

Grundstücksmarktbericht 2015
für den Kreis Höxter



**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Höxter**



Impressum

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Höxter

Geschäftsstelle: beim Kreis Höxter
Fachbereich Kreisentwicklung, Bildung und Geoinformationen
Abteilung Geoinformationsservice und Immobilienwerte
Zimmer D-626 bis D-628 und D-630
Moltkestraße 12, 37671 Höxter

Öffnungszeiten: Montag bis Donnerstag
7.30 Uhr bis 12.30 Uhr und 13.30 Uhr bis 16.00 Uhr
Freitag, 7.30 Uhr bis 12.30 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Telefon: (05271) 965 5301

Telefax: (05271) 965 85399

Internet: www.kreis-hoexter.de und www.gars.nrw.de

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

Druck: Kreis Höxter

Preis: 52,00 €

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

**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Höxter**

zuständig für die Gemeinden

Bad Driburg

Beverungen

Borgentreich

Brakel

Höxter

Mariemünster

Nieheim

Steinheim

Warburg

Willebadessen



Kreis Höxter



Inhaltsverzeichnis

1.	WESENTLICHE AUSSAGEN DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES	4
2.	ZIELSETZUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES	9
3.	GUTACHTERAUSSCHUSS	10
3.1	Aufgaben des Gutachterausschusses	10
3.2	Mitglieder des Gutachterausschusses.....	11
3.3	Aufgaben der Geschäftsstelle	12
4.	IMMOBILIENMARKT DES JAHRES 2014.....	13
4.1	Anzahl der Erwerbsvorgänge	14
4.2	Flächenumsatz.....	18
4.3	Geldumsatz	20
5.	UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE.....	23
5.1	Baulich nicht nutzbare Grundstücke	23
5.1.1	Landwirtschaftliche Flächen	23
5.1.2	Künftige Verkehrsflächen aus landwirtschaftlichen Nutzflächen.....	30
5.1.3	Forstwirtschaftliche Flächen	30
5.1.4	Gartenland.....	31
5.2	Baulich nutzbare Grundstücke.....	32
5.2.1	Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau.....	33
5.2.2	Wohnbauflächen im Außenbereich.....	36
5.2.3	Gewerbliche Bauflächen sowie land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebäudeflächen im Außenbereich.....	36
5.2.4	Bestellung von Erbbaurechten	36
5.2.5	Auflösung von Erbbaurechten.....	36
5.2.6	Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau	36
5.2.7	Gewerbe- und Industrieflächen	37
5.2.8	Resthofstellen, Bauernhäuser	38
5.2.9	Unselbständige Teilflächen.....	39
6.	BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	41
6.1	Häuser des individuellen Wohnungsbaus	44
6.1.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	49
6.1.2	Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	52
6.1.3	Reihenmittelhäuser.....	54
6.2	Renditeobjekte.....	54
6.2.1	Mehrfamilienhäuser	54
6.2.2	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	55
6.2.3	Gewerbe-/ Industrieobjekte.....	55
6.2.4	Sonstige bebaute Grundstücke	55
6.3	Wohnungs- und Teileigentum.....	56
6.3.1	Wohnungseigentum	56
6.3.2	Seniorenwohnanlagen	60
6.3.3	Teileigentum	60
6.4	Garagen, Tiefgaragenstellplätze, Stellplätze	61

7.	BODENRICHTWERTE.....	62
7.1	Gesetzlicher Auftrag	62
7.2	Allgemeine Erläuterungen des Oberen Gutachterausschusses NRW zu den Bodenrichtwerten.....	62
7.3	Örtliche Fachinformationen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Höxter zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte.....	64
7.4	Darstellung der Bodenrichtwerte in den Bodenrichtwertkarten	68
7.5	Übersicht über die Bodenrichtwerte.....	71
7.5.1	Bodenrichtwerte für baureifes Bauland zum Stichtag 01.01.2015	71
7.5.2	Bodenrichtwerte für Acker-, Grünland und Waldboden zum Stichtag 01.01.2015	76
7.6	Präsentation der Immobilienmarktdaten im Internet	81
7.6.1	Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS.NRW)	81
7.6.2	Gutachterausschuss-Redaktions-System (GARS.NRW).....	83
8.	FÜR DIE WERTERMITTLUNG ERFORDERLICHE DATEN.....	84
8.1	Bodenpreisindexreihen.....	84
8.1.1	Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland.....	84
8.1.2	Bodenpreisindexreihe für Ackerland.....	92
8.2	Sachwertdaten	93
8.2.1	Sachwertmodell	93
8.2.2	Definitionen und Hinweise zum Sachwertmodell	95
8.2.3	Normalherstellungskosten	98
8.2.4	Gebäudestandard	100
8.2.5	Ermittlung des Kostenkennwerts und der Gebäudestandardkennzahl.....	102
8.2.6	Ermittlung der üblichen Gesamtnutzungsdauer	103
8.2.7	Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen.....	103
8.2.8	Orientierungswerte zur Handhabung der NHK 2010 in Dachgeschossen bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern	107
8.2.9	Teilweise ausgebaute Dachgeschosse / Teilunterkellerung; Mischkalkulation nach Nr. 4.1.1.6 SW-RL	111
8.2.10	Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste Bauteile	112
8.2.11	Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF).....	113
8.2.12	Alterswertminderung	114
8.2.13	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	114
8.3	Ertragswertdaten.....	117
8.3.1	Ertragswertmodell	117
8.3.2	Definitionen und Hinweise zum Ertragswertmodell	118
8.3.3	Rohertrag	120
8.3.4	Bewirtschaftungskosten.....	121
8.3.4.1	Verwaltungskosten	121
8.3.4.2	Instandhaltungskosten	122
8.3.4.3	Mietausfallwagnis.....	123
8.3.5	Gesamtnutzungsdauer.....	124
8.3.6	Restnutzungsdauer.....	124
8.3.7	Bodenwertansatz.....	124
8.3.8	Liegenschaftszinssätze	124
8.4	Vergleichswertdaten.....	131
8.4.1	Orientierungswerte für gebrauchte Einfamilienhäuser	131
8.4.2	Preisniveau und Rohertragsfaktoren gebrauchter Eigentumswohnungen	134
8.4.3	Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser	135

8.5	Mieten.....	137
8.5.1	Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen in der Stadt Höxter.....	137
8.5.2	Mietwertübersicht für freifinanzierte Wohnungen.....	139
8.5.3	Mietpreisentwicklung für freifinanzierte Wohnungen im Kreis Höxter	143
8.5.4	Mieten für Einfamilienhäuser	143
8.5.5	Mietansätze für Gewerbeimmobilien	146
9.	RAHMENDATEN ZUM GRUNDSTÜCKSMARKT	148
9.1	Räumliche Einordnung / Eckdaten / Geschichte.....	148
9.2	Bevölkerung.....	148
9.2.1	Bevölkerungsdichte.....	148
9.2.2	Einwohner in den Stadtteilen der 10 kreisangehörigen Städte.....	149
9.2.3	Altersaufbau der Bevölkerung im Kreis Höxter	153
9.2.4	Bevölkerungsentwicklung seit 1975	154
9.2.5	Bevölkerungsprognose	156
9.2.6	Lebenserwartung.....	158
9.3	Strukturdaten Bauen und Wohnen.....	158
9.3.1	Flächennutzung	158
9.3.2	Bestand an Wohngebäuden.....	160
9.3.3	Baufertigstellung von Wohn- und Nichtwohngebäuden.....	161
9.3.4	Indexreihen.....	162
9.4	Wirtschaftsdaten	166
9.4.1	Kaufkraft	166
9.4.2	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte zum 30.06.2013	167
10.	SONSTIGE ANGABEN	168
10.1	Kommunale Baulandangebote	168
10.1.1	Angebot an kommunalem Wohnbauland im Jahr 2015	168
10.1.2	Angebot an kommunalen Gewerbe-/Industrieflächen im Jahr 2015.....	172
10.2	Gebühren	173
10.3	Überregionale Grundstücksmarktberichte	175
10.4	Anschriften der benachbarten Gutachterausschüsse	176

ANLAGEN

- Formular Abonnement-Bestellung des Grundstücksmarktberichts
- Fragebogen zum Grundstücksmarktbericht 2015

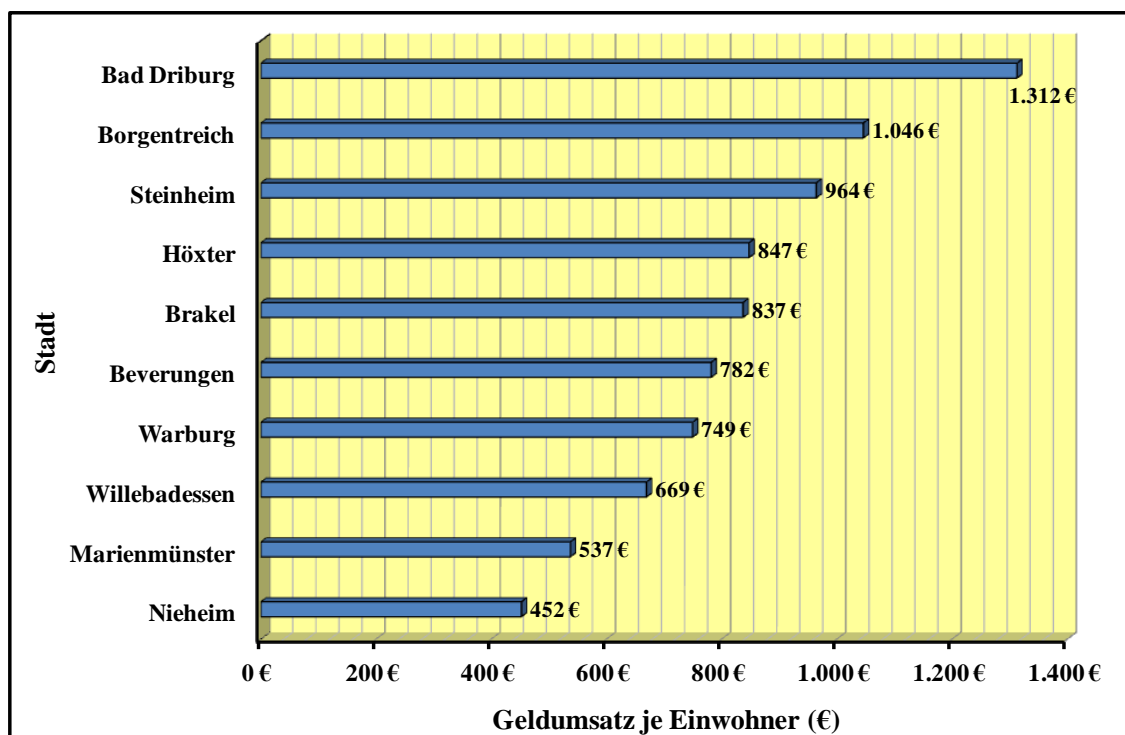
1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Grundlage des Grundstücksmarktberichtes 2015 sind die in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Höxter registrierten Kauffälle des Berichtsjahres 2014.

Im Berichtsjahr wurden im Kreis Höxter 1.712 Kauffälle über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum mit einem Geldumsatz von 125 Millionen € und einem Flächenumsatz von 488 Hektar registriert. Die Anzahl der Kauffälle ist somit gegenüber dem Vorjahr um 2 % gesunken. Beim Geldumsatz ergab sich hingegen eine Steigerung von 31 %.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz	Flächenumsatz
2000	1.939	129 Mio. €	650 ha
2001	1.785	114 Mio. €	598 ha
2002	1.691	124 Mio. €	493 ha
2003	1.729	114 Mio. €	567 ha
2004	1.712	103 Mio. €	954 ha
2005	1.613	116 Mio. €	451 ha
2006	1.150	94 Mio. €	391 ha
2007	1.382	111 Mio. €	1.158 ha
2008	1.454	106 Mio. €	1.151 ha
2009	1.467	96 Mio. €	765 ha
2010	1.527	100 Mio. €	411 ha
2011	1.646	141 Mio. €	1.265 ha
2012	1.492	107 Mio. €	445 ha
2013	1.742	95 Mio. €	592 ha
2014	1.712	125 Mio. €	488 ha

868 € wurden je Einwohner umgesetzt:



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

- 504 gebrauchte **Ein- und Zweifamilienhäuser** wurden gekauft. Dies ist der höchste Stand seit Beginn der systematischen Erfassung in den 1970er Jahren. Der zweithöchste Stand wurde 1993 mit 449 Kauffällen registriert. Gegenüber dem Vorjahr sind die Anzahl um 24 % und der Geldumsatz um 29 % gestiegen.

Die Preise für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser haben sich gegenüber dem Vorjahr kaum verändert. Die Auswertung ergab im Mittel eine statistische Preissteigerung von 0,2 %.

59 % aller gekauften Ein- und Zweifamilienhäuser lagen in der Preiskategorie bis 100.000 €, 36 % in der Preiskategorie über 100.000 € bis 200.000 € und nur 5 % in der Preiskategorie über 200.000 €.

Im Mittel hatten die Ein- und Zweifamilienhäuser eine Wohnfläche von 151 m², standen auf einem 671 m² großen Grundstück, hatten einen Ausstattungsstandard, der der Baujahreskategorie der 1970er Jahre entspricht und kosteten 96.000 €.

Im Berichtsjahr 2014 wurden 24 % aller Käufe von Personen getätigt, deren postalische Adresse nicht im Kreis Höxter liegt.

- 174 **Eigentumswohnungen** wurden gekauft. Dies ist der höchste Stand in diesem Jahrtausend. Gegenüber dem Vorjahr sind die Anzahl um 33 %, der Wohnflächenumsatz um 43 % und der Geldumsatz um 29 % gestiegen.

Im Mittel wurde 2014 für eine gebrauchte Eigentumswohnung (einschließlich umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen) 743 €/m² (Vorjahr 682 €/m²) und für eine neu erstellte Eigentumswohnung 2.015 €/m² Wohnfläche (Vorjahr 2.201 €/m²) bezahlt.

Je nach Lage und Ausstattungsstandard streuen die Preise stark. In den einfachen Lagen wurden bei unterdurchschnittlichem Ausstattungsstandard für Altbauwohnungen Preise von unter 400 €/m² Wohnfläche registriert. In den besten Lagen wurden bei gutem Ausstattungsstandard für Neubauwohnungen bis zu 2.800 €/m² Wohnfläche gezahlt.

Der gegenüber dem Vorjahr höhere mittlere Kaufpreis für eine gebrauchte Eigentumswohnung (einschließlich umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen) ergibt sich daraus, dass 2014 insbesondere Verkaufsfälle in Eigentumswohnanlagen registriert wurden, die im Mittel der Baujahreskategorie der 1980er Jahre entstammen (Vorjahr Baujahreskategorie der 1970er Jahre).

Die vertiefende Auswertung der vorliegenden Kaufpreise ergab bei Wohnungen in älteren Eigentumswohnanlagen eine Preissteigerung und bei Wohnungen in jüngeren Eigentumswohnanlagen einen Preisrückgang. Im statistischen Mittel sind die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen um - 2 % gesunken.

Im Berichtsjahr 2014 wurden 41 % aller Käufe von Personen getätigt, deren postalische Adresse nicht im Kreis Höxter liegt.

- 43 gebrauchte **Mehrfamilienhäuser** wurden für insgesamt 7,98 Mio. € gekauft. Gegenüber dem Vorjahr (26 Kauffälle und 4,28 Mio. € Geldumsatz) ist dies eine deutliche Steigerung.

- 29 gebrauchte **Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser** wurden zu einem Gesamtumsatz von 4,53 Mio. € gekauft. Gegenüber dem Vorjahr (18 Kauffälle und 3,07 Mio. € Geldumsatz) wurde auch hier ein Zuwachs registriert. Der durchschnittliche Kaufpreis betrug 156.000 €.
- 18 gebrauchte **Gewerbe- und Industrieobjekte** wurden für insgesamt 7,89 Mio. € gekauft. Gegenüber dem Vorjahr (9 Objekte und 2,40 Mio. € Geldumsatz) wurde auch hier ein Zuwachs registriert.
- 159 **Baugrundstücke** für den individuellen Wohnungsbau wurden gekauft. Gegenüber dem Vorjahr ist das eine Steigerung um 26 %. Die Preise sind überwiegend konstant geblieben. Im Kreis Höxter betrug 2014 der durchschnittliche Kaufpreis für einen beitragsfreien Bauplatz bei einer mittleren Grundstücksgröße von 746 m² und einem mittleren Bodenpreis von ca. 58 €/m² etwa 43.000 €. Der gegenüber dem Vorjahr (39.000 €) höhere Kaufpreis ergibt sich daraus, dass 2014 überdurchschnittlich viele Baugrundstücke in hochpreisigen Wohngebieten gekauft wurden.
- 223 Hektar **Ackerland** wurden gekauft. Gegenüber dem Jahr 2013 (207 Hektar) ist das eine Steigerung um + 8 %.

Insgesamt ergab sich im Kreisgebiet ein mittlerer Preisanstieg von + 15 % (Streuung + 6 % bis + 29 %). Der auf das gesamte Kreisgebiet bezogene durchschnittliche Ackerlandpreis für eine 1 Hektar große Ackerfläche mit einer Ackerzahl 50 (Bodengüte) beträgt 2,18 €/m² (Vorjahr 1,90 €/m²).
- 59 Hektar **Grünland** wurden gekauft. Gegenüber dem Jahr 2013 (94 Hektar) ist das ein Rückgang um - 37 %.

Die Bodenpreise haben sich hier unterschiedlich entwickelt. Insgesamt ergab sich im Kreisgebiet ein mittlerer Preisanstieg von + 4 % (Streuung - 23 % bis + 38 %). Der auf das gesamte Kreisgebiet bezogene durchschnittliche Grünlandpreis für eine 0,5 Hektar große Dauergrünlandfläche mit einer Grünlandgrundzahl von 50 (Bodengüte) beträgt 1,30 €/m² (Vorjahr 1,25 €/m²).
- 27 Hektar **Wald** wurden gekauft. Gegenüber dem Vorjahr (19 Hektar) ist dies eine Steigerung. Bei einer mittleren Grundstücksgröße von 1,2 Hektar handelt es sich bei den 22 Verkaufsfällen jedoch nicht um größere zusammenhängende Waldankäufe mit Eigenjagdbezirken. Inklusive Aufwuchs betrug der mittlere Kaufpreis 1,04 €/m². Langfristige Marktbeobachtungen ergaben einen mittleren Waldbodenpreis von 0,40 €/m² (ohne Aufwuchs).

Übersicht über die Umsätze und Preisentwicklungen auf dem Immobilienmarkt im Kreis Höxter

ausgewählte Teilmärkte	Kauf- fälle	Verän- derung	Geldumsatz [Mio. €]	Verän- derung	Preise
Baulich nicht nutzbare Flächen					
Ackerland	183	↓	5,37	↑	↑
Grünland	81	↓	0,67	↑	↗
Wald	22	↑	0,17	↓	→
Baulich nutzbare Flächen					
Individueller Wohnungsbau	159	↑	5,56	↑	→
Geschosswohnungsbau	1	↓	0,11	↓	→
Gewerbe/Industrie	39	↑	1,93	↗	→
Bebaute Grundstücke					
Ein- und Zweifamilienhäuser	504	↑	48,42	↑	→
Mehrfamilienhäuser	43	↑	7,98	↑	→
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	29	↑	4,53	↑	→
Gewerbe-/Industrieobjekte	18	↑	7,89	↑	→
Sonstige bebaute Grundstücke	25	↓	1,08	↓	→
Wohnungs- und Teileigentum					
Wohnungseigentum	174	↑	12,63	↑	↘
Teileigentum	5	→	0,74	↑	→
Gesamtumsatz	1.712	↘	124,77	↑	-

fallend ↓ leicht fallend ↘ stagnierend → leicht steigend ↗ steigend ↑

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

Aus den Kaufpreisen hat der Gutachterausschuss für das Kreisgebiet Bodenrichtwerte ermittelt und diese in Bodenrichtwertkarten sowie in Bodenrichtwertübersichten (siehe Nr. 7.5) eingetragen. Flächendeckend für das gesamte Kreisgebiet wurden Bodenrichtwertzonen gebildet und 1.304 zonale Bodenrichtwerte für die nachfolgend aufgeführten Nutzungsarten abgeleitet.

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

Die in diesem Bericht unter Nr. 7.3 aufgeführten *“Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte“* enthalten Umrechnungskoeffizienten zur Berück-

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

Neben den Bodenrichtwerten und allgemeinen Umsatzzahlen enthält der Bericht:

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

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

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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

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

Der Grundstücksmarktbericht 2015 gibt in generalisierter Form eine allgemeine Übersicht über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt im Kreis Höxter. Er stellt die Umsatz- und Preisentwicklung für diesen Kreis dar und dient somit der allgemeinen Markttransparenz. Der Marktbericht gibt unter anderem Informationen über das aktuelle Preisniveau von Bau-, Acker- und Grünland, Eigenheimen, Eigentumswohnungen und Grundstücken mit besonderen Nutzungen (z. B. Waldflächen).

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

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

Die vom Gutachterausschuss ermittelten und im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Daten sind nach dem "gleichlautenden Erlassen der obersten Finanzbehörden der Länder zur Umsetzung des Gesetzes zur Reform des Erbschaftsteuer- und Bewertungsrechts" von den Finanzämtern bei der Grundbesitzbewertung vorrangig anzusetzen. Im Rahmen der Erbschaftsteuerreform wurde das Wertermittlungsrecht im Baugesetzbuch reformiert und der Aufgabenbereich der Gutachterausschüsse deutlich erweitert.

Im Hinblick auf die unterschiedlichen Nutzer verfolgt der Bericht ebenfalls das Ziel, allgemein über die Tätigkeit des Gutachterausschusses zu informieren und aufzuzeigen, welches weitere detaillierte Datenmaterial dort vorliegt und für spezielle Fragestellungen nutzbar gemacht werden kann.

Wegen der Komplexität des behandelten Themas kann dieser Bericht jedoch nicht allen Aspekten des Immobilienmarktes gerecht werden. Um den Marktbericht dem Informationsbedarf der verschiedenen Nutzer optimal anpassen zu können, ist der Gutachterausschuss an Anregungen interessiert, die in zukünftigen Grundstücksmarktberichten gegebenenfalls berücksichtigt werden können. Dieser Bericht enthält daher als letztes Blatt einen Fragebogen, der ausgefüllt an den Gutachterausschuss zurückgesandt werden kann.

3. Gutachterausschuss

Die Institution des Gutachterausschusses für Grundstückswerte ist mit dem Bundesbaugesetz 1960 eingeführt worden. Er ist als Einrichtung des Landes Nordrhein-Westfalen ein unabhängiges, an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium zur Ermittlung von Immobilienwerten.

Rechtsgrundlage

Der Gutachterausschuss arbeitet auf der Grundlage folgender Rechtsvorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)
- Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW)

3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

Dem Gutachterausschuss obliegen im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u. a. Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Bodenpreisindexreihen)
- Feststellungen über den Grundstücksmarkt in einer Übersicht zusammenfassen und veröffentlichen (Grundstücksmarktbericht)
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile in Verbindung mit Grundstücken
- Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten und Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen
- Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte
- Erstellung von Mietwertübersichten
- Auf Antrag der zuständigen Stelle die Mietdatenbank führen und den Mietspiegel erstellen
- Wertauskünfte und Stellungnahmen über Grundstückswerte erteilen

- Individuelle Auswertungen aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter und aggregierter Form vornehmen
- Führung weiterer Datensammlungen über Mieten und Bewirtschaftungskosten

3.2 Mitglieder des Gutachterausschusses

Die Mitglieder des Gutachterausschusses, die aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit und Erfahrung über besondere Sachkunde auf dem Gebiet der Immobilienbewertung verfügen, werden von der Bezirksregierung auf die Dauer von 5 Jahren bestellt. Sie kommen insbesondere aus den Bereichen Architektur und Bauwesen, Immobilienwirtschaft, Land- und Forstwirtschaft sowie Vermessungs- und Liegenschaftswesen. Darüber hinaus sind für die Ermittlung der Bodenrichtwerte (§ 16 Abs. 2 Satz 2 GAVO NRW) je ein Mitarbeiter des zuständigen Finanzamtes mit besonderer Sachkunde für die steuerliche Bewertung des Grundbesitzes nach dem Bewertungsgesetz als ehrenamtliches bzw. als stellvertretendes ehrenamtliches Mitglied des Gutachterausschusses bestellt.

Der Gutachterausschuss im Kreis Höxter besteht zurzeit aus 13 Mitgliedern:

Vorsitzender:

Bernward Schlüter

Stellvertretender Vorsitzender

Meinolf Busse

Stellvertretender Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter

Heinrich Ernst

Ehrenamtliche Gutachter

Werner Anke

Norbert Hofnagel

Reinhard Lücking

Stefanus Remmert

Wolfgang Schäfers

Hubertus Scheid

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

Andreas Witte, Finanzamt Höxter

Josef Rasche, Finanzamt Höxter

Heike Nolte, Finanzamt Warburg

Franz-Josef Nolte, Finanzamt Warburg

3.3 Aufgaben der Geschäftsstelle

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

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

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

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

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

Die Gebühren des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und der Geschäftsstelle richten sich nach den Bestimmungen der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung – VermWertGebO NRW); sie sind auszugsweise beigelegt (siehe Nr. 10.2).

4. Immobilienmarkt des Jahres 2014

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

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

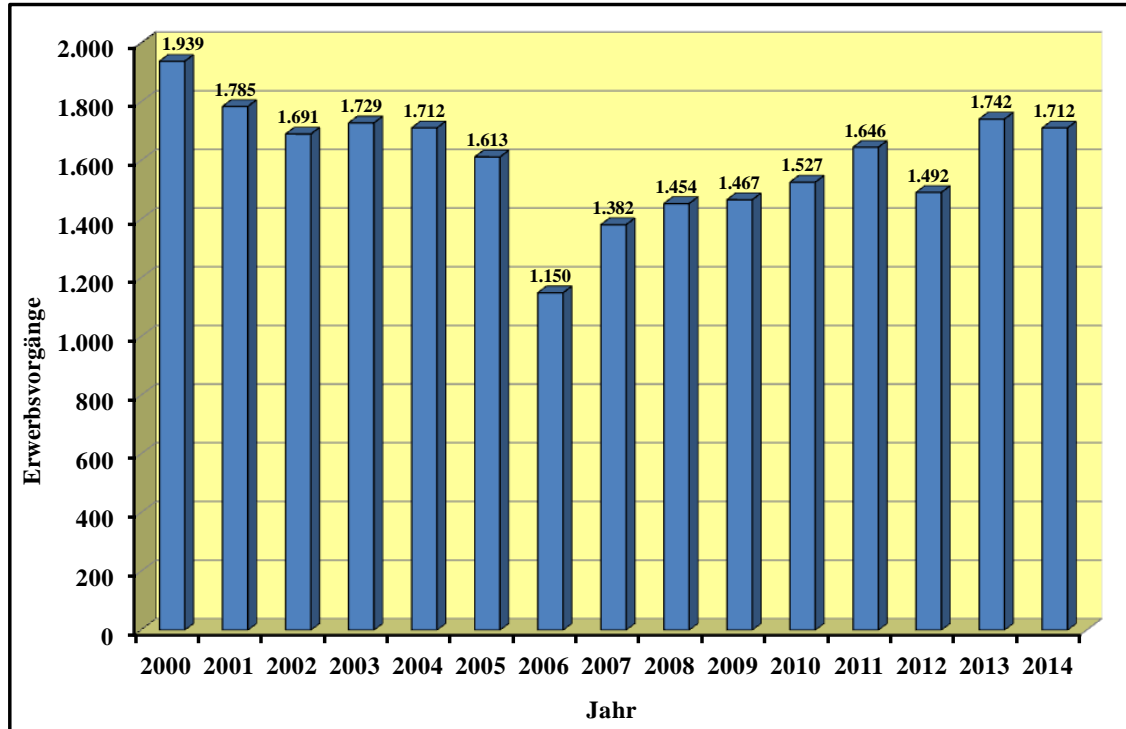
- **Unbebautes baureifes Land:** Zu den unbebauten Bauflächen werden alle Flächen gerechnet, die der Wohn- oder gewerblichen Nutzung dienen bzw. für diese vorgesehen sind.
- **Bebaute Grundstücke:** Dieser Teilmarkt umfasst den gesamten Bereich bebauter Grundstücke von Einfamilienhäusern über Mehrfamilienhäusern bis zu Gewerbeobjekten und sonstigen bebauten Grundstücken. Grundstücksgleiche Rechte (Erbbaurecht/Erbbaugrundstück sowie Wohnungs-/Teileigentum) gehören nicht zu diesem Teilmarkt.
- **Wohnungs- und Teileigentum:** Hierzu rechnet man alle Eigentumswohnungen und gewerbliche Objekte in Teileigentum.
- **Land- und forstwirtschaftliche Flächen:** Dieser Teilmarkt umfasst Acker- und Grünland sowie Waldflächen.
- **Sonstige Flächen:** Zu den sonstigen Flächen rechnet man Grundstücke, die nicht bei den vorstehenden Grundstücksarten registriert werden wie z. B. Gewässerflächen, Gärten, Kiesgruben und Wege.

Hinweis:

Die Angaben zum Grundstücksverkehr unter Nr. 4.1 bis 4.3 sind reine Mengendaten, die alle Erwerbsvorgänge berücksichtigen. Darin sind auch einzelne Kauffälle enthalten, die für die Kaufpreisauswertung nicht geeignet sind, da ihnen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zugrunde liegen (z. B. Verwandtenverkäufe, Zwangsversteigerungen).

4.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Höxter sind im Jahr 2014 insgesamt **1.712 Erwerbsvorgänge** über Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken sowie über die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein Rückgang von 2 %.



Von den 1.712 Erwerbsvorgängen entfielen 31 auf Zuschläge bei **Zwangsversteigerungen**:

- 22 bebaute Grundstücke
 - 1 land- und forstwirtschaftliche Fläche
 - 2 unbebaute Baugrundstücke
 - 5 Eigentumswohnungen
 - 1 Erbbaurecht bebaut

Gegenüber dem Vorjahr ist dies eine Rückgang um 33 % (Vorjahr = 46, davon 40 bebaute Grundstücke, 1 land- und forstwirtschaftliche Fläche, 2 werdendes Bauland und 4 Eigentumswohnungen).

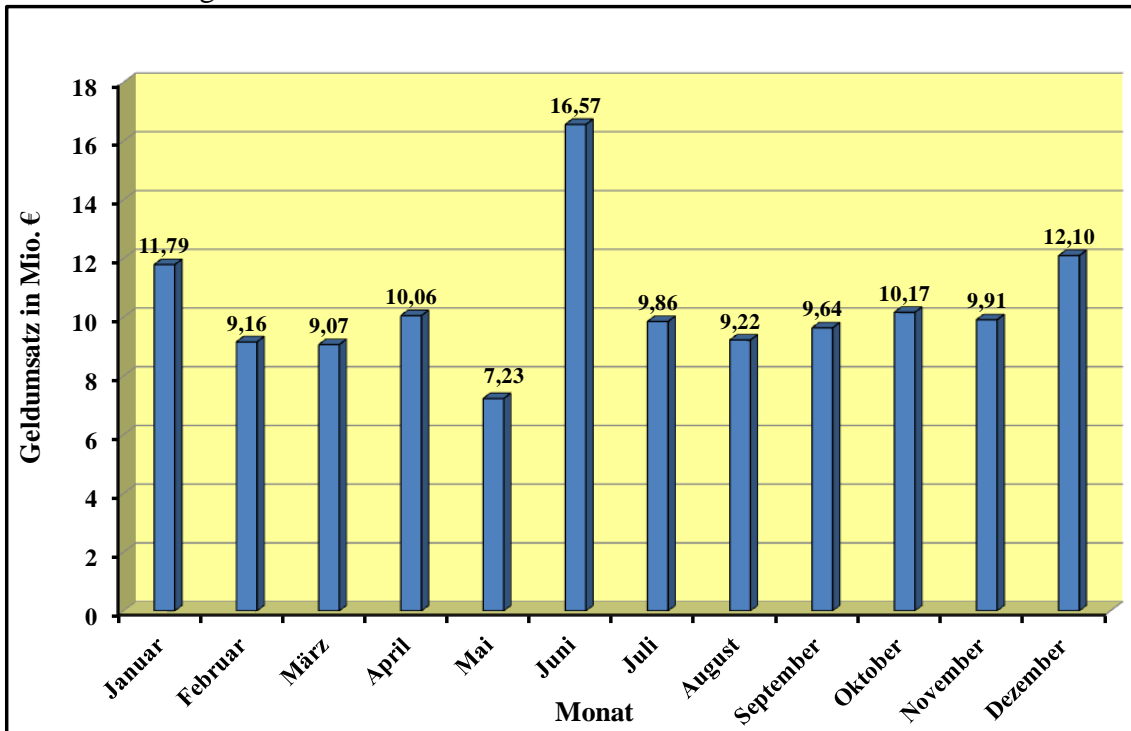
Entwicklung der Zwangsversteigerungszuschläge seit 2005:

Jahr	Anzahl	Jahr	Anzahl	Jahr	Anzahl	Jahr	Anzahl
2005	49	2008	68	2011	42	2014	31
2006	80	2009	56	2012	65		
2007	56	2010	62	2013	46		

Häufig ist in den Kaufverträgen vermerkt, dass der Verkauf durch einen **Makler** vermittelt worden ist. Im Jahr 2014 wurden so 223 Maklerbeteiligungen erfasst.

Obwohl es sich hierbei um keine abschließende Erfassung handelt, ist zu erkennen, dass insbesondere beim Verkauf eines Ein- bzw. Zweifamilienhauses (192) sowie beim Verkauf einer Eigentumswohnung (23) professionelle Verkaufshilfen hinzugezogen werden.

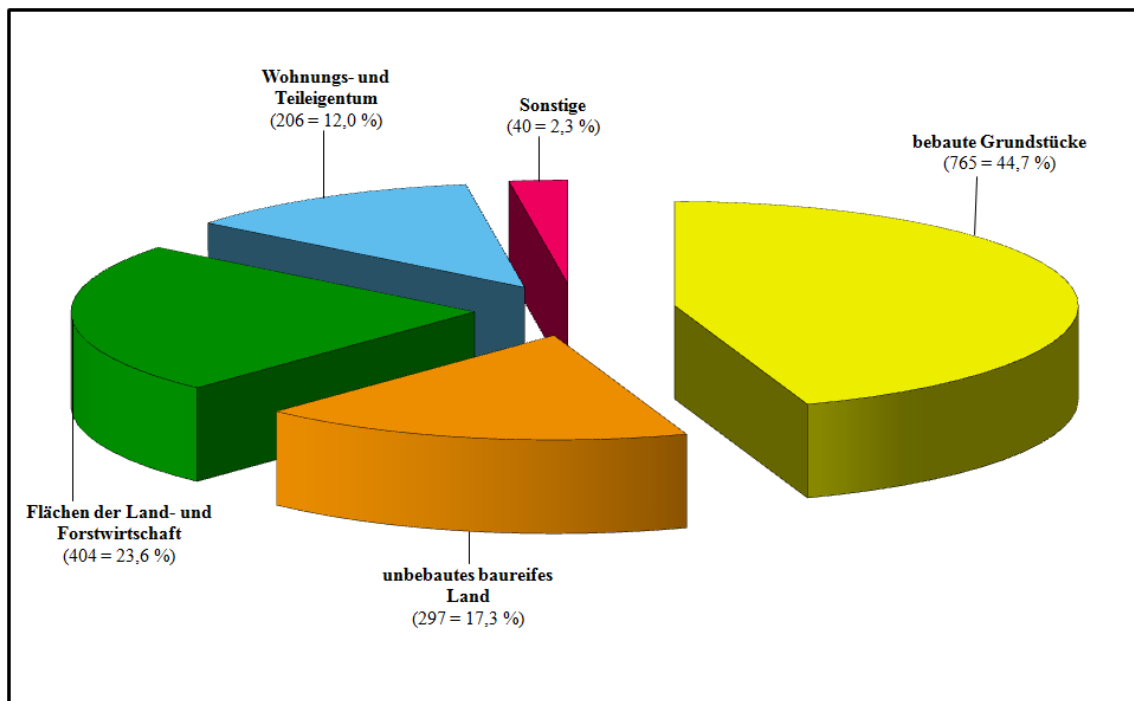
In den einzelnen Monaten des Jahres 2014 wurden auf dem Immobilienmarkt folgende Geldumsätze registriert:



Im Kreis Höxter wurden auf dem Immobilienmarkt monatlich im Mittel 10,40 Mio. € umgesetzt.

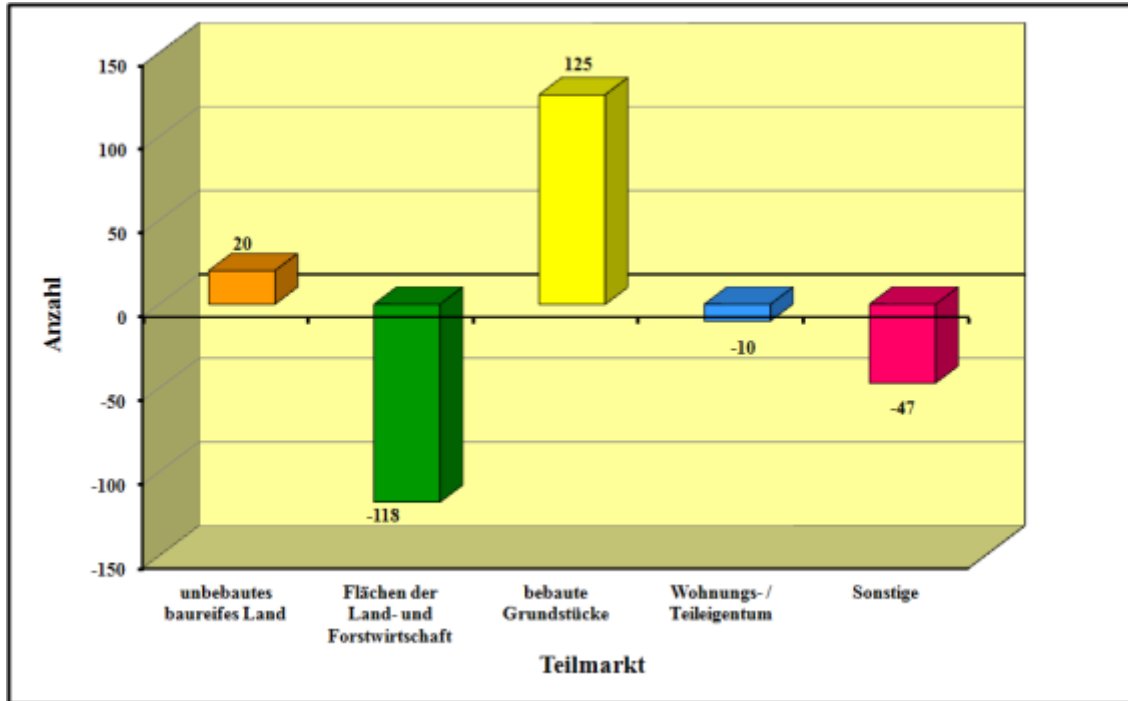
Die nachfolgenden Grafiken zeigen den Anteil der einzelnen Teilmärkte im Kreisgebiet, die prozentuale Veränderung gegenüber dem Vorjahr und die Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die Städte.

Erwerbsvorgänge im Kreisgebiet (insgesamt 1.712), Verteilung auf die Teilmärkte



Von den 1.712 Erwerbsvorgängen entfielen 765 = 44,7 % auf bebaute Grundstücke, 404 = 23,6 % auf Flächen der Land- und Forstwirtschaft, 297 = 17,3 % auf unbebautes baureifes Land, 206 = 12,0 % auf Wohnungs- und Teileigentum und 40 = 2,3 % auf Sonstige (Gewässerflächen, Gärten, Kiesgruben, Wege etc.).

Änderung der Anzahl der Erwerbsvorgänge zum Vorjahr



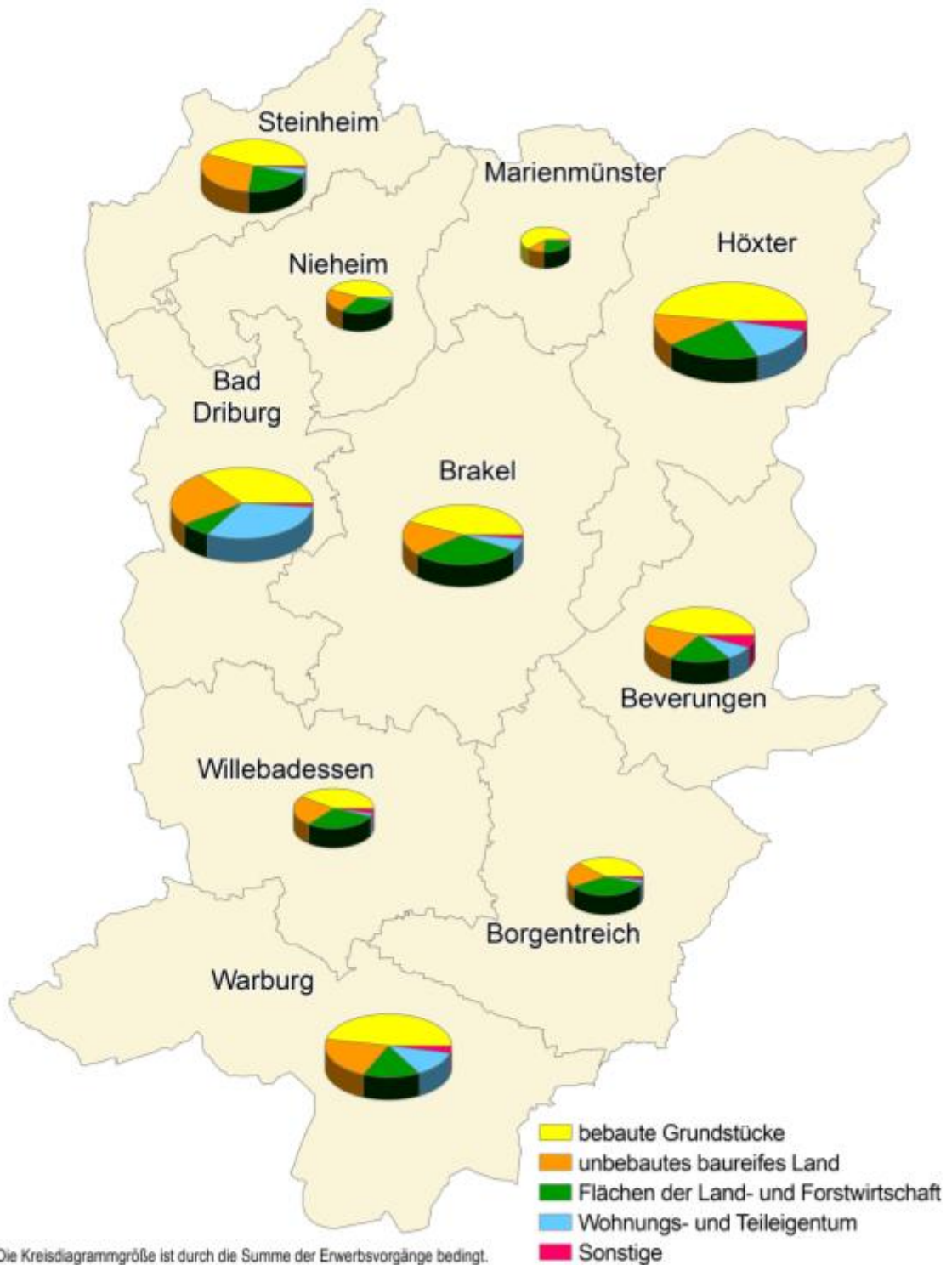
Im Vergleich zum Vorjahr wurde 2014 insbesondere bei den Flächen der Land- und Forstwirtschaft ein Rückgang der Erwerbsvorgänge registriert. Dies ist jedoch nicht der fehlenden Nachfrage, sondern vielmehr den wenigen Angeboten geschuldet. Deutlich gestiegen sind die Verkaufszahlen bei den bebauten Grundstücken (+ 125).

Anzahl der Erwerbsvorgänge in den Städten

Stadt	unbebautes baureifes Land	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	bebaute Grundstücke	Wohnungs- und Teileigentum	Sonstige	Summe
Bad Driburg	56	19	107	98	3	283
Beverungen	32	42	83	14	10	181
Borgentreich	16	37	38	2	2	95
Brakel	30	73	94	11	3	211
Höxter	33	79	155	45	10	322
Marienmünster	6	11	27	0	1	45
Nieheim	14	25	33	2	0	74
Steinheim	47	38	74	5	2	166
Warburg	43	45	110	27	6	231
Willebadessen	20	35	44	2	3	104
Kreis Höxter	297	404	765	206	40	1.712

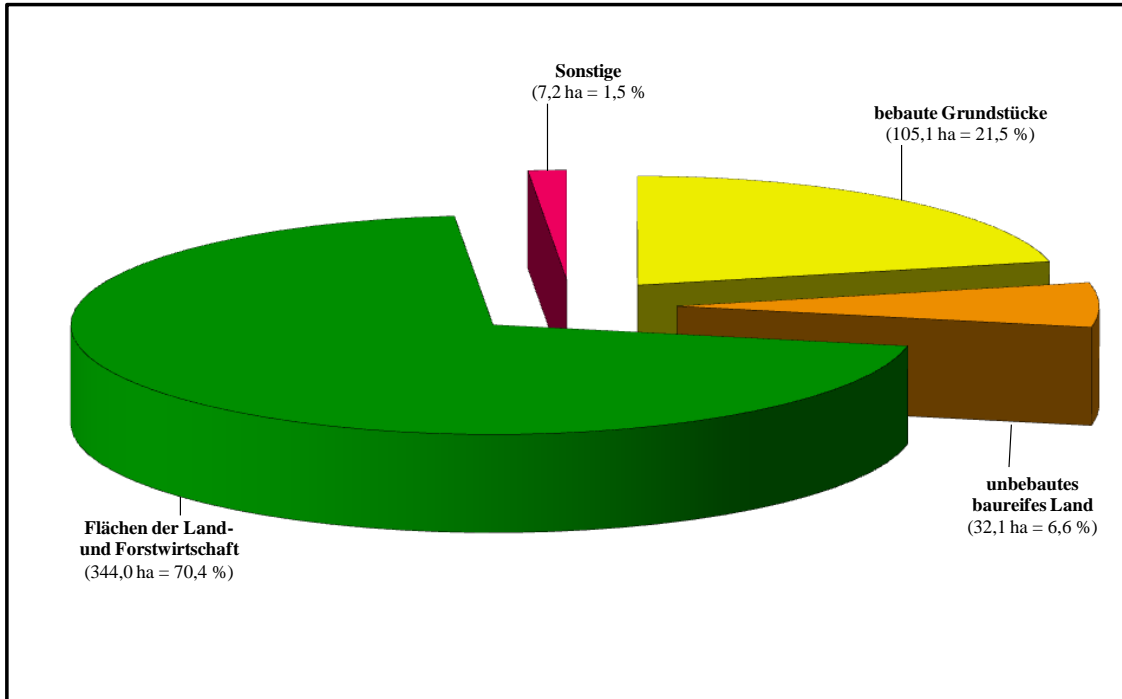
In Höxter (19 %), Bad Driburg (17 %) und Warburg (13 %) wurden die meisten Verkaufsfälle registriert.

Aufteilung der Anzahl der Erwerbsvorgänge auf die Städte

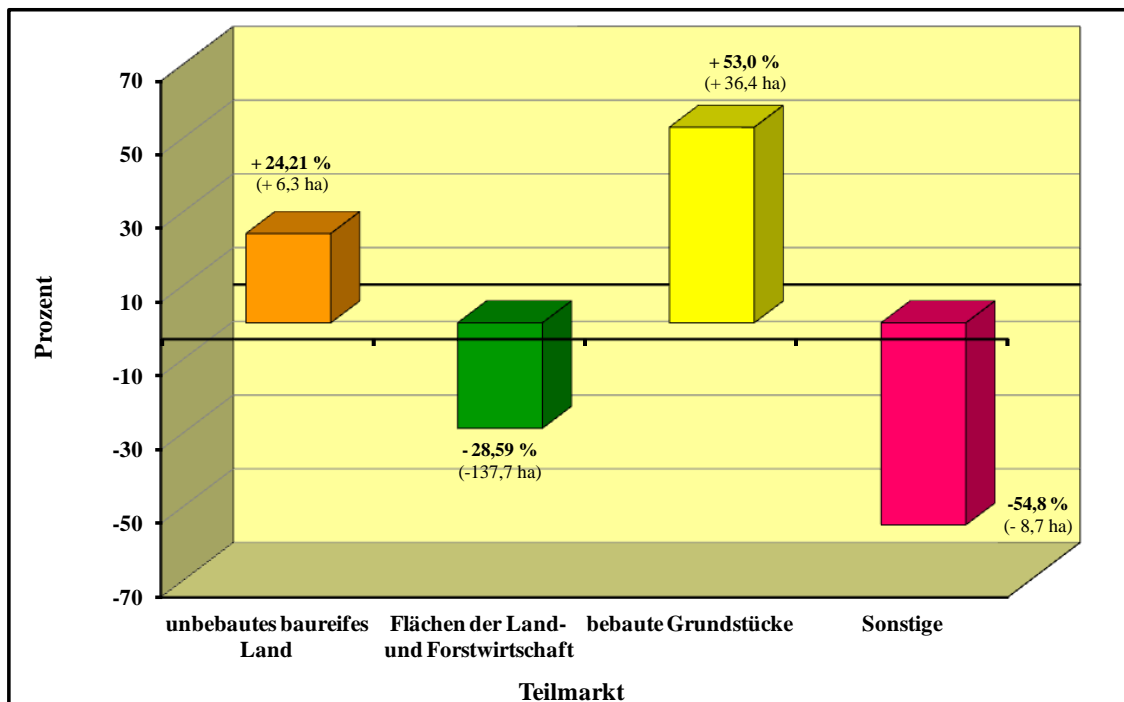


4.2 Flächenumsatz

Im Jahr 2014 wurden im Kreis Höxter insgesamt **488,41 ha** Grundstücksfläche umgesetzt. Davon entfielen 70,4 % = 344,01 ha auf Flächen der Land- und Forstwirtschaft, 21,5 % = 105,14 ha auf bebaute Grundstücke, 6,6 % = 32,09 ha auf unbebautes baureifes Land und 1,5 % = 7,16 ha auf Sonstige.

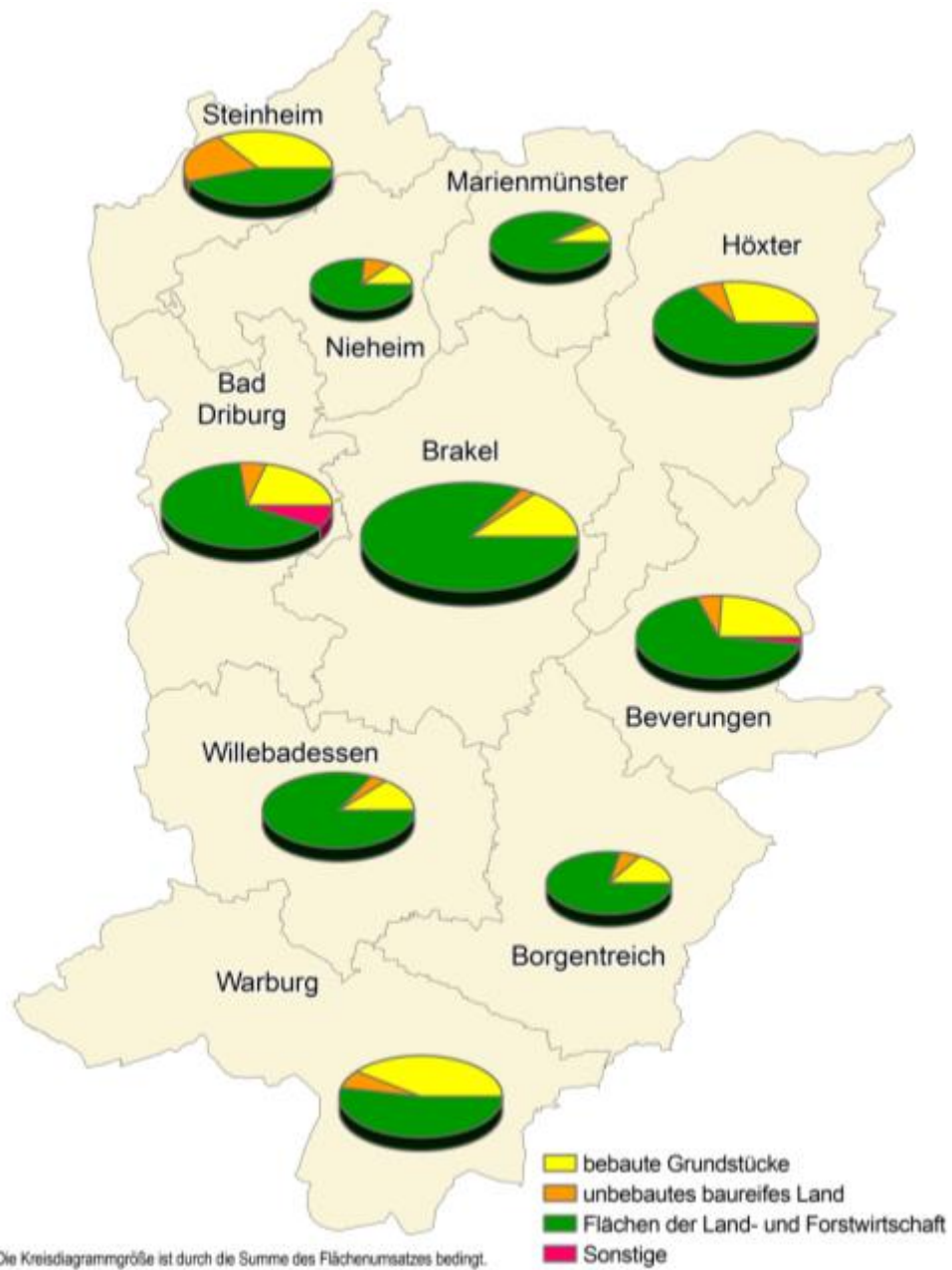


Änderung des Flächenumsatzes zum Vorjahr in Prozent



Der Flächenumsatz (488,41 ha) hat sich gegenüber dem Vorjahr (592,13 ha) stark verändert. Dies ist insbesondere auf das geringe Angebot an landwirtschaftlichen Nutzflächen zurückzuführen.

Aufteilung des Flächenumsatzes auf die Städte



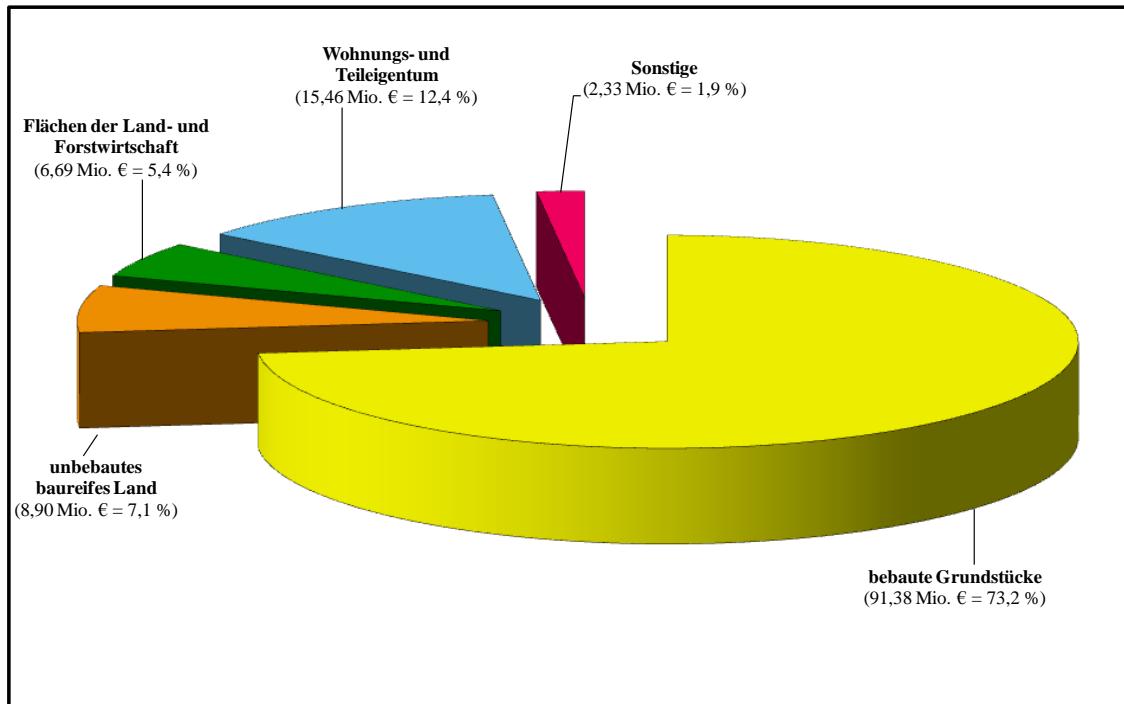
Stadt	unbebautes baureifes Land	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	bebaute Grundstücke	Sonstige	Summe
Bad Driburg	4,08	38,58	11,50	3,70	57,86
Beverungen	3,67	36,55	13,17	1,09	54,48
Borgentreich	2,28	26,46	4,73	0,03	33,49
Brakel	2,14	74,72	10,55	0,73	88,14
Höxter	3,86	33,96	15,58	0,61	54,01
Marienmünster	0,57	27,98	2,46	0,25	31,26
Nieheim	2,67	17,79	2,89	0,00	23,35
Steinheim	7,93	20,77	16,68	0,06	45,44
Warburg	2,99	27,87	22,27	0,35	53,49
Willebadessen	1,90	39,32	5,31	0,34	46,88
Kreis Höxter	32,09	344,01	105,14	7,16	488,41

Flächenangaben in Hektar

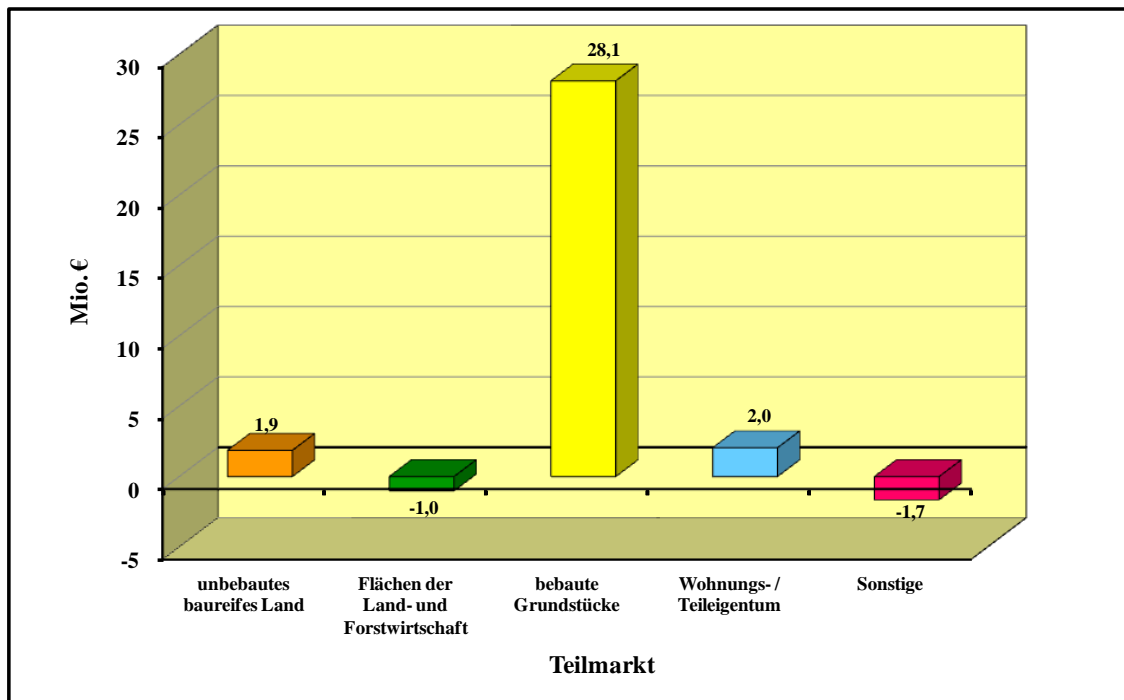
4.3 Geldumsatz

Im Jahr 2014 wurden auf dem Immobilienmarkt im Kreis Höxter insgesamt **124,77 Mio. €** umgesetzt. Das entspricht einem Betrag von etwa 73.000 € pro Erwerbsvorgang.

Von den 124,77 Mio. € entfielen 91,38 Mio. € auf bebaute Grundstücke, 15,46 Mio. € auf Wohnungs- und Teileigentum, 8,90 Mio. € auf unbebautes baureifes Land, 6,69 Mio. € auf Flächen der Land- und Forstwirtschaft und 2,33 Mio. € auf Sonstige.

