



Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld



Grundstücksmarktbericht 1992

G r u n d s t ü c k s m a r k t b e r i c h t 1992

Übersicht über den Grundstücksmarkt im Kreis Coesfeld

Herausgeber: Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

Geschäftsstelle: Kreishaus I
Friedrich-Ebert-Str. 7
Postfach
48651 Coesfeld
Telefon (0 25 41) 18-413
Telefax (0 25 41) 8 25 66

Auskünfte und Anträge: Gutachterausschuß für Grundstückswerte
- Geschäftsstelle -

Schutzgebühr: 15,- DM pro Exemplar,
in Verbindung mit dem vollständigen Satz
der Bodenrichtwertkarten kostenfrei

Vervielfältigung: Der Bericht über den Grundstücksmarkt
ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung und Verbreitung (auch auszugsweise) nur mit Genehmigung des Herausgebers.

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1. Vorbemerkungen	4
1.1 Grundstücksmarktbericht	4
1.2 Gutachterausschuß	5
1.3 Aufgaben des Gutachterausschusses	5
1.4 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	6
1.5 Kaufpreissammlung	6
1.6 Rechtsgrundlagen	7
2. Allgemeine wirtschaftliche Rahmendaten	7
2.1 Preisindex für die Lebenshaltung	8
2.2 Preisindex für Wohnungsmieten	9
2.3 Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden	10
2.4 Zinsentwicklung bei Hypothekarkrediten	11
3. Statistische Angaben zum Kreis Coesfeld	12
3.1 Bevölkerung, Bevölkerungsdichte	12
3.2 Flächennutzung	12
3.3 Straßennetz im Kreis Coesfeld	13
3.4 Eisenbahnlinien im Kreis Coesfeld	13
3.5 Wasserstraßen im Kreis Coesfeld	13
3.6 Berufspendler im Kreis Coesfeld über die Kreisgrenzen	13
3.7 Eigentumbildung im Kreis Coesfeld	14
4. Tätigkeit der Geschäftsstelle im Berichtsjahr	15
4.1 Anzahl Kaufverträge, Richtwertauskünfte und Verkehrswertgutachten	15
4.2 Aufteilung der Verträge auf Grundstücksgruppen, Städte und Gemeinden	16
5. Entwicklung der Kaufpreise	17
5.1 Wohnbaugrundstücke	17
5.1.1 Flächen- und Geldumsatz	17
5.1.2 Preisentwicklung	17
5.2 Gewerbegrundstücke	24
5.2.1 Flächen- und Geldumsatz	24
5.2.2 Preisentwicklung	24
5.3 Bebaute Grundstücke	26
5.4 Wohnungs-/Teileigentum	28
5.4.1 Erstverkäufe	28
5.4.2 Wiederverkäufe	29
5.4.3 Umwandlungen	30
5.5 Land- und forstwirtschaftliche Flächen	31
5.5.1 Flächen- und Geldumsatz	31
5.5.2 Landwirtschaftliche Bodenleitwerte	31
5.6 Andere Entwicklungsstufen	32

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
6. Bodenrichtwerte	32
6.1 Allgemeines	32
6.2 Übersicht über die Bodenrichtwertkarten	33
6.3 Auszug aus einer Bodenrichtwertkarte	34
6.4 Innenstadtrichtwerte	35
7. Ableitung sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten	36
7.1. Abhängigkeit von der Grundstücksgröße /-tiefe	36
7.2 Einfluß der baulichen Ausnutzbarkeit	38
7.3 Liegenschaftszinssätze	39
7.4. Zusammenstellung verschiedener Indexreihen	41
8. Weitere Informationen	42
8.1 Gebühren für Verkehrswertgutachten	42
8.2 Gebühren für Bodenrichtwertkarten	42
8.3 Besetzung des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle	43

1. Vorbemerkungen

1.1 Grundstücksmarktbericht

Mit dem Grundstücksmarktbericht 1992 legen wir eine Übersicht über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt im Kreis Coesfeld vor.

Dieser Bericht 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 Mietpreisniveau, den steuerlichen Anreizen und nicht zuletzt dem Bodenpreisniveau eine besondere Bedeutung zu.

In der überwiegenden Zahl der statistischen Auswertungen wird das Datenmaterial großräumig zusammengefaßt, so daß nur überregionale Entwicklungen erkennbar sind. Regionale Schlußfolgerungen lassen sich in der Regel nicht daraus 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 Gutachterausschuß für Grundstückswerte
im Kreis Coesfeld

Manfred Dicke
(Vorsitzender)

1.2 Gutachterausschuß

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Sie bestehen heute als Landes-einrichtungen in kreisfreien Städten, Kreisen und großen kreis- angehörigen Gemeinden. Die Gutachterausschüsse sind unabhängige, an Weisungen nicht gebundene Kollegialgre-mien.

Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden nach Anhö-rung der jeweiligen Gebietskörperschaft durch den Regie-rungspräsidenten für die Dauer von 5 Jahren bestellt; Wie-derbestellungen sind zulässig.

Die Tätigkeit im Gutachterausschuß ist ehrenamtlich, die Besetzung interdisziplinär. Die im Gutachterausschuß täti-gen Gutachter kommen insbesondere aus den Bereichen Archi-tekture, Bau- und Immobilienwirtschaft, Land- und Forst-wirtschaft, Vermessungs- und Liegenschaftswesen. Sie müs-sen die für die Wertermittlung erforderliche Sachkunde be-sitzen.

Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind zur Ver-schwiegenheit verpflichtet; sie sind bei Vorliegen von In-teressenkollisionen von der Mitwirkung im Gutachteraus-schuß ausgeschlossen.

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

1.3 Aufgaben des Gutachterausschusses

Zu den Aufgaben des Gutachterausschusses gehören im we-sentlichen:

- 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 Entschä-digungen für andere Vermögensvor- und -Nachteile,
- die Ermittlung von Bodenrichtwerten,
- 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.

1.4 **Geschäftsstelle des Gutachterausschusses**

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuß einer Geschäftsstelle. Diese ist beim Vermessungs- und Katasteramt des Kreises Coesfeld 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.

1.5 **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 verpflichtet, Abschriften der von ihnen beurkundeten Kaufverträge dem Gutachterausschuß zu übersenden. Eine 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 Bediensteten 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.

1.6 **Rechtsgrundlagen**

Gesetzliche Grundlagen für die Tätigkeit von Gutachterausschuß und Geschäftsstelle sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986, insbesondere §§ 192 bis 199 "Wertermittlung"
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV) vom 06. Dezember 1988
- Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschußverordnung NW - GAVO NW) vom 07. März 1990

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

2. **Allgemeine wirtschaftliche Rahmendaten**

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 Nordrhein-Westfalen oder vom Statistischen Bundesamt zusammengestellt und veröffentlicht werden.

2.1 Preisindex für die Lebenshaltung

Jahr/Monat	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)	155,4	157,5	154,0
1992 Januar	158,7	160,7	157,4
1992 Februar	159,7	161,7	158,2
1992 März	160,1	162,2	158,8
1992 April	160,8	162,8	159,5
1992 Mai	161,4	163,4	160,2
1992 Juni	161,6	163,7	160,5
1992 Juli	161,6	163,8	160,5
1992 August	161,8	164,0	160,5
1992 September	162,2	164,5	160,7
1992 Oktober	162,8	165,2	161,2
1992 November	163,6	166,1	161,9
1992 Dezember	163,8	166,4	162,1
1992 (Durchschnitt)	161,5	163,7	160,1

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen

2.2 Preisindex für Wohnungsmieten

Jahr/Monat	Preisindex für Wohnungsmieten in NW		
	Altbauwohnungen vor dem 20.06.1948 erbaut	Neubauwohnungen nach dem 20.06.1948 erbaut	insgesamt
	Basisjahr 1985 = 100	Basisjahr 1985 = 100	Basisjahr 1985 = 100
1974 (Durchschnitt)	57,2	65,6	62,5
1975 (Durchschnitt)	61,7	69,6	66,9
1976 (Durchschnitt)	66,3	72,7	70,6
1977 (Durchschnitt)	69,6	75,0	73,1
1978 (Durchschnitt)	72,2	76,9	75,2
1979 (Durchschnitt)	75,2	79,5	78,1
1980 (Durchschnitt)	79,2	83,1	81,8
1981 (Durchschnitt)	84,0	86,7	85,8
1982 (Durchschnitt)	88,1	90,4	89,6
1983 (Durchschnitt)	93,8	94,9	94,5
1984 (Durchschnitt)	97,3	97,6	97,6
1985 (Durchschnitt)	100,0	100,0	100,0
1986 (Durchschnitt)	101,7	101,1	101,2
1987 (Durchschnitt)	103,5	102,3	102,4
1988 (Durchschnitt)	105,8	104,0	104,2
1989 (Durchschnitt)	108,5	106,8	107,0
1990 (Durchschnitt)	111,3	109,7	109,9
1991 (Durchschnitt)	115,1	114,0	114,1
1992 Januar	118,6	116,7	117,0
1992 Februar	119,4	117,3	117,6
1992 März	120,5	118,0	118,3
1992 April	121,7	118,9	119,2
1992 Mai	122,8	119,6	119,9
1992 Juni	122,9	119,7	120,1
1992 Juli	123,0	120,2	120,6
1992 August	123,3	120,5	120,9
1992 September	123,7	121,3	121,5
1992 Oktober	124,2	121,8	122,1
1992 November	124,7	122,9	123,1
1992 Dezember	124,9	123,0	123,2
1992 (Durchschnitt)	122,5	120,0	120,3

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen

2.3 Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden

Jahr	1913 =100	1914 =100	1970 =100	1976 =100	1980 =100	1985 =100	Veränderung in %
1974 (Durchschnitt)	922,6	863,9	135,6	94,4	70,5	61,6	7,3
1975 (Durchschnitt)	944,6	884,4	138,9	96,7	72,1	63,1	2,4
1976 (Durchschnitt)	977,1	915,0	143,7	100,0	74,6	65,2	3,3
1977 (Durchschnitt)	1024,5	959,3	150,6	104,9	78,2	68,4	4,9
1978 (Durchschnitt)	1087,8	1018,6	159,9	111,3	83,1	72,6	6,1
1979 (Durchschnitt)	1183,3	1108,0	174,0	121,1	90,4	79,0	8,8
1980 (Durchschnitt)	1309,7	1226,3	192,5	134,0	100,0	87,4	10,6
1981 (Durchschnitt)	1386,3	1298,1	203,8	141,9	105,9	92,5	5,8
1982 (Durchschnitt)	1426,3	1335,5	209,6	146,0	108,9	95,2	2,9
1983 (Durchschnitt)	1456,4	1363,7	214,1	149,1	111,2	97,2	2,1
1984 (Durchschnitt)	1492,4	1397,4	219,3	152,8	114,0	99,6	2,5
1985 (Durchschnitt)	1498,7	1403,3	220,3	153,4	114,5	100,0	0,4
1986 (Durchschnitt)	1519,3	1422,6	223,3	155,5	116,0	101,4	1,4
1987 (Durchschnitt)	1548,2	1449,6	227,5	158,5	118,2	103,3	1,9
1988 (Durchschnitt)	1581,1	1480,5	232,4	161,8	120,7	105,5	2,1
1989 (Durchschnitt)	1638,9	1534,5	240,9	167,8	125,1	109,4	3,7
1990 (Durchschnitt)	1744,5	1633,4	256,4	178,6	133,2	116,4	6,4
1991 (Durchschnitt)	1862,5	1744,0	273,7	190,7	142,2	124,3	6,8
1992 Februar	1925,8	1803,2	283,0	197,1	147,0	128,5	1,6
1992 Mai	1963,3	1838,3	288,5	201,0	149,9	131,0	1,9
1992 August	1988,8	1862,2	292,3	203,6	151,8	132,7	1,3
1992 November	1994,8	1867,8	293,1	204,2	152,3	133,1	0,3
1992 (Durchschnitt)	1968,2	1842,9	289,2	201,5	150,3	131,3	5,6

Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden

2.4 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
1991 November	10,25	9,86	9,46	10,21
1991 Dezember	10,26	9,86	9,45	10,21
1992 Januar	10,16	9,63	9,18	10,21
1992 Februar	9,98	9,37	9,01	10,08
1992 März	9,98	9,34	9,00	10,06
1992 April	10,16	9,46	9,07	10,12
1992 Mai	10,17	9,49	9,10	10,18
1992 Juni	10,17	9,51	9,09	10,16
1992 Juli	10,24	9,58	9,18	10,23
1992 August	10,44	9,74	9,28	10,42
1992 September	10,33	9,65	9,20	10,37
1992 Oktober	9,53	9,01	8,79	9,97
1992 November	9,16	8,73	8,59	9,76
1992 Dezember	9,05	8,65	8,55	9,71
1992 (Durchschnitt)	9,95	9,35	9,00	10,11

Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

3. Statistische Angaben zum Kreis Coesfeld

3.1 Bevölkerung, Bevölkerungsdichte

Gebietskörperschaft	Wohnbevölkerung am 30.06.1992	Fläche (km ²)	Einwohner je km ²
Gemeinde Ascheberg	13.276	106,48	125
Stadt Billerbeck	10.387	90,86	114
Stadt Coesfeld	33.542	141,01	238
Stadt Dülmen	41.901	184,49	227
Gemeinde Havixbeck	10.541	52,98	199
Stadt Lüdinghausen	20.884	140,22	149
Gemeinde Nordkirchen	8.643	52,43	165
Gemeinde Nottuln	16.335	85,64	191
Stadt Olfen	9.103	52,42	174
Gemeinde Rosendahl	9.976	94,06	106
Gemeinde Senden	16.325	109,19	150
Kreis Coesfeld	190.913	1.109,78	172

