

# Grundstücksmarktbericht 2005

## 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) 18-6810  
Telefax (0 25 41) 18-6899  
E-Mail: [gutachterausschuss@kreis-coesfeld.de](mailto:gutachterausschuss@kreis-coesfeld.de)  
Internet: <http://www.kreis-coesfeld.de/gaacoe>

Auskünfte und Anträge Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
- Geschäftsstelle -

---

ISSN 1435-2605

Schutzgebühr 25 € pro Exemplar  
gem. Nr. 13 des Gebührentarifs der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NRW

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.

Coesfeld, im März 2005

## Inhaltsverzeichnis

### Vorbemerkung

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

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes .....	4-5
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes .....	6
3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss.....	7-8
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse .....	7
3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen.....	8
4. Grundstücksmarkt 2004 .....	9-13
4.1 Anzahl der Verkaufsfälle.....	9
4.2 Flächen- und Geldumsatz.....	12
4.3 Erwerber / Veräußerer .....	13
5. Unbebaute Grundstücke .....	14-23
5.1 Individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau .....	14
5.1.1 Flächen- und Geldumsatz.....	14
5.1.2 Preisentwicklung.....	14
5.1.3 Erbbaurechte .....	17
5.3 Gewerbliche Bauflächen.....	19
5.3.1 Flächen und Geldumsatz.....	19
5.3.2 Preisentwicklung.....	19
5.3.3 Durchschnittspreise der Gewerbegrundstücke.....	20
5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen .....	21
5.4.1 Flächen- und Geldumsatz.....	21
5.4.2 Entwicklung Waldboden, forstwirtschaftliche Flächen .....	21
5.4.3 Landwirtschaftliche Bodenleitwerte .....	22
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland .....	23
5.6 Wohnen im Außenbereich und begünstigtes Agrarland .....	23
6. Bebaute Grundstücke .....	25-27
6.1 Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser .....	25
6.1.1 Verkaufsfälle .....	25
6.1.2 Preisentwicklung.....	27
7. Wohnungs- und Teileigentum .....	28-29
7.1.1 Verkaufsfälle .....	28
7.1.2 Preisentwicklung.....	28

8. Bodenrichtwerte .....	30-36
8.1 Gesetzlicher Auftrag .....	30
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland / Erschließungskosten .....	30
8.2.1 Bodenrichtwerte und Bodenrichtwertkarten .....	34
8.2.2 Innenstadtrichtwerte .....	36
9. Erforderliche Daten .....	
9.1 Bodenpreisindexreihen .....	
9.2 Umrechnungskoeffizienten .....	
9.2.1 Abhängigkeit von der Grundstücksgröße /-tiefe .....	
9.2.2 Einfluss der baulichen Ausnutzbarkeit .....	
9.3 Liegenschaftszinssätze .....	
9.5 Sachwertabschläge .....	
9.6 Bewirtschaftungskosten .....	
9.6.1 Verwaltungskosten .....	
9.6.4 Instandhaltungskosten .....	
9.6.3 Vervielfältiger .....	
9.6.4 Sterbetafeln .....	
9.7 Sonstige erforderliche Daten .....	
9.7.1 Abschreibungstabelle .....	
9.7.2 Abzinsungstabelle .....	
10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt .....	37-41
10.1 Grundstücksindizes .....	37
10.2 Preisindex für die Lebenshaltung .....	39
10.3 Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden .....	40
10.4 Zinsentwicklung bei Hypothekarkrediten .....	41
10.5 Leitsätze Bundesbank / Europäische Zentralbank .....	41
12. Mieten .....	42
13. Sonstige Angaben .....	43-51
13.1. Statistische Angaben zum Kreis Coesfeld .....	43
13.1.1 Bevölkerung, Bevölkerungsdichte .....	43
13.1.2 Flächennutzung .....	43
13.1.3 Straßen im Kreis Coesfeld .....	44
13.1.4 Eisenbahnlinien im Kreis Coesfeld .....	45
13.1.5 Fluganbindung .....	45
13.1.6 Wasserstraßen .....	46
13.1.7 Angaben zum Arbeitsmarkt im Kreis Coesfeld .....	46
13.1.8 Eigentumsbildung im Kreis Coesfeld .....	47
13.2 Weitere Informationen .....	47
13.2.1 Auszug Allgemeine Verwaltungsgebührenordnung .....	47
13.2.2 Gebühren für Bodenrichtwertkarten .....	49
13.3 Besetzung Gutachterausschuss und Geschäftsstelle .....	50
13.5 Antrag auf Erstellung eines Verkehrswertgutachten .....	51



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

## 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Der Immobilienmarkt im Kreis Coesfeld ist im Jahr 2004 gekennzeichnet durch deutliche Umsatzrückgänge. Die Anzahl der Kauffälle ist mit 1878 verkauften Objekten um -13 % rückläufig, dementsprechend geringer beläuft sich der gesamte Geldumsatz auf 221 Mio € (-16%). Betroffen sind sämtliche Teilmärkte.

Aufgrund umfangreicher Verkäufe von Waldflächen und forstwirtschaftlichen Flächen ist der Flächenumsatz mit **1438 ha** im Jahr 2004 überproportional hoch.

### • Unbebaute Wohnbaugrundstücke

Trotz ausreichendem Angebot an Wohnbaugrundstücken in den Städten und Gemeinden ist aufgrund ausbleibender Nachfrage ein deutlicher Umsatzrückgang von -15 % festzustellen. Auf die Grundstückspreise hat sich diese Entwicklung nicht nieder geschlagen. Die durchschnittlichen Bodenrichtwerte liegen mit 142 € um 1,3 % leicht über den Vorjahreswerten. Hierbei ist insbesondere in den Städten Coesfeld und Dülmen festzustellen, dass für günstigere Grundstücke tlw. höherer Preise gezahlt wurden, während bei Grundstücken mit hohen Quadratmeterpreisen Abschläge zu registrieren sind. Die Nachfrage an Erbaugrundstücken ist weiterhin konstant; es wurden durchschnittlich 4,6 €/m<sup>2</sup> Erbbauzinsen gezahlt, das entspricht einem aktuellem Zinssatz von 3,7 %. Der langjährige Zinssatz beträgt 3,1 % des erschließungsbeitragspflichtigem Baulandes.

### • Bebaute Grundstücke

Der Umsatz aus dem Verkauf bebauter Grundstücke beträgt insgesamt 143,2 Mio € (-26 %). Die Nachfrage nach gebrauchten Wohnhäusern und Wohnungen ist nahezu konstant. Spürbar rückläufig (-38 %) ist der Erstverkauf dieser Immobilien.

Der durchschnittliche Kaufpreis eines neu errichteten Ein- bzw. Zweifamilienhauses beträgt 232.000 €. Für neue Reihen- und Doppelhäuser wurden durchschnittlich 193.300 € gezahlt. Der Preis der Erstverkäufe von Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern beträgt 131.600 €.

• **Gewerbe und Landwirtschaft**

Die Preise gewerblicher Flächen sind um durchschnittlich -5% rückläufig. Aus 32 Verkaufsfällen unbebauter Gewerbeflächen resultiert ein Geldumsatz von 2 Mio. €. Der Kreismittelwert ergibt sich nunmehr zu 32,2 €/m<sup>2</sup> (inkl. Erschließungskosten).

Landwirtschaftliche Ackerflächen werden weiterhin unverändert zu 3,0 €/ m<sup>2</sup> gehandelt. Auch hier sind die Umsätze rückläufig: mit 149 ha verkaufter landwirtschaftlicher Flächen ist ein Rückgang um -33 % zu registrieren.

Immobilien Trends				
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr				
stagnierend →	leicht steigend ↗	leicht fallend ↘	Preise	Anzahl
	steigend ↑	fallend ↓		
<b>Baugrundstücke</b>				
	• individueller Wohnungsbau		↗	↓
	• Gewerbe		↘	↗
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser (Neubau)</b>				
	• freistehend		→	↓
	• Doppel- und Reihenhäuser		→	↓
<b>Wohnungs- und Teileigentum (Mehrfamilienhäuser)</b>				
	• Neubau		↘	↓
	• Wiederverkauf		→	→
<b>Landwirtschaftliche Flächen</b>			→	↘

## 2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Mit dem Grundstücksmarktbericht legen wir eine Übersicht über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt im Kreis Coesfeld des Kalenderjahres 2004 vor. Der Grundstücksmarktbericht ist ein Teil der Aufgaben, die wir nach der Neufassung der Gutachterausschussverordnung NW (GAVO NW) vom 23.03.2004 zu erfüllen haben. Feststellungen über den Grundstücksmarkt - wie Umsatz- und Preisentwicklung - sind in Übersichten zusammenzufassen und zu veröffentlichen. Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten wie Indexreihen, Liegenschaftszinssätze, Umrechnungskoeffizienten sind auf der Grundlage ausgewerteter Kaufpreise und weiterer Datensammlungen abzuleiten und bekanntzugeben.

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. Anregungen und Verbesserungsvorschläge zum Grundstücksmarktbericht werden von uns oder unserer Geschäftsstelle gern entgegengenommen.

Hinweisen möchte ich an dieser Stelle ebenfalls auf den Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen, der eine Auswertung und Zusammenfassung des Datenmaterials der örtlichen Gutachterausschüsse gibt und somit überregionale Vergleiche ermöglicht.

Der Bericht erscheint jährlich; weitere Informationen hierzu finden sie unter der Adresse [www.gutachterausschuss.nrw.de](http://www.gutachterausschuss.nrw.de).

Mit der landesweiten Einführung des Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW ist im Jahr 2003 ein wichtiger Schritt hinsichtlich Markttransparenz und Verfügbarkeit unserer Daten, insbesondere der Bodenrichtwerte getan. Nutzen Sie dieses Online – Angebot unter <http://www.boris.nrw.de>. Informationen zum Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Coesfeld finden Sie unter [www.kreis-coesfeld.de/gaacoe/](http://www.kreis-coesfeld.de/gaacoe/).

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 Gebietskörperschaft 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..

Für die Erstattung von Gutachten ist ein schriftlicher Antrag an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erforderlich. Ein Antragsformular ist auf Seite 69 abgedruckt und steht für Sie darüber hinaus als Download auf den Internetseiten des Gutachterausschusses bereit.

#### Rechtsgrundlagen

Gesetzliche Grundlagen für die Tätigkeit von Gutachterausschuss und Geschäftsstelle sind (in der jeweils gültigen Fassung)

- das Baugesetzbuch (BauGB), insbesondere die §§ 192 bis 199 "Wertermittlung"
- die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV)
- die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (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:

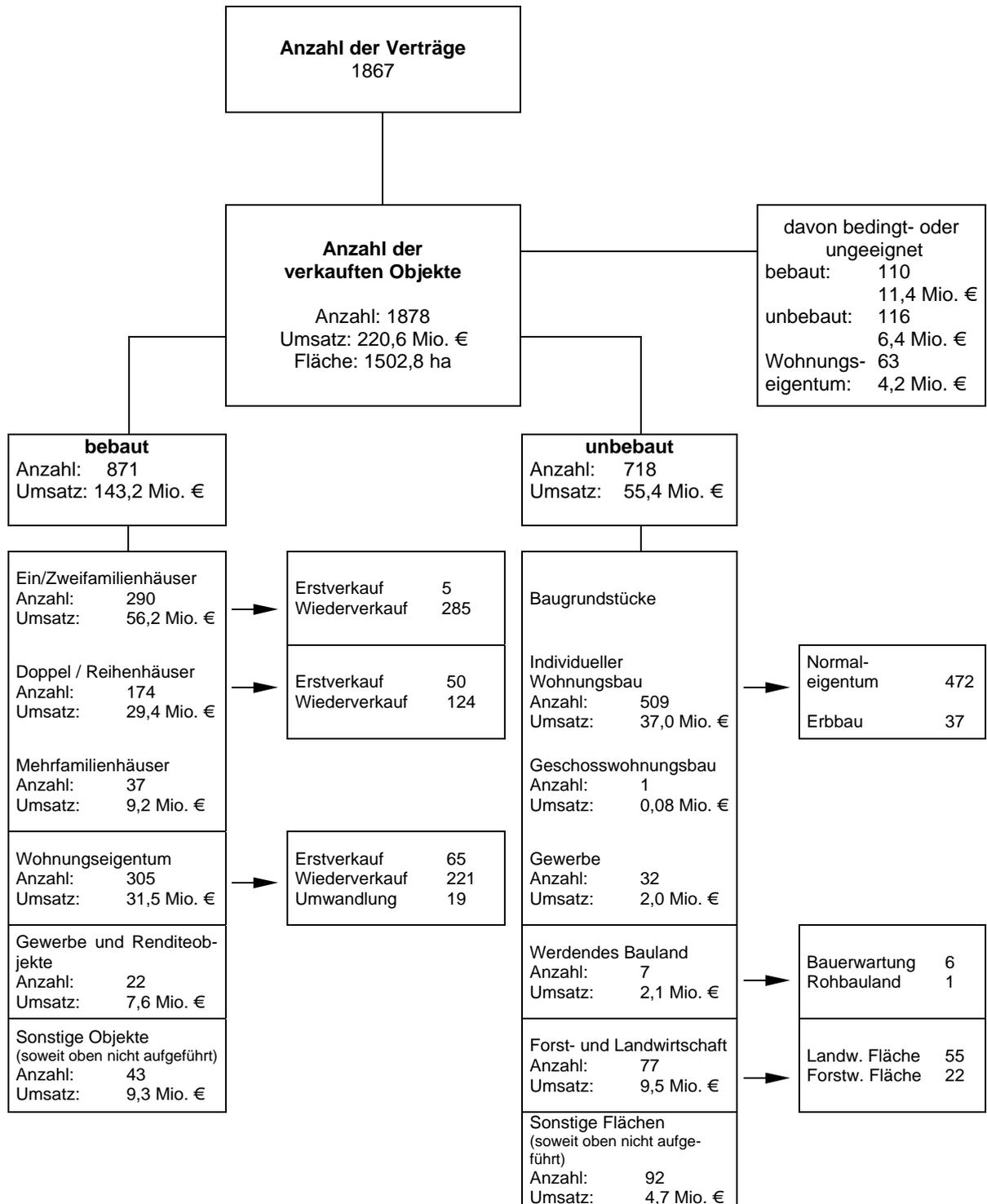
- die Ermittlung der Bodenrichtwerte,
- die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten und
- die Erstattung von Verkehrswertgutachten nach dem Vergleichswertverfahren.

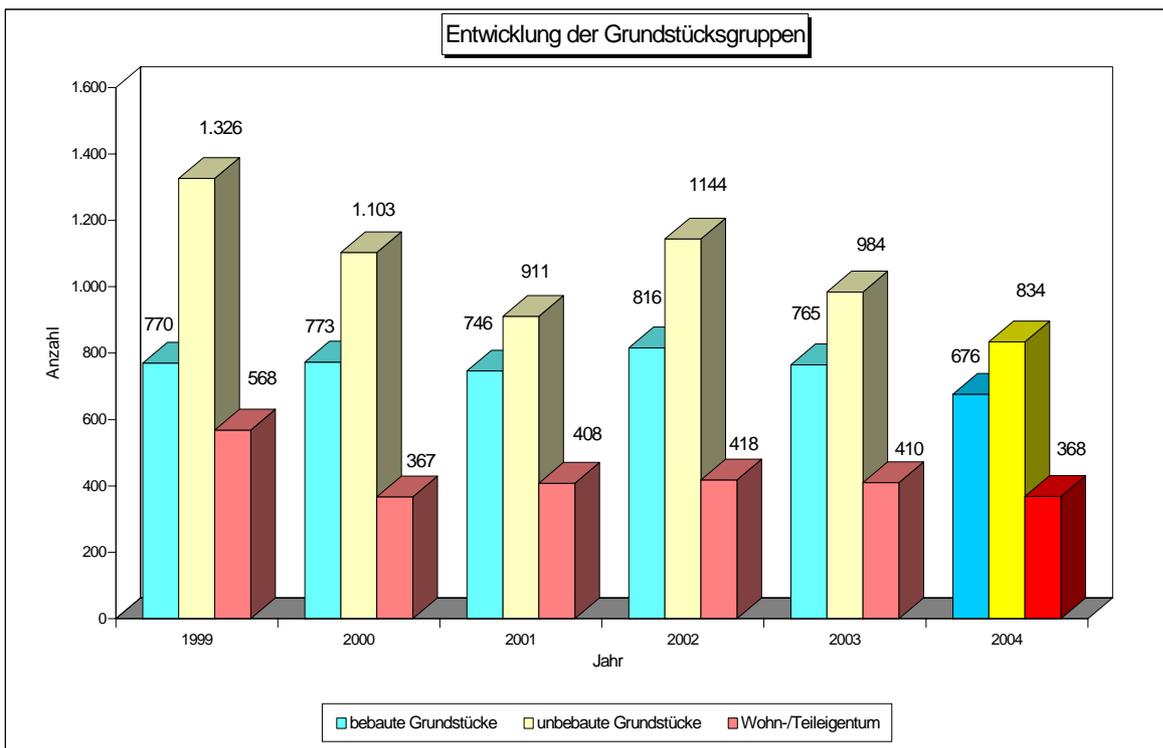
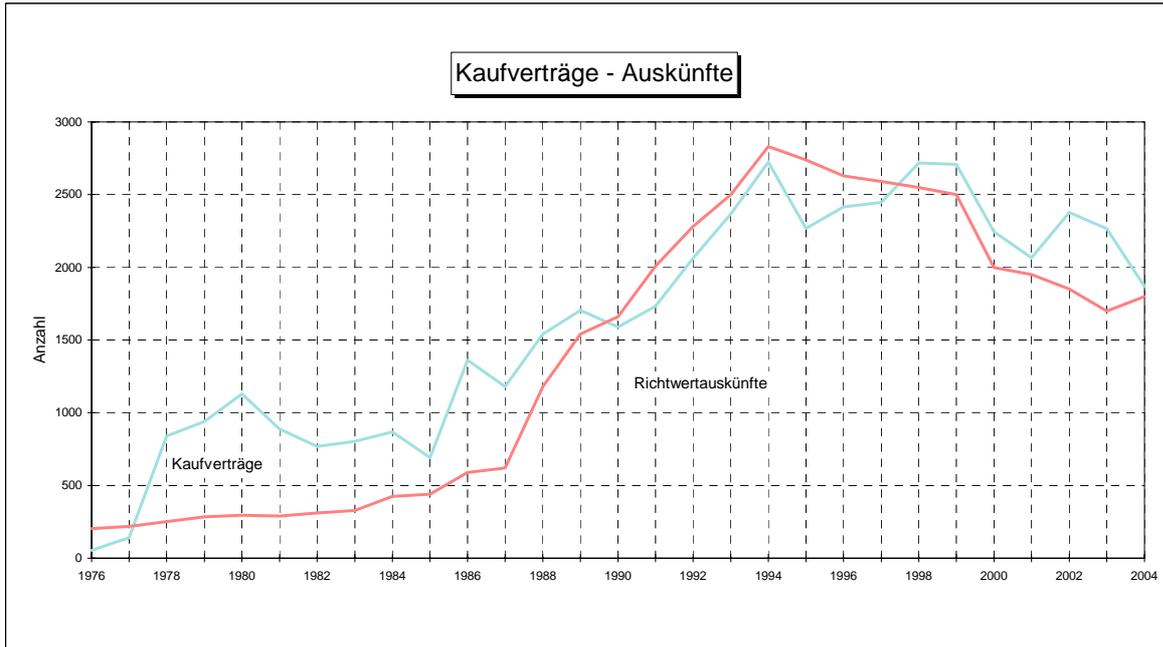
Die Kaufpreissammlung, die Kaufverträge und weitere Datensammlungen unterliegen dem Datenschutz und dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Die Kaufverträge werden nach der Auswertung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

