Grundstücksmarktbericht 2000

Übersicht über den Grundstücksmarkt im Kreis Coesfeld

Herausgeber	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld
Geschäftsstelle	Kreishaus I Friedrich-Ebert-Str. 7 48651 Coesfeld Telefon (0 25 41) 18-6800 Telefax (0 25 41) 18-6899 E-Mail: gutachterausschuss@kreis.coesfeld.de Internet: http://www.kreis-coesfeld.de/gaacoe
Auskünfte und Anträge	Gutachterausschuss für Grundstückswerte - Geschäftsstelle -

---

ISSN	1435-2605
Schutzgebühr	30.- DM (15,34 €) pro Exemplar gem. Nr. 13 des Gebührentarifs der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NW

Vervielfältigung	Der Bericht über den Grundstücksmarkt ist urheberrechtlich geschützt. Die Marktdaten dürfen zu eigenen Zwecken verwendet werden. Eine Vervielfältigung und Verbreitung des Marktberichtes (auch auszugsweise) ist nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet.

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung
Die Gliederung orientiert sich am Vorschlag eines landesweit einheitlichem Aufbaus der Grundstücksmarktberichte unter Berücksichtigung regionaler Besonderheiten. Insofern sind ggf. nicht sämtliche Gliederungsziffern belegt.

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes..... 4

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes..... 5

3. Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss..... 6-7

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse 6
3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen 7

4. Grundstücksmarkt 2000 8-10
4.1 Anzahl der Kauffälle 8
4.2 Kauffälle, nach Grundstücksgruppen, Städten, Gemeinden 9

5. Unbebaute Grundstücke 11-22
5.1 Individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau..... 11
5.1.1 Flächen- und Geldumsatz 11
5.1.2 Preisentwicklung 11
5.1.3 Erbbaurechte..... 14

5.3 Gewerbliche Bauflächen 16
5.3.1 Flächen- und Geldumsatz 16
5.3.2 Preisentwicklung 16
5.3.3 Durchschnittspreise der Gewerbegrundstücke 17

5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen..... 18
5.4.1 Flächen- und Geldumsatz 18
5.4.2 Entwicklung Waldboden, forstwirtschaftliche Flächen..... 18
5.4.3 Landwirtschaftliche Bodenleitwerte 19

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland 21
5.6 Wohnen im Außenbereich und begünstigtes Agrarland..... 21

6. Bebaute Grundstücke..... 23-25
6.1 Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser 23

7. Wohnungs- und Teileigentum..... 26-27
7.1.1 Verkaufsfälle 26
7.1.2 Preisentwicklung 27

8. Bodenrichtwerte 27-31

8.1 Gesetzlicher Auftrag..... 28
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland / Erschließungskosten..... 28
8.2.1 Bodenrichtwerte und Bodenrichtwertkarten 29
8.2.2 Innenstadtrichtwerte 31

9. Erforderliche Daten 32-45

9.1 Bodenpreisindexreihen 32

9.2 Umrechnungskoeffizienten 34
9.2.1 Abhängigkeit von der Grundstücksgröße /-tiefe 34
9.2.2 Einfluss der baulichen Ausnutzbarkeit 36

9.3 Liegenschaftszinssätze 37
9.5 Sachwertabschläge 38

9.6 Bewirtschaftungskosten 39
9.6.1 Verwaltungskosten 39
9.6.2 Instandhaltungskosten 39
9.6.3 Vervielfältiger 40
9.6.4 Sterbetafel 42

9.7 Sonstige erforderliche Daten 44
9.7.1 Abschreibungstabelle 44
9.7.2 Abzinsungstabelle 45

10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....46-50

10.1 Grundstücksindizes 46
10.2 Preisindex für die Lebenshaltung 48
10.3 Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden 49
10.4 Zinsentwicklung bei Hypothekarkrediten 50
10.5 Leitsätze Bundesbank / Europäischen Zentralbank 50

12. Mieten 51

13. Sonstige Angaben.....52-58

13.1. Statistische Angaben zum Kreis Coesfeld 52
13.1.1 Bevölkerung, Bevölkerungsdichte 52
13.1.2 Flächennutzung 52
13.1.3 Straßennetz im Kreis Coesfeld 52
13.1.4 Eisenbahnlinien im Kreis Coesfeld 54
13.1.5 Fluganbindung 54
13.1.6 Wasserstraßen 55
13.1.7 Arbeitslosigkeit im Kreis Coesfeld 55
13.1.8 Eigentumsbildung im Kreis Coesfeld 56

13.2 Weitere Informationen 56
13.2.1 Qualitätsuntersuchung Verkehrsgutachten 56
13.2.2 Auszug aus der allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung 57
13.2.3 Gebühren für Bodenrichtwertkarten 57
13.3 Besetzung Gutachterausschuss und Geschäftsstelle 58

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Das Jahr 2000 ist gekennzeichnet durch deutliche Umsatzrückgänge in fast allen Marktsegmenten. Die Preise haben sich stabilisiert, teilweise sind sie rückläufig. Insgesamt betrachtet stellt sich der Grundstücksmarkt nunmehr seit geraumer Zeit entspannt dar.

- **Unbebaute Wohnbaugrundstücke**
  Im Teilmarkt der unbebauten Wohnbaugrundstücke ist im Jahr 2000 ein deutlicher Umsatzrückgang um 34% auf 67,1 Mio DM zu verzeichnen. Sehr verhalten reagieren die Grundstückspreise. Mit +2% auf durchschnittlich 286 DM/m² (incl. Erschließungskosten) liegen die Preise nur unwesentlich über dem Niveau des Vorjahres. Ebenfalls deutlich zurückgegangen ist das Marktgeschehen bei der Bestellung von Erbbaurechten. Aus 56 Erbaurechtsverträgen (-45%) resultiert ein nahezu unverändeter Erbauzinssatz von durchschnittlich 3% (5,30 DM/m²) des erschließungsbeitragspflichtigen Baulandes.

- **Bebaute Grundstücke**
  Die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern hat entgegen dem allgemeinen Trend des Umsatzrückgangs zugenommen: Ein Plus von 12% auf 194,5 Mio DM bei rückläufigen Preisen ist hier zu registrieren. Insbesondere wurden mit ca. 3000 DM/m² Wohnfläche, bzw. 370.000 DM (incl. Bodenwertanteil) neu errichtete Wohngebäude preiswerter gehandelt als im Vorjahr. Mit Kaufpreisen um 450.000 DM waren Häuser der Baujahre 1985-1994 am häufigsten gefragt. Die Preise liegen auf dem Niveau der Neubauten, bei allerdings größeren Wohnflächen (ca. 150 m²) und Grundstücken (ca. 590 m²).
  Die Verkaufszahlen der neu errichteten Eigentumswohnungen sind stark rückläufig. Lediglich 58 neu errichtete Wohnungen wechselten den Eigentümer, wobei auch hier die Preise für Wohnungen in Mehrfamilien- und Reihenhäusern rückläufig sind (3036 DM /m² bzw. 2740 DM/m²). Stabil ist der Markt wiederverkaufter Wohnungen mit ca. 2250 DM/m² Wohnfläche.

- **Gewerbe und Landwirtschaft**
  Die Preise gewerblicher Grundstücke entwickelten sich steigend. Bei konstantem Geldumsatz (6,6 Mio DM) ist die verkaufte Fläche deutlich zurückgegangen (8,8 ha, -60%). Durchschnittlich werden 42,70 DM/m² zzgl. Erschließungskosten für einen Quadratmeter Gewerbegrund gezahlt.

  Der landwirtschaftliche Bodenleitwert entwickelte sich mit 5,10 DM/m² geringfügig (0,20 DM/m²) nach unten.

Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2000 legen wir eine Übersicht über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt im Kreis Coesfeld vor. Der Grundstücksmarktbericht ist ein Teil der Aufgaben, die wir nach der Neufassung der Gutachterausschussverordnung NW (GAVO NW) vom 03.07.1990 zu erfüllen haben. Feststellungen über den Grundstücksmarkt - wie Umsatz- und Preisentwicklung - sind in Übersichten zusammenzufassen und zu veröffentlichen. Sonstige für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie Indexreihen, Liegenschaftszinssätze, Umrechnungskoeffizienten sind auf der Grundlage ausgewerteter Kaufpreise und weiterer Datensammlungen abzuleiten und bekannt zugeben.

Ziel dieses Berichtes ist es, die regionale Entwicklung des Grundstücksmarktes im Kreis Coesfeld durch eine zusammenfassende Darstellung von Grundstücksdaten aufzuzeigen und damit Orientierungsdaten anzubieten.

Die Situation auf dem Grundstücksmarkt wird im wesentlichen durch Angebot und Nachfrage bestimmt. Die Nachfrage hängt entscheidend von der wirtschaftlichen Lage der Marktteilnehmer und damit letztlich von der konjunkturellen Lage ab. Dabei kommt der Höhe der Baupreise, der Höhe der Hypothekenzinsen, dem örtlichen Mietpreisniveau, den steuerlichen Anreizen und nicht zuletzt dem Bodenpreisniveau eine besondere Bedeutung zu. In der überwiegenden Zahl der statistischen Auswertungen wird das Datenmaterial großräumig zusammen gefasst, so dass nur überregionale Entwicklungen erkennbar sind. Regionale Schlussfolgerungen lassen sich in der Regel daraus nicht ziehen. Deshalb wurde den Gutachterausschüssen vom Gesetzgeber die Aufgabe übertragen, den Grundstücksmarkt ihres Zuständigkeitsbereichs transparent zu machen.

Einen Teil der vorgeschriebenen Aufgaben können wir nicht erfüllen, da die personelle Ausstattung unserer Geschäftsstelle dies nicht zulässt. Gleichwohl möchten wir unsere Arbeit und die unserer Geschäftsstelle in der Öffentlichkeit darstellen. Anregungen und Verbesserungsvorschläge zum Grundstücksmarktbericht werden von uns oder unserer Geschäftsstelle gern entgegengenommen.

Seit Juni 1999 haben wir unsere Bodenrichtwertkarten und den Grundstücksmarktbericht im Internet präsentiert (http://www.kreis-coesfeld.de/gaacoe). Im Rahmen eines Pilotprojektes verschiedener Gutachterausschüsse im Land haben Sie Online - Zugriff auf Grundstücksmarktberichte und sämtliche Bodenrichtwertkarten der Jahre 1998 bis 2000. Nutzen Sie diese Informationsmöglichkeiten. Anregungen zum Ausbau des Internetangebotes können Sie jederzeit an unsere Geschäftsstelle richten.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

Manfred Dicke
(Vorsitzender)

3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Sie bestehen heute als Landeseinrichtungen bei den kreisfreien Städten, Kreisen und großen kreisangehörigen Gemeinden. Die Gutachterausschüsse sind unabhängige, an Weisungen nicht gebundene Kollegialgremien.

Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden nach Anhörung der jeweiligen Gebietkörperschaft durch die Bezirksregierung für die Dauer von 5 Jahren bestellt; Wiederbestellungen sind zulässig. Die Tätigkeit im Gutachterausschuss ist ehrenamtlich, die Besetzung interdisziplinär. Die im Gutachterausschuss tätigen Gutachter kommen insbesondere aus den Bereichen Architektur, Bau- und Immobilienwirtschaft, Land- und Forstwirtschaft, Vermessungs- und Liegenschaftswesen. Sie müssen die für die Wertermittlung erforderliche Sachkunde besitzen. Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind zur Verschwiegenheit verpflichtet; sie sind bei Vorliegen von Interessenkollisionen von der Mitwirkung im Gutachterausschuss ausgeschlossen.

Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten sind die Mitarbeiter der zuständigen Finanzbehörde zu beteiligen, die als ehrenamtliche Gutachter bestellt wurden.

Zu den Aufgaben des Gutachterausschusses gehören im wesentlichen:

- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken auf Antrag der Berechtigten,
- die Erstattung von Gutachten über die Höhe von Entschädigungen für andere Vermögensvor- und -nachteile,
- die Ermittlung von Bodenrichtwerten; ab 1.1.1997 ergänzend für steuerliche Zwecke nach Vorschriften der Finanzverwaltung,
- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- die Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte,
- die Ermittlung von lagetypischen Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten,
- die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie Liegenschaftszinssätze, Indexreihen u. a.

Rechtsgrundlagen
Gesetzliche Grundlagen für die Tätigkeit von Gutachterausschuss und Geschäftsstelle sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997, insbesondere die §§ 192 bis 199 "Wertermittlung"
- die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV) vom 06.Dezember 1988
- die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte vom 07.03.1990 (Gutachterausschussverordnung NW - GAVO NW)

Weitere gesetzliche Vorschriften zum Bau-, Boden- und Mietrecht sowie insbesondere die Entschädigungsrechtsprechung in Enteignungsverfahren berücksichtigen wir nach Lage des Einzelfalles entsprechend.

3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle. Diese ist beim Katasteramt des Kreises Coesfeld in der Abteilung Grundstücksbewertung eingerichtet. Der Kreis Coesfeld hat für die Geschäftsstelle fachlich geeignetes Personal und Sachmittel im erforderlichen Umfang zur Verfügung zu stellen.
Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses arbeitet nach Weisung des Gutachterausschusses oder dessen Vorsitzenden. Ihr obliegen insbesondere:

- die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung und weiterer Datensammlungen,
- die vorbereitenden Arbeiten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte
- die Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- die Erarbeitung der Übersicht über die Bodenrichtwerte und der Übersicht über den Grundstücksmarkt,
- die Vorbereitung der Wertermittlungen
- die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung
- die Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und
- die Erledigung der Verwaltungsaufgaben

Kaufpreissammlung

Die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung ist eine grundlegende Aufgabe der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. Die Notare sind verpflichtet, Abschriften der von ihnen beurkundeten Kaufverträge dem Gutachterausschuss zu übersenden. Die Mitteilungspflicht besteht auch für preisbildende Beschlüsse in Enteignungs-, Umlegungs-, Grenzregelungs- und Zwangsversteigerungsverfahren. Somit ist sichergestellt, dass der Gutachterausschuss über die Vorgänge auf dem Grundstücksmarkt informiert wird. Die Verträge sind nach Weisung des Gutachterausschusses bzw. dessen Vorsitzenden durch die Geschäftsstelle auszuwerten. Dabei sind insbesondere die rechtlichen Gegebenheiten, die Eigenschaften, die sonstige Beschaffenheit und die Lage des Grundstücks zu erfassen und in Beziehung zum gezahlten Kaufpreis zu setzen. Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sein können, werden besonders gekennzeichnet und von Auswertungen ausgeschlossen.

Die Kaufpreissammlung bildet die Grundlage für:
- die Ermittlung der Bodenrichtwerte
- die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten und
- die Erstattung von Verkehrswertgutachten nach dem Vergleichswertverfahren

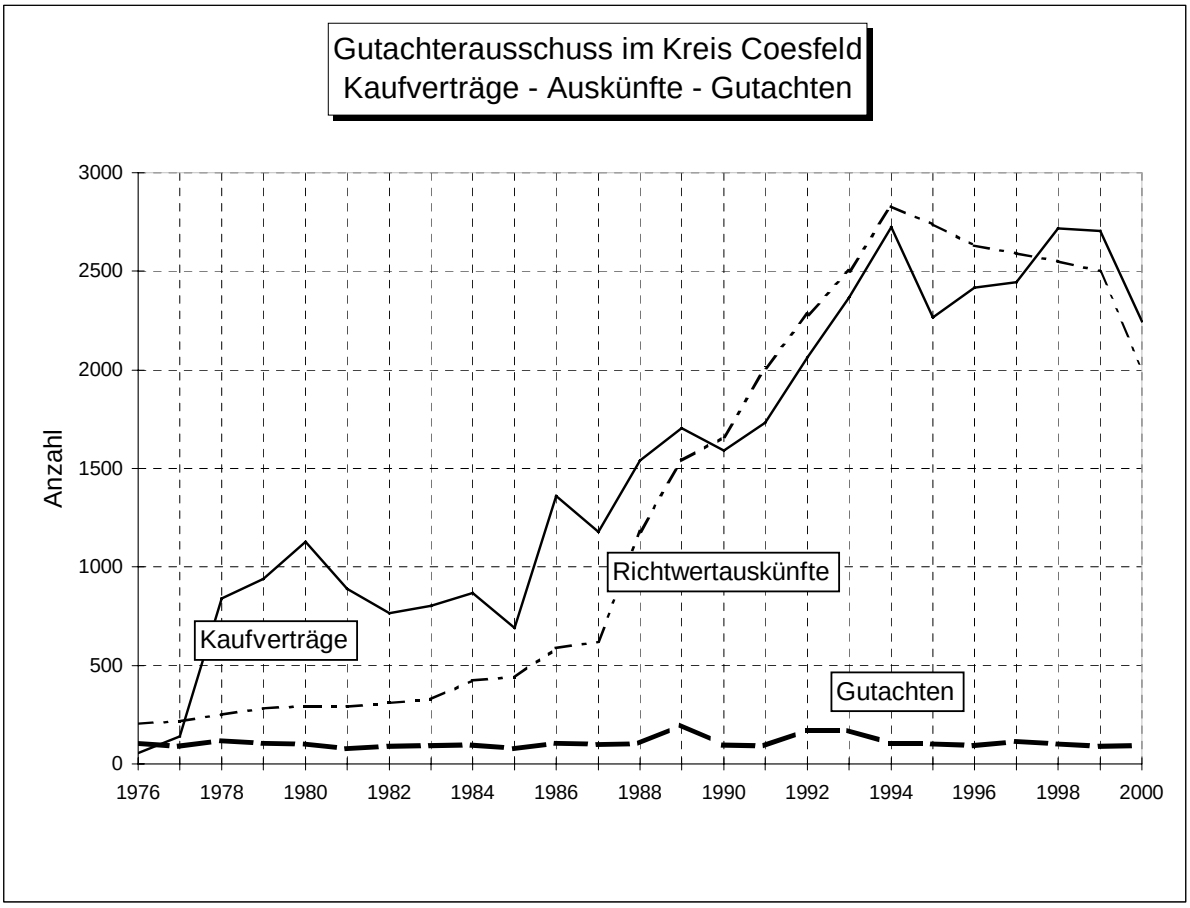
Die Kaufpreissammlung, die Kaufverträge und weitere Datensammlungen unterliegen dem Datenschutz und dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Die Kaufverträge werden nach der Auswertung vernichtet.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung können in anonymisierter Form erteilt werden, wenn berechtigtes Interesse in schriftlicher Form dargelegt wird.

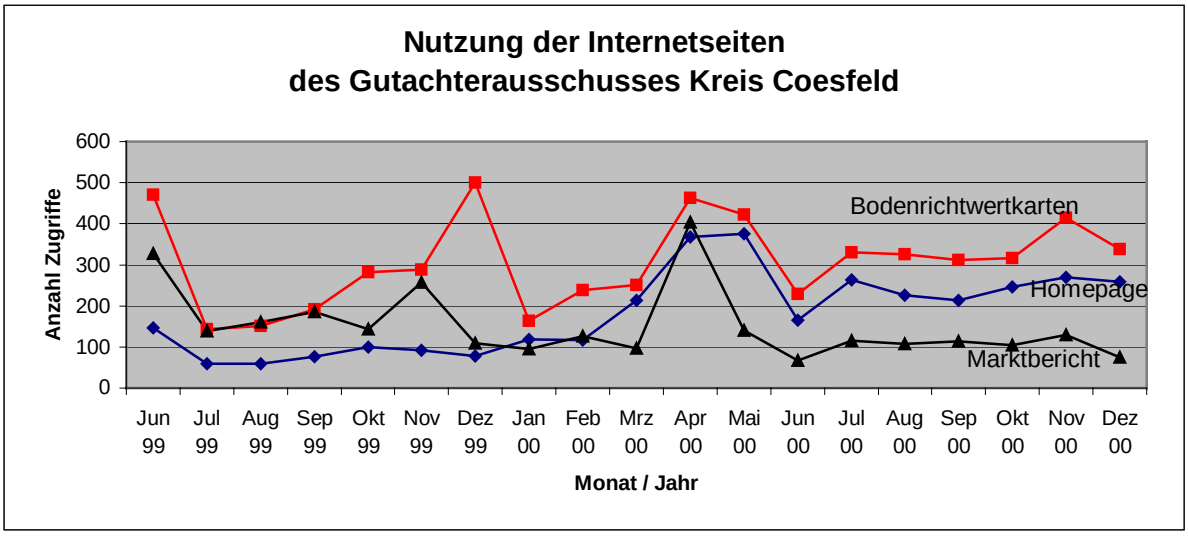
4. Grundstücksmarkt 2000

4.1 Anzahl der Kauffälle

Im Geschäftsjahr 2000 wurden 2243 (464 weniger als 1999) Kaufverträge registriert. 86 % von insgesamt 92 erstellten Verkehrswertgutachten entfallen auf bebaute Grundstücke, 13% auf unbebaute Grundstücke. Die durchschnittliche Bearbeitungsdauer der Verkehrswertgutachten beträgt ca. 9 Wochen; bei unbebauten Grundstücke ca. 6 Wochen. Die Anzahl der erteilten Richtwertauskünfte ist mit ca. 2000 Auskünften rückläufig.

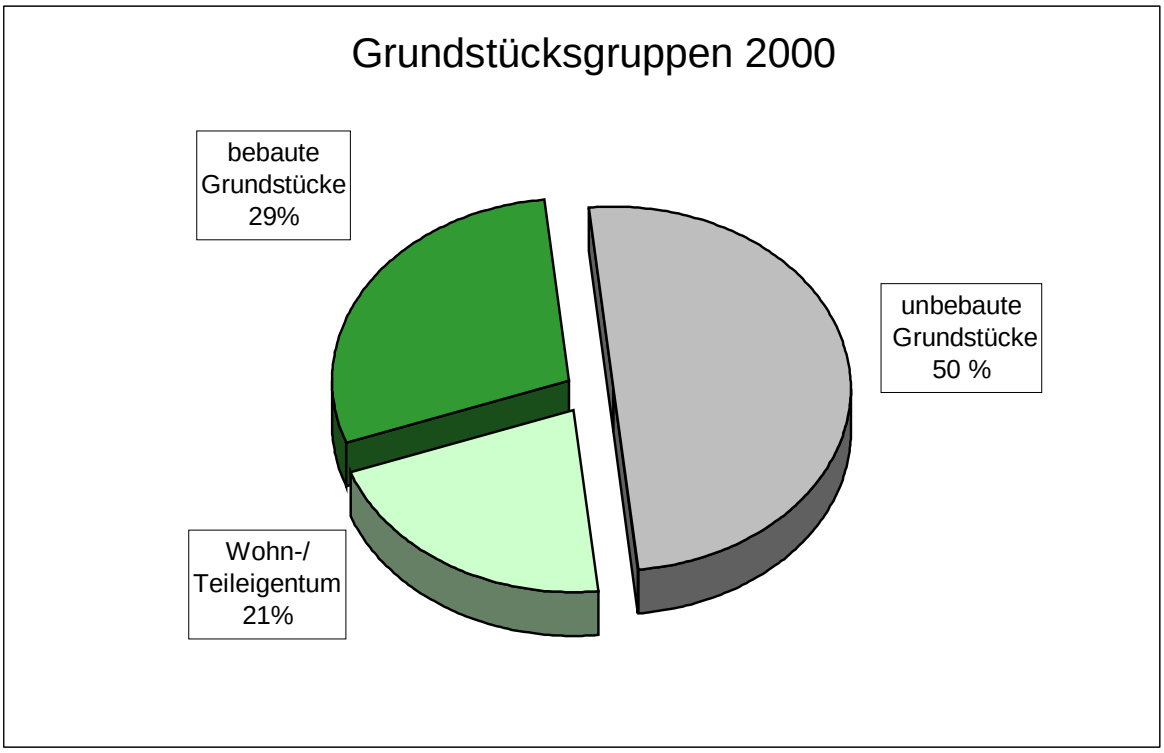


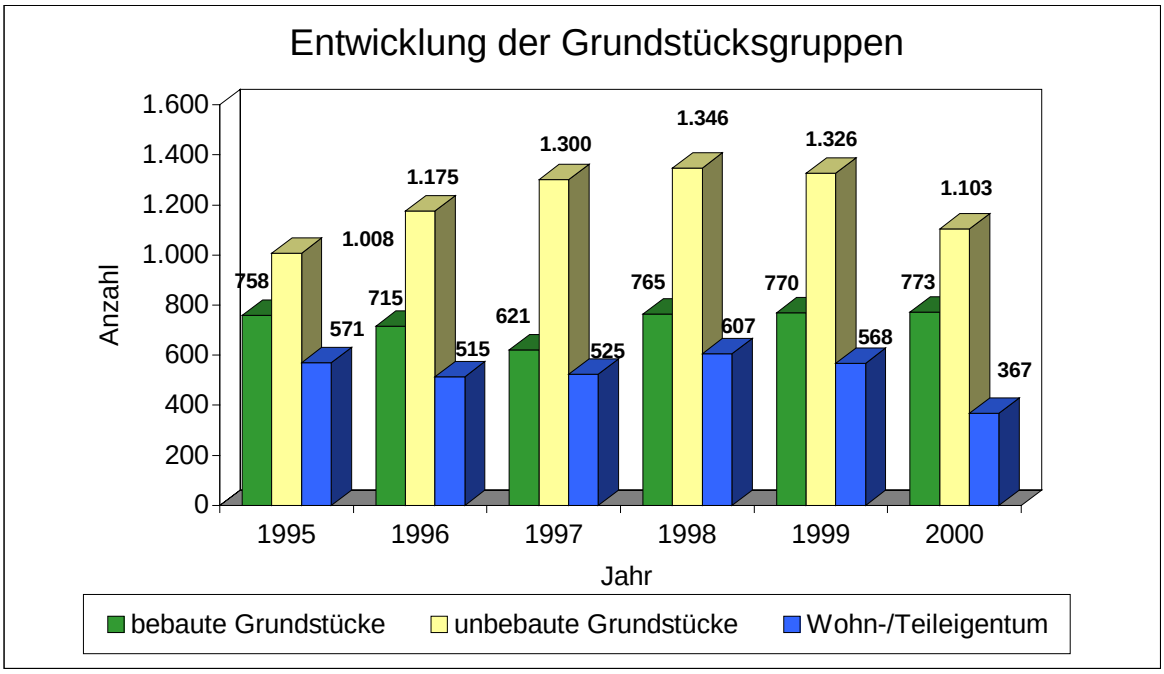
Übersicht der Nutzung des Internetangebotes des Gutachterausschusses



4.2 Kauffälle: nach Grundstücksgruppen, Städten und Gemeinden

Gemeinde	Grundstücksgruppe	1996	1997	1998	1999	2000
Ascheberg	bebaut	32	37	54	45	35
	unbebaut	122	95	71	83	59
	Wohn-/Teileigentum	15	29	26	39	25
	Summe	169	161	151	167	119
Billerbeck	bebaut	44	34	41	40	54
	unbebaut	47	153	63	95	59
	Wohn-/Teileigentum	22	8	32	45	18
	Summe	113	195	136	180	131
Coesfeld	bebaut	124	105	112	93	108
	unbebaut	184	141	140	202	149
	Wohn-/Teileigentum	116	119	112	103	56
	Summe	424	365	364	398	313
Dülmen	bebaut	165	125	158	197	163
	unbebaut	207	190	238	186	171
	Wohn-/Teileigentum	137	127	178	133	80
	Summe	509	442	574	516	414
Havixbeck	bebaut	34	41	55	41	43
	unbebaut	93	131	104	38	54
	Wohn-/Teileigentum	22	19	38	32	18
	Summe	149	191	197	111	115
Lüdinghausen	bebaut	77	57	85	85	80
	unbebaut	138	96	214	206	126
	Wohn-/Teileigentum	58	96	52	48	44
	Summe	273	249	351	339	250
Nordkirchen	bebaut	36	39	34	31	36
	unbebaut	45	43	89	57	80
	Wohn-/Teileigentum	11	14	17	16	32
	Summe	92	96	140	104	148
Nottuln	bebaut	89	73	97	95	105
	unbebaut	76	172	106	93	109
	Wohn-/Teileigentum	58	52	93	73	32
	Summe	223	297	296	261	246
Olfen	bebaut	39	40	41	49	50
	unbebaut	111	127	134	92	130
	Wohn-/Teileigentum	29	18	29	31	25
	Summe	179	185	204	172	205
Rosendahl	bebaut	18	26	33	27	34
	unbebaut	75	63	67	68	76
	Wohn-/Teileigentum	9	5	3	10	1
	Summe	102	94	103	105	111
Senden	bebaut	57	44	55	67	65
	unbebaut	77	89	120	226	90
	Wohn-/Teileigentum	38	38	27	38	36
	Summe	172	171	202	331	191
Kreisgebiet	bebaute Grundstücke	715	621	765	770	773
	unbebaute Grundstücke	1.175	1.300	1.346	1.326	1.103
	Wohn-/Teileigentum	515	525	607	568	367
	Summe	2.405	2.446	2.718	2.684	2.243


Grundstücksgruppen 2000
bebaute Grundstücke 29%
unbebaute Grundstücke 50 %
Wohn-/ Teileigentum 21%


Entwicklung der Grundstücksgruppen
Anzahl
1.600
1.400
1.200
1.000
800
600
400
200
0
758
1.008
1.175
571
715
515
621
1.300
525
765
1.346
607
770
1.326
568
773
1.103
367
1995
1996
1997
1998
1999
2000
Jahr
bebaute Grundstücke
unbebaute Grundstücke
Wohn-/Teileigentum