3.2 Flächennutzung

Gebietskörperschaft	Bauflächen		Verkehrsflächen		Landwirtsch. Flächen		Forstwirtsch. Flächen		Sonstige Flächen	
	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)
Gemeinde Ascheberg	467	4	493	5	8.067	76	1.369	13	251	2
Stadt Billerbeck	469	5	367	4	7.136	78	967	11	147	2
Stadt Coesfeld	1.112	8	705	5	9.627	68	2.273	16	383	3
Stadt Dülmen	1.298	7	878	5	13.023	71	2.668	14	581	3
Gemeinde Havixbeck	300	6	201	4	3.960	74	737	14	99	2
Stadt Lüdinghausen	690	5	520	4	10.361	74	1.974	14	478	3
Gemeinde Nordkirchen	260	5	189	4	3.898	74	783	15	113	2
Gemeinde Nottuln	567	7	433	5	6.445	75	910	11	210	2
Stadt Olfen	267	5	234	4	3.371	65	1.141	22	229	4
Gemeinde Rosendahl	418	4	356	4	6.996	74	1.472	16	164	2
Gemeinde Senden	500	5	401	4	7.781	71	1.905	17	332	3
Kreis Coesfeld	6.349	6	4.778	4	80.665	72	16.200	15	2.986	3

3.3 Straßennetz im Kreis Coesfeld

a) Bundesautobahnen	44,5 km
b) Bundesstraßen	134,8 km
c) Landstraßen	289,4 km
d) Kreisstraßen	425,6 km

(Quellen: Amtliche Fortschreibung Straßendatenbank Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Stand: 22.10.1992; Kreisstraßen: Fortschreibung Straßenbauamt Kreis Coesfeld, Stand: 01.10.1992)

3.4 Eisenbahnlinien im Kreis Coesfeld

Durch das Kreisgebiet verlaufen die Eisenbahnlinien:
 Köln (Aachen) - Münster - Bremen - Oldenburg - Wilhelmshaven mit der Station Dülmen
 Münster - Recklinghausen - Gelsenkirchen - Essen mit den Stationen Bösensell, Appelhülsen, Buldern und Dülmen
 Essen - Oberhausen - Bottrop - Coesfeld - Rheine mit der Station Coesfeld
 Münster - Coesfeld mit den Stationen Havixbeck, Billerb-
 eck, Lutum und Coesfeld
 Dortmund - Lünen - Münster mit den Stationen Ascheberg und Davensberg
 Dortmund - Lünen - Gronau mit den Stationen Lüdinghausen, Dülmen, Lette Coesfeld und Holtwick

Daneben gibt es Bahnbuslinien und Buslinien der Regionalverkehr Münsterland GmbH (RVM).

3.5 Wasserstraßen im Kreis Coesfeld

Als Wasserstraße von großer Bedeutung ist der Dortmund-Ems-Kanal im südöstlichen Teil des Kreises zu nennen.

3.6 Berufspendler im Kreis Coesfeld über die Kreisgrenzen

Quell-/Zielregion	Auspendler	Einpendler	Bilanz
Stadt Münster	12.803	1.222	-11.581
Stadt Hamm	58	262	204
Kreis Unna	1.944	980	-964
Stadt Dortmund	1.253	50	-1.203
Kreis Recklinghausen	2.548	409	-2.139
Kreis Borken	1.049	2.242	1.193
Sonstige	5.781	4.345	-1.436
Gesamtbilanz	25.436	9.510	-15.926

Quelle: Volkszählung 1987; Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NW

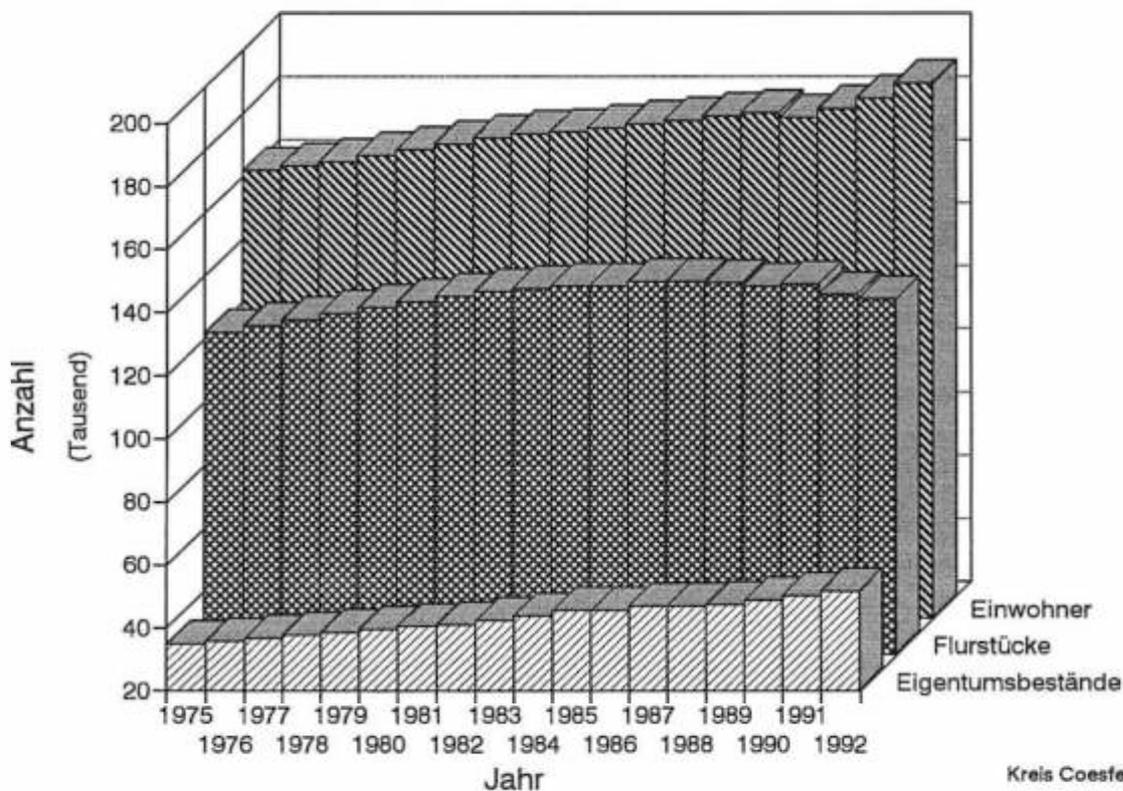
3.7 Eigentumsbildung im Kreis Coesfeld

Der Kreis Coesfeld ist eine Region mit hohem Bevölkerungszuwachs. Nach dem Ergebnis der Volkszählung 1987 hat die Bevölkerung gegenüber dem Jahr 1970 um 18,9% zugenommen. Dies ist das dritthöchste Ergebnis in Nordrhein-Westfalen, wo in diesem Zeitraum eine Bevölkerungsabnahme um 1,2% zu verzeichnen war.

Bei über 50.000 Eigentumsbeständen ist etwa jeder vierte Einwohner im Kreis Coesfeld auch Grundstücks- oder Wohnungseigentümer.

Tabelle

Entwicklung im Kreis Coesfeld Einwohner - Flurstücke - Eigentümer



Kreis Coesfeld
Vermessungs- und Katasteramt
10.02.1993

4. Tätigkeit der Geschäftsstelle im Berichtsjahr

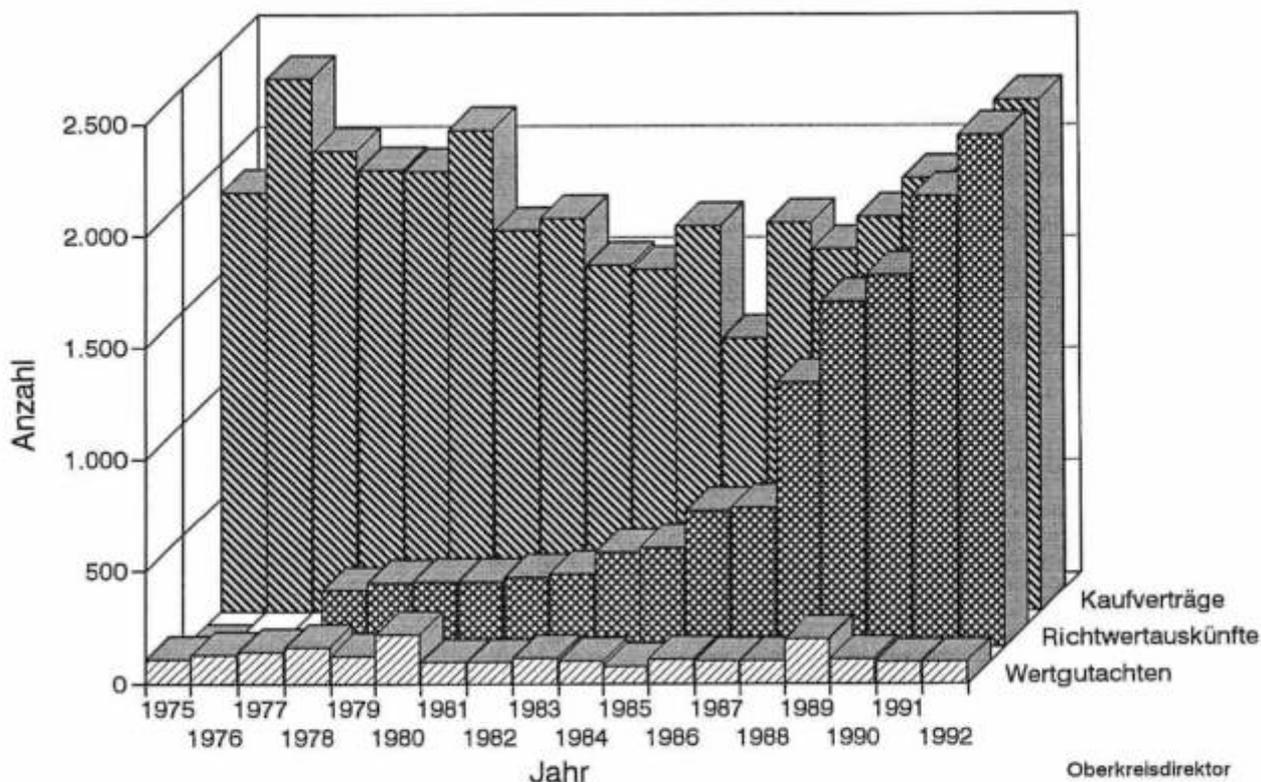
4.1 Anzahl Kaufverträge, Richtwertauskünfte und Verkehrswertgutachten

Das Berichtsjahr 1992 zeichnet sich durch einen stark belebten Immobilienmarkt aus. Die Anzahl der Vertragsabschlüsse liegt etwa auf dem hohen Niveau der Jahre 1976 und 1980. Gegenüber dem Vorjahr ist eine Steigerung der eingegangenen Kaufverträge um rund 20% zu verzeichnen.

Die Zahl der Richtwertauskünfte hat ständig zugenommen. Sie liegt für das Berichtsjahr 1992 etwa in der Höhe der Anzahl der Kaufverträge.

Bei den erstellten Verkehrswertgutachten ist seit 1975 ein Durchschnitt von rund 100 Gutachten pro Jahr festzustellen. In dieser Größenordnung liegt auch das Ergebnis für das Berichtsjahr 1992.