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

## 4. Grundstücksmarkt 2004

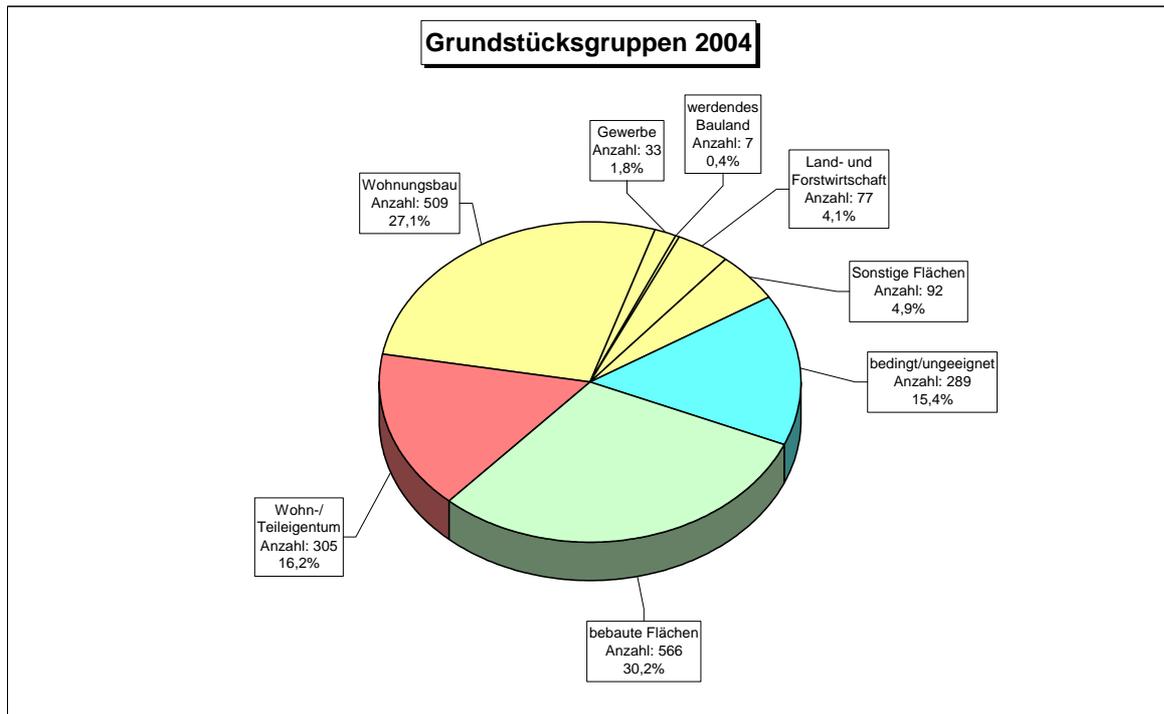
### 4.1 Anzahl der Verkaufsfälle



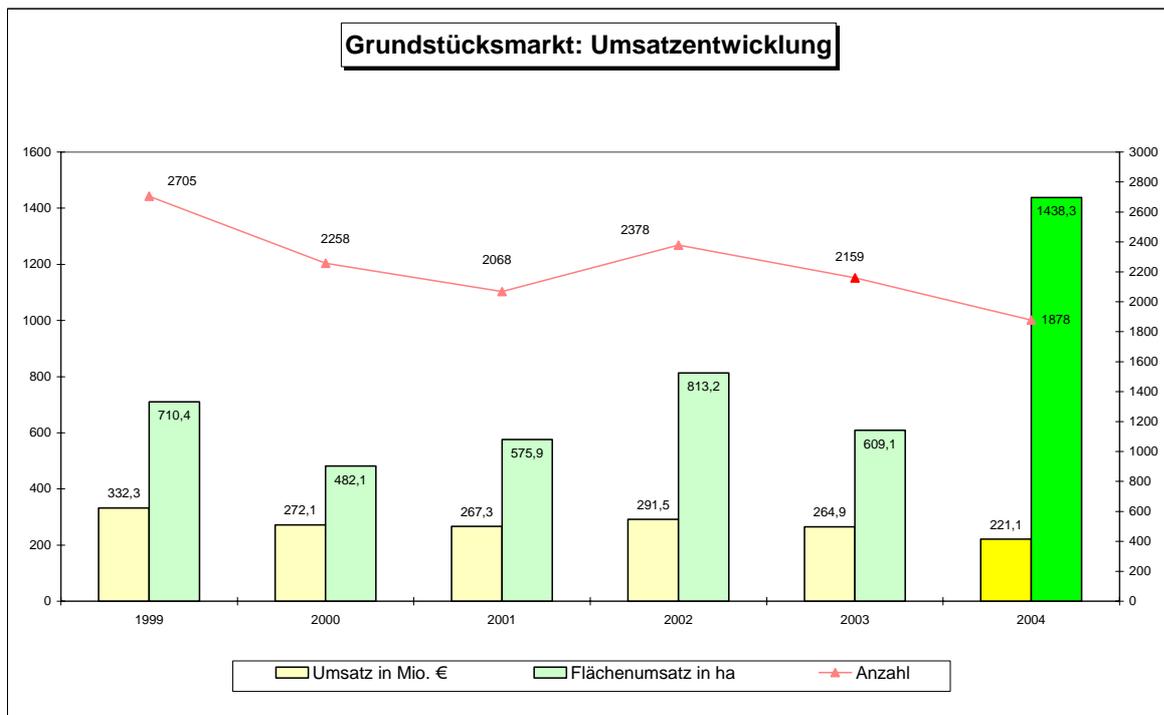


## Grundstücksgruppen, Städte / Gemeinden

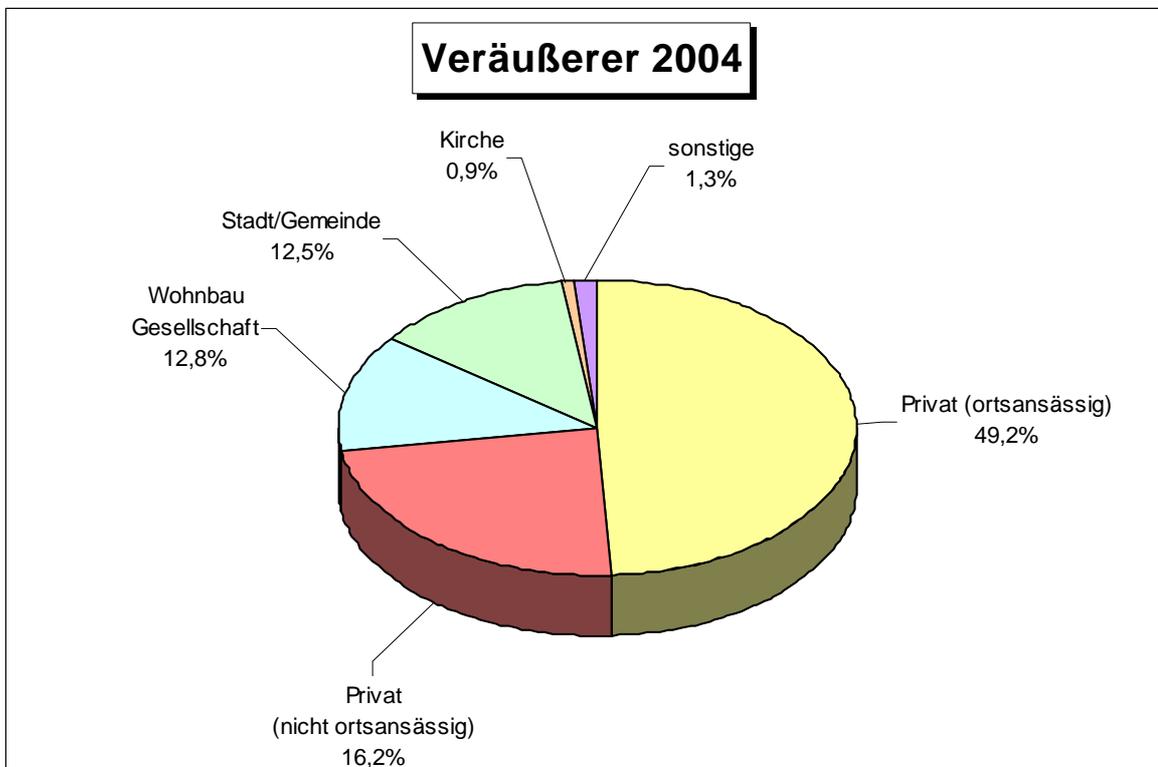
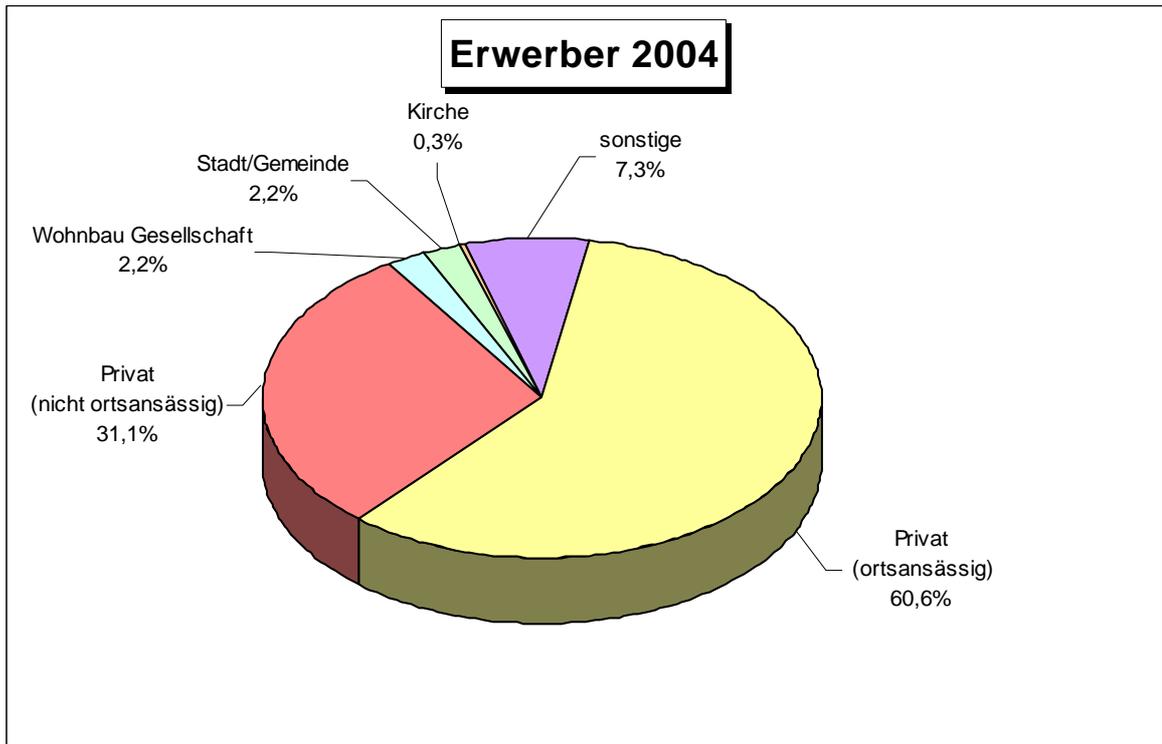
Gemeinde	Grundstücksgruppe	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Ascheberg	bebaut	45	35	33	32	43	42
	unbebaut	83	59	112	67	61	48
	Wohn-/Teileigentum	39	25	13	10	8	27
	Summe	167	119	158	109	112	117
Billerbeck	bebaut	40	54	32	47	36	37
	unbebaut	95	59	45	106	50	50
	Wohn-/Teileigentum	45	18	15	19	15	12
	Summe	180	131	92	172	101	99
Coesfeld	bebaut	93	108	135	130	134	110
	unbebaut	202	149	107	116	148	85
	Wohn-/Teileigentum	103	56	79	69	90	90
	Summe	398	313	321	315	372	285
Dülmen	bebaut	197	163	136	151	155	132
	unbebaut	186	171	115	125	111	155
	Wohn-/Teileigentum	133	80	96	123	122	88
	Summe	516	414	347	399	388	375
Havixbeck	bebaut	41	43	50	63	35	47
	unbebaut	38	54	36	49	38	44
	Wohn-/Teileigentum	32	18	15	22	11	18
	Summe	111	115	101	134	84	109
Lüdinghausen	bebaut	85	80	101	95	79	77
	unbebaut	206	126	139	170	101	125
	Wohn-/Teileigentum	48	44	42	34	36	27
	Summe	339	250	282	299	216	229
Nordkirchen	bebaut	31	36	47	45	29	35
	unbebaut	57	80	41	54	44	64
	Wohn-/Teileigentum	16	32	24	13	14	15
	Summe	104	148	112	112	87	114
Nottuln	bebaut	95	105	82	110	111	69
	unbebaut	93	109	87	92	115	69
	Wohn-/Teileigentum	73	32	36	52	29	22
	Summe	261	246	205	254	255	160
Olfen	bebaut	49	50	35	46	28	27
	unbebaut	92	130	48	50	96	34
	Wohn-/Teileigentum	31	25	29	18	28	20
	Summe	172	205	112	114	152	81
Rosendahl	bebaut	27	34	27	31	41	36
	unbebaut	68	76	81	47	36	33
	Wohn-/Teileigentum	10	1	6	3	11	9
	Summe	105	111	114	81	88	78
Senden	bebaut	67	65	68	66	74	64
	unbebaut	226	90	100	268	184	127
	Wohn-/Teileigentum	38	36	53	55	46	40
	Summe	331	191	221	389	304	231
Kreisgebiet	bebaute Grundstücke	770	773	746	816	765	676
	unbebaute Grundstücke	1.326	1.103	911	1144	984	834
	Wohn-/Teileigentum	568	367	408	418	410	368
	Summe	2.664	2.243	2.065	2378	2159	1878



## 4.2 Flächen- und Geldumsatz



### 4.3 Erwerber / Veräußerer



## 5. Unbebaute Grundstücke

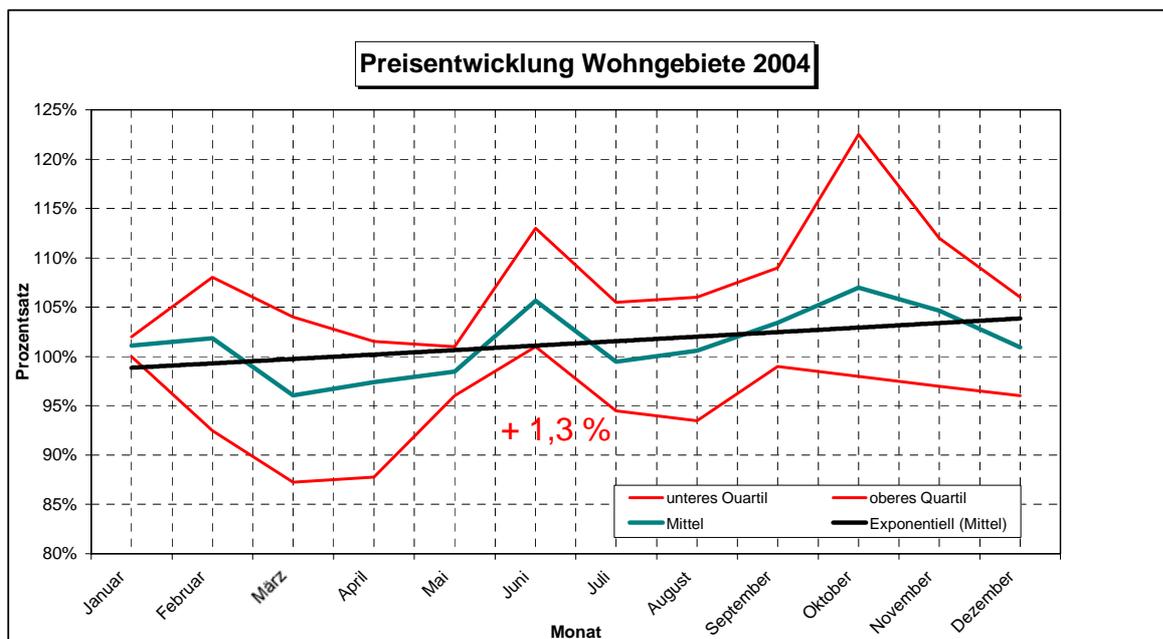
### 5.1 Individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau

#### 5.1.1 Flächen- und Geldumsatz

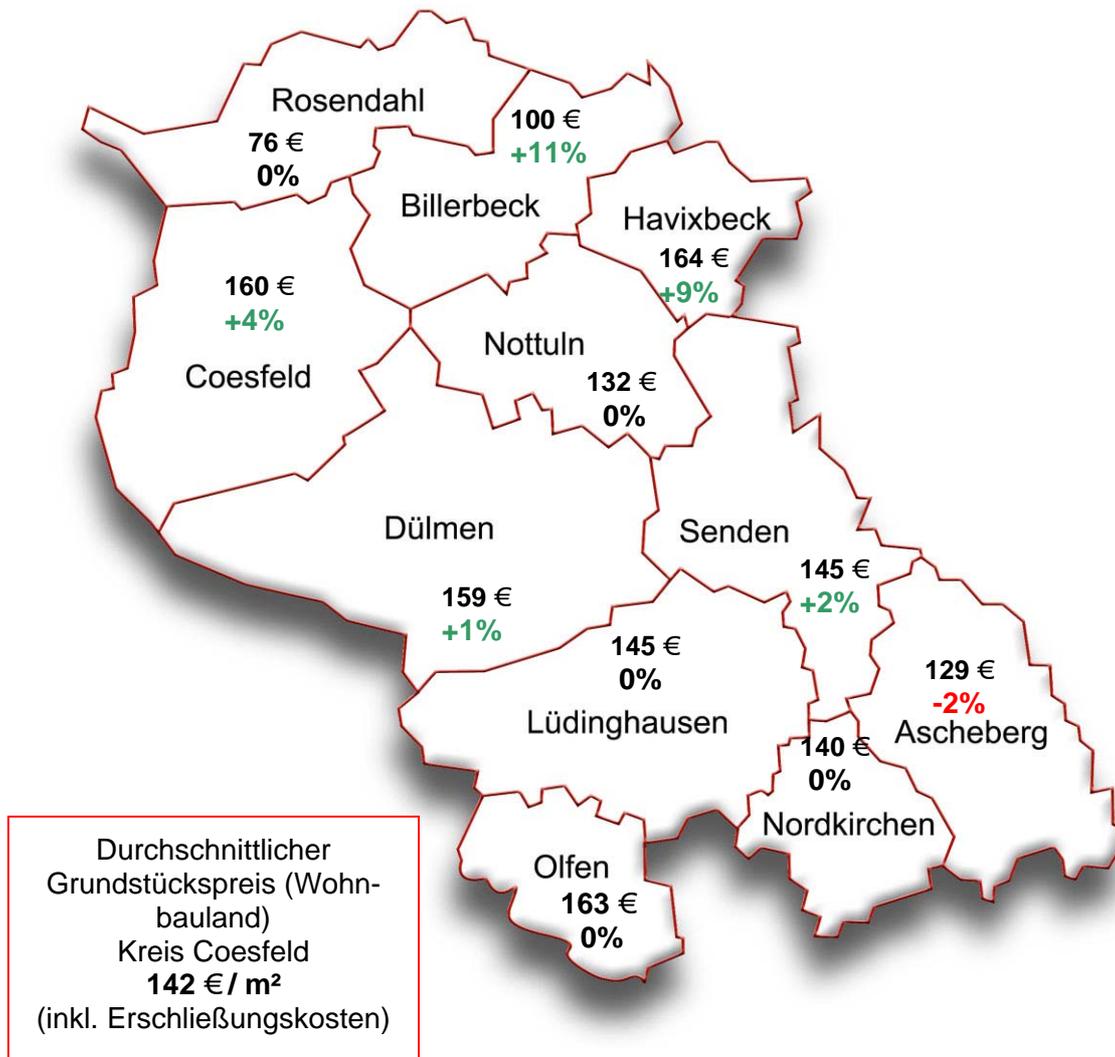
Jahr	Individueller Wohnungsbau				Geschosswohnungsbau			
	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)	Mittelwert (€/m <sup>2</sup> )	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)	Mittelwert (€/m <sup>2</sup> )
	Mittelwert	(m <sup>2</sup> )	(€)	(€/m <sup>2</sup> )	Mittelwert	(m <sup>2</sup> )	(€)	(€/m <sup>2</sup> )
1998	689	33,92	41,7		30	2,64	3,5	
	Mittelwert	492	60.568	123	Mittelwert	881	115.340	131
1999	703	34,43	47,5		25	2,98	5,5	
	Mittelwert	490	67.568	138	Mittelwert	1191	218.697	184
2000	459	23,02	31,6		8	1,83	2,8	
	Mittelwert	502	68.774	137	Mittelwert	2287	348.585	152
2001	387	18,92	25,3		2	0,63	0,8	
	Mittelwert	489	65.427	134	Mittelwert	3127	420.834	135
2002	665	32,63	41,4		8	0,15	0,2	
	Mittelwert	491	62.256	127	Mittelwert	186	30.006	162
2003	597	29,48	43,2		7	0,15	0,3	
	Mittelwert	494	72.309	146	Mittelwert	214	35.884	167
2004	472	33,92	36,1		1	0,08	0,1	
	Mittelwert	719	76.451	106	Mittelwert	780	101.000	129

Die angegebenen Werte für den Preis €/m<sup>2</sup> sind aus dem Geld- und Flächenumsatz abgeleitet und spiegeln den durchschnittlichen Umsatz €/m<sup>2</sup> wieder.

