

# Grundstücksmarktbericht 1995



# Grundstücksmarktbericht 1995

## 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) 18-640

Auskünfte und  
Anträge: Gutachterausschuß für Grundstückswerte  
- Geschäftsstelle -

---

Schutzgebühr: 30,- DM pro Exemplar, nach Nr. 13.7.1 des Gebührentarifs der  
Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NW vom 08.11.1994  
(GV.NW. S. 1016)

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

## Inhaltsverzeichnis

	Seite	
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	Wohnungsmieten (Mietspiegel und Index)	9
2.3	Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden	10
2.4	Zinsentwicklung bei Hypothekarkrediten	11
2.5	Leitsätze der Deutschen Bundesbank	12
3.	Statistische Angaben zum Kreis Coesfeld	13
3.1	Bevölkerung, Bevölkerungsdichte	13
3.2	Flächennutzung	13
3.3	Straßennetz im Kreis Coesfeld	14
3.4	Eisenbahnlinien im Kreis Coesfeld	14
3.5	Wasserstraßen im Kreis Coesfeld	14
3.6	Luftverkehr	14
3.7	Arbeitslosigkeit im Kreis Coesfeld	15
3.8	Berufspendler im Kreis Coesfeld über die Kreisgrenzen	15
3.9	Eigentumsbildung im Kreis Coesfeld	16
4.	Tätigkeit der Geschäftsstelle im Berichtsjahr	17
4.1	Anzahl Kaufverträge, Richtwertauskünfte und Verkehrswertgutachten	17
4.2	Aufteilung der Verträge auf Grundstücksgruppen, Städte und Gemeinden	18
4.3	Grundstücksgruppen unbebaut, bebaut und Wohn-/ Teileigentum	19
5.	Entwicklung der Kaufpreise	20
5.1	Wohnbaugrundstücke	20
5.1.1	Flächen- und Geldumsatz	20
5.1.2	Preisentwicklung	20
5.1.3	Erbbaurechte	27
5.2	Gewerbegrundstücke	29
5.2.1	Flächen- und Geldumsatz	29
5.2.2	Preisentwicklung	29
5.3	Bebaute Grundstücke	31

## Inhaltsverzeichnis

	Seite	
5.4	Wohnungs-/ Teileigentum	33
5.4.1	Erstverkäufe	33
5.4.2	Wiederverkäufe	34
5.4.3	Umwandlungen	34
5.4.4	Preisentwicklung	34
5.5	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	35
5.5.1	Flächen- und Geldumsatz	35
5.5.2	Entwicklung des landwirtschaftlichen Durchschnittswertes	35
5.5.3	Landwirtschaftliche Bodenleitwerte	37
5.6	Andere Entwicklungsstufen	38
5.7	Wohnen im Außenbereich und begünstigtes Agrarland	38
6.	Bodenrichtwerte	39
6.1	Allgemeines	39
6.2	Verteilung der Bodenrichtwerte und Bodenrichtwertkarten	39
6.2	Übersicht über die Bodenrichtwertkarten	39
6.3	Eigenschaften der Richtwertgrundstücke	40
6.4	Auszug aus einer Bodenrichtwertkarte	40
6.5	Innenstadtrichtwerte	41
7.	Ableitung sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten	42
7.1.	Abhängigkeit von der Grundstücksgröße /-tiefe	42
7.2	Einfluß der baulichen Ausnutzbarkeit	44
7.3	Liegenschaftszinssätze	45
7.4	Sachwertabschläge	48
7.5	Zusammenstellung verschiedener Indexreihen	49
7.6	Basiszahlen für die vorgenannten Indexreihen	50
7.7.	Abschreibungstabelle	51
8.	Weitere Informationen	52
8.1	Gebühren für Verkehrswertgutachten	52
8.2	Gebühren für Bodenrichtwertkarten	52
8.3	Besetzung des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle	53

## **1. Vorbemerkungen**

### **1.1 Grundstücksmarktbericht**

Mit diesem Grundstücksmarktbericht 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 kreisangehörigen Gemeinden. Die Gutachterausschüsse sind unabhängig, an Weisungen nicht gebundene Kollegialgremien.

Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden nach Anhörung der jeweiligen Gebietskörperschaft durch die Bezirksregierung für die Dauer von 5 Jahren bestellt; Wiederbestellungen sind zulässig.

Die Tätigkeit im Gutachterausschuß ist ehrenamtlich, die Besetzung interdisziplinär. Die im Gutachterausschuß tätigen Gutachter kommen insbesondere aus den Bereichen Architektur, Bau- und Immobilienwirtschaft, Land- und Forstwirtschaft, Vermessungs- und Liegenschaftswesen. Sie müssen die für die Wertermittlung erforderliche Sachkunde besitzen.

Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind zur Verschwiegenheit verpflichtet; sie sind bei Vorliegen von Interessenkollisionen von der Mitwirkung im Gutachterausschuß ausgeschlossen.

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

## **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 sind 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 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Die Kaufverträge werden nach der Auswertung vernichtet.

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

## **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, vom Statistischen Bundesamt oder regionalen Einrichtungen (wie z.B. Arbeitsamt) 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	108,4
1979	(Durchschnitt)			110,5
1980	(Durchschnitt)	117,5	117,7	116,5
1981	(Durchschnitt)			124,0
1982	(Durchschnitt)	131,9	132,6	130,9
1983	(Durchschnitt)		137,0	134,9
1984	(Durchschnitt)	139,1	139,9	137,9
1985	(Durchschnitt)	141,8	142,7	140,6
1986	(Durchschnitt)	141,4	142,7	140,2
1987	(Durchschnitt)	141,5	143,2	140,1
1988	(Durchschnitt)	143,0	145,2	141,4
1989	(Durchschnitt)	146,8	149,0	145,4
1990	(Durchschnitt)	150,5	152,5	149,0
1991	(Durchschnitt)	155,7	157,6	154,2
1992	(Durchschnitt)	161,7	163,7	160,5
1993	(Durchschnitt)	167,0	169,2	165,8
1994	(Durchschnitt)	171,3	173,6	170,3
1995	(Durchschnitt)	174,4	176,7	173,3
	Januar	172,8	175,0	171,7
	Februar	173,7	175,8	172,4
	März	173,7	175,8	172,4
	April	174,2	176,4	173,1
	Mai	174,2	176,4	173,2
	Juni	174,6	177,0	173,7
	Juli	175,1	177,8	174,0
	August	174,8	177,5	173,8
	September	174,8	177,4	173,7
	Oktober	174,8	177,4	173,7
	November	174,8	177,0	173,5
	Dezember	175,3	177,4	173,8

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen

## 2.2 Wohnungsmieten (Mietspiegel und Index)

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld hat im Auftrag einzelner Städte und Gemeinden und in Zusammenarbeit mit den Interessentenverbänden einen Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen erstellt. Für die Stadt Coesfeld sowie die Gemeinden Havixbeck, Rosendahl und Senden sind die Mietspiegel zum Stand 1. Juni 1996, für die Gemeinden Ascheberg, Nordkirchen und Nottuln voraussichtlich zum Stand Mitte Juli 1996 bei den Gemeindeverwaltungen bzw. bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich. (Schutzgebühr 5.- DM)

Die Mietspiegel beruhen auf einer schriftlichen Umfrage bei den Vermietern und haben eine Laufzeit von zwei Jahren. Danach ist eine Fortschreibung über den Preisindex für Lebenshaltung privater Haushalte vorgesehen. Ausgewiesen wird die Nettokaltmiete, d.h. die Miete ohne jegliche Nebenkosten, ferner werden Zu- und Abschläge im Rahmen von Spannen aufgrund unterschiedlicher Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage angegeben. Die Mietspiegel gelten für nicht öffentlich geförderte Wohnungen. Neben den o.a. Mietspiegel liegen Mietspiegel für die Stadt Lüdinghausen und Olfen vor, herausgegeben vom Haus- und Grundeigentümer-Bezirksverband Unna und dem Mieterverein Kreis Unna e.V.

Jahr	Monat	Preisindex für Wohnungsmieten in NW			
		Netto- kaltmiete Veränderung gegenüber Vormonat in %	"Kaltmiete" einschl. Nebenkosten, ohne Garagennutzung		
			Altbauwohnungen vor dem 20.06.1948 erbaut	Neubauwohnungen nach dem 20.06.1948 erbaut	Insgesamt
			Basisjahr 1991 = 100	Basisjahr 1991 = 100	Basisjahr 1991 = 100
1974 (Durchschnitt)		49,7	57,5	54,8	
1975 (Durchschnitt)		53,6	61,0	58,6	
1976 (Durchschnitt)		57,6	63,8	61,9	
1977 (Durchschnitt)		60,4	65,8	64,0	
1978 (Durchschnitt)		62,7	67,4	65,9	
1979 (Durchschnitt)		65,3	69,7	68,4	
1980 (Durchschnitt)		68,8	72,9	71,7	
1981 (Durchschnitt)		72,9	76,0	75,2	
1982 (Durchschnitt)		76,5	79,3	78,5	
1983 (Durchschnitt)		81,4	83,2	82,8	
1984 (Durchschnitt)		84,5	85,6	85,5	
1985 (Durchschnitt)		86,8	87,7	87,6	
1986 (Durchschnitt)		88,3	88,7	88,7	
1987 (Durchschnitt)		89,9	89,7	89,7	
1988 (Durchschnitt)		91,9	91,2	91,3	
1989 (Durchschnitt)		94,2	93,7	93,7	
1990 (Durchschnitt)		96,6	96,2	96,3	
1991 (Durchschnitt)		100,0	100,0	100,0	
1992 (Durchschnitt)		106,4	105,2	105,3	
1993 (Durchschnitt)		112,0	110,8	110,9	
1994 (Durchschnitt)		117,3	115,4	115,6	
1995 (Durchschnitt)		123,2	119,9	120,2	
Januar	+ 0,1	120,3	117,7	117,9	
Februar	+ 0,6	121,3	118,4	118,7	
März	+ 0,2	121,8	118,8	119,0	
April	+ 0,4	122,2	119,4	119,6	
Mai	+ 0,1	122,7	119,6	119,6	
Juni	+ 0,2	123,6	119,9	120,2	
Juli	+ 0,3	123,9	120,2	120,4	
August	+ 0,1	123,9	120,3	120,6	
September	+ 0,3	124,0	120,7	120,9	
Oktober	+ 0,2	124,2	121,0	121,3	
November	+ 0,2	124,9	121,3	121,6	
Dezember	+ 0,3	125,1	121,5	121,8	

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen

### 2.3 Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden

Jahr	Quartal	Nordrhein-Westfalen						Veränderung in %
		1913 =100	1914 =100	1976 =100	1980 =100	1985 =100	1991 =100	
1974	(Durchschnitt)	926,4	863,1	93,7	71,0	61,9	51,0	8,1
1975	(Durchschnitt)	954,3	889,1	96,5	73,2	63,8	52,6	3,1
1976	(Durchschnitt)	988,6	921,2	100,0	75,8	66,1	54,4	3,4
1977	(Durchschnitt)	1.035,4	964,7	104,7	79,4	69,2	57,0	4,8
1978	(Durchschnitt)	1.093,2	1.018,6	110,6	83,8	73,1	60,3	5,8
1979	(Durchschnitt)	1.181,7	1.101,0	119,5	90,6	79,0	65,0	7,8
1980	(Durchschnitt)	1.303,8	1.214,8	131,9	100,0	87,2	71,8	10,5
1981	(Durchschnitt)	1.383,0	1.288,7	139,9	106,1	92,4	76,1	6,0
1982	(Durchschnitt)	1.425,7	1.328,5	144,2	109,3	95,3	78,5	3,2
1983	(Durchschnitt)	1.455,0	1.355,8	147,2	111,6	97,2	80,1	2,0
1984	(Durchschnitt)	1.491,2	1.389,5	150,8	114,4	99,7	82,1	2,5
1985	(Durchschnitt)	1.495,8	1.393,8	151,3	114,7	100,0	82,3	0,2
1986	(Durchschnitt)	1.508,2	1.405,2	152,6	115,6	100,8	83,0	0,9
1987	(Durchschnitt)	1.532,9	1.428,2	155,0	117,6	102,5	84,4	1,7
1988	(Durchschnitt)	1.565,4	1.458,6	158,3	120,1	104,6	86,2	2,1
1989	(Durchschnitt)	1.616,3	1.506,0	163,5	124,0	108,0	89,0	3,2
1990	(Durchschnitt)	1.707,2	1.590,7	172,7	130,9	114,1	94,0	5,6
1991	(Durchschnitt)	1.817,0	1.693,0	183,7	139,4	121,5	100,0	6,4
1992	(Durchschnitt)	1.925,1	1.793,7	194,7	147,7	128,7	106,0	6,0
1993	(Durchschnitt)	2.021,4	1.883,4	204,4	155,1	135,1	111,3	5,0
1994	(Durchschnitt)	2.078,7	1.936,8	210,2	159,5	139,0	114,4	2,8
1995	(Durchschnitt)	2.140,9	1.994,8	216,5	164,2	143,1	117,8	5,9
	Februar	2.115,0	1.970,6	213,8	162,2	141,4	116,4	3,8
	Mai	2.144,1	1.997,7	216,8	164,5	143,3	118,0	1,4
	August	2.153,2	2.006,2	217,7	165,2	143,9	118,5	0,4
	November	2.151,3	2.004,5	217,5	165,0	143,8	118,4	-0,1

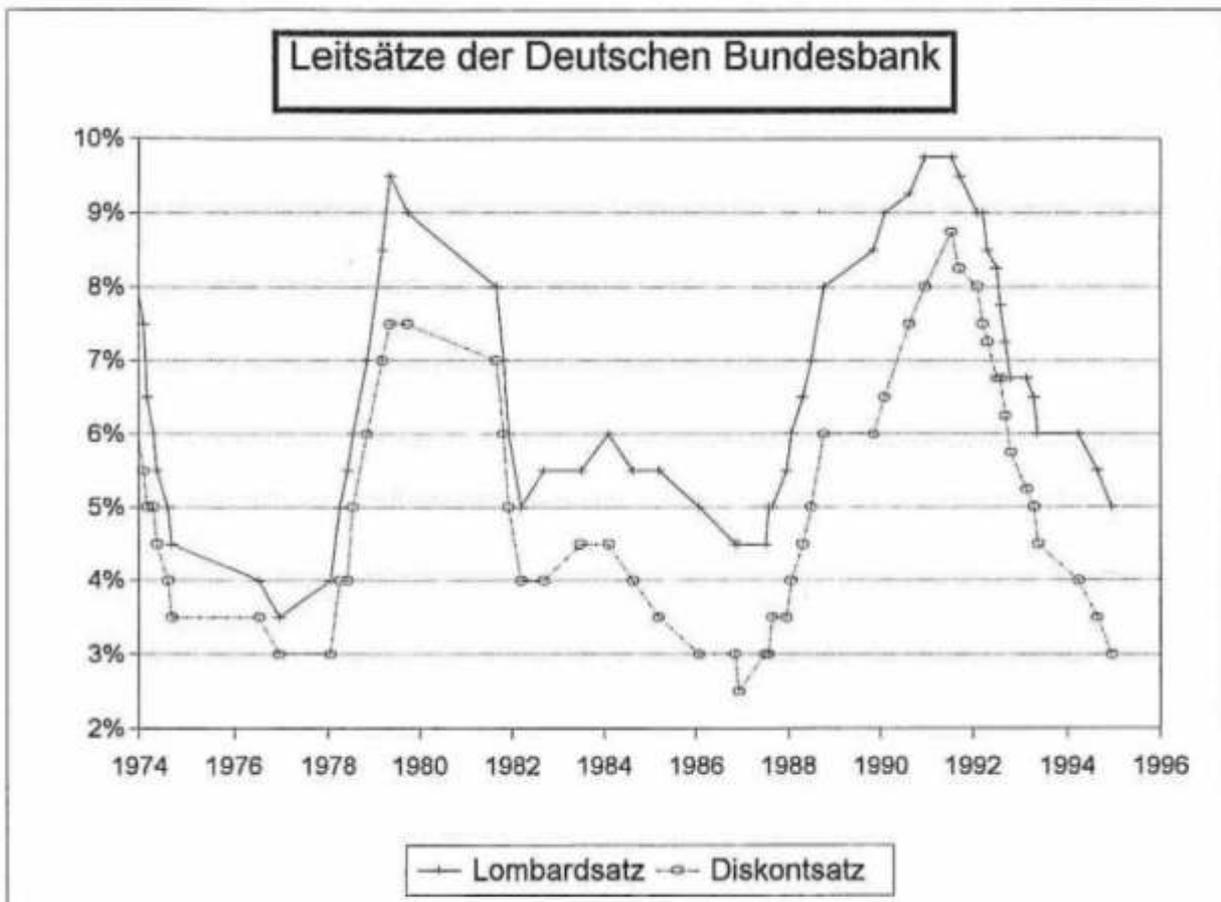
Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen

## 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
1993 (Durchschnitt)	7,80	7,52	7,80	8,64
1994 Oktober	7,83	8,43	8,84	7,98
November	7,85	8,45	8,88	8,01
Dezember	7,90	8,42	8,81	8,05
1994 (Durchschnitt)	7,31	7,61	8,21	7,76
1995 Januar	7,99	8,50	8,88	8,09
Februar	7,90	8,38	8,70	8,09
März	7,78	8,25	8,61	8,01
April	7,27	7,82	8,36	7,75
Mai	7,04	7,56	8,19	7,63
Juni	6,76	7,33	8,01	7,49
Juli	6,81	7,39	8,09	7,46
August	6,76	7,33	8,05	7,44
September	6,40	7,07	7,91	7,21
Oktober	6,30	7,01	7,88	7,16
November	6,11	6,80	7,73	7,06
Dezember	5,77	6,45	7,46	6,88
1995 (Durchschnitt)	6,91	7,49	8,16	7,52
1996 Januar	5,65	6,30	7,34	6,74
Februar	5,59	6,32	7,37	6,61
März	5,76	6,65	7,65	6,64

Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

## 2.5 Leitsätze der Deutschen Bundesbank



### 3. Statistische Angaben zum Kreis Coesfeld

#### 3.1 Bevölkerung, Bevölkerungsdichte

Gebietskörperschaft	Wohnbevölkerung am 30.06.1995	Fläche (km <sup>2</sup> )	Einwohner je km <sup>2</sup>
Gemeinde Ascheberg	13.821	106,28	130
Stadt Billerbeck	10.652	90,92	117
Stadt Coesfeld	34.555	141,04	245
Stadt Dülmen	44.066	184,49	239
Gemeinde Havixbeck	10.681	52,98	202
Stadt Lüdinghausen	21.434	140,20	153
Gemeinde Nordkirchen	9.039	52,38	173
Gemeinde Nottuln	17.435	85,63	204
Stadt Olfen	9.809	52,42	187
Gemeinde Rosendahl	10.339	94,17	110
Gemeinde Senden	18.367	109,27	168
Kreis Coesfeld	200.198	1.109,80	180

#### 3.2 Flächennutzung

Gebietskörperschaft	Bauflächen		Verkehrsflächen		Landwirtsch. Flächen		Forstwirtsch. Flächen		Sonstige Flächen	
	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)
Gemeinde Ascheberg	486	5	493	5	8.034	75	1.369	13	247	2
Stadt Billerbeck	478	5	374	4	7.120	78	969	11	150	2
Stadt Coesfeld	1.160	8	714	5	9.575	68	2.275	16	380	3
Stadt Dülmen	1.347	7	884	5	12.965	71	2.649	14	603	3
Gemeinde Havixbeck	310	6	202	4	3.948	74	738	14	101	2
Stadt Lüdinghausen	721	5	527	4	10.321	73	1.958	14	493	4
Gemeinde Nordkirchen	313	6	200	4	3.779	72	780	15	166	3
Gemeinde Nottuln	619	7	441	5	6.334	74	952	11	217	3
Stadt Olfen	288	5	238	5	3.344	64	1.141	22	232	4
Gemeinde Rosendahl	434	5	359	4	6.982	73	1.472	16	170	2
Gemeinde Senden	591	5	476	4	7.350	68	2.161	20	349	3
Kreis Coesfeld	6.747	6	4.908	4	79.753	72	16.464	15	3.108	3

### **3.3 Straßennetz im Kreis Coesfeld**

- Bundesautobahnen	44,5 km
- Bundesstraßen	136,3 km
- Landstraßen	293,5 km
- Kreisstraßen	425,5 km

(Quellen: Amtliche Fortschreibung Straßendatenbank Landschaftsverband Westfalen-Lippe,  
Stand: 01.01.1996  
Kreisstraßen: Fortschreibung Straßenbauamt Kreis Coesfeld,  
Stand: 01.01.1996)

### **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
- Oberhausen - Bottrop - Coesfeld
- Münster - Coesfeld mit den Stationen Havixbeck, Billerbeck, 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 Buslinien der Westfalen-Bus und 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 Luftverkehr**

In gut einer halben Stunde ist von jedem Punkt des Kreises Coesfeld der Internationale Flughafen Münster/Osnabrück (FMO) bei Greven erreichbar. Der FMO bietet Nonstop-Verbindungen u.a. nach London, Paris, Prag, Zürich, Berlin, Frankfurt, München, Stuttgart, Nürnberg, Dresden und Leipzig. Darüber hinaus starten zahlreiche Charterflieger zu den Urlaubszielen rund um das Mittelmeer. 1995 checkten ca. 940.000 Flugpassagiere ein.

