

# Grundstücksmarktbericht 1996



# Grundstücksmarktbericht 1996

## Übersicht über den Grundstücksmarkt im Kreis Coesfeld

Herausgeber: Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte  
im Kreis Coesfeld

Geschäftsstelle: Kreishaus I  
Friedrich-Ebert-Str. 7  
48651 Coesfeld  
Telefon (0 25 41) 18-413  
Telefax (0 25 41) 18-640

Auskünfte und Anträge: Gutachterausschuß für Grundstückswerte  
- Geschäftsstelle -

---

Schutzgebühr: 30.- DM pro Exemplar  
gem. 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

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkungen</b> .....	<b>1 - 4</b>
1.1	Grundstücksmarktbericht	1
1.2	Gutachterausschuß	2
1.3	Aufgaben des Gutachterausschusses	2
1.4	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	3
1.5	Kaufpreissammlung	3
1.6	Rechtsgrundlagen	4
<b>2.</b>	<b>Allgemeine wirtschaftliche Rahmendaten</b> .....	<b>4 - 9</b>
2.1	Preisindex für die Lebenshaltung	5
2.2	Wohnungsmieten (Mietspiegel und Index)	6
2.3	Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden	7
2.4	Zinsentwicklung bei Hypothekarkrediten	8
2.5	Leitsätze der Deutschen Bundesbank	9
<b>3.</b>	<b>Statistische Angaben zum Kreis Coesfeld</b> .....	<b>9 - 12</b>
3.1	Bevölkerung, Bevölkerungsdichte	9
3.2	Flächennutzung	10
3.3	Straßennetz im Kreis Coesfeld	10
3.4	Eisenbahnlinien im Kreis Coesfeld	10
3.5	Wasserstraßen im Kreis Coesfeld	11
3.6	Luftverkehr	11
3.7	Arbeitslosigkeit im Kreis Coesfeld	11
3.8	Berufspendler im Kreis Coesfeld über die Kreisgrenzen	12
3.9	Eigentumsbildung im Kreis Coesfeld	12
<b>4.</b>	<b>Tätigkeit der Geschäftsstelle im Berichtsjahr</b> .....	<b>13 - 15</b>
4.1	Anzahl Kaufverträge, Richtwertauskünfte und Verkehrswertgutachten	13
4.2	Aufteilung der Verträge auf Grundstücksgruppen	14
4.3	Grundstücksgruppen unbebaut, bebaut und Wohn-/ Teileigentum	15

<b>5.</b>	<b>Entwicklung der Kaufpreise .....</b>	<b>16 - 34</b>
5.1	Wohnbaugrundstücke	16 - 23
5.1.1	Flächen- und Geldumsatz	16
5.1.2	Preisentwicklung	16
5.1.3	Erbbaurechte	22
5.2	Gewerbegrundstücke	24 - 25
5.2.1	Flächen- und Geldumsatz	24
5.2.2	Preisentwicklung	24
5.3	Bebaute Grundstücke	26 - 27
5.4	Wohnungs-/ Teileigentum	28 - 29
5.4.1	Verkaufsfälle	28
5.4.2	Preisentwicklung	29
5.5	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	30 - 32
5.5.1	Flächen- und Geldumsatz	30
5.5.2	Entwicklung des landwirtschaftlichen Durchschnittswertes	31
5.5.3	Landwirtschaftliche Bodenleitwerte	32
5.6	Andere Entwicklungsstufen	33
5.7	Wohnen im Außenbereich und begünstigtes Agrarland	33
<b>6.</b>	<b>Bodenrichtwerte .....</b>	<b>35 - 37</b>
6.1	Allgemeines	35
6.2	Verteilung der Bodenrichtwerte und Bodenrichtwertkarten	35
6.3	Eigenschaften der Richtwertgrundstücke	36
6.4	Auszug aus einer Bodenrichtwertkarte	36
6.5	Innenstadtrichtwerte	37
<b>7.</b>	<b>Ableitung sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten .....</b>	<b>38 - 47</b>
7.1.	Abhängigkeit von der Grundstücksgröße /-tiefe	38
7.2	Einfluß der baulichen Ausnutzbarkeit	40
7.3	Liegenschaftszinssätze	41
7.4	Sachwertabschläge	44
7.5	Zusammenstellung verschiedener Indexreihen	45
7.6	Basiszahlen für die vorgenannten Indexreihen	46
7.7.	Abschreibungstabelle	47
<b>8.</b>	<b>Weitere Informationen .....</b>	<b>48 - 50</b>
8.1	Qualitätsuntersuchung Verkehrswertgutachten	48
8.2	Gebühren für Verkehrswertgutachten	49
8.3	Gebühren für Bodenrichtwertkarten	49
8.4	Besetzung des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle	50

## **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 daraus nicht ziehen. Deshalb wurde den Gutachterausschüssen vom Gesetzgeber die Aufgabe übertragen, den Grundstücksmarkt ihres Zuständigkeitsbereichs transparent zu machen.

Einen Teil der vorgeschriebenen Aufgaben können wir nicht erfüllen, da die personelle Ausstattung unserer Geschäftsstelle unzureichend ist. Gleichwohl möchten wir unsere Arbeit und die unserer Geschäftsstelle in der Öffentlichkeit darstellen. Anregungen und Verbesserungsvorschläge zum Grundstücksmarktbericht werden von uns oder unserer Geschäftsstelle gern entgegengenommen.

Der 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 Landeseinrichtungen bei den kreisfreien Städten, Kreisen und großen kreisangehörigen Gemeinden. Die Gutachterausschüsse sind unabhängige, an Weisungen nicht gebundene Kollegialgremien.

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

Die Tätigkeit im Gutachterausschuß ist ehrenamtlich, die Besetzung interdisziplinär. Die im Gutachterausschuß tätigen Gutachter kommen insbesondere aus den Bereichen Architektur, Bau- und Immobilienwirtschaft, Land- und Forstwirtschaft, Vermessungs- und Liegenschaftswesen. Sie müssen die für die Wertermittlung erforderliche Sachkunde besitzen. Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind zur Verschwiegenheit verpflichtet; sie sind bei Vorliegen von Interessenkollisionen von der Mitwirkung im Gutachterausschuß ausgeschlossen.

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

## 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; ab 1.1.1997 ergänzend für steuerliche Zwecke nach Vorschriften der Finanzverwaltung,
- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- die Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte,
- die Ermittlung von lagetypischen Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten
- die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie Liegenschaftszinssätze, Indexreihen u. a.

## 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. Die Mitteilungspflicht besteht auch für preisbildende Beschlüsse in Enteignungs-, Umliegungs-, 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:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.Dezember 1986, insbesondere §§ 192 bis 199 "Wertermittlung"
- die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV) vom 06.Dezember 1988
- die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (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	106,4
1979 (Durchschnitt)				110,5
1980 (Durchschnitt)		117,5	117,7	116,5
1981 (Durchschnitt)				124,0
1982 (Durchschnitt)		131,9	132,6	130,9
1983 (Durchschnitt)			137,0	134,9
1984 (Durchschnitt)		139,1	139,9	137,9
1985 (Durchschnitt)		141,8	142,7	140,6
1986 (Durchschnitt)		141,4	142,7	140,2
1987 (Durchschnitt)		141,5	143,2	140,1
1988 (Durchschnitt)		143,0	145,2	141,4
1989 (Durchschnitt)		146,8	149,0	145,4
1990 (Durchschnitt)		150,5	152,5	149,0
1991 (Durchschnitt)		155,7	157,6	154,2
1992 (Durchschnitt)		161,7	163,7	160,5
1993 (Durchschnitt)		167,0	169,2	165,8
1994 (Durchschnitt)		171,3	173,6	170,3
1995 (Durchschnitt)		174,4	176,7	173,3
1996 (Durchschnitt)		176,9	179,7	175,6
	Januar	175,3	177,8	174,0
	Februar	176,2	178,8	174,9
	März	176,4	178,9	174,9
	April	176,5	179,3	175,2
	Mai	177,0	179,7	175,7
	Juni	177,0	179,9	175,7
	Juli	177,6	180,7	176,3
	August	177,6	180,7	176,3
	September	177,4	180,4	176,1
	Oktober	177,6	180,5	176,3
	November	177,4	180,2	176,1
	Dezember			

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 Interessenverbänden (Mieter- und Vermieterverbände) 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 zum Stand 1. August 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 anhand eines 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 Garagenutzung		
			Altbauwohnungen vor dem 20.06.1948 erbaut	Neubauwohnungen nach dem 20.06.1948 erbaut	insgesamt
			Basisjahr 1991 = 100	Basisjahr 1991 = 100	Basisjahr 1991 = 100
1974 (Durchschnitt)		49,7	57,5	54,8	
1975 (Durchschnitt)		53,6	61,0	58,6	
1976 (Durchschnitt)		57,6	63,8	61,9	
1977 (Durchschnitt)		60,4	65,8	64,0	
1978 (Durchschnitt)		62,7	67,4	65,9	
1979 (Durchschnitt)		65,3	69,7	68,4	
1980 (Durchschnitt)		68,8	72,9	71,7	
1981 (Durchschnitt)		72,9	76,0	75,2	
1982 (Durchschnitt)		76,5	79,3	78,5	
1983 (Durchschnitt)		81,4	83,2	82,8	
1984 (Durchschnitt)		84,5	85,6	85,5	
1985 (Durchschnitt)		86,8	87,7	87,6	
1986 (Durchschnitt)		88,3	88,7	88,7	
1987 (Durchschnitt)		89,9	89,7	89,7	
1988 (Durchschnitt)		91,9	91,2	91,3	
1989 (Durchschnitt)		94,2	93,7	93,7	
1990 (Durchschnitt)		96,6	96,2	96,3	
1991 (Durchschnitt)		100,0	100,0	100,0	
1992 (Durchschnitt)		106,4	105,2	105,3	
1993 (Durchschnitt)		112,0	110,8	110,9	
1994 (Durchschnitt)		117,3	115,4	115,6	
1995 (Durchschnitt)		123,2	119,9	120,2	
1996 (Durchschnitt)		128,1	123,6	124,1	
Januar	+0,3	126,3	121,8	122,2	
Februar	+0,7	126,8	122,6	122,9	
März	+0,2	127,0	122,8	123,1	
April	+0,1	127,3	122,9	123,3	
Mai	+0,4	127,8	123,5	123,8	
Juni	+0,1	128,1	123,7	124,0	
Juli	+0,3	128,4	124,1	124,4	
August	+0,1	128,7	124,1	124,5	
September	+0,2	128,8	124,4	124,7	
Oktober	+0,2	128,9	124,7	125,1	
November	+0,5	130,4	125,3	125,7	
Dezember					

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	118,7	6,7
1996	(Durchschnitt)	2.156,8	2.009,6	218,0	165,4	144,2	118,7	3,8
	Februar	2.151,3	2.004,5	217,5	165,0	143,8	118,4	5,6
	Mai	2.158,6	2.011,3	218,2	165,6	144,3	118,9	0,4
	August	2.160,4	2.013,0	218,4	165,7	144,4	118,9	0,0
	November							

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 (Durchschnitt)	7,31	7,61	8,21	7,76
1995 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
April	5,75	6,65	7,64	6,67
Mai	5,65	6,57	7,60	6,61
Juni	5,74	6,63	7,65	6,61
Juli	5,87	6,75	7,69	6,63
August	5,75	6,59	7,56	6,58
September	5,62	6,46	7,46	6,55
Oktober	5,44	6,22	7,26	6,45
November	5,35	6,11	7,18	6,40
Dezember	5,29	6,01	7,09	6,36
1996 (Durchschnitt)	5,62	6,44	7,46	6,57

Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

## 2.5 Leitsätze der Deutschen Bundesbank



## 3. Statistische Angaben zum Kreis Coesfeld

### 3.1 Bevölkerung, Bevölkerungsdichte

Gebietskörperschaft	Wohnbevölkerung am 01.07.1996	Fläche (km <sup>2</sup> )	Einwohner je km <sup>2</sup>
Gemeinde Ascheberg	14.031	106,28	132,01
Stadt Billerbeck	10.754	90,92	118,28
Stadt Coesfeld	34.860	141,04	247,17
Stadt Dülmen	44.673	184,49	242,15
Gemeinde Havixbeck	10.744	52,98	202,78
Stadt Lüdinghausen	21.755	140,20	155,17
Gemeinde Nordkirchen	9.477	52,38	180,92
Gemeinde Nottuln	18.045	85,63	210,73
Stadt Olfen	10.094	52,42	192,57
Gemeinde Rosendahl	10.523	94,17	111,74
Gemeinde Senden	19.070	109,27	174,52
Kreis Coesfeld	204.026	1.109,80	183,84

### 3.2 Flächennutzung

Gebietskörperschaft	Bauflächen		Verkehrsflächen		Landwirtsch. Flächen		Forstwirtsch. Flächen		Sonstige Flächen	
	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)
Gemeinde Ascheberg	494	5%	494	5%	8.021	75%	1.371	13%	247	2%
Stadt Billerbeck	481	5%	374	4%	7.116	78%	969	11%	152	2%
Stadt Coesfeld	1.188	8%	716	5%	9.544	68%	2.269	16%	387	3%
Stadt Dülmen	1.367	7%	889	5%	12.938	70%	2.645	14%	610	3%
Gemeinde Havixbeck	315	6%	202	4%	3.942	74%	738	14%	101	2%
Stadt Lüdinghausen	728	5%	529	4%	9.458	67%	1.958	14%	1.347	10%
Gemeinde Nordkirchen	314	6%	200	4%	3.778	72%	780	15%	166	3%
Gemeinde Nottuln	626	7%	441	5%	6.327	74%	952	11%	217	3%
Stadt Olfen	293	6%	238	5%	3.337	64%	1.140	22%	234	4%
Gemeinde Rosendahl	442	5%	360	4%	6.972	74%	1.473	16%	170	2%
Gemeinde Senden	588	5%	478	4%	7.354	67%	2.159	20%	348	3%
Kreis Coesfeld	6.838	6%	4.921	4%	78.787	71%	16.454	15%	3.979	4%

### 3.3 Straßennetz im Kreis Coesfeld

- Bundesautobahnen 44,5 km
- Bundesstraßen 136,5 km
- Landstraßen 293,6 km
- Kreisstraßen 425,5 km

Quellen: Amtliche Fortschreibung Straßendatenbank Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Stand: 01.01.1997  
Kreisstraßen: Fortschreibung Straßenbauamt Kreis Coesfeld, Stand: 01.01.1996

### 3.4 Eisenbahnlinien im Kreis Coesfeld

Durch das Kreisgebiet verlaufen folgende Kursbuchstrecken des Schienen-Nahverkehrs (SPNV):

- 408 Münster - Coesfeld mit Stationen in Havixbeck, Billerbeck und Lutum
- 411 Münster - Lünen - Dortmund mit Stationen in Ascheberg und Davensberg
- 412 Gronau - Lünen - Dortmund mit Stationen Lüdinghausen, Dülmen und Lette
- 424 B Coesfeld - Dorsten - Oberhausen
- 425 Münster - Haltern - Essen mit Stationen Bösensell, Appelhülsen, Buldern und Dülmen

sowie des Fernverkehrs:

- über 411 InterCity-Linie stündlich von Süddeutschland nach Hamburg
- über 425 InterRegio-Linie stündlich zwischen Gelsenkirchen und Münster aus dem Südwesten nach Norddeutschland, ab Münster alternierend in Richtung Rheine/Emden und Osnabrück/Bremen
- InterCity - Linie zweistündlich von Münster nach Stuttgart

Buslinien: Westfalen-Bus und 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 wächst zu einem bedeutenden wirtschaftlichen Faktor im Westmünsterland heran; zahlreiche Firmen nutzen ihn für die Versorgung ihrer Kunden. Es bestehen 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. 1996 checkten über 1 Millionen 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)				
	1992	1993	1994	1995	1996
Coesfeld (mit Gescher)	6,4	7,4	6,9	7,4	8,2
Dülmen	4,8	6,3	6,0	6,3	7,9
Lüdinghausen	6,2	7,3	7,4	7,6	8,6
Kreis Coesfeld (mit Gescher)	5,9	7,1	6,8	7,1	8,2
Arbeitsamtsbezirk Coesfeld (Kreise Borken und Coesfeld)	6,7	8,0	8,0	7,9	9,0

Kommunale Gliederung	
Arbeitslosenquote (Stand 12/96)	
Stadt/Gemeinde	%
Ascheberg	7,9
Billerbeck	9,4
Coesfeld	9,9
Dülmen	9,2
Havixbeck	7,3
Lüdinghausen	9,7
Nordkirchen	9,2
Nottuln	7,5
Olfen	10,9
Rosendahl	7,1
Senden	10,2

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

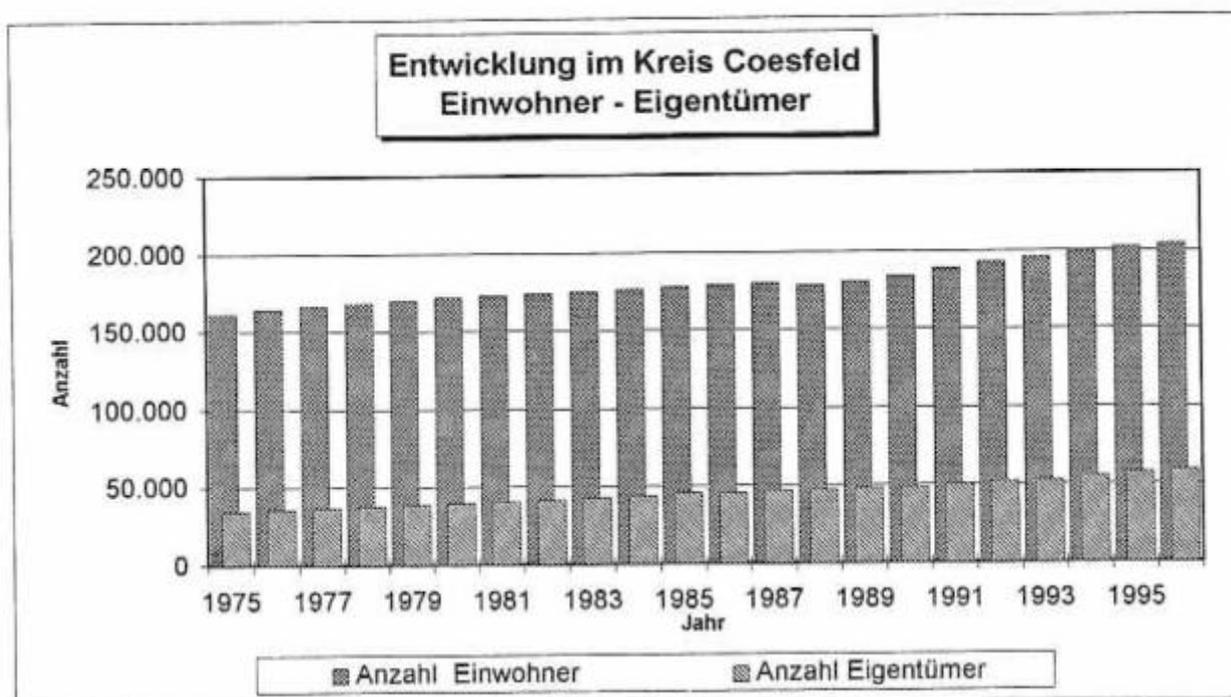
### 3.8 Berufspendler im Kreis Coesfeld über die Kreisgrenzen