#### 5.1.2 Preisentwicklung



Durchschnittliche Grundstückspreise pro Quadratmeter für Wohnbauflächen  
(inkl. Erschließungskosten)



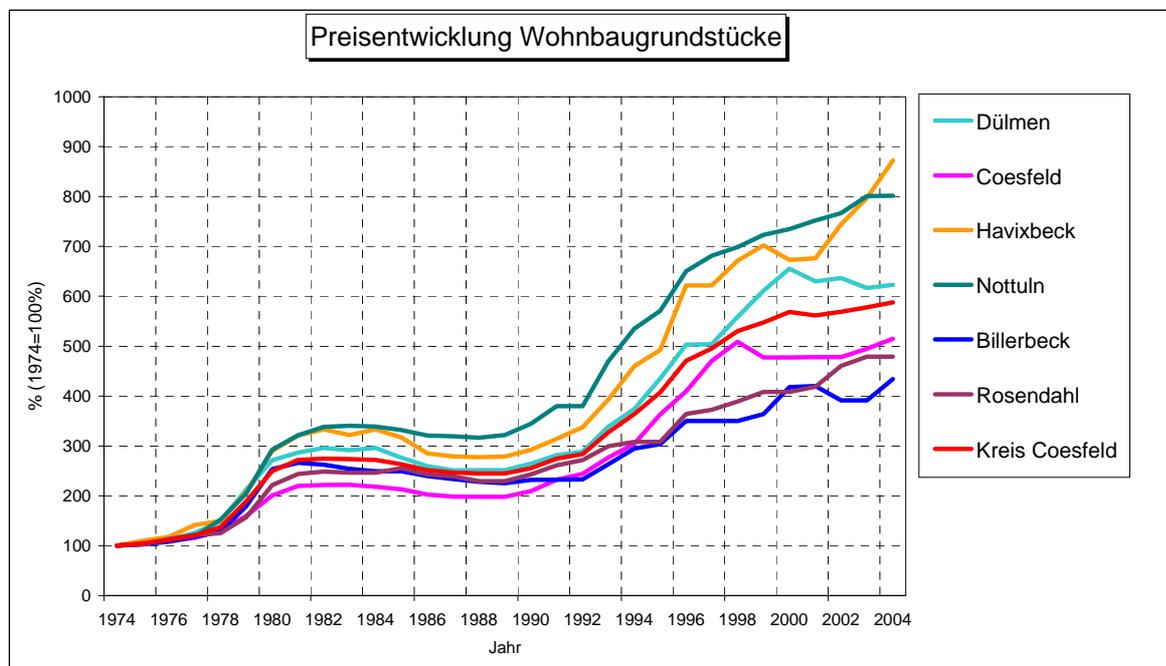
Die Prozentzahlen geben die Preisentwicklung des erschließungsfreien Baulandes gegenüber dem Vorjahr an.

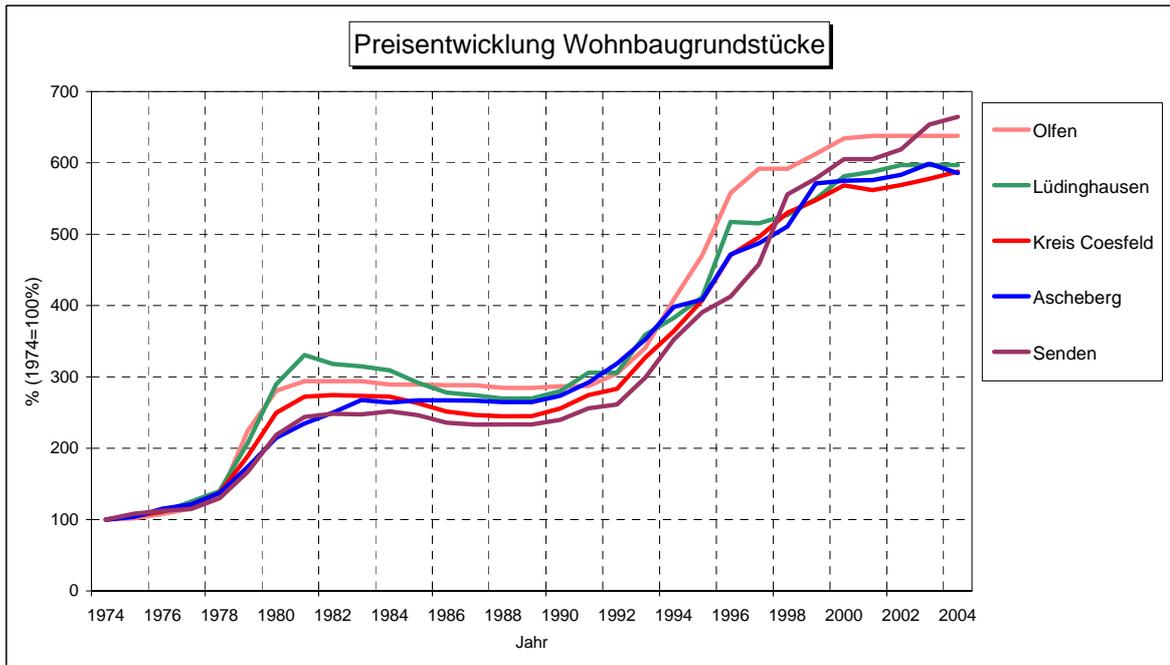
Die Bodenrichtwerte liegen mit durchschnittlich 142 €/m<sup>2</sup> leicht (+1,3%) über den Vorjahreswerten.

Die Grundstückspreise im Coesfeld (+4%) und Dülmen (+1%) betragen nunmehr ca. 160 €/m<sup>2</sup>. In beiden Stadtgebieten ist festzustellen, dass bei teureren Grundstücken Preisabschläge ausgehandelt wurden, während preiswertere Grundstücke durchaus höhere Preise erzielten. In den Ortsteilen hingegen bleibt es bei den Vorjahreswerten; die Preise in Dülmen-Rorup sind mit -5 % leicht rückläufig. Gemeinsam mit Dülmen ist in Senden mit jeweils ca. 90 verkauften Grundstücken der jeweils größte Umsatz an Baugrundstücken im Kreisgebiet zu verzeichnen. Während im Dülmener Ortsteil Buldern die Vermarktung des Baugebietes „Die Nielen“ erfolgte, konzentrieren sich in Senden (145 €/m<sup>2</sup>; +2%) die Verkäufe auf die Baugebiete „Mönkingheide“, „Wienkamp“ sowie „Am Schürbusch“ und „Sporksfield“ in Bösensell.

Unveränderte Grundstückspreise bestehen in Olfen (163 €), Nordkirchen (140 €), Lüdinghausen (145 €), Nottuln (132 €) und Rosendahl (76 €). Während die Verkäufe des erweiterten Baugebietes „Olfen Süd“ in Olfen, „Fasanenfeld“ in Nottuln und „Stadtfeld“ in Lüdinghausen zu unveränderten Preisen erfolgen, waren in Nordkirchen und Rosendahl nur wenige Grundstücksverkäufe zu registrieren. Die bisherigen Baugebiete dort sind weitestgehend vermarktet, einzelne Verkäufe von Restgrundstücken erfolgten auf dem Niveau des Vorjahres.

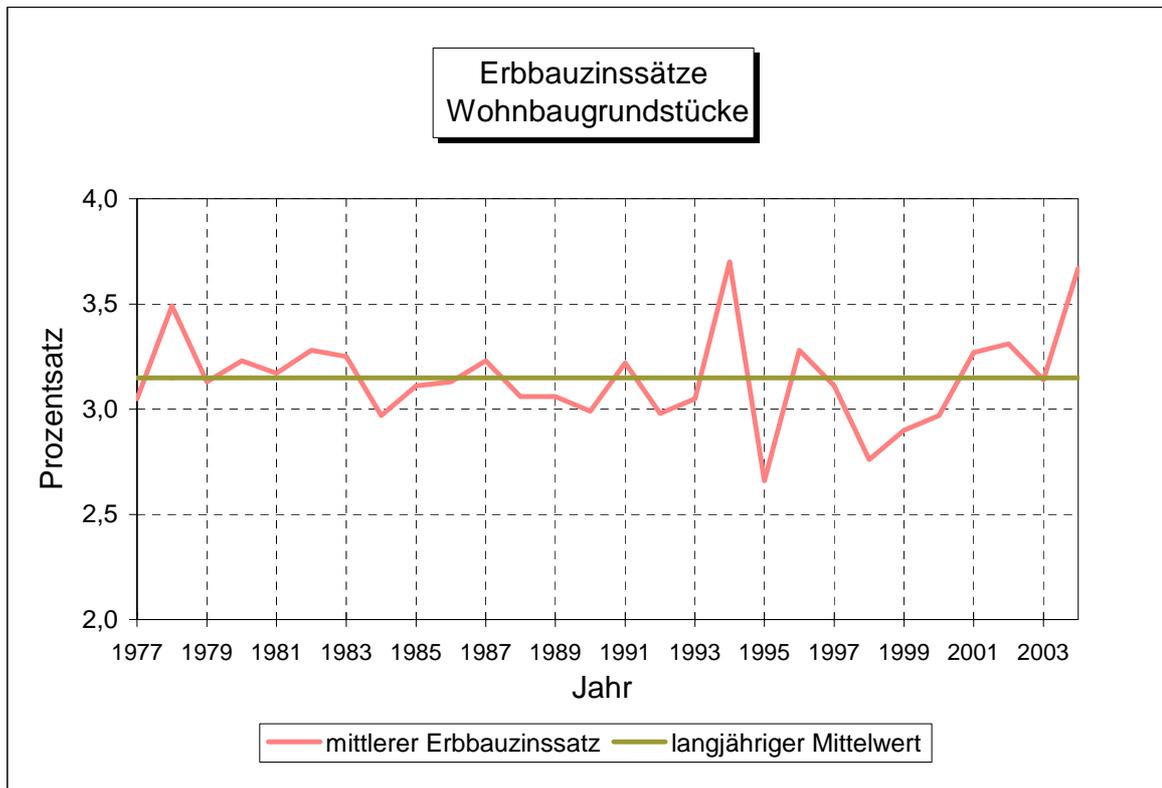
Mit +11% ist in Billerbeck der höchste Preisanstieg auf durchschnittlich 100 €/m<sup>2</sup> zu verzeichnen. Gemeinsam mit Olfen ergeben sich in Havixbeck mit einer Preissteigerung von +9% auf 164 €/m<sup>2</sup> nunmehr die durchschnittlich höchsten Grundstückspreise im Kreisgebiet. Deutliche Preisnachlässe im Ortsteil Herbern lassen in Ascheberg insgesamt das Bodenrichtwertniveau um -2% auf 129 €/m<sup>2</sup> fallen.





### 5.1.3 Erbbaurechte

Nach wie vor bietet das Instrument des Erbbaurechtes 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 so genannte Liegenschaftszins. Die Erschließungskosten werden bei Erbbaugrundstücken im Regelfall von den Erbbaurechtsnehmern gezahlt.



## Bestellung von Erbbaurechten Wohnbaugrundstücke im Kreis Coesfeld

Jahr	Anzahl	mittl. Größe (m <sup>2</sup> )	mittlerer Erbbauzinssatz	
			€/ m <sup>2</sup>	%
1977	9	623	0,4	3,1
1978	34	604	0,8	3,5
1979	66	641	0,8	3,1
1980	22	661	1,0	3,2
1981	36	603	1,2	3,2
1982	56	593	1,3	3,3
1983	33	644	1,4	3,3
1984	58	603	1,4	3,0
1985	35	630	1,4	3,1
1986	45	532	1,4	3,1
1987	25	518	1,4	3,2
1988	42	561	1,3	3,1
1989	42	584	1,4	3,1
1990	79	617	1,4	3,0
1991	39	555	1,5	3,2
1992	47	536	1,4	3,0
1993	28	594	1,4	3,1
1994	53	544	2,6	3,7
1995	6	412	1,6	2,7
1996	5	441	3,1	3,3
1997	28	443	2,1	3,1
1998	34	446	2,6	2,8
1999	101	473	2,8	2,9
2000	56	492	2,7	3,0
2001	15	505	3,1	3,3
2002	42	394	3,6	3,3
2003	28	437	3,1	3,1
<b>2004</b>	<b>26</b>	<b>382</b>	<b>4,6</b>	<b>3,7</b>
Summe	1090			
Mittel	39	538		3,1

## Bestellung von Erbbaurechten 1977 – 2004 Wohnbaugrundstücke im Kreis Coesfeld

Gemeinde	Anzahl	mittl. Größe	mittl. Zinssatz
Ascheberg	36	415	3,5
Billerbeck	56	620	3,3
Coesfeld	141	526	3,0
Dülmen	219	532	3,2
Havixbeck	31	514	3,1
Lüdinghausen	246	534	3,0
Nordkirchen	105	569	3,4
Nottuln	46	476	3,0
Olfen	14	476	3,3
Rosendahl	127	644	3,0
Senden	102	559	3,4

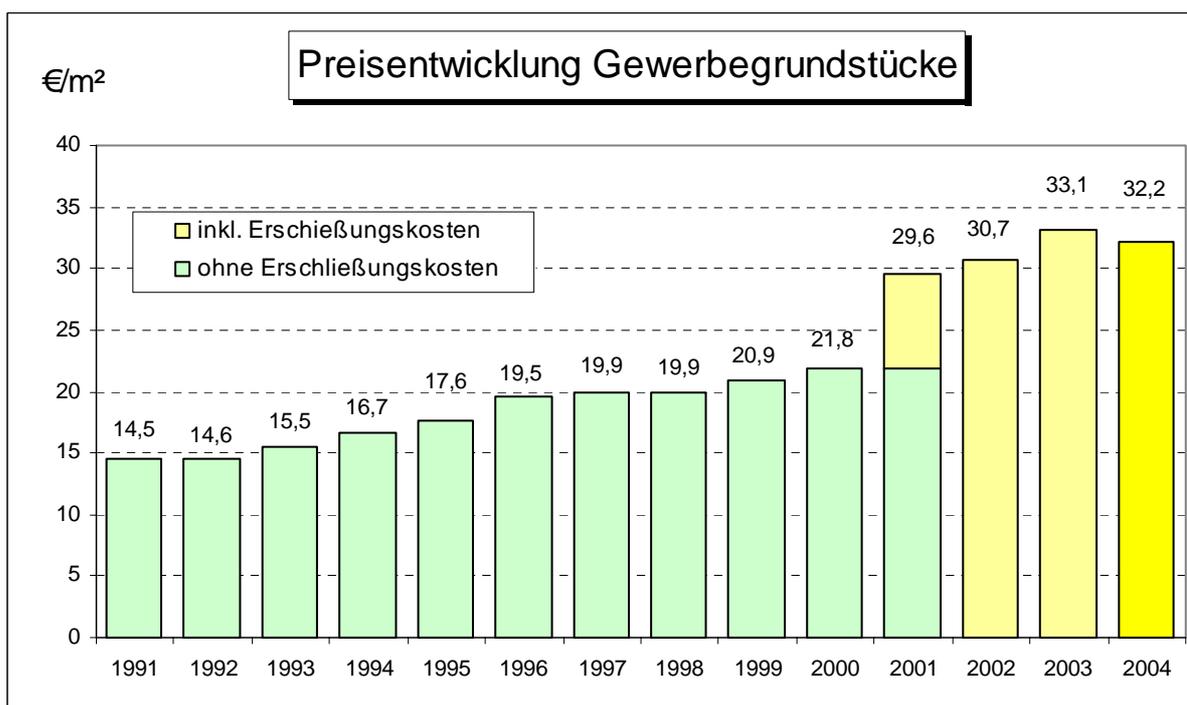
## 5.3 Gewerbliche Bauflächen

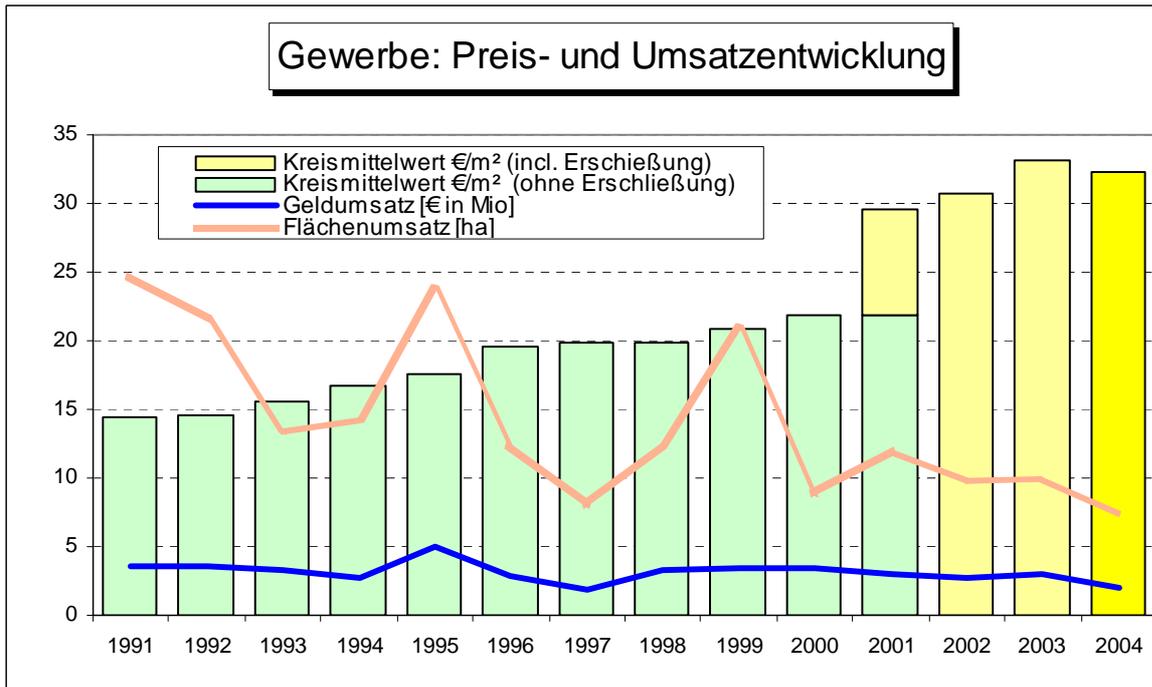
### 5.3.1 Flächen und Geldumsatz

Jahr	Gewerbgrundstücke			
	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)	Mittelwert des Umsatzes
	Mittelwert	(m <sup>2</sup> )	€	€/m <sup>2</sup>
1993	32	13,45	3,31	
Mittelwert		4.203	103.393	25
1994	40	14,34	2,71	
Mittelwert		3.584	67.733	19
1995	58	23,70	4,94	
Mittelwert		4.086	85.174	21
1996	34	12,50	2,89	
Mittelwert		3.676	84.874	23
1997	29	7,94	1,89	
Mittelwert		2.739	127.386	47
1998	44	12,43	3,28	
Mittelwert		2.825	74.602	26
1999	38	20,91	3,42	
Mittelwert		5.503	89.900	16
2000	36	8,80	3,37	
Mittelwert		2.444	93.737	38
2001	28	11,97	2,98	
Mittelwert		4.276	106.574	25
2002	26	9,85	2,70	
Mittelwert		3.787	103.899	27
2003	27	10,03	2,99	
Mittelwert		3.714	110.853	30
2004	32	7,47	2,00	
Mittelwert		2.335	62.554	27

Die angegebenen Werte für den Preis €/m<sup>2</sup> sind aus dem Geld- und Flächenumsatz abgeleitet und spiegeln den durchschnittlichen Umsatz €/m<sup>2</sup> wieder.

