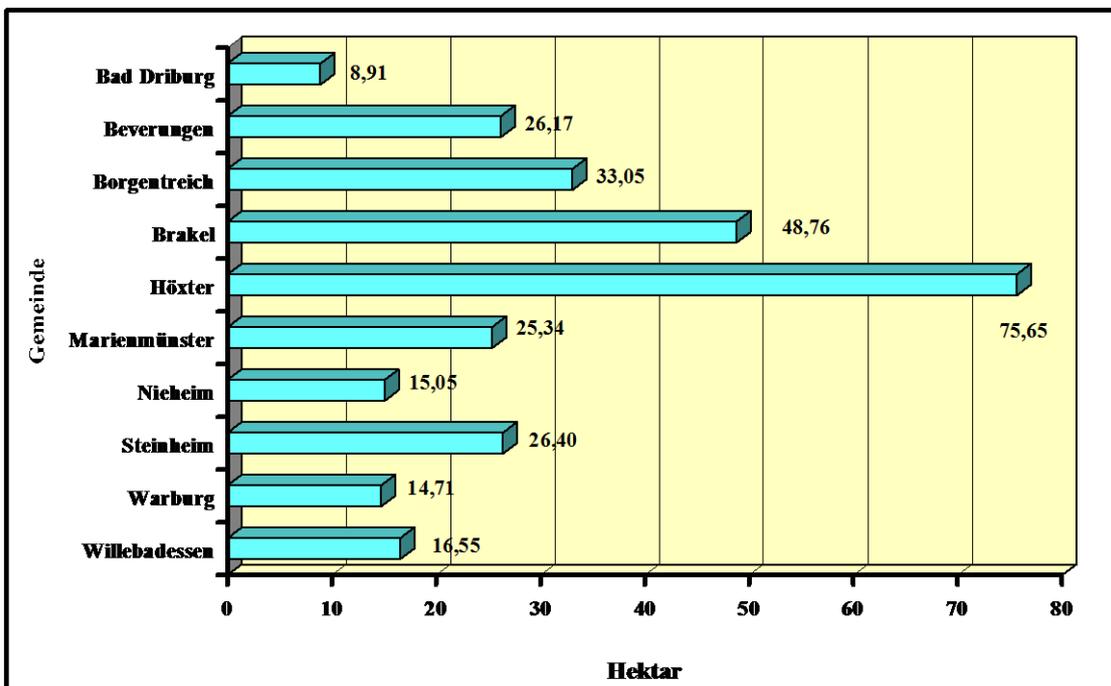
Detaillierte Angaben über das Preisniveau für Ackerland im Bereich des Kreises Höxter können der Übersicht über die Bodenrichtwerte entnommen werden (Nr. 10.5, Seite 65).

Die nachfolgenden Diagramme zeigen die Anzahl der Erwerbsvorgänge sowie die Flächen- und Geldumsätze landwirtschaftlicher Grundstücke in den kreisangehörigen Gemeinden.

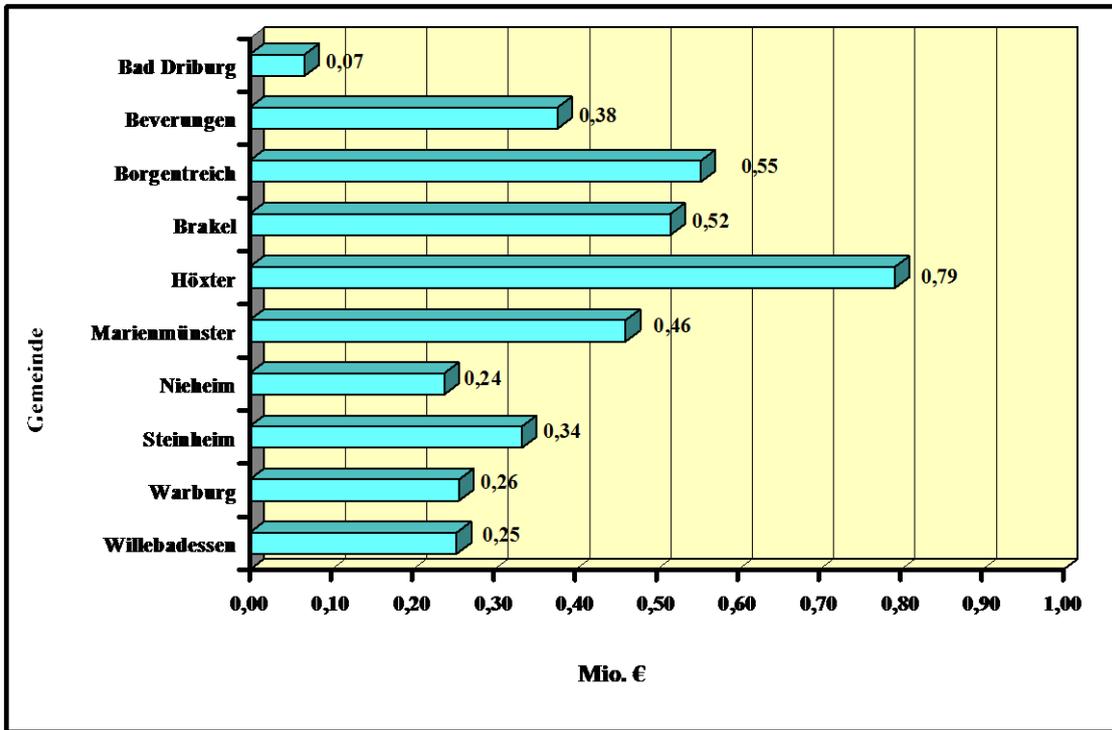
**Anzahl der Verkaufsfälle in den einzelnen Gemeinden  
- landwirtschaftliche Nutzflächen -**



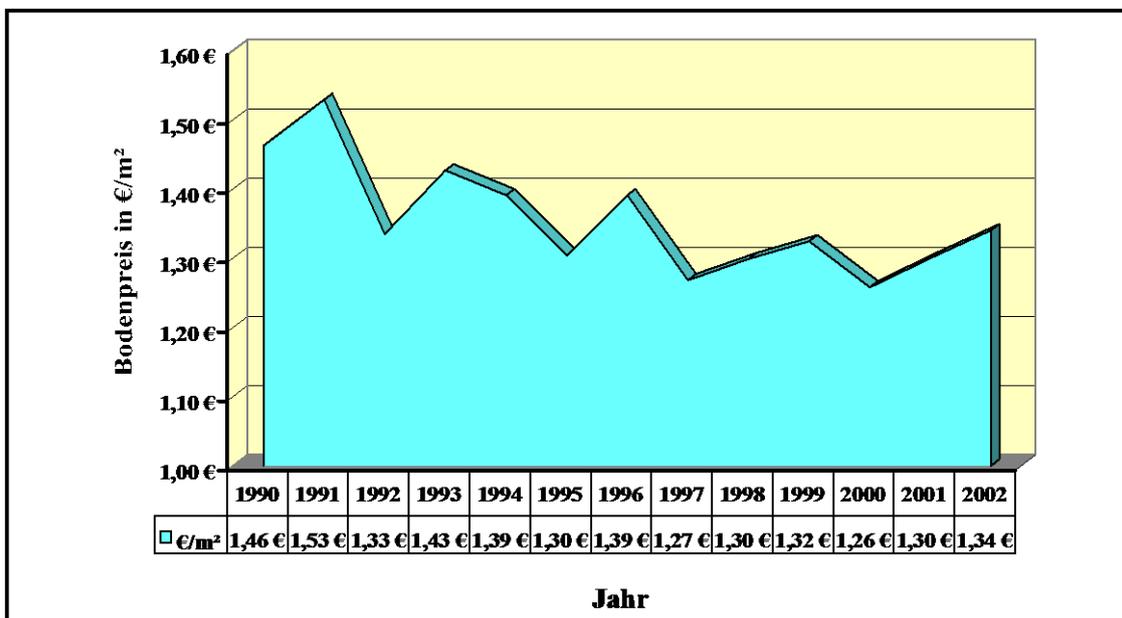
**Flächenumsatz in den einzelnen Gemeinden  
- landwirtschaftliche Nutzflächen -**



**Geldumsatz in den einzelnen Gemeinden  
- landwirtschaftliche Nutzflächen -**



**Durchschnittliche Ackerlandpreise im Kreisgebiet**



## 6.2 Künftige Verkehrsflächen aus landwirtschaftlichen Nutzflächen

Bei Ankäufen von Ackerland für Verkehrszwecke (Straßenbedarfsflächen) werden in der Regel im Kreis Höxter Bodenpreise gezahlt, die über dem normalen Ackerlandpreisniveau liegen (besonderer Teilmarkt). Im Jahre 2002 wurden insgesamt 9 derartige Kauffälle registriert.

Das Ergebnis einer Untersuchung künftiger Verkehrsflächen aus landwirtschaftlichen Nutzflächen über den Zeitraum der Jahre 1998 bis 2002 ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Straßenbedarfsflächen aus ...							
Ackerland				Grünland			
Anzahl der Kauffälle	Ø Fläche in m <sup>2</sup>	Ø Bonität Ackerzahl	Ø Bodenpreis in €/m <sup>2</sup>	Anzahl der Kauffälle	Ø Fläche in m <sup>2</sup>	Ø Bonität Grünlandzahl	Ø Bodenpreis in €/m <sup>2</sup>
96	1.812	56	2,20	42	1.262	49	1,85
Bandbreite: 1,50 €/m <sup>2</sup> bis 2,95 €/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 2002 im Kreis Höxter 1,34 €/m<sup>2</sup>.

## 6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Trotz eines Waldanteils von rd. 29 % an der Gesamtfläche des Kreises Höxter (s. Nr. 4.2, Seite 13) ist der forstwirtschaftliche Grundstücksverkehr sehr gering. Verträge über den Verkauf forstwirtschaftlicher Flächen fallen seit Jahren nur selten an.

Im Jahre 2002 wurden lediglich 6 Verkaufsfälle mit einem Flächenumsatz von insgesamt 10,78 ha und einem Geldumsatz von 0,05 Mio. € (einschließlich Aufwuchs) registriert. Der Bodenpreis inklusive Aufwuchs betrug im Mittel 0,49 €/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
2002	6	10,78	0,49

## 6.4 Gartenland

Im Jahre 2002 betrug der Geldumsatz im Kreisgebiet bei insgesamt 22 Verkaufsfällen und einem Flächenumsatz von 1,42 ha rd. 0,075 Mio. €. Die Kaufpreise für reines Gartenland sind in Gebieten mit einem hohen Baulandpreisniveau höher als in Gebieten mit einem niedrigeren Baulandpreisniveau. Aus den wenigen Vergleichsfällen ergab sich für Kernstadtlagen eine Preisspanne von 5,00 €/m<sup>2</sup> bis 10,00 €/m<sup>2</sup>. Im übrigen Kreisgebiet betrug die Preisspanne 2,50 €/m<sup>2</sup> bis 6,50 €/m<sup>2</sup>. In den dörflich strukturierten Lagen betragen die Gartenlandpreise das 2- bis 5-fache des Bodenrichtwertes für landwirtschaftliche Nutzflächen.

## 6.5 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 2002 für Fischteiche, Bade- und Freizeitseen ergab bei einer Bandbreite von 0,30 €/m<sup>2</sup> bis 1,55 €/m<sup>2</sup> einen mittleren Preis von 0,95 €/m<sup>2</sup>.

## 7. Baulich nutzbare Flächen

### 7.1 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 Erschließungskosten oder sonstige öffentliche Nebenkosten.

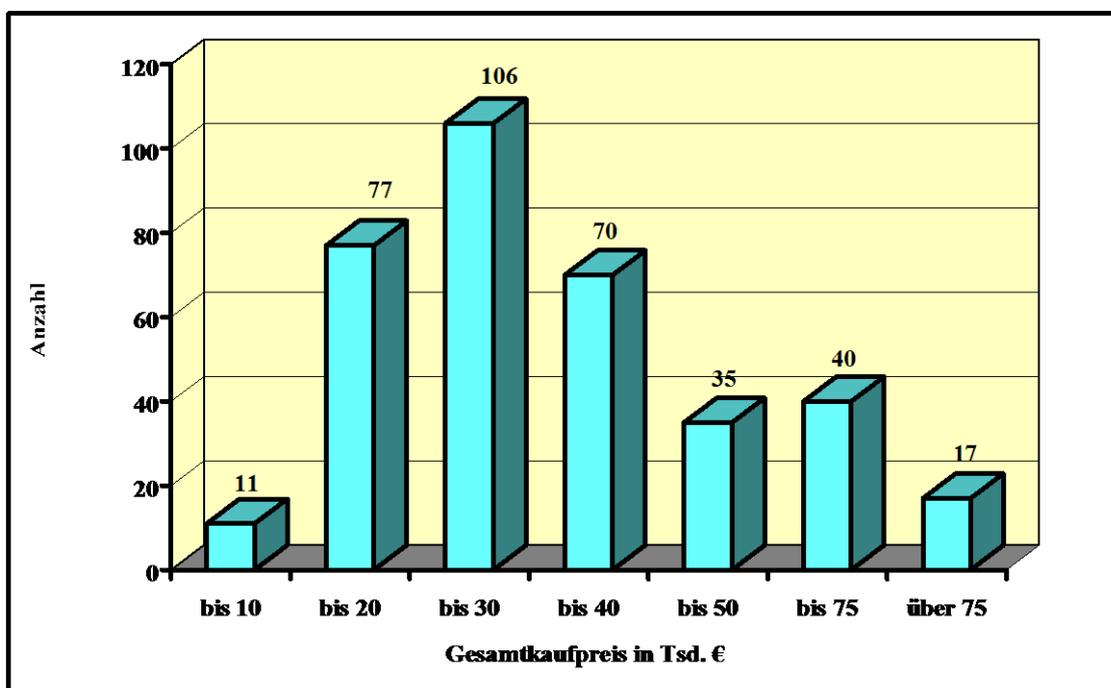
Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)	Ø Bodenpreis €/m <sup>2</sup>
1990	237	19,09	4,88	26,00
1991	311	28,56	5,41	21,00
1992	431	35,86	7,82	22,00
1993	492	41,40	9,78	24,00
1994	487	40,85	10,49	26,00
1995	450	37,22	8,16	22,00
1996	494	39,10	9,95	26,00
1997	474	39,31	11,08	24,00
1998	579	44,89	12,02	27,00
1999	637	46,39	12,83	28,00
2000	407	28,75	7,79	30,00
2001	303	21,40	6,50	32,00
2002	356	25,04	8,50	35,00

Im Jahre 2002 wurden 356 Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau verkauft. Die Anzahl der Bauplatzverkäufe ist somit gegenüber dem Vorjahr angestiegen, bleibt jedoch deutlich hinter den Umsatzzahlen der 1990er Jahre zurück. Im Kreisdurchschnitt (Kernstädte und Ortsteile) betrug der beitragspflichtige Bodenpreis rd. 35,00 €/m<sup>2</sup>.

Insbesondere in der Gemeinde Warburg wurden überdurchschnittlich viele Wohnbaugrundstücke verkauft (64 Verkaufsfälle).

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 2002 stellt sich folgendermaßen dar.

#### Anzahl der Wohnbaulandverkäufe differenziert nach Gesamtkaufpreisen

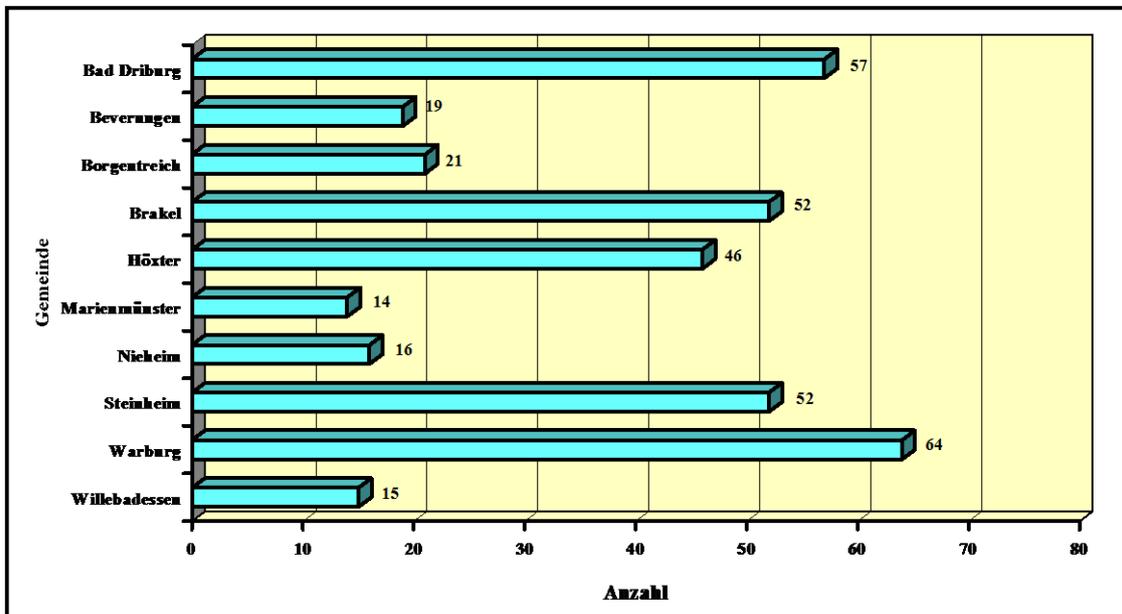


Im Jahre 2002 wurden im Kreisgebiet die meisten Baulandverkäufe in den Gebieten mit einem insgesamt niedrigen Bodenpreisniveau getätigt. Etwa 27 % der registrierten Verkäufe lagen in der Preiskategorie bis 20.000,00 € und rd. 74 % in der Preiskategorie bis 40.000,00 €.

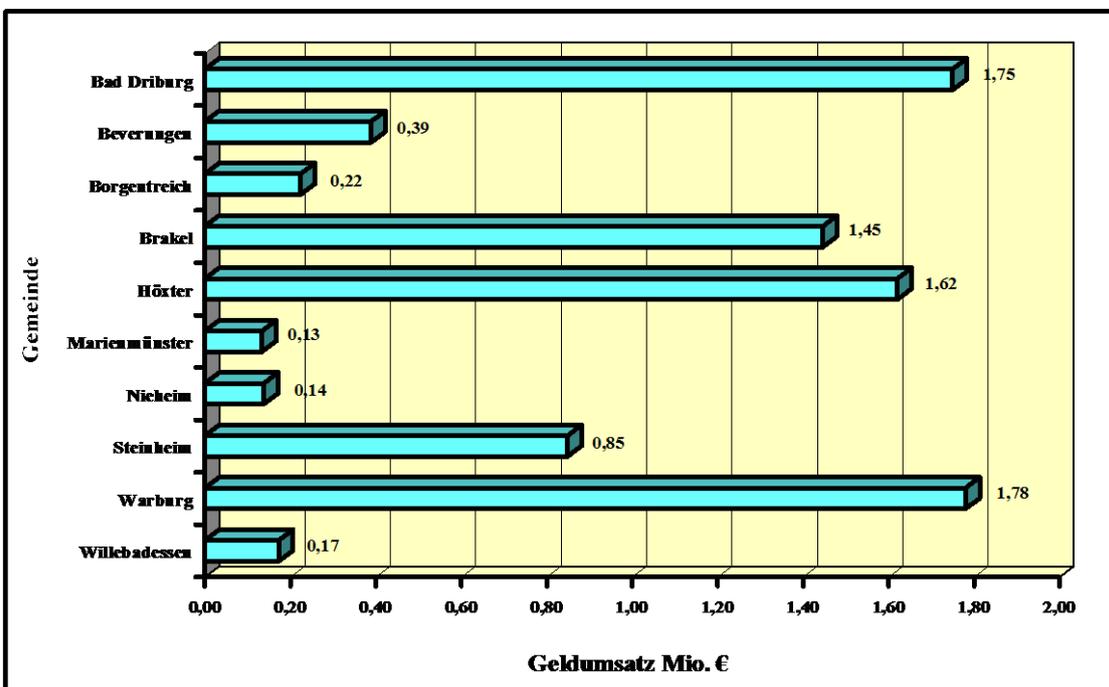
**Der durchschnittliche Kaufpreis für einen beitragspflichtigen Bauplatz betrug im Jahre 2002 bei einer mittleren Grundstücksgröße von 703 m<sup>2</sup> etwa 24.500,00 €.**

Die nachfolgenden Diagramme zeigen die Anzahl der verkauften Wohnbaugrundstücke sowie die Geld- und Flächenumsätze dieses Teilmarktes in den 10 Gemeinden des Kreises Höxter.

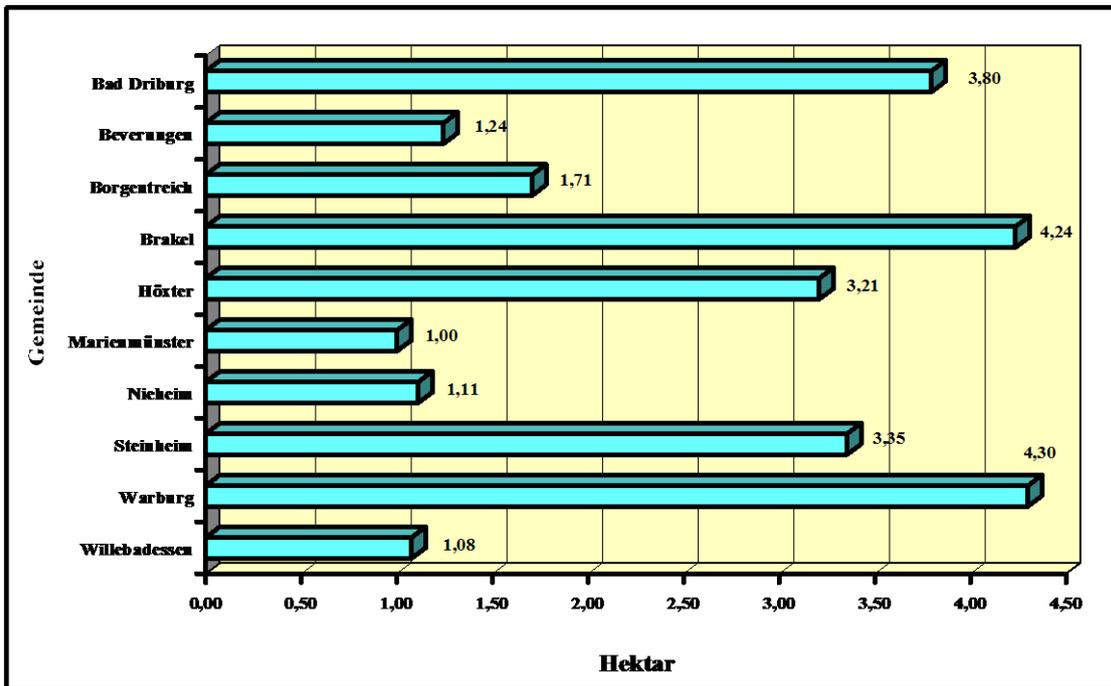
**Anzahl der Verkaufsfälle in den einzelnen Gemeinden  
- Wohnbaugrundstücke in den Kernstädten und Ortsteilen -**



**Geldumsatz in den einzelnen Gemeinden  
- Wohnbaugrundstücke in den Kernstädten und Ortsteilen -**

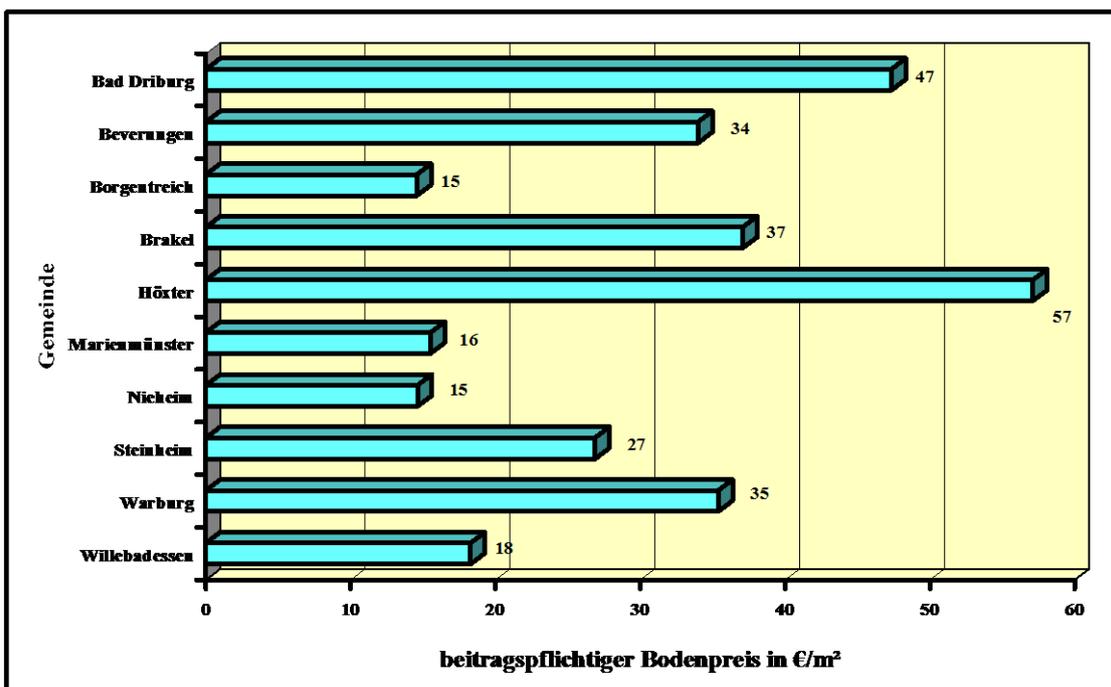


**Flächenumsatz in den einzelnen Gemeinden  
- Wohnbaugrundstücke in den Kernstädten und Ortsteilen -**



Das nachfolgende Diagramm zeigt den im Jahre 2002 bezahlten mittleren Bodenpreis für beitragspflichtige Wohnbaugrundstücke in den Gemeinden des Kreises Höxter.

