



Grundstücksmarktbericht 2017
für den Kreis Höxter

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Höxter

Grundstücksmarktbericht 2017

Berichtszeitraum 01.01.2016 – 31.12.2016

Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Kreis Höxter mit den Gemeinden:

Bad Driburg
Beverungen
Borgentreich
Brakel
Höxter
Marienmünster
Nieheim
Steinheim
Warburg
Willebadessen



Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Höxter

Geschäftsstelle

Moltkestraße 12
37671 Höxter
Telefon: (05271) 965 5301
Fax: (05271) 965 85399
E-Mail: gutachterausschuss@kreis-hoexter.de
Internet: www.kreis-hoexter.de
www.gars.nrw.de

Druck

Hausdruckerei des Kreises Höxter

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 30 EUR je Exemplar (Nr. 7.3 des Gebührentarifs der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen)

Bildnachweis

Foto auf der Einbandvorderseite: Blick auf Bad Driburg vom Kaiser-Karls-Turm (© Stadt Bad Driburg)
Foto auf der Einbandrückseite: Blick auf das Kreishaus II in Höxter, Moltkestraße 12 (© Kreis Höxter)

Lizenz

Für den Grundstücksmarktbericht 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 des Grundstücksmarktberichtes können gemäß den Nutzungsbedingungen der „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ und unter Angabe der Quelle genutzt werden. Als Bereitsteller ist „Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Höxter“ anzugeben.

Weitere Informationen: www.govdata.de/dl-de/by-2-0

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Höxter 2017,
dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
<https://www.boris.nrw.de>

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	
3	Umsätze	
3.1	Gesamtumsatz	15
3.2	Unbebaute Grundstücke	17
3.3	Bebaute Grundstücke	17
3.4	Wohnungs- und Teileigentum	18
3.5	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	19
4	Unbebaute Grundstücke	
4.1	Individueller Wohnungsbau	22
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	25
4.3	Gewerbliche Bauflächen	26
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	28
4.4.1	Landwirtschaftlich genutzte Flächen	28
4.4.2	Forstwirtschaftlich genutzte Flächen	33
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	34
4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	35
4.6.1	Künftige Verkehrsflächen aus landwirtschaftlichen Nutzflächen	35
4.6.2	Besondere land- und forstwirtschaftliche Flächen	35
4.6.3	Gartenland	36
4.6.4	Unselbständige Teilflächen	36
4.7	Bodenrichtwerte	37
4.7.1	Definition und allgemeine Erläuterungen	38
4.7.2	Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte	40
4.7.2.1	Resthofstellen, Bauernhäuser	40
4.7.2.2	Gewerbeland im Innenbereich	40
4.7.2.3	Großflächiger Einzelhandel	40
4.7.2.4	Gewerbeland direkt an einer Ein- bzw. Ausfallstraße	40
4.7.2.5	Sondergebiete	40
4.7.2.6	Gartenland und sonstige Nichtbauflächen im Innenbereich	41
4.7.2.7	Wohnbauflächen im Außenbereich	41
4.7.2.8	Gewerblich, land- und forstwirtschaftlich genutzte Bauflächen im Außenbereich	41
4.7.2.9	Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	41
4.7.2.10	Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	41
4.7.3	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	42
4.7.4	Gutachterausschuss-Redaktions-System (GARS.NRW)	45
4.7.5	Gebietstypische Bodenrichtwerte	46
4.7.5.1	Bodenrichtwerte für baureifes Bauland zum Stichtag 01.01.2017	46
4.7.5.2	Bodenrichtwerte für Acker-, Grünland und Waldboden zum Stichtag 01.01.2017	51
4.7.6	Umrechnungskoeffizienten	56
4.7.6.1	Geschossflächenzahl (GFZ) und Grundflächenzahl (GRZ)	56
4.7.6.2	Grundstücksgröße	56
4.7.6.3	Grundstückstiefe	56
4.7.6.4	Erschließungsqualität	57
4.7.7	Indexreihen	58
4.7.7.1	Indexreihen für Wohnbauland	58
5	Bebaute Grundstücke	
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	63
5.1.1	Durchschnittspreise	64
5.1.2	Orientierungswerte für gebrauchte Einfamilienhäuser	69
5.1.3	Indexreihe	72
5.1.4	Sachwertfaktoren	73
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	76

5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	79
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	80
5.2.2	Rohertragsfaktoren	81
5.2.3	Durchschnittspreise	82
5.3	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	83
5.3.1	Liegenschaftszinssätze	84
5.4	Gewerbe- und Industrieobjekte	84
5.4.1	Liegenschaftszinssätze	85
5.5	Sonstige bebaute Grundstücke	85
5.5.1	Garagen, Tiefgaragenstellplätze, Stellplätze	85
6 Wohnungs- und Teileigentum		
6.1	Wohnungseigentum	87
6.1.1	Durchschnittspreise	89
6.1.2	Preisniveau gebrauchter Eigentumswohnungen	89
6.1.3	Liegenschaftszinssätze	90
6.1.4	Rohertragsfaktoren	91
6.2	Teileigentum	91
7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke		
7.1	Bestellung neuer Erbbaurechte	92
7.2	Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte	93
7.3	Erbbaurechtsgrundstücke	94
8 Modellbeschreibungen		
8.1	Sachwertdaten	94
8.1.1	Sachwertmodell	94
8.1.2	Definitionen und Hinweise zum Sachwertmodell	95
8.1.3	Normalherstellungskosten	99
8.1.4	Gebäudestandard	101
8.1.5	Ermittlung des Kostenkennwertes und der Gebäudestandardkennzahl	103
8.1.6	Ermittlung der üblichen Gesamtnutzungsdauer	104
8.1.7	Restnutzungsdauer nach Modernisierungen	104
8.1.8	Handhabung der NHK 2010 in Dachgeschossen	109
8.1.9	Mischkalkulation nach Nr. 4.1.1.6 SW-RL	112
8.1.10	Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste Bauteile	113
8.1.11	Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF)	114
8.1.12	Alterswertminderung	115
8.2	Ertragswertdaten	115
8.2.1	Ertragswertmodell	115
8.2.2	Definitionen und Hinweise zum Ertragswertmodell	116
8.2.3	Rohertrag	119
8.2.4	Bewirtschaftungskosten (Modellwerte)	119
9 Mieten		
9.1	Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen in der Stadt Höxter	121
9.2	Mietwertübersicht für freifinanzierte Wohnungen Stand 01.01.2017	123
9.3	Mieten für Einfamilienhäuser	127
9.4	Mietansätze für Gewerbeimmobilien	130
10 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt		
10.1	Räumliche Einordnung / Eckdaten / Geschichte	131
10.2	Bevölkerung	132
10.2.1	Bevölkerungsdichte	132
10.2.2	Einwohner in den Stadtteilen der 10 kreisangehörigen Städte	132
10.2.3	Altersaufbau der Bevölkerung im Kreis Höxter	136
10.2.4	Bevölkerungsentwicklung seit 1975	136
10.2.5	Bevölkerungsprognose	137
10.2.6	Lebenserwartung	138

10.3	Strukturdaten Bauen und Wohnen	139
10.3.1	Flächennutzung	139
10.3.2	Bestand an Wohngebäuden	140
10.3.3	Baufertigstellungen von Wohn- und Nichtwohngebäuden	141
10.4	Wirtschaftsdaten	142
10.4.1	Kaufkraft	142
10.4.2	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte zum 30.06.2015	143
11 Kommunale Baulandangebote		
11.1	Angebot an kommunalem Wohnbauland	144
11.2	Angebot an kommunalen Gewerbe-/Industrieflächen	148
12 Kontakte und Adressen		
12.1	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	149
12.2	Mitglieder des Gutachterausschusses	150
12.3	Anschriften der benachbarten Gutachterausschüsse	151
12.4	Überregionale Grundstücksmarktberichte	152

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Einrichtung des Landes ein neutrales, von der Stadt- oder Kreisverwaltung als Behörde weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der zuständigen Gebietskörperschaft bestellt. Sie sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur-, Bauingenieur-, Bank- und Vermessungswesen und Sachverständige für den Immobilienmarkt sowie für spezielle Bewertungsfragen. Die Sachverständigen sind ehrenamtlich tätig.

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NRW) in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich. Zur Vorbereitung und Durchführung der Tätigkeiten des Gutachterausschusses stellt die Stadt oder der Kreis eine Geschäftsstelle zur Verfügung, die fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden untersteht.

Die zentrale Aufgabe der Gutachterausschüsse ist es, für Transparenz auf dem Immobilienmarkt zu sorgen. Somit gehören zu ihren wesentlichen Aufgaben

- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten,
- die Veröffentlichung eines Grundstücksmarktberichtes,
- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Immobilien.

Ihre Kenntnisse über den örtlichen Grundstücksmarkt beziehen die Gutachterausschüsse insbesondere aus den Grundstückskaufverträgen, die ihnen gemäß § 195 (1) BauGB von den Notaren in Kopie vorgelegt werden. Diese Kaufverträge werden unter Wahrung des Datenschutzes anonymisiert und nach bewertungstechnischen und mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet. Sie bilden die Datengrundlage für die Wahrnehmung der oben genannten Aufgaben.

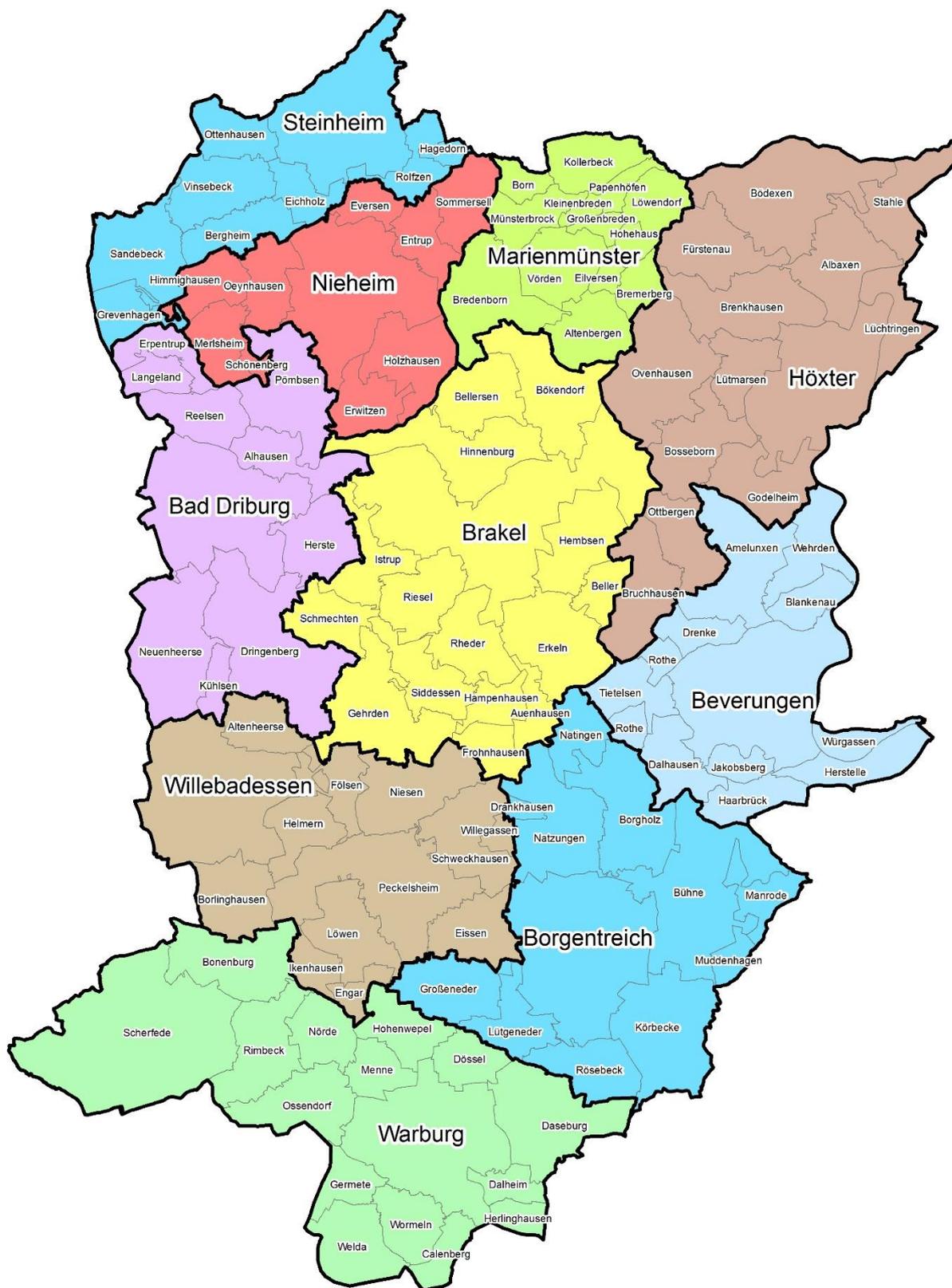
Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes unabhängig, ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Sie sollen Mitglieder eines Gutachterausschusses sein. Die Tätigkeit im Oberen Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Düsseldorf.

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichts NRW,
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag,
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt BORISplus.NRW,
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten,
- Zur Sicherstellung der Einheitlichkeit soll der Obere Gutachterausschuss im Einvernehmen mit den Vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse verbindliche Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung erarbeiten.

Die Erstattung von Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

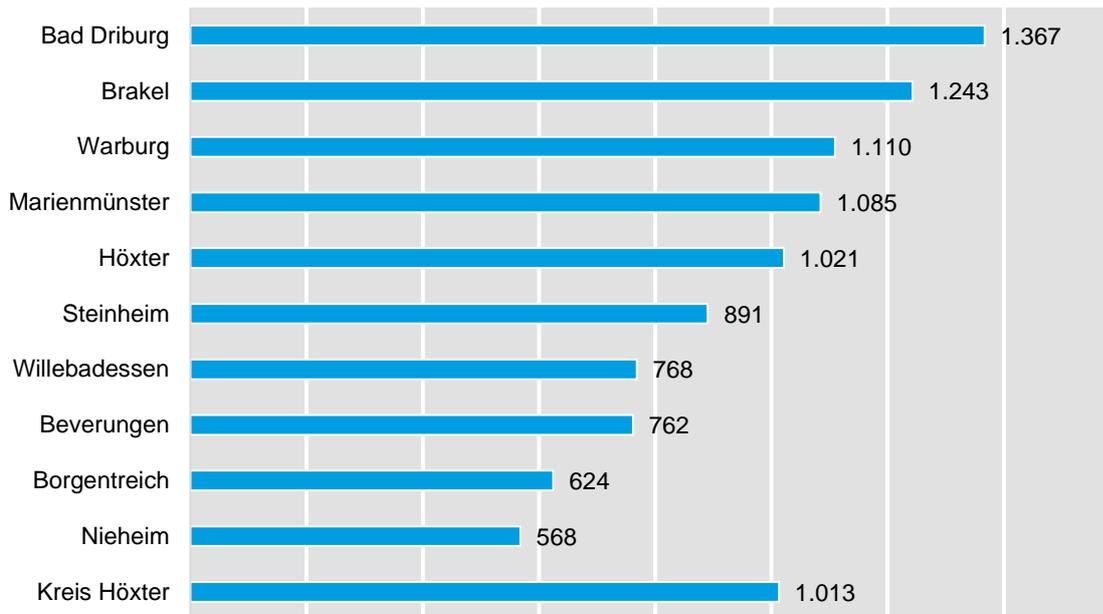
Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Höxter Kreisgebiet mit den zugehörigen Gemeinden und Gemarkungen



2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Im Berichtsjahr wurden im Kreis Höxter 1.825 Kauffälle über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum mit einem Geldumsatz von 146 Millionen Euro und einem Flächenumsatz von 926 Hektar registriert. Die Anzahl der Kauffälle ist somit gegenüber dem Vorjahr um 5 Prozent, der Geldumsatz um 3 Prozent und der Flächenumsatz um 82 Prozent gestiegen.

Geldumsatz je Einwohner
in Euro



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

465 gebrauchte **Ein- und Zweifamilienhäuser** wurden gekauft. Dies ist gegenüber dem Vorjahr ein leichter Rückgang um 3 Prozent. Der Geldumsatz ist hingegen nahezu konstant geblieben. Im Mittel der Jahre 2000 bis 2016 wurden im Kreis Höxter jährlich 378 Ein- und Zweifamilienhäuser gekauft. Im Jahr 2016 lag die Anzahl der Kauffälle 23 Prozent über diesem langjährigen Mittelwert.

55 Prozent aller gekauften Ein- und Zweifamilienhäuser lagen in der Preiskategorie bis 100.000 EUR, 35 Prozent in der Preiskategorie über 100.000 EUR bis 200.000 EUR und nur 10 Prozent in der Preiskategorie über 200.000 EUR.

Im Mittel hatten die Ein- und Zweifamilienhäuser eine Wohnfläche von 152 m², standen auf einem 664 m² großen Grundstück, hatten einen Ausstattungsstandard, der der Baujahreskategorie Ende der 1970er Jahre entspricht und kosteten 105.300 EUR.

Die Auswertung über das gesamte Kreisgebiet ergab eine statistische Preissteigerung von 1,7 Prozent.

Im Berichtsjahr 2016 wurden 32 Prozent aller Käufe von Personen getätigt, deren postalische Adresse nicht im Kreis Höxter liegt. Im Mittel waren die Käufer eines gebrauchten Ein- bzw. Zweifamilienhauses 41 Jahre und die Verkäufer 60 Jahre alt.

156 **Eigentumswohnungen** wurden gekauft. Dies ist der zweithöchste Stand in diesem Jahrtausend. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl um 28 Prozent, der Wohnflächenumsatz um 18 Prozent und der Geldumsatz um 12 Prozent gestiegen.

Im Mittel wurde 2016 für eine gebrauchte Eigentumswohnung (einschließlich umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen) 757 EUR/m² Wohnfläche (Vorjahr 813 EUR/m²) und für eine neu erstellte Eigentumswohnung 2.160 EUR/m² Wohnfläche (Vorjahr 2.019 EUR/m²) bezahlt.

Je nach Lage und Ausstattungsstandard streuen die Preise stark. In den einfachen Lagen wurden bei unterdurchschnittlichem Ausstattungsstandard für Altbauwohnungen Preisrückgänge festgestellt. Teilweise wurden in dieser Kategorie Preise von unter 300 EUR/m² Wohnfläche registriert. In den besten Lagen wurden bei gutem Ausstattungsstandard für Neubauwohnungen bis zu 2.400 EUR/m² Wohnfläche gezahlt. In diesen Preisangaben sind die Wertanteile ggf. vorhandener Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Pkw- Stellplätze nicht enthalten.

Der gegenüber dem Vorjahr niedrigere mittlere Kaufpreis für eine gebrauchte Eigentumswohnung (einschließlich umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen) ergibt sich, neben dem allgemeinen Preisrückgang bei Wohnungen mit nicht mehr zeitgemäßer Ausstattung auch daraus, dass 2016 insbesondere Verkaufsfälle in älteren Eigentumswohnanlagen registriert wurden.

Die vertiefende Auswertung der vorliegenden Kaufpreise ergab bei Altbauwohnungen mit nicht mehr zeitgemäßer Ausstattung einen mittleren Preisrückgang von 6 Prozent. In den einfachen Lagen betrug der Preisrückgang teilweise über 10 Prozent. Bei den neueren Wohnungen mit zeitgemäßer Ausstattung wurden hingegen Preissteigerungen von 7 Prozent festgestellt.

Im Berichtsjahr 2016 wurden 38 Prozent aller Käufe von Personen getätigt, deren postalische Adresse nicht im Kreis Höxter liegt. Im Mittel waren die Käufer einer Eigentumswohnung 48 Jahre und die Verkäufer 59 Jahre alt.

40 gebrauchte **Mehrfamilienhäuser** wurden für insgesamt 7,15 Mio. EUR gekauft. Gegenüber dem Vorjahr (82 Kauffälle und 15,68 Mio. EUR Geldumsatz) ist dies ein deutlicher Rückgang.

46 gebrauchte **Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser** sowie **gemischt genutzte Gebäude** mit einem gewerblichen Anteil von über 20 Prozent wurden zu einem Gesamtumsatz von 7,08 Mio. EUR gekauft. Gegenüber dem Vorjahr (33 Kauffälle und 6,01 Mio. EUR Geldumsatz) wurde hier ein Zuwachs registriert. Der durchschnittliche Kaufpreis betrug 160.000 EUR.

12 gebrauchte **Gewerbe- und Industrieobjekte** wurden für insgesamt 1,85 Mio. EUR gekauft. Gegenüber dem Vorjahr (20 Objekte und 4,96 Mio. EUR Geldumsatz) ergab sich ein deutlicher Rückgang.

186 **Baugrundstücke** für den individuellen Wohnungsbau wurden gekauft. Gegenüber dem Vorjahr ist dies eine Steigerung der Kauffälle um 25 Prozent (+ 37 Kauffälle), des Geldumsatzes um 57 Prozent (+ 2,97 Mio. EUR) und des Flächenumsatzes um 40 Prozent (+ 4,5 Hektar). Die Preise sind im Mittel um 1,2 Prozent gestiegen. In der Kernstadt Bad Driburg wurden die höchsten Kaufpreise mit teilweise über 170 EUR/m² für abgaben- und beitragsfreie Bauplätze registriert. In weniger gefragten Dorflagen wurden Preise von teilweise unter 25 EUR/m² registriert. Der durchschnittliche Kaufpreis eines abgaben- und beitragsfreien Baugrundstücks betrug im Kreis Höxter 65 EUR/m².

148 Hektar **Ackerland** wurden gekauft. Im Vergleich zum Vorjahr (144 Hektar) ist der Flächenumsatz nahezu konstant geblieben. Von den über das gesamte Kreisgebiet verteilten 125 Ackerlandrichtwerten mussten 81 zum Stichtag 01.01.2017 angehoben werden. Die Preissteigerungen lagen zwischen 0,10 Euro/m² und 0,70 Euro/m². 21 Ackerlandrichtwerte blieben unverändert. 23 Ackerlandrichtwerte wurden um 0,10 Euro/m² bis 0,30 Euro/m² gesenkt. Insbesondere ergaben sich in den Gebieten Warburg und Willebadessen deutliche Preissteigerungen. In der Gemeinde Marienmünster und Nieheim wurden hingegen Preisrückgänge registriert. In den Gemeinden Warburg und Willebadessen liegen die Ackerlandpreise über und in den Gemeinden Beverungen, Höxter, Marienmünster, Nieheim und Steinheim unter dem Kreisdurchschnitt in Höhe von 2,58 Euro/m² (Vorjahr 2,39 Euro/m²). In den Gemeinden

Bad Driburg Borgentreich und Brakel liegen die Ackerlandpreise in etwa im Kreisdurchschnitt. Insgesamt ergab sich beim Ackerland ein mittlerer Preisanstieg von + 8 Prozent. Der niedrigste Ackerlandrichtwert beträgt jetzt 1,70 Euro/m² und der höchste 3,60 Euro/m².

70 Hektar **Grünland** wurden gekauft. Gegenüber dem Jahr 2015 (82 Hektar) ist das ein Rückgang von 15 Prozent. Im Kreisgebiet liegt der durchschnittliche Grünlandrichtwert jetzt bei 1,44 Euro/m². Dies ist gegenüber dem Vorjahr (1,37 €/m²) eine Steigerung von 5 Prozent. In 92 Fällen mussten die über das gesamte Kreisgebiet verteilten 125 Grünlandrichtwerte zum Stichtag 01.01.2017 um 0,10 Euro/m² bis 0,20 Euro/m² angehoben werden. Die übrigen 33 Grünlandrichtwerte blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert. Der niedrigste Grünlandrichtwert beträgt jetzt 1,00 Euro/m² und der höchste 1,80 Euro/m².

178 Hektar **Wald** wurden gekauft. Gegenüber dem Vorjahr (14 Hektar) ist dies eine deutliche Steigerung. Inklusiv Aufwuchs betrug der mittlere Kaufpreis 1,05 EUR/m².

Langfristige Marktbeobachtungen ergaben einen mittleren Waldbodenpreis von 0,40 EUR/m² (ohne Aufwuchs).

Übersicht über die Umsätze und Preisentwicklungen auf dem Immobilienmarkt 2016 im Kreis Höxter

ausgewählte Teilmärkte	Kauffälle Veränderung		Geldumsatz Veränderung Mio. Euro		Preise
Unbebaute Grundstücke					
Individueller Wohnungsbau	186	↑	8,16	↑	↗
Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	6	↑	0,61	↑	↗
Gewerbliche Bauflächen	37	↓	2,02	↓	→
Ackerland	148	↘	4,63	↑	↑
Grünland	81	↓	1,02	↗	↗
Wald	23	→	3,53	↑	↗
Bebaute Grundstücke					
Ein- und Zweifamilienhäuser	465	↘	48,94	→	↗
Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude*	40	↓	7,15	↓	→
Büro-, Verwaltungs- und Geschäfts- häuser, gemischt genutzte Gebäude**	46	↑	7,34	↑	→
Gewerbe-/Industrieobjekte	12	↓	1,85	↓	→
Sonstige bebaute Grundstücke	39	↑	4,78	↑	→
Wohnungs- und Teileigentum					
Wohnungseigentum	156	↑	11,17	↑	→
Teileigentum	4	↑	0,51	↑	→
Gesamtumsatz	1.825	↗	146,06	↗	-

* gemischt genutzte Gebäude mit einem gewerblich genutzten Anteil bis 20 Prozent

** gemischt genutzte Gebäude mit einem gewerblich genutzten Anteil über 20 Prozent

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 Kapitel 4.7) 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 im Kapitel 4.7.2 aufgeführten *“Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte“* enthalten Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung 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.

3 Umsätze

Die Entwicklung des Immobilienmarktes im Kreis Höxter wird zunächst durch die Zahl der Erwerbsvorgänge sowie den Flächen- und Geldumsatz aufgezeigt. Der Begriff Erwerbsvorgänge wird hier gewählt, da in diesem Kapitel neben den von Notaren beurkundeten Kaufverträgen auch Zuschläge bei Zwangsversteigerungen und Enteignungsentschädigungen erfasst werden. Enthalten sind zudem Verträge denen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zugrunde liegen und solche Kauffälle, bei denen wesentliche Daten für eine weitere Kaufpreisauswertung nicht recherchiert werden konnten. Die angegebenen Umsatzzahlen sind somit reine Mengendaten. Ab dem Kapitel 4 werden nur noch die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordneten Kauffälle aufgezeigt und analysiert.

In einem ersten Schritt werden die **Gesamtumsätze** und anschließend die Umsatzzahlen für sachlich abgegrenzte Teilmärkte aufgezeigt.

unbebaute Grundstücke

Hierzu zählen alle unbebauten Grundstücke wie z. B. unbebautes baureifes Land, werdendes Bauland sowie Flächen der Land- und Forstwirtschaft.

bebaute Grundstücke

Dieser Teilmarkt umfasst den gesamten Bereich bebauter Grundstücke von Einfamilienhäusern über Mehrfamilienhäuser bis zu Gewerbeobjekten und sonstigen bebauten Grundstücken. Grundstücksgleiche Rechte (Erbbaurecht/Erbbaugrundstück sowie Wohnungs-/Teileigentum) gehören nicht zu diesem Teilmarkt.

Wohnungs- und Teileigentum

Zu diesem Teilmarkt gehören die Eigentumswohnungen (Wohnungseigentum) und das Teileigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen wie z. B. Ladenlokale, Büros und Arztpraxen.

Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Nach der Definition des §1 ErbbauRG ist das Erbbaurecht das beschränkte dingliche Recht, auf oder unter der Erdoberfläche eines Grundstücks ein Bauwerk zu haben. Das Bauwerk ist entgegen dem Grundsatz des § 93 BGB kein Bestandteil des Grundstücks, sondern wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts (§ 12 ErbbauRG). Der Inhaber des Erbbaurechts und der Eigentümer des Bauwerks sind daher identisch. Der Grundstückseigentümer ist Eigentümer eines mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks.

In der Kaufpreissammlung werden folgende Fälle unterschieden:

- Erbbaurecht - unbebaut: Das Erbbaurecht an einem unbebauten Grundstück wird begründet bzw. von dem Erbbauberechtigten an einen Dritten bzw. an den Grundstückseigentümer verkauft.
- Erbbaurecht - bebaut: Der Erbbauberechtigte verkauft sein auf einem Erbbaugrundstück errichtetes Gebäude an einen Dritten bzw. an den Grundstückseigentümer, der Käufer übernimmt die Erbbaurechtsverpflichtungen (Erbbauzins)
- Erbbaugrundstück - unbebaut: Der Grundstückseigentümer verkauft sein, mit einem Erbbaurecht belastetes, unbebautes Grundstück an einen Dritten oder der Erbbauberechtigte erwirbt das Grundstück (= Auflösung eines Erbbaurechts)
- Erbbaugrundstück - bebaut: Der Grundstückseigentümer verkauft sein, mit einem Erbbaurecht belastetes, bebautes Grundstück an einen Dritten oder der Erbbauberechtigte erwirbt das Grundstück (= Auflösung eines Erbbaurechts)

3.1 Gesamtumsatz

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Höxter sind im Jahr 2016 insgesamt 1.825 Verträge zu Immobilientransaktionen zugeleitet worden. Gegenüber dem Vorjahr ist dies eine Steigerung um 5 Prozent. Der Geldumsatz lag mit 146 Mio. EUR 3 Prozent und der Flächenumsatz mit 928 Hektar 82 Prozent über dem Vorjahr. Der deutliche Flächenzuwachs ist auf große Waldverkäufe zurückzuführen.

Umsätze im Kreisgebiet seit 2000

Jahr	Anzahl	Geldumsatz in Mio. Euro	Flächenumsatz in Hektar
2000	1.939	129	650
2001	1.785	114	598
2002	1.691	124	493
2003	1.729	114	567
2004	1.712	103	954
2005	1.613	116	451
2006	1.150	94	391
2007	1.382	111	1.158
2008	1.454	106	1.151
2009	1.467	96	765
2010	1.527	100	411
2011	1.646	141	1.265
2012	1.492	107	445
2013	1.742	95	592
2014	1.712	125	488
2015	1.737	142	509
2016	1.825	146	928

Der Geldumsatz lag in diesem Jahrtausend noch nie so hoch wie im Jahr 2016. Im Durchschnitt der Jahre 2000 bis 2016 betrug die Anzahl der Verträge 1.624, der Geldumsatz 115 Mio. EUR und der Flächenumsatz 695 Hektar.

Von den insgesamt 1.825 registrierten Erwerbsvorgänge des Jahres 2016 entfielen 19 Prozent (345) auf die Stadt Höxter, 17 Prozent (305) auf die Stadt Warburg und 14 Prozent (258) auf die Stadt Bad Driburg.

Beim Geldumsatz zeigt sich bei den drei umsatzstärksten Städten dieselbe Rangfolge. Von den 146,06 Mio. EUR des Jahres 2016 entfielen 21 Prozent (30,18 Mio. EUR) auf die Stadt Höxter, 18 Prozent (26,45 Mio. EUR) auf die Stadt Warburg und 18 Prozent (25,77 Mio. EUR) auf die Stadt Bad Driburg.

Eine vollkommen andere Rangfolge zeigt sich beim Flächenumsatz. Von den 927,99 Hektar des Jahres 2016 entfielen ca. 19 Prozent (177,39 Hektar) auf die Stadt Marienmünster, 19 Prozent (177,20 Hektar) auf die Stadt Brakel und 18 Prozent (165,27 Hektar) auf die Stadt Steinheim. Der hohe Flächenumsatz ist in diesen Städten auf große Waldflächenverkäufe zurückzuführen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Aufteilung der Umsätze auf die Städte im Kreis Höxter und den Vergleich der Umsatzzahlen zu den Vorjahren.

Umsätze der Jahre 2014, 2015 und 2016 in den Städten

Stadt	Anzahl			Geldumsatz in Mio. Euro			Flächenumsatz in Hektar		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016	2014	2015	2016
Bad Driburg	283	225	258	24,41	17,72	25,77	57,86	42,87	77,25
Beverungen	181	256	238	10,59	11,64	10,34	54,48	55,02	52,90
Borgentreich	95	105	109	9,34	7,10	5,73	33,49	44,72	36,12
Brakel	211	168	210	13,80	14,25	20,57	88,14	44,41	177,20
Höxter	322	328	345	25,75	34,19	30,18	54,01	70,03	76,57
Marienmünster	45	45	42	2,73	7,97	5,54	31,26	29,73	177,39
Nieheim	74	71	73	2,91	3,45	3,56	23,35	27,49	17,71
Steinheim	166	156	125	12,37	12,39	11,54	45,44	36,67	165,27
Warburg	231	282	305	17,33	26,99	26,45	53,49	100,26	84,27
Willebadessen	104	101	120	5,55	6,26	6,36	46,88	58,24	63,32
Kreisgebiet	1.712	1.737	1.825	124,77	141,97	146,06	488,41	509,43	927,99

Von den 1.825 Erwerbsvorgängen des Jahres 2016 entfielen 45 auf Zuschläge bei **Zwangsversteigerungen**:

32	bebaute Grundstücke
2	land- und forstwirtschaftliche Fläche
2	unbebaute Baugrundstücke
8	Eigentumswohnungen
1	Teileigentum

Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein Rückgang um 24 Prozent (Vorjahr = 59, davon 38 bebaute Grundstücke, 4 land- und forstwirtschaftliche Flächen, 4 unbebaute Grundstücke, 10 Eigentumswohnungen, 1 Teileigentum und 2 Erbbaurechte 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	2016	45

Häufig ist in den Kaufverträgen vermerkt, dass der Verkauf durch einen **Makler** vermittelt worden ist. Im Jahr 2016 wurden so 248 Maklerbeteiligungen erfasst.

Obwohl es sich hierbei um keine abschließende Erfassung handelt, ist zu erkennen, dass insbesondere beim Verkauf eines Ein- bzw. Zweifamilienhauses (202) sowie beim Verkauf einer Eigentumswohnung (33) professionelle Verkaufshilfen hinzugezogen werden.

