

Grundstücksmarktbericht 1998

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) 18-413 Telefax (0 25 41) 18-640 E-Mail: gutachterausschuss@kreis.coesfeld.de Internet: http://www.kreis-coesfeld.de/gaacoe (ab II/99)
Auskünfte und Anträge	Gutachterausschuss für Grundstückswerte - Geschäftsstelle -

ISSN	1435-2605
Schutzgebühr	30.- DM (15,34) pro Exemplar gem. Nr. 13.7.1 des Gebührentarifs der Allgemeinen Ver- waltungsgebührenordnung NW vom 08.11.1994 (GV.NW. S. 1016)
Vervielfältigung	Der Bericht über den Grundstücksmarkt ist urheberrechtlich geschützt. Die Marktdaten dürfen zu eigenen Zwecken ver- wendet werden. Eine Vervielfältigung und Verbreitung des Marktberichtes (auch auszugsweise) ist nur mit Genehmi- gung 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. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	6-7
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	6
3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen	7
4. Grundstücksmarkt 1998	8-10
4.1 Anzahl der Kauffälle	8
4.2 Kauffälle, gegliedert nach Grundstücksgruppen, Städten und Gemeinden	9
5. Unbebaute Grundstücke	11-23
5.1 Individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau	11
5.1.1 Flächen- und Geldumsatz	11
5.1.2 Preisentwicklung	11
5.1.3 Entwicklung der Grundstückswerte im Kreis Coesfeld	14
5.1.4 Erbbaurechte	15
5.3 Gewerbliche Bauflächen	17
5.3.1 Flächen- und Geldumsatz	17
5.3.2 Preisentwicklung	17
5.3.3 Durchschnittspreise der Gewerbegrundstücke	18
5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	19
5.4.1 Flächen- und Geldumsatz	19
5.4.2 Entwicklung des landwirtschaftlichen Durchschnittswertes	19
5.4.3 Landwirtschaftliche Bodenleitwerte	20
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	22
5.6 Wohnen im Aussenbereich und begünstigtes Agrarland	22
6. Bebaute Grundstücke	24-26
6.1 Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser	24
7. Wohnungs- und Teileigentum	27-28
7.1.1 Verkaufsfälle	27
7.1.2 Preisentwicklung	28

8. Bodenrichtwerte	29-32
8.1 Gesetzlicher Auftrag.....	29
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland / Erschließungskosten.....	29
8.2.1 Bodenrichtwerte und Bodenrichtwertkarten.....	30
8.2.2 Innenstadtrichtwerte.....	32
9. Erforderliche Daten	33-45
9.1 Bodenpreisindexreihen.....	33
9.2 Umrechnungskoeffizienten.....	35
9.2.1 Abhängigkeit von der Grundstücksgröße /-tiefe	35
9.2.2 Einfluss der baulichen Ausnutzbarkeit.....	37
9.3 Liegenschaftszinssätze	38
9.5 Sachwertabschläge	39
9.6 Bewirtschaftungskosten.....	40
9.6.1 Verwaltungskosten.....	40
9.6.2 Instandhaltungskosten.....	40
9.6.3 Vervielfältiger.....	41
9.6.4 Sterbetafel.....	43
9.7 Sonstige erforderliche Daten.....	43
9.7.1 Abschreibungstabelle	44
9.7.2 Abzinsungstabelle.....	45
10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	46-50
10.1 Grundstücksindizes.....	48
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 der Deutschen Bundesbank / Europäischen Zentralbank.....	50
12. Mieten	50
13. Sonstige Angaben	52-58
13.1. Statistische Angaben zum Kreis Coesfeld.....	52
13.1.1 Bevölkerung, Bevölkerungsdichte	52
13.1.3 Straßennetz im Kreis Coesfeld	53
13.1.4 Eisenbahnlinien im Kreis Coesfeld	54
13.1.5 Flugaanbindung.....	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 des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle.....	58

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Das Jahr 1998 ist in fast allen Marktsegmenten durch eine deutliche Steigerung des Geld- und Flächenumsatzes gekennzeichnet. Daraus resultieren nicht zwangsläufig Preissteigerungen, wie der Blick auf die Teilmärkte offenbart:

- **Unbebaute Wohnbaugrundstücke**

Um 12,7 Mio DM auf insgesamt 81,6 Mio DM ist der Umsatz an Flächen für den individuellen Wohnungsbau gestiegen; dabei haben die Käufer kreisweit mit 212 DM einen durchschnittlich 7% höheren Preis pro Quadratmeter gezahlt als im Vorjahr. Hier hat sich die bereits im Vorjahr zu erkennende gemäßigte Preisentwicklung fortgesetzt, wobei allerdings in den einzelnen Städten und Gemeinden deutlich unterschiedliche Preissteigerungsraten festzustellen sind.

Auch 1999 erwarten wir eine rege Tätigkeit auf dem Markt für Wohnbaugrundstücke, da sich der Umsatz des Bauerwartungslandes bzw. des Rohbaulandes um 400 % auf insgesamt 68,6 ha bzw. 57,7 Mio gesteigert hat.

Bei der Bestellung von Erbbaurechten wurde ein durchschnittlicher Zinssatz von 2,8 % vereinbart; dieser Wert liegt 0,3 % unter dem langjährigen Mittelwert von 3,1 %.

- **Bebaute Grundstücke**

Der Umsatz an Ein- und Zweifamilienhäusern liegt mit 176 Mio DM ca. 27% über dem Vorjahresumsatz. Für neuwertige freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser werden ca. 480.000 DM (incl. Grundstück) bezahlt. Eine nachhaltige Änderung des Preisgefüges ist hierbei nicht festzustellen. Dies gilt auch für Eigentumswohnungen. Während der Markt für erstmalig erstellte Eigentumswohnungen mit ca. 61 Mio DM auf dem Niveau des Vorjahres liegt, ist die Anzahl der wiederverkauften Wohnungen deutlich angestiegen. Hier ist eine Preissteigerung um ca. 100 DM / qm auf ca. 2400 DM / qm Wohnfläche (incl. Grundstück) zu verzeichnen.

- **Gewerbe und Landwirtschaft**

Gewerbliche Flächen werden nach wie vor zu durchschnittlich 39 DM / qm gehandelt. Auch hier ist die Anzahl der Kaufverträge (44) und der Geldumsatz (145 Mio DM) deutlich gestiegen. Kaum Veränderungen hat es bei den landwirtschaftlichen Flächen gegeben. Der landwirtschaftliche Bodenleitwert wurde um - 0,30 DM / qm abgesenkt und auf 5,10 DM festgelegt.

Insgesamt betrachtet stellt sich der Grundstücks- und Immobilienmarkt 1998 ausgewogen dar. Der Umsatz hat spürbar angezogen; die teilweise Genehmigung des Gebietsentwicklungsplanes für das Münsterland als Voraussetzung für die Bauleitplanung der Gemeinden sowie das historisch niedrige Zinsniveau am Kapitalmarkt dürften hierfür ursächlich sein. Es ist kein zeitlich bedingter Umsatzschwerpunkt zu Jahresende zu verzeichnen und die Preissteigerungsraten fallen gemäßigt aus.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Mit dem Grundstücksmarktbericht 1998 legen wir eine Übersicht über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt im Kreis Coesfeld vor. Den inhaltlichen Aufbau, insbesondere die Gliederung, haben wir mit der vorliegenden Ausgabe des Grundstücksmarktberichtes 1998 einer landesweit angestrebten Einheitlichkeit angepasst. Sie soll ermöglichen, sich in den Marktberichten aller Gutachterausschüsse gezielt zurechtzufinden.

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 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 Mietpreinsniveau, 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 unzureichend ist. 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.

Der Zeitraum 1999 bis 2002 ist eine Phase des Umbruchs mit Auswirkungen auf den Immobilienmarkt. Dies betrifft zum einen die neuen Medien. Im Laufe des zweiten Quartals 1999 werden wir im Internet vertreten sein. Zugang ist möglich über <http://www.gutachterausschuss.nrw.de> oder über <http://www.kreis-coesfeld.de/gaacoe>.

Als zweite Änderung ist ab Januar 1999 die Einführung des EURO als Buchzahlungsmittel festzustellen. Dies werden wir durch zusätzliche Wertangaben in EURO für die Bodenrichtwerte zum 31.12.1999 berücksichtigen. Auch für unsere Wertgutachten werden wir die festgestellten Verkehrswerte in EURO umrechnen. Daneben werden ab 01.01.1999 einige der bisher geltenden Leitzinsen durch neue Angaben der Europäischen Zentralbank ersetzt. Darauf werden wir im nächsten Grundstücksmarktbericht näher eingehen.

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 Landesseinrichtungen 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 Liegenschaftzinssätze, 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. März 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 Kaufpreissammlung besteht aus einem kartenmäßigen und einem beschreibenden Nachweis. Ihre Einrichtung und Führung 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.

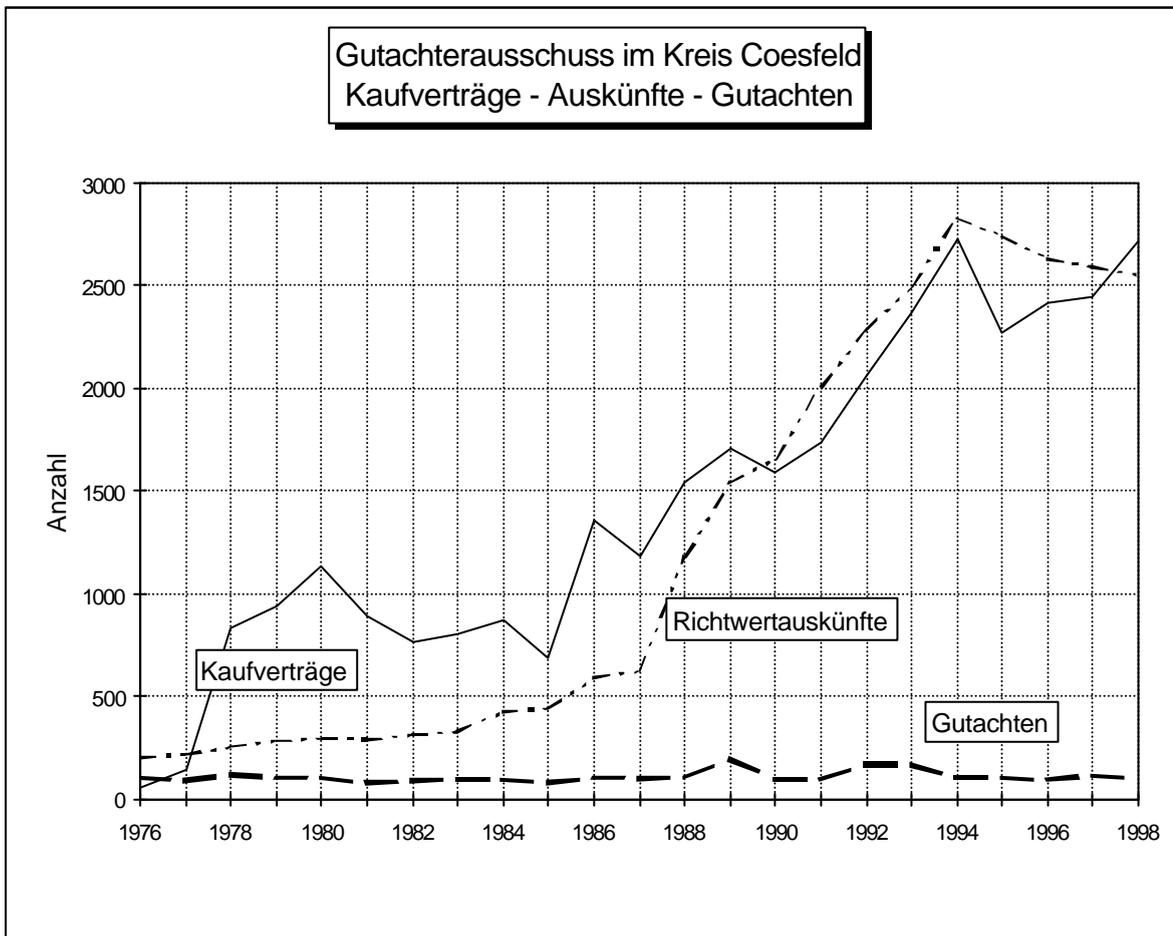
Auskünfte aus der Kaufpreissammlung können in anonymisierter Form erteilt werden, wenn berechtigtes Interesse in schriftlicher Form dargelegt wird.

4. Grundstücksmarkt 1998

4.1 Anzahl der Kauffälle

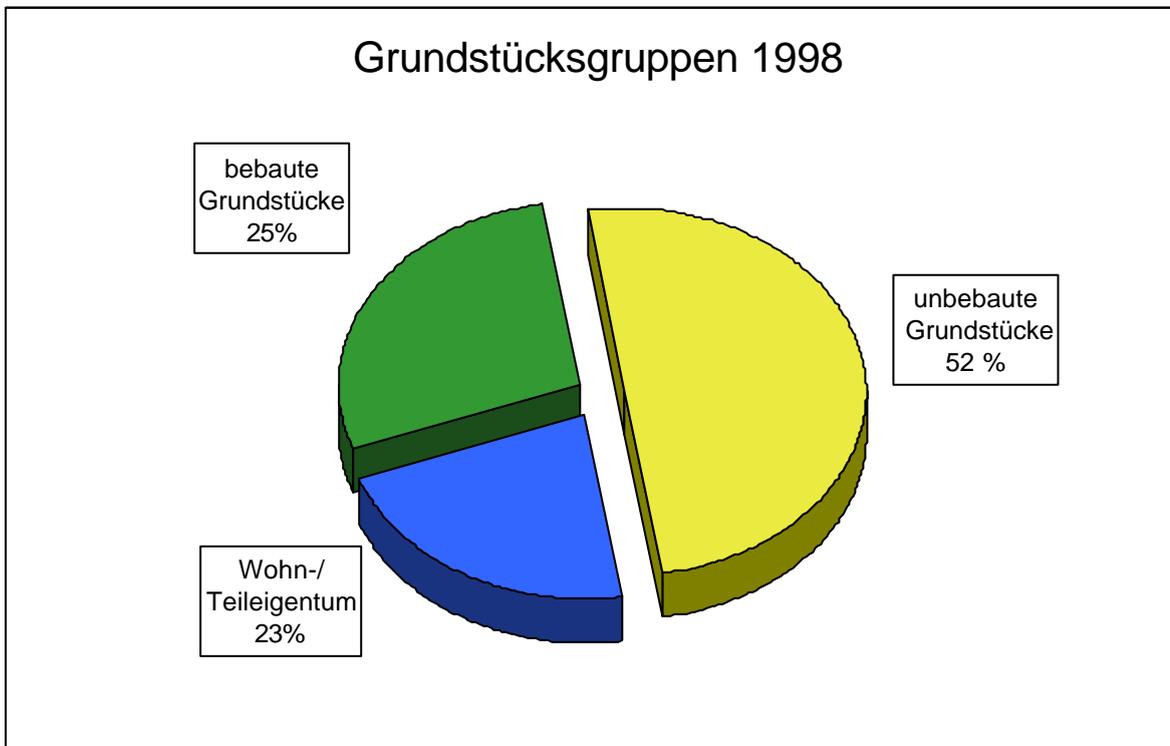
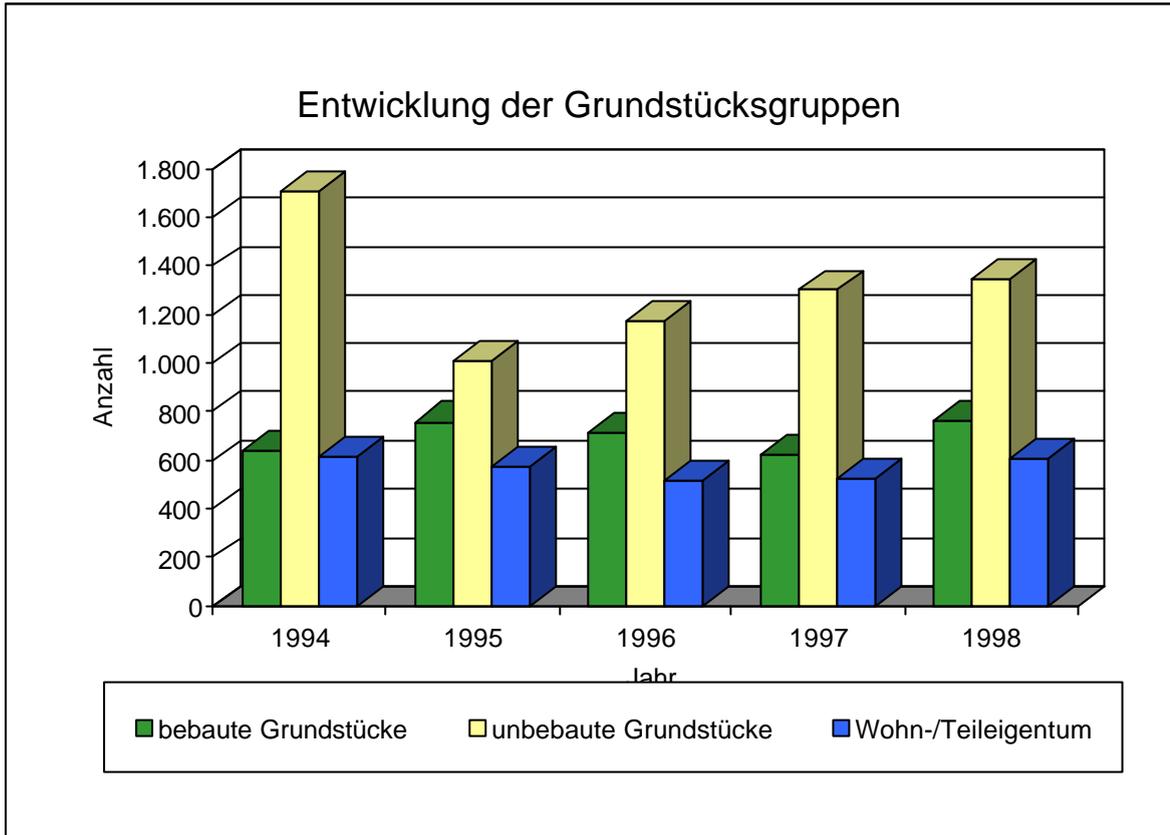
Eine unverändert große Nachfrage an Verkehrswertgutachten ist auch im Geschäftsjahr 1998 zu verzeichnen gewesen. Insgesamt 99 Gutachten wurden 1998 beantragt und erstellt. Der überwiegende Teil (83 %) entfällt dabei auf bebaute Grundstücke. Die durchschnittliche Bearbeitungszeit beträgt etwa sechs Wochen.

Die Anzahl der Kaufverträge ist um ca. 10 % auf 2718 angestiegen. Entgegen den Beobachtungen in den Vorjahren ist 1998 kein Umsatzschwerpunkt zum Jahresende erkennbar. Die Nachfrage der Bodenrichtwerte ist mit ca. 2600 Auskünften unverändert konstant.