**Mittlerer Bodenpreis in den einzelnen Gemeinden  
- Wohnbaugrundstücke in den Kernstädten und Ortsteilen -**

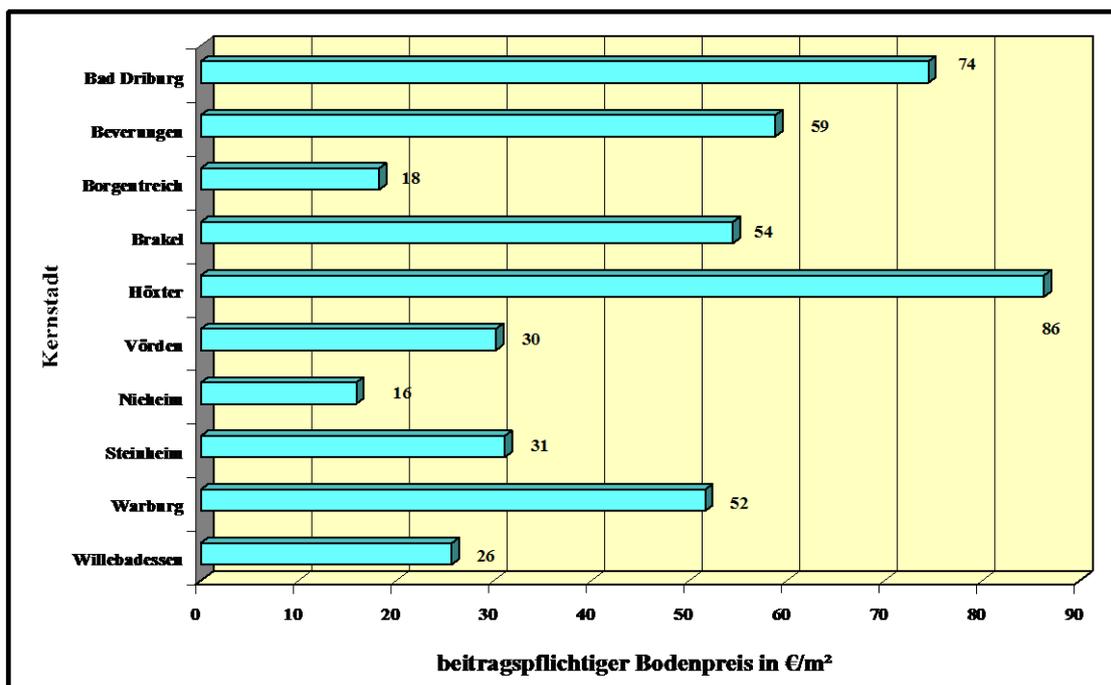


Die in diesem Diagramm dargestellten Durchschnittswerte geben nicht das allgemeine Preisniveau wieder. Ein hoher oder niedriger Durchschnittspreis kann auch darauf zurückgeführt werden, dass im Jahre 2002 mehr oder weniger Grundstücke in Gebieten mit einem hohen bzw. niedrigen Bodenpreisniveau veräußert worden sind. Die allgemeine Preisentwicklung kann der Bodenpreisindexreihe entnommen werden (siehe Nr. 11.1.1, Seite 69).

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, Lühtringen und Stahle (s. Nr. 10.3, Seite 60).

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.

### Mittlerer Bodenpreis in den Kernstädten - beitragspflichtige Wohnbaugrundstücke -



Im Jahre 2002 wurden von den insgesamt 356 registrierten Wohnbaulandverkäufen 181 (= 50,8 %) außerhalb der Kernstädte in den angehörigen Ortsteilen getätigt. Die Gesamtzahl verteilt sich somit in etwa gleichmäßig auf die Kernstädte und Ortsteile.

Stadt	Baulandverkäufe in der Kernstadt		Baulandverkäufe in den angehörigen Ortsteilen	
	Anzahl	%-Anteil	Anzahl	%-Anteil
Bad Driburg	24	42,1	33	57,9
Beverungen	9	47,4	10	52,6
Borgentreich	11	52,4	10	47,6
Brakel	26	50,0	26	50,0
Höxter	18	39,1	28	60,9
Marienmünster/Vörden	2	14,3	12	85,7
Nieheim	13	81,3	3	18,7
Steinheim	36	69,2	16	30,8
Warburg	30	46,9	34	53,1
Willebadessen	6	40,0	9	60,0
<b>Kreis Höxter insgesamt</b>	<b>175</b>	<b>49,2</b>	<b>181</b>	<b>50,8</b>

Die Städte des Kreises Höxter sind bestrebt genügend Bauland für Bauwillige bereitzuhalten (kommunales Bauland). Die Gemeinden, die nicht über ausreichend eigene Grundstücke verfügen, sind im Rahmen der Bodenpolitik bemüht, geeignete Flächen zu erwerben, sie durch Planung und Erschließung weiter zu entwickeln und sie dann zu angemessenen Preisen Bauwilligen anzubieten. Hierbei werden dem Erwerber in der Regel besondere Auflagen gemacht - z. B. Gebot innerhalb bestimmter Frist zu bauen, Ausübung bestimmter Nutzungen, Rückkaufsrecht, Pflicht zur Herausgabe des bei einem Weiterverkauf erzielten Gewinns. In einigen Fällen findet auch eine Auswahl der Kaufbewerber statt - z. B. Auswahl nach sozialen Gesichtspunkten, Verkauf insbesondere an Einheimische.

Im Jahre 2002 wurden im Kreisgebiet 181 kommunale Wohnbaulandverkäufe registriert. Der Marktanteil der Städte am Verkauf von Wohnbaugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau beträgt somit rd. 51 % (von insgesamt 356 registrierten Verkäufen).

<b>Stadt</b>	<b>Anzahl der registrierten <u>kommunalen</u> Wohnbaulandverkäufe</b>
Bad Driburg	21
Beverungen	8
Borgentreich	16
Brakel	23
Höxter	3
Marienmünster	13
Nieheim	15
Steinheim	33
Warburg	39
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. 13.1, Seite 90 aufgeführt.

## **7.2 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.

## **7.3 Auflösung von Erbbaurechten**

In den Jahren 1997 bis 2002 wurden im Kreis Höxter 49 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 38 % bis 72 %.

Die vom beitragsfreien Bodenrichtwert abweichenden Kaufpreise kommen u. a. dadurch zustande, dass die im Bodenrichtwert enthaltenen Erschließungsbeiträge und kommunale Nebenkosten wie z. B. Kanal- und Wasseranschlussbeiträge von den Erbbauberechtigten bezahlt worden sind.

## **7.4 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 Teil-

markt jedoch stark rückläufig. Im Jahre 2002 konnte lediglich 1 Verkaufsfall registriert werden.

## 7.5 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 2002 betrug der Geldumsatz im Kreisgebiet bei insgesamt 19 Verkaufsfällen und einem Flächenumsatz von 10,00 ha 26,04 Mio. € (ohne öffentliche Abgaben und Beiträge).

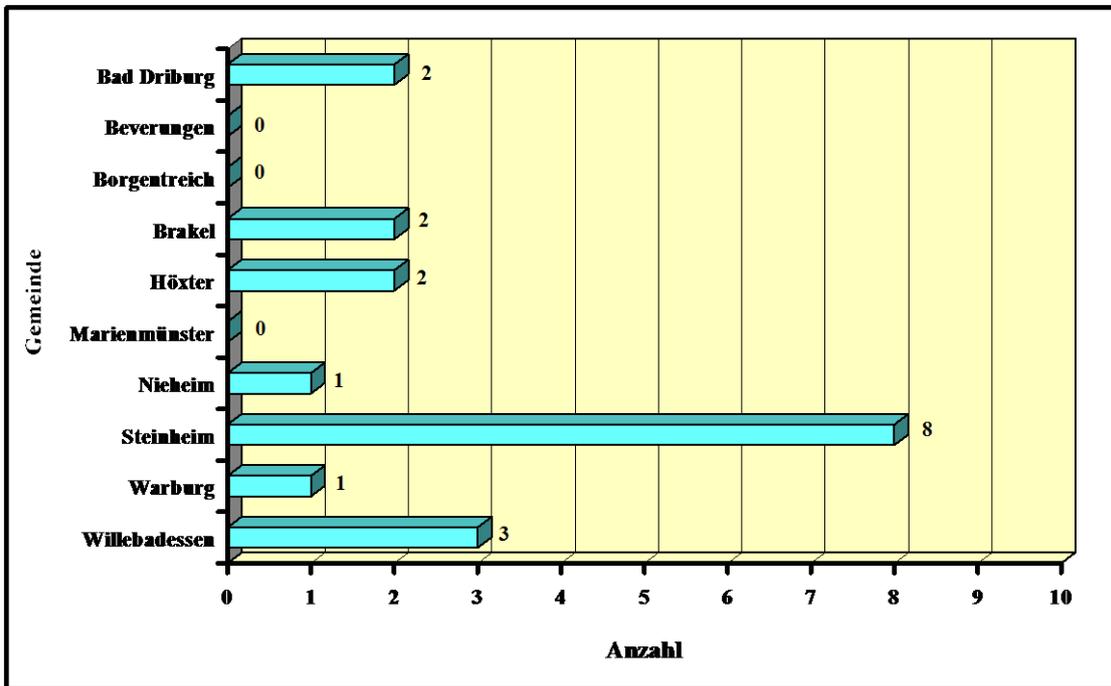
Die Kaufpreise für gewerbliche Bauflächen lagen im Kreisgebiet im Jahre 2002 zwischen 6,00 €/m<sup>2</sup> und 55,00 €/m<sup>2</sup>. Im Mittel wurde beitragsfreies Gewerbeland zu rd. 27,50 €/m<sup>2</sup> verkauft (inklusive Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB, Kostenersatzbeiträge nach § 135a BauGB und Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz). Der beitragspflichtige Gewerbelandpreis betrug im Jahre 2002 im Kreisgebiet durchschnittlich 21,50 €/m<sup>2</sup>.

Jahr	Ø Gewerbelandpreis 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>
2002	21,50 €/m <sup>2</sup>

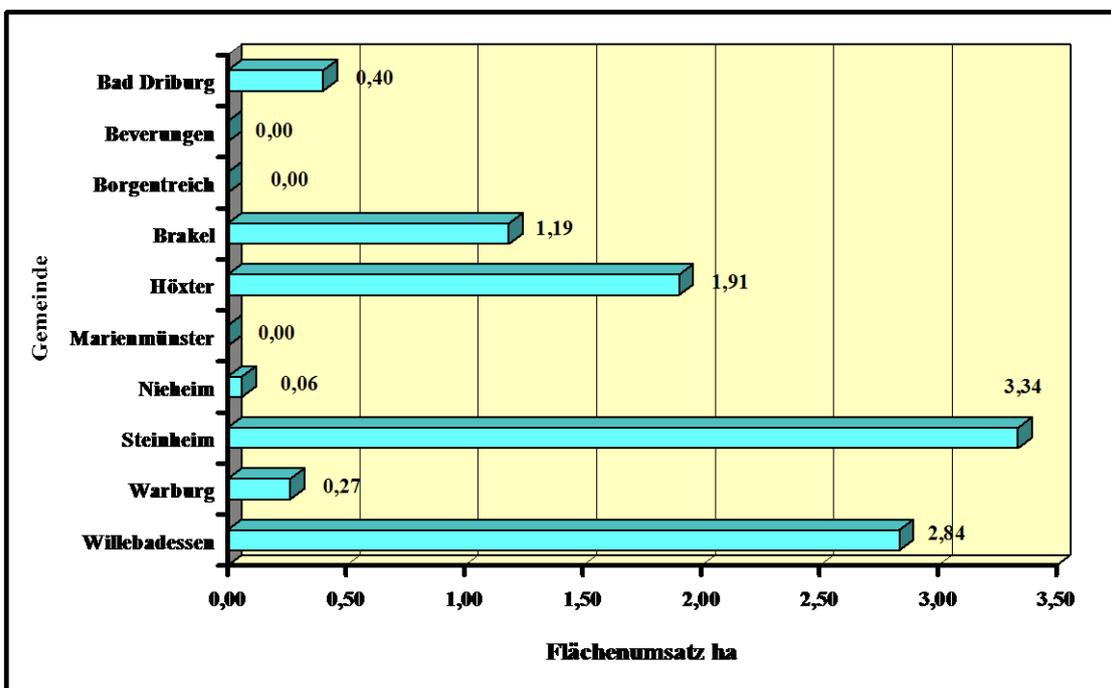
Wie die Wohnbaulandpreise streuen auch die Gewerbelandpreise im Kreisgebiet sehr stark. In Gebieten mit hohen Wohnbaulandpreisen liegen die Gewerbelandpreise in aller Regel höher als in Gebieten mit niedrigen Wohnbaulandpreisen. Im Jahre 2002 wurden überwiegend Gewerbelandflächen in Gebieten mit einem hohen Bodenpreisniveau veräußert. Der Flächenumsatz und die Anzahl der Verkaufsfälle sind gegenüber dem Vorjahr stark gesunken.

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.

**Anzahl der Verkäufe in den Gemeinden  
- Gewerbe-/Industriegrundstücke -**

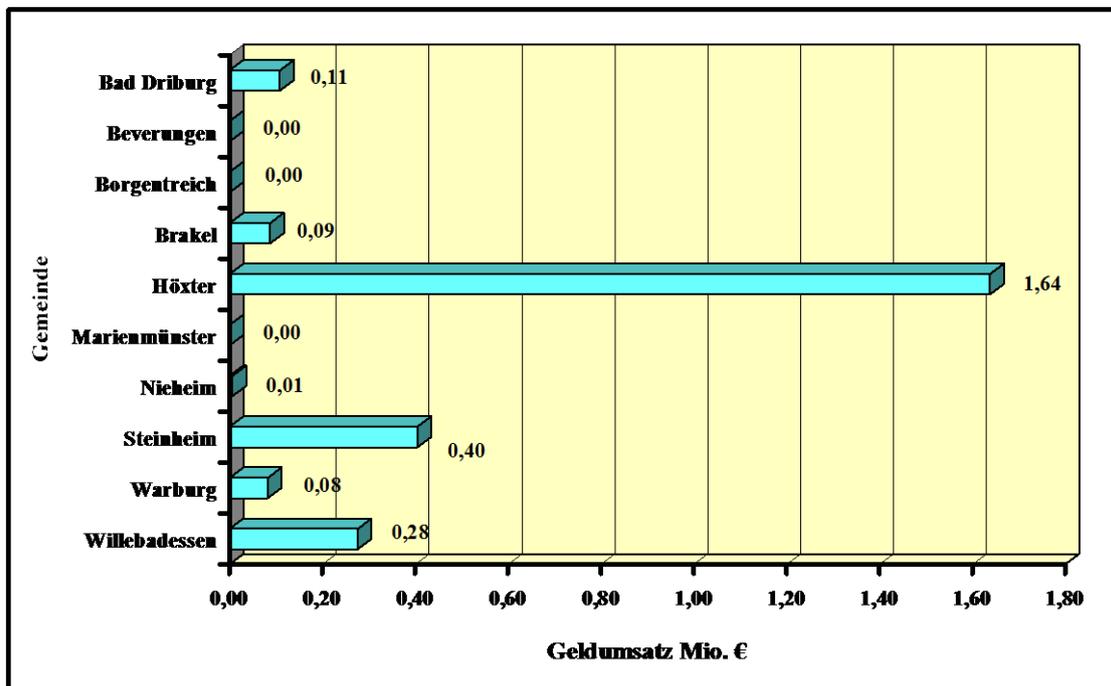


**Flächenumsatz in den Gemeinden  
- Gewerbe- und Industriegrundstücke -**



Die durchschnittliche Grundstücksgröße der im Jahre 2002 verkauften Gewerbe-/ Industriegrundstücke betrug rd. 5.300 m<sup>2</sup>

### Geldumsatz in den Gemeinden - Gewerbe- und Industriegrundstücke -



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. 10.4, Seite 64).

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

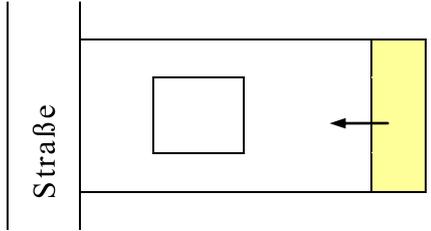
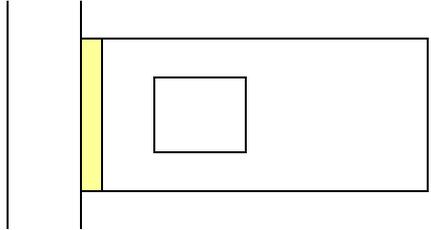
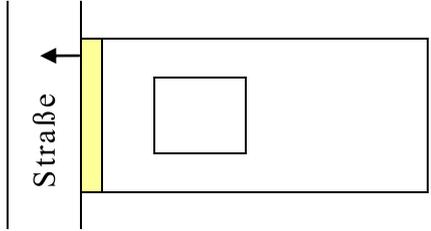
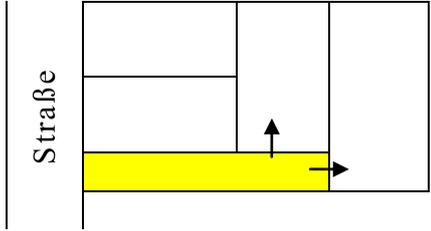
Auch für das Jahr 2002 stellen die Gemeinden wieder kommunales Gewerbeland zur Verfügung. Lage, Anzahl und voraussichtliche Kaufpreise sind in der Liste unter Nr. 13.2, Seite 96 aufgeführt.

#### 7.6 Unselbständige Teilflächen

Die in den Jahren 1998 bis 2002 registrierten Kaufpreise für unselbständige Teilflächen wurden untersucht. Beispielhaft wird hier das Auswertergebnis der 4 am häufigsten vorkommenden Teilflächenankäufe dargestellt.

Ein Erwerb solcher Flächen ist in der Regel nur für einen bestimmten Personenkreis interessant, z. B. um die bauliche Ausnutzbarkeit eines angrenzenden Grundstücks oder den bisher ungünstigen Zuschnitt zu verbessern bzw. die Freiflächen zu erweitern. Beim Erwerb von Verkehrsflächen kommen nur der 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

beitragsfreien Bodenrichtwert 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	68	50 % 16 % bis 84 % (Ø Fläche = 239 m <sup>2</sup> )	
Rückkauf bei ausreichenden Vorgärten	165	37 % 16 % bis 57 % (Ø Fläche = 72 m <sup>2</sup> )	
Ankauf von Teilflächen, die zur Verbreiterung einer bestehenden Straße benötigt werden (geringer Eingriff)	197	51 % 26 % bis 77 % (Ø Fläche = 57 m <sup>2</sup> )	
Erschließungsflächen (Flächen, durch die eine Erschließung bzw. eine bessere Erschließung geschaffen wird)	57	42 % 11 % bis 73 % (Ø Fläche = 323 m <sup>2</sup> )	

## 8. Bebaute Grundstücke

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

### 8.1 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
2002	391	45,50	116.500

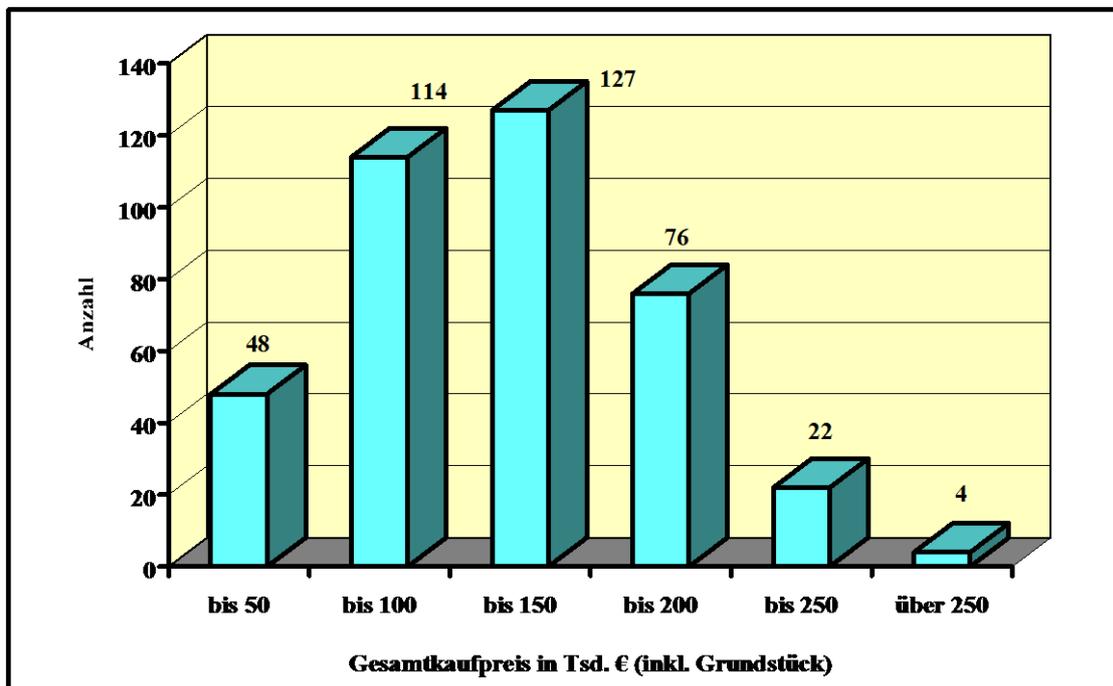
(Preisniveau inklusive Bodenwert)

Im Jahre 2002 wurden im Kreis Höxter insgesamt 391 gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft. Im Mittel betrug der Kaufpreis 116.500,00 €. Die zugehörigen Grundstücke hatten eine durchschnittliche Größe von 680 m<sup>2</sup>.

Die Anzahl der Verkaufsfälle ist gegenüber dem Vorjahr um 11 % gestiegen.

