Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Höxter



Grundstücksmarktbericht 2023
für den Kreis Höxter

www.boris.nrw.de

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 50 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: Richerhaus in Nieheim (© Stadt Nieheim)
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 2023

Berichtszeitraum 01.01.2022 – 31.12.2022

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
3.2.1 Baureifes Land 16
3.2.2 Werdendes Bauland 17
3.2.3 Flächen der Land- und Forstwirtschaft 18
3.3 Bebaute Grundstücke 19
3.4 Wohnungs- und Teileigentum 20
3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke 21

4 Unbebaute Grundstücke 22

4.1 Individueller Wohnungsbau 24
4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke 27
4.3 Gewerbliche Bauflächen 28
4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen 30
4.4.1 Landwirtschaftlich genutzte Flächen 30
4.4.2 Forstwirtschaftlich genutzte Flächen 35
4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland 36
4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke 37
4.6.1 Künftige Verkehrsflächen aus landwirtschaftlichen Nutzflächen 37
4.6.2 Besondere land- und forstwirtschaftliche Flächen 37
4.6.3 Gartenland 38
4.6.4 Unselbständige Teilflächen 38
4.7 Bodenrichtwerte 40
4.7.1 Definition und allgemeine Erläuterungen 40
4.7.2 Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte 42
4.7.3 Resthofstellen, Bauernhäuser 42
4.7.4 Gewerbeland im Innenbereich 42
4.7.5 Großflächiger Einzelhandel 43
4.7.6 Gewerbeland direkt an einer Ein- bzw. Ausfallstraße 43
4.7.7 Sonderflächen 43
4.7.8 Gartenland und sonstige nicht bebaubare Flächen im Innenbereich 43
4.7.9 Wohnbauflächen im Außenbereich 43
4.7.10 Gewerbliche sowie land- und forstwirtschaftlich genutzte Bauflächen im Außenbereich 44
4.7.11 Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke 44
4.7.12 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke 44
4.7.13 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW 44
4.7.14 Gutachterausschuss-Redaktions-System (GARS.NRW) 45
4.7.15 Gebietstypische Bodenrichtwerte 46
4.7.16 Bodenrichtwerte für baureifes Bauland zum Stichtag 01.01.2023 46
4.7.17 Bodenrichtwerte für Acker-, Grünland und Waldboden zum Stichtag 01.01.2023 51
4.7.18 Umrechnungskoeffizienten 56
4.7.19 Geschossflächenzahl (GFZ) und Grundflächenzahl (GRZ) 56
4.7.20 Grundstücksgröße 56

4.7.21 Grundstückstiefe 56
4.7.22 Erschließungsqualität 57
4.7.23 Umrechnungsfaktoren für Ackerland 58
4.7.24 Indexreihen für Wohnbauland 59

5 Bebaute Grundstücke 62
5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser 64
5.1.1 Durchschnittspreise 65
5.1.2 Indexreihe 71
5.1.3 Sachwertfaktoren zum Stichtag 01.01.2023 72
5.1.4 Liegenschaftszinssätze zum Stichtag 01.01.2023 75
5.1.5 Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser 77
5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude 78
5.2.1 Durchschnittspreise 79
5.2.2 Liegenschaftszinssätze zum Stichtag 01.01.2023 80
5.3 Gemischt genutzte Gebäude 81
5.3.1 Durchschnittspreise 81
5.3.2 Liegenschaftszinssatz zum Stichtag 01.01.2023 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 zum Stichtag 01.01.2023 84
5.7 Sonstige bebaute Grundstücke 85
5.8 Garagen, Tiefgaragenstellplätze, Stellplätze 85

6 Wohnungs- und Teileigentum 85
6.1 Wohnungseigentum 86
6.1.1 Durchschnittspreise 88
6.1.2 Liegenschaftszinssatz zum Stichtag 01.01.2023 90
6.1.3 Rohertragsfaktoren zum Stichtag 01.01.2023 90
6.1.4 Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen 91
6.2 Teileigentum 92

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke 92
7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte 93
7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte 93
7.3 Erbbaurechtsgrundstücke 94

8 Modellbeschreibungen 94
8.1 Sachwertdaten 94
8.1.1 Sachwertmodell 94
8.1.2 Definitionen und Hinweise zum Sachwertmodell 96
8.1.3 Normalherstellungskosten 99
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 114
8.1.10 Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste Bauteile 115
8.1.11 Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) 115
8.1.12 Alterswertminderung 116
8.2 Ertragswertdaten 117
8.2.1 Ertragswertmodell 117
8.2.2 Definitionen und Hinweise zum Ertragswertmodell 118
8.2.3 Liegenschaftszinssätze, Hinweise und Zusammenfassung 120
8.2.4 Rohertrag 121
8.2.5 Bewirtschaftungskosten 122
9 Mieten 124
9.1 Mietwertübersicht für freifinanzierte Wohnungen Stand 01.01.2023 124
9.2 Mietansätze für Gewerbeimmobilien 130
10 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt 131
10.1 Räumliche Einordnung / Eckdaten / Geschichte 131
10.2 Bevölkerung 132
10.2.1 Bevölkerungsdichte 132
10.2.2 Einwohner in den Kernstädten und Ortschaften der 10 kreisangehörigen Städte 133
10.2.3 Bevölkerungsentwicklung seit 1975 137
10.2.4 Lebenserwartung 138
10.3 Strukturdaten Bauen und Wohnen 139
10.3.1 Flächennutzung 139
10.3.2 Bestand an Wohngebäuden 140
10.3.3 Baufertigstellungen von Wohn- und Nichtwohngebäuden 141
10.4 Wirtschaftsdaten 142
10.4.1 Kaufkraft 142
10.4.2 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte zum 30.06.2022 144
11 Kommunale Baulandangebote 145
11.1 Wohnbauland 145
11.2 Gewerbe-/Industriebauland 149
12 Kontakte und Adressen 150
12.1 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 150
12.2 Mitglieder des Gutachterausschusses 151
12.3 Anschriften der benachbarten Gutachterausschüsse 152
12.4 Internet 153
13 Auszug aus der Kostenordnung 153

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:

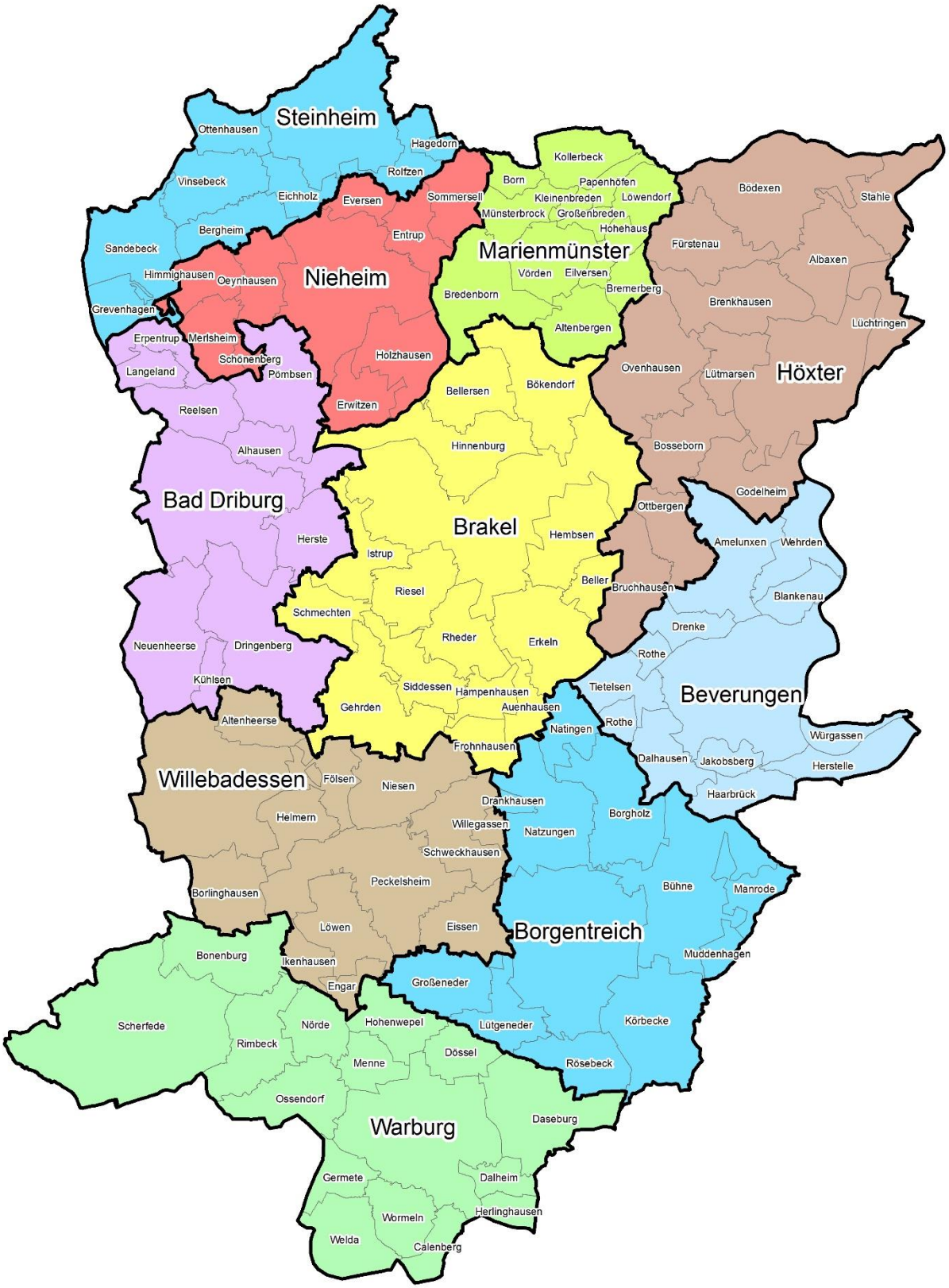
- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichts NRW
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt BORIS.NRW
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten

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.

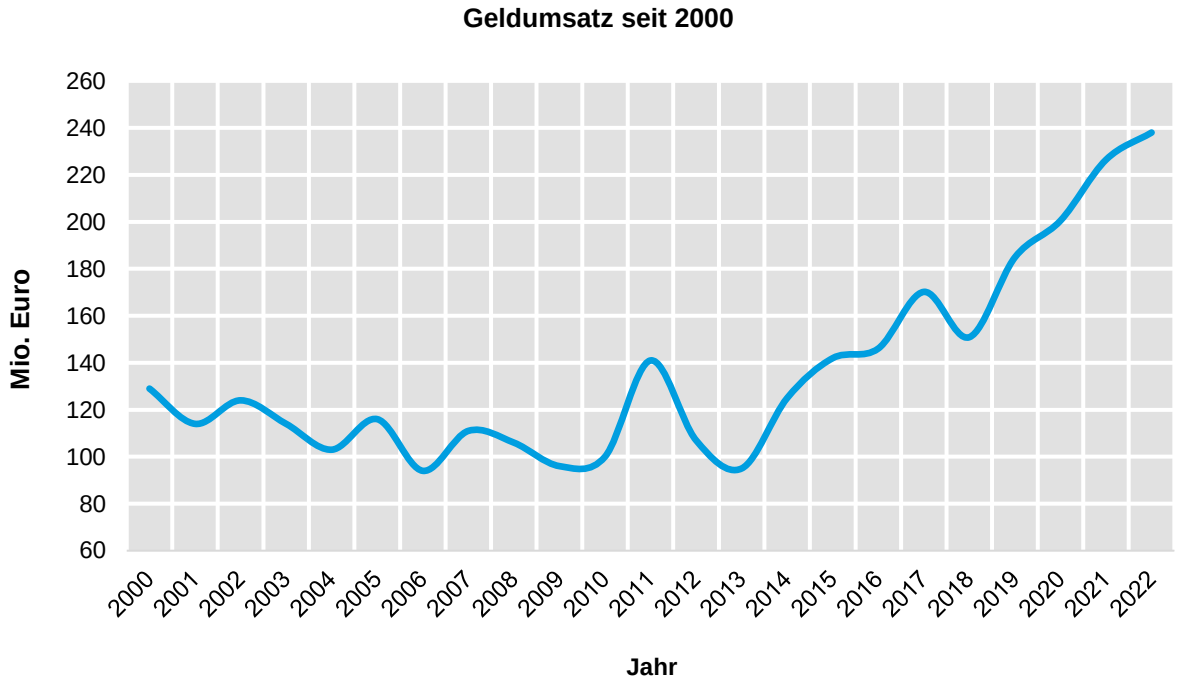
Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Höxter

Kreisgebiet mit den zugehörigen Städten und Gemarkungen



2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Im Jahr 2022 wurden im Kreis Höxter 1.954 Kauffälle über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum mit einem Geldumsatz von 238 Millionen Euro und einem Flächenumsatz von 523 Hektar registriert. Die Anzahl der Kauffälle ist gegenüber dem Vorjahr (2.073) um 6 Prozent gesunken. Der Geldumsatz (Vorjahr 226 Millionen Euro) ist um 5 Prozent und der Flächenumsatz (Vorjahr 470 Hektar) ist um 11 Prozent gestiegen. In den letzten 20 Jahren lag der Geldumsatz auf dem Immobilienmarkt im Kreis Höxter noch nie so hoch wie 2022.



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

497 gebrauchte **Ein- und Zweifamilienhäuser** wurden gekauft. Im Vorjahr 2021 wurden 75 Ein- und Zweifamilienhäuser mehr verkauft als im Berichtsjahr 2022. Im Mittel der Jahre 2010 bis 2022 wurden im Kreis Höxter jährlich 476 Ein- und Zweifamilienhäuser gekauft. Im Jahr 2022 lag die Anzahl der Kauffälle 4 Prozent über diesem langjährigen Mittelwert. Gegenüber dem Vorjahr ist die Fallzahl leicht um 13 % gesunken.

Der Geldumsatz hat im Jahr 2022 mit 91,60 Mio. Euro bei den gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern den bisherigen Höchststand aus dem Jahr 2021 (89,24 Mio. Euro) um rd. 3 Prozent übertroffen und somit trotz der rückläufigen Anzahl der Transaktionen für Ein- und Zweifamilienhäuser einen Rekordumsatz erzielt.

Die Preise für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser sind im gesamten Kreisgebiet gestiegen. Im Mittel musste im Jahr 2022 für ein gebrauchtes Ein- und Zweifamilienhaus rd. 18 Prozent mehr bezahlt werden als im Vorjahr.

Trotz Preissteigerung können im landesweiten Vergleich gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreis Höxter weiterhin günstig erworben werden. Im Jahr 2022 lagen 27 Prozent aller gekauften Ein- und Zweifamilienhäuser in der Preiskategorie bis 100.000 Euro, 34 Prozent in der Preiskategorie über 100.000 Euro bis 200.000 Euro, 27 Prozent in der Preiskategorie über 200.000 Euro bis 300.000 Euro, 9 Prozent in der Preiskategorie über 300.000 Euro bis 400.000 Euro und nur 3 Prozent in der Preiskategorie über 400.000 Euro.

Im Mittel hatten die gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäuser eine Wohnfläche von 156 m², standen auf einem 694 m² großen Grundstück, hatten einen Ausstattungsstandard, der der Baujahreskategorie Mitte der 1970er Jahre entspricht und kosteten 184.000 Euro.

Im Kreisgebiet lagen die mittleren Kaufpreise für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser in den Kernstädten bei 222.000 Euro und somit 39 Prozent über den mittleren Preisen in den Dörfern (160.000 Euro). Das Preisniveau fällt in den dörflichen Lagen insbesondere bei älteren Häusern mit unterdurchschnittlichem Ausstattungsstandard stark ab.

Von den im Jahr 2022 gekauften 497 Ein- und Zweifamilienhäusern stehen 195 in einer Kernstadt und 302 in einem Dorf.

205 **Eigentumswohnungen** wurden gekauft. Der Geldumsatz betrug 25,24 Mio. Euro und der Wohnflächenumsatz 16.058 m². Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl um 38 Prozent, der Wohnflächenumsatz ebenfalls um 38 Prozent und der Geldumsatz um 64 Prozent gestiegen.

Im Mittel wurde 2022 für eine gebrauchte Eigentumswohnung 1.230 Euro/m² Wohnfläche (Vorjahr 1.050 Euro/m²) und für eine neu erstellte Eigentumswohnung 2.970 Euro/m² Wohnfläche (Vorjahr 2.910 Euro/m²) bezahlt.

Je nach Lage und Ausstattungsstandard streuen die Preise stark. In den einfachen Lagen wurden bei unterdurchschnittlichem Ausstattungsstandard für Altbauwohnungen Preise um 500 Euro/m² Wohnfläche registriert. In den besten Lagen wurden bei gutem Ausstattungsstandard für Neubauwohnungen bis zu 3.500 Euro/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 2 Prozent gestiegen. Die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) sind um 16 Prozent gestiegen.

51 gebrauchte **Mehrfamilienhäuser** wurden für insgesamt 15,32 Mio. Euro gekauft. Gegenüber dem Vorjahr (77 Kauffälle und 18,65 Mio. Euro Geldumsatz) gab es bei der Anzahl der Kauffälle einen deutlichen und beim Geldumsatz einen geringen Rückgang.

46 gebrauchte **gemischt genutzte Gebäude** wurden für insgesamt 12,18 Mio. Euro gekauft. Es handelt sich hierbei um Wohn- und Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Anteil über 20 % vom Mietertrag. Gegenüber dem Vorjahr (60 Kauffälle bei einem Gesamtumsatz von 14,23 Mio. Euro) ist die Fallzahl um 23 Prozent und der Geldumsatz um 14 Prozent gesunken.

4 gebrauchte **Büro- und Verwaltungsgebäude** wurden für insgesamt 0,65 Mio. Euro gekauft (Vorjahr 3 Kauffälle und 1,58 Mio. Euro Geldumsatz).

4 gebrauchte **Handelsgebäude** wurden für insgesamt 2,70 Mio. Euro gekauft (Vorjahr 3 Kauffälle und 1,38 Mio. Euro Geldumsatz). Handelsgebäude sind vielfältig und umfassen Lebensmittelmärkte, Verkaufsgeschäfte, Baumärkte, Autohäuser usw.

14 gebrauchte **Gewerbe- und Industrieobjekte** wurden für insgesamt 6,57 Mio. Euro gekauft. Gegenüber dem Vorjahr (10 Objekte und 1,64 Mio. Euro Geldumsatz) sind die Umsatzzahlen gestiegen.

196 **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 (324) sind die Kaufzahlen deutlich um 40 Prozent gesunken.

Die Städte im Kreis sind bestrebt, genügend Bauland für Bauwillige bereitzuhalten. Die Anzahl der kommunalen Wohnbaulandverkäufe ist deutlich gesunken und betrug im Jahr 2022 = 110. Im Jahr 2021 lag die Anzahl bei 213 und im Mittel der letzten 10 Jahre bei 92.

Bezogen auf das gesamte Kreisgebiet wurden im Jahr 2022 von den insgesamt 196 registrierten Wohnbaulandkäufen 37 Prozent in den Kernstädten und 63 Prozent in den Ortschaften getätigt. Der mittlere beitragsfreie Bodenpreis betrug in den Kernstädten 87 Euro/m² und in den Ortschaften 41 Euro/m².

Die Bodenrichtwerte mussten auf Grundlage der Preisentwicklung in den einfacheren bzw. ländlich strukturierten Ortschaften im Mittel um 6 Prozent und teilweise um bis zu 12 Prozent angehoben werden. In den höherpreisigen Kernstädten wurden die Bodenrichtwerte im Mittel um 2,5 Prozent und teilweise bis 5 Prozent angehoben. In Gebieten des mittleren Preisniveaus wurden die Bodenrichtwerte leicht bzw. um bis zu 7 Prozent gesenkt. Der höchste Richtwert für beitragsfreies Wohnbauland liegt mit 195 Euro/m² in der Kernstadt Bad Driburg. In den weniger gefragten Ortschaften liegen die Bodenrichtwerte teilweise bei 20 Euro/m².

134 Hektar **Ackerland** und 64 Hektar **Grünland** wurden gekauft. Der Geldumsatz betrug beim Ackerland 5,03 Mio. Euro und beim Grünland 1,32 Mio. Euro.

Auf Grundlage der registrierten Kauffälle hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Höxter die Ackerlandrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023 neu beschlossen. Von den über das gesamte Kreisgebiet verteilten 126 Ackerlandrichtwerten mussten 87 angehoben werden. Die Preissteigerungen lagen zwischen 0,10 Euro/m² und 0,80 Euro/m². 3 Ackerlandrichtwerte blieben unverändert. 36 Ackerlandrichtwerte wurden um 0,10 Euro/m² bis 0,90 Euro/m² gesenkt. Insgesamt ergab sich beim Ackerland ein mittlerer Preisanstieg von 6 Prozent. Im Kreisgebiet beträgt der niedrigste Ackerlandrichtwert 2,30 Euro/m² und der höchste 4,90 Euro/m².

96 Grünlandrichtwerte mussten angehoben werden. Die Preissteigerungen lagen zwischen 0,10 Euro/m² und 0,70 Euro/m². 3 Grünlandrichtwerte blieben unverändert. 27 Grünlandrichtwerte wurden um 0,10 Euro/m² bis 0,20 Euro/m² gesenkt. Insgesamt ergab sich beim Grünland ein mittlerer Preisanstieg von 8 Prozent. Im Kreisgebiet beträgt jetzt der niedrigste Grünlandrichtwert 1,30 Euro/m² und der höchste 2,90 Euro/m².

101 Hektar **Wald** wurden gekauft (Vorjahr 3 Hektar). Inklusive Aufwuchs betrug der mittlere Kaufpreis 1,21 Euro/m² (Vorjahr 1,09 Euro/m²).

Langfristige Marktbeobachtungen ergaben einen mittleren Waldbodenpreis von 0,60 Euro/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 1.017 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 *"örtlichen 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 eines Ein- bzw. Zweifamilienhauses oder einer Eigentumswohnung mit Hilfe der vom Gutachterausschuss ermittelten und beschlossenen Immobilienrichtwerte (IRW) zu ermitteln. Im Internet bietet der Gutachterausschuss unter der Adresse www.boris.nrw.de die Wertschätzung interaktiv in Form eines „Immobilien-Preis-Kalkulators" an.
- 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 2022 insgesamt 1.954 Verträge zu Immobilientransaktionen zugeleitet worden. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl um 6 Prozent gefallen. Der Geldumsatz lag mit rund 238 Mio. Euro 5 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
2021	2.073	226	470
2022	**1.954**	**238**	**520**

Der Geldumsatz lag in diesem Jahrtausend noch nie so hoch wie im Jahr 2022. Im Durchschnitt der Jahre 2000 bis 2022 betrug die Anzahl der Verträge 1.788, der Geldumsatz 156 Mio. Euro und der Flächenumsatz 601 Hektar.

Von den insgesamt 1.954 registrierten Erwerbsvorgängen des Jahres 2022 entfielen 19 Prozent (374) auf die Stadt Höxter, 14 Prozent (283) auf die Stadt Warburg und 14 Prozent (276) auf die Stadt Bad Driburg.

Beim Geldumsatz zeigt sich eine identische Rangfolge. Von den 237,92 Mio. Euro des Jahres 2022 entfielen 18 Prozent (41,86 Mio. Euro) auf die Stadt Höxter, 17 Prozent (40,87 Mio. Euro) auf die Stadt Warburg und 17 Prozent (39,65 Mio. Euro) auf die Stadt Bad Driburg.

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 Umsatzahlen zu den Vorjahren.

Umsätze der Jahre 2020, 2021 und 2022 in den Städten

Stadt	Anzahl			Geldumsatz in Mio. Euro			Flächenumsatz in Hektar		
	Jahr			Jahr			Jahr		
	2020	**2021**	**2022**	**2020**	**2021**	**2022**	**2020**	**2021**	**2022**
Bad Driburg	285	263	276	38,88	43,01	39,65	159,82	43,00	54,77
Beverungen	179	287	217	11,89	27,79	19,78	69,44	37,60	33,70
Borgentreich	166	195	113	9,91	16,82	8,92	65,18	38,79	40,57
Brakel	222	190	215	20,31	22,73	28,34	56,04	51,17	56,18
Höxter	366	388	374	44,00	41,61	41,86	73,38	93,60	63,25
Marienmünster	81	71	69	5,99	4,93	5,45	27,91	24,33	37,29
Nieheim	122	103	111	6,67	5,78	12,72	33,00	23,28	31,20
Steinheim	137	151	173	13,86	15,38	23,60	20,35	37,48	32,30
Warburg	252	291	283	37,66	37,64	40,87	69,40	71,42	57,46
Willebadessen	127	134	123	11,34	10,75	16,74	40,63	49,52	112,84
Kreisgebiet	**1.937**	**2.073**	**1.954**	**200,50**	**226,44**	**237,92**	**615,14**	**470,19**	**519,56**

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

Von den 1.954 Erwerbsvorgängen des Jahres 2022 entfielen 11 auf Zuschläge bei **Zwangsversteigerungen:**

8 bebaute Grundstücke
2 Flächen der Land- und Forstwirtschaft
1 unbebautes baureifes Land

Gegenüber dem Vorjahr sind die Fallzahlen in etwa konstant (Vorjahr = 15, davon 12 bebaute Grundstücke, 1 Fläche der Land- und Forstwirtschaft und 2 Eigentumswohnungen).

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	2021	15
2010	62	2016	45	2022	11

Häufig ist in den Kaufverträgen vermerkt, dass der Verkauf durch einen **Makler** vermittelt worden ist. Im Jahr 2022 wurden so 263 Maklerbeteiligungen erfasst (Vorjahr 327).

Obwohl es sich hierbei um keine abschließende Erfassung handelt, ist zu erkennen, dass insbesondere beim Verkauf eines Ein- bzw. Zweifamilienhauses (203) sowie beim Verkauf einer Eigentumswohnung (50) professionelle Verkaufshilfe hinzugezogen wird.

3.2 Unbebaute Grundstücke

3.2.1 Baureifes Land

Im Jahr 2022 wurden im Kreis Höxter 332 Erwerbsvorgänge an unbebauten baureifen Grundstücken registriert. Der Geldumsatz betrug 12,70 Mio. Euro und der Flächenumsatz 45,78 Hektar.

Diese Umsatzzahlen beinhalten auch die für eine weitere Auswertung ungeeigneten Kauffälle sowie Arrondierungsflächen, die die Ausnutzbarkeit eines angrenzenden Grundstücks verbessern. Es wird zudem nicht nach der Nutzungsart einer künftigen Bebauung unterschieden.

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

Umsätze der Jahre 2020, 2021 und 2022 in den Städten

Stadt	**Anzahl der Kauffälle**			**Geldumsatz** in Mio. Euro			**Flächenumsatz** in Hektar		
	Jahr			Jahr			Jahr		
	2020	**2021**	**2022**	**2020**	**2021**	**2022**	**2020**	**2021**	**2022**
Bad Driburg	61	67	39	3,56	4,97	2,40	7,06	6,14	5,39
Beverungen	33	56	35	0,78	3,86	0,92	3,03	6,06	3,69
Borgentreich	43	31	28	0,33	0,37	0,66	2,05	3,19	5,43
Brakel	57	29	35	2,05	0,63	2,57	4,28	1,94	8,36
Höxter	43	60	43	2,18	3,29	1,85	4,76	6,65	3,80
Marienmünster	27	33	22	0,38	0,40	0,56	3,22	3,12	4,59
Nieheim	35	33	23	0,66	0,47	0,73	3,26	2,70	2,89
Steinheim	39	44	46	1,23	1,38	1,28	4,75	6,45	4,50
Warburg	42	76	48	0,91	2,71	1,60	4,34	7,41	6,34
Willebadessen	33	35	13	0,41	0,61	0,13	3,96	4,25	0,79
Kreisgebiet	**413**	**464**	**332**	**12,50**	**18,70**	**12,70**	**40,71**	**47,90**	**45,78**

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

3.2.2 Werdendes Bauland

Im Jahr 2022 wurden im Kreis Höxter 20 Erwerbsvorgänge an werdendem Bauland registriert. Der Geldumsatz betrug 2,55 Mio. Euro und der Flächenumsatz 14,06 Hektar.

Diese Umsatzzahlen beinhalten auch die für eine weitere Auswertung ungeeigneten Kauffälle. Es wird zudem nicht nach der Nutzungsart einer künftigen Bebauung unterschieden.

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 2020, 2021 und 2022 in den Städten

Stadt	Anzahl der Kauffälle			Geldumsatz in Mio. Euro			Flächenumsatz in Hektar		
	Jahr			Jahr			Jahr		
	2020	**2021**	**2022**	**2020**	**2021**	**2022**	**2020**	**2021**	**2022**
Bad Driburg	4	2	3	1,51	0,40	0,52	5,83	0,42	2,01
Beverungen	4	0	0	0,08	0,00	0,00	0,51	0,00	0,00
Borgentreich	1	0	1	0,06	0,00	0,09	0,56	0,00	0,70
Brakel	2	0	7	0,28	0,00	1,29	1,81	0,00	3,50
Höxter	5	8	2	0,40	1,49	0,35	1,64	2,35	3,28
Marienmünster	3	0	3	0,29	0,00	0,11	2,25	0,00	1,06
Nieheim	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Steinheim	0	1	0	0,00	0,02	0,00	0,00	0,16	0,00
Warburg	6	3	4	0,64	0,12	0,18	3,51	0,65	3,51
Willebadessen	1	0	0	0,02	0,00	0,00	0,11	0,00	0,00
Kreisgebiet	**26**	**14**	**20**	**3,29**	**2,02**	**2,55**	**16,21**	**3,58**	**14,06**

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

3.2.3 Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Im Jahr 2022 wurden im Kreis Höxter 413 Erwerbsvorgänge an Flächen der Land- und Forstwirtschaft registriert. Der Geldumsatz betrug 11,05 Mio. Euro und der Flächenumsatz 362,47 Hektar.

Diese Umsatzzahlen beinhalten auch die für eine weitere Auswertung ungeeigneten Kauffälle. Es wird zudem nicht nach der Nutzungsart unterschieden.

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

Umsätze der Jahre 2020, 2021 und 2022 in den Städten

Stadt	**Anzahl der Kauffälle**			**Geldumsatz** in Mio. Euro			**Flächenumsatz** in Hektar		
	Jahr			Jahr			Jahr		
	2020	**2021**	**2022**	**2020**	**2021**	**2022**	**2020**	**2021**	**2022**
Bad Driburg	34	27	28	3,84	0,42	1,10	134,48	17,02	36,26
Beverungen	36	54	43	1,19	0,42	0,28	58,73	19,67	19,24
Borgentreich	59	43	30	1,84	0,66	1,00	55,07	24,05	27,86
Brakel	35	31	38	1,27	1,06	0,57	38,33	32,51	31,05
Höxter	86	83	97	1,49	1,73	1,19	50,26	65,66	40,12
Marienmünster	11	11	15	0,27	0,40	1,16	13,35	18,08	29,09
Nieheim	23	25	22	0,90	0,84	0,77	24,96	13,93	20,96
Steinheim	17	24	41	0,28	0,49	0,53	9,22	14,60	19,44
Warburg	40	28	61	1,51	0,28	1,26	40,30	6,72	33,65
Willebadessen	28	39	38	0,57	0,87	3,19	20,30	33,82	104,79
Kreisgebiet	**369**	**365**	**413**	**13,16**	**7,18**	**11,05**	**445,00**	**246,09**	**362,47**

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

3.3 Bebaute Grundstücke

Im Jahr 2022 wurden im Kreis Höxter 865 Erwerbsvorgänge an bebauten Grundstücken registriert. Der Geldumsatz betrug 178,55 Mio. Euro und der Flächenumsatz 95,52 Hektar.

Diese Umsatzzahlen beinhalten auch die für eine weitere Auswertung ungeeigneten Kauffälle. Es wird zudem nicht nach der Gebäudeart unterschieden.

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 2020, 2021 und 2022 in den Städten

Stadt	**Anzahl der Kauffälle**			**Geldumsatz** in Mio. Euro			**Flächenumsatz** in Hektar		
	Jahr			Jahr			Jahr		
	2020	**2021**	**2022**	**2020**	**2021**	**2022**	**2020**	**2021**	**2022**
Bad Driburg	113	102	107	20,88	31,77	29,38	22,82	19,20	11,10
Beverungen	86	115	92	9,24	18,05	15,22	8,39	11,30	10,32
Borgentreich	63	68	49	6,29	8,25	6,65	7,68	11,55	6,57
Brakel	115	112	99	22,70	19,72	18,36	16,08	16,27	12,86
Höxter	179	185	159	30,81	30,08	30,92	32,42	18,20	15,33
Marienmünster	40	25	28	3,62	3,79	3,52	5,04	3,13	2,49
Nieheim	48	44	66	11,58	4,40	11,22	4,67	6,65	7,36
Steinheim	75	73	71	13,88	12,13	20,24	11,86	16,18	8,36
Warburg	137	148	129	17,66	29,24	29,94	31,45	56,42	13,87
Willebadessen	64	54	65	5,97	8,98	13,10	10,34	11,45	7,26
Kreisgebiet	**920**	**926**	**865**	**142,62**	**166,39**	**178,55**	**150,77**	**170,35**	**95,52**

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

3.4 Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahr 2022 wurden im Kreis Höxter 303 Erwerbsvorgänge an Wohnungs- und Teileigentum registriert. Der Geldumsatz betrug 30,70 Mio. Euro.

Diese Umsatzzahlen beinhalten auch die für eine weitere Auswertung ungeeigneten Kauffälle. Es wird zudem nicht nach Sondereigentum an einer Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen unterschieden.

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

Umsätze der Jahre 2020, 2021 und 2022 in den Städten

Stadt	**Anzahl der Kauffälle**			**Geldumsatz** in Mio. Euro		
	Jahr			Jahr		
	2020	**2021**	**2022**	**2020**	**2021**	**2022**
Bad Driburg	72	62	99	7,02	5,02	6,25
Beverungen	15	54	40	1,12	4,43	2,63
Borgentreich	0	53	5	0,00	7,53	0,52
Brakel	10	13	32	0,47	1,15	5,34
Höxter	43	44	65	5,37	4,07	6,22
Marienmünster	0	2	0	0,00	0,34	0,00
Nieheim	16	1	0	0,43	0,07	0,00
Steinheim	6	8	15	0,48	0,90	1,55
Warburg	25	34	40	2,81	5,21	7,87
Willebadessen	0	6	7	0,00	0,30	0,32
Kreisgebiet	**187**	**277**	**303**	**17,70**	**29,01**	**30,70**

3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Im Jahr 2022 wurden im Kreis Höxter 21 Erwerbsvorgänge an Erbbaurechten und Erbbaurechtsgrundstücken registriert. Der Geldumsatz betrug 2,50 Mio. Euro.

Diese Umsatzzahlen beinhalten auch die für eine weitere Auswertung ungeeigneten Kauffälle.

