## Grundstücksmarktbericht 1997





## Grundstücksmarktbericht 1997

## 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 -

ISSN

1435-2605

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. Die Marktdaten dürfen zu eigenen Zwecken verwendet werden. Eine Vervielfältigung und Verbreitung des Marktberichtes (auch auszugsweise) ist nur mit Geneh-

migung des Herausgebers gestattet.

## Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen	. 1 - 4
1.1	Grundstücksmarktbericht	1
1.2	Gutachterausschuß	2
1.3	Aufgaben des Gutachterausschusses	2 3 3
1.4	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	3
1.5	Kaufpreissammlung	3
1.6	Rechtsgrundlagen	4
2.	Allgemeine wirtschaftliche Rahmendaten	. 4-8
2.1	Preisindex für die Lebenshaltung	5
2.2	Wohnungsmieten	6
2.3	Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden	7
2.4	Zinsentwicklung bei Hypothekarkrediten	8
2.5	Leitsätze der Deutschen Bundesbank	8
3.	Statistische Angaben zum Kreis Coesfeld	9 - 13
3.1	Bevölkerung, Bevölkerungsdichte	9
3.2	Flächennutzung	9
3.3	Straßennetz im Kreis Coesfeld	10
3.4	Eisenbahnlinien im Kreis Coesfeld	10
3.5	Fluganbindungr	11
3.6	Wasserstraßen im Kreis Coesfeld	12
3.7	Arbeitslosigkeit im Kreis Coesfeld	12
3.8	Berufspendler im Kreis Coesfeld über die Kreisgrenzen	13
3.9	Eigentumsbildung im Kreis Coesfeld	13
4.	Tätigkeit der Geschäftsstelle im Berichtsjahr	13 - 16
4.1	Anzahl Kaufverträge, Richtwertauskünfte und Verkehrswertgutachten	14
4.2	Aufteilung der Verträge auf Grundstücksgruppen	15
4.3	Grundstücksgruppen unbebaut, bebaut und Wohn-/ Teileigentum	16

5.	Entwicklung der Kaufpreise	17 - 35
5.1	Wohnbaugrundstücke	17 - 24
5.1.1	Flächen- und Geldumsatz	17
5.1.2	Preisentwicklung	17
5.1.3	Erbbaurechte	23
5.2	Gewerbegrundstücke	25 - 26
5.2.1	Flächen- und Geldumsatz	25
5.2.2	Preisentwicklung	25
5.3	Bebaute Grundstücke	27 - 29
5.4	Wohnungs-/ Teileigentum	30 - 31
5.4.1	Verkaufsfälle	30
5.4.2	Preisentwicklung	31
5.5	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	32 - 34
5.5.1	Flächen- und Geldumsatz	32
5.5.2	Entwicklung des landwirtschaftlichen Durchschnittswertes	32
5 5.3	Landwirtschaftliche Bodenleitwerte	34
5.6	Andere Entwicklungsstufen	35
5.7	Wohnen im Außenbereich und begünstigtes Agrarland	35
6.	Bodenrichtwerte	37 - 39
6.1	Allgemeines	37
6.2	Verteilung der Bodenrichtwerte und Bodenrichtwertkarten	37
6.3	Eigenschaften der Richtwertgrundstücke	38
6.4	Auszug aus einer Bodenrichtwertkarte	38
6.5	Innenstadtrichtwerte	39
7.	Ableitung sonstiger für die Wertermittlung	
	erforderlicher Daten	40 - 49
7.1.	Abhängigkeit von der Grundstücksgröße /-tiefe	40
7.2	Einfluß der baulichen Ausnutzbarkeit	42
7.3	Liegenschaftszinssätze, Vervielfältigertabelle	43
7.4	Sachwertabschläge	46
7.5	Zusammenstellung verschiedener Indexreihen	47
7.6	Basiszahlen für die vorgenannten Indexreihen	48
7.7.	Abschreibungstabelle	49
8.	Weitere Informationen	50 - 52
8.1	Qualitätsuntersuchung Verkehrswertgutachten	50
8.2	Gebühren für Verkehrswergutachten	51
8.3	Gebühren für Bodenrichtwertkarten	51
8.4	Besetzung des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle	52

## 1. Vorbemerkungen

#### 1.1 Grundstücksmarktbericht

Mit dem Grundstücksmarktbericht 1997 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 Gebietkörperschaft 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, Bauund 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 f\u00f6rmlich festgelegten Sanierungsgebieten
- die Ableitung der f
  ür die Wertermittlung erforderlichen Daten wie Liegenschaftzinss
  ätze, 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 f
  ür die Ermittlung der Bodenrichtwerte,
- die Ableitung und Fortschreibung der sonstigen f
  ür 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-, Umlegungs-, Grenzregelungs- und Zwangsversteigerungsverfahren. Somit ist
sichergestellt, daß der Gutachterausschuß über die Vorgänge auf dem Grundstücksmarkt informiert wird.

Die Verträge sind nach Weisung des Gutachterausschusses bzw. dessen Vorsitzenden durch die Geschäftsstelle auszuwerten. Dabei sind insbesondere die rechtlichen Gegebenheiten, die Eigenschaften, die sonstige Beschaffenheit und die Lage des Grundstücks zu erfassen und in Beziehung

zum gezahlten Kaufpreis zu setzen. Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflußt sein können, werden besonders gekennzeichnet und von Auswertungen ausgeschlossen.

Die Kaufpreissammlung bildet die Grundlage für:

- die Ermittlung der Bodenrichtwerte,
- die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten und
- die Erstattung von Verkehrswertgutachten nach dem Vergleichswertverfahren.

Die Kaufpreissammlung, die Kaufverträge und weitere Datensammlungen unterliegen dem Datenschutz und dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Die Kaufverträge werden nach der Auswertung vernichtet.

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

#### 1.6 Rechtsgrundlagen

Gesetzliche Grundlagen für die Tätigkeit von Gutachterausschuß und Geschäftsstelle sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997, insbesondere §§ 192 bis 199 "Wertermittlung"
- die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Vekehrswerte 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

		Preisindex für die Lebenshaltung in NW							
Jahr	Monat	aller privaten Haushalte	4-Personen-Haushalte von Angestellten und Beamten mit höherem Einkommen	4-Personen-Arbeit- nehmerhaushalte mit mittlerem Einkommen					
		Basisjahr 1976 = 100	Basisjahr 1976 = 100	Basisjahr 1976 = 100					
1974 (	Durchschnitt)	90,3		90,1					
	Durchschnitt)			95,8					
	Durchschnitt)	100,0	100,0	100,0					
	Durchschnitt)			103,6					
1978 (	Durchschnitt)	106,7	106,9	106,4					
1979 (	Durchschnitt)			110,5					
1980 (	Durchschnitt)	117,5	117,7	116,5					
1981 (	Durchschnitt)			124,0					
1982 (	Durchschnitt)	131,9	132,6	130,9					
1983 (	Durchschnitt)		137,0	134,9					
1984 (	Durchschnitt)	139,1	139,9	137,9					
1985 (	Durchschnitt)	141,8	142,7	140,6					
1986 (	Durchschnitt)	141,4	142,7	140,2					
1987 (	Durchschnitt)	141,5	143,2	140,1					
1988 (	Durchschnitt)	143,0	145,2	141,4					
1989 (	Durchschnitt)	146,8	149,0	145,4					
1990 (	Durchschnitt)	150,5	152,5	149,0					
1991 (	Durchschnitt)	155,7	157,6	154,2					
1992 (	Durchschnitt)	161,7	163,7	160,5					
1993 (	Durchschnitt)	167,0	169,2	165,8					
1994 (	(Durchschnitt)	171,3	173,6	170,3					
1995 (	(Durchschnitt)	174,4	176,7	173,3					
1996 (	(Durchschnitt)	176,9	179,7	175,6					
1997 (	(Durchschnitt)	180,4	182,9	179,3					
	Januar	178,8	181,5	177,4					
	Februar	179,8	182,2	178,3					
	März	179,5	182,1	178,1					
	April	179,3	181,9	178,1					
	Mai	180,1	182,7	178,8					
	Juni	180,4	183,0	179,1					
	Juli	181,3	184,0	180,5					
	August	181,5	184,1	180,6					
	September	181,0	183,5	180,2					
	Oktober	180,7	183,2	180,0					
	November	180,9	183,2	180,0					
	Dezember	181,0	183,4	180,0					

#### 2.2 Wohnungsmieten

Die allgemeine Mietpreisentwicklung in Nordrhein-Westfalen wird durch den nachstehed abgedruckte Preisindex für Wohnungsmieten in NW beschrieben:

		Netto-	Preisindex für	Wohnungsmieten in NW	anna danna
Jahr		kaltmiete	Altbauwohnungen	schl. Nebenkosten, ohne Gara Neubauwohnungen	gennuizung
	Monat	Veränderung gegenüber	vor dem 20.06.1948 erbaut	nach dem 20.06.1948 erbaut	insgesamt
	\$100 a 21 1 2 a a 11 1	Vormonat in %	Basisjahr 1991 = 100	Basisjahr 1991 = 100	Basisjahr 1991 = 100
1974	(Durchschnitt)		49,7	57,5	54,8
1975	(Durchschnitt)		53,6	61,0	58,6
1976	(Durchschnitt)		57,6	63,8	61,9
1977	(Durchschnitt)		60,4	65,8	64,0
1978	(Durchschnitt)		62,7	67,4	65,9
1979	(Durchschnitt)		65,3	69,7	68,4
1980	(Durchschnitt)		68,8	72,9	71,7
1981	(Durchschnitt)		72,9	76,0	75,2
1982	(Durchschnitt)		76,5	79,3	78,5
1983	(Durchschnitt)		81,4	83,2	82,8
1984	(Durchschnitt)		84,5	85,6	85,5
1985	(Durchschnitt)		86,8	87,7	87,6
1986	(Durchschnitt)		88,3	88,7	88,7
1987	(Durchschnitt)		89,9	89,7	89,7
1988	(Durchschnitt)		91,9	91,2	91,3
1989	(Durchschnitt)		94,2	93,7	93,7
1990	(Durchschnitt)		96,6	96,2	96,3
1991	(Durchschnitt)		100,0	100,0	100,0
1992	(Durchschnitt)		106,4	105,2	105,3
1993	(Durchschnitt)		112,0	110,8	110,9
1994	(Durchschnitt)		117,3	115,4	115,6
1995	(Durchschnitt)		123,2	119,9	120,2
1996	(Durchschnitt)		128,1	123,6	124,1
1997	(Durchschnitt)		133,4	127,2	127,7
	Januar	+0.4	131,8	126,2	126,6
	Februar	+0,5	132,8	126,7	127,2
	März	+0,2	132,8	126,9	127,4
	April	+0,1	132,9	127,1	127,5
	Mai	+0,2	133,7	127,3	127,8
	Juni	+0,1	133,9	127,4	127,9
	Juli	+0,2	134,1	127,6	128,1
	August	+0,1	134,3	127,7	128,2
	September	+0,1	134,6	127,8	128,3

Für eine differenzierte Mietpreisermittlung greifen wir auf Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen zurück, die wir im Auftrag einzelner Städte und Gemeinden und in Zusammenarbeit mit den Interessenverbänden (Mieter- und Vermieterverbände) erstellt haben. Für die Stadt Coesfeld sowie die Gemeinden 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 haben eine Laufzeit von zwei Jahren, d.h. 1998 ist eine Fortschreibung der Mietspiegel 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. 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. .

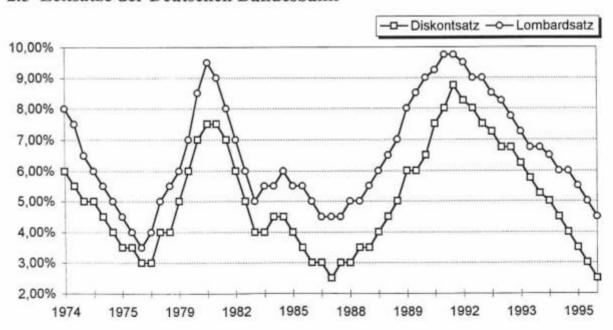
## 2.3 Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden

				Verän-				
Jahr	Quartal	1913	1914	1976	1980	1985	1991	derung
		=100	=100	=100	=100	=100	=100	in %
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,
1984	(Durchschnitt)	1.491,2	1.389,5	150,8	114,4	99,7	82,1	2,
1985	(Durchschnitt)	1.495,8	1.393,8	151,3	114,7	100,0	82,3	0,
1986	(Durchschnitt)	1.508,2	1.405,2	152,6	115,6	100,8	83,0	0,
1987	(Durchschnitt)	1.532,9	1.428,2	155,0	117,6	102,5	84,4	1,
1988	(Durchschnitt)	1.565,4	1.458,6	158,3	120,1	104,6	86,2	2,
1989	(Durchschnitt)	1.616,3	1.506,0	163,5	124,0	108,0	89,0	3,
1990	(Durchschnitt)	1.707,2	1.590,7	172,7	130,9	114,1	94,0	5,
1991	(Durchschnitt)	1.817,0	1.693,0	183,7	139,4	121,5	100,0	6,
1992	(Durchschnitt)	1.925,1	1.793,7	194,7	147,7	128,7	106,0	6,
1993	(Durchschnitt)	2.021,4	1.883,4	204,4	155,1	135,1	111,3	5,
1994	(Durchschnitt)	2.078,7	1.936,8	210,2	159,5	139,0	114,4	2,
1995	(Durchschnitt)	2.140,9	1.994,8	216,5	164,2	143,1	119,1	7,
1996	(Durchschnitt)	2.156,8	2.009,6	218,0	165,4	144,2	118,7	3,
1997	(Durchschnitt)	2.164,7	2.016,9	218,9	166,0	144,7	119,1	O,
	Februar	2.160,4	2.013,0	218,4	165,7	144,4	118,9	0,
	Mai	2.164,1	2.016,4	218,8	166,0	144,6	119,1	0,
	August	2.169,5	2.021,4	219,4	166,4	145,0	119,4	0,
	November							