3.2 Unbebaute Grundstücke

Im Jahr 2016 wurden im Kreis Höxter 781 Erwerbsvorgänge an unbebauten Grundstücken registriert. Der Geldumsatz betrug 31,44 Mio. Euro und der Flächenumsatz 796,74 Hektar.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Aufteilung der Umsätze auf die Städte im Kreis Höxter und den Vergleich der Umsatzzahlen zu den Vorjahren.

Umsätze der Jahre 2014, 2015 und 2016 in den Städten

Stadt	Anzahl			Geldumsatz in Mio. Euro			Flächenumsatz in Hektar		
	Jahr			Jahr			Jahr		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016	2014	2015	2016
Bad Driburg	78	65	92	3,99	2,24	4,97	46,36	30,57	47,14
Beverungen	76	111	74	1,13	1,38	0,83	40,71	42,54	37,91
Borgentreich	55	65	60	0,78	1,37	0,86	28,77	39,67	29,38
Brakel	105	59	105	2,35	2,77	4,83	77,49	33,16	166,52
Höxter	113	101	121	1,77	1,70	3,98	37,88	43,22	61,83
Marienmünster	17	27	21	1,02	0,62	3,92	28,55	28,29	170,64
Nieheim	39	38	29	0,86	1,06	0,36	20,46	23,24	12,05
Steinheim	86	91	67	2,01	1,58	5,85	28,71	27,68	161,48
Warburg	91	112	145	1,81	5,03	4,39	30,96	81,59	53,97
Willebadessen	57	47	65	1,02	1,21	1,44	41,49	43,72	55,83
Kreisgebiet	717	716	781	16,74	18,99	31,44	381,39	393,67	796,74

3.3 Bebaute Grundstücke

Im Jahr 2016 wurden im Kreis Höxter 778 Erwerbsvorgänge an bebauten Grundstücken registriert. Der Geldumsatz betrug 97,59 Mio. EUR und der Flächenumsatz 123,05 Hektar.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Aufteilung der Umsätze auf die Städte im Kreis Höxter und den Vergleich der Umsatzzahlen zu den Vorjahren.

Umsätze der Jahre 2014, 2015 und 2016 in den Städten

Stadt	Anzahl			Geldumsatz in Mio. Euro			Flächenumsatz in Hektar		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016	2014	2015	2016
Bad Driburg	107	96	109	14,89	12,55	17,72	11,50	11,99	28,87
Beverungen	83	77	92	8,20	7,49	7,50	13,17	7,83	10,45
Borgentreich	38	40	43	8,20	5,73	4,71	4,73	5,05	6,74
Brakel	94	92	96	10,45	10,03	14,45	10,55	11,17	10,67
Höxter	155	178	143	19,45	26,72	19,40	15,58	25,66	12,45
Marienmünster	27	16	21	1,70	7,28	1,62	2,46	1,44	6,75
Nieheim	33	32	43	1,85	2,32	3,18	2,89	4,25	5,66
Steinheim	74	60	51	9,74	10,61	5,21	16,68	8,96	3,79
Warburg	110	138	133	12,56	18,45	19,08	22,27	18,08	30,18
Willebadessen	44	54	47	4,35	5,05	4,73	5,31	14,52	7,49
Kreisgebiet	765	783	778	91,38	106,23	97,59	105,14	108,95	123,05

3.4 Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahr 2016 wurden im Kreis Höxter 195 Erwerbsvorgänge an Wohnungs- und Teileigentum registriert. Der Geldumsatz betrug 13,59 Mio. EUR.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Aufteilung der Umsätze auf die Städte im Kreis Höxter und den Vergleich der Umsatzzahlen zu den Vorjahren.

Umsätze der Jahre 2014, 2015 und 2016 in den Städten

Stadt	Anzahl			Geldumsatz in Mio. Euro		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016
Bad Driburg	98	60	51	5,53	2,75	2,77
Beverungen	12	48	21	0,73	0,99	0,66
Borgentreich	2	0	6	0,36	0	0,17
Brakel	11	16	9	0,97	1,41	1,29
Höxter	41	39	66	3,87	3,66	5,22
Marienmünster	0	2	0	0	0,07	0
Nieheim	2	1	1	0,20	0,07	0,02
Steinheim	5	4	7	0,49	0,08	0,48
Warburg	24	27	26	2,33	2,59	2,79
Willebadessen	2	0,	8	0,17	0	0,19
Kreisgebiet	197	197	195	14,65	11,61	13,59

3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Im Jahr 2016 wurden im Kreis Höxter 71 Erwerbsvorgänge an Erbbaurechten und Erbbaurechtsgrundstücken registriert. Der Geldumsatz betrug 3,44 Mio. EUR.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Aufteilung der Umsätze auf die Städte im Kreis Höxter und den Vergleich der Umsatzzahlen zu den Vorjahren.

Umsätze der Jahre 2014, 2015 und 2016 in den Städten

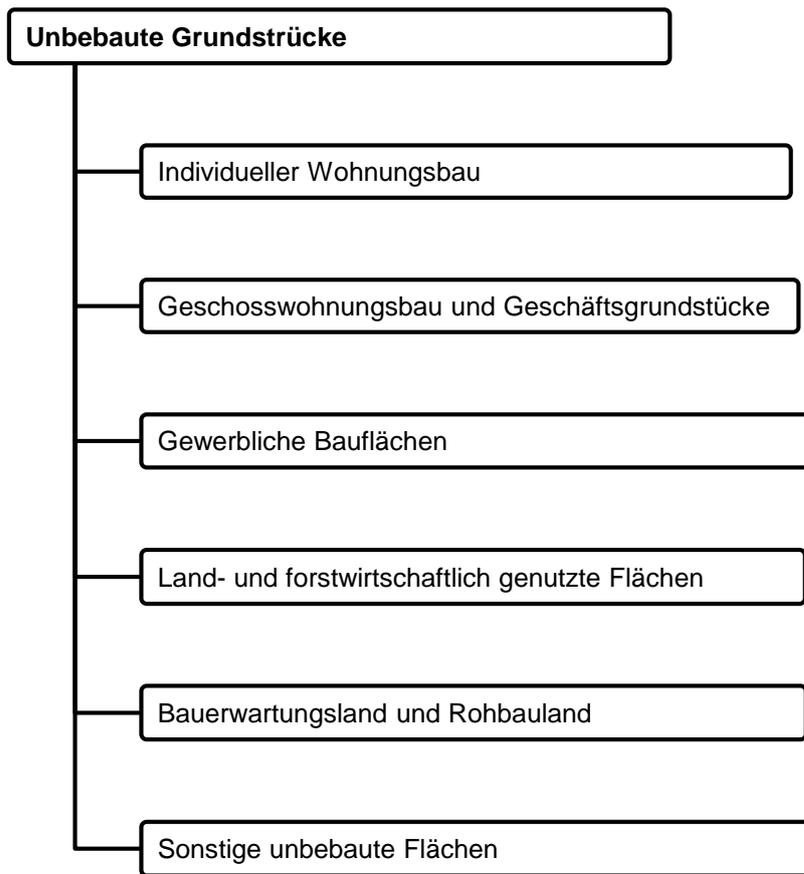
Stadt	Anzahl			Geldumsatz in Mio. Euro		
	Jahr			Jahr		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016
Bad Driburg	0	4	4	0	0,19	0,32
Beverungen	10	20	51	0,52	1,78	1,35
Borgentreich	0	0	0	0	0	0
Brakel	1	1	0	0,03	0,03	0
Höxter	13	10	15	0,67	2,12	1,58
Marienmünster	1	0	0	0,01	0	0
Nieheim	0	0	0	0	0	0
Steinheim	1	1	0	0,14	0,12	0
Warburg	6	5	0	0,63	0,92	0
Willebadessen	1	0	1	0,01	0	0,19
Kreisgebiet	33	41	71	2,00	5,15	3,44

4 Unbebaute Grundstücke

In diesem Kapitel werden die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordneten Kauffälle unbebauter Grundstücke analysiert. Kaufverträge, bei denen anzunehmen ist, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst sind, werden hier nicht berücksichtigt.

Nach § 194 Baugesetzbuch ist der Verkehrswert eines Grundstücks aus den Preisen zu ermitteln, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgehandelt worden sind. Wesentliches Kriterium des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ist ein für jedermann offener Markt in dem die Verhandlungspartner die freie Entscheidung darüber haben, ob und zu welchen Bedingungen das Geschäft abgeschlossen wird.

Der Teilmarkt der unbebauten Grundstücke gliedert sich in folgende sechs Kategorien:



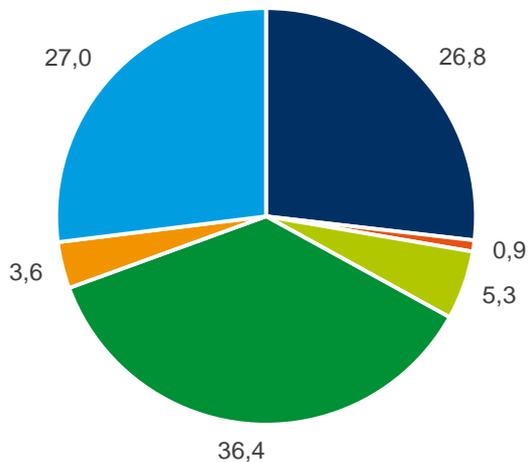
Abschließend enthält dieses Kapitel Informationen und Übersichten zu den vom Gutachterausschuss im Kreis Höxter beschlossenen Bodenrichtwerten.

Im Jahr 2016 wurden 693 Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit einem Geldumsatz von 23,43 Mio. EUR registriert.

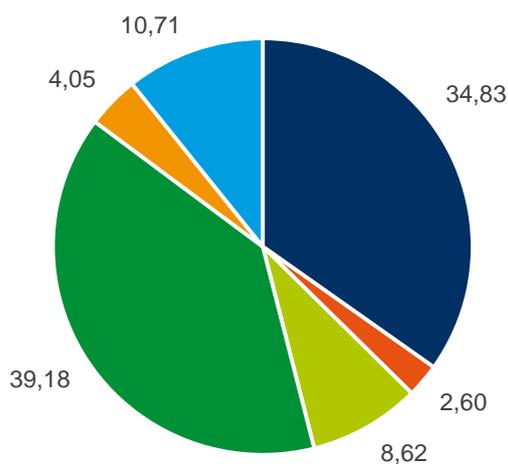
Teilmarkt	Anzahl Kauffälle	Geldumsatz Mio. Euro
Individueller Wohnungsbau	186	8,16
Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	6	0,61
Gewerbliche Bauflächen	37	2,02
Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	252	9,18
Bauerwartungs- und Rohbauland	25	0,95
Sonstige unbebaute Grundstücke	187	2,51
Summe	693	23,43

Die Zahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken nahm gegenüber dem Vorjahr um 8 Prozent zu. Der Geldumsatz stieg deutlich um 47 Prozent. Der erhöhte Geldumsatz erklärt sich insbesondere durch die Umsatzsteigerungen in den Teilmärkten "individueller Wohnungsbau" sowie "Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen"

Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle in Prozent



Marktanteile nach Geldumsatz in Prozent



- Individueller Wohnungsbau
- Geschosswohnungsbau u. Geschäftsgrundstücke
- Gewerbliche Bauflächen
- Land und forstwirtschaftlich genutzte Flächen
- Bauerwartungsland und Rohbauland
- Sonstige unbebaute Flächen

4.1 Individueller Wohnungsbau

Die Aufstellung umfasst baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen privater Bauherren bebaut werden können. Dies sind zumeist Ein- oder Zweifamilienhäuser in 1- oder 2-geschossiger Bauweise, wobei jedoch - soweit ortsüblich - auch eine höhere Geschossigkeit auftreten kann (z.B. Stadthäuser in mehrgeschossigem Maisonette-Stil). Auch Baugrundstücke für eine Reihenhausbebauung werden hierunter subsumiert.

Umsätze im Kreisgebiet seit 2000

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz in Mio. Euro	Flächenumsatz in Hektar	mittlerer Bodenpreis in Euro/m ²
2000	407	7,79	28,75	30,00
2001	303	6,50	21,40	32,00
2002	356	8,50	25,04	35,00
2003	314	7,26	21,93	35,00
2004	262	5,56	19,03	31,00
2005	231	5,78	16,77	35,00
2006	127	3,33	9,97	34,00
2007	136	3,70	9,50	39,00
2008	115	3,07	8,28	37,13
2009	122	3,23	8,70	37,14
2010	167	5,74	13,30	42,80
2011	170	5,97	12,97	44,41
2012	133	3,85	9,70	43,77
2013	126	3,89	9,26	41,53
2014	159	5,56	11,86	47,15
2015	149	5,19	11,12	48,85
2016	186	8,16	15,62	53,54

Die in der vorstehenden Tabelle angegebenen Preise enthalten keine Erschließungskosten oder sonstige kommunale Nebenkosten. Der mittlere Bodenpreis bezieht sich daher auf einen abgaben- und beitragspflichtigen Bauplatz.

Im Jahr 2016 wurden 186 Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau gekauft. Gegenüber dem Vorjahr ist dies eine Steigerung der Kauffälle um 25 Prozent (+ 37 Kauffälle), des Geldumsatzes um 57 Prozent (+ 2,97 Mio. EUR) und des Flächenumsatzes um 40 Prozent (+ 4,5 Hektar).

Im Durchschnitt der Jahre 2000 bis 2016 betrug die Anzahl der Kauffälle 204, der Geldumsatz 5,48 Mio. EUR und der Flächenumsatz 695 Hektar.

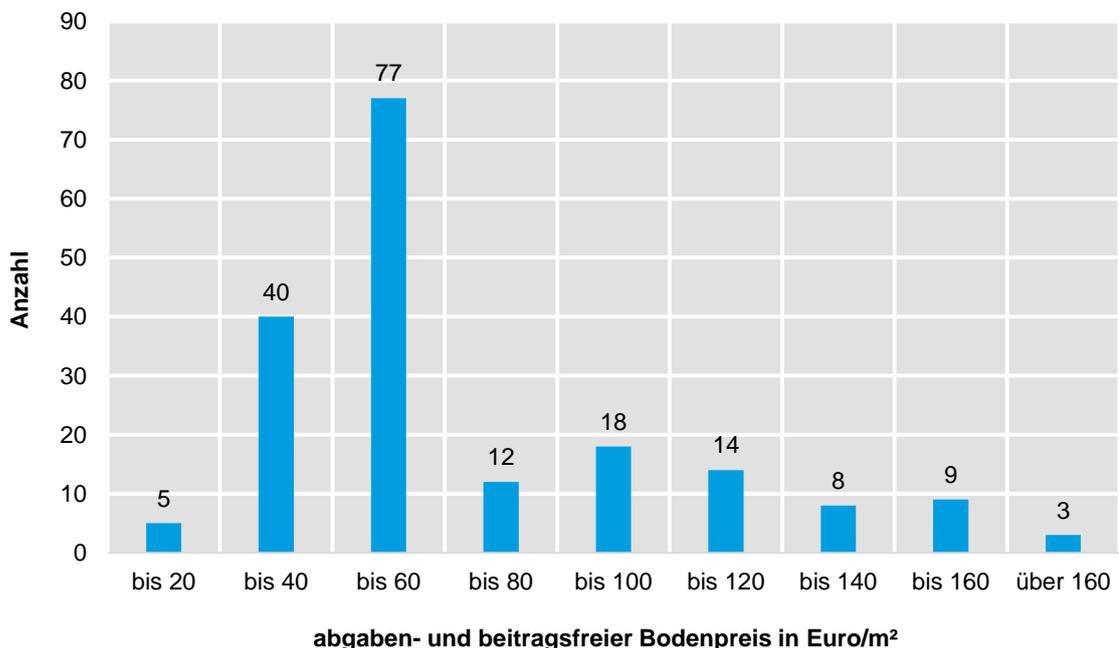
Umsätze des Jahres 2016 in den Städten

Stadt	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz	Flächenumsatz	mittlerer abgaben- und beitragsfreier Bodenpreis in Euro/m ²
		in Mio. Euro	in Hektar	
Bad Driburg	43	3,41	3,77	104,75
Beverungen	8	0,17	0,75	31,73
Borgentreich	6	0,19	0,64	52,68
Brakel	19	0,79	1,63	65,51
Höxter	20	0,91	1,51	64,63
Marienmünster	5	0,10	0,47	28,83
Nieheim	6	0,12	0,53	37,28
Steinheim	23	0,69	1,74	54,68
Warburg	40	1,55	3,32	57,89
Willebadessen	16	0,21	1,27	39,13
Kreisgebiet	186	8,16	15,62	65,47

Im Kreis Höxter betrug der durchschnittliche Kaufpreis für einen abgaben- und beitragsfreien Bauplatz bei einer mittleren Grundstücksgröße von 840 m² und einem mittleren Bodenpreis von 65,47 EUR/m² etwa 55.000 EUR. In den abgaben- und beitragsfreien Bodenpreisen sind die Erschließungsbeiträge nach § 127 Baugesetzbuch - BauGB (Aufwand für den Grunderwerb und die erstmalige Herstellung der Erschließungsstraße), die Kostenerstattungsbeträge gemäß § 135a BauGB (naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben) und die Abgaben für den Kanal- und Wasseranschluss nach dem Kommunalabgabengesetz - KAG (Aufwand für die erstmalige Herstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen ohne Hausanschlüsse) enthalten.

In dem nachfolgenden Diagramm sind die im Jahr 2016 registrierten Wohnbaulandverkäufe in Preiskategorien aufgeführt. Die Angaben beziehen sich auf abgaben- und beitragsfreie Bodenpreise.

Anzahl der Wohnbaulandverkäufe in Preiskategorien abgaben- und beitragsfreier Bodenpreis in Euro/m²



Von den 186 registrierten Wohnbaulandverkäufen lagen 66 Prozent (122 Kauffälle) in Wohnbaugebieten mit abgaben- und beitragsfreien Bodenpreisen bis 60 EUR/m². Bei 24 Prozent (44 Kauffälle) lag der Preis über 80 EUR/m² bis 120 EUR/m² und bei 11 Prozent (20 Kauffälle) lag Preis über 120 EUR/m².

Bezogen auf das gesamte Kreisgebiet wurden im Jahr 2016 von den insgesamt 186 registrierten Wohnbaulandverkäufen gleichviel Verkäufe in den Kernstädten und in den angehörigen Stadtteilen getätigt. Das Verhältnis der Verkaufszahlen zwischen Kernstädten und zugehörigen Stadtteilen ist in den Städten jedoch sehr unterschiedlich.

Aufteilung der Anzahl der Wohnbaulandverkäufe auf die Kernstädte und Stadtteile

Stadt	Kernstädte		Stadtteile		Summe
	Anzahl	%-Anteil	Anzahl	%-Anteil	
Bad Driburg	31	72,1	12	27,9	43
Beverungen	2	25,0	6	75,0	8
Borgentreich	6	100,0	0	0,0	6
Brakel	8	42,1	11	57,9	19
Höxter	1	5,0	19	95,0	20
Marienmünster/Vörden	2	40,0	3	60,0	5
Nieheim	3	50,0	3	50,0	6
Steinheim	17	73,9	6	26,1	23
Warburg	11	27,5	29	72,5	40
Willebadessen	12	75,0	4	25,0	16
Kreis Höxter	93	50,0	93	50,0	186

Differenzierte Angaben über das Bodenpreisniveau in den einzelnen Städten und Stadtteilen können den Bodenrichtwertübersichten im Kapitel 4.7.5.1 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 2016 wurden im Kreisgebiet 73 kommunale Wohnbauflächen verkauft. Der Marktanteil der Städte am Verkauf von Wohnbaugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau beträgt somit 39 Prozent (von insgesamt 186 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
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
2016	73

Die im Jahr 2016 registrierten 73 kommunalen Wohnbaulandverkäufe verteilten sich auf die einzelnen Städte wie folgt:

Stadt	Anzahl
Bad Driburg	9
Beverungen	2
Borgentreich	5
Brakel	7
Höxter	5
Marienmünster	3
Nieheim	5
Steinheim	14
Warburg	19
Willebadessen	4

Auch für das Jahr 2017 stellen die Städte wieder kommunales Wohnbauland zur Verfügung. Lage, Anzahl und voraussichtliche Kaufpreise sind im Kapitel 11.1 aufgeführt.

4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Dieses Kapitel umfasst baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit in der Regel 3- oder mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können. Es wird nicht nach Geschosswohnungsbau für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen oder gemischte (teilweise gewerbliche) Nutzung unterschieden.

Geschäftsgrundstücke sind Grundstücke, die zu mehr als 80 Prozent, berechnet nach der Wohn- und Nutzfläche, eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen und nicht Teileigentum sind. Im Wesentlichen zählen hierzu die Wirtschaftszweige Handel, Verkehr, Logistik, Finanzen, Versicherungen, Bildungswesen, Gesundheit, Hotel- und Gaststättengewerbe sowie sonstige Gebäude für Unternehmen und freie Berufe, die Dienstleistungen erbringen. Typisch für diese Kategorie sind Grundstücke in Gebieten mit nahezu ausschließlicher Büro- oder Handelsnutzung. Ebenfalls erfasst werden Büro- oder Geschäftsgrundstücke in Innenstadt- oder Unterzentrumslage sowie Grundstücke für den Einzelhandel (z.B. überörtlich agierende Handelsunternehmen).

Gemischt genutzte Grundstücke sind Grundstücke, die teils Wohnzwecken, teils eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen und nicht Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Wohnungseigentum, Teileigentum oder Geschäftsgrundstücke sind.

Die vorgenannten Grundstücksarten werden im Kreis Höxter in der Regel nur in den Kernstädten und hier bevorzugt in den zentrumsnahen Wohnlagen gehandelt. Ein Unterschied zu den Bodenpreisen für Eigenheimgrundstücke konnte insbesondere an bevorzugten Standorten 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.

Im Jahr 2016 wurden 6 Kauffälle registriert. Der Geldumsatz betrug 0,61 Mio. EUR und der Flächenumsatz 0,39 Hektar. Der mittlere abgaben- und beitragsfreie Bodenpreis betrug 155,00 EUR/m².

4.3 Gewerbliche Bauflächen

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

Umsätze im Kreisgebiet seit 2000

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz in Mio. Euro	Flächenumsatz in Hektar
2000	27	1,4	11,5
2001	52	3,7	28,6
2002	19	2,6	10,0
2003	13	1,2	6,9
2004	17	0,8	7,0
2005	33	2,3	11,9
2006	25	1,9	7,6
2007	39	2,1	12,5
2008	47	3,8	18,6
2009	32	1,3	13,6
2010	20	1,2	6,0
2011	35	4,2	15,6
2012	33	1,5	11,3
2013	30	1,9	12,7
2014	42	2,4	16,7
2015	44	3,1	16,4
2016	37	2,0	13,7

Umsätze des Jahres 2016 in den Städten

Stadt	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz	Flächenumsatz	mittlerer abgaben- und beitragsfreier Bodenpreis in Euro/m ²
		in Mio. Euro	in Hektar	
Bad Driburg	5	0,28	1,42	18,06
Beverungen	1	0,08	0,77	10,15
Borgentreich	3	0,09	1,62	7,70
Brakel	4	0,47	3,43	15,00
Höxter	10	0,61	2,76	24,20
Marienmünster	-	-	-	-
Nieheim	1	0,03	0,39	9,39
Steinheim	3	0,02	0,10	19,52
Warburg	8	0,41	2,50	19,62
Willebadessen	2	0,05	0,73	7,45
Kreisgebiet	37	2,02	13,70	17,98

Im Jahr 2016 wurden im Kreisgebiet 37 Verkaufsfälle registriert. Der Geldumsatz betrug 2,02 Mio. EUR und der Flächenumsatz 13,70 Hektar.

Im Mittel wurde beitragsfreies Gewerbeland zu 17,98 EUR/m² (Vorjahr 25,40 EUR/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 16 Prozent und der Geldumsatz um 35 Prozent gesunken. Dies ist darauf zurückzuführen, dass im Jahr 2016 Gewerbeflächen überwiegend in Gebieten mit einem niedrigen 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 2016 verkauften Gewerbe-/ Industriegrundstücke betrug 3.703 m² (Vorjahr 3.737 m²).

Die Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen in den einzelnen Städten können der Bodenrichtwertübersicht im Kapitel 4.7.5.1 entnommen werden.

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 Prozent des jeweiligen Preises bezahlt.

Wie auch in den vergangenen Jahren stellen die Städte für das Jahr 2017 wieder kommunales Gewerbeland zur Verfügung. Lage, Anzahl und voraussichtliche Kaufpreise sind im Kapitel 11.2 aufgeführt.

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

4.4.1 Landwirtschaftlich genutzte Flächen

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

Der Anteil der landwirtschaftlichen Nutzflächen an der Gesamtfläche des Kreises Höxter (1.201,42 km²) ist mit 705,52 km² bzw. 59 Prozent im Landesvergleich überdurchschnittlich hoch (siehe Kapitel 10.3.1).

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, Hofnähe, 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 2016 fort.

Im Jahre 2016 wurden im Kreisgebiet 148 Ackerlandflächen und 81 Grünlandflächen im gewöhnlichen Grundstücksverkehr veräußert. Bei einem Flächenumsatz von insgesamt 245,21 Hektar (Ackerland = 175,15 Hektar, Grünland = 70,06 Hektar) betrug der Geldumsatz 5,65 Mio. EUR (Ackerland = 4,63 Mio. EUR, Grünland = 1,02 Mio. EUR).

Von den über das gesamte Kreisgebiet verteilten 125 Ackerlandrichtwerten mussten 81 zum Stichtag 01.01.2017 angehoben werden. Die Preissteigerungen lagen zwischen 0,10 EUR/m² und 0,70 EUR/m². 21 Ackerlandrichtwerte blieben unverändert. 23 Ackerlandrichtwerte wurden um 0,10 EUR/m² bis 0,30 EUR/m² gesenkt. Insbesondere ergaben sich in den Gebieten Warburg und Willebadessen deutliche Preissteigerungen. In der Gemeinde Marienmünster und Nieheim wurden hingegen Preisrückgänge registriert.

In den Gemeinden Warburg und Willebadessen liegen die Ackerlandpreise über und in den Gemeinden Beverungen, Höxter, Marienmünster, Nieheim und Steinheim unter dem Kreisdurchschnitt in Höhe von 2,58 EUR/m² (Vorjahr = 2,39 EUR/m²). In den Gemeinden Bad Driburg Borgentreich und Brakel liegen die Ackerlandpreise in etwa im Kreisdurchschnitt. Insgesamt ergab sich beim Ackerland ein mittlerer Preisanstieg von 8 Prozent. Der niedrigste Ackerlandrichtwert beträgt jetzt 1,70 EUR/m² und der höchste 3,60 EUR/m².

Im Kreisgebiet liegt der durchschnittliche Grünlandrichtwert jetzt bei 1,44 EUR/m². Dies ist gegenüber dem Vorjahr (1,37 EUR/m²) eine Steigerung von 5 Prozent. In 92 Fällen mussten die über das gesamte Kreisgebiet verteilten 125 Grünlandrichtwerte zum Stichtag 01.01.2017 um 0,10 EUR/m² bis 0,20 EUR/m² angehoben werden. Die übrigen 33 Grünlandrichtwerte blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert. Der niedrigste Grünlandrichtwert beträgt jetzt 1,00 EUR/m² und der höchste 1,80 EUR/m².

Die nachfolgenden Tabellen zeigt die in den Jahren 2012 bis 2016 erzielten Durchschnittspreise für Acker- und Grünland unterschiedlicher Bodengüte und Grundstücksgröße. Diese Durchschnittspreise geben deshalb nicht das allgemeine Preisniveau für Acker- bzw. Grünland wieder. Aus den einzelnen Kaufpreisen sind die auf eine bestimmte Bodenqualität und Fläche normierten Acker- und Grünlandrichtwerte abgeleitet worden.

durchschnittliche Ackerlandpreise der Jahre 2012 bis 2016

in Euro/m²

Stadt	2012	2013	2014	2015	2016
Bad Driburg	1,59	0,98	2,65	2,52	1,84
Beverungen	1,54	1,84	2,12	1,99	1,83
Borgentreich	1,71	1,99	2,21	2,42	2,22
Brakel	1,37	1,95	2,02	2,49	2,59
Höxter	1,32	1,75	1,56	1,84	2,18
Mariemünster	1,75	2,25	2,66	1,87	2,23
Nieheim	1,65	2,29	2,18	2,33	1,90
Steinheim	1,77	2,27	2,28	2,13	2,53
Warburg	2,08	2,16	2,28	2,79	3,44
Willebadessen	1,74	2,08	2,40	2,38	2,91
Kreisgebiet	1,65	2,00	2,16	2,30	2,52

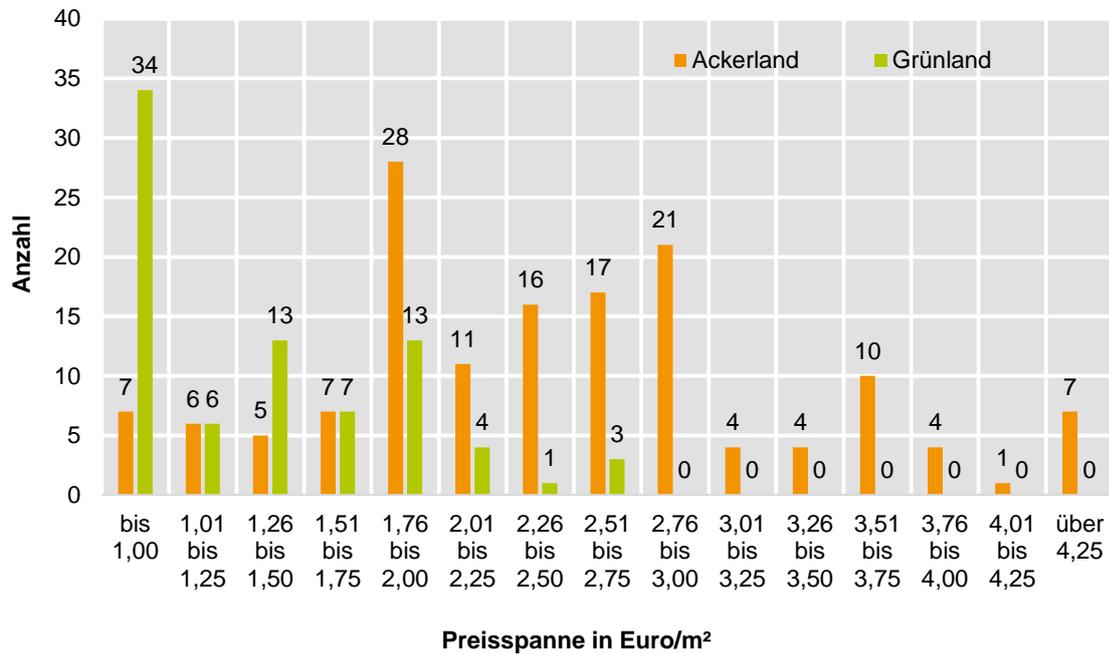
durchschnittliche Grünlandpreise der Jahre 2012 bis 2016

in Euro/m²

Stadt	2012	2013	2014	2015	2016
Bad Driburg	1,02	0,97	1,17	1,44	1,60
Beverungen	0,90	1,03	0,75	1,13	1,19
Borgentreich	0,92	0,90	1,10	1,33	1,76
Brakel	0,93	1,07	1,41	1,36	1,36
Höxter	0,97	1,02	0,95	1,25	1,17
Mariemünster	0,94	1,02	1,58	1,21	0,90
Nieheim	1,21	1,27	1,97	1,43	1,53
Steinheim	1,09	1,06	1,16	1,42	1,46
Warburg	1,29	1,37	1,51	1,56	1,47
Willebadessen	1,16	1,36	1,35	1,42	1,55
Kreisgebiet	1,01	1,07	1,23	1,33	1,37

In dem nachfolgenden Diagramm sind die im Jahr 2016 registrierten Acker- und Grünlandverkäufe in Preiskategorien aufgeführt.

Preisspannen der Acker- und Grünlandverkäufe im Jahr 2016



Die im Jahr 2016 im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erworbenen 148 Ackerflächen hatten eine mittlere Ackerzahl von 51 (Bonität), waren im Mittel 1,18 Hektar groß und erzielten einen durchschnittlichen Kaufpreis von 2,52 EUR/m².

Die im Jahr 2016 im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erworbenen 81 Grünlandflächen hatten eine mittlere Grünlandzahl von 46 (Bonität), waren im Mittel 0,87 Hektar groß und erzielten einen durchschnittlichen Kaufpreis von 1,37 EUR/m².

Die nachfolgende Tabelle zeigt die im Jahr 2016 in den einzelnen Städten des Kreises Höxter erzielten Umsatzzahlen für Acker- und Grünland.

Umsätze des Jahres 2016, Acker- und Grünland in den Städten

Stadt	Ackerland			Grünland		
	Anzahl	Geldumsatz in Mio. Euro	Flächenumsatz in Hektar	Anzahl	Geldumsatz in Mio. Euro	Flächenumsatz in Hektar
Bad Driburg	7	0,31	15,37	5	0,05	3,38
Beverungen	8	0,04	2,35	16	0,13	11,38
Borgentreich	27	0,44	18,40	7	0,09	4,13
Brakel	33	1,17	45,69	8	0,18	10,09
Höxter	14	0,35	14,96	18	0,21	18,02
Mariemünster	6	0,23	8,98	2	0,02	1,89
Nieheim	5	0,07	3,68	7	0,09	5,63
Steinheim	14	0,27	9,98	5	0,04	2,55
Warburg	24	0,98	24,53	3	0,01	0,58
Willebadessen	10	0,76	31,22	10	0,20	12,41
Kreisgebiet	148	4,63	17,52	81	1,02	70,06

Die statistische Auswertung des Datenmaterials des Jahres 2016 ergab, bezogen auf eine Ackerfläche von 1,0 Hektar, für das Kreisgebiet folgende durchschnittliche Ackerlandpreise.

Ackerlandpreise

Ø Ackerzahl	30	40	50	60	70	80
Ø Bodenpreis in Euro/m ²	2,26	2,42	2,58	2,74	2,91	3,07

Detaillierte Angaben über das Preisniveau für Ackerland im Bereich des Kreises Höxter können der Übersicht über die Bodenrichtwerte im Kapitel 4.7.5.2 entnommen werden.