Berufspendler Stand 30.06.1995	Region Nord			Region Mitte			Region Süd			Kreis Coesfeld		
	Billerbeck Coesfeld Rosendahl			Dülmen Havixbeck Nottuln			Ascheberg Lüdinghausen Nordkirchen Olfen Senden					
	Ein	Aus	Bilanz	Ein	Aus	Bilanz	Ein	Aus	Bilanz	Ein	Aus	Bilanz
Stadt Hamm	0	10	-10	0	16	-16	187	261	-74	187	287	-100
Kreis Unna	27	0	27	43	0	43	1.427	1.469	-42	1.497	1.469	28
Kreis Warendorf	0	0	0	10	0	10	155	222	-67	165	222	-57
Stadt Dortmund	34	78	-44	0	201	-201	173	1.036	-863	207	1.355	-1.148
Kreis Steinfurt	285	180	105	198	164	34	45	55	-10	528	399	129
Kreis Borken	2.501	1.607	894	441	352	89	0	0	0	3.178	1.959	1.219
Kreis Recklinghausen	153	243	-90	558	1.416	-858	349	784	-435	1.060	2.443	-1.383
Stadt Essen	0	11	-11	0	203	-203	0	112	-112	0	326	-326
Stadt Gelsenkirchen	0	44	-44	47	155	-108	0	49	-49	47	248	-201
Stadt Münster	445	1.738	-1.293	515	5.866	-5.351	732	5.451	-4.719	1.692	13.055	-11.363
Übrige	1.180	1.259	-79	1.579	2.042	-463	1.037	2.611	-1.574	3.796	5.912	-2.116
<b>Gesamt</b>	<b>4.625</b>	<b>5.170</b>	<b>-545</b>	<b>3.391</b>	<b>10.410</b>	<b>-7.019</b>	<b>4.105</b>	<b>12.095</b>	<b>-7.990</b>	<b>12.357</b>	<b>27.675</b>	<b>-15.318</b>

Quelle: Statistikauszüge "Pendlerbewegungen im Arbeitsamtsbezirk Coesfeld" Arbeitsamt Coesfeld Pressestelle, Tel. 919617, 02/97

### 3.9 Eigentumsbildung im Kreis Coesfeld

Die Bevölkerungszunahme der vergangenen Jahre setzt sich 1996 im Kreis Coesfeld fort. Bei mittlerweile ca. 204.000 Einwohner ist statistisch gesehen nach wie vor jeder 4. Einwohner Eigentümer einer Immobilie. Die Ausweisung von Bauflächen durch die 11 Gemeinden im Kreisgebiet beträgt 1996 ca. 0,9 km<sup>2</sup>.

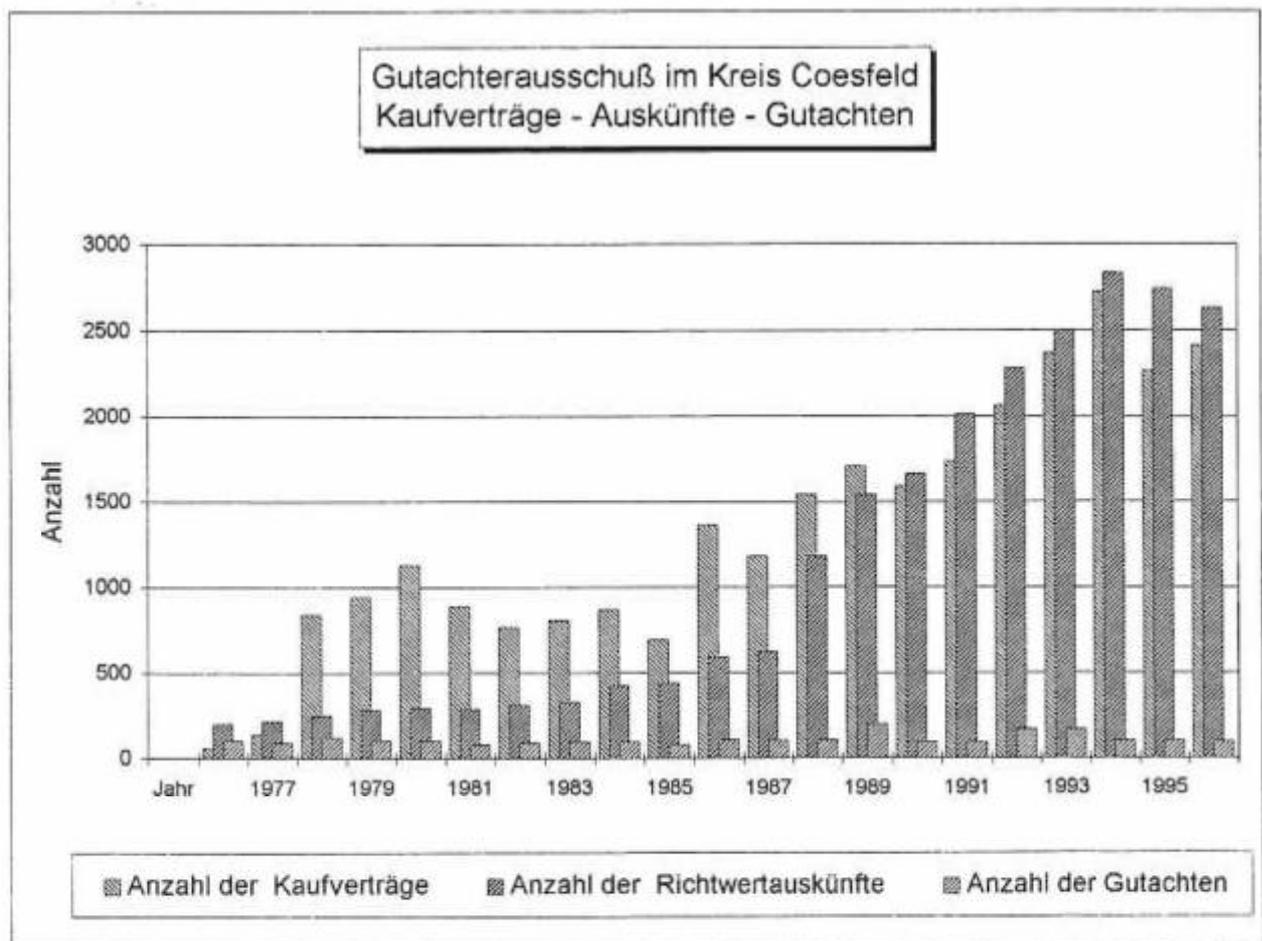


## 4. Tätigkeit der Geschäftsstelle im Berichtsjahr

### 4.1 Anzahl Kaufverträge, Richtwertauskünfte und Verkehrswertgutachten

Nachdem im Vorjahr die Anzahl der Kaufverträge rückgängig war, zeichnet sich nunmehr eine Belebung des Immobilienmarktes ab. Insbesondere im IV. Quartal 1996 herrschte eine rege Kaufstätigkeit. Ein Grund hierfür mag die zum 01.01.1997 geänderte Steuergesetzgebung hinsichtlich der Erhöhung der Grunderwerbsteuer sein.

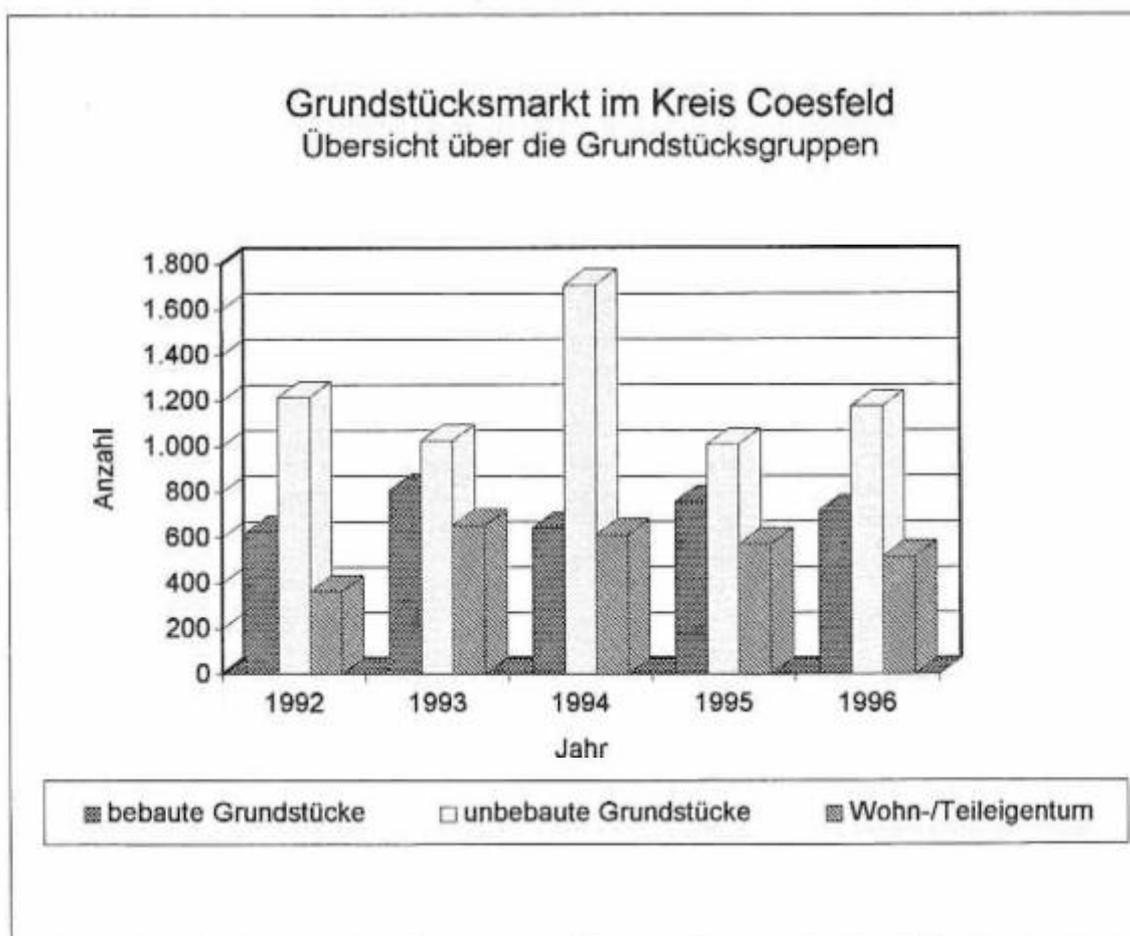
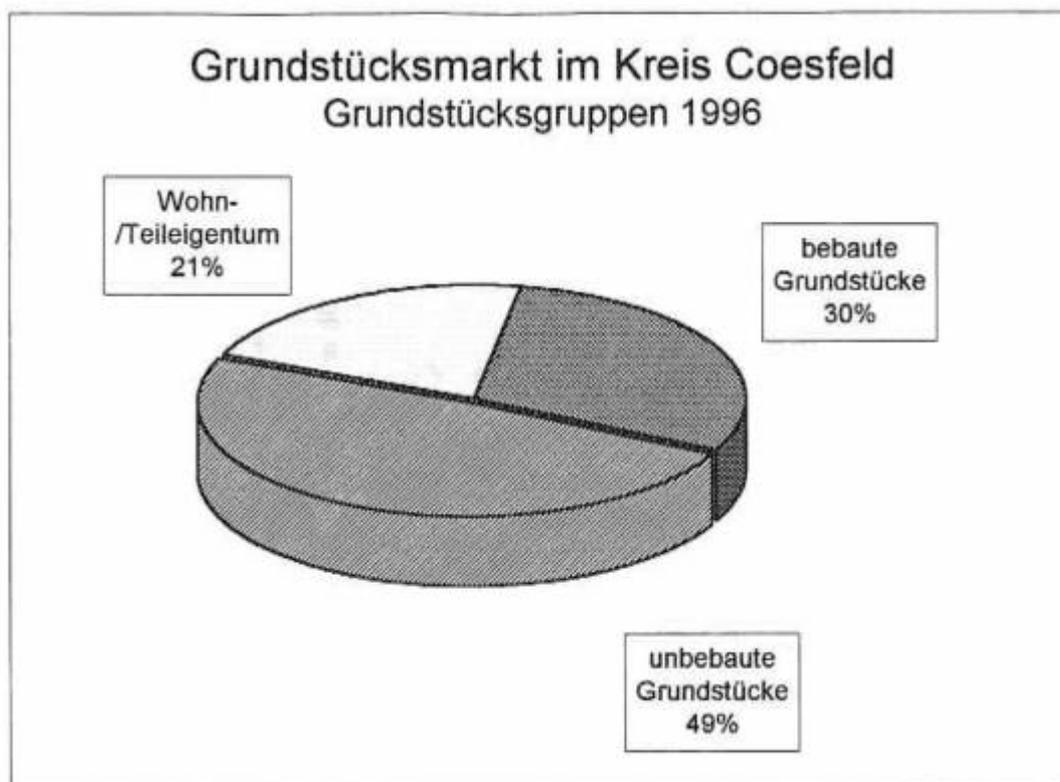
Die Anzahl der erstellten Verkehrswertgutachten hat sich bei ca. 100 Gutachten eingependelt; die Anzahl der Richtwertauskünfte ist leicht rückläufig.



## 4.2 Verträge, gegliedert nach Grundstücksgruppen, Städten und Gemeinden

Gemeinde	Grundstücksgruppe	1992	1993	1994	1995	1996
Ascheberg	bebaut	29	54	30	39	32
	unbebaut	95	83	99	73	122
	Wohn-/Teileigentum	25	36	27	13	15
	Summe	149	173	156	125	169
Billerbeck	bebaut	34	38	33	37	44
	unbebaut	92	68	67	64	47
	Wohn-/Teileigentum	9	26	16	20	22
	Summe	135	132	116	121	113
Coesfeld	bebaut	103	150	115	114	124
	unbebaut	149	185	187	136	184
	Wohn-/Teileigentum	79	124	105	152	116
	Summe	331	459	407	402	424
Dülmen	bebaut	153	188	130	181	165
	unbebaut	214	187	303	219	207
	Wohn-/Teileigentum	103	189	189	142	137
	Summe	470	564	622	542	509
Havixbeck	bebaut	29	51	32	44	34
	unbebaut	64	51	47	67	93
	Wohn-/Teileigentum	40	23	14	19	22
	Summe	133	125	93	130	149
Lüdinghausen	bebaut	59	53	66	68	77
	unbebaut	79	100	218	105	138
	Wohn-/Teileigentum	44	57	62	54	58
	Summe	182	210	346	227	273
Nordkirchen	bebaut	20	36	28	53	36
	unbebaut	61	48	182	59	45
	Wohn-/Teileigentum	10	18	34	31	11
	Summe	91	102	244	143	92
Nottuln	bebaut	68	99	88	79	89
	unbebaut	219	103	202	103	76
	Wohn-/Teileigentum	8	70	82	45	58
	Summe	295	272	372	227	223
Olfen	bebaut	39	47	39	45	39
	unbebaut	73	63	101	65	111
	Wohn-/Teileigentum	9	11	19	42	29
	Summe	121	121	159	152	179
Rosendahl	bebaut	24	19	27	33	18
	unbebaut	55	61	85	48	75
	Wohn-/Teileigentum	3	0	8	7	9
	Summe	82	80	120	88	102
Senden	bebaut	67	73	54	65	57
	unbebaut	115	76	217	69	77
	Wohn-/Teileigentum	34	99	56	46	38
	Summe	216	248	327	180	172
Kreisgebiet	bebaute Grundstücke	625	808	642	758	715
	unbebaute Grundstücke	1.216	1.025	1.708	1.008	1.175
	Wohn-/Teileigentum	364	653	612	571	515
	Summe	2.205	2.486	2.962	2.337	2.405