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

Umsätze der Jahre 2020, 2021 und 2022 in den Städten

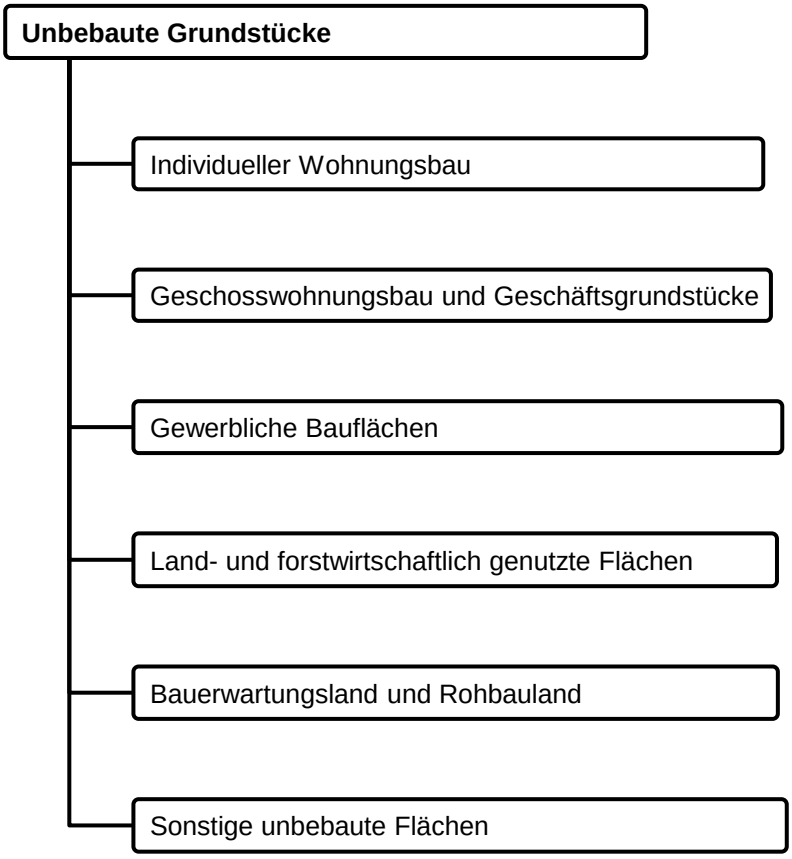
Stadt	**Anzahl der Kauffälle**			**Geldumsatz** in Mio. Euro			**Flächenumsatz** in Hektar		
	Jahr			Jahr			Jahr		
	2020	**2021**	**2022**	**2020**	**2021**	**2022**	**2020**	**2021**	**2022**
Bad Driburg	1	3	0	0,12	0,44	0,00	0,06	0,22	0,00
Beverungen	5	8	7	0,33	1,04	0,72	0,32	0,57	0,44
Borgentreich	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Brakel	3	5	4	0,16	0,17	0,21	0,26	0,45	0,41
Höxter	10	8	8	2,13	0,95	1,33	0,98	0,74	0,72
Marienmünster	0	0	1	0,00	0,00	0,10	0,00	0,00	0,06
Nieheim	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Steinheim	0	1	0	0,00	0,47	0,00	0,00	0,08	0,00
Warburg	2	2	1	0,34	0,07	0,02	0,43	0,21	0,09
Willebadessen	1	0	0	0,00	0,00	0,00	0,44	0,00	0,00
Kreisgebiet	**22**	**27**	**21**	**3,08**	**3,14**	**2,50**	**2,49**	**2,27**	**1,72**

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.

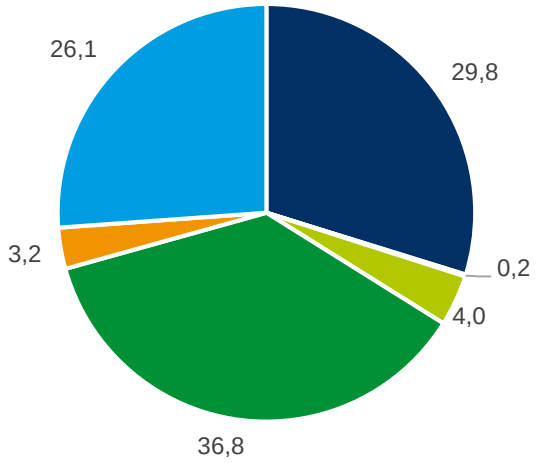
Der Teilmarkt der unbebauten Grundstücke gliedert sich in folgende sechs Kategorien:



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

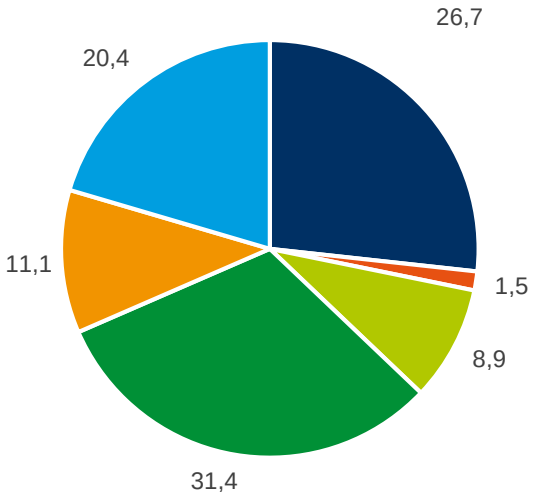
Im Jahr 2022 wurden 658 Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit einem Geldumsatz von 24,17 Mio. Euro und einem Flächenumsatz von 369,63 Hektar registriert.

Teilmarkt	**Anzahl** Kauffälle	**Geldumsatz** Mio. Euro	**Flächenumsatz** Hektar
Individueller Wohnungsbau	196	6,46	15,80
Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	1	0,35	0,32
Gewerbliche Bauflächen	26	2,16	14,31
Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	242	7,58	298,56
Bauerwartungs- und Rohbauland	21	2,68	13,09
Sonstige unbebaute Grundstücke	172	4,94	27,56
Summe	**658**	**24,17**	**369,63**



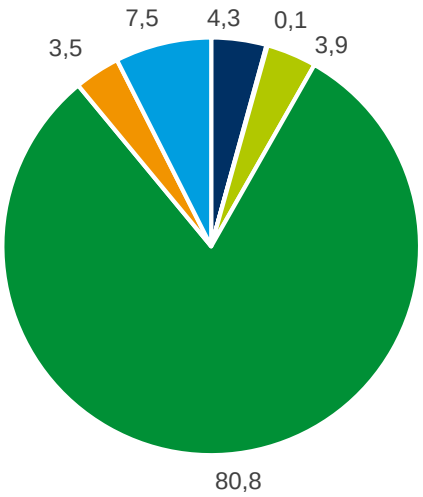
Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle in Prozent

- 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/m²
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
2021	324	12,29	26,62	45
2022	**196**	**6,46**	**15,80**	**43**

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

Im Jahr 2022 wurden 196 Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau gekauft. Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Anzahl um 128 Kauffälle, der Geldumsatz um 5,83 Mio. Euro und der Flächenumsatz um 10,82 ha gesenkt.

Im Durchschnitt der Jahre 2000 bis 2022 betrug die Anzahl der Kauffälle 208, der Geldumsatz 6,18 Mio. Euro und der Flächenumsatz 15,72 Hektar.

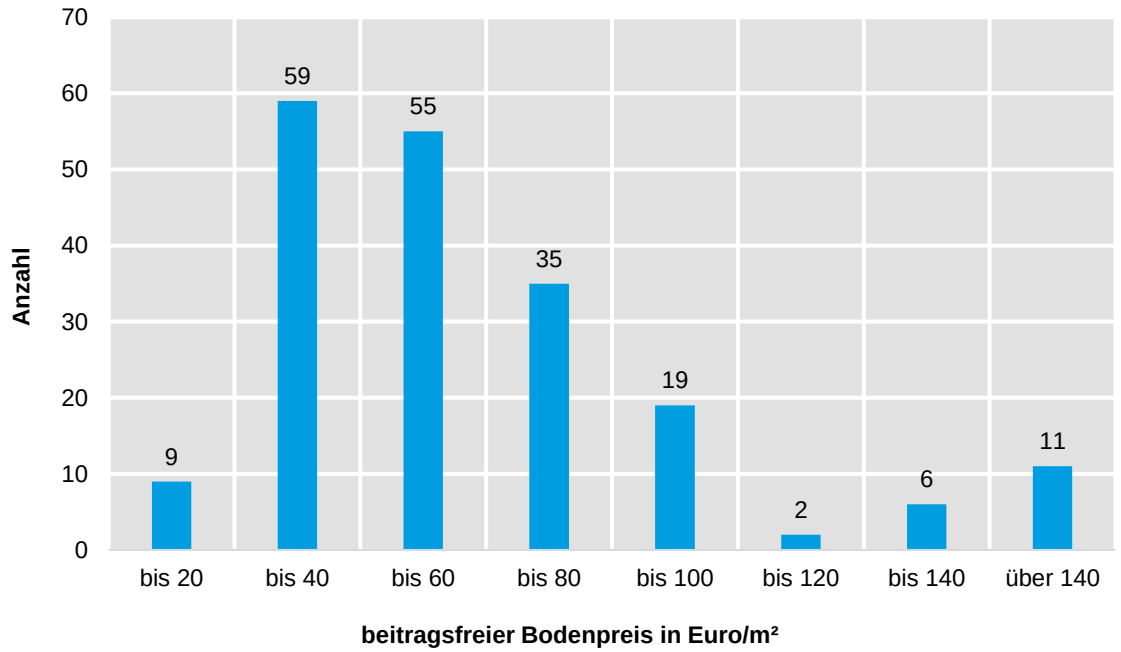
Umsätze des Jahres 2022 in den Städten

Stadt	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz in Mio. Euro	Flächenumsatz in Hektar	mittlerer beitragsfreier Bodenpreis in Euro/m²
Bad Driburg	17	0,89	1,50	60
Beverungen	25	0,68	1,88	39
Borgentreich	16	0,24	1,35	19
Brakel	17	0,54	1,44	42
Höxter	24	1,28	1,70	72
Marienmünster	12	0,14	0,94	15
Nieheim	18	0,50	1,51	34
Steinheim	34	1,12	2,65	47
Warburg	28	0,98	2,38	45
Willebadessen	5	0,10	0,44	22
Kreisgebiet	**196**	**6,46**	**15,80**	**58**

Im Kreis Höxter betrug der durchschnittliche Kaufpreis für einen beitragsfreien Bauplatz bei einer mittleren Grundstücksgröße von 806 m² und einem mittleren Bodenpreis von ca. 58 Euro/m² etwa 47.000 Euro. In den beitragsfreien Bodenpreisen sind die Erschließungsbeiträge nach § 127 Baugesetzbuch - BauGB (Aufwand für den Grunderwerb und die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage), die Kostenerstattungsbeträge 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 2022 registrierten Wohnbaulandkäufe in Preiskategorien aufgeführt. Die Angaben beziehen sich auf beitragsfreie Bodenpreise.

Anzahl der Wohnbaulandkäufe in Preiskategorien
beitragsfreier Bodenpreis in Euro/m²



Von den 196 registrierten Wohnbaulandkäufen lagen 63 Prozent (123 Kauffälle) in der Preiskategorie bis 60 Euro/m² (beitragsfreier Bodenpreis). Bei 28 Prozent (56 Kauffälle) lag der Preis über 60 Euro/m² bis 120 Euro/m² und bei 9 Prozent (17 Kauffälle) lag der Preis über 120 Euro/m².

Bezogen auf das gesamte Kreisgebiet wurden im Jahr 2022 von den insgesamt 196 registrierten Wohnbaulandkäufen 37 Prozent in den Kernstädten und 63 Prozent in den Ortschaften getätigt. Der mittlere beitragsfreie Bodenpreis betrug in den Kernstädten 87 Euro/m² und in den Ortschaften 41 Euro/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 beitragsfreier Bodenpreis in Euro/m²	Anzahl	% Anteil	mittlerer beitragsfreier Bodenpreis in Euro/m²	Anzahl	mittlerer beitragsfreier Bodenpreis in Euro/m²
Bad Driburg	8	47	114	9	53	46	17	78
Beverungen	14	56	77	11	44	35	25	58
Borgentreich	7	44	48	9	56	32	16	39
Brakel	4	24	105	13	76	33	17	50
Höxter	6	25	147	18	75	51	24	75
Marienmünster/ Vörden	-	-	-	12	100	26	12	26
Nieheim	6	33	68	12	67	36	18	46
Steinheim	22	65	76	12	35	54	34	68
Warburg	6	21	107	22	79	45	28	59
Willebadessen	-	-	-	5	100	41	5	41
Kreis Höxter	**73**	**37**	**87**	**123**	**63**	**41**	**196**	**58**

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 2022 wurden im Kreisgebiet 110 kommunale Wohnbauflächen gekauft. Der Marktanteil der Städte am Verkauf von Wohnbaugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau beträgt somit 56 Prozent (von insgesamt 196 Verkäufen). Gegenüber dem Vorjahr (213) ist die Anzahl der kommunalen Wohnbaulandverkäufe um 48 Prozent gesunken.

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
2021	213
2022	**110**

Die im Jahr 2022 registrierten 110 kommunalen Wohnbaulandverkäufe verteilten sich auf die einzelnen Städte wie folgt:

Stadt	Anzahl
Bad Driburg	15
Beverungen	11
Borgentreich	14
Brakel	6
Höxter	1
Marienmünster	10
Nieheim	9
Steinheim	25
Warburg	16
Willebadessen	3

Auch für das Jahr 2023 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 2022 wurde ein Kauffall mit einem Gesamtumsatz von 0,35 Mio. Euro 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
2021	37	2,6	15,2
2022	**26**	**2,2**	**14,3**

Umsätze des Jahres 2022 in den Städten

Stadt	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz in Mio. Euro	Flächenumsatz in Hektar	mittlerer beitragsfreier Bodenpreis in Euro/m²
Bad Driburg	1	0,50	2,30	22
Beverungen	2	0,07	0,53	14
Borgentreich	8	0,41	4,00	11
Brakel	-			0
Höxter	4	0,31	1,16	32
Marienmünster	3	0,31	2,72	23
Nieheim	2	0,17	1,19	13
Steinheim	2	0,04	0,36	17
Warburg	4	0,35	2,05	16
Willebadessen	-			0
Kreisgebiet	**26**	**2,16**	**14,31**	**18**

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

Im Jahr 2022 wurden im Kreisgebiet 26 Verkaufsfälle registriert. Der Geldumsatz betrug 2,16 Mio. Euro und der Flächenumsatz 14,31 Hektar.

Im Mittel wurde beitragsfreies Gewerbeland zu ca. 18 Euro/m² (Vorjahr 22 Euro/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. Gegenüber dem Vorjahr sind der Geldumsatz um 16 Prozent und der Flächenumsatz um 6 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 2022 gekauften Gewerbe-/ Industriegrundstücke betrug 5.505 m² (Vorjahr 4.112 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. Stadteilen 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 2023 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 689,58 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 2022 fort.

Im Jahre 2022 wurden im Kreisgebiet 111 Ackerlandflächen und 109 Grünlandflächen im gewöhnlichen Grundstücksverkehr veräußert. Bei einem Flächenumsatz von insgesamt 197,62 Hektar (Ackerland = 133,77 Hektar, Grünland = 63,85 Hektar) betrug der Geldumsatz 6,35 Mio. Euro (Ackerland = 5,03 Mio. Euro, Grünland = 1,32 Mio. Euro).

Auf Grundlage der registrierten Kauffälle hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Höxter die Ackerlandrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023 neu beschlossen. Von den über das gesamte Kreisgebiet verteilten 126 Ackerlandrichtwerten mussten 87 angehoben werden. Die Preissteigerungen lagen zwischen 0,10 Euro/m² und 0,80 Euro/m². 3 Ackerlandrichtwerte blieben unverändert. 36 Ackerlandrichtwerte wurden um 0,10 Euro/m² bis 0,90 Euro/m² gesenkt. Insgesamt ergab sich beim Ackerland ein mittlerer Preisanstieg von 6 Prozent. Im Kreisgebiet beträgt der niedrigste Ackerlandrichtwert 2,30 Euro/m² und der höchste 4,90 Euro/m².

Auf Grundlage der registrierten Kauffälle hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Höxter die Grünlandrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023 neu beschlossen. Von den über das gesamte Kreisgebiet verteilten 126 Grünlandrichtwerten mussten 96 angehoben werden. Die Preissteigerungen lagen zwischen 0,10 Euro/m² und 0,70 Euro/m². 3 Grünlandrichtwerte blieben unverändert. 27 Grünlandrichtwerte wurden um 0,10 Euro/m² bis 0,20 Euro/m² gesenkt. Insgesamt ergab sich beim Grünland ein mittlerer Preisanstieg von 8 Prozent. Im Kreisgebiet beträgt jetzt der niedrigste Grünlandrichtwert 1,30 Euro/m² und der höchste 2,90 Euro/m². Im Mittel liegen die Grünlandpreise ca. 36 % niedriger als die Ackerlandpreise.

Die nachfolgenden Tabellen zeigen die in den Jahren 2018 bis 2022 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 2018 bis 2022
in Euro/m²

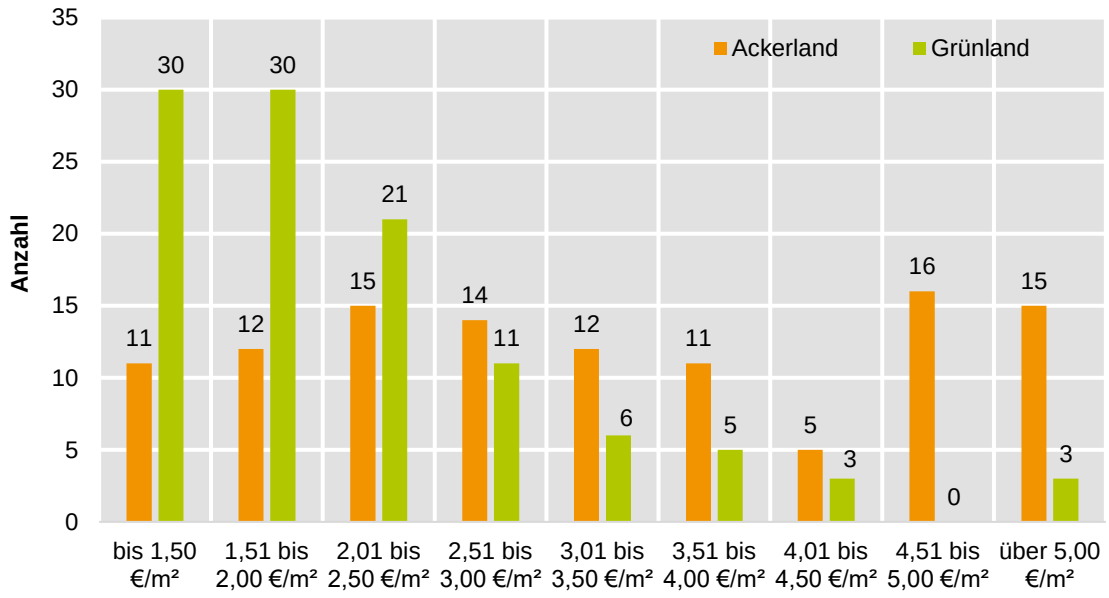
Stadt	2018	2019	2020	2021	2022
Bad Driburg	2,38	2,62	3,63	3,86	3,90
Beverungen	2,45	3,00	2,17	2,38	2,02
Borgentreich	3,43	3,06	3,56	3,13	3,33
Brakel	2,88	2,82	2,70	3,01	3,13
Höxter	2,16	1,92	2,58	3,32	2,69
Marienmünster	2,59	2,98	1,63	2,59	4,54
Nieheim	2,87	2,14	3,58	2,95	3,60
Steinheim	2,92	2,90	3,83	3,27	3,67
Warburg	3,37	3,60	3,78	4,26	3,97
Willebadessen	3,24	3,07	3,17	3,40	4,29
Kreisgebiet	**2,82**	**2,82**	**3,20**	**3,12**	**3,46**

durchschnittliche Grünlandpreise der Jahre 2018 bis 2022
in Euro/m²

Stadt	2018	2019	2020	2021	2022
Bad Driburg	1,71	1,51	1,59	1,59	1,83
Beverungen	1,18	1,12	1,56	2,29	2,01
Borgentreich	1,89	1,79	1,64	1,91	2,37
Brakel	1,14	1,82	1,83	2,03	2,27
Höxter	1,47	1,38	1,71	1,63	1,59
Marienmünster	1,78	1,64	2,07	2,54	1,84
Nieheim	1,67	1,49	2,70	2,35	2,69
Steinheim	1,38	1,55	1,61	1,86	2,02
Warburg	2,04	1,82	1,90	3,00	1,85
Willebadessen	2,03	2,25	1,80	2,38	2,88
Kreisgebiet	**1,54**	**1,49**	**1,76**	**1,96**	**2,06**

In dem nachfolgenden Diagramm sind die im Jahr 2022 registrierten Acker- und Grünlandverkäufe in Preiskategorien aufgeführt.

Preisspannen der Acker- und Grünlandverkäufe im Jahr 2022



Die im Jahr 2022 im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erworbenen 111 Ackerflächen hatten eine mittlere Ackerzahl von 49 (Bonität), waren im Mittel 1,21 Hektar groß und erzielten einen durchschnittlichen Kaufpreis von 3,46 Euro/m².

Die im Jahr 2022 im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erworbenen 109 Grünlandflächen hatten eine mittlere Grünlandzahl von 48 (Bonität), waren im Mittel 0,59 Hektar groß und erzielten einen durchschnittlichen Kaufpreis von 2,06 Euro/m².

Die nachfolgende Tabelle zeigt die im Jahr 2022 in den einzelnen Städten des Kreises Höxter erzielten Umsatzzahlen für Acker- und Grünland.

Umsätze des Jahres 2022, 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	10	0,80	20,54	9	0,21	10,73
Beverungen	9	0,11	6,02	12	0,09	4,42
Borgentreich	12	0,66	16,23	10	0,17	8,61
Brakel	9	0,25	7,75	5	0,04	1,93
Höxter	19	0,44	14,42	32	0,18	13,03
Marienmünster	6	0,90	23,60	3	0,05	2,56
Nieheim	7	0,40	8,42	11	0,26	9,20
Steinheim	9	0,23	6,25	11	0,06	2,77
Warburg	20	0,92	23,95	5	0,02	0,95
Willebadessen	10	0,32	6,60	11	0,25	9,64
Kreisgebiet	**111**	**5,03**	**133,77**	**109**	**1,32**	**63,85**

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

Die statistische Auswertung des Datenmaterials des Jahres 2022 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/m²	2,91	3,17	3,43	3,69	3,96	4,22

Detaillierte Angaben über das Preisniveau für Ackerland im Bereich des Kreises Höxter können der Übersicht über die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023 im Kapitel 4.7.17 entnommen werden.

Die statistische Auswertung des Datenmaterials des Jahres 2022 ergab, bezogen auf eine Grünlandfläche von 0,5 Hektar, für das Kreisgebiet folgende durchschnittliche Grünlandlandpreise.

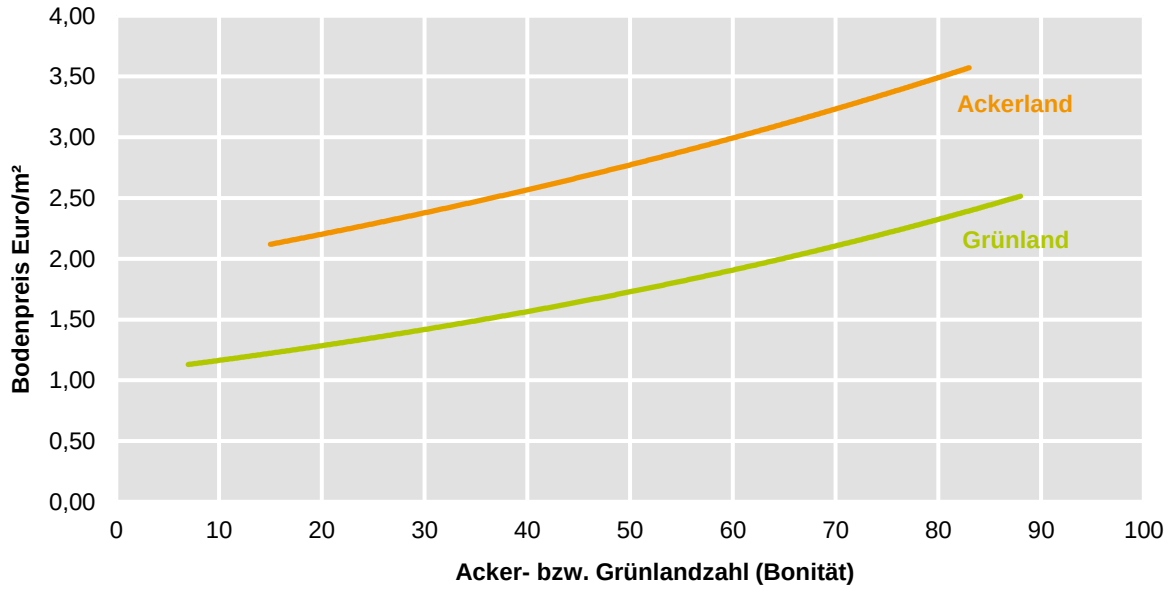
Grünlandpreise

Ø Grünlandzahl	30	40	50	60	70	80
Ø Bodenpreis in Euro/m²	1,80	1,99	2,18	2,37	2,57	2,76

Detaillierte Angaben über das Preisniveau für Grünland im Bereich des Kreises Höxter können der Übersicht über die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023 im Kapitel 4.7.17 entnommen werden.

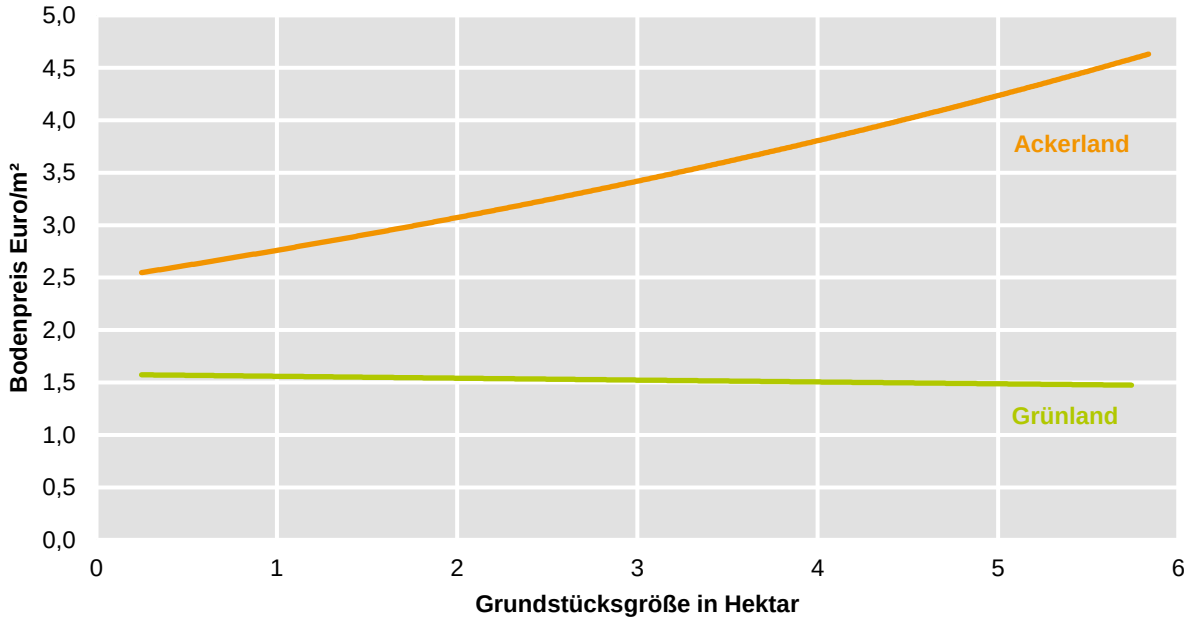
Auf Grundlage der in den Jahren 2018 bis 2022 registrierten 591 Acker- und 520 Grünlandverkäufen wurden die nachstehenden Diagramme erstellt.

Abhängigkeit der Bodenpreise von der Bonität



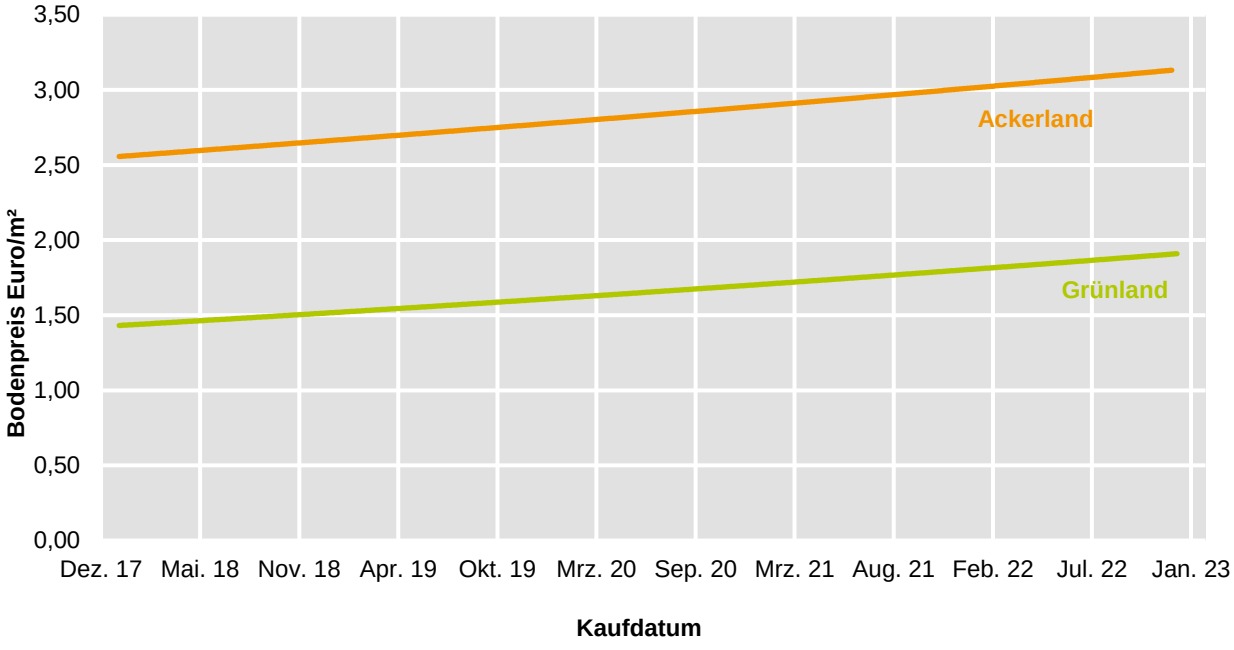
Das vorstehende Diagramm zeigt die Abhängigkeit der landwirtschaftlichen Bodenpreise von der Bonität. Mit zunehmender Bodengüte steigen die Bodenpreise beim Ackerland und beim Grünland.

Abhängigkeit der Bodenpreise von der Grundstücksgröße



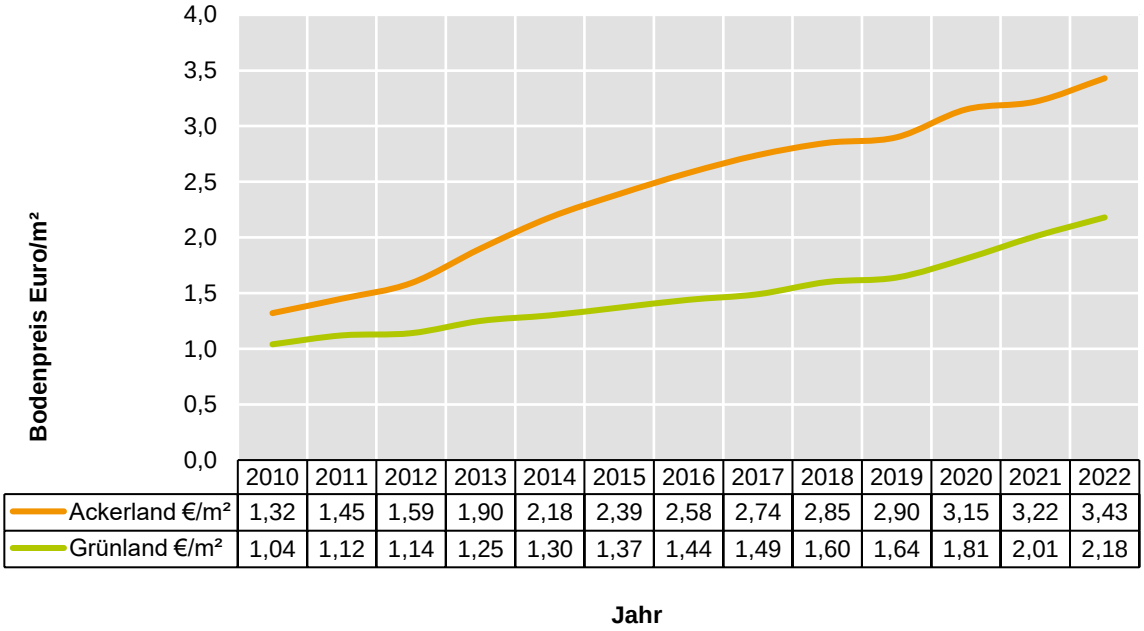
Das vorstehende Diagramm zeigt die Abhängigkeit der landwirtschaftlichen Bodenpreise von der Grundstücksgröße. Während beim Ackerland der Bodenpreis mit zunehmender Größe deutlich steigt, ergeben sich beim Grünland nur geringfügige Veränderungen.

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



	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ackerland €/m²	1,32	1,45	1,59	1,90	2,18	2,39	2,58	2,74	2,85	2,90	3,15	3,22	3,43
Grünland €/m²	1,04	1,12	1,14	1,25	1,30	1,37	1,44	1,49	1,60	1,64	1,81	2,01	2,18

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 ca. 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 2022 wurden 22 Verkaufsfälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit einem Flächenumsatz von insgesamt 100,97 Hektar und einem Geldumsatz von 1,22 Mio. Euro (einschließlich Aufwuchs) registriert. Der Bodenpreis betrug inklusive Aufwuchs im Mittel 1,21 Euro/m².

Aufgrund der Streuungsbreite 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 Euro/m² ermittelt. Dieser Wert berücksichtigt die durchschnittliche Nutzbarkeit eines Wirtschaftswaldes. Besondere Einflüsse wie naturschutzrechtliche Auflagen, Steilhanglagen, ungünstige Zuwegungen oder sonstige Wirtschaftserschwernisse sind einer Einzelfallbetrachtung zu unterziehen.

Umsätze im Kreisgebiet seit 2010

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz in Hektar	Ø Preis inkl. Aufwuchs in Euro/m²
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
2021	9	2,59	1,09
2022	**22**	**100,97**	**1,21**

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Nach der ImmoWertV (§ 2) handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, 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** (§ 3 ImmoWertV) werden Flächen bezeichnet, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs 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 2019 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/m²
2019	31	4,44	17,62	37
2020	22	2,23	9,54	39
2021	14	2,02	3,58	39
2022	16	1,71	7,61	19

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 172 derartige Kauffälle mit einem Geldumsatz von 4,94 Mio. Euro und einem Flächenumsatz von 27,56 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 2018 bis 2022 wurden insgesamt 79 derartige Kauffälle registriert. Im Mittel lagen die erzielten Kaufpreise ca. 40 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.

Hinweis: Die ImmoWertV trifft keine Unterscheidung mehr zwischen „reinen“ und „besonderen“ Flächen der Land- und Forstwirtschaft (wie z.B. noch die WertV oder die WertR06).