## 2.4 Zinsentwicklung bei Hypothekarkrediten

		Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke Durchschnittliche Zinssätze (Effektivverzinsung)								
Erhebu	ingszeitraum		Sollzin	nsen zu						
		Festzinsen auf 2 Jahre	Festzinsen auf 5 Jahre	Festzinsen auf 10 Jahre	Gleitzinsen					
1994	(Durchschnitt)	7,31	7,61	8,21	7,76					
1995	(Durchschnitt)	6,91	7,49	8,16	7,52					
	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)	6,06	6,69	7,58	6,90					
1997	Januar	5,26	5,98	7,07	6,34					
	Februar	5,16	5,78	6,83	6,27					
	März	5,20	5,80	6,84	6,22					
	April	5,24	5,92	6,96	6,23					
	Mai	5,21	5,88	6,90	6,20					
	Juni	5,17	5,82	6,86	6,19					
	Juli	5,12	5,72	6,75	6,16					
	August	5,31	5,84	6,76	6,18					
	September	5,35	5,88	6,77	6,17					
	Oktober	5,55	5,96	6,72	6,22					
	November	5,73	6,15	6,80	6,33					
	Dezember	5,68	6,08	6,66	6,31					
1997	(Durchschnitt)	5,33	5,90	6,83	6,24					

#### 2.5 Leitsätze der Deutschen Bundesbank



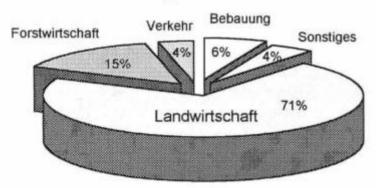
## 3. Statistische Angaben zum Kreis Coesfeld

Der Kreis Coesfeld ist im Internet unter der Addresse "http://www.kreis-coesfeld.de" vertreten. Weitergehende Informationen zu vielfältigen Themen stehen dort abrufbereit. Einen Auszug geben wir an dieser Stelle:

## 3.1 Bevölkerung, Bevölkerungsdichte

Gebietskörperschaft	Wohnbevölkerung am 01.07.1997	Fläche (km²)	Einwohner je km²
Gemeinde Ascheberg	14.388	106,28	135,40
Stadt Billerbeck	10.862	90,92	119,50
Stadt Coesfeld	35.118	141,03	249,00
Stadt Dülmen	45.364	184,49	245,90
Gemeinde Havixbeck	10.954	52,98	206,80
Stadt Lüdinghausen	22.093	140,20	157,60
Gemeinde Nordkirchen	9.677	52,38	184,70
Gemeinde Nottuln	18.330	85,63	214,10
Stadt Olfen	10.444	52,42	199,20
Gemeinde Rosendahl	10.626	94,17	112,80
Gemeinde Senden	19.201	109,27	175,70
Kreis Coesfeld	207.057	1.109,79	186,60

## 3.2 Flächennutzung

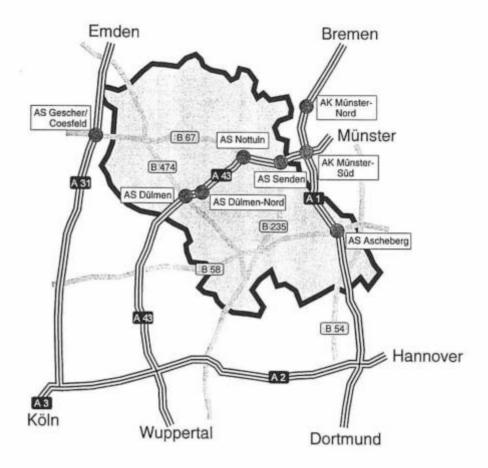


Gebietskörperschaft	Bauflächen		Verkehrs- flächen		Landwirtsch. Flächen		Forstwirtsch. Flächen		Sonstige Flächen	
	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)
Gemeinde Ascheberg	496	5%	495	5%	8.019	75%	1.371	13%	247	2%
Stadt Billerbeck	486	5%	375	4%	7.112	78%	969	11%	151	2%
Stadt Coesfeld	1.207	9%	716	5%	9.512	67%	2.271	16%	397	3%
Stadt Dülmen	1.379	7%	889	5%	12.925	70%	2.645	14%	610	3%
Gemeinde Havixbeck	322	6%	204	4%	3.933	74%	737	14%	102	2%
Stadt Lüdinghausen	740	5%	530	4%	9.449	67%	1.956	14%	1.346	10%
Gemeinde Nordkirchen	316	6%	201	4%	3.775	72%	780	15%	166	3%
Gemeinde Nottuln	631	7%	440	5%	6.323	74%	952	11%	218	3%
Stadt Olfen	330	6%	241	5%	3.295	63%	1.140	22%	236	5%
Gemeinde Rosendahl	443	5%	360	4%	6.971	74%	1.473	16%	170	2%
Gemeinde Senden	589	5%	483	4%	7.344	67%	2.160	20%	352	3%
Kreis Coesfeld	6.940	6%	4.934	4%	78.657	71%	16.454	15%	3.996	4%

#### 3.3 Straßennetz im Kreis Coesfeld

(Auszug Internet-Seite)

Das gut ausgebaute Straßennetz im Kreis Coesfeld schafft nahezu optimale Verkehrsverbindungen im gesamten Kreis einschließlich hervorragender Anbindungen an das Bundesfernstraßennetz.



#### Autobahnen:

Eine der wichtigsten Nord-Südachsen der Bundesrepublik, die BAB A 1 durchläuft den östlichen Teil des Kreises (Anschlußstelle Ascheberg).

Die BAB A 43 von Münster Richtung Wuppertal schafft kurze Wege in die Region an Rhein und Ruhr (Anschlußstellen Senden, Nottuln, Dülmen-Nord und Dülmen).

Im westlichen Teil des Kreises streift die BAB A 31das Kreisgebiet. Die A 31ermöglicht den schnellen Weg in das westliche Ruhrgebiet und in den Raum Düsseldorf/Köln (Anschlußstelle Gescher/Coesfeld)

#### Bundesstraßen:

B 474 Rosendahl-Coesfeld-Dülmen-Olfen

B 67 Coesfeld-Nottuln-Appelhülsen

B 58 Ascheberg-Lüdinghausen-Seppenrade

B 235 Senden-Lüdinghausen-Olfen

B 54 Herbern-Ascheberg

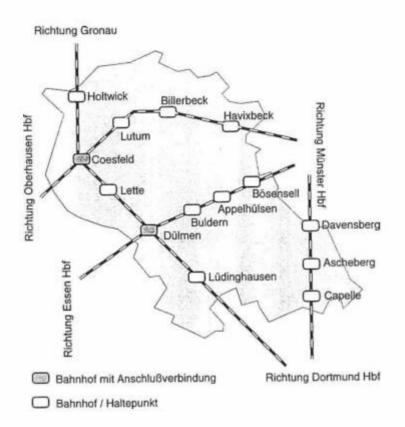
#### Straßenkilometer im Kreis Coesfeld:

Bundesautobahnen: 42 km Bundesstraßen: 135 km Landstraßen: 289 km Kreisstraßen: 426 km

Gemeindestraße: ca. 770 km

#### 3.4 Eisenbahnlinien im Kreis Coesfeld

(Auszug Internet-Seite)



Durch den Kreis Coesfeld führen die Strecken

408	Münster - Havixbeck - Billerbeck - Lutum - Coesfeld
411	Münster - Davensberg - Ascheberg - Capelle - Lünen - Dortmund
412	Gronau - Holtwick - Coesfeld - Lette - Dülmen - Lüdinghausen - Dortmund (Siehe Hinweis der DB!)
424	Coesfeld - Dorsten - Oberhausen
425	Münster - Bösensell - Appelhülsen - Buldern - Dülmen - Essen

## 3.5 Fluganbindung

(Auszug Internet-Seite)

Der <u>Flughafen FMO Münster/Osnabrück</u> in Greven bietet mit zahlreichen Direkt- und Umsteigeverbindungen eine gute Anbindung des Kreises Coesfeld an das nationale und internationale Flugnetz.

Über ein gut ausgebautes Straßennetz und mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der FMO in ca. 45 bis 60 Minuten zu erreichen.

Weitere Informationen finden Sie unter :



Im Kreis Coesfeld finden Sie außerdem dem Verkehrslandeplatz Borkenberge zwischen Lüdinghausen und Dülmen.

#### 3.6 Wasserstraßen

(Auszug Internet-Seite)

Der Dortmund-Ems-Kanal im Kreis Coesfeld führt vom Ruhrgebiet kommend über Olfen, Lüdinghausen und Senden in Richtung Münster.



## 3.7 Arbeitslosigkeit im Kreis Coesfeld

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

Quelle:

Arbeitsmarktberichte des Arbeitsamtes Coesfeld Statistisches Büro / Presse und Öffentlichkeitsarbeit Tel. 02541/919617

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

## 3.8 Berufspendler im Kreis Coesfeld über die Kreisgrenzen

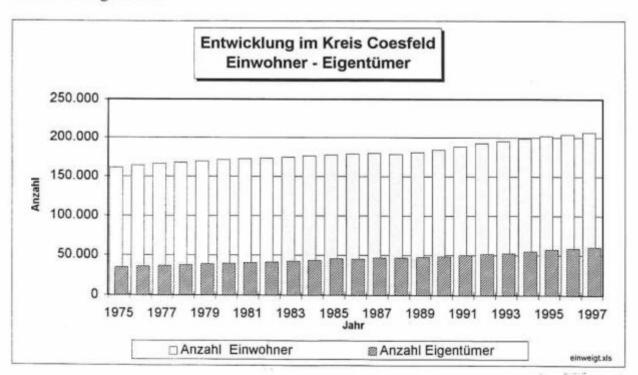
Berufspendler	Region Nord Billerbeck Coesfeld Rosendahl			Reg	ion Mitte		Reg	ion Süd		Kreis Coesfeld		
Stand 30.06.1996				Dülmen Havixbeck Nottuln			Ascheberg Lüdinghausen Nordkirchen Olfen Senden					
	Ein	Aus	Bilanz	Ein	Aus	Bilanz	Ein	Aus	Bilanz	Ein	Aus	Bilanz
Stadt Hamm	0	0	0	0	29	-29	61	344	-283	61	373	-312
Kreis Unna	0	0	0	52	0	52	1.541	1.622	-81	1.593	1.622	-29
Kreis Warendorf	0	0	0	10	0	10	172	159	13	1.654	159	1.495
Stadt Dortmund	41	92	-51	0	231	-231	173	1.089	-916	214	1.412	-1.198
Kreis Steinfurt	284	195	89	201	129	72	78	46	32	563	370	193
Kreis Borken	2.651	1.707	944	722	363	359	14	0	14	3.387	2.070	1.317
Kreis Recklinghausen	200	262	-62	578	1.348	-770	361	850	-489	1.139	2.460	-1.321
Stadt Essen	0	43	-43	0	216	-216	0	79	-79	0	338	-338
Stadt Gelsenkirchen	39	42	-3	59	169	-110	0	51	-51	98	262	-164
Stadt Münster	486	1.788	-1.302	932	5.954	-5.022	805	5.514	-4.709	2.223	13.256	-11.033
Übrige	1.174	1.229	-55	1.328	2.200	-872	1.247	2.742	-1.495	3,749	6.171	-2.422
Gesamt	4.789	5.278	-489	3.391	10.410	-7.019	4.120	12.121	-8.001	14.681	28.493	-13.812

pendier vis

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

## 3.9 Eigentumsbildung im Kreis Coesfeld

Ca. 25 % der Bewohner im Kreisgebiet sind Eigentümer einer Immobilie. Die Bevölkerung ist um ca. 1% auf nunmehr 207.057 Einwohner (Stand 01.07.97) gewachsen. Der Zuwachs an Bauland beträgt 102 ha.

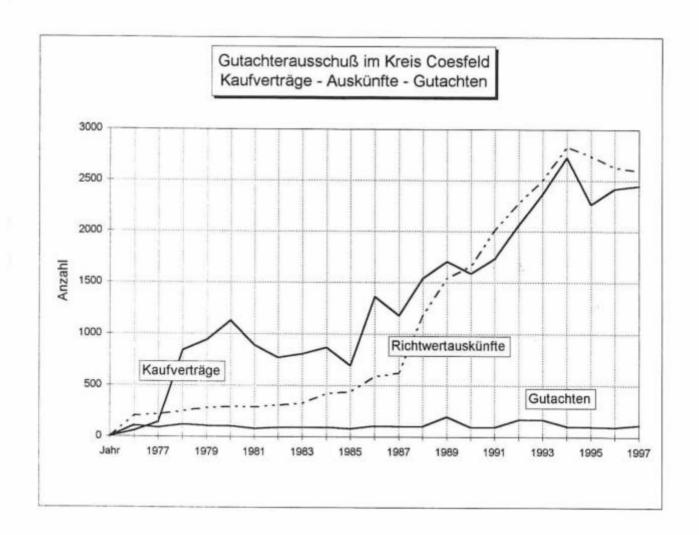


## 4. Tätigkeit der Geschäftsstelle im Berichtsjahr

## 4.1 Anzahl Kaufverträge, Richtwertauskünfte und Verkehrswertgutachten

Eine große Nachfrage an Verkehrswertgutachten ist im Geschäftsjahr 1997 zu verzeichnen gewesen. Um 23 % auf insgesamt 115 ist die Anzahl der erstellten Gutachten gestiegen. Eine Ursache hierfür ist nicht eindeutig zu erkennen; wir führen das Auftragsvolumen u.a. auf die anerkannte Unabhängigkeit des Gremiums des Gutachterausschusses zurück und sehen letztendlich unsere im Vorjahr durchgeführte Qualitätsuntersuchung erstellter Gutachten bestätigt. Die Durchschnittliche Bearbeitungsdauer von Antrag bis zum fertigen Gutachten beträgt 5 bis 6 Wochen.