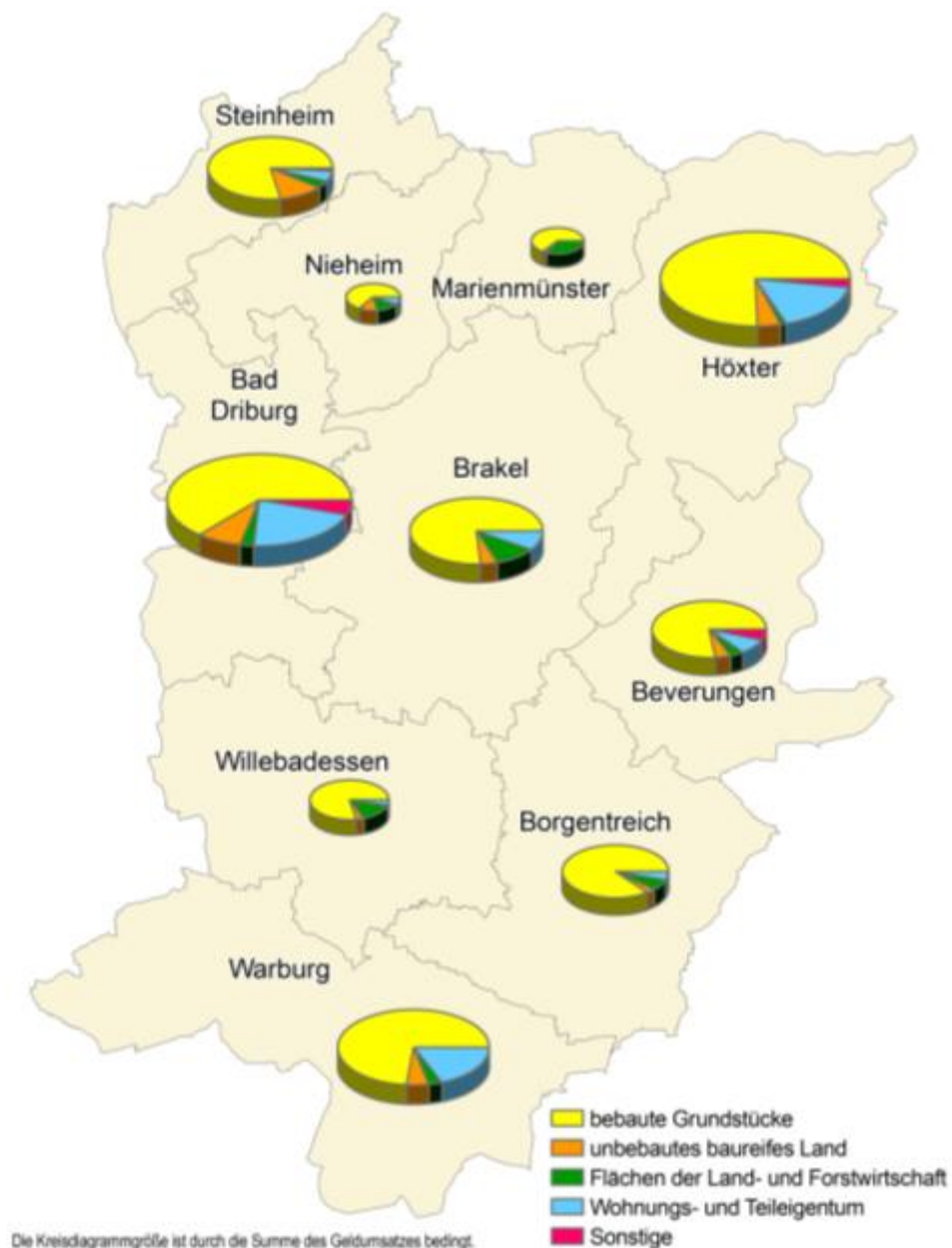


Änderung des Geldumsatzes zum Vorjahr



Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr insgesamt um 31 % bzw. 29,36 Mio. € gestiegen. Der Umsatzsteigerung betrifft insbesondere den Teilmarkt "bebaute Grundstücke".

Aufteilung des Geldumsatzes auf die Städte



Stadt	unbebautes baureifes Land	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	bebaute Grundstücke	Wohnungs- und Teileigentum	Sonstige	Summe
Bad Driburg	2,29	0,78	14,89	5,53	0,92	24,41
Beverungen	0,62	0,48	8,20	0,81	0,48	10,59
Borgentreich	0,26	0,51	8,20	0,36	0,01	9,34
Brakel	0,77	1,48	10,45	0,97	0,12	13,80
Höxter	1,42	0,31	19,45	4,05	0,53	25,75
Marienmünster	0,08	0,93	1,70	0,00	0,00	2,73
Nieheim	0,43	0,43	1,85	0,20	0,00	2,91
Steinheim	1,62	0,39	9,74	0,49	0,14	12,37
Warburg	1,16	0,63	12,56	2,89	0,09	17,33
Willebadessen	0,24	0,76	4,35	0,17	0,04	5,55
Kreis Höxter	8,90	6,69	91,38	15,46	2,33	124,77

Geldumsatz in Mio. €

Tabellarische Zusammenfassung der Umsätze in den Städten mit Vergleich der Umsatzzahlen zu den Vorjahren.

Stadt	Anzahl			Flächenumsatz in Hektar			Geldumsatz in Mio. €		
	Jahr			Jahr			Jahr		
	2012	2013	2014	2012	2013	2014	2012	2013	2014
Bad Driburg	225	237	283	33,0	44,2	57,9	15,5	17,0	24,4
Beverungen	161	262	181	48,0	58,5	54,5	6,3	11,2	10,6
Borgentreich	85	128	95	30,3	74,4	33,5	2,5	3,3	9,3
Brakel	163	164	211	46,2	87,8	88,1	17,3	10,1	13,8
Höxter	295	344	322	68,8	86,7	54,0	22,7	23,8	25,8
Marienmünster	39	57	45	19,4	36,2	31,3	2,1	1,8	2,7
Nieheim	76	82	74	47,1	32,8	23,4	3,7	2,4	2,9
Steinheim	127	112	166	34,6	32,4	45,4	9,5	8,0	12,4
Warburg	238	222	231	85,4	85,4	53,5	24,2	14,6	17,3
Willebadessen	83	134	104	32,6	53,8	46,9	2,9	3,2	5,5
Kreis Höxter	1.492	1.742	1.712	445,4	592,1	488,4	106,5	95,4	124,8

Von den insgesamt 1.712 registrierten Erwerbsvorgängen des Jahres 2014 sind 1.488 Fälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen. 224 Verkaufsfälle sind wegen persönlicher oder sonstiger Gründe (z. B. Verkauf zwischen Verwandten, Zwangsversteigerungen) oder wegen fehlender Daten für eine weitere Auswertung ungeeignet.

Für alle weiteren Auswertungen werden nur noch die Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs berücksichtigt.

5. Unbebaute Grundstücke

5.1 Baulich nicht nutzbare Grundstücke

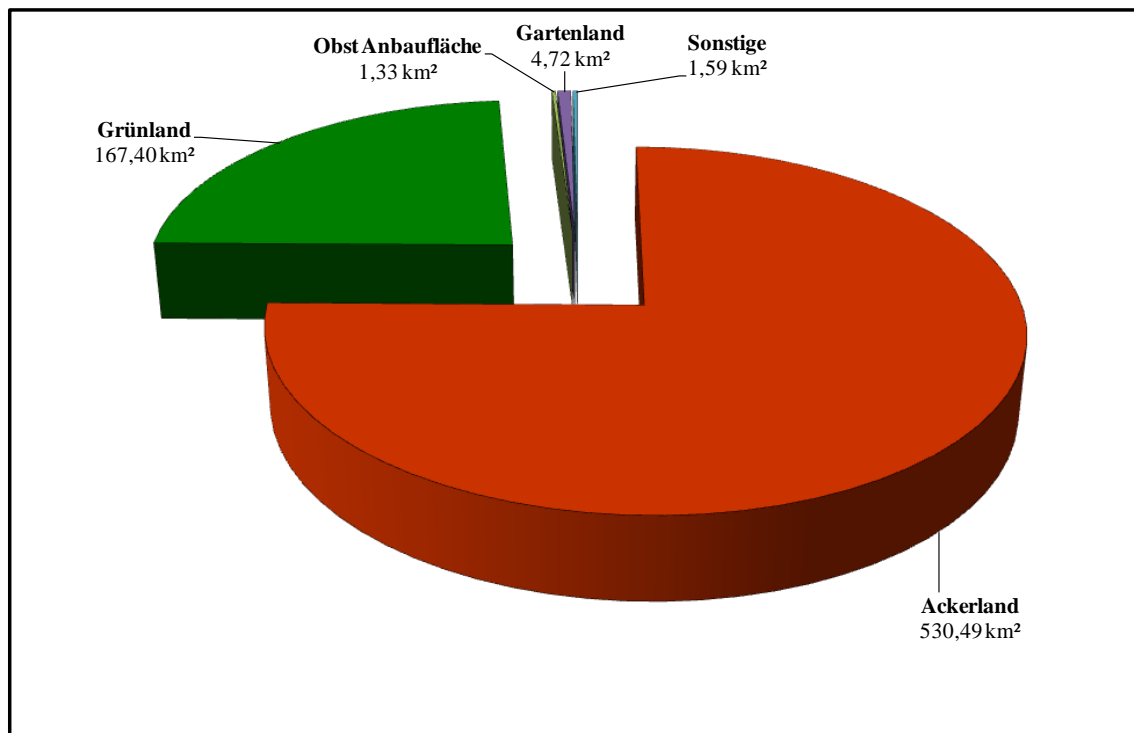
5.1.1 Landwirtschaftliche Flächen

Landwirtschaftliche Flächen sind entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen, von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.

Der Anteil der landwirtschaftlichen Nutzflächen an der Gesamtfläche des Kreises Höxter (1.201,42 km²) ist mit 705,52 km² bzw. 59 % überdurchschnittlich hoch.

Das nachfolgende Diagramm zeigt die Flächengrößen der einzelnen landwirtschaftlichen Nutzungsarten.

Landwirtschaftliche Nutzungsarten im Kreisgebiet



Quelle: Kreis Höxter - Fachbereich Kreisentwicklung, Bildung und Geoinformationen - Abteilung Geobasisdaten; Jahresstatistik 2014
Sonstige = Baumschule, Streuobstwiese, Weingarten, Brachland usw.

Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt weicht hinsichtlich seiner preisbildenden Faktoren wesentlich vom übrigen Grundstücksmarkt ab. Die Kaufpreise für landwirtschaftliche Flächen weisen eine größere Streuung auf als andere Teilmärkte.

Landwirtschaftliche Bodenpreise werden von unterschiedlichen Faktoren bestimmt. Neben den sachlichen Eigenschaften wie z. B. Lage in der Feldmark, Anbindung an das Wege- und Straßennetz, Entfernung zur Ortslage, Größe, Zuschnitt, topographische Gestaltung, gegenwärtige Nutzung und Nutzungsmöglichkeiten, Zustand der Drainagen und der natürlichen Ertragsverhältnisse (Bonität) wird die Preisbildung auch von rechtlichen Eigenschaften wie z. B. Natur- und Wasserschutzauflagen, Pachtrechte und insbesondere den jeweils aktuellen Vorgaben der europäischen Agrarpolitik geprägt. Hinzu kommen innerbetriebliche Faktoren wie z.B. Reinvestitions- oder Notverkäufe, Hofnä-

he, Arrondierungsmöglichkeiten, Ertrags- und Vermögenslage, Betriebsgröße und Entwicklungsperspektiven.

Zunehmend werden die landwirtschaftlichen Bodenpreise auch durch die Flächenkonkurrenz der Nahrungs- und Futtermittelproduktion mit der Energiepflanzenproduktion (erneuerbare Energie auf Biomasse-Basis) geprägt. Im Kreisgebiet führte dies dazu, dass die Preise für Agrarland in den letzten Jahren zum Teil deutlich angestiegen sind. Dieser Trend setzte sich auch im Berichtsjahr 2014 fort.

Im Jahre 2014 wurden im Kreisgebiet 183 Ackerlandflächen und 81 Grünlandflächen im gewöhnlichen Grundstücksverkehr veräußert. Bei einem Flächenumsatz von insgesamt 281,73 ha (Ackerland = 222,73 ha, Grünland = 59,01 ha) betrug der Geldumsatz 6,04 Mio. € (Ackerland = 5,37 Mio. €, Grünland = 0,67 Mio. €).

Von den über das gesamte Kreisgebiet verteilten 125 Ackerlandrichtwerten mussten 120 zum Stichtag 01.01.2015 angehoben werden. Die Preissteigerungen lagen zwischen 0,10 €/m² und 0,50 €/m². Lediglich fünf Ackerlandrichtwerte blieben unverändert.

Insbesondere ergaben sich in den Gebieten Bad Driburg, Beverungen, Marienmünster und Nieheim deutliche Preissteigerungen. In den Gemeinden Bad Driburg, Beverungen, Borgentreich, Brakel und Höxter liegen die Ackerlandpreise unter und in den Gemeinden Marienmünster, Nieheim, Steinheim, Warburg und Willebadessen über dem Kreisdurchschnitt = 2,18 €/m² (Vorjahr = 1,90 €/m²).

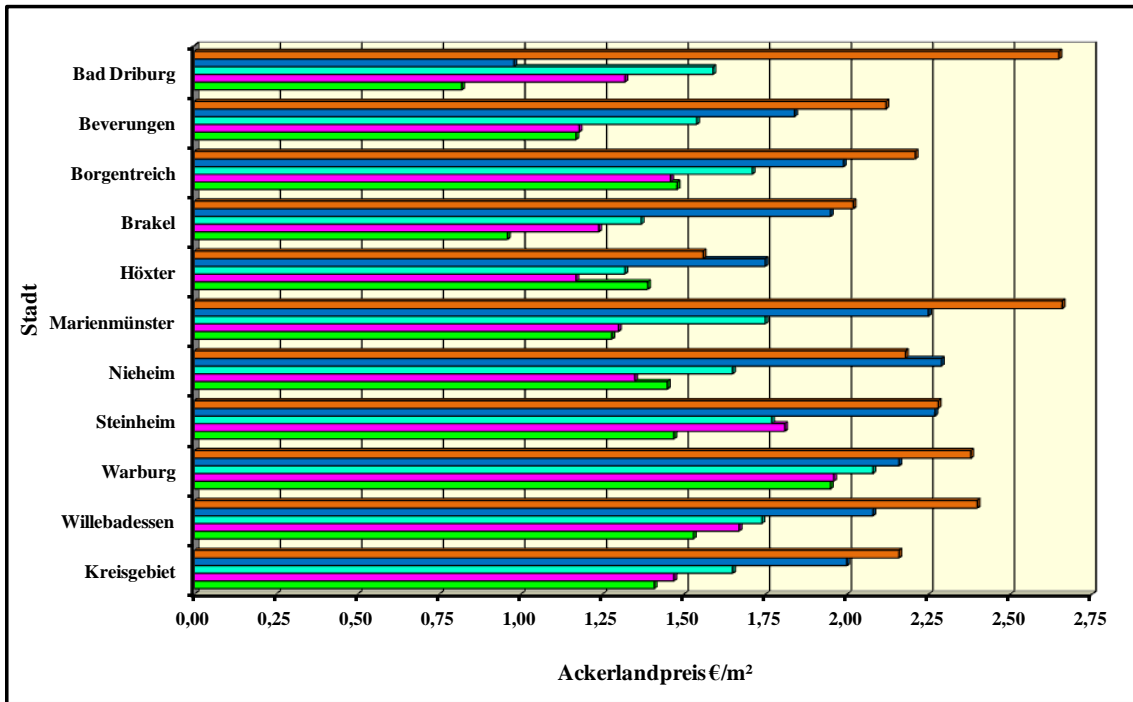
Insgesamt ergab beim Ackerland ein mittlerer Preisanstieg von + 15 %.

Im Kreisgebiet liegt der durchschnittliche Grünlandrichtwert jetzt bei 1,30 €/m². Dies ist gegenüber dem Vorjahr (1,25 €/m²) eine Steigerung von + 4 %. In 54 Fällen mussten die über das gesamte Kreisgebiet verteilten 125 Grünlandrichtwerte zum Stichtag 01.01.2015 angehoben und in 43 Fällen gesenkt werden. 28 Grünlandrichtwerte blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert. Aus den registrierten Kauffällen ergaben sich insbesondere in den Gebieten Bad Driburg, Borgentreich und Steinheim Preissteigerungen. In den Gebieten Warburg und Willebadessen wurden hingegen Preisrückgänge registriert.

In den Gemeinden Beverungen, Borgentreich, Höxter, Warburg und Willebadessen liegen die Grünlandpreise unter und in den Gemeinden Brakel, Marienmünster, Nieheim und Willebadessen über dem Kreisdurchschnitt.

Durchschnittliche Ackerlandpreise

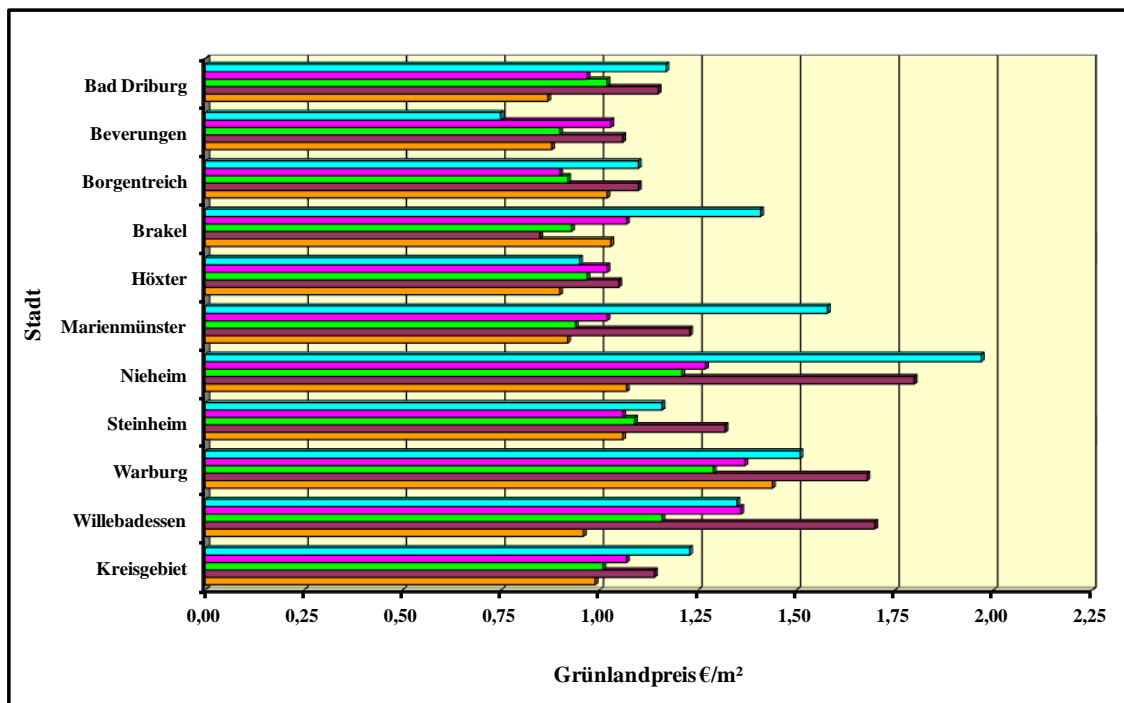
Das nachfolgende Diagramm zeigt die in den Jahren 2010 bis 2014 erzielten Durchschnittspreise für Ackerland unterschiedlicher Bodengüte und Grundstücksgröße. Diese Durchschnittspreise geben deshalb nicht das allgemeine Preisniveau für Ackerland wieder. Deutlich wird, dass 2014 insbesondere in Bad Driburg und Marienmünster überdurchschnittlich hohe Kaufpreise erzielt worden sind. Es handelte sich hierbei um große Flächen mit qualitativ überdurchschnittlich hochwertigen Böden. In den auf eine bestimmte Bodenqualität und Fläche normierten Ackerlandrichtwert sind diese Verkaufsfälle gewichtet eingeflossen.



	Bad Driburg	Beverungen	Borgentreich	Brakel	Höxter	Marienmünster	Nieheim	Steinheim	Warburg	Willebadessen	Kreisgebiet
2014	2,65	2,12	2,21	2,02	1,56	2,66	2,18	2,28	2,38	2,40	2,16
2013	0,98	1,84	1,99	1,95	1,75	2,25	2,29	2,27	2,16	2,08	2,00
2012	1,59	1,54	1,71	1,37	1,32	1,75	1,65	1,77	2,08	1,74	1,65
2011	1,32	1,18	1,46	1,24	1,17	1,30	1,35	1,81	1,96	1,67	1,47
2010	0,82	1,17	1,48	0,96	1,39	1,28	1,45	1,47	1,95	1,53	1,41

Durchschnittliche Grünlandpreise

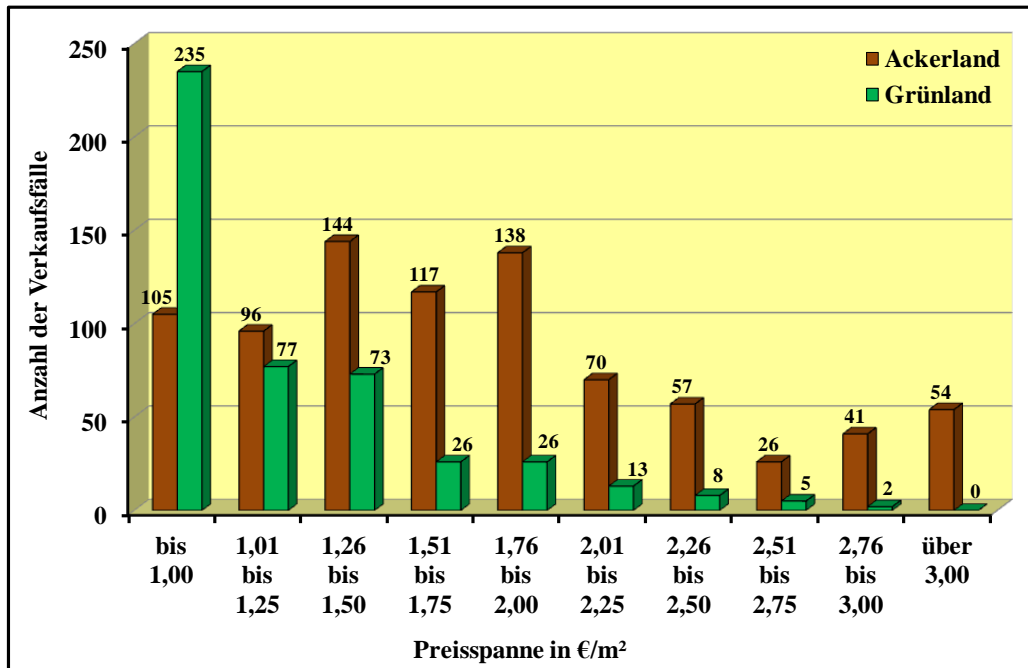
Das nachfolgende Diagramm zeigt die in den Jahren 2010 bis 2014 erzielten Durchschnittspreise für Grünland unterschiedlicher Bodengüte und Grundstücksgröße. Diese Durchschnittspreise geben deshalb nicht das allgemeine Preisniveau für Grünland wieder.



	Bad Driburg	Beverungen	Borgentreich	Brakel	Höxter	Marienmünster	Nieheim	Steinheim	Warburg	Willebadessen	Kreisgebiet
2014	1,17	0,75	1,10	1,41	0,95	1,58	1,97	1,16	1,51	1,35	1,23
2013	0,97	1,03	0,90	1,07	1,02	1,02	1,27	1,06	1,37	1,36	1,07
2012	1,02	0,90	0,92	0,93	0,97	0,94	1,21	1,09	1,29	1,16	1,01
2011	1,15	1,06	1,10	0,85	1,05	1,23	1,80	1,32	1,68	1,70	1,14
2010	0,87	0,88	1,02	1,03	0,90	0,92	1,07	1,06	1,44	0,96	0,99

Acker- und Grünlandverkäufe der Jahre 2010 bis 2014

In dem nachfolgenden Diagramm sind die in den Jahren 2010 bis 2014 registrierten Acker- und Grünlandverkäufe in Preiskategorien aufgeführt.

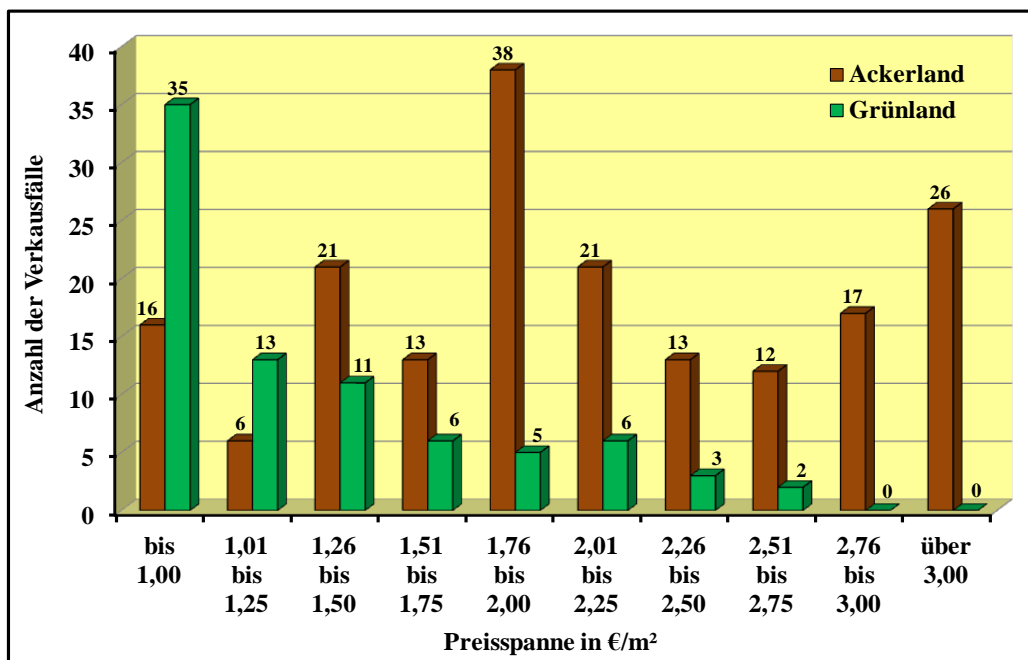


Die in den Jahren 2010 bis 2014 gekauften 848 Ackerflächen hatten eine mittlere Ackerzahl von 54 (Bonität), waren im Mittel 1,1248 ha groß und erzielten einen durchschnittlichen Kaufpreis von 1,80 €/m².

Die in den Jahren 2010 bis 2014 gekauften 465 Grünlandflächen hatten eine mittlere Grünlandzahl von 45 (Bonität), waren im Mittel 0,8499 ha groß und erzielten einen durchschnittlichen Kaufpreis von 1,10 €/m².

Acker- und Grünlandverkäufe des Jahres 2014

In dem nachfolgenden Diagramm sind nur die im Jahr 2014 registrierten Acker- und Grünlandverkäufe in Preiskategorien aufgeführt.



Die im Jahr 2014 gekauften 183 Ackerflächen hatten eine mittlere Ackerzahl von 53 (Bonität), waren im Mittel 1,2171 ha groß und erzielten einen durchschnittlichen Kaufpreis von 2,16 €/m².

23,5 % aller Verkaufsfälle lagen in der Preiskategorie bis 1,50 €/m², 27,9 % in der Preiskategorie über 1,50 €/m² bis 2,00 €/m², 18,6 % in der Preiskategorie über 2,00 €/m² bis 2,50 €/m², 15,8 % in der Preiskategorie über 2,50 €/m² bis 3,00 €/m² und 14,2 % in der Preiskategorie über 3,00 €/m².

Die im Jahr 2014 gekauften 81 Grünlandflächen hatten eine mittlere Grünlandzahl von 44 (Bonität), waren im Mittel 0,7285 ha groß und erzielten einen durchschnittlichen Kaufpreis von 1,23 €/m².

72,8 % aller Verkaufsfälle lagen in der Preiskategorie bis 1,50 €/m², 13,6 % in der Preiskategorie über 1,50 €/m² bis 2,00 €/m², 11,1 % in der Preiskategorie über 2,00 €/m² bis 2,50 €/m² und 2,5 % in der Preiskategorie über 2,50 €/m².

Die nachfolgende Tabelle zeigt die im Jahr 2014 in den einzelnen Städten des Kreises Höxter erzielten Umsatzzahlen für Acker- und Grünland.

Stadt	Ackerland			Grünland		
	Anzahl der Verkaufsfälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. €	Anzahl der Verkaufsfälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. €
Bad Driburg	8	23,92	0,69	7	6,91	0,06
Beverungen	13	10,47	0,25	7	14,98	0,11
Borgentreich	19	20,47	0,45	7	3,27	0,03
Brakel	46	62,41	1,29	11	7,12	0,09
Höxter	20	5,93	0,09	16	4,64	0,04
Marienmünster	7	25,17	0,89	3	2,74	0,05
Nieheim	15	12,52	0,32	6	4,82	0,10
Steinheim	17	10,74	0,26	10	6,97	0,08
Warburg	25	19,39	0,48	6	4,14	0,06
Willebadessen	13	31,73	0,67	8	3,42	0,05
Kreis Höxter	183	222,73	5,37	81	59,01	0,67

Durchschnittliche Ackerlandpreise

Die statistische Auswertung des Datenmaterials des Jahres 2014 ergab, bezogen auf eine Ackerfläche von 1,0 ha, für das Kreisgebiet folgende durchschnittliche Bodenpreise:

Ackerland						
Ø Ackerzahl	30	40	50	60	70	80
Ø Bodenpreis in €/m ²	1,86	2,02	2,18	2,34	2,50	2,66

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

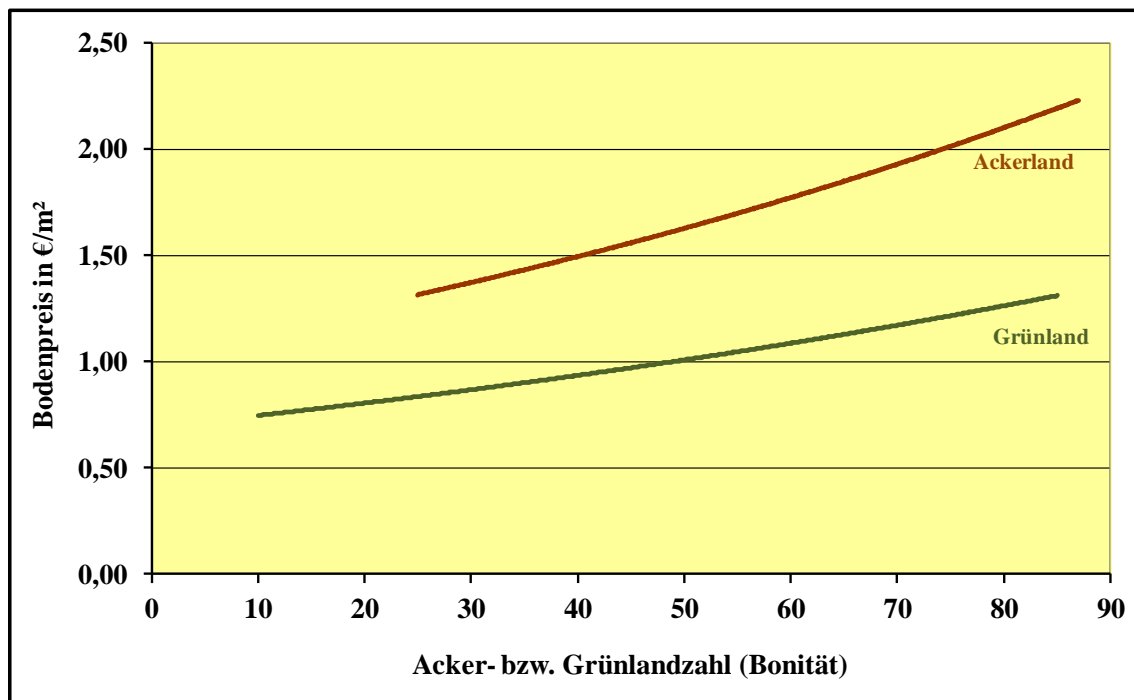
Durchschnittliche Grünlandpreise

Die statistische Auswertung des Datenmaterials des Jahres 2014 ergab, bezogen auf eine Grünlandfläche von 0,5 ha, für das Kreisgebiet folgende durchschnittliche Bodenpreise:

Grünland						
Ø Grünlandzahl	30	40	50	60	70	80
Ø Bodenpreis in €/m ²	1,17	1,24	1,30	1,37	1,44	1,50

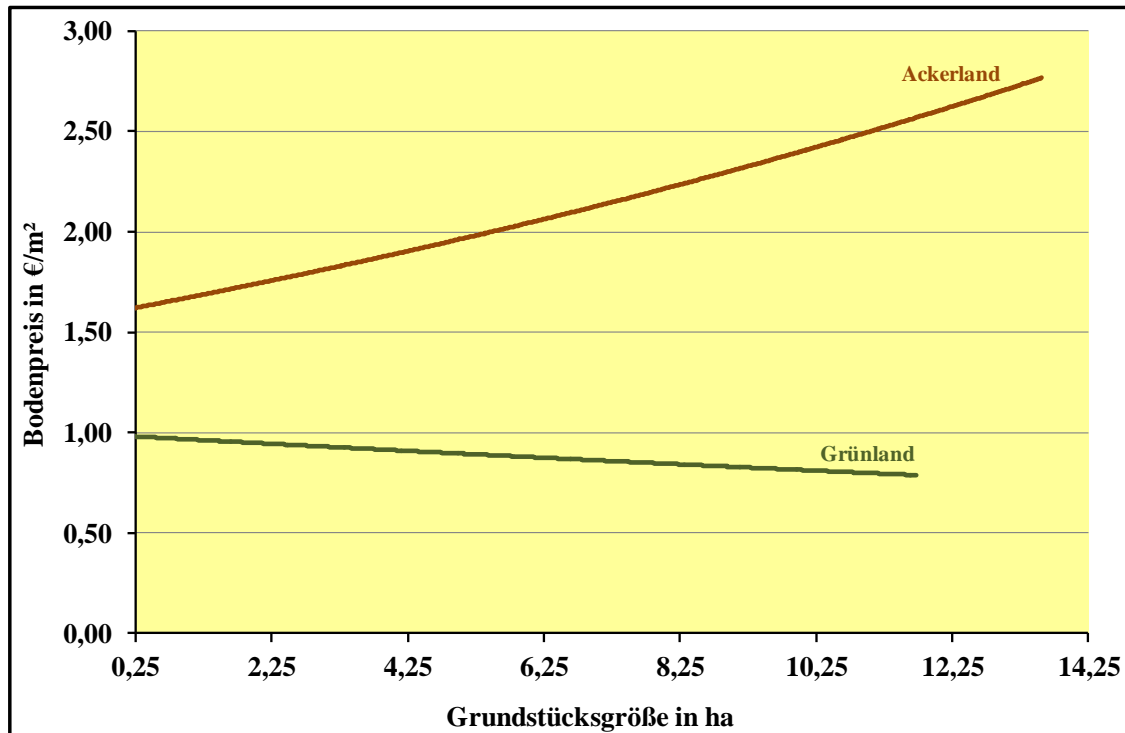
Detaillierte Angaben über das Preisniveau für Grünland im Bereich des Kreises Höxter können der Übersicht über die Bodenrichtwerte entnommen werden (Nr. 7.5.2).

Auf Grundlage der in den Jahren 2010 bis 2014 registrierten 848 Acker- und 465 Grünlandverkäufen wurde das nachstehende Diagramm erstellt. Es zeigt die Abhängigkeit der landwirtschaftlichen Bodenpreise von der Bonität.



Die Untersuchung zeigt, dass die Preisdifferenz zwischen Ackerland und Grünland in Gebieten mit guten Bodenqualitäten höher ausfällt als in Gebieten mit schlechten Bodenqualitäten. Der Einfluss der Bonität ist beim Ackerland größer als beim Grünland.

Auf Grundlage der in den Jahren 2010 bis 2014 registrierten 848 Acker- und 465 Grünlandverkäufen wurde das nachstehende Diagramm erstellt. Es zeigt die Abhängigkeit der landwirtschaftlichen Bodenpreise von der Grundstücksgröße.



Während beim Ackerland der Bodenpreis mit zunehmender Grundstücksgröße deutlich steigt, zeigt sich beim Grünland ein entgegengesetzter Trend. Die Grünlandpreise fallen mit zunehmender Grundstücksgröße jedoch nicht in dem Umfang, wie die Ackerlandpreise steigen. Die Grundstücksgröße hat beim Grünland eine untergeordnete Bedeutung.

5.1.2 Künftige Verkehrsflächen aus landwirtschaftlichen Nutzflächen

Bei Ankäufen von landwirtschaftlichen Nutzflächen für Verkehrszwecke (Straßenbedarfsflächen) werden in der Regel im Kreis Höxter Bodenpreise gezahlt, die über dem normalen Acker- bzw. Grünlandpreis liegen (besonderer Teilmarkt). In den Jahren 2010 bis 2014 wurden insgesamt 128 derartige Kauffälle registriert. Im Mittel lagen die erzielten Kaufpreise ca. 60 % über dem jeweiligen Acker- bzw. Grünlandrichtwert (siehe Nr. 7.5.2).

5.1.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Trotz eines Waldanteils von rd. 29 % an der Gesamtfläche des Kreises Höxter (siehe Nr. 9.2.1) ist der forstwirtschaftliche Grundstücksverkehr über mehrere Jahre betrachtet eher gering. Verträge über den Verkauf forstwirtschaftlicher Flächen fallen seit Jahren nur selten an. Im Jahr 2014 wurden 22 Verkaufsfälle mit einem Flächenumsatz von insgesamt 26,82 ha und einem Geldumsatz von 0,17 Mio. € (einschließlich Aufwuchs) registriert. Der Bodenpreis inklusive Aufwuchs betrug im Mittel 1,04 €/m².

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

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

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz (ha)	Ø Preis €/m ² inkl. Aufwuchs
2000	16	137,39	0,62
2001	7	4,29	0,47
2002	6	10,78	0,49
2003	5	4,86	0,56
2004	9	402,82	0,70
2005	11	14,30	0,42
2006	10	11,97	0,62
2007	11	89,59	0,60
2008	29	541,17	1,14
2009	13	171,67	1,11
2010	15	10,04	1,14
2011	20	726,52	1,40
2012	13	6,22	0,84
2013	15	19,04	0,82
2014	22	26,82	1,04

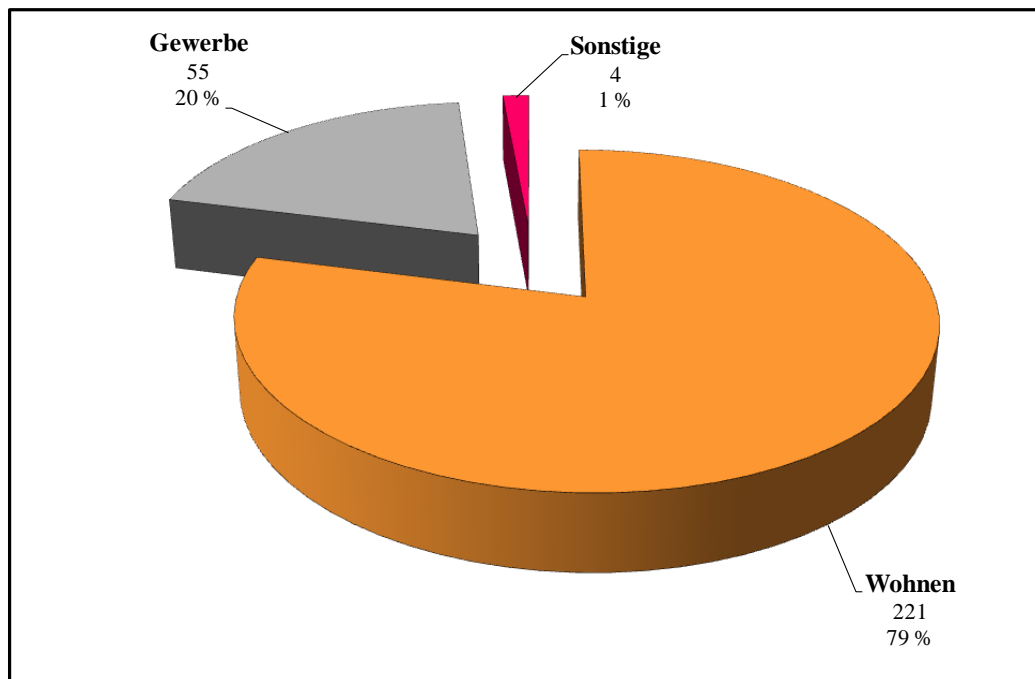
Auf Grundlage der vorstehenden Vergleichsfälle hat der Gutachterausschuss den Waldbodenwert (ohne Aufwuchs) im Kreis Höxter zu 0,40 €/m² ermittelt. Dieser Wert berücksichtigt die durchschnittliche Nutzbarkeit eines Wirtschaftswaldes. Besondere Einflüsse wie naturschutzrechtliche Auflagen, Steilhanglagen,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

5.1.4 Gartenland

Im Jahr 2014 betrug der Geldumsatz im Kreisgebiet 0,08 Mio. €. Es wurden insgesamt 31 Verkaufsfälle registriert. Der Flächenumsatz betrug 2,34 ha. Die Kaufpreise für reines Gartenland sind in Gebieten mit einem hohen Baulandpreisniveau höher als in Gebieten mit einem niedrigeren Baulandpreisniveau. Im Regelfall betragen die Gartenlandpreise etwa 10 % des umliegenden Wohnbaulandrichtwertes. Dieser Wertansatz gilt nicht für Baulücken.

5.2 Baulich nutzbare Grundstücke

Im Jahr 2014 wurden im Kreis Höxter 280 Kaufverträge über Bauflächen registriert. Gegenüber dem Vorjahr ist dies eine Steigerung um 10 % (2013 = 255 Kaufverträge).



Von den im Jahr 2014 verkauften 280 baulich nutzbaren Grundstücken entfielen 221 auf Wohnbaugrundstücke (Vorjahr = 215), 55 auf Gewerbebaugrundstücke (Vorjahr = 34) und 4 auf Sonstige (Vorjahr = 4). Zu den "sonstigen baulich nutzbaren Flächen" gehören beispielhaft Flächen für Wasserdruckerhöhungsanlagen oder Sonderbauflächen für den Aufbau einer Werbeanlage.

Teilmarkt	Anzahl der Verkaufsfälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. €
Wohnen	221	12,62	5,82
Gewerbe	55	17,10	2,44
Sonstige	4	0,15	0,08
Summe	280	29,87	8,35

Die Verkaufsfälle der baulich nutzbaren Grundstücke (einschließlich Arrondierungsflächen, Splissflächen) teilen sich auf die einzelnen Städte wie folgt auf:

Stadt	Anzahl der Verkaufsfälle			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2012	2013	2014	2012	2013	2014	2012	2013	2014
Bad Driburg	46	35	53	2,28	5,03	4,02	1,06	1,77	2,27
Beverungen	26	23	29	1,34	2,27	2,92	0,49	0,85	0,53
Borgentreich	17	12	16	0,93	0,64	2,28	0,14	0,12	0,26
Brakel	28	27	29	2,83	2,82	1,96	0,90	0,71	0,73
Höxter	31	28	30	5,40	3,43	3,64	1,24	0,91	1,30
Marienmünster	9	8	6	4,23	0,45	0,57	0,43	0,06	0,08
Nieheim	15	16	11	2,17	1,11	1,98	0,25	0,14	0,21
Steinheim	20	21	46	2,31	1,62	7,87	0,61	0,61	1,64
Warburg	46	39	41	3,40	4,69	2,88	1,10	0,90	1,15
Willebadessen	12	46	19	0,89	1,46	1,75	0,15	0,19	0,16
Kreis Höxter	250	255	280	25,79	23,51	29,87	6,38	6,28	8,35

5.2.1 Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

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

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)	Ø Bodenpreis €/m ²
1991	311	28,56	5,41	21,00
1992	431	35,86	7,82	22,00
1993	492	41,40	9,78	24,00
1994	487	40,85	10,49	26,00
1995	450	37,22	8,16	22,00
1996	494	39,10	9,95	26,00
1997	474	39,31	11,08	24,00
1998	579	44,89	12,02	27,00
1999	637	46,39	12,83	28,00
2000	407	28,75	7,79	30,00
2001	303	21,40	6,50	32,00
2002	356	25,04	8,50	35,00
2003	314	21,93	7,26	35,00
2004	262	19,03	5,56	31,00
2005	231	16,77	5,78	35,00
2006	127	9,97	3,33	34,00
2007	136	9,50	3,70	39,00
2008	115	8,28	3,07	37,13
2009	122	8,70	3,23	37,14
2010	167	13,30	5,74	42,80
2011	170	12,97	5,97	44,41
2012	133	9,70	3,85	43,77
2013	126	9,26	3,89	41,53
2014	159	11,86	5,56	47,15

Ø Bodenpreis €/m² hier abgaben- und beitragspflichtig

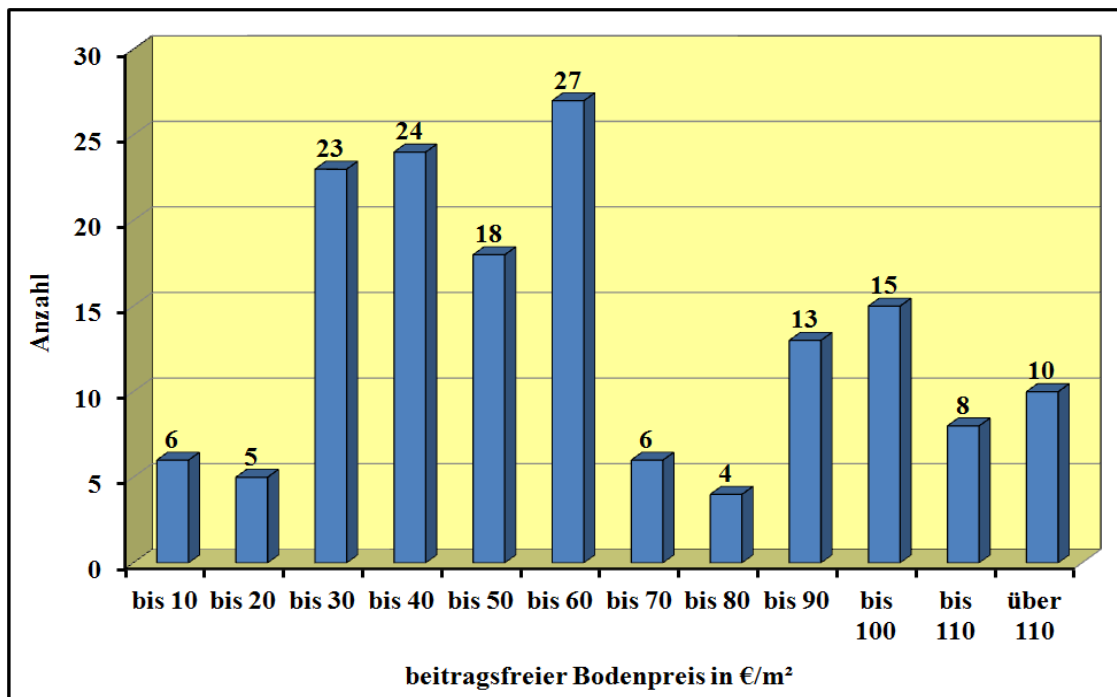
Im Jahre 2014 wurden 159 Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau verkauft. Gegenüber dem Vorjahr ist dies eine Steigerung um 26 %.

Die Umsatzzahlen des Jahres 2014 teilen sich auf die einzelnen Städte des Kreises Höxter wie folgt auf:

Stadt	Anzahl der Verkaufsfälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. €	mittlerer abgaben- und beitragsfreier Bodenpreis in €/m ²
Bad Driburg	33	2,49	1,80	78,78
Beverungen	14	1,03	0,32	46,95
Borgentreich	8	0,67	0,15	34,26
Brakel	17	1,23	0,65	68,77
Höxter	13	0,86	0,47	59,79
Mariemünster	4	0,30	0,06	30,34
Nieheim	6	0,40	0,09	27,42
Steinheim	30	2,13	0,99	61,38
Warburg	24	1,92	0,91	54,29
Willebadessen	10	0,83	0,13	29,78
Kreis Höxter	159	11,86	5,56	57,90

Im Kreis Höxter betrug der durchschnittliche Kaufpreis für einen abgaben- und beitragsfreien Bauplatz bei einer mittleren Grundstücksgröße von 746 m² und einem mittleren Bodenpreis von 57,90 €/m² etwa 43.000 €. In den abgaben- und beitragsfreien Bodenpreisen sind die Erschließungsbeiträge nach § 127 Baugesetzbuch - BauGB (Aufwand für den Grunderwerb und die erstmalige Herstellung der Erschließungsstraße), die Kostenerstattungsbeträge gemäß § 135a BauGB (naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben) und die Abgaben für den Kanal- und Wasseranschluss nach dem Kommunalabgabengesetz - KAG (Aufwand für die erstmalige Herstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen ohne Hausanschlüsse) enthalten.

In dem nachfolgenden Diagramm sind die im Jahr 2014 registrierten Wohnbaulandverkäufe in Preiskategorien aufgeführt. Die Angaben beziehen sich auf abgaben- und beitragsfreie Bodenpreise.



Von den 159 registrierten Wohnbaulandverkäufen lagen 76 (= 48 %) in Wohnbaugebieten mit abgaben- und beitragsfreien Bodenpreisen bis 50,00 €/m². In 10 Fällen (6 %) lag der abgaben- und beitragsfreie Bodenpreis über 110,00 €/m².

Im Jahr 2014 wurden von den insgesamt 159 registrierten Wohnbaulandverkäufen 81 (= 50,9 %) in den Kernstädten und 78 (= 49,1 %) in den angehörigen Stadtteilen getätigt. Das Verhältnis der Verkaufszahlen zwischen Kernstädten und zugehörigen Stadtteilen ist in den Städten sehr unterschiedlich.

Stadt	Kernstädte		Stadtteile	
	Anzahl	%-Anteil	Anzahl	%-Anteil
Bad Driburg	21	63,6	12	36,4
Beverungen	5	35,7	9	64,3
Borgentreich	4	50,0	4	50,0
Brakel	11	64,7	6	35,3
Höxter	3	23,1	10	76,9
Marienmünster/Vörden	1	25,0	3	75,0
Nieheim	4	66,7	2	33,3
Steinheim	25	83,3	5	16,7
Warburg	6	25,0	18	75,0
Willebadessen	1	10,0	9	90,0
Kreis Höxter	81	50,9	78	49,1

Differenzierte Angaben über das Bodenpreisniveau in den einzelnen Städten und Stadtteilen können der Bodenrichtwertübersicht für Wohnbauflächen (Nr. 7.5.1) entnommen werden.

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

Im Jahr 2014 wurden im Kreisgebiet 61 kommunale Wohnbauflächen verkauft. Der Marktanteil der Städte am Verkauf von Wohnbaugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau beträgt somit rd. 38 % (von insgesamt 159 Verkäufen). Der Anteil der städtischen Verkäufe ist seit mehreren Jahren rückläufig. Dies ist u. a. darauf zurückzuführen, dass die Nachfrage insbesondere in den Stadtteilen zurückgegangen ist und nur noch wenige Neubaugebiete ausgewiesen werden. Vielfach steht bei den Städten die Förderung des Kaufs eines leer stehenden Hauses im Vordergrund. Fördermittel für die Wieder- oder Umnutzung leer stehender Wohn- oder Nichtwohngebäude werden von den Städten zur Verfügung gestellt.

Jahr	Anzahl der kommunalen Wohnbaulandverkäufe
1997	232
1998	289
1999	375
2000	201
2001	138
2002	181
2003	151
2004	122
2005	108
2006	62
2007	63
2008	58
2009	42
2010	60
2011	58
2012	60
2013	57
2014	61

Die im Jahr 2014 registrierten 61 kommunalen Wohnbauflächenverkäufe verteilen sich auf die einzelnen Städte wie folgt:

Stadt	Anzahl
Bad Driburg	9
Beverungen	5
Borgentreich	4
Brakel	8
Höxter	0
Marienmünster	2
Nieheim	3
Steinheim	19
Warburg	9
Willebadessen	2

Auch für das Jahr 2015 stellen die Städte wieder kommunales Wohnbauland zur Verfügung. Lage, Anzahl und voraussichtliche Kaufpreise sind in der Liste unter Nr. 10.1.1 aufgeführt.

5.2.2 Wohnbauflächen im Außenbereich

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

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

Analog zu den Wohnbauflächen im Außenbereich ermittelt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Höxter Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen sowie land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebäudeflächen im Außenbereich (siehe Nr. 7.5.1).

5.2.4 Bestellung von Erbbaurechten

In den Jahren 2010 bis 2014 wurden im Kreis Höxter 9 Erbbaurechtsbestellungen an Bauplätzen für Ein- und Zweifamilienhäuser registriert. Der durchschnittliche Erbbauzins betrug 4,30 % des beitragsfreien Bodenwertes.

5.2.5 Auflösung von Erbbaurechten

In den Jahren 2010 bis 2014 wurden im Kreis Höxter 55 Erbbaugrundstücke von den Erbbauberechtigten erworben. Es handelte sich ausschließlich um Ein- bzw. Zweifamilienhausgrundstücke. Im Mittel haben die Erbbauberechtigten 69 % des beitragsfreien Bodenrichtwertes bezahlt. Die ermittelte Bandbreite betrug 52 % bis 86 %.

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

5.2.6 Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau

Grundstücke für Mehrfamilienhäuser und für die Errichtung von Eigentumswohnanlagen werden im Kreis Höxter in der Regel nur in den Kernstädten und hier bevorzugt in den zentrumsnahen Wohnlagen erworben. Ein Unterschied zu den Bodenpreisen für Eigenheimgrundstücke konnte bisher nur an bevorzugten Standorten bei Grundstücken für Eigentumswohnanlagen festgestellt werden. In den letzten Jahren ist dieser Teilmarkt jedoch stark rückläufig. Im Jahr 2014 konnte nur ein Kauffall registriert werden.

5.2.7 Gewerbe- und Industrieflächen

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

Jahr	Anzahl der verkauften Gewerbe- und Industriegrundstücke	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
1997	42	30,0	2,8
1998	68	38,1	3,5
1999	53	35,6	6,2
2000	27	11,5	1,4
2001	52	28,6	3,7
2002	19	10,0	2,6
2003	13	6,9	1,2
2004	17	7,0	0,8
2005	33	11,9	2,3
2006	25	7,6	1,9
2007	39	12,5	2,1
2008	47	18,6	3,8
2009	32	13,6	1,3
2010	20	6,0	1,2
2011	35	15,6	4,2
2012	33	11,3	1,5
2013	30	12,7	1,9
2014	42	16,7	2,4

Im Jahr 2014 betrug der Geldumsatz im Kreisgebiet bei insgesamt 42 Verkaufsfällen und einem Flächenumsatz von 16,66 ha 2,41 Mio. €.

Im Mittel wurde beitragsfreies Gewerbeland zu 20,40 €/m² verkauft (inklusive Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB, Kostenerstattungsbeiträge nach § 135a BauGB und Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz).

Wie die Wohnbaulandpreise streuen auch die Gewerbelandpreise im Kreisgebiet sehr stark. In Gebieten mit hohen Wohnbaulandpreisen liegen die Gewerbelandpreise in aller Regel höher als in Gebieten mit niedrigen Wohnbaulandpreisen. Der Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um 31 % und der Geldumsatz um 29 % gestiegen. Wie auch im Vorjahr wurden 2014 die Gewerbeflächen überwiegend in Gebieten mit einem niedrigeren Bodenpreisniveau veräußert.

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

Die durchschnittliche Grundstücksgröße der im Jahre 2014 verkauften Gewerbe-/ Industriegrundstücke betrug 3.966 m² (Vorjahr 4.224 m²).

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

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

Wie auch in den vergangenen Jahren stellen die Städte für das Jahr 2015 wieder kommunales Gewerbeland zur Verfügung. Lage, Anzahl und voraussichtliche Kaufpreise sind in der Liste unter Nr. 10.1.2 aufgeführt.

5.2.8 Resthofstellen, Bauernhäuser

Resthofstellen und Bauernhäuser sind Wohnhäuser mit einem oder mehreren landwirtschaftlichen Nebengebäuden (z. B. Stallung, Scheune), die durch ihre ehemalige Nutzung als landwirtschaftlicher Betrieb geprägt sind. Die Betriebsgebäude dienen nicht mehr der ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzung und werden häufig nur noch einer Gelegenheitsnutzung zugeführt. Potentielle Käufer interessiert insbesondere das Wohnen im ländlichen Raum sowie die mögliche Hobby-/Freizeitnutzung der Nebengebäude und der überwiegend großen Grundstücksfläche.

Die Bodenwerte der landwirtschaftlichen Hofstellen in den Innenbereichslagen weichen durch die überdurchschnittlich großen Flächen und die vorhandene Bebauung im Allgemeinen von den typischen Bodenrichtwertgrundstücken ab. Die baurechtlich höherwertige Nutzungsmöglichkeit als Wohnbaufläche wird im Kreis Höxter im Regelfall nicht umgesetzt, da die anfallenden Abbruch-, Freilegungs-, Parzellierungs- und Abgabekosten denkbare Erlöse eines Verkaufs in Höhe der ausgewiesenen Bodenrichtwerte für baureifes Wohnbauland aufzehren würden.

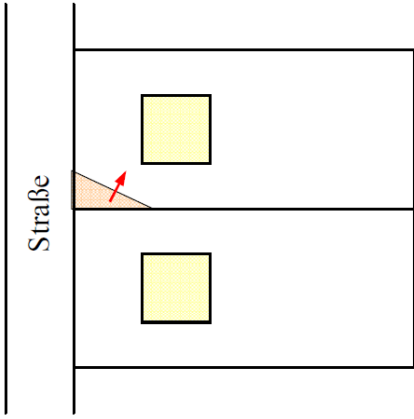
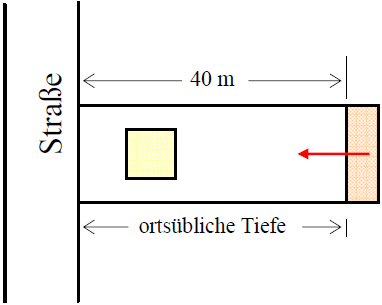
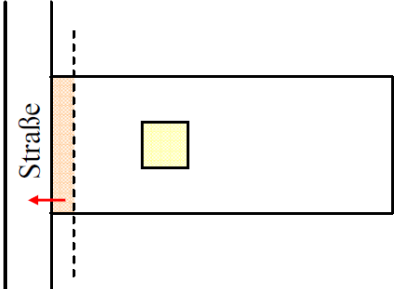
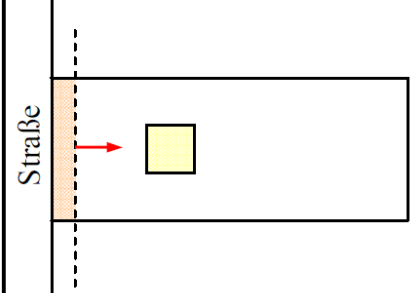
Die vertiefende Auswertung der Kaufpreise zeigt, dass bei Flächen bis 3.000 m² die Bodenwerte der Hofräume mit 50 % des Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreies Bauland angesetzt werden.

5.2.9 Unselbständige Teilflächen

Die in den Jahren 2010 bis 2014 registrierten Kauffälle für unselbständige Teilflächen wurden untersucht. Beispielphaft wird hier das Auswertergebnis der 6 am häufigsten vorkommenden Teilflächenankäufe dargestellt.