Charterflugverkehr in kleineren Maschinen (bis zu 8 Passagieren) ist auch ab Flugplatz Borkenberge im Südwesten des Kreises Coesfeld möglich.

### 3.7 Arbeitslosigkeit im Kreis Coesfeld

Dienststelle Region	Arbeitslosenquote in % (Stand zum Jahresende)				
	1991	1992	1993	1994	1995
Coesfeld (mit Gescher)	5,4	6,4	7,4	6,9	7,4
Dülmen	4,7	4,8	6,3	6,0	6,3
Lüdinghausen	5,4	6,2	7,3	7,4	7,6
Kreis Coesfeld (mit Gescher)	5,2	5,9	7,1	6,8	7,1
Arbeitsamtsbezirk Coesfeld (Kreise Borken und Coesfeld)	5,7	6,7	8,0	7,5	7,9

Kommunale Gliederung Arbeitslosenquote (Stand 12/95)	
Stadt/Gemeinde	%
Ascheberg	6,9
Billerbeck	7,4
Coesfeld	9,9
Dülmen	7,6
Havixbeck	6,7
Lüdinghausen	8,2
Nordkirchen	8,1
Nottuln	5,9
Olfen	9,7
Rosendahl	6,4
Senden	9,8

Quelle:  
Arbeitsmarktberichte des Arbeitsamtes Coesfeld,  
Statistisches Büro / Presse und Öffentlichkeitsarbeit  
Telefon 0 25 41 / 91 92 58

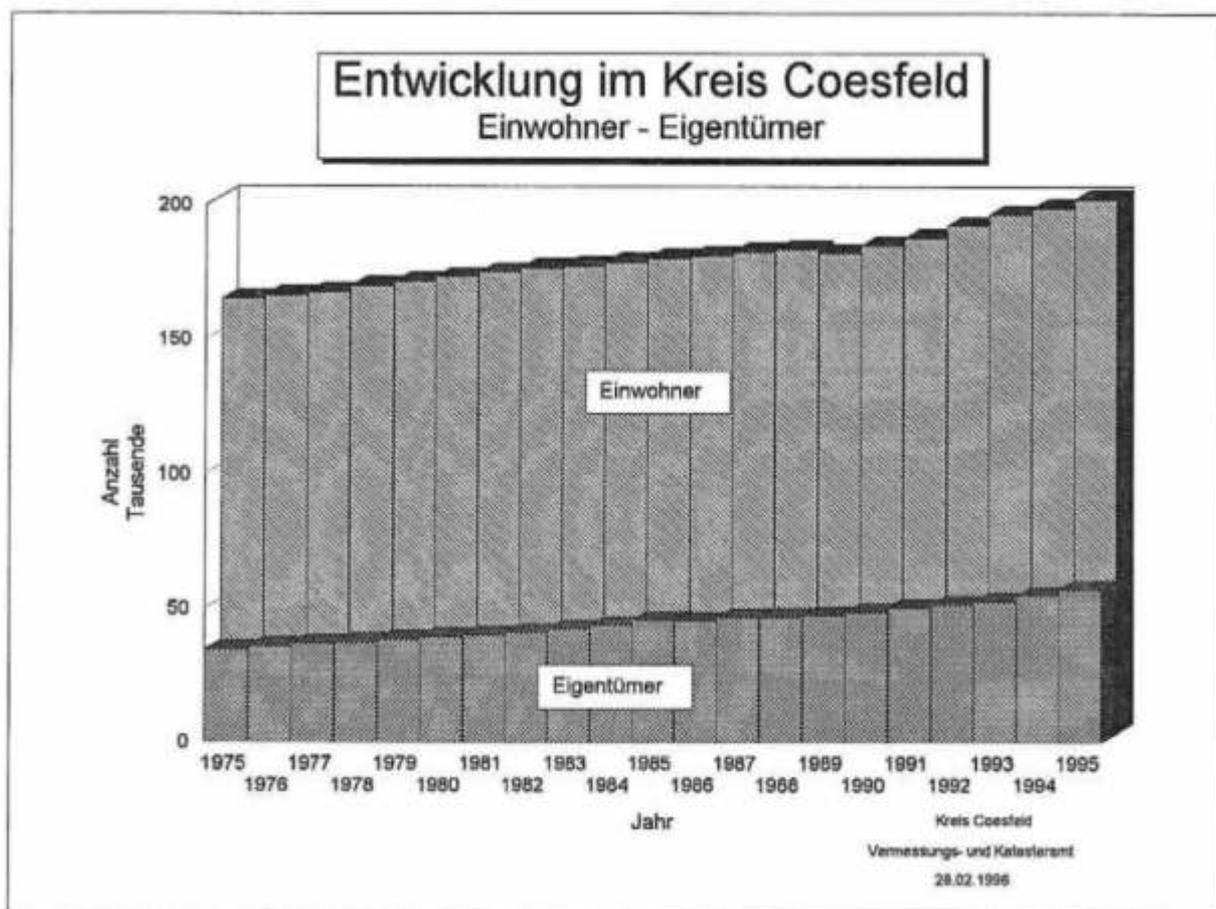
### 3.8 Berufspendler im Kreis Coesfeld über die Kreisgrenzen

Berufspendler Stand : 30.06.94	Region Nord			Region Mitte			Region Süd			Kreis Coesfeld		
	Ein	Aus	Bilanz	Ein	Aus	Bilanz	Ein	Aus	Bilanz	Ein	Aus	Bilanz
Stadt Hamm	0	0	0	0	0	0	140	296	-156	140	296	-156
Kreis Unna	0	0	0	35	0	35	1.416	1.501	-85	1.451	1.501	-50
Kreis Warendorf	0	0	0	13	11	2	155	243	-88	168	254	-86
Stadt Dortmund	31	59	-28	0	194	-194	157	1.063	-906	188	1.316	-1.128
Kreis Steinfurt	259	163	96	153	109	44	75	26	49	487	296	189
Kreis Borken	2.501	1.492	1.009	441	288	153	0	0	0	2.942	1.760	1.182
Kreis Recklinghausen	147	237	-90	526	1.460	-934	325	994	-669	998	2.691	-1.693
Stadt Essen	0	57	-57	33	211	-178	0	60	-60	33	328	-295
Stadt Gelsenkirchen	0	42	-42	46	134	-88	0	0	0	46	176	-130
Stadt Münster	432	1.731	-1.299	834	6.001	-5.167	701	5.430	-4.729	1.967	13.162	-11.195
Übrige	1.103	1.185	-82	1.036	1.859	-823	883	2.464	-1.581	3.022	5.508	-2.486
<b>Gesamt</b>	<b>4.473</b>	<b>4.966</b>	<b>-493</b>	<b>3.117</b>	<b>10.267</b>	<b>-7.150</b>	<b>3.852</b>	<b>12.077</b>	<b>-8.225</b>	<b>11.442</b>	<b>27.310</b>	<b>-15.868</b>

Quelle: Sonderheft "Pendlerbewegungen im Arbeitsamtsbezirk Coesfeld", Arbeitsamt Coesfeld, Pressestelle, September 1995

### 3.9 Eigentumsbildung im Kreis Coesfeld

Die Bevölkerungszunahme im Kreis Coesfeld wirkt sich auch auf den Arbeitsanfall im Vermessungs- und Katasteramt aus. Die 11 Gemeinden im Kreisgebiet haben 1995 Baugebiete mit knapp 2 km<sup>2</sup> Bauflächen erschlossen. Im Kreis Coesfeld ist statistisch gesehen jeder 4. Einwohner Eigentümer einer Immobilie.



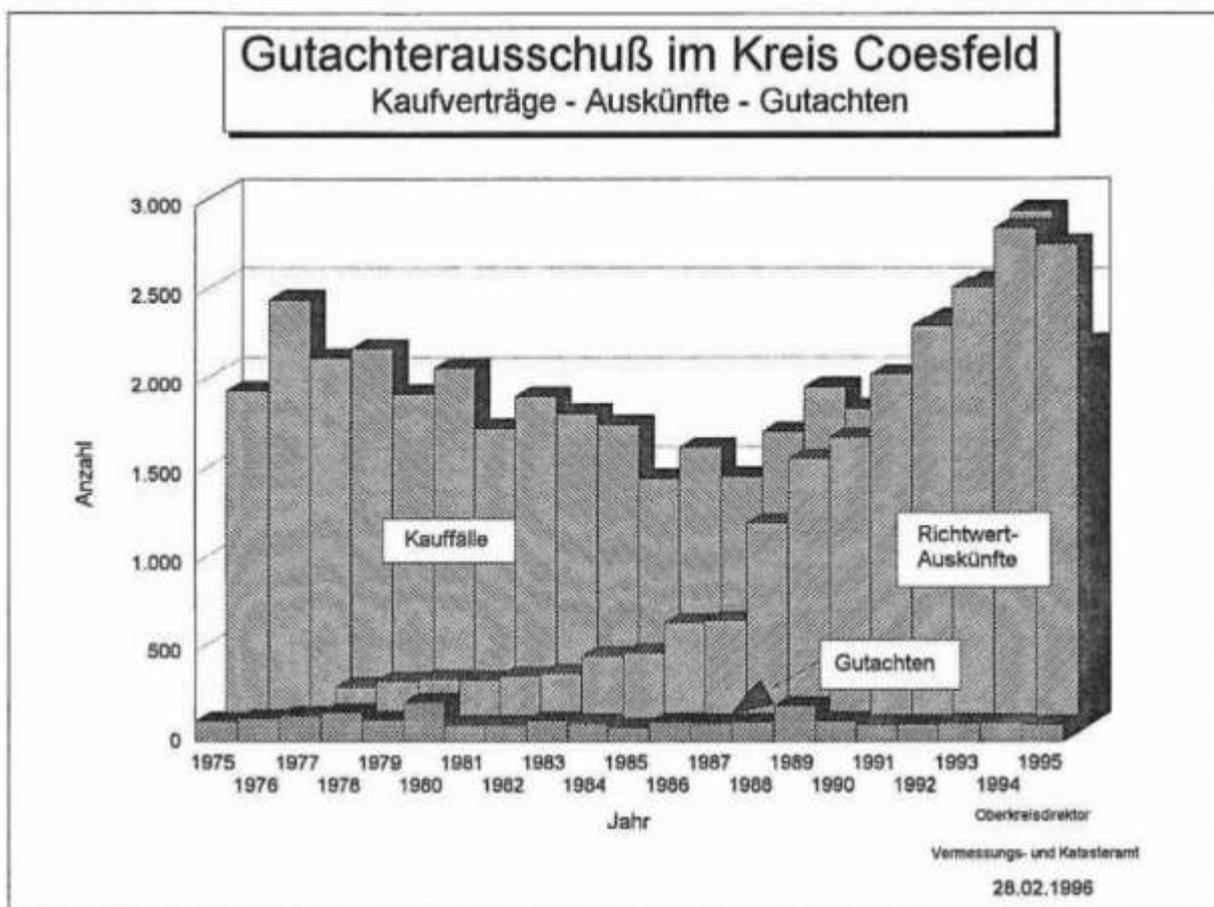
#### 4. Tätigkeit der Geschäftsstelle im Berichtsjahr

##### 4.1 Anzahl Kaufverträge, Richtwertauskünfte und Verkehrswertgutachten

Das Berichtsjahr zeichnet sich durch einen gegenüber dem Vorjahr beruhigten, normalisierten Immobilienmarkt aus. Die Anzahl der Vertragsabschlüsse liegt im Durchschnitt der letzten 20 Jahre.

Die Zahl der Richtwertauskünfte liegt für das Berichtsjahr 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 liegt in diesem Bereich.



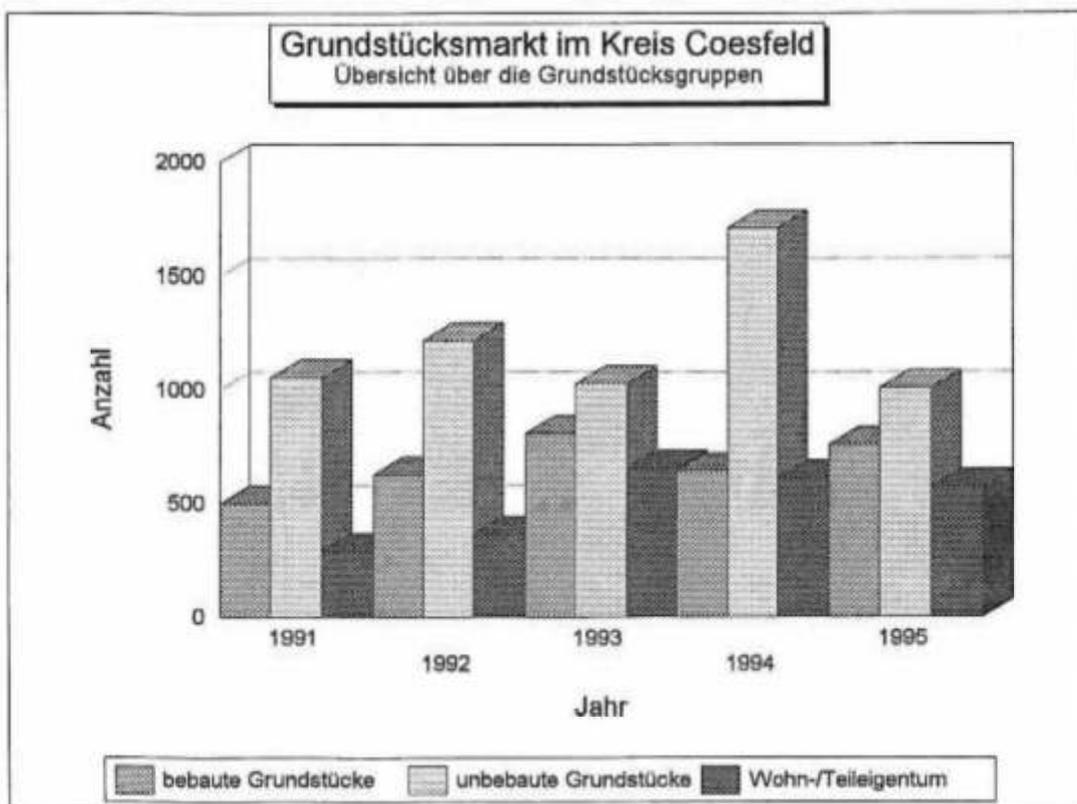
## 4.2 Aufteilung der Verträge auf Grundstücksgruppen, Städte und Gemeinden

Gemeinde	Grundstücksgruppe	Anzahl der Vertragsobjekte				
		1991	1992	1993	1994	1995
Ascheberg	bebaut	24	29	54	30	39
	unbebaut	62	95	83	99	73
	Wohn-/Teileigentum	18	25	36	27	13
	Summe	104	149	173	156	125
Billerbeck	bebaut	27	34	38	33	37
	unbebaut	90	92	68	67	64
	Wohn-/Teileigentum	3	9	26	16	20
	Summe	120	135	132	116	121
Coesfeld	bebaut	89	103	150	115	114
	unbebaut	130	149	185	187	136
	Wohn-/Teileigentum	56	79	124	105	152
	Summe	275	331	459	407	402
Dülmen	bebaut	118	153	188	130	181
	unbebaut	241	214	187	303	219
	Wohn-/Teileigentum	118	103	189	189	142
	Summe	477	470	564	622	542
Havixbeck	bebaut	25	29	51	32	44
	unbebaut	88	64	51	47	67
	Wohn-/Teileigentum	8	40	23	14	19
	Summe	121	133	125	93	130
Lüdinghausen	bebaut	49	59	53	66	68
	unbebaut	91	79	100	218	105
	Wohn-/Teileigentum	28	44	57	62	54
	Summe	168	182	210	346	227
Nordkirchen	bebaut	25	20	36	28	53
	unbebaut	53	61	48	182	59
	Wohn-/Teileigentum	8	10	18	34	31
	Summe	86	91	102	244	143
Nottuln	bebaut	51	68	99	88	79
	unbebaut	74	219	103	202	103
	Wohn-/Teileigentum	19	8	70	82	45
	Summe	144	295	272	372	227
Olfen	bebaut	33	39	47	39	45
	unbebaut	58	73	63	101	65
	Wohn-/Teileigentum	11	9	11	19	42
	Summe	102	121	121	159	152
Rosendahl	bebaut	19	24	19	27	33
	unbebaut	55	55	61	85	48
	Wohn-/Teileigentum	0	3	0	8	7
	Summe	74	82	80	120	88
Senden	bebaut	36	67	73	54	65
	unbebaut	111	115	76	217	69
	Wohn-/Teileigentum	23	34	99	56	46
	Summe	170	216	248	327	180
Kreisgebiet	bebaute Grundstücke	496	625	808	642	758
	unbebaute Grundstücke	1.053	1.216	1.025	1.708	1.008
	Wohn-/Teileigentum	292	364	653	612	571
	Summe	1.841	2.205	2.486	2.962	2.337

### 4.3 Grundstücksgruppen unbebaut, bebaut und Wohn-/Teileigentum



Tendenz: Wohnungs-/Teileigentum weiter zunehmend  
 Grund: Finanzierbarkeitsgrenze



## 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)	Mittelwert (DM/qm)	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.DM)	Mittelwert (DM/qm)
	Mittelwert	(qm)	(DM)	(DM/qm)	Mittelwert	(qm)	(DM)	(DM/qm)
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
1994	953	53,84	82,50		77	4,87	10,83	
	Mittelwert	565	86.567	153	Mittelwert	632	140.701	223

#### 5.1.2 Preisentwicklung

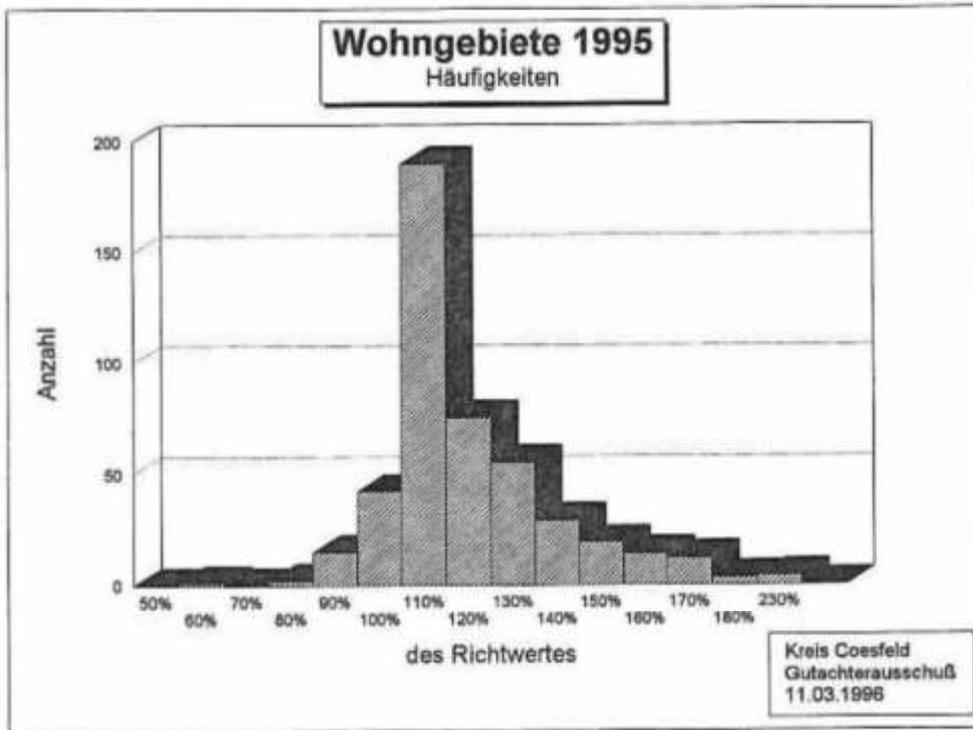
Allgemeine Entwicklung:

Abweichend von überregionalen Meldungen zeigt der Grundstücksmarkt für Wohnbauflächen im Kreis Coesfeld für das Jahr 1995 im Vergleich zum Vorjahr noch eine deutlich steigende Tendenz auf.

