



Grundstücksmarktbericht 2021
für den Kreis Höxter

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 46 EUR je Exemplar (Nr. 5.3.2.2 des Kostentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

Bildnachweis

Foto auf der Einbandvorderseite: Amtsgericht Höxter (© Thomas Hampel, Stadt Höxter)

Foto auf der Einbandrückseite: Blick auf das Kreishaus II in Höxter, Moltkestraße 12 (© Kreis Höxter)

Lizenz

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die „*Datenlizenz Deutschland –Zero – Version 2.0*“ (dl-de/zero-2-0). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig. Der Lizenztext ist unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehbar.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Höxter

Grundstücksmarktbericht 2021

Berichtszeitraum 01.01.2020 – 31.12.2020

Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Kreis Höxter mit den Städten:

Bad Driburg
Beverungen
Borgentreich
Brakel
Höxter
Marienmünster
Nieheim
Steinheim
Warburg
Willebadessen



Inhaltsverzeichnis

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	7
2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	9
3 Umsätze	13
3.1 Gesamtumsatz	14
3.2 Unbebaute Grundstücke	16
3.3 Bebaute Grundstücke	16
3.4 Wohnungs- und Teileigentum	17
3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	18
4 Unbebaute Grundstücke	19
4.1 Individueller Wohnungsbau	21
4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	24
4.3 Gewerbliche Bauflächen	25
4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	27
4.4.1 Landwirtschaftlich genutzte Flächen	27
4.4.2 Forstwirtschaftlich genutzte Flächen	32
4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	33
4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke	34
4.6.1 Künftige Verkehrsflächen aus landwirtschaftlichen Nutzflächen	34
4.6.2 Besondere land- und forstwirtschaftliche Flächen	34
4.6.3 Gartenland	35
4.6.4 Unselbständige Teilflächen	35
4.7 Bodenrichtwerte	37
4.7.1 Definition und allgemeine Erläuterungen	37
4.7.2 Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte	39
4.7.3 Resthofstellen, Bauernhäuser	39
4.7.4 Gewerbeland im Innenbereich	39
4.7.5 Großflächiger Einzelhandel	39
4.7.6 Gewerbeland direkt an einer Ein- bzw. Ausfallstraße	39
4.7.7 Sondergebiete	40
4.7.8 Gartenland und sonstige nicht bebaubare Flächen im Innenbereich	40
4.7.9 Wohnbauflächen im Außenbereich	40
4.7.10 Gewerblich, land- und forstwirtschaftlich genutzte Bauflächen im Außenbereich	40
4.7.11 Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	40
4.7.12 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	41
4.7.13 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	41
4.7.14 Gutachterausschuss-Redaktions-System (GARS.NRW)	44
4.7.15 Gebietstypische Bodenrichtwerte	45
4.7.16 Bodenrichtwerte für baureifes Bauland zum Stichtag 01.01.2021	45
4.7.17 Bodenrichtwerte für Acker-, Grünland und Waldboden zum Stichtag 01.01.2021	50
4.7.18 Umrechnungskoeffizienten	55
4.7.19 Geschossflächenzahl (GFZ) und Grundflächenzahl (GRZ)	55
4.7.20 Grundstücksgröße	55
4.7.21 Grundstückstiefe	55
4.7.22 Erschließungsqualität	56
4.7.23 Umrechnungsfaktoren für Ackerland	57
4.7.24 Indexreihen	58
4.7.25 Indexreihen für Wohnbauland	58

5	Bebaute Grundstücke	61
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	63
5.1.1	Durchschnittspreise	64
5.1.2	Indexreihe	70
5.1.3	Sachwertfaktoren	71
5.1.4	Liegenschaftszinssätze	74
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	77
5.2.1	Durchschnittspreise	78
5.2.2	Liegenschaftszinssätze	79
5.2.3	Rohetragsfaktor	80
5.3	Gemischt genutzte Gebäude	81
5.3.1	Durchschnittspreise	81
5.3.2	Liegenschaftszinssatz	81
5.4	Büro- und Verwaltungsgebäude	82
5.4.1	Durchschnittspreise	82
5.4.2	Liegenschaftszinssatz	82
5.5	Handelsgebäude	83
5.5.1	Durchschnittspreise	83
5.5.2	Liegenschaftszinssatz	83
5.6	Gewerbe- und Industrieobjekte	84
5.6.1	Durchschnittspreise	84
5.6.2	Liegenschaftszinssatz	84
5.7	Sonstige bebaute Grundstücke	85
5.8	Garagen, Tiefgaragenstellplätze, Stellplätze	85
6	Wohnungs- und Teileigentum	86
6.1	Wohnungseigentum	87
6.1.1	Durchschnittspreise	89
6.1.2	Liegenschaftszinssatz	91
6.1.3	Rohetragsfaktoren	91
6.2	Teileigentum	92
7	Erbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke	92
7.1	Bestellung neuer Erbaurechte	93
7.2	Erbaurechte und Wohnungserbaurechte	94
7.3	Erbaurechtsgrundstücke	95
8	Modellbeschreibungen	95
8.1	Sachwertdaten	95
8.1.1	Sachwertmodell	95
8.1.2	Definitionen und Hinweise zum Sachwertmodell	96
8.1.3	Normalherstellungskosten	100
8.1.4	Gebäudestandard	102
8.1.5	Ermittlung des Kostenkennwertes und der Gebäudestandardkennzahl	104
8.1.6	Gesamtnutzungsdauer	105
8.1.7	Restnutzungsdauer nach Modernisierungen	105
8.1.8	Handhabung der NHK 2010 in Dachgeschossen	110
8.1.9	Mischkalkulation nach Nr. 4.1.1.6 SW-RL	113
8.1.10	Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste Bauteile	114
8.1.11	Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF)	115

8.1.12 Alterswertminderung	116
8.2 Ertragswertdaten	116
8.2.1 Ertragswertmodell	116
8.2.2 Definitionen und Hinweise zum Ertragswertmodell	117
8.2.3 Liegenschaftszinssätze, Hinweise und Zusammenfassung	119
8.2.4 Rohertrag	120
8.2.5 Bewirtschaftungskosten	121
9 Mieten	122
9.1 Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen in der Stadt Höxter	122
9.2 Mietwertübersicht für freifinanzierte Wohnungen Stand 01.01.2021	125
9.3 Mieten für Einfamilienhäuser	131
9.4 Mietansätze für Gewerbeimmobilien	135
10 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	136
10.1 Räumliche Einordnung / Eckdaten / Geschichte	136
10.2 Bevölkerung	136
10.2.1 Bevölkerungsdichte	137
10.2.2 Einwohner in den Kernstädten und Ortschaften der 10 kreisangehörigen Städte	137
10.2.3 Bevölkerungsentwicklung seit 1975	142
10.2.4 Lebenserwartung	143
10.3 Strukturdaten Bauen und Wohnen	144
10.3.1 Flächennutzung	144
10.3.2 Bestand an Wohngebäuden	146
10.3.3 Baufertigstellungen von Wohn- und Nichtwohngebäuden	147
10.4 Wirtschaftsdaten	148
10.4.1 Kaufkraft	148
10.4.2 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte zum 31.12.2019	149
11 Kommunale Baulandangebote	150
11.1 Wohnbauland	150
11.2 Gewerbe-/Industriebauland	154
12 Kontakte und Adressen	155
12.1 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	155
12.2 Mitglieder des Gutachterausschusses	156
12.3 Anschriften der benachbarten Gutachterausschüsse	157
12.4 Internet	158
13 Auszug aus der Kostenordnung	158

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist ein vom Land Nordrhein-Westfalen als Behörde eingesetztes neutrales und 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 Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO 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 Ermittlung und Veröffentlichung von Immobilienrichtwerten,
- 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 Landesbehörde 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 Köln.

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichts NRW,
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag,
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt BORIS.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.

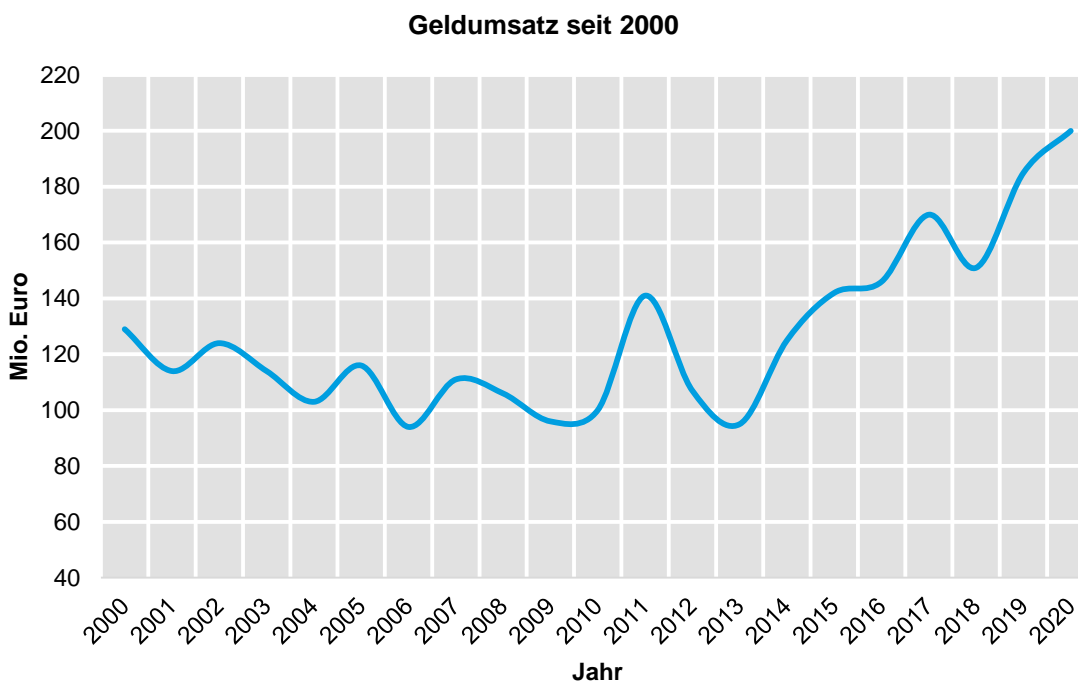
Die Erstattung von Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

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



2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Im Jahr 2020 wurden im Kreis Höxter 1.937 Kauffälle über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum mit einem Geldumsatz von 200 Millionen Euro und einem Flächenumsatz von 615 Hektar registriert. Die Anzahl der Kauffälle ist gegenüber dem Vorjahr (1.922) um 1 Prozent, der Geldumsatz (Vorjahr 185 Millionen Euro) um 8 Prozent und der Flächenumsatz (Vorjahr 487 Hektar) um 26 Prozent gestiegen. In den letzten 20 Jahren lag der Geldumsatz auf dem Immobilienmarkt im Kreis Höxter noch nie so hoch wie 2020.



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

587 gebrauchte **Ein- und Zweifamilienhäuser** wurden gekauft. Dies ist der höchste Stand seit Beginn der systematischen Erfassung in den 1970er Jahren. Im Mittel der Jahre 2000 bis 2020 wurden im Kreis Höxter jährlich 408 Ein- und Zweifamilienhäuser gekauft. Im Jahr 2020 lag die Anzahl der Kauffälle 44 Prozent über diesem langjährigen Mittelwert und 13 Prozent über dem Vorjahr.

Der Geldumsatz hat im Jahr 2020 mit 81,64 Mio. EUR den bisherigen Höchststand aus dem Jahr 2019 (67,04 Mio. EUR) um 22 Prozent übertroffen.

Die Preise für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser sind im gesamten Kreisgebiet gestiegen. Im Mittel musste im Jahr 2020 für ein gebrauchtes Ein- und Zweifamilienhaus 10.000 EUR mehr bezahlt werden als im Vorjahr. Deutliche Preissteigerungen ergaben sich insbesondere in den Kernstädten. In Bad Driburg lag die Preissteigerung bei 15 Prozent und in den übrigen Kernstädten zwischen 9 und 12 Prozent.

Trotz Preissteigerung können im landesweiten Vergleich gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreis Höxter weiterhin günstig erworben werden. Im Jahr 2020 lagen 43 Prozent aller gekauften Ein- und Zweifamilienhäuser in der Preiskategorie bis 100.000 EUR, 36 Prozent in der Preiskategorie über 100.000 EUR bis 200.000 EUR, 17 Prozent in der Preiskategorie über 200.000 EUR bis 300.000 EUR und nur 4 Prozent in der Preiskategorie über 300.000 EUR.

Im Mittel hatten die gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäuser eine Wohnfläche von 158 m², standen auf einem 695 m² großen Grundstück, hatten einen Ausstattungsstandard, der der Baujahreskategorie Mitte der 1970er Jahre entspricht und kosteten 139.000 EUR.

Im Kreisgebiet lagen die mittleren Kaufpreise für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser in den Kernstädten bei 168.000 EUR und somit 45 Prozent über den mittleren Preisen in den Dörfern (116.000 EUR). Das Preisniveau fällt in den dörflichen Lagen insbesondere bei älteren Häusern mit unterdurchschnittlichem Ausstattungsstandard stark ab.

Von den im Jahr 2020 gekauften 587 Ein- und Zweifamilienhäusern stehen 263 in einer Kernstadt und 324 in einem Dorf.

Im Berichtsjahr 2020 wurden 31 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.

138 **Eigentumswohnungen** wurden gekauft. Der Geldumsatz betrug 14,00 Mio. EUR und der Wohnflächenumsatz 10.677 m². Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl um 15 Prozent und der Wohnflächenumsatz um 10 Prozent gesunken. Der Geldumsatz ist hingegen um 15 Prozent gestiegen.

Im Mittel wurde 2020 für eine gebrauchte Eigentumswohnung 920 EUR/m² Wohnfläche (Vorjahr 820 EUR/m²) und für eine neu erstellte Eigentumswohnung 2.760 EUR/m² Wohnfläche (Vorjahr 2.630 EUR/m²) bezahlt.

Je nach Lage und Ausstattungsstandard streuen die Preise stark. In den einfachen Lagen wurden bei unterdurchschnittlichem Ausstattungsstandard für Altbauwohnungen Preise von unter 400 EUR/m² Wohnfläche registriert. In den besten Lagen wurden bei gutem Ausstattungsstandard für Neubauwohnungen bis zu 3.000 EUR/m² Wohnfläche gezahlt. In diesen Preisangaben sind die Wertanteile ggf. vorhandener Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Pkw-Stellplätze nicht enthalten.

Die Preise für Eigentumswohnungen in neu erstellten Eigentumswohnanlagen sind gegenüber dem Vorjahr im Mittel um 5 Prozent gestiegen. Die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) sind um 12 Prozent gestiegen.

Im Berichtsjahr 2020 wurden 36 Prozent aller Käufe von Personen getätigt, deren postalische Adresse nicht im Kreis Höxter liegt. Im Mittel waren die Käufer einer Eigentumswohnung 45 Jahre und die Verkäufer 58 Jahre alt.

50 gebrauchte **Mehrfamilienhäuser** wurden für insgesamt 11,08 Mio. EUR gekauft. Gegenüber dem Vorjahr (59 Kauffälle und 13,93 Mio. EUR Geldumsatz) ergab sich bei der Anzahl der Kauffälle und beim Geldumsatz ein Rückgang.

54 gebrauchte **gemischt genutzte Gebäude** wurden für insgesamt 17,87 Mio. EUR gekauft. Es handelt sich hierbei um Wohn- und Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Anteil über 20 % vom Mietertrag. Gegenüber dem Vorjahr (28 Kauffälle bei einem Gesamtumsatz von 6,90 Mio. EUR) sind die Umsatzzahlen deutlich gestiegen.

4 gebrauchte **Büro- und Verwaltungsgebäude** wurden für insgesamt 1,16 Mio. EUR gekauft (Vorjahr 2 Kauffälle und 0,35 Mio. EUR Geldumsatz).

6 gebrauchte **Handelsgebäude** wurden für insgesamt 5,28 Mio. EUR gekauft (Vorjahr 3 Kauffälle und 11,86 Mio. EUR Geldumsatz). Handelsgebäude sind vielfältig und umfassen Lebensmittelmärkte, Verkaufsgeschäfte, Baumärkte, Autohäuser usw.

13 gebrauchte **Gewerbe- und Industrieobjekte** wurden für insgesamt 2,74 Mio. EUR gekauft. Gegenüber dem Vorjahr (11 Objekte und 2,37 Mio. EUR Geldumsatz) ergaben sich geringe Veränderungen.

255 **Baugrundstücke** für den individuellen Wohnungsbau wurden gekauft. Es handelt sich hierbei um baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben zumeist mit Ein- oder Zweifamilienhäusern bebaut werden sollen. Gegenüber dem Vorjahr (184) sind die Kaufzahlen deutlich um 39 Prozent gestiegen.

Die Städte im Kreis sind bestrebt, genügend Bauland für Bauwillige bereitzuhalten. Die Anzahl der kommunalen Wohnbaulandverkäufe ist deutlich gestiegen und betrug im Jahr 2020 = 136. Im Jahr 2019 lag die Anzahl bei 73 und im Mittel der letzten 10 Jahre bei 72.

Bezogen auf das gesamte Kreisgebiet wurden im Jahr 2020 von den insgesamt 255 registrierten Wohnbaulandkäufen 38 Prozent in den Kernstädten und 62 Prozent in den Ortschaften getätigt. Der mittlere abgaben- und beitragsfreie Bodenpreis betrug in den Kernstädten 76 EUR/m² und in den Ortschaften 39 EUR/m².

Die Bodenrichtwerte mussten auf Grundlage der Preisentwicklung im Mittel um 2 Prozent und teilweise um bis zu 10 Prozent angehoben werden. Der höchste Richtwert für abgaben- und beitragsfreies Wohnbauland liegt mit 177 EUR/m² in der Kernstadt Bad Driburg. In den weniger gefragten Ortschaften liegen die Bodenrichtwerte teilweise unter 25 EUR/m².

208 Hektar **Ackerland** und 37 Hektar **Grünland** wurden gekauft. Der Geldumsatz betrug beim Ackerland 6,72 Mio. EUR und beim Grünland 0,65 Mio. EUR.

Auf Grundlage der registrierten Kauffälle hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Höxter die Ackerlandrichtwerte zum Stichtag 01.01.2021 neu beschlossen. Von den über das gesamte Kreisgebiet verteilten 125 Ackerlandrichtwerten mussten 89 angehoben werden. Die Preissteigerungen lagen zwischen 0,10 EUR/m² und 0,60 EUR/m². 8 Ackerlandrichtwerte blieben unverändert. 28 Ackerlandrichtwerte wurden um 0,10 EUR/m² bis 0,20 EUR/m² gesenkt. Insgesamt ergab sich beim Ackerland ein mittlerer Preisanstieg von 9 Prozent. Im Kreisgebiet beträgt der niedrigste Ackerlandrichtwert 2,10 EUR/m² und der höchste 4,20 EUR/m².

73 Grünlandrichtwerte mussten angehoben werden. Die Preissteigerungen lagen zwischen 0,10 EUR/m² und 0,40 EUR/m². 11 Grünlandrichtwerte blieben unverändert. 41 Grünlandrichtwerte wurden um 0,10 EUR/m² bis 0,20 EUR/m² gesenkt. Insgesamt ergab sich beim Grünland ein mittlerer Preisanstieg von 10 Prozent. Im Kreisgebiet beträgt jetzt der niedrigste Grünlandrichtwert 1,30 EUR/m² und der höchste 2,30 EUR/m².

113 Hektar **Wald** wurden gekauft (Vorjahr 10 Hektar). Inklusive Aufwuchs betrug der mittlere Kaufpreis 2,76 EUR/m² (Vorjahr 1,39 EUR/m²).

Langfristige Marktbeobachtungen ergaben einen mittleren Waldbodenpreis von 0,60 EUR/m² (ohne Aufwuchs).

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 1.307 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 2020 insgesamt 1.937 Verträge zu Immobilientransaktionen zugeleitet worden. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl um 1 Prozent gestiegen. Der Geldumsatz lag mit rund 200 Mio. EUR 8 Prozent über dem Vorjahr.

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
2017	1.834	170	513
2018	1.839	151	539
2019	1.922	185	487
2020	1.937	200	615

Der Geldumsatz lag in diesem Jahrtausend noch nie so hoch wie im Jahr 2020. Im Durchschnitt der Jahre 2000 bis 2020 betrug die Anzahl der Verträge 1.673, der Geldumsatz 127 Mio. EUR und der Flächenumsatz 667 Hektar.

Von den insgesamt 1.937 registrierten Erwerbsvorgängen des Jahres 2020 entfielen 19 Prozent (366) auf die Stadt Höxter, 15 Prozent (285) auf die Stadt Bad Driburg und 13 Prozent (252) auf die Stadt Warburg.

Beim Geldumsatz zeigt sich die gleiche Rangfolge. Von den 200,50 Mio. EUR des Jahres 2020 entfielen 22 Prozent (44,00 Mio. EUR) auf die Stadt Höxter, 19 Prozent (38,88 Mio. EUR) auf die Stadt Bad Driburg und 19 Prozent (37,66 Mio. EUR) auf die Stadt Warburg.

Bedingt durch mehr oder weniger große Waldflächenverkäufe schwanken die Flächenumsätze in den einzelnen Jahren stark.

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 2018, 2019 und 2020 in den Städten

Stadt	Anzahl			Geldumsatz in Mio. Euro			Flächenumsatz in Hektar		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020
Bad Driburg	270	292	285	28,81	31,23	38,88	55,81	95,68	159,82
Beverungen	270	311	179	13,41	14,38	11,89	45,92	46,97	69,44
Borgentreich	137	111	166	5,82	7,35	9,91	38,92	32,79	65,18
Brakel	159	175	222	17,08	26,52	20,31	127,71	47,21	56,04
Höxter	373	386	366	34,62	37,29	44,00	71,27	61,42	73,38
Mariemünster	59	53	81	4,23	5,32	5,99	34,31	41,20	27,91
Nieheim	88	105	122	5,48	13,23	6,67	52,16	30,87	33,00
Steinheim	142	172	137	7,74	18,72	13,86	44,27	56,46	20,35
Warburg	247	231	252	27,20	24,25	37,66	41,66	54,91	69,40
Willebadessen	94	86	127	6,51	6,60	11,34	26,67	19,76	40,63
Kreisgebiet	1.839	1.922	1.937	150,89	184,89	200,50	538,69	487,27	615,14

Hinweis: Abweichungen in den Summen können sich durch Rundungen ergeben.

Von den 1.937 Erwerbsvorgängen des Jahres 2020 entfielen 12 auf Zuschläge bei **Zwangsversteigerungen**:

- 8 bebaute Grundstücke
- 1 Teileigentum
- 1 unbebautes baureifes Grundstück
- 2 Eigentumswohnungen

Gegenüber dem Vorjahr sind die Fallzahlen rückläufig (Vorjahr = 21, davon 15 bebaute Grundstücke, 1 Teileigentum, 1 unbebautes baureifes Grundstück und 4 land-/forstwirtschaftliche Flächen).

Entwicklung der Zwangsversteigerungszuschläge seit 2005

Jahr	Anzahl	Jahr	Anzahl	Jahr	Anzahl
2005	49	2011	42	2017	44
2006	80	2012	65	2018	37
2007	56	2013	46	2019	21
2008	68	2014	31	2020	12
2009	56	2015	59		
2010	62	2016	45		

Häufig ist in den Kaufverträgen vermerkt, dass der Verkauf durch einen **Makler** vermittelt worden ist. Im Jahr 2020 wurden so 282 Maklerbeteiligungen erfasst (Vorjahr 301).

Obwohl es sich hierbei um keine abschließende Erfassung handelt, ist zu erkennen, dass insbesondere beim Verkauf eines Ein- bzw. Zweifamilienhauses (200) sowie beim Verkauf einer Eigentumswohnung (59) professionelle Verkaufshilfe hinzugezogen wird.

3.2 Unbebaute Grundstücke

Im Jahr 2020 wurden im Kreis Höxter 808 Erwerbsvorgänge an unbebauten Grundstücken registriert. Der Geldumsatz betrug 28,95 Mio. Euro und der Flächenumsatz 501,93 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 2018, 2019 und 2020 in den Städten

Stadt	Anzahl			Geldumsatz in Mio. Euro			Flächenumsatz in Hektar		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020
Bad Driburg	85	124	99	3,34	7,07	8,91	40,18	84,77	147,37
Beverungen	73	111	73	1,20	2,09	2,05	32,08	36,25	62,27
Borgentreich	78	52	103	1,21	0,85	2,23	32,14	21,89	57,67
Brakel	72	74	94	3,64	2,35	3,60	117,80	35,36	44,42
Höxter	124	155	134	3,90	3,07	4,08	52,39	44,95	56,67
Marienmünster	27	25	41	0,97	1,61	0,94	30,77	35,90	18,82
Nieheim	50	49	58	1,49	1,09	1,56	45,66	24,09	28,22
Steinheim	86	74	56	1,90	2,04	1,51	39,35	35,89	13,96
Warburg	103	88	88	2,61	4,34	3,06	23,89	39,29	48,15
Willebadessen	39	27	62	0,96	0,57	1,00	20,50	11,36	24,37
Kreisgebiet	737	779	808	21,23	25,08	28,95	434,76	369,75	501,93

Hinweis: Abweichungen in den Summen können sich durch Rundungen ergeben.

3.3 Bebaute Grundstücke

Im Jahr 2020 wurden im Kreis Höxter 920 Erwerbsvorgänge an bebauten Grundstücken registriert. Der Geldumsatz betrug 150,77 Mio. EUR und der Flächenumsatz 110,71 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 2018, 2019 und 2020 in den Städten

Stadt	Anzahl			Geldumsatz in Mio. Euro			Flächenumsatz in Hektar		
	Jahr			Jahr			Jahr		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020
Bad Driburg	120	113	113	21,22	20,88	22,82	15,43	10,74	12,39
Beverungen	102	84	84	9,73	9,24	8,39	13,34	10,17	6,85
Borgentreich	56	57	57	4,50	6,29	7,68	6,78	10,90	7,51
Brakel	70	82	82	11,35	22,70	16,08	9,70	11,85	11,36
Höxter	185	181	181	26,48	30,81	32,42	18,31	16,29	15,72
Marienmünster	32	26	26	3,26	3,62	5,04	3,54	5,30	9,09
Nieheim	38	48	48	3,99	11,58	4,67	6,50	6,78	4,78
Steinheim	51	80	80	5,55	13,88	11,86	4,91	20,40	6,39
Warburg	124	125	125	22,37	17,66	31,45	17,62	15,55	20,82
Willebadessen	52	56	56	5,44	5,97	10,34	6,17	8,41	15,81
Kreisgebiet	830	852	920	113,89	142,62	150,77	102,31	116,39	110,71

Hinweis: Abweichungen in den Summen können sich durch Rundungen ergeben.

3.4 Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahr 2020 wurden im Kreis Höxter 187 Erwerbsvorgänge an Wohnungs- und Teileigentum registriert. Der Geldumsatz betrug 17,70 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 2018, 2019 und 2020 in den Städten

Stadt	Anzahl			Geldumsatz in Mio. Euro		
	Jahr			Jahr		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020
Bad Driburg	62	53	72	4,12	3,14	7,02
Beverungen	89	108	15	1,93	2,63	1,12
Borgentreich	3	2	0	0,11	0,20	0
Brakel	15	19	10	2,04	1,47	0,47
Höxter	58	47	43	3,62	3,18	5,37
Marienmünster	0	2	0	0	0,09	0
Nieheim	0	8	16	0	0,56	0,43
Steinheim	5	17	6	0,29	2,49	0,48
Warburg	18	17	25	2,08	2,18	2,81
Willebadessen	3	3	0	0,10	0,06	0
Kreisgebiet	253	276	187	14,29	15,99	17,70

3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Im Jahr 2020 wurden im Kreis Höxter 22 Erwerbsvorgänge an Erbbaurechten und Erbbaurechtsgrundstücken registriert. Der Geldumsatz betrug 3,08 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 2018, 2019 und 2020 in den Städten

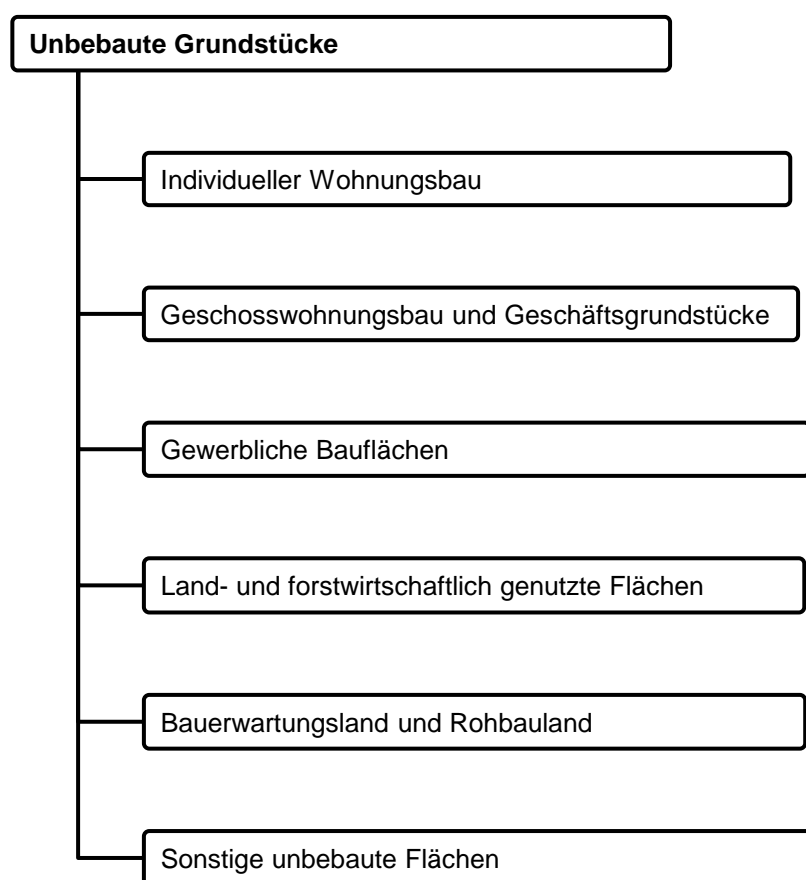
Stadt	Anzahl			Geldumsatz in Mio. Euro		
	2018	Jahr 2019	2020	2018	Jahr 2019	2020
Bad Driburg	3	2	1	0,13	0,15	0,12
Beverungen	6	8	5	0,55	0,43	0,33
Borgentreich	0	0	0	0	0	0
Brakel	2	0	3	0,05	0	0,16
Höxter	6	3	10	0,61	0,23	2,13
Marienmünster	0	0	0	0	0	0
Nieheim	0	0	0	0	0	0
Steinheim	0	1	0	0	0,32	0
Warburg	2	1	2	0,14	0,08	0,34
Willebadessen	0	0	1	0	0	0,00
Kreisgebiet	19	15	22	1,48	1,20	3,08

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.

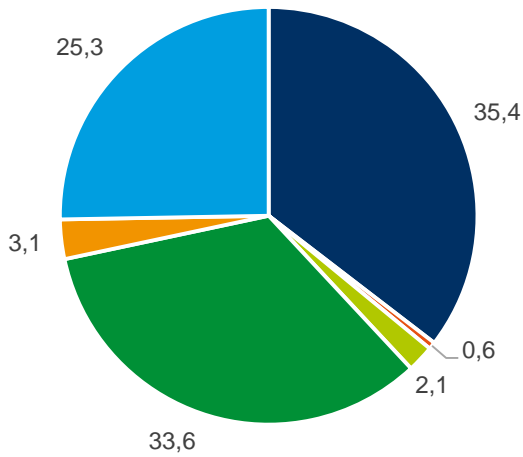
Der Teilmarkt der unbebauten Grundstücke gliedert sich in folgende sechs Kategorien:



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

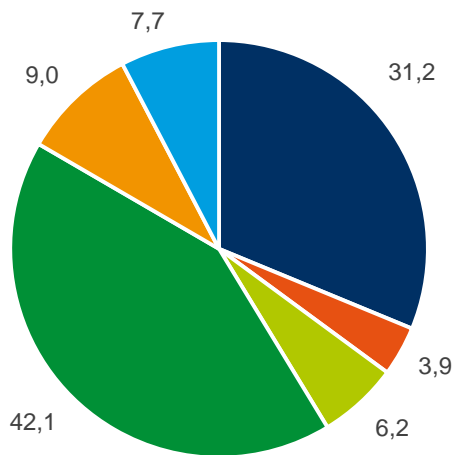
Im Jahr 2020 wurden 720 Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit einem Geldumsatz von 24,91 Mio. EUR und einem Flächenumsatz von 420,44 Hektar registriert.

Teilmarkt	Anzahl Kauffälle	Geldumsatz Mio. Euro	Flächenumsatz Hektar
Individueller Wohnungsbau	255	7,78	20,87
Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	4	0,96	2,61
Gewerbliche Bauflächen	15	1,55	9,13
Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	242	10,48	356,90
Bauerwartungs- und Rohbauland	22	2,23	9,54
Sonstige unbebaute Grundstücke	182	1,91	21,40
Summe	720	24,91	420,44



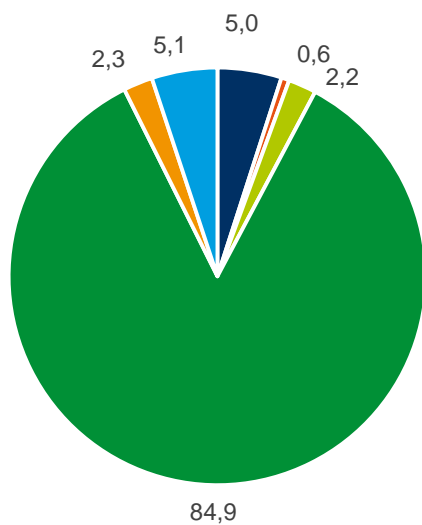
Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle in Prozent

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



Marktanteile nach Geldumsatz in Prozent

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



Marktanteile nach Flächenumsatz in Prozent

- Individueller Wohnungsbau
- Geschosswohnungsbau u. Geschäftsgrundstücke
- Gewerbliche Bauflächen
- Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen
- Bauerwartungs- 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
2001	303	6,50	21,40	32
2002	356	8,50	25,04	35
2003	314	7,26	21,93	35
2004	262	5,56	19,03	31
2005	231	5,78	16,77	35
2006	127	3,33	9,97	34
2007	136	3,70	9,50	39
2008	115	3,07	8,28	37
2009	122	3,23	8,70	37
2010	167	5,74	13,30	43
2011	170	5,97	12,97	44
2012	133	3,85	9,70	44
2013	126	3,89	9,26	42
2014	159	5,56	11,86	47
2015	149	5,19	11,12	49
2016	186	8,16	15,62	54
2017	185	8,80	16,12	48
2018	169	5,61	13,11	44
2019	184	8,17	15,89	54
2020	255	7,78	20,87	39

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 2020 wurden 255 Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau gekauft. Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Anzahl um 71 Kauffälle und der Flächenumsatz um 4,98 ha erhöht. Der Geldumsatz ist hingegen um 0,39 Mio. EUR gesunken. Dies ist darin begründet, dass im Jahr 2020 überdurchschnittlich viele Kauffälle in Gebieten mit einem niedrigen Bodenpreisniveau registriert wurden.

Im Durchschnitt der Jahre 2000 bis 2020 betrug die Anzahl der Kauffälle 203, der Geldumsatz 5,88 Mio. EUR und der Flächenumsatz 15,20 Hektar.

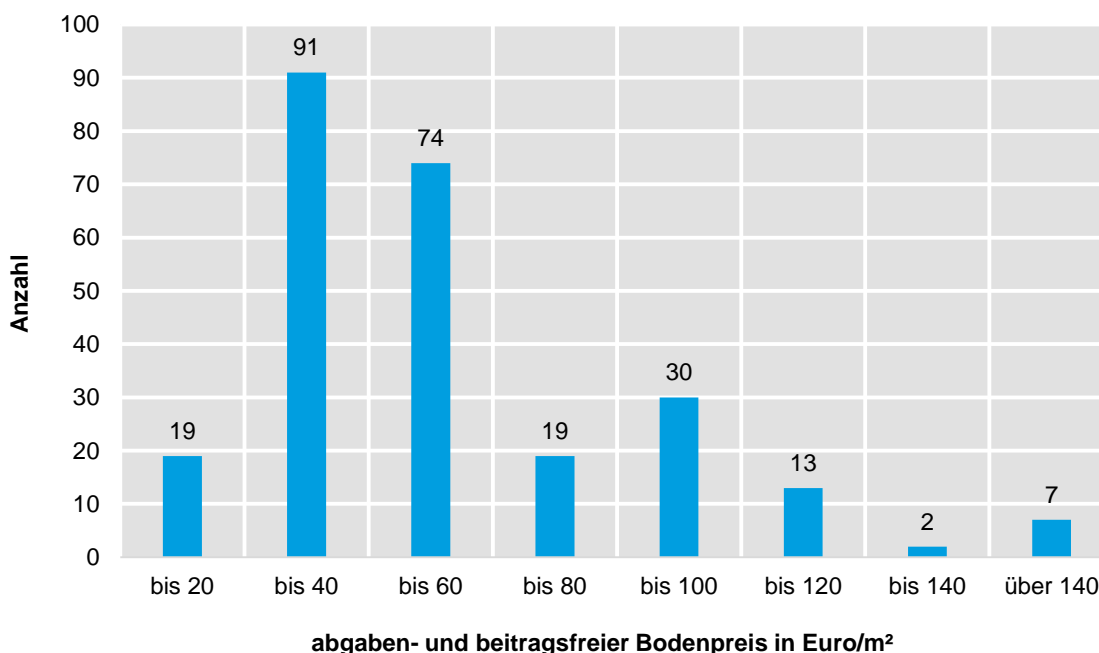
Umsätze des Jahres 2020 in den Städten

Stadt	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz	Flächenumsatz	mittlerer abgaben- und beitragsfreier Bodenpreis in Euro/m ²
		in Mio. Euro	in Hektar	
Bad Driburg	34	2,21	2,84	81
Beverungen	17	0,43	1,63	33
Borgentreich	22	0,26	1,62	38
Brakel	36	1,33	3,11	68
Höxter	28	1,18	2,30	66
Marienmünster	19	0,25	1,64	27
Nieheim	27	0,52	2,41	45
Steinheim	28	0,75	2,09	47
Warburg	25	0,60	1,61	59
Willebadessen	19	0,24	1,63	33
Kreisgebiet	255	7,78	20,87	53

Im Kreis Höxter betrug der durchschnittliche Kaufpreis für einen abgaben- und beitragsfreien Bauplatz bei einer mittleren Grundstücksgröße von 818 m² und einem mittleren Bodenpreis von ca. 53 EUR/m² etwa 43.000 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 Kostenerstattungsbeiträge gemäß § 135a BauGB (naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben) und die Abgaben für den Kanalanschluss nach dem Kommunalabgabengesetz - KAG (Aufwand für die erstmalige Herstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen ohne Hausanschlüsse) enthalten.