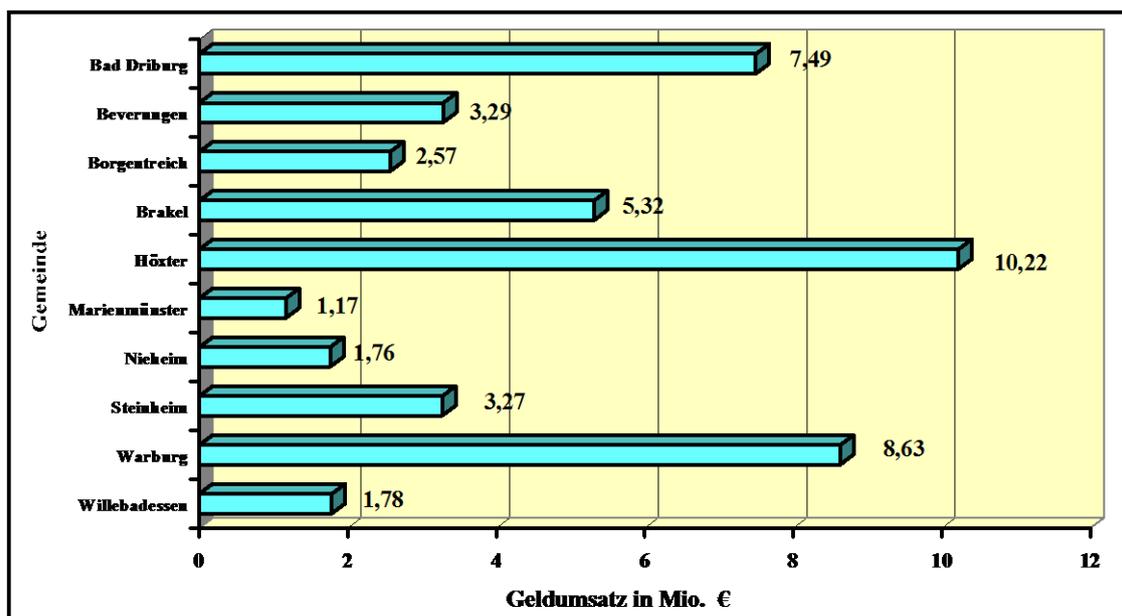
Um einen Einblick in das absolute Preisgefüge von Ein- und Zweifamilienhäusern zu gewinnen, wurden die nachgewiesenen Verkäufe in Preisklassen eingeteilt. Das Ergebnis für das Jahr 2002 ist in dem nachfolgenden Diagramm dargestellt.

**Anzahl der Kauffälle differenziert nach Kaufpreisen  
- gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser -**

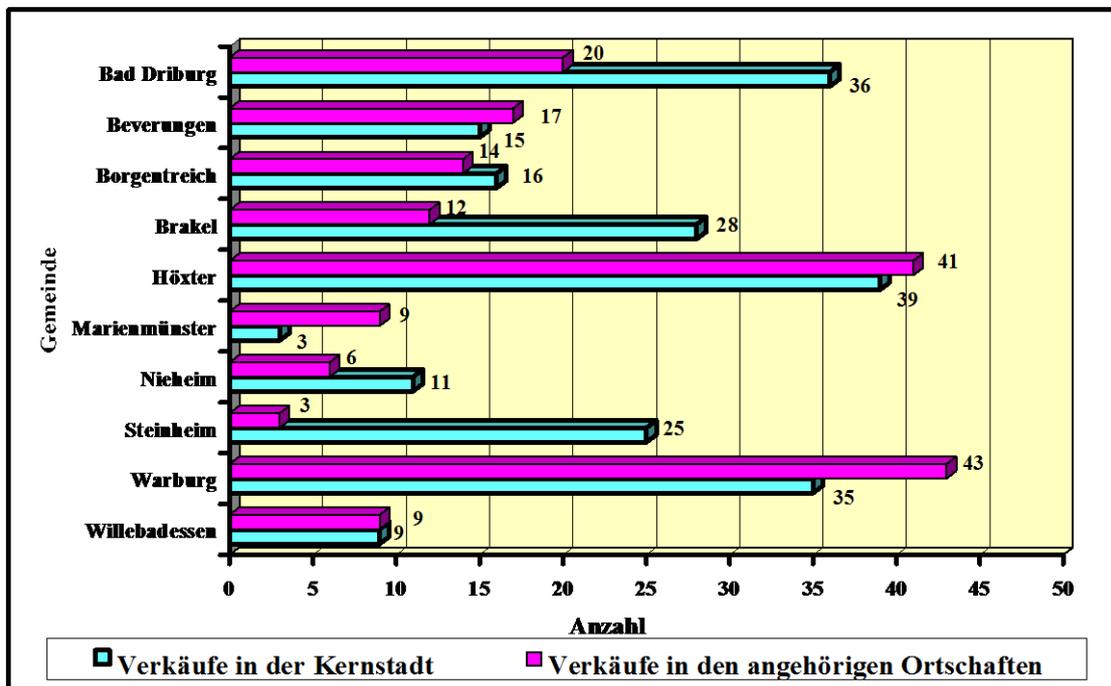


Im Kreisgebiet fielen 2002 rd. 74 % aller registrierten Verkaufsfälle für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser in die Preiskategorien bis 150.000,00 €. Lediglich in 4 Verkaufsfällen konnten Preise von über 250.000,00 € erzielt werden.

**Geldumsatz in den einzelnen Gemeinden  
- gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser -**



### Anzahl der Verkaufsfälle in den einzelnen Gemeinden - gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser -

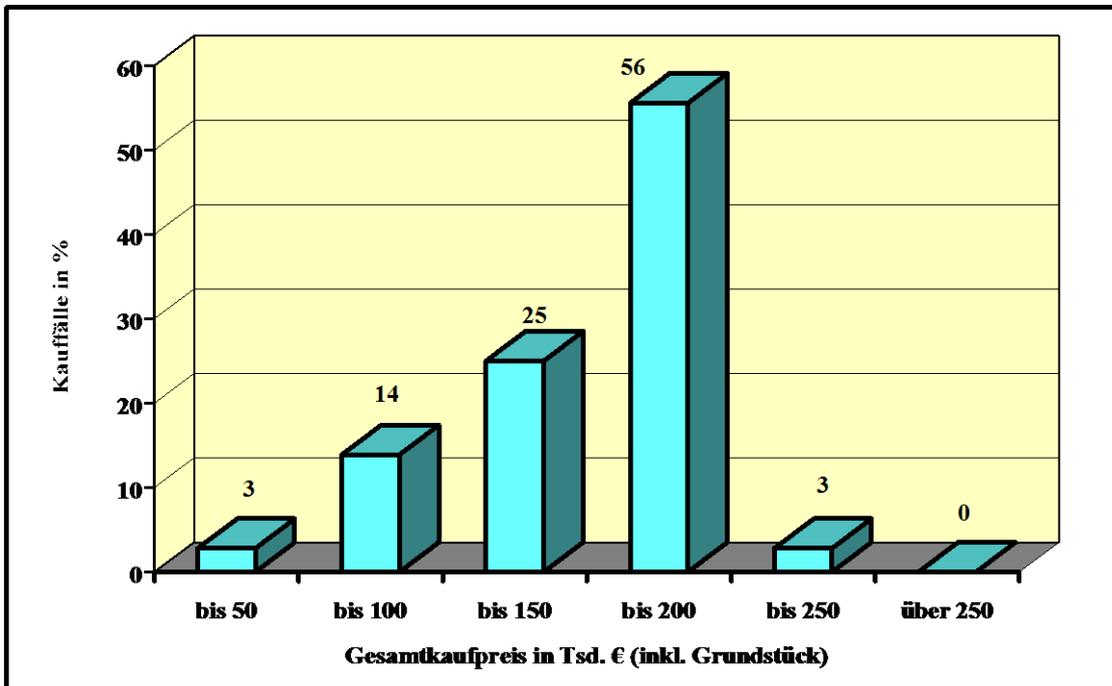


In den Kernstädten des Kreises Höxter liegt das Preisgefüge für Ein- und Zweifamilienhäuser deutlich höher als im übrigen Kreisgebiet. So betrug z. B. der durchschnittliche Kaufpreis im Jahre 2002 in den Kernstädten Höxter und Brakel 149.000,00 € und in der Kernstadt Bad Driburg 146.000,00 €. Diese Durchschnittswerte geben jedoch nicht das allgemeine Preisniveau wieder. Ein hoher oder niedriger Durchschnittspreis kann auch darauf zurückgeführt werden, dass im Jahre 2002 mehr oder weniger qualitativ hoch- oder niedrigwertige, neuere oder ältere Objekte veräußert worden sind.

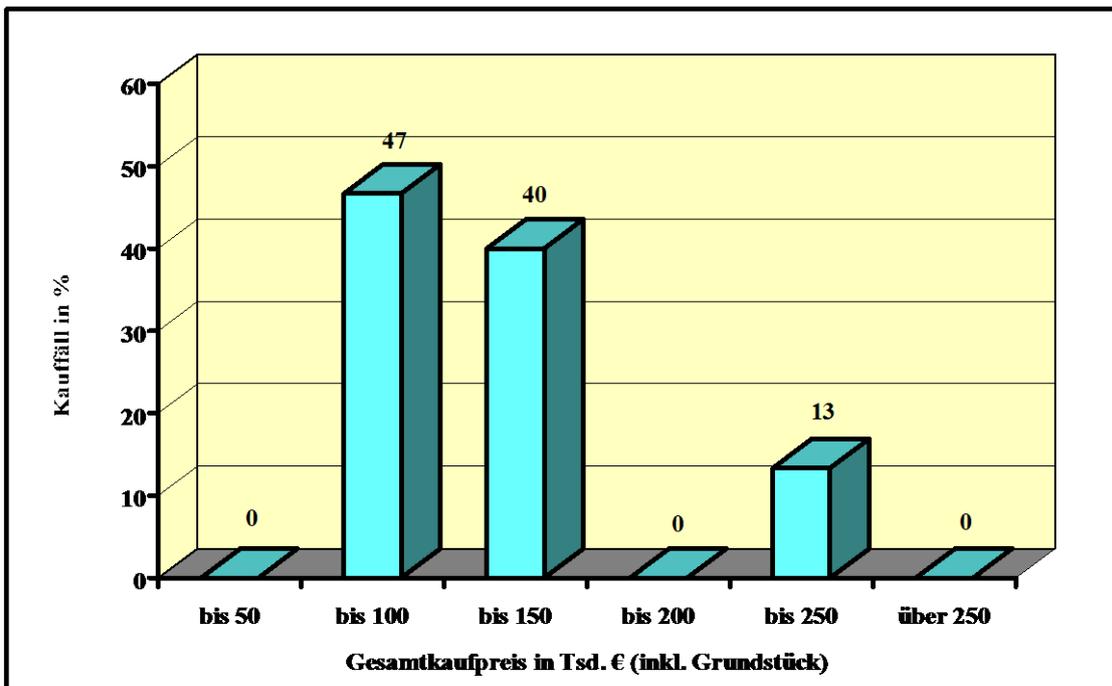
Kernstadt	Anzahl	Ø Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis	Min	Max
Bad Driburg	36	511	146.000,00 €	33.000,00 €	245.000,00 €
Beverungen	15	585	115.000,00 €	54.000,00 €	205.000,00 €
Borgentreich	16	615	90.000,00 €	40.000,00 €	200.000,00 €
Brakel	28	571	149.000,00 €	25.000,00 €	301.000,00 €
Höxter	39	552	149.000,00 €	66.000,00 €	239.000,00 €
Vörden	3	351	79.500,00 €	50.000,00 €	128.000,00 €
Nieheim	11	648	109.000,00 €	38.000,00 €	183.000,00 €
Steinheim	25	643	118.000,00 €	14.000,00 €	280.000,00 €
Warburg	35	618	126.000,00 €	14.000,00 €	343.000,00 €
Willebadessen	9	859	120.000,00 €	80.000,00 €	170.000,00 €

Die nachfolgenden Diagramme zeigen die Preisklasseneinteilung einzelner Kernstädte.

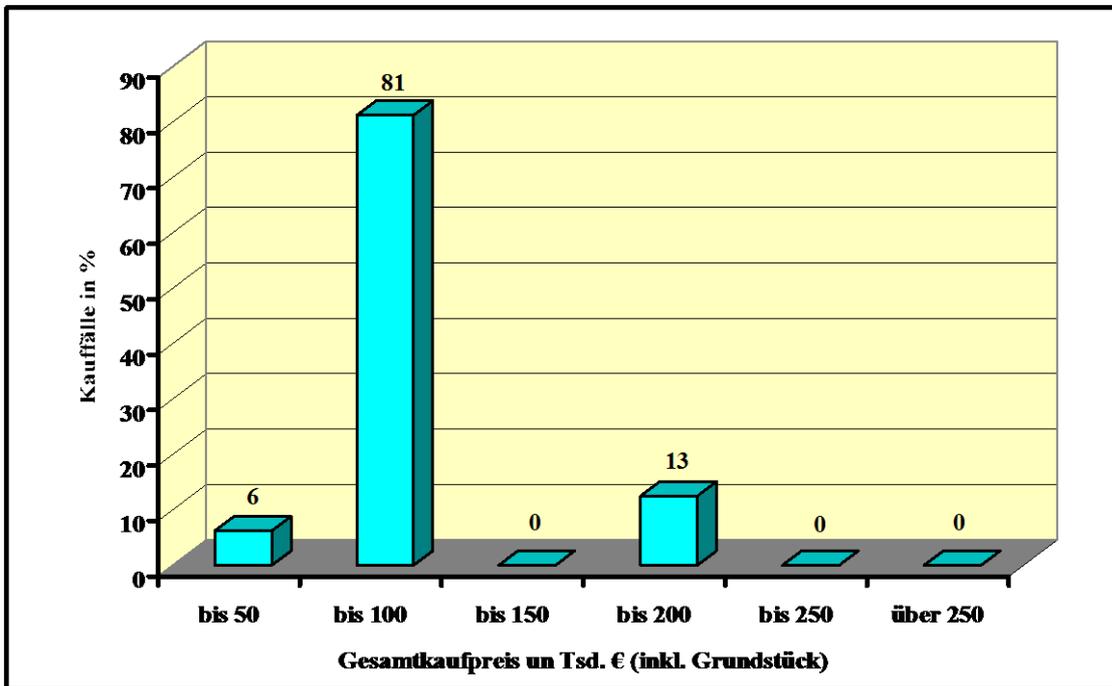
**Verteilung nach der Höhe des Kaufpreises  
- Ein- und Zweifamilienhäuser in der Kernstadt Bad Driburg -**



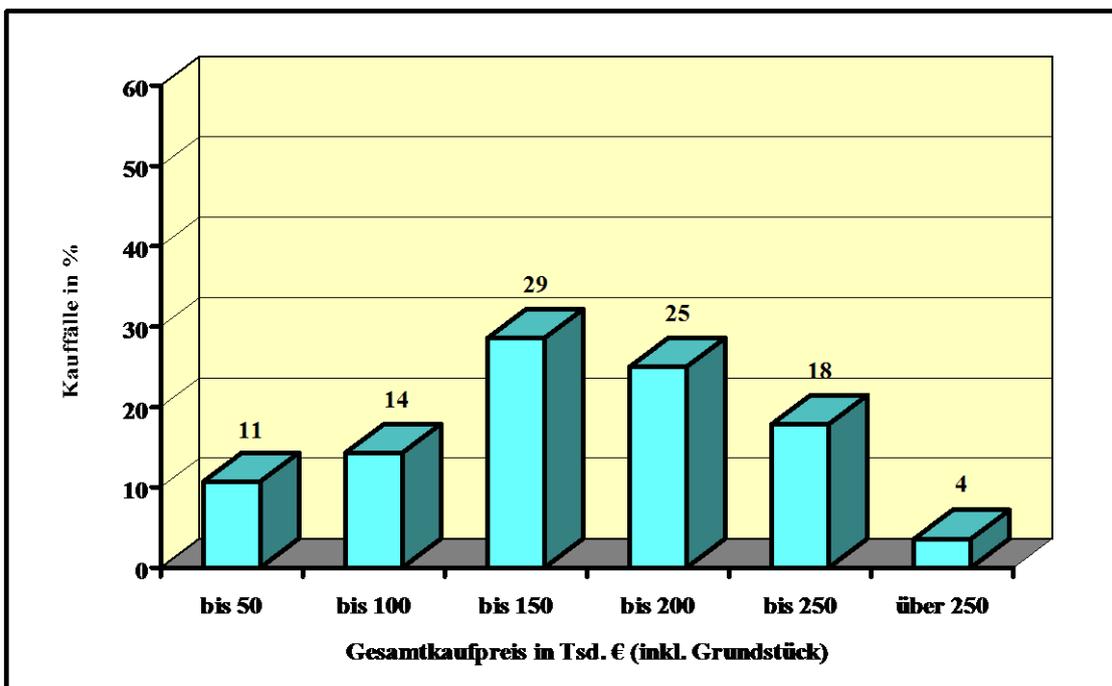
**Verteilung nach der Höhe des Kaufpreises  
- Ein- und Zweifamilienhäuser in der Kernstadt Beverungen -**



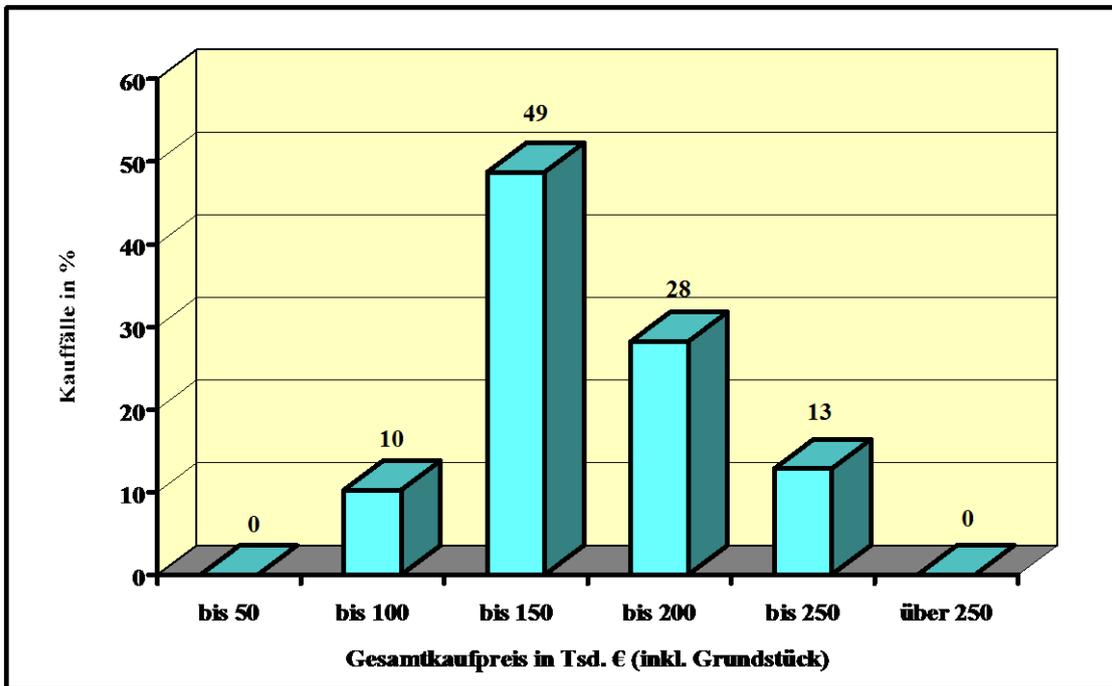
**Verteilung nach der Höhe des Kaufpreises  
- Ein- und Zweifamilienhäuser in der Kernstadt Borgentreich -**



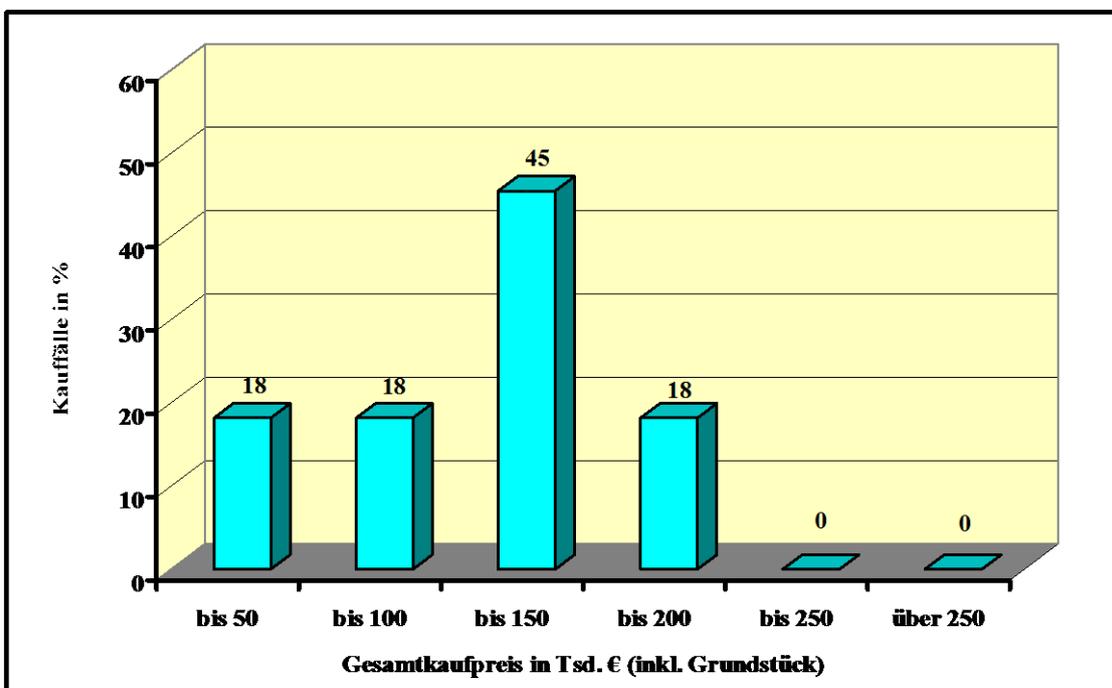
**Verteilung nach der Höhe des Kaufpreises  
- Ein- und Zweifamilienhäuser in der Kernstadt Brakel -**



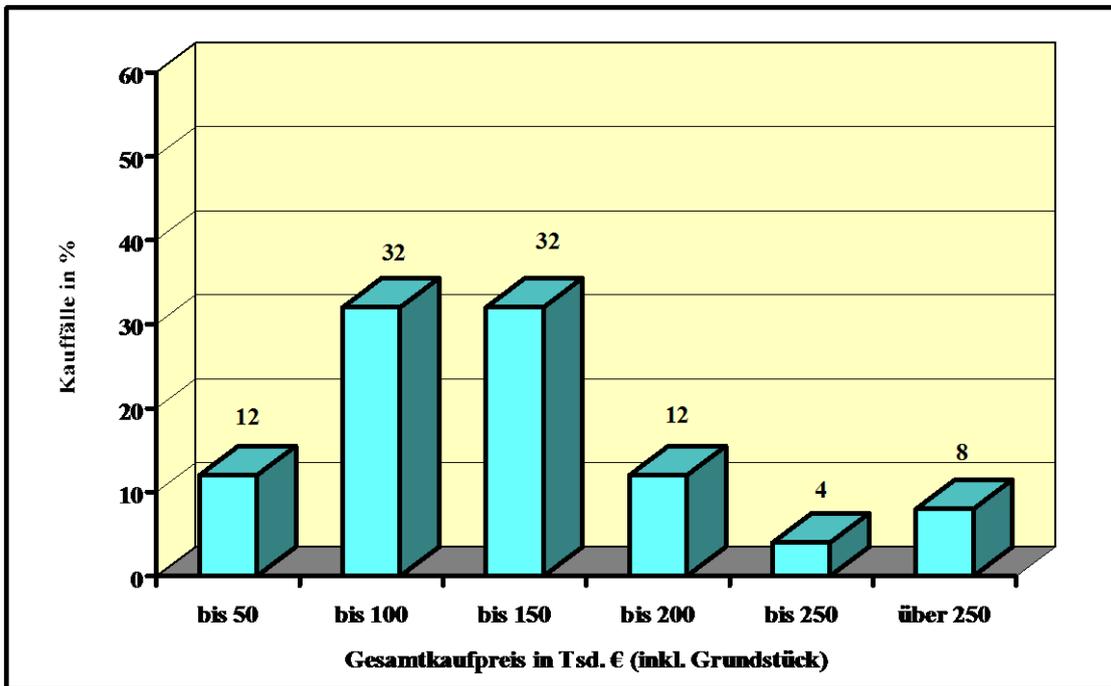
**Verteilung nach der Höhe des Kaufpreises  
- Ein- und Zweifamilienhäuser in der Kernstadt Höxter -**