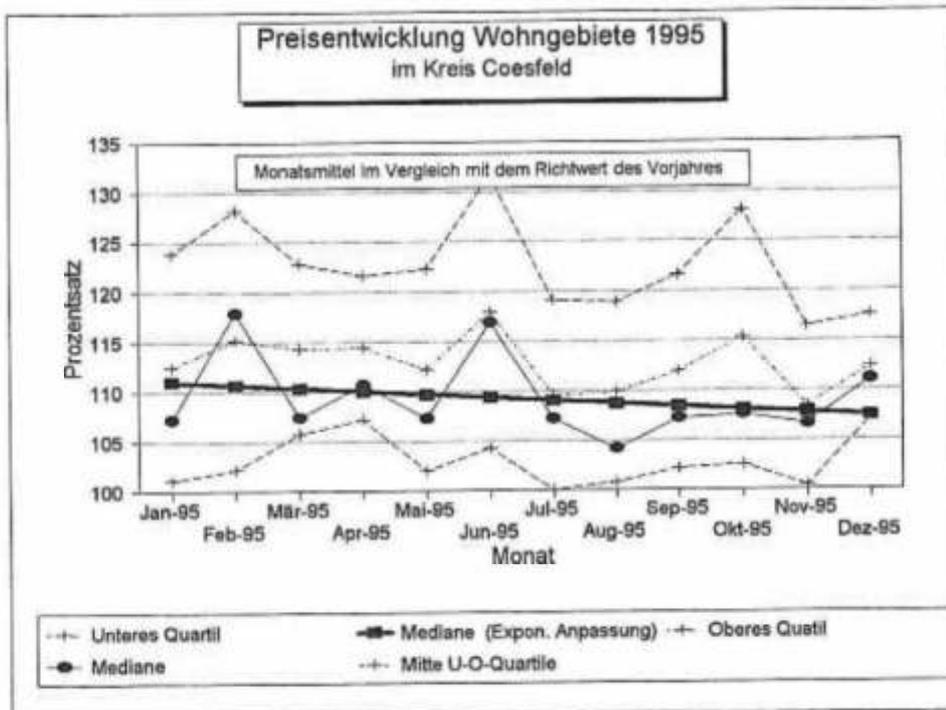
Zu dieser Erkenntnis kommen wir aus einer Analyse von über 450 ausgewerteten Kaufverträgen für Wohnbaugrundstücke aus dem Jahr 1995. Dabei zeigte sich, daß die Kaufpreise im Kreis Coesfeld im Durchschnitt um 12% angestiegen sind. Allerdings war in der zweiten Jahreshälfte gegenüber dem ersten Halbjahr ein Preisgefälle von 2 bis 3 Prozent feststellbar.

Kreis Coesfeld (incl. Werte außerhalb Vertrauensbereich)					
Anzahl			461		
Mittelwert			115,1%	+ -	1,5%
Median			108,0%		
Unteres Quartil			102,0%		
Oberes Quartil			124,4%		
Mitte UQ - OQ			113,2%		
Standardabweichung (st)			+ -	20,0%	
Vertrauensbereich (90%)	113,6%	<=	115,1%	<=	116,6%
Vertrauensbereich (95%)	113,3%	<=	115,1%	<=	116,9%

Häufigkeitsverteilung der Preissteigerung für Wohngrundstücke



Monatsmittelwerte Preisentwicklung Wohngrundstücke



## Wohnbaugrundstücke:

Den stärksten Preisanstieg verzeichneten Coesfeld (+ 19%), Dülmen (+ 17%) und Olfen (+ 15%). Hier zeigte sich in besonderem Maße, daß der preisdämpfende Einfluß der Städte ausbleibt, wenn diese keine eigenen Baugebiete vermarkten können.

Um 7 bis 11 Prozent wurden Grundstücke in Havixbeck, Nottuln, Senden, Lüdinghausen, und Nordkirchen teurer.

Während in Rosendahl kein Preisanstieg festgestellt werden konnte, ergaben sich für Ascheberg und Billerbeck Steigerungsraten von 3 Prozent. Dabei ist das Ascheberger Ergebnis durch Preisanstiege im Ortsteil Herbern bei konstanten Preisen in Ascheberg und Davensberg geprägt.

Auch in anderen Gemeinden zeigten sich vom allgemeinen Trend abweichende Sonderentwicklungen, z.B. Dülmen-Rorup: + 37%, Coesfeld-Lette: + 32%, Nottuln-Darup: + 24%.

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.

## Erschließungskosten:

Die anfallenden Erschließungskosten sind abhängig von der Art des Ausbaus, der Größe der Erschließungsanlagen, den Kosten des Grunderwerbs für die Straßen und vom Erschließungsträger. Im Kreisdurchschnitt mußten die Bauherren 1995 für Erschließungskosten rund 50 DM/qm zahlen. Dabei lag Coesfeld mit 35 DM/qm am unteren und Havixbeck mit 61 DM/qm am oberen Ende der Preisliste.

Gebietskörperschaft	mittlerer Richtwert e-pfl. (DM/qm)	Anzahl der Richtwerte Wohngebiet	mittlere Kosten für Erschließung und Kanalanschlußbeitrag		mittlerer Richtwert e-frei (DM/qm)	Abwassergebühren *) (DM/cbm)
			(DM/qm)	Anzahl		
Gemeinde Ascheberg	145	19	49	21	194	3,99
Stadt Billerbeck	104	18	47	18	151	4,75
Stadt Coesfeld	173	55	34	25	207	5,53
Stadt Dülmen	195	54	57	68	252	3,56
Gemeinde Havixbeck	151	9	61	30	212	2,13
Stadt Lüdinghausen	164	38	54	9	218	3,46
Gemeinde Nordkirchen	138	11	59	27	197	4,13
Gemeinde Nottuln	163	22	36	33	199	2,60
Stadt Olfen	206	16	46	16	252	4,03
Gemeinde Rosendahl	69	12	46	12	115	3,65
Gemeinde Senden	140	23	40	20	180	2,53
Kreis Coesfeld	160	277	50	279	210	3,67
Nordrhein- Westfalen						4,52

\*) Quelle: Mitt.NWStGB vom 05.12.1995

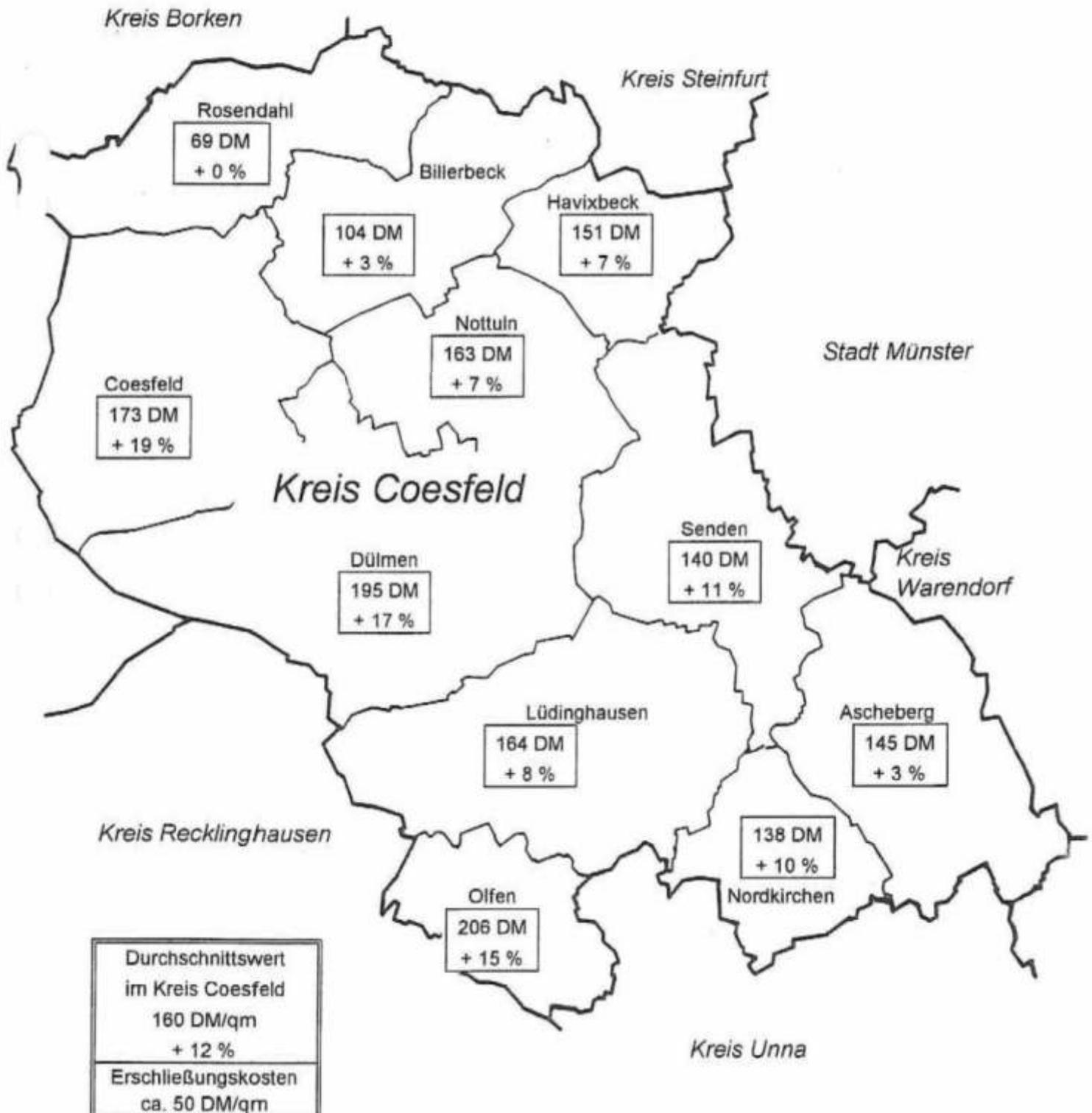
Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld berichtet:

### Entwicklung der Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

Wohnbauflächen, erschließungsbeitragspflichtige Durchschnittswerte, zum 31.12.1995.

Einzelheiten gehen aus Bodenrichtwertkarten hervor.

Prozentzahlen geben Veränderungen gegenüber dem Vorjahr an.



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

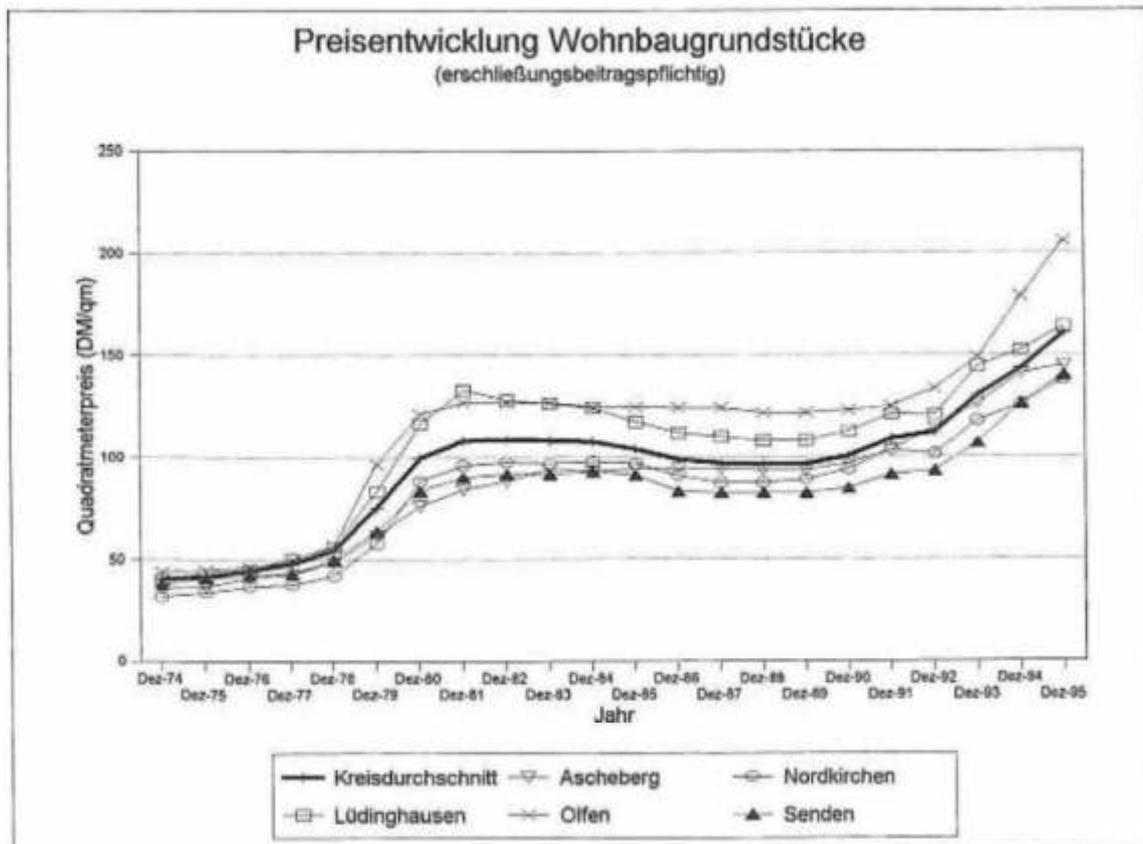
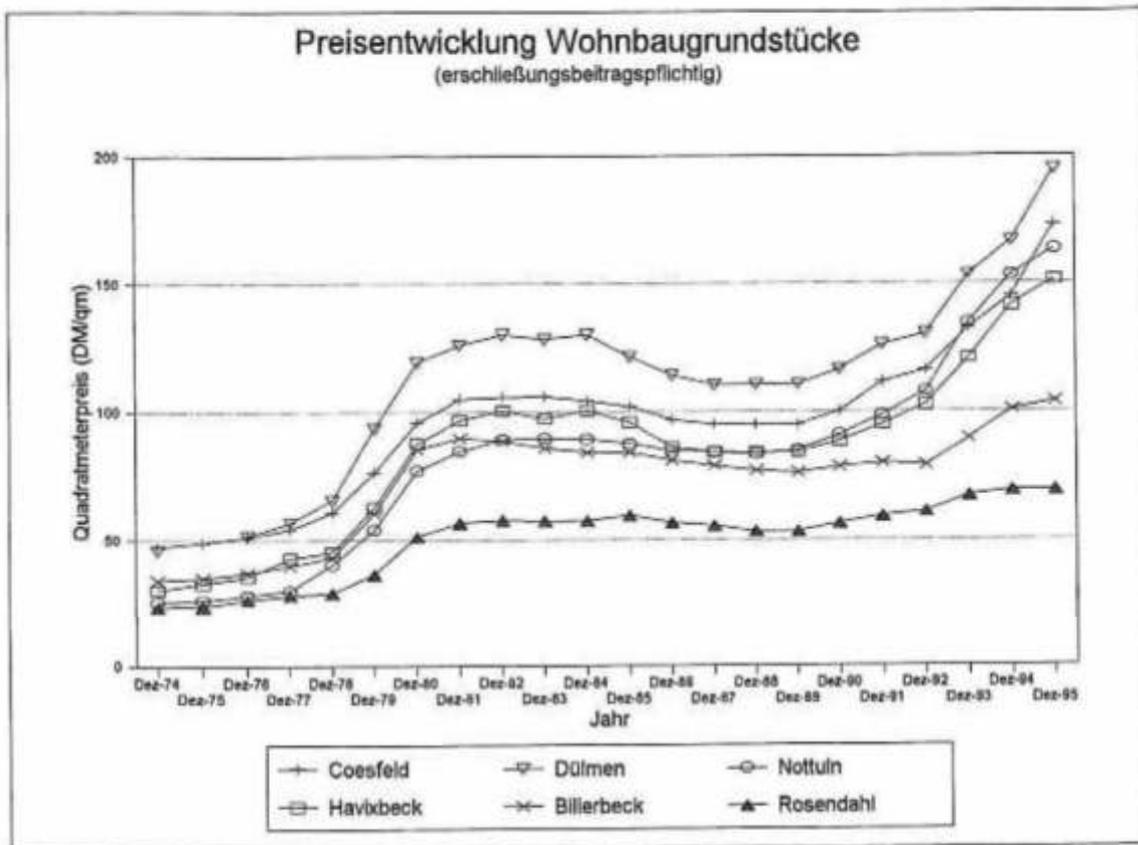
Stand:  
27.03.96

Gemeinde Einwohner Index	(1)	Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke - erschließungsbeitragspflichtig - in DM/qm										
	(2)	Anzahl der Richtwerte										
		Dez-74	Dez-75	Dez-76	Dez-77	Dez-78	Dez-79	Dez-80	Dez-81	Dez-82	Dez-83	Dez-84
Ascheberg	(1)	35,43	36,79	40,79	43,00	48,50	61,57	76,00	83,14	89,25	94,44	93,19
	(2)	14	14	14	14	14	14	14	14	16	16	16
13821 EW	(1)								83,88	88,19		
	(2)								16	16		
Index	(%)	100,0	103,8	115,1	121,4	136,9	173,8	214,5	234,7	249,7	267,4	263,8
Billerbeck	(1)	34,07	34,93	36,87	40,07	43,06	60,25	85,19	89,44	88,47	85,65	83,94
	(2)	15	15	15	15	16	16	16	16	17	17	17
10652 EW	(1)				39,56				89,65			
	(2)				16				17			
Index	(%)	100,0	102,5	106,2	117,8	128,0	179,1	253,3	265,9	262,4	254,0	249,0
Coesfeld	(1)	47,04	49,28	51,11	54,13	60,52	74,63	95,80	104,85	105,80	105,95	104,27
	(2)	53	53	54	54	54	54	55	55	56	56	56
34555 EW	(1)		48,98				76,18		104,91			
	(2)		54				55		56			
Index	(%)	100,0	104,8	109,3	115,8	129,4	159,6	200,7	219,7	221,6	221,9	218,4
Dülmen	(1)	* (41,49)	47,87	51,42	57,33	67,34	93,41	119,20	126,06	130,00	128,18	130,04
	(2)	45	45	45	46	47	51	50	50	50	50	50
44066 EW	(1)	45,68		51,50	56,70	65,45	93,38					
	(2)	45	* (115,4)	48	47	51	50					
Index	(%)	100,0	104,8	112,6	125,3	148,8	212,4	271,1	286,7	295,7	291,6	295,8
Havixbeck	(1)	30,17	33,00	35,50	42,67	45,17	62,50	87,50	96,67	100,50	97,17	100,50
	(2)	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
10681 EW	(1)											
	(2)											
Index	(%)	100,0	109,4	117,7	141,4	149,7	207,2	290,0	320,4	333,1	322,1	333,1
Lüdinghausen	(1)	40,13	42,08	44,44	50,15	56,23	82,85	116,31	132,74	127,74	126,43	124,10
	(2)	39	39	39	40	40	41	42	42	42	42	42
21434 EW	(1)			44,50		55,90	83,26					
	(2)			40		41	42					
Index	(%)	100,0	104,9	110,7	124,8	139,9	207,4	289,7	330,6	318,2	314,9	309,1
Nordkirchen	(1)	31,50	33,92	36,66	37,67	41,83	56,50	88,08	95,85	97,38	96,69	97,62
	(2)	12	12	12	12	12	12	13	13	13	13	13
9039 EW	(1)						57,54					
	(2)						13					
Index	(%)	100,0	107,7	116,4	119,6	132,8	179,4	274,8	298,8	303,6	301,4	304,3
Nottuin	(1)	25,50	26,25	28,25	30,00	38,83	53,85	77,00	84,62	89,00	89,54	89,15
	(2)	12	12	12	12	12	13	13	13	13	13	13
17435 EW	(1)					40,08						
	(2)					13						
Index	(%)	100,0	102,9	110,8	117,6	152,3	204,6	282,5	321,5	338,1	340,2	336,7
Offen	(1)	44,00	44,77	47,36	49,67	56,47	96,67	120,67	126,53	126,53	126,53	124,47
	(2)	13	13	13	15	15	15	15	15	15	15	15
9809 EW	(1)			46,33								
	(2)			15								
Index	(%)	100,0	101,8	107,7	115,4	131,2	224,7	280,5	294,1	294,1	294,1	289,3
Rosendahl	(1)	23,44	24,00	26,36	28,18	29,00	36,36	51,27	56,45	57,55	57,09	57,25
	(2)	9	9	11	11	11	11	11	11	11	11	12
10339 EW	(1)		23,73								57,25	
	(2)		11								12	
Index	(%)	100,0	102,4	113,7	121,6	125,1	156,9	221,2	243,6	248,3	246,3	246,3
Senden	(1)	37,79	40,86	42,33	43,20	49,00	63,81	83,63	93,31	91,74	91,42	92,95
	(2)	14	14	15	15	15	16	16	16	19	19	19
18367 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	243,8	248,3	247,4	251,6
Kreis Coesfeld												
Gewogenes Mittel	(3)	40,08	41,97	44,34	48,08	54,51	74,86	99,30	108,28	108,81	108,09	107,42
Anzahl Richtwerte	(2)	232	232	236	240	242	249	251	251	258	258	259
Gewogenes Mittel	(3)		41,76	44,35	47,93	54,30	75,20		107,66	108,55	107,90	
Anzahl Richtwerte	(2)		238	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	272,1

