

Impressum

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Höxter
Geschäftsstelle: beim Kreis Höxter
Fachbereich Kreisentwicklung, Bildung und Geoinformationen
Abteilung Geoinformationsservice und Immobilienwerte
Zimmer D-623 und D-626 bis D-628
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 bis 965 5304

E-Mail: gutachterausschuss@kreis-hoexter.de

Telefax: (05271) 965 85399

Internetadresse: www.kreis-hoexter.de
[www.gars.nrw.de/Kreis Höxter](http://www.gars.nrw.de/Kreis_Hoexter)

Internetadresse landesweit: www.boris.nrw.de

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

Für BORISplus.NRW gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 einsehen. Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß den Nutzungsbestimmungen von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse <https://www.boris.nrw.de> mit anzugeben.

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2016, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://www.boris.nrw.de>

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0

(1) Jede Nutzung ist unter den Bedingungen dieser „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ zulässig.

Die bereitgestellten Daten und Metadaten dürfen für die kommerzielle und nicht kommerzielle Nutzung insbesondere

- 1. vervielfältigt, ausgedruckt, präsentiert, verändert, bearbeitet sowie an Dritte übermittelt werden;*
- 2. mit eigenen Daten und Daten Anderer zusammengeführt und zu selbständigen neuen Datensätzen verbunden werden;*
- 3. in interne und externe Geschäftsprozesse, Produkte und Anwendungen in öffentlichen und nicht öffentlichen elektronischen Netzwerken eingebunden werden.*

(2) Bei der Nutzung ist sicherzustellen, dass folgende Angaben als Quellenvermerk enthalten sind:

- 1. Bezeichnung des Bereitstellers nach dessen Maßgabe,*
- 2. der Vermerk „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ oder „dl-de/by-2-0“ mit Verweis auf den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 sowie*
- 3. einen Verweis auf den Datensatz (URI).*

Dies gilt nur soweit die datenhaltende Stelle die Angaben 1. bis 3. zum Quellenvermerk bereitstellt.

(3) Veränderungen, Bearbeitungen, neue Gestaltungen oder sonstige Abwandlungen sind im Quellenvermerk mit dem Hinweis zu versehen, dass die Daten geändert wurden.

**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Höxter**

zuständig für die Gemeinden

Bad Driburg

Beverungen

Borgentreich

Brakel

Höxter

Mariemünster

Nieheim

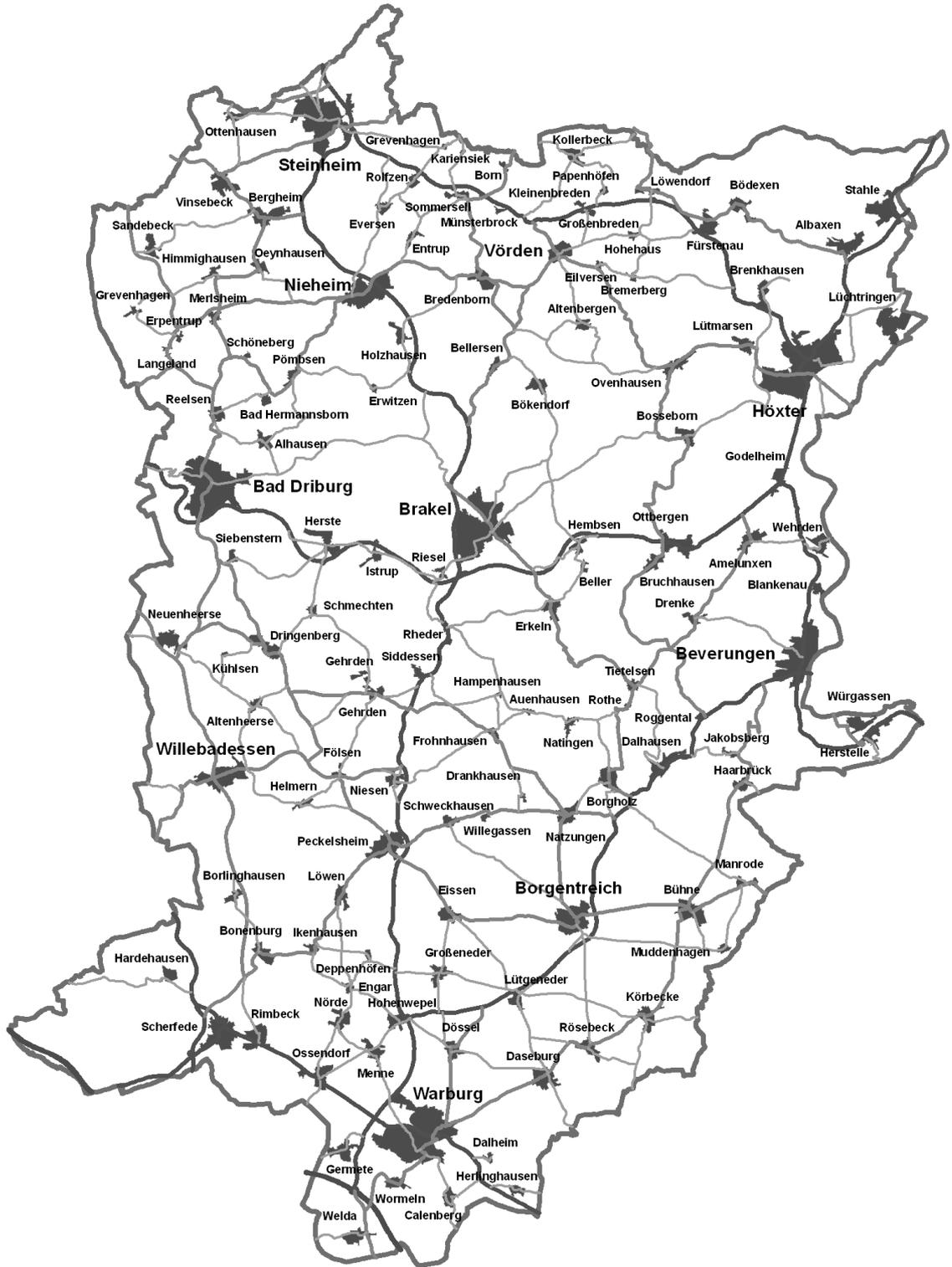
Steinheim

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 2015.....	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	31
5.1.3	Forstwirtschaftliche Flächen	31
5.1.4	Gartenland.....	32
5.2	Baulich nutzbare Grundstücke.....	33
5.2.1	Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau.....	34
5.2.2	Wohnbauflächen im Außenbereich.....	37
5.2.3	Gewerbliche Bauflächen sowie land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebäudeflächen im Außenbereich.....	37
5.2.4	Bestellung von Erbbaurechten	37
5.2.5	Auflösung von Erbbaurechten.....	37
5.2.6	Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau	37
5.2.7	Gewerbe- und Industrieflächen	38
5.2.8	Resthofstellen, Bauernhäuser	39
5.2.9	Unselbständige Teilflächen.....	40
6.	BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	42
6.1	Häuser des individuellen Wohnungsbau	45
6.1.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	50
6.1.2	Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	53
6.1.3	Reihenmittelhäuser.....	55
6.2	Renditeobjekte.....	55
6.2.1	Mehrfamilienhäuser	55
6.2.2	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	56
6.2.3	Gewerbe-/ Industrieobjekte.....	56
6.2.4	Sonstige bebaute Grundstücke	56
6.3	Wohnungs- und Teileigentum.....	57
6.3.1	Wohnungseigentum	57
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 01.01.2016	71
7.5.2	Bodenrichtwerte für Acker-, Grünland und Waldboden zum Stichtag 01.01.2016	76
7.6	Präsentation der Immobilienmarktdaten im Internet	81
7.6.1	Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS.NRW)	81
7.6.2	Gutachterausschuss-Redaktions-System (GARS.NRW).....	84
8.	FÜR DIE WERTERMITTLUNG ERFORDERLICHE DATEN	85
8.1	Bodenpreisindexreihen	85
8.1.1	Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland.....	85
8.1.2	Bodenpreisindexreihe für Ackerland.....	93
8.1.3	Bodenpreisindexreihe für Grünland	94
8.2	Sachwertdaten	95
8.2.1	Sachwertmodell	95
8.2.2	Definitionen und Hinweise zum Sachwertmodell	97
8.2.3	Normalherstellungskosten	100
8.2.4	Gebäudestandard	102
8.2.5	Ermittlung des Kostenkennwerts und der Gebäudestandardkennzahl.....	104
8.2.6	Ermittlung der üblichen Gesamtnutzungsdauer	105
8.2.7	Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen.....	105
8.2.8	Orientierungswerte zur Handhabung der NHK 2010 in Dachgeschossen bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern	110
8.2.9	Teilweise ausgebaute Dachgeschosse / Teilunterkellerung; Mischkalkulation nach Nr. 4.1.1.6 SW-RL	114
8.2.10	Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste Bauteile	115
8.2.11	Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF).....	116
8.2.12	Alterswertminderung	117
8.2.13	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	117
8.3	Ertragswertdaten	120
8.3.1	Ertragswertmodell	120
8.3.2	Definitionen und Hinweise zum Ertragswertmodell	121
8.3.3	Rohertrag	123
8.3.4	Bewirtschaftungskosten.....	124
8.3.4.1	Verwaltungskosten	124
8.3.4.2	Instandhaltungskosten	125
8.3.4.3	Mietausfallwagnis.....	126
8.3.5	Gesamtnutzungsdauer.....	127
8.3.6	Restnutzungsdauer.....	127
8.3.7	Bodenwertansatz.....	127
8.3.8	Liegenschaftszinssätze	127
8.4	Vergleichswertdaten	134
8.4.1	Orientierungswerte für gebrauchte Einfamilienhäuser	134
8.4.2	Preisniveau und Rohertragsfaktoren gebrauchter Eigentumswohnungen	137
8.4.3	Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser	138

8.5	Mieten.....	140
8.5.1	Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen in der Stadt Höxter.....	140
8.5.2	Mietwertübersicht für freifinanzierte Wohnungen Stand 01.01.2016.....	142
8.5.3	Mietpreisentwicklung für freifinanzierte Wohnungen im Kreis Höxter.....	146
8.5.4	Mieten für Einfamilienhäuser.....	146
8.5.5	Mietansätze für Gewerbeimmobilien.....	149
9.	RAHMENDATEN ZUM GRUNDSTÜCKSMARKT.....	151
9.1	Räumliche Einordnung / Eckdaten / Geschichte.....	151
9.2	Bevölkerung.....	151
9.2.1	Bevölkerungsdichte.....	151
9.2.2	Einwohner in den Stadtteilen der 10 kreisangehörigen Städte.....	152
9.2.3	Altersaufbau der Bevölkerung im Kreis Höxter.....	156
9.2.4	Bevölkerungsentwicklung seit 1975.....	157
9.2.5	Bevölkerungsprognose.....	159
9.2.6	Lebenserwartung.....	161
9.3	Strukturdaten Bauen und Wohnen.....	161
9.3.1	Flächennutzung.....	161
9.3.2	Bestand an Wohngebäuden.....	163
9.3.3	Baufertigstellung von Wohn- und Nichtwohngebäuden.....	164
9.3.4	Indexreihen.....	165
9.4	Wirtschaftsdaten.....	169
9.4.1	Kaufkraft.....	169
9.4.2	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte zum 30.06.2014.....	170
10.	SONSTIGE ANGABEN.....	171
10.1	Kommunale Baulandangebote.....	171
10.1.1	Angebot an kommunalem Wohnbauland im Jahr 2016.....	171
10.1.2	Angebot an kommunalen Gewerbe-/Industrieflächen im Jahr 2016.....	175
10.2	Gebühren.....	176
10.3	Überregionale Grundstücksmarktberichte.....	178
10.4	Anschriften der benachbarten Gutachterausschüsse.....	179

ANLAGEN

- Formular Abonnement-Bestellung des Grundstücksmarktberichts
- Fragebogen zum Grundstücksmarktbericht 2016

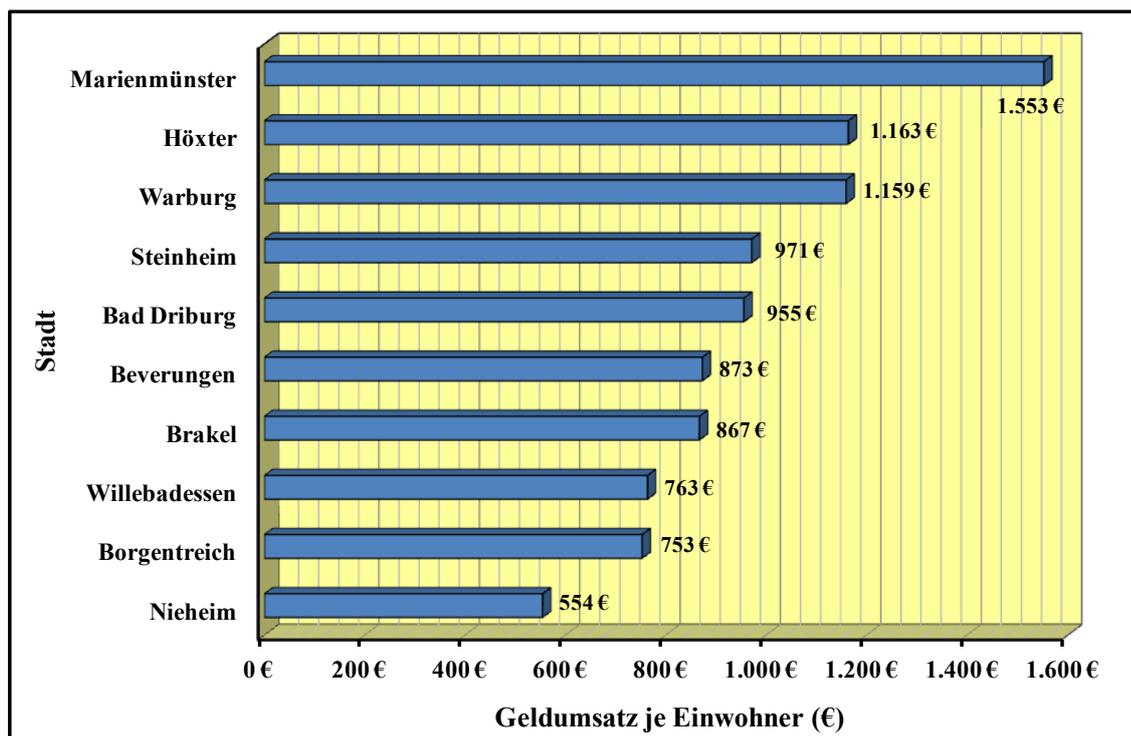
1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Grundlage des Grundstücksmarktberichtes 2016 sind die in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Höxter registrierten Kauffälle des Berichtsjahres 2015.

Im Berichtsjahr wurden im Kreis Höxter 1.737 Kauffälle über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum mit einem Geldumsatz von 142 Millionen € und einem Flächenumsatz von 509 Hektar registriert. Die Anzahl der Kauffälle ist somit gegenüber dem Vorjahr um 1 %, der Geldumsatz um 14 % und der Flächenumsatz um 4 % gestiegen.

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
2015	1.737	142 Mio. €	509 ha

994 € wurden je Einwohner umgesetzt:



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

- 479 gebrauchte **Ein- und Zweifamilienhäuser** wurden gekauft. Das ist der zweithöchste Stand seit Beginn der systematischen Erfassung in den 1970er Jahren. Der höchste Stand wurde 2014 mit 504 Kauffällen registriert. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl um 5 % gesunken. Der Geldumsatz ist hingegen nahezu konstant geblieben. Dies erklärt sich aus den Verkaufszahlen höherwertiger Häuser in den Kernstädten.

57 % aller gekauften Ein- und Zweifamilienhäuser lagen in der Preiskategorie bis 100.000 €, 32 % in der Preiskategorie über 100.000 € bis 200.000 € und nur 11 % in der Preiskategorie über 200.000 €.

Im Mittel hatten die Ein- und Zweifamilienhäuser eine Wohnfläche von 154 m², standen auf einem 656 m² großen Grundstück, hatten einen Ausstattungsstandard, der der Baujahreskategorie der 1970er Jahre entspricht und kosteten 102.000 €.

Die Auswertung über das gesamte Kreisgebiet ergab einen statistischen Preisrückgang von 2 %.

Im Berichtsjahr 2015 wurden 30 % aller Käufe von Personen getätigt, deren postalische Adresse nicht im Kreis Höxter liegt. Im Mittel waren die Käufer eines gebrauchten Ein- bzw. Zweifamilienhauses 45 Jahre und die Verkäufer 61 Jahre alt.

- 132 **Eigentumswohnungen** wurden gekauft. Dies ist der vierthöchste Stand in diesem Jahrtausend. Gegenüber dem Jahrtausendhöchststand des Vorjahrs sind allerdings die Anzahl um 24 %, der Wohnflächenumsatz um 30 % und der Geldumsatz um 21 % gesunken.

Im Mittel wurde 2015 für eine gebrauchte Eigentumswohnung (einschließlich umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen) 813 €/m² (Vorjahr 743 €/m²) und für eine neu erstellte Eigentumswohnung 2.019 €/m² Wohnfläche (Vorjahr 2.015 €/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 2.400 €/m² Wohnfläche gezahlt.

Der gegenüber dem Vorjahr höhere mittlere Kaufpreis für eine gebrauchte Eigentumswohnung (einschließlich umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen) ergibt sich, neben der allgemeinen Preissteigerung auch daraus, dass 2015 insbesondere Verkaufsfälle in jüngeren Eigentumswohnanlagen registriert wurden.

Die vertiefende Auswertung der vorliegenden Kaufpreise ergab einen mittleren Preisanstieg von 8 %.

Im Berichtsjahr 2015 wurden 30 % aller Käufe von Personen getätigt, deren postalische Adresse nicht im Kreis Höxter liegt. Im Mittel waren die Käufer einer Eigentumswohnung 49 Jahre und die Verkäufer 61 Jahre alt.

- 82 gebrauchte **Mehrfamilienhäuser** wurden für insgesamt 15,68 Mio. € gekauft. Gegenüber dem Vorjahr (43 Kauffälle und 7,98 Mio. € Geldumsatz) ist dies eine deutliche Steigerung.

- 33 gebrauchte **Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser** wurden zu einem Gesamtumsatz von 6,01 Mio. € gekauft. Gegenüber dem Vorjahr (29 Kauffälle und 4,53 Mio. € Geldumsatz) wurde auch hier ein Zuwachs registriert. Der durchschnittliche Kaufpreis betrug 185.000 €.
- 20 gebrauchte **Gewerbe- und Industrieobjekte** wurden für insgesamt 4,96 Mio. € gekauft. Gegenüber dem Vorjahr (18 Objekte und 7,89 Mio. € Geldumsatz) ergab sich beim Geldumsatz ein deutlicher Rückgang.
- 149 **Baugrundstücke** für den individuellen Wohnungsbau wurden gekauft. Gegenüber dem Vorjahr ist das ein Rückgang um 6 %. Die Preise sind im Mittel um 4 % gestiegen. Im Kreis Höxter betrug 2015 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 €.
- 144 Hektar **Ackerland** wurden gekauft. Gegenüber dem Jahr 2014 (223 Hektar) ist das ein Rückgang um - 35 %.

Insgesamt ergab sich im Kreisgebiet ein mittlerer Preisanstieg von + 10 % (Streuung - 5 % bis + 21 %). Der auf das gesamte Kreisgebiet bezogene durchschnittliche Ackerlandpreis für eine 1 Hektar große Ackerfläche mit einer Ackerzahl 50 (Bodengüte) beträgt 2,39 €/m² (Vorjahr 2,18 €/m²).

- 82 Hektar **Grünland** wurden gekauft. Gegenüber dem Jahr 2014 (59 Hektar) ist das eine Steigerung von + 39 %.

Insgesamt ergab sich im Kreisgebiet ein mittlerer Preisanstieg von + 5 % (Streuung ± 0 % bis + 15 %). Der auf das gesamte Kreisgebiet bezogene durchschnittliche Grünlandpreis für eine 0,5 Hektar große Dauergrünlandfläche mit einer Grünlandgrundzahl von 50 (Bodengüte) beträgt 1,37 €/m² (Vorjahr 1,30 €/m²).

- 14 Hektar **Wald** wurden gekauft. Gegenüber dem Vorjahr (27 Hektar) ist dies ein Rückgang. Bei einer mittleren Grundstücksgröße von 0,6 Hektar handelt es sich bei den 23 Verkaufsfällen jedoch nicht um größere zusammenhängende Waldankäufe mit Eigenjagdbezirken. Inklusive Aufwuchs betrug der mittlere Kaufpreis 1,02 €/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	151	↓	3,77	↓	↑
Grünland	111	↑	0,99	↑	↗
Wald	23	↗	0,10	↓	→
Baulich nutzbare Flächen					
Individueller Wohnungsbau	149	↓	5,19	↓	↗
Geschosswohnungsbau	0	↓	0,00	↓	→
Gewerbe/Industrie	39	→	2,39	↑	→
Bebaute Grundstücke					
Ein- und Zweifamilienhäuser	479	↘	48,74	↗	↘
Mehrfamilienhäuser	82	↑	15,68	↑	→
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	33	↑	6,11	↑	→
Gewerbe-/Industrieobjekte	20	↑	4,96	↓	→
Sonstige bebaute Grundstücke	27	↑	3,18	↑	→
Wohnungs- und Teileigentum					
Wohnungseigentum	132	↓	9,95	↓	↑
Teileigentum	2	↓	0,31	↓	→
Gesamtumsatz	1.737	→	141,97	↑	-

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 1.305 zonale Bodenrichtwerte für die nachfolgend aufgeführten Nutzungsarten abgeleitet.

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

Die in diesem Bericht unter Nr. 7.3 aufgeführten *“Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte“* enthalten Umrechnungskoeffizienten zur 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 2016 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

Christoph Klennert

Reinhard Lücking

Stefanus Remmert

Wolfgang Schäfers

Hubertus Scheid

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

Kai Göke, Finanzamt Höxter

Christiane Fischer, 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 2015

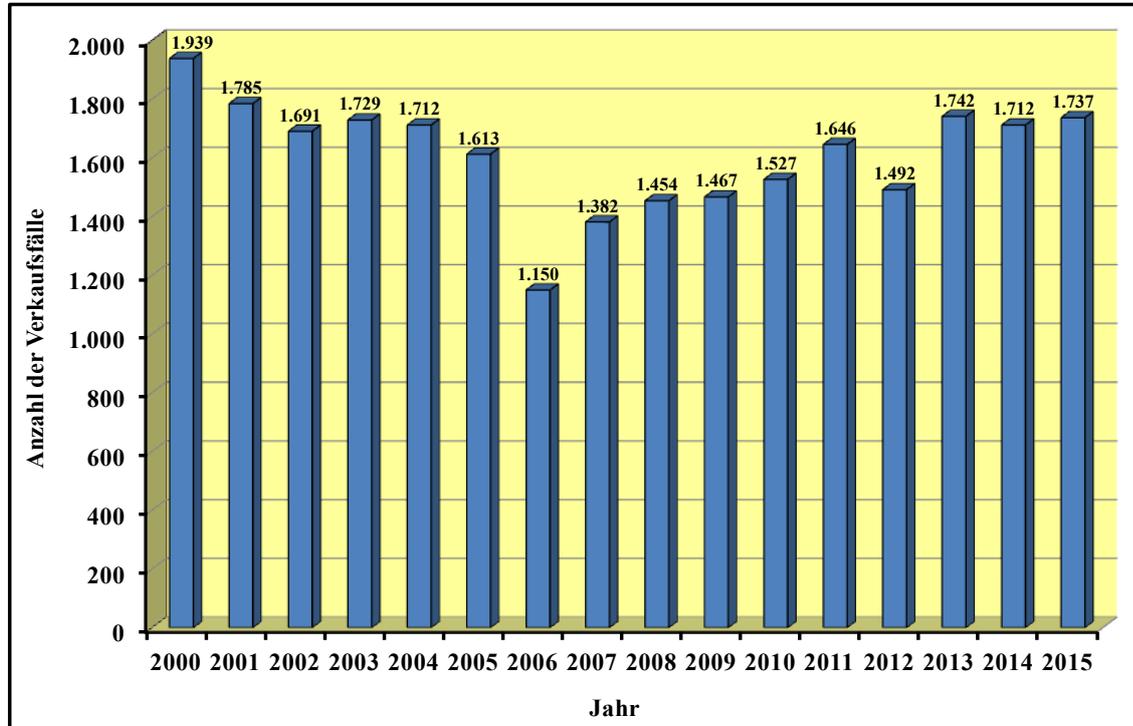
Die Entwicklung des Immobilienmarktes im Kreis Höxter wird durch die Zahl der Erwerbsvorgänge sowie den Flächen- und Geldumsatz aufgezeigt. Der Begriff Erwerbsvorgänge wird gewählt, da hier neben den von Notaren beurkundeten Kaufverträgen auch Zuschläge bei Zwangsversteigerungen und Enteignungsentschädigungen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

4.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Höxter sind im Jahr 2015 insgesamt **1.737 Erwerbsvorgänge** über Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken sowie über die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Gegenüber dem Vorjahr ist dies eine Steigerung von 1 %.



Von den 1.737 Erwerbsvorgängen entfielen 59 auf Zuschläge bei **Zwangsversteigerungen**:

- 38 bebaute Grundstücke
- 4 land- und forstwirtschaftliche Fläche
- 4 unbebaute Baugrundstücke
- 10 Eigentumswohnungen
- 1 Teileigentum
- 2 Erbbaurecht bebaut

Gegenüber dem Vorjahr ist dies eine Steigerung um 90 % (Vorjahr = 31, davon 22 bebaute Grundstücke, 1 land- und forstwirtschaftliche Fläche, 2 unbebaute Grundstücke, 5 Eigentumswohnungen und 1 Erbbaurecht bebaut).

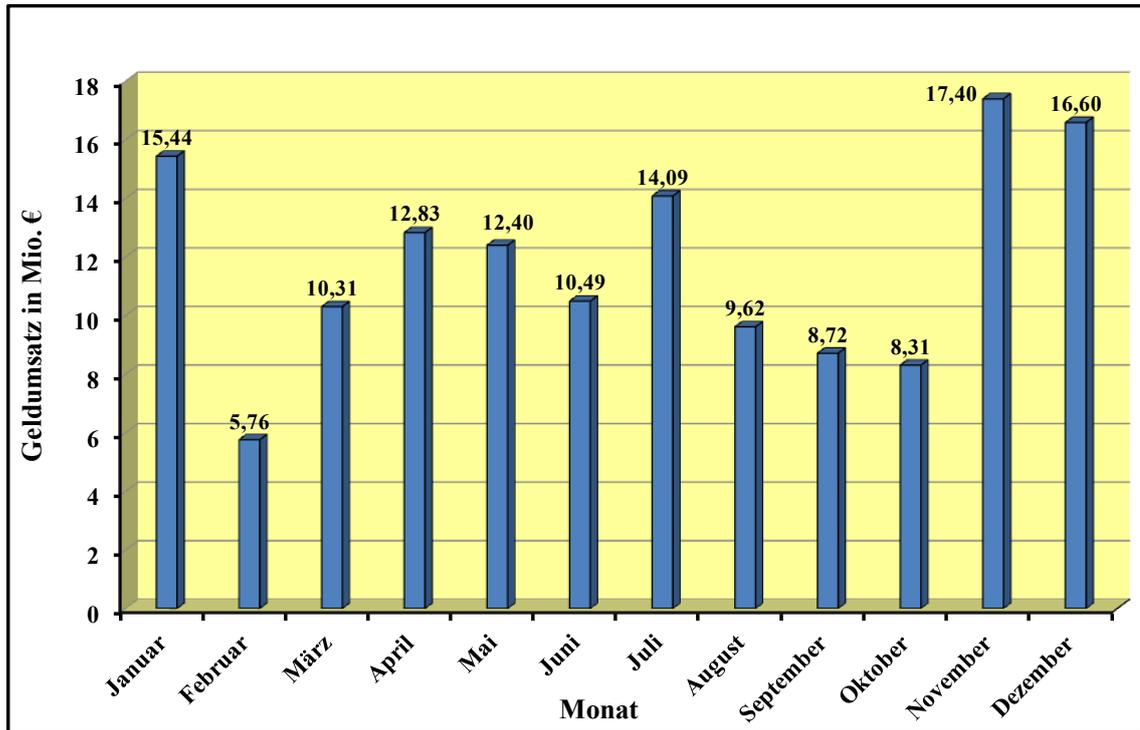
Entwicklung der Zwangsversteigerungszuschläge seit 2005:

Jahr	Anzahl	Jahr	Anzahl	Jahr	Anzahl	Jahr	Anzahl
2005	49	2008	68	2011	42	2014	31
2006	80	2009	56	2012	65	2015	59
2007	56	2010	62	2013	46		

Häufig ist in den Kaufverträgen vermerkt, dass der Verkauf durch einen **Makler** vermittelt worden ist. Im Jahr 2015 wurden so 242 Maklerbeteiligungen erfasst.

Obwohl es sich hierbei um keine abschließende Erfassung handelt, ist zu erkennen, dass insbesondere beim Verkauf eines Ein- bzw. Zweifamilienhauses (196) sowie beim Verkauf einer Eigentumswohnung (37) professionelle Verkaufshilfen hinzugezogen werden.

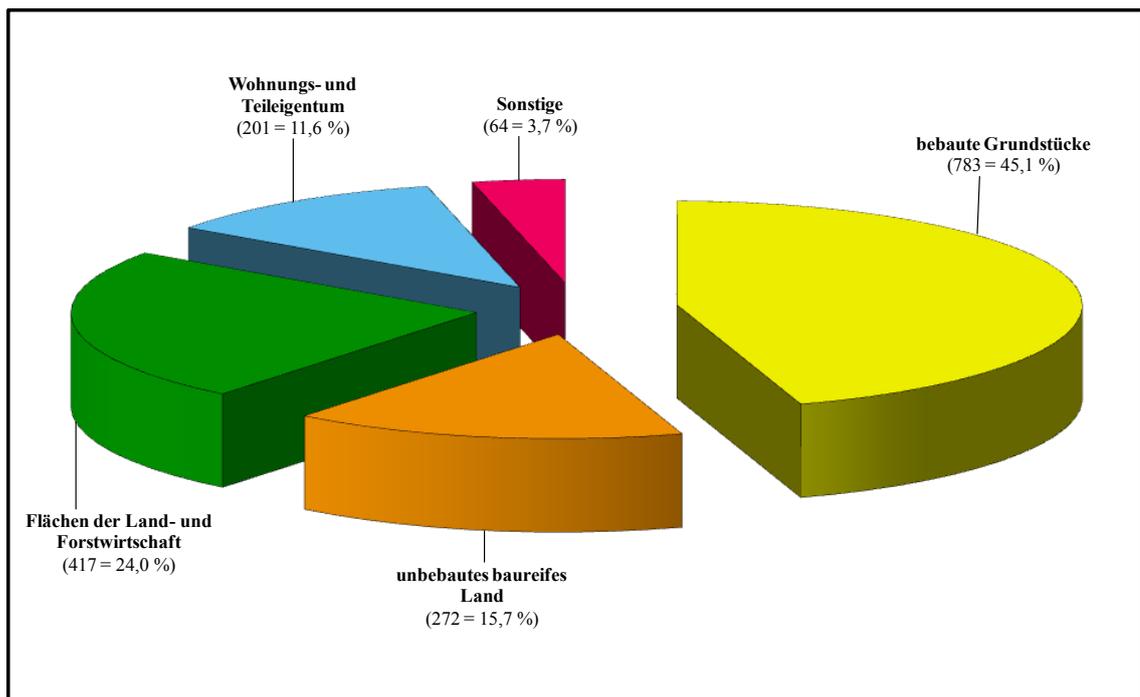
In den einzelnen Monaten des Jahres 2015 wurden auf dem Immobilienmarkt folgende Geldumsätze registriert:



Im Kreis Höxter wurden auf dem Immobilienmarkt monatlich im Mittel 11,83 Mio. € umgesetzt.

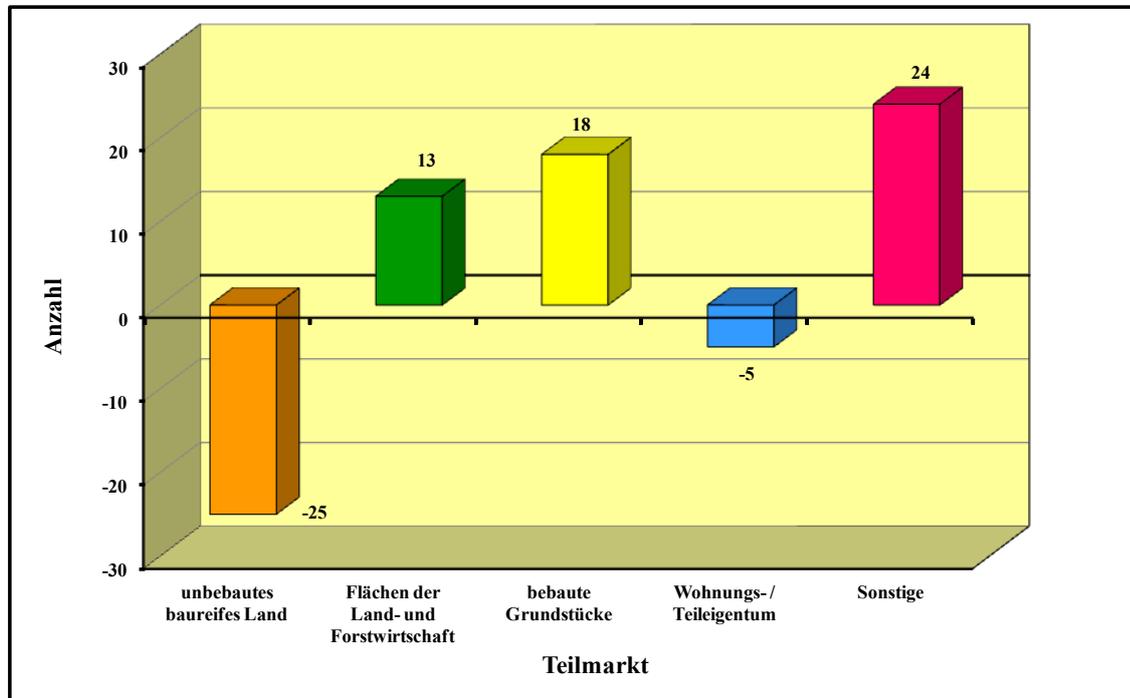
Die nachfolgenden Grafiken zeigen den Anteil der einzelnen Teilmärkte im Kreisgebiet, die prozentuale Veränderung gegenüber dem Vorjahr und die Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die Städte.

Erwerbsvorgänge im Kreisgebiet (insgesamt 1.737), Verteilung auf die Teilmärkte



Von den 1.737 Erwerbsvorgängen entfielen 783 = 45,1 % auf bebaute Grundstücke, 417 = 24,0 % auf Flächen der Land- und Forstwirtschaft, 272 = 15,7 % auf unbebautes baureifes Land, 201 = 11,6 % auf Wohnungs- und Teileigentum und 64 = 3,7 % auf Sonstige (Gewässerflächen, Gärten, Kiesgruben, Wege etc.).

Änderung der Anzahl der Erwerbsvorgänge zum Vorjahr



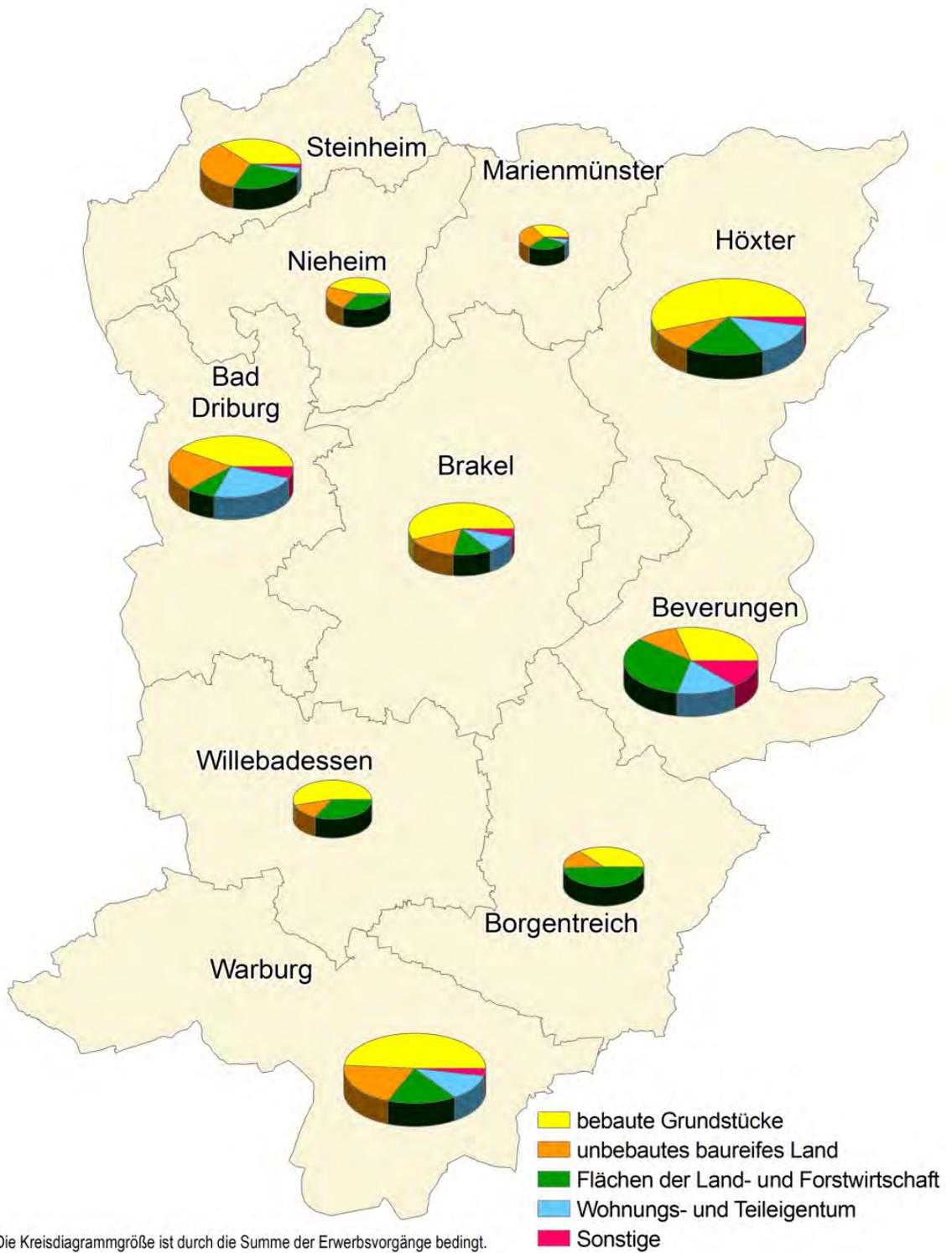
Im Vergleich zum Vorjahr wurde 2015 bei den Teilmärkten "unbebautes baureifes Land" und "Wohnungs-/Teileigentum" ein Rückgang und bei den Teilmärkten "Flächen der Land- und Forstwirtschaft", "bebaute Grundstücke" und "Sonstige" eine Steigerung der Erwerbsvorgänge registriert.

Anzahl der Erwerbsvorgänge in den Städten

Stadt	unbebautes baureifes Land	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	bebaute Grundstücke	Wohnungs- und Teileigentum	Sonstige	Summe
Bad Driburg	40	19	96	60	10	225
Beverungen	29	74	77	48	28	256
Borgentreich	13	52	40	0	0	105
Brakel	28	26	92	16	6	168
Höxter	29	71	178	41	9	328
Marienmünster	12	14	16	2	1	45
Nieheim	14	24	32	1	0	71
Steinheim	45	44	60	4	3	156
Warburg	50	58	138	29	7	282
Willebadessen	12	35	54	0	0	101
Kreis Höxter	272	417	783	201	64	1.737

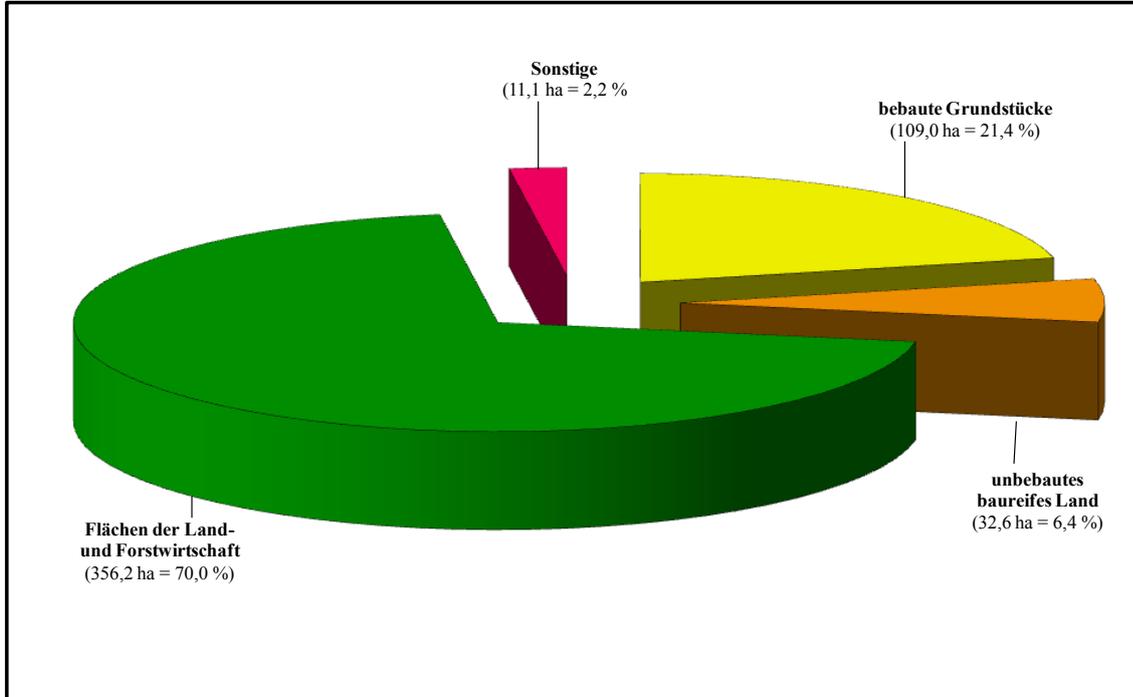
In Höxter (19 %), Warburg (16 %) und Beverungen (15 %) wurden die meisten Verkaufsfälle registriert.