Die statistische Auswertung des Datenmaterials des Jahres 2016 ergab, bezogen auf eine Grünlandfläche von 0,5 Hektar, für das Kreisgebiet folgende durchschnittliche Grünlandlandpreise.

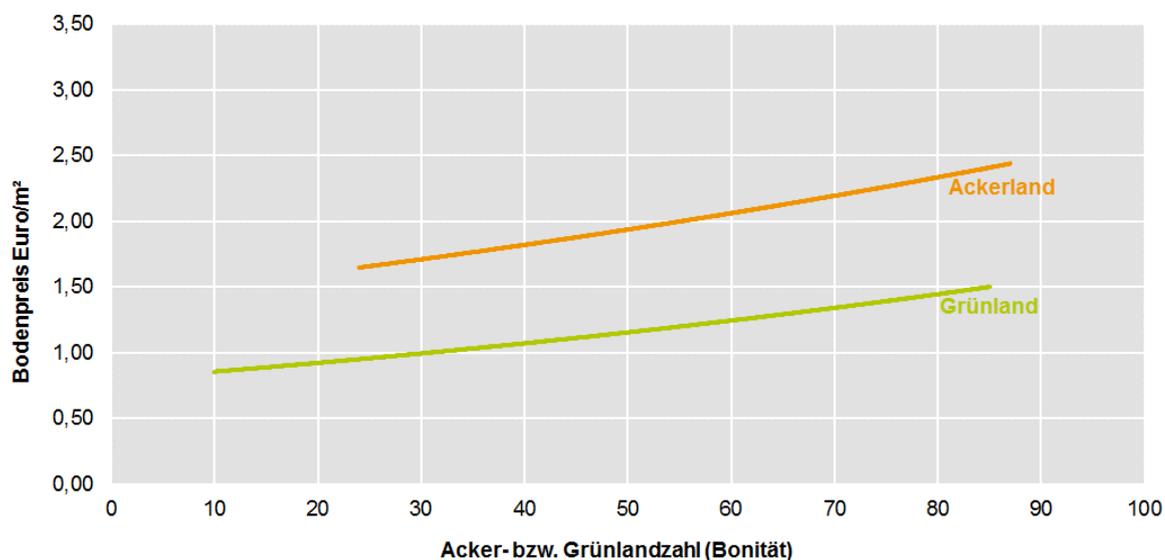
Grünlandpreise

Ø Grünlandzahl	30	40	50	60	70	80
Ø Bodenpreis in Euro/m ²	1,28	1,36	1,44	1,52	1,60	1,68

Detaillierte Angaben über das Preisniveau für Grünland im Bereich des Kreises Höxter können der Übersicht über die Bodenrichtwerte im Kapitel 4.7.5.2 entnommen werden.

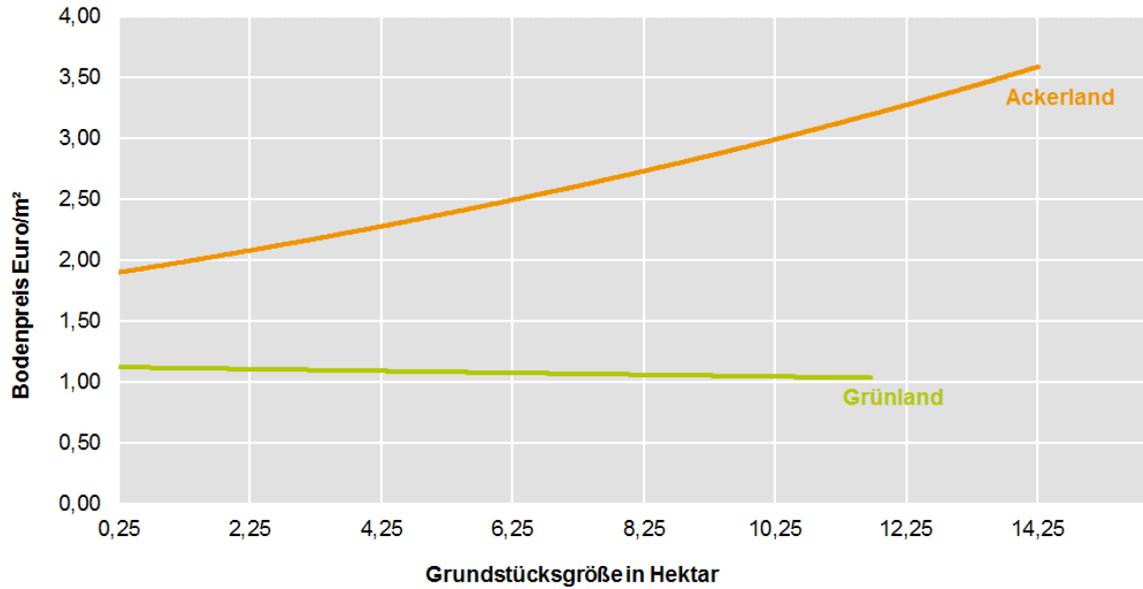
Auf Grundlage der in den Jahren 2012 bis 2016 registrierten 841 Acker- und 467 Grünlandverkäufen wurden die nachstehenden Diagramme erstellt.

Abhängigkeit der Bodenpreise von der Bonität



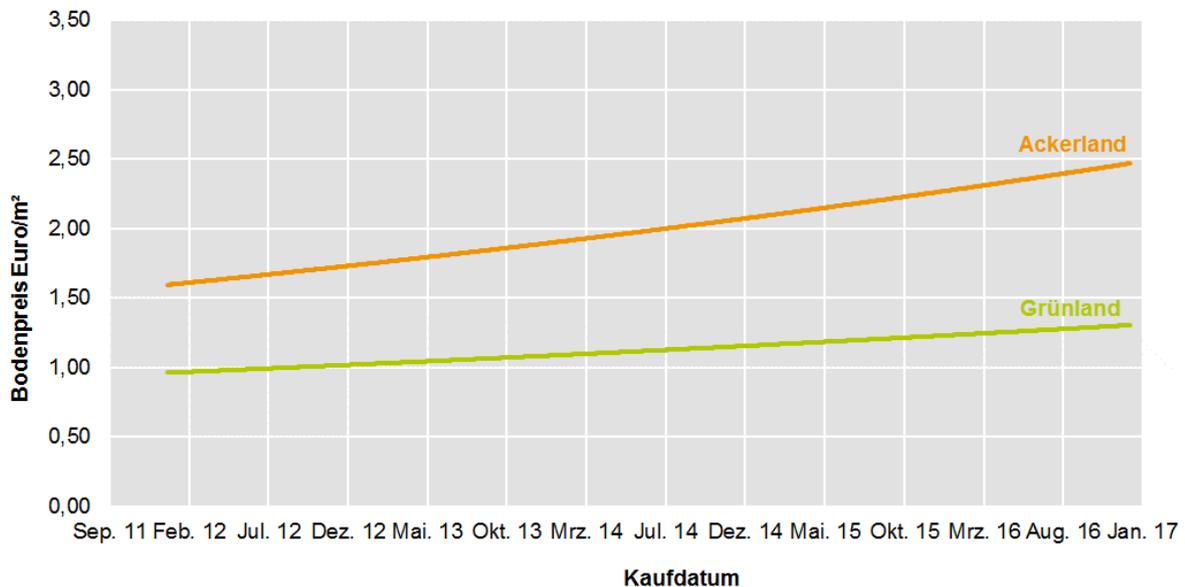
Das vorstehende Diagramm zeigt die Abhängigkeit der landwirtschaftlichen Bodenpreise von der Bonität. Mit zunehmender Bodengüte steigen die Bodenpreise beim Ackerland und beim Grünland.

Abhängigkeit der Bodenpreise von der Grundstücksgröße



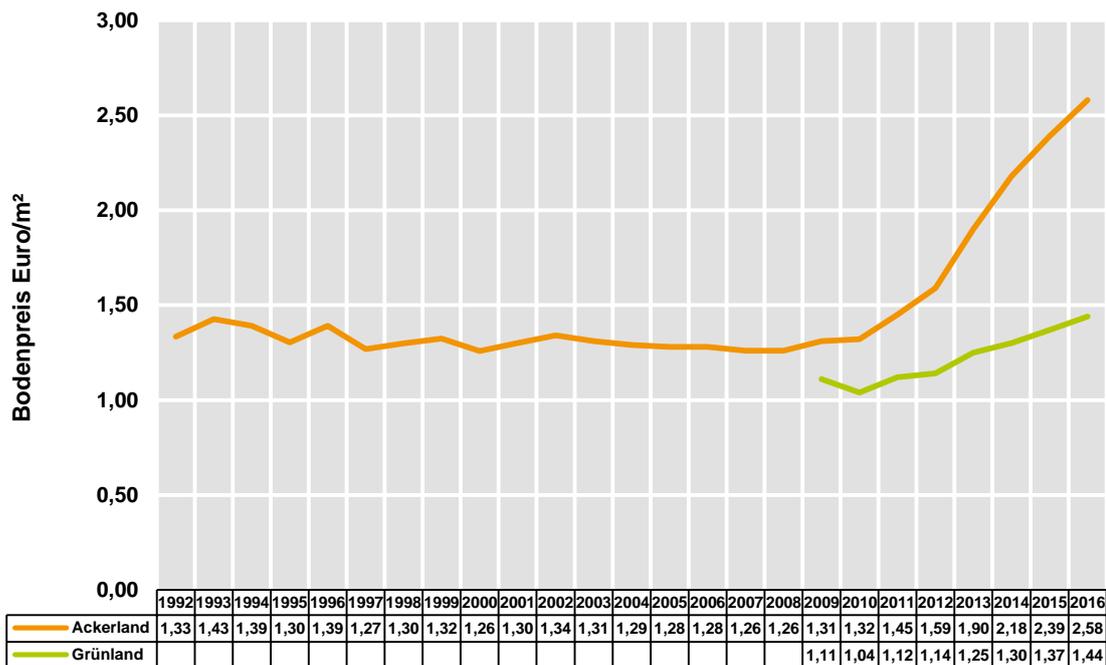
Das vorstehende Diagramm zeigt die Abhängigkeit der landwirtschaftlichen Bodenpreise von der Grundstücksgröße. Während beim Ackerland der Bodenpreis mit zunehmender Größe deutlich steigt, ergeben sich beim Grünland nur geringfügige Veränderungen.

Abhängigkeit der Bodenpreise vom Kaufdatum



Das vorstehende Diagramm zeigt die Abhängigkeit der landwirtschaftlichen Bodenpreise vom Kaufdatum. Die Ackerlandpreise sind in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Der Preisanstieg fiel beim Grünland geringer aus.

Entwicklung der durchschnittlichen Acker- und Grünlandpreise im Kreisgebiet



Das vorstehende Diagramm zeigt die Bodenpreisentwicklung der Acker- und Grünlandflächen im Kreis Höxter. Die angegebenen durchschnittlichen Ackerlandpreise sind auf ein 1,0 Hektar großes Referenzgrundstück mit einer Ackerzahl 50 (Bonität) normiert. Die angegebenen durchschnittlichen Grünlandpreise sind auf ein 0,5 Hektar großes Referenzgrundstück mit einer Grünlandzahl 50 (Bonität) normiert. Die auf Referenzgrundstücke bezogenen Ackerlandpreise werden seit 1992 und die Grünlandpreise seit 2009 ermittelt.

4.4.2 Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Trotz eines Waldanteils von rd. 30 Prozent an der Gesamtfläche des Kreises Höxter ist der forstwirtschaftliche Grundstücksverkehr über mehrere Jahre betrachtet eher gering. Verträge über den Verkauf forstwirtschaftlicher Flächen fallen seit Jahren nur selten an. Im Jahr 2016 wurden 23 Verkaufsfälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit einem Flächenumsatz von insgesamt 178,00 Hektar und einem Geldumsatz von 3,53 Mio. EUR (einschließlich Aufwuchs) registriert. Der Bodenpreis betrug inklusive Aufwuchs im Mittel 1,05 EUR/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 Hektar) höhere Preise erzielt werden als bei kleineren Flächen.

Auf Grundlage der in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Vergleichsfälle hat der Gutachterausschuss den Waldbodenwert (ohne Aufwuchs) im Kreis Höxter zu 0,40 EUR/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.

Umsätze im Kreisgebiet seit 2000

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz	Ø Preis inkl.
		in Hektar	Aufwuchs in Euro/m ²
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	23	14,05	1,02
2016	23	178,00	1,05

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Nach der ImmoWertV handelt es sich bei **Bauerwartungsland** um Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6 ImmoWertV), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung der Gemeinde (Verkehrsauffassung) gründen.

Als **Rohbauland** werden Flächen bezeichnet, die nach den §§ 30, 33 und 34 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Bei der Werteinstufung ist es weniger entscheidend, ob das Grundstück begrifflich dem Bauerwartungsland oder dem Rohbauland zugeordnet werden kann. Es ist durchaus möglich, dass Bauerwartungsland schneller die Baureife erlangt als Rohbauland. Im Kreis Höxter sind nur wenige Kauffälle angefallen. In der nachfolgenden Tabelle sind daher die Kauffälle des Jahres 2016 aus dem gesamten Kreisgebiet zusammengefasst angegeben. Es wird nicht nach Bauerwartungsland oder Rohbauland differenziert.

Bauerwartungsland und Rohbauland

Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz in Mio. Euro	Flächenumsatz in Hektar	mittlerer Bodenpreis in Euro/m ²
25	0,95	10,36	15,00

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

In dieser Grundstücksgruppe sind sonstige unbebaute Grundstücke erfasst, die nicht unmittelbar einer der vorgenannten Kategorien zugeordnet werden konnten. Hierzu gehören u.a. "künftige Verkehrsflächen aus landwirtschaftlichen Nutzflächen", "besondere land- und forstwirtschaftliche Flächen", "Gartenland", "unselbständige Teilflächen" sowie nicht weiter differenzierte Grundstücksgruppen wie Abbau- und Ablagerungsflächen, Unland, Wasserflächen usw. Im Berichtsjahr wurden im Kreis Höxter insgesamt 187 derartige Kauffälle mit einem Geldumsatz von 2,51 Mio. EUR und einen Flächenumsatz von 47,16 Hektar registriert.

4.6.1 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 2012 bis 2016 wurden insgesamt 60 derartige Kauffälle registriert. Im Mittel lagen die erzielten Kaufpreise ca. 55 Prozent über dem jeweiligen Acker- bzw. Grünlandrichtwert (siehe Kapitel 4.7.5.2).

4.6.2 Besondere land- und forstwirtschaftliche Flächen

Hierbei handelt es sich um entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen, die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht („begünstigtes Agrarland“). Die Grundstücksqualität solcher Flächen liegt im Regelfall höher als die Qualität rein landwirtschaftlicher Flächen, erreicht aber noch nicht die Qualität des Bauerwartungslandes. Durch außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen können diese Flächen jedoch nicht nur begünstigt, sondern auch beeinträchtigt sein.

Im Jahr 2016 wurden im Kreis Höxter 14 Verkaufsfälle registriert, die den "besonderen land- und forstwirtschaftlichen Flächen" zugeordnet wurden. Der Geldumsatz betrug 0,50 Mio. EUR und der Flächenumsatz 19,13 Hektar.

Eine Kaufpreisanalyse mit den Daten der Jahre 2012 bis 2016 über die Relation der "besonderen land- und forstwirtschaftlichen Flächen" zum "reinen Agrarland" ergab einen mittleren Kaufpreis, der dem 1,9-fachen des jeweiligen Acker- bzw. Grünlandrichtwertes entspricht.

Besondere land- und forstwirtschaftliche Flächen
Kaufpreisanalyse mit den Daten aus den Jahren 2012 bis 2016

Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz in Mio. Euro	Flächenumsatz in Hektar	mittlerer Bodenrichtwert in Euro/m ²	mittlerer Kaufpreis in Euro/m ²	mittlere Relation zum Bodenrichtwert
90	2,20	79,66	1,60	2,80	1,9-fache
<i>Standardabweichungen</i>			0,70	1,70	1,2-fache

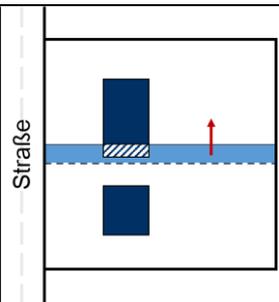
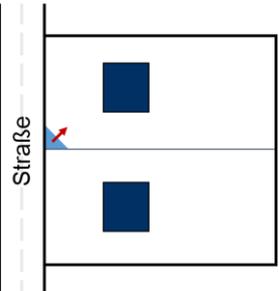
4.6.3 Gartenland

Im Jahr 2016 betrug der Geldumsatz im Kreisgebiet 0,09 Mio. EUR. Es wurden insgesamt 29 Verkaufsfälle registriert. Der Flächenumsatz betrug 1,68 Hektar. 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 Prozent des umliegenden Wohnbaulandrichtwertes. Dieser Wertansatz gilt nicht für Baulücken.

4.6.4 Unselbständige Teilflächen

Die in den Jahren 2012 bis 2016 registrierten Kauffälle für unselbständige Teilflächen wurden untersucht. Beispielhaft wird hier das Auswertergebnis der 6 am häufigsten vorkommenden Teilflächenankäufe dargestellt.

Ein Erwerb solcher Flächen ist in der Regel nur für einen bestimmten Personenkreis interessant, z. B. um die bauliche Ausnutzbarkeit eines angrenzenden Grundstücks oder den bisher ungünstigen Zuschchnitt 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 Prozent vom jeweiligen Baulandwert.

Art der unselbständigen Teilfläche	Anzahl	Durchschnittspreis in Prozent des Baulandwertes	Beispiel
baurechtlich notwendige Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung und Flächen zur Bereinigung eines baurechtswidrigen Zustandes (z.B. Überbau)	34	75 % (Ø Fläche = 133 m ²)	
unmaßgebliche Teilflächen bzw. andere nicht als Stellplatz geeignete Flächen	17	90 % (Ø Fläche = 16 m ²)	

Art der unselbständigen Teilfläche	Anzahl	Durchschnittspreis in Prozent des Baulandwertes	Beispiel
seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen; Arrondierungsfläche aus einer eigenständig nutzbaren Baulandfläche	36	60 % (Ø Fläche = 53 m²)	
Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei ausreichend vorhandenem Garten- und Hinterland	18	65 % (Ø Fläche = 97 m²)	
Flächen, die zur Verbreiterung einer bestehenden Straße benötigt werden (geringer Eingriff)	67	50 % (Ø Fläche = 28 m²)	
Rückübertragung von Verkehrsflächen (Verkauf durch Straßenbauer)	84	35 % (Ø Fläche = 58 m²)	

4.7 Bodenrichtwerte

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.

4.7.1 Definition und allgemeine Erläuterungen

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (Euro/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 beige-fügt.

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

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. geringer wertige 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. geringer wertige 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, Messegelände, 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.

4.7.2 Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwertdefinition ist den "Allgemeinen Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten des Oberen Gutachterausschusses NRW" zu entnehmen (siehe Kapitel 4.7.1). 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.

4.7.2.1 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 Prozent des Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreies Bauland angesetzt werden.

4.7.2.2 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 Prozent.

4.7.2.3 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.

4.7.2.4 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.

4.7.2.5 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, einschließ-

lich einer der Bebauung direkt zuzuordnenden Fläche, mit einem Bodenwert in Höhe von etwa 40 Prozent der in den umgebenden Bodenrichtwertzonen ausgewiesenen Baulandrichtwerte berücksichtigt werden. Für nicht bebaubare Flächen werden in diesen Zonen etwa 10 Prozent angesetzt.

4.7.2.6 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 Prozent. Dieser Wertansatz gilt nicht für Baulücken.

4.7.2.7 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.

4.7.2.8 Gewerblich, land- und forstwirtschaftlich genutzte Bauflächen 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.

4.7.2.9 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 Hektar (Ackerland) bzw. 0,5 Hektar (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.

4.7.2.10 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.

4.7.3 Das 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 (<http://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
- **historische Daten** (ab 2011)
- 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 Kauffalldatenbank. 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



Boden-
richtwerte



Bodenwert-
übersichten



Grundstücks-
marktberichte



Immobilien-
richtwerte



Immobilienpreis-
übersichten



Allgemeine
Preisauskunft

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.



4.7.4 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.



4.7.5 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der zum Stichtag 01.01.2017 beschlossenen Bodenrichtwerte wurde eine Zusammenstellung gefertigt, die für alle Städte im Kreis Höxter nach den Lagemerkmale "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.

4.7.5.1 Bodenrichtwerte für baureifes Bauland zum Stichtag 01.01.2017

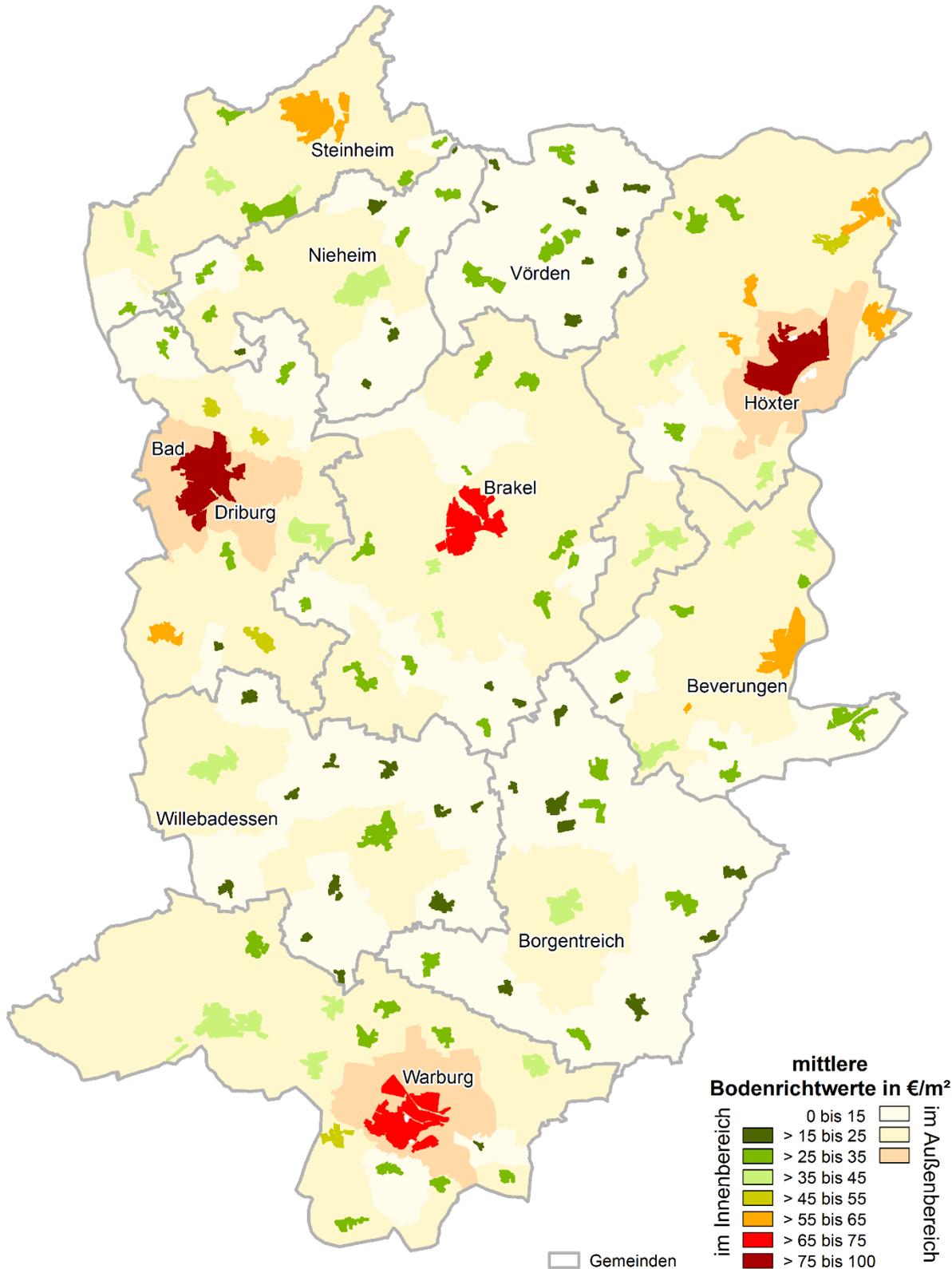
Stadt	Stadtteil	Wohnbauland				Gewerbebauland			
		Innenbereich Euro/m ²			Außen- bereich Euro/m ²	Innenbereich Euro/m ²			Außen- bereich Euro/m ²
		Lage				Lage			
		gute	mittlere	mäßige	gute	mittlere	mäßige		
Bad Driburg	Alhausen	56	49	47	21				8
	Bad Driburg	145	105	90	30	40	30	20	12
	Dringenberg		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	50	23		10		9
	Pömbesen		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		30	28	15				6
	Jakobsberg		27		14				6
	Roggenthal		20						
	Rothe		21		11				5
	Tietelsen		29	21	15				6
	Wehrden		37	32	18				7
	Würgassen		30	28	15		12	10	6

Stadt	Stadtteil	Wohnbauland				Gewerbebauland			
		Innenbereich Euro/m ²			Außen- bereich Euro/m ²	Innenbereich Euro/m ²			Außen- bereich Euro/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			
Beller			27	21	14				6
Bellersen		45	33	30	16				7
Bökendorf		35	32	30	16				6
Brakel		100	73	58	25	55	30	15	10
Erkeln		40	32	27	16	11			6
Frohnhausen			27	21	14				6
Gehrden			32	27	16				6
Gehrden/Feriend.			25						
Hampenhäusen			16		8				5
Hembsen		37	32	27	16				6
Hinnenburg			30		15				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				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	65	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 Euro/m ²			Außen- bereich Euro/m ²	Innenbereich Euro/m ²			Außen- bereich Euro/m ²
		Lage				Lage			
		gute	mittlere	mäßige	gute	mittlere	mäßige		
Marienmünster	Altenbergen	25	23	20	12				5
	Born		15		7				5
	Bredenborn	34	30	25	15	9			6
	Bremerberg		22	18	12				5
	Eilversen		20	15	10				5
	Großenbreden		18		9				5
	Hohehaus		23	18	12				5
	Kleinenbreden		23	18	12				5
	Kollerbeck	32	27	25	14				6
	Löwendorf		25	20	13				5
	Münsterbrock		20		10				5
	Papenhöfen		25	20	13				5
	Vörden	35	30	25	15	9			6
	Vörden/Feried.		20						
Nieheim	Entrup		27	21	14				6
	Erwitzen		19	0	10				5
	Eversen		23	19	12				5
	Himmighausen		27	21	14				6
	Himmighausen 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	30	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	37	23	30	21	20	9
Vinsebeck			37	32	18		10		7

Stadt	Stadtteil	Wohnbauland				Gewerbebauland			
		Innenbereich Euro/m ²			Außen- bereich Euro/m ²	Innenbereich Euro/m ²			Außen- bereich Euro/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				7
	Scherfede	47	44	42	20	13 11			8
	Warburg	100	75	58	26	60	25	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	32	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	44	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.



4.7.5.2 Bodenrichtwerte für Acker-, Grünland und Waldboden zum Stichtag 01.01.2017

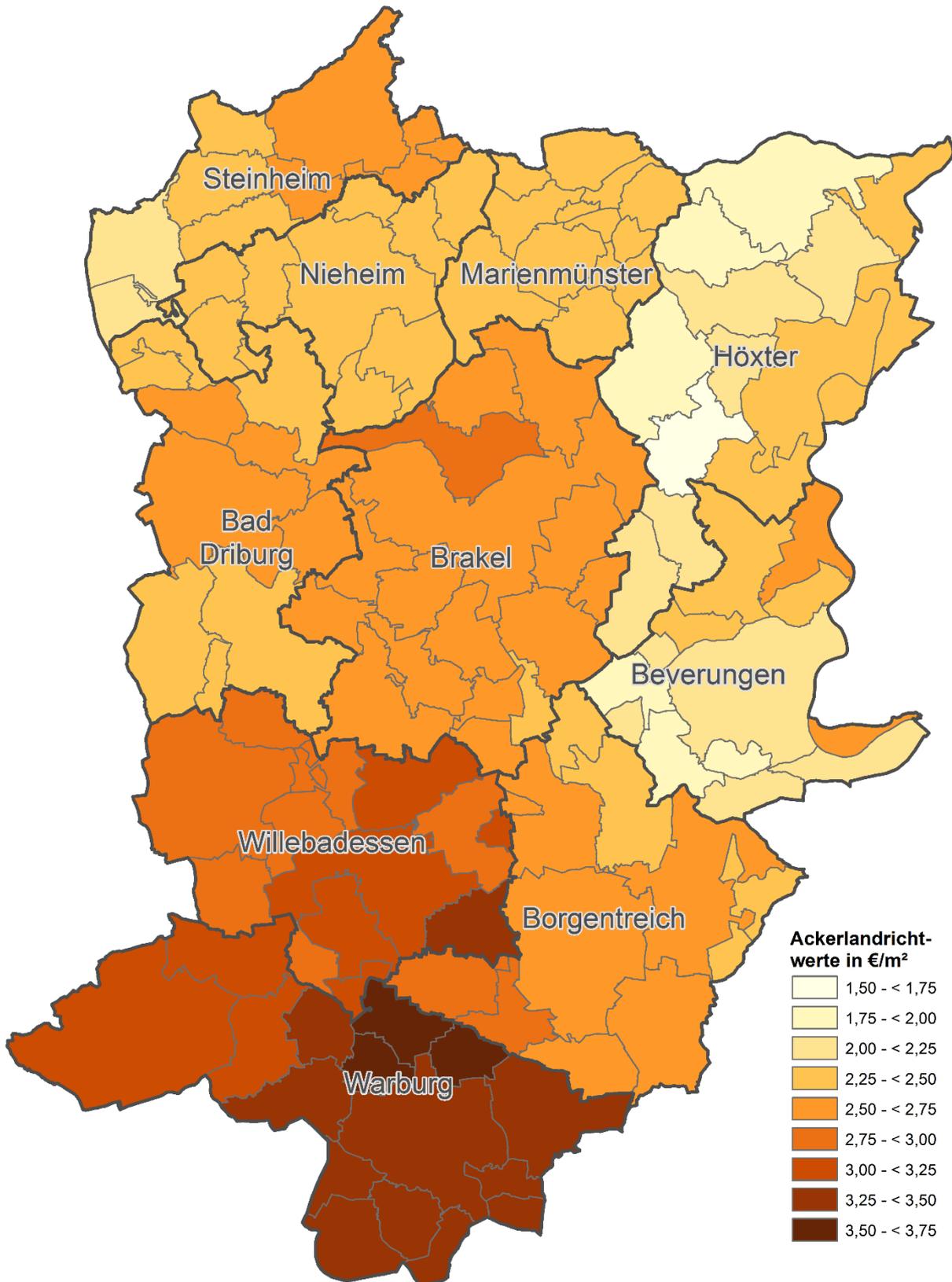
Stadt	Stadtteil	Ackerland	Grünland	Waldboden ohne Aufwuchs
		Euro/m ² / Ackerzahl	Euro/m ² / Grünlandzahl	Euro/m ²
Bad Driburg	Alhausen	2,6 / 46	1,6 / 41	0,4
	Bad Driburg	2,5 / 44	1,6 / 41	0,4
	Dringenberg	2,4 / 35	1,6 / 42	0,4
	Erpentrup	2,4 / 38	1,6 / 37	0,4
	Herste	2,5 / 44	1,6 / 40	0,4
	Kühlsen	2,4 / 33	1,5 / 30	0,4
	Langeland	2,4 / 36	1,6 / 38	0,4
	Neuenheerse	2,4 / 34	1,5 / 34	0,4
	Pömbsen	2,4 / 36	1,6 / 39	0,4
	Reelsen	2,5 / 40	1,6 / 45	0,4
Beverungen	Amelunxen	2,4 / 55	1,1 / 36	0,4
	Beverungen	2,2 / 49	1,2 / 43	0,4
	Blankenau	2,4 / 56	1,3 / 57	0,4
	Dalhausen	1,9 / 34	1,0 / 26	0,4
	Drenke	2,3 / 51	1,1 / 38	0,4
	Haarbrück	2,0 / 37	1,1 / 35	0,4
	Herstelle	2,2 / 49	1,1 / 40	0,4
	Jakobsberg	1,8 / 31	1,0 / 27	0,4
	Rothe	2,0 / 38	1,0 / 33	0,4
	Tietelsen	1,9 / 36	1,1 / 36	0,4
	Wehrden	2,6 / 64	1,4 / 63	0,4
	Würgassen	2,5 / 59	1,2 / 48	0,4
	Borgentreich	Borgentreich	2,6 / 54	1,5 / 43
Borgholz		2,4 / 38	1,4 / 30	0,4
Bühne		2,5 / 41	1,4 / 35	0,4
Drankhausen		2,6 / 53	1,4 / 35	0,4
Großeneder		2,9 / 73	1,6 / 52	0,4
Körbecke		2,6 / 52	1,4 / 37	0,4
Lütgeneder		2,8 / 68	1,5 / 47	0,4
Manrode		2,4 / 38	1,4 / 34	0,4
Muddenhagen		2,4 / 35	1,3 / 27	0,4
Natingen		2,4 / 40	1,4 / 37	0,4
Natzungen		2,6 / 53	1,5 / 42	0,4
Rösebeck		2,7 / 58	1,5 / 46	0,4