In dem nachfolgenden Diagramm sind die im Jahr 2020 registrierten Wohnbaulandkäufe in Preiskategorien aufgeführt. Die Angaben beziehen sich auf abgaben- und beitragsfreie Bodenpreise.

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



Von den 255 registrierten Wohnbaulandkäufen lagen 72 Prozent (184 Kauffälle) in der Preiskategorie bis 60 EUR/m² (abgaben- und beitragsfreier Bodenpreis). Bei 24 Prozent (62 Kauffälle) lag der Preis über 60 EUR/m² bis 120 EUR/m² und bei 4 Prozent (9 Kauffälle) lag der Preis über 120 EUR/m².

Bezogen auf das gesamte Kreisgebiet wurden im Jahr 2020 von den insgesamt 255 registrierten Wohnbaulandkäufen 38 Prozent in den Kernstädten und 62 Prozent in den Ortschaften getätigt. Der mittlere abgaben- und beitragsfreie Bodenpreis betrug in den Kernstädten 76 EUR/m² und in den Ortschaften 39 EUR/m². Das Verhältnis der Verkaufszahlen zwischen Kernstädten und zugehörigen Ortschaften ist in den Städten sehr unterschiedlich.

Aufteilung der Anzahl der Wohnbaulandkäufe auf die Kernstädte und Ortschaften

Stadt	Kernstädte			Ortschaften			Kernstädte und Ortschaften	
	Anzahl	% Anteil	mittlerer abgaben- und beitragsfreier Bodenpreis in Euro/m ²	Anzahl	% Anteil	mittlerer abgaben- und beitragsfreier Bodenpreis in Euro/m ²	Anzahl	mittlerer abgaben- und beitragsfreier Bodenpreis in Euro/m ²
Bad Driburg	15	44	122	19	56	49	34	81
Beverungen	1	6	54	16	94	32	17	33
Borgentreich	13	59	49	9	41	22	22	38
Brakel	20	56	95	16	44	35	36	68
Höxter	3	11	117	25	89	60	28	66
Marienmünster/ Vörden	7	37	24	12	63	29	19	27
Nieheim	18	67	54	9	33	26	27	45
Steinheim	9	32	60	19	68	40	28	47
Warburg	10	40	93	15	60	35	25	59
Willebadessen	1	5	29	18	95	33	19	33
Kreis Höxter	97	38	76	158	62	39	255	53

Differenzierte Angaben über das Bodenpreisniveau in den einzelnen Städten und Ortschaften können den Bodenrichtwertübersichten im Kapitel 4.7.16 entnommen werden.

Die Städte im Kreis Höxter sind bestrebt, genügend Bauland für Bauwillige bereitzuhalten (kommunales Bauland). Die Städte, 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 2020 wurden im Kreisgebiet 136 kommunale Wohnbauflächen gekauft. Der Marktanteil der Städte am Verkauf von Wohnbaugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau beträgt somit 53

Prozent (von insgesamt 255 Verkäufen). Gegenüber dem Vorjahr (73) ist die Anzahl der kommunalen Wohnbaulandverkäufe um 86 Prozent gestiegen.

Vielfach fördern die Städte zudem den Kauf eines leer stehenden Hauses. 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
2017	65
2018	76
2019	73
2020	136

Die im Jahr 2020 registrierten 136 kommunalen Wohnbaulandverkäufe verteilten sich auf die einzelnen Städte wie folgt:

Stadt	Anzahl
Bad Driburg	14
Beverungen	5
Borgentreich	17
Brakel	15
Höxter	3
Marienmünster	17
Nieheim	23
Steinheim	11
Warburg	15
Willebadessen	16

Auch für das Jahr 2021 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 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 2020 wurden vier Kauffälle mit einem Gesamtumsatz von 0,96 Mio. EUR registriert.

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
2017	30	2,7	11,6
2018	41	2,2	15,6
2019	26	1,7	11,3
2020	15	1,5	9,1

Umsätze des Jahres 2020 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	3	0,49	1,62	35
Beverungen	0			
Borgentreich	0			
Brakel	0			
Höxter	1	0,29	1,50	24
Marienmünster	2	0,09	1,05	12
Nieheim	2	0,06	0,60	10
Steinheim	4	0,44	2,38	22
Warburg	2	0,13	1,53	8
Willebadessen	1	0,05	0,45	11
Kreisgebiet	15	1,55	9,13	19

Hinweis: Abweichungen in den Summen können sich durch Rundungen ergeben.

Im Jahr 2020 wurden im Kreisgebiet 15 Verkaufsfälle registriert. Der Geldumsatz betrug 1,55 Mio. EUR und der Flächenumsatz 9,13 Hektar.

Im Mittel wurde beitragsfreies Gewerbeland zu ca. 19 EUR/m² (Vorjahr 18 EUR/m²) gekauft (inklusive Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB, Kostenerstattungsbeiträge nach § 135a BauGB und Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz).

Wie die Wohnbaulandpreise streuen auch die Gewerbebaulandpreise im Kreisgebiet sehr stark. In Gebieten mit hohen Wohnbaulandpreisen liegen die Gewerbebaulandpreise in aller Regel höher als in Gebieten mit niedrigen Wohnbaulandpreisen. Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um 6 Prozent und der Flächenumsatz um 19 Prozent gesunken.

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 2020 gekauften Gewerbe-/ Industriegrundstücke betrug 6.084 m² (Vorjahr 4.359 m²).

Die Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen in den einzelnen Städten können der Bodenrichtwertübersicht im Kapitel 4.7.16 entnommen werden. Neben den hier aufgeführten Städten bzw. Stadtteilen mit Gewerbeflächen 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 2021 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 690,41 km² bzw. 57 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. Leicht abgeschwächt setzte sich dieser Trend auch im Berichtsjahr 2020 fort.

Im Jahre 2020 wurden im Kreisgebiet 149 Ackerlandflächen und 80 Grünlandflächen im gewöhnlichen Grundstücksverkehr veräußert. Bei einem Flächenumsatz von insgesamt 244,23 Hektar (Ackerland = 207,52 Hektar, Grünland = 36,72 Hektar) betrug der Geldumsatz 7,37 Mio. EUR (Ackerland = 6,72 Mio. EUR, Grünland = 0,65 Mio. EUR).

Auf Grundlage der registrierten Kauffälle hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Höxter die Ackerlandrichtwerte zum Stichtag 01.01.2021 neu beschlossen. Von den über das gesamte Kreisgebiet verteilten 125 Ackerlandrichtwerten mussten 89 angehoben werden. Die Preissteigerungen lagen zwischen 0,10 EUR/m² und 0,60 EUR/m². 8 Ackerlandrichtwerte blieben unverändert. 28 Ackerlandrichtwerte wurden um 0,10 EUR/m² bis 0,20 EUR/m² gesenkt. Insgesamt ergab sich beim Ackerland ein mittlerer Preisanstieg von 9 Prozent. Im Kreisgebiet beträgt der niedrigste Ackerlandrichtwert 2,10 EUR/m² und der höchste 4,20 EUR/m².

Auf Grundlage der registrierten Kauffälle hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Höxter die Grünlandrichtwerte zum Stichtag 01.01.2021 neu beschlossen. Von den über das gesamte Kreisgebiet verteilten 125 Grünlandrichtwerten mussten 73 angehoben werden. Die Preissteigerungen lagen zwischen 0,10 EUR/m² und 0,40 EUR/m². 11 Grünlandrichtwerte blieben unverändert. 41 Grünlandrichtwerte wurden um 0,10 EUR/m² bis 0,20 EUR/m² gesenkt. Insgesamt ergab sich beim Grünland ein mittlerer Preisanstieg von 10 Prozent. Im Kreisgebiet beträgt jetzt der niedrigste Grünlandrichtwert 1,30 EUR/m² und der höchste 2,30 EUR/m².

Die nachfolgenden Tabellen zeigen die in den Jahren 2016 bis 2020 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 2016 bis 2020
in Euro/m²

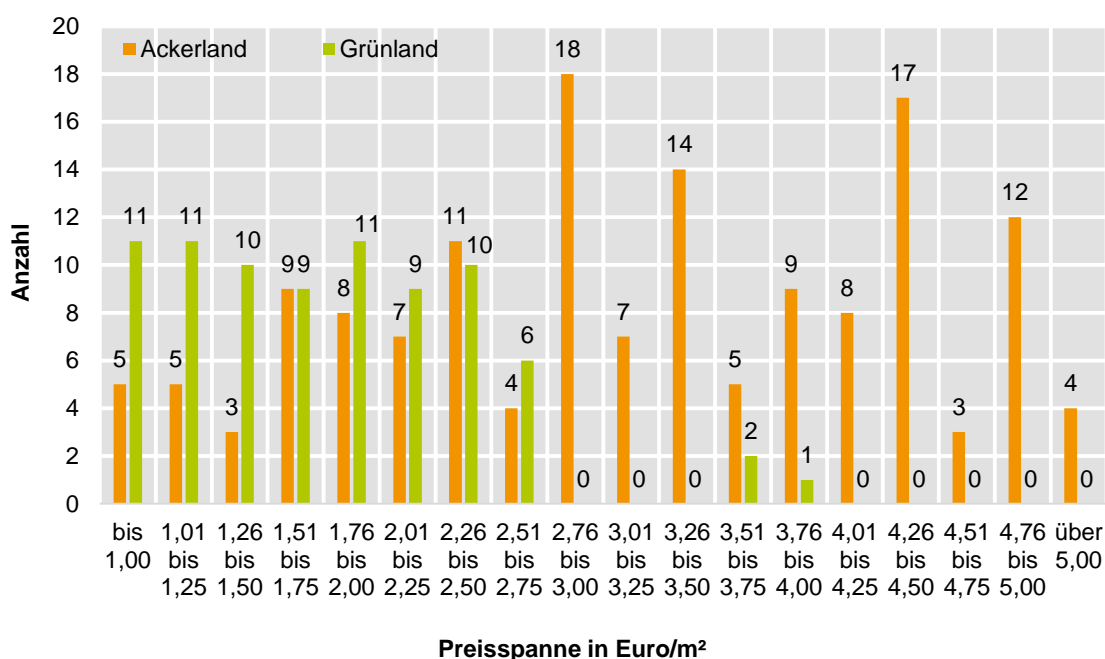
Stadt	2016	2017	2018	2019	2020
Bad Driburg	1,84	2,79	2,38	2,62	3,63
Beverungen	1,83	1,42	2,45	3,00	2,17
Borgentreich	2,22	2,77	3,43	3,06	3,56
Brakel	2,59	2,86	2,88	2,82	2,70
Höxter	2,18	2,01	2,16	1,92	2,58
Marienmünster	2,23	2,29	2,59	2,98	1,63
Nieheim	1,90	3,17	2,87	2,14	3,58
Steinheim	2,53	2,86	2,92	2,90	3,83
Warburg	3,44	3,69	3,37	3,60	3,78
Willebadessen	2,91	2,35	3,24	3,07	3,17
Kreisgebiet	2,52	2,70	2,82	2,82	3,20

durchschnittliche Grünlandpreise der Jahre 2016 bis 2020
in Euro/m²

Stadt	2016	2017	2018	2019	2020
Bad Driburg	1,60	1,43	1,71	1,51	1,59
Beverungen	1,19	1,27	1,18	1,12	1,56
Borgentreich	1,76	1,24	1,89	1,79	1,64
Brakel	1,36	2,02	1,14	1,82	1,83
Höxter	1,17	1,23	1,47	1,38	1,71
Marienmünster	0,90	0,89	1,78	1,64	2,07
Nieheim	1,53	1,53	1,67	1,49	2,70
Steinheim	1,46	1,79	1,38	1,55	1,61
Warburg	1,47	2,11	2,04	1,82	1,90
Willebadessen	1,55	1,61	2,03	2,25	1,80
Kreisgebiet	1,37	1,44	1,54	1,49	1,76

In dem nachfolgenden Diagramm sind die im Jahr 2020 registrierten Acker- und Grünlandverkäufe in Preiskategorien aufgeführt.

Preisspannen der Acker- und Grünlandverkäufe im Jahr 2020



Die im Jahr 2020 im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erworbenen 149 Ackerflächen hatten eine mittlere Ackerzahl von 49 (Bonität), waren im Mittel 1,39 Hektar groß und erzielten einen durchschnittlichen Kaufpreis von 3,20 EUR/m².

Die im Jahr 2020 im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erworbenen 80 Grünlandflächen hatten eine mittlere Grünlandzahl von 46 (Bonität), waren im Mittel 0,46 Hektar groß und erzielten einen durchschnittlichen Kaufpreis von 1,76 EUR/m².

Die nachfolgende Tabelle zeigt die im Jahr 2020 in den einzelnen Städten des Kreises Höxter erzielten Umsatzzahlen für Acker- und Grünland.

Umsätze des Jahres 2020, 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	6	0,30	6,95	4	0,04	2,29
Beverungen	7	1,04	49,05	18	0,08	5,74
Borgentreich	39	1,57	42,98	14	0,06	4,29
Brakel	12	0,73	19,66	6	0,02	1,23
Höxter	30	0,76	25,31	14	0,18	9,22
Marienmünster	5	0,06	4,19	2	0,06	2,55
Nieheim	11	0,62	15,98	5	0,02	0,61
Steinheim	10	0,21	5,71	3	0,05	3,16
Warburg	21	1,10	28,53	6	0,07	3,31
Willebadessen	8	0,31	9,15	8	0,08	4,32
Kreisgebiet	149	6,72	207,52	80	0,65	36,72

Hinweis: Abweichungen in den Summen können sich durch Rundungen ergeben.

Die statistische Auswertung des Datenmaterials des Jahres 2020 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	2,69	2,92	3,15	3,38	3,62	3,85

Detaillierte Angaben über das Preisniveau für Ackerland im Bereich des Kreises Höxter können der Übersicht über die Bodenrichtwerte im Kapitel 4.7.17 entnommen werden.

Die statistische Auswertung des Datenmaterials des Jahres 2020 ergab, bezogen auf eine Grünlandfläche von 0,5 Hektar, für das Kreisgebiet folgende durchschnittliche Grünlandlandpreise.

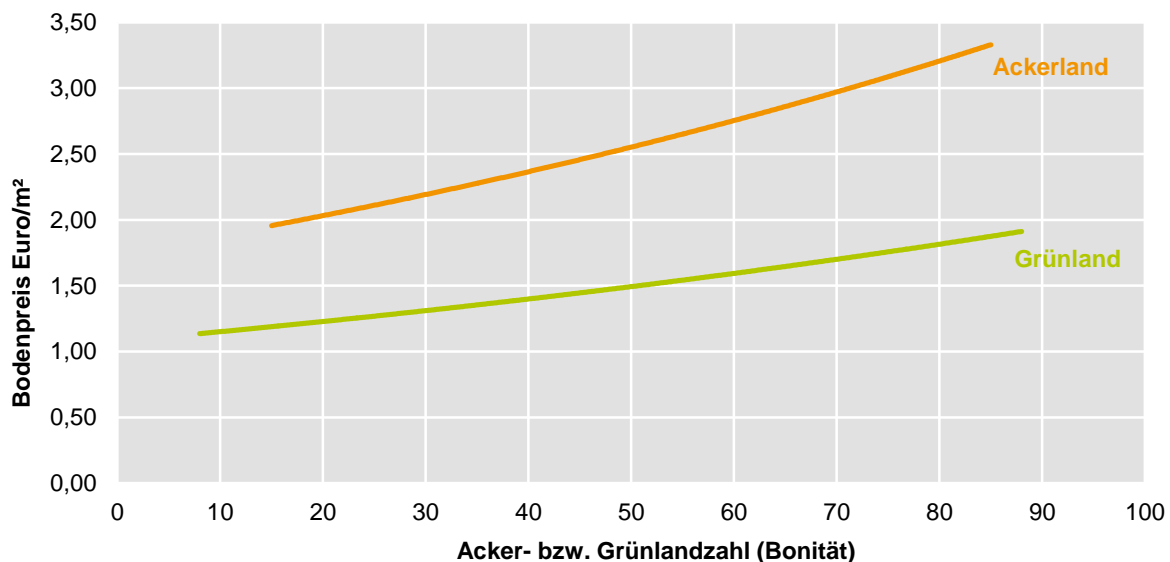
Grünlandpreise

Ø Grünlandzahl	30	40	50	60	70	80
Ø Bodenpreis in Euro/m ²	1,55	1,68	1,81	1,94	2,07	2,20

Detaillierte Angaben über das Preisniveau für Grünland im Bereich des Kreises Höxter können der Übersicht über die Bodenrichtwerte im Kapitel 4.7.17 entnommen werden.

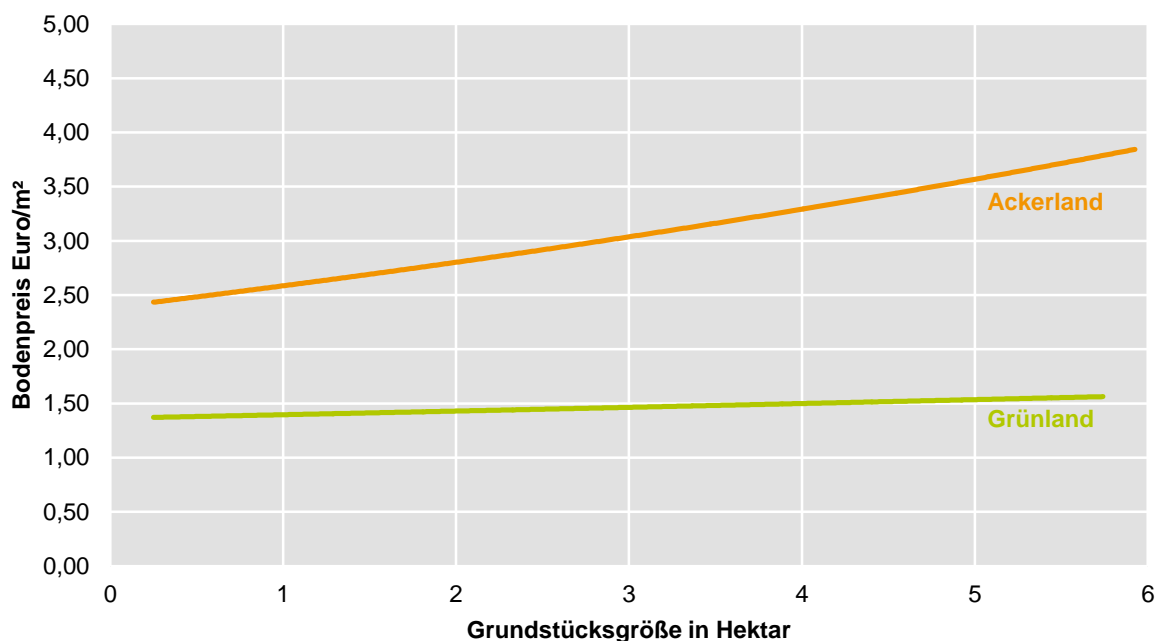
Auf Grundlage der in den Jahren 2016 bis 2020 registrierten 721 Acker- und 484 Grünlandverkäufen wurden die nachstehenden Diagramme erstellt.

Abhängigkeit der Bodenpreise von der Bonität



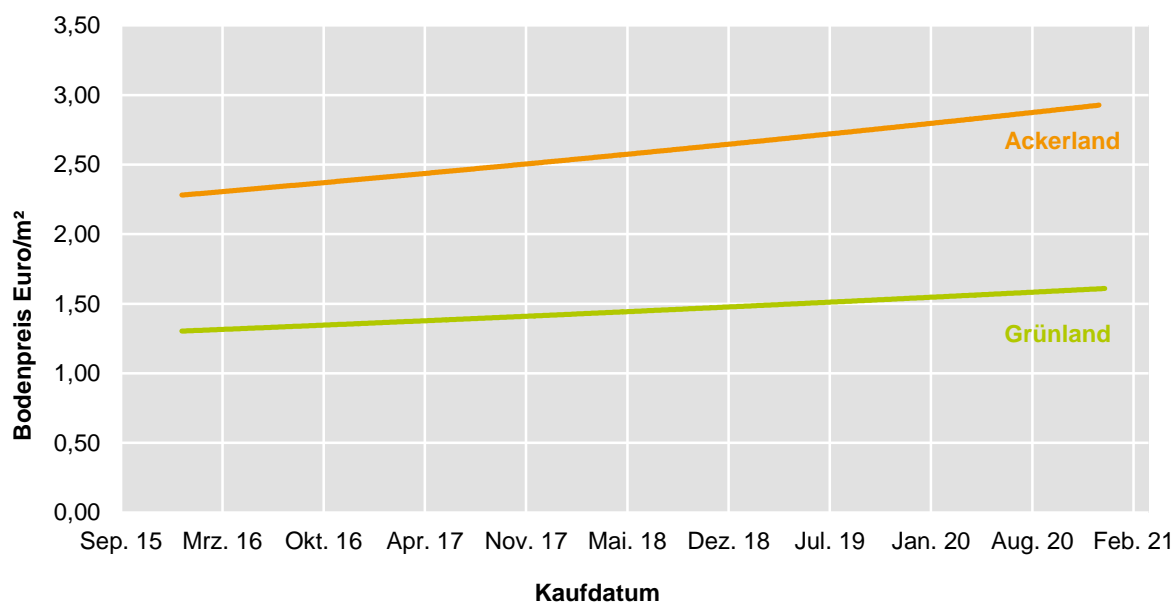
Das vorstehende Diagramm zeigt die Abhängigkeit der landwirtschaftlichen Bodenpreise von der Bonität. Mit zunehmender Bodengüte steigen die Bodenpreise beim Ackerland und beim Grünland.

Abhängigkeit der Bodenpreise von der Grundstücksgröße



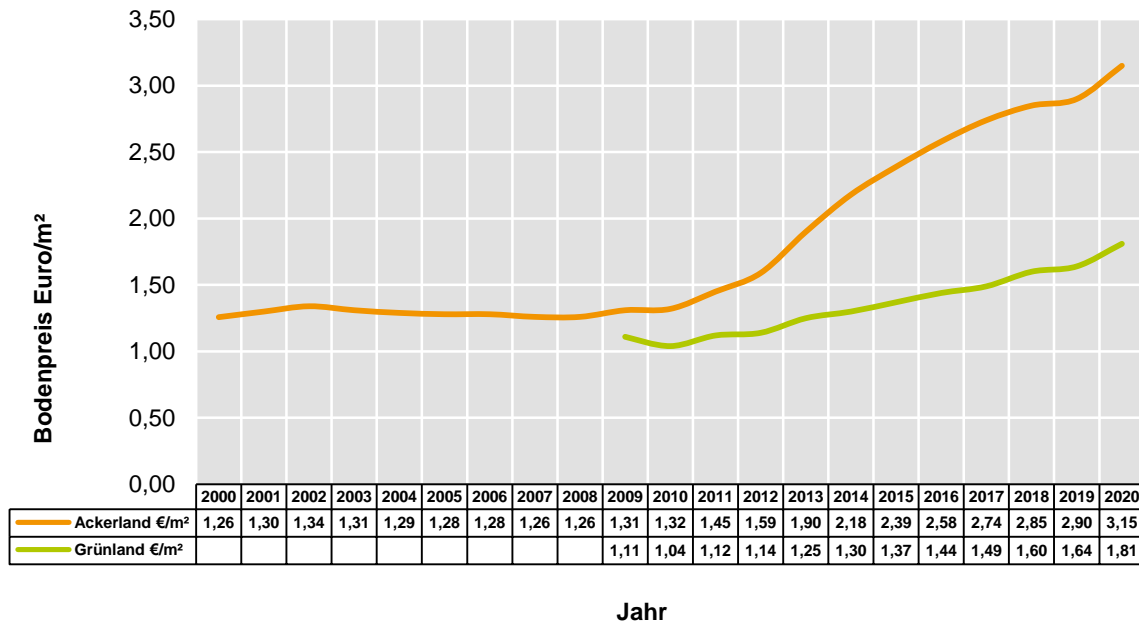
Das vorstehende Diagramm zeigt die Abhängigkeit der landwirtschaftlichen Bodenpreise von der Grundstücksgröße. Während beim Ackerland der Bodenpreis mit zunehmender Größe deutlich steigt, ergeben sich beim Grünland nur geringfügige Veränderungen.

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 2020 wurden 13 Verkaufsfälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit einem Flächenumsatz von insgesamt 112,67 Hektar und einem Geldumsatz von 3,11 Mio. EUR (einschließlich Aufwuchs) registriert. Der Bodenpreis betrug inklusive Aufwuchs im Mittel 2,76 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 0,60 EUR/m² ermittelt. Dieser Wert berücksichtigt die durchschnittliche Nutzbarkeit eines Wirtschaftswaldes. Besondere Einflüsse wie naturschutzrechtliche Auflagen, Steilhanglagen, ungünstige Zuwegungen oder sonstige Wirtschaftsergebnisse sind einer Einzelfallbetrachtung zu unterziehen.

Umsätze im Kreisgebiet seit 2010

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz	Ø Preis inkl. Aufwuchs
		in Hektar	in Euro/m ²
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
2017	24	29,25	0,83
2018	9	15,45	1,59
2019	9	10,09	1,39
2020	13	112,67	2,76

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 Stadt oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung der Stadt (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 in den letzten Jahren nur wenige Kauffälle angefallen. In der nachfolgenden Tabelle sind die Kauffälle der Jahre ab 2018 aus dem gesamten Kreisgebiet zusammengefasst angegeben. Es wird nicht nach Bauerwartungsland oder Rohbauland differenziert.

Bauerwartungsland und Rohbauland

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz	Flächenumsatz	mittlerer Bodenpreis
		in Mio. Euro	in Hektar	in Euro/m ²
2018	26	1,62	7,13	24
2019	31	4,44	17,62	37
2020	22	2,23	9,54	39

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 182 derartige Kauffälle mit einem Geldumsatz von 1,91 Mio. EUR und einem Flächenumsatz von 21,40 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 2016 bis 2020 wurden insgesamt 78 derartige Kauffälle registriert. Im Mittel lagen die erzielten Kaufpreise ca. 35 Prozent über dem jeweiligen Acker- bzw. Grünlandrichtwert (siehe Kapitel 4.7.17).

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.

Eine Kaufpreisanalyse mit den Daten der Jahre 2016 bis 2020 über die Relation der "besonderen land- und forstwirtschaftlichen Flächen" zum "reinen Agrarland" ergab einen mittleren Kaufpreis, der dem 3,0-fachen des jeweiligen Acker- bzw. Grünlandrichtwertes entspricht.

Besondere land- und forstwirtschaftliche Flächen Kaufpreisanalyse mit den Daten aus den Jahren 2016 bis 2020

Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz in Mio. Euro	Flächenumsatz in Hektar	mittlerer Bodenrichtwert in Euro/m²	mittlerer Kaufpreis in Euro/m²	mittlere Relation zum Bodenrichtwert
36	1,33	32,45	2,20	5,80	3,0-fache
			<i>Standardabweichungen</i>	<i>1,00</i>	<i>4,50</i>
					<i>2,3-fache</i>

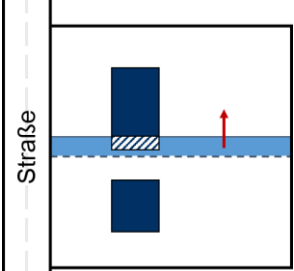
4.6.3 Gartenland

Hierbei handelt es sich um nicht erwerbsmäßig gartenbaulich genutzte oder nutzbare Grundstücke, die weder bebaut werden dürfen noch als ortsübliche Freifläche eines Wohnhausgrundstücks anzusehen sind und auch keine Bauerwartung aufweisen. Im Jahr 2020 wurden im Kreisgebiet 22 derartige Verkaufsfälle registriert. Der Geldumsatz betrug 0,26 Mio. EUR und der Flächenumsatz 2,78 Hektar. Die Kaufpreise für 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.

4.6.4 Unselbständige Teilflächen

Die in den Jahren 2016 bis 2020 registrierten Kauffälle für unselbständige Teilflächen wurden untersucht. Beispielhaft wird hier das Auswertergebnis der 5 am häufigsten vorkommenden Teilflächenankäufe dargestellt.

Ein Erwerb solcher Flächen ist in der Regel nur für einen bestimmten Personenkreis interessant, z. B. um die bauliche Ausnutzbarkeit eines angrenzenden Grundstücks oder den bisher ungünstigen Zuschnitt zu verbessern bzw. die Freiflächen zu erweitern. Beim Erwerb von Verkehrsflächen kommen nur der Straßenbaulastträger oder bei einer Rückgabe die angrenzenden Grundstückseigentümer als Käufer in Frage. Die in den Kaufverträgen vereinbarten m²-Bodenpreise wurden in Relation zu dem maßgeblichen beitragsfreien Bodenrichtwert gesetzt und ergeben die in den Tabellen angegebenen Durchschnittspreise in 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)	53	65 % (Ø Fläche = 176 m ²)	

Art der unselbständigen Teilfläche	Anzahl	Durchschnittspreis in Prozent des Baulandwertes	Beispiel
unmaßgebliche Teilflächen bzw. andere nicht als Stellplatz geeignete Flächen	23	70 % (Ø Fläche = 38 m ²)	
seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen; Arrondierungsfläche aus einer eigenständig nutzbaren Baulandfläche	35	55 % (Ø Fläche = 100 m ²)	
Flächen, die zur Verbreiterung einer bestehenden Straße benötigt werden (geringer Eingriff)	35	60 % (Ø Fläche = 87 m ²)	
Rückübertragung von Verkehrsflächen (Verkauf durch Straßenbaulastträger)	27	55 % (Ø Fläche = 77 m ²)	

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 1.307 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 beigelegt.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß § 196 Abs. 1 BauGB und § 37 Abs. 1 der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO 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 135 a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragsatzungen.

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

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

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

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

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

In Bodenrichtwertzonen für forstwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen forstwirtschaftlichen Nutzung höher- bzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Sonderfälle

Für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen unterliegen, können im Allgemeinen keine Bodenrichtwerte abgeleitet werden. Größere Areale (z. B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Kliniken, 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.

4.7.3 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.

4.7.4 Gewerbeland im Innenbereich

In den Bodenrichtwertzonen (Innenbereich) der Städte bzw. Ortschaften 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.

4.7.5 Großflächiger Einzelhandel

In den Innenbereichen der Städte bzw. Ortschaften 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.

4.7.6 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.

4.7.7 Sondergebiete

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

4.7.8 Gartenland und sonstige nicht bebaubare Flächen 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.

4.7.9 Wohnbauflächen im Außenbereich

Der Bodenrichtwert für Wohnbauflächen im Außenbereich bezieht sich auf ein regelmäßig zugeschnittenes Grundstück mit einer Größe bis 1.200 m² und 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.

4.7.10 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.

4.7.11 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.

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.

Wertunterschiede die sich beim Ackerland dadurch ergeben, dass das zu bewertende Grundstück vom Richtwertgrundstück hinsichtlich der Grundstücksgröße und/oder der Ackerzahl (AZ) abweicht, können mit Hilfe der im Kapitel 4.7.23 angegebenen Umrechnungsfaktoren berücksichtigt werden.

4.7.12 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.

4.7.13 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 Preisankunft** 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 bisher 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 BORIS.NRW erhältlich sein.

Was kann BORIS.NRW?

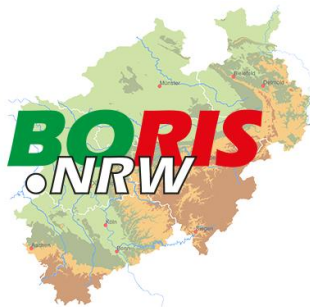
- mit BORIS.NRW kann jeder Bodenrichtwertinformationen in ganz Nordrhein-Westfalen auf dem Hintergrund verschiedener Kartenwerke erhalten
- mit BORIS.NRW kann jeder Immobilienrichtwertinformationen in einigen Regionen von Nordrhein-Westfalen auf dem Hintergrund verschiedener Kartenwerke erhalten
- mit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

Was kann BORIS.NRW nicht?

- BORIS.NRW liefert keine Bodenwerte für konkrete Grundstücke
- BORIS.NRW liefert keine Verkehrswerte über bebaute oder unbebaute Grundstücke
- BORIS.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 Stadtgebiet



Bodenrichtwerte



Bodenwertübersichten



Grundstücksmarktberichte



Immobilienrichtwerte



Immobilienpreis-Kalkulator



Immobilienpreisübersichten



Allgemeine Preisauskunft

BORIS.NRW App - mobiler Abruf von Bodenrichtwerten

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

Die 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 BORIS.NRW App ergänzt das Online-Angebot von BORIS (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 BORIS.NRW App ist kostenfrei erhältlich. Zusätzlich sind die in der App angebotenen Informationen kostenfrei.

Sprachversionen:

- Die BORIS.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 9.0 oder neuer.
- Die App ist ebenfalls kompatibel mit Android-OS ab Version 9 (API28).



4.7.14 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 Städte
- Bodenrichtwertkarten mit den landwirtschaftlichen Bodenrichtwerten
- Hinweise zu den Auskünften aus der Kaufpreissammlung
- Informationen zum Verfahrensablauf bei Verkehrswertgutachten durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Höxter
- Antragsvordrucke
- Gebühren des Gutachterausschusses
- Erreichbarkeit / Anfahrtsskizze / Telefonnummern

Zukünftig werden weitere Informationen aufgenommen.

4.7.15 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der zum Stichtag 01.01.2021 beschlossenen Bodenrichtwerte wurde eine Zusammenstellung gefertigt, die für alle Städte im Kreis Höxter nach den Lagermerkmalen "gut, mittel und mäßig" eine auf die Städte und Ortschaften 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 Grundstücksfläche 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.

