

Grundstücksmarktbericht 1993



Grundstücksmarktbericht 1993

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) 18-460

Auskünfte und Anträge: Gutachterausschuß für Grundstückswerte
- Geschäftsstelle -

Schutzentgelt: 25,- DM pro Exemplar, gestützt auf
Nr. 13.2.2 des Gebührentarifs der
Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung
NW vom 28.01.1992
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
4.3 Grundstücksgruppen unbebaut, bebaut und Wohn-/Teileigentum	17
5. Entwicklung der Kaufpreise	18
5.1 Wohnbaugrundstücke	18
5.1.1 Flächen- und Geldumsatz	18
5.1.2 Preisentwicklung	18
5.1.3 Erbbaurechte	25
5.2 Gewerbegrundstücke	27
5.2.1 Flächen- und Geldumsatz	27
5.2.2 Preisentwicklung	27
5.3 Bebaute Grundstücke	29
5.4 Wohnungs-/Teileigentum	31
5.4.1 Erstverkäufe	31
5.4.2 Wiederverkäufe	32
5.4.3 Umwandlungen	33

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>	
5.5	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	34
5.5.1	Flächen- und Geldumsatz	34
5.5.2	Entwicklung des landwirtschaftlichen Durchschnittswertes im Kreis Coesfeld	34
5.5.3	Landwirtschaftliche Bodenleitwerte 1993	35
5.6	Andere Entwicklungsstufen	36
6.	Bodenrichtwerte	36
6.1	Allgemeines	36
6.2	Übersicht über die Bodenrichtwertkarten	37
6.3	Auszug aus einer Bodenrichtwertkarte	38
6.4	Innenstadtrichtwerte	39
7.	Ableitung sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten	40
7.1.	Abhängigkeit von der Grundstücksgröße /-tiefe	40
7.2	Einfluß der baulichen Ausnutzbarkeit	42
7.3	Liegenschaftszinssätze	43
7.4.	Zusammenstellung verschiedener Indexreihen	45
7.5.	Basiszahlen für die vorgenannten Indexreihen	46
8.	Weitere Informationen	47
8.1	Gebühren für Verkehrswertgutachten	47
8.2	Gebühren für Bodenrichtwertkarten	47
8.3	Besetzung des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle	48

1. Vorbemerkungen

1.1 Grundstücksmarktbericht

Mit dem Grundstücksmarktbericht 1993 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 Kollegialgremien.

Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden nach Anhörung der jeweiligen Gebietskörperschaft durch den Regierungspräsidenten 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 Mitarbeiter der zuständigen Finanzbehörde zu beteiligen, die als ehrenamtliche Gutachter bestellt wurden.

1.3 Aufgaben des Gutachterausschusses

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,
- 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	(Durchschnitt)	161,5	163,7	160,1
1993	(Durchschnitt)	167,8	170,4	165,9
	Januar	165,3	168,0	163,4
	Februar	166,0	168,7	164,3
	März	166,7	169,2	165,0
	April	167,2	169,7	165,4
	Mai	167,6	170,1	165,7
	Juni	168,0	170,5	165,9
	Juli	168,3	170,8	166,4
	August	168,3	171,0	166,4
	September	168,5	171,1	166,5
	Oktober	168,7	171,4	166,8
	November	169,2	171,8	167,2
	Dezember	169,4	172,1	167,2

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 (Durchschnitt)		122,5	120,0	120,3
1993 (Durchschnitt)		129,0	126,5	126,8
	Januar	125,8	123,8	124,0
	Februar	126,7	124,3	124,5
	März	128,3	125,2	125,6
	April	128,4	125,5	125,8
	Mai	128,8	125,9	126,2
	Juni	129,0	126,3	126,6
	Juli	129,5	126,9	127,2
	August	129,7	127,3	127,5
	September	130,0	127,8	128,1
	Oktober	130,1	128,1	128,3
	November	130,8	128,4	128,7
	Dezember	130,9	128,6	128,9

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen

2.3 Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden

Jahr	Quartal	Bundesgebiet (Gebietsstand vor dem 03.10.1990)						Veränderung in %
		1913 =100	1914 =100	1970 =100	1976 =100	1980 =100	1985 =100	
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)	1.024,5	959,3	150,6	104,9	78,2	68,4	4,9
1978	(Durchschnitt)	1.087,8	1.018,6	159,9	111,3	83,1	72,6	6,1
1979	(Durchschnitt)	1.183,3	1.108,0	174,0	121,1	90,4	79,0	8,8
1980	(Durchschnitt)	1.309,7	1.226,3	192,5	134,0	100,0	87,4	10,6
1981	(Durchschnitt)	1.386,3	1.298,1	203,8	141,9	105,9	92,5	5,8
1982	(Durchschnitt)	1.426,3	1.335,5	209,6	146,0	108,9	95,2	2,9
1983	(Durchschnitt)	1.456,4	1.363,7	214,1	149,1	111,2	97,2	2,1
1984	(Durchschnitt)	1.492,4	1.397,4	219,3	152,8	114,0	99,6	2,5
1985	(Durchschnitt)	1.498,7	1.403,3	220,3	153,4	114,5	100,0	0,4
1986	(Durchschnitt)	1.519,3	1.422,6	223,3	155,5	116,0	101,4	1,4
1987	(Durchschnitt)	1.548,2	1.449,6	227,5	158,5	118,2	103,3	1,9
1988	(Durchschnitt)	1.581,1	1.480,5	232,4	161,8	120,7	105,5	2,1
1989	(Durchschnitt)	1.638,9	1.534,5	240,9	167,8	125,1	109,4	3,7
1990	(Durchschnitt)	1.744,5	1.633,4	256,4	178,6	133,2	116,4	6,4
1991	(Durchschnitt)	1.862,5	1.744,0	273,7	190,7	142,2	124,3	6,8
1992	(Durchschnitt)	1.968,2	1.842,9	289,2	201,5	150,3	131,3	5,6
1993	(Durchschnitt)	2.056,6	1.925,7	302,2	210,5	157,0	137,2	4,3
	Februar	2.029,2	1.900,1	298,2	207,7	154,9	135,4	1,7
	Mai	2.059,2	1.928,1	302,6	210,8	157,2	137,4	1,5
	August	2.068,2	1.936,6	303,9	211,7	157,9	138,0	0,4
	November	2.069,7	1.938,0	304,2	211,9	158,0	138,1	

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
1992 Oktober	9,53	9,01	8,79	9,97
November	9,16	8,73	8,59	9,76
Dezember	9,05	8,65	8,55	9,71
1992 (Durchschnitt)	9,95	9,35	9,00	10,11
1993 Januar	8,81	8,38	8,33	9,51
Februar	8,55	8,12	8,13	9,27
März	8,19	7,74	7,87	9,04
April	8,00	7,64	7,90	8,89
Mai	7,97	7,67	7,94	8,82
Juni	7,98	7,73	8,00	8,86
Juli	7,91	7,67	7,96	8,77
August	7,63	7,46	7,75	8,51
September	7,40	7,22	7,56	8,23
Oktober	7,25	7,08	7,46	8,10
November	7,06	6,87	7,36	7,89
Dezember	6,86	6,66	7,34	7,75
1993 (Durchschnitt)	7,80	7,52	7,80	8,64
1994 Januar	6,79	6,57	7,29	7,65
Februar	6,78	6,59	7,36	7,63

Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

3. Statistische Angaben zum Kreis Coesfeld

3.1 Bevölkerung, Bevölkerungsdichte

Gebietskörperschaft	Wohnbevölkerung am 30.06.1993	Fläche (km ²)	Einwohner je km ²
Gemeinde Ascheberg	13.353	106,48	125
Stadt Billerbeck	10.471	90,86	115
Stadt Coesfeld	33.787	141,01	240
Stadt Dülmen	42.663	184,49	231
Gemeinde Havixbeck	10.673	52,98	201
Stadt Lüdinghausen	21.219	140,22	151
Gemeinde Nordkirchen	8.747	52,43	167
Gemeinde Nottuln	16.545	85,64	193
Stadt Olfen	9.381	52,42	179
Gemeinde Rosendahl	10.231	94,06	109
Gemeinde Senden	16.894	109,19	155
Kreis Coesfeld	193.964	1.109,78	175

3.2 Flächennutzung

Gebietskörperschaft	Bauflächen		Verkehrsflächen		Landwirtsch. Flächen		Forstwirtsch. Flächen		Sonstige Flächen	
	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)
Gemeinde Ascheberg	473	4	493	5	8.061	76	1.369	13	252	2
Stadt Billerbeck	474	5	372	4	7.127	78	969	11	150	2
Stadt Coesfeld	1.135	8	711	5	9.594	68	2.277	16	384	3
Stadt Dülmen	1.303	7	879	5	13.018	71	2.667	14	582	3
Gemeinde Havixbeck	306	6	201	4	3.953	74	737	14	101	2
Stadt Lüdinghausen	696	5	520	4	10.354	74	1.973	14	478	3
Gemeinde Nordkirchen	261	5	190	4	3.896	74	783	15	113	2
Gemeinde Nottuln	574	7	434	5	6.441	75	910	11	204	2
Stadt Olfen	276	5	234	4	3.362	65	1.141	22	228	4
Gemeinde Rosendahl	424	5	358	4	6.999	73	1.472	16	164	2
Gemeinde Senden	509	5	460	4	7.695	70	1.924	18	337	3
Kreis Coesfeld	6.431	6	4.854	4	80.501	72	16.222	15	2.994	3

3.3 Straßennetz im Kreis Coesfeld

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

(Quellen: Amtliche Fortschreibung Straßendatenbank Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Stand: 01.01.1993; Kreisstraßen: Fortschreibung Straßenbauamt Kreis Coesfeld, Stand: 01.04.1993)

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

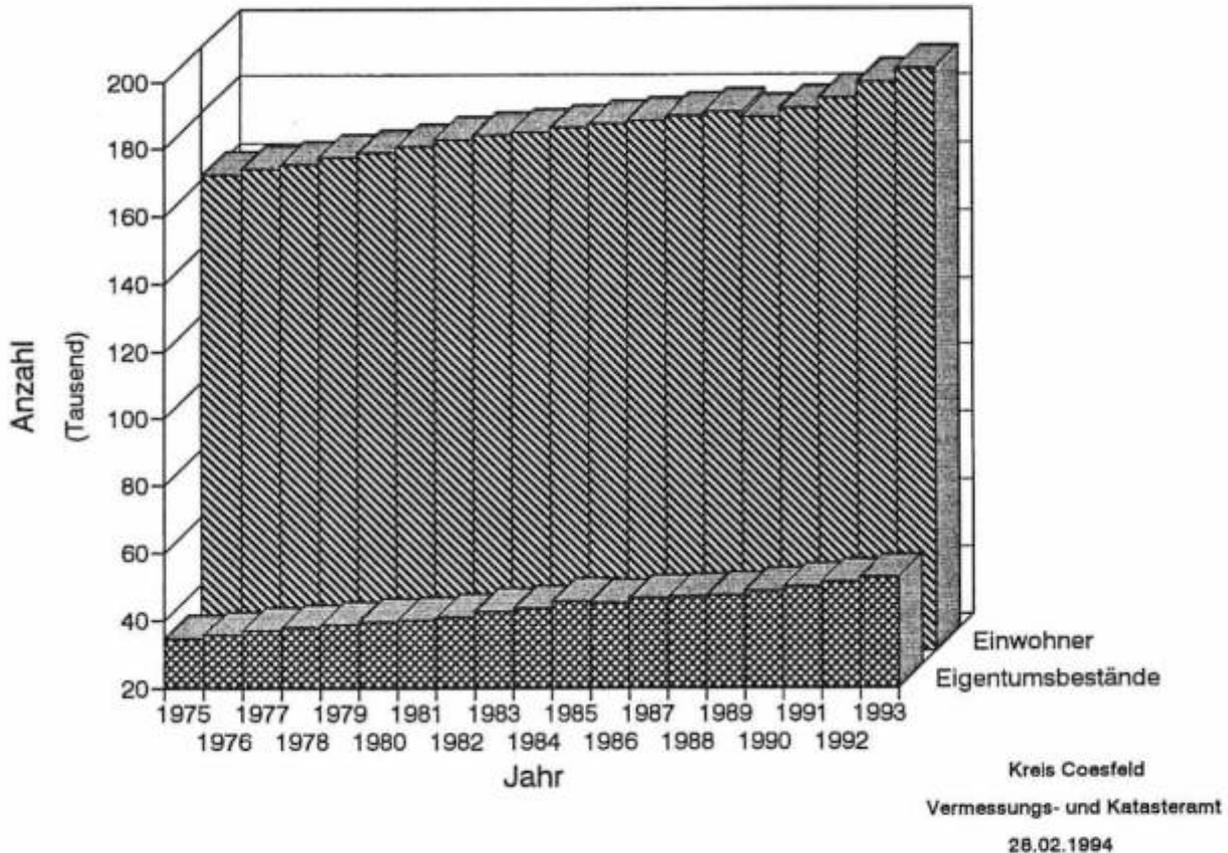
Quell-/Zielregion	Auspendler	Einpendler	Bilanz
Stadt Münster	12.803	1.222	-11.581
Stadt Hamm	58	262	204
Kreis Unna	1.944	980	-964
Stadt Dortmund	1.253	50	-1.203
Kreis Recklinghausen	2.548	409	-2.139
Kreis Borken	1.049	2.242	1.193
Sonstige	5.781	4.345	-1.436
Gesamtbilanz	25.436	9.510	-15.926
Quelle: Volkszählung 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 - statistisch gesehen - etwa jeder vierte Einwohner im Kreis Coesfeld auch Grundstücks- oder Wohnungseigentümer.