Stadt	Stadtteil	Ackerland	Grünland	Waldboden ohne Aufwuchs
		Euro/m ² / Ackerzahl	Euro/m ² / Grünlandzahl	Euro/m ²
Brakel	Auenhausen	2,4 / 39	1,6 / 38	0,4
	Beller	2,5 / 46	1,8 / 62	0,4
	Bellersen	2,6 / 49	1,7 / 50	0,4
	Bökendorf	2,7 / 53	1,6 / 43	0,4
	Brakel	2,6 / 49	1,7 / 58	0,4
	Erkeln	2,5 / 44	1,7 / 54	0,4
	Frohnhausen	2,6 / 48	1,6 / 44	0,4
	Gehrden	2,5 / 44	1,6 / 43	0,4
	Hampenhausen	2,6 / 49	1,6 / 45	0,4
	Hembsen	2,6 / 50	1,7 / 60	0,4
	Hinnenburg	2,8 / 57	1,6 / 43	0,4
	Istrup	2,5 / 45	1,6 / 47	0,4
	Rheder	2,6 / 48	1,7 / 52	0,4
	Riesel	2,6 / 48	1,7 / 53	0,4
	Schmechten	2,5 / 41	1,6 / 44	0,4
	Siddessen	2,6 / 50	1,7 / 55	0,4
Höxter	Albaxen	2,2 / 55	1,3 / 53	0,4
	Bödexen	1,9 / 39	1,1 / 37	0,4
	Bosseborn	1,7 / 29	1,0 / 31	0,4
	Brenkhausen	2,1 / 48	1,2 / 45	0,4
	Bruchhausen	2,0 / 47	1,2 / 48	0,4
	Fürstenau	1,9 / 42	1,1 / 40	0,4
	Godelheim	2,3 / 60	1,3 / 56	0,4
	Höxter	2,4 / 64	1,3 / 56	0,4
	Lüchtringen	2,3 / 59	1,3 / 56	0,4
	Lütmarsen	2,1 / 48	1,1 / 39	0,4
	Ottbergen	2,0 / 47	1,3 / 54	0,4
	Ovenhausen	1,9 / 43	1,1 / 38	0,4
	Stahle	2,3 / 59	1,3 / 52	0,4
	Weserniederung	2,6 / 75	1,4 / 61	0,4
	Marienmünster	Altenbergen	2,4 / 36	1,5 / 39
Born		2,4 / 61	1,5 / 49	0,4
Bredenborn		2,4 / 56	1,5 / 49	0,4
Bremerberg		2,4 / 37	1,5 / 39	0,4
Eilversen		2,4 / 45	1,5 / 50	0,4
Großenbreden		2,4 / 47	1,5 / 48	0,4
Hohehaus		2,4 / 40	1,5 / 40	0,4
Kleinenbreden		2,4 / 39	1,5 / 36	0,4
Kollerbeck		2,4 / 44	1,5 / 44	0,4
Löwendorf		2,4 / 40	1,5 / 30	0,4
Münsterbrock		2,4 / 50	1,5 / 43	0,4
Papenhöfen		2,4 / 36	1,5 / 33	0,4
Vörden		2,4 / 47	1,5 / 44	0,4

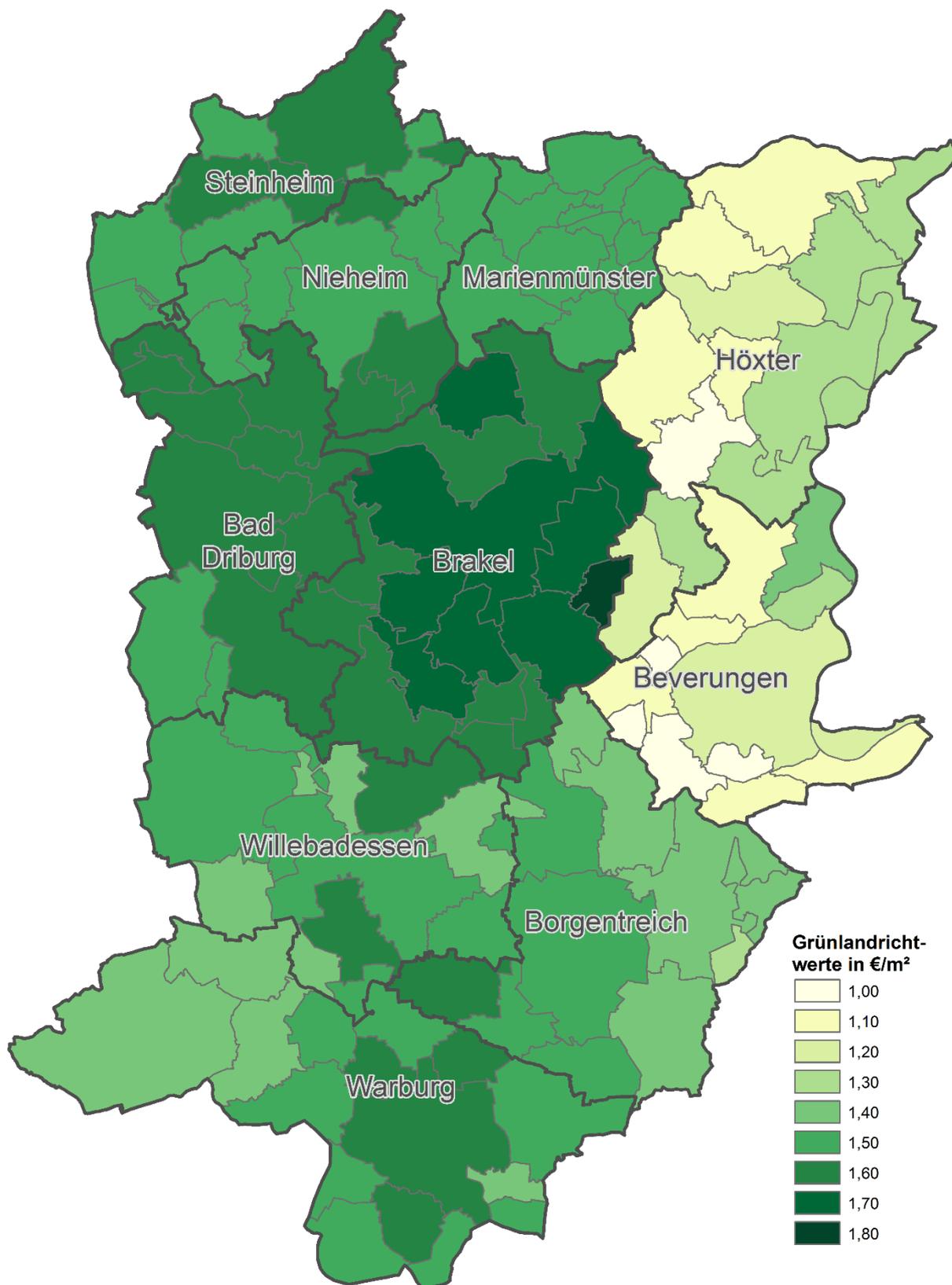
Stadt	Stadtteil	Ackerland	Grünland	Waldboden ohne Aufwuchs
		Euro/m ² / Ackerzahl	Euro/m ² / Grünlandzahl	Euro/m ²
Nieheim	Entrup	2,4 / 55	1,5 / 50	0,4
	Erwitzen	2,4 / 48	1,6 / 58	0,4
	Eversen	2,4 / 55	1,6 / 55	0,4
	Himmighausen	2,4 / 41	1,5 / 39	0,4
	Holzhausen	2,4 / 46	1,6 / 54	0,4
	Merlsheim	2,4 / 41	1,5 / 39	0,4
	Nieheim	2,4 / 51	1,5 / 49	0,4
	Oeynhaus	2,4 / 50	1,5 / 49	0,4
	Schönenberg	2,4 / 43	1,5 / 43	0,4
	Sommersell	2,4 / 59	1,5 / 43	0,4
Steinheim	Bergheim	2,4 / 54	1,5 / 43	0,4
	Eichholz	2,6 / 67	1,6 / 56	0,4
	Grevenhagen	2,0 / 33	1,5 / 33	0,4
	Hagedorn	2,6 / 68	1,6 / 65	0,4
	Ottenhausen	2,4 / 56	1,5 / 47	0,4
	Rolfzen	2,5 / 59	1,5 / 46	0,4
	Sandebeck	2,0 / 36	1,5 / 35	0,4
	Steinheim	2,5 / 61	1,6 / 60	0,4
	Vinsebeck	2,4 / 57	1,6 / 54	0,4
Warburg	Bonenburg	3,1 / 36	1,4 / 34	0,4
	Calenberg	3,4 / 54	1,5 / 50	0,4
	Dalheim	3,3 / 45	1,4 / 37	0,4
	Daseburg	3,4 / 57	1,5 / 42	0,4
	Dössel	3,6 / 69	1,6 / 56	0,4
	Germete	3,3 / 50	1,5 / 43	0,4
	Herlinghausen	3,3 / 49	1,5 / 39	0,4
	Hohenwepel	3,5 / 64	1,5 / 46	0,4
	Menne	3,6 / 70	1,6 / 52	0,4
	Nörde	3,4 / 59	1,5 / 48	0,4
	Ossendorf	3,4 / 56	1,5 / 44	0,4
	Rimbeck	3,2 / 44	1,4 / 32	0,4
	Scherfede	3,1 / 37	1,4 / 33	0,4
	Warburg	3,4 / 59	1,6 / 51	0,4
	Welda	3,4 / 53	1,5 / 45	0,4
Wormeln	3,3 / 47	1,6 / 58	0,4	
Willebadessen	Altenheerse	2,9 / 41	1,5 / 44	0,4
	Borlinghausen	2,9 / 39	1,4 / 28	0,4
	Eissen	3,3 / 62	1,5 / 50	0,4
	Engar	3,1 / 52	1,5 / 41	0,4
	Fölsen	2,8 / 35	1,4 / 29	0,4
	Helmern	2,8 / 38	1,5 / 48	0,4
	Ikenhausen	2,9 / 42	1,4 / 37	0,4
	Löwen	3,1 / 55	1,6 / 53	0,4
	Niesen	3,1 / 50	1,6 / 52	0,4
	Peckelsheim	3,1 / 50	1,5 / 46	0,4
	Schweckhausen	2,9 / 42	1,4 / 37	0,4
	Willebadessen	2,9 / 41	1,5 / 39	0,4
	Willegassen	3,1 / 52	1,5 / 39	0,4

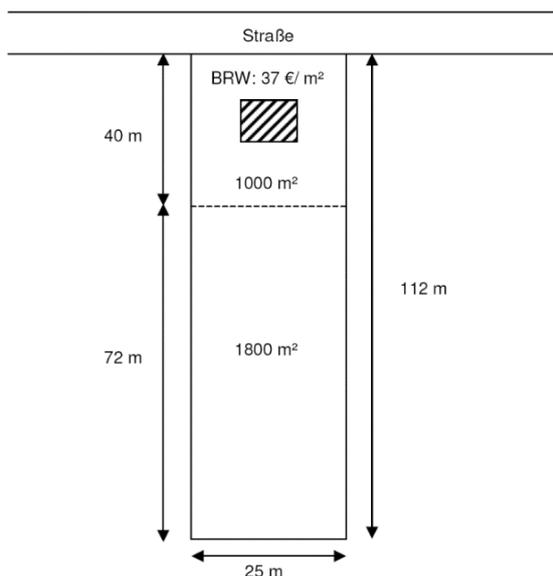
Um einen räumlichen Überblick zu vermitteln, sind in den beiden nachstehenden thematischen Karten die Acker – und Grünlandrichtwerte in den einzelnen Gemarkungen, farblich abgestuft nach der Höhe der Bodenrichtwerte, dargestellt.

Ackerlandrichtwerte zum Stand 01.01.2017



Grünlandrichtwerte zum Stand 01.01.2017





Beispiel:

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

Beitragsfreier Bodenrichtwert = 37 EUR/m²

Vorderlandanteil:

$1.000\text{ m}^2 \times 37\text{ EUR/m}^2 = 37.000\text{ EUR}$

Hinterlandanteil (Interpolation des UK aus Tabelle):

$1.800\text{ m}^2 \times 37\text{ EUR/m}^2 \times 0,17 = 11.322\text{ EUR}$

Gesamt: Vorderland + nicht bebaubares Hinterland:

$37.000\text{ EUR} + 11.322\text{ EUR} = \mathbf{48.322\text{ EUR}}$

4.7.6.4 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.

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

4.7.7 Indexreihen

4.7.7.1 Indexreihen für Wohnbauland

Nach § 11 ImmoWertV sollen die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden. **Bodenpreisindexreihen** bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraumes zu den vergleichbaren Bodenpreisen eines Basiszeitraumes mit der Indexzahl 100 ergeben. Eine Aussage über die absolute Höhe der Grundstückswerte kann aus den Indexzahlen nicht abgeleitet werden.

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.

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

Bodenpreisindexreihe
Wohnbauland im gesamten Kreisgebiet

Jahr	Index	Jahr	Index	Jahr	Index	Jahr	Index
1980	100	1990	112	2000	191	2010	208
1981	103	1991	115	2001	195	2011	209
1982	108	1992	122	2002	199	2012	210
1983	111	1993	132	2003	201	2013	210
1984	114	1994	144	2004	202	2014	212
1985	114	1995	154	2005	203	2015	215
1986	114	1996	162	2006	204	2016	218
1987	112	1997	169	2007	204		
1988	111	1998	177	2008	204		
1989	110	1999	185	2009	206		

Die nachfolgenden Tabellen zeigen die unterschiedliche Entwicklung der Wohnbaulandpreise in den Kernstädten und Stadtteilen.

Bodenpreisindexreihe
Wohnbauland in den Kernstädten

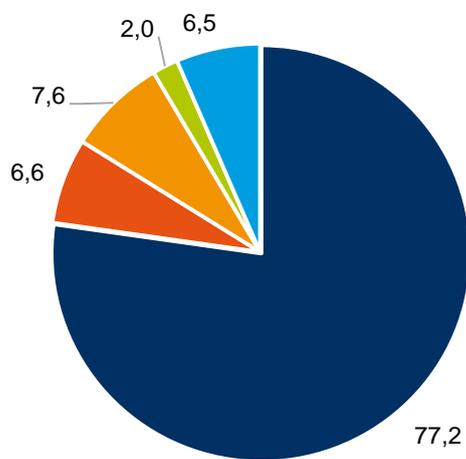
Jahr	Bad Driburg	Beverungen	Borgentreich	Brakel	Höxter	Vörden	Nieheim	Steinheim	Warburg	Willebadessen
1980	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
1981	108	100	100	105	104	160	100	106	94	100
1982	113	108	100	110	111	193	108	106	100	107
1983	117	117	100	110	119	200	117	100	111	113
1984	121	125	100	114	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	213	149	335	310	197	274	169	260	184	158
2016	220	151	335	314	197	274	172	265	188	158

Bodenpreisindexreihe
Wohnbauland in den Stadtteilen der Städte

Jahr	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
2016	185	190	177	236	206	244	173	221	295	206

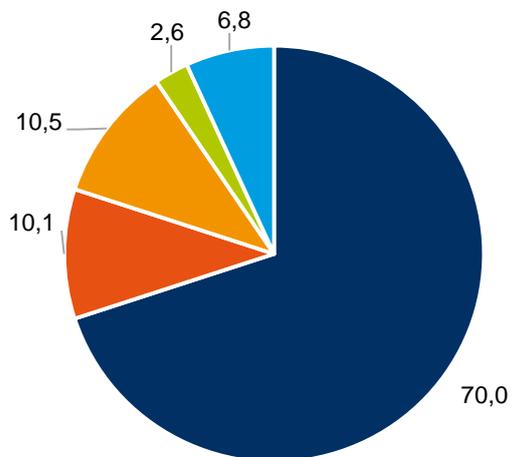
5 Bebaute Grundstücke

Im Jahr 2016 wurden insgesamt 602 bebaute Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gekauft. Das ist gegenüber dem Jahr 2015 (641) ein Rückgang um 6 Prozent. Der Geldumsatz betrug 69,95 Mio. EUR.



Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle in Prozent

- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Drei- und Mehrfamilienhäuser sowie gemischt genutzte Gebäude mit einem gewerblichen Anteil bis 20 Prozent am Rohertrag
- Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser sowie gemischt genutzte Gebäude mit einem gewerblichen Anteil über 20 Prozent am Rohertrag
- Gewerbe- und Industrieobjekte
- Sonstige bebaute Grundstücke



Marktanteile nach Geldumsatz in Prozent

- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Drei- und Mehrfamilienhäuser sowie gemischt genutzte Gebäude mit einem gewerblichen Anteil bis 20 Prozent am Rohertrag
- Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser sowie gemischt genutzte Gebäude mit einem gewerblichen Anteil über 20 Prozent am Rohertrag
- Gewerbe- und Industrieobjekte
- Sonstige bebaute Grundstücke

Im Jahr 2016 entfielen von den insgesamt 602 Käufen bebauter Grundstücke 465 auf Ein- und Zweifamilienhäuser (Vorjahr 479), 40 auf Drei- und Mehrfamilienhäuser sowie gemischt genutzte Gebäude mit einem gewerblichen Anteil bis 20 Prozent am Rohertrag (Vorjahr 82), 46 auf Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie gemischt genutzte Gebäude mit einem gewerblichen Anteil über 20 Prozent am Rohertrag (Vorjahr 33), 12 auf Gewerbe- und Industriegebäude (Vorjahr 20) und 39 auf Sonstige (Vorjahr 27).

Unter "Sonstige bebaute Grundstücke" werden u.a. landwirtschaftliche Hofstellen, Scheunen, Ställe, Kinder- und Jugendfreizeitheime, Kasernengebäude, Schrankenposten registriert. Mit einem Geldumsatz von 48,94 Mio. Euro haben die Ein- und Zweifamilienhäuser den größten Anteil am Geldvolumen im Kreis Höxter.

Umsätze der letzten drei Jahre im Kreisgebiet

Teilmarkt	Anzahl der Kauffälle			Flächenumsatz in Hektar			Geldumsatz in Mio. Euro		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016	2014	2015	2016
Ein- und Zweifamilienhäuser	504	479	465	33,8	31,4	30,9	48,4	48,7	48,9
Mehrfamilienhäuser*	43	82	40	3,7	7,9	3,1	8,0	15,7	7,0
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser**	29	33	46	2,3	2,6	3,7	4,5	6,0	7,3
Gewerbe- und Industriegebäude	18	20	12	15,4	7,8	4,6	7,9	5,0	1,9
Sonstige bebaute Grundstücke	25	27	39	2,8	7,3	6,0	1,1	3,2	4,8
Kreis Höxter	619	641	602	58,0	57,0	48,2	69,9	78,6	69,9

* inklusive Dreifamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude mit einem gewerblichen Anteil bis 20 Prozent am Rohertrag

** inklusive gemischt genutzte Gebäude mit einem gewerblichen Anteil über 20 Prozent am Rohertrag

Umsätze 2016 in den einzelnen Städten

Anzahl, Geldumsatz in Mio. Euro

Stadt	Ein- und Zweifamilien- häuser		Mehrfamilien- häuser*		Büro-, Verwal- tungs- und Geschäfts- häuser**		Gewerbe- und Industriege- bäude		Sonstige bebaute Grundstücke	
	Anzahl	Mio. Euro	Anzahl	Mio. Euro	Anzahl	Mio. Euro	Anzahl	Mio. Euro	Anzahl	Mio. Euro
Bad Driburg	61	8,54	9	1,64	11	1,57	3	0,55	4	1,00
Beverungen	52	4,05	2	0,12	5	0,63	0	0,00	4	0,47
Borgentreich	19	1,20	2	0,32	1	0,03	1	0,04	2	0,09
Brakel	57	6,16	5	0,78	7	1,18	2	0,41	5	0,20
Höxter	96	10,84	10	2,07	2	1,82	2	0,35	7	0,64
Marienmünster	14	0,93	1	0,07	0	0,00	1	0,04	2	0,06
Nieheim	22	1,24	1	0,07	4	0,29	2	0,26	1	0,26
Steinheim	36	3,46	5	0,87	2	0,25	0	0,00	2	0,23
Warburg	83	9,84	5	1,11	11	1,41	1	0,20	6	1,48
Willebadessen	25	2,68	0	0,00	3	0,16	0	0,00	6	0,34
Kreisgebiet	465	48,94	40	7,04	46	7,34	12	1,85	39	4,78

* inklusive Dreifamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude mit einem gewerblichen Anteil bis 20 Prozent am Rohertrag

** inklusive gemischt genutzte Gebäude mit einem gewerblichen Anteil über 20 Prozent am Rohertrag

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Berichtsjahr wechselten im Kreis Höxter 465 gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 48,94 Mio. Euro den Eigentümer.

Die folgende Tabelle zeigt die Anzahl der Kauffälle, den Geldumsatz in Mio. Euro und den durchschnittlichen Kaufpreis eines Ein- bzw. Zweifamilienhauses in Euro in dem Zeitraum ab 2000.

Umsätze im Kreisgebiet seit 2000

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz in Mio. Euro	durchschnittlicher Kaufpreis in Euro
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
2016	465	48,94	105.300

(durchschnittlicher Kaufpreis inklusive Bodenwert)

Im Mittel der Jahre 2000 bis 2016 wurden im Kreis Höxter jährlich 378 Ein- und Zweifamilienhäuser gekauft. Im Jahr 2016 lag die Anzahl der Kauffälle 23 Prozent über diesem langjährigen Mittelwert.

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

Im Berichtsjahr 2016 wurden 32 Prozent aller Käufe von Personen getätigt, deren postalische Adresse nicht im Kreis Höxter liegt. Im Mittel waren die Käufer eines gebrauchten Ein- bzw. Zweifamilienhauses 41 Jahre und die Verkäufer 60 Jahre alt.

5.1.1 Durchschnittspreise

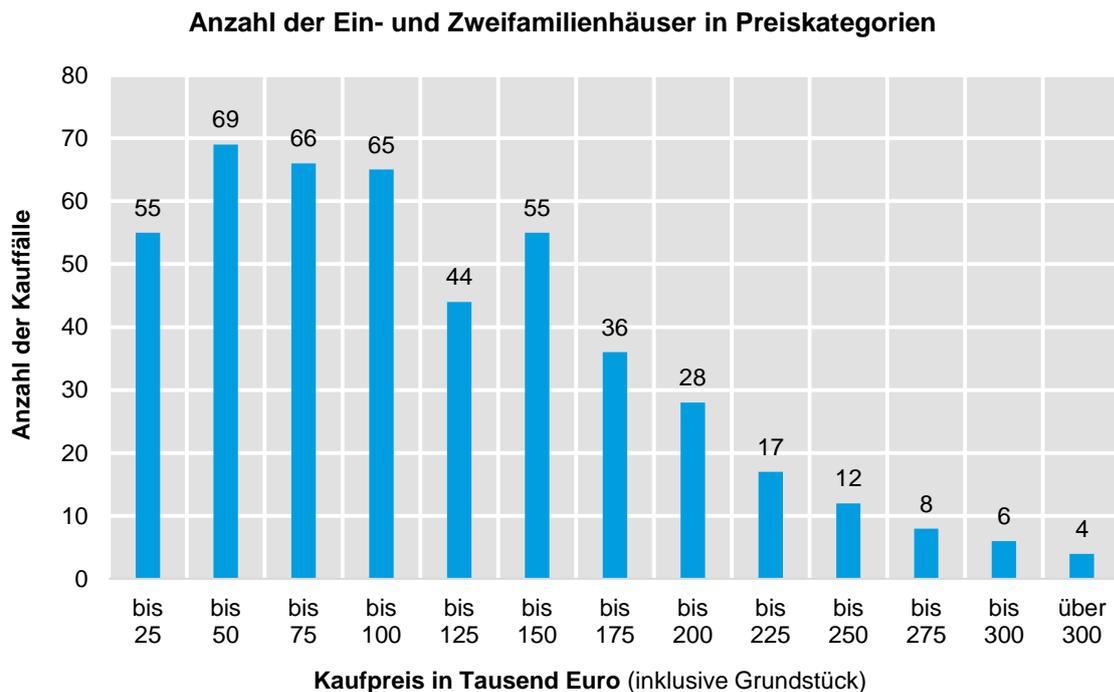
Von den 465 Kauffällen entfielen 387 auf freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, 67 auf Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie 11 auf Reihenmittelhäuser.

Der Geldumsatz betrug insgesamt 48,94 Mio. EUR und der Flächenumsatz 30,88 Hektar. Im Mittel hatten die Wohnhäuser eine Wohnfläche von 152 m², standen auf einem 664 m² großem Grundstück, hatten einen Ausstattungsstandard, der der Baujahreskategorie Ende der 1970er Jahre entspricht und kosteten 105.300 EUR.

Der aus den Kauffällen des Jahres 2016 ermittelte Durchschnittswert von 105.300 EUR 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 eine Preissteigerung von 1,7 Prozent. Deutliche Preissteigerungen wurden insbesondere in den Kernstädten bei Häusern mit guter Ausstattung registriert. In den Dörfern ergaben sich hingegen Preisrückgänge.

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 2016 ist in dem nachfolgenden Diagramm dargestellt.



Von den 465 Kauffällen gebrauchter Ein- und Zweifamilienhäuser entfielen im Jahr 2016

- 27 % (= 124) in die Preiskategorie bis 50.000 EUR
- 28 % (= 131) in die Preiskategorie über 50.000 EUR bis 100.000 EUR
- 21 % (= 99) in die Preiskategorie über 100.000 EUR bis 150.000 EUR
- 14 % (= 64) in die Preiskategorie über 150.000 EUR bis 200.000 EUR
- 6 % (= 29) in die Preiskategorie über 200.000 EUR bis 250.000 EUR
- 3 % (= 14) in die Preiskategorie über 250.000 EUR bis 300.000 EUR
- 1 % (= 4) in die Preiskategorie über 300.000 EUR

Da die Lage eines Wohnhauses von entscheidender Bedeutung bei der Preisfindung ist, wurden die 465 registrierten Verkaufsfälle des Jahres 2016 in der nachstehenden Tabelle den unterschiedlichen Lagequalitäten zugeordnet. Nach dem Grundsatz, je höher die Lagequalität, desto höher der Bodenwert, wurden 5 Lageklassen auf Grundlage der Höhe des Bodenrichtwertes in Euro/m² (abgaben- und beitragsfrei) gebildet.

Ein- und Zweifamilienhäuser
statistische Kennzahlen der Kauffälle des Jahres 2016

Bodenrichtwert Euro/m ²	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis Euro	Ø Grund- stücksgröße m ²	Ø Wohnfläche m ²	Ø fiktives Baujahr	Ø Kaufpreis Euro je m ² Wohnfläche
bis 30	124	72.220	736	153	1974	495
über 30 bis 50	150	88.434	663	152	1977	601
über 50 bis 80	115	124.702	644	153	1980	816
über 80 bis 100	46	154.840	529	145	1981	1.051
über 100	30	175.376	655	162	1979	1.138
insgesamt	465	105.258	664	152	1978	709

das fiktive Baujahr berücksichtigt durchgeführte Modernisierungen, siehe hierzu Kapitel 8
Ø = Mittelwert

In den einwohnerstärksten Städten Höxter (96) und Warburg (83) wurden die meisten gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäuser gekauft. Von den insgesamt 465 verkauften Wohnhäusern wurden 196 in den Kernstädten und 269 in den angehörigen Stadtteilen veräußert.

Ein- und Zweifamilienhäuser in den Kernstädten und Stadtteilen
Anzahl, Geldumsatz in Mio. Euro, durchschnittlicher Kaufpreis in Euro

Stadt	Kernstädte			Stadtteile		
	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz Mio. Euro	Ø Kaufpreis Euro	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz Mio. Euro	Ø Kaufpreis Euro
Bad Driburg	31	4,93	159.000	30	3,61	120.500
Beverungen	27	2,53	93.600	25	1,53	61.000
Borgentreich	7	0,52	73.600	12	0,69	57.200
Brakel	28	3,97	141.700	29	2,19	75.600
Höxter	37	5,55	150.000	59	5,29	89.700
Marienmünster	4	0,15	37.600	10	0,78	77.790
Nieheim	4	0,25	61.400	18	0,99	55.200
Steinheim	19	2,16	113.900	17	1,30	76.346
Warburg	32	4,88	152.400	51	4,96	97.292
Willebadessen	7	0,67	95.800	18	2,01	111.780
Kreisgebiet	196	25,59	130.590	269	23,35	86.800

Im Mittel wurde für ein Ein- bzw. Zweifamilienhaus in den Kernstädten ein Kaufpreis von 130.600 EUR und in den Stadtteilen ein Kaufpreis von 86.800 EUR erzielt.

Ein- und Zweifamilienhäuser in den Kernstädten und Stadtteilen
statistische Kennzahlen

Stadt	Kernstädte	Stadtteile
Anzahl	196	269
Geldumsatz	25,59 Mio. EUR	23,35 Mio. EUR
Ø Kaufpreis insges.	130.600 EUR	86.800 EUR
Ø Grundstücksgröße	615 m ²	700 m ²
Ø fiktives Baujahr	1979	1976
Ø Wohnfläche	150 m ²	154 m ²
Ø Kaufpreis	887 EUR/m ² Wohnfläche	577 EUR/m ² Wohnfläche

das fiktive Baujahr berücksichtigt durchgeführte Modernisierungen, siehe hierzu Kapitel 8
Ø = Mittelwert

Die vorstehenden Tabellen/Diagramme zeigen die zusammenfassenden Daten aller Kauffälle ge-
brauchter Ein- und Zweifamilienhäuser.

Nachfolgend werden die statistischen Kennzahlen der Kauffälle des Jahres 2016 getrennt nach freiste-
hende Einfamilienhäuser, freistehende Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften
sowie Reihemittelhäuser im Kreisgebiet insgesamt und gegliedert nach Lage in einer Kernstadt oder
einem Stadtteil angegeben. Das in den einzelnen Tabellen aufgeführte durchschnittliche "fiktive Bau-
jahr" berücksichtigt durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen. Das fiktive Baujahr muss daher nicht
mit dem tatsächlichen Baujahr übereinstimmen. Durch eine Kernsanierung kann ein Gebäude in einen
Zustand versetzt werden, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Bei Teilmodernisierungen
wurde anhand einer "Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades" das "fiktive Baujahre"
ermittelt (siehe hierzu Kapitel 8).

freistehende Einfamilienhäuser
statistische Kennzahlen

Stadt	Kreisgebiet insgesamt	Kernstädte	Stadtteile
Anzahl	340	117	223
Geldumsatz	35,67 Mio. EUR	15,93 Mio. EUR	19,74 Mio. EUR
Ø Kaufpreis insges.	104.900 EUR	136.100 EUR	88.500 EUR
Ø Grundstücksgröße	711 m ²	706 m ²	714 m ²
Ø fiktives Baujahr	1978	1980	1977
Ø Wohnfläche	152 m ²	152 m ²	152 m ²
Ø Kaufpreis	702 EUR/m ² Wohnfläche	906 EUR/m ² Wohnfläche	596 EUR/m ² Wohnfläche

das fiktive Baujahr berücksichtigt durchgeführte Modernisierungen, siehe hierzu Kapitel 8
Ø = Mittelwert

Die größten Marktanteile im Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser hatten im Jahr 2016 die freiste-
henden Einfamilienhäuser mit 340 Kauffällen. In den folgenden beiden Tabellen werden die statisti-
schen Kennzahlen der ausgewerteten Daten für diese Untergruppe, gegliedert nach der Lage in der
Kernstadt oder in einem Stadtteil, für die Städte im Kreis Höxter angegeben.

freistehende Einfamilienhäuser in den Kernstädten

Stadt	Anzahl	Ø Kaufpreis insgesamt Euro	Ø Grund- stücksgröße m ²	Ø fiktives Baujahr	Ø Wohn- fläche m ²	Ø Kaufpreis Euro/m ² Wohnfläche
Bad Driburg	13	159.700	705	1979	142	1.196
Beverungen	20	98.500	791	1975	155	657
Borgentreich	5	81.300	699	1980	149	685
Brakel	15	154.500	685	1983	147	1.028
Höxter	22	160.100	618	1978	167	994
Marienmünster	2	37.200	573	1974	132	313
Nieheim	3	78.500	641	1980	138	589
Steinheim	14	141.300	826	1990	147	1.001
Warburg	18	157.700	663	1980	155	937
Willebadessen	5	101.900	727	1968	142	698
Kreisgebiet	117	136.100	706	1980	152	906

das fiktive Baujahr berücksichtigt durchgeführte Modernisierungen, siehe hierzu Kapitel 8
Ø = Mittelwert

freistehende Einfamilienhäuser in den Stadtteilen

Stadt	Anzahl	Ø Kaufpreis insgesamt Euro	Ø Grund- stücksgröße m ²	Ø fiktives Baujahr	Ø Wohn- fläche m ²	Ø Kaufpreis Euro/m ² Wohnfläche
Bad Driburg	25	126.000	782	1985	153	854
Beverungen	19	63.800	629	1973	153	429
Borgentreich	11	55.400	817	1972	155	367
Brakel	28	77.100	726	1976	133	594
Höxter	47	93.100	674	1976	162	577
Marienmünster	7	98.500	797	1980	143	610
Nieheim	15	45.500	646	1972	145	355
Steinheim	15	72.900	745	1976	150	489
Warburg	40	98.100	673	1975	153	641
Willebadessen	15	115.200	830	1982	152	787
Kreisgebiet	223	88.500	714	1977	152	596

das fiktive Baujahr berücksichtigt durchgeführte Modernisierungen, siehe hierzu Kapitel 8
Ø = Mittelwert

freistehende Zweifamilienhäuser
statistische Kennzahlen

Stadt	Kreisgebiet insgesamt	Kernstädte	Stadtteile
Anzahl	47	25	22
Geldumsatz	5,62 Mio. EUR	3,51 Mio. EUR	2,11 Mio. EUR
Ø Kaufpreis insges.	119.600 EUR	140.400 EUR	95.900 EUR
Ø Grundstücksgröße	696 m ²	656 m ²	742 m ²
Ø fiktives Baujahr	1975	1976	1974
Ø Wohnfläche	200 m ²	194 m ²	207 m ²
Ø Kaufpreis	623 EUR/m ² Wohnfläche	755 EUR/m ² Wohnfläche	467 EUR/m ² Wohnfläche

das fiktive Baujahr berücksichtigt durchgeführte Modernisierungen, siehe hierzu Kapitel 8
Ø = Mittelwert

Doppelhaushälften und Reihenendhäuser
statistische Kennzahlen

Stadt	Kreisgebiet insgesamt	Kernstädte	Stadtteile
Anzahl	67	44	23
Geldumsatz	6,64 Mio. EUR	5,19 Mio. EUR	1,45 Mio. EUR
Ø Kaufpreis insges.	99.100 EUR	117.900 EUR	63.100 EUR
Ø Grundstücksgröße	461 m ²	419 m ²	542 m ²
Ø fiktives Baujahr	1979	1981	1976
Ø Wohnfläche	127 m ²	127 m ²	129 m ²
Ø Kaufpreis	780 EUR/m ² Wohnfläche	924 EUR/m ² Wohnfläche	507 EUR/m ² Wohnfläche

das fiktive Baujahr berücksichtigt durchgeführte Modernisierungen, siehe hierzu Kapitel 8
Ø = Mittelwert

Reihenmittelhäuser
statistische Kennzahlen

Stadt	Kreisgebiet insgesamt	Kernstädte	Stadtteile
Anzahl	11	10	1
Geldumsatz	1,02 Mio. EUR	0,97 Mio. EUR	0,06 Mio. EUR
Ø Kaufpreis insges.	93.000 EUR	96.800 EUR	55.000 EUR
Ø Grundstücksgröße	312 m ²	306 m ²	366 m ²
Ø fiktives Baujahr	1978	1978	1978
Ø Wohnfläche	113 m ²	115 m ²	99 m ²
Ø Kaufpreis	828 EUR/m ² Wohnfläche	856 EUR/m ² Wohnfläche	556 EUR/m ² Wohnfläche

das fiktive Baujahr berücksichtigt durchgeführte Modernisierungen, siehe hierzu Kapitel 8
Ø = Mittelwert

5.1.2 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 Kapitel 8.1.3).
- 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**.
- Ggf. vorhandene **Nebengebäude** wie Garagen, Carports etc. müssen wertmäßig gesondert berücksichtigt werden (siehe Kapitel 5.5.1).
- Die unterschiedlichen **Ausstattungsstandards sind entsprechend der NHK 2010 mit den Standardstufen 1 bis 5** definiert. Die Zuordnung des einzelnen Objektes kann mit Hilfe der im Kapitel 8.1.4 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 Euro/m² und die beste Lagekategorie einem Standort des Hauses in einem Gebiet mit einem ausgewiesenen Bodenrichtwert von 120 Euro/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 Kapitel 4.7.5.1).