4.2 Kauffälle, gegliedert nach Grundstücksgruppen, Städten und Gemeinden

Gemeinde	Grundstücksgruppe	1994	1995	1996	1997	1998
Ascheberg	bebaut	30	39	32	37	54
	unbebaut	99	73	122	95	71
	Wohn-/Teileigentum	27	13	15	29	26
	Summe	156	125	169	161	151
Billerbeck	bebaut	33	37	44	34	41
	unbebaut	67	64	47	153	63
	Wohn-/Teileigentum	16	20	22	8	32
	Summe	116	121	113	195	136
Coesfeld	bebaut	115	114	124	105	112
	unbebaut	187	136	184	141	140
	Wohn-/Teileigentum	105	152	116	119	112
	Summe	407	402	424	365	364
Dülmen	bebaut	130	181	165	125	158
	unbebaut	303	219	207	190	238
	Wohn-/Teileigentum	189	142	137	127	178
	Summe	622	542	509	442	574
Havixbeck	bebaut	32	44	34	41	55
	unbebaut	47	67	93	131	104
	Wohn-/Teileigentum	14	19	22	19	38
	Summe	93	130	149	191	197
Lüdinghausen	bebaut	66	68	77	57	85
	unbebaut	218	105	138	96	214
	Wohn-/Teileigentum	62	54	58	96	52
	Summe	346	227	273	249	351
Nordkirchen	bebaut	28	53	36	39	34
	unbebaut	182	59	45	43	89
	Wohn-/Teileigentum	34	31	11	14	17
	Summe	244	143	92	96	140
Nottuln	bebaut	88	79	89	73	97
	unbebaut	202	103	76	172	106
	Wohn-/Teileigentum	82	45	58	52	93
	Summe	372	227	223	297	296
Olfen	bebaut	39	45	39	40	41
	unbebaut	101	65	111	127	134
	Wohn-/Teileigentum	19	42	29	18	29
	Summe	159	152	179	185	204
Rosendahl	bebaut	27	33	18	26	33
	unbebaut	85	48	75	63	67
	Wohn-/Teileigentum	8	7	9	5	3
	Summe	120	88	102	94	103
Senden	bebaut	54	65	57	44	55
	unbebaut	217	69	77	89	120
	Wohn-/Teileigentum	56	46	38	38	27
	Summe	327	180	172	171	202
Kreisgebiet	bebaute Grundstücke	642	758	715	621	765
	unbebaute Grundstücke	1.708	1.008	1.175	1.300	1.346
	Wohn-/Teileigentum	612	571	515	525	607
	Summe	2.962	2.337	2.405	2.446	2.718



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.DM)	Mittelwert	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.DM)	Mittelwert
	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

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

5.1.2 Preisentwicklung

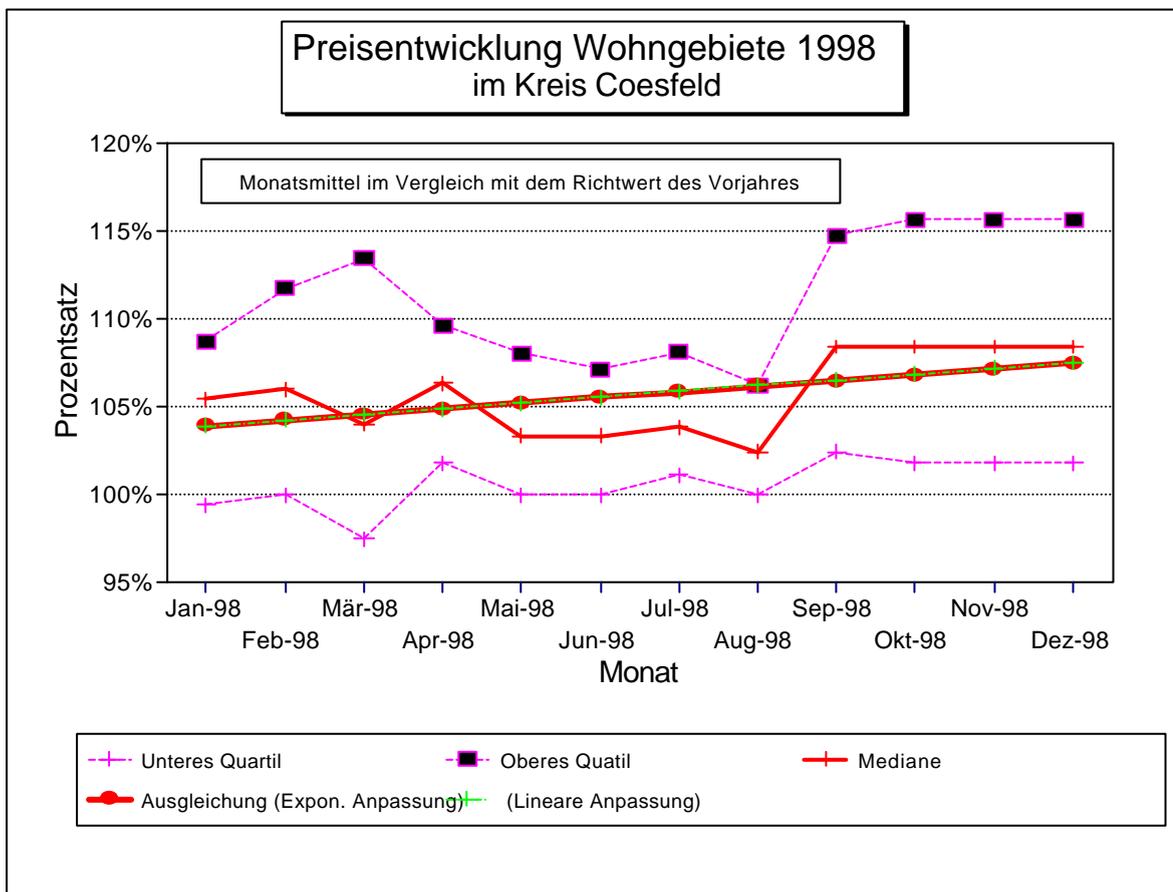
Es ist weiterhin ein Anstieg der Preise für Wohnbauflächen im Kreis Coesfeld zu verzeichnen. Waren in der Vergangenheit Preissteigerungsraten von bis zu 15% keine Seltenheit, hat sich 1998 mit +7% die bereits im Vorjahr festgestellte gemäßigte Preisentwicklung bestätigt.

Der Umsatz an Wohnbaugrundstücken ist um 20% auf 815 Kauffälle gestiegen. Hieraus resultiert der durchschnittliche Preis pro Quadratmeter Wohnbauland im Kreisgebiet zu 212 DM. Die Entwicklung der Bodenpreise stellt sich hierbei in den einzelnen Städten und Gemeinden und innerhalb der jeweiligen Ortsteile äußerst unterschiedlich dar.

Regelgerecht explodiert sind die Baulandpreise in Senden. Zu durchschnittlich 30% höheren Preisen werden im Ortsteil Senden Wohnbauflächen gehandelt. Bereits im Vorjahr war eine Steigerungsrate von 11% zu verzeichnen. Die Entwicklung resultiert letztendlich aus dem Wegfall des preisregulierenden Einflusses von Baugrundstücken aus kommunaler Hand. Die Ortsteile Bösensell und Ottmarsbocholt sind von dieser Entwicklung nicht betroffen; die Preisänderung hier: +3,5 %. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis in Senden beträgt 196 DM.

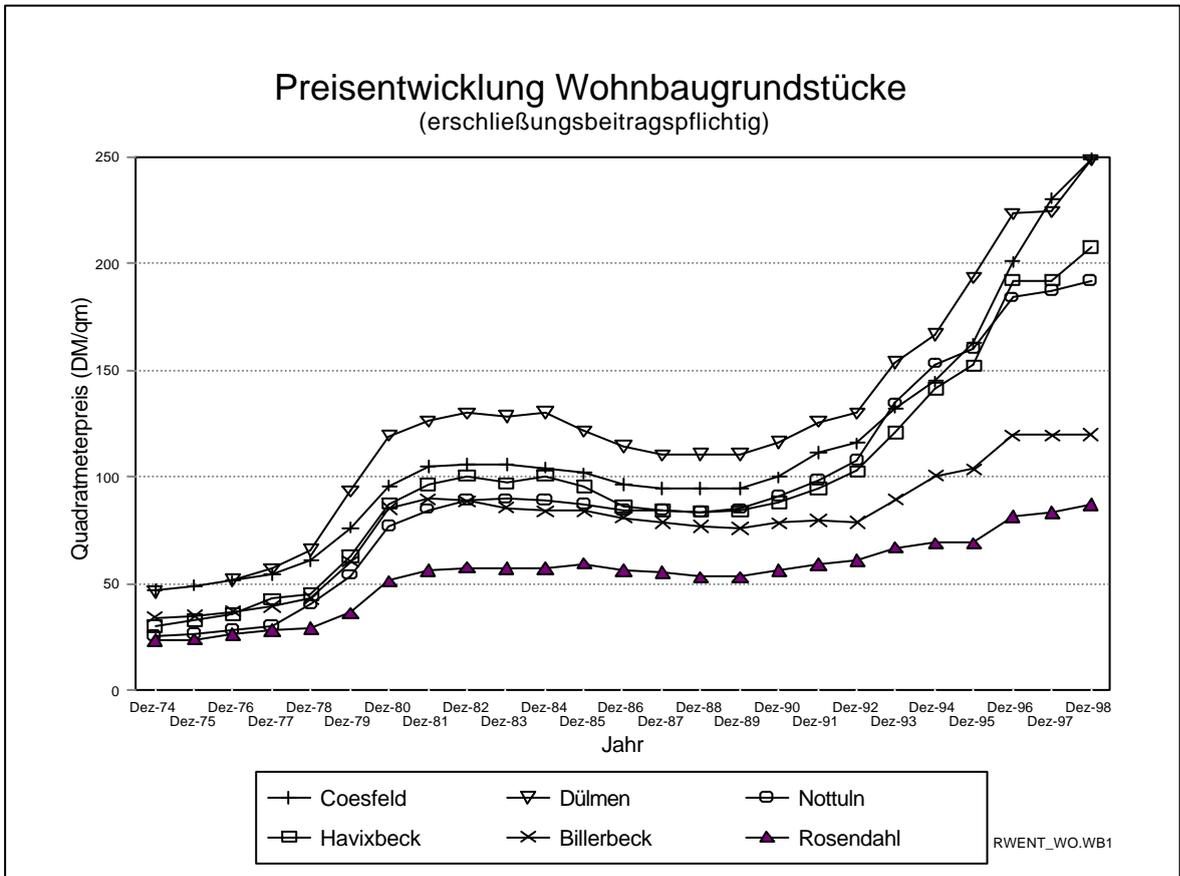
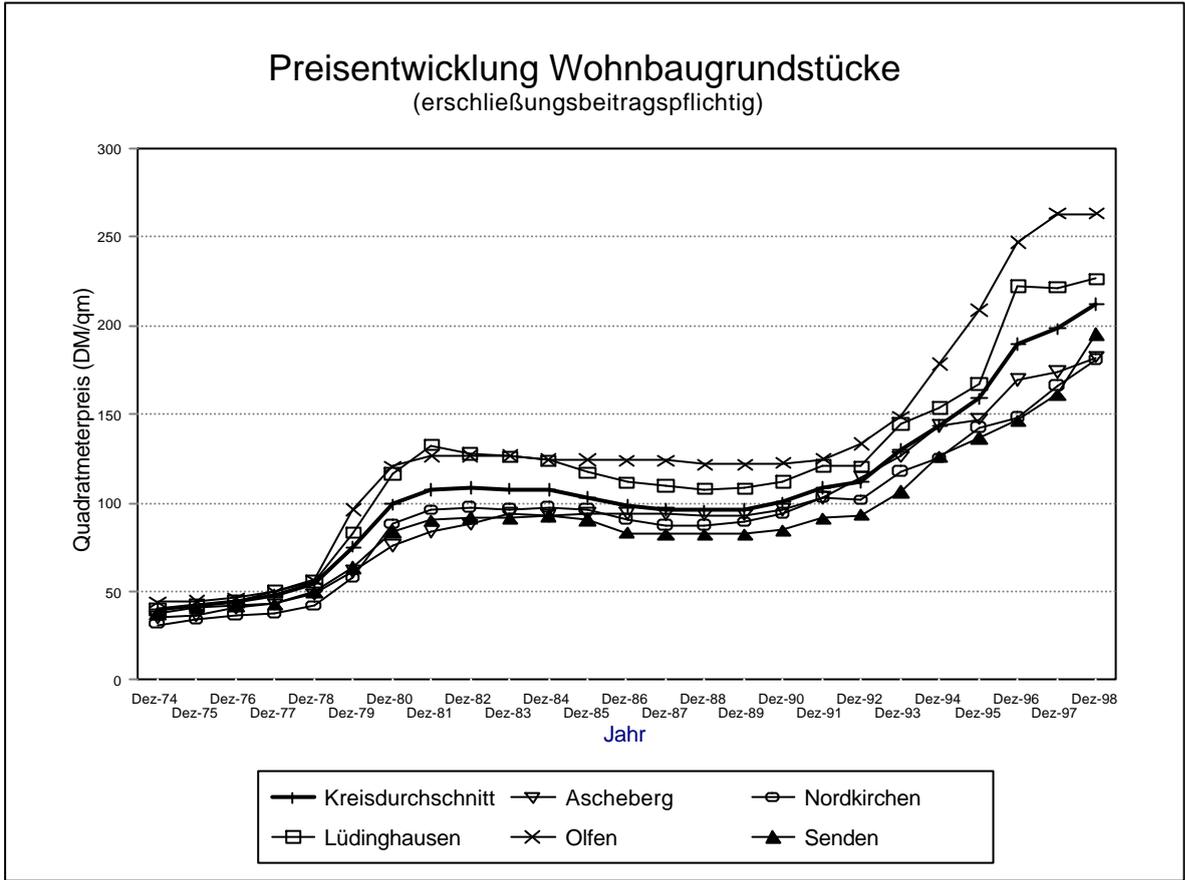
Ebenfalls deutlich gestiegen sind die Werte im Ortsteil Südkirchen der Gemeinde Nordkirchen. Die aus den getätigten Verkaufsfällen abgeleiteten Preise liegen hier 21% über dem bisherigen Preisniveau und zeigen, dass der Markt durchaus auf unterschiedliche Ortslagen reagiert. In den Ortsteilen Nordkirchen und Capelle beträgt die Preissteigerung ca. 4%; der durchschnittliche Quadratmeterpreis in der Gemeinde Nordkirchen 181 DM. Weitere lokal unterschiedliche Preisentwicklungen sind in Rosendahl zu verzeichnen. Während in Darfeld und Osterwick die Preise um 10% anzogen, stagnieren die Werte in Holtwick. Mit durchschnittlich 87 DM sind in der Gemeinde Rosendahl die preiswertesten Grundstücke im Kreis zu haben.

Um 11 % sind die Preise in Dülmen auf 248 DM angestiegen. In Coesfeld (249 DM) und Havixbeck (208 DM) ist eine Steigerungsrate von 8% zu verzeichnen, während es in Lüdinghausen (227 DM), Nottuln (192 DM) und Ascheberg (182) um maximal bis zu 5% teurer geworden ist. Unverändert bleiben die Preise in Billerbeck (120 DM) und Olfen (263 DM).



Innenstadtlagen

Die Preise der Grundstücke in den Innenstadtlagen werden vornehmlich durch die Höhe der erzielbaren Ladenmieten bestimmt. Die Analyse dieser Mieten gibt bisher keine nachhaltige Änderung des Marktes zu erkennen, so dass die Bodenrichtwerte in den Innenstädten unverändert bleiben. In Spitzenlagen von Coesfeld sind bis zu 1340 DM zu veranschlagen, in Dülmen sind es bis zu 1200 DM sowie in Lüdinghausen bis zu 800 DM / Quadratmeter.



5.1.3 Entwicklung der Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

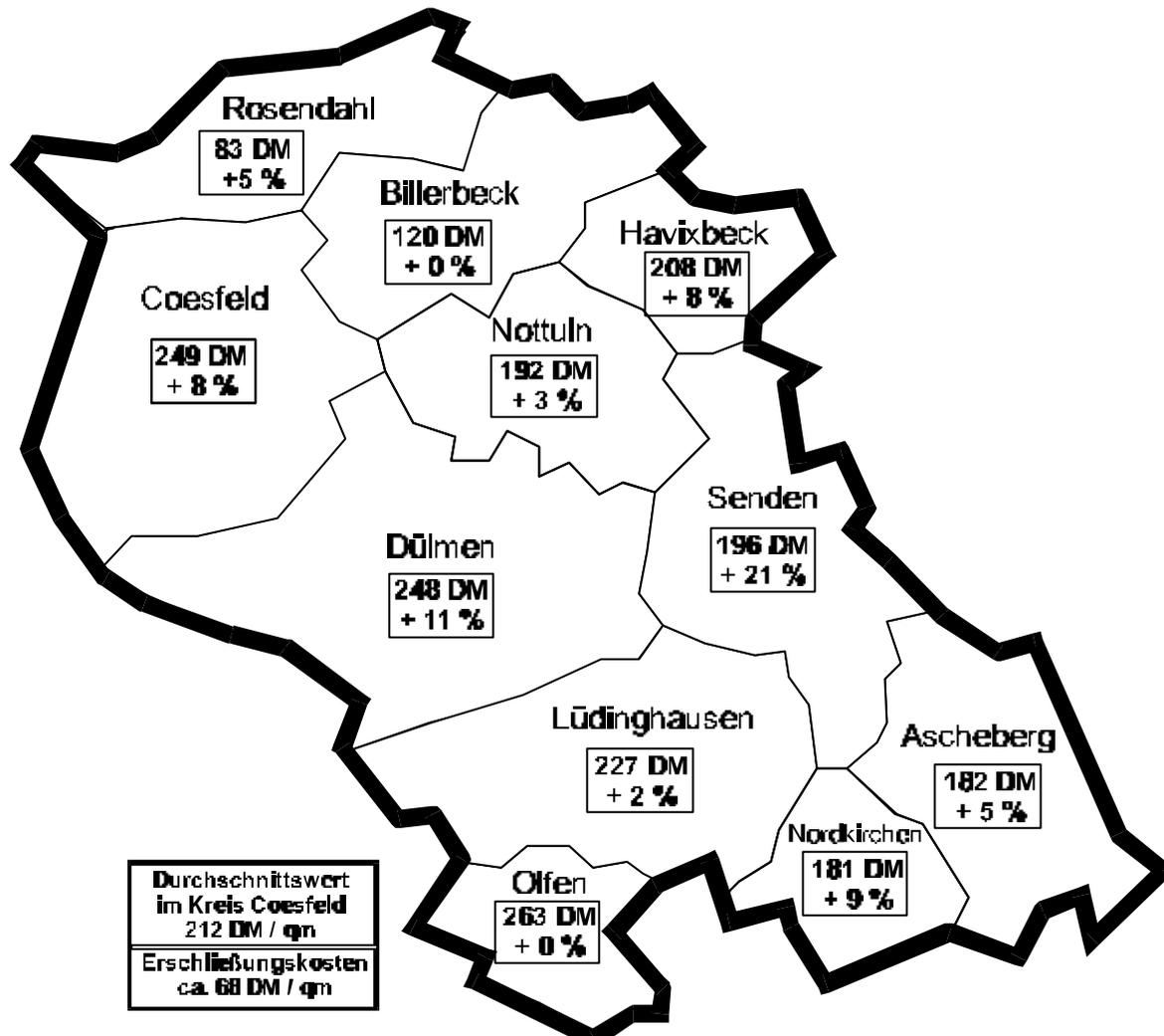
Der Gutachterausschuss für Grundstücksbewertung im Kreis Coesfeld berichtet:

Entwicklung der Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

Wohnbauflächen, erschließungsbeitragspflichtige Durchschnittswerte, zum 31.12.1998.