Entwicklung im Kreis Coesfeld Einwohner - Eigentümer



4. Tätigkeit der Geschäftsstelle im Berichtsjahr

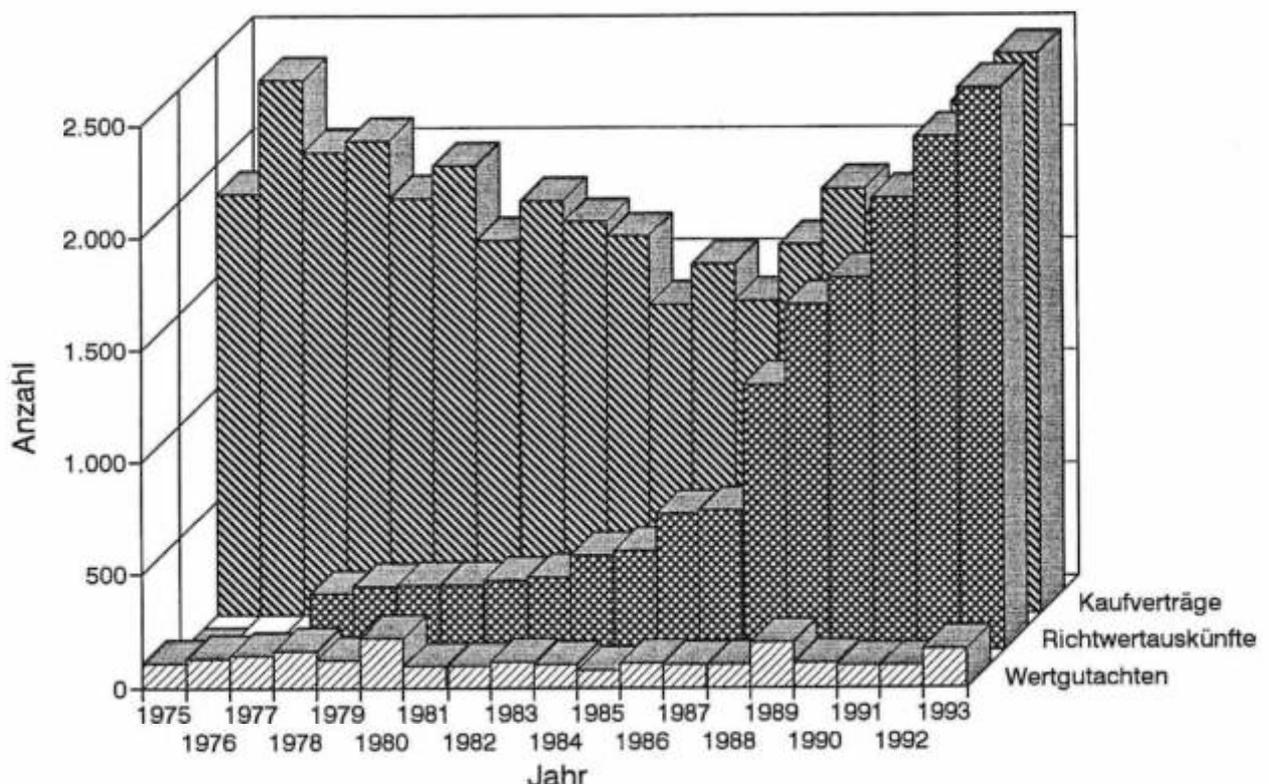
4.1 Anzahl Kaufverträge, Richtwertauskünfte und Verkehrswertgutachten

Das Berichtsjahr 1993 zeichnet sich durch einen sehr stark belebten Immobilienmarkt aus. Die Anzahl der Vertragsabschlüsse liegt auf dem höchsten Niveau seit 1975. Gegenüber dem Vorjahr ist eine Steigerung der eingegangenen Kaufverträge um rund 10% zu verzeichnen. Dabei ist eine deutliche Zunahme in der zweiten Jahreshälfte festzustellen. Dies dürfte auf die steuerlichen Rahmenbedingungen zurückzuführen sein.

Die Zahl der Richtwertauskünfte hat ständig zugenommen. Sie liegt für das Berichtsjahr 1993 etwa in der Höhe der Anzahl der Kaufverträge.

Bei den erstellten Verkehrswertgutachten ist seit 1975 ein Durchschnitt von rund 100 Gutachten pro Jahr festzustellen. Das Ergebnis für das Berichtsjahr 1993 liegt über dem Durchschnitt.

Gutachterausschuß im Kreis Coesfeld Kaufverträge - Auskünfte - Gutachten

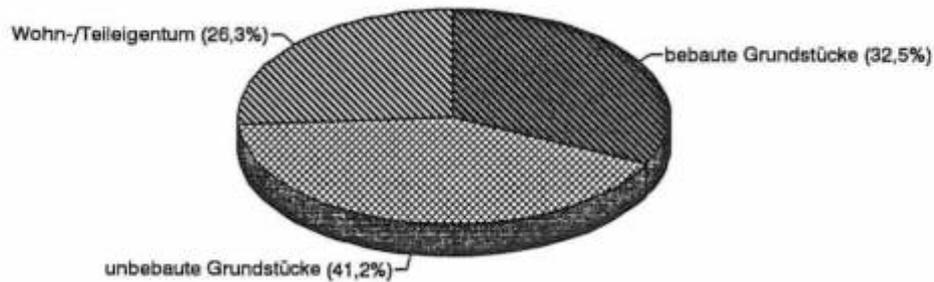


4.2 Aufteilung der Verträge auf Grundstücksgruppen, Städte und Gemeinden

Gemeinde	Grundstücks- gruppe	Anzahl der Verträge				
		1989	1990	1991	1992	1993
Ascheberg	bebaut	35	29	24	29	54
	unbebaut	84	70	62	95	83
	Wohn-/Teileigentum	10	16	18	25	36
	Summe	129	115	104	149	173
Billerbeck	bebaut	50	31	27	34	38
	unbebaut	84	51	90	92	68
	Wohn-/Teileigentum	8	2	3	9	26
	Summe	142	84	120	135	132
Coesfeld	bebaut	112	84	89	103	150
	unbebaut	210	191	130	149	185
	Wohn-/Teileigentum	54	50	56	79	124
	Summe	376	325	275	331	459
Dülmen	bebaut	99	94	118	153	188
	unbebaut	212	204	241	214	187
	Wohn-/Teileigentum	39	65	118	103	189
	Summe	350	363	477	470	564
Havixbeck	bebaut	26	20	25	29	51
	unbebaut	95	78	88	64	51
	Wohn-/Teileigentum	3	12	8	40	23
	Summe	124	110	121	133	125
Lüdinghausen	bebaut	54	51	49	59	53
	unbebaut	221	163	91	79	100
	Wohn-/Teileigentum	32	32	28	44	57
	Summe	307	246	168	182	210
Nordkirchen	bebaut	23	19	25	20	36
	unbebaut	137	71	53	61	48
	Wohn-/Teileigentum	3	7	8	10	18
	Summe	163	97	86	91	102
Nottuln	bebaut	63	40	51	68	99
	unbebaut	127	78	74	219	103
	Wohn-/Teileigentum	15	17	19	8	70
	Summe	205	135	144	295	272
Olfen	bebaut	27	28	33	39	47
	unbebaut	61	74	58	73	63
	Wohn-/Teileigentum	10	11	11	9	11
	Summe	98	113	102	121	121
Rosendahl	bebaut	21	23	19	24	19
	unbebaut	44	38	55	55	61
	Wohn-/Teileigentum	1	0	0	3	0
	Summe	66	61	74	82	80
Senden	bebaut	41	34	36	67	73
	unbebaut	69	125	111	115	76
	Wohn-/Teileigentum	24	31	23	34	99
	Summe	134	190	170	216	248
Kreisgebiet	bebaute Grundstücke	551	453	496	625	808
	unbebaute Grundstücke	1.344	1.143	1.053	1.216	1.025
	Wohn-/Teileigentum	199	243	292	364	653
	Summe	2.094	1.839	1.841	2.205	2.486

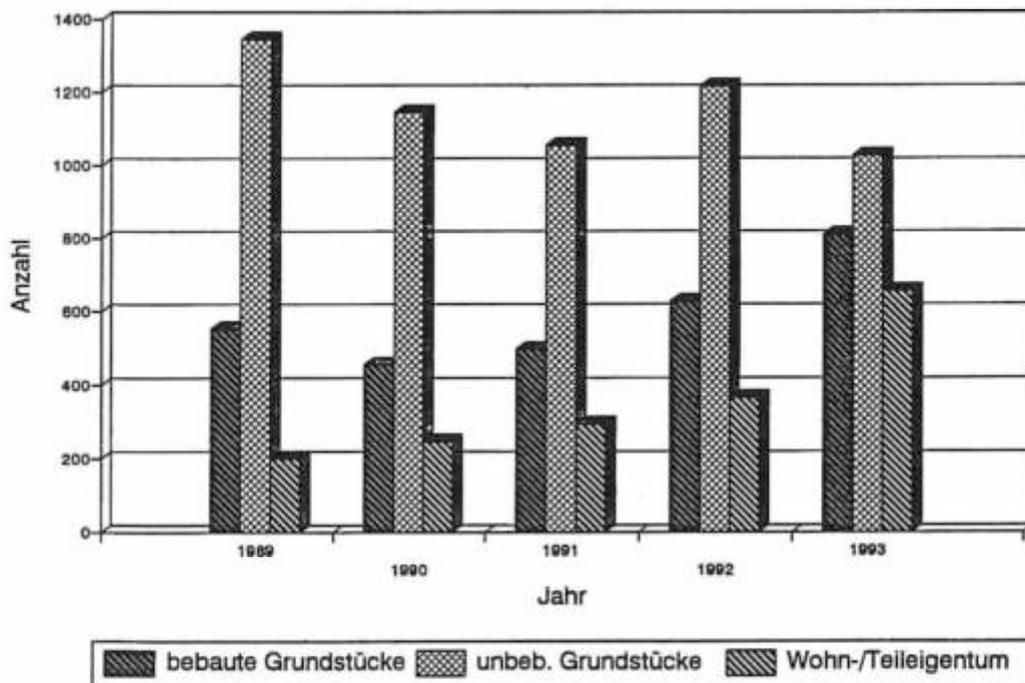
4.3 Grundstücksgruppen ungebaut, bebaut und Wohn-/Teileigentum

Grundstücksmarkt im Kreis Coesfeld Grundstücksgruppen 1993



Tendenz: Wohnungs-/Teileigentum stark zunehmend
Grund: Finanzierbarkeitsgrenze

Grundstücksmarkt im Kreis Coesfeld Übersicht über die Grundstücksgruppen



5. Entwicklung der Kaufpreise

5.1 Wohnbaugrundstücke

5.1.1 Flächen- und Geldumsatz

Jahr	Individueller Wohnungsbau				Geschößwohnungsbau			
	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)
1989	168	13,15	11,85		11	0,79	1,49	
	Mittelwert	783	70.554	90	Mittelwert	720	135.000	188
1990	132	8,52	8,10		22	2,60	2,25	
	Mittelwert	646	61.341	95	Mittelwert	1.182	102.318	87
1991	152	9,53	10,39		24	2,24	3,46	
	Mittelwert	627	68.382	109	Mittelwert	933	144.038	154
1992	264	16,87	18,24		40	4,67	5,21	
	Mittelwert	639	69.102	108	Mittelwert	1.167	130.200	112
1993	431	25,88	37,12		27	2,26	4,62	
	Mittelwert	600	86.135	143	Mittelwert	837	170.963	204

5.1.2 Preisentwicklung

Der Grundstücksmarkt für Wohnbauflächen im Kreis Coesfeld für das Jahr 1993 zeigt im Vergleich zum Vorjahr weiter eine deutlich steigende Tendenz auf.