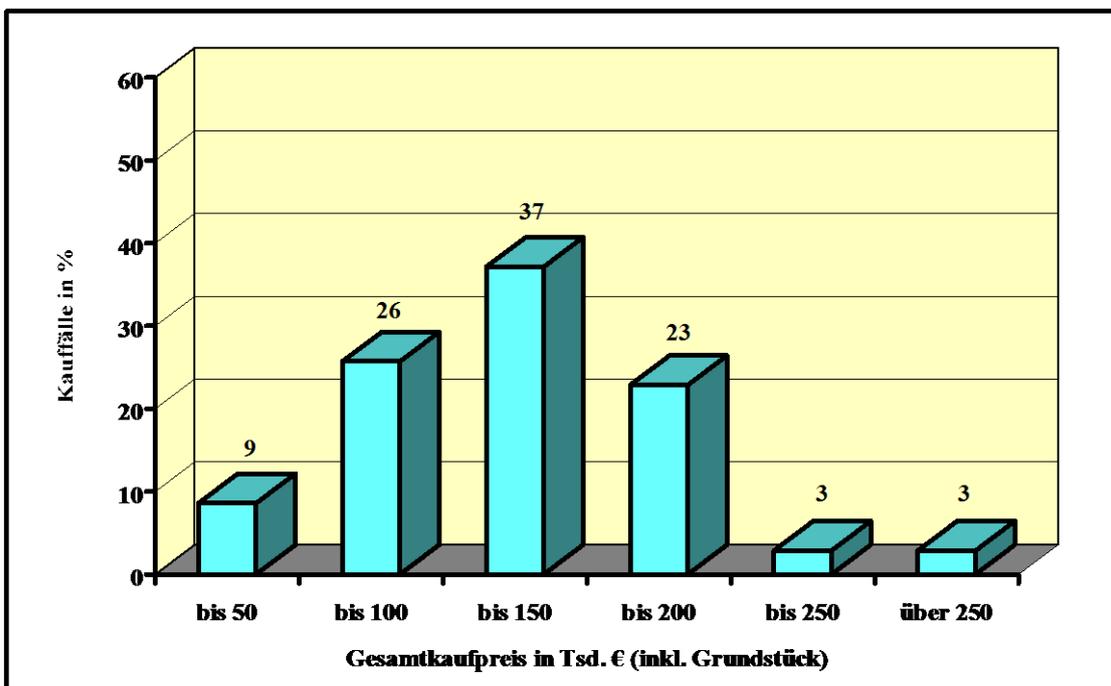
**Verteilung nach der Höhe des Kaufpreises  
- Ein- und Zweifamilienhäuser in der Kernstadt Nieheim -**



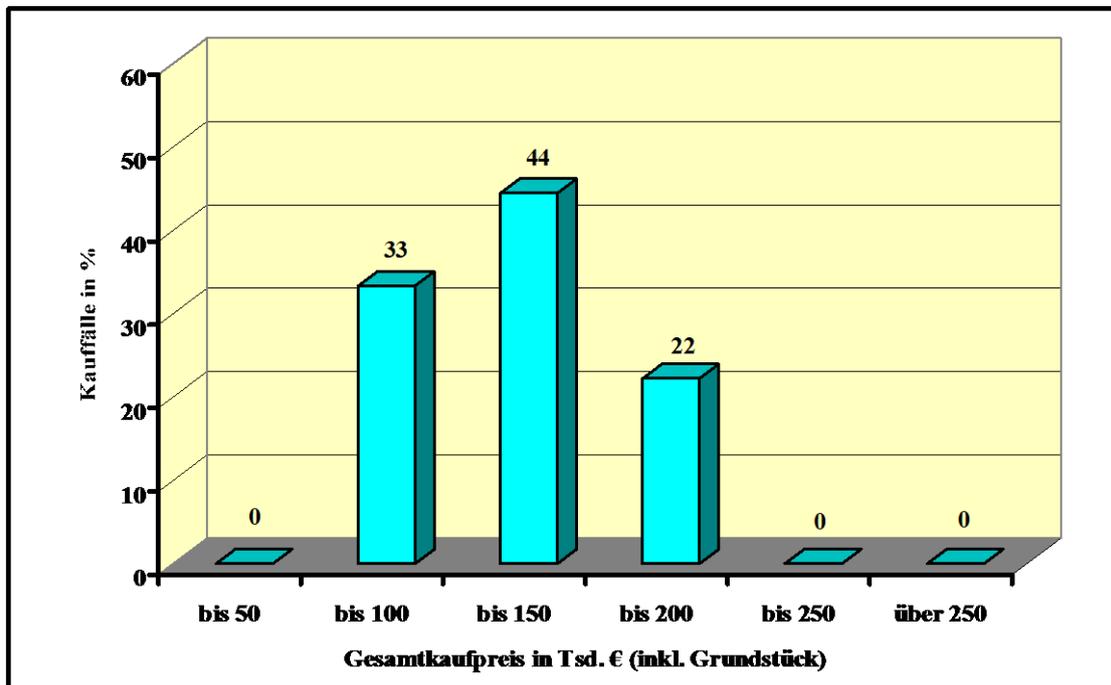
**Verteilung nach der Höhe des Kaufpreises  
- Ein- und Zweifamilienhäuser in der Kernstadt Steinheim -**



**Verteilung nach der Höhe des Kaufpreises  
- Ein- und Zweifamilienhäuser in der Kernstadt Warburg -**



**Verteilung nach der Höhe des Kaufpreises  
- Ein- und Zweifamilienhäuser in der Kernstadt Willebadessen -**



Orientierungswerte zur überschlägigen Einschätzung des Wertes für Einfamilienhäuser im Kreis Höxter mit unterschiedlichen Ausstattungsmerkmalen, Baujahren und Lagen können der Tabelle unter Nr. 11.4, Seite 78 entnommen werden.

## 8.2 Mehrfamilienhäuser

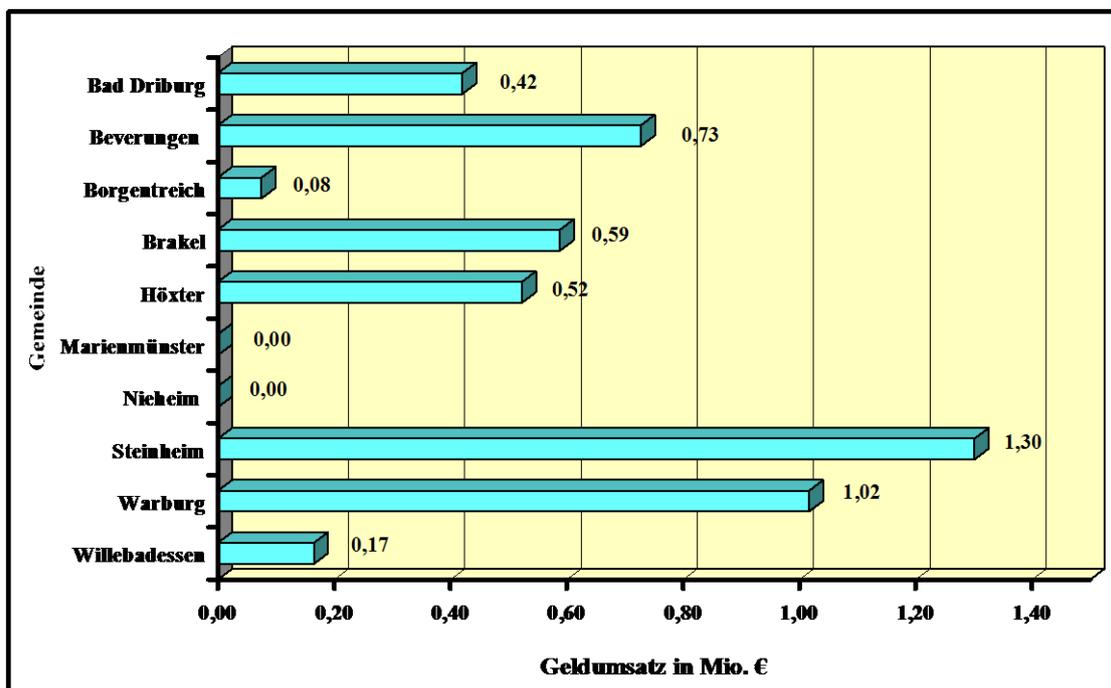
Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz (Mio. €)
1990	25	5,52
1991	14	14,25
1992	13	2,95
1993	64	22,11
1994	12	3,71
1995	15	6,35
1996	17	3,45
1997	23	5,28
1998	24	7,87
1999	20	5,25
2000	12	2,22
2001	16	3,00
2002	14	3,48

Im Jahre 2002 wurden im Kreisgebiet 14 gebrauchte Mehrfamilienhäuser verkauft. Der Geldumsatz betrug 3,48 Mio. €. Die Verkäufe konzentrierten sich überwiegend auf die Städte Höxter und Bad Driburg.

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

Im Jahre 2002 wurden in diesem Teilmarkt 23 Objekte für insgesamt 4,81 Mio. € veräußert.

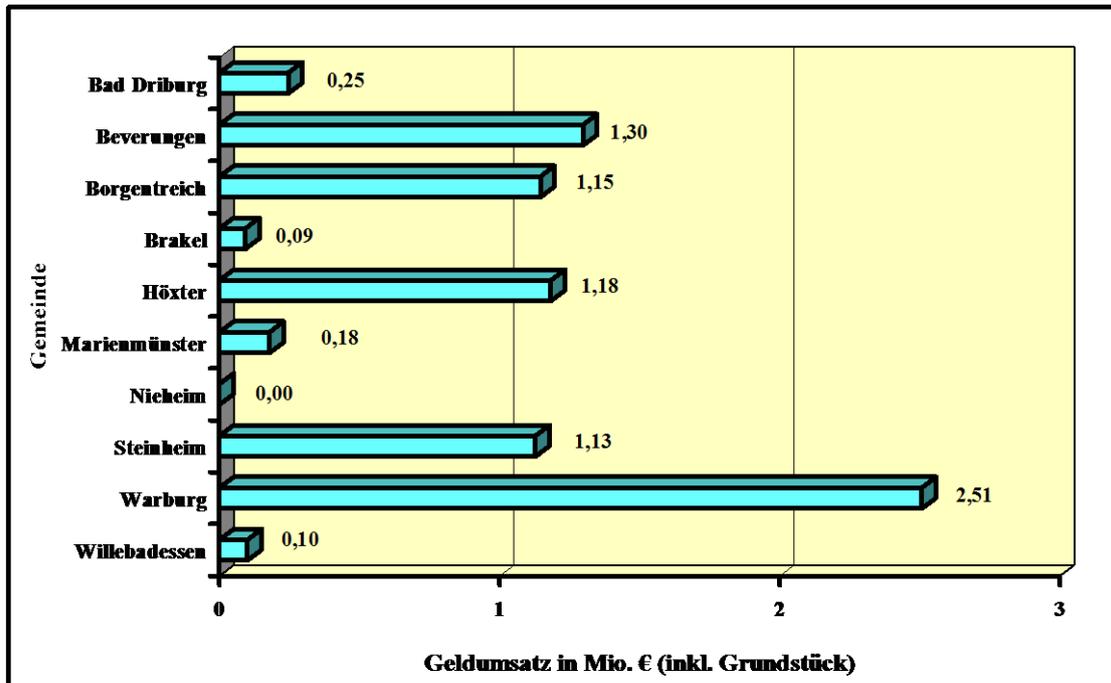
#### Büro-, Verwaltungs-, Geschäfts- und gemischt genutzte Häuser - Geldumsatz -



## 8.4 Gewerbe-/ Industrieobjekte

Im Jahre 2002 wurden in diesem Teilmarkt 22 Objekte veräußert. Das Geldumsatz betrug im Kreisgebiet 7,88 Mio. €.

### Gewerbe- und Industrieobjekte - Geldumsatz -



Gewerbe-/ Industrieobjekte		
Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz (Mio. €)
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
2002	22	7,88

## 8.5 Landwirtschaftliche Hofstellen

Der Geldumsatz der 20 registrierten Verkäufe landwirtschaftlicher Hofstellen (Grundstücke mit Wohn- und landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden) betrug im Jahre 2002 2,09 Mio. €.

Landwirtschaftliche Hofstellen		
Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz (Mio. €)
1997	21	2,85
1998	20	1,60
1999	25	2,20
2000	10	1,57
2001	21	1,90
2002	20	2,09

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

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

Jahr	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Anzahl der Kauffälle	30	29	24	13	26	40	27	40	23
Flächenumsatz (ha)	45,47	43,23	13,19	14,53	10,84	21,44	11,77	8,23	8,84
Geldumsatz (Mio. €)	2,03	4,18	6,64	0,70	30,77	8,57	4,32	2,63	1,43

## 9. Wohnungs- und Teileigentum

### 9.1 Wohnungseigentum

Im Jahre 2002 wurden im Kreisgebiet insgesamt 170 Eigentumswohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 13.351 m<sup>2</sup> verkauft. Der Geldumsatz betrug 13,01 Mio. € (inkl. Preisanteil für Garage/Stellplatz). Die 170 verkauften Eigentumswohnungen hatten eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 79 m<sup>2</sup>.

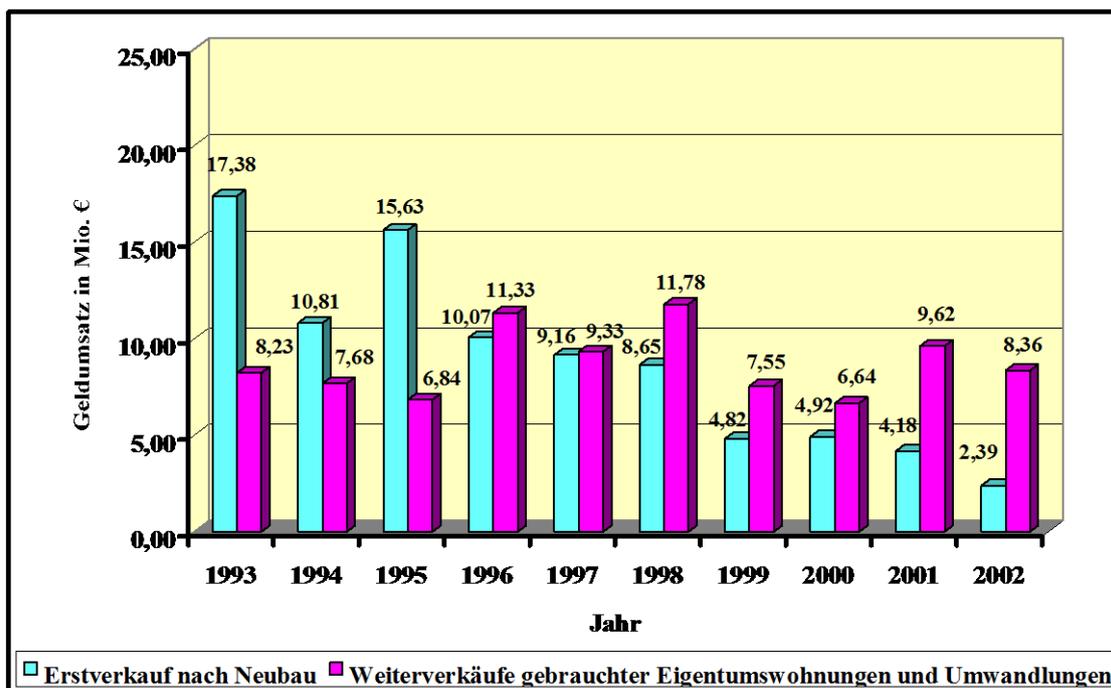
Von den insgesamt 170 registrierten Verkaufsfällen waren 135 Verkäufe für eine weitere Auswertung geeignet. Bei den übrigen Verkäufen lagen personen- bzw. objektbezogene Besonderheiten vor. Im Folgenden werden nur noch die für eine Auswertung geeigneten Kauffälle betrachtet.

## Wohnungseigentum im Jahre 2002 - Kauffälle im gesamten Kreisgebiet-

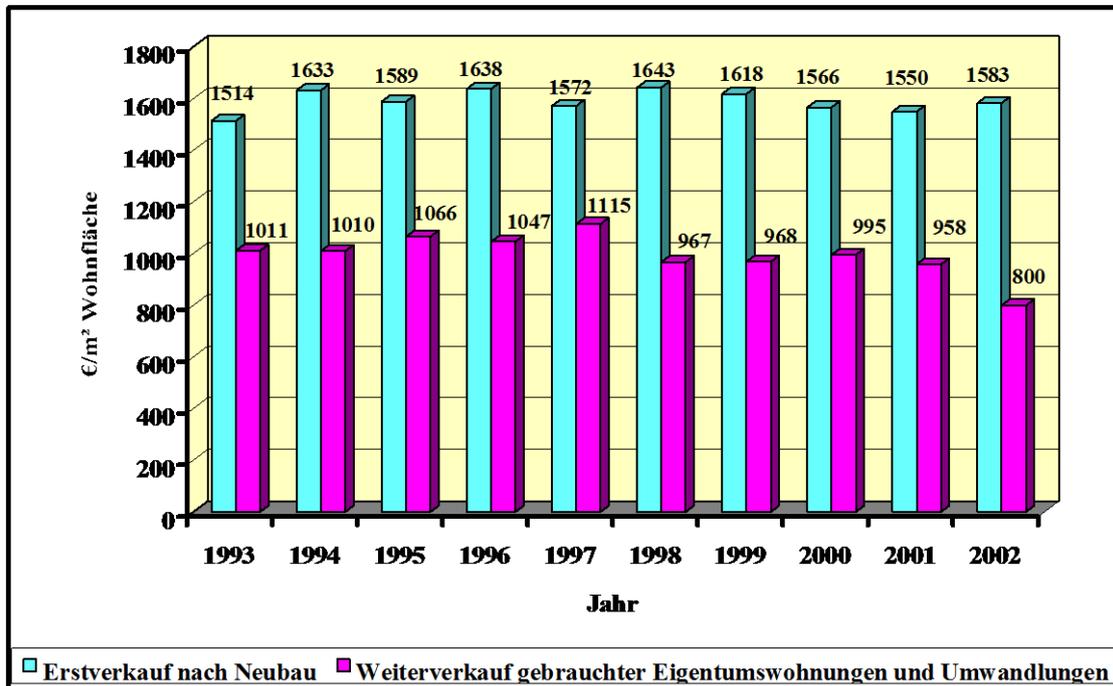
	Anzahl	Geldumsatz (Mio. €)	Flächen- umsatz m <sup>2</sup> Wohnfläche	mittleres Preisni- veau €/m <sup>2</sup> Wohn- fläche
<b>Erstverkäufe nach Neubau</b>	17	2,39	1432	1.583
<b>Erstverkäufe umgewandelter Mietwohnungen</b>	28	2,35	2451	949
<b>Weiterverkäufe</b>	90	6,00	6186	753
<b>Eigentumswohnungen insgesamt</b>	135	10,74	10069	898

mittleres Preisniveau ohne Garage und ohne besonders ausgewiesenen Pkw-Stellplatz

**Eigentumswohnungen  
- Geldumsatz im Kreis Höxter -**

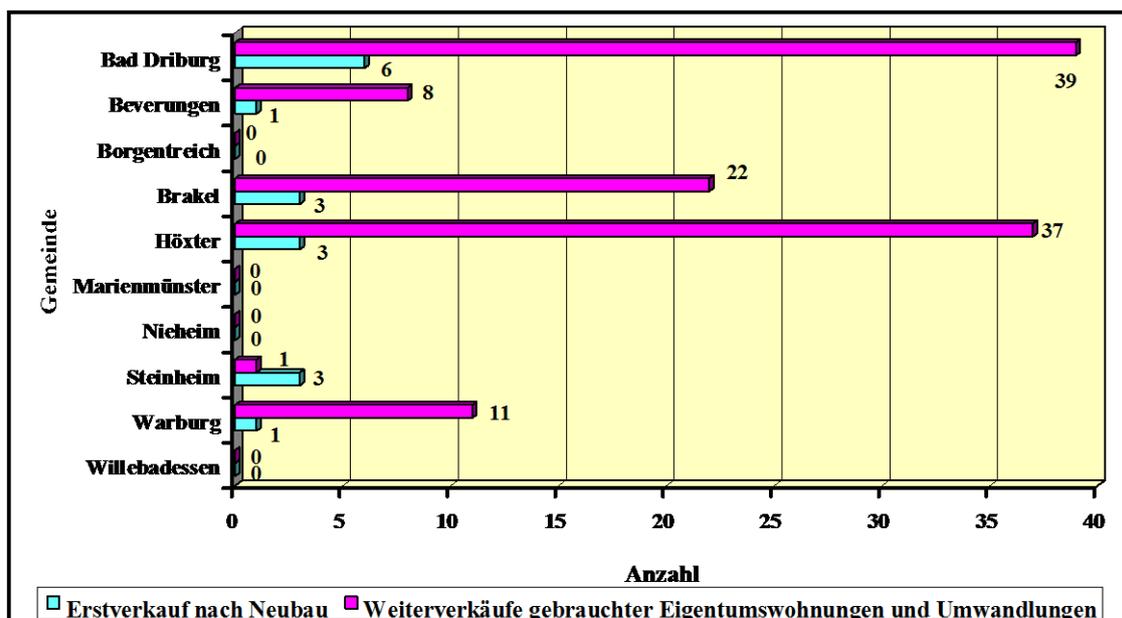


**Eigentumswohnungen  
- mittleres Preisniveau -**

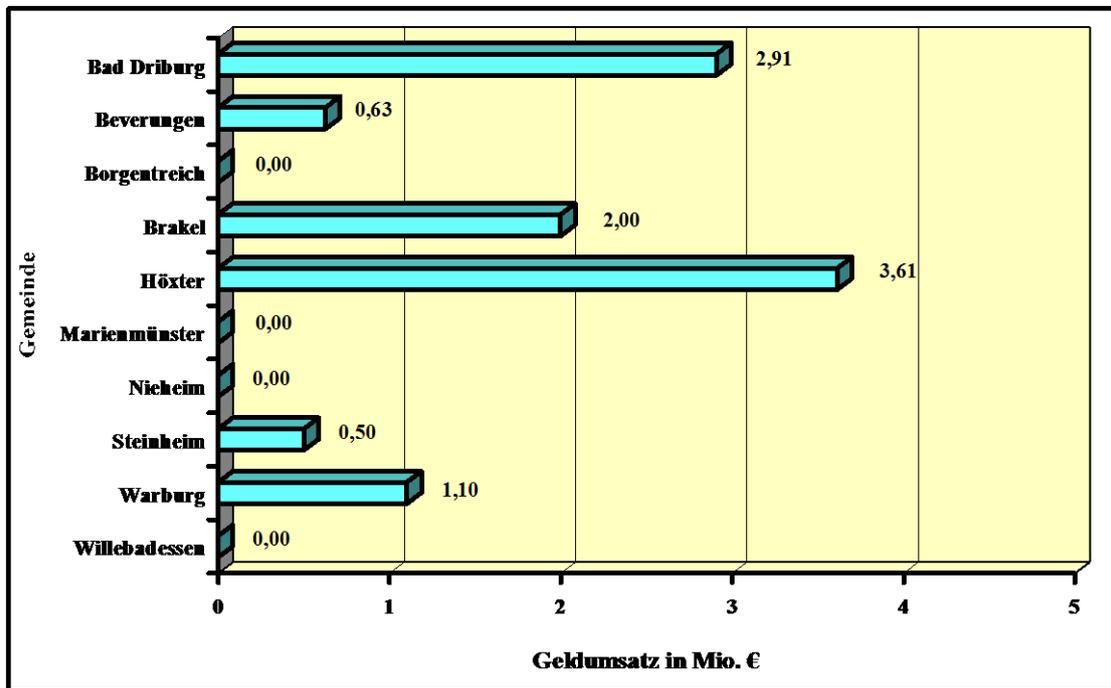


Die nachfolgenden Diagramme beziehen sich auf das Jahr 2002. Sie zeigen die Anzahl der Verkaufsfälle und den Geldumsatz in den Gemeinden.