Eine Kaufpreisanalyse mit den Daten der Jahre 2018 bis 2022 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 2018 bis 2022

Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz in Mio. Euro	Flächenumsatz in Hektar	mittlerer Bodenrichtwert in Euro/m²	mittlerer Kaufpreis in Euro/m²	mittlere Relation zum Bodenrichtwert
35	1,04	15,66	2,60	7,30	3,0-fache
	Standardabweichungen		*0,90*	*4,95*	*2,2-fache*

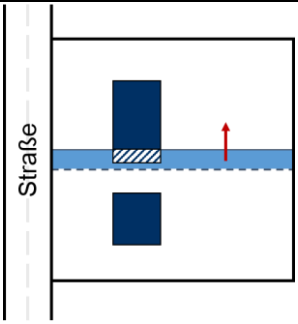
4.6.3 Gartenland

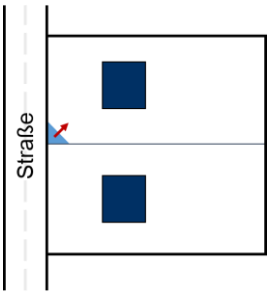
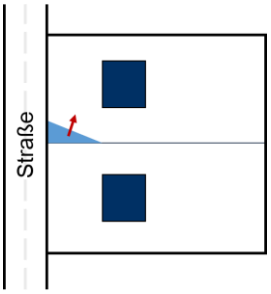
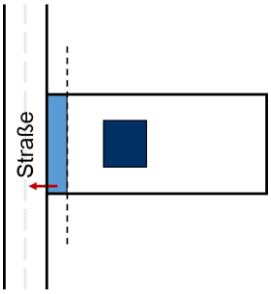
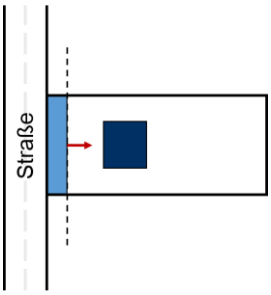
Hierbei handelt es sich um nicht erwerbsmäßig gartenbaulich genutzte oder nutzbare Grundstücke, die weder bebaut werden dürfen noch als ortsübliche Freifläche eines Wohnhausgrundstücks anzusehen sind und auch keine Bauerwartung aufweisen. Im Jahr 2022 wurden im Kreisgebiet 32 derartige Verkaufsfälle registriert. Der Geldumsatz betrug 0,20 Mio. Euro und der Flächenumsatz 3,07 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 2018 bis 2022 registrierten Kauffälle für unselbständige Teilflächen wurden untersucht. Beispielhaft wird hier das Auswerteergebnis 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 = 175 m²)	

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 m²)	
seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen; Arrondierungsfläche aus einer eigenständig nutzbaren Baulandfläche	35	55 % (Ø Fläche = 100 m²)	
Flächen, die zur Verbreiterung einer bestehenden Straße benötigt werden (geringer Eingriff)	35	60 % (Ø Fläche = 87 m²)	
Rückübertragung von Verkehrsflächen (Verkauf durch Straßenbaulastträger)	17	55 % (Ø Fläche = 77 m²)	

4.7 Bodenrichtwerte

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Höxter veröffentlicht Bodenrichtwerte für Bauland seit 1964, für Ackerland seit 1991 und für Grünland seit 2010. Seit 2011 werden auch Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen im Außenbereich, gewerbliche Bauflächen und land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebäudeflächen im Außenbereich sowie für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke ermittelt. Insgesamt verteilen sich über das Kreisgebiet 1.018 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 vorwiegend 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.

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 beigefügt.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß § 196 Abs. 1 BauGB und § 37 der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung 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, beitragsfrei 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 Beitragssatzungen.

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

Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke
Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker-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
Einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile mit einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Art der Nutzung oder Qualität, wie zum Beispiel Grünflächen, Waldflächen, Wasserflächen, Verkehrsflächen und Gemeinbedarfsflächen, können Bestandteil der Bodenrichtwertzone sein; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt nicht für diese Grundstücke (§ 15 Abs 2 ImmoWertV).
In die umgebende Bodenrichtwertzonen sind u.a. auch Kliniken, Militärgelände, Spielplätze, Schulen, Kindergärten, Gewerbebetriebe usw. integriert.

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). Im Kreis Höxter wird das Lagemerkmal des Bodenrichtwertgrundstücks nicht durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert. Bei dem Bodenrichtwertgrundstück handelt es sich um ein unbebautes und fiktives Grundstück. Das Wort „fiktiv“ bezieht sich sowohl auf die Lage als auch auf die dargestellten Grundstücksmerkmale. Die Darstellung des Bodenrichtwerts lässt somit keine Rückschlüsse auf die Lage des Bodenrichtwertgrundstücks innerhalb der Bodenrichtwertzone zu, da der Bodenrichtwert auch hinsichtlich der Lage einen Durchschnittswert für die Mehrheit der Grundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone darstellt. 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 Abgabenkosten 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 Sonderflächen

Einzelne Sonderflächen (z. B. Gemeinbedarfsflächen, Kliniken, Kurparks usw.) sind in die benachbarten Bodenrichtwertzonen integriert. Derartige Flächen werden nur selten gehandelt bzw. sind dann häufig nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen. Tendenziell zeigt der Immobilienhandel jedoch, dass die bebauten bzw. bebaubaren Flächen, einschließlich einer der Bebauung direkt zuzuordnenden Fläche, mit einem Bodenwert in Höhe von etwa 40 Prozent des ausgewiesenen Baulandrichtwertes der entsprechenden Zone berücksichtigt werden. Für nicht bebaubare Flächen werden in diesen Zonen für derartige Flächen 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 Gewerbliche sowie 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

In der Bodenrichtwertsitzung vom 23.02.2023 hat der Gutachterausschuss beschlossen, dass Acker- und Grünlandwerte der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke, die dem Flurbereinigungsverfahren Großeneder-Börde (§ 1 FlurbG) anhängen, nicht verändert werden. Somit gilt für die zuvor genannten Flächen der Bodenrichtwert vom 01.01.2022.

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 Wirtschaftserschwernisse sind einer Einzelfallbetrachtung zu unterziehen.

4.7.13 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

Die Gutachterausschüsse und der Obere Gutachterausschuss in Nordrhein-Westfalen stellen in Zusammenarbeit mit dem Landesbetrieb Information und Technik NRW ihre Informationen über die zentrale Plattform BORIS-NRW zur Verfügung. Durch die Bereitstellung von

- Bodenrichtwerten
- Immobilienrichtwerten
- allgemeiner Preisauskunft
- Bodenrichtwertübersichten
- Immobilienrichtwertübersichten

- Grundstücksmarktberichten
- Grundstücksmarktdaten NRW

wird ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung der Transparenz des Grundstücksmarktes in Nordrhein-Westfalen geleistet.

Unter der Adresse

http://www.boris.nrw.de

können diese nach Open Data-Prinzipien zur Verfügung gestellten Daten eingesehen und kostenlos heruntergeladen werden. Jede Nutzung der Daten ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

Die Boden- und Immobilienrichtwerte liegen jahrgangsweise auch georeferenziert in digitaler Form vor. Auch die Grundstücksmarktdaten NRW werden seit 2020 als auswertbare spaltenbasierte Textdatei aufbereitet. Interessierte Nutzer haben die Möglichkeit, die Datensätze kostenlos herunterzuladen. Die Internetadressen lauten:

https://open.nrw
und
http://www.geoportal.nrw

Darüber hinaus wird BORIS-NRW als App angeboten. Die BORIS-NRW App ergänzt das Online-Angebot von BORIS-NRW um die Möglichkeit des mobilen Abrufs von Bodenrichtwerten und Immobilienrichtwerten via mobiler Endgeräte. Hierüber können jederzeit die wichtigsten Informationen zu den aktuellen und den historischen Bodenrichtwerten (ab 2011) sowie Immobilienrichtwerten mobil abgerufen werden. Als Kartengrundlage werden die amtlichen Luftbilder oder die topografischen Karten verwendet. Diese Karten liegen als sogenannte Webcaches vor und sind dadurch sehr schnell verfügbar. Die App ist sowohl für iPhone und iPad im Apple Store, als auch für Android OS in Google Play verfügbar.

4.7.14 Gutachterausschuss-Redaktions-System (GARS.NRW)

Zusätzlich zum Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS.NRW) informiert der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Höxter auf der Internetseite https://gars.nrw 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 01.01.2023 beschlossenen Bodenrichtwerte wurde eine Zusammenstellung gefertigt, die für alle Städte im Kreis Höxter nach den Lagemerkmalen “gut, mittel und mäßig“ eine auf die Städte und Ortschaften bezogene Übersicht über die Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen und Gewerbebauflächen enthält. Für die Wohnbau- und Gewerbebaulandflächen im Außenbereich wird jeweils ein Wert angegeben.

Der Bodenrichtwert für Gewerbebaulandflächen 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 01.01.2023

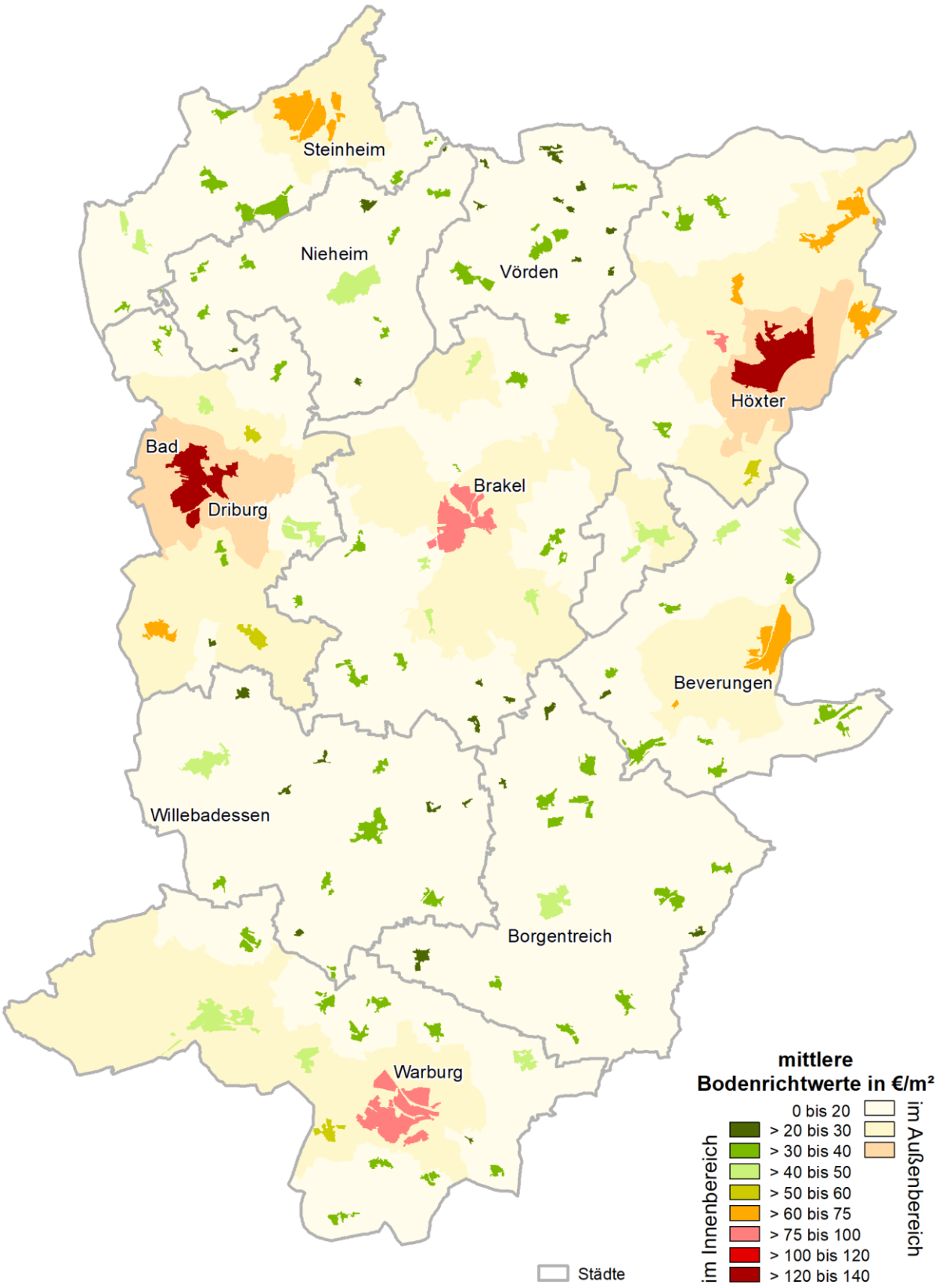
Stadt	Stadt/Ortschaft	Wohnbauland				Gewerbebauland			
		Innenbereich Euro/m²			Außenbereich Euro/m²	Innenbereich Euro/m²			Außenbereich Euro/m²
		Lage				Lage			
		gute	mittlere	mäßige		gute	mittlere	mäßige	
Bad Driburg	Alhausen		55		22				9
	Bad Driburg	195	140	115	33	47	40	20	13
	Dringenberg		55		22		10		9
	Erpentrup		35		17				7
	Herste		45		20		23		8
	Kühlsen		25		13				5
	Langeland		35		17				7
	Neuenheerse		65	55	24		10		10
	Pömbsen		35		17				7
	Reelsen		50		21				8
	Siebenstern		40						

Stadt	Stadt/Ortschaft	Wohnbauland				Gewerbebauland			
		Innenbereich Euro/m²			Außen-bereich Euro/m²	Innenbereich Euro/m²			Außen-bereich Euro/m²
		Lage				Lage			
		gute	mittlere	mäßige		gute	mittlere	mäßige	
Beverungen	Amelunxen		45		20				8
	Beverungen	90	75	55	26		36	17	10
	Blankenau		40		19				7
	Dalhausen	45	40	35	19		10		7
	Drenke		40		19				7
	Haarbrück		35		17				7
	Herstelle		35		17				7
	Jakobsberg		40		19				7
	Roggenthal		25						
	Rothe		25		13				5
	Tietelsen		35		17				7
	Wehrden		45	40	20				8
	Würgassen		35		17		12	10	7
Borgentreich	Borgentreich	60	45	40	20		15		8
	Borgholz		35		17		13	10	7
	Bühne		35		17				7
	Drankhausen		25		13				5
	Großeneder		30		15				6
	Körbecke		35		17		10		7
	Lütgeneder		35		17				7
	Manrode		35		17				7
	Muddenhagen		30		15				6
	Natingen		30		15				6
	Natzungen		35		17		13		7
	Rösebeck		40	25	19				7
Brakel	Auenhausen		25		13				5
	Beller		35		17				7
	Bellersen		50	35	21				8
	Bökendorf		40		19				7
	Brakel	100	80	65	27	55	35	15	11
	Erkeln		50	35	21		11		8
	Frohnhausen		25		13				5
	Gehrden		35		17				7
	Gehrden/Feriend.		30						
	Hampenhausen		20		10				5
	Hembsen		40	35	19				7
	Hinnenburg		40		19				7
	Istrup		40		19				7
	Rheder		50		21				8
	Riesel		45		20				8
	Schmechten		35		17				7
	Siddessen		35		17				7

Stadt	Stadt/Ortschaft	Wohnbauland				Gewerbebauland			
		Innenbereich Euro/m²			Außen-bereich Euro/m²	Innenbereich Euro/m²			Außen-bereich Euro/m²
		Lage				Lage			
		gute	mittlere	mäßige		gute	mittlere	mäßige	
Höxter	Albaxen		65	55	24				10
	Bödexen		40		19				7
	Bosseborn		35		17				7
	Brenkhausen		70	55	25				10
	Bruchhausen		45		20				8
	Fürstenau		40		19		15		7
	Godelheim		55	50	22				9
	Höxter	170	135	105	33	55	40	30	13
	Lüchtringen		70	65	25				10
	Lütmarsen		80	70	27				11
	Ottbergen		50		21		14		8
	Ovenhausen		45		20		14		8
	Stahle		65	60	24		25	20	10
Marienmünster	Altenbergen		35		17				7
	Born		20		10				5
	Bredenborn		35		17		9		7
	Bremerberg		25		13				5
	Eilversen		20		10				5
	Großenbreden		30		15				6
	Hohehaus		30		15				6
	Kleinenbreden		30		15				6
	Kollerbeck		30		15				6
	Löwendorf		35		17				7
	Münsterbrock		30		15				6
	Papenhöfen		30		15				6
	Vörden		40	30	19		15		7
	Vörden/Feriend.		25						
Nieheim	Entrup		35		17				7
	Erwitzen		30		15				6
	Eversen		30		15				6
	Himmighausen		35		17				7
	Himmighausen Bhf.		20						
	Holzhausen		35	25	17				7
	Kariensiek		20						
	Merlsheim		40		19				7
	Nieheim	50	45	40	20		12		8
	Oeynhausen		35		17				7
	Schönenberg		20		10				5
	Sommersell		35		17				7

Stadt	Stadt/Ortschaft	Wohnbauland				Gewerbebauland			
		Innenbereich Euro/m²			Außen-bereich Euro/m²	Innenbereich Euro/m²			Außen-bereich Euro/m²
		Lage				Lage			
		gute	mittlere	mäßige		gute	mittlere	mäßige	
Steinheim	Bergheim	45	40	25	19		16	9	7
	Eichholz		40		19				7
	Grevenhagen		35		17				7
	Hagedorn		35		17				7
	Ottenhausen		35		17				7
	Rolfzen		40		19				7
	Sandebeck		45		20		10		8
	Steinheim	100	65	43	24	30	21	20	10
	Vinsebeck		40		19		10		7
Warburg	Bonenburg		40		19		10		7
	Calenberg		40		19				7
	Dalheim		25		13				5
	Daseburg		45		20		10		8
	Dössel		40		19		10		7
	Germete		55		22		12	10	9
	Herlinghausen		35		17				7
	Hohenwepel		40		19		10		7
	Menne		40		19				7
	Nörde		40		19		10		7
	Ossendorf		45		20				8
	Rimbeck		45	40	20				8
	Scherfede		50		21	45	14	11	8
	Warburg	140	90	65	28	65	25	14	11
	Welda		40		19				7
	Wormeln		35		17				7
Willebadessen	Altenheerse		25		13				5
	Borlinghausen		40	25	19				7
	Eissen		40	25	19				7
	Engar		35	25	17				7
	Fölsen		25		13				5
	Helmern		25		13				5
	Ikenhausen		25		13				5
	Löwen		35	30	17				7
	Niesen		35		17				7
	Peckelsheim	45	40	35	19		10		7
	Schweckhausen		30		15				6
	Willebadessen		45	40	20		10		8
	Willegassen		20		10				5

Um einen räumlichen Überblick zu vermitteln, sind in der nachstehenden thematischen Karte die gebietstypischen Wohnbaulandrichtwerte 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 01.01.2023

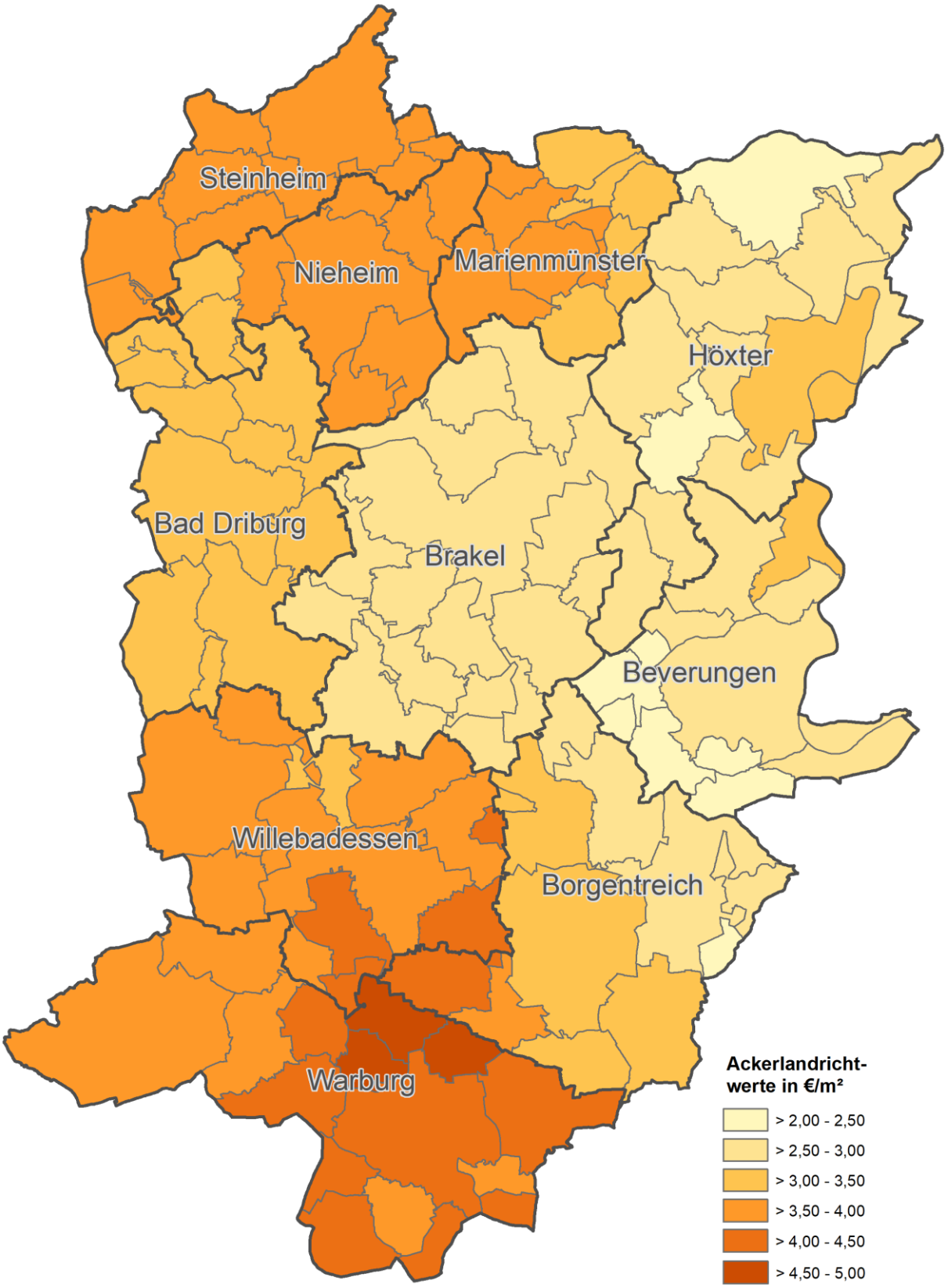
Stadt	Stadt/Ortschaft	Ackerland	Grünland	Waldboden ohne Aufwuchs
		Euro/m² / Ackerzahl	Euro/m² / Grünlandzahl	Euro/m²
Bad Driburg	Alhausen	3,5 / 46	2,0 / 41	0,6
	Bad Driburg	3,4 / 44	2,0 / 41	0,6
	Dringenberg	3,3 / 35	2,0 / 42	0,6
	Erpentrup	3,3 / 38	1,9 / 37	0,6
	Herste	3,4 / 44	1,9 / 40	0,6
	Kühlsen	3,3 / 33	1,7 / 30	0,6
	Langeland	3,3 / 36	1,9 / 38	0,6
	Neuenheerse	3,3 / 34	1,8 / 34	0,6
	Pömbsen	3,3 / 36	1,9 / 39	0,6
	Reelsen	3,4 / 40	2,0 / 45	0,6
Beverungen	Amelunxen	2,9 / 55	1,5 / 36	0,6
	Beverungen	2,8 / 49	1,6 / 43	0,6
	Blankenau	2,9 / 56	1,9 / 57	0,6
	Dalhausen	2,4 / 34	1,3 / 26	0,6
	Drenke	2,8 / 51	1,5 / 38	0,6
	Haarbrück	2,5 / 37	1,4 / 35	0,6
	Herstelle	2,8 / 49	1,6 / 40	0,6
	Jakobsberg	2,4 / 31	1,3 / 27	0,6
	Rothe	2,5 / 38	1,4 / 33	0,6
	Tietelsen	2,5 / 36	1,5 / 36	0,6
	Wehrden	3,1 / 64	2,1 / 63	0,6
	Würgassen	3,0 / 59	1,7 / 48	0,6
Borgentreich	Borgentreich	3,1 / 54	2,5 / 43	0,6
	Borgholz	2,6 / 38	2,2 / 30	0,6
	Bühne	2,7 / 41	2,3 / 35	0,6
	Drankhausen	3,1 / 53	2,3 / 35	0,6
	Großeneder	4,2 / 73	2,1 / 52	0,6
	Körbecke	3,1 / 52	2,4 / 37	0,6
	Lütgeneder	3,6 / 68	2,6 / 47	0,6
	Manrode	2,6 / 38	2,3 / 34	0,6
	Muddenhagen	2,5 / 35	2,1 / 27	0,6
	Natingen	2,7 / 40	2,4 / 37	0,6
	Natzungen	3,1 / 53	2,5 / 42	0,6
	Rösebeck	3,3 / 58	2,6 / 46	0,6

Stadt	Stadt/Ortschaft	Ackerland	Grünland	Waldboden ohne Aufwuchs
		Euro/m² / Ackerzahl	Euro/m² / Grünlandzahl	Euro/m²
Brakel	Auenhausen	2,8 / 39	1,9 / 38	0,6
	Beller	2,9 / 46	2,4 / 62	0,6
	Bellersen	2,9 / 49	2,1 / 50	0,6
	Bökendorf	3,0 / 53	2,0 / 43	0,6
	Brakel	2,9 / 49	2,3 / 58	0,6
	Erkeln	2,9 / 44	2,2 / 54	0,6
	Frohnhausen	2,9 / 48	2,0 / 44	0,6
	Gehrden	2,9 / 44	2,0 / 43	0,6
	Hampenhausen	2,9 / 49	2,0 / 45	0,6
	Hembsen	2,9 / 50	2,3 / 60	0,6
	Hinnenburg	3,0 / 57	2,0 / 43	0,6
	Istrup	2,9 / 45	2,1 / 47	0,6
	Rheder	2,9 / 48	2,2 / 52	0,6
	Riesel	2,9 / 48	2,2 / 53	0,6
	Schmechten	2,8 / 41	2,0 / 44	0,6
	Siddessen	2,9 / 50	2,2 / 55	0,6
Höxter	Albaxen	2,9 / 55	1,8 / 53	0,6
	Bödexen	2,5 / 39	1,5 / 37	0,6
	Bosseborn	2,3 / 29	1,4 / 31	0,6
	Brenkhausen	2,7 / 48	1,7 / 45	0,6
	Bruchhausen	2,7 / 47	1,7 / 48	0,6
	Fürstenau	2,6 / 42	1,6 / 40	0,6
	Godelheim	3,0 / 60	1,9 / 56	0,6
	Höxter	3,1 / 64	1,9 / 56	0,6
	Lüchtringen	3,0 / 59	1,9 / 56	0,6
	Lütmarsen	2,7 / 48	1,5 / 39	0,6
	Ottbergen	2,7 / 47	1,9 / 54	0,6
	Ovenhausen	2,6 / 43	1,5 / 38	0,6
	Stahle	3,0 / 59	1,8 / 52	0,6
Marienmünster	Altenbergen	3,3 / 36	2,3 / 39	0,6
	Born	3,9 / 61	2,4 / 49	0,6
	Bredenborn	3,8 / 56	2,4 / 49	0,6
	Bremerberg	3,4 / 37	2,3 / 39	0,6
	Eilversen	3,6 / 45	2,4 / 50	0,6
	Großenbreden	3,6 / 47	2,4 / 48	0,6
	Hohehaus	3,4 / 40	2,3 / 40	0,6
	Kleinenbreden	3,4 / 39	2,3 / 36	0,6
	Kollerbeck	3,5 / 44	2,4 / 44	0,6
	Löwendorf	3,4 / 40	2,2 / 30	0,6
	Münsterbrock	3,7 / 50	2,4 / 43	0,6
	Papenhöfen	3,3 / 36	2,2 / 33	0,6
	Vörden	3,6 / 47	2,4 / 44	0,6

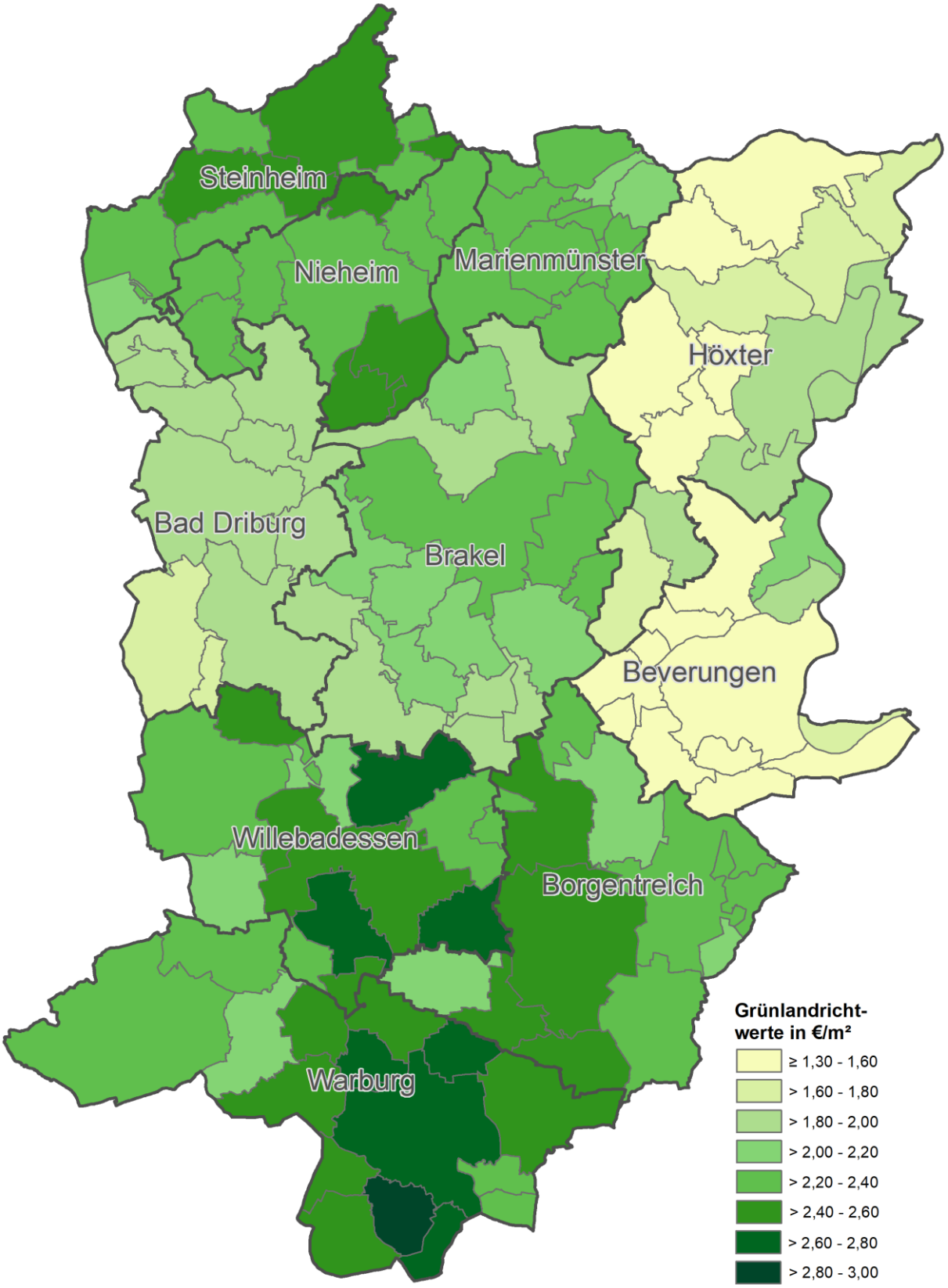
Stadt	Stadt/Ortschaft	Ackerland	Grünland	Waldboden ohne Aufwuchs
		Euro/m² / Ackerzahl	Euro/m² / Grünlandzahl	Euro/m²
Nieheim	Entrup	3,8 / 55	2,4 / 50	0,6
	Erwitzen	3,6 / 48	2,5 / 58	0,6
	Eversen	3,8 / 55	2,5 / 55	0,6
	Himmighausen	3,5 / 41	2,3 / 39	0,6
	Holzhausen	3,6 / 46	2,5 / 54	0,6
	Merlsheim	3,5 / 41	2,3 / 39	0,6
	Nieheim	3,7 / 51	2,4 / 49	0,6
	Oeynhausen	3,7 / 50	2,4 / 49	0,6
	Schönenberg	3,5 / 43	2,4 / 43	0,6
	Sommersell	3,9 / 59	2,4 / 43	0,6
Steinheim	Bergheim	3,9 / 54	2,4 / 43	0,6
	Eichholz	4,0 / 67	2,5 / 56	0,6
	Grevenhagen	3,8 / 33	2,2 / 33	0,6
	Hagedorn	4,0 / 68	2,6 / 65	0,6
	Ottenhausen	3,9 / 56	2,4 / 47	0,6
	Rolfzen	3,9 / 59	2,4 / 46	0,6
	Sandebeck	3,8 / 36	2,3 / 35	0,6
	Steinheim	4,0 / 61	2,6 / 60	0,6
	Vinsebeck	3,9 / 57	2,5 / 54	0,6
Warburg	Bonenburg	3,6 / 36	2,3 / 34	0,6
	Calenberg	4,3 / 54	2,7 / 50	0,6
	Dalheim	3,9 / 45	2,4 / 37	0,6
	Daseburg	4,4 / 57	2,5 / 42	0,6
	Dössel	4,8 / 69	2,8 / 56	0,6
	Germete	4,1 / 50	2,5 / 43	0,6
	Herlinghausen	4,1 / 49	2,4 / 39	0,6
	Hohenwepel	4,6 / 64	2,6 / 46	0,6
	Menne	4,9 / 70	2,7 / 52	0,6
	Nörde	4,4 / 59	2,6 / 48	0,6
	Ossendorf	4,3 / 56	2,5 / 44	0,6
	Rimbeck	3,9 / 44	2,2 / 32	0,6
	Scherfede	3,6 / 37	2,3 / 33	0,6
	Warburg	4,4 / 59	2,7 / 51	0,6
	Welda	4,2 / 53	2,6 / 45	0,6
	Wormeln	4,0 / 47	2,9 / 58	0,6
Willebadessen	Altenheerse	3,7 / 41	2,5 / 44	0,6
	Borlinghausen	3,6 / 39	2,1 / 28	0,6
	Eissen	4,4 / 62	2,7 / 50	0,6
	Engar	4,1 / 52	2,5 / 41	0,6
	Fölsen	3,5 / 35	2,2 / 29	0,6
	Helmern	3,6 / 38	2,6 / 48	0,6
	Ikenhausen	3,7 / 42	2,4 / 37	0,6
	Löwen	4,2 / 55	2,8 / 53	0,6
	Niesen	4,0 / 50	2,7 / 52	0,6
	Peckelsheim	4,0 / 50	2,6 / 46	0,6
	Schweckhausen	3,7 / 42	2,4 / 37	0,6
	Willebadessen	3,7 / 41	2,4 / 39	0,6
	Willegassen	4,1 / 52	2,4 / 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 01.01.2023



Grünlandrichtwerte zum Stand 01.01.2023



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

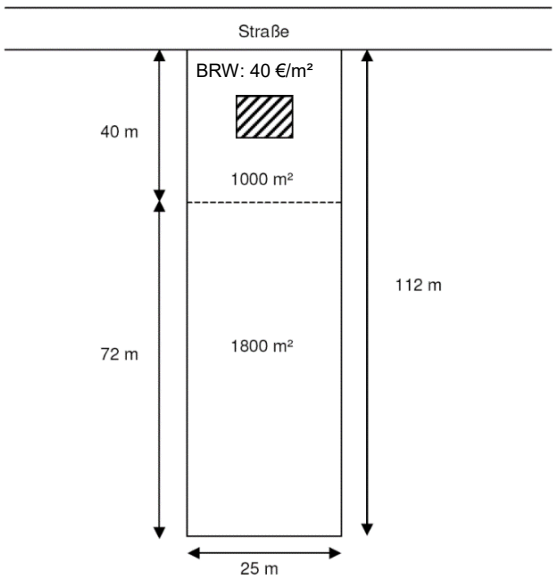
Eine Analyse des Marktverhaltens in den Baugebieten hat gezeigt, dass für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (Ein- und Zweifamilienhäuser) keine signifikanten Unterschiede im Quadratmeterpreis festzustellen sind, solange die Grundstückstiefe 40 m nicht überschreitet. Bis zu einer Grundstückstiefe 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 Umrechungskoeffizienten (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/m²	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																							
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