5. Unbebaute Grundstücke

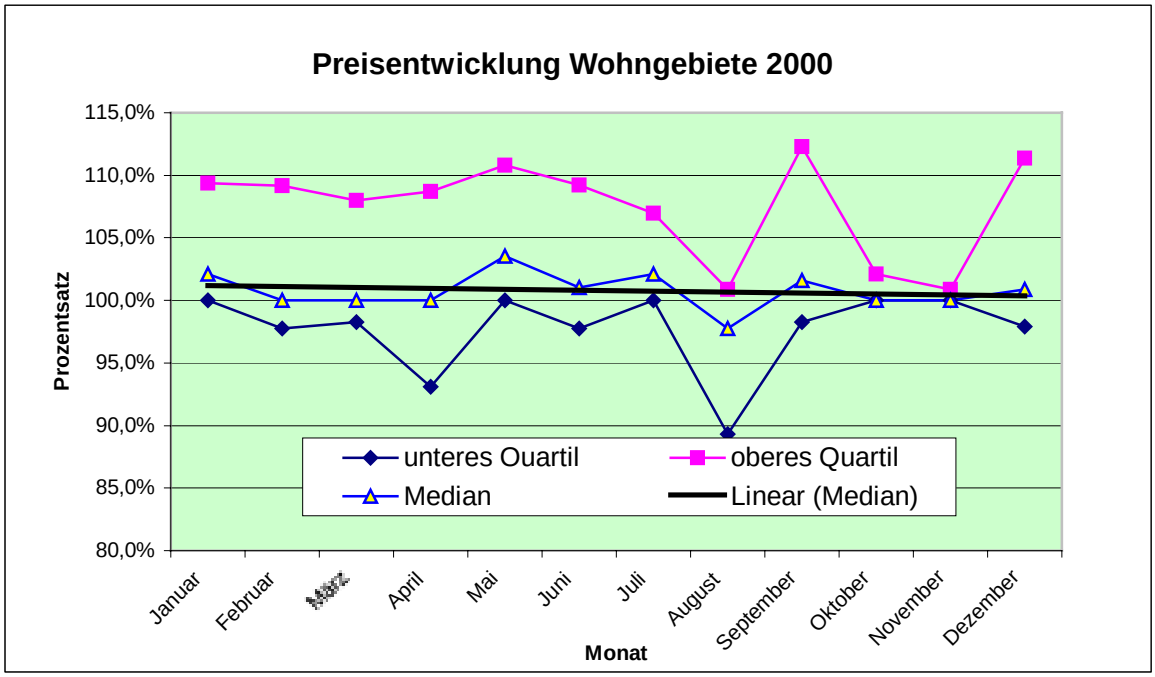
5.1 Individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau

5.1.1 Flächen- und Geldumsatz

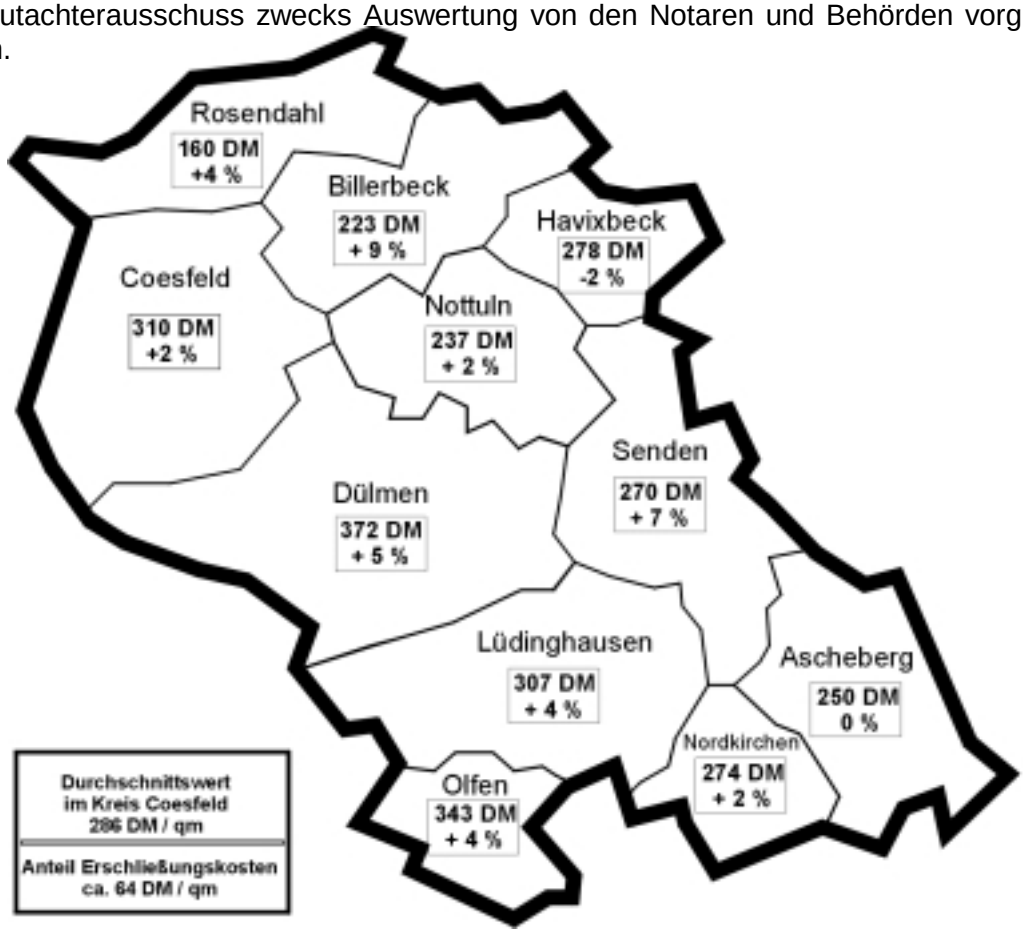
Jahr	Individueller Wohnungsbau				Geschosswohnungsbau			
	Anzahl der Verträge	Flächen-umsatz (ha)	Geld-umsatz (Mio.DM)	Mittel-wert	Anzahl der Verträge	Flächen-umsatz (ha)	Geld-umsatz (Mio.DM)	Mittel-Wert
	Mittelwert	(qm)	(DM)	(DM/qm)	Mittelwert	(qm)	(DM)	(DM/qm)
1993	431	25,88	37,12		27	2,26	4,62	
	Mittelwert	600	86.135	143	Mittelwert	837	170.963	204
1994	953	53,84	82,50		77	4,87	10,83	
	Mittelwert	565	86.567	153	Mittelwert	632	140.701	223
1995	401	21,00	39,66		48	3,72	10,19	
	Mittelwert	524	98.903	189	Mittelwert	774	212.292	274
1996	533	29,15	61,78		45	3,71	9,80	
	Mittelwert	547	115.902	212	Mittelwert	825	217.854	264
1997	652	34,14	66,97		36	3,24	9,64	
	Mittelwert	524	102.721	196	Mittelwert	900	267.655	297
1998	689	33,92	81,62		30	2,64	6,77	
	Mittelwert	492	118.461	241	Mittelwert	881	225.585	256
1999	703	34,43	92,90		25	2,98	10,69	
	Mittelwert	490	132.151	270	Mittelwert	1191	427.734	359
2000	459	23,00	61,74		8	1,8	5,40	
	Mittelwert	501	134.423	268	Mittelwert	2250	675.000	300

Die angegebenen Werte für den Preis DM/m² sind aus dem Geld- und Flächenumsatz abgeleitet und spiegeln den durchschnittlichen Umsatz DM/qm an.

5.1.2 Preisentwicklung



Um lediglich zwei Prozent sind die Preise für Wohnbauflächen im Kreisgebiet im Jahr 2000 auf durchschnittlich 286 DM/m² bei einem Erschließungskostenanteil von 64 DM/m² angestiegen. Der nunmehr seit einigen Jahren anhaltende Trend mäßig steigender Grundstückpreise bestätigte sich auch im Jahr 2000. Grundlage der Preisangaben sind sämtliche im Jahr 2000 im Kreisgebiet abgeschlossene Kaufverträge an Grund und Boden, die dem Gutachterausschuss zwecks Auswertung von den Notaren und Behörden vorgelegt werden.



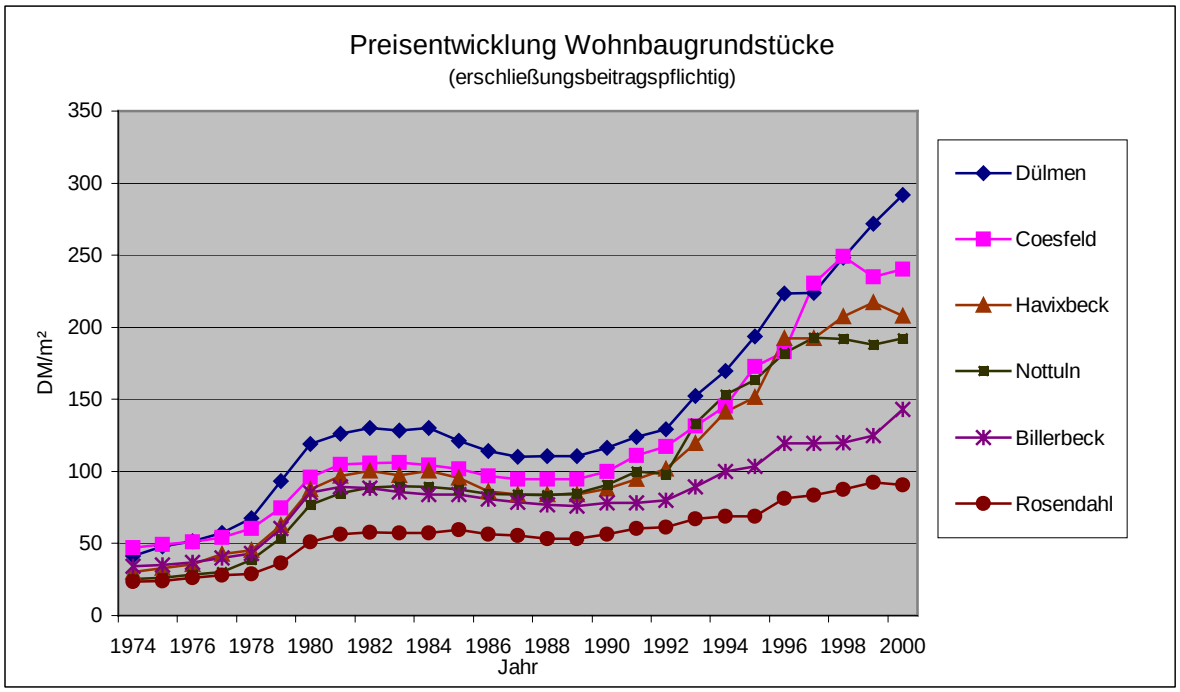
Durchschnittliche Grundstückspreise für Wohnbauflächen ***incl. Erschließungskosten*** zum 31.12.2000
Die Prozentzahlen geben die Preisentwicklung gegenüber dem Vorjahr an.

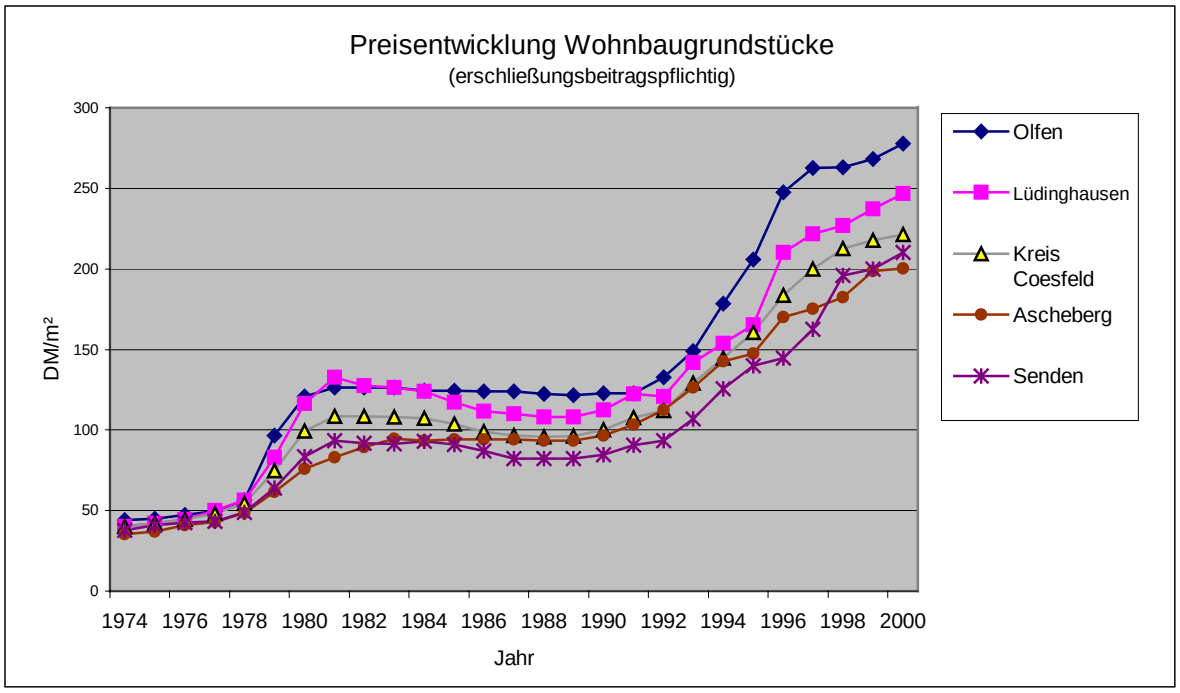
Abweichend von der kreisweiten Entwicklung sind vor allem in **Billerbeck** höhere Grundstückpreise gezahlt worden. Mit 223 DM/m² ist hier eine Steigerung um fast 20 DM/m² (+9%) gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Nach der Vermarktung der Baugebiete „Oberlau“ und „Am Sportplatz“ bestimmen nunmehr private Verkäufe auf höherem Preisniveau das Marktgeschehen. Der Grundstücksmarkt in **Senden** stellt sich uneinheitlich dar: die Verkäufe im Baugebiet „Mönkingheide“ finden auf dem Niveau des Vorjahres statt, im Ortsteil Ottmarsbocholt hingegen werden Grundstücke bis zu 28% teuerer gehandelt: +7% im Gemeindegebiet Senden (270 DM/m²)

Mit durchschnittlich 372 DM/m² ist das Bauland im **Dülmen** am teuersten im Kreisgebiet (+5%). Sowohl im Stadtgebiet als auch in den Ortsteilen Buldern und Merfeld sind die Preise gestiegen. In Rorup und Hiddingsel hingegen sind unveränderte Preise zu verzeichnen. Die Vermarktung des Baugebietes „Kaperfeld II“ im Ortteil Capelle sowie des Baugebietes „Große Feld“ und Erbbaurechtsbestellungen im Baugebiet „Plasche“ im Ortsteil Nordkirchen bestimmen das Preisniveau innerhalb der Gemeinde **Nordkirchen** (274 DM/m²; +2%). Mit einer Steigerungsrate von 25% haben die Preise in Capelle (235 DM/m²) deutlich angezogen.
Nur geringfügige Änderungen in Höhe von bis zu 4% Prozent sind in den Städten und Gemeinden Coesfeld, Lüdinghausen, Olfen und Rosendahl zu verzeichnen. In **Coesfeld** hat sich nach der letztjährigen Preissenkung um bis zu 17% der Markt nunmehr stabilisiert (310 DM/m²). Auf gleichem Niveau befinden sich die Grundstückspreise in **Lüdinghausen** (307 DM/m²). Private und gemeindliche Verkäufe im Baugebiet „Rott-Nord“ bestimmen den

dortigen Grundstücksmarkt. Mit 343 DM/m² wird in **Olfen** bei nahezu unveränderten Preisen kreisweit nach Dülmen das teuerste Bauland gehandelt, in **Rosendahl** hingegen sind mit 160 DM/m² nach wie vor die preiswertesten Grundstücke zu haben.

In der Gemeinde **Ascheberg** liegt der Quadratmeterpreis fürs Bauland unverändert bei 250 DM, abweichend hiervon zogen die Preise im Ortsteil Davensberg um 15 DM (+9%) an. Rückläufige Bodenpreise sind in **Havixbeck** festzustellen (278 DM; -2%). Insbesondere Verkäufe und Erbbaurechtsbestellungen im letzten Abschnitt des Baugebietes „Flothfeld / Pferdekampsheide“ wurden unter den Preisen des Vorjahres getätigt. In Hohenholte sind die Preise unverändert (295 DM/m²). Ebenfalls nur geringfügig geändert haben sich die Preise in Nottuln (237 DM; +2%). Hier sind vor allem Verkäufe im Baugebiet „Am Hangenfeld“ marktbestimmend.





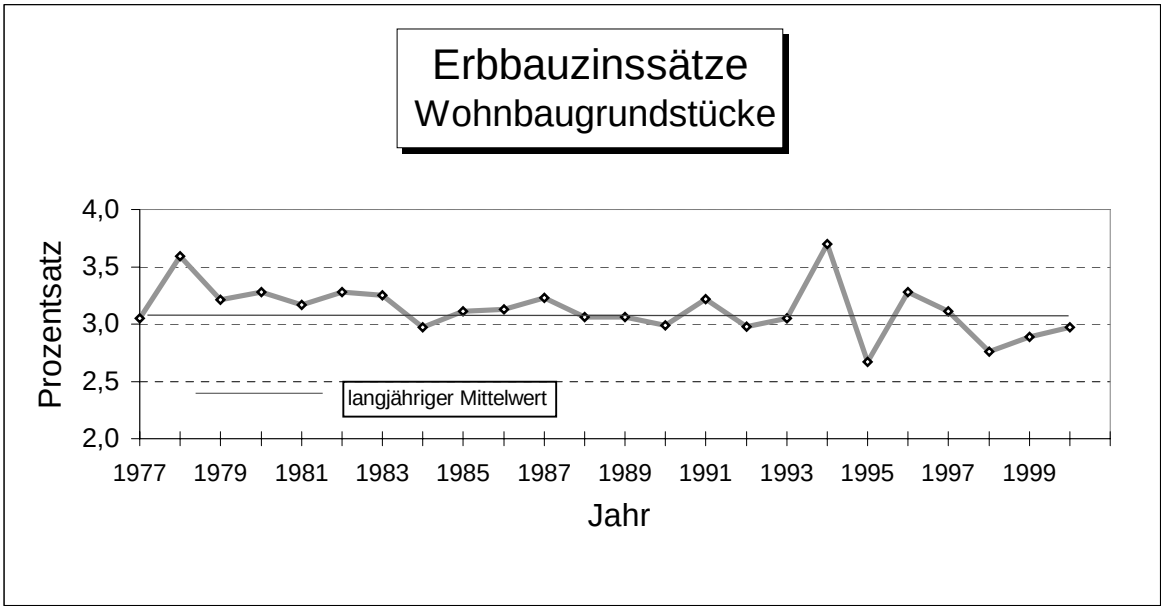
Innenstadtlagen

Die Grundstückspreise in den Innenstadtlagen werden in erster Linie durch die Höhe der erzielbaren Ladenmieten bestimmt. Aufgrund regelmäßiger Mietpreisabfragen ist festzustellen, das die Preise stagnieren, tlw. rückläufig sind. So ist z.B. in Coesfeld der Bodenrichtwert in der bester Lage (Schüppenstr.) von 1340 DM/m² auf 1200 DM DM/m² abgesenkt worden und liegt nun gleichauf mit dem unveränderten Wert in Dülmen (bis zu 1200 DM/m²). In den Spitzenlagen von Lüdinghausen sind nach wie vor bis zu 800 DM je Quadratmeter zu veranschlagen.

5.1.3 Erbbaurechte

Das Instrument des Erbbaurechtes bietet häufig eine wirtschaftliche Alternative zum Kauf eines Baugrundstückes, da die Grundstückseigentümer den Boden zu Bauzwecken verpachten und hierfür einen "Pachtpreis" des Grundstücks, den Erbbauzins mit dem Erbbauberechtigten vereinbaren. Der Erbbauzins stellt dabei die Rendite des Grund und Bodens dar. Gemessen am erschließungsbeitragspflichtigen Bodenrichtwert ergibt sich aus der Rendite ein Zinssatz, der sogenannte Liegenschaftszins. Die Erschließungskosten werden bei Erbaugrundstücken im Regelfall von den Erbbaurechtsnehmern gezahlt.

Im Jahr 2000 beträgt der durchschnittlich vereinbarte **Erbbauzinssatz 3,0 %** des erschließungsbeitragspflichtigen Wohnbaulandes und entspricht somit dem langjährigen Mittelwertwert von 3,1 %. Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 492 m² belaufen sich die Erbbauzinsen auf ca. 2.600 DM/Jahr, entsprechend **5,30 DM/m².**



Nach 101 abgeschlossenen Verträgen im Vorjahr hat sich das Angebot im Jahr 2000 deutlich reduziert, liegt aber immer noch über dem langjährigen Durchschnittswert. Insgesamt 56 Erbbaurechtsverträge kamen zum Abschluß, in erster Linie in Coesfeld, Havixbeck und Nordkirchen.

Ausschlaggebend für das Angebot ist die Erschließung von Baugebieten in den Städten und Gemeinden unter Beteiligung insbesondere kirchlicher Träger als Erbbaurechtsgeber. Nach wie vor ist festzustellen, dass die Entwicklung der Erbbauzinsen nicht einhergeht mit der Entwicklung der Grundstückspreise. Dies mag in der moderaten Preispolitik der Erbbaurechtsgeber begründet sein, die unter sozialen Gesichtspunkten mit der Vergabe günstiger Erbbaugrundstücke den Bau eines Hauses erst ermöglichen; andererseits lassen sich höhere Erbbauzinssätze bei anhaltend niedrigen Hypothekenzinsen kaum durchsetzen, da ansonsten der Kauf eines Grundstückes eine Alternative darstellt.

Bestellung von Erbbaurechten
Wohnbaugrundstücke im Kreis Coesfeld

Jahr	Anzahl	mittl. Größe (qm)	mittl. Erbbauzinssatz DM	%
1977	9	623	0,8	3,1
1978	34	604	1,5	3,5
1979	66	641	1,5	3,1
1980	22	661	2,0	3,2
1981	36	603	2,3	3,2
1982	56	593	2,6	3,3
1983	33	644	2,8	3,3
1984	58	603	2,8	3,0
1985	35	630	2,7	3,1
1986	45	532	2,8	3,1
1987	25	518	2,7	3,2
1988	42	561	2,6	3,1
1989	42	584	2,7	3,1
1990	79	617	2,8	3,0
1991	39	555	3,0	3,2
1992	47	536	2,8	3,0
1993	28	594	2,8	3,1
1994	53	545	5,0	3,7
1995	6	412	3,2	2,7
1996	5	441	6,0	3,3
1997	28	443	4,2	3,1
1998	34	446	5,5	2,9
1999	101	473	5,3	3,0
2000	**56**	**492**	**5,3**	**3,0**
Summe	979			
Mittel	41	556		3,1

Bestellung von Erbbaurechten bis 2000
Wohnbaugrundstücke im Kreis Coesfeld

Gemeinde	Anzahl	mittl. Größe (qm)	mittl. Zinssatz (%)
Ascheberg	24	397	4,0
Billerbeck	49	649	3,0
Coesfeld	129	536	3,6
Dülmen	189	540	2,4
Havixbeck	27	517	3,9
Lüdinghausen	211	564	3,9
Nordkirchen	99	565	4,2
Nottuln	30	471	3,3
Olfen	14	476	3,3
Rosendahl	116	656	3,0
Senden	91	569	3,2

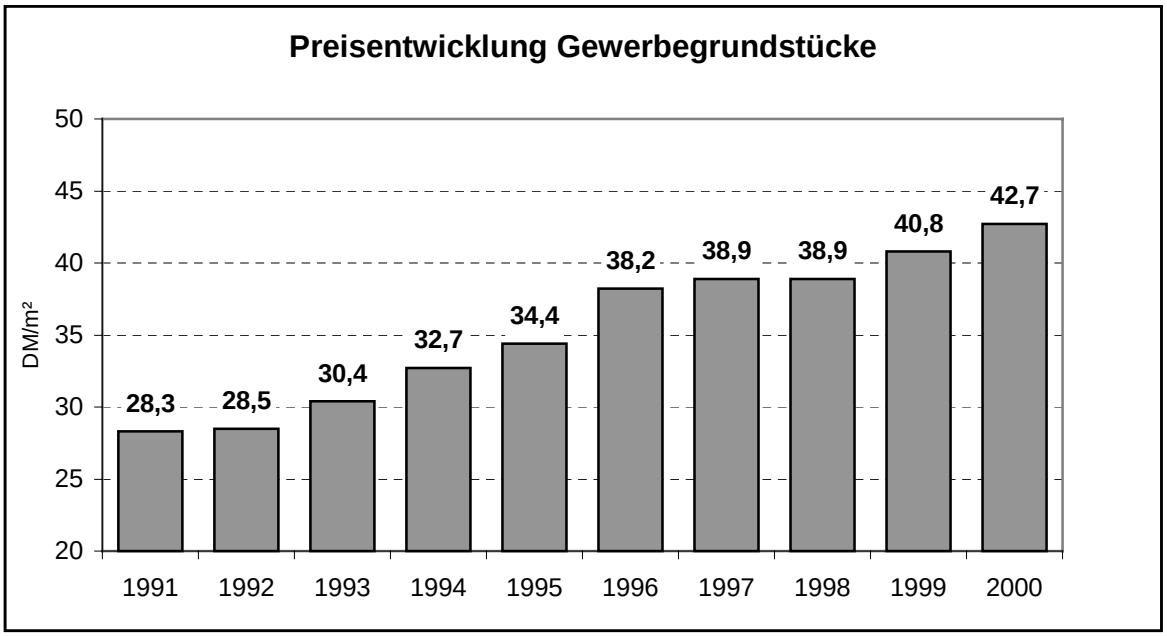
5.3 Gewerbliche Bauflächen

5.3.1 Flächen- und Geldumsatz

Jahr	Gewerbegrundstücke			
	Anzahl Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. DM)	Mittelwert des Umsatzes
	Mittelwert	(qm)	(DM)	(DM/qm)
1991	54	24,70	7,00	
Mittelwert		4.574	129.630	28
1992	62	21,55	6,98	
Mittelwert		3.476	112.581	32
1993	32	13,45	6,47	
Mittelwert		4.203	202.219	48
1994	40	14,34	5,30	
Mittelwert		3.584	132.475	37
1995	58	23,70	9,66	
Mittelwert		4.086	166.586	41
1996	34	12,50	5,64	
Mittelwert		3.676	166.000	45
1997	29	7,94	3,69	
Mittelwert		2.739	127.386	47
1998	44	12,43	6,42	
Mittelwert		2.825	145.909	52
1999	38	20,91	6,68	
Mittelwert		5.503	175,829	32
2000	36	8,8	6.60	
Mittelwert		2.444	183.333	75

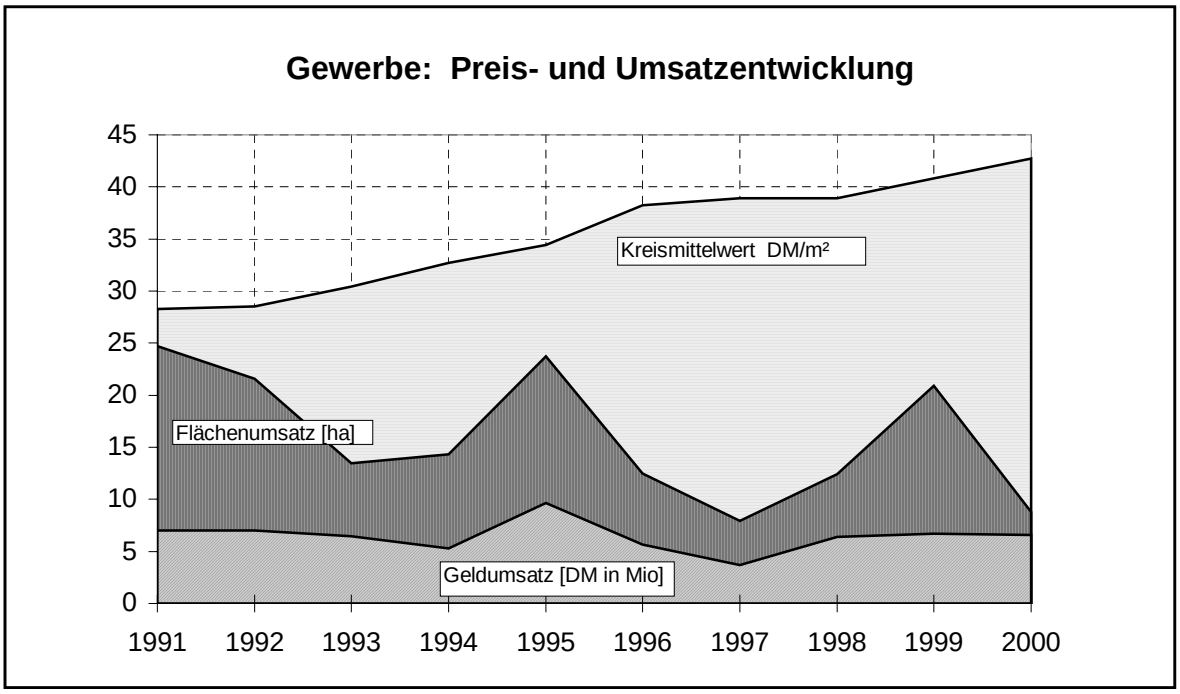
Die angegebenen Werte für den Preis DM/m² sind aus dem Geld- und Flächenumsatz abgeleitet und spiegeln den durchschnittlichen Umsatz DM/qm an

5.3.2 Preisentwicklung



Mit durchschnittlich +5% hat sich die letztjährige Preissteigerungsrate im Jahr 2000 nochmals bestätigt. Der Kreismittelwert für ein Gewerbegrundstück beträgt 42,70 DM/m² . Bei nahezu konstantem Geldumsatz (6,6 Mio) ist die umgesetzte Fläche deutlich zurückgegangen (8,8 ha).