4.7.16 Bodenrichtwerte für baureifes Bauland zum Stichtag 01.01.2021

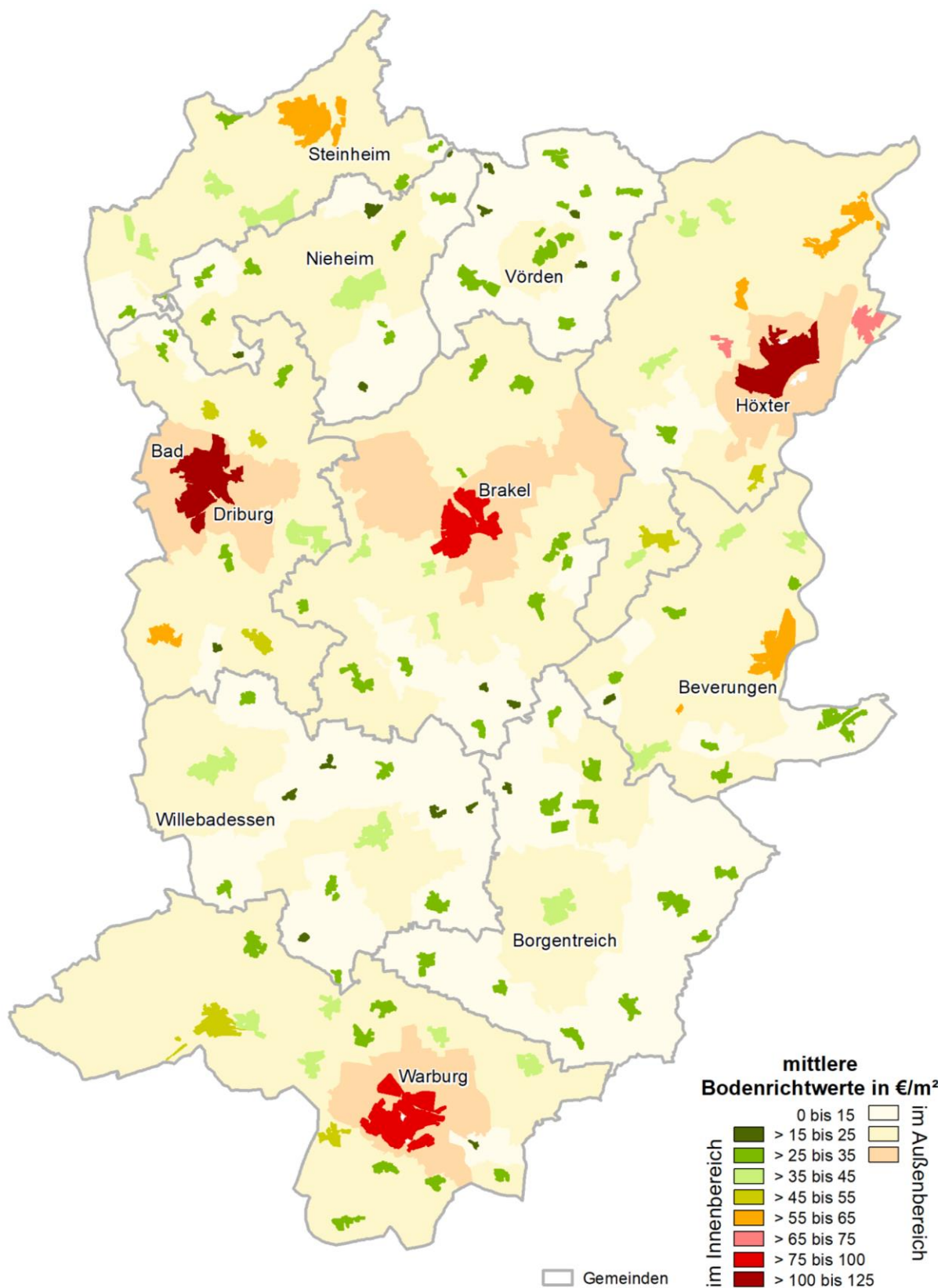
Stadt	Stadt/Ortschaft	Wohnbauland				Gewerbebauland			
		Innenbereich Euro/m ²			Außen- bereich Euro/m ²	Innenbereich Euro/m ²			Außen- bereich Euro/m ²
		Lage				Lage			
		gute	mittlere	mäßige	gute	mittlere	mäßige		
Bad Driburg	Alhausen	59	51	49	21				9
	Bad Driburg	177	123	106	32	40	30	20	13
	Dringenberg		53	50	22		10		9
	Erpentrup		30	23	15				6
	Herste		40	35	19		16		7
	Kühlsen		21		11				5
	Langeland		32	26	16				6
	Neuenheerse	67	62	53	24		10		9
	Pömbesen		33	26	16				7
	Reelsen	56	50	45	21				8
	Siebenstern		33						
Beverungen	Amelunxen		43	38	19				8
	Beverungen	87	63	51	24		36	17	10
	Blankenau		34		17				7
	Dalhausen	45	39	29	18		10		7
	Drenke		35	33	17				7
	Haarbrück		32	26	16				6
	Herstelle		30	28	15				6
	Jakobsberg		30		15				6
	Roggenthal		23						
	Rothe		23		12				5
	Tietelsen		32	23	16				6
	Wehrden		38	33	18				7
	Würgassen		30		15		12	10	6

Stadt	Stadt/Ortschaft	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	56	41	34	19	15			8
	Borgholz		32	27	16	13 10			6
	Bühne		30	26	15				6
	Drankhausen		21		11				5
	Großeneder		28	24	14				6
	Körbecke	31	27	24	14	10			6
	Lütgeneder	34	29	23	15				6
	Manrode	31	29	27	15				6
	Muddenhagen		26	21	13				5
	Natingen		26	21	13				5
	Natzungen		29	24	15	13			6
	Rösebeck		30	23	15				6
	Brakel	Auenhausen		21		11			
Beller			30	23	15				6
Bellersen		46	33	30	16				7
Bökendorf		38	33	31	16				7
Brakel		108	79	63	26	55	35	15	11
Erkeln		42	34	28	17	11			7
Frohnhausen			30	23	15				6
Gehrden			33	28	16				7
Gehrden/Feriend.			26						
Hampenhausen			17		9				5
Hembsen		38	33	28	16				7
Hinnenburg			35		17				7
Istrup		38	37	33	18				7
Rheder		50	43	38	19				8
Riesel		48	43	38	19				8
Schmechten			33	26	16				7
Siddessen			30	26	15				6
Höxter	Albaxen	60	56	51	22				9
	Bödexen		37	32	18				7
	Bosseborn		30	27	15				6
	Brenkhausen	68	64	53	24				10
	Bruchhausen		44	37	20				8
	Fürstenau	42	37	32	18	15			7
	Godelheim	54	49	45	21				8
	Höxter	155	119	101	31	55	40	30	12
	Lüchtringen		68	62	25				10
	Lütmarsen	77	68	62	25				10
	Ottbergen	49	47	43	20	14			8
	Ovenhausen	47	45	43	20	14			8
	Stahle		62	56	24	25 20			9

Stadt	Stadt/Ortschaft	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	29	27	23	14				6
	Born		17		9				5
	Bredenborn	34	30	26	15	9			6
	Bremerberg		26	21	13				5
	Eilversen		23	17	12				5
	Großenbreden		21		11				5
	Hohehaus		27	21	14				6
	Kleinenbreden		27	21	14				6
	Kollerbeck	34	28	26	14				6
	Löwendorf		29	23	15				6
	Münsterbrock		23		12				5
	Papenhöfen		29	23	15				6
	Vörden	37	32	26	16	11			6
	Vörden/Feriend.		20						
Nieheim	Entrup		32	23	16				6
	Erwitzen		21		11				5
	Eversen		25	21	13				5
	Himmighausen		30	23	15				6
	Himmighausen Bhf.		17						
	Holzhausen	35	26	23	13				5
	Kariensiek		17						
	Merlsheim		35	30	17				7
	Nieheim	50	42	34	19	12			8
	Oeynhaus	37	33	28	16				7
	Schönenberg		17		9				5
	Sommersell		30	23	15				6
	Steinheim	Bergheim	41	36	21	17	16	9	
Eichholz			38	31	18				7
Grevenhagen			30	23	15				6
Hagedorn			30	23	15				6
Ottenhausen			33	30	16				7
Rolfzen			35	30	17				7
Sandebeck			43	33	19	10			8
Steinheim		96	64	43	24	30	21	20	10
Vinsebeck			38	33	18		10		7

Stadt	Stadt/Ortschaft	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	38	35	33	17	10			7
	Calenberg	39	33	31	16				7
	Dalheim		21		11				5
	Daseburg	43	41	38	19	10			8
	Dössel		37	31	18	10			7
	Germete	55	53	50	22	12		10	9
	Herlinghausen	35	33	28	16				7
	Hohenwepel	38	35	33	17	10			7
	Menne		35	33	17				7
	Nörde		38	33	18	10			7
	Ossendorf	49	45	39	20				8
	Rimbeck	47	42	34	19				8
	Scherfede	50	47	45	20	45	13	11	8
	Warburg	127	83	62	27	65	25	14	11
	Welda	38	35	33	17				7
	Wormeln	35	31	28	16				6
Willebadessen	Altenheerse	29	27	23	14				6
	Borlinghausen	32	27	21	14				6
	Eissen	35	29	23	15				6
	Engar	33	27	23	14				6
	Fölsen		21		11				5
	Helmern		21		11				5
	Ikenhausen		21		11				5
	Löwen		26	23	13				5
	Niesen	29	26	23	13				5
	Peckelsheim	42	37	32	18	10			7
	Schweckhausen		23	21	12				5
	Willebadessen	47	41	32	19	10			8
	Willegassen		17		9				5

Um einen räumlichen Überblick zu vermitteln, sind in der nachstehenden thematischen Karte die gebietstypischen Wohnbaurichtwerte in den mittleren Lagen der Städte und Ortschaften sowie in den Außenbereichslagen der Gemarkungen, farblich abgestuft nach der Höhe der Bodenrichtwerte, dargestellt.



4.7.17 Bodenrichtwerte für Acker-, Grünland und Waldboden zum Stichtag 01.01.2021

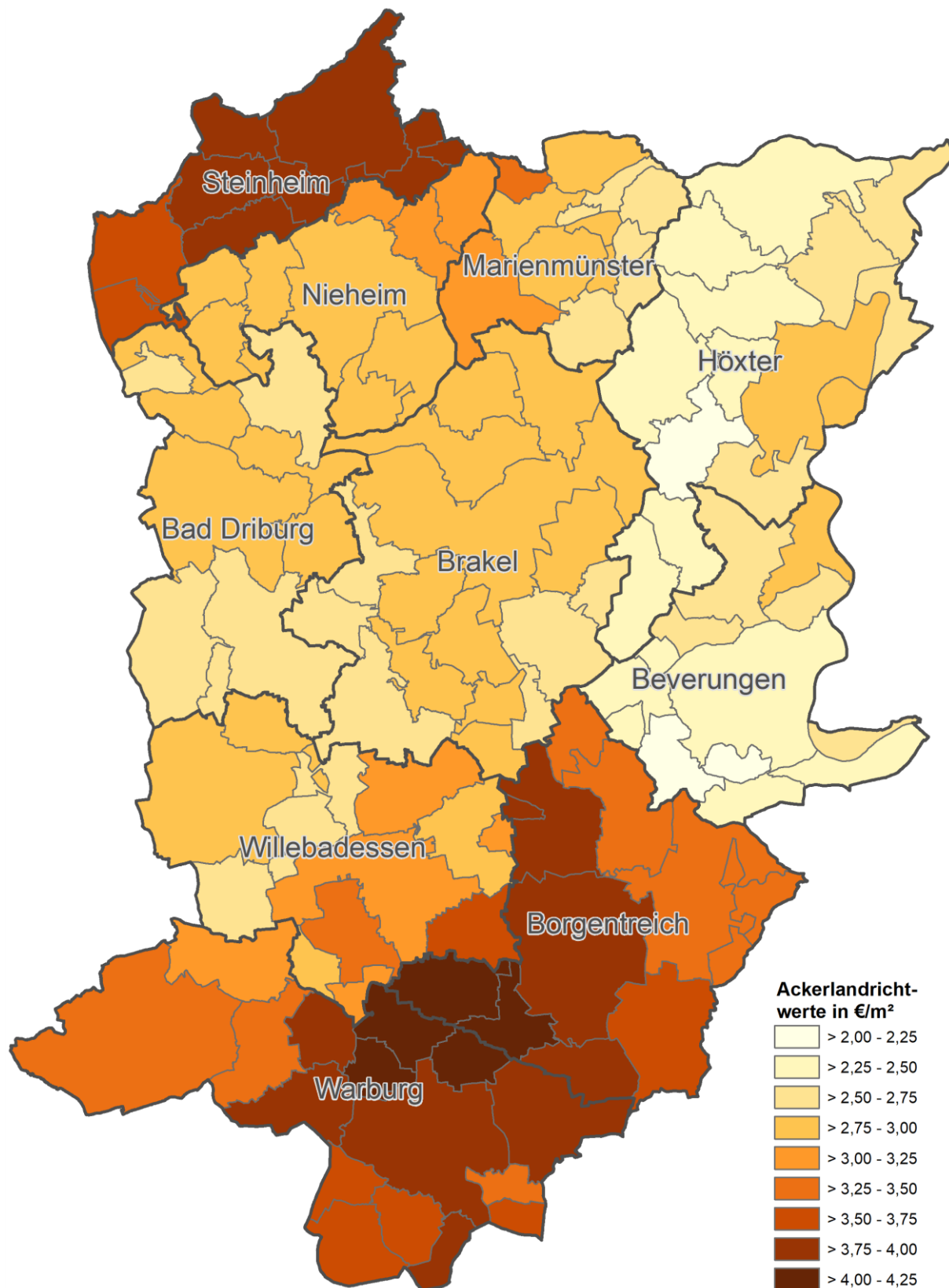
Stadt	Stadt/Ortschaft	Ackerland	Grünland	Waldboden ohne Aufwuchs
		Euro/m ² / Ackerzahl	Euro/m ² / Grünlandzahl	Euro/m ²
Bad Driburg	Alhausen	2,9 / 46	1,7 / 41	0,6
	Bad Driburg	2,9 / 44	1,7 / 41	0,6
	Dringenberg	2,7 / 35	1,7 / 42	0,6
	Erpentrup	2,8 / 38	1,7 / 37	0,6
	Herste	2,9 / 44	1,7 / 40	0,6
	Kühlsen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

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

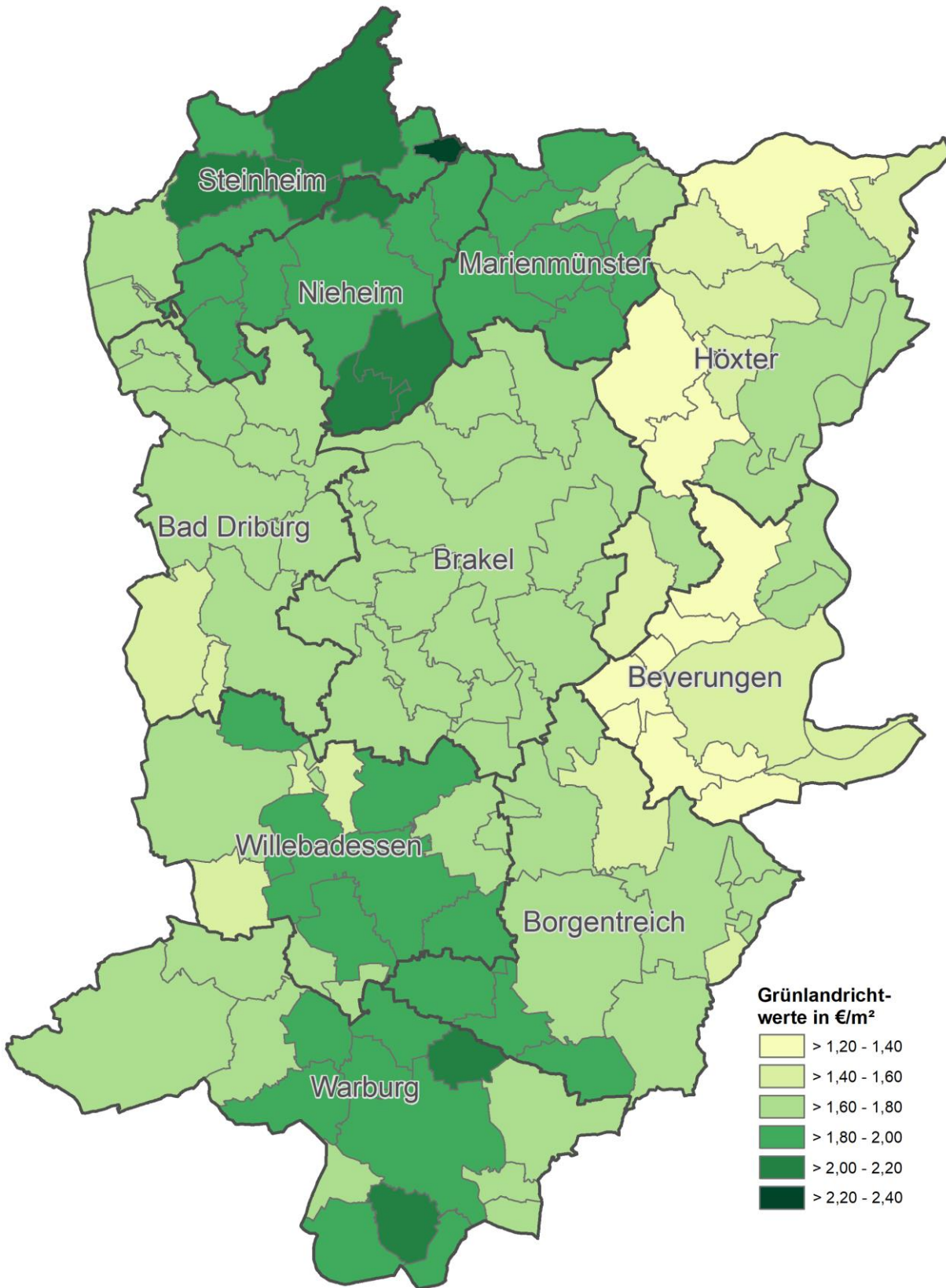
Stadt	Stadt/Ortschaft	Ackerland	Grünland	Waldboden ohne Aufwuchs
		Euro/m ² / Ackerzahl	Euro/m ² / Grünlandzahl	Euro/m ²
Nieheim	Entrup	3,1 / 55	2,0 / 50	0,6
	Erwitzen	2,9 / 48	2,2 / 58	0,6
	Eversen	3,1 / 55	2,1 / 55	0,6
	Himmighausen	2,8 / 41	1,9 / 39	0,6
	Holzhausen	2,9 / 46	2,1 / 54	0,6
	Merlsheim	2,8 / 41	1,9 / 39	0,6
	Nieheim	3,0 / 51	2,0 / 49	0,6
	Oeynhaus	3,0 / 50	2,0 / 49	0,6
	Schönenberg	2,8 / 43	1,9 / 43	0,6
	Sommersell	3,2 / 59	1,9 / 43	0,6
Steinheim	Bergheim	3,8 / 54	1,9 / 43	0,6
	Eichholz	3,9 / 67	2,1 / 56	0,6
	Grevenhagen	3,6 / 33	1,8 / 33	0,6
	Hagedorn	3,9 / 68	2,3 / 65	0,6
	Ottenhausen	3,8 / 56	2,0 / 47	0,6
	Rolfzen	3,9 / 59	2,0 / 46	0,6
	Sandebeck	3,7 / 36	1,8 / 35	0,6
	Steinheim	3,9 / 61	2,2 / 60	0,6
	Vinsebeck	3,8 / 57	2,1 / 54	0,6
Warburg	Bonenburg	3,2 / 36	1,7 / 34	0,6
	Calenberg	3,8 / 54	2,0 / 50	0,6
	Dalheim	3,5 / 45	1,7 / 37	0,6
	Daseburg	3,8 / 57	1,8 / 42	0,6
	Dössel	4,2 / 69	2,1 / 56	0,6
	Germete	3,6 / 50	1,8 / 43	0,6
	Herlinghausen	3,6 / 49	1,8 / 39	0,6
	Hohenwepel	4,1 / 64	1,9 / 46	0,6
	Menne	4,2 / 70	2,0 / 52	0,6
	Nörde	3,9 / 59	1,9 / 48	0,6
	Ossendorf	3,8 / 56	1,9 / 44	0,6
	Rimbeck	3,5 / 44	1,7 / 32	0,6
	Scherfede	3,3 / 37	1,7 / 33	0,6
	Warburg	3,9 / 59	2,0 / 51	0,6
	Welda	3,7 / 53	1,9 / 45	0,6
Wormeln	3,6 / 47	2,1 / 58	0,6	
Willebadessen	Altenheerse	2,8 / 41	1,9 / 44	0,6
	Borlinghausen	2,7 / 39	1,6 / 28	0,6
	Eissen	3,6 / 62	2,0 / 50	0,6
	Engar	3,2 / 52	1,8 / 41	0,6
	Fölsen	2,6 / 35	1,6 / 29	0,6
	Helmern	2,7 / 38	1,9 / 48	0,6
	Ikenhausen	2,8 / 42	1,7 / 37	0,6
	Löwen	3,3 / 55	2,0 / 53	0,6
	Niesen	3,1 / 50	2,0 / 52	0,6
	Peckelsheim	3,1 / 50	1,9 / 46	0,6
	Schweckhausen	2,8 / 42	1,7 / 37	0,6
	Willebadessen	2,8 / 41	1,8 / 39	0,6
	Willegassen	3,2 / 52	1,8 / 39	0,6

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 01.01.2021



Grünlandrichtwerte zum Stand 01.01.2021



4.7.18 Umrechnungskoeffizienten

Umrechnungskoeffizienten dienen der Berücksichtigung von Wertunterschieden, die sich aus Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale ergeben. Sie geben das Verhältnis des Wertes eines Grundstücks mit einer bestimmten Merkmalsausprägung zu dem Wert eines Grundstücks mit einer bestimmten Bezugsausprägung des Merkmals (Normgrundstück) an.

4.7.19 Geschossflächenzahl (GFZ) und Grundflächenzahl (GRZ)

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

4.7.20 Grundstücksgröße

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

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

4.7.21 Grundstückstiefe

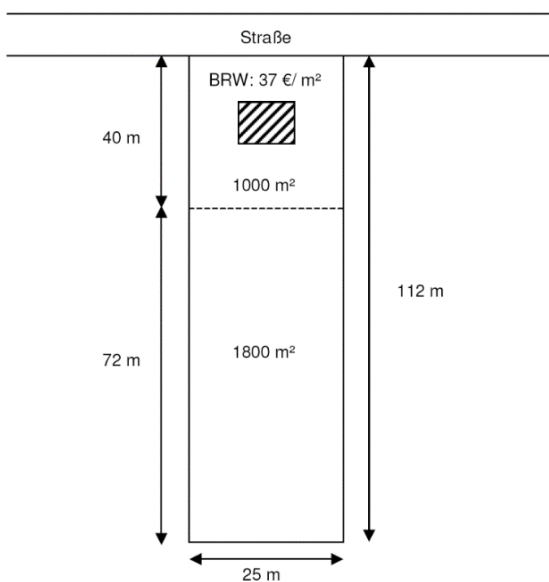
Eine Analyse des Marktverhaltens in den Baugebieten hat gezeigt, dass für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (Ein- und Zweifamilienhäuser) keine signifikanten Unterschiede im Quadratmeterpreis festzustellen sind, solange die Grundstückstiefe 40 m nicht überschreitet. Bis zu einer Grundstückstiefe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

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

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

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

BRW Euro/m ²	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100	105	110	115	120	125	130	
Tiefe in m																								
14	0,22	0,31	0,36	0,40	0,43	0,45	0,47	0,49	0,50	0,51	0,52	0,53	0,53	0,54	0,55	0,55	0,55	0,56	0,56	0,57	0,57	0,57	0,57	
16	0,21	0,29	0,34	0,38	0,41	0,43	0,45	0,46	0,47	0,48	0,49	0,50	0,50	0,51	0,52	0,52	0,52	0,53	0,53	0,53	0,54	0,54	0,54	
18	0,20	0,27	0,32	0,36	0,38	0,41	0,42	0,44	0,45	0,46	0,46	0,47	0,48	0,48	0,49	0,49	0,50	0,50	0,50	0,51	0,51	0,51	0,51	
20	0,19	0,26	0,31	0,34	0,36	0,38	0,40	0,41	0,42	0,43	0,44	0,45	0,45	0,46	0,46	0,47	0,47	0,47	0,48	0,48	0,48	0,48	0,49	
22	0,18	0,25	0,29	0,32	0,35	0,36	0,38	0,39	0,40	0,41	0,42	0,42	0,43	0,43	0,44	0,44	0,45	0,45	0,45	0,45	0,46	0,46	0,46	
24	0,17	0,23	0,28	0,31	0,33	0,35	0,36	0,37	0,38	0,39	0,40	0,40	0,41	0,41	0,42	0,42	0,42	0,43	0,43	0,43	0,43	0,44	0,44	
26	0,17	0,22	0,26	0,29	0,31	0,33	0,34	0,35	0,36	0,37	0,38	0,38	0,39	0,39	0,40	0,40	0,40	0,41	0,41	0,41	0,41	0,41	0,42	
28	0,16	0,21	0,25	0,28	0,30	0,31	0,33	0,34	0,34	0,35	0,36	0,36	0,37	0,37	0,38	0,38	0,38	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,40	
30	0,16	0,21	0,24	0,27	0,28	0,30	0,31	0,32	0,33	0,34	0,34	0,35	0,35	0,36	0,36	0,36	0,37	0,37	0,37	0,37	0,37	0,38	0,38	
35	0,15	0,19	0,22	0,24	0,26	0,27	0,28	0,29	0,30	0,30	0,31	0,31	0,32	0,32	0,32	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,34	0,34	0,34	
40	0,14	0,18	0,21	0,22	0,24	0,25	0,26	0,27	0,27	0,28	0,28	0,29	0,29	0,29	0,29	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,31	0,31	0,31	
45	0,14	0,17	0,19	0,21	0,22	0,23	0,24	0,25	0,25	0,26	0,26	0,26	0,27	0,27	0,27	0,28	0,28	0,28	0,28	0,28	0,28	0,28	0,29	
50	0,14	0,16	0,18	0,20	0,21	0,22	0,23	0,23	0,24	0,24	0,25	0,25	0,25	0,25	0,26	0,26	0,26	0,26	0,26	0,26	0,26	0,27	0,27	
55	0,13	0,16	0,18	0,19	0,20	0,21	0,22	0,22	0,22	0,23	0,23	0,23	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	
60	0,13	0,15	0,17	0,18	0,19	0,20	0,21	0,21	0,21	0,22	0,22	0,22	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	
70	0,13	0,15	0,16	0,17	0,18	0,19	0,19	0,19	0,20	0,20	0,20	0,21	0,21	0,21	0,21	0,21	0,21	0,21	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22	
80	0,12	0,14	0,15	0,16	0,17	0,17	0,18	0,18	0,19	0,19	0,19	0,19	0,19	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	



Beispiel:

Grundstücksgröße insgesamt:
25 m x 112 m = 2.800 m²

Beitragsfreier Bodenrichtwert = 37 EUR/m²

Vorderlandanteil (bis zu einer Tiefe von 40 m):
1.000 m² x 37 EUR/m² = 37.000 EUR

Hinterlandanteil (hier 72 m tief)
Interpolation des UK aus Tabelle):
1.800 m² x 37 EUR/m² x 0,17 = 11.322 EUR

Gesamt: Vorderland + nicht bebaubares Hinterland:
37.000 EUR + 11.322 EUR = **48.322 EUR**

4.7.22 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 Erschließungsqualität der 1960er bis 1980er Jahre	gut neuezeitliche Erschließungsqualität, z. B. Wohnspielstraße
Bodenwertniveau > 50,00 EUR/m ²	15,00 EUR/m ²	20,00 EUR/m ²	30,00 EUR/m ²
Bodenwertniveau < 50,00 EUR/m ²	10,00 EUR/m ²	15,00 EUR/m ²	25,00 EUR/m ²

4.7.23 Umrechnungsfaktoren für Ackerland

Wertunterschiede, die sich beim Ackerland dadurch ergeben, dass das zu bewertende Grundstück vom Richtwertgrundstück hinsichtlich der Grundstücksgröße oder der Ackerzahl (AZ) abweicht, können mit Hilfe der in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Umrechnungsfaktoren berücksichtigt werden.

AZ	Grundstücksgröße in Hektar							
	0,25	0,50	0,75	1,00	1,50	2,00	2,50	3,00
25	0,776	0,789	0,802	0,814	0,839	0,865	0,890	0,915
30	0,814	0,826	0,839	0,851	0,877	0,902	0,927	0,952
35	0,851	0,863	0,876	0,889	0,914	0,939	0,964	0,990
40	0,888	0,901	0,913	0,926	0,951	0,976	1,001	1,027
45	0,925	0,938	0,950	0,963	0,988	1,013	1,039	1,064
50	0,962	0,975	0,988	1,000	1,025	1,051	1,076	1,101
55	0,999	1,012	1,025	1,037	1,063	1,088	1,113	1,138
60	1,037	1,049	1,062	1,074	1,100	1,125	1,150	1,175
65	1,074	1,086	1,099	1,112	1,137	1,162	1,187	1,213
70	1,111	1,124	1,136	1,149	1,174	1,199	1,225	1,250
75	1,148	1,161	1,173	1,186	1,211	1,236	1,262	1,287
80	1,185	1,198	1,211	1,223	1,248	1,274	1,299	1,324
85	1,223	1,235	1,248	1,260	1,286	1,311	1,336	1,361

Innerhalb der Tabelle können Zwischenwerte interpoliert werden. Über den tabellarisch aufgeführten Gültigkeitsbereich hinaus ist eine Extrapolation der Umrechnungsfaktoren nicht sachgerecht.

Beispiel:

Eine Ackerfläche ist 2,5 ha groß und hat eine Bodengüte, die der Ackerzahl (AZ) = 60 entspricht. Der Bodenrichtwert (BRW) für Ackerland ist in der Gemarkung auf Basis einer 1,0 ha großen Fläche und einer Bodengüte, die der Ackerzahl (AZ) = 45 entspricht, mit **2,7 EUR/m²** veröffentlicht. Der relative Bodenwert der Ackerfläche ergibt sich dann aus den in der vorstehenden Tabelle angegebenen Faktoren für das Richtwertgrundstücks (F1) und der Ackerfläche (F2) zu: **BRW / F1 x F2**

F1 (Faktor Richtwertgrundstück): 0,963

F2 (Faktor Ackerfläche): 1,150

BRW (Bodenrichtwert): 2,7 EUR/m²

Berechnung (BRW / F1 x F2): 2,7 EUR/m² / 0,963 x 1,150 = 3,2 EUR/m²

Bodenwert der Ackerfläche: 3,2 EUR/m²

Mit den vorstehenden Umrechnungsfaktoren können nur die Wertunterschiede, die sich beim Ackerland aus der Grundstücksgröße und der Bodengüte ergeben, berücksichtigt werden. Zusätzlich können für spezielle Lagen, Anbindung an das Wege- und Straßennetz, Entfernung zur Ortslage, topographische Gestaltung, Grundstückszuschnitt, Bodenbeschaffenheit, Zustand der Drainagen, rechtliche Eigenschaften wie z.B. Natur- und Wasserschutzauflagen, Pachtrechte, Leitungsrechte usw. Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

4.7.24 Indexreihen

4.7.25 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 der letzt angegebene Indice zunächst vorläufig ist.

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	1991	115	2002	199	2013	210
1981	103	1992	122	2003	201	2014	212
1982	108	1993	132	2004	202	2015	215
1983	111	1994	144	2005	203	2016	218
1984	114	1995	154	2006	204	2017	218
1985	114	1996	162	2007	204	2018	223
1986	114	1997	169	2008	204	2019	230
1987	112	1998	177	2009	206	2020	236
1988	111	1999	185	2010	208		
1989	110	2000	191	2011	209		
1990	112	2001	195	2012	210		

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

Bodenpreisindexreihe
Wohnbauland in den Kernstädten

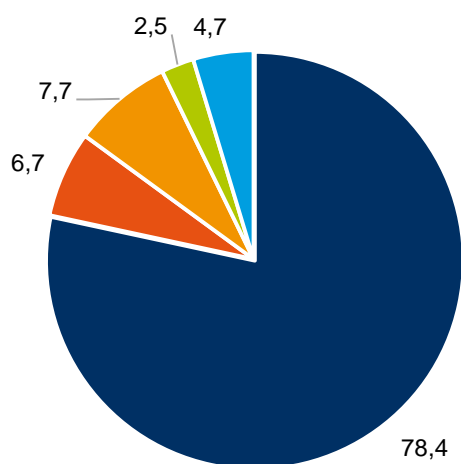
Jahr	Bad Driburg	Beverungen	Borgentreich	Brakel	Höxter	Marientünster	Nieheim	Steinheim	Warburg	Willebadessen
1980	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
1981	108	100	100	105	104	160	100	106	94	100
1982	113	108	100	110	111	193	108	106	100	107
1983	117	117	100	110	119	200	117	100	111	113
1984	121	125	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	268	192	158
2017	227	151	335	317	197	274	172	271	198	158
2018	232	158	347	321	210	280	175	277	205	164
2019	245	163	363	330	222	286	177	283	207	171
2020	254	167	378	336	234	292	180	289	210	178

Bodenpreisindexreihe
Wohnbauland in den Ortschaften 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
2017	185	190	177	236	206	244	173	221	296	207
2018	185	190	177	239	206	244	175	221	296	207
2019	194	198	195	246	225	269	183	228	306	230
2020	199	204	199	250	228	277	190	233	309	238

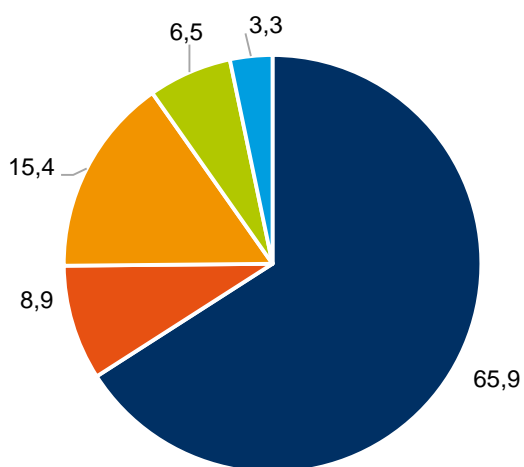
5 Bebaute Grundstücke

Im Jahr 2020 wurden insgesamt 749 bebaute Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gekauft. Der Geldumsatz betrug 123,78 Mio. EUR. Gegenüber dem Jahr 2019 sind Anzahl (670) und Geldumsatz (117,40 Mio. EUR) um 12 bzw. 5 Prozent gestiegen.



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 2020 entfielen von den insgesamt 749 Käufen bebauter Grundstücke 587 auf Ein- und Zweifamilienhäuser (Vorjahr 520), 50 auf Drei- und Mehrfamilienhäuser sowie gemischt genutzte Gebäude mit einem gewerblichen Anteil bis 20 Prozent am Rohertrag (Vorjahr 59), 58 auf Büro-, Verwaltungs-, und Geschäftsgebäude sowie gemischt genutzte Gebäude mit einem gewerblichen Anteil über 20 Prozent am Rohertrag (Vorjahr 30), 19 auf Gewerbe- und Industriegebäude (Vorjahr 14) und 35 auf Sonstige (Vorjahr 47).

Unter "Sonstige bebaute Grundstücke" werden u.a. landwirtschaftliche Hofstellen, Scheunen, Ställe, Kinder- und Jugendfreizeitheime, Kasernengebäude, Schrankenposten registriert.

Mit einem Geldumsatz von 81,64 Mio. Euro haben die Ein- und Zweifamilienhäuser den größten Anteil am Geldvolumen im Kreis Höxter (Vorjahr 67,04 Mio. Euro).

Umsätze der letzten drei Jahre im Kreisgebiet

Teilmarkt	Anzahl der Kauffälle			Flächenumsatz in Hektar			Geldumsatz in Mio. Euro		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020
Ein- und Zweifamilienhäuser	530	520	587	35,5	34,1	40,8	62,5	67,0	81,6
Mehrfamilienhäuser*	52	59	50	3,8	5,0	4,1	8,4	13,9	11,0
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser**	33	30	58	3,8	3,2	5,2	7,7	7,3	19,0
Gewerbe- und Industriegebäude	20	14	19	8,3	8,9	12,1	9,5	14,2	8,0
Sonstige bebaute Grundstücke	37	47	35	8,7	16,8	8,6	4,9	15,0	4,1
Kreis Höxter	672	670	749	60,1	68,1	70,8	93,0	117,4	123,8

* 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

Hinweis: Abweichungen in den Summen können sich durch Rundungen ergeben.

Umsätze 2020 in den einzelnen Städten

Anzahl, Geldumsatz in Mio. Euro

Stadt	Ein- und Zweifamilienhäuser		Mehrfamilienhäuser*		Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser**		Gewerbe- und Industriegebäude		Sonstige bebaute Grundstücke	
	Anzahl	Mio. Euro	Anzahl	Mio. Euro	Anzahl	Mio. Euro	Anzahl	Mio. Euro	Anzahl	Mio. Euro
Bad Driburg	69	12,14	10	3,29	14	3,54	1	0,09	1	0,05
Beverungen	56	5,46	2	0,34	6	0,61	1	0,03	6	0,49
Borgentreich	38	4,51	2	0,22	0	0,00	0	0,00	6	0,30
Brakel	80	10,75	6	1,23	7	1,54	1	0,11	5	0,42
Höxter	120	18,44	8	1,34	9	7,19	0	0,00	4	0,33
Marienmünster	25	2,24	2	0,21	1	0,37	3	1,16	3	0,23
Nieheim	35	3,38	3	0,52	1	0,27	2	0,13	1	0,01
Steinheim	45	6,48	3	0,55	7	1,49	1	0,08	0	0,00
Warburg	86	14,53	7	2,21	12	3,80	6	3,84	3	1,32
Willebadessen	33	3,71	7	1,12	1	0,23	4	2,58	6	0,93
Kreisgebiet	587	81,64	50	11,03	58	19,03	19	8,02	35	4,06

* 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

Hinweis: Abweichungen in den Summen können sich durch Rundungen ergeben.

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Berichtsjahr wechselten im Kreis Höxter 587 gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 81,64 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	durchschnittlicher Kaufpreis
		in Mio. Euro	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
2017	508	57,73	113.700
2018	530	62,49	117.900
2019	520	67,04	128.900
2020	587	81,64	139.000

(durchschnittlicher Kaufpreis inklusive Bodenwert)

Im Mittel der Jahre 2000 bis 2020 wurden im Kreis Höxter jährlich 408 gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser gekauft. Im Jahr 2020 lag die Anzahl der Kauffälle 44 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 2020 wurden 31 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

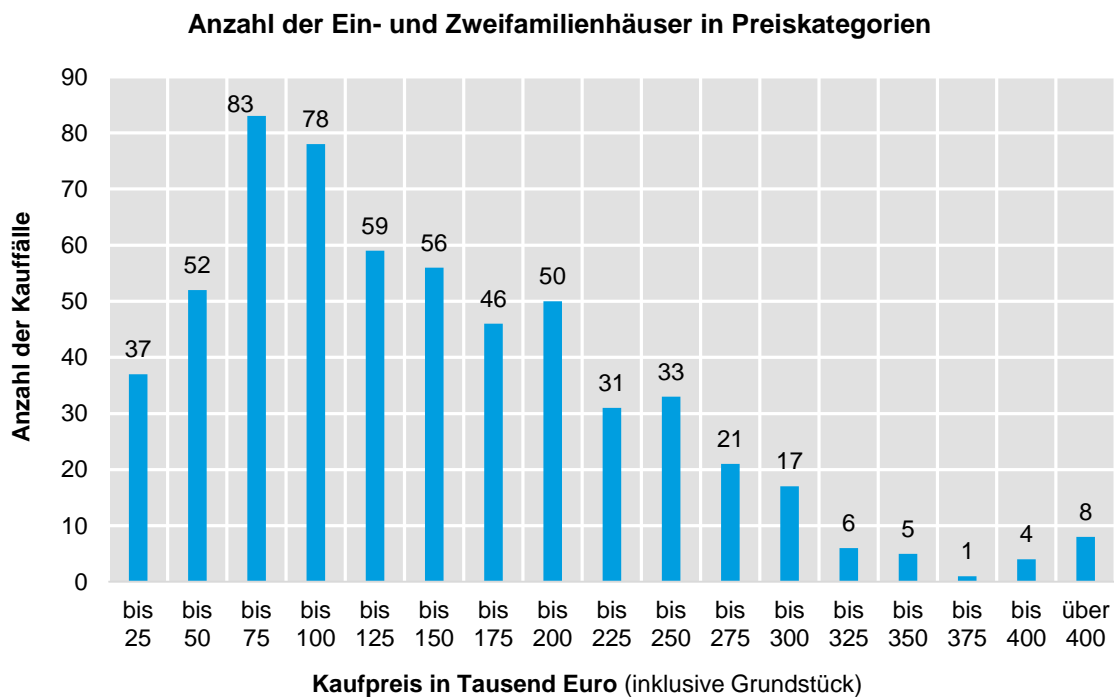
Von den 587 Kauffällen entfielen 505 auf freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, 71 auf Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie 11 auf Reihenmittelhäuser.

Der Geldumsatz betrug insgesamt 81,64 Mio. EUR und der Flächenumsatz 40,79 Hektar. Im Mittel hatten die Wohnhäuser eine Wohnfläche von 158 m², standen auf einem 695 m² großen Grundstück, hatten einen Ausstattungsstandard, der der Baujahreskategorie Mitte der 1970er Jahre entspricht und kosteten rund 139.000 EUR.

Der aus den Kauffällen des Jahres 2020 ermittelte Durchschnittswert von 139.000 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 11 Prozent. Deutliche Preissteigerungen wurden insbesondere in den Kernstädten bei Häusern mit guter Ausstattung registriert.

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 2020 ist in dem nachfolgenden Diagramm dargestellt.