BRW Euro/m² 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
10	0,25	0,34	0,41	0,45	0,48	0,51	0,53	0,55	0,56	0,57	0,58	0,59	0,60	0,61	0,61	0,62	0,62	0,63	0,63	0,64	0,64	0,64	0,65
12	0,24	0,32	0,38	0,43	0,46	0,48	0,50	0,52	0,53	0,54	0,55	0,56	0,57	0,57	0,58	0,58	0,59	0,59	0,60	0,60	0,60	0,61	0,61
14	0,22	0,31	0,36	0,40	0,43	0,45	0,47	0,49	0,50	0,51	0,52	0,53	0,53	0,54	0,55	0,55	0,55	0,56	0,56	0,57	0,57	0,57	0,57
16	0,21	0,29	0,34	0,38	0,41	0,43	0,45	0,46	0,47	0,48	0,49	0,50	0,50	0,51	0,52	0,52	0,52	0,53	0,53	0,53	0,54	0,54	0,54
18	0,20	0,27	0,32	0,36	0,38	0,41	0,42	0,44	0,45	0,46	0,46	0,47	0,48	0,48	0,49	0,49	0,50	0,50	0,50	0,51	0,51	0,51	0,51
20	0,19	0,26	0,31	0,34	0,36	0,38	0,40	0,41	0,42	0,43	0,44	0,45	0,45	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 = 40 Euro/m²

Vorderlandanteil (bis zu einer Tiefe von 40 m):
1.000 m² x 40 Euro/m² = 40.000 Euro

Hinterlandanteil (hier 72 m tief)
Interpolation des UK aus Tabelle):
1.800 m² x 40 Euro/m² x 0,18 = 12.960 Euro

Gesamt: Vorderland + nicht bebaubares Hinterland:
40.000 Euro + 12.960 Euro = **52.960 Euro**

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 neuzeitliche Erschließungsqualität, z. B. Wohnspielstraße
Bodenwertniveau > 50 Euro/m²	20 Euro/m²	25 Euro/m²	35 Euro/m²
Bodenwertniveau < 50 Euro/m²	15 Euro/m²	20 Euro/m²	30 Euro/m²

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 Euro/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 Euro/m²
Berechnung (BRW / F1 x F2): 2,7 Euro/m² / 0,963 x 1,150 = 3,2 Euro/m²
Bodenwert der Ackerfläche: 3,2 Euro/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 für Wohnbauland

Indexreihen gemäß § 18 ImmoWertV dienen der Berücksichtigung von im Zeitverlauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse. Sie bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums 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 letzte 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	244
1988	111	1999	185	2010	208	2021	257
1989	110	2000	191	2011	209	2022	267
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	Marienmünster	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	263	177	406	337	242	316	185	291	216	192
2021	283	185	421	343	252	341	189	295	222	199
2022	295	196	434	344	263	365	193	297	227	205

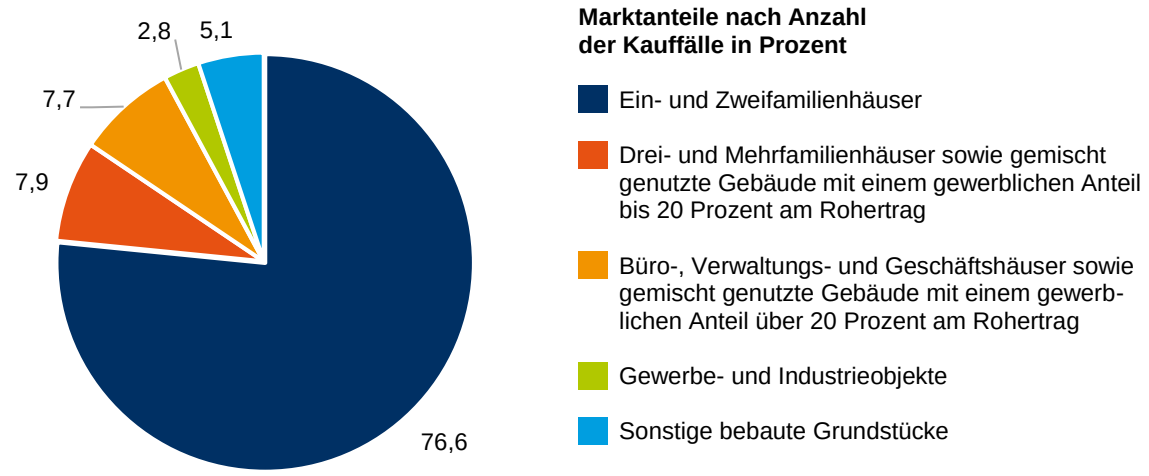
Bodenpreisindexreihe

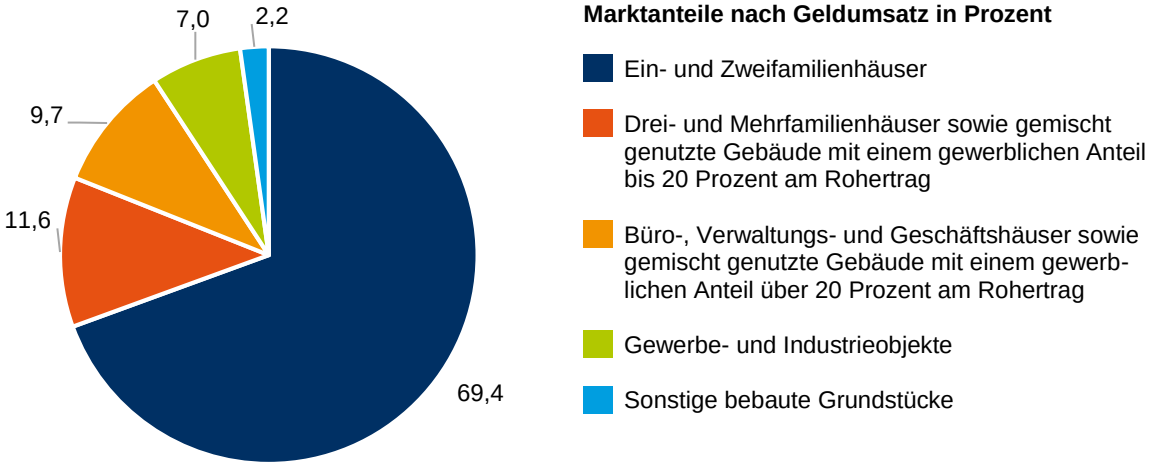
Wohnbauland in den Ortschaften der Städte

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
2021	220	217	214	288	263	282	200	242	349	272
2022	218	231	235	293	250	311	225	256	339	296

5 Bebaute Grundstücke

Im Jahr 2022 wurden insgesamt 649 bebaute Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gekauft. Der Geldumsatz betrug 131,93 Mio. Euro. Gegenüber dem Jahr 2021 sind Anzahl (782) und Geldumsatz (140,15 Mio. Euro) um 17 bzw. 6 Prozent gesunken.





Im Jahr 2022 entfielen von den insgesamt 649 Käufen bebauter Grundstücke 497 auf Ein- und Zweifamilienhäuser (Vorjahr 572), 51 auf Drei- und Mehrfamilienhäuser sowie gemischt genutzte Gebäude mit einem gewerblichen Anteil bis 20 Prozent am Rohertrag (Vorjahr 77), 50 auf Büro-, Verwaltungs- und Geschäftsgebäude sowie gemischt genutzte Gebäude mit einem gewerblichen Anteil über 20 Prozent am Rohertrag (Vorjahr 63), 18 auf Gewerbe- und Industriegebäude (Vorjahr 13) und 33 auf Sonstige (Vorjahr 57).

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

Mit einem Geldumsatz von 91,62 Mio. Euro haben die Ein- und Zweifamilienhäuser den größten Anteil am Geldvolumen im Kreis Höxter (Vorjahr 89,24 Mio. Euro).

Umsätze der letzten drei Jahre im Kreisgebiet

Teilmarkt	Anzahl der Kauffälle			Flächenumsatz in Hektar			Geldumsatz in Mio. Euro		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022
Ein- und Zweifamilienhäuser	587	572	497	40,8	40,3	34,5	81,6	89,2	91,6
Mehrfamilienhäuser*	50	77	51	4,1	6,4	4,5	11,0	18,6	15,3
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser**	58	63	50	5,2	4,9	4,6	19,0	15,8	12,8
Gewerbe- und Industriegebäude	19	13	18	12,1	4,6	9,4	8,0	3,0	9,3
Sonstige bebaute Grundstücke	35	57	33	8,6	24,0	5,7	4,1	13,4	2,9
Kreis Höxter	**670**	**782**	**649**	**68,1**	**80,1**	**58,7**	**117,4**	**140,2**	**131,9**

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

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

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

Umsätze 2022 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	50	11,88	15	4,98	13	4,12	0	0,00	3	0,44
Beverungen	54	7,14	4	0,86	9	2,30	2	1,15	1	0,03
Borgentreich	22	2,79	3	1,14	1	0,26	2	0,08	4	0,92
Brakel	49	11,05	0	0,00	4	0,80	1	0,58	7	0,62
Höxter	97	16,27	8	2,19	8	2,08	2	3,23	6	0,13
Marienmünster	20	2,74	0	0,00	2	0,22	0	0,00	5	0,40
Nieheim	45	7,64	1	0,19	3	0,56	3	1,41	2	0,17
Steinheim	45	8,82	3	0,63	3	0,49	2	0,96	2	0,10
Warburg	78	17,53	15	3,68	5	1,71	3	1,49	1	0,06
Willebadessen	37	5,72	2	1,65	2	0,28	3	0,38	2	0,05
Kreisgebiet	**497**	**91,62**	**51**	**15,32**	**50**	**12,83**	**18**	**9,27**	**33**	**2,91**

* 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 497 gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 91,62 Mio. Euro den Eigentümer.

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

Umsätze im Kreisgebiet seit 2000

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz in Mio. Euro	durchschnittlicher Kaufpreis in Euro
2000	402	46,30	115.000
2001	352	42,76	121.500
2002	391	45,50	116.500
2003	379	45,22	119.500
2004	345	39,87	115.500
2005	372	41,91	113.300
2006	243	25,26	104.000
2007	316	33,96	107.500
2008	304	33,79	111.000
2009	348	35,79	100.000
2010	377	36,90	98.000
2011	395	38,25	97.000
2012	353	36,94	104.500
2013	405	37,44	92.400
2014	504	48,42	96.100
2015	479	48,74	101.800
2016	465	48,94	105.300
2017	508	57,73	113.700
2018	530	62,49	117.900
2019	520	67,04	128.900
2020	587	81,64	139.000
2021	572	89,24	156.000
2022	497	91,62	184.000

(durchschnittlicher Kaufpreis inklusive Bodenwert)

Im Mittel der Jahre 2000 bis 2022 wurden im Kreis Höxter jährlich 419 gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser gekauft. Im Jahr 2022 lag die Anzahl der Kauffälle 18 Prozent über diesem langjährigen Mittelwert.

Die noch relativ hohe Anzahl der Kauffälle der letzten Jahre begründet sich in einer gestiegenen Nachfrage nach Sachwerten und das niedrige Zinsniveau der letzten Jahre. Aufgrund der starken Veränderung auf dem Kapitalmarkt wurden in der zweiten Jahreshälfte weniger gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser gekauft.

5.1.1 Durchschnittspreise

Von den 497 Kauffällen entfielen 432 auf freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, 56 auf Reihenendhäuser und Doppelhaushälften sowie 9 auf Reihenmittelhäuser.

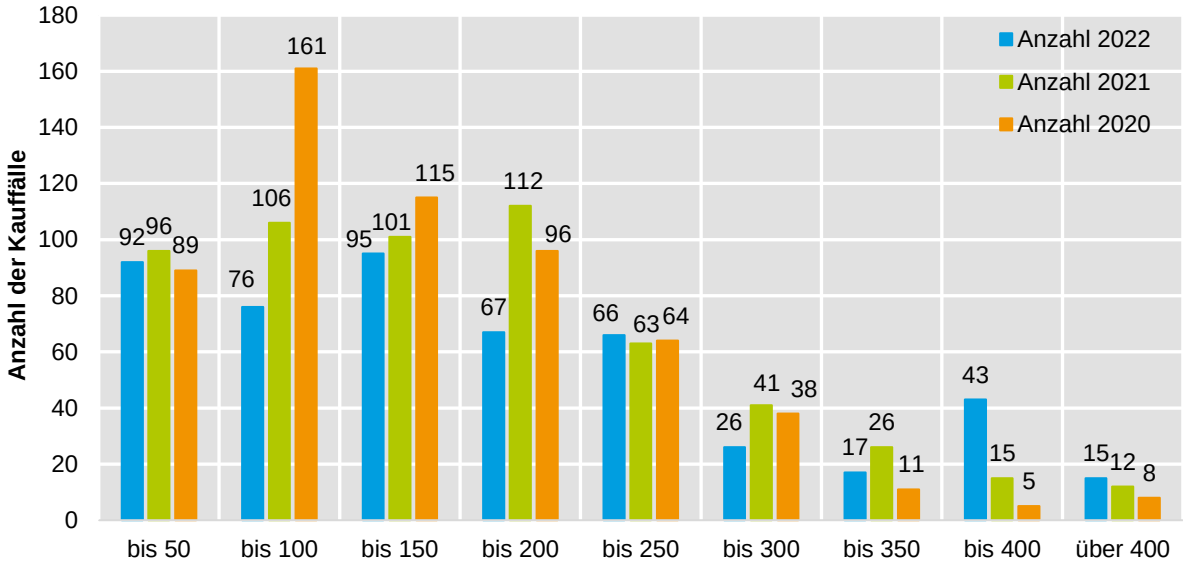
Der Geldumsatz betrug insgesamt 91,62 Mio. Euro und der Flächenumsatz 34,48 Hektar. Im Mittel hatten die Wohnhäuser eine Wohnfläche von 156 m², standen auf einem 694 m² großen Grundstück, hatten einen Ausstattungsstandard, der der Baujahreskategorie Mitte der 1970er Jahre entspricht und kosteten rund 184.000 Euro.

Der aus den Kauffällen des Jahres 2022 ermittelte Durchschnittswert von 184.000 Euro 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 18 Prozent. Im landesweiten Vergleich können im Kreis Höxter jedoch weiterhin gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser günstig erworben werden. Die hohe prozentuale Steigerung ist auch darauf zurückzuführen, dass die Vorjahreswerte niedrig waren.

Um einen Einblick in das absolute Preisgefüge von Häusern des individuellen Wohnungsbaus zu gewinnen, wurden die nachgewiesenen Verkäufe in Preisklassen eingeteilt. Das Ergebnis für die Jahre 2020, 2021 und 2022 sind in dem nachfolgenden Diagramm dargestellt.

Anzahl der Ein- und Zweifamilienhäuser in Preiskategorien



Kaufpreis in Tausend Euro (inklusive Grundstück)

Von den 497 Kauffällen gebrauchter Ein- und Zweifamilienhäuser entfielen im Jahr 2022

- 34 % (= 168) in die Preiskategorie bis 100.000 Euro
- 33 % (= 162) in die Preiskategorie über 100.000 Euro bis 200.000 Euro
- 19 % (= 92) in die Preiskategorie über 200.000 Euro bis 300.000 Euro
- 12 % (= 60) in die Preiskategorie über 300.000 Euro bis 400.000 Euro
- 3 % (= 15) in die Preiskategorie über 400.000 Euro

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

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

Nachfolgend werden die statistischen Kennzahlen der Kauffälle des Jahres 2022 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 8.1.7).

Die größten Marktanteile im Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser hatten im Jahr 2022 die freistehenden Einfamilienhäuser mit 354 Kauffällen und einem Geldumsatz von 65,64 Mio. Euro. Davon entfielen 125 Kauffälle mit einem Geldumsatz von 29,09 Mio. Euro auf eine Lage in einer Kernstadt und 229 Kauffälle mit einem Geldumsatz von 36,54 Mio. Euro auf eine Lage in einer Ortschaft. 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 Euro	Ø Grundstücksgröße m²	Ø fiktives Baujahr	Ø Wohnfläche m²	Ø Kaufpreis Euro/m² Wohnfläche
Bad Driburg	10	339.711	731	1983	146	2.246
Beverungen	12	195.521	783	1983	141	1.555
Borgentreich	3	203.167	789	1982	163	1.294
Brakel	20	271.898	652	1981	156	1.792
Höxter	17	212.412	523	1972	164	1.349
Marienmünster	3	157.667	379	1983	142	1.080
Nieheim	24	160.792	568	1989	121	1.290
Steinheim	12	248.951	615	1988	133	1.921
Warburg	19	283.556	596	1985	164	1.770
Willebadessen	5	197.140	601	1980	111	1.872
Kreisgebiet	**125**	**232.756**	**620**	**1983**	**145**	**1.632**

das fiktive Baujahr berücksichtigt durchgeführte Modernisierungen, siehe hierzu Kapitel 8.1.7
Ø = Mittelwert

freistehende Einfamilienhäuser in den Ortschaften

Stadt	Anzahl	Ø Kaufpreis Euro	Ø Grund-stücksgröße m²	Ø fiktives Baujahr	Ø Wohn-fläche m²	Ø Kaufpreis Euro/m² Wohnfläche
Bad Driburg	26	221.880	759	1979	151	1.520
Beverungen	28	110.508	774	1971	154	791
Borgentreich	15	98.229	669	1969	181	578
Brakel	15	177.765	935	1979	142	1.253
Höxter	41	154.329	686	1974	154	985
Marienmünster	12	132.167	693	1981	141	990
Nieheim	16	174.669	769	1974	154	1.158
Steinheim	20	171.403	672	1974	158	1.179
Warburg	37	188.941	857	1975	165	1.234
Willebadessen	19	127.081	805	1974	144	936
Kreisgebiet	**229**	**159.583**	**763**	**1975**	**155**	**1.078**

das fiktive Baujahr berücksichtigt durchgeführte Modernisierungen, siehe hierzu Kapitel 8.1.7
Ø = Mittelwert

Im Jahr 2022 entfielen 78 Kauffälle mit einem Geldumsatz von 15,64 Mio. Euro auf freistehende Zweifamilienhäuser. Davon entfielen 28 Kauffälle mit einem Geldumsatz von 6,28 Mio. Euro auf eine Lage in einer Kernstadt und 50 Kauffälle mit einem Geldumsatz von 9,36 Mio. Euro auf eine Lage in einer Ortschaft. 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 Zweifamilienhäuser in den Kernstädten

Stadt	Anzahl	Ø Kaufpreis Euro	Ø Grund-stücksgröße m²	Ø fiktives Baujahr	Ø Wohn-fläche m²	Ø Kaufpreis Euro/m² Wohnfläche
Bad Driburg	3	242.562	794	1971	130	1.896
Beverungen	2	107.500	2.653	1967	148	700
Borgentreich	-	-	-	-	-	-
Brakel	6	265.091	912	1973	242	1.149
Höxter	4	212.750	597	1971	211	1.080
Marienmünster	1	274.000	321	1991	214	1.280
Nieheim	-	-	-	-	-	-
Steinheim	5	224.000	586	1976	201	1.253
Warburg	3	323.983	501	1983	210	1.544
Willebadessen	4	133.425	705	1973	170	828
Kreisgebiet	**28**	**224.424**	**826**	**1974**	**199**	**1.181**

das fiktive Baujahr berücksichtigt durchgeführte Modernisierungen, siehe hierzu Kapitel 8.1.7
Ø = Mittelwert

freistehende Zweifamilienhäuser in den Ortschaften

Stadt	Anzahl	Ø Kaufpreis Euro	Ø Grund-stücksgröße m²	Ø fiktives Baujahr	Ø Wohn-fläche m²	Ø Kaufpreis Euro/m² Wohnfläche
Bad Driburg	2	105.000	572	1966	295	379
Beverungen	5	207.774	1.124	1982	213	913
Borgentreich	3	191.790	2.167	1989	196	1.134
Brakel	2	140.500	585	1972	198	792
Höxter	12	197.500	725	1970	172	1.145
Marienmünster	1	150.000	375	1981	280	536
Nieheim	2	115.000	682	1976	166	675
Steinheim	5	188.820	718	1977	171	1.122
Warburg	11	194.941	827	1979	180	1.082
Willebadessen	7	202.357	739	1978	177	1.220
Kreisgebiet	**50**	**187.204**	**855**	**1976**	**188**	**1.040**

das fiktive Baujahr berücksichtigt durchgeführte Modernisierungen, siehe hierzu Kapitel 8.1.7
Ø = Mittelwert

Im Jahr 2022 entfielen 56 Kauffälle mit einem Geldumsatz von 8,60 Mio. Euro auf Reihenendhäuser und Doppelhaushälften. Davon entfielen 34 Kauffälle mit einem Geldumsatz von 6,30 Mio. Euro auf eine Lage in einer Kernstadt und 22 Kauffälle mit einem Geldumsatz von 2,30 Mio. Euro auf eine Lage in einer Ortschaft. 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.

Reihenendhäuser und Doppelhaushälften in den Kernstädten

Stadt	Anzahl	Ø Kaufpreis Euro	Ø Grund-stücksgröße m²	Ø fiktives Baujahr	Ø Wohn-fläche m²	Ø Kaufpreis Euro/m² Wohnfläche
Bad Driburg	5	145.400	240	1976	128	1.165
Beverungen	3	58.333	328	1959	100	547
Borgentreich	1	133.500	1.130	1969	150	890
Brakel	5	192.600	349	1983	120	1.557
Höxter	9	168.606	520	1977	129	1.353
Marienmünster	-	-	-	-	-	-
Nieheim	2	318.500	479	2011	155	2.055
Steinheim	3	115.000	605	1976	111	1.091
Warburg	5	321.600	440	1983	195	1.652
Willebadessen	1	194.000	272	1994	142	1.366
Kreisgebiet	**34**	**185.293**	**441**	**1979**	**136**	**1.333**

das fiktive Baujahr berücksichtigt durchgeführte Modernisierungen, siehe hierzu Kapitel 8.1.7
Ø = Mittelwert

Reihenendhäuser und Doppelhaushälften in den Ortschaften

Stadt	Anzahl	Ø Kaufpreis Euro	Ø Grund-stücksgröße m²	Ø fiktives Baujahr	Ø Wohn-fläche m²	Ø Kaufpreis Euro/m² Wohnfläche
Bad Driburg	1	325.000	398	2001	139	2.338
Beverungen	3	68.571	379	1966	119	529
Borgentreich	-	-	-	-	-	-
Brakel	1	113.500	1.287	1968	126	901
Höxter	11	86.472	306	1968	146	655
Marienmünster	2	45.500	194	1966	116	392
Nieheim	-	-	-	-	-	-
Steinheim	-	-	-	-	-	-
Warburg	3	144.000	797	1977	113	1.217
Willebadessen	1	180.000	617	2004	236	763
Kreisgebiet	**22**	**104.473**	**436**	**1972**	**138**	**783**

das fiktive Baujahr berücksichtigt durchgeführte Modernisierungen, siehe hierzu Kapitel 8.1.7
Ø = Mittelwert

Im Jahr 2022 entfielen 9 Kauffälle mit einem Geldumsatz von 1,74 Mio. Euro auf Reihenmittelhäuser. Davon entfielen 8 Kauffälle mit einem Geldumsatz von 1,57 Mio. Euro auf eine Lage in einer Kernstadt und 1 Kauffall mit einem Geldumsatz von 0,17 Mio. Euro auf eine Lage in einer Ortschaft. In der folgenden Tabelle werden die statistischen Kennzahlen der ausgewerteten Daten für diese Untergruppe wie folgt abgebildet.

Reihenmittelhäuser in den Kernstädten und Ortschaften

Stadt	Anzahl	Ø Kaufpreis Euro	Ø Grund-stücksgröße m²	Ø fiktives Baujahr	Ø Wohn-fläche m²	Ø Kaufpreis Euro/m² Wohnfläche
Bad Driburg	3	240.000	205	1987	120	1.998
Beverungen	1	60.000	380	1972	91	659
Borgentreich	-	-	-	-	-	-
Brakel	-	-	-	-	-	-
Höxter	3	222.617	248	1984	114	2.068
Marienmünster	1	170.000	284	1976	148	1.149
Nieheim	1	123.000	203	1999	103	1.194
Steinheim	-	-	-	-	-	-
Warburg	-	-	-	-	-	-
Willebadessen	-	-	-	-	-	-
Kreisgebiet	**9**	**193.428**	**247**	**1984**	**116**	**1.689**

das fiktive Baujahr berücksichtigt durchgeführte Modernisierungen, siehe hierzu Kapitel 8.1.7
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	Oeynhausen
	Bergheim	Eichholz	Ottenhausen	Sandebeck	Vinsebeck	Bonenburg	Calenberg	Daseburg
	Dössel	Herlinghausen	Hohenwepel	Menne	Nörde	Welda	Wormeln	Peckelsheim
5	Erpentrup	Kühlsen	Langeland	Pömbsen	Roggenthal	Blankenau	Drenke	Haarbrück
	Jakobsberg	Rothe	Tietelsen	Drankhausen	Körbecke	Lütgeneder	Manrode	Muddenhagen
	Natingen	Natzungen	Rösebeck	Auenhausen	Beller	Frohnhausen	Hampenhausen	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	Willegassen		

Die nachstehende Tabelle zeigt das Preisniveau der im Jahr 2022 veräußerten Ein- und Zweifamilienhäuser in den Vergleichsräumen 1 bis 5.

Ein- und Zweifamlienhäuser in den Vergleichsräumen

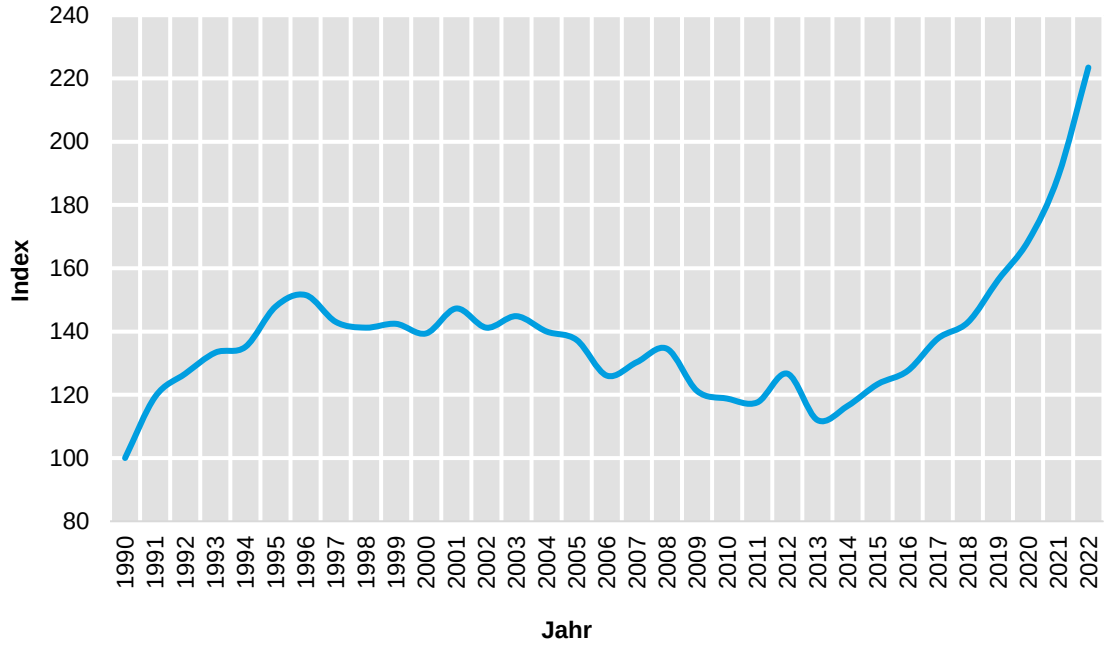
Stadt	Anzahl	Ø Kaufpreis Euro	Ø Grundstücksgröße m²	Ø fiktives Baujahr	Ø Wohnfläche m²	Ø Kaufpreis Euro/m² Wohnfläche
VGR 1	81	249.217	534	1979	157	1.628
VGR 2	69	220.872	702	1980	152	1.529
VGR 3	141	177.271	640	1979	146	1.239
VGR 4	143	152.745	759	1974	160	999
VGR 5	63	148.536	862	1976	169	940
Kreisgebiet	**497**	**184.351**	**694**	**1977**	**156**	**1.235**

das fiktive Baujahr berücksichtigt durchgeführte Modernisierungen, siehe hierzu Kapitel 8.1.7
Ø = Mittelwert

5.1.2 Indexreihe

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

Ein- und Zweifamilienhäuser
Entwicklung der Preisindices
1990 = 100



Jahr	Index
1990	100
1991	119
1992	127
1993	133
1994	135
1995	148
1996	152
1997	143
1998	141
1999	142
2000	139

Jahr	Index
2001	147
2002	141
2003	145
2004	140
2005	137
2006	126
2007	130
2008	135
2009	121
2010	119
2011	118

Jahr	Index
2012	127
2013	112
2014	116
2015	123
2016	128
2017	138
2018	143
2019	156
2020	169
2021	189
2022	223

5.1.3 Sachwertfaktoren zum Stichtag 01.01.2023

Im Sachwertverfahren nach §§ 35 - 39 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 beschriebenem Wertermittlungsmodell auf Grundlage der in der Kaufpreissammlung ausgewerteten Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt. Hierzu wurden die geeigneten Kauffälle der Jahre 2020 bis 2022 herangezogen.

Statistische Kennzahlen des verwendeten Datenmaterials

Anzahl der Vergleichsfälle insgesamt	**1.411**
Anzahl der Kauffälle mit einem relativen Bodenwert bis 30 Euro/m²	248
Anzahl der Kauffälle mit einem relativen Bodenwert über 30 bis 50 Euro/m²	478
Anzahl der Kauffälle mit einem relativen Bodenwert über 50 bis 70 Euro/m²	256
Anzahl der Kauffälle mit einem relativen Bodenwert über 70 bis 90 Euro/m²	156
Anzahl der Kauffälle mit einem relativen Bodenwert über 90 bis 110 Euro/m²	79
Anzahl der Kauffälle mit einem relativen Bodenwert über 110 bis 130 Euro/m²	144
Anzahl der Kauffälle mit einem relativen Bodenwert über 130 Euro/m²	50

Merkmal	**Mittel**	**Standardabweichung**	**Median**
Kaufpreis in Euro	177.700	98.300	165.000
Grundstücksgröße in m²	706	402	678
Bodenwert in Euro/m²	60	33	50
Bruttogrundfläche in m²	360	132	340
Wohnfläche in m²	160	65	148
fiktives Baujahr	1977	13	1974
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80	0	80
Restnutzungsdauer in Jahren	36	13	33
vorläufiger Sachwert in Euro	222.000	114.000	200.000
Kaufpreis in Euro/m² Wohnfläche	1.163	620	1060
Sachwertfaktor	0,82	0,29	0,77

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 Marktanpassungsfaktoren) 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. 0,77 entspricht einem Marktanpassungsabschlag von 23 % 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/m²							
	20	**40**	**60**	**80**	**100**	**120**	**140**	**160**
50.000	0,96	1,00	1,05	1,09	1,13	1,18	1,22	1,26
60.000	0,95	1,00	1,04	1,08	1,12	1,17	1,21	1,25
70.000	0,95	0,99	1,03	1,07	1,12	1,16	1,20	1,25
80.000	0,94	0,98	1,02	1,07	1,11	1,15	1,20	1,24
90.000	0,93	0,97	1,02	1,06	1,10	1,14	1,19	1,23
100.000	0,92	0,97	1,01	1,05	1,09	1,14	1,18	1,22
110.000	0,92	0,96	1,00	1,04	1,09	1,13	1,17	1,22
120.000	0,91	0,95	0,99	1,04	1,08	1,12	1,17	1,21
130.000	0,90	0,94	0,99	1,03	1,07	1,11	1,16	1,20
140.000	0,89	0,94	0,98	1,02	1,06	1,11	1,15	1,19
150.000	0,89	0,93	0,97	1,01	1,06	1,10	1,14	1,19
160.000	0,88	0,92	0,96	1,01	1,05	1,09	1,14	1,18
170.000	0,87	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,13	1,17
180.000	0,86	0,91	0,95	0,99	1,03	1,08	1,12	1,16
190.000	0,86	0,90	0,94	0,98	1,03	1,07	1,11	1,16
200.000	0,85	0,89	0,93	0,98	1,02	1,06	1,10	1,15
210.000	0,84	0,88	0,93	0,97	1,01	1,05	1,10	1,14
220.000	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,05	1,09	1,13
230.000	0,83	0,87	0,91	0,95	1,00	1,04	1,08	1,13
240.000	0,82	0,86	0,90	0,95	0,99	1,03	1,07	1,12
250.000	0,81	0,85	0,90	0,94	0,98	1,02	1,07	1,11
260.000	0,80	0,85	0,89	0,93	0,97	1,02	1,06	1,10
270.000	0,80	0,84	0,88	0,92	0,97	1,01	1,05	1,10
280.000	0,79	0,83	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,09
290.000	0,78	0,82	0,87	0,91	0,95	0,99	1,04	1,08
300.000	0,77	0,82	0,86	0,90	0,94	0,99	1,03	1,07
310.000	0,77	0,81	0,85	0,89	0,94	0,98	1,02	1,06
320.000	0,76	0,80	0,84	0,89	0,93	0,97	1,01	1,06
330.000	0,75	0,79	0,84	0,88	0,92	0,96	1,01	1,05
340.000	0,74	0,79	0,83	0,87	0,91	0,96	1,00	1,04
350.000	0,74	0,78	0,82	0,86	0,91	0,95	0,99	1,03
360.000	0,73	0,77	0,81	0,86	0,90	0,94	0,98	1,03
370.000	0,72	0,76	0,81	0,85	0,89	0,93	0,98	1,02
380.000	0,71	0,76	0,80	0,84	0,88	0,93	0,97	1,01
390.000	0,71	0,75	0,79	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00
400.000	0,70	0,74	0,78	0,83	0,87	0,91	0,95	1,00
410.000	0,69	0,73	0,78	0,82	0,86	0,90	0,95	0,99
420.000	0,68	0,73	0,77	0,81	0,85	0,90	0,94	0,98

vorläufiger Sachwert in Euro	**Bodenrichtwert** in Euro/m²							
	20	**40**	**60**	**80**	**100**	**120**	**140**	**160**
430.000	0,68	0,72	0,76	0,80	0,85	0,89	0,93	0,97
440.000	0,67	0,71	0,75	0,80	0,84	0,88	0,92	0,97
450.000	0,66	0,70	0,75	0,79	0,83	0,87	0,92	0,96
460.000	0,65	0,70	0,74	0,78	0,82	0,87	0,91	0,95
470.000	0,65	0,69	0,73	0,77	0,82	0,86	0,90	0,94
480.000	0,64	0,68	0,72	0,77	0,81	0,85	0,89	0,94
490.000	0,63	0,67	0,72	0,76	0,80	0,84	0,89	0,93
500.000	0,62	0,67	0,71	0,75	0,79	0,84	0,88	0,92
510.000	0,62	0,66	0,70	0,74	0,79	0,83	0,87	0,91
520.000	0,61	0,65	0,69	0,74	0,78	0,82	0,86	0,91
530.000	0,60	0,64	0,69	0,73	0,77	0,81	0,86	0,90
540.000	0,59	0,64	0,68	0,72	0,76	0,81	0,85	0,89
550.000	0,59	0,63	0,67	0,71	0,76	0,80	0,84	0,88
560.000	0,58	0,62	0,66	0,71	0,75	0,79	0,83	0,88
570.000	0,57	0,61	0,66	0,70	0,74	0,78	0,83	0,87
580.000	0,56	0,61	0,65	0,69	0,73	0,78	0,82	0,86
590.000	0,55	0,60	0,64	0,68	0,73	0,77	0,81	0,85
600.000	0,55	0,59	0,63	0,68	0,72	0,76	0,80	0,85

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
10	-0,18
15	-0,15
20	-0,12
25	-0,09
30	-0,06
35	-0,03
40	**0,00**
45	0,03
50	0,06
55	0,09
60	0,12
65	0,15
70	0,18
75	0,21

BGF	Zu-/Abschlag
100	0,04
150	0,03
200	0,03
250	0,02
300	0,01
350	**0,00**
400	-0,01
450	-0,02
500	-0,03
550	-0,03
600	-0,04

Beispiel:
Laut Tabelle beträgt der SF in einer BRW-Zone mit einem Bodenrichtwert von 80 Euro/m² und einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 310.000 Euro = 0,89.