Einzelheiten gehen aus den Bodenrichtwerten hervor.

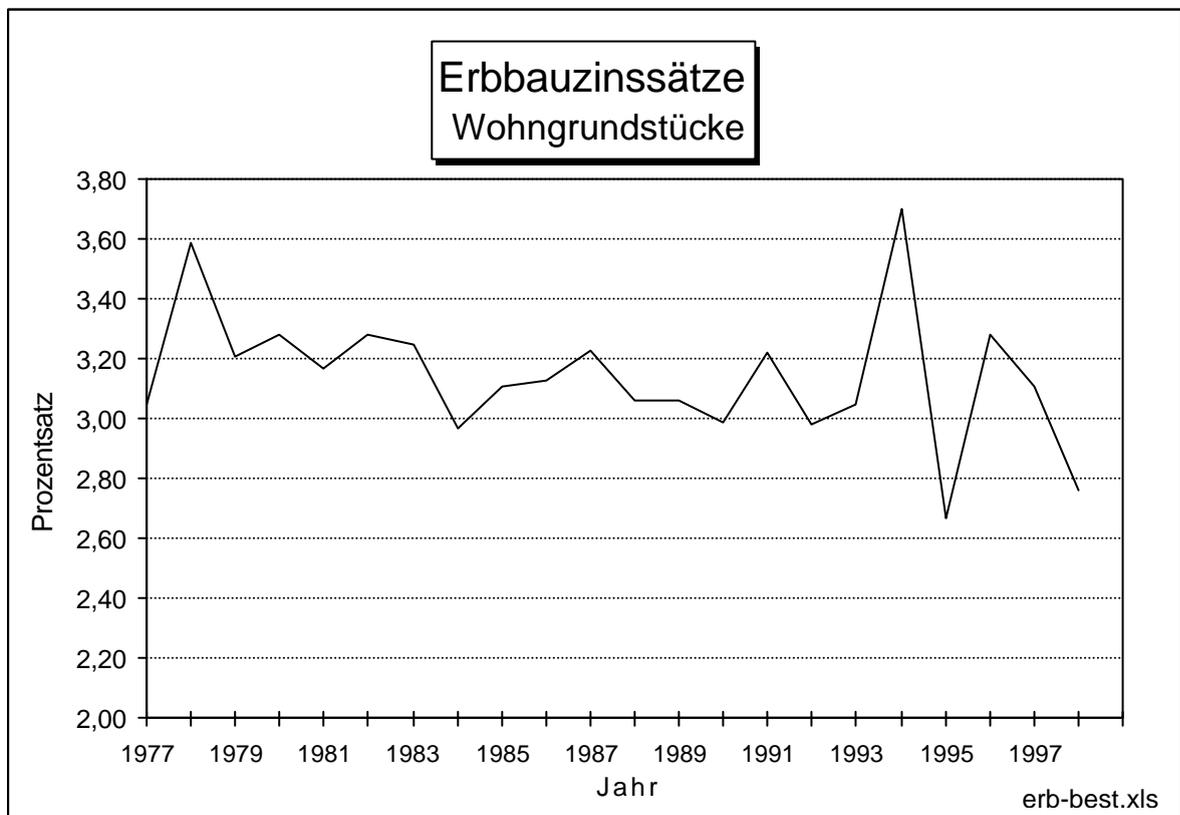
Prozentzahlen geben die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr an.



5.1.4 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.

1998 zeichnet sich eine spürbare Preissenkung des Erbbauzinses ab. Durchschnittlich 2,8% des Bodenrichtwertes wurden als Erbbauzins vereinbart, -0,3 % gegenüber dem Vorjahr. Dies entspricht in etwa dem Niveau des Jahres 1995. Der langjährige Durchschnittswert (1977 - 1998) liegt bei 3,1 % (5,00 DM / qm).



Insgesamt wurden 34 Erbbaurechtsverträge abgeschlossen (+ 6 gegenüber 1997). Die Möglichkeit, ein Erbbaurechtsgrundstück zu erhalten hängt in erster Linie vom Angebot der Bauflächen in den Gemeinden und den beteiligten Grundstückseigentümern ab. In erster Linie treten kirchliche Träger als Erbbaurechtsgeber auf, Privateigentümer und die Gemeinden hingegen seltener.

Es ist festzustellen, dass die Entwicklung der Erbbauzinsen nicht Schritt hält mit dem Anstieg der Grundstückspreise. Als Ursache hierfür kann die Entwicklung der Hypothekenzinsen herangezogen werden, da anhaltend niedrige Zinsen wiederum den Kauf eines Grundstücks attraktiv erscheinen lassen.

Bestellung von Erbbaurechten Wohnbaugrundstücke im Kreis Coesfeld

Jahr	Anzahl	mittl. Größe (qm)	mittl. Erbbauzinssatz	
			DM	%
1977	9	623	0,77	3,05
1978	28	589	1,52	3,59
1979	42	652	1,65	3,21
1980	18	659	2,14	3,28
1981	36	603	2,30	3,17
1982	55	597	2,63	3,28
1983	33	644	2,79	3,25
1984	58	603	2,77	2,97
1985	35	630	2,72	3,11
1986	45	532	2,77	3,13
1987	25	518	2,66	3,23
1988	42	561	2,63	3,06
1989	42	584	2,69	3,06
1990	79	617	2,75	2,99
1991	39	555	2,98	3,22
1992	47	536	2,83	2,98
1993	28	594	2,75	3,05
1994	53	545	5,04	3,70
1995	6	412	3,16	2,67
1996	5	441	5,97	3,28
1997	28	443	4,18	3,11
1998	34	446	5,50	2,76
Summe	787			
Mittel	36	563		3,14

Bestellung von Erbbaurechten 1977 - 1998 Wohnbaugrundstücke im Kreis Coesfeld

Gemeinde	Anzahl	mittl. Größe (qm)	mittl. Zinssatz (%)
Ascheberg	24	397	3,99
Billerbeck	37	638	2,48
Coesfeld	71	585	2,62
Dülmen	187	542	2,36
Havixbeck	16	590	2,43
Lüdinghausen	163	596	3,15
Nordkirchen	89	571	4,06
Nottuln	30	471	3,29
Olfen	14	476	3,34
Rosendahl	102	685	3,02
Senden	90	569	3,26
Kreis Coesfeld	823	577	3,15

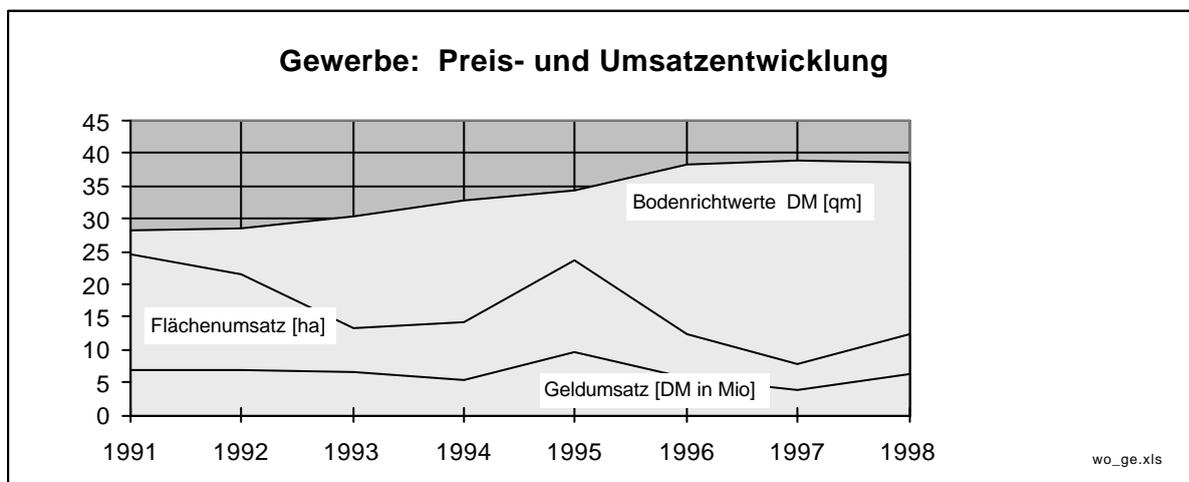
5.3 Gewerbliche Bauflächen

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

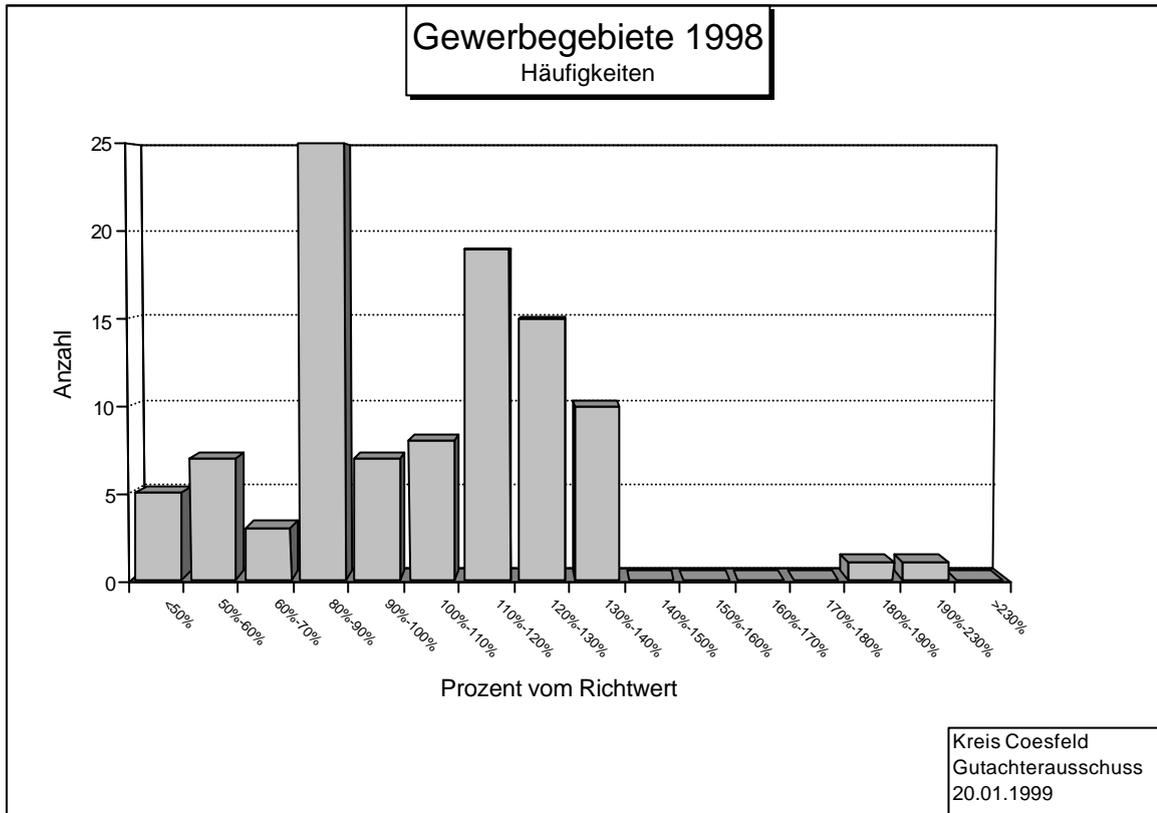
5.3.2 Preisentwicklung

Der Grundstücksmarkt für Gewerbegrundstücke wird im Kreis Coesfeld auch 1998 im wesentlichen durch Gemeindeverkäufe getragen. Die Kaufpreise sind in diesen Fällen regelmäßig subventioniert, da die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zur Schaffung neuer Arbeitsplätze und im Hinblick auf Gewerbesteuererinnahmen im allgemeinen Interesse liegt.



Sofern besondere vertragliche Vereinbarungen getroffen werden, lassen sich diese Verträge zur Untersuchung der Preisentwicklung heranziehen. Aufgrund der Analyse von insgesamt 102 Kaufverträgen von Gewerbegrundstücken ergibt sich im Mittel keine Preisänderung gegenüber dem Vorjahr, so dass der Kreismittelwert zu 39 DM / qm resultiert.

Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise für Gewerbegrundstücke im Vergleich zum Richtwert



5.3.3 Durchschnittspreise der Gewerbegrundstücke

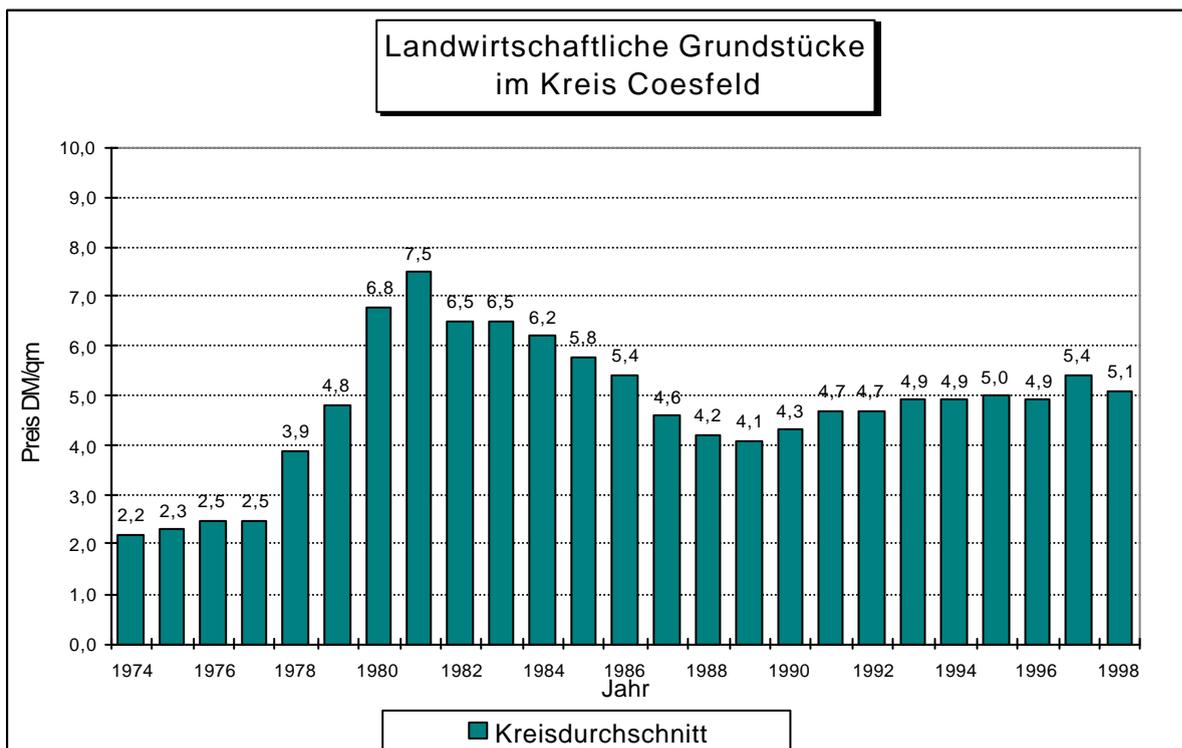
Gemeinde	Durchschnittspreis für Gewerbegrundstücke (erschließungsbeitragspflichtig) in DM / m ²							wo_ge.xls
	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Ascheberg	27,0	27,0	28,0	30,7	32,0	36,0	36,0	36,0
Billerbeck	24,5	24,5	24,7	26,7	27,7	30,7	30,7	27,8
Coesfeld	31,8	31,8	33,7	37,0	38,7	43,0	43,0	38,7
Dülmen	39,0	39,0	42,4	44,4	47,4	53,0	52,2	52,2
Havixbeck	25,0	25,0	25,0	27,0	28,0	31,0	31,0	31,0
Lüdinghausen	30,7	30,7	33,7	36,7	38,7	43,0	41,8	37,5
Nordkirchen	22,8	22,7	24,7	26,7	27,7	30,7	30,7	27,7
Nottuln	26,0	26,0	28,5	30,5	31,5	35,5	35,5	35,7
Olfen	27,0	27,0	29,0	31,0	32,0	36,0	36,0	32,0
Rosendahl	18,7	18,7	19,0	20,7	21,7	24,3	24,3	21,7
Senden	26,8	26,8	29,8	32,0	33,3	37,3	37,3	33,3
Kreis Coesfeld	28,3	28,5	30,4	32,7	34,4	38,2	38,9	38,6

5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

5.4.1 Flächen- und Geldumsatz

Jahr	Entwicklungsstufe	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.DM)	Mittelwert (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
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 Quotient Geldumsatz / Flächenumsatz					

5.4.2 Entwicklung des landwirtschaftlichen Durchschnittswertes



Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Entwicklungsstufe	Anzahl Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.DM)	Durchschnittswert *)	Entwicklung						Prozentsatz Mittel
					1993	1994	1995	1996	1997	1998	
Auswertung:		qm	DM	DM/qm							Median
Waldboden, Wege, Wasser, Biotope	2										
Mittelwert		0	0	1	1,2	1,2	1,0	1,0	1,0	1,0	20%
Auswertung: Vorjahre	2			1,0	24%	24%	20%	16%	19%	19%	20%
Forstw. Flächen (mit Aufwuchs)	7	12,69	0,24								
Mittelwert		18.132	34.295	1,9	1,8	1,6	1,2	2,1	1,7	1,9	32%
Auswertung:	9			1,9	37%	33%	24%	33%	31%	35%	33%
Landw. Flächen	63	190,80	10,30								
Mittelwert		30.286	163.495	5,4	4,9	4,9	5	6,3	5,4	5,4	
Auswertung: Ackerland	54			5,4	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

*) Durchschnittswert als Quotient (DM/qm) aus dem Geldumsatz / Flächenumsatz

Grünland wird zu ca. 75% des Ackerlandpreises gehandelt. Hierbei handelt es sich um einen Erfahrungswert, der durch Verkaufsfälle bestätigt wurde.

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.