Von den 587 Kauffällen gebrauchter Ein- und Zweifamilienhäuser entfielen im Jahr 2020

- 15 % (= 89) in die Preiskategorie bis 50.000 EUR
- 27 % (= 161) in die Preiskategorie über 50.000 EUR bis 100.000 EUR
- 20 % (= 115) in die Preiskategorie über 100.000 EUR bis 150.000 EUR
- 16 % (= 96) in die Preiskategorie über 150.000 EUR bis 200.000 EUR
- 11 % (= 64) in die Preiskategorie über 200.000 EUR bis 250.000 EUR
- 7 % (= 38) in die Preiskategorie über 250.000 EUR bis 300.000 EUR
- 4 % (= 24) in die Preiskategorie über 300.000 EUR

Hinweis: Aufgrund von Auf- bzw. Abrundungen bei den Prozentzahlen ergibt sich bei der Addition der Prozentzahlen ein Wert ungleich 100 Prozent

Da die Lage eines Wohnhauses von entscheidender Bedeutung bei der Preisfindung ist, wurden die 587 registrierten Verkaufsfälle des Jahres 2020 in der nachstehenden Tabelle den unterschiedlichen Lagequalitäten zugeordnet. Nach dem Grundsatz, je höher die Lagequalität, desto höher der Bodenrichtwert wurden 6 Lageklassen auf Grundlage der Höhe des Bodenrichtwertes in Euro/m² (abgaben- und beitragsfrei) gebildet.

Ein- und Zweifamilienhäuser
statistische Kennzahlen der Kauffälle des Jahres 2020

Bodenrichtwert Euro/m ²	Anzahl der Kauffälle	Mittel	Mittel	Mittel	Mittel	Mittel	Median
		Kaufpreis Euro	Grundstücksgröße m ²	Wohnfläche m ²	fiktives Baujahr	Kaufpreis je m ² Wohnfläche Euro/m ²	Kaufpreis je m ² Wohnfläche Euro/m ²
bis 30	125	93.000	787	154	1970	630	520
über 30 bis 50	215	119.000	707	164	1973	760	670
über 50 bis 70	83	148.000	619	156	1977	1.000	840
über 70 bis 90	61	163.000	632	160	1974	1.060	970
über 90 bis 110	36	236.000	690	145	1986	1.680	1.760
über 110 bis 130	50	186.000	640	158	1975	1.160	1.100
über 130	17	257.000	626	148	1978	1.330	1.400
insgesamt	587	139.000	695	158	1974	900	770

fiktives Baujahr: das fiktive Baujahr berücksichtigt durchgeführte Modernisierungen, siehe hierzu Kapitel 8

Mittel: Mittelwert

Median: Der Median (auch Zentralwert genannt) ist der Wert in der Mitte einer der Größe nach geordneten Datenreihe. Das heißt, mindestens 50% der Daten sind kleiner als der Median oder gleich dem Median und mindestens 50% der Daten sind größer als der Median oder gleich dem Median. Der Median ist unempfindlich gegenüber Extremwerten.

In den einwohnerstärksten Städten Höxter (120) und Warburg (86) wurden die meisten gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäuser gekauft. Von den insgesamt 587 verkauften Wohnhäusern wurden 263 in den Kernstädten und 324 in den Ortschaften veräußert.

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

Stadt	Kernstädte			Ortschaften		
	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz Mio. Euro	Ø Kaufpreis Euro	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz Mio. Euro	Ø Kaufpreis Euro
Bad Driburg	38	8,02	211.000	31	4,12	133.000
Beverungen	21	2,79	133.000	35	2,67	76.000
Borgentreich	8	0,99	124.000	30	3,52	117.000
Brakel	38	6,10	161.000	42	4,64	111.000
Höxter	49	9,89	202.000	71	8,55	120.000
Marienmünster	16	1,34	84.000	9	0,90	100.000
Nieheim	19	2,20	116.000	16	1,18	74.000
Steinheim	22	3,37	153.000	23	3,11	135.000
Warburg	38	7,76	204.000	48	6,77	141.000
Willebadessen	14	1,62	116.000	19	2,09	110.000
Kreisgebiet	263	44,08	168.000	324	37,56	116.000

Im Mittel wurde für ein Ein- bzw. Zweifamilienhaus in den Kernstädten ein Kaufpreis von 168.000 EUR und in den Ortschaften ein Kaufpreis von 116.000 EUR erzielt.

Ein- und Zweifamilienhäuser in den Kernstädten und Ortschaften
statistische Kennzahlen

	Kernstädte	Ortschaften
Anzahl	263	324
Geldumsatz	44,08 Mio. EUR	37,56 Mio. EUR
Ø Kaufpreis insges.	168.000 EUR	116.000 EUR
Ø Grundstücksgröße	638	741
Ø fiktives Baujahr	1976	1973
Ø Wohnfläche	155	161
Ø Kaufpreis	1.090 EUR/m ² Wohnfläche	751 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 gebrauchter Ein- und Zweifamilienhäuser.

Nachfolgend werden die statistischen Kennzahlen der Kauffälle des Jahres 2020 getrennt nach freistehende Einfamilienhäuser, freistehende Zweifamilienhäuser, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften sowie Reihenmittelhäuser im Kreisgebiet insgesamt und gegliedert nach Lage in einer Kernstadt oder einer Ortschaft angegeben. Das in den einzelnen Tabellen aufgeführte durchschnittliche "fiktive Baujahr" 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 Baujahr" ermittelt (siehe hierzu Kapitel 8).

freistehende Einfamilienhäuser
statistische Kennzahlen

	Kreisgebiet insgesamt	Kernstädte	Ortschaften
Anzahl	442	186	256
Geldumsatz	62,05 Mio. EUR	31,93 Mio. EUR	30,12 Mio. EUR
Ø Kaufpreis insges.	140.000 EUR	172.000 EUR	118.000 EUR
Ø Grundstücksgröße	731	679	768
Ø fiktives Baujahr	1974	1976	1973
Ø Wohnfläche	155	153	156
Ø Kaufpreis	920 EUR/m ² Wohnfläche	1.110 EUR/m ² Wohnfläche	780 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 2020 die freistehenden Einfamilienhäuser mit 442 Kauffällen. In den folgenden beiden Tabellen werden die statistischen Kennzahlen der ausgewerteten Daten für diese Untergruppe, gegliedert nach der Lage in der Kernstadt oder in einer Ortschaft, 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	20	234.000	693	1975	156	1.450
Beverungen	12	155.000	661	1981	147	1.110
Borgentreich	6	96.000	576	1967	182	570
Brakel	26	148.000	608	1975	158	1.000
Höxter	35	218.000	795	1976	156	1.190
Marienmünster	11	87.000	673	1973	146	620
Nieheim	18	115.000	669	1974	143	780
Steinheim	17	153.000	584	1976	164	1.070
Warburg	28	226.000	750	1981	146	1.590
Willebadessen	13	106.000	541	1972	150	700
Kreisgebiet	186	172.000	679	1976	153	1.110

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

freistehende Einfamilienhäuser in den Ortschaften

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	24	128.000	657	1979	148	930
Beverungen	21	79.000	628	1967	160	520
Borgentreich	26	114.000	800	1973	165	720
Brakel	34	114.000	897	1973	156	760
Höxter	50	127.000	772	1973	161	810
Marienmünster	9	100.000	754	1971	175	540
Nieheim	15	76.000	657	1969	128	610
Steinheim	20	136.000	758	1977	145	1.000
Warburg	41	136.000	720	1974	165	880
Willebadessen	16	113.000	1.031	1973	145	800
Kreisgebiet	256	118.000	768	1973	156	780

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

freistehende Zweifamilienhäuser
statistische Kennzahlen

	Kreisgebiet insgesamt	Kernstädte	Ortschaften
Anzahl	63	30	33
Geldumsatz	10,04 Mio. EUR	5,38 Mio. EUR	4,65 Mio. EUR
Ø Kaufpreis insges.	159.000 EUR	179.000 EUR	141.000 EUR
Ø Grundstücksgröße	761 m ²	732 m ²	788 m ²
Ø fiktives Baujahr	1975	1973	1976
Ø Wohnfläche	205 m ²	202 m ²	206 m ²
Ø Kaufpreis	800 EUR/m ² Wohnfläche	930 EUR/m ² Wohnfläche	680 EUR/m ² Wohnfläche

das fiktive Baujahr berücksichtigt durchgeführte Modernisierungen, siehe hierzu Kapitel 8

Ø = Mittelwert

Hinweis: Abweichungen in den Summen können sich durch Rundungen ergeben.

Doppelhaushälften und Reihenendhäuser
statistische Kennzahlen

	Kreisgebiet insgesamt	Kernstädte	Ortschaften
Anzahl	71	39	32
Geldumsatz	8,06 Mio. EUR	5,50 Mio. EUR	2,56 Mio. EUR
Ø Kaufpreis insges.	114.000 EUR	141.000 EUR	80.000 EUR
Ø Grundstücksgröße	484 m ²	459 m ²	513 m ²
Ø fiktives Baujahr	1973	1978	1968
Ø Wohnfläche	142 m ²	132 m ²	154 m ²
Ø Kaufpreis	870 EUR/m ² Wohnfläche	1.100 EUR/m ² Wohnfläche	590 EUR/m ² Wohnfläche

das fiktive Baujahr berücksichtigt durchgeführte Modernisierungen, siehe hierzu Kapitel 8

Ø = Mittelwert

Reihenmittelhäuser
statistische Kennzahlen

	Kreisgebiet insgesamt	Kernstädte	Ortschaften
Anzahl	11	8	3
Geldumsatz	1,49 Mio. EUR	1,27 Mio. EUR	0,22 Mio. EUR
Ø Kaufpreis insges.	136.000 EUR	159.000 EUR	74.000 EUR
Ø Grundstücksgröße	246 m ²	214 m ²	333 m ²
Ø fiktives Baujahr	1980	1985	1965
Ø Wohnfläche	122 m ²	116 m ²	139 m ²
Ø Kaufpreis	1.160 EUR/m ² Wohnfläche	1.410 EUR/m ² Wohnfläche	510 EUR/m ² Wohnfläche

das fiktive Baujahr berücksichtigt durchgeführte Modernisierungen, siehe hierzu Kapitel 8

Ø = Mittelwert

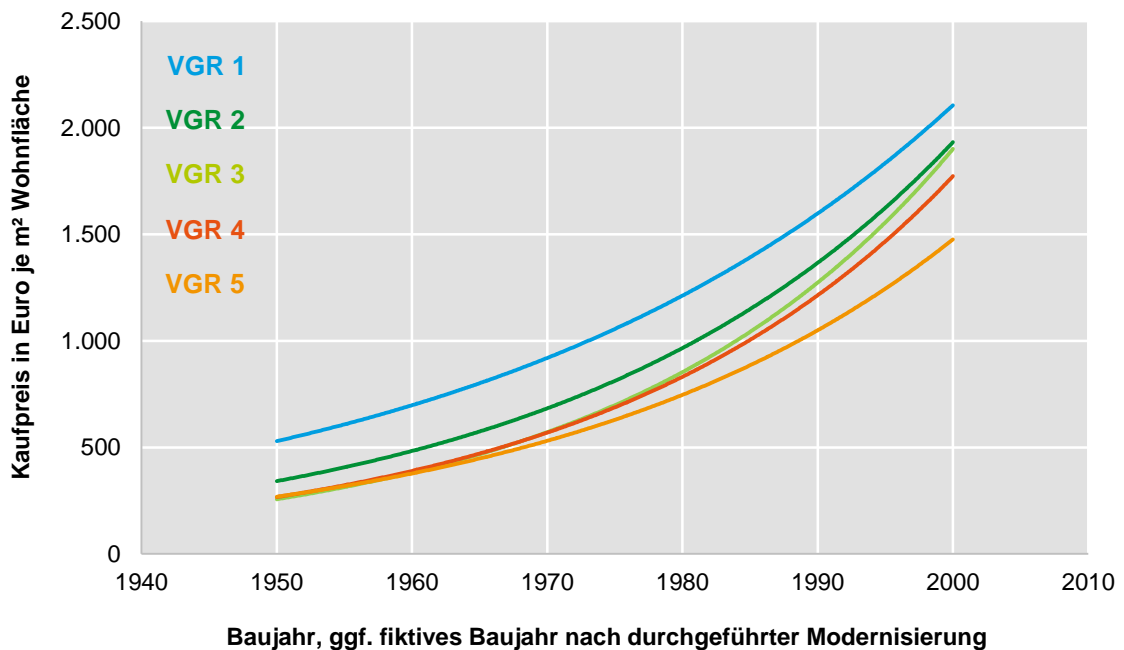
Der Gutachterausschuss hat Gebiete mit möglichst ähnlichen Merkmalsausprägungen in Vergleichsräume (VGR 1 bis VGR 5) zusammengefasst. Die Gruppierung in strukturell homogene Einheiten erstreckt sich, ohne räumlichen Zusammenhang, über das gesamte Kreisgebiet.

VGR

1	Bad Driburg	Höxter	Warburg					
2	Beverungen	Brakel	Steinheim					
3	Alhausen	Dringenberg	Neuenheerse	Reelsen	Dalhausen	Borgentreich	Albaxen	Brenkhausen
	Godelheim	Lüchtringen	Lütmarsen	Ottbergen	Ovenhausen	Stahle	Nieheim	Germete
	Ossendorf	Rimbeck	Scherfede	Willebadessen				
4	Siebenstern	Herste	Amelunxen	Herstelle	Wehrden	Würgassen	Borgholz	Bühne
	Großeneder	Bellersen	Bökendorf	Erkeln	Gehrden	Hembsen	Istrup	Rheder
	Riesel	Bödexen	Bruchhausen	Fürstenau	Bredenborn	Kollerbeck	Vörden	Oeynhaus
	Bergheim	Eichholz	Ottenhausen	Sandebeck	Vinsebeck	Bonenburg	Calenberg	Daseburg
	Dössel	Herlinghausen	Hohenwepel	Menne	Nörde	Welda	Wormeln	Peckelsheim
5	Erpentrup	Kühlsen	Langeland	Pömbesen	Roggenthal	Blankenau	Drenke	Haarbrück
	Jakobsberg	Rothe	Tietelsen	Drankhausen	Körbecke	Lütgeneder	Manrode	Muddenhagen
	Natingen	Natzungen	Rösebeck	Auenhausen	Beller	Frohnhausen	Hampenhäuser	Hinnenburg
	Schmechten	Siddessen	Bosseborn	Altenbergen	Born	Bremerberg	Eilversen	Großenbreden
	Hohehaus	Kleinenbreden	Löwendorf	Münsterbrock	Papenhöfen	Entrup	Erwitzen	Eversen
	Himmigh. Bhf	Himmighausen	Holzhausen	Merlsheim	Schönenberg	Kariensiek	Sommersell	Grevenhagen
	Hagedorn	Rolfzen	Dalheim	Altenheerse	Borlinghausen	Eissen	Engar	Fölsen
	Helmern	Ikenhausen	Löwen	Niesen	Schweckhausen	Willgassen		

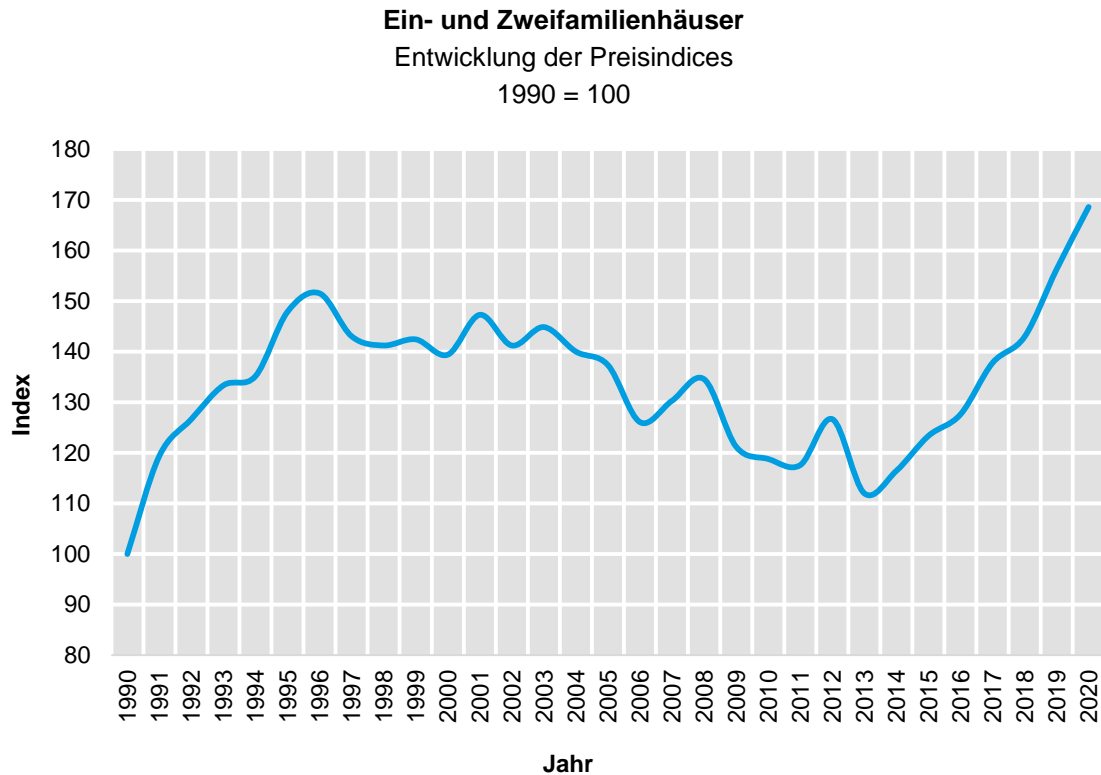
Das nachstehende Diagramm zeigt das Preisniveau der in den Jahren 2018 bis 2020 veräußerten Ein- und Zweifamilienhäuser in den Vergleichsräumen 1 bis 5. Die Untersuchung umfasst nur Häuser der Baujahre bis 2000. Die mittlere Grundstücksgröße beträgt 675 m².

Ein- und Zweifamilienhäuser
Baujahre bis 2000



5.1.2 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	2001	147	2012	127
1991	119	2002	141	2013	112
1992	127	2003	145	2014	116
1993	133	2004	140	2015	123
1994	135	2005	137	2016	128
1995	148	2006	126	2017	138
1996	152	2007	130	2018	143
1997	143	2008	135	2019	156
1998	141	2009	121	2020	169
1999	142	2010	119		
2000	139	2011	118		

5.1.3 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 2018 bis 2020 herangezogen.

Statistische Kennzahlen des verwendeten Datenmaterials

Anzahl der Vergleichsfälle insgesamt	1.504
Anzahl der Kauffälle mit einem relativen Bodenwert bis 30 EUR/m ²	336
Anzahl der Kauffälle mit einem relativen Bodenwert über 30 bis 50 EUR/m ²	502
Anzahl der Kauffälle mit einem relativen Bodenwert über 50 bis 70 EUR/m ²	257
Anzahl der Kauffälle mit einem relativen Bodenwert über 70 bis 90 EUR/m ²	113
Anzahl der Kauffälle mit einem relativen Bodenwert über 90 bis 110 EUR/m ²	208
Anzahl der Kauffälle mit einem relativen Bodenwert über 110 bis 130 EUR/m ²	72
Anzahl der Kauffälle mit einem relativen Bodenwert über 130 EUR/m ²	16

Merkmal	Mittel	Standardabweichung	Median
Kaufpreis Euro	136.778	79.997	125.000
Grundstücksgröße m ²	691	369	681
Bodenwert Euro/m ²	56	31	44
Bruttogrundfläche m ²	351	121	336
Wohnfläche m ²	155	48	146
fiktives Baujahr	1976	14	1974
Gesamtnutzungsdauer Jahre	80	0	0
Restnutzungsdauer Jahre	37	14	35
vorläufiger Sachwert Euro	208.263	107.108	189.078
Kaufpreis Euro/m ² Wohnfläche	909	503	833
Sachwertfaktor	0,66	0,23	0,64

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, 120 Euro/m², 140 Euro/m² und 160 Euro/m² die ermittelten Sachwertfaktoren (früher Markt Anpassungsfaktoren) für vorläufige Sachwerte von 50.000 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 Markt Anpassungsabschlag 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	140	160
50.000	0,69	0,74	0,78	0,83	0,87	0,92	0,96	1,01
60.000	0,69	0,74	0,78	0,83	0,87	0,92	0,96	1,01
70.000	0,69	0,73	0,78	0,82	0,87	0,91	0,96	1,00
80.000	0,69	0,73	0,78	0,82	0,86	0,91	0,95	1,00
90.000	0,68	0,73	0,77	0,82	0,86	0,91	0,95	1,00
100.000	0,68	0,72	0,77	0,81	0,86	0,90	0,95	0,99
110.000	0,68	0,72	0,77	0,81	0,86	0,90	0,94	0,99
120.000	0,67	0,72	0,76	0,81	0,85	0,90	0,94	0,99
130.000	0,67	0,71	0,76	0,80	0,85	0,89	0,94	0,98
140.000	0,67	0,71	0,76	0,80	0,85	0,89	0,94	0,98
150.000	0,66	0,71	0,75	0,80	0,84	0,89	0,93	0,98
160.000	0,66	0,71	0,75	0,80	0,84	0,88	0,93	0,97
170.000	0,66	0,70	0,75	0,79	0,84	0,88	0,93	0,97
180.000	0,65	0,70	0,74	0,79	0,83	0,88	0,92	0,97
190.000	0,65	0,70	0,74	0,79	0,83	0,88	0,92	0,96
200.000	0,65	0,69	0,74	0,78	0,83	0,87	0,92	0,96
210.000	0,65	0,69	0,73	0,78	0,82	0,87	0,91	0,96
220.000	0,64	0,69	0,73	0,78	0,82	0,87	0,91	0,96
230.000	0,64	0,68	0,73	0,77	0,82	0,86	0,91	0,95
240.000	0,64	0,68	0,73	0,77	0,81	0,86	0,90	0,95
250.000	0,63	0,68	0,72	0,77	0,81	0,86	0,90	0,95
260.000	0,63	0,67	0,72	0,76	0,81	0,85	0,90	0,94
270.000	0,63	0,67	0,72	0,76	0,81	0,85	0,90	0,94
280.000	0,62	0,67	0,71	0,76	0,80	0,85	0,89	0,94
290.000	0,62	0,66	0,71	0,75	0,80	0,84	0,89	0,93
300.000	0,62	0,66	0,71	0,75	0,80	0,84	0,89	0,93
310.000	0,61	0,66	0,70	0,75	0,79	0,84	0,88	0,93
320.000	0,61	0,66	0,70	0,75	0,79	0,83	0,88	0,92
330.000	0,61	0,65	0,70	0,74	0,79	0,83	0,88	0,92
340.000	0,60	0,65	0,69	0,74	0,78	0,83	0,87	0,92
350.000	0,60	0,65	0,69	0,74	0,78	0,83	0,87	0,91
360.000	0,60	0,64	0,69	0,73	0,78	0,82	0,87	0,91
370.000	0,60	0,64	0,68	0,73	0,77	0,82	0,86	0,91
380.000	0,59	0,64	0,68	0,73	0,77	0,82	0,86	0,91
390.000	0,59	0,63	0,68	0,72	0,77	0,81	0,86	0,90

vorläufiger Sachwert in Euro	Bodenrichtwert in Euro/m ²							
	20	40	60	80	100	120	140	160
400.000	0,59	0,63	0,68	0,72	0,77	0,81	0,85	0,90
410.000	0,58	0,63	0,67	0,72	0,76	0,81	0,85	0,90
420.000	0,58	0,62	0,67	0,71	0,76	0,80	0,85	0,89
430.000	0,58	0,62	0,67	0,71	0,76	0,80	0,85	0,89
440.000	0,57	0,62	0,66	0,71	0,75	0,80	0,84	0,89
450.000	0,57	0,62	0,66	0,70	0,75	0,79	0,84	0,88
460.000	0,57	0,61	0,66	0,70	0,75	0,79	0,84	0,88
470.000	0,56	0,61	0,65	0,70	0,74	0,79	0,83	0,88
480.000	0,56	0,61	0,65	0,70	0,74	0,78	0,83	0,87
490.000	0,56	0,60	0,65	0,69	0,74	0,78	0,83	0,87
500.000	0,55	0,60	0,64	0,69	0,73	0,78	0,82	0,87
510.000	0,55	0,60	0,64	0,69	0,73	0,78	0,82	0,87
520.000	0,55	0,59	0,64	0,68	0,73	0,77	0,82	0,86
530.000	0,55	0,59	0,63	0,68	0,72	0,77	0,81	0,86
540.000	0,54	0,59	0,63	0,68	0,72	0,77	0,81	0,86
550.000	0,54	0,58	0,63	0,67	0,72	0,76	0,81	0,85
560.000	0,54	0,58	0,63	0,67	0,72	0,76	0,80	0,85
570.000	0,53	0,58	0,62	0,67	0,71	0,76	0,80	0,85
580.000	0,53	0,57	0,62	0,66	0,71	0,75	0,80	0,84
590.000	0,53	0,57	0,62	0,66	0,71	0,75	0,80	0,84
600.000	0,52	0,57	0,61	0,66	0,70	0,75	0,79	0,84

Die in der vorstehenden Tabelle aufgelisteten Sachwertfaktoren (SF) sind auf ein Gebäude mit einer Bruttogrundfläche (BGF) von 350 m² und einer Restnutzungsdauer (RND) von 40 Jahren normiert. Niedrigere oder höhere BGF bzw. RND sind mit Zu- oder Abschlägen am Tabellenwert zu berücksichtigen:

RND	Zu-/Abschlag	BGF	Zu-/Abschlag
10	-0,10	100	0,13
15	-0,08	150	0,10
20	-0,07	200	0,08
25	-0,05	250	0,05
30	-0,03	300	0,03
35	-0,02	350	0,00
40	0,00	400	-0,03
45	0,02	450	-0,05
50	0,03	500	-0,08
55	0,05	550	-0,10
60	0,07	600	-0,13
65	0,08		
70	0,10		
75	0,12		

Beispiel:

Laut Tabelle beträgt der SF in einer BRW-Zone mit einem Bodenrichtwert von 80 EUR/m² und einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 310.000 EUR = 0,75.

Das Bewertungsobjekt hat jedoch keine RND von 40 Jahren sondern von 50 Jahren.

Die BGF beträgt nicht 350 m² sondern 300 m².

Der anzusetzende SF beträgt dann:

Tabellenwert:	0,75
Zuschlag wegen längerer RND:	0,03
<u>Zuschlag wegen geringere BGF:</u>	<u>0,03</u>
anzusetzender Sachwertfaktor:	0,81

Die Verwendung der abgeleiteten Sachwertfaktoren bedingt eine modellkonforme Sachwertermittlung, 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.

Aufgrund der Modelländerung, insbesondere wegen der geänderten Gesamtnutzungsdauer und der sich daraus ergebenden Restnutzungsdauern, sind die abgeleiteten Sachwertfaktoren mit den bisher veröffentlichten Faktoren nicht direkt vergleichbar.

5.1.4 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.

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.

Für die nachstehend aufgeführten Liegenschaftszinssätze wurden die geeigneten Kauffälle der Jahre 2018 bis 2020 herangezogen.

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

freistehende Einfamilienhäuser

Liegenschaftszinssatz auf Grundlage von 593 Vergleichsfällen

Merkmal/Einflussgröße	Mittel	Standardabweichung
Wohnfläche in m ² (WF)	154	41
Bruttogrundfläche des Hauses m ² (BGF)	345	110
Kaufpreis in Euro/m ² Wohnfläche (KP)	1.076	437
Miete in €/m ² Wohnfläche (M)	4,30	0,60
Restnutzungsdauer in Jahren (RND)	42	14
Gesamtnutzungsdauer in Jahren (GND)	80	0
Bewirtschaftungskosten (BWK) in % des Rohertrages	29	4
Standardstufe des Hauses (AS) gem. Anlage 1 der SW-RL	2,68	0,53
Bodenrichtwert (beitragsfrei) Euro/m ² (BRW)	59	32
Grundstücksgröße m ² (GFL)	772	355
ermittelter Liegenschaftszinssatz (LZ)	3,0	0,7

Reihen- und Doppelhäuser

Liegenschaftszinssatz auf Grundlage von 112 Vergleichsfällen

Merkmal/Einflussgröße	Mittel	Standardabweichung
Wohnfläche in m ² (WF)	130	35
Bruttogrundfläche des Hauses m ² (BGF)	274	71
Kaufpreis in Euro/m ² Wohnfläche (KP)	1.080	412
Miete in €/m ² Wohnfläche (M)	4,69	0,64
Restnutzungsdauer in Jahren (RND)	41	16
Gesamtnutzungsdauer in Jahren (GND)	80	0
Bewirtschaftungskosten (BWK) in % des Rohertrages	27	4
Standardstufe des Hauses (AS) gem. Anlage 1 der SW-RL	2,65	0,47
Bodenrichtwert (beitragsfrei) Euro/m ² (BRW)	77	32
Grundstücksgröße m ² (GFL)	427	221
ermittelter Liegenschaftszinssatz (LZ)	3,4	0,8

Zweifamilienhäuser

Liegenschaftszinssatz auf Grundlage von 74 Vergleichsfällen

Merkmal/Einflussgröße	Mittel	Standardabweichung
Wohnfläche in m ² (WF)	202	44
Bruttogrundfläche des Hauses m ² (BGF)	450	81
Kaufpreis in Euro/m ² Wohnfläche (KP)	882	305
Miete in €/m ² Wohnfläche (M)	4,42	0,66
Restnutzungsdauer in Jahren (RND)	40	11
Gesamtnutzungsdauer in Jahren (GND)	80	0
Bewirtschaftungskosten (BWK) in % des Rohertrages	30	5
Standardstufe des Hauses (AS) gem. Anlage 1 der SW-RL	2,65	0,44
Bodenrichtwert (beitragsfrei) Euro/m ² (BRW)	63	33
Grundstücksgröße m ² (GFL)	769	270
ermittelter Liegenschaftszinssatz (LZ)	3,7	0,7

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

Im Jahr 2020 wurden im Kreisgebiet 50 gebrauchte Drei- und Mehrfamilienhäuser gekauft. Der Geldumsatz betrug 11,08 Mio. EUR und der Flächenumsatz 4,11 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
2017	41	7,18
2018	52	8,44
2019	59	13,93
2020	50	11,08

Im Mittel der Jahre 2000 bis 2020 wurden im Kreis Höxter jährlich 33 **Drei- und Mehrfamilienhäuser** gekauft. Im Jahr 2020 lag die Anzahl der Kauffälle 79 Prozent über diesem langfristigen Mittelwert.

5.2.1 Durchschnittspreise

In den nachfolgenden Tabellen sind die Kauffälle des Jahres 2020, gegliedert nach Dreifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil bis 20 Prozent vom Rohertrag, angegeben.

Dreifamilienhäuser statistische Kennzahlen

	Kreisgebiet insgesamt	Kernstädte	Ortschaften
Anzahl	24	15	9
Geldumsatz	3,48 Mio. EUR	2,84 Mio. EUR	0,64 Mio. EUR
Ø Kaufpreis insges.	145.000 EUR	189.000 EUR	71.000 EUR
Ø Grundstücksgröße	680 m ²	676 m ²	686 m ²
Ø fiktives Baujahr	1973	1974	1970
Ø Wohnfläche	272 m ²	264 m ²	261 m ²
Ø Kaufpreis	550 EUR/m ² Wohnfläche	840 EUR/m ² Wohnfläche	280 EUR/m ² Wohnfläche

das fiktive Baujahr berücksichtigt durchgeführte Modernisierungen, siehe hierzu Kapitel 8

Ø = Mittelwert

Mehrfamilienhäuser statistische Kennzahlen

	Kreisgebiet insgesamt	Kernstädte	Ortschaften
Anzahl	26	19	7
Geldumsatz	7,55 Mio. EUR	6,02 Mio. EUR	1,53 Mio. EUR
Ø Kaufpreis insges.	290.000 EUR	317.000 EUR	219.000 EUR
Ø Grundstücksgröße	952 m ²	877 m ²	1.154 m ²
Ø fiktives Baujahr	1976	1976	1976
Ø Wohnfläche	400 m ²	419 m ²	349 m ²
Ø Kaufpreis	770 EUR/m ² Wohnfläche	790 EUR/m ² Wohnfläche	730 EUR/m ² Wohnfläche

das fiktive Baujahr berücksichtigt durchgeführte Modernisierungen, siehe hierzu Kapitel 8

Ø = Mittelwert

5.2.2 Liegenschaftszinssätze

Für die nachstehend aufgeführten Liegenschaftszinssätze wurden die geeigneten Kauffälle der Jahre 2018 bis 2020 herangezogen (Grundsätze für die Ableitung siehe Kapitel 8.2.1).

Dreifamilienhäuser

Liegenschaftszinssatz auf Grundlage von 35 Vergleichsfällen

Merkmal/Einflussgröße	Mittel	Standardabweichung
Wohnfläche in m ² (WF)	260	74
Bruttogrundfläche des Hauses m ² (BGF)	518	175
Kaufpreis in Euro/m ² Wohnfläche (KP)	844	251
Miete in €/m ² Wohnfläche (M)	4,54	0,59
Restnutzungsdauer in Jahren (RND)	40	12
Gesamtnutzungsdauer in Jahren (GND)	80	0
Bewirtschaftungskosten (BWK) in % des Rohertrages	30	4
Standardstufe des Hauses (AS) gem. Anlage 1 der SW-RL	2,67	0,42
Bodenrichtwert (beitragsfrei) Euro/m ² (BRW)	79	33
Grundstücksgröße m ² (GFL)	726	262
ermittelter Liegenschaftszinssatz (LZ)	4,0	0,7

Mehrfamilienhäuser*

Liegenschaftszinssatz auf Grundlage von 34 Vergleichsfällen

Merkmal/Einflussgröße	Mittel	Standardabweichung
Wohnfläche in m ² (WF)	366	157
Bruttogrundfläche des Hauses m ² (BGF)	736	268
Kaufpreis in Euro/m ² Wohnfläche (KP)	766	464
Miete in €/m ² Wohnfläche (M)	4,54	0,63
Restnutzungsdauer in Jahren (RND)	37	10
Gesamtnutzungsdauer in Jahren (GND)	80	0
Bewirtschaftungskosten (BWK) in % des Rohertrages	31	4
Standardstufe des Hauses (AS) gem. Anlage 1 der SW-RL	2,51	0,42
Anzahl der Wohnparteien im Gebäude (P)	6	2
Bodenrichtwert (beitragsfrei) Euro/m ² (BRW)	85	29
Grundstücksgröße m ² (GFL)	858	608
ermittelter Liegenschaftszinssatz (LZ)	5,1	0,7

*Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil bis 20 Prozent

5.2.3 Rothertragsfaktor

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

Auf Grundlage des Datenmaterials der Jahre 2018 bis 2020 ergab sich für Mehrfamilienhäuser folgender Rothertragsfaktor.

Kennzahlen der in den Jahren 2018 bis 2020 veräußerten Mehrfamilienhäuser

Merkmal/Einflussgröße	Mittel	Standardabweichung
Wohnfläche in m ² (WF)	366	157
Bruttogrundfläche des Hauses m ² (BGF)	736	268
Kaufpreis in Euro/m ² Wohnfläche (KP)	766	464
Miete in Euro/m ² Wohnfläche (M)	4,54	0,63
Restnutzungsdauer in Jahren (RND)	37	10
Gesamtnutzungsdauer in Jahren (GND)	80	0
Bewirtschaftungskosten (BWK) in % des Rothertrages	31	4
Standardstufe des Hauses (AS) gem. Anlage 1 der SW-RL	2,51	0,42
Anzahl der Wohnparteien im Gebäude (P)	6	2
Bodenrichtwert (beitragsfrei) Euro/m ² (BRW)	85	29
Grundstücksgröße m ² (GFL)	858	608
Rothertragsfaktor (RoF)	11,8	1,6

5.3 Gemischt genutzte Gebäude

In diesem Kapitel werden Wohn- und Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Anteil über 20 Prozent vom Rohertrag erfasst.

5.3.1 Durchschnittspreise

Im Jahr 2020 wurden im Kreisgebiet 54 gemischt genutzte Gebäude gekauft. Der Geldumsatz betrug 17,87 Mio. EUR und der Flächenumsatz 4,85 Hektar.

gemischt genutzte Gebäude statistische Kennzahlen

	Kreisgebiet insgesamt	Kernstädte	Ortschaften
Anzahl	54	43	11
Geldumsatz	17,87 Mio. EUR	15,62 Mio. EUR	2,25 Mio. EUR
Ø Kaufpreis insges.	331.000 EUR	363.000 EUR	205.000 EUR
Ø Grundstücksgröße	897 m ²	769 m ²	1.399 m ²
Ø fiktives Baujahr	1967	1966	1970
Ø Wohn/Nutzfläche	454 m ²	472 m ²	386 m ²
Ø Kaufpreis	610 EUR/m ² Wohn-/Nutzfläche	630 EUR/m ² Wohn-/Nutzfläche	530 EUR/m ² Wohn-/Nutzfläche

das fiktive Baujahr berücksichtigt durchgeführte Modernisierungen, siehe hierzu Kapitel 8

Ø = Mittelwert

5.3.2 Liegenschaftszinssatz

Für den nachstehend aufgeführten Liegenschaftszinssatz wurden die geeigneten Kauffälle der Jahre 2018 bis 2020 herangezogen (Grundsätze für die Ableitung siehe Kapitel 8.2.1).

Gemischt genutzte Gebäude Liegenschaftszinssatz auf Grundlage von 30 Vergleichsfällen

Merkmal/Einflussgröße	Mittel	Standardabweichung
Wohn-/Nutzfläche in m ² (WF/NF)	488	410
Bruttogrundfläche des Gebäudes m ² (BGF)	994	970
Kaufpreis in Euro/m ² Wohn-/Nutzfläche (KP)	1.282	1.052
Miete in €/m ² Wohn-/Nutzfläche (M)	5,75	3,83
Restnutzungsdauer in Jahren (RND)	34	10
Gesamtnutzungsdauer in Jahren (GND)	80	0
Bewirtschaftungskosten (BWK) in % des Rohertrages	28	7
Bodenrichtwert (beitragsfrei) Euro/m ² (BRW)	74	42
Grundstücksgröße m ² (GFL)	1.474	2.386
ermittelter Liegenschaftszinssatz (LZ)	6,2	0,9

5.4 Büro- und Verwaltungsgebäude

In diesem Kapitel werden Nichtwohngebäude erfasst, die überwiegend Büro- und Verwaltungszwecken dienen. Dazu zählen u.a. die Büro- und Verwaltungsgebäude der gewerblichen Wirtschaft, darunter auch Bank- und Versicherungsgebäude, ferner Bürogebäude der öffentlichen Hand wie Stadtverwaltungen, Postämter, Bahnverwaltungen, ebenso Rundfunkhäuser, Verwaltungsgebäude der Kirchen, der Arbeiterwohlfahrt oder ähnlicher Organisationen.