Aufteilung der Anzahl der Erwerbsvorgänge auf die Städte

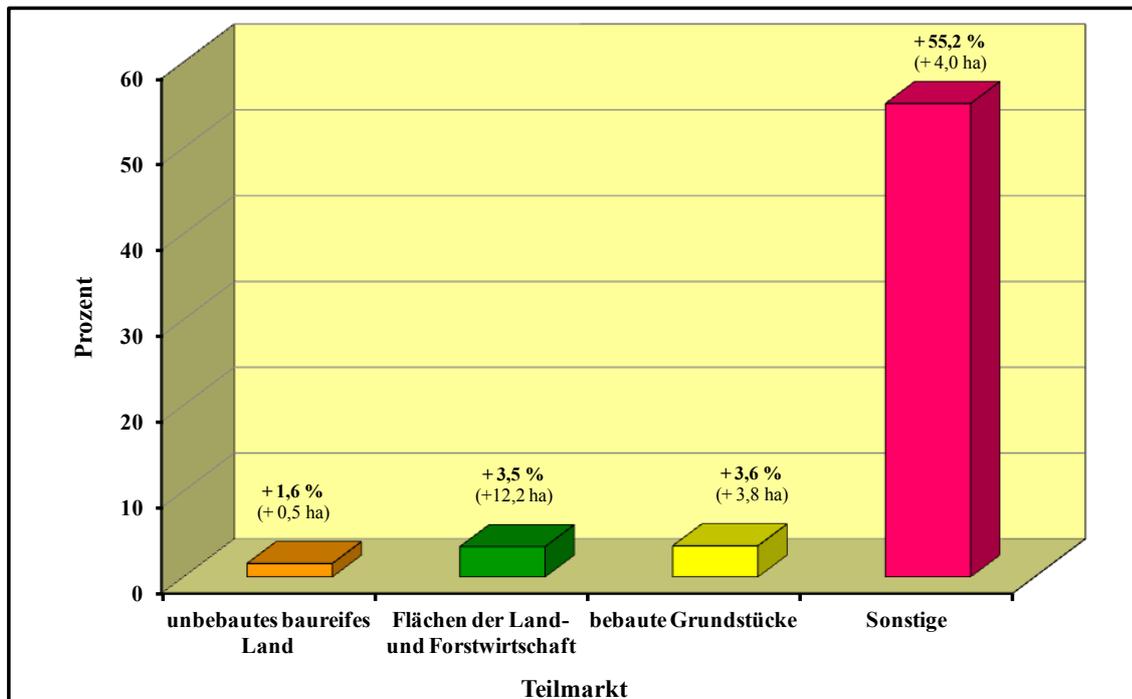


4.2 Flächenumsatz

Im Jahr 2015 wurden im Kreis Höxter insgesamt **508,83 ha** Grundstücksfläche umgesetzt. Davon entfielen 70,0 % = 356,17 ha auf Flächen der Land- und Forstwirtschaft, 21,4 % = 108,95 ha auf bebaute Grundstücke, 6,4 % = 32,59 ha auf unbebautes baureifes Land und 2,2 % = 11,12 ha auf Sonstige.

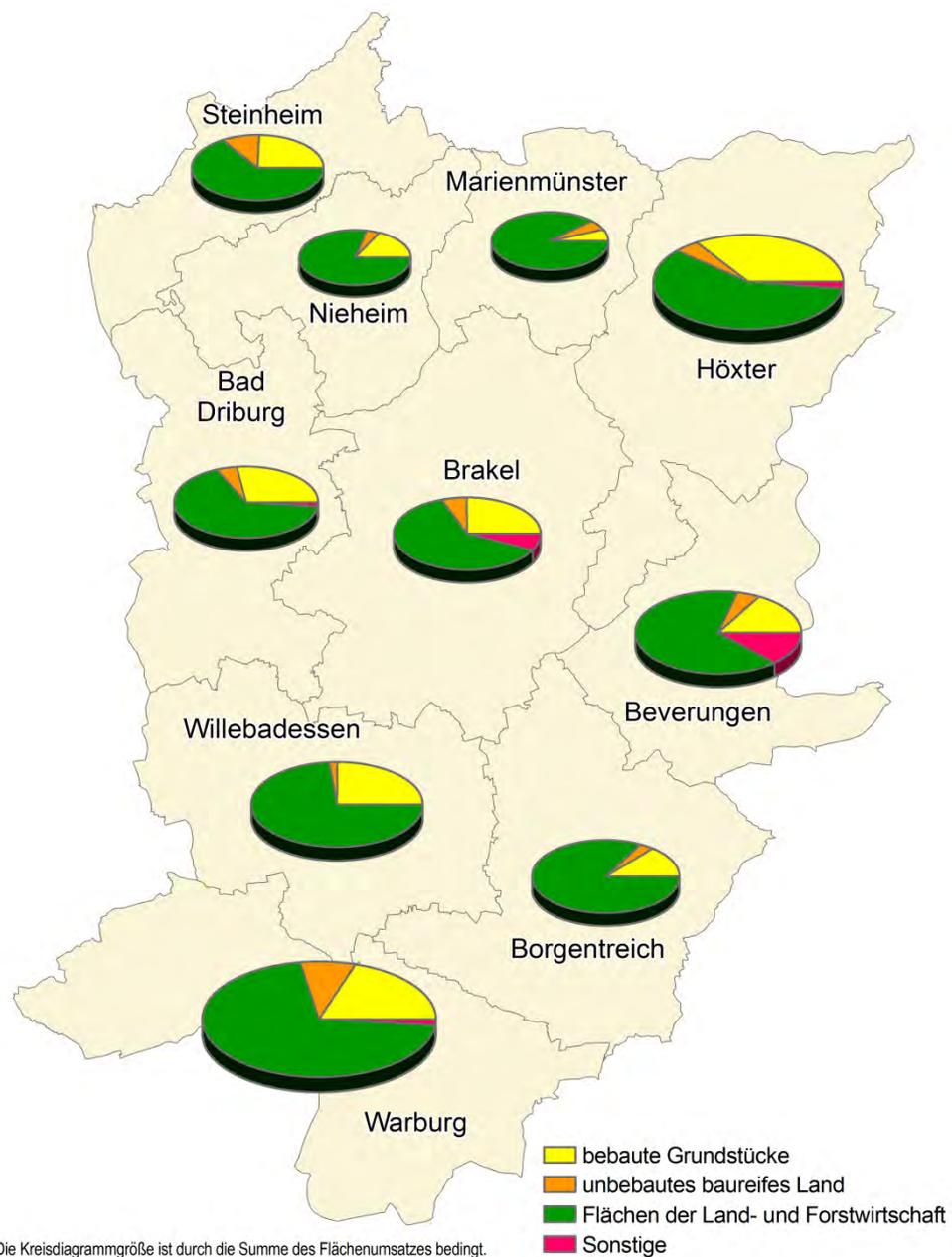


Änderung des Flächenumsatzes zum Vorjahr in Prozent



Der Flächenumsatz (508,83 ha) ist gegenüber dem Vorjahr (488,41 ha) in allen Teilmärkten gestiegen.

Aufteilung des Flächenumsatzes auf die Städte

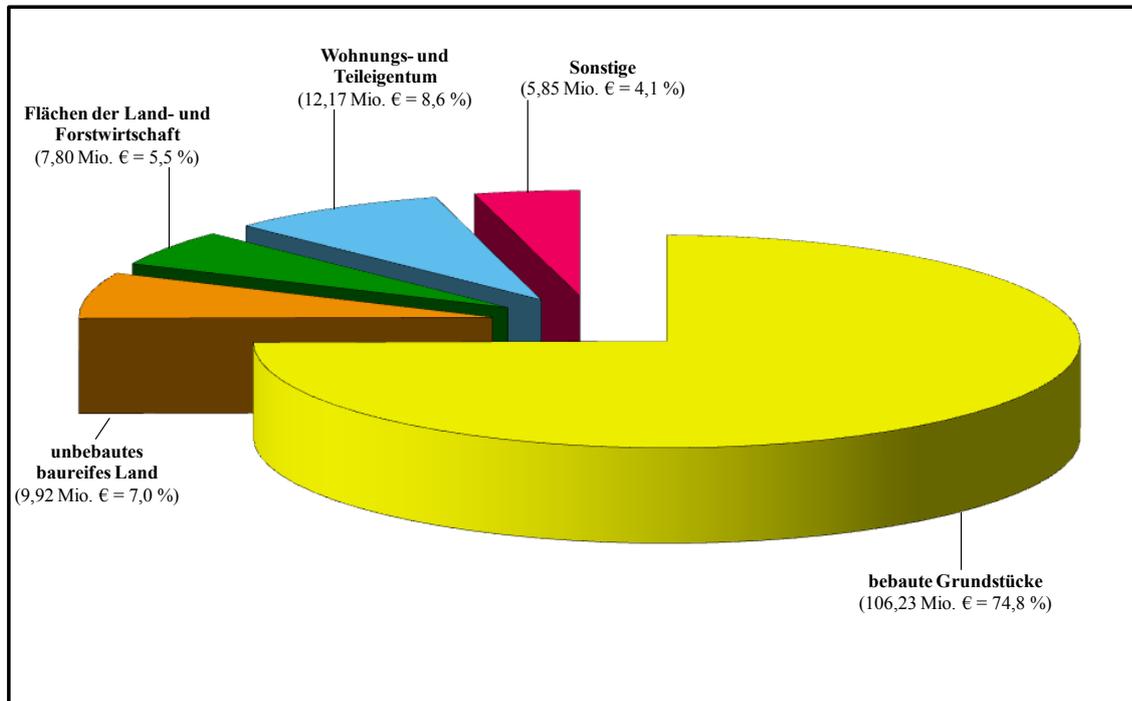


Stadt	unbebautes baureifes Land	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	bebaute Grundstücke	Sonstige	Summe
Bad Driburg	2,64	27,65	11,99	0,59	42,87
Beverungen	3,08	38,38	7,83	5,72	55,02
Borgentreich	1,54	38,13	5,05	0,00	44,72
Brakel	3,37	27,41	11,17	2,45	44,41
Höxter	3,00	39,89	25,66	1,11	69,66
Marienmünster	1,41	26,88	1,44	0,00	29,73
Nieheim	1,30	21,94	4,25	0,00	27,49
Steinheim	4,44	23,22	8,96	0,06	36,67
Warburg	10,55	70,21	18,08	1,18	100,03
Willebadessen	1,25	42,47	14,52	0,00	58,24
Kreis Höxter	32,59	356,17	108,95	11,12	508,83

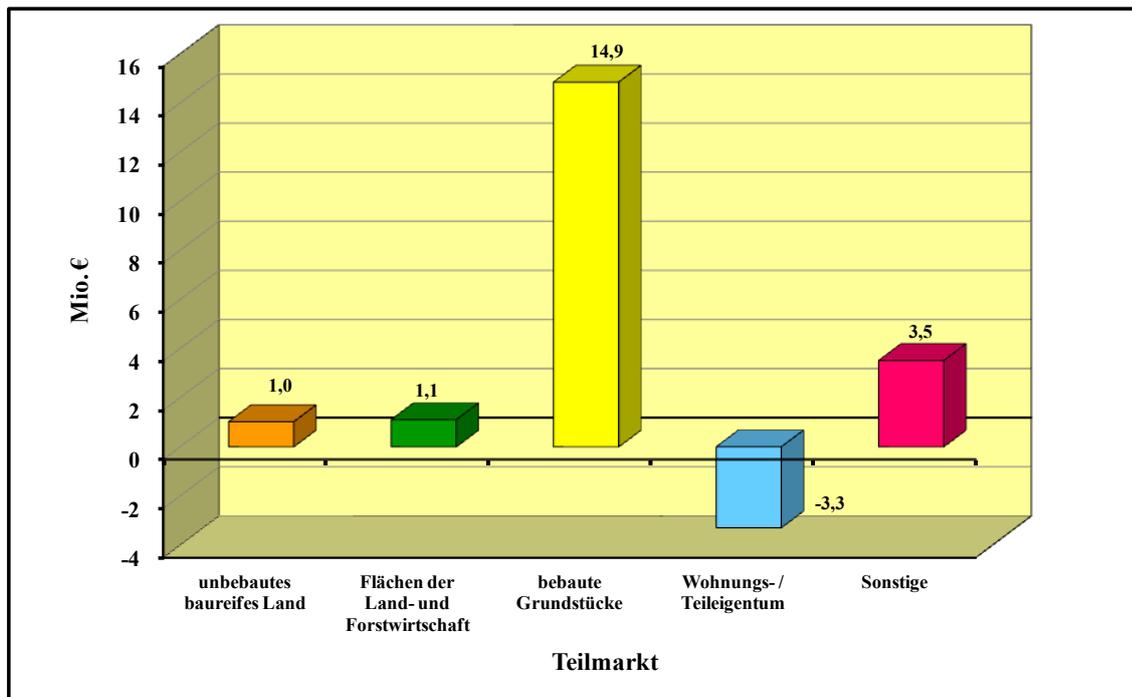
Flächenangaben in Hektar

4.3 Geldumsatz

Im Jahr 2015 wurden auf dem Immobilienmarkt im Kreis Höxter insgesamt **141,97 Mio. €** umgesetzt. Das entspricht einem Betrag von etwa 82.000 € pro Erwerbsvorgang. Von den 141,97 Mio. € entfielen 106,23 Mio. € auf bebaute Grundstücke, 12,17 Mio. € auf Wohnungs- und Teileigentum, 9,92 Mio. € auf unbebautes baureifes Land, 7,80 Mio. € auf Flächen der Land- und Forstwirtschaft und 5,85 Mio. € auf Sonstige.

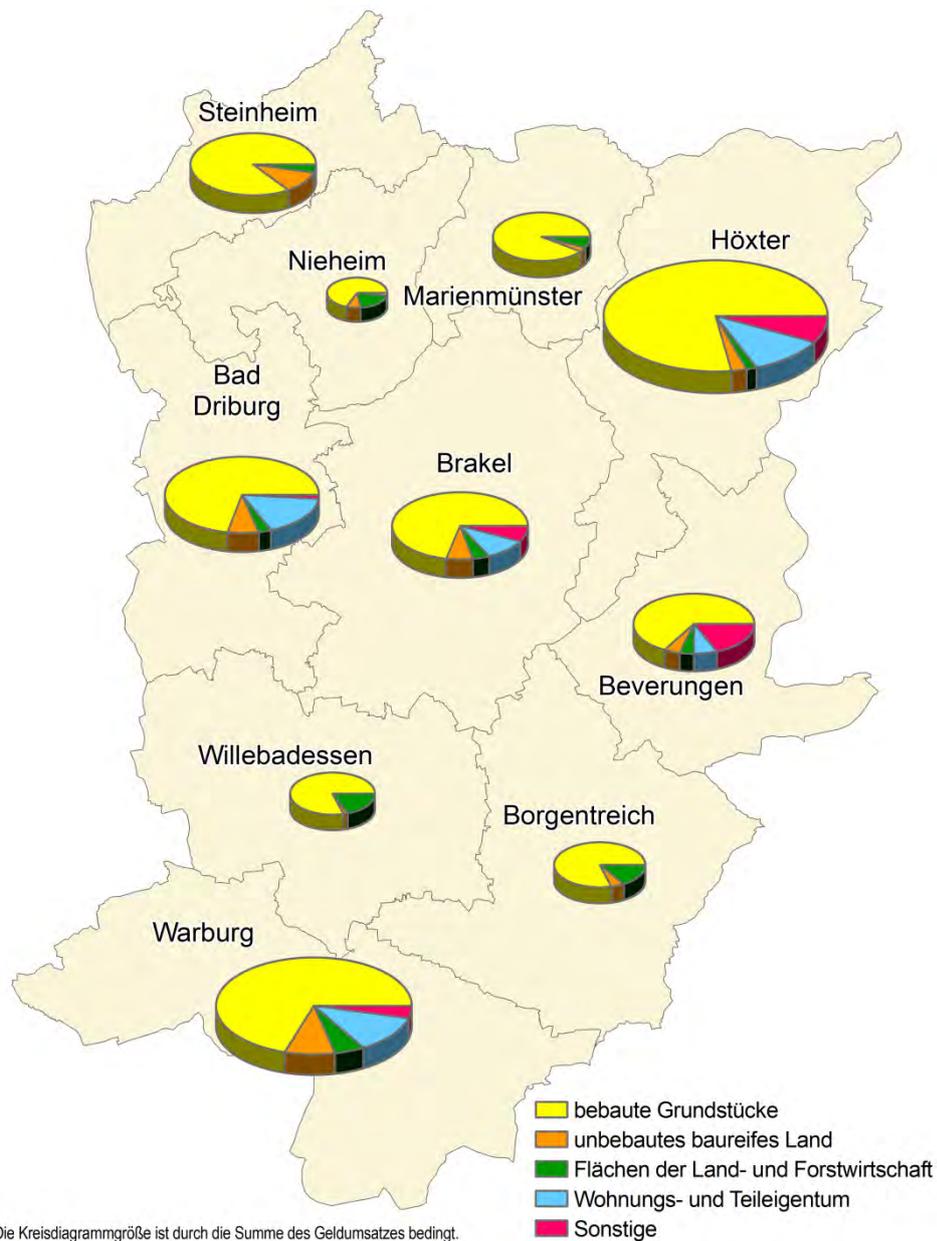


Änderung des Geldumsatzes zum Vorjahr



Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr insgesamt um 14 % bzw. 17,20 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	1,61	0,61	12,55	2,75	0,21	17,72
Beverungen	0,62	0,61	7,49	0,99	1,93	11,64
Borgentreich	0,41	0,96	5,73	0,00	0,00	7,10
Brakel	1,26	0,73	10,03	1,41	0,81	14,25
Höxter	1,03	0,64	26,72	3,82	1,98	34,19
Marienmünster	0,19	0,43	7,28	0,07	0,00	7,97
Nieheim	0,36	0,70	2,32	0,07	0,00	3,45
Steinheim	1,20	0,38	10,61	0,08	0,12	12,39
Warburg	3,10	1,66	18,45	2,98	0,80	26,99
Willebadessen	0,14	1,07	5,05	0,00	0,00	6,26
Kreis Höxter	9,92	7,80	106,23	12,17	5,85	141,97

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		
	2013	2014	2015	2013	2014	2015	2013	2014	2015
Bad Driburg	237	283	225	44,2	57,9	42,9	17,0	24,4	17,7
Beverungen	262	181	256	58,5	54,5	55,0	11,2	10,6	11,6
Borgentreich	128	95	105	74,4	33,5	44,7	3,3	9,3	7,1
Brakel	164	211	168	87,8	88,1	44,4	10,1	13,8	14,3
Höxter	344	322	328	86,7	54,0	69,7	23,8	25,8	34,19
Marienmünster	57	45	45	36,2	31,3	29,7	1,8	2,7	8,0
Nieheim	82	74	71	32,8	23,4	27,5	2,4	2,9	3,5
Steinheim	112	166	156	32,4	45,4	36,7	8,0	12,4	12,4
Warburg	222	231	282	85,4	53,5	100,0	14,6	17,3	27,0
Willebadessen	134	104	101	53,8	46,9	58,2	3,2	5,5	6,3
Kreis Höxter	1.742	1.712	1.737	592,1	488,4	508,8	95,4	124,8	142,0

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).

Von den insgesamt 1.737 registrierten Erwerbsvorgängen des Jahres 2015 sind 1.464 Fälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen. 273 Verkaufsfälle sind wegen persönlicher oder sonstiger Gründe 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

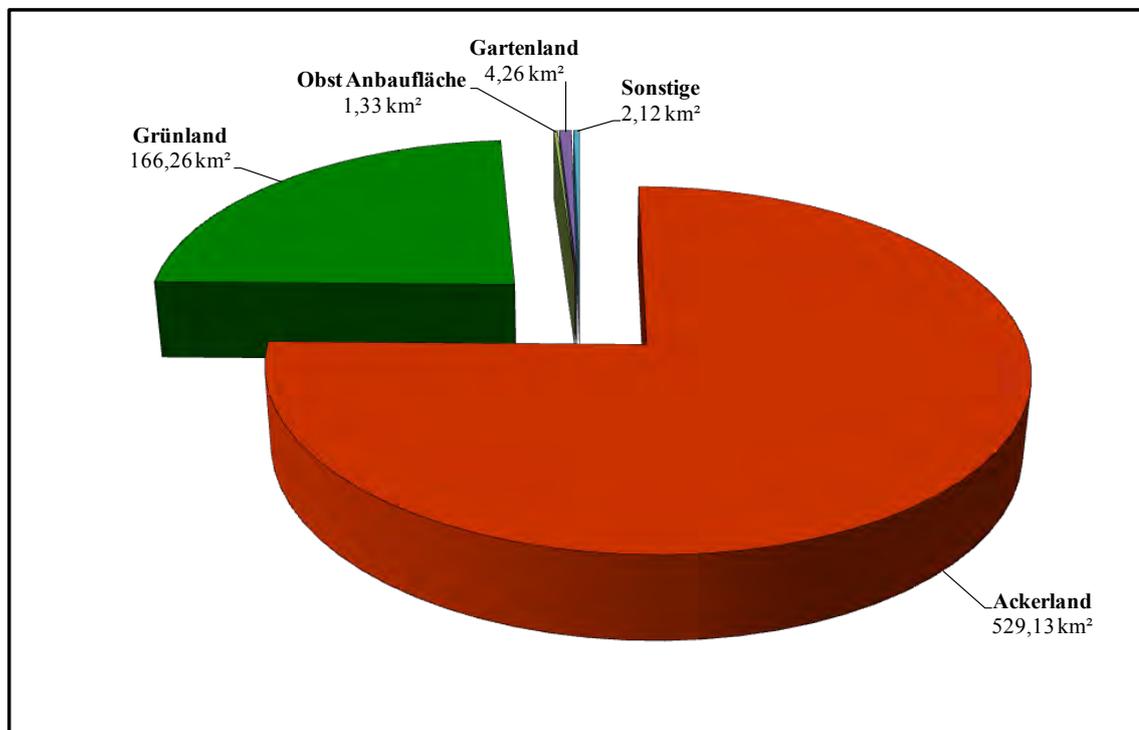
5.1.1 Landwirtschaftliche Flächen

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 703,10 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 2015
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 2015 fort.

Im Jahre 2015 wurden im Kreisgebiet 151 Ackerlandflächen und 111 Grünlandflächen im gewöhnlichen Grundstücksverkehr veräußert. Bei einem Flächenumsatz von insgesamt 225,48 ha (Ackerland = 143,94 ha, Grünland = 81,54 ha) betrug der Geldumsatz 4,76 Mio. € (Ackerland = 3,77 Mio. €, Grünland = 0,99 Mio. €).

Von den über das gesamte Kreisgebiet verteilten 125 Ackerlandrichtwerten mussten 111 zum Stichtag 01.01.2016 angehoben werden. Die Preissteigerungen lagen zwischen 0,10 €/m² und 0,50 €/m². Fünf Ackerlandrichtwerte blieben unverändert. Neun Ackerlandrichtwerte wurden um 0,10 €/m² bis 0,20 €/m² gesenkt. Insbesondere ergaben sich in den Gebieten Bad Driburg, Brakel und Borgentreich deutliche Preissteigerungen. In der Gemeinde Steinheim wurden hingegen leichte Preisrückgänge registriert.

In den Gemeinden Warburg, Nieheim, Marienmünster, Borgentreich und Willebadessen liegen die Ackerlandpreise über und in den Gemeinden Höxter, Beverungen und Steinheim unter dem Kreisdurchschnitt = 2,39 €/m² (Vorjahr = 2,18 €/m²). In den Gemeinden Bad Driburg und Brakel liegen die Ackerlandpreise in etwa im Kreisdurchschnitt.

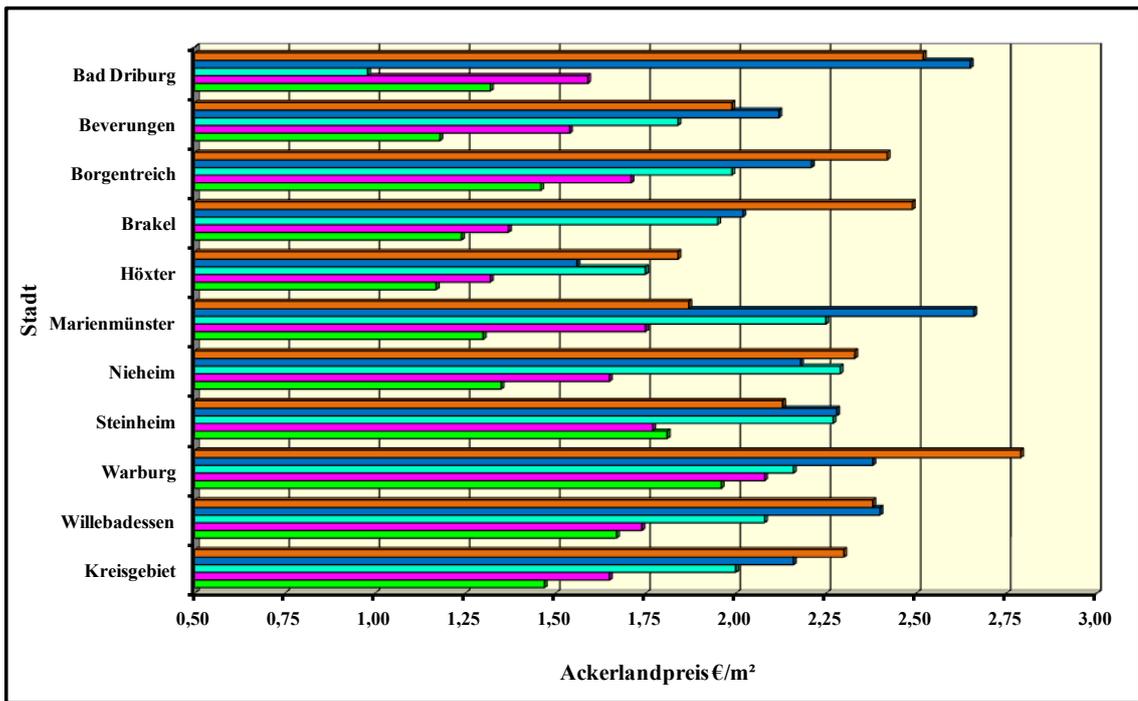
Insgesamt ergab sich beim Ackerland ein mittlerer Preisanstieg von + 10 %.

Im Kreisgebiet liegt der durchschnittliche Grünlandrichtwert jetzt bei 1,37 €/m². Dies ist gegenüber dem Vorjahr (1,30 €/m²) eine Steigerung von + 5 %. In 70 Fällen mussten die über das gesamte Kreisgebiet verteilten 125 Grünlandrichtwerte zum Stichtag 01.01.2016 angehoben. Die übrigen 55 Grünlandrichtwerte blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert. Aus den registrierten Kauffällen ergaben sich insbesondere in den Gebieten Brakel und Bad Driburg Preissteigerungen.

In den Gemeinden Brakel, Marienmünster, Nieheim, Steinheim und Bad Driburg liegen die Grünlandpreise über und in den Gemeinden Höxter, Beverungen, Borgentreich, Willebadessen und Warburg unter dem Kreisdurchschnitt = 1,37 €/m² (Vorjahr = 1,30 €/m²).

Durchschnittliche Ackerlandpreise

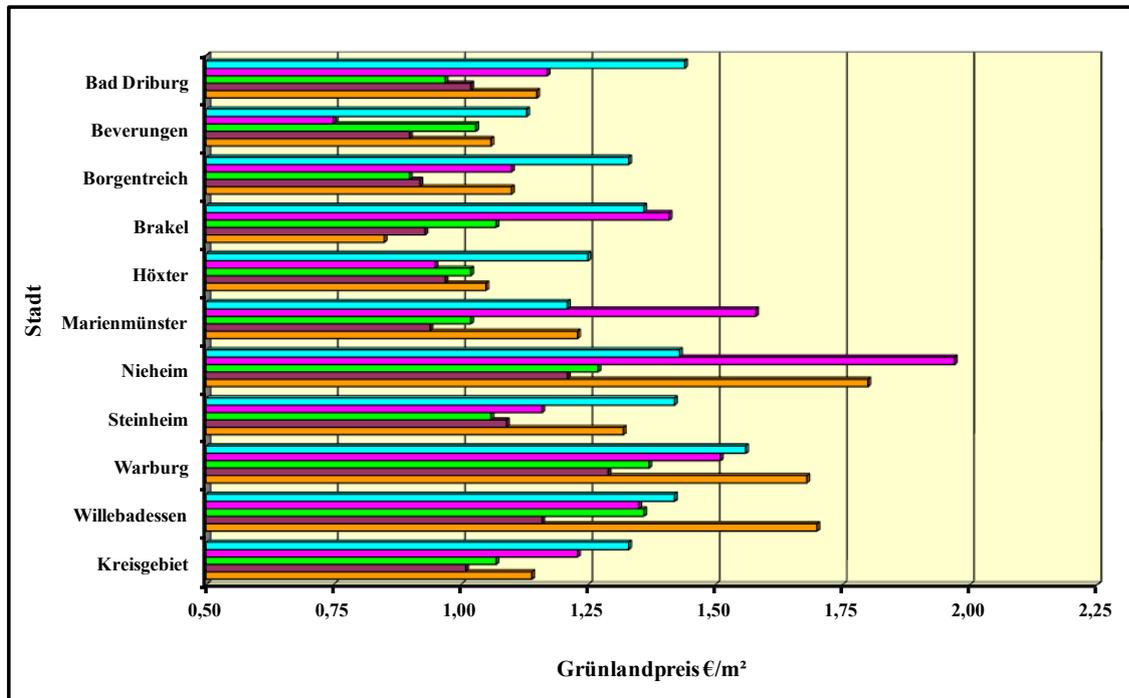
Das nachfolgende Diagramm zeigt die in den Jahren 2011 bis 2015 erzielten Durchschnittspreise für Ackerland unterschiedlicher Bodengüte und Grundstücksgröße. Diese Durchschnittspreise geben deshalb nicht das allgemeine Preisniveau für Ackerland wieder. Deutlich wird, dass 2015 insbesondere in Warburg und Bad Driburg 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
2015	2,52	1,99	2,42	2,49	1,84	1,87	2,33	2,13	2,79	2,38	2,30
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

Durchschnittliche Grünlandpreise

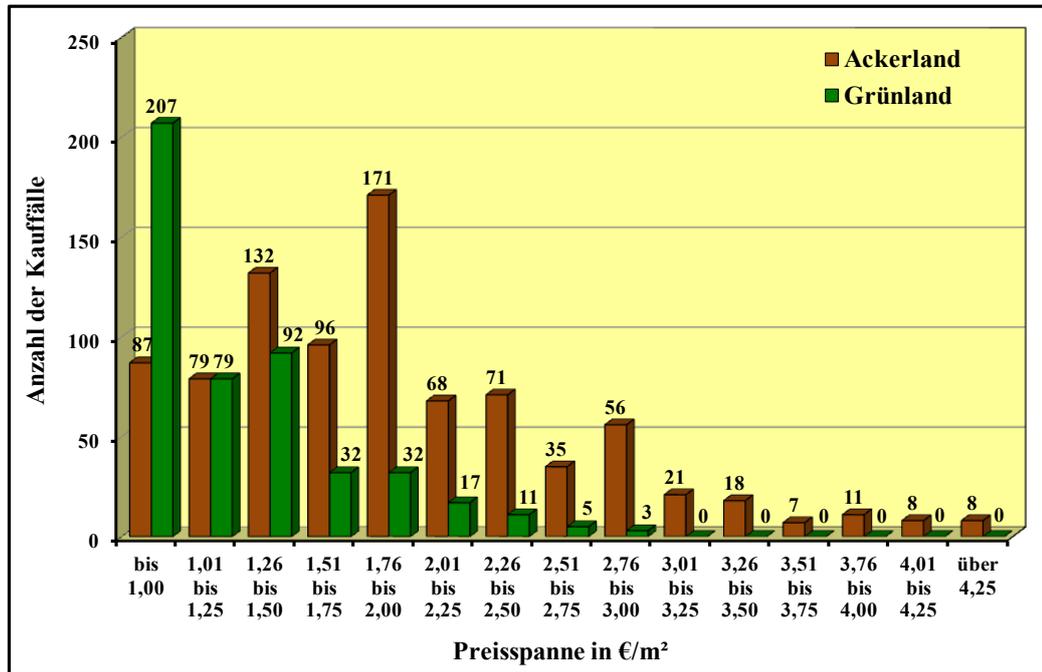
Das nachfolgende Diagramm zeigt die in den Jahren 2011 bis 2015 erzielten Durchschnittspreise für Grünland unterschiedlicher Bodengüte und Grundstücksgröße. Diese Durchschnittspreise geben deshalb nicht das allgemeine Preisniveau für Grünland wieder.



	Bad Driburg	Beverungen	Borgentreich	Brakel	Höxter	Marienmünster	Nieheim	Steinheim	Warburg	Willebadessen	Kreisgebiet
2015	1,44	1,13	1,33	1,36	1,25	1,21	1,43	1,42	1,56	1,42	1,33
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

Acker- und Grünlandverkäufe der Jahre 2011 bis 2015

In dem nachfolgenden Diagramm sind die in den Jahren 2011 bis 2015 registrierten Acker- und Grünlandverkäufe in Preiskategorien aufgeführt.

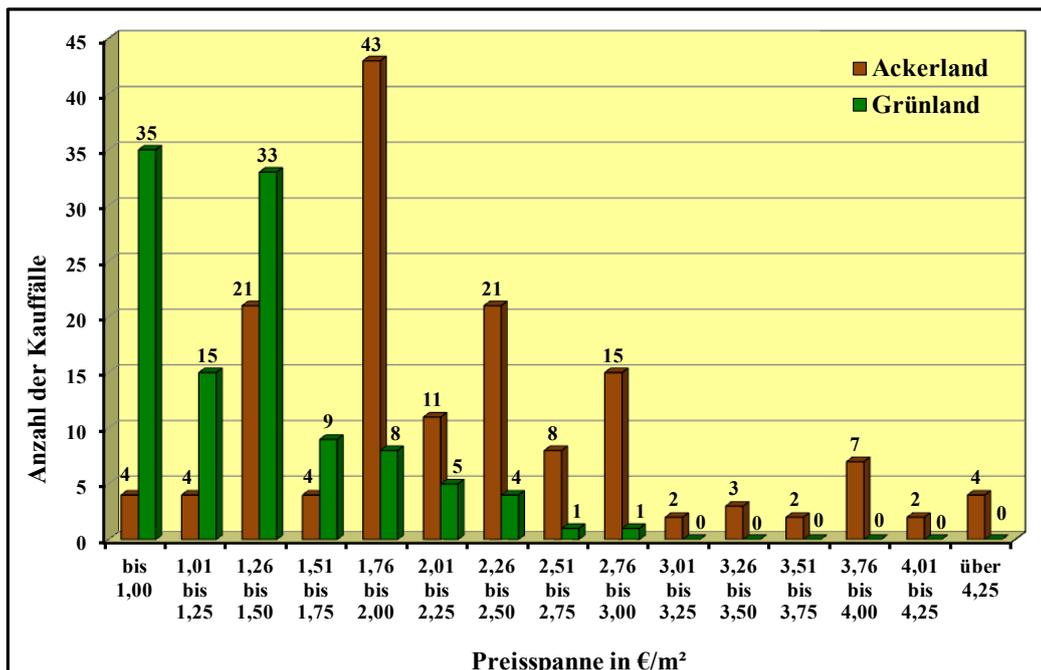


Die in den Jahren 2011 bis 2015 gekauften 868 Ackerflächen hatten eine mittlere Ackerzahl von 53 (Bonität), waren im Mittel 1,1139 ha groß und erzielten einen durchschnittlichen Kaufpreis von 1,94 €/m².

Die in den Jahren 2011 bis 2015 gekauften 478 Grünlandflächen hatten eine mittlere Grünlandzahl von 45 (Bonität), waren im Mittel 0,8503 ha groß und erzielten einen durchschnittlichen Kaufpreis von 1,19 €/m².

Acker- und Grünlandverkäufe des Jahres 2015

In dem nachfolgenden Diagramm sind nur die im Jahr 2015 registrierten Acker- und Grünlandverkäufe in Preiskategorien aufgeführt.

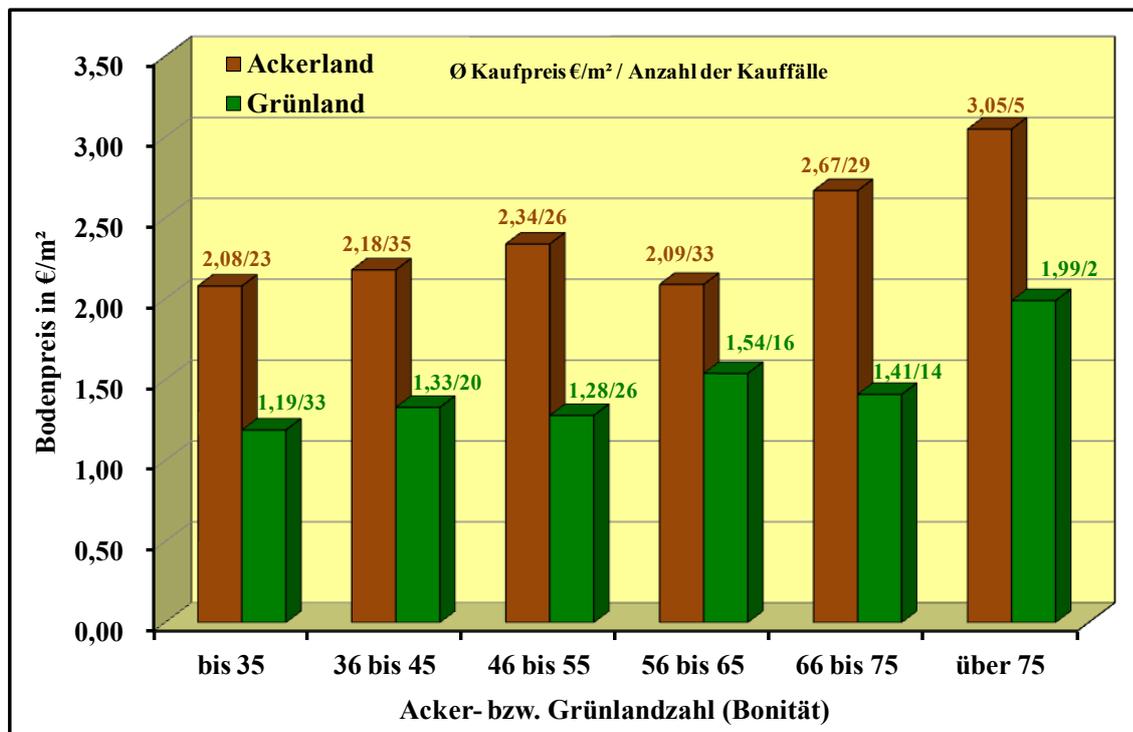


Die im Jahr 2015 gekauften 151 Ackerflächen hatten eine mittlere Ackerzahl von 52 (Bonität), waren im Mittel 0,9532 ha groß und erzielten einen durchschnittlichen Kaufpreis von 2,30 €/m².

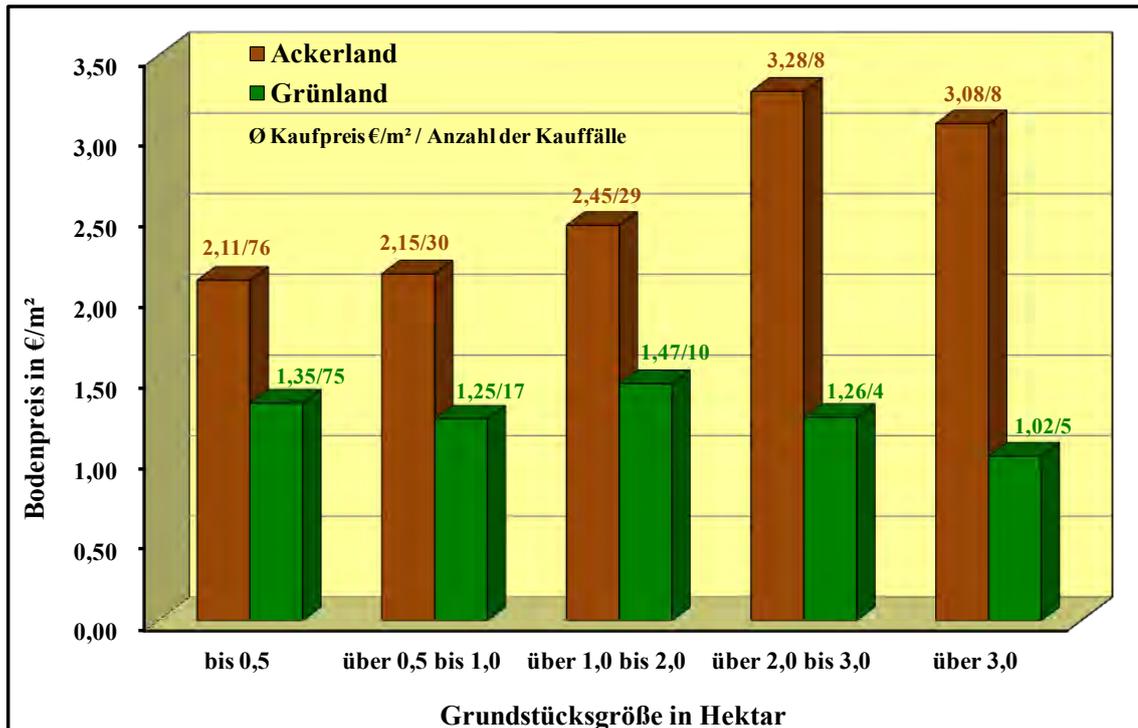
19,0 % aller Verkaufsfälle lagen in der Preiskategorie bis 1,50 €/m², 31,1 % in der Preiskategorie über 1,50 €/m² bis 2,00 €/m², 21,2 % in der Preiskategorie über 2,00 €/m² bis 2,50 €/m², 15,2 % in der Preiskategorie über 2,50 €/m² bis 3,00 €/m², 3,3 % in der Preiskategorie über 3,00 €/m² bis 3,50 €/m², 6,0 % in der Preiskategorie über 3,50 €/m² bis 4,00 €/m² und 4,0 % in der Preiskategorie über 4,00 €/m².

Die im Jahr 2015 gekauften 111 Grünlandflächen hatten eine mittlere Grünlandzahl von 47 (Bonität), waren im Mittel 0,7346 ha groß und erzielten einen durchschnittlichen Kaufpreis von 1,33 €/m².

74,8 % aller Verkaufsfälle lagen in der Preiskategorie bis 1,50 €/m², 15,3 % in der Preiskategorie über 1,50 €/m² bis 2,00 €/m² und 9,9 % in der Preiskategorie über 2,00 €/m².



Das vorstehende Diagramm zeigt die Aufteilung der registrierten Kaufpreise des Jahres 2015 in verschiedenen Bonitätsklassen. Der Preiseinfluss wird somit nur durch die Acker- bzw. Grünlandzahl erklärt. Die Grundstücksgröße und andere Einflussgrößen werden nicht berücksichtigt. Die Zahl vor dem Spiegelstrich gibt den durchschnittlichen Kaufpreis in €/m² und die Zahl hinter dem Schrägstrich die Anzahl der Kauffälle in der jeweiligen Bonitätsklasse an.