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



## 5. Entwicklung der Kaufpreise

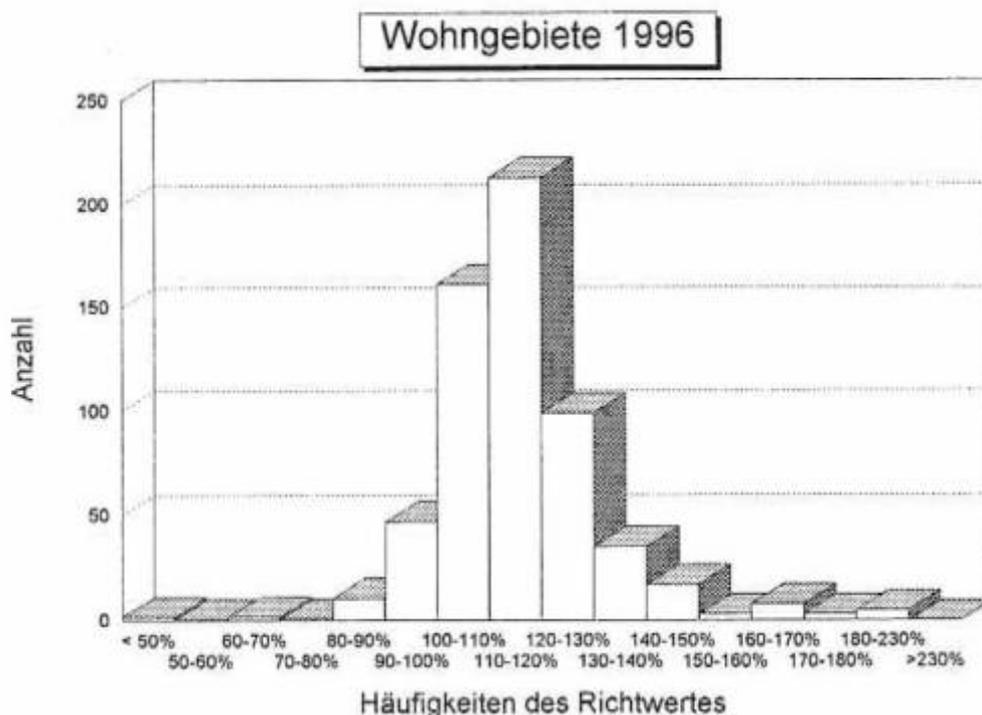
### 5.1 Wohnbaugrundstücke

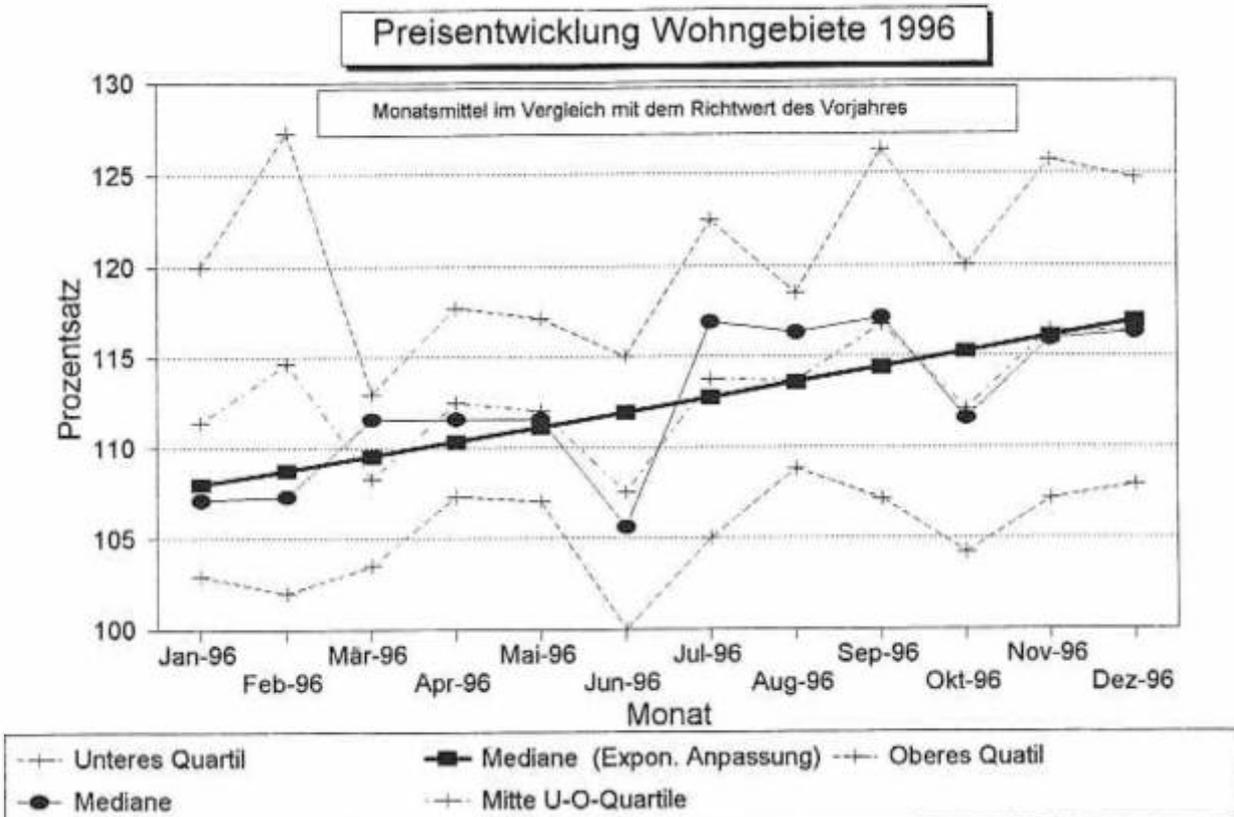
#### 5.1.1 Flächen- und Geldumsatz

Jahr	Individueller Wohnungsbau				Geschoßwohnungsbau			
	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)
1992	264	16,87	18,24		40	4,67	5,21	
	Mittelwert	639	69.102	108	Mittelwert	1167	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
1995	401	21,00	39,66		48	3,72	10,19	
	Mittelwert	524	98.903	189	Mittelwert	774	212.292	274
1996	533	29,15	61,78		45	3,71	9,80	
	Mittelwert	547	115.902	212	Mittelwert	825	217.854	264

#### 5.1.2 Preisentwicklung

Die sich im Vorjahr abzeichnende steigende Tendenz der Preise für Wohnbauflächen im Kreis Coesfeld hat sich 1996 fortgesetzt. Im Kreisdurchschnitt sind die Preise um 15% angestiegen, gegenüber der Steigerungsrate von 1995 ein weitere Zunahme um 3%. Dabei differiert das Preisniveau in der zweiten Jahreshälfte um ca. +3% gegenüber der ersten Jahreshälfte. Fast 50% der insgesamt 608 Verkaufsfälle für Wohnbauflächen wurden allein im IV. Quartal 1996 getätigt.





Ein Blick auf die regionalen Märkte offenbart, daß die Steigerungsraten in den einzelnen Gemeinden durchaus unterschiedlich ausfallen. Der stärkste Preisanstieg ist in Havixbeck mit +26% zu verzeichnen, Lüdinghausen, Olfen und Rosendahl weisen eine Steigerungsrate von ca. +20% auf. Zwischen 12% und 16% wurden die Grundstücke in Ascheberg, Billerbeck, Coesfeld, Dülmen und Nottuln teurer. Ein fast unverändertes Preisniveau hingegen herrscht in Senden (+6%) sowie in Nordkirchen (+4%). Die Angaben beziehen sich auf erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke mit einer Größe von ca. 700 bis 800 m<sup>2</sup>. Kleinere Grundstücke werden regelmäßig zu einem höheren Preis gehandelt.

Die anfallenden **Erschließungskosten** sind abhängig von der Art des Ausbaus, der Größe der Erschließungsanlagen, den Kosten des Grunderwerbs für die Straßen und vom Erschließungsträger sowie Kosten für Ausgleichsflächen gem. §8a Bundesnaturschutzgesetz. Die Bauherren mußten 1996 hierfür durchschnittlich rund 56 DM / m<sup>2</sup> zahlen. Gemeindeweise schwanken diese Kosten zwischen Dülmen mit 67 DM/m<sup>2</sup> und Coesfeld bzw. Nottuln mit 38 DM / m<sup>2</sup>.

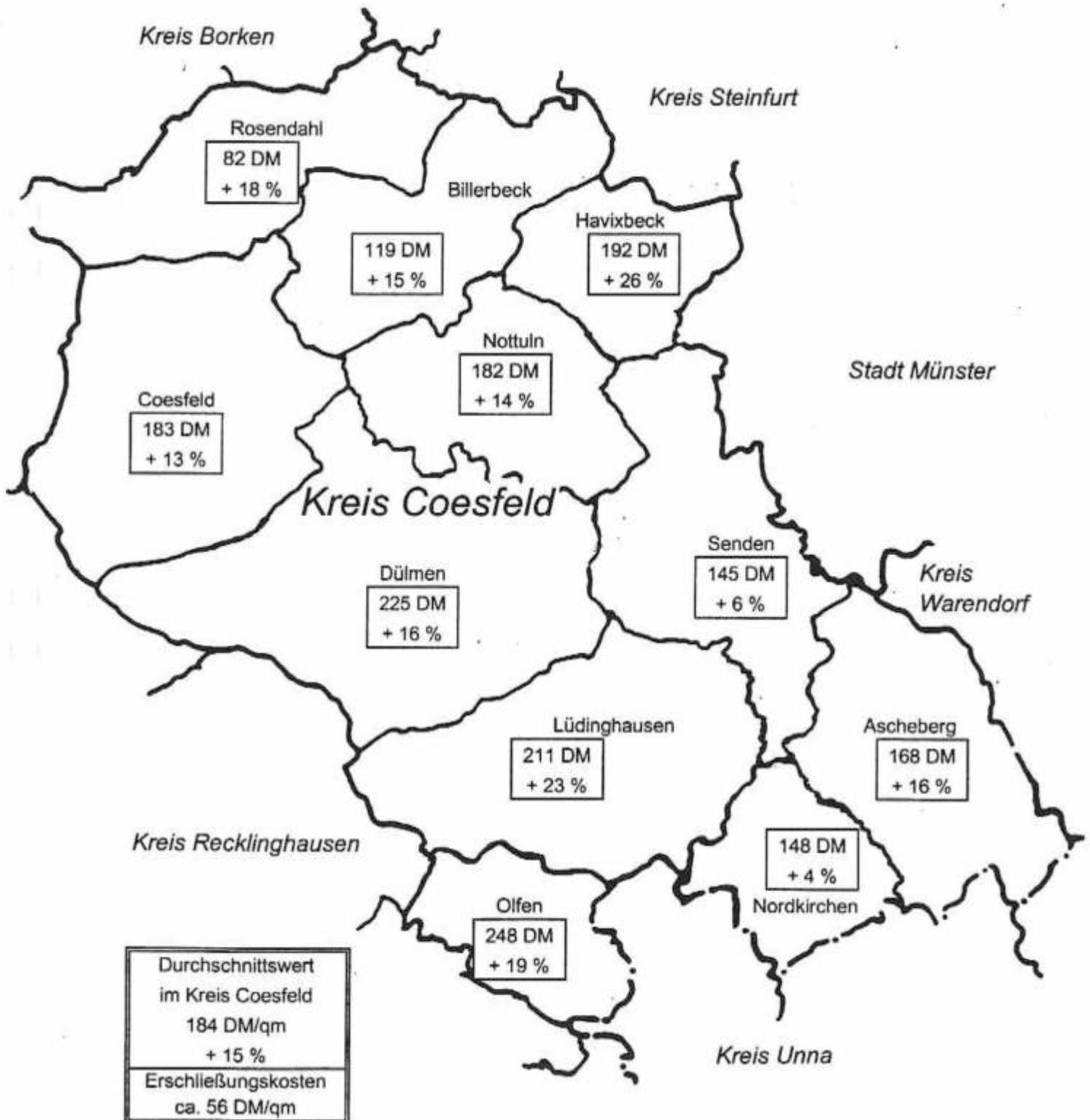
Gebietskörperschaft	mittlerer Richtwert e-pfl. (DM/qm)	Anzahl der Richtwerte Wohngebiet	mittlere Kosten für Erschließung, Kanalschluß und Abgabe nach §8a BNatSchG		mittlerer Richtwert e-frei (DM/qm)
			(DM/qm)	Anzahl	
Gemeinde Ascheberg	168	23	56	87	224
Stadt Billerbeck	119	18			172*
Stadt Coesfeld	183	55	38	55	221
Stadt Dülmen	225	55	67	68	292
Gemeinde Havixbeck	192	9	63	43	255
Stadt Lüdinghausen	211	33	64	51	275
Gemeinde Nordkirchen	148	9	58	11	206
Gemeinde Nottuln	182	21	38	19	220
Stadt Olfen	248	16	58	70	306
Gemeinde Rosendahl	82	12	43	20	125
Gemeinde Senden	145	22	40	3	185
Kreis Coesfeld	184	273	56	427	240
Nordrhein- Westfalen					

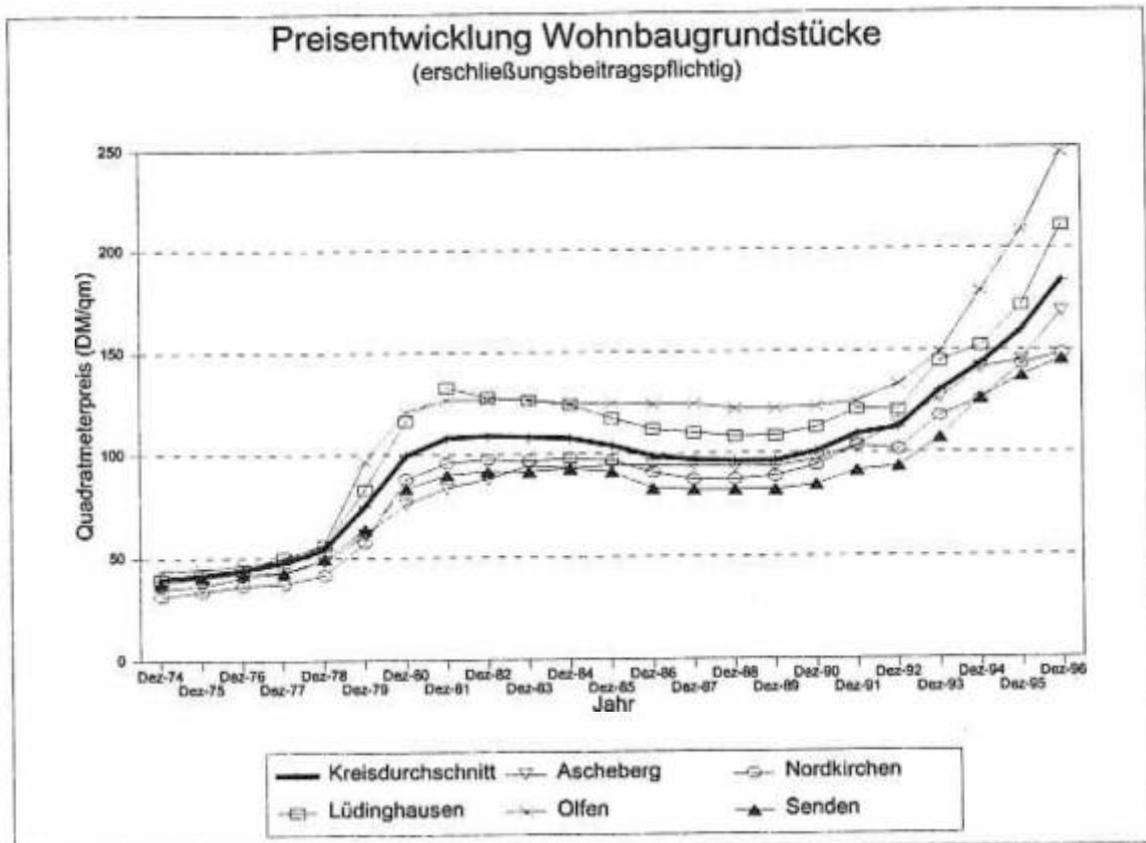
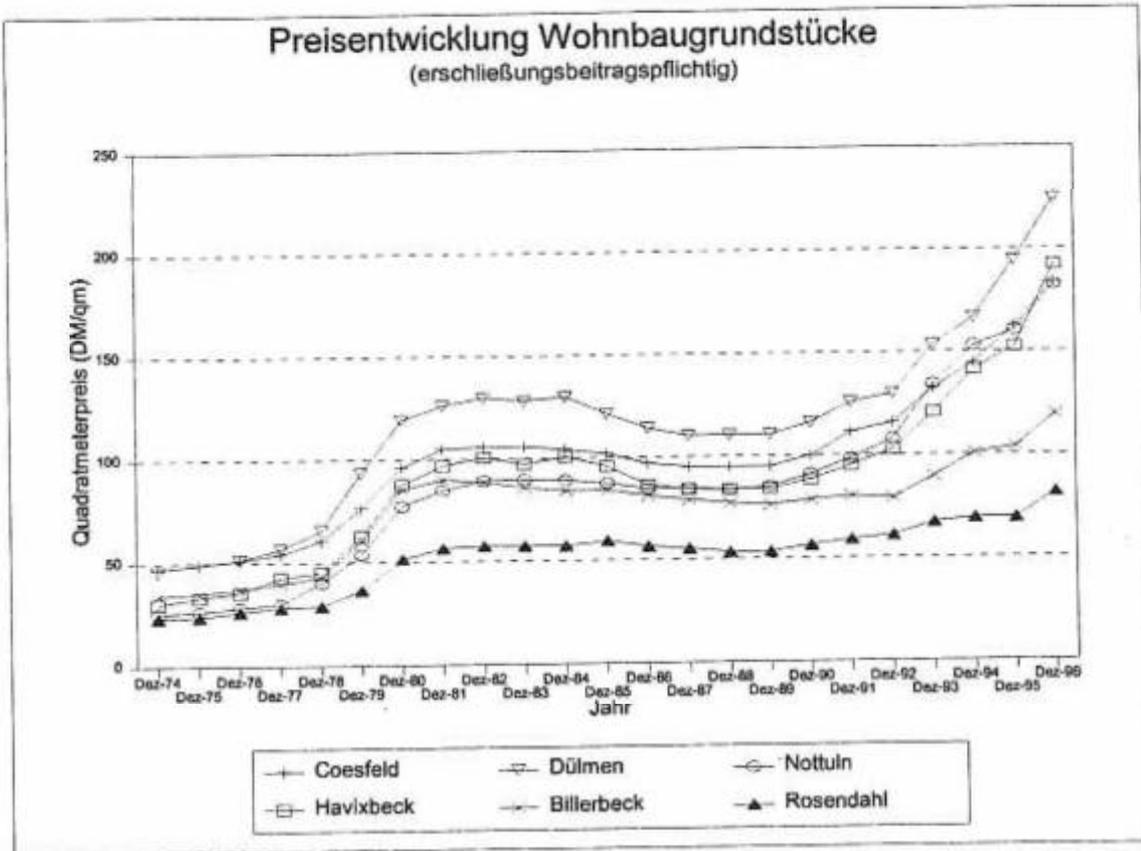
\*) Wert Billerbeck berechnet mit Angaben des Vorjahres (47,- / m<sup>2</sup>) zzgl. 14% Steigerung im Kreisdurchschnitt

## Entwicklung der Grundstückswerte im Kreis Coesfeld Wohnbauflächen, erschließungsbeitragspflichtige Durchschnittswerte zum 31.12.1996.

Einzelheiten gehen aus Bodenrichtwertkarten hervor.

Prozentzahlen geben Veränderungen gegenüber dem Vorjahr an.