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

Stand:  
27.03.96

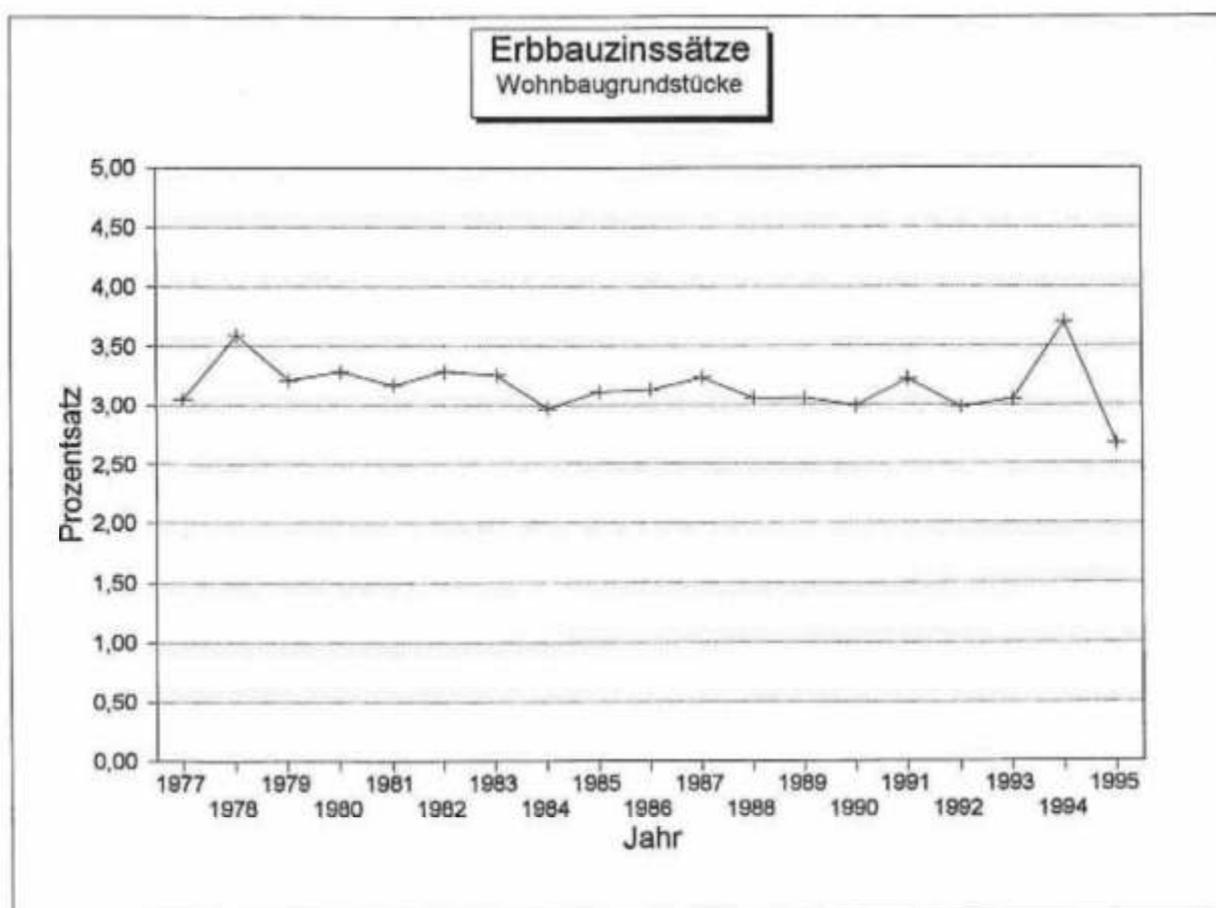
Gemeinde Einwohner Index	(1)	Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke - erschließungsbeitragspflichtig - in DM/qm										
	(2)	Anzahl der Richtwerte										
		Dez-85	Dez-86	Dez-87	Dez-88	Dez-89	Dez-90	Dez-91	Dez-92	Dez-93	Dez-94	Dez-95
Ascheberg	(1)	94,31	94,31	94,19	93,50	93,50	96,63	103,19	112,56	126,35	142,65	144,74
	(2)	16	16	16	16	16	16	16	16	17	17	19
13821 EW	(1)								114,18		141,05	
	(2)								17		19	
Index	(%)	267,0	267,0	266,7	264,7	264,7	273,6	292,2	318,7	352,6	398,1	408,6
Billerbeck	(1)	83,94	80,84	76,74	76,69	76,00	78,16	78,32	80,00	89,17	100,00	103,56
	(2)	17	19	19	19	19	19	19	15	18	15	18
10652 EW	(1)	83,94						79,80	78,89	89,33	100,56	
	(2)	19						15	18	15	18	
Index	(%)	249,0	239,8	233,5	228,1	225,4	231,8	232,3	232,9	263,2	294,7	303,5
Coesfeld	(1)	101,86	96,66	94,82	94,61	94,61	99,80	110,88	117,04	131,35	145,42	172,92
	(2)	56	56	56	56	56	56	58	55	60	48	53
34555 EW	(1)							111,29	115,85	132,31	144,72	
	(2)							55	60	48	53	
Index	(%)	213,3	202,4	198,6	198,1	198,1	208,0	232,2	244,2	278,9	304,3	363,6
Dülmen	(1)	121,41	114,13	110,29	110,44	110,43	116,24	123,70	129,12	152,50	169,50	194,50
	(2)	51	52	52	52	54	54	54	51	52	50	50
44066 EW	(1)	121,41			110,43			125,88	130,02	153,40	166,40	
	(2)	52			54			51	52	50	50	
Index	(%)	276,2	259,6	250,9	251,2	251,2	264,4	281,4	288,6	338,5	374,1	437,2
Havixbeck	(1)	95,67	86,00	84,13	83,75	84,00	88,13	94,75	101,75	119,44	141,25	151,25
	(2)	8	8	8	8	8	8	8	8	9	8	8
10881 EW	(1)	95,67							102,56	120,63		
	(2)	8							9	8		
Index	(%)	317,1	285,1	278,9	277,8	278,4	292,1	314,1	337,3	392,8	459,9	492,5
Lüdinghausen	(1)	117,12	111,60	110,09	108,05	108,14	112,30	122,55	120,82	141,71	153,94	163,75
	(2)	41	43	43	44	44	44	44	37	38	33	36
21434 EW	(1)			109,91				120,92	120,61	144,55	152,22	
	(2)			44				37	38	33	36	
Index	(%)	291,7	278,0	274,2	269,6	269,8	280,2	305,8	305,8	359,3	382,6	411,8
Nordkirchen	(1)	96,62	90,77	87,23	87,23	87,69	93,86	100,79	103,27	119,58	125,45	137,73
	(2)	13	13	13	13	13	14	14	11	12	11	11
9039 EW	(1)					89,00		103,27	101,33	117,73		
	(2)					14		11	12	11		
Index	(%)	301,2	283,0	271,9	271,9	273,3	288,3	309,6	309,6	365,3	389,3	427,4
Nottuln	(1)	87,31	84,43	84,07	83,29	84,71	90,64	99,93	98,38	133,25	153,16	163,25
	(2)	13	14	14	14	14	14	14	13	20	19	20
17435 EW	(1)	87,31						98,38	107,70	134,47	153,00	
	(2)	14						13	20	19	20	
Index	(%)	331,7	320,8	319,4	316,4	321,8	344,4	379,7	379,7	469,7	535,0	570,9
Offen	(1)	124,47	124,07	124,07	122,40	121,83	122,63	122,81	132,54	148,93	178,57	205,71
	(2)	15	15	15	15	16	16	16	13	14	14	14
9809 EW	(1)				121,63			124,85	133,29			
	(2)				16			13	14			
Index	(%)	289,3	288,4	288,4	284,5	284,5	286,8	287,2	304,9	340,7	408,5	470,6
Rosendahl	(1)	59,33	56,42	55,50	53,15	53,15	56,31	60,46	61,36	67,00	68,92	66,92
	(2)	12	12	12	13	13	13	13	11	12	12	12
10339 EW	(1)			55,31				69,00	60,75			
	(2)			13				11	12			
Index	(%)	255,3	242,8	236,8	229,5	229,5	243,1	261,0	271,5	299,4	308,0	308,0
Senden	(1)	91,00	87,05	82,36	82,45	82,45	84,73	90,45	93,39	106,95	125,75	140,00
	(2)	19	20	22	22	22	22	22	18	20	20	21
18367 EW	(1)	91	83,23					91,50	93,35		126,19	
	(2)	20	22					18	20		21	
Index	(%)	246,3	235,8	233,1	233,4	233,4	239,8	256,0	261,3	299,1	352,0	390,5
Kreis Coesfeld												
Gewogenes Mittel	(3)	103,89	98,96	96,69	95,82	96,03	100,31	107,71	112,12	129,23	144,62	160,44
Anzahl Richtwerte	(2)	259	268	270	272	275	276	276	248	272	247	262
Gewogenes Mittel	(3)	103,63	98,56	96,54	95,98	96,07		108,69	111,61	130,04	143,16	
Anzahl Richtwerte	(2)	266	270	272	275	278		248	272	247	262	
Index	(%)	263,2	251,3	246,5	244,7	244,8	255,6	274,5	283,2	327,3	364,0	407,9



### 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 2,7%. Er ist gegenüber dem Vorjahr deutlich gefallen und pendelt damit um den langjährigen Durchschnittswert von 3%.

Bei Erbbaugrundstücken werden die Erschließungskosten im Regelfall von den Erbbaurechtsnehmern gezahlt.



**Bestellung von Erbbaurechten  
Wohnbaugrundstücke im Kreis Coesfeld**

Jahr	Anzahl	mittl. Größe (qm)	mittl. Erbbauzins (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
1994	53	545	5,04	3,70
1995	6	412	3,16	2,67
Summe	720			
Mittel	38	582		3,16

**Bestellung von Erbbaurechten 1977 - 1995  
Wohnbaugrundstücke im Kreis Coesfeld**

Gemeinde	Anzahl	mittl. Größe (qm)	mittl. Zinssatz (%)
Ascheberg	24	397	3,99
Billerbeck	36	638	2,47
Coesfeld	71	585	2,62
Dülmen	182	544	2,26
Havixbeck	16	590	2,43
Lüdinghausen	138	626	2,83
Nordkirchen	78	579	3,78
Nottuln	10	490	2,29
Olfen	13	478	3,40
Rosendahl	101	687	3,02
Senden	87	568	3,26
Kreis Coesfeld	756	589	3,16

## 5.2 Gewerbegrundstücke

### 5.2.1 Flächen- und Geldumsatz

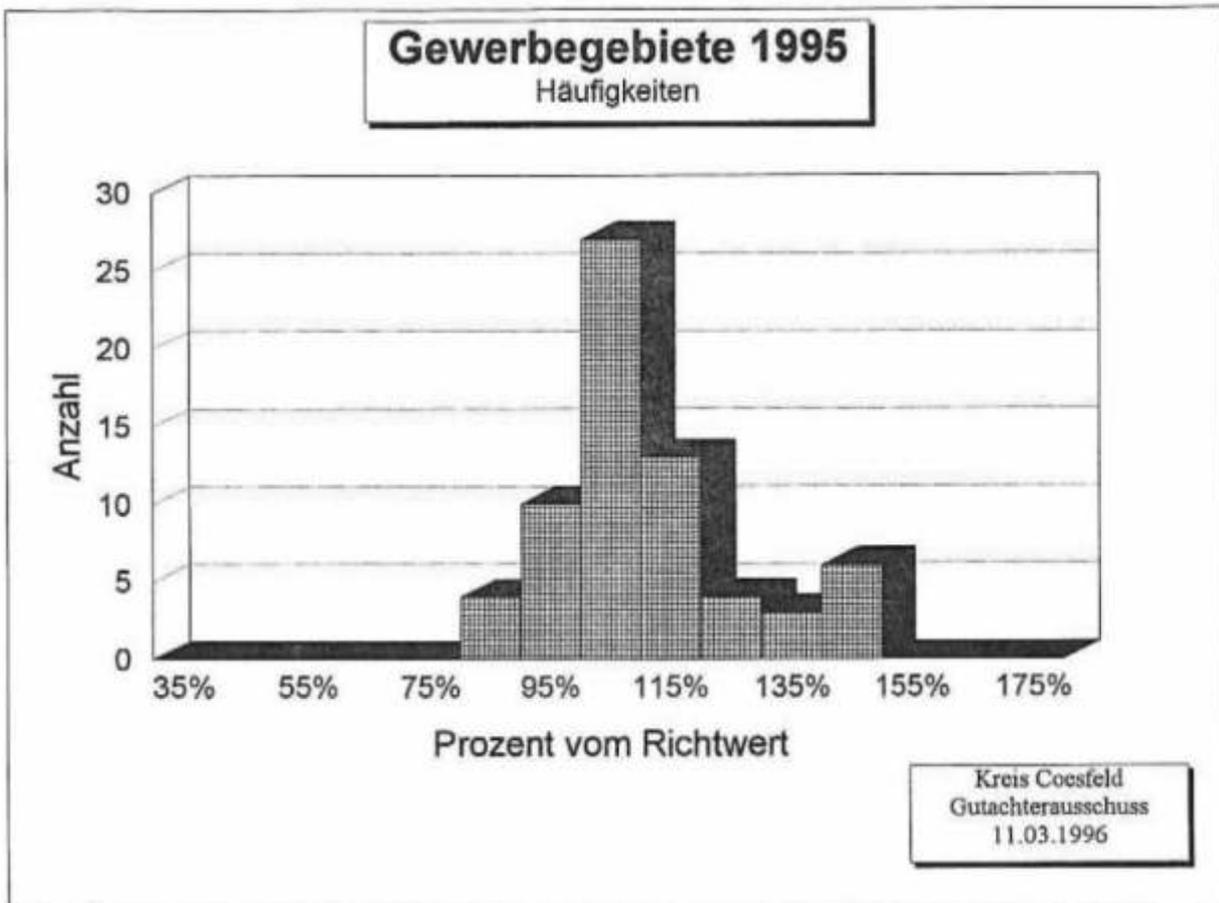
Jahr	Gewerbegrundstücke			
	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.DM)	Mittelwert
	Mittelwert	(qm)	(DM)	(DM/qm)
1991	54	24,70	7,00	
	Mittelwert	4.574	129.630	28
1992	62	21,55	6,98	
	Mittelwert	3.476	112.581	32
1993	32	13,45	6,47	
	Mittelwert	4.203	202.219	48
1994	40	14,34	5,30	
	Mittelwert	3.584	132.475	37
1995	58	23,70	9,66	
	Mittelwert	4.086	166.586	41

### 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 Gewerbesteuererinnahmen im allgemeinen Interesse liegt.

Unter Auswertung besonderer vertraglicher Vereinbarungen können dennoch einige dieser Verträge zur Untersuchung der Preisentwicklung herangezogen werden. Aufgrund einer Analyse von knapp 70 Kaufverträgen von Gewerbegrundstücken ergibt sich eine leicht steigende Tendenz. 90% der bereinigten Kaufpreise haben ein Preisniveau zwischen +1,8% und +7,7%. Aufgrund der Marktbeobachtung haben wir die Richtwerte der Gewerbegrundstücke gegenüber dem Vorjahr mit einer Steigerung von +4,7% festgesetzt.

Kreis Coesfeld (incl. Werte außerhalb Vertrauensbereich)					
Anzahl			67		
Mittelwert			104,7%	+ -	3,0%
Median			100,0%		
Unteres Quartil			96,5%		
Oberes Quartil			112,0%		
Mitte UQ - OQ			104,2%		
Standardabweichung			+ -	14,5%	
Vertrauensbereich (90%)	101,8%	<=	104,7%	<=	107,7%



### Durchschnittspreise Gewerbegrundstücke nach Gemeinden

Gebietskörperschaft	Durchschnittspreis für Gewerbegrundstücke (erschließungsbeitragspflichtig) in DM/qm				
	1991	1992	1993	1994	1995
Gemeinde Ascheberg	27,0	27,0	28,0	30,7	32,0
Stadt Billerbeck	24,5	24,5	24,7	26,7	27,7
Stadt Coesfeld	31,8	31,8	33,7	37,0	38,7
Stadt Dülmen	39,0	39,0	42,4	44,4	47,4
Gemeinde Havixbeck	25,0	25,0	25,0	27,0	28,0
Stadt Lüdinghausen	30,7	30,7	33,7	36,7	38,7
Gemeinde Nordkirchen	22,8	22,7	24,7	26,7	27,7
Gemeinde Nottuln	26,0	26,0	28,5	30,5	31,5
Stadt Olfen	27,0	27,0	29,0	31,0	32,0
Gemeinde Rosendahl	18,7	18,7	19,0	20,7	21,7
Gemeinde Senden	26,8	26,8	29,8	32,0	33,3
Kreis Coesfeld	28,3	28,5	30,4	32,7	34,4