Das vorstehende Diagramm zeigt die Aufteilung der registrierten Kaufpreise des Jahres 2015 in verschiedenen Grundstücksgrößenklassen. Der Preiseinfluss wird somit nur durch die Grundstücksgröße erklärt. Die Bonität und andere Einflussgrößen werden nicht berücksichtigt. Die Zahl vor dem Spiegelstrich gibt den durchschnittlichen Kaufpreis in €/m² und die Zahl hinter dem Schrägstrich die Anzahl der Kauffälle in der jeweiligen Grundstücksgrößenklasse an.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die im Jahr 2015 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	7	9,69	0,29	6	3,30	0,06
Beverungen	20	12,72	0,30	19	13,34	0,13
Borgentreich	31	26,13	0,77	8	4,62	0,05
Brakel	10	19,50	0,56	6	3,21	0,05
Höxter	17	9,39	0,16	26	11,57	0,14
Marienmünster	5	9,67	0,19	3	9,55	0,09
Nieheim	7	4,01	0,09	10	7,60	0,07
Steinheim	19	8,20	0,18	12	10,16	0,15
Warburg	21	23,28	0,69	9	13,69	0,20
Willebadessen	14	21,34	0,52	12	4,51	0,05
Kreis Höxter	151	143,94	3,77	111	81,54	0,99

Durchschnittliche Ackerlandpreise

Die statistische Auswertung des Datenmaterials des Jahres 2015 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	2,09	2,24	2,39	2,54	2,70	2,85

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

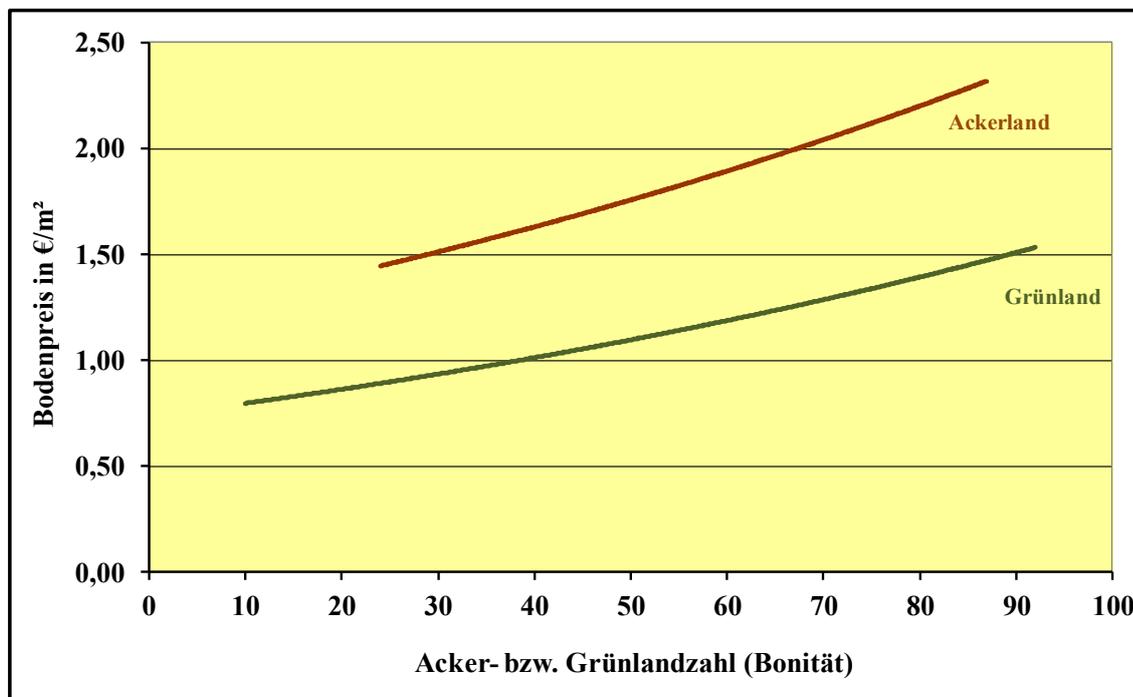
Durchschnittliche Grünlandpreise

Die statistische Auswertung des Datenmaterials des Jahres 2015 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	1,21	1,29	1,37	1,45	1,53	1,61

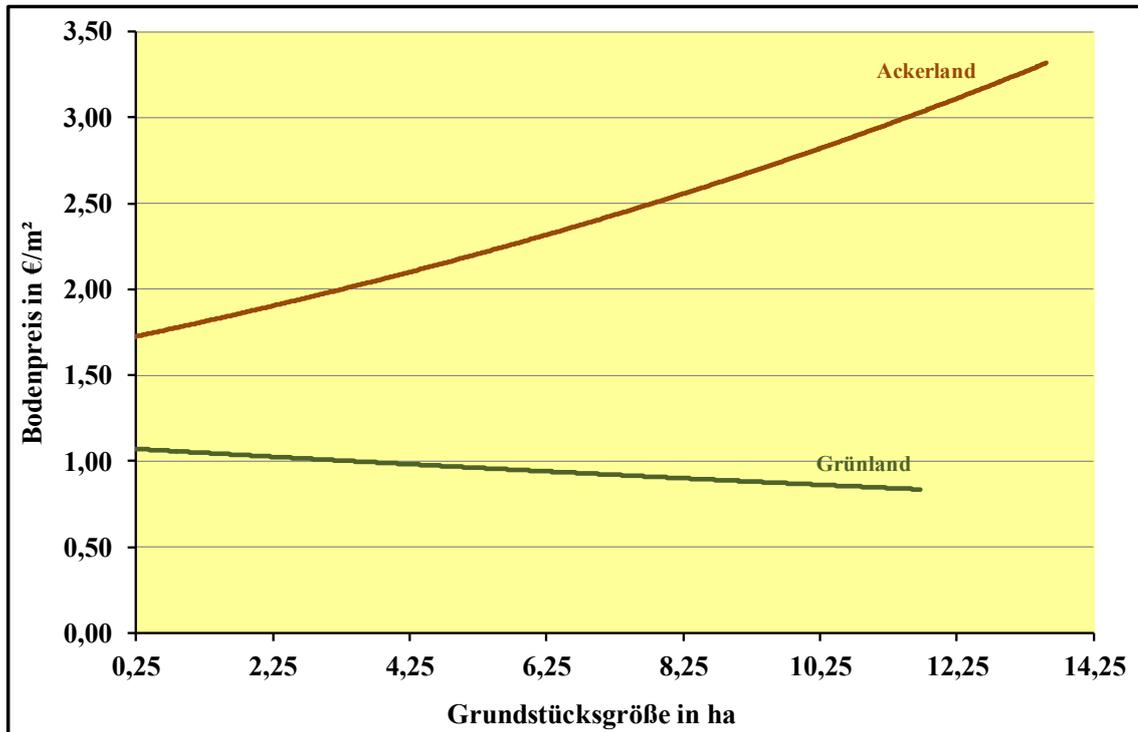
Detaillierte Angaben über das Preisniveau für Grünland im Bereich des Kreises Höxter können der Übersicht über die Bodenrichtwerte entnommen werden (Nr. 7.5.2).

Auf Grundlage der in den Jahren 2011 bis 2015 registrierten 868 Acker- und 478 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 2011 bis 2015 registrierten 868 Acker- und 478 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.

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 2011 bis 2015 wurden insgesamt 111 derartige Kauffälle registriert. Im Mittel lagen die erzielten Kaufpreise ca. 55 % über dem jeweiligen Acker- bzw. Grünlandrichtwert (siehe Nr. 7.5.2).

5.1.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Trotz eines Waldanteils von rd. 30 % an der Gesamtfläche des Kreises Höxter (siehe Nr. 9.3.1) ist der forstwirtschaftliche Grundstücksverkehr über mehrere Jahre betrachtet eher gering. Verträge über den Verkauf forstwirtschaftlicher Flächen fallen seit Jahren nur selten an. Im Jahr 2015 wurden 23 Verkaufsfälle mit einem Flächenumsatz von insgesamt 14,05 ha und einem Geldumsatz von 0,12 Mio. € (einschließlich Aufwuchs) registriert. Der Bodenpreis inklusive Aufwuchs betrug im Mittel 1,02 €/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
2015	13	14,05	1,02

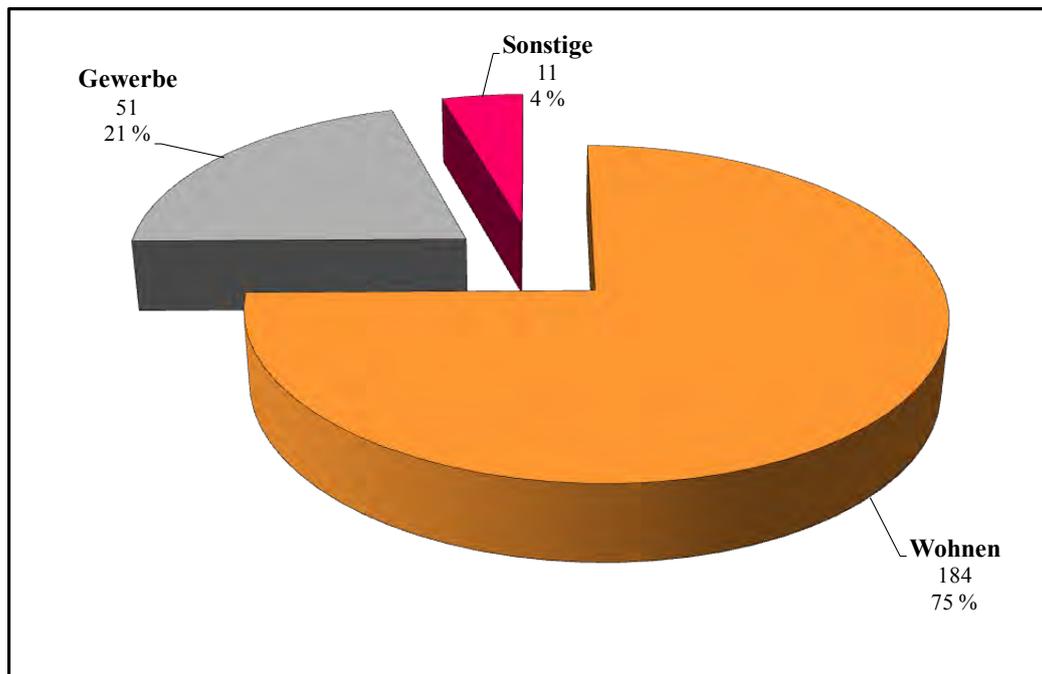
Auf Grundlage der vorstehenden Vergleichsfälle hat der Gutachterausschuss den Waldbodenwert (ohne Aufwuchs) im Kreis Höxter zu 0,40 €/m² ermittelt. Dieser Wert berücksichtigt die durchschnittliche Nutzbarkeit eines Wirtschaftswaldes. Besondere Einflüsse wie naturschutzrechtliche Auflagen, Steilhanglagen,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

5.1.4 Gartenland

Im Jahr 2015 betrug der Geldumsatz im Kreisgebiet 0,08 Mio. €. Es wurden insgesamt 25 Verkaufsfälle registriert. Der Flächenumsatz betrug 1,68 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 2015 wurden im Kreis Höxter 246 Kaufverträge über Bauflächen registriert. Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein Rückgang um 12 % (2014 = 280 Kaufverträge).



Von den im Jahr 2015 verkauften 246 baulich nutzbaren Grundstücken entfielen 184 auf Wohnbaugrundstücke (Vorjahr = 221), 51 auf Gewerbebaugrundstücke (Vorjahr = 55) und 11 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	184	11,35	5,27
Gewerbe	51	16,53	3,09
Sonstige	11	0,39	0,27
Summe	246	28,27	8,63

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. €		
	2013	2014	2015	2013	2014	2015	2013	2014	2015
Bad Driburg	35	53	40	5,03	4,02	2,64	1,77	2,27	1,64
Beverungen	23	29	24	2,27	2,92	2,45	0,85	0,53	0,50
Borgentreich	12	16	12	0,64	2,28	1,47	0,12	0,26	0,40
Brakel	27	29	21	2,82	1,96	1,50	0,71	0,73	0,46
Höxter	28	30	25	3,43	3,64	2,37	0,91	1,30	0,96
Marienmünster	8	6	12	0,45	0,57	1,37	0,06	0,08	0,19
Nieheim	16	11	13	1,11	1,98	0,99	0,14	0,21	0,23
Steinheim	21	46	43	1,62	7,87	4,03	0,61	1,64	1,15
Warburg	39	41	48	4,69	2,88	10,36	0,90	1,15	2,99
Willebadessen	46	19	8	1,46	1,75	1,09	0,19	0,16	0,11
Kreis Höxter	255	280	246	23,51	29,87	28,27	6,28	8,35	8,63

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
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
2015	149	11,12	5,19	48,85

Ø Bodenpreis €/m² hier abgaben- und beitragspflichtig

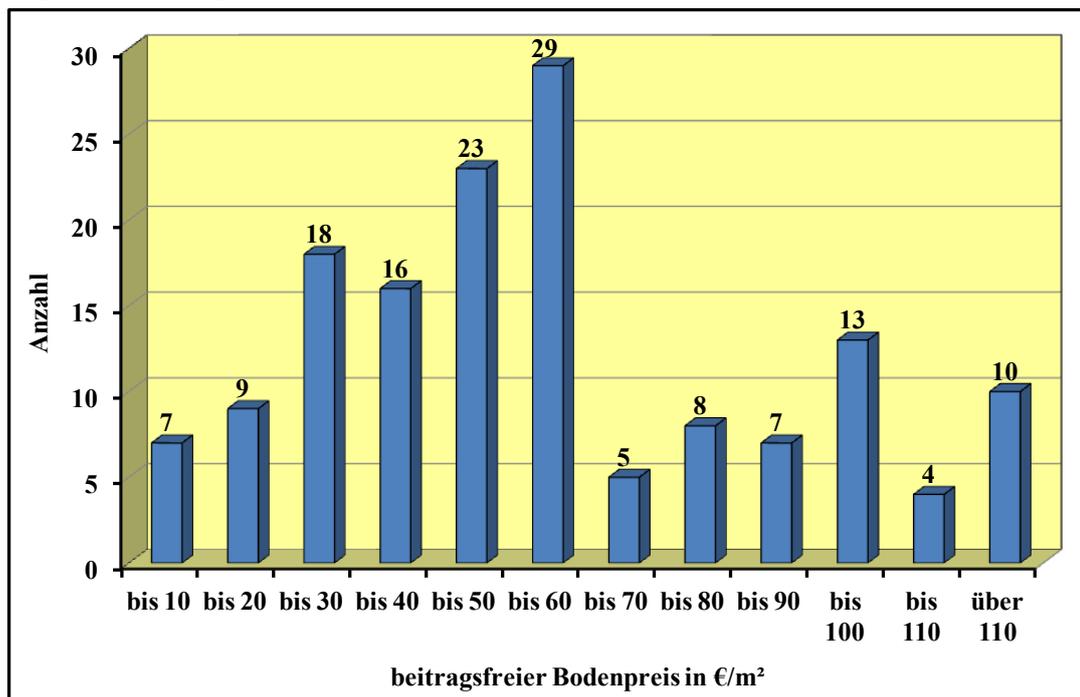
Im Jahre 2015 wurden 149 Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau verkauft. Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein Rückgang um 6 %.

Die Umsatzzahlen des Jahres 2015 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	22	1,42	1,18	97,49
Beverungen	5	0,42	0,14	37,71
Borgentreich	5	0,36	0,07	31,57
Brakel	15	1,10	0,37	50,13
Höxter	16	1,14	0,71	77,16
Marienmünster	9	0,72	0,14	21,24
Nieheim	8	0,66	0,17	35,24
Steinheim	34	2,50	0,97	52,76
Warburg	31	2,45	1,41	58,72
Willebadessen	4	0,37	0,04	26,87
Kreis Höxter	149	11,12	5,19	58,20

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 58,20 €/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 Kostenerstattungsbeiträge gemäß § 135a BauGB (naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben) und die Abgaben für den Kanal- und Wasseranschluss nach dem Kommunalabgabengesetz - KAG (Aufwand für die erstmalige Herstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen ohne Hausanschlüsse) enthalten.

In dem nachfolgenden Diagramm sind die im Jahr 2015 registrierten Wohnbaulandverkäufe in Preiskategorien aufgeführt. Die Angaben beziehen sich auf abgaben- und beitragsfreie Bodenpreise.



Von den 149 registrierten Wohnbaulandverkäufen lagen 73 (= 49 %) in Wohnbaugebieten mit abgaben- und beitragsfreien Bodenpreisen bis 50,00 €/m². In 10 Fällen (7 %) lag der abgaben- und beitragsfreie Bodenpreis über 110,00 €/m².

Im Jahr 2015 wurden von den insgesamt 149 registrierten Wohnbaulandverkäufen 72 (= 48,3 %) in den Kernstädten und 77 (= 51,7 %) 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	14	63,6	8	36,4
Beverungen	2	40,0	3	60,0
Borgentreich	2	40,0	3	60,0
Brakel	5	33,3	10	66,7
Höxter	4	25,0	12	75,0
Marienmünster/Vörden	3	33,3	6	66,7
Nieheim	3	37,5	5	62,5
Steinheim	25	73,5	9	26,5
Warburg	13	41,9	18	58,1
Willebadessen	1	25,0	3	75,0
Kreis Höxter	72	48,3	77	51,7

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 2015 wurden im Kreisgebiet 56 kommunale Wohnbauflächen verkauft. Der Marktanteil der Städte am Verkauf von Wohnbaugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau beträgt somit rd. 38 % (von insgesamt 149 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
2015	56

Die im Jahr 2015 registrierten 56 kommunalen Wohnbauflächenverkäufe verteilen sich auf die einzelnen Städte wie folgt:

Stadt	Anzahl
Bad Driburg	7
Beverungen	1
Borgentreich	2
Brakel	7
Höxter	1
Marienmünster	1
Nieheim	4
Steinheim	13
Warburg	20
Willebadessen	0

Auch für das Jahr 2016 stellen die Städte wieder kommunales Wohnbauland zur Verfügung. Lage, Anzahl und voraussichtliche Kaufpreise sind 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 2011 bis 2015 wurden im Kreis Höxter 9 Erbbaurechtsbestellungen an Bauplätzen für Ein- und Zweifamilienhäuser registriert. Der durchschnittliche Erbbauzins betrug 3,7 % des beitragsfreien Bodenwertes.

5.2.5 Auflösung von Erbbaurechten

In den Jahren 2011 bis 2015 wurden im Kreis Höxter 57 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 55 % bis 83 %.

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. Entsprechendes unbebautes baureifes Land ist in diesen Gebieten jedoch kaum vorhanden. Die Investoren greifen daher auf Grundstücke mit einer älteren Bebauung zurück. Unter Berücksichtigung der Kosten für den Abriss bzw. die Totalsanierung der Altgebäude ergeben sich dann bei diesen wenigen Fällen Bodenwertanteile, die teilweise deutlich über den ausgewiesenen Bodenrichtwerten liegen.

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. €
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
2015	44	16,4	3,1

Im Jahr 2015 betrug der Geldumsatz im Kreisgebiet bei insgesamt 44 Verkaufsfällen und einem Flächenumsatz von 16,44 ha = 3,06 Mio. €.

Im Mittel wurde beitragsfreies Gewerbeland zu 25,40 €/m² (Vorjahr 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 1 % gesunken und der Geldumsatz um 27 % gestiegen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass im Jahr 2015 Gewerbeflächen überwiegend in Gebieten mit einem höheren Bodenpreisniveau veräußert wurden.

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 2015 verkauften Gewerbe-/ Industriegrundstücke betrug 3.737 m² (Vorjahr 3.966 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 2016 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.

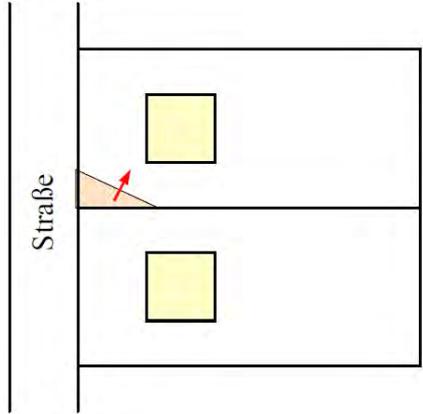
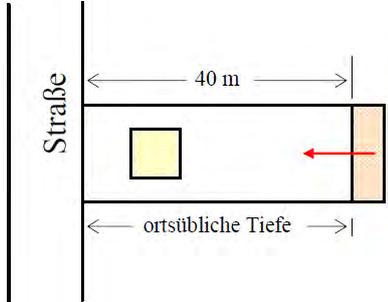
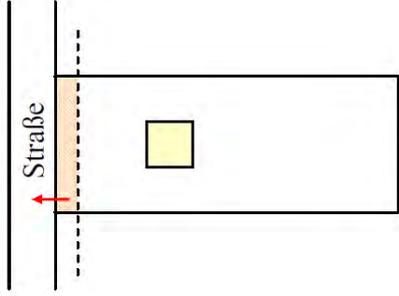
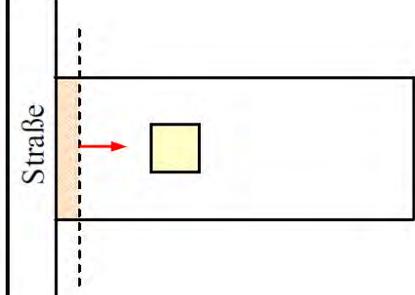
Die vertiefende Auswertung der Kaufpreise zeigt, dass bei Flächen bis 3.000 m² die Bodenwerte der Hofräume mit 50 % des Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreies Bauland angesetzt werden.

5.2.9 Unselbständige Teilflächen

Die in den Jahren 2011 bis 2015 registrierten Kauffälle für unselbständige Teilflächen wurden untersucht. Beispielhaft wird hier das Auswerteergebnis der 6 am häufigsten vorkommenden Teilflächenankäufe dargestellt.

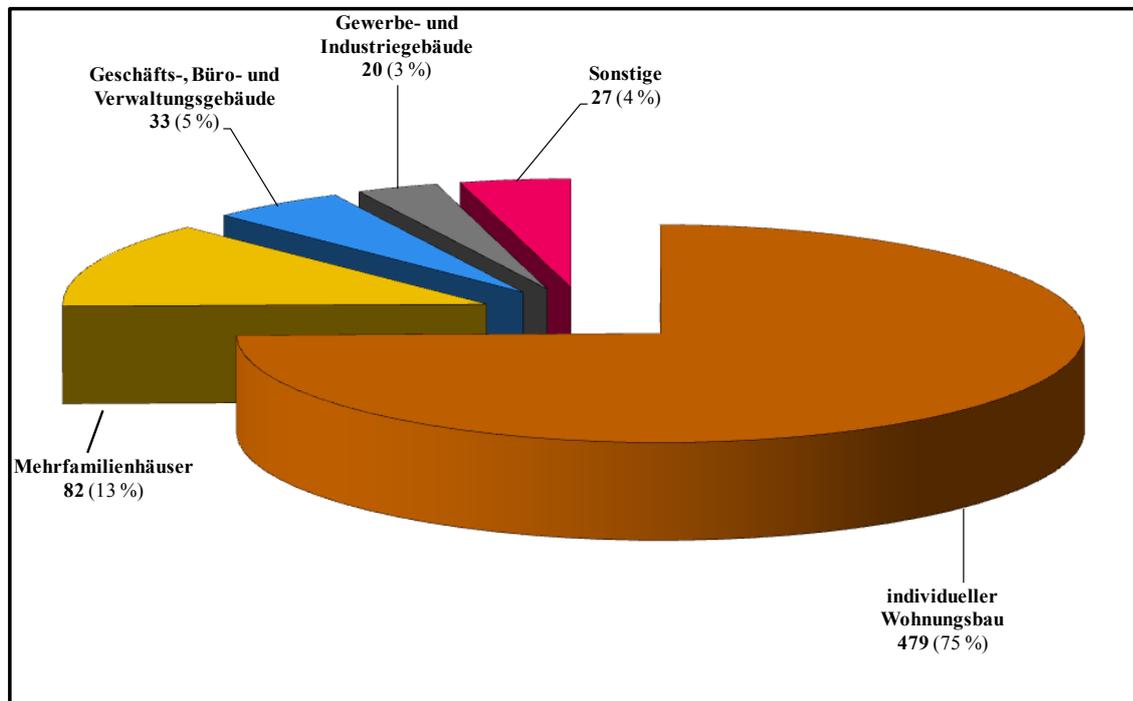
Ein Erwerb solcher Flächen ist in der Regel nur für einen bestimmten Personenkreis interessant, z. B. um die bauliche Ausnutzbarkeit eines angrenzenden Grundstücks oder den bisher ungünstigen Zuschnitt zu verbessern bzw. die Freiflächen zu erweitern. Beim Erwerb von Verkehrsflächen kommen nur der Straßenbaulastträger 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)	21	80 % (Ø Fläche = 100 m ²)	
unmaßgebliche Teilflächen bzw. andere nicht als Stellplatz geeignete Flächen	11	90 % (Ø Fläche = 16 m ²)	

<p>seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen; Arrondierungsfläche aus einer eigenständig nutzbaren Baulandfläche</p>	<p>25</p>	<p>80 % (Ø Fläche = 66 m²)</p>	
<p>Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei ausreichend vorhandenem Garten- und Hinterland</p>	<p>12</p>	<p>78 % (Ø Fläche = 148 m²)</p>	
<p>Flächen, die zur Verbreiterung einer bestehenden Straße benötigt werden (geringer Eingriff)</p>	<p>50</p>	<p>68 % (Ø Fläche = 20 m²)</p>	
<p>Rückübertragung von Verkehrsflächen (Verkauf durch Straßenbauerträger)</p>	<p>58</p>	<p>34 % (Ø Fläche = 56 m²)</p>	

6. Bebaute Grundstücke

Im Jahr 2015 wurden insgesamt 641 bebaute Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft. Das ist gegenüber dem Jahr 2014 (619) eine Steigerung um 4 %.



Im Jahr 2015 entfielen von den insgesamt 641 Verkäufen bebauter Grundstücke 479 auf den individuellen Wohnungsbau (Vorjahr 504), 82 auf Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau (Vorjahr 43), 33 auf Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (Vorjahr 29), 20 auf Gewerbe- und Industriegebäude (Vorjahr 18) und 27 auf Sonstige (Vorjahr 25). Unter „Sonstige“ werden u.a. landwirtschaftliche Hofstellen, Scheunen, Ställe, Kinder- und Jugendfreizeitheime, Kasernengebäude, Schrankenposten registriert.

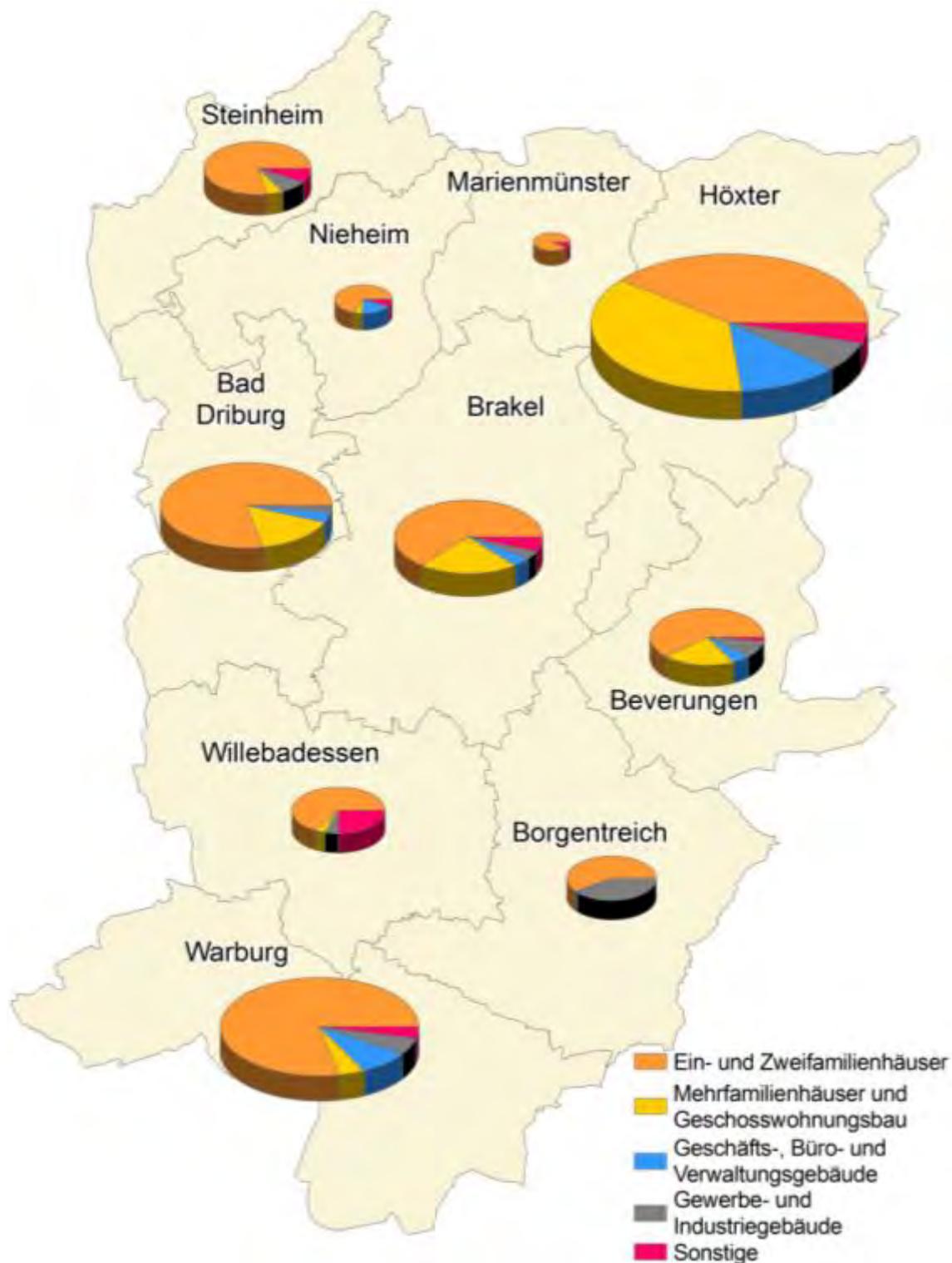
Teilmarkt	Anzahl der Verkaufsfälle			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2013	2014	2015	2013	2014	2015	2013	2014	2015
Ein- und Zweifamilienhäuser	405	504	479	27,0	33,8	31,4	37,4	48,4	48,7
Mehrfamilienhäuser	26	43	82	2,4	3,7	7,9	4,3	8,0	15,7
Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude	18	29	33	1,5	2,3	2,6	3,1	4,5	6,0
Gewerbe- und Industriegebäude	9	18	20	3,0	15,4	7,8	2,4	7,9	5,0
Sonstige	43	25	27	5,5	2,8	7,3	2,0	1,1	3,2
Kreis Höxter	501	619	641	39,4	58,0	57,0	49,1	69,9	78,6

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	67	9	3	1	1
Beverungen	47	4	2	2	3
Borgentreich	28	1	1	1	0
Brakel	56	8	3	2	5
Höxter	98	48	6	5	4
Mariemünster	11	0	0	0	1
Nieheim	14	2	6	0	3
Steinheim	35	2	1	3	2
Warburg	90	5	10	3	5
Willebadessen	33	3	1	3	3
Kreis Höxter	479	82	33	20	27

Geldumsatz (Mio. €) in den Teilmärkten	Ein- und Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	Gewerbe- und Industriegebäude	Sonstige
Bad Driburg	8,66	1,71	0,30	0,22	0,06
Beverungen	3,21	1,38	0,29	0,42	0,09
Borgentreich	2,00	0,03	0,04	1,43	0,00
Brakel	5,20	2,33	0,32	0,25	0,40
Höxter	10,56	8,89	3,51	1,42	0,87
Mariemünster	0,68	0,00	0,00	0,00	0,06
Nieheim	1,08	0,11	0,32	0,00	0,10
Steinheim	3,75	0,31	0,04	0,39	0,31
Warburg	11,20	0,77	1,16	0,60	0,38
Willebadessen	2,40	0,15	0,03	0,24	0,93
Kreis Höxter	48,74	15,68	6,01	4,96	3,18

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. 62 % 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
2015	479	48,74	101.800

(Preisniveau inklusive Bodenwert)

Im Jahr 2015 wurden im Kreis Höxter insgesamt 479 gebrauchte Häuser des individuellen Wohnungsbaus verkauft. Dies ist der zweithöchste Stand seit Beginn der systematischen Erfassung in den 1970er Jahren. Der höchste Stand wurde 2014 mit 504 Kauffällen registriert. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl um 5 % gesunken. Der Geldumsatz ist hingegen nahezu konstant geblieben. Der konstante Geldumsatz erklärt sich aus den Verkaufszahlen höherwertiger Häuser in den Kernstädten.

Die hohe Anzahl der Kauffälle in den Jahren 2014 und 2015 begründet sich in einem großen Angebot an preisgünstigen Bestandsimmobilien und einer gestiegenen Nachfrage, die unter anderem auf das niedrige Zinsniveau zurückzuführen ist.

Im Berichtsjahr 2015 wurden 30 % aller Käufe von Personen getätigt, deren postalische Adresse nicht im Kreis Höxter liegt. Im Mittel waren die Käufer eines gebrauchten Ein- bzw. Zweifamilienhauses 45 Jahre und die Verkäufer 61 Jahre alt.

Von den 479 Kauffällen entfielen 413 auf freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, 54 auf Reihenendhäuser und Doppelhaushälften sowie 12 auf Reihenmittelhäuser (differenzierte Auflistung siehe Nr. 6.1.1 bis 6.1.3).

Der Geldumsatz betrug insgesamt 48,74 Mio. € und der Flächenumsatz 31,43 ha. Im Mittel hatten die Wohnhäuser eine Wohnfläche von 154 m², standen auf einem 656 m²

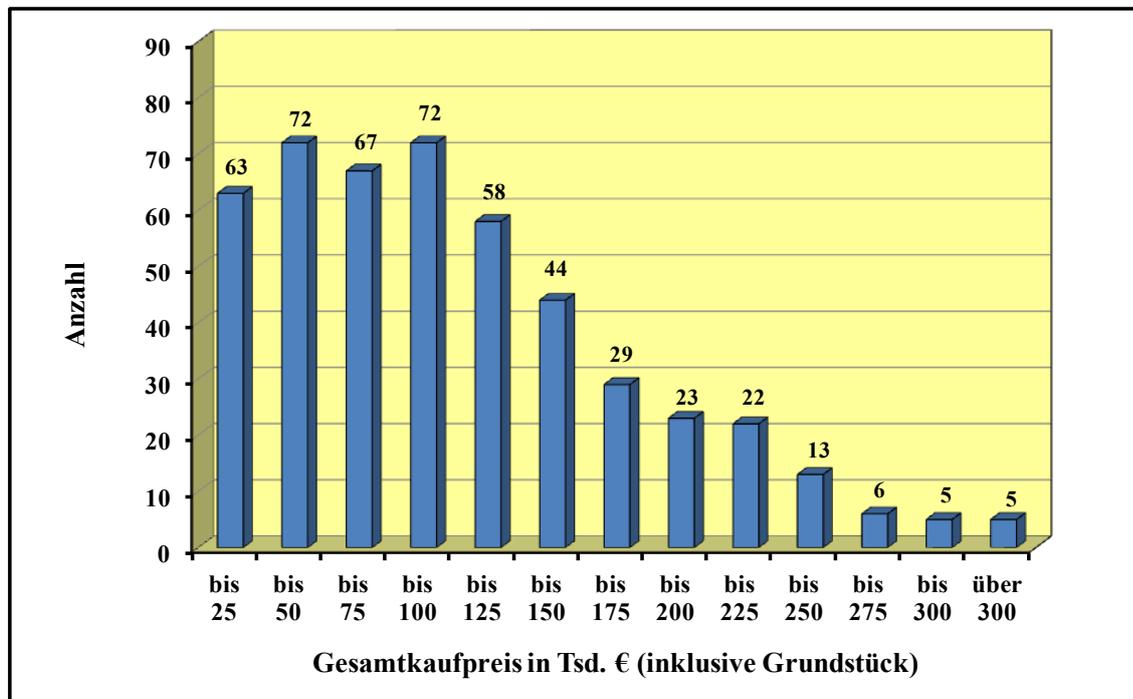
großem Grundstück, hatten einen Ausstattungsstandard, der der Baujahreskategorie der 1970er Jahre entspricht und kosteten 101.800 €.

Der aus den Kauffällen des Jahres 2015 ermittelte Durchschnittswert von 101.800 € für ein gebrauchtes Ein- bzw. Zweifamilienhaus gibt nicht das allgemeine Preisniveau wieder. Ein hoher oder niedriger Durchschnittswert kann auch darauf zurückgeführt werden, dass im Berichtsjahr mehr oder weniger qualitativ hoch- oder niedrigwertige, neuere oder ältere Objekte veräußert worden sind.

Die vertiefende Auswertung des gesamten Datenmaterials ergab im statistischen Mittel für das gesamte Kreisgebiet einen Preisrückgang von 2 %. Deutliche Preisrückgänge wurden insbesondere in den dörflichen Lagen bei Häusern mit einfacher Ausstattung registriert. In den größeren Kernstädten ergaben sich hingegen bei Häusern mit guter Ausstattung auch Preissteigerungen.

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 2015 ist in dem nachfolgenden Diagramm dargestellt.

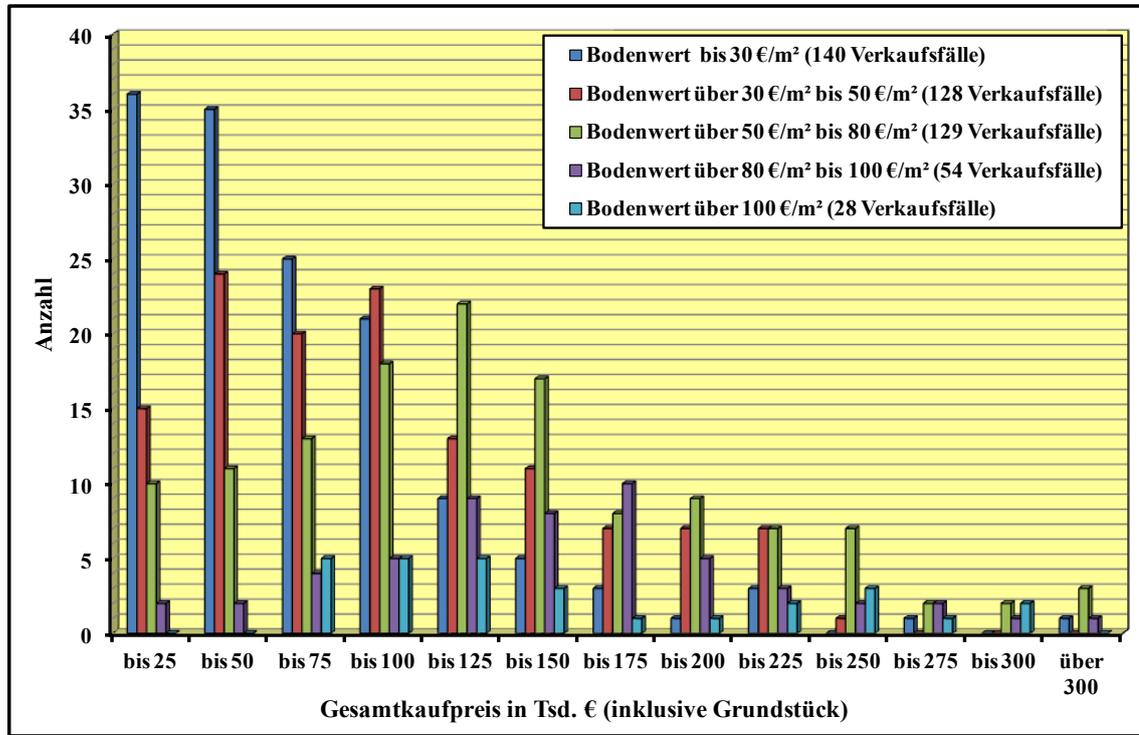
Wohnhäuser, Verkaufsfälle in Preiskategorien



Von den 479 Verkaufsfällen gebrauchter Wohnhäuser fielen im Jahr 2015

- 28 % (= 135) in die Preiskategorie bis 50.000 €,
- 29 % (= 139) in die Preiskategorie über 50.000 € bis 100.000 €,
- 21 % (= 102) in die Preiskategorie über 100.000 € bis 150.000 €,
- 11 % (= 52) in die Preiskategorie über 150.000 € bis 200.000 €,
- 7 % (= 35) in die Preiskategorie über 200.000 € bis 250.000 €
- 2 % (= 11) in die Preiskategorie über 250.000 € bis 300.000 €
- 1 % (= 5) in die Preiskategorie über 300.000 €

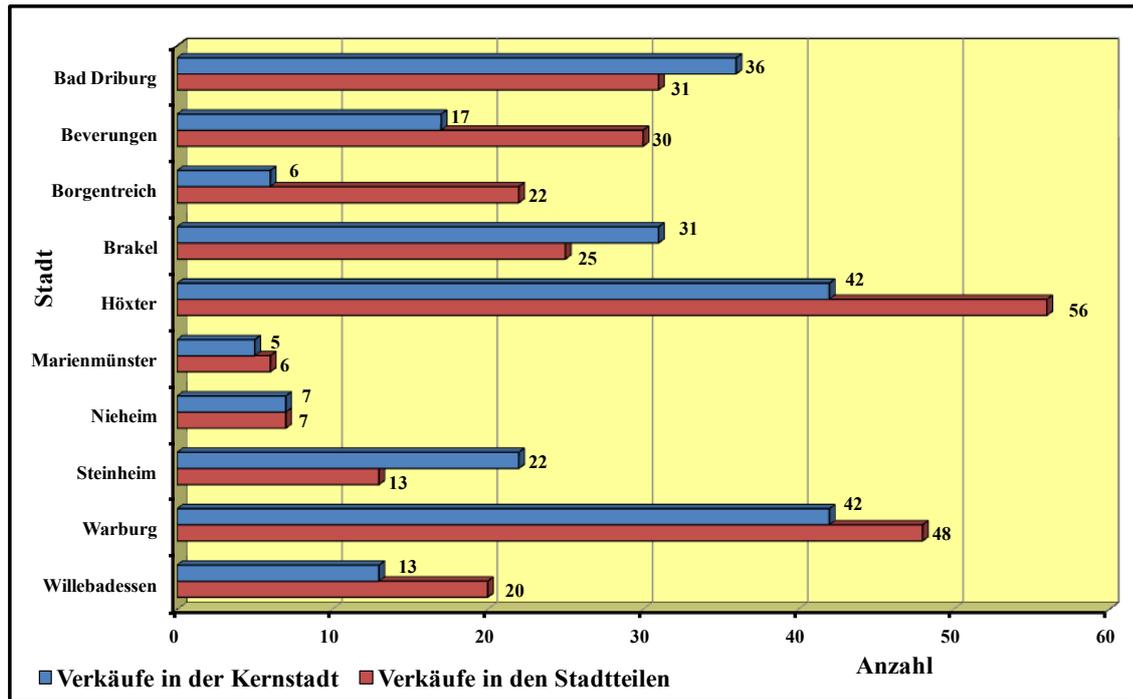
Da die Lage eines Wohnhauses von entscheidender Bedeutung bei der Preisfindung ist, wurden die 479 registrierten Verkaufsfälle des Jahres 2015 den unterschiedlichen Lagequalitäten zugeordnet. Nach dem Grundsatz, je höher die Lagequalität, desto höher der Bodenwert, wurden 5 Lageklassen auf Grundlage der Höhe des Bodenwertes in €/m² (beitragsfrei) gebildet. Das Ergebnis zeigt das folgende Diagramm:



In der nachstehenden Tabelle sind die im Jahr 2015 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).