**Eigentumswohnungen  
- Anzahl der Verkäufe in den Gemeinden**



**Eigentumswohnungen**  
**Erstverkäufe, Weiterverkäufe und Umwandlungen**  
**- Geldumsätze in den Gemeinden -**

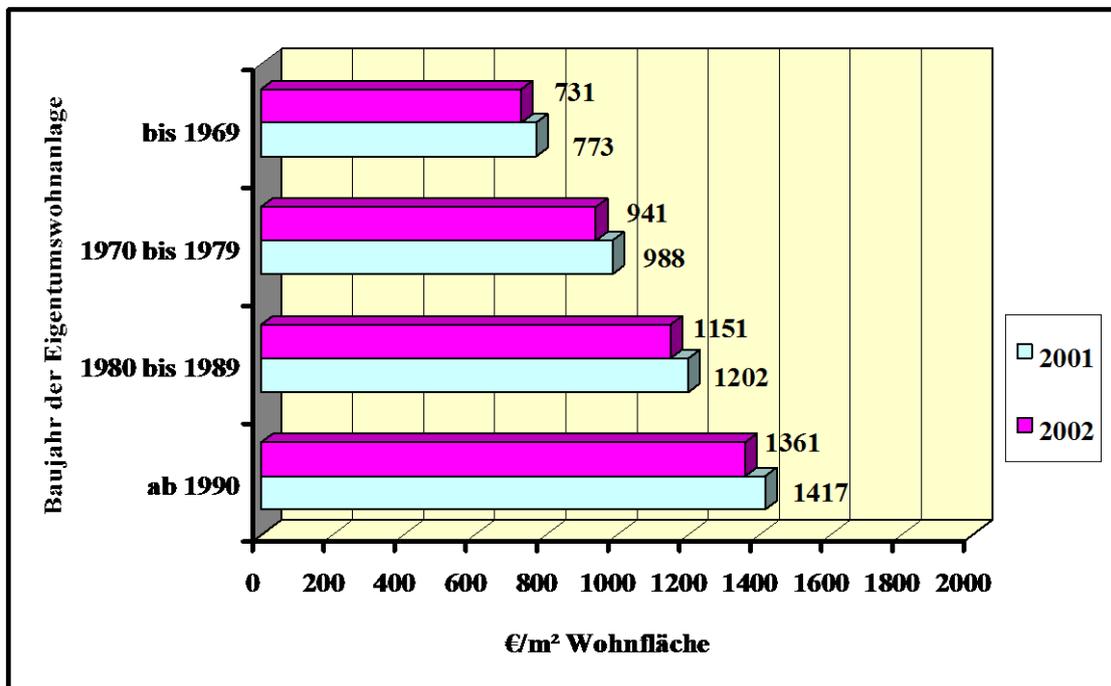


Geldumsätze inkl. Wertanteil der Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Pkw-Stellplätze

Der Eigentumswohnungsmarkt konzentrierte sich im Jahre 2002 im Wesentlichen auf die Städte Bad Driburg, Höxter und Warburg. Die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug bei Erstverkäufen nach Neubau 84 m<sup>2</sup>, bei Erstverkäufen nach Umwandlungen 88 m<sup>2</sup> und bei Wiederverkäufen älterer Eigentumswohnungen 69 m<sup>2</sup>.

Die Preise für neu erstellte Eigentumswohnungen sind gegenüber dem Jahr 2001 im Mittel um rd. 2,1 % gestiegen.

### Weiterverkäufe gebrauchter Eigentumswohnungen - mittleres Preisniveau im Kreisgebiet -



Preisangaben ohne Wertanteil der Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Pkw-Stellplätze

Die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen sind gegenüber dem Jahr 2001 im Mittel um rd. 4,6 % gesunken.

Die nachfolgende Tabelle zeigt das Ergebnis einer Marktuntersuchung der Eigentumswohnungen im Kreisgebiet Höxter. Für die Preisanalyse standen insgesamt 380 registrierte Verkaufsfälle aus den Jahren 2000 bis 2002 zur Verfügung. Die Auswertung berücksichtigt die Qualitätsmerkmale Wohnungsgröße, Baujahreskategorie und Lage. Die Lagequalität wird hier durch den beitragsfreien Bodenrichtwert für Wohnbauland definiert (Bodenwert inklusive Erschließungsbeitrag und kommunaler Nebenkosten). Je höher der Bodenrichtwert, desto besser die Lagequalität. Mit Hilfe der veröffentlichten Bodenrichtwerte (s. Nr. 10.3, Seite 60) 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.

Wohnbauland- richtwert 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>	550 bis 750	760 bis 960	1.030 bis 1.230	1.220 bis 1.420
bis 65,00 €/m <sup>2</sup>	580 bis 770	790 bis 980	1.060 bis 1.260	1.250 bis 1.450
bis 90,00 €/m <sup>2</sup>	640 bis 830	850 bis 1.040	1.120 bis 1.310	1.310 bis 1.500
über 90,00 €/m <sup>2</sup>	690 bis 880	900 bis 1.090	1.170 bis 1.360	1.360 bis 1.550

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

## 9.2 Seniorenwohnanlagen

Im Jahre 2002 wurden im Kreis Höxter 11 Wohnungen in Seniorenwohnanlagen verkauft. Bei einem Gesamtumsatz von rd. 1,27 Mio. € betrug der durchschnittliche Kaufpreis 1.790,00 €/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
2002	11	1,27	1.790,00

## 9.3 Teileigentum

Teileigentum ist das Miteigentum an einem bebauten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes (§ 1 Abs. 3 Wohnungseigentumsgesetz). Hierzu gehören Ladenlokale, Büros, Arztpraxen usw.

Jahr	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
<b>Anzahl der Kauffälle</b>	5	20	11	3	1	11	7	11	17	21
<b>Geldumsatz in (Mio. €)</b>	0,98	2,96	1,41	1,50	0,10	0,67	1,00	2,31	1,94	0,48

#### 9.4 Garagen, Tiefgaragenstellplätze, Stellplätze

In diese Auswertung sind alle für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Außenstellplätze registrierten Kauffälle der Jahre 1999 bis 2002 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
<b>Anzahl der Verkaufsfälle</b>	23	51	5	4
<b>Mittel</b>	6.900 €	9.000 €	2.900 €	3.100 €
<b>Streuung</b>	5.800 € bis 8.000 €	6.300 € bis 11.700 €	2.200 € bis 3.600 €	2.600 € bis 3.300 €

## 10. Bodenrichtwerte

### 10.1 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 (Auf-

wand 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

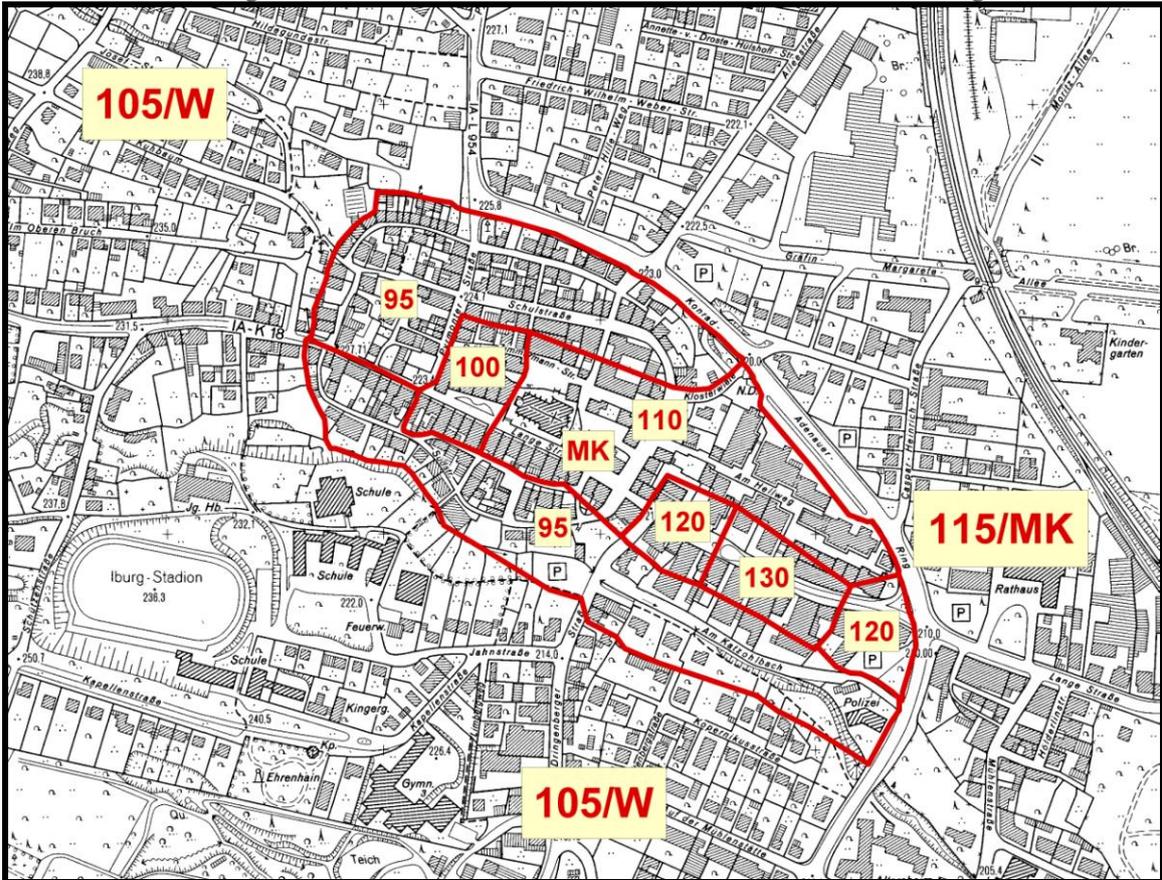
Die Bodenrichtwerte werden in der Form

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

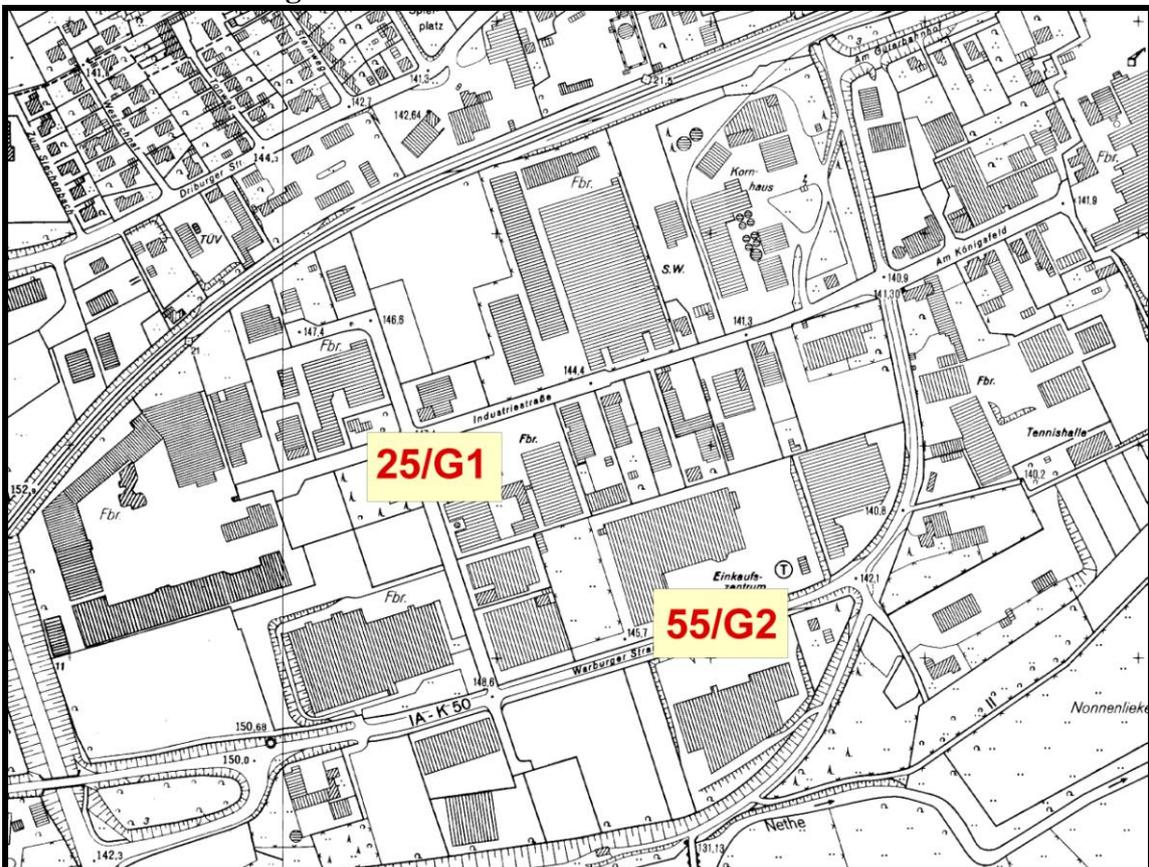
W	Wohnbaufläche
S	Sonderbaufläche
MD	Dorfgebiet
MI	Mischgebiet
MK	Kerngebiet
G1	Gewerbegebiet (produzierendes Gewerbe)
G2	Gewerbegebiet (Handel und Dienstleistung)
Garten	Gartenland
*	beitragspflichtig

Der nachfolgend abgebildete Kartenauszüge aus den Bodenrichtwertkarten der Städte Bad Driburg und Brakel zeigen beispielhaft die Darstellungsform der Bodenrichtwerte.

**Auszug aus der Bodenrichtwertkarte der Stadt Bad Driburg**



**Auszug aus der Bodenrichtwertkarte der Stadt Brakel**



## 10.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der zum Stichtag 31.12.2002 beschlossenen Bodenrichtwerte wurde eine Zusammenstellung gefertigt, die für alle Gemeinden im Kreis Höxter nach den Lagemerkmalen "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 kleineren Dörfern sind häufig 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> neuezeitliche 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>

**10.3 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen**

Gemeinde	Ortsteil	Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup> - Stichtag 31.12.2002 -		
		Lage		
		gute	mittlere	mäßige
<b>Bad Driburg</b>	Alhausen		43,00	
	Bad Driburg	105,00	92,00	70,00
	Dringenberg		45,00	
	Erpentrup		23,00	
	Herste		33,00	
	Kühlsen		18,00	
	Langeland		23,00	
	Neuenheerse		48,00	
	Pömbesen		26,00	
	Reelsen		43,00	
	Siebenstern		33,00	
<b>Beverungen</b>	Amelunxen		41,00	
	Beverungen	70,00	55,00	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 31.12.2002 -		
		Lage		
		gute	mittlere	mäßige
<b>Borgentreich</b>	Borgentreich		33,00	
	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		27,00	
	Brakel	80,00	64,00	45,00
	Erkeln		28,00	
	Frohnhausen		20,00	
	Gehrden		28,00	
	Gehrden/Feriend.		25,00	
	Hampenhäuser		15,00	
	Hembsen		31,00	
	Istrup		32,00	
	Rheder		42,00	
	Riesel		40,00	
	Schmechten		23,00	
Siddessen		25,00		
<b>Höxter</b>	Albaxen		50,00	
	Bödexen		36,00	
	Bosseborn		26,00	
	Brenkhausen		55,00	
	Bruchhausen		38,00	
	Fürstenaue		37,00	
	Godelheim		40,00	
	Höxter	130,00	99,00	90,00
	Lüchtringen	60,00	53,00	50,00
	Lütmarsen		60,00	
	Ottbergen		39,00	
	Ovenhausen		40,00	
Stahle	61,00	56,00	51,00	

Gemeinde	Ortsteil	Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup> - Stichtag 31.12.2002 -		
		Lage		
		gute	mittlere	mäßige
<b>Marienmünster</b>	Altenbergen		23,00	
	Born		15,00	
	Bredenborn		28,00	
	Bremerberg		20,00	
	Eilversen		17,00	
	Großenbreden		20,00	
	Hohehaus		20,00	
	Kleinenbreden		20,00	
	Kollerbeck		22,00	
	Löwendorf		22,00	
	Münsterbrock		20,00	
	Papenhöfen		22,00	
	Vörden		32,00	
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		28,00	
	Grevenhagen		22,00	
	Hagedorn		23,00	
	Ottenhausen		28,00	
	Rolfzen		28,00	
	Sandebeck		30,00	
	Steinheim	70,00	52,00	44,00
	Vinsebeck		34,00	

Gemeinde	Ortsteil	Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup> - Stichtag 31.12.2002 -		
		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		39,00	
	Warburg	90,00	70,00	55,00
	Welda		28,00	
Wormeln		28,00		
Willebadessen	Altenheerse		27,00	
	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	

## 10.4 Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen

Gemeinde	Ortsteil	Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup> - Stichtag 31.12.2002 -		
		Lage		
		gute	mittlere	mäßige
<b>Bad Driburg</b>	Bad Driburg	35,00	26,00	
	Herste		10,00	
<b>Beverungen</b>	Beverungen	36,00	15,00	
	Würgassen		11,00	
<b>Borgentreich</b>	Borgentreich		20,00	
	Borgholz		20,00	
	Natzungen		20,00	
<b>Brakel Höxter</b>	Brakel	55,00	25,00	15,00
	Albaxen		10,00*	
	Höxter	50,00	45,00	30,00
	Fürstenu		15,00	
	Lüchtringen		13,00	
	Stahle		10,00*	
<b>Marienmünster</b>	Bredenborn		6,00	
	Vörden		6,00	
	Nieheim		8,00	
<b>Steinheim</b>	Steinheim		20,00	
	Bergheim/Eichholz		14,00	
<b>Warburg</b>	Rimbeck		12,00	
	Scherfede		12,00	
	Warburg	55,00	50,00	13,00
<b>Willebadessen</b>	Peckelsheim		13,00	
	Willebadessen		13,00	

\* = beitragspflichtig (Bodenwert ohne Erschließungsbeiträge und kommunale Nebenkosten)

### 10.5 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	Bodenrichtwert zum 31.12.2002 €/m <sup>2</sup> -- AZ
<b>Bad Driburg</b>	Alhausen	1,30/A-46
	Bad Driburg	1,25/A-44
	Dringenberg	1,05/A-35
	Erpentrup	1,15/A-38
	Herste	1,25/A-44
	Kühlsen	1,05/A-33
	Langeland	1,10/A-36
	Neuenheerse	1,05/A-34
	Pömbsen	1,10/A-36
	Reelsen	1,20/A-40
<b>Beverungen</b>	Amelunxen	1,55/A-55
	Beverungen	1,45/A-49
	Blankenau	1,55/A-56
	Dalhausen	1,20/A-34
	Drenke	1,45/A-51
	Haarbrück	1,25/A-37
	Herstelle	1,45/A-49
	Jakobsberg	1,15/A-31
	Rothe	1,25/A-38
	Tietelsen	1,20/A-36
	Wehrden	1,70/A-64
	Würgassen	1,60/A-59

<b>Gemeinde</b>	<b>Ortsteil</b>	<b>Bodenrichtwert zum 31.12.2002 €/m<sup>2</sup> – AZ</b>	
<b>Borgentreich</b>	Borgentreich	1,45/A-54	
	Borgholz	1,15/A-38	
	Bühne	1,20/A-41	
	Drankhausen	1,45/A-53	
	Großeneder	1,75/A-73	
	Körbecke	1,40/A-52	
	Lütgeneder	1,70/A-68	
	Manrode	1,15/A-38	
	Muddenhagen	1,10/A-35	
	Natingen	1,20/A-40	
	Natzungen	1,45/A-53	
	Rösebeck	1,50/A-58	
	<b>Brakel</b>	Auenhausen	1,10/A-39
		Beller	1,30/A-46
Bellersen		1,35/A-49	
Bökendorf		1,45/A-53	
Brakel		1,35/A-49	
Erkeln		1,25/A-44	
Frohnhausen		1,35/A-48	
Gehrden		1,25/A-44	
Hampenhäusen		1,35/A-49	
Hembsen		1,40/A-50	
Istrup		1,25/A-45	
Rheder		1,35/A-48	
Riesel		1,35/A-48	
Schmechten		1,15/A-41	
Siddessen		1,40/A-50	
<b>Höxter</b>	Albaxen	1,30/A-55	
	Bödexen	0,80/A-39	
	Bosseborn	0,50/A-29	
	Brenkhausen	1,10/A-48	
	Bruchhausen	1,05/A-47	
	Fürstenaue	0,90/A-42	
	Godelheim	1,45/A-60	
	Höxter	1,60/A-64	
	Lüchtringen	1,45/A-59	
	Lütmarsen	1,10/A-48	
	Ottbergen	1,05/A-47	
	Ovenhausen	0,90/A-43	
	Stahle	1,45/A-59	
	Weserniederung	2,60/A-75	

<b>Gemeinde</b>	<b>Ortsteil</b>	<b>Bodenrichtwert zum 31.12.2002 €/m<sup>2</sup> – AZ</b>
<b>Marienmünster</b>	Altenbergen	0,95/A-36
	Born	1,50/A-61
	Bredenborn	1,40/A-56
	Bremerberg	0,95/A-37
	Eilversen	1,15/A-45
	Großenbreden	1,20/A-47
	Hohehaus	1,00/A-40
	Kleinenbreden	1,00/A-39
	Kollerbeck	1,10/A-44
	Löwendorf	1,00/A-40
	Münsterbrock	1,25/A-50
	Papenhöfen	0,95/A-36
	Vörden	1,20/A-47
<b>Nieheim</b>	Entrup	1,35/A-55
	Erwitzen	1,20/A-48
	Eversen	1,35/A-55
	Himmighausen	1,05/A-41
	Holzhausen	1,15/A-46
	Merlsheim	1,05/A-41
	Nieheim	1,30/A-51
	Oeynhaus	1,25/A-50
	Schönenberg	1,10/A-43
	Sommersell	1,45/A-59
<b>Steinheim</b>	Bergheim	1,40/A-54
	Eichholz	1,50/A-67
	Grevenhagen	1,05/A-33
	Hagedorn	1,50/A-68
	Ottenhausen	1,40/A-56
	Rolfzen	1,45/A-59
	Sandebeck	1,10/A-36
	Steinheim	1,45/A-61
	Vinsebeck	1,40/A-57

<b>Gemeinde</b>	<b>Ortsteil</b>	<b>Bodenrichtwert zum 31.12.2002 €/m<sup>2</sup> – AZ</b>
<b>Warburg</b>	Bonenburg	1,05/A-36
	Calenberg	1,40/A-54
	Dalheim	1,25/A-45
	Daseburg	1,45/A-57
	Dössel	1,65/A-69
	Germete	1,30/A-50
	Herlinghausen	1,30/A-49
	Hohenwepel	1,60/A-64
	Menne	1,70/A-70
	Nörde	1,50/A-59
	Ossendorf	1,45/A-56
	Rimbeck	1,20/A-44
	Scherfede	1,10/A-37
	Warburg	1,50/A-59
	Welda	1,35/A-53
	Wormeln	1,25/A-47
<b>Willebadessen</b>	Altenheerse	1,10/A-41
	Borlinghausen	1,00/A-39
	Eissen	1,70/A-62
	Engar	1,40/A-52
	Fölsen	0,90/A-35
	Helmern	1,00/A-38
	Ikenhausen	1,10/A-42
	Löwen	1,50/A-55
	Niesen	1,35/A-50
	Peckelsheim	1,35/A-50
	Schweckhausen	1,10/A-42
	Willebadessen	1,10/A-41
	Willegassen	1,45/A-52

## 11. Für die Wertermittlung erforderliche Daten

### 11.1 Bodenpreisindexreihen

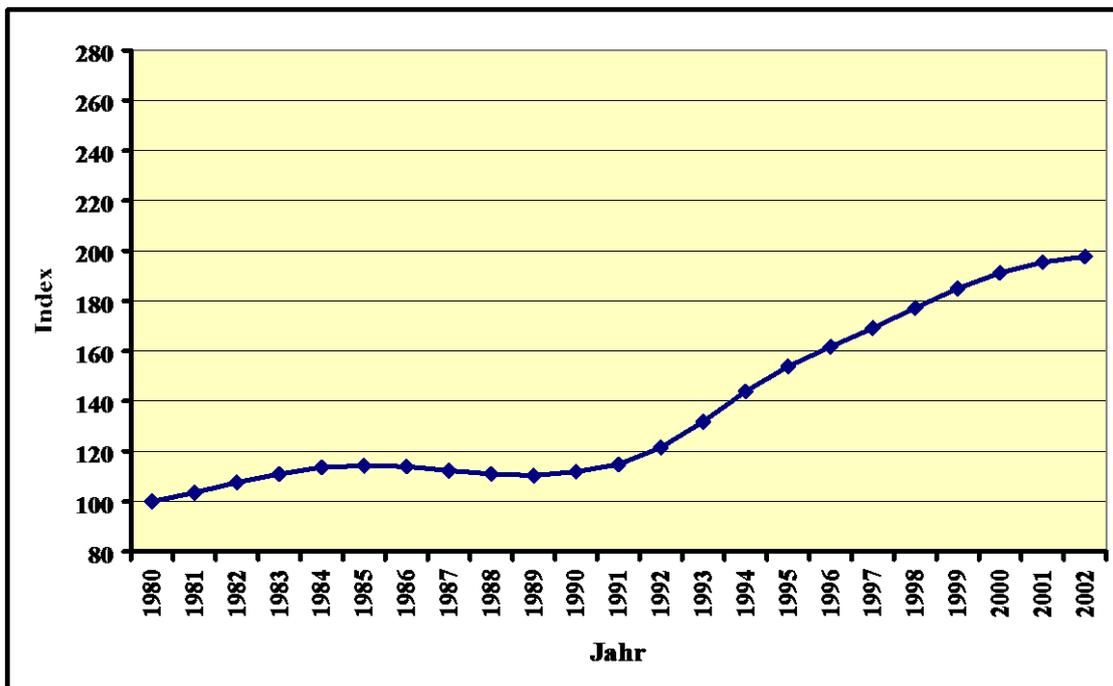
#### 11.1.1 Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland

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

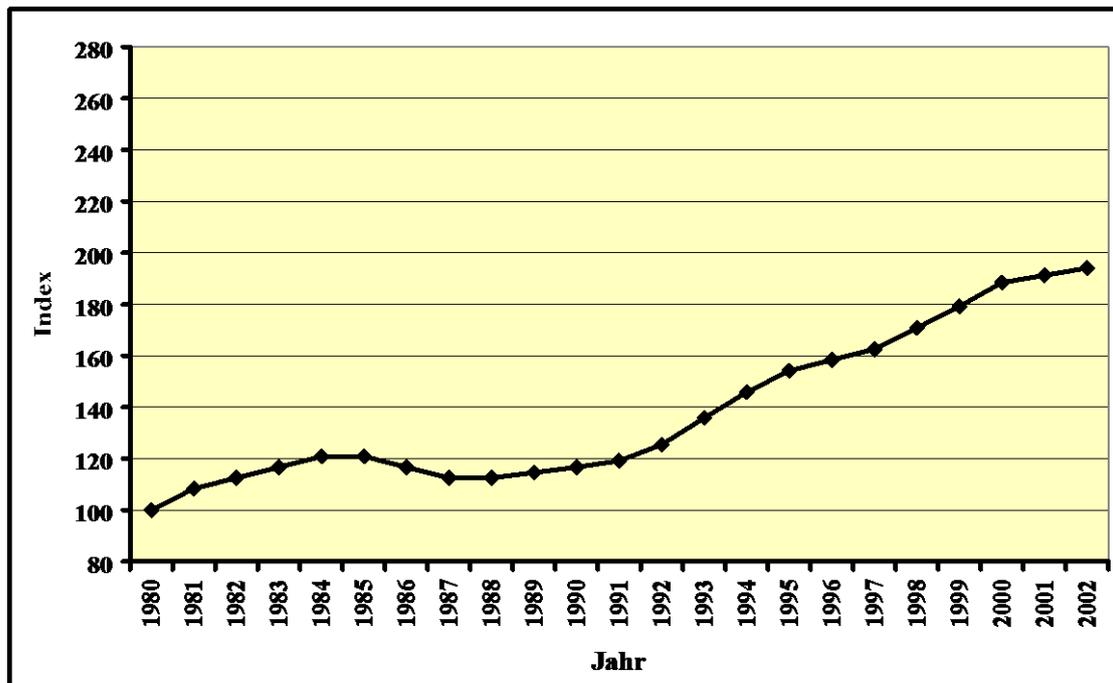
Die durchschnittliche Preisentwicklung im gesamten Kreisgebiet ist in der folgenden Tabelle dargestellt:

Jahr	Index
1980	100
1981	103
1982	108
1983	111
1984	114
1985	114
1986	114
1987	112
1988	111
1989	110
1990	112
1991	115
1992	122
1993	132
1994	144
1995	154
1996	162
1997	169
1998	177
1999	185
2000	190
2001	195
2002	198

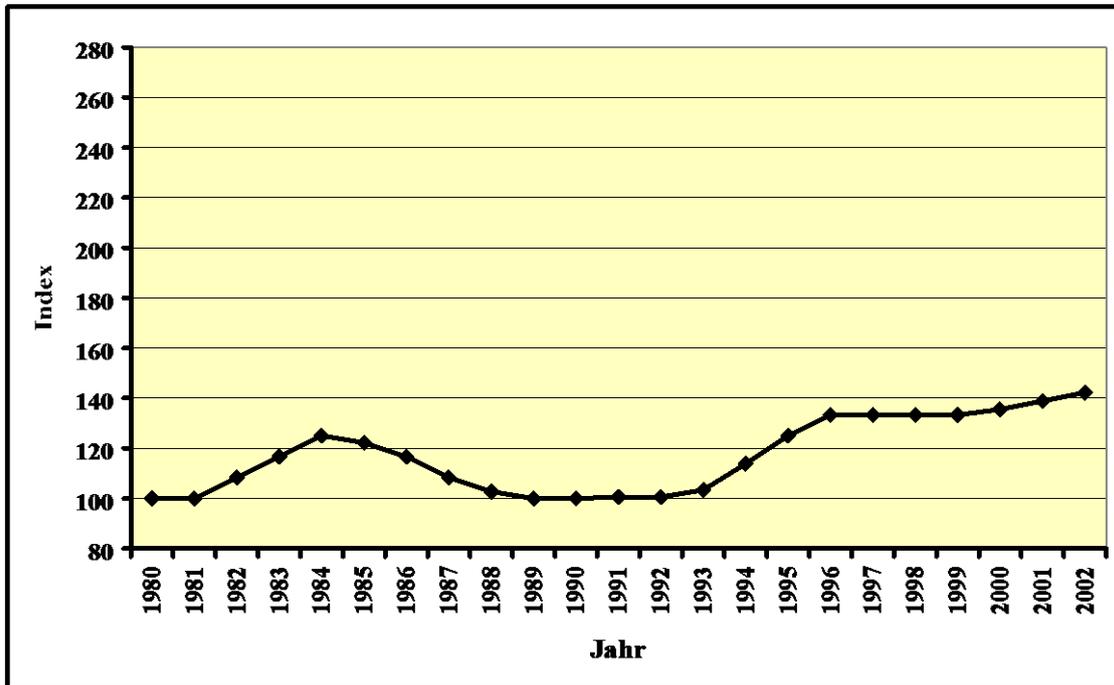
Der gleitende Index für das Jahr 2002 ist ein vorläufiger Wert.

**Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland im Kreis Höxter**

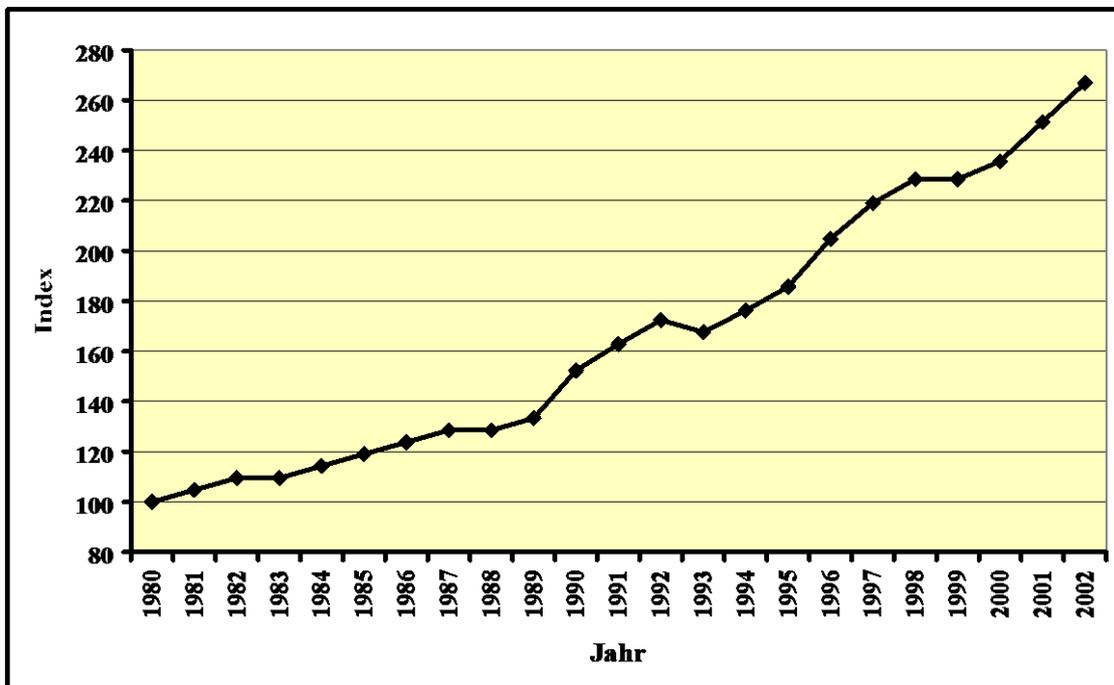
Wie die nachfolgenden Grafiken zeigen, ist die Preisentwicklung in den einzelnen Kernstädten des Kreises Höxter stark unterschiedlich.

**Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland in der Kernstadt Bad Driburg**

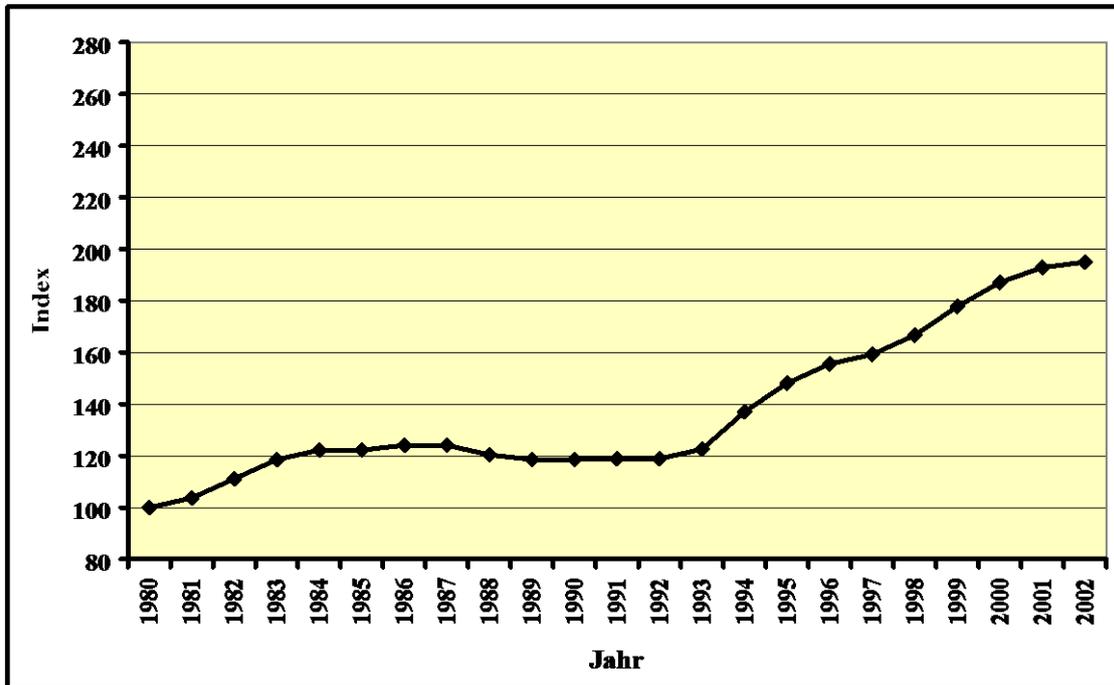
**Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland in der Kernstadt Beverungen**



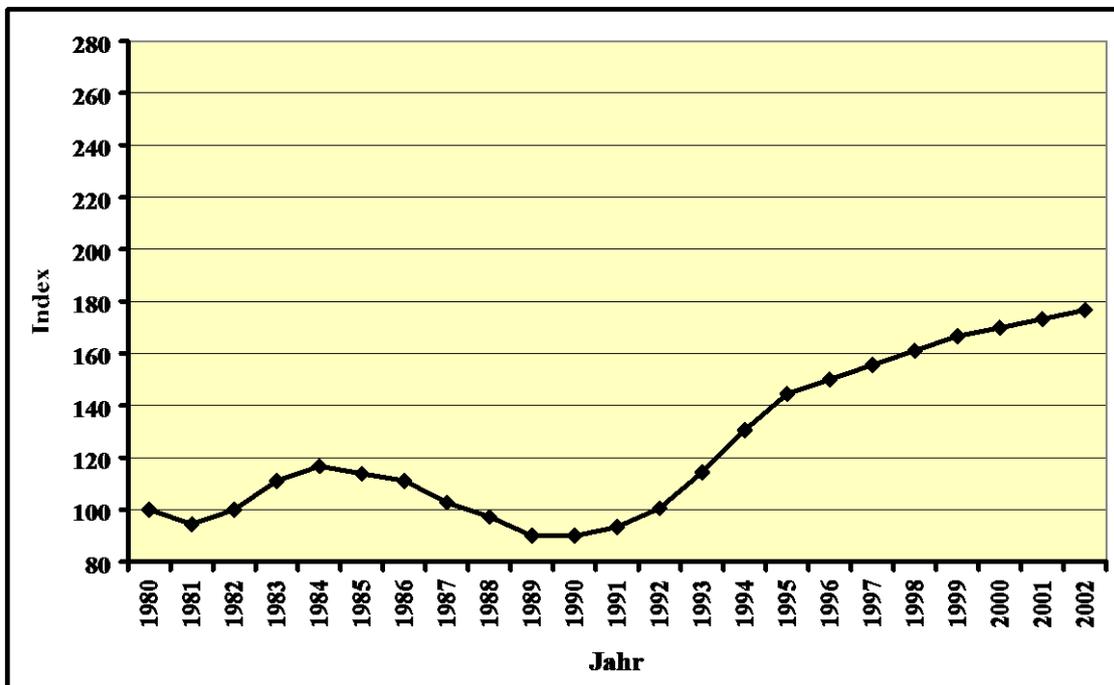
**Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland in der Kernstadt Brakel**



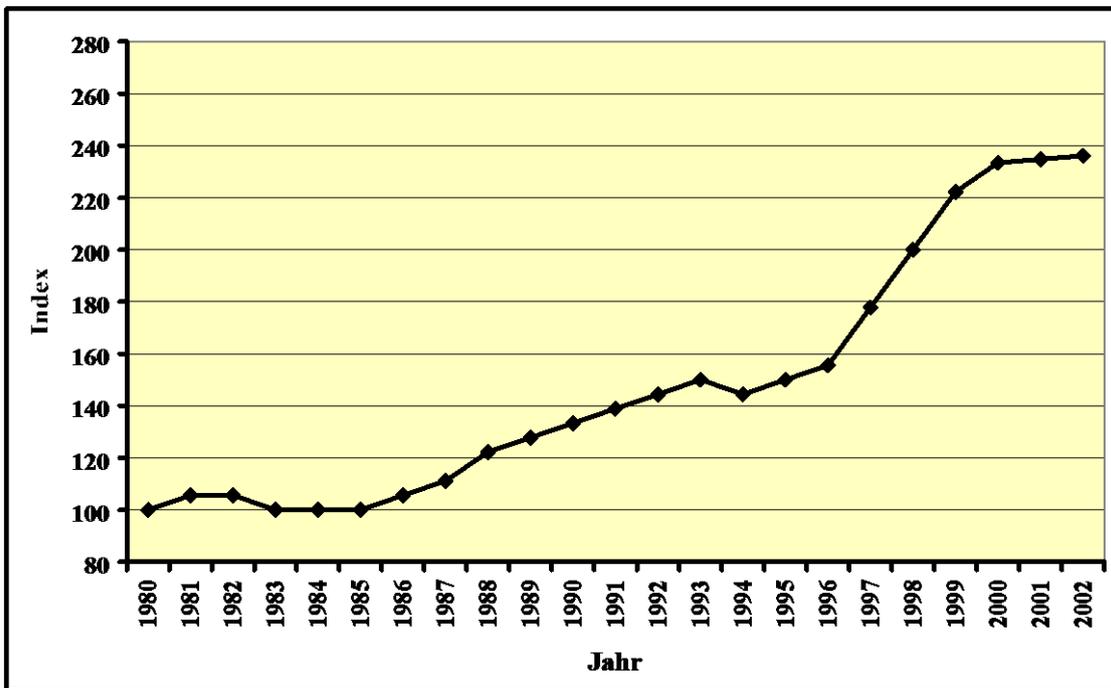
**Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland in der Kernstadt Höxter**



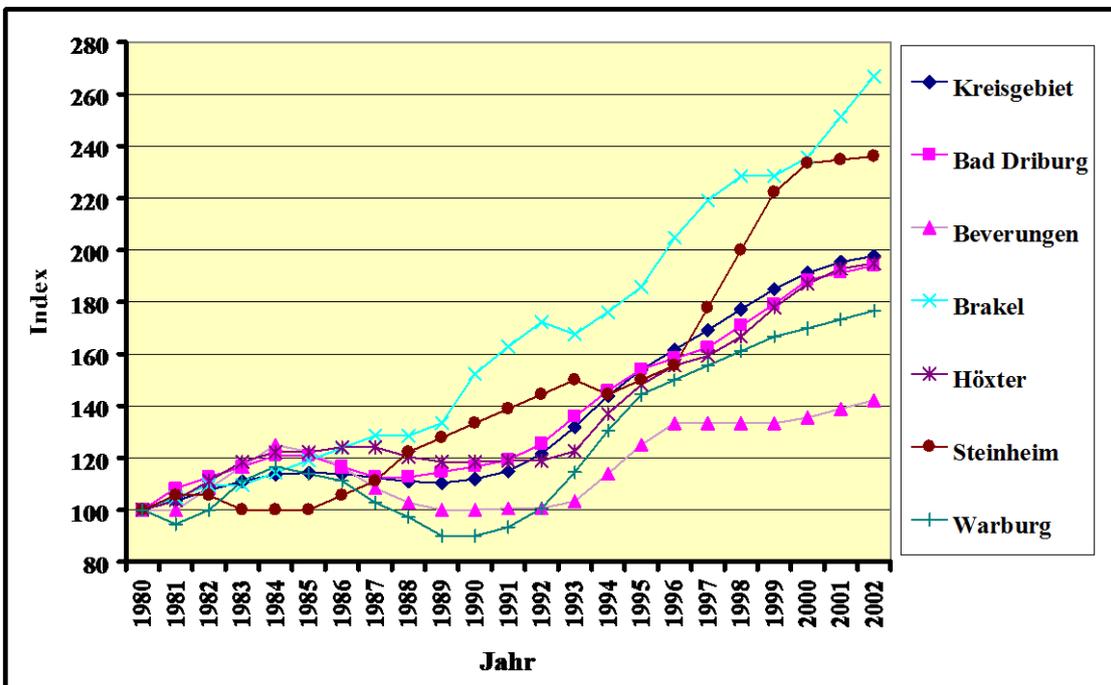
**Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland in der Kernstadt Warburg**



### Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland in der Kernstadt Steinheim



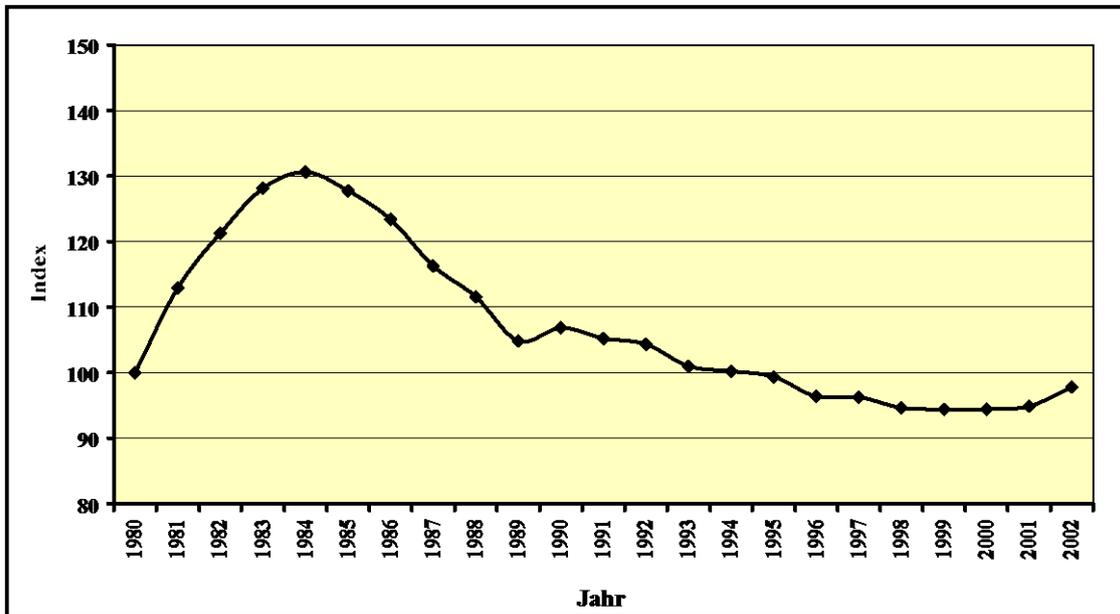
### Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland Kreisgebiet und Kernstädte



<b>Kernstadt</b>										
	<b>Bad Driburg</b>	<b>Beverungen</b>	<b>Borgentreich</b>	<b>Brakel</b>	<b>Höxter</b>	<b>Vörden</b>	<b>Nieheim</b>	<b>Steinheim</b>	<b>Warburg</b>	<b>Willebadessen</b>
<b>1980</b>	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
<b>1981</b>	108	100	100	105	104	160	100	106	94	100
<b>1982</b>	113	108	100	110	111	193	108	106	100	107
<b>1983</b>	117	117	100	110	119	200	117	100	111	113
<b>1984</b>	121	125	100	114	122	200	125	100	117	120
<b>1985</b>	121	122	111	119	122	193	125	100	114	120
<b>1986</b>	117	117	122	124	124	187	125	106	111	120
<b>1987</b>	113	108	124	129	124	180	125	111	103	107
<b>1988</b>	113	103	116	129	120	180	125	122	97	93
<b>1989</b>	115	100	107	133	119	187	125	128	90	80
<b>1990</b>	117	100	107	152	119	193	125	133	90	80
<b>1991</b>	119	101	107	163	119	200	125	139	93	81
<b>1992</b>	125	101	116	172	119	207	125	144	101	101
<b>1993</b>	136	103	136	168	123	223	125	150	114	128
<b>1994</b>	146	114	167	176	137	240	125	144	131	160
<b>1995</b>	154	125	200	186	148	250	133	150	144	167
<b>1996</b>	158	133	222	205	156	250	142	156	150	167
<b>1997</b>	163	133	244	219	159	250	150	178	156	160
<b>1998</b>	171	133	267	229	167	250	150	200	161	160
<b>1999</b>	179	133	289	229	178	260	150	222	167	160
<b>2000</b>	188	136	299	236	187	271	152	233	170	161
<b>2001</b>	189	138	298	243	193	282	153	234	173	162
<b>2002</b>	194	142	303	267	195	289	155	236	177	162

gleitende Mittelwerte

### 11.1.2 Bodenpreisindexreihe für Ackerland



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

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. Die Preise stagnieren seit einigen Jahren auf niedrigem Niveau.

## 11.2 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 zzt. 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

### 11.3 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 2000 (**NHK 2000** gemäß den Wertermittlungsrichtlinien des Bundes und dem Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 01.12.2001, BS 12 – 63 05 04 – 30/1)
- **Regionalfaktor 0,90** (hierdurch wird der regionale Baukostenunterschied berücksichtigt)
- **Baukostenindex des Bundes**
- übliche **Gesamtnutzungsdauer 80 bis 100 Jahre**
- Benutzung der **Abschreibungstabelle "Tiemann"**
- Die **Außenanlagen** wurden mit **rd. 7 %** der ermittelten Gebäudesachwerte angesetzt.
- Der Bodenwert wurde auf Grundlage des **Bodenrichtwertes** ermittelt

Die Lagequalität eines Grundstücks ergibt sich weitgehend aus der Höhe des Bodenwertes. Es wurden 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>

Die Bodenwerte enthalten die Erschließungsbeiträge und kommunalen 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.

#### 11.4 Orientierungswerte für Einfamilienhäuser

Anhand der Kaufpreissammlung und der daraus abgeleiteten Faktoren hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für einen standardisierten Haustyp das jeweilige Wertniveau ermittelt. Hierbei wird unterstellt, dass keine Abweichungen vom Normalfall und keine Objektbesonderheiten vorhanden sind.