5.4.1 Durchschnittspreise

Im Jahr 2020 wurden im Kreisgebiet 4 Büro- und Verwaltungsgebäude gekauft. Der Geldumsatz betrug 1,16 Mio. EUR und der Flächenumsatz 0,33 Hektar.

Büro- und Verwaltungsgebäude statistische Kennzahlen

	Kreisgebiet insgesamt	Kernstädte	Ortschaften
Anzahl	4	4	0
Geldumsatz	1,16 Mio. EUR	1,16 Mio. EUR	
Ø Kaufpreis insges.	289.000 EUR	289.000 EUR	
Ø Grundstücksgröße	819 m ²	819 m ²	
Ø fiktives Baujahr	1985	1985	
Ø Nutzfläche	247 m ²	247 m ²	
Ø Kaufpreis	1270 EUR/m ² Nutzfläche	1270 EUR/m ² Nutzfläche	

das fiktive Baujahr berücksichtigt durchgeführte Modernisierungen, siehe hierzu Kapitel 8

Ø = Mittelwert

5.4.2 Liegenschaftszinssatz

Für diesen Teilmarkt konnte aufgrund der geringen Anzahl und fehlender Daten kein Liegenschaftszinssatz ermittelt werden.

5.5 Handelsgebäude

In diesem Kapitel werden Gebäude erfasst, die für eine Handelsnutzung errichtet wurden bzw. den baulich-funktionalen Erfordernissen von Handelsbetrieben angepasst wurden. Handelsgebäude sind vielfältig und umfassen Lebensmittelmärkte, Verkaufsgeschäfte, Baumärkte, Autohäuser, Einkaufszentren usw.

5.5.1 Durchschnittspreise

Im Jahr 2020 wurden im Kreisgebiet 6 Handelsgebäude gekauft. Der Geldumsatz betrug 5,28 Mio. EUR und der Flächenumsatz 3,21 Hektar.

Handelsgebäude statistische Kennzahlen

	Kreisgebiet insgesamt	Kernstädte	Ortschaften
Anzahl	6	4	2
Geldumsatz	5,28 Mio. EUR	3,30 Mio. EUR	1,98 Mio. EUR
Ø Kaufpreis insges.	880.000 EUR	826.000 EUR	988.000 EUR
Ø Grundstücksgröße	5.354 m ²	4.840 m ²	6.382 m ²
Ø fiktives Baujahr	2005	2005	2005
Ø Nutzfläche	1.431 m ²	1.423 m ²	1.446 m ²
Ø Kaufpreis	750 EUR/m ² Nutzfläche	760 EUR/m ² Nutzfläche	720 EUR/m ² Nutzfläche

das fiktive Baujahr berücksichtigt durchgeführte Modernisierungen, siehe hierzu Kapitel 8

Ø = Mittelwert

5.5.2 Liegenschaftszinssatz

Für diesen Teilmarkt konnte aufgrund der geringen Anzahl und fehlender Daten kein Liegenschaftszinssatz ermittelt werden.

5.6 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.

5.6.1 Durchschnittspreise

Im Jahr 2020 wurden in diesem Teilmarkt 13 Kauffälle registriert, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden konnten. Der Geldumsatz betrug 2,74 Mio. EUR und der Flächenumsatz 8,86 Hektar.

Gewerbe- und Industrieobjekte statistische Kennzahlen

	Kreisgebiet insgesamt	Kernstädte	Ortschaften
Anzahl	13	6	7
Geldumsatz	2,74 Mio. EUR	1,54 Mio. EUR	1,20 Mio. EUR
Ø Kaufpreis insges.	211.000 EUR	256.000 EUR	172.000 EUR
Ø Grundstücksgröße	6.815 m ²	7.205 m ²	6.481 m ²
Ø fiktives Baujahr	1995	1997	1993
Ø Nutzfläche	984 m ²	1.331m ²	686 m ²
Ø Kaufpreis	270 EUR/m ² Nutzfläche	330 EUR/m ² Nutzfläche	220 EUR/m ² Nutzfläche

das fiktive Baujahr berücksichtigt durchgeführte Modernisierungen, siehe hierzu Kapitel 8

Ø = Mittelwert

5.6.2 Liegenschaftszinssatz

Die Anzahl der geeigneten Kauffälle mit aussagefähigen Detailangaben ist gering. Aus den wenigen Kauffällen der Jahre 2018 bis 2020 ergeben sich folgende Kennzahlen (Grundsätze für die Ableitung siehe Kapitel 8.2.1).

Gewerbe- und Industrieobjekte Kennzahlen der 16 Vergleichsfälle

Merkmal/Einflussgröße	Mittel	Standardabweichung
Nutzfläche in m ² (NF)	1.250	1.741
Bruttogrundfläche des Gebäudes m ² (BGF)	1.207	1.593
Kaufpreis in Euro/m ² Nutzfläche (KP)	352	439
Miete in Euro/m ² Nutzfläche (M)	1,98	0,84
Restnutzungsdauer in Jahren (RND)	16	11
Gesamtnutzungsdauer in Jahren (GND)	42	15
Bewirtschaftungskosten (BWK) in % des Rohertrages	27	7
Bodenrichtwert (beitragsfrei) Euro/m ² (BRW)	22	10
Grundstücksgröße m ² (GFL)	9.072	11.866
ermittelter Liegenschaftszinssatz (LZ)	5,60	2,90

5.7 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 5.6 nicht möglich war. Im Jahr 2020 wurden in diesem Teilmarkt 35 Objekte für insgesamt 4,06 Mio. EUR gekauft. Der Flächenumsatz betrug 8,61 Hektar.

5.8 Garagen, Tiefgaragenstellplätze, Stellplätze

Die Garagen sind unter "Sonstige bebaute Grundstücke" subsumiert. In diesem Kapitel werden mittlere Kaufpreise und Kaufpreisbandbreiten für Außenstellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragenstellplätze angegeben. Hierfür wurden die Kauffälle der Jahre 2017 bis 2020 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.

	Außenstellplatz	Carport	Garage	Tiefgaragenstellplatz
Anzahl der Fälle	161	13	78	52
Mittel	3.000 EUR	8.000 EUR	8.000 EUR	11.000 EUR
Bandbreite	1.000 EUR bis 7.000 EUR	3.000 EUR bis 12.000 EUR	4.000 EUR bis 18.000 EUR	4.000 EUR bis 16.000 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 2020 wurden im Kreisgebiet im gewöhnlichen Geschäftsverkehr insgesamt 138 Eigentumswohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 10.677 m² und einem Geldumsatz von 14,00 Mio. EUR verkauft. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl um 15 Prozent und der Wohnflächenumsatz um 10 Prozent gesunken. Der Geldumsatz ist hingegen um 15 Prozent gestiegen.

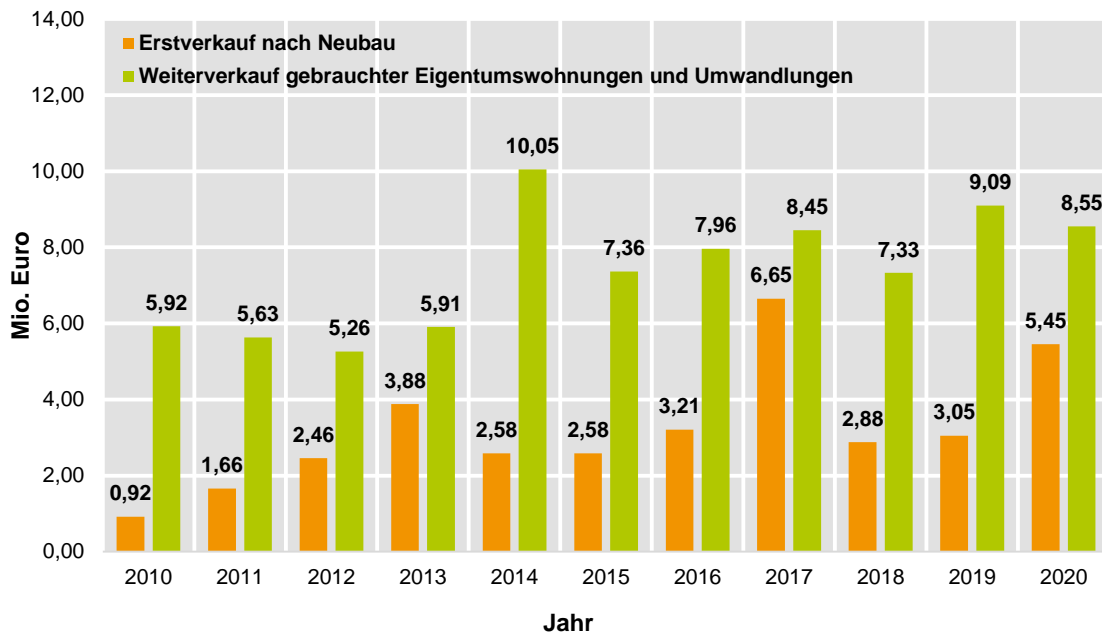
Die folgende Tabelle zeigt die Anzahl der Kauffälle in dem Zeitraum ab 2000.

Eigentumswohnungen
Anzahl der Kauffälle im Kreisgebiet seit 2000

Jahr	Eigentums- wohnungen insgesamt	davon Weiterverkäufe und Erstverkäufe nach Umwandlung	davon 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
2017	188	158	30
2018	136	122	14
2019	162	150	12
2020	138	118	20

Im Mittel der Jahre 2000 bis 2020 wurden im Kreis Höxter jährlich 143 Eigentumswohnungen gekauft. Im Jahr 2020 lag die Anzahl der Kauffälle 3 Prozent unter diesem langjährigen Mittelwert.

Eigentumswohnungen im Kreisgebiet Geldumsatz seit 2010



Im Jahr 2020 betrug der Geldumsatz insgesamt 14,00 Mio. EUR. Davon entfielen auf "Erstverkäufe nach Neubau" 5,45 Mio. EUR und auf den "Weiterverkauf gebrauchter Eigentumswohnungen und Umwandlungen" 8,55 Mio. EUR. Gegenüber dem Vorjahr ist der Geldumsatz um 15 Prozent gestiegen.

Im Mittel der Jahre 2010 bis 2020 betrug der jährliche Geldumsatz 10,62 Mio. EUR. Im Jahr 2020 lag der Geldumsatz 32 Prozent über diesem langjährigen Mittelwert.

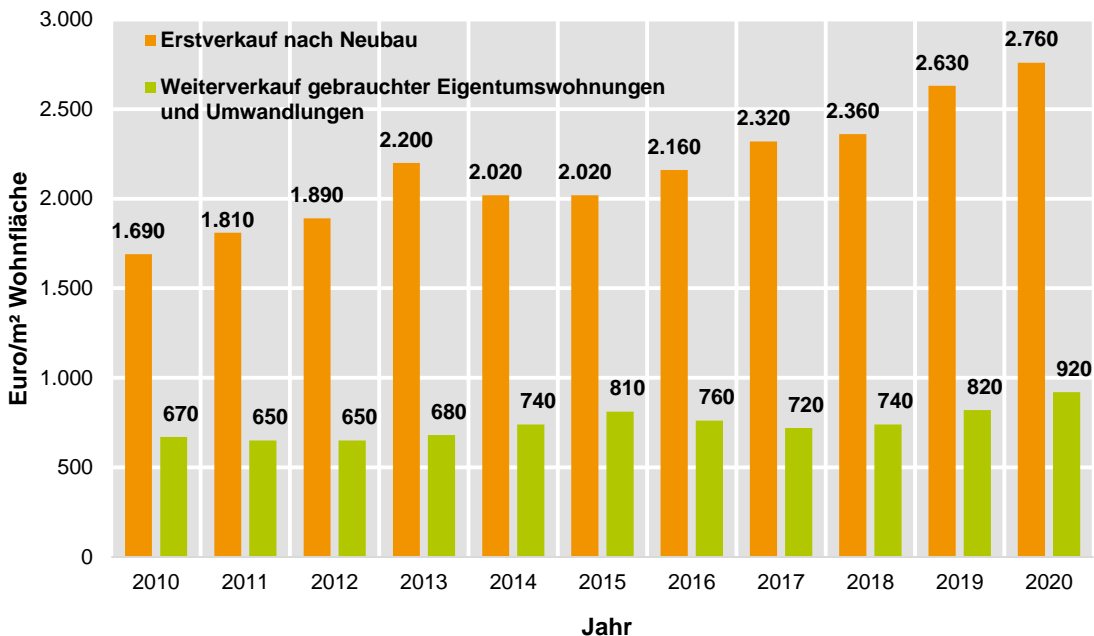
Eigentumswohnungen Umsatzzahlen in den Städten

Stadt	Anzahl	Geldumsatz in Mio. Euro	Wohnflächenumsatz in m ²
Bad Driburg	58	5,96	4.292
Beverungen	6	0,44	549
Borgentreich	0	0,00	0
Brakel	7	0,36	622
Höxter	35	5,12	2.933
Marienmünster	0	0,00	0
Nieheim	14	0,39	930
Steinheim	4	0,33	354
Warburg	14	1,39	997
Willebadessen	0	0,00	0
Kreisgebiet	138	14,00	10.677

Hinweis: Abweichungen in den Summen können sich durch Rundungen ergeben.

6.1.1 Durchschnittspreise

Eigentumswohnungen im Kreisgebiet
mittleres Preisniveau seit 2010



Eigentumswohnungen im Kreisgebiet
Kauffälle aus dem Jahr 2020

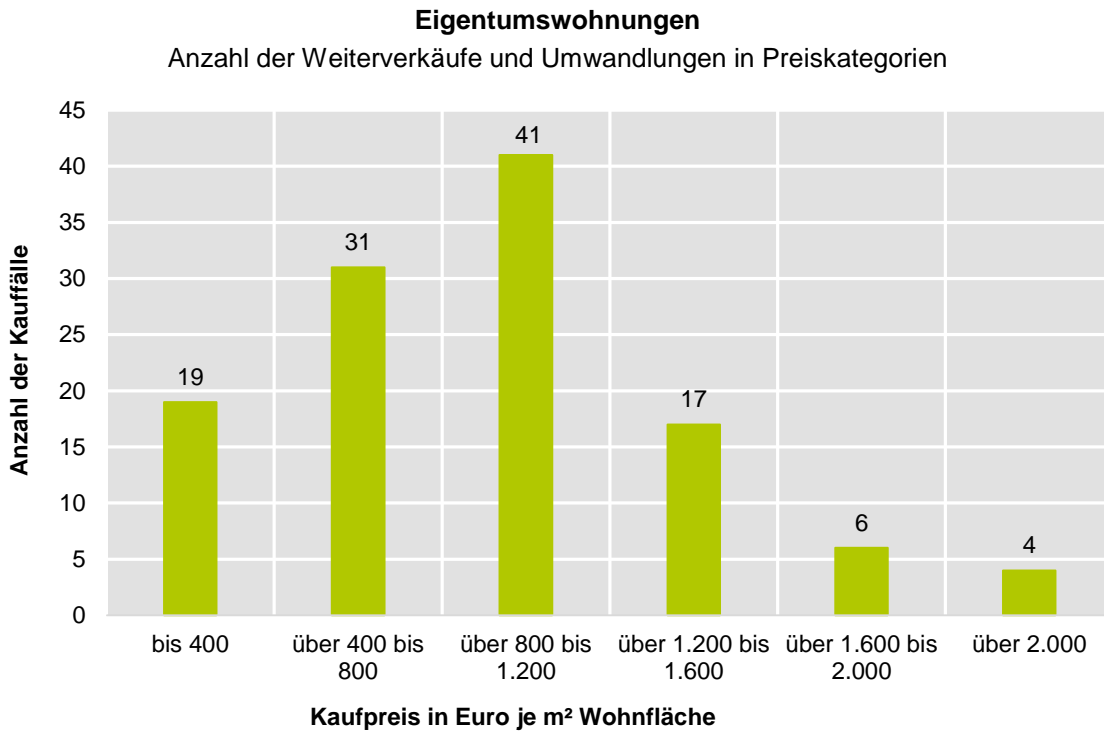
	Anzahl	Geldumsatz Mio. Euro	Wohnflächen- umsatz m²	mittleres Preisniveau Euro/m² Wohnfläche
Erstverkäufe	20	5,45	1.915	2.760
Weiterverkäufe	117	8,39	8.633	920
Umwandlungen	1	0,15	129	1.040
insgesamt	138	14,00	10.677	1.190

Hinweis: Abweichungen in den Summen können sich durch Rundungen ergeben.

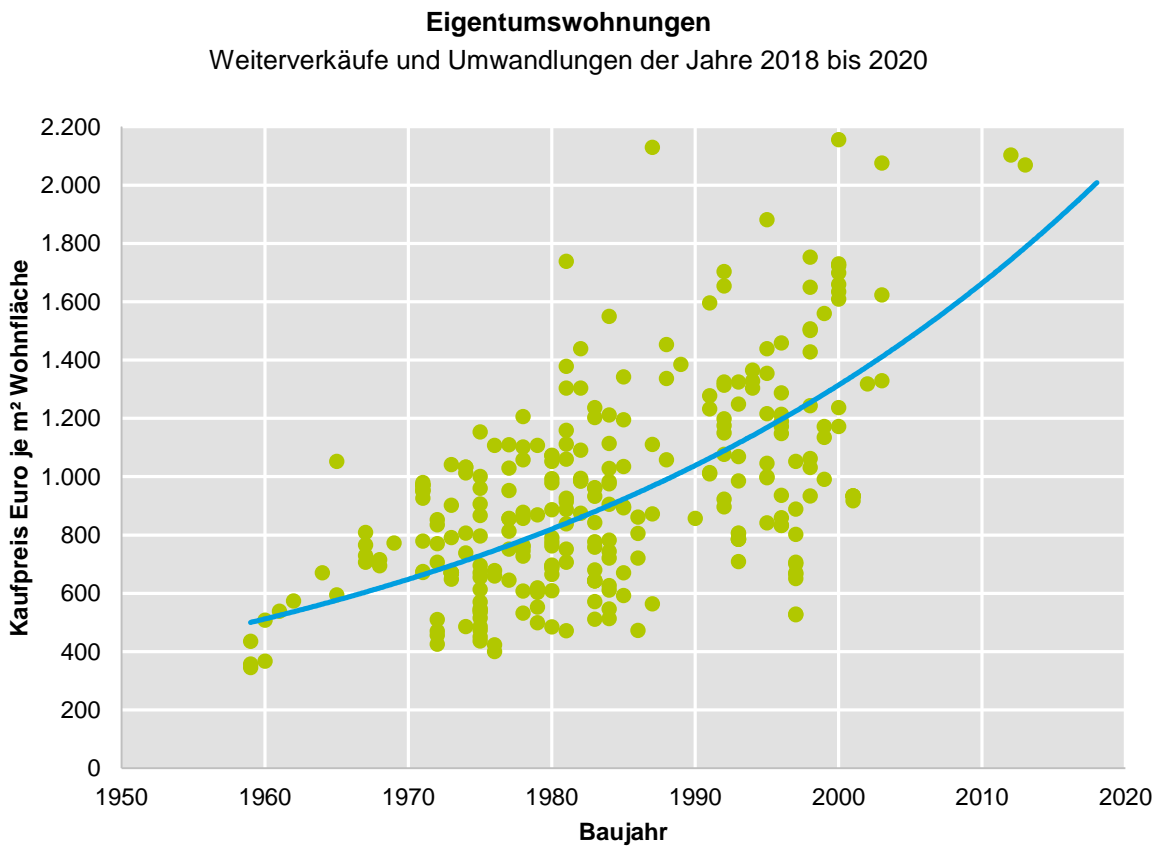
Der in dieser Tabelle aufgeführte Geldumsatz beinhaltet auch Preisanteile für mitverkaufte Garagen und Pkw-Stellplätze. Das mittlere Preisniveau in Euro/m² Wohnfläche bezieht sich hingegen nur auf die Eigentumswohnungen.

Je nach Lage und Ausstattungsstandard streuen die Preise stark. In den einfachen Lagen wurden bei unterdurchschnittlichem Ausstattungsstandard für Altbauwohnungen Preise von unter 400 EUR/m² Wohnfläche registriert. In den besten Lagen wurden bei gutem Ausstattungsstandard für Neubauwohnungen bis zu 3.000 EUR/m² Wohnfläche gezahlt. Die Preise für Eigentumswohnungen in neu errichteten Eigentumswohnanlagen sind im Mittel um 5 Prozent gestiegen. Bei Weiterverkäufen gebrauchter Eigentumswohnungen sind die Preise um 12 Prozent gestiegen.

Um einen Einblick in das absolute Preisgefüge von gebrauchten Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe und Umwandlungen) zu gewinnen, wurden die nachgewiesenen Verkäufe in Preisklassen eingeteilt. Das Ergebnis für das Jahr 2020 ist in dem nachfolgenden Diagramm dargestellt.



Das nachstehende Diagramm zeigt die Abhängigkeit der Kaufpreise gebrauchter Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) vom Baujahr bzw. fiktivem Baujahr nach durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen. Die 289 Vergleichspreise stammen aus den Jahren 2018 bis 2020.



6.1.2 Liegenschaftszinssatz

Für den nachstehend aufgeführten Liegenschaftszinssatz wurden die geeigneten Kauffälle der Jahre 2018 bis 2020 herangezogen (Grundsätze für die Ableitung Kapitel 8.2.1).

Eigentumswohnungen

Liegenschaftszinssatz auf Grundlage von 383 Vergleichsfällen

Merkmal/Einflussgröße	Mittel	Standardabweichung
Wohnfläche in m ² (WF)	76	25
Kaufpreis in Euro/m ² Wohnfläche (KP)	1.109	662
Miete in €/m ² Wohnfläche (M)	5,08	1,03
Restnutzungsdauer in Jahren (RND)	40	16
Gesamtnutzungsdauer in Jahren (GND)	80	0
Bewirtschaftungskosten (BWK) in % des Rohertrages	30	7
Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude (P)	11	11
Bodenrichtwert (beitragsfrei) Euro/m ² (BRW)	91	35
ermittelter Liegenschaftszinssatz (LZ)	3,4	1,7

6.1.3 Rohertragsfaktoren

Auf Grundlage der in den Jahren 2018 bis 2020 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
10,6	13,5	16,5	19,5	22,5	25,4

Die vorstehenden Rohertragsfaktoren gelten lediglich für den Weiterverkauf gebrauchter Eigentumswohnungen. Wertanteile eventuell vorhandener Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Pkw-Stellplätze sind nicht enthalten (siehe Kapitel 5.8). Die Rohertragsfaktoren für weitere Baujahre können zwischen den benachbarten Baujahren interpoliert werden.

Beispiel:

Für die im Jahr 1990 bezugsfertig erstellte Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von 80 m² beträgt die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete 5,80 EUR/m².

Jahresnettokaltmiete:	80 m ² x 5,80 EUR/m ² x 12	= 5.568 EUR
Rohetragsfaktor lt. Tabelle:		x 19,5
Wert der Eigentumswohnung:	5.568 EUR x 19,5	= 109.000 EUR
		das sind 1.360 EUR/m ² Wohnfläche

Eine ggf. zur Eigentumswohnung gehörende Garage, Tiefgarage oder ein Pkw- Stellplatz ist gesondert zu berücksichtigen (siehe Kapitel 5.8).

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 Wohnungseigentumsgesetz). Hierzu gehören Ladenlokale, Büros, Arztpraxen usw. Im Jahr 2020 wurden in diesem Teilmarkt 7 Kauffälle registriert.

Teileigentum
Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz in Mio. Euro

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Kauffälle	2	16	8	5	5	2	4	4	10	3	7
Geldumsatz	0,10	0,87	0,74	0,26	0,74	0,31	0,51	0,19	1,01	0,13	0,61

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 Erbbaurechtsgeber 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 2020 insgesamt 22 Kauffälle registriert. Dieser Teilmarkt wird in der Kaufpreissammlung nach folgenden Objektarten gegliedert.

Objektart	Anzahl der Kauffälle im Jahr 2020
Erbbaurecht, unbebaut	2
Erbbaurecht, bebaut	12
Erbbaugrundstück, unbebaut	1
Erbbaugrundstück, bebaut	3
Wohnungserbbaurecht, unbebaut	0
Wohnungserbbaurecht, bebaut	4
Teileigentumserbbaurecht, unbebaut	0
Teileigentumserbbaurecht, bebaut	0

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)

7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

Im Jahr 2020 wurde im Kreis Höxter eine Erbbaurechtsbestellung an einem Bauplatz für ein Einfamilienhaus registriert (Erbbaurecht, unbebaut). Der Erbbauzins betrug 3,0 Prozent des beitragsfreien Bodenwertes.

In den Jahren 2016 bis 2020 wurden im Kreis Höxter 4 Erbbaurechtsbestellungen an Bauplätzen für Ein- und Zweifamilienhäuser registriert (Erbbaurecht, unbebaut). Bei einer Bandbreite von 3,0 bis 4,0 Prozent betrug der durchschnittliche Erbbauzins 3,5 Prozent des beitragsfreien Bodenwertes.

7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

Im Jahr 2020 wurden 7 Kauffälle der Objektart "Erbbaurecht, bebaut" registriert. Die Grundstücke waren mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern bebaut.

Erbbaurecht bebaut Ein- bzw. Zweifamilienhäuser statistische Kennzahlen aus dem Jahr 2020

Anzahl	7
Geldumsatz	0,96 Mio. EUR
Ø Kaufpreis insges.	120.000 EUR
Ø Grundstücksgröße	710 m ²
Ø Bodenrichtwert	90 EUR/m ²
Ø fiktives Baujahr	1980
Ø Wohnfläche	169 m ²
Ø Kaufpreis	650 EUR/m ² Wohnfläche

Ø = Mittelwert

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

Im Jahr 2020 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 2020

Anzahl	4
Geldumsatz	0,49 Mio. EUR
Ø Kaufpreis insges.	122.000 EUR
Ø Bodenrichtwert	98 EUR/m ²
Ø fiktives Baujahr	2000
Ø Wohnfläche	98 m ²
Ø Kaufpreis	1.210 EUR/m ² Wohnfläche

Ø = Mittelwert

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

7.3 Erbbaurechtsgrundstücke

In den Jahren 2016 bis 2020 wurden im Kreis Höxter 27 Erbbaugrundstücke von den Erbbauberechtigten erworben. Es handelte sich hierbei um mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke. Im Mittel haben die Erbbauberechtigten 55 Prozent des beitragsfreien Bodenrichtwertes bezahlt. Die ermittelte Bandbreite betrug 35 bis 75 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 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 Ortschaften mit einem in der Regel ausreichenden Angebot an preisgünstigen Neubaugrundstücken werden hohe Abschläge registriert. Der Faktor, mit dem der Sachwert zu multiplizieren ist, um zum Verkehrswert zu gelangen, wird als 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.

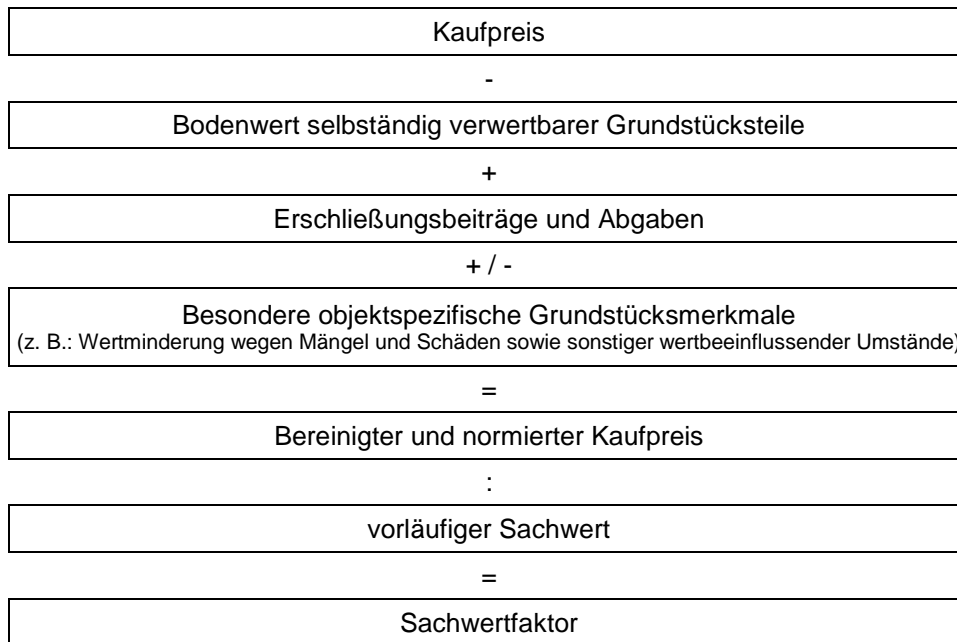
Die hier veröffentlichten Sachwertfaktoren (§ 14 Absatz 2 Nr. 1 ImmoWertV) werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Höxter auf der Basis des Modells der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen abgeleitet.

Dieses Modell entspricht nahezu vollständig der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012. **Abweichend zur Anlage 3 der Sachwertrichtlinie wird die Gesamtnutzungsdauer eines Wohngebäudes jedoch nicht ausstattungsabhängig je nach Standardstufe mit 60 bis 80 Jahre, sondern pauschal mit 80 Jahre angesetzt.**

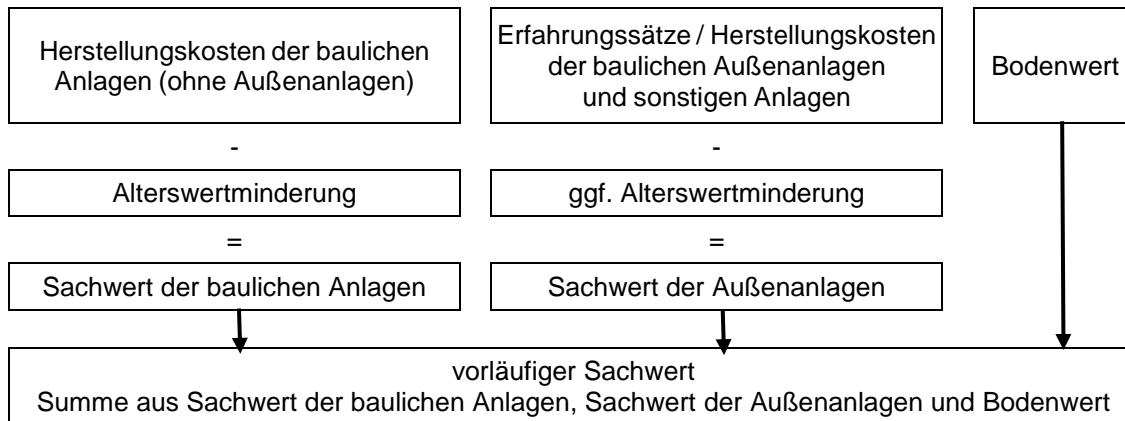
Durch die Umstellung auf eine pauschale Festsetzung der Gesamtnutzungsdauer auf 80 Jahre hat sich eine Modelländerung ergeben. Dies ist bei der Anwendung der Sachwertfaktoren aus älteren Grundstücksmarktberichten zu beachten.

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, 2 und 4 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) des Bundesministers für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (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 Kaufpreisanteilen 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. Der Zuschlag für Zweifamilienhäuser betrifft sowohl freistehende als auch ein- bzw. zweiseitig angebaute Häuser. Er ist in dem Mehraufwand für Sanitär, Technik und innere Erschließung begründet.</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 Kapitel 8.1.5 mit einem Anwendungsbeispiel 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 8.1.11 beschrieben.</p>
Nutzbarkeit von Dachgeschossen; Drempel und Spitzboden	<p><u>SW-RL Nr. 4.1.1.5</u></p> <p>Die NHK 2010 unterstellen bei Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss einen Drempel von 1 m; Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss sind ohne Drempel kalkuliert.</p> <p>Der Grad der Nutzbarkeit von nicht ausgebauten Dachgeschossen hat mannigfaltige Erscheinungsformen. Die Bruttogrundfläche als Bezugsmaßstab ist unabhängig vom Vorhandensein eines Drempels. Die Fläche eines Spitzbodens wird nach der SW-RL nicht in die BGF eingerechnet (siehe 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 Bezugfertigkeit, die in der Regel durch die Schluss- bzw. Gebrauchsabnahme definiert ist (Baujahr).</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</p>

	<p>Modellgröße behandelt und abweichend von der Sachwertrichtlinie auf pauschal 80 Jahre festgesetzt.</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 Kernsanierung, gemindert um 10 Prozent der Gesamtnutzungsdauer, abgeleitet und der Ermittlung der Restnutzungsdauer zugrunde gelegt werden (siehe auch Beispiele im Kapitel 8.1.7). Nur teilweise kernsanierte Gebäude sind analog einzuschätzen.</p>
Alterswertminderung	<p><u>§ 23 ImmoWertV; SW-RL Nr. 4.3</u></p> <p>Die Alterswertminderung ist linear nach dem Verhältnis von Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer zu ermitteln.</p>
Bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	<p><u>SW-RL Nr. 4.2</u></p> <p>Die Sachwerte der für Ein- und Zweifamilienhäuser üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden bei der Kaufvertragsauswertung nach Erfahrungssätzen pauschaliert, im Regelfall mit 6 % der ermittelten Gebäudesachwerte, berücksichtigt. Ggf. von den ortsüblichen Qualitäten und Umfang abweichende Außenanlagen und sonstige Anlagen sind durch einen höheren oder niedrigeren Ansatz sachverständig zu würdigen.</p>
In der BGF nicht erfasste Bauteile (Sonderbauteile)	<p><u>SW-RL Nr. 4.1.1.7</u></p> <p>Werthaltige, in der BGF nicht erfasste Bauteile, wie z.B. Dachgauben, Balkone, Vordächer und Kellerausgangstreppen sind gesondert nach Kapitel 8.1.10 oder nach Literaturangaben bzw. eigenen Erfahrungswerten in Ansatz zu bringen. Bei der Kaufvertragsauswertung genügt ein pauschaler Ansatz.</p> <p>Erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile wie z.B. Photovoltaikanlagen sind ggf. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu bewerten und werden bei der Kaufpreisnormierung berücksichtigt.</p>
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	<p><u>§ 8 Absatz 3 ImmoWertV; SW-RL Nr. 6</u></p> <p>Berücksichtigung im Rahmen der Kaufpreisbereinigung. Es ist zu beachten, dass der marktübliche Werteeinfluss und in der Regel nicht die Kosten in Ansatz zu bringen sind. Bei der Ableitung der Sachwertfaktoren werden</p>

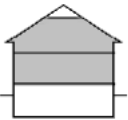
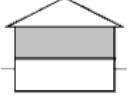
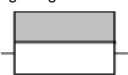
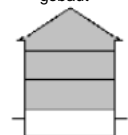
	Kauffälle ausgewählt, bei denen die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale hinreichend genau ermittelt werden können.
Bodenwert	<p><u>§ 16 ImmoWertV</u></p> <p>Der Bodenwert ist ungedämpft anzusetzen. Ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der zulässigen Nutzung ist zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. In bebauten Gebieten werden Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 BauGB). Der ungedämpfte Bodenwert entspricht dieser Definition und wird entsprechend aus Vergleichspreisen oder dem Bodenrichtwert abgeleitet.</p>
Grundstücksfläche	Selbstständig verwertbare Grundstücksteile im Sinne von § 17 Abs. 2 ImmoWertV werden bei der Kaufpreiserfassung vom Kaufpreis abgesetzt.

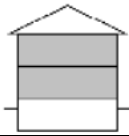

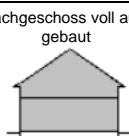

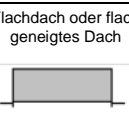
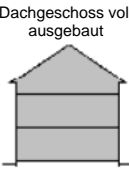
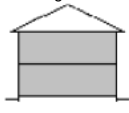

8.1.3 Normalherstellungskosten

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 Reihemittelhäuser	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 Reihemittelhäuser	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 Reihemittelhäuser	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 Reihemittelhäuser	575	640	735	885	1105

Typ		Standardstufe				
		1	2	3	4	5
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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			
	einfachste 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 Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorphangfassade (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, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschutz und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele / Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil
	nicht zeitgemäß		zeitgemäß			
	einfachste 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 Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel und Flächendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zäblerschrank (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, Bussystem	6

Die Ausstattung von Gebäuden wird entsprechend der Sachwertrichtlinie SW-RL in fünf Standardstufen klassifiziert. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung sowie die energetischen Eigenschaften von Bedeutung.

Vereinfacht sind die Standardstufen bei Wohnhäusern wie folgt definiert:

- Stufe 1: nicht zeitgemäße, sehr einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1950er Jahre),
- Stufe 2: teilweise nicht zeitgemäße, einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1970er Jahre),
- Stufe 3: zeitgemäße und mittlere Ausstattung (z. B. Standard der 2000er Jahre),
- Stufe 4: zeitgemäße und gehobene Ausstattung (Neubaustandard),
- Stufe 5: zeitgemäße und stark gehobene Ausstattung (Luxusausstattung).

Bei Einzel- und Mehrfachgaragen entspricht:

- Standardstufe 3: Fertiggaragen
- Standardstufe 4: Garagen in Massivbauweise
- Standardstufe 5: individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o. Ä., Wasser, Abwasser und Heizung

8.1.5 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	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
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 und -türen	$0,5 \times 11\% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} +$ $0,5 \times 11\% \times 1005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	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 Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Sie wird als Modellgröße behandelt und abweichend von der SW-RL bei Wohngebäuden auf pauschal 80 Jahre festgesetzt.