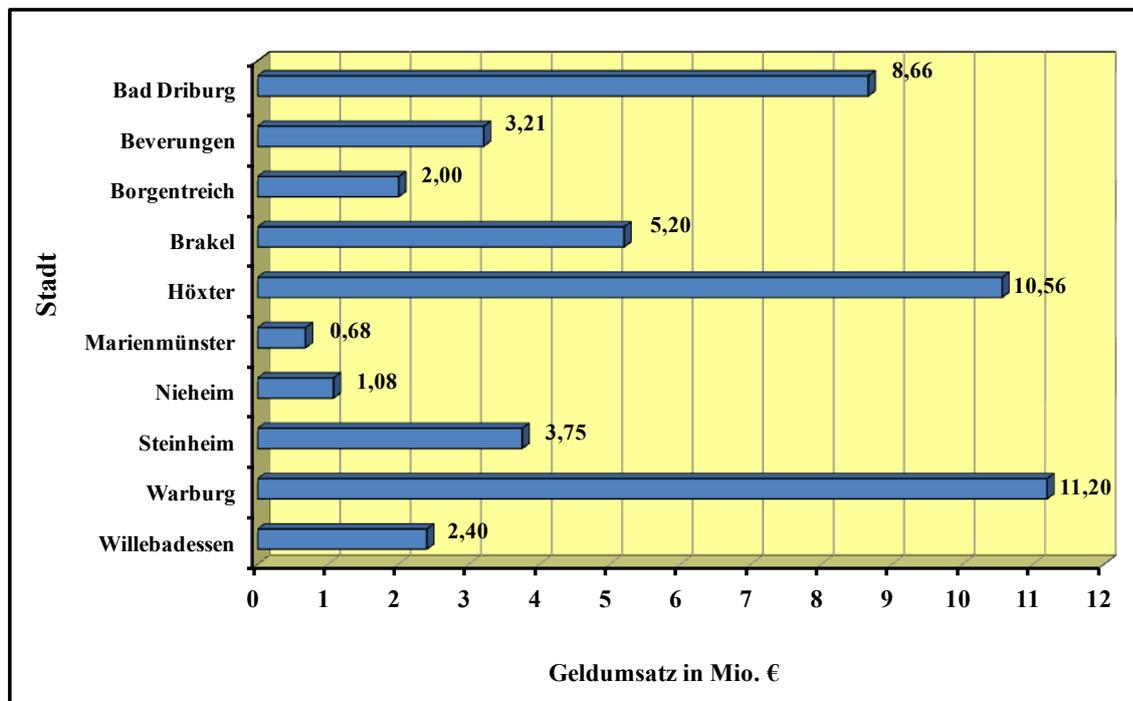
Bodenrichtwert	Anzahl	Ø Kaufpreis €	Ø Grundstücksgröße m ²	Ø Wohnfläche m ²	Ø fiktives Baujahr	Ø Kaufpreis je m ² Wohnfläche €/m ²
bis 30 €/m ²	140	64.604	686	154	1971	423
über 30 bis 50 €/m ²	128	92.090	650	150	1977	647
über 50 bis 80 €/m ²	129	124.572	632	156	1979	825
über 80 bis 100 €/m ²	54	144.518	605	157	1980	983
über 100 €/m ²	28	144.237	748	160	1978	922
insgesamt	479	101.763	656	154	1976	683

Wohnhäuser, Verkaufsfälle in den Städten



In den einwohnerstärksten Städten Höxter (98) und Warburg (90) wurden die meisten Häuser des individuellen Wohnungsbaus verkauft. Von den insgesamt 479 verkauften Wohnhäusern wurden 221 in den Kernstädten und 258 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	36	5,583	31	3,080
Beverungen	17	1,708	30	1,499
Borgentreich	6	0,589	22	1,414
Brakel	31	3,343	25	1,856
Höxter	42	5,173	56	5,388
Mariemünster	5	0,456	6	0,224
Nieheim	7	0,834	7	0,245
Steinheim	22	2,850	13	0,904
Warburg	42	6,805	48	4,394
Willebadessen	13	0,825	20	1,575
Kreis Höxter	221	28,165	258	20,580

Im Mittel wurde für ein Ein- bzw. Zweifamilienhaus in den Kernstädten ein Kaufpreis von 127.400 € und in den Stadtteilen ein Kaufpreis von 79.800 € erzielt.

	Kernstadt	Stadtteil
Summe Kaufpreis	28,165 Mio. €	20,580 Mio. €
Ø Kaufpreis*	127.400 €	79.800 €
Ø Grundstücksgröße	625 m ²	683 m ²
Ø fiktives Baujahr	1978	1974
Ø Wohnfläche	156 m ²	152 m ²
Ø Kaufpreis*	851 €/m ²	541 €/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 2015

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 - 2013	41	673	147	1.306	190.000
1975 - 1994	176	790	168	833	137.000
1950 - 1974	191	629	152	412	58.000
1920 - 1949	3	469	133	169	41.000
bis 1919	2	514	155	277	43.000
zusammengefasst	413	703	158	684	105.000

Stadt Bad Driburg

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² -Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamtkaufpreis [€]
1995 - 2013	7	676	150	1.303	190.000
1975 - 1994	36	745	161	945	149.000
1950 - 1974	16	768	157	413	63.000
1920 - 1949	--	--	--	--	--
bis 1919	--	--	--	--	--
zusammengefasst	58	743	158	843	131.000

Stadt Beverungen

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² -Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamtkaufpreis [€]
1995 - 2013	2	718	131	1.160	152.000
1975 - 1994	12	674	178	670	122.000
1950 - 1974	26	576	150	343	50.000
1920 - 1949	--	--	--	--	--
bis 1919	--	--	--	--	--
zusammengefasst	40	612	157	482	76.000

Stadt Borgentreich

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² -Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamtkaufpreis [€]
1995 - 2013	2	790	167	1.294	217.000
1975 - 1994	7	790	170	679	115.000
1950 - 1974	15	593	160	255	43.000
1920 - 1949	1	350	146	151	22.000
bis 1919	--	--	--	--	--
zusammengefasst	25	720	162	449	76.000

Stadt Brakel

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grund- stücksfläche [m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]	Ø Preis/m ² - Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamt- kaufpreis [€]
1995 - 2013	5	797	164	1.182	188.000
1975 - 1994	15	759	144	803	115.000
1950 - 1974	24	652	149	459	70.000
1920 - 1949	--	--	--	--	--
bis 1919	--	--	--	--	--
zusammen- gefasst	44	705	149	658	99.000

Stadt Höxter

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grund- stücksfläche [m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]	Ø Preis/m ² - Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamt- kaufpreis [€]
1995 - 2013	5	616	151	1.400	209.000
1975 - 1994	38	790	174	835	142.000
1950 - 1974	36	596	154	565	73.000
1920 - 1949	2	528	120	188	50.000
bis 1919	--	--	--	--	--
zusammen- gefasst	81	732	163	747	113.000

Stadt Marienmünster

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grund- stücksfläche [m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]	Ø Preis/m ² - Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamt- kaufpreis [€]
1995 - 2013	1	630	124	726	90.000
1975 - 1994	4	701	173	661	105.000
1950 - 1974	5	555	162	199	31.000
1920 - 1949	--	--	--	--	--
bis 1919	1	350	150	110	17.000
zusammen- gefasst	11	588	162	437	62.000

Stadt Nieheim

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grund- stücksfläche [m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]	Ø Preis/m ² - Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamt- kaufpreis [€]
1995 - 2013	3	654	125	1.025	130.000
1975 - 1994	4	790	151	707	103.000
1950 - 1974	6	792	133	210	26.000
1920 - 1949	--	--	--	--	--
bis 1919	--	--	--	--	--
zusammen- gefasst	13	790	137	551	74.000

Stadt Steinheim

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grund- stücksfläche [m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]	Ø Preis/m ² - Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamt- kaufpreis [€]
1995 - 2013	6	585	130	1.337	173.000
1975 - 1994	14	769	192	619	121.000
1950 - 1974	10	519	171	431	63.000
1920 - 1949	--	--	--	--	--
bis 1919	--	--	--	--	--
zusammen- gefasst	30	649	173	709	112.000

Stadt Warburg

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grund- stücksfläche [m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]	Ø Preis/m ² - Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamt- kaufpreis [€]
1995 - 2013	8	588	156	1.547	237.000
1975 - 1994	33	775	158	1.036	160.000
1950 - 1974	35	660	147	484	67.000
1920 - 1949	--	--	--	--	--
bis 1919	1	678	160	433	69.000
zusammen- gefasst	77	702	153	833	125.000

Stadt Willebadessen

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grund- stücksfläche [m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]	Ø Preis/m ² - Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamt- kaufpreis [€]
1995 - 2013	2	790	132	1.261	165.000
1975 - 1994	13	777	193	607	111.000
1950 - 1974	18	609	147	264	35.000
1920 - 1949	--	--	--	--	--
bis 1919	--	--	--	--	--
zusammen- gefasst	33	690	165	466	73.000

6.1.2 Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Verkaufsfälle aus dem Jahr 2015

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 - 2013	13	316	123	1.282	154.000
1975 - 1994	10	454	139	725	99.000
1950 - 1974	28	393	127	290	36.000
bis 1949	3	461	150	426	64.000
zusammengefasst	54	390	130	610	78.000

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 Gesamtpreis [€]
Ø 1984	3	164	137	1.200	164.000

Stadt Beverungen

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² -Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamtpreis [€]
Ø 1967	7	448	133	177	22.000

Stadt Borgentreich

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² -Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamtpreis [€]
Ø 1963	2	311	110	103	13.000

Stadt Brakel

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² -Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamtpreis [€]
Ø 1971	4	265	98	732	72.000

Stadt Höxter

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² -Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamtkaufpreis [€]
1995 - 2013	4	295	128	1.099	145.000
1975 - 1994	3	522	152	636	94.000
1950 - 1974	6	384	109	428	45.000
bis 1949	2	455	160	408	66.000
<i>zusammengefasst</i>	<i>15</i>	<i>397</i>	<i>129</i>	<i>646</i>	<i>84.000</i>

Stadt Marienmünster

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² -Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamtkaufpreis [€]
--	--	--	--	--	--

Stadt Nieheim

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² -Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamtkaufpreis [€]
1999	1	363	118	1.034	122.000

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	5	325	141	591	79.000

Stadt Warburg

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² -Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamtkaufpreis [€]
1995 - 2013	3	254	111	1.951	208.000
1975 - 1994	3	451	147	885	128.000
1950 - 1974	4	308	137	227	39.000
bis 1949	1	473	130	462	60.000
<i>zusammengefasst</i>	<i>11</i>	<i>347</i>	<i>131</i>	<i>965</i>	<i>111.000</i>

Stadt Willebadessen

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² -Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamtkaufpreis [€]
--	--	--	--	--	--

6.1.3 Reihenmittelhäuser

Verkaufsfälle aus dem Jahr 2015

Kreis Höxter insgesamt

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Grund- stücksfläche [m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]	Ø Preis/m ² - Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamt- kaufpreis [€]
1995 - 2013	5	221	132	1.301	170.000
1975 - 1994	4	271	103	859	88.000
1950 - 1974	3	280	90	533	44.000
bis 1949	--	--	--	--	--
<i>zusammen- gefasst</i>	<i>12</i>	<i>252</i>	<i>112</i>	<i>965</i>	<i>111.000</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
2015	82	15,68

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 2015 wurden in diesem Teilmarkt 33 Objekte (Vorjahr 29) für insgesamt 6,01 Mio. € (Vorjahr 4,53 Mio. €) veräußert. Der Flächenumsatz betrug 2,56 ha (Vorjahr 2,28 ha). Bei einer Bandbreite der Kaufpreise von 8.000 € bis 2.880.000 € lag der Durchschnittspreis bei 182.000 €.

6.2.3 Gewerbe-/ Industrieobjekte

Im Jahr 2015 wurden in diesem Teilmarkt 20 Objekte (Vorjahr 18) für insgesamt 4,96 Mio. € (Vorjahr 7,89 Mio. €) veräußert. Der Flächenumsatz betrug 7,79 ha (Vorjahr 15,37 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 248.000 € (Bandbreite 3.000 € bis 317.000 €).

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 2015 wurden in diesem Teilmarkt 27 Objekte für insgesamt 3,18 Mio. € veräußert. Der Flächenumsatz betrug 7,34 ha.



6.3 Wohnungs- und Teileigentum

6.3.1 Wohnungseigentum

Im Jahr 2015 wurden im Kreisgebiet im gewöhnlichen Geschäftsverkehr insgesamt 132 Eigentumswohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 9.996 m² verkauft. Dies liegt 17 % über dem Jahresdurchschnitt in diesem Jahrtausend. Im Vergleich zum Jahrtausendhöchststand des Vorjahres sind jedoch die Anzahl um 24 %, der Wohnflächenumsatz um 30 % und der Geldumsatz um 21 % gesunken.

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
2015	132	14

2015 betrug der Geldumsatz 9,95 Mio. € (inkl. Preisanteil für Garage/Stellplatz). Die 132 verkauften Eigentumswohnungen hatten eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 76 m².

Im Mittel wurde 2015 für eine gebrauchte Eigentumswohnung (einschließlich umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen) 813 €/m² (Vorjahr 743 €/m²) und für eine neu erstellte Eigentumswohnung 2.019 €/m² Wohnfläche (Vorjahr 2.015 €/m²) bezahlt.

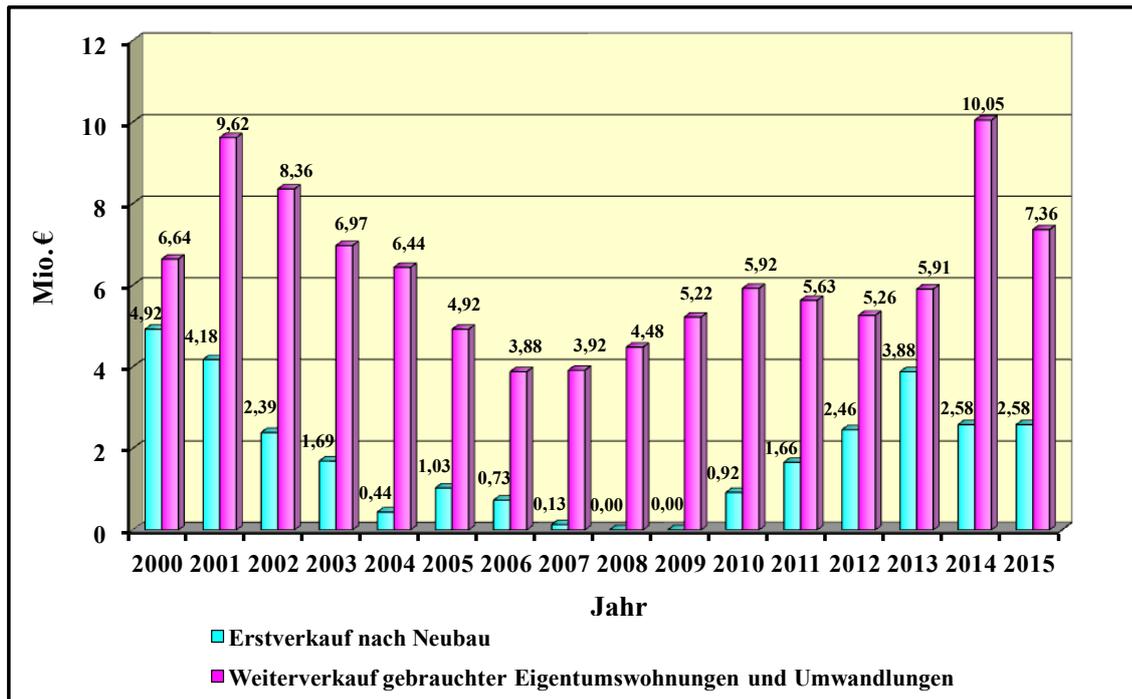
Je nach Lage und Ausstattungsstandard streuen die Preise stark. In den einfachen Lagen wurden bei unterdurchschnittlichem Ausstattungsstandard für Altbauwohnungen Preise von unter 400 €/m² Wohnfläche registriert. In den besten Lagen wurden bei gutem Ausstattungsstandard für Neubauwohnungen bis zu 2.400 €/m² Wohnfläche gezahlt (ohne Preisanteile für Garage/Stellplatz).

Der gegenüber dem Vorjahr höhere mittlere Kaufpreis für eine gebrauchte Eigentumswohnung (einschließlich umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen) ergibt sich, neben der allgemeinen Preissteigerung auch daraus, dass 2015 insbesondere Verkaufsfälle in jüngeren Eigentumswohnanlagen registriert wurden.

Die vertiefende Auswertung der vorliegenden Kaufpreise ergab einen mittleren Preisanstieg von 8 %.

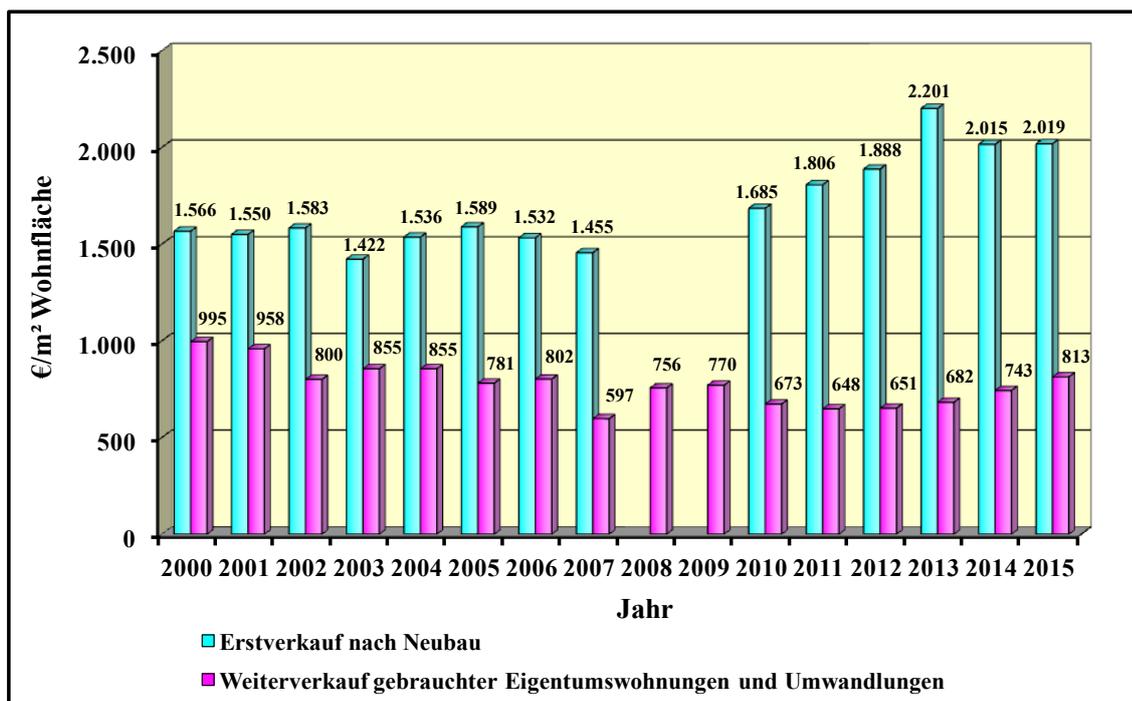
Im Berichtsjahr 2015 wurden 30 % aller Käufe von Personen getätigt, deren postalische Adresse nicht im Kreis Höxter liegt. Im Mittel waren die Käufer einer Eigentumswohnung 49 Jahre und die Verkäufer 61 Jahre alt.

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	1.248	2.019
Erstverkäufe umgewandelter Mietwohnungen	7	0,36	515	668
Weiterverkäufe	111	7,00	8.233	822
Eigentumswohnungen insgesamt	132	9,95	9.996	941

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	47	3.419	2,71
Beverungen	8	588	0,36
Borgentreich	0	0	0,00
Brakel	14	1.253	1,29
Höxter	36	2.735	3,41
Marienmünster	2	278	0,07
Nieheim	1	87	0,07
Steinheim	1	80	0,04
Warburg	23	1.557	1,99
Willebadessen	0	0	0,00
Kreis Höxter	132	9.995	9,95

Die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen sind gegenüber dem Vorjahr im Mittel um 7,8 % gestiegen.

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 14 gebrauchte Eigentumswohnungen in einer Seniorenwohnanlage verkauft. Die Wohnungen hatten im Mittel eine Wohnfläche von 66 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
2015	14	1,22	1.317

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 2015 wurden in diesem Teilmarkt 2 Verkaufsfälle registriert.

Jahr	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Verkaufsfälle	8	13	14	4	7	0	2	16	8	5	5	2
Geldumsatz in (Mio. €)	0,81	2,04	0,40	0,02	0,12	0	0,10	0,87	0,74	0,26	0,74	0,31

6.4 Garagen, Tiefgaragenstellplätze, Stellplätze

In diese Auswertung sind die Kauffälle für gebrauchte Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Außenstellplätze der Jahre 2012 bis 2015 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	140	22	117	51
Mittel	2.700 €	4.600 €	6.000 €	9.700 €
Streuung	2.100 € bis 3.300 €	2.800 € bis 6.300 €	2.700 € bis 9.400 €	5.900 € bis 13.500 €

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 1.305 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.

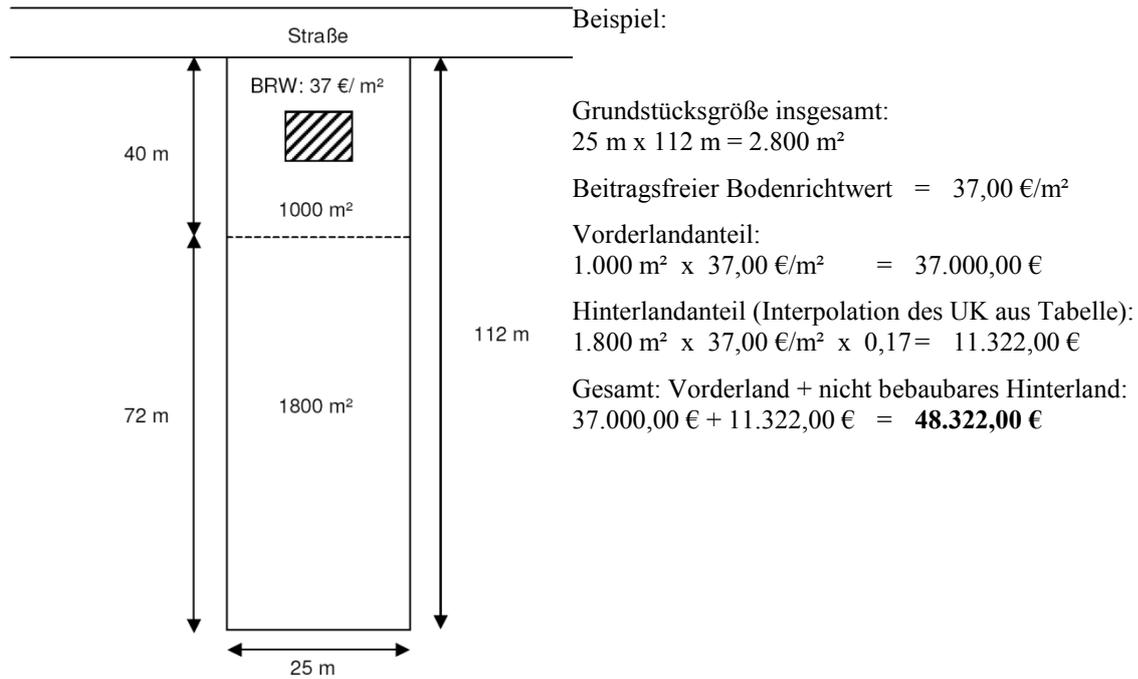
Grundstückstiefe

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	0,47	0,48	0,48	0,48	0,48	0,49
22	0,18	0,25	0,29	0,32	0,35	0,36	0,38	0,39	0,40	0,41	0,42	0,42	0,43	0,43	0,44	0,44	0,45	0,45	0,45	0,45	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



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

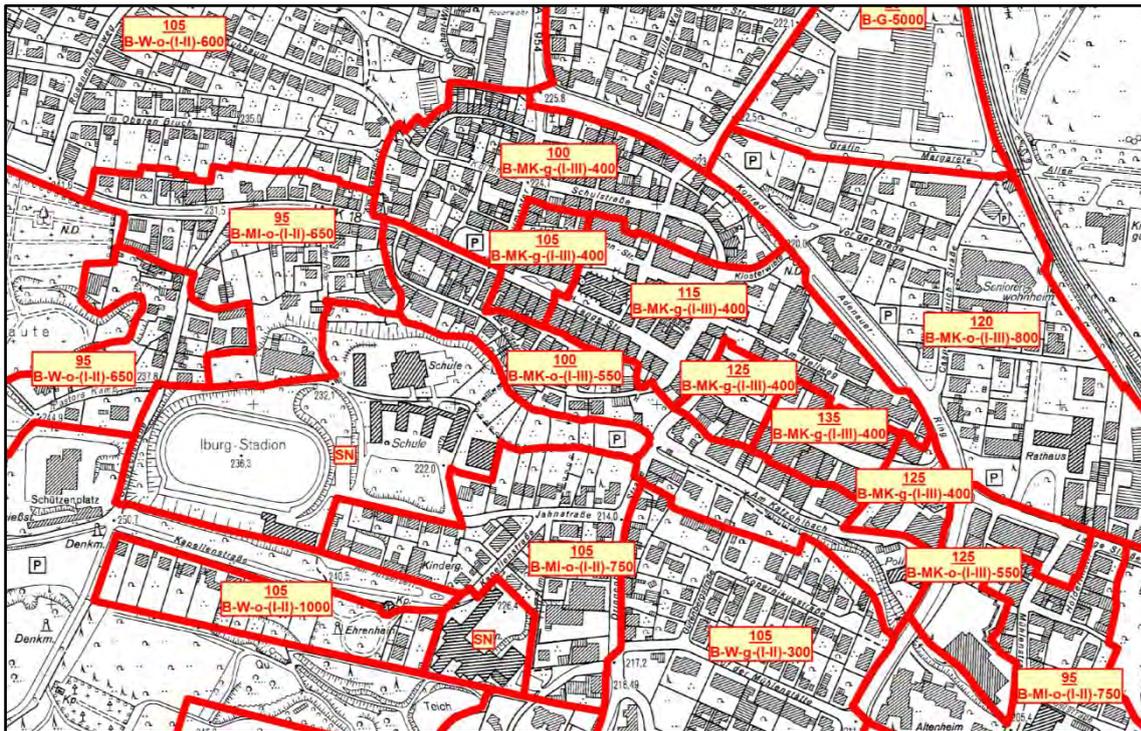
Allgemeine Darstellungsform Forstflächen:

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

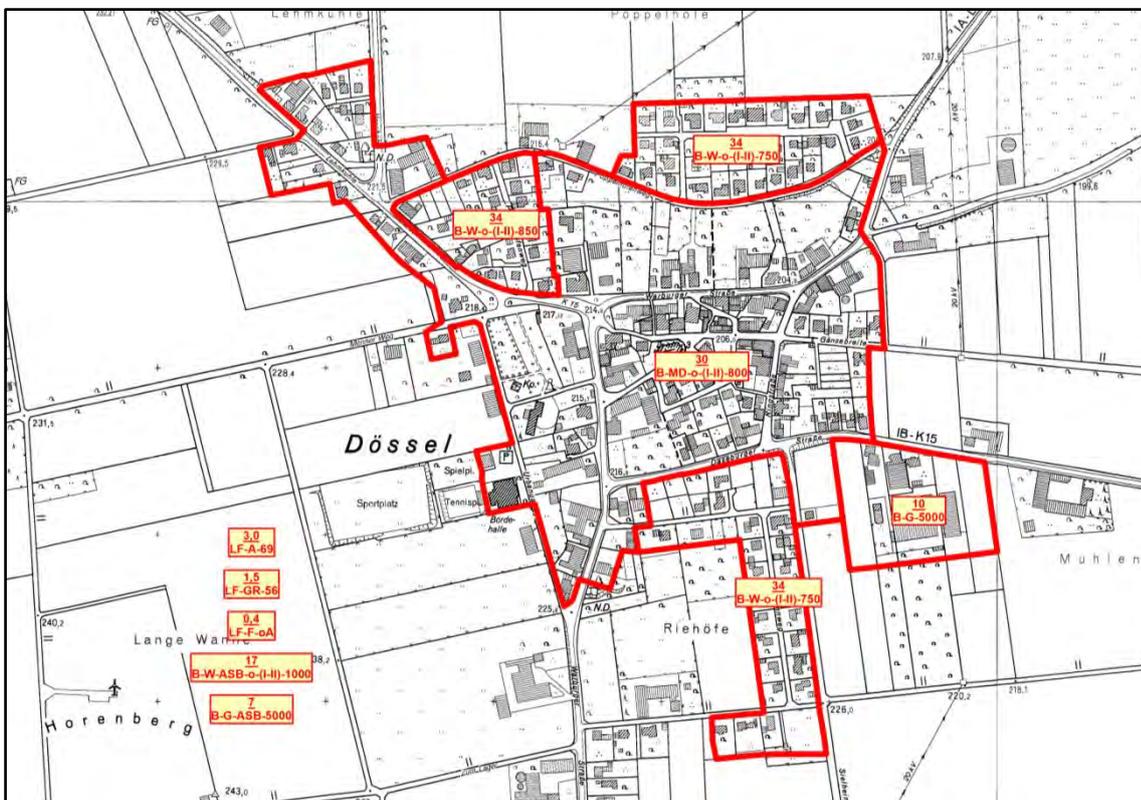
0.4
LF - F - oA

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 01.01.2016 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 01.01.2016

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	53	47	45	20				8
	Bad Driburg	125	100	85	29	40	27	20	12
	Dringenberg		50	47	21		10		8
	Erpentrup		27	21	14				6
	Herste		37	32	18		16		7
	Kühlsen		19		10				5
	Langeland		27	21	14				6
	Neuenheerse	63	58	56	23		10		9
	Pömbsen		30	24	15				6
	Reelsen	53	47	42	20				8
	Siebenstern		32						

Beverungen	Amelunxen		42	37	19				8
	Beverungen	80	58	47	23		36	15	9
	Blankenau		31		16				6
	Dalhausen	47	37	27	18		10		7
	Drenke		32	30	16				6
	Haarbrück		29	24	15				6
	Herstelle		32	30	16				6
	Jakobsberg		27		14				6
	Roggenthal		20						
	Rothe		21		11				5
	Tietelsen		29	21	18				6
	Wehrden		37	32	18				7
	Würgassen		32	30	16		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		19		10				5
	Beller		27	21	14				6
	Bellersen	40	31	28	16				6
	Bökendorf	35	32	30	16				6
	Brakel	100	73	58	24	55	30	15	10
	Erkeln		32	27	16		11		6
	Frohnhausen		27	21	14				6
	Gehrden		32	27	16				6
	Gehrden/Feried.		25						
	Hampenhausen		16		8				5
	Hembsen	37	32	27	16				6
	Hinnenburg		30		16				6
	Istrup	37	34	32	17				7
	Rheder	47	42	37	19				8
	Riesel	47	42	37	19				8
	Schmechten		30	24	15				6
	Siddessen		27	24	14				6

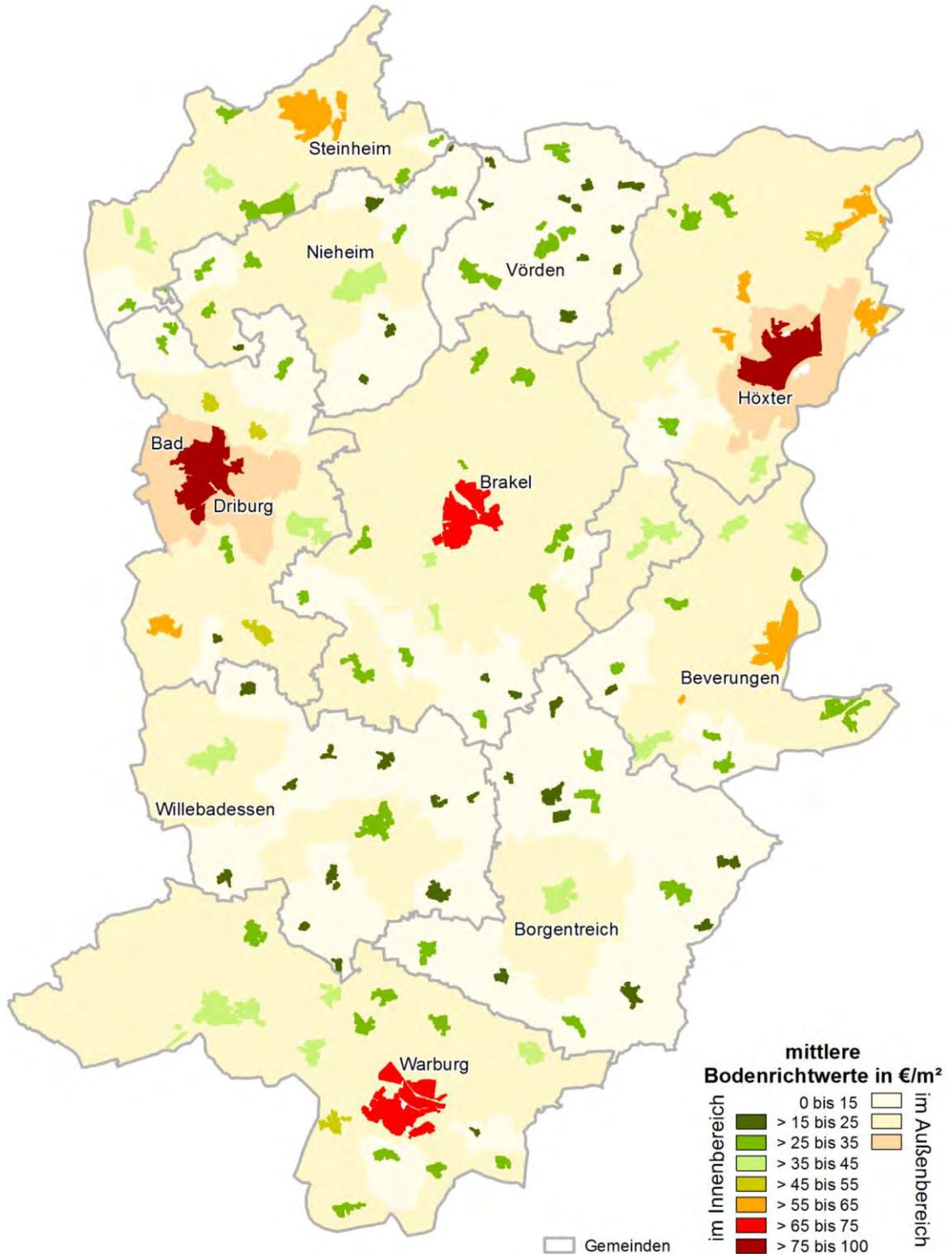
Höxter	Albaxen	53	50	45	21		20		8
	Bödexen		35	30	17				7
	Bosseborn		26	23	13				5
	Brenkhausen		60	50	23				9
	Bruchhausen		42	35	19				8
	Fürstenau	40	35	30	17		15		7
	Godelheim	50	43	40	19				8
	Höxter	130	100	85	29	55	40	30	12
	Lüchtringen		60	55	23				9
	Lütmarsen		60	55	23				9
	Ottbergen	43	40	38	19		14		7
	Ovenhausen	42	40	38	19		14		7
	Stahle		58	53	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	18	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		27	21	14				6
	Erwitzen		19		10				5
	Eversen		23	19	12				5
	Himmighausen		27	21	14				6
	Himmigh.-Bhf		16						
	Holzhausen	32	24	21	13				5
	Kariensiek		16						
	Merlsheim		32	27	16				6
	Nieheim	47	40	32	19		10		7
	Oeynhaus	36	32	27	16				6
	Schönenberg		16		8				5
	Sommersell		27	21	14				6
	Steinheim	Bergheim	40	35	21	17		16	9
Eichholz			37	3021	18				7
Grevenhagen			27	21	14				6
Hagedorn			27	21	14				6
Ottenhausen			32	27	16				6
Rolfzen			32	27	16				6
Sandebeck			42	32	19		10		8
Steinheim		85	58	21	23	30	21	20	9
Vinsebeck			37	32	18		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	37	34	32	17		10		7
	Calenberg	38	32	30	16				6
	Dalheim		19		10				5
	Daseburg	42	40	37	19		10		7
	Dössel		34	30	17		10		7
	Germete	52	50	47	21		12	10	8
	Herlinghausen	34	32	27	16				6
	Hohenwepel	37	34	32	17		10		7
	Menne		34	32	17				7
	Nörde		37	32	18		10		7
	Ossendorf	46	42	37	19				8
	Rimbeck	42	40	32	19		13		7
	Scherfede	47	44	42	20		13		8
	Warburg	100	73	58	25	60	40	14	10
	Welda	37	34	32	17				7
Wormeln	34	30	27	15				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

Um einen räumlichen Überblick zu vermitteln, sind in der nachstehenden thematischen Karte die gebietstypischen Wohnbaulandrichtwerte in den mittleren Stadtteillagen (Ortschaften) und in den Außenbereichslagen der Gemarkungen, farblich abgestuft nach der Höhe der Bodenrichtwerte, dargestellt.



7.5.2 Bodenrichtwerte für Acker-, Grünland und Waldboden zum Stichtag 01.01.2016

Stadt	Stadtteil	Ackerland €/m ² / AZ	Grünland €/m ² / GZ	Waldboden €/m ² ohne Aufwuchs
Bad Driburg	Alhausen	2,5 / 46	1,5 / 41	0,4
	Bad Driburg	2,5 / 44	1,5 / 41	0,4
	Dringenberg	2,4 / 35	1,5 / 42	0,4
	Erpentrup	2,4 / 38	1,4 / 37	0,4
	Herste	2,5 / 44	1,5 / 40	0,4
	Kühlsen	2,3 / 33	1,4 / 30	0,4
	Langeland	2,4 / 36	1,4 / 38	0,4
	Neuenheerse	2,4 / 34	1,4 / 34	0,4
	Pömbesen	2,4 / 36	1,5 / 39	0,4
	Reelsen	2,4 / 40	1,5 / 45	0,4

Beverungen	Amelunxen	2,3 / 55	1,0 / 36	0,4
	Beverungen	2,2 / 49	1,1 / 43	0,4
	Blankenau	2,3 / 56	1,3 / 57	0,4
	Dalhausen	1,9 / 34	0,9 / 26	0,4
	Drenke	2,2 / 51	1,0 / 38	0,4
	Haarbrück	1,9 / 37	1,0 / 35	0,4
	Herstelle	2,2 / 49	1,1 / 40	0,4
	Jakobsberg	1,8 / 31	0,9 / 27	0,4
	Rothe	2,0 / 38	1,0 / 33	0,4
	Tietelsen	1,9 / 36	1,0 / 36	0,4
	Wehrden	2,5 / 64	1,3 / 63	0,4
	Würgassen	2,4 / 59	1,2 / 48	0,4

Borgentreich	Borgentreich	2,6 / 54	1,3 / 43	0,4
	Borgholz	2,4 / 38	1,2 / 30	0,4
	Bühne	2,4 / 41	1,2 / 35	0,4
	Drankhausen	2,6 / 53	1,2 / 35	0,4
	Großeneder	2,8 / 73	1,4 / 52	0,4
	Körbecke	2,6 / 52	1,3 / 37	0,4
	Lütgeneder	2,8 / 68	1,4 / 47	0,4
	Manrode	2,4 / 38	1,2 / 34	0,4
	Muddenhagen	2,3 / 35	1,2 / 27	0,4
	Natingen	2,4 / 40	1,3 / 37	0,4
	Natzungen	2,6 / 53	1,3 / 42	0,4
	Rösebeck	2,6 / 58	1,4 / 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	2,2 / 39	1,4 / 38	0,4
	Beller	2,4 / 46	1,7 / 62	0,4
	Bellersen	2,4 / 49	1,6 / 50	0,4
	Bökendorf	2,5 / 53	1,5 / 43	0,4
	Brakel	2,4 / 49	1,6 / 58	0,4
	Erkeln	2,3 / 44	1,6 / 54	0,4
	Frohnhausen	2,4 / 48	1,5 / 44	0,4
	Gehrden	2,3 / 44	1,5 / 43	0,4
	Hampenhäuser	2,4 / 49	1,5 / 45	0,4
	Hembsen	2,5 / 50	1,6 / 60	0,4
	Hinnenburg	2,6 / 57	1,5 / 43	0,4
	Istrup	2,3 / 45	1,5 / 47	0,4
	Rheder	2,4 / 48	1,6 / 52	0,4
	Riesel	2,4 / 48	1,6 / 53	0,4
	Schmechten	2,3 / 41	1,5 / 44	0,4
Siddessen	2,5 / 50	1,6 / 55	0,4	

Höxter	Albaxen	2,0 / 55	1,2 / 53	0,4
	Bödexen	1,6 / 39	1,0 / 37	0,4
	Bosseborn	1,4 / 29	1,0 / 31	0,4
	Brenkhausen	1,8 / 48	1,1 / 45	0,4
	Bruchhausen	1,8 / 47	1,2 / 48	0,4
	Fürstenua	1,7 / 42	1,1 / 40	0,4
	Godelheim	2,1 / 60	1,2 / 56	0,4
	Höxter	2,2 / 64	1,2 / 56	0,4
	Lüchtringen	2,1 / 59	1,2 / 56	0,4
	Lütmarsen	1,8 / 48	1,1 / 39	0,4
	Ottbergen	1,8 / 47	1,2 / 54	0,4
	Ovenhausen	1,7 / 43	1,0 / 38	0,4
	Stahle	2,1 / 59	1,2 / 52	0,4
	Weserniederung	2,5 / 75	1,3 / 61	0,4

Marienmünster	Altenbergen	2,5 / 36	1,5 / 39	0,4
	Born	2,7 / 61	1,5 / 49	0,4
	Bredenborn	2,7 / 56	1,5 / 49	0,4
	Bremerberg	2,5 / 37	1,5 / 39	0,4
	Eilversen	2,6 / 45	1,5 / 50	0,4
	Großenbreden	2,6 / 47	1,5 / 48	0,4
	Hohehaus	2,5 / 40	1,5 / 40	0,4
	Kleinenbreden	2,5 / 39	1,5 / 36	0,4
	Kollerbeck	2,6 / 44	1,5 / 44	0,4
	Löwendorf	2,5 / 40	1,5 / 30	0,4
	Münsterbrock	2,6 / 50	1,5 / 43	0,4
	Papenhöfen	2,5 / 36	1,5 / 33	0,4
	Vörden	2,6 / 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	2,7 / 55	1,5 / 50	0,4
	Erwitzen	2,6 / 48	1,5 / 58	0,4
	Eversen	2,7 / 55	1,5 / 55	0,4
	Himmighausen	2,5 / 41	1,5 / 39	0,4
	Holzhausen	2,6 / 46	1,5 / 54	0,4
	Merlsheim	2,5 / 41	1,5 / 39	0,4
	Nieheim	2,6 / 51	1,5 / 49	0,4
	Oeynhaus	2,6 / 50	1,5 / 49	0,4
	Schönenberg	2,6 / 43	1,5 / 43	0,4
	Sommersell	2,7 / 59	1,5 / 43	0,4