Nach wie vor ist der Grundstücksmarkt der Gewerbegrundstücke durch Gemeindeverkäufe gekennzeichnet. Diese Kaufpreise sind idR subventioniert, da die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zur Schaffung neuer Arbeitsplätze und im Hinblick auf Gewerbesteuereinnahmen im allgemeinen Interesse liegt.



5.3.3 Durchschnittspreise der Gewerbegrundstücke

	Durchschnittspreis für Gewerbegrundstücke (erschließungsbeitragspflichtig) in DM/m²									
	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	**2000**
Ascheberg	27,0	27,0	28,0	30,7	32,0	36,0	36,0	36,0	38,0	**39,3**
Billerbeck	24,5	24,5	24,7	26,7	27,7	30,7	30,7	30,7	32,3	**34,3**
Coesfeld	31,8	31,8	33,7	37,0	38,7	43,0	43,0	43,0	45,1	**47,3**
Dülmen	39,0	39,0	42,4	44,4	47,4	53,0	52,2	52,2	54,3	**56,8**
Havixbeck	25,0	25,0	25,0	27,0	28,0	31,0	31,0	31,0	33,0	**32,5**
Lüdinghausen	30,7	30,7	33,7	36,7	38,7	43,0	41,8	41,8	43,8	**43,4**
Nordkirchen	22,8	22,7	24,7	26,7	27,7	30,7	30,7	30,7	32,3	**34,3**
Nottuln	26,0	26,0	28,5	30,5	31,5	35,5	35,5	35,5	37,5	**40,0**
Olfen	27,0	27,0	29,0	31,0	32,0	36,0	36,0	36,0	38,0	**40,0**
Rosendahl	18,7	18,7	19,0	20,7	21,7	24,3	24,3	24,3	25,3	**34,8**
Senden	26,8	26,8	29,8	32,0	33,3	37,3	37,3	37,3	40,0	**42,3**
Kreis Coesfeld	28,3	28,5	30,4	32,7	34,4	38,2	38,9	38,9	40,8	**42,7**

5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

5.4.1 Flächen- und Geldumsatz

Jahr	Entwicklungs-stufe	Anzahl der Verträge	Flächen-umsatz (ha)	Geld-umsatz (Mio.DM)	Mittel-wert (DM/qm) *
1991	landw. Flächen	85	289,48	13,30	4,70
	forstw. Flächen	1	6,19	0,07	1,10
1992	landw. Flächen	77	310,17	12,32	4,70
	forstw. Flächen	8	10,99	0,82	2,60
1993	landw. Flächen	67	172,99	8,86	4,90
	forstw. Flächen	1	0,88	0,02	1,80
1994	landw. Flächen	57	196,69	9,28	4,90
	forstw. Flächen	9	18,06	0,30	1,60
1995	landw. Flächen	68	251,62	11,97	4,80
	forstw. Flächen	5	11,47	0,13	1,20
1996	landw. Flächen	112	360,67	22,11	6,10
	forstw. Flächen	7	43,67	0,90	2,10
1997	landw. Flächen	60	184,89	9,87	5,30
	forstw. Flächen	9	23,59	0,40	1,70
1998	landw. Flächen	63	190,80	10,30	5,40
	forstw. Flächen	7	12,69	0,24	1,90
1999	landw. Flächen	45	159,79	8,09	5,10
	forstw. Flächen	6	22,39	0,33	1,50
2000	landw. Flächen	47	113,94	6,00	5,30
	forstw. Flächen	5	3,50	0,08	2,30

landw. Flächen größer als 2.500 qm, nur Verkäufe von Privat an Privat
forstw. Flächen größer als 2.500 qm, mit Aufwuchs
***)** als Durchschnittswert (DM/qm) aus dem Quotienten Geldumsatz / Flächenumsatz

5.4.2 Entwicklung Waldboden, forstwirtschaftliche Flächen

Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Entwicklungsstufe	Anzahl Verträge Mittelwert	Flächen-umsatz (ha)	Geld-umsatz (Mio)	Durch-schnitts-wert	Entwicklung (% -Angaben in Bezug zu landw. Flächen)						% 1995-00 Mittel
Auswertung:		qm	DM	DM/qm	1995	1996	1997	1998	1999	2000	Median
Waldboden, Wege,	2	0,05	0,001	2,3							
Wasser, Biotope	Mittelwert	0	0	1	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	20%
	2			1,0	20%	20%	19%	20%	19%	20%	20%
Forstw. Flächen	5	3,50	0,08								
(mit Aufwuchs)	Mittelwert	7.000	16.000	2,3	1,2	2,1	1,7	1,9	1,5	2,2	35%
	5			1,5	24%	43%	31%	37%	28%	43%	34%
Landw. Flächen	47	113,94	6,00								
	Mittelwert	24.234	127.660	5,3	5,0	4,9	5,4	5,1	5,3	5,1	
Ackerland	40			5,1	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Grünland wird zu ca. 75% des Ackerlandpreis gehandelt. Dieser Erfahrungswert wird regelmäßig durch Verkaufsfälle bestätigt.

5.4.3 Landwirtschaftliche Bodenleitwerte

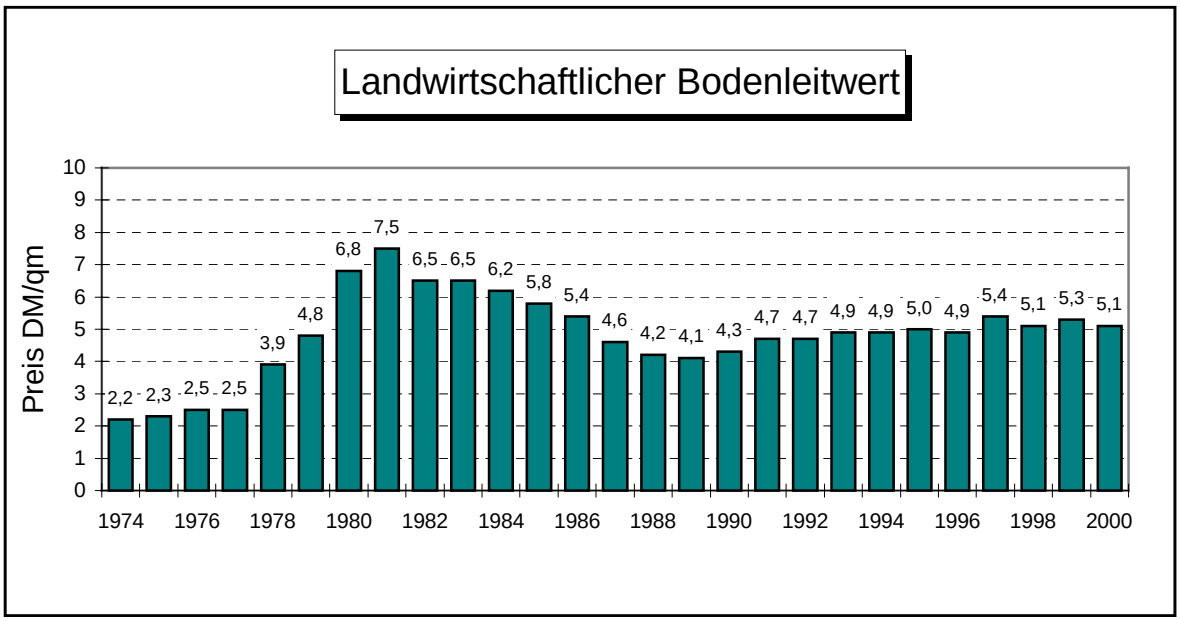
Die angegebenen Bodenleitwerte gelten für ein durchschnittliches landwirtschaftlich genutztes Grundstück (Ackerland) im jeweiligen Gebiet. Dabei sind mittlere wertbestimmende Eigenschaften anzunehmen.

Zeitraum	1988 -2000		1998	1999	**2000**	
Gemeinde	Wert (DM/qm)	Anzahl d. Preise	Leitwert (DM/qm)	Leitwert (DM/qm)	Leitwert (DM/qm)	durchschn. Bodenzahl
Ascheberg	4,5	54	4,9	5,1	4,9	45
Billerbeck	4,5	123	4,9	5,1	4,9	52
Coesfeld	5,0	130	5,4	5,6	5,3	34
Dülmen	4,6	194	4,9	5,2	5,0	40
Havixbeck	4,7	23	4,9	5,2	5,0	53
Lüdinghausen	4,7	134	5,1	5,3	5,1	38
Nordkirchen	4,5	31	5,0	5,1	4,9	44
Nottuln	4,7	60	5,1	5,2	5,0	40
Olfen	5,5	46	6,0	6,2	5,9	40
Rosendahl	4,9	78	5,3	5,5	5,3	45
Darfeld					4,8	
Holtwick					6,2	
Osterwick					5,3	
Senden	4,5	77	4,8	5,1	4,9	29
Kreisgebiet	4,7	950	5,1	5,3	5,1	41
Kauffälle im Kreisgebiet			64	45	47	
Durchschnittspreis im Kreisgebiet			5,1	5,3	**5,1**	
als arithmetrisches Mittel der einzelnen Kaufpreise pro qm						

Eignung = ja, Verkäufe = Privat an Privat, Flächen > 2.500 qm

Signifikante Preisdifferenzen in einzelnen Ortsteilen sind gesondert ausgewiesen.

In das angegebene langjährige Mittel wird jeweils das aktuelle Jahr einbezogen, so dass sich dieser Wert jährlich ändert. Die Bodenzahlen sind Werte, die ein Maß für die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens wiedergeben. Sie gelten idR. für einen längeren Zeitraum.



Landwirtschaftliche Bodenleitwerte seit 1974

Gemeinde	Basiszeitraum für gemeindliches Preisniveau 1974 bis 1987													
DM/m² Index	**1974**	**1975**	**1976**	**1977**	**1978**	**1979**	**1980**	**1981**	**1982**	**1983**	**1984**	**1985**	**1986**	**1987**
Ascheberg	2,1	2,2	2,4	2,4	3,8	4,6	6,6	7,3	6,3	6,3	6,0	5,6	5,2	4,5
	100,0	104,8	113,9	113,9	172,2	193,2	236,7	247,3	233,6	233,6	228,9	222,2	215,1	201,6
Billerbeck	2,2	2,3	2,5	2,5	3,8	4,7	6,7	7,4	6,4	6,4	6,1	5,7	5,3	4,5
	100,0	104,5	113,2	113,2	165,2	188,9	231,5	241,9	228,4	228,4	223,7	217,2	210,2	195,1
Coesfeld	2,4	2,5	2,7	2,7	4,2	5,2	7,4	8,1	7,0	7,0	6,7	6,3	5,8	5,0
	100,0	104,2	112,2	112,2	167,7	191,5	233,8	243,3	229,7	229,7	225,4	219,5	211,5	197,7
Dülmen	2,3	2,4	2,6	2,6	4,1	5,1	7,2	7,9	6,9	6,9	6,5	6,1	5,7	4,8
	100,0	104,3	112,7	112,7	170,4	194,8	235,9	245,7	233,0	233,0	227,2	221,1	214,5	198,7
Havixbeck	2,4	2,5	2,7	2,7	4,2	5,1	7,3	8,0	7,0	7,0	6,6	6,2	5,8	4,9
	100,0	104,2	112,2	112,2	167,7	189,2	232,3	241,9	229,4	229,4	223,7	217,6	211,2	195,6
Lüding-	2,1	2,2	2,4	2,4	3,7	4,5	6,4	7,1	6,2	6,2	5,9	5,5	5,1	4,4
hausen	100,0	104,8	113,9	113,9	168,0	189,6	231,9	242,8	230,1	230,1	225,3	218,5	211,2	197,5
Nordkirchen	1,9	2,0	2,2	2,2	3,4	4,2	6,0	6,6	5,7	5,7	5,4	5,1	4,7	4,0
	100,0	105,3	115,3	115,3	169,8	193,3	236,2	246,2	232,6	232,6	227,3	221,7	213,9	199,0
Nottuln	2,1	2,2	2,4	2,4	3,7	4,6	6,4	7,1	6,2	6,2	5,9	5,5	5,1	4,4
	100,0	104,8	113,9	113,9	168,0	192,3	231,5	242,4	229,7	229,7	224,9	218,1	210,8	197,1
Olfen	2,2	2,3	2,5	2,5	3,9	4,8	6,9	7,6	6,6	6,6	6,3	5,9	5,4	4,6
	100,0	104,5	113,2	113,2	169,2	192,3	236,1	246,2	233,1	233,1	228,5	222,2	213,7	198,9
Rosendahl	2,3	2,4	2,6	2,6	4,0	5,0	7,0	7,7	6,7	6,7	6,4	6,0	5,6	4,7
	100,0	104,3	112,7	112,7	166,5	191,5	231,5	241,5	228,5	228,5	224,1	217,8	211,1	195,1
Senden	1,8	1,9	2,1	2,1	3,3	4,0	5,7	6,3	5,4	5,4	5,2	4,9	4,5	3,8
	100,0	105,6	116,1	116,1	173,2	194,4	236,9	247,5	233,2	233,2	229,5	223,7	215,5	200,0
DM/m²	2,2	2,3	2,5	2,5	3,9	4,8	6,8	7,5	6,5	6,5	6,2	5,8	5,4	4,6
Anzahl	26	22	54	36	20	38	49	74	56	64	82	68	128	103
Veränderung		5%	9%	0%	56%	23%	42%	10%	-13%	0%	-5%	-6%	-7%	-15%
Kreisindex	100,0	104,5	113,2	113,2	169,2	192,3	234,0	244,3	230,9	230,9	226,3	219,9	213,0	198,2

Gemeinde	Basiszeitraum für gemeindliches Preisniveau 1988 bis 2000												
DM/m² Index	**1988**	**1989**	**1990**	**1991**	**1992**	**1993**	**1994**	**1995**	**1996**	**1997**	**1998**	**1999**	**2000**
	4,0	3,9	4,1	4,5	4,5	4,7	4,7	4,8	4,7	5,2	4,9	5,1	4,9
Ascheberg	190,5	188,0	193,1	202,9	202,9	207,3	207,3	209,4	207,4	218,0	212,2	216,3	212,4
	4,0	3,9	4,1	4,5	4,5	4,7	4,7	4,8	4,7	5,2	4,9	5,1	4,9
Billerbeck	183,9	181,4	186,6	196,3	196,3	200,8	200,8	202,9	200,8	211,5	205,7	209,8	205,8
	4,4	4,3	4,5	4,9	4,9	5,2	5,2	5,3	5,2	5,7	5,4	5,5	5,3
Coesfeld	185,7	183,5	188,1	197,0	197,0	203,1	203,1	205,0	203,2	212,8	207,5	209,4	205,9
	4,1	4,0	4,1	4,5	4,5	4,7	4,7	4,8	4,7	5,2	4,9	5,2	5,0
Dülmen	184,1	181,7	184,2	193,9	193,9	198,4	198,4	200,5	198,4	209,1	203,3	209,4	205,6
	4,0	3,9	4,1	4,5	4,5	4,7	4,7	4,8	4,7	5,2	4,9	5,2	5,0
Havixbeck	177,3	174,8	179,9	189,7	189,7	194,1	194,1	196,2	194,1	204,8	199,0	205,1	201,3
Lüding-	4,2	4,1	4,3	4,7	4,7	4,9	4,9	5,0	4,9	5,5	5,1	5,3	5,1
hausen	193,0	190,6	195,5	204,8	204,8	209,0	209,0	211,1	209,1	221,3	214,0	218,0	214,2
	4,1	4,0	4,2	4,6	4,6	4,8	4,8	4,9	4,8	5,2	5,0	5,1	4,9
Nordkirchen	201,5	199,1	204,1	213,6	213,6	217,9	217,9	220,0	218,0	226,3	222,5	224,5	220,5
	4,2	4,1	4,3	4,7	4,7	4,9	4,9	5,0	4,9	5,4	5,1	5,2	5,0
Nottuln	192,6	190,2	195,1	204,4	204,4	208,6	208,6	210,7	208,7	218,9	213,3	215,3	211,4
	5,0	4,9	5,1	5,6	5,6	5,8	5,8	5,9	5,8	6,4	6,0	6,2	5,9
Olfen	207,6	205,6	209,6	219,5	219,5	223,0	223,0	224,7	223,1	233,4	227,1	230,5	225,6
	4,4	4,3	4,5	4,9	4,9	5,1	5,1	5,2	5,1	5,7	5,3	5,5	5,3
Rosendahl	188,7	186,4	191,1	200,0	200,0	204,0	204,0	206,0	204,1	215,8	208,8	212,6	209,0
	3,9	3,8	4,0	4,4	4,4	4,6	4,6	4,7	4,6	5,1	4,8	5,1	4,9
Senden	202,6	200,1	205,3	215,3	215,3	219,9	219,9	222,0	219,9	230,8	224,9	231,1	227,2
DM/m²	4,2	4,1	4,3	4,7	4,7	4,9	4,9	5,0	4,9	5,4	5,1	5,3	5,1
Anzahl	106	106	82	85	77	67	57	59	95	60	64	45	47
Veränderung	-9%	-2%	5%	9%	0%	4%	0%	2%	-2%	10%	-6%	4%	-4%
Kreisindex	189,5	187,1	192,0	201,3	201,3	205,5	205,5	207,6	205,6	215,8	210,2	214,1	210,2

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Entwicklungsstufe	Anzahl Verträge Mittelwert	Flächen-umsatz (ha)	Geld-umsatz (Mio.DM)	Durch-schnitts-wert	Entwicklung						% 1995-00 Mittel
Auswertung:		qm	DM	DM/qm *)	1995	1996	1997	1998	1999	2000	Median
Bauerwartungsland	6	1,40	0,80								
	Mittelwert	2.333	133.333	57,1	51	49,5	40,5	55,1	62,9	87,6	29%
Auswertung:				87,6	32%	27%	20%	26%	29%	39%	28%
Rohbauland	4	1,90	2,60								
	Mittelwert	4.750	650.000	136,8	133,5	88,4	146,9	96,4	111,5	106,2	58%
Auswertung:				106,2	83%	48%	74%	45%	51%	48%	50%
baureifes Land	459	23,00	61,70								
(indiv. Wohnungsbau)	Mittelwert	501	134.423	268,3	160,4	183,8	199,4	212,0	217,0	222,0	100%
Auswertung: e-pflichtig		Bodenrichtwerte		222,0	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

*) Durchschnittswert aus dem Quotienten Geldumsatz / Flächenumsatz

5.6 Wohnen im Außenbereich und begünstigtes Agrarland

Durchschnittspreise im Kreisgebiet 2000

Wohnen im Außenbereich **60 DM/m²**
Begünstigtes Agrarland [1.700 – 2.500 m² Grundstücksgröße] **15,4 DM/m²**
aus Vergleichspreisen und statistischer Auswertung

Zeitraum	Ableitung über Boden-richtwert Wohnungsbau			**Leitwerte**		Ableitung über landwirt-schaftlichen Leitwert		
2000	Richtwerte Wohnbau	Wohnen Außen	begünst. Agrarland	Wohnen Außen	begünst. Agrarland	Wohnen Außen	begünst. Agrarland	land-wirtsch. Leitwert
Gemeinde	**DM/qm**	**DM/qm**	**DM/qm**	**DM/qm**	**DM/qm**	**DM/qm**	**DM/qm**	**DM/qm**
Ascheberg	200	54,2	13,9	**56**	**14,4**	57,6	14,8	4,9
Billerbeck	143	38,7	9,9	**48**	**12,4**	57,6	14,8	4,9
Coesfeld	240	65,1	16,7	**64**	**16,4**	62,4	16,0	5,3
Dülmen	292	79,0	20,3	**69**	**17,7**	58,8	15,1	5,0
Havixbeck	208	56,3	14,5	**58**	**14,8**	58,8	15,1	5,0
Lüdinghausen	247	66,8	17,1	**63**	**16,3**	60,0	15,4	5,1
Nordkirchen	209	56,7	14,6	**57**	**14,7**	57,6	14,8	4,9
Nottuln	192	52,1	13,4	**55**	**14,2**	58,8	15,1	5,0
Olfen	278	75,2	19,3	**72**	**18,6**	69,4	17,8	5,9
Rosendahl	90	24,5	6,3	**43**	**11,1**	62,4	16,0	5,3
Senden	210	56,9	14,6	**57**	**14,7**	57,6	14,8	4,9
Kreisgebiet	222	60,0	15,4	**60**	**15,4**	60,0	15,4	5,1
Faktoren	**43,4**			**11,8**	**3,0**			**1**

Die Leitwerte für begünstigtes Agrarland und Wohnen im Außenbereich werden ausgehend vom jeweiligen Durchschnittwert im Kreisgebiet aufgrund der unterschiedlichen Wertverhältnisse in den Städten und Gemeinden über die Richtwerte für Wohnbauland und dem landwirtschaftlichen Bodenleitwert abgeleitet.

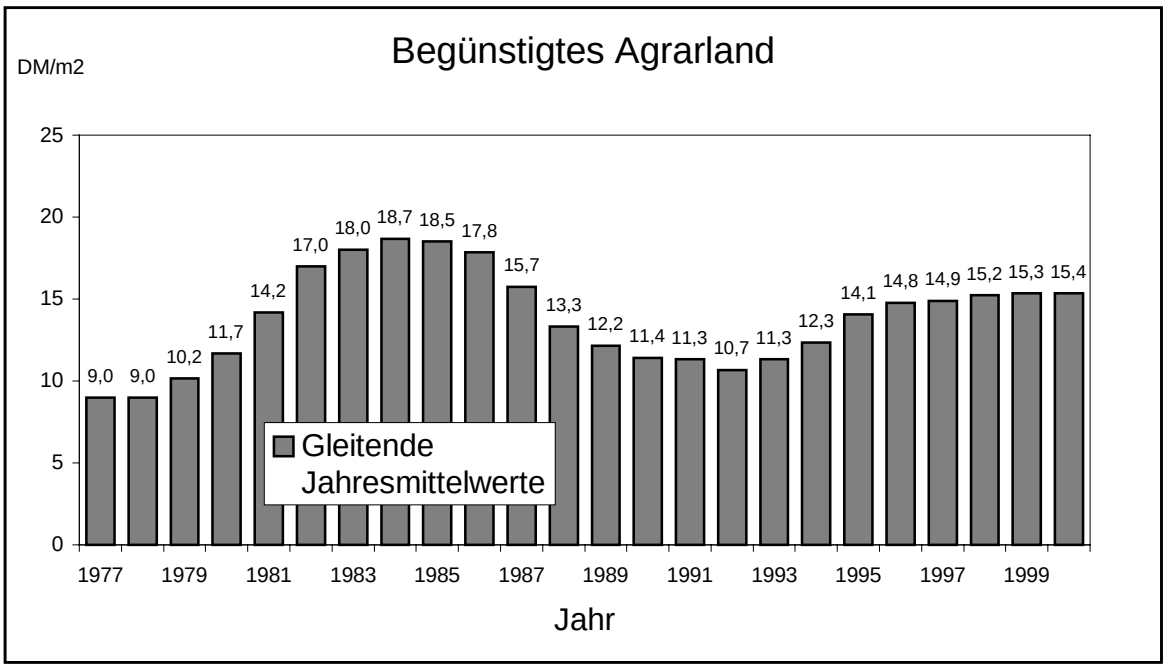
Umsatz begünstigtes Agrarland

Entwicklungsstufe	Anzahl Verträge Mittelwert	Flächen-umsatz (ha)	Geld-umsatz (Mio.DM)	Durch-schnitts-wert	Entwicklung *)						% 1995-00 Mittel
Auswertung:		m²	DM	DM/qm *)	1995	1996	1997	1998	1999	2000	Median
Begünstigtes	29	20,20	3,50								
Argrarland	Mittelwert	6.966	120.690	17,3	14,1	14,8	14,9	15,2	15,3	15,4	8%
Auswertung:				16,2	9%	8%	7%	7%	7%	7%	7%
baureifes Land	459	23,00	61,70								
(indiv. Wohnungsbau)	Mittelwert	501	134.423	268,3	160,4	183,8	199,4	212,0	217,0	222,0	100%
Auswertung: e-pflichtig		Bodenrichtwerte		222,0	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

*) Durchschnittswert aus dem Quotienten Geldumsatz / Flächenumsatz
*) Begünstigtes Agrarland: Entwicklung angegeben mit 3-jährigem Mittelwert

Preisentwicklung begünstigtes Agrarland

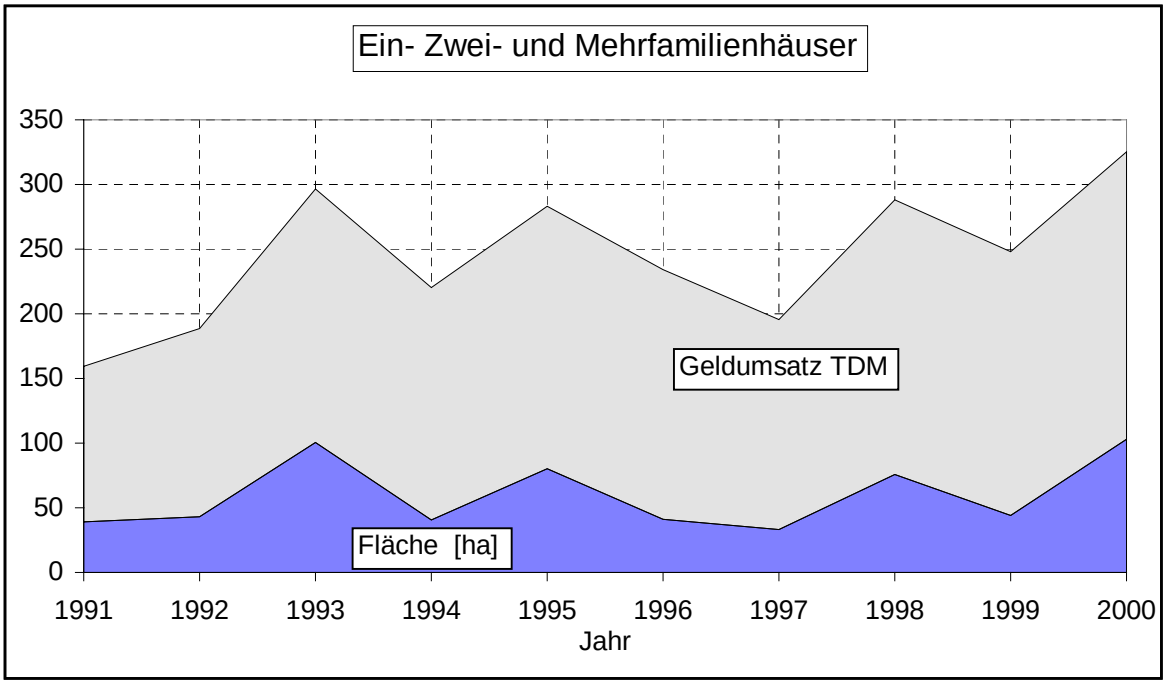
Die Preisentwicklung für „begünstigtes Agrarland“ wird in Form von gleitenden Jahresmittelwerten angegeben. Der jeweilige Wert resultiert unter Berücksichtigung der Daten des zurückliegenden und des folgenden Jahres, so dass die letztjährigen Werte sich jeweils rückwirkend ändern können.