### 5.3.2 Preisentwicklung





### 5.3.3 Durchschnittspreise der Gewerbegrundstücke

	Durchschnittspreis €/m <sup>2</sup> für Gewerbegrundstücke									
	erschließungsbeitragspflichtig						erschließungsbeitragsfrei			
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Ascheberg	16,4	18,4	18,4	18,4	19,4	20,1	28,0	30,8	32,8	30,8
Billerbeck	14,2	15,7	15,7	15,7	16,5	17,5	27,0	27,0	29,6	27,8
Coesfeld	19,8	22,0	22,0	22,0	23,1	24,2	31,0	35,3	38,3	36,3
Dülmen	24,2	27,1	26,7	26,7	27,8	29,0	36,7	36,7	39,4	36,4
Havixbeck	14,3	15,9	15,9	15,9	16,9	16,6	24,5	28,8	31,0	39,5
Lüdinghausen	19,8	22,0	21,4	21,3	22,4	22,2	29,8	29,8	32,4	30,6
Nordkirchen	14,2	15,7	15,7	15,7	16,5	17,5	25,3	25,3	27,3	25,7
Nottuln	16,1	18,2	18,2	18,2	19,2	20,5	28,0	28,0	30,0	25,5
Olfen	16,4	18,4	18,4	18,4	19,4	20,5	28,0	34,7	37,3	35,3
Rosendahl	11,1	12,4	12,4	12,4	13,0	17,8	25,4	25,4	27,2	26,0
Senden	17,0	19,1	19,1	19,0	20,5	21,6	29,3	30,2	32,0	29,8
Kreis Coesfeld	17,6	19,5	19,9	19,9	20,9	21,8	29,6	30,7	33,1	32,2

Die Bodenrichtwerte **kleinstrukturierter** gewerbliche Bauflächen mit überwiegend tertiärer Nutzung (Dienstleistung, wie Handel und Büro inkl. Wohnen) variieren zwischen 46 €/m<sup>2</sup> und 52 €/m<sup>2</sup>.

## 5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

### 5.4.1 Flächen- und Geldumsatz

Jahr	Entwicklungsstufe	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)	Mittelwert (€/m <sup>2</sup> )*
1995	landw. Flächen	68	251,62	6,12	2,4
	forstw. Flächen	5	11,47	0,07	0,6
1996	landw. Flächen	112	360,67	11,30	3,1
	forstw. Flächen	7	43,67	0,46	1,1
1997	landw. Flächen	60	184,89	5,05	2,7
	forstw. Flächen	9	23,59	0,20	0,9
1998	landw. Flächen	63	190,80	5,27	2,8
	forstw. Flächen	7	12,69	0,12	1,0
1999	landw. Flächen	45	159,79	4,14	2,6
	forstw. Flächen	6	22,39	0,17	0,7
2000	landw. Flächen	47	113,94	3,06	2,7
	forstw. Flächen	5	3,55	0,04	1,1
2001	landw. Flächen	46	157,85	4,46	2,8
	forstw. Flächen	9	36,32	0,31	0,8
2002	landw. Flächen	68	300,02	7,15	2,4
	forstw. Flächen	5	23,33	0,23	1,0
2003	landw. Flächen	69	224,29	6,76	3,0
	forstw. Flächen	10	32,83	0,34	1,0
2004	landw. Flächen	55	148,84	4,57	3,1
	forstw. Flächen	22	433,89	4,23	1,0

landw. Flächen größer als 2.500 m<sup>2</sup>, nur Verkäufe von Privat an Privat  
 forstw. Flächen größer als 2.500 m<sup>2</sup>, mit Aufwuchs  
 \*) als Durchschnittswert (€/m<sup>2</sup>) aus dem Quotienten Geldumsatz / Flächenumsatz

### 5.4.2 Entwicklung Waldboden, forstwirtschaftliche Flächen

Land- und forstwirtschaftliche Flächen												
Entwicklungsstufe	Anzahl Verträge Mittelwert	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)	Durchschnittswert €/m <sup>2</sup>	Entwicklung €/m <sup>2</sup> (Prozentangaben in Bezug zu landw. Flächen)							% 1997-04
					1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	Mittel
Auswertung:		m <sup>2</sup>	€	€/m <sup>2</sup>								
Waldboden Wasser, Biotope	25 Mittelwert	434,30 173.720	4,24 169.426	1,0 0,5	0,5 20%	0,5 19%	0,5 20%	0,5 19%	0,5 17%	0,5 17%	0,5 33%	19% 19%
Forstw. Flächen (mit Aufwuchs)	22 Mittelwert	433,89 197.222	4,23 192.313	1,0 1,0	1,0 37%	0,8 28%	1,1 43%	1,1 42%	1,0 33%	1,0 33%	1,0 33%	36% 33%
Landw. Flächen Bodenleitwert	55 Mittelwert	148,84 27.062	4,57 83.142	3,1	2,6	2,7	2,6	2,7	3,0	3,0	3,0	
Auswertung Ackerland	47			3,0	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

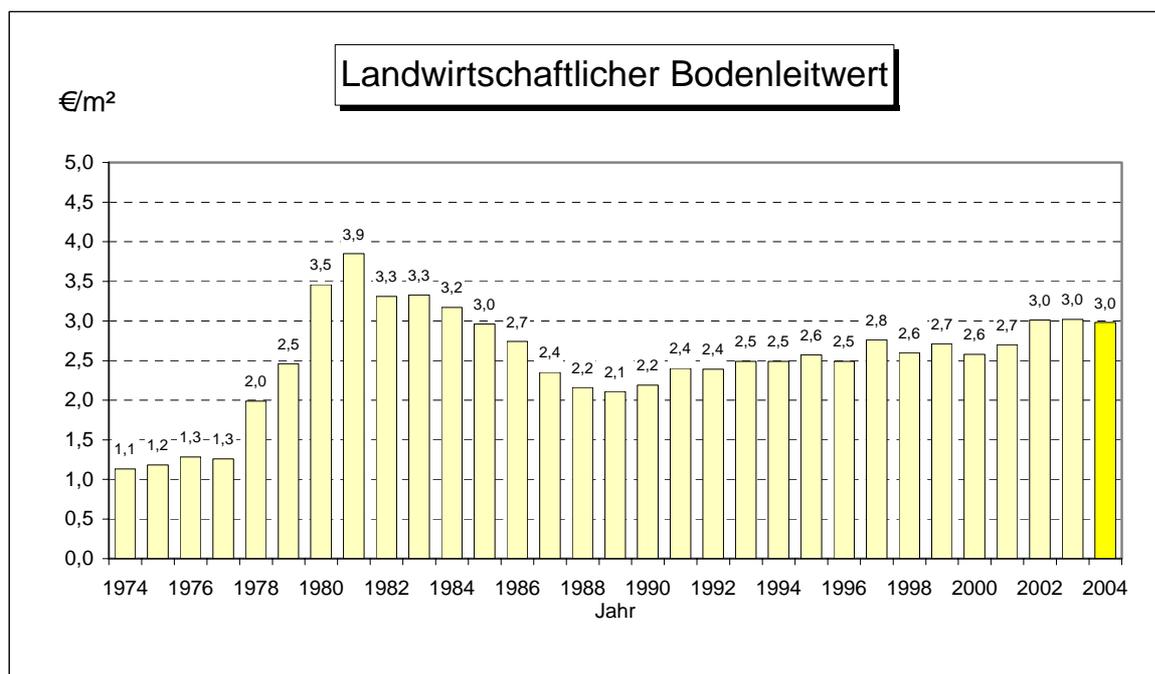
Grünland wird zu ca. 75% des Ackerlandpreis gehandelt. Dieser Erfahrungswert wird regelmäßig durch Verkaufsfälle bestätigt.

### 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 -2004		2000	2001	2002	2003	2004	durchschn. Bodenzahl
	Wert (€/m <sup>2</sup> )	Anzahl d. Preise						
Gemeinde								
Ascheberg	2,4	69	2,5	2,6	2,9	2,9	2,9	45
Billerbeck	2,5	160	2,5	2,7	3,0	3,0	2,9	52
Coesfeld	2,7	159	2,7	2,9	3,2	3,2	3,2	34
Dülmen	2,4	224	2,5	2,6	2,9	2,9	2,9	40
Havixbeck	2,5	34	2,6	2,7	3,0	3,0	3,0	53
Lüdinghausen	2,5	170	2,6	2,7	3,0	3,0	3,0	38
Nordkirchen	2,5	44	2,6	2,7	3,0	3,0	3,0	44
Nottuln	2,5	82	2,6	2,7	3,0	3,0	3,0	40
Olfen	2,8	56	2,9	3,0	3,4	3,4	3,3	40
Rosendahl	2,6	94	2,6	2,8	3,1	3,1	3,1	45
Darfeld			2,5	2,7	2,9	2,8	2,8	
Holtwick/ Osterwick, westlich der Bahnlinie Coesfeld-Ahaus	Die Änderung des Raumbezugs gilt für die Leitwerte ab 2003. Bis 2003 galten die ehemaligen Gemeindebegrenzungen als Raumbezug der Leitwerte, in der Reihenfolge Holtwick, Osterwick.		3,2	3,3	3,6	3,5	3,2	
Holtwick/ Osterwick, östlich der Bahnlinie Coesfeld-Ahaus			2,7	2,8	3,1	3,1	3,1	
Senden	2,4	97	2,4	2,6	2,9	2,9	2,8	29
Kreisgebiet	2,5	1189	2,6	2,7	3,0	3,0	3,0	41
Kauffälle im Kreisgebiet			47	55	67	62	55	
Durchschnittspreis im Kreisgebiet als arithmetisches Mittel der einzelnen Kaufpreise pro m <sup>2</sup>			2,6	2,7	3,0	3,0	3,0	
Eignung = ja, Verkäufe = Privat an Privat, Flächen > 2.500 m <sup>2</sup>								

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.



## 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Entwicklungsstufe	Anzahl Verträge Mittelwert	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)	Durchschnittswert (€ m <sup>2</sup> *)	Entwicklung (€/m <sup>2</sup> ) (Prozentangaben in Bezug zu baureifem Land)						% 1998- 2004
					1999	2000	2001	2002	2003	2004	Mittel
Auswertung:		m <sup>2</sup>	€	€ m <sup>2</sup> *)							Median
Bauerwartungsland	6 Mittelwert	7,48 12.464	2,02 336.142	27,0	32,2	44,8	39,6	40,8	32,0	23,3	31%
Auswertung:				23,3	29%	40%	35%	36%	27%	19%	32%
Rohbauland (Wohnen)	1 Mittelwert	0,09 948	0,08 75.840	0,0	57,0	54,3	73,1	63,8	95,0	0,0	50%
Auswertung:				0,0	51%	48%	65%	56%	81%	0%	54%
baureifes Land (indiv. Wohnungsbau)	358 Mittelwert	15,69 438	27,13 75.789	173,0	111	113	113	114	117	120	100%
Auswertung: <b>e-pflichtig</b>		Bodenrichtwerte		120	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

\*) Durchschnittswert aus dem Quotienten Geldumsatz / Flächenumsatz

## 5.6 Wohnen im Außenbereich und begünstigtes Agrarland

Durchschnittspreise im Kreisgebiet								
Wohnen im Außenbereich						30 €/ m <sup>2</sup>		
Begünstigtes Agrarland						6,9 €/ m <sup>2</sup>		
aus Vergleichspreisen und statistischer Auswertung								
Zeitraum	Ableitung über Bodenrichtwert Wohnungsbau			Leitwerte		Ableitung über landwirtschaftlichen Leitwert		
	Richtwerte Wohnbau e-frei	Wohnen Außen	begünst. Agrarland	Wohnen Außen	begünst. Agrarland	Wohnen Außen	begünst. Agrarland	land- wirtsch. Leitwert
Gemeinde	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>
Ascheberg	129	27,3	6,3	28	6,5	29,0	6,7	2,9
Billerbeck	101	21,3	4,9	25	5,8	29,0	6,7	2,9
Coesfeld	160	33,8	7,8	33	7,6	32,0	7,4	3,2
Dülmen	159	33,6	7,8	31	7,2	29,0	6,7	2,9
Havixbeck	164	34,6	8,0	32	7,5	30,0	6,9	3,0
Lüdinghausen	145	30,6	7,1	30	7,0	30,2	7,0	3,0
Nordkirchen	140	29,6	6,8	30	6,9	30,4	7,0	3,0
Nottuln	132	27,9	6,4	29	6,7	30,1	6,9	3,0
Olfen	163	34,4	7,9	34	7,8	33,0	7,6	3,3
Rosendahl	76	16,1	3,7	24	5,4	31,0	7,2	3,1
Senden	145	30,6	7,1	29	6,8	28,0	6,5	2,8
Kreisgebiet	142	30,0	6,9	30	6,9	30,0	6,9	3,0
Faktoren	47,3			10,0	2,3			1

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

## Umsatz begünstigtes Agrarland

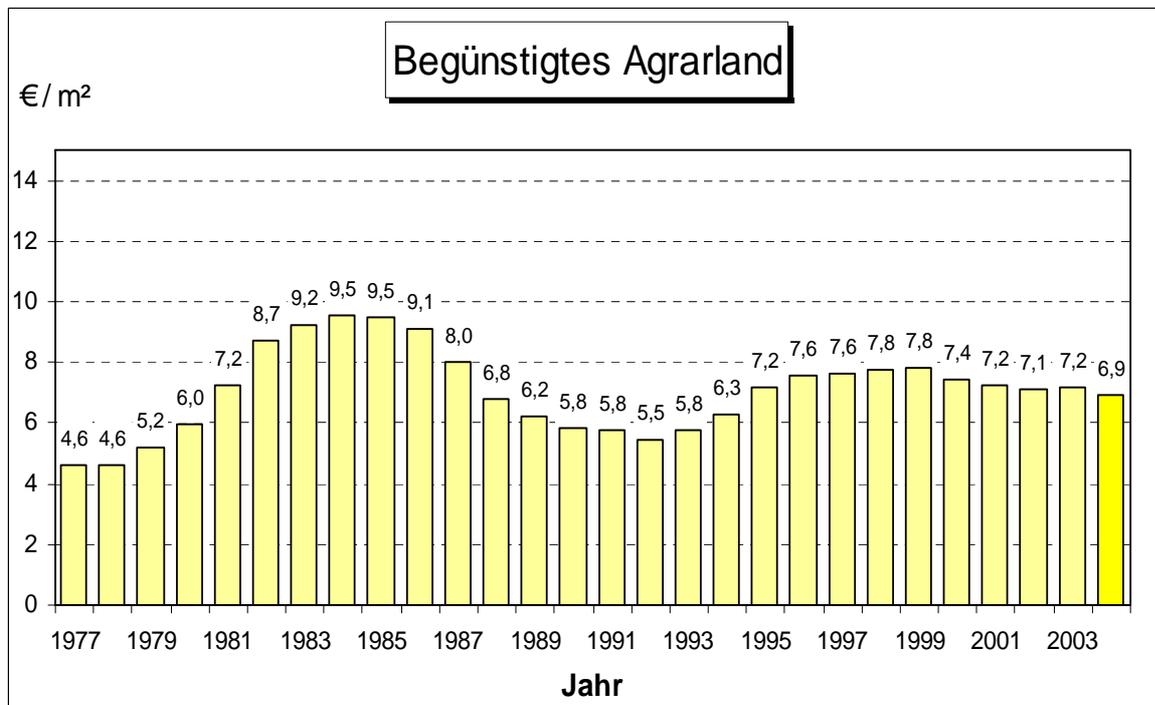
Entwicklungsstufe	Anzahl Verträge Mittelwert	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)	Durchschnittswert € m <sup>2</sup> *)	Entwicklung **) (€/m <sup>2</sup> ) (Prozentangaben in Bezug zu baureifem Land)						% 1998-2004 Mittel
					1999	2000	2001	2002	2003	2004	
Auswertung:		m <sup>2</sup>	€	€ m <sup>2</sup> *)							
begünst. Agrarland	26	13,74	1,17								
Mittelwert		5.283	45.126	8,5	7,8	7,5	7,1	7,1	7,3	6,9	6%
Auswertung:				6,9	7%	7%	6%	6%	6%	6%	6%
baureifes Land (indiv. Wohnungsbau)	358	15,69	27,13								
Mittelwert		438	75.789	173,0	111	113	113	114	117	120	100%
Auswertung: <b>e-pflichtig</b>		Bodenrichtwerte		120	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.

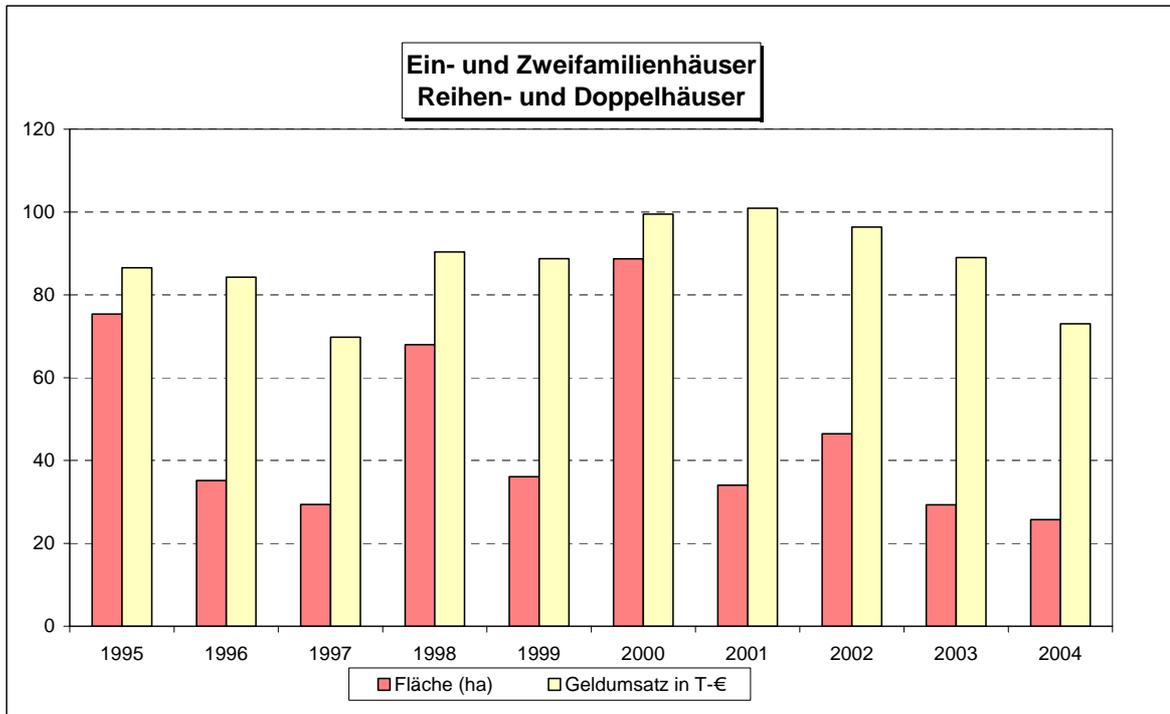


## 6. Bebaute Grundstücke

### 6.1 Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser

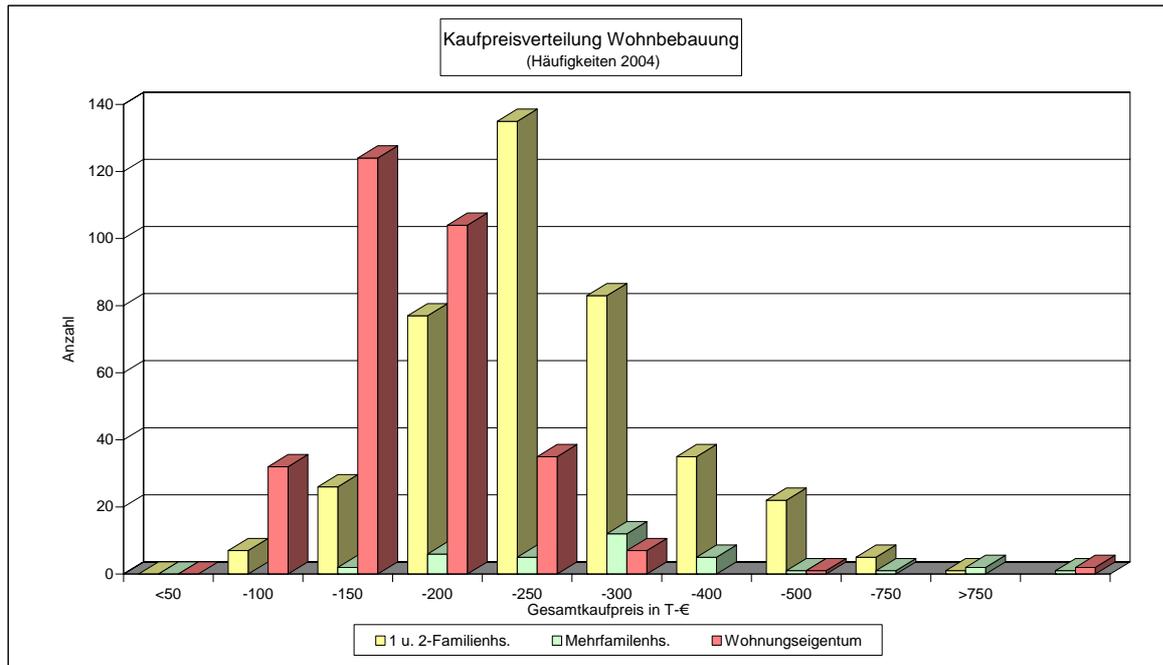
#### 6.1.1 Verkaufsfälle

##### Flächen- und Geldumsatz bebauter Grundstücke



Jahr	Ein- und Zweifamilienhäuser Reihen- und Doppelhäuser				Mehrfamilienhäuser			
	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.EUR)	Preisentwicklung	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.EUR)	Preisentwicklung
	Mittelwert	(m <sup>2</sup> )	(€)		Mittelwert	(m <sup>2</sup> )	(€)	
1995	457	75,38	86,55		47	4,95	17,12	
	Mittelwert	1.649	189.384	-1%	Mittelwert	1.053	364.179	-11%
1996	438	35,18	84,24		33	5,72	14,48	
	Mittelwert	803	192.336	2%	Mittelwert	1.733	438.812	20%
1997	354	29,40	69,81		35	3,60	13,39	
	Mittelwert	831	197.203	3%	Mittelwert	1.029	382.677	-13%
1998	431	67,96	90,36		42	7,77	18,34	
	Mittelwert	1.577	209.642	6%	Mittelwert	1.851	436.595	14%
1999	428	36,10	88,73		48	7,97	15,51	
	Mittelwert	844	207.322	-1%	Mittelwert	1.660	323.190	-26%
2000	494	88,67	99,46		51	14,12	14,15	
	Mittelwert	1.795	201.343	-3%	Mittelwert	2.769	277.541	-14%
2001	496	34,08	100,91		28	2,30	8,44	
	Mittelwert	687	203.452	1%	Mittelwert	822	301.370	7%
2002	487	46,47	96,36		51	4,95	15,29	
	Mittelwert	954	197.865	-3%	Mittelwert	970	299.789	-1%
2003	467	29,33	89,00		34	3,20	8,30	
	Mittelwert	628	190.578	-4%	Mittelwert	942	244.075	-18%
2004	391	25,75	73,02		35	4,57	8,46	
	Mittelwert	659	186.752	-2%	Mittelwert	1.306	241.714	-1%