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:	0,89
Zuschlag wegen längerer RND:	0,06
Zuschlag wegen geringere BGF:	0,01
anzusetzender Sachwertfaktor:	**0,96**

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.

5.1.4 Liegenschaftszinssätze zum Stichtag 01.01.2023

Für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren ist der Liegenschaftszinssatz von großer Bedeutung (Marktanpassung im Ertragswertverfahren). Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 der ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

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 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 2020 bis 2022 herangezogen.

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

freistehende Einfamilienhäuser
Liegenschaftszinssatz auf Grundlage von 616 Vergleichsfällen

Merkmal/Einflussgröße	Mittel	Standardabweichung
Wohnfläche in m² (WF)	157	48
Bruttogrundfläche des Hauses in m² (BGF)	357	117
Kaufpreis in Euro/m² Wohnfläche (KP)	1.274	593
Miete in Euro/m² Wohnfläche (M)	4,45	0,71
Restnutzungsdauer in Jahren (RND)	39	14
Gesamtnutzungsdauer in Jahren (GND)	80	0
Bewirtschaftungskosten (BWK) in % des Rohertrages	29	4
Standardstufe des Hauses (AS) gem. Anlage 4 ImmoWertV	2,45	0,46
Bodenrichtwert (beitragsfrei) in Euro/m² (BRW)	60	32
Grundstücksgröße in m² (GFL)	737	250
ermittelter Liegenschaftszinssatz (LZ) in %	**1,85**	**1,1**

Reihen- und Doppelhäuser

Liegenschaftszinssatz auf Grundlage von 124 Vergleichsfällen

Merkmal/Einflussgröße	Mittel	Standardabweichung
Wohnfläche in m² (WF)	133	38
Bruttogrundfläche des Hauses in m² (BGF)	281	88
Kaufpreis in Euro/m² Wohnfläche (KP)	1.346	572
Miete in Euro/m² Wohnfläche (M)	4,92	0,74
Restnutzungsdauer in Jahren (RND)	40	16
Gesamtnutzungsdauer in Jahren (GND)	80	0
Bewirtschaftungskosten (BWK) in % des Rohertrages	27	5
Standardstufe des Hauses (AS) gem. Anlage 4 ImmoWertV	2,50	0,50
Bodenrichtwert (beitragsfrei) in Euro/m² (BRW)	84	35
Grundstücksgröße in m² (GFL)	446	261
ermittelter Liegenschaftszinssatz (LZ) in %	**2,10**	**1,2**

Zweifamilienhäuser

Liegenschaftszinssatz auf Grundlage von 127 Vergleichsfällen

Merkmal/Einflussgröße	Mittel	Standardabweichung
Wohnfläche in m² (WF)	192	52
Bruttogrundfläche des Hauses in m² (BGF)	441	126
Kaufpreis in Euro/m² Wohnfläche (KP)	1079	382
Miete in Euro/m² Wohnfläche (M)	4,64	0,65
Restnutzungsdauer in Jahren (RND)	35	10
Gesamtnutzungsdauer in Jahren (GND)	80	0
Bewirtschaftungskosten (BWK) in % des Rohertrages	29	5
Standardstufe des Hauses (AS) gem. Anlage 4 ImmoWertV	2,44	0,44
Bodenrichtwert (beitragsfrei) in Euro/m² (BRW)	61	30
Grundstücksgröße in m² (GFL)	763	275
ermittelter Liegenschaftszinssatz (LZ) in %	**2,30**	**1,2**

5.1.5 Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Höxter hat Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt und zum Stichtag 01.01.2023 beschlossen.

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abgebildete durchschnittliche Lagewerte für bebaute Grundstücke bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie sind Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke und können die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren bilden. Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen festgesetzt. Neben der lagebezogenen Darstellung auf Basis einer Karte werden die wertbestimmenden Merkmale ausgegeben. Das vollständige Modell zur Ableitung von Immobilienrichtwerten in NRW steht im Internet zur Einsicht und zum Download bereit unter der Adresse:

http://www.boris.nrw.de,
Standardmodelle der AGVGA.NRW,
„Modell zur Ableitung von Immobilienrichtwerten in NRW“

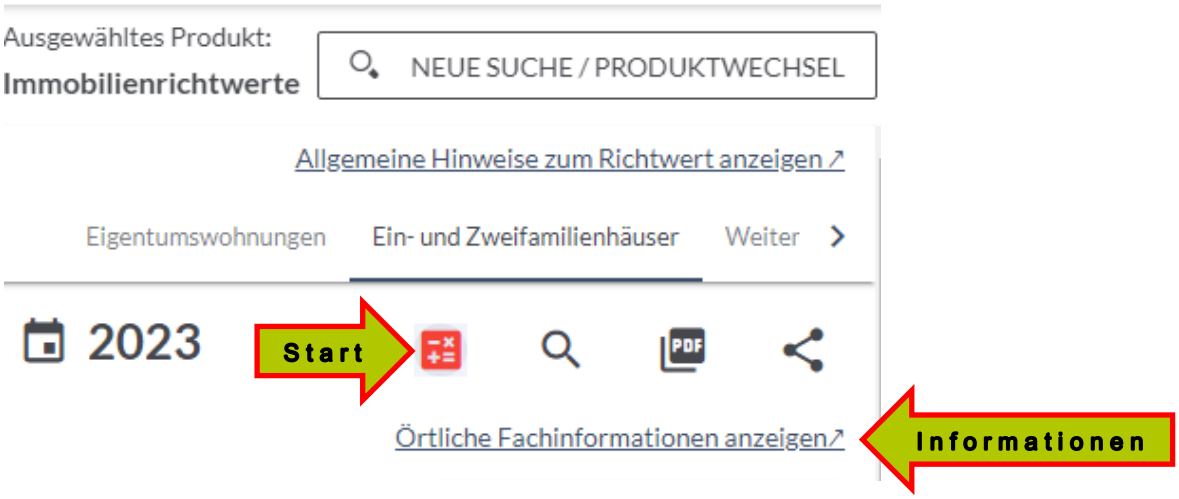
Zur Erhöhung der Anwenderfreundlichkeit wird im modalen Fenster die Berechnung einer Wertschätzung interaktiv in Form eines „Immobilien-Preis-Kalkulators“ angeboten. Mit Klick auf das rote „Rechnersymbol“ wird dieser gestartet.
Dabei werden die wertrelevanten Merkmale in den Rechner übernommen, für die der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten ermittelt und zur Verfügung gestellt hat. Der Nutzer hat nun die Möglichkeit, die Angaben seines Objektes für die wertrelevanten Eigenschaften auszuwählen bzw. einzugeben. Mittels der hinterlegten Umrechnungskoeffizienten werden Anpassungen in Prozent in den jeweiligen Eigenschaften zum Immobilienrichtwert berechnet und in einer weiteren Spalte angegeben. Bei sehr großen Abweichungen erfolgt ein Hinweis, die eine Vergleichbarkeit des Objektes beeinträchtigen oder unmöglich machen. Neben dem ermittelten Immobilienpreis in Euro pro m² für Wohn- bzw. Nutzfläche wird auch der Immobilienwert in Euro angegeben. Das Ergebnis wird in einer Immobilienwertauskunft als pdf-Dokument aufbereitet und kann heruntergeladen sowie ausgedruckt werden. Der Abruf von Immobilienrichtwerten und die Nutzung des „Immobilien-Preis-Kalkulators“ sind kostenfrei.

Es wird kein Verkehrswert ermittelt. Wertbeeinflussende Besonderheiten in Bezug auf den Zustand und/oder Baumängel/Bauschäden, rechtliche Besonderheiten, die aktuelle Marktentwicklung sowie die Mikrolage des Grundstücks sind nicht berücksichtigt und können zu einem vom errechneten vorläufigen Vergleichswert abweichenden Wert führen. Der Verkehrswert nach § 194 BauGB kann nur durch ein Verkehrswertgutachten auf der Grundlage einer Ortsbesichtigung und Berücksichtigung aller rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften des Objektes ermittelt werden. Dieses kann bei einem Sachverständigen oder beim örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beantragt werden.

Screenshot Startseite BORIS.NRW (Grafik)



Screenshot Immobilien Preis Kalkulator (Grafik)



5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

Im Jahr 2022 wurden im Kreisgebiet 51 gebrauchte Drei- und Mehrfamilienhäuser gekauft. Der Geldumsatz betrug 15,32 Mio. Euro und der Flächenumsatz 4,52 Hektar. In diesem Teilmarkt sind auch gemischt genutzte Gebäude mit einem gewerblichen Anteil bis 20 Prozent vom Rohertrag erfasst.

Umsätze im Kreisgebiet seit 2010
Drei- und Mehrfamilienhäuser

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz in Mio. Euro
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
2021	77	18,65
2022	51	15,32

Im Mittel der Jahre 2010 bis 2022 wurden im Kreis Höxter jährlich 48 **Drei- und Mehrfamilienhäuser** gekauft. Im Jahr 2022 lag die Anzahl der Kauffälle 6 Prozent über diesem langfristigen Mittelwert und 34 Prozent unter dem Vorjahreswert. Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um 18 Prozent gesunken.

5.2.1 Durchschnittspreise

In den nachfolgenden Tabellen sind die Kauffälle des Jahres 2022, gegliedert nach Dreifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil bis 20 Prozent vom Rohertrag, angegeben.

Dreifamilienhäuser
statistische Kennzahlen

	Kreisgebiet insgesamt	**Kernstädte**	**Ortschaften**
Anzahl	24	16	8
Geldumsatz	5,84 Mio. Euro	4,43 Mio. Euro	1,41 Mio. Euro
Ø Kaufpreis insges.	243.000 Euro	276.000 Euro	176.000 Euro
Ø Grundstücksgröße	677 m²	577 m²	916 m²
Ø fiktives Baujahr	1973	1974	1972
Ø Wohnfläche	265 m²	262 m²	271 m²
Ø Kaufpreis	950 Euro/m² Wohnfläche	1.085 Euro/m² Wohnfl.	680 Euro/m² Wohnfläche

das fiktive Baujahr berücksichtigt durchgeführte Modernisierungen, siehe hierzu Kapitel 8.1.7
Ø = Mittelwert

Mehrfamilienhäuser
statistische Kennzahlen

	Kreisgebiet insgesamt	**Kernstädte**	**Ortschaften**
Anzahl	27	20	7
Geldumsatz	9,48 Mio. Euro	8,29 Mio. Euro	1,19 Mio. Euro
Ø Kaufpreis insges.	351.000 Euro	414.000 Euro	170.000 Euro
Ø Grundstücksgröße	1.073 m²	1.098 m²	1.002 m²
Ø fiktives Baujahr	1973	1975	1968
Ø Wohnfläche	414 m²	457 m²	296 m²
Ø Kaufpreis	830 Euro/m² Wohnfläche	920 Euro/m² Wohnfläche	585 Euro/m² Wohnfläche

das fiktive Baujahr berücksichtigt durchgeführte Modernisierungen, siehe hierzu Kapitel 8.1.7
Ø = Mittelwert

5.2.2 Liegenschaftszinssätze zum Stichtag 01.01.2023

Für die nachstehend aufgeführten Liegenschaftszinssätze wurden die geeigneten Kauffälle der Jahre 2020 bis 2022 herangezogen (Grundsätze für die Ableitung siehe Kapitel 8.2).

Dreifamilienhäuser

Liegenschaftszinssatz auf Grundlage von 56 Vergleichsfällen

Merkmal/Einflussgröße	Mittel	Standardabweichung
Wohnfläche in m² (WF)	255	57
Bruttogrundfläche des Hauses in m² (BGF)	490	115
Kaufpreis in Euro/m² Wohnfläche (KP)	888	252
Miete in Euro/m² Wohnfläche (M)	4,61	0,59
Restnutzungsdauer in Jahren (RND)	34	10
Gesamtnutzungsdauer in Jahren (GND)	80	0
Bewirtschaftungskosten (BWK) in % des Rohertrages	30	4
Standardstufe des Hauses (AS) gem. Anlage 4 ImmoWertV	2,43	0,39
Bodenrichtwert (beitragsfrei) in Euro/m² (BRW)	79	38
Grundstücksgröße in m² (GFL)	733	424
ermittelter Liegenschaftszinssatz (LZ) in %	**3,10**	**1,3**

Mehrfamilienhäuser*

Liegenschaftszinssatz auf Grundlage von 75 Vergleichsfällen

Merkmal/Einflussgröße	Mittel	Standardabweichung
Wohnfläche in m² (WF)	399	230
Bruttogrundfläche des Hauses in m² (BGF)	789	340
Kaufpreis in Euro/m² Wohnfläche (KP)	855	459
Miete in Euro/m² Wohnfläche (M)	4,62	0,93
Restnutzungsdauer in Jahren (RND)	35	11
Gesamtnutzungsdauer in Jahren (GND)	80	0
Bewirtschaftungskosten (BWK) in % des Rohertrages	33	8
Standardstufe des Hauses (AS) gem. Anlage 4 ImmoWertV	2,44	0,44
Anzahl der Wohnparteien im Gebäude (P)	6	2
Bodenrichtwert (beitragsfrei) in Euro/m² (BRW)	79	37
Grundstücksgröße in m² (GFL)	894	680
ermittelter Liegenschaftszinssatz (LZ) in %	**3,40**	**1,3**

*Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil bis 20 Prozent

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 2022 wurden im Kreisgebiet 46 gemischt genutzte Gebäude gekauft. Der Geldumsatz betrug 12,18 Mio. Euro und der Flächenumsatz 4,21 Hektar.

gemischt genutzte Gebäude
statistische Kennzahlen

	Kreisgebiet insgesamt	**Kernstädte**	**Ortschaften**
Anzahl	46	33	13
Geldumsatz	12,18 Mio. Euro	9,94 Mio. Euro	2,24 Mio. Euro
Ø Kaufpreis insges.	265.000 Euro	301.000 Euro	172.000 Euro
Ø Grundstücksgröße	916 m²	740 m²	1.364 m²
Ø fiktives Baujahr	1971	1972	1968
Ø Wohn/Nutzfläche	383 m²	403 m²	333 m²
Ø Kaufpreis	845 Euro/m² Wohn-/Nutzfläche	934 Euro/m² Wohn-/Nutzfläche	620 Euro/m² Wohn-/Nutzfläche

das fiktive Baujahr berücksichtigt durchgeführte Modernisierungen, siehe hierzu Kapitel 8.1.7
Ø = Mittelwert

5.3.2 Liegenschaftszinssatz zum Stichtag 01.01.2023

Für den nachstehend aufgeführten Liegenschaftszinssatz wurden die geeigneten Kauffälle der Jahre 2020 bis 2022 herangezogen (Grundsätze für die Ableitung siehe Kapitel 8.2).

Gemischt genutzte Gebäude
Liegenschaftszinssatz auf Grundlage von 51 Vergleichsfällen

Merkmal/Einflussgröße	Mittel	Standardabweichung
Wohn-/Nutzfläche in m² (WF/NF)	434	201
Bruttogrundfläche des Gebäudes in m² (BGF)	746	289
Kaufpreis in Euro/m² Wohn-/Nutzfläche (KP)	807	296
Miete in Euro/m² Wohn-/Nutzfläche (M)	6,22	2,29
Restnutzungsdauer in Jahren (RND)	33	10
Gesamtnutzungsdauer in Jahren (GND)	79	0
Bewirtschaftungskosten (BWK) in % des Rohertrages	26	4
Bodenrichtwert (beitragsfrei) in Euro/m² (BRW)	91	40
Grundstücksgröße in m² (GFL)	652	512
ermittelter Liegenschaftszinssatz (LZ) in %	**4,90**	**1,6**

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 2022 wurden im Kreisgebiet 4 Büro- und Verwaltungsgebäude gekauft. Der Geldumsatz betrug 0,65 Mio. Euro und der Flächenumsatz 0,34 Hektar.

Büro- und Verwaltungsgebäude
statistische Kennzahlen

	Kreisgebiet insgesamt	**Kernstädte**	**Ortschaften**
Anzahl	4	1	3
Geldumsatz	0,65 Mio. Euro		0,30 Mio. Euro
Ø Kaufpreis insges.	163.500 Euro		101.000 Euro
Ø Grundstücksgröße	870 m²		496 m²
Ø fiktives Baujahr	1968		1966
Ø Nutzfläche	345 m²		134 m²
Ø Kaufpreis	660 Euro/m² Nutzfläche		760 Euro/m² Nutzfläche

das fiktive Baujahr berücksichtigt durchgeführte Modernisierungen, siehe hierzu Kapitel 8.1.7
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 2022 wurden im Kreisgebiet 4 Handelsgebäude gekauft. Der Geldumsatz betrug 2,70 Mio. Euro und der Flächenumsatz 2,87 Hektar.

Handelsgebäude
statistische Kennzahlen

	Kreisgebiet insgesamt	**Kernstädte**	**Ortschaften**
Anzahl	4	2	2
Geldumsatz	2,70 Mio. Euro		
Ø Kaufpreis insges.	676.000 Eurodanke		
Ø Grundstücksgröße	7.187 m²		
Ø fiktives Baujahr	1993		
Ø Nutzfläche	1.284 m²		
Ø Kaufpreis	512 Euro/m² Nutzfläche		

das fiktive Baujahr berücksichtigt durchgeführte Modernisierungen, siehe hierzu Kapitel 8.1.7

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 2022 wurden in diesem Teilmarkt 14 Kauffälle registriert, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden konnten. Der Geldumsatz betrug 6,57 Mio. Euro und der Flächenumsatz 6,56 Hektar.

Gewerbe- und Industrieobjekte
statistische Kennzahlen

	Kreisgebiet insgesamt	**Kernstädte**	**Ortschaften**
Anzahl	14	8	6
Geldumsatz	6,57 Mio. Euro	5,32 Mio. Euro	1,25 Mio. Euro
Ø Kaufpreis insges.	469.000 Euro	664.000 Euro	209.000 Euro
Ø Grundstücksgröße	4.685 m²	6.842 m²	1.810 m²
Ø fiktives Baujahr	1987	1987	1988
Ø Nutzfläche	1.717 m²	2.684 m²	429 m²
Ø Kaufpreis	466 Euro/m² Nutzfläche	434 Euro/m² Nutzfläche	509 Euro/m² Nutzfläche

das fiktive Baujahr berücksichtigt durchgeführte Modernisierungen, siehe hierzu Kapitel 8.1.7
Ø = Mittelwert

5.6.2 Liegenschaftszinssatz zum Stichtag 01.01.2023

Die Anzahl der geeigneten Kauffälle mit aussagefähigen Detailangaben ist gering. Aus den wenigen Kauffällen der Jahre 2020 bis 2022 ergeben sich folgende Kennzahlen (Grundsätze für die Ableitung siehe Kapitel 8.2).

Gewerbe- und Industrieobjekte
Kennzahlen der 20 Vergleichsfälle

Merkmal/Einflussgröße	Mittel	Standardabweichung
Nutzfläche in m² (NF)	1.272	1.406
Bruttogrundfläche des Gebäudes in m² (BGF)	1.641	1.585
Kaufpreis in Euro/m² Nutzfläche (KP)	467	655
Miete in Euro/m² Nutzfläche (M)	2,32	0,87
Restnutzungsdauer in Jahren (RND)	16	6
Gesamtnutzungsdauer in Jahren (GND)	46	6
Bewirtschaftungskosten (BWK) in % des Rohertrages	24	8
Bodenrichtwert (beitragsfrei) in Euro/m² (BRW)	19	13
Grundstücksgröße in m² (GFL)	6.866	9.277
ermittelter Liegenschaftszinssatz (LZ) in %	**5,00**	**3,0**

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 2022 wurden in diesem Teilmarkt 8 Objekte für insgesamt 0,31 Mio. Euro gekauft. Der Flächenumsatz betrug 0,28 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 2020 bis 2022 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	179	15	81	40
Mittel	3.500 Euro	6.000 Euro	8.000 Euro	12.000 Euro
Bandbreite	2.000 Euro bis 10.000 Euro	2.000 Euro bis 8.000 Euro	3.000 Euro bis 18.000 Euro	5.000 Euro bis 18.000 Euro

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 2022 wurden im Kreisgebiet im gewöhnlichen Geschäftsverkehr insgesamt 205 Eigentumswohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 16.059 m² und einem Geldumsatz von 25,24 Mio. Euro verkauft. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl um 38 Prozent, der Wohnflächenumsatz ebenfalls um 38 Prozent und der Geldumsatz um 64 Prozent gestiegen.

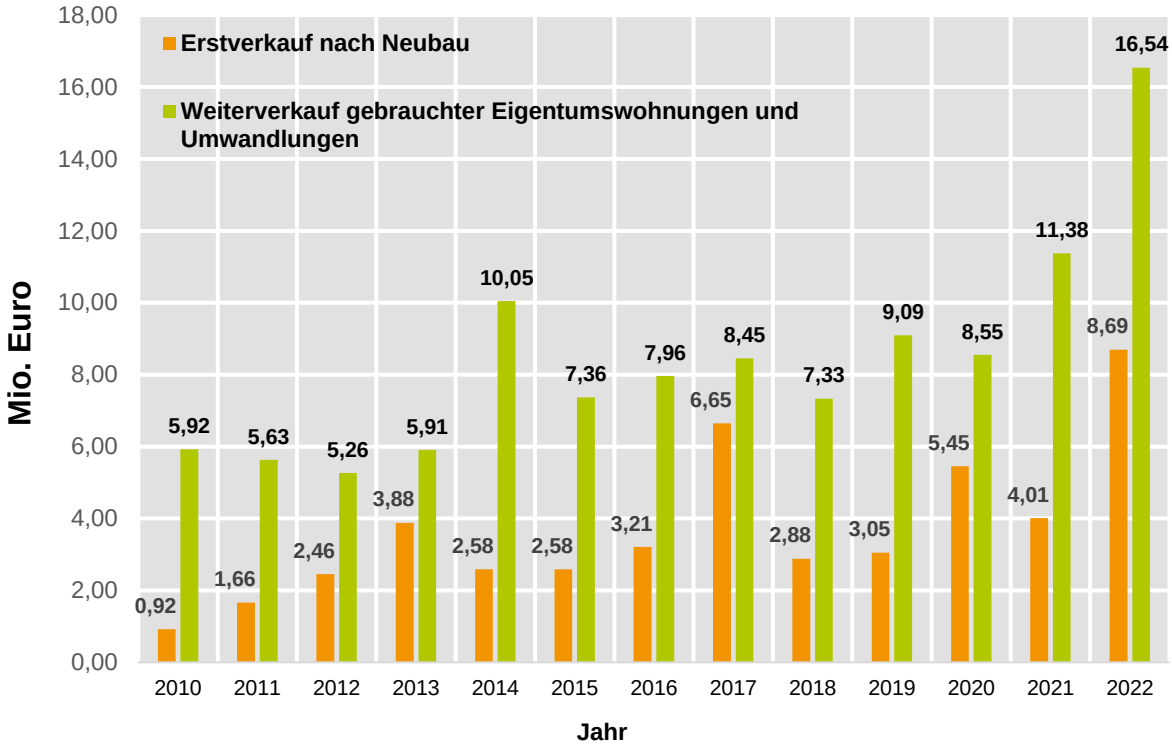
Die folgende Tabelle zeigt die Anzahl der Kauffälle in dem Zeitraum ab 2000.

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
2021	149	129	20
2022	205	174	31

Im Mittel der Jahre 2010 bis 2022 wurden im Kreis Höxter jährlich 148 Eigentumswohnungen gekauft. Im Jahr 2022 lag die Anzahl der Kauffälle 39 Prozent über diesem langjährigen Mittelwert.

Eigentumswohnungen im Kreisgebiet
Geldumsatz seit 2010



Im Jahr 2022 betrug der Geldumsatz insgesamt 25,24 Mio. Euro. Davon entfielen auf “Erstverkäufe nach Neubau“ 8,69 Mio. Euro und auf den “Weiterverkauf gebrauchter Eigentumswohnungen und Umwandlungen“ 16,54 Mio. Euro. Gegenüber dem Vorjahr ist der Geldumsatz um 64 Prozent gestiegen. Im Mittel der Jahre 2010 bis 2022 betrug der jährliche Geldumsatz 12,11 Mio. Euro. Im Jahr 2022 lag der Geldumsatz 108 Prozent über diesem langjährigen Mittelwert.

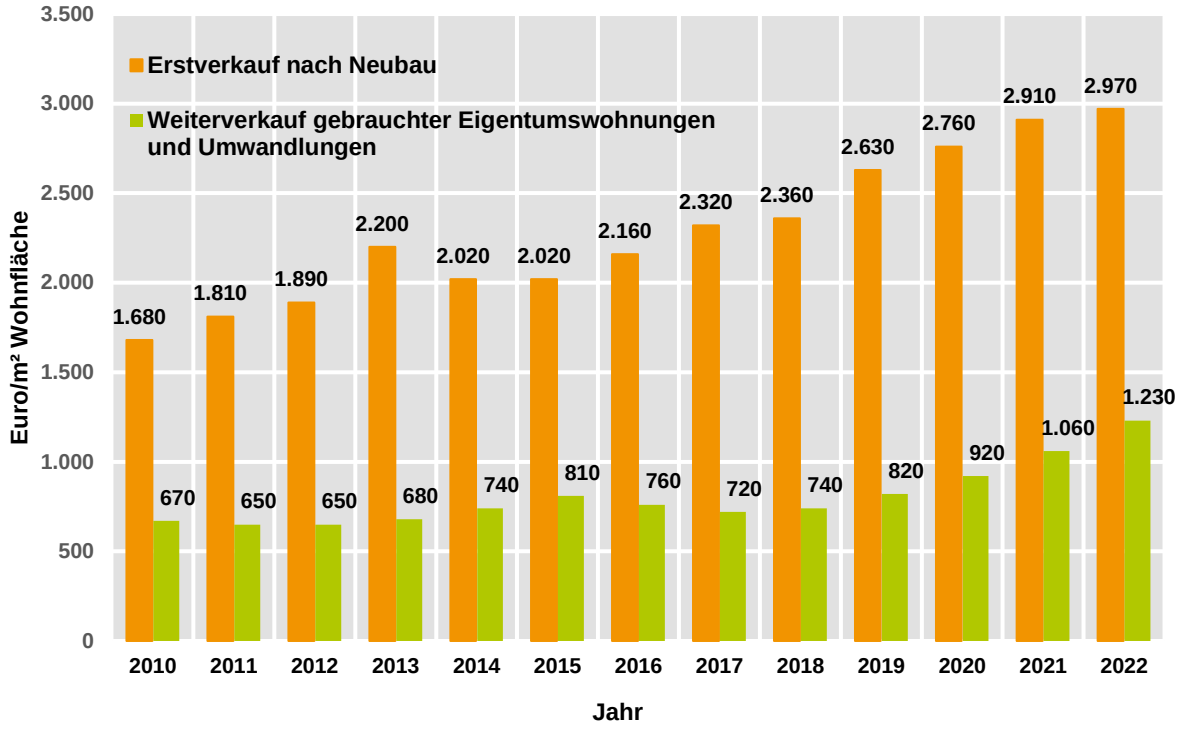
Eigentumswohnungen
Umsatzahlen in den Städten

Stadt	Anzahl	Geldumsatz in Mio. Euro	Wohnflächen-umsatz in m²
Bad Driburg	52	4,89	3.499
Beverungen	27	1,87	2.253
Borgentreich	-	-	-
Brakel	25	5,01	1.917
Höxter	47	5,06	3.862
Marienmünster	-	-	-
Nieheim	-	-	-
Steinheim	13	1,43	1.284
Warburg	35	6,72	2.908
Willebadessen	6	0,26	335
Kreisgebiet	**205**	**25,24**	**16.059**

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 2022

	Anzahl	Geldumsatz Mio. Euro	Wohnflächen-umsatz m²	mittleres Preisniveau Euro/m² Wohnfläche
Erstverkäufe	32	8,69	2.821	2.967
Weiterverkäufe	173	16,55	13.237	1.233
Umwandlungen	-	-	-	-
insgesamt	205	25,24	16.059	1.495

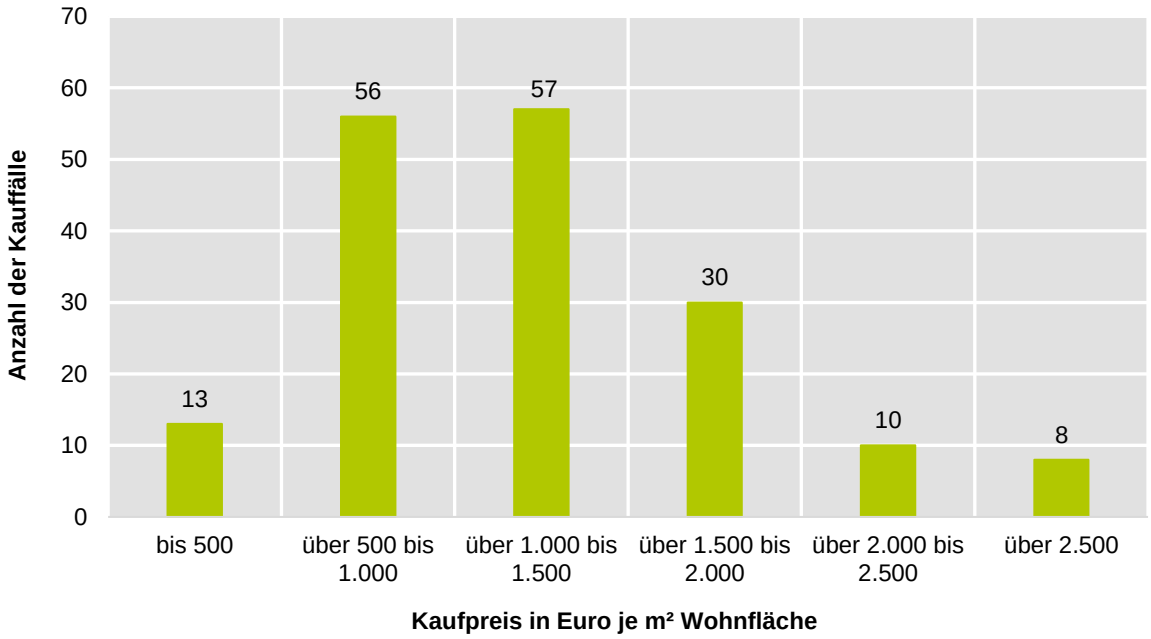
Hinweis: Abweichungen in den Summen können sich durch Rundungen ergeben.

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 500 Euro/m² Wohnfläche registriert. In den besten Lagen wurden bei gutem Ausstattungsstandard für Neubauwohnungen bis zu 3.400 Euro/m² Wohnfläche gezahlt. Die Preise für Eigentumswohnungen in neu errichteten Eigentumswohnanlagen sind im Mittel um 2 Prozent gestiegen. Bei Weiterverkäufen gebrauchter Eigentumswohnungen sind die Preise um 16 Prozent gestiegen.

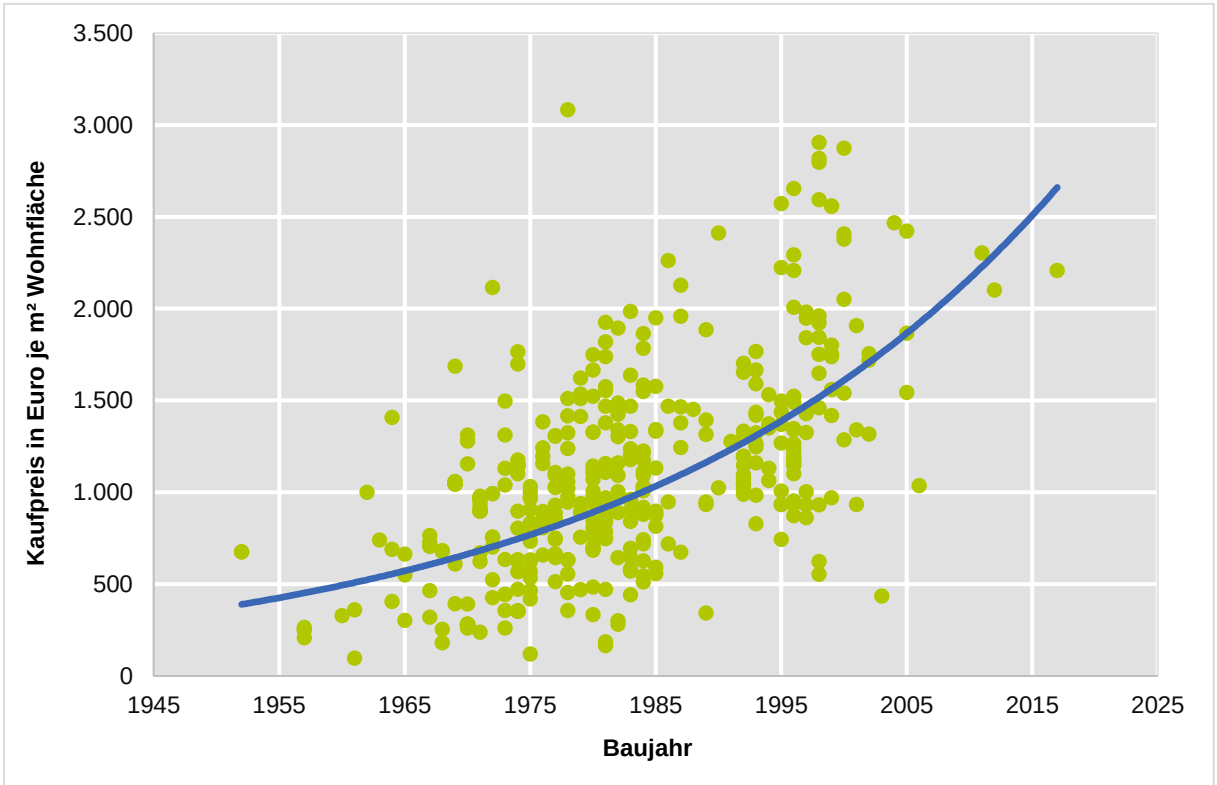
Um einen Einblick in das absolute Preisgefüge von gebrauchten Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe und Umwandlungen) zu gewinnen, wurden die nachgewiesenen Verkäufe in Preisklassen eingeteilt. Das Ergebnis für das Jahr 2022 ist in dem nachfolgenden Diagramm dargestellt.

Eigentumswohnungen
Anzahl der Weiterverkäufe und Umwandlungen in Preiskategorien



Das nachstehende Diagramm zeigt die Abhängigkeit der Kaufpreise gebrauchter Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) vom Baujahr bzw. fiktivem Baujahr nach durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen. Die 418 Vergleichspreise stammen aus den Jahren 2020 bis 2022.

Eigentumswohnungen
Weiterverkäufe und Umwandlungen der Jahre 2020 bis 2022



6.1.2 Liegenschaftszinssatz zum Stichtag 01.01.2023

Für den nachstehend aufgeführten Liegenschaftszinssatz wurden die geeigneten Kauffälle der Jahre 2020 bis 2022 herangezogen (Grundsätze für die Ableitung Kapitel 8.2).