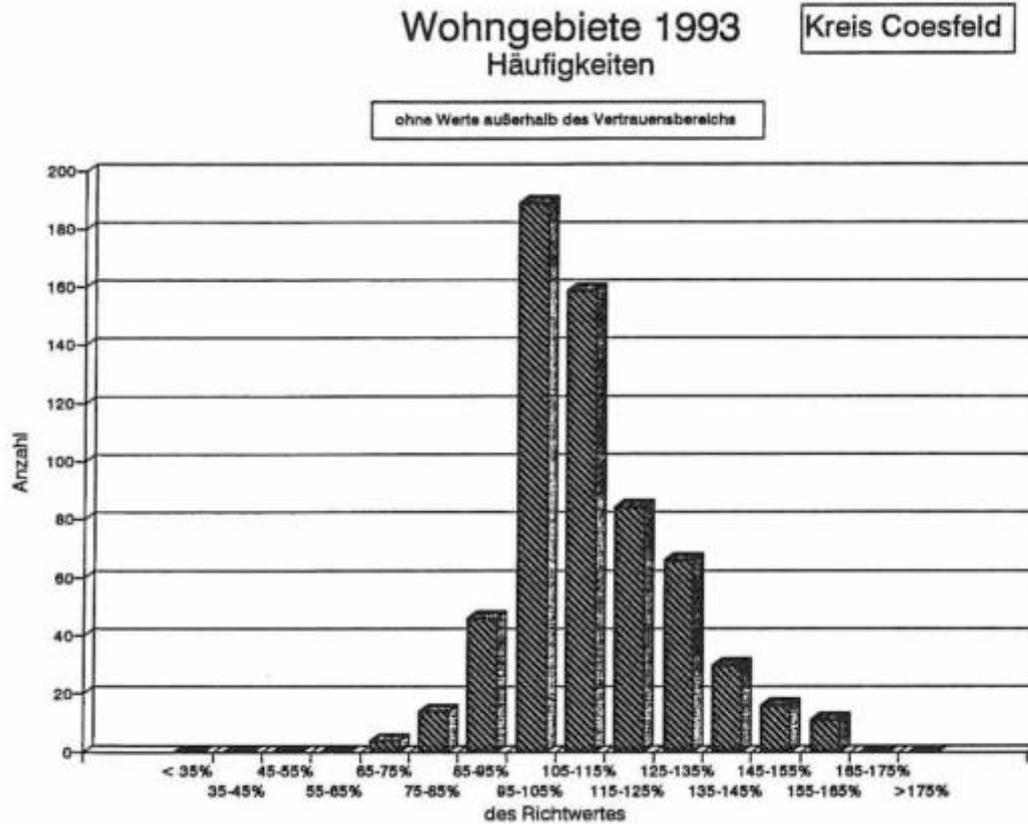
Zu dieser Erkenntnis kommen wir aufgrund einer Analyse von 617 ausgewerteten Kaufverträgen für Wohnbaugrundstücke aus dem Jahr 1993. Dabei zeigte sich, daß die Kaufpreise im Kreis Coesfeld - bezogen auf die Jahresmitte - im Durchschnitt um 12 Prozent angestiegen sind. 90% der bereinigten Kaufpreise haben eine Preissteigerung zwischen 10,9% und 13,1%. Zum Jahresende ist der Anstieg gegenüber dem Vorjahr auf 15% festzustellen, wie aus der Auswertung der Monatsmittel auf der folgenden Seite ersichtlich ist.

06.04.94

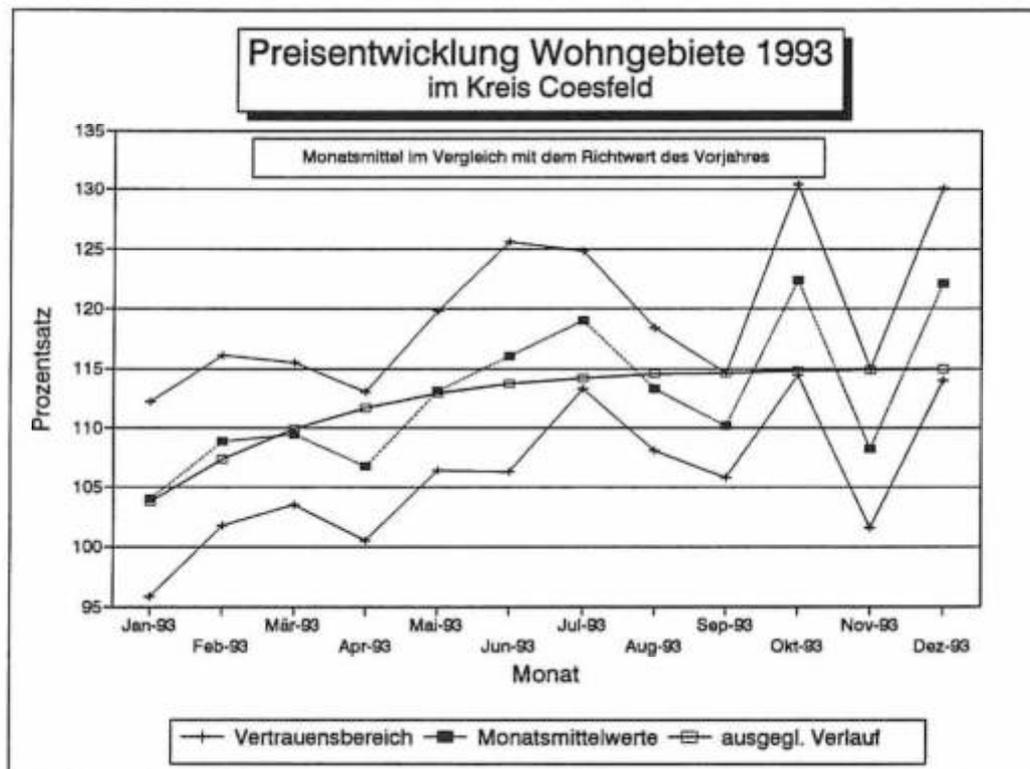
Wohngebiete

KPR.NR.	GEM	PREIS	RI WE	GDE	%-Satz	VB	Monat
Kreis Coesfeld (ohne Werte außerhalb Vertrauensbereich)							
Anzahl					617		
Mittelwert					112,0%	+-	1,1%
Standardabweichung (st)				+-	16,4%		
Vertrauensbereich (90%)		110,9%	<=		112,0%	<=	113,1%
Vertrauensbereich (95%)		110,7%	<=		112,0%	<=	113,3%
Vertrauensbereich (99%)		110,3%	<=		112,0%	<=	113,7%
** = Wert außerhalb der Normalverteilung (3*st)							

Häufigkeitsverteilung der Preissteigerung für Wohngrundstücke



Monatsmittelwerte Preisentwicklung Wohngrundstücke



Den stärksten Zuwachs verzeichnete dabei Nottuln (+ 24%), wo in den letzten Jahren durch eine große Zahl von Grundstücksverkäufen durch die Gemeinde ein preisdämpfender Einfluß gegeben war, der 1993 ausgeblieben ist. Der geringste Anstieg ist in Rosendahl (+ 10%) festzustellen.

Nach absoluten Zahlen muß je Quadratmeter in Dülmen mit 153 und Olfen mit 149 Mark am meisten für Baugrundstücke gezahlt werden. Es folgen Lüdinghausen (142 Mark), Coesfeld (131 Mark), Nottuln (133 Mark), Ascheberg (126 Mark), Nordkirchen (120 Mark), Havixbeck (119 Mark) und Senden (107 Mark). Relativ günstig noch unter 100 Mark sind Grundstücke in Billerbeck (89 Mark) und Rosendahl (67 Mark).

Auch innerhalb der Gemeinden zeigen sich vom allgemeinen Trend abweichende Sonderentwicklungen, die aus den Bodenrichtwertkarten ersichtlich sind.

Die Angaben beziehen sich auf erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke mit einer Größe von ca. 700 bis 800 qm. Kleinere Grundstücke werden regelmäßig zu einem höheren Preis gehandelt (Umrechnung siehe Ziffer 7.1).

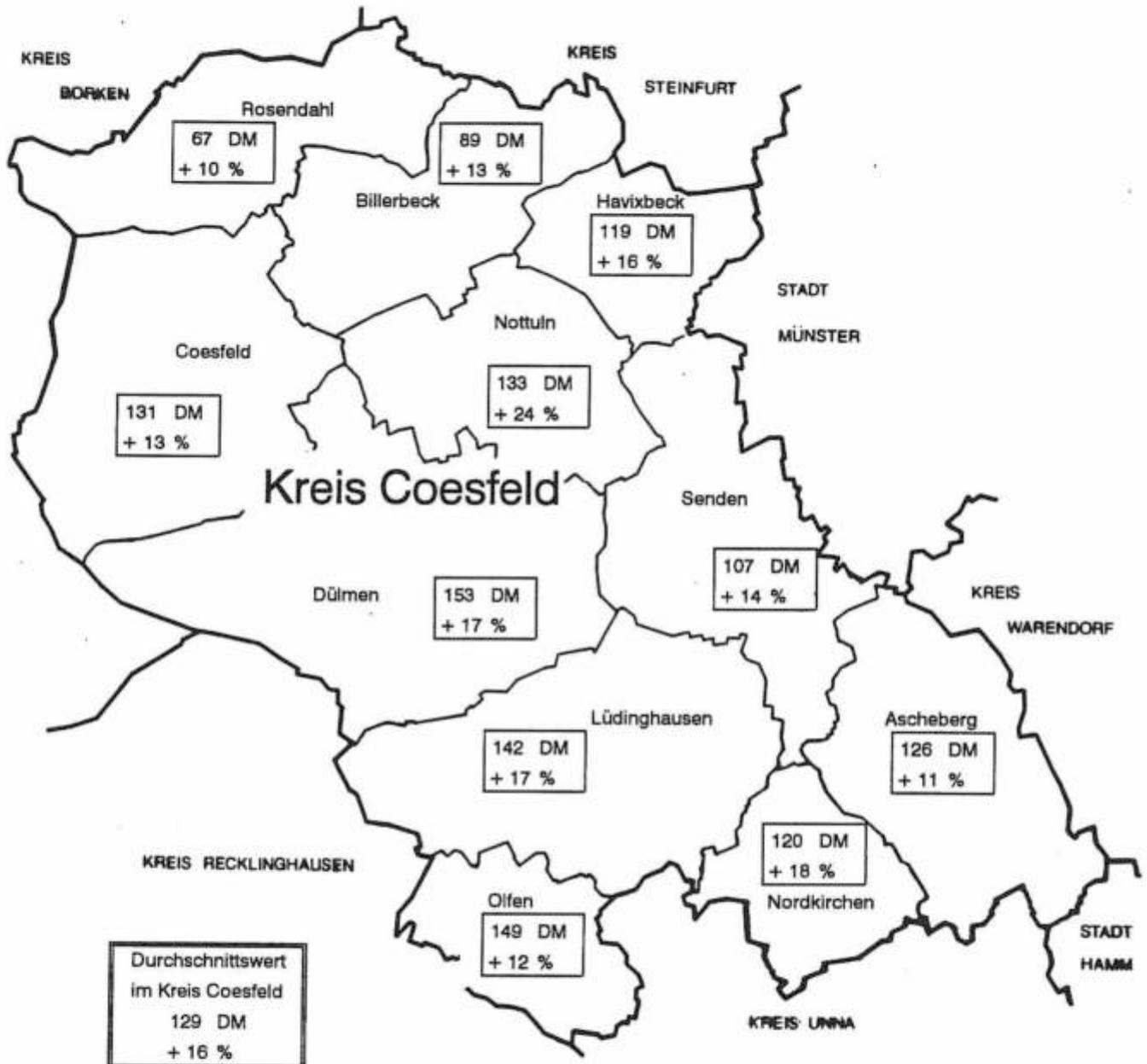
Die anfallenden Erschließungskosten sind abhängig von der Art des Ausbaus, der Größe der Erschließungsanlagen, den Kosten des Grunderwerbs für die Straßen und vom Erschließungsträger. Durchschnittliche Angaben sind aus der nachstehenden Tabelle ersichtlich.

Mittlere Preise für Wohnbaugrundstücke und Erschließungskosten

Gebietskörperschaft	RW-Mittel e-pfl. (DM/qm)	mittl.Kosten E+KAG (DM/qm)	RW-Mittel e-frei (DM/qm)
Gemeinde Ascheberg	126	44	170
Stadt Billerbeck	89	38	127
Stadt Coesfeld	131	29	160
Stadt Dülmen	153	38	191
Gemeinde Havixbeck	119	47	166
Stadt Lüdinghausen	142	43	185
Gemeinde Nordkirchen	120	40	160
Gemeinde Nottuln	133	34	167
Stadt Olfen	149	41	190
Gemeinde Rosendahl	67	41	108
Gemeinde Senden	107	39	146
Kreis Coesfeld	129	36	165

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: 31.12.1993.