Das normierte Einfamilienhaus ist wie folgt definiert:

- **freistehendes Einfamilienhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und voll ausgebautem Dachgeschoss.** Es entspricht dem Gebäudetyp 1.01 der NHK 2000.
- Das Wohnhaus steht auf einem **600 m<sup>2</sup>** großen **Grundstück**. Das Grundstück entspricht der Norm eines Richtwertgrundstücks. Es ist voll erschlossen.
- Es werden drei Größen definiert, **Wohnfläche 100 m<sup>2</sup>, 150 m<sup>2</sup> und 200 m<sup>2</sup>.**
- Die unterschiedlichen **Ausstattungsstandards sind entsprechend der NHK 2000 mit einfach, mittel, gehoben und stark gehoben** definiert. Die Zuordnung des einzelnen Objektes kann mit Hilfe der nachfolgenden Tabelle erfolgen.

Tabelle 1

A U S T A T T U N G S S T A N D A R D				
Kosten- gruppe	einfach	mittel	gehoben	stark gehoben
Fassade	Mauerwerk mit Putz oder Fugenglattstrich und Anstrich	Wärmedämmputz, Wärmedämmverbundsystem, Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich, mittlerer Wärmedämmstandard	Verblendmauerwerk, Metallbekleidung, Vorhangfassade, hoher Wärmedämmstandard	Mauerwerk mit sehr hohem Wärmerstandard, Naturstein
Fenster	Holz, Einfachverglasung	Kunststoff, Rollläden, Isolierverglasung	Aluminium, Sprossenfenster, Sonnenschutzvorrichtung, Wärmeschutzverglasung	raumhohe Verglasung, große Schiebeelemente, elektr. Rollläden, Schallschutzverglasung
Dächer	Betondachpfannen (untere Preisklasse), Bitumen-Kunststofffolienabdichtung, keine Wärmedämmung	Betondachpfannen (gehobene Preisklasse), mittlerer Wärmedämmstandard	Tondachpfannen, Schiefer-, Metalleindeckung, hoher Wärmedämmstandard	große Anzahl von Oberlichtern, Dachaus- und Dachaufbauten mit hohem Schwierigkeitsgrad, Dachausschnitte in Glas
Sanitär	1 Bad mit WC, Installation auf Putz	1 Bad mit Dusche und Badewanne, Gäste-WC, Installation unter Putz	1-2 Bäder, Gäste-WC	mehrere großzügige Bäder, tlw. Bidet, Whirlpool, Gäste-WC
Innenwand- bekleidung der Nass- räume	Ölfarbanstrich, Fliesensockel (1,50 m)	Fliesen (2,00 m)	Fliesen raumhoch, großformatige Fliesen	Naturstein, aufwendige Verlegung
Bodenbelä- ge	Holzdielen, Nadel- filz, Linoleum, PVC (untere Preis- klasse) <b>Nassräu- me:</b> PVC, Fliesen	Teppich, PVC, Fliesen, Linoleum (mittlere Preisklas- se) <b>Nassräume:</b> Fliesen	Fliesen, Parkett, Betonwerkstein <b>Nassräume:</b> groß- formatige Fliesen	Naturstein, auf- wendige Verle- gung <b>Nassräume:</b> Na- turstein
Innentüren	Füllungstüren, Türblätter und Zargen gestrichen, Stahlzargen	Kunststoff- /Holztürblätter, Holzzargen, Glas- türausschnitte	Türblätter mit Edelholzfurnier, Glastüren, Holz- zargen	massivere Ausfüh- rung, Einbruch- schutz
Heizung	Einzelöfen, elektr. Speicherheizung, Boiler für Warm- wasser	Mehrraum- warmluft- kachelofen, Zent- ralheizung mit Radiatoren (Schwerkrafthei- zung)	Zentralheizung/ Pumpenheizung mit Flachheizkör- pern oder Fußbo- denheizung, Warmwasserberei- tung zentral	Zentralheizung und Fußbodenhei- zung, Klimaanlage- n, Solaranlagen
Elektro- installation	je Raum 1 Licht- auslass und 1 - 2 Steckdosen, Instal- lation tlw. auf Putz	je Raum 1 - 2 Lichtauslässe und 2 - 3 Steckdosen, Installation unter Putz	je Raum mehrere Lichtauslässe und Steckdosen, in- formationstechni- sche Anlagen	aufwendige Instal- lation, Sicherheits- einrichtungen

- Da der Verkehrswert eines Einfamilienhauses stark von der Lagequalität abhängig ist, werden 4 Lagekategorien unterschieden. Hierbei entspricht die Lagekategorie IV der besten Lage. Die Zuordnung des einzelnen Objektes ergibt sich aus der Höhe des veröffentlichten Bodenrichtwertes. Je besser die Lage, desto höher der Bodenrichtwert. Die Bodenrichtwerte können der Bodenrichtwertübersicht entnommen werden (siehe Nr. 10.3, Seite 60).

**Tabelle 2**

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

\*inklusive Erschließungsbeiträge und kommunale Nebenkosten

- Für die Baujahre ab 1930 werden in 10 Jahressprüngen unterschiedliche Alterskategorien unterschieden. Maßgebend ist der Zeitpunkt der Errichtung oder ggf. der einer umfassenden Sanierung und Modernisierung des Gebäudes. Ein Wohnhaus ist nur dann umfassend modernisiert und saniert, wenn es in Ausstattung, Bauweise und Beschaffenheit einem Neubau im Zeitpunkt der Modernisierung/Sanierung voll entspricht.

Tabelle 3

		Lagekategorie												
		I			II			III			IV			
		Wohnfläche in m <sup>2</sup>												
		100	150	200	100	150	200	100	150	200	100	150	200	
einfacher Ausstattungs- standard	Baujahr	1930	28	36	43	39	46	53	63	70	77	74	81	89
		1940	43	58	73	54	68	83	78	92	112	89	113	126
		1950	61	84	105	71	94	115	95	121	139	116	136	153
		1960	80	110	133	91	120	142	118	143	164	132	158	179
		1970	100	131	155	111	141	165	134	163	185	149	178	199
		1980	114	147	169	124	157	179	147	177	197	162	192	212
		1990	127	160	179	137	170	189	159	189	204	174	204	226
		2000	138	170	182	148	179	197	169	197	226	184	212	251
mittlerer Ausstattungs- standard	Baujahr	1930	30	39	47	41	49	57	65	73	81	76	84	93
		1940	47	64	81	58	74	91	82	98	118	93	119	133
		1950	67	94	115	77	104	125	107	129	148	121	143	162
		1960	89	120	143	100	130	153	125	152	174	140	167	188
		1970	110	142	165	120	152	175	143	173	193	158	188	208
		1980	125	158	177	134	167	187	157	187	203	171	202	220
		1990	138	170	182	148	180	198	169	197	226	184	212	251
		2000	149	177	205	158	187	222	179	203	252	193	220	279
gehobener Ausstattungs- standard	Baujahr	1930	33	43	52	43	53	62	67	77	86	79	88	98
		1940	53	72	91	63	82	103	87	111	127	98	126	141
		1950	76	104	126	86	114	136	114	138	158	129	153	173
		1960	100	131	155	110	141	165	134	163	184	149	178	199
		1970	121	154	175	131	164	185	153	184	201	168	198	217
		1980	137	169	182	146	178	194	168	196	223	182	211	247
		1990	150	178	208	159	188	224	179	204	255	194	222	282
		2000	160	182	235	170	194	253	189	222	286	204	247	315
stark gehobener Ausstat- tungsstandard	Baujahr	1930	40	53	66	50	63	76	74	87	106	85	99	120
		1940	66	93	114	77	104	124	106	128	147	121	142	161
		1950	97	128	152	108	138	161	132	160	181	146	175	196
		1960	124	157	177	134	167	187	156	186	203	171	201	218
		1970	146	176	200	156	186	216	176	202	246	191	218	273
		1980	162	182	241	171	198	259	190	227	292	205	252	322
		1990	173	212	280	182	229	301	200	260	336	215	288	369
		2000	179	241	319	189	260	341	206	292	379	229	322	415

Preisangaben in Tausend EURO

Nebengebäude wie Garagen, Carports etc. sind in diesen Preisangaben nicht enthalten

Die vorstehenden Tabellen bieten eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung den Wert eines Einfamilienhauses überschlägig zu ermitteln. Ein Gutachten durch einen qualifizierten Sachverständigen kann hierdurch jedoch nicht ersetzt werden.

**Beispiel:** freistehendes Einfamilienhaus  
Baujahr 1980  
Wohnfläche 150 m<sup>2</sup>  
Grundstücksgröße 600 m<sup>2</sup>  
Standort Dringenberg

Mit Hilfe der Tabelle 1 wird das zu bewertende Einfamilienhaus den Ausstattungsstandards einfach bis stark gehoben zugeordnet. Im Beispiel ergibt sich ein mittlerer Ausstattungsstandard.

Die Lagequalität wird mit Hilfe der Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen (s. Nr. 10.3, Seite 60) bestimmt. Der Bodenrichtwert für voll erschlossenes Wohnbauland beträgt in der Ortschaft Dringenberg 45,00 €/m<sup>2</sup>. Das Grundstück ist entsprechend der Tabelle 2 der Lagekategorie II zuzuordnen.

Aus der Tabelle 3 ergibt sich danach für das Bewertungsobjektes ein Wert von etwa 167.000,00 € (inklusive Grundstück).

Abweichungen sind zu berücksichtigen, wenn die qualitativen Zustandsmerkmale des Grundstücks bzw. des Gebäudes nicht mit den normierten Ausgangsdaten übereinstimmen.

## **11.5 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 nahe kommen. Da die angegebenen Werte sich auf abgeschlossene Wohnungen beziehen, ist ein fehlender Wohnungsabschluss entsprechend zu berücksichtigen. Im übrigen können gefangene Räume und überdurchschnittlich große Flurflächen die Höhe der Miete beeinflussen.

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

## **11.6 Mietübersichten**

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat im Jahre 2002 in der Kernstadt Steinheim und in der Südstadt der Kernstadt Bad Driburg umfassende Mietenerhebungen 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 in der Kernstadt Steinheim ein Datenmaterial von 248 Vergleichsmieten und in der Südstadt von Bad Driburg ein Datenmaterial von 145 Vergleichsmieten gewonnen werden. Die Ergebnisse der empirisch-statistischen Auswertung sind in den folgenden Mietübersichten dargestellt.

Die Mietübersichten unterstellen, dass alle Wohnungen mit Zentralheizung, isolierverglasten Fenstern und Bad ausgestattet sind.

Die in den Tabellen angegebenen monatlichen Mietwerte sind Grundmieten (Nettokaltmieten) ohne Nebenkosten bzw. Betriebskosten im Sinne der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV). Zu den umlagefähigen Betriebskosten gehören:

- Grundsteuer
- Kosten der Wasserversorgung
- Kosten der Entwässerung
- Kosten des Betriebs der Heizungsanlage
- Kosten des Betriebs der Warmwasserversorgungsanlage
- Kosten des Betriebs des Personenaufzugs
- Kosten der Straßenreinigung und der Müllabfuhr
- Kosten der Hausreinigung
- Kosten der Gartenpflege
- Kosten der Beleuchtung
- Kosten der Schornsteinreinigung
- Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
- Kosten für den Hauswart
- Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage/des Breitbandkabels
- Sonstige Betriebskosten

Die Größe der Wohnung bestimmt sich nach der Quadratmeterfläche der im eigentlichen Sinne zum Wohnen bestimmten Räume, also ohne Zusatzräume wie Keller, Boden, Waschküche oder Garage. Für die Wohnflächenberechnung 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 den Kleinstädten des Kreises Höxter 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 Mietübersichten stellen eine Orientierungshilfe dar. Die Übersichten sind unverbindlich, aus ihnen können keine Rechtsansprüche abgeleitet werden.

### 11.6.1 Mietübersicht für freifinanzierte Wohnungen in der Kernstadt Steinheim

Baujahreskategorie	Wohnungsgröße	Ø Miete in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Mietbandbreite in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
vor 1955	bis 50 m <sup>2</sup>	3,50	3,10 bis 3,90
	51 m <sup>2</sup> bis 110 m <sup>2</sup>	3,35	2,90 bis 3,80
	über 110 m <sup>2</sup>	3,15	2,70 bis 3,60
1955 bis 1964	bis 50 m <sup>2</sup>	3,80	3,40 bis 4,20
	51 m <sup>2</sup> bis 110 m <sup>2</sup>	3,65	3,20 bis 4,10
	über 110 m <sup>2</sup>	3,40	3,00 bis 3,80
1965 bis 1974	bis 50 m <sup>2</sup>	4,10	3,70 bis 4,50
	51 m <sup>2</sup> bis 110 m <sup>2</sup>	3,90	3,50 bis 4,30
	über 110 m <sup>2</sup>	3,70	3,30 bis 4,10
1975 bis 1984	bis 50 m <sup>2</sup>	4,40	4,00 bis 4,80
	51 m <sup>2</sup> bis 110 m <sup>2</sup>	4,20	3,80 bis 4,60
	über 110 m <sup>2</sup>	4,00	3,60 bis 4,40
1985 bis 1994	bis 50 m <sup>2</sup>	4,65	4,20 bis 5,10
	51 m <sup>2</sup> bis 110 m <sup>2</sup>	4,50	4,10 bis 4,90
	über 110 m <sup>2</sup>	4,30	3,90 bis 4,70
ab 1995	bis 50 m <sup>2</sup>	4,95	4,50 bis 5,40
	51 m <sup>2</sup> bis 110 m <sup>2</sup>	4,80	4,40 bis 5,20
	über 110 m <sup>2</sup>	4,60	4,20 bis 5,00

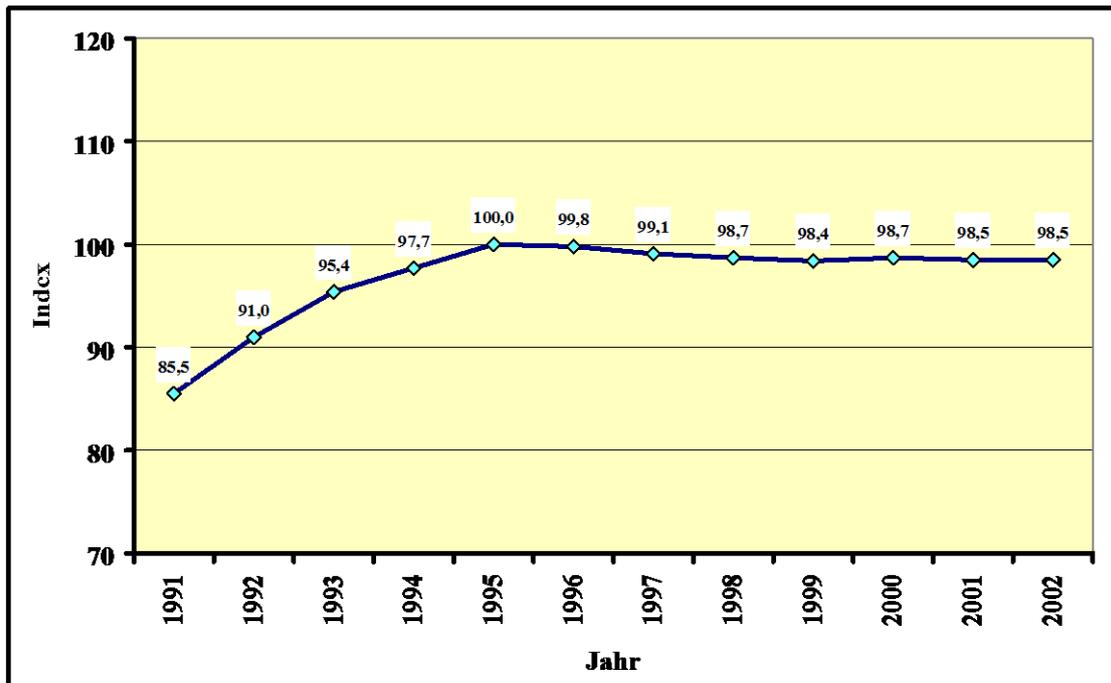
### 11.6.2 Mietübersicht für freifinanzierte Wohnungen in der Südstadt von Bad Driburg

Baujahreskategorie	Wohnungsgröße	Ø Miete in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Mietbandbreite in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
vor 1955	bis 50 m <sup>2</sup>	Da die Datenmenge aus dieser Baujahreskategorie sehr gering ist, können hier keine gesicherten Angaben gemacht werden	
	51 m <sup>2</sup> bis 110 m <sup>2</sup>		
	über 110 m <sup>2</sup>		
1955 bis 1964	bis 50 m <sup>2</sup>	3,25	2,70 bis 3,80
	51 m <sup>2</sup> bis 110 m <sup>2</sup>	3,05	2,50 bis 3,60
	über 110 m <sup>2</sup>	2,70	2,20 bis 3,20
1965 bis 1974	bis 50 m <sup>2</sup>	3,80	3,30 bis 4,30
	51 m <sup>2</sup> bis 110 m <sup>2</sup>	3,60	3,10 bis 4,10
	über 110 m <sup>2</sup>	3,25	2,70 bis 3,80
1975 bis 1984	bis 50 m <sup>2</sup>	4,30	3,80 bis 4,80
	51 m <sup>2</sup> bis 110 m <sup>2</sup>	4,10	3,60 bis 4,60
	über 110 m <sup>2</sup>	3,75	3,20 bis 4,30
1985 bis 1994	bis 50 m <sup>2</sup>	4,85	4,30 bis 5,40
	51 m <sup>2</sup> bis 110 m <sup>2</sup>	4,60	4,10 bis 5,10
	über 110 m <sup>2</sup>	4,30	3,80 bis 4,80
ab 1995	bis 50 m <sup>2</sup>	5,35	4,80 bis 5,90
	51 m <sup>2</sup> bis 110 m <sup>2</sup>	5,15	4,60 bis 5,70
	über 110 m <sup>2</sup>	4,80	4,30 bis 5,30

## 12. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

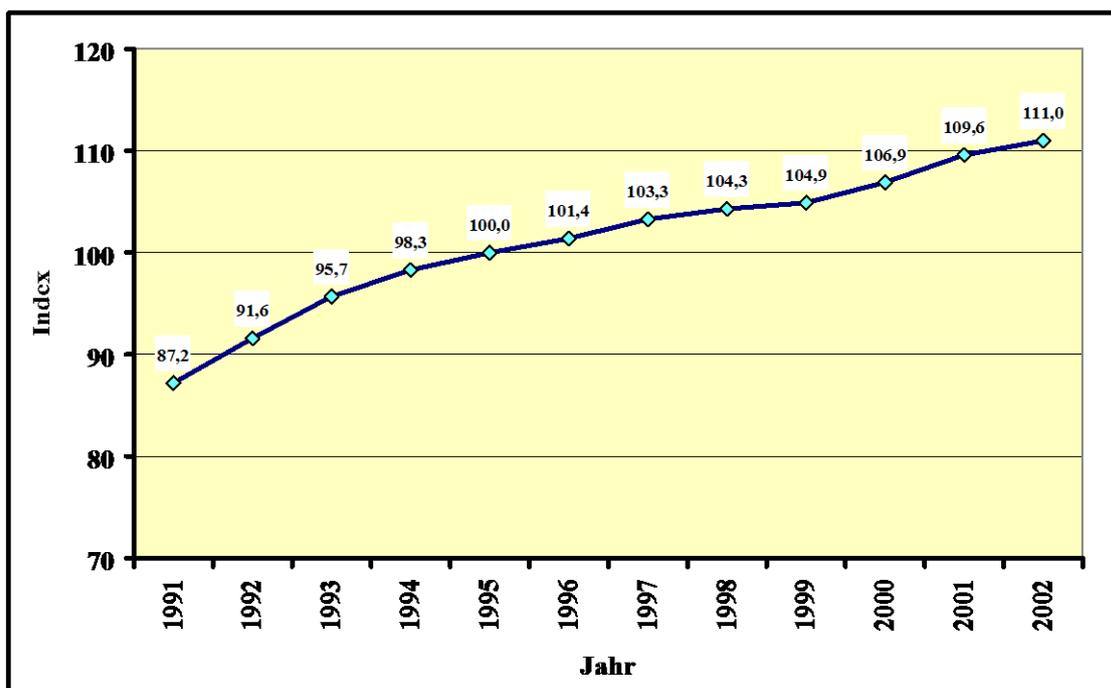
Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt unterliegt einer Fülle von unterschiedlichen Einflussgrößen. In den nachfolgenden Abbildungen sind einige dieser Einflussfaktoren in ihrer zeitlichen Entwicklung und zum Teil in ihrer Beziehung zum Immobilienmarkt dargestellt. Es handelt sich um Bundesindexreihen.

### Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden



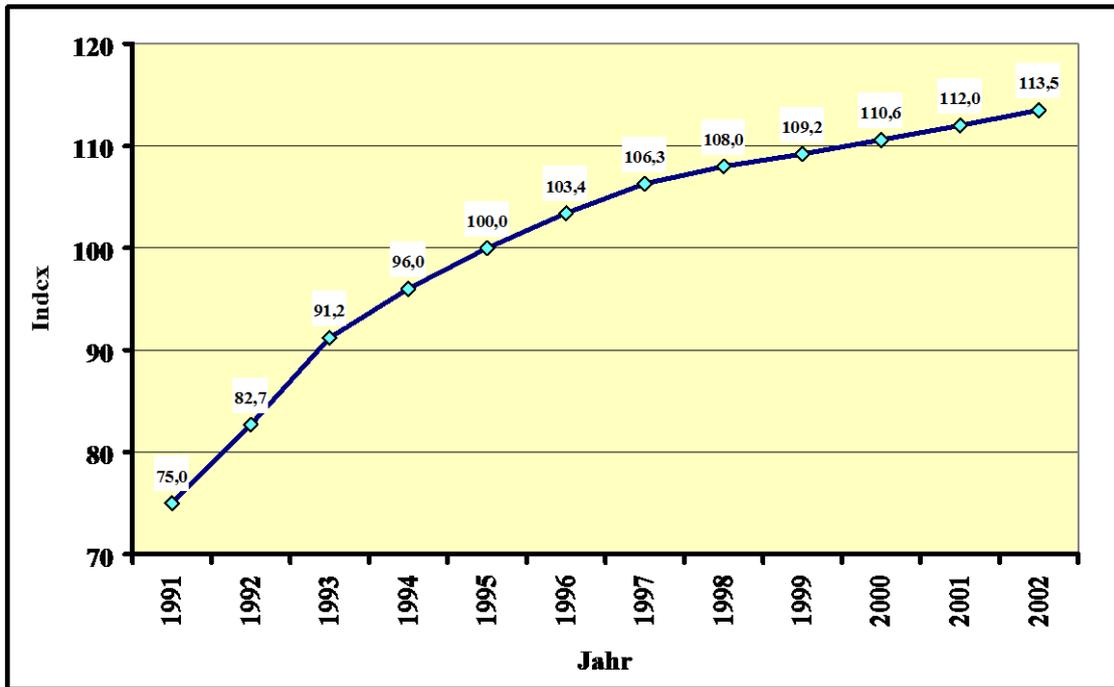
Quelle: Statistisches Bundesamt

### Preisindex für die Lebenshaltungskosten



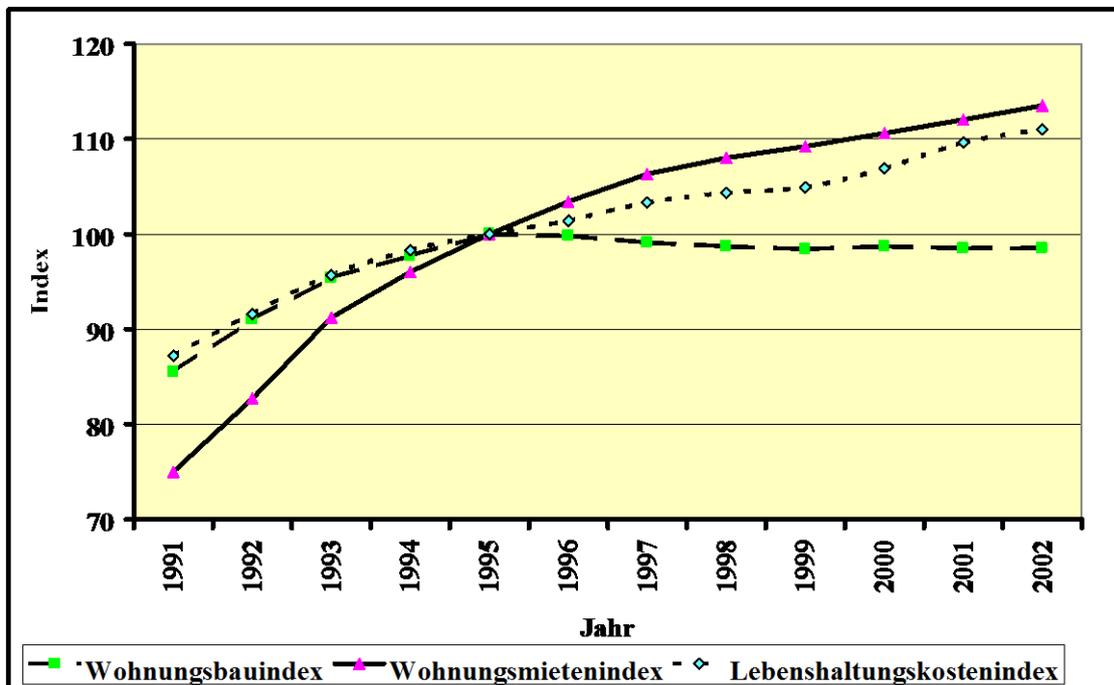
Quelle: Statistisches Bundesamt

### Preisindex für Wohnungsmieten



Quelle: Statistisches Bundesamt

Vergleich Wohnbauindex/Lebenshaltungskostenindex/Mietenindex



Quelle: Statistisches Bundesamt

### 13. Kommunale Baulandangebote

#### 13.1 Angebot an kommunalem Wohnbauland im Jahre 2003

Nach Mitteilung der kreisangehörigen Städte kann im Jahre 2003 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	3	66,00
	Nordfeldmark	1	77,00
	Georg-Nave-Str./Pyrmonter Str.	1	61,00
– Alhausen	Wiebusch	2	26,00
– Herste	Zum Sprudelfeld	17	18,00
– Reelsen	Detmolder Straße/Broktrift	35	26,00