\* ohne Erbbaugrundstücke



### Kaufpreisverteilung Wohnbebauung

Jahr	Grundstücksart	Gesamtkaufpreis in Tausend €									
		<50	-100	-150	-200	-250	-300	-400	-500	-750	>750
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
2001	1 u. 2-Familienhs.	3	29	109	195	100	33	30	5	3	2
	Mehrfamilienhs.			4	3	6	4	8	2		1
	Wohnungseigentum	8	98	178	56	11					
2002	1 u. 2-Familienhs.	19	274	166	22	5	1	1			
	Mehrfamilienhs.	1	18	14	7	6	1	2	1	1	
	Wohnungseigentum	152	198	5							
2003	1 u. 2-Familienhs.	4	29	75	167	120	41	27	6	1	
	Mehrfamilienhs.	1		4	11	7	2	6	3		
	Wohnungseigentum	19	118	129	45	9		1			
2004	1 u. 2-Familienhs.	7	26	77	135	83	35	22	5	1	
	Mehrfamilienhs.		2	6	5	12	5	1	1	2	1
	Wohnungseigentum	32	124	104	35	7		1			2

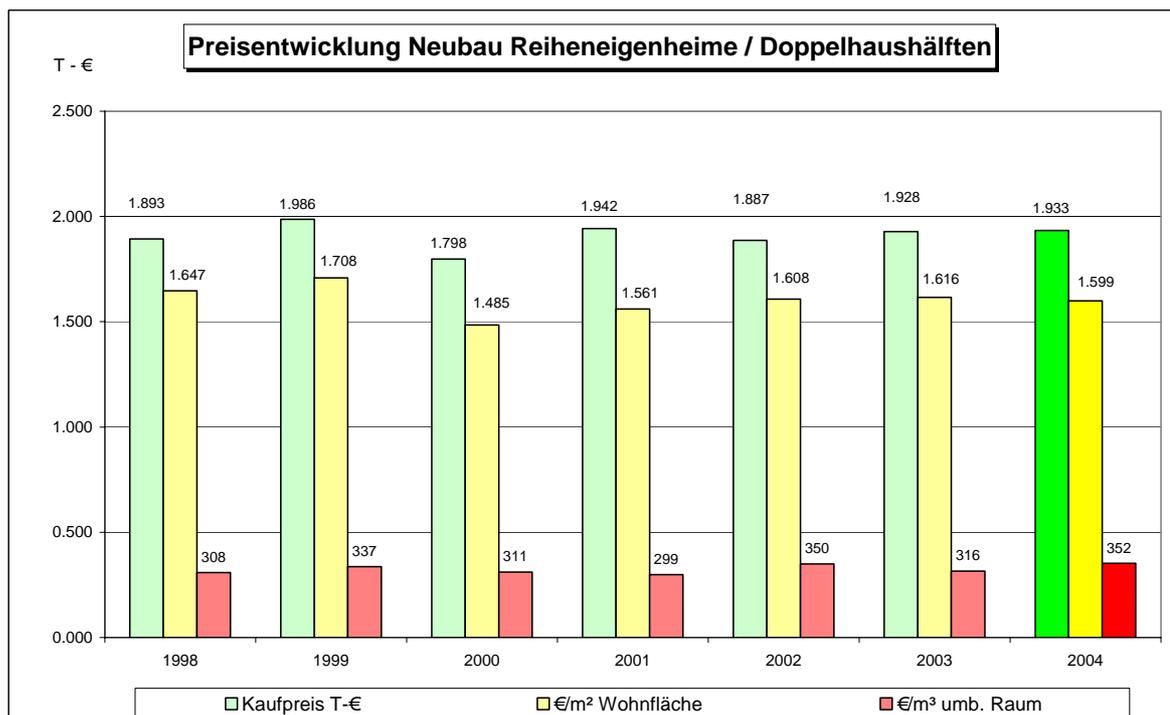
\* ohne Erbbaugrundstücke

Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklassen (ohne Erbbaurechtvorgänge)											
2004	Anzahl der Kauf-fälle	mittlerer Gesamt-kaufpreis (€)	mittlere Grund-stücks-größe(m²)	Wohnfläche *)				Umbauter Raum *)			
Altersklasse (Baujahr)				mittlere Größe (m²)	mittlerer Kaufpreis €/m²	VB 90% (€)	An-zahl	mittleres Volumen (m³)	mittlerer Kaufpreis €/m³	VB 90% (€)	An-zahl
<b>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b>											
bis 1949	19	126.711	485	140	1.247	185	9	651	272	65	6
1950 - 1964	22	144.623	541	120	1.096	169	9	633	233	39	5
1965 - 1974	32	178.659	611	155	1.139	80	20	923	184	10	6
1975 - 1984	25	212.140	598	190	1.332	54	11	1018	295	33	4
1985 - 1994	25	235.180	589	155	1.550	42	9	785	265	5	4
1995 - 2003	28	226.854	536	142	1.665	92	17	721	358	25	9
Neubau '04	10	231.587	497	139	1.604	154	4	538	415	0	1
<b>Reihenhäuser und Doppelhaushälften</b>											
bis 1949	5	87.000	270	108	0.583	306	2	250	156	0	1
1950 - 1964	15	118.420	384	95	1.070	176	5	200	325	0	1
1965 - 1974	11	157.864	374	133	1.142	125	7	689	201	36	2
1975 - 1984	16	143.259	355	124	1.268	143	6	704	263	27	3
1985 - 1994	23	169.822	346	119	1.472	66	11	587	308	22	5
1995 - 2003	31	187.720	326	128	1.520	69	19	725	292	26	6
Neubau '04	47	193.335	326	129	1.599	70	20	502	352	16	3

\*) Preisangaben inkl. Bodenanteil und Erschließungskosten  
 Grundstücksgrößen bis 800m²

Die angegebenen Werte sind **nicht** mit durchschnittlichen Herstellungskosten zu vergleichen, da diese regelmäßig die Bodenwertanteile nicht enthalten.

### 6.1.2 Preisentwicklung



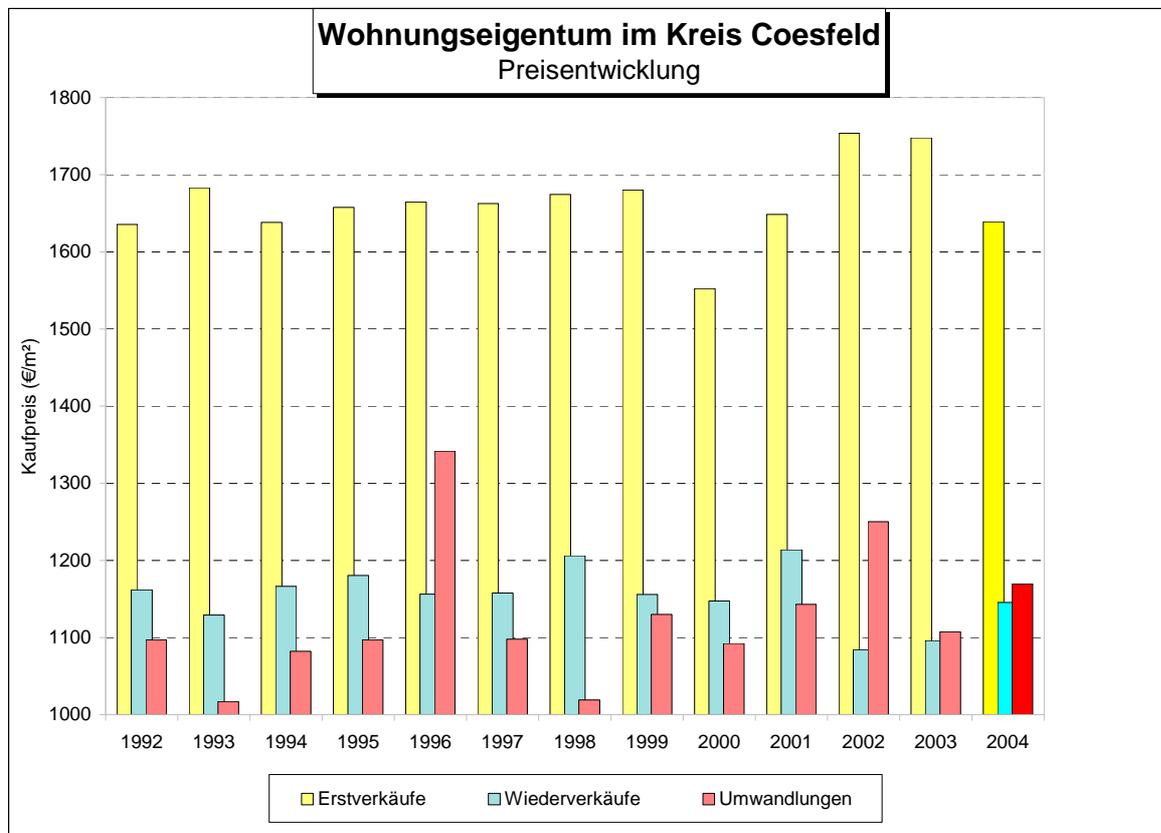
## 7. Wohnungs- und Teileigentum

### 7.1.1 Verkaufsfälle

#### Umsätze Wohnungs- und Teileigentum

Jahr	Erstverkäufe				Wiederverkauf				Umwandlung			
	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)	Mittelwert	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)	Mittelwert	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)	Mittelwert
	Mittelwert	(qm)	(€)	(€/qm)	Mittelwert	(qm)	(€)	(€/qm)	Mittelwert	(qm)	(€)	(€/qm)
2000	107	1,52	14,56		214	3,92	23,9		13	0,32	1,46	
	Mittelwert	142	136.071	959	Mittelwert	183	111.673	610	Mittelwert	247	112.116	455
2001	175	2,73	24,44		183	6,14	21,6		15	0,26	1,48	
	Mittelwert	156	139.646	897	Mittelwert	336	117.940	351	Mittelwert	176	98.870	561
2002	128	1,82	17,40		207	3,29	19,6		31	0,57	3,00	
	Mittelwert	143	135.906	954	Mittelwert	159	94.486	594	Mittelwert	185	96.819	522
2003	87	1,27	12,49		219	3,93	22,4		26	0,59	2,53	
	Mittelwert	146	143.582	981	Mittelwert	179	102.085	569	Mittelwert	228	97.462	428
2004	65	0,57	8,76		221	4,55	22,52		19	0,52	1,96	
	Mittelwert	87	134.711	1549	Mittelwert	206	101.911	495	Mittelwert	274	103.158	377

### 7.1.2 Preisentwicklung



Wohnungseigentum im Kreis Coesfeld (ohne Nebenräume)	Vertrags- jahr	Angaben zu Verkäufen					Angaben zur Vermietung			
		Anzahl	Wohn- fläche (m <sup>2</sup> )	Alter	Boden- anteil (m <sup>2</sup> )	Kauf- preis * (EUR/m <sup>2</sup> )	VB (90%) (EUR/m <sup>2</sup> )	Anzahl	Netto- kaltmiete (EUR/m <sup>2</sup> )	VB (90 %) (EUR/m <sup>2</sup> )
<b>Erstverkäufe</b>										
Wohnung im Mehrfamilienhaus	1996	136	71		114	1665	26	25	5,8	0,3
	1997	132	72		119	1663	37	24	6,2	0,1
	1998	119	76		127	1674	39	30	5,7	0,2
	1999	132	81		116	1680	31	8	6,1	0,1
	2000	45	82		139	1552	55	4	5,8	0,4
	2001	78	82		129	1649	46	19	6,2	0,2
	2002	70	77		117	1753	38	8	6,1	0,3
	2003	49	83		135	1748	54	9	6,0	0,1
	2004	28	88		149	1639	61	4	6,3	0,5
Doppelhaushälfte	1996	32	104		262	1462	59	3	5,7	1,4
	1997	25	114		276	1479	140	2	5,5	0,2
	1998	37	99		256	1526	44	4	5,6	0,0
	1999	22	105		250	1563	104	2	4,9	0,1
	2000	9	81		211	1713	249			0,0
	2001	22	95		220	1563	114	1	5,3	0,0
	2002	27	98		208	1407	86	0	0,0	0,0
	2003	10	105		210	1463	133	1	4,8	0,0
	2004	6	104		241	1585	278	0	0	0
Reiheneigenheim	1996	12	93		175	1543	107	3	6,7	0,1
	1997	13	100		167	1365	89	1	4,9	0,0
	1998	14	109		202	1471	108	3	5,4	0,6
	1999	7	97		212	1639	205	1	6,1	0,0
	2000	4	126		233	1401	48			0,0
	2001	16	113		246	1516	93	1	4,4	0,0
	2002	4	140		197	1235	143	0	0,0	0,0
	2003	0								
	2004	0								
<b>Wiederverkäufe</b>										
Wohnung im Mehrfamilienhaus	1996	126	81	16	119	1156	38	44	5,4	0,3
	1997	106	79	17	129	1158	44	30	5,5	0,2
	1998	154	77	17	138	1206	40	48	6,0	0,2
	1999	133	83	19	121	1156	44	21	4,9	0,2
	2000	122	78	18	127	1147	42	11	5,1	0,0
	2001	91	76	19	135	1214	49	11	5,0	0,1
	2002	132	78	20	129	1084	40	10	5,2	0,1
	2003	119	79	21	123	1096	44	20	5,3	0,1
	2004	158	79	24	163	1145	45	15	5,5	0,2
<b>Umwandlungen</b>										
Wohnung im Mehrfamilienhaus	1996	19	58	24	92	1342	102	2	6,0	0,8
	1997	6	78	16	130	1098	241	3	4,0	0,6
	1998	8	84	23	130	1019	151	1	5,1	0,0
	1999	19	82	31	197	1130	135	3	5,1	0,1
	2000	5	101	21	242	1092	152	0	0,0	0,0
	2001	7	78	20	120	1143	120	1	5,6	0,0
	2002	15	78	20	153	1250	92	4	6,1	0,5
	2003	12	77	24	151	1107	99	1	5,4	0,0
	2004	13	80	24	159	1169	110	3	4,6	0,6

\* 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 Wert des Grundstücksanteils 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	3.000 €	2.500 €
Carport	5.000 €	3.500 €
Garage	8.500 €	5.500 €

## 8. Bodenrichtwerte

### 8.1 Gesetzlicher Auftrag

Aufgrund gemäß des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gutachterausschuss Verordnung (GAVO) 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 mit Hilfe der Kaufpreissammlung zu ermitteln.

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 ist (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.

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.

Die Bodenrichtwerte werden veröffentlicht und stehen im Bodenrichtwertinformationssystem des Landes NRW - [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) - zur Einsicht bereit. Neben einer schriftlichen Bodenrichtwertauskunft können zur kommerziellen Nutzung der Bodenrichtwerte entsprechende Datensätze erworben werden. Auskünfte zu den Bodenrichtwerten erteilt ebenfalls die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.



### 8.2 Bodenrichtwerte für Bauland / Erschließungskosten

Die Bodenrichtwerte 2005 (Wertermittlungsstichtag 01.01.2005) sind einschließlich der Kosten für die erstmalige Erschließung ausgewiesen. Der Bodenrichtwert gilt insofern für ein fertig vermessenes Grundstück inkl. des Wertes folgender Beiträge:

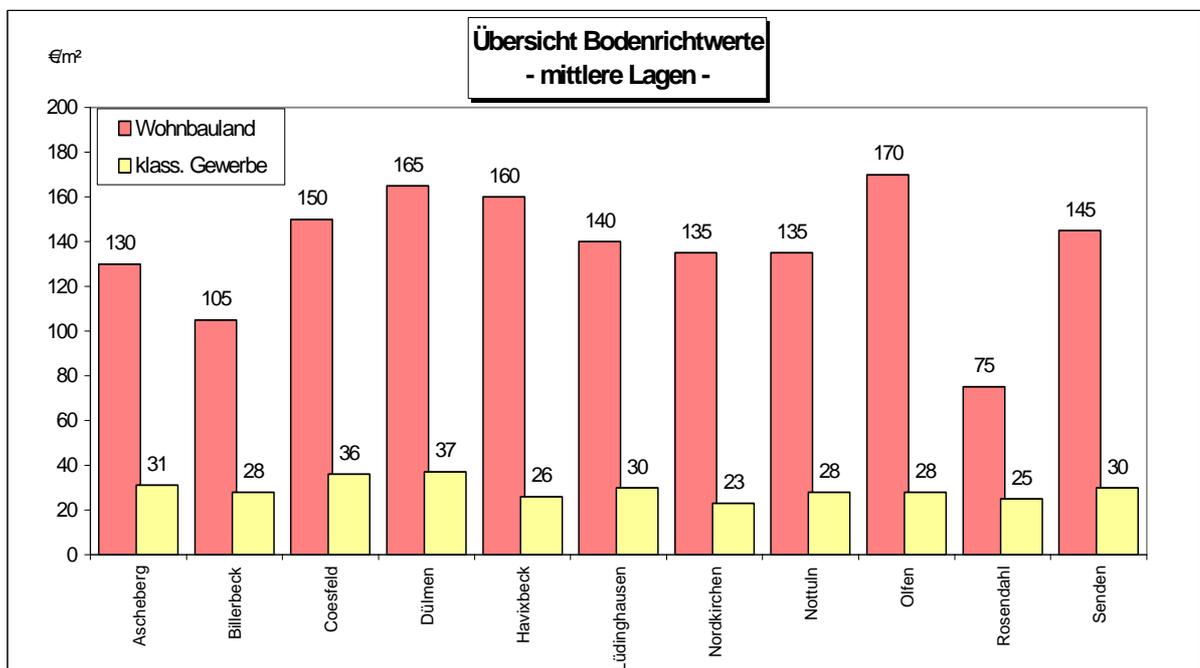
- Erschließungsbeiträge gem. § 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB)
- Abgaben für den erstmaligen Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Entwässerungsanlage nach Kommunalabgabengesetz (KAG) – ohne Hausanschlüsse
- Kostenerstattungsbeiträge gem. § 135a BauGB (naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben, Aufwand für den Grunderwerb und die erstmalige Herstellung)

Die Höhe des Wertes dieser Beiträge richtet sich nach der Qualität der Erschließung und ist insbesondere gekennzeichnet durch das Jahr der Herstellung der Erschließungsanlagen mit dem zugehörigen Ausbaustandard. Merkmale des technischen Ausbaus sind: niveaugleicher Ausbau der Fahrbahn und Gehwege, Art des Fahrbahnbelages (Pflaster / Asphalt, Bepflanzung etc).