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:
20.04.94

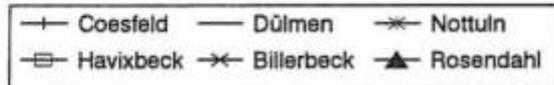
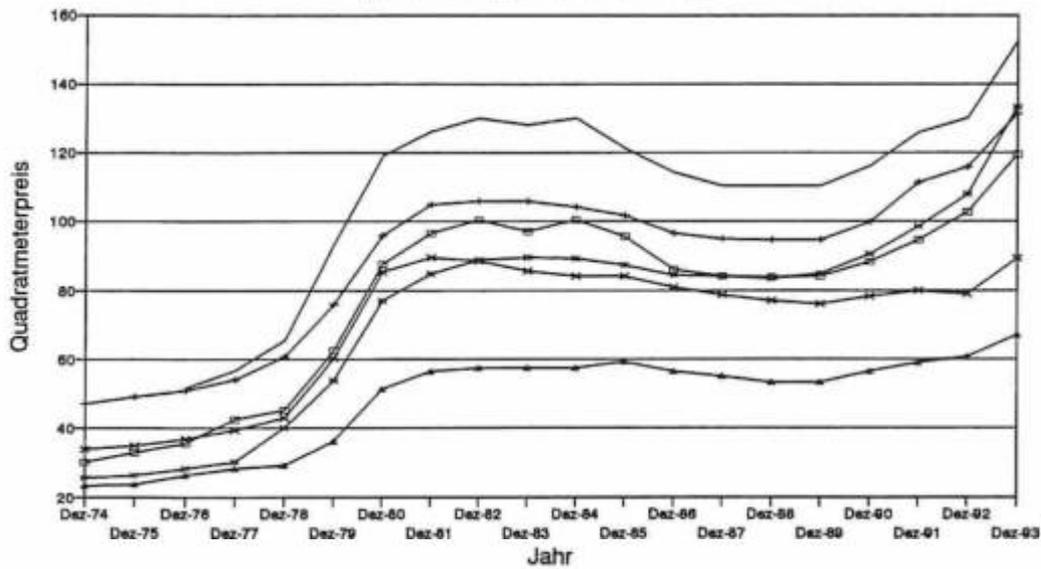
Gemeinde Einwohner (1992) Index	(1)	Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke - erschließungsbefähigt - in DM/qm									
	(2)	Anzahl der Richtwerte									
		Dez-74	Dez-75	Dez-76	Dez-77	Dez-78	Dez-79	Dez-80	Dez-81	Dez-82	Dez-83
Ascheberg	(1)	35,43	36,79	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
13353 EW	(1)								83,88	88,19	
	(2)								18	16	
Index	(%)	100,0	103,8	115,1	121,4	136,9	173,8	214,5	234,7	249,7	267,4
Billerbeck	(1)	34,07	34,93	36,87	40,07	43,06	60,25	65,19	69,44	88,47	85,65
	(2)	15	15	15	15	16	16	16	16	17	17
10471 EW	(1)				39,56				89,65		
	(2)				18				17		
Index	(%)	100,0	102,5	108,2	117,6	128,0	179,1	253,3	265,9	262,4	254,0
Coesfeld	(1)	47,04	49,26	51,11	54,13	60,52	74,63	95,80	104,65	105,60	105,95
	(2)	53	53	54	54	54	54	55	55	56	56
33767 EW	(1)		48,98				78,16		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
Dülmen	(1)	* (41,49)	47,87	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
42663 EW	(1)	45,66		51,50	56,70	65,45	93,36				
	(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	67,50	96,67	100,50	97,17
	(2)	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
10673 EW	(1)										
	(2)										
Index	(%)	100,0	109,4	117,7	141,4	149,7	207,2	290,0	320,4	333,1	322,1
Lödinghausen	(1)	40,13	42,08	44,44	50,15	56,23	62,65	116,31	132,74	127,74	126,43
	(2)	36	39	39	40	40	41	42	42	42	42
21219 EW	(1)			44,50		55,90	63,26				
	(2)			40		41	42				
Index	(%)	100,0	104,9	110,7	124,8	139,9	207,4	269,7	330,6	318,2	314,9
Nordkirchen	(1)	31,50	33,92	36,66	37,67	41,83	56,50	66,06	95,65	97,38	96,69
	(2)	12	12	12	12	12	12	13	13	13	13
8747 EW	(1)						57,54				
	(2)						13				
Index	(%)	100,0	107,7	116,4	119,8	132,8	179,4	274,6	298,8	303,6	301,4
Nottuln	(1)	25,50	26,25	28,25	30,00	38,83	53,65	77,00	84,62	89,00	89,54
	(2)	12	12	12	12	12	13	13	13	13	13
16545 EW	(1)					40,08					
	(2)					13					
Index	(%)	100,0	102,9	110,8	117,6	152,3	204,6	292,5	321,5	336,1	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
9381 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
10231 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	246,3	246,3
Senden	(1)	37,79	40,86	42,33	43,20	49,00	63,61	63,63	93,31	91,74	91,42
	(2)	14	14	15	15	15	16	16	16	19	19
16894 EW	(1)		40,80			49,69			90,10		
	(2)		15			16			19		
Index	(%)	100,0	108,1	112,2	114,5	129,9	166,6	216,5	243,6	246,3	247,4
Kreis Coesfeld											
Gewogenes Mittel	(3)	40,08	41,97	44,34	48,08	54,51	74,88	99,30	108,28	108,61	108,09
Anzahl Richtwerte	(2)	232	232	236	240	242	249	251	251	256	256
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		256	256	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
 Entwicklung der Grundstückswerte für baureifes Wohnbauland

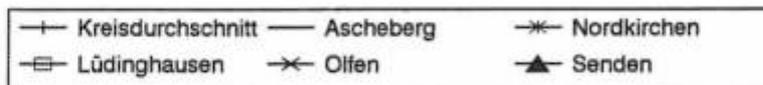
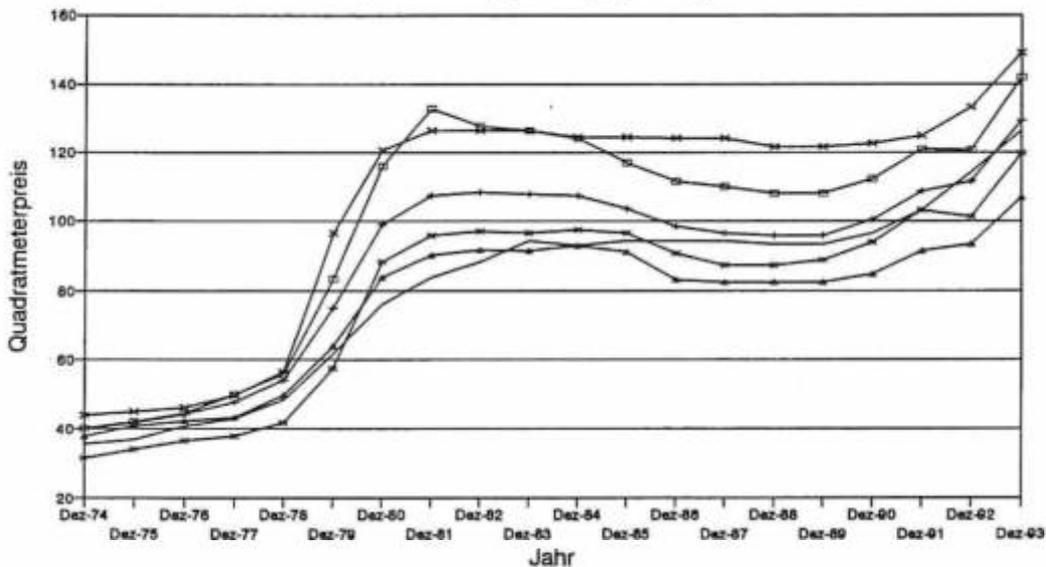
Stand:
20.04.94

Gemeinde	(1)	Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke - erschließungsbeitragspflichtig - in DM/qm									
		Anzahl der Richtwerte									
Einwohner (1992)		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	126,35
	(2)	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
13353 EW	(1)									114,18	
	(2)									17	
Index	(%)	263,8	267,0	267,0	266,7	264,7	264,7	273,8	292,2	318,7	352,6
Billerbeck	(1)	83,94	83,94	80,84	78,74	76,89	76,00	76,16	78,32	80,00	89,17
	(2)	17	17	19	19	19	19	19	19	15	18
10471 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	263,2
Coesfeld	(1)	104,27	101,88	96,66	94,82	94,61	94,61	99,80	110,88	117,04	131,35
	(2)	56	56	56	56	56	56	56	58	55	60
33787 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	278,9
Dülmen	(1)	130,04	121,41	114,13	110,29	110,44	110,43	116,24	123,70	129,12	152,5
	(2)	50	51	52	52	52	54	54	54	51	52
42863 EW	(1)		121,41			110,43			125,88	130,02	
	(2)		52			54			51	52	
Index	(%)	295,8	276,2	259,8	250,9	251,2	251,2	264,4	281,4	288,6	338,5
Havixbeck	(1)	100,50	95,67	88,00	84,13	83,75	84,00	88,13	94,75	101,75	119,44
	(2)	6	6	8	8	8	8	8	8	8	9
10673 EW	(1)		95,67							102,58	
	(2)		8							9	
Index	(%)	333,1	317,1	285,1	278,9	277,6	278,4	292,1	314,1	337,3	392,8
Lüdinghausen	(1)	124,10	117,12	111,80	110,09	108,05	108,14	112,30	122,55	120,92	141,71
	(2)	42	41	43	43	44	44	44	44	37	38
21219 EW	(1)				109,91				120,92	120,61	
	(2)				44				37	38	
Index	(%)	309,1	291,7	278,0	274,2	269,8	269,8	280,2	305,8	305,8	359,3
Nordkirchen	(1)	97,62	96,62	90,77	87,23	87,23	87,69	93,86	100,79	103,27	119,58
	(2)	13	13	13	13	13	13	14	14	11	12
8747 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	309,8	309,8	365,3
Nottuln	(1)	89,15	87,31	84,43	84,07	83,29	84,71	90,84	99,93	98,38	133,25
	(2)	13	13	14	14	14	14	14	14	13	20
16545 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	469,7
Olfen	(1)	124,47	124,47	124,07	124,07	122,40	121,63	122,63	122,81	132,54	148,93
	(2)	15	15	15	15	15	16	16	16	13	14
9381 EW	(1)					121,63			124,85	133,29	
	(2)					16			13	14	
Index	(%)	289,3	289,3	286,4	286,4	284,5	284,5	286,8	287,2	304,9	340,7
Rosendahl	(1)	57,25	59,33	56,42	55,50	53,15	53,15	56,31	60,46	61,36	87,00
	(2)	12	12	12	12	13	13	13	13	11	12
10231 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	299,4
Senden	(1)	92,95	91,00	87,05	82,36	82,45	82,45	84,73	90,45	93,39	108,85
	(2)	19	19	20	22	22	22	22	22	18	20
16894 EW	(1)		91	83,23					91,50	93,35	
	(2)		20	22					18	20	
Index	(%)	251,6	246,3	235,8	233,1	233,4	233,4	239,8	256,0	261,3	299,1
Kreis Coesfeld											
Gewogenes Mittel	(3)	107,42	103,89	98,98	96,89	95,82	96,03	100,31	107,71	112,12	129,24
Anzahl Richtwerte	(2)	259	259	266	270	272	275	276	276	248	271
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	327,3

Preisentwicklung Wohnbaugrundstücke (erschließungsbeitragspflichtig)



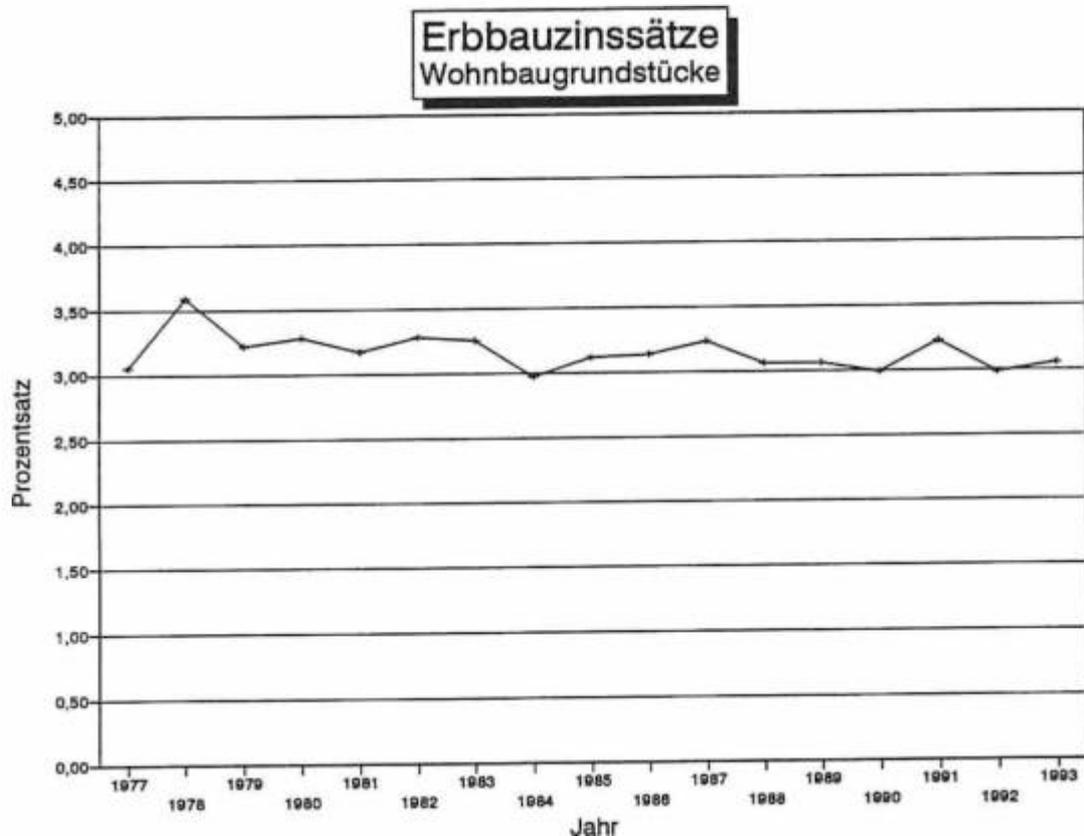
Preisentwicklung Wohnbaugrundstücke (erschließungsbeitragspflichtig)



5.1.3 Erbbaurechte

Für viele Bauherren sind Baugrundstücke wegen der hohen Kosten nicht mehr erschwinglich. Sie nutzen daher das Instrument des Erbbaurechts, bei dem die Grundstückseigentümer den Boden zu Bauzwecken verpachten. Der "Pachtpreis" des Grundstücks, der **Erbbauzins**, stellt dabei die Rendite des Grund und Bodens dar. Gemessen am erschließungsbeitragspflichtigen Bodenrichtwert ergibt sich ein Zinssatz, der sogenannte Liegenschaftszins. Aus der Bestellung von Erbbaurechten für Wohnbauzwecke (Ein- bis Zweifamilienhäuser) und einer üblichen Laufzeit von 99 Jahren liegt dieser Zinssatz im Kreisdurchschnitt bei rund 3%.