Landwirtschaftliche Bodenleitwerte

Stand: 25.01.98

Zeitraum	1988 -1998		1996	1997	1998	durchschn. Bodenzahl
	Wert (DM/qm)	Anzahl d. Preise				
Gemeinde						
Ascheberg	4,5	45	4,7	5,2	4,9	45
Billerbeck	4,5	117	4,7	5,2	4,9	52
Coesfeld	4,9	119	5,2	5,7	5,4	34
Dülmen	4,5	176	4,7	5,2	4,9	40
Havixbeck	4,5	19	4,7	5,2	4,9	53
Lüdinghausen	4,7	120	4,9	5,5	5,1	38
Nordkirchen	4,5	28	4,8	5,2	5,0	44
Nottuln	4,6	59	4,9	5,4	5,1	40
Olfen	5,5	43	5,8	6,4	6,0	40
Rosendahl	4,9	64	5,1	5,7	5,3	45
Senden	4,4	68	4,6	5,1	4,8	29
Kreisgebiet	4,7	858	4,9	5,4	5,1	41
Kauffälle im Kreisgebiet			95	60	64	
Durchschnittspreis im Kreisgebiet*)			4,9	5,4	5,1	

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

*) als arithmetisches Mittel der einzelnen Kaufpreise / qm

Der Bezug auf den Jahresdurchschnitt im Kreisgebiet spiegelt den konjunkturellen Verlauf des Teilmarktes landwirtschaftlich genutzter Grundstücke wieder. In das angegebene langjährige Mittel wird jeweils das aktuelle Jahr einbezogen, so dass sich dieser Wert jährlich ändert. Für 1998 wurde der landwirtschaftliche Bodenleitwert um -0,30 DM /qm auf 5,10 DM / qm festgesetzt. 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/m ² Index	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986
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- hausen	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
	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
Kreisgebiet	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
	26	22	54	36	20	38	49	74	56	64	82	68	128	103,0
Coesfeld		5%	9%	0%	56%	23%	42%	10%	-13%	0%	-5%	-6%	-7%	-15%
	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 1998											
	DM/m ² Index	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
	4,0	3,9	4,1	4,5	4,5	4,7	4,7	4,8	4,7	5,2	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	
	4,0	3,9	4,1	4,5	4,5	4,7	4,7	4,8	4,7	5,2	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	
	4,4	4,3	4,5	4,9	4,9	5,2	5,2	5,3	5,2	5,7	5,4	
Coesfeld	185,7	183,5	188,1	197,0	197,0	203,1	203,1	205,0	203,2	212,8	207,5	
	4,1	4,0	4,1	4,5	4,5	4,7	4,7	4,8	4,7	5,2	4,9	
Dülmen	184,1	181,7	184,2	193,9	193,9	198,4	198,4	200,5	198,4	209,1	203,3	
	4,0	3,9	4,1	4,5	4,5	4,7	4,7	4,8	4,7	5,2	4,9	
Havixbeck	177,3	174,8	179,9	189,7	189,7	194,1	194,1	196,2	194,1	204,8	199,0	
	4,2	4,1	4,3	4,7	4,7	4,9	4,9	5,0	4,9	5,5	5,1	
Lüding- hausen	193,0	190,6	195,5	204,8	204,8	209,0	209,0	211,1	209,1	221,3	214,0	
	4,1	4,0	4,2	4,6	4,6	4,8	4,8	4,9	4,8	5,2	5,0	
Nordkirchen	201,5	199,1	204,1	213,6	213,6	217,9	217,9	220,0	218,0	226,3	222,5	
	4,2	4,1	4,3	4,7	4,7	4,9	4,9	5,0	4,9	5,4	5,1	
Nottuln	192,6	190,2	195,1	204,4	204,4	208,6	208,6	210,7	208,7	218,9	213,3	
	5,0	4,9	5,1	5,6	5,6	5,8	5,8	5,9	5,8	6,4	6,0	
Olfen	207,6	205,6	209,6	219,5	219,5	223,0	223,0	224,7	223,1	233,4	227,1	
	4,4	4,3	4,5	4,9	4,9	5,1	5,1	5,2	5,1	5,7	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	
	3,9	3,8	4,0	4,4	4,4	4,6	4,6	4,7	4,6	5,1	4,8	
Senden	202,6	200,1	205,3	215,3	215,3	219,9	219,9	222,0	219,9	230,8	224,9	
	4,2	4,1	4,3	4,7	4,7	4,9	4,9	5,0	4,9	5,4	5,1	
Kreisgebiet	106,0	106,0	82,0	85,0	77,0	67,0	57,0	59,0	95,0	60,0	64,0	
	-9%	-2%	5%	9%	0%	4%	0%	2%	-2%	10%	-6%	
Coesfeld	189,5	187,1	192,0	201,3	201,3	205,5	205,5	207,6	205,6	215,8	210,2	

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Entwicklungsstufe	Anzahl Verträge Mittelwert	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.DM)	Durchschnittswert *)	Entwicklung						Prozentsatz Mittel
					1993	1994	1995	1996	1997	1998	
Auswertung:		qm	DM	DM/qm							
Bauerwartungsland	15	38,04	20,98								
Mittelwert		25.363	1.398.763	55,1	38,6	56,9	51,0	49,5	40,5	55,1	30%
Auswertung:	15			55,1	30%	39%	32%	27%	20%	26%	30%
Rohbauland	17	38,04	36,67								
Mittelwert		22.379	2.156.899	96,4	85,4	111,5	133,5	88,4	146,9	96,4	70%
Auswertung:	6			96,4	66%	77%	83%	48%	74%	45%	74%
baureifes Land (indiv. Wohnungsbau)	713	36,40	88,31								
Mittelwert		511	123.858	242,6	129,2	144,6	160,4	183,8	199,4	212,0	100%
Auswertung: e-pflichtig	305	Bodenrichtwerte		212,0	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

*) berechnet als Quotient Geldumsatz / Flächenumsatz

5.6 Wohnen im Außenbereich und begünstigtes Agrarland

Durchschnittspreise im Kreisgebiet 22.02.1999								
Wohnen im Außenbereich								55 DM/qm
(Vergleichspreise, grafische Auswertung):								
Begünstigtes Agrarland (Durchschnitt der letzten 3 Jahre):								14,7 DM/qm
Zeitraum	Ableitung über Richtwert Wohnbau			Leitwerte		Ableitung über landwirtschaftlichen Leitwert		
	Richtwerte Wohnbau	Wohnen Außen	begünst. Agrarland	Wohnen Außen	begünst. Agrarland	Wohnen Außen	begünst. Agrarland	landw. Leitwert
Gemeinde	(DM/qm)	(DM/qm)	(DM/qm)	(DM/qm)	(DM/qm)	(DM/qm)	(DM/qm)	(DM/qm)
Ascheberg	182	47,22	12,6	50	13,0	52,84	14,1	4,9
Billerbeck	120	31,13	8,3	42	11,0	52,84	14,1	4,9
Coesfeld	249	64,60	17,3	61	16,0	58,24	15,6	5,4
Dülmen	248	64,34	17,2	59	16,0	52,84	14,1	4,9
Havixbeck	208	53,96	14,4	53	14,0	52,84	14,1	4,9
Lüdinghausen	227	58,89	15,7	57	15,0	55,00	14,7	5,1
Nordkirchen	181	46,96	12,6	50	13,0	53,92	14,4	5,0
Nottuln	192	49,81	13,3	52	14,0	55,00	14,7	5,1
Olfen	263	68,23	18,2	66	18,0	64,71	17,3	6,0
Rosendahl	87	22,57	6,0	40	11,0	57,16	15,3	5,3
Senden	196	50,85	13,6	51	14,0	51,76	13,8	4,8
Kreisgebiet	212	55,00	14,7	55	14,7	55,00	14,7	5,1
Faktoren	41,6			10,8	2,9			1

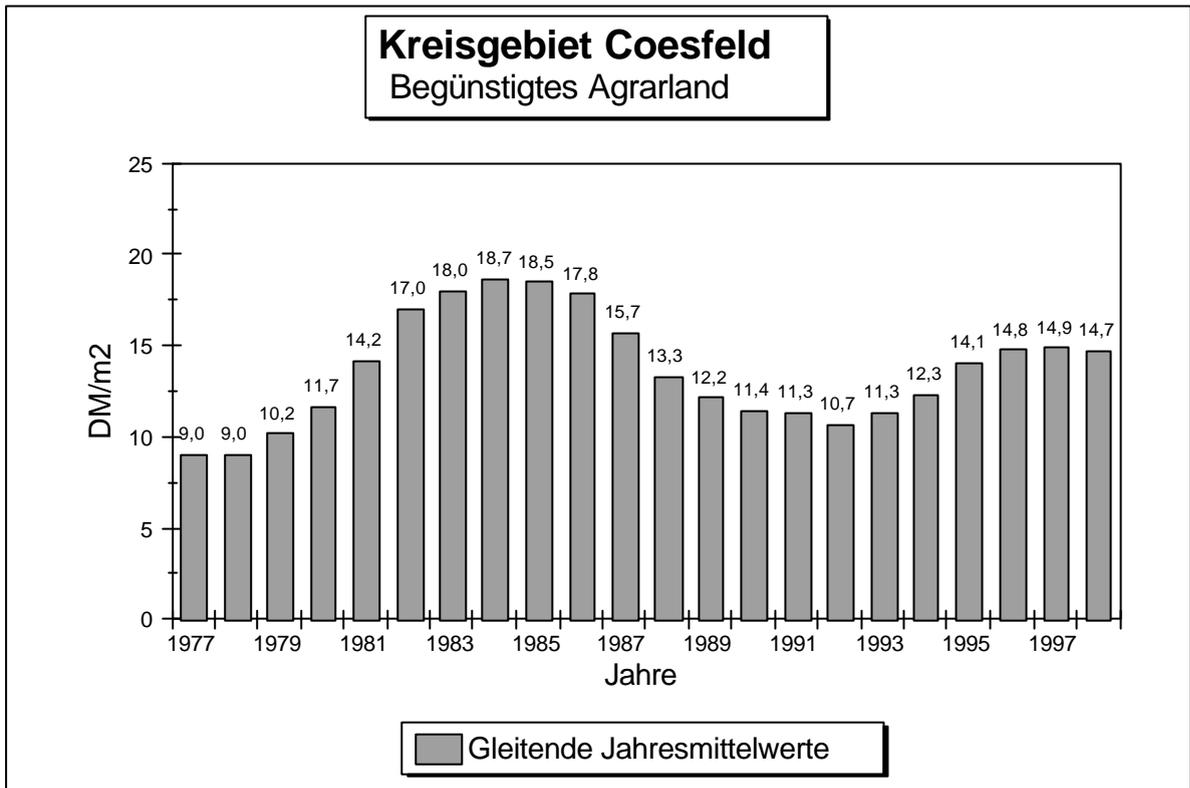
Umsatz Begünstigtes Agrarland

Entwicklungsstufe	Anzahl Verträge Mittelwert	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.DM)	Durchschnittswert *)
Auswertung:		qm	DM	DM/qm
begünst. Agrarland	12	6,86	1,28	
Mittelwert		5.720	106.586	13,8
Auswertung:	12			13,8

*) berechnet als Quotient Geldumsatz / Flächenumsatz

Preisentwicklung begünstigtes Agrarland

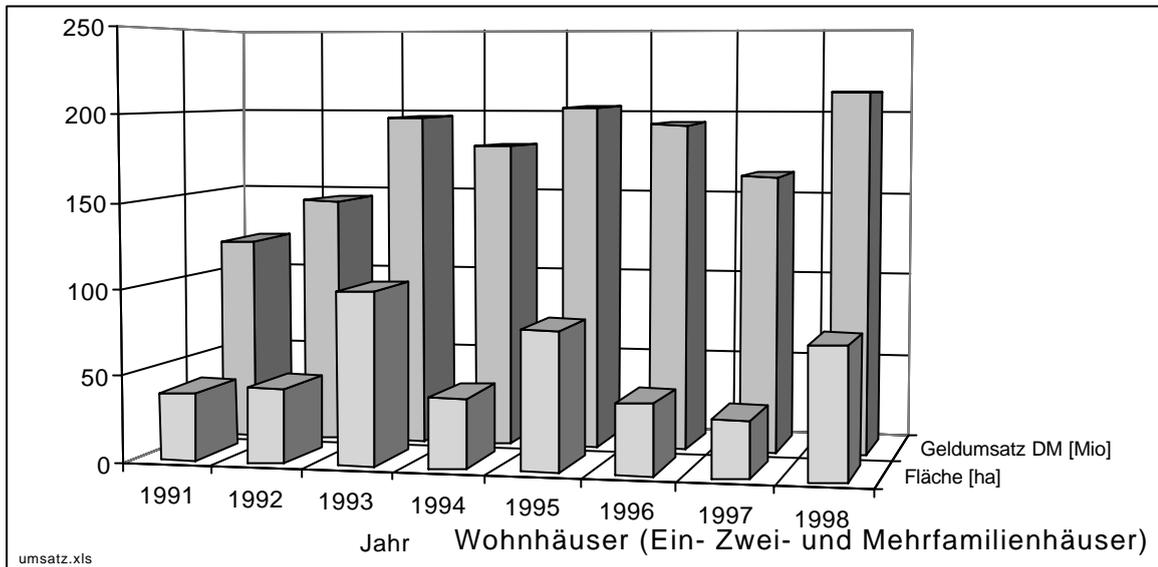
Die Preisentwicklung für „begünstigtes Agrarland“ wird in Form von gleitenden Jahresmittelwerten angegeben. Der jeweilige Wert resultiert unter Berücksichtigung der Daten des zurückliegenden und des folgenden Jahres, so dass die letztjährigen Werte sich jeweils rückwirkend geringfügig ändern können.



6. Bebaute Grundstücke

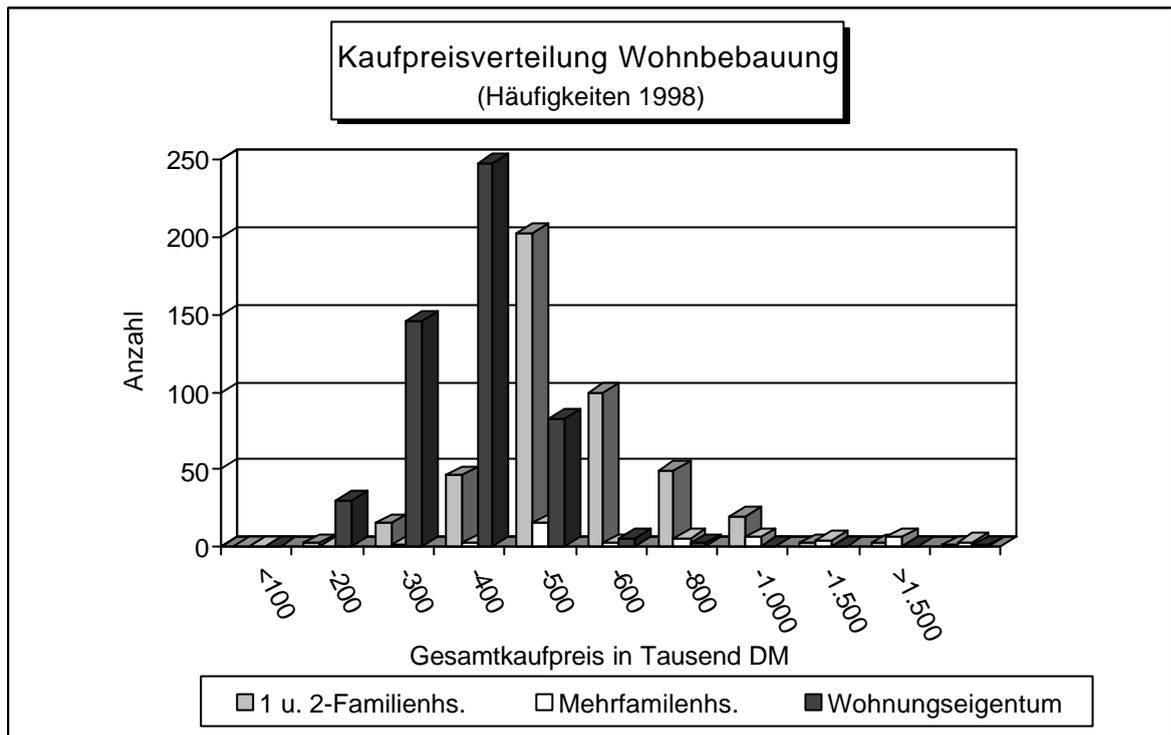
6.1 Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser

Flächen- und Geldumsatz bebauter Grundstücke



Der Umsatz der Grundstücke für Wohnbebauung beträgt 1998 insgesamt 212,6 Mio DM. Im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser ist eine Umsatzsteigerung von ca. 6 % zu verzeichnen, bei den Mehrfamilienhäusern stieg der Umsatz um ca. 14 %.

Jahr	Ein- und Zweifamilienhäuser				Mehrfamilienhäuser			
	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.DM)	Preisentwicklung	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.DM)	Preisentwicklung
	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	3%	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	6%	Mittelwert	1.851	853.905	14%



Kaufpreisverteilung Wohnbebauung

Jahr	Grundstücksart	Gesamtkaufpreis in Tausend DM									
		<100	-200	-300	-400	-500	-600	-800	-1.000	-1.500	>1.500
1992	1 u. 2-Familienhs.	10	43	137	150	42	13	6	2	2	2
	Mehrfamilienhs.	0	5	12	7	3	4	2	4	2	3
	Wohnungseigentum	18	229	129	12	2	0	0	0	0	0
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

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

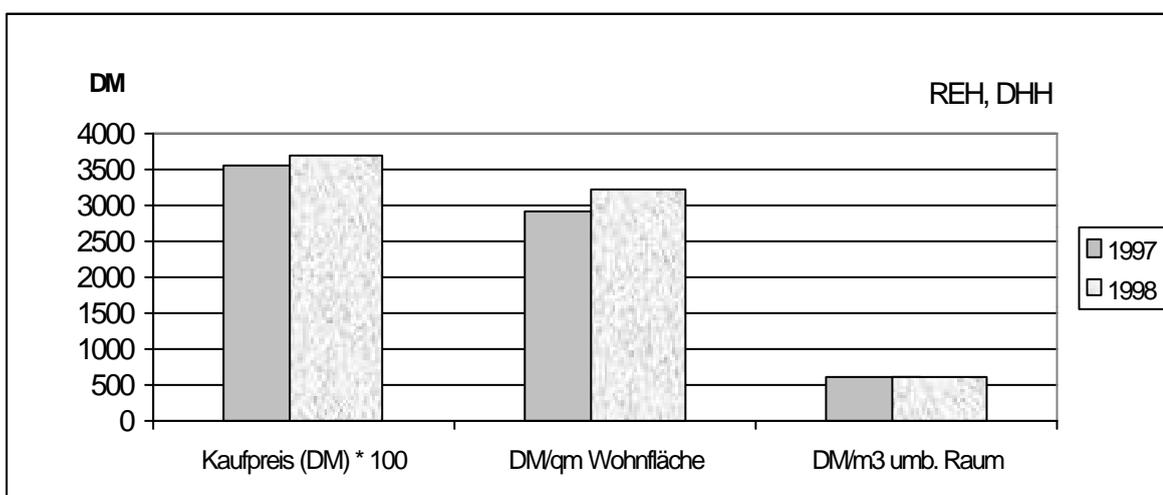
idR. die Bodenwertanteile nicht enthalten. Als Maß für die Güte ist die Anzahl der Kauffälle je Klasse sowie der Vertrauensbereich (VB) um den Mittelwert angegeben, in dem 90 % der herangezogenen Kaufpreise liegen. Insbesondere in den älteren Bauklassen sind die Ergebnisse stark abhängig vom Grad der Renovierung und Instandhaltung. Insgesamt betrachtet ergeben sich gegenüber dem Vorjahr keine nachhaltig erkennbaren Preisänderungen.

Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklassen (ohne Erbbaurechtsvorgänge)											
Altersklasse (Baujahr)	Anzahl der Kauffälle	mittlerer Gesamtkaufpreis (DM)	mittlere Grundstücksgröße(m ²)	Wohnfläche *)				Umbauter Raum *)			
				Mittlere Größe (m ²)	mittlerer Kaufpreis DM/m ²	VB 90% DM	Anzahl	mittleres Volumen (m ³)	mittlerer Kaufpreis DM/m ³	VB 90% DM	Anzahl
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser											
bis 1949	10	300.800	521	156	1.868	235	9	969	313		1
1950 - 1964	18	381.667	606	145	2.487	248	12	749	472	37	4
1965 - 1974	21	413.929	630	135	2.795	222	6	742	531		1
1975 - 1984	26	438.819	578	155	2.948	192	13	906	503	48	5
1985 - 1994	37	458.478	542	135	3.335	151	18	827	590	22	10
1995 - 1997	8	485.595	561	149	3.128	566	4	650	760		1
1998 (Neubau)	8	487.819	504	136	3.482	563	5	683	646	57	4
Reihenhäuser und Doppelhaushälften											
bis 1949	2	245.000	458	95	2.211		1				
1950 - 1964	9	343.333	532	121	2.678	128	3				
1965 - 1974	5	343.200	455	110	3.036	446	5	631	603		1
1975 - 1984	5	449.000	406	154	2.860		1	650	677		1
1985 - 1994	21	396.224	369	123	3.050	234	14	673	686	37	4
1995 - 1997	14	414.843	447	127	3.221	163	6	617	595	37	2
1998 (Neubau)	47	370.303	384	118	3.133	119	34	655	603	32	18

*) Preisangaben incl. Bodenanteil und Erschließungskosten

bebaut.xls

Preisentwicklung Neubau Reihenhäuser / Doppelhaushälften



7. Wohnungs- und Teileigentum

7.1.1 Verkaufsfälle

Der Marktanteil des Wohnungseigentums beträgt 23 % (523 Kauffälle). Für Mehrfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reiheneigenheime werden aus insgesamt 332 ausgewerteten Verträgen Angaben zu durchschnittlichen Preisen in der nachstehenden Tabelle angegeben.

Wohnungseigentum im Kreis Coesfeld (ohne Nebenräume)	Vertrags- jahr	Angaben zu Verkäufen					Angaben zur Vermietung			
		Anzahl	Wohn- fläche (m ²)	Alter	Boden- anteil (m ²)	Kauf- preis * (DM/m ²)	VB (90 %) (DM/m ²)	Anzahl	Netto- kaltmiete (DM/m ²)	VB (90 %) (DM/m ²)
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
Doppelhaushälfte	1992	5	83		284	2660	228			
	1993	1	80		224	2938		1	14	
	1994	28	100		285	2983	125	5	13	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
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	
	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
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
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	

* Preisangabe incl. Bodenanteil und Erschließungskosten

wete.xls

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.**

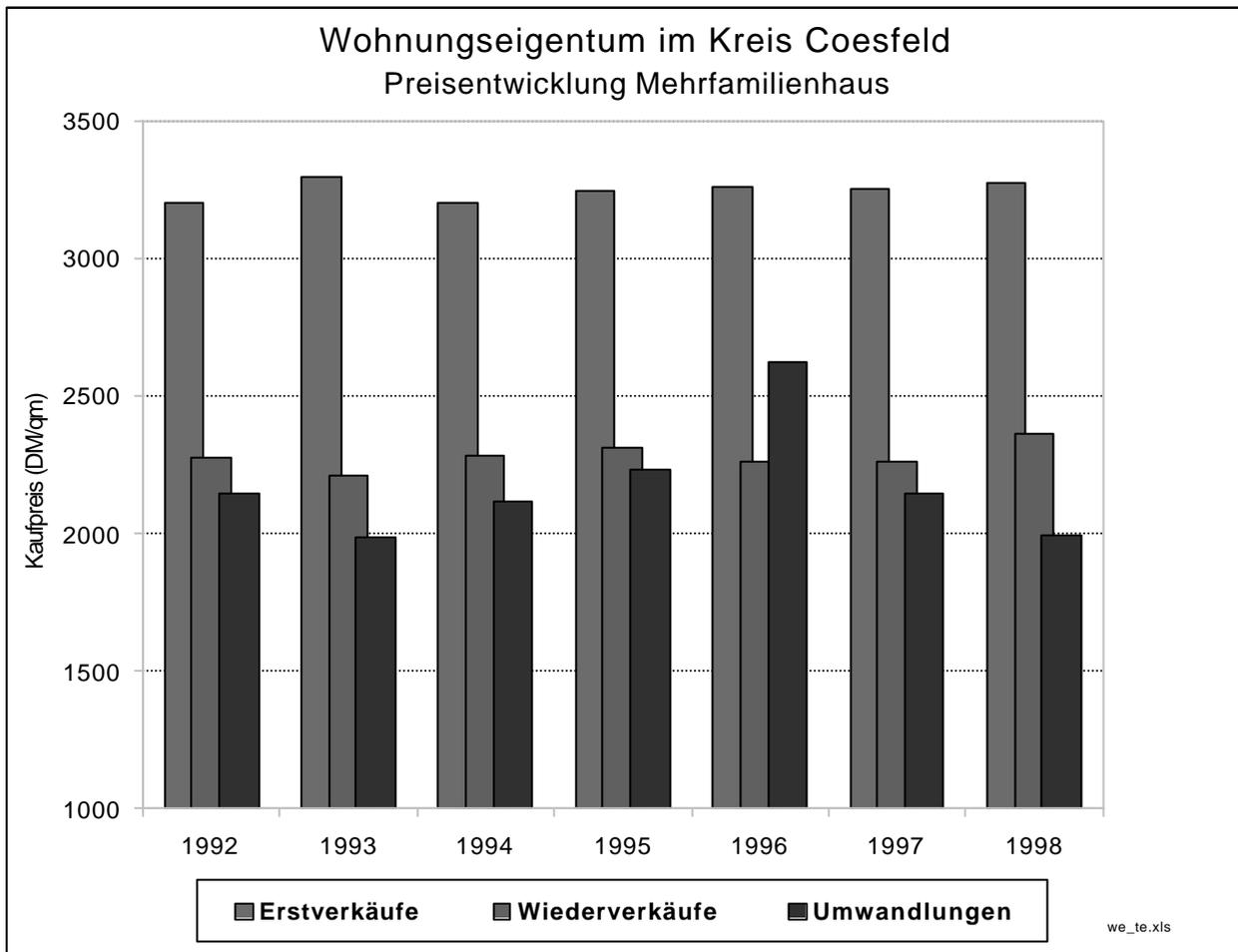
Gestiegen sind die Preise der erstmalig veräußerten Reiheneigenheime und Doppelhäushälften um ca. 90 DM /qm Wohnfläche auf durchschnittlich 2877 DM /qm bzw. 2984 DM / qm. Die Preise bei den Mehrfamilienhäusern liegen unverändert bei ca. 3275 DM / qm. Ebenfalls um ca. 90 DM / qm Wohnfläche ist der Preis wiederverkaufter Eigentumswohnungen auf nunmehr ca. 2360 DM / qm gestiegen; deutlich nachgelassen haben die Preise für in Eigentumswohnungen umgewandelte Mietwohnungen (1993 DM / qm; -154 DM/qm).

Nebenräume

	Erstverkäufe	Wiederverkäufe
Stellplätze	5.000 DM	5.000 DM
Carports	10.000 DM	7.000 DM
Garagen	15.000 DM	11.000 DM

Die Nebengebäude werden zu den nebenstehend aufgeführten Preisen gehandelt. Hier wurde keine Preisänderung zu den Vorjahren festgestellt.

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.

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.

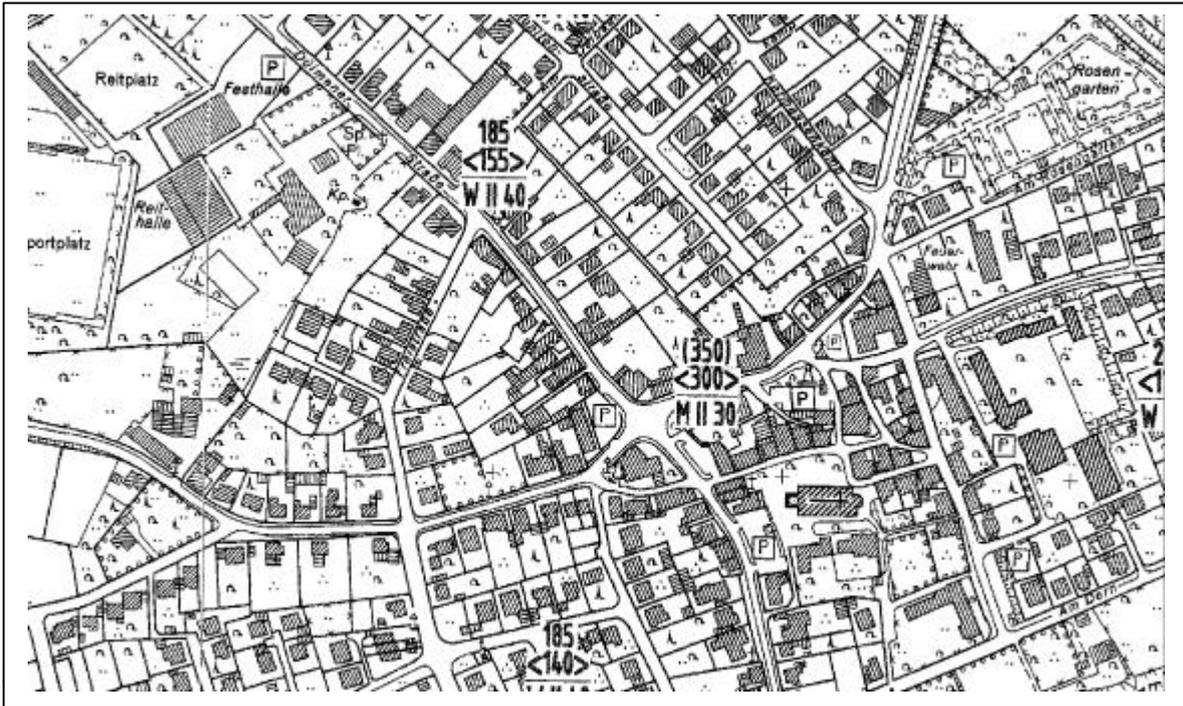
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland / Erschließungskosten

1998 Gebietskörperschaft <small>RIWENT_WO.WB1</small>	mittlerer Richtwert e-pfl. (DM/qm)	Wohnbauland		mittlerer Richtwert e-frei (DM/qm)	Gewerbe mittlerer Richtwert (DM/qm)
		mittlere Kosten für Erschließung und Kanalanschlussbeitrag (DM/qm)	Anzahl		
Gemeinde Ascheberg	182	55	26	237	36,0
Stadt Billerbeck	120	45	18	165	27,8
Stadt Coesfeld	249	59	43	308	38,7
Stadt Dülmen	248	87	87	335	52,2
Gemeinde Havixbeck	208	66	77	274	31,0
Stadt Lüdinghausen	227	83	133	310	37,5
Gemeinde Nordkirchen	181	58	46	239	27,7
Gemeinde Nottuln	192	43	35	235	35,7
Stadt Olfen	263	62	85	325	32,0
Gemeinde Rosendahl	87	52	18	139	21,7
Gemeinde Senden	196	56	44	252	33,8
Kreis Coesfeld	212	68	612	280	38,6

8.2.1 Bodenrichtwerte und Bodenrichtwertkarten

Anzahl der Bodenrichtwerte für Baugebiete 1998							Anzahl Richt- wert- karten	Kosten Gemeinde- mappe
Gebietskörperschaft	Wohn- gebiete	Misch- ge- biete	Son- der- ge- biete	Gewer- be- gebiete	Kern- lagen	Sum- me		
Gemeinde Ascheberg	35	1		3	5	44	3	132 DM
Stadt Billerbeck	19		1	3	2	25	2	88 DM
Stadt Coesfeld	56			7	40	103	5	220 DM
Stadt Dülmen	53		3	6	36	98	10	440 DM
Gemeinde Havixbeck	10			1	4	15	2	88 DM
Stadt Lüdinghausen	35	7	1	4	24	71	5	220 DM
Gemeinde Nordkirchen	9	1		3	1	14	3	132 DM
Gemeinde Nottuln	33			3	2	38	4	176 DM
Stadt Olfen	18	1	2	2	1	24	4	176 DM
Gemeinde Rosendahl	14			3	3	20	4	176 DM
Gemeinde Senden	23			4	3	30	4	176 DM
Kreis Coesfeld	305	10	7	39	121	482	46	2.024 DM

Auszug aus einer Bodenrichtwertkarte



Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (Richtwertgrundstück) und bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstückstiefe), bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenwert.

Darstellung des Bodenrichtwertes in der Bodenrichtwertkarte

Beispiel:

$$\frac{180}{\langle 150 \rangle}$$

W II 40

Bodenrichtwert in DM / qm

180	Wertermittlungstichtag: 31.12.1998
<150>	Wertermittlungstichtag: 01.01.1996

Bodenwerte ohne runde Klammern 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. In Klammern gesetzte Bodenrichtwerte 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)

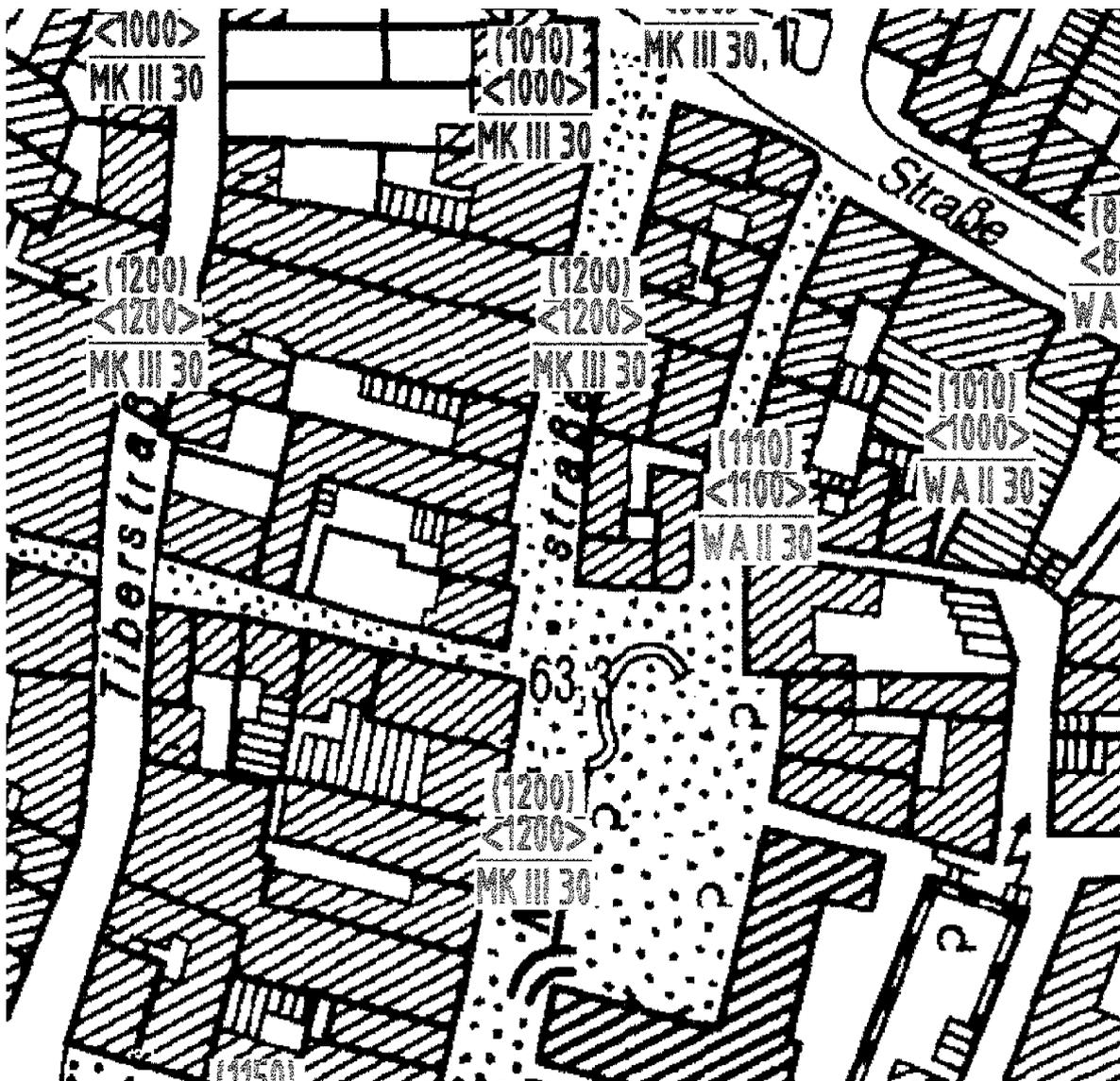
Zur räumlichen Abgrenzung der Bodenrichtwerte sind diese ggf. in Richtwertbezirke unterteilt. Sofern für einen Bodenrichtwert eine räumliche Abgrenzung festgelegt ist, erfolgt die Darstellung durch eine entsprechende Begrenzungslinie.

-----	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. Insgesamt haben wir 101 Innenstadtrichtwerte in den o.g. Städten festgelegt. Die Preise der Innenstadtrichtwerte beeinhaltend sind im Gegensatz zu den Bodenrichtwerten der Wohnbebauung idR. inclusive der Erschließungskosten angegeben.