Gutachterausschuß im Kreis Coesfeld
Kaufverträge - Auskünfte - Gutachten



Oberkreisdirektor
Vermessungs- und Kataster
10.02.1993

4.2 Aufteilung der Verträge auf Grundstücksgruppen, Städte und Gemeinden

Gemeinde	Grundstücks- gruppe	Anzahl der Verträge				
		1988	1989	1990	1991	1992
Ascheberg	bebaut	39	35	29	24	29
	unbebaut	69	84	70	62	95
	Wohn-/Teileigentum	4	10	16	18	25
	Summe	112	129	115	104	149
Billerbeck	bebaut	39	50	31	27	34
	unbebaut	74	84	51	90	92
	Wohn-/Teileigentum	7	8	2	3	9
	Summe	120	142	84	120	135
Coesfeld	bebaut	110	112	84	89	103
	unbebaut	164	210	191	130	149
	Wohn-/Teileigentum	32	54	50	56	79
	Summe	306	376	325	275	331
Dülmen	bebaut	78	99	94	118	153
	unbebaut	236	212	204	241	214
	Wohn-/Teileigentum	28	39	65	118	103
	Summe	342	350	363	477	470
Havixbeck	bebaut	26	26	20	25	29
	unbebaut	70	95	78	88	64
	Wohn-/Teileigentum	4	3	12	8	40
	Summe	100	124	110	121	133
Lüdinghausen	bebaut	55	54	51	49	59
	unbebaut	116	221	163	91	79
	Wohn-/Teileigentum	23	32	32	28	44
	Summe	194	307	246	168	182
Nordkirchen	bebaut	25	23	19	25	20
	unbebaut	58	137	71	53	61
	Wohn-/Teileigentum	4	3	7	8	10
	Summe	87	163	97	86	91
Nottuln	bebaut	54	63	40	51	68
	unbebaut	165	127	78	74	219
	Wohn-/Teileigentum	18	15	17	19	8
	Summe	237	205	135	144	295
Olfen	bebaut	29	27	28	33	39
	unbebaut	67	61	74	58	73
	Wohn-/Teileigentum	8	10	11	11	9
	Summe	104	98	113	102	121
Rosendahl	bebaut	27	21	23	19	24
	unbebaut	69	44	38	55	55
	Wohn-/Teileigentum	0	1	0	0	3
	Summe	96	66	61	74	82
Senden	bebaut	39	41	34	36	67
	unbebaut	68	69	125	111	115
	Wohn-/Teileigentum	8	24	31	23	34
	Summe	115	134	190	170	216
Kreisgebiet	bebaut	521	551	453	496	625
	unbebaut	1.156	1.344	1.143	1.053	1.216
	Wohn-/Teileigentum	136	199	243	292	364
	Summe	1.813	2.094	1.839	1.841	2.205

5. Entwicklung der Kaufpreise

5.1 Wohnbaugrundstücke

5.1.1 Flächen- und Geldumsatz

Jahr	Individueller Wohnungsbau				Geschloßwohnungsbau			
	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.DM)		Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.DM)	
	Mittelwert	(qm)	(DM)	(DM/qm)	Mittelwert	(qm)	(DM)	(DM/qm)
1988	392	23,54	22,98					
	Mittelwert	601	58.622	98	Mittelwert			
1989	593	50,40	48,89					
	Mittelwert	850	82.445	97	Mittelwert			
1990	591	36,90	37,80					
	Mittelwert	624	63.959	102	Mittelwert			
1991	531	45,60	45,10					
	Mittelwert	859	84.934	99	Mittelwert			
1992	712	64,89	64,24		44	5,07	5,90	
	Mittelwert	911	90.225	99	Mittelwert	1.152	134.091	116

5.1.2 Preisentwicklung

Der Grundstücksmarkt für Wohnbauflächen im Kreis Coesfeld für das Jahr 1992 zeigt im Vergleich zum Vorjahr weiter eine steigende Tendenz auf, wobei der Anstieg allerdings abgeschwächt ist.

Zu dieser Erkenntnis kommen wir aufgrund einer Analyse von 810 ausgewerteten Kaufverträgen für Wohnbaugrundstücke aus dem Jahr 1992. Dabei zeigte sich, daß die Kaufpreise im Kreis Coesfeld im Durchschnitt um drei Prozent angestiegen sind. 90% der bereinigten Kaufpreise haben eine Preissteigerung zwischen 2,4% und 3,6%.

09.03.93

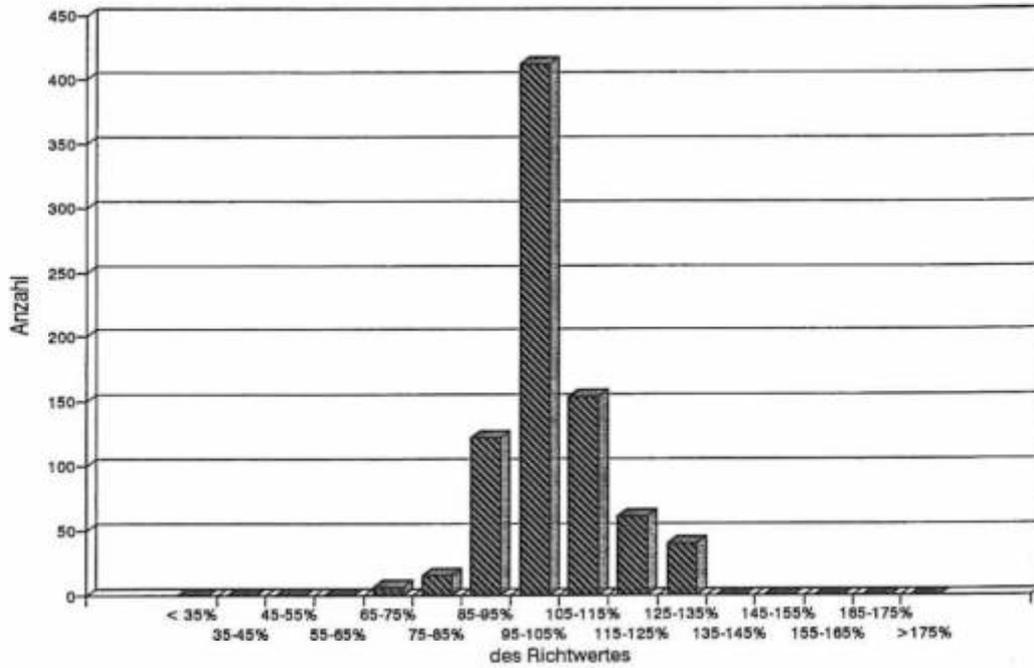
Wohngebiete

KPR.NR.	GEM	PREIS	RI_WE	GDE	%-Satz	VB	Monat
Kreis Coesfeld							
Anzahl					810		
Mittelwert					103,0%	+-	0,6%
Standardabweichung				+-	10,6%		
Vertrauensbereich (90%)		102,4%	<=		103,0%	<=	103,6%
Vertrauensbereich (95%)		102,2%	<=		103,0%	<=	103,7%
Vertrauensbereich (99%)		102,0%	<=		103,0%	<=	103,9%
** = Wert außerhalb der Normalverteilung (3*st)							

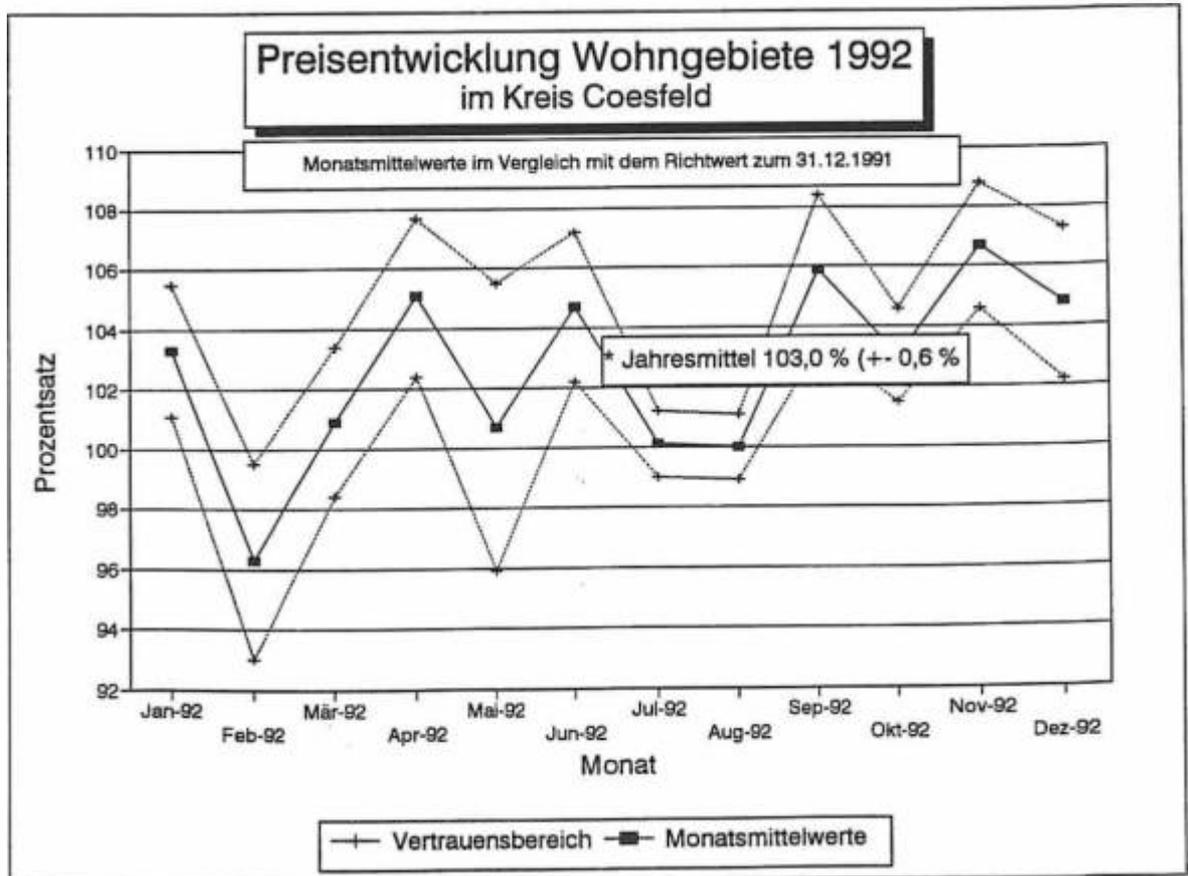
Häufigkeitsverteilung der Preissteigerung für Wohngrundstücke

Wohngebiete 1992
Häufigkeiten

Kreis Coesfeld



Monatsmittelwerte Preisentwicklung Wohngrundstücke



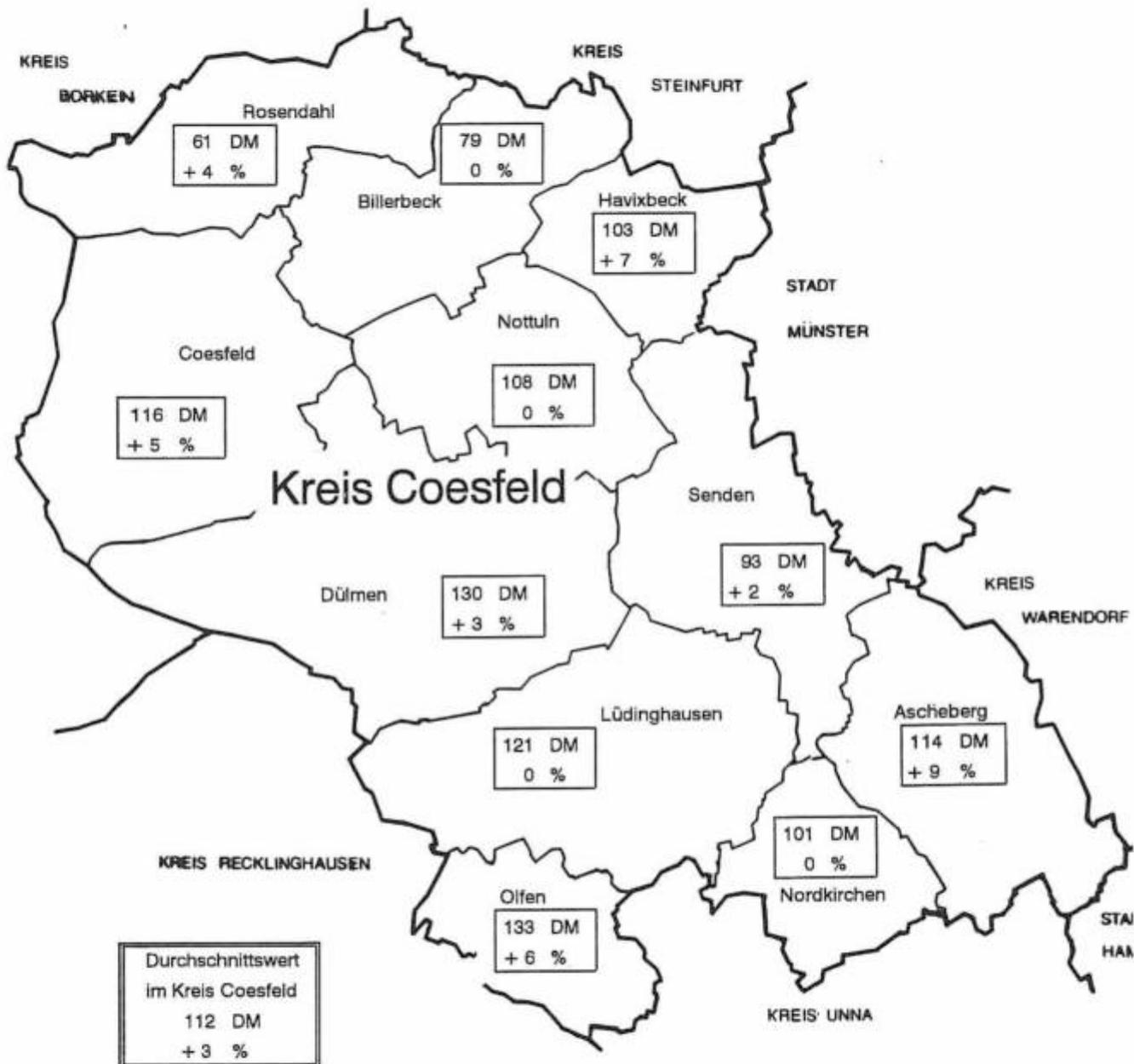
Den stärksten Zuwachs verzeichneten dabei Ascheberg (plus neun Prozent), Havixbeck (plus sieben Prozent) und Olfen (plus sechs Prozent). Etwa im Bereich des Mittelwertes verläuft der Preisanstieg in Coesfeld (plus fünf Prozent), Rosendahl (plus vier Prozent), Dülmen (plus drei Prozent) und Senden (plus zwei Prozent). In Billerbeck, Nottuln, Lüdinghausen und Nordkirchen blieben die Grundstückswerte gegenüber 1991 unverändert.