Ausgehend von der Analyse tatsächlich gezahlter Erschließungskosten der Jahre 1995 – 2002 lassen sich drei Kategorien unterschiedlicher Erschließungsqualitäten mit folgendem Wert der Beiträge für Wohnbauland ableiten:

- neuzeitliche Erschließungsqualität (ab ca. 1990): 30-35 €/m<sup>2</sup>  
**Analyse 2004:** tlw. bis zu 50 €/m<sup>2</sup>
- durchschnittliche Erschließungsqualität (ca. 1960 – 1989): 20 €/m<sup>2</sup>
- einfache Erschließungsqualität (Alterschließung, Ortsdurchfahren, fehlende Ausbauten): 10-15 €/m<sup>2</sup>

Der ausgewiesene beitragsfreie Bodenrichtwert gilt für ein Gebiet mit annähernd gleicher Erschließungsqualität. Bei im Einzelfall abweichender Erschließungssituation sind entsprechende Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen.



## Durchschnittliche Bodenrichtwerte 2005 (Stand 01.01.2005)

Gemeinde/Ortsteil	Art der baulichen Nutzung	Baureifes Land		
		mäßig	mittel	gut
<b>Gemeinde Ascheberg</b>	<b>W I II</b>	<b>105,--</b>	<b>130,--</b>	<b>150,--</b>
	<b>GE</b>		<b>31,--</b>	
Ascheberg	W I – II	130,--	135,--	150,--
	M		195,--	270,--
	G		28,--	32,--
Ortsteil Davensberg	W I – II	70,-	110,--	135,-
Ortsteil Herbern	W I - II	110,--	115,--	130,--
	M II		140,--	
	G		26,--	
<b>Stadt Billerbeck</b>	<b>W</b>	<b>90,--</b>	<b>105,--</b>	<b>115,--</b>
	<b>GE</b>		<b>28,--</b>	
Billerbeck	W I – II	90,--	105,--	115,--
	M II		175,--	240,--
	G		28,--	
	SW		60,--	
<b>Stadt Coesfeld</b>	<b>W</b>	<b>110,--</b>	<b>150,--</b>	<b>240,--</b>
	<b>GE</b>		<b>36,--</b>	
Coesfeld	W I – III	110,--	160,--	240,--
	MK II – III	260,--	460,--	530,--
	G	32,--	34,--	50,--
Ortsteil Lette	W I – II	105,--	115,--	135,--
	G		28,--	
<b>Stadt Dülmen</b>	<b>W</b>	<b>120,--</b>	<b>165,--</b>	<b>235,--</b>
	<b>GE</b>	<b>34,--</b>	<b>37,--</b>	<b>46,--</b>
Dülmen	W I – II	165,--	225,--	270,--
	MK II – III	235,--	500,--	650,--
	G	34,--	40,--	46,--
	SW		105,--	
Ortsteil Buldern	W I – II		130,--	
	G		28,--	
Ortsteil Hiddingsel	W I – II	130,--	135,--	150,--
Ortsteil Merfeld	W I – II		140,--	
	SW		75,--	
Ortsteil Rorup	W I – II	105,--	135,--	140,--
<b>Gemeinde Havixbeck</b>	<b>W</b>	<b>155,--</b>	<b>160,--</b>	<b>180,--</b>
	<b>GE</b>	<b>23,--</b>	<b>26,--</b>	<b>30,--</b>
Havixbeck	W I – II	155,--	160,--	200,--
	M II	215,--	265,--	320,--
	G	23,--	26,--	30,--
Ortsteil Hohenholte	W I – II		165,--	
<b>Stadt Lüdinghausen</b>	<b>W</b>	<b>95,--</b>	<b>140,--</b>	<b>200,--</b>
	<b>GE</b>	<b>24,--</b>	<b>30,--</b>	<b>32,--</b>
Lüdinghausen	W I – III	120,--	125,--	200,--
	MK II – III	210,--	330,--	400,--
	G	24,--	30,--	32,--
Ortsteil Seppenrade	W I – II	120,--	140,--	160,--
	M II		200,--	
	SW		60,--	

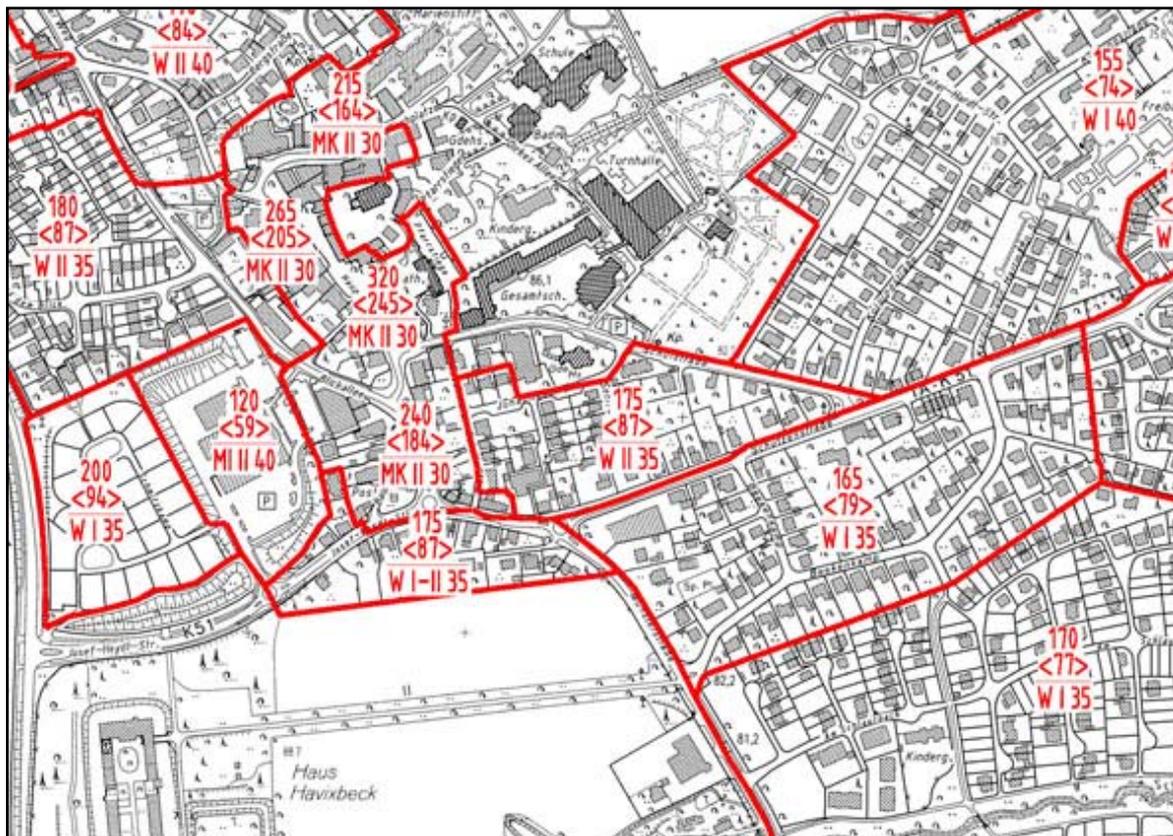
Gemeinde/Ortsteil	Art der baulichen Nutzung	Baureifes Land		
		mäßig	mittel	gut
<b>Gemeinde Nordkirchen</b>	<b>W</b>	<b>130,--</b>	<b>135,--</b>	<b>150,--</b>
	<b>GE</b>		<b>23,--</b>	
Nordkirchen	W I – II	125,--	130,--	145,--
	M II		220,--	
	G		26,--	
Ortsteil Capelle	W I – II		135,--	
	G		24,--	
Ortsteil Südkirchen	W I – II		135,--	
	G		26,--	
<b>Gemeinde Nottuln</b>	<b>W</b>	<b>90,--</b>	<b>135,--</b>	<b>185,--</b>
	<b>GE</b>		<b>28,--</b>	
Nottuln	W I – II	130,--	150,--	185,--
	M II		255,--	
	G		28,--	
Ortsteil Appelhülsen	W I – II	85,--	90,--	110,--
	M II		140,--	
	G		28,--	
Ortsteil Darup	W I – II	90,--	100,--	105,--
Ortsteil Schapdetten	W I – II		135,--	
<b>Stadt Olfen</b>	<b>W</b>	<b>115,--</b>	<b>170,--</b>	<b>190,--</b>
	<b>GE</b>		<b>28,--</b>	
Olfen	W I – II	155,--	170,--	190,--
	M II		195,--	
	SW		85,--	
	G		30,--	
Ortsteil Vinnum	W I – II		145,--	
<b>Gemeinde Rosendahl</b>	<b>W</b>	<b>65,--</b>	<b>75,--</b>	<b>90,--</b>
	<b>GE</b>		<b>25,--</b>	
Rosendahl Ortsteil Darfeld	W I – II	65,--	70,--	85,--
	G	20,--		24,--
	MK		170,--	
Ortsteil Holtwick	W I – II	75,--	80,--	85,--
	G		22,--	
Ortsteil Osterwick	W I – II	60,--	70,--	80,--
	M II		110,--	
	G		22,--	
<b>Gemeinde Senden</b>	<b>W</b>	<b>110,--</b>	<b>145,--</b>	<b>185,--</b>
	<b>GE</b>	<b>24,--</b>	<b>30,--</b>	<b>34,--</b>
Senden	W I – III	145,--	160,--	185,--
	M II		270,--	
	G		28,--	
Ortsteil Ottmarsbocholt	W I – II	70,--	110,--	125,--
	M		145,--	
	G		24,--	
Ortsteil Bösensell	W I – II	125,--	130,--	135,--
	G		32,--	
Ortsteil Venne	W I - II		55,--	

 -Übersicht gem. §13 GAVO

## 8.2.1 Bodenrichtwerte und Bodenrichtwertkarten

Anzahl der Bodenrichtwerte für Baugebiete 2004											Kosten Gemeinde- mappe	
Gebietskörper- schaft	MI	G	GE	GI	M	MD	MK	SW	W	WA		gesamt
Ascheberg			5		5		2		36		48	79 €
Billerbeck	3	3	2		1	1	6	1	25		42	69 €
Coesfeld	2		8			1	34		66	4	115	189 €
Dülmen	5		10	1	2	4	18	3	73	18	134	220 €
Havixbeck	2		5				5		17		29	48 €
Lüdinghausen	2		5		10		20	1	48	3	89	146 €
Nordkirchen			3		1	2			22		28	46 €
Nottuln			3	1	1		2		37		44	72 €
Olfen	1	3			6			2	22		34	56 €
Rosendahl	1		5		3		2		26		37	61 €
Senden	1	4			1		3		30		39	64 €
Kreis Coesfeld	17	10	46	2	30	8	92	7	402	25	639	1.050 €

Auszug aus einer Bodenrichtwertkarte



## Darstellung des Bodenrichtwertes in der Bodenrichtwertkarte

Beispiel:

**175**  
**<87>**  


---

**W II 35**

**Bodenrichtwert in €/m<sup>2</sup>**

**175**      Wertermittlungsstichtag: 01.01.2005

Die Bodenrichtwerte zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2005 gelten für Grundstücke, für die die Erschließungskosten gem. §§ 127 ff BauGB und § 8 Kommunalgesetz sowie Aufwendungen für Maßnahmen für den Naturschutz (§§ 135a ff BauGB) entrichtet sind.

**<87>**      Wertermittlungsstichtag: 01.01.1996

Die Bodenrichtwerte zum Wertermittlungsstichtag 01.01.1996 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.

## 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	<b>W</b>	Wohnbauland
	<b>MI / MD / MK</b>	gemischte Baufläche
	<b>G / GE / GI</b>	gewerbliche Baufläche
	<b>SW</b>	Wochenendhausgebiet
Geschossigkeit	<b>II</b>	römische Ziffer
Grundstückstiefe in Meter	<b>40</b>	arabische Ziffer

**Richtwertbezirk** (optional)

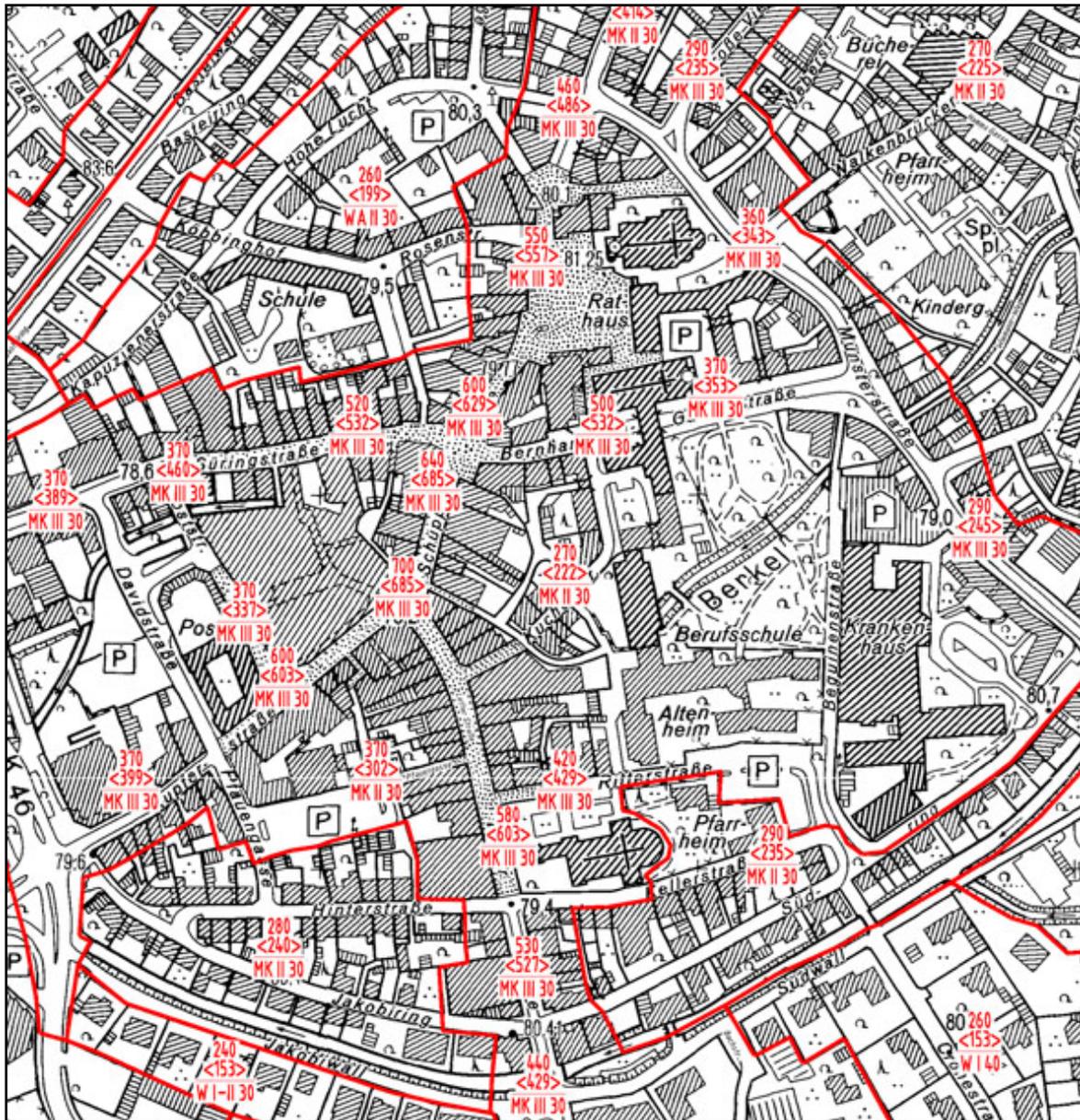
Zur räumlichen Abgrenzung der Bodenrichtwerte sind diese in Richtwertbezirke – mit Ausnahme der Innenstadtbereiche - unterteilt. Die räumliche Abgrenzung erfolgt durch entsprechende Darstellung von Begrenzungslinie.

-----      Begrenzungslinie

## 8.2.2 Innenstadtrichtwerte

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

Auszug Innenstadtrichtwertkarte



## 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 Grundstücksindizes 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	Verbraucherpreisindex für NRW (aus 2000 = 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 2000 = 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	64,1	35,8	39,2	0,0	
Jul-63	37,6	38,9	46,6		52,1	66,0	38,3	41,9	0,0	56,52
Jul-64	42,3	43,6	51,9		54,6	67,6	40,8	44,9	0,0	65,94
Jul-65	46,3	46,2	56,0		56,9	69,7	44,7	49,9	0,0	71,59
Jul-66	50,1	49,8	56,8		58,7	72,6	48,2	52,4	0,0	72,54
Jul-67	54,5	54,4	59,3		57,4	73,8	50,3	52,1	0,0	73,48
Jul-68	57,1	57,4	61,5		59,9	75,1	53,4	56,1	0,0	77,25
Jul-69	62,9	63,7	65,6		63,3	76,5	58,4	62,6	0,0	81,01
Jul-70	69,4	70,0	71,3	67,6	73,7	79,2	66,1	71,1	0,0	84,78
Jul-71	80,7	83,4	77,1	74,9	81,4	83,1	73,7	76,8	0,0	86,87
Jul-72	89,3	90,5	89,1	82,5	86,9	87,6	80,5	82,5	0,0	91,26
Jul-73	95,9	98,2	92,1	91,4	93,2	93,8	89,9	91,8	0,0	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	106,2	108,3	104,5	107,0	101,38
Jul-76	120,6	112,0	108,3	111,2	105,9	110,7	116,8	113,7	112,9	104,58
Jul-77	127,2	125,8	114,6	120,5	111,1	114,8	125,2	120,9	116,7	114,00
Jul-78	145,2	147,3	127,1	137,1	117,9	118,1	133,2	127,2	120,2	132,94
Jul-79	163,3	169,7	143,7	189,0	128,3	123,3	142,1	135,2	124,8	159,41
Jul-80	199,3	198,5	149,5	249,5	141,9	130,1	153,3	143,1	130,9	180,05
Jul-81	228,1	227,0	156,9	272,1	150,3	138,6	161,3	150,6	137,3	192,00
Jul-82	253,4	255,1	143,6	274,5	154,7	146,2	169,6	156,1	143,2	193,63
Jul-83	271,7	274,2	157,9	273,3	157,9	150,7	172,0	160,6	151,1	195,26
Jul-84	277,3	282,8	172,6	272,1	161,9	154,0	178,3	165,6	155,9	197,23
Jul-85	272,6	278,2	183,0	263,2	162,5	156,9	186,5	171,6	159,9	197,46
Jul-86	264,1	275,4	180,8	251,3	164,7	156,5	193,4	176,8	161,8	194,96
Jul-87	259,3	270,3	187,8	246,5	167,9	156,7	200,2	181,5	163,6	190,25
Jul-88	260,7	267,7	200,6	244,7	171,4	158,4	206,7	190,0	166,7	187,64
Jul-89	264,4	259,2	212,4	244,8	177,8	162,5	214,6	196,5	171,1	191,11
Jul-90	268,9	254,8	213,9	255,6	189,2	166,6	223,8	205,5	175,7	203,87
Jul-91	273,7	255,0	224,9	274,5	202,3	172,4	236,2	215,0	182,5	224,79
Jul-92	279,4	256,9	225,2	283,2	215,4	179,0	248,0	225,2	192,1	224,79
Jul-93	292,0	263,0	229,5	327,3	226,0	184,7	258,9	229,7	202,4	241,60
Jul-94	310,3	278,5	241,6	364,0	231,4	189,7	266,7	239,4	211,0	259,98
Jul-95	325,1	291,7	252,4	407,3	236,8	193,0	277,8	248,6	219,3	272,50
Jul-96	340,5	307,8	248,9	470,8	236,4	195,1	278,8	250,6	226,0	1)
Jul-97	348,2	318,2	234,2	495,6	234,6	199,8	284,2	253,1	232,7	1)
Jul-98	367,1	345,1	231,7	530,2	233,8	201,4	290,7	257,4	235,1	1)
Jul-99	388,5	379,0	261,1	547,6	232,9	202,9	298,7	262,3	237,5	1)
Jul-00	406,8	403,0	295,5	568,4	233,7	206,2	308,3	270,7	241,7	1)
Jul-01	432,3	416,9	326,9	561,7	233,5	210,3	316,4	273,6	245,3	1)
Jul-02	438,6	414,2	334,3	561,7	233,4	213,0	320,4	279,5	248,4	1)
Jul-03	466,9	421,4	333,9	577,6	233,5	215,5	332,0	289,7	250,6	1)
Jul-04	512,6	446,8	271,8	587,8	235,9	218,8	339,6	291,2	252,8	