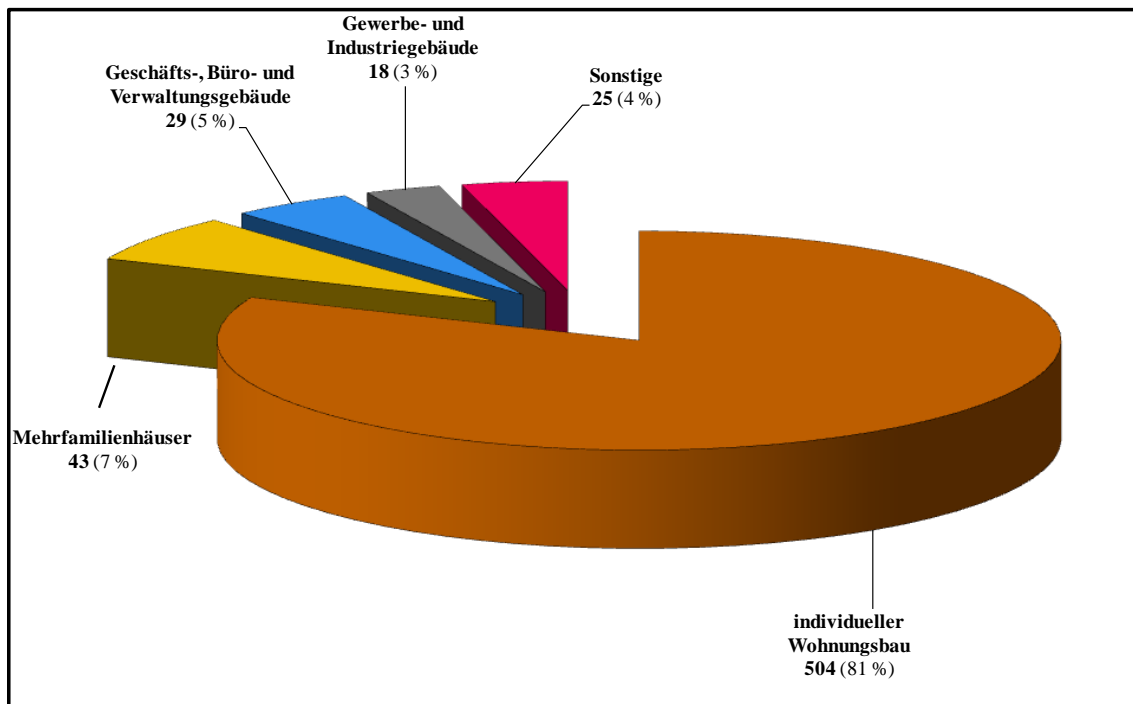
Ein Erwerb solcher Flächen ist in der Regel nur für einen bestimmten Personenkreis interessant, z. B. um die bauliche Ausnutzbarkeit eines angrenzenden Grundstücks oder den bisher ungünstigen Zuschnitt zu verbessern bzw. die Freiflächen zu erweitern. Beim Erwerb von Verkehrsflächen kommen nur der Straßenbaulastträger oder bei einer Rückgabe die angrenzenden Grundstückseigentümer als Käufer in Frage. Die in den Kaufverträgen vereinbarten m²-Bodenpreise wurden in Relation zu dem maßgeblichen beitragsfreien Bodenrichtwert gesetzt und ergeben die in den Tabellen angegebenen Durchschnittspreise in % vom jeweiligen Baulandwert.

Art der unselbständigen Teilfläche	Anzahl	Ø-Preis in % des Baulandwertes	Beispiel
baurechtlich notwendige Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung und Flächen zur Bereinigung eines baurechtswidrigen Zustandes (z.B. Überbau)	23	79 % (Ø Fläche = 82 m ²)	
unmaßgebliche Teilflächen bzw. andere nicht als Stellplatz geeignete Flächen	11	95 % (Ø Fläche = 18 m ²)	

<p>seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen; Arrondierungsfläche aus einer eigenständig nutzbaren Baulandfläche</p>	<p>19</p>	<p>84 % (Ø Fläche = 62 m²)</p>	
<p>Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei ausreichend vorhandenem Garten- und Hinterland</p>	<p>11</p>	<p>61 % (Ø Fläche = 120 m²)</p>	
<p>Flächen, die zur Verbreiterung einer bestehenden Straße benötigt werden (geringer Eingriff)</p>	<p>54</p>	<p>46 % (Ø Fläche = 29 m²)</p>	
<p>Rückübertragung von Verkehrsflächen (Verkauf durch Straßenbauträger)</p>	<p>69</p>	<p>33 % (Ø Fläche = 57 m²)</p>	

6. Bebaute Grundstücke

Im Jahr 2014 wurden insgesamt 619 bebaute Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft. Das ist gegenüber dem Jahr 2013 (501) eine Steigerung um 24 %.



Im Jahr 2014 entfielen von den insgesamt 619 Verkäufen bebauter Grundstücke 504 auf den individuellen Wohnungsbau (Vorjahr 405), 43 auf Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau (Vorjahr 26), 29 auf Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (Vorjahr 18), 18 auf Gewerbe- und Industriegebäude (Vorjahr 9) und 25 auf Sonstige (Vorjahr 43). Unter „Sonstige“ werden u.a. landwirtschaftliche Hofstellen, Scheunen, Ställe, Kinder- und Jugendfreizeitheimen, Kasernengebäude, Schrankenposten registriert.

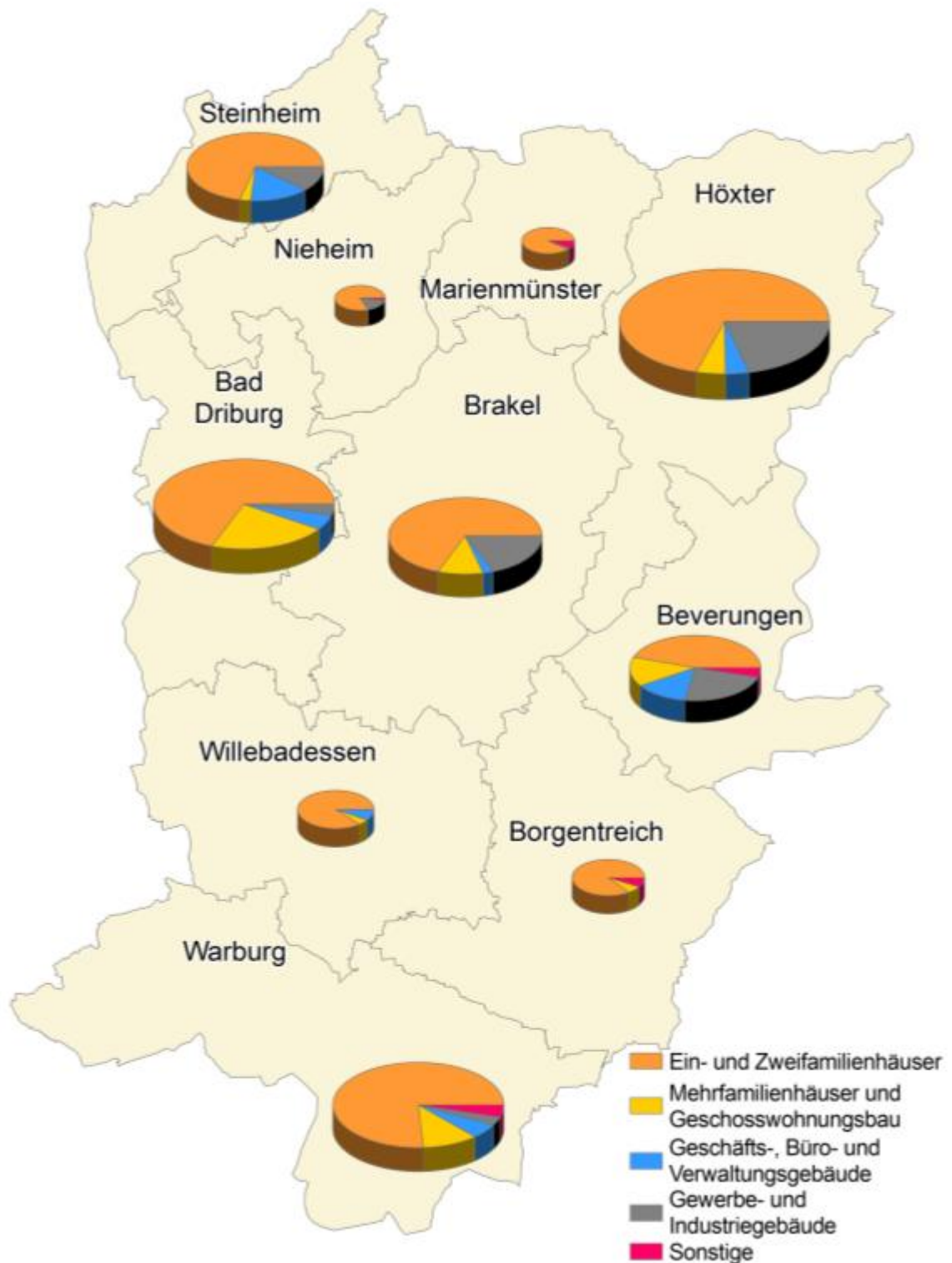
Teilmarkt	Anzahl der Verkaufsfälle			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2012	2013	2014	2012	2013	2014	2012	2013	2014
Ein- und Zweifamilienhäuser	353	405	504	23,2	27,0	33,8	36,9	37,4	48,4
Mehrfamilienhäuser	49	26	43	7,5	2,4	3,7	11,9	4,3	8,0
Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude	28	18	29	3,3	1,5	2,3	3,8	3,1	4,5
Gewerbe- und Industriegebäude	17	9	18	13,1	3,0	15,4	6,9	2,4	7,9
Sonstige	39	43	25	5,1	5,5	2,8	2,0	2,0	1,1
Kreis Höxter	486	501	619	52,1	39,4	58,0	61,5	49,1	69,9

Die vorstehenden Umsatzzahlen verteilen sich auf die Städte des Kreises Höxter wie folgt:

Anzahl der Verkaufsfälle in den Teilmärkten	Ein- und Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	Gewerbe- und Industriegebäude	Sonstige
Bad Driburg	70	11	4	1	1
Beverungen	45	7	3	4	8
Borgentreich	25	1	0	0	2
Brakel	69	4	3	5	1
Höxter	106	8	5	2	2
Marienmünster	19	0	0	1	3
Nieheim	22	0	0	1	2
Steinheim	45	2	7	2	1
Warburg	75	9	6	1	5
Willebadessen	28	1	1	1	0
Kreis Höxter	504	43	29	18	25

Geldumsatz (Mio. €) in den Teilmärkten	Ein- und Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	Gewerbe- und Industriegebäude	Sonstige
Bad Driburg	8,07	3,12	0,51	0,33	0,03
Beverungen	3,16	0,74	1,00	1,74	0,22
Borgentreich	2,13	0,15	0,00	0,00	0,16
Brakel	6,08	1,19	0,25	1,54	0,02
Höxter	10,78	0,98	0,78	3,09	0,14
Marienmünster	1,28	0,00	0,00	0,02	0,10
Nieheim	1,06	0,00	0,00	0,20	0,03
Steinheim	5,16	0,27	1,27	0,69	0,02
Warburg	8,35	1,42	0,54	0,27	0,36
Willebadessen	2,36	0,12	0,19	0,01	0,00
Kreis Höxter	48,42	7,98	4,53	7,89	1,08

Die nachfolgende thematische Karte zeigt die Verteilung des Geldumsatzes der bebauten Grundstücke auf die Städte des Kreises Höxter:



Wie auch in den vergangenen Jahren wurden die Verkaufszahlen der bebauten Grundstücke insbesondere durch die private Immobiliennachfrage geprägt. 69 % des gesamten Geldumsatzes wurde mit Ein- und Zweifamilienhäusern erzielt.

6.1 Häuser des individuellen Wohnungsbaus

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenmittelhäuser, Reihenendhäuser, Doppelhäuser

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz in (Mio. €)	Ø Preis (€)
1990	358	29,56	82.500
1991	382	37,69	98.500
1992	360	37,50	104.500
1993	449	49,30	110.000
1994	351	39,52	111.500
1995	348	42,44	122.000
1996	396	49,49	125.000
1997	318	37,59	118.000
1998	393	45,72	116.500
1999	432	50,85	117.500
2000	402	46,30	115.000
2001	352	42,76	121.500
2002	391	45,50	116.500
2003	379	45,22	119.500
2004	345	39,87	115.500
2005	372	41,91	113.300
2006	243	25,26	104.000
2007	316	33,96	107.500
2008	304	33,79	111.000
2009	348	35,79	100.000
2010	377	36,90	98.000
2011	395	38,25	97.000
2012	353	36,94	104.500
2013	405	37,44	92.400
2014	504	48,42	96.100

(Preisniveau inklusive Bodenwert)

Im Jahr 2014 wurden im Kreis Höxter insgesamt 504 gebrauchte Häuser des individuellen Wohnungsbaus verkauft. Dies ist der höchste Stand seit Beginn der systematischen Erfassung in den 1970er Jahren. Der zweithöchste Stand wurde 1993 mit 449 Kauffällen registriert. Gegenüber dem Vorjahr sind die Anzahl um 24 % und der Geldumsatz um 29 % gestiegen. Die hohen Verkaufszahlen begründen sich in einem großen Angebot an preisgünstigen Bestandsimmobilien und einer gestiegenen Nachfrage, die unter anderem auf das niedrige Zinsniveau zurückzuführen ist. Im Berichtsjahr 2014 wurden 24 % aller Käufe von Personen getätigt, deren postalische Adresse nicht im Kreis Höxter liegt.

Von den 504 Kauffällen entfielen 444 auf freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, 50 auf Reihenendhäuser und Doppelhaushälften sowie 10 auf Reihenmittelhäuser (differenzierte Auflistung siehe Nr. 6.1.1 bis 6.1.3).

Der Geldumsatz betrug insgesamt 48,42 Mio. € und der Flächenumsatz 33,84 ha. Im Mittel hatten die Wohnhäuser eine Wohnfläche von 151 m², standen auf einem 671 m² großem Grundstück, hatten einen Ausstattungsstandard, der der Baujahreskategorie der 1970er Jahre entspricht und kosteten 96.100 €.

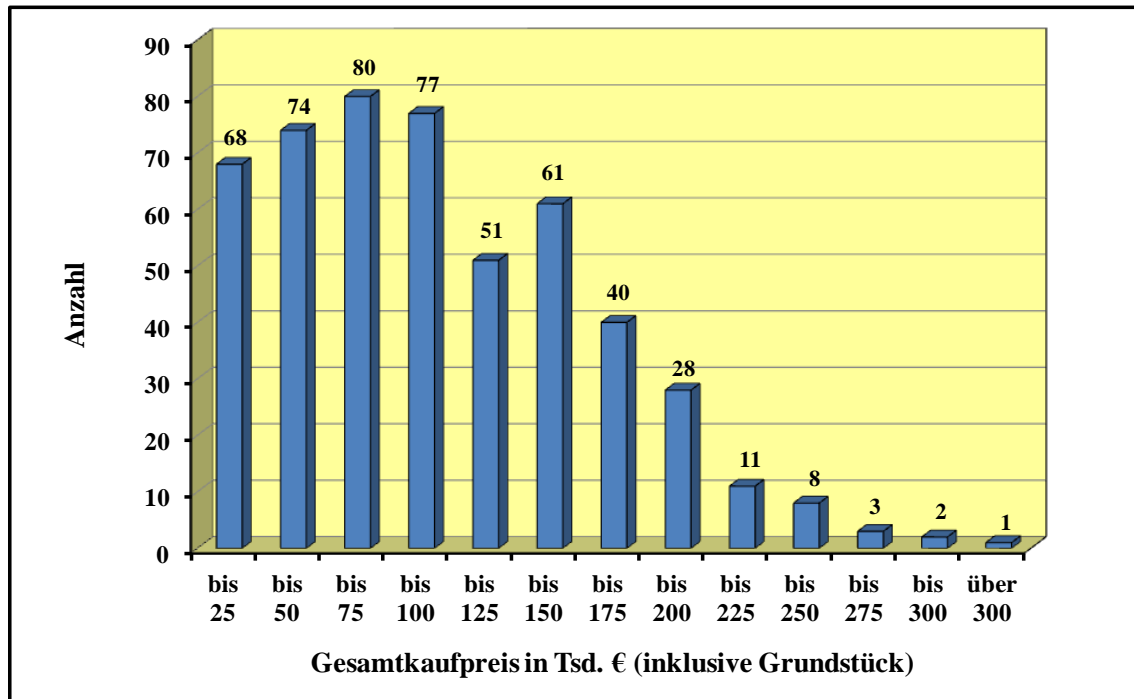
Der aus den Kauffällen des Jahres 2014 ermittelte Durchschnittswert von 96.100 € für ein gebrauchtes Ein- bzw. Zweifamilienhaus gibt nicht das allgemeine Preisniveau wieder. Ein hoher oder niedriger Durchschnittswert kann auch darauf zurückgeführt wer-

den, dass im Berichtsjahr mehr oder weniger qualitativ hoch- oder niedrigwertige, neuere oder ältere Objekte veräußert worden sind.

Die Auswertung des gesamten Datenmaterials ergab keine signifikante Preisänderung. Im statistischen Mittel ergab sich über das gesamte Kreisgebiet eine Preissteigerung von + 0,2 %.

Um einen Einblick in das absolute Preisgefüge von Häusern des individuellen Wohnungsbaus zu gewinnen, wurden die nachgewiesenen Verkäufe in Preisklassen eingeteilt. Das Ergebnis für das Jahr 2014 ist in dem nachfolgenden Diagramm dargestellt.

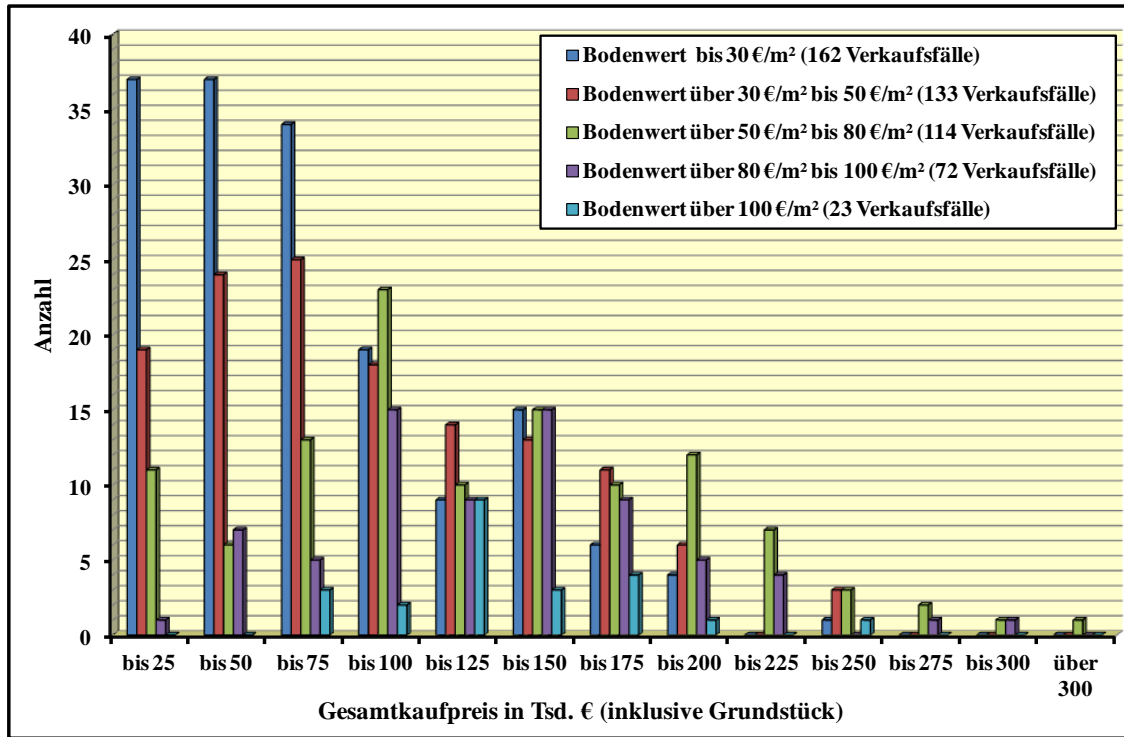
Wohnhäuser, Verkaufsfälle in Preiskategorien



Von den 504 Verkaufsfällen für gebrauchte Wohnhäuser fielen im Jahr 2014

- 28 % (= 142) in die Preiskategorie bis 50.000 €,
- 31 % (= 157) in die Preiskategorie über 50.000 € bis 100.000 €,
- 22 % (= 112) in die Preiskategorie über 100.000 € bis 150.000 €,
- 13 % (= 68) in die Preiskategorie über 150.000 € bis 200.000 €,
- 4 % (= 19) in die Preiskategorie über 200.000 € bis 250.000 €
- 1 % (= 6) in die Preiskategorie über 250.000 €.

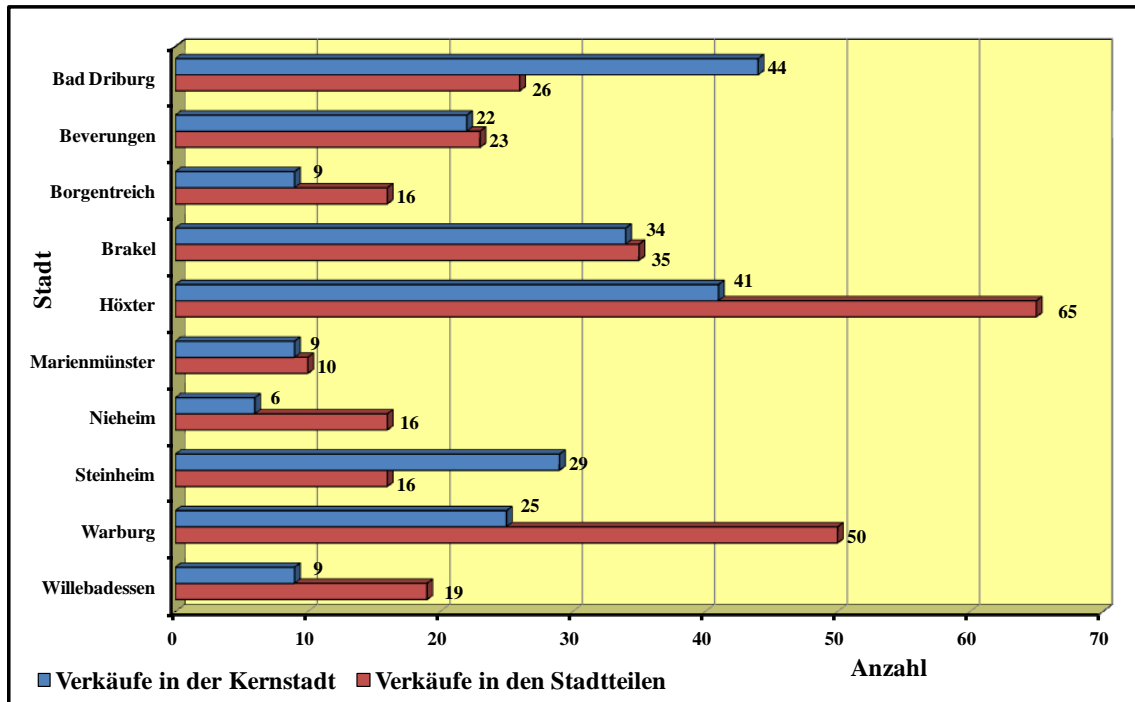
Da die Lage eines Wohnhauses von entscheidender Bedeutung bei der Preisfindung ist, wurden die 504 registrierten Verkaufsfälle des Jahres 2014 den unterschiedlichen Lagequalitäten zugeordnet. Nach dem Grundsatz, je höher die Lagequalität, desto höher der Bodenwert, wurden 5 Lageklassen auf Grundlage der Höhe des Bodenwertes in €/m² (beitragsfrei) gebildet. Das Ergebnis zeigt das folgende Diagramm:



In der nachstehenden Tabelle sind die im Jahr 2014 erworbenen Ein- und Zweifamilienhäuser nach Lagekategorien (gekennzeichnet durch die Höhe des Bodenrichtwertes) gruppiert. Für jede Lage sind die statistischen Kennzahlen angegeben. Das Ø fiktive Baujahr berücksichtigt durchgeführte Modernisierungen (siehe Nr. 8.2.7).

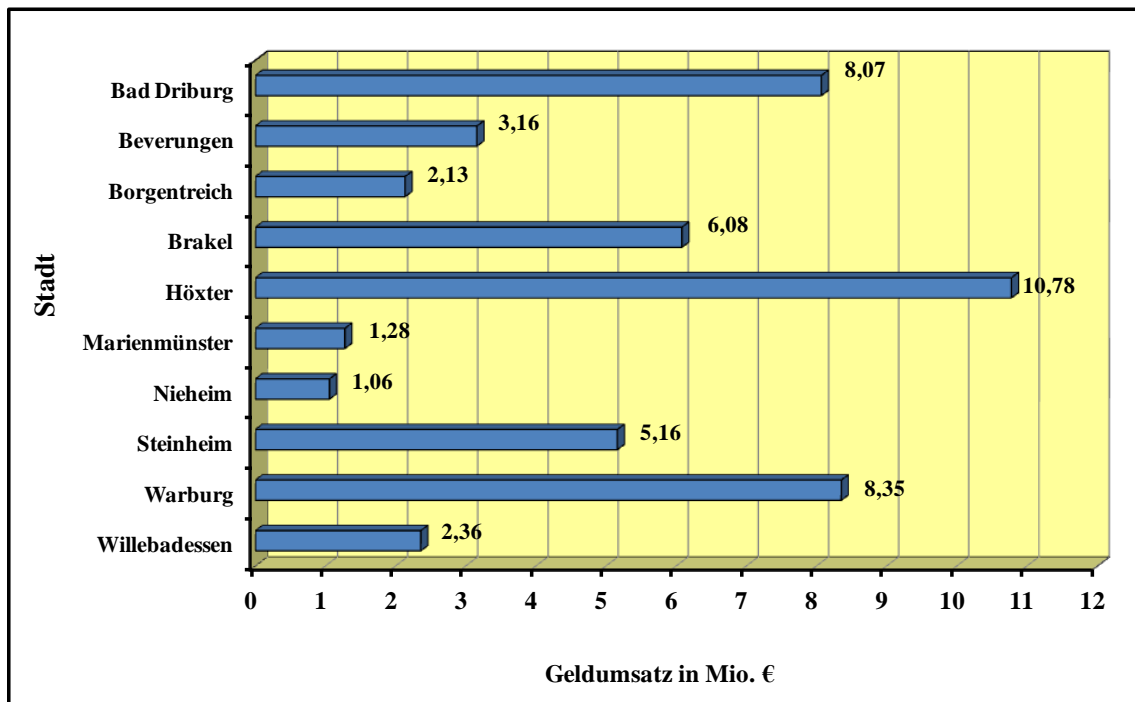
Bodenrichtwert	Anzahl	Ø Kaufpreis €	Ø Grundstücksgröße m ²	Ø Wohnfläche m ²	Ø fiktives Baujahr	Ø Kaufpreis je m ² Wohnfläche €/m ²
bis 30 €/m ²	162	68.370	738	157	1971	443
über 30 bis 50 €/m ²	133	87.655	693	152	1975	603
über 50 bis 80 €/m ²	114	121.003	604	149	1978	821
über 80 bis 100 €/m ²	72	125.050	571	140	1980	938
über 100 €/m ²	23	125.534	727	147	1971	880
insgesamt	504	96.070	671	151	1975	663

Wohnhäuser, Verkaufsfälle in den Städten



In den einwohnerstärksten Städten Höxter (106) und Warburg (75) wurden die meisten Häuser des individuellen Wohnungsbaus verkauft. Von den insgesamt 504 verkauften Wohnhäusern wurden 228 in den Kernstädten und 276 in den angehörigen Stadtteilen veräußert.

Wohnhäuser, Geldumsatz in den einzelnen Städten



Wohnhäuser, Aufteilung des Geldumsatzes auf die Kernstädte und Stadtteile

Stadt	Kernstädte		Stadtteile	
	Anzahl	Geldumsatz Mio. €	Anzahl	Geldumsatz Mio. €
Bad Driburg	44	5,728	26	2,341
Beverungen	22	1,780	23	1,377
Borgentreich	9	0,975	16	1,158
Brakel	34	4,037	35	2,044
Höxter	41	4,738	65	6,039
Mariemünster	9	0,633	10	0,643
Nieheim	6	0,328	16	0,728
Steinheim	29	3,832	16	1,327
Warburg	25	3,914	50	4,438
Willebadessen	9	1,056	19	1,302
Kreis Höxter	228	27,022	276	21,397

Im Mittel wurde für ein Ein- bzw. Zweifamilienhaus in den Kernstädten ein Kaufpreis von 118.500 € und in den Stadtteilen ein Kaufpreis von 77.500 € erzielt.

	Kernstadt	Stadtteil
Summe Kaufpreis	27,022 Mio. €	21,397 Mio. €
Ø Kaufpreis*	118.500 €	77.500 €
Ø Grundstücksgröße	611 m ²	721 m ²
Ø fiktives Baujahr	1978	1972
Ø Wohnfläche	144 m ²	157 m ²
Ø Kaufpreis*	846 €/m ²	507 €/m ²

* inklusive Grundstück

Hinweis:

Die unter Nr. 6.1.1 bis 6.1.3 ermittelten Durchschnittswerte geben nur einen groben Überblick über das allgemeine Preisniveau wieder. Ein hoher oder niedriger Durchschnittspreis kann auch darauf zurückgeführt werden, dass im Berichtsjahr mehr oder weniger qualitativ hoch- oder niedrigwertige Objekte veräußert worden sind.

Orientierungswerte zur überschlägigen Einschätzung des Wertes für Einfamilienhäuser im Kreis Höxter mit unterschiedlichen Ausstattungsmerkmalen, Baujahren und Lagen können der Tabelle unter Nr. 8.4.1 entnommen werden.

6.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Verkaufsfälle aus dem Jahr 2014

Kreis Höxter insgesamt

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² -Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamtpreis [€]
1995 - 2012	52	701	156	1.202	180.000
1975 - 1994	162	769	161	752	118.000
1950 - 1974	220	662	152	427	63.000
1920 - 1949	5	785	158	536	79.000
bis 1919	5	405	162	219	35.000
zusammengefasst	444	705	156	642	96.000

Stadt Bad Driburg

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² -Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamtpreis [€]
1995 - 2012	12	616	153	1.289	183.000
1975 - 1994	22	790	173	737	126.000
1950 - 1974	24	746	163	492	72.000
1920 - 1949	--	--	--	--	--
bis 1919	--	--	--	--	--
zusammengefasst	58	736	165	754	116.000

Stadt Beverungen

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² -Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamtpreis [€]
1995 - 2012	2	518	134	1.065	142.000
1975 - 1994	12	725	152	653	94.000
1950 - 1974	25	553	146	388	56.000
1920 - 1949	--	--	--	--	--
bis 1919	1	378	207	87	18.000
zusammengefasst	40	599	149	494	80.000

Stadt Borgentreich

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² -Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamtpreis [€]
1995 - 2012	2	780	124	1.358	158.000
1975 - 1994	8	790	185	590	107.000
1950 - 1974	11	788	158	347	57.000
1920 - 1949	2	768	135	413	55.000
bis 1919	--	--	--	--	--
zusammengefasst	23	786	162	525	83.000

Stadt Brakel

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² -Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamtkaufpreis [€]
1995 - 2012	8	672	146	1.306	182.000
1975 - 1994	24	698	164	711	113.000
1950 - 1974	33	604	145	350	51.000
1920 - 1949	--	--	--	--	--
bis 1919	1	457	120	192	23.000
zusammengefasst	66	644	152	605	89.000

Stadt Höxter

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² -Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamtkaufpreis [€]
1995 - 2012	7	674	176	1.061	182.000
1975 - 1994	34	748	159	835	129.000
1950 - 1974	43	678	140	524	73.000
1920 - 1949	2	799	140	1.104	120.000
bis 1919	1	440	180	344	62.000
zusammengefasst	87	705	150	701	105.000

Stadt Marienmünster

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² -Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamtkaufpreis [€]
1995 - 2012	3	795	152	976	147.000
1975 - 1994	6	700	128	616	81.000
1950 - 1974	8	590	135	290	37.000
1920 - 1949	--	--	--	--	--
bis 1919	--	--	--	--	--
zusammengefasst	17	665	135	526	72.000

Stadt Nieheim

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² -Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamtkaufpreis [€]
1995 - 2012	--	--	--	--	--
1975 - 1994	8	754	178	437	74.000
1950 - 1974	13	520	141	265	34.000
1920 - 1949	--	--	--	--	--
bis 1919	--	--	--	--	--
zusammengefasst	21	609	156	334	49.000

Stadt Steinheim

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² -Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamtkaufpreis [€]
1995 - 2012	10	790	146	1.271	184.000
1975 - 1994	13	764	158	848	133.000
1950 - 1974	18	762	153	470	68.000
1920 - 1949	--	--	--	--	--
bis 1919	--	--	--	--	--
zusammengefasst	41	769	153	793	117.000

Stadt Warburg

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² -Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamtkaufpreis [€]
1995 - 2012	6	676	185	1.086	199.000
1975 - 1994	25	706	156	893	135.000
1950 - 1974	30	650	172	475	78.000
1920 - 1949	1	704	220	216	48.000
bis 1919	2	375	140	252	35.000
zusammengefasst	64	667	167	702	110.000

Stadt Willebadessen

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² -Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamtkaufpreis [€]
1995 - 2012	2	669	166	1.081	173.000
1975 - 1994	10	798	147	711	104.000
1950 - 1974	15	787	170	400	63.000
1920 - 1949	--	--	--	--	--
bis 1919	--	--	--	--	--
zusammengefasst	27	782	161	572	86.000

6.1.2 Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Verkaufsfälle aus dem Jahr 2014

Kreis Höxter insgesamt

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² -Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamtkaufpreis [€]
1995 - 2012	7	352	132	1.401	171.000
1975 - 1994	22	480	121	934	108.000
1950 - 1974	21	410	107	486	52.000
bis 1949	--	--	--	--	--
zusammengefasst	50	447	116	811	94.000

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

Stadt Bad Driburg

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² -Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamtkaufpreis [€]
Ø 1982	9	442	122	967	115.000

Stadt Beverungen

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² -Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamtkaufpreis [€]
Ø 1976	4	375	118	500	70.000

Stadt Borgentreich

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² -Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamtkaufpreis [€]
Ø 1982	2	500	126	879	113.000

Stadt Brakel

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² -Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamtkaufpreis [€]
Ø 1970	3	253	104	688	68.000

Stadt Höxter

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² -Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamtkaufpreis [€]
1995 - 2012	2	462	108	1.584	170.000
1975 - 1994	5	495	120	827	89.000
1950 - 1974	8	430	119	566	68.000
bis 1949	--	--	--	--	--
<i>zusammengefasst</i>	<i>15</i>	<i>456</i>	<i>118</i>	<i>789</i>	<i>89.000</i>

Stadt Marienmünster

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² -Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamtkaufpreis [€]
Ø 1964	2	258	113	223	25.000

Stadt Nieheim

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² -Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamtkaufpreis [€]
1961	1	500	90	200	18.000

Stadt Steinheim

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² -Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamtkaufpreis [€]
Ø 1982	4	419	118	734	93.000

Stadt Warburg

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² -Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamtkaufpreis [€]
Ø 1983	9	418	110	1.165	127.000

Stadt Willebadessen

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² -Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamtkaufpreis [€]
1962	1	367	140	161	23.000

6.1.3 Reihemittelhäuser

Verkaufsfälle aus dem Jahr 2014

Kreis Höxter insgesamt

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² -Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamtkaufpreis [€]
1995 - 2012	1	221	108	1.435	155.000
1975 - 1994	3	292	123	1.085	132.000
1950 - 1974	6	290	115	559	60.000
bis 1949	--	--	--	--	--
<i>zusammengefasst</i>	<i>10</i>	<i>280</i>	<i>116</i>	<i>805</i>	<i>91.000</i>

6.2 Renditeobjekte**6.2.1 Mehrfamilienhäuser**

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz (Mio. €)
1990	25	5,52
1991	14	14,25
1992	13	2,95
1993	64	22,11
1994	12	3,71
1995	15	6,35
1996	17	3,45
1997	23	5,28
1998	24	7,87
1999	20	5,25
2000	12	2,22
2001	16	3,00
2002	14	3,48
2003	14	3,02
2004	61	10,58
2005	13	1,90
2006	11	1,59
2007	5	0,86
2008	19	2,80
2009	23	4,72
2010	33	5,95
2011	20	3,04
2012	49	11,90
2013	26	4,28
2014	43	7,98

Im Jahr 2014 wurden im Kreisgebiet 43 gebrauchte Mehrfamilienhäuser verkauft. Der Geldumsatz betrug 7,98 Mio. € und der Flächenumsatz 3,68 ha.

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

6.2.2 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Im Jahr 2014 wurden in diesem Teilmarkt 29 Objekte (Vorjahr 18) für insgesamt 4,53 Mio. € (Vorjahr 3,07 Mio. €) veräußert. Der Flächenumsatz betrug 2,28 ha (Vorjahr 1,52 ha). Bei einer Bandbreite der Kaufpreise von 15.000 € bis 800.000 € lag der Durchschnittspreis bei 156.000 €.

6.2.3 Gewerbe-/ Industrieobjekte

Im Jahr 2014 wurden in diesem Teilmarkt 18 Objekte (Vorjahr 9) für insgesamt 7,89 Mio. € (Vorjahr 2,40 Mio. €) veräußert. Der Flächenumsatz betrug 15,37 ha (Vorjahr 2,99 ha). Zum Teil handelt es sich bei diesen Objekten um kleinere Gewerbehallen oder aber auch um größere Industriegebäude. Der aus den Verkaufsfällen ermittelte Durchschnittspreis betrug 438.000 € (Bandbreite 7.000 € bis 3.000.000 €).

6.2.4 Sonstige bebaute Grundstücke

In diesem Teilmarkt werden alle übrigen bebauten Grundstücke erfasst. Hierzu gehören u. a. Dorfgemeinschaftshäuser, Heime, Schrankenposten, Garagen, landwirtschaftliche Hofstellen oder sonstige gemischt genutzte Objekte, bei denen eine eindeutige Zuordnung zu den Objektarten Nr. 6.1 bis 6.2.3 nicht möglich war. Im Jahr 2014 wurden in diesem Teilmarkt 25 Objekte für insgesamt 1,08 Mio. € veräußert. Der Flächenumsatz betrug 2,78 ha.



6.3 Wohnungs- und Teileigentum

6.3.1 Wohnungseigentum

Im Jahr 2014 wurden im Kreisgebiet im gewöhnlichen Geschäftsverkehr insgesamt 174 Eigentumswohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 14.229 m² verkauft. Dies ist der höchste Stand in diesem Jahrtausend. Gegenüber dem Vorjahr sind die Anzahl um 33 %, der Wohnflächenumsatz um 43 % und der Geldumsatz um 29 % gestiegen.

Jahr	Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen (insgesamt)	Anzahl der neu erstellten und verkauften Eigentumswohnungen
2000	132	39
2001	156	36
2002	135	17
2003	112	12
2004	91	3
2005	85	7
2006	64	4
2007	88	1
2008	74	0
2009	81	0
2010	114	5
2011	120	9
2012	121	12
2013	131	19
2014	174	14

2014 betrug der Geldumsatz 12,63 Mio. € (inkl. Preisanteil für Garage/Stellplatz). Die 174 verkauften Eigentumswohnungen hatten eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 82 m².

Im Mittel wurde 2014 für eine gebrauchte Eigentumswohnung (einschließlich umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen) 743 €/m² (Vorjahr 682 €/m²) und für eine neu erstellte Eigentumswohnung 2.015 €/m² Wohnfläche (Vorjahr 2.201 €/m²) bezahlt.

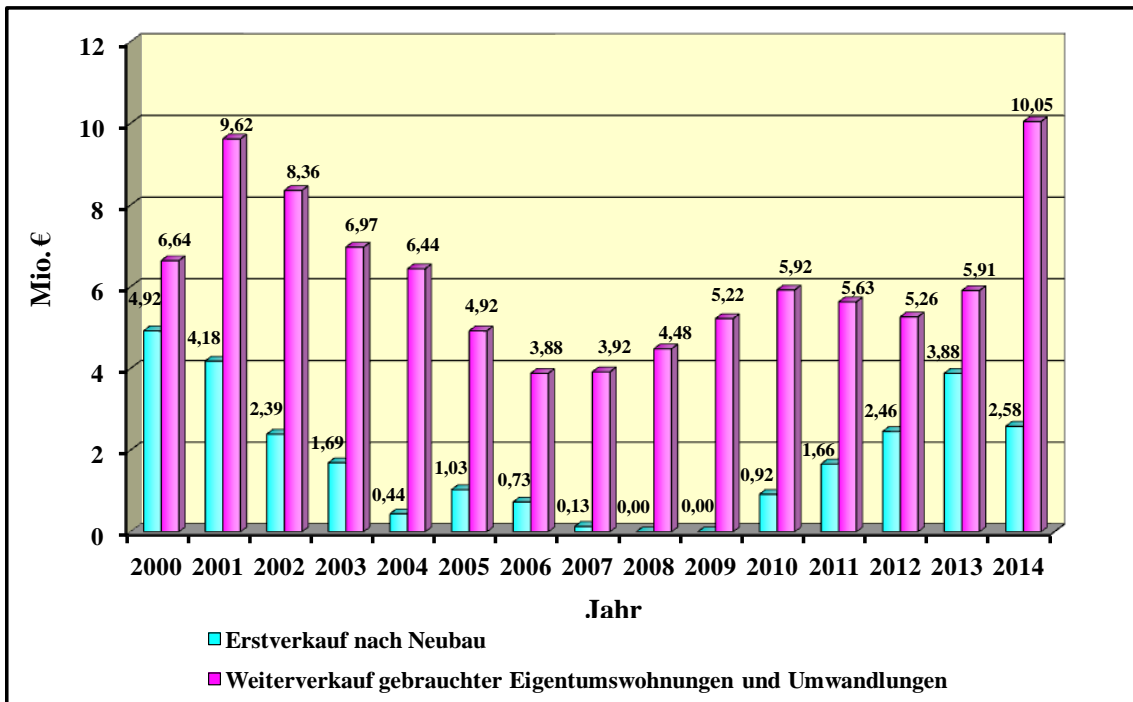
Je nach Lage und Ausstattungsstandard streuen die Preise stark. In den einfachen Lagen wurden bei unterdurchschnittlichem Ausstattungsstandard für Altbauwohnungen Preise von unter 400 €/m² Wohnfläche registriert. In den besten Lagen wurden bei gutem Ausstattungsstandard für eine Neubauwohnung bis zu 2.800 €/m² Wohnfläche gezahlt.

Der gegenüber dem Vorjahr höhere mittlere Kaufpreis für eine gebrauchte Eigentumswohnung (einschließlich umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen) ergibt sich daraus, dass 2014 insbesondere Verkaufsfälle in Eigentumswohnanlagen registriert wurden, die im Mittel der Baujahreskategorie der 1980er Jahre entstammen (Vorjahr Baujahreskategorie der 1970er Jahre).

Die vertiefende Auswertung der vorliegenden Kaufpreise ergab bei Wohnungen in älteren Eigentumswohnanlagen eine Preissteigerung und bei Wohnungen in jüngeren Eigentumswohnanlagen einen Preisrückgang. Im statistischen Mittel sind die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen um - 2 % gesunken.

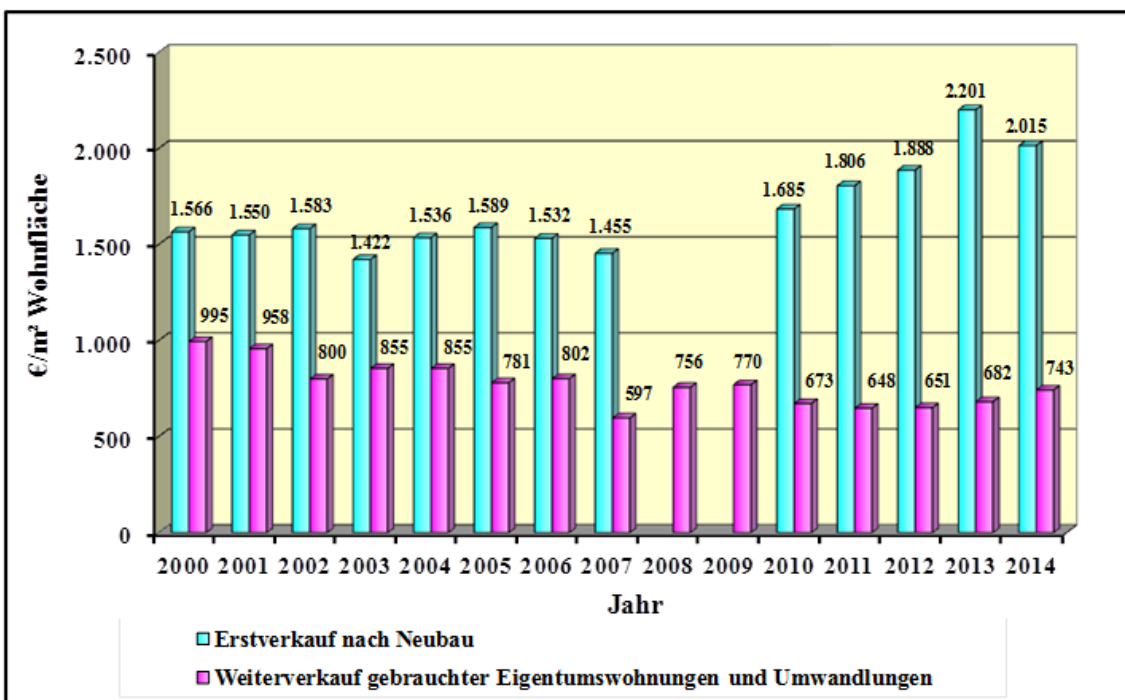
Im Berichtsjahr 2014 wurden 41 % aller Käufe von Personen getätigt, deren postalische Adresse nicht im Kreis Höxter liegt.

Eigentumswohnungen, Geldumsatz im Kreis Höxter



Im Jahr 1993 wurde bei einem Geldvolumen von 25,61 Mio. € (17,38 Mio. € für Erstverkäufe und 8,23 Mio. € für Weiterverkäufe) der Höchststand registriert. Anfang bis Mitte der 1990er Jahre prägten die Erstverkäufe aus Neubauten den Eigentumswohnungsmarkt. Seit 1996 ist deren Marktanteil ständig gesunken und lag in den Jahren 2008 und 2009 bei "Null". In den Jahren seit 2010 zeigt sich jedoch wieder eine Belebung dieses Teilmarktes.

Eigentumswohnungen, mittleres Preisniveau



Eigentumswohnungen, Kauffälle im gesamten Kreisgebiet

	Anzahl	Geldumsatz (Mio. €)	Flächen- umsatz m ² Wohnfläche	mittleres Preisni- veau €/m ² Wohn- fläche
Erstverkäufe nach Neubau	14	2,58	1.218	2.015
Erstverkäufe umgewandelter Mietwohnungen	9	0,70	685	1.032
Weiterverkäufe	151	9,34	12.326	726
Eigentumswohnungen insgesamt	174	12,63	14.229	845

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

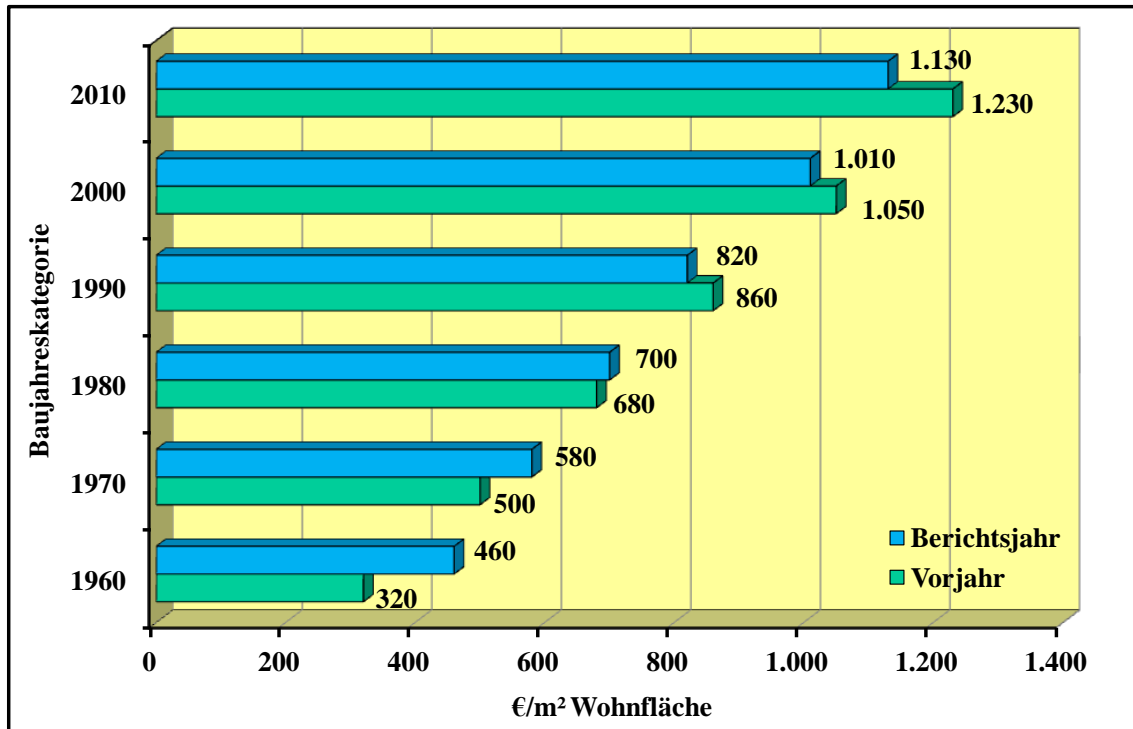
Eigentumswohnungen, Verkäufe in den Städten

Stadt	Anzahl	Wohnflächen- umsatz in m ²	Geldumsatz in Mio. €
Bad Driburg	90	6.663	5,11
Beverungen	8	652	0,47
Borgentreich	0	0	0,00
Brakel	11	825	0,97
Höxter	37	2.961	3,61
Marienmünster	0	0	0,00
Nieheim	2	244	0,20
Steinheim	4	646	0,38
Warburg	20	2.021	1,72
Willebadessen	2	218	0,17
Kreis Höxter	174	14.229	12,63

Die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen ist gegenüber dem Vorjahr (131) um 33 %, der Wohnflächenumsatz (Vorjahr 9.968 m²) um 43 % und der Geldumsatz Vorjahr (9,79 Mio. €) um 29 % gestiegen.

Die Verkaufsfälle wurden überwiegend in den Städten Bad Driburg (90), Höxter (37) und Warburg (20) registriert.

Eigentumswohnungen, mittleres Preisniveau gebrauchter Eigentumswohnungen nach Baujahreskategorien



Preisangaben ohne Wertanteil der Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Pkw-Stellplätze

Die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen sind gegenüber dem Vorjahr im Mittel um - 1,9 % gesunken. Während bei den älteren Objekten ein Preisanstieg registriert wurde, viel das Preisniveau bei den neueren gebrauchten Eigentumswohnungen.

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

6.3.2 Seniorenwohnanlagen

Im Berichtsjahr wurden im Kreis Höxter 5 gebrauchte Eigentumswohnungen in einer Seniorenwohnanlage verkauft. Die Wohnungen hatten im Mittel eine Wohnfläche von 65 m².

Jahr	Anzahl	Geldumsatz in Mio. €	Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
1997	43	5,84	2.234
1998	29	3,00	2.029
1999	47	5,39	2.068
2000	10	1,43	2.114
2001	5	0,60	2.020
2002	11	1,27	1.790
2003	26	3,05	1.749
2004	13	1,66	1.895
2005	13	1,84	1.950
2006	6	0,61	1.644
2007	2	0,18	1.680
2008	1	0,15	1.671
2009	4	0,29	1.350
2010	4	0,47	1.596
2011	3	0,33	1.773
2012	5	0,46	1.660
2013	3	0,28	1.576
2014	5	0,46	1.441

6.3.3 Teileigentum

Teileigentum ist das Miteigentum an einem bebauten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes (§ 1 Abs. 3 Wohnungseigentumsgesetz). Hierzu gehören Ladenlokale, Büros, Arztpraxen usw. Im Jahr 2014 wurden in diesem Teilmarkt 5 Verkaufsfälle registriert.

Jahr	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Verkaufsfälle	16	8	13	14	4	7	0	2	16	8	5	5
Geldumsatz in (Mio. €)	0,34	0,81	2,04	0,40	0,02	0,12	0	0,10	0,87	0,74	0,26	0,74

6.4 Garagen, Tiefgaragenstellplätze, Stellplätze

In diese Auswertung sind die Kauffälle für gebrauchte Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Außenstellplätze der Jahre 2011 bis 2014 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.

	Außenstellplatz	Carport	Garage	Tiefgaragenstellplatz
Verkaufsfälle	45	50	75	55
Mittel	2.800 €	5.800 €	6.900 €	10.500 €
Streuung	2.100 € bis 3.500 €	2.200 € bis 9.500 €	2.700 € bis 11.100 €	6.200 € bis 14.800 €

Im Zusammenhang mit dem Verkauf neu erstellter Eigentumswohnanlagen wurden für neu geschaffene Parkmöglichkeiten folgende Preise registriert:

Außenstellplatz	3.000 € bis 5.000 €
Carport	5.000 € bis 14.500 €
Garage	10.000 € bis 24.000 €
Tiefgaragenstellplatz	13.500 € bis 16.500 €



7. Bodenrichtwerte

7.1 Gesetzlicher Auftrag

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Höxter veröffentlicht Bodenrichtwerte für Bauland seit 1964, für Ackerland seit 1991 und für Grünland seit 2010. Seit 2011 werden auch Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen im Außenbereich, gewerbliche Bauflächen und land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebäudeflächen im Außenbereich sowie für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke ermittelt. Insgesamt verteilen sich über das Kreisgebiet 1.304 Bodenrichtwerte mit den zugehörigen Bodenrichtwertzonen. Die Bodenrichtwerte können im Internet unter www.boris.nrw.de oder www.gars.nrw.de eingesehen werden.

7.2 Allgemeine Erläuterungen des Oberen Gutachterausschusses NRW zu den Bodenrichtwerten

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten wurden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

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

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

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

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

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

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

Bodenrichtwerte für Bauland

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

Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland

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

Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

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

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

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

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

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

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

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

Sonderfälle

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

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

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

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

Bodenrichtwertdefinition

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

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Geschossflächenzahl (GFZ) und Grundflächenzahl (GRZ)

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

Grundstücksgröße

Eine Analyse des Marktverhaltens in den Baugebieten hat gezeigt, dass für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (Ein- und Zweifamilienhäuser) keine signifikanten Unterschiede im Quadratmeterpreis festzustellen sind, solange die Grundstücksgröße 1.200 m² nicht überschreitet und die Grundstückstiefe nicht mehr als 40 m beträgt (siehe hierzu auch Umrechnungskoeffizienten für echte übertiefe Grundstücke).

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

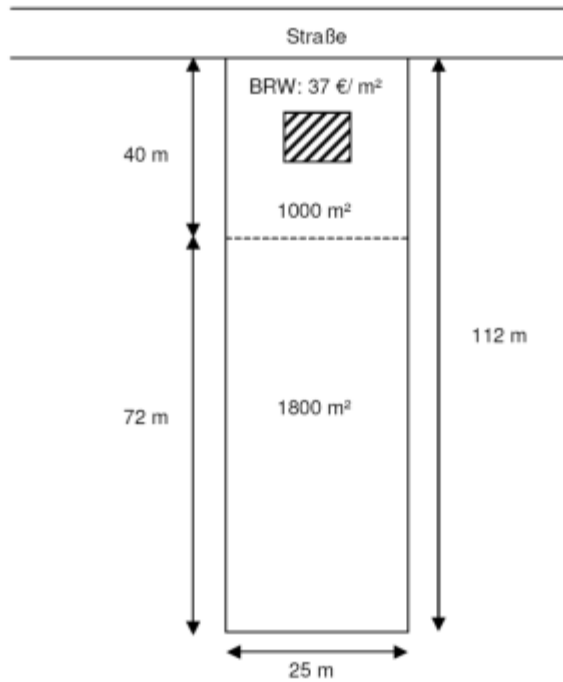
Grundstückstiefe

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

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

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

Tiefe [m]	BRW [€/m²]																						
	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100	105	110	115	120	125	130
1	0,33	0,45	0,53	0,59	0,63	0,66	0,69	0,71	0,73	0,75	0,76	0,77	0,78	0,79	0,80	0,81	0,81	0,82	0,82	0,83	0,83	0,84	0,84
2	0,32	0,44	0,52	0,58	0,62	0,65	0,68	0,70	0,72	0,73	0,75	0,76	0,77	0,78	0,78	0,79	0,80	0,80	0,81	0,81	0,82	0,82	0,83
3	0,31	0,43	0,51	0,56	0,60	0,63	0,66	0,68	0,70	0,71	0,73	0,74	0,75	0,76	0,76	0,77	0,78	0,78	0,79	0,79	0,80	0,80	0,80
4	0,30	0,42	0,49	0,54	0,58	0,62	0,64	0,66	0,68	0,69	0,70	0,72	0,72	0,73	0,74	0,75	0,75	0,76	0,76	0,77	0,77	0,78	0,78
5	0,29	0,40	0,48	0,53	0,57	0,60	0,62	0,64	0,66	0,67	0,68	0,69	0,70	0,71	0,72	0,72	0,73	0,73	0,74	0,74	0,75	0,75	0,75
6	0,28	0,39	0,46	0,51	0,55	0,58	0,60	0,62	0,64	0,65	0,66	0,67	0,68	0,69	0,70	0,70	0,71	0,71	0,72	0,72	0,72	0,73	0,73
7	0,28	0,38	0,45	0,50	0,53	0,56	0,58	0,60	0,62	0,63	0,64	0,65	0,66	0,67	0,67	0,68	0,69	0,69	0,69	0,70	0,70	0,71	0,71
8	0,27	0,37	0,43	0,48	0,52	0,54	0,57	0,58	0,60	0,61	0,62	0,63	0,64	0,65	0,65	0,66	0,66	0,67	0,67	0,68	0,68	0,68	0,69
9	0,26	0,36	0,42	0,47	0,50	0,53	0,55	0,57	0,58	0,59	0,60	0,61	0,62	0,63	0,63	0,64	0,64	0,65	0,65	0,66	0,66	0,66	0,67
10	0,25	0,34	0,41	0,45	0,48	0,51	0,53	0,55	0,56	0,57	0,58	0,59	0,60	0,61	0,61	0,62	0,62	0,63	0,63	0,64	0,64	0,64	0,65
12	0,24	0,32	0,38	0,43	0,46	0,48	0,50	0,52	0,53	0,54	0,55	0,56	0,57	0,57	0,58	0,58	0,59	0,59	0,60	0,60	0,60	0,61	0,61
14	0,22	0,31	0,36	0,40	0,43	0,45	0,47	0,49	0,50	0,51	0,52	0,53	0,53	0,54	0,55	0,55	0,55	0,56	0,56	0,57	0,57	0,57	0,57
16	0,21	0,29	0,34	0,38	0,41	0,43	0,45	0,46	0,47	0,48	0,49	0,50	0,50	0,51	0,52	0,52	0,52	0,53	0,53	0,53	0,54	0,54	0,54
18	0,20	0,27	0,32	0,36	0,38	0,41	0,42	0,44	0,45	0,46	0,46	0,47	0,48	0,48	0,49	0,49	0,50	0,50	0,50	0,51	0,51	0,51	0,51
20	0,19	0,26	0,31	0,34	0,36	0,38	0,40	0,41	0,42	0,43	0,44	0,45	0,46	0,46	0,47	0,47	0,47	0,48	0,48	0,48	0,48	0,48	0,49
22	0,18	0,25	0,29	0,32	0,35	0,36	0,38	0,39	0,40	0,41	0,42	0,42	0,43	0,43	0,44	0,44	0,45	0,45	0,45	0,45	0,46	0,46	0,46
24	0,17	0,23	0,28	0,31	0,33	0,35	0,36	0,37	0,38	0,39	0,40	0,40	0,41	0,41	0,42	0,42	0,42	0,43	0,43	0,43	0,43	0,44	0,44
26	0,17	0,22	0,26	0,29	0,31	0,33	0,34	0,35	0,36	0,37	0,38	0,38	0,39	0,39	0,40	0,40	0,40	0,41	0,41	0,41	0,41	0,41	0,42
28	0,16	0,21	0,25	0,28	0,30	0,31	0,33	0,34	0,34	0,35	0,36	0,36	0,37	0,37	0,38	0,38	0,38	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,40
30	0,16	0,21	0,24	0,27	0,28	0,30	0,31	0,32	0,33	0,34	0,34	0,35	0,35	0,36	0,36	0,36	0,37	0,37	0,37	0,37	0,37	0,38	0,38
35	0,15	0,19	0,22	0,24	0,26	0,27	0,28	0,29	0,30	0,30	0,31	0,31	0,32	0,32	0,32	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,34	0,34	0,34
40	0,14	0,18	0,21	0,22	0,24	0,25	0,26	0,27	0,27	0,28	0,28	0,29	0,29	0,29	0,29	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,31	0,31	0,31
45	0,14	0,17	0,19	0,21	0,22	0,23	0,24	0,25	0,25	0,26	0,26	0,27	0,27	0,27	0,28	0,28	0,28	0,28	0,28	0,28	0,28	0,28	0,29
50	0,14	0,16	0,18	0,20	0,21	0,22	0,23	0,23	0,24	0,24	0,25	0,25	0,25	0,25	0,26	0,26	0,26	0,26	0,26	0,26	0,26	0,27	0,27
55	0,13	0,16	0,18	0,19	0,20	0,21	0,22	0,22	0,22	0,23	0,23	0,23	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25
60	0,13	0,15	0,17	0,18	0,19	0,20	0,21	0,21	0,21	0,22	0,22	0,22	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24
70	0,13	0,15	0,16	0,17	0,18	0,19	0,19	0,19	0,20	0,20	0,20	0,21	0,21	0,21	0,21	0,21	0,21	0,21	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22
80	0,12	0,14	0,15	0,16	0,17	0,17	0,18	0,18	0,19	0,19	0,19	0,19	0,19	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20



Beispiel:

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

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

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

Hinterlandanteil (Interpolation des UK aus Tabelle):
 $1.800 \text{ m}^2 \times 37,00 \text{ €/m}^2 \times 0,17 = 11.322,00 \text{ €}$

Gesamt: Vorderland + nicht bebaubares Hinterland:
 $37.000,00 \text{ €} + 11.322,00 \text{ €} = 48.322,00 \text{ €}$

Erschließungsqualität

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

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

Resthofstellen, Bauernhäuser

Die Bodenwerte der landwirtschaftlichen Hofstellen in den Innenbereichslagen weichen durch die überdurchschnittlich großen Flächen und die vorhandene Bebauung im Allgemeinen von den typischen Bodenrichtwertgrundstücken ab. Die baurechtlich höherwertige Nutzungsmöglichkeit als Wohnbaufläche wird im Kreis Höxter im Regelfall nicht umgesetzt, da die anfallenden Abbruch-, Freilegungs-, Parzellierungs- und Abgabekosten denkbare Erlöse eines Verkaufs in Höhe der ausgewiesenen Bodenrichtwerte für baureifes Wohnbauland aufzehren würden.