Gemeinde/ Ortsteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m <sup>2</sup>
<b>Beverungen</b>			
– Kernstadt	Selsberg	2	30,15
– Kernstadt	Dalhauser Straße (Verlängerung)	13	34,00
– Drenke	Hellenbusch	9	12,80
– Haarbrück	Bornegrund	12	11,50
– Herstelle	Teichberg	1	15,35
– Tietelsen	Prüssenstraße	3	10,25
– Tietelsen	Bruchhauser Weg	5	10,25
– Würgassen	Max-Planck-Straße	3	19,55

Gemeinde/ Ortsteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m <sup>2</sup>
<b>Borgentreich</b>			
– Kernstadt	Borgentreich	6	18,00
– Borgholz		16	10,50
– Bühne		16	9,00
– Großeneder		10	7,50
– Körbecke		5	7,50
– Lütgeneder		5	7,50
– Manrode		5	7,50
– Muddenhagen		1	7,50
– Natingen		19	7,50
– Natzungen		1	7,50
– Rösebeck		3	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	8,90
– Bellersen	Steinrieke	2	10,74
– Bellersen	Ferienhausgebiet	2	11,00
– Erkeln	Gelbe Breite	3	10,00
– Frohnhausen	Borgentreicher Weg	4	5,10
– Gehrden	Kattenfeld	4	12,78
– Hembsen	Im Märsch	3	12,20
– Hembsen	Stienekenbohm	2	12,00
– Istrup	Ostfeldstraße	7	ca. 41,00*
– Riesel	Weinberg	5	22,17
– Siddessen	Sonnenbreite	3	8,44

\* = Baulandpreis inklusive Erschließungsbeiträge, Kanal- und Wasseranschlussbeiträge und Kostenerstattungsbeiträge für naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben

Gemeinde/ Ortsteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m <sup>2</sup>
<b>Höxter</b>			
– Kernstadt	Am Knüll, B-Plangebiet 8/4, 5. Änderung	4	61,36
–	Am Knüll, B-Plangebiet 8/4, 7. Änderung	1	58,50
– Bödexen	Mühlenbergweg, B-Plangebiet 2/5	11	20,45
– Fürstenau	Steinbreite	8	20,45
– Godelheim		12	26,00
– Lüchtringen	Unter den kleinen Tannen (Postweg Nord)	11	32,00

Gemeinde/ Ortsteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m <sup>2</sup>
<b>Mariemünster</b>			
– Altenbergen	Bebauungsplan Nr. 1	1	8,00
– Bredenborn	Bebauungsplan Nr. 5	20	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	1	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
– Vörden	Bebauungsplan Nr. 2	3	14,00

Gemeinde/ Ortsteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m <sup>2</sup>
<b>Nieheim</b>			
– Kernstadt	In den langen Breiten	2	11,00 bis 15,00 <sup>2</sup>
		3	18,00 <sup>3</sup>
– Kernstadt	Hohe Straße	1	20,00
– Kernstadt	Auf der Böscheburg	6	11,00 bis 15,00 <sup>1,2</sup>
– Entrup		4	9,00
– Eversen		8	7,50
– Oeynhausen	Mühlenfeld	14	11,00 – 14,00 <sup>1,2</sup>
– Sommersell		4	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	35	30,20
– Bergheim	Fettpott	30	15,50
– Eichholz	Kösliner Straße	3	14,50
– Ottenhausen	Bruchweg	4	14,80
– Rolfzen	Entruper Weg	12	14,50
– Vinsebeck	Galgenbusch	12	15,50

Gemeinde/ Ortsteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m <sup>2</sup>
<b>Warburg</b>			
– Kernstadt	Stapelberg	13	46,02
– Kernstadt	Südlich des Jugenddorfes	20	50,00
– Bonenburg	An der Naure	2	10,23
– Bonenburg	Südlich des Hollberges	15	16,36
– Calenberg	Am Wormelner Berge	3	14,06
– Calenberg	Fillerkuhle	2	10,23
– Daseburg	Westlich der Huedaer Straße	7	17,38
– Dössel	Pöppelhöfenweg	4	11,25
– Herlinghausen	Oberes Holz	8	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	3	17,90
– Rimbeck	Am Sonnenhang II	31	21,50
– Scherfede	Nördlich der Trift	8	21,50
– Wormeln	Nordstraße	5	12,78

<b>Gemeinde/ Ortsteil</b>	<b>Baugebiet</b>	<b>Anzahl der Bauplätze</b>	<b>voraussichtlicher Kaufpreis €/m<sup>2</sup></b>
<b>Willebadessen</b>			
– Willebadessen	Lippertweg	3	21,00
– Altenheerse	Auf der Worth	14	13,00
– Borlinghausen	Böls Breite	22	12,00
– Eissen	Auf den Siekhöfen	13	13,00
– Engar	Hahnenberg	15	10,00
– Ikenhausen	Heggeweg	1	7,00
– Löwen	Walmegrund	22	9,00
– Niesen	Auf dem Rahe	6	9,00
– Peckelsheim	Auf den langen Kämpen	12	14,00

### 13.2 Angebot an kommunalen Gewerbe-/Industrieflächen im Jahre 2003

Nach Mitteilung der kreisangehörigen Städte kann im Jahre 2003 voraussichtlich das nachfolgend aufgeführte kommunale Gewerbe-/Industrieland 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. 50.000	26,00
	Herste – Industriegebiet -	ca. 40.000	17,00
<b>Beverungen</b>	Blankenauer Straße/B241/Grüner Weg	3.300	18,00
	Grüner Weg	15.279	14,50
	Zum Osterfeld	3.973	14,50
	Blankenauer Straße/ B241/Kiesweg	4.697	13,00
	Würgassen - Wortweg	20.288	13,30
	Würgassen–Bei der Weserbrücke	11.900	10,15* <sup>1</sup>
	<b>Borgentreich</b>	Borgholz	15.500
	Natzungen	20.500	19,00 bis 21,00
<b>Brakel</b>	Brakel “West-Riesel“	78.000	13,80
<b>Höxter</b>	Gewerbegebiet Zur Lüre	15.000	12,02
	Gewerbegebiet Zur Lüre	19.000	24,62
	Fürstenau	32.000	14,12 * <sup>2</sup>
<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/Frankenburger	25.000	ca. 18,00
	Lipper Tor	45.000	ca. 23,00
	Bergheim Industriepark III	110.000	ca. 15,00
<b>Warburg</b>	Warburg - Industriegebiet “Oberer Hilgenstock“	32.500	12,78
	Scherfede/Rimbeck, Auf der Hellebecke	13.500	12,78
<b>Willebadessen</b>	Willebadessen “Gänsebruch“	20.000	15,34
	Gewerbepark Peckelsheim	58.000	15,34

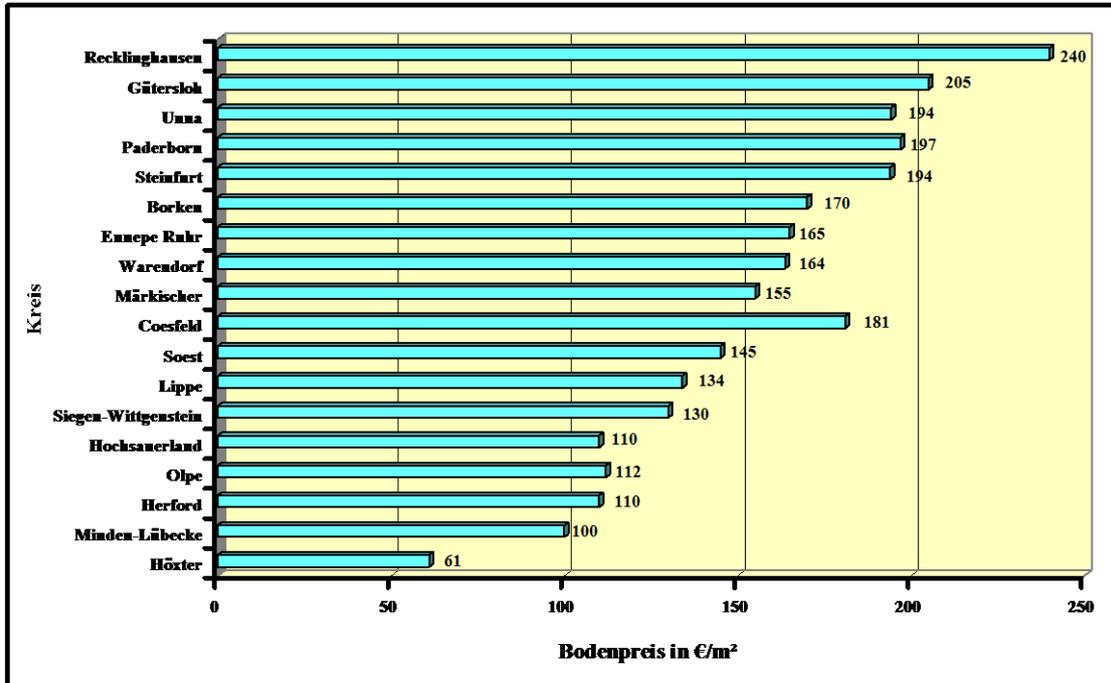
\*<sup>1</sup> = beitragspflichtiger Bodenwert

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

## 14. Sonstige Angaben

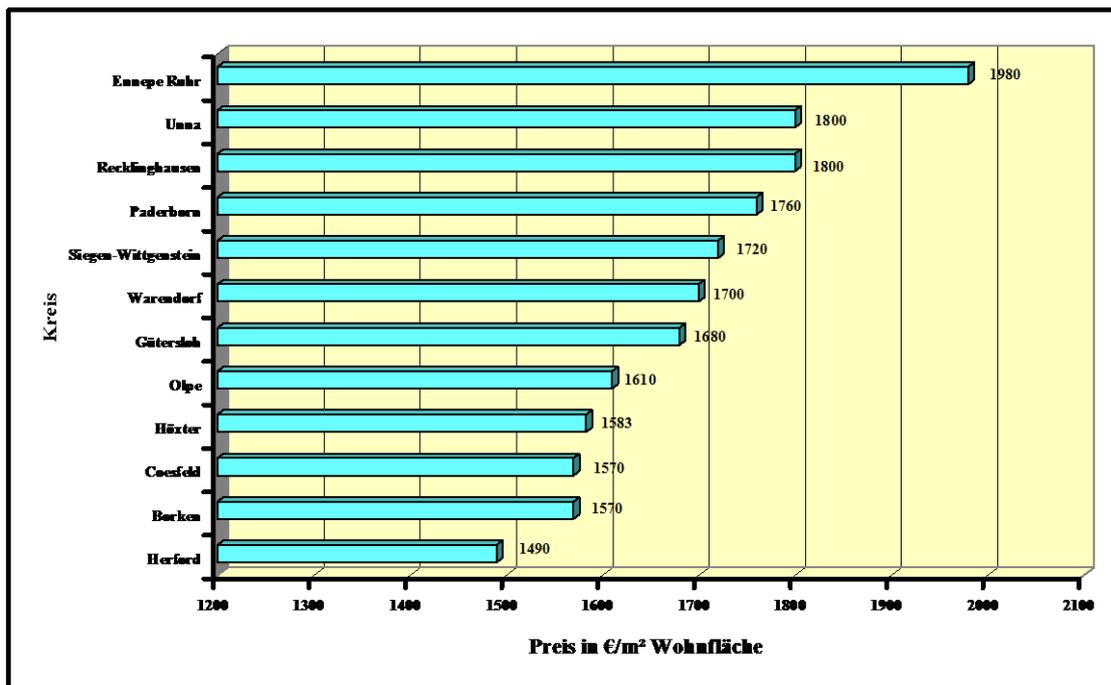
### 14.1 Regionaler Vergleich

#### Höchste Baulandpreise für baureife Wohnbaugrundstücke in den mittleren Lagen verschiedener Kreise



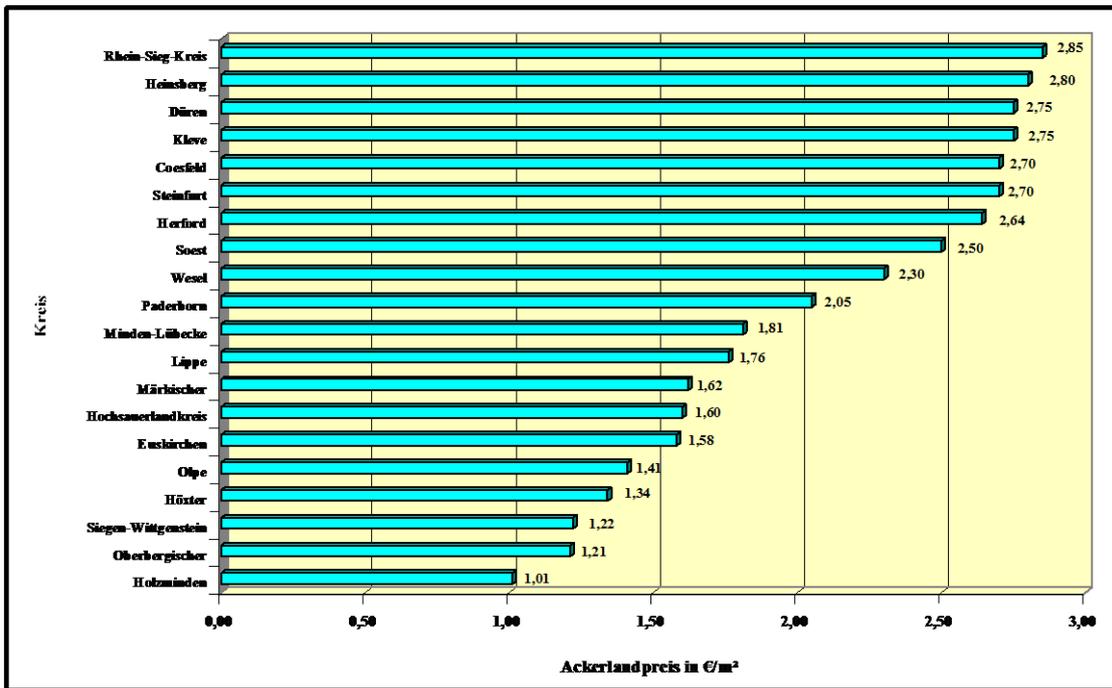
Quelle: Gutachterausschüsse

#### Preise in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche für neue Eigentumswohnungen in verschiedenen Kreisen



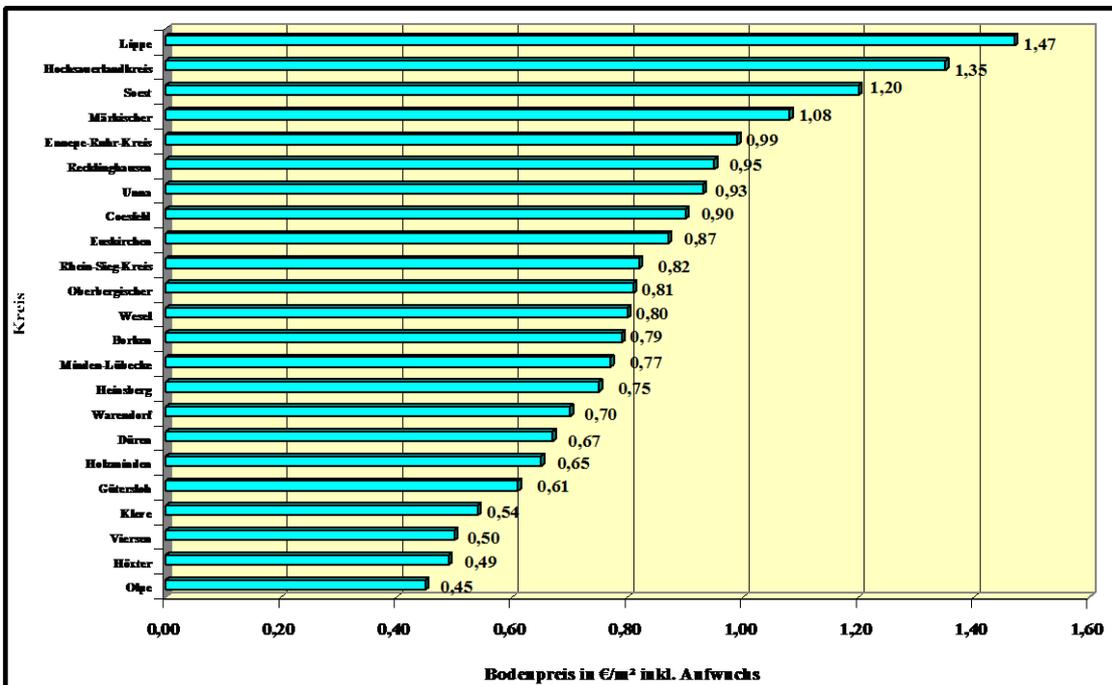
Quelle: Gutachterausschüsse

### Durchschnittliche Ackerlandpreise in den Kreisen



Quelle: Gutachterausschüsse

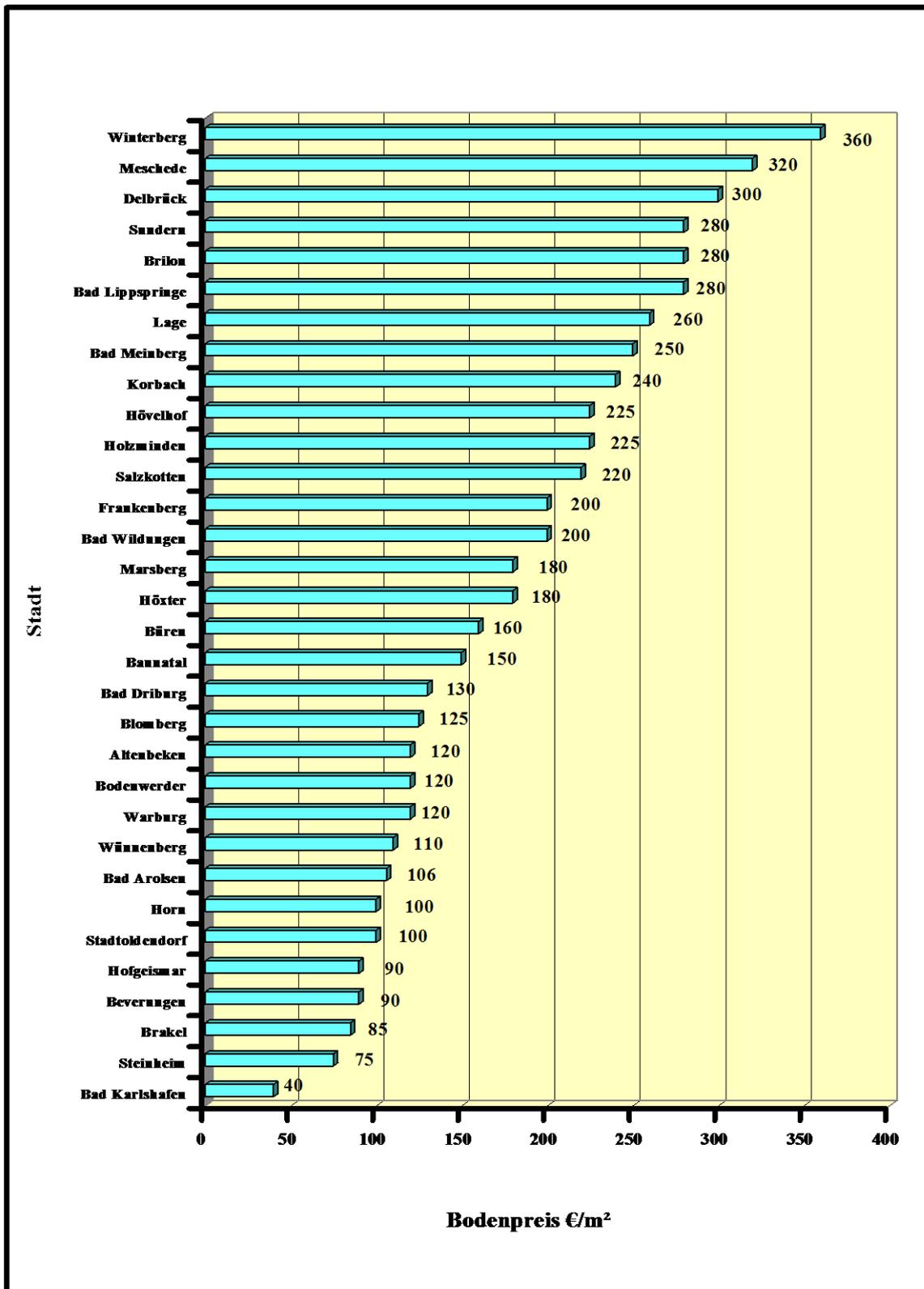
### Forstwirtschaftlich genutzte Flächen in den Kreisen (Werte einschließlich Aufwuchs)



Quelle: Gutachterausschüsse

In der folgenden Abbildung werden die Bodenpreise in den besten Einkaufslagen der Städte des Kreises Höxter mit dem Bodenpreisniveau der besten Lagen (1a-Lagen) einiger Städte der Region verglichen.

### Bodenrichtwerte in den besten Einkaufslagen einiger Städte



Quelle: Gutachterausschüsse

## 14.2 Gebühren

### Auszug aus der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NRW (AVerwGebO NRW)

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

- mündliche Auskünfte schwieriger Art 10 € bis 250 €
- schriftliche Auskünfte zu Bodenrichtwerten je beantragten Wert 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.

### **14.3 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 41 50  
Telefax: 0211/4 75 59 76  
E-mail: oga@bezreg-duesseldorf.nrw.de

zu einem Preis von 40,00 € bezogen werden.

#### 14.4 Anschriften der benachbarten Gutachterausschüsse

Fragen zum Grundstücksmarkt in den angrenzenden Kreisen beantworten folgende Gutachterausschüsse:

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im **Hochsauerlandkreis**

Eichholzstraße 9  
59821 Arnsberg  
Heinrich-Jansen-Weg 16  
59929 Brilon  
Telefon: 02931/94 4215  
Telefax: 02931/94 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-Straße 5  
32754 Detmold  
Telefon: 05231/62-754  
Telefax: 05231/62 77 40  
E-Mail: [GA@lippe.de](mailto:GA@lippe.de)

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im **Kreis Paderborn**

Kreishaus

Aldegreverstraße 10 – 14

33102 Paderborn

Telefon: 05251/308 813

Telefax: 05251/308 898 131

E-Mail: [gutachterausschuss@kreis-paderborn.de](mailto:gutachterausschuss@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 zzt. 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 2002 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
- Sachverständiger
- Immobilienmakler
- Kreditinstitut
- .....

- allgemeine Marktinformation
- zur Wertermittlung
- zu statistischen Zwecken
- 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 Gut-

achterausschusses 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**

Kreis Höxter  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
für Grundstückswerte im Kreis Höxter  
Moltkestraße 12

37671 Höxter

## Kreis Höxter