Nach absoluten Zahlen muß je Quadratmeter in Olfen mit 133 und Dülmen mit 130 Mark am meisten für Baugrundstücke gezahlt werden. Es folgen Lüdinghausen (121 Mark), Coesfeld (116 Mark), Ascheberg (114 Mark), Nottuln (108 Mark), Havixbeck (103 Mark) und Nordkirchen (101 Mark). Relativ günstig noch unter 100 Mark sind Grundstücke in Senden (93 Mark), Billerbeck (79 Mark) und Rosendahl (61 Mark).

Auch innerhalb der Gemeinden zeigen sich vom allgemeinen Trend abweichende Sonderentwicklungen, z.B. in Senden-Ottmarsbocholt (plus 10 Prozent). Diese Sonderentwicklungen sind aus den Bodenrichtwertkarten ersichtlich.

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

Entwicklung der Grundstückswerte im Kreis Coesfeld



Die angegebenen Zahlen stellen jeweils den Mittelwert aller Bodenrichtwerte einer Gemeinde für Wohnbauflächen in DM/qm dar. Die Werte sind erschließungsbeitragspflichtig und beziehen sich auf den Stand: 31.12.1992.

Die Prozentzahlen geben die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr an.

Einzelheiten gehen aus den Bodenrichtwertkarten hervor.

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld
Entwicklung der Grundstückswerte für baureifes Wohnbauland

Stand:
30.03.93

Gemeinde Einwohner (1992) Index	(1)	Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke - erschließungsbeitragspflichtig - in DM/qm									
	(2)	Anzahl der Richtwerte									
		Dez-74	Dez-75	Dez-76	Dez-77	Dez-78	Dez-79	Dez-80	Dez-81	Dez-82	Dez-83
Ascheberg	(1)	35,43	36,79	40,79	43,00	48,50	61,57	76,00	83,14	89,25	94,44
	(2)	14	14	14	14	14	14	14	14	16	16
13.000 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
Billerbeek	(1)	34,07	34,93	36,67	40,07	43,06	60,25	65,19	89,44	88,47	85,65
	(2)	15	15	15	15	16	16	16	16	17	17
10.000 EW	(1)				39,56				89,65		
	(2)				16				17		
Index	(%)	100,0	102,5	108,2	117,8	126,0	179,1	253,3	265,9	262,4	254,0
Coesfeld	(1)	47,04	49,28	51,11	54,13	60,52	74,63	95,80	104,85	105,80	105,95
	(2)	53	53	54	54	54	54	55	55	56	56
33.000 EW	(1)		48,98				76,18		104,91		
	(2)		54				55		56		
Index	(%)	100,0	104,8	109,3	115,8	129,4	159,8	200,7	219,7	221,6	221,9
Dülmen	(1)	* (41,49)	47,67	51,42	57,33	67,34	93,41	119,20	126,06	130,00	128,18
	(2)	45	45	45	46	47	51	50	50	50	50
41.000 EW	(1)	45,68		51,50	56,70	65,45	93,38				
	(2)	45	* (115,4)	46	47	51	50				
Index	(%)	100,0	104,8	112,6	125,3	148,8	212,4	271,1	286,7	295,7	291,6
Havixbeck	(1)	30,17	33,00	35,50	42,67	45,17	62,50	87,50	96,67	100,50	97,17
	(2)	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
11.000 EW	(1)										
	(2)										
Index	(%)	100,0	109,4	117,7	141,4	149,7	207,2	290,0	320,4	333,1	322,1
Lüdinghausen	(1)	40,13	42,08	44,44	50,15	56,23	82,85	116,31	132,74	127,74	126,43
	(2)	39	39	39	40	40	41	42	42	42	42
21.000 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
Nordkirchen	(1)	31,50	33,92	36,66	37,67	41,83	56,50	88,08	95,85	97,38	96,69
	(2)	12	12	12	12	12	12	13	13	13	13
9.000 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
Nottuln	(1)	25,50	26,25	28,25	30,00	38,63	53,85	77,00	84,62	89,00	89,54
	(2)	12	12	12	12	12	13	13	13	13	13
16.000 EW	(1)					40,08					
	(2)					13					
Index	(%)	100,0	102,9	110,8	117,6	152,3	204,6	292,5	321,5	338,1	340,2
Olfen	(1)	44,00	44,77	47,38	49,67	56,47	96,67	120,67	126,53	126,53	126,53
	(2)	13	13	13	15	15	15	15	15	15	15
9.000 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
Rosendahl	(1)	23,44	24,00	26,36	28,18	29,00	36,36	51,27	56,45	57,55	57,09
	(2)	9	9	11	11	11	11	11	11	11	11
10.000 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
Senden	(1)	37,79	40,66	42,33	43,20	49,00	63,61	83,63	93,31	91,74	91,42
	(2)	14	14	15	15	15	16	16	16	19	19
16.000 EW	(1)		40,80			49,69			90,10		
	(2)		15			16			19		
Index	(%)	100,0	108,1	112,2	114,5	129,9	166,8	218,5	243,6	248,3	247,4
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
Anzahl Richtwerte	(2)	232	232	236	240	242	249	251	251	258	258
Gewogenes Mittel	(3)		41,76	44,35	47,93	54,30	75,20		107,66	108,55	107,90
Anzahl Richtwerte	(2)		236	240	242	249	251		258	258	259
Index	(%)	100,0	104,7	111,2	120,5	137,1	189,0	249,5	272,1	274,5	273,3

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

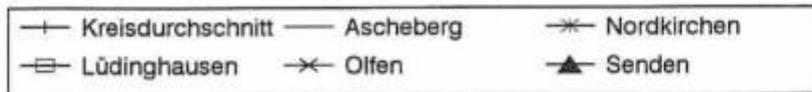
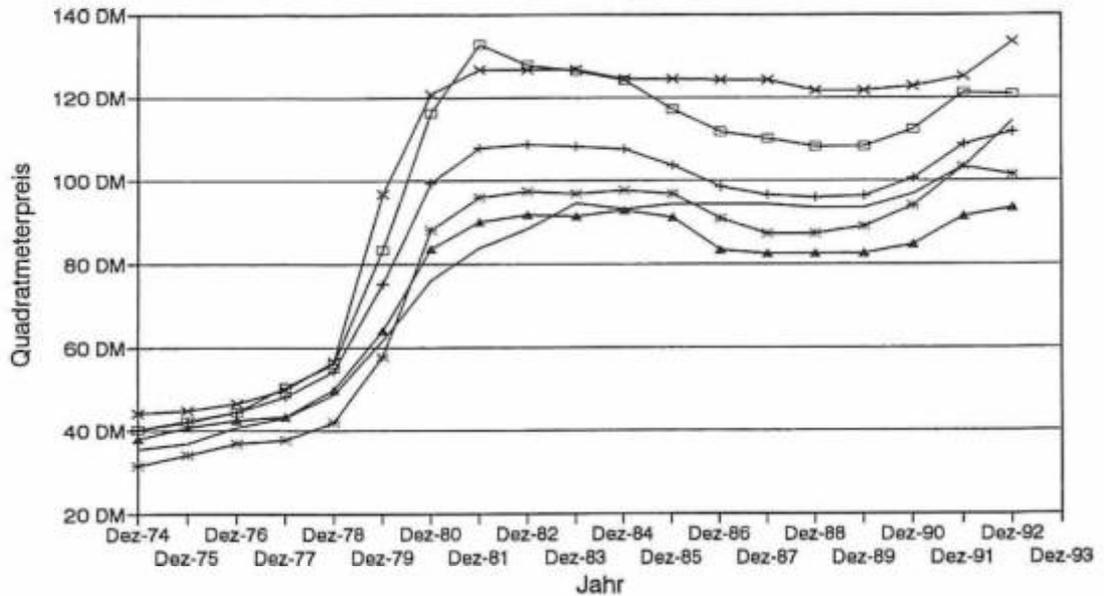
Stand:

Entwicklung der Grundstückswerte für baureifes Wohnbauland

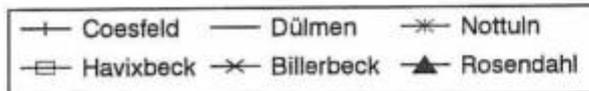
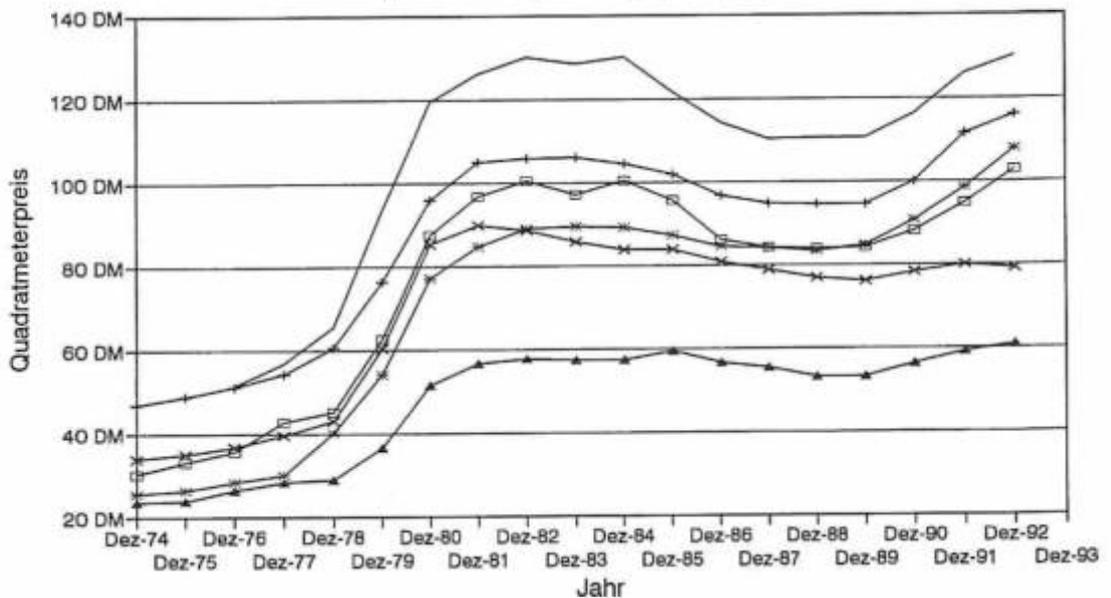
30.03.93

Gemeinde Einwohner (1992) Index	(1)	Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke - erschließungsbeitragspflichtig - in DM/qm									
	(2)	Anzahl der Richtwerte									
		Dez-84	Dez-85	Dez-86	Dez-87	Dez-88	Dez-89	Dez-90	Dez-91	Dez-92	Dez-93
Ascheberg	(1)	93,19	94,31	94,31	94,19	93,50	93,50	96,63	103,19	112,56	
	(2)	16	16	16	16	16	16	16	16	16	
13.000 EW	(1)									114,18	
	(2)									17	
Index	(%)	263,8	267,0	267,0	266,7	264,7	264,7	273,6	292,2	318,7	
Billerbeck	(1)	83,94	83,94	80,84	78,74	76,89	76,00	78,16	78,32	80,00	
	(2)	17	17	19	19	19	19	19	19	15	
10.000 EW	(1)		83,94						79,80	78,89	
	(2)		19						15	18	
Index	(%)	249,0	249,0	239,8	233,5	228,1	225,4	231,8	232,3	232,9	
Coesfeld	(1)	104,27	101,86	96,66	94,82	94,61	94,61	99,60	110,88	117,04	
	(2)	56	56	56	56	56	56	56	56	55	
33.000 EW	(1)								111,29	115,85	
	(2)								55	60	
Index	(%)	218,4	213,3	202,4	198,6	198,1	198,1	209,0	232,2	244,2	
Dülmen	(1)	130,04	121,41	114,13	110,29	110,44	110,43	116,24	123,70	129,12	
	(2)	50	51	52	52	52	54	54	54	51	
41.000 EW	(1)		121,41			110,43			125,88	130,02	
	(2)		52			54			51	52	
Index	(%)	295,8	276,2	259,6	250,9	251,2	251,2	264,4	281,4	288,6	
Havixbeck	(1)	100,50	95,67	86,00	84,13	83,75	84,00	88,13	94,75	101,75	
	(2)	6	6	8	8	8	8	8	8	8	
11.000 EW	(1)		95,67							102,56	
	(2)		8							9	
Index	(%)	333,1	317,1	285,1	278,9	277,6	278,4	292,1	314,1	337,3	
Lüdinghausen	(1)	124,10	117,12	111,60	110,09	108,05	108,14	112,30	122,55	120,92	
	(2)	42	41	43	43	44	44	44	44	37	
21.000 EW	(1)				109,91				120,92	120,61	
	(2)				44				37	38	
Index	(%)	309,1	291,7	278,0	274,2	269,6	269,8	280,2	305,8	305,8	
Nordkirchen	(1)	97,62	96,62	90,77	87,23	87,23	87,69	93,86	100,79	103,27	
	(2)	13	13	13	13	13	13	14	14	11	
9.000 EW	(1)						89,00		103,27	101,33	
	(2)						14		11	12	
Index	(%)	304,3	301,2	283,0	271,9	271,9	273,3	288,3	309,6	309,6	
Nottuln	(1)	89,15	87,31	84,43	84,07	83,29	84,71	90,64	99,93	98,38	
	(2)	13	13	14	14	14	14	14	14	13	
16.000 EW	(1)		87,31						98,38	107,7	
	(2)		14						13	20	
Index	(%)	338,7	331,7	320,8	319,4	316,4	321,8	344,4	379,7	379,7	
Olfen	(1)	124,47	124,47	124,07	124,07	122,40	121,63	122,63	122,81	132,54	
	(2)	15	15	15	15	15	16	16	16	13	
9.000 EW	(1)					121,63			124,85	133,29	
	(2)					16			13	14	
Index	(%)	289,3	289,3	288,4	288,4	284,5	284,5	286,8	287,2	304,9	
Rosendahl	(1)	57,25	59,33	56,42	55,50	53,15	53,15	56,31	60,46	61,36	
	(2)	12	12	12	12	13	13	13	13	11	
10.000 EW	(1)				55,31				59,00	60,75	
	(2)				13				11	12	
Index	(%)	246,3	255,3	242,8	238,8	229,5	229,5	243,1	261,0	271,5	
Senden	(1)	92,95	91,00	87,05	82,36	82,45	82,45	84,73	90,45	93,39	
	(2)	19	19	20	22	22	22	22	22	18	
16.000 EW	(1)		91	83,23					91,50	93,35	
	(2)		20	22					18	20	
Index	(%)	251,6	246,3	235,6	233,1	233,4	233,4	239,8	256,0	261,3	
Kreis Coesfeld											
Gewogenes Mittel	(3)	107,42	103,89	98,96	96,69	95,82	96,03	100,31	107,71	112,12	
Anzahl Richtwerte	(2)	259	259	268	270	272	275	276	276	248	
Gewogenes Mittel	(3)		103,63	98,56	96,54	95,98	96,07			111,81	
Anzahl Richtwerte	(2)		266	270	272	275	276			272	
Index	(%)	272,1	263,2	251,3	246,5	244,7	244,8	255,6	274,5	283,2	