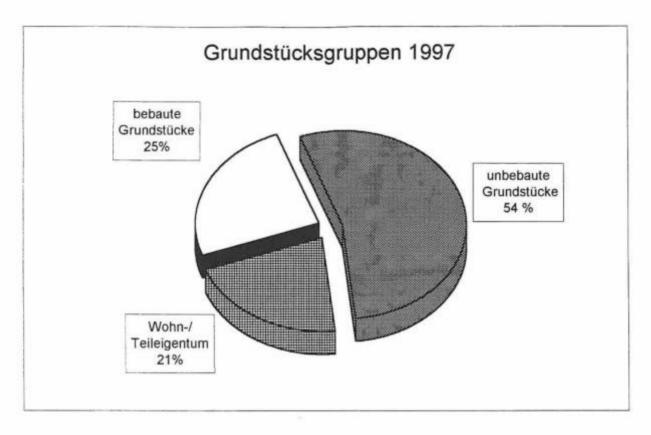
Eine leichter Anstieg ist in der Anzahl der Kaufverträge (2446) zu verzeichnen; die Nachfrage nach Bodenrichtwerten ist mit jährlich ca. 2600 Auskünften konstant.

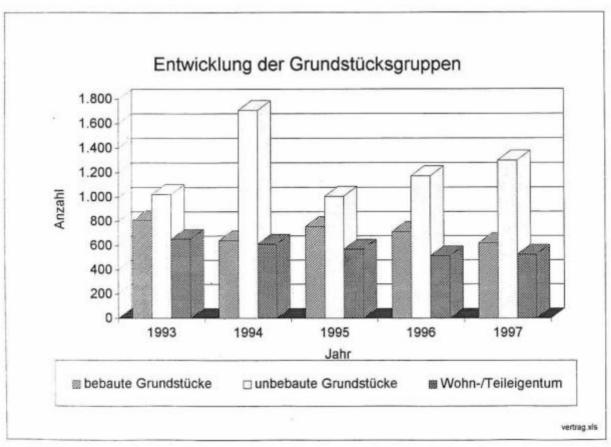


## 4.2 Verträge, gegliedert nach Grundstücksgruppen, Städten und Gemeinden

Gemeinde	Grundstücksgruppe	1993	1994	1995	1996	1997
Ascheberg	bebaut	54	30	39	32	37
	unbebaut	83	99	73	122	95
	Wohn-/Teileigentum	36	27	13	15	29
	Summe	173	156	125	169	161
Billerbeck	bebaut	38	33	37	44	34
	unbebaut	68	67	64	47	153
	Wohn-/Teileigentum	26	16	20	22	3
	Summe	132	116	121	113	195
Coesfeld	bebaut	150	115	114	124	105
¥.	unbebaut	185	187	136	184	141
	Wohn-/Teileigentum	124	105	152	116	119
	Summe	459	407	402	424	365
Dülmen	bebaut	188	130	181	165	125
	unbebaut	187	303	219	207	190
	Wohn-/Teileigentum	189	189	142	137	127
	Summe	564	622	542	509	442
Havixbeck	bebaut	51	32	44	34	41
	unbebaut	51	47	67	93	131
	Wohn-/Teileigentum	23	14	19	22	19
	Summe	125	93	130	149	191
Lüdinghausen	bebaut	53	66	68	77	57
	unbebaut	100	218	105	138	96
	Wohn-/Teileigentum	57	62	54	58	96
	Summe	210	346	227	273	249
Nordkirchen	bebaut	36	28	53	36	39
	unbebaut	48	182	59	45	43
	Wohn-/Teileigentum	18	34	31	11	14
	Summe	102	244	143	92	96
Nottuln	bebaut	99	88	79	89	7:
	unbebaut	103	202	103	76	173
	Wohn-/Teileigentum	70	82	45	58	52
	Summe	272	372	227	223	29
Olfen	bebaut	47	39	45	39	40
	unbebaut	63	101	65	111	12
	Wohn-/Teileigentum	11	19	42	29	11
	Summe	121	159	152	179	185
Rosendahl	bebaut	19	27	33	18	26
	unbebaut	61	85	48	75	6
	Wohn-/Teileigentum	0	8	7	9	
	Summe	80	120	88	102	9
Senden	bebaut	73	54	65	57	4
	unbebaut	76	217	69	77	8
	Wohn-/Teileigentum	99	56	46	38	3
	Summe	248	327	180	172	17
Kreisgebiet	bebaute Grundstücke	808	642	758	715	62
	unbebaute Grundstücke	1.025	1.708	1.008	1.175	1.30
	Wohn-/Teileigentum	653	612	571	515	52
	Summe	2.486	2.962	2.337	2.405	2.44

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





## 5. Entwicklung der Kaufpreise

## 5.1 Wohnbaugrundstücke

#### 5.1.1 Flächen- und Geldumsatz

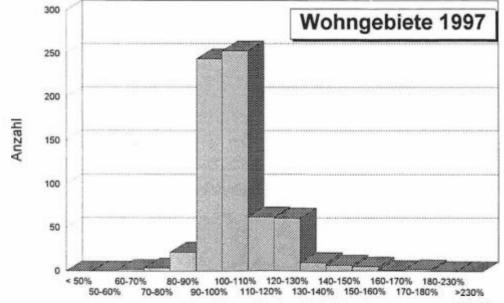
umsatz.xls	Ind	lividueller \	Nohnungst	au	(	Geschoßwo	hnungsbau	ı
Jahr	Anzahl der Verträge	Flächen- umsatz (ha)	Geld- umsatz (Mio.DM)	Mittel- wert	Anzahl der Verträge	Flächen- umsatz (ha)	Geld- umsatz (Mio.DM)	Mittel- wert
	Mittelwert	(qm)	(DM)	(DM/qm)	Mittelwert	(qm)	(DM)	(DM/qm)
1993	431 Mittelwert	25,88 600	37,12 86.135	143	27 Mittelwert	2,26 837	4,62 170.963	204
1994	953 Mittelwert	53,84 565	82,50 86.567	153	77 Mittelwert	4,87 632	10,83 140.701	223
1995	401 Mittelwert	21,00 524	39,66 98.903		48 Mittelwert	3,72 774	10,19 212.292	274
1996	533 Mittelwert	29,15 547	61,78 115.902		45 Mittelwert	3,71 825	9,80 217.854	264
1997	652 Mittelwert	34,14 524	66,97 102.721	196	36 Mittelwert	3,24 900	9,64 267.655	297

Die angegebenen Mittelwerte DM/qm beziehen sich auf den Geldumsatz und weichen daher von den Mittelwerten der Bodenrichtwerte ab, da die Verkaufsfälle eher in zufälligen Preislagen anfallen.

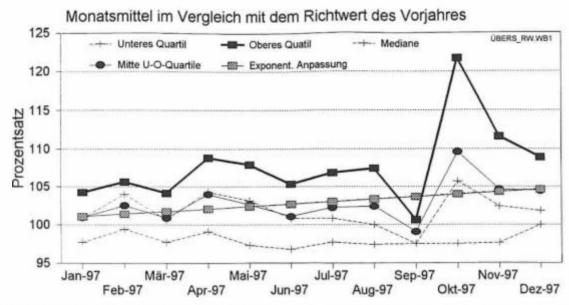
## 5.1.2 Preisentwicklung

getätigt.

Nachdem die Grundstückspreise für Wohnbauland in der Vergangenheit von Jahr zu Jahr jeweils deutlich gestiegen waren, hat sich diese Entwicklung 1997 nicht weiter fortgesetzt. Im Kreisdurchschnitt beträgt die Preissteigerungsrate 5% gegenüber noch 15% im Jahr 1996. Aus insgesamt 673 ausgewerteten Kauffällen resultiert der Durchschnittspreis eines Quadratmeters Wohnbaufläche zu 199 DM. Fast 75 % der Verkaufsfälle wurden in der zweiten Jahreshälfte



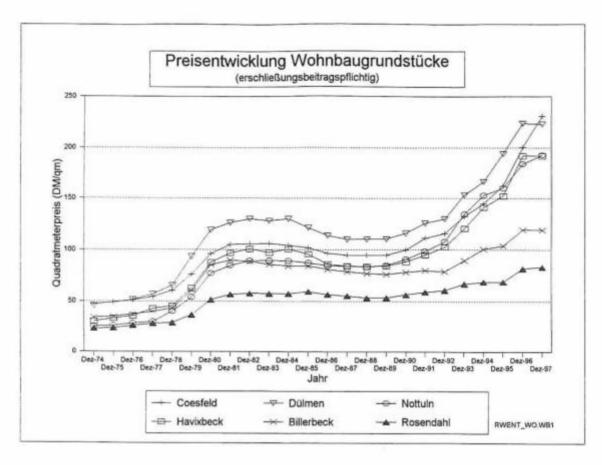
Abweichung Kaufpreis/Richtwert

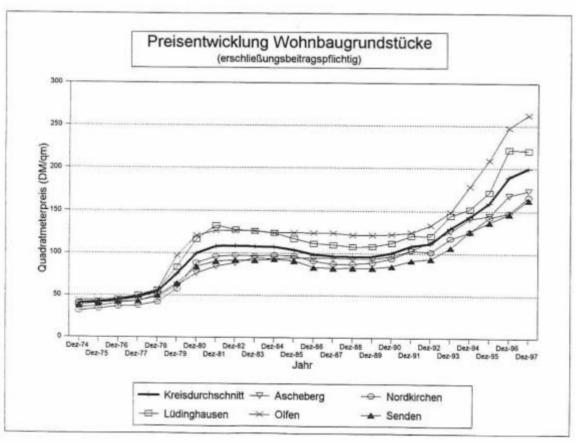


Die regionalen Teilmärkte weisen wiederum eine differenzierte Presientwicklung aus: Der stärkste Preisanstieg ist in Coesfeld mit +15% zu verzeichnen (231DM). Hier wirkt sich das fehlende Angebot an Baugrundstücken aus kommunaler Hand und die damit einhergehende Preisregulierung unmittelbar aus. Nordkirchen (166 DM) und Senden (163 DM) weisen eine Steigerungsrate von ca. 11% - 12% aus, in Nottuln (193 DM) und Olfen (263 DM) stiegen die Preise um ca. 5% - 6%. Unwesentliche Preisänderungen sind in Ascheberg (+3%, 174 DM) und Rosendahl (+2 %, 83 DM) zu verzeichen, in Havixbeck (192 DM), Billerbeck (119 DM) und Dülmen (223 DM) bleiben die Bodenpreise unverändert. Die angegebenen Preise stellen einen Mittelwert im jeweiligen Gemeindegebiet dar und gelten für erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke mit einer Größe von ca. 700 bis 800 qm. Für Grundstückspreise in den Innenstadtlagen liegen idR. keine unmittelbaren, geeigneten Verkaufsfälle vor. Hier erfolgt die Ableitung des Bodenwertes in erster Linie anhand erzielbarer Ladenmieten. Diese sind im Kreisgebiet entgegen überregionaler Trends stabil geblieben, so daß es in den Spitzenlagen bei den Preisen des Vorjahres bleibt.

Für Erschließungskosten müssen im Durchschnitt 54 DM/qm gezahlt werden, wobei auch hier die Höhe in den einzelnen Städten und Gemeinden zwischen 33 DM/qm in Coesfeld bis zu 64 DM/qm in Dülmen variieren. Zu den Erschließungskosten gehören die Aufwendungen für den Grundstückserwerb und Ausbau der Erschließungsanlagen (Straßen, Grünanlagen, Kanäle) sowie sonstige Beiträge, z.B. für Ausgleichsflächen gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz.