Auszug Innenstadtrichtwertkarte



9. Erforderliche Daten

9.1 Bodenpreisindexreihen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld														
Entwicklung der Grundstückswerte für baureifes Wohnbauland														
RWENT_WO.WB1														
Gemeinde	Einwohner	(1)	Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke - erschließungsbeitragspflichtig - in DM/qm											
		Index	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
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
		(2)	14	14	14	14	14	14	14	14	16	16	16	16
	14625 EW	(1)								83,88	88,19			
		(2)								16	16			
Index		(%)	100,0	103,8	115,1	121,4	136,9	173,8	214,5	234,7	249,7	267,4	263,8	267,0
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
		(2)	15	15	15	15	16	16	16	16	17	17	17	17
	10881 EW	(1)				39,56				89,65				83,94
		(2)				16				17				19
Index		(%)	100,0	102,5	108,2	117,6	128,0	179,1	253,3	265,9	262,4	254,0	249,0	249,0
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
		(2)	53	53	54	54	54	54	55	55	56	56	56	56
	35353 EW	(1)		48,98				76,18		104,91				
		(2)		54				55		56				
Index		(%)	100,0	104,8	109,3	115,8	129,4	159,6	200,7	219,7	221,6	221,9	218,4	213,3
Dülmen		(1)	*	47,87	51,42	57,33	67,34	93,41	119,20	126,06	130,00	128,18	130,04	121,41
		(2)	45	45	45	46	47	51	50	50	50	50	50	51
	45853 EW	(1)	45,68		51,50	56,70	65,45	93,38						121,41
		(2)	45*		46	47	51	50						52
Index		(%)	100,0	104,8	112,6	125,3	148,8	212,4	271,1	286,7	295,7	291,6	295,8	276,2
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
		(2)	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	11129 EW	(1)												95,67
		(2)												8
Index		(%)	100,0	109,4	117,7	141,4	149,7	207,2	290,0	320,4	333,1	322,1	333,1	317,1
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
		(2)	39	39	39	40	40	41	42	42	42	42	42	41
	22215 EW	(1)			44,50		55,90	83,26						
		(2)			40		41	42						
Index		(%)	100,0	104,9	110,7	124,8	139,9	207,4	289,7	330,6	318,2	314,9	309,1	291,7
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
		(2)	12	12	12	12	12	12	13	13	13	13	13	13
	9689 EW	(1)						57,54						
		(2)						13						
Index		(%)	100,0	107,7	116,4	119,6	132,8	179,4	274,6	298,8	303,6	301,4	304,3	301,2
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
		(2)	12	12	12	12	12	13	13	13	13	13	13	13
	18465 EW	(1)					40,08							87,31
		(2)					13							14
Index		(%)	100,0	102,9	110,8	117,6	152,3	204,6	292,5	321,5	338,1	340,2	338,7	331,7
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
		(2)	13	13	13	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	10776 EW	(1)			46,33									
		(2)			15									
Index		(%)	100,0	101,8	107,7	115,4	131,2	224,7	280,5	294,1	294,1	294,1	289,3	289,3
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
		(2)	9	9	11	11	11	11	11	11	11	11	12	12
	10809 EW	(1)		23,73								57,25		
		(2)		11								12		
Index		(%)	100,0	102,4	113,7	121,6	125,1	156,9	221,2	243,6	248,3	246,3	246,3	255,3
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
		(2)	14	14	15	15	15	16	16	16	19	19	19	19
	19244 EW	(1)		40,80			49,69			90,10				91
		(2)		15			16			19				20
Index		(%)	100,0	108,1	112,2	114,5	129,9	166,8	218,5	243,8	248,3	247,4	251,6	246,3
Kreis Coesfeld														
Gewogenes 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
Anzahl Richtwerte		(2)	232	232	236	240	242	249	251	251	258	258	259	259
Gewogenes Mittel		(3)		41,76	44,35	47,93	54,30	75,20		107,66	108,55	107,90		103,63
Anzahl Richtwerte		(2)		236	240	242	249	251		258	258	259		266
Index		(%)	100,0	104,7	111,2	120,5	137,1	189,0	249,5	272,1	274,5	273,3	272,1	263,2

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

Entwicklung der Grundstückswerte für baureifes Wohnbauland

RWENT_WO.WB1

Gemeinde Einwohner Index	(1) (2)	Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke - erschließungsbeitragspflichtig - in DM/qm												
		Anzahl der Richtwerte												
		Dez-86	Dez-87	Dez-88	Dez-89	Dez-90	Dez-91	Dez-92	Dez-93	Dez-94	Dez-95	Dez-96	Dez-97	Dez-98
Ascheberg	(1)	94,31	94,19	93,50	93,50	96,63	103,19	112,56	126,35	142,65	147,37	170,18	175,42	182,40
	(2)	16	16	16	16	16	16	16	17	17	19	19	24	25
14625 EW	(1)							114,18		143,68		169,79	173,8	
	(2)							17		19		24	25	
Index	(%)	267,0	266,7	264,7	264,7	273,6	292,2	318,7	352,6	398,1	408,4	471,6	487,2	511,3
Billerbeek	(1)	80,84	78,74	76,89	76,00	78,16	78,32	80,00	89,17	100,00	103,56	119,44	119,44	120,00
	(2)	19	19	19	19	19	19	15	18	15	18	18	18	19
10881 EW	(1)						79,80	78,89	89,33	100,56				
	(2)						15	18	15	18				
Index	(%)	239,8	233,5	228,1	225,4	231,8	232,3	232,9	263,2	294,7	303,5	350,0	350,0	351,6
Coesfeld	(1)	96,66	94,82	94,61	94,61	99,80	110,88	117,04	131,35	145,42	172,69	183,13	230,55	249,27
	(2)	56	56	56	56	56	56	55	60	48	53	48	55	55
35353 EW	(1)						111,29	115,85	132,31	144,72	162,40	200,73		
	(2)						55	60	48	53	48	55		
Index	(%)	202,4	198,6	198,1	198,1	209,0	232,2	244,2	276,9	304,3	363,1	409,5	470,3	508,5
Dülmen	(1)	114,13	110,29	110,44	110,43	116,24	123,70	129,12	152,50	169,50	193,60	223,53	223,77	248,40
	(2)	52	52	52	54	54	54	51	52	50	50	51	53	53
45853 EW	(1)			110,43			125,88	130,02	153,40	166,4	193,33	223,40	224,17	
	(2)			54			51	52	50	50	51	53	53	
Index	(%)	259,6	250,9	251,2	251,2	264,4	281,4	288,6	338,5	374,1	435,2	503,2	504,0	558,5
Havixbeck	(1)	86,00	84,13	83,75	84,00	88,13	94,75	101,75	119,44	141,25	151,25	192,22	192,22	207,78
	(2)	8	8	8	8	8	8	8	9	8	8	9	9	9
11129 EW	(1)							102,56	120,63		152,22			
	(2)							9	8		9			
Index	(%)	285,1	278,9	277,6	278,4	292,1	314,1	337,3	392,8	459,9	492,5	621,9	621,9	672,2
Lüdinghausen	(1)	111,60	110,09	108,05	108,14	112,30	122,55	120,92	141,71	153,94	165,27	210,36	221,76	226,76
	(2)	43	43	44	44	44	44	37	38	33	37	28	34	34
22215 EW	(1)		109,91				120,92	120,61	144,55	153,51	167,50	222,65		
	(2)		44				37	38	33	37	28	34		
Index	(%)	278,0	274,2	269,6	269,8	280,2	305,8	305,8	359,3	382,6	411,9	517,3	515,2	526,8
Nordkirchen	(1)	90,77	87,23	87,23	87,69	93,86	100,79	103,27	119,58	125,45	137,73	147,78	166,11	181,11
	(2)	13	13	13	13	14	14	11	12	11	11	9	9	9
9689 EW	(1)				89,00		103,27	101,33	117,73		142,78			
	(2)				14		11	12	11		9			
Index	(%)	283,0	271,9	271,9	273,3	288,3	309,6	309,6	365,3	389,3	427,4	442,3	497,2	542,1
Nottuln	(1)	84,43	84,07	83,29	84,71	90,64	99,93	98,38	133,25	153,16	163,25	182,25	192,86	191,74
	(2)	14	14	14	14	14	14	13	20	19	20	20	21	23
18465 EW	(1)						98,38	107,70	134,47	153,00	160,00	184,05	186,96	
	(2)						13	20	19	20	20	21	23	
Index	(%)	320,8	319,4	316,4	321,8	344,4	379,7	379,7	469,7	535,0	570,9	650,2	681,4	698,8
Olfen	(1)	124,07	124,07	122,40	121,63	122,63	122,81	132,54	148,93	178,57	205,71	247,50	262,50	263,24
	(2)	15	15	15	16	16	16	13	14	14	14	16	16	17
10776 EW	(1)			121,63			124,85	133,29			208,75		263,24	
	(2)			16			13	14			16		17	
Index	(%)	288,4	288,4	284,5	284,5	286,8	287,2	304,9	340,7	408,5	470,6	558,0	591,8	591,8
Rosendahl	(1)	56,42	55,50	53,15	53,15	56,31	60,46	61,36	67,00	68,92	68,92	81,50	83,33	87,31
	(2)	12	12	13	13	13	13	11	12	12	12	12	12	13
10809 EW	(1)		55,31				59,00	60,75					83,54	
	(2)		13				11	12					13	
Index	(%)	242,8	238,8	229,5	229,5	243,1	261,0	271,5	299,4	308,0	308,0	364,2	372,4	389,2
Senden	(1)	87,05	82,36	82,45	82,45	84,73	90,45	93,39	106,85	125,75	140,00	144,73	162,57	195,74
	(2)	20	22	22	22	22	22	18	20	20	21	22	21	23
19244 EW	(1)	83,23					91,50	93,35		126,19	137,05	146,38	161,26	
	(2)	22					18	20		21	22	21	23	
Index	(%)	235,6	233,1	233,4	233,4	239,8	256,0	261,3	299,1	352,0	390,5	412,4	458,0	556,0
Kreis Coesfeld														
Gewogenes Mittel	(3)	98,96	96,69	95,82	96,03	100,31	107,71	112,12	129,23	144,62	160,64	183,69	199,74	212,31
Anzahl Richtwerte	(2)	268	270	272	275	276	276	248	272	247	263	252	272	280
Gewogenes Mittel	(3)	98,56	96,54	95,98	96,07		108,69	111,81	130,04	143,56	158,91	189,75	198,53	212,31
Anzahl Richtwerte	(2)	270	272	275	276		248	272	247	263	252	272	279	280
Index	(%)	251,3	246,5	244,7	244,8	255,6	274,5	283,2	327,3	364,0	407,3	470,8	495,6	530,0

9.2 Umrechnungskoeffizienten

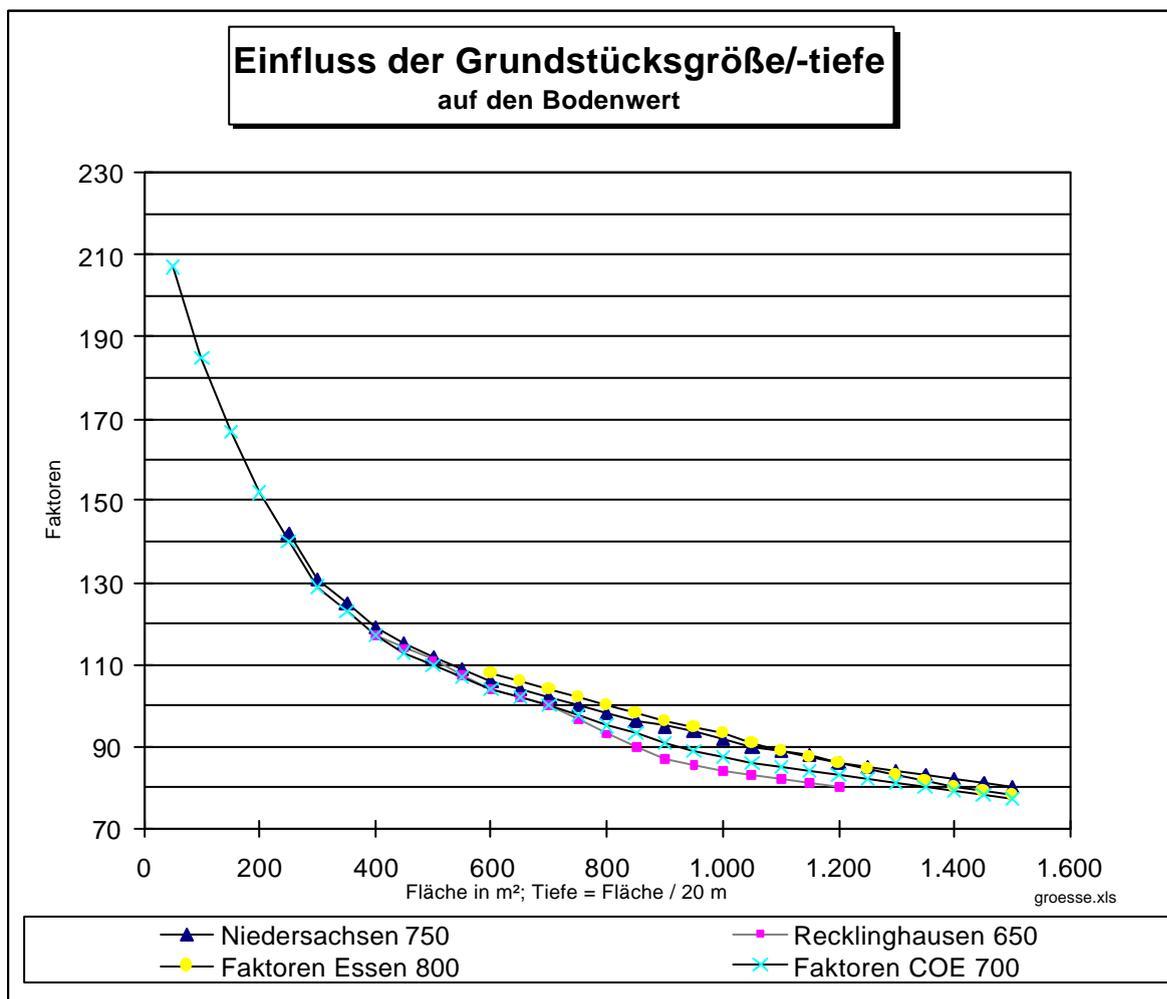
Bei der Grundstückspreisbildung spielen verschiedene Faktoren eine Rolle. Neben den individuellen Gesichtspunkten, die nicht in die Verkehrswertermittlung einfließen sollen, können Beobachtungen mit allgemeiner Marktgültigkeit gemacht werden. Hierzu zählen insbesondere

- 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 Grundstückstiefen 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).

Umrechnungskoeffizienten¹⁾

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

$$200,- \text{ DM/m}^2 * 1,10 \quad / \quad 0,9 \quad = \text{ rund} \quad \underline{244,- \text{ DM/m}^2}$$

$$\text{Maximum} \\ 200,- \text{ DM/m}^2 * 1,2 \text{ (GFZ)} / 0,8 \text{ (GFZ)} \quad = \quad \underline{300,- \text{ DM/m}^2} \text{ bzw.}$$

Minimum

Maximum der Wertänderung $300,- \text{ DM/m}^2 - 200 \text{ DM/m}^2 = 100,- \text{ DM/m}^2$, bei 20 v.H = 20,- DM/m² als Mindesterrhöhung ergeben $200,- \text{ DM/m}^2 + 20,- \text{ DM/m}^2 = 220,- \text{ DM/m}^2$

¹⁾ Die Umrechnungskoeffizienten können dann als Anhalt dienen, wenn auf Umrechnungskoeffizienten, die der örtliche Gutachterausschuss 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:

$$\mathbf{LZ = 100 * RE / KP, \text{ mit RE = Reinertrag pro Jahr, KP = Kaufpreis}}$$

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.

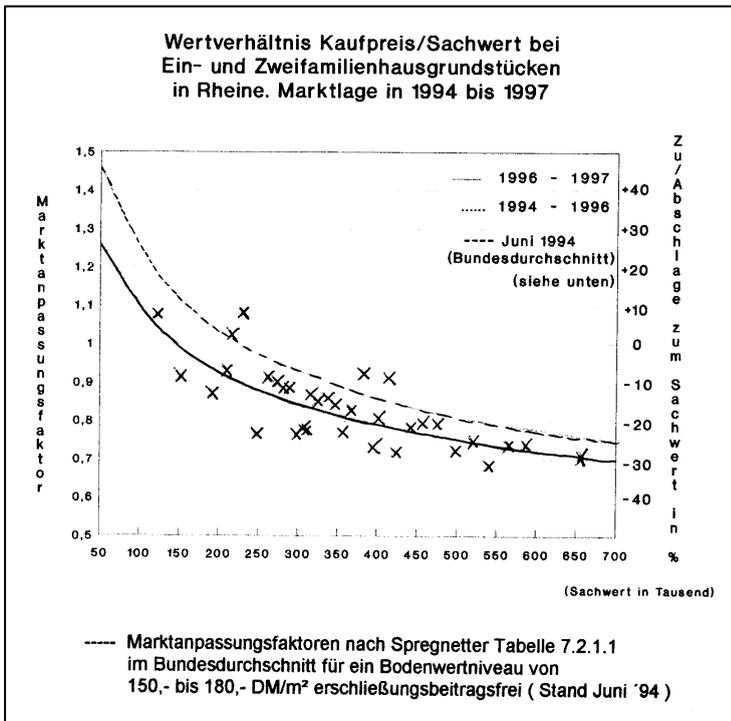
Mangels eigener Auswertungen setzen wir nach sachverständigem Ermessen Liegenschaftszinssätze aus Untersuchungen anderer Gutachterausschüsse an.

9.5 Sachwertabschläge

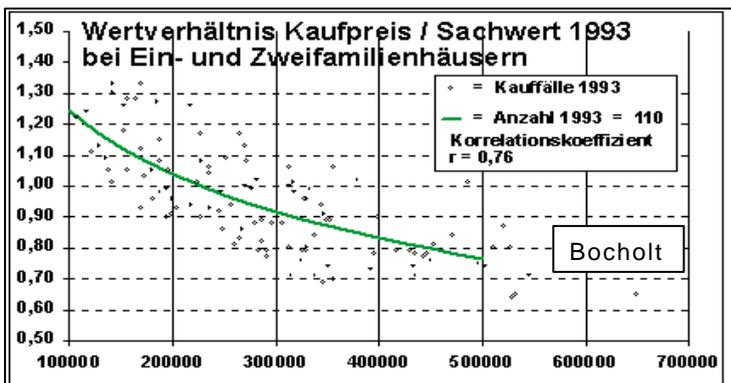
Ein- und Zweifamilienhäusern sind üblicherweise Sachwertobjekte. Die Bauherren investieren nach eigenen Geschmack und in die eigene Bequemlichkeit. Dabei wird auf die Rentabilität weniger geachtet (siehe auch Liegenschaftszinssätze Kap. 9.3).

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).