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

03-Mär-97

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	Dez-85
Ascheberg	(1)	35,43	36,79	40,79	43,00	48,50	61,57	76,00	83,14	89,25	94,44	93,19	94,31
	(2)	14	14	14	14	14	14	14	14	16	16	16	16
14031 EW	(1)								83,88	88,19			
	(2)								16	16			
Index	(%)	100,0	103,8	115,1	121,4	136,9	173,8	214,5	234,7	249,7	267,4	263,8	267,0
Billerbeck	(1)	34,07	34,93	36,87	40,07	43,06	60,25	85,19	89,44	88,47	85,65	83,94	83,94
	(2)	15	15	15	15	16	16	16	16	17	17	17	17
10754 EW	(1)				39,56				89,65				83,94
	(2)				16				17				19
Index	(%)	100,0	102,5	108,2	117,6	128,0	179,1	253,3	265,9	262,4	254,0	249,0	249,0
Coesfeld	(1)	47,04	49,28	51,11	54,13	60,52	74,63	95,80	104,85	105,80	105,95	104,27	101,86
	(2)	53	53	54	54	54	54	55	55	56	56	56	56
34680 EW	(1)		48,98				76,18		104,91				
	(2)		54				55		56				
Index	(%)	100,0	104,8	109,3	115,8	129,4	159,6	200,7	219,7	221,6	221,9	218,4	213,3
Dülmen	(1)	* (41,49)	47,87	51,42	57,33	67,34	93,41	119,20	126,06	130,00	128,18	130,04	121,41
	(2)	45	45	45	46	47	51	50	50	50	50	50	51
44673 EW	(1)	45,68		51,50	56,70	65,45	93,38						121,41
	(2)	45	* (115,4)	46	47	51	50						52
Index	(%)	100,0	104,8	112,6	125,3	148,8	212,4	271,1	286,7	295,7	291,6	295,8	276,2
Havixbeck	(1)	30,17	33,00	35,50	42,67	45,17	62,50	87,50	96,67	100,50	97,17	100,50	95,67
	(2)	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
10744 EW	(1)												95,67
	(2)												8
Index	(%)	100,0	109,4	117,7	141,4	149,7	207,2	290,0	320,4	333,1	322,1	333,1	317,1
Lüdinghausen	(1)	40,13	42,08	44,44	50,15	56,23	82,85	116,31	132,74	127,74	126,43	124,10	117,12
	(2)	39	39	39	40	40	41	42	42	42	42	42	41
21755 EW	(1)			44,50		55,90	83,26						
	(2)			40		41	42						
Index	(%)	100,0	104,9	110,7	124,8	139,9	207,4	289,7	330,6	318,2	314,9	309,1	291,7
Nordkirchen	(1)	31,50	33,92	36,66	37,67	41,83	56,50	88,08	95,85	97,38	96,69	97,62	96,62
	(2)	12	12	12	12	12	12	13	13	13	13	13	13
9477 EW	(1)						57,54						
	(2)						13						
Index	(%)	100,0	107,7	116,4	119,6	132,8	179,4	274,6	298,8	303,6	301,4	304,3	301,2
Notuln	(1)	25,50	26,25	28,25	30,00	38,83	53,85	77,00	84,62	89,00	89,54	89,15	87,31
	(2)	12	12	12	12	12	13	13	13	13	13	13	13
18045 EW	(1)					40,08							87,31
	(2)					13							14
Index	(%)	100,0	102,9	110,8	117,6	152,3	204,6	292,5	321,5	338,1	340,2	338,7	331,7
Olfen	(1)	44,00	44,77	47,38	49,67	56,47	96,67	120,67	126,53	126,53	126,53	124,47	124,47
	(2)	13	13	13	15	15	15	15	15	15	15	15	15
10094 EW	(1)			46,33									
	(2)			15									
Index	(%)	100,0	101,8	107,7	115,4	131,2	224,7	280,5	294,1	294,1	294,1	289,3	289,3
Rosendahl	(1)	23,44	24,00	26,36	28,18	29,00	36,36	51,27	56,45	57,55	57,09	57,25	59,33
	(2)	9	9	11	11	11	11	11	11	11	11	12	12
10523 EW	(1)		23,73								57,25		
	(2)		11								12		
Index	(%)	100,0	102,4	113,7	121,6	125,1	156,9	221,2	243,6	248,3	246,3	246,3	255,3
Senden	(1)	37,79	40,86	42,33	43,20	49,00	63,81	83,63	93,31	91,74	91,42	92,96	91,00
	(2)	14	14	15	15	15	16	16	16	19	19	19	19
19070 EW	(1)		40,80			49,69			90,10				91
	(2)		15			16			19				20
Index	(%)	100,0	108,1	112,2	114,5	129,9	166,8	218,5	243,8	248,3	247,4	251,6	246,3
Kreis Coesfeld													
Gewogenes Mittel	(3)	40,08	41,97	44,34	48,08	54,51	74,86	99,30	108,28	108,61	108,09	107,42	103,89
Anzahl Richtwerte	(2)	232	232	236	240	242	249	251	251	258	258	259	259
Gewogenes Mittel	(3)		41,76	44,35	47,93	54,30	75,20		107,66	108,55	107,90		103,63
Anzahl Richtwerte	(2)		236	240	242	249	251		258	258	259		266
Index	(%)	100,0	104,7	111,2	120,5	137,1	189,0	249,5	272,1	274,5	273,3	272,1	263,2

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld  
**Entwicklung der Grundstückswerte für baureifes Wohnbaugebiet**

03-MBt-97

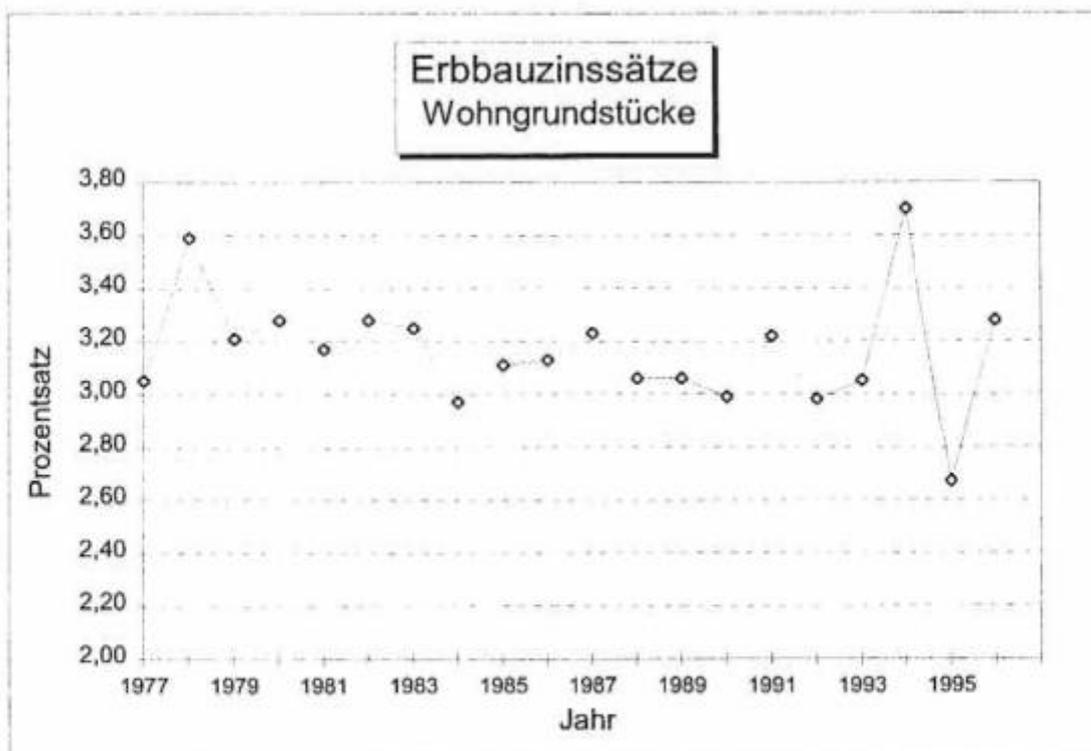
Gemeinde Einwohner Index	(1) (2)	Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke - erschließungsbeitragspflichtig - in DM/qm										
		Anzahl der Richtwerte										
		Dez-86	Dez-87	Dez-88	Dez-89	Dez-90	Dez-91	Dez-92	Dez-93	Dez-94	Dez-95	Dez-96
Ascheberg	(1)	94,31	94,19	93,50	93,50	96,63	103,19	112,56	126,35	142,65	144,74	168,42
	(2)	16	16	16	16	16	16	16	17	17	19	19
14031 EW	(1)							114,18		141,05		
	(2)							17		19		
Index	(%)	267,0	266,7	264,7	264,7	273,6	292,2	318,7	352,6	398,1	408,6	475,4
Billerbeck	(1)	80,84	78,74	76,89	76,00	78,16	78,32	80,00	89,17	100,00	103,56	119,44
	(2)	19	19	19	19	19	19	15	18	15	18	18
10754 EW	(1)						79,80	78,89	89,33	100,56		
	(2)						15	18	15	18		
Index	(%)	239,8	233,5	228,1	225,4	231,8	232,3	232,9	263,2	294,7	303,5	350,0
Coesfeld	(1)	96,66	94,82	94,61	94,61	99,80	110,88	117,04	131,35	145,42	172,92	183,23
	(2)	56	56	56	56	56	56	55	60	48	53	48
34680 EW	(1)						111,29	115,85	132,31	144,72	162,40	
	(2)						55	60	48	53	48	
Index	(%)	202,4	198,6	198,1	198,1	209,0	232,2	244,2	276,9	304,3	363,6	410,2
Dülmen	(1)	114,13	110,29	110,44	110,43	116,24	123,70	129,12	152,50	169,50	194,50	224,51
	(2)	52	52	52	54	54	54	51	52	50	50	51
44673 EW	(1)			110,43			125,88	130,02	153,40	166,40	194,22	
	(2)			54			51	52	50	50	51	
Index	(%)	259,6	250,9	251,2	251,2	264,4	281,4	288,6	338,5	374,1	437,2	505,4
Havixbeck	(1)	86,00	84,13	83,75	84,00	88,13	94,75	101,75	119,44	141,25	151,25	192,22
	(2)	8	8	8	8	8	8	8	9	8	8	9
10744 EW	(1)							102,56	120,63		152,22	
	(2)							9	8		9	
Index	(%)	285,1	278,9	277,8	278,4	292,1	314,1	337,3	392,8	459,9	492,5	621,9
Lüdinghausen	(1)	111,60	110,09	108,05	108,14	112,30	122,55	120,92	141,71	153,94	163,75	211,11
	(2)	43	43	44	44	44	44	37	38	33	36	27
21755 EW	(1)		109,91				120,92	120,61	144,55	152,22	171,85	
	(2)		44				37	38	33	36	27	
Index	(%)	278,0	274,2	269,6	269,8	280,2	305,8	305,8	359,3	382,6	411,6	505,6
Nordkirchen	(1)	90,77	87,23	87,23	87,69	93,86	100,79	103,27	119,58	125,45	137,73	147,78
	(2)	13	13	13	13	14	14	11	12	11	11	9
9477 EW	(1)				89,00		103,27	101,33	117,73		142,78	
	(2)				14		11	12	11		9	
Index	(%)	283,0	271,9	271,9	273,3	288,3	309,6	309,6	365,3	389,3	427,4	442,3
Nottuln	(1)	84,43	84,07	83,29	84,71	90,64	99,93	98,38	133,25	153,16	163,25	182,25
	(2)	14	14	14	14	14	14	13	20	19	20	20
18045 EW	(1)						98,38	107,70	134,47	153,00	160,00	
	(2)						13	20	19	20	20	
Index	(%)	320,8	319,4	316,4	321,8	344,4	379,7	379,7	469,7	535,0	570,9	650,2
Offen	(1)	124,07	124,07	122,40	121,63	122,63	122,81	132,54	148,93	178,57	205,71	247,50
	(2)	15	15	15	16	16	16	13	14	14	14	16
10094 EW	(1)			121,63			124,85	133,29			208,75	
	(2)			16			13	14			16	
Index	(%)	288,4	288,4	284,5	284,5	286,8	287,2	304,9	340,7	408,5	470,6	558,0
Rosendahl	(1)	56,42	55,50	53,15	53,15	56,31	60,46	61,36	67,00	68,92	68,92	81,50
	(2)	12	12	13	13	13	13	11	12	12	12	12
10523 EW	(1)		55,31				59,00	60,75				
	(2)		13				11	12				
Index	(%)	242,8	238,8	229,5	229,5	243,1	261,0	271,5	299,4	308,0	308,0	364,2
Senden	(1)	87,05	82,36	82,45	82,45	84,73	90,45	93,39	106,85	125,75	140,00	145,18
	(2)	20	22	22	22	22	22	18	20	20	21	22
19070 EW	(1)	83,23					91,50	93,35		126,19	137,05	
	(2)	22					18	20		21	22	
Index	(%)	235,6	233,1	233,4	233,4	239,8	256,0	261,3	299,1	352,0	390,5	413,7
<b>Kreis Coesfeld</b>												
Gewogenes Mittel	(3)	98,96	96,69	95,82	96,03	100,31	107,71	112,12	129,23	144,62	160,44	183,79
Anzahl Richtwerte	(2)	268	270	272	275	276	276	248	272	247	262	251
Gewogenes Mittel	(3)	98,56	96,54	95,98	96,07		108,69	111,81	130,04	143,16	159,33	183,79
Anzahl Richtwerte	(2)	270	272	275	276		248	272	247	262	251	251
Index	(%)	251,3	246,5	244,7	244,8	255,6	274,5	283,2	327,3	364,0	407,9	470,6

### 5.1.3 Erbbaurechte

Für viele Bauherren sind Baugrundstücke wegen der hohen Grundstückspreise 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 aus der Rendite ein Zinssatz, der sogenannte Liegenschaftszins. Die Erschließungskosten werden bei Erbbaugrundstücken im Regelfall von den Erbbaurechtsnehmern gezahlt.

Aus der Bestellung von Erbbaurechten für Wohnbauzwecke (Ein- bis Zweifamilienhäuser) und einer üblichen Laufzeit von 99 Jahren liegt dieser Zinssatz im Kreisdurchschnitt bei rund 3,3%. Nachdem der Liegenschaftszinssatz im Vorjahr deutlich gefallen war (2,7%), liegt er nunmehr mit +0,3 % über dem langjährigen Mittelwert von 3%.

Die Anzahl der bestellten Erbbaurechtsverträge ist in den letzten beiden Jahren deutlich zurückgegangen. Dies mag eine Auswirkung der seit 1992 stetig fallenden Zinsentwicklung am Kapitalmarkt sein (siehe Leitsätze der Bundesbank Nr. 2.5), die es Bauherren eher ermöglicht ein Baugrundstück zu finanzieren, als auf ein Erbbaurecht zurückzugreifen. Im Gegensatz dazu hat es in Jahren der Hochzinsphase wesentlich mehr Erbrechtsverträge gegeben. Zu beachten ist ferner, daß die Gemeinden über 1 km<sup>2</sup> weniger Bauflächen ausgewiesen haben, und gerade bei der Beteiligung kirchlicher Träger als Grundstückseigentümer in neuen Baugebieten diese häufig als Erbbaurechtsgeber aufgetreten sind.



### Bestellung von Erbbaurechten Wohnbaugrundstücke im Kreis Coesfeld

Jahr	Anzahl	mittl. Größe (qm)	mittl. Erbbau- (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
1996	5	441	5,97	3,28
Summe	725			
Mittel	36	575		3,16

### Bestellung von Erbbaurechten 1977 - 1996 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	184	543	2,30
Havixbeck	16	590	2,43
Lüdinghausen	138	626	2,83
Nordkirchen	80	575	3,86
Nottuln	11	515	2,40
Olfen	13	478	3,40
Rosendahl	101	687	3,02
Senden	87	568	3,26
Kreis Coesfeld	761	588	3,16

## 5.2 Gewerbegrundstücke

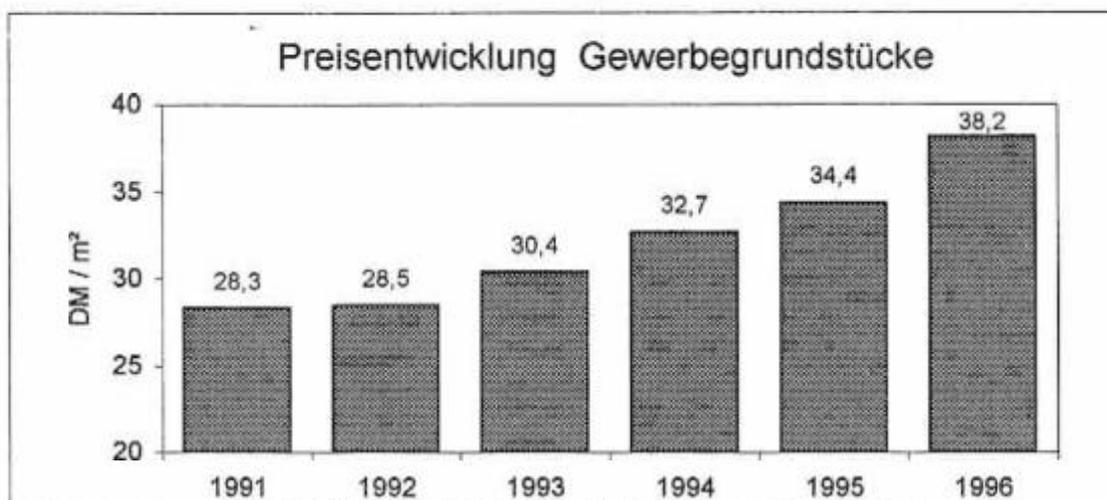
### 5.2.1 Flächen- und Geldumsatz

Jahr	Gewerbegrundstücke			Mittelwert (DM/qm)
	Anzahl der Verträge	Flächen- umsatz (ha)	Geld- umsatz (Mio.DM)	
	Mittelwert	(qm)	(DM)	
1991	54	24,70	7,00	
	Mittelwert	4.574	129.630	28
1992	62	21,55	6,98	
	Mittelwert	3.476	112.581	32
1993	32	13,45	6,47	
	Mittelwert	4.203	202.219	48
1994	40	14,34	5,30	
	Mittelwert	3.584	132.475	37
1995	58	23,70	9,66	
	Mittelwert	4.086	166.586	41
1996	34	12,50	5,64	
	Mittelwert	3.676	166.000	45

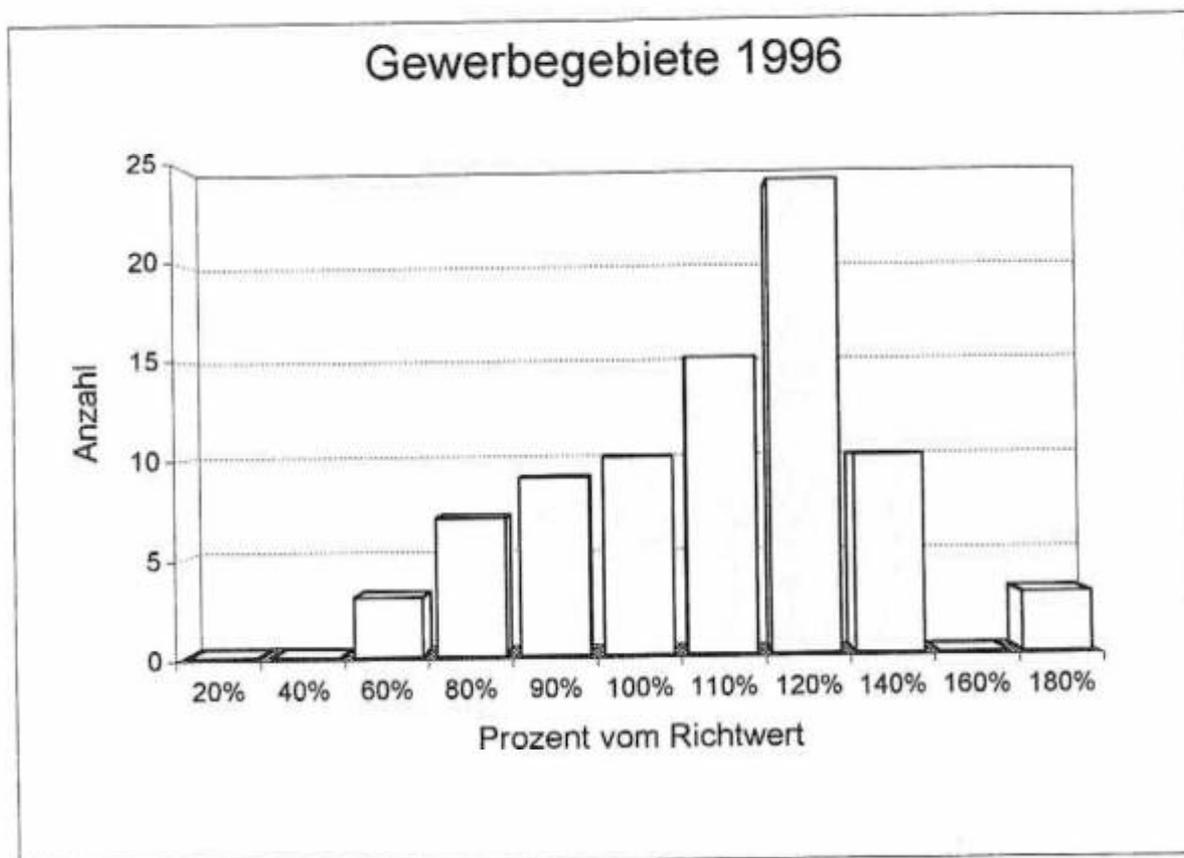
### 5.2.2 Preisentwicklung

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

Sofern besondere vertragliche Vereinbarungen getroffen werden, lassen sich diese Verträge zur Untersuchung der Preisentwicklung heranziehen. Aufgrund der Analyse von insgesamt 82 Kaufverträgen von Gewerbegrundstücken ergibt sich eine deutlich steigende Tendenz von +11%. Die Steigerungsrate der Preise für Gewerbegrundstücke betrug 1995 +4,7%. Damit hat sich auch hier, vergleichbar mit der Preisentwicklung bei den Wohnbaugrundstücken, der steigende Trend der Vorjahre bestätigt.