Gebietskörperschaft	mittlerer Richtwert e-pfl.	Anzahl der Richtwerte	mittlere Ko Erschließ Kanalansch	ung und	mittlerer Richtwert e-frei
RIWENT_WO.WB1	(DM/qm)	Wohngebiet	(DM/qm)	Anzahl	(DM/qm)
Gemeinde Ascheberg	174	24	59	58	233
Stadt Billerbeck	119	19	44	90	163
Stadt Coesfeld	231	55	33	24	264
Stadt Dülmen	223	54	71	60	294
Gemeinde Havixbeck	192	10	64	96	256
Stadt Lüdinghausen	220	33	46	9	266
Gemeinde Nordkirchen	166	9	56	12	222
Gemeinde Nottuln	193	23	42	123	235
Stadt Olfen	263	17	59	81	322
Gemeinde Rosendahl	83	13	51	30	134
Gemeinde Senden	163	23	48	30	211
Kreis Coesfeld	199	280	54	613	253





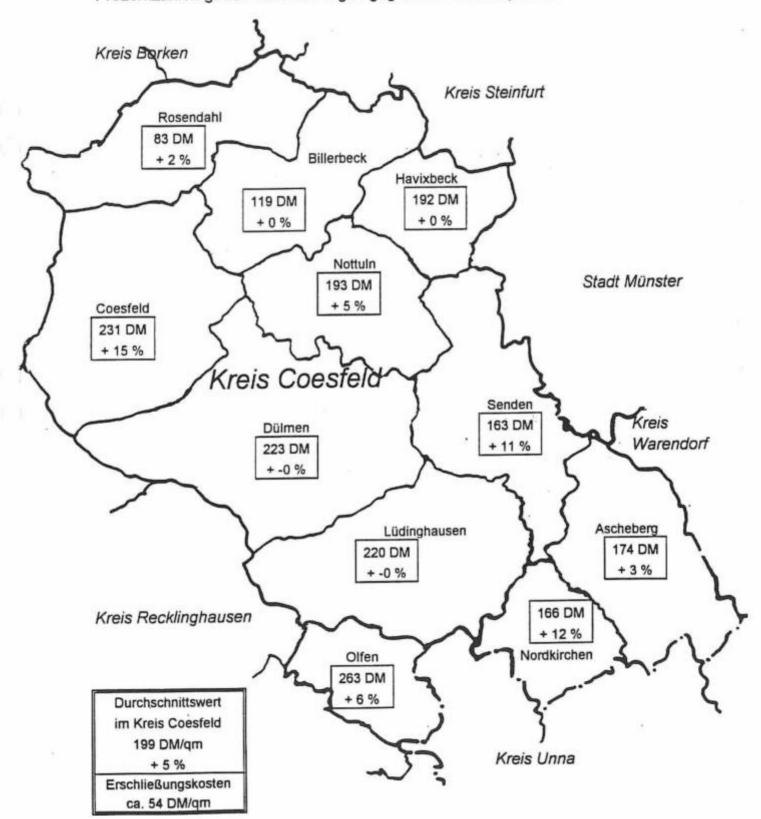
		Der Guta	chteraus	schuß fü	r Grunde	etückeus	arte im K	roje Coe	efold				
		Entwick											
RWENT, WO WE!	_												
Gemeinde	(1)	The second secon	r Durchsc	hnittswert	aus den F	Richtwerte	n aller ba	ureifen W	ohnbaugru	indstücke			
Einwohner		erschließur	ngsbeitrags	pflichtig -	in DM/qm	1							
Index	(2)												
		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
14388 EW	(1)								83,88	88,19		197	-
	(2)								16	16	- 12-15-C		
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
10862 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
35118 EW	(1)		48,98		-		76,18		104,91		-		
	(2)		54		2000	100	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
45364 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
10954 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
22093 EW	(1)			44,50	- 10	55,90	83,26	7.0	76	76	42	- 42	-41
	(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
9677 EW	(1)	12	1.0	1.0	- 16	14.	57,54	10	13	10	13	10	13
	(2)				-		13		_	_	_		
Index	(%)	100,0	107,7	116,4	119,6	132,8	179.4	274.6	298.8	303,6	301,4	304,3	301,2
Nottuln	(1)	25,50	26,25	28.25	30,00	38,83	53,85	77,00	84,62	89,00	89,54	89,15	
	(2)	12	12	12	12	12	13	13	13	13	13	13	87,31
18330 EW	(1)	- 12	- 12	14	- 14	40.08	13	13	10	10	10	13	13
	(2)			_	_	13							87,31
Index	(%)	100,0	102,9	110,8	117,6	152,3	204,6	292,5	321,5	220 4	240.2	220.7	14
Olfen	(1)	44,00	44,77	47,38	49,67	56,47	96,67	120,67	126,53	338,1 126,53	340,2 126,53	338,7 124,47	331,7 124,47
	(2)	13	13	13	15	15	15	15	15	The second secon			
10444 EW	(1)	10	13	46,33	10	13	10	13	10	15	15	15	15
10.111	(2)			15		-	_		-		_		
Index	(%)	100,0	101,8	107,7	115,4	131,2	224,7	280,5	294,1	204.4	2044	200.2	200.0
Rosendahl	(1)	23,44	24,00	26,36	28,18	29,00	36,36	51,27	56,45	294,1	294,1	289,3 57,25	289,3
Tresument.	(2)	9	9							57,55	57,09	-	59,33
10626 EW	(1)	9	23,73	11	11	11	11	11	11	11	11	12	12
TOOZO E VV	(2)		The second second second	-	_		_				57,25		
Index	(%)	100.0	102.4	112.2	124.0	405.4	450.0	004.0	0.40.0	242.5	12	5.17.5	
Senden	The second second	100,0	102,4	113,7	121,6	125,1	156,9	221,2	243,6	248,3	246,3	246,3	255,3
Jenuen	(1)	37,79	40,86	42,33	43,20	49,00	63,81	83,63	93,31	91,74	91,42	92,95	91,00
19201 EW	(2)	14	14	15	15	15	16	16	16	19	19	19	19
19201 EW	(1)		40,80			49,69			90,10			-	91
Index	(2)	400.0	15	***	44.7	16	4000		19				20
Index Vesis Coorfold	(%)	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	100	40.00	40.00	4727									
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	- 3	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

							dstücksv verte für				i		
RWENT_WO.W91													
Gemeinde	(1)						ten aller b	aureifen V	Vohnbaugi	rundstück	e -		
Einwohner	-		_	-	g - in DM/c	m							
Index	(2)	Anzahl de	-	-									-
	440	Dez-86	Dez-87	Dez-88	Dez-89	Dez-90	Dez-91	Dez-92	Dez-93	Dez-94	Dez-95	Dez-96	Dez-97
Ascheberg	(1)	94,31	94,19	93,50	93,50	96,63	103,19	112,56	126,35	142,65	144,74	168,42	173,91
14388 EW	(2)	16	16	16	16	16	16	114,18	17	141,05	19	168,26	23
14300 EVV	(2)	_	_				-	17	_	19		23	
Index	(%)	267,0	266,7	264,7	264,7	273,6	292,2	318,7	352.6	398,1	408,6	475,4	491,4
Billerbeck	(1)	80,84	78,74	76,89	76,00	78,16	78,32	80,00	89,17	100,00	103,56	119,44	119.44
	(2)	19	19	19	19	19	19	15	18	15	18	18	18
10862 EW	(1)					7.5	79,80	78,89	89,33	100,56			
	(2)						15	18	15	18			
Index	(%)	239,8	233,5	228,1	225,4	231,8	232,3	232,9	263,2	294,7	303,5	350,0	350,0
Coesfeld	(1)	96,66	94,82	94,61	94,61	99,80	110,88	117,04	131,35	145,42	172,92	183,23	230,64
	(2)	56	56	56	56	56	56	55	60	48	53	48	55
35118 EW	(1)						111,29	115,85	132,31	144,72	162,40	200,73	
Indov	(2)	202.6	400.0	400.6	400.4	200.0	55	60	48	53	48	55	474
Index Dülmen	(%)	202,4	198,6	198,1	198,1	209,0	123.70	244,2	276,9	304,3	363,6	410,2	471,4 223,21
Damen	(1)	114,13 52	110,29	110,44	110,43	116,24	123,70	129,12	152,50 52	169,50	194,50	224,51	
45364 EW	(2)	52	52	110,43	54	54	125,88	130,02	153,40	166,40	194,22	223,77	53
40304 E44	(2)			54		_	51	52	50	50	51	53	_
Index	(%)	259,6	250,9	251,2	251,2	264,4	281,4	288,6	338,5	374,1	437,2	505,4	504,2
Havixbeck	(1)	86,00	84,13	83,75	84,00	88,13	94,75	101,75	119,44	141,25	151,25	192,22	192,22
HOTINGOUN	(2)	8	8	8	В В	8	8	8	9	8	8	9	102,22
10954 EW	(1)	-	-	-	-	-	-	102,56	120,63	-	152,22	-	-
	(2)							9	8		9		
Index	(%)	285,1	278.9	277,6	278,4	292,1	314,1	337,3	392,8	459,9	492,5	621,9	621,9
Lüdinghausen	(1)	111,60	110,09	108.05	108,14	112,30	122,55	120,92	141,71	153,94	163,75	211,11	220,30
	(2)	43	43	44	44	44	44	37	38	33	36	27	33
22093 EW	(1)		109,91		- 0.0		120,92	120,61	144,55	152,22	171,85	221,21	
	(2)		44				37	38	33	36	27	33	
Index	(%)	278,0	274,2	269,6	269,8	280,2	305,8	305,8	359,3	382,6	411,6	505,6	503,5
Nordkirchen	(1)	90,77	87,23	87,23	87,69	93,86	100,79	103,27	119,58	125,45	137,73	147,78	166,11
	(2)	13	13	13	13	14	14	11	12	11	11	9	- 5
9677 EW	(1)	-			89,00		103,27	101,33	117,73		142,78		
to dec	(2)	222.0	274.0	274.0	14	220.0	11	12	11		9		
Index Nottuin	(%)	283,0 84,43	271,9 84,07	271,9 83,29	273,3	288,3	309,6 99,93	309,6 98,38	365,3 133,25	389,3	427,4 163,25	442,3 182,25	497,2
raottum	(1)	14	14	14	84,71	90,64	14	13	20	153,16	20	20	192,86
18330 EW	(1)	14	1.4	14		1.7	98,38	107,70	134,47	153.00	160,00	184.05	- 4
10000 211	(2)						13	20	19	20	20	21	
Index	(%)	320,8	319,4	316,4	321,8	344,4	379,7	379,7	469,7	535,0	570,9	650,2	681,4
Olfen	(1)	124,07	124,07	122,40	121,63	122,63	122,81	132,54	148,93	178,57	205,71	247,50	262,50
	(2)	15	15	15	16	16	16	13	14	14	14		16
10444 EW	(1)		11000	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	591,8
Rosendahl	(1)	56,42	55,50	53,15	53,15	56,31	60,46	61,36	67,00	68,92	68,92	81,50	83,33
	(2)	12	12	13	13	13	13	11	12	12	12	12	12
10626 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	372,4
Senden	(1)	87,05	82,36	82,45	82,45	84,73	90,45	93,39	106,85	125,75	140,00		163,05
	(2)	20	22	22	22	22	22	18	20	20	21	22	2
19201 EW	(1)	83,23					91,50	93,35		126,19	137,05		
to to a	(2)	22	-				18	20		21	22	21	
Index Consteld	(%)	235,6	233,1	233,4	233,4	239,8	256,0	261,3	299,1	352,0	390,5	413,7	459,
Kreis Coesfeld	(m)	00.00	00.001	05.00	00.00	400.00	407.76	440.45	400.00	441.00	400.11	400.70	400.0
Gawogenes Mittel	(3)	98,96	96,69	95,82	96,03	100,31	107,71	112,12	129,23	144,62	160,44	183,79	199,3
Anzahl Richtwerte	(2)	268	270	272	275	276	276	248	272	247	262	251	270
	1.31	98,56	98,54	95,98	96,07		108,69	111,81	130,04	143,16	159,33	189,51	199,39
Gewogenes Mittel Anzahl Richtwerte	(2)	270	272	275	276		248	272	247	262	251	270	270

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld berichtet:

# Entwicklung der Grundstückswerte im Kreis Coesfeld Wohnbauflächen, erschließungsbeitragspflichtige Durchschnittswerte, zum 31.12.1997.

Einzelheiten gehen aus Bodenrichtwertkarten hervor. Prozentzahlen geben Veränderungen gegenüber dem Vorjahr an.



#### 5.1.3 Erbbaurechte

Die Grundstückspreise für Wohnbauland haben trotz der diesjährig geringer ausgefallenen Preissteigerungsrate von 5% mittlerweile ein Preisniveu erreicht, das vielen Bauherren vor allem für den Bau von Einfamilienhäusern mit einer Grundstücksgröße über ca. 500 qm den Kauf des Grundstücks unerschwinglich macht. Das Instrument des Erbbaurechtes bietet hier eine wirtschaftliche Alternative, 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 Erbaugrundstücken im Regelfall von den Erbbaurechtsnehmern gezahlt.



Nachdem in den Jahren '94 und '95 der Erbbauzins deutlichen Schwankungen ausgesetzt war ergibt sich nunmehr mit ca. 3,1 % (4,20 DM/qm) ein Zinssatz um 0,2 % unter dem des Vorjahres. Der Zinssatz entspricht dem langjährigen Mittel der Jahre 1977-1997 und er resultiert aus 28 ausgewerteten Erbbaurechtsbestellungen für Wohnbauzwecke (Ein- bis Zweifamilienhäuser) mit einer üblichen Laufzeit von 99 Jahren. Die Anzahl der geschlossenen Erbbaurechtsverträge für diesen Teilmarkt hat somit gegenüber dem Vorjahr (5 Erbbaurechtsbestellungen) wieder zugenommen, der Anteil am unbebauten Grundstücksmarkt 1997 beträgt ca. 2%. Die Möglichkeit, überhaupt ein Erbbaurechtsgrundstücks zu erhalten hängt in erster Linie vom Angebot der Bauflächen in den Gemeinden und den beteiligten Grundstückseigentümern ab. Kirchliche Träger treten in erster Linie als Erbbaurechtsgeber auf, Privateigentümer und die Gemeinden hingegen seltener.