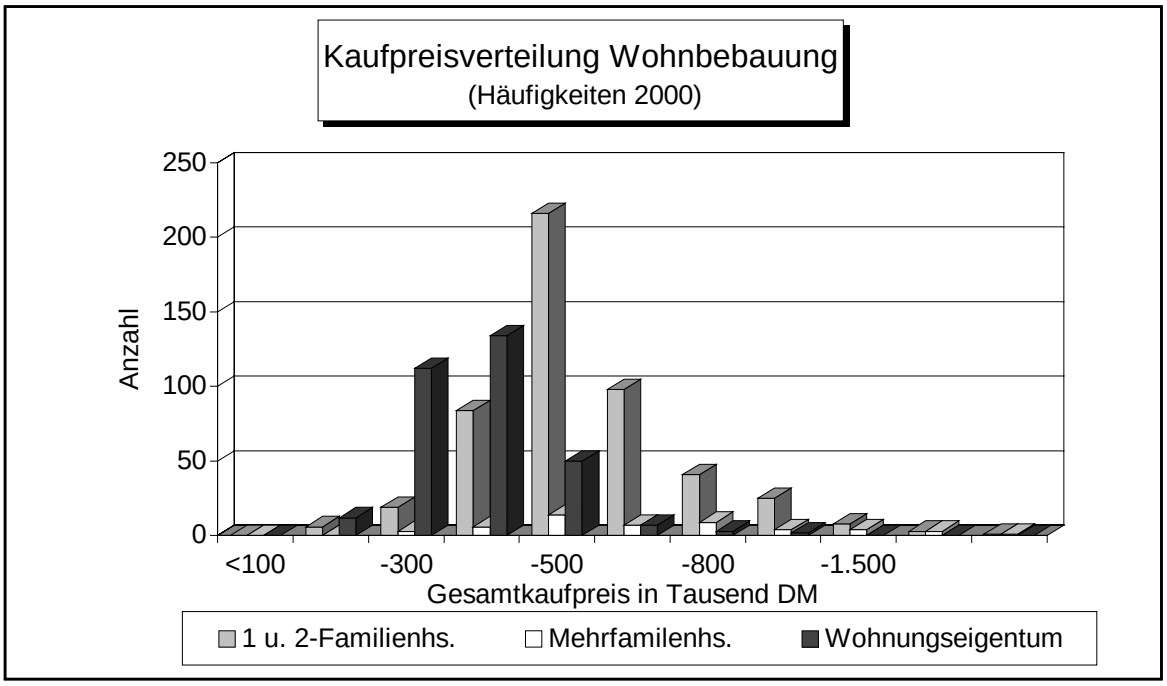
6. Bebaute Grundstücke

6.1 Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser

Flächen- und Geldumsatz bebauter Grundstücke



Jahr	Ein- und Zweifamilienhäuser				Mehrfamilienhäuser			
	Anzahl der Verträge	Flächen-umsatz (ha)	Geld-umsatz (Mio.DM)	Preis-ent-wick-lung	Anzahl der Verträge	Flächen-umsatz (ha)	Geld-umsatz (Mio.DM)	Preis-ent-wick-lung
	Mittelwert	(qm)	(DM)		Mittelwert	(qm)	(DM)	
1991	350	30,83	103,15		34	8,35	17,27	
	Mittelwert	881	294.711	7%	Mittelwert	2.456	507.794	-36%
1992	390	26,53	122,49		42	16,55	23,26	
	Mittelwert	680	314.072	7%	Mittelwert	3.940	553.786	9%
1993	450	28,00	154,00		70	72,30	42,10	
	Mittelwert	622	342.222	9%	Mittelwert	10.329	601.429	9%
1994	351	34,65	130,80		61	6	48,78	
	Mittelwert	987	372.635	9%	Mittelwert	965	799.738	33%
1995	457	75,38	169,27		47	4,95	33,48	
	Mittelwert	1.649	370.403	-1%	Mittelwert	1.053	712.271	-11%
1996	438	35,18	164,77		33	5,72	28,32	
	Mittelwert	803	376.176	2%	Mittelwert	1.733	858.242	20%
1997	354	29,40	136,54		35	3,60	26,20	
	Mittelwert	831	385.695	3%	Mittelwert	1.029	748.451	-13%
1998	431	67,96	176,72		42	7,77	35,86	
	Mittelwert	1.577	410.023	9%	Mittelwert	1.851	853.905	14%
1999	428	36,10	173,55		48	7,97	30,34	
	Mittelwert	844	405.488	-1%	Mittelwert	1.660	632.104	-26%
2000	494	88,67	194,53		51	14,12	27,68	
	Mittelwert	1.795	393.792	-3%	Mittelwert	2.769	542.824	-14%



Kaufpreisverteilung Wohnbebauung

Jahr	Grundstücksart	Gesamtkaufpreis in Tausend DM									
		<100	-200	-300	-400	-500	-600	-800	-1.000	-1.500	>1.500
1993	1 u. 2-Familienhs.	5	42	117	175	77	27	13	1	2	0
	Mehrfamilienhs.	1	4	12	15	5	14	4	3	7	5
	Wohnungseigentum	30	269	270	37	3	0	0	0	0	0
1994	1 u. 2-Familienhs.	9	22	77	132	72	21	18	4	3	1
	Mehrfamilienhs.	0	3	7	16	11	6	12	2	2	3
	Wohnungseigentum	26	195	270	52	5	0	2	0	0	0
1995	1 u. 2-Familienhs.	11	28	93	177	85	40	20	5	2	0
	Mehrfamilienhs.	0	2	7	3	8	5	8	6	3	5
	Wohnungseigentum	18	140	269	67	5	0	1	0	0	0
1996	1 u. 2-Familienhs.	6	32	74	189	93	31	20	5	1	1
	Mehrfamilienhs.	1	0	2	6	7	4	7	1	2	3
	Wohnungseigentum	17	156	232	47	13	0	0	0	0	0
1997	1 u. 2-Familienhs.	3	19	65	152	74	31	15	1	1	2
	Mehrfamilienhs.	0	1	4	6	9	2	6	2	1	4
	Wohnungseigentum	13	137	239	64	5	0	1	1	0	0
1998	1 u. 2-Familienhs.	2	15	46	203	100	49	20	2	2	1
	Mehrfamilienhs.	0	1	2	15	2	5	6	4	6	3
	Wohnungseigentum	30	146	248	83	5	2	0	0	0	1
1999	1 u. 2-Familienhs.	1	16	47	196	107	50	27	2	0	0
	Mehrfamilienhs.	1	4	5	12	8	6	5	1	3	3
	Wohnungseigentum	22	156	205	85	8	2	1	0	0	0
2000	1 u. 2-Familienhs.	6	19	84	216	98	41	25	8	3	1
	Mehrfamilienhs.		3	6	14	7	9	4	4	3	1
	Wohnungseigentum	12	112	134	50	7	3	2	0	0	0

Das Ergebnis der Analyse der geeigneten Kaufverträge von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern und Doppelhaushälften ist in der nachstehenden Tabelle zusammengefasst. Es werden durchschnittliche Kaufpreise je m² - Wohnfläche und m³ - umbauten Raum für die jeweilige Altersklasse angegeben. Die Preisangaben beinhalten den Bodenwert, d. h**. Grundstückswert und Erschließungskosten sind im Kaufpreis enthalten**. Die Werte sind **nicht** mit durchschnittlichen Herstellungskosten zu vergleichen, da diese idR. die Bodenwertanteile nicht enthalten.

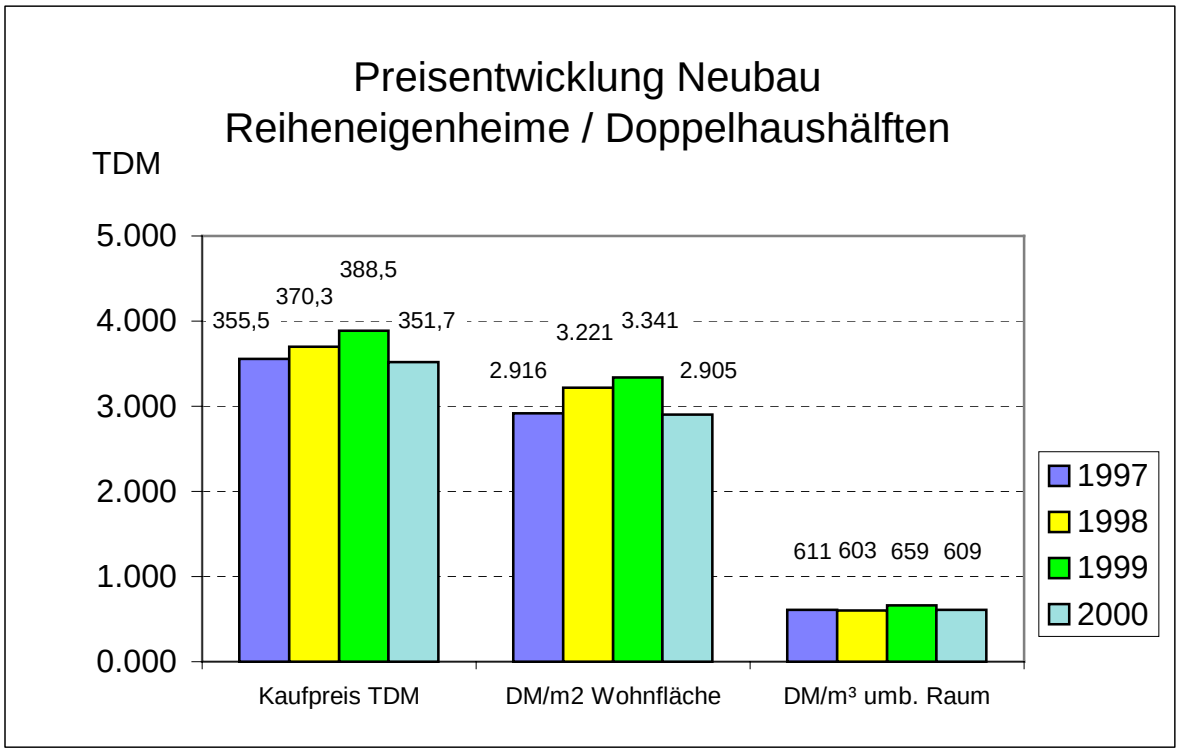
Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklassen (ohne Erbbaurechtsvorgänge)

2000	Anzahl	mittlerer	mittlere	Wohnfläche *)				Umbauter Raum *)			
Altersklasse (Baujahr)	der Kauf-fälle	Gesamt-kaufpreis (DM)	Grund-stücks-größe(m²)	mittlere Größe (m²)	mittlerer Kaufpreis DM/m²	VB 90% DM	An-zahl	mittleres Volumen (m³)	mittlerer Kaufpreis DM/m³	VB 90% DM	An-zahl
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser											
bis 1949	0										
1950 - 1964	23	309.196	516	160	2.083	285	13	652	443	55	4
1965 - 1974	22	423.864	647	166	2.870	201	7	974	503	16	4
1975 - 1984	25	355.400	522	148	2.580	167	9				
1985 - 1994	48	449.563	588	150	3.001	175	21	825	532	45	7
1995 - 1999	19	474.911	478	154	3.345	216	14	780	672	63	6
Neubau ´00	15	371.141	450	127	2.995	345	5				
Reihenhäuser und Doppelhaushälften											
bis 1949	0										
1950 - 1964	15	247.833	478	101	2.648	118	3				
1965 - 1974	13	318.077	360	116	2.535	334	5				
1975 - 1984	16	319.806	311	121	2.749	163	6				
1985 - 1994	36	343.466	300	123	3.053	145	14	660	567	19	4
1995 - 1999	75	356.512	305	124	2.966	86	26	658	551	24	13
Neubau ´00	66	351.710	300	123	2.905	84	32	604	609	26	8

***) Preisangaben incl. Bodenanteil und Erschließungskosten**

Grundstücksgrössen bis 800m²

bebaut.xls



7. Wohnungs- und Teileigentum

7.1.1 Verkaufsfälle

Wohnungseigentum im Kreis Coesfeld (ohne Nebenräume)		Vertragsjahr	Angaben zu Verkäufen: Anzahl	Wohnfläche (m²)	Alter	Bodenanteil (m²)	Kaufpreis * (DM/m²)	VB (90 %) (DM/m²)	Angaben zur Vermietung: Anzahl	Nettokaltmiete (DM/m²)	VB (90 %) (DM/m²)
Erstverkäufe											
	Mehrfamilienhaus	1992	137	65		130	**3199**	112	1	11,5	
		1993	262	73		188	**3292**	147	40	12,7	0,3
		1994	259	73		122	**3204**	37	66	11,5	0,3
		1995	178	73		121	**3242**	51	52	11,9	0,4
		1996	136	71		114	**3256**	50	25	11,3	0,5
		1997	132	72		119	**3252**	73	24	12,2	0,2
		1998	119	76		127	**3275**	77	30	11,2	0,3
		1999	132	81		116	**3286**	61	8	12,0	0,2
		2000	45	82		139	**3036**	108	4	11,3	0,7
	Doppelhaushälfte	1992	5	83		284	**2660**	228			
		1993	1	80		224	**2938**		1	14,0	
		1994	28	100		285	**2983**	125	5	13,0	2,4
		1995	56	112		258	**3029**	79	7	12,5	0,8
		1996	32	104		262	**2859**	115	3	11,1	2,8
		1997	25	114		276	**2893**	274	2	10,7	0,3
		1998	37	99		256	**2984**	86	4	11,0	0,0
		1999	22	105,4		250	**3056**	204	2	9,5	0,3
		2000	9	81		211	**3350**	487			
	Reihenhaus	1992	1	123		390	**2772**		0		
		1993	2	109		320	**2715**		0		
		1994	10	147		219	**2779**	142	2	11,8	
		1995	7	79		164	**3460**	242	6	12,0	
		1996	12	93		175	**3018**	210	3	13,1	0,2
		1997	13	100		167	**2670**	175	1	9,5	
		1998	14	109		202	**2877**	212	3	10,6	1,2
		1999	7	97		211,9	**3206**	402	1	12,0	
		2000	4	126		233	**2740**	94			
Wiederverkäufe											
	Mehrfamilienhaus	1992	27	77	15	121	**2272**	146	6	11,2	1,3
		1993	11	57	18	95	**2208**	243	50	9,7	0,4
		1994	90	71	18	112	**2281**	78	30	10,7	0,5
		1995	100	77	18	110	**2309**	86	35	10,8	0,6
		1996	126	81	16	119	**2261**	75	44	10,5	0,5
		1997	106	79	17	129	**2264**	86	30	10,7	0,3
		1998	154	77	17	138	**2359**	78	48	11,7	0,4
		1999	133	83	19	121	**2261**	86	21	9,6	0,4
		2000	122	78	18	127	**2244**	82	11	10,1	0,1
Umwandlungen											
	Mehrfamilienhaus	1992	13	72	21	159	**2145**	241			
		1993	2	61	23	95	**1989**	413	14	9,6	1,1
		1994	9	78	20	142	**2116**	151			
		1995	1	74	39	144	**2230**		1	7,1	
		1996	19	58	24	92	**2624**	199	2	11,8	1,6
		1997	6	78	16	130	**2147**	472	3	7,8	1,1
		1998	8	84	23	130	**1993**	296	1	10,0	
		1999	19	82	31	197	**2210**	264	3	10,1	0,3
		2000	5	101	21	242	**2136**	298			

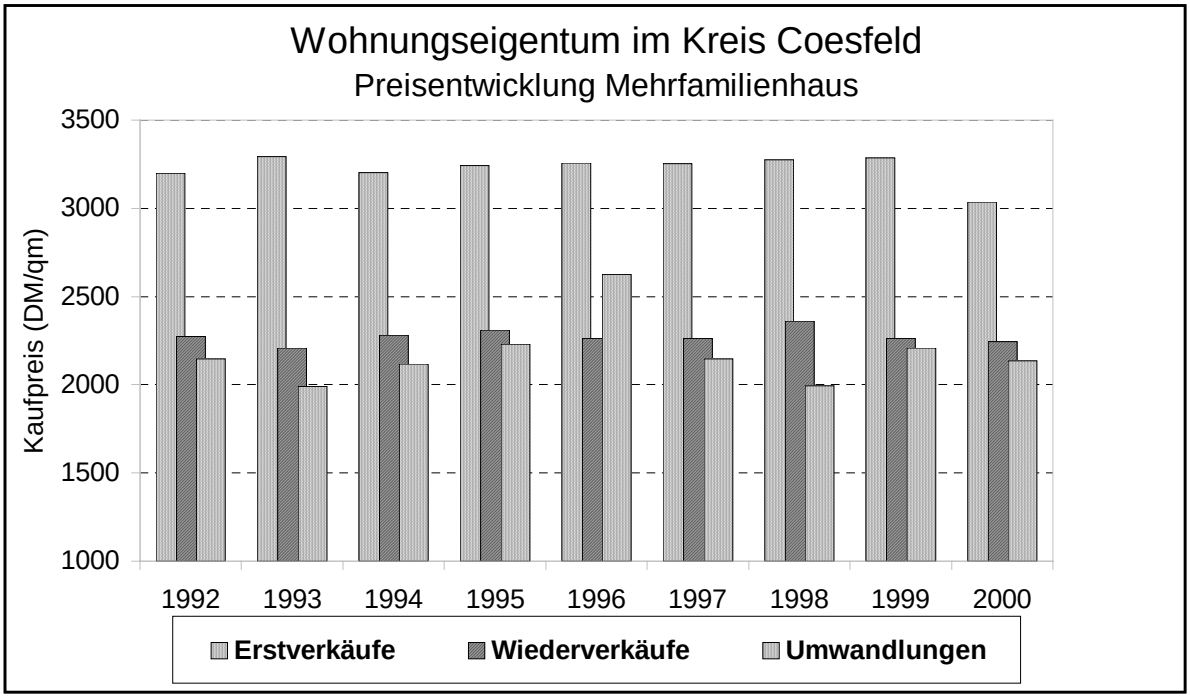
* Preisangabe incl. Bodenanteil und Erschließungskosten

Bei der Analyse der vorstehenden Tabelle ist als Maß für die Güte des angegebenen Wertes ein Vertrauensbereich als Spanne um den Mittelwert angegeben, in dem sich 90% der herangezogenen Verkaufsfälle bewegen. Ferner ist zu beachten, dass **die Kaufpreise der Eigentumswohnungen den Grundstückswertanteil und die Erschließungskosten beinhalten**.

Nebenräume
In den genannten Preisen sind die Kosten der Nebengebäude nicht enthalten. Garagen, Carport und Stellplätze wurden unverändert zu den nachstehend aufgeführten Preisen gehandelt.

	Erstverkäufe	Wiederverkäufe
Stellplatz	6.000 DM	5.000 DM
Carport	10.000 DM	7.000 DM
Garage	17.000 DM	11.000 DM

7.1.2 Preisentwicklung



8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Aufgrund der Kaufpreissammlung sind für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungsstandes, mindestens jedoch für erschließungsbeitragspflichtes oder erschließungsbeitragsfreies Bauland zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Die Bodenrichtwerte sind, soweit nichts anderes bestimmt ist, jeweils zum Ende eines jeden Kalenderjahres zu ermitteln. Sie sind in Bodenrichtwertkarten einzutragen und auf den Quadratmeter Grundstücksfläche zu beziehen. Die Bodenrichtwertkarten werden veröffentlicht und können in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingesehen werden; mündliche Richtwertauskünfte werden kostenlos erteilt. Ferner stehen die Bodenrichtwertkarten im Internet zur kostenlosen Einsicht zur Verfügung http://www.kreis-coesfeld.de/gaacoe

Mit Änderung der Gesetzgebung für die steuerliche Bewertung von Immobilien zum 01.01.1997 sind ebenfalls Bodenrichtwerte für steuerliche Zwecke nach Vorschriften der Finanzverwaltung zu festgelegten oder individuell vorgegebenen Zeitpunkten zu ermitteln. Dies ist ggf. auch rückwirkend erforderlich, wenn sich die Qualität des Bodens durch planerische Maßnahmen (z.B. Bebauungsplan) bei der jährlichen Festsetzung der Bodenrichtwerte geändert hat.

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen; er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaft für dieses Gebiet typisch sind (sog. Richtwertgrundstücke). Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstückstiefe), bewirken Abweichungen seines Verkehrswerts vom Bodenwert. Zu den Bodenrichtwerten werden in zunehmendem Maße Bodenrichtwertzonen gebildet.

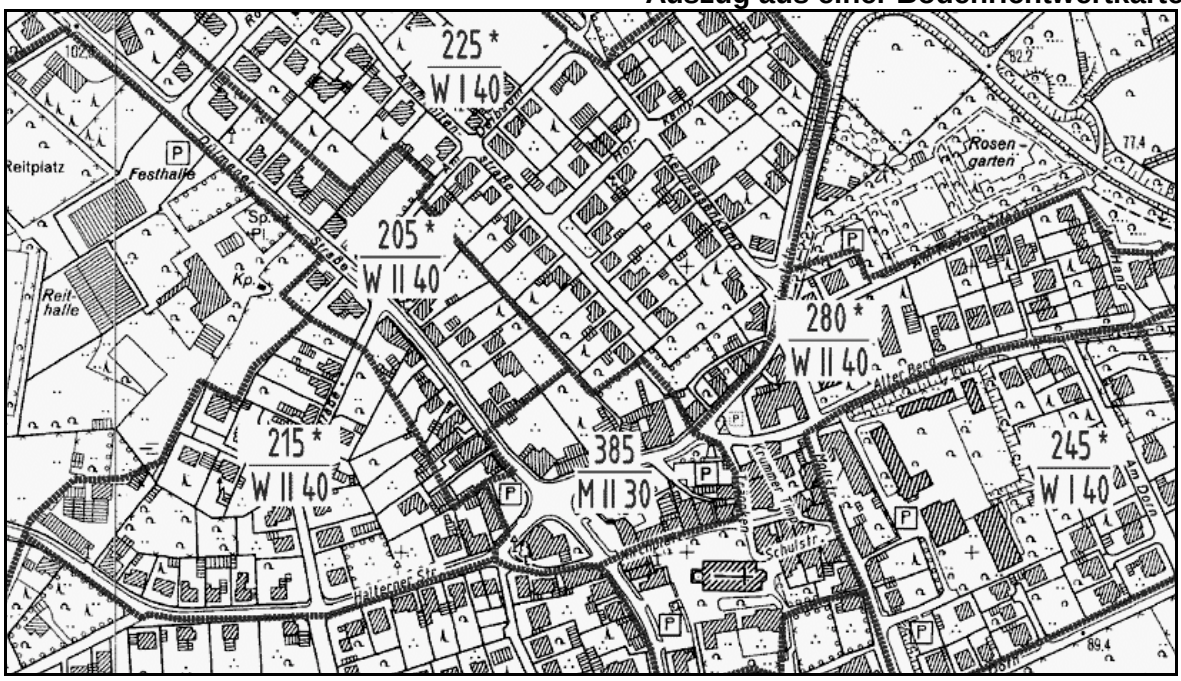
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland / Erschließungskosten

2000	**Wohnbauland**			**Gewerbe**
Gebietskörperschaft	mittl. Richtwert e-pflichtig DM/m²	mittl. Erschließungskosten und Kanalanschlußbeitrag	mittl. Richtwert e-frei DM/m²	mittl. Richtwert e-pflichtig DM/m²
Gemeinde Ascheberg	200	50	250	39
Stadt Billerbeck	143	80	223	34
Stadt Coesfeld	240	70	310	47
Stadt Dülmen	292	80	372	57
Gemeinde Havixbeck	208	70	278	33
Stadt Lüdinghausen	247	60	307	43
Gemeinde Nordkirchen	209	65	274	34
Gemeinde Nottuln	192	45	237	40
Stadt Olfen	278	65	343	40
Gemeinde Rosendahl	90	70	160	35
Gemeinde Senden	210	60	270	42
Kreis Coesfeld	222	64	286	43

8.2.1 Bodenrichtwerte und Bodenrichtwertkarten

Anzahl der Bodenrichtwerte für Baugebiete 2000							Anzahl Richtwertkarten	Kosten Gemeindemappe
Gebietskörperschaft	Wohngebiete	Mischgebiete	Sondergebiete	Gewerbegebiete	Kernlagen	Summe		
Gemeinde Ascheberg	35	4	0	3	2	44	3	132
Stadt Billerbeck	23	3	2	5	6	39	3	132
Stadt Coesfeld	51	0	0	7	35	97	6	264
Stadt Dülmen	57	0	3	6	19	101	10	440
Gemeinde Havixbeck	11	0	0	2	4	17	2	88
Stadt Lüdinghausen	45	9	1	5	20	83	5	220
Gemeinde Nordkirchen	9	2	0	3	0	14	3	132
Gemeinde Nottuln	34	0	0	3	2	39	4	176
Stadt Olfen	18	2	2	2	0	24	4	176
Gemeinde Rosendahl	22	2	0	5	1	30	4	176
Gemeinde Senden	28	0	0	5	3	36	4	176
Kreis Coesfeld	333	22	8	46	92	524	48	2112

Auszug aus einer Bodenrichtwertkarte



Die Bodenrichtwertkarten können auf den Internetseiten des Gutachterausschusses kostenlos eingesehen werden: http://www.kreis-coesfeld.de/gaacoe

Darstellung des Bodenrichtwertes in der Bodenrichtwertkarte

Beispiel:

180*
<150>
W II 40

Bodenrichtwert in DM / qm

180*	Wertermittlungsstichtag: 31.12.2000
<150>	Wertermittlungsstichtag: 01.01.1996

Bodenwerte mit dem Hinweis * gelten für Grundstücke, für die die Erschließungskosten gem. §§ 127 ff BauGB und § 8 Kommunalgesetz sowie Aufwendungen für Maßnahmen für den Naturschutz (§§ 135a ff BauGB) noch **nicht** entrichtet sind. Bodenrichtwerte ohne diesen Hinweis enthalten diese Beträge.

Eigenschaften des Richtwertgrundstückes

Die Eigenschaften des Richtwertgrundstückes sind gegliedert nach Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung gem. Baunutzungsverordnung und der Grundstückstiefe.

Art der baulichen Nutzung	**W**	Wohnbauland
	MI / MD / MK	gemischte Baufläche
	G / GE / GI	gewerbliche Baufläche
	SW	Wochenendhausgebiet
Geschossigkeit	**II**	Römische Ziffer
Grundstückstiefe in Meter	**40**	arabische Ziffer

Richtwertbezirk (optional)

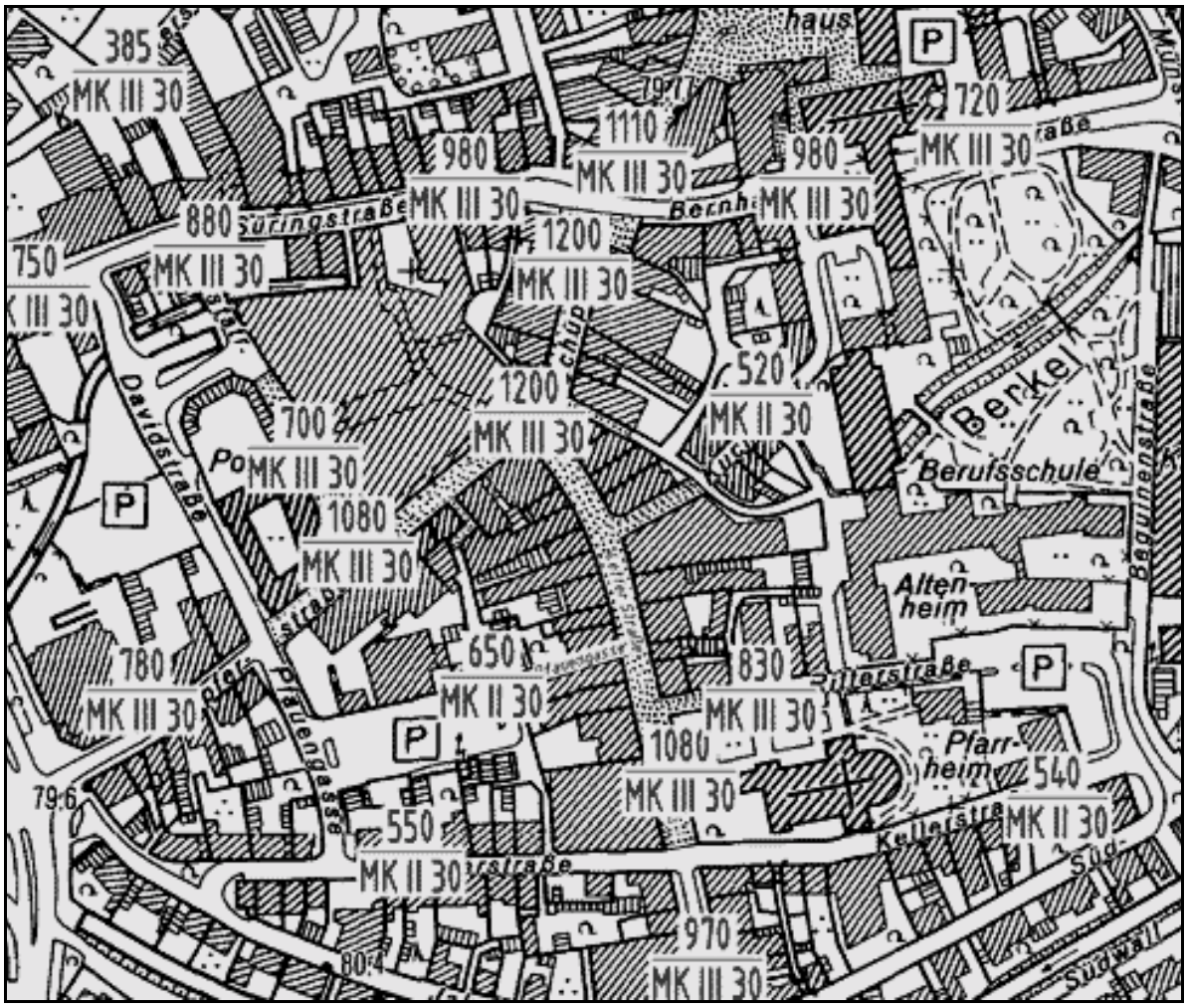
Zur räumlichen Abgrenzung der Bodenrichtwerte sind diese ggf. in Richtwertbezirke unterteilt. Sofern für einen Bodenrichtwert eine räumliche Abgrenzung festgelegt ist, erfolgt die Darstellung durch eine entsprechende Begrenzungslinie.