1) Index für Industrieland ab 1995 nicht mehr angegeben

## Basiszahlen für die vorgenannten Indexreihen

	Preisindex Wohnge- bäude BRD 1976=100	Wohnungs- mieten NW zusammen 2000=100	Verbrau- cher- preisindex für NRW 2000=100	Bruttomo- natsverd. Angestellte in NW	Bruttowo- chenverd. Arbeiter in NW	Kaufwerte für Bauland in NW Statistische Berichte M 16, LDS NW				
						Bauland €/m <sup>2</sup>	baur.Land €/m <sup>2</sup>	Rohbau- land €/m <sup>2</sup>	Industrie €/m <sup>2</sup>	Sonstiges €/m <sup>2</sup>
Jul-38	13,9									
Jul-48	28,8				25					
Jul-49	26,9				31					
Jul-50	25,6				35					
Jul-51	29,7			183	39					
Jul-52	31,6			194	42					
Jul-53	30,6			204	44					
Jul-54	30,7			211	46					
Jul-55	32,4			225	49					
Jul-56	33,2			244	54					
Jul-57	34,4			254	56					
Jul-58	35,5			268	58					
Jul-59	37,4			281	60					
Jul-60	40,2			303	66					
Jul-61	43,2			330	73					
Jul-62	46,8		31,1	359	80	6,24	8,68	5,40	5,49	
Jul-63	49,2		32,0	384	86	7,12	11,01	6,16	4,49	
Jul-64	51,5		32,8	410	92	8,08	11,96	6,98	6,18	
Jul-65	53,7		33,8	449	102	8,93	12,45	7,50	7,40	
Jul-66	55,4		35,2	484	107	9,40	13,12	7,78	7,00	
Jul-67	54,2		35,8	505	107	10,23	14,93	7,30	6,50	
Jul-68	56,5		36,4	536	115	11,43	16,16	8,48	7,84	
Jul-69	59,8		37,1	586	128	10,90	15,53	8,66	6,45	
Jul-70	69,6		38,4	664	146	13,52	20,08	8,96	9,33	
Jul-71	76,8		40,3	740	157	15,11	21,29	10,73	10,36	
Jul-72	82,0		42,5	808	169	17,35	26,37	10,95	8,89	
Jul-73	88,0		45,5	902	188	18,41	25,88	13,74	8,81	
Jul-74	94,4	41,4	48,5	1004	205	18,89	27,58	11,93	9,45	
Jul-75	96,7	44,3	51,5	1087	214	19,68	27,81	14,09	8,54	
Jul-76	100,0	46,7	53,7	1172	233	22,09	28,89	12,17	9,02	
Jul-77	104,9	48,3	55,7	1257	248	26,95	34,29	16,81	12,00	
Jul-78	111,3	49,7	57,3	1337	261	23,43	39,02	16,57	5,48	
Jul-79	121,1	51,6	59,8	1427	277	32,34	46,42	17,14	11,93	
Jul-80	134,0	54,2	63,1	1538	293	37,30	52,50	23,39	14,55	
Jul-81	141,9	56,8	67,2	1619	309	43,95	62,43	18,90	14,00	
Jul-82	146,0	59,3	70,9	1702	320	48,70	69,56	20,08	15,77	
Jul-83	149,1	62,5	73,1	1727	329	51,75	75,34	18,10	16,14	
Jul-84	152,8	64,5	74,7	1790	339	54,34	77,92	24,56	16,12	15,97
Jul-85	153,4	66,2	76,1	1872	352	51,90	76,58	25,93	17,26	17,08
Jul-86	155,5	67,0	75,9	1941	363	49,10	71,58	22,26	18,10	18,21
Jul-87	158,5	67,7	76,0	2009	372	49,50	75,69	23,68	17,92	17,39
Jul-88	161,8	69,0	76,8	2074	390	49,15	72,41	28,73	18,68	18,37
Jul-89	167,8	70,8	78,8	2154	403	49,89	69,49	27,32	17,75	22,16
Jul-90	178,6	72,7	80,8	2246	421	51,64	68,76	28,36	23,20	22,98
Jul-91	191,0	75,5	83,6	2370	441	51,68	68,81	29,36	19,06	18,99
Jul-92	203,3	79,5	86,8	2489	462	52,61	69,69	31,67	19,39	19,71
Jul-93	213,3	83,8	89,6	2598	471	54,91	70,29	28,49	20,25	20,34
Jul-94	218,4	87,3	92,0	2677	491	58,83	73,75	31,06	20,91	20,71
Jul-95	223,5	90,7	93,6	2789	510	63,06	82,27	36,50	24,05	24,00
Jul-96	223,2	93,5	94,6	2798	514	63,36	81,00	32,79	28,37	28,08
Jul-97	221,5	96,3	96,9	2852	519	67,58	86,88	29,64	25,38	23,62
Jul-98	220,7	97,3	97,7	2917	528	67,45	90,72	30,68	13,61	23,17
Jul-99	219,9	98,3	98,4	2998	538	74,16	102,87	31,78	30,12	29,95
Jul-00	220,6	100,0	100,0	3094	555	79,74	114,40	41,34	33,32	28,17
Jul-01	220,4	101,5	102,0	3176	561	77,91	110,23	44,36	34,82	30,33
Jul-02	220,3	102,8	103,3	3216	573	88,68	114,16	44,24	37,68	2) --
Jul-03	220,4	103,7	104,5	3324	590	97,35	121,03	36,02	36,97	2) --
Jul-04	222,7	104,6	106,1	3408	597					2) --

1) Index für Industrieland ab 1995 nicht mehr angegeben

2) Index für "Sonstiges" ab 2002 nicht mehr angegeben

## 10.2 Preisindex für die Lebenshaltung

Jahr	Monat	Preisindex für die Lebenshaltung in NW		
		Verbraucherpreisindex	4-Personen-Haushalte mit mittlerem Einkommen	4-Personen-Haushalte mit höherem Einkommen
		Basisjahr 1995 = 100	Basisjahr 1995 = 100	Basisjahr 1995 = 100
1974	(Durchschnitt)	51,8	51,9	
1975	(Durchschnitt)	55,0	55,2	
1976	(Durchschnitt)	57,4	57,7	
1977	(Durchschnitt)	59,5	59,7	58,7
1978	(Durchschnitt)	61,2	61,3	60,5
1979	(Durchschnitt)	63,8	63,8	63,0
1980	(Durchschnitt)	67,4	67,1	66,6
1981	(Durchschnitt)	71,8	71,5	71,1
1982	(Durchschnitt)	75,7	75,5	75,1
1983	(Durchschnitt)	78,1	77,8	77,5
1984	(Durchschnitt)	79,8	79,5	79,1
1985	(Durchschnitt)	81,3	81,1	80,7
1986	(Durchschnitt)	81,1	80,8	80,7
1987	(Durchschnitt)	81,2	80,8	81,0
1988	(Durchschnitt)	82,0	81,5	82,1
1989	(Durchschnitt)	84,2	83,8	84,3
1990	(Durchschnitt)	86,3	85,9	86,3
1991	(Durchschnitt)	89,3	88,9	89,2
1992	(Durchschnitt)	92,7	92,5	92,6
1993	(Durchschnitt)	95,8	95,6	95,7
1994	(Durchschnitt)	98,3	98,2	98,2
1995	(Durchschnitt)	100,0	100,0	100,0
1996	(Durchschnitt)	101,4	101,3	101,5
1997	(Durchschnitt)	103,5	103,4	103,2
1998	(Durchschnitt)	104,4	104,2	104,1
1999	(Durchschnitt)	105,2	104,9	104,9
2000	(Durchschnitt)	106,9	106,9	106,7
2001	(Durchschnitt)	109,0	109,4	108,9
2002	(Durchschnitt)	110,4	110,7	110,2
2003	(Durchschnitt)	111,6	ab 2003 nicht mehr gültig werden hier nur noch nachrichtlich aufgeführt	
2004	(Durchschnitt)	113,4		
	Januar	112,3		
	Februar	112,4		
	März	112,8		
	April	113,1		
	Mai	113,4		
	Juni	113,5		
	Juli	113,8		
	August	113,9		
	September	113,6		
	Oktober	113,8		
	November	113,4		
	Dezember	114,3		

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen

### 10.3 Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden

Jahr	Quartal	Nordrhein-Westfalen						Veränderung in %	
		1913 =100	1914 =100	1976 =100	1980 =100	1985 =100	1991 =100		
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	3,0	
1996	(Durchschnitt)	2.156,8	2.009,6	218,0	165,4	144,2	118,7	0,8	
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	1,1	
1999	(Durchschnitt)	2.204,9	2.054,4	222,9	169,1	147,4	121,4	0,8	
2000	(Durchschnitt)	2.233,1	2.080,6	225,8	171,3	149,4	123,0	1,3	
2001	(Durchschnitt)	2.241,0	2.087,9	226,6	171,9	149,9	123,4	0,3	
2002	(Durchschnitt)	2.238,1	2.085,3	226,4	171,7	149,7	123,3	0,0	
2003	(Durchschnitt)	2.236,5	2.083,8	226,1	171,8	149,5	123,1	-0,2	
2004	(Durchschnitt)	2.263,9	2.109,3	Daten werden vom Landesamt für Datenverarbeitung nicht mehr ergänzt.					
	Februar	2.244,3	2.091,0						
	Mai	2.264,4	2.109,8						
	August	2.271,1	2.116,0						
	November	2.275,6	2.120,2						

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen

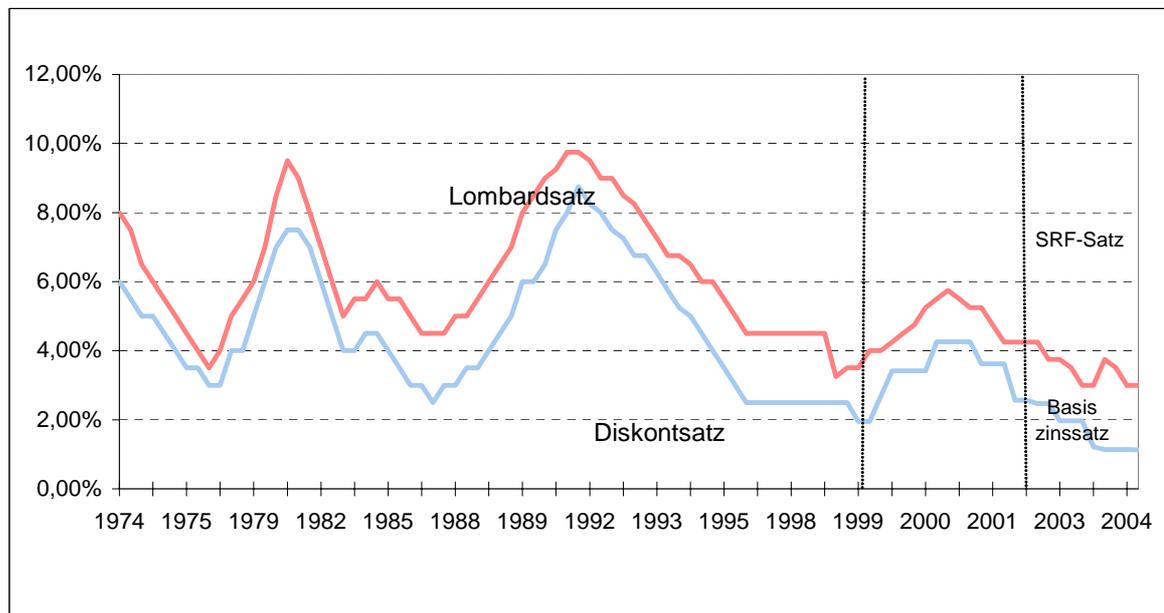
### 10.4 Zinsentwicklung bei Hypothekarkrediten

Erhebungszeitraum	Wohnungsbaukredite an privat Haushalte 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 (Durchschnitt)		5,22	5,41	6,39	6,06
1999 (Durchschnitt)		4,85	5,14	5,71	5,71
2000 (Durchschnitt)		6,23	6,36	6,66	6,54
2001 (Durchschnitt)		5,60	5,68	6,08	6,52
2002 (Durchschnitt)		5,26	5,53	5,96	6,08
	Festzinsen bis 1 Jahr	Festzinsen von über 1 Jahr bis 5 Jahre	Festzinsen von über 5 Jahr		
2003 (Durchschnitt)	5,6475	5,24	5,89		
2004 (Durchschnitt)	5,27	4,80	5,71		
2004 Januar	5,43	4,97	5,78		
2004 Februar	5,38	4,96	5,77		
2004 März	5,32	4,90	5,75		
2004 April	5,29	4,87	5,74		
2004 Mai	5,27	4,84	5,73		
2004 Juni	5,23	4,83	5,71		
2004 Juli	5,24	4,77	5,69		
2004 August	5,24	4,75	5,68		
2004 September	5,27	4,72	5,67		
2004 Oktober	5,14	4,67	5,66		
2004 November	5,12	4,65	5,65		
2004 Dezember	5,25	4,63	5,63		

Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

### 10.5 Leitsätze Bundesbank / Europäische 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 für die Gemeinden **Ascheberg, Havixbeck, Nordkirchen, Nottuln, Rosendahl und Senden** sind die bestehenden Mietspiegel zum **Stand 1. Dezember 2004** als qualifizierte Mietspiegel i.S. §558d BGB neu aufgestellt worden. Für die Stadt **Dülmen** ist zum **01. August 2004** auf Basis des vom Statistischen Bundesamtes veröffentlichten Verbraucherpreisindizes fortgeschrieben worden.

Weitere Informationen zu diesen Mietspiegeln erhalten Sie auf den Internetseiten des Gutachterausschusses <http://www.kreis-coesfeld.de/gaacoe>. Darüber hinaus 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			
					Veränderung gegenüber Vormonat in %	Altbauwohnungen vor dem 20.06.1948 erbaut	Neubauwohnungen	
						Basisjahr 2000 = 100	nach dem 20.06.1948 erbaut	zusammen
			Basisjahr 2000 = 100	Basisjahr 2000 = 100	Basisjahr 2000 = 100			
1974	(Durchschnitt)		35,6	43,9	41,4			
1975	(Durchschnitt)		38,5	46,5	44,3			
1976	(Durchschnitt)		41,4	48,6	46,7			
1977	(Durchschnitt)		43,3	50,2	48,3			
1978	(Durchschnitt)		45,0	51,4	49,7			
1979	(Durchschnitt)		46,9	53,1	51,6			
1980	(Durchschnitt)		49,3	55,6	54,2			
1981	(Durchschnitt)		52,3	58,0	56,8			
1982	(Durchschnitt)		54,9	60,4	59,3			
1983	(Durchschnitt)		58,4	63,4	62,5			
1984	(Durchschnitt)		60,6	65,3	64,5			
1985	(Durchschnitt)		62,3	66,8	66,2			
1986	(Durchschnitt)		63,4	67,6	67,0			
1987	(Durchschnitt)		64,5	68,4	67,7			
1988	(Durchschnitt)		66,0	69,6	69,0			
1989	(Durchschnitt)		67,6	71,4	70,8			
1990	(Durchschnitt)		69,3	73,3	72,7			
1991	(Durchschnitt)		71,8	76,2	75,5			
1992	(Durchschnitt)		76,4	80,2	79,5			
1993	(Durchschnitt)		80,4	84,5	83,8			
1994	(Durchschnitt)		84,2	78,8	87,3			
1995	(Durchschnitt)		88,4	91,3	90,7			
1996	(Durchschnitt)		91,8	94,0	93,5			
1997	(Durchschnitt)		95,3	96,6	96,3			
1998	(Durchschnitt)		96,2	97,6	97,3			
1999	(Durchschnitt)		97,5	98,5	98,3			
2000	(Durchschnitt)		100,0	100,0	100,0			
2001	(Durchschnitt)		101,4	101,5	101,5			
2002	(Durchschnitt)		103,4	102,7	102,8			
2003	(Durchschnitt)		104,2	103,6	103,7			
2004	(Durchschnitt)		104,9	104,5	104,6			
	Januar	+0,2	104,6	103,9	104,0			
	Februar	+0,1	104,7	103,9	104,1			
	März	+0,2	104,5	104,1	104,2			
	April	+0,1	104,6	104,3	104,3			
	Mai	-	104,6	104,3	104,4			
	Juni	+0,1	104,8	104,4	104,5			
	Juli	+0,1	105,0	104,5	104,6			
	August	+0,2	105,1	104,8	104,8			
	September	-	105,1	104,8	104,8			
	Oktober	+0,1	105,1	104,8	104,9			
	November	+0,1	105,3	104,9	105,0			
	Dezember	-	105,3	104,9	105,0			

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen

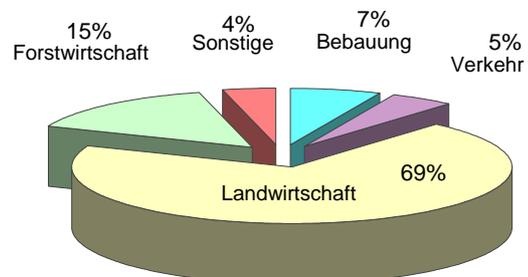
## 13. Sonstige Angaben

### 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 30.06.2003	Fläche (km <sup>2</sup> )	Einwohner je km <sup>2</sup>
Gemeinde Ascheberg	15.140	106,28	142,5
Stadt Billerbeck	11.589	90,93	127,4
Stadt Coesfeld	36.621	141,05	259,6
Stadt Dülmen	47.445	184,48	257,2
Gemeinde Havixbeck	11.971	53,01	225,8
Stadt Lüdinghausen	23.943	140,31	170,6
Gemeinde Nordkirchen	10.437	52,39	199,2
Gemeinde Nottuln	20.255	85,64	236,5
Stadt Olfen	12.094	52,43	230,7
Gemeinde Rosendahl	10.977	94,27	116,4
Gemeinde Senden	20.117	109,31	184,0
Kreis Coesfeld	220.589	1.110,10	198,7