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

Gewerbeland im Innenbereich

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

Großflächiger Einzelhandel

In den Innenbereichen der Städte bzw. Stadtteile sind einzelne Grundstücke baurechtlich dem großflächigen Einzelhandel zugeordnet. Hierfür wurden keine separaten Bodenrichtwertzonen gebildet. Die Beobachtungen des Grundstücksmarktes belegen, dass für derartige Grundstücke Bodenpreise erzielt werden, die etwa dem 2,5-fachen des für die entsprechende Zone ausgewiesenen Bodenrichtwertes entsprechen.

Gewerbeland direkt an einer Ein- bzw. Ausfallstraße

In Gewerbegebieten sind vereinzelt Grundstücke vorhanden, die sich durch die direkte Lage an einer Ein- bzw. Ausfallstraße von den übrigen Grundstücken in diesem Gebiet hervorheben. Die begünstigte Lage ermöglicht eine erhöhte Waren- und Betriebspräsentation, so dass sich hier häufig tertiäres Gewerbe (Handel und Dienstleistung) ansiedelt. Die Beobachtungen des Grundstücksmarktes belegen, dass für derartige Grundstücke Bodenpreise erzielt werden, die etwa dem 1,5 bis 2-fachen des für die entsprechende Zone ausgewiesenen Bodenrichtwertes entsprechen.

Sondergebiete

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

Gartenland und sonstige Nichtbauflächen im Innenbereich

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

Wohnbauflächen im Außenbereich

Der Bodenrichtwert für Wohnbauflächen im Außenbereich bezieht sich auf ein regelmäßig zugeschnittenes Grundstück mit einer Größe bis 1.200 m² und/oder einer maximalen Grundstückstiefe von 40 m. Der Bodenrichtwert ist nur für die der Bebauung unmittelbar zugeordneten Flächen zutreffend. Der Wert der darüber hinaus gehenden Grundstücksflächen orientiert sich am benachbarten land- bzw. forstwirtschaftlichen Bodenrichtwert.

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

Gewerbliche Bauflächen sowie land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebäudeflächen im Außenbereich

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

Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

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

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

Die Bodenrichtwerte wurden entsprechend dem normalen Kulturzustand und ohne Aufwuchs ermittelt. Sie beziehen sich auf selbständig nutzbare landwirtschaftliche Grundstücke mit regelmäßigem Zuschnitt und einer Grundstücksgröße von 1,0 ha (Ackerland) bzw. 0,5 ha (Dauergrünland).

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

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

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

7.4 Darstellung der Bodenrichtwerte in den Bodenrichtwertkarten

Allgemeine Darstellungsform für baureifes Land im Innenbereich:

Bodenrichtwert in €/m ²
Entwicklungszustand - Art der Nutzung – Bauweise – Geschosszahl - Fläche in m ²

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

Bodenrichtwert:

- 70 : Euro pro m²

Bauweise:

- o: offen
- g: geschlossen

Entwicklungszustand:

- B : baureif
- LF : land-/forstwirtschaftlich

Geschosszahl:

- (I-II): Geschosspanne

Art der Nutzung:

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

Fläche:

- durchschnittliche Grundstücksfläche

Sonstiges:

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

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

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

Allgemeine Darstellungsform Acker- und Grünland:

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

1.3
LF - A - 49

Allgemeine Darstellungsform Forstflächen:

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

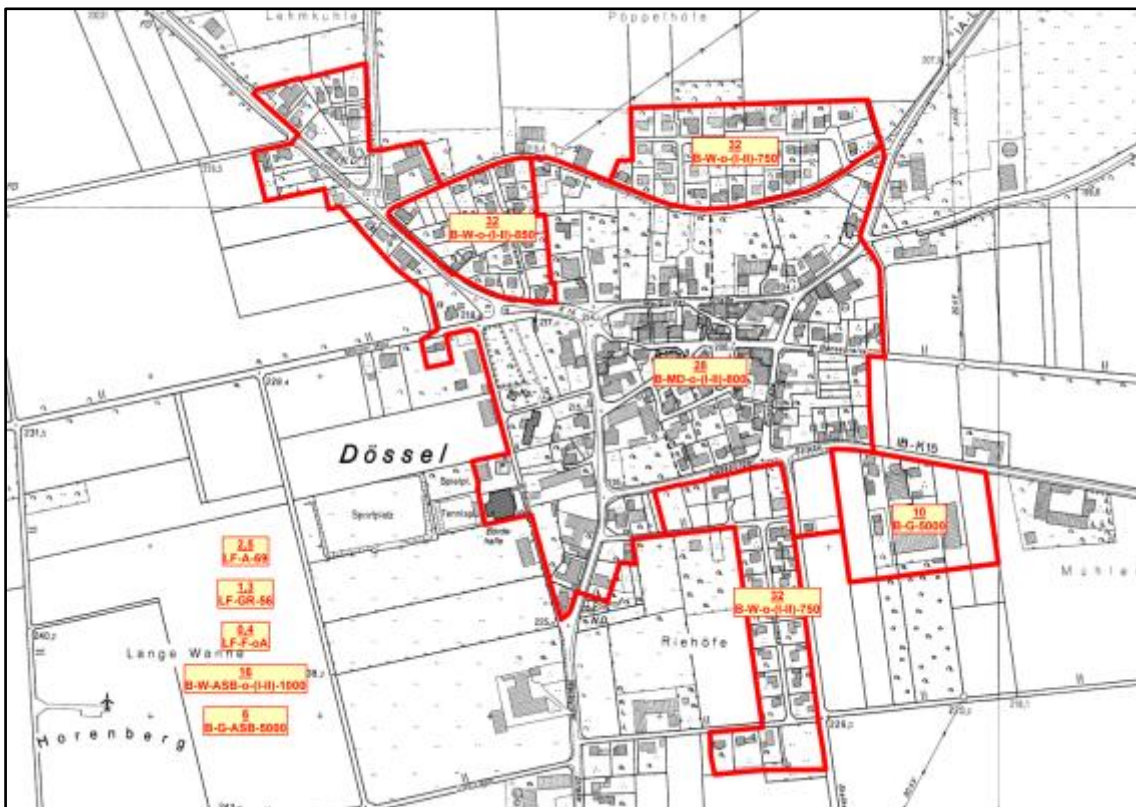
0.4
LF - F - oA

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

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte der Kernstadt Bad Driburg



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des Stadtteils Dössel



7.5 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der zum Stichtag 01.01.2015 beschlossenen Bodenrichtwerte wurde eine Zusammenstellung gefertigt, die für alle Städte im Kreis Höxter nach den Lage-merkmalen "gut, mittel und mäßig" eine auf die Stadtteile bezogene Übersicht über die Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen und Gewerbebauflächen enthält. Für die Wohnbau- und Gewerbebauflächen im Außenbereich wird jeweils ein Wert angegeben. Der Bodenrichtwert für Gewerbebauflächen im Außenbereich ist auch für die einer land- und forstwirtschaftlichen Bebauung im Außenbereich unmittelbar zuzurechnenden Grundstücksflächen zutreffend.

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

7.5.1 Bodenrichtwerte für baureifes Bauland zum Stichtag 01.01.2015

Stadt	Stadtteil	Wohnbauland				Gewerbebauland			
		Innenbereich €/m ²			Außenbereich €/m ²	Innenbereich €/m ²			Außenbereich €/m ²
		Lage				Lage			
		gute	mittlere	mäßige	gute	mittlere	mäßige		
Bad Driburg	Alhausen	50	45	43	20				8
	Bad Driburg	105	95	80	29	40	25	20	11
	Dringenberg		48	45	21		10		8
	Erpentrup		25	20	13				5
	Herste		35	30	17		16		7
	Kühlsen		18		9				5
	Langeland		25	20	13				5
	Neuenheerse	60	55	48	22		10		9
	Pömbsen		28	23	14				6
	Reelsen	50	45	40	20				8
	Siebenstern		30						

Beverungen	Amelunxen		40	35	19				7
	Beverungen	75	55	45	22		36	15	9
	Blankenau		29		15				6
	Dalhausen	45	35	25	17		10		7
	Drenke		30	28	15				6
	Haarbrück		27	23	14				6
	Herstelle		30	28	15				6
	Jakobsberg		25		13				5
	Roggenthal		20						
	Rothe		20		10				5
	Tietelsen		27	20	14				6
	Wehrden		35	30	17				7
	Würgassen		30	28	15		12	10	6

Stadt	Stadtteil	Wohnbauland				Gewerbebauland			
		Innenbereich €/m ²			Außenbereich €/m ²	Innenbereich €/m ²			Außenbereich €/m ²
		Lage				Lage			
		gute	mittlere	mäßige		gute	mittlere	mäßige	
Borgentreich	Borgentreich	50	36	30	17		15		7
	Borgholz		30	26	15		13	10	6
	Bühne		29	25	15				6
	Drankhausen		18		9				5
	Großeneder		27	23	14				6
	Körbecke	27	23	21	12		10		5
	Lütgeneder	29	25	20	13				5
	Manrode	27	25	23	13				5
	Muddenhagen		22	18	12				5
	Natingen		22	18	12				5
	Natzungen		25	21	13		13		5
	Rösebeck		26	20	13				5

Brakel	Auenhausen		18		9				5
	Beller		25	20	13				5
	Bellersen	35	29	26	15				6
	Bökendorf	33	30	28	15				6
	Brakel	95	70	55	25	55	30	15	10
	Erkeln		30	25	15		11		6
	Frohnhausen		25	20	13				5
	Gehrden		30	25	15				6
	Gehrden/Feried.		25						
	Hampenhäuser		15		7				5
	Hembsen	35	30	25	15				6
	Hinnenburg		30		15				6
	Istrup	35	32	30	16				6
	Rheder	45	40	35	19				7
	Riesel	45	40	35	19				7
	Schmechten		28	23	14				6
	Siddessen		25	23	13				5

Höxter	Albaxen	53	50	45	21		20		8
	Bödexen		35	30	17				7
	Bosseborn		26	23	13				5
	Brenkhausen		60	50	23				9
	Bruchhausen		42	35	19				8
	Fürstenau	40	35	30	17		15		7
	Godelheim	50	43	40	19				8
	Höxter	130	100	85	29	55	40	30	12
	Lüchtringen		60	55	23				9
	Lütmarsen		60	55	23				9
	Ottbergen	43	40	38	19		14		7
	Ovenhausen	42	40	38	19		14		7
	Stahle		60	55	23		25	20	9

Stadt	Stadtteil	Wohnbauland			Gewerbebauland				
		Innenbereich €/m ²			Außen- bereich €/m ²	Innenbereich €/m ²			Außen- bereich €/m
		Lage				Lage			
		gute	mittlere	mäßige	gute	mittlere	mäßige		
Marienmünster	Altenbergen	25	23	20	12				5
	Born		15		7				5
	Bredenborn	34	30	25	15		9		6
	Bremerberg		22	18	12				5
	Eilversen		20	15	10				5
	Großenbreden		18		9				5
	Hohehaus		23	18	12				5
	Kleinenbreden		23	18	12				5
	Kollerbeck	32	27	25	14				6
	Löwendorf		25	20	13				5
	Münsterbrock		20		10				5
	Papenhöfen		25	20	13				5
	Vörden	35	30	25	15		9		6
	Vörden/Feried.		22						
Nieheim	Entrup		25	20	13				5
	Erwitzen		18		9				5
	Eversen		22	18	12				5
	Himmighausen		25	20	13				5
	Himmigh.-Bhf		15						
	Holzhausen	30	23	20	12				5
	Kariensiek		15						
	Merlsheim		30	25	15				6
	Nieheim	45	38	30	18		10		7
	Oeynhaus	34	30	25	15				6
	Schönenberg		15		7				5
	Sommersell		25	20	13				5
	Steinheim	Bergheim	38	33	20	16		16	9
Eichholz			35	28	17		16		7
Grevenhagen			25	20	13				5
Hagedorn			25	20	13				5
Ottenhausen			30	25	15				6
Rolfzen			30	25	15				6
Sandebeck			40	30	19		10		7
Steinheim		80	55	35	22		30	20	9
Vinsebeck			35	30	17		10		7

Stadt	Stadtteil	Wohnbauland				Gewerbebauland			
		Innenbereich €/m ²			Außen- bereich €/m ²	Innenbereich €/m ²			Außen- bereich €/m ²
		Lage				Lage			
		gute	mittlere	mäßige	gute	mittlere	mäßige		
Warburg	Bonenburg	35	32	30	16		10		6
	Calenberg	36	30	28	15				6
	Dalheim		18		9				5
	Daseburg	40	38	35	18		10		7
	Dössel		32	28	16		10		6
	Germete	50	48	45	21		12	10	8
	Herlinghausen	32	30	25	15				6
	Hohenwepel	35	32	30	16		10		6
	Menne		32	30	16				6
	Nörde		35	30	17		10		7
	Ossendorf	44	40	35	19				7
	Rimbeck	40	38	30	18		13		7
	Scherfede	45	42	40	19		13	11	8
	Warburg	95	70	55	25	60	40	14	10
	Welda	35	32	30	16				6
Wormeln	32	28	25	14				6	

Willebadessen	Altenheerse	25	23	20	12				5
	Borlinghausen	28	23	18	12				5
	Eissen	30	25	20	13				5
	Engar	28	23	20	12				5
	Fölsen		18		9				5
	Helmern		18		9				5
	Ikenhausen		18		9				5
	Löwen		22	20	12				5
	Niesen	25	22	20	12				5
	Peckelsheim	40	35	30	17		10		7
	Schweckhausen		20	18	10				5
	Willebadessen	42	36	28	17		10		7
	Willegassen		15		7				5

7.5.2 Bodenrichtwerte für Acker-, Grünland und Waldboden zum Stichtag 01.01.2015

Stadt	Stadtteil	Ackerland €/m ² / AZ	Grünland €/m ² / GZ	Waldboden €/m ² ohne Aufwuchs
Bad Driburg	Alhausen	2,1 / 46	1,3 / 41	0,4
	Bad Driburg	2,1 / 44	1,3 / 41	0,4
	Dringenberg	1,9 / 35	1,3 / 42	0,4
	Erpentrup	2,0 / 38	1,3 / 37	0,4
	Herste	2,1 / 44	1,3 / 40	0,4
	Kühlsen	1,9 / 33	1,3 / 30	0,4
	Langeland	2,0 / 36	1,3 / 38	0,4
	Neuenheerse	1,9 / 34	1,3 / 34	0,4
	Pömbesen	2,0 / 36	1,3 / 39	0,4
	Reelsen	2,0 / 40	1,3 / 45	0,4

Beverungen	Amelunxen	2,2 / 55	1,0 / 36	0,4
	Beverungen	2,1 / 49	1,1 / 43	0,4
	Blankenau	2,2 / 56	1,2 / 57	0,4
	Dalhausen	1,8 / 34	0,9 / 26	0,4
	Drenke	2,1 / 51	1,0 / 38	0,4
	Haarbrück	1,8 / 37	1,0 / 35	0,4
	Herstelle	2,1 / 49	1,0 / 40	0,4
	Jakobsberg	1,7 / 31	0,9 / 27	0,4
	Rothe	1,9 / 38	0,9 / 33	0,4
	Tietelsen	1,8 / 36	1,0 / 36	0,4
	Wehrden	2,4 / 64	1,3 / 63	0,4
	Würgassen	2,3 / 59	1,1 / 48	0,4

Borgentreich	Borgentreich	2,2 / 54	1,2 / 43	0,4
	Borgholz	2,0 / 38	1,1 / 30	0,4
	Bühne	2,0 / 41	1,2 / 35	0,4
	Drankhausen	2,2 / 53	1,2 / 35	0,4
	Großeneder	2,5 / 73	1,3 / 52	0,4
	Körbecke	2,2 / 52	1,2 / 37	0,4
	Lütgeneder	2,4 / 68	1,3 / 47	0,4
	Manrode	2,0 / 38	1,2 / 34	0,4
	Muddenhagen	1,9 / 35	1,1 / 27	0,4
	Natingen	2,0 / 40	1,2 / 37	0,4
	Natzungen	2,2 / 53	1,2 / 42	0,4
	Rösebeck	2,3 / 58	1,3 / 46	0,4

AZ bzw. GZ = Acker-/ bzw. Grünlandzahl

Stadt	Stadtteil	Ackerland €/m ² / AZ	Grünland €/m ² / GZ	Waldboden €/m ² ohne Aufwuchs
Brakel	Auenhausen	1,8 / 39	1,3 / 38	0,4
	Beller	2,0 / 46	1,4 / 62	0,4
	Bellersen	2,0 / 49	1,3 / 50	0,4
	Bökendorf	2,1 / 53	1,3 / 43	0,4
	Brakel	2,0 / 49	1,4 / 58	0,4
	Erkeln	1,9 / 44	1,4 / 54	0,4
	Frohnhausen	2,0 / 48	1,3 / 44	0,4
	Gehrden	1,9 / 44	1,3 / 43	0,4
	Hampenhäuser	2,0 / 49	1,3 / 45	0,4
	Hembsen	2,1 / 50	1,4 / 60	0,4
	Hinnenburg	2,2 / 57	1,3 / 43	0,4
	Istrup	2,0 / 45	1,3 / 47	0,4
	Rheder	2,0 / 48	1,4 / 52	0,4
	Riesel	2,0 / 48	1,4 / 53	0,4
	Schmechten	1,9 / 41	1,3 / 44	0,4
Siddessen	2,1 / 50	1,4 / 55	0,4	

Höxter	Albaxen	1,9 / 55	1,2 / 53	0,4
	Bödexen	1,5 / 39	1,0 / 37	0,4
	Bosseborn	1,3 / 29	0,9 / 31	0,4
	Brenkhausen	1,7 / 48	1,1 / 45	0,4
	Bruchhausen	1,7 / 47	1,1 / 48	0,4
	Fürstenu	1,6 / 42	1,0 / 40	0,4
	Godelheim	2,0 / 60	1,2 / 56	0,4
	Höxter	2,1 / 64	1,2 / 56	0,4
	Lüchtringen	2,0 / 59	1,2 / 56	0,4
	Lütmarsen	1,7 / 48	1,0 / 39	0,4
	Ottbergen	1,7 / 47	1,2 / 54	0,4
	Ovenhausen	1,6 / 43	1,0 / 38	0,4
	Stahle	2,0 / 59	1,2 / 52	0,4
	Weserniederung	2,4 / 75	1,3 / 61	0,4

Marienmünster	Altenbergen	2,3 / 36	1,5 / 39	0,4
	Born	2,7 / 61	1,5 / 49	0,4
	Bredenborn	2,6 / 56	1,5 / 49	0,4
	Bremerberg	2,3 / 37	1,5 / 39	0,4
	Eilversen	2,4 / 45	1,5 / 50	0,4
	Großenbreden	2,5 / 47	1,5 / 48	0,4
	Hohehaus	2,4 / 40	1,5 / 40	0,4
	Kleinenbreden	2,4 / 39	1,5 / 36	0,4
	Kollerbeck	2,4 / 44	1,5 / 44	0,4
	Löwendorf	2,4 / 40	1,5 / 30	0,4
	Münsterbrock	2,5 / 50	1,5 / 43	0,4
	Papenhöfen	2,3 / 36	1,5 / 33	0,4
	Vörden	2,5 / 47	1,5 / 44	0,4

AZ bzw. GZ = Acker-/ bzw. Grünlandzahl

Stadt	Stadtteil	Ackerland €/m ² / AZ	Grünland €/m ² / GZ	Waldboden €/m ² ohne Aufwuchs
Nieheim	Entrup	2,6 / 55	1,5 / 50	0,4
	Erwitzen	2,5 / 48	1,5 / 58	0,4
	Eversen	2,6 / 55	1,5 / 55	0,4
	Himmighausen	2,4 / 41	1,5 / 39	0,4
	Holzhausen	2,5 / 46	1,5 / 54	0,4
	Merlsheim	2,4 / 41	1,5 / 39	0,4
	Nieheim	2,5 / 51	1,5 / 49	0,4
	Oeynhaus	2,5 / 50	1,5 / 49	0,4
	Schönenberg	2,4 / 43	1,5 / 43	0,4
	Sommersell	2,7 / 59	1,5 / 43	0,4

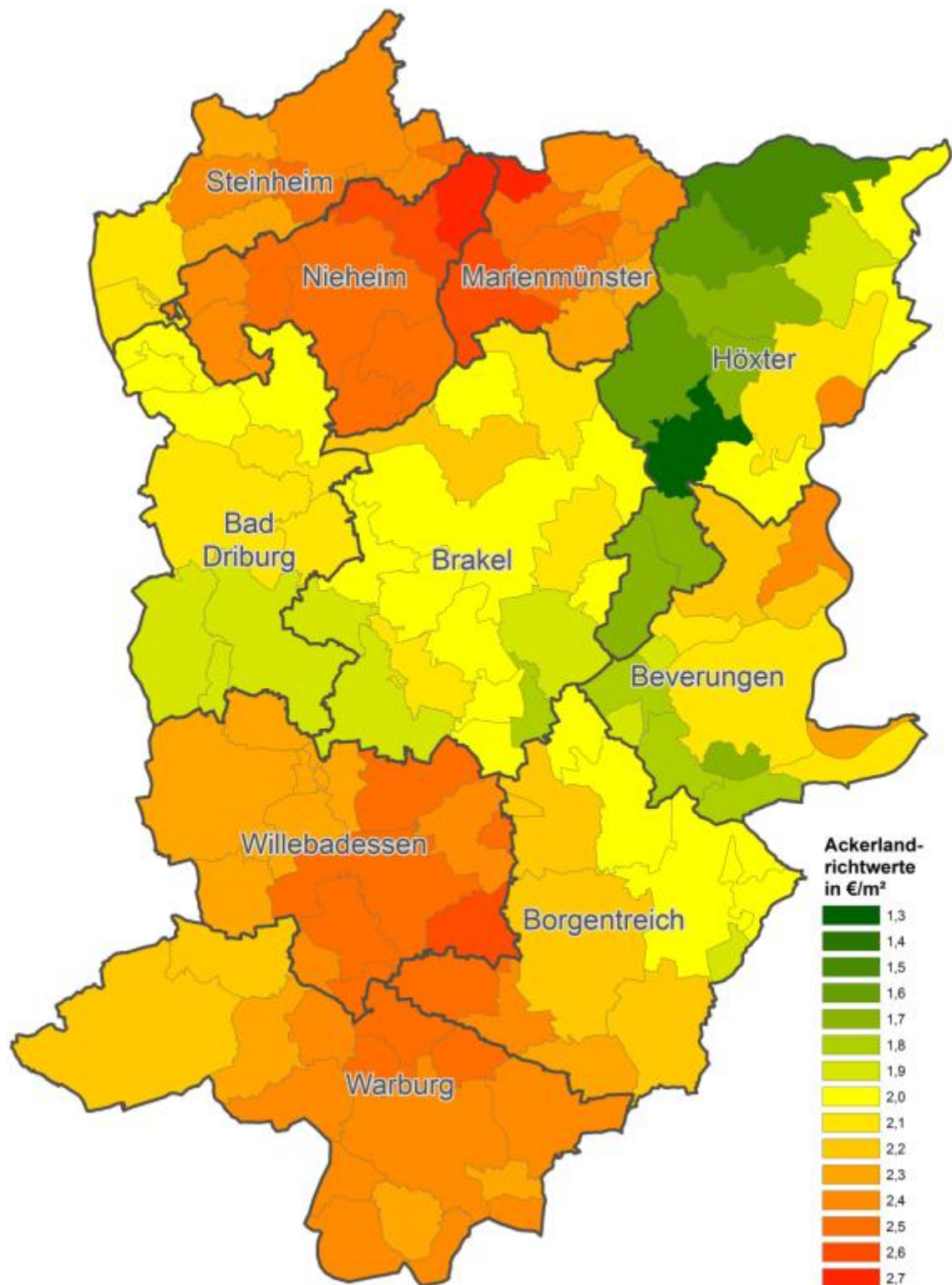
Steinheim	Bergheim	2,3 / 54	1,5 / 43	0,4
	Eichholz	2,5 / 67	1,5 / 56	0,4
	Grevenhagen	2,1 / 33	1,5 / 33	0,4
	Hagedorn	2,5 / 68	1,5 / 65	0,4
	Ottenhausen	2,3 / 56	1,5 / 47	0,4
	Rolfzen	2,4 / 59	1,5 / 46	0,4
	Sandebeck	2,1 / 36	1,5 / 35	0,4
	Steinheim	2,4 / 61	1,5 / 60	0,4
	Vinsebeck	2,4 / 57	1,5 / 54	0,4

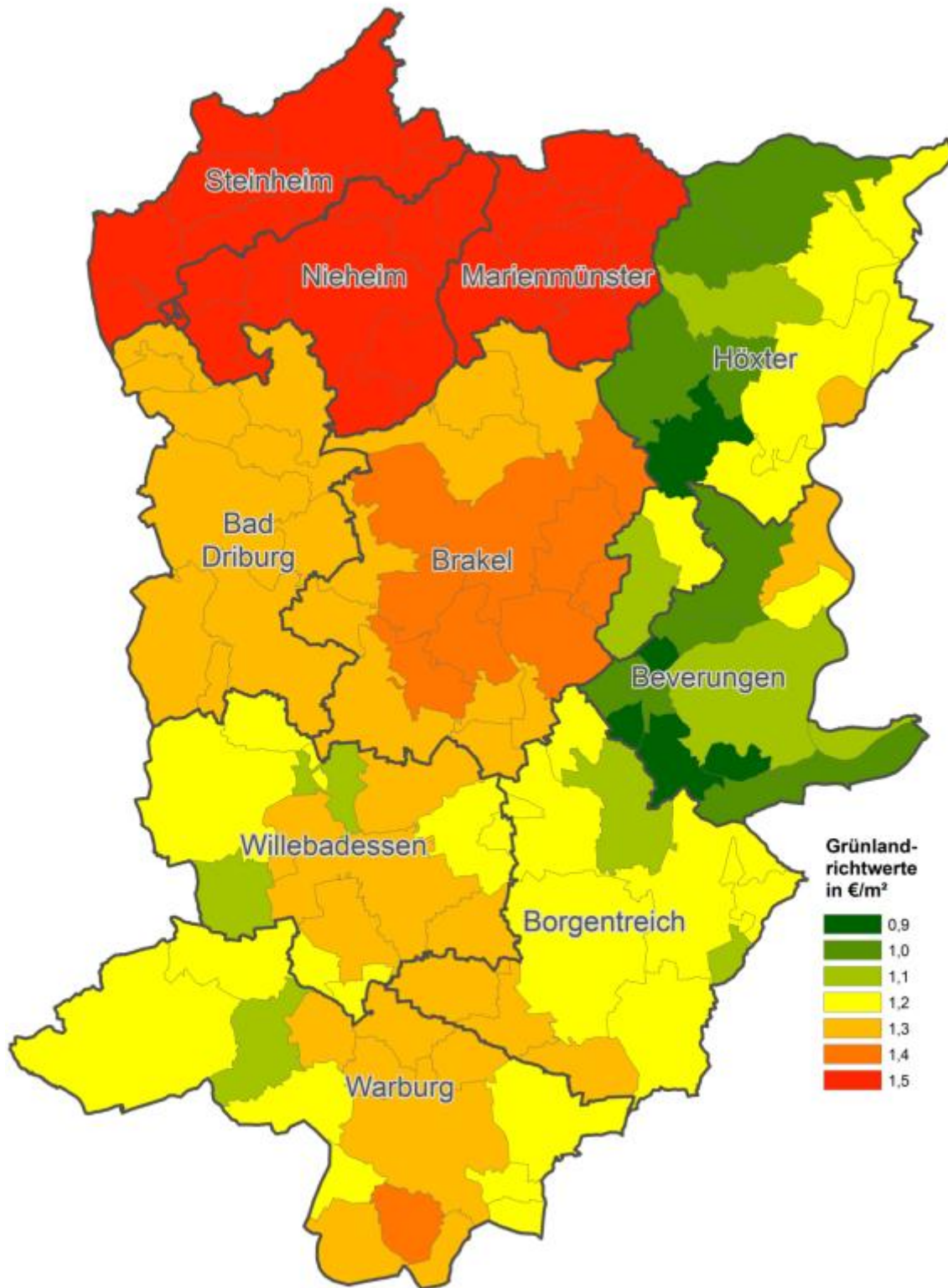
Warburg	Bonenburg	2,2 / 36	1,2 / 34	0,4
	Calenberg	2,4 / 54	1,3 / 50	0,4
	Dalheim	2,3 / 45	1,2 / 37	0,4
	Daseburg	2,4 / 57	1,2 / 42	0,4
	Dössel	2,5 / 69	1,3 / 56	0,4
	Germete	2,4 / 50	1,2 / 43	0,4
	Herlinghausen	2,4 / 49	1,2 / 39	0,4
	Hohenwepel	2,5 / 64	1,3 / 46	0,4
	Menne	2,5 / 70	1,3 / 52	0,4
	Nörde	2,4 / 59	1,3 / 48	0,4
	Ossendorf	2,4 / 56	1,2 / 44	0,4
	Rimbeck	2,3 / 44	1,1 / 32	0,4
	Scherfede	2,2 / 37	1,2 / 33	0,4
	Warburg	2,4 / 59	1,3 / 51	0,4
	Welda	2,4 / 53	1,3 / 45	0,4
Wormeln	2,3 / 47	1,4 / 58	0,4	

Willebadessen	Altenheerse	2,3 / 41	1,2 / 44	0,4
	Borlinghausen	2,3 / 39	1,1 / 28	0,4
	Eissen	2,6 / 62	1,3 / 50	0,4
	Engar	2,5 / 52	1,2 / 41	0,4
	Fölsen	2,3 / 35	1,1 / 29	0,4
	Helmern	2,3 / 38	1,3 / 48	0,4
	Ikenhausen	2,4 / 42	1,2 / 37	0,4
	Löwen	2,5 / 55	1,3 / 53	0,4
	Niesen	2,5 / 50	1,3 / 52	0,4
	Peckelsheim	2,5 / 50	1,3 / 46	0,4
	Schweckhausen	2,4 / 42	1,2 / 37	0,4
	Willebadessen	2,3 / 41	1,2 / 39	0,4
	Willegassen	2,5 / 52	1,2 / 39	0,4

AZ bzw. GZ = Acker-/ bzw. Grünlandzahl

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





7.6 Präsentation der Immobilienmarktdaten im Internet

7.6.1 Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS.NRW)

Zur Optimierung der Markttransparenz werden die grundlegenden Immobilienmarktdaten der Gutachterausschüsse vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen an zentraler Stelle zur Nutzung über das Internet flächendeckend veröffentlicht (www.boris.nrw.de).



ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen.

Es enthält derzeit:

- alle **Bodenrichtwerte** mit ihren beschreibenden Merkmalen,
- die **Grundstücksmarktberichte** der einzelnen Gutachterausschüsse in NRW,
- eine **Allgemeine Preisauskunft** zu Häusern (Reihenhäuser, Doppelhaushälften, Freistehende Einfamilienhäuser) und Eigentumswohnungen.
- **Bodenwertübersichten** zur Information über das Preisniveau auf dem Bodenmarkt,
- alle **Adressen** der Gutachterausschüsse in NRW sowie weiterführende Links,
- zukünftig werden noch **weitere Produkte** der Gutachterausschüsse über das Portal BORISplus.NRW angeboten.

Bei den **Bodenrichtwerten** können die beschreibenden Merkmale kostenfrei (ohne Registrierung) durch Berühren des Bodenrichtwertes und Klicken mit der linken Maustaste abgerufen werden. Es wird ein weiteres Fenster geöffnet, das Details zum gewählten Bodenrichtwert enthält. In diesem Fenster kann bei Bedarf ein kostenpflichtiger Ausdruck in Form eines pdf-Dokumentes erzeugt werden. An dem Datensatz BORI.XLS aller Bodenrichtwerte in NRW kann bei Bedarf ein Nutzungsrecht eingeräumt werden.

Die **Grundstücksmarktberichte** sind in zwei Teile gegliedert. Teil I ist kostenfrei und enthält allgemeine Informationen und Daten über den Grundstücksmarkt. Teil II ist kostenpflichtig und enthält die nach §193 (5) BauGB zu ermittelnden "sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten". Der Teil II richtet sich vorwiegend an Sachverständige, Immobilienmakler, Banken etc. Die Grundstücksmarktberichte stehen in zwei Versionen zum Download zur Verfügung, einmal als kostenfreier Teil und einmal als Gesamtausgabe (kostenfreier und kostenpflichtiger Teil).

Zur Nutzung der kostenpflichtigen Teile muss vorab eine Registrierung erfolgen. Jeder Interessierte kann sich registrieren lassen. Die Registrierung ist kostenlos. Anschließend kann auf die kostenpflichtigen Informationen zugegriffen werden (siehe auch Nutzungsbedingungen).

Die **Allgemeine Preisauskunft** richtet sich an jedermann und erlaubt die Abfrage von Informationen aus einer Kauffalldatenbank. Anhand einiger einfacher Kriterien zur Ermittlung eines mittleren Preisniveaus für ausgewählte Gebäudetypen wird eine Auswahl getroffen. Analog zu den Bodenrichtwerten ist die Grundinformation kostenfrei. Gegen Gebühr wird eine Kaufpreisliste und ein Kartenauszug, in dem die Kauffälle dargestellt und zugeordnet werden, bereitgestellt und auf Wunsch in Form eines pdf-Dokumentes ausgedruckt.

7.6.2 Gutachterausschuss-Redaktions-System (GARS.NRW)

Zusätzlich zum Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS.NRW) informiert der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Höxter auf der Internetseite www.gars.nrw.de über den Immobilienmarkt im Kreis Höxter.



Inhalte der Internetseite des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Höxter sind:

- Allgemeine Informationen zum Gutachterausschuss
- Aufgaben des Gutachterausschusses
- Rechtsgrundlagen
- Bekanntmachungen des Gutachterausschusses
- Bodenrichtwertkarten der einzelnen Gemeinden
- Bodenrichtwertkarten mit den landwirtschaftlichen Bodenrichtwerten
- Aktuelle Statistiken über den Immobilienmarkt im Kreis Höxter
- Hinweise zu den Auskünften aus der Kaufpreissammlung
- Informationen zum Verfahrensablauf bei Verkehrswertgutachten durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Höxter
- Antragsvordrucke
- Gebühren des Gutachterausschusses
- Erreichbarkeit/Anfahrtsskizze/Telefonnummern

Die Internetseite befindet sich noch im Aufbau. Zukünftig werden weitere Informationen aufgenommen.



8. Für die Wertermittlung erforderliche Daten

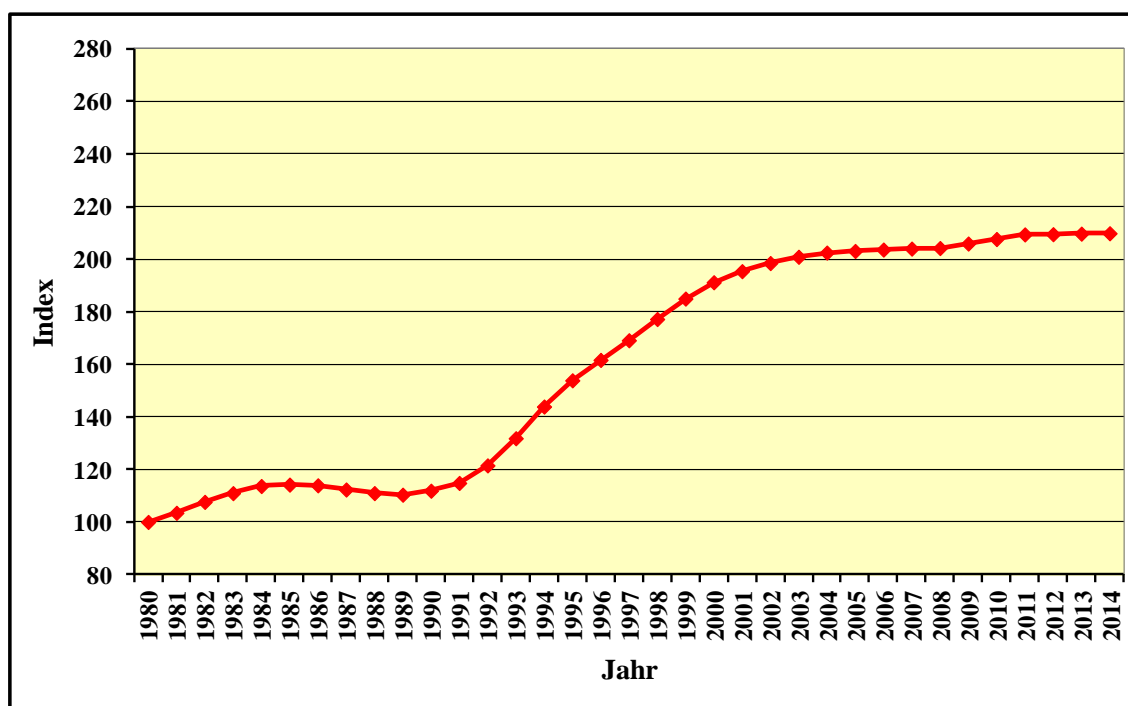
8.1 Bodenpreisindexreihen

8.1.1 Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland

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

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

Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland im Kreis Höxter (insgesamt)



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

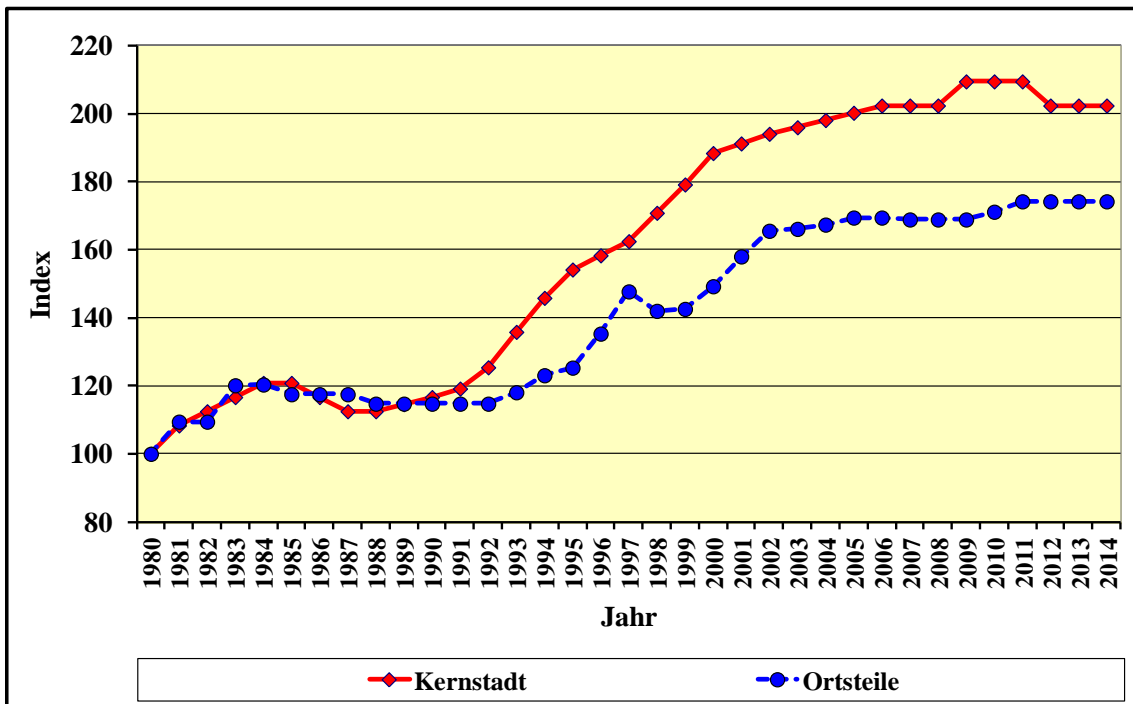
Jahr	Index
1980	100
1981	103
1982	108
1983	111
1984	114
1985	114
1986	114
1987	112
1988	111
1989	110
1990	112
1991	115

Jahr	Index
1992	122
1993	132
1994	144
1995	154
1996	162
1997	169
1998	177
1999	185
2000	191
2001	195
2002	199
2003	201

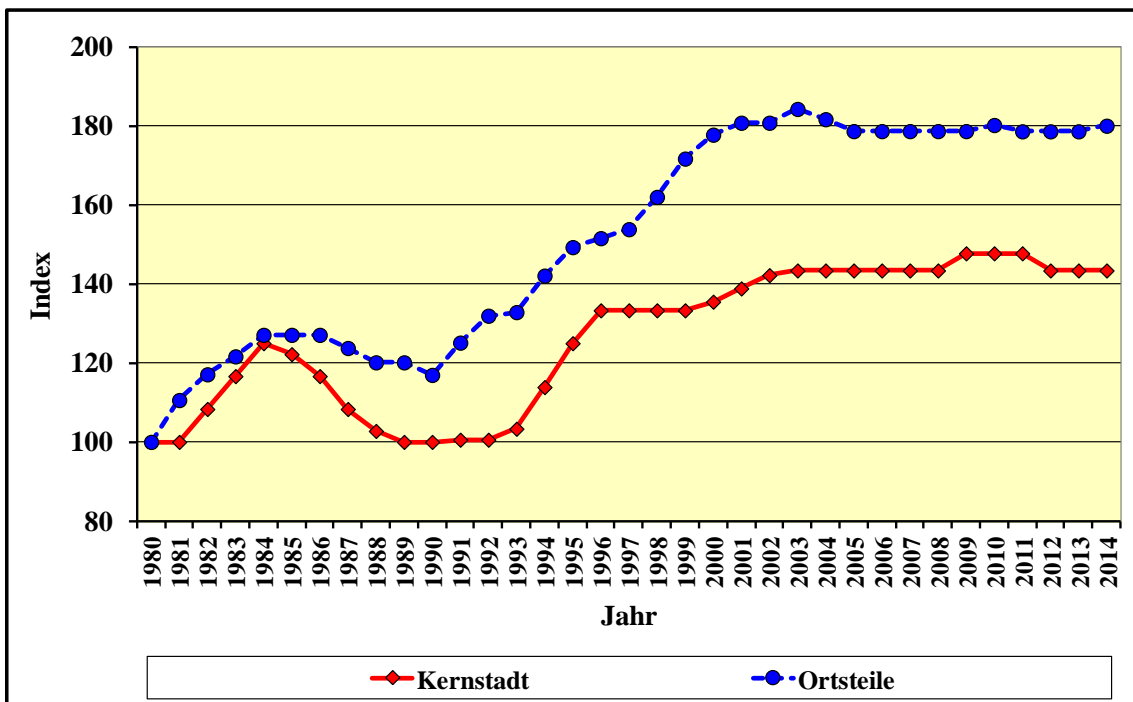
Jahr	Index
2004	202
2005	203
2006	204
2007	204
2008	204
2009	206
2010	208
2011	209
2012	210
2013	210
2014	210

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

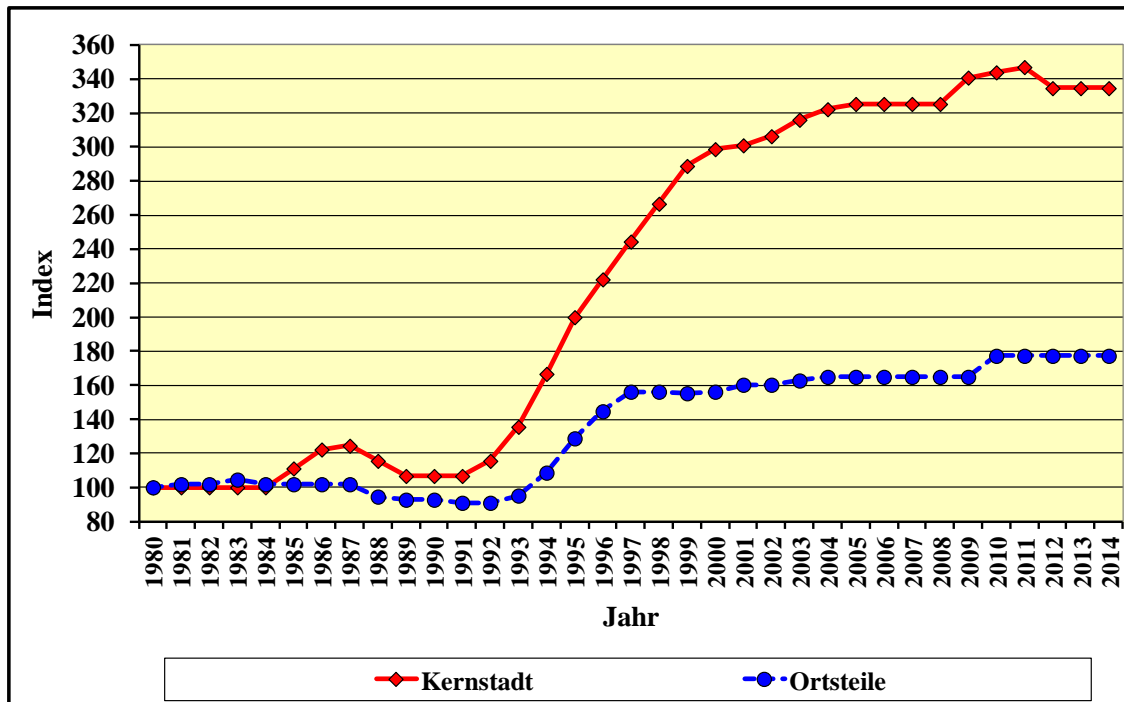
Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Bad Driburg



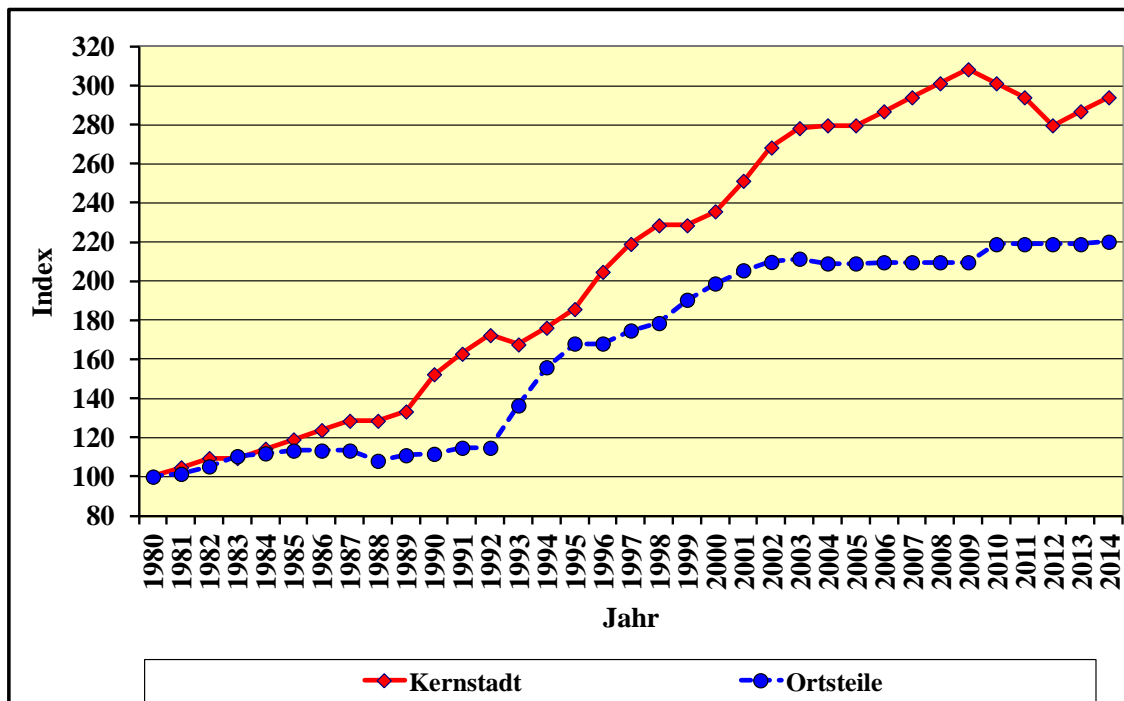
Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Beverungen



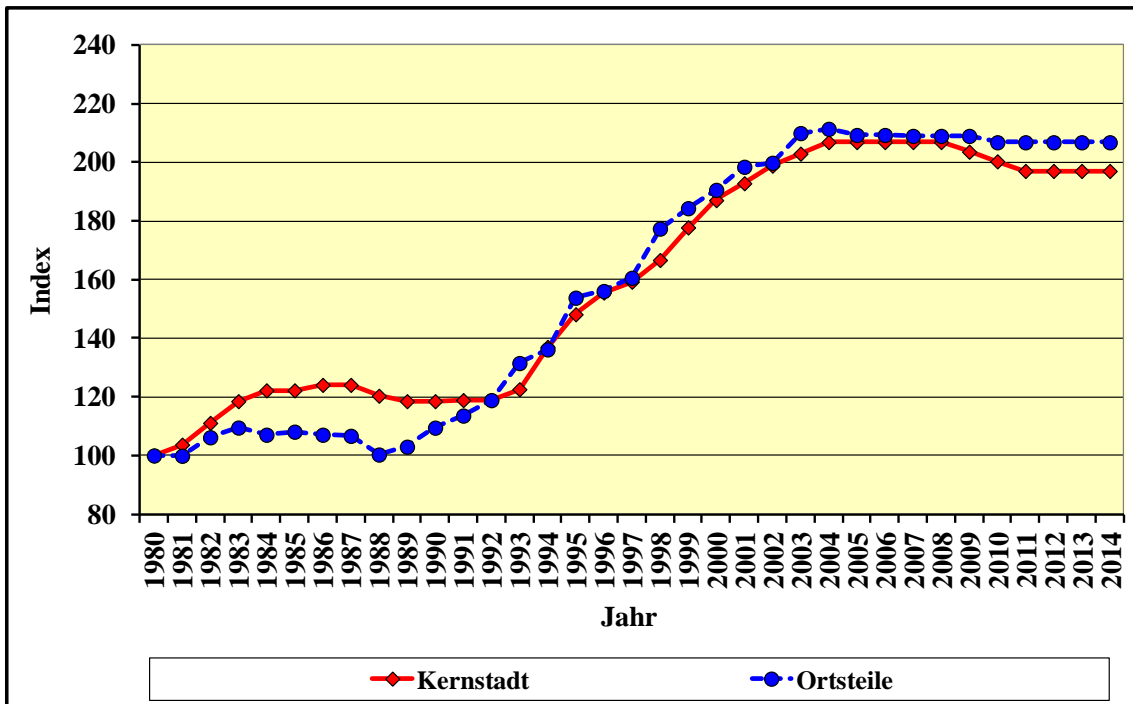
Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Borgentreich



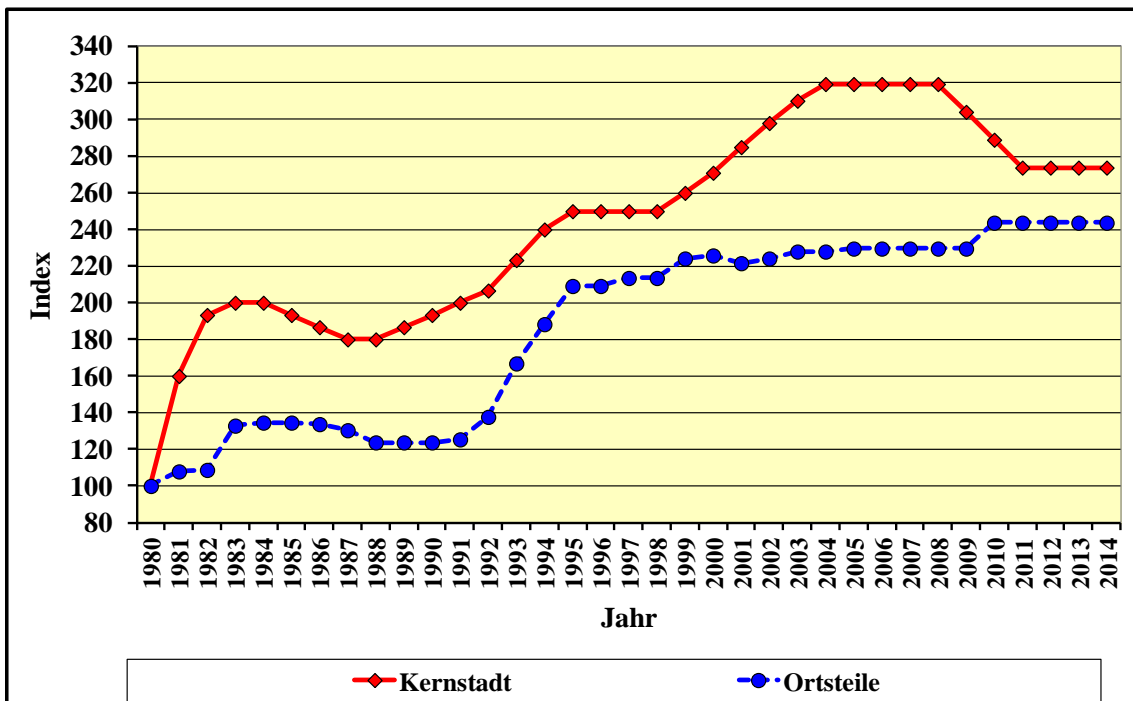
Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Brakel



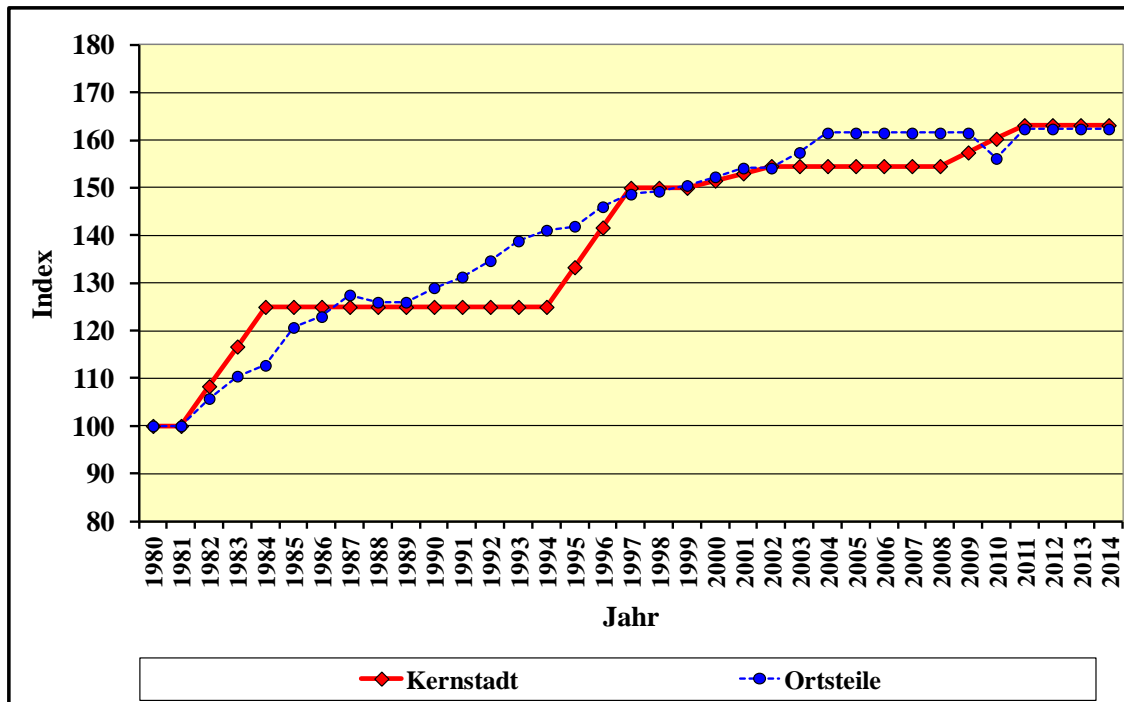
Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Höxter



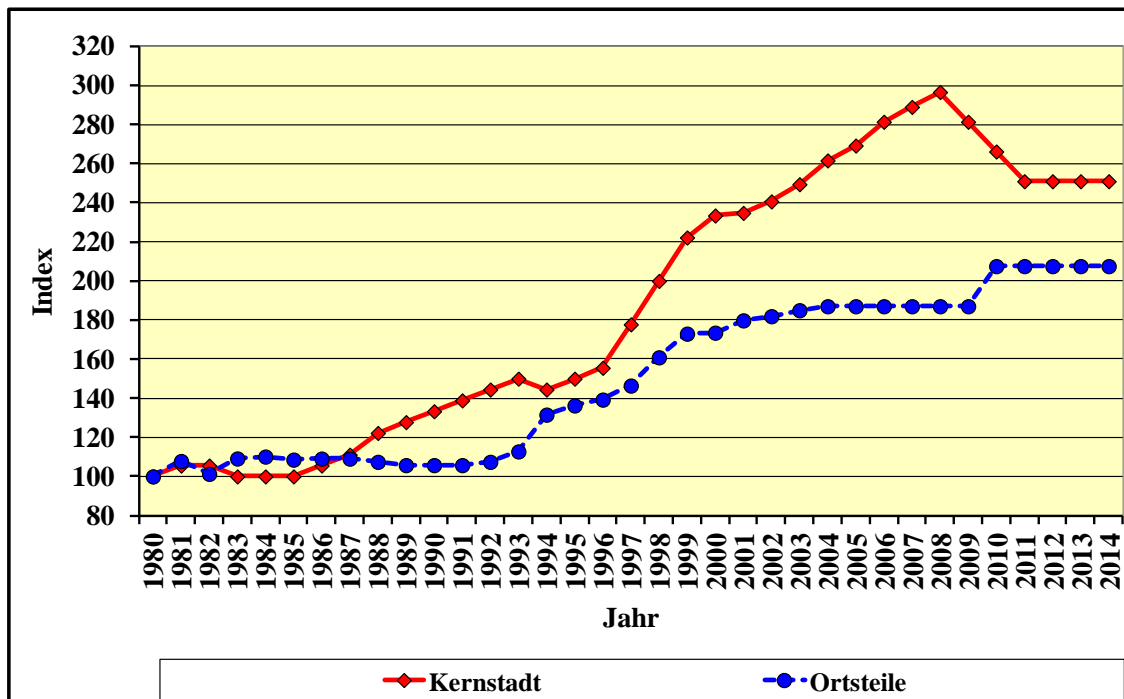
Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Marienmünster



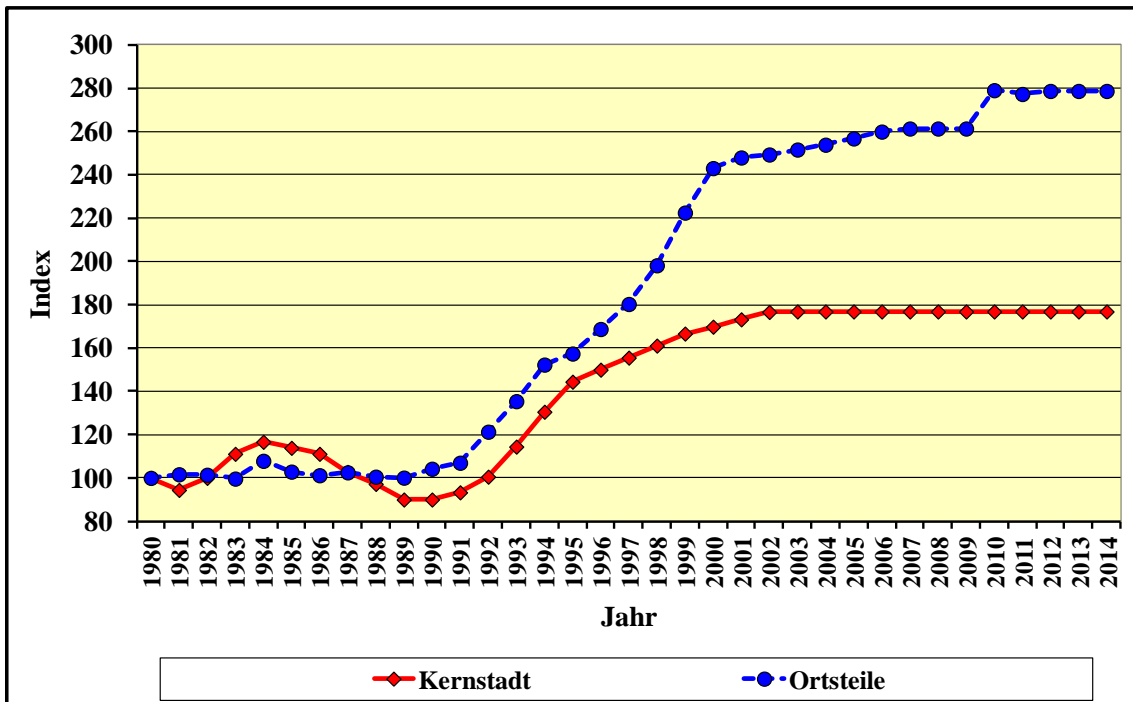
Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Nieheim