Nebstehend 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 sehr geringen Sachwerten sowie Abschläge bei höheren Sachwerten (ab ca. 170 TDM in Rheine bzw. ab ca. 230 TDM in Bocholt). Es werden lokale Einflüsse und das o.a. sich ändernde Kaufverhalten 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:

Gültigkeitsdauer ab	Jahr der Fertigstellung								Garage Einstellplatz DM / Jahr
	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	
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

Vervielfältigtabelle nach § 16 Abs. 3 Wertermittlungsverordnung 1988

Der Vervielfältiger beinhaltet die Kapitalisierung eines jährlichen Betrages und die Abzinsung des Kapitals auf den Anfangszeitpunkt
 Berechnungsformel: $v = (a^n \cdot n - 1) / (a^n - 1)$ mit $a = 1 + p$, $n = \text{Restnutzungsdauer}$, $p = \text{Liegenchaftszinssatz in \%}$

Restnutzung Jahre	Liegenchaftszinssätze für																			
	landw. Objekte				Ein- bis Zweifamilienhäuser				Mehrfamilienhäuser				Geschäfts- und Bürogebäude							
	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 %	7,00 %
50	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	1,07
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
52	40,394	32,145	28,923	27,492	26,166	24,937	23,796	22,735	21,748	20,828	19,963	19,148	18,379	17,651	16,962	16,309	15,691	15,105	14,551	14,027
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	18,483	17,757	17,071	16,421	15,803	15,216	14,661	14,136
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	17,163	16,517	15,901	15,314	14,759	14,234
55	42,147	33,175	29,714	28,185	26,774	25,471	24,284	23,146	22,109	21,145	20,248	19,413	18,633	17,906	17,228	16,588	15,981	15,403	14,847	14,321
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	15,453	14,907	14,381
57	43,287	33,828	30,210	28,617	27,151	25,799	24,556	23,396	22,327	21,335	20,414	19,568	18,771	18,017	17,322	16,673	16,065	15,495	14,960	14,453
58	43,849	34,145	30,448	28,825	27,351	25,955	24,686	23,514	22,430	21,425	20,492	19,636	18,839	18,078	17,367	16,712	16,099	15,525	14,986	14,480
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
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
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
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
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
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
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
66	48,145	36,468	32,161	30,295	28,595	27,042	25,621	24,318	23,122	22,021	21,006	20,088	19,201	18,397	17,651	16,957	16,310	15,707	15,144	14,618
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
68	49,167	36,994	32,538	30,616	28,867	27,273	25,817	24,484	23,264	22,141	21,108	20,136	19,275	18,460	17,705	17,003	16,350	15,741	15,172	14,640
69	49,670	37,249	32,720	30,770	28,997	27,383	25,910	24,564	23,330	22,198	21,156	20,136	19,319	18,504	17,730	17,024	16,368	15,756	15,185	14,651
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	17,763	17,044	16,385	15,770	15,197	14,662
71	50,662	37,744	33,071	31,065	29,246	27,593	26,087	24,713	23,456	22,304	21,248	20,272	19,374	18,549	17,776	17,063	16,401	15,784	15,209	14,671
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	15,230	14,680
73	51,634	38,220	33,405	31,345	29,481	27,790	26,263	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
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	19,469	18,616	17,836	17,114	16,443	15,820	15,239	14,699
75	52,587	38,677	33,723	31,610	29,702	27,974	26,407	24,974	23,680	22,462	21,404	20,404	19,489	18,616	17,854	17,129	16,456	15,830	15,248	14,704
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
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
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	16,480	15,859	15,271	14,724
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
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
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
82	55,771	40,143	34,719	32,432	30,381	28,536	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
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
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
85	57,078	40,711	35,096	32,739	30,633	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
86	57,503	40,893	35,216	32,836	30,710	28,803	27,099	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
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
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
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	18,021	17,271	16,573	15,927	15,328	14,771
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
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	14,775
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
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
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
95	61,143	42,380	36,169	33,601	31,323	29,295	27,484	25,858	24,398	23,077	21,883	20,796	19,806	18,900	18,069	17,305	16,601	15,950	15,346	14,785
96	61,528	42,529	36,263	33,675	31,381	29,341	27,520	25,885	24,421	23,097	21,897	20,808	19,815	18,907	18,075	17,310	16,605	15,953	15,348	14,787
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
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	19,834	18,921	18,086	17,319	16,611	15,958	15,352	14,792
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	14,794
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</								

9.6.4 Sterbetafel

Allgemeine Sterbetafel 1986/88 für die Bundesrepublik Deutschland

(alte Bundesländer)

voll- end-etes Alter X (Jahre)	männlich			weiblich			voll- end-etes Alter X (Jahre)	männlich			weiblich		
	durchsch. Lebens- erwartung im Alter X in Jahren	Überlebende von 100 000 im Alter X	durschn. Lebens- erwartung bei Pflege- bedürftigen im Alter X in Jahren ¹⁾	durchsch. Lebens- erwartung im Alter Y in Jahren	Überlebende von 100 000 im Alter Y	durschn. Lebens- erwartung bei Pflege- bedürftigen im Alter Y in Jahren ¹⁾		durchsch. Lebens- erwartung im Alter X in Jahren	Überlebende von 100 000 im Alter X	durschn. Lebens- erwartung bei Pflege- bedürftigen im Alter X in Jahren ¹⁾	durchsch. Lebens- erwartung im Alter Y in Jahren	Überlebende von 100 000 im Alter Y	durschn. Lebens- erwartung bei Pflege- bedürftigen im Alter Y in Jahren ¹⁾
0.	72,21	100.000	11,07	78,68	100.000	11,10	51.	24,65	91.917	9,09	29,87	95.559	9,77
1.	71,88	99.075	11,07	78,23	99.298	11,10	52.	23,81	91.305	8,97	28,96	95.252	9,68
2.	70,93	99.005	11,07	77,28	99.241	11,10	53.	22,98	90.630	8,85	28,06	94.918	9,60
3.	69,97	98.956	11,06	76,31	99.201	11,10	54.	22,17	89.887	8,73	27,17	94.553	9,50
4.	68,99	98.921	11,05	75,33	99.174	11,09	55.	21,37	89.071	8,60	26,28	94.156	9,40
5.	68,02	98.891	11,05	74,35	99.153	11,09	56.	20,58	88.177	8,46	25,40	93.723	9,30
6.	67,03	98.862	11,04	73,36	99.136	11,09	57.	19,80	87.204	8,32	24,52	93.252	9,19
7.	66,05	98.835	11,03	72,37	99.119	11,08	58.	19,04	86.146	8,17	23,66	92.738	9,07
8.	65,07	98.809	11,02	71,38	99.103	11,08	59.	18,29	85.002	8,03	22,80	92.179	8,94
9.	64,09	98.786	11,01	70,39	99.088	11,07	60.	17,55	83.767	7,87	21,95	91.569	8,81
10.	63,10	98.764	11,00	69,40	99.073	11,07	61.	16,83	82.439	7,72	21,10	90.903	8,68
11.	62,11	98.744	10,99	68,41	99.058	11,06	62.	16,11	81.014	7,55	20,27	90.178	8,53
12.	61,12	98.724	10,98	67,42	99.044	11,05	63.	15,41	79.486	7,38	19,44	89.387	8,38
13.	60,14	98.704	10,96	66,43	99.029	11,05	64.	14,73	77.851	7,21	18,63	88.526	8,22
14.	59,15	98.681	10,94	65,45	99.013	11,04	65.	14,05	76.106	7,03	17,82	87.587	8,05
15.	58,17	98.652	10,93	64,46	98.995	11,03	66.	13,39	74.245	6,84	17,03	86.565	7,87
16.	57,19	98.612	10,91	63,47	98.974	11,02	67.	12,75	72.262	6,65	16,24	85.451	7,68
17.	56,22	98.557	10,89	62,49	98.947	11,01	68.	12,12	70.150	6,45	15,47	84.236	7,48
18.	55,26	98.483	10,88	61,51	98.916	11,00	69.	11,50	67.901	6,26	14,71	82.909	7,27
19.	54,32	98.389	10,86	60,53	98.881	10,99	70.	10,90	65.508	6,06	13,96	81.459	7,06
20.	53,37	98.284	10,85	59,55	98.843	10,98	71.	10,32	62.966	5,86	13,23	79.869	6,84
21.	52,43	98.175	10,84	58,57	98.806	10,97	72.	9,76	60.270	5,66	12,52	78.124	6,62
22.	51,49	98.068	10,82	57,60	98.768	10,96	73.	9,22	57.419	5,47	11,82	76.206	6,40
23.	50,54	97.964	10,80	56,62	98.731	10,94	74.	8,70	54.417	5,28	11,14	74.096	6,17
24.	49,60	97.862	10,78	55,64	98.694	10,93	75.	8,21	51.273	5,08	10,48	71.775	5,94
25.	48,65	97.763	10,76	54,66	98.657	10,91	76.	7,73	48.000	4,89	9,85	69.230	5,71
26.	47,69	97.664	10,74	53,68	98.619	10,89	77.	7,28	44.620	4,71	9,24	66.447	5,48
27.	46,74	97.567	10,71	52,70	98.579	10,87	78.	6,85	41.157	4,52	8,66	63.419	5,25
28.	45,79	97.468	10,68	51,72	98.538	10,85	79.	6,44	37.645	4,34	8,10	60.148	5,02
29.	44,84	97.367	10,65	50,75	98.493	10,83	80.	6,06	34.119	4,17	7,57	56.640	4,79
30.	43,88	97.262	10,62	49,77	98.446	10,81	81.	5,69	30.618	4,00	7,07	52.912	4,57
31.	42,93	97.153	10,59	48,80	98.395	10,78	82.	5,35	27.183	3,84	6,60	48.992	4,36
32.	41,98	97.039	10,55	47,82	98.340	10,75	83.	5,03	23.856	3,69	6,15	44.916	4,15
33.	41,03	96.920	10,50	46,85	98.280	10,73	84.	4,72	20.678	3,55	5,73	40.734	3,96
34.	40,09	96.794	10,46	45,88	98.216	10,69	85.	4,43	17.687	3,41	5,34	36.501	3,77
35.	39,14	96.661	10,41	44,91	98.146	10,66	86.	4,17	14.914	3,29	4,97	32.282	3,59
36.	38,20	96.519	10,35	43,95	98.071	10,63	87.	3,91	12.385	3,17	4,63	28.146	3,42
37.	37,26	96.367	10,29	42,99	97.988	10,59	88.	3,68	10.119	3,06	4,31	24.160	3,26
38.	36,32	96.203	10,23	42,03	97.896	10,55	89.	3,46	8.126	2,95	4,01	20.393	3,12
39.	35,39	96.026	10,17	41,07	97.796	10,51	90.	3,25	6.406	2,85	3,74	16.903	2,98
40.	34,46	95.834	10,10	40,11	97.685	10,46	91.	3,06	4.952	2,75	3,49	13.738	2,86
41.	33,53	95.624	10,03	39,16	97.564	10,41	92.	2,88	3.750	2,67	3,25	10.935	2,74
42.	32,61	95.394	9,95	38,22	97.431	10,36	93.	2,72	2.778	2,58	3,04	8.511	2,65
43.	31,69	95.141	9,87	37,27	97.286	10,31	94.	2,56	2.011	2,51	2,84	6.468	2,56
44.	30,79	94.863	9,79	36,33	97.127	10,25	95.	2,42	1.421	2,44	2,65	4.792	2,49
45.	29,88	94.555	9,70	35,40	96.954	10,19	96.	2,28	979	2,37	2,49	3.457	2,42
46.	28,99	94.216	9,61	34,46	96.766	10,13	97.	2,16	656	2,31	2,33	2.425	2,37
47.	28,10	93.841	9,51	33,54	96.562	10,06	98.	2,04	428	2,25	2,19	1.651	2,32
48.	27,23	93.428	9,41	32,61	96.341	10,00	99.	1,94	271	2,20	2,06	1.090	2,28
49.	26,36	92.973	9,31	31,69	96.102	9,92	100.	1,84	167	2,15	1,94	697	2,23
50.	25,50	92.471	9,20	30,78	95.842	9,85							

1) Berechnet von der Allianz Lebensversicherungs AG, Stuttgart (die Lebenserwartungen der Pflegebedürftigen sind aus den Sterbetafeln 1986 M (Männer) bzw. 1986 F (Frauen) (BAV 1986, S. 200) ermittelt worden, in dem die Sterblichkeit um die Übersterblichkeit der Pflegebedürftigen erhöht wurde (letztere konnte aus der Übersterblichkeit der japanischen Pflegebedürftigen gegenüber der japanischen Normalsterblichkeit abgeleitet werden)).

9.7 Sonstige erforderliche Daten

9.7.1 Abschreibungstabelle

(nach Tiemann, Ross und linear und mittlerer Verlauf)

Wertminderung von Gebäuden wegen Alters in v. H. der Herstellungswertes (vgl. § 17 Abs. 2 WertV)

abschr.xls

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

9.7.2 Abzinsungstabelle

Abzinsungsfaktoren $1/q^n$ für die Ermittlung des Anfangskapitals K_0 (Barwert) aus dem Endkapital K_n bei n Jahren Anlagezeit mit einer Verzinsung von p % und $q = 1 + p/100$.

$$K_0 = K_n \cdot 1/q^n$$

Zinssatz 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 (wie z.B. Arbeitsamt) veröffentlicht werden.

10.4 Grundstücksindizes

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld										
Zusammenstellung der Grundstücksindices auf folgenden Grundlagen:										Stand: 03.03.1998
- 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 1991 = 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	351.9	322.5	223.7	495.6	234.6	199.0	284.2	251.6	233.4	1)
Jul-98	361.0	334.2	211.9	530.0	234.5	200.8	282.6	255.9	236.9	1)

1) Index für Industrieland ab 1995 nicht mehr angegeben

Basiszahlen für die vorgenannten Indexreihen

	Preisindex Wohngebäude BRD 1976=100	Wohnungs- mieten NW insgesamt 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				
						Bauland DM/qm	Statistische baur.Land DM/qm	Berichte M 16, Rohbauland DM/qm	LDS NW 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) --	54.92
Jul-96	223.2	124.0	175.7	5473	1005	123.93	158.43	64.13	1) --	46.20
Jul-97	221.5	127.9	179.3	5578	1009	132.17	169.92	57.98	1) --	52.09
Jul-98 ³⁾	221.4	129.8	180.9	5712	1026	136.01	184.19	51.84	1) --	47.32

1) Index für Industrieland ab 1995 nicht mehr angegeben

3) Indexzahl Mai 1998

10.2 Preisindex für die Lebenshaltung

Jahr		Preisindex für die Lebenshaltung in NW		
		aller privaten Haushalte	4-Personen-Haushalte von Angestellten und Beamten mit höherem Einkommen	4-Personen-Arbeitnehmerhaushalte mit mittlerem Einkommen
		Basisjahr 1976 = 100	Basisjahr 1976 = 100	Basisjahr 1976 = 100
1974	(Durchschnitt)	90,3		90,1
1975	(Durchschnitt)			95,8
1976	(Durchschnitt)	100,0	100,0	100,0
1977	(Durchschnitt)			103,6
1978	(Durchschnitt)	106,7	106,9	106,4
1979	(Durchschnitt)			110,5
1980	(Durchschnitt)	117,5	117,7	116,5
1981	(Durchschnitt)			124,0
1982	(Durchschnitt)	131,9	132,6	130,9
1983	(Durchschnitt)		137,0	134,9
1984	(Durchschnitt)	139,1	139,9	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	152,5	149,0
1991	(Durchschnitt)	155,7	157,6	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	176,7	173,3
1996	(Durchschnitt)	176,9	179,7	175,6
1997	(Durchschnitt)	180,4	182,9	179,3
1998	(Durchschnitt)	181,9	184,5	180,9
	Januar	181,0	183,7	180,2
	Februar	181,5	184,0	180,5
	März	181,2	183,7	180,2
	April	181,3	184,1	180,5
	Mai	182,0	184,5	180,9
	Juni	182,1	184,8	181,1
	Juli	182,7	185,6	181,7
	August	182,6	185,6	181,7
	September	182,1	184,8	181,1
	Oktober	182,1	184,6	181,1
	November	182,0	184,5	180,8
	Dezember	181,8	184,5	180,8

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen

10.4 Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden

10.4

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)	2.140,7	1.994,5	216,4	164,2	143,1	117,8	5,8
1996	(Durchschnitt)	2.155,2	2.008,0	217,9	165,3	144,1	118,6	3,7
1997	(Durchschnitt)	2.163,7	2.016,0	218,7	165,9	144,7	119,1	0,4
1998	(Durchschnitt)	2.183,5	2.034,4	220,7	167,4	146,0	120,2	0,9
	Februar	2.166,4	2.018,5	219,0	166,1	144,8	119,2	0,3
	Mai	2.189,9	2.040,4	221,4	167,9	146,4	120,5	1,1
	August	2.194,2	2.044,4	221,8	168,3	146,7	120,8	0,2
	November							

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen

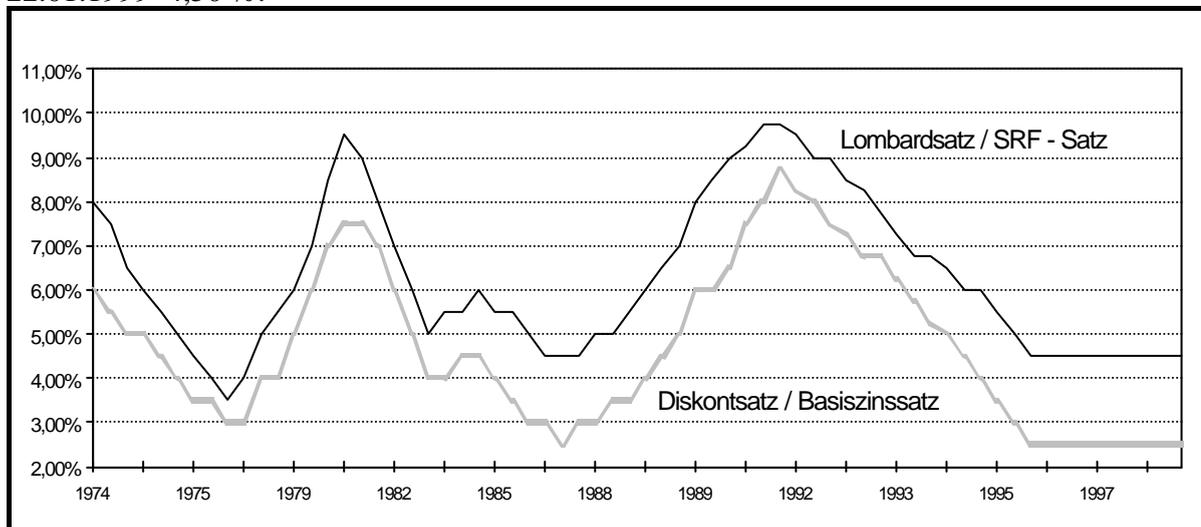
10.4 Zinsentwicklung bei Hypothekarkrediten

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	Oktober	5,55	5,96	6,72	6,22
	November	5,73	6,15	6,80	6,33
	Dezember	5,68	6,08	6,66	6,31
1997	(Durchschnitt)	5,33	5,90	6,83	6,24
1998	Januar	5,51	5,85	6,40	6,24
	Februar	5,41	5,71	6,24	6,19
	März	5,36	5,62	6,11	6,17
	April	5,39	5,60	6,04	6,15
	Mai	5,42	5,64	6,07	6,14
	Juni	5,38	5,58	6,00	6,14
	Juli	5,35	5,53	5,93	6,11
	August	5,28	5,41	5,81	6,08
	September	5,05	5,19	5,63	5,98
	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	5,87	6,06

Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

10.5 Leitsätze der Deutschen Bundesbank / Europäischen Zentralbank

Mit Beginn der europäischen Währungsunion werden die Leitsätze der Deutschen Bundesbank in entsprechende Werte der Europäischen Zentralbank überführt. Gemäß Diskontsatz - Überleitungsgesetz (DÜG) ersetzt der Basiszinssatz den Diskontsatz. Der Basiszinssatz in Höhe von 2,50 % ist gültig ab dem 01. Januar 1999. An die Stelle des Lombardsatzes tritt der Zinssatz der Spitzenrefinanzierungsfazilität (SRF - Satz). Dieser beträgt ab dem 22.01.1999 4,50 %.