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

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

Orientierungswerte 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 Innenausbaus	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

2. 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 sind die Restnutzungsdauern (RND) für Wohngebäude im Falle von Modernisierungen angegeben. In Abhängigkeit von dem Gebäudealter und der ermittelten Modernisierungspunktzahl ergibt sich die Restnutzungsdauer. Die Tabellenwerte sind auf die volle Jahreszahl gerundet.

modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren:

GND 80	Modernisierungspunkte																				
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Gebäudealter	verlängerte Restnutzungsdauer																				
0	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
1	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79
2	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78
3	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77
4	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76
5	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75
6	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74
7	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73
8	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72
9	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71
10	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	71	71	71
11	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	70	70	70	71	71	71
12	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	69	69	70	70	70	70
13	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	68	69	69	69	70	70	70
14	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	67	68	68	69	70	70	70
15	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	66	66	66	67	67	68	68	69	69	69
16	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	65	65	65	66	67	67	68	69	69	69
17	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	64	64	64	65	66	66	67	68	68	68	68
18	62	62	62	62	62	62	62	62	62	63	63	63	64	64	65	66	66	67	68	68	68
19	61	61	61	61	61	61	61	61	61	62	62	63	63	63	64	65	66	67	68	68	68
20	60	60	60	60	60	60	60	61	61	61	61	62	62	63	64	65	65	66	67	67	67
21	59	59	59	59	59	59	59	60	60	60	61	61	62	62	63	65	65	66	67	67	67
22	58	58	58	58	58	58	58	59	59	59	60	61	61	62	63	64	64	66	67	67	67
23	57	57	57	57	57	57	57	58	58	59	59	60	61	61	62	64	64	65	66	66	66
24	56	56	56	56	56	56	57	57	57	58	58	59	60	61	62	63	64	65	66	66	66
25	55	55	55	55	55	55	56	56	56	57	58	59	59	60	61	63	63	64	66	66	66
26	54	54	54	54	54	54	55	55	56	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	65	65
27	53	53	53	53	53	53	54	55	55	56	56	57	58	59	60	62	62	64	65	65	65
28	52	52	52	52	52	52	53	54	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	65	65	65
29	51	51	51	51	51	51	52	53	53	54	55	56	57	58	59	61	62	63	65	65	65
30	50	50	50	50	50	50	52	52	53	54	54	56	57	58	59	61	61	63	64	64	64
31	49	49	49	49	49	49	51	51	52	53	54	55	56	57	59	60	61	62	64	64	64
32	48	48	48	48	48	48	50	51	51	52	53	55	55	57	58	60	60	62	64	64	64
33	47	47	47	47	47	47	49	50	51	52	53	54	55	56	58	59	60	62	63	63	63
34	46	46	46	46	46	46	48	49	50	51	52	53	54	56	57	59	60	62	63	63	63
35	45	45	45	45	45	46	47	48	49	50	51	53	54	55	57	59	59	61	63	63	63
36	44	44	44	45	45	45	47	48	49	50	51	52	53	55	56	58	59	61	63	63	63
37	43	43	43	44	44	44	46	47	48	49	50	52	53	54	56	58	59	61	62	62	62
38	42	42	42	43	43	43	45	46	47	49	50	51	53	54	56	57	58	60	62	62	62
39	41	41	41	41	41	42	44	45	47	48	49	51	52	53	55	57	58	60	62	62	62
40	40	40	41	41	41	41	44	45	46	47	49	50	52	53	55	57	58	60	62	62	62
41	39	39	40	40	40	41	43	44	45	47	48	50	51	53	54	56	57	60	61	61	61
42	38	38	39	39	39	40	42	44	45	46	48	49	51	52	54	56	57	59	61	61	61
43	37	37	38	38	38	39	42	43	44	46	47	49	50	52	54	56	57	59	61	61	61

GND 80	Modernisierungspunkte																				
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Gebäude- alter	verlängerte Restnutzungsdauer																				
44	36	37	37	37	37	38	41	42	44	45	47	49	50	51	53	55	57	59	61	61	61
45	35	35	36	36	36	38	40	42	43	45	46	48	49	51	53	55	56	59	60	60	60
46	34	34	35	35	35	37	40	41	43	44	46	48	49	51	53	55	56	58	60	60	60
47	33	33	34	34	35	36	39	41	42	44	45	47	49	50	52	55	56	58	60	60	60
48	32	32	33	33	34	36	38	40	42	43	45	47	48	50	52	54	56	58	60	60	60
49	31	31	32	32	33	35	38	39	41	43	44	46	48	50	52	54	55	58	60	60	60
50	30	30	31	32	33	34	37	39	41	42	44	46	48	49	51	54	55	57	59	59	59
51	29	29	30	31	32	34	37	38	40	42	43	46	47	49	51	53	55	57	59	59	59
52	28	28	29	30	31	33	36	38	40	42	43	45	47	49	51	53	55	57	59	59	59
53	27	27	28	29	31	33	36	37	39	41	43	45	47	48	50	53	54	57	59	59	59
54	26	26	27	29	30	32	35	37	39	41	42	45	46	48	50	53	54	57	59	59	59
55	25	25	26	28	30	31	35	36	38	40	42	44	46	48	50	52	54	56	59	59	59
56	24	24	26	27	29	31	34	36	38	40	41	44	46	47	50	52	54	56	58	58	58
57	23	23	25	27	28	30	34	36	38	40	41	44	45	47	49	52	53	56	58	58	58
58	22	22	24	26	28	30	33	35	37	39	41	43	45	47	49	52	53	56	58	58	58
59	21	21	23	25	27	29	33	35	37	39	40	43	45	47	49	52	53	56	58	58	58
60	21	21	23	25	27	29	32	34	37	39	40	43	44	46	49	51	53	56	58	58	58
61	20	20	22	24	26	29	32	34	36	38	40	43	44	46	48	51	53	55	58	58	58
62	19	19	22	24	26	28	32	34	36	38	40	42	44	46	48	51	52	55	58	58	58
63	19	19	21	23	25	28	31	33	36	38	39	42	44	46	48	51	52	55	57	57	57
64	18	18	20	23	25	27	31	33	35	37	39	42	43	46	48	51	52	55	57	57	57
65	17	17	20	22	25	27	30	33	35	37	39	42	43	45	48	50	52	55	57	57	57
66	17	17	19	22	24	27	30	32	35	37	38	41	43	45	47	50	52	55	57	57	57
67	16	16	19	21	24	26	30	32	34	37	38	41	43	45	47	50	52	55	57	57	57
68	16	16	18	21	24	26	30	32	34	36	38	41	43	45	47	50	52	54	57	57	57
69	15	15	18	20	23	26	29	32	34	36	38	41	42	45	47	50	51	54	57	57	57
70	15	15	18	20	23	25	29	31	34	36	38	41	42	44	47	50	51	54	57	57	57
71	14	14	17	20	23	25	29	31	33	36	37	40	42	44	47	50	51	54	57	57	57
72	14	14	17	19	22	25	28	31	33	35	37	40	42	44	46	50	51	54	56	56	56
73	14	14	17	19	22	24	28	31	33	35	37	40	42	44	46	49	51	54	56	56	56
74	13	13	16	19	22	24	28	30	33	35	37	40	42	44	46	49	51	54	56	56	56
75	13	13	16	19	22	24	28	30	33	35	37	40	41	44	46	49	51	54	56	56	56
76	13	13	16	18	21	24	28	30	33	35	36	40	41	44	46	49	51	54	56	56	56
77	13	13	16	18	21	24	28	30	32	35	36	39	41	43	46	49	51	54	56	56	56
78	12	12	15	18	21	23	27	30	32	35	36	39	41	43	46	49	51	54	56	56	56
79	12	12	15	18	21	23	27	30	32	34	36	39	41	43	46	49	50	54	56	56	56
80	12	12	15	18	21	23	27	30	32	34	36	39	41	43	46	49	50	54	56	56	56

Hinweis:

Bei vordergründiger Betrachtung tritt in Einzelfällen trotz durchgeführter Modernisierungen keine Wert-
erhöhung ein. Diese Einschätzung ist aber unzutreffend. Denn tatsächlich werden die Modernisierungs-
maßnahmen bereits bei der Bestimmung des Ausstattungsstandards (siehe Kapitel 8.1.4) berücksich-
tigt. Der durch die Modernisierungen verbesserte Ausstattungsstandard führt zu höheren Normalher-
stellungskosten und somit zu einer modernisierungsbedingten Werterhöhung.

Bei **kernsanierten Objekten** kann die Restnutzungsdauer (RND) bis zu 90% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer (GND) 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 sämtliche technische 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 = 3,4	
Wertermittlungsstichtag:	01.06.2015
fiktives Baujahr =	2010 - (10% von 80) = 2002
fiktives Alter =	2015 - 2002 = 13 Jahre
GND =	80 Jahre
RND =	80 - 13 = 67 Jahre = 53 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:	01.06.2015
fiktives Baujahr =	1989 - (10% von 80) = 1981
fiktives Alter =	2015 - 1981 = 34 Jahre
GND =	80 Jahre
RND =	50 Jahre (gemäß Tabelle modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren)

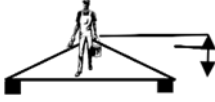


8.1.8 Handhabung der NHK 2010 in Dachgeschossen

Zur Handhabung der NHK 2010 in Dachgeschossen bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern 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		
 ≤ ca. 1,25 m	 ≤ ca. 2,00 m	
nicht nutzbar	eingeschränkt nutzbar	nutzbar
Einordnung in		
Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigtem Dach	Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss	Gebäudeart mit nicht ausgebautem bzw. mit ausgebautem Dachgeschoss
Anrechnung der BGF der Dachgeschossebene		
keine Anrechnung	volle Anrechnung	volle Anrechnung

1.2 Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit des nicht ausgebauten Dachgeschosses

Dachgeschoss	Gebäudeart	BGF der DG-Ebene	Zuschlag	Abschlag
			vom jeweiligen Kostenkennwert	
1.2.1 nicht ausgebaut, aber nutzbar	1.02 / 1.12 / 1.22 / 1.32 2.02 / 2.12 / 2.22 / 2.32 3.02 / 3.12 / 3.22 / 3.32	wird angerechnet	---	---
1.2.2 nicht ausgebaut, 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 % 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 Dremfels

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 Dachgeschoss2.1 Berücksichtigung eines fehlenden Dremfels

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 Dremfelhöhe von 1 m enthalten. Abweichende Dremfelhöhen können proportional berücksichtigt werden.

Anwendungsbeispiel:

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

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

2.2 Berücksichtigung eines ausgebauten Spitzbodens

Gebäudeart	Zuschlag auf den Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss	
	40° - Dach 10 m Giebelbreite mit Drempel (1 m) Standardstufe 4	50° - Dach 14 m Giebelbreite mit Drempel (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
Dachneigung (°)	40° = 5,5 %	50° = 10,5 %	40°	5,5 %
Giebelbreite (m)	10 m = 5,5 %	14 m = 10,5 %	11 m	6,8 %
Standardstufe	4 = 5,5 %	2 = 10,5 %	3	8,0 %
Mittel				6,8 %

Anmerkung:

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

Beispiel: Abschlag wegen eines fehlenden Drempels (Ziffer 2.1)	- 2,8 %
Zuschlag für einen ausgebauten Spitzboden (Ziffer 2.2)	+ 6,8 %
<hr/>	
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.

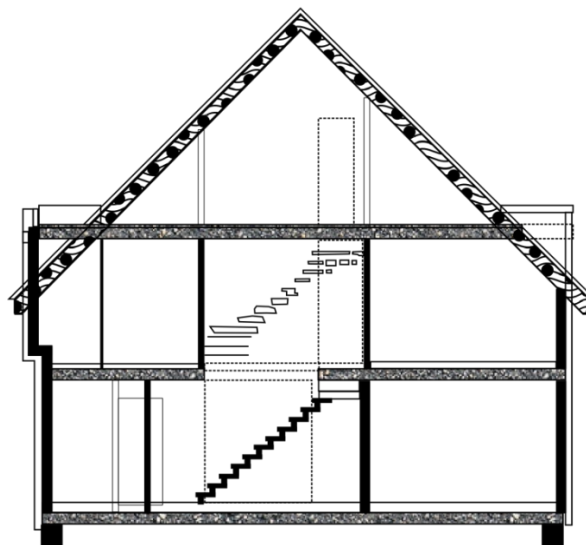
Ein Staffelgeschoss ist mit seiner tatsächlichen Bruttogrundfläche (BGF) anzusetzen.

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 Gebäudetype Typ 1.21 mit zusätzlich ausgebautem Spitzboden oder Typ 1.31 auszuwählen ist.

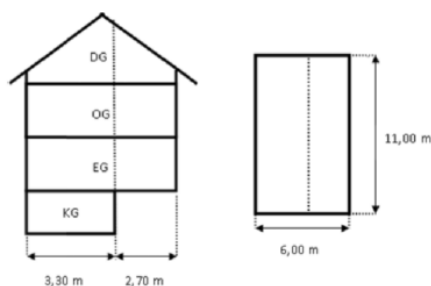
Ein Spitzboden wird gemäß Kapitel 8.1.11 nicht in die BGF eingerechnet. Beispiel:



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

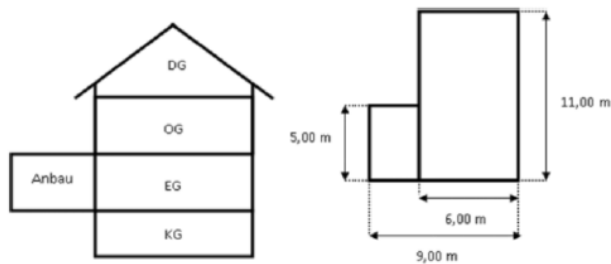


Gebäudedaten:
 Reihenendhaus,
 teilweise unterkellert,
 Erdgeschoss, Obergeschoss,
 ausgebautes Dachgeschoss,
 Standardstufe 3

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

Balkone:

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

Vordächer:

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

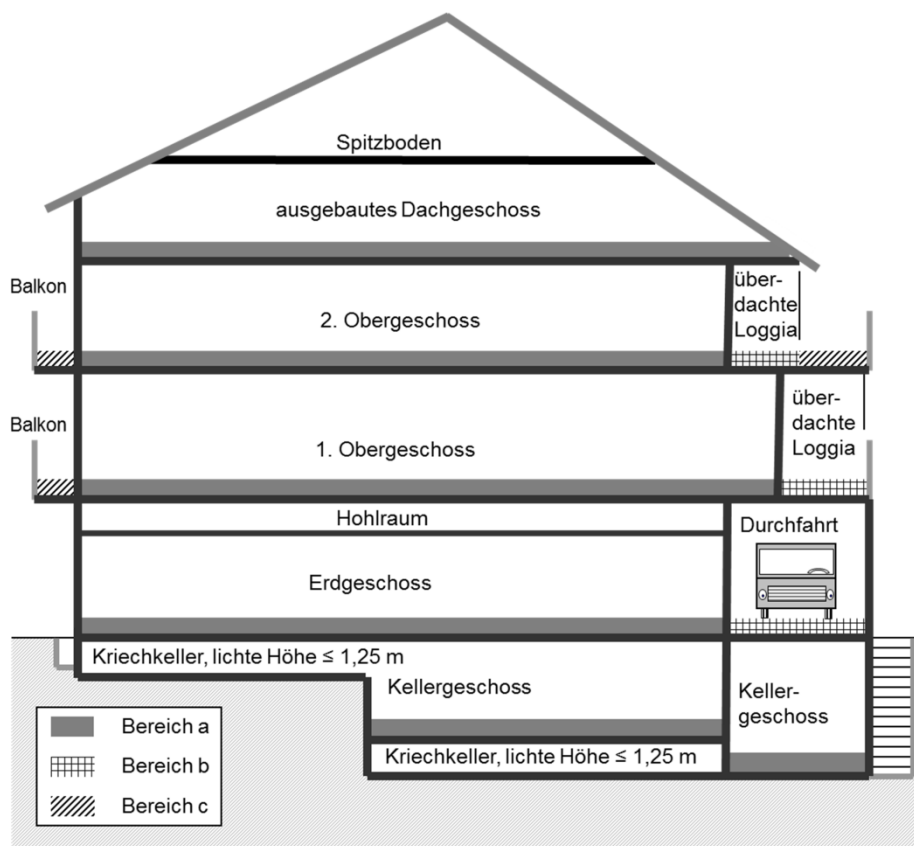
Bereich c: nicht überdeckt.

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

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen linear zu ermitteln. Die lineare Alterswertminderung ist nach der folgenden Formel zu ermitteln:

$$\text{Alterswertminderung in \%} = \frac{\text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} \times 100\%$$

8.2 Ertragswertdaten

8.2.1 Ertragswertmodell

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

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 Kaufpreisannteilen für Inventar etc.) und von den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (z.B. Umrechnung auf ein schadenfreies Objekt, signifikante Abweichung der tatsächlichen von der marktüblich erzielbaren Miete) bereinigt. Gemäß § 7 ImmoWertV werden Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, bei der Ableitung der erforderlicher Daten ausgeschlossen, es sei denn, ihre Auswirkungen können sicher erfasst werden. Wenn genügend Kaufpreismaterial zur Verfügung steht, wird auf solche Objekte jedoch nicht zurückgegriffen. Der normierte Kaufpreis enthält, sofern nutzbar, auch typische Nebengebäude wie 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 derjenige Teil 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 8.2.5 anzuwenden.</p> <p>Zu den Bewirtschaftungskosten gehören auch die Schönheitsreparaturen und die Betriebskosten, soweit sie nicht auf den Mieter umgelegt werden.</p> <p>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)	<p>Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten (§18 Abs.1 ImmoWertV, Nr. 5 EW-RL)</p>

Gesamtnutzungsdauer (GND)	<p>Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße im Ertragswertverfahren. Die nachstehend aufgeführten Gesamtnutzungsdauern sind Orientierungswerte. Sie liegen an der Obergrenze der Ansätze der Anlage 3 der Sachwertrichtlinie.</p> <table border="0" data-bbox="544 365 1310 1106"> <tr> <td>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser</td> <td>80 Jahre</td> </tr> <tr> <td>Dreifamilienhäuser</td> <td>80 Jahre</td> </tr> <tr> <td>Mehrfamilienhäuser</td> <td>80 Jahre</td> </tr> <tr> <td>Wohnhäuser mit Mischnutzung</td> <td>80 Jahre</td> </tr> <tr> <td>Geschäftshäuser</td> <td>70 Jahre</td> </tr> <tr> <td>Bürogebäude, Banken</td> <td>70 Jahre</td> </tr> <tr> <td>Gemeindezentren, Saalbauten/Veranstaltungsgebäude</td> <td>50 Jahre</td> </tr> <tr> <td>Kindergärten, Schulen</td> <td>60 Jahre</td> </tr> <tr> <td>Wohnheime, Alten-/Pflegeheime</td> <td>60 Jahre</td> </tr> <tr> <td>Krankenhäuser, Tageskliniken</td> <td>40 Jahre</td> </tr> <tr> <td>Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen</td> <td>50 Jahre</td> </tr> <tr> <td>Sporthallen, Freizeitbäder/Heilbäder</td> <td>50 Jahre</td> </tr> <tr> <td>Verbrauchermärkte, Autohäuser</td> <td>40 Jahre</td> </tr> <tr> <td>Kauf-/Warenhäuser</td> <td>60 Jahre</td> </tr> <tr> <td>Einzelgaragen</td> <td>70 Jahre</td> </tr> <tr> <td>Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk</td> <td>50 Jahre</td> </tr> <tr> <td>Betriebs-/Werkstätten, Produktionsgebäude</td> <td>50 Jahre</td> </tr> <tr> <td>Lager-/Versandgebäude</td> <td>50 Jahre</td> </tr> <tr> <td>Landwirtschaftliche Betriebsgebäude</td> <td>40 Jahre</td> </tr> </table>	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre	Dreifamilienhäuser	80 Jahre	Mehrfamilienhäuser	80 Jahre	Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre	Geschäftshäuser	70 Jahre	Bürogebäude, Banken	70 Jahre	Gemeindezentren, Saalbauten/Veranstaltungsgebäude	50 Jahre	Kindergärten, Schulen	60 Jahre	Wohnheime, Alten-/Pflegeheime	60 Jahre	Krankenhäuser, Tageskliniken	40 Jahre	Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	50 Jahre	Sporthallen, Freizeitbäder/Heilbäder	50 Jahre	Verbrauchermärkte, Autohäuser	40 Jahre	Kauf-/Warenhäuser	60 Jahre	Einzelgaragen	70 Jahre	Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk	50 Jahre	Betriebs-/Werkstätten, Produktionsgebäude	50 Jahre	Lager-/Versandgebäude	50 Jahre	Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	40 Jahre
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre																																						
Dreifamilienhäuser	80 Jahre																																						
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre																																						
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre																																						
Geschäftshäuser	70 Jahre																																						
Bürogebäude, Banken	70 Jahre																																						
Gemeindezentren, Saalbauten/Veranstaltungsgebäude	50 Jahre																																						
Kindergärten, Schulen	60 Jahre																																						
Wohnheime, Alten-/Pflegeheime	60 Jahre																																						
Krankenhäuser, Tageskliniken	40 Jahre																																						
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	50 Jahre																																						
Sporthallen, Freizeitbäder/Heilbäder	50 Jahre																																						
Verbrauchermärkte, Autohäuser	40 Jahre																																						
Kauf-/Warenhäuser	60 Jahre																																						
Einzelgaragen	70 Jahre																																						
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk	50 Jahre																																						
Betriebs-/Werkstätten, Produktionsgebäude	50 Jahre																																						
Lager-/Versandgebäude	50 Jahre																																						
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	40 Jahre																																						
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.</p> <p>Das dort für Wohnhäuser angegebene Punktraster kann analog auch bei der Bewertung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden Anwendung finden.</p> <p>Durch die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kann sich ein vom tatsächlichen Baujahr abweichendes fiktives Baujahr ergeben.</p>																																						
Bodenwertansatz	<p>Entsprechend § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist ein Wert anzusetzen, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.</p> <p>Separat nutzbare Grundstücksteile sind abzuspalten (siehe § 17 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV).</p>																																						

8.2.3 Liegenschaftszinssätze, Hinweise und Zusammenfassung

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 Wohn-/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

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

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz %	Anzahl der Kauffälle	Kennzahlen Mittelwert und Standardabweichung					
			Ø Wohn- / Nutz- fläche	Ø Kauf- preis	Ø Miete	Ø Bew.- Kosten	Ø RND	Ø GND
			m ²	€/m ²	€/m ²	% d. ROE	Jahre	Jahre
Eigentumswohnungen	3,4	383	76	1.109	5,1	30	40	80
Standardabweichung	1,7		28	662	1,0	7	16	0
Einfamilienhäuser freistehend	3,0	593	154	1.076	4,3	29	42	80
Standardabweichung	0,7		41	437	0,6	4	14	0
Einfamilienhäuser Reihen- / Doppelhäuser	3,4	112	130	1.080	4,7	27	41	80
Standardabweichung	0,8		35	412	0,6	4	16	0
Zweifamilienhäuser	3,7	74	202	882	4,4	30	40	80
Standardabweichung	0,7		44	305	0,7	5	11	0
Dreifamilienhäuser	4,0	35	260	844	4,5	30	40	80
Standardabweichung	0,7		74	251	0,6	4	12	0
Mehrfamilienhäuser inkl. gewerblichem Mietertrags- anteil bis 20%	5,1	34	366	766	4,5	31	37	80
Standardabweichung	0,7		157	464	0,6	4	10	0
Gemischt genutzte Gebäude mit gewerblichem Mietertrags- anteil von 20 % bis 80 %	6,2	30	488	1.282	5,8	28	34	80
Standardabweichung	0,9		410	1.052	3,8	7	10	0

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Kauffälle	Kennzahlen					
			Mittelwert und Standardabweichung					
			Ø Wohn- / Nutz- fläche	Ø Kauf- preis	Ø Miete	Ø Bew.- Kosten	Ø RND	Ø GND
%	m ²	€/m ²	€/m ²	% d. ROE	Jahre	Jahre		
Handel								
<i>Standardabweichung</i>								
Büro								
<i>Standardabweichung</i>								
Produzierendes Gewerbe	(5,6)	16	1.250	352	2,0	27	16	42
<i>Standardabweichung</i>	<i>2,9</i>		<i>1.741</i>	<i>439</i>	<i>0,8</i>	<i>7</i>	<i>11</i>	<i>15</i>

ROE = Rohertrag

RND = Restnutzungsdauer

GND = Gesamtnutzungsdauer

() = Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher

Die Verwendung der abgeleiteten Liegenschaftszinssätze bedingt eine modellkonforme Ertragswertermittlung, schließt es im Einzelfall aber nicht aus, das Modell sachverständig zu interpretieren und auszufüllen. Es ist insbesondere zu beachten, dass die vorstehenden Liegenschaftszinssätze aus den Vergleichsfällen der Jahre 2018, 2019 und 2020 abgeleitet worden sind.

Für die Gebäudearten Handel und Büro konnten aufgrund der geringen Anzahl und fehlender Daten keine Liegenschaftszinssätze ermittelt werden.

Aufgrund der Modelländerung, insbesondere wegen der geänderten Gesamtnutzungsdauer und der sich daraus ergebenden Restnutzungsdauern, sind die abgeleiteten Liegenschaftszinssätze mit den bisher veröffentlichten Zinssätzen nicht direkt vergleichbar.

8.2.4 Rohertrag

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

Der Rohertrag wird ermittelt

- bei Wohnungen in Höxter 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 für die Wertermittlung angesetzt 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 für die Berechnung anzusetzen und die Abweichung im Wege der Kaufpreisbereinigung über eine Barwertermittlung zu berücksichtigen.

8.2.5 Bewirtschaftungskosten

Wohnnutzung

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

- 298 EUR jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
- 357 EUR jährlich je Eigentumswohnung
- 39 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.

- 11,70 EUR jährlich je Quadratmeter Wohnfläche
- 88,30 EUR jährlich je Tiefgarageneinstellplatz
- 69,20 EUR jährlich je Garage
- 42,60 EUR je Carport
- 26,60 EUR je Stellplatz

Der pauschale Betrag je Quadratmeter Wohnfläche basiert auf der Ertragswertrichtlinie vom 3.12.2015 und ist als Modellansatz zu verstehen. Die vorstehenden Ansätze unterstellen, dass die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden.

Mietausfallwagnis (vgl. § 29 II. BV)

- 2 Prozent des marktüblich erzielbaren Rohertrags

Gewerbliche Nutzung

Verwaltungskosten

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

Hinweis:

In begründeten Einzelfällen kann von diesem Regelansatz abgewichen werden. Die sachverständig vorzunehmende Begründung kann sich insbesondere auf die Nutzfläche, das Mietniveau, die Lagequalität und die Mieterqualität beziehen:

	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:

In begründeten Einzelfällen kann von diesem Regelansatz abgewichen werden. Die sachverständig vorzunehmende Begründung kann sich insbesondere 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 Grundeigentümerverschein Höxter e.V.
- Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung e. V.
- Stadt Höxter, Soziales und Jugend

Der qualifizierte Mietspiegel wurde gemäß § 558 d des Bürgerlichen Gesetzbuches zum 01.07.2017 neu erstellt und mit Wirkung vom 01.07.2019 der Marktentwicklung angepasst.

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 sieben 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 Mietspiegel ist nicht anwendbar bei Erstbezug einer Neubauwohnung.

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

Das Verfahren zum Mieterhöhungsverlangen ist im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) §§ 558 ff geregelt.

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.

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

Die Tabellenwerte beziehen sich auf Wohnungen in der Kernstadt Höxter. In den Ortschaften sind die unten angegebenen Abschläge vorzunehmen (siehe Angaben unter den Tabellenwerten).

Qualifizierter Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen in der Stadt Höxter

gültig seit 01.07.2019

(Wohnungen mit Zentralheizung, Bad, WC)

Baujahres- kategorie	Wohnfläche	Mietbandbreite in Euro/m ²	Durchschnittsmiete in Euro/m ²
bis 1959	bis 40 m ²	4,00 - 4,55	4,30
	41 – 70 m ²	3,75 - 4,40	4,10
	71 – 110 m ²	3,40 - 4,10	3,75
	über 110 m ²	3,00 - 3,75	3,40
1960 bis 1969	bis 40 m ²	4,45 - 5,05	4,75
	41 – 70 m ²	4,15 - 4,85	4,50
	71 – 110 m ²	3,80 - 4,55	4,20
	über 110 m ²	3,45 - 4,20	3,85
1970 bis 1979	bis 40 m ²	4,95 - 5,50	5,25
	41 – 70 m ²	4,60 - 5,30	4,95
	71 – 110 m ²	4,25 - 5,05	4,65
	über 110 m ²	3,90 - 4,70	4,30
1980 bis 1989	bis 40 m ²	5,35 - 5,95	5,65
	41 – 70 m ²	5,10 - 5,75	5,45
	71 – 110 m ²	4,75 - 5,50	5,15
	über 110 m ²	4,35 - 5,15	4,75
1990 bis 1999	bis 40 m ²	5,80 - 6,40	6,10
	41 – 70 m ²	5,55 - 6,20	5,90
	71 – 110 m ²	5,20 - 5,90	5,55
	über 110 m ²	4,85 - 5,60	5,25
2000 bis 2010	bis 40 m ²	6,25 - 6,85	6,55
	41 – 70 m ²	6,00 - 6,70	6,35
	71 – 110 m ²	5,60 - 6,35	6,00
	über 110 m ²	5,25 - 6,00	5,65
ab 2010	bis 40 m ²	6,75 - 7,20	7,00
	41 – 70 m ²	6,40 - 7,05	6,75
	71 – 110 m ²	6,05 - 6,75	6,40
	über 110 m ²	5,70 - 6,35	6,05

Abschläge für Ortschaften:

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

Godelheim und Ottbergen: 10 %

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

9.2 Mietwertübersicht für freifinanzierte Wohnungen Stand 01.01.2021

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	2000 bis 2009	ab 2010
Bad Driburg	3,90 3,50 – 4,30	4,40 3,95 - 4,85	4,90 4,40 – 5,40	5,35 4,80 - 5,90	5,85 5,25 – 6,45	6,35 5,70 – 7,00	6,80 6,10 – 7,50
Beverungen	3,90 3,50 – 4,30	4,40 3,95 - 4,85	4,90 4,40 – 5,40	5,35 4,80 – 5,90	5,80 5,20 – 6,40	6,25 5,65 – 6,90	6,70 6,05 – 7,35
Borgentreich	3,40 3,05 - 3,75	3,90 3,50 – 4,30	4,35 3,90 - 4,80	4,75 4,30 – 5,25	5,20 4,70 – 5,70	5,55 5,00 – 6,10	5,95 5,35 – 6,55
Brakel	3,90 3,50 – 4,30	4,40 3,95 - 4,85	4,90 4,40 – 5,40	5,35 4,80 - 5,90	5,85 5,25 – 6,45	6,35 5,70 – 7,00	6,80 6,10 – 7,50
Nieheim	3,40 3,05 - 3,75	3,90 3,50 – 4,30	4,35 3,90 - 4,80	4,75 4,30 – 5,25	5,20 4,70 – 5,70	5,55 5,00 – 6,10	5,95 5,35 – 6,55
Steinheim	3,90 3,50 – 4,30	4,40 3,95 - 4,85	4,90 4,40 – 5,40	5,35 4,80 – 5,90	5,80 5,20 – 6,40	6,25 5,65 – 6,90	6,70 6,05 – 7,35
Vörden	3,40 3,05 - 3,75	3,90 3,50 – 4,30	4,35 3,90 - 4,80	4,75 4,30 – 5,25	5,20 4,70 – 5,70	5,55 5,00 – 6,10	5,95 5,35 – 6,55
Warburg	4,05 3,65 – 4,45	4,55 4,10 – 5,00	5,05 4,55 – 5,55	5,55 5,00 – 6,10	6,05 5,45 – 6,65	6,60 5,95 – 7,30	7,05 6,35 – 7,75
Willebadessen	3,40 3,05 - 3,75	3,90 3,50 – 4,30	4,35 3,90 - 4,80	4,75 4,30 – 5,25	5,20 4,70 – 5,70	5,55 5,00 – 6,10	5,95 5,35 – 6,55

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 Bezugsfertigkeit 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 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:

tats. Baujahr	Modernisierungspunkte																				
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	fiktives Baujahr																				
2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020
2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019
2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018
2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017
2016	2016	2016	2016	2016	2016	2016	2016	2016	2016	2016	2016	2016	2016	2016	2016	2016	2016	2016	2016	2016	2016
2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015
2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014
2013	2013	2013	2013	2013	2013	2013	2013	2013	2013	2013	2013	2013	2013	2013	2013	2013	2013	2013	2013	2013	2013
2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012
2011	2011	2011	2011	2011	2011	2011	2011	2011	2011	2011	2011	2011	2011	2011	2011	2011	2011	2011	2011	2011	2011
2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2011	2011	2011
2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2010	2010	2010	2011	2011
2008	2008	2008	2008	2008	2008	2008	2008	2008	2008	2008	2008	2008	2008	2008	2008	2009	2009	2010	2010	2010	2010
2007	2007	2007	2007	2007	2007	2007	2007	2007	2007	2007	2007	2007	2007	2007	2008	2009	2009	2009	2010	2010	2010
2006	2006	2006	2006	2006	2006	2006	2006	2006	2006	2006	2006	2006	2006	2006	2007	2008	2008	2009	2010	2010	2010
2005	2005	2005	2005	2005	2005	2005	2005	2005	2005	2005	2005	2006	2006	2006	2007	2007	2008	2008	2009	2009	2009
2004	2004	2004	2004	2004	2004	2004	2004	2004	2004	2004	2004	2005	2005	2005	2006	2007	2007	2008	2009	2009	2009
2003	2003	2003	2003	2003	2003	2003	2003	2003	2003	2003	2004	2004	2004	2005	2006	2006	2007	2008	2008	2008	2008
2002	2002	2002	2002	2002	2002	2002	2002	2002	2002	2003	2003	2003	2004	2004	2005	2006	2006	2007	2008	2008	2008
2001	2001	2001	2001	2001	2001	2001	2001	2001	2001	2002	2002	2003	2003	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2008	2008
2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2001	2001	2001	2001	2002	2002	2003	2004	2005	2005	2006	2007	2007	2007	2007
1999	1999	1999	1999	1999	1999	1999	1999	2000	2000	2000	2001	2001	2002	2002	2003	2005	2005	2006	2007	2007	2007
1998	1998	1998	1998	1998	1998	1998	1998	1999	1999	1999	2000	2001	2001	2002	2003	2004	2004	2006	2007	2007	2007
1997	1997	1997	1997	1997	1997	1997	1997	1998	1998	1999	1999	2000	2001	2001	2002	2004	2004	2005	2006	2006	2006
1996	1996	1996	1996	1996	1996	1996	1997	1997	1997	1998	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2006	2006
1995	1995	1995	1995	1995	1995	1995	1996	1996	1996	1997	1998	1999	1999	2000	2001	2003	2003	2004	2006	2006	2006
1994	1994	1994	1994	1994	1994	1994	1995	1995	1996	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2005	2005
1993	1993	1993	1993	1993	1993	1993	1994	1995	1995	1996	1996	1997	1998	1999	2000	2002	2002	2004	2005	2005	2005
1992	1992	1992	1992	1992	1992	1992	1993	1994	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2005	2005	2005
1991	1991	1991	1991	1991	1991	1991	1992	1993	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2001	2002	2003	2005	2005	2005
1990	1990	1990	1990	1990	1990	1990	1992	1992	1993	1994	1994	1996	1997	1998	1999	2001	2001	2003	2004	2004	2004
1989	1989	1989	1989	1989	1989	1989	1991	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1999	2000	2001	2002	2004	2004	2004
1988	1988	1988	1988	1988	1988	1988	1990	1991	1991	1992	1993	1995	1995	1997	1998	2000	2000	2002	2004	2004	2004

tats. Bau- jahr	Modernisierungspunkte																				
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	fiktives Baujahr																				
1987	1987	1987	1987	1987	1987	1987	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1998	1999	2000	2002	2003	2003	2003
1986	1986	1986	1986	1986	1986	1986	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1996	1997	1999	2000	2002	2003	2003	2003
1985	1985	1985	1985	1985	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1993	1994	1995	1997	1999	1999	2001	2003	2003	2003
1984	1984	1984	1984	1985	1985	1985	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1995	1996	1998	1999	2001	2003	2003	2003
1983	1983	1983	1983	1984	1984	1984	1986	1987	1988	1989	1990	1992	1993	1994	1996	1998	1999	2001	2002	2002	2002
1982	1982	1982	1982	1983	1983	1983	1985	1986	1987	1989	1990	1991	1993	1994	1996	1997	1998	2000	2002	2002	2002
1981	1981	1981	1981	1981	1981	1982	1984	1985	1987	1988	1989	1991	1992	1993	1995	1997	1998	2000	2002	2002	2002
1980	1980	1980	1981	1981	1981	1981	1984	1985	1986	1987	1989	1990	1992	1993	1995	1997	1998	2000	2002	2002	2002
1979	1979	1979	1980	1980	1980	1981	1983	1984	1985	1987	1988	1990	1991	1993	1994	1996	1997	2000	2001	2001	2001
1978	1978	1978	1979	1979	1979	1980	1982	1984	1985	1986	1988	1989	1991	1992	1994	1996	1997	1999	2001	2001	2001
1977	1977	1977	1978	1978	1978	1979	1982	1983	1984	1986	1987	1989	1990	1992	1994	1996	1997	1999	2001	2001	2001
1976	1976	1977	1977	1977	1977	1978	1981	1982	1984	1985	1987	1989	1990	1991	1993	1995	1997	1999	2001	2001	2001
1975	1975	1975	1976	1976	1976	1978	1980	1982	1983	1985	1986	1988	1989	1991	1993	1995	1996	1999	2000	2000	2000
1974	1974	1974	1975	1975	1975	1977	1980	1981	1983	1984	1986	1988	1989	1991	1993	1995	1996	1998	2000	2000	2000
1973	1973	1973	1974	1974	1975	1976	1979	1981	1982	1984	1985	1987	1989	1990	1992	1995	1996	1998	2000	2000	2000
1972	1972	1972	1973	1973	1974	1976	1978	1980	1982	1983	1985	1987	1988	1990	1992	1994	1996	1998	2000	2000	2000
1971	1971	1971	1972	1972	1973	1975	1978	1979	1981	1983	1984	1986	1988	1990	1992	1994	1995	1998	2000	2000	2000
1970	1970	1970	1971	1972	1973	1974	1977	1979	1981	1982	1984	1986	1988	1989	1991	1994	1995	1997	1999	1999	1999
1969	1969	1969	1970	1971	1972	1974	1977	1978	1980	1982	1983	1986	1987	1989	1991	1993	1995	1997	1999	1999	1999
1968	1968	1968	1969	1970	1971	1973	1976	1978	1980	1982	1983	1985	1987	1989	1991	1993	1995	1997	1999	1999	1999
1967	1967	1967	1968	1969	1971	1973	1976	1977	1979	1981	1983	1985	1987	1988	1990	1993	1994	1997	1999	1999	1999
1966	1966	1966	1967	1969	1970	1972	1975	1977	1979	1981	1982	1985	1986	1988	1990	1993	1994	1997	1999	1999	1999
1965	1965	1965	1966	1968	1970	1971	1975	1976	1978	1980	1982	1984	1986	1988	1990	1992	1994	1996	1999	1999	1999
1964	1964	1964	1966	1967	1969	1971	1974	1976	1978	1980	1981	1984	1986	1987	1990	1992	1994	1996	1998	1998	1998
1963	1963	1963	1965	1967	1968	1970	1974	1976	1978	1980	1981	1984	1985	1987	1989	1992	1993	1996	1998	1998	1998
1962	1962	1962	1964	1966	1968	1970	1973	1975	1977	1979	1981	1983	1985	1987	1989	1992	1993	1996	1998	1998	1998
1961	1961	1961	1963	1965	1967	1969	1973	1975	1977	1979	1980	1983	1985	1987	1989	1992	1993	1996	1998	1998	1998
1960	1961	1961	1963	1965	1967	1969	1972	1974	1977	1979	1980	1983	1984	1986	1989	1991	1993	1996	1998	1998	1998
1959	1960	1960	1962	1964	1966	1969	1972	1974	1976	1978	1980	1983	1984	1986	1988	1991	1993	1995	1998	1998	1998
1958	1959	1959	1962	1964	1966	1968	1972	1974	1976	1978	1980	1982	1984	1986	1988	1991	1992	1995	1998	1998	1998
1957	1959	1959	1961	1963	1965	1968	1971	1973	1976	1978	1979	1982	1984	1986	1988	1991	1992	1995	1997	1997	1997
1956	1958	1958	1960	1963	1965	1967	1971	1973	1975	1977	1979	1982	1983	1986	1988	1991	1992	1995	1997	1997	1997
1955	1957	1957	1960	1962	1965	1967	1970	1973	1975	1977	1979	1982	1983	1985	1988	1990	1992	1995	1997	1997	1997
1954	1957	1957	1959	1962	1964	1967	1970	1972	1975	1977	1978	1981	1983	1985	1987	1990	1992	1995	1997	1997	1997
1953	1956	1956	1959	1961	1964	1966	1970	1972	1974	1977	1978	1981	1983	1985	1987	1990	1992	1995	1997	1997	1997
1952	1956	1956	1958	1961	1964	1966	1970	1972	1974	1976	1978	1981	1983	1985	1987	1990	1992	1994	1997	1997	1997
1951	1955	1955	1958	1960	1963	1966	1969	1972	1974	1976	1978	1981	1982	1985	1987	1990	1991	1994	1997	1997	1997
≤ 1950	1955	1955	1958	1960	1963	1965	1969	1971	1974	1976	1978	1981	1982	1984	1987	1990	1991	1994	1997	1997	1997

Tabelle 5

Bei einer sich über das gesamte Gebäude erstreckenden **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 Quadratmeter-Miete einer Wohnung fällt in der Regel mit steigender Wohnfläche bzw. steigt mit abnehmender Wohnfläche. Auf Grundlage der registrierten Mieten wurden die folgenden Umrechnungskoeffizienten (UK) für Wohnraummietern 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 einer Ortschaft sind jedoch Mietpreisunterschiede vorhanden.