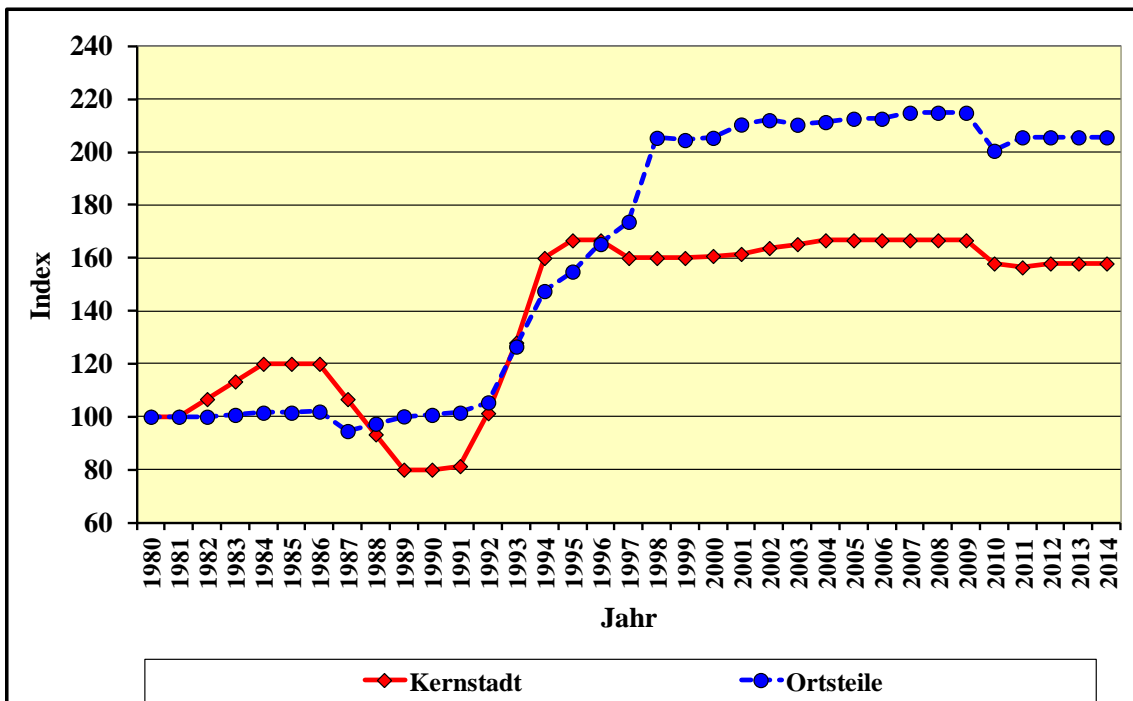
Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Steinheim



Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Warburg



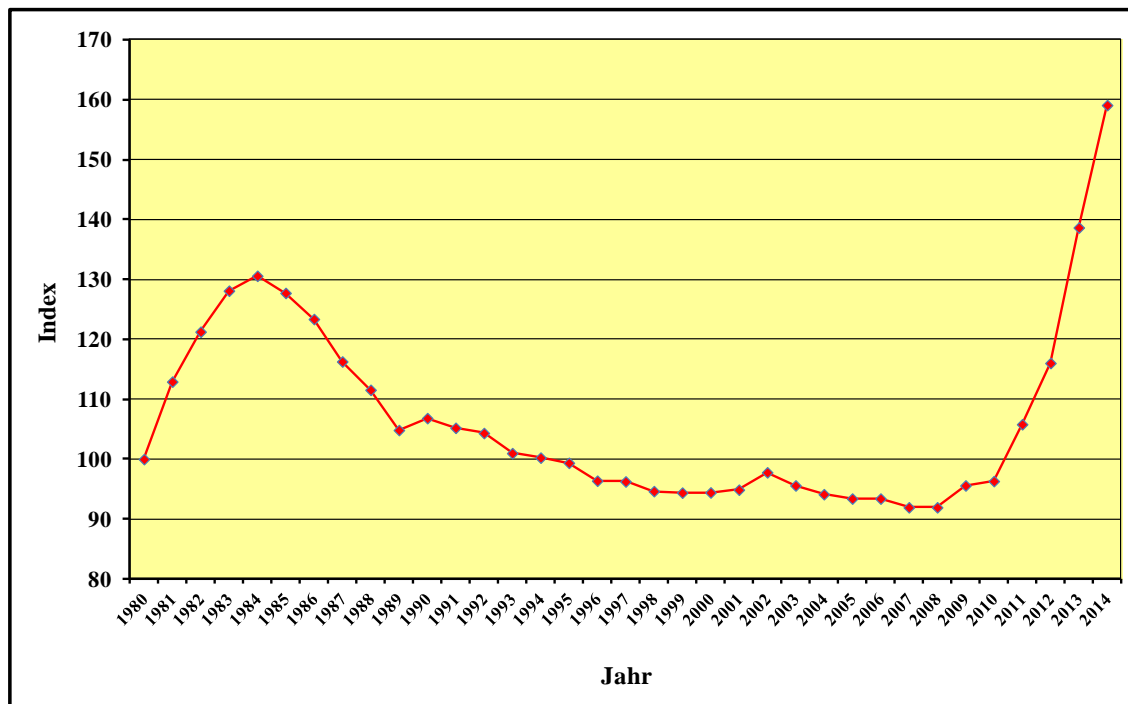
Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Willebadessen



Bodenpreisindices für Wohnbauland in den Kernstädten										
	Bad Driburg	Beverungen	Borgentreich	Brakel	Höxter	Vörden	Nieheim	Steinheim	Warburg	Willebadessen
1980	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
1981	108	100	100	105	104	160	100	106	94	100
1982	113	108	100	110	111	193	108	106	100	107
1983	117	117	100	110	119	200	117	100	111	113
1984	121	125	100	114	122	200	125	100	117	120
1985	121	122	111	119	122	193	125	100	114	120
1986	117	117	122	124	124	187	125	106	111	120
1987	113	108	124	129	124	180	125	111	103	107
1988	113	103	116	129	120	180	125	122	97	93
1989	115	100	107	133	119	187	125	128	90	80
1990	117	100	107	152	119	193	125	133	90	80
1991	119	101	107	163	119	200	125	139	93	81
1992	125	101	116	172	119	207	125	144	101	101
1993	136	103	136	168	123	223	125	150	114	128
1994	146	114	167	176	137	240	125	144	131	160
1995	154	125	200	186	148	250	133	150	144	167
1996	158	133	222	205	156	250	142	156	150	167
1997	163	133	244	219	159	250	150	178	156	160
1998	171	133	267	229	167	250	150	200	161	160
1999	179	133	289	229	178	260	150	222	167	160
2000	188	136	299	236	187	271	152	233	170	161
2001	191	139	301	251	193	285	153	255	173	162
2002	194	142	306	268	199	298	155	241	177	164
2003	196	143	316	278	203	310	155	249	177	165
2004	198	143	322	280	207	319	155	262	177	167
2005	200	143	325	280	207	319	155	269	177	167
2006	202	143	325	287	207	319	155	281	177	167
2007	202	143	325	294	207	319	155	289	177	167
2008	202	143	325	301	207	319	155	297	177	167
2009	209	148	341	308	204	304	157	281	177	167
2010	209	148	344	301	200	289	160	266	177	158
2011	209	148	347	294	197	274	163	251	177	156
2012	202	143	335	280	197	274	163	251	177	158
2013	202	143	335	287	197	274	163	251	177	158
2014	202	143	335	294	197	274	163	251	177	158

Bodenpreisindices für Wohnbauland in den Stadtteilen der Städte										
	Bad Driburg	Beverungen	Borgentreich	Brakel	Höxter	Mariemünster	Nieheim	Steinheim	Warburg	Willebadessen
1980	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
1981	109	111	102	101	100	108	100	108	102	100
1982	109	117	102	105	106	109	106	101	101	100
1983	120	122	105	110	110	133	110	109	100	101
1984	120	127	102	112	107	135	113	110	108	102
1985	118	127	102	113	108	135	121	109	103	102
1986	118	127	102	113	107	134	123	109	101	102
1987	118	124	102	113	107	130	128	109	103	95
1988	115	120	95	108	100	124	126	107	101	97
1989	115	120	93	111	103	124	126	106	100	100
1990	115	117	93	112	109	124	129	106	104	101
1991	115	125	91	115	114	125	131	106	107	102
1992	115	132	91	115	119	138	135	107	121	105
1993	118	133	95	136	132	167	139	113	135	127
1994	123	142	109	156	136	188	141	132	152	148
1995	125	149	129	168	154	209	142	136	157	155
1996	135	152	145	168	156	209	146	139	169	165
1997	148	154	156	175	161	214	149	146	180	174
1998	142	162	156	179	177	214	149	161	198	205
1999	143	172	155	190	184	224	150	173	223	205
2000	149	178	156	199	191	226	152	174	243	205
2001	158	181	160	206	198	222	154	180	248	210
2002	166	181	160	210	200	224	154	182	249	212
2003	166	184	163	211	210	228	157	185	252	210
2004	167	182	165	209	211	228	162	187	254	211
2005	169	177	165	209	209	230	162	187	257	213
2006	169	179	165	210	209	230	162	187	260	213
2007	169	179	165	210	209	230	162	187	261	215
2008	169	179	165	210	209	230	162	187	261	215
2009	169	179	165	210	209	230	162	187	261	215
2010	171	180	177	219	207	244	156	208	279	201
2011	174	179	177	219	207	244	162	208	277	206
2012	174	179	177	219	207	244	162	208	279	206
2013	174	179	177	219	207	244	162	208	279	206
2014	174	180	177	220	207	244	162	208	279	206

8.1.2 Bodenpreisindexreihe für Ackerland



Das Diagramm und die Indexzahlen verdeutlichen, dass die Ackerlandpreise nach dem Hoch im Jahr 1984 in den fünf Folgejahren kontinuierlich und auch sehr deutlich gefallen sind. Der Preisrückgang verlangsamte sich ab 1989 und erreichte 2007 seinen Tiefststand. Seit 2008 ist wieder ein Aufwärtstrend zu erkennen, der in den Jahren 2011 bis 2014 recht deutlich ausgefallen ist. Gegenüber dem Vorjahr lagen die im Berichtsjahr erzielten Ackerlandpreise im Kreisdurchschnitt ca. 15 % über dem Preisniveau des Vorjahres. Der Preisanstieg ist jedoch regional unterschiedlich hoch ausgefallen:

Bad Driburg:	+ 29 %
Beverungen:	+ 25 %
Borgentreich:	+ 14 %
Brakel:	+ 12 %
Höxter:	+ 6 %
Marienmünster:	+ 24 %
Nieheim:	+ 21 %
Steinheim:	+ 8 %
Warburg:	+ 10 %
Willebadessen:	+ 13 %

Detaillierte Angaben zu den Acker- und Grünlandpreisen können der Bodenrichtwertübersicht unter Nr. 7.5.2 entnommen werden.

Jahr	Index
1980	100,0
1981	112,9
1982	121,3
1983	128,1
1984	130,6
1985	127,7
1986	123,4
1987	116,3
1988	111,6
1989	104,9
1990	106,8
1991	105,2
1992	104,4
1993	101,0
1994	100,2
1995	99,4
1996	96,4
1997	96,3
1998	94,7
1999	94,4
2000	94,4
2001	94,9
2002	97,8
2003	95,6
2004	94,1
2005	93,4
2006	93,4
2007	92,0
2008	92,0
2009	95,6
2010	96,3
2011	105,8
2012	116,0
2013	138,7
2014	159,1

8.2 Sachwertdaten

8.2.1 Sachwertmodell

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 - 23 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen.

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 Auswertung der Kaufpreissammlung zeigt, dass gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreis Höxter im Allgemeinen deutlich unter den Sachwerten gehandelt werden. Vor allem in den dörflich strukturierten Stadtteilen mit einem in der Regel ausreichenden Angebot an preisgünstigen Neubaugrundstücken werden hohe Abschläge registriert. Der Faktor, mit dem der Sachwert zu multiplizieren ist, um zum Verkehrswert zu gelangen, wird als Sachwertfaktor bezeichnet (§ 14 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV). Die Höhe des Sachwertfaktors ist wesentlich abhängig von der Höhe des Sachwertes und der Lagequalität des jeweiligen Grundstücks.

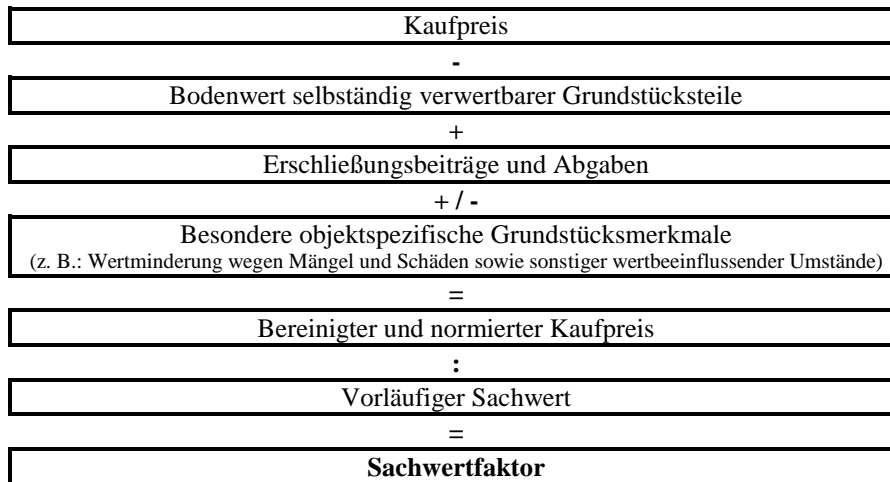
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt seit 1997 Marktanpassungsfaktoren, die in § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 2 des Baugesetzbuchs als Sachwertfaktoren bezeichnet werden.

Die hier veröffentlichten Sachwertfaktoren (§ 14 Absatz 2 Nr. 1 ImmoWertV) werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Höxter auf der Basis der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 abgeleitet. Das nachfolgend beschriebene Modell füllt diese Richtlinie aus und ergänzt ihre Inhalte. **Es entspricht nahezu vollständig dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen, hält sich jedoch beim Ansatz der Gesamtnutzungsdauer an die in der Anlage 3 der Sachwertrichtlinie - SW-RL des Bundesministers für Verkehr, Bau und Siedlungswesen (BMVBS) vorgegebenen Gesamtnutzungsdauern.**

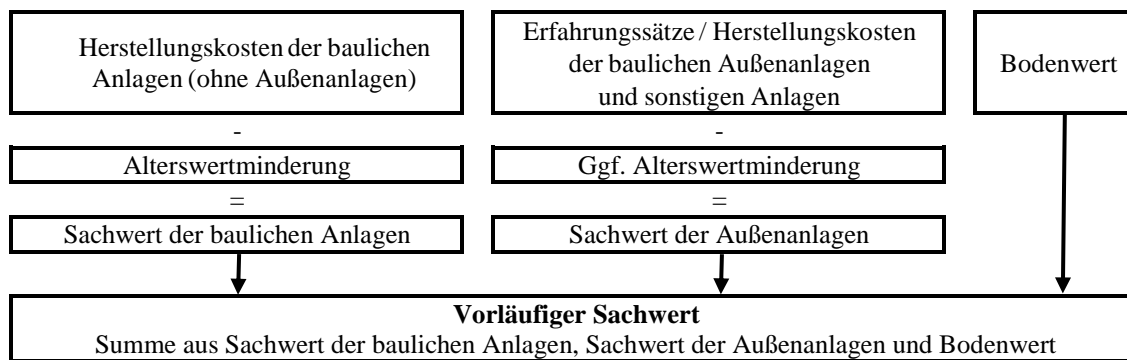
Durch die Einführung der SW-RL haben sich wesentliche Modelländerungen ergeben. Dies ist bei der Anwendung der Sachwertfaktoren aus älteren Grundstücksmarktberichten zu beachten.

Die Verwendung der abgeleiteten Sachwertfaktoren bedingt eine modellkonforme Sachwertermittlung, schließt es im Einzelfall aber nicht aus, das Modell sachverständig zu interpretieren und auszufüllen. Es können nicht alle in der Praxis auftretenden Fallgestaltungen abgedeckt werden.

Die Berechnung der Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser erfolgt nach dem Schema:



Dabei wird der vorläufige Sachwert wie folgt ermittelt:



8.2.2 Definitionen und Hinweise zum Sachwertmodell

Die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Einflussgrößen mit den zugehörigen Definitionen und Hinweisen sind die maßgeblichen Grundlagen bei der Ableitung der erforderlichen Daten (§ 193 Absatz 5 BauGB). Das Modell übernimmt die Anlagen 1 bis 4 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) des Bundesministers für Verkehr, Bau und Siedlungswesen (BMVBS) und ergänzt diese durch die Ausführungen unter Nr. 8.2.3 bis Nr. 8.2.13. Die Hinweise auf die SW-RL beziehen sich auf den Stand 05.09.2012.

Einflussgrößen	Definition und Hinweise
bereinigter, normierter Kaufpreis	<p><u>§§ 7 und 8 ImmoWertV</u> Bei der Ableitung der Sachwertfaktoren wird der Kaufpreis auf definierte Normverhältnisse umgerechnet (z.B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile, Abzug von Kaufpreisantteilen für Inventar) und von den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV, z.B. Umrechnung auf ein schadenfreies Objekt) bereinigt. Gemäß § 7 ImmoWertV werden die Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, bei der Ableitung der erforderlicher Daten ausgeschlossen, es sei denn, ihre Auswirkungen können sicher erfasst werden. Wenn genügend Kaufpreismaterial zur Verfügung steht, wird auf solche Objekte jedoch nicht zurückgegriffen.</p> <p>Der normierte Kaufpreis enthält, sofern nutzbar, auch typische Nebengebäude wie Garagen, Gartenhäuser etc. Wertanteile von für Einfamilienhäuser untypischen Nebengebäuden wie Scheunen oder Lagerhallen werden bei der Ableitung der Sachwertfaktoren nicht berücksichtigt und im Wege der Kaufpreisbereinigung abgesetzt. Bei der Verkehrswertermittlung sind diese Gebäude ggf. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu erfassen.</p>
Normalherstellungskosten	<p><u>Normalherstellungskosten gemäß § 22 Absatz 1 ImmoWertV und Nr. 4.1.1 SW-RL (NHK 2010, siehe Nr. 8.2.3)</u> Normalherstellungskosten sind als Modellgröße innerhalb des Sachwertverfahrens anzusehen. Sie sollen in ihrer Größenordnung plausibel und aktuell sein, haben aber nicht den Anspruch, die tatsächlichen Herstellungskosten eines Bewertungsobjekts abzubilden.</p>
Baunebenkosten	Die Baunebenkosten sind in den NHK 2010 enthalten.
Land und Ortsgröße	Die NHK 2010 gehen als Modellgröße in die Sachwertberechnung ein; Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße (Regionalfaktor) sind nicht zu verwenden.
gemischte Gebäudearten, Kellergeschosse	<p><u>SW-RL Nr. 4.1.1.6</u> Der Wertansatz für Gebäude mit nur teilweise ausgebautem Dachgeschoss und/oder mit Teilunterkellerung ist aus den gegebenen Gebäudearten durch jeweils anteiligen Ansatz abzuleiten (Mischkalkulation, siehe Nr. 8.2.9)</p> <p>Das Kellergeschoss der NHK 2010 enthält grundsätzlich keine Aus- oder Einbauten, weder zu Wohnzwecken noch zu Hobbyzwecken (Sauna, Bar etc.). Diese sind ggf. sachverständig als boG zu berücksichtigen.</p> <p>Ein Souterrain, welches zu Wohnzwecken genutzt wird, ist mit Hilfe unterschiedlicher Gebäudetypen zu bewerten.</p>
Zwei- und Dreifamilienhäuser	Die Kostenkennwerte (siehe Nr. 8.2.3) sind mit dem Faktor 1,05 auf Zweifamilienhäuser zu übertragen. Dreifamilienhäuser mit Wohnflächen kleiner als etwa 200 m ² ("unechte Dreifamilienhäuser") können als Zweifamilienhaus bewertet werden.
Gebäudestandard	<p><u>SW-RL Nr. 4.1.1.2</u> Die Beschreibung der Gebäudestandards unter Nr. 8.2.4 ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretende Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht</p>

	<p>beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).</p> <p>Für die weitere Verwendung in Kaufpreisanalysen wird der Gebäudestandard auch als Kennzahl ermittelt und in der Kaufpreissammlung gespeichert. Die Ermittlung der Gebäudestandardkennzahl ist im Anwendungsbeispiel unter Nr. 8.2.5 beschrieben.</p>																				
Bezugsmaßstab	<p><u>SW-RL Nr. 4.1.1.4</u></p> <p>Die NHK 2010 beziehen sich auf die Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02. Die Ermittlung der BGF wird unter Nr. 8.2.11 beschrieben.</p>																				
Nutzbarkeit von Dachgeschossen; Drempel und Spitzboden	<p><u>SW-RL Nr. 4.1.1.5</u></p> <p>Die NHK 2010 unterstellen bei Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss einen Drempel von 1 m; Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss sind ohne Drempel kalkuliert.</p> <p>Der Grad der Nutzbarkeit von nicht ausgebauten Dachgeschossen hat mannigfaltige Erscheinungsformen. Die Bruttogrundfläche als Bezugsmaßstab ist unabhängig vom Vorhandensein eines Drempels. Die Fläche eines Spitzbodens wird nach der SW-RL nicht in die BGF eingerechnet (siehe Nr. 8.2.11).</p> <p>Die definitionsbedingten Einschränkungen der BGF und der NHK 2010 in Dachgeschossen sind durch Zu- oder Abschläge auf den Kostenkennwert der NHK 2010 zu berücksichtigen.</p> <p>Nr. 8.2.8 enthält entsprechende Orientierungswerte.</p>																				
Typisierung in Sonderfällen	<p>Geschosse mit Dachschrägen sind als volle Geschosse zu typisieren, wenn sie bauordnungsrechtlich ein Vollgeschoss darstellen (siehe Nr. 8.2.8, Ziffer 2.4).</p>																				
Baupreisindex	<p><u>SW-RL Nr. 4.1.2</u></p> <p>Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer / Einfamiliengebäude, veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt, Schrift -Preisindizes für die Bauwirtschaft-</p>																				
Baujahr / Alter	<p>Das tatsächliche Alter eines Gebäudes errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Wertermittlungsstichtag und dem Jahr der Errichtung (Baujahr).</p>																				
relative Alter (rel. Alter)	<p>Das relative Alter berechnet sich aus: $Alter/GND \times 100$</p>																				
Gesamtnutzungsdauer (GND)	<p><u>ImmoWertV § 23 Satz 3; SW-RL Nr. 4.3.1</u></p> <p>Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Sie wird als Modellgröße behandelt und entsprechend der Anlage 3 der Sachwertrichtlinie in Abhängigkeit von der Standardstufe (Gebäudestandard) angesetzt:</p> <p>Ausstattungsabhängiger Ansatz der Gesamtnutzungsdauer bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser:</p> <table> <tr> <td>Standardstufe</td> <td>1</td> <td>=</td> <td>60 Jahre</td> </tr> <tr> <td>Standardstufe</td> <td>2</td> <td>=</td> <td>65 Jahre</td> </tr> <tr> <td>Standardstufe</td> <td>3</td> <td>=</td> <td>70 Jahre</td> </tr> <tr> <td>Standardstufe</td> <td>4</td> <td>=</td> <td>75 Jahre</td> </tr> <tr> <td>Standardstufe</td> <td>5</td> <td>=</td> <td>80 Jahre</td> </tr> </table>	Standardstufe	1	=	60 Jahre	Standardstufe	2	=	65 Jahre	Standardstufe	3	=	70 Jahre	Standardstufe	4	=	75 Jahre	Standardstufe	5	=	80 Jahre
Standardstufe	1	=	60 Jahre																		
Standardstufe	2	=	65 Jahre																		
Standardstufe	3	=	70 Jahre																		
Standardstufe	4	=	75 Jahre																		
Standardstufe	5	=	80 Jahre																		
Restnutzungsdauer (RND)	<p><u>§ 6 Absatz 6 ImmoWertV; SW-RL Nr. 4.3.2</u></p> <p>Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist sachverständig unter Be-</p>																				

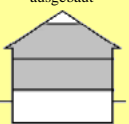
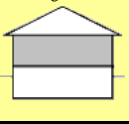
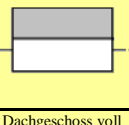
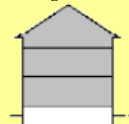
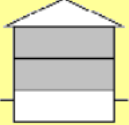
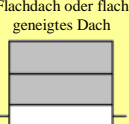
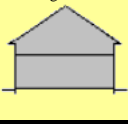
	<p>rücksichtigung des Modernisierungszustands gemäß Nr. 8.2.7 zu ermitteln.</p> <p>Die Tabellenwerte unter Nr. 8.2.7 zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer sind nach dem Alter und den ermittelten Modernisierungspunkten zu interpolieren. Die Vergabe der Modernisierungspunkte ist zu begründen bzw. wird als Punktzahl bei der Kaufvertragsauswertung erfasst. Durch die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kann sich ein vom tatsächlichen Baujahr abweichendes fiktives Baujahr ergeben.</p>
relative Restnutzungsdauer (rel. RND)	Die relative Restnutzungsdauer (rel. RND) in % der üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus: $RND / GND \times 100$
Alterswertminderung	<u>§ 23 ImmoWertV; SW-RL Nr. 4.3</u> Die Alterswertminderung ist linear nach dem Verhältnis von Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer zu ermitteln.
bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	<u>SW-RL Nr. 4.2</u> Die Sachwerte der für Ein- und Zweifamilienhäuser üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden bei der Kaufvertragsauswertung nach Erfahrungssätzen pauschaliert, im Regelfall mit 6 % der ermittelten Gebäudesachwerte, berücksichtigt. Ggf. von den ortsüblichen Qualitäten und Umfang abweichende Außenanlagen und sonstige Anlagen sind durch einen höheren oder niedrigeren Ansatz sachverständig zu würdigen.
In der BGF nicht erfasste Bauteile (Sonderbauteile)	<u>SW-RL Nr. 4.1.1.7</u> Werthaltige, in der BGF nicht erfasste Bauteile, wie z.B. Dachgauben, Balkone, Vordächer und Kellerausgangstreppen sind gesondert nach Nr. 8.2.10 oder nach Literaturangaben bzw. eigenen Erfahrungswerten in Ansatz zu bringen. Bei der Kaufvertragsauswertung genügt ein pauschaler Ansatz. Erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile wie z.B. Photovoltaikanlagen sind ggf. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu bewerten und werden bei der Kaufpreisnormierung berücksichtigt.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	<u>§ 8 Absatz 3 ImmoWertV; SW-RL Nr. 6</u> Berücksichtigung im Rahmen der Kaufpreisbereinigung. Es ist zu beachten, dass der marktübliche Werteinfluss und in der Regel nicht die Kosten in Ansatz zu bringen sind. Bei der Ableitung der Sachwertfaktoren werden Kauffälle ausgewählt, bei denen die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale hinreichend genau ermittelt werden können.
Bodenwert	<u>§ 16 ImmoWertV</u> Der Bodenwert ist ungedämpft anzusetzen. Ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der zulässigen Nutzung ist zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. In bebauten Gebieten werden Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 BauGB). Der ungedämpfte Bodenwert entspricht dieser Definition und wird entsprechend aus Vergleichspreisen oder dem Bodenrichtwert abgeleitet.
Grundstücksfläche	Selbstständig verwertbare Grundstücksteile im Sinne von § 17 Abs. 2 ImmoWertV werden bei der Kaufpreiserfassung vom Kaufpreis abgesetzt.


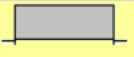
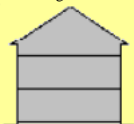
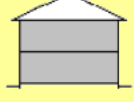
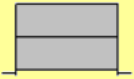
8.2.3 Normalherstellungskosten

Zur Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag (ggf. unter Berücksichtigung abweichender Qualitäten am Qualitätsstichtag) unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären (Normalherstellungskosten), und nicht von Rekonstruktionskosten (SW-RL Nr. 4.1 (1)).

Bei den hier abgebildeten Normalherstellungskosten handelt es sich um Kostenkennwerte, die als Modellgrößen in das Sachwertverfahren einfließen.

Normalherstellungskosten in €/m² Bruttogrundfläche (NHK 2010) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

Typ			Standardstufe				
			1	2	3	4	5
Dachgeschoss voll ausgebaut 	1.01	freistehende Einfamilienhäuser*	655	725	835	1005	1260
	2.01	Doppel- und Reihenendhäuser	615	685	785	945	1180
	3.01	Reihenmittelhäuser	575	640	735	885	1105
Dachgeschoss nicht ausgebaut 	1.02	freistehende Einfamilienhäuser*	545	605	695	840	1050
	2.02	Doppel- und Reihenendhäuser	515	570	655	790	985
	3.02	Reihenmittelhäuser	480	535	615	740	925
Flachdach oder flach geneigtes Dach 	1.03	freistehende Einfamilienhäuser*	705	785	900	1085	1360
	2.03	Doppel- und Reihenendhäuser	665	735	845	1020	1275
	3.03	Reihenmittelhäuser	620	690	795	955	1195
Dachgeschoss voll ausgebaut 	1.11	freistehende Einfamilienhäuser*	655	725	835	1005	1260
	2.11	Doppel- und Reihenendhäuser	615	685	785	945	1180
	3.11	Reihenmittelhäuser	575	640	735	885	1105
Dachgeschoss nicht ausgebaut 	1.12	freistehende Einfamilienhäuser*	570	635	730	880	1100
	2.12	Doppel- und Reihenendhäuser	535	595	685	825	1035
	3.12	Reihenmittelhäuser	505	560	640	775	965
Flachdach oder flach geneigtes Dach 	1.13	freistehende Einfamilienhäuser*	665	740	850	1025	1285
	2.13	Doppel- und Reihenendhäuser	625	695	800	965	1205
	3.13	Reihenmittelhäuser	585	650	750	905	1130
Dachgeschoss voll ausgebaut 	1.21	freistehende Einfamilienhäuser*	790	875	1005	1215	1515
	2.21	Doppel- und Reihenendhäuser	740	825	945	1140	1425
	3.21	Reihenmittelhäuser	695	770	885	1065	1335

Typ			Standardstufe				
			1	2	3	4	5
Dachgeschoss nicht ausgebaut 	1.22	freistehende Einfamilienhäuser*	585	650	745	900	1125
	2.22	Doppel- und Reihenendhäuser	550	610	700	845	1055
	3.22	Reihenmittelhäuser	515	570	655	790	990
Flachdach oder flach geneigtes Dach 	1.23	freistehende Einfamilienhäuser*	920	1025	1180	1420	1775
	2.23	Doppel- und Reihenendhäuser	865	965	1105	1335	1670
	3.23	Reihenmittelhäuser	810	900	1035	1250	1560
Dachgeschoss voll ausgebaut 	1.31	freistehende Einfamilienhäuser*	720	800	920	1105	1385
	2.31	Doppel- und Reihenendhäuser	675	750	865	1040	1300
	3.31	Reihenmittelhäuser	635	705	810	975	1215
Dachgeschoss nicht ausgebaut 	1.32	freistehende Einfamilienhäuser*	620	690	790	955	1190
	2.32	Doppel- und Reihenendhäuser	580	645	745	895	1120
	3.32	Reihenmittelhäuser	545	605	695	840	1050
Flachdach oder flach geneigtes Dach 	1.33	freistehende Einfamilienhäuser*	785	870	1000	1205	1510
	2.33	Doppel- und Reihenendhäuser	735	820	940	1135	1415
	3.33	Reihenmittelhäuser	690	765	880	1060	1325

* =Der Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser beträgt 1,05.

Dreifamilienhäuser mit Wohnflächen kleiner als etwa 200 m² ("unechte Dreifamilienhäuser") können als Zweifamilienhaus bewertet werden.

Normalherstellungskosten (NHK 2010) für Garagen

Typ		Standardstufe				
		1	2	3	4	5
14.1	Einzelgaragen/Mehrfachgaragen			245	485	780

8.2.4 Gebäudestandard

Die Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretende Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die nicht in der Tabelle beschrieben werden, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen.

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten /Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung nach ca. 1995	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brett-schichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kapendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele / Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bus-system	6

Bei **Einzel- und Mehrfachgaragen** entspricht:

Standardstufe 3: Fertigaragen

Standardstufe 4: Garagen in Massivbauweise

Standardstufe 5: individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o. Ä., Wasser, Abwasser und Heizung

8.2.5 Ermittlung des Kostenkennwerts und der Gebäudestandardkennzahl

Anwendungsbeispiel: freistehendes Einfamilienhaus
Gebäudeart 1.01
Keller-, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

Nach sachverständiger Würdigung werden den in der Tabelle unter Nr. 8.2.4 angegebenen Standardmerkmalen die zutreffenden Standardstufen zugeordnet. Eine Mehrfachnennung ist möglich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen, z.B. im Bereich Fußboden 50% Teppichbelag und 50% Parkett.

Standardmerkmal / Standardstufe	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände			1,0			23
Dächer			0,5	0,5		15
Außentüren und Fenster				1,0		11
Innenwände und -türen			0,5	0,5		11
Deckenkonstruktion und Treppen				1,0		11
Fußböden			0,5	0,5		5
Sanitäreinrichtungen	1,0					9
Heizung			0,6	0,4		9
Sonstige technische Ausstattung	0,5	0,5				6

Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.01:	655 €	725 €	835 €	1.005 €	1.260 €
--------------------------------------	-------	-------	-------	---------	---------

Außenwände	$1 \times 23\% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	192 €/m ² BGF
Dächer	$0,5 \times 15\% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} +$ $0,5 \times 15\% \times 1005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	138 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	$1 \times 11\% \times 1005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	111 €/m ² BGF
Innenwände	$0,5 \times 11\% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} +$ $0,5 \times 11\% \times 1005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	101 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	$1 \times 11\% \times 1005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	111 €/m ² BGF
Fußböden	$0,5 \times 5\% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} +$ $0,5 \times 5\% \times 1005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	46 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	$1 \times 9\% \times 655 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	59 €/m ² BGF
Heizung	$0,6 \times 9\% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} +$ $0,4 \times 9\% \times 1005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	81 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	$0,5 \times 6\% \times 655 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} +$ $0,5 \times 6\% \times 725 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	41 €/m ² BGF
Ermittelter Kostenkennwert (Summe)		880 €/m² BGF

Die Gebäudestandardkennzahl wird wie folgt ermittelt:

Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.01	655 €	725 €	835 €	1.005 €	1.260 €
Ermittelter Kostenkennwert des Bewertungsobjekts	880 €/m ² BGF				
Gebäudestandardkennzahl des Bewertungsobjekts	$3 + (880 - 835) / (1005 - 835) = 3,3$				

8.2.6 Ermittlung der üblichen Gesamtnutzungsdauer

Nach den Grundsätzen der Sachwertrichtlinie (SW-RL) soll sich die übliche Gesamtnutzungsdauer in Abhängigkeit vom jeweils vorhandenen Gebäudestandard nach Anlage 3 zu den Sachwertrichtlinien ergeben. Die als Modellgrößen behandelten Gesamtnutzungsdauern betragen danach bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser:

Standardstufe 1	=	60 Jahre
Standardstufe 2	=	65 Jahre
Standardstufe 3	=	70 Jahre
Standardstufe 4	=	75 Jahre
Standardstufe 5	=	80 Jahre

In dem Beispiel unter Nr. 8.2.5 wurde der gewichtete Gebäudestandard des Einfamilienhauses mit 3,3 ermittelt. Hieraus ergibt sich eine modellkonforme Gesamtnutzungsdauer von 72 Jahren.

8.2.7 Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen

Das Modell dient der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen. Es ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls.

Das Modell kann analog auch bei der Bewertung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden Anwendung finden.

1. Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

2. Orientierungsrahmen zur Vergabe von Modernisierungspunkten

Modernisierungselement	Maßnahme liegt ca. Jahre zurück				Bemerkung
	ca. 5	ca. 10	ca. 15	ca. 25	
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	4	3	2	1	Wärmedämmung < 1980 = Stufe 1 (sehr einfach) Wärmedämmung < 1995 = Stufe 2 (einfach)
Modernisierung der Fenster und Türen	2	2	1	0	
Modernisierung der Leitungssysteme	2	2	2	1	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1	
Modernisierung der Bäder	2	1	0	0	Abnutzung, Mode, wichtigster Punkt bei Vermietung
Modernisierung des Innenausbau	2	2	2	1	
Wesentlich Verbesserung der Grundrissgestaltung	1 bis 2				grundsätzlich zeitpunktunabhängig; z.B. Badeinbau, gefangene Räume befreien, Verkehrsflächenoptimierung, Hinweis: DG-Ausbau gehört <u>nicht</u> dazu

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte.

Modernisierungsgrad		
≤ 1 Punkt	=	nicht modernisiert
4 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	=	überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	=	umfassend modernisiert

3. Tabelle zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

Den Tabellenwerten (siehe nachfolgende Seite) liegt ein theoretischer Modellansatz zu Grunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer auf maximal 70 % der Gesamtnutzungsdauer gestreckt und nach der Formel

$$a \times \frac{100}{GND} \times Alter^2 - b \times Alter + c \times \frac{GND}{100}$$

mit den nachfolgenden Werten für a, b und c berechnet wird.

Modernisierungsgrad	a	b	c	ab einem relativen Alter [%] von *)
≤ 1 Punkt	0,0125	2,625	152,50	60
4 Punkte	0,0073	1,577	111,33	40
8 Punkte	0,0050	1,100	100,00	20
13 Punkte	0,0033	0,735	95,28	15
≥ 18 Punkte	0,0020	0,440	94,20	10

*) Die Spalte gibt das Alter an, von dem an die Formeln anwendbar sind.
Das relative Alter berechnet sich aus [Alter/GND x 100].

Bei **kernsanierten Objekten** kann die Restnutzungsdauer bis zu 90% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen.

Durch eine Kernsanierung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Dazu wird das Gebäude zunächst bis auf die tragende Substanz zurückgebaut. Decken, Außenwände, tragende Innenwände und ggf. der Dachstuhl bleiben dabei in der Regel erhalten; ggf. sind diese zu ertüchtigen und/oder Instand zu setzen. Voraussetzungen für das Vorliegen einer Kernsanierung sind insbesondere die komplette Erneuerung der Dacheindeckung, der Fassade, der Innen- und Außenwände mit Ausnahme der tragenden Wände, der Fußböden, der Fenster, der Innen- und Außentüren sowie sämtlicher technischen Systeme wie z.B. der Heizung einschließlich aller Leitungen, des Abwassersystems einschließlich der Grundleitungen, der elektrischen Leitungen und der Wasserversorgungsleitungen, sofern diese technisch einwandfrei und als neubauähnlich und neuwertig zu betrachten sind. Im Einzelfall müssen nicht alle der vorgenannten Kriterien erfüllt sein. Unter diesen Voraussetzungen ist als Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die teilweise noch verbliebene alte Bausubstanz oder der von neuen Gebäuden abweichende Zustand z.B. des Kellers ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen.

In der folgenden Tabelle ist die relative modifizierte Restnutzungsdauer (RND) in % der üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) in Abhängigkeit vom relativen Gebäudealter und des ermittelten Modernisierungsgrads tabelliert, wobei gilt:

$$\begin{aligned} \text{relative RND} &= \text{RND} / \text{GND} \\ \text{relatives Gebäudealter} &= \text{Gebäudealter} / \text{GND} \times 100 \end{aligned}$$

Modifizierte relative Restnutzungsdauer in % der üblichen Gesamtnutzungsdauer											
relatives Gebäudealter	Modernisierungspunkte					relatives Gebäudealter	Modernisierungspunkte				
	≤ 1	4	8	13	≥ 18		≤ 1	4	8	13	≥ 18
0	100	100	100	100	100	51	49	50	57	66	77
1	99	99	99	99	99	52	48	49	56	66	77
2	98	98	98	98	98	53	47	48	56	66	76
3	97	97	97	97	97	54	46	48	55	65	76
4	96	96	96	96	96	55	45	47	55	65	76
5	95	95	95	95	95	56	44	46	54	65	76
6	94	94	94	94	94	57	43	45	54	64	76
7	93	93	93	93	93	58	42	44	53	64	75
8	92	92	92	92	92	59	41	44	52	63	75
9	91	91	91	91	91	60	40	43	52	63	75
10	90	90	90	90	90	61	39	42	52	63	75
11	89	89	89	89	90	62	38	42	51	62	75
12	88	88	88	88	89	63	37	41	50	62	74
13	87	87	87	87	89	64	36	40	50	62	74
14	86	86	86	86	88	65	35	40	50	61	74
15	85	85	85	85	88	66	34	39	49	61	74
16	84	84	84	84	88	67	33	38	49	61	74
17	83	83	83	84	87	68	32	38	48	61	74
18	82	82	82	83	87	69	31	37	48	60	73
19	81	81	81	82	87	70	30	37	48	60	73
20	80	80	80	82	86	71	29	36	47	60	73
21	79	79	79	81	86	72	28	36	47	60	73
22	78	78	78	81	86	73	27	35	46	59	73
23	77	77	77	80	85	74	27	35	46	59	73
24	76	76	76	80	85	75	26	34	46	59	72
25	75	75	76	79	84	76	25	34	45	58	72
26	74	74	75	78	84	77	24	33	45	58	72
27	73	73	74	78	84	78	24	33	45	58	72
28	72	72	73	77	83	79	23	32	44	58	72
29	71	71	72	77	83	80	23	32	44	58	72

Modifizierte relative Restnutzungsdauer in % der üblichen Gesamtnutzungsdauer											
relatives Gebäudealter	Modernisierungspunkte					relatives Gebäudealter	Modernisierungspunkte				
	≤ 1	4	8	13	≥ 18		≤ 1	4	8	13	≥ 18
30	70	70	72	76	83	81	22	31	44	57	72
31	69	69	71	76	82	82	21	31	43	57	72
32	68	68	70	75	82	83	21	31	43	57	72
33	67	67	69	75	82	84	20	30	43	57	71
34	66	66	68	74	82	85	20	30	43	57	71
35	65	65	68	74	81	86	19	30	42	57	71
36	64	64	67	73	81	87	19	29	42	56	71
37	63	63	66	73	81	88	18	29	42	56	71
38	62	62	65	72	80	89	18	29	42	56	71
39	61	61	65	72	80	90	18	28	42	56	71
40	60	60	64	71	80	91	17	28	41	56	71
41	59	59	63	71	80	92	17	28	41	56	71
42	58	58	63	70	79	93	17	28	41	56	71
43	57	57	62	70	79	94	16	28	41	55	70
44	56	56	61	69	79	95	16	27	41	55	70
45	55	55	61	69	78	96	16	27	40	55	70
46	54	54	60	68	78	97	16	27	40	55	70
47	53	53	59	68	78	98	15	27	40	55	70
48	52	52	59	68	78	99	15	27	40	55	70
49	51	52	58	67	77	≥ 100	15	27	40	55	70
50	50	51	58	67	77						

Zwischen den tabellierten Werten kann interpoliert werden.

Beispiel:

Die mit Hilfe der Gebäude-Standardstufe ermittelte Gesamtnutzungsdauer (GND) beträgt 80 Jahre und das Gebäudealter 60 Jahre. Aufgrund erfolgter Modernisierungen können 8 Modernisierungspunkte vergeben werden.

Gebäudealter = = **60 Jahre**

relatives Gebäudealter = Gebäudealter / GND x 100 = 60 / 80 x 100 = **75 %**

Aus der Tabelle wird mit Hilfe des ermittelten relativen Gebäudealters und dem Modernisierungsgrad (8 Punkte) die modifizierte Restnutzungsdauer (RND) zu 46 % von der Gesamtnutzungsdauer (GND = 80 Jahre) entnommen.

relative RND = RND / GND = **46 %**

modifizierte RND = 46 % von 80 (GND) = **37 Jahre**

Modifizierte relative Restnutzungsdauer in % der üblichen Gesamtnutzungsdauer											
relatives Gebäudealter	Modernisierungspunkte					relatives Gebäudealter	Modernisierungspunkte				
	≤ 1	4	8	13	≥ 18		≤ 1	4	8	13	≥ 18
21	79	79	79	81	86	72	28	36	47	60	73
22	78	78	78	81	86	73	27	35	46	59	73
23	77	77	77	80	85	74	27	35	46	59	73
24	76	76	76	80	85	75	26	34	46	59	72
25	75	75	76	79	84	76	25	34	45	58	72
26	74	74	75	78	84	77	24	33	45	58	72

Hinweis:

Bei vordergründiger Betrachtung tritt in Einzelfällen trotz durchgeführter Modernisierungen keine bzw. nur eine geringe Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts gegenüber einem vergleichbaren nicht modernisierten Objekt ein; diese Einschätzung ist aber unzutreffend. Denn tatsächlich werden die Modernisierungsmaßnahmen bereits bei der Bestimmung des Ausstattungsstandards (siehe Nr. 8.2.4) berücksichtigt. Durch den höheren Ausstattungsstandard ergibt sich eine längere

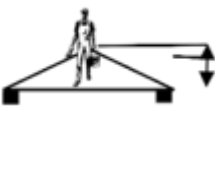
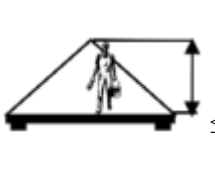

Gesamtnutzungsdauer (siehe Nr. 8.2.6), die wiederum nach Abzug des (tatsächlichen) Gebäudealters zu einer verlängerten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer führt. Der durch die Modernisierungen verbesserte Ausstattungsstandard wird zudem in den sonstigen Wertansätzen (insbesondere im Mietansatz im Ertragswertverfahren sowie bei der Ermittlung der Normalherstellungskosten im Sachwertverfahren) entsprechend berücksichtigt und führt somit zu einer modernisierungsbedingten Werterhöhung.

8.2.8 Orientierungswerte zur Handhabung der NHK 2010 in Dachgeschossen bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern

Hinweis: Die rechnerisch ermittelten Ergebnisse sind sachverständig zu würdigen.

1. Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss

1.1 Systemskizze zur Nutzbarkeit von Dachgeschossen

Dachgeschoss		
 ≤ ca. 1,25 m	 ≤ ca. 2,00 m	
nicht nutzbar	eingeschränkt nutzbar	nutzbar
Einordnung in		
Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigtem Dach	Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss	Gebäudeart mit nicht ausgebautem bzw. mit ausgebautem Dachgeschoss
Anrechnung der BGF der Dachgeschossebene		
keine Anrechnung	volle Anrechnung	volle Anrechnung

1.2 Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit des nicht ausgebauten Dachgeschosses

Dachgeschoss	Gebäudeart	BGF der DG-Ebene	Zuschlag	Abschlag
			vom jeweiligen Kostenkennwert	
1.2.1 nicht ausgebaut, aber nutzbar	1.02 / 1.12 / 1.22 / 1.32 2.02 / 2.12 / 2.22 / 2.32 3.02 / 3.12 / 3.22 / 3.32	wird angerechnet	---	---
1.2.2 nicht ausgebaut, eingeschränkt nutzbar	1.02 / 1.12 / 1.32 2.02 / 2.12 / 2.32 3.02 / 3.12 / 3.32 1.22 / 2.22 / 3.22	wird angerechnet	---	4 - 12 % 4 - 12 % 4 - 12 % 6 - 18 %
1.2.3 nicht ausgebaut, nicht nutzbar flach geneigtes Dach	1.03 / 1.13 / 1.33 2.03 / 2.13 / 2.33 3.03 / 3.13 / 3.33 1.23 / 2.23 / 3.23	wird nicht angerechnet	0 - 4 % 0 - 4 % 0 - 4 % 0 - 6 %	---
1.2.4 Flachdach	1.03 / 1.13 / 1.23 / 1.33 2.03 / 2.13 / 2.23 / 2.33 3.03 / 3.13 / 3.23 / 3.33	wird nicht angerechnet	---	---

Die angegebenen Spannen ergeben sich aus dem Vergleich der Kostenkennwerte der jeweiligen Gebäudetypen, bezogen auf den m² bebauter Fläche, und sind nach dem Grad der Nutzbarkeit (Fälle 1.2.1 und 1.2.2) sowie der Dachneigung (Fall 1.2.3) sach-

verständlich zu bemessen. Bei der Auswertung von Kaufverträgen wurde jeweils der Mittelwert der angegebenen Spannen angesetzt.

1.3 Berücksichtigung eines vorhandenen Drepfels

Gebäudeart	Zuschlag zum Kostenkennwert für die Gebäudeart ohne ausgebautes Dachgeschoss	
	6 m Trauflänge 8 m Giebelbreite Standardstufe 2	14 m Trauflänge 14 m Giebelbreite Standardstufe 4
1.02 / 2.02 / 3.02	7,5%	2,5%
1.12 / 2.12 / 3.12	5,5%	2,0%
1.22 / 2.22 / 3.22	10,5%	3,5%
1.32 / 2.32 / 3.32	6,5%	2,5%

Anwendungsbeispiel:

Der **Zuschlag** kann durch Interpolation wie folgt ermittelt werden:

Objekt	Ansätze aus vorstehender Tabelle bei Gebäudeart 1.02		Merkmale des Bewertungsobjekts	Interpolierte Zuschlag für die einzelnen Merkmale
	6 m = 7,5 %	14 m = 2,5 %		
Traufenlänge [m]	6 m = 7,5 %	14 m = 2,5 %	8 m	6,3 %
Giebelbreite [m]	8 m = 7,5 %	14 m = 2,5 %	12 m	4,2 %
Standardstufe	2 = 7,5 %	4 = 2,5 %	3	5,0 %
			Mittel	5,1 %

2. Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss

2.1 Berücksichtigung eines fehlenden Drepfels

Gebäudeart	Abschlag an dem Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss	
	6 m Trauflänge 8 m Giebelbreite Standardstufe 2	14 m Trauflänge 14 m Giebelbreite Standardstufe 4
1.01 / 2.01 / 3.01	6,0 %	2,0%
1.11 / 2.11 / 3.11	4,5%	1,5%
1.21 / 2.21 / 3.21	7,0%	2,5%
1.31 / 2.31 / 3.31	5,0%	1,5%

Es wird unterstellt, dass die Kostenkennwerte eine Drepfelhöhe von 1 m enthalten. Abweichende Drepfelhöhen können proportional berücksichtigt werden.

Anwendungsbeispiel:

Der **Abschlag** kann durch Interpolation wie folgt ermittelt werden:

Objekt	Ansätze aus vorstehender Tabelle bei Gebäudeart 1.11		Merkmale des Bewertungsobjekts	Interpolierte Abschlüge für die einzelnen Merkmale
	6 m = 4,5 %	14 m = 1,5 %		
Traufenlänge [m]	6 m = 4,5 %	14 m = 1,5 %	12 m	2,3 %
Giebelbreite [m]	8 m = 4,5 %	14 m = 1,5 %	11 m	3,0 %
Standardstufe	2 = 4,5 %	4 = 1,5 %	3	3,0 %
			Mittel	2,8 %

2.2 Berücksichtigung eines ausgebauten Spitzbodens

Gebäudeart	Zuschlag auf den Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss	
	40° - Dach 10 m Giebelbreite mit Drempe (1 m) Standardstufe 4	50° - Dach 14 m Giebelbreite mit Drempe (1 m) Standardstufe 2
1.01 / 2.01 / 3.01	7,5%	14,0%
1.11 / 2.11 / 3.11	5,5%	10,5%
1.21 / 2.21 / 3.21	9,5%	17,5%
1.31 / 2.31 / 3.31	7,0%	13,0%

Anwendungsbeispiel:

Objekt	Ansätze aus vorstehender Tabelle bei Gebäudeart 1.11		Merkmale des Bewertungsobjekts	Interpolierte Zuschläge für die einzelnen Merkmale
	40° = 5,5 %	50° = 10,5 %		
Traufenlänge [m]	40° = 5,5 %	50° = 10,5 %	40°	5,5 %
Giebelbreite [m]	10 m = 5,5 %	14 m = 10,5 %	11 m	6,8 %
Standardstufe	4 = 5,5 %	2 = 10,5 %	3	8,0 %
			Mittel	6,8 %

Anmerkung:

Im Fall, dass sowohl Ziffer 2.1 als auch Ziffer 2.2 zutreffen, sind die beiden Zu- bzw. Abschläge gegeneinander aufzurechnen.

Beispiel:	Abschlag wegen eines fehlenden Dremfels (Ziffer 2.1)	- 2,8 %
	Zuschlag für einen ausgebauten Spitzboden (Ziffer 2.2)	+ 6,8 %
	Ansatz: Zuschlag auf den Kostenkennwert (NHK 2010)	+ 4,0 %

2.3 Berücksichtigung von Staffelgeschossen

Gebäudeart	Zuschlag auf den Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss
1.01 / 2.01 / 3.01	2 - 5 %
1.11 / 2.11 / 3.11	2 - 5 %
1.21 / 2.21 / 3.21	2 - 5 %
1.31 / 2.31 / 3.31	2 - 5 %

Bei der Auswertung der Kaufverträge wurde jeweils der Mittelwert der angegebenen Spannen angesetzt.

Der Begriff Staffelgeschoss bezeichnet Geschosse, die gegenüber den darunterliegenden Geschossen zurückspringen und eine kleinere Grundfläche aufweisen.

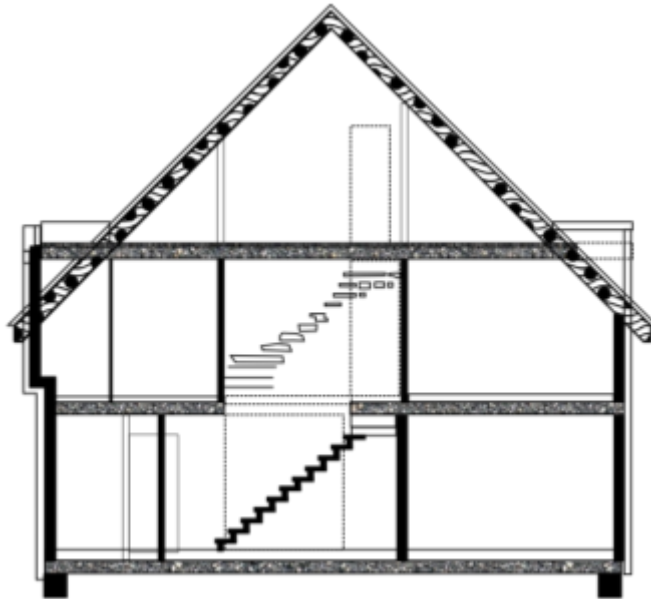
Ein Staffelgeschoss ist mit seiner tatsächlichen Bruttogrundfläche (BGF) anzusetzen.

2.4 Berücksichtigung von Geschossen mit Dachschrägen

Bei der Ermittlung des Gebäudetyps sind Geschosse mit schrägen Dachflächen als volle Geschosse einzustufen, wenn sie bauordnungsrechtlich ein Vollgeschoss darstellen.

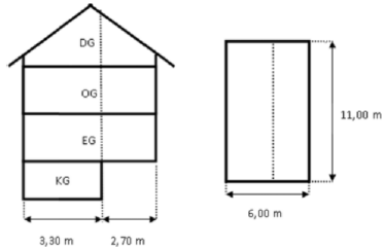
In dem unten gezeigten Beispiel ist, den Ausbau aller drei Ebenen angenommen, mit Hilfe der Vollgeschossigkeit zu entscheiden, ob als Gebäudotyp Typ 1.21 mit zusätzlich ausgebautem Spitzboden oder Typ 1.31 auszuwählen ist.

Ein Spitzboden wird gemäß Nr. 8.2.11 nicht in die BGF eingerechnet. Beispiel:



8.2.9 Teilweise ausgebaute Dachgeschosse / Teilunterkellerung; Mischkalkulation nach Nr. 4.1.1.6 SW-RL

Beispiel 1: Mischkalkulation zur Ermittlung des Kostenkennwertes bei teilweiser
Unterkellerung



Gebäudedaten

Reihenendhaus

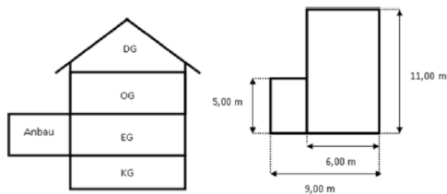
teilweise unterkellert,
Erdgeschoss, Obergeschoss,
ausgebautes Dachgeschoss

Standardstufe 3

Gebäudeart und Kostenkennwert der NHK 2010

Gebäudeart unterkellert	2.11	785 €/m ² BGF	Gebäudeart nicht unterkellert	2.31	865 €/m ² BGF
unterkellertes Gebäudeteil			nicht unterkellertes Gebäudeteil		
Grundfläche: 3,3 m x 11 m = 36,3 m ² BGF: 4 Ebenen x 36,3 m ² = 145,2 m ²			Grundfläche: 2,7 m x 11 m = 29,7 m ² BGF: 3 Ebenen x 29,7 m ² = 89,1 m ²		
Herstellungskosten = 145,2 m ² BGF x 785 €/m ² BGF + 89,1 m ² BGF x 865 €/m ² BGF = 191.053 €					

Beispiel 2: Mischkalkulation zur Ermittlung des Kostenkennwertes eines nicht
unterkellerten Anbaus



Gebäudedaten

Reihenendhaus

unterkellert,
Erdgeschoss, Obergeschoss,
ausgebautes Dachgeschoss

nicht unterkellertes Anbau

Standardstufe 3

Gebäudeart und Kostenkennwert der NHK 2010

Gebäudeart unterkellert	2.11	785 €/m ² BGF	Gebäudeart nicht unterkellert, Flachdach	2.23	1.105 €/m ² BGF
Gebäude ohne Anbau			Anbau		
Grundfläche: 6 m x 11 m = 66 m ² BGF: 4 Ebenen x 66 m ² = 264 m ²			Grundfläche/BGF: 3 m x 5 m = 15 m ²		
Herstellungskosten = 264 m ² BGF x 785 €/m ² BGF + 15 m ² BGF x 1.105 €/m ² BGF = 223.815 €					

8.2.10 Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste Bauteile

Gauben

Flachdachgaube (einschl. Fenster):	1.800 € Grundbetrag zzgl. 1.100 €/m ² (Ansichtsfläche, Front)
Schleppdachgaube (einschl. Fenster):	1.900 € Grundbetrag zzgl. 1.200 €/m ² (Ansichtsfläche, Front)
Satteldachgaube (einschl. Fenster):	2.100 € Grundbetrag zzgl. 1.400 €/m ² (Ansichtsfläche, Front)

Balkone:

Balkon (einschl. Geländer, ISO Korb, Dämmung, Abdichtung u. Belag)	1.000 € Grundbetrag zzgl. 750 €/m ²
---	---

Vordächer:

Stahl/Zink	150 €/m ² (Dachfläche)
Stahl/Edelstahl	300 €/m ² (Dachfläche)
Stahl/Glas	350 €/m ² (Dachfläche)

Treppen:

Kelleraußentreppe (einschl. Tür, Geländer, Handlauf)	6.000 €/Stück
Außentreppe mit mehr als 3 Stufen (1 m breit, Beton, mit Belag)	400 €/Stufe

8.2.11 Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF)

(1) Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Bruttogrundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

(2) In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

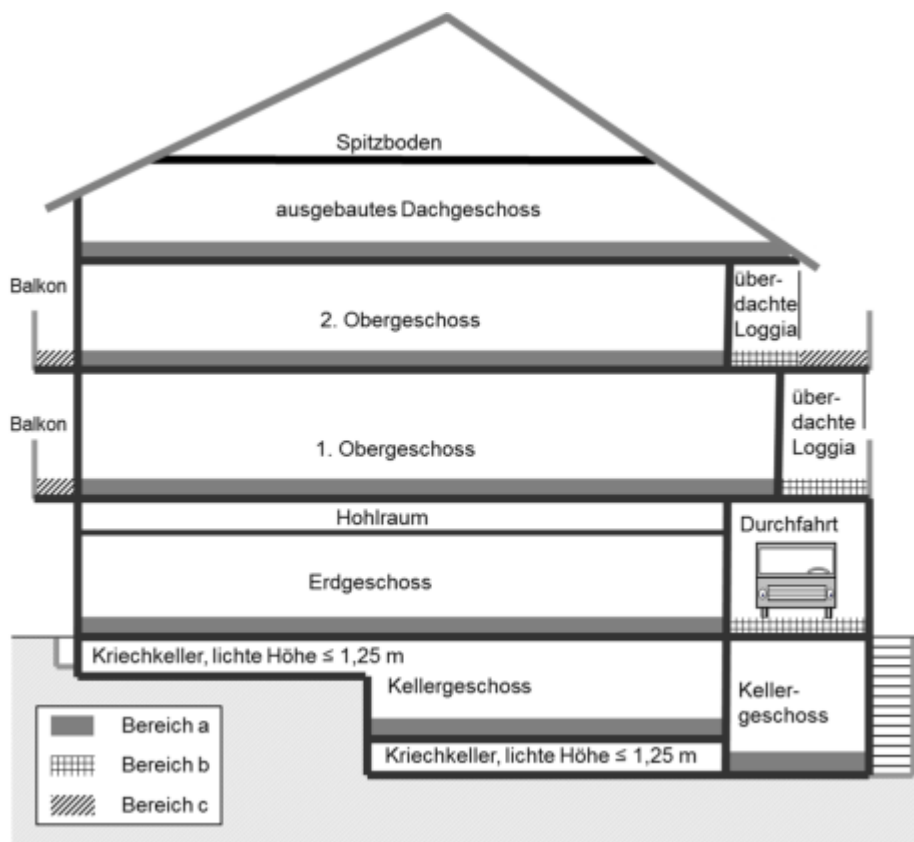
- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen.