## Bestellung von Erbbaurechten Wohnbaugrundstücke im Kreis Coesfeld

Jahr	Anzahl	mittl. Größe	mittl. Erb	bauzinssatz
		(qm)	DM	%
1977	9	623	0,77	3,05
1978	28	589	1,52	3,59
1979	42	652	1,65	3,21
1980	18	659	2,14	3,28
1981	36	603	2,30	3,17
1982	55	597	2,63	3,28
1983	33	644	2,79	3,25
1984	58	603	2,77	2,97
1985	35	630	2,72	3,11
1986	45	532	2,77	3,13
1987	25	518	2,66	3,23
1988	42	561	2,63	3,06
1989	42	584	2,69	3,06
1990	79	617	2,75	2,99
1991	39	555	2,98	3,22
1992	47	536	2,83	2,98
1993	28	594	2,75	3,05
1994	53	545	5,04	3,70
1995	6	412	3,16	2,67
1996	5	441	5,97	3,28
1997	28	443	4,18	3,11
Summe	753			
Mittel	36	568		3,16

erb\_best.xis

## Bestellung von Erbbaurechten 1977 - 1997 Wohnbaugrundstücke im Kreis Coesfeld

Gemeinde	Anzahl	mittl. Größe (qm)	mittl. Zinssatz (%)
Ascheberg	24	397	3,99
Billerbeck	37	638	2,48
Coesfeld	71	585	2,62
Dülmen .	184	543	2,30
Havixbeck	16	590	2,43
Lüdinghausen	138	626	2,83
Nordkirchen	84	574	3,97
Nottuln	30	471	3,29
Olfen	14	476	3,34
Rosendahl	102	685	3,02
Senden	89	569	3,27
Kreis Coesfeld	789	583	3,16

erb\_best.xls

## 5.2 Gewerbegrundstücke

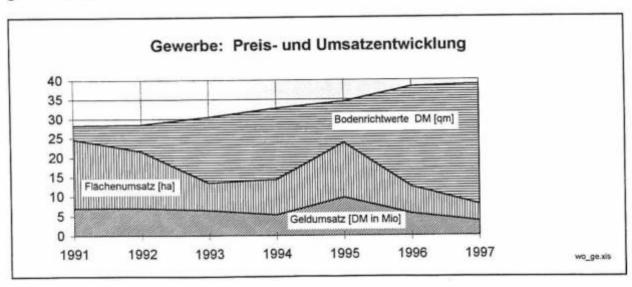
#### 5.2.1 Flächen- und Geldumsatz

		Gewerbegru	indstücke	
Jahr	Anzahl der Verträge	Flächen- umsatz (ha)	Geld- umsatz (Mio.DM)	Mittelwert
	Mittelwert	(qm)	(DM)	(DM/qm)
1991	54	24,70	7,00	
	Mittelwert	4.574	129.630	28
1992	62	21,55	6,98	
	Mittelwert	3.476	112.581	32
1993	32	13,45	6,47	
	Mittelwert	4.203	202.219	48
1994	40	14,34	5,30	
	Mittelwert	3.584	132.475	3
1995	58	23,70	9,66	
	Mittelwert	4.086	166.586	4
1996	34	12,50	5,64	
	Mittelwert	3.676	166.000	4
1997	29	7,94	3,69	
	Mittelwert	2.739	127.386	4

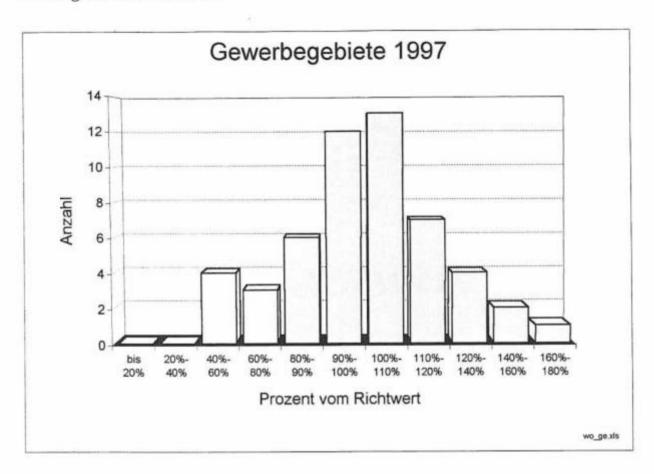
## 5.2.2 Preisentwicklung

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 Gewerbesteuereinnahmen im allgemeinen Interesse liegt. Sofern besondere vertragliche Vereinbarungen getroffen werden, lassen sich diese Verträge zur Untersuchung der Preisentwicklung heranziehen.

Die Analyse der geeigneten Kaufverträgen von Gewerbegrundstücken ergibt keine wesentliche Preisänderung gegenüber dem Vorjahr. Der durchschnittliche Bodenrichtwert liegt im Kreisgebiet bei 38,80DM /m².



# Häufigkeitverteilung der Kaufpreise für Gewerbegrundstücke im Vergleich zum Richtwert



## Durchschnittspreise der Gewerbegrundstücke

			chschnittspr Sungsbeitrag			icke	wo_ge.xl
	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
Ascheberg	27,0	27,0	28,0	30,7	32,0	36,0	36,0
Billerbeck	24,5	24,5	24,7	26,7	27,7	30,7	30,7
Coesfeld	31,8	31,8	33,7	37,0	38,7	43,0	43,0
Dülmen	39,0	39,0	42,4	44,4	47,4	53,0	52,2
Havixbeck	25,0	25,0	25,0	27,0	28,0	31,0	31,0
Lüdinghausen	30,7	30,7	33,7	36,7	38,7	43,0	41,8
Nordkirchen	22,8	22,7	24.7	26,7	27,7	30,7	30,7
Nottuln	26,0	26,0	28,5	30,5	31,5	35,5	35,5
Olfen	27,0	27,0	29,0	31,0	32,0	36,0	36,0
Rosendahl	18,7	18,7	19,0	20,7	21,7	24,3	24,3
Senden	26,8	26,8	29,8	32,0	33,3	37,3	37,3
Kreis Coesfeld	28,3	28,5	30,4	32,7	34,4	38,2	38,8

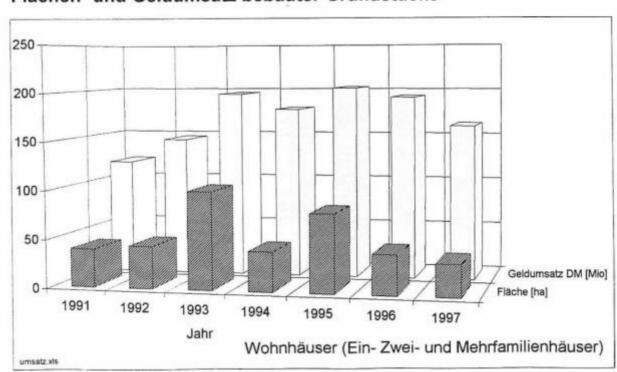
#### 5.3 Bebaute Grundstücke

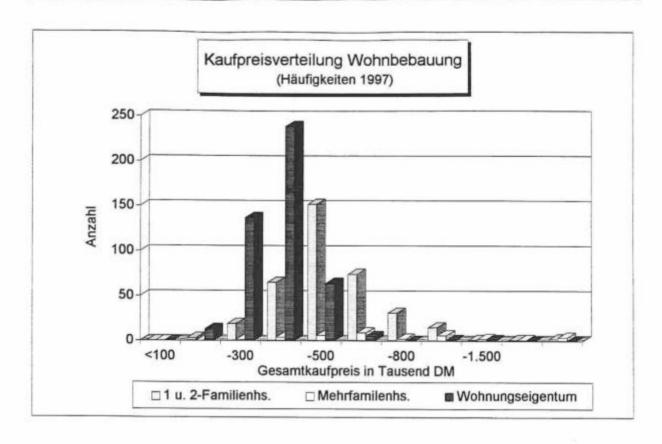
#### Flächen- und Geldumsatz bebauter Grundstücke

	Eir	- und Zweifam	ilienhäuser			Mehrfamilien	häuser	
Jahr	Anzahl der Verträge	Flächen- umsatz (ha)	Geld- umsatz (Mio.DM)	Preis- ent- wick-	Anzahl der Verträge	Flächen- umsatz (ha)	Geld- umsatz (Mio.DM)	Preis- ent- wick-
	Mittelwert	(qm)	(DM)	lung	Mittelwert	(qm)	(DM)	lung
1991	350	30,83	103,15		34	8,35	17,27	
	Mittelwert	881	294.711	7%	Mittelwert	2.456	507.794	-36%
1992	390	26,53	122,49		42	16,55	23,26	
	Mittelwert	680	314.072	7%	Mittelwert	3.940	553.786	9%
1993	450	28,00	154,00		70	72,30	42,10	
	Mittelwert	622	342.222	9%	Mittelwert	10.329	601.429	9%
1994	351	34,65	130,80		61	6	48,78	
	Mittelwert	987	372.635	9%	Mittelwert	965	799.738	33%
1995	457	75,38	169,27		47	4,95	33,48	
	Mittelwert	1.649	370.403	-1%	Mittelwert	1.053	712.271	-11%
1996	438	35,18	164,77		33	5,72	28,32	
	Mittelwert	803	376.176	2%	Mittelwert	1.733	858.242	20%
1997	354	29,40	136,54		35	3,60	26,20	
	Mittelwert	831	385.695	3%	Mittelwert	1.029	748.451	-13%

Der Umsatz der Grundstücke für Wohnbebauung beträgt 1997 insgesamt 162,7 Mio DM. Im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser ist eine Umsatzsteigerung von ca. 3% zu verzeichnen, bei den Mehrfamilienhäuser fiel der Umsatz ca. 13% geringer aus.

#### Flächen- und Geldumsatz bebauter Grundstücke





## Kaufpreisverteilung Wohnbebauung

					Gesamtk	aufpreis i	n Tausen	d DM		t-man-	
Jahr	Grundstücksart	<100	-200	-300	-400	-500	-600	-800	-1.000	-1.500	>1.500
1991	1 u. 2-Familienhs.	11	50	146	105	34	6	.1	- 1	1	2
	Mehrfamilienhs.	3	5	8	5	2	3	4	1	1	2
	Wohnungseigentum	28	150	50	5	1	1	0	0	2	
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	
	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	(
1995	1 u. 2-Familienhs.	11	28	93	177	85	40	20	5	2	
	Mehrfamilienhs.	0	2	7	3	8	5	8	6	3	
	Wohnungseigentum	18	140	269	67	5	0	1	0	0	(
1996	1 u. 2-Familienhs.	6	32	74	189	93	31	20	5	1	
Lianossa	Mehrfamilienhs.	1	0	2	6	7	4	7	1	2	
	Wohnungseigenturn	17	156	232	47	13	0	0	0	0	(
1997	1 u. 2-Familienhs.	3	19	65	152	74	31	15	1	1	
1000000	Mehrfamilienhs.	0	1	4	6	9	2	6	2	1	
	Wohnungseigenturn	13	137	239	64	5	0	1	1	0	

Das Ergebnis der Analyse der geeigneten Kaufverträge von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern und Doppelhaushälften ist in der untenstehenden Tabelle zusammengefaßt. Es werden durchschnittliche Kaufpreise je m² - Wohnfläche und m³ - umbauten Raum für die jeweilige Altersklasse angegeben. Die Preisangaben beeinhalten den Bodenwert, d.h. Grundstückswert und Erschließungskosten sind im Kaufpreis enthalten. Die Werte sind nicht mit durchschnittlichen Herstellungskosten zu vergleichen, da diese idR. die Bodenwertanteile nicht enthalten. Als Maß für die Güte ist der Vertrauensbereich (VB) um den Mittelwert angegeben, in dem 90% der herangezogenen Kaufpreise liegen.

Die Auswertung erfolgt aufgrund der Angaben zu Wohnflächen und umbauten Raum durch die Eigentümer sowie in einigen Fällen aus den Kaufverträgen, in denen uns einzelne Notare durch die nachrichtliche Angabe dieser Informationen in unserer Arbeit unterstützen. Die Beschaffung und Auswertung von Bauakten kann aus personellen Gründen Bauakten z.Zt. nicht geleistet werden.

	Anzahl	mittlerer	mittlere	1	Nohnfläch	ne *)		Um	bauter Ra	aum *	)
Altersklasse (Baujahr)	der Kauf- fälle	Gesamt- kaufpreis (DM)	Grund- stücks- größe(m²)	mittlere Größe (m²)	mittlerer Kaufpreis DM/m²	VB 90% DM	An- zahl	mittleres Volumen (m³)	mittlerer Kaufpreis DM/m³	VB 90% DM	An-
		Freistel	nende E	in- un	d Zweifa	amili	enh	äuser			
bis 1949	28	287.290	597	139	2.375	306	15	814	422	37	5
1950 - 1964	46	393.561	580	139	2.568	173	22	801	512	31	12
1965 - 1974	35	421.371	612	158	2.711	166	22	781	554	46	6
1975 - 1984	43	424.395	560	154	2.800	107	24	834	506	31	10
1985 - 1994	39	496.968	551	158	3.210	180	19	836	599	52	10
1995 - 1997	19	441,712	531	141	3.161	367	16	741	553	47	9
		Reihe	enhäuse	r und	Doppell	naus	hälf	ten			
bis 1949	6	175.667	790	103	1.659	50	4	461	427	143	4
1950 - 1964	4	228.875	406	120	2.150		1	597	432		1
1965 - 1974	11	320.182	350	129	2.438	130	5	628	490	12	2
1975 - 1984	16	354.813	328	124	2.850	168	9	699	494	37	6
1985 - 1994	30	359.667	406	118	3.108	150	19	643	598	22	5
1995 - 1997	77	355.540	614	119	2.916	86	58	594	611	23	26

<sup>\*)</sup> Preisangaben incl. Bodenanteil und Erschließungskosten

bebautxis

## 5.4 Wohnungs- und Teileigentum

#### 5.4.1 Verkaufsfälle

Der Marktanteil des Wohnungseigentums bestimmt mit 401Verkaufsfällen 19% des Gesamtumsatzes am Grundstücksmarkt und liegt 2% unter dem Vorjahresanteil. Ein spürbarer Rückgang ist, entgegen überregionaler Trends im Kreis Coesfeld für diesen Teilmarkt nicht zu erkennen. Auch haben sich die Preise nur unwesentlich geändert.