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 hierzu Kapitel 8 und Kapitel 9.2 mit den Tabellen 2 bis 5).

Zwischen den benachbarten Wertepaaren kann linear interpoliert werden.

Orientierungswerte für gebrauchte Einfamilienhäuser

Wertangaben in Tausend Euro

		Lagekategorie gekennzeichnet durch die Höhe des Bodenrichtwertes (BRW)												
		BRW 20 EUR/m ²			BRW 40 EUR/m ²			BRW 80 EUR/m ²			BRW 120 EUR/m ²			
		Wohnfläche in m ²												
		Bruttogrundfläche in m ²												
		<u>100</u> 224	<u>150</u> 336	<u>200</u> 448	<u>100</u> 224	<u>150</u> 336	<u>200</u> 448	<u>100</u> 224	<u>150</u> 336	<u>200</u> 448	<u>100</u> 224	<u>150</u> 336	<u>200</u> 448	
Standardstufe 1	Baujahr	1950	1	1	2	2	3	3	6	18	29	36	47	59
		1960	1	4	7	4	10	16	22	34	45	51	63	75
		1970	2	5	17	8	20	31	38	49	61	67	79	90
		1980	9	21	33	24	36	47	54	65	77	83	95	106
		1990	25	37	48	40	52	63	69	81	93	99	111	122
		2000	41	53	64	56	67	79	85	97	108	115	126	138
		2010	57	68	80	72	83	95	101	113	124	131	142	154
Standardstufe 2	Baujahr	1950	4	15	27	19	30	42	48	60	71	78	89	101
		1960	20	31	43	34	46	58	64	75	87	93	105	117
		1970	36	47	59	50	62	73	80	91	103	109	121	132
		1980	51	63	75	66	78	89	96	107	119	125	137	148
		1990	67	79	90	82	94	105	111	123	135	141	153	164
		2000	83	95	106	98	109	121	127	139	150	157	168	180
		2010	99	110	122	114	125	137	143	155	166	173	184	196
Standardstufe 3	Baujahr	1950	46	57	69	61	72	84	90	102	113	120	131	143
		1960	62	73	85	76	88	100	106	117	129	135	147	159
		1970	77	89	101	92	104	115	122	133	145	151	163	174
		1980	93	105	116	108	120	131	138	149	161	167	179	190
		1990	109	121	132	124	136	147	153	165	177	183	194	206
		2000	125	137	148	140	151	163	169	181	192	199	210	222
		2010	141	152	164	156	167	179	185	197	208	215	226	238
Standardstufe 4	Baujahr	1950	88	99	111	103	114	126	132	144	155	162	173	185
		1960	104	115	127	118	130	142	148	159	171	177	189	201
		1970	119	131	143	134	146	157	164	175	187	193	205	216
		1980	135	147	158	150	162	173	180	191	203	209	221	232
		1990	151	163	174	166	177	189	195	207	219	225	236	248
		2000	167	179	190	182	193	205	211	223	234	241	252	264
		2010	183	194	206	198	209	221	227	239	250	257	268	280
Standardstufe 5	Baujahr	1950	130	141	153	145	156	168	174	186	197	203	215	227
		1960	146	157	169	160	172	184	190	201	213	219	231	242
		1970	161	173	185	176	188	199	206	217	229	235	247	258
		1980	177	189	200	192	204	215	222	233	245	251	263	274
		1990	193	205	216	208	219	231	237	249	261	267	278	290
		2000	209	221	232	224	235	247	253	265	276	283	294	306
		2010	225	236	248	240	251	263	269	281	292	299	310	322

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 im Kapitel 8.1.4 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 Kapitel 4.7.5.1) bestimmt. Der Bodenrichtwert für voll erschlossenes Wohnbauland beträgt in der guten Lage von Beverungen 80,00 EUR/m².

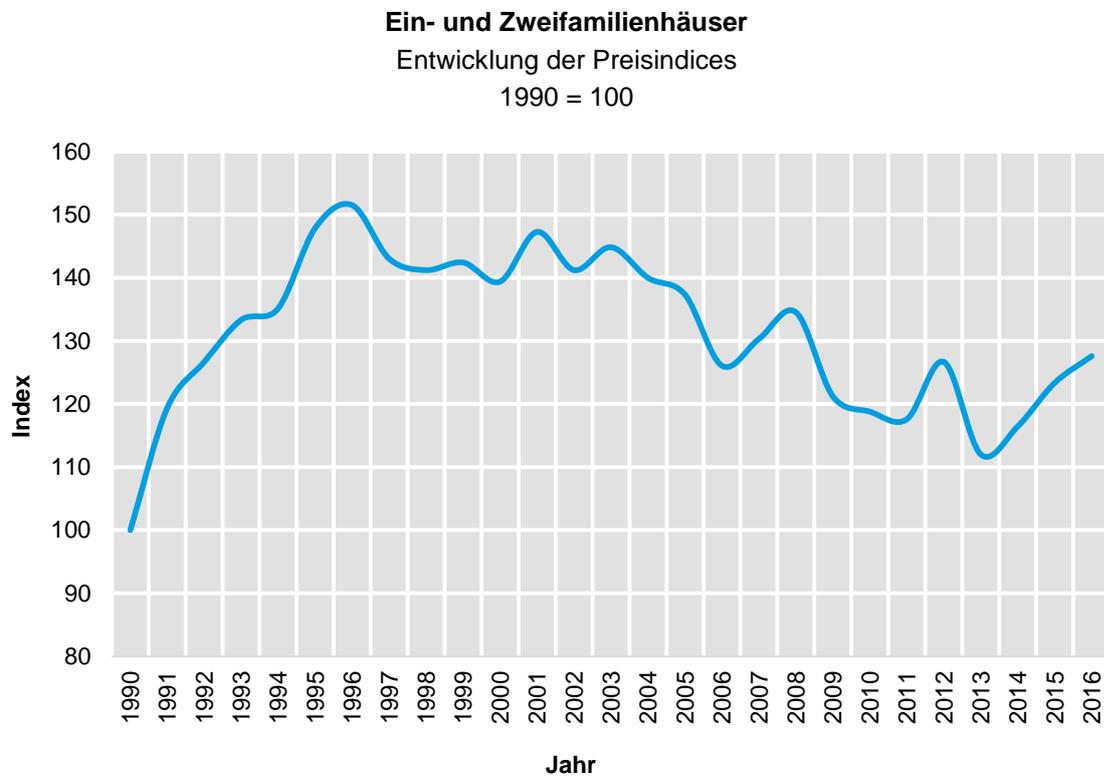
Aus der vorstehend abgebildeten Tabelle ergibt sich bei der Standardstufe 2 ein Wert von 91.000 EUR und bei der Standardstufe 3 ein Wert von 133.000 EUR (jeweils inklusive Grundstück). Da das zu bewertende Einfamilienhaus mit seinen Ausstattungsmerkmalen dem Mittel der Standardstufen 2 und 3 entspricht (2,5) ergibt sich der mittlere Wertansatz zu:
 $(91.000 \text{ EUR} + 133.000 \text{ EUR}) / 2 = 112.000 \text{ EUR}$.

Die vorhandene Einzelgarage wird mit Hilfe der im Kapitel 5.6 angegebenen Durchschnittswerte mit 6.000 EUR angesetzt. Hieraus ergibt sich ein Gesamtwert von 118.000 EUR, gerundet 120.000 EUR. Die Marktanpassung ist in diesem Wert berücksichtigt.

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

5.1.3 Indexreihe

Auf Grundlage der seit 1990 registrierten Kaufpreise gebrauchter Ein- und Zweifamilienhäuser wurde die nachfolgende Indexreihe ermittelt.



Jahr	Index	Jahr	Index	Jahr	Index
1990	100	1999	142	2008	135
1991	119	2000	139	2009	121
1992	127	2001	147	2010	119
1993	133	2002	141	2011	118
1994	135	2003	145	2012	127
1995	148	2004	140	2013	112
1996	152	2005	137	2014	116
1997	143	2006	126	2015	123
1998	141	2007	130	2016	128

5.1.4 Sachwertfaktoren

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 im Kapitel 8.1 beschriebenen Wertermittlungsmodell auf Grundlage der in der Kaufpreissammlung ausgewerteten Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt. Hierzu wurden die geeigneten Kauffälle der Jahre 2014 bis 2016 herangezogen.

Statistische Kennzahlen des verwendeten Datenmaterials

Anzahl der Vergleichsfälle insgesamt	1.147
Anzahl der Kauffälle mit einem relativen Bodenwert bis 30,00 EUR/m ²	304
Anzahl der Kauffälle mit einem relativen Bodenwert von 30,01 bis 50,00 EUR/m ²	322
Anzahl der Kauffälle mit einem relativen Bodenwert von 50,01 bis 70,00 EUR/m ²	257
Anzahl der Kauffälle mit einem relativen Bodenwert von 70,01 bis 90,00 EUR/m ²	105
Anzahl der Kauffälle mit einem relativen Bodenwert von 90,01 bis 110,00 EUR/m ²	146
Anzahl der Kauffälle mit einem relativen Bodenwert über 110,00 EUR/m ²	13

Merkmal	Mittel	Standardabweichung	Median
Kaufpreis Euro	112.113	64.637	100.000
Grundstücksgröße m ²	687	320	682
Bodenwert Euro/m ²	53	27	45
Bruttogrundfläche m ²	354	105	338
Wohnfläche m ²	157	40	150
fiktives Baujahr	1978	12	1976
Gesamtnutzungsdauer Jahre	67	3	67
Restnutzungsdauer Jahre	30	14	28
Vorläufiger Sachwert Euro	182.184	89.754	170.994
Kaufpreis Euro/m ² Wohnfläche	729	413	679
Sachwertfaktor	0,61	0,21	0,60

Die Lagequalität eines Grundstücks ergibt sich weitgehend aus der Höhe des Bodenrichtwertes. In der nachfolgenden Tabelle werden daher für die Bodenrichtwerte 20 Euro/m², 40 Euro/m², 60 Euro/m², 80 Euro/m², 100 Euro/m² und 120 Euro/m² die ermittelten Sachwertfaktoren (früher Marktanpassungsfaktoren) für vorläufige Sachwerte von 20.000 Euro bis 600.000 Euro (inklusive Bodenwert) angegeben. Zwischen den benachbarten Wertepaaren ist ggf. zu interpolieren (Kreuzinterpolation). Ein Sachwertfaktor von z. B. 0,74 entspricht einem Marktanpassungsabschlag 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 Kapitel 8.1 - Grundsatz der Modelltreue).

Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

vorläufiger Sachwert in Euro	Bodenrichtwert in Euro/m ²					
	20	40	60	80	100	120
20.000	0,54	0,59	0,65	0,70	0,75	0,81
30.000	0,54	0,59	0,65	0,70	0,75	0,81
40.000	0,54	0,59	0,64	0,70	0,75	0,81
50.000	0,54	0,59	0,64	0,70	0,75	0,80
60.000	0,53	0,59	0,64	0,70	0,75	0,80
70.000	0,53	0,59	0,64	0,69	0,75	0,80
80.000	0,53	0,59	0,64	0,69	0,75	0,80
90.000	0,53	0,58	0,64	0,69	0,75	0,80
100.000	0,53	0,58	0,64	0,69	0,74	0,80
110.000	0,53	0,58	0,64	0,69	0,74	0,80
120.000	0,53	0,58	0,64	0,69	0,74	0,80
130.000	0,53	0,58	0,63	0,69	0,74	0,80
140.000	0,53	0,58	0,63	0,69	0,74	0,79
150.000	0,52	0,58	0,63	0,69	0,74	0,79
160.000	0,52	0,58	0,63	0,68	0,74	0,79
170.000	0,52	0,58	0,63	0,68	0,74	0,79
180.000	0,52	0,57	0,63	0,68	0,74	0,79
190.000	0,52	0,57	0,63	0,68	0,73	0,79
200.000	0,52	0,57	0,63	0,68	0,73	0,79
210.000	0,52	0,57	0,63	0,68	0,73	0,79
220.000	0,52	0,57	0,62	0,68	0,73	0,78
230.000	0,52	0,57	0,62	0,68	0,73	0,78
240.000	0,51	0,57	0,62	0,68	0,73	0,78
250.000	0,51	0,57	0,62	0,67	0,73	0,78
260.000	0,51	0,57	0,62	0,67	0,73	0,78
270.000	0,51	0,56	0,62	0,67	0,73	0,78
280.000	0,51	0,56	0,62	0,67	0,72	0,78
290.000	0,51	0,56	0,62	0,67	0,72	0,78
300.000	0,51	0,56	0,61	0,67	0,72	0,78
310.000	0,51	0,56	0,61	0,67	0,72	0,77
320.000	0,51	0,56	0,61	0,67	0,72	0,77
330.000	0,50	0,56	0,61	0,67	0,72	0,77
340.000	0,50	0,56	0,61	0,66	0,72	0,77

vorläufiger Sachwert in Euro	Bodenrichtwert in Euro/m ²					
	20	40	60	80	100	120
350.000	0,50	0,56	0,61	0,66	0,72	0,77
360.000	0,50	0,55	0,61	0,66	0,72	0,77
370.000	0,50	0,55	0,61	0,66	0,71	0,77
380.000	0,50	0,55	0,61	0,66	0,71	0,77
390.000	0,50	0,55	0,60	0,66	0,71	0,77
400.000	0,50	0,55	0,60	0,66	0,71	0,76
410.000	0,50	0,55	0,60	0,66	0,71	0,76
420.000	0,49	0,55	0,60	0,66	0,71	0,76
430.000	0,49	0,55	0,60	0,65	0,71	0,76
440.000	0,49	0,55	0,60	0,65	0,71	0,76
450.000	0,49	0,54	0,60	0,65	0,71	0,76
460.000	0,49	0,54	0,60	0,65	0,70	0,76
470.000	0,49	0,54	0,60	0,65	0,70	0,76
480.000	0,49	0,54	0,59	0,65	0,70	0,76
490.000	0,49	0,54	0,59	0,65	0,70	0,75
500.000	0,49	0,54	0,59	0,65	0,70	0,75
510.000	0,48	0,54	0,59	0,64	0,70	0,75
520.000	0,48	0,54	0,59	0,64	0,70	0,75
530.000	0,48	0,54	0,59	0,64	0,70	0,75
540.000	0,48	0,53	0,59	0,64	0,70	0,75
550.000	0,48	0,53	0,59	0,64	0,69	0,75
560.000	0,48	0,53	0,59	0,64	0,69	0,75
570.000	0,48	0,53	0,58	0,64	0,69	0,75
580.000	0,48	0,53	0,58	0,64	0,69	0,74
590.000	0,47	0,53	0,58	0,64	0,69	0,74
600.000	0,47	0,53	0,58	0,63	0,69	0,74

5.1.5 Liegenschaftszinssätze

Für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren ist der Liegenschaftszinssatz von großer Bedeutung (Marktanpassung im Ertragswertverfahren). Die Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst werden, d.h. sie stellen Maße für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Kapitalmarktzinssatz gleichzusetzen. Nach § 14 Abs. 3 ImmoWertV sind die Liegenschaftszinssätze „auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten“. Der Ertragswert ist im Allgemeinen der Wert von Immobilien, die unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes richtet sich u.a. nach der Gebäudeart. Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Zinssatz geringer als bei Mehrfamilienhäusern oder gewerblich genutzten Objekten.

Die in diesem Grundstücksmarktbericht 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 Kapitel 8.1) 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 Besonderheiten eines Bewertungsobjekts sind zu berücksichtigen.

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.

Zur sachgerechten Nutzung der Liegenschaftszinssätze werden die statistischen Kennzahlen des für die jeweilige Gebäudeart zur Verfügung stehenden Datenmaterials angegeben. Die Ableitung der Liegenschaftszinssätze erfolgte in den Fällen, in denen eine ausreichende Zahl geeigneter Vergleichsfällen vorliegt, mit Hilfe einer multiplen Regressionsanalyse. Dabei wurde eine funktionale Beziehung zwischen der Zielgröße Liegenschaftszinssatz und den abhängigen Einflussgrößen wie z. B. Wohnfläche, Bruttogrundfläche, Miethöhe, Restnutzungsdauer, Anzahl der Wohnparteien im Gebäude und Lagequalität (gekennzeichnet durch das Bodenrichtwertniveau) ermittelt. Die ermittelte Regressionsgleichung wird angegeben.

Für die nachstehend aufgeführten Liegenschaftszinssätze wurden die geeigneten Kauffälle der Jahre 2014 bis 2016 herangezogen.

Marktgerechte Werte können mit den hier veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen nur dann ermittelt werden, wenn bei der Verkehrswertableitung im gleichen Bewertungsmodell gearbeitet wird (siehe Kapitel 8.2 - Grundsatz der Modelltreue).

freistehende Einfamilienhäuser

Liegenschaftszinssatz auf Grundlage von 556 Vergleichsfällen

Merkmal/Einflussgröße	Mittel	Standardabweichung
Wohnfläche in m ² (WF)	154	44
Bruttogrundfläche des Hauses m ² (BGF)	344	118
Kaufpreis in Euro/m ² Wohnfläche (KP)	863	381
Miete in €/m ² Wohnfläche (M)	4,28	0,64
Restnutzungsdauer in Jahren (RND)	36	14
Gesamtnutzungsdauer in Jahren (GND)	68	3
Bewirtschaftungskosten (BWK) in % des Rohertrages	29	5
Standardstufe des Hauses (AS) gem. Anlage 1 der SW-RL	2,61	0,52
Bodenrichtwert (beitragsfrei) Euro/m ² (BRW)	55	27
Grundstücksgröße m ² (GFL)	753	300
ermittelter Liegenschaftszinssatz (LZ)	3,60	1,00

Regressionsgleichung:

LZ =	$6,19778 + 0,01447 \times WF + 0,19667 \times M - 0,04017 \times RND - 0,00648 \times BRW - 0,00061 \times GFL - 0,00227 \times BGF - 1,00111 \times AS$	-
------	--	---

Beispiel:

Es ist ein freistehendes Einfamilienhaus in Höxter zu bewerten. Hierfür wird der anzusetzende Liegenschaftszinssatz benötigt.

Wohnfläche	=	150 m ²
Marktüblich erzielbare Miete	=	4,80 EUR/m ²
Restnutzungsdauer	=	40 Jahre
Bodenrichtwert	=	100 EUR/m ²
Grundstücksfläche	=	650 m ²
Bruttogrundfläche	=	340 m ²
Standardstufe des Hauses	=	3

LZ =	$6,19778 + 0,01447 \times 150 + 0,19667 \times 4,80 - 0,04017 \times 40 - 0,00648 \times 100 - 0,00061 \times 650 - 0,00227 \times 340 - 1,00111 \times 3 = 2,89$
------	---

Unter sachverständiger Würdigung des Einzelfalls ist der im Bewertungsfall anzusetzende Liegenschaftszinssatz auf Grundlage des vorstehenden Ergebnisses anzusetzen.

Nach derselben Systematik ergeben sich die einzelnen Kenngrößen und Regressionsgleichungen der anderen Gebäudearten.

Reihen- und Doppelhäuser

Liegenschaftszinssatz auf Grundlage von 107 Vergleichsfällen

Merkmal/Einflussgröße	Mittel	Standardabweichung
Wohnfläche in m ² (WF)	128	32
Bruttogrundfläche des Hauses m ² (BGF)	257	81
Kaufpreis in Euro/m ² Wohnfläche (KP)	974	462
Miete in €/m ² Wohnfläche (M)	4,72	0,93
Restnutzungsdauer in Jahren (RND)	39	17
Gesamtnutzungsdauer in Jahren (GND)	68	3
Bewirtschaftungskosten (BWK) in % des Rohertrages	28	6
Standardstufe des Hauses (AS) gem. Anlage 1 der SW-RL	2,66	0,53
Bodenrichtwert (beitragsfrei) Euro/m ² (BRW)	71	27
Grundstücksgröße m ² (GFL)	436	234
ermittelter Liegenschaftszinssatz (LZ)	3,75	1,00

Regressionsgleichung:

LZ =	$6,59580 + 0,02848 \times WF + 0,40896 \times M - 0,03125 \times RND - 0,01955 \times BRW - 0,00153 \times GFL - 0,00410 \times BGF - 1,53270 \times AS$
------	--

Zweifamilienhäuser

Liegenschaftszinssatz auf Grundlage von 69 Vergleichsfällen

Merkmal/Einflussgröße	Mittel	Standardabweichung
Wohnfläche in m ² (WF)	192	39
Bruttogrundfläche des Hauses m ² (BGF)	450	113
Kaufpreis in Euro/m ² Wohnfläche (KP)	634	218
Miete in €/m ² Wohnfläche (M)	4,24	0,55
Restnutzungsdauer in Jahren (RND)	29	10
Gesamtnutzungsdauer in Jahren (GND)	67	2
Bewirtschaftungskosten (BWK) in % des Rohertrages	33	5
Standardstufe des Hauses (AS) gem. Anlage 1 der SW-RL	2,43	0,35
Bodenrichtwert (beitragsfrei) Euro/m ² (BRW)	60	27
Grundstücksgröße m ² (GFL)	708	274
ermittelter Liegenschaftszinssatz (LZ)	4,50	1,00

Regressionsgleichung:

LZ =	$7,50906 + 0,01533 \times WF + 0,28605 \times M + 0,01651 \times RND - 0,01276 \times BRW - 0,00187 \times GFL + 0,00095 \times BGF - 2,46866 \times AS$
------	--

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

Im Jahr 2016 wurden im Kreisgebiet 40 gebrauchte Drei- und Mehrfamilienhäuser gekauft. Der Geldumsatz betrug 7,04 Mio. EUR und der Flächenumsatz 3,06 Hektar. In diesem Teilmarkt sind auch gemischt genutzte Gebäude mit einem gewerblichen Anteil bis 20 Prozent vom Rohertrag erfasst.

Umsätze im Kreisgebiet seit 2000

Drei- und Mehrfamilienhäuser

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz
		in Mio. Euro
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
2016	40	7,15

Im Mittel der Jahre 2000 bis 2016 wurden im Kreis Höxter jährlich 28 **Drei- und Mehrfamilienhäuser** gekauft. Im Jahr 2016 lag die Anzahl der Kauffälle 43 Prozent über diesem langfristigen Mittelwert.

5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Für die nachstehend aufgeführten Liegenschaftszinssätze wurden die geeigneten Kauffälle der Jahre 2014 bis 2016 herangezogen (Grundsätze für die Ableitung siehe Kapitel 5.1.5 und Kapitel 8.2.1).

Dreifamilienhäuser

Liegenschaftszinssatz auf Grundlage von 31 Vergleichsfällen

Merkmal/Einflussgröße	Mittel	Standardabweichung
Wohnfläche in m ² (WF)	265	67
Bruttogrundfläche des Hauses m ² (BGF)	554	220
Kaufpreis in Euro/m ² Wohnfläche (KP)	580	182
Miete in €/m ² Wohnfläche (M)	4,19	0,58
Restnutzungsdauer in Jahren (RND)	33	10
Gesamtnutzungsdauer in Jahren (GND)	68	2
Bewirtschaftungskosten (BWK) in % des Rohertrages	34	7
Standardstufe des Hauses (AS) gem. Anlage 1 der SW-RL	2,55	0,39
Bodenrichtwert (beitragsfrei) Euro/m ² (BRW)	62	31
Grundstücksgröße m ² (GFL)	709	320
ermittelter Liegenschaftszinssatz (LZ)	5,05	0,90

Regressionsgleichung:

LZ =	$7,6472 + 0,00808 \times WF + 0,10370 \times M + 0,02076 \times RND - 0,00156 \times BRW - 0,00166 \times GFL - 1,79103 \times AS$
------	--

Mehrfamilienhäuser

Liegenschaftszinssatz auf Grundlage von 65 Vergleichsfällen

Merkmal/Einflussgröße	Mittel	Standardabweichung
Wohnfläche in m ² (WF)	399	222
Bruttogrundfläche des Hauses m ² (BGF)	841	397
Kaufpreis in Euro/m ² Wohnfläche (KP)	577	250
Miete in €/m ² Wohnfläche (M)	4,61	1,10
Restnutzungsdauer in Jahren (RND)	31	9
Gesamtnutzungsdauer in Jahren (GND)	68	2
Bewirtschaftungskosten (BWK) in % des Rohertrages	33	3
Standardstufe des Hauses (AS) gem. Anlage 1 der SW-RL	2,54	0,39
Anzahl der Wohnparteien im Gebäude (P)	6	4
Bodenrichtwert (beitragsfrei) Euro/m ² (BRW)	87	26
Grundstücksgröße m ² (GFL)	1.012	477
ermittelter Liegenschaftszinssatz (LZ)	5,95	0,60

Regressionsgleichung:

LZ =	$7,50092 - 0,00005 \times WF - 0,09646 \times M - 0,08272 \times RND + 0,01580 \times BRW + 0,00017 \times GFL - 0,01793 \times AS$
------	---

Die Auswertung der **Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil bis 20 Prozent** 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 Prozent des Rohertrages anwendbar.

5.2.2 Rohertragsfaktoren

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

Auf Grundlage des Datenmaterials der Jahre 2014 bis 2016 ergab sich für Drei- und Mehrfamilienhäuser folgender Rohertragsfaktoren.

Kennzahlen der in den Jahren 2014 bis 2016 veräußerten Drei- und Mehrfamilienhäuser

Merkmal/Einflussgröße	Mittel	Standardabweichung
Wohnfläche in m ² (WF)	399	222
Bruttogrundfläche des Hauses m ² (BGF)	841	397
Kaufpreis in Euro/m ² Wohnfläche (KP)	577	250
Miete in Euro/m ² Wohnfläche (M)	4,61	1,10
Restnutzungsdauer in Jahren (RND)	31	9
Gesamtnutzungsdauer in Jahren (GND)	68	2
Bewirtschaftungskosten (BWK) in % des Rohertrages	33	3
Standardstufe des Hauses (AS) gem. Anlage 1 der SW-RL	2,54	0,39
Anzahl der Wohnparteien im Gebäude (P)	6	4
Bodenrichtwert (beitragsfrei) Euro/m ² (BRW)	87	26
Grundstücksgröße m ² (GFL)	1.012	477
Rohrertragsfaktor (RoF)	10,3	9,4 bis 11,2

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 (RND) bei modernisierten Gebäuden wird auf die Ausführungen im Kapitel 8.1.7 verwiesen.

RoF =	$1,43938 + 0,29381 \times RND - 0,00364 \times BRW$
-------	---

Beispiel:

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

Wohnfläche	=	400 m ²
Marktüblich erzielbare Miete	=	4,40 EUR/m ²
Restnutzungsdauer	=	30 Jahre
Bodenrichtwert	=	58 EUR/m ²

Rohertragsfaktor (RoF) =	$1,43938 + 0,29381 \times 30 - 0,00364 \times 58 = 10,04$
--------------------------	---

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

Jahresnettokaltmiete =	$400 \text{ m}^2 \times 4,40 \text{ EUR/m}^2 \times 12 = 21.120,00 \text{ EUR}$
------------------------	---

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

Verkehrswert =	$10,04 \times 21.120,00 \text{ EUR} = 212.045 \text{ EUR}; \text{ gerundet } 210.000 \text{ EUR}$
----------------	---

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

5.2.3 Durchschnittspreise

In den nachfolgenden Tabellen sind die Kauffälle des Jahres 2016, gegliedert nach Dreifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser, angegeben.

Dreifamilienhäuser statistische Kennzahlen

Stadt	Kreisgebiet insgesamt	Kernstädte	Stadtteile
Anzahl	17	12	5
Geldumsatz	2,30 Mio. EUR	1,66 Mio. EUR	0,64 Mio. EUR
Ø Kaufpreis insges.	135.500 EUR	138.300 EUR	128.800 EUR
Ø Grundstücksgröße	692 m ²	676 m ²	732 m ²
Ø fiktives Baujahr	1976	1975	1980
Ø Wohnfläche	248 m ²	245 m ²	152 m ²
Ø Kaufpreis	565 EUR/m ² Wohnfläche	585 EUR/m ² Wohnfläche	518 EUR/m ² Wohnfläche

das fiktive Baujahr berücksichtigt durchgeführte Modernisierungen, siehe hierzu Kapitel 8

Ø = Mittelwert

Mehrfamilienhäuser
statistische Kennzahlen

Stadt	Kreisgebiet insgesamt	Kernstädte	Stadtteile
Anzahl	23	19	4
Geldumsatz	4,74 Mio. EUR	4,06 Mio. EUR	0,68 Mio. EUR
Ø Kaufpreis insges.	205.900 EUR	213.500 EUR	170.000 EUR
Ø Grundstücksgröße	818 m ²	790 m ²	948 m ²
Ø fiktives Baujahr	1978	1977	1980
Ø Wohnfläche	363 m ²	373 m ²	317 m ²
Ø Kaufpreis	575 EUR/m ² Wohnfläche	586 EUR/m ² Wohnfläche	522 EUR/m ² Wohnfläche

das fiktive Baujahr berücksichtigt durchgeführte Modernisierungen, siehe hierzu Kapitel 8

Ø = Mittelwert

5.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

In diesem Kapitel werden Nichtwohngebäude mit einer überwiegend "höherwertigen gewerblichen" (tertiären) Nutzung zusammenfassend aufgeführt. Hierzu zählen gebrauchte Büro- und Verwaltungsgebäude, Geschäftshäuser sowie Handelsgebäude (großflächiger Einzelhandel, Baumärkte, Autohäuser, Lebensmittelmärkte usw.). In diesem Teilmarkt sind auch gemischt genutzte Gebäude mit einem gewerblichen Anteil über 20 Prozent vom Rohertrag erfasst.

Den Gebäudetypen **Büro-/Verwaltungs-/Geschäftshäuser** konnten im Berichtsjahr 3 Kauffälle zugeordnet werden. Der Geldumsatz betrug 0,26 Mio. EUR.

In 43 Fällen handelte es sich um **gemischt genutzte Gebäude mit einem gewerblichen Anteil von über 20 Prozent**. Der Geldumsatz betrug 7,08 Mio. Euro. Die Kauffälle des Jahres 2016 sind in der nachstehenden Tabelle aufgeführt.

gemischt genutzte Gebäude
statistische Kennzahlen

Stadt	Kreisgebiet insgesamt	Kernstädte	Stadtteile
Anzahl	43	34	9
Geldumsatz	7,08 Mio. EUR	6,48 Mio. EUR	0,60 Mio. EUR
Ø Kaufpreis insges.	164.600 EUR	190.500 EUR	67.000 EUR
Ø Grundstücksgröße	801 m ²	590 m ²	1.599 m ²
Ø fiktives Baujahr	1970	1973	1955

das fiktive Baujahr berücksichtigt durchgeführte Modernisierungen, siehe hierzu 8

Ø = Mittelwert

5.3.1 Liegenschaftszinssätze

Die Anzahl der geeigneten Kauffälle ist gering. Aus den wenigen Kauffällen der Jahre 2014 bis 2016 werden daher nur für Handelsobjekte Daten angegeben (Grundsätze für die Ableitung siehe Kapitel 5.1.5 und Kapitel 8.2.1).

Handel Kennzahlen der 11 Vergleichsfälle

Merkmal/Einflussgröße	Mittel	Standardabweichung
Nutzfläche in m ² (NF)	1.414	1.101
Bruttogrundfläche des Gebäudes m ² (BGF)	1.681	1.101
Kaufpreis in Euro/m ² Nutzfläche (KP)	665	484
Miete in Euro/m ² Nutzfläche (M)	5,26	3,78
Restnutzungsdauer in Jahren (RND)	23	14
Gesamtnutzungsdauer in Jahren (GND)	35	11
Bewirtschaftungskosten (BWK) in % des Rohertrages	22	9
Bodenrichtwert (beitragsfrei) Euro/m ² (BRW)	32	19
Grundstücksgröße m ² (GFL)	6.178	3.514
ermittelter Liegenschaftszinssatz (LZ)	6,05	2,50

Für **gemischt genutzte Gebäude mit einem gewerblichen Anteil über 20 bis 80 Prozent** vom Rohertrag 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.