-------	Begrenzungslinie
.....	Interpolationslinie

8.2.2 Innenstadtrichtwerte

Für die Kerngebiete der Städte Coesfeld, Dülmen und Lüdinghausen führen wir sogenannte Innenstadtrichtwertkarten. Die Innenstadtrichtwerte werden ebenfalls jährlich anhand von vorliegenden Verkaufsfällen und sonstigen marktrelevanten Daten, z.B. Ladenmieten ermittelt. Ihre Darstellung erfolgt analog den Hinweisen zu den Richtwertgrundstücken. Die Preise der Innenstadtrichtwerte sind im Gegensatz zu den Bodenrichtwerten der Wohnbebauung idR. inklusive der Erschließungskosten angegeben. Ebenfalls sind in den Innenstadtlagen Bodenrichtwertzonen gebildet, denen mehrere Bodenrichtwerte zugeordnet sind. Hier ist eine Interpolation zwischen den Werten vorzunehmen. (Interploationszonen)

Auszug Innenstadtrichtwertkarte



9. Erforderliche Daten

9.1 Bodenpreisindexreihen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

Entwicklung der Grundstückswerte für baureifes Wohnbauland (1974-1986)

Gemeinde Einwohner Index (1) Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke - erschließungsbeitragspflichtig - in DM/qm
(2) Anzahl der Richtwerte

		Dez-74	Dez-75	Dez-76	Dez-77	Dez-78	Dez-79	Dez-80	Dez-81	Dez-82	Dez-83	Dez-84	Dez-85	Dez-86
Ascheberg	(1)	35,43	36,79	40,79	43,00	48,50	61,57	76,00	83,14	89,25	94,44	93,19	94,31	94,31
	(2)	14	14	14	14	14	14	14	14	16	16	16	16	16
14895 EW	(1)								83,88	88,19				
	(2)								16	16				
Index	(%)	100,00	103,80	115,10	121,40	136,90	173,80	214,50	234,70	249,70	267,40	263,80	267,00	267,00
Billerbeck	(1)	34,07	34,93	36,87	40,07	43,06	60,25	85,19	89,44	88,47	85,65	83,94	83,94	80,84
	(2)	15	15	15	15	16	16	16	16	17	17	17	17	19
11099 EW	(1)				39,56				89,65				83,94	
	(2)				16				17				19	
Index	(%)	100,00	102,50	108,20	117,60	128,00	179,10	253,30	265,90	262,40	254,00	249,00	249,00	239,80
Coesfeld	(1)	47,04	49,28	51,11	54,13	60,52	74,63	95,80	104,85	105,80	105,95	104,27	101,86	96,66
	(2)	53	53	54	54	54	54	55	55	56	56	56	56	56
35867 EW	(1)		48,98				76,18		104,91					
	(2)		54				55		56					
Index	(%)	100,00	104,80	109,30	115,80	129,40	159,60	200,70	219,70	221,60	221,90	218,40	213,30	202,40
Dülmen	(1)	41,49	47,87	51,42	57,33	67,34	93,41	119,20	126,06	130,00	128,18	130,04	121,41	114,13
	(2)	45	45	45	46	47	51	50	50	50	50	50	51	52
46409 EW	(1)	45,68		51,50	56,70	65,45	93,38						121,41	
	(2)	45	*	46	47	51	50						52	
Index	(%)	100,00	104,80	112,60	125,30	148,80	212,40	271,10	286,70	295,70	291,60	295,80	276,20	259,60
Havixbeck	(1)	30,17	33,00	35,50	42,67	45,17	62,50	87,50	96,67	100,50	97,17	100,50	95,67	86,00
	(2)	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	8
11702 EW	(1)												95,67	
	(2)												8	
Index	(%)	100,00	109,40	117,70	141,40	149,70	207,20	290,00	320,40	333,10	322,10	333,10	317,10	285,10
Lüdinghausen	(1)	40,13	42,08	44,44	50,15	56,23	82,85	116,31	132,74	127,74	126,43	124,10	117,12	111,60
	(2)	39	39	39	40	40	41	42	42	42	42	42	41	43
22736 EW	(1)			44,50		55,90	83,26							
	(2)			40		41	42							
Index	(%)	100,00	104,90	110,70	124,80	139,90	207,40	289,70	330,60	318,20	314,90	309,10	291,70	278,00
Nordkirchen	(1)	31,50	33,92	36,66	37,67	41,83	56,50	88,08	95,85	97,38	96,69	97,62	96,62	90,77
	(2)	12	12	12	12	12	12	13	13	13	13	13	13	13
9951 EW	(1)						57,54							
	(2)						13							
Index	(%)	100,00	107,70	116,40	119,60	132,80	179,40	274,60	298,80	303,60	301,40	304,30	301,20	283,00
Nottuln	(1)	25,50	26,25	28,25	30,00	38,83	53,85	77,00	84,62	89,00	89,54	89,15	87,31	84,43
	(2)	12	12	12	12	12	13	13	13	13	13	13	13	14
19243 EW	(1)					40,08							87,31	
	(2)					13							14	
Index	(%)	100,00	102,90	110,80	117,60	152,30	204,60	292,50	321,50	338,10	340,20	338,70	331,70	320,80
Olfen	(1)	44,00	44,77	47,38	49,67	56,47	96,67	120,67	126,53	126,53	126,53	124,47	124,47	124,07
	(2)	13	13	13	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
11508 EW	(1)			46,33										
	(2)			15										
Index	(%)	100,00	101,80	107,70	115,40	131,20	224,70	280,50	294,10	294,10	294,10	289,30	289,30	288,40
Rosendahl	(1)	23,44	24,00	26,36	28,18	29,00	36,36	51,27	56,45	57,55	57,09	57,25	59,33	56,42
	(2)	9	9	11	11	11	11	11	11	11	11	12	12	12
10959 EW	(1)		23,73								57,25			
	(2)		11								12			
Index	(%)	100,00	102,40	113,70	121,60	125,10	156,90	221,20	243,60	248,30	246,30	246,30	255,30	242,80
Senden	(1)	37,79	40,86	42,33	43,20	49,00	63,81	83,63	93,31	91,74	91,42	92,95	91,00	87,05
	(2)	14	14	15	15	15	16	16	16	19	19	19	19	20
19353 EW	(1)		40,80			49,69			90,10				91,00	83,23
	(2)		15			16			19				20	22
Index	(%)	100,00	108,10	112,20	114,50	129,90	166,80	218,50	243,80	248,30	247,40	251,60	246,30	235,60
Kreis Coesfeld														
Mittel	(3)	40,08	41,97	44,34	48,08	54,51	74,86	99,30	108,28	108,61	108,09	107,42	103,89	98,96
Anzahl Richtwer-	(2)	232	232	236	240	242	249	251	251	258	258	259	259	268
Mittel	(3)		41,76	44,35	47,93	54,30	75,20		107,66	108,55	107,90		103,63	98,56
Anzahl Richtwer-	(2)		236	240	242	249	251		258	258	259		266	270
Index	(%)	100,00	104,70	111,20	120,50	137,10	189,00	249,50	272,10	274,50	273,30	272,10	263,20	251,30

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

Entwicklung der Grundstückswerte für baureifes Wohnbauland (1987-2000)

Gemeinde	Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke - erschließungsbeitragspflichtig - in DM/qm													
Index	Anzahl der Richtwerte													
	Dez-87	Dez-88	Dez-89	Dez-90	Dez-91	Dez-92	Dez-93	Dez-94	Dez-95	Dez-96	Dez-97	Dez-98	Dez-99	Dez 00
Ascheberg	94,19	93,50	93,50	96,63	103,19	112,56	126,35	142,65	147,37	170,18	175,42	182,40	198,82	200,14
	16	16	16	16	16	16	17	17	19	19	24	24	34	35
						114,18		143,68		169,79	173,96	177,79	198,86	
						17		19		24	24	34	35	
Index	266,70	264,70	264,70	273,60	292,20	318,70	352,60	398,10	408,40	471,60	487,24	510,88	571,31	574,98
Billerbeck	78,74	76,89	76,00	78,16	78,32	80,00	89,17	100,00	103,56	119,44	119,44	120,00	124,74	143,00
	19	19	19	19	19	15	18	15	18	18	18	19	19	20
					79,80	78,89	89,33	100,56			120,00		124,50	
					15	18	15	18			19		20	
Index	233,50	228,10	225,40	231,80	232,30	232,90	263,20	294,70	303,50	350,00	350,00	350,00	363,83	417,89
Coesfeld	94,82	94,61	94,61	99,80	110,88	117,04	131,35	145,42	172,69	183,13	230,55	249,27	235,10	240,42
	56	56	56	56	56	55	60	48	53	48	55	55	43	48
					111,29	115,85	132,31	144,72	162,40	200,73		250,47	240,42	
					55	60	48	53	48	55		43	48	
Index	198,60	198,10	198,10	209,00	232,20	244,20	276,90	304,30	363,10	409,50	470,33	508,52	477,32	477,32
Dülmen	110,29	110,44	110,43	116,24	123,70	129,12	152,50	169,50	193,60	223,53	223,77	248,40	271,90	291,60
	52	52	54	54	54	51	52	50	50	51	53	53	52	53
		110,43			125,88	130,02	153,40	166,40	193,33	223,40	224,17	248,40	272,08	
		54			51	52	50	50	51	53	53	52	53	
Index	250,90	251,20	251,20	264,40	281,40	288,60	338,50	374,10	435,20	503,20	504,03	558,51	611,35	655,21
Havixbeck	84,13	83,75	84,00	88,13	94,75	101,75	119,44	141,25	151,25	192,22	192,22	207,50	217,00	208,00
	8	8	8	8	8	8	9	8	8	9	10	10	10	10
						102,56	120,63		152,22	192,22				
						9	8		9	9				
Index	278,90	277,60	278,40	292,10	314,10	337,30	392,80	459,90	492,50	621,90	621,90	671,34	702,07	672,95
Lüding-	110,09	108,05	108,14	112,30	122,55	120,92	141,71	153,94	165,27	210,36	221,76	226,76	237,06	246,56
hausen	43	44	44	44	44	37	38	33	37	28	34	34	34	45
	109,91				120,92	120,61	144,55	153,51	167,50	222,65		227,35	233,00	
	44				37	38	33	37	28	34		34	45	
Index	274,20	269,60	269,80	280,20	305,80	305,80	359,30	382,60	411,90	517,30	515,23	526,85	549,35	581,32
Nord-	87,23	87,23	87,69	93,86	100,79	103,27	119,58	125,45	137,73	147,78	166,11	181,11	197,78	209,44
kirchen	13	13	13	14	14	11	12	11	11	9	9	9	9	9
			89,00		103,27	101,33	117,73		142,78					
			14		11	12	11		9					
Index	271,90	271,90	273,30	288,30	309,60	309,60	365,30	389,30	427,40	442,30	497,16	542,06	591,95	626,85
Nottuln	84,07	83,29	84,71	90,64	99,93	98,38	133,25	153,16	163,25	182,25	192,86	191,74	188,03	192,21
	14	14	14	14	14	13	20	19	20	20	21	23	23	34
					98,38	107,70	134,47	153,00	160,00	184,05	186,96	181,67	189,26	
					13	20	19	20	20	21	23	23	34	
Index	319,40	316,40	321,80	344,40	379,70	379,70	469,70	535,00	570,90	650,20	681,32	698,74	723,20	734,48
Olfen	124,07	122,40	121,63	122,63	122,81	132,54	148,93	178,57	205,71	247,50	262,50	263,24	268,33	277,78
	15	15	16	16	16	13	14	14	14	16	16	17	18	18
		121,63			124,85	133,29			208,75		263,24	259,17		
		16			13	14			16		17	18		
Index	288,40	284,50	284,50	286,80	287,20	304,90	340,70	408,50	470,60	558,00	591,82	591,82	612,74	634,31
Rosendahl	55,50	53,15	53,15	56,31	60,46	61,36	67,00	68,92	68,92	81,50	83,33	87,31	92,58	90,40
	12	13	13	13	13	11	12	12	12	12	12	13	12	22
	55,31				59,00	60,75					83,54	88,25	90,40	
	13				11	12					13	12	22	
Index	238,80	229,50	229,50	243,10	261,00	271,50	299,40	308,00	308,00	364,20	372,38	389,18	408,28	408,28
Senden	82,36	82,45	82,45	84,73	90,45	93,39	106,85	125,75	140,00	144,73	162,57	195,74	199,67	210,18
	22	22	22	22	22	18	20	20	21	22	21	23	21	28
					91,50	93,35		126,19	137,05	146,38	161,26	192,00	200,82	
					18	20		21	22	21	23	21	28	
Index	233,10	233,40	233,40	239,80	256,00	261,30	299,10	352,00	390,50	412,40	458,01	555,94	578,15	605,10
Kreis Coes-														
Gew. Mittel	96,69	95,82	96,03	100,31	107,71	112,12	129,23	144,62	160,64	183,69	199,74	212,39	217,62	221,52
Anzahl	270	272	275	276	276	248	272	247	263	252	272	280	275	322
Gew. Mittel	96,54	95,98	96,07		108,69	111,81	130,04	143,56	158,91	189,75	198,53	210,71	213,42	
Anzahl	272	275	276		248	272	247	263	252	272	280	275	322	
Index	246,50	244,70	244,80	255,60	274,50	283,20	327,30	364,00	407,30	470,80	495,59	530,19	547,59	568,36

9.2 Umrechnungskoeffizienten

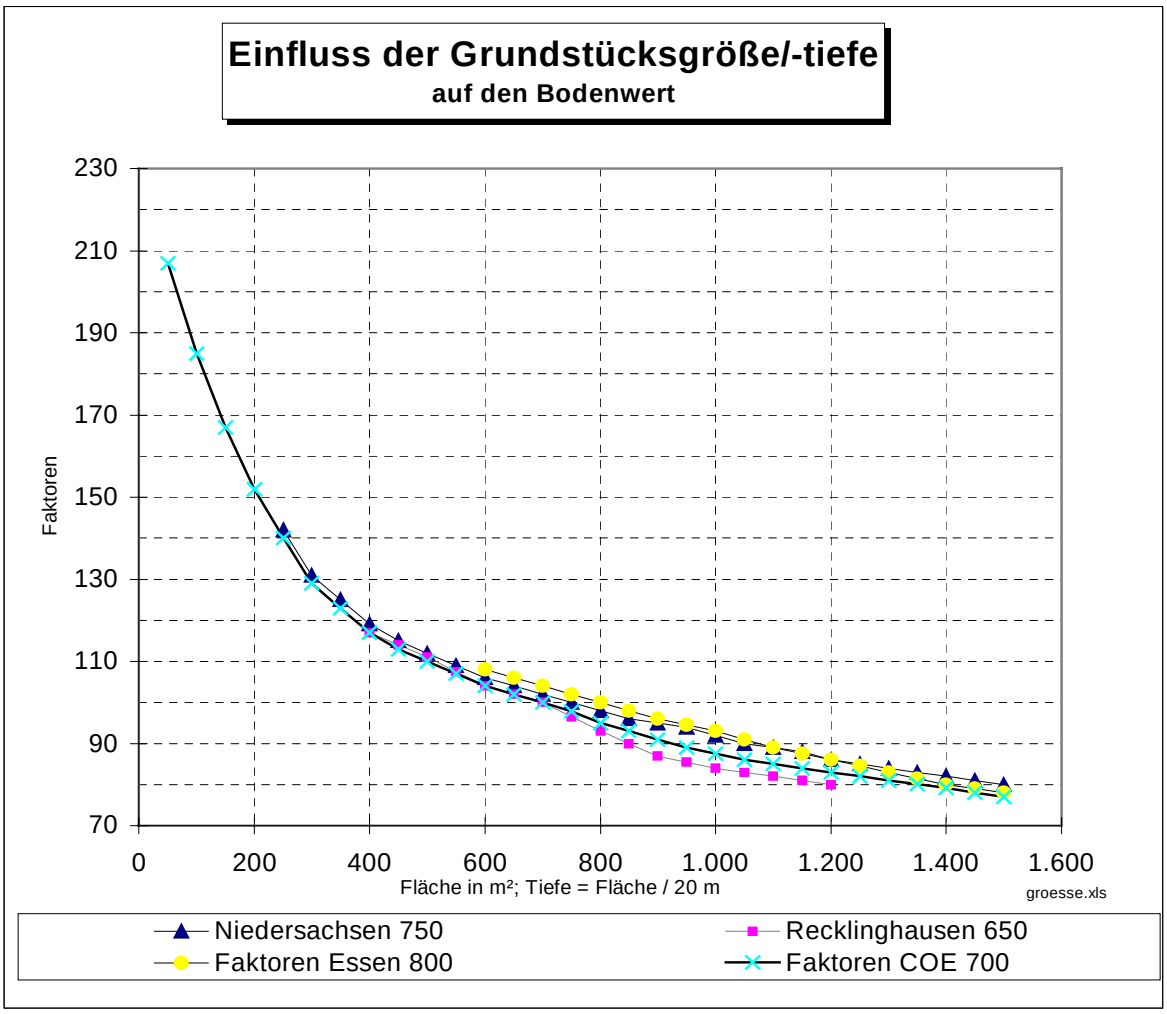
Bei der Grundstückspreisbildung spielen verschiedene Faktoren eine Rolle. Neben den individuellen Gesichtspunkten, die nicht in die Verkehrswertermittlung einfließen sollen, können Beobachtungen mit allgemeiner Marktgültigkeit gemacht werden. Hierzu zählen insbesondere

- Einfluss der Grundstücksgröße /-tiefe
- bauliche Ausnutzbarkeit

Da wir nach wie vor aus personellen Gründen hierfür eigene Untersuchungen nur in geringem Umfang durchführen können, greifen wir auf Untersuchungen benachbarter Gutachterausschüsse zurück.

9.2.1 Abhängigkeit von der Grundstücksgröße /-tiefe

Wir haben festgestellt, dass im allgemeinen kleinere Grundstücke zu einem höheren Quadratmeterpreis gehandelt werden als größere. Zur Auswertung dieses Einflusses haben wir Untersuchungsergebnisse aus Niedersachsen, der Stadt Essen und dem Kreis Recklinghausen zusammengeführt und für Grundstücktiefen kleiner 10 m bzw. Flächen kleiner 200 m² extrapoliert .



Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

Einfluss der Grundstückstiefe/-größe auf den Bodenwert

Fläche (qm)	Tiefe (m)	Faktor NDS (1)	Faktor RE (2)	Faktor E (3)	Spalte 2 700=100	Spalte 3 700=100	Spalte 4 700=100	Mittel (4)	**Faktor COE (5)**	Fläche (qm)	Tiefe (m)
10	1	2	3	4	5	6	7	8	**9**	10	11
50	2,5								**207**	50	2,5
100	5								**186**	100	5
150	7,5								**169**	150	7,5
200	10								**154**	200	10
250	12,5	142			139			139,2	**141**	250	12,5
300	15	131			128			128,4	**129**	300	15
350	17,5	125			123			122,5	**123**	350	17,5
400	20	119	117		117	117		116,8	**117**	400	20
450	22,5	115	114		113	114		113,4	**113**	450	22,5
500	25	112	111		110	111		110,4	**110**	500	25
550	27,5	109	107,5		107	107,5		107,2	**107**	550	27,5
600	30	106	104	108	104	104	104	103,9	**104**	600	30
650	32,5	104	102	106,0	102	102	102	102,0	**102**	650	32,5
700	35	102	100	104	100	100	100	100,0	**100**	700	35
750	37,5	100	96,5	102,0	98	96,5	98	97,5	**98**	750	37,5
800	40	98	93	100	96	93	96	95,1	**95**	800	40
850	42,5	96	90	98,0	94	90	94	92,8	**93**	850	42,5
900	45	95	87	96	93	87	92	90,8	**91**	900	45
950	47,5	94	85,5	94,5	92	85,5	91	89,5	**89**	950	47,5
1.000	50	92	84	93	90	84	89	87,9	**88**	1.000	50
1.050	52,5	90	83	91,0	88	83	88	86,2	**86**	1.050	52,5
1.100	55	89	82	89	87	82	86	84,9	**85**	1.100	55
1.150	57,5	88	81	87,5	86	81	84	83,8	**84**	1.150	57,5
1.200	60	86	80	86	84	80	83	82,3	**83**	1.200	60
1.250	62,5	85		84,5	83		81	82,3	**82**	1.250	62,5
1.300	65	84		83	82		80	81,1	**81**	1.300	65
1.350	67,5	83		81,5	81		78	79,9	**80**	1.350	67,5
1.400	70	82		80	80		77	78,7	**79**	1.400	70
1.450	72,5	81		79,0	79		76	77,7	**78**	1.450	72,5
1.500	75	80		78	78		75	76,7	**77**	1.500	75

(1) Untersuchung Scharnhorst, veröffentlicht in den Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Heft 4, Dez. 1985
(2) Untersuchung des Gutachterausschusses im Kreis Recklinghausen
(3) Untersuchung des Gutachterausschusses der Stadt Essen
(4) Mittelbildung der auf die Ausgangsgröße 700 qm umgestellten Reihen (1), (2) und (3)
(5) Faktoren nach getrennten Regressionen 3. Grades für den Bereich 250 bis 700 aus den Daten
in Spalte 6 und für den Bereich 700 bis 1500 qm aus den Daten in Spalte 4

Anwendung**: Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, die nicht mehr teilbar sind**

9.2.2 Einfluss der baulichen Ausnutzbarkeit

Grundstücke mit höherer baulicher Ausnutzung werden im allgemeinen zu einem höheren Quadratmeterpreis gehandelt als solche mit einer niedrigeren baulichen Ausnutzung. Diese Beobachtung kann von uns im Kreis Coesfeld allerdings im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser nicht signifikant festgestellt werden. Für Mehrfamilienhäuser ist aber auch hier eine Abhängigkeit von der baulichen Ausnutzung festzustellen.

Zur Umrechnung benutzen wir in derartigen Fällen die Umrechnungskoeffizienten aus Anlage 23 der Bewertungsrichtlinien des Bundes (WertR).

Umrechnungskoeffizienten [1)]
für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlich baulicher Nutzung (GFZ : GFZ) (Anlage. 23 zu 6.1.4 WertR)

GFZ	Umrechnungs-koeffizient	GFZ	Umrechnungs-koeffizient	GFZ	Umrechnungs-koeffizient
		1,1	1,05	2,1	1,49
		1,2	1,10	2,2	1,53
		1,3	1,14	2,3	1,57
0,4	0,66	1,4	1,19	2,4	1,61
0,5	0,72	1,5	1,24		
0,6	0,78	1,6	1,28		
0,7	0,84	1,7	1,32		
0,8	0,90	1,8	1,36		
0,9	0,95	1,9	1,41		
1,0	1,00	2,0	1,45		

Zwischenwerte lassen sich durch Interpolieren berechnen. Ist der Bodenwert eines Grundstücks mit höherer GFZ als 2,4 zu ermitteln, so ist zu beachten, dass der Wert im Verhältnis zur Nutzung in der Regel wesentlich unter der proportionalen Steigerung liegt. Aufgrund örtlicher Verhältnisse können generell oder für einzelne Arten der zulässigen baulichen Nutzbarkeit oder für bestimmte Bereiche der Geschossflächenzahlen abweichende Wertverhältnisse zutreffend sein.

Beispiel:
Vergleichspreis von 200,- DM/m² bei zulässiger Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8 ist vorhanden. Gesucht wird der Wert für ein gleichartiges Grundstück mit zulässiger GFZ 1,2:

Umrechnungskoeffizient für GRZ 1,2 = 1,10;
Umrechnungskoeffizient für GFZ 0,8 = 0,9

200,- DM/m² *1,10 / 0,9 = rund <u>244,- DM/m²</u>

Maximum
200,- DM/m² *1,2 (GFZ) / 0,8 (GFZ) = <u>300,- DM/m²</u> bzw.

Minimum
Maximum der Wertänderung 300,- DM/m² - 200 DM/m² = 100,- DM/m² , bei 20 v.H. = 20,- DM/m² als Mindesterhöhung ergeben 200,- DM/m² + 20,- DM/m² = 220,- DM/m²

[1)] Die Umrechnungskoeffizienten können dann als Anhalt dienen, wenn auf Umrechungskoeffizienten, die der örtliche Gutachteraus schuss ermittelt hat, nicht zurückgegriffen werden kann und auch aus vergleichbaren Gebieten keine brauchbaren Umrechnungskoeffizienten vorliegen

9.3 Liegenschaftszinssätze

Für die Wertermittlung spielt der Liegenschaftszinssatz eine wesentliche Rolle. Er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Dabei zeigt sich, dass die Verzinsung von Immobilienkapital grundsätzlich anderen Regeln folgt als bei anderen Anlageformen.

So ist beispielsweise der Liegenschaftszins bei Ein- und Zweifamilienhäusern sehr gering (ca. 3% bis 3,5%), da bei eigengenutzten Wohnhäusern nicht der Ertrag im Vordergrund steht, sondern die Möglichkeit der freien und jederzeitigen Verfügbarkeit für persönliche Zwecke. Für die Annehmlichkeiten, nach eigenem Geschmack und ohne Rücksicht auf andere Hausbewohner allein im Hause wohnen zu können, ist ein Hauseigentümer im allgemeinen bereit, Mittel aufzuwenden, die den Mietwert übersteigen. In derartigen Fällen ist also der Nutzungswert höher als ein ersparter Mietzins.

Etwas anderes gilt bei Mehrfamilienhäusern, bei gewerblich genutzten Objekten und teilweise auch bei vermietetem Wohnungseigentum.

Bei diesen Eigentumsformen ist der Liegenschaftszins von folgenden Faktoren abhängig:

- Restnutzungsdauer der Gebäude,
- Mietpreishöhe,
- Höhe der Bewirtschaftungskosten,
- Lage des Grundstücks (Einfluss auf den Bodenwert),
- Bodenwert nach Ende der Nutzungsdauer.

Aus diesen vielfältigen Einflussgrößen ist zu erkennen, dass es durchweg problematisch ist, feste Schwellenwerte für Liegenschaftszinssätze bestimmter Objekte anzugeben.

Bei Neubauten mit langer Restnutzungsdauer kann der Liegenschaftszins (LZ) in guter Annäherung über folgende Faustformel bestimmt werden:

LZ = 100 * RE / KP, mit RE = Reinertrag pro Jahr, KP = Kaufpreis

Bei geringer Restnutzungsdauer (n < 20 Jahre) wirkt sich ein unterschiedlicher Liegenschaftszinssatz nur gering aus; die (geschätzte) Restnutzungsdauer ist von erheblichem Einfluss. Bei hoher Restnutzungsdauer wird der Vervielfältiger entscheidend von der Höhe des Liegenschaftszinssatzes beeinflusst. Bei hoher Restnutzungsdauer und hohem Liegenschaftszinssatz besteht nur eine geringe Abhängigkeit des Vervielfältigers von der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

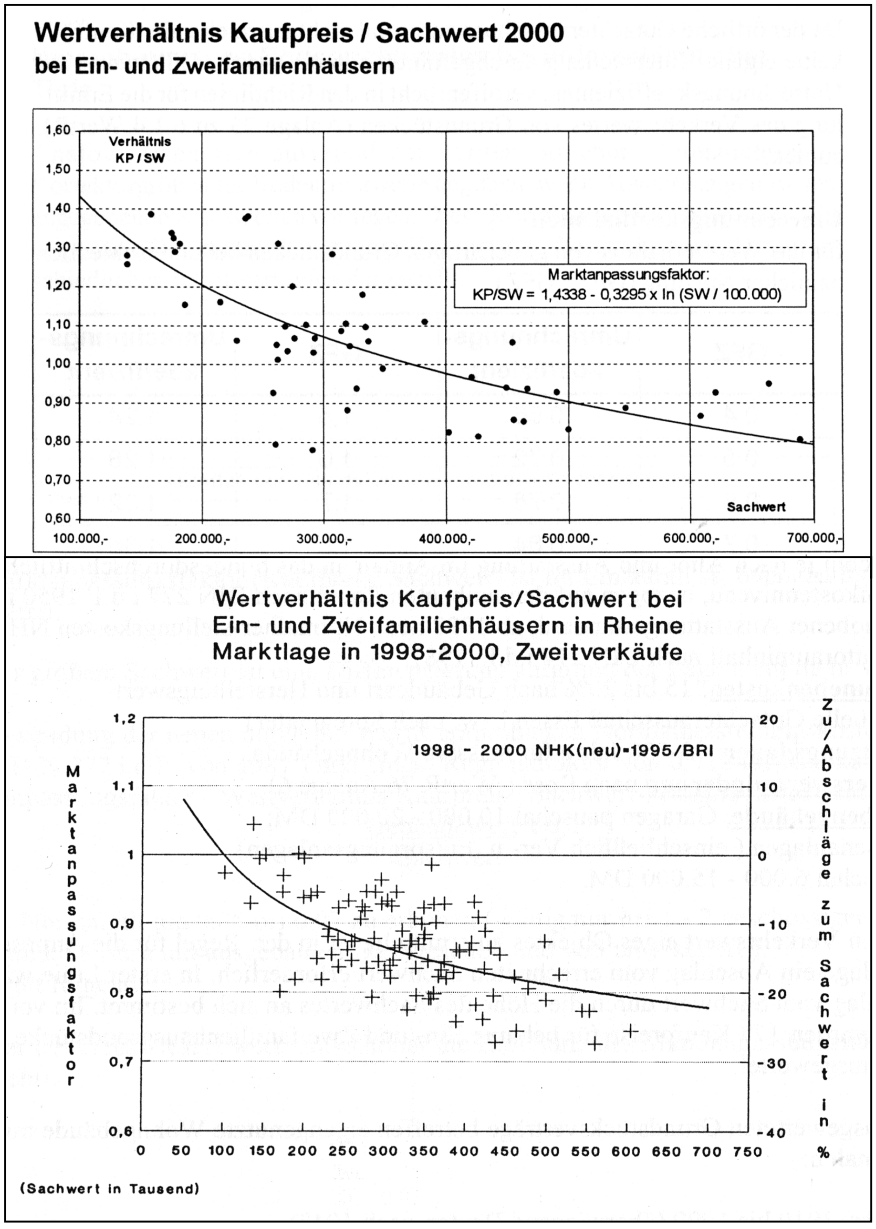
Mangels eigener Auswertungen setzen wir nach sachverständigem Ermessen Liegenschaftszinssätze aus Untersuchungen anderer Gutachterausschüsse an.