Preisentwicklung Wohnbaugrundstücke (erschließungsbeitragspflichtig)



Preisentwicklung Wohnbaugrundstücke (erschließungsbeitragspflichtig)



5.2 Gewerbegrundstücke

5.2.1 Flächen- und Geldumsatz

Jahr	Gewerbegrundstücke			
	Anzahl der Verträge	Flächen- umsatz (ha)	Geld- umsatz (Mio.DM)	
	Mittelwert	(qm)	(DM)	(DM/qm)
1988	37	10,58	2,39	
	Mittelwert	2.859	64.595	23
1989	35	11,14	3,01	
	Mittelwert	3.183	86.000	27
1990	61	18,20	4,90	
	Mittelwert	2.984	80.328	27
1991	54	24,70	7,00	
	Mittelwert	4.574	129.630	28
1992	62	21,55	6,98	
	Mittelwert	3.476	112.581	32

5.2.2 Preisentwicklung

Der Grundstücksmarkt für Gewerbegrundstücke wird im Kreis Coesfeld 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 Gewerbesteuerereinnahmen im allgemeinen Interesse liegt.

Unter Auswertung besonderer vertraglicher Vereinbarungen können dennoch einige dieser Verträge zur Untersuchung der Preisentwicklung herangezogen werden. Aufgrund einer Analyse von 81 Kaufverträgen von Gewerbegrundstücken ergibt sich eine stagnierende bis leicht fallende Tendenz. 90% der bereinigten Kaufpreise haben ein Preisniveau zwischen - 6,2% und - 0,1%. Wegen dieser Schwankung lassen wir die Richtwerte der Gewerbegrundstücke zum Stichtag 31.12.1992 gegenüber dem Vorjahr unverändert.

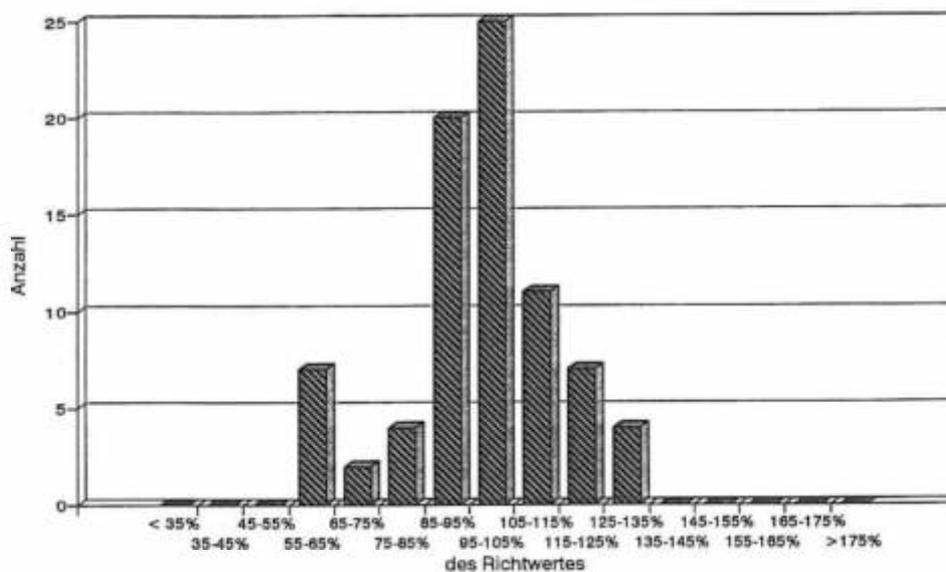
Gewerbegebiete

KPR.NR.	GEM	PREIS	RI_WE	GDE	%-Satz	VB	Monat
Kreis Coesfeld							
Anzahl					81		
Mittelwert					96,8%	+-	3,0%
Standardabweichung				+-	16,2%		
Vertrauensbereich (90%)		93,8%	<=		96,8%	<=	99,9%
Vertrauensbereich (95%)		93,2%	<=		96,8%	<=	100,5%
Vertrauensbereich (99%)		92,0%	<=		96,8%	<=	101,7%
** = Wert außerhalb der Normalverteilung (3*st)							

Gewerbegebiete 1992

Häufigkeiten

Kreis Coesfeld



Preisentwicklung Gewerbegrundstücke

Gebietskörperschaft	Durchschnittspreis für Gewerbegrundstücke (erschließungsbeitragspflichtig) in DM/qm				
	1988	1989	1990	1991	1992
Gemeinde Ascheberg	22,5	22,5	24,0	27,0	27,0
Stadt Billerbeck	21,5	21,5	22,5	24,5	24,5
Stadt Coesfeld	25,5	25,5	28,3	31,8	31,8
Stadt Dülmen	29,8	29,8	34,6	39,0	39,0
Gemeinde Havixbeck	21,0	21,0	22,0	25,0	25,0
Stadt Lüdinghausen	25,7	25,7	27,7	30,7	30,7
Gemeinde Nordkirchen	18,7	18,7	19,7	22,7	22,7
Gemeinde Nottuln	21,0	22,0	23,0	26,0	26,0
Stadt Olfen	23,0	23,0	24,0	27,0	27,0
Gemeinde Rosendahl	15,7	15,7	16,7	18,7	18,7
Gemeinde Senden	23,3	23,3	24,3	27,3	27,3
Kreis Coesfeld	23,1	23,1	25,4	28,6	28,6

5.3 Bebaute Grundstücke

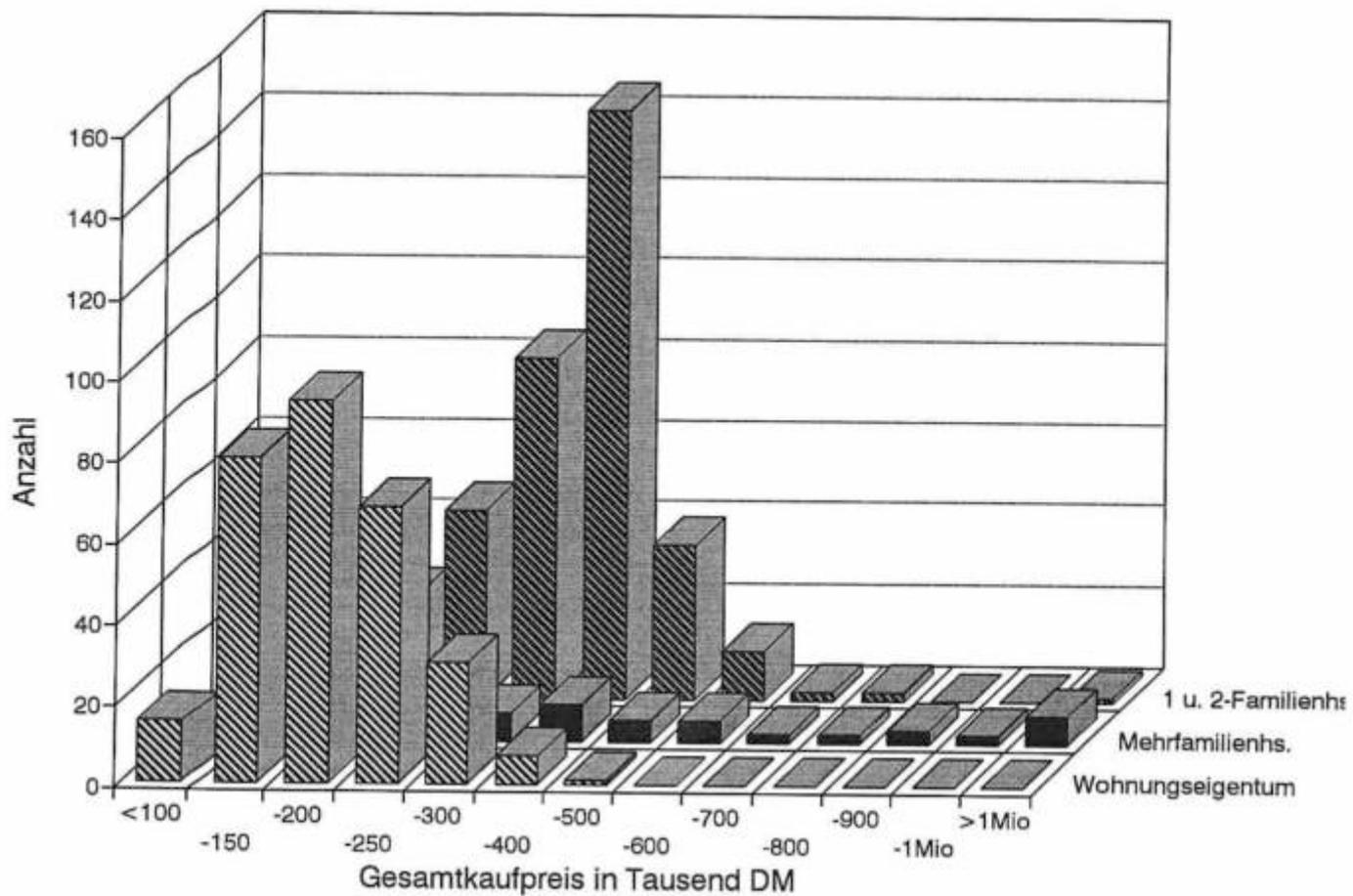
Flächen- und Geldumsatz bebauter Grundstücke

Jahr	Ein- und Zweifamilienhäuser			Mehrfamilienhäuser		
	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.DM)	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.DM)
	Mittelwert	(qm)	(DM)	Mittelwert	(qm)	(DM)
1988	232		52,35	5		4,88
	Mittelwert		225.647	Mittelwert		976.000
1989	358		99,40	16		8,70
	Mittelwert		277.654	Mittelwert		543.750
1990	296		80,60	13		19,70
	Mittelwert		272.297	Mittelwert		1.515.385
1991	271	18,00	76,00	8	0,50	5,80
	Mittelwert	664	280.443	Mittelwert	625	725.000
1992	380	27,75	131,31	57	27,88	36,66
	Mittelwert	730	345.553	Mittelwert	4.891	643.158

Kaufpreisverteilung Wohnbebauung

Jahr	Grundstücksart	Gesamtkaufpreis in Tausend DM												
		<100	-150	-200	-250	-300	-400	-500	-600	-700	-800	-900	-1Mio	>1M
1988	1 u. 2-Familienhs.	19	28	49	57	43	29	5	1	1	0	0	0	
	Mehrfamilienhs.	0	0	0	0	0	0	0	2	0	1	1	0	
	Wohnungseigentum	20	29	16	11	3	0	2	1	0	0	0	0	
1989	1 u. 2-Familienhs.	27	24	54	86	67	63	15	7	6	2	0	3	
	Mehrfamilienhs.	0	0	2	1	3	3	2	2	0	2	0	0	
	Wohnungseigentum	23	46	54	12	6	5	2	1	0	0	0	0	
1990	1 u. 2-Familienhs.	10	15	37	65	79	70	15	2	1	2	0	0	
	Mehrfamilienhs.	0	0	0	0	0	4	1	0	0	1	1	1	
	Wohnungseigentum	26	80	54	46	9	11	0	0	0	0	0	0	
1991	1 u. 2-Familienhs.	8	12	29	54	64	81	19	4	0	0	0	0	
	Mehrfamilienhs.	0	1	1	1	1	1	0	2	0	0	0	0	
	Wohnungseigentum	25	52	72	32	14	6	1	1	0	0	0	0	
1992	1 u. 2-Familienhs.	10	15	25	46	84	145	38	12	2	2	0	0	
	Mehrfamilienhs.	0	1	6	8	7	9	5	5	2	2	3	2	
	Wohnungseigentum	15	80	94	68	30	7	1	0	0	0	0	0	

Kaufpreisverteilung Wohnbebauung (Häufigkeiten 1992)



Für diese Grundstücksgruppe können wir aus personellen Gründen keine weitergehende Auswertungen vorlegen.