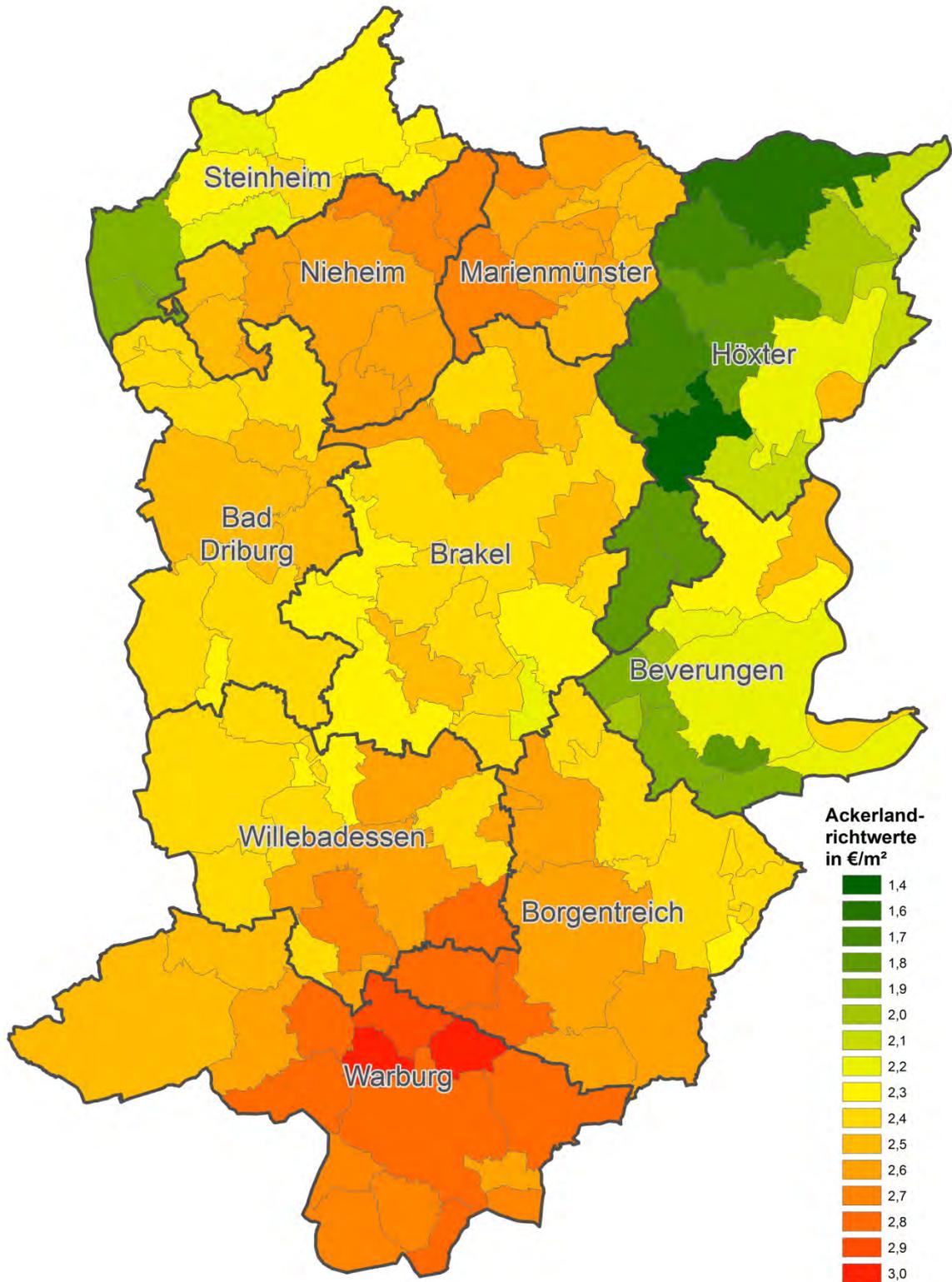
Steinheim	Bergheim	2,2 / 54	1,5 / 43	0,4
	Eichholz	2,4 / 67	1,5 / 56	0,4
	Grevenhagen	1,9 / 33	1,5 / 33	0,4
	Hagedorn	2,4 / 68	1,5 / 65	0,4
	Ottenhausen	2,2 / 56	1,5 / 47	0,4
	Rolfzen	2,3 / 59	1,5 / 46	0,4
	Sandebeck	1,9 / 36	1,5 / 35	0,4
	Steinheim	2,3 / 61	1,5 / 60	0,4
	Vinsebeck	2,3 / 57	1,5 / 54	0,4

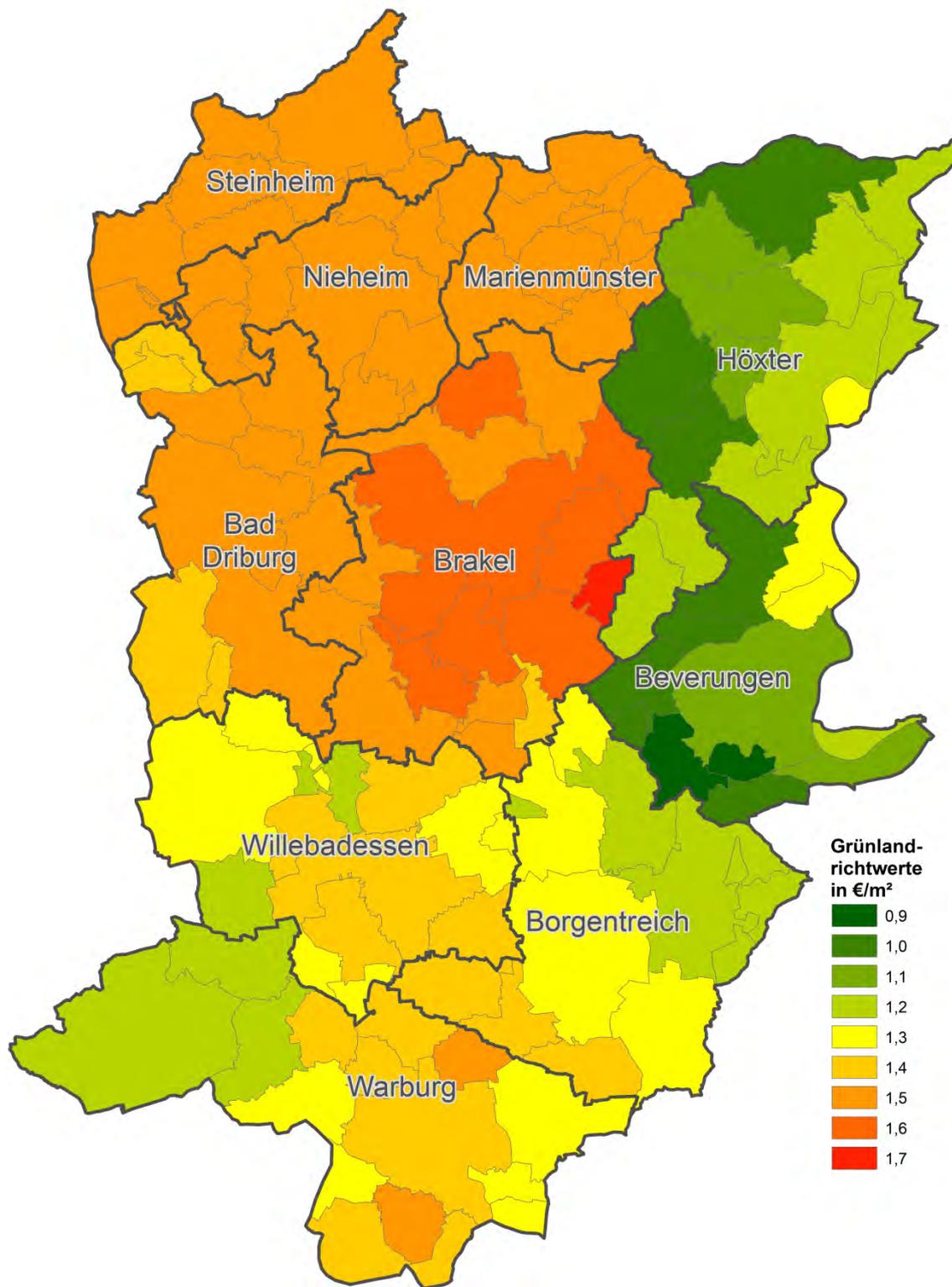
Warburg	Bonenburg	2,5 / 36	1,2 / 34	0,4
	Calenberg	2,8 / 54	1,4 / 50	0,4
	Dalheim	2,6 / 45	1,3 / 37	0,4
	Daseburg	2,8 / 57	1,3 / 42	0,4
	Dössel	3,0 / 69	1,5 / 56	0,4
	Germete	2,7 / 50	1,3 / 43	0,4
	Herlinghausen	2,7 / 49	1,3 / 39	0,4
	Hohenwepel	2,9 / 64	1,4 / 46	0,4
	Menne	3,0 / 70	1,4 / 52	0,4
	Nörde	2,8 / 59	1,4 / 48	0,4
	Ossendorf	2,8 / 56	1,3 / 44	0,4
	Rimbeck	2,6 / 44	1,2 / 32	0,4
	Scherfede	2,5 / 37	1,2 / 33	0,4
	Warburg	2,8 / 59	1,4 / 51	0,4
	Welda	2,7 / 53	1,4 / 45	0,4
Wormeln	2,7 / 47	1,5 / 58	0,4	

Willebadessen	Altenheerse	2,4 / 41	1,3 / 44	0,4
	Borlinghausen	2,4 / 39	1,2 / 28	0,4
	Eissen	2,8 / 62	1,4 / 50	0,4
	Engar	2,6 / 52	1,3 / 41	0,4
	Fölsen	2,3 / 35	1,2 / 29	0,4
	Helmern	2,4 / 38	1,4 / 48	0,4
	Ikenhausen	2,4 / 42	1,3 / 37	0,4
	Löwen	2,7 / 55	1,4 / 53	0,4
	Niesen	2,6 / 50	1,4 / 52	0,4
	Peckelsheim	2,6 / 50	1,4 / 46	0,4
	Schweckhausen	2,4 / 42	1,3 / 37	0,4
	Willebadessen	2,4 / 41	1,3 / 39	0,4
	Willegassen	2,6 / 52	1,3 / 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 für Grundstückswerte in Nordrhein- Westfalen.

Es enthält derzeit:

- alle **Bodenrichtwerte** (durchschnittliche lagetypische Bodenwerte) mit ihren beschreibenden Merkmalen
- **Immobilienrichtwerte** (georeferenzierte, durchschnittliche Lagewerte für Immobilien) mit ihren beschreibenden Merkmalen (soweit vom Gutachterausschuss beschlossen)
- die **Grundstücksmarktberichte** der einzelnen Gutachterausschüsse in NRW und des Oberen Gutachterausschusses NRW
- eine **Allgemeine Preisauskunft** zu Häusern (Reihenhäuser, Doppelhaushälften, Freistehende Einfamilienhäuser) und Eigentumswohnungen
- **Bodenwertübersichten** zur Information über das Preisniveau auf dem Bodenmarkt
- **Immobilienpreisübersichten** zur Information über das Preisniveau auf dem Immobilienmarkt
- Die **Standardmodelle** der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW)
- Alle **Adressen** der Gutachterausschüsse in NRW sowie weiterführende Links

Bei den **Bodenrichtwerten** können die Werte und die beschreibenden Merkmale durch Klicken mit der linken Maustaste in die Bodenrichtwertzone abgerufen werden. Es wird ein modales Fenster geöffnet, das Details zum gewählten Bodenrichtwert enthält. In diesem Fenster kann bei Bedarf ein Ausdruck in Form eines .pdf-Dokumentes erzeugt werden.

Bei den **Immobilienrichtwerten** können die Werte und die beschreibenden Merkmale durch Klicken mit der linken Maustaste abgerufen werden. Es wird ein modales Fenster geöffnet, das die Details zum gewählten Immobilienrichtwert enthält. In diesem Fenster kann bei Bedarf ein Ausdruck in Form eines .pdf-Dokumentes erzeugt werden. Die Immobilienrichtwerte liegen nur in einigen wenigen Regionen in Nordrhein-Westfalen vor.

Die **Grundstücksmarktberichte** enthalten allgemeine Informationen und Daten über den Grundstücksmarkt sowie die nach §193 (3) BauGB zu ermittelnden "sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten".

Die **Allgemeine Preisauskunft** erlaubt die Abfrage von Informationen aus einer Kaufalldatenbank. Anhand einiger einfacher Kriterien zur Ermittlung eines mittleren Preisniveaus für ausgewählte Gebäudetypen wird eine Auswahl getroffen und der Mittelwert berechnet. Bei Bedarf kann ein Ausdruck erzeugt werden, der das Ergebnis der Allgemeinen Preisauskunft einschließlich der Auswahlkriterien, eine Kaufpreisliste und einen Kartenauszug, in dem die Kauffälle dargestellt werden, enthält.

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

Was kann BORISplus.NRW?

- mit BORISplus.NRW kann jeder Bodenrichtwertinformationen in ganz Nordrhein-Westfalen auf dem Hintergrund verschiedener Kartenwerke erhalten
- mit BORISplus.NRW kann jeder Immobilienrichtwertinformationen in einigen Regionen von Nordrhein-Westfalen auf dem Hintergrund verschiedener Kartenwerke erhalten
- mit BORISplus.NRW kann jeder Grundstücksmarktberichte einsehen und abrufen
- eine erste Markteinschätzung für typische Wohnimmobilien geben
- mit BORISplus.NRW kann jeder Adressen und weitere Informationen der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse erhalten
- über BORISplus.NRW können die Standardmodelle der AGVGA.NRW heruntergeladen werden

Was kann BORISplus.NRW nicht?

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

Was ist kostenfrei?

- Ansicht und Ausdruck der Boden- und Immobilienrichtwerte mit ihren erläuternden Merkmalen
- Ansicht und Download der Grundstücksmarktberichte
- Die Angabe des mittleren Kaufpreises bei der Allgemeinen Preisauskunft sowie der Ausdruck einschließlich der Liste der ausgewählten Vergleichsobjekte in anonymisierter Form mit ungefährender Lage im Stadt-/Gemeindegebiet



Bodenrichtwerte



Bodenwertübersichten



Grundstücksmarktberichte



Immobilienrichtwerte



Immobilienpreisübersichten



Allgemeine Preisauskunft

Neues in BORISplus 3.0:

- Karte im Vordergrund
- klicksensitive Richtwertzonen
- historisierte Daten (ab 2011)
- Splitscreen zum Vergleichen von aktuellen und historischen Richtwerten
- vereinfachte Suche
- Suche nach Anwendungsinhalten

BORISplus.NRW App - mobiler Abruf von Bodenrichtwerten

Über die **BORISplus.NRW App** können Sie jederzeit die wichtigsten Informationen zu den aktuellen Bodenrichtwerten durch Lokalisierung des eigenen Standortes in Nordrhein-Westfalen mobil abrufen.

Die perfekte Smartphone und Tablet Integration bietet Ihnen einen intuitiven Zugang zu den Bodenrichtwerten des aktuellen Jahrgangs. Als Kartengrundlage werden die amtlichen Luftbilder - wahlweise mit Ortsbezeichnungen und Straßennamen (Hybridkarte) - verwendet. Diese Karten liegen als sogenannte Webcaches vor und sind dadurch sehr schnell verfügbar.

Die BORISplus.NRW App ergänzt das Online-Angebot von BORISplus (www.boris.nrw.de) um die Möglichkeit des mobilen Abrufs von Bodenrichtwerten via Smartphone. Die App ist sowohl für iPhone und iPad im Apple App Store, als auch für Android OS in Google play verfügbar.

Funktionsübersicht:

- Darstellung der 6 Bodenrichtwertarten
- Darstellung von Richtwertzonen
- GPS-Positionierung des eigenen Standortes
- Kartendarstellung mit amtlichen Kartenwerken
- Anzeige der Bodenrichtwertdetails

**Kosten:**

- Die BORISplus.NRW App ist kostenfrei erhältlich. Zusätzlich sind die in der App angebotenen Informationen kostenfrei.

Sprachversionen:

- Die BORISplus.NRW App ist nur in deutscher Sprache verfügbar und über den Apple AppStore bzw. über Google Play zu beziehen.

Voraussetzungen:

- Die App ist kompatibel mit iPhone und iPad. Erfordert wird iOS 4.3 oder neuer.
- Die App ist ebenfalls kompatibel mit Android-OS ab Version 2.3.3.



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/Anfahrtskizze/Telefonnummern

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



8. Für die Wertermittlung erforderliche Daten

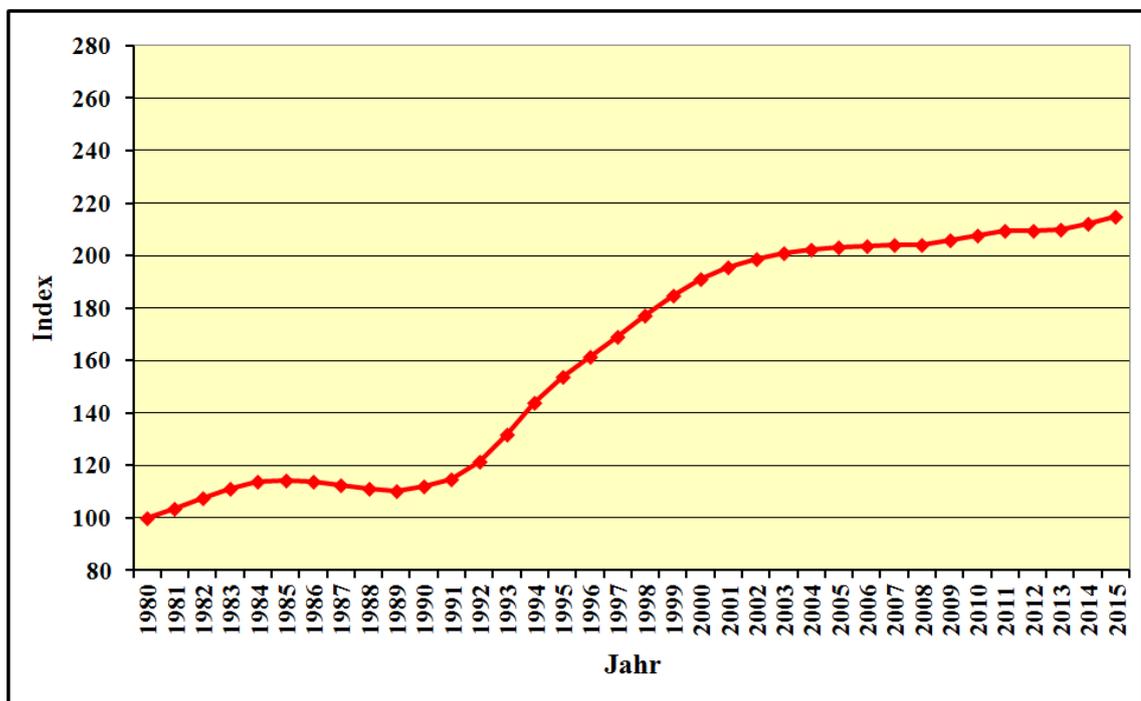
8.1 Bodenpreisindexreihen

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:

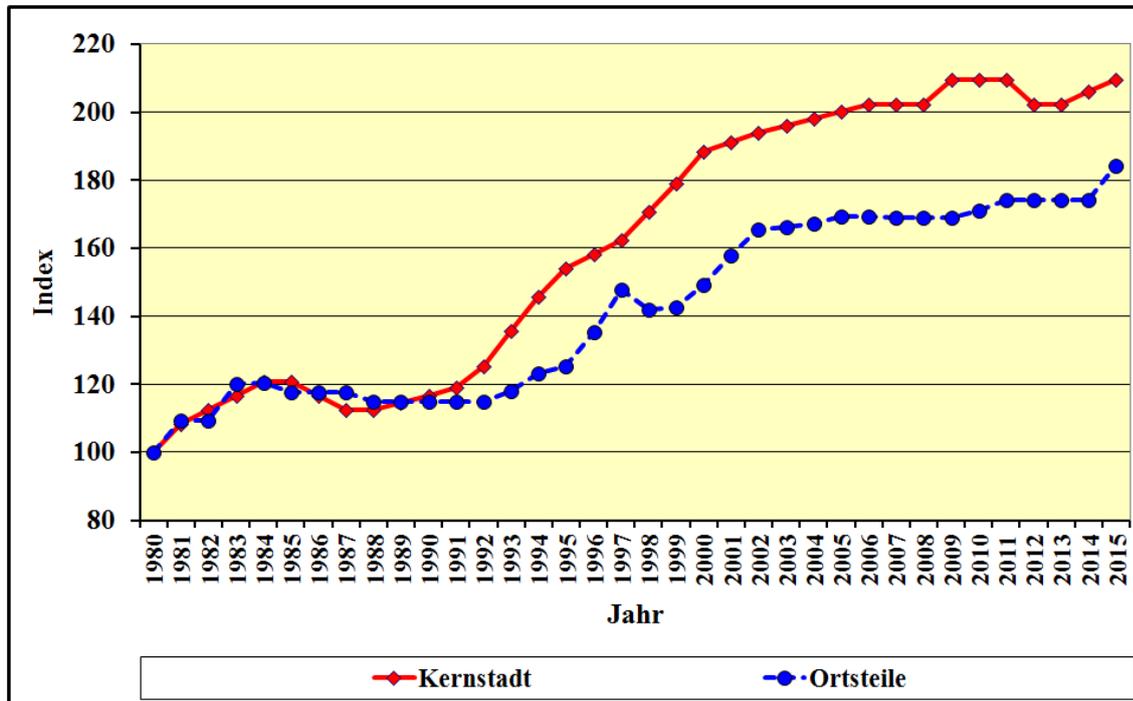
Jahr	Index
1980	100
1981	103
1982	108
1983	111
1984	114
1985	114
1986	114
1987	112
1988	111
1989	110
1990	112
1991	115

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

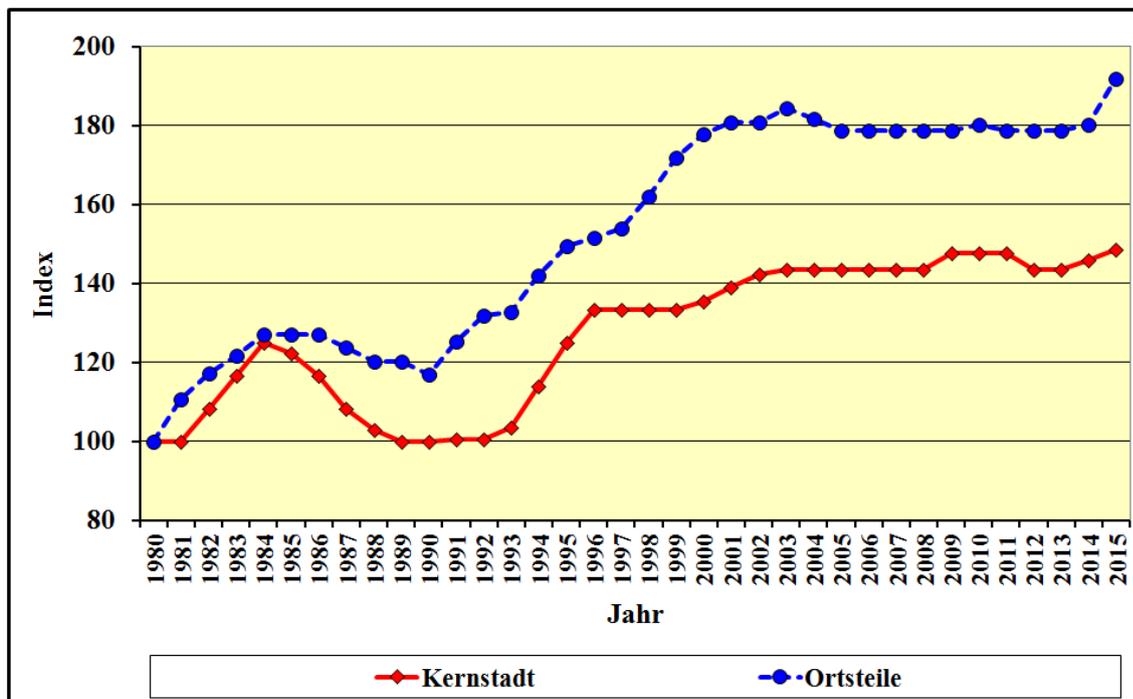
Jahr	Index
2004	202
2005	203
2006	204
2007	204
2008	204
2009	206
2010	208
2011	209
2012	210
2013	210
2014	212
2015	215

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

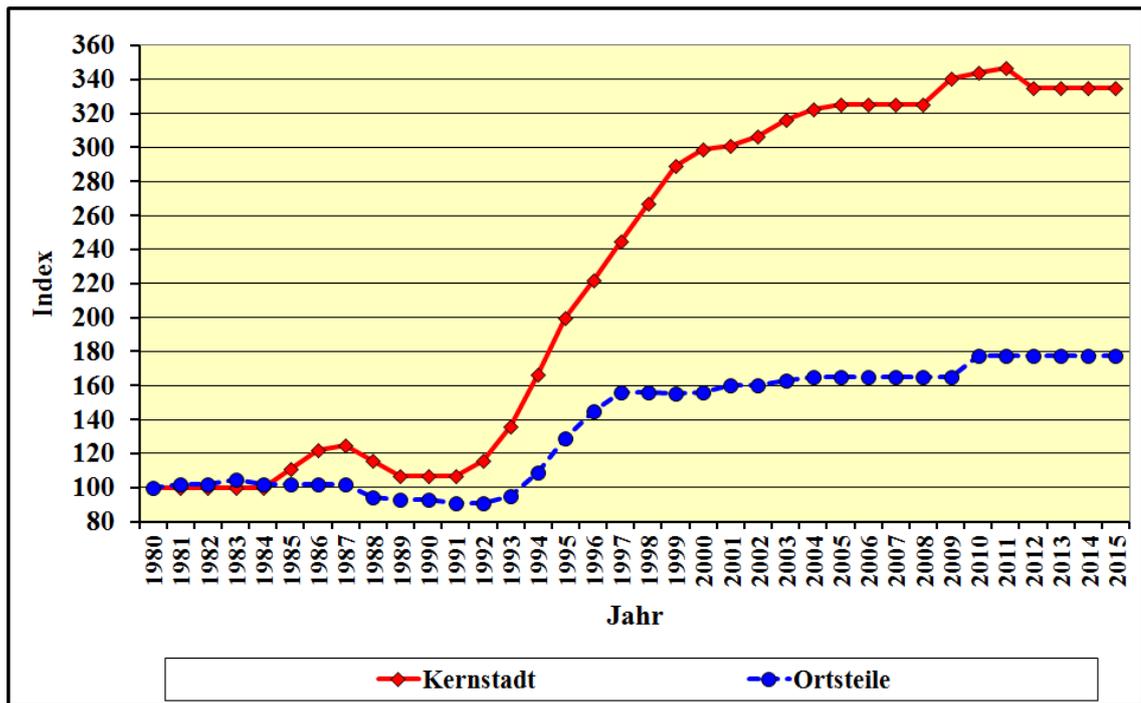
Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Bad Driburg



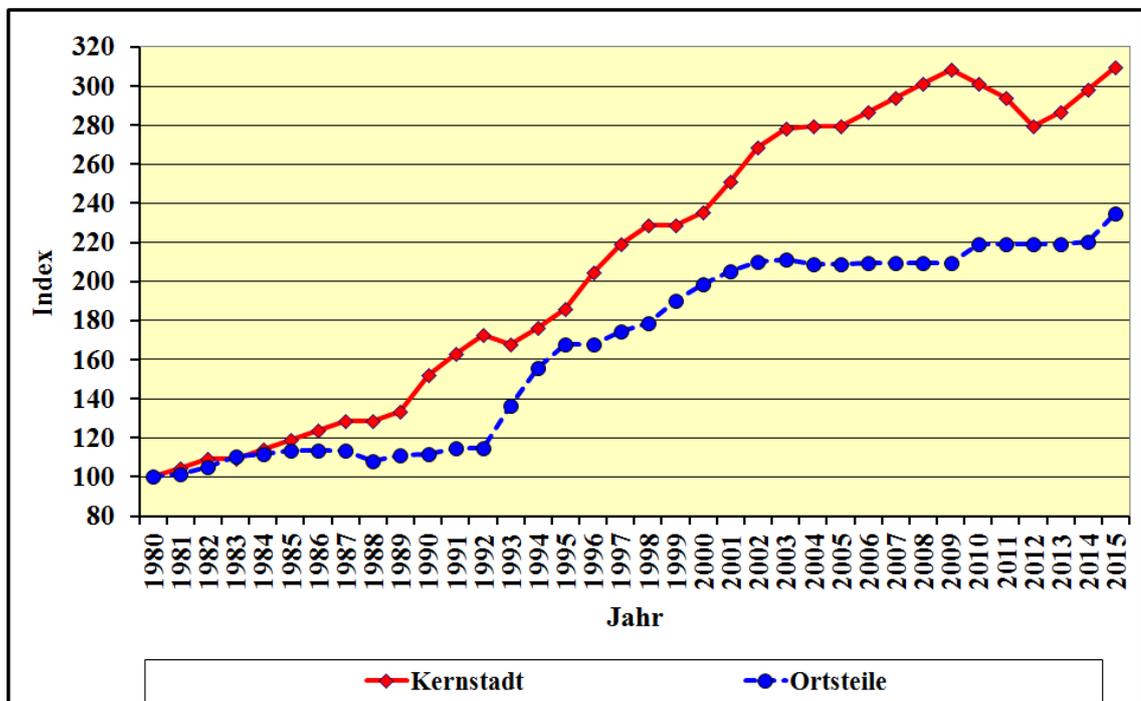
Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Beverungen



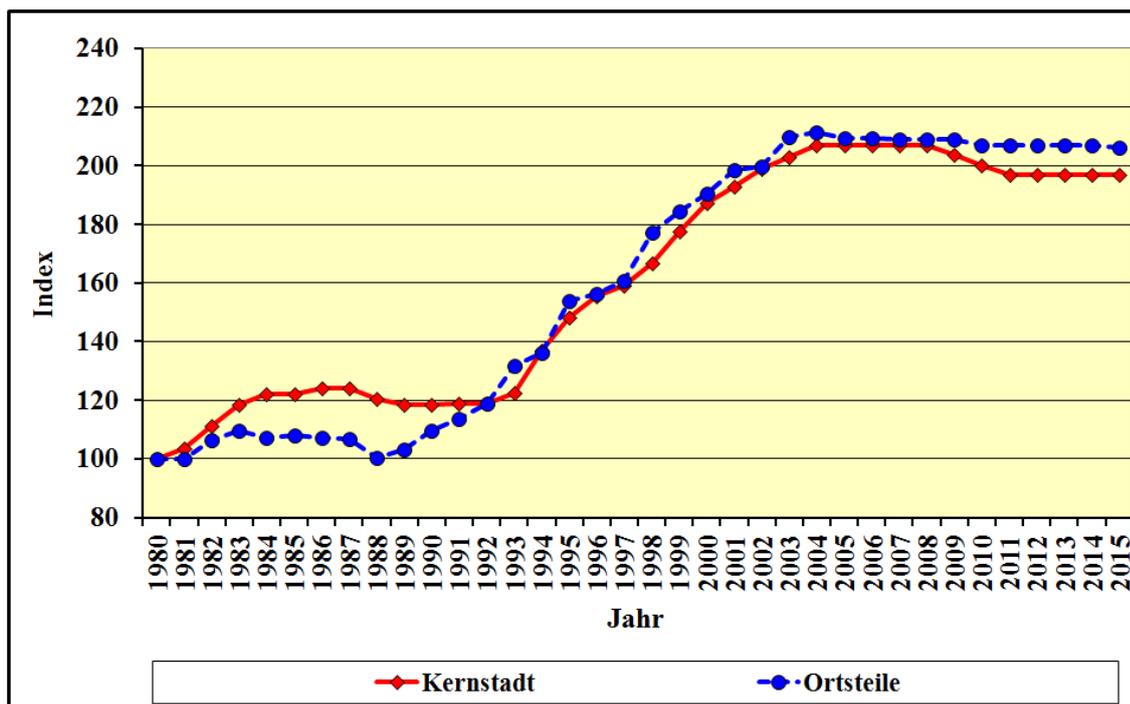
Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Borgentreich



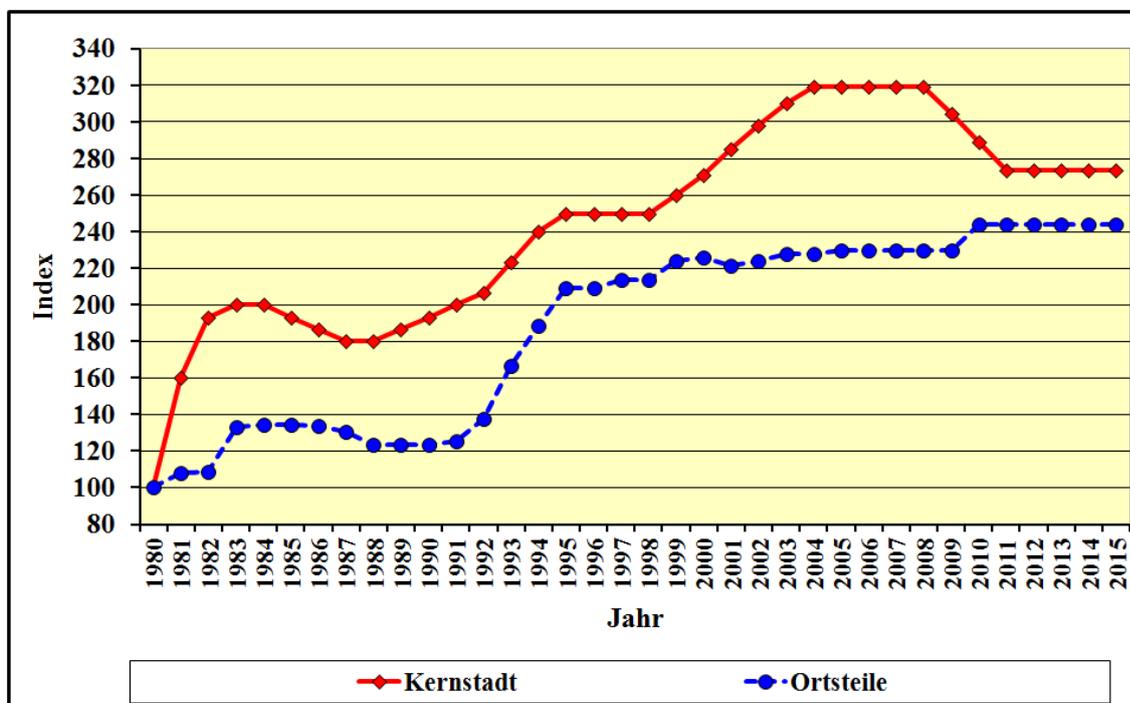
Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Brakel



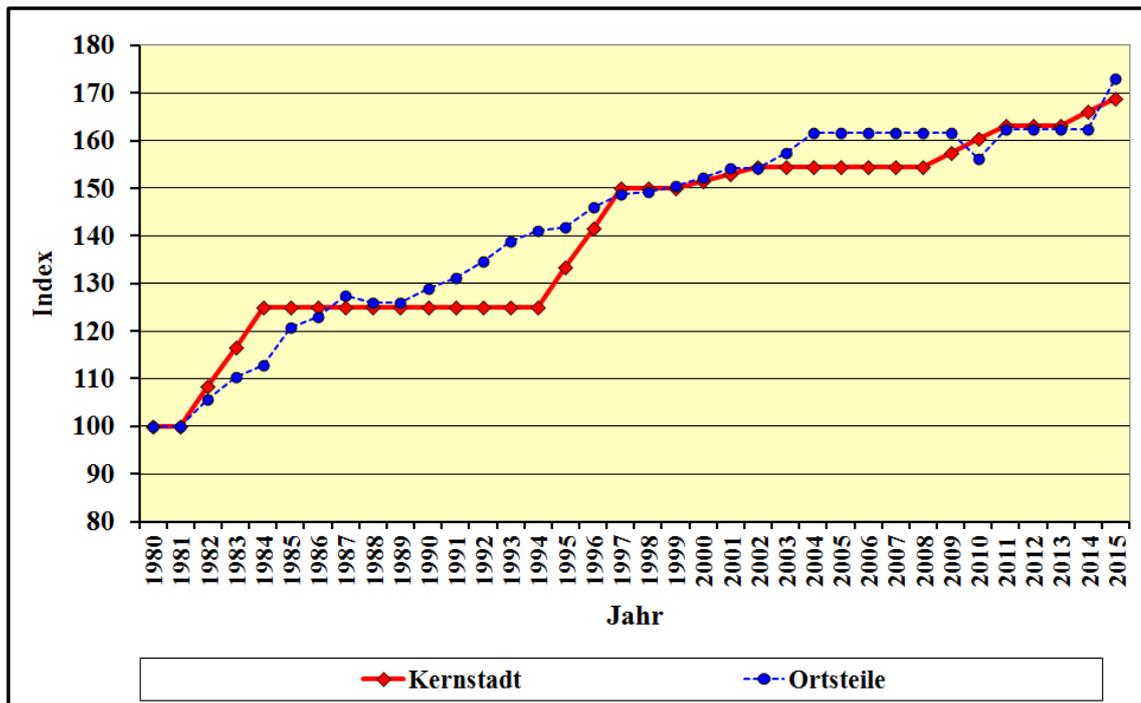
Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Höxter



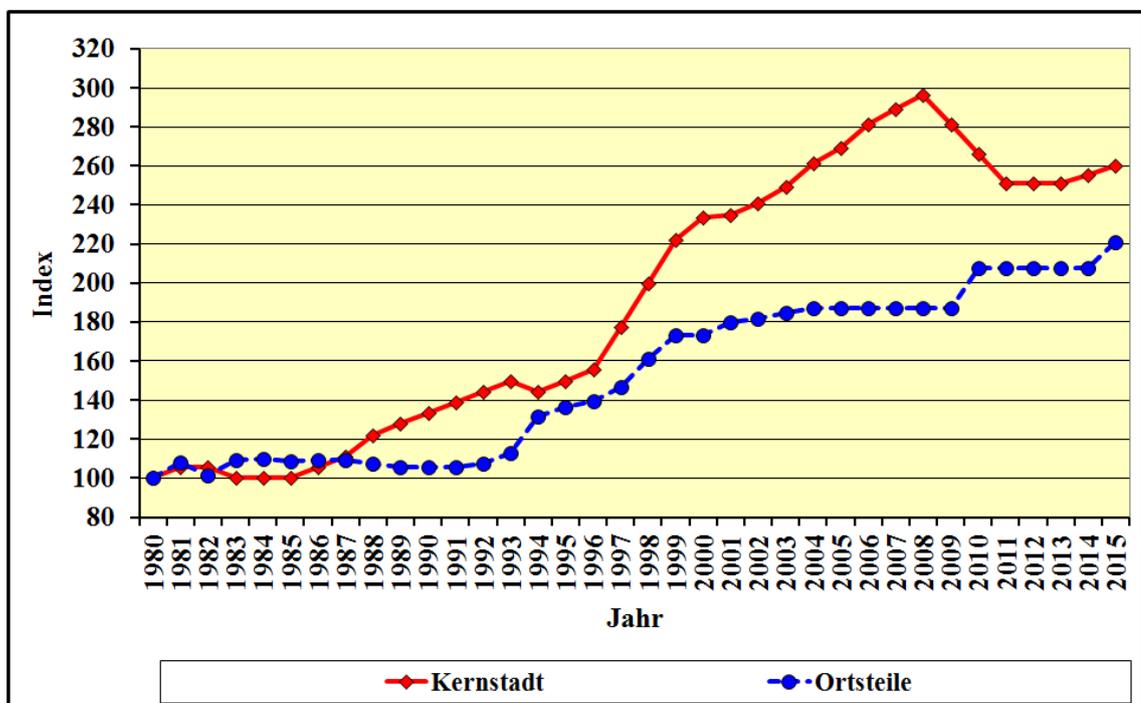
Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Marienmünster



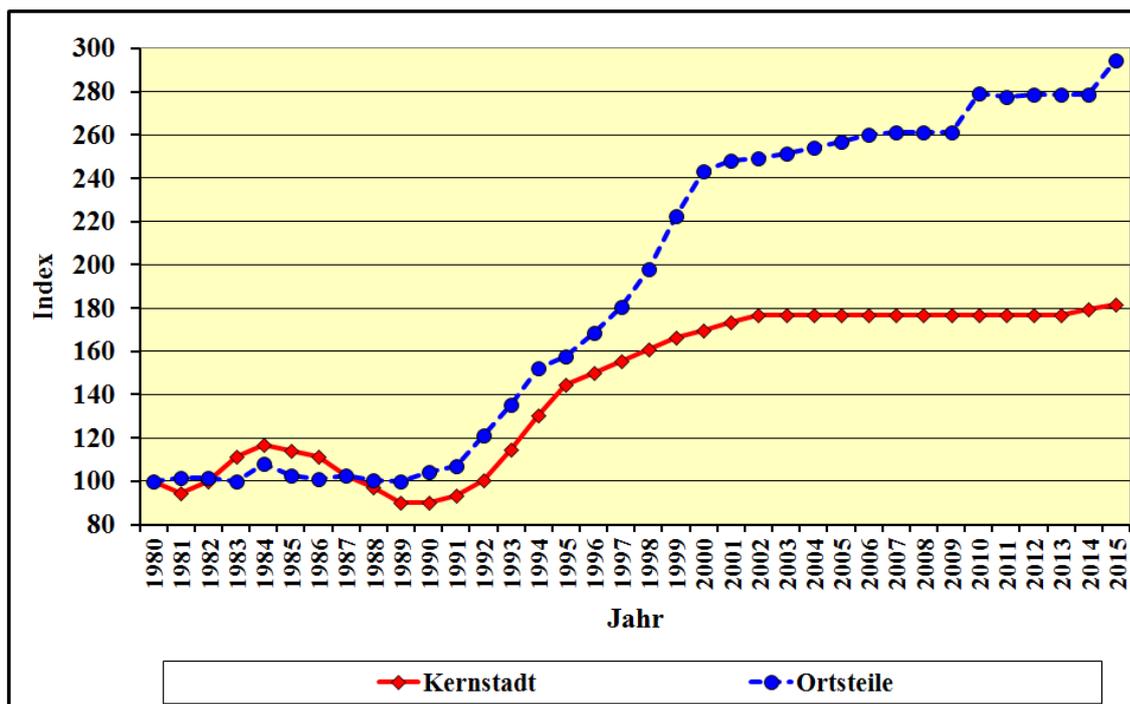
Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Nieheim



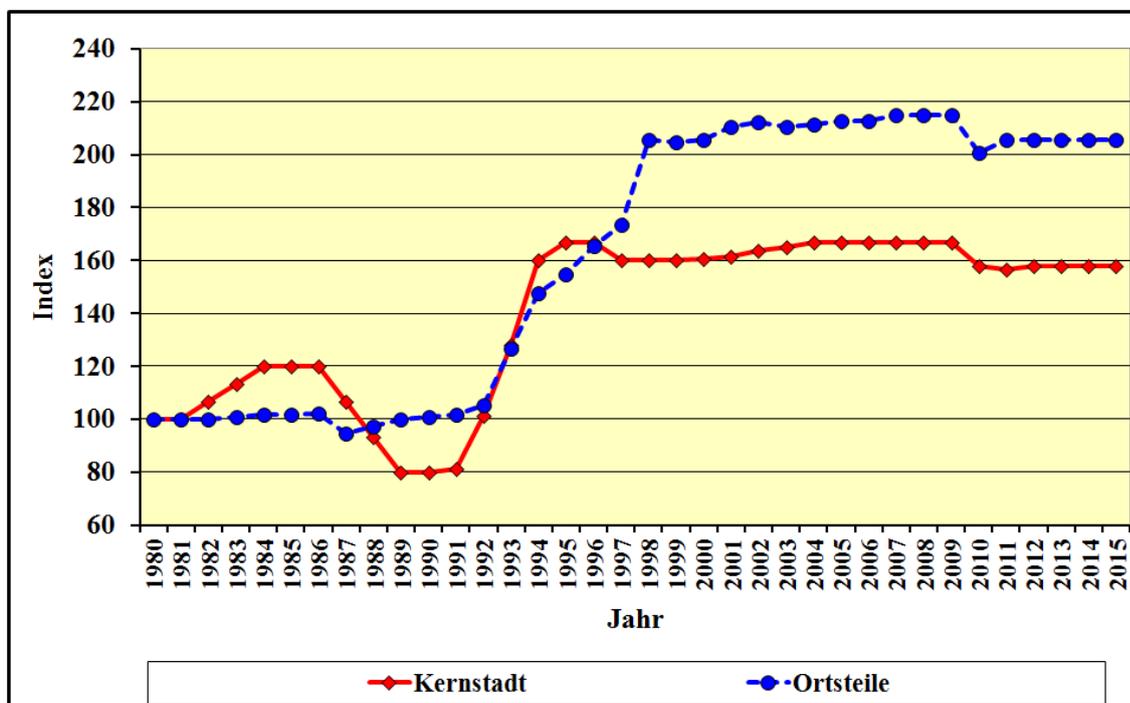
Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Steinheim



Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Warburg



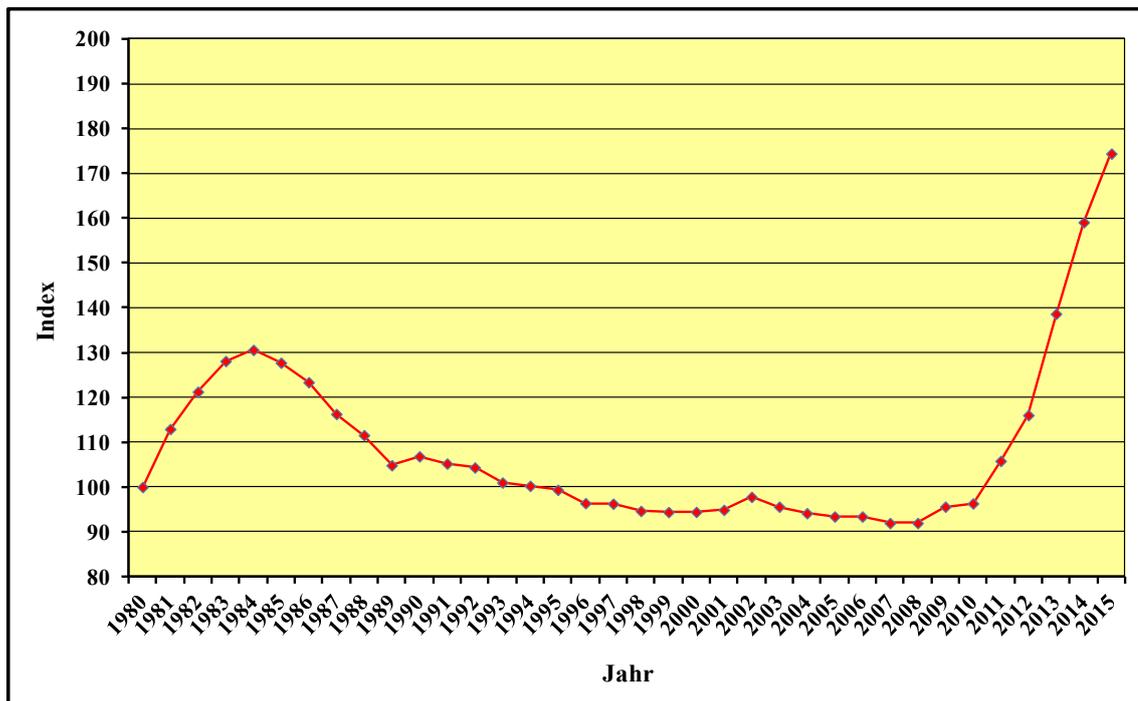
Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Willebadessen



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	206	146	335	298	197	274	166	256	179	158
2015	209	149	335	310	197	274	169	260	182	158

Bodenpreisindices für Wohnbauland in den Stadtteilen der Städte										
	Bad Driburg	Beverungen	Borgentreich	Brakel	Höxter	Marienmünster	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
2015	184	192	177	235	206	244	173	221	295	206

8.1.2 Bodenpreisindexreihe für Ackerland



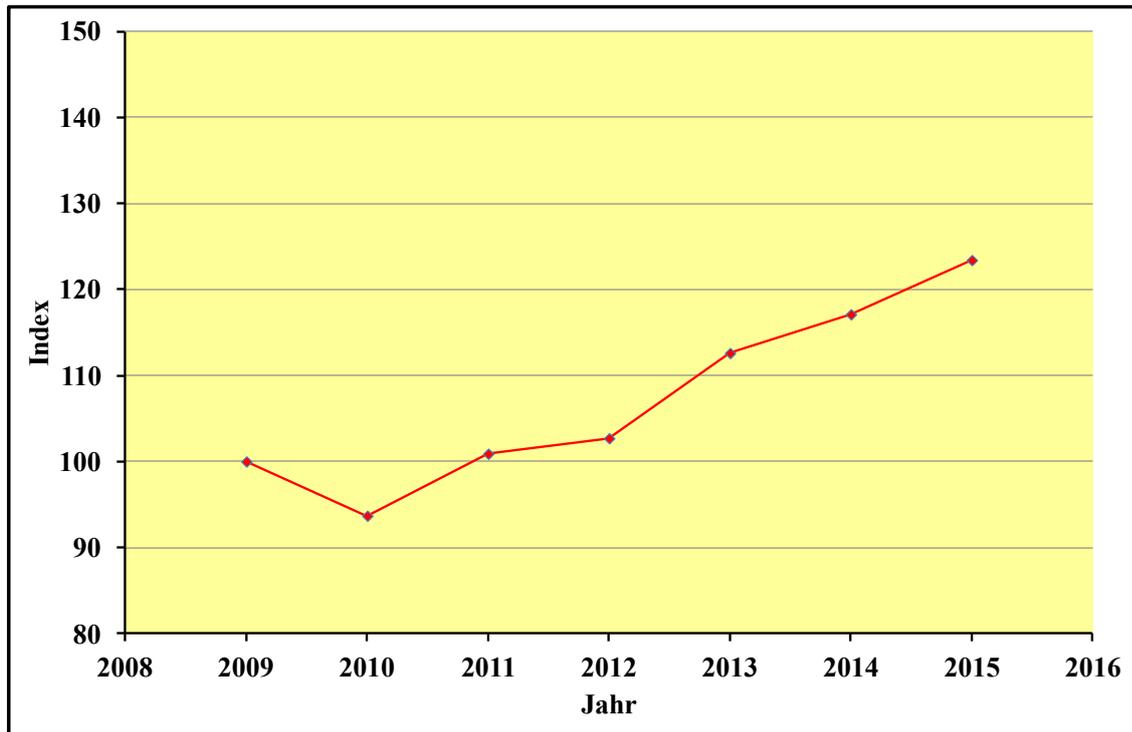
Das Diagramm und die Indexzahlen verdeutlichen, dass die Ackerlandpreise nach dem Hoch im Jahr 1984 in den fünf Folgejahren kontinuierlich und auch sehr deutlich gefallen sind. Der Preisrückgang verlangsamte sich ab 1989 und erreichte 2007 seinen Tiefststand. Seit 2008 ist wieder ein Aufwärtstrend zu erkennen, der in den Jahren 2011 bis 2015 recht deutlich ausgefallen ist. Gegenüber dem Vorjahr lagen die im Berichtsjahr erzielten Ackerlandpreise im Kreisdurchschnitt ca. 10 % über dem Preisniveau des Vorjahres. Der Preisanstieg ist jedoch regional unterschiedlich hoch ausgefallen. In Steinheim wurde allerdings ein Preisrückgang festgestellt:

Bad Driburg:	+ 21 %
Beverungen:	+ 5 %
Borgentreich:	+ 18 %
Brakel:	+ 20 %
Höxter:	+ 6 %
Marienmünster:	+ 6 %
Nieheim:	+ 4 %
Steinheim:	- 5 %
Warburg:	+ 16 %
Willebadessen:	+ 4 %

Detaillierte Angaben zu den Ackerlandpreisen 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
2015	174,4

8.1.3 Bodenpreisindexreihe für Grünland



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Höxter beschließt und veröffentlicht auch Bodenrichtwerte für Grünland. Das vorstehende Diagramm und die nebenstehenden Indexzahlen zeigen die Preisentwicklung seit 2009 auf.

Jahr	Index
2009	100,0
2010	93,7
2011	100,9
2012	102,7
2013	112,6
2014	117,1
2015	123,4

Während in dem Zeitraum seit 2009 die Ackerlandpreise um ca. 82 % gestiegen sind, betrug der Preisanstieg in diesem Zeitraum beim Grünland "nur" ca. 23 %. Seit dem Tiefststand im Jahr 2010 steigen die Grünlandpreise kontinuierlich.

Gegenüber dem Vorjahr lagen die im Berichtsjahr erzielten Grünlandpreise im Kreisdurchschnitt ca. 5 % über dem Preisniveau des Vorjahres. Der Preisanstieg ist jedoch regional unterschiedlich ausgefallen. In Marienmünster, Nieheim und Steinheim wurden keine Preisveränderungen festgestellt:

Bad Driburg:	+ 12 %
Beverungen:	+ 3 %
Borgentreich:	+ 6 %
Brakel:	+ 15 %
Höxter:	+ 3 %
Marienmünster:	± 0 %
Nieheim:	± 0 %
Steinheim:	± 0 %
Warburg:	+ 8 %
Willebadessen:	+ 8 %

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

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.**

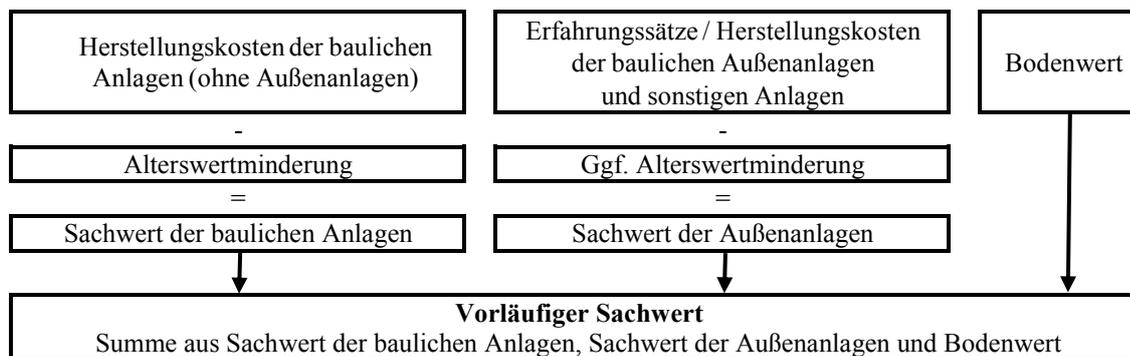
Durch die Einführung der SW-RL haben sich wesentliche Modelländerungen ergeben. Dies ist bei der Anwendung der Sachwertfaktoren aus älteren Grundstücksmarktberichten zu beachten.

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:

Kaufpreis
-
Bodenwert selbständig verwertbarer Grundstücksteile
+
Erschließungsbeiträge und Abgaben
+ / -
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B.: Wertminderung wegen Mängel und Schäden sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände)
=
Bereinigter und normierter Kaufpreis
:
Vorläufiger Sachwert
=
Sachwertfaktor

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 die Fassung vom 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 Wertermittlungstichtag 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>																				

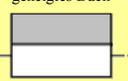
	<p>rücksichtigung des Modernisierungszustands gemäß Nr. 8.2.7 zu ermitteln.</p> <p>Die Tabellenwerte unter Nr. 8.2.7 zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer sind nach dem Alter und den ermittelten Modernisierungspunkten zu interpolieren. Die Vergabe der Modernisierungspunkte ist zu begründen 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>
Kernsanierte Objekte	<p>Bei kernsanierten Objekten kann die Restnutzungsdauer bis zu 90% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen. Das Gebäudealter eines komplett kernsanierten Gebäudes kann aus dem Jahr der Kernsaniierung, gemindert um 10 % der Gesamtnutzungsdauer, abgeleitet und der Ermittlung der Restnutzungsdauer zugrunde gelegt werden (s. auch Beispiele unter Nr. 8.2.7). Nur teilweise kernsanierte Gebäude sind analog einzuschätzen.</p>
relative Restnutzungsdauer (rel. RND)	<p>Die relative Restnutzungsdauer (rel. RND) in % der üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus: $RND / GND \times 100$</p>
Alterswertminderung	<p><u>§ 23 ImmoWertV; SW-RL Nr. 4.3</u></p> <p>Die Alterswertminderung ist linear nach dem Verhältnis von Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer zu ermitteln.</p>
bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	<p><u>SW-RL Nr. 4.2</u></p> <p>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.</p>
In der BGF nicht erfasste Bauteile (Sonderbauteile)	<p><u>SW-RL Nr. 4.1.1.7</u></p> <p>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.</p> <p>Erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile wie z.B. Photovoltaikanlagen sind ggf. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu bewerten und werden bei der Kaufpreisnormierung berücksichtigt.</p>
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	<p><u>§ 8 Absatz 3 ImmoWertV; SW-RL Nr. 6</u></p> <p>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.</p>
Bodenwert	<p><u>§ 16 ImmoWertV</u></p> <p>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.</p>
Grundstücksfläche	<p>Selbstständig verwertbare Grundstücksteile im Sinne von § 17 Abs. 2 ImmoWertV werden bei der Kaufpreiserfassung vom Kaufpreis abgesetzt.</p>

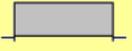
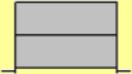
8.2.3 Normalherstellungskosten

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, Spalterputz; 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: Fertiggaragen

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:

$$\text{relative RND} = \text{RND} / \text{GND}$$

$$\text{relatives Gebäudealter} = \text{Gebäudealter} / \text{GND} \times 100$$

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.

Beispiel 1 Restnutzungsdauer bei kernsanierten Objekten:

Einfamilienhaus, Baujahr 1890, vollständig kernsaniert im Jahr 2010, Gebäudestandardkennzahl = 3,0
Wertermittlungsstichtag: 01.06.2016
Gesamtnutzungsdauer (GND) bei einer Gebäudestandardkennzahl 3,0 = 70 Jahre
fiktives Baujahr = 2010 - (10% von 70) = 2003
fiktives Alter = 2016 - 2003 = 13 Jahre
Restnutzungsdauer (RND) = 70 - 13 = 57 Jahre

Beispiel 2 Restnutzungsdauer bei kernsanierten Objekten:

Einfamilienhaus, Baujahr 1890, a) vollständig kernsaniert im Jahr 1989, b) im Jahr 2012 wieder modernisiert, Gebäudestandardkennzahl = 3,0 Modernisierungspunkte = 8																																															
Wertermittlungsstichtag: 01.06.2016																																															
Gesamtnutzungsdauer (GND) bei einer Gebäudestandardkennzahl 3,0 = 70 Jahre																																															
vorläufiges fiktives Baujahr = 1989 - (10% von 70) = 1982																																															
vorläufiges fiktives Alter = 2016 - 1982 = 34 Jahre																																															
vorläufiges relatives Alter (fiktives Alter/GND x 100) = 34/70 x 100 = 49 %																																															
Die im Jahr 2012 durchgeführten Modernisierungen führten zu 8 Modernisierungspunkten. Bei einem vorläufigen relativen Gebäudealter von 49 % ergibt sich lt. Tabelle Seite 107 und 108 eine modifizierte Restnutzungsdauer (RND) von 58 % der Gesamtnutzungsdauer (GND).																																															
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="6">modifizierte relative Restnutzungsdauer in % der üblichen Gesamtnutzungsdauer</th> </tr> <tr> <th rowspan="2">relatives Gebäudealter</th> <th colspan="5">Modernisierungspunkte</th> </tr> <tr> <th>≤1</th> <th>4</th> <th>8</th> <th>13</th> <th>≥18</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>46</td> <td>54</td> <td>54</td> <td>60</td> <td>68</td> <td>78</td> </tr> <tr> <td>47</td> <td>53</td> <td>53</td> <td>59</td> <td>68</td> <td>78</td> </tr> <tr> <td>48</td> <td>52</td> <td>52</td> <td>59</td> <td>68</td> <td>78</td> </tr> <tr> <td>49</td> <td>51</td> <td>52</td> <td>58</td> <td>67</td> <td>77</td> </tr> <tr> <td>50</td> <td>50</td> <td>51</td> <td>58</td> <td>67</td> <td>77</td> </tr> </tbody> </table>	modifizierte relative Restnutzungsdauer in % der üblichen Gesamtnutzungsdauer						relatives Gebäudealter	Modernisierungspunkte					≤1	4	8	13	≥18	46	54	54	60	68	78	47	53	53	59	68	78	48	52	52	59	68	78	49	51	52	58	67	77	50	50	51	58	67	77
modifizierte relative Restnutzungsdauer in % der üblichen Gesamtnutzungsdauer																																															
relatives Gebäudealter	Modernisierungspunkte																																														
	≤1	4	8	13	≥18																																										
46	54	54	60	68	78																																										
47	53	53	59	68	78																																										
48	52	52	59	68	78																																										
49	51	52	58	67	77																																										
50	50	51	58	67	77																																										
anzusetzende Restnutzungsdauer (RND) im Bewertungsfall: 58 % von 70 Jahren Gesamtnutzungsdauer (GND) = 41 Jahre																																															
fiktives Baujahr = 2016 + 41 Jahre (RND) - 70 Jahre (GND) = 1987																																															

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

1.3 Berücksichtigung eines vorhandenen Drempels

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
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 Drempels

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,%	1,5%

Es wird unterstellt, dass die Kostenkennwerte eine Drempelhöhe von 1 m enthalten. Abweichende Drempelhöhen 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 Abschläge für die einzelnen Merkmale
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 Drempel (1 m) Standardstufe 4	50° - Dach 14 m Giebelbreite mit Drempel (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 Drempels (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.

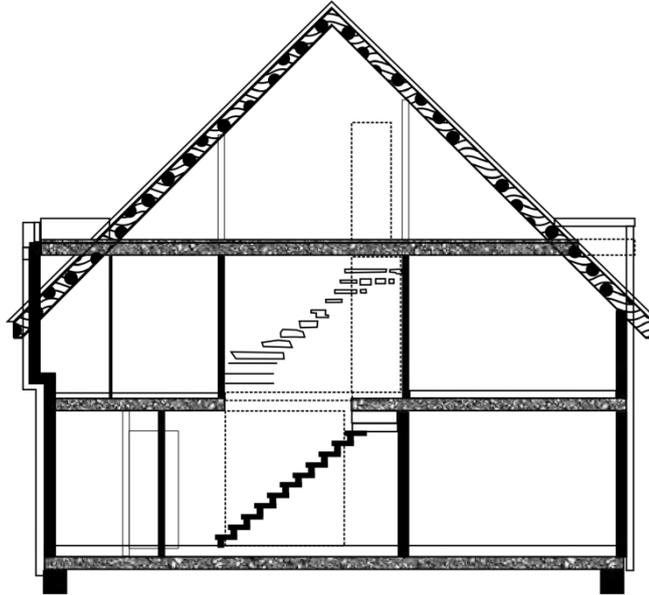
Ein Staffelgeschoss ist mit seiner tatsächlichen Bruttogrundfläche (BGF) anzusetzen.

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.

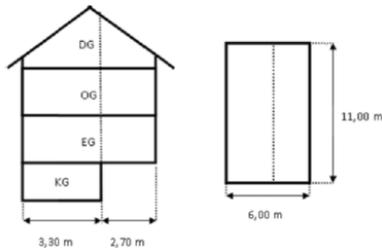
In dem unten gezeigten Beispiel ist, den Ausbau aller drei Ebenen angenommen, mit Hilfe der Vollgeschossigkeit zu entscheiden, ob als Gebäudotyp Typ 1.21 mit zusätzlich ausgebautem Spitzboden oder Typ 1.31 auszuwählen ist.

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

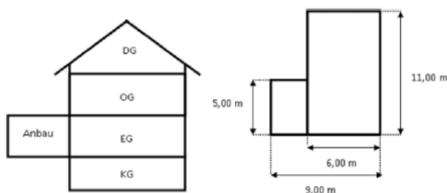
teilweise unterkellert,
Erdgeschoss, Obergeschoss,
ausgebautes Dachgeschoss

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 BauteileGaube

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:

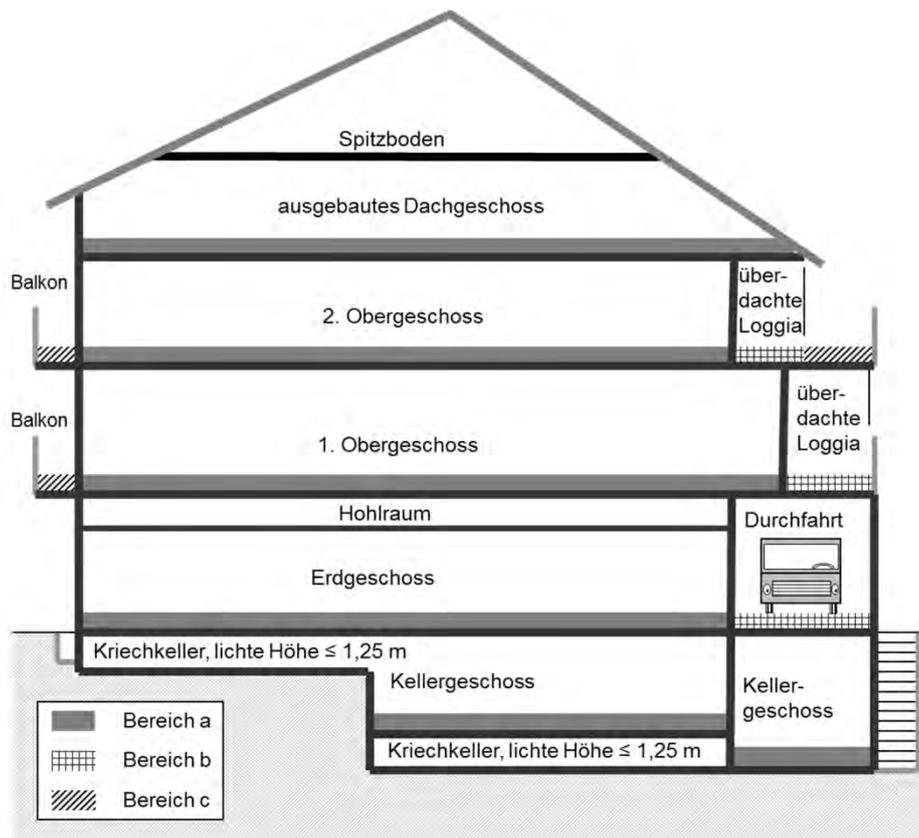
- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich c: nicht überdeckt.

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.

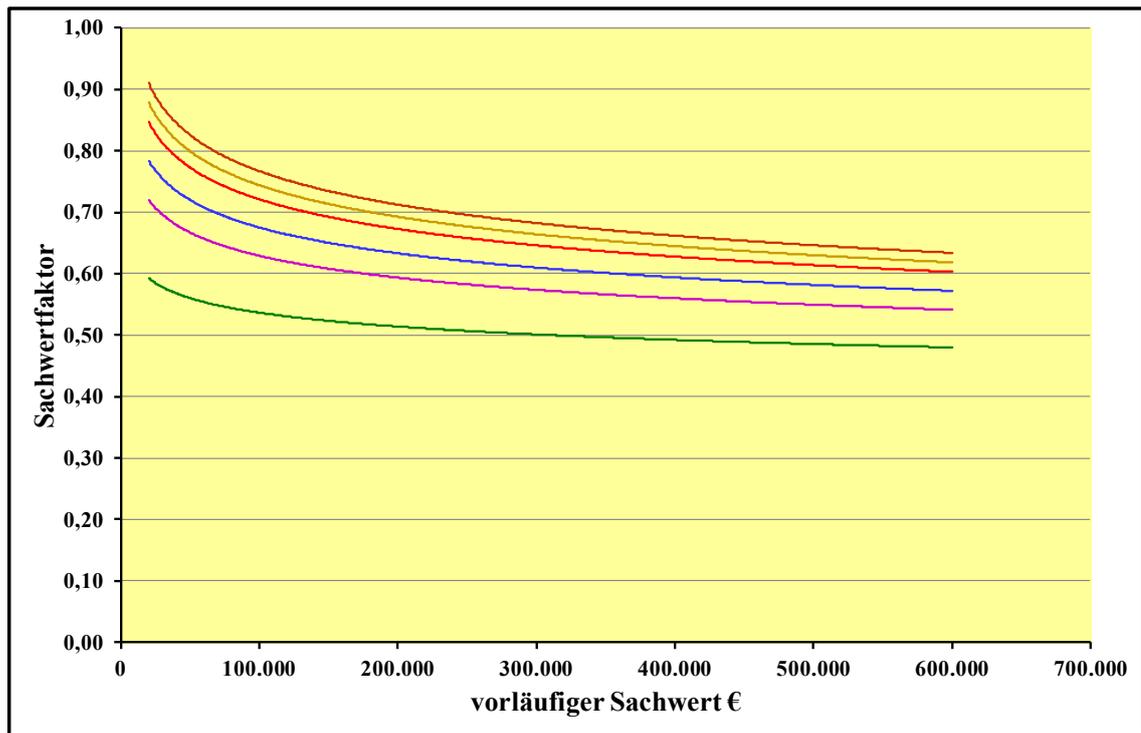
Die nachstehend aufgeführten Sachwertfaktoren wurden in dem vorbeschriebenen Wertermittlungsmodell auf Grundlage der in der Kaufpreissammlung ausgewerteten Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt. Hierzu wurden die geeigneten Kauffälle der Jahre 2013 bis 2015 herangezogen.

Statistische Kennzahlen des verwendeten Datenmaterials	
Anzahl der Vergleichsfälle insgesamt	1.085
Anzahl der Kauffälle mit einem relativen Bodenwert bis 25,00 €/m ²	166
Anzahl der Kauffälle mit einem relativen Bodenwert von 25,01 bis 50,00 €/m ²	443
Anzahl der Kauffälle mit einem relativen Bodenwert von 50,01 bis 75,00 €/m ²	247
Anzahl der Kauffälle mit einem relativen Bodenwert von 75,01 bis 100,00 €/m ²	171
Anzahl der Kauffälle mit einem relativen Bodenwert über 100,00 €/m ²	58

Merkmal	Mittel	Standardabweichung	Median
Kaufpreis €	108.610	61.702	100.000
Grundstücksgröße m²	691	290	696
Bodenwert €/m²	53	27	45
Bruttogrundfläche m²	349	102	330
Wohnfläche m²	155	41	147
fiktives Baujahr	1976	12	1974
Gesamtnutzungsdauer Jahre	67	3	67
Restnutzungsdauer Jahre	29	14	27
Vorläufiger Sachwert €	174.418	89.393	161.737
Kaufpreis €/m² Wohnfläche	712	388	659
Sachwertfaktor	0,63	0,21	0,62

vorläufiger Sachwert	Bodenrichtwert in €/m ²					
	20	40	60	80	100	120
20.000 €	0,59	0,72	0,79	0,85	0,88	0,92
30.000 €	0,58	0,70	0,76	0,81	0,84	0,87
40.000 €	0,57	0,68	0,74	0,79	0,82	0,85
50.000 €	0,56	0,67	0,72	0,77	0,80	0,83
60.000 €	0,55	0,66	0,71	0,76	0,79	0,81
70.000 €	0,55	0,65	0,70	0,75	0,78	0,80
80.000 €	0,54	0,64	0,69	0,74	0,76	0,79
90.000 €	0,54	0,63	0,68	0,73	0,75	0,78
100.000 €	0,54	0,63	0,68	0,72	0,74	0,77
110.000 €	0,53	0,62	0,67	0,71	0,73	0,76
120.000 €	0,53	0,62	0,67	0,71	0,73	0,76
130.000 €	0,53	0,61	0,66	0,70	0,72	0,75
140.000 €	0,53	0,61	0,66	0,70	0,72	0,74
150.000 €	0,52	0,61	0,65	0,69	0,71	0,74
160.000 €	0,52	0,60	0,65	0,69	0,71	0,73
170.000 €	0,52	0,60	0,64	0,68	0,70	0,72
180.000 €	0,52	0,60	0,64	0,68	0,70	0,72
190.000 €	0,52	0,60	0,64	0,68	0,70	0,72
200.000 €	0,51	0,59	0,63	0,67	0,69	0,71
210.000 €	0,51	0,59	0,63	0,67	0,69	0,71
220.000 €	0,51	0,59	0,63	0,67	0,69	0,71
230.000 €	0,51	0,59	0,63	0,66	0,68	0,70
240.000 €	0,51	0,58	0,62	0,66	0,68	0,70
250.000 €	0,51	0,58	0,62	0,66	0,68	0,70
260.000 €	0,51	0,58	0,62	0,65	0,67	0,69
270.000 €	0,50	0,58	0,62	0,65	0,67	0,69
280.000 €	0,50	0,58	0,62	0,65	0,67	0,69
290.000 €	0,50	0,58	0,62	0,65	0,67	0,69
300.000 €	0,50	0,57	0,61	0,65	0,67	0,69
310.000 €	0,50	0,57	0,61	0,64	0,66	0,68
320.000 €	0,50	0,57	0,61	0,64	0,66	0,68
330.000 €	0,50	0,57	0,61	0,64	0,66	0,68
340.000 €	0,50	0,57	0,61	0,64	0,66	0,68
350.000 €	0,50	0,57	0,61	0,64	0,66	0,68
360.000 €	0,50	0,56	0,60	0,63	0,65	0,67
370.000 €	0,49	0,56	0,60	0,63	0,65	0,67
380.000 €	0,49	0,56	0,60	0,63	0,65	0,67
390.000 €	0,49	0,56	0,60	0,63	0,65	0,67
400.000 €	0,49	0,56	0,60	0,63	0,65	0,67
410.000 €	0,49	0,56	0,60	0,63	0,65	0,66
420.000 €	0,49	0,56	0,59	0,62	0,64	0,66
430.000 €	0,49	0,56	0,59	0,62	0,64	0,66
440.000 €	0,49	0,56	0,59	0,62	0,64	0,66
450.000 €	0,49	0,55	0,59	0,62	0,64	0,66
460.000 €	0,49	0,55	0,59	0,62	0,64	0,65
470.000 €	0,49	0,55	0,59	0,62	0,64	0,65
480.000 €	0,49	0,55	0,59	0,62	0,64	0,65
490.000 €	0,49	0,55	0,59	0,62	0,64	0,65
500.000 €	0,49	0,55	0,58	0,61	0,63	0,65
510.000 €	0,49	0,55	0,58	0,61	0,63	0,65
520.000 €	0,48	0,55	0,58	0,61	0,63	0,65
530.000 €	0,48	0,55	0,58	0,61	0,63	0,64
540.000 €	0,48	0,55	0,58	0,61	0,63	0,64
550.000 €	0,48	0,55	0,58	0,61	0,63	0,64
560.000 €	0,48	0,55	0,58	0,61	0,63	0,64
570.000 €	0,48	0,54	0,58	0,61	0,63	0,64
580.000 €	0,48	0,54	0,58	0,61	0,63	0,64
590.000 €	0,48	0,54	0,57	0,60	0,62	0,64
600.000 €	0,48	0,54	0,57	0,60	0,62	0,64

-- 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> 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> Berechnung der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003.</p> <p><u>Nutzfläche (NFL)</u> Nach DIN 277 ist die Nutzfläche derjenigen Teile der Netto-Grundfläche, die der Nutzung des Bauwerkes aufgrund seiner Zweckbestimmung dient. Zur Nutzfläche gehören nicht die Funktionsflächen und die Hauptverkehrsflächen (z. B. zentrale Treppenträume).</p>															
Rohertrag (ROE)	<p><u>Rohertrag gemäß § 18 Abs. 2 ImmoWertV</u> 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> Bewirtschaftungskosten sind Modellkomponenten, die sich bei Wohngebäuden an den Ansätzen der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) orientieren (siehe Nr. 8.3.4). 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 Rohertrag 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="635 1899 1396 2054"> <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"> <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> </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 Rohertrag

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

Der Rohertrag wird ermittelt

- bei Wohnungen mit Hilfe des örtlichen Mietspiegels der Stadt Höxter (siehe Nr. 8.5.1)
- in den anderen Städten mit Hilfe der Mietwertübersicht für freifinanzierte Wohnungen (siehe Nr. 8.5.2)
- für Einfamilienhäuser mit Hilfe der Mietwertübersicht für Einfamilienhäuser (siehe Nr. 8.5.4)
- 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) Rohertragsfaktoren 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	265,05 € / Wohnung und Jahr
Wohnungseigentum	316,91 € / 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

34,57 € / 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 %	13,26 €/m ² und Jahr
20 %	12,70 €/m ² und Jahr
30 %	12,13 €/m ² und Jahr
40 %	11,57 €/m ² und Jahr
50 %	11,00 €/m ² und Jahr
60 %	10,44 €/m ² und Jahr
70 %	9,88 €/m ² und Jahr
80 %	9,31 €/m ² und Jahr
90 %	8,75 €/m ² und Jahr
100 %	8,18 €/m ² und Jahr

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

rel. RND = RND/GND x 100

Instandhaltungskosten = 13,824 - 0,0564 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	3,61 €/m ² und Jahr
700 €/m ² BGF	6,12 €/m ² und Jahr
1.500 €/m ² BGF	8,93 €/m ² und Jahr
2.500 €/m ² BGF	10,83 €/m ² und Jahr
3.850 €/m ² BGF	12,54 €/m ² und Jahr

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

Korrekturfaktoren für die relative Restnutzungsdauer (rel.RND):

relative Restnutzungsdauer (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

60,17 €	pro Garagen- und Tiefgaragenstellplatz und Jahr
25,07 €	pro Stellplatz und Jahr

Die Werte beinhalten keine Schönheitsreparaturen (II. BV: Garagen oder Einstellplätze bis 78,37 €).

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 Sachwerttrichtlinie (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*	4,05 %	2,90 % bis 5,20 %
freistehende Einfamilienhäuser	3,40 %	2,45 % bis 4,35 %
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	3,55 %	2,25 % bis 4,90 %
Zweifamilienhäuser	4,50 %	3,35 % bis 5,60 %
Dreifamilienhäuser	5,55 %	4,40 % bis 6,75 %
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	5,85 %	5,15 % bis 6,55 %
Gemischt genutzte Gebäude**	[6,30 %]	5,00 % bis 7,60 %
Handel***	6,00 %	4,00 % bis 8,00 %
Bürogebäude****	7,70 %	5,90 % bis 9,50 %
produzierendes Gewerbe*****	6,50 %	4,75 % bis 8,20 %

* = 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 auszugswise die für die jeweilige Gebäudeart bestimmenden Kenngrößen des ausgewerteten Datenmaterials angegeben:

Eigentumswohnungen		Standardabweichung
Anzahl der Vergleichsfälle [ANZ]	277	
Ø Wohnfläche in m ² [WF]	77	26
Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche [KP]	834	258
Ø Miete in €/m ² Wohnfläche [M]	4,87	0,73
Ø Restnutzungsdauer in Jahren [RND]	39	12
Ø Gesamtnutzungsdauer in Jahren [GND]	67	2
Ø Bewirtschaftungskosten [BWK] in % des Rohertrages	31	7
Ø Anzahl der Wohnparteien im Gebäude [P]	12	14
Ø Bodenrichtwert (beitragsfrei) €/m ² [BRW]	91	20
Ø ermittelter Liegenschaftszinssatz [LZ]	4,05	1,15

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 =	- 0,43418 + 0,01167 x WF + 0,76845 x M + 0,01729 x RND - 0,00627 x BRW - 0,02499 x 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 =	- 0,43418 + 0,01167 x 70 + 0,76845 x 4,60 + 0,01729 x 40 - 0,00627 x 90 - 0,02499 x 4 = 3,94
------	--

Der so ermittelte Liegenschaftszins kann je nach Objektbesonderheit um ± 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 4,00 %.

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]	538	
Ø Wohnfläche in m ² [WF]	155	47
Ø Bruttogrundfläche des Hauses m ² [BGF]	348	131
Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche [KP]	851	363
Ø Miete in €/m ² Wohnfläche [M]	4,22	0,65
Ø Restnutzungsdauer in Jahren [RND]	35	15
Ø Gesamtnutzungsdauer in Jahren [GND]	68	3
Ø Bewirtschaftungskosten [BWK] in % des Rohertrages	30	5
Ø Standardstufe des Hauses [AS] gem. Anlage 1 der SW-RL	2,59	0,52
Ø Bodenrichtwert (beitragsfrei) €/m ² [BRW]	56	28
Ø Grundstücksgröße m ² [GRFL]	756	288
Ø ermittelter Liegenschaftszinssatz [LZ]	3,40	0,95

Regressionsgleichung:

LZ =	$5,71355 + 0,01485 \times WF + 0,18924 \times M - 0,01735 \times RND - 0,00448 \times BRW - 0,00056 \times GRFL - 0,00190 \times BGF - 1,32795 \times AS$
------	---

Einfamilienhäuser, Reihen- u. Doppelhäuser		Standardabweichung
Anzahl der Vergleichsfälle [ANZ]	101	
Ø Wohnfläche in m ² [WF]	123	30
Ø Bruttogrundfläche des Hauses m ² [BGF]	250	80
Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche [KP]	918	440
Ø Miete in €/m ² Wohnfläche [M]	4,57	0,72
Ø Restnutzungsdauer in Jahren [RND]	36	17
Ø Gesamtnutzungsdauer in Jahren [GND]	68	3
Ø Bewirtschaftungskosten [BWK] in % des Rohertrages	29	6
Ø Standardstufe des Hauses [AS] gem. Anlage 1 der SW-RL	2,54	0,54
Ø Bodenrichtwert (beitragsfrei) €/m ² [BRW]	69	26
Ø Grundstücksgröße m ² [GRFL]	408	202
Ø ermittelter Liegenschaftszinssatz [LZ]	3,55	1,35

Regressionsgleichung:

LZ =	$10,54569 + 0,02253 \times WF + 0,16006 \times M + 0,02339 \times RND - 0,00981 \times BRW - 0,00129 \times GRFL - 0,00849 \times BGF - 3,14459 \times AS$
------	--

Zweifamilienhäuser		Standardabweichung
Anzahl der Vergleichsfälle [ANZ]	53	
Ø Wohnfläche in m ² [WF]	189	43
Ø Bruttogrundfläche des Hauses m ² [BGF]	444	106
Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche [KP]	578	184
Ø Miete in €/m ² Wohnfläche [M]	4,00	0,42
Ø Restnutzungsdauer in Jahren [RND]	27	9
Ø Gesamtnutzungsdauer in Jahren [GND]	67	2
Ø Bewirtschaftungskosten [BWK] in % des Rohertrages	35	5
Ø Standardstufe des Hauses [AS] gem. Anlage 1 der SW-RL	2,36	0,34
Ø Bodenrichtwert (beitragsfrei) €/m ² [BRW]	61	27
Ø Grundstücksgröße m ² [GRFL]	767	273
Ø ermittelter Liegenschaftszinssatz [LZ]	4,50	1,10

Regressionsgleichung:

LZ =	$5,74322 + 0,02310 \text{ WF} + 1,25359 \text{ M} - 0,00130 \text{ RND} - 0,02464 \times \text{BRW} - 0,00132 \times \text{GRFL} - 0,00262 \times \text{BGF} - 2,93891 \times \text{AS}$
------	--

Dreifamilienhäuser		Standardabweichung
Anzahl der Vergleichsfälle [ANZ]	15	
Ø Wohnfläche in m ² [WF]	287	68
Ø Bruttogrundfläche des Hauses m ² [BGF]	631	287
Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche [KP]	521	204
Ø Miete in €/m ² Wohnfläche [M]	3,97	0,70
Ø Restnutzungsdauer in Jahren [RND]	36	13
Ø Gesamtnutzungsdauer in Jahren [GND]	68	3
Ø Bewirtschaftungskosten [BWK] in % des Rohertrages	35	9
Ø Standardstufe des Hauses [AS] gem. Anlage 1 der SW-RL	2,58	0,52
Ø Bodenrichtwert (beitragsfrei) €/m ² [BRW]	47	24
Ø Grundstücksgröße m ² [GRFL]	803	464
Ø ermittelter Liegenschaftszinssatz [LZ]	5,55	1,20

Regressionsgleichung:

LZ =	$3,70955 + 0,01620 \text{ WF} + 1,17665 \times \text{M} - 0,03541 \text{ RND} + 0,00628 \times \text{BRW} - 0,00175 \times \text{GRFL} - 1,96770 \times \text{AS}$
------	--

Mehrfamilienhäuser		Standardabweichung
Anzahl der Vergleichsfälle [ANZ]	67	
Ø Wohnfläche in m ² [WF]	391	221
Ø Bruttogrundfläche des Hauses m ² [BGF]	816	402
Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche [KP]	525	96
Ø Miete in €/m ² Wohnfläche [M]	4,32	0,38
Ø Restnutzungsdauer in Jahren [RND]	31	7
Ø Gesamtnutzungsdauer in Jahren [GND]	68	2
Ø Bewirtschaftungskosten [BWK] in % des Rohertrages	33	4
Ø Standardstufe des Hauses [AS] gem. Anlage 1 der SW-RL	2,54	0,35
Ø Anzahl der Wohnparteien im Gebäude [P]	6	4
Ø Bodenrichtwert (beitragsfrei) €/m ² [BRW]	85	28
Ø Grundstücksgröße m ² [GRFL]	937	357
Ø ermittelter Liegenschaftszinssatz [LZ]	5,85	0,70

Regressionsgleichung:

LZ =	$4,87335 - 0,00056 \times WF + 0,51332 M - 0,03432 \times RND + 0,02007 \times BRW + 0,00045 \times GRFL - 0,82028 \times AS$
------	---

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]	10	
Ø Nutzfläche in m ² [NF]	1.523	1.123
Ø Bruttogrundfläche des Gebäudes m ² [BGF]	1.666	1.134
Ø Kaufpreis in €/m ² Nutzfläche [KP]	868	550
Ø Miete in €/m ² Nutzfläche [M]	6,66	3,94
Ø Restnutzungsdauer in Jahren [RND]	28	16
Ø Gesamtnutzungsdauer in Jahren [GND]	38	11
Ø Bewirtschaftungskosten [BWK] in % des Rohertrages	19	7
Ø Bodenrichtwert (beitragsfrei) €/m ² [BRW]	32	15
Ø Grundstücksgröße m ² [GRFL]	6.004	3.733
Ø ermittelter Liegenschaftszinssatz [LZ]	6,00	2,00

Bürogebäude		Standardabweichung
Anzahl der Vergleichsfälle [ANZ]	25	
Ø Nutzfläche in m ² [NF]	453	238
Ø Bruttogrundfläche des Gebäudes m ² [BGF]	727	302
Ø Kaufpreis in €/m ² Nutzfläche [KP]	499	213
Ø Miete in €/m ² Nutzfläche [M]	5,09	1,74
Ø Restnutzungsdauer in Jahren [RND]	30	15
Ø Gesamtnutzungsdauer in Jahren [GND]	70	9
Ø Bewirtschaftungskosten [BWK] in % des Rohertrages	30	8
Standardstufe des Hauses [AS] gem. Anlage 1 der SW-RL	2,70	0,50
Ø Bodenrichtwert (beitragsfrei) €/m ² [BRW]	83	38
Ø Grundstücksgröße m ² [GRFL]	806	855
Ø ermittelter Liegenschaftszinssatz [LZ]	7,70	1,80

Regressionsgleichung:

LZ =	$1,44816 + 0,00233 \times \text{NF} + 0,09338 \times \text{M} + 0,04888 \times \text{RND} + 0,02791 \times \text{BRW} + 0,00115 \times \text{GRFL}$
------	---

produzierendes Gewerbe		Standardabweichung
Anzahl der Vergleichsfälle [ANZ]	20	
Ø Nutzfläche in m ² [NF]	2.957	6.339
Ø Bruttogrundfläche des Gebäudes m ² [BGF]	1.903	3.451
Ø Kaufpreis in €/m ² Nutzfläche [KP]	229	117
Ø Miete in €/m ² Nutzfläche [M]	2,10	0,72
Ø Restnutzungsdauer in Jahren [RND]	20	12
Ø Gesamtnutzungsdauer in Jahren [GND]	43	12
Ø Bewirtschaftungskosten [BWK] in % des Rohertrages	28	7
Ø Bodenrichtwert (beitragsfrei) €/m ² [BRW]	19	9
Ø Grundstücksgröße m ² [GRFL]	8.415	11.699
Ø ermittelter Liegenschaftszinssatz [LZ]	6,50	1,70

Regressionsgleichung:

LZ =	$4,43442 + 0,000025 \text{ NF} - 0,50535 \times \text{M} + 0,05335 \times \text{RND} + 0,06885 \times \text{BRW} + 0,000078 \times \text{GRFL}$
------	---

Allgemeine Grundsätze

Der Stichprobenumfang ist von zentraler Bedeutung für die Aussagekraft einer statistischen Auswertung. Bei dem Teilmarkt "Handel" standen nur 10 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- Jahressprüngen unterschiedliche Alterskategorien unterschieden. Maßgebend ist der Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes. Bei in einem Zuge durchgreifend modernisierten Häusern und besonderen energetischen Maßnahmen (Kernsanierung) kann ggf. das Jahr der Ausführung als Baujahr angesetzt werden. Ein Wohnhaus ist nur dann umfassend modernisiert und saniert, wenn es in Ausstattung, Bauweise, Beschaffenheit und Energieeffizienz einem Neubau im Zeitpunkt der Modernisierung/Sanierung voll entspricht. Bei teilsanierten Häusern ist je nach Umfang der getätigten Arbeiten eine Zuordnung in ein jüngeres Baujahr erforderlich (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	1	2	2	3	3	7	19	31	35	47	59
		1960	1	4	6	9	11	23	27	39	51	55	67	79
		1970	5	17	28	19	31	42	47	58	70	75	86	98
		1980	24	36	48	38	50	62	66	78	90	94	106	118
		1990	44	56	68	58	70	82	86	98	110	114	126	137
		2000	64	75	87	78	89	101	105	117	129	133	145	157
		2010	83	95	107	97	109	121	125	137	149	153	165	177
Standardstufe 2	Baujahr	1950	1	13	25	15	27	39	43	55	66	71	83	94
		1960	20	32	44	34	46	58	62	74	86	90	102	114
		1970	40	52	64	54	66	78	82	94	106	110	122	134
		1980	60	72	83	74	86	97	102	113	125	130	141	153
		1990	79	91	103	93	105	117	121	133	145	149	161	173
		2000	99	111	123	113	125	137	141	153	165	169	181	192
		2010	119	130	142	133	144	156	160	172	184	188	200	212
Standardstufe 3	Baujahr	1950	36	48	60	50	62	74	78	90	102	106	118	130
		1960	56	68	80	70	82	94	98	110	121	126	138	149
		1970	75	87	99	89	101	113	117	129	141	145	157	169
		1980	95	107	119	109	121	133	137	149	161	165	177	189
		1990	115	127	138	129	140	152	157	168	180	185	196	208
		2000	134	146	158	148	160	172	176	188	200	204	216	228
		2010	154	166	178	168	180	192	196	208	220	224	236	247
Standardstufe 4	Baujahr	1950	72	83	95	86	97	109	114	125	137	141	153	165
		1960	91	103	115	105	117	129	133	145	157	161	173	185
		1970	111	123	135	125	137	148	153	165	176	181	193	204
		1980	130	142	154	144	156	168	172	184	196	200	212	224
		1990	150	162	174	164	176	188	192	204	216	220	232	244
		2000	170	182	193	184	195	207	212	223	235	240	251	263
		2010	189	201	213	203	215	227	231	243	255	259	271	283
Standardstufe 5	Baujahr	1950	107	119	131	121	133	145	149	161	173	177	189	201
		1960	127	138	150	141	152	164	169	180	192	196	208	220
		1970	146	158	170	160	172	184	188	200	212	216	228	240
		1980	166	178	190	180	192	203	208	220	231	236	248	259
		1990	185	197	209	199	211	223	227	239	251	255	267	279
		2000	205	217	229	219	231	243	247	259	271	275	287	299
		2010	225	236	248	239	250	262	267	278	290	295	306	318

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 Beverungen

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 Beverungen 80,00 €/m².