9.5 Sachwertabschläge

Ein- und Zweifamilienhäuser sind üblicherweise Sachwertobjekte. Die Bauherren investieren nach eigenem Geschmack und in die eigene Bequemlichkeit. Dabei wird auf die Rentabilität weniger geachtet (siehe auch Liegenschaftszinssätze Kap. 9.3).

Im Falle des Verkaufs eines solchen Objektes reagieren die Käufer mit entsprechenden Abschlägen vom Sachwert, soweit das Objekt eigenen Wunschvorstellungen nicht in vollem Umfang entspricht. Die Höhe der Abschläge ist u.a. abhängig von:

- der Höhe des Sachwertes,
- der besonderen individuellen Baugestaltung,
- der Wohnlage,
- der Dauer des Angebotes der Immobilie,
- der allgemeinen konjunkturellen Lage,
- dem Verhältnis von Angebot und Nachfrage (Marktsituation).



Nebenstehend geben wir die Untersuchungen der Gutachterausschüsse in Rheine und Bocholt wieder, da wir bisher keine eigenen Untersuchungen durchführen konnten. In diesen Analysen werden die jeweiligen Sachwerte den erzielten Kaufpreisen gegenübergestellt. Im Ergebnis zeigen sich Zuschläge bei geringen Sachwerten sowie Abschläge bei höheren Sachwerten. Es werden lokale Einflüsse und das o.a. sich ändernde Kaufverhalten sehr deutlich.

Insbesondere die Erfahrung der Gutachter, ergänzend ermittelte Ertragswerte sowie o.a. Auswertungen anderer Gutachterausschüsse geben uns Anhaltspunkte für die Höhe derartiger Anpassungen.

9.6 Bewirtschaftungskosten

9.6.1 Verwaltungskosten

Höchstsätze gem. §26 II Berechnungsverordnung

Zeitraum	je Wohnung und Jahr	je Garage und Jahr	je Garage- oder Einstellplatz und Jahr
ab 01.11.1957	50 DM	-	-
01.09.1963	60 DM	-	-
01.01.1968	85 DM	15 DM	-
01.01.1971	100 DM	20 DM	-
01.06.1972	120 DM	30 DM	-
01.01.1975	180 DM	35 DM	-
01.07.1979	240 DM	-	-
01.07.1988	320 DM	-	45 DM
01.08.1992	420 DM	-	55 DM

Quelle: Gerady, Möckel : Praxis der Grundstückswertermittlung, Abschnitt A.7

9.6.4 Instandhaltungskosten

Jährliche Instandhaltungskosten für Wohngebäude gem. § 28 II Berechnungsverordnung in DM / m2:

	Jahr der Fertigstellung								
Gültigkeits-dauer ab	bis 31.12.52	zwischen 01.03.53 und 31.12.60	zwischen 01.01.61 und 31.12.65	nach 31.12.66	zwischen 01.01.66 und 31.12.69	bis 31.12.69	zwischen 01.01.70 und 31.12.79	nach 31.12.79	Garage Einstell-platz **DM / Jahr**
01.01.1957	2,50	2,50	2,50	-	-	-	-	-	-
01.09.1963	3,10	3,10	3,10	-	3,10	-	-	-	-
01.01.1968	4,20	4,20	3,90	-	3,70	-	-	-	15 DM
01.06.1972	5,20	5,20	5,20	4,60	4,60	-	-	-	20 DM
01.01.1975	7,90	7,60	7,60	6,90	7,60	-	-	-	50 DM
01.07.1979	9,40	9,00	9,00	6,90	9,00	-	-	-	60 DM
01.08.1984	12,5	12,00	12,00	-	12,00	-	10,00	8,00	75 DM
01.07.1988	15,5	14,50	14,50	-	14,50	-	11,50	9,00	90 DM
01.08.1992	20,00	18,50	18,50	-	18,50	-	14,00	11,00	110 DM
01.08.1996	-	-	-	-	-	21,00	16,50	13,00	125 DM

Quelle: Gerady, Möckel : Praxis der Grundstückswertermittlung, Abschnitt A.7

9.6.3 Vervielfältiger

Vervielfältigertabelle nach § 16 Abs. 3 Wertermittlungsverordnung 1988

Der Vervielfältiger beinhaltet die Kapitalisierung eines jährlichen Betrages und die Abzinsung des Kapitals auf den Anfangszeitpunkt

*Berechnungsformel: v = (q^n - 1) / (q^n * (q - 1)), mit q = 1 + p, n = Restnutzungsdauer, p = Liegenschaftszinssatz in %*

Rest-nutzung Jahre	Liegenschaftszinssätze für landw. Objekte				Ein- bis Zweifamilienhäuser, Dreifamilienhäuser und Wohneigentum				Mehrfamilienhäuser			gemischt genutzte Häuser			Geschäfts- und Bürogebäude				gewerbliche Objekte		
	1,00 %	2,00 %	2,50 %	2,75 %	3,00 %	3,25 %	3,50 %	3,75 %	4,00 %	4,25 %	4,50 %	4,75 %	5,00 %	5,25 %	5,50 %	5,75 %	6,00 %	6,25 %	6,50 %	6,75 %	7,00 %
q	1.01	1.02	1.025	1.0275	1.03	1.0325	1.035	1.0375	1.04	1.0425	1.045	1.0475	1.05	1.0525	1.055	1.0575	1.06	1.0625	1.065	1.0675	1.07
1	0,990	0,980	0,976	0,973	0,971	0,969	0,966	0,964	0,962	0,959	0,957	0,955	0,952	0,950	0,948	0,946	0,943	0,941	0,939	0,937	0,935
2	1,970	1,942	1,927	1,920	1,913	1,907	1,900	1,893	1,886	1,879	1,873	1,866	1,859	1,853	1,846	1,840	1,833	1,827	1,821	1,814	1,808
3	2,941	2,884	2,856	2,842	2,829	2,815	2,802	2,788	2,775	2,762	2,749	2,736	2,723	2,711	2,698	2,685	2,673	2,661	2,648	2,636	2,624
4	3,902	3,808	3,762	3,739	3,717	3,695	3,673	3,651	3,630	3,609	3,588	3,567	3,546	3,525	3,505	3,485	3,465	3,445	3,426	3,406	3,387
5	4,853	4,713	4,646	4,613	4,580	4,547	4,515	4,483	4,452	4,421	4,390	4,360	4,329	4,300	4,270	4,241	4,212	4,184	4,156	4,128	4,100
6	5,795	5,601	5,508	5,462	5,417	5,373	5,329	5,285	5,242	5,200	5,158	5,117	5,076	5,035	4,996	4,956	4,917	4,879	4,841	4,804	4,767
7	6,728	6,472	6,349	6,289	6,230	6,172	6,115	6,058	6,002	5,947	5,893	5,839	5,786	5,734	5,683	5,632	5,582	5,533	5,485	5,437	5,389
8	7,652	7,325	7,170	7,094	7,020	6,946	6,874	6,803	6,733	6,664	6,596	6,529	6,463	6,398	6,335	6,272	6,210	6,149	6,089	6,030	5,971
9	8,566	8,162	7,971	7,878	7,786	7,696	7,608	7,521	7,435	7,351	7,269	7,188	7,108	7,029	6,952	6,876	6,802	6,728	6,656	6,585	6,515
10	9,471	8,983	8,752	8,640	8,530	8,422	8,317	8,213	8,111	8,011	7,913	7,816	7,722	7,629	7,538	7,448	7,360	7,274	7,189	7,105	7,024
11	10,368	9,787	9,514	9,382	9,253	9,126	9,002	8,880	8,760	8,644	8,529	8,417	8,306	8,198	8,093	7,989	7,887	7,787	7,689	7,593	7,499
12	11,255	10,575	10,258	10,104	9,954	9,807	9,663	9,523	9,385	9,250	9,119	8,990	8,863	8,740	8,619	8,500	8,384	8,270	8,159	8,050	7,943
13	12,134	11,348	10,983	10,807	10,635	10,467	10,303	10,142	9,986	9,833	9,683	9,537	9,394	9,254	9,117	8,983	8,853	8,725	8,600	8,477	8,358
14	13,004	12,106	11,691	11,491	11,296	11,106	10,921	10,740	10,563	10,391	10,223	10,059	9,899	9,742	9,590	9,441	9,295	9,153	9,014	8,878	8,745
15	13,865	12,849	12,381	12,157	11,938	11,725	11,517	11,315	11,118	10,927	10,740	10,557	10,380	10,206	10,038	9,873	9,712	9,556	9,403	9,253	9,108
16	14,718	13,578	13,055	12,805	12,561	12,324	12,094	11,870	11,652	11,440	11,234	11,033	10,838	10,647	10,462	10,282	10,106	9,935	9,768	9,605	9,447
17	15,562	14,292	13,712	13,435	13,166	12,905	12,651	12,405	12,166	11,933	11,707	11,488	11,274	11,066	10,865	10,668	10,477	10,291	10,111	9,935	9,763
18	16,398	14,992	14,353	14,049	13,754	13,467	13,190	12,920	12,659	12,406	12,160	11,921	11,690	11,465	11,246	11,034	10,828	10,627	10,432	10,243	10,059
19	17,226	15,678	14,979	14,646	14,324	14,012	13,710	13,417	13,134	12,859	12,593	12,335	12,085	11,843	11,608	11,379	11,158	10,943	10,735	10,532	10,336
20	18,046	16,351	15,589	15,227	14,877	14,539	14,212	13,896	13,590	13,294	13,008	12,731	12,462	12,202	11,950	11,706	11,470	11,241	11,019	10,803	10,594
21	18,857	17,011	16,185	15,793	15,415	15,050	14,698	14,358	14,029	13,712	13,405	13,108	12,821	12,544	12,275	12,015	11,764	11,521	11,285	11,057	10,836
22	19,660	17,658	16,765	16,343	15,937	15,545	15,167	14,803	14,451	14,112	13,784	13,468	13,163	12,868	12,583	12,308	12,042	11,784	11,535	11,294	11,061
23	20,456	18,292	17,332	16,879	16,444	16,024	15,620	15,232	14,857	14,496	14,148	13,812	13,489	13,176	12,875	12,584	12,303	12,032	11,770	11,517	11,272
24	21,243	18,914	17,885	17,401	16,936	16,488	16,058	15,645	15,247	14,864	14,495	14,141	13,799	13,469	13,152	12,846	12,550	12,266	11,991	11,725	11,469
25	22,023	19,523	18,424	17,908	17,413	16,938	16,482	16,043	15,622	15,217	14,828	14,454	14,094	13,747	13,414	13,093	12,783	12,485	12,198	11,921	11,654
26	22,795	20,121	18,951	18,402	17,877	17,373	16,890	16,427	15,983	15,556	15,147	14,753	14,375	14,012	13,662	13,326	13,003	12,692	12,392	12,104	11,826
27	23,560	20,707	19,464	18,883	18,327	17,795	17,285	16,797	16,330	15,881	15,451	15,039	14,643	14,263	13,898	13,547	13,211	12,887	12,575	12,275	11,987
28	24,316	21,281	19,965	19,351	18,764	18,203	17,667	17,154	16,663	16,193	15,743	15,312	14,898	14,502	14,121	13,756	13,406	13,070	12,746	12,436	12,137
29	25,066	21,844	20,454	19,806	19,188	18,599	18,036	17,498	16,984	16,492	16,022	15,572	15,141	14,728	14,333	13,954	13,591	13,242	12,907	12,586	12,278
30	25,808	22,396	20,930	20,249	19,600	18,982	18,392	17,829	17,292	16,779	16,289	15,820	15,372	14,944	14,534	14,141	13,765	13,404	13,059	12,727	12,409
31	26,542	22,938	21,395	20,681	20,000	19,353	18,736	18,149	17,588	17,054	16,544	16,058	15,593	15,149	14,724	14,318	13,929	13,557	13,201	12,859	12,532
32	27,270	23,468	21,849	21,100	20,389	19,712	19,069	18,457	17,874	17,318	16,789	16,284	15,803	15,343	14,904	14,485	14,084	13,701	13,334	12,983	12,647
33	27,990	23,989	22,292	21,509	20,766	20,060	19,390	18,753	18,148	17,571	17,023	16,500	16,003	15,528	15,075	14,643	14,230	13,836	13,459	13,099	12,754
34	28,703	24,499	22,724	21,906	21,132	20,397	19,701	19,039	18,411	17,814	17,247	16,707	16,193	15,703	15,237	14,792	14,368	13,963	13,577	13,207	12,854
35	29,409	24,999	23,145	22,293	21,487	20,724	20,001	19,315	18,665	18,047	17,461	16,904	16,374	15,870	15,391	14,934	14,498	14,083	13,687	13,309	12,948
36	30,108	25,489	23,556	22,670	21,832	21,040	20,290	19,581	18,908	18,271	17,666	17,092	16,547	16,029	15,536	15,067	14,621	14,196	13,791	13,404	13,035
37	30,800	25,969	23,957	23,036	22,167	21,346	20,571	19,837	19,143	18,485	17,862	17,272	16,711	16,179	15,674	15,194	14,737	14,302	13,888	13,493	13,117
38	31,485	26,441	24,349	23,393	22,492	21,643	20,841	20,084	19,368	18,691	18,050	17,443	16,868	16,322	15,805	15,313	14,846	14,402	13,979	13,577	13,193
39	32,163	26,903	24,730	23,740	22,808	21,930	21,102	20,322	19,584	18,888	18,230	17,607	17,017	16,458	15,929	15,426	14,949	14,496	14,065	13,655	13,265
40	32,835	27,355	25,103	24,078	23,115	22,208	21,355	20,551	19,793	19,077	18,402	17,763	17,159	16,587	16,046	15,533	15,046	14,584	14,146	13,728	13,332
41	33,500	27,799	25,466	24,407	23,412	22,478	21,599	20,772	19,993	19,259	18,566	17,912	17,294	16,710	16,157	15,634	15,138	14,668	14,221	13,797	13,394
42	34,158	28,235	25,821	24,727	23,701	22,739	21,835	20,985	20,186	19,433	18,724	18,055	17,423	16,827	16,263	15,730	15,225	14,746	14,292	13,861	13,452
43	34,810	28,662	26,166	25,038	23,982	22,992	22,063	21,190	20,371	19,600	18,874	18,191	17,546	16,938	16,363	15,820	15,306	14,820	14,359	13,922	13,507
44	35,455	29,080	26,504	25,341	24,254	23,236	22,283	21,388	20,549	19,760	19,018	18,320	17,663	17,043	16,458	15,905	15,383	14,889	14,421	13,978	13,558
45	36,095	29,490	26,833	25,636	24,519	23,474	22,495	21,579	20,720	19,914	19,156	18,444	17,774	17,143	16,548	15,986	15,456	14,955	14,480	14,031	13,606
46	36,727	29,892	27,154	25,924	24,775	23,703	22,701	21,763	20,885	20,061	19,288	18,563	17,880	17,238	16,633	16,063	15,524	15,016	14,535	14,081	13,650
47	37,354	30,287	27,467	26,203	25,025	23,926	22,899	21,940	21,043	20,203	19,415	18,675	17,981	17,328	16,714	16,135	15,589	15,074	14,587	14,127	13,692
48	37,974	30,673	27,773	26,475	25,267	24,141	23,091	22,111	21,195	20,338	19,536	18,783	18,077	17,414	16,790	16,203	15,650	15,128	14,636	14,171	13,730
49	38,588	31,052	28,071	26,740	25,502	24,350	23,277	22,276	21,341	20,468	19,651	18,886	18,169	17,495	16,863	16,268	15,708	15,180	14,682	14,211	13,767
50	39,196	31,424	28,362	26,997	25,730	24,552	23,456	22,434	21,482	20,593	19,762	18,984	18,256	17,573	16,932	16,329	15,762	15,228	14,725	14,249	13,801

Vervielfältigertabelle nach § 16 Abs. 3 Wertermittlungsverordnung 1988

Der Vervielfältiger beinhaltet die Kapitalisierung eines jährlichen Betrages und die Abzinsung des Kapitals auf den Anfangszeitpunkt

*Berechnungsformel: v = (q^n - 1) / (q^n * (q - 1)), mit q = 1 + p, n = Restnutzungsdauer, p = Liegenschaftszinssatz in %*

Rest-nutzung Jahre	Liegenschaftszinssätze für																				
	landw. Objekte		Ein- bis Zweifamilienhäuser						Mehrfamilienhäuser						Geschäfts- und Bürogebäude						
					Dreifamilienhäuser und Wohneigentum							gemischt genutzte Häuser							gewerbliche Objekte		
	1,00 %	2,00 %	2,50 %	2,75 %	3,00 %	3,25 %	3,50 %	3,75 %	4,00 %	4,25 %	4,50 %	4,75 %	5,00 %	5,25 %	5,50 %	5,75 %	6,00 %	6,25 %	6,50 %	6,75 %	7,00 %
q	1,01	1,02	1,025	1,0275	1,03	1,0325	1,035	1,0375	1,04	1,0425	1,045	1,0475	1,05	1,0525	1,055	1,0575	1,06	1,0625	1,065	1,0675	1,07
51	39,798	31,788	28,646	27,248	25,951	24,747	23,629	22,587	21,617	20,713	19,868	19,078	18,339	17,646	16,997	16,387	15,813	15,273	14,765	14,285	13,832
52	40,394	32,145	28,923	27,492	26,166	24,937	23,796	22,735	21,748	20,828	19,969	19,168	18,418	17,716	17,058	16,441	15,861	15,316	14,803	14,319	13,862
53	40,984	32,495	29,193	27,729	26,375	25,121	23,957	22,877	21,873	20,938	20,066	19,253	18,493	17,783	17,117	16,493	15,907	15,356	14,838	14,350	13,890
54	41,569	32,838	29,457	27,960	26,578	25,298	24,113	23,014	21,993	21,043	20,159	19,335	18,565	17,846	17,173	16,542	15,950	15,394	14,872	14,379	13,916
55	42,147	33,175	29,714	28,185	26,774	25,471	24,264	23,146	22,109	21,145	20,248	19,413	18,633	17,906	17,225	16,588	15,991	15,430	14,903	14,407	13,940
56	42,720	33,505	29,965	28,404	26,965	25,637	24,410	23,273	22,220	21,242	20,333	19,487	18,699	17,963	17,275	16,632	16,029	15,463	14,932	14,433	13,963
57	43,287	33,828	30,210	28,617	27,151	25,799	24,550	23,396	22,327	21,335	20,414	19,558	18,761	18,017	17,322	16,673	16,065	15,495	14,960	14,457	13,984
58	43,849	34,145	30,448	28,825	27,331	25,955	24,686	23,514	22,430	21,425	20,492	19,626	18,820	18,068	17,367	16,712	16,099	15,525	14,986	14,480	14,003
59	44,405	34,456	30,681	29,026	27,506	26,107	24,818	23,628	22,528	21,510	20,567	19,691	18,876	18,117	17,410	16,749	16,131	15,553	15,010	14,501	14,022
60	44,955	34,761	30,909	29,223	27,676	26,254	24,945	23,738	22,623	21,593	20,638	19,752	18,929	18,163	17,450	16,784	16,161	15,579	15,033	14,521	14,039
61	45,500	35,060	31,130	29,414	27,840	26,396	25,067	23,844	22,715	21,672	20,706	19,811	18,980	18,208	17,488	16,817	16,190	15,604	15,054	14,539	14,055
62	46,040	35,353	31,347	29,600	28,000	26,533	25,186	23,946	22,803	21,747	20,772	19,868	19,029	18,249	17,524	16,848	16,217	15,627	15,075	14,557	14,070
63	46,574	35,640	31,558	29,781	28,156	26,667	25,300	24,044	22,887	21,820	20,834	19,921	19,075	18,289	17,558	16,878	16,242	15,649	15,094	14,573	14,084
64	47,103	35,921	31,764	29,957	28,306	26,796	25,411	24,139	22,969	21,890	20,894	19,973	19,119	18,327	17,591	16,906	16,266	15,670	15,111	14,588	14,098
65	47,627	36,197	31,965	30,128	28,453	26,921	25,518	24,230	23,047	21,957	20,951	20,022	19,161	18,363	17,622	16,932	16,289	15,689	15,128	14,603	14,110
66	48,145	36,468	32,161	30,295	28,595	27,042	25,621	24,318	23,122	22,021	21,006	20,068	19,201	18,397	17,651	16,957	16,310	15,707	15,144	14,616	14,121
67	48,659	36,733	32,352	30,458	28,733	27,159	25,721	24,403	23,194	22,082	21,058	20,113	19,239	18,430	17,679	16,981	16,331	15,725	15,158	14,629	14,132
68	49,167	36,994	32,538	30,616	28,867	27,273	25,817	24,485	23,264	22,141	21,108	20,156	19,275	18,460	17,705	17,003	16,350	15,741	15,172	14,640	14,142
69	49,670	37,249	32,720	30,770	28,997	27,383	25,910	24,564	23,330	22,198	21,156	20,196	19,310	18,490	17,730	17,024	16,368	15,756	15,185	14,651	14,152
70	50,169	37,499	32,898	30,919	29,123	27,490	26,000	24,640	23,395	22,252	21,202	20,235	19,343	18,518	17,753	17,044	16,385	15,770	15,197	14,662	14,160
71	50,662	37,744	33,071	31,065	29,246	27,593	26,087	24,713	23,456	22,304	21,246	20,272	19,374	18,544	17,776	17,063	16,401	15,784	15,209	14,671	14,169
72	51,150	37,984	33,240	31,207	29,365	27,693	26,171	24,784	23,516	22,354	21,288	20,308	19,404	18,569	17,797	17,081	16,416	15,797	15,219	14,680	14,176
73	51,634	38,220	33,405	31,345	29,481	27,790	26,253	24,852	23,573	22,402	21,328	20,341	19,432	18,593	17,817	17,098	16,430	15,809	15,230	14,689	14,183
74	52,113	38,451	33,566	31,479	29,593	27,884	26,331	24,917	23,628	22,448	21,367	20,374	19,459	18,616	17,836	17,114	16,443	15,820	15,239	14,697	14,190
75	52,587	38,677	33,723	31,610	29,702	27,974	26,407	24,981	23,680	22,492	21,404	20,404	19,485	18,637	17,854	17,129	16,456	15,830	15,248	14,704	14,196
76	53,056	38,899	33,876	31,737	29,808	28,062	26,480	25,042	23,731	22,534	21,439	20,434	19,509	18,658	17,871	17,143	16,468	15,840	15,256	14,711	14,202
77	53,521	39,117	34,025	31,861	29,910	28,148	26,551	25,100	23,780	22,575	21,473	20,462	19,533	18,677	17,887	17,156	16,479	15,850	15,264	14,718	14,208
78	53,981	39,330	34,171	31,982	30,010	28,230	26,619	25,157	23,827	22,614	21,505	20,489	19,555	18,696	17,903	17,169	16,490	15,859	15,271	14,724	14,213
79	54,437	39,539	34,313	32,099	30,107	28,310	26,685	25,212	23,872	22,651	21,536	20,514	19,576	18,713	17,917	17,181	16,500	15,867	15,278	14,730	14,218
80	54.888	39.745	34.452	32.213	30.201	28.387	26.749	25.264	23.915	22.687	21.565	20.539	19.596	18.730	17.931	17.193	16.509	15.875	15.285	14.735	14.222
81	55,335	39,946	34,587	32,324	30,292	28,462	26,810	25,315	23,957	22,721	21,594	20,562	19,616	18,746	17,944	17,204	16,518	15,882	15,291	14,740	14,226
82	55,777	40,143	34,719	32,432	30,381	28,535	26,870	25,364	23,997	22,754	21,621	20,584	19,634	18,761	17,956	17,214	16,526	15,889	15,297	14,745	14,230
83	56,215	40,336	34,848	32,537	30,467	28,605	26,928	25,411	24,036	22,786	21,647	20,605	19,651	18,775	17,968	17,223	16,534	15,896	15,302	14,749	14,234
84	56,648	40,526	34,974	32,640	30,550	28,673	26,983	25,456	24,073	22,816	21,671	20,626	19,668	18,789	17,979	17,233	16,542	15,902	15,307	14,753	14,237
85	57,078	40,711	35,096	32,739	30,631	28,739	27,037	25,500	24,109	22,845	21,695	20,645	19,684	18,802	17,990	17,241	16,549	15,907	15,312	14,757	14,240
86	57,503	40,893	35,216	32,836	30,710	28,803	27,089	25,542	24,143	22,873	21,718	20,664	19,699	18,814	18,000	17,249	16,556	15,913	15,316	14,761	14,243
87	57,923	41,072	35,333	32,931	30,786	28,865	27,139	25,583	24,176	22,900	21,740	20,681	19,713	18,826	18,009	17,257	16,562	15,918	15,320	14,764	14,246
88	58,340	41,247	35,446	33,023	30,860	28,925	27,187	25,622	24,207	22,926	21,760	20,698	19,727	18,837	18,018	17,264	16,568	15,923	15,324	14,768	14,249
89	58,752	41,419	35,557	33,112	30,932	28,983	27,234	25,660	24,238	22,950	21,780	20,714	19,740	18,847	18,027	17,271	16,573	15,927	15,328	14,771	14,251
90	59,161	41,587	35,666	33,199	31,002	29,039	27,279	25,696	24,267	22,974	21,799	20,729	19,752	18,857	18,035	17,278	16,579	15,932	15,331	14,773	14,253
91	59,565	41,752	35,771	33,284	31,070	29,094	27,323	25,731	24,295	22,996	21,817	20,744	19,764	18,867	18,043	17,284	16,584	15,936	15,335	14,776	14,255
92	59,966	41,914	35,875	33,366	31,136	29,147	27,365	25,765	24,323	23,018	21,835	20,758	19,775	18,876	18,050	17,290	16,588	15,939	15,338	14,778	14,257
93	60,362	42,072	35,975	33,446	31,200	29,198	27,406	25,798	24,349	23,039	21,852	20,771	19,786	18,884	18,057	17,295	16,593	15,943	15,341	14,781	14,259
94	60,754	42,228	36,073	33,525	31,262	29,247	27,445	25,829	24,374	23,059	21,868	20,784	19,796	18,892	18,063	17,301	16,597	15,946	15,343	14,783	14,261
95	61,143	42,380	36,169	33,601	31,323	29,295	27,484	25,859	24,398	23,078	21,883	20,796	19,806	18,900	18,069	17,305	16,601	15,950	15,346	14,785	14,263
96	61,528	42,529	36,263	33,675	31,381	29,341	27,520	25,888	24,421	23,097	21,897	20,808	19,815	18,907	18,075	17,310	16,605	15,953	15,348	14,787	14,264
97	61,909	42,676	36,354	33,746	31,438	29,386	27,556	25,917	24,443	23,114	21,911	20,819	19,824	18,914	18,081	17,315	16,608	15,955	15,350	14,789	14,266
98	62,286	42,820	36,443	33,817	31,493	29,430	27,590	25,944	24,465	23,131	21,925	20,830	19,832	18,921	18,086	17,319	16,611	15,958	15,352	14,790	14,267
99	62,659	42,960	36,529	33,885	31,547	29,472	27,623	25,970	24,485	23,147	21,938	20,840	19,840	18,927	18,091	17,323	16,615	15,960	15,354	14,792	14,268
100	63.029	43.098	36.614	33.951	31.599	29.513	27.655	25.995	24.505	23.163	21.950	20.849	19.848	18.933	18.096	17.326	16.618	15.963	15.356	14.793	14.269