5.4 Gewerbe- und Industrieobjekte

In diesem Kapitel werden Nichtwohngebäude erfasst, die einer gewerblich-/industriellen Nutzung dienen (produzierendes Gewerbe). Im Regelfall sind dies die Betriebsgebäude in den klassischen Gewerbe- und Industriegebieten. Hierzu gehören Produktionshallen, Lagerhallen, Werkstattgebäude usw.

Im Jahr 2016 wurden in diesem Teilmarkt 12 Kauffälle registriert, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden konnten. Der Geldumsatz betrug 1,85 Mio. EUR.

5.4.1 Liegenschaftszinssätze

Die Anzahl der geeigneten Kauffälle ist gering. Aus den wenigen Kauffällen der Jahre 2014 bis 2016 ergeben sich folgende Kennzahlen (Grundsätze für die Ableitung siehe Kapitel 5.1.5 und Kapitel 8.2.1).

Gewerbe- und Industrieobjekte Kennzahlen der 24 Vergleichsfälle

Merkmal/Einflussgröße	Mittel	Standardabweichung
Nutzfläche in m ² (NF)	2.655	5.817
Bruttogrundfläche des Gebäudes m ² (BGF)	1.677	2.878
Kaufpreis in Euro/m ² Nutzfläche (KP)	244	152
Miete in Euro/m ² Nutzfläche (M)	2,15	0,75
Restnutzungsdauer in Jahren (RND)	16	11
Gesamtnutzungsdauer in Jahren (GND)	36	12
Bewirtschaftungskosten (BWK) in % des Rohertrages	28	7
Bodenrichtwert (beitragsfrei) Euro/m ² (BRW)	21	11
Grundstücksgröße m ² (GFL)	7.919	10.899
ermittelter Liegenschaftszinssatz (LZ)	6,50	2,90

5.5 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 in den Kapiteln 5.1 bis 5.4 nicht möglich war. Im Jahr 2016 wurden in diesem Teilmarkt 39 Objekte für insgesamt 4,78 Mio. EUR gekauft. Der Flächenumsatz betrug 6,11 Hektar.

5.5.1 Garagen, Tiefgaragenstellplätze, Stellplätze

Die Garagen sind unter "Sonstige bebaute Grundstücke" subsumiert. In diesem Kapitel werden Durchschnittspreise für Außenstellplätze, Carports und Garagen angegeben. Hierfür wurden die Kauffälle der Jahre 2013 bis 2016 herangezogen. 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.

	Außen- stellplatz	Carport	Garage	Tiefgaragen- stellplatz
Anzahl	130	20	105	45
Mittel	2.700 EUR	4.600 EUR	6.000 EUR	9.700 EUR
Streuung	2.100 EUR	2.800 EUR	2.700 EUR	5.900 EUR
	bis 3.300 EUR	bis 6.300 EUR	bis 9.400 EUR	bis 13.500 EUR

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

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

6 Wohnungs- und Teileigentum

Lt. Wohnungseigentumsgesetz kann an Wohnungen das Wohnungseigentum (Eigentumswohnung) und an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes das Teileigentum begründet werden.

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.

In diesem Kapitel wird bei dem Wohnungseigentum unterschieden zwischen:

- Erstverkauf** = Erstverkauf einer Eigentumswohnung aus einer neuerrichteten Eigentumswohnanlage (Neubau)
- Weiterverkauf** = Weiterverkauf einer gebrauchten Eigentumswohnung, unabhängig davon, ob die Eigentumswohnung seinerzeit durch Neubau oder Umwandlung einer Mietwohnung entstanden ist (Bestandsbau)
- Umwandlung** = Erstverkauf einer Eigentumswohnung nach Umwandlung einer Mietwohnung

Das **Teileigentum** bezieht sich hier auf gewerblich genutzte Räume. Verkäufe von Tiefgaragenplätzen, Garagen, Stellplätze usw. werden nicht erfasst.

6.1 Wohnungseigentum

Im Jahr 2016 wurden im Kreisgebiet im gewöhnlichen Geschäftsverkehr insgesamt 156 Eigentumswohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 11.760 m² verkauft. Gegenüber dem Vorjahr sind die Anzahl und der Wohnflächenumsatz um jeweils 18 Prozent gestiegen.

Die folgende Tabelle zeigt die Anzahl der Kauffälle in dem Zeitraum ab 2000.

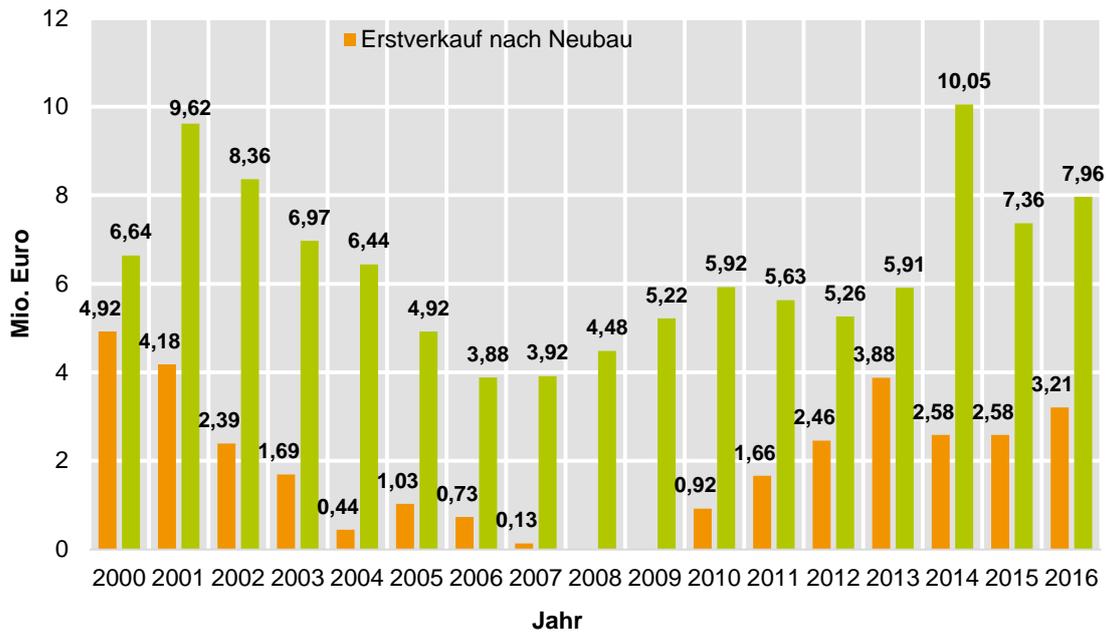
Eigentumswohnungen
Anzahl der Kauffälle im Kreisgebiet seit 2000

Jahr	Eigentums- wohnungen insgesamt	davon	
		Weiterverkäufe und Erstverkäufe nach Umwandlung	Erstverkäufe nach Neubau
2000	132	93	39
2001	156	120	36
2002	135	118	17
2003	112	100	12
2004	91	88	3
2005	85	78	7
2006	64	60	4
2007	88	87	1
2008	74	74	0
2009	81	81	0
2010	114	109	5
2011	120	111	9
2012	121	109	12
2013	131	112	19
2014	174	160	14
2015	132	118	14
2016	156	138	18

Im Mittel der Jahre 2000 bis 2016 wurden im Kreis Höxter jährlich 116 Eigentumswohnungen gekauft. Im Jahr 2016 lag die Anzahl der Kauffälle 34 Prozent über diesem langjährigen Mittelwert.

Eigentumswohnungen im Kreisgebiet

Geldumsatz seit 2000



Im Jahr 2016 betrug der Geldumsatz insgesamt 11,17 Mio. EUR. Davon entfielen auf "Erstverkäufe nach Neubau" 3,21 Mio. EUR und auf den "Weiterverkauf gebrauchter Eigentumswohnungen und Umwandlungen" 7,96 Mio. EUR. Gegenüber dem Vorjahr ist der Geldumsatz um 12 Prozent gestiegen.

Im Mittel der Jahre 2000 bis 2016 betrug der jährliche Geldumsatz 8,31 Mio. EUR. Im Jahr 2016 lag der Geldumsatz 34 Prozent über diesem langjährigen Mittelwert.

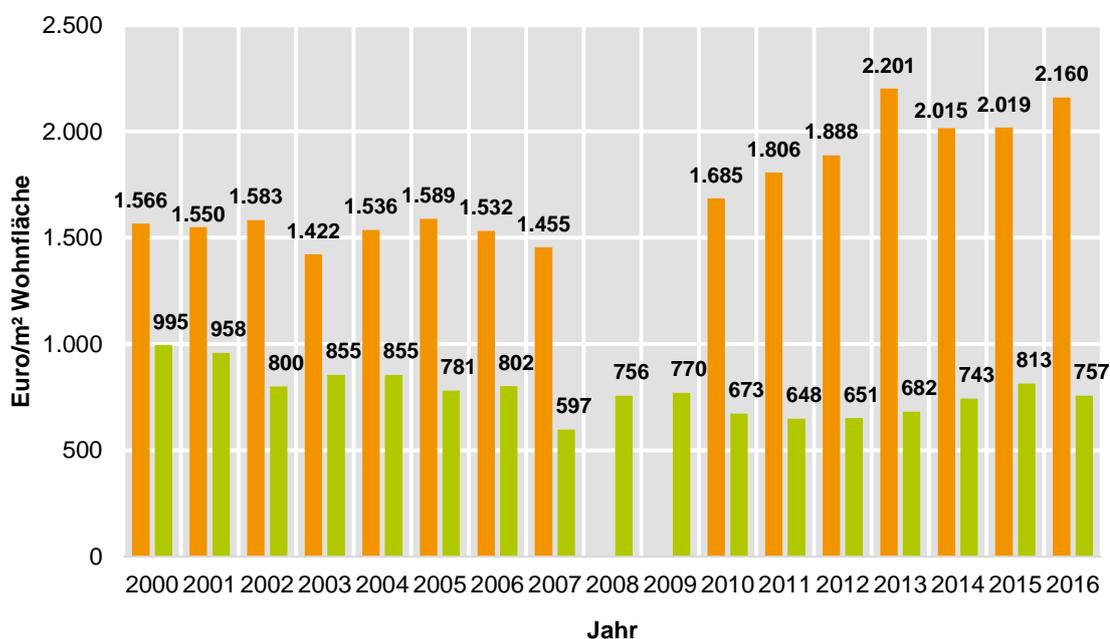
Eigentumswohnungen

Umsatzzahlen in den Städten

Stadt	Anzahl	Geldumsatz	Wohnflächenumsatz
		in Mio. Euro	in m ²
Bad Driburg	41	2,35	2.843
Beverungen	14	0,52	1.135
Borgentreich	4	0,15	344
Brakel	7	0,92	585
Höxter	50	4,03	3.848
Marienmünster	0	0,00	0
Nieheim	0	0,00	0
Steinheim	7	0,48	608
Warburg	25	2,53	1.813
Willebadessen	8	0,19	585
Kreisgebiet	156	11,17	11.760

6.1.1 Durchschnittspreise

Eigentumswohnungen im Kreisgebiet mittleres Preisniveau seit 2000



Eigentumswohnungen im Kreisgebiet Kauffälle aus dem Jahr 2016

	Anzahl	Geldumsatz Mio. Euro	Wohnflächen- umsatz m²	mittleres Preisniveau Euro/m² Wohnfläche
Erstverkäufe	18	3,21	1.406	2.160
Weiterverkäufe	133	7,62	9.860	759
Umwandlungen	5	0,34	494	680
insgesamt	156	11,17	11.760	919

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

Je nach Lage und Ausstattungsstandard streuen die Preise stark. In den einfachen Lagen wurden bei unterdurchschnittlichem Ausstattungsstandard für Altbauwohnungen Preisrückgänge festgestellt. Teilweise wurden in dieser Kategorie Preise von unter 300 EUR/m² Wohnfläche registriert. In den besten Lagen wurden bei gutem Ausstattungsstandard für Neubauwohnungen bis zu 2.400 EUR/m² Wohnfläche gezahlt.

6.1.2 Preisniveau gebrauchter Eigentumswohnungen

Die nachfolgende Tabelle zeigt das Ergebnis einer Marktuntersuchung der Eigentumswohnungen im Kreisgebiet Höxter. Für die Preisanalyse standen insgesamt 301 registrierte Verkaufsfälle aus den Jahren 2014 bis 2016 zur Verfügung. Die Auswertung berücksichtigt die Qualitätsmerkmale Baujahr und

Lage. Die Lagequalität wird hier durch den beitragsfreien Bodenrichtwert für Wohnbau land definiert (Bodenwert inklusive Erschließungsbeitrag und kommunaler Nebenkosten). Je höher der Bodenrichtwert, desto besser die Lagequalität. Die Preisangaben (Euro/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.

Preisniveau gebrauchte Eigentumswohnungen

in Euro/m² Wohnfläche

Wohnbau- landrichtwert	Baujahr					
	1960	1970	1980	1990	2000	2010
	mittlerer Kaufpreis in Euro/m ² Wohnfläche ermittelte Kaufpreisbandbreite in Euro/m ² Wohnfläche					
30 EUR/m ²	260 190 bis 340	430 310 bis 560	590 420 bis 760	760 540 bis 980	920 650 bis 1.190	1.090 770 bis 1.410
60 EUR /m ²	320 230 bis 410	490 350 bis 630	650 460 bis 840	820 580 bis 1.060	980 700 bis 1.260	1.150 820 bis 1.480
90 EUR /m ²	380 270 bis 490	550 390 bis 710	710 500 bis 920	880 630 bis 1.140	1.040 740 bis 1.340	1.210 860 bis 1.560
120 EUR /m ²	440 310 bis 570	610 430 bis 790	770 550 bis 990	940 670 bis 1.210	1.100 780 bis 1.420	1.270 900 bis 1.640

Bodenwert inklusive Erschließungsbeitrag und kommunale Nebenkosten
Preisangaben ohne Wertanteil der Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Pkw-Stellplätze

6.1.3 Liegenschaftszinssätze

Für die nachstehend aufgeführten Liegenschaftszinssätze wurden die geeigneten Kauffälle der Jahre 2014 bis 2016 herangezogen (Grundsätze für die Ableitung siehe Kapitel 5.1.5 und Kapitel 8.2.1).

Eigentumswohnungen

Liegenschaftszinssatz auf Grundlage von 556 Vergleichsfällen

Merkmal/Einflussgröße	Mittel	Standardabweichung
Wohnfläche in m ² (WF)	77	30
Kaufpreis in Euro/m ² Wohnfläche (KP)	812	288
Miete in €/m ² Wohnfläche (M)	4,90	0,77
Restnutzungsdauer in Jahren (RND)	38	12
Gesamtnutzungsdauer in Jahren (GND)	67	2
Bewirtschaftungskosten (BWK) in % des Rohertrages	30	7
Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude (P)	12	15
Bodenrichtwert (beitragsfrei) Euro/m ² (BRW)	90	22
ermittelter Liegenschaftszinssatz (LZ)	4,30	1,95

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 Lagequalität (gekennzeichnet durch das Bodenrichtwertniveau), Wohnfläche und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Regressionsgleichung:

LZ =	$2,64458 - 0,00891 \times BRW + 0,01531 \times WF + 0,03429 \times RND$
------	---

6.1.4 Rohertragsfaktoren

Auf Grundlage der in den Jahren 2014 bis 2016 erfassten Weiterverkäufe gebrauchter Eigentumswohnungen wurden Rohertragsfaktoren 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.

Rohertragsfaktoren gebrauchter Eigentumswohnungen

Baujahr					
1960	1970	1980	1990	2000	2010
10,5	11,6	12,6	13,7	14,8	15,8

Die vorstehenden Rohertragsfaktoren gelten lediglich für den Weiterverkauf gebrauchter Eigentumswohnungen. Wertanteile eventuell vorhandener Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Pkw-Stellplätze sind nicht enthalten (siehe Kapitel 5.6). Die Rohertragsfaktoren für weitere Baujahre können zwischen den benachbarten Baujahren interpoliert werden.

Beispiel:

Für die im Jahr 1985 bezugsfertig erstellte Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von 80 m² beträgt die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete 4,60 EUR/m².

Jahresnettokaltmiete:	$80 \text{ m}^2 \times 4,60 \text{ EUR/m}^2 \times 12 =$	4.416 EUR
Rohertragsfaktor lt. Tabelle:		13,15
Wert der Eigentumswohnung:	$4.416 \text{ EUR} \times 13,15 =$	58.000 EUR
		das sind 725 EUR/m ² Wohnfläche

Eine ggf. zur Eigentumswohnung gehörende Garage, Tiefgarage oder ein Pkw- Stellplatz ist gesondert zu berücksichtigen (siehe Kapitel 5.5.1).

6.2 Teileigentum

Teileigentum ist das Miteigentum an einem bebauten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes (§ 1 Abs. 3 Wohnungseigentumsge-
setz). Hierzu gehören Ladenlokale, Büros, Arztpraxen usw. Im Jahr 2016 wurden in diesem Teilmarkt 4
Kauffälle registriert.

Teileigentum

Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz in Mio. Euro

Jahr	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Kauffälle	8	13	14	4	7	0	2	16	8	5	5	2	4
Geldumsatz	0,81	2,04	0,40	0,02	0,12	0	0,10	0,87	0,74	0,26	0,74	0,31	0,51

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 zeigt, dass die **Liegenschaftszinssätze für Teileigentum** höher liegen als bei Wohnungseigentum und im Regelfall den Liegenschaftszinssätzen der Gebäudeart entsprechen, in denen sie sich befinden.

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Das Erbbaurecht bietet die Möglichkeit, Eigentum an einem Grundstück vom Eigentum hierauf stehender Gebäude zu trennen. Der Eigentümer eines Grundstücks räumt dazu als so genannter Erbbaurechtgeber dem Erbbaurechtsnehmer die Nutzung seines Grundstücks zur Bebauung ein. Dieses Recht wird im Erbbaugrundbuch eingetragen. Der Erbbaurechtsnehmer wird dadurch alleiniger Eigentümer der Gebäude.

In dem Teilmarkt Erbbaurecht/-grundstücke wurden im Jahr 2016 insgesamt 31 Kauffälle registriert. Dieser Teilmarkt wird in der Kaufpreissammlung nach folgenden Objektarten gegliedert.

Objektart	Anzahl der Kauffälle im Jahr 2016
Erbbaurecht, unbebaut	0
Erbbaurecht, bebaut	10
Erbbaugrundstück, unbebaut	0
Erbbaugrundstück, bebaut	17
Wohnungserbbaurecht, unbebaut	0
Wohnungserbbaurecht, bebaut	4
Teileigentumserbbaurecht, unbebaut	0
Teileigentumserbbaurecht, bebaut	0

7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

In den Jahren 2012 bis 2016 wurden im Kreis Höxter 8 Erbbaurechtsbestellungen an Bauplätzen für Ein- und Zweifamilienhäuser registriert (Erbbaurecht, unbebaut). Der durchschnittliche Erbbauzins betrug 3,75 Prozent des beitragsfreien Bodenwertes.

7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

Im Jahr 2016 wurden 10 Kauffälle der Objektart "Erbbaurecht, bebaut" registriert. Davon entfiel ein Kauf auf ein Mehrfamilienhaus und neun Kauffälle auf Ein- bzw. Zweifamilienhäuser.

Erbbaurecht bebaut

bebaut mit einem Ein- bzw. Zweifamilienhaus
statistische Kennzahlen aus dem Jahr 2016

Anzahl	9
Geldumsatz	0,77 Mio. EUR
Ø Kaufpreis insges.	86.000 EUR
Ø Grundstücksgröße	702 m ²
Ø Bodenrichtwert	80 EUR/m ²
Ø fiktives Baujahr	1977
Ø Wohnfläche	168 m ²
Ø Kaufpreis	517 EUR/m ² Wohnfläche

Ø = Mittelwert

das angegebene "fiktive" Baujahr berücksichtigt durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen, siehe hierzu Kapitel 8

Im Jahr 2016 wurden 4 Kauffälle der Objektart "Wohnungserbbaurecht, bebaut" registriert. Es handelt sich hierbei um Eigentumswohnungen auf einem Erbbaugrundstück.

Wohnungserbbaurecht, bebaut

Eigentumswohnungen
statistische Kennzahlen aus dem Jahr 2016

Anzahl	4
Geldumsatz	0,48 Mio. EUR
Ø Kaufpreis insges.	120.600 EUR
Ø Bodenrichtwert	94 EUR/m ²
Ø fiktives Baujahr	1983
Ø Wohnfläche	98 m ²
Ø Kaufpreis	1.182 EUR/m ² Wohnfläche

Ø = Mittelwert

das angegebene "fiktive" Baujahr berücksichtigt durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen, siehe hierzu Kapitel 8

7.3 Erbbaurechtsgrundstücke

In den Jahren 2012 bis 2016 wurden im Kreis Höxter 67 Erbbaugrundstücke von den Erbbauberechtigten erworben. Es handelte sich ausschließlich um Ein- bzw. Zweifamilienhausgrundstücke. Im Mittel haben die Erbbauberechtigten 67 Prozent des beitragsfreien Bodenrichtwertes bezahlt. Die ermittelte Bandbreite betrug 52 bis 82 Prozent.

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.

8 Modellbeschreibungen

8.1 Sachwertdaten

8.1.1 Sachwertmodell

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

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

Der Verkehrswert eines Ein- bzw. Zweifamilienhausgrundstücks weicht in der Regel von dem im Sachwertverfahren ermittelten Sachwert ab. Die Abweichung wird durch Angebot und Nachfrage und Besonderheiten des Bewertungsobjektes bestimmt.

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

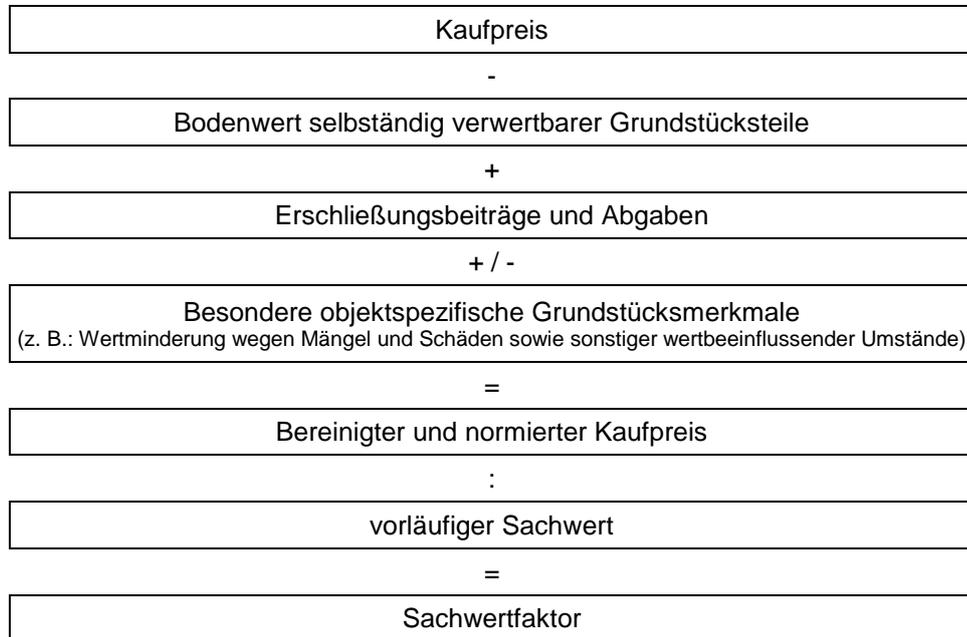
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt seit 1997 Marktanpassungsfaktoren, die in § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 2 des Baugesetzbuchs als Sachwertfaktoren bezeichnet werden.

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

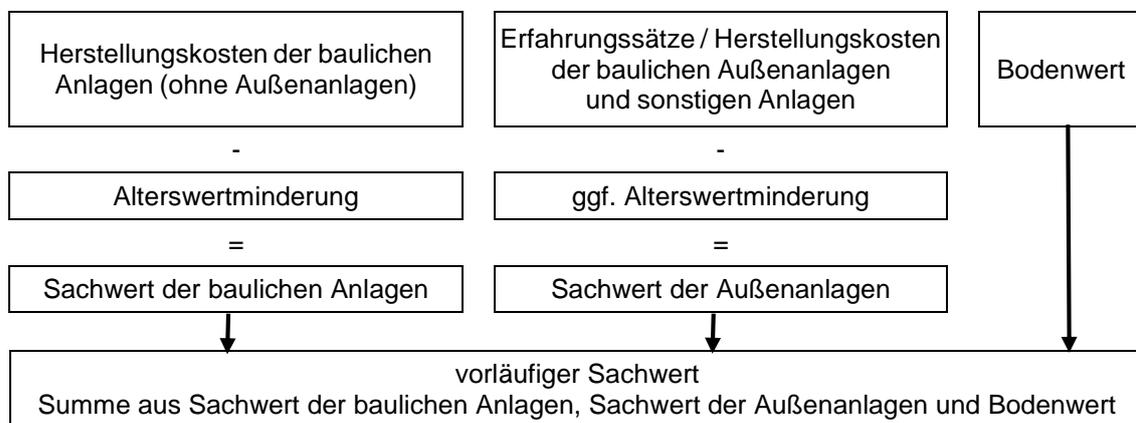
Durch die Einführung der SW-RL haben sich wesentliche Modelländerungen ergeben. Dies ist bei der Anwendung der Sachwertfaktoren aus älteren Grundstücksmarktberichten zu beachten.

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

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



Dabei wird der vorläufige Sachwert wie folgt ermittelt:



8.1.2 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 weitere Ausführungen. 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></p> <p>Bei der Ableitung der Sachwertfaktoren wird der Kaufpreis auf definierte Normverhältnisse umgerechnet (z.B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile, Abzug von Kaufpreisannteilen 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 Kapitel 8.1.3)</u></p> <p>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></p> <p>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 Kapitel 8.1.9)</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 Kapitel 8.1.3) 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></p> <p>Die Beschreibung der Gebäudestandards im Kapitel 8.1.4 ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretende Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht 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 im Kapitel 8.1.11 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 im Kapitel 8.1.9 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 Kapitel 8.1.11).</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>Das Kapitel 8.1.8 enthält entsprechende Orientierungswerte.</p>
Typisierung in Sonderfällen	<p>Geschosse mit Dachschrägen sind als volle Geschosse zu typisieren, wenn sie bauordnungsrechtlich ein Vollgeschoss darstellen (siehe Kapitel 8.1.8, Ziffer 2.4).</p>
Baupreisindex	<p><u>SW-RL Nr. 4.1.2</u></p> <p>Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer / Einfamiliengebäude, veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt, Schrift - Preisindizes für die Bauwirtschaft-</p>
Baujahr / Alter	<p>Das tatsächliche Alter eines Gebäudes errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Wertermittlungsstichtag und dem Jahr der Errichtung (Baujahr).</p>
Relative Alter (rel. Alter)	<p>Das relative Alter berechnet sich aus: $Alter/GND \times 100$</p>
Gesamtnutzungsdauer (GND)	<p><u>ImmoWertV § 23 Satz 3; SW-RL Nr. 4.3.1</u></p> <p>Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Sie wird als Modellgröße behandelt und entsprechend der Anlage 3 der Sachwertrichtlinie in Abhängigkeit von der Standardstufe (Gebäudestandard) angesetzt:</p> <p>Ausstattungsabhängiger Ansatz der Gesamtnutzungsdauer bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser:</p> <p>Standardstufe 1 = 60 Jahre Standardstufe 2 = 65 Jahre Standardstufe 3 = 70 Jahre Standardstufe 4 = 75 Jahre Standardstufe 5 = 80 Jahre</p>
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 Berücksichtigung des Modernisierungszustands zu ermitteln.</p> <p>Die Tabellenwerte im Kapitel 8.1.7 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 Prozent der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen. Das Gebäudealter eines komplett kernsanierten Gebäudes kann aus dem Jahr der Kernsaniierung, gemindert um 10 Prozent der Gesamtnutzungsdauer, abgeleitet und der Ermittlung der Restnutzungsdauer zugrunde gelegt werden (siehe auch</p>

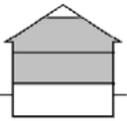
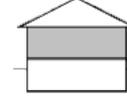
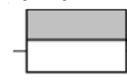
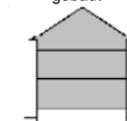
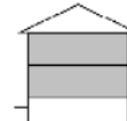
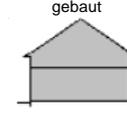
	Beispiele im Kapitel 8.1.7). Nur teilweise kernsanierte Gebäude sind analog einzuschätzen.
Relative Restnutzungsdauer (rel. RND)	Die relative Restnutzungsdauer (rel. RND) in % der üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus: $RND / GND \times 100$
Alterswertminderung	<u>§ 23 ImmoWertV; SW-RL Nr. 4.3</u> Die Alterswertminderung ist linear nach dem Verhältnis von Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer zu ermitteln.
Bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	<u>SW-RL Nr. 4.2</u> Die Sachwerte der für Ein- und Zweifamilienhäuser üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden bei der Kaufvertragsauswertung nach Erfahrungssätzen pauschaliert, im Regelfall mit 6 % der ermittelten Gebäudesachwerte, berücksichtigt. Ggf. von den ortsüblichen Qualitäten und Umfang abweichende Außenanlagen und sonstige Anlagen sind durch einen höheren oder niedrigeren Ansatz sachverständig zu würdigen.
In der BGF nicht erfasste Bauteile (Sonderbauteile)	<u>SW-RL Nr. 4.1.1.7</u> Werthaltige, in der BGF nicht erfasste Bauteile, wie z.B. Dachgauben, Balkone, Vordächer und Kellerausgangstreppen sind gesondert nach Nr. 8.2.10 oder nach Literaturangaben bzw. eigenen Erfahrungswerten in Ansatz zu bringen. Bei der Kaufvertragsauswertung genügt ein pauschaler Ansatz. Erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile wie z.B. Photovoltaikanlagen sind ggf. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu bewerten und werden bei der Kaufpreisnormierung berücksichtigt.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	<u>§ 8 Absatz 3 ImmoWertV; SW-RL Nr. 6</u> Berücksichtigung im Rahmen der Kaufpreisbereinigung. Es ist zu beachten, dass der marktübliche Werteeinfluss und in der Regel nicht die Kosten in Ansatz zu bringen sind. Bei der Ableitung der Sachwertfaktoren werden Kauffälle ausgewählt, bei denen die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale hinreichend genau ermittelt werden können.
Bodenwert	<u>§ 16 ImmoWertV</u> Der Bodenwert ist ungedämpft anzusetzen. Ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der zulässigen Nutzung ist zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. In bebauten Gebieten werden Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 BauGB). Der ungedämpfte Bodenwert entspricht dieser Definition und wird entsprechend aus Vergleichspreisen oder dem Bodenrichtwert abgeleitet.
Grundstücksfläche	Selbstständig verwertbare Grundstücksteile im Sinne von § 17 Abs. 2 ImmoWertV werden bei der Kaufpreiserfassung vom Kaufpreis abgesetzt.

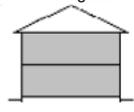
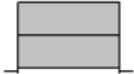
8.1.3 Normalherstellungskosten

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 Euro/m² Bruttogrundfläche (NHK 2010) 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.

Einzelgaragen/Mehrfachgaragen (Typ 14.1)

Normalherstellungskosten in Euro/m² Bruttogrundfläche (NHK 2010)

Standardstufe				
1	2	3	4	5
		245	485	780

8.1.4 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
	nicht zeitgemäß		zeitgemäß			
	einfachst 1	einfach 2	Basis 3	gehoben 4	aufwendig 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, Gasbetonsteinen; 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 Brettschichtholz, 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 Putz/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; 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, Deckenverkleidungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11

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

Bei Einzel- und Mehrfachgaragen entspricht:

Standardstufe 3: Fertigaragen

Standardstufe 4: Garagen in Massivbauweise

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

8.1.5 Ermittlung des Kostenkennwertes und der Gebäudestandardkennzahl

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

Nach sachverständiger Würdigung werden den in der Tabelle (siehe Kapitel Nr. 8.1.4) angegebenen Standardmerkmalen die zutreffenden Standardstufen zugeordnet. Eine Mehrfachnennung ist möglich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen, z.B. im Bereich Fußboden 50 Prozent Teppichbelag und 50 Prozent höherwertiger Parkett.

Standardmerkmal	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	$3 + (880 - 835) / (1005 - 835) = 3,3$				

8.1.6 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 (siehe Kapitel 8.1.5) wurde der gewichtete Gebäudestandard des Einfamilienhauses mit 3,3 ermittelt. Hieraus ergibt sich eine modellkonforme Gesamtnutzungsdauer von 72 Jahren.

8.1.7 Restnutzungsdauer nach 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 Wärmedämmung < 1995 = Stufe 2
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 nicht 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).

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

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

Modifizierte relative Restnutzungsdauer
in Prozent 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
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

relatives Gebäudealter	Modernisierungspunkte					relatives Gebäudealter	Modernisierungspunkte				
	≤ 1	4	8	13	≥ 18		≤ 1	4	8	13	≥ 18
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**

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 Kapitel 8.1.4) berücksichtigt. Durch den höheren Ausstattungsstandard ergibt sich eine längere Gesamtnutzungsdauer (siehe Kapitel 8.1.6), 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.

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.

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 eine modifizierte Restnutzungsdauer (RND) von 58 % der Gesamtnutzungsdauer (GND).	<table border="1"> <thead> <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>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> </tbody> </table>	relatives Gebäudealter	Modernisierungspunkte					≤ 1	4	8	13	≥ 18	47	53	53	59	68	78	48	52	52	59	68	78	49	51	52	58	67	77
relatives Gebäudealter	Modernisierungspunkte																													
	≤ 1	4	8	13	≥ 18																									
47	53	53	59	68	78																									
48	52	52	59	68	78																									
49	51	52	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																														

8.1.8 Handhabung der NHK 2010 in Dachgeschossen

Zur Handhabung der NHK 2010 in Dachgeschossen bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäuser werden die folgenden Orientierungswerte empfohlen.

Hinweis: Die rechnerisch ermittelten Ergebnisse sind sachverständig zu würdigen.

1. Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss

1.1 Systemskizze zur Nutzbarkeit von Dachgeschossen

Dachgeschoss		
 <p>≤ ca. 1,25 m</p> <p>nicht nutzbar</p>	 <p>≤ ca. 2,00 m</p> <p>eingeschränkt nutzbar</p>	 <p>nutzbar</p>
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, ein- geschränkt 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 % 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 Drepfels

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

Anwendungsbeispiel:

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

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

2. Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss

2.1 Berücksichtigung eines fehlenden Drepfels

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

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

Anwendungsbeispiel:

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

Objekt	Ansätze aus vorstehender Tabelle bei Gebäudeart 1.11		Merkmale des Bewertungsobjekts	Interpolierte 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 Drempe (1 m) Standardstufe 4	50° - Dach 14 m Giebelbreite mit Drempe (1m) 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
Traufenlänge (m)	40° = 5,5 %	50° = 10,5 %	40°	5,5 %
Giebelbreite (m)	10 m = 5,5 %	14 m = 10,5 %	11 m	6,8 %
Standardstufe	4 = 5,5 %	2 = 10,5 %	3	8,0 %
Mittel				6,8 %

Anmerkung:

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

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

2.3 Berücksichtigung von Staffelgeschossen

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

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

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

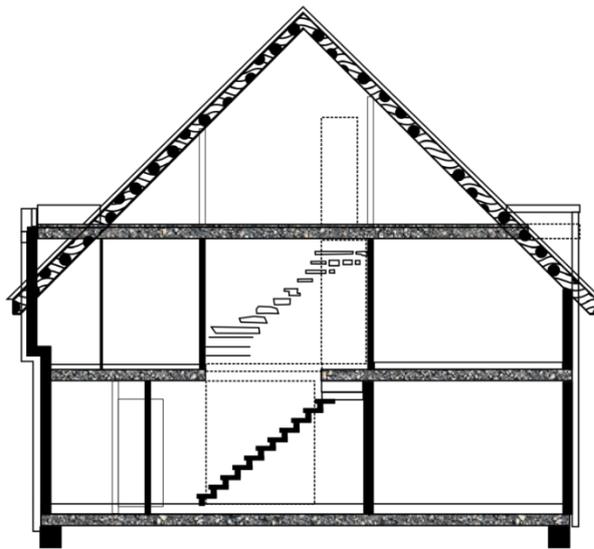
Ein Staffelgeschoss ist mit seiner tatsächlichen Bruttogrundfläche (BGF) anzusetzen.

2.4 Berücksichtigung von Geschossen mit Dachschrägen

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

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

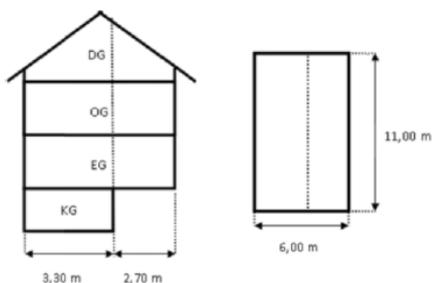
Ein Spitzboden wird gemäß Kapitel 8.1.11 nicht in die BGF eingerechnet. Beispiel:



8.1.9 Mischkalkulation nach Nr. 4.1.1.6 SW-RL

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) werden bei Teilunterkellerungen oder bei Gebäuden mit teilweise ausgebauten Dachgeschosses wie folgt ermittelt.

Beispiel 1: Mischkalkulation zur Ermittlung des Kostenkennwertes bei teilweiser Unterkellerung

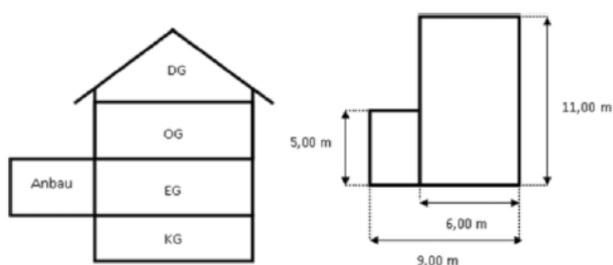


Gebäudedaten:
Reihenendhaus,
teilweise unterkellert,
Erdgeschoss, Obergeschoss,
ausgebautes Dachgeschoss,
Standardstufe 3

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 €					

8.1.10 Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste Bauteile

Gaube

Flachdachgaube (einschl. Fenster): 1.800 EUR Grundbetrag
zzgl. 1.100 EUR/m² (Ansichtsfläche, Front)

Schleppdachgaube (einschl. Fenster): 1.900 EUR Grundbetrag
zzgl. 1.200 EUR /m² (Ansichtsfläche, Front)

Satteldachgaube (einschl. Fenster): 2.100 EUR Grundbetrag
zzgl. 1.400 EUR/m² (Ansichtsfläche, Front)

Balkone:

Balkon (einschl. Geländer, ISO Korb, Dämmung, Abdichtung u. Belag) 1.000 EUR Grundbetrag
zzgl. 750 EUR/m²

Vordächer:

Stahl/Zink 150 EUR /m² (Dachfläche)
 Stahl/Edelstahl 300 EUR/m² (Dachfläche)
 Stahl/Glas 350 EUR/m² (Dachfläche)

Treppen:

Kelleraußentreppe
(einschl. Tür, Geländer, Handlauf) 6.000 EUR/Stück

Außentreppe mit mehr als 3 Stufen
(1 m breit, Beton, mit Belag) 400 EUR/Stufe

Die Ansätze beziehen sich auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010)

8.1.11 Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF)

(1) Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (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:

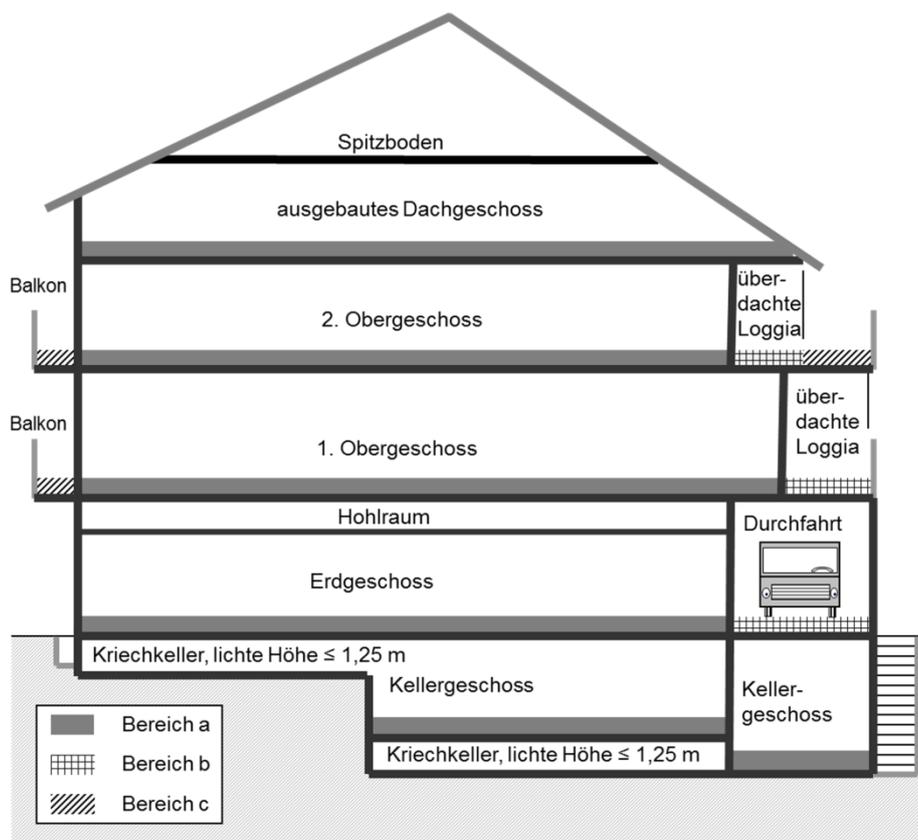
Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
 Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
 Bereich c: nicht überdeckt.

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:



8.1.12 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 EUR
Alterswertgeminderte Herstellungskosten = 188.000 EUR x 0,46	=	86.480 EUR

8.2 Ertragswertdaten

8.2.1 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 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 Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Kapitalmarktzins gleichzusetzen. Die Liegenschaftszinssätze im Kreis Höxter werden auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung ermittelt.

Die in diesem Bericht 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 Kapitel 8.1)

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.

8.2.2 Definitionen und Hinweise zum Ertragswertmodell

Einflussgrößen	Definition und Hinweise
bereinigter, normierter Kaufpreis (KP)	<p><u>§§ 7 und 8 ImmoWertV</u></p> <p>Bei der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen wird der Kaufpreis (KP) auf definierte Normverhältnisse umgerechnet (z.B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile, Abzug von Kaufpreisteilen 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 untergeordnete gewerbliche Anlagen, Garagen etc.</p>
Wohn- und Nutzflächenberechnung (WFL/NFL)	<p><u>Wohnfläche (WFL)</u></p> <p>Berechnung der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003.</p> <p><u>Nutzfläche (NFL)</u></p> <p>Nach DIN 277 ist die Nutzfläche derjenigen Teile der Netto-Grundfläche, der der Nutzung des Bauwerkes aufgrund seiner Zweckbestimmung dient.</p> <p>Zur Nutzfläche gehören nicht die Funktionsflächen und die Hauptverkehrsflächen (z. B. zentrale Treppenträume).</p>
Rohertrag (ROE)	<p><u>Rohertrag gemäß § 18 Abs. 2 ImmoWertV</u></p> <p>Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Ausgangswerte für die Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge sind</p> <ul style="list-style-type: none"> - tatsächliche Mieten, die auf ihre Nachhaltigkeit überprüft wurden - die im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Mieten und Mietwertübersichten (siehe Kapitel 9)
Bewirtschaftungskosten (BWK)	<p><u>Bewirtschaftungskosten gemäß §19 ImmoWertV und Nr. 6 EW-RL</u></p> <p>Die im Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze anzuwendenden Bewirtschaftungskosten sind Modellkomponenten. Es sind die Ansätze gemäß Kapitel 8.2.4 anzuwenden.</p> <p>Zu den Bewirtschaftungskosten gehören auch die Schönheitsreparaturen und die Betriebskosten, soweit sie nicht auf den Mieter umgelegt werden. Als Normalfall wird die vollständige Umlage der Schönheitsreparaturen und der Betriebskosten angenommen.</p> <p>Bei gewerblicher Nutzung wird darüber hinaus davon ausgegangen, dass der Vermieter bei den Instandhaltungskosten nur die Kosten an Dach und Fach trägt.</p>
Reinertrag (RE)	Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten (§18 Abs.1 ImmoWertV, Nr. 5 EW-RL)

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"> <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> </table> <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/Veranstaltungsgebäude</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>	- 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	Mehrfamilienhäuser	70 Jahre ±10	Wohnhäuser mit Mischnutzung	70 Jahre ±10	Geschäftshäuser	60 Jahre ±10	Bürogebäude, Banken	60 Jahre ±10	Gemeindezentren, Saalbauten/Veranstaltungsgebäude	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
- 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																																																
Mehrfamilienhäuser	70 Jahre ±10																																																	
Wohnhäuser mit Mischnutzung	70 Jahre ±10																																																	
Geschäftshäuser	60 Jahre ±10																																																	
Bürogebäude, Banken	60 Jahre ±10																																																	
Gemeindezentren, Saalbauten/Veranstaltungsgebäude	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, Nr. 9 EW-RL</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 Kapitel 8.1.7 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 (siehe Kapitel 8.1.7) 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>																																																	

Hinweise zu den Liegenschaftszinssätzen

Der Stichprobenumfang ist von zentraler Bedeutung für die Aussagekraft einer statistischen Auswertung. Für die Ableitung der in diesem Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Liegenschaftszinssätze standen in einigen Fällen nur eine geringe Anzahl geeigneter Vergleichsfälle zur Verfügung. Der sachkundige Nutzer ist daher gehalten in jedem Einzelfall den 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. 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).

Zusammenfassung der Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz	Standard- abweichung	Kennzahlen siehe Kapitel...
freistehende Einfamilienhäuser	3,60	1,00	5.1.5
Reihen und Doppelhäuser	3,75	1,00	5.1.5
Zweifamilienhäuser	4,50	1,00	5.1.5
Dreifamilienhäuser	5,05	0,90	5.2.1
Mehrfamilienhäuser*	5,95	0,60	5.2.1
Handel	6,05	2,50	5.3.1
Gewerbe- und Industrieobjekte	6,50	2,90	5.4.1
Eigentumswohnungen	4,30	1,95	6.1.3
Gemischt genutzte Gebäude**	siehe Erläuterungen im Kapitel 5.3.1		
Teileigentum	siehe Erläuterungen im Kapitel 6.2		

* = inklusive Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil bis 20 Prozent des Rohertrages

** = gewerblicher Anteil über 20 bis 80 Prozent des Rohertrages

8.2.3 Rothertrag

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

Der Rothertrag wird ermittelt

- bei Wohnungen mit Hilfe des örtlichen Mietspiegels der Stadt Höxter (siehe Kapitel 9.1)
- in den anderen Städten mit Hilfe der Mietwertübersicht für freifinanzierte Wohnungen (siehe Kapitel 9.2)
- für Einfamilienhäuser mit Hilfe der Mietwertübersicht für Einfamilienhäuser (siehe Kapitel 9.3)
- für Gewerbeobjekte mit Hilfe des Mietpreis-Atlas Ostwestfalen der Industrie- und Handelskammer Bielefeld (siehe Kapitel 9.4)
- 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.

8.2.4 Bewirtschaftungskosten (Modellwerte)

Wohnnutzung

Verwaltungskosten (vgl. § 26 Absatz 2 und 3 und § 41 Absatz 2 II. BV)

- 284 EUR jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
- 339 EUR jährlich je Eigentumswohnung
- 37 EUR jährlich je Garagen- oder Einstellplatz

Instandhaltungskosten (vgl. § 28 Absatz 2 Nummer 2 und Absatz 5 II. BV)

Mit dem Ansatz einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird eine übliche, das heißt von jedem wirtschaftlich handelnden Grundstückseigentümer vorgenommene Instandhaltung unterstellt, die den Bestand und die wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes für diesen Zeitraum sicherstellt.

- 11,10 EUR jährlich je Quadratmeter Wohnfläche
- 65,70 EUR jährlich je Garage
- 40,40 EUR je Carport
- 25,30 EUR je Stellplatz

Der pauschale Betrag je Quadratmeter Wohnfläche basiert auf der Ertragswertrichtlinie vom 3.12.2015 und ist als Modellansatz zu verstehen. Werden die Schönheitsreparaturen nicht von den Mietern getragen, so ist ein angemessener Zuschlag zu berücksichtigen.

Mietausfallwagnis (vgl. § 29 II. BV)

- 2 Prozent des marktüblich erzielbaren Rothertrags.

Gewerbliche Nutzung

Verwaltungskosten

- 3 Prozent des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung.

Hinweis:

Es ist in jedem Einzelfall zu prüfen, ob der absolute Betrag für die ordnungsgemäße Verwaltung des jeweiligen Objektes angemessen ist. Es wird empfohlen, in Abhängig von Objektart, Lage, Ausstattung und Mietverhältnis die Beträge zu überprüfen und zu geringe oder zu hohe absolute Beträge entsprechend anzupassen. In begründeten Einzelfällen kann von diesem Ansatz abgewichen werden.

	ab 3 %	bis 8 %
Nutzfläche	groß	klein
Mietniveau	hoch	niedrig
Lagequalität	sehr gut	schlecht
Mieterqualität	geringe Fluktuationsgefahr	hohe Fluktuationsgefahr

Instandhaltungskosten

Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils der Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt.

- 100 Prozent für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten,
- 50 Prozent für gewerbliche Nutzung wie z. B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten,
- 30 Prozent für gewerbliche Nutzung wie z. B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt.

Mietausfallwagnis

- 4 Prozent des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung.

Hinweis:

Im Einzelfall kann von diesem Wert abgewichen werden. Die Begründung kann sich auf die Lage, die Ausstattung, die Objektart und die Mietverhältnisse beziehen.

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

9 Mieten

9.1 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 bis 30 Prozent 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)

Baujahres-kategorie	Wohnfläche	Mietbandbreit in Euro/m ²	Durchschnittsmiete in Euro/m ²
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, Lühtringen, Lütmarsen und Stahle:	5 %
Godelheim und Ottbergen:	10 %
Bödexen, Bosseborn, Bruchhausen, Fürstenau und Ovenhausen:	15 %

9.2 Mietwertübersicht für freifinanzierte Wohnungen Stand 01.01.2017

Stadt	Mietwert in Euro/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	3,80 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 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 – WoFIV 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 können 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 Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Tabelle 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.

Modernisierungselement	Maßnahme liegt ca. Jahre zurück			
	ca. 5	ca. 10	ca. 15	ca. 25
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	4	3	2	1
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
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 nicht dazu			

Tabelle 3

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

Modernisierungsgrad	
≤ 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

Tabelle 4

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 5, innerhalb der vorstehenden Tabelle kann interpoliert werden

Bei einer sich über das gesamte Gebäude erstreckende **Kernsanierung** kann der Zeitpunkt der Bau- maßnahme dem fiktiven Baujahr entsprechen.

Berücksichtigung der Wohnungsgröße

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

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

Tabelle 6, 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 im Kapitel 4.7.5.1 aufgelisteten Bodenrichtwerte für baureifes Wohnbauland der mittleren Lage für die Orientierung innerhalb der genannten Bandbreite herangezogen werden. Mit Hilfe einer aus "Wohnbaulandrichtwert Stadtteil / Wohnbaulandrichtwert Kernstadt" ermittelten Relationszahl kann der für den jeweiligen Stadtteil zu berücksichtigende Mietabschlag mit Hilfe der folgenden Regressionsgleichung ermittelt werden:

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

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

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

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

Garagen- oder Stellplatzmieten

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

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

Tabelle 7, monatliche Mieten in Euro

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 (Tabellen 2 und 3).

1. Schritt: Aus dem tatsächlichen Baujahr (1960) und dem Modernisierungsgrad mit 8 Punkten ergibt sich das fiktive Baujahr zu 1977 (Tabelle 5).
2. Schritt: Mit Hilfe des fiktiven Baujahrs (1977) wird aus der Mietwerttabelle (Tabelle 1) die mittlere Miete für eine Mietwohnung in der Kernstadt Steinheim zu 4,25 Euro/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 5). Hieraus ergibt sich zunächst ein Mietwertansatz von 4,07 EUR/m² (= 4,25 EUR/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 EUR/m² und der in der mittleren Lage des Stadtteils Vinsebeck (BRW-S) = 37 EUR/m² (siehe Kapitel 4.7.5.1). 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 EUR/m² - 8,93 % = 3,71 EUR/m² Wohnfläche. Die im Mietumfang enthaltene Garage hat einen mittleren Bau- und Ausstattungsstandard. Zusätzlich werden hierfür monatlich 35,00 EUR berücksichtigt (Tabelle 7).
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 EUR/m² Wohnfläche schwanken.

9.3 Mieten für Einfamilienhäuser

Die im Mietspiegel der Stadt Höxter (Kapitel 9.1) und in der Mietwertübersicht für freifinanzierte Wohnungen in den Städten des Kreises Höxter (Kapitel 9.2) 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.

Bodenrichtwert Euro/m ²	Baujahr bis 1959								
	monatliche Miete in Euro/m ² Wohnfläche								
	Wohnfläche m ²								
	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

Bodenrichtwert Euro/m ²	Baujahr 1960 bis 1969								
	monatliche Miete in Euro/m ² Wohnfläche								
	Wohnfläche m ²								
	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

Bodenrichtwert Euro/m ²	Baujahr 1970 bis 1979								
	monatliche Miete in Euro/m ² Wohnfläche								
	Wohnfläche m ²								
	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

Bodenrichtwert Euro/m ²	Baujahr 1980 bis 1989								
	monatliche Miete in Euro/m ² Wohnfläche								
	Wohnfläche m ²								
	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

Bodenrichtwert Euro/m ²	Baujahr 1990 bis 1999								
	monatliche Miete in Euro/m ² Wohnfläche								
	Wohnfläche m ²								
	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

Bodenrichtwert Euro/m ²	Baujahr ab 2000									
	monatliche Miete in Euro/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	

9.4 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 in- nerstädtische Lage	Ladenlokal Ortsteil-zent- rum	Büro	Lager- / Produktion
Mietpreis in Euro/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
Marienmünster	--	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-Mietpreisatlases 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.

10 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

10.1 Räumliche Einordnung / Eckdaten / Geschichte

Der Kreis Höxter entstand im Jahre 1975 durch den Zusammenschluss der seit 1832 bestehenden Kreise Höxter und Warburg. Zum Kreis gehören die 10 Städte Bad Driburg, Beverungen, Borgentreich, Brakel, Höxter, Marienmünster, Nieheim, Steinheim, Warburg und Willebadessen mit insgesamt 124 Ortschaften, in denen knapp 144.000 (31.12.2015, IT.NRW) 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

10.2 Bevölkerung

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

10.2.1 Bevölkerungsdichte

Stadt	Bevölkerung	Fläche km ²	Einwohner je km ²
Bad Driburg	18.699	115,3	162,2
Beverungen	13.442	98,1	137,0
Borgentreich	9.497	138,9	68,4
Brakel	16.586	173,9	95,4
Höxter	29.589	158,2	187,0
Mariemünster	5.125	64,4	79,6
Nieheim	6.254	79,7	78,5
Steinheim	12.922	75,7	170,7
Warburg	23.629	168,8	140,0
Willebadessen	8.267	128,4	64,4
Kreis Höxter	144.010	1.201,4	119,9
RBZ Detmold	2.057.996	6.525,3	315,4
Nordrhein-Westfalen	17.865.516	34.112,5	523,7

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen
(IT.NRW), Düsseldorf, 2017; Stand 31.12.2015

10.2.2 Einwohner in den Stadtteilen der 10 kreisangehörigen Städte

Stadtteil	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Bevölkerungs- entwicklung 2009 - 2016
Albaxen	1.730	1.715	1.731	1.688	1.662	1.649	1.625	1.613	-6,76%
Alhausen	793	789	761	765	738	748	744	732	-7,69%
Altenbergen	493	504	486	472	473	473	467	462	-6,29%
Altenheerse	403	403	393	387	380	381	370	359	-10,92%
Amelunxen	1.204	1.176	1.124	1.099	1.090	1.080	1.090	1.068	-11,30%
Auenhausen	121	119	120	119	118	118	118	121	0,00%
Bad Driburg	11.879	11.860	11.775	11.763	11.739	12.188	12.320	12.102	1,88%
Beller	229	221	207	212	203	201	205	199	-13,10%
Bellersen	701	692	699	703	690	682	665	665	-5,14%
Bergheim	1.106	1.080	1.054	1.026	1.023	1.008	1.049	1.047	-5,33%
Beverungen	6.624	6.574	6.500	6.525	6.455	6.379	6.432	6.421	-3,06%
Blankenau	291	280	285	279	282	280	284	277	-4,81%
Bödexen	894	872	865	851	843	838	851	841	-5,93%
Bökendorf	808	802	791	797	782	781	769	762	-5,69%
Bonenburg	978	957	955	948	933	920	996	950	-2,86%
Borgentreich	2.564	2.538	2.540	2.566	2.543	3.048	3.432	2.865	11,74%
Borgholz	1.095	1.065	1.062	1.055	1.052	1.043	1.027	1.036	-5,39%
Borlinghausen	426	434	436	438	434	412	412	419	-1,64%
Born	108	101	98	99	98	99	90	84	-22,22%
Bosseborn	598	583	571	557	549	539	529	527	-11,87%
Brakel	10.168	10.014	9.929	9.900	9.800	9.750	9.874	9.790	-3,72%

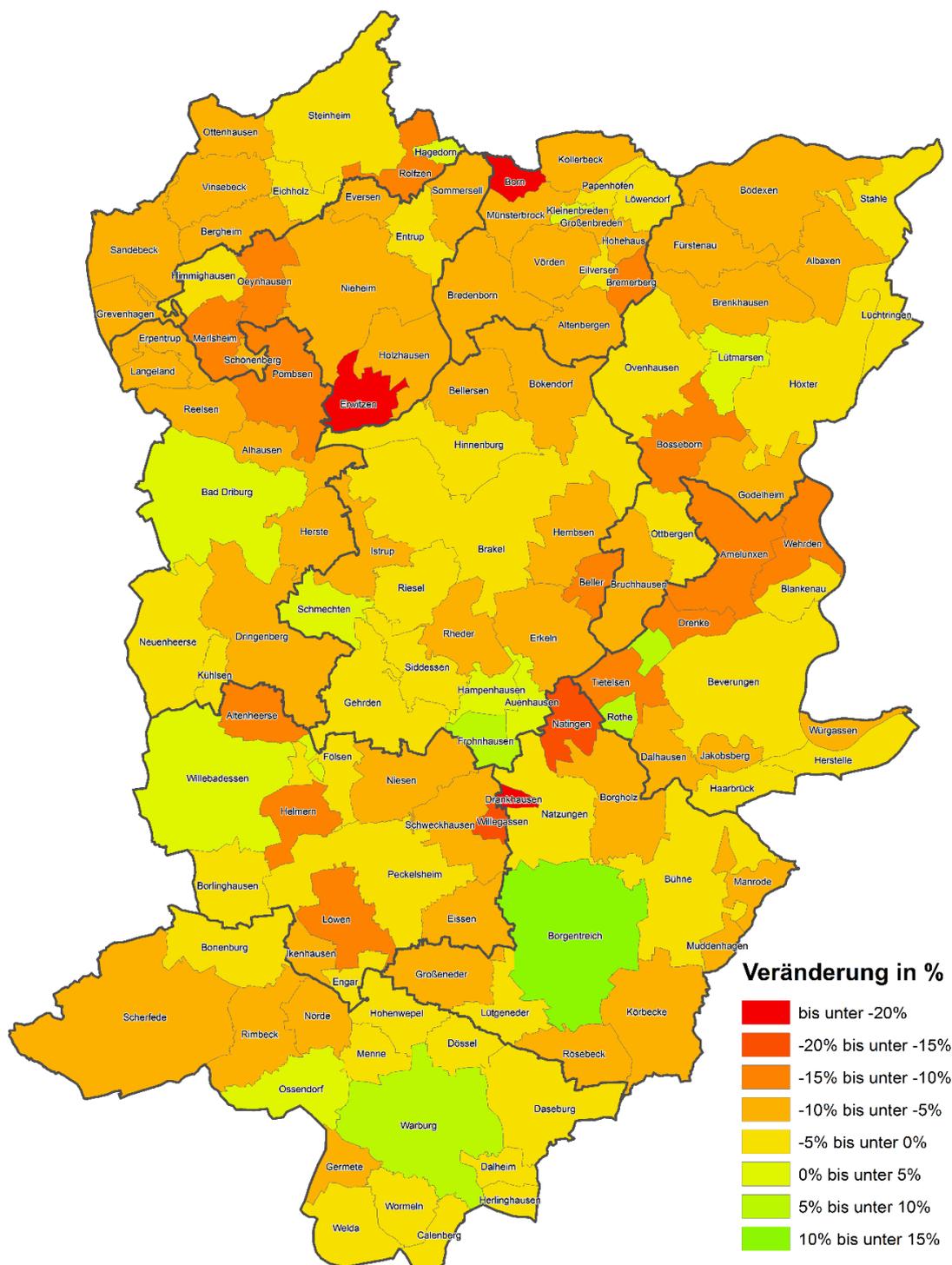
Stadtteil	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Bevölkerungs- entwicklung 2009 - 2016
Bredenborn	1.526	1.524	1.497	1494	1.483	1.456	1.450	1.431	-6,23%
Bremerberg	113	109	109	109	106	100	101	99	-12,39%
Brenkhausen	1.399	1.357	1.348	1350	1.336	1.304	1.295	1.280	-8,51%
Bruchhausen	716	700	697	692	688	681	670	660	-7,82%
Bühne	1.223	1.210	1.186	1.189	1.215	1.199	1.209	1.211	-0,98%
Calenberg	442	441	427	416	428	429	417	423	-4,30%
Dalhausen	1.837	1.829	1.763	1.717	1.683	1.717	1.766	1.726	-6,04%
Dalheim	83	81	84	83	75	77	84	82	-1,20%
Daseburg	1.309	1.272	1.272	1.258	1.250	1.247	1.235	1.246	-4,81%
Dössel	625	607	613	607	601	607	602	595	-4,80%
Drankhausen	72	68	67	61	60	58	57	56	-22,22%
Drenke	399	398	378	371	370	360	362	347	-13,03%
Dringenberg/ Siebenstern	1.922	1.877	1.846	1827	1.808	1.796	1.756	1.764	-8,22%
Eichholz	262	255	240	249	249	248	253	256	-2,29%
Eilverßen	84	82	78	77	78	80	79	80	-4,76%
Eissen	698	685	686	676	652	658	649	642	-8,02%
Engar	283	275	264	277	267	269	265	277	-2,12%
Entrup	377	374	378	376	358	346	350	364	-3,45%
Erkeln	604	586	585	589	576	568	593	568	-5,96%
Erpentrup	195	201	192	175	166	186	181	177	-9,23%
Erwitzen	167	159	155	153	141	138	132	130	-22,16%
Eversen	507	501	490	480	485	484	480	479	-5,52%
Fölsen	204	191	197	194	195	196	198	203	-0,49%
Frohnhausen	313	317	320	332	320	328	329	334	6,71%
Fürstenuau	1.262	1.256	1.238	1203	1.203	1.202	1.186	1.165	-7,69%
Gehrden	912	898	885	883	866	873	939	911	-0,11%
Germete	972	968	952	964	965	955	922	922	-5,14%
Godelheim	947	939	915	916	926	929	913	890	-6,02%
Grevenhagen	248	238	237	234	227	234	228	235	-5,24%
Großenbreden	104	99	93	96	96	95	96	97	-6,73%
Großeneder	827	824	831	823	803	795	785	768	-7,13%
Haarbrück	510	512	507	488	475	473	491	491	-3,73%
Hagedorn	112	111	103	100	99	99	109	113	0,89%
Hampenhäusen	47	47	48	45	46	43	42	47	0,00%
Helmern	198	191	188	186	183	180	172	170	-14,14%
Hembsen	1.016	1.018	989	987	988	973	959	941	-7,38%
Herlinghausen	413	401	400	379	381	367	402	403	-2,42%
Herste	945	930	936	896	900	881	884	860	-8,99%
Herstelle	999	1.002	979	985	958	974	966	957	-4,20%
Himmighäusen	487	486	490	471	461	471	466	467	-4,11%
Hinnenburg	59	56	61	59	54	55	55	58	-1,69%
Hohehäus	193	191	190	183	170	166	168	178	-7,77%
Hohenwepel	640	657	664	661	642	641	630	623	-2,66%
Holzhausen	406	408	399	383	383	377	380	378	-6,90%
Höxter	13.716	13.530	13.589	13.510	13.358	13.305	13.589	13.431	-2,08%
Ikenhäusen	160	157	155	152	156	156	156	147	-8,13%
Istrup	674	682	676	668	666	655	647	639	-5,19%
Jakobsberg	282	277	274	275	274	268	262	260	-7,80%
Kleinenbreden	129	129	127	122	118	116	146	134	3,88%

Stadtteil	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Bevölkerungs- entwicklung 2009 - 2016
Kollerbeck	762	758	744	725	723	734	745	715	-6,17%
Körbecke	738	713	696	668	683	694	698	678	-8,13%
Kühlsen	104	99	103	102	103	101	102	100	-3,85%
Langeland	214	205	207	215	203	202	200	201	-6,07%
Löwen	406	417	401	393	387	376	363	348	-14,29%
Löwendorf	250	244	249	239	236	241	244	238	-4,80%
Lüchtringen	3.129	3.104	3.097	3094	3.046	3.023	2.991	3.004	-3,99%
Lütgeneder	427	436	426	423	430	424	406	410	-3,98%
Lütmarsen	1.004	1.000	987	961	960	969	1.018	1.029	2,49%
Manrode	510	508	501	492	484	487	476	470	-7,84%
Menne	807	804	795	774	759	769	753	777	-3,72%
Merlsheim	345	350	332	327	324	327	316	307	-11,01%
Muddenhagen	203	212	206	204	209	200	194	190	-6,40%
Münsterbrock	111	118	110	109	104	98	103	101	-9,01%
Natingen	352	342	345	335	326	311	310	291	-17,33%
Natzungen	749	765	750	732	740	753	742	732	-2,27%
Neuenheerse	1.641	1.625	1.597	1615	1.625	1.596	1.591	1.621	-1,22%
Nieheim	3.095	3.038	3.030	2.980	3.132	2.869	2.972	2.939	-5,04%
Niesen	561	540	536	531	526	530	529	515	-8,20%
Nörde	703	694	677	671	672	652	655	660	-6,12%
Oeynhausen	549	534	522	524	497	500	488	492	-10,38%
Ossendorf	1.291	1.283	1.285	1.268	1.269	1.280	1.292	1.315	1,86%
Ottbergen	1.576	1.600	1.579	1548	1.535	1.559	1.540	1.541	-2,22%
Ottenhausen	545	539	533	522	524	503	519	509	-6,61%
Ovenhausen	1.116	1.118	1.124	1107	1.091	1.077	1.073	1.114	-0,18%
Papenhöfen	225	230	224	217	212	216	209	216	-4,00%
Peckelsheim	1.891	1.839	1.828	1.833	1.814	1.813	1.911	1.843	-2,54%
Pömbsen / Bad Hermannsborn	571	551	542	558	551	537	523	505	-11,56%
Reelsen	843	829	829	779	770	798	819	789	-6,41%
Rheder	310	306	299	301	293	284	282	287	-7,42%
Riesel	608	606	600	599	577	585	577	588	-3,29%
Rimbeck	1.543	1.530	1.540	1.508	1.478	1.464	1.479	1.464	-5,12%
Rolfzen	433	428	416	403	394	388	380	370	-14,55%
Rösebeck	506	509	503	492	490	491	500	475	-6,13%
Rothe	151	154	157	158	155	154	158	165	9,27%
Sandebeck	880	867	852	837	838	830	844	834	-5,23%
Scherfede	2.892	2.861	2.842	2.832	2.793	2.793	2.758	2.716	-6,09%
Schmechten	214	205	203	206	201	216	215	214	0,00%
Schönenberg	56	54	56	55	56	56	54	53	-5,36%
Schweckhausen	188	186	189	184	180	171	174	171	-9,04%
Siddessen	435	424	440	424	434	429	444	424	-2,53%
Sommersell	705	713	677	661	664	653	654	657	-6,81%
Stahle	2.567	2.529	2.516	2464	2.449	2.447	2.464	2.458	-4,25%
Steinheim	8.428	8.408	8.379	8.288	8.252	8.258	8.390	8.372	-0,66%
Tietelsen	246	239	232	232	220	222	221	218	-11,38%
Vinsebeck	1.303	1.293	1.282	1.277	1.266	1.265	1.246	1.228	-5,76%
Vörden	1.359	1.319	1.331	1299	1.293	1.273	1.297	1.272	-6,40%
Warburg	9.761	9.769	9.741	9.766	9.823	9.887	10.266	10.318	5,71%
Wehrden	902	891	853	828	806	822	842	803	-10,98%

Stadtteil	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Bevölkerungs- entwicklung 2009 - 2016
Welda	771	758	763	741	721	733	758	740	-4,02%
Willebadessen	3.089	3.081	3.072	3.053	3.024	3.032	3.056	3.129	1,29%
Willegassen	72	72	71	70	70	65	60	60	-16,67%
Wormeln	624	604	601	601	606	611	593	603	-3,37%
Würgassen	907	887	882	854	861	852	871	842	-7,17%
Kreisgebiet	148.499	147.073	145.932	144.749	143.754	144.052	145.820	144.166	-2,92%

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

Bevölkerungsveränderung im Kreis Höxter 2009 bis 2016



Bevölkerungsveränderung im Kreisgebiet in Prozent. Basisjahr 2009.