Aus der vorstehend abgebildeten Tabelle ergibt sich bei der Standardstufe 2 ein Wert von 94.000 € und bei der Standardstufe 3 ein Wert von 129.000 € (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 $(94.000 \text{ €} + 129.000 \text{ €}) / 2 = 111.500 \text{ €}$.

Die vorhandene Einzelgarage wird mit Hilfe der Tabelle unter Nr. 6.4 mit 6.000 € angesetzt. Hieraus ergibt sich ein Gesamtwert von 117.500 €, gerundet 120.000 €. 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 277 registrierte Verkaufsfälle aus den Jahren 2013 bis 2015 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 €/m² Wohnfläche** ermittelte Kaufpreisbandbreite in €/m ² Wohnfläche					
30 €/m²	460	580	700	820	940	1.060
	360 bis 560	450 bis 710	550 bis 850	640 bis 1.000	730 bis 1.150	830 bis 1.290
60 €/m²	490	620	740	860	980	1.100
	380 bis 600	480 bis 760	580 bis 900	670 bis 1.050	770 bis 1.200	860 bis 1.340
90 €/m²	530	650	770	890	1.010	1.130
	410 bis 650	510 bis 790	600 bis 940	700 bis 1.090	790 bis 1.230	880 bis 1.380
120 €/m²	560	680	800	920	1.040	1.160
	440 bis 680	530 bis 830	630 bis 980	720 bis 1.120	810 bis 1.270	910 bis 1.410

* = 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>					
13,0	13,4	13,9	14,3	14,8	15,2

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).

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

Rohertragsfaktor lt. Tabelle: $= 13,9$

Wert der Eigentumswohnung: $4.320 \text{ €} \times 13,9 = 60.000 \text{ €}$

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

8.4.3 Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Kennzahlen der in den Jahren 2013 bis 2015 veräußerten Mehrfamilienhäuser:

	Mittel	Standard- abweichung
Anzahl der Vergleichsfälle [ANZ]	67	
Ø Wohnfläche in m ² [WF]	391	221
Ø Bruttogrundfläche des Hauses m ² [BGF]	816	402
Ø Kaufpreis in € [KP]	206.387	121.306
Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche [KP]	525	96
Ø Miete in €/m ² Wohnfläche [M]	4,32	0,38
Ø Baujahr [BJ]	1977	7
Ø Restnutzungsdauer in Jahren [RND]	31	7
Ø Gesamtnutzungsdauer in Jahren [GND]	68	2
Ø Bewirtschaftungskosten [BWK] in % des Rohertrages	33	4
Ø Standardstufe des Hauses [AS] gem. Anlage 1 der SW-RL	2,54	0,35
Ø Anzahl der Wohnparteien im Gebäude [P]	6	4
Ø Bodenrichtwert (beitragsfrei) €/m ² [BRW]	85	28
Ø Grundstücksgröße m ² [GRFL]	937	357
Rohertragsfaktor* [RoF]	10,1	9,3 bis 10,9

* Der Rohertragsfaktor (RoF) stellt das Verhältnis vom Kaufpreis zur Jahresnettokaltmiete (Rohertrag) dar.

Das vorhandene Datenmaterial wurde mit Hilfe einer multiplen Regressionsanalyse weiter ausgewertet. Dabei wurde eine funktionale Beziehung zwischen der Zielgröße Rohertragsfaktor 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 =	$4,5590 + 0,1967 \times \text{RND} - 0,0058 \times \text{BRW}$
-------	--

Beispiel:

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

Wohnfläche	=	400 m ²
Marktüblich erzielbare Miete	=	4,25 €/m ² (siehe Nr. 8.5.2)
Restnutzungsdauer	=	30 Jahre (siehe Nr. 8.2.7)
Bodenrichtwert	=	58 €/m ² (siehe Nr. 7.5.1)

Rothertragsfaktor (RoF) =	$4,5590 + 0,1967 \times 30 - 0,0058 \times 58 = 10,12$
---------------------------	--

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

Jahresnettokaltmiete =	$400 \text{ m}^2 \times 4,25 \text{ €/m}^2 \times 12 = 20.400,00 \text{ €}$
------------------------	---

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

Verkehrswert =	$10,12 \times 20.400,00 \text{ €} = 206.448 \text{ €};$ 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 01.07.2015 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 fehlen, 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 01.07.2015

(Wohnungen mit Zentralheizung, Bad, WC)

Baujahreskategorie	Wohnfläche	Mietbandbreite in €/m²	Durchschnittsmiete in €/m²
bis 1959	bis 40 m ²	3,85 - 4,65	4,25
	41 – 70 m ²	3,60 - 4,40	4,00
	71 – 110 m ²	3,30 - 4,10	3,70
	über 110 m ²	3,00 - 3,80	3,40
1960 bis 1969	bis 40 m ²	4,20 - 5,00	4,60
	41 – 70 m ²	3,95 - 4,75	4,35
	71 – 110 m ²	3,70 - 4,50	4,10
	über 110 m ²	3,35 - 4,15	3,75
1970 bis 1979	bis 40 m ²	4,55 - 5,35	4,95
	41 – 70 m ²	4,30 - 5,10	4,70
	71 – 110 m ²	4,05 - 4,85	4,45
	über 110 m ²	3,75 - 4,55	4,15
1980 bis 1989	bis 40 m ²	4,90 - 5,70	5,30
	41 – 70 m ²	4,65 - 5,45	5,05
	71 – 110 m ²	4,40 - 5,20	4,80
	über 110 m ²	4,10 - 4,90	4,50
1990 bis 1999	bis 40 m ²	5,25 - 6,10	5,70
	41 – 70 m ²	5,05 - 5,90	5,50
	71 – 110 m ²	4,75 - 5,55	5,15
	über 110 m ²	4,45 - 5,25	4,85
ab 2000	bis 40 m ²	5,60 - 6,45	6,05
	41 – 70 m ²	5,40 - 6,25	5,85
	71 – 110 m ²	5,10 - 5,95	5,55
	über 110 m ²	4,80 - 5,60	5,20

Abschläge für Ortschaften:

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

Godelheim und Ottbergen: 10 %

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

8.5.2 Mietwertübersicht für freifinanzierte Wohnungen Stand 01.01.2016

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	3,40 3,00 - 3,75	3,85 3,55 - 4,20	4,25 3,95 - 4,60	4,65 4,35 - 5,00	5,10 4,75 - 5,50	5,55 5,15 - 6,00
Beverungen	3,40 3,05 - 3,70	3,85 3,45 - 4,15	4,25 3,90 - 4,55	4,65 4,30 - 4,95	5,05 4,70 - 5,35	5,45 5,10 - 5,80
Borgentreich	2,95 2,70 - 3,30	3,40 3,05 - 3,70	3,80 3,45 - 4,10	4,15 3,85 - 4,45	4,55 4,25 - 4,85	4,85 4,55 - 5,20
Brakel	3,40 3,00 - 3,75	3,85 3,45 - 4,20	4,25 3,95 - 4,60	4,65 4,35 - 5,00	5,10 4,75 - 5,50	5,55 5,15 - 6,00
Nieheim	2,95 2,70 - 3,30	3,40 3,05 - 3,70	3,80 3,45 - 4,10	4,15 3,85 - 4,45	4,55 4,25 - 4,85	4,85 4,55 - 5,20
Steinheim	3,40 3,05 - 3,70	3,85 3,55 - 4,15	4,25 3,90 - 4,55	4,65 4,30 - 4,95	5,05 4,70 - 5,35	5,45 5,10 - 5,80
Vörden	2,95 2,70 - 3,30	3,40 3,05 - 3,70	3,80 3,45 - 4,10	4,15 3,85 - 4,45	4,55 4,25 - 4,85	4,85 4,55 - 5,20
Warburg	3,65 3,20 - 3,95	4,05 3,70 - 4,40	4,55 4,15 - 4,90	4,95 4,55 - 5,30	5,45 5,05 - 5,90	5,95 5,50 - 6,30
Willebadessen	2,95 2,70 - 3,30	3,40 3,05 - 3,70	3,80 3,45 - 4,10	4,15 3,85 - 4,45	4,55 4,25 - 4,85	4,85 4,55 - 5,20

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 Wohnraummieten 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 = Mietabschlag in %

x = 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 4,25 €/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 4,07 €/m² (= 4,25 €/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) = 58 €/m² und der in der mittleren Lage des Stadtteils Vinsebeck (BRW-S) = 37 €/m² (Nr. 7.5.1). Hieraus ergibt sich der "relative Wohnbaulandrichtwert" zu:

$$x = \frac{37}{58} * 100 = 63,79 \%$$

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

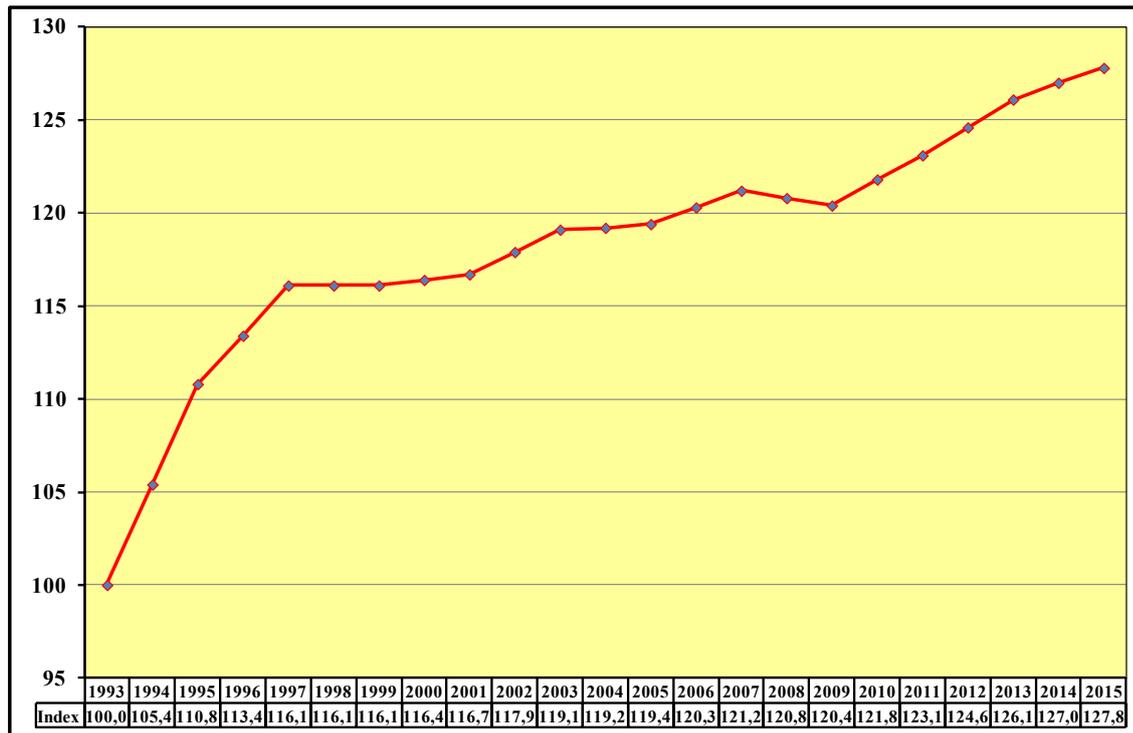
$$y = 24,691 - 0,247 * 63,79 = 8,93 \%$$

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 - 8,93 % = **3,71 €/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	3,9	3,6	3,5	3,4	3,3	3,1	3,0	2,9	2,8
50	4,0	3,9	3,7	3,5	3,4	3,3	3,2	3,0	2,9
60	4,2	4,0	3,9	3,7	3,6	3,4	3,3	3,2	3,1
70	4,3	4,2	4,1	3,9	3,7	3,6	3,5	3,3	3,2
80	4,5	4,3	4,2	4,1	4,0	3,7	3,6	3,5	3,4
90	4,6	4,5	4,4	4,2	4,1	4,0	3,9	3,6	3,5
100	4,8	4,7	4,5	4,4	4,3	4,1	4,0	3,9	3,7
110	4,9	4,8	4,7	4,5	4,4	4,3	4,2	4,0	3,9
120	5,1	5,0	4,8	4,7	4,6	4,4	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 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	4,0	3,7	3,6	3,5	3,4	3,2	3,1	3,0	2,9
50	4,1	4,0	3,9	3,6	3,5	3,4	3,3	3,1	3,0
60	4,3	4,2	4,0	3,9	3,7	3,5	3,4	3,3	3,2
70	4,4	4,3	4,2	4,0	3,9	3,7	3,6	3,4	3,3
80	4,6	4,5	4,3	4,2	4,1	3,9	3,7	3,6	3,5
90	4,7	4,6	4,5	4,4	4,2	4,1	4,0	3,7	3,6
100	4,9	4,8	4,6	4,5	4,4	4,2	4,1	4,0	3,9
110	5,0	4,9	4,8	4,7	4,5	4,4	4,3	4,1	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	4,4	4,3

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	3,9	3,7	3,6	3,4	3,3	3,2	3,1	2,9	2,8
40	4,1	4,0	3,7	3,6	3,5	3,3	3,2	3,1	3,0
50	4,2	4,1	4,0	3,9	3,6	3,5	3,4	3,2	3,1
60	4,4	4,3	4,1	4,0	3,9	3,6	3,5	3,4	3,3
70	4,5	4,4	4,3	4,2	4,0	3,9	3,7	3,5	3,4
80	4,7	4,6	4,4	4,3	4,2	4,1	3,9	3,7	3,6
90	4,8	4,7	4,6	4,5	4,3	4,2	4,1	3,9	3,7
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	5,4	5,3	5,2	5,1	4,9	4,8	4,7	4,6	4,4

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

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

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

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 2015).

Stadt	Geschäftslage/-typ				
	Ladenlokal 1a-Lage	Ladenlokal innerstädti- sche Lage	Ladenlokal Ortsteil- zentrum	Büro	Lager- / Produktion
	Mietpreis in €/m ² Nutzfläche				
Bad Driburg	--	7,00 – 14,00	4,00 – 6,00	4,00 – 8,00	2,00 – 3,00
Beverungen	--	4,00 – 9,00	3,50 – 5,00	4,00 – 6,00	1,50 – 3,00
Borgentreich	--	3,00 – 6,00	3,00 – 5,00	3,00 – 6,00	1,50 – 3,00
Brakel	--	5,00 – 11,00	4,00 – 6,00	4,50 – 6,50	1,50 – 3,50
Höxter	10,00 – 25,00	5,00 – 10,00	4,00 – 5,00	5,00 – 8,00	2,00 – 3,00
Mariemünster	--	3,00 – 6,00	3,00 – 5,00	3,00 – 6,00	1,50 – 3,00
Nieheim	--	3,50 – 8,00	3,50 – 6,00	3,50 – 6,00	1,50 – 3,00
Steinheim	--	4,00 – 10,00	3,50 – 5,00	4,50 – 6,50	1,50 – 3,00
Warburg	--	7,00 – 13,00	3,50 – 6,00	4,00 – 8,00	1,50 – 4,00
Willebadessen	--	3,50 – 7,00	3,00 – 5,00	3,00 – 5,00	1,50 – 3,00

Quelle: Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld IHK
Alle Angaben des Mietpreisatlases 2015 sind Netto-Kaltmieten in Euro

Im Mietpreisatlas 2015 der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld werden folgende Begriffsdefinitionen angegeben:

Die Geschäftslagen werden entsprechend ihrem Versorgungsauftrag nach der 1a-Lage (sofern vorhanden), der innerstädtischen Lage und den Ortsteilen unterschieden.

Die Kategorie der **innerstädtischen Lagen** fasst die nicht mehr näher abgrenzbaren Geschäftslagen in Innenstädten zusammen und ersetzt die bisherigen Kategorien von 1a bis

2b. Die Einzelhandelslagen sind einem stetigen Wandel unterworfen. Ursächlich hierfür können beispielsweise die Entstehung von Leerständen in den Randlagen oder auch positive städtebauliche Entwicklungsimpulse sein. In der Praxis ist eine räumlich-funktionale Abgrenzung der bislang und im allgemeinen Sprachgebrauch häufig verwendeten Lagekategorien 1a/1b/2a/2b in allen Kommunen Ostwestfalens daher sehr aufwändig oder durch hohe Subjektivität gekennzeichnet und von geringer Beständigkeit.

Um dem Nutzer des IHK-Mietpreiatlasses 2015 möglichst eindeutig und verlässlich aufzuzeigen, wo genau im Zentralen Versorgungsbereich die höchsten Mieten erzielt werden können, werden die Mieten in den **1a-Lagen** nur in den Städten ausgewiesen, für die bereits eine qualifizierte Festlegung der 1a-Lage vorlag oder eine sehr klar abgrenzbare Top-Einzelhandelslage im Stadtkern mit Fußgängerzone vorzufinden ist. Hierzu gehört im Kreis Höxter nur die Stadt Höxter.

Die Kategorie der Ortsteile ergibt sich ebenfalls aus Definitionsschwächen und Missverständnissen über unterschiedliche Einzelhandelslagen (2a/2b) in Neben- und Nahversorgungszentren. Die **Ortsteil-Geschäftslage** des Einzelhandels stellen die Zentralen Versorgungsbereiche in Stadtteilzentren und Ortsteilzentren dar. Dort gibt es nach dieser Definition weder eine 1a-Lage noch eine innerstädtische Lage.

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 143.000 Menschen leben. Der Sitz der Kreisverwaltung ist Höxter mit einer Nebenstelle in Warburg.

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

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

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

Größte Nord-Süd Ausdehnung: etwa 52 Kilometer

Größte Ost-West Ausdehnung: etwa 33 Kilometer

Der Kreis Höxter zählt mit einer Fläche von rund 1.200 km² zu den größeren Kreisen im Land Nordrhein-Westfalen. Er hat allerdings nur knapp 143.000 Einwohner. Aus dieser Konstellation ergibt sich die im Landesvergleich sehr geringe Bevölkerungsdichte von rund 119 Einwohnern je km². Auf einen Einwohner entfällt im Kreis Höxter eine Fläche von ca. 8.400 m².

9.2 Bevölkerung

9.2.1 Bevölkerungsdichte

Stadt	Bevölkerung	Fläche km ²	Einwohner je km ²
Bad Driburg	18.554	115,3	160,9
Beverungen	13.336	98,1	135,9
Borgentreich	9.435	138,9	67,9
Brakel	16.441	173,9	94,5
Höxter	29.388	158,2	185,8
Marienmünster	5.134	64,4	79,7
Nieheim	6.231	79,7	78,2
Steinheim	12.757	75,7	168,5
Warburg	23.290	168,8	138
Willebadessen	8.204	128,4	63,9
Kreis Höxter	142.770	1.201,4	118,8
RBZ Detmold	2.029.648	6.525,3	311
Nordrhein-Westfalen	17.638.098	34.110,3	517,1

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Düsseldorf, 2014; Stand 31.12.2014

9.2.2 Einwohner in den Stadtteilen der 10 kreisangehörigen Städte

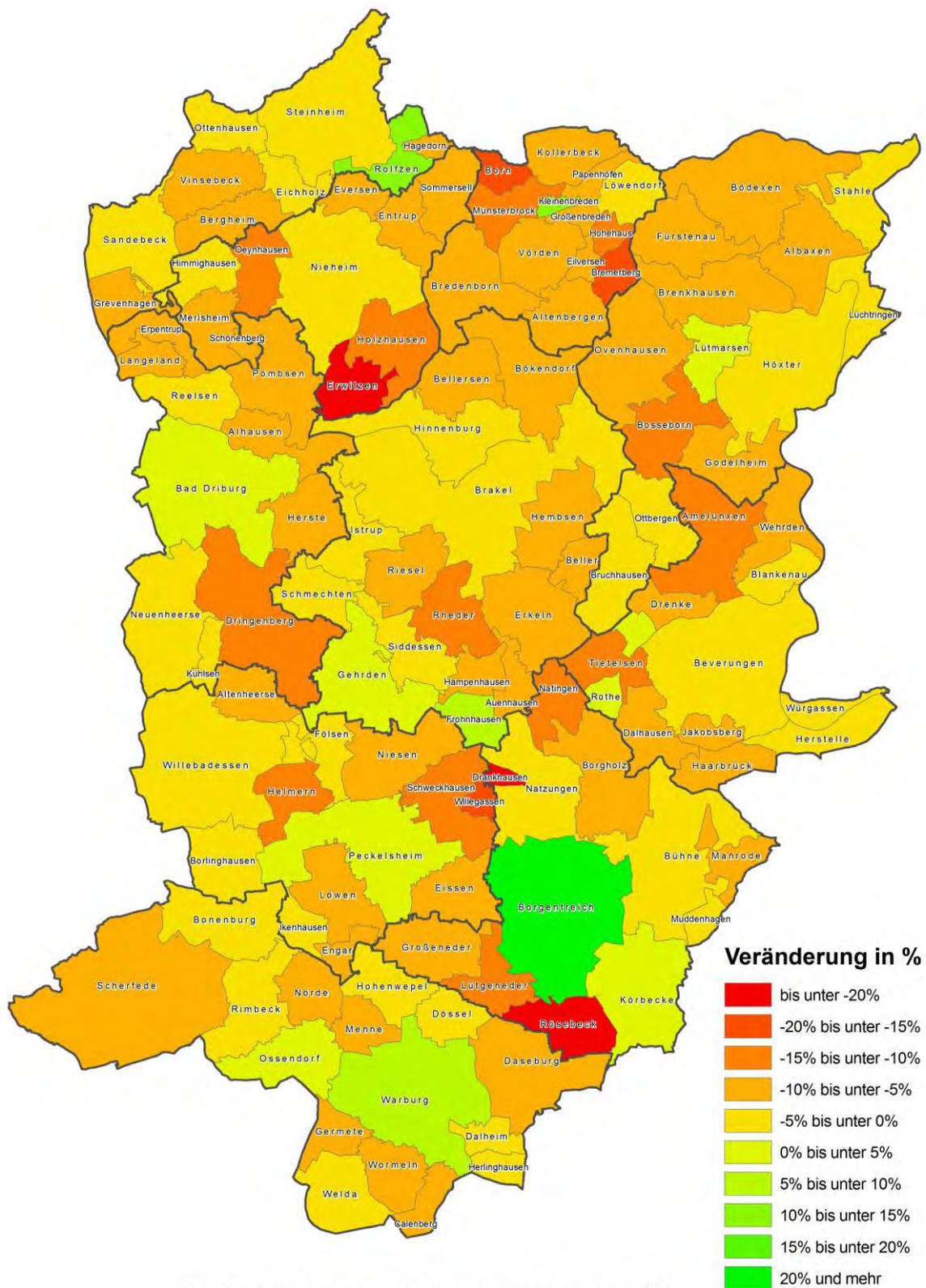
Stadtteil	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Bevölkerungs- entwicklung 2008 - 2015
Albaxen	1.750	1.730	1.715	1.731	1.688	1.662	1.649	1.625	-7,14%
Alhausen	801	793	789	761	765	738	748	744	-7,12%
Altenbergen	497	493	504	486	472	473	473	467	-6,04%
Altenheerse	408	403	403	393	387	380	381	370	-9,31%
Amelunxen	1.233	1.204	1.176	1.124	1.099	1.090	1.080	1.090	-11,60%
Auenhausen	126	121	119	120	119	118	118	118	-6,35%
Bad Driburg	11.968	11.879	11.860	11.775	11.763	11.739	12.188	12.320	2,94%
Beller	220	229	221	207	212	203	201	205	-6,82%
Bellersen	702	701	692	699	703	690	682	665	-5,27%
Bergheim	1.115	1.106	1.080	1.054	1.026	1.023	1.008	1.049	-5,92%
Beverungen	6.695	6.624	6.574	6.500	6.525	6.455	6.379	6.432	-3,93%
Blankenau	297	291	280	285	279	282	280	284	-4,38%
Bödexen	908	894	872	865	851	843	838	851	-6,28%
Bökendorf	811	808	802	791	797	782	781	769	-5,18%
Bonenburg	1.013	978	957	955	948	933	920	996	-1,68%
Borgentreich	2.589	2.564	2.538	2.540	2.566	2.543	3.048	3.432	32,56%
Borgholz	1.095	1.095	1.065	1.062	1.055	1.052	1.043	1.027	-6,21%
Borlinghausen	425	426	434	436	438	434	412	412	-3,06%
Born	108	108	101	98	99	98	99	90	-16,67%
Bosseborn	605	598	583	571	557	549	539	529	-12,56%
Brakel	10.201	10.168	10.014	9.929	9.900	9.800	9.750	9.874	-3,21%
Bredenborn	1.561	1.526	1.524	1.497	1.494	1.483	1.456	1.450	-7,11%
Bremerberg	120	113	109	109	109	106	100	101	-15,83%
Brenkhausen	1.420	1.399	1.357	1.348	1.350	1.336	1.304	1.295	-8,80%
Bruchhausen	699	716	700	697	692	688	681	670	-4,15%
Bühne	1.257	1.223	1.210	1.186	1.189	1.215	1.199	1.209	-3,82%
Calenberg	455	442	441	427	416	428	429	417	-8,35%
Dalhausen	1.859	1.837	1.829	1.763	1.717	1.683	1.717	1.766	-5,00%
Dalheim	84	83	81	84	83	75	77	84	0,00%
Daseburg	1.327	1.309	1.272	1.272	1.258	1.250	1.247	1.235	-6,93%
Dössel	631	625	607	613	607	601	607	602	-4,60%
Drankhausen	74	72	68	67	61	60	58	57	-22,97%
Drenke	397	399	398	378	371	370	360	362	-8,82%
Dringenberg/ Siebenstern	1.971	1.922	1.877	1.846	1.827	1.808	1.796	1.756	-10,91%
Eichholz	266	262	255	240	249	249	248	253	-4,89%
Eilversen	86	84	82	78	77	78	80	79	-8,14%
Eissen	697	698	685	686	676	652	658	649	-6,89%
Engar	279	283	275	264	277	267	269	265	-5,02%
Entrup	379	377	374	378	376	358	346	350	-7,65%
Erkeln	625	604	586	585	589	576	568	593	-5,12%
Erpentrup	199	195	201	192	175	166	186	181	-9,05%
Erwitzen	169	167	159	155	153	141	138	132	-21,89%
Eversen	514	507	501	490	480	485	484	480	-6,61%

Stadtteil	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Bevölkerungs- entwicklung 2008 - 2015
Fölsen	204	204	191	197	194	195	196	198	-2,94%
Frohnhausen	308	313	317	320	332	320	328	329	6,82%
Fürstenau	1.280	1.262	1.256	1.238	1203	1.203	1.202	1.186	-7,34%
Gehrden	903	912	898	885	883	866	873	939	3,99%
Germete	997	972	968	952	964	965	955	922	-7,52%
Godelheim	965	947	939	915	916	926	929	913	-5,39%
Grevenhagen	246	248	238	237	234	227	234	228	-7,32%
Großenbreden	104	104	99	93	96	96	95	96	-7,69%
Großeneder	827	827	824	831	823	803	795	785	-5,08%
Haarbrück	536	510	512	507	488	475	473	491	-8,40%
Hagedorn	116	112	111	103	100	99	99	109	-6,03%
Hampenhäusen	45	47	47	48	45	46	43	42	-6,67%
Helmern	195	198	191	188	186	183	180	172	-11,79%
Hembsen	1.044	1.016	1.018	989	987	988	973	959	-8,14%
Herlinghausen	412	413	401	400	379	381	367	402	-2,43%
Herste	962	945	930	936	896	900	881	884	-8,11%
Herstelle	1.000	999	1.002	979	985	958	974	966	-3,40%
Himmighäusen	483	487	486	490	471	461	471	466	-3,52%
Hinnenburg	55	59	56	61	59	54	55	55	0,00%
Hohehaus	195	193	191	190	183	170	166	168	-13,85%
Hohenwepel	652	640	657	664	661	642	641	630	-3,37%
Holzhausen	425	406	408	399	383	383	377	380	-10,59%
Höxter	13.802	13.716	13.530	13.589	13.510	13.358	13.305	13.589	-1,54%
Ikenhausen	163	160	157	155	152	156	156	156	-4,29%
Istrup	680	674	682	676	668	666	655	647	-4,85%
Jakobsberg	281	282	277	274	275	274	268	262	-6,76%
Kleinenbreden	131	129	129	127	122	118	116	146	11,45%
Kollerbeck	764	762	758	744	725	723	734	745	-2,49%
Körbecke	739	738	713	696	668	683	694	698	-5,55%
Kühlsen	106	104	99	103	102	103	101	102	-3,77%
Langeland	213	214	205	207	215	203	202	200	-6,10%
Löwen	392	406	417	401	393	387	376	363	-7,40%
Löwendorf	253	250	244	249	239	236	241	244	-3,56%
Lüchtringen	3.134	3.129	3.104	3.097	3094	3.046	3.023	2.991	-4,56%
Lütgeneder	452	427	436	426	423	430	424	406	-10,18%
Lütmarsen	1.004	1.004	1.000	987	961	960	969	1.018	1,39%
Manrode	522	510	508	501	492	484	487	476	-8,81%
Menne	795	807	804	795	774	759	769	753	-5,28%
Merlsheim	343	345	350	332	327	324	327	316	-7,87%
Muddenhagen	203	203	212	206	204	209	200	194	-4,43%
Münsterbrock	117	111	118	110	109	104	98	103	-11,97%
Natingen	356	352	342	345	335	326	311	310	-12,92%
Natzungen	765	749	765	750	732	740	753	742	-3,01%
Neuenheerse	1.667	1.641	1.625	1.597	1615	1.625	1.596	1.591	-4,56%
Nieheim	3.110	3.095	3.038	3.030	2.980	3.132	2.869	2.972	-4,44%

Stadtteil	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Bevölkerungs- entwicklung 2008 - 2015
Niesen	569	561	540	536	531	526	530	529	-7,03%
Nörde	715	703	694	677	671	672	652	655	-8,39%
Oeynhaus	544	549	534	522	524	497	500	488	-10,29%
Ossendorf	1.282	1.291	1.283	1.285	1.268	1.269	1.280	1.292	0,78%
Ottbergen	1.607	1.576	1.600	1.579	1.548	1.535	1.559	1.540	-4,17%
Ottenhausen	540	545	539	533	522	524	503	519	-3,89%
Ovenhausen	1.139	1.116	1.118	1.124	1.107	1.091	1.077	1.073	-5,79%
Papenhöfen	230	225	230	224	217	212	216	209	-9,13%
Peckelsheim	1.882	1.891	1.839	1.828	1.833	1.814	1.813	1.911	1,54%
Pömben / Bad Hermannsborn	578	571	551	542	558	551	537	523	-9,52%
Reelsen	833	843	829	829	779	770	798	819	-1,68%
Rheder	317	310	306	299	301	293	284	282	-11,04%
Riesel	629	608	606	600	599	577	585	577	-8,27%
Rimbeck	1.523	1.543	1.530	1.540	1.508	1.478	1.464	1.479	-2,89%
Rolfzen	444	433	428	416	403	394	388	380	-14,41%
Rösebeck	527	506	509	503	492	490	491	500	-5,12%
Rothe	152	151	154	157	158	155	154	158	3,95%
Sandebeck	888	880	867	852	837	838	830	844	-4,95%
Scherfede	2.927	2.892	2.861	2.842	2.832	2.793	2.793	2.758	-5,77%
Schmechten	217	214	205	203	206	201	216	215	-0,92%
Schönenberg	59	56	54	56	55	56	56	54	-8,47%
Schweckhausen	195	188	186	189	184	180	171	174	-10,77%
Siddessen	447	435	424	440	424	434	429	444	-0,67%
Sommersell	714	705	713	677	661	664	653	654	-8,40%
Stahle	2.579	2.567	2.529	2.516	2.464	2.449	2.447	2.464	-4,46%
Steinheim	8.552	8.428	8.408	8.379	8.288	8.252	8.258	8.390	-1,89%
Tietelsen	253	246	239	232	232	220	222	221	-12,65%
Vinsebeck	1.334	1.303	1.293	1.282	1.277	1.266	1.265	1.246	-6,60%
Vörden	1.375	1.359	1.319	1.331	1.299	1.293	1.273	1.297	-5,67%
Warburg	9.732	9.761	9.769	9.741	9.766	9.823	9.887	10.266	5,49%
Wehrden	911	902	891	853	828	806	822	842	-7,57%
Welda	780	771	758	763	741	721	733	758	-2,82%
Willebadessen	3.102	3.089	3.081	3.072	3.053	3.024	3.032	3.056	-1,48%
Willegassen	71	72	72	71	70	70	65	60	-15,49%
Wormeln	642	624	604	601	601	606	611	593	-7,63%
Würgassen	915	907	887	882	854	861	852	871	-4,81%
Kreisgebiet	149.786	148.499	147.073	145.932	144.749	143.754	144.052	145.820	-2,65%

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

Bevölkerungsveränderung im Kreis Höxter 2008 bis 2016

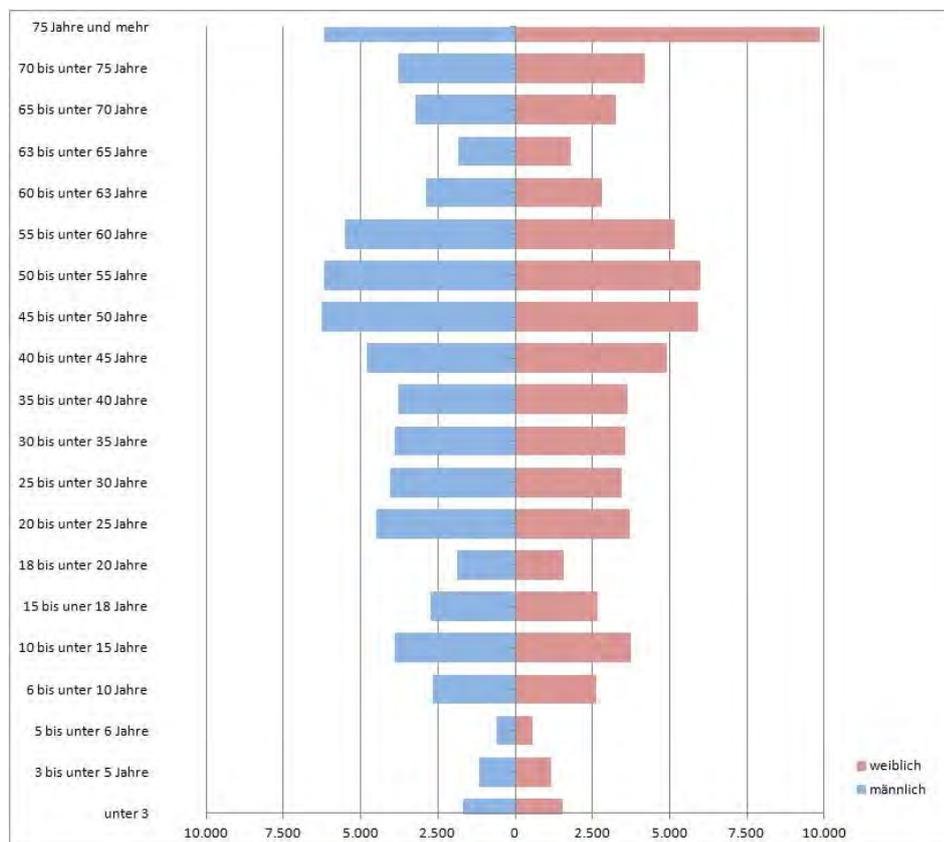


9.2.3 Altersaufbau der Bevölkerung im Kreis Höxter

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



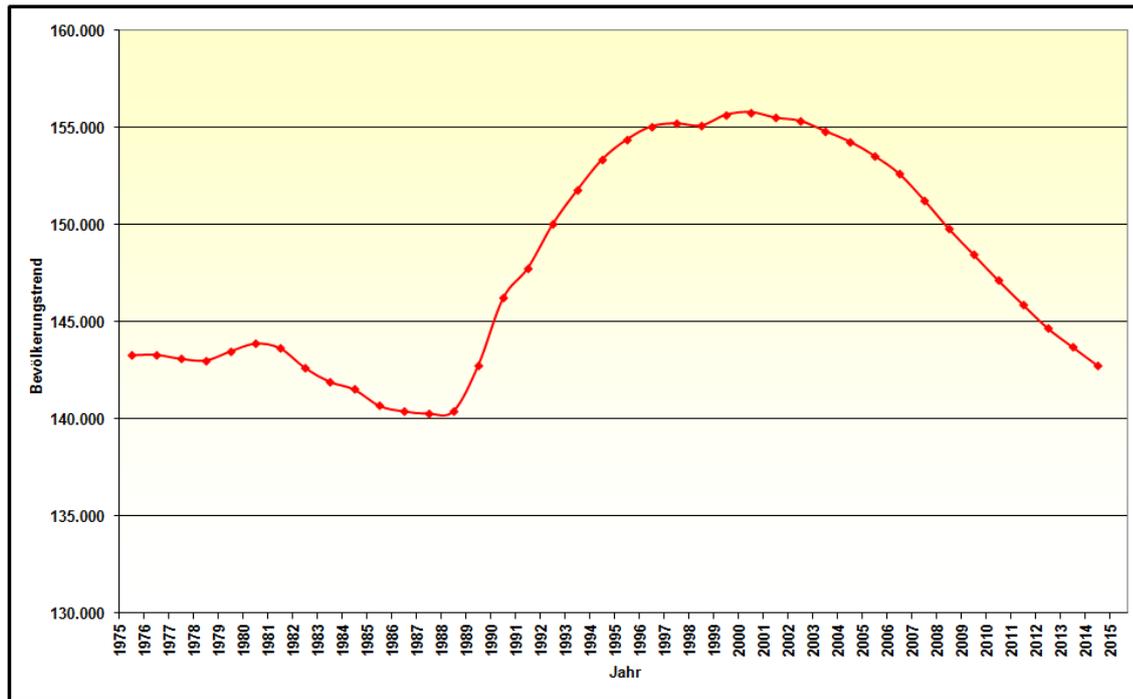
Quelle: abgeleitet aus vorstehender Tabelle (Altersaufbau)

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
2014	142.770	18.554	13.336	9.435	16.441	29.388	5.134	6.231	12.757	23.290	8.204

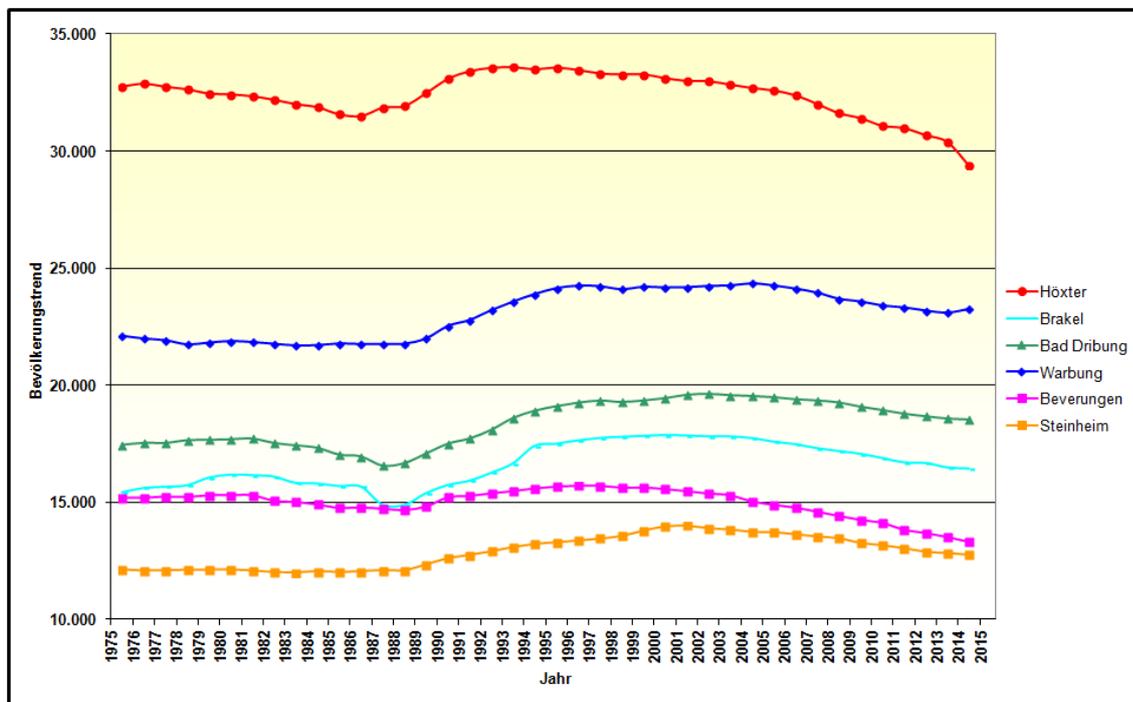
Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Stand = 31.12.2014
Die Angaben beziehen sich jeweils auf den 31.12. eines jeden Jahres