9.6.4 Sterbetafel

Allgemeine Sterbetafel 1997/99 für die Bundesrepubik Deutschland

	männlich	weiblich		männlich	weiblich
voll-endetes Alter (Jahre)	durchsch. Lebens-erwartung im Alter X in Jahren	durchsch. Lebens-erwartung im Alter Y in Jahren	voll-endetes Alter (Jahre)	durchsch. Lebens-erwartung im Alter X in Jahren	durchsch. Lebens-erwartung im Alter Y in Jahren
0.	74,44	80,57			
1.	73,83	79,91	**51.**	26,36	31,33
2.	72,86	78,94	**52.**	25,50	30,42
3.	71,88	77,96	**53.**	24,66	29,52
4.	70,90	76,97	**54.**	23,82	28,62
5.	69,91	75,98	**55.**	23,00	27,72
6.	68,92	74,99	**56.**	22,18	26,83
7.	67,93	74,00	**57.**	21,37	25,94
8.	66,94	73,01	**58.**	20,58	25,06
9.	65,95	72,01	**59.**	19,79	24,18
10.	64,96	71,02	**60.**	19,01	23,30
11.	63,97	70,03	**61.**	18,25	22,44
12.	62,98	69,03	**62.**	17,50	21,58
13.	61,99	68,04	**63.**	16,77	20,73
14.	61,00	67,05	**64.**	16,06	19,89
15.	60,01	66,06	**65.**	15,36	19,06
16.	59,03	65,07	**66.**	14,68	18,25
17.	58,06	64,09	**67.**	14,01	17,44
18.	57,09	63,11	**68.**	13,37	16,64
19.	56,15	62,13	**69.**	12,75	15,86
20.	55,21	61,15	**70.**	12,14	15,09
21.	54,26	60,17	**71.**	11,54	14,34
22.	53,31	59,19	**72.**	10,95	13,60
23.	52,36	58,21	**73.**	10,37	12,88
24.	51,41	57,22	**74.**	9,81	12,17
25.	50,45	56,24	**75.**	9,27	11,48
26.	49,50	55,26	**76.**	8,76	10,81
27.	48,54	54,28	**77.**	8,26	10,16
28.	47,58	53,29	**78.**	7,80	9,55
29.	46,62	52,31	**79.**	7,34	8,95
30.	45,66	51,33	**80.**	6,91	8,37
31.	44,70	50,35	**81.**	6,47	7,80
32.	43,74	49,37	**82.**	6,07	7,27
33.	42,79	48,39	**83.**	5,71	6,77
34.	41,83	47,42	**84.**	5,37	6,30
35.	40,88	46,44	**85.**	5,06	5,87
36.	39,93	45,47	**86.**	4,77	5,45
37.	38,99	44,51	**87.**	4,51	5,05
38.	38,05	43,54	**88.**	4,27	4,69
39.	37,11	42,58	**89.**	4,07	4,37
40.	36,18	41,62	**90.**	3,91	4,07
41.	35,26	40,66	**91.**		
42.	34,34	39,71	**92.**		
43.	33,43	38,76	**93.**		
44.	32,53	37,82	**94.**		
45.	31,62	36,88	**95.**		
46.	30,73	35,95	**96.**		
47.	29,85	35,01	**97.**		
48.	28,96	34,09	**98.**		
49.	28,09	33,17	**99.**		
50.	27,22	32,25	**100.**		

Abgekürzte Sterbetafel 1994/1996 für Deutschland (insgesamt)

	männlich	weiblich		männlich	weiblich
vollendetes Alter (Jahre)	durchsch. Lebenserwartung im Alter X in Jahren	durchsch. Lebenserwartung im Alter Y in Jahren	vollendetes Alter (Jahre)	durchsch. Lebenserwartung im Alter X in Jahren	durchsch. Lebenserwartung im Alter Y in Jahren
0.	73,29	79,72			
1.	72,72	79,09	**51.**	25,51	30,65
2.	71,76	78,13	**52.**	24,68	29,74
3.	70,79	77,15	**53.**	23,83	28,85
4.	69,80	76,17	**54.**	23,00	27,94
5.	68,82	75,18	**55.**	22,19	27,05
6.	67,83	74,19	**56.**	21,38	26,16
7.	66,84	73,20	**57.**	20,58	25,27
8.	65,86	72,21	**58.**	19,80	24,39
9.	64,86	71,22	**59.**	19,03	23,52
10.	63,87	70,23	**60.**	18,28	22,66
11.	62,88	69,24	**61.**	17,54	21,80
12.	61,89	68,24	**62.**	16,82	20,96
13.	60,90	67,25	**63.**	16,11	20,13
14.	59,91	66,26	**64.**	15,42	19,30
15.	58,93	65,27	**65.**	14,75	18,49
16.	57,95	64,29	**66.**	14,10	17,68
17.	56,98	63,30	**67.**	13,46	16,89
18.	56,02	62,32	**68.**	12,84	16,11
19.	55,08	61,35	**69.**	12,22	15,34
20.	54,14	60,37	**70.**	11,61	14,58
21.	53,19	59,39	**71.**	11,02	13,84
22.	52,25	58,41	**72.**	10,44	13,11
23.	51,30	57,43	**73.**	9,89	12,40
24.	50,35	56,45	**74.**	9,35	11,71
25.	49,40	55,47	**75.**	8,85	11,06
26.	48,45	54,49	**76.**	8,38	10,42
27.	47,49	53,51	**77.**	7,89	9,79
28.	46,54	52,53	**78.**	7,40	9,17
29.	45,58	51,55	**79.**	6,94	8,57
30.	44,63	50,57	**80.**	6,52	8,02
31.	43,68	49,59	**81.**	6,13	7,48
32.	42,73	48,62	**82.**	5,76	6,98
33.	41,79	47,64	**83.**	5,41	6,49
34.	40,84	46,67	**84.**	5,08	6,03
35.	39,90	45,70	**85.**	4,77	5,60
36.	38,97	44,74	**86.**	4,49	5,20
37.	38,04	43,77	**87.**	4,24	4,83
38.	37,11	42,81	**88.**	4,01	4,49
39.	36,18	41,85	**89.**	3,80	4,18
40.	35,26	40,89	**90.**	3,63	3,89
41.	34,35	39,94			
42.	33,44	39,00			
43.	32,53	38,05			
44.	31,63	37,11			
45.	30,74	36,18			
46.	29,85	35,24			
47.	28,96	34,31			
48.	28,09	33,39			
49.	27,22	32,47			
50.	26,36	31,56			

9.7 Sonstige erforderliche Daten

9.7.1 Abschreibungstabelle

Wertminderung von Gebäuden wegen Alters
im Sachwertverfahren in v.H. des Herstellungswertes

Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse
für Grundstückswerte in NRW (AGVGA - NRW)

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

9.7.2 Abzinsungstabelle

Abzinsungsfaktoren $1/q^n$ für die Ermittlung des Anfangskapitals K_o (Barwert) aus dem Endkapital K_n bei n Jahren Anlagezeit mit einer Verzinsung von p % und q = 1 + p/100.

$$K_o = K_n * 1/q^n$$

Zinsatz Jahre	2,0 %	2,5 %	3,0 %	3,5 %	4,0 %	4,5 %	5,0 %	5,5 %	6,0 %	6,5 %	7,0 %
1	0,9804	0,9756	0,9709	0,9662	0,9615	0,9569	0,9524	0,9479	0,9434	0,9390	0,9346
2	0,9612	0,9518	0,9426	0,9335	0,9246	0,9157	0,9070	0,8985	0,8900	0,8817	0,8734
3	0,9423	0,9286	0,9151	0,9019	0,8890	0,8763	0,8638	0,8516	0,8396	0,8278	0,8163
4	0,9238	0,9060	0,8885	0,8714	0,8548	0,8386	0,8227	0,8072	0,7921	0,7773	0,7629
5	0,9057	0,8839	0,8626	0,8420	0,8219	0,8025	0,7835	0,7651	0,7473	0,7299	0,7130
6	0,8880	0,8623	0,8375	0,8135	0,7903	0,7679	0,7462	0,7252	0,7050	0,6853	0,6663
7	0,8706	0,8413	0,8131	0,7860	0,7599	0,7348	0,7107	0,6874	0,6651	0,6435	0,6227
8	0,8535	0,8207	0,7894	0,7594	0,7307	0,7032	0,6768	0,6516	0,6274	0,6042	0,5820
9	0,8368	0,8007	0,7664	0,7337	0,7026	0,6729	0,6446	0,6176	0,5919	0,5674	0,5439
10	0,8203	0,7812	0,7441	0,7089	0,6756	0,6439	0,6139	0,5854	0,5584	0,5327	0,5083
11	0,8043	0,7621	0,7224	0,6849	0,6496	0,6162	0,5847	0,5549	0,5268	0,5002	0,4751
12	0,7885	0,7436	0,7014	0,6618	0,6246	0,5897	0,5568	0,5260	0,4970	0,4697	0,4440
13	0,7730	0,7254	0,6810	0,6394	0,6006	0,5643	0,5303	0,4986	0,4688	0,4410	0,4150
14	0,7579	0,7077	0,6611	0,6178	0,5775	0,5400	0,5051	0,4726	0,4423	0,4141	0,3878
15	0,7430	0,6905	0,6419	0,5969	0,5553	0,5167	0,4810	0,4479	0,4173	0,3888	0,3624
16	0,7284	0,6736	0,6232	0,5767	0,5339	0,4945	0,4581	0,4246	0,3936	0,3651	0,3387
17	0,7142	0,6572	0,6050	0,5572	0,5134	0,4732	0,4363	0,4024	0,3714	0,3428	0,3166
18	0,7002	0,6412	0,5874	0,5384	0,4936	0,4528	0,4155	0,3815	0,3503	0,3219	0,2959
19	0,6864	0,6255	0,5703	0,5202	0,4746	0,4333	0,3957	0,3616	0,3305	0,3022	0,2765
20	0,6730	0,6103	0,5537	0,5026	0,4564	0,4146	0,3769	0,3427	0,3118	0,2838	0,2584
21	0,6598	0,5954	0,5375	0,4856	0,4388	0,3968	0,3589	0,3249	0,2942	0,2665	0,2415
22	0,6468	0,5809	0,5219	0,4692	0,4220	0,3797	0,3418	0,3079	0,2775	0,2502	0,2257
23	0,6342	0,5667	0,5067	0,4533	0,4057	0,3634	0,3256	0,2919	0,2618	0,2349	0,2109
24	0,6217	0,5529	0,4919	0,4380	0,3901	0,3477	0,3101	0,2767	0,2470	0,2206	0,1971
25	0,6095	0,5394	0,4776	0,4231	0,3751	0,3327	0,2953	0,2622	0,2330	0,2071	0,1842
26	0,5976	0,5262	0,4637	0,4088	0,3607	0,3184	0,2812	0,2486	0,2198	0,1945	0,1722
27	0,5859	0,5134	0,4502	0,3950	0,3468	0,3047	0,2678	0,2356	0,2074	0,1826	0,1609
28	0,5744	0,5009	0,4371	0,3817	0,3335	0,2916	0,2551	0,2233	0,1956	0,1715	0,1504
29	0,5631	0,4887	0,4243	0,3687	0,3207	0,2790	0,2429	0,2117	0,1846	0,1610	0,1406
30	0,5521	0,4767	0,4120	0,3563	0,3083	0,2670	0,2314	0,2006	0,1741	0,1512	0,1314
31	0,5412	0,4651	0,4000	0,3442	0,2965	0,2555	0,2204	0,1902	0,1643	0,1420	0,1228
32	0,5306	0,4538	0,3883	0,3326	0,2851	0,2445	0,2099	0,1803	0,1550	0,1333	0,1147
33	0,5202	0,4427	0,3770	0,3213	0,2741	0,2340	0,1999	0,1709	0,1462	0,1252	0,1072
34	0,5100	0,4319	0,3660	0,3105	0,2636	0,2239	0,1904	0,1620	0,1379	0,1175	0,1002
35	0,5000	0,4214	0,3554	0,3000	0,2534	0,2143	0,1813	0,1535	0,1301	0,1103	0,0937
36	0,4902	0,4111	0,3450	0,2898	0,2437	0,2050	0,1727	0,1455	0,1227	0,1036	0,0875
37	0,4806	0,4011	0,3350	0,2800	0,2343	0,1962	0,1644	0,1379	0,1158	0,0973	0,0818
38	0,4712	0,3913	0,3252	0,2706	0,2253	0,1878	0,1566	0,1307	0,1092	0,0914	0,0765
39	0,4619	0,3817	0,3158	0,2614	0,2166	0,1797	0,1491	0,1239	0,1031	0,0858	0,0715
40	0,4529	0,3724	0,3066	0,2526	0,2083	0,1719	0,1420	0,1175	0,0972	0,0805	0,0668
41	0,4440	0,3633	0,2976	0,2440	0,2003	0,1645	0,1353	0,1113	0,0917	0,0756	0,0624
42	0,4353	0,3545	0,2890	0,2358	0,1926	0,1574	0,1288	0,1055	0,0865	0,0710	0,0583
43	0,4268	0,3458	0,2805	0,2278	0,1852	0,1507	0,1227	0,1000	0,0816	0,0667	0,0545
44	0,4184	0,3374	0,2724	0,2201	0,1780	0,1442	0,1169	0,0948	0,0770	0,0626	0,0509
45	0,4102	0,3292	0,2644	0,2127	0,1712	0,1380	0,1113	0,0899	0,0727	0,0588	0,0476
46	0,4022	0,3211	0,2567	0,2055	0,1646	0,1320	0,1060	0,0852	0,0685	0,0552	0,0445
47	0,3943	0,3133	0,2493	0,1985	0,1583	0,1263	0,1009	0,0807	0,0647	0,0518	0,0416
48	0,3865	0,3057	0,2420	0,1918	0,1522	0,1209	0,0961	0,0765	0,0610	0,0487	0,0389
49	0,3790	0,2982	0,2350	0,1853	0,1463	0,1157	0,0916	0,0725	0,0575	0,0457	0,0363
50	0,3715	0,2909	0,2281	0,1791	0,1407	0,1107	0,0872	0,0688	0,0543	0,0429	0,0339

10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Wir benutzen Datenreihen, die der Struktur der Region einerseits möglichst gut entsprechen, andererseits aber auch Gewähr für einen langfristigen Vergleich bieten. Dies sind entweder Daten, die vom Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW, vom Statistischen Bundesamt oder regionalen Einrichtungen veröffentlicht werden.

10.1 Grundstücksindizes

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

Zusammenstellung der Grundstücksindices auf folgenden Grundlagen:

- Jahresberichte des Statistischen Landesamtes NW, bezogen auf die "gleitenden Mittel"
- Untersuchungen im Kreis Coesfeld
- Indices über Lebenshaltung und Verdienst

Reihe	Index über ...
1	"gleitender" Index Bauland insgesamt NW
2	"gleitender" Index baureifes Land NW
3	"gleitender" Index Rohbauland NW
4	Baureifes Wohnbauland Kreis Coesfeld
5	Bauindex Bund (aus 1976 = 100); Korrektur ab 1991 wegen Berücksichtigung des Beitrittsgebietes
6	Lebenshaltungskosten NW: 4-Personen-Arbeitnehmerhaushalt mit mittlerem Einkommen (aus 1976=100)
7	Bruttomonatsverdienste der Angestellten in Industrie und Handel in NW - insgesamt -
8	Bruttowochenverdienste der Industriearbeiter in NW - insgesamt -
9	Wohnungsmieten in NW - insgesamt - (aus 1995 = 100)
10	"gleitender" Index für Gewerbegebiete im Kreis Coesfeld

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Jul-62	35,2	36,4	43,6		49,6	64,5	35,8	39,2	48,0	
Jul-63	37,6	38,9	46,6		52,1	66,6	38,3	41,9	50,4	*56,52*
Jul-64	42,3	43,6	51,9		54,6	68,1	40,8	44,9	52,7	*65,94*
Jul-65	46,3	46,2	56,0		56,9	70,5	44,7	49,9	55,3	*71,59*
Jul-66	50,1	49,8	56,8		58,7	73,4	48,2	52,4	60,4	*72,54*
Jul-67	54,5	54,4	59,3		57,4	74,5	50,3	52,1	65,1	*73,48*
Jul-68	57,1	57,4	61,5		59,9	75,6	53,4	56,1	71,7	*77,25*
Jul-69	62,9	63,7	65,6		63,3	77,0	58,4	62,6	76,5	*81,01*
Jul-70	69,4	70,0	71,3	*67,6*	73,7	79,5	66,1	71,1	79,7	*84,78*
Jul-71	80,7	83,4	77,1	*74,9*	81,4	83,6	73,7	76,8	85,0	*86,87*
Jul-72	89,3	90,5	89,1	*82,5*	86,9	87,9	80,5	82,5	89,6	*91,26*
Jul-73	95,9	98,2	92,1	*91,4*	93,2	93,8	89,9	91,8	94,3	*96,33*
Jul-74	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	*100,00*
Jul-75	106,5	103,7	96,1	104,7	102,4	106,3	108,3	104,5	106,9	*101,38*
Jul-76	120,6	112,0	108,3	111,2	105,9	111,0	116,8	113,7	113,0	*104,58*
Jul-77	127,2	125,8	114,6	120,5	111,1	115,0	125,2	120,9	116,8	*114,00*
Jul-78	145,2	147,3	127,1	137,1	117,9	118,1	133,2	127,2	120,3	*132,94*
Jul-79	163,3	169,7	143,7	189,0	128,3	122,6	142,1	135,2	124,8	*159,41*
Jul-80	199,3	198,5	149,5	249,5	141,9	129,3	153,3	143,1	130,8	*180,05*
Jul-81	228,1	227,0	156,9	272,1	150,3	137,6	161,3	150,6	137,2	*192,00*
Jul-82	253,4	255,1	143,6	274,5	154,7	145,3	169,6	156,1	143,2	*193,63*
Jul-83	271,7	274,2	157,9	273,3	157,9	149,7	172,0	160,6	151,1	*195,26*
Jul-84	277,3	282,8	172,6	272,1	161,9	153,1	178,3	165,6	156,0	*197,23*
Jul-85	272,6	278,2	183,0	263,2	162,5	156,0	186,5	171,6	159,9	*197,46*
Jul-86	264,1	275,4	180,8	251,3	164,7	155,6	193,4	176,8	161,9	*194,96*
Jul-87	259,3	270,3	187,8	246,5	167,9	155,5	200,2	181,5	163,7	*190,25*
Jul-88	260,7	267,7	200,6	244,7	171,4	156,9	206,7	190,0	166,6	*187,64*
Jul-89	264,4	259,2	212,4	244,8	177,8	161,4	214,6	196,5	171,0	*191,11*
Jul-90	268,9	254,8	213,9	255,6	189,2	165,4	223,8	205,5	175,7	*203,87*
Jul-91	273,7	255,0	224,9	274,5	202,3	171,1	236,2	215,0	182,5	*224,79*
Jul-92	279,4	256,9	225,2	283,2	215,4	178,1	248,0	225,2	192,2	*224,79*
Jul-93	292,0	263,0	229,5	327,3	226,0	184,0	258,9	229,7	202,4	*241,60*
Jul-94	310,3	278,5	241,6	364,0	231,4	189,0	266,7	239,4	210,9	*259,98*
Jul-95	325,1	291,7	252,4	407,3	236,8	192,3	277,8	248,6	219,3	*272,50*
Jul-96	340,5	307,8	248,9	470,8	236,4	195,0	278,8	250,6	226,3	1)
Jul-97	374,5	353,4	251,9	495,6	234,6	199,0	284,2	253,1	233,4	1)
Jul-98	348,2	318,2	234,2	530,2	233,8	200,7	290,7	257,4	236,9	1)
Jul-99	358,8	333,6	235,6	547,6	232,9	201,9	298,7	262,3	236,9	1)
Jul-00	384,7	367,0	253,0	568,4	233,6	206,8	306,0	269,3	242,3	1)

1) Index für Industrieland ab 1995 nicht mehr angegeben

Basiszahlen für die vorgenannten Indexreihen

	Preisindex Wohngebäude BRD 1976=100	Wohnungs-mieten NW zusammen 1991=100	Leb.haltung 4-P-Haush. mittl.Eink.NW 1976=100	Bruttomo-natsverd. Angestellte in NW	Bruttowo-chenverd. Arbeiter in NW	Kaufwerte für Bauland in NW Statistische Berichte M 16, LDS NW				
						Bauland DM/qm	baur.Land DM/qm	Rohbauland DM/qm	Industrie DM/qm	Sonstiges DM/qm
Jul-38	13,9									
Jul-48	28,8		50,2		*48*					
Jul-49	26,9		49,5		*61*					
Jul-50	25,6		45,6		68					
Jul-51	29,7		49,4	*359*	77					
Jul-52	31,6		50,3	*379*	82					
Jul-53	30,6		49,2	*399*	86					
Jul-54	30,7		49,3	*412*	89					
Jul-55	32,4		50,3	*441*	96					
Jul-56	33,2		51,7	*477*	105					
Jul-57	34,4		52,8	497	109					
Jul-58	35,5		53,9	525	113					
Jul-59	37,4		54,6	549	118					
Jul-60	40,2		55,2	592	129					
Jul-61	43,2		56,4	645	143					
Jul-62	46,8	26,3	58,1	703	157	12,21	16,98	10,56	10,74	
Jul-63	49,2	27,6	60,0	751	168	13,92	21,54	12,05	8,79	
Jul-64	51,5	28,9	61,4	801	180	15,80	23,39	13,66	12,08	
Jul-65	53,7	30,3	63,5	878	200	17,46	24,35	14,66	14,48	
Jul-66	55,4	33,1	66,1	947	210	18,39	25,67	15,22	13,70	
Jul-67	54,2	35,7	67,1	987	209	20,00	29,20	14,28	12,71	
Jul-68	56,5	39,3	68,1	1048	225	22,35	31,60	16,59	15,34	
Jul-69	59,8	41,9	69,4	1147	251	21,32	30,38	16,93	12,62	
Jul-70	69,6	43,7	71,6	1298	285	26,44	39,27	17,52	18,24	
Jul-71	76,8	46,6	75,3	1447	308	29,56	41,64	20,99	20,26	
Jul-72	82,0	49,1	79,2	1581	331	33,94	51,58	21,41	17,39	
Jul-73	88,0	51,7	84,5	1764	368	36,00	50,62	26,87	17,24	
Jul-74	94,4	54,8	90,1	1963	401	36,95	53,94	23,33	18,49	
Jul-75	96,7	58,6	95,8	2126	419	38,49	54,39	27,55	16,71	
Jul-76	100,0	61,9	100,0	2293	456	43,20	56,50	23,80	17,65	
Jul-77	104,9	64,0	103,6	2458	485	52,71	67,07	32,88	23,47	
Jul-78	111,3	65,9	106,4	2614	510	45,82	76,32	32,41	10,71	
Jul-79	121,1	68,4	110,5	2790	542	63,25	90,79	33,53	23,34	
Jul-80	134,0	71,7	116,5	3009	574	72,95	102,68	45,75	28,45	
Jul-81	141,9	75,2	124,0	3167	604	85,95	122,11	36,96	27,38	
Jul-82	146,0	78,5	130,9	3329	626	95,24	136,04	39,28	30,84	
Jul-83	149,1	82,8	134,9	3377	644	101,22	147,35	35,41	31,57	
Jul-84	152,8	85,5	137,9	3501	664	106,28	152,39	48,04	31,52	31,23
Jul-85	153,4	87,6	140,6	3661	688	101,50	149,77	50,71	33,76	33,41
Jul-86	155,5	88,7	140,2	3797	709	96,04	140,00	43,53	35,41	35,62
Jul-87	158,5	89,7	140,1	3929	728	96,82	148,03	46,32	35,05	34,01
Jul-88	161,8	91,3	141,4	4057	762	96,12	141,63	56,20	36,53	35,93
Jul-89	167,8	93,7	145,4	4212	788	97,57	135,92	53,44	34,71	43,34
Jul-90	178,6	96,3	149,0	4393	824	100,99	134,49	55,47	45,38	44,94
Jul-91	191,0	100,0	154,2	4636	862	101,08	134,58	57,43	37,27	37,14
Jul-92	203,3	105,3	160,5	4869	903	102,90	136,31	61,94	37,92	38,55
Jul-93	213,3	110,9	165,8	5082	921	107,40	137,48	55,73	39,60	39,78
Jul-94	218,4	115,6	170,3	5235	960	115,07	144,25	60,74	40,90	40,50
Jul-95	223,5	120,2	173,3	5454	997	123,34	160,90	71,39	1) --	46,94
Jul-96	223,2	124,0	175,7	5473	1005	123,93	158,43	64,13	1) --	54,92
Jul-97	221,5	127,9	179,3	5578	1015	132,17	169,92	57,98	1) --	46,20
Jul-98	220,7	129,8	180,8	5706	1032	131,93	177,44	60,00	1) --	45,32
Jul-99	219,9	129,8	181,9	5864	1052	145,05	201,19	62,16	1) --	58,57
Jul-00	220,5	132,8	186,3	6006	1080	162,47	229,26	82,17	1) --	55,10

1) Index für Industrieland ab 1995 nicht mehr angegeben

10.2 Preisindex für die Lebenshaltung

Jahr	Monat	Preisindex für die Lebenshaltung in NW		
		aller privaten Haushalte	4-Personen-Haushalte mit höheren Einkommen	4-Personen-Haushalte mit mittleren Einkommen
Lds_ind.xls		Basisjahr 1976 = 100	Basisjahr 1976 = 100	Basisjahr 1976 = 100
1974	(Durchschnitt)	90,3		90,1
1975	(Durchschnitt)			95,8
1976	(Durchschnitt)	100	100	100
1977	(Durchschnitt)			103,6
1978	(Durchschnitt)	106,7	107	106,4
1979	(Durchschnitt)			110,5
1980	(Durchschnitt)	117,5	117,7	116,5
1981	(Durchschnitt)	80,5		124,0
1982	(Durchschnitt)	131,9	132,8	130,9
1983	(Durchschnitt)	87,5	137,0	134,9
1984	(Durchschnitt)	139,1	139,8	137,9
1985	(Durchschnitt)	141,8	142,7	140,6
1986	(Durchschnitt)	141,4	142,7	140,2
1987	(Durchschnitt)	141,5	143,2	140,1
1988	(Durchschnitt)	143,0	145,2	141,4
1989	(Durchschnitt)	146,8	149,0	145,4
1990	(Durchschnitt)	150,5	152,6	149,0
1991	(Durchschnitt)	155,7	157,7	154,2
1992	(Durchschnitt)	161,7	163,7	160,5
1993	(Durchschnitt)	167,0	169,2	165,8
1994	(Durchschnitt)	171,3	173,6	170,3
1995	(Durchschnitt)	174,4	176,8	173,5
1996	(Durchschnitt)	176,8	179,4	175,7
1997	(Durchschnitt)	180,5	182,5	179,3
1998	(Durchschnitt)	182,0	184,0	180,8
1999	(Durchschnitt)	183,4	185,5	181,9
2000	(Durchschnitt)	187,2	188,6	185,3
	Januar	185,2	186,7	183,3
	Februar	185,9	187,4	184,0
	März	186,2	187,9	184,4
	April	186,2	187,9	184,5
	Mai	186,2	187,6	184,4
	Juni	187,3	188,8	185,6
	Juli	188,0	189,8	186,3
	August	187,8	189,7	186,3
	September	188,5	189,7	186,3
	Oktober	188,1	189,3	186,1
	November	188,5	189,5	186,3
	Dezember	188,7	189,7	186,4

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen

10.3 Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden

Jahr	Quartal	Nordrhein-Westfalen 1913 =100	1914 =100	1976 =100	1980 =100	1985 =100	1991 =100	Veränderung in %
1974	(Durchschnitt)	926,4	863,1	93,7	71,0	61,9	51,0	8,1
1975	(Durchschnitt)	954,3	889,1	96,5	73,2	63,8	52,6	3,1
1976	(Durchschnitt)	988,6	921,2	100,0	75,8	66,1	54,4	3,4
1977	(Durchschnitt)	1.035,4	964,7	104,7	79,4	69,2	57,0	4,8
1978	(Durchschnitt)	1.093,2	1.018,6	110,6	83,8	73,1	60,3	5,8
1979	(Durchschnitt)	1.181,7	1.101,0	119,5	90,6	79,0	65,0	7,8
1980	(Durchschnitt)	1.303,8	1.214,8	131,9	100,0	87,2	71,8	10,5
1981	(Durchschnitt)	1.383,0	1.288,7	139,9	106,1	92,4	76,1	6,0
1982	(Durchschnitt)	1.425,7	1.328,5	144,2	109,3	95,3	78,5	3,2
1983	(Durchschnitt)	1.455,0	1.355,8	147,2	111,6	97,2	80,1	2,0
1984	(Durchschnitt)	1.491,2	1.389,5	150,8	114,4	99,7	82,1	2,5
1985	(Durchschnitt)	1.495,8	1.393,8	151,3	114,7	100,0	82,3	0,2
1986	(Durchschnitt)	1.508,2	1.405,2	152,6	115,6	100,8	83,0	0,9
1987	(Durchschnitt)	1.532,9	1.428,2	155,0	117,6	102,5	84,4	1,7
1988	(Durchschnitt)	1.565,4	1.458,6	158,3	120,1	104,6	86,2	2,1
1989	(Durchschnitt)	1.616,3	1.506,0	163,5	124,0	108,0	89,0	3,2
1990	(Durchschnitt)	1.707,2	1.590,7	172,7	130,9	114,1	94,0	5,6
1991	(Durchschnitt)	1.817,0	1.693,0	183,7	139,4	121,5	100,0	6,4
1992	(Durchschnitt)	1.925,1	1.793,7	194,7	147,7	128,7	106,0	6,0
1993	(Durchschnitt)	2.021,4	1.883,4	204,4	155,1	135,1	111,3	5,0
1994	(Durchschnitt)	2.078,7	1.936,8	210,2	159,5	139,0	114,4	2,8
1995	(Durchschnitt)	2.140,9	1.994,8	216,5	164,2	143,1	117,8	5,8
1996	(Durchschnitt)	2.156,8	2.009,6	218,0	165,4	144,2	118,7	3,8
1997	(Durchschnitt)	2.164,7	2.016,9	218,9	166,0	144,7	119,1	0,4
1998	(Durchschnitt)	2.186,7	2.037,4	221,1	167,7	146,2	120,4	1,2
1999	(Durchschnitt)	2.204,9	2.054,4	222,9	169,1	147,4	121,4	0,8
2000	(Durchschnitt)	2.233,8	2.081,3	225,8	171,3	149,4	123,0	1,3
	Februar	2.224,2	2.072,3	224,8	170,6	148,7	122,4	-0,4
	Mai	2.232,7	2.080,3	225,7	171,2	149,3	122,9	0,4
	August	2.237,0	2.084,3	226,1	171,6	149,6	123,1	0,2
	November	2.241,3	2.088,3	226,6	171,9	149,8	123,4	0,2