10.2.3 Altersaufbau der Bevölkerung im Kreis Höxter

Altersklassen	insgesamt	männlich	weiblich
unter 3 Jahre	3.516	1.779	1.737
3 bis unter 6 Jahre	3.539	1.883	1.656
6 bis unter 10 Jahre	5.129	2.630	2.499
10 bis unter 15 Jahre	7.324	3.763	3.561
15 bis unter 18 Jahre	5.185	2.686	2.499
18 bis unter 20 Jahre	3.700	1.967	1.733
20 bis unter 25 Jahre	8.271	4.701	3.570
25 bis unter 30 Jahre	8.033	4.454	3.579
30 bis unter 35 Jahre	7.398	3.955	3.443
35 bis unter 40 Jahre	7.538	3.828	3.710
40 bis unter 45 Jahre	8.168	3.978	4.190
45 bis unter 50 Jahre	11.663	5.876	5.787
50 bis unter 55 Jahre	12.573	6.415	6.158
55 bis unter 60 Jahre	11.394	5.749	5.645
60 bis unter 65 Jahre	9.671	4.856	4.815
65 bis unter 70 Jahre	7.651	3.803	3.848
70 bis unter 75 Jahre	6.260	2.967	3.293
75 Jahre und mehr	16.997	6.716	10.281
Insgesamt	144.010	72.006	72.004

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

10.2.4 Bevölkerungsentwicklung seit 1975

Jahr	Kreis Höxter	Bad Driburg	Beverungen	Borgentreich	Brakel	Höxter	Marl	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

Jahr	Kreis Höxter	Bad Driburg	Beverungen	Borgentreich	Brakel	Höxter	Marientünster	Nieheim	Steinheim	Warburg	Willebadessen
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
2015	144.010	18.699	13.442	9.497	16.586	29.589	5.125	6.254	12.922	23.629	8.267

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Stand = 31.12.2015
Die Angaben beziehen sich jeweils auf den 31.12. eines jeden Jahres

10.2.5 Bevölkerungsprognose

Bevölkerungsvorausberechnung nach Altersklassen

Alters- klasse	01.01.2017			2040		
	NRW	RBZ Detmold	Höxter	NRW	RBZ Detmold	Höxter
0-10	1.507.332	179.656	11.417	1.385.377	153.085	8.086
10-20	1.723.887	213.135	15.428	1.600.339	181.771	10.616
20-30	2.165.248	245.698	14.997	1.783.838	189.416	9.777
30-40	2.125.985	236.325	14.605	2.012.121	210.433	11.444
40-50	2.421.060	274.038	18.632	2.382.233	255.646	14.611
50-60	2.878.955	328.598	24.159	2.283.464	251.481	15.320
60-70	2.089.208	234.245	17.978	2.025.249	230.358	15.300
70-80	1.676.637	185.808	13.721	2.411.263	279.957	20.421
80-90	915.246	107.670	7.855	1.349.821	161.345	12.218
90-	152.282	19.308	1.400	257.363	30.004	2.091
Summe	17.655.840	2.024.481	140.192	17.491.068	1.943.496	119.884

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Stand = 01.01.2017

Bevölkerungsmodeillrechnung 2017 bis 2040 nach Geschlecht

Stadt	Stichtag 01.01.2017			Stichtag 01.01.2040			Veränderung in %		
	insgesamt	männlich	weiblich	insgesamt	männlich	weiblich	insgesamt	männlich	weiblich
Bad Driburg	17.835	8.772	9.063	14.627	7.454	7.173	-18,0	-15,0	-20,9
Beverungen	13.139	6.431	6.708	11.004	4.931	6.073	-16,2	-23,3	-9,5
Borgentreich	8.811	4.538	4.273	7.372	3.903	3.469	-16,3	-14,0	-18,8
Brakel	16.139	8.079	8.060	13.116	6.704	6.412	-18,7	-17,0	-20,4
Höxter	29.242	14.654	14.588	25.898	14.263	11.635	-11,4	-2,7	-20,2
Marienmünster	5.000	2.529	2.471	3.742	1.826	1.916	-25,2	-27,8	-22,5
Nieheim	6.451	3.280	3.171	6.138	2.872	3.266	-4,9	-12,4	3,0
Steinheim	12.483	6.149	6.334	10.486	5.162	5.324	-16,0	-16,1	-15,9
Warburg	23.010	11.300	11.710	20.761	10.304	10.457	-9,8	-8,8	-10,7
Willebadessen	8.096	4.114	3.982	6.876	3.495	3.381	-15,1	-15,0	-15,1

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. 14 Prozent sinken werden. Laut Modellrechnung wird der Bevölkerungsrückgang in den Städten Marienmünster (-25,2 %) und Brakel (-18,74 %) am deutlichsten ausfallen. In den Städten Nieheim (-4,9 %) und Warburg (-9,8 %) wird er am geringsten sein.

10.2.6 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 2013/2015 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	2012/ 2014	2013/ 2015
	0 Jahre	Männer	67,41	72,21	76,64	76,89	77,17	77,33	77,72	77,72	78,13
	Frauen	73,83	78,68	82,08	82,25	82,4	82,53	82,73	82,8	83,05	83,06
20 Jahre	Männer	50,21	53,37	57,24	57,49	57,74	57,9	58,25	58,24	58,61	58,66
	Frauen	56,07	59,55	62,56	62,72	62,85	62,97	63,16	63,22	63,45	63,46
40 Jahre	Männer	31,77	34,46	37,98	38,2	38,44	38,59	38,93	38,92	39,24	39,29
	Frauen	36,77	40,11	42,92	43,08	43,2	43,32	43,50	43,57	43,77	43,79
60 Jahre	Männer	15,31	17,55	20,58	20,75	20,93	21,04	21,31	21,28	21,51	21,52
	Frauen	19,12	21,95	24,49	24,61	24,71	24,81	24,96	25,03	25,19	25,19
65 Jahre	Männer	12,06	14,05	16,77	16,93	17,11	17,22	17,48	17,46	17,69	17,71
	Frauen	15,18	17,82	20,18	20,31	20,41	20,52	20,68	20,74	20,90	20,90
80 Jahre	Männer	5,36	6,06	7,51	7,56	7,65	7,67	7,77	7,68	7,79	7,81
	Frauen	6,16	7,57	8,87	8,92	8,97	9,04	9,13	9,17	9,29	9,30
90 Jahre	Männer	2,81	3,25	3,76	3,73	3,84	3,89	3,84	3,66	3,69	3,68
	Frauen	3,16	3,74	4,11	4,13	4,15	4,3	4,25	4,21	4,25	4,22

Quelle: Statistisches Bundesamt 2017

10.3 Strukturdaten Bauen und Wohnen

10.3.1 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 oben genannten Nutzungsartengruppe eingeordnet werden können, sind in der Nutzungsartengruppe Flächen **anderer Nutzung** zusammengefasst.

Im Kreis Höxter werden rd. 88 Prozent der Gesamtfläche landwirtschaftlich bzw. forstwirtschaftlich genutzt. Mit einem Waldflächenanteil von rd. 29 Prozent 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
	Flächenangaben in km ²								
Kreis Höxter	60,85	1,38	7,36	57,31	705,52	353,74	12,15	3,12	1.201,42
Bad Driburg	6,71	0,10	1,93	5,69	50,84	49,09	0,69	0,25	115,30
Beverungen	5,90	0,24	0,75	5,25	49,48	34,20	1,96	0,30	98,09
Borgentreich	5,12	0,02	0,32	5,53	111,20	15,61	0,81	0,32	138,94
Brakel	6,80	0,07	0,72	7,12	97,61	60,40	1,01	0,19	173,92
Höxter	10,31	0,27	1,30	8,07	70,38	63,66	3,64	0,53	158,16
Marienmünster	2,77	0,22	0,37	3,22	45,40	11,75	0,43	0,20	64,36
Nieheim	3,17	0,13	0,35	3,83	53,73	17,69	0,69	0,12	79,71
Steinheim	5,84	0,03	0,36	4,30	47,43	16,98	0,63	0,11	75,69
Warburg	10,18	0,25	0,86	8,98	97,15	49,07	1,52	0,82	168,84
Willebadessen	4,04	0,06	0,39	5,31	82,30	35,27	0,77	0,27	128,41

Quelle: Kreis Höxter - Fachbereich Kreisentwicklung, Bildung und Geoinformationen - Abteilung Geobasisdaten; Jahresstatistik 2016

10.3.2 Bestand an Wohngebäuden

Wohngebäude im Kreis Höxter ohne Wohnheime

Jahr	Wohngebäude am 31.12.			
	Kreis Höxter insgesamt	davon mit ... Wohnung(en)		
		1	2	3 und mehr
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
2015	40.773	27.901	9.027	3.811

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Stand 31.12.2016

Wohngebäude und Wohnungen in den Städten

Wohngebäude nach Anzahl der Wohnungen und Wohnfläche in m²

	insgesamt			mit 1 Wohnung			mit 2 Wohnung			mit 3 und mehr Wohnungen		
	Ge- bäude Anzahl	Woh- nungen Anzahl	Wohn- fläche m ²	Ge- bäude Anzahl	Woh- nungen Anzahl	Wohn- fläche m ²	Ge- bäude Anzahl	Woh- nungen Anzahl	Wohn- fläche m ²	Ge- bäude Anzahl	Woh- nungen Anzahl	Wohn- fläche m ²
Kreis Höxter	40.773	64.230	7.058.337	27.901	27.901	3.841.729	9.027	18.054	1.813.002	3.811	17.783	1.372.451
Bad Driburg	4.779	8.899	895.806	3.034	3.034	412.864	1.025	2.050	201.085	714	3.787	279.652
Beverungen	4.017	6.234	686.805	2.770	2.770	378.020	900	1.800	181.826	344	1.658	126.163
Borgentreich	2.796	3.737	462.890	2.114	2.114	300.422	557	1.114	120.424	123	466	39.494
Brakel	4.544	6.925	787.221	3.208	3.208	446.789	954	1.908	193.482	377	1.747	142.285
Höxter	8.330	14.251	1.484.341	5.315	5.315	721.950	2.017	4.034	397.032	986	4.649	350.023
Marienmünster	1.580	2.091	260.042	1.164	1.164	164.785	357	714	75.929	59	213	19.328
Nieheim	1.961	2.724	320.735	1.417	1.417	195.043	423	846	86.619	121	461	39.073
Steinheim	3.669	5.544	607.361	2.536	2.536	340.167	829	1.658	164.137	304	1.350	103.057
Warburg	6.691	10.447	1.167.015	4.612	4.612	651.539	1.428	2.856	283.547	647	2.901	228.284
Willebadessen	2.406	3.378	386.121	1.731	1.731	230.150	537	1.074	108.921	136	551	45.092

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Stand 30.12.2016

10.3.3 Baufertigstellungen von Wohn- und Nichtwohngebäuden**Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden in den Städten,
Baufertigstellungen im Jahr 2015**

Stadt/Kreis	Wohn- und Nicht- wohngebäude	Wohnungen	Wohnräume	Wohnfläche	Nutzfläche
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	m ²	m ²
Bad Driburg	36	40	246	5.100	5.900
Beverungen	10	5	25	700	3.700
Borgentreich	25	10	77	2.000	5.200
Brakel	50	37	163	4.500	10.000
Höxter	45	54	251	5.500	3.400
Marienmünster	9	4	20	700	2.100
Nieheim	15	6	44	1.000	3.400
Steinheim	26	18	101	2.700	5.200
Warburg	54	47	267	6.100	8.800
Willebadessen	18	10	57	1.600	2.600
Kreis Höxter	288	231	1.251	29.900	50.300

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Stand 30.12.2016

**Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden im Kreis Höxter
Baufertigstellungen in den Jahren 1995 bis Jahr 2015**

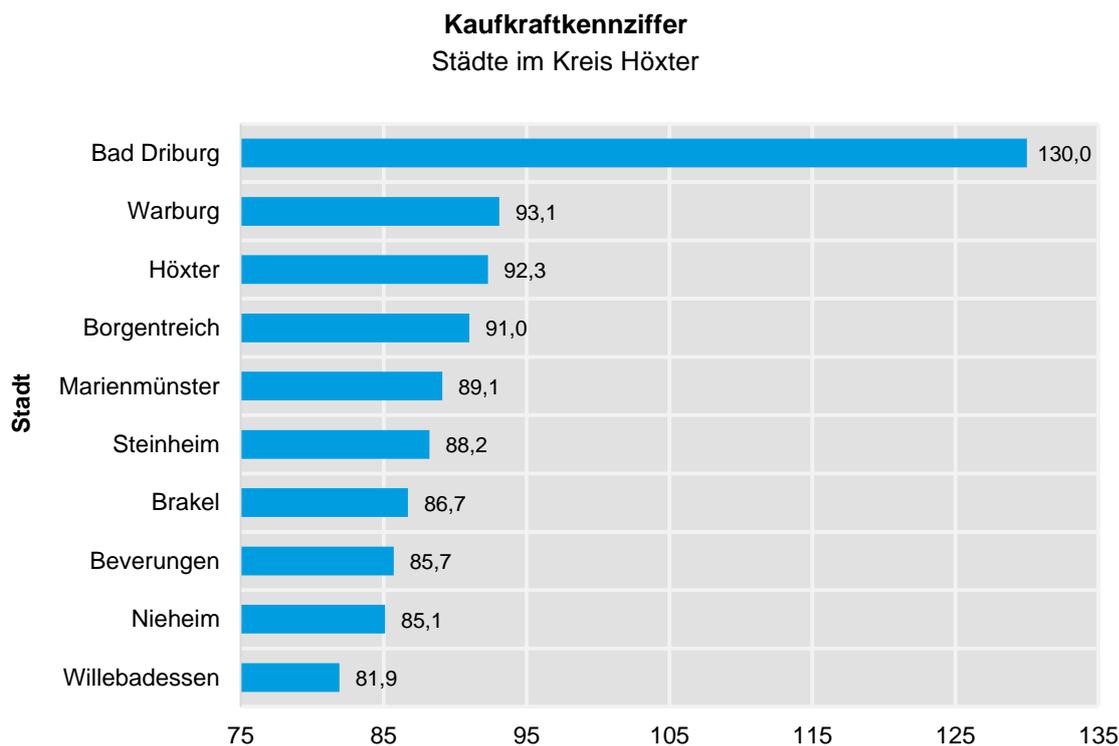
Baufertigstellung im Jahr	Wohn- und Nicht- wohngebäude	Wohnungen	Räume in Wohnungen
	Anzahl	Anzahl	Anzahl
2015	288	231	1.251
2014	306	246	1.205
2013	272	195	1.059
2012	294	180	1.068
2011	271	243	1.123
2010	177	121	729
2009	230	186	926
2008	259	172	998
2007	250	177	1.095
2006	418	352	2.019
2005	343	346	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

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW),
Stand 30.12.2016

10.4 Wirtschaftsdaten

10.4.1 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 Prozent) ausgedrückt. Kaufkraftkennziffern sind Indikatoren für das Konsumpotential einer Region. Alle Städte des Kreises Höxter weisen eine unterdurchschnittliche Pro-Kopf-Kaufkraft aus. Im Kreisvergleich sind die Bürger der Stadt Bad Driburg mit der höchsten (30) und die Bürger der Stadt Willebadessen (81,9) mit der niedrigsten Pro-Kopf-Kaufkraft ausgestattet.



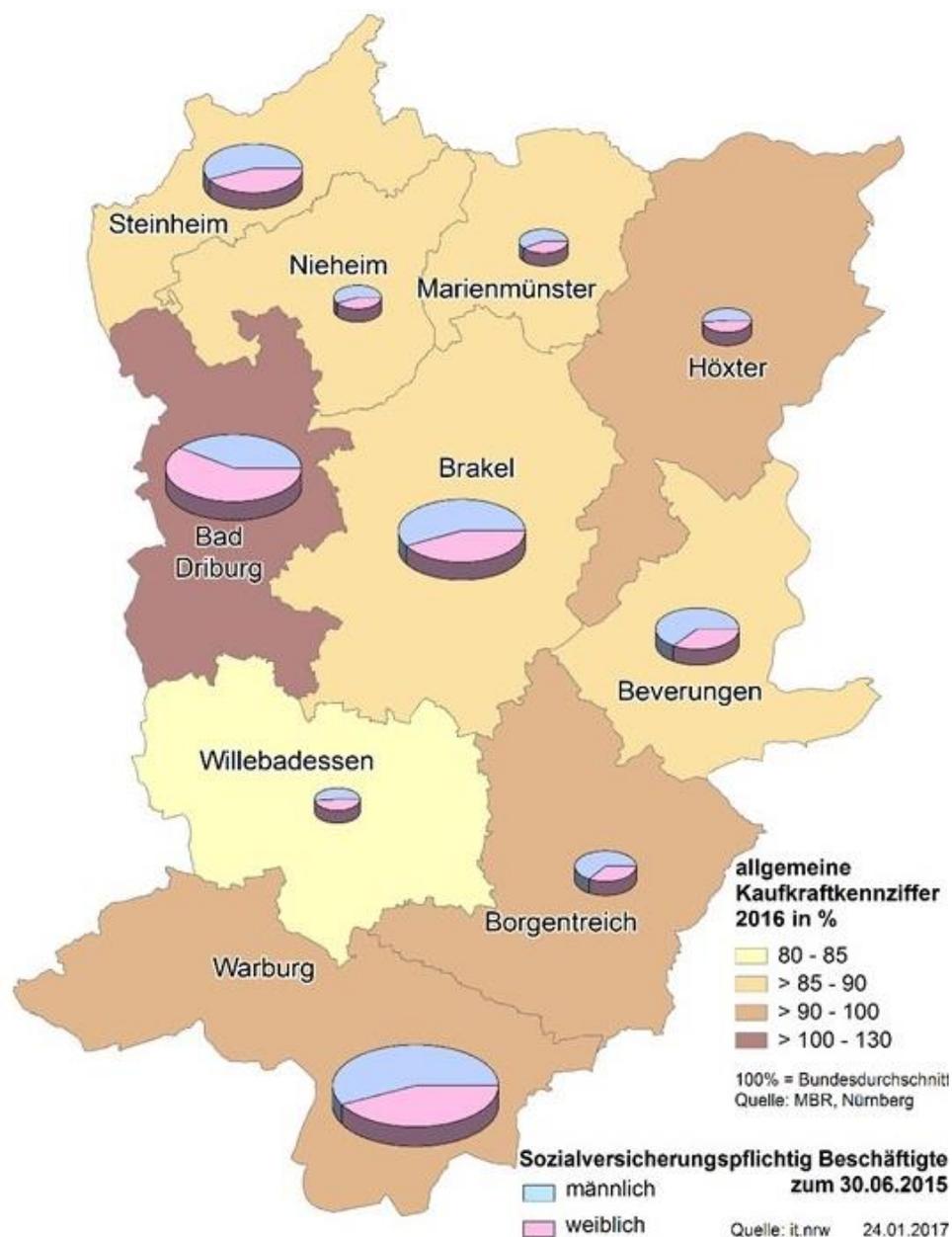
Im Vergleich zu den Vorjahresdaten konnten die meisten Städte ihre Kaufkraft steigern. Nur in Brakel, Höxter, Warburg und Willebadessen sank die Kaufkraft.

Kaufkraftkennziffer
Entwicklung seit 2013

	2013	2014	2015	2016
Bad Driburg	91,3	91,1	117,0	130,0
Beverungen	84,7	84,7	85,3	85,7
Borgentreich	90,2	90,0	90,7	91,0
Brakel	88,2	88,3	87,8	86,7
Höxter	89,7	89,8	93,2	92,3
Marienmünster	86,1	86,0	88,6	89,1
Nieheim	85,2	84,4	85,1	85,1
Steinheim	88,2	88,1	88,0	88,2
Warburg	94,9	94,2	94,6	93,1
Willebadessen	81,1	80,7	82,5	81,9
<i>Bielefeld</i>	<i>97,0</i>	<i>96,2</i>	<i>95,3</i>	<i>94,8</i>
<i>Paderborn</i>	<i>94,2</i>	<i>94,6</i>	<i>93,3</i>	<i>93,0</i>

10.4.2 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte zum 30.06.2015

	insgesamt	Geschlecht	
		männlich	weiblich
Kreis Höxter	42.600	22.704	19.896
Bad Driburg	6.382	2.687	3.695
Beverungen	2.711	1.696	1.015
Borgentreich	1.588	1.010	578
Brakel	5.635	3.149	2.486
Höxter	10.597	5.462	5.135
Marienmünster	1.052	603	449
Nieheim	1.016	572	444
Steinheim	3.647	2.022	1.625
Warburg	9.038	5.024	4.014
Willebadessen	934	479	455



11 Kommunale Baulandangebote

11.1 Angebot an kommunalem Wohnbauland

Nach Mitteilung der kreisangehörigen Städte kann im Jahr 2017 voraussichtlich das nachfolgend aufgeführte kommunale Wohnbauland bereitgestellt werden (Kaufpreise ohne Erschließungsbeiträge und kommunale Nebenkosten nach Angabe der Städte).

Bad Driburg

Stadt/ Stadtteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis Euro/m ²
Kernstadt	Hilgenbach/Gerkenberg	2	70,00
Kernstadt	2.BA Arnold-Janssen-Ring	20	85,00
Alhausen	Schönekamp/Wiebusch	16	35,00
Dringenberg	Zum Seegrund	3	25,00
Herste	Zum Spitzenberg	4	28,00
Kühlsen	Zum Fielefeld	3	12,00
Langeland	Horner Straße	3	12,00
Pömbsen	Wilhelm-Finkeldey-Straße	3	12,00
Reelsen	Fischreiherweg	6	26,00

Beverungen

Stadt/ Stadtteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis Euro/m ²
Kernstadt	Selsberg	1	30,15
Kernstadt	Selsberg Erbbaugrundstücke	20	1,45/m ² pro Jahr (Erbbauzins)
Drenke	Hellenbusch	7	12,80
Haarbrück	Bornegrund	9	11,50
Herstelle	Benediktstraße/ Bonifatiusweg	1	15,35
Jakobsberg	Vor der Hort	3	11,00
Tietelsen	Am Grundberg	2	10,25
Tietelsen	Bruchhauser Weg	3	10,25
Würgassen	Max-Planck-Straße	3	17,90

Borgentreich

Stadt/ Stadtteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis Euro/m²
Kernstadt	Am Burgfeld	15	18,00
Borgholz	Kohlwiese	5	10,50
Bühne	Wemme	9	9,00
Großeneder	Strohbrede	5	10,00
Körbecke	Sommerbreite	3	7,50
Körbecke	Am Heiberg	2	7,50
Lütgeneder	Niederes Feld	4	7,50
Manrode	Kalsbreite	5	7,50
Muddenhagen	Höpperberg	7	7,50
Natingen	Erdbeerbusch	8	7,50
Natzungen	Am Prozessionsweg	4	7,50
Rösebeck	Grasebicke	1	7,50
Rösebeck	Wuppenstücke-Ost	5	7,50

Brakel

Stadt/ Stadtteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis Euro/m²
Kernstadt	Brunnenallee	1	51,00
Kernstadt	Brunnenallee	2	54,80
Kernstadt	Brunnenallee	2	56,80
Kernstadt	Brunnenallee	4	59,00
Kernstadt	Brunnenallee	12	60,00
Beller	Gründer Grund	3	10,00
Bellersen	Ferienhausgebiet beim Wohnmobilhafen	2	15,00
Bellersen	Südhang	5	25,00
Bökendorf	Oberdorf/ Am Wüllenberg	2	18,50
Erkeln	Gelbe Breite	1	14,25
Erkeln	Rhedertal	3	14,50
Erkeln	Rhedertal	3	16,70
Frohnhausen	Borgentreicher Weg	5	10,00
Gehrden	Kattenfeld	1	12,78
Hembsen	Im Märsch	2	18,60
Hembsen	Im Märsch	5	22,00

Istrup	Dorfmitte	4	22,00
Schmechten	Fillerkuhle	1	12,50
Siddessen	Sonnenbreite	2	10,00

Höxter

Stadt/ Stadtteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis Euro/m ²
Bödexen	Karl-Krug-Weg	10	20,45
Bruchhausen	Dahnefeldweg	3	23,00
Fürstenau	Steinbachtal	3	20,45
Godelheim	Am Maibach	11	27,00

Marienmünster

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

Nieheim

Stadt/ Stadtteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis Euro/m ²
Kernstadt	In den langen Breiten	3	13,00
Kernstadt	Auf der Böschsburg	5	18,00
Kernstadt	Am Friedhof	5	23,78
Entrup	Lahwiesen	4	10,50
Eversen	Panzenberg	4	9,00
Holzhausen	Kohlhof	8	10,00
Holzhausen	Alte Siedlung	2	5,50

Merlsheim	Große Wiesen	7	10,50
Oeynhaus	Mühlenfeld	11	12,50
Sommersell	Siedlung (inkl. Erw.)	4	9,00
Sommersell	Ehem. Schule	2	9,00

Steinheim

Stadt/ Stadtteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis Euro/m ²
Kernstadt	Steinwarts Feld I	3	29,40
Kernstadt	Steinwarts Feld II	9	29,80
Bergheim	Fettpott	18	16,00
Rolfzen	Entruper Weg	6	15,00
Sandebeck	Gerskamp	6	21,00
Vinsebeck	Galgenbusch	9	16,00

Warburg

Stadt/ Stadtteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis Euro/m ²
Kernstadt	HPZ St. Laurentius-Warburg	9	87,50
Bonenburg	Südlich des Hollberges	10	16,36
Bonenburg	An Der Naure	2	10,23
Calenberg	Fillerkuhle	2	20,00
Calenberg	Wormelner Berg I + II	5	16,50
Daseburg	Westlich der Huedaer Straße II	6	20,00
Dössel	Pöppelhöfenweg/ Finkenweg	1	11,25
Germete	Am Westerberg	8	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	2	25,00
Rimbeck	Am Sonnenhang	4	23,00
Scherfede	Nördlich der Trift	2	21,50
Welda	Iberg II	10	21,00
Wormeln	Nordstraße	3	k.A.

Willebadessen

Stadt/ Stadtteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis Euro/m²
Kernstadt	Hurst II	1	16,00
Altenheerse	Auf der Worth	12	13,00
Borlinghausen	Böls Breite	16	12,00
Eissen	Auf den Siekhöfen	3	13,00
Eissen	Auf den Siekhöfen	3	13,00
Engar	Hahnenberg	14	10,00
Löwen	Lindenstraße	1	9,00
Niesen	Liethof	3	9,00
Peckelsheim	Bruchhöfe Nord	3	15,00

11.2 Angebot an kommunalen Gewerbe-/Industrieflächen

Nach Mitteilung der kreisangehörigen Städte kann im Jahr 2017 voraussichtlich das nachfolgend aufgeführte kommunale Gewerbe-/Industrieland bereitgestellt werden (Kaufpreise inklusive Erschließungsbeiträge und kommunale Nebenkosten nach Angabe der Städte).

Stadt/ Stadtteil	Baugebiet	Fläche m²	voraussichtlicher Kaufpreis Euro/m²
Bad Driburg			
Bad Driburg	Brakeler Straße	6.000	60,00
Bad Driburg	Brakeler Straße	4.700	30,00
Bad Driburg	Kochs Kämpe	4.700	33,00
Herste	Herstiestraße	8.000	15,00
Borgentreich			
Borgholz	Industrie und Gewerbegebiet Am Spiegelberg	67.728	13,20
Brakel			
Brakel	Brakel-West-Riesel	1.500	13,50
Höxter			
Höxter	Gewerbegebiet Zur Lüre	23.000	28,65
Fürstenau	Gewerbegebiet Fürstenau	8.700	14,04
Stahle	Wirtschaftspark Höxter	35.000	19,50
Marienmünster			
Vörden	Beb.-Plan Nr. 10	19.500	9,00
Nieheim			
Nieheim	Gewerbegebiete Nieheim	21.700	8,39
Steinheim			
Steinheim	Wöbbeler Straße	25.000	22,00 bis 57,00

Allgemeine Informationen, Antragsformulare, Gebühren des Gutachterausschusses usw. sind im Internet unter www.gars.nrw abrufbar.

12.2 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 14 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

Stefanie Wolter, Finanzamt Warburg

Heike Nolte, Finanzamt Warburg

12.3 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@hvbh.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
in der **Stadt Paderborn**

Pontanusstraße 55

33102 Paderborn

Telefon: 05251/88 1685

Telefax: 05251/88 2062

E-Mail: gutachterausschuss@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

12.4 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

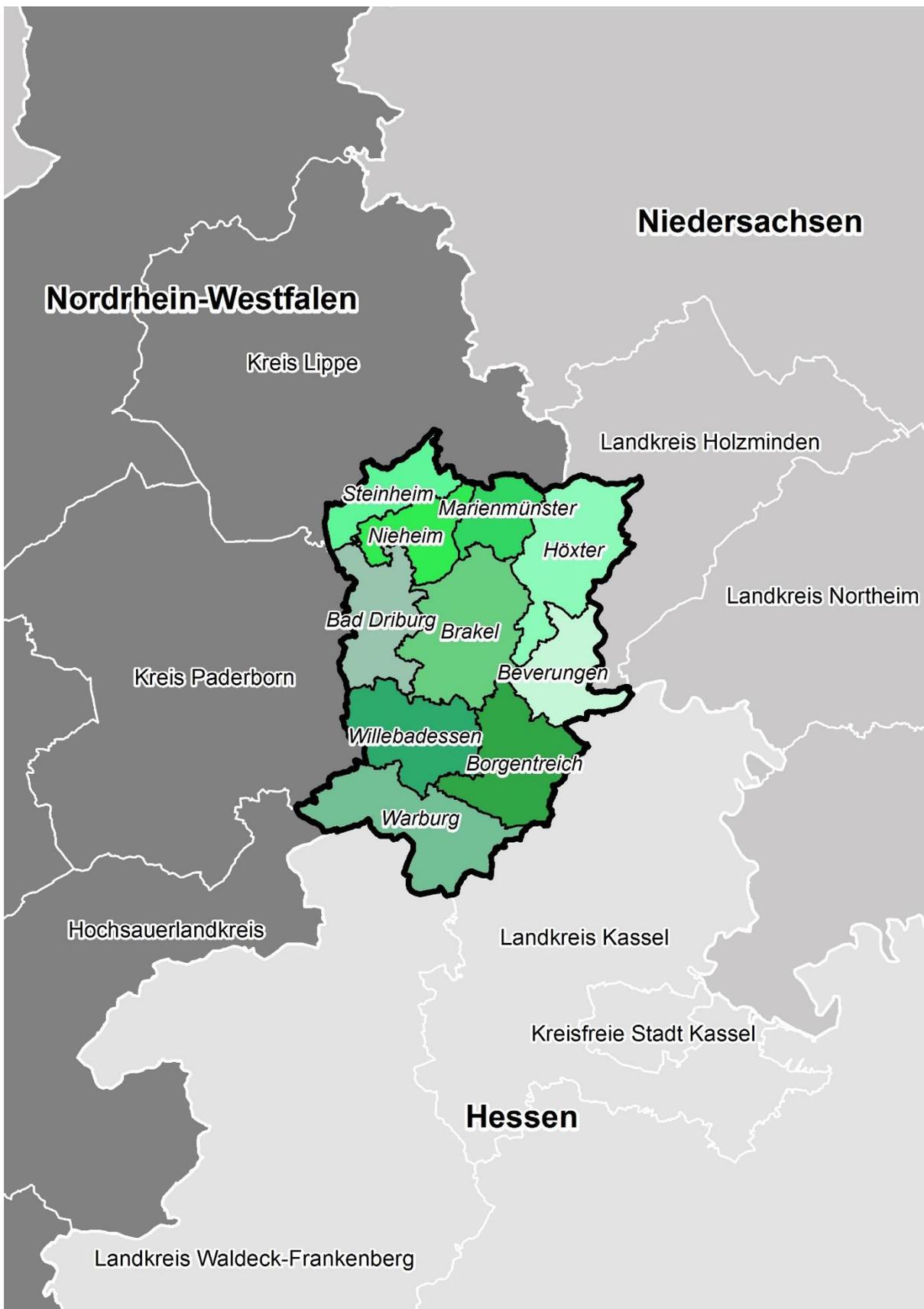
als gedruckte Ausgabe zu einem Preis von 30,00 EUR bezogen werden.

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 EUR.

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



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Höxter

www.boris.nrw.de