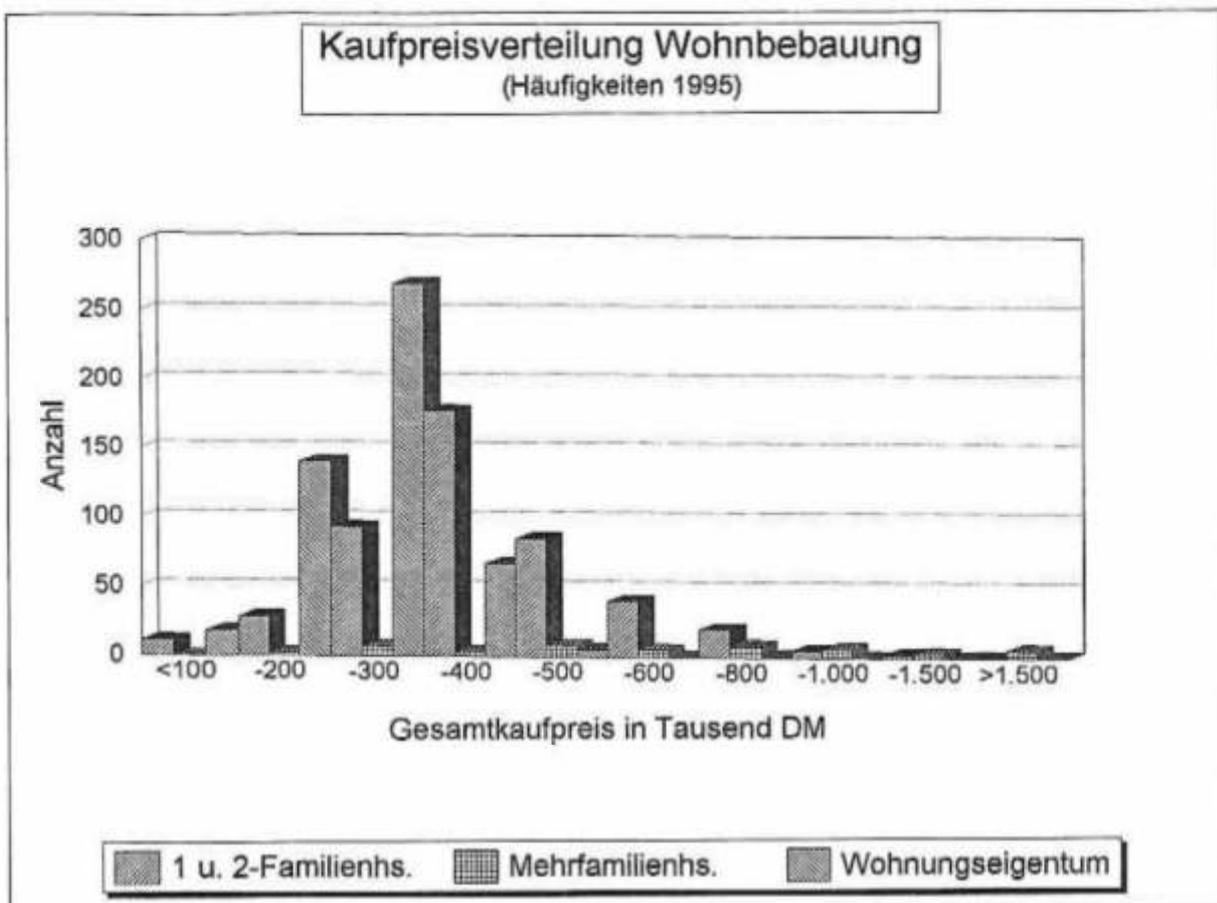
## 5.3 Bebaute Grundstücke

## 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)	
1991	350	30,83	103,15		34	8,35	17,27	
	Mittelwert	881	294.711	7%	Mittelwert	2.456	507.794	-36%
1992	390	26,53	122,49		42	16,55	23,26	
	Mittelwert	680	314.072	7%	Mittelwert	3.940	553.786	9%
1993	450	28,00	154,00		70	72,30	42,10	
	Mittelwert	622	342.222	9%	Mittelwert	10.329	601.429	9%
1994	351	34,65	130,80		61	5,88	48,78	
	Mittelwert	987	372.635	9%	Mittelwert	965	799.738	33%
1995	457	75,38	169,27		47	4,95	33,48	
	Mittelwert	1.649	370.403	-1%	Mittelwert	1.053	712.271	-11%

## Kaufpreisverteilung Wohnbebauung

Jahr	Grundstücksart	Gesamtkaufpreis in Tausend DM									
		<100	-200	-300	-400	-500	-600	-800	-1.000	-1.500	>1.500
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
1994	1 u. 2-Familienhs.	9	22	77	132	72	21	18	4	3	1
	Mehrfamilienhs.	0	3	7	16	11	6	12	2	2	3
	Wohnungseigentum	26	195	270	52	5	0	2	0	0	0
1995	1 u. 2-Familienhs.	11	28	93	177	85	40	20	5	2	0
	Mehrfamilienhs.	0	2	7	3	8	5	8	6	3	5
	Wohnungseigentum	18	140	269	67	5	0	1	0	0	0



<b>Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklassen ohne Erbbaurechtsvorgänge</b>						
Gebäudetyp	Altersklasse (Baujahr)	Anzahl der Kauf- fälle	mittlere Grund- stücks- größe (qm)	mittlere Wohn- fläche (qm)	mittlerer Gesamt- kaufpreis (DM)	mittlerer Kaufpreis pro qm Wohnfläche
freistehende Ein- und Zwei- Familienhäuser	ohne Angabe					
	bis 1949	13	557		199.000	
	1950 - 1974	122	637	127	378.512	2.980
	1975 - 1993	83	586		432.355	
	1994 - 1995	26	577		515.533	
Reihenhäuser und Doppel- haushälften	ohne Angabe					
	bis 1949					
	1950 - 1974	47	524	122	298.626	2.448
	1975 - 1993	41	498		346.231	
	1994 - 1995	121	558	132	363.183	2.751

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

## 5.4 Wohnungs-/Teileigentum

Wohnungseigentum im Kreis Coesfeld	Vertrags- jahr	Angaben zu Verkäufen					Angaben zur Vermietung			
		Anzahl	Wohn- fläche (qm)	Alter	Boden- anteil (qm)	Kauf- preis (DM/qm)	VB (90 %) (DM/qm)	Anzahl	Netto- kaltmiete (DM/qm)	VB (90 %) (DM/qm)
<b>Erstverkäufe</b>										
Mehrfamilienhaus - ohne Nebenräume -	1992	137	65		130	3.199	112	1	11,5	-
	1993	26	73		186	3.292	147	40	12,7	0,3
	1994	259	73		122	3.204	37	66	11,5	0,3
	1995	178	73		121	3.242	51	52	11,9	0,4
Doppelhaushälfte - ohne Nebenräume -	1992	5	83		284	2.660	228	-	-	-
	1993	1	80		224	2.938	-	1	14,0	-
	1994	28	100		285	2.983	125	5	13,0	2,4
	1995	56	112		258	3.029	79	7	12,5	0,8
<b>Wiederverkäufe</b>										
Mehrfamilienhaus - ohne Nebenräume -	1992	27	77	15	121	2.272	146	6	11,2	1,3
	1993	11	57	18	95	2.208	243	50	9,7	0,4
	1994	90	71	18	112	2.281	78	30	10,7	0,5
	1995	100	77	18	110	2.309	86	35	10,8	0,6
<b>Umwandlungen</b>										
Mehrfamilienhaus - ohne Nebenräume -	1992	13	72	21	159	2.145	241	-	-	-
	1993	2	61	23	95	1.989	413	14	9,6	1,1
	1994	9	78	20	142	2.116	151	-	-	-
	1995	1	74	39	144	2.230	-	1	7,1	-

Nebengebäude bzw. -anlagen wurden 1995 wie folgt gehandelt:

Nebenräume	Erstverkäufe	Wiederverkäufe
Stellplätze	6.000	4.000
Carports	8.000	6.000
Garagen	16.000	12.000

### 5.4.1 Erstverkäufe

Wie schon aus der differenzierten Aufstellung nach Grundstücksgruppen (Ziffer 4.3) hervorgeht, nimmt auch im Kreis Coesfeld das Wohnungseigentum einen bedeutenden Anteil am Immobilienmarkt ein.

Aus einer Analyse von 178 Erstverkäufen von Eigentumswohnungen ergibt sich für eine fiktive Eigentumswohnung im Kreisgebiet mit 73 qm Wohnfläche ein Mittelwert von rund 3.250 DM pro Quadratmeter Wohnfläche. Für 90% der Verkäufe schwankt dieser Preis nur um rund 50 DM.

Ein signifikanter Marktanteil ergibt sich auch für "Doppelhaushälften". Die Einsparung von Anschluß- und Vermessungskosten einerseits, die in Bebauungsplänen vorgeschriebenen "Mindestgrundstücksgrößen" andererseits haben eine neue Objektgruppe auf dem Immobilienmarkt zum festen Bestandteil werden lassen. Aus 56 ausgewerteten Verkaufsfällen ergibt sich ein Mittelwert von rund 3.000 DM pro Quadratmeter Wohnfläche. Dabei sind sowohl der Bodenanteil mit gut 250 qm als auch die Wohnfläche mit 112 qm größer als bei der üblichen Eigentumswohnung.

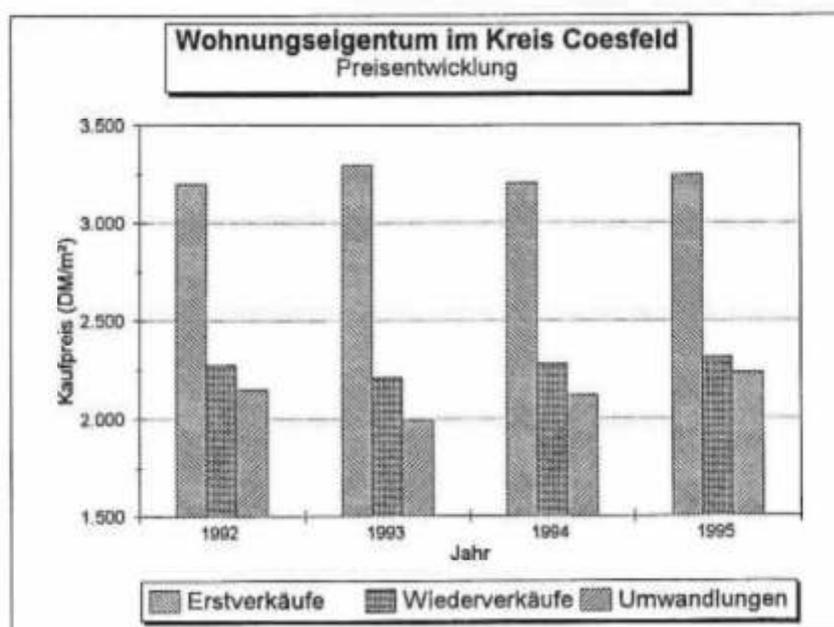
### 5.4.2 Wiederverkäufe

Aus 100 ausgewerteten Wiederverkaufsfällen von Wohnungseigentum im Kreisgebiet ergibt sich ein Mittelwert von rund 2.300 DM pro Quadratmeter Wohnfläche. Dieser Mittelwert bezieht sich auf eine Wohnung mit 77 qm Wohnfläche, die 18 Jahre alt ist. Für 90% der Verkäufe schwankt dieser Preis um rund 100 DM.

### 5.4.3 Umwandlungen

Hier geht es um solche Wohnungen, die ursprünglich als Mietwohnungen errichtet und im Berichtsjahr in Wohnungseigentum umgewandelt wurden. Hier war ein weiterer Rückgang der Umwandlungen festzustellen, der bei rund 2.200 DM pro Quadratmeter Wohnfläche liegt

### 5.4.4 Preisentwicklung



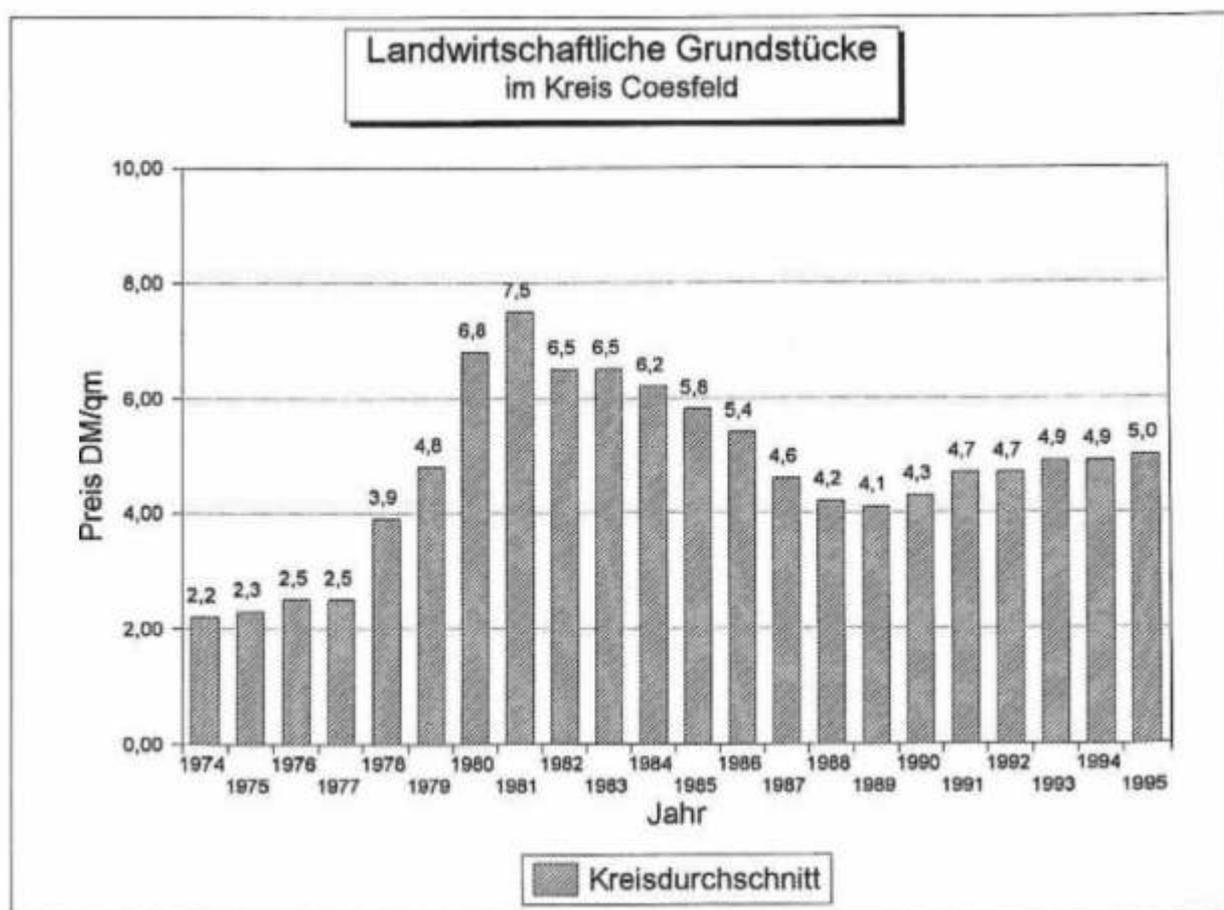
### 5.5 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

#### 5.5.1 Flächen- und Geldumsatz

Jahr	Entwicklungsstufe	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.DM)	Mittelwert (DM/qm)
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
1994	landw. Flächen	57	196,69	9,28	4,9
	forstw. Flächen	9	18,06	0,30	1,6
1995	landw. Flächen	68	251,62	11,97	4,8
	forstw. Flächen	5	11,47	0,13	1,2

landw. Flächen größer als 2.500 qm, nur Verkäufe von Privat an Privat  
 forstw. Flächen größer als 2.500 qm, mit Aufwuchs

#### 5.5.2 Entwicklung des landwirtschaftlichen Durchschnittswertes



**Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld**  
Landwirtschaftliche Bodenleitwerte seit 1974

Stand: 27.02.96

Gemeinde	Zeitraum	Basiszeitraum für gemeindliches Preisniveau															Basiszeitraum für gemeindliches Preisniveau														
		1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995								
Ascheberg	mittl. Preis DM/qm	2,1	2,2	2,4	2,4	3,8	4,6	5,6	7,3	6,3	6,3	6,0	5,6	5,2	4,5	4,2	4,1	4,3	4,7	4,7	4,9	4,9	5,0								
	Indexwerte	100,0	104,8	113,9	113,9	172,2	193,2	236,7	247,3	233,6	233,6	228,9	222,2	215,1	201,6	194,9	192,5	197,4	206,7	206,7	211,0	211,0	213,0								
Billerbeck	mittl. Preis DM/qm	2,2	2,3	2,5	2,5	3,8	4,7	6,7	7,4	6,4	6,4	6,1	5,7	5,3	4,5	3,9	3,8	4,0	4,4	4,4	4,6	4,6	4,7								
	Indexwerte	100,0	104,5	113,2	113,2	165,2	188,9	231,5	241,9	228,4	228,4	223,7	217,2	210,2	195,1	181,7	179,2	184,4	194,4	194,4	199,0	199,0	201,1								
Coesfeld	mittl. Preis DM/qm	2,4	2,5	2,7	2,7	4,2	5,2	7,4	8,1	7,0	7,0	6,7	6,3	5,8	5,0	4,5	4,4	4,7	5,1	5,1	5,3	5,3	5,4								
	Indexwerte	100,0	104,2	112,2	112,2	167,7	191,5	233,8	243,3	229,7	229,7	225,4	219,5	211,5	197,7	187,7	185,5	192,3	200,8	200,8	204,8	204,8	206,6								
Dülmen	mittl. Preis DM/qm	2,3	2,4	2,6	2,6	4,1	5,1	7,2	7,9	6,9	6,9	6,5	6,1	5,7	4,8	4,0	3,9	4,1	4,5	4,5	4,7	4,7	4,8								
	Indexwerte	100,0	104,3	112,7	112,7	170,4	194,8	235,9	245,7	233,0	233,0	227,2	221,1	214,5	198,7	182,0	179,5	184,7	194,4	194,4	204,8	204,8	206,6								
Havixbeck	mittl. Preis DM/qm	2,4	2,5	2,7	2,7	4,2	5,1	7,3	8,0	7,0	7,0	6,8	6,2	5,8	4,9	4,1	4,0	4,2	4,6	4,6	4,8	4,8	4,9								
	Indexwerte	100,0	104,2	112,2	112,2	167,7	189,2	232,3	241,9	229,4	229,4	223,7	217,6	211,2	195,6	179,3	176,9	181,9	191,4	191,4	195,7	195,7	197,8								
Lüdinghausen	mittl. Preis DM/qm	2,1	2,2	2,4	2,4	3,7	4,5	6,4	7,1	6,2	6,2	5,9	5,5	5,1	4,4	4,3	4,2	4,4	4,8	4,8	5,0	5,0	5,1								
	Indexwerte	100,0	104,6	113,9	113,9	168,0	189,6	231,9	242,8	230,1	230,1	225,3	218,5	211,2	197,5	195,2	192,9	197,7	206,8	206,8	210,9	210,9	212,9								
Nordkirchen	mittl. Preis DM/qm	1,9	2,0	2,2	2,2	3,4	4,2	6,0	6,6	5,7	5,7	5,4	5,1	4,7	4,0	4,0	3,9	4,1	4,5	4,5	4,7	4,7	4,8								
	Indexwerte	100,0	105,3	115,3	115,3	169,8	193,3	236,2	246,2	232,6	232,6	227,3	221,7	213,9	199,0	199,0	196,5	201,6	211,4	211,4	215,8	215,8	218,0								
Nottuln	mittl. Preis DM/qm	2,1	2,2	2,4	2,4	3,7	4,6	6,4	7,1	6,2	6,2	5,9	5,5	5,1	4,4	4,2	4,1	4,3	4,7	4,7	4,9	4,9	5,0								
	Indexwerte	100,0	104,8	113,9	113,9	168,0	192,3	231,5	242,4	229,7	229,7	224,9	216,1	210,8	197,1	192,6	190,2	195,1	204,4	204,4	208,6	208,6	210,7								
Olfen	mittl. Preis DM/qm	2,2	2,3	2,5	2,5	3,9	4,8	6,9	7,6	6,6	6,6	6,3	5,9	5,4	4,6	5,1	4,9	5,2	5,7	5,7	5,9	5,9	6,0								
	Indexwerte	100,0	104,5	113,2	113,2	169,2	192,3	236,1	246,2	233,1	233,1	228,5	222,2	213,7	198,9	208,7	205,8	211,9	221,6	221,6	225,1	225,1	225,8								
Rosendahl	mittl. Preis DM/qm	2,3	2,4	2,6	2,6	4,0	5,0	7,0	7,7	6,7	6,7	6,4	6,0	5,6	4,7	4,4	4,3	4,5	5,0	5,0	5,2	5,2	5,3								
	Indexwerte	100,0	104,3	112,7	112,7	166,5	191,5	231,5	241,5	228,5	228,5	224,1	217,8	211,1	195,1	188,7	186,4	191,1	202,2	202,2	206,2	206,2	208,1								
Senden	mittl. Preis DM/qm	1,8	1,9	2,1	2,1	3,3	4,0	5,7	6,3	5,4	5,4	5,2	4,9	4,5	3,8	3,7	3,6	3,8	4,1	4,1	4,3	4,3	4,4								
	Indexwerte	100,0	105,6	116,1	116,1	173,2	194,4	236,9	247,5	233,2	233,2	229,5	223,7	215,5	200,0	197,4	194,7	200,2	208,1	208,1	213,0	213,0	215,3								
Kreisgebiet Coesfeld	mittl. Preis DM/qm	2,2	2,3	2,5	2,5	3,9	4,8	6,8	7,5	6,5	6,5	6,2	5,8	5,4	4,6	4,2	4,1	4,3	4,7	4,7	4,9	4,9	5,0								
	Anzahl Kauffälle	26	22	54	36	20	38	49	74	56	64	82	68	128	103	106	106	82	85	77	67	57	59								
Veränderung	Veränderung	5%	9%	0%	0%	56%	23%	42%	10%	-13%	0%	-5%	-6%	-7%	-15%	-9%	-2%	5%	9%	0%	4%	0%	2%								
	Indexwerte	100,0	104,5	113,2	113,2	169,2	192,3	234,0	244,3	230,9	230,9	226,3	219,9	213,0	198,2	189,5	187,1	192,0	201,3	201,3	205,5	205,5	207,6								

Eignung = ja, Verkäufe = Privat an Privat, Flächen &gt; 2.500 qm

### 5.5.3 Landwirtschaftliche Bodenleitwerte

Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld  
Stand: 27.02.96

## Landwirtschaftliche Bodenleitwerte 1995

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

Zeitraum	1988-1995		1993	1994	1995	durchschn. Bodenzahl
	Wert (DM/qm)	Anzahl Preise	Leitwert (DM/qm)	Leitwert (DM/qm)	Leitwert (DM/qm)	
Ascheberg	4,5	32	4,9	4,9	5,0	45
Billerbeck	4,2	84	4,6	4,6	4,7	52
Coesfeld	4,9	89	5,3	5,3	5,4	34
Dülmen	4,3	127	4,7	4,7	4,8	40
Havixbeck	4,4	18	4,8	4,8	4,9	53
Lüdinghausen	4,6	85	5,0	5,0	5,1	38
Nordkirchen	4,3	24	4,7	4,7	4,8	44
Nottuln	4,6	49	4,9	4,9	5,0	40
Olfen	5,5	31	5,9	5,9	6,0	40
Rosendahl	4,8	53	5,2	5,2	5,3	45
Senden	4,0	47	4,3	4,3	4,4	29
Kreisgebiet	4,5	639	4,9	4,9	5,0	41
Kauffälle im Kreisgebiet			67	57	59	
Durchschnittspreis im Kreisgebiet			4,9	4,9	5,0	

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

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 eine Aussage über das unterschiedliche Preisniveau in den jeweiligen Gebieten abzuleiten.