Berücksichtigung der Lage in einer Ortschaft

Die in der Mietwerttabelle angegebenen Mieten beziehen sich auf die Kernstädte. In den Ortschaften (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 4.7.16 aufgelisteten Bodenrichtwerte für baureifes Wohnbauland der mittleren Lage für die Orientierung innerhalb der genannten Bandbreite herangezogen werden. Mit Hilfe einer aus "Wohnbaulandrichtwert Ortschaft / Wohnbaulandrichtwert Kernstadt" ermittelten Relationszahl kann der für die jeweilige Ortschaft zu berücksichtigende Mietabschlag mit Hilfe der folgenden Regressionsgleichung ermittelt werden:

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

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

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

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

Garagen- oder Stellplatzmieten

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

Art	von	bis
Garage	35,00	45,00
Carport	20,00	30,00
Stellplatz	15,00	20,00

Tabelle 7, monatliche Mieten in Euro

Beispiel:

Gesucht wird der Mietwert einer 95 m² großen Wohnung in der Ortschaft 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 13 Modernisierungspunkte (Tabellen 2 und 3).

1. Schritt: Aus dem tatsächlichen Baujahr (1960) und dem Modernisierungsgrad mit 13 Punkten ergibt sich das fiktive Baujahr zu 1986 (Tabelle 5).
2. Schritt: Mit Hilfe des fiktiven Baujahrs (1986) wird aus der Mietwerttabelle (Tabelle 1) die mittlere Miete für eine Mietwohnung in der Kernstadt Steinheim zu 5,35 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 6). Hieraus ergibt sich zunächst ein Mietwertansatz von 5,27 EUR/m² (= 5,35 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 der Ortschaft Vinsebeck. Der Wohnbaulandrichtwert beträgt in der mittleren Lage der Kernstadt Steinheim (BRW-K) = 64 EUR/m² und der in der mittleren Lage der Ortschaft Vinsebeck (BRW-O) = 38 EUR/m² (siehe Kapitel 4.7.16). Hieraus ergibt sich der "relative Wohnbaulandrichtwert" zu:

$$x = \frac{38}{64} * 100 = 59,38 \%$$
 und der zu berücksichtigende Mietabschlag wegen der Lage in der Ortschaft Vinsebeck zu:

$$y = 24,691 - 0,247 * 59,38 = 10,02 \%$$
 Der mittlere Mietwertansatz für die 95 m² große Wohnung in einem Mehrfamilienhaus in der Ortschaft Vinsebeck mit einem auf Grund von durchgeführten Modernisierungen anzusetzenden fiktiven Baujahr 1986 beträgt somit 5,35 EUR/m² - 10,02 % = 4,81 EUR/m² Wohnfläche. Die im Mietumfang enthaltene Garage hat einen mittleren Bau- und Ausstattungsstandard. Zusätzlich werden hierfür monatlich 40,00 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 ± 0,50 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 sieben 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	3,8	3,6	3,5	3,4	3,3	3,1	3,0	2,9	2,6
30	4,0	3,8	3,7	3,5	3,4	3,3	3,2	3,0	2,9
40	4,2	4,0	3,8	3,7	3,6	3,4	3,3	3,2	3,1
50	4,3	4,2	4,1	3,8	3,7	3,6	3,5	3,3	3,2
60	4,5	4,3	4,2	4,1	4,0	3,7	3,6	3,5	3,4
70	4,6	4,5	4,4	4,2	4,1	4,0	3,8	3,6	3,5
80	4,8	4,6	4,5	4,4	4,3	4,1	4,0	3,8	3,7
90	4,9	4,8	4,7	4,5	4,4	4,3	4,2	4,0	3,8
100	5,2	5,1	4,8	4,7	4,6	4,4	4,3	4,2	4,1
110	5,3	5,2	5,1	4,8	4,7	4,6	4,5	4,3	4,2
120	5,5	5,4	5,2	5,1	4,9	4,7	4,6	4,5	4,4
130	5,6	5,5	5,4	5,3	5,1	4,9	4,8	4,6	4,5
140	5,8	5,7	5,5	5,4	5,2	5,1	5,0	4,8	4,7
150	5,9	5,8	5,7	5,6	5,4	5,3	5,2	4,9	4,8

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	4,0	3,8	3,7	3,6	3,5	3,2	3,1	3,0	2,9
30	4,1	4,0	3,9	3,7	3,6	3,5	3,4	3,1	3,0
40	4,4	4,1	4,0	3,9	3,8	3,6	3,5	3,4	3,2
50	4,5	4,4	4,3	4,0	3,9	3,8	3,7	3,5	3,4
60	4,7	4,6	4,4	4,3	4,1	3,9	3,8	3,7	3,6
70	4,8	4,7	4,6	4,4	4,3	4,1	4,0	3,8	3,7
80	5,0	4,9	4,7	4,6	4,5	4,3	4,1	4,0	3,9
90	5,2	5,0	4,9	4,8	4,6	4,5	4,4	4,1	4,0
100	5,4	5,3	5,0	4,9	4,8	4,6	4,5	4,4	4,3
110	5,5	5,4	5,3	5,2	4,9	4,8	4,7	4,5	4,4
120	5,7	5,6	5,4	5,3	5,2	5,0	4,8	4,7	4,6
130	5,8	5,7	5,6	5,5	5,3	5,2	5,0	4,8	4,7
140	6,0	5,9	5,8	5,7	5,4	5,3	5,2	5,0	4,9
150	6,1	6,0	5,9	5,8	5,6	5,5	5,4	5,1	5,0

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	4,2	4,1	3,9	3,8	3,6	3,4	3,3	3,2	3,1
30	4,3	4,2	4,1	3,9	3,8	3,6	3,5	3,3	3,2
40	4,6	4,4	4,2	4,1	4,0	3,8	3,6	3,5	3,4
50	4,7	4,6	4,4	4,3	4,1	4,0	3,9	3,6	3,5
60	4,9	4,8	4,6	4,4	4,3	4,1	4,0	3,9	3,8
70	5,0	4,9	4,8	4,7	4,4	4,3	4,2	4,0	3,9
80	5,2	5,1	4,9	4,8	4,7	4,6	4,3	4,2	4,1
90	5,4	5,2	5,1	5,0	4,8	4,7	4,6	4,3	4,2
100	5,6	5,5	5,2	5,1	5,0	4,9	4,7	4,6	4,4
110	5,7	5,6	5,5	5,4	5,1	5,0	4,9	4,8	4,6
120	5,9	5,8	5,6	5,5	5,4	5,2	5,0	4,9	4,8
130	6,0	5,9	5,8	5,7	5,5	5,4	5,2	5,1	4,9
140	6,2	6,1	6,0	5,9	5,6	5,5	5,4	5,3	5,1
150	6,4	6,2	6,1	6,0	5,8	5,7	5,6	5,4	5,2

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	4,4	4,3	4,1	3,9	3,8	3,6	3,5	3,4	3,2
30	4,5	4,4	4,3	4,2	3,9	3,8	3,7	3,5	3,4
40	4,7	4,6	4,4	4,3	4,2	4,1	3,8	3,7	3,6
50	4,9	4,7	4,6	4,5	4,3	4,2	4,1	3,8	3,7
60	5,1	5,0	4,7	4,6	4,5	4,4	4,2	4,1	3,9
70	5,2	5,1	5,0	4,9	4,6	4,5	4,4	4,3	4,1
80	5,4	5,3	5,1	5,0	4,9	4,7	4,5	4,4	4,3
90	5,6	5,4	5,3	5,2	5,0	4,9	4,7	4,6	4,4
100	5,8	5,7	5,4	5,3	5,2	5,1	4,9	4,7	4,6
110	5,9	5,8	5,7	5,6	5,3	5,2	5,1	5,0	4,7
120	6,1	6,0	5,8	5,7	5,6	5,4	5,2	5,1	5,0
130	6,4	6,1	6,0	5,9	5,7	5,6	5,4	5,3	5,1
140	6,5	6,3	6,2	6,1	5,8	5,7	5,6	5,5	5,3
150	6,7	6,5	6,3	6,2	6,0	5,9	5,8	5,6	5,4

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	4,6	4,4	4,2	4,1	4,0	3,9	3,6	3,5	3,4
30	4,7	4,6	4,4	4,3	4,1	4,0	3,9	3,7	3,5
40	4,9	4,8	4,6	4,4	4,3	4,2	4,0	3,9	3,7
50	5,0	4,9	4,8	4,7	4,4	4,3	4,2	4,1	3,9
60	5,3	5,1	4,9	4,8	4,7	4,6	4,3	4,2	4,1
70	5,4	5,3	5,1	5,0	4,8	4,7	4,6	4,4	4,2
80	5,6	5,5	5,3	5,1	5,0	4,9	4,7	4,6	4,4
90	5,8	5,6	5,5	5,4	5,1	5,0	4,9	4,8	4,6
100	6,0	5,8	5,6	5,5	5,4	5,3	5,0	4,9	4,8
110	6,2	6,0	5,8	5,7	5,5	5,4	5,3	5,1	4,9
120	6,3	6,2	6,1	5,8	5,7	5,6	5,4	5,3	5,1
130	6,5	6,3	6,2	6,1	5,8	5,7	5,6	5,5	5,3
140	6,7	6,5	6,4	6,2	6,0	5,9	5,8	5,7	5,4
150	6,9	6,6	6,5	6,4	6,2	6,0	5,9	5,8	5,6

Bodenrichtwert Euro/m ²	Baujahr 2000 bis 2009								
	monatliche Miete in Euro/m ² Wohnfläche								
	Wohnfläche m ²								
	100	125	150	175	200	225	250	275	300
20	4,7	4,6	4,4	4,3	4,1	4,0	3,8	3,7	3,5
30	4,8	4,7	4,6	4,5	4,3	4,1	4,0	3,8	3,7
40	5,1	5,0	4,7	4,6	4,5	4,4	4,1	4,0	3,9
50	5,2	5,1	5,0	4,8	4,6	4,5	4,4	4,1	4,0
60	5,4	5,3	5,1	5,0	4,8	4,7	4,5	4,4	4,3
70	5,6	5,4	5,3	5,2	5,0	4,8	4,7	4,6	4,4
80	5,8	5,7	5,4	5,3	5,2	5,1	4,8	4,7	4,6
90	5,9	5,8	5,7	5,6	5,3	5,2	5,1	5,0	4,7
100	6,1	6,0	5,8	5,7	5,6	5,4	5,2	5,1	5,0
110	6,4	6,1	6,0	5,9	5,7	5,6	5,4	5,3	5,1
120	6,5	6,4	6,1	6,0	5,9	5,8	5,6	5,4	5,3
130	6,7	6,5	6,4	6,3	6,0	5,9	5,8	5,7	5,4
140	6,9	6,7	6,5	6,4	6,2	6,1	6,0	5,8	5,6
150	7,1	6,8	6,7	6,6	6,3	6,2	6,1	6,0	5,8

Bodenrichtwert Euro/m ²	Baujahr ab 2010								
	monatliche Miete in Euro/m ² Wohnfläche								
	Wohnfläche m ²								
	100	125	150	175	200	225	250	275	300
20	4,7	4,6	4,4	4,3	4,1	4,0	3,8	3,7	3,5
30	4,8	4,7	4,6	4,5	4,3	4,1	4,0	3,8	3,7
40	5,1	5,0	4,7	4,6	4,5	4,4	4,1	4,0	3,9
50	5,2	5,1	5,0	4,8	4,6	4,5	4,4	4,1	4,0
60	5,4	5,3	5,1	5,0	4,8	4,7	4,5	4,4	4,3
70	5,6	5,4	5,3	5,2	5,0	4,8	4,7	4,6	4,4
80	5,8	5,7	5,4	5,3	5,2	5,1	4,8	4,7	4,6
90	5,9	5,8	5,7	5,6	5,3	5,2	5,1	5,0	4,7
100	6,1	6,0	5,8	5,7	5,6	5,4	5,2	5,1	5,0
110	6,4	6,1	6,0	5,9	5,7	5,6	5,4	5,3	5,1
120	6,5	6,4	6,1	6,0	5,9	5,8	5,6	5,4	5,3
130	6,7	6,5	6,4	6,3	6,0	5,9	5,8	5,7	5,4
140	6,9	6,7	6,5	6,4	6,2	6,1	6,0	5,8	5,6
150	7,1	6,8	6,7	6,6	6,3	6,2	6,1	6,0	5,8

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 2020).

Stadt	Geschäftslage/-typ				
	Ladenlokal 1a-Lage	Ladenlokal in- nerstädtische Lage	Ladenlokal Ortsteilzent- rum	Büro	Lager- / Produktion
Mietpreis in Euro/m ² Nutzfläche					
Bad Driburg	--	6,00 - 13,00	4,00 - 6,00	4,50 - 8,00	2,00 - 4,00
Beverungen	--	4,00 - 9,00	4,00 - 6,00	4,00 - 6,00	1,50 - 3,00
Borgentreich	--	3,00 - 6,00	3,00 - 5,00	4,00 - 6,00	1,50 - 3,00
Brakel	--	4,50 - 11,00	3,50 - 6,00	4,50 - 6,50	1,50 - 3,50
Höxter	10,00 - 25,00	5,00 - 10,00	4,00 - 5,50	5,00 - 8,00	2,00 - 3,50
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	4,00 - 6,00	4,50 - 7,00	1,00 - 3,00
Warburg	--	5,00 - 13,00	3,00 - 6,00	4,00 - 8,00	1,50 - 4,00
Willebadessen	--	4,00 - 8,00	3,50 - 5,50	3,50 - 5,50	1,50 - 3,30

Quelle: Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld IHK

Alle Angaben des Mietpreisatlases 2020 sind Netto-Kaltmieten in Euro

Im Mietpreisatlas 2020 der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld werden folgende Begriffsdefinitionen angegeben:

Einzelhandel 1a-Lage

Beste Geschäftslage im Schwerpunkt des Hauptversorgungsbereiches im Stadtkern, häufig in der Fußgängerzone und dort in den Abschnitten mit höchster Passantenfrequenz, mit größtem Branchenbesatz des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches, sehr hohem Filialisierungsgrad, Kauf- und Warenhäusern, führenden Spezialgeschäften

Einzelhandel 1b-Lage

An 1a-Lage unmittelbar angrenzender Geschäftsschwerpunkt, im Vergleich zur 1a-Lage abnehmende Passantenfrequenz bei hohem Filialisierungsgrad

Einzelhandel 2a-Lage

In der Regel an 1b-Geschäftslage angrenzend in Nebenstraßen mit wachsender Unterordnung der Einzelhandelsnutzung und geringer Filialisierung

Einzelhandel 2b-Lage

Geschäfte, zentrale Versorgungsbereiche in Nebenstraßen von Citykernlagen mit Läden im Erdgeschoss, durchmischt mit Wohnnutzung, kaum Filialisierung

Einzelhandel innerstädtische Lage

Zusammenfassung von 1a-, 1b-, 2a- und 2b-Lage als allgemeine Geschäftslage. Lageunterschied kommt unter anderem in der Weite der Mietpreisspanne zum Ausdruck

Einzelhandel Ortsteile

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

Büros

Räume für Bürodienstleistungen im Stadt-, Stadtbezirks-, Gemeindegebiet

Lager-/Produktionsräume

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

Der Mitpreisatlas der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld kann im Internet unter www.ostwestfalen.ihk.de/standort-foerdern/statistik/zahlen-daten-fakten aufgerufen werden.

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 rund 142.000 (31.12.2020, Meldungen der Kommunen im Kreis Höxter) 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 ca. 142.000 Einwohner (31.12.2020, Meldungen der Kommunen im Kreis Höxter). Aus dieser Konstellation ergibt sich die im Landesvergleich sehr geringe Bevölkerungsdichte von rund 118 Einwohnern je km². Auf einen Einwohner entfällt im Kreis Höxter eine Fläche von ca. 8.450 m².

10.2.1 Bevölkerungsdichte

Stadt	Bevölkerung	Fläche km ²	Einwohner je km ²
Bad Driburg	19.079	115,3	165,5
Beverungen	13.319	98,09	135,8
Borgentreich	8.977	138,94	64,6
Brakel	16.215	173,92	93,2
Höxter	28.659	158,16	181,2
Marienmünster	4.940	64,36	76,8
Nieheim	6.032	79,71	75,7
Steinheim	12.706	75,69	167,9
Warburg	23.381	168,84	138,5
Willebadessen	8.209	128,41	63,9
Kreis Höxter	141.517	1.201,42	117,8
RBZ Detmold	2.054.472	6.525,30	314,8
Nordrhein-Westfalen	17.931.816	34.112,44	525,7

Quellen: Daten zu RBZ Detmold und Nordrhein-Westfalen = Landesbetrieb Information und Technik NRW (IT.NRW), Stand 30.06.2020
 Einwohner in den Städten des Kreises Höxter = Angabe der Städte, Erstwohnsitz am 31.12.2020
 Flächenangaben im Kreis Höxter = Kreis Höxter - Fachbereich Umwelt, Bauen und Geoinformationen – Abteilung Geobasisdaten, Jahresstatistik 2020

10.2.2 Einwohner in den Kernstädten und Ortschaften der 10 kreisangehörigen Städte

Stadtteil	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Bevölkerungs- entwicklung 2013 - 2020
Albaxen	1.662	1.649	1.625	1.613	1.591	1.573	1.588	1.586	-4,57%
Alhausen	738	748	744	732	730	728	734	748	1,36%
Altenbergen	473	473	467	462	470	457	450	450	-4,86%
Altenheerse	380	381	370	359	355	360	364	364	-4,21%
Amelunxen	1.090	1.080	1.090	1.068	1.065	1.057	1.035	1.028	-5,69%
Auenhausen	118	118	118	121	118	114	110	115	-2,54%
Bad Driburg	11.739	12.188	12.320	12.102	12.389	12.466	12.538	12.455	6,10%
Beller	203	201	205	199	205	202	201	207	1,97%
Bellersen	690	682	665	665	667	669	657	669	-3,04%
Bergheim	1.023	1.008	1.049	1.047	1.037	1.076	1.001	1.011	-1,17%
Beverungen	6.455	6.379	6.432	6.421	6.368	6.352	6.312	6.268	-2,90%
Blankenau	282	280	284	277	275	275	277	277	-1,77%
Bödexen	843	838	851	841	820	813	795	778	-7,71%
Bökendorf	782	781	769	762	752	733	746	747	-4,48%
Bonenburg	933	920	996	950	922	918	894	887	-4,93%
Borgentreich	2.543	3.048	3.432	2.865	2.903	2.789	2.872	2.833	11,40%
Borgholz	1.052	1.043	1.027	1.036	1.050	1.030	1.036	1.059	0,67%
Borlinghausen	434	412	412	419	422	410	418	422	-2,76%

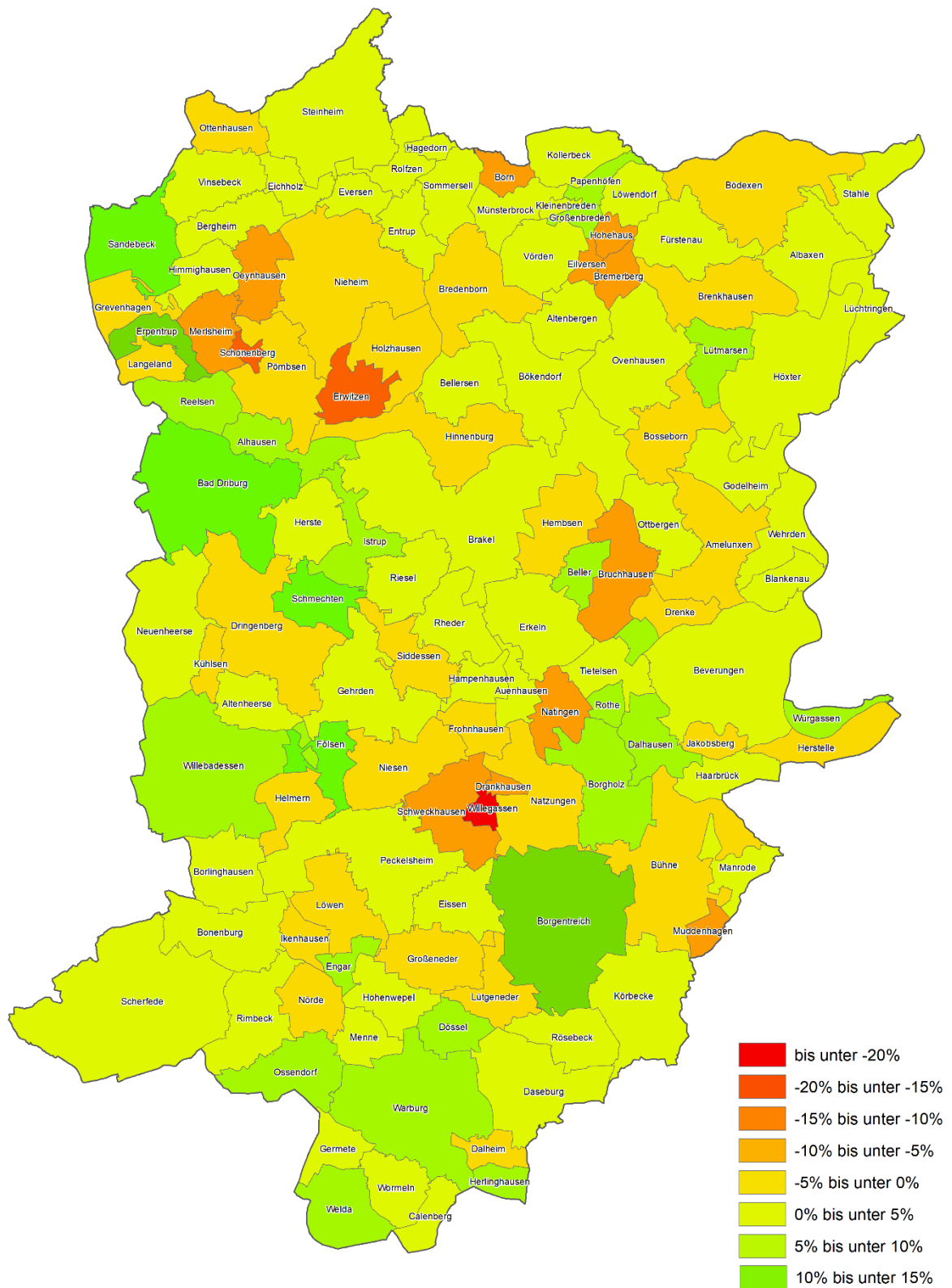
Stadtteil	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Bevölkerungsentwicklung 2013 - 2020
Born	98	99	90	84	84	84	82	84	-14,29%
Bosseborn	549	539	529	527	513	509	519	516	-6,01%
Brakel	9.800	9.750	9.874	9.790	9.758	9.704	9.635	9.665	-1,38%
Bredenborn	1.483	1.456	1.450	1.431	1.412	1.402	1.396	1.382	-6,81%
Bremerberg	106	100	101	99	97	95	94	93	-12,26%
Brenkhäusen	1.336	1.304	1.295	1.280	1.285	1.263	1.260	1.245	-6,81%
Bruchhausen	688	681	670	660	627	621	626	610	-11,34%
Bühne	1.215	1.199	1.209	1.211	1.199	1.180	1.145	1.128	-7,16%
Calenberg	428	429	417	423	429	427	429	426	-0,47%
Dalhausen	1.683	1.717	1.766	1.726	1.702	1.697	1.757	1.751	4,04%
Dalheim	75	77	84	82	73	71	70	71	-5,33%
Daseburg	1.250	1.247	1.235	1.246	1.212	1.241	1.224	1.194	-4,48%
Dössel	601	607	602	595	601	602	596	604	0,50%
Drankhausen	60	58	57	56	56	55	52	54	-10,00%
Drenke	370	360	362	347	344	342	337	337	-8,92%
Dringenberg/ Siebenstern	1.808	1.796	1.756	1.764	1.750	1.751	1.716	1.706	-5,64%
Eichholz	249	248	253	256	254	262	241	238	-4,42%
Eilversen	78	80	79	80	74	72	72	70	-10,26%
Eissen	652	658	649	642	640	647	627	639	-1,99%
Engar	267	269	265	277	278	273	276	278	4,12%
Entrup	358	346	350	364	355	351	350	354	-1,12%
Erkeln	576	568	593	568	554	577	572	552	-4,17%
Erpentrup	166	186	181	177	186	180	183	185	11,45%
Erwitzen	141	138	132	130	124	120	121	117	-17,02%
Eversen	485	484	480	479	461	472	480	471	-2,89%
Fölsen	195	196	198	203	200	203	205	211	8,21%
Frohnhausen	320	328	329	334	312	303	294	299	-6,56%
Fürstenu	1.203	1.202	1.186	1.165	1.187	1.185	1.171	1.168	-2,91%
Gehrd	866	873	939	911	896	865	860	828	-4,39%
Germete	965	955	922	922	939	950	947	955	-1,04%
Godelheim	926	929	913	890	898	913	909	914	-1,30%
Grevenhagen	227	234	228	235	229	236	216	214	-5,73%
Großenbreden	96	95	96	97	101	97	100	100	4,17%
Großeneder	803	795	785	768	766	756	738	738	-8,09%
Haarbrück	475	473	491	491	473	466	459	466	-1,89%
Hagedorn	99	99	109	113	103	107	96	96	-3,03%
Hampenhäusen	46	43	42	47	50	48	49	46	0,00%
Helmern	183	180	172	170	168	166	164	167	-8,74%
Hembsen	988	973	959	941	941	922	905	892	-9,72%
Herlinghausen	381	367	402	403	384	382	391	384	0,79%
Herste	900	881	884	860	867	853	851	856	-4,89%

Stadtteil	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Bevölkerungs- entwicklung 2013 - 2020
Herstelle	958	974	966	957	927	925	907	903	-5,74%
Himmighausen	461	471	466	467	449	452	448	460	-0,22%
Hinnenburg	54	55	55	58	61	59	60	49	-9,26%
Hohehaus	170	166	168	178	174	167	163	149	-12,35%
Hohenwepel	642	641	630	623	635	612	623	632	-1,56%
Holzhausen	383	377	380	378	356	362	367	360	-6,01%
Höxter	13.358	13.305	13.589	13.431	13.397	13.267	13.235	13.019	-2,54%
Ikenhausen	156	156	156	147	146	149	140	143	-8,33%
Istrup	666	655	647	639	650	655	656	678	1,80%
Jakobsberg	274	268	262	260	261	261	253	254	-7,30%
Kleinenbreden	118	116	146	134	126	125	124	113	-4,24%
Kollerbeck	723	734	745	715	704	702	690	689	-4,70%
Körbecke	683	694	698	678	680	681	681	678	-0,73%
Kühlsen	103	101	102	100	100	99	97	97	-5,83%
Langeland	203	202	200	201	201	192	193	190	-6,40%
Löwen	387	376	363	348	349	342	348	354	-8,53%
Löwendorf	236	241	244	238	221	223	217	227	-3,81%
Lüchtringen	3.046	3.023	2.991	3.004	2.930	2.910	2.950	2.938	-3,55%
Lütgeneder	430	424	406	410	409	415	411	402	-6,51%
Lütmarsen	960	969	1.018	1.029	975	972	964	968	0,83%
Manrode	484	487	476	470	459	461	456	462	-4,55%
Menne	759	769	753	777	753	749	731	727	-4,22%
Merlsheim	324	327	316	307	295	289	293	278	-14,20%
Muddenhagen	209	200	194	190	190	188	184	188	-10,05%
Münsterbrock	104	98	103	101	100	100	95	102	-1,92%
Natingen	326	311	310	291	293	293	287	279	-14,42%
Natzungen	740	753	742	732	704	686	688	680	-8,11%
Neuenheerse	1.625	1.596	1.591	1.621	1.595	1.558	1.543	1.545	-4,92%
Nieheim	3.132	2.869	2.972	2.939	2.902	2.868	2.869	2.864	-8,56%
Niesen	526	530	529	515	497	499	490	494	-6,08%
Nörde	672	652	655	660	648	624	634	629	-6,40%
Oeynhausen	497	500	488	492	488	478	476	443	-10,87%
Ossendorf	1.269	1.280	1.292	1.315	1.303	1.328	1.325	1.328	4,65%
Ottbergen	1.535	1.559	1.540	1.541	1.547	1.513	1.514	1.507	-1,82%
Ottenhausen	524	503	519	509	497	504	479	491	-6,30%
Ovenhausen	1.091	1.077	1.073	1.114	1.098	1.077	1.057	1.061	-2,75%
Papenhöfen	212	216	209	216	215	210	220	220	3,77%
Peckelsheim	1.814	1.813	1.911	1.843	1.827	1.794	1.768	1.784	-1,65%
Pömbesen / Bad Hermannsborn	551	537	523	505	533	515	513	522	-5,26%
Reelsen	770	798	819	789	779	771	778	775	0,65%

Stadtteil	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Bevölkerungsentwicklung 2013 - 2020
Rheder	293	284	282	287	282	280	282	280	-4,44%
Riesel	577	585	577	588	588	575	565	565	-2,08%
Rimbeck	1.478	1.464	1.479	1.464	1.438	1.434	1.454	1.448	-2,03%
Rolfzen	394	388	380	370	383	403	383	379	-3,81%
Rösebeck	490	491	500	475	470	463	459	476	-2,86%
Rothe	155	154	158	165	165	164	162	156	0,65%
Sandebeck	838	830	844	834	831	873	860	886	5,73%
Scherfede	2.793	2.793	2.758	2.716	2.723	2.727	2.760	2.738	-1,97%
Schmechten	201	216	215	214	215	205	201	213	5,97%
Schönenberg	56	56	54	53	52	51	49	47	-16,07%
Schweckhausen	180	171	174	171	176	167	159	157	-12,78%
Siddessen	434	429	444	424	404	428	415	410	-5,53%
Sommersell	664	653	654	657	652	643	637	638	-3,92%
Stahle	2.449	2.447	2.464	2.458	2.376	2.368	2.347	2.349	-4,08%
Steinheim	8.252	8.258	8.390	8.372	8.305	8.618	8.141	8.185	-0,81%
Tietelsen	220	222	221	218	218	219	215	210	-4,55%
Vinsebeck	1.266	1.265	1.246	1.228	1.205	1.241	1.193	1.206	-4,74%
Vörden	1.293	1.273	1.297	1.272	1.256	1.255	1.242	1.261	-2,47%
Warburg	9.823	9.887	10.266	10.318	10.120	10.047	10.056	10.013	1,93%
Wehrden	806	822	842	803	785	780	775	775	-3,85%
Welda	721	733	758	740	755	750	753	751	4,16%
Willebadessen	3.024	3.032	3.056	3.129	3.144	3.129	3.127	3.146	4,03%
Willegassen	70	65	60	60	59	57	59	50	-28,57%
Wormeln	606	611	593	603	611	616	601	594	-1,98%
Würgassen	861	852	871	842	859	860	858	894	3,83%
Kreisgebiet	143.754	144.052	145.820	144.166	143.267	142.900	141.923	141.517	-1,56%

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

Bevölkerungsveränderung im Kreis Höxter 2013 bis 2020



Bevölkerungsveränderung im Kreisgebiet in Prozent – Basisjahr 2013

10.2.3 Bevölkerungsentwicklung seit 1975

Jahr	Kreis Höxter	Bad Driburg	Beverungen	Borgentreich	Brakel	Höxter	Marlünster	Nieheim	Steinheim	Warburg	Willebadessen
1975	143.306	17.477	15.230	9.127	15.436	32.758	4.994	6.353	12.124	22.142	7.665
1976	143.329	17.563	15.222	9.004	15.617	32.877	4.989	6.322	12.077	22.025	7.633
1977	143.121	17.558	15.276	8.879	15.669	32.750	4.937	6.367	12.083	21.954	7.648
1978	143.041	17.674	15.257	8.933	15.733	32.642	4.936	6.350	12.111	21.779	7.626
1979	143.507	17.688	15.331	8.927	16.057	32.462	4.915	6.422	12.117	21.854	7.734
1980	143.904	17.711	15.339	8.908	16.181	32.423	4.987	6.533	12.119	21.919	7.784
1981	143.663	17.744	15.329	8.932	16.159	32.347	4.995	6.473	12.082	21.875	7.727
1982	142.657	17.556	15.096	8.863	16.097	32.194	4.985	6.372	12.009	21.804	7.681
1983	141.942	17.454	15.046	8.847	15.832	32.009	4.999	6.348	11.994	21.730	7.683
1984	141.539	17.349	14.940	8.816	15.807	31.881	5.004	6.329	12.050	21.742	7.621
1985	140.709	17.060	14.791	8.807	15.700	31.577	5.004	6.351	12.014	21.818	7.587
1986	140.419	16.982	14.807	8.734	15.676	31.502	5.016	6.306	12.049	21.787	7.560
1987	140.305	16.591	14.755	9.140	14.902	31.853	4.877	6.526	12.095	21.795	7.771
1988	140.438	16.698	14.703	9.113	14.901	31.925	4.913	6.511	12.090	21.802	7.782
1989	142.793	17.107	14.846	9.173	15.399	32.477	5.009	6.559	12.340	22.032	7.851
1990	146.238	17.525	15.240	9.376	15.743	33.079	5.145	6.725	12.609	22.562	8.234
1991	147.791	17.747	15.302	9.469	15.924	33.408	5.153	6.798	12.748	22.816	8.426
1992	150.036	18.114	15.414	9.656	16.265	33.552	5.235	6.971	12.907	23.236	8.686
1993	151.807	18.619	15.510	9.715	16.661	33.578	5.184	7.006	13.091	23.602	8.841
1994	153.379	18.927	15.624	9.752	17.405	33.498	5.179	6.985	13.225	23.925	8.859
1995	154.401	19.122	15.703	9.743	17.493	33.560	5.233	7.114	13.296	24.178	8.959
1996	155.074	19.271	15.742	9.762	17.637	33.463	5.340	7.234	13.370	24.282	8.973
1997	155.228	19.360	15.733	9.826	17.739	33.316	5.362	7.147	13.457	24.261	9.027
1998	155.116	19.301	15.657	9.851	17.788	33.273	5.402	7.127	13.570	24.130	9.017
1999	155.668	19.364	15.661	9.871	17.826	33.273	5.430	7.086	13.799	24.234	9.124
2000	155.808	19.462	15.594	9.894	17.861	33.117	5.505	7.087	13.981	24.204	9.103
2001	155.518	19.608	15.506	9.820	17.840	32.998	5.458	7.049	14.008	24.218	9.013
2002	155.354	19.643	15.404	9.796	17.806	32.982	5.515	7.022	13.907	24.273	9.006
2003	154.829	19.591	15.332	9.752	17.802	32.842	5.468	6.991	13.847	24.292	8.912
2004	154.289	19.555	15.067	9.675	17.735	32.697	5.507	7.031	13.748	24.380	8.894
2005	153.550	19.502	14.923	9.610	17.581	32.591	5.516	7.001	13.733	24.294	8.799
2006	152.627	19.417	14.801	9.501	17.475	32.385	5.519	6.958	13.642	24.160	8.769
2007	151.277	19.364	14.632	9.414	17.306	32.020	5.523	6.787	13.548	23.986	8.697
2008	149.800	19.281	14.447	9.311	17.184	31.628	5.431	6.672	13.471	23.726	8.649
2009	148.470	19.100	14.279	9.182	17.067	31.415	5.335	6.621	13.270	23.611	8.590
2010	147.140	18.959	14.147	9.092	16.886	31.089	5.289	6.557	13.169	23.436	8.516
2011	145.891	18.802	13.859	9.008	16.704	30.991	5.213	6.466	13.044	23.357	8.447
2012	144.679	18.692	13.717	8.937	16.676	30.688	5.126	6.336	12.888	23.222	8.397
2013	143.718	18.596	13.545	8.933	16.489	30.396	5.076	6.434	12.830	23.133	8.286
2014	142.770	18.554	13.336	9.435	16.441	29.388	5.134	6.231	12.757	23.290	8.204
2015	144.010	18.699	13.442	9.497	16.586	29.589	5.125	6.254	12.922	23.629	8.267
2016	--	--	13.313	--	16.449	29.420	5.071	6.222	12.877	23.365	8.241
2017	141.565	18.930	13.176	8.669	16.374	29.112	5.012	6.177	12.760	23.128	8.227
2018	140.667	19.002	13.115	8.523	16.270	28.824	4.962	6.093	12.657	23.079	8.142
2019	140.251	18.959	13.103	8.543	16.137	28.808	4.902	6.084	12.528	23.076	8.111