(3) Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z.B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.

(4) Nicht zur BGF gehören z.B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z.B. über abgehängten Decken.

Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b, c:



8.2.12 Alterswertminderung

In dem vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte angewandten Sachwertmodell wird gemäß § 23 ImmoWertV die Alterswertminderung nach dem Verhältnis der rechnerisch ermittelten fiktiven Restnutzungsdauer (RND) zur rechnerisch ermittelten fiktiven Gesamtnutzungsdauer (GND) ermittelt. Dabei wird eine gleichmäßige (lineare) Wertminderung zugrunde gelegt. Der Quotient aus RND und GND ergibt den Alterswertminderungsfaktor.

Beispiel

rechnerisch ermittelte fiktive Gesamtnutzungsdauer (GND)	=	72 Jahre
rechnerisch ermittelte fiktive Restnutzungsdauer (RND)	=	33 Jahre
Alterswertminderungsfaktor	=	33/72 = 0,46
Herstellungskosten nach § 23 ImmoWertV	=	188.000 €
Alterswertgeminderte Herstellungskosten	=	188.000 € x 0,46 = 86.480 €

8.2.13 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Sachwertverfahren nach §§ 21 - 23 ImmoWertV werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt insbesondere durch die Anwendung der Sachwertfaktoren berücksichtigt.

Sachwertfaktoren gehören zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten nach § 193 Absatz 5 BauGB. Sie dienen der Anpassung der vorläufigen Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt, insbesondere für die Objektarten Ein- und Zweifamilienhäuser.

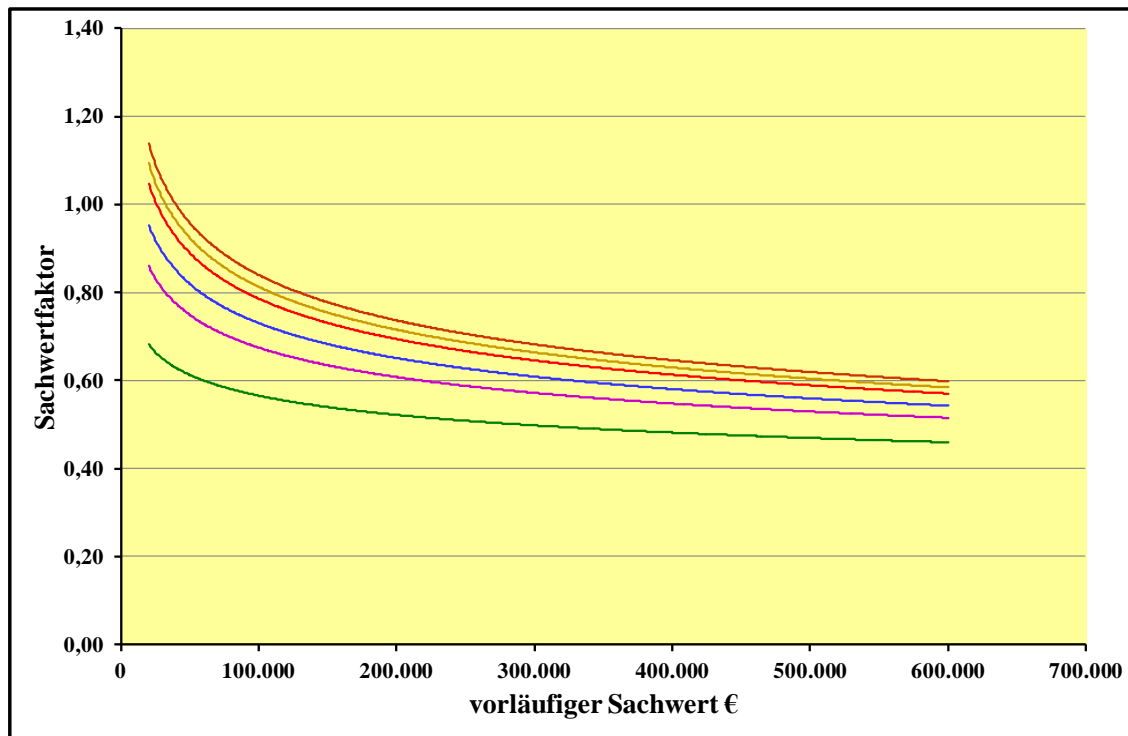
Die nachstehend aufgeführten Sachwertfaktoren wurden in dem vorbeschriebenem Wertermittlungsmodell auf Grundlage der in der Kaufpreissammlung ausgewerteten Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt. Hierzu wurden die geeigneten Kauffälle der Jahre 2012 bis 2014 herangezogen.

Statistische Kennzahlen des verwendeten Datenmaterials	
Anzahl der Vergleichsfälle insgesamt	967
Anzahl der Kauffälle mit einem relativen Bodenwert bis 25,00 €/m ²	139
Anzahl der Kauffälle mit einem relativen Bodenwert von 25,01 bis 50,00 €/m ²	401
Anzahl der Kauffälle mit einem relativen Bodenwert von 50,01 bis 75,00 €/m ²	221
Anzahl der Kauffälle mit einem relativen Bodenwert von 75,01 bis 100,00 €/m ²	164
Anzahl der Kauffälle mit einem relativen Bodenwert über 100,00 €/m ²	42

Merkmal	Mittel	Standardabweichung	Median
Kaufpreis €	108.850	58.247	100.000
Grundstücksgröße m ²	699	296	700
Bodenwert €/m ²	53	27	45
Bruttogrundfläche m ²	346	101	330
Wohnfläche m ²	154	40	146
fiktives Baujahr	1975	14	1972
Gesamtnutzungsdauer Jahre	67	3	68
Restnutzungsdauer Jahre	29	15	26
Vorläufiger Sachwert €	168.986	86.196	155.911
Kaufpreis €/m ² Wohnfläche	721	370	670
Sachwertfaktor	0,66	0,22	0,65

vorläufiger Sachwert	Bodenrichtwert in €/m ²					
	20	40	60	80	100	120
20.000 €	0,68	0,86	0,96	1,05	1,10	1,15
30.000 €	0,65	0,81	0,90	0,98	1,02	1,06
40.000 €	0,63	0,78	0,86	0,93	0,97	1,01
50.000 €	0,61	0,75	0,82	0,89	0,93	0,96
60.000 €	0,60	0,73	0,80	0,86	0,89	0,93
70.000 €	0,59	0,71	0,78	0,84	0,87	0,90
80.000 €	0,58	0,70	0,76	0,82	0,85	0,88
90.000 €	0,57	0,69	0,75	0,80	0,83	0,86
100.000 €	0,57	0,67	0,73	0,78	0,81	0,84
110.000 €	0,56	0,66	0,72	0,77	0,80	0,83
120.000 €	0,55	0,66	0,71	0,76	0,79	0,81
130.000 €	0,55	0,65	0,70	0,75	0,78	0,80
140.000 €	0,54	0,64	0,69	0,74	0,76	0,79
150.000 €	0,54	0,63	0,68	0,73	0,75	0,78
160.000 €	0,54	0,63	0,68	0,72	0,74	0,77
170.000 €	0,53	0,62	0,67	0,71	0,73	0,76
180.000 €	0,53	0,62	0,67	0,71	0,73	0,75
190.000 €	0,53	0,61	0,66	0,70	0,72	0,75
200.000 €	0,52	0,61	0,65	0,69	0,71	0,74
210.000 €	0,52	0,60	0,65	0,69	0,71	0,73
220.000 €	0,52	0,60	0,64	0,68	0,70	0,72
230.000 €	0,51	0,59	0,64	0,68	0,70	0,72
240.000 €	0,51	0,59	0,63	0,67	0,69	0,71
250.000 €	0,51	0,59	0,63	0,67	0,69	0,71
260.000 €	0,51	0,58	0,62	0,66	0,68	0,70
270.000 €	0,50	0,58	0,62	0,66	0,68	0,70
280.000 €	0,50	0,58	0,62	0,65	0,67	0,69
290.000 €	0,50	0,57	0,61	0,65	0,67	0,69
300.000 €	0,50	0,57	0,61	0,64	0,66	0,68
310.000 €	0,50	0,57	0,61	0,64	0,66	0,68
320.000 €	0,49	0,57	0,61	0,64	0,66	0,68
330.000 €	0,49	0,56	0,60	0,63	0,65	0,67
340.000 €	0,49	0,56	0,60	0,63	0,65	0,67
350.000 €	0,49	0,56	0,60	0,63	0,65	0,67
360.000 €	0,49	0,56	0,59	0,62	0,64	0,66
370.000 €	0,49	0,55	0,59	0,62	0,64	0,66
380.000 €	0,48	0,55	0,59	0,62	0,64	0,66
390.000 €	0,48	0,55	0,59	0,62	0,64	0,65
400.000 €	0,48	0,55	0,58	0,61	0,63	0,65
410.000 €	0,48	0,55	0,58	0,61	0,63	0,65
420.000 €	0,48	0,54	0,58	0,61	0,63	0,64
430.000 €	0,48	0,54	0,58	0,61	0,63	0,64
440.000 €	0,48	0,54	0,57	0,60	0,62	0,64
450.000 €	0,48	0,54	0,57	0,60	0,62	0,63
460.000 €	0,47	0,54	0,57	0,60	0,62	0,63
470.000 €	0,47	0,53	0,57	0,60	0,62	0,63
480.000 €	0,47	0,53	0,56	0,59	0,61	0,63
490.000 €	0,47	0,53	0,56	0,59	0,61	0,62
500.000 €	0,47	0,53	0,56	0,59	0,61	0,62
510.000 €	0,47	0,53	0,56	0,59	0,61	0,62
520.000 €	0,47	0,53	0,56	0,59	0,61	0,62
530.000 €	0,47	0,53	0,56	0,58	0,60	0,61
540.000 €	0,47	0,52	0,55	0,58	0,60	0,61
550.000 €	0,46	0,52	0,55	0,58	0,60	0,61
560.000 €	0,46	0,52	0,55	0,58	0,60	0,61
570.000 €	0,46	0,52	0,55	0,58	0,59	0,61
580.000 €	0,46	0,52	0,55	0,58	0,59	0,61
590.000 €	0,46	0,52	0,55	0,57	0,59	0,60
600.000 €	0,46	0,52	0,55	0,57	0,59	0,60

-- im vorläufigen Sachwert ist der Bodenwert enthalten -- zwischen den benachbarten Wertepaaren ist ggf. zu interpolieren --
 -- die Sachwertfaktoren können je nach Objektbesonderheit um $\pm 0,05$ variieren --



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

Im vorstehenden Diagramm ist der Verlauf der Sachwertfaktoren in Abhängigkeit von Lage (gekennzeichnet durch die Bodenrichtwerte BRW 20 €/m² bis BRW 120 €/m²) und der Höhe des vorläufigen Sachwertes in € dargestellt (Linienverlauf aufsteigend von unten = BRW 20 bis oben = BRW 120).

Die Lagequalität eines Grundstücks ergibt sich weitgehend aus der Höhe des Bodenrichtwertes. Dargestellt sind die Sachwertfaktoren für die Bodenrichtwerte 20 €/m², 40 €/m², 60 €/m², 80 €/m², 100 €/m² und 120 €/m². Die ermittelten Sachwertfaktoren (früher Marktanpassungsfaktoren) wurden für vorläufige Sachwerte von 20.000 € bis 600.000 € ermittelt (inklusive Bodenwert). Zwischen den benachbarten Wertepaaren ist ggf. zu interpolieren (Kreuzinterpolation).

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

Marktgerechte Werte können mit den hier veröffentlichten Sachwertfaktoren nur dann ermittelt werden, wenn bei der Verkehrswertableitung im gleichen Bewertungsmodell gearbeitet wird (siehe Nr. 8.2.1 - Grundsatz der Modelltreue).

8.3 Ertragswertdaten

8.3.1 Ertragswertmodell

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren ist in den §§ 17 - 20 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Das allgemeine Ertragswertverfahren (§ 17 (2) 1 ImmoWertV) geht von der Annahme aus, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann.

Bei der Ermittlung der Barwerte ist im allgemeine Ertragswertverfahren zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstücks

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen

zu unterscheiden.

Für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren ist der Liegenschaftszinssatz (LZ) von großer Bedeutung (Marktanpassung im Ertragswertverfahren). Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d. h. er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Der Liegenschaftszins ist nicht mit dem Kapitalmarktzins gleichzusetzen. Die Liegenschaftszinssätze im Kreis Höxter werden auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung ermittelt.

Die unter Nr. 8.3.8 veröffentlichten Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 des Baugesetzbuches) werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Höxter auf der Basis des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW) abgeleitet. Wegen der Harmonisierung mit dem Sachwertmodell (siehe Nr. 8.2) werden jedoch die Gesamtnutzungsdauern entsprechend der Anlage 3 der Sachwertrichtlinie - SW-RL des Bundesministers für Verkehr, Bau und Siedlungswesen (BMVBS) angesetzt.

Die Verwendung der abgeleiteten Liegenschaftszinssätze bedingt eine modellkonforme Ertragswertermittlung, schließt im Einzelfall aber eine sachverständige Modellinterpretation nicht aus. Es können nicht alle in der Praxis auftretenden Fallgestaltungen abgedeckt werden.

Die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt mit der umgestellten Formel für das Ertragswertverfahren. Dabei erfolgt die Berechnung des Liegenschaftszinssatzes iterativ solange, bis das Ergebnis in der zweiten Nachkommastelle stabil ist.

8.3.2 Definitionen und Hinweise zum Ertragswertmodell

Die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Einflussgrößen mit den zugehörigen Definitionen und Hinweisen sind die maßgeblichen Grundlagen für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze. Marktgerechte Werte können mit den in hier veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen nur dann ermittelt werden, wenn bei der Verkehrswertableitung im gleichen Bewertungsmodell gearbeitet wird.

Einflussgrößen	Definition und Hinweise															
bereinigter, normierter Kaufpreis (KP)	<p><u>§§ 7 und 8 ImmoWertV</u></p> <p>Bei der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen wird der Kaufpreis (KP) auf definierte Normverhältnisse umgerechnet (z.B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile, Abzug von Kaufpreisannteilen für Inventar etc.) und von den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (z.B. Umrechnung auf ein schadenfreies Objekt, signifikante Abweichung der tatsächlichen von der marktüblich erzielbaren Miete) bereinigt. Gemäß § 7 ImmoWertV werden Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, bei der Ableitung der erforderlicher Daten ausgeschlossen, es sei denn, ihre Auswirkungen können sicher erfasst werden. Wenn genügend Kaufpreismaterial zur Verfügung steht, wird auf solche Objekte jedoch nicht zurückgegriffen. Der normierte Kaufpreis enthält, sofern nutzbar, auch typische Nebengebäude wie Garagen, Gartenhäuser etc.</p>															
Wohn- und Nutzflächenberechnung (WFL/NFL)	<p><u>Wohnfläche (WFL)</u></p> <p>Berechnung der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003.</p> <p><u>Nutzfläche (NFL)</u></p> <p>Nach DIN 277 ist die Nutzfläche derjenigen Teile der Netto-Grundfläche, der der Nutzung des Bauwerkes aufgrund seiner Zweckbestimmung dient.</p> <p>Zur Nutzfläche gehören nicht die Funktionsflächen und die Hauptverkehrsflächen (z. B. zentrale Treppenträume).</p>															
Roherttrag (ROE)	<p><u>Roherttrag gemäß § 18 Abs. 2 ImmoWertV</u></p> <p>Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Ausgangswerte für die Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge sind</p> <ul style="list-style-type: none"> - tatsächliche Mieten, die auf ihre Nachhaltigkeit überprüft wurden - die im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Mieten und Mietwertübersichten (Nr. 8.5) 															
Bewirtschaftungskosten (BWK)	<p><u>Bewirtschaftungskosten gemäß § 19 ImmoWertV</u></p> <p>Bewirtschaftungskosten sind Modellkomponenten, die sich bei Wohngebäuden an den Ansätzen der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) orientieren (siehe Nr. 8.3.4).</p> <p>Die Bewirtschaftungskosten für Gewerbeobjekte liegen in einer größeren Bandbreite. Diese werden auf Basis der Modellempfehlung der AGVGA NRW angesetzt (siehe Nr. 8.3.4)</p>															
Reinertrag (RE)	Differenz zwischen Roherttrag und Bewirtschaftungskosten (§ 18 Abs. 1 ImmoWertV)															
Gesamtnutzungsdauer (GND)	<p>Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine rechnerische Modellgröße im Ertragswertverfahren. Sie wird wegen der Harmonisierung mit dem Sachwertmodell entsprechend der Anlage 3 der Sachwertrichtlinie angesetzt:</p> <table border="1" data-bbox="523 1899 1289 2045"> <tbody> <tr> <td>- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</td> <td>Standardstufe 1</td> <td>60 Jahre</td> </tr> <tr> <td>- Doppelhäuser</td> <td>Standardstufe 2</td> <td>65 Jahre</td> </tr> <tr> <td>- Reihenhäuser</td> <td>Standardstufe 3</td> <td>70 Jahre</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Standardstufe 4</td> <td>75 Jahre</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Standardstufe 5</td> <td>80 Jahre</td> </tr> </tbody> </table>	- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Standardstufe 1	60 Jahre	- Doppelhäuser	Standardstufe 2	65 Jahre	- Reihenhäuser	Standardstufe 3	70 Jahre		Standardstufe 4	75 Jahre		Standardstufe 5	80 Jahre
- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Standardstufe 1	60 Jahre														
- Doppelhäuser	Standardstufe 2	65 Jahre														
- Reihenhäuser	Standardstufe 3	70 Jahre														
	Standardstufe 4	75 Jahre														
	Standardstufe 5	80 Jahre														

	<table border="1"> <tbody> <tr><td>Mehrfamilienhäuser</td><td>70 Jahre ±10</td></tr> <tr><td>Wohnhäuser mit Mischnutzung</td><td>70 Jahre ±10</td></tr> <tr><td>Geschäftshäuser</td><td>60 Jahre ±10</td></tr> <tr><td>Bürogebäude, Banken</td><td>60 Jahre ±10</td></tr> <tr><td>Gemeindezentren, Saalbauten/Veranstaltungsgeb.</td><td>40 Jahre ±10</td></tr> <tr><td>Kindergärten, Schulen</td><td>50 Jahre ±10</td></tr> <tr><td>Wohnheime, Alten-/Pflegeheime</td><td>50 Jahre ±10</td></tr> <tr><td>Krankenhäuser, Tageskliniken</td><td>40 Jahre ±10</td></tr> <tr><td>Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen</td><td>40 Jahre ±10</td></tr> <tr><td>Sporthallen, Freizeitbäder/Heilbäder</td><td>40 Jahre ±10</td></tr> <tr><td>Verbrauchermärkte, Autohäuser</td><td>30 Jahre ±10</td></tr> <tr><td>Kauf-/Warenhäuser</td><td>50 Jahre ±10</td></tr> <tr><td>Einzelgaragen</td><td>60 Jahre ±10</td></tr> <tr><td>Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk</td><td>40 Jahre ±10</td></tr> <tr><td>Betriebs-/Werkstätten, Produktionsgebäude</td><td>40 Jahre ±10</td></tr> <tr><td>Lager-/Versandgebäude</td><td>40 Jahre ±10</td></tr> <tr><td>Landwirtschaftliche Betriebsgebäude</td><td>30 Jahre ±10</td></tr> </tbody> </table>	Mehrfamilienhäuser	70 Jahre ±10	Wohnhäuser mit Mischnutzung	70 Jahre ±10	Geschäftshäuser	60 Jahre ±10	Bürogebäude, Banken	60 Jahre ±10	Gemeindezentren, Saalbauten/Veranstaltungsgeb.	40 Jahre ±10	Kindergärten, Schulen	50 Jahre ±10	Wohnheime, Alten-/Pflegeheime	50 Jahre ±10	Krankenhäuser, Tageskliniken	40 Jahre ±10	Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40 Jahre ±10	Sporthallen, Freizeitbäder/Heilbäder	40 Jahre ±10	Verbrauchermärkte, Autohäuser	30 Jahre ±10	Kauf-/Warenhäuser	50 Jahre ±10	Einzelgaragen	60 Jahre ±10	Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk	40 Jahre ±10	Betriebs-/Werkstätten, Produktionsgebäude	40 Jahre ±10	Lager-/Versandgebäude	40 Jahre ±10	Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30 Jahre ±10
Mehrfamilienhäuser	70 Jahre ±10																																		
Wohnhäuser mit Mischnutzung	70 Jahre ±10																																		
Geschäftshäuser	60 Jahre ±10																																		
Bürogebäude, Banken	60 Jahre ±10																																		
Gemeindezentren, Saalbauten/Veranstaltungsgeb.	40 Jahre ±10																																		
Kindergärten, Schulen	50 Jahre ±10																																		
Wohnheime, Alten-/Pflegeheime	50 Jahre ±10																																		
Krankenhäuser, Tageskliniken	40 Jahre ±10																																		
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40 Jahre ±10																																		
Sporthallen, Freizeitbäder/Heilbäder	40 Jahre ±10																																		
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30 Jahre ±10																																		
Kauf-/Warenhäuser	50 Jahre ±10																																		
Einzelgaragen	60 Jahre ±10																																		
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk	40 Jahre ±10																																		
Betriebs-/Werkstätten, Produktionsgebäude	40 Jahre ±10																																		
Lager-/Versandgebäude	40 Jahre ±10																																		
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30 Jahre ±10																																		
Restnutzungsdauer (RND)	<p><u>Restnutzungsdauer gemäß § 6 Absatz 6 ImmoWertV</u></p> <p>Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist sachverständig unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands gemäß Nr. 8.2.7 zu ermitteln. Das dort für Wohnhäuser angegebene Punktraster kann analog auch bei der Bewertung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden Anwendung finden.</p> <p>Bei in einem Zuge durchgreifend modernisierten Objekten und besonderer energetischer Maßnahmen können im Einzelfall nach sachverständigem Ermessen längere als die aus den Tabellen errechneten Restnutzungsdauern angesetzt werden. Bei kernsanierten Objekten kann die Restnutzungsdauer bis zu 90 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen.</p> <p>Die Tabellenwerte unter Nr. 8.2.7 zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer sind nach dem Alter und den ermittelten Modernisierungspunkten zu interpolieren. Durch die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kann sich ein vom tatsächlichen Baujahr abweichendes fiktives Baujahr ergeben.</p>																																		
Bodenwertansatz	<p>Entsprechend § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist ein Wert anzusetzen, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.</p> <p>Separat nutzbare Grundstücksteile sind abzuspalten (siehe § 17 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV).</p>																																		

8.3.3 Rothertrag

Grundlage für die Ermittlung des Rothertrages sind die marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück (§18 ImmoWertV).

Der Rothertrag wird ermittelt

- bei Wohnungen mit Hilfe des örtlichen Mietspiegels der Stadt Höxter (siehe Nr. 8.5.1)
- in den anderen Städten mit Hilfe der Mietwertübersicht für freifinanzierte Wohnungen (siehe Nr. 8.5.2)
- für Einfamilienhäuser mit Hilfe der Mietwertübersicht für Einfamilienhäuser (siehe Nr. 8.5.4)
- für Gewerbeobjekte mit Hilfe des Mietpreis-Atlas Ostwestfalen der Industrie- und Handelskammer Bielefeld (siehe Nr. 8.5.5)
- aus tatsächlichen Mieten, die auf ihre Marktüblichkeit geprüft werden.

Die tatsächlich einkommenden Mieten dürfen nur dann in die Wertermittlung eingesetzt werden, wenn ihre Marktüblichkeit über den Mietspiegel bzw. die Mietwertübersichten bestätigt werden kann. Weichen die tatsächlich einkommenden Mieten von der marktüblich erzielbaren Miete signifikant ab, so ist die marktüblich erzielbare Miete in die Berechnung einzusetzen und die Abweichung im Wege der Kaufpreisbereinigung über eine Barwertermittlung zu berücksichtigen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat für Eigentumswohnungen (siehe Nr. 8.4.2) und Mehrfamilienhäuser (siehe Nr. 8.4.3) Rothertragsfaktoren abgeleitet.

8.3.4 Bewirtschaftungskosten

8.3.4.1 Verwaltungskosten

Wohnnutzung

Für Wohnobjekte einschließlich gemischter Objekte mit einem gewerblichen Rohertragsanteil bis 20 % gelten folgende Sätze.

Normaleigentum	264,31 € / Wohnung und Jahr
Wohnungseigentum	316,02 € / Wohnung und Jahr

Die Verwaltungskosten sind aufgrund zeitlicher Anpassung auf Cent genau angegeben und erlauben keinen Rückschluss auf die Genauigkeit der Bewirtschaftungskosten. Bei der abschließenden Berechnung der Bewirtschaftungskosten aus den Verwaltungs-, Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis ist das Ergebnis auf volle Euro bzw. Prozent zu runden.

Korrekturfaktoren für die Anzahl der Wohneinheiten:

Anzahl	Korrekturfaktor
1	1,45
2	1,37
3	1,28
4	1,20
5	1,18
6	1,15
7	1,13
8	1,10
9	1,08
10	1,05
11	1,03
12	1,00
30	0,84
90	0,64

Zwischen den Tabellenwerten aller unter Nr. 8.3.4 aufgeführten Korrekturfaktoren kann interpoliert werden!

Bei Wohnungseigentum ist die Anzahl der Einheiten in der Anlage einzusetzen.

Geschäft und Gewerbe

Für Gewerbeobjekte einschließlich gemischter Objekte mit einem gewerblichen Rohertragsanteil über 20 % gelten folgende Sätze:

Normaleigentum	5,0 % des Jahresrohertrages
Teileigentum	6,0 % des Jahresrohertrages

Korrekturfaktoren für den Jahresrohertrag:

Jahresrohertrag	Korrekturfaktor	Jahresrohertrag	Korrekturfaktor	Jahresrohertrag	Korrekturfaktor
1.000 €	1,30	30.000 €	1,08	200.000 €	0,40
2.000 €	1,29	40.000 €	1,00	260.000 €	0,30
5.000 €	1,27	60.000 €	0,85	340.000 €	0,20
10.000 €	1,23	100.000 €	0,66	440.000 €	0,10
20.000 €	1,15	150.000 €	0,50	500.000 €	0,05

Bei **Teileigentum** bezieht sich der Jahresrohertrag nur auf die zu bewertende Einheit.

Bei **Normaleigentum** bezieht sich der Jahresrohertrag auf das Gesamtobjekt mit eventuell mehreren Einheiten. Sind in einem Objekt mehrere Einheiten vorhanden, erhöht sich der Verwaltungsaufwand.

Korrekturfaktoren für die Anzahl der Nutzungseinheiten bei Normaleigentum:

Anzahl	Korrekturfaktor
1	1,00
2	1,13
4	1,27
7	1,37
12	1,48
20	1,58
35	1,68
60	1,79
100	1,89

Garagen und Stellplätze

34,47 € / Garage und Stellplatz und Jahr

Korrekturfaktoren für die Gesamtanzahl:

Anzahl	Korrekturfaktor
1	1,45
4	1,20
12	1,00
30	0,84
90	0,64

8.3.4.2 Instandhaltungskosten

Wohnnutzung

relative Restnutzungsdauer (rel. RND)	Instandhaltungskosten
≤ 10 %	13,22 €/m ² und Jahr
20 %	12,66 €/m ² und Jahr
30 %	12,09 €/m ² und Jahr
40 %	11,53 €/m ² und Jahr
50 %	10,97 €/m ² und Jahr
60 %	10,41 €/m ² und Jahr
70 %	9,85 €/m ² und Jahr
80 %	9,28 €/m ² und Jahr
90 %	8,72 €/m ² und Jahr
100 %	8,16 €/m ² und Jahr

rel. RND = relative Restnutzungsdauer
 RND = Restnutzungsdauer
 GND = Gesamtnutzungsdauer

rel. RND = RND/GND x 100

Instandhaltungskosten = 13,781 - 0,0562 x rel. RND

Die Instandhaltungskosten sind aufgrund zeitlicher Anpassung auf Cent genau angegeben und erlauben keinen Rückschluss auf die Genauigkeit der Bewirtschaftungskosten. Bei der abschließenden Berechnung der Bewirtschaftungskosten aus den Verwaltungs-, Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis ist das Ergebnis auf volle Euro bzw. Prozent zu runden.

zzgl. 1,15 €/m², wenn ein Aufzug vorhanden ist.

Korrekturfaktoren für die durchschnittliche Wohnfläche:

Wohnfläche [m ²]	Korrekturfaktor
140	0,91
100	0,97
80	1,00
70	1,02
60	1,05
40	1,11

Geschäft und Gewerbe

NHK-Wert 2010	Instandhaltungskosten
350 €/m ² BGF	3,60 €/m ² und Jahr
700 €/m ² BGF	6,10 €/m ² und Jahr
1.500 €/m ² BGF	8,90 €/m ² und Jahr
2.500 €/m ² BGF	10,80 €/m ² und Jahr
3.850 €/m ² BGF	12,50 €/m ² und Jahr

Hinweis: Lager, Gewerbe, Industrie: niedriger NHK-Wert
Laden, Büro: hoher NHK-Wert

Korrekturfaktoren für die relative Restnutzungsdauer (rel.RND):

relative Restnutzungs- dauer (rel. RND)	Korrekturfaktor
≤ 10 %	1,32
20 %	1,27
30 %	1,22
40 %	1,17
50 %	1,12
60 %	1,07
70 %	1,02
80 %	0,97
90 %	0,92
100 %	0,87

rel. RND = relative Restnutzungsdauer
RND = Restnutzungsdauer
GND = Gesamtnutzungsdauer

rel. RND = RND/GND x 100
Korrekturfaktor = 1,37 - 0,005 x rel. RND

Die Instandhaltungskosten sind aufgrund zeitlicher Anpassung auf Cent genau angegeben und erlauben keinen Rückschluss auf die Genauigkeit der Bewirtschaftungskosten. Bei der abschließenden Berechnung der Bewirtschaftungskosten aus den Verwaltungs-, Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis ist das Ergebnis auf volle Euro bzw. Prozent zu runden.

Garagen und Stellplätze

60 €	pro Garagen- und Tiefgaragenstellplatz und Jahr
25 €	pro Stellplatz und Jahr

Die Werte beinhalten keine Schönheitsreparaturen (II. BV: Garagen oder Einstellplätze bis 78,15 €).

Korrekturfaktoren für die Gesamtanzahl:

Anzahl	Korrekturfaktor
1	1,45
4	1,20
12	1,00
30	0,84
90	0,64

8.3.4.3 Mietausfallwagnis

Nutzung	Richtwert
Wohnen	2 %
Büro	4 %
Laden	5 %
Lager	6 %
Sonstiges Gewerbe	7 %
Industrie	8 %

In begründeten Einzelfällen kann von den Richtwerten abgewichen werden. Die Begründung kann sich auf die Lage, die Ausstattung und die Mietverhältnisse beziehen.

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

8.3.5 Gesamtnutzungsdauer

Als maßgebliche Gesamtnutzungsdauer ist grundsätzlich nur die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen ohne zwischenzeitliche Modernisierung bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung ein positiver Reinertragsanteil für die baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse verbleibt. Als Gesamtnutzungsdauer sind die Regelsätze der Sachwertrichtlinie (Anlage 3 SW-RL) anzusetzen. Die Differenzierung der Gesamtnutzungsdauer erfolgt, wegen der Harmonisierung mit dem Sachwertmodell, nach der Standardstufe des Gebäudes.

8.3.6 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ergibt sich im Regelfall durch die Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter. Bei modernisierten Gebäuden ist von einer modifizierten Restnutzungsdauer auszugehen. Zur Ermittlung des Modernisierungsgrades ist für Wohn-, Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäude das unter Nr. 8.2.7 aufgeführte Verfahren anzuwenden.

8.3.7 Bodenwertansatz

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

8.3.8 Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart	Liegenschaftszinssätze (LZ)	
	Mittel	Bandbreite
Eigentumswohnungen*	4,50 %	2,90 % bis 6,00 %
freistehende Einfamilienhäuser	3,35 %	2,45 % bis 4,25 %
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	3,25 %	2,35 % bis 4,15 %
Zweifamilienhäuser	3,75 %	2,65 % bis 4,85 %
Dreifamilienhäuser	5,90 %	5,15 % bis 6,65 %
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	6,10 %	5,30 % bis 6,90 %
Gemischt genutzte Gebäude**	[7,00 %]	5,50 % bis 8,50 %
Handel***	5,75 %	3,75 % bis 7,75 %
Bürogebäude****	7,20 %	5,25 % bis 9,15 %
produzierendes Gewerbe*****	7,75 %	5,85 % bis 9,65 %

* = Bei den Eigentumswohnungen wurde nur der Teilmarkt der Weiterverkäufe berücksichtigt. Damit gelten die Liegenschaftszinssätze nur für diesen Teilmarkt.

** = gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag

[..] = statistisch nicht hinreichend gesichert, Mittelbildung aus wenigen Vergleichsfällen

*** = Lebensmittelmärkte, Baumärkte, Autohäuser, Verkaufsgeschäfte usw.

**** = Nichtwohngebäude, die überwiegend Büro- und Verwaltungszwecken dienen. Dazu zählen u.a. die Büro- und Verwaltungsgebäude der gewerblichen Wirtschaft, darunter auch Bank- und Versicherungsgebäude, ferner Bürogebäude der öffentlichen Hand, Verwaltungsgebäude der Kirchen oder ähnlicher Organisationen

***** = hierzu gehören u.a. auch Lager- und Produktionshallen

In der vorstehenden Tabelle sind durchschnittliche Liegenschaftszinssätze und deren Bandbreiten für die verschiedenen Gebäudearten angegeben. Im Einzelfall muss für das zu bewertende Objekt der plausible Liegenschaftszinssatz innerhalb der gegebenen Zinsspanne sachverständig ermittelt werden. Die Besonderheiten des Bewertungsobjektes sind dabei zu berücksichtigen. Zur Orientierung innerhalb der aufgeführten Bandbreiten werden auszugsweise die für die jeweilige Gebäudeart bestimmenden Kenngrößen des ausgewerteten Datenmaterials angegeben:

Eigentumswohnungen		Standardabweichung
Anzahl der Vergleichsfälle [ANZ]	294	
Ø Wohnfläche in m ² [WF]	77	29
Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche [KP]	754	274
Ø Miete in €/m ² Wohnfläche [M]	4,66	0,62
Ø Restnutzungsdauer in Jahren [RND]	38	12
Ø Gesamtnutzungsdauer in Jahren [GND]	68	2
Ø Bewirtschaftungskosten [BWK] in % des Rohertrages	32	6
Ø Anzahl der Wohnparteien im Gebäude [P]	10	10
Ø Bodenrichtwert (beitragsfrei) €/m ² [BRW]	91	20
Ø ermittelter Liegenschaftszinssatz [LZ]	4,50	1,55

Das vorhandene Datenmaterial wurde mit Hilfe einer multiplen Regressionsanalyse weiter ausgewertet. Dabei wurde eine funktionale Beziehung zwischen der Zielgröße Liegenschaftszinssatz und den abhängigen Einflussgrößen wie Wohnfläche, Miethöhe, Restnutzungsdauer, Anzahl der Wohnparteien im Gebäude und Lagequalität (gekennzeichnet durch das Bodenrichtwertniveau) ermittelt.

Regressionsgleichung:

LZ =	$3,74776 + 0,00993 \times WF - 0,37285 \times M + 0,05466 \times RND - 0,00411 \times BRW - 0,00222 \times P$
------	---

Beispiel:

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

Wohnfläche	=	70 m ²
Marktüblich erzielbare Miete	=	4,60 €/m ² (siehe Nr. 8.5.2)
Restnutzungsdauer	=	40 Jahre (siehe Nr. 8.2.6 und 8.2.7)
Anzahl der Wohnparteien im Gebäude	=	4
Bodenrichtwert	=	90 €/m ² (siehe Nr. 7.5.1)

LZ =	$3,74776 + 0,00993 \times 70 - 0,37285 \times 4,60 + 0,05466 \times 40 - 0,00411 \times 90 - 0,00222 \times 4 = 4,54$
------	---

Der so ermittelte Liegenschaftszinssatz kann je nach Objektbesonderheit um $\pm 0,50$ variieren. Im Rahmen der marktüblichen Schwankungsbreiten sollten daher die Liegenschaftszinssätze für weitere Berechnungen auf 0,25 % gerundet werden. Im Beispiel ergibt sich hiernach der Liegenschaftszinssatz zu 4,50 %.

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

Freistehende Einfamilienhäuser		Standardabweichung
Anzahl der Vergleichsfälle [ANZ]	471	
Ø Wohnfläche in m ² [WF]	153	44
Ø Bruttogrundfläche des Hauses m ² [BGF]	338	120
Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche [KP]	843	350
Ø Miete in €/m ² Wohnfläche [M]	4,18	0,53
Ø Restnutzungsdauer in Jahren [RND]	36	16
Ø Gesamtnutzungsdauer in Jahren [GND]	68	3
Ø Bewirtschaftungskosten [BWK] in % des Rohertrages	31	6
Ø Standardstufe des Hauses [AS] gem. Anlage 1 der SW-RL	2,59	0,53
Ø Bodenrichtwert (beitragsfrei) €/m ² [BRW]	56	27
Ø Grundstücksgröße m ² [GRFL]	737	274
Ø ermittelter Liegenschaftszinssatz [LZ]	3,35	0,90

Regressionsgleichung:

LZ =	$5,02253 + 0,01469 \times WF + 0,25238 \times M - 0,02208 \times RND - 0,00363 \times BRW - 0,00096 \times GRFL - 0,00207 \times BGF - 0,98571 \times AS$
------	---

Einfamilienhäuser, Reihen- u. Doppelhäuser		Standardabweichung
Anzahl der Vergleichsfälle [ANZ]	79	
Ø Wohnfläche in m ² [WF]	122	26
Ø Bruttogrundfläche des Hauses m ² [BGF]	256	67
Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche [KP]	932	402
Ø Miete in €/m ² Wohnfläche [M]	4,51	0,70
Ø Restnutzungsdauer in Jahren [RND]	35	16
Ø Gesamtnutzungsdauer in Jahren [GND]	68	2
Ø Bewirtschaftungskosten [BWK] in % des Rohertrages	29	5
Ø Standardstufe des Hauses [AS] gem. Anlage 1 der SW-RL	2,55	0,46
Ø Bodenrichtwert (beitragsfrei) €/m ² [BRW]	69	27
Ø Grundstücksgröße m ² [GRFL]	428	185
Ø ermittelter Liegenschaftszinssatz [LZ]	3,25	0,90

Regressionsgleichung:

LZ =	$5,64999 + 0,02482 \times WF + 1,04340 \times M - 0,01903 \times RND - 0,02650 \times BRW - 0,00147 \times GRFL - 0,00380 \times BGF - 2,36291 \times AS$
------	---

Zweifamilienhäuser		Standardabweichung
Anzahl der Vergleichsfälle [ANZ]	56	
Ø Wohnfläche in m ² [WF]	191	42
Ø Bruttogrundfläche des Hauses m ² [BGF]	449	86
Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche [KP]	623	234
Ø Miete in €/m ² Wohnfläche [M]	4,07	1,00
Ø Restnutzungsdauer in Jahren [RND]	26	11
Ø Gesamtnutzungsdauer in Jahren [GND]	67	2
Ø Bewirtschaftungskosten [BWK] in % des Rohertrages	35	6
Ø Standardstufe des Hauses [AS] gem. Anlage 1 der SW-RL	2,41	0,40
Ø Bodenrichtwert (beitragsfrei) €/m ² [BRW]	55	25
Ø Grundstücksgröße m ² [GRFL]	784	260
Ø ermittelter Liegenschaftszinssatz [LZ]	3,75	1,10

Regressionsgleichung:

LZ =	$5,67199 + 0,01631 \text{ WF} + 0,41583 \text{ M} + 0,02882 \text{ RND} - 0,01084 \times \text{BRW} - 0,00070 \times \text{GRFL} - 0,00134 \times \text{BGF} - 2,37866 \times \text{AS}$
------	--

Dreifamilienhäuser		Standardabweichung
Anzahl der Vergleichsfälle [ANZ]	18	
Ø Wohnfläche in m ² [WF]	267	59
Ø Bruttogrundfläche des Hauses m ² [BGF]	504	153
Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche [KP]	508	119
Ø Miete in €/m ² Wohnfläche [M]	4,12	0,51
Ø Restnutzungsdauer in Jahren [RND]	34	13
Ø Gesamtnutzungsdauer in Jahren [GND]	68	2
Ø Bewirtschaftungskosten [BWK] in % des Rohertrages	32	6
Ø Standardstufe des Hauses [AS] gem. Anlage 1 der SW-RL	2,67	0,45
Ø Bodenrichtwert (beitragsfrei) €/m ² [BRW]	66	32
Ø Grundstücksgröße m ² [GRFL]	592	264
Ø ermittelter Liegenschaftszinssatz [LZ]	5,90	0,75

Regressionsgleichung:

LZ =	$0,25187 + 0,01719 \text{ WF} + 1,28566 \times \text{M} - 0,00713 \text{ RND} + 0,00846 \times \text{BRW} - 0,00323 \times \text{GRFL} - 0,99635 \times \text{AS}$
------	--

Mehrfamilienhäuser		Standardabweichung
Anzahl der Vergleichsfälle [ANZ]	44	
Ø Wohnfläche in m ² [WF]	485	329
Ø Bruttogrundfläche des Hauses m ² [BGF]	967	545
Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche [KP]	544	230
Ø Miete in €/m ² Wohnfläche [M]	4,89	1,54
Ø Restnutzungsdauer in Jahren [RND]	27	10
Ø Gesamtnutzungsdauer in Jahren [GND]	68	2
Ø Bewirtschaftungskosten [BWK] in % des Rohertrages	36	5
Ø Standardstufe des Hauses [AS] gem. Anlage 1 der SW-RL	2,49	0,35
Ø Anzahl der Wohnparteien im Gebäude [P]	8	4
Ø Bodenrichtwert (beitragsfrei) €/m ² [BRW]	69	25
Ø Grundstücksgröße m ² [GRFL]	1.398	965
Ø ermittelter Liegenschaftszinssatz [LZ]	6,10	0,80

Regressionsgleichung:

LZ =	$2,75050 + 0,00228 \times WF + 0,95096 M - 0,07646 \times RND - 0,00313 \times BRW - 0,00011 \times GRFL$
------	---

Die Auswertung der **Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil bis 20 %** vom Rohertrag zeigte, dass im Vergleich zu reinen Mehrfamilienhäusern kein signifikanter Unterschied im Liegenschaftszins feststellbar ist. Die vorstehende Gleichung ist daher auch für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages anwendbar.

Gemischt genutzte Gebäude

Für gemischt genutzte Grundstücke liegen dem Gutachterausschuss nur wenige Vergleichsfälle vor. Bei den registrierten Verkäufen fehlen zudem überwiegend die für eine gesicherte Auswertung notwendigen Gebäudedaten. Der Gutachterausschuss ermittelt bei gemischt genutzten Objekten die Liegenschaftszinssätze im Wege der Interpolation aus den Liegenschaftszinssätzen für Wohngrundstücke und gewerblichen Grundstücken nach Maßgabe des Verhältnisses der jeweiligen Anteile an der Jahresnettokaltmiete.

Teileigentum

Der Umsatz von Teileigentum (Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum) ist im Vergleich zu den Verkäufen von Wohnungseigentum nur von untergeordneter Bedeutung. Wegen des geringen Datenmaterials wurden bisher keine Liegenschaftszinssätze für Teileigentume veröffentlicht. Die Auswertung des vorhandenen Datenmaterials (18 Vergleichsfälle) zeigt, dass die Liegenschaftszinssätze für Teileigentum höher liegen als bei Wohnungseigentum und im Regelfall den Liegenschaftszinssätzen der Gebäudeart entsprechen, in denen sie sich befinden.

Handel		Standardabweichung
Anzahl der Vergleichsfälle [ANZ]	8	
Ø Nutzfläche in m ² [NF]	2.070	1.304
Ø Bruttogrundfläche des Gebäudes m ² [BGF]	2.291	1.117
Ø Kaufpreis in €/m ² Nutzfläche [KP]	1072	429
Ø Miete in €/m ² Nutzfläche [M]	7,84	3,50
Ø Restnutzungsdauer in Jahren [RND]	30	13
Ø Gesamtnutzungsdauer in Jahren [GND]	38	9
Ø Bewirtschaftungskosten [BWK] in % des Rohertrages	17	6
Ø Bodenrichtwert (beitragsfrei) €/m ² [BRW]	37	14
Ø Grundstücksgröße m ² [GRFL]	7.070	3.723
Ø ermittelter Liegenschaftszinssatz [LZ]	5,75	2,00

Bürogebäude		Standardabweichung
Anzahl der Vergleichsfälle [ANZ]	31	
Ø Nutzfläche in m ² [NF]	445	230
Ø Bruttogrundfläche des Gebäudes m ² [BGF]	751	390
Ø Kaufpreis in €/m ² Nutzfläche [KP]	545	314
Ø Miete in €/m ² Nutzfläche [M]	4,96	1,86
Ø Restnutzungsdauer in Jahren [RND]	32	18
Ø Gesamtnutzungsdauer in Jahren [GND]	71	10
Ø Bewirtschaftungskosten [BWK] in % des Rohertrages	30	9
Standardstufe des Hauses [AS] gem. Anlage 1 der SW-RL	2,70	0,50
Ø Bodenrichtwert (beitragsfrei) €/m ² [BRW]	82	37
Ø Grundstücksgröße m ² [GRFL]	905	976
Ø ermittelter Liegenschaftszinssatz [LZ]	7,20	1,95

Regressionsgleichung:

LZ =	$4,30210 + 0,00324 \times \text{NF} + 0,25519 \times \text{M} - 0,03411 \times \text{RND} + 0,00536 \times \text{BRW} + 0,00092 \times \text{GRFL}$
------	---

produzierendes Gewerbe		Standardabweichung
Anzahl der Vergleichsfälle [ANZ]	18	
Ø Nutzfläche in m ² [NF]	3.002	6.709
Ø Bruttogrundfläche des Gebäudes m ² [BGF]	2.170	4.461
Ø Kaufpreis in €/m ² Nutzfläche [KP]	241	99
Ø Miete in €/m ² Nutzfläche [M]	2,42	0,93
Ø Restnutzungsdauer in Jahren [RND]	17	7
Ø Gesamtnutzungsdauer in Jahren [GND]	51	7
Ø Bewirtschaftungskosten [BWK] in % des Rohertrages	27	5
Ø Bodenrichtwert (beitragsfrei) €/m ² [BRW]	17	7
Ø Grundstücksgröße m ² [GRFL]	8.674	12.296
Ø ermittelter Liegenschaftszinssatz [LZ]	7,75	3,80

Regressionsgleichung:

LZ =	$1,28777 + 0,00009 \text{ NF} - 0,00029 \times \text{M} + 0,07305 \times \text{RND} + 0,23888 \times \text{BRW} + 0,00002 \times \text{GRFL}$
------	---

Allgemeine Grundsätze

Der Stichprobenumfang ist von zentraler Bedeutung für die Aussagekraft einer statistischen Auswertung. Bei dem Teilmarkt "Handel" standen nur 8 Vergleichsfälle zur Verfügung. Eine Regressionsgleichung für die Bestimmung des Liegenschaftszinssatzes wird daher nicht angegeben.

Bei den Teilmärkten "Dreifamilienhäuser", "Bürogebäude" und "produzierendes Gewerbe" standen für die vertiefende Auswertung zwar mehr aber immer noch eine vergleichsweise geringe Anzahl geeigneter Vergleichsfälle zur Verfügung. Der sachkundige Nutzer ist daher gehalten in jedem Einzelfall den aus der Regressionsgleichung ermittelten Liegenschaftszinssatz (Orientierungsgröße) auf Grundlage seiner örtlichen Marktkenntnis und sachverständigem Ermessen zu überprüfen. Längerfristige Marktbeobachtungen zeigen, dass hierbei die nachfolgend aufgeführten Anmerkungen hilfreich sein können:

- Je größer die Nutzfläche, desto höher der Liegenschaftszinssatz
- Je individueller die Baulichkeit, desto höher der Liegenschaftszinssatz
- Je funktionaler die Baulichkeit, desto niedriger der Liegenschaftszinssatz
- Je höher der Modernisierungsbedarf, desto höher der Liegenschaftszinssatz
- Je wahrscheinlicher eine Eigennutzung ist, desto niedriger der Liegenschaftszinssatz
- Je größer die Nachfrage, desto niedriger der Liegenschaftszinssatz

Bei den aufgeführten Regressionsgleichungen ist zu beachten, dass die Liegenschaftszinssätze (Zielgrößen) nur dann mit einer hinreichenden Genauigkeit ermittelt werden können, wenn die abhängigen Einflussgrößen (Wohn-/Nutzfläche, Miethöhe, Restnutzungsdauer, Gebäude- und Grundstücksgröße, Bodenwert usw.) innerhalb der durch die Standardabweichung angegebenen Bandbreiten liegen.

Die vorstehenden Liegenschaftszinssätze wurden nach dem unter Nr. 8.3.1 beschriebenen Modell abgeleitet. Soweit nicht ausreichend auswertbare Kaufpreise vorliegen, werden die Liegenschaftszinssätze vom Gutachterausschuss unter Berücksichtigung des normierten Verfahrens intersubjektiv abgeleitet.

Marktgerechte Werte können mit den veröffentlichten Liegenschaftszinsen nur dann ermittelt werden, wenn bei der Verkehrswertableitung im gleichen Bewertungsmodell gearbeitet wird (Grundsatz der Modelltreue).

8.4 Vergleichswertdaten

8.4.1 Orientierungswerte für gebrauchte Einfamilienhäuser

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

Das normierte Einfamilienhaus ist wie folgt definiert:

- **freistehendes Einfamilienhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und voll ausgebautem Dachgeschoss.** Es entspricht dem Gebäudetyp 1.01 der NHK 2010 (siehe Nr. 8.2.3).
- Das Wohnhaus steht auf einem **600 m²** großen **Grundstück**. Das Grundstück entspricht der Norm eines Richtwertgrundstücks. Es ist voll erschlossen.
- Es werden drei Größen definiert, **Wohnfläche 100 m², 150 m² und 200 m².**
- Die **Bruttogrundfläche** des Wohnhauses mit einer Wohnfläche von 100 m² beträgt **225 m²**, die des Wohnhauses mit 150 m² Wohnfläche = **335 m²** und die des Wohnhauses mit einer Wohnfläche von 200 m² = **450 m²**.
- **Nebengebäude** wie Garagen, Carports etc. sind in der Wertetabelle nicht enthalten. Ggf. vorhandene Nebengebäude müssen wertmäßig gesondert berücksichtigt werden (siehe Nr. 6.4).
- Die unterschiedlichen **Ausstattungsstandards sind entsprechend der NHK 2010 mit den Standardstufen 1 bis 5** definiert. Die Zuordnung des einzelnen Objektes kann mit Hilfe der unter Nr. 8.2.4 abgebildeten Tabelle erfolgen.

Da der Verkehrswert eines Einfamilienhauses stark von der Lagequalität abhängig ist, werden 4 Lagekategorien unterschieden. Hierbei entspricht die unterste Lagekategorie einem Standort des Hauses in einem Gebiet mit einem ausgewiesenen Bodenrichtwert (BRW) von 20 €/m² und die beste Lagekategorie einem Standort des Hauses in einem Gebiet mit einem ausgewiesenen Bodenrichtwert von 120 €/m². Die Bodenrichtwerte verstehen sich inklusive Erschließungsbeiträge und kommunale Nebenkosten. Die Zuordnung des einzelnen Objektes ergibt sich aus der Höhe des veröffentlichten Bodenrichtwertes. Je besser die Lage, desto höher der Bodenrichtwert. Die Bodenrichtwerte können der Bodenrichtwertübersicht entnommen werden (siehe Nr. 7.5.1).

Für die Baujahre ab 1950 werden in 10- Jahresprüngen unterschiedliche Alterskategorien unterschieden. Maßgebend ist der Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes. Bei in einem Zuge durchgreifend modernisierten Häusern und besonderen energetischen Maßnahmen (Kernsanierung) kann ggf. das Jahr der Ausführung als Baujahr angesetzt werden. Ein Wohnhaus ist nur dann umfassend modernisiert und saniert, wenn es in Ausstattung, Bauweise, Beschaffenheit und Energieeffizienz einem Neubau im Zeitpunkt der Modernisierung/Sanierung voll entspricht. Bei teilsanierten Häusern ist je nach Umfang der getätigten Arbeiten eine Zuordnung in ein jüngeres Baujahr erforderlich (siehe Nr. 8.2.7 und Tabellen 2 und 3 unter Nr. 8.5.2).

Zwischen den benachbarten Wertepaaren kann linear interpoliert werden.

		Lagekategorie, gekennzeichnet durch die Höhe des Bodenrichtwertes (BRW)												
		BRW = 20 €/m²			BRW = 40 €/m²			BRW = 80 €/m²			BRW = 120 €/m²			
		Wohnfläche in m²												
		Bruttogrundfläche in m²												
		100	150	200	100	150	200	100	150	200	100	150	200	
		224	336	448	224	336	448	224	336	448	224	336	448	
Standardstufe 1	Baujahr	1950	1	2	2	3	3	14	18	30	41	46	57	68
		1960	1	3	15	6	17	28	33	44	56	60	71	83
		1970	6	18	29	20	31	43	47	59	70	74	86	97
		1980	21	32	44	35	46	57	62	73	84	89	100	112
		1990	35	47	58	49	60	72	76	88	99	103	115	126
		2000	50	61	73	63	75	86	91	102	113	118	129	141
		2010	64	76	87	78	89	101	105	116	128	132	144	155
Standardstufe 2	Baujahr	1950	15	27	38	29	40	52	56	68	79	83	95	106
		1960	30	41	53	43	55	66	71	82	93	98	109	121
		1970	44	56	67	58	69	81	85	96	108	112	124	135
		1980	59	70	82	72	84	95	100	111	122	127	138	150
		1990	73	85	96	87	98	110	114	125	137	141	153	164
		2000	88	99	110	101	113	124	128	140	151	156	167	178
		2010	102	114	125	116	127	138	143	154	166	170	181	193
Standardstufe 3	Baujahr	1950	53	65	76	67	78	90	94	105	117	121	133	144
		1960	68	79	90	81	93	104	109	120	131	136	147	158
		1970	82	94	105	96	107	119	123	134	146	150	162	173
		1980	97	108	119	110	122	133	137	149	160	165	176	187
		1990	111	122	134	125	136	147	152	163	175	179	190	202
		2000	126	137	148	139	151	162	166	178	189	194	205	216
		2010	140	151	163	154	165	176	181	192	204	208	219	231
Standardstufe 4	Baujahr	1950	91	103	114	105	116	127	132	143	155	159	170	182
		1960	106	117	128	119	131	142	146	158	169	174	185	196
		1970	120	131	143	134	145	156	161	172	184	188	199	211
		1980	134	146	157	148	159	171	175	187	198	202	214	225
		1990	149	160	172	163	174	185	190	201	212	217	228	240
		2000	163	175	186	177	188	200	204	216	227	231	243	254
		2010	178	189	201	191	203	214	219	230	241	246	257	269
Standardstufe 5	Baujahr	1950	129	140	152	143	154	165	170	181	193	197	208	220
		1960	143	155	166	157	168	180	184	196	207	211	223	234
		1970	158	169	181	171	183	194	199	210	221	226	237	249
		1980	172	184	195	186	197	209	213	225	236	240	252	263
		1990	187	198	210	200	212	223	228	239	250	255	266	278
		2000	201	213	224	215	226	238	242	253	265	269	281	292
		2010	216	227	238	229	241	252	256	268	279	284	295	306

Wertangaben in Tausend EURO

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

Die vorstehende Tabelle bietet eine Orientierungshilfe, um in eigener Verantwortung den Wert eines Einfamilienhauses überschlägig zu ermitteln. Ein Gutachten durch einen qualifizierten Sachverständigen kann hierdurch jedoch nicht ersetzt werden.

Beispiel:

- freistehendes Einfamilienhaus mit Einzelgarage
- Baujahr 1950
- Im Laufe der Jahre wurden an dem Gebäude einzelne Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Das Haus wurde dadurch auf den vergleichbaren Bau- und Ausstattungsstandard eines im Jahr 1970 errichteten Hauses gebracht.
- Wohnfläche 150 m²
- Bruttogrundfläche 336 m²
- Grundstücksgröße 600 m²
- Standort in einer guten Wohnlage von Steinheim

Mit Hilfe der Tabelle unter Nr. 8.2.4 wird das zu bewertende Einfamilienhaus den Standardstufen 1 bis 5 zugeordnet. Im Beispiel ergibt sich ein mittlerer Ausstattungsstandard der zwischen den Standardstufen 2 und 3 (Mittel 2,5) liegt.

Die Lagequalität wird mit Hilfe der Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen (siehe Nr. 7.5.1) bestimmt. Der Bodenrichtwert für voll erschlossenes Wohnbauland beträgt in der guten Lage von Steinheim 80,00 €/m².

Aus der vorstehend abgebildeten Tabelle ergibt sich bei der Standardstufe 2 ein Wert von 96.000 € und bei der Standardstufe 3 ein Wert von 134.000 € (jeweils inklusive Grundstück). Da das zu bewertende Einfamilienhaus mit seinen Ausstattungsmerkmalen dem Mittel der Standardstufen 2 und 3 entspricht (2,5) ergibt sich der mittlere Wertansatz zu $(96.000 \text{ €} + 134.000 \text{ €}) / 2 = 115.000 \text{ €}$.

Die vorhandene Einzelgarage wird mit Hilfe der Tabelle unter Nr. 6.4 mit 6.900 € angesetzt. Hieraus ergibt sich ein Gesamtwert von 121.900 €, gerundet 122.000 €. Die Marktanpassung (siehe Nr. 8.2.13) ist in diesem Wert berücksichtigt.

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

8.4.2 Preisniveau und Rohertragsfaktoren gebrauchter Eigentumswohnungen

Die nachfolgende Tabelle zeigt das Ergebnis einer Marktuntersuchung der Eigentumswohnungen im Kreisgebiet Höxter. Für die Preisanalyse standen insgesamt 294 registrierte Verkaufsfälle aus den Jahren 2012 bis 2014 zur Verfügung. Die Auswertung berücksichtigt die Qualitätsmerkmale Baujahr und Lage. Die Lagequalität wird hier durch den beitragsfreien Bodenrichtwert für Wohnbauland definiert (Bodenwert inklusive Erschließungsbeitrag und kommunaler Nebenkosten). Je höher der Bodenrichtwert (Nr. 7.5.1), desto besser die Lagequalität. Die Preisangaben (€/m² Wohnfläche) beziehen sich auf eine rd. 80 m² große, gebrauchte Eigentumswohnung. In den Kaufpreisen sind die Wertanteile für eventuell vorhandene Garagen und Pkw-Stellplätze nicht enthalten (siehe Nr. 6.4).

Eigentumswohnungen, Preisniveau gebrauchter Eigentumswohnungen

Wohnbauland- richtwert beitragsfrei*	Baujahr					
	1960	1970	1980	1990	2000	2010
	mittlerer Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche** ermittelte Kaufpreisbandbreite in €/m ² Wohnfläche					
30 €/m ²	390	510	620	740	860	980
	330 bis 450	430 bis 590	520 bis 720	620 bis 860	720 bis 1.000	830 bis 1.140
60 €/m ²	440	550	670	790	910	1.030
	370 bis 510	460 bis 640	560 bis 770	670 bis 920	770 bis 1.050	870 bis 1.200
90 €/m ²	490	600	720	840	960	1.080
	410 bis 570	510 bis 700	610 bis 830	710 bis 970	810 bis 1.100	910 bis 1.250
120 €/m ²	540	650	770	890	1.010	1.130
	460 bis 630	550 bis 750	650 bis 890	750 bis 1.030	850 bis 1.170	950 bis 1.310

* = Bodenwert inklusive Erschließungsbeitrag und kommunaler Nebenkosten

** = Preisangaben ohne Wertanteil der Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Pkw-Stellplätze

Neben der vorstehenden Tabelle wurden aus dem vorhandenen Datenmaterial Rohertragsfaktoren für Eigentumswohnungen abgeleitet. Der Rohertragsfaktor stellt das Verhältnis vom Kaufpreis zur Jahresnettokaltmiete (Rohertrag) dar. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Mieten. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen.