## 5.6 Andere Entwicklungsstufen

Entwicklungsstufe	Anzahl Verträge Mittelwert	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.DM)	Durchschnittswert DM/qm	Prozentsatz 1992	Prozentsatz 1993	Prozentsatz 1994	Prozentsatz 1995	Prozentsatz Mittel
Auswertung:		qm	DM	DM/qm	1992	1993	1994	1995	Median
Waldboden, Wege, Wasser, Biotope	0 Mittelwert								1%
Auswertung: Vorjahre	0			1,0	1%	1%	1%	1%	1%
Forstw. Flächen (mit Aufwuchs)	5 Mittelwert	11,47 22.936	0,13 26.873	1,2					1%
Auswertung:	5			1,2	3%	1%	1%	1%	1%
Landw. Flächen	68 Mittelwert	251,62 37.003	11,97 176.084	4,8					4%
Auswertung: Ackerl. and begünst. Agrarland	59 Mittelwert			5,0	4%	4%	3%	3%	4%
Auswertung:	14	3,03 2.165	0,42 30.102	13,9	12%	8%	10%	9%	10%
Bauerwartungsland	13 Mittelwert	6,04 4.644	3,08 236.719	51,0					34%
Auswertung:	13			51,0	36%	30%	39%	32%	34%
Rohbauland	5 Mittelwert	3,67 7.335	4,90 979.560	133,5					75%
Auswertung:	5			133,5	73%	66%	77%	83%	75%
baureifes Land (indiv. Wohnungsbau)	433 Mittelwert	23,96 553	48,08 111.033	200,6					100%
Auswertung: e-pflichtig	262	Bodenrichtwerte		160,4	100%	100%	100%	100%	100%

## 5.7 Wohnen im Außenbereich und begünstigtes Agrarland

## Wohnen im Außenbereich und begünstigtes Agrarland 1995

Durchschnittspreise im Kreisgebiet:									
Wohnen im Außenbereich (Vergleichspreise, grafische Auswertung):							50 DM/qm		
begünstigtes Agrarland (Durchschnitt der letzten 3 Jahre):							13,1 DM/qm		
Zeitraum	Ableitung über Richtwert Wohnbau			Leitwerte		Ableitung über landw. Leitwert			
	1995	Richtwerte Wohnbau (DM/qm)	Wohnen Außen (DM/qm)	begünst. Agrarland (DM/qm)	Wohnen Außen (DM/qm)	begünst. Agrarland (DM/qm)	Wohnen Außen (DM/qm)	begünst. Agrarland (DM/qm)	landw. Leitwert (DM/qm)
Gemeinde									
Ascheberg		145	44,67	11,7	47	12,0	50,00	13,1	5,0
Billerbeck		104	31,96	8,4	39	10,0	47,00	12,3	4,7
Coesfeld		172	53,23	13,9	54	14,0	54,00	14,1	5,4
Dülmen		195	60,21	15,8	54	14,0	48,00	12,6	4,8
Havixbeck		152	46,98	12,3	48	13,0	49,00	12,8	4,9
Lüdinghausen		166	51,25	13,4	51	13,0	51,00	13,4	5,1
Nordkirchen		138	42,51	11,1	45	12,0	48,00	12,6	4,8
Nottuln		162	49,87	13,1	50	13,0	50,00	13,1	5,0
Olfen		209	64,43	16,9	62	16,0	60,00	15,7	6,0
Rosendahl		69	21,27	5,6	37	10,0	53,00	13,9	5,3
Senden		138	42,47	11,1	43	11,0	44,00	11,5	4,4
<b>Kreisgebiet</b>		<b>162</b>	<b>50,00</b>	<b>13,1</b>	<b>50</b>	<b>13,1</b>	<b>50,00</b>	<b>13,1</b>	<b>5,0</b>
<b>Faktoren</b>		<b>32,4</b>			<b>10,0</b>	<b>2,8</b>			<b>1</b>

## 6. Bodenrichtwerte

### 6.1 Allgemeines

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

Die Bodenrichtwerte sind, soweit nichts anderes bestimmt ist, jeweils zum Ende eines jeden Kalenderjahres zu ermitteln. Die Bodenrichtwerte sind in Bodenrichtwertkarten einzutragen und auf den Quadratmeter Grundstücksfläche zu beziehen. Sie sind zu veröffentlichen und dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen.

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen; er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaft für dieses Gebiet typisch sind (sog. Richtwertgrundstücke).

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstückstiefe), bewirken Abweichungen seines Verkehrswerts vom Bodenwert.

Darstellung in der Karte:

$$\frac{\text{Bodenrichtwert in DM/m}^2}{\text{Eigenschaften des Richtwertgrundstücks}}$$

In unserem Zuständigkeitsbereich weisen wir 441 Bodenrichtwerte in insgesamt 53 Bodenrichtwertkarten aus.

Interessierte können durch unsere Geschäftsstelle kostenlos Auskunft über Bodenrichtwerte erhalten.

### 6.2 Verteilung der Bodenrichtwerte und Bodenrichtwertkarten

Gebietskörperschaft	Anzahl der Bodenrichtwerte für Baugebiete 1995						Anzahl Richtwertkarten	Kosten Gemeinde-mappe
	Wohn-gebiete	Misch-gebiete	Sonder-gebiete	Gewerbe-gebiete	Kern-lagen	Summe		
Gemeinde Ascheberg	19	3		3		25	3	108DM
Stadt Billerbeck	18		1	3		22	3	108DM
Stadt Coesfeld	55			7	39	101	9	324DM
Stadt Dülmen	54		3	5	37	99	13	468DM
Gemeinde Havixbeck	9			1		10	3	108DM
Stadt Lüdinghausen	36	9		3	31	79	6	216DM
Gemeinde Nordkirchen	11	2		3		16	3	108DM
Gemeinde Nottuln	22			2		24	4	144DM
Stadt Olfen	16	1	2	2		21	2	72DM
Gemeinde Rosendahl	12	1		3		16	3	108DM
Gemeinde Senden	23	1		4		28	4	144DM
Kreis Coesfeld	275	17	6	36	107	441	53	1.908DM

### 6.3 Eigenschaften der Richtwertgrundstücke

Bodenrichtwerte ohne Klammern beziehen sich auf erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke, d.h. Erschließungskosten nach §§ 127 ff Baugesetzbuch bzw. nach § 8 Kommunalabgabengesetz NW sind in den Bodenrichtwerten nicht enthalten.

Bodenrichtwerte in Klammern gesetzt sind erschließungs- und kanalanschlußbeitragsfrei in Bezug auf die Erschließungsanlagen nach §§ 127 ff Baugesetzbuch und § 8 Kommunalabgabengesetz NW.

B: baureifes Normalgrundstück*	W: Wohnbaufläche*
R: Rohbauland*	M: gemischte Baufläche*
E: Bauerwartungsland*	G: gewerbliche Baufläche*
	SW: Wochenendhausgebiet*

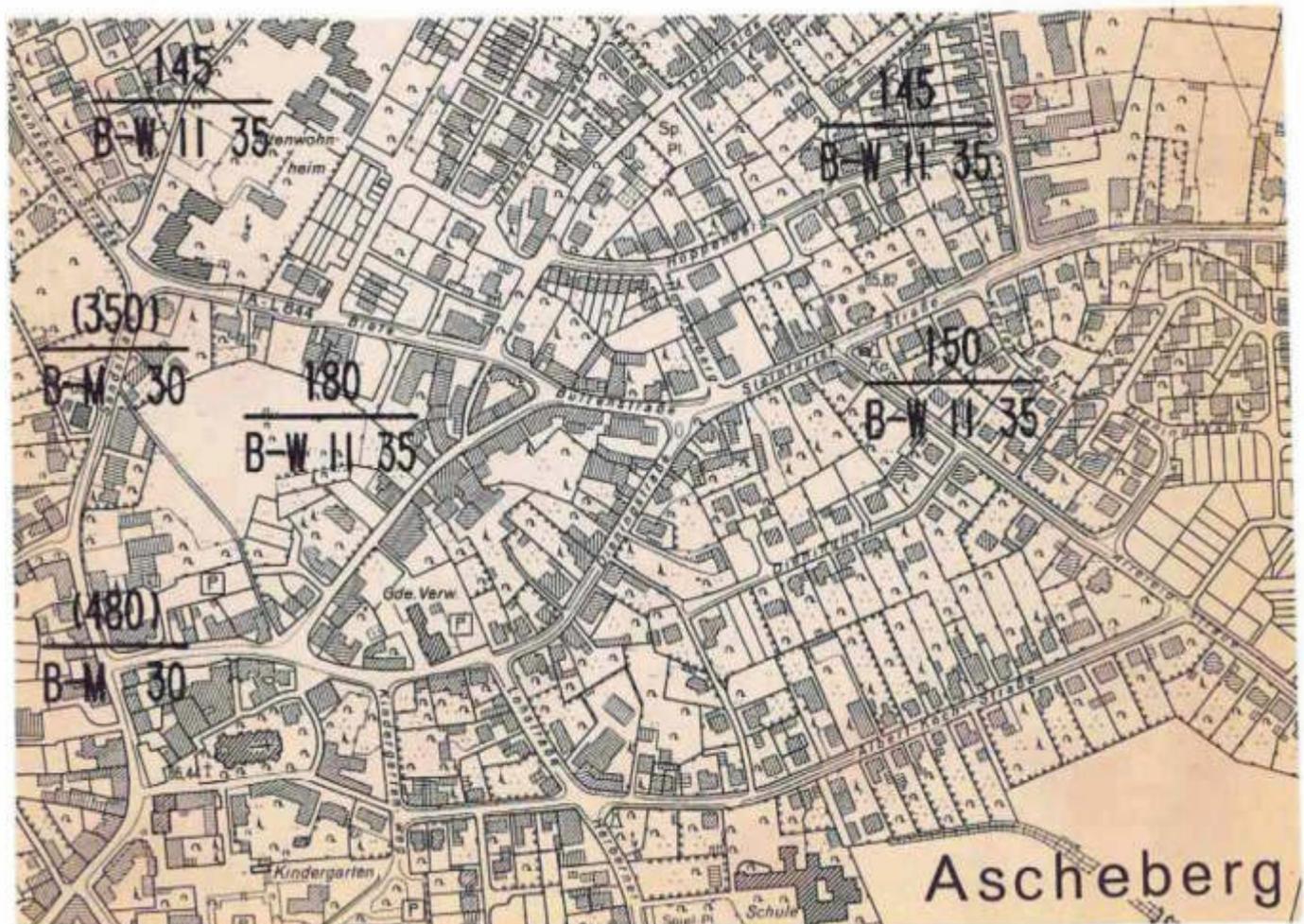
\*(siehe Baunutzungsverordnung)

Römische Zahl: Anzahl der Geschosse

Arabische Zahl: Grundstückstiefe in m

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

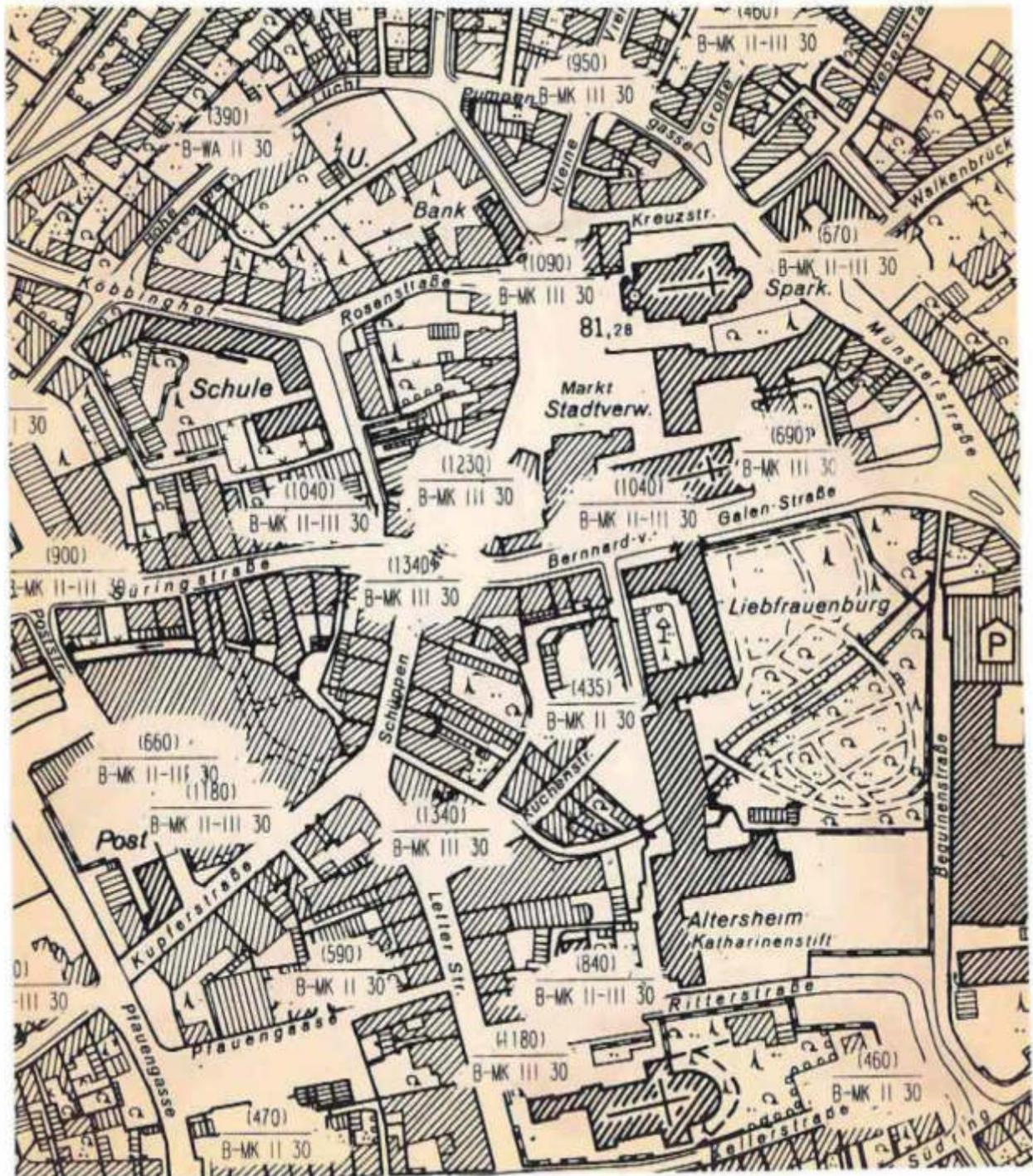
### 6.4 Auszug aus einer Bodenrichtwertkarte



### 6.5 Innenstadttrichtwerte

Für die Kerngebiete der Städte Coesfeld, Dülmen und Lüdinghausen führen wir Karten mit Bodenrichtwerten, die bis 1994 nur alle zwei Jahre beschlossen wurden. In diesen Lagen ist die Zahl der Kaufverträge so gering, daß Jahresauswertungen zu keinen gesicherten Ergebnissen führen.

Für den Ortskern von Dülmen haben wir für 1994 erstmals eine Auswertung von Erdgeschosßladenmieten durchgeführt. Das Ergebnis war so plausibel, daß wir alle Innenstadttrichtwerte jährlich festsetzen können.



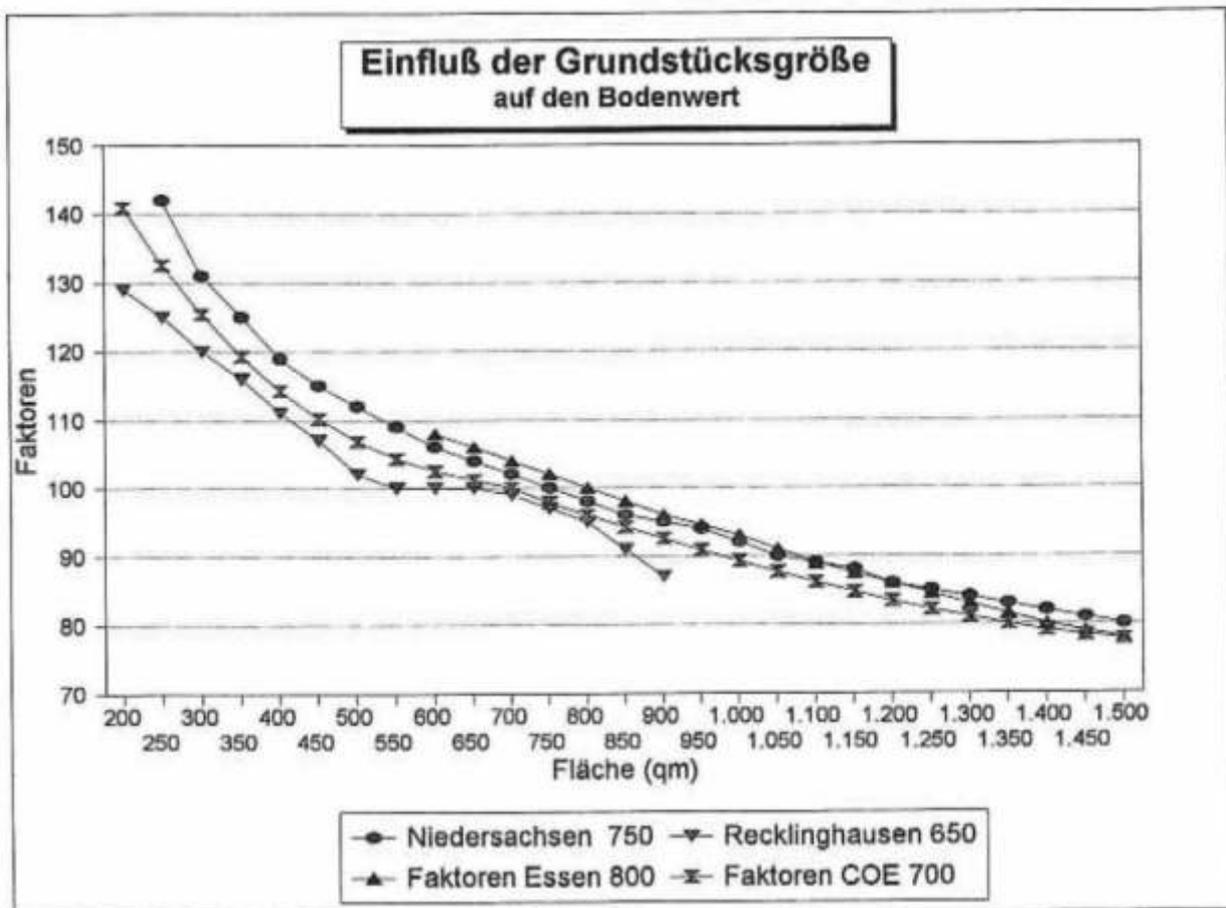
## 7. Ableitung sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten

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

Aus personellen Gründen können wir für den Kreis Coesfeld nur in geringem Umfang eigene Untersuchungen machen und greifen deshalb auf Untersuchungsergebnisse anderer Gutachterausschüsse 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	1.000
52,5	90		91,0	88		88	87,9	88	1.050
55	89		89	87		86	86,4	86	1.100
57,5	88		87,5	86		84	85,2	85	1.150
60	86		86	84		83	83,5	83	1.200
62,5	85		84,5	83		81	82,3	82	1.250
65	84		83	82		80	81,1	81	1.300
67,5	83		81,5	81		78	79,9	80	1.350
70	82		80	80		77	78,7	79	1.400
72,5	81		79,0	79		76	77,7	78	1.450
75	80		78	78		75	76,7	78	1.500

- (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)

### Umrechnungskoeffizienten <sup>1)</sup>

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

Anlage 23  
(zu Nr. 6.1.4)

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 Geschosflächenzahlen abweichende Wertverhältnisse zutreffend sein.