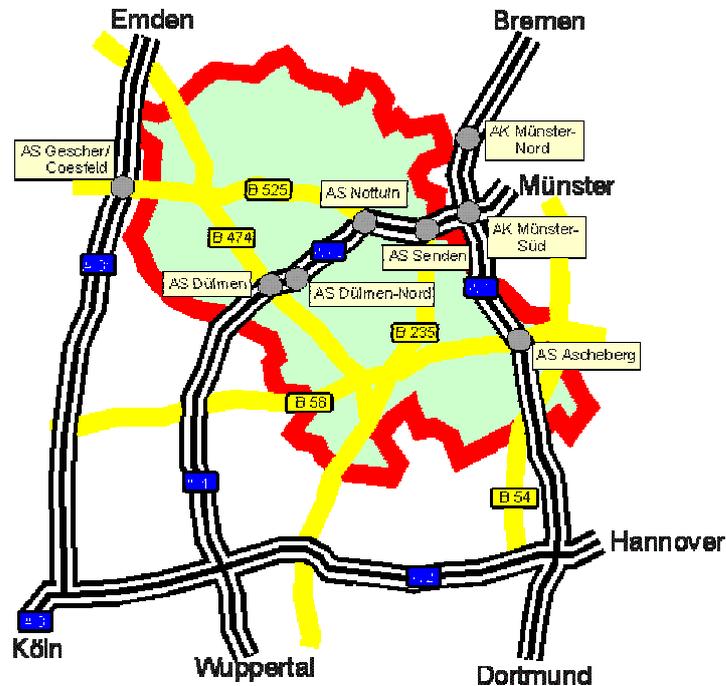


#### 13.1.2 Flächennutzung

Gebietskörperschaft	Bauflächen		Verkehrsflächen		Landwirtsch. Flächen		Forstwirtsch. Flächen		Sonstige Flächen	
	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)
Gemeinde Ascheberg	542	5%	503	5%	7.908	74%	1.379	13%	293	3%
Stadt Billerbeck	526	6%	380	4%	6.960	77%	1.021	11%	218	2%
Stadt Coesfeld	1.292	9%	737	5%	9.263	66%	2.290	16%	521	4%
Stadt Dülmen	1.490	8%	918	5%	16.610	90%	2.768	15%	661	4%
Gemeinde Havixbeck	351	7%	215	4%	3.811	72%	752	14%	171	3%
Stadt Lüdinghausen	842	9%	565	4%	9.199	66%	2.093	15%	1.329	9%
Gemeinde Nordkirchen	330	6%	210	4%	3.696	70%	826	16%	201	4%
Gemeinde Nottuln	627	7%	454	5%	6.196	72%	1.006	12%	280	3%
Stadt Olfen	375	7%	260	5%	3.167	60%	1.136	22%	304	6%
Gemeinde Rosendahl	486	5%	392	4%	5.708	61%	1.537	16%	296	3%
Gemeinde Senden	651	6%	508	5%	7.074	65%	2.168	20%	530	5%
Kreis Coesfeld	7.512	7%	5.142	5%	79.565	69%	16.976	15%	4.804	4%

### 13.1.3 Straßen 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).

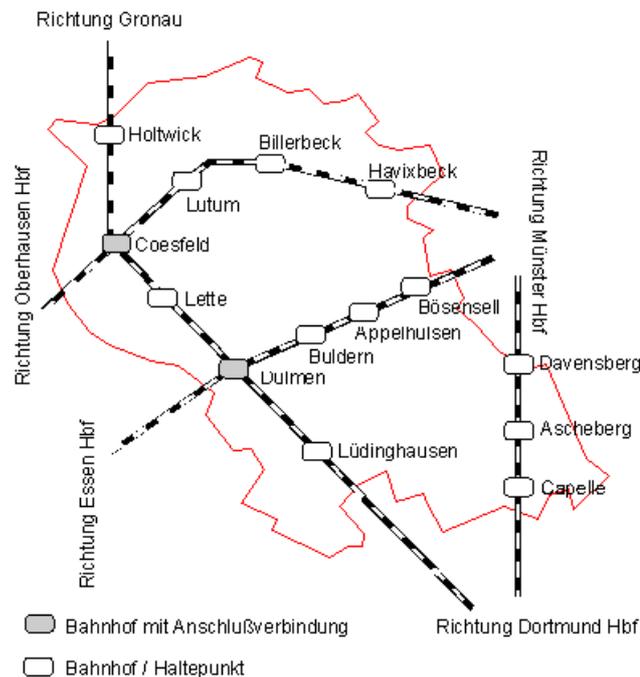
#### Bundesstraßen:

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: 136 km  
 Landstraßen: 266 km  
 Kreisstraßen: 423 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 – <b>Havixbeck – Billerbeck – Lutum - Coesfeld</b>
411	Der Lünener Münster – <b>Davensberg – Ascheberg – Capelle</b> – Lünen - Dortmund
412	Westmünsterland Bahn Gronau – <b>Holtwick – Coesfeld – Lette – Dülmen – Lüdinghausen</b> – Dortmund
424	Der Coesfelder <b>Coesfeld</b> – Dorsten – Oberhausen
425	Haard Express Münster – <b>Bösensell – Appelhülsen – Buldern – Dülmen</b> - Essen

### 13.1.5 Fluganbindung (Auszug Internet-Seite)

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

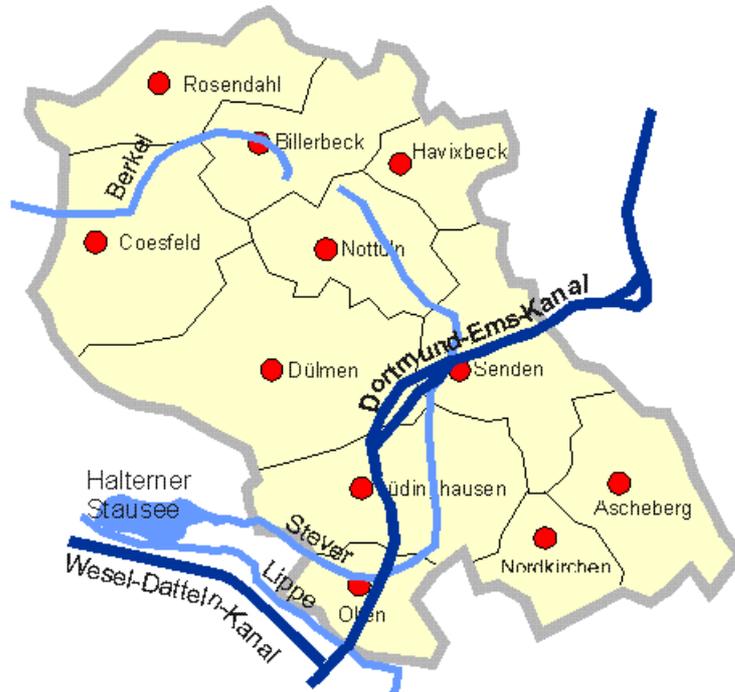
Über ein gut ausgebautes Straßennetz und mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Flughafen in ca. 45 bis 60 Minuten zu erreichen.

Weitere Informationen finden Sie unter: [www.fmo.de](http://www.fmo.de)

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 Angaben zum Arbeitsmarkt im Kreis Coesfeld

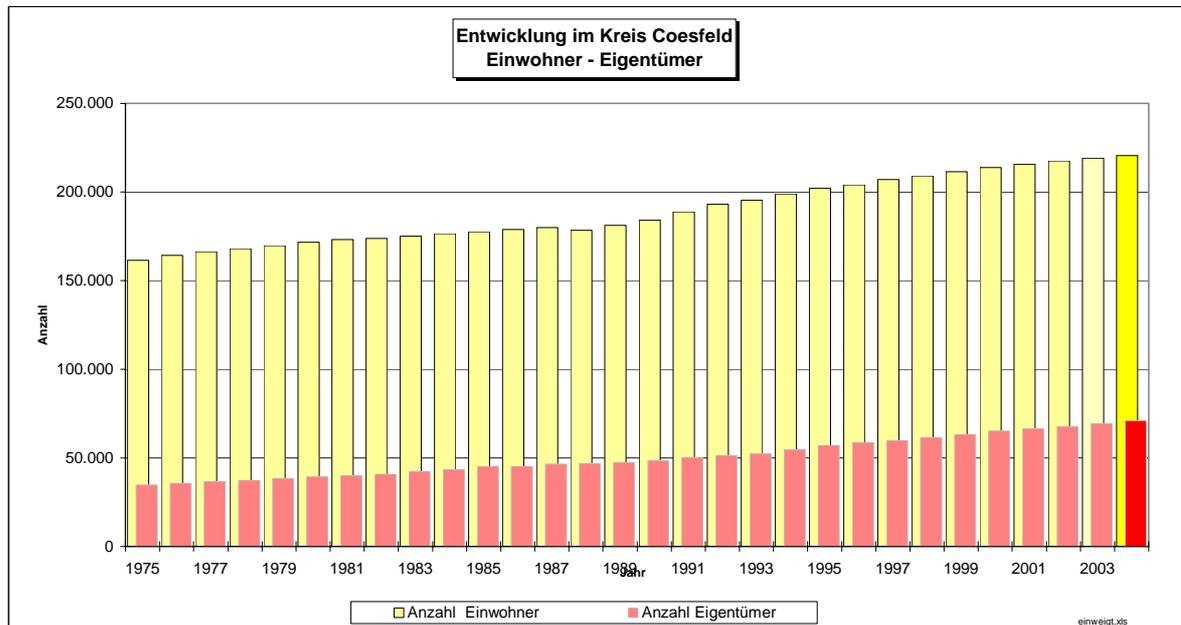
Arbeitslosenquoten Gliederung nach Arbeitsamtsbezirk								
Dienststelle								
Region	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Coesfeld (mit Gescher)	8,3	7,7	8,3	6,6	6,0	7,3	7,5	7,5
Dülmen	8,4	8,0	8,1	6,1	5,6	6,8	6,9	6,9
Lüdinghausen	9,1	8,2	8,5	7,0	6,3	7,9	8,1	8,1
Kreis Coesfeld	8,6	8,0	8,2	6,6	6,0	7,4	7,5	7,5
Arbeitsamtsbezirk Coesfeld (Kreise Borken und Coesfeld)	9,4	8,5	8,8	6,9	6,3	7,9	7,8	7,8

Quelle:

Arbeitsmarktberichte des Arbeitsamtes Coesfeld

Statistisches Büro / Presse und Öffentlichkeitsarbeit

### 13.1.8 Eigentumsbildung im Kreis Coesfeld



## 13.2 Weitere Informationen

### 13.2.1 Auszug Allgemeine Verwaltungsgebührenordnung

**Ergänzung aufgrund der Neufassung der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung vom 22.05.2001**

#### Aufgaben der Grundstückswertermittlung

##### Vorbemerkungen

- a) Hierunter fallen die in §§ 192 ff. Baugesetzbuch und in der Gutachterausschussverordnung - GAVO NW – (in der jeweils gültigen Fassung) - beschriebenen Aufgaben der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen.
- b) Bei umsatzsteuerpflichtigen Amtshandlungen ist der Gebühr die gesetzliche Umsatzsteuer hinzuzurechnen.
- c) Zieht ein Gericht oder ein Staatsanwalt einen Gutachterausschuss zu Sachverständigenleistungen (Gutachten und Auskünfte) heran, so richten sich die Kosten nach dem Gesetz über die Entschädigung von Zeugen und Sachverständigen. Dies gilt entsprechend für die auf Antrag eines Gerichts durch den Oberen Gutachterausschuss erstatteten Obergutachten.
- d) Unter "Wert" wird der jeweils im Gutachten abschließend ermittelte Wert verstanden. Bei Gutachten über Miet- oder Pachtwerte ist vom 10-fachen des ermittelten Jahresmiet- oder -pachtwertes auszugehen.
- e) Mit den Gebühren nach den Tarifstellen 13.1 und 13.2 sind die Entschädigungen für die Gutachter abgegolten.
- f) Bei der Gutachtenerstattung anfallende Auslagen sind gemäß § 10 GebG NRW einzeln abzurechnen.

## Gutachten

### Erstattung von Gutachten

über bebaute, den Bodenwertanteil bebauter Grundstücke und unbebaute Grundstücke, über Rechte an bebauten und unbebauten Grundstücken sowie über die Höhe anderer Vermögensvor- und -nachteile (§ 193 Abs. 2 BauGB, § 24 Abs. 1 EEG NW und § 5 Abs. 3 GAVO NW);

desgleichen Gutachten zur Ermittlung von Anfangs- oder Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB durch den Gutachterausschuss und Gutachten über Miet- oder Pachtwerte.

Gebühr: € 700 (Grundbetrag),

dazu bei einem Wert des begutachteten Objekts

- a) bis € 770.000 2,0 v.T. des Wertes
- b) über € 770.000 1,0 v.T. des Wertes zuzüglich € 770

### Zuschläge zur Gebühr

wegen erhöhten Aufwands, wenn

- a) neben dem Standardverfahren weitere Wertermittlungsverfahren notwendig sind  
*Zuschlag:* bis € 200
- b) Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind  
*Zuschlag:* bis € 400
- c) besondere rechtliche Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau) zu berücksichtigen oder wertrelevante Rechte oder Lasten (z.B. Erbbau-, Mietrecht) zu ermitteln sind  
*Zuschlag:* bis € 600
- d) Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind  
*Zuschlag:* bis € 300

### Abschlag zur Gebühr

wegen verminderten Aufwands bei Ermittlung des Wertes zu verschiedenen Wertermittlungsstichtagen, bei Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte und bei Bewertung verschiedener Objekte im Rahmen eines Antrags, wenn sie die gleichen wertbestimmenden Merkmale besitzen,

*Abschlag:* bis zur Höhe des Grundbetrags in Tarifstelle 13.1.1

### Ermittlung von Anfangs- und Endwerten

nach § 154 Abs. 2 BauGB unter Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte

*Gebühr:* 50 v.H. der Gebühr nach den Tarifstellen 13.1.1 und 13.1.2

### Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau

gemäß § 5 Abs. 2 BKleingG

*Gebühr:* € 500 bis 750

### Erstattung eines Obergutachtens durch den Oberen Gutachterausschuss

*Gebühr:* 150 v.H. der Gebühr nach den Tarifstellen 13.1.1 bis 13.1.5

**Gebühr im Überblick (ohne Zu- und Abschläge, Auslagen, und Mwst.):**

<b>Verkehrswert</b>	<b>Mindestgebühr</b>
25.000 €	750 €
50.000 €	800 €
75.000 €	850 €
100.000 €	900 €
200.000 €	1.100 €
500.000 €	1.700 €
770.000 €	2.240 €
1.000.000 €	2.470 €

Nähere Informationen erhalten Sie bei Bedarf von der Geschäftsstelle: (02541 / 18-6810)

**13.2.2 Gebühren für Bodenrichtwertkarten**

Gemeinde Ascheberg	79 €
Stadt Billerbeck	69 €
Stadt Coesfeld	189 €
Stadt Dülmen	220 €
Gemeinde Havixbeck	48 €
Stadt Lüdinghausen	146 €
Gemeinde Nordkirchen	46 €
Gemeinde Nottuln	72 €
Stadt Olfen	56 €
Gemeinde Rosendahl	61 €
Gemeinde Senden	64 €

**Kreis Coesfeld** **1.050,00 €**

Bei Bezug einer regionalen  
Mappe erhalten Sie ein  
Exemplar des Grundstücks-  
marktberichtes kostenlos.

**Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte**

Gebühr: ab 15 €

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

<b>Vorsitzender:</b>	
Dicke, Manfred	Dipl.-Ing., Ltd. Kreisvermessungsdirektor
<b>Stellvertreter:</b>	
Knoll, Wilhelm	Dipl.-Ing., Kreisobervermessungsrat
Bösken, Stefan	Dipl.-Ing., Kreisobervermessungsrat
<b>Stellvertreter und ehrenamtlicher Gutachter:</b>	
Nau, Ludwig	Dipl.-Ing., Kreisvermessungsdirektor Kreis Recklinghausen
Schwartz, Wilhelm	Vermessungsassessor
<b>Ehrenamtliche Gutachter:</b>	
Fütterer, Wolfgang	Dipl.-Ing., Architekt
Hellkuhl, Ludger	Geschäftsführer der Kommunalen Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH, Lüdinghausen
Klein, Reinhold	Landwirtschaftsmeister Landwirtschaftlicher Sachverständiger
Mantau, Dr. Reinhard	Dipl.-Ing. agr.oek. Landwirtschaftlicher Sachverständiger
Meyer, Arno	Dipl.-Ing., Architekt
Rotter, Wolf-Dieter	Dipl.-Ing., Architekt
Schier, Heinz	Dipl.-Ing., Architekt
Schwidessen, Rita	Geschäftsführerin Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft für den Kreis Coesfeld e.G.
Tiffe, Peter	Dipl.-Ing., Architekt
<b>Ehrenamtliche Gutachter von der zuständigen Finanzbehörde:</b>	
Neugebauer, Annelies	Steueroberamtsrätin
Bien, Wolfgang	Steueramtmann
Stellvertreter:	
Grunewald, Friedrich	Steueramtsinspektor
Kappenberg, Alfons	Steueroberinspektor

#### Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Anschrift: Friedrich-Ebert-Straße 7  
 48651 Coesfeld  
 Telefax: 02541/18-6899  
 E-Mail: [gutachterausschuss@kreis-coesfeld.de](mailto:gutachterausschuss@kreis-coesfeld.de)  
 Internet: <http://www.kreis-coesfeld.de/gaacoe/>

Aufgabenbereich	Mitarbeiter/Mitarbeiterin	Telefon-Nr.
Geschäftsführung, Gutachten	Roters, Guido Jankord, Peter	02541 / 18-6810 02541 / 18-6811
Richtwertauskunft, Auswertung von Kaufverträgen Führung der Kaufpreissammlung Auskunft über Mieten	Kenkmann, Ulrich Messing, Wolfgang Schumacher, Anne	02541 / 18-6812 02541 / 18-6813 02541 / 18-6814

## 13.5 Antrag auf Erstellung eines Verkehrswertgutachten

Name, Vorname des Antragstellers \_\_\_\_\_ Telefon \_\_\_\_\_

Strasse u. Haus-Nr. \_\_\_\_\_ Telefax \_\_\_\_\_

PLZ, Ort \_\_\_\_\_ E-Mail \_\_\_\_\_

An den  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Coesfeld

### Antrag auf Erstellung eines Gutachtens

gemäß § 193 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 5 der Gutachterausschussverordnung NW (GAVO NW).

### Lage des Wertermittlungsobjekts

Strasse und Haus-Nr. \_\_\_\_\_ Ort/Ortsteil \_\_\_\_\_

Gemarkung \_\_\_\_\_ Flur \_\_\_\_\_ Flurstück(e) \_\_\_\_\_

**Eigentümer**  wie Antragsteller  
 Miteigentümer/in  
 Name, Vorname des/der Eigentümer \_\_\_\_\_  Ja  
 (Adressen sind beigefügt, bzw. werden nachgereicht)  
 Strasse u. Haus-Nr. \_\_\_\_\_  nein

PLZ, Ort \_\_\_\_\_

### Ich bin antragsberechtigt als:

Eigentümer  Miteigentümer  Erbauberechtigte(r)  
 Pflichtteilsberechtigte(r)  Nießbraucher  Wohnungsberechtigte(r)  
 Vorkaufsberechtigter  Inhaber(in) anderer Rechte am Grundstück (bitte erläutern)  Behörde (bitte erläutern)  
 Bevollmächtigter

(Vollmacht liegt bei / wird nachgereicht)

Gemäß § 193 BauGB erhält jeder (Mit-) Eigentümer eine Ausfertigung des Gutachtens.

### Gegenstand der Wertermittlung

Grundstück u. Gebäude  nur Grundstück  nur Gebäude  
 Wohnungs-/Teileigentum  Erbbaurecht  andere Rechte, Entschädigung, Mietwert (bitte erläutern)

### Zweck des Gutachtens

Zugewinnausgleich  Pflichtteilsanspruch  Erbregelung  
 Sonstiges (bitte angeben, soweit für eine sachgerechte Bearbeitung erforderlich) \_\_\_\_\_

**Wertermittlungsstichtag**  Aktueller Wert  folgendes Datum: \_\_\_\_\_

### Einverständnis des/der Wohnungsinhabers/in

Der (Die) Antragsteller(in) erklärt sich bereit, dem (der) Sachbearbeiter(in) sowie den Sachverständigen des Gutachterausschusses den Zutritt zum Bewertungsobjekt zu ermöglichen.

### Kostenübernahmeerklärung

Die entstandenen Kosten werden getragen vom

Antragsteller  
 Kostenbescheid an: \_\_\_\_\_

Kostenannahmeerklärung ist beigefügt

Das Gutachten wird in .....-facher Ausfertigung benötigt. (Die Erstaufbereitung ist kostenfrei)

Die Kosten für ein Verkehrswertgutachten ergeben sich aus der auf Seite 61 abgedruckten Tarifstelle 13 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung (AVwGebO NRW), die ich zur Kenntnis genommen habe.

Mir ist bekannt, dass eine Abschrift des Gutachtens gemäß § 193 Abs. 5 BauGB an den/die Grundstückseigentümer/Miteigentümer übersandt wird.

Ort, Datum \_\_\_\_\_

Unterschrift der/der Antragsstellers/in \_\_\_\_\_

## Notizen