Grafische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung im Kreis Höxter

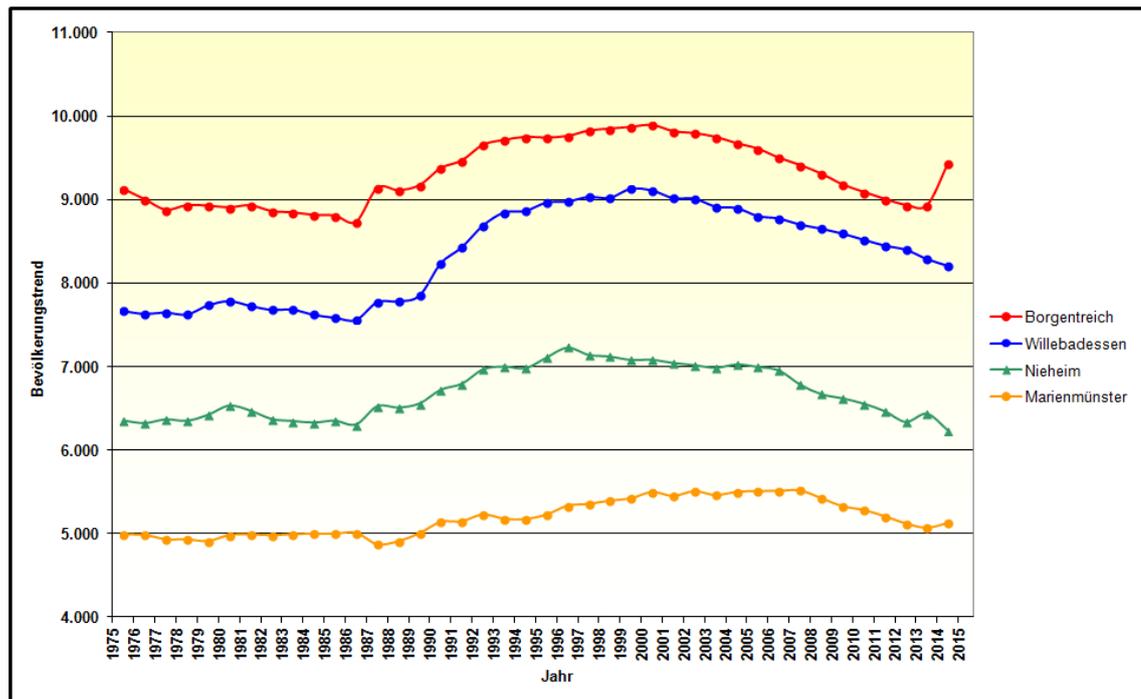


Quelle: abgeleitet aus der vorstehenden Tabelle (Bevölkerungsentwicklung seit 1975 - IT.NRW)

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)

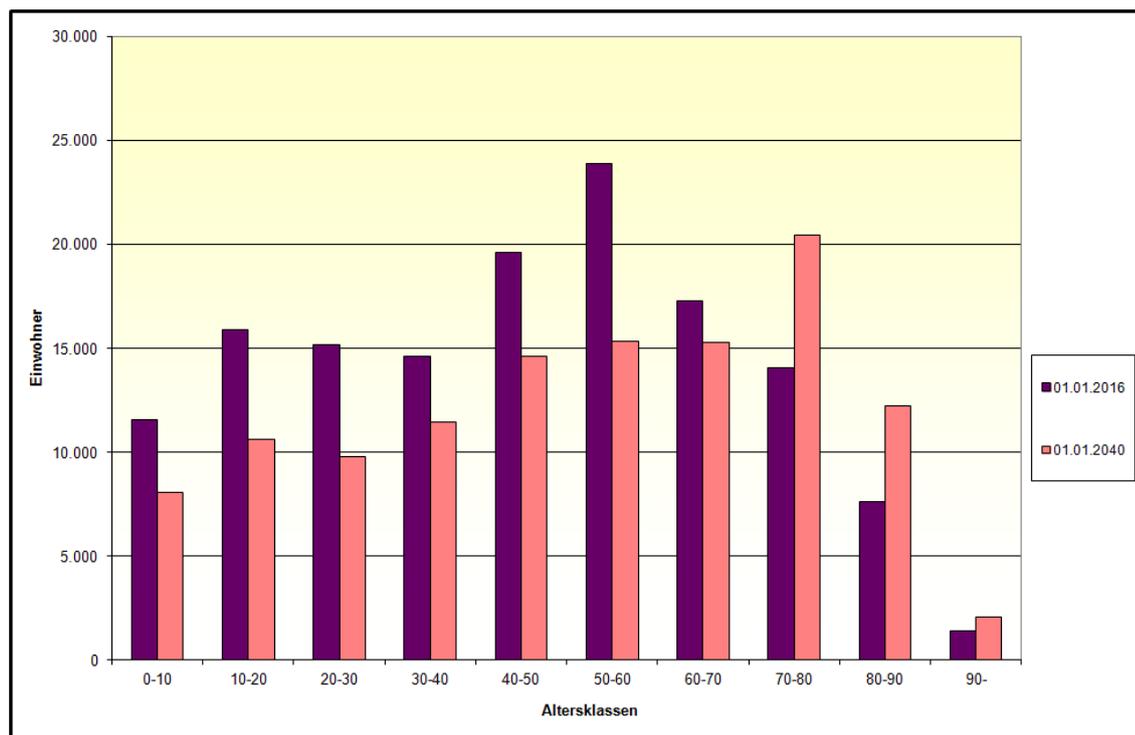
9.2.5 Bevölkerungsprognose

Bevölkerungsvorausberechnung nach Altersklassen:

Altersklassen	01.01.2016			2040		
	NRW	RBZ Detmold	Höxter	NRW	RBZ Detmold	Höxter
0-10	1.504.595	180.185	11.588	1.385.377	153.085	8.086
10-20	1.754.587	217.512	15.884	1.600.339	181.771	10.616
20-30	2.159.649	246.116	15.145	1.783.838	189.416	9.777
30-40	2.096.932	233.510	14.595	2.012.121	210.433	11.444
40-50	2.521.533	285.579	19.615	2.382.233	255.646	14.611
50-60	2.824.009	322.535	23.896	2.283.464	251.481	15.320
60-70	2.025.254	225.489	17.300	2.025.249	230.358	15.300
70-80	1.722.509	191.456	14.067	2.411.263	279.957	20.421
80-90	880.302	103.945	7.646	1.349.821	161.345	12.218
90-	147.955	18.986	1.380	257.363	30.004	2.091
Summe	17.637.325	2.025.313	141.116	17.491.068	1.943.496	119.884

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Stand = 31.12.2015

Bevölkerungsvorausberechnung für den Kreis Höxter



Bevölkerungsmodellrechnung 2016 bis 2040 nach Geschlecht

Stadt	Stichtag 01.01.2016			Stichtag 01.01.2040			Veränderung in %		
	Insgesamt	männlich	weiblich	Insgesamt	männlich	weiblich	Insgesamt	männlich	weiblich
Bad Driburg	18.009	8.839	9.170	14.627	7.454	7.173	-18,8	-15,7	-21,8
Beverungen	13.227	6.488	6.739	11.004	4.931	6.073	-16,8	-24,0	-9,9
Borgentreich	8.877	4.566	4.311	7.372	3.903	3.469	-17,0	-14,5	-19,5
Brakel	16.274	8.130	8.144	13.116	6.704	6.412	-19,4	-17,5	-21,3
Höxter	29.362	14.637	14.725	25.898	14.263	11.635	-11,8	-2,6	-21,0
Marienmünster	5.066	2.555	2.511	3.742	1.826	1.916	-26,1	-28,5	-23,7
Nieheim	6.464	3.296	3.168	6.138	2.872	3.266	-5,0	-12,9	3,1
Steinheim	12.585	6.187	6.398	10.486	5.162	5.324	-16,7	-16,6	-16,8
Warburg	23.118	11.340	11.778	20.761	10.304	10.457	-10,2	-9,1	-11,2
Willebadessen	8.143	4.134	4.009	6.876	3.495	3.381	-15,6	-15,5	-15,7

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Stand = 31.12.2015

Die vorstehende Prognose geht davon aus, dass die Einwohnerzahlen in den Städten des Kreises Höxter bis zum Jahr 2040 um insgesamt ca. 15 % sinken werden. Laut Modellrechnung wird der Bevölkerungsrückgang in den Städten Marienmünster (-26,1%) und Brakel (-19,4%) am deutlichsten ausfallen. In den Städten Nieheim (-5%) und Warburg (-10,2%) 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 2010/2012 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	2010/ 2012
0 Jahre	Männer	67,41	72,21	76,64	76,89	77,17	77,33	77,72	77,72
	Frauen	73,83	78,68	82,08	82,25	82,40	82,53	82,73	82,80
20 Jahre	Männer	50,21	53,37	57,24	57,49	57,74	57,90	58,25	58,24
	Frauen	56,07	59,55	62,56	62,72	62,85	62,97	63,16	63,22
40 Jahre	Männer	31,77	34,46	37,98	38,2	38,44	38,59	38,93	38,92
	Frauen	36,77	40,11	42,92	43,08	43,2	43,32	43,50	43,57
60 Jahre	Männer	15,31	17,55	20,58	20,75	20,93	21,04	21,31	21,28
	Frauen	19,12	21,95	24,49	24,61	24,71	24,81	24,96	25,03
65 Jahre	Männer	12,06	14,05	16,77	16,93	17,11	17,22	17,48	17,46
	Frauen	15,18	17,82	20,18	20,31	20,41	20,52	20,68	20,74
80 Jahre	Männer	5,36	6,06	7,51	7,56	7,65	7,67	7,77	7,68
	Frauen	6,16	7,57	8,87	8,92	8,97	9,04	9,13	9,17
90 Jahre	Männer	2,81	3,25	3,76	3,73	3,84	3,89	3,84	3,66
	Frauen	3,16	3,74	4,11	4,13	4,15	4,3	4,25	4,21

Quelle: Statistisches Bundesamt 2015

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.

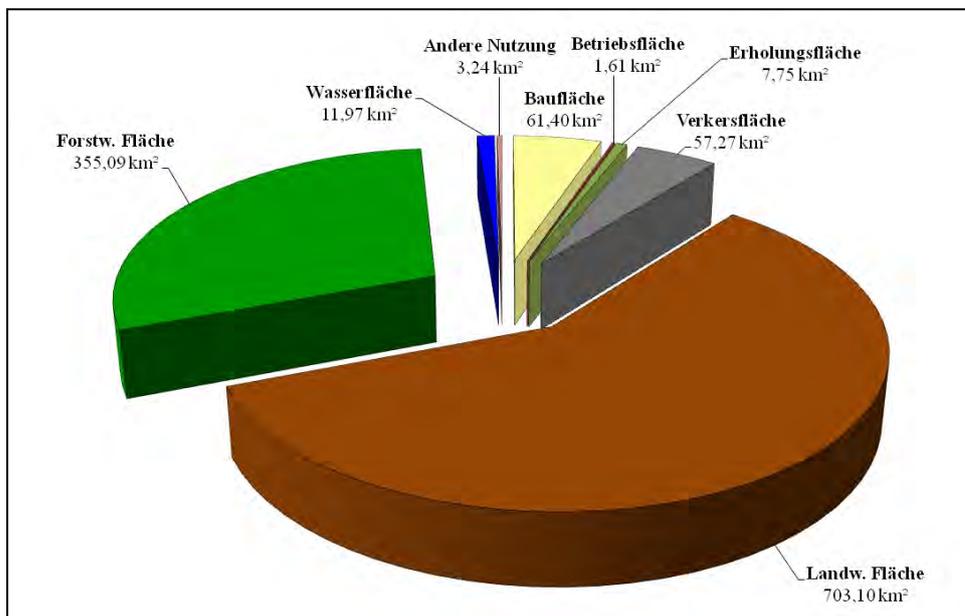
- **Forstwirtschaftliche Flächen** sind Flächen, die mit Bäumen und Sträuchern bewachsen sind und hauptsächlich forstwirtschaftlich genutzt werden.
- Als **Wasserflächen** zählen Flächen, die ständig oder zeitweilig mit Wasser bedeckt sind, gleichgültig, ob das Wasser in natürlichen oder künstlichen 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. 30 % 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 km²								
Kreis Höxter	61,40	1,61	7,75	57,27	703,10	355,09	11,97	3,24	1201,42
Bad Driburg	6,74	0,10	1,93	5,69	50,78	49,13	0,69	0,25	115,30
Beverungen	5,93	0,24	0,77	5,13	49,25	34,47	1,94	0,35	98,09
Borgentreich	5,21	0,03	0,33	5,58	111,10	15,58	0,80	0,31	138,94
Brakel	6,80	0,07	0,76	7,12	97,39	60,56	1,00	0,22	173,92
Höxter	10,43	0,30	1,47	8,18	69,83	63,80	3,52	0,62	158,16
Mariemünster	2,79	0,21	0,35	3,23	45,35	11,82	0,43	0,19	64,36
Nieheim	3,21	0,13	0,37	3,88	53,35	17,96	0,68	0,14	79,71
Steinheim	5,93	0,03	0,38	4,31	47,28	16,99	0,63	0,15	75,69
Warburg	10,32	0,45	1,00	8,86	96,47	49,48	1,51	0,75	168,84
Willebadessen	4,05	0,06	0,38	5,29	82,29	35,31	0,76	0,27	128,41

Quelle: Kreis Höxter - Fachbereich Kreisentwicklung, Bildung und Geoinformationen - Abteilung Geobasisdaten; Jahresstatistik 2015



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
2014	40.602	27.793	9.007	3.802

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Stand 31.12.2015

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	40.602	63.523	6998.892	27.793	27.793	823.291	9.007	18.014	808.255	3.802	17.716	367.346
Bad Driburg	4.748	8.828	888.370	3.015	3.015	409.782	1.021	2.042	200.166	712	3.771	278.422
Beverungen	4.010	6.223	685.269	2.767	2.767	377.574	899	1.798	181.532	344	1.658	126.163
Borgentreich	2.787	3.688	458.860	2.106	2.106	298.728	558	1.116	120.638	123	466	39.494
Brakel	4.522	6.829	778.553	3.196	3.196	444.707	951	1.902	192.680	375	1.731	141.166
Höxter	8.298	13.953	1463.842	5.302	5.302	719.623	2.013	4.026	396.018	983	4.625	348.201
Marienmünster	1.576	2.087	259.326	1.160	1.160	164.069	357	714	75.929	59	213	19.328
Nieheim	1.957	2.719	319.871	1.414	1.414	194.469	422	844	86.329	121	461	39.073
Steinheim	3.652	5.526	604.664	2.520	2.520	337.706	828	1.656	163.901	304	1.350	103.057
Warburg	6.656	10.324	1.157.579	4.588	4.588	647.623	1.423	2.846	282.606	645	2.890	227.350
Willebadessen	2.396	3.346	382.558	1.725	1.725	229.010	535	1.070	108.456	136	551	45.092

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Stand 31.12.2015

9.3.3 Baufertigstellung von Wohn- und Nichtwohngebäuden

Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden in den Städten, Baufertigstellungen im Jahr 2014

	Wohn- und Nichtwohn- gebäude	Wohnungen	Wohnräume	Wohnfläche	Nutzfläche
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	qm	qm
Bad Driburg	23	12	84	2.200	2.500
Beverungen	25	19	112	3.200	2.600
Borgentreich	22	11	56	1.400	6.200
Brakel	58	34	167	4.000	7.900
Höxter	45	46	192	5.000	9.300
Marienmünster	9	4	22	600	600
Nieheim	24	11	69	1.400	7.900
Steinheim	32	47	164	4.300	6.700
Warburg	46	47	247	6.400	8.600
Willebadessen	22	15	92	2.100	4.400
Kreis Höxter	306	246	1.205	30.600	56.700

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

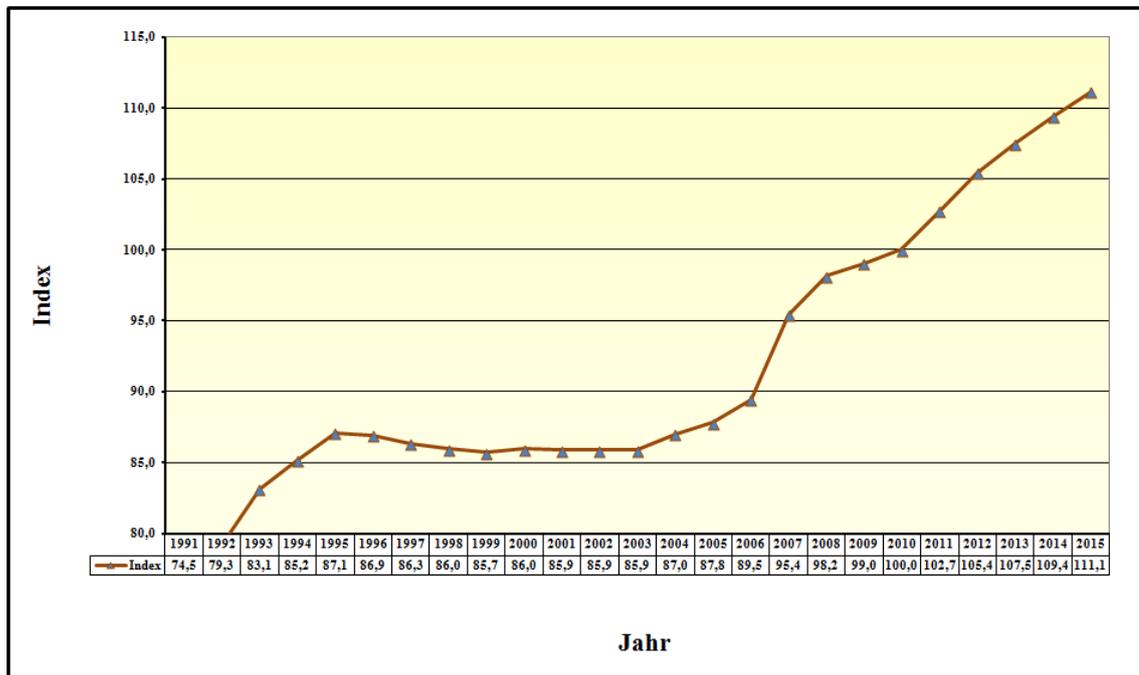
Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden im Kreis Höxter, Baufertigstellungen in den Jahren 1995 bis Jahr 2014

Baufertigstellung im Jahr	Wohn- und Nicht- wohngebäude Anzahl	Wohnungen Anzahl	Räume in Wohnungen Anzahl
2014	306	246	1205
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 2014

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.

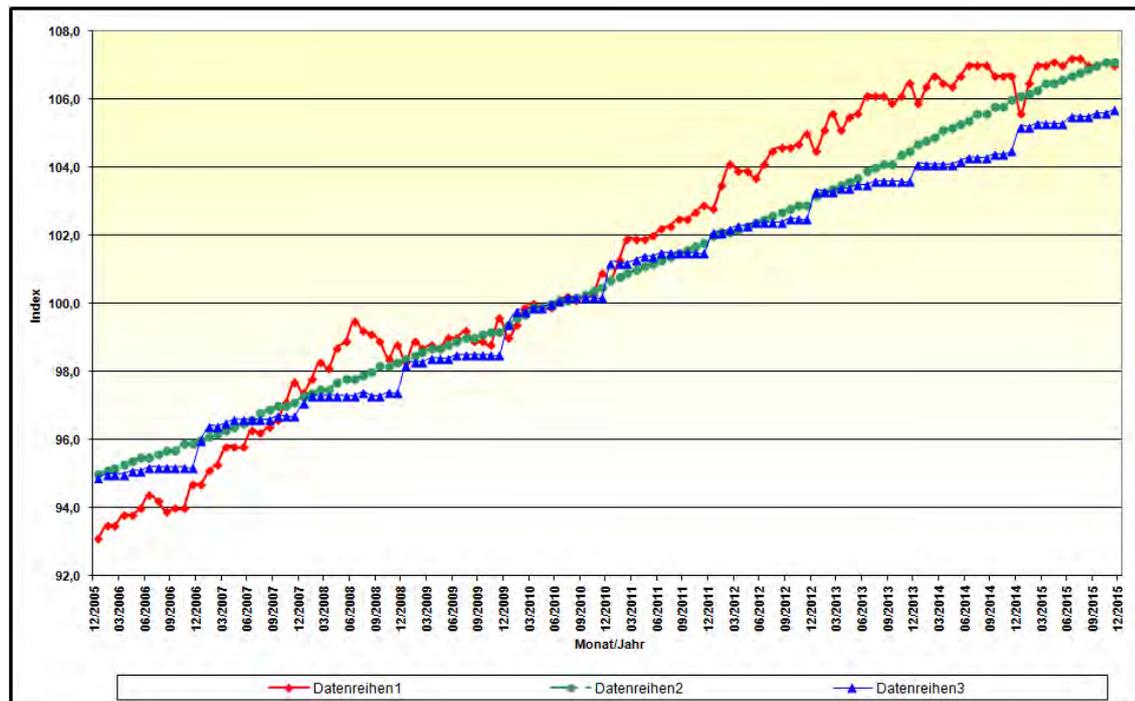


Quelle: Statistisches Bundesamt (DESTATIS), 2016

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 Wertermittlungsstichtag 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), 2016

Monat/Jahr	Verbraucherpreise	Nettokaltmieten	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
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

Monat/Jahr	Verbraucherpreise	Nettokaltmieten	Wohnnebenkosten
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
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

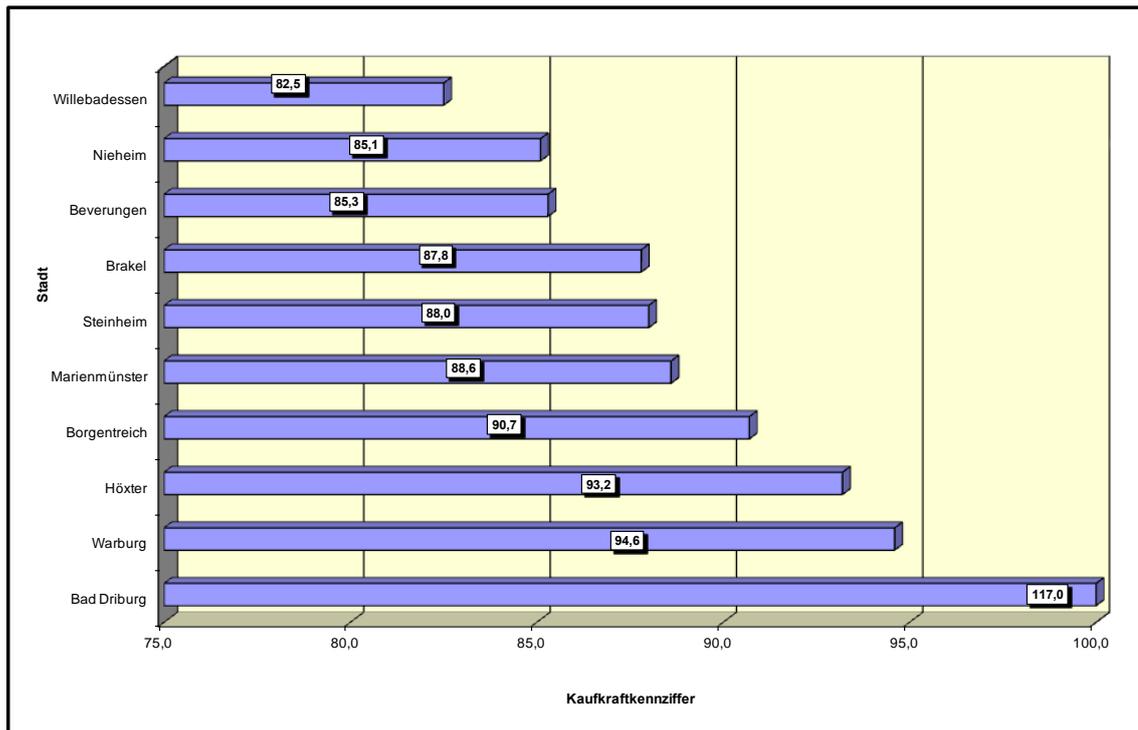
Monat/Jahr	Verbraucherpreise	Nettokaltmieten	Wohnnebenkosten
12/2012	105,0	102,9	102,5
01/2013	104,5	103,2	103,3
02/2013	105,1	103,3	103,3
03/2013	105,6	103,4	103,3
04/2013	105,1	103,5	103,4
05/2013	105,5	103,6	103,4
06/2013	105,6	103,7	103,5
07/2013	106,1	103,9	103,5
08/2013	106,1	104,0	103,6
09/2013	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
01/2015	105,6	106,1	105,2
02/2015	106,5	106,2	105,2
03/2015	107,0	106,3	105,3
04/2015	107,0	106,5	105,3
05/2015	107,1	106,5	105,3
06/2015	107,0	106,6	105,3
07/2015	107,2	106,7	105,5
08/2015	107,2	106,8	105,5
09/2015	107,0	106,9	105,5
10/2015	107,0	107,0	105,6
11/2015	107,1	107,1	105,6
12/2015	107,0	107,1	105,7

Quelle: Statistisches Bundesamt (DESTATIS), 2010 = 100; Januar 2016

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. Neun Städte des Kreises Höxter weisen eine unterdurchschnittliche Pro-Kopf-Kaufkraft aus. Im Kreisvergleich sind die Bürger der Stadt Bad Driburg mit der höchsten (117) und die Bürger der Stadt Willebadessen (82,5) mit der niedrigsten Pro-Kopf-Kaufkraft ausgestattet.



Quelle: allgemeine Kaufkraft 2015, Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, 2015, bereitgestellt von der IHK Ostwestfalen zu Bielefeld (Januar 2016)

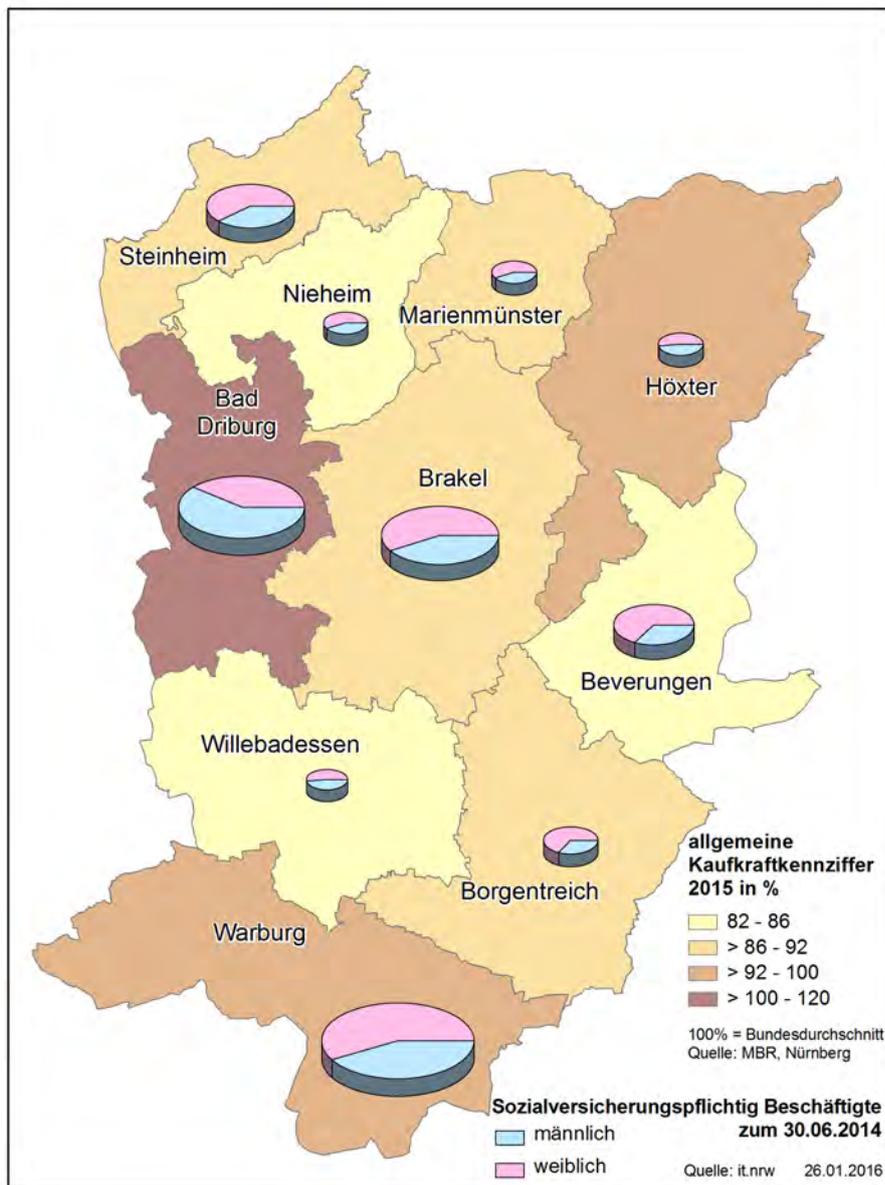
Im Vergleich zu den Vorjahresdaten konnten die meisten Städte ihre Kaufkraft steigern. Nur in Brakel und Steinheim sank die Kaufkraft geringfügig.

	2013	2014	2015
Bad Driburg	91,3	91,1	117,0
Beverungen	84,7	84,7	85,3
Borgentreich	90,2	90,0	90,7
Brakel	88,2	88,3	87,8
Höxter	89,7	89,8	93,2
Marienmünster	86,1	86,0	88,6
Nieheim	85,2	84,4	85,1
Steinheim	88,2	88,1	88,0
Warburg	94,9	94,2	94,6
Willebadessen	81,1	80,7	82,5
Bielefeld	97,0	96,2	95,3
Paderborn	94,2	94,6	93,3

9.4.2 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte zum 30.06.2014

	Insgesamt	Geschlecht	
		männlich	weiblich
Kreis Höxter	42.166	22.781	19.385
Bad Driburg	6.376	2.648	3.728
Beverungen	2.926	1.890	1.036
Borgentreich	1.463	956	507
Brakel	5.633	3.191	2.442
Höxter	10.536	5.465	5.071
Marienmünster	1.052	599	453
Nieheim	1.008	569	439
Steinheim	3.389	2.014	1.375
Warburg	8.883	4.988	3.895
Willebadessen	900	461	439

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 2016

Nach Mitteilung der kreisangehörigen Städte kann im Jahr 2016 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	2	70,00
	Arnold-Janssen-Ring	1	75,00
Alhausen	Schönekamp/ Wiebusch	20	35,00
Dringenberg	Zum Seegrund	5	25,00
Herste	Zum Spitzenberg	4	28,00
Kühlsen	Zum Fielefeld	3	12,00
Langeland	Horner Straße	3	12,00
Pömbesen	Wilhelm-Finkeldey-Straße	4	12,00
Reelsen	Milanweg/ Fischreierweg	6	26,00

Beverungen

Stadt/ Ortsteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m ²
Kernstadt	Selsberg	2	30,15
	Selsberg Erbbaugrundstücke	20	1,45/m ² pro Jahr (Erbbauzins)
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	3	10,25
Würgassen	Max-Planck-Straße	3	17,90

Borgentreich

Stadt/ Ortsteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m ²
Kernstadt	Am Burgfeld	15	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	Kalsbrede	5	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	4	59,00
	Brunnenallee	10	61,50
Beller	Grüner Grund	3	10,00
Bellersen	Südhang	4	25,00
	Ferienhausgebiet beim Wohnmobilhafen	2	15,00
Bökendorf	Oberdorf/Am Wüllenberg	2	18,50
Erkeln	Gelbe Breite	1	14,25
	Rhedertal	3	14,50
	Rhedertal	5	16,70
Frohnhausen	Borgentreicher Weg	5	10,00
Gehrden	Kattenfeld	1	12,78
Hembsen	Im Märsch	2	17,60
	Im Märsch	5	20,00
Istrup	Dorfmitte	2	22,00
Schmechten	Fillerkuhle	1	12,50
Siddessen	Sonnenbrede	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	2	21,78 – 25,78
Merlsheim	Große Wiese	7	10,50
Oeynhaus	Mühlenfeld	11	12,50
Sommersell	Siedlung	1	9,00
	Ehem. Schule	2	9,00
Holzhausen	Kohlhof	8	8,50 - 11,50
	Alte Siedlung	2	5,50
Entrup	Lahwiese	5	9,00 – 12,00
Eversen	Panzenberg	1	9,00

Steinheim

Stadt/ Ortsteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m ²
Kernstadt	Steinwärts Feld I	4	29,40
	Steinwärts Feld II	15	29,80
Bergheim	Fettpott	20	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
	HPS St. Laurentius-Warburg	10	n.b.*
Bonenburg	An der Naure	2	10,23
	Südlich des Hollberges	10	16,36
Calenberg	Wormelner Berg I + II	5	16,50
	Fillerkuhle	2	20,00
Daseburg	Westlich der Hauedaer Straße II	7	20,00
Dössel	Pöppelhöferweg/Finkenweg	2	11,25
Germete	Am Westerberg	9	32,50
Herlinghausen	Oberes Holz	4	12,02
Hohenwepel	An der Twete	1	15,34
Menne	Dreckmorgen II	1	11,76
Nörde	Westweg	9	14,32
Ossendorf	Ükern/ Alter Stadtweg	1	23,00
Rimbeck	Am Sonnenhang II	5	23,00
Scherfede	Nördlich der Trift	2	21,50
Welda	Iberg II	10	21,00
Wormeln	Nordstraße	3	keine Angaben

* Preise bisher unbekannt.

Willebadessen

Stadt/ Ortsteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis €/m ²
Altenheerse	Auf der Worth	12	13,00
Borlinghausen	Böls Breite	16	12,00
Eissen	Auf den Siekhöfen	7	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 2016

Nach Mitteilung der kreisangehörigen Städte kann im Jahr 2016 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	4.700	30,00
Bad Driburg	Kochs Kämpe	9.700	33,00
Herste	Herstiestraße	8.000	15,00
Beverungen			
Beverungen	Zum Osterfeld	3.973	14,50 ^{*1}
Würgassen	Nördlich der Weserbrücke	6.772	10,15 ^{*1}
Borgentreich			
Borgholz	Industrie und Gewerbegebiet Am Spiegelberg	77.088	13,20
Brakel			
Brakel	Brakel-West-Riesel	7.700	13,80
Höxter			
Höxter	Gewerbegebiet Zur Lüre	23.800	28,65 ^{*2}
Fürstenau	Gewerbegebiet Fürstenau	8.700	14,04 ^{*3}
Mariemünster			
Vörden	Bebauungsplan 10	22.750	9,00
Nieheim			
Kernstadt	Gewerbegebiet Nieheim	23.700	8,39
Steinheim			
Steinheim	Billerbecker Straße/ Frankenburg	15.000	16,00 bis 22,00
Steinheim	Wöbbeler Straße	25.000	22,00 bis 57,00
Bergheim	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	11.000	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} = Abschläge sind für Existenzgründer i.S.d. vom Rat beschlossenen Richtlinien möglich

10.2 Gebühren

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

Tarifstelle 7: Amtliche Grundstückswertermittlung

Nach diesen Tarifstellen sind die nach dem BauGB und der GAVO NRW beschriebenen Aufgaben der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen - mit Ausnahme der Sachverständigenleistungen nach dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) - abzurechnen.

Tarifstelle 7.1 a): Gutachten gemäß GAVO NRW, soweit nicht Buchstabe b zutrifft

Tarifstelle 7.1.1: Grundgebühr

Die Grundgebühr ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert zu bemessen:

a)	Wert	bis	1 Mio. €	0,20 % vom Wert	zzgl.	1.250 €
b)	Wert	über	1 bis 10 Mio. €	0,10 % vom Wert	zzgl.	2.250 €
c)	Wert	über	10 bis 100 Mio. €	0,05 % vom Wert	zzgl.	7.250 €
d)	Wert	über	100 Mio.€	0,01 % vom Wert	zzgl.	47.250 €

Tarifstelle 7.1.2: Zuschläge wegen erhöhten Aufwands

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

Tarifstelle 7.1.3: Abschläge wegen verminderten Aufwands

a)	wenn der Ermittlung unterschiedliche Wertermittlungstichtage zugrunde zu legen sind	Abschlag bis 500 €
d)	wenn gemeinsam bewertete Objekte verschiedener Anträge die gleichen wertbestimmenden Merkmale besitzen	Abschlag je Antrag bis zu 50 % der Gebühr nach 7.1.1

Tarifstelle 7.1 b): Gutachten über Miet- und Pachtwerte

Gebühr: 1.500 € bis 3.000 €

Die Gebühren für Gutachten nach 7.1 a und 7.1 b zu unterschiedlichen Wertermittlungsstichtagen sind separat für jeden Stichtag zu ermitteln.

Wird ein zu einem früheren Zeitpunkt von einem Gutachterausschuss erstelltes Gutachten von diesem aktualisiert oder ergänzt und können bereits erbrachte Leistungen verwendet werden, so sind diese bei der Gebührensatzung angemessen zu berücksichtigen.

Den Gebühren ist die gesetzliche Umsatzsteuer hinzuzurechnen.

Mit der Gebühr ist die Abgabe von bis zu 3 gleichzeitig mit beantragten beglaubigten Mehrausfertigungen sowie die Mehrausfertigung für den Eigentümer, soweit dieser nicht der Antragsteller ist, abgegolten.

Tarifstelle 7.3: Informationen der amtlichen Grundstückswertermittlung

- a) Dokumente und Daten, die vom Nutzer über automatisierte Verfahren abgerufen werden
Gebühr: keine (gebührenfrei unter www.boris.nrw.de und www.gars.nrw.de)
- b) Bereitstellung durch die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse oder des Oberen Gutachterausschusses
 - aa) je Abruf der Dokumente und Daten, die gemäß Tarifstelle 7.3 Buchstabe a bereitgestellt werden sowie für sonstige standardisiert aufbereitete Dokumente und Daten
Gebühr: ein Halbstundensatz gemäß Tarifstelle 1.1.1 Buchstabe b = 28 €
 - bb) für jede Auskunft aus der Kaufpreissammlung
Gebühr: 140 Euro für einschließlich bis zu zehn mitgeteilter Vergleichspreise, je weiterem mitgeteilten Vergleichspreis 10 Euro
 - cc) individuell aufbereitete Dokumente und Daten
Gebühr: Zeitgebühr nach Tarifstelle 1.1.1 Buchstabe a = für jede angefangene Arbeitshalbstunde 42 €

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 und kann im Internet unter www.boris.nrw.de kostenlos eingesehen bzw. heruntergeladen werden.

Er kann auch 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

als gedruckte Ausgabe zu einem Preis von 28,00 € bezogen werden.

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

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

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

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

10.4 Anschriften der benachbarten Gutachterausschüsse

Fragen zum Grundstücksmarkt in den angrenzenden Kreisen beantworten folgende Gutachterausschüsse:

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

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

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

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

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im **Kreis Paderborn**

Aldegrevestraße 10 – 14

33102 Paderborn

Telefon: 05251/308 933

Telefax: 05251/308 899331

E-Mail: gutachterausschuss@kreis-paderborn.de

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte
und sonstige Wertermittlungen für den Bereich
des **Landkreises Waldeck-Frankenberg**
Geschäftsstelle - Amt für Bodenmanagement Korbach -

Medebacher Landstraße 27

34497 Korbach

Telefon: 05631/978-306

Telefax: 05631/978-350

E-Mail: gutachterausschuss.waldeck-frankenberg@hvbg.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 aa) VermWertGebT und beträgt zurzeit 28,00 €.

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 2016

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

.....

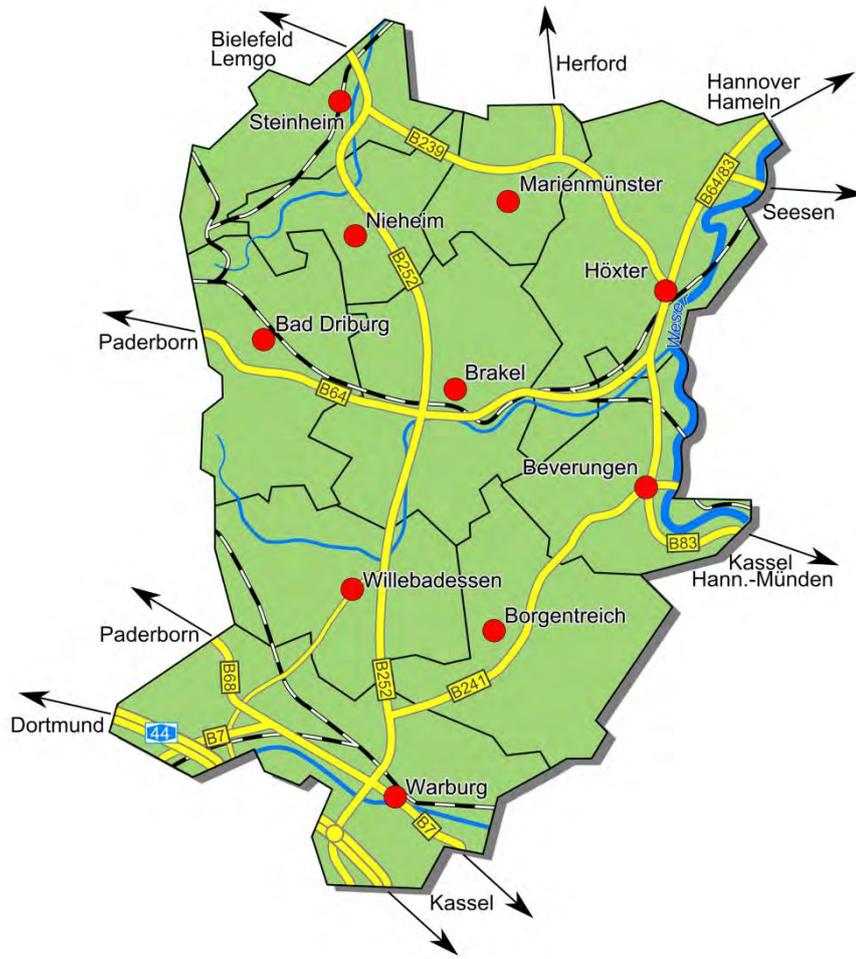
Bitte senden Sie den ausgefüllten Fragebogen an die umseitig genannte Adresse zurück oder geben Sie ihn bei Ihrem nächsten Besuch im Kreishaus einfach bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ab. Eine Rücksendung kann auch per Email an: gutachterausschuss@kreis-hoexter.de oder per Fax an die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