5.4 Wohnungs-/Teileigentum

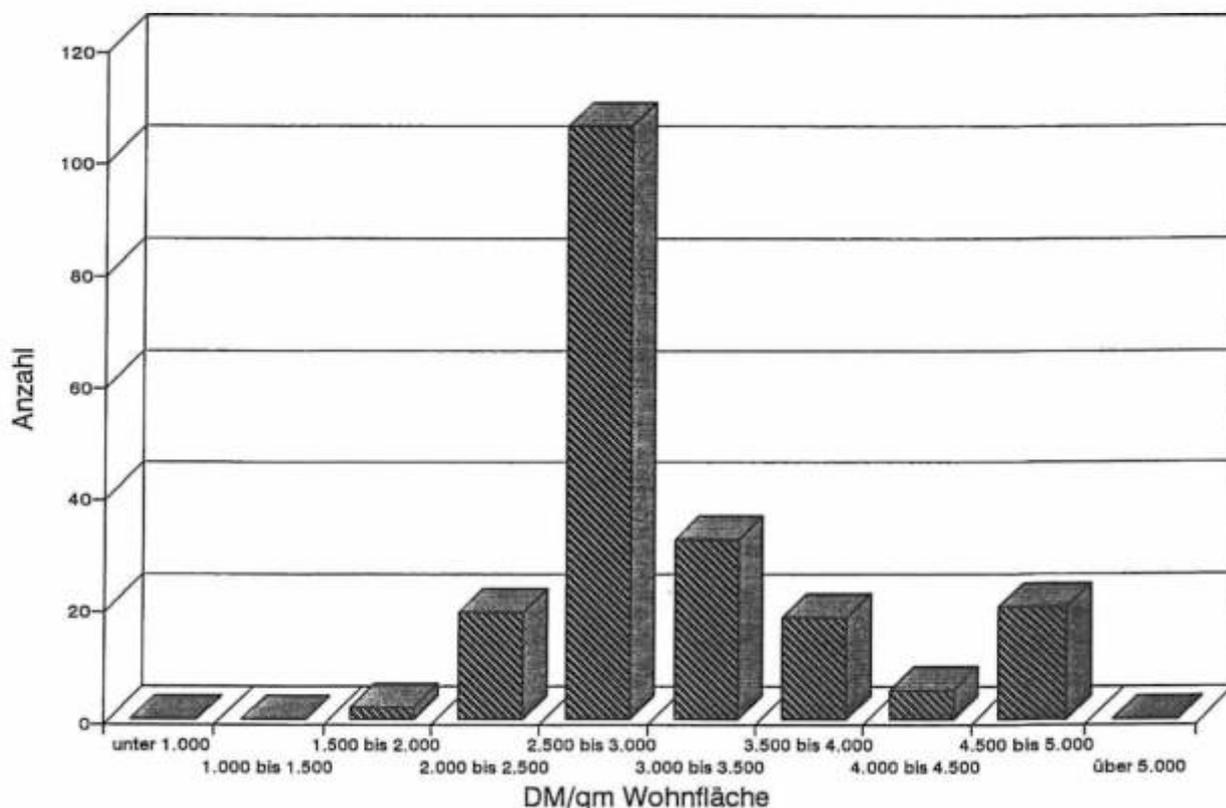
5.4.1 Erstverkäufe

Wie schon aus der differenzierten Aufstellung nach Grundstücksgruppen (Ziffer 4.2) hervorgeht, hat auch im Kreis Coesfeld die Bildung von Wohnungseigentum stark zugenommen. Dies war für uns Anlaß, diesem Teil des Immobilienmarktes in der Auswertung mehr Bedeutung zuzumessen.

Aus einer Analyse von 202 Erstverkäufen von Eigentumswohnungen ergibt sich für eine fiktive Eigentumswohnung im Kreisgebiet mit 69 qm Wohnfläche ein Mittelwert von rund 3.100 DM pro Quadratmeter Wohnfläche. Für 90% der Verkäufe schwankt dieser Preis nur um rund 100 DM.

Kaufpreisnr.	Gemarkung	Kaufpreis (DM)	Wohnfl. (qm)	Baujahr	Verkauf	Gde.	Kaufpreis (DM/qm)	VB	Monat
Wohneigentum, Erstverkäufe, Kreisgebiet									
Anzahl							202		
Mittelwert		68,60		1992	E		3.117	+ -	81
Standardabweichung							694		
Vertrauensbereich (90%)				3.036		<=	3.117	<=	3.197
Vertrauensbereich (95%)				3.020		<=	3.117	<=	3.213
Vertrauensbereich (99%)				2.990		<=	3.117	<=	3.244
** = Wert außerhalb der Normalverteilung (3*st)									
Verkauf: E = Erstverkauf, W = Wiederverkauf									

Eigentumswohnungen 1992 Erstverkäufe im Kreis Coesfeld

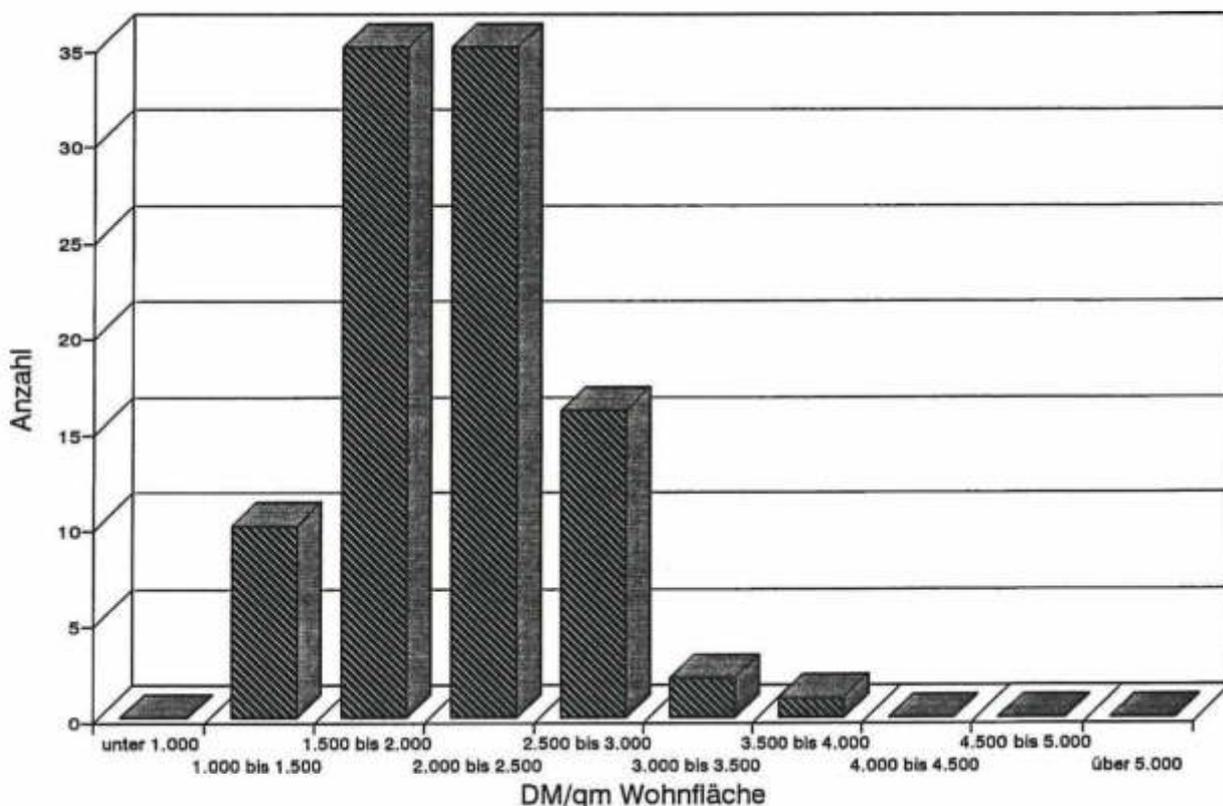


5.4.2 Wiederverkäufe

Aus 99 ausgewerteten Wiederverkaufsfällen von Wohnungseigentum im Kreisgebiet ergibt sich ein Mittelwert von rund 2.100 DM pro pro Quadratmeter Wohnfläche. Dieser Mittelwert bezieht sich auf eine Wohnung mit 80 qm Wohnfläche, die 1977 fertiggestellt wurde. Für 90% der Verkäufe schwankt dieser Preis ebenfalls nur um rund 100 DM.

Kaufpreisnr.	Gemarkung	Kaufpreis (DM)	Wohnfl. (qm)	Baujahr	Verkauf	Gde.	Kaufpreis (DM/qm)	VB	Monat
Wohnungseigentum, Wiederverkäufe, Kreisgebiet									
Anzahl							99		
Mittelwert			79,94	1977	W		2.116	+ -	78
Standardabweichung							464		
Vertrauensbereich (90%)				2.038		<=	2.116	<=	2.195
Vertrauensbereich (95%)				2.023		<=	2.116	<=	2.210
Vertrauensbereich (99%)				1.991		<=	2.116	<=	2.241
** = Wert außerhalb der Normalverteilung (3*st)									
Verkauf: E = Erstverkauf, W = Wiederverkauf									

Eigentumswohnungen 1992
Wiederverkäufe im Kreis Coesfeld



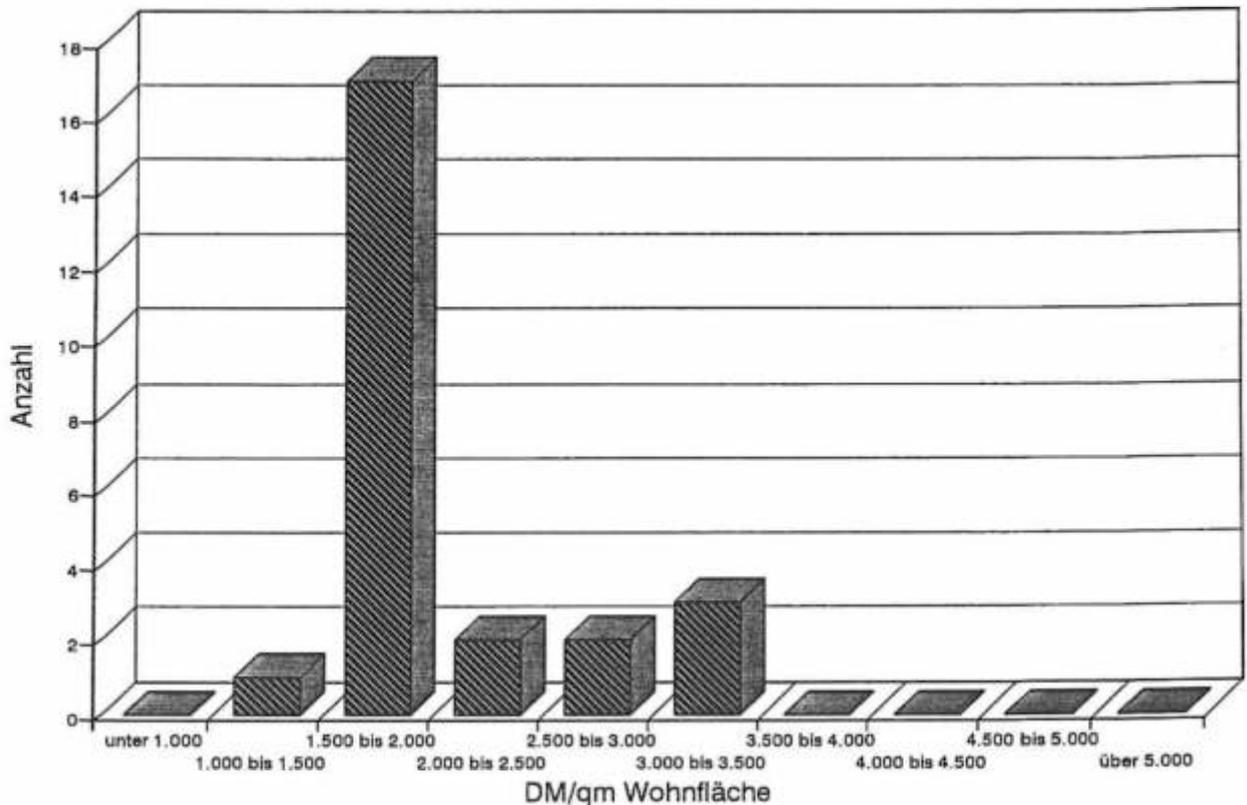
5.4.3 Umwandlungen

Hier geht es um solche Wohnungen, die ursprünglich als Mietwohnungen errichtet und im Berichtsjahr in Wohnungseigentum umgewandelt wurden. Auch im Kreis Coesfeld ist eine Zunahme der Umwandlungen festzustellen.

Aus 25 ausgewerteten Umwandlungsfällen von Wohnungseigentum im Kreisgebiet ergibt sich ein Mittelwert von rund 1.950 DM pro pro Quadratmeter Wohnfläche. Dieser Mittelwert bezieht sich auf eine Wohnung mit 82 qm Wohnfläche, die 1975 fertiggestellt wurde. Für 90% der Verkäufe schwankt dieser Preis um rund 200 DM.