#### Beispiel:

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

Umrechnungskoeffizient für GRZ 1,2 = 1,10

Umrechnungskoeffizient für GFZ 0,8 = 0,9

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

#### Maximum

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

#### Minimum

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

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

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

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

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

Bei diesen Eigentumsformen ist der Liegenschaftszins von folgenden Faktoren abhängig:

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

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

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

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

Bei geringer Restnutzungsdauer ( $n < 20$  Jahre) wirkt sich ein unterschiedlicher Liegenschaftszinssatz nur gering aus; die (geschätzte) Restnutzungsdauer ist von erheblichem Einfluß.

Bei hoher Restnutzungsdauer wird der Vervielfältiger entscheidend von der Höhe des Liegenschaftszinssatzes beeinflußt.

Bei hoher Restnutzungsdauer und hohem Liegenschaftszinssatz besteht nur eine geringe Abhängigkeit des Vervielfältigers von der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

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

**Vervielfältige Tabelle nach § 16 Abs. 3 Wertermittlungsverordnung 1966**

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

Berechnungsformel:  $v = (q^n - 1) / (q^n * (q - 1))$ , mit  $q = 1 + p$ ,  $n = \text{Restnutzungsdauer}$ ,  $p = \text{Liegenchaftszinssatz in \%}$

Rest- nut- zung Jahre	Liegenchaftszinssätze für																				
	landw. Objekte		Ein- bis Zweifamilienhäuser						Mehrfamilienhäuser					Geschäfts- und Bürogebäude							
			Dreifamilienhäuser und Wohnungseigentum						gemischt genutzte Häuser					gewerbliche Objekte							
	1,00%	2,00%	2,50%	2,75%	3,00%	3,25%	3,50%	3,75%	4,00%	4,25%	4,50%	4,75%	5,00%	5,25%	5,50%	5,75%	6,00%	6,25%	6,50%	6,75%	7,00%
1	0,990	0,980	0,976	0,973	0,971	0,969	0,966	0,964	0,962	0,959	0,957	0,955	0,952	0,950	0,948	0,946	0,943	0,941	0,939	0,937	0,935
2	1,970	1,942	1,927	1,920	1,913	1,907	1,900	1,893	1,886	1,879	1,873	1,866	1,859	1,853	1,846	1,840	1,833	1,827	1,821	1,814	1,808
3	2,941	2,884	2,856	2,842	2,829	2,815	2,802	2,788	2,775	2,762	2,749	2,736	2,723	2,711	2,698	2,685	2,673	2,661	2,648	2,636	2,624
4	3,902	3,808	3,762	3,739	3,717	3,695	3,673	3,651	3,630	3,609	3,588	3,567	3,546	3,525	3,505	3,485	3,465	3,445	3,426	3,406	3,387
5	4,853	4,713	4,646	4,613	4,580	4,547	4,515	4,483	4,452	4,421	4,390	4,360	4,329	4,300	4,270	4,241	4,212	4,184	4,156	4,128	4,100
6	5,795	5,601	5,508	5,462	5,417	5,373	5,329	5,285	5,242	5,200	5,158	5,117	5,076	5,035	4,996	4,956	4,917	4,879	4,841	4,804	4,767
7	6,728	6,472	6,349	6,289	6,230	6,172	6,115	6,058	6,002	5,947	5,893	5,839	5,786	5,734	5,683	5,632	5,582	5,533	5,485	5,437	5,389
8	7,652	7,325	7,170	7,094	7,020	6,946	6,874	6,803	6,733	6,664	6,596	6,529	6,463	6,398	6,335	6,272	6,210	6,149	6,089	6,030	5,971
9	8,566	8,162	7,971	7,878	7,786	7,696	7,608	7,521	7,435	7,351	7,269	7,188	7,108	7,029	6,952	6,876	6,802	6,728	6,656	6,585	6,515
10	9,471	8,983	8,752	8,640	8,530	8,422	8,317	8,213	8,111	8,011	7,913	7,816	7,722	7,629	7,538	7,448	7,360	7,274	7,189	7,105	7,024
11	10,368	9,787	9,514	9,362	9,253	9,126	9,002	8,880	8,760	8,644	8,529	8,417	8,306	8,198	8,093	7,989	7,887	7,787	7,689	7,593	7,499
12	11,255	10,575	10,258	10,104	9,954	9,807	9,663	9,523	9,385	9,250	9,119	8,990	8,863	8,740	8,619	8,500	8,384	8,270	8,159	8,050	7,943
13	12,134	11,348	10,983	10,807	10,635	10,467	10,303	10,142	9,986	9,833	9,683	9,537	9,394	9,254	9,117	8,983	8,853	8,725	8,600	8,477	8,358
14	13,004	12,106	11,691	11,491	11,296	11,106	10,921	10,740	10,563	10,391	10,223	10,059	9,899	9,742	9,590	9,441	9,295	9,153	9,014	8,878	8,745
15	13,865	12,849	12,381	12,157	11,938	11,725	11,517	11,315	11,118	10,927	10,740	10,557	10,380	10,206	10,036	9,873	9,712	9,556	9,403	9,253	9,108
16	14,718	13,578	13,055	12,805	12,561	12,324	12,094	11,870	11,652	11,440	11,234	11,033	10,838	10,647	10,462	10,282	10,106	9,935	9,768	9,605	9,447
17	15,562	14,292	13,712	13,435	13,166	12,905	12,651	12,405	12,166	11,933	11,707	11,488	11,274	11,066	10,865	10,668	10,477	10,291	10,111	9,935	9,763
18	16,398	14,992	14,353	14,049	13,754	13,467	13,190	12,920	12,659	12,406	12,160	11,921	11,680	11,445	11,216	11,034	10,828	10,627	10,432	10,243	10,059
19	17,226	15,678	14,979	14,646	14,324	14,012	13,710	13,417	13,134	12,859	12,593	12,335	12,085	11,843	11,608	11,379	11,158	10,943	10,735	10,532	10,336
20	18,046	16,351	15,589	15,227	14,877	14,539	14,212	13,896	13,590	13,294	13,008	12,731	12,462	12,202	11,950	11,706	11,470	11,241	11,019	10,803	10,594
21	18,857	17,011	16,185	15,793	15,415	15,050	14,698	14,361	14,029	13,712	13,405	13,108	12,821	12,544	12,275	12,015	11,764	11,521	11,285	11,057	10,836
22	19,660	17,658	16,765	16,343	15,937	15,545	15,167	14,803	14,451	14,112	13,784	13,468	13,163	12,868	12,583	12,308	12,042	11,784	11,535	11,294	11,061
23	20,456	18,292	17,332	16,879	16,444	16,024	15,620	15,232	14,857	14,496	14,148	13,812	13,489	13,176	12,875	12,584	12,303	12,032	11,770	11,517	11,272
24	21,243	18,914	17,885	17,401	16,936	16,488	16,058	15,645	15,247	14,864	14,495	14,141	13,799	13,469	13,152	12,848	12,550	12,266	11,991	11,725	11,469
25	22,023	19,523	18,424	17,908	17,413	16,938	16,482	16,043	15,622	15,217	14,828	14,454	14,094	13,747	13,414	13,093	12,783	12,485	12,198	11,921	11,654
26	22,795	20,121	18,951	18,402	17,877	17,373	16,890	16,427	15,983	15,556	15,147	14,753	14,375	14,012	13,662	13,326	13,003	12,692	12,392	12,104	11,826
27	23,560	20,707	19,464	18,883	18,327	17,795	17,285	16,797	16,330	15,881	15,451	15,039	14,643	14,263	13,898	13,547	13,211	12,887	12,575	12,275	11,987
28	24,316	21,281	19,965	19,351	18,764	18,203	17,667	17,154	16,663	16,193	15,743	15,312	14,898	14,502	14,121	13,756	13,406	13,070	12,746	12,436	12,137
29	25,066	21,844	20,454	19,806	19,188	18,599	18,036	17,498	16,984	16,492	16,022	15,572	15,141	14,728	14,333	13,954	13,591	13,242	12,907	12,586	12,278
30	25,808	22,396	20,930	20,249	19,600	18,982	18,392	17,829	17,292	16,779	16,289	15,820	15,372	14,944	14,534	14,141	13,765	13,404	13,059	12,727	12,409
31	26,542	22,936	21,395	20,681	20,000	19,353	18,736	18,149	17,588	17,054	16,544	16,058	15,593	15,149	14,724	14,318	13,929	13,557	13,201	12,859	12,532
32	27,270	23,466	21,849	21,100	20,389	19,712	19,069	18,457	17,874	17,318	16,789	16,284	15,803	15,343	14,904	14,485	14,084	13,701	13,334	12,983	12,647
33	27,990	23,989	22,292	21,509	20,766	20,060	19,390	18,753	18,148	17,571	17,023	16,500	16,003	15,526	15,075	14,643	14,230	13,836	13,459	13,099	12,754
34	28,703	24,499	22,724	21,906	21,132	20,397	19,701	19,039	18,411	17,814	17,247	16,707	16,193	15,703	15,237	14,792	14,368	13,963	13,577	13,207	12,854
35	29,409	24,999	23,145	22,293	21,487	20,724	20,001	19,315	18,665	18,047	17,461	16,904	16,374	15,870	15,391	14,934	14,498	14,083	13,687	13,309	12,948
36	30,108	25,489	23,556	22,670	21,832	21,040	20,290	19,581	18,908	18,271	17,666	17,092	16,547	16,029	15,536	15,067	14,621	14,196	13,791	13,404	13,035
37	30,800	25,969	23,957	23,036	22,167	21,346	20,571	19,837	19,143	18,485	17,862	17,272	16,711	16,179	15,674	15,194	14,737	14,302	13,888	13,493	13,117
38	31,485	26,441	24,349	23,393	22,492	21,643	20,841	20,084	19,368	18,691	18,050	17,443	16,868	16,322	15,805	15,313	14,846	14,402	13,979	13,577	13,193
39	32,163	26,903	24,730	23,740	22,808	21,930	21,102	20,322	19,584	18,888	18,230	17,607	17,017	16,458	15,929	15,426	14,949	14,496	14,065	13,655	13,265
40	32,835	27,355	25,103	24,078	23,115	22,208	21,355	20,551	19,793	19,077	18,402	17,763	17,159	16,587	16,046	15,533	15,046	14,584	14,146	13,728	13,332
41	33,500	27,799	25,466	24,407	23,412	22,478	21,599	20,772	19,993	19,259	18,566	17,912	17,294	16,710	16,157	15,634	15,138	14,666	14,221	13,797	13,394
42	34,158	28,235	25,821	24,727	23,701	22,739	21,835	20,985	20,186	19,433	18,724	18,055	17,423	16,827	16,263	15,730	15,225	14,746	14,292	13,861	13,452
43	34,810	28,662	26,166	25,038	23,982	22,992	22,063	21,190	20,371	19,600	18,874	18,191	17,546	16,938	16,363	15,820	15,306	14,820	14,359	13,922	13,507
44	35,455	29,080	26,504	25,341	24,254	23,236	22,283	21,388	20,549	19,760	19,018	18,320	17,663	17,043	16,458	15,905	15,383	14,889	14,421	13,978	13,558
45	36,095	29,490	26,833	25,636	24,519	23,474	22,495	21,579	20,720	19,914	19,156	18,444	17,774	17,143	16,548	15,986	15,458	14,955	14,480	14,031	13,606
46	36,727	29,892	27,154	25,924	24,775	23,703	22,701	21,763	20,885	20,061	19,288	18,563	17,880	17,238	16,633	16,063	15,524	15,016	14,535	14,081	13,650
47	37,354	30,287	27,467	26,203	25,025	23,926	22,899	21,940	21,043	20,203	19,415	18,675	17,981	17,328	16,714	16,135	15,589	15,074	14,587	14,127	13,692
48	37,974	30,673	27,773	26,475	25,267	24,141	23,091	22,111	21,195	20,338	19,536	18,783	18,077	17,414	16,790	16,203	15,650	15,128	14,636	14,171	13,730
49	38,588	31,052	28,071	26,740	25,502	24,350	23,277	22,278	21,341	20,468	19,651	18,886	18,169	17,495	16,863	16,268	15,708	15,180	14,682	14,211	13,767
50	39,196	31,424	28,362	26,997	25,730	24,552	23,456	22,434	21,482	20,593	19,7										

Vervielfältigtes Label nach § 16 Abs. 3 Wertermittlungsverordnung 1967  
 Der Vervielfältiger beinhaltet die Kapitalisierung eines jährlichen Beitrages und die Abzinsung des Kapitals auf den Anfangszeitpunkt  
 Berechnungsformel:  $v = (q^n \cdot n - 1) / (q^n - 1) / (q^n - 1)$ , mit  $q = 1 + p$ ,  $n =$  Restnutzungsdauer,  $p =$  Liegenschaftszinssatz in %

Rest-nutzung Jahre	Liegenschaftszinssätze für																				
	landw. Objekte					Ein- bis Zweifamilienhäuser					Mehrfamilienhäuser					Geschäfts- und Bürogebäude					
	1,00%	2,00%	2,50%	2,75%	3,00%	3,25%	3,50%	3,75%	4,00%	4,25%	4,50%	4,75%	5,00%	5,25%	5,50%	5,75%	6,00%	6,25%	6,50%	6,75%	7,00%
51	39,796	31,788	28,646	27,248	25,951	24,747	23,629	22,587	21,617	20,713	19,868	19,078	18,339	17,646	16,997	16,387	15,813	15,273	14,765	14,285	13,832
52	40,394	32,145	28,923	27,492	26,166	24,937	23,796	22,735	21,748	20,828	19,969	19,168	18,418	17,716	17,058	16,441	15,861	15,316	14,803	14,319	13,862
53	41,084	32,695	29,457	27,929	26,575	25,317	24,177	23,117	22,130	21,209	20,348	19,537	18,765	18,033	17,341	16,688	16,071	15,484	14,928	14,399	13,890
54	41,867	33,398	30,157	28,629	27,255	26,007	24,867	23,807	22,820	21,899	21,038	20,227	19,455	18,723	18,031	17,378	16,761	16,169	15,604	15,064	14,547
55	42,747	34,175	30,914	29,386	28,012	26,764	25,624	24,564	23,577	22,656	21,795	20,984	20,212	19,480	18,788	18,135	17,518	16,926	16,360	15,819	15,299
56	43,720	35,005	31,765	30,237	28,863	27,515	26,375	25,315	24,328	23,407	22,546	21,735	20,963	20,231	19,539	18,886	18,269	17,682	17,125	16,594	16,081
57	44,787	35,888	32,668	31,010	29,666	28,318	27,178	26,118	25,131	24,210	23,349	22,538	21,766	21,034	20,342	19,689	19,072	18,485	17,928	17,397	16,891
58	45,948	36,811	33,601	31,259	29,917	28,569	27,429	26,369	25,382	24,461	23,600	22,789	22,017	21,285	20,593	19,940	19,323	18,736	18,179	17,648	17,141
59	47,203	37,775	34,635	31,508	30,166	28,818	27,678	26,618	25,631	24,710	23,849	23,028	22,256	21,524	20,832	20,179	19,562	18,975	18,418	17,887	17,380
60	48,552	38,761	35,679	31,757	30,417	29,069	27,929	26,869	25,882	24,961	24,100	23,279	22,507	21,775	21,083	20,430	19,813	19,226	18,669	18,138	17,631
61	49,995	39,775	36,733	32,006	30,666	29,318	28,178	27,118	26,131	25,210	24,349	23,528	22,756	22,024	21,292	20,600	19,993	19,406	18,849	18,318	17,811
62	51,538	40,819	37,807	32,255	30,917	29,567	28,427	27,367	26,380	25,459	24,598	23,777	23,005	22,273	21,541	20,849	20,242	19,655	19,098	18,567	18,060
63	53,181	41,892	38,880	32,504	31,166	29,816	28,676	27,616	26,629	25,708	24,847	24,026	23,254	22,522	21,790	21,098	20,491	19,904	19,347	18,816	18,309
64	54,924	42,995	40,003	32,753	31,415	30,065	28,925	27,865	26,878	25,957	25,096	24,275	23,503	22,771	22,039	21,347	20,740	20,153	19,606	19,085	18,588
65	56,767	44,128	41,166	33,002	31,664	30,314	29,174	28,114	27,127	26,206	25,345	24,524	23,752	23,020	22,288	21,596	20,989	20,402	19,855	19,334	18,837
66	58,710	45,291	42,349	33,251	31,913	30,563	29,423	28,363	27,376	26,455	25,594	24,773	24,001	23,269	22,537	21,845	21,238	20,651	20,104	19,583	19,086
67	60,763	46,494	43,552	33,500	32,162	30,812	29,672	28,612	27,625	26,704	25,843	25,022	24,250	23,518	22,786	22,094	21,487	20,900	20,353	19,832	19,335
68	62,926	47,737	44,795	33,749	32,411	31,061	29,921	28,861	27,874	26,953	26,092	25,271	24,500	23,768	23,036	22,344	21,737	21,150	20,603	20,082	19,585
69	65,200	49,020	46,078	34,000	32,660	31,310	30,170	29,110	28,123	27,202	26,341	25,520	24,749	24,017	23,285	22,593	21,986	21,400	20,853	20,332	19,835
70	67,585	50,343	47,391	34,249	32,909	31,559	30,419	29,359	28,372	27,451	26,590	25,769	25,000	24,268	23,536	22,844	22,237	21,650	21,103	20,582	20,085
71	70,082	51,706	48,734	34,500	33,158	31,808	30,668	29,608	28,621	27,700	26,839	26,018	25,247	24,515	23,783	23,091	22,484	21,897	21,350	20,829	20,332
72	72,693	53,109	50,107	34,750	33,407	32,057	30,917	29,857	28,870	27,949	27,088	26,267	25,496	24,764	24,032	23,340	22,733	22,146	21,599	21,078	20,581
73	75,418	54,552	51,510	35,000	33,656	32,306	31,166	30,106	29,119	28,198	27,337	26,516	25,745	25,013	24,281	23,549	22,942	22,355	21,808	21,287	20,790
74	78,257	56,035	53,003	35,250	33,905	32,555	31,415	30,355	29,368	28,381	27,520	26,699	25,928	25,196	24,464	23,732	23,125	22,538	22,001	21,480	20,983
75	81,212	57,558	54,536	35,500	34,154	32,804	31,664	30,604	29,617	28,630	27,769	26,948	26,177	25,445	24,713	24,021	23,414	22,827	22,290	21,769	21,272
76	84,183	59,121	56,109	35,750	34,403	33,053	31,913	30,853	29,866	28,879	28,018	27,197	26,426	25,694	24,962	24,270	23,663	23,076	22,539	22,018	21,521
77	87,262	60,724	57,712	36,000	34,652	33,302	32,162	31,102	30,115	29,128	28,267	27,446	26,675	25,943	25,211	24,519	23,912	23,325	22,788	22,267	21,770
78	90,460	62,357	59,345	36,250	34,901	33,551	32,411	31,351	30,364	29,377	28,516	27,695	26,924	26,192	25,460	24,768	24,161	23,574	23,037	22,516	22,019
79	93,778	64,020	61,008	36,500	35,150	33,800	32,660	31,600	30,613	29,626	28,765	27,944	27,173	26,441	25,709	25,017	24,410	23,823	23,286	22,765	22,268
80	97,217	65,723	62,711	36,750	35,400	34,049	32,909	31,849	30,862	29,875	29,014	28,193	27,422	26,690	25,958	25,266	24,659	24,072	23,535	23,014	22,517
81	100,786	67,466	64,454	37,000	35,649	34,298	33,158	32,098	31,111	30,124	29,263	28,442	27,671	26,939	26,207	25,475	24,868	24,281	23,744	23,223	22,726
82	104,485	69,249	66,237	37,250	35,898	34,547	33,407	32,347	31,360	30,373	29,512	28,691	27,920	27,188	26,456	25,724	25,117	24,530	24,003	23,482	22,985
83	108,314	71,072	68,060	37,500	36,147	34,796	33,656	32,596	31,609	30,622	29,761	28,940	28,169	27,398	26,666	25,934	25,327	24,740	24,213	23,692	23,195
84	112,273	72,935	69,923	37,750	36,395	35,045	33,905	32,845	31,858	30,871	29,910	29,089	28,318	27,547	26,815	26,083	25,476	24,889	24,362	23,841	23,344
85	116,362	74,838	71,826	38,000	36,644	35,294	34,154	33,094	32,107	31,120	30,159	29,338	28,567	27,796	27,064	26,332	25,725	25,138	24,611	24,090	23,593
86	120,591	76,771	73,769	38,250	36,893	35,543	34,403	33,343	32,356	31,373	30,412	29,591	28,820	28,049	27,278	26,546	25,939	25,352	24,825	24,304	23,807
87	125,060	78,744	75,742	38,500	37,142	35,792	34,652	33,592	32,605	31,622	30,661	29,840	29,069	28,298	27,527	26,795	26,188	25,601	25,074	24,553	24,056
88	129,779	80,757	77,755	38,750	37,391	36,041	34,901	33,841	32,854	31,871	30,910	30,089	29,318	28,547	27,776	27,044	26,437	25,850	25,323	24,802	24,305
89	134,748	82,810	79,808	39,000	37,640	36,290	35,150	34,090	33,103	32,102	31,141	30,320	29,549	28,778	28,007	27,275	26,668	26,081	25,554	25,027	24,530
90	140,067	84,903	81,891	39,250	37,889	36,539	35,400	34,339	33,352	32,351	31,390	30,569	29,798	29,027	28,256	27,525	26,918	26,331	25,794	25,267	24,770
91	145,736	87,036	83,994	39,500	38,138	36,788	35,649	34,588	33,601	32,600	31,639	30,818	30,047	29,276	28,505	27,774	27,167	26,580	26,043	25,516	25,019
92	151,765	89,209	86,117	39,750	38,387	37,037	35,898	34,837	33,850	32,849	31,888	31,067	30,296	29,525	28,754	28,023	27,416	26,829	26,292	25,755	25,258
93	158,164	91,522	88,260	40,000	38,636	37,286	36,147	35,146	34,100	33,093	32,137	31,316	30,545	29,774	29,003	28,272	27,665	27,078	26,541	26,004	25,507
94	164,943	93,975	90,423	40,250	38,885	37,535	36,396	35,395	34,349	33,342	32,386	31,565	30,794	30,023	29,252	28,521	27,914	27,327	26,784	26,247	25,750
95	172,122	96,468	92,606	40,500	39,134	37,784	36,645	35,644	34,598	33,591	32,635	31,814	31,043	30,272	29,501	28,750	28,143	27,556	27,019	26,482	25,943
96	179,711	99,001	94,809	40,750	39,383	38,033	36,894	35,893	34,847	33,840	32,884	32,062	31,291	30,521	29,750	29,000	28,393	27,806	27,269	26,732	26,193
97	187,630	101,674	97,032	41,000	39,632	38,282	37,143	36,142	35,096	34,089	33,133	32,310	31,540	30,789	30,029	29,278	28,672	28,085	27,548	27,011	26,472
98	195,989	104,387	99,275	41,250	39,881	38,531	37,392	36,391	35,345	34,338	33,382	32,559	31,789	31,038	30,287	29,536	28,907	28,320	27,783	27,246	26,705
99	204,798	107,140	101,538	41,500	40,130	38,78															