Eigentumswohnungen (Bestand)
Liegenschaftszinssatz auf Grundlage von 291 Vergleichsfällen

Merkmal/Einflussgröße	Mittel	Standardabweichung
Wohnfläche in m² (WF)	76	28
Kaufpreis in Euro/m² Wohnfläche (KP)	1.254	480
Miete in Euro/m² Wohnfläche (M)	5,25	0,76
Restnutzungsdauer in Jahren (RND)	44	11
Gesamtnutzungsdauer in Jahren (GND)	80	0
Bewirtschaftungskosten (BWK) in % des Rohertrages	30	5
Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude (P)	12	13
Bodenrichtwert (beitragsfrei) in Euro/m² (BRW)	105	34
ermittelter Liegenschaftszinssatz (LZ) in %	**2,60**	**1,2**

Eigentumswohnungen Neubau
Liegenschaftszinssatz auf Grundlage von 71 Vergleichsfällen

Merkmal/Einflussgröße	Mittel	Standardabweichung
Wohnfläche in m² (WF)	85	24
Kaufpreis in Euro/m² Wohnfläche (KP)	2.892	315
Miete in Euro/m² Wohnfläche (M)	7,93	0,53
Restnutzungsdauer in Jahren (RND)	80	0
Gesamtnutzungsdauer in Jahren (GND)	80	0
Bewirtschaftungskosten (BWK) in % des Rohertrages	20	1,4
Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude (P)	13	5
Bodenrichtwert (beitragsfrei) in Euro/m² (BRW)	104	30
ermittelter Liegenschaftszinssatz (LZ) in %	**2,40**	**0,5**

6.1.3 Rohertragsfaktoren zum Stichtag 01.01.2023

Auf Grundlage der in den Jahren 2020 bis 2022 erfassten 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 für Eigentumswohnungen

Baujahr						
1960	1970	1980	1990	2000	2010	2020
12,7	15,4	18,2	21,0	23,8	26,5	29,3

Wertanteile eventuell vorhandener Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Pkw-Stellplätze sind in den vorstehenden Rohertragsfaktoren 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 5,90 Euro/m².

Jahresnettokaltmiete:	80 m² x 5,90 Euro/m² x 12	=	5.664 Euro
Rohertragsfaktor lt. Tabelle:		x	21,0
Wert der Eigentumswohnung:	5.664 Euro x 21,0	=	119.000 Euro
			das sind rd. 1.490 Euro/m² Wohnfläche

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

6.1.4 Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen

Analog zu den Immobilienrichtwerten für Ein- und Zweifamilienhäuser (Hinweise siehe im Kapitel 5.1.5) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Höxter für die Kernstädte Bad Driburg, Höxter, Warburg, Beverungen, Brakel und Steinheim Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen ermittelt und zum Stichtag 01.01.2023 beschlossen. Im Gegensatz zu dem Teilmarkt Ein und Zweifamilienhäuser befinden sich die üblichen Eigentumswohnungen nur in den vorgenannten Kernstädten. Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen konnten daher lediglich für diese Kernstädte abgeleitet werden.

Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen stehen im Internet unter der Adresse

Immobilien-
richtwerte

http://www.boris.nrw.de,
Immobilienrichtwerte

zur Verfügung.

Screenshot Immobilien Preis Kalkulator (Grafik)



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 2022 wurden in diesem Teilmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr 14 Kauffälle registriert.

Teileigentum
Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz in Mio. Euro

Jahr	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**
Kauffälle	8	5	5	2	4	4	10	3	7	10	14
Geldumsatz	0,74	0,26	0,74	0,31	0,51	0,19	1,01	0,13	0,61	0,18	1,11

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

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

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

In dem Teilmarkt Erbbaurecht/-grundstücke wurden im Jahr 2022 insgesamt 32 Kauffälle registriert. Dieser Teilmarkt wird in der Kaufpreissammlung nach folgenden Objektarten gegliedert.

Objektart	Anzahl der Kauffälle im Jahr 2022
Erbbaurecht, unbebaut	0
Erbbaurecht, bebaut	16
Erbbaugrundstück, unbebaut	0
Erbbaugrundstück, bebaut	5
Wohnungserbbaurecht, unbebaut	0
Wohnungserbbaurecht, bebaut	11
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

In den Jahren 2018 bis 2022 wurden im Kreis Höxter 6 Erbbaurechtsbestellungen an Bauplätzen für Ein- und Zweifamilienhäuser registriert (Erbbaurecht, unbebaut). Bei einer Bandbreite von 2,2 bis 3,1 Prozent betrug der durchschnittliche Erbbauzins 2,8 Prozent des beitragsfreien Bodenwertes.

7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

Im Jahr 2022 wurden 16 Kauffälle der Objektart “Erbbaurecht, bebaut“ registriert. Die Grundstücke waren mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern bebaut.

Erbbaurecht bebaut
Ein- bzw. Zweifamilienhäuser
statistische Kennzahlen aus dem Jahr 2022

Anzahl	10
Geldumsatz	1,07 Mio. Euro
Ø Kaufpreis insges.	109.000 Euro
Ø Grundstücksgröße	760 m²
Ø Bodenrichtwert	72 Euro/m²
Ø fiktives Baujahr	1970
Ø Wohnfläche	128 m²
Ø Kaufpreis	735 Euro/m² Wohnfläche

Ø = Mittelwert
das angegebene “fiktive“ Baujahr berücksichtigt durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen, siehe hierzu Kapitel 8.1.7

Im Jahr 2022 wurden 11 Kauffälle der Objektart “Wohnungserbbaurecht, bebaut“ registriert. Es handelt sich hierbei um Eigentumswohnungen auf einem Erbbaugrundstück.

Wohnungserbbaurecht, bebaut
Eigentumswohnungen
statistische Kennzahlen aus dem Jahr 2022

Anzahl	11
Geldumsatz	1,82 Mio. Euro
Ø Kaufpreis insges.	165.000 Euro
Ø Bodenrichtwert	112 Euro/m²
Ø fiktives Baujahr	1994
Ø Wohnfläche	89 m²
Ø Kaufpreis	1.690 Euro/m² Wohnfläche

Ø = Mittelwert
das angegebene "fiktive" Baujahr berücksichtigt durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen, siehe hierzu Kapitel 8.1.7

7.3 Erbbaurechtsgrundstücke

In den Jahren 2018 bis 2022 wurden im Kreis Höxter 18 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 40 bis 80 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. Kanalanschlussbeiträge 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 §§ 35 - 39 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.

Der rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist daher hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung" des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im

Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

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 Sachwertfaktoren.

Die hier veröffentlichten Sachwertfaktoren 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.

Das vollständige Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren in NRW kann im Internet unter der Adresse

http://www.boris.nrw.de, Standardmodelle der AGVGA.NRW,
„Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren in NRW“

eingesehen und heruntergeladen werden.

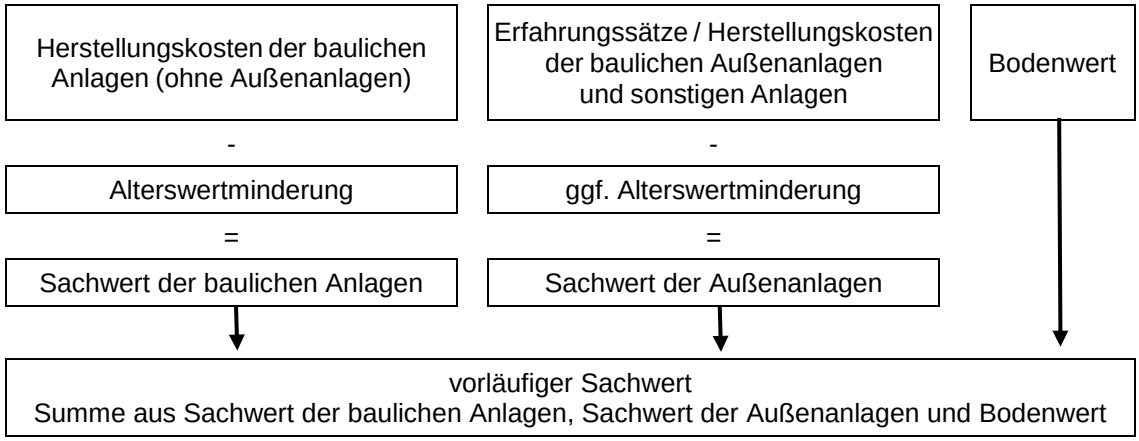
Zur Sicherstellung der Modellkonformität sind das bei der Ermittlung des Sachwertfaktors (§ 21 Absatz 3 ImmoWertV) verwendete Ableitungsmodell und die zugrunde gelegten Daten zu beachten (§ 10 Absatz 1 Satz 2 und § 12 Absatz 6 ImmoWertV). Dabei darf der Sachwertfaktor nur auf solche Wertanteile des Wertermittlungsobjekts angewandt werden, die auch der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lagen. Wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die vom verwendeten Sachwertfaktor nicht erfasst sind, sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (vgl. § 8 Absatz 3 Satz 1 ImmoWertV).

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

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

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

Dabei wird der vorläufige Sachwert wie folgt ermittelt:



8.1.2 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).

Einflussgrößen	**Definition und Hinweise**
Bereinigter, normierter Kaufpreis	*§ 9 und § 12 ImmoWertV* 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. Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, werden bei der Ableitung der erforderlichen Daten ausgeschlossen, es sei denn, ihre Auswirkungen können sicher erfasst werden. Wenn genügend Kaufpreismaterial zur Verfügung steht, wird auf solche Objekte jedoch nicht zurückgegriffen. Der normierte Kaufpreis enthält, sofern nutzbar, auch typische Nebengebäude wie Garagen, Gartenhäuser etc. 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.
Normalherstellungskosten	*Normalherstellungskosten gemäß § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV) und Anlage 4 II der ImmoWertV* 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.

Baunebenkosten	Die Baunebenkosten sind in den NHK 2010 enthalten.
Regionalfaktor	Die ImmoWertV 2021 nennt in § 36 Abs. 1 den Regionalfaktor, mit dem die durchschnittlichen Herstellungskosten zu multiplizieren sind. In Abs. 3 wird der Regionalfaktor als festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt beschrieben. Die ermittelten Sachwertfaktoren wurden ohne Anwendung eines (Baukosten-) Regionalfaktors ermittelt. Zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität wird der **Regionalfaktor** auf **1,00** festgesetzt.
Gemischte Gebäudearten, Kellergeschosse	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) 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. Ein Souterrain, welches zu Wohnzwecken genutzt wird, ist mit Hilfe unterschiedlicher Gebäudetypen zu bewerten.
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 m² ("unechte Dreifamilienhäuser“) können als Zweifamilienhaus bewertet werden.
Gebäudestandard	*Anlage 4 III der ImmoWertV* 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). 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.
Bezugsmaßstab	*§ 36 Abs. 2 ImmoWertV* 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.
Nutzbarkeit von Dachgeschossen; Drempel und Spitzboden	*Anlage 4 der ImmoWertV* Die NHK 2010 unterstellen bei Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss einen Drempel von 1 m; Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss sind ohne Drempel kalkuliert. 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). Die definitionsbedingten Einschränkungen der BGF und der NHK 2010 in Dachgeschossen sind durch Zu- oder Abschläge auf den Kostenkennwert der NHK 2010 zu berücksichtigen. Das Kapitel 8.1.8 enthält entsprechende Orientierungswerte.
Typisierung in Sonderfällen	Geschosse mit Dachschrägen sind als volle Geschosse zu typisieren, wenn sie bauordnungsrechtlich ein Vollgeschoss darstellen (siehe Kapitel 8.1.8, Ziffer 2.4).
Baupreisindex	*§ 36 Abs. 2 ImmoWertV* Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer / Einfamiliengebäude, veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt, Schrift - Preisindizes für die Bauwirtschaft-
Baujahr / Alter	Das tatsächliche Alter eines Gebäudes errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Wertermittlungsstichtag und dem Jahr der Bezugsfertigkeit, die in der Regel durch die Schluss- bzw. Gebrauchsabnahme definiert ist (Baujahr).
Gesamtnutzungsdauer (GND)	*§ 4 Abs. 2 und Anlage 1 der ImmoWertV* Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.
Restnutzungsdauer (RND)	*§ 4 Absatz 3 ImmoWertV; Anlage 2 der ImmoWertV* 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. 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.
Kernsanierte Objekte	*Anlage 2 II der ImmoWertV* 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.
Alterswertminderung	*§ 38 ImmoWertV* Die Alterswertminderung ist linear nach dem Verhältnis von Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer zu ermitteln.
Bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	*§ 37 ImmoWertV*

	Die Sachwerte der für Ein- und Zweifamilienhäuser üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden bei der Kaufvertragsauswertung nach Erfahrungssätzen pauschaliert, im Regelfall mit 6 % der ermittelten Gebäudesachwerte, berücksichtigt. Ggf. von den ortsüblichen Qualitäten und Umfang abweichende Außenanlagen und sonstige Anlagen sind durch einen höheren oder niedrigeren Ansatz sachverständig zu würdigen.
In der BGF nicht erfasste Bauteile (Sonderbauteile)	*§ 36 Absatz 2 Satz 3 ImmoWertV* 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. Erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile wie z.B. Photovoltaikanlagen sind ggf. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu bewerten und werden bei der Kaufpreisnormierung berücksichtigt.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	*§ 8 Absatz 3 ImmoWertV* Berücksichtigung im Rahmen der Kaufpreisbereinigung. Es ist zu beachten, dass der marktübliche Werteinfluss und in der Regel nicht die Kosten in Ansatz zu bringen sind. Bei der Ableitung der Sachwertfaktoren werden Kauffälle ausgewählt, bei denen die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale hinreichend genau ermittelt werden können.
Bodenwert	*§ 40 ImmoWertV* Der Bodenwert ist ungedämpft anzusetzen. Ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der zulässigen Nutzung ist zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. In bebauten Gebieten werden Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 BauGB). Der ungedämpfte Bodenwert entspricht dieser Definition und wird entsprechend aus Vergleichspreisen oder dem Bodenrichtwert abgeleitet.
Grundstücksfläche	Selbstständig verwertbare Grundstücksteile im Sinne von § 41 ImmoWertV werden bei der Kaufpreiserfassung vom Kaufpreis abgesetzt.

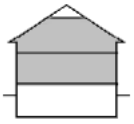
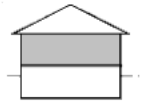
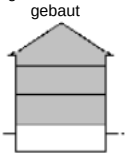
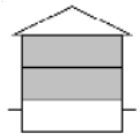
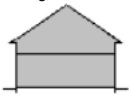
8.1.3 Normalherstellungskosten

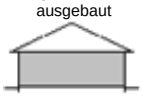
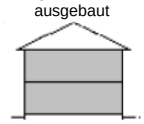
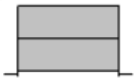
Zur Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag (ggf. unter Berücksichtigung abweichender Qualitäten am Qualitätsstichtag) unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären (Normalherstellungskosten), und nicht von Rekonstruktionskosten (Anlage 4 der ImmoWertV).

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

Normalherstellungskosten in Euro/m² Bruttogrundfläche (NHK 2010)

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

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

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

* = Der Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser beträgt 1,05.
Dreifamilienhäuser mit Wohnflächen kleiner als etwa 200 m² ("unechte Dreifamilienhäuser“) können als Zweifamilienhaus bewertet werden.

Einzelgaragen/Mehrfachgaragen (Typ 14.1)

Normalherstellungskosten in Euro/m² Bruttogrundfläche (NHK 2010)

Standardstufe				
1	2	3	4	5
		245	485	780

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

8.1.4 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.

Standard-merkmal	Standardstufe					Wägungs-anteil
	nicht zeitgemäß		zeitgemäß			
	einfachste 1	einfach 2	Basis 3	gehoben 4	aufwendig 5	
Außen-wände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoff platten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Elo-xalblech, 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
Innen-wände und -türen	Fachwerkwände, einfache Puze/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), Akkustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Decken-konstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele / Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer	11

Standard-merkmal	Standardstufe					Wägungs-anteil
	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, Zählerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

Die Ausstattung von Gebäuden wird entsprechend der Anlage 4 der ImmoWertV 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).

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 höherwertiges Parkett.

Standardmerkmal / **Standardstufe**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**Wägungs-anteil**
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 x 23% x 835 €/m² BGF =	192 €/m² BGF
Dächer	0,5 x 15% x 835 €/m² BGF + 0,5 x 15% x 1005 €/m² BGF =	138 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 1005 €/m² BGF =	111 €/m² BGF
Innenwände und -türen	0,5 x 11% x 835 €/m² BGF + 0,5 x 11% x 1005 €/m² BGF =	101 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 1005 €/m² BGF =	111 €/m² BGF
Fußböden	0,5 x 5% x 835 €/m² BGF + 0,5 x 5% x 1005 €/m² BGF =	46 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 655 €/m² BGF =	59 €/m² BGF
Heizung	0,6 x 9% x 835 €/m² BGF + 0,4 x 9% x 1005 €/m² BGF =	81 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	0,5 x 6% x 655 €/m² BGF + 0,5 x 6% x 725 €/m² BGF =	41 €/m² 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 €/m² 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 entsprechend der Anlage 1 der ImmoWertV 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		
0 bis 1 Punkt	=	nicht modernisiert
2 bis 5 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
6 bis 10 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
11 bis 17 Punkte	=	überwiegend modernisiert
18 bis 20 Punkte	=	umfassend modernisiert

Orientierungswerte zur Vergabe von Modernisierungspunkten

Modernisierungselement	Maßnahme liegt ca. …. Jahre zurück ca. 5	ca. 10	ca. 15	ca. 25	Bemerkung
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

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

ermittelt wird.

Für die Variablen a, b und c sind die Werte der nachfolgenden Tabelle zu verwenden. Dabei ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben. Aus diesem Grund ist die Formel in Abhängigkeit von der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer erst ab einem bestimmten Alter (relatives Alter) anwendbar.

Das relative Alter wird nach der folgenden Formel ermittelt:

$$\frac{Alter}{GND} \times 100\ \%$$

Liegt das relative Alter unterhalb des in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Wertes, gilt für die Ermittlung der Restnutzungsdauer die Formel:

$$RND = GND - Alter$$

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
1	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
2	1,0767	2,2757	1,3878	55 %
3	0,9033	1,9263	1,2505	55 %
4	0,7300	1,5770	1,1133	40 %
5	0,6725	1,4578	1,0850	35 %

Modernisier-ungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
6	0,6150	1,3385	1,0567	30 %
7	0,5575	1,2193	1,0283	25 %
8	0,5000	1,1000	1,0000	20 %
9	0,4660	1,0270	0,9906	19 %
10	0,4320	0,9540	0,9811	18 %
11	0,3980	0,8810	0,9717	17 %
12	0,3640	0,8080	0,9622	16 %
13	0,3300	0,7350	0,9528	15 %
14	0,3040	0,6760	0,9506	14 %
15	0,2780	0,6170	0,9485	13 %
16	0,2520	0,5580	0,9463	12 %
17	0,2260	0,4990	0,9442	11 %
18	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
19	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
20	0,2000	0,4400	0,9420	10 %

Angabe der Variablen a, b, c und des relativen Alters für die Anwendung der Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer.

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	**Modernisierungspunkte**																				
80	**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**																				
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	72	72	72
10	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	71	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	68	69	70	70	70	70
14	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	67	67	67	68	69	69	70	70	70
15	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	66	66	66	67	67	68	69	69	69	69
16	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	65	65	65	66	66	67	68	68	69	69	69
17	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	64	64	65	65	66	66	67	68	69	69	69
18	62	62	62	62	62	62	62	62	62	63	63	63	64	64	65	66	67	67	68	68	68
19	61	61	61	61	61	61	61	61	61	62	62	63	63	64	65	65	66	67	68	68	68
20	60	60	60	60	60	60	60	61	61	61	62	62	63	63	64	65	66	67	68	68	68
21	59	59	59	59	59	59	59	60	60	60	61	61	62	63	64	64	65	66	67	67	67
22	58	58	58	58	58	58	58	59	59	59	60	61	61	62	63	64	65	66	67	67	67

GND	Modernisierungspunkte																				
80	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																				
23	57	57	57	57	57	57	57	58	58	59	59	60	61	62	63	64	65	66	67	67	67
24	56	56	56	56	56	56	57	57	57	58	59	59	60	61	62	63	64	65	66	66	66
25	55	55	55	55	55	55	56	56	56	57	58	59	60	60	62	63	64	65	66	66	66
26	54	54	54	54	54	54	55	55	56	56	57	58	59	60	61	62	63	64	66	66	66
27	53	53	53	53	53	53	54	54	55	56	57	58	58	59	61	62	63	64	65	65	65
28	52	52	52	52	52	53	53	54	54	55	56	57	58	59	60	61	63	64	65	65	65
29	51	51	51	51	51	52	52	53	53	54	55	56	57	58	60	61	62	63	65	65	65
30	50	50	50	50	50	51	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	62	63	64	64	64
31	49	49	49	49	49	50	50	51	52	53	54	55	56	57	59	60	61	63	64	64	64
32	48	48	48	48	48	49	50	50	51	52	53	55	56	57	58	60	61	62	64	64	64
33	47	47	47	47	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	58	59	61	62	64	64	64
34	46	46	46	46	46	47	48	49	50	51	52	54	55	56	57	59	60	62	63	63	63
35	45	45	45	45	45	46	47	48	49	50	52	53	54	56	57	59	60	62	63	63	63
36	44	44	44	44	44	45	46	47	49	50	51	52	54	55	57	58	60	61	63	63	63
37	43	43	43	43	43	44	46	47	48	49	51	52	53	55	56	58	59	61	63	63	63
38	42	42	42	42	42	44	45	46	47	49	50	51	53	54	56	57	59	61	62	62	62
39	41	41	41	41	41	43	44	45	47	48	49	51	52	54	55	57	59	60	62	62	62
40	40	40	40	40	41	42	43	45	46	47	49	50	52	53	55	57	58	60	62	62	62
41	39	39	39	39	40	41	43	44	45	47	48	50	51	53	55	56	58	60	62	62	62
42	38	38	38	38	39	40	42	43	45	46	48	50	51	53	54	56	58	60	61	61	61
43	37	37	37	37	38	40	41	43	44	46	47	49	51	52	54	56	58	59	61	61	61
44	36	36	37	37	37	39	41	42	44	45	47	49	50	52	54	55	57	59	61	61	61
45	35	35	36	36	37	38	40	42	43	45	46	48	50	52	53	55	57	59	61	61	61
46	34	34	35	35	36	38	39	41	43	44	46	48	49	51	53	55	57	59	60	60	60
47	33	33	34	34	35	37	39	40	42	44	46	47	49	51	53	55	56	58	60	60	60
48	32	32	33	34	34	36	38	40	42	43	45	47	49	50	52	54	56	58	60	60	60
49	31	31	32	33	34	36	37	39	41	43	45	47	48	50	52	54	56	58	60	60	60
50	30	30	31	32	33	35	37	39	41	42	44	46	48	50	52	54	56	58	60	60	60
51	29	29	30	31	32	34	36	38	40	42	44	46	48	49	51	53	55	57	59	59	59
52	28	28	29	30	32	34	36	38	40	42	43	45	47	49	51	53	55	57	59	59	59
53	27	27	28	30	31	33	35	37	39	41	43	45	47	49	51	53	55	57	59	59	59
54	26	26	27	29	31	33	35	37	39	41	43	45	47	49	51	53	55	57	59	59	59
55	25	25	27	28	30	32	34	36	38	40	42	44	46	48	50	52	55	57	59	59	59
56	24	24	26	28	29	32	34	36	38	40	42	44	46	48	50	52	54	56	59	59	59
57	23	23	25	27	29	31	33	35	38	40	42	44	46	48	50	52	54	56	58	58	58
58	22	22	24	26	28	31	33	35	37	39	41	43	45	47	50	52	54	56	58	58	58
59	22	22	24	26	28	30	32	35	37	39	41	43	45	47	49	52	54	56	58	58	58
60	21	21	23	25	27	30	32	34	37	39	41	43	45	47	49	51	54	56	58	58	58
61	20	20	22	25	27	29	31	34	36	38	40	43	45	47	49	51	53	56	58	58	58
62	19	19	22	24	26	29	31	33	36	38	40	42	44	47	49	51	53	55	58	58	58
63	19	19	21	23	26	28	31	33	36	38	40	42	44	46	49	51	53	55	58	58	58
64	18	18	21	23	26	28	30	33	35	37	40	42	44	46	48	51	53	55	57	57	57
65	17	17	20	23	25	28	30	32	35	37	39	41	44	46	48	50	53	55	57	57	57
66	17	17	19	22	25	27	30	32	35	37	39	41	43	46	48	50	53	55	57	57	57
67	16	16	19	22	24	27	29	32	34	37	39	41	43	45	48	50	52	55	57	57	57
68	16	16	19	21	24	27	29	32	34	36	39	41	43	45	48	50	52	55	57	57	57
69	15	15	18	21	24	26	29	31	34	36	38	41	43	45	47	50	52	55	57	57	57
70	15	15	18	21	23	26	29	31	34	36	38	40	43	45	47	50	52	54	57	57	57
71	14	14	17	20	23	26	28	31	33	36	38	40	43	45	47	50	52	54	57	57	57
72	14	14	17	20	23	25	28	31	33	36	38	40	42	45	47	49	52	54	57	57	57
73	14	14	17	20	23	25	28	30	33	35	38	40	42	45	47	49	52	54	57	57	57

GND	Modernisierungspunkte																				
80	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																				
74	13	13	16	19	22	25	28	30	33	35	37	40	42	44	47	49	52	54	56	56	56
75	13	13	16	19	22	25	27	30	33	35	37	40	42	44	47	49	52	54	56	56	56
76	13	13	16	19	22	25	27	30	33	35	37	40	42	44	47	49	51	54	56	56	56
77	13	13	16	19	22	24	27	30	32	35	37	39	42	44	47	49	51	54	56	56	56
78	12	12	15	18	22	24	27	30	32	35	37	39	42	44	46	49	51	54	56	56	56
79	12	12	15	18	21	24	27	29	32	34	37	39	42	44	46	49	51	54	56	56	56
80	12	12	15	18	21	24	27	29	32	34	37	39	41	44	46	49	51	54	56	56	56

Hinweis:
Bei vordergründiger Betrachtung tritt in Einzelfällen trotz durchgeführter Modernisierungen keine Werterhöhung ein. Diese Einschätzung ist aber unzutreffend. Denn tatsächlich werden die Modernisierungsmaßnahmen bereits bei der Bestimmung des Ausstattungsstandards (siehe Kapitel 8.1.4) berücksichtigt. Der durch die Modernisierungen verbesserte Ausstattungsstandard führt zu höheren Normalherstellungskosten 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

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

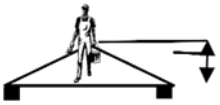
8.1.8 Handhabung der NHK 2010 in Dachgeschossen

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

Die angegebenen Spannen ergeben sich aus dem Vergleich der Kostenkennwerte der jeweiligen Gebäudetypen, bezogen auf den m² bebauter Fläche und sind nach dem Grad der Nutzbarkeit (Fälle 1.2.1 und 1.2.2) sowie der Dachneigung (Fall 1.2.3) sachverständig zu bemessen. Bei der Auswertung von Kaufverträgen wurde jeweils der Mittelwert der angegebenen Spannen angesetzt.

1.3 Berücksichtigung eines vorhandenen Drempels

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

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

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

2. Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss

2.1 Berücksichtigung eines fehlenden Drempels

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

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

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

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

2.2 Berücksichtigung eines ausgebauten Spitzbodens

Gebäudeart	Zuschlag auf den Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss	
	40° - Dach 10 m Giebelbreite mit Drempel (1 m) Standardstufe 4	50° - Dach 14 m Giebelbreite mit Drempel (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 %
	Ansatz: Zuschlag auf den Kostenkennwert (NHK 2010)	+ 4,0 %

2.3 Berücksichtigung von Staffelgeschossen

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

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

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

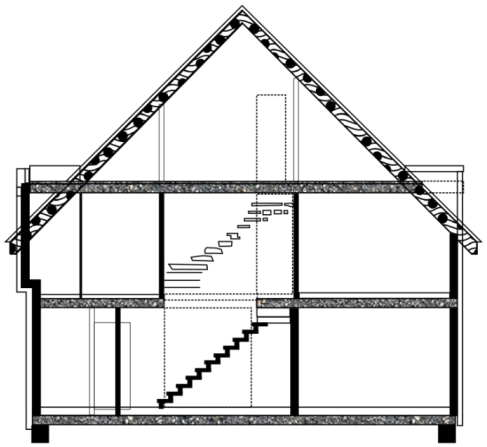
Ein Staffelgeschoss ist mit seiner tatsächlichen Bruttogrundfläche (BGF) anzusetzen.

2.4 Berücksichtigung von Geschossen mit Dachschrägen

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

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

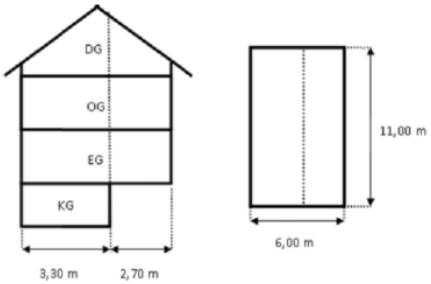
Ein Spitzboden wird gemäß Kapitel 8.1.11 nicht in die BGF eingerechnet. Beispiel:



8.1.9 Mischkalkulation

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

Beispiel 1: Mischkalkulation zur Ermittlung des Kostenkennwertes bei teilweiser Unterkellerung

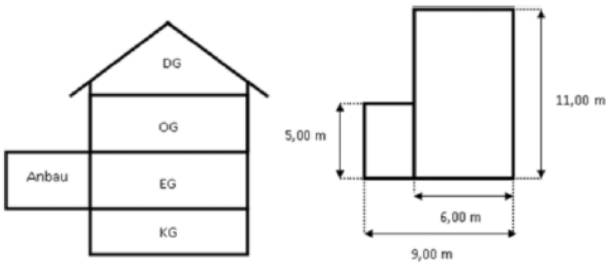


Gebäudedaten:
Reihenendhaus,
teilweise unterkellert,
Erdgeschoss, Obergeschoss,
ausgebautes Dachgeschoss,
Standardstufe 3

Gebäudeart und Kostenkennwert der NHK 2010

Gebäudeart unterkellert	2.11	785 €/m² BGF	Gebäudeart nicht unterkellert	2.31	865 €/m² BGF
unterkellerter Gebäudeteil Grundfläche: 3,3 m x 11 m = 36,3 m² BGF: 4 Ebenen x 36,3 m² = 145,2 m²			nicht unterkellerter Gebäudeteil Grundfläche: 2,7 m x 11 m = 29,7 m² BGF: 3 Ebenen x 29,7 m² = 89,1 m²		
Herstellungskosten = 145,2 m² BGF x 785 €/m² BGF + 89,1 m² BGF x 865 €/m² BGF = 191.053 €					

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



Gebäudedaten:
Reihenendhaus
unterkellert,
Erdgeschoss, Obergeschoss,
ausgebautes Dachgeschoss
nicht unterkellerter Anbau
Standardstufe 3

Gebäudeart und Kostenkennwert der NHK 2010

Gebäudeart unterkellert	2.11	785 €/m² BGF	Gebäudeart nicht unterkellert, Flachdach	2.23	1.105 €/m² BGF
Gebäude ohne Anbau Grundfläche: 6 m x 11 m = 66 m² BGF: 4 Ebenen x 66 m² = 264 m²			Anbau Grundfläche/BGF: 3 m x 5 m = 15 m²		
Herstellungskosten = 264 m² BGF x 785 €/m² BGF + 15 m² BGF x 1.105 €/m² BGF = 223.815 €					

8.1.10 Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste Bauteile

Gauben	
Flachdachgaube (einschl. Fenster):	1.800 Euro Grundbetrag zzgl. 1.100 Euro/m² (Ansichtsfläche, Front)
Schleppdachgaube (einschl. Fenster):	1.900 Euro Grundbetrag zzgl. 1.200 Euro /m² (Ansichtsfläche, Front)
Satteldachgaube (einschl. Fenster):	2.100 Euro Grundbetrag zzgl. 1.400 Euro/m² (Ansichtsfläche, Front)
Balkone:	
Balkon (einschl. Geländer, ISO Korb, Dämmung, Abdichtung u. Belag)	1.000 Euro Grundbetrag zzgl. 750 Euro/m²
Vordächer:	
Stahl/Zink	150 Euro/m² (Dachfläche)
Stahl/Edelstahl	300 Euro/m² (Dachfläche)
Stahl/Glas	350 Euro/m² (Dachfläche)
Treppen:	
Kelleraußentreppe (einschl. Tür, Geländer, Handlauf)	6.000 Euro/Stück
Außentreppe mit mehr als 3 Stufen (1 m breit, Beton, mit Belag)	400 Euro/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:

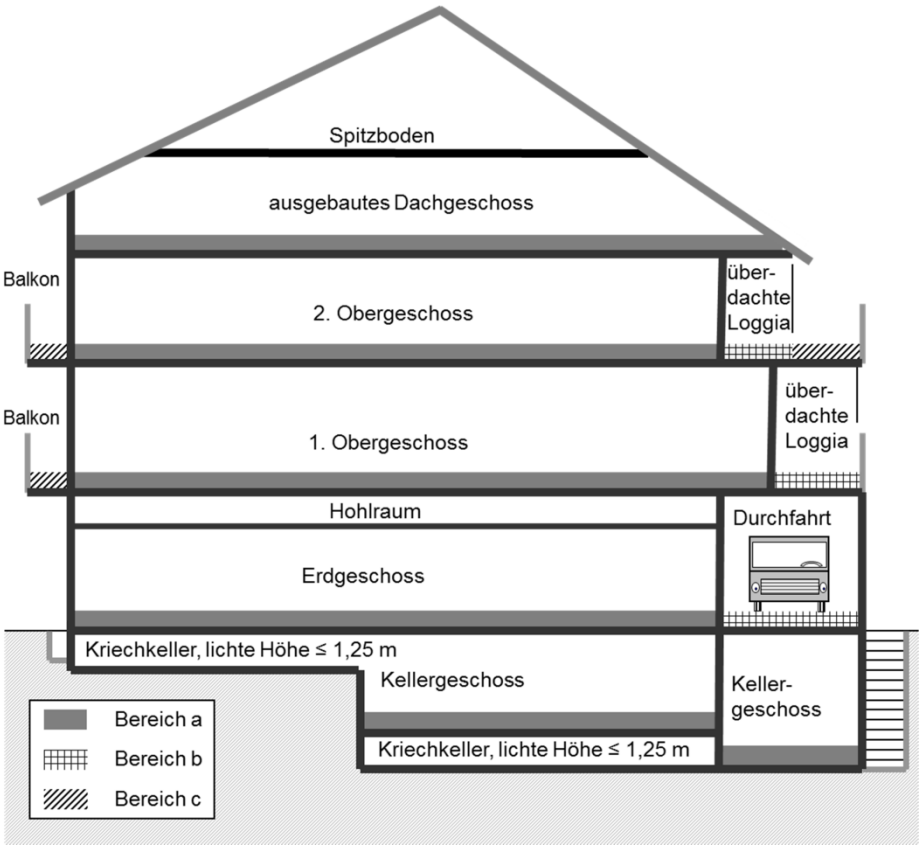
Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
Bereich c: nicht überdeckt.

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:

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

Der Alterswertminderungsfaktor (AWMF) entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

$$\text{AWMF} = \frac{\text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

8.2 Ertragswertdaten

8.2.1 Ertragswertmodell

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Das allgemeine Ertragswertverfahren (§ 28 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.

Das vollständige Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW kann im Internet unter der Adresse

http://www.boris.nrw.de
Standardmodelle der AGVGA.NRW,
„Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW“

eingesehen und heruntergeladen werden.