### Häufigkeitsverteilung der Preissteigerungen für Gewerbegrundstücke



### Durchschnittspreise der Gewerbegrundstücke, gegliedert nach Gemeinden

Stadt / Gemeinde	Durchschnittspreis für Gewerbegrundstücke (erschließungsbeitragspflichtig) in DM / m <sup>2</sup>					
	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Ascheberg	27,0	27,0	28,0	30,7	32,0	34,5
Billerbeck	24,5	24,5	24,7	26,7	27,7	30,5
Coesfeld	31,8	31,8	33,7	37,0	38,7	45,9
Dülmen	39,0	39,0	42,4	44,4	47,4	49,0
Havixbeck	25,0	25,0	25,0	27,0	28,0	33,0
Lüdinghausen	30,7	30,7	33,7	36,7	38,7	34,4
Nordkirchen	22,8	22,7	24,7	26,7	27,7	29,2
Nottuln	26,0	26,0	28,5	30,5	31,5	40,0
Olfen	27,0	27,0	29,0	31,0	32,0	35,6
Rosendahl	18,7	18,7	19,0	20,7	20,7	20,5
Senden	26,8	26,8	29,8	32,0	33,3	37,5
Kreis Coesfeld	28,3	28,5	30,4	32,7	34,4	38,2

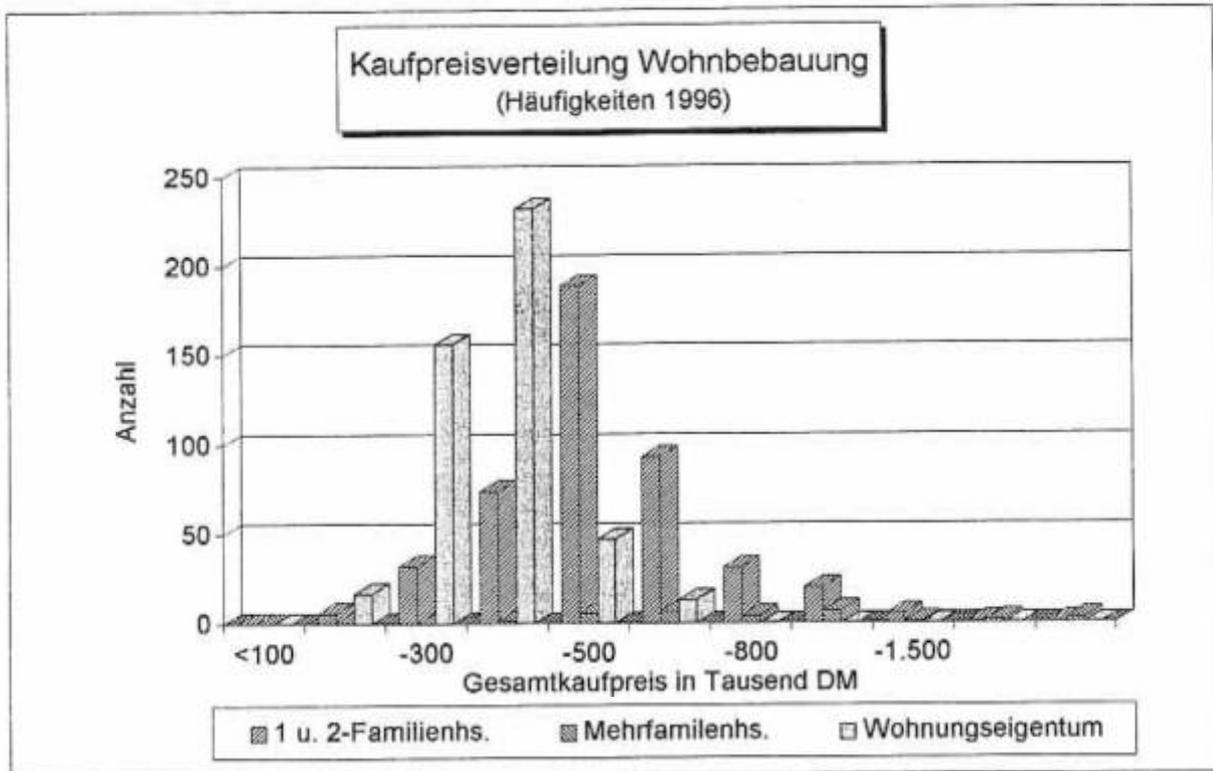
### 5.3 Bebaute Grundstücke

#### 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	6	48,78	
	Mittelwert	987	372.635	9%	Mittelwert	965	799.738	33%
1995	457	75,38	169,27		47	4,95	33,48	
	Mittelwert	1.649	370.403	-1%	Mittelwert	1.053	712.271	-11%
1996	438	35,18	164,77		33	5,72	28,32	
	Mittelwert	803	376.176	2%	Mittelwert	1.733	858.242	20%

#### 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	148	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
1996	1 u. 2-Familienhs.	6	32	74	189	93	31	20	5	1	1
	Mehrfamilienhs.	1	0	2	6	7	4	7	1	2	3
	Wohnungseigentum	17	156	232	47	13	0	0	0	0	0



<b>Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklassen ohne Erbbaurechtsvorgänge</b>						
Gebäudetyp	Altersklasse (Baujahr)	Anzahl der Kauf-fälle	mittlere Grund-stücks-größe (m <sup>2</sup> )	mittlere Wohn-fläche (m <sup>2</sup> )	mittlerer Gesamt-kaufpreis (DM)	mittlerer Kaufpreis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche *)
freistehende Ein- und Zwei-Familienhäuser	ohne Angabe					
	bis 1949	9		127	134.000	1.055
	1950 - 1974	110	607	130	375.372	2.887
	1975 - 1993	102	577	132	446.611	3.383
	1994 - 1995	22	571	120	534.345	4.453
Reihenhäuser und Doppel-haushälften	ohne Angabe					
	bis 1949	2			143.250	
	1950 - 1974	37	594		293.939	
	1975 - 1993	73	547		338.369	
	1994 - 1995	78	565	123	372.536	3.029

\*) Preisangaben incl. Bodenanteil und Erschließungskosten

Eine weitergehende Analyse des Teilmarktes der bebauten Grundstücke ist wünschenswert; aus personellen Gründen könne wir diese z.Zt. jedoch nicht vorlegen.

## 5.4 Wohnungs- und Teileigentum

### 5.4.1 Verkaufsfälle

Wohnungseigentum im Kreis Coesfeld (ohne Nebenräume)	Vertrags- jahr	Angaben zu Verkäufen					Angaben zur Vermietung			
		Anzahl	Wohn- fläche (m <sup>2</sup> )	Alter	Boden- anteil (m <sup>2</sup> )	Kauf- preis * (DM/m <sup>2</sup> )	VB (90 %) (DM/m <sup>2</sup> )	Anzahl	Netto- kaltmiete (DM/m <sup>2</sup> )	VB (90 %) (DM/m <sup>2</sup> )
<b>Erstverkäufe</b>										
Mehrfamilienhaus	1992	137	65		130	3199	112	1	11,5	-
	1993	262	73		188	3292	147	40	12,7	0,3
	1994	259	73		122	3204	37	66	11,5	0,3
	1995	178	73		121	3242	51	52	11,9	0,4
	1996	136	71		114	3256	50	25	11,3	0,5
Doppelhaushälfte	1992	5	83		284	2660	228	-	-	-
	1993	1	80		224	2938	-	1	14	-
	1994	28	100		285	2983	125	5	13	2,4
	1995	56	112		258	3029	79	7	12,5	0,8
	1996	32	104		262	2859	115	3	11,1	2,8
Reihenhaus	1992	1	123		390	2772		0		
	1993	2	109		320	2715		0		
	1994	10	147		219	2779	142	2	11,8	
	1995	7	79		164	3460	242	6	12	
	1996	12	93		175	3018	210	3	13,1	0,2
<b>Wiederverkäufe</b>										
Mehrfamilienhaus	1992	27	77	15	121	2272	146	6	11,2	1,3
	1993	11	57	18	95	2208	243	50	9,7	0,4
	1994	90	71	18	112	2281	78	30	10,7	0,5
	1995	100	77	18	110	2309	86	35	10,8	0,6
	1996	126	81	16	119	2261	75	44	10,5	0,5
<b>Umwandlungen</b>										
Mehrfamilienhaus	1992	13	72	21	159	2145	241	-	-	-
	1993	2	61	23	95	1989	413	14	9,6	1,1
	1994	9	78	20	142	2116	151	-	-	-
	1995	1	74	39	144	2230	-	1	7,1	-
	1996	19	58	24	92	2624	199	2	11,8	1,6

\* Preisangabe incl. Bodenanteil und Erschließungskosten

Das Wohnungs- und Teileigentum bestimmt mit einem Anteil von ca. 24% nach wie vor einen bedeutenden Teil am Immobilienmarkt. Für die Auswertung dieses Teilmarktes konnten insgesamt 325 Kaufverträge herangezogen werden.

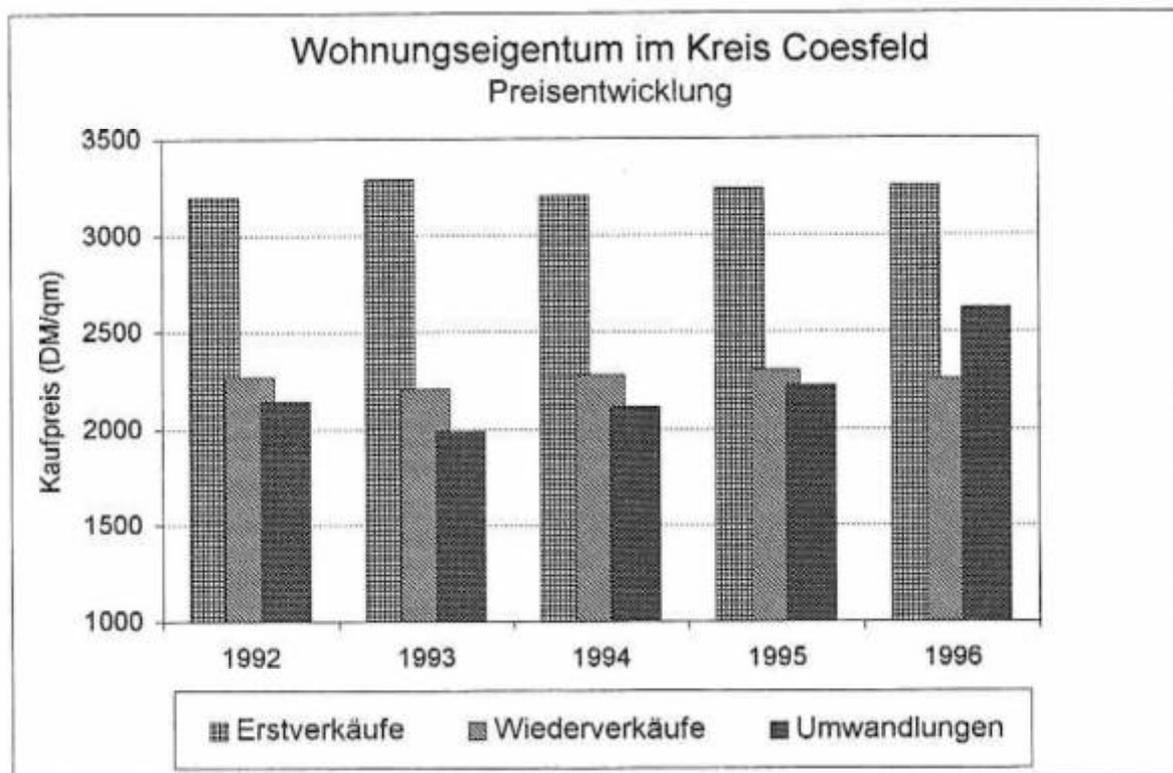
Bei den **Erstverkäufen** von Eigentumswohnungen ist dabei ein unverändertes Preisniveau von ca. 3250 DM pro m<sup>2</sup> Wohnfläche festzustellen. Dieser Wert bezieht sich auf eine durchschnittliche Wohnfläche von 71 m<sup>2</sup>; der (fiktive) Grundstückanteil beträgt hierbei ca. 114 m<sup>2</sup>. Die Preise für Doppelhaushälften sind rückgängig (3256 DM / m<sup>2</sup>); die Anzahl der veräußerten Doppelhaushälften ebenfalls. Bei Reiheneigenheimen ergeben sich aufgrund der größeren Wohnfläche (+14 m<sup>2</sup>) im Vergleich zum Vorjahr deutlich niedrigere m<sup>2</sup>-Preise (3018 DM / m<sup>2</sup>).

Die Preise **wiederverkaufter** Eigentumswohnungen liegen mit ca. 2300 DM / m<sup>2</sup> auf dem Niveau des Vorjahres. Das durchschnittliche Alter dieser Wohnungen beträgt 16 Jahre. Eine deutliche Belebung hat der Markt der zu Eigentumswohnungen **umgewandelten** Mietwohnungen erfahren. Aus insgesamt 19 Umwandlungsfällen ergibt sich ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von ca. 2600 DM bei ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Dieser Wert schwankt für 90% der Verkaufsfälle um ca. 200 DM / m<sup>2</sup>.

Nebengebäude bzw. -anlagen wurden 1996 wie folgt gehandelt: Neue Stellplätze und Garagen ca. 1000 DM billiger, Carports 2000 DM teurer. Für wiederverkaufte Stellplätze und Carports werden 1000 DM mehr verlangt, wiederverkaufte Garagen bringen hingegen 1000 DM weniger.

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

#### 5.4.2 Preisentwicklung



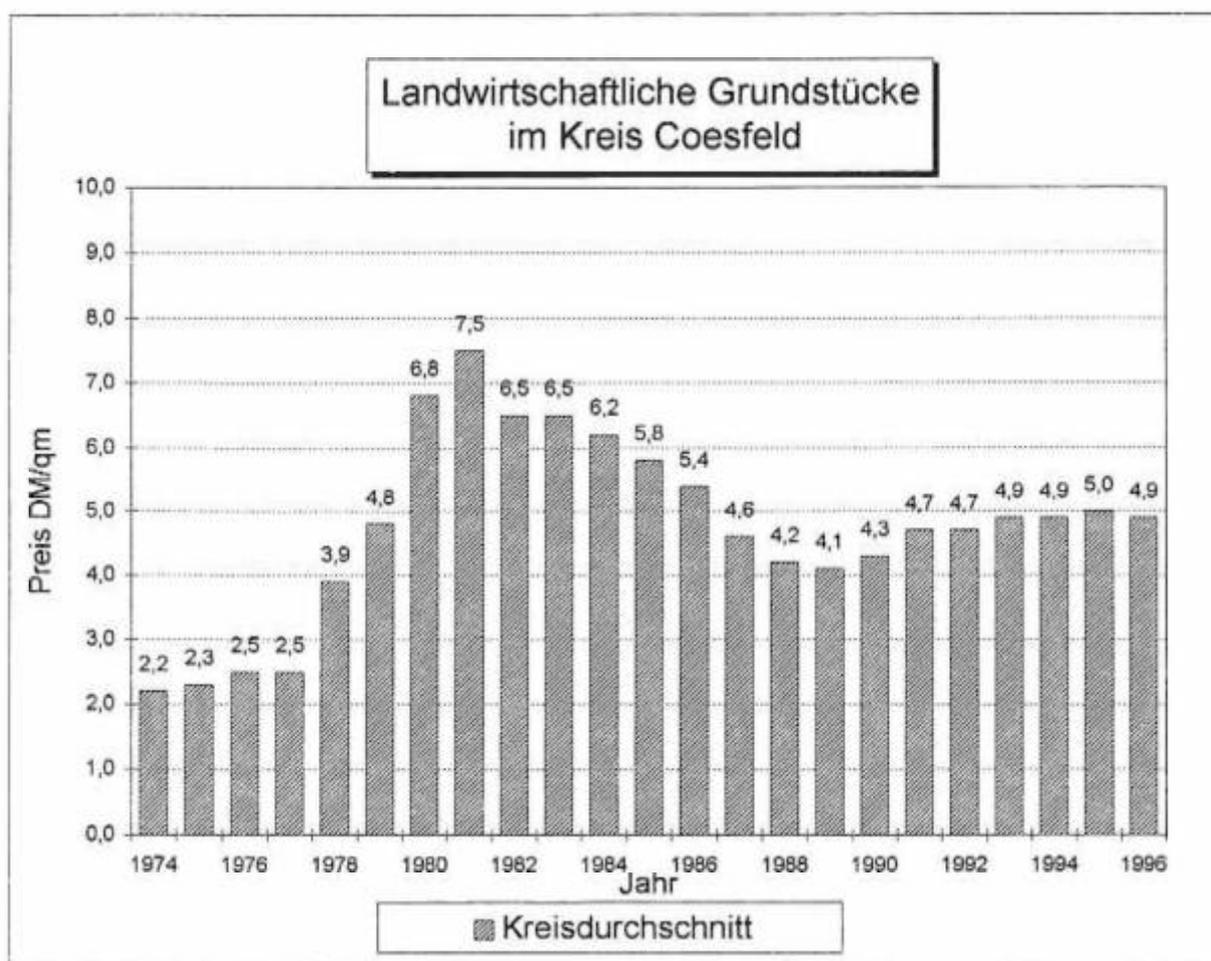
## 5.5 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