Die Erschließungskosten sind dabei im Regelfall von den Erbbaurechtsnehmern zu zahlen.



**Bestellung von Erbbaurechten
Wohnbaugrundstücke im Kreis Coesfeld**

Jahr	Anzahl	mittl. Größe (qm)	mittl. Erbbau- zins (DM)	mittl. Zinssatz (%)
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
Summe	661			
Mittel	39	594		3,15

**Bestellung von Erbbaurechten 1977 - 1993
Wohnbaugrundstücke im Kreis Coesfeld**

Gemeinde	Anzahl	mittl. Größe (qm)	mittl. Zinssatz (%)
Ascheberg	24	397	3,99
Billerbeck	34	653	2,26
Coesfeld	70	589	2,57
Dülmen	139	527	2,47
Havixbeck	16	590	2,43
Lüdinghausen	138	626	2,83
Nordkirchen	45	615	2,21
Nottuln	10	531	2,29
Olfen	12	457	3,43
Rosendahl	89	699	3,05
Senden	84	569	3,21
Kreis Coesfeld	661	593	3,13

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)
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
1993	32	13,45	6,47	
	Mittelwert	4.203	202.219	48

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 58 Kaufverträgen von Gewerbegrundstücken ergibt sich eine leicht steigende Tendenz. 90% der bereinigten Kaufpreise haben ein Preisniveau zwischen +2,2% und +9,0%. Aufgrund der Marktbeobachtung haben wir die Richtwerte der Gewerbegrundstücke zum Stichtag 31.12.1993 gegenüber dem Vorjahr mit einer Steigerung von +7,5% festgesetzt.

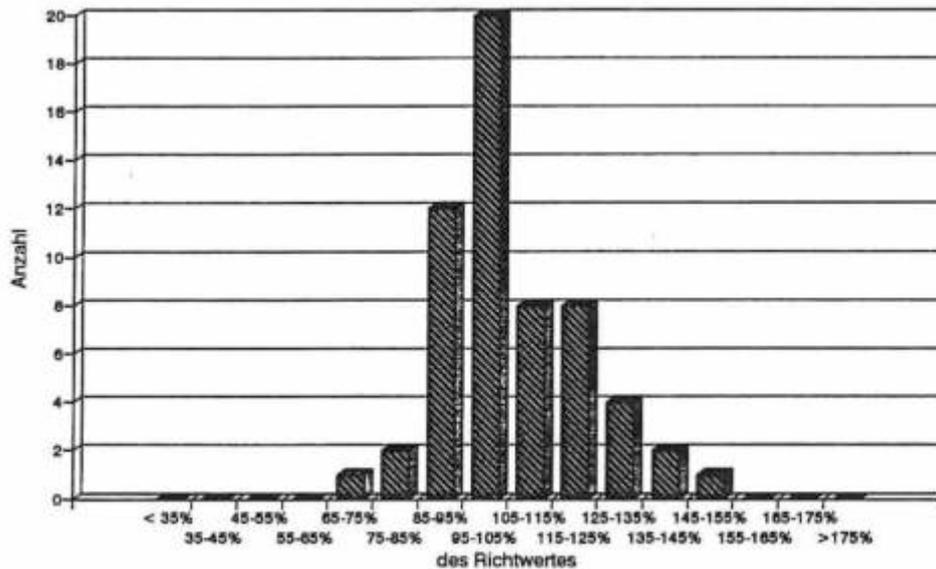
Gewerbegebiete

KPR.NR.	GEM	PREIS	RI WE	GDE	%-Satz	VB	Monat
Kreis Coesfeld (ohne Werte außerhalb Vertrauensbereich)							
Anzahl					58		
Mittelwert					105,6%	+-	3,4%
Standardabweichung				+-	15,5%		
Vertrauensbereich (90%)		102,2%	<=		105,6%	<=	109,0%
Vertrauensbereich (95%)		101,6%	<=		105,6%	<=	109,7%
Vertrauensbereich (99%)		100,2%	<=		105,6%	<=	111,1%
** = Wert außerhalb der Normalverteilung (3*st)							

Gewerbegebiete 1993 Häufigkeiten

Kreis Coesfeld

ohne Werte außerhalb des Vertrauensbereichs



Preisentwicklung Gewerbegrundstücke

Gebietskörperschaft	Durchschnittspreis für Gewerbegrundstücke (erschließungsbeitragspflichtig) in DM/qm				
	1989	1990	1991	1992	1993
Gemeinde Ascheberg	22,5	24,0	27,0	27,0	28,7
Stadt Billerbeck	21,5	22,5	24,5	23,7	24,7
Stadt Coesfeld	25,5	28,3	31,8	31,8	33,7
Stadt Dülmen	29,8	34,6	39,0	39,0	42,4
Gemeinde Havixbeck	21,0	22,0	25,0	25,0	25,0
Stadt Lüdinghausen	25,7	27,7	30,7	30,7	33,7
Gemeinde Nordkirchen	18,7	19,7	22,7	22,7	24,7
Gemeinde Nottuln	22,0	23,0	26,0	25,0	28,5
Stadt Olfen	23,0	24,0	27,0	27,0	29,0
Gemeinde Rosendahl	15,7	16,7	18,7	18,7	19,0
Gemeinde Senden	23,3	24,3	26,8	26,8	29,8
Kreis Coesfeld	23,1	25,4	28,5	28,3	30,4

5.3 Bebaute Grundstücke

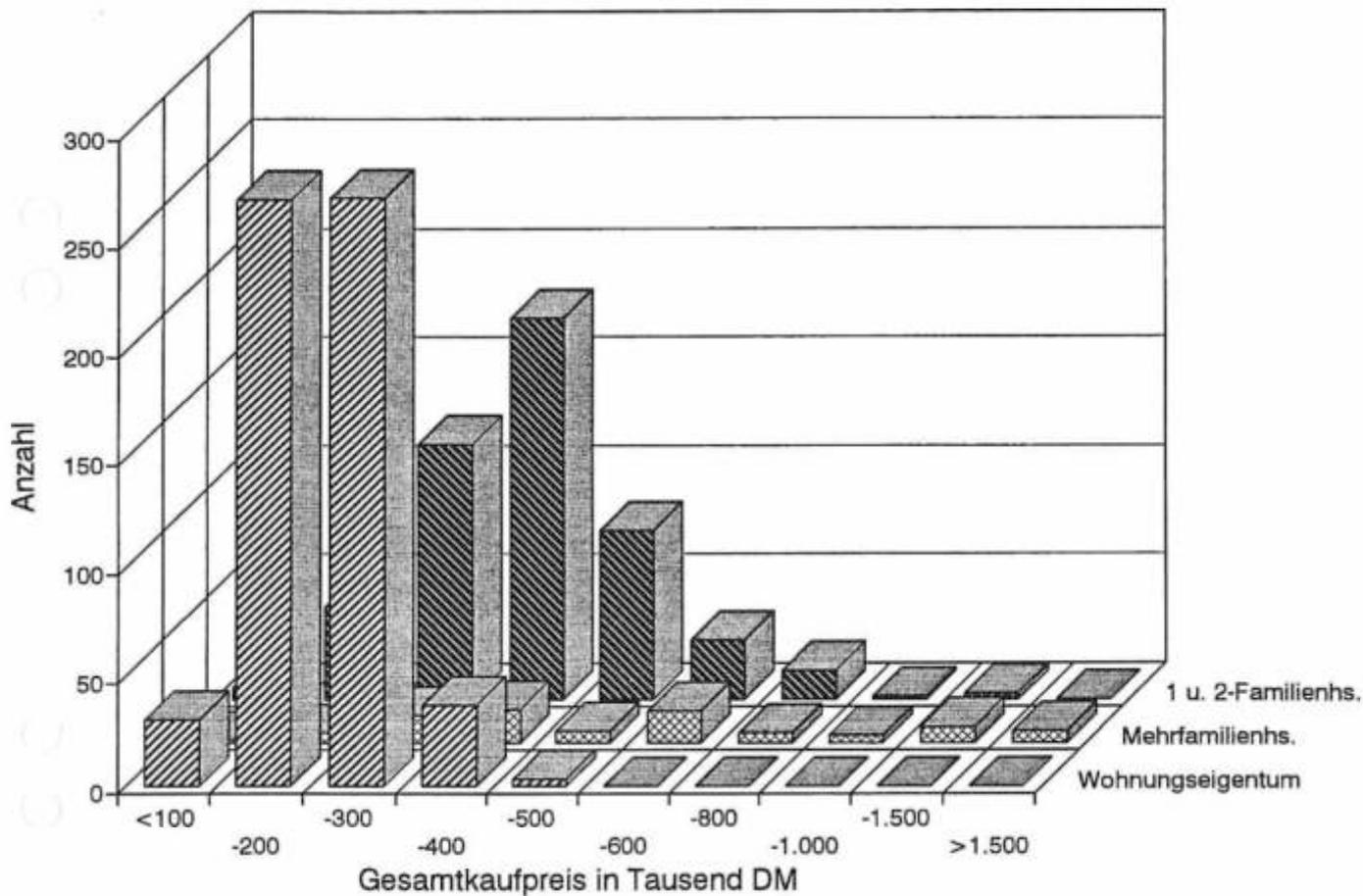
Flächen- und Geldumsatz bebauter Grundstücke

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)	
1989	322	32,55	84,49		51	25,92	21,38	
	Mittelwert	1.011	262.384		Mittelwert	5.083	419.129	
1990	253	20,01	69,53		36	23,39	28,60	
	Mittelwert	791	274.822	5%	Mittelwert	6.496	794.528	90%
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%

Kaufpreisverteilung Wohnbebauung

Jahr	Grundstücksart	Gesamtkaufpreis in Tausend DM									
		<100	-200	-300	-400	-500	-600	-800	-1.000	-1.500	>1.500
1989	1 u. 2-Familienhs.	18	63	163	63	13	4	7	1	2	0
	Mehrfamilienhs.	2	10	10	11	7	5	4	0	0	2
	Wohnungseigentum	20	74	11	1	1	0	0	0	0	0
1990	1 u. 2-Familienhs.	9	45	118	65	16	3	4	0	0	0
	Mehrfamilienhs.	0	3	4	10	5	3	4	2	1	4
	Wohnungseigentum	17	99	38	7	0	0	0	0	1	1
1991	1 u. 2-Familienhs.	11	50	146	105	34	6	1	1	1	2
	Mehrfamilienhs.	3	5	8	5	2	3	4	1	1	2
	Wohnungseigentum	28	150	50	5	1	1	0	0	2	0
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

Kaufpreisverteilung Wohnbebauung (Häufigkeiten 1993)



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

5.4 Wohnungs-/Teileigentum

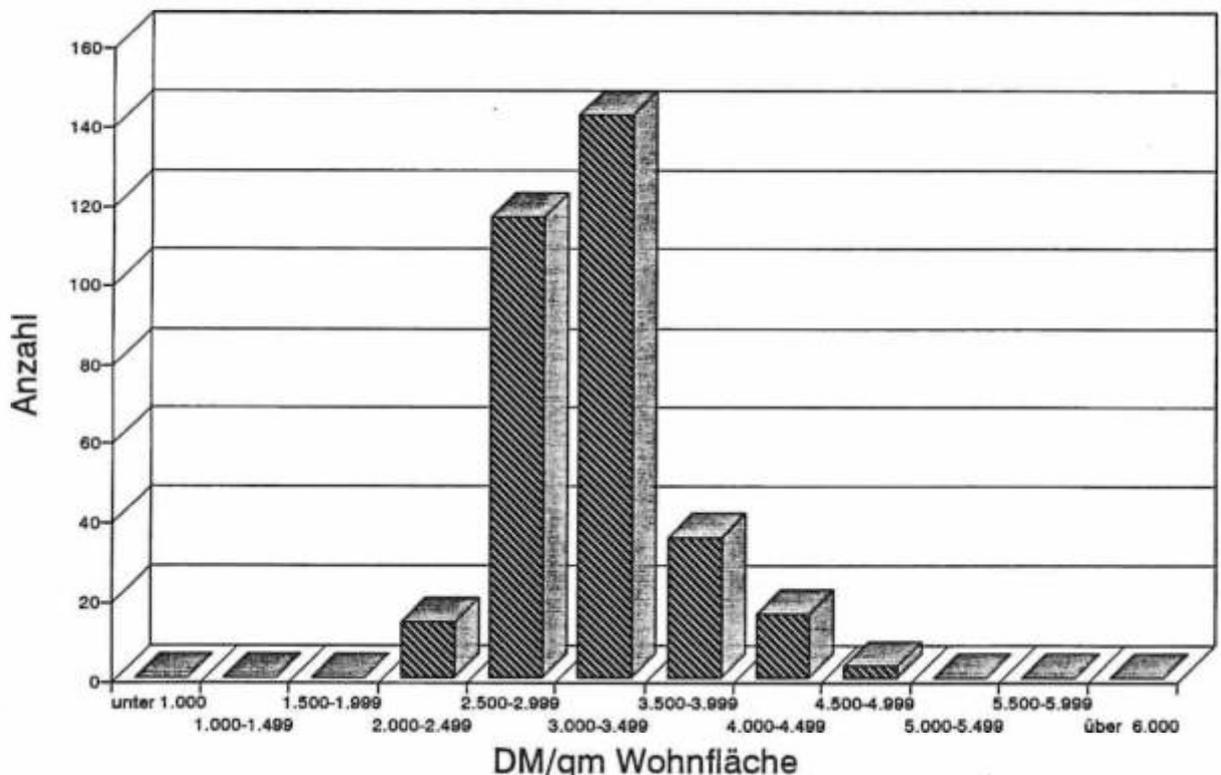
5.4.1 Erstverkäufe

Wie schon aus der differenzierten Aufstellung nach Grundstücksgruppen (Ziffer 4.3) hervorgeht, nimmt auch im Kreis Coesfeld die Bildung von Wohnungseigentum weiter zu.