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)	*§ 9 und § 12 ImmoWertV* Bei der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen wird der Kaufpreis (KP) auf definierte Normverhältnisse umgerechnet (z.B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile, Abzug von Kaufpreisanteilen 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 § 9 ImmoWertV werden Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, bei der Ableitung der erforderlichen 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.
Wohn- und Nutzflächenberechnung (WFL/NFL)	*Wohnfläche (WFL)* Berechnung der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003. *Nutzfläche (NFL)* Nach DIN 277 ist die Nutzfläche derjenige Teil der Netto-Grundfläche, der der Nutzung des Bauwerkes aufgrund seiner Zweckbestimmung dient. Zur Nutzfläche gehören nicht die Funktionsflächen und die Hauptverkehrsflächen (z. B. zentrale Treppenräume).
Rohertrag (ROE)	*Rohertrag gemäß § 31 Abs. 2 ImmoWertV* Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Ausgangswerte für die Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge sind - tatsächliche Mieten, die auf ihre Nachhaltigkeit überprüft wurden - die im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Mieten und Mietwertübersichten (siehe Kapitel 9)
Bewirtschaftungskosten (BWK)	*Bewirtschaftungskosten gemäß § 32 ImmoWertV* Die im Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze anzuwendenden Bewirtschaftungskosten sind Modellkomponenten. Es sind die Ansätze gemäß Kapitel 8.2.5 anzuwenden. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören auch die Schönheitsreparaturen und die Betriebskosten, soweit sie nicht auf den Mieter umgelegt werden. Als Normalfall wird die vollständige Umlage der Schönheitsreparaturen und der Betriebskosten angenommen. Bei gewerblicher Nutzung wird darüber hinaus davon ausgegangen, dass der Vermieter bei den Instandhaltungskosten nur die Kosten an Dach und Fach trägt.
Reinertrag (RE)	Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten (§ 31 Abs.1 ImmoWertV)

Alter	*§ 4 Abs. 1 ImmoWertV* Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.
Gesamtnutzungsdauer (GND)	*§ 4 Abs. 2 und Anlage 1 ImmoWertV* Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße im Ertragswertverfahren. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die nachfolgenden Modellansätze zugrunde zu legen.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
Dreifamilienhäuser	80 Jahre
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre
Geschäftshäuser	60 Jahre
Bürogebäude, Banken	60 Jahre
Gemeindezentren, Saalbauten/Veranstaltungsgebäude	40 Jahre
Kindergärten, Schulen	50 Jahre
Wohnheime, Alten-/Pflegeheime	50 Jahre
Krankenhäuser, Tageskliniken	40 Jahre
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40 Jahre
Sporthallen, Freizeitbäder/Heilbäder	40 Jahre
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30 Jahre
Kauf-/Warenhäuser	50 Jahre
Einzelgaragen	60 Jahre
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk	40 Jahre
Betriebs-/Werkstätten, Produktionsgebäude	40 Jahre
Lager-/Versandgebäude	40 Jahre
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30 Jahre

	Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.
Restnutzungsdauer (RND)	*Restnutzungsdauer gemäß § 4 Absatz 3 und Anlage 2 der ImmoWertV* Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist sachverständig unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands gemäß Kapitel 8.1.7 zu ermitteln. Das dort für Wohnhäuser angegebene Punktraster kann analog auch bei der Bewertung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden Anwendung finden. Durch die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kann sich ein vom tatsächlichen Baujahr abweichendes fiktives Baujahr ergeben.

Bodenwertansatz	Entsprechend § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist ein Wert anzusetzen, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Separat nutzbare Grundstücksteile sind abzuspalten (siehe § 41 ImmoWertV).

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).

Liegenschaftszinssätze zum Stichtag 01.01.2023:

Gebäudeart	**Liegenschaftszinssatz**	Anzahl der Kauffälle	**Kennzahlen** Mittelwert und Standardabweichung Ø Wohn-/ Nutzfläche	Ø Kaufpreis	Ø Miete	Ø Bew.-Kosten	Ø RND	Ø GND
	%		m²	€/m²	€/m²	% d. ROE	Jahre	Jahre
Eigentumswohnungen Bestand	**2,60**	291	76	1.254	5,25	30	44	80
Standardabweichung	*1,2*		*28*	*480*	*0,76*	*5*	*11*	*0*
Eigentumswohnungen Neubau	**2,40**	71	85	2.892	7,93	20	80	80
Standardabweichung	*0,7*		*24*	*315*	*0,53*	*1,4*	*0*	*0*
Einfamilienhäuser freistehend	**1,85**	616	157	1.274	4,45	29	39	80
Standardabweichung	*1,1*		*48*	*593*	*0,71*	*4*	*14*	*0*
Einfamilienhäuser Reihen- / Doppelhäuser	**2,10**	124	133	1.346	4,92	27	40	80
Standardabweichung	*1,2*		*38*	*572*	*0,74*	*5*	*16*	*0*
Zweifamilienhäuser	**2,30**	127	192	1.079	4,64	29	35	80
Standardabweichung	*1,2*		*52*	*382*	*0,65*	*5*	*10*	*0*

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Kauffälle	Kennzahlen Mittelwert und Standardabweichung Ø Wohn-/ Nutzfläche	Ø Kaufpreis	Ø Miete	Ø Bew.-Kosten	Ø RND	Ø GND
	%		m²	€/m²	€/m²	% d. ROE	Jahre	Jahre
Dreifamilienhäuser	**3,10**	56	255	888	4,61	30	34	80
Standardabweichung	*1,3*		*57*	*252*	*0,59*	*4*	*10*	*0*
Mehrfamilienhäuser inkl. gewerblichem Mietertragsanteil bis 20%	**3,40**	75	399	855	4,62	33	35	80
Standardabweichung	*1,3*		*230*	*340*	*0,93*	*8*	*11*	*0*
Gemischt genutzte Gebäude mit gewerblichem Mietertragsanteil von >20 % bis 80 %	**4,90**	51	434	807	6,22	26	33	80
Standardabweichung	*1,6*		*201*	*296*	*2,29*	*4*	*10*	*0*
Handel								
Standardabweichung								
Büro								
Standardabweichung								
Gewerbe- und Industrieobj.	**(5,00)**	20	1.272	467	2,32	24	16	46
Standardabweichung	*3,0*		*1.406*	*655*	*0,87*	*8*	*6*	*6*

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 2020, 2021 und 2022 abgeleitet worden sind.

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

8.2.4 Rohertrag

Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück (§ 31 ImmoWertV).

Der Rohertrag wird ermittelt

- mit Hilfe der Mietwertübersicht für freifinanzierte Wohnungen (siehe Kapitel 9.1)
- für Gewerbeobjekte mit Hilfe des Mietpreis-Atlas Ostwestfalen der Industrie- und Handelskammer Bielefeld (siehe Kapitel 9.2)
- 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)

- 344 Euro jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
- 412 Euro jährlich je Eigentumswohnung
- 45 Euro 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.

- 13,50 Euro jährlich je Quadratmeter Wohnfläche
- 102 Euro jährlich je Tiefgarageneinstellplatz
- 80 Euro jährlich je Garage
- 49 Euro je Carport
- 31 Euro je Stellplatz

Der pauschale Betrag je Quadratmeter Wohnfläche 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 Mietwertübersicht für freifinanzierte Wohnungen Stand 01.01.2023

Stadt	Mietwert in Euro/m² Wohnfläche in den Zentralorten (Kernstädte- mittlere Wohnlage)							
	Baujahr- bzw. Jahr der Kernmodernisierung							
	bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1979	1980 bis 1989	1990 bis 1999	2000 bis 2009	2010 bis 2019	ab 2020
Bad Driburg	**4,35** 3,80 - 4,90	**4,80** 4,30 - 5,30	**5,30** 4,75 - 5,75	**5,65** 5,20 - 6,10	**6,05** 5,60 - 6,40	**6,50** 6,00 - 7,00	**6,90** 6,40 - 7,40	**7,40** 6,80 - 8,00
Beverungen	**4,10** 3,60 - 4,60	**4,55** 4,10 - 5,00	**4,95** 4,50 - 5,40	**5,40** 4,95 - 5,85	**5,85** 5,40 - 6,35	**6,30** 5,80 - 6,90	**6,75** 6,20 - 7,30	**7,15** 6,80 - 7,50
Borgentreich	**3,65** 3,20 - 4,10	**4,05** 3,60 - 4,50	**4,45** 4,00 - 4,90	**4,85** 4,45 - 5,30	**5,25** 4,85 - 5,65	**5,60** 5,05 - 6,05	**6,00** 5,60 - 6,40	**6,40** 6,05 - 6,75
Brakel	**4,15** 3,65 - 4,65	**4,60** 4,15 - 5,05	**5,00** 4,55 - 5,45	**5,45** 4,95 - 5,90	**5,90** 5,40 - 6,40	**6,40** 5,90 - 6,90	**6,85** 6,30 - 7,40	**7,25** 6,85 - 7,55
Höxter	**4,35** 3,80 - 4,90	**4,80** 4,35 - 5,25	**5,25** 4,80 - 5,70	**5,65** 5,20 - 6,10	**6,10** 5,65 - 6,55	**6,55** 5,05 - 7,05	**7,00** 6,55 - 7,45	**7,50** 6,90 - 8,10
Marienmünster (Vörden)	**3,60** 3,15 - 4,05	**4,00** 3,55 - 4,45	**4,40** 3,95 - 4,85	**4,80** 4,35 - 5,25	**5,20** 4,70 - 5,70	**5,55** 5,00 - 6,10	**5,95** 5,35 - 6,55	**6,30** 6,05 - 6,75
Nieheim	**3,60** 3,15 - 4,05	**4,05** 3,60 - 4,50	**4,45** 4,00 - 4,90	**4,80** 4,35 - 5,25	**5,25** 4,80 - 5,70	**5,60** 5,05 - 6,05	**6,00** 5,60 - 6,40	**6,40** 6,05 - 6,75
Steinheim	**4,15** 3,65 - 4,65	**4,60** 4,15 - 5,05	**5,00** 4,55 - 5,45	**5,45** 4,95 - 5,90	**5,90** 5,45 - 6,35	**6,35** 5,85 - 6,85	**6,75** 6,20 - 7,30	**7,15** 6,80 - 7,50
Warburg	**4,40** 3,85 - 4,95	**4,85** 4,40 - 5,30	**5,25** 4,80 - 5,70	**5,70** 5,25 - 6,15	**6,15** 5,45 - 6,65	**6,60** 6,10 - 7,20	**7,05** 6,60 - 7,50	**7,50** 6,90 - 8,10
Willebadessen	**3,70** 3,25 - 4,15	**4,10** 3,65 - 4,55	**4,50** 4,10 - 4,90	**4,85** 4,45 - 5,30	**5,25** 4,85 - 5,65	**5,60** 5,05 - 6,05	**6,00** 5,60 - 6,40	**6,40** 6,05 - 6,75

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.**

Die in der Übersicht angegebenen Mietwerte gelten auch für Einfamilienhäuser mit einer Wohnfläche von 100 m² bis 160 m².
Die in der Übersicht angegebenen Mietwerte gelten nicht für öffentlich geförderte Wohnungen.

Bei Neubauten/Erstbezug liegen die Mieten in den Mietangaben der letzten Spalte (ab 2020).

Nettokaltmiete

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

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

Wohnfläche

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

Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen

Die Beschaffenheit eines Mietwohnhauses bzw. einer Wohnung wird in der Mietwertübersicht durch das Baujahr bzw. das Jahr der 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 Innenausbaus, 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 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			

Tabelle 3

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

Modernisierungsgrad		
0 bis 1 Punkt	=	nicht modernisiert
2 bis 5 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
6 bis 10 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
11 bis 17 Punkte	=	überwiegend modernisiert
18 bis 20 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																				
2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022
2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021
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	2014	2014	2014
2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2013	2013	2013	2013
2011	2011	2011	2011	2011	2011	2011	2011	2011	2011	2011	2011	2011	2011	2011	2011	2012	2012	2012	2013	2013	2013

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																				
2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2011	2011	2012	2012	2012	2012
2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2010	2010	2011	2012	2012	2012	2012
2008	2008	2008	2008	2008	2008	2008	2008	2008	2008	2008	2008	2008	2009	2009	2009	2010	2011	2011	2012	2012	2012
2007	2007	2007	2007	2007	2007	2007	2007	2007	2007	2007	2007	2008	2008	2008	2009	2009	2010	2011	2011	2011	2011
2006	2006	2006	2006	2006	2006	2006	2006	2006	2006	2006	2007	2007	2007	2008	2008	2009	2010	2010	2011	2011	2011
2005	2005	2005	2005	2005	2005	2005	2005	2005	2005	2005	2006	2006	2007	2007	2008	2008	2009	2010	2011	2011	2011
2004	2004	2004	2004	2004	2004	2004	2004	2004	2004	2005	2005	2005	2006	2006	2007	2008	2009	2009	2010	2010	2010
2003	2003	2003	2003	2003	2003	2003	2003	2003	2003	2004	2004	2005	2005	2006	2007	2007	2008	2009	2010	2010	2010
2002	2002	2002	2002	2002	2002	2002	2002	2003	2003	2003	2004	2004	2005	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2010	2010
2001	2001	2001	2001	2001	2001	2001	2001	2002	2002	2002	2003	2003	2004	2005	2006	2006	2007	2008	2009	2009	2009
2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2001	2001	2001	2002	2003	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2009	2009
1999	1999	1999	1999	1999	1999	1999	1999	2000	2000	2001	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2009	2009
1998	1998	1998	1998	1998	1998	1998	1999	1999	1999	2000	2001	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2008	2008
1997	1997	1997	1997	1997	1997	1997	1998	1998	1998	1999	2000	2001	2002	2002	2004	2005	2006	2007	2008	2008	2008
1996	1996	1996	1996	1996	1996	1996	1997	1997	1998	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2008	2008	2008
1995	1995	1995	1995	1995	1995	1995	1996	1996	1997	1998	1999	2000	2000	2001	2003	2004	2005	2006	2007	2007	2007
1994	1994	1994	1994	1994	1994	1995	1995	1996	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2005	2006	2007	2007	2007
1993	1993	1993	1993	1993	1993	1994	1994	1995	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2002	2003	2004	2005	2007	2007	2007
1992	1992	1992	1992	1992	1992	1993	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2004	2005	2006	2006	2006
1991	1991	1991	1991	1991	1991	1992	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2001	2002	2003	2005	2006	2006	2006
1990	1990	1990	1990	1990	1990	1991	1992	1992	1993	1994	1995	1997	1998	1999	2000	2002	2003	2004	2006	2006	2006
1989	1989	1989	1989	1989	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	2000	2001	2003	2004	2006	2006	2006
1988	1988	1988	1988	1988	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1996	1997	1998	1999	2001	2002	2004	2005	2005	2005
1987	1987	1987	1987	1987	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1994	1995	1996	1998	1999	2001	2002	2004	2005	2005	2005
1986	1986	1986	1986	1986	1986	1987	1988	1989	1991	1992	1993	1994	1996	1997	1999	2000	2002	2003	2005	2005	2005
1985	1985	1985	1985	1985	1985	1986	1988	1989	1990	1991	1993	1994	1995	1997	1998	2000	2001	2003	2005	2005	2005
1984	1984	1984	1984	1984	1984	1986	1987	1988	1989	1991	1992	1993	1995	1996	1998	1999	2001	2003	2004	2004	2004
1983	1983	1983	1983	1983	1983	1985	1986	1987	1989	1990	1991	1993	1994	1996	1997	1999	2001	2002	2004	2004	2004
1982	1982	1982	1982	1982	1983	1984	1985	1987	1988	1989	1991	1992	1994	1995	1997	1999	2000	2002	2004	2004	2004
1981	1981	1981	1981	1981	1982	1983	1985	1986	1987	1989	1990	1992	1993	1995	1997	1998	2000	2002	2004	2004	2004
1980	1980	1980	1980	1980	1981	1982	1984	1985	1987	1988	1990	1992	1993	1995	1996	1998	2000	2002	2003	2003	2003
1979	1979	1979	1979	1979	1980	1982	1983	1985	1986	1988	1989	1991	1993	1994	1996	1998	2000	2001	2003	2003	2003
1978	1978	1978	1979	1979	1979	1981	1983	1984	1986	1987	1989	1991	1992	1994	1996	1997	1999	2001	2003	2003	2003
1977	1977	1977	1978	1978	1979	1980	1982	1984	1985	1987	1988	1990	1992	1994	1995	1997	1999	2001	2003	2003	2003
1976	1976	1976	1977	1977	1978	1980	1981	1983	1985	1986	1988	1990	1991	1993	1995	1997	1999	2001	2002	2002	2002
1975	1975	1975	1976	1976	1977	1979	1981	1982	1984	1986	1988	1989	1991	1993	1995	1997	1998	2000	2002	2002	2002
1974	1974	1974	1975	1976	1976	1978	1980	1982	1984	1985	1987	1989	1991	1992	1994	1996	1998	2000	2002	2002	2002
1973	1973	1973	1974	1975	1976	1978	1979	1981	1983	1985	1987	1989	1990	1992	1994	1996	1998	2000	2002	2002	2002
1972	1972	1972	1973	1974	1975	1977	1979	1981	1983	1984	1986	1988	1990	1992	1994	1996	1998	2000	2002	2002	2002
1971	1971	1971	1972	1973	1974	1976	1978	1980	1982	1984	1986	1988	1990	1991	1993	1995	1997	1999	2001	2001	2001
1970	1970	1970	1971	1972	1974	1976	1978	1980	1982	1984	1985	1987	1989	1991	1993	1995	1997	1999	2001	2001	2001
1969	1969	1969	1970	1972	1973	1975	1977	1979	1981	1983	1985	1987	1989	1991	1993	1995	1997	1999	2001	2001	2001
1968	1968	1968	1969	1971	1973	1975	1977	1979	1981	1983	1985	1987	1989	1991	1993	1995	1997	1999	2001	2001	2001
1967	1967	1967	1969	1970	1972	1974	1976	1978	1980	1982	1984	1986	1988	1990	1992	1994	1997	1999	2001	2001	2001
1966	1966	1966	1968	1970	1971	1974	1976	1978	1980	1982	1984	1986	1988	1990	1992	1994	1996	1998	2001	2001	2001
1965	1965	1965	1967	1969	1971	1973	1975	1977	1980	1982	1984	1986	1988	1990	1992	1994	1996	1998	2000	2000	2000
1964	1964	1964	1966	1968	1970	1973	1975	1977	1979	1981	1983	1985	1987	1989	1992	1994	1996	1998	2000	2000	2000
1963	1964	1964	1966	1968	1970	1972	1974	1977	1979	1981	1983	1985	1987	1989	1991	1994	1996	1998	2000	2000	2000
1962	1963	1963	1965	1967	1969	1972	1974	1976	1979	1981	1983	1985	1987	1989	1991	1993	1996	1998	2000	2000	2000
1961	1962	1962	1964	1967	1969	1971	1973	1976	1978	1980	1982	1985	1987	1989	1991	1993	1995	1998	2000	2000	2000
1960	1961	1961	1964	1966	1968	1971	1973	1975	1978	1980	1982	1984	1986	1989	1991	1993	1995	1997	2000	2000	2000
1959	1961	1961	1963	1965	1968	1970	1973	1975	1978	1980	1982	1984	1986	1988	1991	1993	1995	1997	2000	2000	2000

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																				
1958	1960	1960	1963	1965	1968	1970	1972	1975	1977	1979	1982	1984	1986	1988	1990	1993	1995	1997	1999	1999	1999
1957	1959	1959	1962	1965	1967	1970	1972	1974	1977	1979	1981	1983	1986	1988	1990	1992	1995	1997	1999	1999	1999
1956	1959	1959	1961	1964	1967	1969	1972	1974	1977	1979	1981	1983	1985	1988	1990	1992	1995	1997	1999	1999	1999
1955	1958	1958	1961	1964	1966	1969	1971	1974	1976	1979	1981	1983	1985	1987	1990	1992	1994	1997	1999	1999	1999
1954	1958	1958	1961	1963	1966	1969	1971	1974	1976	1978	1981	1983	1985	1987	1990	1992	1994	1997	1999	1999	1999
1953	1957	1957	1960	1963	1966	1968	1971	1973	1976	1978	1980	1983	1985	1987	1989	1992	1994	1997	1999	1999	1999
1952	1957	1957	1960	1963	1965	1968	1971	1973	1976	1978	1980	1982	1985	1987	1989	1992	1994	1996	1999	1999	1999
1951	1956	1956	1959	1962	1965	1968	1970	1973	1975	1978	1980	1982	1985	1987	1989	1992	1994	1996	1999	1999	1999
≤ 1950	1956	1956	1959	1962	1965	1967	1970	1973	1975	1978	1980	1982	1984	1987	1989	1991	1994	1996	1999	1999	1999

Tabelle 5

Bei einer sich über das gesamte Gebäude erstreckenden **Kernsanierung** kann der Zeitpunkt der Baumaßnahme dem fiktiven Baujahr entsprechen.

Berücksichtigung der Wohnungsgröße

Die Mietangaben beziehen sich auf Wohnungen mit einer Wohnfläche (WFL) von 75 m². Die Quadratmeter-Miete einer Wohnung fällt in der Regel mit steigender Wohnfläche bzw. steigt mit abnehmender Wohnfläche. Auf Grundlage der registrierten Mieten wurden die folgenden Umrechnungskoeffizienten (UK) für Wohnraummieten bei unterschiedlichen Wohnflächen ermittelt:

WFL	UK	WFL	UK	WFL	UK
25	1,090	65	1,018	105	0,946
30	1,081	70	1,009	110	0,937
35	1,072	75	1,000	115	0,928
40	1,063	80	0,991	120	0,919
45	1,054	85	0,982	125	0,910
50	1,045	90	0,973	130	0,901
55	1,036	95	0,964		
60	1,027	100	0,955		

Tabelle 6,
innerhalb der vorstehenden Tabelle kann interpoliert werden

Die Mietwertübersicht gilt auch für Einfamilienhäuser mit einer Wohnfläche von 100 m² bis 160 m². Die vorstehenden Umrechnungskoeffizienten sind dabei nicht zu berücksichtigen. Dies ist darin begründet, dass bei Einfamilienhäusern die individuelle Entfaltungsmöglichkeit bei nur einer Mietpartei nicht durch die Rücksichtnahme auf Mitbewohner eingeschränkt wird. Außerdem steht dann der gesamte Keller und/oder Bodenraum sowie die dem Wohnhaus zugeordnete Freifläche zur alleinigen Nutzung zur Verfügung.

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 = Mietabschlag in %

x = 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	50,00
Carport	20,00	35,00
Stellplatz	15,00	25,00

Tabelle 7, monatliche Mieten in Euro

Beispiel:

Gesucht wird der Mietwert einer 85 m² großen Wohnung in der Ortschaft Lüchtringen der Stadt Höxter. Die Wohnung befindet sich in einem 1970 bezugsfertig gewordenen Mehrfamilienhaus. Zum Mietumfang gehört eine Garage. Auf Grund der durchgeführten Maßnahmen ergeben sich 15 Modernisierungspunkte (Tabellen 2 und 3).

1. Schritt: Aus dem tatsächlichen Baujahr (1970) und dem Modernisierungsgrad mit 15 Punkten ergibt sich das fiktive Baujahr zu 1995 (Tabelle 5).

2. Schritt: Mit Hilfe des fiktiven Baujahrs (1995) wird aus der Mietwerttabelle (Tabelle 1) die mittlere Miete für eine Mietwohnung in der Kernstadt Höxter zu 6,10 Euro/m² Wohnfläche entnommen.

3. Schritt: Die in der Mietwerttabelle angegebenen Mieten beziehen sich auf 75 m² große Wohnungen. Der Umrechnungskoeffizient für eine 85 m² große Wohnung beträgt 0,982 (Tabelle 6). Hieraus ergibt sich zunächst ein Mietwertansatz von 5,99 Euro/m² (= 6,10 Euro/m² x 0,982).

4. Schritt: Der unter Schritt 3 ermittelte Mietwert bezieht sich auf eine Wohnung in der Kernstadt Höxter. Gesucht wird jedoch der Mietwert einer Wohnung in der Ortschaft Lüchtringen. Der Wohnbaulandrichtwert beträgt in der mittleren Lage der Kernstadt Höxter (BRW-K) = 135 Euro/m² und der in der mittleren Lage der Ortschaft Lüchtringen (BRW-O) = 70 Euro/m² (siehe Kapitel 4.7.16). Hieraus ergibt sich der "relative Wohnbaulandrichtwert" zu:

$$x = \frac{70}{135} * 100 = 51{,}85\ \%$$

und der zu berücksichtigende Mietabschlag wegen der Lage in der Ortschaft Lüchtringen zu:

$$y = 24{,}691 - 0{,}247 * 51{,}85 = 11{,}88\ \%$$

Der mittlere Mietwertansatz für die 85 m² große Wohnung in einem Mehrfamilienhaus in der Ortschaft Lüchtringen mit einem auf Grund von durchgeführten Modernisierungen anzusetzenden fiktiven Baujahr 1995 beträgt somit 5,99 Euro/m² - 11,88 % = 5,28 Euro/m² Wohnfläche. Die im Mietumfang enthaltene Garage hat einen mittleren Bau- und Ausstattungsstandard. Zusätzlich werden hierfür monatlich 40,00 Euro 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 Euro/m² Wohnfläche schwanken.

9.2 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 innerstädtische Lage	Ladenlokal Ortsteilzentrum	Büro	Lager- / Produktion
	Mietpreis in Euro/m² 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 Mietpreisatlasses 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 143.500 (31.12.2022, 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. 143.500 Einwohner (31.12.2022, Meldungen der Kommunen im Kreis Höxter). Aus dieser Konstellation ergibt sich die im Landesvergleich sehr geringe Bevölkerungsdichte von rund 120 Einwohnern je km². Auf einen Einwohner entfällt im Kreis Höxter eine Fläche von ca. 8.366 m².

10.2.1 Bevölkerungsdichte

Stadt	Bevölkerung	Fläche km²	Einwohner je km²
Bad Driburg	19.600	115,30	170,0
Beverungen	13.503	98,09	137,7
Borgentreich	9.000	138,94	64,8
Brakel	16.444	173,92	94,5
Höxter	28.904	158,16	182,8
Marienmünster	5.006	64,36	77,8
Nieheim	6.149	79,71	77,1
Steinheim	12.728	75,69	168,2
Warburg	23.778	168,84	140,8
Willebadessen	8.332	128,41	64,9
Kreis Höxter	143.444	1.201,42	119,4
RBZ Detmold	2.081.174	6.525,30	318,9
Nordrhein-Westfalen	18.077.762	34.112,60	529,9

Quellen: Daten zu RBZ Detmold und Nordrhein-Westfalen = Landesbetrieb Information und Technik NRW (IT.NRW), Stand 30.06.2022
Einwohner in den Städten des Kreises Höxter = Angabe der Städte, Erstwohnsitz am 31.12.2022
Flächenangaben im Kreis Höxter = Kreis Höxter - Fachbereich Umwelt, Bauen und Geoinformationen – Abteilung Geobasisdaten, Jahresstatistik 2022

10.2.2 Einwohner in den Kernstädten und Ortschaften der 10 kreisangehörigen Städte

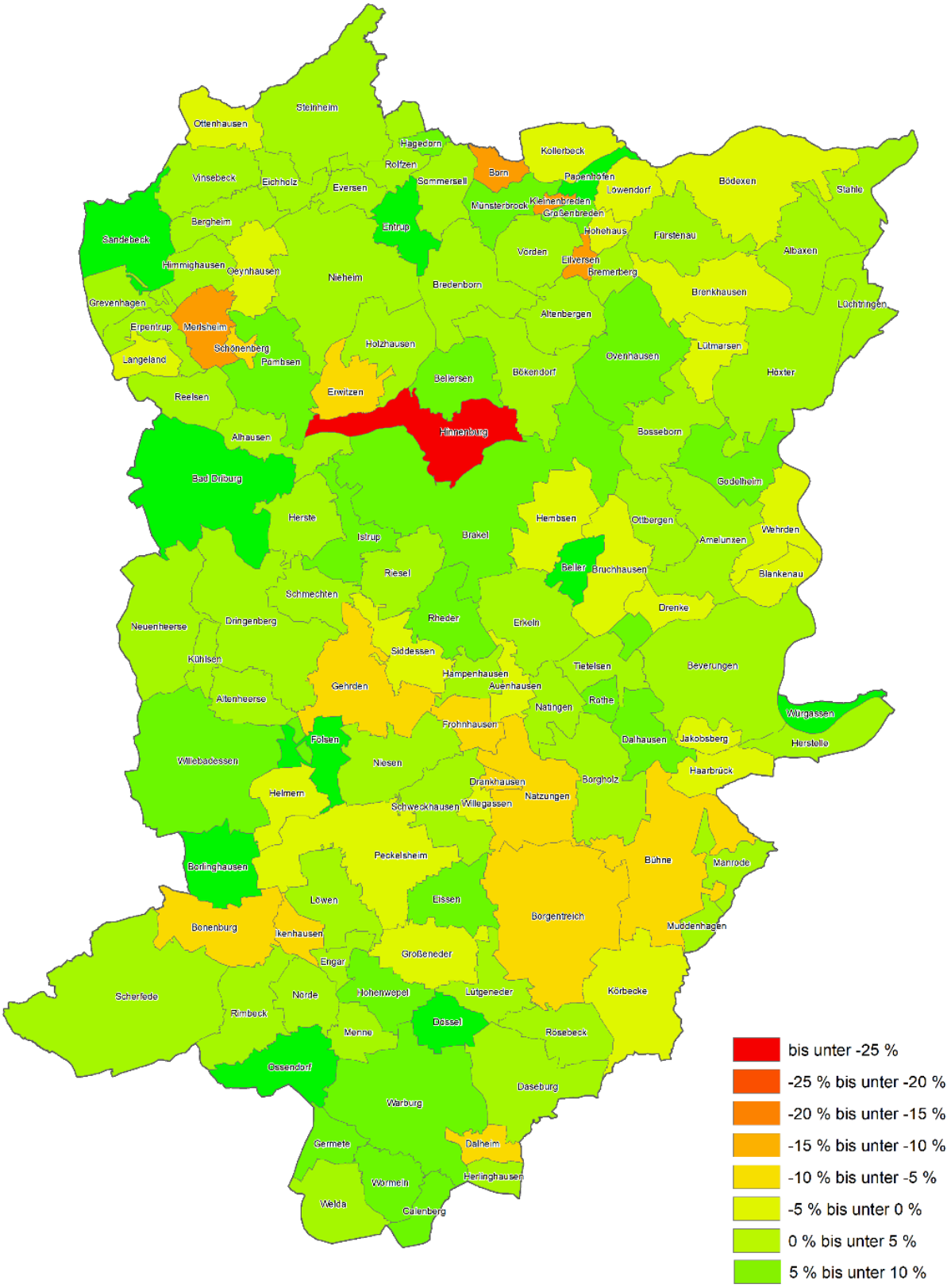
Stadtteil	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Bevölkerungsentwicklung 2015 - 2022
Albaxen	1.625	1.613	1.591	1.573	1.588	1.586	1.617	1.585	-2,46%
Alhausen	744	732	730	728	734	748	743	733	-1,48%
Altenbergen	467	462	470	457	450	450	455	465	-0,43%
Altenheerse	370	359	355	360	364	364	359	367	-0,81%
Amelunxen	1.090	1.068	1.065	1.057	1.035	1.028	1.059	1.037	-4,86%
Auenhausen	118	121	118	114	110	115	115	111	-5,93%
Bad Driburg	12.320	12.102	12.389	12.466	12.538	12.455	12.609	12.973	5,30%
Beller	205	199	205	202	201	207	219	224	9,27%
Bellersen	665	665	667	669	657	669	674	675	1,50%
Bergheim	1.049	1.047	1.037	1.076	1.001	1.011	1.007	1.021	-2,67%
Beverungen	6.432	6.421	6.368	6.352	6.312	6.268	6.269	6.360	-1,12%
Blankenau	284	277	275	275	277	277	274	267	-5,99%
Bödexen	851	841	820	813	795	778	791	791	-7,05%
Bökendorf	769	762	752	733	746	747	745	746	-2,99%
Bonenburg	996	950	922	918	894	887	881	875	-12,15%
Borgentreich	3.432	2.865	2.903	2.789	2.872	2.833	3.111	2.965	-13,61%
Borgholz	1.027	1.036	1.050	1.030	1.036	1.059	1.031	1.019	-0,78%
Borlinghausen	412	419	422	410	418	422	436	450	9,22%
Born	90	84	84	84	82	84	79	76	-15,56%
Bosseborn	529	527	513	509	519	516	521	505	-4,54%
Brakel	9.874	9.790	9.758	9.704	9.635	9.665	9.715	9.903	0,29%
Bredenborn	1.450	1.431	1.412	1.402	1.396	1.382	1.375	1.399	-3,52%
Bremerberg	101	99	97	95	94	93	98	96	-4,95%
Brenkhausen	1.295	1.280	1.285	1.263	1.260	1.245	1.227	1.216	-6,10%
Bruchhausen	670	660	627	621	626	610	625	628	-6,27%
Bühne	1.209	1.211	1.199	1.180	1.145	1.128	1.105	1.086	-10,17%
Calenberg	417	423	429	427	429	426	414	419	0,48%
Dalhausen	1.766	1.726	1.702	1.697	1.757	1.751	1.756	1.783	0,96%
Dalheim	84	82	73	71	70	71	68	74	-11,90%
Daseburg	1.235	1.246	1.212	1.241	1.224	1.194	1.179	1.177	-4,70%
Dössel	602	595	601	602	596	604	616	643	6,81%
Drankhausen	57	56	56	55	52	54	54	51	-10,53%
Drenke	362	347	344	342	337	337	326	339	-6,35%
Dringenberg/ Siebenstern	1.756	1.764	1.750	1.751	1.716	1.706	1.708	1.707	-2,79%
Eichholz	253	256	254	262	241	238	250	252	-0,40%
Eilversen	79	80	74	72	72	70	70	67	-15,19%
Eissen	649	642	640	647	627	639	638	654	0,77%
Engar	265	277	278	273	276	278	275	257	-3,02%
Entrup	350	364	355	351	350	354	369	377	7,71%
Erkeln	593	568	554	577	572	552	555	579	-2,36%
Erpentrup	181	177	186	180	183	185	186	175	-3,31%
Erwitzen	132	130	124	120	121	117	113	114	-13,64%
Eversen	480	479	461	472	480	471	485	479	-0,21%

Stadtteil	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Bevölkerungsentwicklung 2015 - 2022
Fölsen	198	203	200	203	205	211	213	215	8,59%
Frohnhausen	329	334	312	303	294	299	306	293	-10,94%
Fürstenau	1.186	1.165	1.187	1.185	1.171	1.168	1.144	1.137	-4,13%
Gehrden	939	911	896	865	860	828	842	832	-11,40%
Germete	922	922	939	950	947	955	937	935	1,41%
Godelheim	913	890	898	913	909	914	927	936	2,52%
Grevenhagen	228	235	229	236	216	214	219	226	-0,88%
Großenbreden	96	97	101	97	100	100	100	99	3,13%
Großeneder	785	768	766	756	738	738	729	729	-7,13%
Haarbrück	491	491	473	466	459	466	456	450	-8,35%
Hagedorn	109	113	103	107	96	96	98	110	0,92%
Hampenhausen	42	47	50	48	49	46	46	42	0,00%
Helmern	172	170	168	166	164	167	164	157	-8,72%
Hembsen	959	941	941	922	905	892	893	885	-7,72%
Herlinghausen	402	403	384	382	391	384	395	389	-3,23%
Herste	884	860	867	853	851	856	869	870	-1,58%
Herstelle	966	957	927	925	907	903	903	928	-3,93%
Himmighausen	466	467	449	452	448	460	451	446	-4,29%
Hinnenburg	55	58	61	59	60	49	41	37	-32,73%
Hohehaus	168	178	174	167	163	149	155	152	-9,52%
Hohenwepel	630	623	635	612	623	632	629	635	0,79%
Holzhausen	380	378	356	362	367	360	352	376	-1,05%
Höxter	13.589	13.431	13.397	13.267	13.235	13.019	13.076	13.254	-2,47%
Ikenhausen	156	147	146	149	140	143	138	139	-10,90%
Istrup	647	639	650	655	656	678	662	660	2,01%
Jakobsberg	262	260	261	261	253	254	247	248	-5,34%
Kleinenbreden	146	134	126	125	124	113	123	121	-17,12%
Kollerbeck	745	715	704	702	690	689	683	696	-6,58%
Körbecke	698	678	680	681	681	678	662	656	-6,02%
Kühlsen	102	100	100	99	97	97	95	97	-4,90%
Langeland	200	201	201	192	193	190	185	185	-7,50%
Löwen	363	348	349	342	348	354	351	359	-1,10%
Löwendorf	244	238	221	223	217	227	224	222	-9,02%
Lüchtringen	2.991	3.004	2.930	2.910	2.950	2.938	2.972	2.956	-1,17%
Lütgeneder	406	410	409	415	411	402	390	390	-3,94%
Lütmarsen	1.018	1.029	975	972	964	968	962	967	-5,01%
Manrode	476	470	459	461	456	462	458	473	-0,63%
Menne	753	777	753	749	731	727	719	738	-1,99%
Merlsheim	316	307	295	289	293	278	273	262	-17,09%
Muddenhagen	194	190	190	188	184	188	195	192	-1,03%
Münsterbrock	103	101	100	100	95	102	103	104	0,97%
Natingen	310	291	293	293	287	279	289	298	-3,87%
Natzungen	742	732	704	686	688	680	654	662	-10,78%
Neuenheerse	1.591	1.621	1.595	1.558	1.543	1.545	1.543	1.532	-3,71%
Nieheim	2.972	2.939	2.902	2.868	2.869	2.864	2.893	2.949	-0,77%