## 7.4 Sachwertabschläge

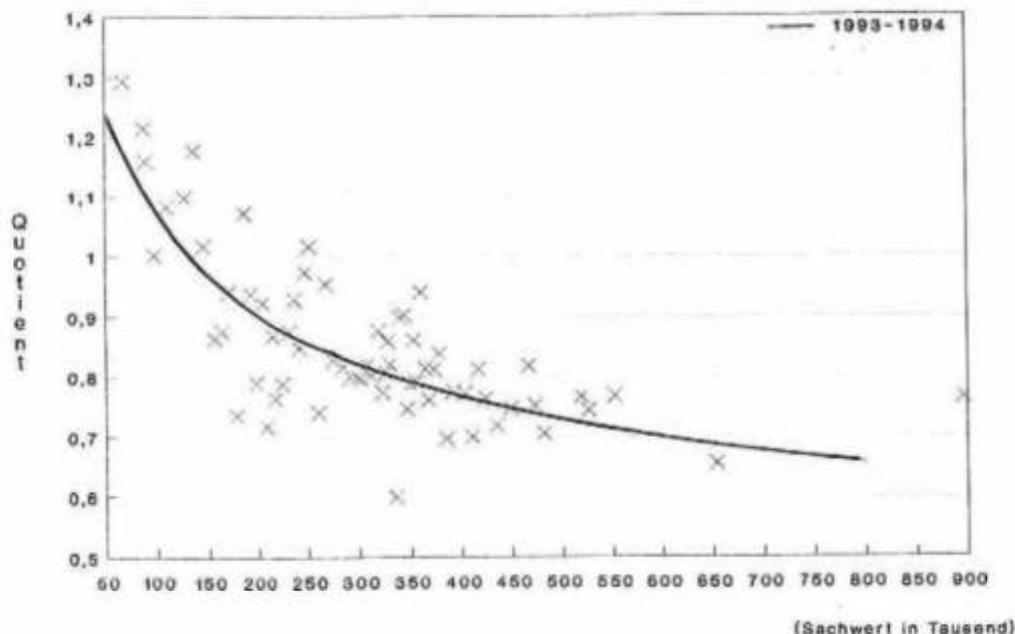
Ein- und Zweifamilienhäusern sind üblicherweise Sachwertobjekte. Die Bauherren investieren nach eigenem Geschmack und in die eigene Bequemlichkeit. Dabei wird auf die Rentabilität weniger geachtet (siehe auch "Liegenchaftszinssätze").

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

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

Eigene Auswertungen konnten wir aus personellen Gründen nicht vornehmen. Die Erfahrung der Gutachter, ergänzend ermittelte Ertragswerte sowie Auswertungen anderer Gutachterausschüsse geben uns Anhaltspunkte für die Höhe derartiger Abschläge.

Wir geben hier die Ergebnisse einer Untersuchung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Rheine wieder. Dort wurden 334 Kaufpreise für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke der Jahrgänge 1993 und 1994 ausgewertet.



## 7.5 Zusammenstellung verschiedener Indexreihen

Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld										
Zusammenstellung der Grundstücksindices auf folgenden Grundlagen:										
- Jahresberichte des Statistischen Landesamtes NW, bezogen auf die "gleitenden Mittel"										
- Untersuchungen im Kreis Coesfeld										
- Indices über Lebenshaltung und Verdienst										
										Stand: 20.05.96
Reihe	Index über ...									
1	"gleitender" Index Bauland insgesamt NW									
2	"gleitender" Index baureifes Land NW									
3	"gleitender" Index Rohbauland NW									
4	Baureifes Wohnbauland Kreis Coesfeld									
5	Baulindex Bund (aus 1976 = 100); Korrektur ab 1991 wegen Berücksichtigung des Beitrittsgebietes									
6	Lebenshaltungskosten NW: 4-Personen-Arbeitnehmerhaushalt mit mittlerem Einkommen (aus 1976=100)									
7	Bruttomonatsverdienste der Angestellten in Industrie und Handel in NW - insgesamt -									
8	Bruttowochenverdienste der Industriearbeiter in NW - insgesamt -									
9	Wohnungsmieten in NW - insgesamt - (aus 1991 = 100)									
10	"gleitender" Index für Gewerbegebiete im Kreis Coesfeld									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Jul-62	35,2	36,4	43,6		49,6	64,5	35,8	39,2	48,0	
Jul-63	37,6	38,9	46,6		52,1	66,6	38,3	41,9	50,4	56,52
Jul-64	42,3	43,6	51,9		54,6	88,1	40,8	44,9	52,7	65,94
Jul-65	46,3	46,2	56,0		56,9	70,5	44,7	49,9	55,3	71,59
Jul-66	50,1	49,8	56,8		58,7	73,4	48,2	52,4	60,4	72,54
Jul-67	54,5	54,4	59,3		57,4	74,5	50,3	52,1	65,1	73,48
Jul-68	57,1	57,4	61,5		59,9	75,6	53,4	56,1	71,7	77,25
Jul-69	62,9	63,7	65,6		63,3	77,0	58,4	62,6	76,5	81,01
Jul-70	69,4	70,0	71,3	67,6	73,7	79,5	66,1	71,1	79,7	84,78
Jul-71	80,7	83,4	77,1	74,9	81,4	83,6	73,7	76,8	85,0	86,87
Jul-72	89,3	90,5	89,1	82,5	86,9	87,9	80,5	82,5	89,6	91,26
Jul-73	95,9	98,2	92,1	91,4	93,2	93,8	89,9	91,8	94,3	96,33
Jul-74	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,00
Jul-75	106,5	103,7	96,1	104,7	102,4	106,3	108,3	104,5	106,9	101,38
Jul-76	120,6	112,0	108,3	111,2	105,9	111,0	116,8	113,7	113,0	104,58
Jul-77	127,2	125,8	114,6	120,5	111,1	115,0	125,2	120,9	116,8	114,00
Jul-78	145,2	147,3	127,1	137,1	117,9	118,1	133,2	127,2	120,3	132,94
Jul-79	163,3	169,7	143,7	189,0	128,3	122,6	142,1	135,2	124,8	159,41
Jul-80	199,3	198,5	149,5	249,5	141,9	129,3	153,3	143,1	130,8	180,05
Jul-81	228,1	227,0	156,9	272,1	150,3	137,6	161,3	150,6	137,2	192,00
Jul-82	253,4	255,1	143,6	274,5	154,7	145,3	169,6	156,1	143,2	193,63
Jul-83	271,7	274,2	157,9	273,3	157,9	149,7	172,0	160,6	151,1	195,26
Jul-84	277,3	282,8	172,6	272,1	161,9	153,1	178,3	165,6	156,0	197,23
Jul-85	272,6	278,2	183,0	263,2	162,5	156,0	186,5	171,6	159,9	197,46
Jul-86	264,1	275,4	180,8	251,3	164,7	155,6	193,4	176,8	161,9	194,96
Jul-87	259,3	270,3	187,8	246,5	167,9	155,5	200,2	181,5	163,7	190,25
Jul-88	260,7	267,7	200,6	244,7	171,4	156,9	206,7	190,0	166,6	187,64
Jul-89	264,4	259,2	212,4	244,8	177,8	161,4	214,6	196,5	171,0	191,11
Jul-90	268,9	254,8	213,9	255,6	189,2	165,4	223,8	205,5	175,7	203,87
Jul-91	273,7	255,0	224,9	274,5	202,3	171,1	236,2	215,0	182,5	224,79
Jul-92	278,4	256,9	225,2	283,2	215,4	178,1	248,0	225,2	192,2	224,79
Jul-93	292,0	263,0	229,5	327,3	226,0	184,0	258,9	229,7	202,4	241,60
Jul-94	312,7	277,0	239,1	364,0	231,4	189,0	266,7	239,4	210,9	259,98
Jul-95	324,5	285,8	251,2	407,9	237,0	192,3	277,8	248,6	219,4	272,50

## 7.6 Basiszahlen für die vorgenannten Indexreihen

	Ursprung aus Datei BAUINDEX 1976=100	Wohnungs- mieten NW insgesamt 1991=100	Leb.haltung 4-P-Haush. mill.Eink.NW 1976=100	Bruttomo- natsverd. Angestellte in NW	Bruttowo- chenverd. Arbeiter in NW	Kaufwerte für Bauland in NW				
						Statistische Berichte M 16, LDS NW				
						Bauland DM/qm	baur.Land DM/qm	Rohbauland DM/qm	Industrie DM/qm	Sonstiges DM/qm
Jul-38	13,9									
Jul-48	28,8		50,2		48					
Jul-49	26,9		49,5		61					
Jul-50	25,6		45,6		68					
Jul-51	29,7		49,4	359	77					
Jul-52	31,6		50,3	379	82					
Jul-53	30,6		49,2	399	86					
Jul-54	30,7		49,3	412	89					
Jul-55	32,4		50,3	441	96					
Jul-56	33,2		51,7	477	105					
Jul-57	34,4		52,8	497	109					
Jul-58	35,5		53,9	525	113					
Jul-59	37,4		54,6	549	118					
Jul-60	40,2		55,2	592	129					
Jul-61	43,2		56,4	645	143					
Jul-62	46,8	26,3	58,1	703	157	12,21	16,98	10,56	10,74	
Jul-63	49,2	27,6	60,0	751	168	13,92	21,54	12,05	8,79	
Jul-64	51,5	28,9	61,4	801	180	15,80	23,39	13,66	12,08	
Jul-65	53,7	30,3	63,5	878	200	17,46	24,35	14,66	14,48	
Jul-66	55,4	33,1	66,1	947	210	18,39	25,67	15,22	13,70	
Jul-67	54,2	35,7	67,1	987	209	20,00	29,20	14,28	12,71	
Jul-68	56,5	39,3	68,1	1048	225	22,35	31,60	16,59	15,34	
Jul-69	59,8	41,9	69,4	1147	251	21,32	30,38	16,93	12,62	
Jul-70	69,6	43,7	71,6	1298	285	26,44	39,27	17,52	18,24	
Jul-71	76,8	46,6	75,3	1447	308	29,56	41,64	20,99	20,26	
Jul-72	82,0	49,1	79,2	1581	331	33,94	51,58	21,41	17,39	
Jul-73	88,0	51,7	84,5	1764	368	36,00	50,62	26,87	17,24	
Jul-74	94,4	54,8	90,1	1963	401	36,95	53,94	23,33	18,49	
Jul-75	96,7	58,6	95,8	2126	419	38,49	54,39	27,55	16,71	
Jul-76	100,0	61,9	100,0	2293	456	43,20	56,50	23,80	17,65	
Jul-77	104,9	64,0	103,6	2458	485	52,71	67,07	32,88	23,47	
Jul-78	111,3	65,9	106,4	2614	510	45,82	76,32	32,41	10,71	
Jul-79	121,1	68,4	110,5	2790	542	63,25	90,79	33,53	23,34	
Jul-80	134,0	71,7	116,5	3009	574	72,95	102,68	45,75	28,45	
Jul-81	141,9	75,2	124,0	3167	604	85,95	122,11	36,96	27,38	
Jul-82	146,0	78,5	130,9	3329	626	95,24	136,04	39,28	30,84	
Jul-83	149,1	82,8	134,9	3377	644	101,22	147,35	35,41	31,57	
Jul-84	152,8	85,5	137,9	3501	664	106,28	152,39	48,04	31,52	31,23
Jul-85	153,4	87,6	140,6	3661	688	101,50	149,77	50,71	33,76	33,41
Jul-86	155,5	88,7	140,2	3797	709	96,04	140,00	43,53	35,41	35,62
Jul-87	158,5	89,7	140,1	3929	728	96,82	148,03	46,32	35,05	34,01
Jul-88	161,8	91,3	141,4	4057	762	96,12	141,63	56,20	36,53	35,93
Jul-89	167,8	93,7	145,4	4212	788	97,57	135,92	53,44	34,71	43,34
Jul-90	178,6	96,3	149,0	4393	824	100,99	134,49	55,47	45,38	44,94
Jul-91	191,0	100,0	154,2	4636	862	101,08	134,58	57,43	37,27	37,14
Jul-92	203,3	105,3	160,5	4869	903	102,90	136,31	61,94	37,92	38,55
Jul-93	213,3	110,9	165,8	5082	921	107,40	137,48	55,73	39,60	39,78
Jul-94	218,4	115,6	170,3	5235	960	115,07	144,25	60,74	40,90	40,50
Jul-95	223,7	120,2	173,3	5454	997	126,04	158,63	69,46	1) --	50,14

1) Index für Industrieland ab 1995 nicht mehr angegeben

7.7 Abschreibungstabelle

(nach Tiemann, Ross und linear und mittlerer Verlauf)

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

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

## **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 08.01.1994. Danach ist die Höhe der Gebühr vom ermittelten Verkehrswert abhängig und beträgt z.B. für ein:

#### unbebautes Grundstück

Verkehrswert:	50.000 DM;	Gebühr:	625 DM
Verkehrswert:	100.000 DM;	Gebühr:	800 DM
Verkehrswert:	150.000 DM;	Gebühr:	975 DM
Verkehrswert:	200.000 DM;	Gebühr:	1.125 DM

#### bebautes Grundstück

Verkehrswert:	200.000 DM;	Gebühr:	1.350 DM
Verkehrswert:	300.000 DM;	Gebühr:	1.650 DM
Verkehrswert:	400.000 DM;	Gebühr:	1.850 DM
Verkehrswert:	500.000 DM;	Gebühr:	2.050 DM

Nähere Informationen erhalten Sie bei Bedarf von unserer Geschäftsstelle:  
(Tel. 0 25 41 / 1 84 13)

### **8.2 Gebühren für Bodenrichtwertkarten**

Einzelblatt: 36 DM

#### Gemeindemappen:

Ascheberg:	108 DM
Billerbeck:	108 DM
Coesfeld:	324 DM
Dülmen:	468 DM
Havixbeck:	108 DM
Lüdinghausen:	216 DM
Nordkirchen:	108 DM
Nottuln:	144 DM
Olfen:	72 DM
Rosendahl:	108 DM
Senden:	144 DM

Kreismappe: 1.908 DM

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

**8.3 Besetzung des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle**

**Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld**

<b>Vorsitzender:</b>		
Dicke, Manfred	Dipl.-Ing., Kreisvermessungsdirektor	
<b>Stellvertreter:</b>		
Knoll, Wilhelm	Dipl.-Ing., Kreisobervermessungsrat	
<b>Stellvertreter und ehrenamtliche Gutachter:</b>		
Hannen, Volker	Dipl.-Ing., Ltd. Kreisvermessungsdirektor a.D.	
bis 11.03.1996 Haun, Armin	Dipl.-Ing., Kreisvermessungsdirektor a.D.	
bis 11.03.1996 Plücker, Klaus	Dipl.-Ing., Ltd. Kreisvermessungsdirektor	Kreis Recklinghausen
ab 12.03.1996 Nau, Ludwig	Dipl.-Ing., Kreisobervermessungsrat	Kreis Recklinghausen
<b>Ehrenamtliche Gutachter:</b>		
bis 11.03.1996 Flohr, Fritz	Geschäftsführer der KSG	
Fütterer, Wolfgang	Dipl.-Ing., Architekt	
Mantau, Dr.Reinhard	Dr.-Ing. agr.oek., Dienststellenleiter der Landwirtschaftskammer Coesfeld	
bis 11.03.1996 Markfort, Rudolf	Dipl.-Ing., Architekt	
Ostrop, Paul	Landwirtschaftsmeister	
ab 12.03.1996 Rotter, Wolf-Dieter	Dipl.-Ing., Architekt	
ab 12.03.1996 Schwartz, Wilhelm	Dipl.-Ing., Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	
ab 12.03.1996 Schwiddessen, Rita	Steuerberaterin, Geschäftsführerin Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft für den Kreis Coesfeld e.G.	
Willig, Hans-Jürgen	Dipl.-Ing., Architekt	
<b>Ehrenamtliche Gutachter von der zuständigen Finanzbehörde:</b>		
Lohaus, Robert	Steueroberamtsrat	
Richen, Franz	Steueramtmann	
<b>Stellvertreter:</b>		
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
	Gloe, Manuela bzw. Kappelhoff-Rickert, Ulrike	02541/18-306
Auswertung, Richtwertauskünfte	Jankord, Peter	02541/18-414
	Messing, Wolfgang	02541/18-412
	Schumacher, Anne	02541/18-412

(Stand: 11.03.1996)