Aus einer Analyse von 326 Erstverkäufen von Eigentumswohnungen ergibt sich für eine fiktive Eigentumswohnung im Kreisgebiet mit 75 qm Wohnfläche ein Mittelwert von rund 3.140 DM pro Quadratmeter Wohnfläche. Für 90% der Verkäufe schwankt dieser Preis nur um rund 40 DM.

Kauf- preisnr.	Gemar- kung	Kaufpreis (DM)	Wohnfl. (qm)	Bau- jahr	Ga/ StP	Ver- kauf	Miete	Gde.	Kaufpreis (DM/qm)	VB	Monat
Wohnungseigentum, Erstverkäufe, Kreisgebiet											
Anzahl							45		326		
Mittelwert			75	1993			12,8		3.136	+-	39
Standardabweichung								+-	426		
Vertrauensbereich (90%)							3.097	<=	3.136	<=	3.175
Vertrauensbereich (95%)							3.089	<=	3.136	<=	3.182
Vertrauensbereich (99%)							3.075	<=	3.136	<=	3.197
** = Wert außerhalb der Normalverteilung (3*st)											
Verkauf: E = Erstverkauf, W = Wiederverkauf											

Eigentumswohnungen 1993 Erstverkäufe im Kreis Coesfeld

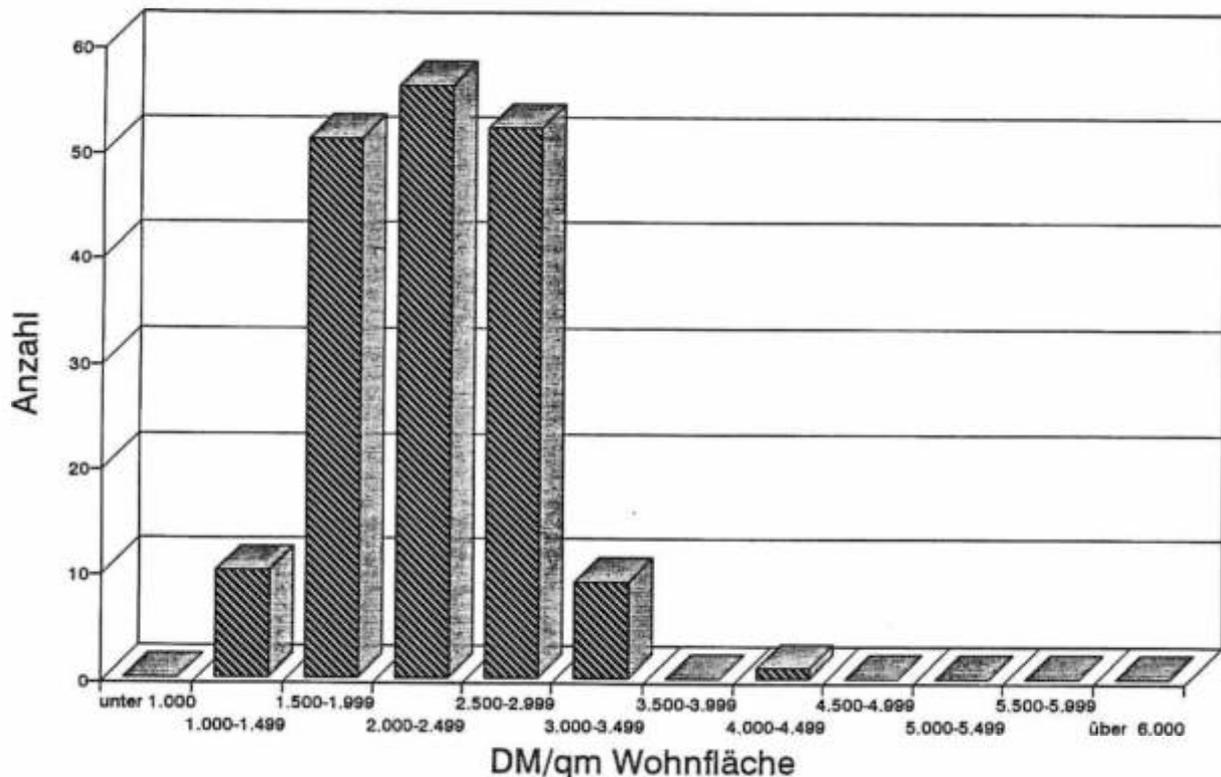


5.4.2 Wiederverkäufe

Aus 179 ausgewerteten Wiederverkaufsfällen von Wohnungseigentum im Kreisgebiet ergibt sich ein Mittelwert von rund 2.250 DM pro pro Quadratmeter Wohnfläche. Dieser Mittelwert bezieht sich auf eine Wohnung mit 81 qm Wohnfläche, die 1978 fertiggestellt wurde. Für 90% der Verkäufe schwankt dieser Preis ebenfalls nur um rund 60 DM.

Kauf- preisnr.	Gemar- kung	Kaufpreis (DM)	Wohnfl. (qm)	Bau- jahr	Ga/ StP	Ver- kauf	Miete	Gde.	Kaufpreis (DM/qm)	VB	Monat
Wohnungseigentum, Wiederverkäufe, Kreisgebiet											
Anzahl							75		179		
Mittelwert			81	1978		W	10,2		2.254	+ -	61
Standardabweichung								+ -	494		
Vertrauensbereich (90%)							2.193	<=	2.254	<=	2.316
Vertrauensbereich (95%)							2.181	<=	2.254	<=	2.327
Vertrauensbereich (99%)							2.157	<=	2.254	<=	2.351
** = Wert außerhalb der Normalverteilung (3*st)											
Verkauf: E = Erstverkauf, W = Wiederverkauf											

Eigentumswohnungen 1993 Wiederverkäufe im Kreis Coesfeld



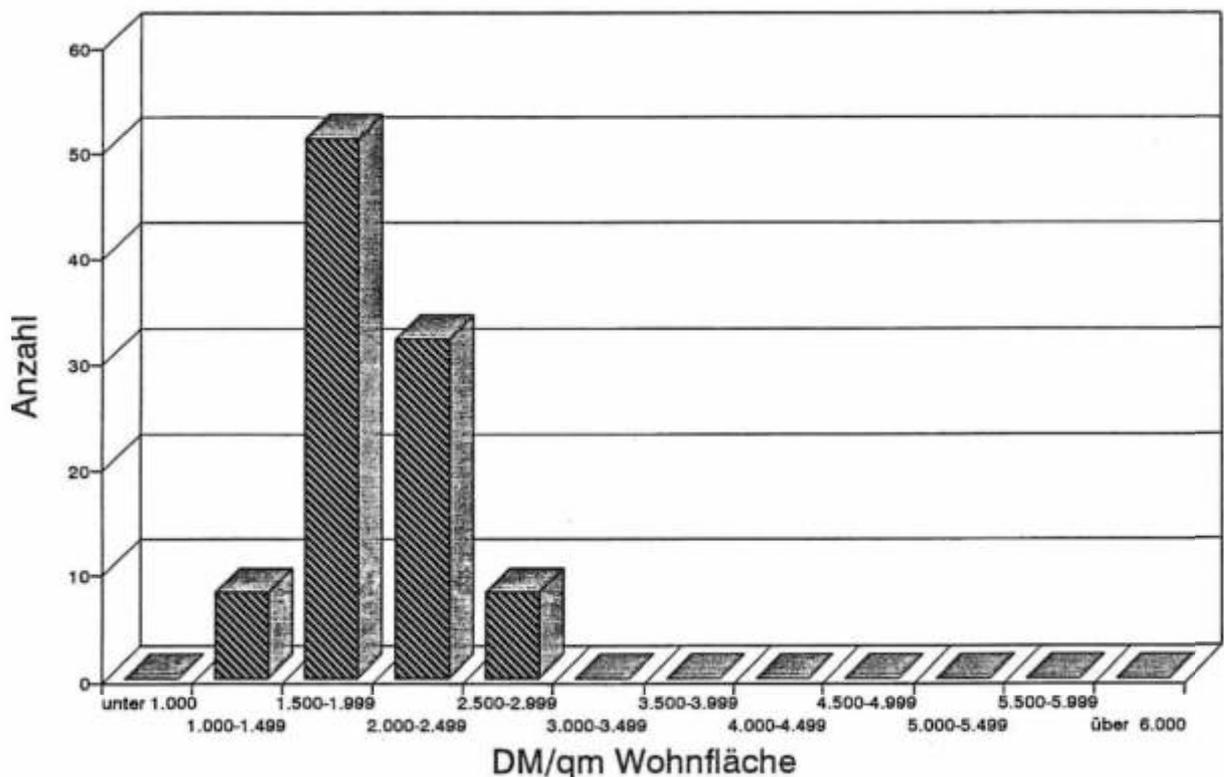
5.4.3 Umwandlungen

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 99 ausgewerteten Umwandlungsfällen von Wohnungseigentum im Kreisgebiet ergibt sich ein Mittelwert von rund 1.960 DM pro pro Quadratmeter Wohnfläche. Dieser Mittelwert bezieht sich auf eine Wohnung mit 83 qm Wohnfläche, die 1970 fertiggestellt wurde. Für 90% der Verkäufe schwankt dieser Preis um rund 60 DM.

Kaufpreisnr.	Gemarkung	Kaufpreis (DM)	Wohnfl. (qm)	Baujahr	Ga/StP	Verkauf	Miete	Gde.	Kaufpreis (DM/qm)	VB	Monat
Wohnungseigentum, Umwandlungen, Kreisgebiet											
Anzahl									26	99	
Mittelwert			83	1970		U			9,6	1.957	+ - 62
Standardabweichung										+ - 366	
Vertrauensbereich (90%)									1.895 <=	1.957 <=	2.019
Vertrauensbereich (95%)									1.883 <=	1.957 <=	2.031
Vertrauensbereich (99%)									1.858 <=	1.957 <=	2.056
** = Wert außerhalb der Normalverteilung (3*st)											
Verkauf: E = Erstverkauf, W = Wiederverkauf											