Stadtteil	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Bevölkerungsentwicklung 2015 - 2022
Niesen	529	515	497	499	490	494	491	503	-4,91%
Nörde	655	660	648	624	634	629	638	650	-0,76%
Oeynhausen	488	492	488	478	476	443	462	460	-5,74%
Ossendorf	1.292	1.315	1.303	1.328	1.325	1.328	1.345	1.377	6,58%
Ottbergen	1.540	1.541	1.547	1.513	1.514	1.507	1.455	1.476	-4,16%
Ottenhausen	519	509	497	504	479	491	483	479	-7,71%
Ovenhausen	1.073	1.114	1.098	1.077	1.057	1.061	1.055	1.108	3,26%
Papenhöfen	209	216	215	210	220	220	216	225	7,66%
Peckelsheim	1.911	1.843	1.827	1.794	1.768	1.784	1.772	1.802	-5,70%
Pömbsen / Bad Hermannsborn	523	505	533	515	513	522	511	526	0,57%
Reelsen	819	789	779	771	778	775	791	802	-2,08%
Rheder	282	287	282	280	282	280	284	288	2,13%
Riesel	577	588	588	575	565	565	546	555	-3,81%
Rimbeck	1.479	1.464	1.438	1.434	1.454	1.448	1.456	1.455	-1,62%
Rolfzen	380	370	383	403	383	379	376	363	-4,47%
Rösebeck	500	475	470	463	459	476	464	479	-4,20%
Rothe	158	165	165	164	162	156	162	164	3,80%
Sandebeck	844	834	831	873	860	886	875	903	6,99%
Scherfede	2.758	2.716	2.723	2.727	2.760	2.738	2.713	2.737	-0,76%
Schmechten	215	214	215	205	201	213	207	205	-4,65%
Schönenberg	54	53	52	51	49	47	48	46	-14,81%
Schweckhausen	174	171	176	167	159	157	163	171	-1,72%
Siddessen	444	424	404	428	415	410	400	409	-7,88%
Sommersell	654	657	652	643	637	638	626	640	-2,14%
Stahle	2.464	2.458	2.376	2.368	2.347	2.349	2.297	2.345	-4,83%
Steinheim	8.390	8.372	8.305	8.618	8.141	8.185	8.168	8.173	-2,59%
Tietelsen	221	218	218	219	215	210	206	215	-2,71%
Vinsebeck	1.246	1.228	1.205	1.241	1.193	1.206	1.193	1.201	-3,61%
Vörden	1.297	1.272	1.256	1.255	1.242	1.261	1.261	1.284	-1,00%
Warburg	10.266	10.318	10.120	10.047	10.056	10.013	10.062	10.327	0,59%
Wehrden	842	803	785	780	775	775	762	762	-9,50%
Welda	758	740	755	750	753	751	768	745	-1,72%
Willebadessen	3.056	3.129	3.144	3.129	3.127	3.146	3.118	3.201	4,74%
Willegassen	60	60	59	57	59	50	53	57	-5,00%
Wormeln	593	603	611	616	601	594	605	602	1,52%
Würgassen	871	842	859	860	858	894	930	950	9,07%
Kreisgebiet	**145.820**	**144.166**	**143.267**	**142.900**	**141.923**	**141.517**	**141.930**	**143.444**	**-1,63%**

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

Bevölkerungsveränderung im Kreis Höxter 2015 bis 2022



Bevölkerungsveränderung im Kreisgebiet in Prozent – Basisjahr 2015

10.2.3 Bevölkerungsentwicklung seit 1975

Jahr	Kreis Höxter	Bad Driburg	Beverungen	Borgentreich	Brakel	Höxter	Marienmünster	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
2020	139.729	18.902	13.064	8.501	16.125	28.509	4.903	6.026	12.617	22.928	8.154
2021	139.739	18.907	13.046	8.473	16.096	28.556	4.890	6.075	12.599	22.950	8.147
2022	141.423	19.259	13.201	8.596	16.377	28.657	4.965	6.131	12.649	23.294	8.294

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW).
Die Angaben beziehen sich jeweils auf den 31.12. eines jeden Jahres bzw. je nach Datenlage für das aktuellste Jahr auch auf den 30.06.

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 2019/2021 die aktuellste verfügbare Sterbetafel:

Lebens-Alter		**durchschnittliche weitere Lebenserwartung in Jahren** (1986/1988 im früheren Bundesgebiet, danach in Deutschland insgesamt)												
		1986/ 1988	**2005/ 2007**	**2006/ 2008**	**2007/ 2009**	**2009/ 2011**	**2010/ 2012**	**2012/ 2014**	**2013/ 2015**	**2015/ 2017**	**2016/ 2018**	**2017/ 2019**	**2018/ 2020**	**2019/ 2021**
0 Jahre	♂	72,21	76,89	77,17	77,33	77,72	77,72	78,13	78,18	78,36	78,17	78,63	78,64	78,33
	♀	78,68	82,25	82,4	82,53	82,73	82,8	83,05	83,06	83,18	82,76	83,36	83,40	82,89
20 Jahre	♂	53,37	57,49	57,74	57,9	58,25	58,24	58,61	58,66	58,83	58,71	59,10	59,10	58,79
	♀	59,55	62,72	62,85	62,97	63,16	63,22	63,45	63,46	63,60	63,20	63,75	63,78	63,31
40 Jahre	♂	34,46	38,2	38,44	38,59	38,93	38,92	39,24	39,29	39,45	39,27	36,69	39,68	39,35
	♀	40,11	43,08	43,2	43,32	43,50	43,57	43,77	43,79	43,92	43,52	44,07	44,10	43,65
60 Jahre	♂	17,55	20,75	20,93	21,04	21,31	21,28	21,51	21,52	21,62	21,41	21,77	21,75	21,46
	♀	21,95	24,61	24,71	24,81	24,96	25,03	25,19	25,19	25,28	24,96	25,39	25,41	25,02
65 Jahre	♂	14,05	16,93	17,11	17,22	17,48	17,46	17,69	17,71	17,80	17,61	17,94	17,92	17,64
	♀	17,82	20,31	20,41	20,52	20,68	20,74	20,90	20,90	21,00	20,77	21,11	21,12	20,81
80 Jahre	♂	6,06	7,56	7,65	7,67	7,77	7,68	7,79	7,81	7,92	7,92	8,08	8,09	8,06
	♀	7,57	8,92	8,97	9,04	9,13	9,17	9,29	9,30	9,42	9,47	9,56	9,59	9,65
90 Jahre	♂	3,25	3,73	3,84	3,89	3,84	3,66	3,69	3,68	3,70	3,68	3,72	3,71	3,72
	♀	3,74	4,13	4,15	4,3	4,25	4,21	4,25	4,22	4,26	4,28	4,28	4,28	4,37

Quelle: Statistisches Bundesamt 2022

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
Kreis/Stadt	**Flächenangaben in km²**								
Kreis Höxter	**65,59**	**1,74**	**10,52**	**58,52**	**689,53**	**359,77**	**10,86**	**4,91**	**1.201,42**
Bad Driburg	7,42	0,08	2,37	6,08	48,97	49,46	0,62	0,29	115,30
Beverungen	6,15	0,34	0,99	4,88	48,15	35,28	1,69	0,62	98,09
Borgentreich	5,64	0,01	0,48	5,49	109,99	16,30	0,71	0,31	138,94
Brakel	7,39	0,09	1,08	7,61	95,54	61,01	0,85	0,37	173,92
Höxter	11,02	0,34	1,98	8,44	67,83	63,88	3,33	1,34	158,16
Marienmünster	3,10	0,23	0,40	3,19	44,78	12,13	0,36	0,18	64,36
Nieheim	3,55	0,18	0,56	3,89	51,87	18,58	0,62	0,44	79,71

Nutzungsarten	Bauflächen	Betriebsflächen	Erholungsflächen	Verkehrsflächen	Landw. Flächen	Forstw. Flächen	Wasserflächen	Andere Nutzungen	Fläche insgesamt
Kreis/Stadt	Flächenangaben in km²								
Steinheim	6,40	0,06	0,50	4,44	45,74	17,68	0,55	0,31	75,69
Warburg	11,02	0,42	1,65	9,11	94,61	50,00	1,37	0,66	168,84
Willebadessen	4,41	0,06	0,58	5,38	81,37	35,57	0,69	0,36	128,41

Quelle: Kreis Höxter - Fachbereich Umwelt, Bauen und Geoinformationen - Abteilung Geobasisdaten; Jahresstatistik 2022

10.3.2 Bestand an Wohngebäuden

Wohngebäude im Kreis Höxter
ohne Wohnheime

Jahr	Wohngebäude am 31.12.			
	Kreis Höxter insgesamt	davon mit … Wohnung(en)		
		1	2	3 und mehr
2000	37.416	24.579	9.551	3.286
2001	37.913	24.967	9.628	3.318
2002	38.284	25.258	9.686	3.340
2003	38.551	25.455	9.745	3.351
2004	39.032	25.857	9.810	3.365
2005	39.264	26.047	9.841	3.376
2006	39.530	26.265	9.881	3.384
2007	39.660	26.374	9.903	3.389
2008	39.786	26.471	9.925	3.390
2009	39.888	26.550	9.939	3.399
2010	39.977	26.627	9.949	3.401
2011	40.101	26.733	9.960	3.408
2012	40.667	27.483	9.159	4.025
2013	40.485	27.704	8.989	3.792
2014	40.602	27.793	9.007	3.802
2015	40.773	27.901	9.027	3.811
2016	40.905	27.992	9.048	3.826
2017	41.055	28.104	9.076	3.836
2018	41.239	28.244	9.102	3.851
2019	41.400	28.376	9.123	3.859
2020	41.537	28.472	9.147	3.876
2021	41.677	28.587	9.155	3.893

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Stand 31.12.2021

Wohngebäude und Wohnungen in den Städten
Wohngebäude nach Anzahl der Wohnungen und Wohnfläche in m²

	insgesamt			mit 1 Wohnung		mit 2 Wohnungen			mit 3 und mehr Wohnungen		
	Geb. Anzahl	W. Anzahl	WFL m²	Geb. Anzahl	WFL m²	Geb. Anzahl	W. Anzahl	WFL m²	Geb. Anzahl	W. Anzahl	WFL m²
Kreis Höxter	**41.677**	**65.820**	**72.525**	**28.587**	**39.562**	**9.155**	**18.310**	**18.465**	**3.893**	**18.276**	**14.137**
Bad Driburg	4.952	9.171	9.320	3.174	4.362	1.044	2.088	2.062	728	3.881	2.874
Beverungen	4.076	6.300	6.965	2.824	3.862	903	1.806	1.826	346	1.664	1.269
Borgentreich	2.836	3.801	4.718	2.142	3.054	564	1.128	1.224	128	488	414
Brakel	4.622	7.052	8.036	3.265	4.564	970	1.940	1.982	381	1.767	1.440
Höxter	8.452	14.531	15.140	5.400	7.361	2.037	4.074	4.024	1.000	4.751	3.589
Marienmünster	1.612	2.133	2.655	1.188	1.684	364	728	774	60	217	197
Nieheim	2.004	2.765	3.288	1.457	2.023	424	848	873	123	460	393
Steinheim	3.802	5.750	6.317	2.647	3.572	843	1.686	1.676	311	1.397	1.066
Warburg	6.872	10.858	12.121	4.728	6.718	1.461	2.922	2.912	676	3.066	2.422
Willebadessen	2.449	3.459	3.965	1.762	2.361	545	1.090	1.112	140	585	473

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Stand 31.12.2021
Geb. = Gebäude W. = Wohnungen WFL = Wohnfläche

10.3.3 Baufertigstellungen von Wohn- und Nichtwohngebäuden

Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden in den Städten,
Baufertigstellungen im Jahr 2021

Stadt/Kreis	Wohn- und Nicht-wohngebäude	Wohnungen	Wohnräume	Wohnfläche	Nutzfläche
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	100 m²	100 m²
Bad Driburg	35	76	345	79	53
Beverungen	12	9	57	15	7
Borgentreich	17	16	93	20	16
Brakel	10	7	49	12	12
Höxter	49	44	234	57	17
Marienmünster	18	9	58	13	34
Nieheim	33	10	89	24	66
Steinheim	22	23	114	28	53
Warburg	29	36	151	37	45
Willebadessen	17	3	33	9	77
Kreis Höxter	242	233	1223	295	379

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Stand 31.12.2021

Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden im Kreis Höxter

Baufertigstellungen in den Jahren 2000 bis Jahr 2021

Baufertigstellung im Jahr	Wohn- und Nicht-wohngebäude	Wohnungen	Räume in Wohnungen
	Anzahl	Anzahl	Anzahl
2021	242	233	1.223
2020	278	246	1.287
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

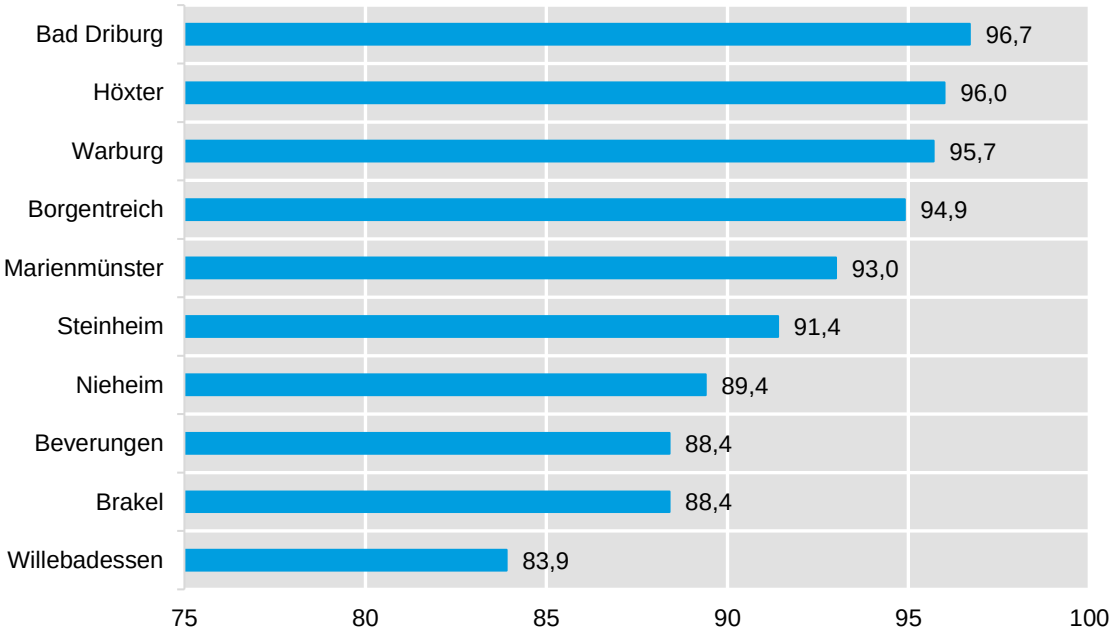
Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Stand 31.12.2021

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 (96,7) und die Bürger der Stadt Willebadessen mit der niedrigsten (83,9) Pro-Kopf-Kaufkraft ausgestattet.

Kaufkraftkennziffer
Städte im Kreis Höxter



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

Kaufkraftkennziffer
Entwicklung seit 2014

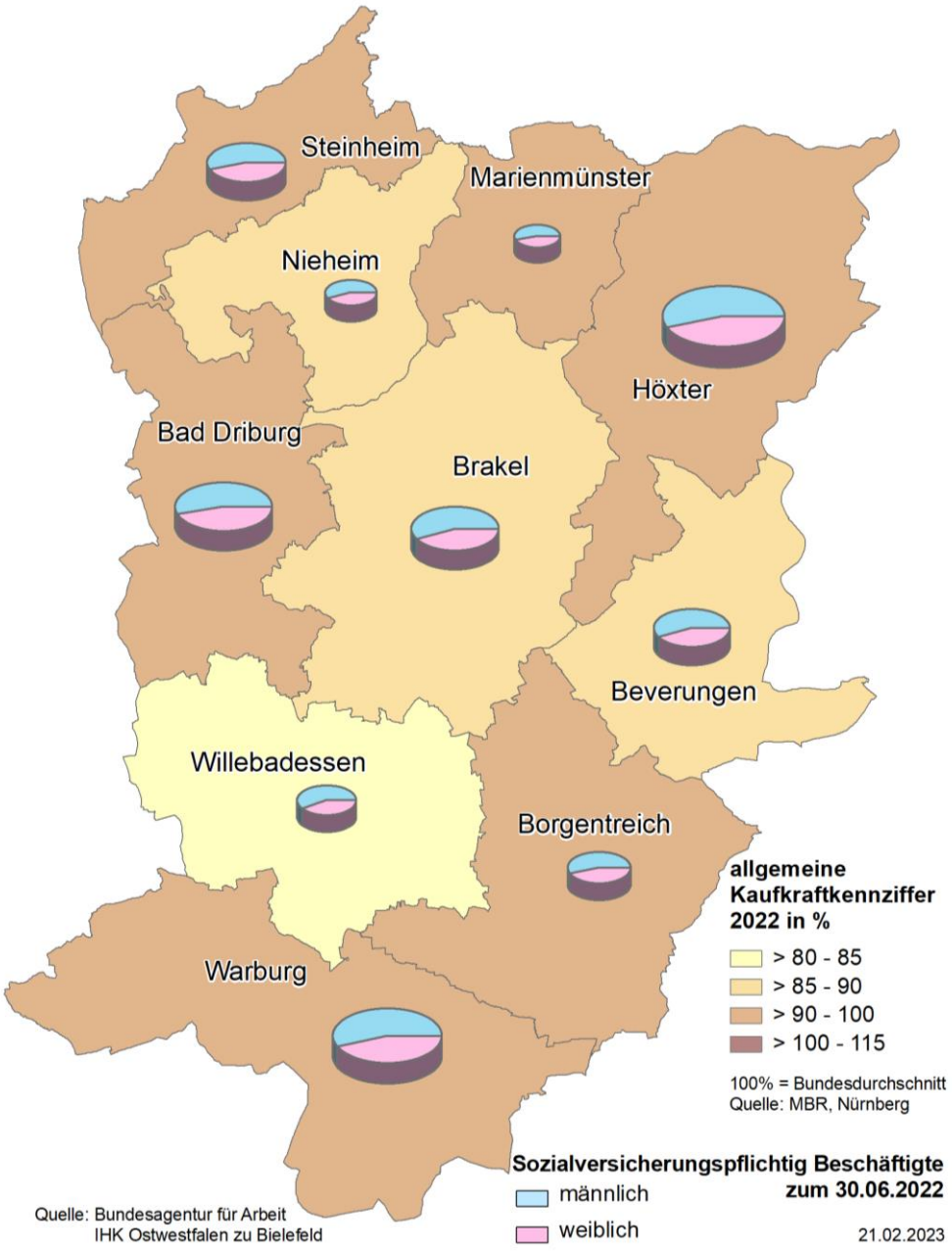
	2014	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021***	**2022**
Bad Driburg	91,1	117,0	130,0	136,3	122,0	113,4	106	97,4	96,7
Beverungen	84,7	85,3	85,7	85,3	85,6	86,2	87,3	88,2	88,4
Borgentreich	90,0	90,7	91,0	90,3	89,6	90,9	92,5	95,3	94,9
Brakel	88,3	87,8	86,7	85,3	85,9	86,6	87	88,9	88,4
Höxter	89,8	93,2	92,3	91,2	91,6	92,4	93,6	96,0	96,0
Marienmünster	86,0	88,6	89,1	88,4	88,5	89,5	90,7	92,9	93,0
Nieheim	84,4	85,1	85,1	84,3	86,3	86,4	88,3	89,9	89,4
Steinheim	88,1	88,0	88,2	86,8	88,1	87,8	89,6	91,6	91,4
Warburg	94,2	94,6	93,1	91,7	92,6	92,8	94,1	96,3	95,7
Willebadessen	80,7	82,5	81,9	79,6	81,1	81,8	82,1	84,0	83,9
Bielefeld, Stadt	*96,2*	*95,3*	*94,8*	*95,1*	*94,7*	*95,2*	95,2	95,7	96,3
Paderborn, Stadt	*94,6*	*93,3*	*93,0*	*93,1*	*92,3*	*92,6*	92,7	93,8	92,6

Quelle: IHK Ostwestfalen zu Bielefeld, Abgerufen 09.02.2023, Stand 2022

* Die Daten aus dem Jahr 2021 wurden seitens der Quelle aktualisiert.

10.4.2 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte zum 30.06.2022

	insgesamt	Geschlecht	
		männlich	weiblich
Kreis Höxter	**56.880**	**31.206**	**25.674**
Bad Driburg	7.707	4.132	3.575
Beverungen	5.048	2.828	2.220
Borgentreich	3.565	1.936	1.629
Brakel	6.442	3.599	2.843
Höxter	11.482	6.262	5.220
Marienmünster	2.054	1.114	940
Nieheim	2.526	1.399	1.127
Steinheim	5.331	2.891	2.440
Warburg	9.477	5.189	4.288
Willebadessen	3.248	1.856	1.392



11 Kommunale Baulandangebote

11.1 Wohnbauland

Nach Mitteilung der kreisangehörigen Städte kann im Jahr 2023 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/m²
Alhausen	Zur alten Schule	6	65,00
Alhausen	Am Kerlsberg	3	35,00
Herste	Freks Berg	4	28,00
Kühlsen	Zum Fielefeld	1	12,00
Pömbsen	Wilhelm-Finkeldey-Straße	2	12,00
Neuenheerse	Lehmkuhle	15	40,00
Siebenstern	ehem. Walther-Glas-Gelände	6	k. A.

k. A. = keine Angabe

Beverungen

Stadt/ Stadtteil	**Baugebiet**	**Anzahl der Bauplätze**	**voraussichtlicher Kaufpreis** Euro/m²
Kernstadt	Selsberg	1	30,15
Kernstadt	Selsberg Erbbaugrundstücke	17	1,45 €/m² p. a. (Erbbauzins)
Kernstadt	Bebauungsplangebiet Am Dreckwege	9	42,00
Dalhausen	Meierbreite	1	k. A.
Drenke	Hellenbusch	4	12,80
Haarbrück	Bornegrund	9	11,50
Rothe	Glockenweg Erweiterung	4	11,00
Tietelsen	Am Grundberg	2	10,25
Tietelsen	Bruchhauser Weg	3	10,25
Würgassen	Max-Planck-Straße	3	17,90
Würgassen	Albert-Einstein-Straße	1	k. A.

k. A. = keine Angabe

p. a. = per annum (pro Jahr)

Borgentreich

Stadt/ Stadtteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis Euro/m²
Kernstadt	Am Burgfeld	9	18,00
Borgholz	Kohlwiese	3	10,50
Bühne	Wemme	9	9,00
Körbecke	Sommerbreite	2	7,50
Körbecke	Am Kreuztore	3	16,70
Lütgeneder	Alte Molkerei	3	16,50
Manrode	Karlsbrede	1	7,50
Muddenhagen	Höpperberg	7	7,50
Natingen	Erdbeerbusch	6	7,50
Natzungen	Am Prozessionsweg	2	7,50
Rösebeck	Grasebicke	1	7,50

Brakel

Stadt/ Stadtteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis Euro/m²
Bellersen	Südhang	3	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	2	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
Fürstenau	Steinbachtal	2	20,45

Marienmünster

Stadt/ Stadtteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis Euro/m²
Bremerberg	Bremerberg	1	12,50
Eilversen	Eilversen	1	7,70
Kollerbeck	Am Brink	3	20,00
Kollerbeck	Am Westerberg	4	12,00
Löwendorf	Löwendorf	2	15,00
Vörden	Erweiterung Im Hogge/ Windmühlenweg	28	25
Vörden	Unterm Steinbrink	1	14

Nieheim

Stadt/ Stadtteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis Euro/m²
Kernstadt	In den Langen Breiten	3	13,00
Kernstadt	Am Park	3	20,00
Holzhausen	Alte Siedlung	1	5,50
Merlsheim	Große Wiese	4	10,50
Oeynhausen	Mühlenfeld	3	12,50
Sommersell	Siedlung (inkl. Erw.)	7	9,00
Sommersell	Ehem. Schule	2	9,00

Steinheim

Stadt/ Stadtteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis Euro/m²
Rolfzen	Entruper Weg	2	17,00
Sandebeck	Gerskamp	1	22,00
Vinsebeck	Galgenbusch II	1	20,00
Steinheim	Steinwarts Feld IV	29	k. A.

k. A. = keine Angabe

Warburg

Stadt/ Stadtteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis Euro/m²
Bonenburg	Südl. d. Hollberges	6	16,36
Bonenburg	An der Naure	2	10,23
Calenberg	Am Wormelner Berg III	1	25,50
Daseburg	Dösseler Straße	12	26,00
Herlinghausen	Oberes Holz	1	12,02
Herlinghausen	Clasenberg	2	40,20
Menne	Auf´m Plan	4	27,00
Rimbeck	Am Heidhügel	1	23,00
Scherfede	Trift/ Schwarzer Weg	ca. 12	k. A.
Wormeln	Zum Twisteblick	1	23,80

k. A. = keine Angabe

Willebadessen

Stadt/ Stadtteil	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	voraussichtlicher Kaufpreis Euro/m²
Borlinghausen	Böls Breite 2. BA	1	12,00
Borlinghausen	Böls Breite 3. BA	4	12,00
Eissen	Auf den Siekhöfen	1	13,00
Engar	Hahnenberg	10	10,00
Kernstadt	Hurst III	1	22,71

11.2 Gewerbe-/Industriebauland

Nach Mitteilung der kreisangehörigen Städte kann im Jahr 2023 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	1.579	40,00
Bad Driburg	Altes Sägewerk	7.600	33,00
Bad Driburg	Diekbrede	4.692	33,00
Bad Driburg	Groppendiek	5.177	33,00
Herste	Heristiestraße	14.777	16,00
Beverungen			
Würgassen	Nördlich der Weserbrücke	6.772	7,90
Borgentreich			
Borgholz	Industrie und Gewerbegebiet Am Spiegelberg	k. A.	13,20
Höxter			
Höxter	Gewerbegebiet Zur Lüre	23.800	28,65
Stahle	Wirtschaftspark Höxter	3.600	19,50
Marienmünster			
Vörden		13.500	20,30
Nieheim			
Nieheim	Gewerbegebiet Nieheim	4.153	8,39
Steinheim			
Steinheim	Wöbbeler Straße	25.000	22,00 bis 57,00
Bergheim	Industriepark Bergheim	7.000	17,00 bis 20,00
Warburg			
Warburg	Nord/ Oberer Hilgenstock	k. A.	14,30
Scherfede/ Rimbeck	Auf d. Hellbecke		14,30

k. A. = keine Angabe

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

Andreas Meglin	Zimmer D 626	Tel.	05271/965-5301
		Fax	05271/965-85399
		E-Mail	a.meglin@kreis-hoexter.de
Benjamin Köhl	Zimmer D 622	Tel.	05271/965-5305
		Fax	05271/965-85399
		E-Mail	b.koehl@kreis-hoexter.de
Ulrike Mutter	Zimmer D 621	Tel.	05271/965-5304
		Fax	05271/965-85399
		E-Mail	u.mutter@kreis-hoexter.de
k. A.	Zimmer D 623	Tel.	05271/965-5302
		Fax	05271/965-85399
		E-Mail	k. A.
Dietmar Voigt	Zimmer D 623	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.

k. A. = keine Angabe

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 werden auf Vorschlag der örtlich zuständigen Finanzämter eine Beschäftigte oder ein Beschäftigter mit besonderer Sachkunde für die steuerliche Bewertung des Grundbesitzes nach dem Bewertungsgesetz als besonderes Mitglied und eine weitere Beschäftigte oder ein weiterer Beschäftigter als Vertretung dieses Mitglieds von der Bezirksregierung bestellt (§ 5 Abs. 4 Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen -GrundWertVO NRW).

Der Gutachterausschuss im Kreis Höxter besteht zurzeit aus 16 Mitgliedern:

Vorsitzender:

Johannes Leßmann

Stellvertretende Vorsitzende

Sebastian Altenhenne

Andreas Meglin (ab 01.04.2023)

Stellvertretender Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter

Hubertus Scheid

Meinolf Busse

Ehrenamtliche Gutachter

Florian Hackelberg

Norbert Hofnagel

Christoph Klennert

Stefanus Remmert

Gert Schäfers

Bernward Schlüter

Sabine Schwirschke

Petra Spilker Husemann

Besondere Mitglieder der zuständigen Finanzbehörden gem. § 5 Abs. 4 GrundWertVO NRW

Kai Göke, Finanzamt Höxter

Stefanie Wolter, Finanzamt Warburg

Stellv. besondere Mitglieder der zuständigen Finanzbehörden gem. § 5 Abs. 4 GrundWertVO NRW

Christiane Fischer, Finanzamt Höxter

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@lgln.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**
Aldegreverstraße 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 dritten Verordnung zur Änderung der Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung Nordrhein-Westfalen vom 21. Dezember 2022 (GV. NRW. 2023 S. 32) in Kraft getreten am 07. Januar 2023 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 (bei mehreren Wertermittlungsstichtagen der höchste Wert) des begutachteten Objekts, bei Miet- und Pachtwerten vom zwölffachen des jährlichen Miet- oder Pachtwertes zu bestimmen:	
	a) Wert bis einschließlich 1 Million Euro	0,2 Prozent vom Wert zuzüglich 1 400 Euro
	b) Wert über 1 Million Euro bis einschließlich 10 Millionen Euro	0,1 Prozent vom Wert zuzüglich 2 400 Euro,
	c) Wert über 10 Millionen bis einschließlich 100 Millionen Euro; es ist maximal ein Wert von 100 Millionen Euro, bei Miet- und Pachtwerten von 2 Millionen Euro anzusetzen.	0,03 Prozent vom Wert zuzüglich 9 400 Euro
5.1.2	Mehr- oder Minderaufwand ist gemäß den Tarifstellen 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 Gebührenzuschlag 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 25 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.

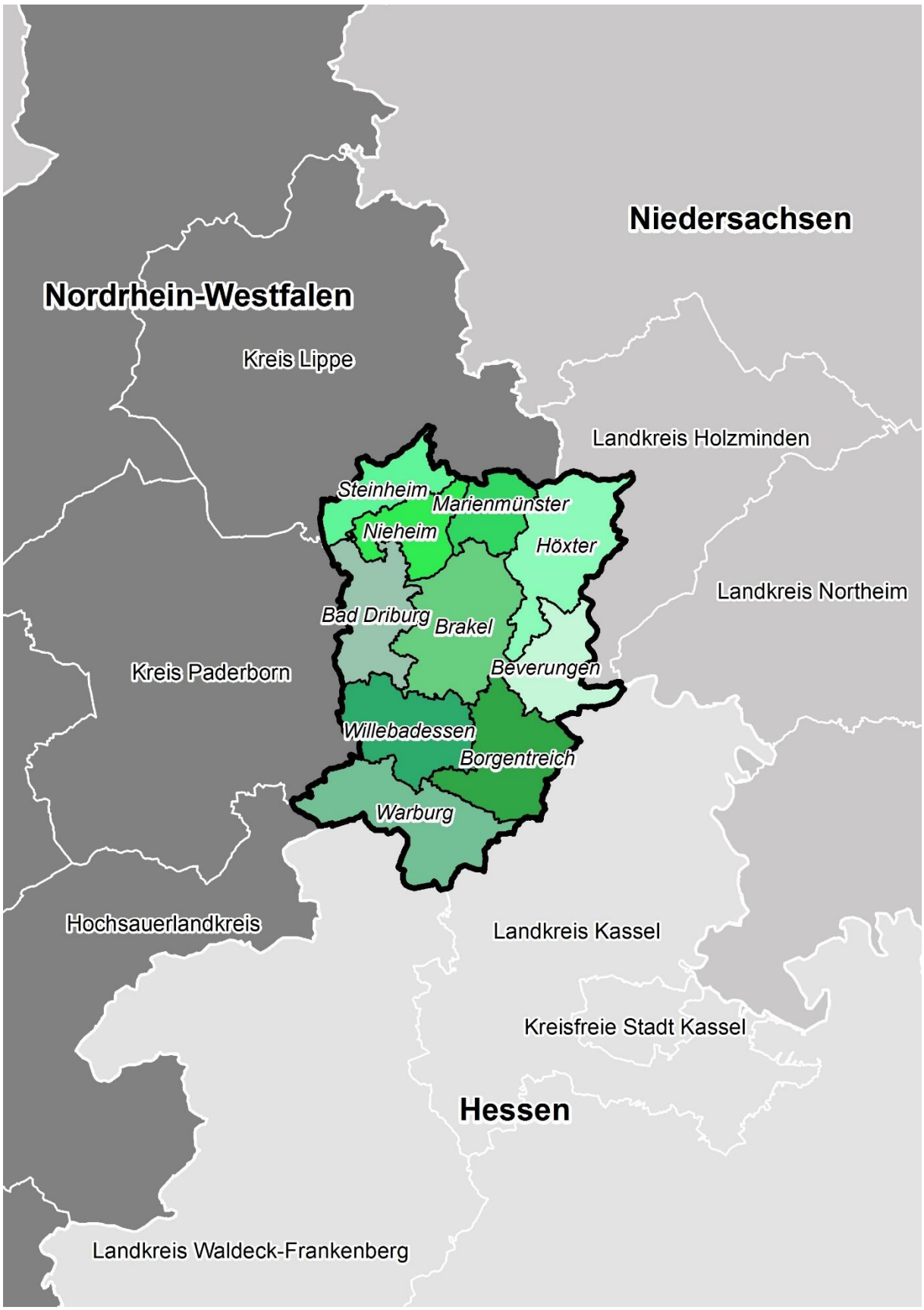
Hinweise

Soweit eine Zeitgebühr anzuwenden ist, sind 25 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 50 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


Niedersachsen
Nordrhein-Westfalen
Kreis Lippe
Landkreis Holzminden
Steinheim
Marienmünster
Nieheim
Höxter
Landkreis Northeim
Bad Driburg
Brakel
Kreis Paderborn
Beverungen
Willebadessen
Borgentreich
Warburg
Hochsauerlandkreis
Landkreis Kassel
Kreisfreie Stadt Kassel
Hessen
Landkreis Waldeck-Frankenberg

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Höxter

www.boris.nrw.de