### 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
1996	landw. Flächen	95	307,64	15,38	5,0
	forstw. Flächen	7	43,67	0,90	2,1

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

Gemeinde	Zeitraum	Bezugszeitraum für gemeindliches Preisniveau															Bezugszeitraum 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	1996							
Ascheberg	mittl. Preis DM/qm	2,1	2,2	2,4	2,4	3,8	4,6	6,6	7,3	8,3	6,3	6,0	5,6	5,2	4,5	4,0	3,9	4,1	4,5	4,5	4,7	4,7	4,8	4,7							
	Indexwerte	100,0	104,8	113,9	113,9	172,2	193,2	236,7	247,3	233,8	233,8	228,9	222,2	215,1	201,6	190,5	188,0	193,1	202,8	202,8	207,3	207,3	209,4	207,4							
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	4,0	3,9	4,1	4,5	4,5	4,7	4,7	4,8	4,7							
	Indexwerte	100,0	104,5	113,2	113,2	165,2	188,9	231,5	241,9	226,4	223,7	217,2	210,2	195,1	183,9	181,4	186,6	190,3	196,6	196,6	200,0	200,0	202,9	200,8							
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	4,6	5,1	5,1	5,3	5,3	5,4	5,3							
	Indexwerte	100,0	104,2	112,2	112,2	167,7	191,5	233,8	243,3	229,7	229,7	225,4	218,5	211,5	197,7	187,7	185,5	190,1	200,9	200,9	204,8	204,8	206,7	204,8							
Dülmen	mittl. Preis DM/qm	2,3	2,4	2,6	2,6	4,1	5,1	7,2	7,9	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	4,7								
	Indexwerte	100,0	104,3	112,7	112,7	170,4	194,8	235,9	245,7	233,0	227,2	221,1	214,5	198,7	182,0	179,5	184,7	194,4	194,4	194,4	196,9	196,9	201,0	198,9							
Havixbeck	mittl. Preis DM/qm	2,4	2,5	2,7	2,7	4,2	5,1	7,3	6,0	7,0	6,6	6,2	5,8	5,8	4,9	4,1	4,0	4,2	4,6	4,6	4,8	4,8	4,8	4,8							
	Indexwerte	100,0	104,2	112,2	112,2	167,7	189,2	232,3	241,9	229,4	223,7	217,6	211,2	196,6	179,3	176,9	181,9	191,4	191,4	191,4	195,7	195,7	195,7	195,7							
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	4,2	4,1	4,3	4,7	4,7	4,9	4,9	5,0	4,9							
	Indexwerte	100,0	104,8	113,9	113,9	168,0	189,6	231,9	242,8	230,1	225,3	216,5	211,2	197,5	183,0	180,5	185,5	204,8	204,8	209,0	209,0	211,1	209,1	209,1							
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	4,4	4,4	4,6	4,7	4,6								
	Indexwerte	100,0	105,3	115,3	115,3	169,8	193,3	236,2	248,2	232,0	227,3	221,7	213,9	198,0	189,0	186,5	201,6	208,9	208,9	213,5	213,5	215,7	213,5								
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	5,1	4,9							
	Indexwerte	100,0	104,8	113,9	113,9	168,0	192,3	231,5	242,4	229,7	223,7	216,1	210,8	197,1	182,8	180,2	195,1	204,4	204,4	208,6	208,6	212,7	210,8								
Olfen	mittl. Preis DM/qm	2,2	2,3	2,5	2,5	3,9	4,8	6,9	7,6	6,6	6,3	5,9	5,4	4,6	4,5	4,9	4,8	5,1	5,5	5,5	5,8	5,9	5,8								
	Indexwerte	100,0	104,5	113,2	113,2	168,2	192,3	230,1	246,2	233,1	228,5	222,2	213,7	196,9	205,4	205,4	209,6	217,4	217,4	222,9	222,9	224,6	222,9								
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	4,5	4,3	4,6	5,0	5,0	5,2	5,3	5,2								
	Indexwerte	100,0	104,2	112,7	112,7	166,5	191,5	231,5	241,5	226,5	223,7	217,8	211,1	195,1	190,8	188,4	193,4	202,0	202,0	206,0	206,0	208,0	206,1								
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	3,8	3,8	3,9	4,3	4,3	4,5	4,6	4,5								
	Indexwerte	100,0	105,8	116,1	116,1	173,2	194,4	236,9	247,5	233,2	229,5	223,7	215,5	200,0	200,0	200,0	207,6	212,9	212,9	217,5	217,5	219,7	217,6								
Kreisgebiet Coesfeld	mittl. Preis DM/qm	2,2	2,3	2,5	2,5	3,9	4,8	6,8	7,5	6,5	6,2	5,8	5,4	4,6	4,2	4,1	4,3	4,7	4,7	4,9	4,9	5,0	4,9								
	Anzahl Kauffälle	26	22	54	36	20	38	49	74	56	64	82	68	128	103	106	82	85	77	67	67	59	95								
Veränderung Indexwerte	Veränderung	5%	9%	0%	0%	56%	23%	42%	10%	-13%	0%	-5%	-6%	-7%	-15%	-8%	-2%	5%	0%	4%	0%	2%	-2%								
	Indexwerte	100,0	104,5	113,2	113,2	169,2	192,3	234,0	244,3	230,9	226,3	219,9	213,0	198,2	185,5	187,1	192,0	201,3	201,3	205,5	205,5	207,6	205,5								

Quelle: Lbr\_urtw\_eb1  
Eignung = Jk, Verkaufs = Privat an Privat, Flächen > 2.500 qm

### 5.5.3 Landwirtschaftliche Bodenleitwerte

#### Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

Stand: 12.02.1997

### Landwirtschaftliche Bodenleitwerte 1996

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

Zeitraum Gemeinde	1988-1996		1994	1995	1996	durchschn. Bodenzahl
	Wert (DM/qm)	Anzahl d. Preise	Leitwert (DM/qm)	Leitwert (DM/qm)	Leitwert (DM/qm)	
Ascheberg	4,4	37	4,7	4,8	4,7	45
Billerbeck	4,4	105	4,7	4,8	4,7	52
Coesfeld	4,9	102	5,3	5,4	5,3	34
Dülmen	4,4	143	4,7	4,8	4,7	40
Havixbeck	4,4	18	4,8	4,8	4,8	53
Lüdinghausen	4,6	101	4,9	5,0	4,9	38
Nordkirchen	4,3	24	4,6	4,7	4,6	44
Nottuln	4,6	56	4,9	5,1	4,9	40
Olfen	5,4	34	5,8	5,9	5,8	40
Rosendahl	4,9	59	5,2	5,3	5,2	45
Senden	4,2	55	4,5	4,6	4,5	29
Kreisgebiet	4,6	734	4,9	5,0	4,9	41
Kauffälle im Kreisgebiet			57	59	95	
Durchschnittspreis im Kreisgebiet			4,9	5,0	4,9	

*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 abzuleiten.

## 5.6 Andere Entwicklungsstufen

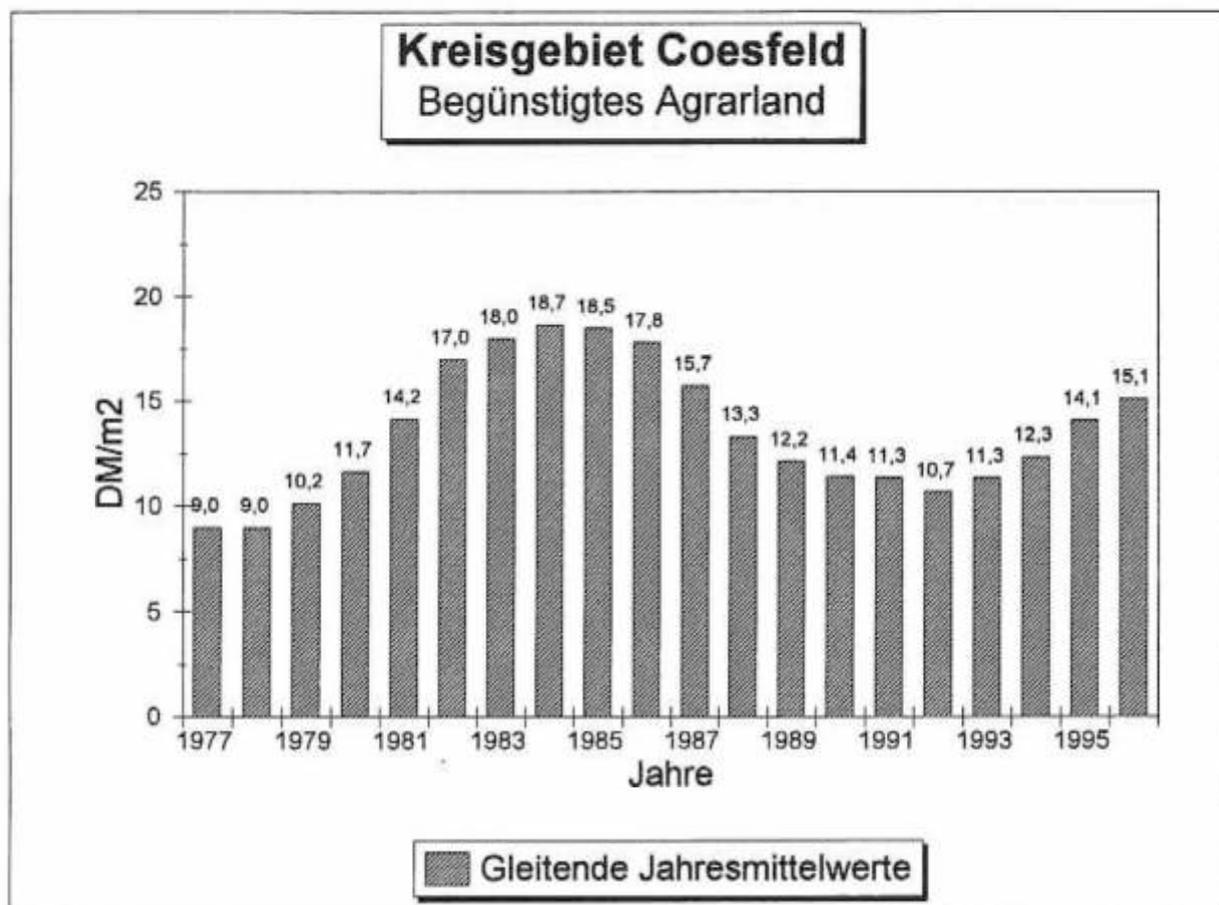
Entwicklungsstufe	Anzahl Verträge Mittelwert	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. DM)	Durchschnittswert DM/qm	Prozentsatz				
					1993	1994	1995	1996	Median
Auswertung:		qm	DM	DM/qm					
Waldboden, Wege, Wasser, Biotope	0								1%
Auswertung: Vorjahre	0			1,0	1%	1%	1%	1%	1%
Forstw. Flächen (mit Aufwuchs)	7	43,67	0,90						
Auswertung:	7	62.393	128.701	2,1					1%
Landw. Flächen	112	360,67	22,11						
Auswertung: Ackerland	95	32.202	197.395	6,1					3%
begünst. Agrarland	10	3,95	0,36						
Auswertung:	10	3.952	35.851	9,1					9%
Bauerwartungsland	17	15,47	7,66						
Auswertung:	13	9.103	450.530	49,5	8%	10%	9%	8%	9%
Rohbauland	8	18,49	16,35						
Auswertung:	5	23.111	2.043.781	88,4	30%	39%	32%	27%	31%
baureifes Land (indiv. Wohnungsbau)	566	32,41	68,65						
Auswertung: e-pflichtig	251	573	123.055	214,9	66%	77%	83%	48%	72%
		Bodenrichtwerte		183,8	100%	100%	100%	100%	100%

Das Wertverhältnis Grünland zu Ackerland beträgt ca. 3/4. Hierbei handelt es sich um einen Erfahrungswert, der durch die Analyse der vorliegenden Verkaufsfälle bestätigt wurde.

## 5.7 Wohnen im Außenbereich und begünstigtes Agrarland

Durchschnittspreise im Kreisgebiet:								
Wohnen im Außenbereich (Vergleichspreise, Auswertung Regressionsansatz):							55 DM/qm	
begünstigtes Agrarland (gleitender Mittelwert):							15,1 DM/qm	
Zeitraum	Ableitung über Richtwert Wohnbau			Leitwerte		Ableitung über landw. Leitwert		
	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)
1996								
Gemeinde								
Ascheberg	168	50,40	13,8	52	14,0	52,76	14,5	4,7
Billerbeck	119	35,74	9,8	44	12,0	52,76	14,5	4,7
Coesfeld	183	54,83	15,1	57	16,0	59,49	16,3	5,3
Dülmen	225	67,18	18,4	60	16,0	52,76	14,5	4,7
Havixbeck	192	57,52	15,8	56	15,0	53,88	14,8	4,8
Lüdinghausen	211	63,17	17,3	59	16,0	55,00	15,1	4,9
Nordkirchen	148	44,22	12,1	48	13,0	51,63	14,2	4,6
Nottuln	182	54,54	15,0	55	15,0	55,00	15,1	4,9
Olfen	248	74,06	20,3	70	19,0	65,10	17,9	5,8
Rosendahl	82	24,39	6,7	41	11,0	58,37	16,0	5,2
Senden	145	43,45	11,9	47	13,0	50,51	13,9	4,5
Kreisgebiet	184	55,00	15,1	55	15,1	55,00	15,1	4,9
Faktoren	37,5			11,2	3,1			1

**Preisentwicklung Begünstigtes Agrarland**



## 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. Sie sind in Bodenrichtwertkarten einzutragen und auf den Quadratmeter Grundstücksfläche zu beziehen. Die Bodenrichtwertkarten werden veröffentlicht und können in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingesehen werden; mündliche Richtwertauskünfte werden kostenlos erteilt.

Mit Änderung der Gesetzgebung für die steuerliche Bewertung von Immobilien zum 01.01.1997 sind ebenfalls Bodenrichtwerte für steuerliche Zwecke nach Vorschriften der Finanzverwaltung zu festgelegten oder individuell vorgegebenen Zeitpunkten zu ermitteln. Dies ist ggf. auch rückwirkend erforderlich, wenn sich die Qualität des Bodens durch planerische Maßnahmen (z.B. Bebauungsplan) bei der jährlichen Festsetzung der Bodenrichtwerte geändert hat.

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen; er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaft für dieses Gebiet typisch sind (sog. Richtwertgrundstücke). Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstückstiefe), bewirken Abweichungen seines Verkehrswerts vom Bodenwert.

### 6.2 Verteilung der Bodenrichtwerte und Bodenrichtwertkarten

Insgesamt weisen wird im Kreisgebiet 442 Bodenrichtwerte in 53 Bodenrichtwertkarten aus.

Anzahl der Bodenrichtwerte für Baugebiete 1996							Anzahl Richt- wertkarten	Kosten Gemeinde- mappe
Gebietskörperschaft	Wohn- gebiete	Misch- gebiete	Sonder- gebiete	Gewerbe- gebiete	Kern- lagen	Summe		
Gemeinde Ascheberg	23	3		3		29	3	108 DM
Stadt Billerbeck	18	2	1	3		24	3	108 DM
Stadt Coesfeld	55			7	40	102	9	324 DM
Stadt Dülmen	55		3	5	37	100	14	504 DM
Gemeinde Havixbeck	9	4		1		14	3	108 DM
Stadt Lüdinghausen	33	7		3	24	67	6	216 DM
Gemeinde Nordkirchen	9	2		3		14	3	108 DM
Gemeinde Nottuln	21	1		2		24	4	144 DM
Stadt Olfen	16	2	2	2		22	2	72 DM
Gemeinde Rosendahl	12	2		3		17	3	108 DM
Gemeinde Senden	22	3		4		29	4	144 DM
<b>Kreis Coesfeld</b>	<b>273</b>	<b>26</b>	<b>6</b>	<b>36</b>	<b>101</b>	<b>442</b>	<b>54</b>	<b>1.944 DM</b>

### 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 sowie nach §8a Bundesnaturschutzgesetz sind in den Bodenrichtwerten nicht enthalten. Bei in Klammern gesetzten Bodenrichtwerten sind o.a. Erschließungskosten im Bodenrichtwert enthalten.