Eigentumswohnungen 1993 Umwandlungen im Kreis Coesfeld



5.5 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

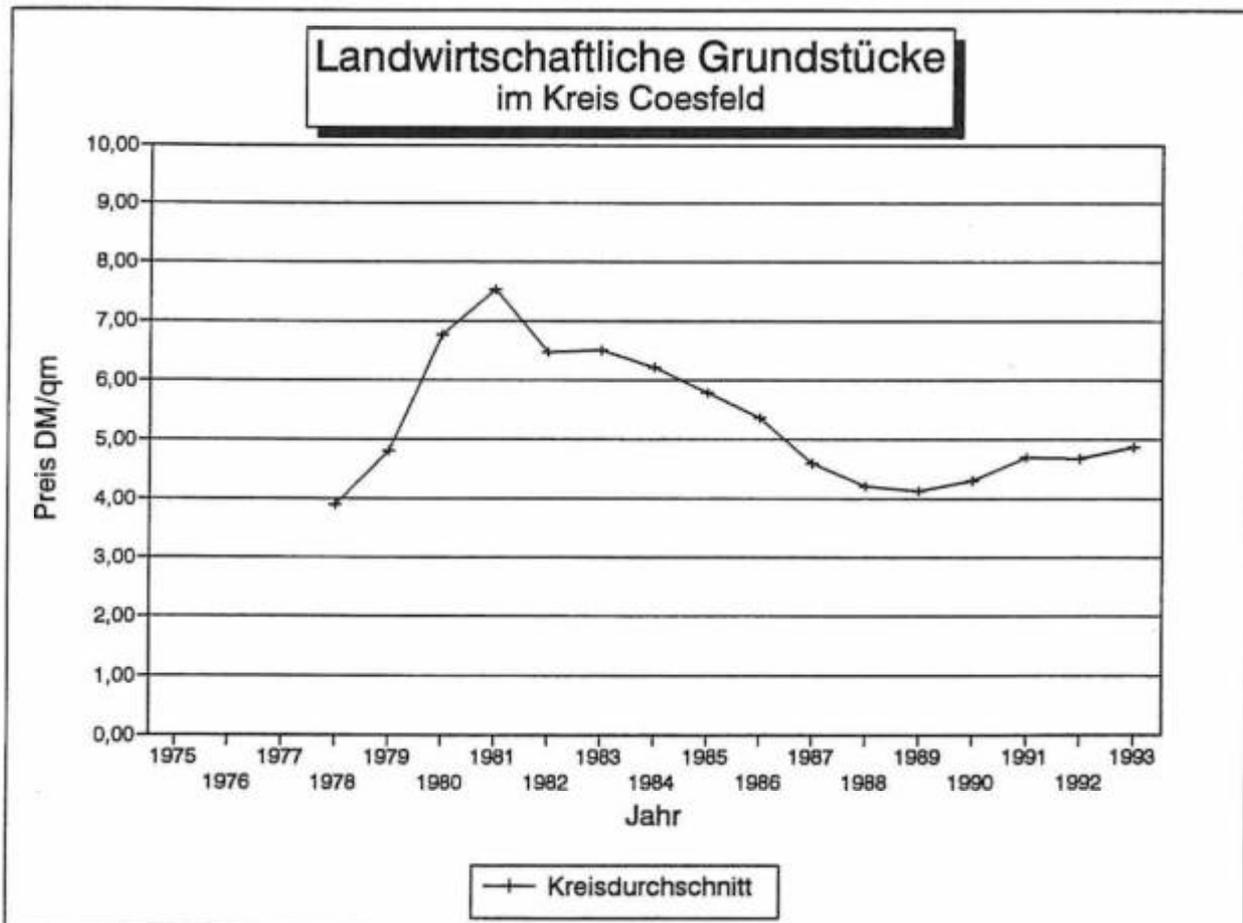
5.5.1 Flächen- und Geldumsatz

Jahr	Entwicklungsstufe	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.DM)	Mittelwert (DM/qm)
1989	landw. Flächen	106	414,71	16,65	4,1
	forstw. Flächen	15	102,31	1,50	2,0
1990	landw. Flächen	82	281,47	11,61	4,3
	forstw. Flächen	6	31,92	0,34	1,8
1991	landw. Flächen	85	289,48	13,30	4,7
	forstw. Flächen	1	6,19	0,07	1,1
1992	landw. Flächen	77	310,17	12,32	4,7
	forstw. Flächen	8	10,99	0,82	2,6
1993	landw. Flächen	67	172,99	8,86	4,9
	forstw. Flächen	1	0,88	0,02	1,8

landw. Flächen
forstw. Flächen

größer als 2.500 qm, nur Verkäufe von Privat an Privat
größer als 2.500 qm, mit Aufwuchs

5.5.2 Entwicklung des landwirtschaftlichen Durchschnittswertes im Kreis Coesfeld



5.5.3 Landwirtschaftliche Bodenleitwerte 1993

Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

Stand: 31.03.94

Landwirtschaftliche Bodenleitwerte 1993

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

Zeitraum	1988-1993		1993	1992	durchschn. Bodenzahl
	Wert (DM/qm)	Anzahl Preise	Leitwert (DM/qm)	Leitwert (DM/qm)	
Ascheberg	4,60	27	5,0	4,7	45
Billerbeck	4,00	79	4,4	4,2	52
Coesfeld	4,80	77	5,2	5,0	36
Dülmen	4,40	123	4,8	4,6	40
Havixbeck	4,50	17	4,9	4,9	53
Lüdinghausen	4,50	67	4,9	4,8	38
Nordkirchen	4,40	22	4,8	4,8	44
Nottuln	4,50	47	4,9	4,8	40
Olfen	5,10	25	5,6	5,4	40
Rosendahl	4,90	50	5,3	5,1	45
Senden	4,00	46	4,4	4,3	30
Kreisgebiet	4,50	580	4,9	4,7	41
Durchschnittswert					
im Kreisgebiet	1993	68	4,9		

Der Bezug auf den Jahresdurchschnitt im Kreisgebiet spiegelt den konjunkturellen Verlauf des Teilmarktes landwirtschaftlich genutzter Grundstücke wieder.

Die Bodenzahlen sind Werte, die ein Maß für die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens wiedergeben. Sie liegen in der Regel für einen längeren Zeitraum fest.

Die Kauffälle aus dem oben angegebenen Zeitraum wurden herangezogen, um eine Aussage über das unterschiedliche Preisniveau in den jeweiligen Gebieten abzuleiten.

5.6 Andere Entwicklungsstufen

Entwicklungsstufe	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.DM)	Durchschnittswert	Prozentsatz Berichts-jahr	Prozentsatz Vorjahr
	Mittelwert	qm	DM	DM/qm		
Fostw. Flächen (ohne Aufwuchs)	2	1,60	0,02			
	Mittelwert	7.980	9.550			
Auswertung:	2			1,2	1%	1%
Fostw. Flächen (mit Aufwuchs)	1	0,88	0,02			
	Mittelwert	8.800	16.000			
Auswertung:	1			1,8	1%	3%
Landw. Flächen	67	172,99	8,86			
	Mittelwert	25.819	132.239			
Auswertung:	67			4,9	4%	4%
beg. Agrarland	15	11,96	1,30			
	Mittelwert	7.973	86.733			
Auswertung:	15			10,9	8%	12%
Bauerwartungsland	7	6,46	2,49			
	Mittelwert	9.222	355.700			
Auswertung:	7			38,6	30%	36%
Rohbauland	7	4,14	3,54			
	Mittelwert	5.914	505.143			
Auswertung:	7			85,4	66%	73%
baureifes Land (Indiv. Wohnungsbau)	408	27,08	42,00	155,1	tlw. e-frei	
	Mittelwert	664	102.944			
Auswertung:	271	Bodenrichtwerte		129,2	100%	100%

6. Bodenrichtwerte

6.1 Allgemeines

Aufgrund der Kaufpreissammlung sind für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes, 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. Die Bodenrichtwerte sind in Bodenrichtwertkarten einzutragen und auf den Quadratmeter Grundstücksfläche zu beziehen. Sie sind zu veröffentlichen und dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen.

In unserem Zuständigkeitsbereich weisen wir rd. 300 Bodenrichtwerte in insgesamt 58 Bodenrichtwertkarten aus. Zusätzlich setzen wir in 3 Städten für Kernlagen 95 Richtwerte in zweijährigem Abstand fest.

Interessierte können durch unsere Geschäftsstelle kostenlos Auskunft über Bodenrichtwerte erhalten.

Grundstücksmarktbericht 1993 für den Kreis Coesfeld

6.2 Übersicht über die Bodenrichtwertkarten

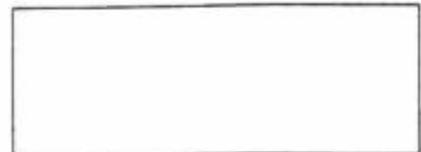
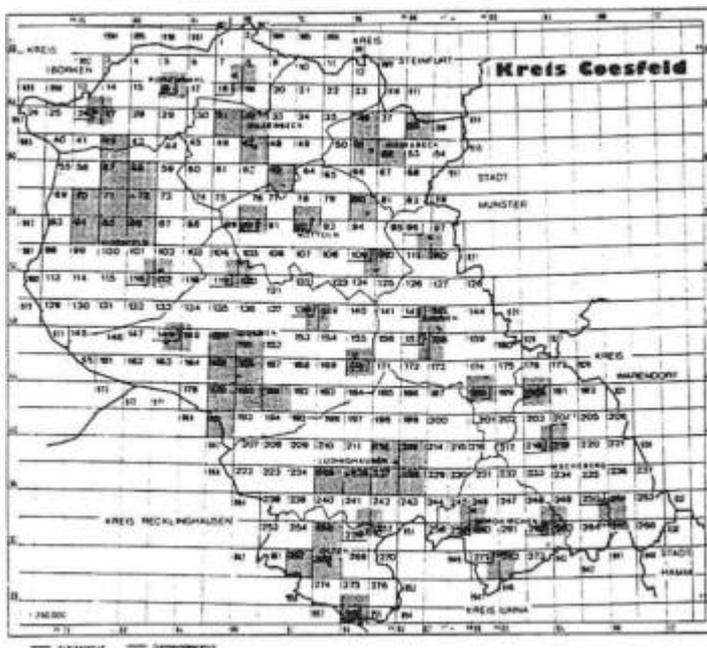


Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Coesfeld

Bodenrichtwertkarte

Wertermittlungstichtag: 31. 12. 1993

Übersicht der Richtwertkarten



Eigenschaften der Richtwertgrundstücke

Bodenrichtwerte ohne Klammern beziehen sich auf erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke, d.h. Erschließungskosten nach § 5 12) ff Baugesetzbuch bzw. nach § 8 Kommunalabgabengesetz NW sind in den Bodenrichtwerten nicht enthalten. Bodenrichtwerte in Klammern gesetzt sind erschließungs- und kanalschlußbeitragsfrei in Bezug auf die Erschließungsanlagen nach § 5 12) ff Baugesetzbuch und § 8 Kommunalabgabengesetz NW.

Bodenrichtwerte mit Stern (*) = Erwerter nach der Sanierung (§ 154 BauGB).

- B: bebautes Normalgrundstück
- X: Rohbauland
- E: Neuerwartungsland
- W: Wohnbaufläche
- M: gemischte Baufläche
- G: gewerbliche Baufläche
- EW: Wochenendhausgebiet

*(siehe Baunutzungsverordnung)

Römische Zahl: Anzahl der Geschosse
Arabische Zahl: Grundstücktiefe in m

Beispiel: $\frac{50}{B - W II 40}$

Die Bodenrichtwerte sind nach § 196 (1) des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 und nach § 11 der "Gutachterausschussverordnung" vom 07.03.1990 durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt und am heutigen Tag beschlossen worden.

Coesfeld, den 19.04.1994

Der Vorsitzende

Dicke
(Dicke)

Die ortsübliche Bekanntmachung nach § 196 (3) Baugesetzbuch vom 08.12.1986 und nach § 11 (4) der "Gutachterausschussverordnung" vom 07.03.1990 ist erfolgt. Diese Karte(n) hat (haben) nach § 11 (4) der "Gutachterausschussverordnung" öffentlich ausgelegen in der Zeit von bis

Coesfeld, den

Der Vorsitzende

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 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 Grundstücksgegestaltung (insbesondere Grundstückstiefe), bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenwert.

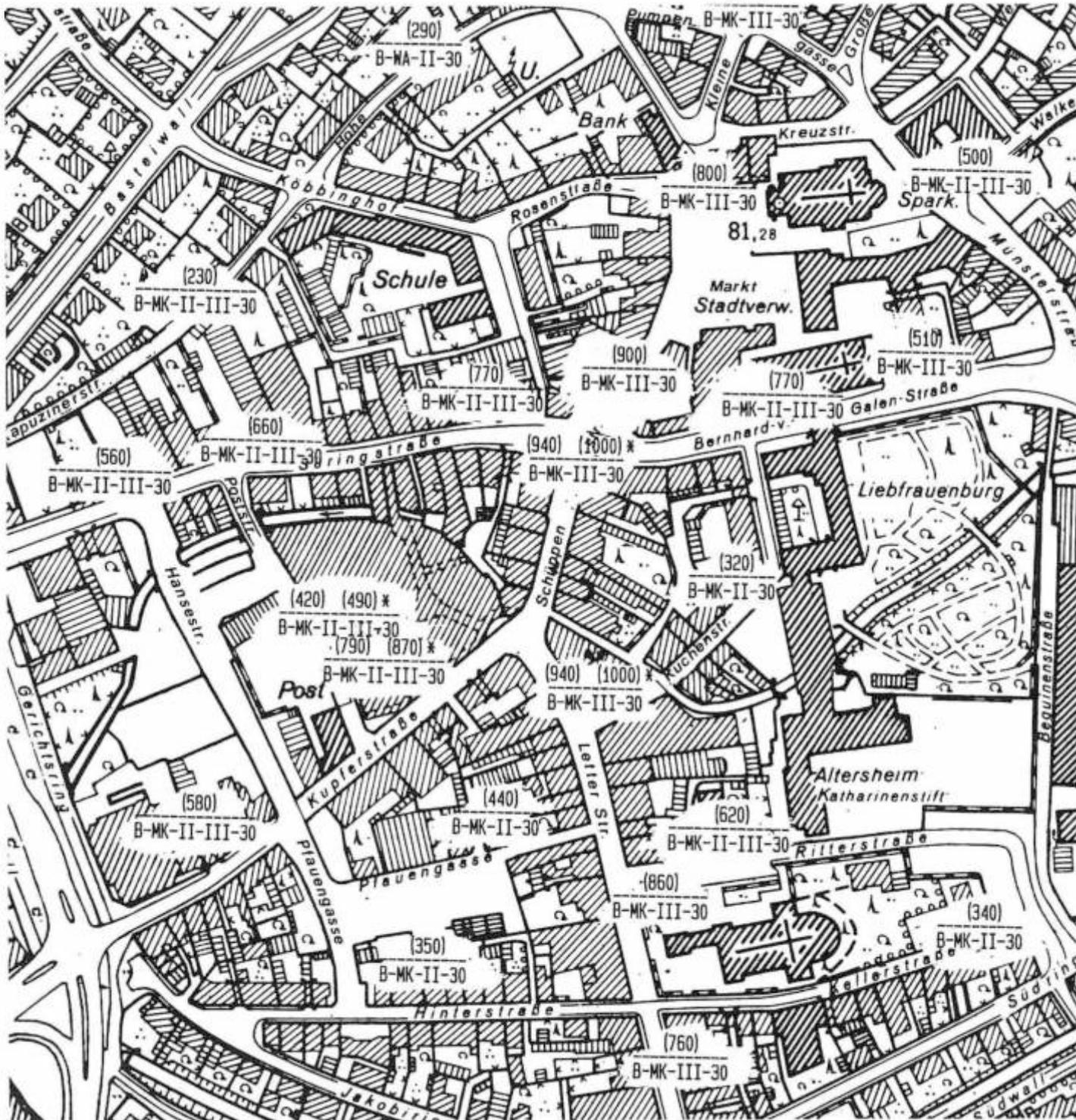
Darstellung in der Karte:

$\frac{\text{Bodenrichtwert in DM/qm}}{\text{Eigenschaften des Richtwertgrundstücks}}$

6.4 Innenstadtrichtwerte

Für die Kerngebiete der Städte Coesfeld, Dülmen und Lüdinghausen führen wir Karten mit Bodenrichtwerten, die nur alle zwei Jahre beschlossen werden. In diesen Lagen ist die Zahl der Kaufverträge so gering, daß Jahresauswertungen zu keinen gesicherten Ergebnissen führen.