Eigentumswohnungen, Rohertragsfaktoren gebrauchter Eigentumswohnungen

Baujahr					
1960	1970	1980	1990	2000	2010
<i>Die Rohertragsfaktoren können je nach Objektbesonderheit um +/- 2,0 variieren</i>					
11,4	12,1	12,9	13,6	14,4	17,9

Rohertragsfaktoren ohne Wertanteil der Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Pkw-Stellplätze

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

Die Rohertragsfaktoren gelten lediglich für den Weiterverkauf gebrauchter Eigentumswohnungen.

Beispiel:

Für die im Jahr 1980 bezugsfertig erstellte Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von 80 m² beträgt die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete 4,50 €/m² (siehe Nr. 8.5.2).

Die Jahresnettokaltmiete: $80 \text{ m}^2 \times 4,50 \text{ €/m}^2 \times 12 = 4.320 \text{ €}$
 Rothertragsfaktor lt. Tabelle: $= 12,9$
 Wert der Eigentumswohnung: $4.320 \text{ €} \times 12,9 = 56.000 \text{ €}$

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

8.4.3 Rothertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Kennzahlen der in den Jahren 2012 bis 2014 veräußerten Mehrfamilienhäuser:

	Mittel	Standard- abweichung
Anzahl der Vergleichsfälle [ANZ]	44	
Ø Wohnfläche in m ² [WF]	485	329
Ø Bruttogrundfläche des Hauses m ² [BGF]	967	545
Ø Kaufpreis in € [KP]	246.831	126.998
Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche [KP]	544	230
Ø Miete in €/m ² Wohnfläche [M]	4,89	1,54
Ø Baujahr [BJ]	1972	10
Ø Restnutzungsdauer in Jahren [RND]	27	10
Ø Gesamtnutzungsdauer in Jahren [GND]	68	2
Ø Bewirtschaftungskosten [BWK] in % des Rothertrages	36	5
Ø Standardstufe des Hauses [AS] gem. Anlage 1 der SW-RL	2,49	0,35
Ø Anzahl der Wohnparteien im Gebäude [P]	8	4
Ø Bodenrichtwert (beitragsfrei) €/m ² [BRW]	69	25
Ø Grundstückgröße m ² [GRFL]	1.398	965
Rothertragsfaktor* [RoF]	9,6	6,2 bis 13,0

* Der Rothertragsfaktor (RoF) stellt das Verhältnis vom Kaufpreis zur Jahresnettokaltmiete (Rothertrag) dar.

Das vorhandene Datenmaterial wurde mit Hilfe einer multiplen Regressionsanalyse weiter ausgewertet. Dabei wurde eine funktionale Beziehung zwischen der Zielgröße Rothertragsfaktor und den abhängigen Einflussgrößen Lagequalität (gekennzeichnet durch das Bodenrichtwertniveau) und der Restnutzungsdauer des Gebäudes ermittelt. Entsprechend der Anlage 3 der Sachwertrichtlinie SW-RL sind die Gesamtnutzungsdauern (GND) von Mehrfamilienhäusern je nach Ausstattungsstandard mit 60 bis 80 Jahre anzusetzen. Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer (GND) bei modernisierten Gebäuden wird auf die Ausführungen unter Nr. 8.2.7 verwiesen.

Regressionsgleichung:

RoF =	$0,9393 + 0,2944 \times \text{RND} + 0,0124 \times \text{BRW}$
-------	--

Beispiel:

Es ist ein Mehrfamilienwohnhaus in Brakel zu bewerten. Hierfür wird der anzusetzende Rohertragsfaktor benötigt.

Wohnfläche	=	400 m ²
Marktüblich erzielbare Miete	=	4,20 €/m ² (siehe Nr. 8.5.2)
Restnutzungsdauer	=	30 Jahre (siehe Nr. 8.2.7)
Bodenrichtwert	=	55 €/m ² (siehe Nr. 7.5.1)

Rohertragsfaktor (RoF) =	$0,9393 + 0,2944 \times 30 + 0,0124 \times 55 = 10,45$
--------------------------	--

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

Jahresnettokaltmiete =	$400 \text{ m}^2 \times 4,20 \text{ €/m}^2 \times 12 = 20.160,00 \text{ €}$
------------------------	---

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

Verkehrswert =	$10,45 \times 20.160,00 \text{ €} = 210.672 \text{ €};$ gerundet 210.000 €
----------------	--

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



8.5 Mieten

8.5.1 Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen in der Stadt Höxter

Der qualifizierte Mietspiegel (§ 558 d BGB) wurde erstellt unter Mitwirkung von:

- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Höxter
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Höxter e.V.
- Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung e. V.
- Stadt Höxter, Bauverwaltung

Der qualifizierte Mietspiegel wurde gemäß § 558 d des Bürgerlichen Gesetzbuches zum 01.07.2013 neu erstellt.

Allgemeine Erläuterungen

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

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

Eine Wohnung ist nur dann umfassend modernisiert, wenn sie in Ausstattung, Größe, Beschaffenheit und Energieeffizienz im Wesentlichen einer Neubauwohnung im Zeitpunkt nach der Modernisierung entspricht. Die hierfür angegebenen Tabellenwerte treffen nur dann zu, wenn der Wohnwert der Wohnung neben Heizungseinbau und/oder Verbesserung der sanitären Ausstattung durch weitergehende Maßnahmen erheblich verbessert wurde (z. B. Einbau neuzeitlicher Fenster, Verbesserung der Wärmedämmung, des Schallschutzes, der elektrischen Anlagen, der Fußböden und eventuell des Wohnungsgrundrisses).

Der Mietpreis beinhaltet die reine Nettokaltmiete ohne jegliche Nebenkosten bzw. Betriebskosten gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung.

Das Verfahren bei Mieterhöhungen ergibt sich aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) §§ 535 ff.

Größe

Die Größe der Wohnung bestimmt sich nach der Quadratmeterfläche der im eigentlichen Sinne zum Wohnen bestimmten Räume, also ohne Zusatzräume wie Keller, Boden, Waschküche, Garage. Für die Wohnflächenberechnung ist die Wohnflächenverordnung anzuwenden.

Wohnlage

Der Mietspiegel unterstellt normale, mittlere Wohnlagen.

Sonstige Beschaffenheit

Bei älteren Wohnungen, die durch Modernisierungen (siehe allgemeine Erläuterungen) den Neubauten angeglichen worden sind, können die Mieten den entsprechenden Neubaumieten im Zeitpunkt des Umbaus nahe kommen. Da die angegebenen Werte sich auf abgeschlossene Wohnungen beziehen, ist ein fehlender Wohnungsabschluss entsprechend zu berücksichtigen. Im Übrigen können gefangene Räume und überdurchschnittlich große Flurflächen die Höhe der Miete beeinflussen.

Ausstattung

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

Für Wohnungen, bei denen entweder die Zentralheizung, die Isolierverglasung und/oder die Einrichtung eines Badezimmers fehlt, ist ein Abschlag von 10 - 30 % angemessen.

Sonderausstattungen, wie Einbauküchen oder aufwendige Decken- und Wandvertäfelungen, sind je nach Aufwand zu berücksichtigen.

Die Tabellenwerte beziehen sich auf Wohnungen in der Kernstadt Höxter. In den Ortschaften sind wegen der Entfernung zum Stadtzentrum Abschläge angemessen (siehe Angaben unter den Tabellenwerten).

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

Qualifizierter Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen in der Stadt Höxter gültig seit 01.07.2013

(Wohnungen mit Zentralheizung, Bad, WC)

Baujahreskategorie	Wohnfläche	Mietbandbreite in €/m ²	Durchschnittsmiete in €/m ²
bis 1959	bis 40 m ²	3,80 - 4,60	4,20
	41 – 70 m ²	3,55 - 4,35	3,95
	71 – 110 m ²	3,25 - 4,05	3,65
	über 110 m ²	2,95 - 3,75	3,35
1960 bis 1969	bis 40 m ²	4,15 - 4,95	4,55
	41 – 70 m ²	3,90 - 4,70	4,30
	71 – 110 m ²	3,65 - 4,45	4,05
	über 110 m ²	3,30 - 4,10	3,70
1970 bis 1979	bis 40 m ²	4,50 - 5,30	4,90
	41 – 70 m ²	4,25 - 5,05	4,65
	71 – 110 m ²	4,00 - 4,80	4,40
	über 110 m ²	3,70 - 4,50	4,10
1980 bis 1989	bis 40 m ²	4,85 - 5,65	5,25
	41 – 70 m ²	4,60 - 5,40	5,00
	71 – 110 m ²	4,35 - 5,15	4,75
	über 110 m ²	4,05 - 4,85	4,45
1990 bis 1999	bis 40 m ²	5,20 - 6,00	5,60
	41 – 70 m ²	5,00 - 5,80	5,40
	71 – 110 m ²	4,70 - 5,50	5,10
	über 110 m ²	4,40 - 5,20	4,80
ab 2000	bis 40 m ²	5,55 - 6,35	5,95
	41 – 70 m ²	5,35 - 6,15	5,75
	71 – 110 m ²	5,05 - 5,85	5,45
	über 110 m ²	4,75 - 5,55	5,15

Abschläge für Ortschaften:

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

Godelheim und Ottbergen: 10 %

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

8.5.2 Mietwertübersicht für freifinanzierte Wohnungen

Stadt	Mietwerte in €/m ² Wohnfläche in den Zentralorten (Kernstädte - mittlere Wohnlage)					
	Baujahr bzw. Jahr der Totalsanierung					
	bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1979	1980 bis 1989	1990 bis 1999	ab 2000
Bad Driburg	3,35 2,95 - 3,70	3,80 3,50 - 4,15	4,20 3,90 - 4,55	4,60 4,30 - 4,95	5,05 4,70 - 5,45	5,50 5,10 - 5,90
Beverungen	3,35 3,00 - 3,65	3,80 3,40 - 4,10	4,20 3,85 - 4,50	4,60 4,25 - 4,90	5,00 4,65 - 5,30	5,40 5,05 - 5,70
Borgentreich	2,90 2,65 - 3,25	3,35 3,00 - 3,65	3,75 3,40 - 4,05	4,10 3,80 - 4,40	4,50 4,20 - 4,80	4,80 4,50 - 5,15
Brakel	3,35 2,95 - 3,70	3,80 3,40 - 4,15	4,20 3,90 - 4,55	4,60 4,30 - 4,95	5,05 4,70 - 5,45	5,50 5,10 - 5,90
Nieheim	2,90 2,65 - 3,25	3,35 3,00 - 3,65	3,75 3,40 - 4,05	4,10 3,80 - 4,40	4,50 4,20 - 4,80	4,80 4,50 - 5,15
Steinheim	3,35 3,00 - 3,65	3,80 3,50 - 4,10	4,20 3,85 - 4,50	4,60 4,25 - 4,90	5,00 4,65 - 5,30	5,40 5,05 - 5,70
Vörden	2,90 2,65 - 3,25	3,35 3,00 - 3,65	3,75 3,40 - 4,05	4,10 3,80 - 4,40	4,50 4,20 - 4,80	4,80 4,50 - 5,15
Warburg	3,60 3,15 - 3,90	4,00 3,65 - 4,35	4,50 4,10 - 4,85	4,90 4,50 - 5,25	5,40 5,00 - 5,80	5,85 5,45 - 6,20
Willebadessen	2,90 2,65 - 3,25	3,35 3,00 - 3,65	3,75 3,40 - 4,05	4,10 3,80 - 4,40	4,50 4,20 - 4,80	4,80 4,50 - 5,15

Tabelle 8.5.2 - 1

Hinweise zur Mietwertübersicht:

Die vorstehende Mietwertübersicht wurde auf Grundlage der bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Höxter geführten Mietdatei erstellt. **Die Mietwertübersicht stellt eine Orientierungshilfe dar. Sie ist unverbindlich, aus ihr können keine Rechtsansprüche abgeleitet werden.**

Nettokaltmiete

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

Zu den umlagefähigen Betriebskosten gehören:

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

Wohnfläche

Die Größe der Wohnung bestimmt sich nach der Quadratmeterfläche der im eigentlichen Sinne zum Wohnen bestimmten Räume, also ohne Zusatzräume wie Keller, Boden, Waschküche oder Garage. Für die Wohnflächenberechnung ist die Wohnflächenverordnung – WoFlV anzuwenden. Die Mietwertübersicht unterstellt abgeschlossene Wohnungen.

Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen

Die Beschaffenheit eines Mietwohnhauses bzw. einer Wohnung wird in der Mietwertübersicht durch das Baujahr bzw. das Jahr der Bezugfertigkeit ausgedrückt. Die Beschaffenheit einer Wohnung wird wesentlich durch den Baustil der entsprechenden Bauepoche geprägt. Bei totalsanierten Mietshäusern ist für die Baujahresbestimmung das Jahr der Totalsanierung anzusetzen. Bei teilmodernisierten Gebäuden kann mit Hilfe der nachfolgenden Tabellen zunächst der Modernisierungsgrad und anschließend das fiktive Baujahr bestimmt werden:

Modernisierungselemente	max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Tabelle 8.5.2 - 2

Aus der Summe der Punkte ergibt sich der Modernisierungsgrad. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

- 1 Punkt = nicht modernisiert, Renovierungsmaßnahmen aber regelmäßig durchgeführt
- 4 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
- 8 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad
- 13 Punkte = überwiegend modernisiert
- ≥ 18 Punkte = umfassend modernisiert

Je nach erreichter Punktzahl ergibt sich dann das fiktive Baujahr zu:

tatsächliches Baujahr	Modernisierungsgrad				
	1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
fiktives Baujahr					
2010	2010	2010	2010	2010	2010
2005	2005	2005	2005	2005	2009
2000	2004	2004	2004	2004	2006
1995	1999	1999	1999	2001	2004
1990	1994	1994	1995	1998	2002
1985	1989	1989	1991	1995	2001
1980	1984	1984	1987	1993	1999
1975	1979	1980	1984	1991	1998
1970	1974	1976	1981	1989	1997
1965	1969	1972	1979	1987	1996
1960	1964	1969	1977	1986	1995
≤ 1959	1960	1967	1975	1985	1994

Tabelle 8.5.2 - 3; innerhalb der vorstehenden Tabelle kann interpoliert werden.

Berücksichtigung der Wohnungsgröße

Die Mietangaben beziehen sich auf Wohnungen mit einer Wohnfläche (WFL) von 70 m². Die Quadratmeter-Miete einer Wohnung fällt in der Regel mit steigender Wohnfläche bzw. steigt mit abnehmender Wohnfläche. Auf Grundlage der registrierten Mieten wurden die folgenden Umrechnungskoeffizienten (UK) für Wohnraummiets bei unterschiedlichen Wohnflächen ermittelt:

WFL	UK	WFL	UK	WFL	UK
25	1,077	65	1,009	105	0,942
30	1,068	70	1,000	110	0,933
35	1,060	75	0,992	115	0,925
40	1,051	80	0,984	120	0,917
45	1,043	85	0,975	125	0,908
50	1,034	90	0,967	130	0,900
55	1,026	95	0,958		
60	1,017	100	0,950		

Tabelle 8.5.2 - 4

Innerhalb der vorstehenden Tabelle kann interpoliert werden.

Mietwerteinfluss der Lage in der Kernstadt

Eine Untersuchung der in der Mietdatei geführten Vergleichsmieten ergab, dass wesentliche Mietpreisunterschiede allein aufgrund der Lage in der Kernstadt nicht abgeleitet werden können. In den Kleinstädten des Kreises Höxter können daher plausible Mietpreiszonen innerhalb der Kernstädte nicht gebildet werden. Lagebedingte Mietpreisunterschiede ergeben sich im Einzelfall nur durch Besonderheiten der unmittelbaren Nachbarschaft. Auch die Lage im direkten Zentrum wird in aller Regel unterschiedlich beurteilt. Einige Mieter legen hohen Wert auf kurze Wege zu den Geschäften, andere Mieter bevorzugen hingegen die ruhige Lage in den Wohngebieten am Stadtrand.

Zwischen der Lage in einer Kernstadt und der Lage in einem Stadtteil sind jedoch Mietpreisunterschiede vorhanden.

Berücksichtigung der Lage in einem Stadtteil

Die in der Mietwerttabelle angegebenen Mieten beziehen sich auf die Kernstädte. In den Stadtteilen (Dörfer) der jeweiligen Städte sind Mietabschläge in Höhe bis ca. 20 % angemessen. Da die Lagequalität ein entscheidendes Kriterium für die Höhe der Miete und auch für die Höhe des Wohnbaulandrichtwertes ist, können die unter Nr. 7.5.1 aufgelisteten Bodenrichtwerte für baureifes Wohnbauland der mittleren Lage für die Orientierung innerhalb der genannten Bandbreite herangezogen werden. Mit Hilfe einer aus "Wohnbaulandrichtwert Stadtteil / Wohnbaulandrichtwert Kernstadt" ermittelten Relationszahl kann der für den jeweiligen Stadtteil zu berücksichtigende Mietabschlag mit Hilfe der folgenden Regressionsgleichung ermittelt werden:

$$y = 24,691 - 0,247 * x$$

$$y = \text{Mietabschlag in \%}$$

$$x = \text{relativer Wohnbaulandrichtwert der mittleren Lage des Stadtteils (BRW-S) im Vergleich zum Wohnbaulandrichtwert der mittleren Lage in der Kernstadt (BRW-K):}$$

$$x = \frac{BRW-S}{BRW-K} * 100$$

Garagen- oder Stellplatzmieten

Garagen- oder Stellplatzmieten sind in der Mietwertübersicht nicht enthalten. Im Regelfall betragen die monatlichen Mieten:

Art	von	bis
Garage	30,00 €	40,00 €
Carport	15,00 €	25,00 €
Stellplatz	10,00 €	15,00 €

Tabelle 8.5.2 - 5

Beispiel:

Gesucht wird der Mietwert einer 95 m² großen Wohnung im Stadtteil Vinsebeck der Stadt Steinheim. Die Wohnung befindet sich in einem 1960 bezugsfertig gewordenen Mehrfamilienhaus. Zum Mietumfang gehört eine Garage. Auf Grund der durchgeführten Maßnahmen ergeben sich 8 Modernisierungspunkte (Tabelle 8.5.2-2).

1. Schritt: Aus dem tatsächlichen Baujahr (1960) und dem Modernisierungsgrad mit 8 Punkten (Tabelle 8.5.2-2) ergibt sich das fiktive Baujahr zu 1977 (Tabelle 8.5.2-3).
2. Schritt: Mit Hilfe des fiktiven Baujahrs (1977) wird aus der Mietwerttabelle (Tabelle 8.5.2-1) die mittlere Miete für eine Mietwohnung in der Kernstadt Steinheim zu 4,20 €/m² Wohnfläche entnommen.
3. Schritt: Die in der Mietwerttabelle angegebenen Mieten beziehen sich auf 70 m² große Wohnungen. Der Umrechnungskoeffizient für eine 95 m² große Wohnung beträgt 0,958 (Tabelle 8.5.2-4). Hieraus ergibt sich zunächst ein Mietwertansatz von 4,02 €/m² (= 4,20 €/m² x 0,958).
4. Schritt: Der unter Schritt 3 ermittelte Mietwert bezieht sich auf eine Wohnung in der Kernstadt Steinheim. Gesucht wird jedoch der Mietwert einer Wohnung in dem Stadtteil Vinsebeck. Der Wohnbaulandrichtwert beträgt in der mittleren Lage der Kernstadt Steinheim (BRW-K) = 55 €/m² und der in der mittleren Lage des Stadtteils Vinsebeck (BRW-S) = 35 €/m² (Nr. 7.5.1). Hieraus ergibt sich der "relative Wohnbaulandrichtwert" zu:

$$x = \frac{35}{55} * 100 = 63,63 \%$$

und der zu berücksichtigende Mietabschlag wegen der Lage im Stadtteil Vinsebeck zu:

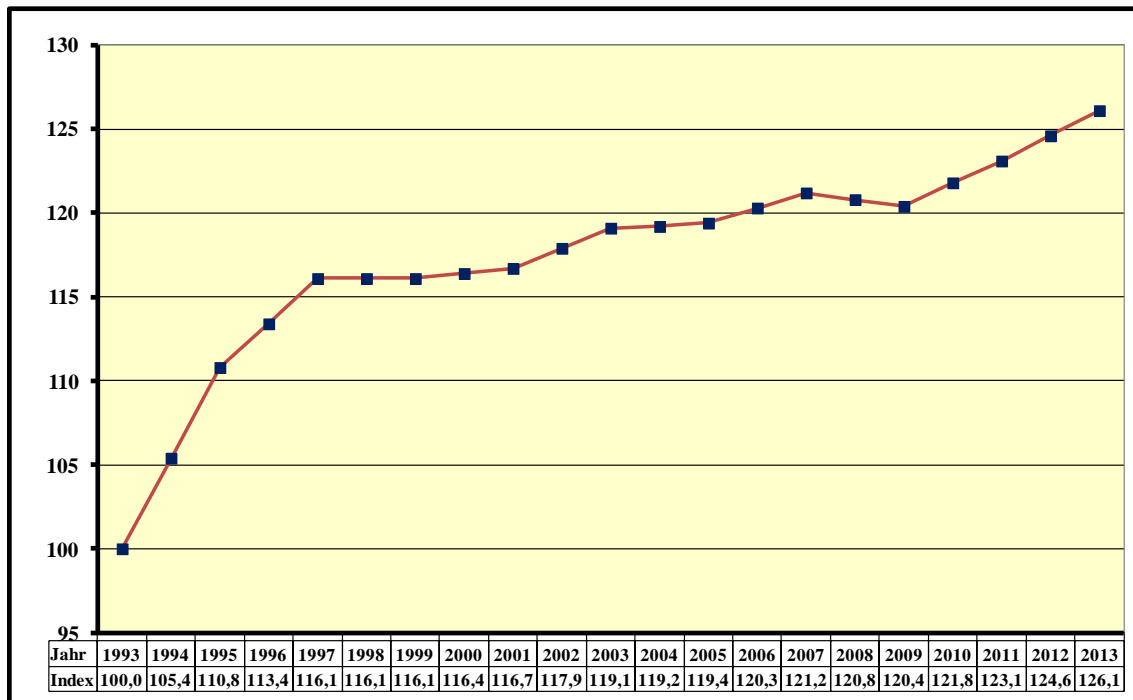
$$y = 24,691 - 0,247 * 63,63 = 8,97 \%$$

Der mittlere Mietwertansatz für die 95 m² große Wohnung in einem Mehrfamilienhaus im Stadtteil Vinsebeck mit einem auf Grund von durchgeführten Modernisierungen anzusetzenden fiktiven Baujahr 1977 beträgt somit 4,02 €/m² - 8,97 % = **3,66 €/m²** Wohnfläche.

Die im Mietumfang enthaltene Garage hat einen mittleren Bau- und Ausstattungsstandard. Zusätzlich werden hierfür monatlich 35,00 € berücksichtigt (Tabelle 8.5.2 - 5).

5. Schritt: Entsprechend der in der Mietwertübersicht angegebenen Bandbreite kann der so ermittelte mittlere Mietwertansatz im Einzelfall, je nach vorhandenen objektspezifischen Vor- oder Nachteilen, um ± 0,30 €/m² Wohnfläche schwanken.

8.5.3 Mietpreisentwicklung für freifinanzierte Wohnungen im Kreis Höxter



8.5.4 Mieten für Einfamilienhäuser

Die im Mietspiegel der Stadt Höxter (Nr. 8.5.1) und in der Mietwertübersicht für freifinanzierte Wohnungen in den Städten des Kreises Höxter (Nr. 8.5.2) veröffentlichten Mieten basieren auf Wohnungsmieten in Mehrfamilienhäusern. Die dort angegebenen Werte können daher nur eingeschränkt als Grundlage für den Mietwertansatz eines Einfamilienhauses dienen.

Bei Einfamilienhäusern wird die individuelle Entfaltungsmöglichkeit bei nur einer Mietpartei nicht durch die Rücksichtnahme auf Mitbewohner eingeschränkt. Außerdem steht dann der gesamte Keller und/oder Bodenraum sowie die dem Wohnhaus zugeordnete Freifläche zur alleinigen Nutzung zur Verfügung. Dies rechtfertigt im Regelfall einen Mietzuschlag. Einfamilienhäuser haben im Regelfall jedoch eine deutlich größere Wohnfläche als die für den Mietspiegel bzw. die Mietwertübersicht erhobenen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Die in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführte Mietpreissammlung beinhaltet eine große Anzahl von Mieten für Einfamilienhäuser. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Höxter hat auf Grundlage dieser Datensammlung und der Mietwerteinschätzungen ortsansässiger Makler eine Mietwertübersicht für Einfamilienhäuser erstellt. Die Untersuchung hat ergeben, dass sehr große Wohnflächen nur zu einer unwesentlich höheren absoluten Miete führen. Die in den nachfolgenden Tabellen angegebenen Mietansätze sind nach der Baujahreskategorie, der Lagequalität (gekennzeichnet durch den Bodenrichtwert für Wohnbauland) und der Wohnfläche gegliedert. Es werden sechs Baujahresgruppen unterschieden. Maßgebend ist der Zeitpunkt der Errichtung oder ggf. der einer Totalsanierung des Hauses. Es wird ein baujahrsbezogener mittlerer Ausstattungsstandard unterstellt. Ein im Einzelfall besserer oder schlechterer Standard ist durch sachgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Mietwertansätze für Garagen oder sonstige Nebengebäude sind in den Mietwertangaben nicht enthalten.

Bei den angegebenen Werten handelt es sich um Nettokaltmieten im Sinne der Zweiten Berechnungsverordnung.

Die nach Baujahreskategorien erstellten Mietwertübersichten sind unverbindlich. Aus ihnen können keine Rechtsansprüche abgeleitet werden.

Baujahr bis 1959									
Bodenrichtwert €/m²	monatliche Miete in €/m² Wohnfläche								
	Wohnfläche m²								
	100	125	150	175	200	225	250	275	300
20	3,5	3,3	3,2	3,1	3,0	2,8	2,7	2,6	2,4
30	3,6	3,5	3,4	3,2	3,1	3,0	2,9	2,7	2,6
40	3,8	3,6	3,5	3,4	3,3	3,1	3,0	2,9	2,8
50	3,9	3,8	3,7	3,5	3,4	3,3	3,2	3,0	2,9
60	4,1	3,9	3,8	3,7	3,6	3,4	3,3	3,2	3,1
70	4,2	4,1	4,0	3,8	3,7	3,6	3,5	3,3	3,2
80	4,4	4,2	4,1	4,0	3,9	3,7	3,6	3,5	3,4
90	4,5	4,4	4,3	4,1	4,0	3,9	3,8	3,6	3,5
100	4,7	4,6	4,4	4,3	4,2	4,0	3,9	3,8	3,7
110	4,8	4,7	4,6	4,4	4,3	4,2	4,1	3,9	3,8
120	5,0	4,9	4,7	4,6	4,5	4,3	4,2	4,1	4,0
130	5,1	5,0	4,9	4,8	4,6	4,5	4,4	4,2	4,1

Baujahr 1960 bis 1969									
Bodenrichtwert €/m²	monatliche Miete in €/m² Wohnfläche								
	Wohnfläche m²								
	100	125	150	175	200	225	250	275	300
20	3,6	3,4	3,3	3,2	3,1	2,9	2,8	2,7	2,6
30	3,7	3,6	3,5	3,3	3,2	3,1	3,0	2,8	2,7
40	3,9	3,7	3,6	3,5	3,4	3,2	3,1	3,0	2,9
50	4,0	3,9	3,8	3,6	3,5	3,4	3,3	3,1	3,0
60	4,2	4,1	3,9	3,8	3,7	3,5	3,4	3,3	3,2
70	4,3	4,2	4,1	3,9	3,8	3,7	3,6	3,4	3,3
80	4,5	4,4	4,2	4,1	4,0	3,8	3,7	3,6	3,5
90	4,6	4,5	4,4	4,3	4,1	4,0	3,9	3,7	3,6
100	4,8	4,7	4,5	4,4	4,3	4,1	4,0	3,9	3,8
110	4,9	4,8	4,7	4,6	4,4	4,3	4,2	4,0	3,9
120	5,1	5,0	4,8	4,7	4,6	4,5	4,3	4,2	4,1
130	5,2	5,1	5,0	4,9	4,7	4,6	4,5	4,3	4,2

Baujahr 1970 bis 1979									
Bodenrichtwert €/m²	monatliche Miete in €/m² Wohnfläche								
	Wohnfläche m²								
	100	125	150	175	200	225	250	275	300
20	3,7	3,6	3,4	3,3	3,2	3,0	2,9	2,8	2,7
30	3,8	3,7	3,6	3,4	3,3	3,2	3,1	2,9	2,8
40	4,0	3,9	3,7	3,6	3,5	3,3	3,2	3,1	3,0
50	4,1	4,0	3,9	3,8	3,6	3,5	3,4	3,2	3,1
60	4,3	4,2	4,0	3,9	3,8	3,6	3,5	3,4	3,3
70	4,4	4,3	4,2	4,1	3,9	3,8	3,7	3,5	3,4
80	4,6	4,5	4,3	4,2	4,1	4,0	3,8	3,7	3,6
90	4,7	4,6	4,5	4,4	4,2	4,1	4,0	3,8	3,7
100	4,9	4,8	4,6	4,5	4,4	4,3	4,1	4,0	3,9
110	5,0	4,9	4,8	4,7	4,5	4,4	4,3	4,2	4,0
120	5,2	5,1	4,9	4,8	4,7	4,6	4,4	4,3	4,2
130	5,3	5,2	5,1	5,0	4,8	4,7	4,6	4,5	4,3

Baujahr 1980 bis 1989									
Bodenrichtwert €/m²	monatliche Miete in €/m² Wohnfläche								
	Wohnfläche m²								
	100	125	150	175	200	225	250	275	300
20	3,8	3,7	3,5	3,4	3,3	3,1	3,0	2,9	2,8
30	3,9	3,8	3,7	3,6	3,4	3,3	3,2	3,0	2,9
40	4,1	4,0	3,8	3,7	3,6	3,5	3,3	3,2	3,1
50	4,2	4,1	4,0	3,9	3,7	3,6	3,5	3,3	3,2
60	4,4	4,3	4,1	4,0	3,9	3,8	3,6	3,5	3,4
70	4,5	4,4	4,3	4,2	4,0	3,9	3,8	3,7	3,5
80	4,7	4,6	4,4	4,3	4,2	4,1	3,9	3,8	3,7
90	4,8	4,7	4,6	4,5	4,3	4,2	4,1	4,0	3,8
100	5,0	4,9	4,7	4,6	4,5	4,4	4,2	4,1	4,0
110	5,1	5,0	4,9	4,8	4,6	4,5	4,4	4,3	4,1
120	5,3	5,2	5,0	4,9	4,8	4,7	4,5	4,4	4,3
130	5,5	5,3	5,2	5,1	4,9	4,8	4,7	4,6	4,4

Baujahr 1990 bis 1999									
Bodenrichtwert €/m²	monatliche Miete in €/m² Wohnfläche								
	Wohnfläche m²								
	100	125	150	175	200	225	250	275	300
20	3,9	3,8	3,6	3,5	3,4	3,3	3,1	3,0	2,9
30	4,0	3,9	3,8	3,7	3,5	3,4	3,3	3,2	3,0
40	4,2	4,1	3,9	3,8	3,7	3,6	3,4	3,3	3,2
50	4,3	4,2	4,1	4,0	3,8	3,7	3,6	3,5	3,3
60	4,5	4,4	4,2	4,1	4,0	3,9	3,7	3,6	3,5
70	4,6	4,5	4,4	4,3	4,1	4,0	3,9	3,8	3,6
80	4,8	4,7	4,5	4,4	4,3	4,2	4,0	3,9	3,8
90	5,0	4,8	4,7	4,6	4,4	4,3	4,2	4,1	3,9
100	5,1	5,0	4,8	4,7	4,6	4,5	4,3	4,2	4,1
110	5,3	5,1	5,0	4,9	4,7	4,6	4,5	4,4	4,2
120	5,4	5,3	5,2	5,0	4,9	4,8	4,6	4,5	4,4
130	5,6	5,4	5,3	5,2	5,0	4,9	4,8	4,7	4,5

Baujahr ab 2000									
	monatliche Miete in €/m ² Wohnfläche								
	Wohnfläche m ²								
Bodenrichtwert €/m ²	100	125	150	175	200	225	250	275	300
20	4,0	3,9	3,7	3,6	3,5	3,4	3,2	3,1	3,0
30	4,1	4,0	3,9	3,8	3,6	3,5	3,4	3,2	3,1
40	4,3	4,2	4,0	3,9	3,8	3,7	3,5	3,4	3,3
50	4,4	4,3	4,2	4,1	3,9	3,8	3,7	3,5	3,4
60	4,6	4,5	4,3	4,2	4,1	4,0	3,8	3,7	3,6
70	4,7	4,6	4,5	4,4	4,2	4,1	4,0	3,9	3,7
80	4,9	4,8	4,6	4,5	4,4	4,3	4,1	4,0	3,9
90	5,0	4,9	4,8	4,7	4,5	4,4	4,3	4,2	4,0
100	5,2	5,1	4,9	4,8	4,7	4,6	4,4	4,3	4,2
110	5,4	5,2	5,1	5,0	4,8	4,7	4,6	4,5	4,3
120	5,5	5,4	5,2	5,1	5,0	4,9	4,7	4,6	4,5
130	5,7	5,5	5,4	5,3	5,1	5,0	4,9	4,8	4,6

8.5.5 Mietansätze für Gewerbeimmobilien

Der Mietpreisatlas der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld bietet eine Orientierungshilfe für den Mietwertansatz bei Gewerbeimmobilien. Auszugsweise sind in der nachfolgenden Tabelle die Daten für den Kreis Höxter aufgeführt (Stand Mai 2010).

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

Quelle: Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld IHK

Bei den aufgeführten Daten blieben Nebenkosten und Mehrwertsteuer unberücksichtigt.

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

1a-Lage

Beste Geschäftslage im Schwerpunkt des Hauptversorgungsbereichs im Stadtkern, häufig in der Fußgängerzone und dort in den Abschnitten mit höchster Passantenfrequenz,

mit größtem Branchenbesatz des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs, sehr hoher Filialisierungsgrad, Kauf- und Warenhäuser, führenden Spezialgeschäften.

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

Einzelhandel Citylage

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

Einzelhandel Ortsteile

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

Büros

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

Lager-/Produktionsräume

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

9. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

9.1 Räumliche Einordnung / Eckdaten / Geschichte

Der Kreis Höxter entstand im Jahre 1975 durch den Zusammenschluss der seit 1832 bestehenden Kreise Höxter und Warburg. Zum Kreis gehören die 10 Städte Bad Driburg, Beverungen, Borgentreich, Brakel, Höxter, Marienmünster, Nieheim, Steinheim, Warburg und Willebadessen mit insgesamt 124 Ortschaften, in denen knapp 144.000 Menschen leben. Der Sitz der Kreisverwaltung ist Höxter mit einer Nebenstelle in Warburg.

Das Kreisgebiet umfasst den Raum zwischen dem Eggegebirge im Westen und der Weser im Osten sowie der Diemel im Süden und dem Lippischen Bergland im Norden. Der Kreis Höxter grenzt an die Nachbarländer Hessen und Niedersachsen (Dreiländereck). Im Süden schließen sich die Kreise Waldeck-Frankenberg und Kassel (Hessen), im Osten der Landkreis Holz Minden (Niedersachsen) und im Norden und Westen die Kreise Lippe, Paderborn und der Hochsauerlandkreis (Nordrhein-Westfalen) an.

Höchste Erhebung: Köterberg im Norden des Kreisgebietes
(Bergspitze im Kreis Lippe), 496 m über NN

Tiefste Stelle: Wesertal nördlich von Höxter-Stahle, 83 m über NN

Größte Nord-Süd Ausdehnung: etwa 52 Kilometer

Größte Ost-West Ausdehnung: etwa 33 Kilometer

Der Kreis Höxter zählt mit einer Fläche von rund 1.200 km² zu den größeren Kreisen im Land Nordrhein-Westfalen. Er hat allerdings nur knapp 144.000 Einwohner. Aus dieser Konstellation ergibt sich die im Landesvergleich sehr geringe Bevölkerungsdichte von rund 120 Einwohnern je km². Auf einen Einwohner entfällt im Kreis Höxter eine Fläche von ca. 8.300 m².

9.2 Bevölkerung

9.2.1 Bevölkerungsdichte

Stadt	Bevölkerung	Fläche km ²	Einwohner je km ²
Bad Driburg	18.596	115,3	161,3
Beverungen	13.545	98,1	138,1
Borgentreich	8.933	138,9	64,3
Brakel	16.489	173,9	94,8
Höxter	30.396	158,2	192,2
Marienmünster	5.076	64,4	78,9
Nieheim	6.434	79,7	80,7
Steinheim	12.830	75,7	169,5
Warburg	23.133	168,8	137
Willebadessen	8.286	128,4	64,5
Kreis Höxter	143.718	1.201,4	119,6
RBZ Detmold	2.030.645	6.525,3	311,2
Nordrhein-Westfalen	17.861.658	34.110,3	523,6

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Düsseldorf, 2014; Stand 31.12.2013

9.2.2 Einwohner in den Stadtteilen der 10 kreisangehörigen Städte

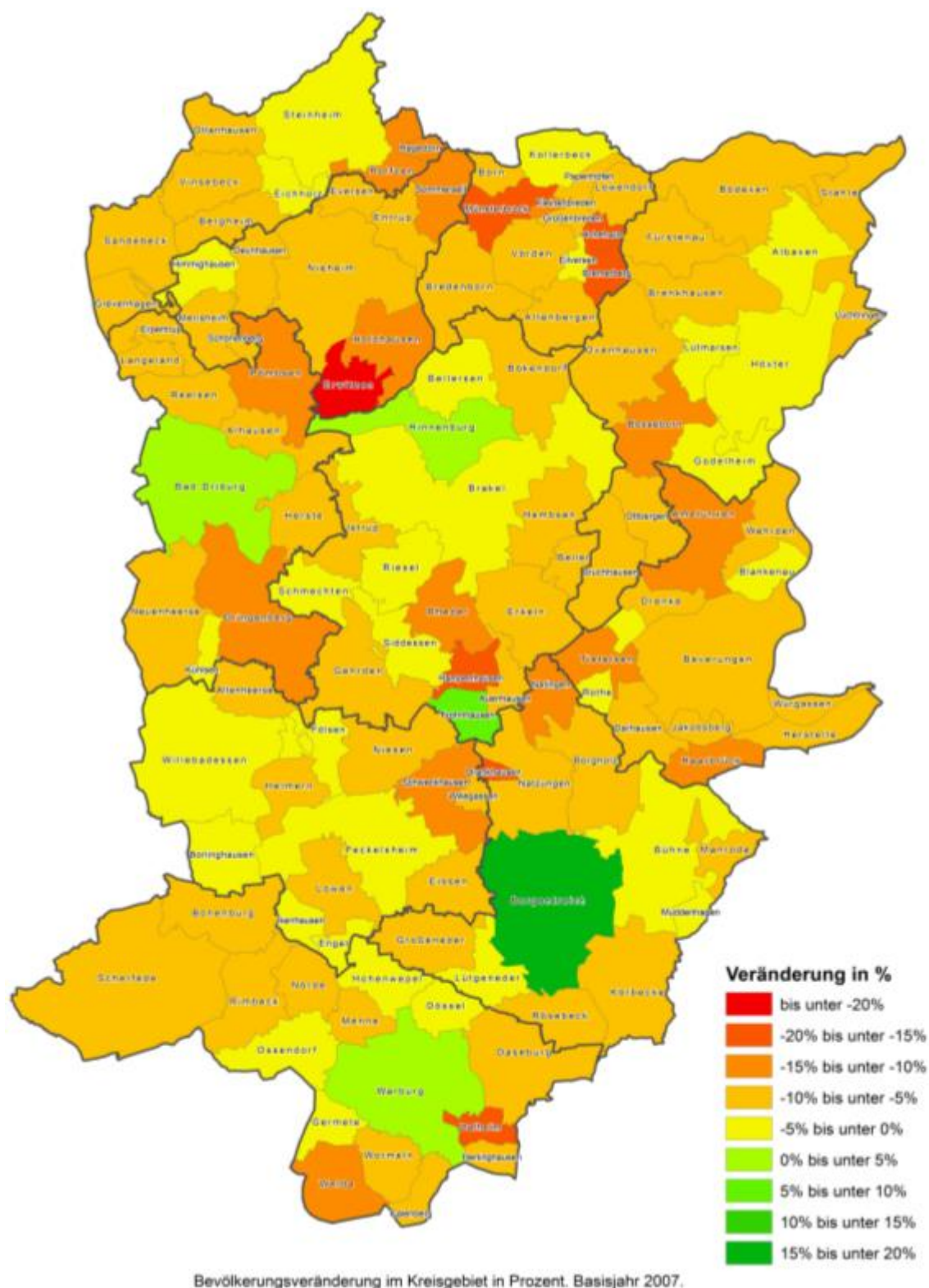
Stadtteil	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Bevölkerungs- entwicklung 2007 - 2014
Albaxen	1.728	1.750	1.730	1.715	1.731	1688	1.662	1.649	-4,57%
Alhausen	812	801	793	789	761	765	738	748	-7,88%
Altenbergen	504	497	493	504	486	472	473	473	-6,15%
Altenheerse	416	408	403	403	393	387	380	381	-8,41%
Amelunxen	1.242	1.233	1.204	1.176	1.124	1.099	1.090	1.080	-13,04%
Auenhausen	129	126	121	119	120	119	118	118	-8,53%
Bad Driburg	11.934	11.968	11.879	11.860	11.775	11763	11.739	12.188	2,13%
Beller	222	220	229	221	207	212	203	201	-9,46%
Bellersen	701	702	701	692	699	703	690	682	-2,71%
Bergheim	1.114	1.115	1.106	1.080	1.054	1.026	1.023	1.008	-9,52%
Beverungen	6.808	6.695	6.624	6.574	6.500	6.525	6.455	6.379	-6,30%
Blankenau	293	297	291	280	285	279	282	280	-4,44%
Bödexen	915	908	894	872	865	851	843	838	-8,42%
Bökendorf	828	811	808	802	791	797	782	781	-5,68%
Bonenburg	1.021	1.013	978	957	955	948	933	920	-9,89%
Borgentreich	2.598	2.589	2.564	2.538	2.540	2.566	2.543	3.048	17,32%
Borgholz	1.129	1.095	1.095	1.065	1.062	1.055	1.052	1.043	-7,62%
Borlinghausen	421	425	426	434	436	438	434	412	-2,14%
Born	105	108	108	101	98	99	98	99	-5,71%
Bosseborn	610	605	598	583	571	557	549	539	-11,64%
Brakel	10.243	10.201	10.168	10.014	9.929	9.900	9.800	9.750	-4,81%
Bredenborn	1.605	1.561	1.526	1.524	1.497	1494	1.483	1.456	-9,28%
Bremerberg	123	120	113	109	109	109	106	100	-18,70%
Brenkhausen	1.419	1.420	1.399	1.357	1.348	1350	1.336	1.304	-8,10%
Bruchhausen	726	699	716	700	697	692	688	681	-6,20%
Bühne	1.258	1.257	1.223	1.210	1.186	1.189	1.215	1.199	-4,69%
Calenberg	465	455	442	441	427	416	428	429	-7,74%
Dalhausen	1.863	1.859	1.837	1.829	1.763	1.717	1.683	1.717	-7,84%
Dalheim	95	84	83	81	84	83	75	77	-18,95%
Daseburg	1.331	1.327	1.309	1.272	1.272	1.258	1.250	1.247	-6,31%
Dössel	629	631	625	607	613	607	601	607	-3,50%
Drankhausen	72	74	72	68	67	61	60	58	-19,44%
Drenke	394	397	399	398	378	371	370	360	-8,63%
Dringenberg/ Siebenstern	2.002	1.971	1.922	1.877	1.846	1827	1.808	1.796	-10,29%
Eichholz	260	266	262	255	240	249	249	248	-4,62%
Eilversen	84	86	84	82	78	77	78	80	-4,76%
Eissen	718	697	698	685	686	676	652	658	-8,36%
Engar	279	279	283	275	264	277	267	269	-3,58%
Entrup	374	379	377	374	378	376	358	346	-7,49%
Erkeln	629	625	604	586	585	589	576	568	-9,70%
Erpentrup	200	199	195	201	192	175	166	186	-7,00%
Erwitzen	175	169	167	159	155	153	141	138	-21,14%
Eversen	524	514	507	501	490	480	485	484	-7,63%

Stadtteil	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Bevölkerungs- entwicklung 2007 - 2014
Fölsen	198	204	204	191	197	194	195	196	-1,01%
Frohnhausen	306	308	313	317	320	332	320	328	7,19%
Fürstenau	1.319	1.280	1.262	1.256	1.238	1203	1.203	1.202	-8,87%
Gehrden	944	903	912	898	885	883	866	873	-7,52%
Germete	981	997	972	968	952	964	965	955	-2,65%
Godelheim	977	965	947	939	915	916	926	929	-4,91%
Grevenhagen	259	246	248	238	237	234	227	234	-9,65%
Großenbreden	105	104	104	99	93	96	96	95	-9,52%
Großeneder	845	827	827	824	831	823	803	795	-5,92%
Haarbrück	549	536	510	512	507	488	475	473	-13,84%
Hagedorn	111	116	112	111	103	100	99	99	-10,81%
Hampenhäuser	51	45	47	47	48	45	46	43	-15,69%
Helmern	195	195	198	191	188	186	183	180	-7,69%
Hembsen	1.041	1.044	1.016	1.018	989	987	988	973	-6,53%
Herlinghausen	396	412	413	401	400	379	381	367	-7,32%
Herste	954	962	945	930	936	896	900	881	-7,65%
Herstelle	1.026	1.000	999	1.002	979	985	958	974	-5,07%
Himmighäuser	490	483	487	486	490	471	461	471	-3,88%
Hinnenburg	54	55	59	56	61	59	54	55	1,85%
Hohehaus	204	195	193	191	190	183	170	166	-18,63%
Hohenwepel	662	652	640	657	664	661	642	641	-3,17%
Holzhausen	437	425	406	408	399	383	383	377	-13,73%
Höxter	13.956	13.802	13.716	13.530	13.589	13.510	13.358	13.305	-4,66%
Ikenhausen	164	163	160	157	155	152	156	156	-4,88%
Istrup	693	680	674	682	676	668	666	655	-5,48%
Jakobsberg	285	281	282	277	274	275	274	268	-5,96%
Kleinenbreden	135	131	129	129	127	122	118	116	-14,07%
Kollerbeck	772	764	762	758	744	725	723	734	-4,92%
Körbecke	749	739	738	713	696	668	683	694	-7,34%
Kühlsen	105	106	104	99	103	102	103	101	-3,81%
Langeland	219	213	214	205	207	215	203	202	-7,76%
Löwen	397	392	406	417	401	393	387	376	-5,29%
Löwendorf	258	253	250	244	249	239	236	241	-6,59%
Lüchtringen	3.213	3.134	3.129	3.104	3.097	3094	3.046	3.023	-5,91%
Lütgeneder	443	452	427	436	426	423	430	424	-4,29%
Lütmarsen	1.013	1.004	1.004	1.000	987	961	960	969	-4,34%
Manrode	531	522	510	508	501	492	484	487	-8,29%
Menne	814	795	807	804	795	774	759	769	-5,53%
Merlsheim	347	343	345	350	332	327	324	327	-5,76%
Muddenhagen	204	203	203	212	206	204	209	200	-1,96%
Münsterbrock	120	117	111	118	110	109	104	98	-18,33%
Natingen	353	356	352	342	345	335	326	311	-11,90%
Natzungen	800	765	749	765	750	732	740	753	-5,88%
Neuenheerse	1.687	1.667	1.641	1.625	1.597	1615	1.625	1.596	-5,39%
Nieheim	3.186	3.110	3.095	3.038	3.030	2.980	3.132	2.869	-9,95%

Stadtteil	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Bevölkerungs- entwicklung 2007 - 2014
Niesen	564	569	561	540	536	531	526	530	-6,03%
Nörde	717	715	703	694	677	671	672	652	-9,07%
Oeynhaus	543	544	549	534	522	524	497	500	-7,92%
Ossendorf	1.284	1.282	1.291	1.283	1.285	1.268	1.269	1.280	-0,31%
Ottbergen	1.646	1.607	1.576	1.600	1.579	1548	1.535	1.559	-5,29%
Ottenhausen	557	540	545	539	533	522	524	503	-9,69%
Ovenhausen	1.165	1.139	1.116	1.118	1.124	1107	1.091	1.077	-7,55%
Papenhöfen	235	230	225	230	224	217	212	216	-8,09%
Peckelsheim	1.901	1.882	1.891	1.839	1.828	1.833	1.814	1.813	-4,63%
Pömben / Bad Hermannsborn	600	578	571	551	542	558	551	537	-10,50%
Reelsen	860	833	843	829	829	779	770	798	-7,21%
Rheder	322	317	310	306	299	301	293	284	-11,80%
Riesel	612	629	608	606	600	599	577	585	-4,41%
Rimbeck	1.557	1.523	1.543	1.530	1.540	1.508	1.478	1.464	-5,97%
Rolfzen	445	444	433	428	416	403	394	388	-12,81%
Rösebeck	537	527	506	509	503	492	490	491	-8,57%
Rothe	162	152	151	154	157	158	155	154	-4,94%
Sandebeck	887	888	880	867	852	837	838	830	-6,43%
Scherfede	2.982	2.927	2.892	2.861	2.842	2.832	2.793	2.793	-6,34%
Schmechten	225	217	214	205	203	206	201	216	-4,00%
Schönenberg	59	59	56	54	56	55	56	56	-5,08%
Schweckhausen	193	195	188	186	189	184	180	171	-11,40%
Siddessen	444	447	435	424	440	424	434	429	-3,38%
Sommersell	731	714	705	713	677	661	664	653	-10,67%
Stahle	2.594	2.579	2.567	2.529	2.516	2464	2.449	2.447	-5,67%
Steinheim	8.619	8.552	8.428	8.408	8.379	8.288	8.252	8.258	-4,19%
Tietelsen	258	253	246	239	232	232	220	222	-13,95%
Vinsebeck	1.343	1.334	1.303	1.293	1.282	1.277	1.266	1.265	-5,81%
Vörden	1.393	1.375	1.359	1.319	1.331	1299	1.293	1.273	-8,61%
Warburg	9.833	9.732	9.761	9.769	9.741	9.766	9.823	9.887	0,55%
Wehrden	900	911	902	891	853	828	806	822	-8,67%
Welda	815	780	771	758	763	741	721	733	-10,06%
Willebadessen	3.172	3.102	3.089	3.081	3.072	3053	3.024	3.032	-4,41%
Willegassen	70	71	72	72	71	70	70	65	-7,14%
Wormeln	652	642	624	604	601	601	606	611	-6,29%
Würgassen	933	915	907	887	882	854	861	852	-8,68%
Kreisgebiet	151.356	149.786	148.499	147.073	145.932	144.749	143.754	144.052	-4,83%

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

Bevölkerungsveränderung im Kreis Höxter 2007 bis 2015

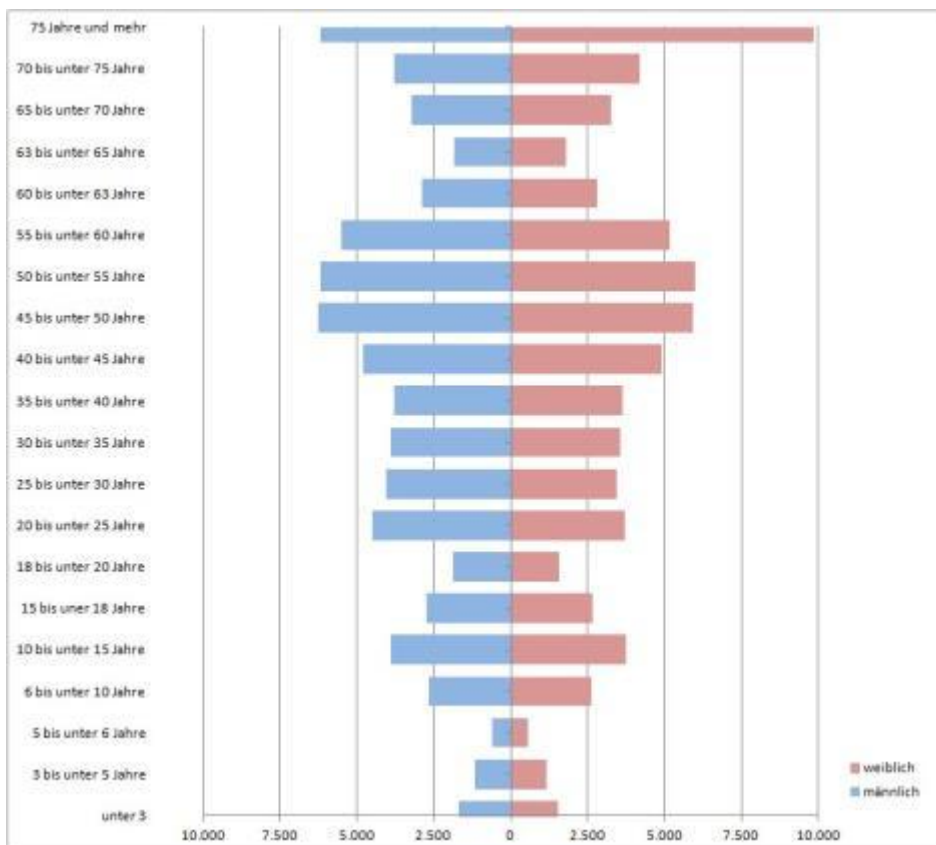


9.2.3 Altersaufbau der Bevölkerung im Kreis Höxter

Altersklassen	insgesamt	männlich	weiblich
unter 3 Jahre	3.237	1.708	1.529
3 bis unter 5 Jahre	2.349	1.179	1.170
5 bis unter 6 Jahre	1.163	598	565
6 bis unter 10 Jahre	5.284	2.672	2.612
10 bis unter 15 Jahre	7.663	3.913	3.750
15 bis unter 18 Jahre	5.394	2.738	2.656
18 bis unter 20 Jahre	3.468	1.886	1.582
20 bis unter 25 Jahre	8.187	4.495	3.692
25 bis unter 30 Jahre	7.526	4.068	3.458
30 bis unter 35 Jahre	7.437	3.897	3.540
35 bis unter 40 Jahre	7.435	3.791	3.644
40 bis unter 45 Jahre	9.700	4.802	4.898
45 bis unter 50 Jahre	12.205	6.268	5.937
50 bis unter 55 Jahre	12.178	6.170	6.008
55 bis unter 60 Jahre	10.660	5.497	5.163
60 bis unter 63 Jahre	5.728	2.905	2.823
63 bis unter 65 Jahre	3.629	1.833	1.796
65 bis unter 70 Jahre	6.469	3.228	3.241
70 bis unter 75 Jahre	7.988	3.792	4.196
75 Jahre und mehr	16.018	6.178	9.840
Insgesamt	143.718	71.618	72.100

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW),
Stand = 31.12.2013

Bevölkerungspyramide für den Kreis Höxter



Quelle: abgeleitet aus vorstehender Tabelle (Altersaufbau)

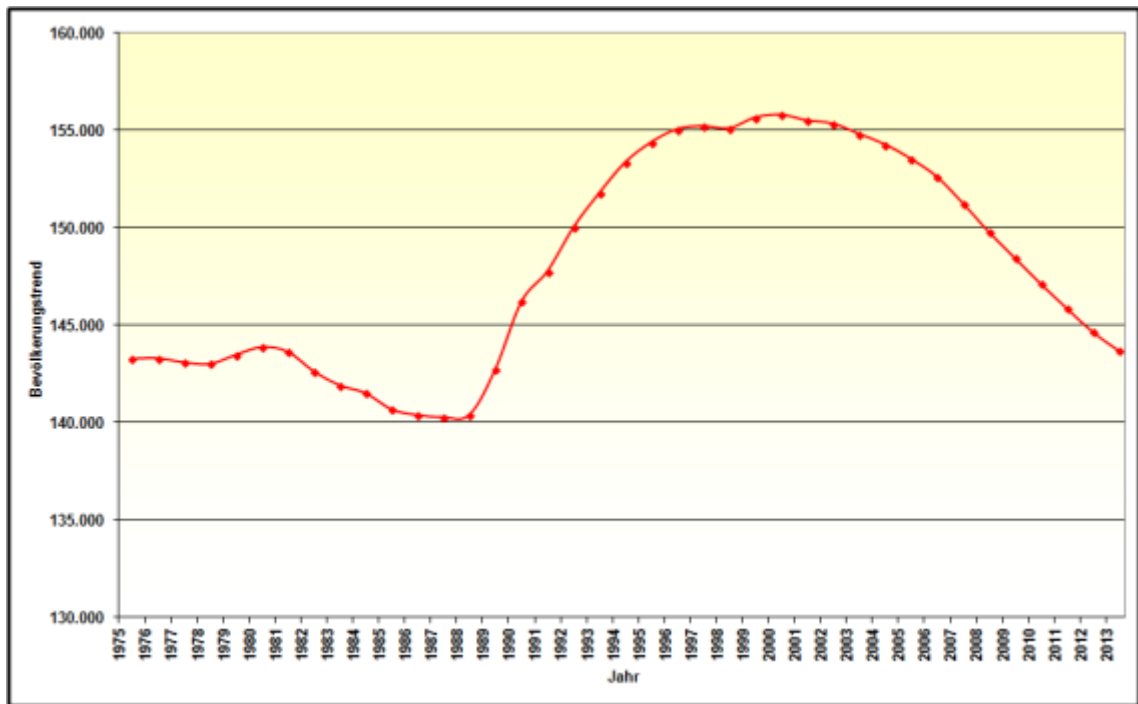
9.2.4 Bevölkerungsentwicklung seit 1975

Jahr	Kreis Höxter	Bad Driburg	Beverungen	Borgentreich	Brakel	Höxter	Mariemünster	Nieheim	Steinheim	Warburg	Willebadessen
1975	143.306	17.477	15.230	9.127	15.436	32.758	4.994	6.353	12.124	22.142	7.665
1976	143.329	17.563	15.222	9.004	15.617	32.877	4.989	6.322	12.077	22.025	7.633
1977	143.121	17.558	15.276	8.879	15.669	32.750	4.937	6.367	12.083	21.954	7.648
1978	143.041	17.674	15.257	8.933	15.733	32.642	4.936	6.350	12.111	21.779	7.626
1979	143.507	17.688	15.331	8.927	16.057	32.462	4.915	6.422	12.117	21.854	7.734
1980	143.904	17.711	15.339	8.908	16.181	32.423	4.987	6.533	12.119	21.919	7.784
1981	143.663	17.744	15.329	8.932	16.159	32.347	4.995	6.473	12.082	21.875	7.727
1982	142.657	17.556	15.096	8.863	16.097	32.194	4.985	6.372	12.009	21.804	7.681
1983	141.942	17.454	15.046	8.847	15.832	32.009	4.999	6.348	11.994	21.730	7.683
1984	141.539	17.349	14.940	8.816	15.807	31.881	5.004	6.329	12.050	21.742	7.621
1985	140.709	17.060	14.791	8.807	15.700	31.577	5.004	6.351	12.014	21.818	7.587
1986	140.419	16.982	14.807	8.734	15.676	31.502	5.016	6.306	12.049	21.787	7.560
1987	140.305	16.591	14.755	9.140	14.902	31.853	4.877	6.526	12.095	21.795	7.771
1988	140.438	16.698	14.703	9.113	14.901	31.925	4.913	6.511	12.090	21.802	7.782
1989	142.793	17.107	14.846	9.173	15.399	32.477	5.009	6.559	12.340	22.032	7.851
1990	146.238	17.525	15.240	9.376	15.743	33.079	5.145	6.725	12.609	22.562	8.234
1991	147.791	17.747	15.302	9.469	15.924	33.408	5.153	6.798	12.748	22.816	8.426
1992	150.036	18.114	15.414	9.656	16.265	33.552	5.235	6.971	12.907	23.236	8.686
1993	151.807	18.619	15.510	9.715	16.661	33.578	5.184	7.006	13.091	23.602	8.841
1994	153.379	18.927	15.624	9.752	17.405	33.498	5.179	6.985	13.225	23.925	8.859
1995	154.401	19.122	15.703	9.743	17.493	33.560	5.233	7.114	13.296	24.178	8.959
1996	155.074	19.271	15.742	9.762	17.637	33.463	5.340	7.234	13.370	24.282	8.973
1997	155.228	19.360	15.733	9.826	17.739	33.316	5.362	7.147	13.457	24.261	9.027
1998	155.116	19.301	15.657	9.851	17.788	33.273	5.402	7.127	13.570	24.130	9.017
1999	155.668	19.364	15.661	9.871	17.826	33.273	5.430	7.086	13.799	24.234	9.124
2000	155.808	19.462	15.594	9.894	17.861	33.117	5.505	7.087	13.981	24.204	9.103
2001	155.518	19.608	15.506	9.820	17.840	32.998	5.458	7.049	14.008	24.218	9.013
2002	155.354	19.643	15.404	9.796	17.806	32.982	5.515	7.022	13.907	24.273	9.006
2003	154.829	19.591	15.332	9.752	17.802	32.842	5.468	6.991	13.847	24.292	8.912
2004	154.289	19.555	15.067	9.675	17.735	32.697	5.507	7.031	13.748	24.380	8.894
2005	153.550	19.502	14.923	9.610	17.581	32.591	5.516	7.001	13.733	24.294	8.799
2006	152.627	19.417	14.801	9.501	17.475	32.385	5.519	6.958	13.642	24.160	8.769
2007	151.277	19.364	14.632	9.414	17.306	32.020	5.523	6.787	13.548	23.986	8.697
2008	149.800	19.281	14.447	9.311	17.184	31.628	5.431	6.672	13.471	23.726	8.649
2009	148.470	19.100	14.279	9.182	17.067	31.415	5.335	6.621	13.270	23.611	8.590
2010	147.140	18.959	14.147	9.092	16.886	31.089	5.289	6.557	13.169	23.436	8.516
2011	145.891	18.802	13.859	9.008	16.704	30.991	5.213	6.466	13.044	23.357	8.447
2012	144.679	18.692	13.717	8.937	16.676	30.688	5.126	6.336	12.888	23.222	8.397
2013	143.718	18.596	13.545	8.933	16.489	30.396	5.076	6.434	12.830	23.133	8.286