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 (Mieter- und Vermieterverbände) erstellt haben. Für die Stadt Coesfeld sowie die Gemeinden Ascheberg, Havixbeck, Nordkirchen, Nottuln, Rosendahl und Senden sind die Mietspiegel zum **Stand 1. November 1998** fortgeschrieben worden. Die Fortschreibung war allgemein durch fallenden Mietpreise gekennzeichnet. Ausgewiesen wird die Nettokaltmiete, d.h die Miete ohne jegliche Nebenkosten, ferner werden Zu- und Abschläge im Rahmen von Spannen aufgrund unterschiedlicher Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage angegeben. 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 Veränderung gegenüber Vormonat in %	"Kaltmiete" einschl. Nebenkosten, ohne Garagennutzung		
			Altbauwohnungen vor dem 20.06.1948 erbaut	Neubauwohnungen nach dem 20.06.1948 erbaut	insgesamt
			Basisjahr 1991 = 100	Basisjahr 1991 = 100	Basisjahr 1991 = 100
1974	(Durchschnitt)		49.7	57.5	54.8
1975	(Durchschnitt)		53.6	61.0	58.6
1976	(Durchschnitt)		57.6	63.8	61.9
1977	(Durchschnitt)		60.4	65.8	64.0
1978	(Durchschnitt)		62.7	67.4	65.9
1979	(Durchschnitt)		65.3	69.7	68.4
1980	(Durchschnitt)		68.8	72.9	71.7
1981	(Durchschnitt)		72.9	76.0	75.2
1982	(Durchschnitt)		76.5	79.3	78.5
1983	(Durchschnitt)		81.4	83.2	82.8
1984	(Durchschnitt)		84.5	85,6	85,5
1985	(Durchschnitt)		86.8	87.7	87.6
1986	(Durchschnitt)		88.3	88,7	88,7
1987	(Durchschnitt)		89.9	89.7	89.7
1988	(Durchschnitt)		91,9	91,2	91,3
1989	(Durchschnitt)		94.2	93.7	93.7
1990	(Durchschnitt)		96.6	96,2	96,3
1991	(Durchschnitt)		100.0	100.0	100.0
1992	(Durchschnitt)		106,4	105,2	105,3
1993	(Durchschnitt)		112.0	110.8	110.9
1994	(Durchschnitt)		117,3	115,4	115,6
1995	(Durchschnitt)		123.2	119.9	120.2
1996	(Durchschnitt)		128,1	123,6	124,1
1997	(Durchschnitt)		133.8	127.4	127.9
1998	(Durchschnitt)		135,9	129,3	129,8
	Januar	+0.2	135.3	128.5	129.1
	Februar	+0.1	135.4	128.7	129.2
	März	+0.1	135.4	128.8	129.3
	April	+0.1	135.5	128.9	129.4
	Mai	+0.1	135.6	129.0	129.5
	Juni	+0.1	135.7	129.1	129.6
	Juli	+0.2	135.8	129.3	129.8
	August	+0.2	136.0	129.4	130.0
	September	+0.3	136.3	129.9	130.4
	Oktober	+0,1	136,4	130,0	130,5
	November	+0.1	136.4	130.1	130.6
	Dezember	+0,2	136,6	130,1	130,6

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen

lds_ind.xls

13. Sonstige Angaben

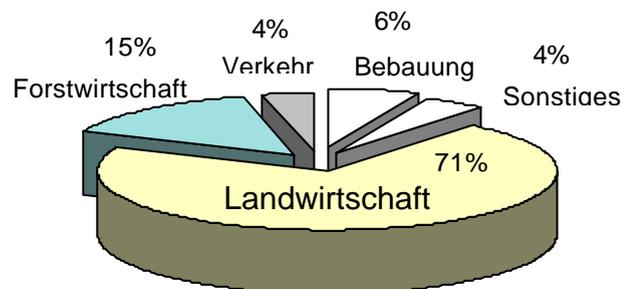
13.1. Statistische Angaben zum Kreis Coesfeld

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 01.07.1998	Fläche (km ²)	Einwohner je km ²
Gemeinde Ascheberg	14.625	106,28	137,60
Stadt Billerbeck	10.881	90,92	119,67
Stadt Coesfeld	35.353	141,03	250,68
Stadt Dülmen	45.853	184,49	248,54
Gemeinde Havixbeck	11.129	52,98	210,04
Stadt Lüdinghausen	22.215	140,20	158,45
Gemeinde Nordkirchen	9.689	52,38	184,96
Gemeinde Nottuln	18.465	85,63	215,63
Stadt Olfen	10.776	52,42	205,58
Gemeinde Rosendahl	10.809	94,17	114,78
Gemeinde Senden	19.244	109,27	176,11
Kreis Coesfeld	209.039	1.109,79	188,36

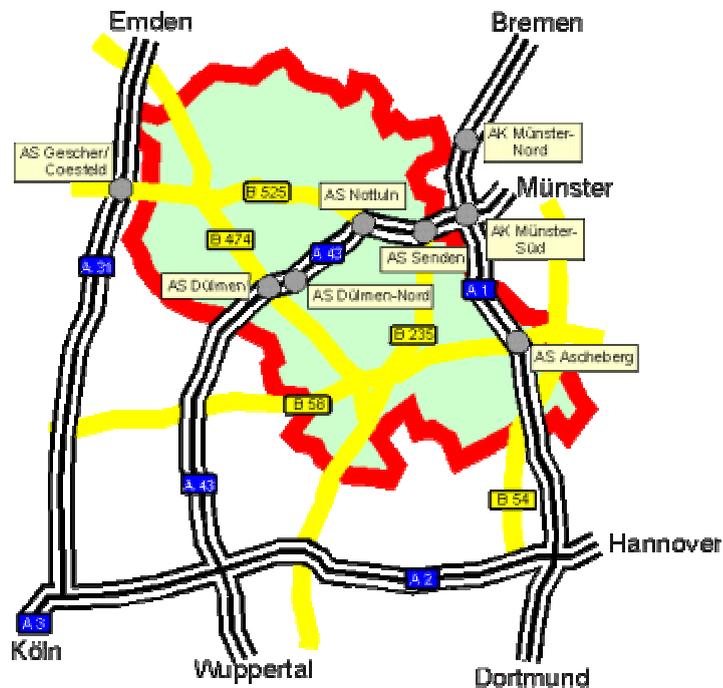
13.1.2 Flächennutzung



Gebietskörperschaft	Bauflächen		Verkehrsflächen		Landwirtsch. Flächen		Forstwirtsch. Flächen		Sonstige Flächen	
	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)
Gemeinde Ascheberg	501	5%	496	5%	8.002	75%	1.370	13%	259	2%
Stadt Billerbeck	496	5%	376	4%	7.100	78%	968	11%	152	2%
Stadt Coesfeld	1.238	9%	719	5%	9.478	67%	2.271	16%	399	3%
Stadt Dülmen	1.406	8%	891	5%	12.902	70%	2.646	14%	602	3%
Gemeinde Havixbeck	326	6%	205	4%	3.927	74%	738	14%	103	2%
Stadt Lüdinghausen	757	5%	533	4%	9.431	67%	1.956	14%	1.344	10%
Gemeinde Nordkirchen	323	6%	202	4%	3.764	72%	780	15%	168	3%
Gemeinde Nottuln	641	7%	442	5%	6.309	74%	951	11%	221	3%
Stadt Olfen	330	6%	241	5%	3.295	63%	1.140	22%	236	5%
Gemeinde Rosendahl	422	4%	377	4%	6.917	73%	1.505	16%	196	2%
Gemeinde Senden	597	5%	486	4%	7.346	67%	2.180	20%	320	3%
Kreis Coesfeld	7.037	6%	4.968	4%	78.470	71%	16.505	15%	4.000	4%

13.1.3 Straßennetz 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).

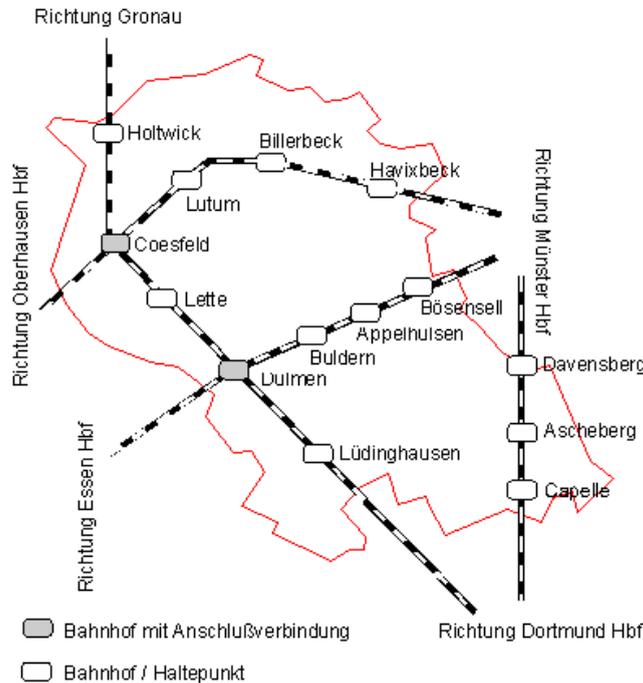
Bundesstraßen:

B 474 Rosendhl-Coesfeld-Dülmen-Olfen
 B 67 Coesfeld-Nottuln-Appelhülsen
 B 58 Ascheberg-Lüdinghausen-Seppenrade
 B 235 Senden-Lüdinghausen-Olfen
 B 54 Herbern-Ascheberg

Stauenkilometer 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	Münster – Havixbeck – Billerbeck – Lutum - Coesfeld
411	Münster – Davensberg – Ascheberg – Capelle – Lünen - Dortmund
412	Gronau – Holtwick – Coesfeld – Lette – Dülmen – Lüdinghausen – Dortmund <i>(Siehe Hinweis der DB!)</i>
424	Coesfeld – Dorsten – Oberhausen
425	Münster – Bösensell – Appelhüsen – 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.

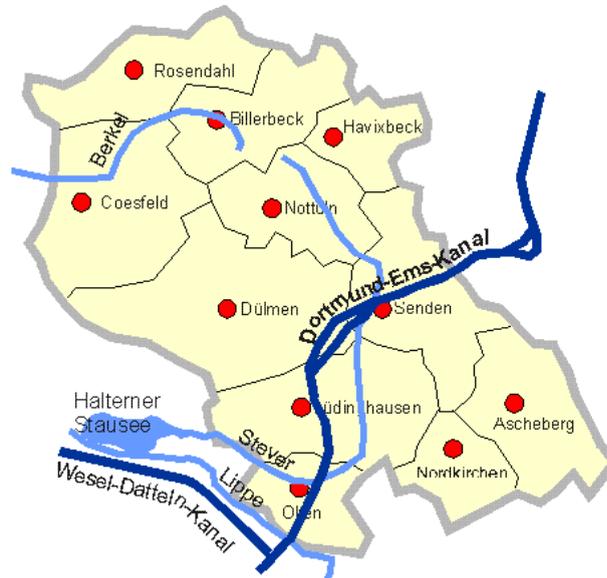


Weitere Informationen finden Sie unter: [Flughafen FMO](#)

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.



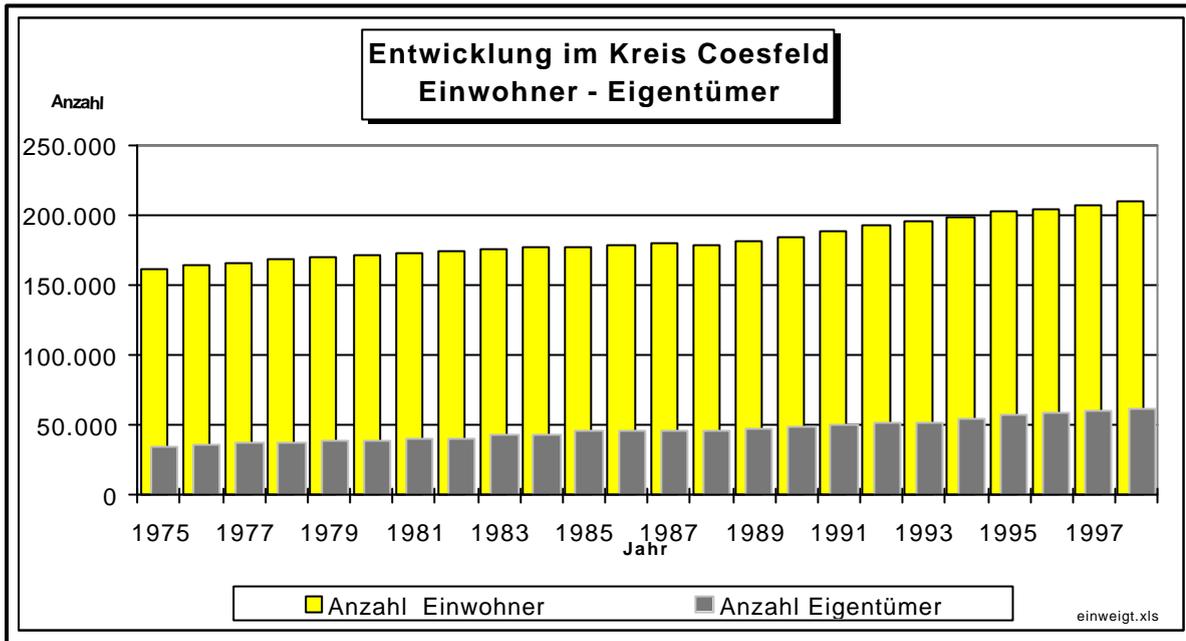
13.1.7 Arbeitslosigkeit im Kreis Coesfeld

Gliederung nach Arbeitsamtsbezirk						
Dienststelle Region	Arbeitslosenquote in %					
	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Coesfeld (mit Gescher)	7,4	6,9	7,4	8,2	8,3	7,7
Dülmen	6,3	6,0	6,3	7,9	8,4	8,0
Lüdinghausen	7,3	7,4	7,6	8,6	9,1	8,2
Kreis Coesfeld	7,1	6,8	7,1	8,2	8,6	8,0
Arbeitsamtsbezirk Coesfeld (Kreise Borken und Coesfeld)	8,0	8,0	7,9	9,0	9,4	8,5

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

Kommunale Gliederung	
Arbeitslosenquote (6/98)	
Stadt/Gemeinde	%
Ascheberg	8,2
Billerbeck	8,3
Coesfeld	10,1
Dülmen	9,1
Havixbeck	7,9
Lüdinghausen	9,5
Nordkirchen	10,1
Nottuln	7,8
Olfen	11,2
Rosendahl	7,0
Senden	9,4

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 Verkehrswert 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 Verkaufsfällen 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

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

unbebautes Grundstück

Verkehrswert:	50.000 DM;	Gebühr:	625 DM (319,56)
Verkehrswert:	100.000 DM;	Gebühr:	800 DM (409,03)
Verkehrswert:	150.000 DM;	Gebühr:	975 DM (498,51)
Verkehrswert:	200.000 DM;	Gebühr:	1.125 DM (575,20)

bebautes Grundstück

Verkehrswert:	200.000 DM;	Gebühr:	1.350 DM (690,24)
Verkehrswert:	300.000 DM;	Gebühr:	1.650 DM (843,63)
Verkehrswert:	400.000 DM;	Gebühr:	1.850 DM (945,89)
Verkehrswert:	500.000 DM;	Gebühr:	2.050 DM (1048,15)

jeweils zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer

Nähere Informationen erhalten Sie bei Bedarf von der Geschäftsstelle: (02541 / 18413)

13.2.3 Gebühren für Bodenrichtwertkarten

Einzelblatt	44 DM	22,50
Gemeinde Ascheberg	132 DM	67,49
Stadt Billerbeck	88 DM	44,99
Stadt Coesfeld	220 DM	112,48
Stadt Dülmen	440 DM	224,97
Gemeinde Havixbeck	88 DM	44,99
Stadt Lüdinghausen	220 DM	112,48
Gemeinde Nordkirchen	132 DM	67,49
Gemeinde Nottuln	176 DM	89,99
Stadt Olfen	176 DM	89,99
Gemeinde Rosendahl	176 DM	89,99
Gemeinde Senden	176 DM	89,99
Kreis Coesfeld	2.024 DM	1.034,85

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

Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte

DIN A4-Ausschnitt	20 DM	10,23
DIN A2-Ausschnitt:	36 DM	18,41
DIN A1-Ausschnitt:	44 DM	22,50

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

13.3 Besetzung des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

Vorsitzender:		
Dicke, Manfred	Dipl.-Ing., Kreisvermessungsdirektor	
Stellvertreter:		
Knoll, Wilhelm	Dipl.-Ing., Kreisobervermessungsrat	
Stellvertreter und ehrenamtlicher Gutachter:		
Nau, Ludwig	Dipl.-Ing., Kreisobervermessungsrat	Kreis Recklinghausen
ab 30.01.1998	Schwartz, Wilhelm	Vermessungsassessor
Ehrenamtliche Gutachter:		
Fütterer, Wolfgang	Dipl.-Ing., Architekt	
Mantau, Dr. Reinhard	Dipl.-Ing. agr.oek., Dienststellenleiter der Landwirtschaftskammer Coesfeld	
Ostrop, Paul	Landwirtschaftsmeister	
Rotter, Wolf-Dieter	Dipl.-Ing., Architekt	
Schwidessen, Rita	Steuerberaterin, Geschäftsführerin Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft für den Kreis Coesfeld e. G.	
Tiffe, Peter	Dipl.-Ing., Architekt	
Willig, Hans-Jürgen	Dipl.-Ing., Architekt	
Ehrenamtliche Gutachter von der zuständigen Finanzbehörde:		
Lohaus, Robert	Steueroberamtsrat	
Bien, Wolfgang	Steueramtman	
Stellvertreter:		
Nusche, Dieter	Steueramtman	
Breuer, Karl-Josef	Steueramtsrat	

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Anschrift: Friedrich-Ebert-Straße 7
48651 Coesfeld
Telefax: 02541/18213

E-Mail: gutachterausschuss@kreis-coesfeld.de
Internet: <http://www.kreis-coesfeld.de/gaacoe> (ab II/99)

Aufgabenbereich	Mitarbeiter/Mitarbeiterin	Telefon-Nr.
Leitung, Gutachten	Krebber, Manfred	02541 / 18-413
	Kenkmann, Ulrich	02541 / 18-306
Auswertung, Richtwertauskünfte, Gutachten, Mietspiegel	Jankord, Peter	02541 / 18-414
	Messing, Wolfgang	02541 / 18-212
	Schumacher, Anne	02541 / 18-412

Notizen

Notizen