		Angaben zu Verkäufen					Angaben zur Vermietung			
Wohnungseigentum im Kreis Coesfeld (ohne Nebenräume)	Vertrags- jahr	Anzahl	Wohn- fläche (m²)	Alter	Boden- anteil (m²)	Kauf- preis * (DM/m²)	VB (90 %) (DM/m²)	Anzahl	Netto- kaltmiete (DM/m²)	VB (90 %) (DM/m²)
Erstverkäufe										
Mehrfamilienhaus	1992	137	65		130	3199	112	1	11,5	
	1993	262	73		188	3292	147	40	12,7	0,
	1994	259	73		122	3204	37	66	11,5	0,
	1995	178	73		121	3242	51	52	11,9	0,
	1996	136	71		114	3256	50	25	11,3	0,
	1997	132	72		119	3252	73	24	12,2	0,3
	1992	5	83		284	2660	228			
	1993	1	80		224	2938	220	1	14	
Doppelhaushälfte	1994	28	100		285	2983	125	5	13	2,
- орранизация	1995	56	112		258	3029	79	7	12,5	0,
	1996	32	104		262	2859	115	3	11,1	2,
	1997	25	114		276	2893	274	2	10,7	0.
	1992	1	123		390	2772		0		
	1993	2	109		320	2715		0		
Reihenhaus	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,
	1997	13	100		167	2670	175	1	9,5	0,
Viederverkäufe										
TIOGO! YOURGAIO	1992	27	77	15	121	2272	146	6	11,2	1,
	1993	11	57	18	95	2208	243	50	9,7	0,
Mehrfamillenhaus	1994	90	71	18	112	2281	78	30	10,7	0,
	1995	100	77	18	110	2309	86	35	10,8	0,
	1996	126	81	16	119	2261	75	44	10,5	0,
	1997	106	79	17	129	2264	86	30	10,7	0,
Jmwandlungen										
	1992	13	72	21	159	2145	241			
	1993	2	61	23	95	1989	413	14	9,6	1,
Mehrfamilienhaus	1994	9	78	20	142	2116	151			- 1
	1995	1	74	39	144	2230		1	7,1	
	1996	19	58	24	92	2624	199	2	11,8	1,
	1997	6	78	16	130	2147	472	3	7,77	1,

Preisangabe incl. Bodenanteil und Erschließungskosten

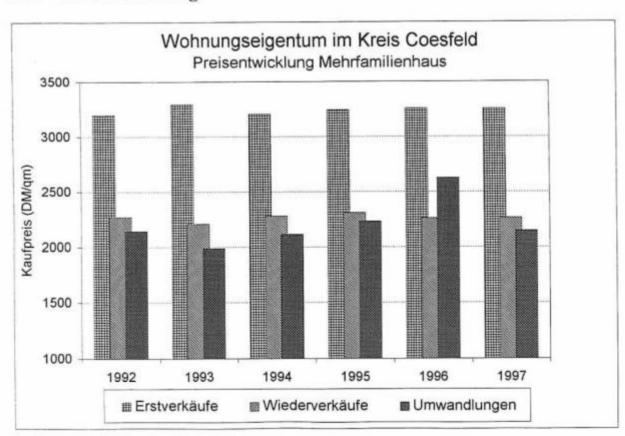
Bei der Analyse der vorstehenden Tabelle ist als Maß für die Güte des angegebenen Wertes ein Vertrauensbereich (VB) als Spanne um den Mittelwert angegeben, in dem sich 90% der herangezogenen Verkaufsfälle bewegen. Ferner ist zu beachten, daß die Kaufpreise der Eigentumswohnungen den Grundstückswertanteil und die Erschließungskosten beinhalten.

Erstmalig verkaufte Eigentumswohungen in Mehrfamilienhäusern kosten wie bisher ca. 3250 DM pro m² Wohnfläche; die Preise erstmalig verkaufter Doppelhaushälften liegen bei ca. 2890 DM/m². Augenfällig ist der Preisrückgang bei den Reiheneigenheimen. Diese wurden bis zu 350 DM/m² billiger gehandelt; hier setzt sich die deutlich fallende Preisentwicklung nach 1995 fort. Unverändert sind die Preise wiederverkaufter Eigentumswohnungen: ca. 2250 DM/m² entsprechen dem langjährige Mittelwert bei einem durchschnittliche Alter von 17 Jahren.

Die durchschnittlichen Preise der verkauften Nebengebäude blieben unverändert:

Nebenräume wetex						
	Erstverkäufe	Wiederverkäufe				
Stellplätze	5.000 DM	5.000 DM				
Carports	10.000 DM	7.000 DM				
Garagen	,15.000 DM	11.000 DM				

## 5.4.2 Preisentwicklung

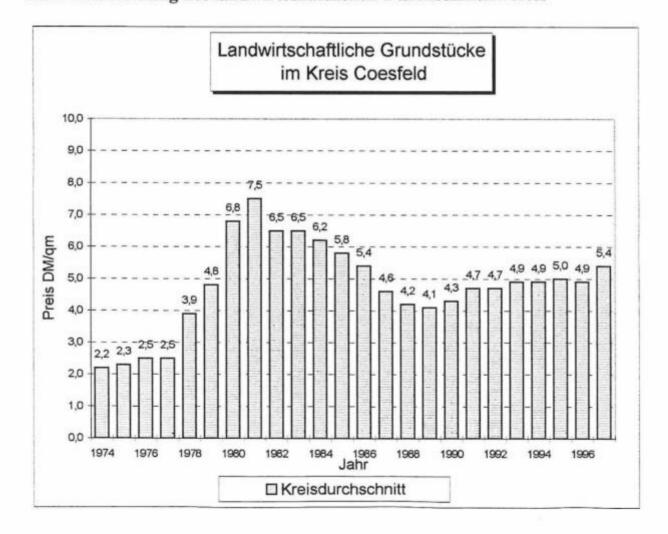


#### 5.5 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

#### 5.5.1 Flächen- und Geldumsatz

Jahr	Entwicklungs- stufe	Anzahl der Verträge	Flächen- umsatz (ha)	Geld- umsatz (Mio.DM)	Mittel- wert (DM/qm)
1991	landw. Flächen	85	289,48	13,30	4,7
	forstw. Flächen	1	6,19	0,07	1,1
and the second second	landw. Flächen	77	310,17	12,32	4,7
	forstw. Flächen	8	10,99	0,82	2,6
	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	112	360,67	22,11	6,1
	forstw. Flächen	7	43,67	0,90	2,1
	landw. Flächen	60	184,89	9,87	5,3
	forstw. Flächen	9	23,59	0,40	1,7
andw. Fl		größer als 2.500 größer als 2.500			Privat

## 5.5.2 Entwicklung des landwirtschaftlichen Durchschnittswertes



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

Stan	d: 05.02.98	7	_			Basic	reitraum	für nem	eindliche	s Preisniy	veau						- 1/	Basis	zeitraum	für geme	eindliche	s Preisniv	reau	0	
Gemeinde	Zeitraum	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980		1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	199
Ascheberg	mitti. Preis DM/qm	2,1	2,2	2,4	2,4	3,8	4,6	6,6	7,3	6,3	6,3	6,0	5,6	5,2	4,5	4,0	3,9	4,1	4,5	4,5	4,7	4,7	4,8	4,7	5,
a de la constante de la consta	Indexwerte	100,0	104,8	113,9	113,8	172,2	103,2	236,7	247,3	233,6	233,6	228,6	222,2	215,1	201,8	190,5	188,0	163,1	202,0	202,9	207,3	207,3	209,4	207,4	218
Billerbeck	mitti, Preis DM/gm	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	4,1	4,0	4,2	4,6	4,6	4,8	4,8	4,9	4,8	5,
	Indexwerte	100,0	104,5	113,2	113,2	185,2	188,9	231,5	241,6	228,4	228,4	223,7	217,2	210,2	195,1	188,2	183,7	188,7	188,3	198,3	202,8	202,6	204,7	202,6	211
Coesfeld	mittl. Preis DM/gm	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	5,0	5,0	5,2	5,2	5,3	5,2	5,
	Indexwerte	100,0	104,2	112,2	112,2	187,7	191,5	233,8	243,3	229,7	229,7	225,4	219,5	211,5	197,7	187,7	185,5	190,1	196,6	196,8	207,8	202,6	204,7	202,8	212,
Dülmen	mittl. Preis DM/gm	2,3	2,4	2,6	2,6	4,1	5,1	7,2	7,9	6,9	6,9	6,5	6,1	5,7	4,8	4,1	4,0	4,1	4,5	4,5	4,7	4,7	4,8	4,7	5,
20111011	Indexwerte	100,0	104,3	112,7	112,7	170,4	194,8	235,9	245,7	233,0	233,0	227,2	221,1	214,5	195,7	184,1	181,7	184,2	193,8	193,9	195,4	198,4	200,5	198,4	209
Havixbeck	mittl. Preis DM/gm	2,4	2,5	2,7	2,7	4,2	5,1	7,3	8,0	7,0	7,0	6,8	6,2	5,8	4,9	4,0	3,9	4,1	4,5	4,5	4,7	4,7	4,8	4,7	5,
Harikbaan	Indexwerte	100.0	104,2	112,2	112,2	167,7	189,2	232,3	241,9	229,4	229,4	223,7	217,6	211,2	195,6	177,3	174,8	179,9	169,7	189,7	184,1	194,1	196,2	194,1	204
Lüdinghausen	mittl. Preis DM/qm	2,1	2,2	2,4	2,4	3,7	4,5	6,4	7,1	6,2	6,2	5,9	5,5	5,1	4,4	4,3	4,2	4,4	4,8	4,8	5,0	5,0	5,1	5,0	5,
	Indexwerte	100,0	104,8	113,8	113,9	166,0	189,0	231,8	242,8	230,1	230,1	225,3	218,5	211,2	197,5	195,2	102,0	197,7	206,8	208,8	210,9	210,9	212,9	211,0	221/
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	3,9	3,8	4,0	4,4	4,4	4,6	4,6	4,6	4,6	5,0
111111111111111111111111111111111111111	Indexwerte	100,0	105,3	115,3	115,3	169,5	193,3	236,2	246,2	232,6	232,6	227,3	221,7	213,9	199,0	198,5	193,9	199,2	209,2	209.2	213,7	213,7	213,7	213,7	222,
Nottuin	mittl. Preis DM/gm	2,1	2,2	2,4	2,4	3,7	4,6	6,4	7,1	6,2	6,2	5,9	5,5	5,1	4,4	4,2	4,1	4,3	4,7	4,7	4,9	4,9	5,0	4,9	5,4
	Indexwerte	100,0	104,8	113,8	113,9	168,0	192,3	231,5	242,4	229,7	229,7	224,8	218,1	210,8	197,1	192,8	190,2	195,1	204,4	204,4	208,6	208,6	210,7	208,7	218,
Olfen	mittl. Preis DM/gm	2,2	2,3	2,5	2,5	3,9	4,8	6,9	7,6	6,6	6,6	6,3	5,9	5,4	4,6	5,0	4,9	5,1	5,6	5,6	5,8	5,8	5,9	5,8	6,
	Indexwerte	100,0	104,5	113,2	113,2	169,2	192,3	236,1	246,2	233,1	233,1	228,5	222,2	213,7	198,9	207,8	205,6	209,6	219,5	219,5	223,0	223,0	224,7	223,1	233,
Rosendahl	mittl. Preis DWqm	2,3	2,4	2,6	2,6	4,0	5,0	7,0	7,7	6,7	6,7	8,4	6,0	5,6	4,7	4,4	4,3	4,5	4,9	4,9	5,1	5,1	5,2	5,1	5,
7.3.2.2.1.3.2.2.2.2.2.2.2.2.2.2.2.2.2.2.2	Indexwerte	100,0	104,3	112,7	112,7	166,5	191,5	231,5	241,5	228,5	228,5	224,1	217,8	211,1	195,1	188,7	160,4	191,1	200,0	200,0	204,0	204,0	206,0	204,1	215,
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	3,9	3,8	3,9	4,3	4,3	4,5	4,5	4,6	4,5	5,
	Indexwerte	100,0	105,6	116,1	110,1	173,2	194,4	236,9	247,5	233,2	233,2	229,5	223,7	215,5	200,0	202,6	200,1	202,7	212,9	212,0	217,6	217,6	219,8	217,8	228
Kreisgebiet	mitti. Preis DM/qm	2,2	2,3	2,5	2,5	3,9	4,8	6,8	7,5	6,5	6,5	6,2	5,8	5,4	4,6	4,2	4,1	4,3	4,7	4,7	4,9	_	5,0	4,9	5,
Coesfeld	Anzahl Kauffälle	26	22	54	36	20	38	49	74	56	64	82	68	128	103	108	106	82	85	77	67	57	59	95	6
	Veränderung		5%	9%	0%	58%	23%	42%	10%	-13%	0%	-5%	-6%	-7%	-15%	-9%	-2%	5%	9%	0%	4%	205.5	2%	-2% 208.6	109
Datel: ldw_entw.wb1	Indexwerte	100,0	104.5	113.2	113,2	189,2	192,3	234,0	244,3	230,9	230,9	226,3	219,9	213.0	198,2	189,5	187,1	192,0	201,3	201,3	205,5	205,5	207,6	200,0	218