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Stand = 31.12.2019
Die Angaben beziehen sich jeweils auf den 31.12. eines jeden Jahres

Für den Stichtag 31.12.2016 gibt der Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) folgenden Hinweis:

“Die Entwicklung des Bevölkerungsstandes 2016 ist aufgrund methodischer Änderungen bei den Wanderungsstatistiken, technischer Weiterentwicklungen der Datenlieferungen aus dem Meldewesen sowie der Umstellung auf ein neues statistisches Aufbereitungsverfahren nur bedingt mit den Vorjahreswerten vergleichbar. Einschränkungen bei der Genauigkeit der Ergebnisse können aus der erhöhten Zuwanderung und den dadurch bedingten Problemen bei der melderechtlichen Erfassung Schutzsuchender resultieren. Für sechs Kommunen, im Kreis Höxter zählen hierzu Bad Driburg und Borgentreich, ist das vorliegende Ergebnis, das u. a. auf Basis der von den Meldebehörden erhaltenen Nachrichten ermittelt wurde, unplausibel. Daher ist die Genauigkeit der Ergebnisse der übergeordneten Verwaltungsbezirke eingeschränkt. Die Gründe hierfür liegen offenbar in der melderechtlichen Behandlung von Schutzsuchenden. Die Unstimmigkeiten konnten nicht abschließend aufgelöst werden.“

10.2.4 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 2017/2019 die aktuellste verfügbare Sterbetafel:

Lebens- Alter	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	2015/ 2017	2016/ 2018	2017/ 2019	
0 Jahre	♂	67,41	72,21	76,64	76,89	77,17	77,33	77,72	77,72	78,13	78,18	78,36	78,17	78,63
	♀	73,83	78,68	82,08	82,25	82,4	82,53	82,73	82,8	83,05	83,06	83,18	82,76	83,36
20 Jahre	♂	50,21	53,37	57,24	57,49	57,74	57,9	58,25	58,24	58,61	58,66	58,83	58,71	59,10
	♀	56,07	59,55	62,56	62,72	62,85	62,97	63,16	63,22	63,45	63,46	63,60	63,20	63,75
40 Jahre	♂	31,77	34,46	37,98	38,2	38,44	38,59	38,93	38,92	39,24	39,29	39,45	39,27	36,69
	♀	36,77	40,11	42,92	43,08	43,2	43,32	43,50	43,57	43,77	43,79	43,92	43,52	44,07
60 Jahre	♂	15,31	17,55	20,58	20,75	20,93	21,04	21,31	21,28	21,51	21,52	21,62	21,41	21,77
	♀	19,12	21,95	24,49	24,61	24,71	24,81	24,96	25,03	25,19	25,19	25,28	24,96	25,39
65 Jahre	♂	12,06	14,05	16,77	16,93	17,11	17,22	17,48	17,46	17,69	17,71	17,80	17,61	17,94
	♀	15,18	17,82	20,18	20,31	20,41	20,52	20,68	20,74	20,90	20,90	21,00	20,77	21,11
80 Jahre	♂	5,36	6,06	7,51	7,56	7,65	7,67	7,77	7,68	7,79	7,81	7,92	7,92	8,08
	♀	6,16	7,57	8,87	8,92	8,97	9,04	9,13	9,17	9,29	9,30	9,42	9,47	9,56
90 Jahre	♂	2,81	3,25	3,76	3,73	3,84	3,89	3,84	3,66	3,69	3,68	3,70	3,68	3,72
	♀	3,16	3,74	4,11	4,13	4,15	4,3	4,25	4,21	4,25	4,22	4,26	4,28	4,28

Quelle: Statistisches Bundesamt 2021

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. 87 Prozent der Gesamtfläche landwirtschaftlich bzw. forstwirtschaftlich genutzt. Mit einem Waldflächenanteil von rd. 30 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	65,02	1,64	10,47	58,57	690,41	359,61	10,88	4,83	1.201,42
Bad Driburg	7,36	0,08	2,36	6,07	49,10	49,41	0,64	0,29	115,30
Beverungen	6,09	0,32	0,98	4,90	48,24	35,26	1,68	0,62	98,09
Borgentreich	5,56	0,01	0,46	5,50	110,15	16,22	0,74	0,30	138,94
Brakel	7,28	0,09	1,05	7,61	95,67	60,99	0,86	0,38	173,92
Höxter	10,83	0,30	1,99	8,46	68,08	63,82	3,31	1,37	158,16
Marienmünster	3,03	0,21	0,40	3,20	44,89	12,07	0,37	0,20	64,36
Nieheim	3,49	0,12	0,54	3,89	52,02	18,58	0,62	0,44	79,71

Steinheim	6,25	0,04	0,49	4,44	45,97	17,65	0,57	0,28	75,69
Warburg	10,79	0,41	1,64	9,13	94,81	50,05	1,39	0,61	168,84
Willebadessen	4,33	0,06	0,56	5,38	81,47	35,56	0,70	0,35	128,41

Quelle: Kreis Höxter - Fachbereich Umwelt, Bauen und Geoinformationen - Abteilung Geobasisdaten;
Jahresstatistik 2020

10.3.3 Baufertigstellungen von Wohn- und Nichtwohngebäuden

Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden in den Städten, Baufertigstellungen im Jahr 2019

Stadt/Kreis	Wohn- und Nicht- wohngebäude		Wohnräume	Wohnfläche	Nutzfläche
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	100 m ²	100 m ²
Bad Driburg	40	42	247	58	24
Beverungen	7	4	28	6	7
Borgentreich	23	12	74	19	27
Brakel	30	13	68	16	63
Höxter	44	32	191	53	244
Marienmünster	14	10	52	11	14
Nieheim	25	13	81	25	21
Steinheim	34	27	156	40	30
Warburg	65	64	347	75	54
Willebadessen	17	10	61	16	24
Kreis Höxter	299	227	1.305	319	508

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Stand 31.12.2019

Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden im Kreis Höxter Baufertigstellungen in den Jahren 2000 bis Jahr 2019

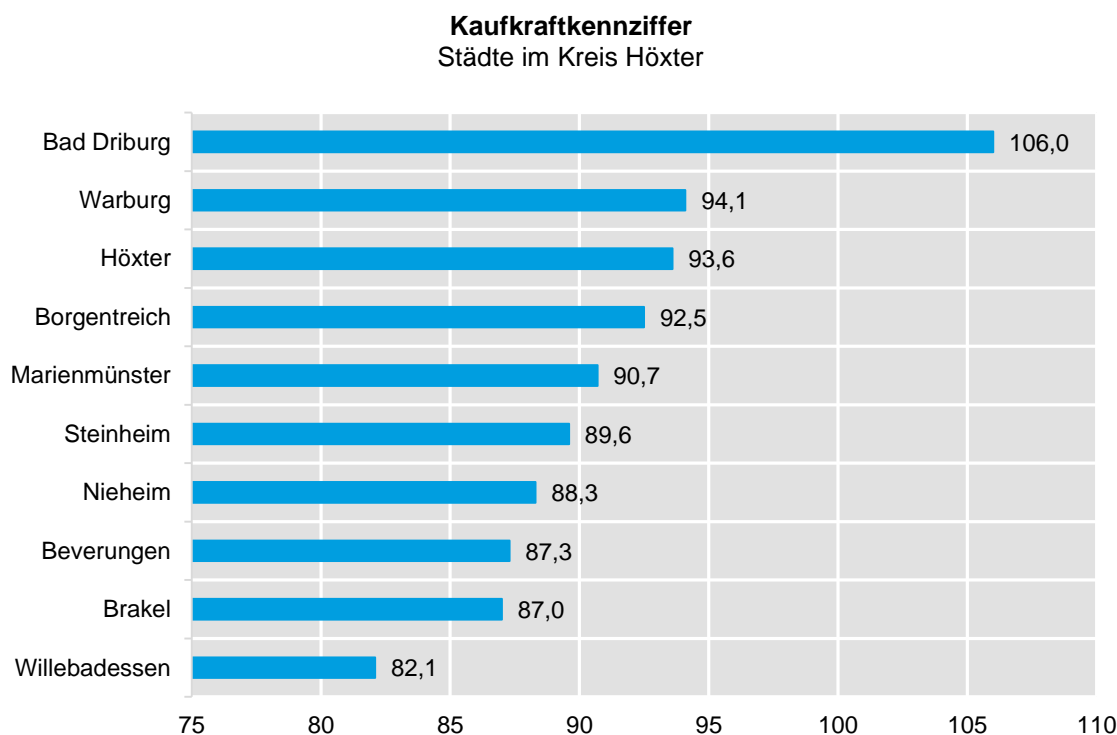
Baufertigstellung im Jahr	Wohn- und Nicht- Wohnungen		Räume
	wohngebäude Anzahl	Anzahl	in Wohnungen Anzahl
2019	299	227	1.305
2018	339	336	1.623
2017	323	226	1.250
2016	286	355	1.387
2015	288	231	1.251
2014	306	246	1.205
2013	272	195	1.059
2012	294	180	1.068
2011	271	243	1.123
2010	177	121	729
2009	230	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 31.12.2019

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. Die Kaufkraftkennziffer liegt in der Stadt Bad Driburg über dem Bundesdurchschnitt. Alle anderen Städte des Kreises Höxter weisen eine unterdurchschnittliche Pro-Kopf-Kaufkraft aus. Im Kreisvergleich sind die Bürger der Stadt Bad Driburg mit der höchsten (106,0) und die Bürger der Stadt Willebadessen (82,1) mit der niedrigsten Pro-Kopf-Kaufkraft ausgestattet.



Im Vergleich zu den Vorjahresdaten hat Bad Driburg einen Kaufkraftverlust erlitten. In den übrigen Gemeinden konnte eine leichte Kaufkraftsteigerung gemessen werden.

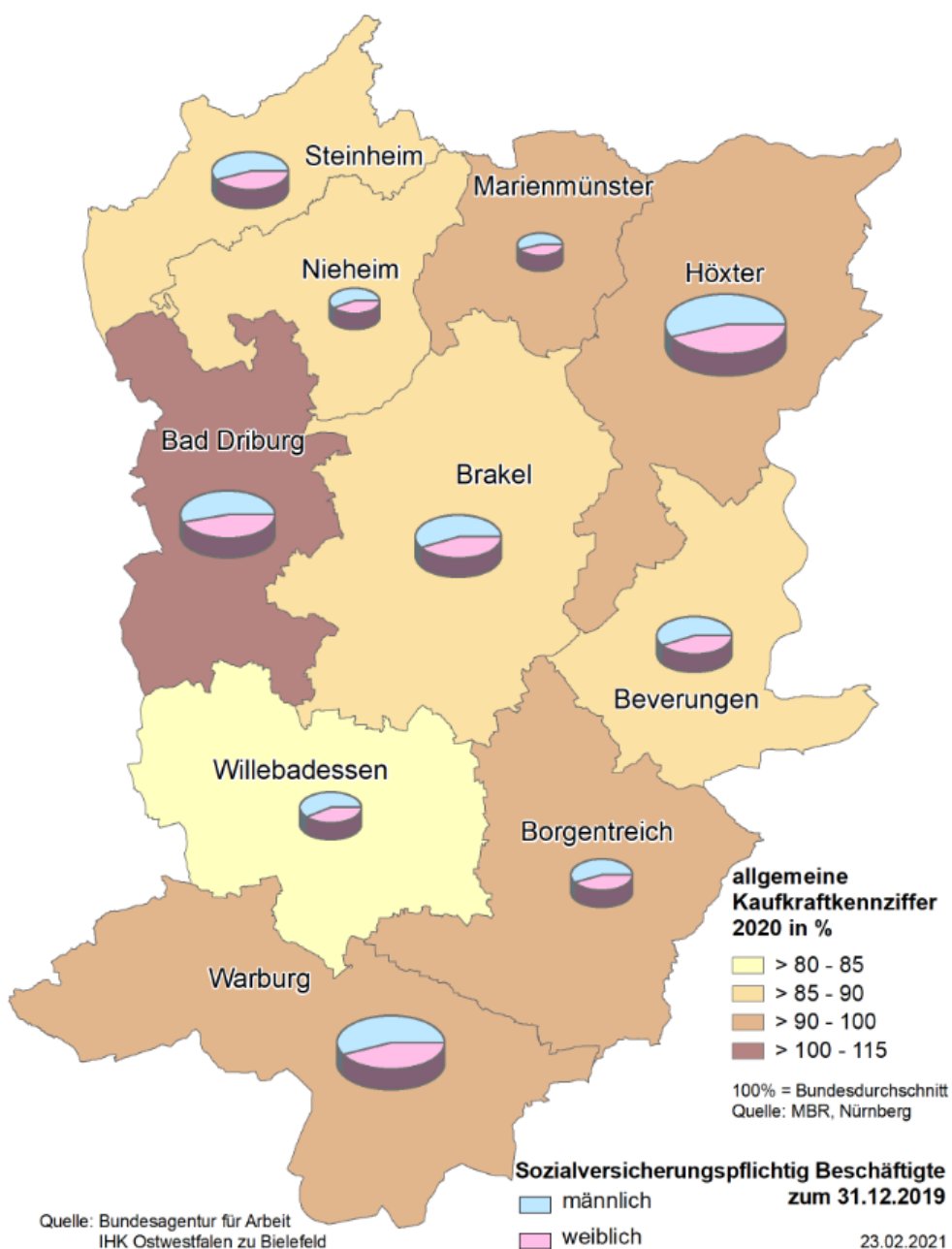
Kaufkraftkennziffer
Entwicklung seit 2013

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Bad Driburg	91,3	91,1	117,0	130,0	136,3	122,0	113,4	106,0
Beverungen	84,7	84,7	85,3	85,7	85,3	85,6	86,2	87,3
Borgentreich	90,2	90,0	90,7	91,0	90,3	89,6	90,9	92,5
Brakel	88,2	88,3	87,8	86,7	85,3	85,9	86,6	87,0
Höxter	89,7	89,8	93,2	92,3	91,2	91,6	92,4	93,6
Marienmünster	86,1	86,0	88,6	89,1	88,4	88,5	89,5	90,7
Nieheim	85,2	84,4	85,1	85,1	84,3	86,3	86,4	88,3
Steinheim	88,2	88,1	88,0	88,2	86,8	88,1	87,8	89,6
Warburg	94,9	94,2	94,6	93,1	91,7	92,6	92,8	94,1
Willebadessen	81,1	80,7	82,5	81,9	79,6	81,1	81,8	82,1

Quelle: IHK Ostwestfalen zu Bielefeld, Abgerufen 23.02.2021, Stand 2020

10.4.2 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte zum 31.12.2019

	insgesamt	Geschlecht	
		männlich	weiblich
Kreis Höxter	55.810	31.025	24.785
Bad Driburg	7.457	4.011	3.446
Beverungen	4.973	2.803	2.170
Borgentreich	3.561	1.990	1.571
Brakel	6.359	3.571	2.788
Höxter	11.359	6.261	5.098
Marienmünster	2.067	1.143	924
Nieheim	2.455	1.401	1.054
Steinheim	5.104	2.845	2.259
Warburg	9.348	5.186	4.162
Willebadessen	3.127	1.814	1.313



11 Kommunale Baulandangebote

11.1 Wohnbauland

Nach Mitteilung der kreisangehörigen Städte kann im Jahr 2021 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	Josef-Kremeyer-Ring	24	95,00
Alhausen	Schönekamp/ Wiebusch	15	35,00
Herste	Zum Spitzenberg	4	28,00
Kühlsen	Zum Fielefeld	1	12,00
Pömbesen	Wilhelm-Finkeldey-Straße	2	12,00
Reelsen	Milanweg/ Fischreiherweg	3	26,00

Beverungen

Stadt/ Stadtteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis Euro/m ²
Kernstadt	Selsberg	1	30,15
Kernstadt	Selsberg Erbbaugrundstücke	18	1,45 €/m ² pro Jahr (Erbbauzins)
Kernstadt	Bebauungsplangebiet Am Dreckwege	42	42,00
Drenke	Hellenbusch	4	12,80
Haarbrück	Bornegrund	9	11,50
Tietelsen	Am Grundberg	2	10,25
Tietelsen	Bruchhauser Weg	3	10,25
Würgassen	Max-Planck-Straße	2	17,90

Borgentreich

Stadt/ Stadtteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis Euro/m²
Kernstadt	Am Burgfeld	21	18,00
Borgholz	Kohlwiese	4	10,50
Bühne	Wemme	9	9,00
Großeneder	Strohbrede	2	10,00
Körbecke	Sommerbreite	3	7,50
Lütgeneder	Niederes Feld	3	7,50
Lütgeneder	Alte Molkerei	3	16,50
Manrode	Kalsbrede	2	7,50
Muddenhagen	Höpperberg	7	7,50
Natingen	Erdbeerbusch	7	7,50
Natzungen	Am Prozessionsweg	3	7,50
Rösebeck	Grasebicke	3	7,50
Rösebeck	Wuppenstücke-Ost	1	7,50

Brakel

Stadt/ Stadtteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis Euro/m²
Bellersen	Südhang	4	25,00
Bellersen	Ferienhausgebiet beim Wohnmobilhafen	2	15,00
Erkeln	Rhedertal	1	16,70
Frohnhausen	Borgentreicher Weg	5	10,00
Gehrden	Kattenfeld	1	12,78
Istrup	Dorfmitte	3	33,02
Schmechten	Fillerkuhle	1	12,50
Siddessen	Sonnenbrede	1	10,00

Höxter

Stadt/ Stadtteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis Euro/m²
Bödexen	Karl-Krug-Weg	10	20,45
Bruchhausen	Dahnefeldweg	2	23,00
Fürstenau	Steinbachtal	3	20,45
Godelheim	Am Maibach	2	27,00

Marienmünster

Stadt/ Stadtteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis Euro/m²
Bredenborn	Beb.-Plan Nr. 5	10	12,80
Bremerberg	Abrundungssatzung/ Ortsrandlage	1	12,50
Eilversen	Beb.-Plan Nr. 1	1	7,70
Hohehaus	Abrundungssatzung/ Ortsrandlage	1	8,00
Kollerbeck	Beb.-Plan Nr. 2	4	20,00
Kollerbeck	Beb.-Plan Nr. 3	11	12,00
Papenhöfen	Abrundungssatzung/ Ortsrandlage	2	12,50
Vörden	Beb.-Plan Nr. 9	6	14,00

Nieheim

Stadt/ Stadtteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis Euro/m²
Kernstadt	In den Langen Breiten	2	13,00
Kernstadt	Am Park	16	20,00
Entrup	Lahwiese	1	10,50
Holzhausen	Kohlhof	6	10,00
Holzhausen	Alte Siedlung	1	5,50
Merlsheim	Große Wiese	6	10,50
Oeynhaus	Mühlenfeld	11	12,50
Sommersell	Siedlung (inkl. Erw.)	9	9,00
Sommersell	Ehem. Schule	2	9,00

Steinheim

Stadt/ Stadtteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis Euro/m²
Bergheim	Fettpott	2	17,00
Rolfzen	Entruper Weg	5	16,00
Sandebeck	Gerskamp	1	21,00
Vinsebeck	Galgenbusch	3	17,00
Steinheim	Steinwärts Feld III	30	k.A.

Warburg

Stadt/ Stadtteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis Euro/m²
Warburg	Liebfrauentwete	4	16,36
Bonenburg	Südl. d. Hollberges	10	10,23
Bonenburg	An der Naure	2	10,23
Calenberg	Fillerkuhle	2	25,50
Calenberg	Am Wormelner Berg III	6	32,50
Germete	Am Westerberg	3	12,02
Herlinghausen	Oberes Holz	1	16,36
Herlinghausen	Clasenberg	ca. 5	noch nicht ermittelt
Menne	Auf'm Plan	ca. 6	noch nicht ermittelt
Nörde	Westweg	4	14,32
Ossendorf	Zum Twisteblick	12	noch nicht ermittelt
Rimbeck	Am Heidhügel	1	23,00
Scherfede	Nördl. d. Trift	1	21,50
Welda	Iberg II	4	44,00
Wormeln	Nordstr.	1	21,00
Wormeln	Zum Twisteblick	7	34,50

Willebadessen

Stadt/ Stadtteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis Euro/m²
Altenheerse	Auf der Worth	1	12,78
Borlinghausen	Böls Breite	2	12,00
Eissen	Auf den Siekhöfen	2	13,00
Eissen	Auf den Siekhöfen	2	13,00
Engar	Hahnenberg	14	10,00
Löwen	Lindenstraße	1	6,14
Peckelsheim	Bruchhöfe Nord, 3.BA	3	10,00
Willebadessen	Hurst III	11	k.A.

11.2 Gewerbe-/Industriebauland

Nach Mitteilung der kreisangehörigen Städte kann im Jahr 2021 voraussichtlich das nachfolgend aufgeführte kommunale Gewerbe-/Industriebauland bereitgestellt werden (Kaufpreise inklusive Erschließungsbeiträge und kommunaler Nebenkosten nach Angabe der Städte).

Stadt/ Stadtteil	Baugebiet	Fläche m²	voraussichtlicher Kaufpreis Euro/m²
Bad Driburg			
Bad Driburg	Brakeler Straße	1.800	40,00
Bad Driburg	Kochs Kämpe	4.700	33,00
Herste	Herstiestraße	8.000	16,00
Beverungen			
Beverungen	Zum Osterfeld	3.973	k.A.
Würgassen	Nördlich der Weserbrücke	6.772	7,90
Würgassen	Nördlich der Weserbrücke	8.929	7,90
Borgentreich			
Borgholz	Industrie und Gewerbegebiet Am Spiegelberg	63.234	13,20
Höxter			
Höxter	Gewerbegebiet Zur Lüre	23.800	28,65
Fürstenau	Gewerbegebiet Fürstenau	6.000	14,04
Stahle	Wirtschaftspark Höxter	14.100	19,50
Marienmünster			
Vörden	Beb.-Plan Nr.10	6.209	9,00
Nieheim			
Nieheim	Gewerbegebiete Nieheim	17.000	8,39

12 Kontakte und Adressen

12.1 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle, die beim Fachbereich Umwelt, Bauen und Geoinformationen - Abteilung Geoinformationsservice und Immobilienwerte - des Kreises Höxter, eingerichtet ist.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Höxter
Moltkestraße 12
37671 Höxter

Die Mitarbeiter der Geschäftsstelle erreichen Sie im Kreishaus II in der zweiten Etage.

Montag bis Freitag 07:30 Uhr bis 12:30 Uhr
Montag bis Donnerstag 13:30 Uhr bis 16:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Immobilienbewertung, Grundstücksmarktbericht, Bodenrichtwertauskunft, Kaufpreissammlung

Meinolf Busse	Zimmer D626	Tel.	05271/965-5301
		Fax	05271/965-85399
		E-Mail	m.busse@kreis-hoexter.de
Benjamin Köhl	Zimmer D623	Tel.	05271/965-5305
		Fax	05271/965-85399
		E-Mail	b.koehl@kreis-hoexter.de
Ulrike Mutter	Zimmer D623	Tel.	05271/965-5304
		Fax	05271/965-85399
		E-Mail	u.mutter@kreis-hoexter.de
Andreas Rüther	Zimmer D628	Tel.	05271/965-5302
		Fax	05271/965-85399
		E-Mail	a.ruether@kreis-hoexter.de
Dietmar Voigt	Zimmer D628	Tel.	05271/965-5306
		Fax	05271/965-85399
		E-Mail	d.voigt@kreis-hoexter.de

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 17 Mitgliedern:

Vorsitzender:

Johannes Leßmann

Stellvertretende Vorsitzende

Sebastian Altenhenne

Meinolf Busse

Stellvertretender Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter

Hubertus Scheid

Ehrenamtliche Gutachter

Florian Hackelberg

Norbert Hofnagel

Christoph Klennert

Stefanus Remmert

Gert Schäfers

Wolfgang Schäfers

Bernward Schlüter

Sabine Schwirschke

Petra Spilker Husemann

Ehrenamtliche und stellvertretende ehrenamtliche Gutachter für die Aufgaben nach § 5 Abs. 4 GrundwertVO 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

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Regionaldirektion Northeim

Geschäftsstelle für den Bereich des **Landkreises Holzminden**

Böntalstraße 44

37603 Holzminden

Telefon: 05531/1299-41

Telefax: 05531/1299-60

E-Mail: gag-nom@lgl.niedersachsen.de

Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der

Landkreise Kassel und Waldeck-Frankenberg

- Geschäftsstelle -

Amt für Bodenmanagement Korbach

Manteuffel-Anlage 4

34369 Hofgeismar

Telefon: 05631/978 -4300

Telefax: 0611/327 605 526

E-Mail: gs-gaa-afb-kb@hvbg.hessen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte

im **Kreis Lippe** und in der **Stadt Detmold**

Felix-Fechenbach-Straße 5

32756 Detmold

Telefon: 05231/62 7590

Telefax: 05231/62 7740

E-Mail: ga@kreis-lippe.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte

im **Kreis Paderborn**

Aldegrevestraße 10 – 14

33102 Paderborn

Telefon: 05251/308 6209

Telefax: 05251/308 896209

E-Mail: gutachterausschuss@kreis-paderborn.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
 in der **Stadt Paderborn**
 Am Hoppenhof 33
 33104 Paderborn
 Telefon: 05251/88 16284
 Telefax: 05251/88 2062
 E-Mail: gutachterausschuss@paderborn.de

12.4 Internet

Im Internet finden Sie unter

www.boris.nrw.de/borisplus/?lang=de

www.gars.nrw/hoexter

weitere Informationen zum Immobilienmarkt.

13 Auszug aus der Kostenordnung

**für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung
 in Nordrhein-Westfalen (Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung –
 VermWertKostO NRW)**

Kostentarif (VermWertKostT)

Nr.	Leistung	Gebühr
5	Amtliche Grundstückswertermittlung	
5.1	Gutachten Die Gebühren für Gutachten gemäß der Gutachterausschussverordnung NRW vom 23. März 2004 (GV. NRW. S. 146) in der jeweils geltenden Fassung sind aus der Summe der Gebührenanteile nach den Tarifstellen 5.1.1 und 5.1.2 abzurechnen. Diese Gebührenregelungen gelten nicht für Gutachten, die nach dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718, 776) in der jeweils geltenden Fassung vergütet werden.	
5.1.1	Der Grundaufwand ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert des begutachteten Objekts, bei Miet- und Pachtwerten vom zwölfwachen des jährlichen Miet- oder Pachtwertes zu bestimmen:	
	a) Wert bis einschließlich 1 Million Euro	0,2 Prozent vom Wert zuzüglich 1 250 Euro
	b) Wert über 1 Million Euro bis einschließlich 10 Millionen Euro	0,1 Prozent vom Wert zuzüglich 2 250 Euro,
	c) Wert über 10 Millionen bis einschließlich 100 Millionen Euro	0,05 Prozent vom Wert zuzüglich 7 250 Euro
	d) Wert über 100 Millionen Euro	0,01 Prozent vom Wert zuzüglich 47 250 Euro
5.1.2	Mehr- oder Minderaufwand ist gemäß den Nummern 5.1.2.1 und 5.1.2.2 zu berücksichtigen.	
5.1.2.1	Führen	
	a) gesondert erstellte Unterlagen oder umfangreiche Aufmaße beziehungsweise Recherchen,	

- b) besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (zum Beispiel Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht, Nießbrauch, Wohnungsrecht),
- c) aufwändig zu ermittelnde und wertmäßig zu berücksichtigende Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten,
- d) weitere Wertermittlungsstichtage oder
- e) sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften
- zu einem erhöhten Aufwand, ist für den Mehraufwand die insgesamt benötigte Zeit zu ermitteln und im Kostenbescheid zu erläutern. Die dementsprechende Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 ist als Gebührensatz zu berücksichtigen; dieser darf jedoch maximal 4 000 Euro betragen.
- 5.1.2.2 Soweit Leistungen in mehreren Gutachten genutzt werden, ist der dadurch entstandene Minderaufwand anhand der Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 zu bemessen. Diese Bemessung ist im Kostenbescheid zu erläutern. Wird auf Leistungen eines bereits abgeschlossenen Gutachtens zurückgegriffen, ist der Minderaufwand nur für das aktuelle Gutachten als Ermäßigung anzurechnen. Werden die Leistungen gleichzeitig für mehrere Gutachten erbracht, ist der Minderaufwand auf alle Gutachten zu gleichen Teilen als Ermäßigung anzurechnen. Der Minderaufwand darf jedoch je Gutachten maximal 50 Prozent der jeweiligen Gebühr nach Nummer 5.1.1 betragen.
- 5.1.3 Für Obergutachten des Oberen Gutachterausschusses 150 Prozent der Gebühren nach den Nummern 5.1.1 und 5.1.2
- 5.1.4 Mehrausfertigungen des Gutachtens oder Obergutachtens, gegebenenfalls einschließlich einer amtlichen Beglaubigung:
- a) eine Mehrausfertigung für den Eigentümer des begutachteten Objektes keine
- b) bis zu drei beantragte Mehrausfertigungen keine
- c) jede weitere beantragte Mehrausfertigung 30 Euro
- 5.2 Besondere Bodenrichtwerte**
- Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte gemäß § 196 Absatz 1 Satz 6 und 7 des Baugesetzbuchs
- a) in der Sitzung des Gutachterausschusses zur jährlichen Festlegung der Bodenrichtwerte keine
- b) durch separate Antragsbearbeitung außerhalb dieser Sitzung Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7
- 5.3 Dokumente und Daten**
- 5.3.1 Bereitstellung über automatisierte Abrufverfahren keine
- 5.3.2 Bereitstellung durch Personal
- 5.3.2.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung, je Antrag für
- a) bis zu 50 nicht anonymisierte Kauffälle 140 Euro
jeden weiteren nicht anonymisierten Kauffall 10 Euro
- b) anonymisierte Kauffälle Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7.
- c) anonymisierte und nicht anonymisierte Kauffälle für Testzwecke oder wenn sie ausschließlich der Wissenschaft oder der Ausbildung dienen keine

5.3.2.2 Sonstige Dokumente und Daten

Zeitgebühr gemäß § 2
Absatz 7**§ 2 der Kostenordnung (VermWertKostO NRW)**

(7) Soweit eine Zeitgebühr anzuwenden ist, sind 23 Euro je angefangener Arbeitsviertelstunde zu erheben. Dabei ist von dem durchschnittlichen Zeitverbrauch des eingesetzten Personals auszugehen, der unter regelmäßigen Verhältnissen von einer entsprechend ausgebildeten Fachkraft für die beantragte Leistung benötigt wird. Die Zeitgebühr ist anzuwenden

1. für gebührenpflichtige Amtshandlungen (einschließlich Mehrausfertigungen), für die keine Tarifstelle vorliegt,
2. soweit eine Gebührenregelung dies erfordert und
3. für Auskünfte gemäß § 7 Absatz 1 Nummer 1 des Gebührengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. August 1999 (GV. NRW. S. 524) in der jeweils geltenden Fassung, soweit sie mehr als eine halbe Arbeitsstunde benötigen.

Bei der Zeitgebühr nach Satz 3 Nummer 1 sind Auslagen abweichend von Absatz 1 abzurechnen und zudem kann die Gebühr auf der Grundlage des nach Erfahrungssätzen geschätzten Zeitaufwandes in einer Vereinbarung mit dem Kostenschuldner pauschal festgesetzt werden, wenn die Zeitgebühr 3 000 Euro übersteigen würde.

(8) Für eine abgebrochene Amtshandlung gemäß § 15 Absatz 2 des Gebührengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen sind der bereits geleistete Aufwand auf der Basis der Zeitgebühr gemäß Absatz 7 sowie abweichend von Absatz 1 die Auslagen abzurechnen. Die Summe darf jedoch maximal drei Viertel der vorgesehenen Gebühr betragen, sie kann auch weniger als ein Viertel der vorgesehenen Gebühr betragen. Wird eine abgebrochene Amtshandlung erneut beantragt und können bereits erbrachte Leistungen verwendet werden, so ist dies bei der Gebührenfestsetzung angemessen und im Kostenbescheid begründet zu berücksichtigen.

Hinweise

Soweit eine Zeitgebühr anzuwenden ist, sind 23 Euro je angefangener Arbeitsviertelstunde zu erheben. In der Regel beträgt die Gebühr für Bodenrichtwertauskünfte sowie die Bereitstellung des Grundstücksmarktberichtes unter Anwendung der in Ziffer 5.3.2.2 aufgeführten Zeitgebühr 46 Euro.

Auf die Gebühr für Gutachten wird die gesetzliche Umsatzsteuer in Höhe von derzeit 19 % erhoben.

Antragsformulare stehen im Internet unter GARS NRW zur Verfügung.

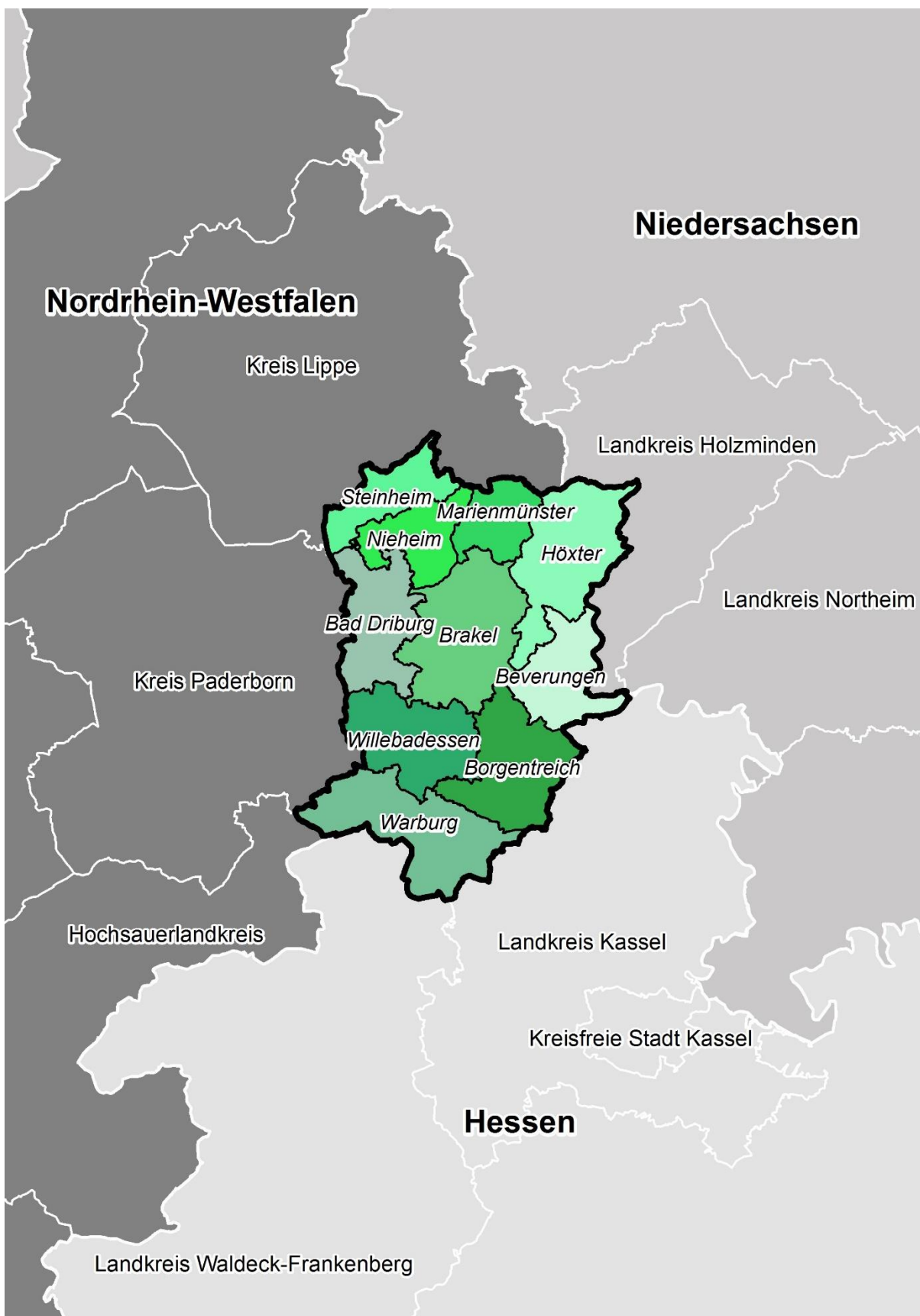
Antrag auf:

Erstellung eines
Verkehrswertgutachtens

<https://www.gars.nrw/hoexter/produkte-hx/verkehrswertgutachten-hx>

Auskunft aus der
Kaufpreissammlung

<https://www.gars.nrw/hoexter/produkte-hx/kaufpreissammlung-hx>



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Höxter

www.boris.nrw.de