Darstellung in der Bodenrichtwertkarte:

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

Beispiel:

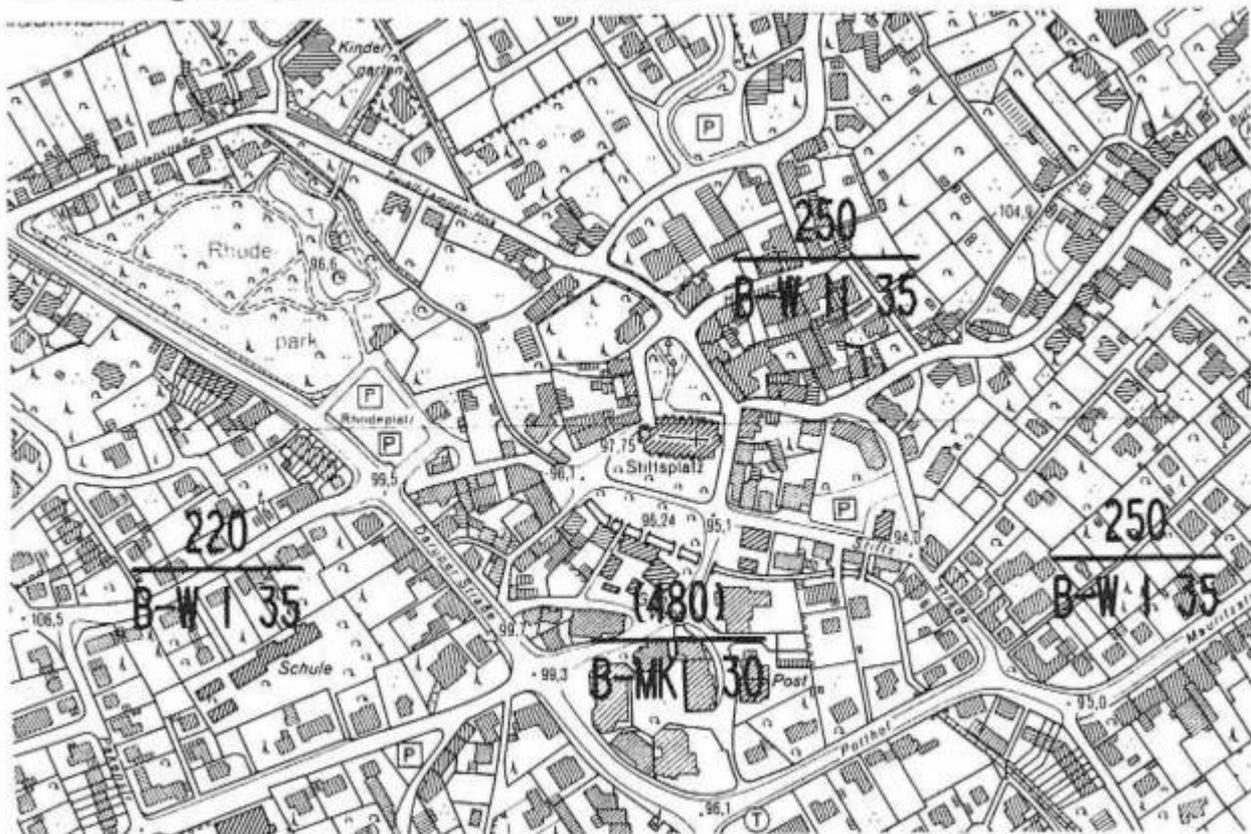
$$\frac{50}{\text{B - W II 40}}$$

Eigenschaften:

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

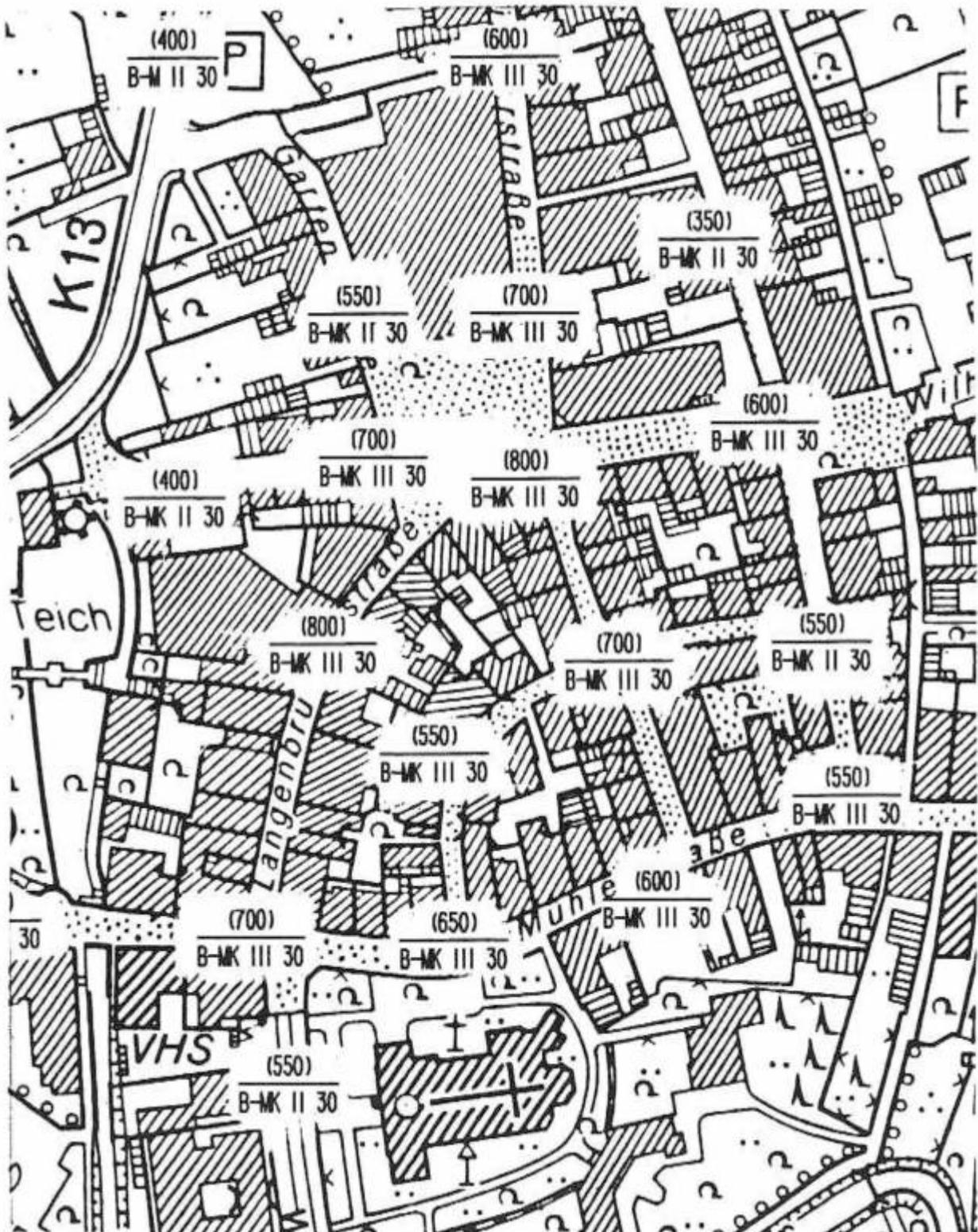
- |                 |                       |                                 |
|-----------------|-----------------------|---------------------------------|
| Römische Zahl:  | Anzahl der Geschosse  | * (siehe Baunutzungsverordnung) |
| Arabische Zahl: | Grundstückstiefe in m |                                 |

### 6.4 Auszug aus einer Bodenrichtwertkarte



## 6.5 Innenstadtrichtwerte

Für die Kerngebiete der Städte Coesfeld, Dülmen und Lüdinghausen führen wir sogenannte Innenstadtrichtwertkarten. Die Innenstadtrichtwerte werden ebenfalls jährlich anhand von vorliegenden Verkaufsfällen und sonstigen marktrelevanten Daten ermittelt. Ihre Darstellung erfolgt analog den unter 6.3. erläuterten Hinweisen zu den Richtwertgrundstücken. Insgesamt haben wir 107 Innenstadtrichtwerte in den o.g. Städten festgelegt.



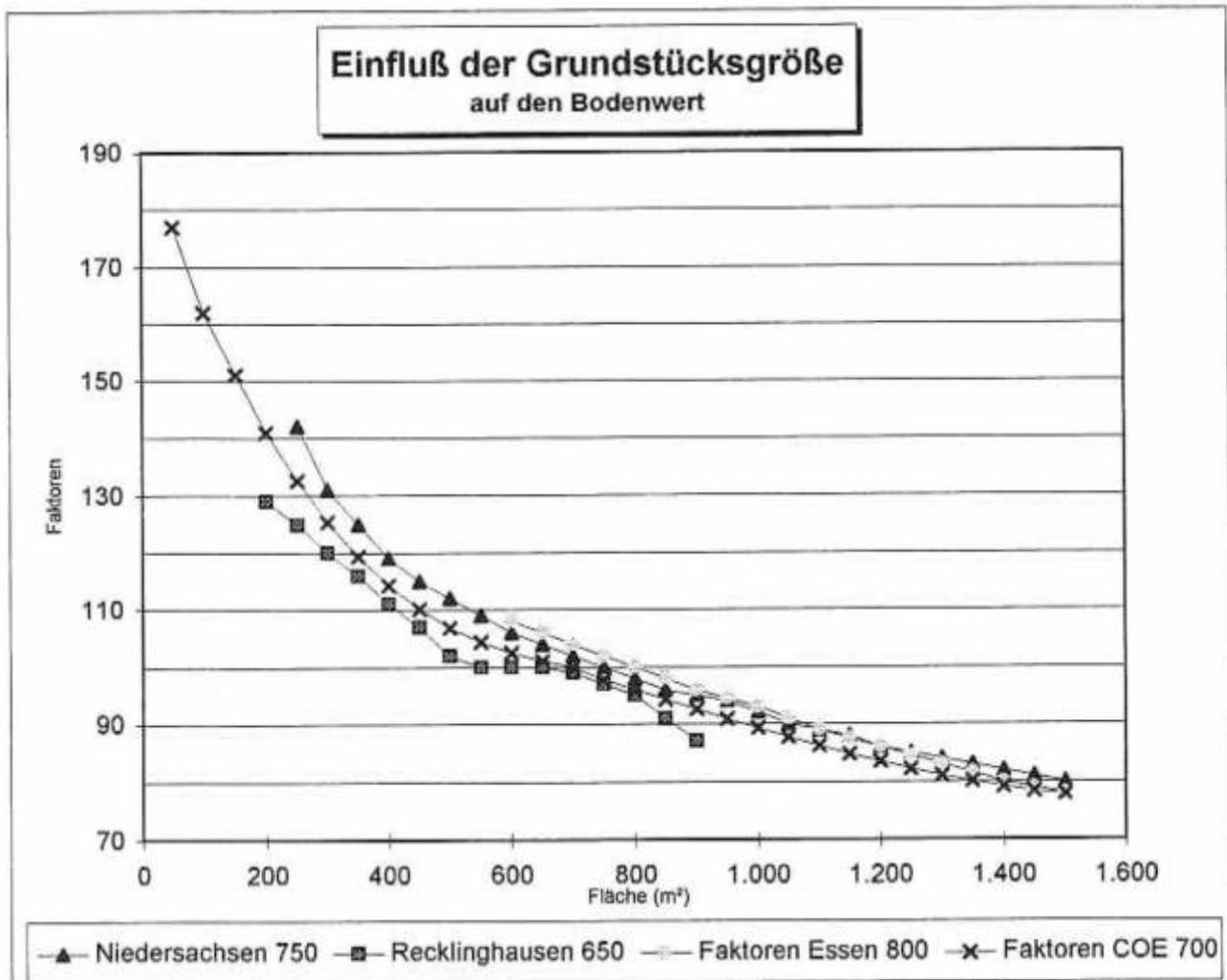
## 7. Ableitung sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten

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 haben festgestellt, daß im allgemeinen kleinere Grundstücke zu einem höheren Quadratmeterpreis gehandelt werden als größere. Zur Auswertung dieses Einflusses haben wir Untersuchungsergebnisse aus Niedersachsen, der Stadt Essen und dem Kreis Recklinghausen zusammengeführt und für Grundstückstiefen kleiner 10 m bzw. Flächen kleiner 200 m<sup>2</sup> extrapoliert.



## Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

### 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
2,5								177	50
5								162	100
7,5								151	150
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 (WertR).

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

für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlich baulicher Nutzung (GFZ : GFZ)  
(Anlage. 23 zu 6.1.4 WertR)

GFZ	Umrechnungs- koeffizient	GFZ	Umrechnungs- koeffizient	GFZ	Umrechnungs- koeffizient
		1,1	1,05	2,1	1,49
		1,2	1,10	2,2	1,53
		1,3	1,14	2,3	1,57
0,4	0,66	1,4	1,19	2,4	1,61
0,5	0,72	1,5	1,24		
0,6	0,78	1,6	1,28		
0,7	0,84	1,7	1,32		
0,8	0,90	1,8	1,36		
0,9	0,95	1,9	1,41		
1,0	1,00	2,0	1,45		

Zwischenwerte lassen sich durch Interpolieren berechnen. Ist der Bodenwert eines Grundstücks mit höherer GFZ als 2,4 zu ermitteln, so ist zu beachten, daß der Wert im Verhältnis zur Nutzung in der Regel wesentlich unter der proportionalen Steigerung liegt.

Aufgrund örtlicher Verhältnisse können generell oder für einzelne Arten der zulässigen baulichen Nutzbarkeit oder für bestimmte Bereiche der Geschosßflächenzahlen abweichende Wertverhältnisse zutreffend sein.

#### Beispiel:

Vergleichspreis von 200,- DM/m<sup>2</sup> bei zulässiger Geschosßflächenzahl (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

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

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

Minimum

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

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:

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

Bei geringer Restnutzungsdauer ( $n < 20$  Jahre) wirkt sich ein unterschiedlicher Liegenschaftszinssatz nur gering aus; die (geschätzte) Restnutzungsdauer ist von erheblichem Einfluß. Bei hoher Restnutzungsdauer wird der Vervielfältiger entscheidend von der Höhe des Liegenschaftszinssatzes beeinflusst. Bei hoher Restnutzungsdauer und hohem Liegenschaftszinssatz besteht nur eine geringe Abhängigkeit des Vervielfältigers von der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

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

- Literatur: Sommer, Goetz und Kröll, Ralf: "Anzuwendende Liegenschaftszinssätze aus einer empirischen Untersuchung" Grundstücksmarkt und Grundstückswert 1995, S. 290  
Sprengnetter, Hans-Otto: "Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten"



Vervielfältigtabelle nach § 16 Abs. 3 Wertermittlungsverordnung 1988

Der Vervielfältiger beizuhaltet die Kapitalleistung eines jährlichen Betrages und die Abzinsung des Kapitals auf den Anfangszeitpunkt  
 Berechnungsformel:  $v = (q^n \cdot n - 1) / (q^n \cdot n - 1) \cdot (q - 1)$ , mit  $q = 1 + p$ ,  $n =$  Restnutzungsdauer,  $p =$  Liegenschaftszinssatz in %

Rest-nut-zung Jahre	Liegenschaftszinssätze für										Geschäfts- und Büroparkhäuser																									
	landw. Objekte					Ein- bis Zweifamilienhäuser					Dreifamilienhäuser und Wohnungseigentum					Mehrfamilienhäuser					gemischt genutzte Häuser					gewerbliche Objekte										
	1,00%	2,00%	2,50%	3,00%	3,50%	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%	1,00%	2,00%	2,50%	3,00%	3,50%	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	39,798	31,768	28,646	27,248	25,951	24,747	23,629	22,581	21,617	20,713	19,868	19,078	18,339	17,648	18,997	18,387	15,813	15,273	14,765	14,285	13,832	15,813	15,273	14,765	14,285	13,832	15,813	15,273	14,765	14,285	13,832	15,813	15,273	14,765	14,285	13,832
52	40,394	32,145	28,823	27,402	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	14,799	14,300	13,822	15,861	15,316	14,799	14,300	13,822	15,861	15,316	14,799	14,300	13,822	15,861	15,316	14,799	14,300	13,822
53	40,994	32,465	29,193	27,759	26,512	25,267	24,113	23,041	22,043	21,113	20,251	19,448	18,695	17,982	17,313	16,686	16,093	15,536	15,000	14,483	13,984	15,903	15,357	14,840	14,323	13,845	15,903	15,357	14,840	14,323	13,845	15,903	15,357	14,840	14,323	13,845
54	41,598	32,838	29,578	28,131	26,872	25,617	24,453	23,371	22,363	21,423	20,551	19,728	18,955	18,222	17,530	16,878	16,263	15,684	15,137	14,610	14,101	16,019	15,473	14,946	14,429	13,951	16,019	15,473	14,946	14,429	13,951	16,019	15,473	14,946	14,429	13,951
55	42,147	33,175	29,914	28,458	27,191	25,927	24,753	23,661	22,643	21,703	20,831	20,008	19,225	18,482	17,779	17,116	16,491	15,901	15,343	14,806	14,297	16,167	15,621	15,094	14,577	14,059	16,167	15,621	15,094	14,577	14,059	16,167	15,621	15,094	14,577	14,059
56	42,700	33,505	29,995	28,404	27,065	25,637	24,410	23,273	22,220	21,242	20,333	19,487	18,699	17,956	17,253	16,590	16,000	15,442	14,905	14,388	13,889	16,228	15,682	15,155	14,638	14,120	16,228	15,682	15,155	14,638	14,120	16,228	15,682	15,155	14,638	14,120
57	43,267	33,828	30,210	28,617	27,151	25,798	24,550	23,396	22,327	21,335	20,414	19,598	18,781	18,017	17,322	16,673	16,083	15,525	14,988	14,471	13,972	16,287	15,741	15,214	14,697	14,179	16,287	15,741	15,214	14,697	14,179	16,287	15,741	15,214	14,697	14,179
58	43,849	34,145	30,448	28,825	27,331	25,855	24,606	23,514	22,430	21,425	20,492	19,676	18,859	18,095	17,399	16,750	16,160	15,602	15,065	14,548	14,049	16,341	15,795	15,268	14,751	14,233	16,341	15,795	15,268	14,751	14,233	16,341	15,795	15,268	14,751	14,233
59	44,405	34,459	30,681	29,026	27,508	26,107	24,818	23,628	22,528	21,510	20,567	19,751	18,934	18,170	17,474	16,825	16,235	15,677	15,140	14,623	14,124	16,392	15,846	15,319	14,802	14,284	16,392	15,846	15,319	14,802	14,284	16,392	15,846	15,319	14,802	14,284
60	44,955	34,781	30,908	29,223	27,676	26,254	24,945	23,736	22,623	21,593	20,639	19,822	19,005	18,241	17,545	16,896	16,306	15,748	15,211	14,694	14,195	16,443	15,897	15,370	14,853	14,335	16,443	15,897	15,370	14,853	14,335	16,443	15,897	15,370	14,853	14,335
61	45,500	35,090	31,130	29,414	27,840	26,398	25,067	23,844	22,715	21,672	20,708	19,891	19,074	18,309	17,613	16,964	16,374	15,816	15,279	14,762	14,263	16,494	15,948	15,421	14,904	14,386	16,494	15,948	15,421	14,904	14,386	16,494	15,948	15,421	14,904	14,386
62	46,040	35,353	31,347	29,600	28,000	26,533	25,198	23,948	22,803	21,747	20,772	19,955	19,138	18,373	17,677	17,028	16,438	15,880	15,343	14,826	14,327	16,545	16,000	15,473	14,956	14,438	16,545	16,000	15,473	14,956	14,438	16,545	16,000	15,473	14,956	14,438
63	46,574	35,640	31,558	29,781	28,156	26,687	25,300	24,044	22,887	21,820	20,834	19,921	19,075	18,289	17,593	16,944	16,354	15,796	15,259	14,742	14,243	16,596	16,051	15,524	15,007	14,489	16,596	16,051	15,524	15,007	14,489	16,596	16,051	15,524	15,007	14,489
64	47,103	35,921	31,764	29,957	28,306	26,786	25,411	24,138	22,969	21,892	20,894	19,971	19,125	18,339	17,643	16,994	16,404	15,846	15,309	14,792	14,293	16,647	16,102	15,575	15,058	14,540	16,647	16,102	15,575	15,058	14,540	16,647	16,102	15,575	15,058	14,540
65	47,627	36,197	31,965	30,128	28,453	26,821	25,518	24,236	23,047	21,961	20,953	20,022	19,161	18,375	17,679	17,030	16,440	15,882	15,345	14,828	14,329	16,698	16,153	15,626	15,109	14,591	16,698	16,153	15,626	15,109	14,591	16,698	16,153	15,626	15,109	14,591
66	48,145	36,466	32,161	30,295	28,595	27,042	25,621	24,318	23,122	22,021	21,006	20,088	19,201	18,397	17,691	17,042	16,452	15,894	15,357	14,840	14,341	16,749	16,204	15,677	15,160	14,642	16,749	16,204	15,677	15,160	14,642	16,749	16,204	15,677	15,160	14,642
67	48,659	36,733	32,352	30,458	28,733	27,159	25,721	24,403	23,194	22,082	21,058	20,133	19,239	18,435	17,729	17,080	16,490	15,932	15,395	14,878	14,379	16,800	16,255	15,644	15,127	14,654	16,800	16,255	15,644	15,127	14,654	16,800	16,255	15,644	15,127	14,654
68	49,167	36,994	32,536	30,616	28,867	27,273	25,817	24,485	23,264	22,141	21,108	20,158	19,275	18,471	17,765	17,116	16,526	15,968	15,431	14,914	14,415	16,851	16,306	15,673	15,156	14,670	16,851	16,306	15,673	15,156	14,670	16,851	16,306	15,673	15,156	14,670
69	49,670	37,249	32,720	30,770	28,997	27,383	25,910	24,564	23,330	22,198	21,156	20,196	19,310	18,505	17,799	17,150	16,560	16,002	15,465	14,948	14,449	16,902	16,357	15,720	15,203	14,701	16,902	16,357	15,720	15,203	14,701	16,902	16,357	15,720	15,203	14,701
70	50,169	37,490	32,898	30,919	29,123	27,490	26,000	24,643	23,395	22,252	21,202	20,232	19,343	18,518	17,812	17,163	16,573	16,015	15,478	14,961	14,462	16,953	16,408	15,771	15,254	14,750	16,953	16,408	15,771	15,254	14,750	16,953	16,408	15,771	15,254	14,750
71	50,662	37,744	33,071	31,065	29,246	27,593	26,087	24,718	23,456	22,304	21,246	20,275	19,374	18,549	17,843	17,194	16,604	16,046	15,509	14,992	14,493	17,004	16,459	15,820	15,303	14,792	17,004	16,459	15,820	15,303	14,792	17,004	16,459	15,820	15,303	14,792
72	51,150	37,984	33,240	31,207	29,365	27,693	26,171	24,784	23,516	22,354	21,288	20,308	19,404	18,569	17,863	17,214	16,625	16,067	15,530	15,013	14,514	17,055	16,505	15,866	15,349	14,843	17,055	16,505	15,866	15,349	14,843	17,055	16,505	15,866	15,349	14,843
73	51,634	38,220	33,405	31,345	29,481	27,790	26,253	24,852	23,573	22,402	21,326	20,341	19,432	18,593	17,887	17,238	16,649	16,091	15,551	15,034	14,535	17,106	16,556	15,917	15,392	14,894	17,106	16,556	15,917	15,392	14,894	17,106	16,556	15,917	15,392	14,894
74	52,113	38,451	33,568	31,479	29,595	27,884	26,331	24,917	23,628	22,448	21,367	20,374	19,459	18,616	17,910	17,261	16,672	16,114	15,572	15,055	14,556	17,157	16,611	15,972	15,443	14,955	17,157	16,611	15,972	15,443	14,955	17,157	16,611	15,972	15,443	14,955
75	52,587	38,677	33,723	31,610	29,702	27,972	26,407	24,981	23,680	22,492	21,404	20,404	19,485	18,637	17,929	17,272	16,683	16,125	15,593	15,076	14,577	17,208	16,662	16,033	15,504	15,016	17,208	16,662	16,033	15,504	15,016	17,208	16,662	16,033	15,504	15,016
76	53,056	38,899	33,876	31,737	29,808	28,062	26,480	25,042	23,731	22,534	21,439	20,434	19,509	18,656	17,949	17,285	16,694	16,136	15,611	15,093	14,598	17,259	16,711	16,084	15,525	15,037	17,259	16,711	16,084	15,525	15,037	17,259	16,711	16,084	15,525	15,037
77	53,521	39,117	34,025	31,861	29,910	28,148	26,551	25,100	23,780	22,575	21,473	20,462	19,533	18,677	17,970	17,316	16,725	16,167	15,632	15,114	14,619	17,310	16,762	16,135	15,546	15,058	17,310	16,762	16,135	15,546	15,058	17,310	16,762	16,135	15,546	15,058
78	53,981	39,330	34,171	31,982	30,010	28,230	26,619	25,157	23,827	22,611	21,505	20,489	19,555	18,698	17,999	17,342	16,751	16,192	15,653	15,135	14,640	17,361	16,813	16,184	15,567	15,079	17,361	16,813	16,184	15,567	15,079	17,361	16,813	16,184	15,567	15,079
79	54,437	39,538	34,313	32,099	30,107	28,310																														