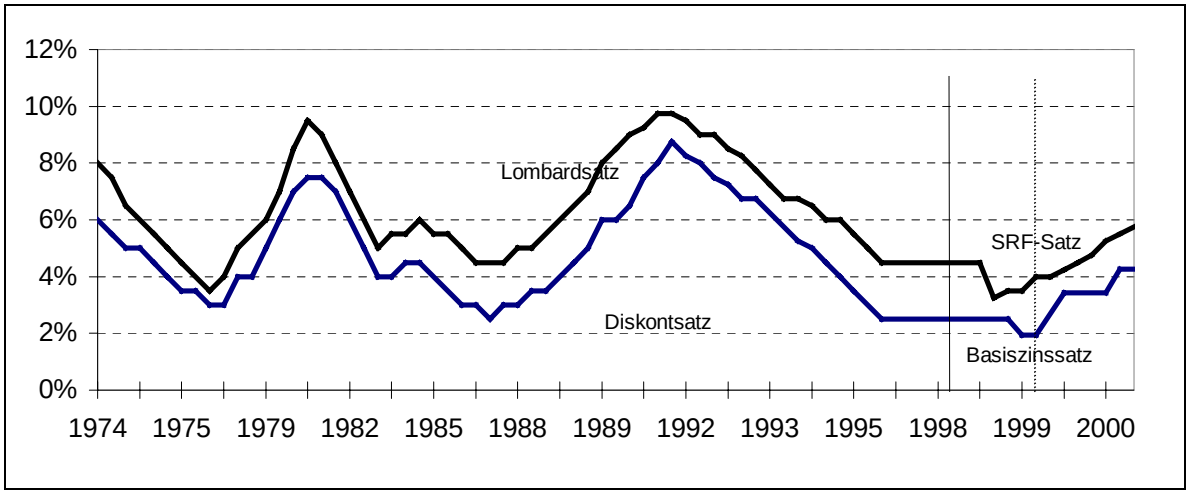
Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen

10.4 Zinsentwicklung bei Hypothekarkrediten

Erhebungszeitraum		Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke Durchschnittliche Zinssätze (Effektivverzinsung) Sollzinsen zu			
		Festzinsen auf 2 Jahre	Festzinsen auf 5 Jahre	Festzinsen auf 10 Jahre	Gleitzinsen
1994	(Durchschnitt)	7,31	7,61	8,21	7,76
1995	(Durchschnitt)	6,91	7,49	8,16	7,52
1996	(Durchschnitt)	5,62	6,44	7,46	6,57
1997	(Durchschnitt)	5,33	5,90	6,83	6,24
1998	Oktober	4,88	5,02	5,49	5,88
	November	4,87	4,99	5,48	5,86
	Dezember	4,70	4,80	5,29	5,78
1998	(Durchschnitt)	5,22	5,41	6,39	6,06
1999	Oktober	5,52	6,00	6,56	5,92
	November	5,46	5,86	6,36	5,94
	Dezember	5,56	5,90	6,40	5,97
1999	(Durchschnitt)	4,85	5,14	5,71	5,71
2000	Januar	5,79	6,19	6,69	6,11
	Februar	5,87	6,28	6,79	6,20
	März	5,90	6,19	6,64	6,22
	April	5,90	6,15	6,54	6,26
	Mai	6,27	6,42	6,73	6,49
	Juni	6,35	6,41	6,64	6,56
	Juli	6,45	6,48	6,70	6,67
	August	6,51	6,51	6,69	6,70
	September	6,53	6,53	6,72	6,79
	Oktober	6,51	6,49	6,68	6,84
	November	6,48	6,45	6,64	6,86
	Dezember	6,20	6,19	6,44	6,81
2000	(Durchschnitt)	6,23	6,36	6,66	6,54

10.5 Leitsätze Bundesbank / Europäischen Zentralbank

Mit Beginn der europäischen Währungsunion werden die Leitsätze der Deutschen Bundesbank in entsprechende Werte der Europäischen Zentralbank überführt. Gemäß Diskontsatz -Überleitungsgesetz ersetzt der Basiszinssatz den Diskontsatz. An die Stelle des Lombardsatzes tritt der Zinssatz der Spitzenrefinanzierungsfazilität (SRF - Satz).



12. Mieten

Für eine differenzierte Mietpreisermittlung greifen wir auf Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen zurück, die wir im Auftrag einzelner Städte und Gemeinden und in Zusammenarbeit mit den Interessenverbänden erstellt haben. Für die Stadt Coesfeld sowie die Gemeinden Ascheberg, Havixbeck, Nordkirchen, Nottuln, Rosendahl und Senden sind die Mietspiegel zum **Stand 1. November 2000** neu aufgestellt worden. Ausgewiesen wird die Nettokaltmiete, d.h. die Miete ohne jegliche Nebenkosten, ferner werden Zu- und Abschläge aufgrund unterschiedlicher Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage angegeben. **Die Mietspiegel können auf den Internetseiten des Gutachterausschusses eingesehen werden**: http://www.kreis-coesfeld.de/gaacoe. Neben den o.a. Mietspiegel liegen Mietspiegel für die Stadt Lüdinghausen und Olfen vor, herausgegeben vom Haus- und Grundeigentümer - Bezirksverband Unna und dem Mieterverein Kreis Unna e.V.

Die allgemeine Mietpreisentwicklung in Nordrhein-Westfalen wird durch den nachstehend angegebenen Preisindex für Wohnungsmieten in NW beschrieben
:

Jahr	Monat	Preisindex für Wohnungsmieten in NW			
		Netto-kaltmiete	"Kaltmiete" einschl. Nebenkosten, ohne Garagennutzung		
			Altbauwohnungen	Neubauwohnungen	
		Veränderung gegenüber Vormonat in %	vor dem 20.06.1948 erbaut	nach dem 20.06.1948 erbaut	zusammen
			Basisjahr 1995 = 100	Basisjahr 1995 = 100	Basisjahr 1995 = 100
1974	(Durchschnitt)		40,3	48,0	45,6
1975	(Durchschnitt)		43,5	50,9	48,8
1976	(Durchschnitt)		46,8	53,2	51,5
1977	(Durchschnitt)		49,0	54,9	53,2
1978	(Durchschnitt)		50,9	56,2	54,8
1979	(Durchschnitt)		53,0	58,1	56,9
1980	(Durchschnitt)		55,8	60,8	59,7
1981	(Durchschnitt)		59,2	63,4	62,6
1982	(Durchschnitt)		62,1	66,1	65,3
1983	(Durchschnitt)		66,1	69,4	68,9
1984	(Durchschnitt)		68,6	71,4	71,1
1985	(Durchschnitt)		70,5	73,1	72,9
1986	(Durchschnitt)		71,7	74,0	73,8
1987	(Durchschnitt)		73,0	74,8	74,6
1988	(Durchschnitt)		74,6	76,1	76,0
1989	(Durchschnitt)		76,5	78,1	78,0
1990	(Durchschnitt)		78,4	80,2	80,1
1991	(Durchschnitt)		81,2	83,4	83,2
1992	(Durchschnitt)		86,4	87,7	87,6
1993	(Durchschnitt)		90,9	92,4	92,3
1994	(Durchschnitt)		95,2	86,2	96,2
1995	(Durchschnitt)		100,0	100,0	100,0
1996	(Durchschnitt)		103,8	102,9	103,1
1997	(Durchschnitt)		107,8	105,7	106,1
1998	(Durchschnitt)		108,8	106,8	107,2
1999	(Durchschnitt)		110,2	107,8	108,3
2000	(Durchschnitt)		113,1	109,4	110,2
	Januar	+0,2	111,6	108,6	109,2
	Februar	+0,4	113,0	108,7	109,6
	März	+0,3	113,1	109,0	109,9
	April	--	113,1	109,0	109,9
	Mai	+0,2	113,2	109,2	110,1
	Juni	+0,2	113,2	109,5	110,3
	Juli	+0,2	113,2	109,8	110,5
	August	--	113,2	109,8	110,5
	September	--	113,3	109,8	110,5
	Oktober	+0,1	113,4	109,9	110,6
	November	+0,1	113,5	109,9	110,7
	Dezember	--	113,7	109,9	110,7

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen

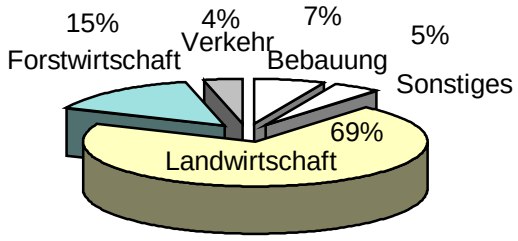
13. Sonstige Angaben

13.1. Statistische Angaben zum Kreis Coesfeld

Der Kreis Coesfeld ist im Internet unter der Adresse http://www.kreis-coesfeld.de vertreten. Weitergehende Informationen zu vielfältigen Themen stehen dort abrufbereit. Einen Auszug geben wir an dieser Stelle.

13.1.1 Bevölkerung, Bevölkerungsdichte

Gebietskörperschaft	Wohnbevölkerung am 30.06.2000	Fläche (km²)	Einwohner je km²
Gemeinde Ascheberg	14.895	106,28	140,15
Stadt Billerbeck	11.099	90,92	122,07
Stadt Coesfeld	35.867	141,03	254,32
Stadt Dülmen	46.409	184,49	251,55
Gemeinde Havixbeck	11.702	52,98	200,88
Stadt Lüdinghausen	22.736	140,20	162,17
Gemeinde Nordkirchen	9.951	52,38	189,98
Gemeinde Nottuln	19.243	85,63	224,72
Stadt Olfen	11.508	52,42	219,53
Gemeinde Rosendahl	10.959	94,17	116,37
Gemeinde Senden	19.353	109,27	177,11
Kreis Coesfeld	213.722	1.109,79	192,58

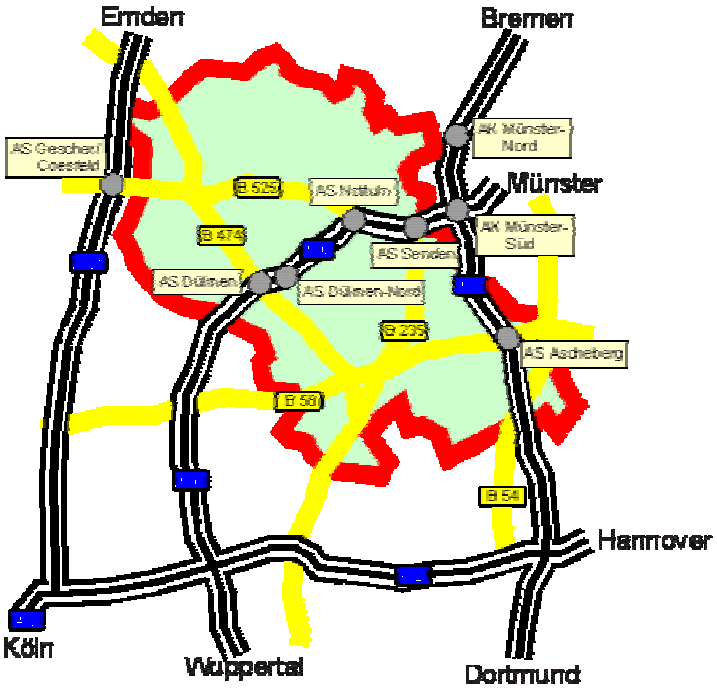


13.1.2 Flächennutzung

Gebietskörperschaft	Bauflächen		Verkehrsflächen		Landwirtsch. Flächen		Forstwirtsch. Flächen		Sonstige Flächen	
	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)
Gemeinde Ascheberg	519	5%	498	5%	7.982	75%	1.370	13%	259	2%
Stadt Billerbeck	508	6%	377	4%	7.090	78%	968	11%	149	2%
Stadt Coesfeld	1.275	9%	726	5%	9.440	67%	2.271	16%	392	3%
Stadt Dülmen	1.483	8%	897	5%	12.870	70%	2.648	14%	550	3%
Gemeinde Havixbeck	333	6%	206	4%	3.911	74%	738	14%	110	2%
Stadt Lüdinghausen	788	6%	540	4%	9.404	67%	1.958	14%	1.340	10%
Gemeinde Nordkirchen	316	6%	208	4%	3.707	71%	826	16%	181	3%
Gemeinde Nottuln	660	8%	448	5%	6.284	73%	954	11%	218	3%
Stadt Olfen	363	7%	248	5%	3.282	63%	1.107	21%	243	5%
Gemeinde Rosendahl	428	5%	378	4%	6.913	73%	1.505	16%	194	2%
Gemeinde Senden	607	6%	476	4%	7.297	67%	2.209	20%	342	3%
Kreis Coesfeld	7.281	7%	5.001	5%	78.180	70%	16.554	15%	3.977	4%

13.1.3 Straßennutzung im Kreis Coesfeld (Auszug Internet-Seite)

Das gut ausgebaute Straßennetz im Kreis Coesfeld schafft nahezu optimale Verkehrsverbindungen im gesamten Kreis einschließlich hervorragender Anbindung an das Bundesfernstraßennetz.



Autobahnen

Eine der wichtigsten Nord-Südachsen der Bundesrepublik, die **BAB A 1** durchläuft den östlichen Teil des Kreises (Anschlussstelle Ascheberg). Die **BAB A 43** von Münster Richtung Wuppertal schafft kurze Wege in die Region an Rhein und Ruhr (Anschlussstellen Senden, Nottuln, Dülmen-Nord und Dülmen). Im westlichen Teil des Kreises streift die **BAB A 31** das Kreisgebiet. Die **A 31** ermöglicht den schnellen Weg in das westliche Ruhrgebiet und in den Raum Düsseldorf/Köln (Anschlussstelle Gescher/Coesfeld).

Bundesstraßen:

B 474 Rosendahl-Coesfeld-Dülmen-Olfen
B 525 Coesfeld-Nottuln-Appelhülsen (bisher B67)
B 58 Ascheberg-Lüdinghausen-Seppenrade
B 235 Senden-Lüdinghausen-Olfen
B 54 Herbern-Ascheberg

Straßenkilometer im Kreis Coesfeld:

Bundesautobahnen: 42 km
Bundesstraßen: 135 km
Landstraßen: 289 km
Kreisstraßen: 426 km
Gemeindestraßen: ca. 770 km

13.1.4 Eisenbahnlinien im Kreis Coesfeld (Auszug Internet-Seite)

Durch den Kreis führen die Strecken

408	Baumberge-Bahn Münster – **Havixbeck – Billerbeck – Lutum - Coesfeld**
411	Der Lünener Münster – **Davensberg – Ascheberg – Capelle** – Lünen - Dortmund
412	Westmünsterland Bahn Gronau – **Holtwick – Coesfeld – Lette – Dülmen – Lüdinghausen** – Dortmund
424	Der Coesfelder **Coesfeld** – Dorsten – Oberhausen
425	Haard Express Münster – **Bösensell – Appelhülsen – Buldern – Dülmen** - Essen

13.1.5 Fluganbindung (Auszug Internet-Seite)

Der Flughafen FMO Münster/Osnabrück in Greven bietet mit zahlreichen Direkt- und Umsteigeverbindungen eine gute Anbindung des Kreises Coesfeld an das nationale und internationale Flugnetz.

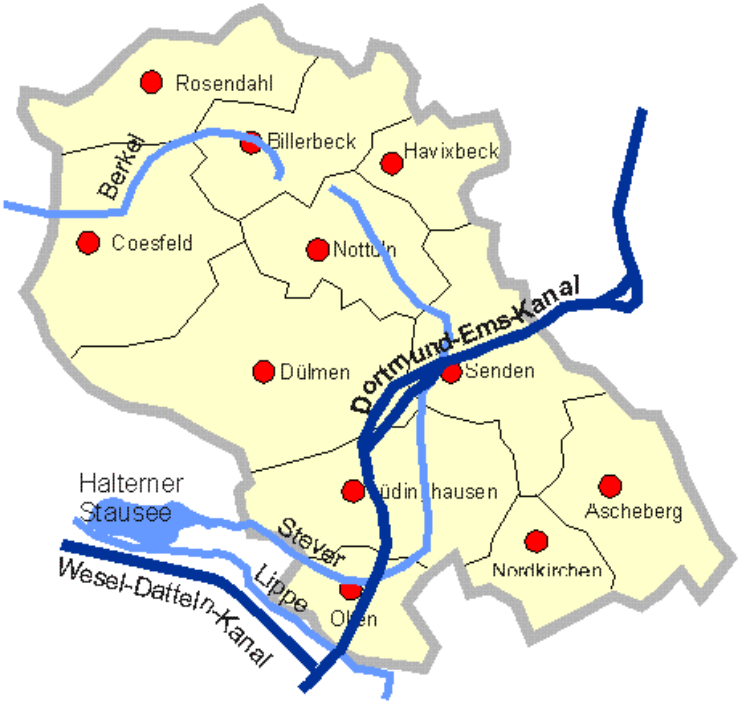
Über ein gut ausgebautes Straßennetz und mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der FMO in ca. 45 bis 60 Minuten zu erreichen.

Weitere Informationen finden Sie unter: MÜNSTER OSNABRÜCK INTERNATIONAL AIRPORT

Im Kreis Coesfeld finden Sie außerdem den Verkehrslandeplatz Borkenberge zwischen Lüdinghausen und Dülmen.

13.1.6 Wasserstraßen (Auszug Internet-Seite)

Der Dortmund-Ems-Kanal im Kreis Coesfeld führt vom Ruhrgebiet kommend über Olfen, Lüdinghausen und Senden in Richtung Münster.



13.1.7 Arbeitslosigkeit im Kreis Coesfeld

Gliederung nach Arbeitsamtsbezirk

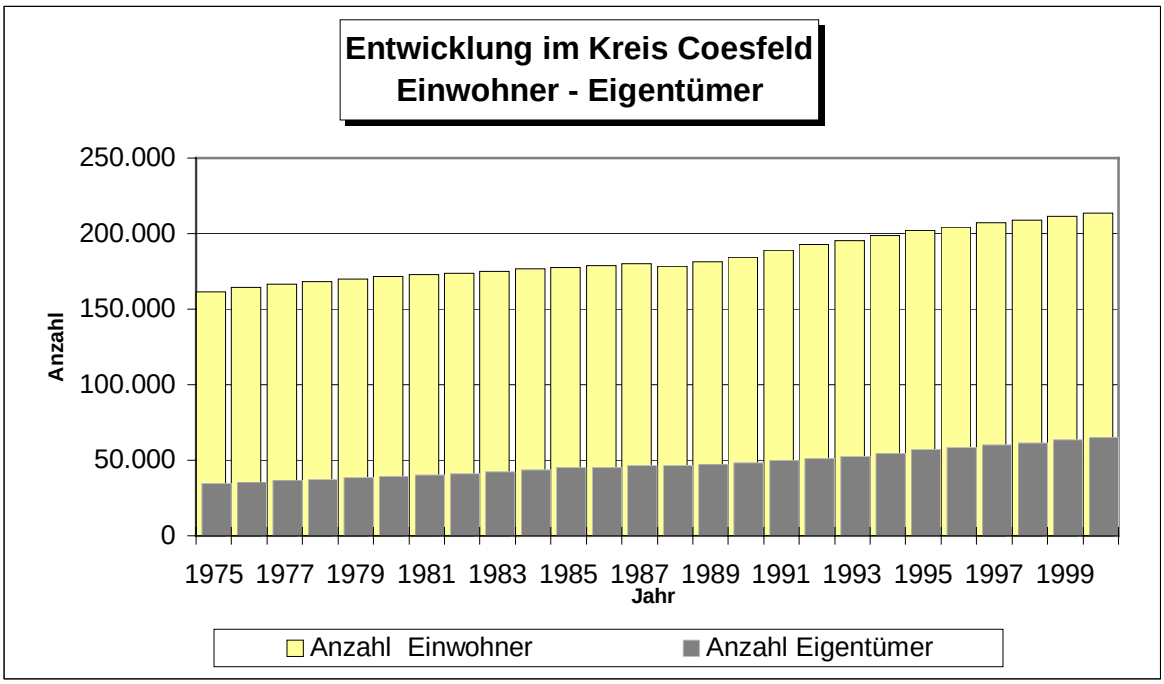
Dienststelle / Region	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Coesfeld (mit Gescher)	6,9	7,4	8,2	8,3	7,7	8,3	6,6
Dülmen	6,0	6,3	7,9	8,4	8,0	8,1	6,1
Lüdinghausen	7,4	7,6	8,6	9,1	8,2	8,5	7,0
Kreis Coesfeld	6,8	7,1	8,2	8,6	8,0	8,2	6,6
Arbeitsamtsbezirk Coesfeld (Kreise Borken und Coesfeld)	8,0	7,9	9,0	9,4	8,5	8,8	6,9

Kommunale Gliederung

Arbeitslosenquote (09/2000) Stadt/Gemeinde	%
Ascheberg	7,2
Billerbeck	7,0
Coesfeld	9,2
Dülmen	6,9
Havixbeck	6,9
Lüdinghausen	8,8
Nordkirchen	7,5
Nottuln	6,6
Olfen	10,2
Rosendahl	6,1
Senden	8,6

Quelle:
Arbeitsmarktberichte des Arbeitsamtes Coesfeld
Statistisches Büro / Presse und Öffentlichkeitsarbeit

13.1.8 Eigentumsbildung im Kreis Coesfeld



13.2 Weitere Informationen

13.2.1 Qualitätsuntersuchung Verkehrsgutachten

Nachstehend geben wir eine **1996** durchgeführte Untersuchung wieder, die Aufschluss darüber gibt, inwieweit der Verkehrwert bei der Erstellung von unseren Gutachten zutreffend ermittelt werden konnte. Dabei ist der Verkehrswert als eine Wertgröße definiert, der frei von persönlichen und ungewöhnlichen Verhältnissen den Wert der Immobilie auf dem freien Markt angibt.
Dazu wurden aus der Kaufpreissammlung die Kauffälle ausgewählt, für die in den Jahren 1994-1996 ein Verkehrswertgutachten erstellt wurde; dies war in 33 Verkauffällen der Fall. Die erzielten Kaufpreise wurden in Relation zu den ermittelten Verkehrswerten gesetzt.

Zeitraum	Selektion	Anzahl	Kaufpreis in % vom Verkehrswert	Vertrauensbereich (95%)
1994-1996	Keine	33	94 %	86% -101 %
1994-1996	geeignete Verkaufsfälle	22	95 %	86 % - 97 %
1994-1996	geeignet mit Wohnnutzung	17	96 %	91 %- 100 %
1994	geeignet mit Wohnnutzung	7	87 %	85 %- 100 %
1995-1996	geeignet mit Wohnnutzung	10	97 %	92 % -102 %

Aus allen Vergleichsfällen ergibt sich im Mittelwert der Kaufpreis zu 94% des ermittelten Verkehrswertes. Eine Abhängigkeit von der Höhe des Verkehrswertes besteht nicht. Werden von der Auswertung die nur bedingt geeigneten 11 Verkaufsfälle ausgeschlossen, da hier idR. besondere Verkaufsverhältnisse ergibt sich er Kaufpreis zu 95% des Verkehrswertes. Bei einer weiteren Selektion des Datenmaterials auf geeignete Objekte mit Wohnnutzung resultiert der Prozentsatz zu 96 %, wobei ein deutlicher Unterschied zugunsten der in den Jahren 1995-96 erstellten Verkehrswertgutachten festzustellen ist. Dies ist auf die insbesondere ab 1995 abschließend vorgenommene Kontrolle auf marktgerechte Verhältnisse zurückzuführen. Im Ergebnis bestätigt sich letztendlich die zutreffende Verkehrswertermittlung durch das neutrale Gremium des Gutachterausschusses.

13.2.2 Auszug aus der allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung

Ergänzung aufgrund der Neufassung der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung vom 22.05.2001

Die Gebühren und Auslagen für die Erstattung eines Verkehrswertgutachtens richten sich nach der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NW. Danach ist die Höhe der Gebühr insbesondere abhängig vom ermittelten Verkehrswert:

Verkehrswert	Gebühr
50.000 DM	1740 DM (890 €)
100.000 DM	1856 DM (949 €)
150.000 DM	1972 DM (1008 €)
200.000 DM	2088 DM (1068 €)
300.000 DM	2320 DM (1186 €)
500.000 DM	2784 DM (1423 €)
700.000 DM	3248 DM (1661 €)
900.000 DM	3712 DM (1898 €)

sowie ggf. erforderlich werdender **Zuschläge** aufgrund besonderer Umstände bei der Wertermittlung (z.B. Erbaurechte, umfangreiche Auswertungen und Recherchen) sowie anfallender Auslagen. Zu den genannten Beträgen wird jeweils die gesetzliche Mehrwertsteuer erhoben.

Nähere Informationen erhalten Sie bei Bedarf von der Geschäftsstelle: (02541 / 186810)

13.2.3 Gebühren für Bodenrichtwertkarten

Gemeinde Ascheberg	198 DM	101,24 €
Stadt Billerbeck	176 DM	89,99 €
Stadt Coesfeld	437 DM	223,43 €
Stadt Dülmen	455 DM	232,64 €
Gemeinde Havixbeck	77 DM	39,37 €
Stadt Lüdinghausen	374 DM	191,22 €
Gemeinde Nordkirchen	63 DM	32,21 €
Gemeinde Nottuln	176 DM	89,99 €
Stadt Olfen	108 DM	55,22 €
Gemeinde Rosendahl	135 DM	69,02 €
Gemeinde Senden	162 DM	82,83 €
Kreis Coesfeld	**2358 DM**	**1205,63 €**

Bei Bezug einer regionalen Mappe erhalten Sie ein Exemplar des Grundstücksmarktberichtes kostenlos.

Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte
Gebühr: DM 30 bis 80

Auf Wunsch werden Bodenrichtwertkarten als digitale Daten abgegeben. Einzelheiten hierzu erfahren Sie in unserer Geschäftsstelle.

13.3 Besetzung Gutachterausschuss und Geschäftsstelle

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

Vorsitzender:	
Dicke, Manfred	Dipl.-Ing., Ltd. Kreisvermessungsdirektor
Stellvertreter:	
Knoll, Wilhelm	Dipl.-Ing., Kreisobervermessungsrat
Bösken, Stefan (ab 12.03.2001)	Dipl.-Ing., Kreisobervermessungsrat
Stellvertreter und ehrenamtlicher Gutachter:	
Nau, Ludwig	Dipl.-Ing., Kreisobervermessungsrat Kreis Recklinghausen
Schwartz, Wilhelm	Vermessungsassesor
Ehrenamtliche Gutachter:	
Fütterer, Wolfgang	Dipl.-Ing., Architekt
Klein, Reinhold (ab 12.03.2001)	Landwirtschaftsmeister
Mantau, Dr. Reinhard	Dipl.-Ing. agr.oek., Dienststellenleiter der Landwirtschaftskammer Coesfeld
Ostrop, Paul (bis 11.03.2001)	Landwirtschaftsmeister
Rotter, Wolf-Dieter	Dipl.-Ing., Architekt
Schier, Heinz (ab 12.03.2001)	Dipl.-Ing., Architekt
Schwidessen, Rita	Steuerberaterin, Geschäftsführerin Wohnungs-bau- und Siedlungsgesellschaft für den Kreis Coesfeld e. G.
Tiffe, Peter	Dipl.-Ing., Architekt
Willig, Hans-Jürgen (bis 11.03.2001)	Dipl.-Ing., Architekt
Ehrenamtliche Gutachter von der zuständigen Finanzbehörde:	
Güttler, Mechthild	Steueramtsrätin
Bien, Wolfgang	Steueramtmann
Stellvertreter:	
Nusche, Dieter	Steueramtmann
Kappenberg, Alfons	Steueroberinspektor

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Anschrift: Friedrich-Ebert-Straße 7
48651 Coesfeld
Telefax: 02541/18-6899

E-Mail: gutachterausschuss@kreis-coesfeld.de
Internet: http://www.kreis-coesfeld.de/gaacoe

Aufgabenbereich	Mitarbeiter/Mitarbeiterin	Telefon-Nr.
Leitung, Gutachten	Roters, Guido	02541 / 18-6810
Gutachten, Auswertung, Mietspiegel	Jankord, Peter (stellv. Leiter)	02541 / 18-6811
Richtwertauskunft, Kaufpreissammlung	Kenkmann, Ulrich	02541 / 18-6812
Richtwertauskunft, Kaufpreissammlung	Messing, Wolfgang	02541 / 18-6813
Richtwertauskunft, Kaufpreissammlung	Schumacher, Anne	02541 / 18-6814

Notizen

Notizen