Die Festsetzung dieser Richtwerte erfolgt jeweils zum 31.12. der Jahre mit geraden Jahreszahlen.



7. Ableitung sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten

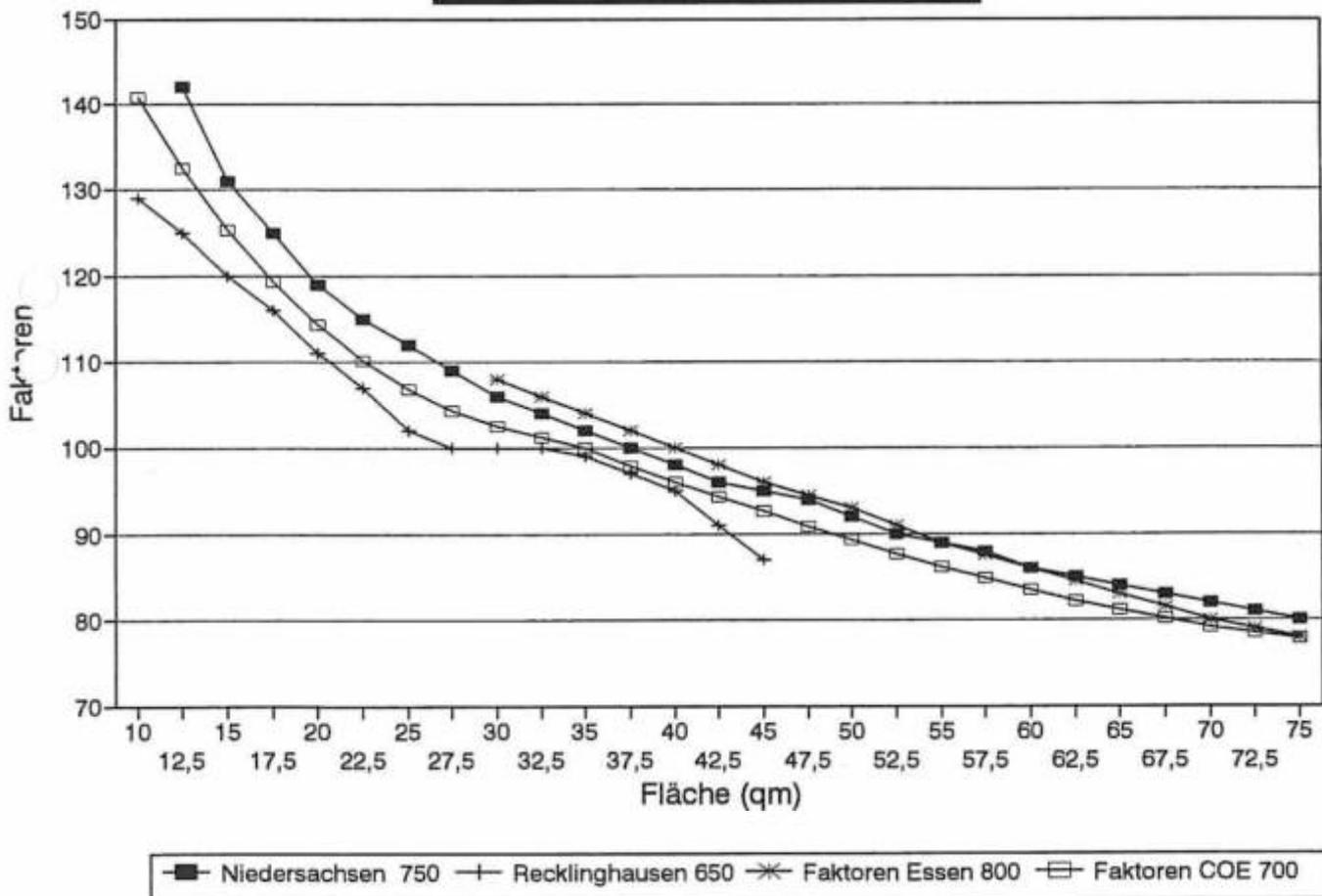
Bei der Grundstückspreisbildung spielen verschiedene Faktoren eine Rolle. Neben den individuellen Gesichtspunkten, die nicht in die Verkehstwertermittlung einfließen sollen, können Beobachtungen mit allgemeiner Marktgültigkeit gemacht werden.

Aus personellen Gründen können wir für den Kreis Coesfeld nur in geringem Umfang eigene Untersuchungen machen und greifen deshalb 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.

Einfluß der Grundstücksgröße auf den Bodenwert



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).

Umrechnungskoeffizienten⁶⁵⁾

Anlage 23
(zu Nummer 6.1.4)

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

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 Geschößflächenzahlen abweichende Wertverhältnisse zutreffend sein.

Beispiel:

Vergleichspreis von 200,- DM/m² bei zulässiger Geschößflächenzahl (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

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

Maximum

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

Minimum

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

$$200,- \text{ DM/m}^2 + 20,- \text{ DM/m}^2 = \underline{220,- \text{ DM/m}^2}$$

⁶⁵⁾ Diese 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.

Mangels eigener Auswertungen setzen wir nach sachverständigem Ermessen folgende Liegenschaftszinssätze an:

Liegenschaftszinssätze

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: 06.09.93
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	104,7	102,4	104,3	106,3	108,3	104,5	107,0	101,38
Jul-76	120,6	112,0	108,3	110,3	111,2	105,9	112,5	111,0	116,8	113,7	113,0	104,58
Jul-77	127,2	125,8	114,6	98,8	120,5	111,1	121,2	115,0	125,2	120,9	117,0	114,00
Jul-78	145,2	147,3	127,1	109,7	137,1	117,9	136,8	118,1	133,2	127,2	120,3	132,94
Jul-79	163,3	169,7	143,7	119,2	189,0	128,3	162,6	122,6	142,1	135,2	125,0	159,41
Jul-80	199,3	198,5	149,5	151,0	249,5	141,9	197,9	129,3	153,3	143,1	130,9	180,05
Jul-81	228,1	227,0	156,9	165,3	272,1	150,3	219,4	137,6	161,3	150,6	137,3	192,00
Jul-82	253,4	255,1	143,6	171,2	274,5	154,7	234,4	145,3	169,6	156,1	143,4	193,63
Jul-83	271,7	274,2	157,9	179,1	273,3	157,9	244,3	149,7	172,0	160,6	151,2	195,26
Jul-84	277,3	282,8	172,6	184,7	272,1	161,9	248,5	153,1	178,3	165,6	156,2	197,23
Jul-85	272,6	278,2	183,0	192,0	263,2	162,5	244,1	156,0	186,5	171,6	160,0	197,46
Jul-86	264,1	275,4	180,8	198,7	251,3	164,7	238,9	155,6	193,4	176,8	161,9	194,96
Jul-87	259,3	270,3	187,8	204,0	246,5	167,9	236,0	155,5	200,2	181,5	163,8	190,25
Jul-88	260,7	267,7	200,6	202,7	244,7	171,4	236,1	156,9	206,7	190,0	166,7	187,64
Jul-89	264,4	259,2	212,4	222,4	244,8	177,8	236,6	161,4	214,6	196,5	171,2	191,11
Jul-90	268,9	254,8	213,9	223,8	255,6	189,2	242,1	165,4	223,8	205,5	175,8	203,87
Jul-91	273,7	255,0	224,9	229,9	274,5	202,0	251,3	170,9	236,2	215,0	182,6	224,79
Jul-92	278,4	256,7	226,0	210,1	283,2	213,5	257,9	177,7	248,0	225,2	192,5	224,79
Jul-93	281,6	258,1	228,2	208,5	327,3	223,0	272,5	184,1	258,9	229,7	202,9	241,61

7.5. Basiszahlen für die vorgenannten Indexreihen

	Ursprung aus Datei BAUINDEX 1976=100	Wohnungs- mieten NW insgesamt 1985=100	Leb.haltung 4-P-Haush. mittl.Eink.NW 1976=100	Bruttomo- natsverd. Angestellte in NW	Bruttowo- chenverd. Arbeiter in NW	Kaufwerte für Bauland in NW Statistische Berichte M 16, LDS NW			
						Bauland DM/qm	baur.Land DM/qm	Rohbauland DM/qm	Industrie DM/qm
Jul-38	13,9								
Jul-48	28,8		50,2						
Jul-49	26,9		49,5						
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	30,0	58,1	703	157	12,21	16,98	10,56	10,74
Jul-63	49,2	31,5	60,0	751	168	13,92	21,54	12,05	8,79
Jul-64	51,5	33,0	61,4	801	180	15,80	23,39	13,66	12,08
Jul-65	53,7	34,6	63,5	878	200	17,46	24,35	14,66	14,48
Jul-66	55,4	37,8	66,1	947	210	18,39	25,67	15,22	13,70
Jul-67	54,2	40,8	67,1	987	209	20,00	29,20	14,28	12,71
Jul-68	56,5	44,9	68,1	1048	225	22,35	31,60	16,59	15,34
Jul-69	59,8	47,8	69,4	1147	251	21,32	30,38	16,93	12,62
Jul-70	69,6	49,9	71,6	1298	285	26,44	39,27	17,52	18,24
Jul-71	76,8	53,2	75,3	1447	308	29,56	41,64	20,99	20,26
Jul-72	82,0	56,0	79,2	1581	331	33,94	51,58	21,41	17,39
Jul-73	88,0	59,0	84,5	1764	368	36,00	50,62	26,87	17,24
Jul-74	94,4	62,5	90,1	1963	401	36,95	53,94	23,33	18,49
Jul-75	96,7	66,9	95,8	2126	419	38,49	54,39	27,55	16,71
Jul-76	100,0	70,6	100,0	2293	456	43,20	56,50	23,80	17,65
Jul-77	104,9	73,1	103,6	2458	485	52,71	67,07	32,88	23,47
Jul-78	111,3	75,2	106,4	2614	510	45,82	76,32	32,41	10,71
Jul-79	121,1	78,1	110,5	2790	542	63,25	90,79	33,53	23,34
Jul-80	134,0	81,8	116,5	3009	574	72,95	102,68	45,75	28,45
Jul-81	141,9	85,8	124,0	3167	604	85,95	122,11	36,96	27,38
Jul-82	146,0	89,6	130,9	3329	626	95,24	136,04	39,28	30,84
Jul-83	149,1	94,5	134,9	3377	644	101,22	147,35	35,41	31,57
Jul-84	152,8	97,6	137,9	3501	664	106,28	152,39	48,04	31,52
Jul-85	153,4	100,0	140,6	3661	688	101,50	149,77	50,71	33,76
Jul-86	155,5	101,2	140,2	3797	709	96,04	140,00	43,53	35,41
Jul-87	158,5	102,4	140,1	3929	728	96,82	148,03	46,32	35,05
Jul-88	161,8	104,2	141,4	4057	762	96,12	141,63	56,20	36,53
Jul-89	167,8	107,0	145,4	4212	788	97,57	135,92	53,44	34,71
Jul-90	178,6	109,9	149,0	4393	824	100,99	134,49	55,47	45,38
Jul-91	190,7	114,1	154,0	4636	862	101,08	134,58	57,43	37,27
Jul-92	201,5	120,3	160,1	4869	903	102,90	136,31	61,94	37,92
Jul-93	210,5	126,8	165,9	5082	921	106,27	137,15	56,32	34,97

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 28.01.1992. 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	75 DM
Billerbeck	100 DM
Coesfeld	225 DM
Dülmen	300 DM
Havixbeck	100 DM
Lüdinghausen	150 DM
Nordkirchen	75 DM
Nottuln	100 DM
Olfen	125 DM
Rosendahl	100 DM
Senden	100 DM

Kreismappe: 1.450 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
48651 Coesfeld

Telefax-Nr. 02541/18640

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

(Stand: 31.12.1993)