### 7.4 Sachwertabschläge

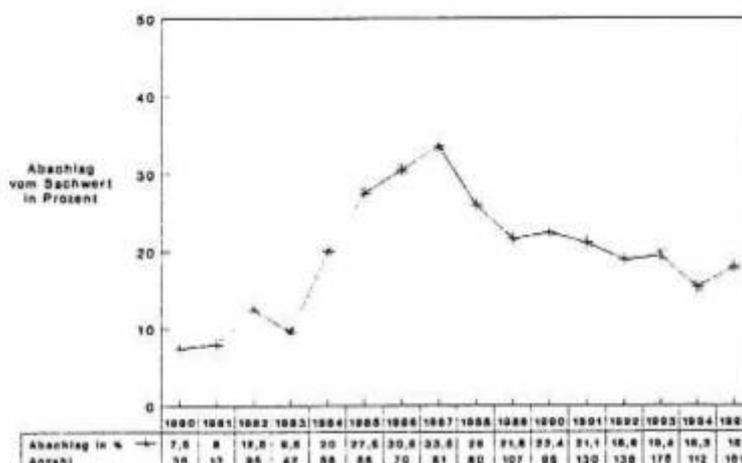
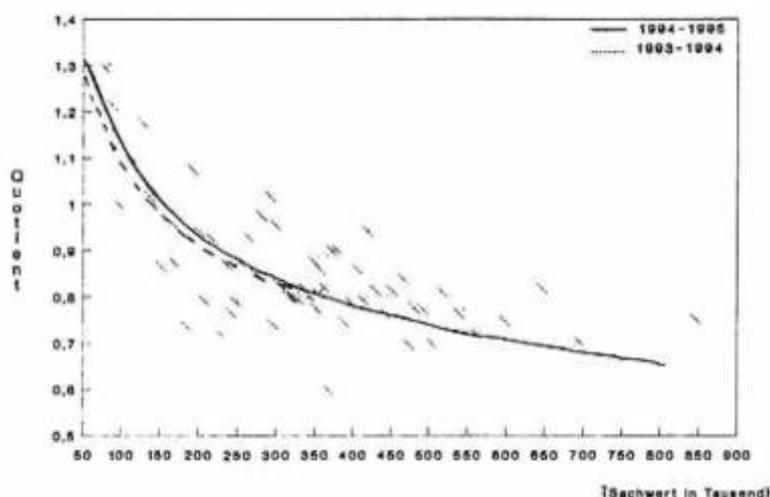
Ein- und Zweifamilienhäusern sind üblicherweise Sachwertobjekte. Die Bauherren investieren nach eigenem Geschmack und in die eigene Bequemlichkeit. Dabei wird auf die Rentabilität weniger geachtet (siehe auch "Liegenschaftszinssätze").

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 die Kaufpreise für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke der Jahrgänge 1993 / 94 sowie 1994 / 95 ausgewertet. Die nebenstehenden Diagramme geben den Quotienten in Abhängigkeit von der Höhe des Sachwertes sowie die durchschnittlichen Abschläge in den Jahren 1980 - 1995 an.



## 7.5 Zusammenstellung verschiedener Indexreihen

Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld										
Zusammenstellung der Grundstücksindices auf folgenden Grundlagen:										Stand: 24.02.1997
- Jahresberichte des Statistischen Landesamtes NW, bezogen auf die "gleitenden Mittel"										
- Untersuchungen im Kreis Coesfeld										
- Indices über Lebenshaltung und Verdienst										
Reihe	Index über ...									
1	"gleitender" Index Bauland insgesamt NW									
2	"gleitender" Index baureifes Land NW									
3	"gleitender" Index Rohbauland NW									
4	Baureifes Wohnbauland Kreis Coesfeld									
5	Bauindex Bund (aus 1976 = 100); Korrektur ab 1991 wegen Berücksichtigung des Beitrittsgebietes									
6	Lebenshaltungskosten NW: 4-Personen-Arbeitnehmerhaushalt mit mittlerem Einkommen (aus 1976=100)									
7	Bruttomonatsverdienste der Angestellten in Industrie und Handel in NW - insgesamt -									
8	Bruttowochenverdienste der Industriearbeiter in NW - insgesamt -									
9	Wohnungsmieten in NW - insgesamt - (aus 1991 = 100)									
10	"gleitender" Index für Gewerbegebiete im Kreis Coesfeld									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Jul-62	35,2	36,4	43,6		49,6	64,5	35,8	39,2	48,0	
Jul-63	37,6	38,9	46,6		52,1	66,8	38,3	41,9	50,4	56,52
Jul-64	42,3	43,6	51,9		54,6	68,1	40,8	44,9	52,7	65,94
Jul-65	46,3	48,2	56,0		56,9	70,5	44,7	49,9	55,3	71,59
Jul-66	50,1	49,8	56,8		58,7	73,4	48,2	52,4	60,4	72,54
Jul-67	54,5	54,4	59,3		57,4	74,5	50,3	52,1	65,1	73,48
Jul-68	57,1	57,4	61,5		59,9	75,6	53,4	56,1	71,7	77,25
Jul-69	62,9	63,7	65,6		63,3	77,0	58,4	62,6	76,5	81,01
Jul-70	69,4	70,0	71,3	67,6	73,7	79,5	66,1	71,1	79,7	84,78
Jul-71	80,7	83,4	77,1	74,9	81,4	83,6	73,7	76,8	85,0	86,87
Jul-72	89,3	90,5	89,1	82,5	86,9	87,9	80,5	82,5	89,6	91,26
Jul-73	95,9	98,2	92,1	91,4	93,2	93,8	89,9	91,8	94,3	96,33
Jul-74	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,00
Jul-75	106,5	103,7	96,1	104,7	102,4	106,3	108,3	104,5	106,9	101,38
Jul-76	120,6	112,0	108,3	111,2	105,9	111,0	116,8	113,7	113,0	104,58
Jul-77	127,2	125,8	114,6	120,5	111,1	115,0	125,2	120,9	116,8	114,00
Jul-78	145,2	147,3	127,1	137,1	117,9	118,1	133,2	127,2	120,3	132,94
Jul-79	163,3	169,7	143,7	189,0	128,3	122,6	142,1	135,2	124,8	159,41
Jul-80	199,3	198,5	149,5	249,5	141,9	129,3	153,3	143,1	130,8	180,05
Jul-81	228,1	227,0	156,9	272,1	150,3	137,6	161,3	150,6	137,2	192,00
Jul-82	253,4	255,1	143,6	274,5	154,7	145,3	169,6	156,1	143,2	193,63
Jul-83	271,7	274,2	157,9	273,3	157,9	149,7	172,0	160,6	151,1	195,26
Jul-84	277,3	282,8	172,6	272,1	161,9	153,1	178,3	165,6	156,0	197,23
Jul-85	272,6	278,2	183,0	263,2	162,5	156,0	186,5	171,6	159,9	197,46
Jul-86	264,1	275,4	180,8	251,3	164,7	155,6	193,4	176,8	161,9	194,96
Jul-87	259,3	270,3	187,8	246,5	167,9	155,5	200,2	181,5	163,7	190,25
Jul-88	260,7	267,7	200,6	244,7	171,4	156,9	206,7	190,0	166,6	187,64
Jul-89	264,4	259,2	212,4	244,8	177,8	161,4	214,6	196,5	171,0	191,11
Jul-90	268,9	254,8	213,9	255,6	189,2	165,4	223,8	205,5	175,7	203,87
Jul-91	273,7	255,0	224,9	274,5	202,3	171,1	236,2	215,0	182,5	224,79
Jul-92	279,4	256,9	225,2	283,2	215,4	178,1	248,0	225,2	192,2	224,79
Jul-93	292,0	263,0	229,5	327,3	226,0	184,0	258,9	229,7	202,4	241,60
Jul-94	314,6	279,8	235,8	364,0	231,4	189,0	266,7	239,4	210,9	259,98
Jul-95	323,1	286,6	242,8	407,9	237,0	192,3	277,8	248,6	219,3	272,50
Jul-96	329,8	293,8	246,9	470,6	237,2	194,9	277,9	271,6	226,3 <sup>1)</sup>	

1) Index für Industrieland ab 1995 nicht mehr angegeben

### 7.6 Basiszahlen für die vorgenannten Indexreihen

	Ursprung aus Datei BAUINDEX 1976=100	Wohnungs- mieten NW insgesamt 1991=100	Leb.haltung 4-P-Haush. mittl. Eink. NW 1976=100	Bruttomo- natsverd. Angestellte in NW	Bruttowo- chenverd. Arbeiter in NW	Kaufwerte für Bauland in NW				
						Statistische Berichte M 16, LDS NW				
						Bauland DM/gm	baur. Land DM/gm	Rohbauland DM/gm	Industrie DM/gm	Sonstiges DM/gm
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
Jul-96 4)	223,9 2)	124, 2)	175, 3)	5455 3)	1089	119,00	152,70	58,54	1) --	48,74

1) Index für Industrieland ab 1995 nicht mehr angegeben

2) Indexzahlen nur von Januar 1995 bis November 1996 vorhanden

3) Indexzahl Durchschnitt von Januar 1996 bis Juli 1996

4) Indexzahl Durchschnitt von Februar 1996 und Mai 1996

## 7.7 Abschreibungstabelle

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

## 8. Weitere Informationen

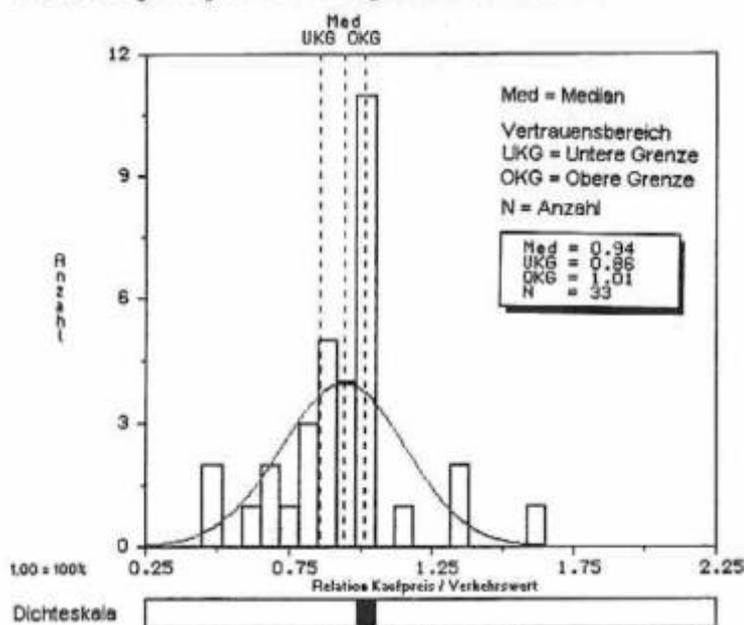
### 8.1 Qualitätsuntersuchung Verkehrswertgutachten

Zu den Aufgaben des Gutachterausschusses gehört u.a die Erstellung von Verkehrswertgutachten für bebaute und unbebaute Grundstücke. Dabei ist der Verkehrswert als eine Wertgröße definiert, der frei von persönlichen und ungewöhnlichen Verhältnissen den Wert der Immobilie auf dem freien Markt angibt. Inwieweit dieser Verkehrswert bei der Erstellung von unseren Gutachten zutreffend ermittelt werden konnte, war Gegenstand einer Qualitätsuntersuchung, die unsere Geschäftsstelle durchgeführt hat.

Dazu wurden aus der Kaufpreissammlung die Kauffälle ausgewählt, für die in den letzten drei Jahren ein Verkehrswertgutachten durch den Gutachterausschuß erstellt wurde; dies war in 33 Verkaufsfällen der Fall. Die erzielten Kaufpreise wurden in Relation zu den seinerzeit ermittelten Verkehrswerten gesetzt. Aus allen Vergleichsfällen ergibt sich im Mittelwert der Kaufpreis zu

94% des ermittelten Verkehrswertes. Eine Abhängigkeit von der Höhe des Verkehrswertes besteht nicht. Werden von der Auswertung die nur bedingt geeigneten 11 Verkaufsfälle ausgeschlossen, da hier idR. besondere Verkaufsverhältnisse vorlagen (z.B. Übertragung von Eigentumsanteilen bei Erbauseinandersetzungen) ergibt sich er Kaufpreis zu 95% des Verkehrswertes. Bei einer weiteren Selektion des Datenmaterials auf geeignete Objekte mit Wohnnutzung resultiert der Prozentsatz zu 96 %, wobei ein deutlicher Unterschied zugunsten der in den Jahren 1995-96 erstellten Verkehrswertgutachten festzustellen ist. Dies ist auf die insbesondere ab 1995 abschließend vorgenommene

Auswertung des gesamten verfügbaren Datenmaterials



Kontrolle auf marktgerechte Verhältnisse zurückzuführen. Im Ergebnis bestätigt sich letztendlich die zutreffende Verkehrswertermittlung durch das neutrale Gremium des Gutachterausschusses.

Zeitraum	Selektion	Anzahl	Kaufpreis in % vom Verkehrswert	Vertrauensbereich (95 %)
1994-1996	keine	33	94 %	86 % - 101 %
1994-1996	geeignete Verkaufsfälle	22	95 %	86 % - 97 %
1994-1996	geeignet mit Wohnnutzung	17	96 %	91 % - 100 %
1994	geeignet mit Wohnnutzung	7	87 %	85 % - 100 %
1995-1996	geeignet mit Wohnnutzung	10	97 %	92 % - 102 %

## 8.2 Gebühren für Verkehrswertgutachten

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

### unbebautes Grundstück

Verkehrswert:	50.000 DM;	Gebühr	625 DM
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: (☎ 02541 / 18 413)

## 8.3 Gebühren für Bodenrichtwertkarten

Einzelblatt: 36 DM

### Gemeindemappen:

Ascheberg	108 DM
Billerbeck:	108 DM
Coesfeld:	324 DM
Dülmen:	504 DM
Havixbeck:	108 DM
Lüdinghausen:	216 DM
Nordkirchen:	108 DM
Nottuln:	144 DM
Olfen:	72 DM
Rosendahl:	108 DM
Senden:	144 DM
Kreismappe:	1.944 DM

### Bodenrichtwertauskunft

DIN A4-Ausschnitt:	20 DM
DIN A2-Ausschnitt:	36 DM

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

## 8.4 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>		
bis 11.11.1997 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	
Stellvertreter:		
Bien, Wolfgang	Steueramtmann	
Breuer, Karl-Josef	Steueramtsrat	

### Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Anschrift: Friedrich-Ebert-Straße 7  
48651 Coesfeld

Telefax-Nr. 02541/18640

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

(Stand: 11.03.1996)

**Notizen**

()

()

()

()

## **Notizen**