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Stand = 31.12.2013

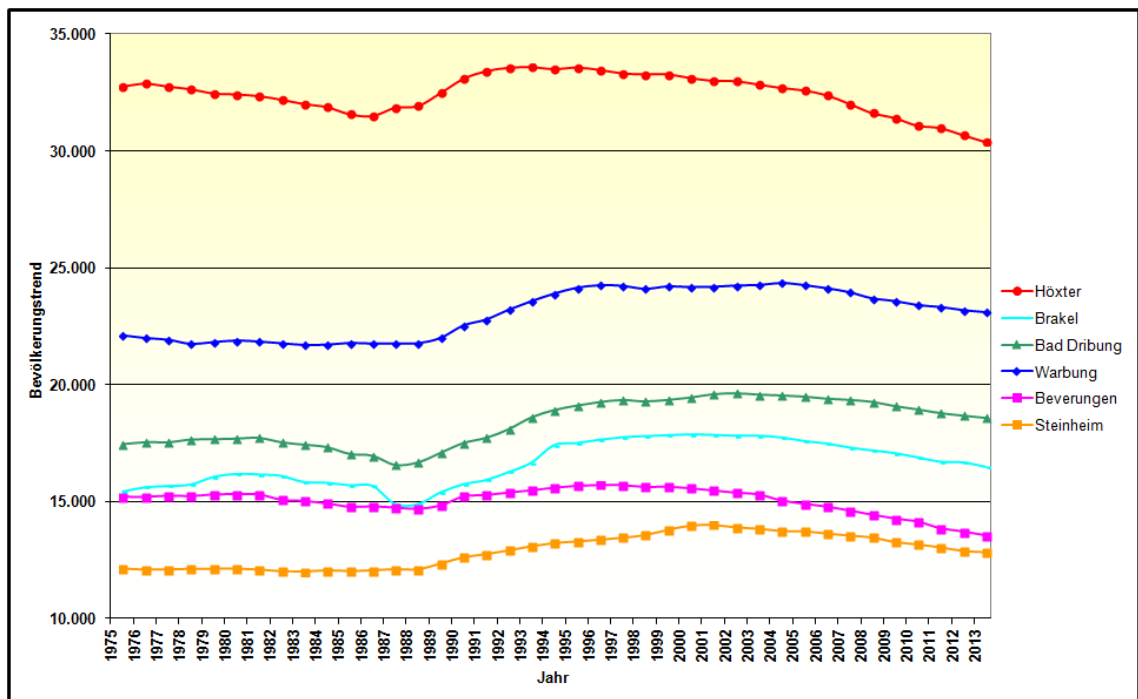
Die Angaben beziehen sich jeweils auf den 31.12. eines jeden Jahres

Grafische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung im Kreis Höxter

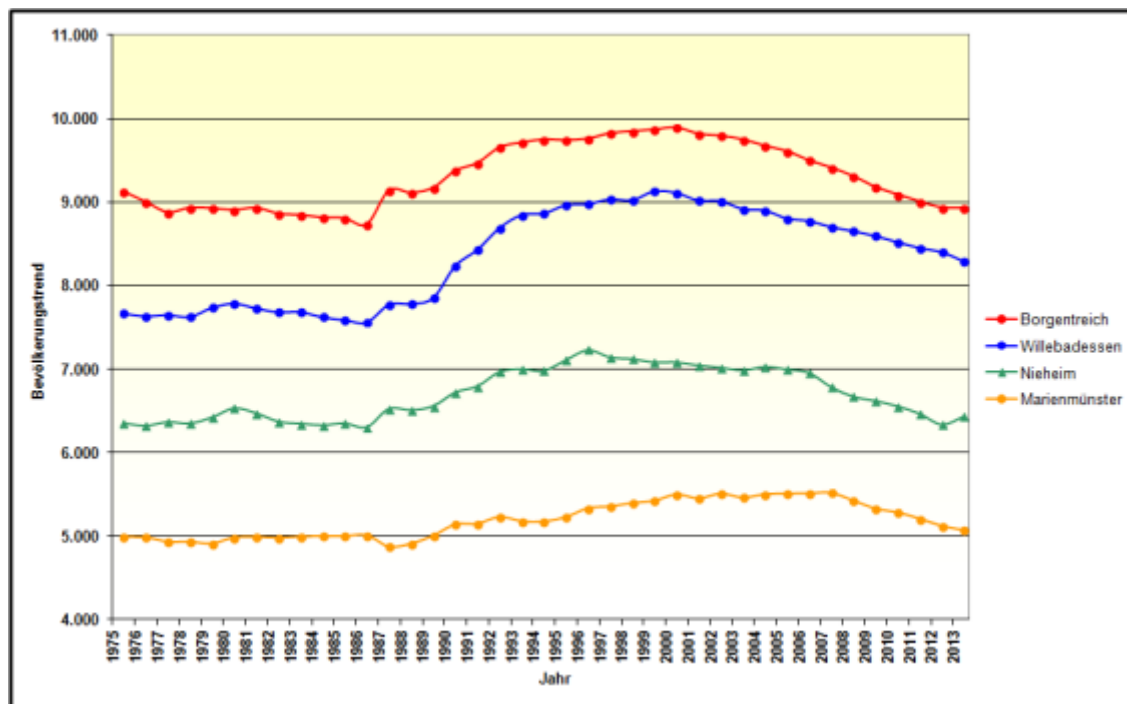


Quelle: abgeleitet aus der vorstehenden Tabelle (Bevölkerungsentwicklung seit 1975 - IT.NRW)

Grafische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung in den Städten



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



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

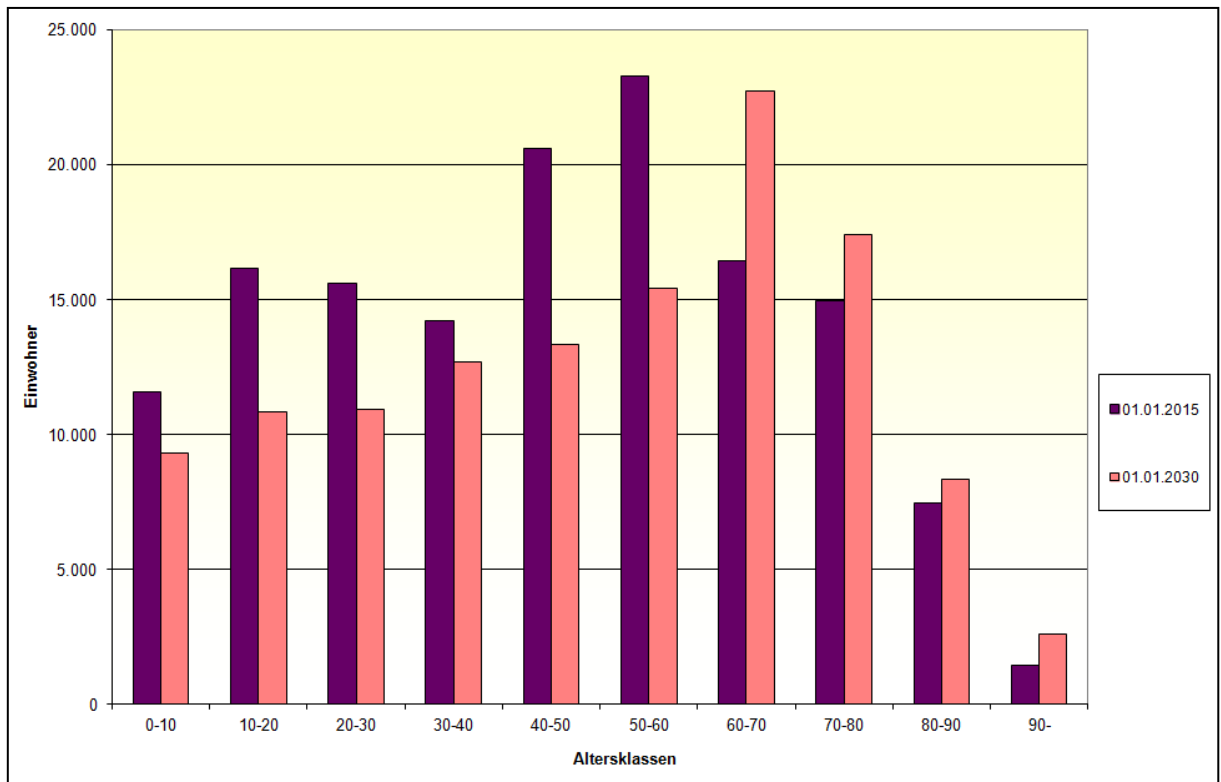
9.2.5 Bevölkerungsprognose

Bevölkerungsvorausberechnung nach Altersklassen:

Altersklassen	01.01.2015			2030		
	NRW	RBZ Detmold	Höxter	NRW	RBZ Detmold	Höxter
0-10	1.488.507	180.257	11.594	1.433.817	167.401	9.312
10-20	1.776.046	220.918	16.166	1.497.759	177.852	10.858
20-30	2.181.987	247.955	15.593	1.744.587	196.770	10.928
30-40	2.085.214	228.846	14.235	2.189.773	235.220	12.678
40-50	2.647.727	294.567	20.616	2.202.734	234.465	13.319
50-60	2.781.817	310.775	23.286	2.095.218	233.582	15.435
60-70	1.972.942	214.128	16.456	2.748.021	307.975	22.742
70-80	1.805.190	201.004	14.959	1.943.109	222.811	17.387
80-90	858.636	101.439	7.480	1.038.538	116.579	8.354
90-	152.170	19.132	1.429	296.736	36.260	2.613
Summe	17.750.236	2.019.021	141.814	17.190.292	1.928.915	123.626

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Stand = 31.12.2014

Bevölkerungsvorausberechnung für den Kreis Höxter



Bevölkerungsmodellrechnung 2015 bis 2030 nach Geschlecht

Stadt	Stichtag 01.01.2015			Stichtag 01.01.2030			Veränderung in %		
	Insgesamt	männlich	weiblich	Insgesamt	männlich	weiblich	Insgesamt	männlich	weiblich
Bad Driburg	18.271	8.891	9.380	16.090	8.010	8.080	-11,9	-9,9	-13,9
Beverungen	13.550	6.684	6.866	11.557	5.661	5.896	-14,7	-15,3	-14,1
Borgentreich	8.755	4.517	4.238	7.567	3.835	3.732	-13,6	-15,1	-11,9
Brakel	16.219	8.060	8.159	13.851	6.904	6.947	-14,6	-14,3	-14,9
Höxter	30.021	14.834	15.187	26.141	13.076	13.065	-12,9	-11,9	-14,0
Marienmünster	5.070	2.590	2.480	4.275	2.205	2.070	-15,7	-14,9	-16,5
Nieheim	6.298	3.162	3.136	5.390	2.636	2.754	-14,4	-16,6	-12,2
Steinheim	12.650	6.287	6.363	11.003	5.517	5.486	-13,0	-12,2	-13,8
Warburg	22.691	11.231	11.460	20.314	9.971	10.343	-10,5	-11,2	-9,7
Willebadessen	8.298	4.254	4.044	7.449	3.782	3.667	-10,2	-11,1	-9,3

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Stand = 31.12.2014

Die vorstehende Prognose geht davon aus, dass die Einwohnerzahlen in den Städten des Kreises Höxter bis zum Jahr 2030 um insgesamt ca. 12,8 % sinken werden. Laut Modellrechnung wird der Bevölkerungsrückgang in den Städten Marienmünster (-15,7%) und Beverungen (-14,7%) am deutlichsten ausfallen. In den Städten Willebadessen (-10,2%) und Warburg (-10,5%) wird er am geringsten sein.

9.2.6 Lebenserwartung

Bei Immobilienbewertungen sind häufig Rechte zu berücksichtigen, die an das Leben eines Berechtigten gebunden sind (z.B. Nießbrauchrechte). Dabei ist regelmäßig die am Bewertungsstichtag gültige Sterbetafel zu verwenden. Bei einem zurückliegenden Bewertungsstichtag können daher auch ältere Sterbetafeln von Bedeutung sein. Derzeit ist die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Sterbetafel 2009/2011 die aktuellste verfügbare Sterbetafel:

Lebensalter	durchschnittliche weitere Lebenserwartung in Jahren (1970/1972 und 1986/1988 im früheren Bundesgebiet, danach in Deutschland insgesamt)							
		1970/ 1972	1986/ 1988	2004/ 2006	2005/ 2007	2006/ 2008	2007/ 2009	2009/ 2011
0 Jahre	Männer	67,41	72,21	76,64	76,89	77,17	77,33	77,72
	Frauen	73,83	78,68	82,08	82,25	82,4	82,53	82,73
20 Jahre	Männer	50,21	53,37	57,24	57,49	57,74	57,9	58,25
	Frauen	56,07	59,55	62,56	62,72	62,85	62,97	63,16
40 Jahre	Männer	31,77	34,46	37,98	38,2	38,44	38,59	38,93
	Frauen	36,77	40,11	42,92	43,08	43,2	43,32	43,50
60 Jahre	Männer	15,31	17,55	20,58	20,75	20,93	21,04	21,31
	Frauen	19,12	21,95	24,49	24,61	24,71	24,81	24,96
65 Jahre	Männer	12,06	14,05	16,77	16,93	17,11	17,22	17,48
	Frauen	15,18	17,82	20,18	20,31	20,41	20,52	20,68
80 Jahre	Männer	5,36	6,06	7,51	7,56	7,65	7,67	7,77
	Frauen	6,16	7,57	8,87	8,92	8,97	9,04	9,13
90 Jahre	Männer	2,81	3,25	3,76	3,73	3,84	3,89	3,84
	Frauen	3,16	3,74	4,11	4,13	4,15	4,30	4,25

Quelle: Statistisches Bundesamt 2013

9.3 Strukturdaten Bauen und Wohnen

9.3.1 Flächennutzung

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Anteile der einzelnen Nutzungsarten an der Gesamtfläche des Kreises Höxter.

- Zu den **Bauflächen** zählen alle Flächen mit Gebäuden und baulichen Anlagen sowie unbebaute Flächen (Freiflächen), die baulichen Zwecken zugeordnet sind. Zu dieser Gruppe gehören auch die noch nicht bebauten Bauplätze.
- Als **Betriebsflächen** werden unbebaute Flächen bezeichnet, die überwiegend gewerblich, industriell oder für Zwecke der Ver- und Entsorgung genutzt werden (Halden, Steinbruch etc.).
- Die Nutzungsartengruppe **Erholungsflächen** enthält unbebaute Flächen, die vorherrschend dem Sport und der Erholung dienen.
- Zu den **Verkehrsflächen** gehören alle Flächen, die dem Straßen-, Schienen, Luft- oder Schiffsverkehr dienen.
- In der Gruppe **landwirtschaftliche Flächen** sind alle Flächen zusammengefasst, die dem Ackerbau, der Wiesen- und Weidewirtschaft oder dem Gartenbau dienen.

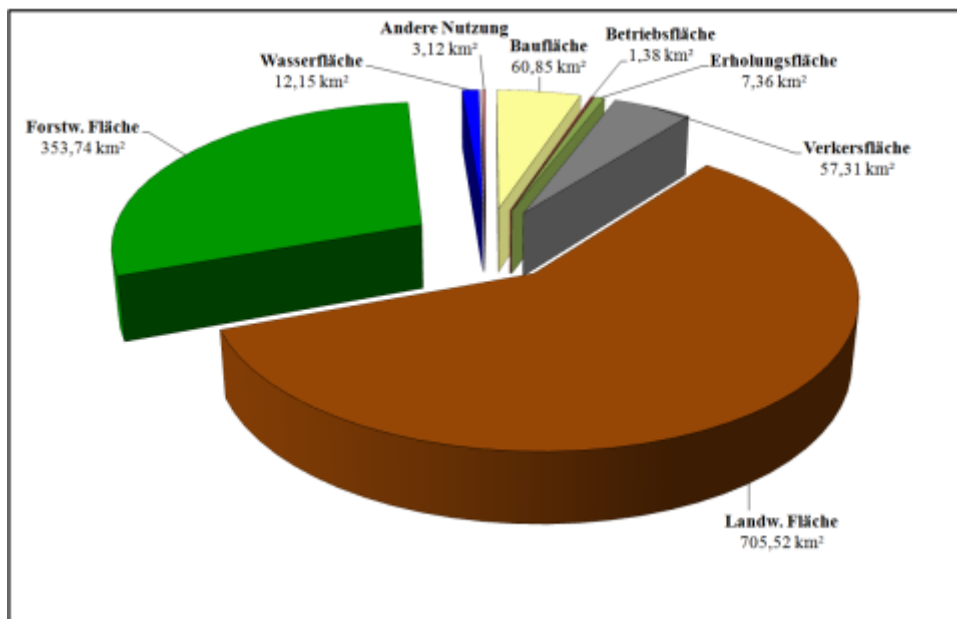
- **Forstwirtschaftliche Flächen** sind Flächen, die mit Bäumen und Sträuchern bewachsen sind und hauptsächlich forstwirtschaftlich genutzt werden.
- Als **Wasserflächen** zählen Flächen, die ständig oder zeitweilig mit Wasser bedeckt sind, gleichgültig, ob das Wasser in natürlichen oder künstlichen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

Im Kreis Höxter werden rd. 88 % der Gesamtfläche landwirtschaftlich bzw. forstwirtschaftlich genutzt. Mit einem Waldflächenanteil von rd. 29 % hat der Kreis Höxter eine weit überdurchschnittlich große naturnahe Freizeitfläche. Der Anteil der besiedelten Flächen ist im Kreis Höxter im Vergleich zu den anderen Kreisen im Land Nordrhein-Westfalen gering.

Nutzungsarten in den Städten des Kreises Höxter

Nutzungsarten	Bauflächen	Betriebsflächen	Erholungsflächen	Verkehrsflächen	Landw. Flächen	Forstw. Flächen	Wasserflächen	Andere Nutzungen	Fläche insgesamt
Kreis/Stadt	Flächenangaben in km ²								
Kreis Höxter	60,85	1,38	7,36	57,31	705,52	353,74	12,15	3,12	1201,42
Bad Driburg	6,71	0,10	1,93	5,69	50,84	49,09	0,69	0,25	115,30
Beverungen	5,90	0,24	0,75	5,25	49,48	34,20	1,96	0,30	98,09
Borgentreich	5,12	0,02	0,32	5,53	111,20	15,61	0,81	0,32	138,94
Brakel	6,80	0,07	0,72	7,12	97,61	60,40	1,01	0,19	173,92
Höxter	10,31	0,27	1,30	8,07	70,38	63,66	3,64	0,53	158,16
Mariemünster	2,77	0,22	0,37	3,22	45,40	11,75	0,43	0,20	64,36
Nieheim	3,17	0,13	0,35	3,83	53,73	17,69	0,69	0,12	79,71
Steinheim	5,84	0,03	0,36	4,30	47,43	16,98	0,63	0,11	75,69
Warburg	10,18	0,25	0,86	8,98	97,15	49,07	1,52	0,82	168,84
Willebadessen	4,04	0,06	0,39	5,31	82,30	35,27	0,77	0,27	128,41

Quelle: Kreis Höxter - Fachbereich Kreisentwicklung, Bildung und Geoinformationen - Abteilung Geobasisdaten; Jahresschätzung 2014



9.3.2 Bestand an Wohngebäuden

Wohngebäude im Kreis Höxter

Jahr	Wohngebäude am 31.12.			
	im Kreis Höxter insgesamt	davon mit ... Wohnung(en)		
		1	2	3 und mehr
1991	33.374	21.915	8.599	2.860
1992	33.620	22.057	8.664	2.899
1993	33.952	22.266	8.732	2.954
1994	34.435	22.595	8.833	3.007
1995	34.905	22.867	8.953	3.085
1996	35.346	23.125	9.072	3.149
1997	35.780	23.418	9.174	3.188
1998	36.266	23.738	9.295	3.233
1999	36.905	24.189	9.450	3.266
2000	37.416	24.579	9.551	3.286
2001	37.913	24.967	9.628	3.318
2002	38.284	25.258	9.686	3.340
2003	38.551	25.455	9.745	3.351
2004	39.032	25.857	9.810	3.365
2005	39.264	26.047	9.841	3.376
2006	39.530	26.265	9.881	3.384
2007	39.660	26.374	9.903	3.389
2008	39.786	26.471	9.925	3.390
2009	39.888	26.550	9.939	3.399
2010	39.977	26.627	9.949	3.401
2011	40.101	26.733	9.960	3.408
2012	40.667	27.483	9.159	4.025
2013	40.485	27.704	8.989	3.792

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Stand 31.12.2014

Wohngebäude und Wohnungen in den Städten

	Wohngebäude nach Anzahl der Wohnungen											
	Insgesamt			mit 1 Wohnung			mit 2 Wohnungen			mit 3 und mehr Wohnungen		
	Ge- bäude	Woh- nungen	Wohn- fläche	Ge- bäude	Woh- nungen	Wohn- fläche	Ge- bäude	Woh- nungen	Wohn- fläche	Ge- bäude	Woh- nungen	Wohn- fläche
	Anzahl	Anzahl	qm	Anzahl	Anzahl	qm	Anzahl	Anzahl	qm	Anzahl	Anzahl	qm
Kreis Höxter	40.485	63.321	6.973.153	27.704	27.704	3.807.793	8.989	17.978	1.804.461	3.792	17.639	1.360.899
Bad Driburg	4.740	8.820	886.709	3.007	3.007	408.163	1.021	2.042	200.124	712	3.771	278.422
Beverungen	3.996	6.208	682.755	2.754	2.754	375.330	898	1.796	181.262	344	1.658	126.163
Borgentreich	2.778	3.679	457.638	2.097	2.097	297.509	558	1.116	120.635	123	466	39.494
Brakel	4.507	6.799	774.877	3.189	3.189	443.208	944	1.888	191.236	374	1.722	140.433
Höxter	8.283	13.909	1.459.793	5.292	5.292	718.081	2011	4.022	395.697	980	4.595	346.015
Marienmünster	1.572	2.084	258.822	1.155	1.155	163.335	358	716	76.159	59	213	19.328
Nieheim	1.949	2.708	318.455	1.409	1.409	193.582	419	838	85.800	121	461	39.073
Steinheim	3.640	5.503	602.087	2.510	2.510	336.049	826	1.652	163.322	304	1.341	102.716
Warburg	6.631	10.278	1.151.313	4.571	4.571	644.645	1420	2.840	281.976	640	2.867	224.692
Willebadessen	2.389	3.333	380.704	1.720	1.720	227.891	534	1.068	108.250	135	545	44.563

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Stand 31.12.2013

9.3.3 Baufertigstellung von Wohn- und Nichtwohngebäuden

Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden in den Städten, Baufertigstellungen im Jahr 2013

	Wohn- und Nichtwohngebäude	Wohnungen	Wohnräume	Wohnfläche	Nutzfläche
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	qm	qm
Bad Driburg	52	54	266	6.600	8.100
Beverungen	15	9	51	1.600	1.100
Borgentreich	25	16	85	1.900	4.500
Brakel	28	15	96	2.400	4.000
Höxter	33	35	201	4.300	4.000
Marienmünster	14	6	38	1.000	1.500
Nieheim	24	7	55	1.700	3.200
Steinheim	21	9	42	1.100	14.300
Warburg	44	37	178	4.500	8.400
Willebadessen	16	7	47	1.100	3.700
Kreis Höxter	272	195	1.059	26.200	52.800

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

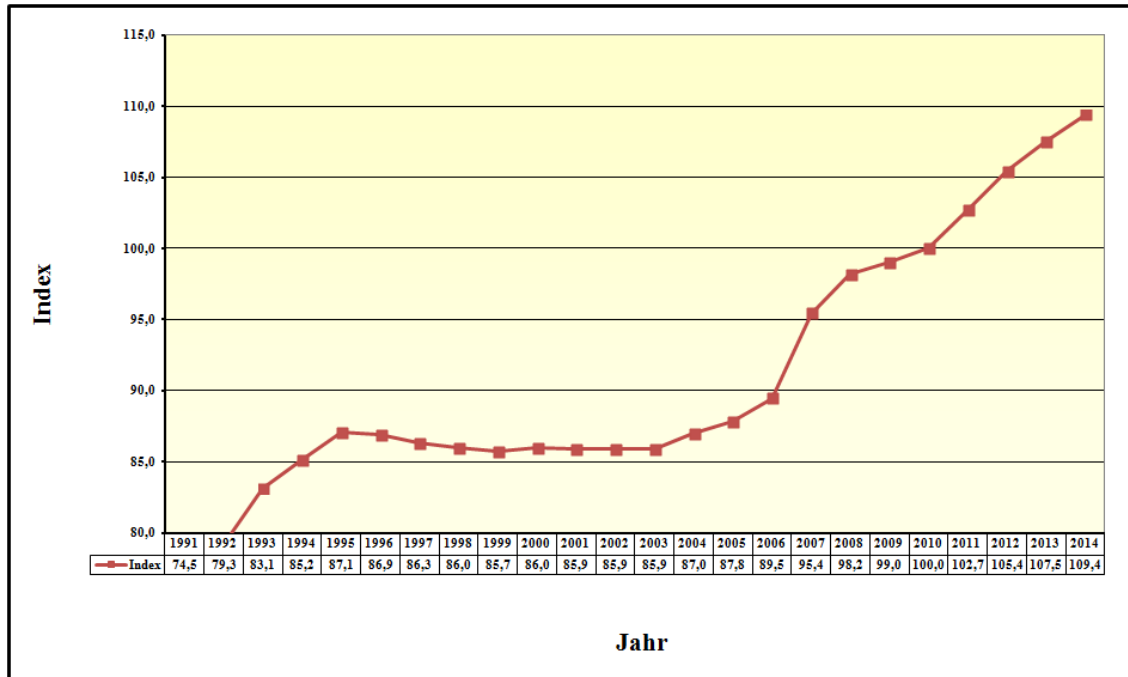
Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden im Kreis Höxter, Baufertigstellungen in den Jahren 1995 bis Jahr 2013

Baufertigstellung im Jahr	Wohn- und Nichtwohngebäude Anzahl	Wohnungen Anzahl	Räume in Wohnungen Anzahl
2013	272	195	1059
2012	294	180	1068
2011	271	243	1123
2010	177	121	729
2009	230	186	926
2008	259	172	998
2007	250	177	1.095
2006	418	352	2.019
2005	343	346	1.906
2004	678	636	3.650
2003	445	391	2.273
2002	565	564	3.101
2001	727	705	4.022
2000	712	719	4.119
1999	895	1.009	5.572
1998	688	791	4.221
1997	636	744	3.914
1996	654	859	4.281
1995	658	1.022	4.641

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

9.3.4 Indexreihen

Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt unterliegt einer Fülle von unterschiedlichen Einflussgrößen. Der nachfolgend abgebildete Wohnungsbauinterindex bezieht sich auf das Basisjahr 2010 mit dem Index = 100.

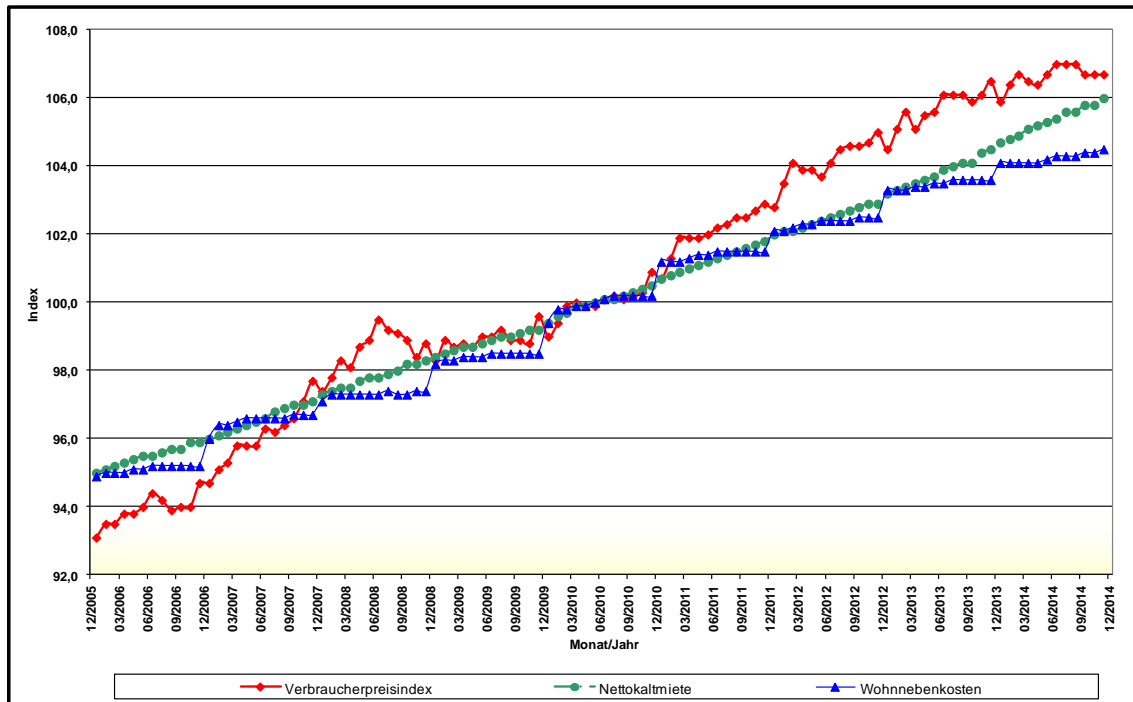


Quelle: Statistisches Bundesamt (DESTATIS), 2015

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

Der **Verbraucherpreisindex** für Deutschland (VPI, früher: Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland) misst die durchschnittliche Preisentwicklung aller Waren und Dienstleistungen, die von privaten Haushalten für Konsumzwecke gekauft werden. Mit diesem Index wird die Veränderung der Preise für Güter des täglichen Bedarfs (z.B. Lebensmittel, Bekleidung), für Mieten und langlebige Gebrauchsgüter (z.B. Kraftfahrzeuge, Kühlschränke), aber auch für Dienstleistungen (z.B. Friseur, Reinigung, Versicherungen) umfassend abgebildet. Der VPI dient verschiedenen Zwecken: Als Indikator für die Beurteilung der Geldwertstabilität (Stichwort: "Inflationsrate") innerhalb Deutschlands, zur Wertsicherung wiederkehrender Zahlungen in Preisgleitklauseln und zur Deflationierung von Wertgrößen in den volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen (beispielsweise zur Berechnung des realen Wachstums).

Im nachstehenden Diagramm wird die Entwicklung der Verbrauchspreise (Gesamtindex), Nettokaltmieten und Wohnungsnebenkosten seit Januar 2006 dargestellt (Index im Basisjahr 2010 = 100).



Quelle: Statistisches Bundesamt (DESTATIS), 2015

Monat/Jahr	Verbraucherpreise	Nettokaltnieten	Wohnnebenkosten
01/2006	93,1	95,0	94,9
02/2006	93,5	95,1	95,0
03/2006	93,5	95,2	95,0
04/2006	93,8	95,3	95,0
05/2006	93,8	95,4	95,1
06/2006	94,0	95,5	95,1
07/2006	94,4	95,5	95,2
08/2006	94,2	95,6	95,2
09/2006	93,9	95,7	95,2
10/2006	94,0	95,7	95,2
11/2006	94,0	95,9	95,2
12/2006	94,7	95,9	95,2
01/2007	94,7	96,0	96,0
02/2007	95,1	96,1	96,4
03/2007	95,3	96,2	96,4
04/2007	95,8	96,3	96,5
05/2007	95,8	96,4	96,6
06/2007	95,8	96,5	96,6
07/2007	96,3	96,6	96,6
08/2007	96,2	96,8	96,6
09/2007	96,4	96,9	96,6
10/2007	96,6	97,0	96,7
11/2007	97,1	97,0	96,7
12/2007	97,7	97,1	96,7
01/2008	97,4	97,3	97,1
02/2008	97,8	97,4	97,3
03/2008	98,3	97,5	97,3

Monat/Jahr	Verbraucherpreise	Nettokalnmieten	Wohnnebenkosten
04/2008	98,1	97,5	97,3
05/2008	98,7	97,7	97,3
06/2008	98,9	97,8	97,3
07/2008	99,5	97,8	97,3
08/2008	99,2	97,9	97,4
09/2008	99,1	98,0	97,3
10/2008	98,9	98,2	97,3
11/2008	98,4	98,2	97,4
12/2008	98,8	98,3	97,4
01/2009	98,3	98,4	98,2
02/2009	98,9	98,5	98,3
03/2009	98,7	98,6	98,3
04/2009	98,8	98,7	98,4
05/2009	98,7	98,7	98,4
06/2009	99	98,8	98,4
07/2009	99	98,9	98,5
08/2009	99,2	99,0	98,5
09/2009	98,9	99,0	98,5
10/2009	98,9	99,1	98,5
11/2009	98,8	99,2	98,5
12/2009	99,6	99,2	98,5
01/2010	99,0	99,4	99,4
02/2010	99,4	99,6	99,8
03/2010	99,9	99,7	99,8
04/2010	100,0	99,9	99,9
05/2010	99,9	99,9	99,9
06/2010	99,9	100,0	100,0
07/2010	100,1	100,1	100,1
08/2010	100,2	100,1	100,2
09/2010	100,1	100,2	100,2
10/2010	100,2	100,3	100,2
11/2010	100,3	100,4	100,2
12/2010	100,9	100,5	100,2
01/2011	100,7	100,7	101,2
02/2011	101,3	100,8	101,2
03/2011	101,9	100,9	101,2
04/2011	101,9	101,0	101,3
05/2011	101,9	101,1	101,4
06/2011	102,0	101,2	101,4
07/2011	102,2	101,3	101,5
08/2011	102,3	101,4	101,5
09/2011	102,5	101,5	101,5
10/2011	102,5	101,6	101,5
11/2011	102,7	101,7	101,5
12/2011	102,9	101,8	101,5
01/2012	102,8	102,0	102,1

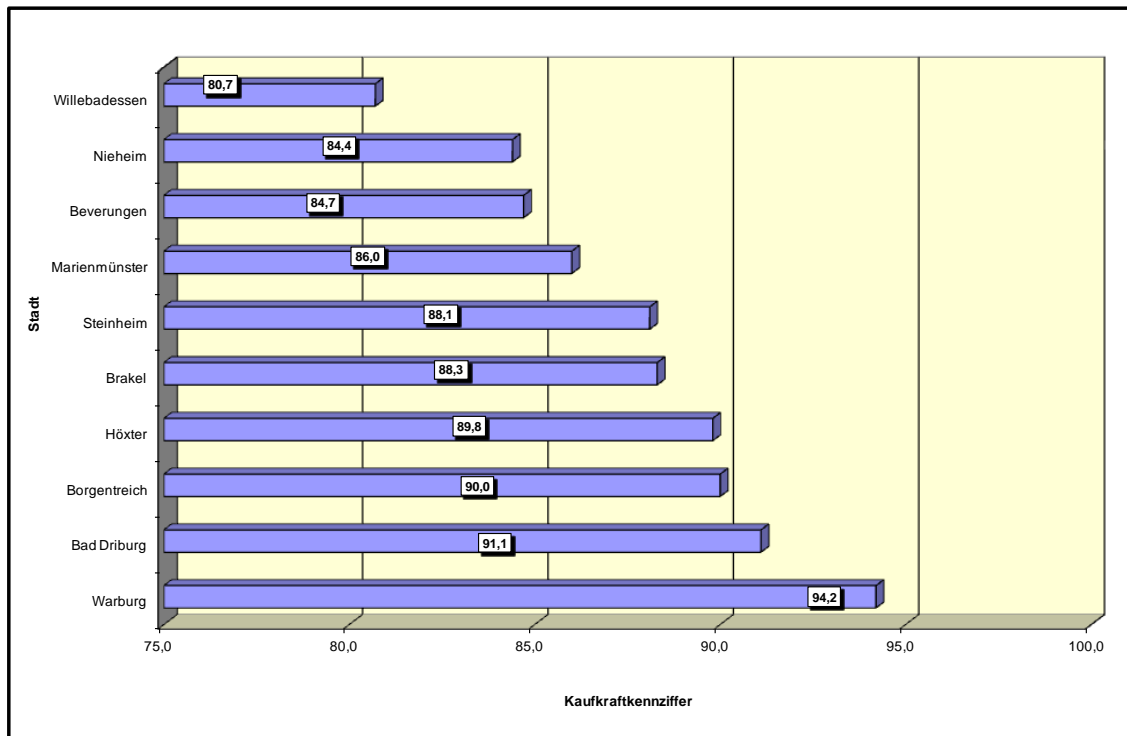
Monat/Jahr	Verbraucherpreise	Nettokaltmieten	Wohnnebenkosten
02/2012	103,5	102,1	102,1
03/2012	104,1	102,1	102,2
04/2012	103,9	102,2	102,3
05/2012	103,9	102,3	102,3
06/2012	103,7	102,4	102,4
07/2012	104,1	102,5	102,4
08/2012	104,5	102,6	102,4
09/2012	104,6	102,7	102,4
10/2012	104,6	102,8	102,5
11/2012	104,7	102,9	102,5
12/2012	105,0	102,9	102,5
01/2013	104,5	103,2	103,3
02/2013	105,1	103,3	103,3
03/2013	105,6	103,4	103,3
04/2013	105,1	103,5	103,4
05/2013	105,5	103,6	103,4
06/2013	105,6	103,7	103,5
07/2013	106,1	103,9	103,5
08/2013	106,1	104,0	103,6
09/2013	106,1	104,1	103,6
10/2013	105,9	104,1	103,6
11/2013	106,1	104,4	103,6
12/2013	106,5	104,5	103,6
01/2014	105,9	104,7	104,1
02/2014	106,4	104,8	104,1
03/2014	106,7	104,9	104,1
04/2014	106,5	105,1	104,1
05/2014	106,4	105,2	104,1
06/2014	106,7	105,3	104,2
07/2014	107,0	105,4	104,3
08/2014	107,0	105,6	104,3
09/2014	107,0	105,6	104,3
10/2014	106,7	105,8	104,4
11/2014	106,7	105,8	104,4
12/2014	106,7	106,0	104,5

Quelle: Statistisches Bundesamt (DESTATIS), 2010 = 100; Januar 2015

9.4 Wirtschaftsdaten

9.4.1 Kaufkraft

Das Kaufkraftniveau einer Region hängt ab vom Einkommen der Bevölkerung, das wiederum Folge der Wirtschaftskraft dieser Region ist. Gemessen wird das Kaufkraftniveau durch die allgemeine **Kaufkraftkennziffer**. Diese wird in Prozent zum Bundesdurchschnitt (100 %) ausgedrückt. Kaufkraftkennziffern sind Indikatoren für das Konsumpotential einer Region. Alle Städte des Kreises Höxter weisen eine unterdurchschnittliche Pro-Kopf-Kaufkraft aus. Im Kreisvergleich sind die Bürger der Stadt Warburg mit der höchsten (94,2) und die Bürger der Stadt Willebadessen (80,7) mit der niedrigsten Pro-Kopf-Kaufkraft ausgestattet.



Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung, Nürnberg GfK, Daten des Jahre 2014

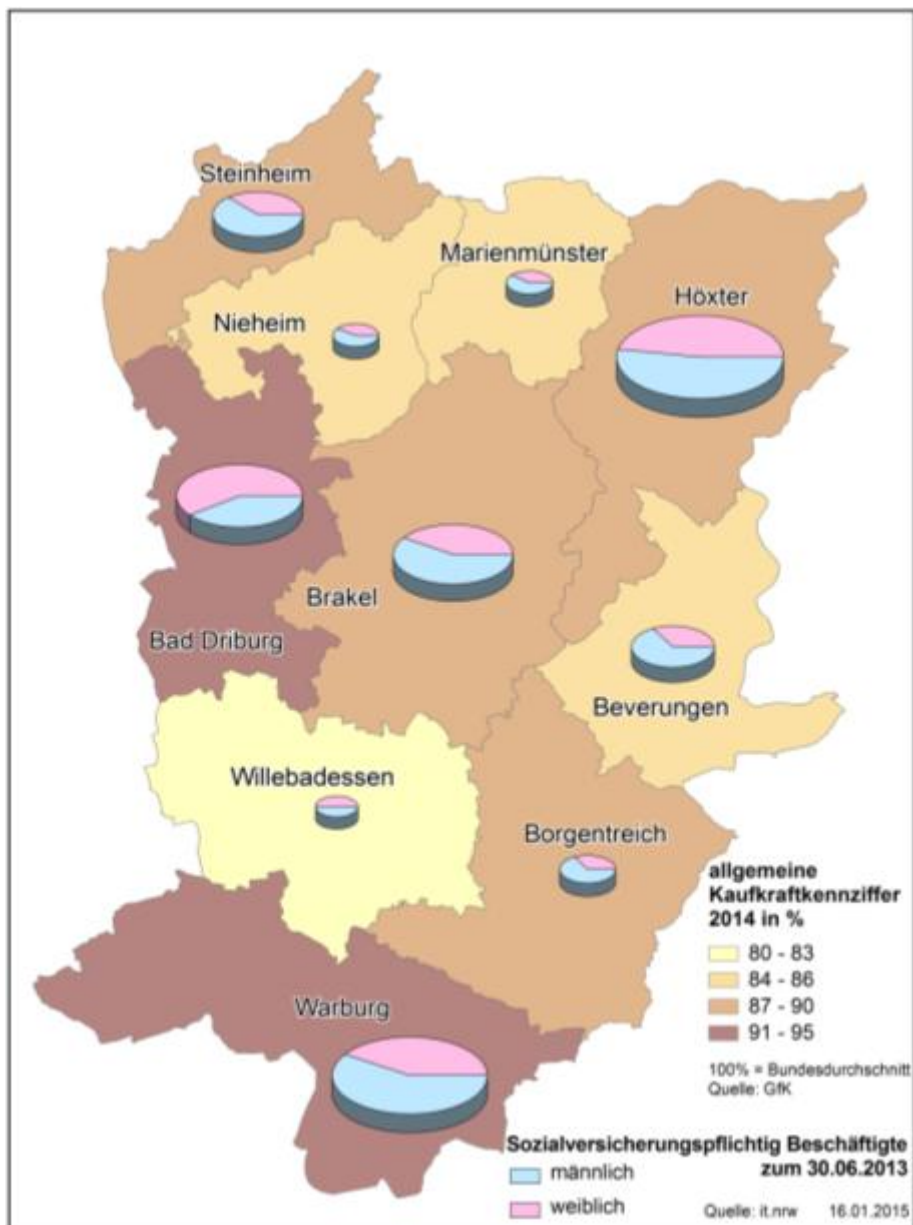
Im Vergleich zu den Vorjahresdaten konnten die Städte Brakel und Höxter ihre Kaufkraft geringfügig um je 0,1 % steigern. In Beverungen stagnierte die Kaufkraft. Die übrigen Städte im Kreis mussten Kaufkrafteinbußen zwischen 0,1 % (Steinheim) und 0,8 % (Nieheim) verzeichnen.

	2013	2014
Bad Driburg	91,3	91,1
Beverungen	84,7	84,7
Borgentreich	90,2	90,0
Brakel	88,2	88,3
Höxter	89,7	89,8
Marienmünster	86,1	86,0
Nieheim	85,2	84,4
Steinheim	88,2	88,1
Warburg	94,9	94,2
Willebadessen	81,1	80,7
Bielefeld	97,0	96,2
Paderborn	94,2	94,6

9.4.2 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte zum 30.06.2013

	Insgesamt	Geschlecht	
		männlich	weiblich
Kreis Höxter	40.859	22.328	18.531
Bad Driburg	6.061	2.547	3.514
Beverungen	2.902	1.868	1.034
Borgentreich	1.455	943	512
Brakel	5.524	3.158	2.366
Höxter	9.868	5.147	4.721
Marienmünster	1.054	618	436
Nieheim	1.029	592	437
Steinheim	3.391	2.066	1.325
Warburg	8.678	4.939	3.739
Willebadessen	897	450	447

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



10. Sonstige Angaben

10.1 Kommunale Baulandangebote

10.1.1 Angebot an kommunalem Wohnbauland im Jahr 2015

Nach Mitteilung der kreisangehörigen Städte kann im Jahr 2015 voraussichtlich das nachfolgend aufgeführte kommunale Wohnbauland bereitgestellt werden (Kaufpreise ohne Erschließungsbeiträge und kommunale Nebenkosten nach Angabe der Städte).

Bad Driburg

Stadt/ Ortsteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m ²
Kernstadt	Hilgenbach/ Gerkenberg	3	70,00
	Arnold-Janssen-Ring	2	75,00
Alhausen	Schönekamp/ Wiebusch	23	35,00
Dringenberg	Zum Seegrund	5	25,00
Herste	Zum Spitzenberg	4	28,00
Kühlsen	Zum Fielefeld	3	12,00
Neuenheerse	Mühlenbreite	3	36,00
Langeland	Horner Straße	3	12,00
Pömbesen	Wilhelm-Finkeldey-Straße	4	12,00
Reelsen	Milanweg/ Fischreiherweg	6	26,00

Beverungen

Stadt/ Ortsteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m ²
Kernstadt	Selsberg	2	30,15
	Selsberg Erbbaugrundstücke	20	1,45/m ² pro Jahr (Erbbauzins)
	Verlängerung Dalhauser Straße	1	34,00
Drenke	Hellenbusch	8	12,80
Haarbrück	Bornegrund	9	11,50
Herstelle	Benediktstraße / Bonifatius Weg	1	15,35
Jakobsberg	Vor der Hort	4	11,00
Tietelsen	Am Grundberg	2	10,25
	Bruchhauser Weg	5	10,25
Würgassen	Max-Planck-Straße	3	17,90

Borgentreich

Stadt/ Ortsteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m ²
Kernstadt	Am Burgfeld	20	18,00
Borgholz	Kohlwiese	5	10,50
Bühne	Wemme	11	9,00
Großeneder	Strohbrede	5	10,00
Körbecke	Sommerbreite	3	7,50
	Am Heiberg	2	7,50
Lütgeneder	Niederer Feld	4	7,50
Manrode	Kalsbreite	6	7,50
Muddenhagen	Höpperberg	7	7,50
Natingen	Erdbeerbusch	8	7,50
Natzungen	Am Prozessionsweg	4	7,50
Rösebeck	Grasebicke	1	7,50
	Wuppenstücke – Ost	5	7,50

Brakel

Stadt/ Ortsteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m ²
Kernstadt	Brunnenallee	1	51,00
	Brunnenallee	2	54,80
	Brunnenallee	5	56,80
	Brunnenallee	7	59
Beller	Grüner Grund	3	10,00
Bellersen	Südhang	5	25,00
	Ferienhausgebiet beim Wohnmobilhafen	2	15,00
Bökendorf	Oberdorf/Am Wüllenberg	2	18,50
Erkeln	Gelbe Breite	1	14,25
	Rhedertal	10	14,50
Frohnhausen	Borgentreicher Weg	5	10,00
Gehrden	Kattenfeld	1	12,78
Hembsen	Im Märsch	3	17,60
Istrup	Dorfmitte	3	22,00
Schmechten	Fillerkuhle	1	12,50
Siddessen	Sonnenbreite	2	10,00

Höxter

Stadt/ Ortsteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m ²
Albaxen	Am Kornbrink	1	28,50
Bödexen	Karl-Krug-Weg	10	20,45
Bruchhausen	Dahnefeldweg	3	23,00
Fürstenau	Steinbreite/ Steinbachtal	3	20,45
Godelheim	Am Maibach	14	27,00

Marienmünster

Stadt/ Ortsteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m ²
Altenbergen	Bebauungsplan Nr.3	4	9,00
Bredenborn	Bebauungsplan Nr. 5	13	13,00
Bremerberg	Ortsrandlage, Abrundungssatzung	1	12,50
Eilversen	Bebauungsplan Nr. 1	1	8,00
Hohehaus	Ortsrandlage, Abrundungssatzung	2	8,00
Kollerbeck	Bebauungsplan Nr. 1	1	12,00
	Bebauungsplan Nr. 2	4	20,00
	Bebauungsplan Nr. 3	13	12,00
Papenhöfen	Ortsrandlage, Abrundungssatzung	2	9,00
Vörden	Bebauungsplan Nr. 9	10	14,00

Nieheim

Stadt/ Ortsteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m ²
Kernstadt	In den langen Breiten	3	11,00 – 15,00
	Auf der Böschsburg II	5	16,00 - 20,00
	Am Friedhof	3	33,00 – 37,00
Merlsheim	Große Wiese	7	10,50
Oeynhaus	Mühlenfeld	11	12,50
Sommersell	Siedlung	2	9,00
Holzhausen	Kohlhof	8	8,50 - 11,50
	Alte Siedlung	2	5,50
Entrup	Lahwiese	6	9,00 – 12,00

Steinheim

Stadt/ Ortsteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m ²
Kernstadt	Steinwärts Feld I	6	29,40
	Steinwärts Feld II	26	29,80
	Josef-Menze-Straße	2	65,45
Bergheim	Fettpott	18	16,00
Rolfzen	Entruper Weg	6	15,00
Sandebeck	Gerskamp	6	21,00
Vinsebeck	Galgenbusch	9	16,00

Warburg

Stadt/ Ortsteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m ²
Kernstadt	Stapelberg	2	46,00
	Stiepenweg/Uhlenbreite	4	92,50*
Bonenburg	An der Naure	2	10,23
	Südlich des Hollberges	10	16,36
Calenberg	Wormelner Berg I + II	4	16,50
	Fillerkuhle	2	20,00
Daseburg	Westlich der Huedaer Straße II	7	20,00
Dössel	Pöppelhöferweg/Finkenweg	4	11,25
Germete	Am Westerberg	6	32,50
Herlinghausen	Oberes Holz	5	12,02
Hohenwepel	An der Twete	1	15,34
Menne	Dreckmorgen II	1	11,76
Nörde	Westweg	9	14,32
Ossendorf	Ükern/ Alter Stadtweg	3	23,00
Rimbeck	Am Sonnenhang II	8	23,00
Scherfede	Nördlich der Trift	2	21,50
Welda	Iberg II	10	21,50
Wormeln	Nordstraße	3	keine Angaben

* = Baulandpreis inklusive Erschließungsbeiträge, Kanalanschlussbeiträge, Wasseranschlussbeiträge und Kostenerstattungsbeiträge für naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben

Willebadessen

Stadt/ Ortsteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m ²
Kernstadt	Hermann-Löns-Straße	1	16,36
Altenheerse	Auf der Worth	12	13,00
Borlinghausen	Böls Breite	16	12,00
Eissen	Auf den Siekhöfen	5	13,00
Eissen	Auf den Siekhöfen	3	13,00
Engar	Hahnenberg	14	10,00
Löwen	Lindenstraße	1	9,00
Niesen	Liethof	3	9,00
Peckelsheim	Bruchhöfe Nord	3	15,00

10.1.2 Angebot an kommunalen Gewerbe-/Industrieflächen im Jahr 2015

Nach Mitteilung der kreisangehörigen Städte kann im Jahr 2015 voraussichtlich das nachfolgend aufgeführte kommunale Gewerbe-/Industrieland bereitgestellt werden (Kaufpreise inklusive Erschließungsbeiträge und kommunale Nebenkosten nach Angabe der Städte).

Stadt Ortsteil	Baugebiet	Fläche m ²	voraussichtlicher Kaufpreis in €/m ²
Bad Driburg			
Bad Driburg	Brakeler Straße, Mischgebiet	6.000	60,00
Bad Driburg	Brakeler Straße	6.000	30,00
Bad Driburg	Kochs Kämpe	12.500	33,00
Herste	Herstiestraße	8.000	15,00
Beverungen			
Beverungen	Zum Osterfeld	3.973	14,50 ^{*1}
Beverungen	Grüner Weg	1.977	18,00 ^{*1}
Würgassen	Nördlich der Weserbrücke	18.701	10,15 ^{*1}
Borgentreich			
Borgholz	Industrie und Gewerbegebiet Am Spiegelberg	78.308	13,20
Brakel			
Brakel	Brakel-West-Riesel	40.000	13,80
Höxter			
Höxter	Gewerbegebiet Zur Lüre	23.800	28,65 ^{*2}
Stahle	Wirtschaftspark Höxter	96.000	19,50
Fürstenau	Gewerbegebiet Fürstenau	8.700	14,04 ^{*3}
Mariemünster			
Vörden	Bebauungsplan 10	32.500	9,00
Nieheim			
Kernstadt	Gewerbegebiet Nieheim	23.700	8,39
Steinheim			
Steinheim	Billerbecker Straße/ Franken- burg	15.000	16,00 bis 22,00
Steinheim		25.000	22,00 bis 57,00
Bergheim	Wöbbeler Straße Industriepark Bergheim	90.000	12,50 bis 15,00
Warburg			
Warburg	Nord/Oberer Hilgenstock	34.000	14,30
Warburg	West/Lütkefeld	13.000	16,00
Scherfede/Rimbeck	Auf der Hellbecke	13.500	14,30
Willebadessen			
Willebadessen	Gänsebruch	5.000	9,90
Peckelsheim	Lützer Park	23.000	9,90

^{*1} = reiner Baulandpreis ohne Beitragsanteile

^{*2} = Preisabschlag um 50 % im Schutzbereich der Hochspannungsleitung möglich

^{*3} = Abschlüsse sind für Existenzgründer i.S.d. vom Rat beschlossenen Richtlinien möglich

10.2 Gebühren

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

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

Bodenrichtwerte

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

Kaufpreissammlung

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

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

Sonstige Auswertungen

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

Grundstücksmarktbericht

des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Höxter

Gebühr: 52 Euro

Die vorstehenden und weitere Daten können vom Nutzer auch über das Informationssystem zum Immobilienmarkt www.boris.nrw.de abgerufen werden. Bei einem direkten Zugriff über das Internet werden geringere Gebühren erhoben.

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

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

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

Zuschläge wegen erhöhten Aufwands,

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

Abschläge wegen verminderten Aufwands,

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

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

10.3 Überregionale Grundstücksmarktberichte

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

Er kann bei der

Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses
im Land Nordrhein-Westfalen

Cecilienallee 2
40474 Düsseldorf

Postfach 30 08 65
40408 Düsseldorf

Telefon: 0211/475 2640
Telefax: 0211/475 2900
E-mail: oga@brd.nrw.de

zu einem Preis von 60,00 € bezogen werden.

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

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

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

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

10.4 Anschriften der benachbarten Gutachterausschüsse

Fragen zum Grundstücksmarkt in den angrenzenden Kreisen beantworten folgende Gutachterausschüsse:

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im **Hochsauerlandkreis**
Eichholzstraße 9
59821 Arnsberg
Telefon: 0291/94 4470
Telefax: 0291/94 26218
E-Mail: gutachterausschuss@hochsauerlandkreis.de

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln
Geschäftsstelle für den Bereich des **Landkreises Holzminden**
GLL Hameln - Katasteramt Holzminden -
Böntalstraße 44
37603 Holzminden
Telefon: 05531/1299-41
Telefax: 05531/1299-60
E-Mail: gag@gll-hm.niedersachsen.de

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte
und sonstige Wertermittlungen für den Bereich
des **Landkreises Kassel**
Geschäftsstelle - Amt für Bodenmanagement Korbach -
Manteuffel – Anlage 4
34369 Hofgeismar
Telefon: 05671/998 190
Telefax: 05671/988-188
E-Mail: gutachterausschuss.kreis-kassel@hvbg.hessen.de

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im **Kreis Lippe** und in der **Stadt Detmold**
Felix-Fechenbach-Straße 5
32756 Detmold
Telefon: 05231/62-300
Telefax: 05231/62 77 40
E-Mail: ga@lippe.de

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im **Kreis Paderborn**
Aldegrevestraße 10 – 14
33102 Paderborn
Telefon: 05251/308 933
Telefax: 05251/308 899331
E-Mail: gutachterausschuss@kreis-paderborn.de

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte
und sonstige Wertermittlungen für den Bereich
des **Landkreises Waldeck-Frankenberg**
Geschäftsstelle - Amt für Bodenmanagement Korbach -
Medebacher Landstraße 27
34497 Korbach
Telefon: 05631/978-306
Telefax: 05631/978-350
E-Mail: gutachterausschuss.waldeck-frankenber@hvbh.hessen.de

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

37671 Höxter

Abonnement

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

Die Gebühr richtet sich nach der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung – VermWertGebO NRW – Anlage 1 Gebührentarif Nr. 7.3.1.3 VermWertGebT und beträgt zurzeit 52,00 €.

Diese Bestellung kann ich jederzeit am Ende eines Jahres ohne Angabe von Gründen kündigen.

Meine Anschrift:

Name, Vorname, Firma

Straße, Hausnummer

PLZ, Ort

Telefon

Unterschrift

Urschriftlich zurück

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

37671 Höxter

Fragebogen zum Grundstücksmarktbericht 2015

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

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

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

1. Kundenkreis und Anwenderbereich Zutreffendes bitte bzw. ergänzen

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

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

2. Beurteilung des Informationsgehaltes Zutreffendes bitte

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

3. Für meine Arbeit / zu meiner Information vermisse ich

.....

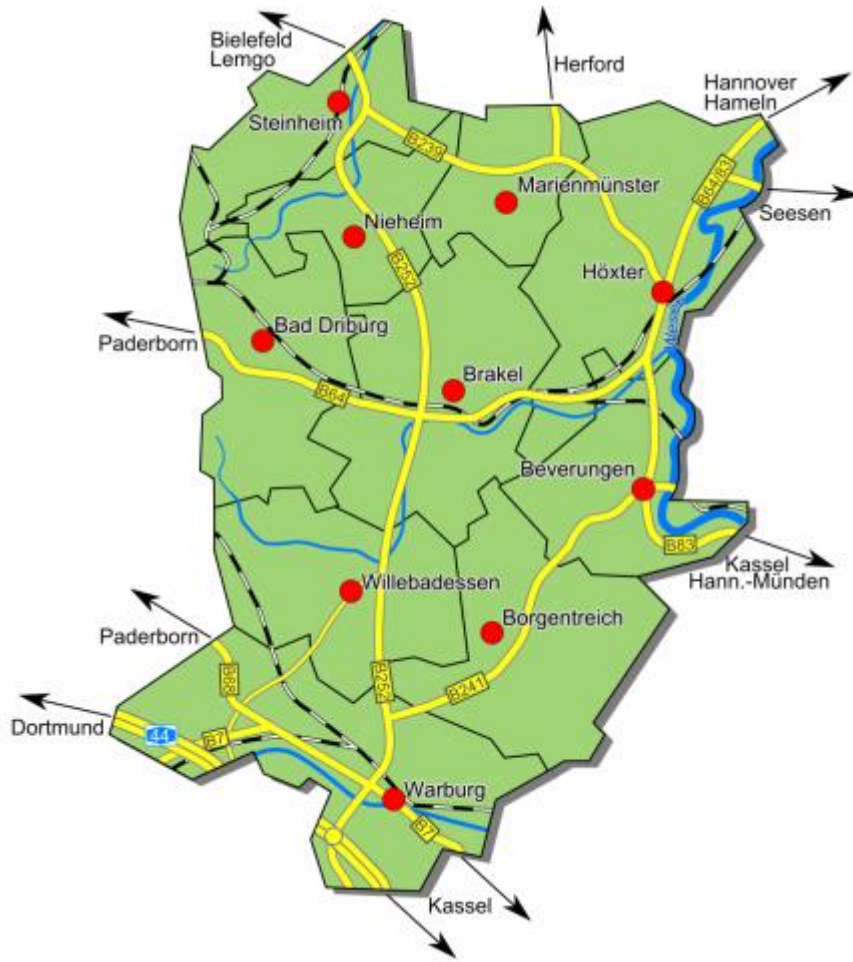
Bitte senden Sie den ausgefüllten Fragebogen an die umseitig genannte Adresse zurück oder geben Sie ihn bei Ihrem nächsten Besuch im Kreishaus einfach bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ab. Eine Rücksendung kann auch per Email an: m.busse@kreis-hoexter.de oder per Fax an die Nummer 05271/965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

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

Urschriftlich zurück

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

37671 Höxter



Kulturland Kreis Höxter



www.kreis-hoexter.de



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Höxter