Kaufpreisnr.	Gemarkung	Kaufpreis (DM)	Wohnfl. (qm)	Baujahr	Verkauf	Gde.	Kaufpreis (DM/qm)	VB	Monat
Wohnungseigentum, Umwandlungen, Kreisgebiet									
Anzahl							25		
Mittelwert			82,21	1975			1.943	+ -	189
Standardabweichung							+ - 552		
Vertrauensbereich (90%)				1.754		<=	1.943	<=	2.131
Vertrauensbereich (95%)				1.715		<=	1.943	<=	2.170
Vertrauensbereich (99%)				1.634		<=	1.943	<=	2.252
** = Wert außerhalb der Normalverteilung (3*st)									
Verkauf: E = Erstverkauf, W = Wiederverkauf									

Eigentumswohnungen 1992
Umwandlungen im Kreis Coesfeld



5.5 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

5.5.1 Flächen- und Geldumsatz

Jahr	Entwicklungs- stufe	Anzahl der Verträge	Flächen- umsatz (ha)	Geld- umsatz (Mio.DM)	
		Mittelwert	(qm)	(DM)	(DM/qm)
1988	landw. Flächen	149	415,18	19,10	4,60
	forstw. Flächen	17	120,73	2,25	1,86
1989	landw. Flächen	131	34,10	1,53	4,50
	forstw. Flächen	15	16,50	0,35	2,10
1990	landw. Flächen	86	315,50	12,30	4,26
	forstw. Flächen	3	39,40	0,43	1,10
1991	landw. Flächen	95	262,90	12,20	4,65
	forstw. Flächen	4	6,40	0,09	1,40
1992	landw. Flächen	85	298,20	11,66	4,70
	forstw. Flächen	7	41,50	0,51	2,10

5.5.2 Landwirtschaftliche Bodenleitwerte

Gutachterausschuß für Grundstückswerte im
Kreis Coesfeld

30.03.93

Landwirtschaftliche Bodenleitwerte 1992

Die angegebenen Bodenleitwerte gelten für ein durchschnittliches landwirtschaftlich genutztes Grundstück im jeweiligen Gebiet mit mittleren wertbestimmenden Eigenschaften.

Zeitraum	1988-1992		1992	durchschn. Bodenzahl
	Wert (DM/qm)	Anzahl Preise	Leitwert (DM/qm)	
Ascheberg	4,40	22	4,7	45
Billerbeck	3,90	73	4,2	52
Coesfeld	4,70	67	5,0	36
Dülmen	4,30	110	4,6	41
Havixbeck	4,60	15	4,9	53
Lüdinghausen	4,50	57	4,8	38
Nordkirchen	4,50	17	4,8	44
Nottuln	4,50	38	4,8	49
Olfen	5,10	23	5,4	40
Rosendahl	4,80	46	5,1	45
Senden	4,00	44	4,3	43
Kreisgebiet	4,40	512	4,7	43
Durchschnittswert 1992				
im Kreisgebiet		87	4,7	

5.6 Andere Entwicklungsstufen

Entwicklungsstufe	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.DM)	Durchschnittswert	Prozentsatz
	Mittelwert	qm	DM	DM/qm	
Fostw. Flächen (ohne Aufwuchs)	3	30,61	0,17		
Mittelwert		102.017	57.333		
Auswertung:	3			1,0	1%
Fostw. Flächen (mit Aufwuchs)	4	10,87	0,09		
Mittelwert		27.175	23.000		
Auswertung:	4			2,8	3%
Landw. Flächen	85	298,20	11,66		
Mittelwert		35.082	137.176		
Auswertung:	85			4,7	4%
beg. Agrarland	32	12,50	1,50		
Mittelwert		3.906	46.875		
Auswertung:	32			13,4	12%
Bauerwartungsland	20	21,04	8,15		
Mittelwert		10.520	407.250		
Auswertung:	20			40,5	36%
Rohbauland	13	4,48	4,35		
Mittelwert		3.446	334.615		
Auswertung:	13			81,6	73%
baureifes Land (indiv. Wohnungsbau)	712	64,89	64,24		
Mittelwert		911	90.225		
Auswertung:	810			112	100%

6. Bodenrichtwerte

6.1 Allgemeines

Aufgrund der Kaufpreissammlung sind für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes, mindest 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.

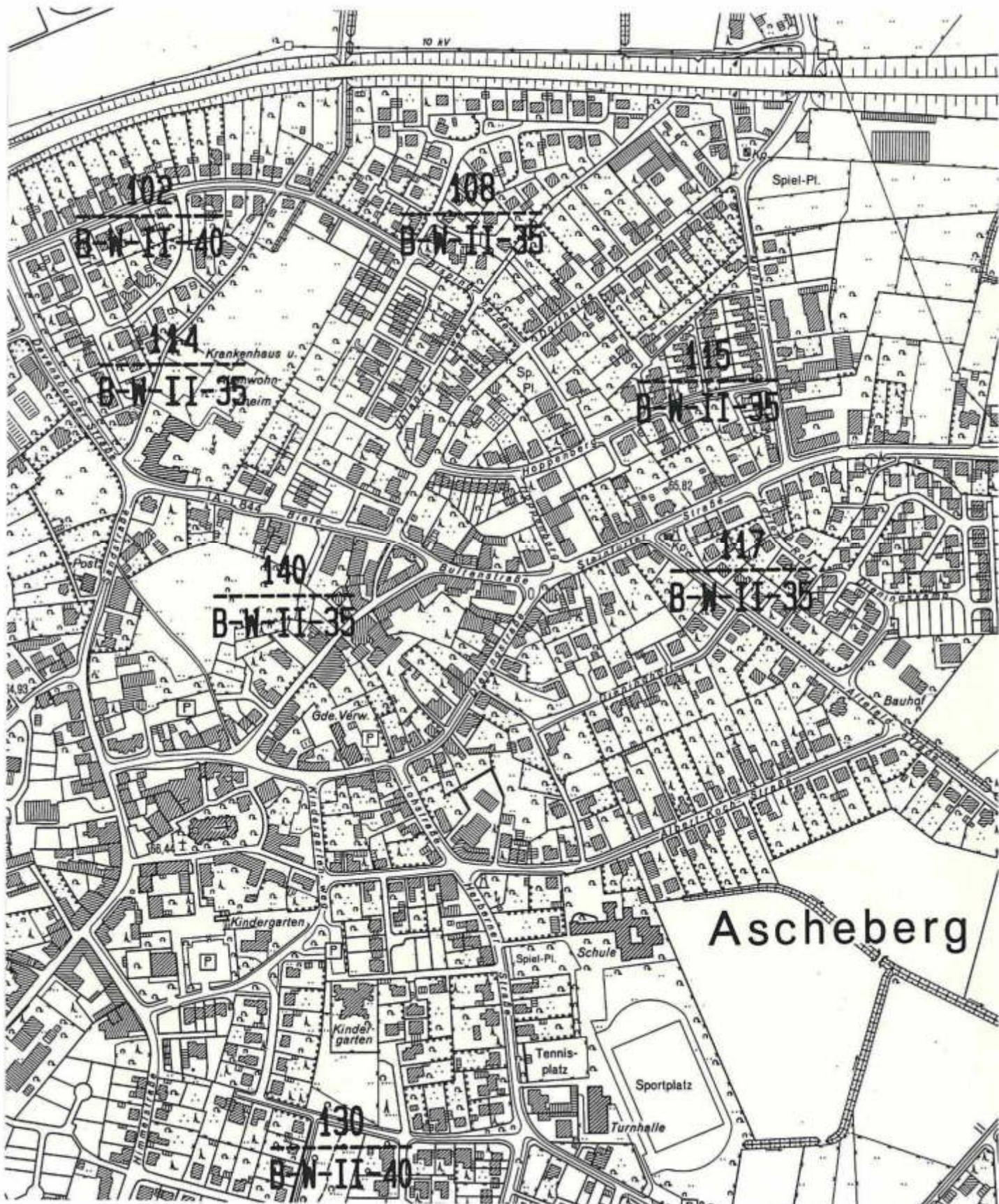
Die Bodenrichtwerte sind, soweit nichts anderes bestimmt ist, jeweils zum Ende eines jeden Kalenderjahres zu ermitteln. Sie sind zu veröffentlichen und dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen.

Die Bodenrichtwerte sind in Bodenrichtwertkarten einzutragen und auf den Quadratmeter Grundstücksfläche zu beziehen.

In unserem Zuständigkeitsbereich weisen wir rd. 300 Bodenrichtwerte in insgesamt 84 Bodenrichtwertkarten aus. Zusätzlich setzen wir in 3 Städten für Kernlagen 95 Richtwerte in zweijährigem Abstand fest.

Interessierte können durch unsere Geschäftsstelle kostenlose Auskunft über Bodenrichtwerte erhalten.

6.3 Auszug aus einer Bodenrichtwertkarte



Ascheberg

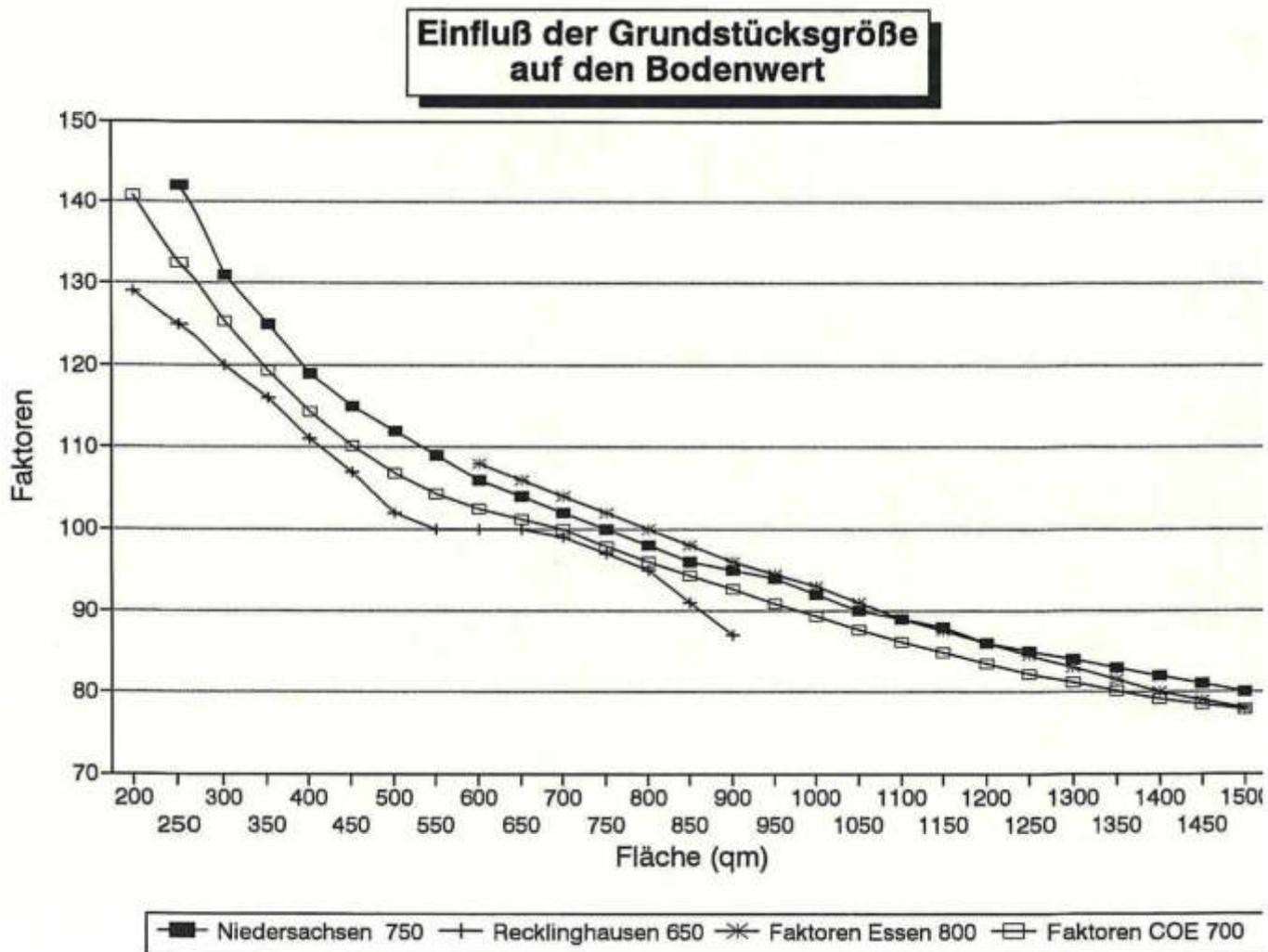
7. Ableitung sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten

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

Aus personellen Gründen können wir für den Kreis Coesfeld keine eigenen Untersuchungen machen, sondern greifen auf Untersuchungsergebnisse anderer Gutacherausschüsse zurück.

7.1. Abhängigkeit von der Grundstücksgröße /-tiefe

Wir beobachten, daß im allgemeinen kleinere Grundstücke zu einem höheren Quadratmeterpreis gehandelt werden als größere. Zur Auswertung haben wir Untersuchungsergebnisse aus Niedersachsen, der Stadt Essen und dem Kreis Recklinghausen zusammengeführt.



Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

Stand: 31.01.93

Einfluß der Grundstückstiefe/-größe auf den Bodenwert

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

Tiefe (m)	Faktoren NDS (1)	Faktoren RE (2)	Faktoren E (3)	Spalte 2 700=100	Spalte 3 700=100	Spalte 4 700=100	Mittel (4)	Faktoren COE (5)	Fläche (qm)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
10		129			130			141	200
12,5	142	125		139	126		132,7	133	250
15	131	120		128	121		124,8	125	300
17,5	125	116		123	117		119,9	119	350
20	119	111		117	112		114,4	114	400
22,5	115	107		113	108		110,4	110	450
25	112	102		110	103		106,4	107	500
27,5	109	100		107	101		103,9	104	550
30	106	100	108	104	101	104	102,9	102	600
32,5	104	100	106,0	102	101	102	101,6	101	650
35	102	99	104	100	100	100	100,0	100	700
37,5	100	97	102,0	98	98	98	98,0	98	750
40	98	95	100	96	96	96	96,1	96	800
42,5	96	91	98,0	94	92	94	93,4	94	850
45	95	87	96	93	88	92	91,1	93	900
47,5	94		94,5	92		91	91,5	91	950
50	92		93	90		89	89,8	89	1000
52,5	90		91,0	88		88	87,9	88	1050
55	89		89	87		86	86,4	86	1100
57,5	88		87,5	86		84	85,2	85	1150
60	86		86	84		83	83,5	83	1200
62,5	85		84,5	83		81	82,3	82	1250
65	84		83	82		80	81,1	81	1300
67,5	83		81,5	81		78	79,9	80	1350
70	82		80	80		77	78,7	79	1400
72,5	81		79,0	79		76	77,7	78	1450
75	80		78	78		75	76,7	78	1500

- (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

7.2 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 (Wertrichtlinien '91, erschienen im Bundesanzeiger).

Umrechnungskoeffizienten

für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlich baulicher Nutzung (GFZ : GFZ)

Anlage
(zu Nummer 6.)

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 Geschosßflächenzahlen abweichende Wertverhältnisse zutreffend sein.

Beispiel:

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

Umrechnungskoeffizient für GFZ 1,2 = 1,10

Umrechnungskoeffizient für GFZ 0,8 = 0,9

$$200,- \text{ DM/m}^2 \times \frac{1,10}{0,9} = \text{rd. } 244,- \text{ DM/m}^2$$

Maximum

$$200,- \text{ DM/m}^2 \times \frac{1,2 \text{ (GFZ)}}{0,8 \text{ (GFZ)}} = 300,- \text{ DM/m}^2 \text{ bzw.}$$

Minimum

Maximum der Wertänderung $300,- \text{ DM/m}^2 - 200,- \text{ DM/m}^2 = 100,- \text{ DM/m}^2$, bei 20 vH = $20,- \text{ DM/m}^2$ als Mindesthöhung ergeben
 $200,- \text{ DM/m}^2 + 20,- \text{ DM/m}^2 = 220,- \text{ DM/m}^2$

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

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

Bei diesen Eigentumsformen ist der Liegenschaftszins von folgenden Faktoren abhängig:

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

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

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

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

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 folgende Liegenschaftszinssätze an:

Art des Objekts		Liegenschaftszinssatz		
Restnutzungsdauer	(Jahre)		30-100	
Einfamilienwohnhäuser	(unvermietet)		2,00-3,00%	
Zweifamilienwohnhäuser	(unvermietet)		2,50-3,25%	
Restnutzungsdauer	(Jahre)	30-40	40-60	60-80
Mehrfamilienwohnhäuser	(3-4 Wohneinheiten)	3,00-3,50%	3,25-3,75%	3,50-4,00%
Mehrfamilienwohnhäuser	(>4 Wohneinheiten)	3,25-3,75%	3,50-4,00%	3,75-4,50%
Restnutzungsdauer	(Jahre)		30-100	
Mehrfamilienwohnhäuser	(gewerbl.Anteil < 20%)		3,75-4,50%	
Mehrfamilienwohnhäuser	(gewerbl.Anteil 20 - 50%)		4,25-4,75%	
Restnutzungsdauer	(Jahre)	30-40	40-60	60-80
Wohnungseigentum	(unvermietet)			
Mehrfamilienwohnhäusern	(3-4 Wohneinheiten)	2,75-3,25%	3,00-3,25%	3,00-3,50%
Mehrfamilienwohnhäusern	(>4 Wohneinheiten)	3,00-3,50%	3,00-3,50%	3,00-4,00%
Restnutzungsdauer	(Jahre)		30-100	
Gemischte Nutzung	(gewerbl.Anteil > 50%)		4,75-5,75%	
Geschäftsgrundstücke	(Läden im EG, oben Büros)		5,50-6,50%	
Geschäftsgrundstücke	(nur Büros)		5,50-6,00%	
Gewerbegrundstücke			5,25-5,75%	
Fabriken			6,00-8,00%	
Einkaufsmärkte			6,00-7,50%	
Hotels			6,00-7,00%	
Restaurants			5,50-6,50%	
Altenwohnheime			6,00-6,50%	
Privatkliniken			6,50-7,50%	
Tennisplätze / Tennishallen			6,00-7,00%	
Quelle: Sprengnetter, Hans Otto, Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten				

7.4. Zusammenstellung verschiedener Indexreihen

Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld												Stand: 01.03.93
Zusammenstellung der Grundstücksindices auf folgenden Grundlagen:												
- Jahresberichte des Statistischen Landesamtes NW, bezogen auf die "gleitenden Mittel"												
- Untersuchungen im Kreis Coesfeld												
- Indices über Lebenshaltung und Verdienst												
Reihe	Index über ...											
1	"gleitender" Index Bauland insgesamt NW											
2	"gleitender" Index baureifes Land NW											
3	"gleitender" Index Rohbauland NW											
4	"gleitender" Index Industrieland NW											
5	Baureifes Wohnbauland Kreis Coesfeld											
6	Bauindex Bund (aus 1976 = 100)											
7	Mittel aus 1, 2, 5, 6											
8	Lebenshaltungskosten NW: 4-Personen-Arbeitnehmerhaushalt mit mittlerem Einkommen (aus 1976=100)											
9	Bruttomonatsverdienste der Angestellten in Industrie und Handel in NW - insgesamt -											
10	Bruttowochenverdienste der Industriearbeiter in NW - insgesamt -											
11	Wohnungsmieten in NW - insgesamt - (aus 1985 = 100)											
12	"gleitender" Index für Gewerbegebiete im Kreis Coesfeld											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Jul-62	35,2	36,4	43,6	55,9		49,6	40,4	64,5	35,8	39,2	48,0	
Jul-63	37,6	38,9	46,6	60,3		52,1	42,9	66,6	38,3	41,9	50,4	56,52
Jul-64	42,3	43,6	51,9	67,4		54,6	46,8	68,1	40,8	44,9	52,8	65,94
Jul-65	46,3	46,2	56,0	76,8		56,9	49,8	70,5	44,7	49,9	55,4	71,59
Jul-66	50,1	49,8	56,8	78,0		58,7	52,9	73,4	48,2	52,4	60,5	72,54
Jul-67	54,5	54,4	59,3	79,6		57,4	55,4	74,5	50,3	52,1	65,3	73,48
Jul-68	57,1	57,4	61,5	77,6		59,9	58,1	75,6	53,4	56,1	71,8	77,25
Jul-69	62,9	63,7	65,6	88,1		63,3	63,3	77,0	58,4	62,6	76,5	81,01
Jul-70	69,4	70,0	71,3	97,5	67,6	73,7	70,2	79,5	66,1	71,1	79,8	84,78
Jul-71	80,7	83,4	77,1	106,6	74,9	81,4	80,1	83,6	73,7	76,8	85,1	86,87
Jul-72	89,3	90,5	89,1	104,7	82,5	86,9	87,3	87,9	80,5	82,5	89,6	91,26
Jul-73	95,9	98,2	92,1	101,3	91,4	93,2	94,7	93,8	89,9	91,8	94,4	96,33
Jul-74	100,0	100,0	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	100,8	104,8	102,4	104,3	106,3	108,3	104,5	107,0	101,38
Jul-76	120,6	112,0	108,3	110,3	111,5	105,9	112,5	111,0	116,8	113,7	113,0	104,58
Jul-77	127,2	125,8	114,6	98,8	120,8	111,1	121,2	115,0	125,2	120,9	117,0	114,00
Jul-78	145,2	147,3	127,1	109,7	136,8	117,9	136,8	118,1	133,2	127,2	120,3	132,94
Jul-79	163,3	169,7	143,7	119,2	189,1	128,3	162,6	122,6	142,1	135,2	125,0	159,41
Jul-80	199,3	198,5	149,5	151,0	251,7	141,9	197,9	129,3	153,3	143,1	130,9	180,05
Jul-81	228,1	227,0	156,9	165,3	274,3	150,3	219,9	137,6	161,3	150,6	137,3	192,00
Jul-82	253,4	255,1	143,6	171,2	277,6	154,7	235,2	145,3	169,6	156,1	143,4	193,63
Jul-83	271,7	274,2	157,9	179,1	276,6	157,9	245,1	149,7	172,0	160,6	151,2	195,26
Jul-84	277,3	282,8	172,6	184,7	275,7	161,9	249,4	153,1	178,3	165,6	156,2	197,23
Jul-85	272,6	278,2	183,0	192,0	268,1	162,5	245,4	156,0	186,5	171,6	160,0	197,46
Jul-86	264,1	275,4	180,8	198,7	256,2	164,7	240,1	155,6	193,4	176,8	161,9	194,96
Jul-87	259,3	270,3	187,8	204,0	251,7	167,9	237,3	155,5	200,2	181,5	163,8	190,25
Jul-88	260,7	267,7	200,6	202,7	249,6	171,4	237,4	156,9	206,7	190,0	166,7	187,64
Jul-89	264,4	259,2	212,4	222,4	249,8	177,8	237,8	161,4	214,6	196,5	171,2	191,11
Jul-90	268,9	254,8	213,9	223,8	260,5	189,2	243,3	165,4	223,8	205,5	175,8	203,87
Jul-91	272,1	254,0	221,6	213,2	278,7	202,0	251,7	170,9	236,2	215,0	182,6	224,79
Jul-92						215,7		177,7	0,0	0,0	192,5	
Jul-93						0,0		0,0	0,0	0,0	0,0	

8. Weitere Informationen

8.1 Gebühren für Verkehrswertgutachten

Die Gebühren und Auslagen für die Erstattung eines Verkehrswertgutachtens richten sich nach der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NW vom 30.05.1990. Danach ist die Höhe der Gebühr vom ermittelten Verkehrswert abhängig und beträgt z.B. für ein

unbebautes Grundstück

Verkehrswert:	50.000 DM;	Gebühr:	450 DM
Verkehrswert:	100.000 DM;	Gebühr:	600 DM
Verkehrswert:	150.000 DM;	Gebühr:	675 DM

bebautes Grundstück

Verkehrswert:	150.000 DM;	Gebühr:	970 DM
Verkehrswert:	200.000 DM;	Gebühr:	1.170 DM
Verkehrswert:	300.000 DM;	Gebühr:	1.395 DM

Nähere Informationen können Sie bei Bedarf von unserer Geschäftsstelle (Tel. 02541/18413) erhalten.

8.2 Gebühren für Bodenrichtwertkarten

Einzelblatt: 25 DM

Gemeindemappen:

Ascheberg	150 DM
Billerbeck	100 DM
Coesfeld	325 DM
Dülmen	400 DM
Havixbeck	100 DM
Lüdinghausen	175 DM
Nordkirchen	200 DM
Nottuln	200 DM
Olfen	150 DM
Rosendahl	150 DM
Senden	225 DM

Kreismappe: 2.100 DM

Bei Bezug einer regionalen Mappe wird 1 Exemplar dieses Grundstücksmarktberichtes kostenlos abgegeben.

8.3 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 ehrenamtliche Gutachter:	
Hannen, Volker	Dipl.-Ing., Ltd. Kreisvermessungsdirektor a.D.
Haun, Armin	Dipl.-Ing., Kreisvermessungsdirektor a.D.
Plücker, Klaus	Dipl.-Ing., Ltd. Kreisvermessungsdirektor Kreis Recklinghausen
Ehrenamtliche Gutachter:	
Flohr, Fritz	Geschäftsführer der KSG
Fütterer, Wolfgang	Dipl.-Ing., Architekt
Mantau, Dr.Reinhard	Dienststellenleiter der Landwirtschaftskammer Coesfeld
Markfort, Rudolf	Dipl.-Ing., Architekt
Ostrop, Paul	Landwirtschaftsmeister
Willig, Hans-Jürgen	Dipl.-Ing., Architekt
Ehrenamtliche Gutachter von der zuständigen Finanzbehörde:	
Lohaus, Robert	Steueroberamtsrat
Richen, Franz	Steueramtmann
Stellvertreter:	
Bien, Wolfgang	Steueramtmann
Breuer, Karl-Josef	Steueramtsrat

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Anschrift: Friedrich-Ebert-Straße 7
W-4420 Coesfeld

Telefax-Nr. 02541/82566

Neue Postleitzahl (ab 01.07.93): 48651

Aufgabenbereich	Mitarbeiter/Mitarbeiterin	Telefon-Nr.
Leitung, Gutachten	Krebber, Manfred	02541/18-413
Auswertung, Richtwertauskünfte	Messing, Wolfgang	02541/18-412
	Rier, Hildegard	02541/18-414
	Schumacher, Anne	02541/18-412
	Stegemann, Ruth	02541/18-306

(Stand: 31.12.1992)