Eignung = je, Varkšufe = Privat an Privat, Flächen > 2.500 qm

#### 5.5.3 Landwirtschaftliche Bodenleitwerte

Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld
Stand: 05.02.1998

## Landwirtschaftliche Bodenleitwerte 1997

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

Zeitraum	1988 -	1997	1995	1996	1997	
Gemeinde	Wert (DM/qm)	Anzahl d. Preise	Leitwert (DM/qm)	Leitwert (DM/qm)	Leitwert (DM/qm)	durchschn. Bodenzahl
Ascheberg	4,4	41	4,8	4,7	5,2	45
Billerbeck	4,5	111	4,9	4,8	5,2	52
Coesfeld	4,9	109	5,3	5,2	5,7	34
Dülmen	4,5	160	4,8	4,7	5,2	40
Havixbeck	4,4	18	4,8	4,7	5,2	53
Lüdinghausen	4,7	113	5,1	5,0	5,5	38
Nordkirchen	4,3	24	4,6	4,6	5,0	44
Nottuln	4,6	57	5,0	4,9	5,4	40
Olfen	5,5	39	5,9	5,8	6,4	40
Rosendahl	4,9	60	5,2	5,1	5,7	45
Senden	4,3	62	4,6	4,5	5,0	29
Kreisgebiet	4,6	794	5,0	4,9	5,4	41
Kauffälle im Kre	isgebiet	111	59	95	60	
Durchschnittspr		gebiet	5,0	4,9	5,4	

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. In das angegebene langjährige Mittel wird jeweils das aktuelle Jahr einbezogen, so daß sich dieser Wert jährlich ändert.

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

#### Flächen- und Geldumsatz nach Entwicklungsstufen

Entwicklungsstufe	Anzahl Verträge Mittelwert	Flächen- umsatz (ha)	Geld- umsatz (Mio.DM)	Durch- schnitts- wert	Prozent- satz	Prozent- satz	Prozent- satz	Prozent- satz	Prozent- satz	Prozent- satz	Prozent- satz Mittel
Auswertung:		qm	DM	DM/qm	1992	1993	1994	1995	1996	1997	Median
Waldboden, Wege, Wasser, Biotope	2 Mittelwert	0	0	1							1%
Auswertung: Vorjahre	2			1,0	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
Forstw. Flächen (mit Aufwuchs)	9 Mittelwert	23,59 26.210	0,40 44.286	1,7							1%
Auswertung:	9			1,7	3%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
Landw. Flächen	60 Mittelwert	184,89 30.815	9,87 164.503	5,3							3%
Auswertung: Ackerl.and	60			5,4		4%	3%	3%	3%	3%	3%
begünst. Agrarland	8 Mittelwert	2,21 2.758	0,33 41.081	14,9							9%
Auswertung:	8			14,7	12%	8%	10%	9%	8%	7%	9%
Bauerwartungsland	7 Mittelwert	7,61 10.867	1,40 199.357	18,3							31%
Auswertung:	7			40,5	36%	30%	39%	32%	27%	20%	31%
Rohbauland	6 Mittelwert	9,77 16.287	14,36 2.393.183	146,9							61%
Auswertung:	6			146,9	73%	66%	77%	30%	48%	74%	70%
baureifes Land (indiv. Wohnungsbau)	700 Mittelwert	37,80 540	76,09 108.705	201,3							100%
Auswertung: e-pflichtig	280	Bodenrick	ntwerte	199,4	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

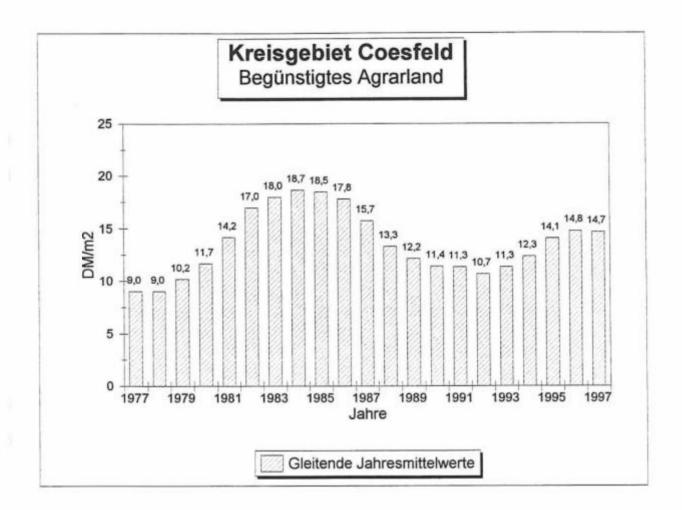
Grünland wird zu ca. 75% des Ackerlandpreises gehandelt. Hierbei handelt es sich um einen Erfahrungswert, der durch Verkaufsfälle bestätigt wurde.

# 5.7 Wohnen im Außenbereich und begünstigtes Agrarland

Wohnen im Außenb	pereich (Vergleic	hspreise, grat	fische Auswer	tung):		55	DM/qm			
begünstigtes Agrarl	and (Durchschn	itt der letzten	3 Jahre):			14,7	DM/qm			
Zeitraum	Ableitung üb	er Richtwert V	Vohnbau	Leitw	erte	Ableitun	g über landw.	Leitwert		
1997 Gemeinde	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)	grarland Leitwert DM/qm) (DM/qm 14,2 5,2 14,2 5,2 15,5 5,7 14,2 5,2		
Ascheberg	174	47,97	12,8	50	13,0	52,96	14,2	5,2		
Billerbeck	119	32,95	8,8	43	11,0	52,96	14,2	5,2		
Coesfeld	231	63,62	17,0	61	16,0	58,06	15,5	5,7		
Dülmen	223	61,57	16,5	57	15,0	52,96	14,2	5,2		
Havixbeck	192	53,02	14,2	53	14,0	52,96	14,2	5,2		
Lüdinghausen	220	60,77	16,2	58	16,0	56,02	15,0	5,5		
Nordkirchen	166	45,82	12,2	48	13,0	50,93	13,6	5,0		
Nottuin	193	53,20	14,2	54	14,0	55,00	14,7	5,4		
Olfen	263	72,41	19,4	69	18,0	65,19	17,4	6,4		
Rosendahl	83	22,99	6,1	41	11,0	58,06	15,5	5,7		
Senden	163	44,98	12,0	48	13,0	50,93	13,6	5,0		
Kreisgebiet	199	55,00	14,7	55	14,7	55,00	14,7	5,4		
Faktoren	36,9			10,2	2,7			1		

## Preisentwicklung Begünstigtes Argrarland

Die Preisentwicklung für "begünstigtes Argrarland" wird in Form von gleitenden Jahresmittelwerten angegeben. Der jeweilige Wert resultiert unter Berücksichtigung der Daten des zurückniegenden und des folgenden Jahres, so daß die letztjährigen Werte sich jeweils rückwirkend geringfügig änderen können.



#### 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 Anzahl der Bodenrichtwerte und Bodenrichtwertkarten

Anzahl der	Bodenri	chtwerte	für Bau	gebiete 19	997		Anzahl	Kosten
Gebietskörperschaft	Wohn- gebiete	Misch- gebiete	Sonder- gebiete	Gewerbe- gebiete	Kern- lagen	Summe	Richt- wertkarten	Gemeinde- mappe
Gemeinde Ascheberg	24	3		3		30	3	108 DM
Stadt Billerbeck	19	2	1	3		25	3	108 DM
Stadt Coesfeld	55			7	40	102	7	252 DM
Stadt Dülmen	52		3	6	37	98	10	360 DM
Gemeinde Havixbeck	10	4		1		15	2	72 DM
Stadt Lüdinghausen	33	7	1	4	24	69	5	180 DM
Gemeinde Nordkirchen	9	2		3		14	3	108 DM
Gemeinde Nottuln	23	1		2		26	4	144 DM
Stadt Olfen	16	2	2	2		22	4	144 DM
Gemeinde Rosendahl	13	2		3		18	4	144 DM
Gemeinde Senden	24	3		4		31	4	144 DM
Kreis Coesfeld	278	26	7	38	101	450	49	1.764 DM

#### 6.3 Eigenschaften der Richtwertgrundstücke

Die Eigenschaften des Richtwertgrundstückes sind gegliedert nach Entwicklungszustand, Art der baulichen Nutzung gem. Baunutzungsverordnung und Grundstückstiefe.

Darstellung in der Bodenrichtwertkarte:

Bodenrichtwert in DM/m<sup>2</sup> z.B. (450)
Eigenschaften des Richtwertgrundstücks B - W II 40

Der erste große Buchstabe bezeichnet den Entwicklungszustand:

B - baureifes Land
R - Rohbauland

E - Bauerwartungsland

Die Art der baulichen Nutzung wird durch den zweiten großen Buchstaben bezeichnet

W - Wohnbaufläche

M - gemischte Baufläche
 G - gewerbliche Baufläche

SW - Wochenendhausgebiet

und ergänzt durch die eine römische Ziffer für die Anzahl der Geschosse. Die Grundstückstiefe ist durch arabische Ziffern im Meter angegeben.

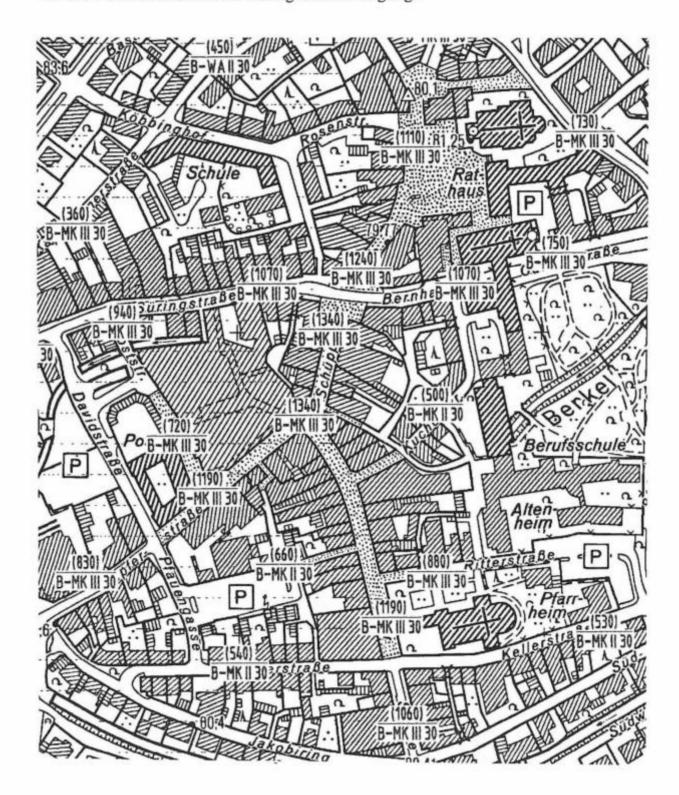
Bodenrichtwerte ohne Klammern gelten für Grundstücke, für die Erschließungsbeiträge gem. §127 ff. BauGB und §8 Kommunalabgabengesetz und sonstige in Betracht kommenden Beträge (z.B. Ausgleichsflächen gem. §8a Bundesnaturschutzgesetz) noch nicht entrichtet sind. In Klammern gesetzte Richtwerte beeinhalten diese Beträge.

## 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, z.B. Ladenmieten ermittelt. Ihre Darstellung erfolgt analog den Hinweisen zu den Richtwertgrundstücken. Insgesamt haben wir 101 Innenstadtrichtwerte in den o.g. Städten festgelegt.

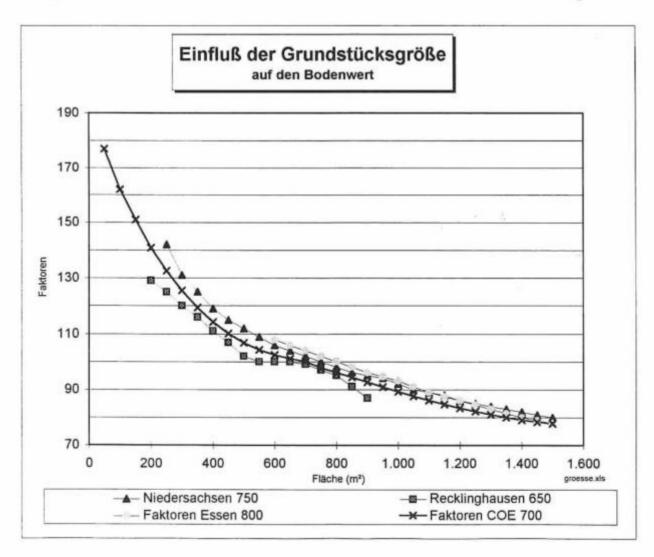


## 7. Ableitung sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten

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. Hierzu zählen insbesondere
der Einfluß der Grundstücksgröße bzw. -tiefe und die bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks.
Ferner unterliegt die Anpassung bei der Sachwertermittlung zum Verkehrswert bestimmten
Gesetzmäßigkeiten. Nach wie vor können wir aus personellen Gründen für den Kreis Coesfeld
nur in geringem Umfang eigene Untersuchungen machen und greifen deshalb auf Untersuchungsergebnisse anderer Gutachterauschüsse 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 Grundstücktiefen kleiner 10 m bzw. Flächen kleiner 200 m² extrapoliert.



#### Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

#### Einfluß der Grundstückstiefe/-größe auf den Bodenwert

Untersuchung Scharnhorst, veröffentlicht in den Nachrichten der Niedersächsischen (1) 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 gm 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

76.7

#### 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 1)

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

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

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

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

#### Beispiel:

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

Umrechnungskoeffizient für GRZ 1,2 = 1,10; Umrechnungskoeffizient für GFZ 0,8 = 0,9

$$200,-DM/m^2$$
 \*  $1,10$  /  $0,9$  = rund  $244,-DM/m^2$  Maximum  $200,-DM/m^2$  \*  $1,2$  (GFZ) /  $0,8$  (GFZ) =  $300,-DM/m^2$  bzw.

#### Minimum

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

Die Umrechnungskoeffizienten k\u00f6nnen dann als Anhalt dienen, wenn auf Umrechungskoeffizienten, die der \u00f6rtliche Gutachterausschu\u00df
ermittelt hat, nicht zur\u00fcckgegriffen werden kann und auch aus vergleichbaren Gebieten keine brachbaren 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:

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.

Nach sachverständigem Ermessen setzen wir die Liegenschaftszinssätze entsprechend den Angaben der auf den folgenden Seiten angegebenen Vervielfältigertabellen an. Ferner greifen wir auf Untersuchungen Gutachterausschüsse zurück, um lokale Einflüsse zu erkennen. Eigene Auswertungen konnten wir bisher nicht durchführen.

_			De	r Verviell	The second second		THE RESERVE OF THE PERSON NAMED IN		The second second second					P. A. SHADOLING CO.	f den Anfai	The second second					verviel, sh
				-	Berech	inungsfori	nel v=	(q^n - 1) /	(qnn - (q -				itzungsaa	wer. $p = L$	.iegenscha	riszinssat.	2 (1) %	-		_	
Rest-	Janes C	Wielde I		Pie.	bis Zweifr	an English		_		Liegenso	right managed managed in the	sätze für				_	Combin	and Box		_	
nut-	landw C	ројекте	_	EIII-	OIS ZWEIN	PROFESSION CONTRACTOR AND ADDRESS.	A SHARL WAR	er const Miles	haringoois	section	Mennami	lienhäuser	_	nemicel	al many date	Linuene	Geschan	s- und Büro		erbliche Ob	nido.
zung Jahre	1,00%	2,00%	2,50%	2,75%	3.00%	3,25%	3,50%	3,75%	4,00%	4.25%	4,50%	4,75%	5,00%	5,25%	t genutzte 5,50%	5,75%	6,00%	6,25%	6,50%	6,75%	7,009
Janie	1,00%	1.02	1.025	1.0275	1.03	1.0325	1.035	1.0375	1.04	1.0425	1.045	1.0475	1.05	1.0525	1.055	1.0575	1.06	1.0625	1.065	1,0675	1.0
- 4	0.990	0.980	0.976	0.973	0.971	0.969	0,966	0.964	0,962	0.959	0.957	0.955	0,952	0.950	0.948	0.945	0,943	0,941	0,939	0.937	0.93
2	1,970	1,942	1,927	1,920	1,913	1,907	1,900	1.893	1,886	1,879	1,873	1,866	1,859	1,853	1,846	1,840	1,833	1,827	1,821	1,814	1,80
3	2.941	2.884	2,856	2,842	2,829	2,815	2,802	2,788	2,775	2,762	2,749	2,736	2,723	2,711	2,698	2,685	2,673	2,661	2,648	2,636	2,62
4	3.902	3.808	3,762	3,739	3,717	3,695	3,673	3,651	3.630	3,609	3,588	3,567	3,546	3,525	3,505	3,485	3,465	3,445	3,426	3,406	3,38
- 5	4.853	4.713	4.646	4,613	4,580	4.547	4.515	4,483	4,452	4,421	4.390	4,360	4.329	4.300	4.270	4.241	4.212	4.184	4.156	4,128	4,10
- 6	5,795	5,601	5,508	5,462	5,417	5,373	5,329	5,285	5,242	5,200	5,158	5,117	5,076	5,035	4,996	4,958	4,917	4,879	4,841	4,804	4,76
7	6,728	6,472	6.349	6,289	6,230	6,172	6,115	6,058	6,002	5,947	5,893	5,839	5,786	5.734	5,683	5,632	5.582	5,533	5,485	5,437	5.38
- 8	7,652	7,325	7,170	7,094	7,020	6.946	6,874	6,603	6,733	6,664	6,596	6,529	6,463	6.398	6,335	6,272	6,210	6,149	6,089	6,030	5,97
. 9	8,566	8,162	7,971	7,878	7,786	7,696	7,608	7,521	7,435	7,351	7,269	7,188	7,108	7,029	6,952	6,876	6,802	6,728	6,656	6,585	6,51
10	9,471	8,983	8,752	8,640	8,530	8,422	8,317	8,213	8,111	8,011	7,913	7,816	7,722	7,629	7,538	7,448	7,360	7,274	7,189	7,105	7,02
11	10,368	9,787	9,514	9,382	9,253	9,126	9,002	8,880	8,760	8,644	8,529	8,417	8,306	8,198	8,093	7,989	7,887	7,787	7,689	7,593	7,49
12	11,255	10,575	10,258	10,104	9,954	9,807	9,663	9,523	9,385	9,250	9,119	8,990	8,863	8,740	8,619	8,500	8,384	8,270	8,159	8,050	7,94
13	12,134	11,348	10,983	10,807	10,635	10,467	10,303	10,142	9,986	9,833	9,683	9,537	9,394	9,254	9,117	8,983	8,853	8,725	8,600	8,477	8,35
14	13,004	12,106	11,691	11,491	11,296	11,106	10,921	10,740	10,563	10,391	10,223	10,059	9,899	9,742	9,590	9,441	9,295	9,153	9,014	6,878	8,74
15	13,865	12,849	12,381	12,157	11,938	11,725	11,517	11,315	11,118	10,927	10,740	10,557	10,380	10,206	10,038	9,873	9,712	9,556	9,403	9,253	9,10
16	14,718	13,578	13,055	12,805	12,561	12,324	12,094	11,870	11,652	11,440	11,234	11,033	10,838	10,647	10,462	10,282	10,106	9,935	9,768	9,605	9,44
17	15,562	14,292	13,712	13,435	13,166	12,905	12,651	12,405	12,166	11,933	11,707	11,488	11,274	11,066	10,665	10,668	10,477	10,291	10,111	9,935	9,76
18	16,398	14,992	14,353	14,049	13,754	13,467	13,190	12,920	12,659	12,406	12,160	11,921	11,690	11,465	11,246	11,034	10,828	10,627	10,432	10,243	10,05
19	17,226	15,678	14,979	14,646	14,324	14,012	13,710	13,417	13,134	12,859	12,593	12,335	12,085	11,843	11,608	11,379	11,158	10,943	10,735	10,532	10,33
20	18,046	16,351	15,589	15,227	14,877	14,539	14,212	13,896	13,590	13,294	13,008	12,731	12,462	12,202	11,950	11,706	11,470	11,241	11,019	10,803	10,59
21	18,857	17,011	16,185	15,793	15,415	15,050 15,545	14,698	14,358	14,029	13,712	13,405	13,108	12,821	12,544	12,275	12,015	11,764	11,521	11,285	11,057	10,63
22	19,660	18,292	17,332	16,343	16,444	16,024	15,167	15,232	14,451	14,496	14,148	13,400	13,163	13,176	12,363	12,584	12,303	12,032	11,770	11,517	11,27
24	21,243	18,914	17,885	17,401	16,936	16,488	16,058	15,645	15,247	14,864	14,140	14,141	13,799	13,469	13,152	12,846	12,550	12,266	11,991	11,725	11,46
25	22,023	19,523	18,424	17,908	17,413	16,938	16,482	16,043	15,622	15,217	14,828	14,454	14,094	13,747	13,414	13,093	12,783	12,485	12,196	11,921	11,65
26	22,795	20,121	18,951	18,402	17,877	17,373	16,890	16,427	15,983	15,556	15,147	14,753	14,375	14,012	13,662	13,326	13,003	12,692	12,392	12,104	11,82
27	23,560	20,707	19,464	18,883	18,327	17,795	17,285	16,797	16,330	15,881	15,451	15,039	14,643	14,263	13,898	13,547	13,211	12,887	12,575	12,275	11,96
28	24,316	21,281	19,965	19,351	18,764	18,203	17,667	17,154	16,663	16,193	15,743	15,312	14,898	14,502	14,121	13,756	13,406	13,070	12,746	12,436	12,13
29	25,066	21,844	20,454	19,806	19,188	18,599	18,036	17,498	16,984	16,492	16,022	15,572	15,141	14,728	14,333	13,954	13,591	13,242	12,907	12,586	12,27
30	25,808	22,396	20,930	20,249	19,600	18,982	18,392	17,829	17,292	16,779	16,289	15,820	15,372	14,944	14,534	14,141	13,765	13,404	13,059	12,727	12,40
31	26,542	22,938	21,395	20,681	20,000	19,353	18,736	18,149	17,588	17,054	16,544	16,058	15,593	15,149	14,724	14,318	13,929	13,557	13,201	12,859	12,53
32	27,270	23,468	21,849	21,100	20,389	19,712	19,089	18,457	17,874	17,318	16,789	16,284	15,803	15,343	14,904	14,485	14,084	13,701	13,334	12,983	12,64
33	27,990	23,989	22,292	21,509	20,766	20,060	19,390	18,753	18,148	17,571	17,023	16,500	16,003	15,528	15,075	14,643	14,230	13,636	13,459	13,099	12,75
34	28,703	24,499	22,724	21,906	21,132	20,397	19,701	19,039	18,411	17,814	17,247	16,707	16,193	15,703	15,237	14,792	14,366	13,963	13,577	13,207	12,85
35	29,409	24,999	23,145	22,293	21,487	20,724	20,001	19,315	18,665	18,047	17,461	16,904	16,374	15,870	15,391	14,934	14,498	14,083	13,687	13,309	12,94
36	30,108	25,489	23,556	22,670	21,832	21,040	20,290	19,581	18,908	18,271	17,666	17,092	16,547	16,029	15,536	15,087	14,621	14,196	13,791	13,404	13,03
37	30,800	25,989	23,957	23,036	22,167	21,346	20,571	19,837	19,143	18,485	17,862	17,272	16,711	16,179	15,674	15,194	14,737	14,302	13,888	13,493	13,11
38	31,485	26,441	24,349	23,393	22,492	21,643	20,841	20,084	19,368	18,691	18,050	17,443	16,868	16,322	15,805	15,313	14,846	14,402	13,979	13,577	13,19
39	32,163	26,903	24,730	23,740	22,808	21,930	21,102	20,322	19,584	18,888	18,230	17,607	17,017	16,458	15,929	15,426	14,949	14,496	14,065	13,655	13,26
40	32,835	27,355	25,103	24,078	23,115	22,208	21,355	20,551	19,793	19,077	18,402	17,763	17,159	16,587	16,046	15,533	15,138	14,688	14,221	13,720	13,39
41	33,500	27,799	25,466	24,407	23,412	22,478	21,599	20,772	19,993	19,259	18,724	18,055	17,423	16,710 16,827	16,157	15,730	15,138	14,746	14,292	13,767	13,45
42	34,158 34,810	28,235	25,821 26,166	25,038	23,701	22,739	22,063	21,190	20,186	19,433	18,874	18,191	17,546	16,938	16,363	15,730	15,306	14,820	14,359	13,922	13,50
43	35,455	29,080	26,504	25,341	24,254	23,236	22,063	21,190	20,5/1	19,760	19,018	18,320	17,663	17,043	16,458	15,905	15,383	14,889	14,421	13,978	13,55
45	36,455	29,080	26,633	25,636	24,254	23,474	22,203	21,579	20,349	19,914	19,016	18,444	17,774	17,143	16,548	15,986	15,456	14,955	14,480	14,031	13.60
46	36,727	29,490	27,154	25,924	24,775	23,703	22,701	21,763	20,885	20,061	19,288	18,563	17,880	17,238	16,633	16,063	15,524	15,016	14,535	14,081	13,65
47	37,354	30,287	27,467	26,203	25,025	23,926	22,899	21,940	21,043	20,203	19,415	18,675	17,981	17,328	16,714	16,135	15,589	15,074	14,587	14,127	13,69
48	37,974	30,673	27,773	26,475	25,267	24,141	23,091	22,111	21,195	20.338	19,536	18,783	18,077	17,414	16,790	16,203	15,650	15,128	14,636	14,171	13,73
49	38,588	31,052	28,071	26,740	25,502	24,350	23,277	22,276	21,341	20,468	19,651	18,886	18,169	17,495	16,863	16,268	15,708	15,180	14,682	14,211	13,76
50	39,196	31,424	28,362	26,997	25,730	24.552	23,456	22,434	21,482	20,593	19,762	18,984	18,256	17,573	16,932	16,329	15,762	15,228	14,725	14,249	13,80

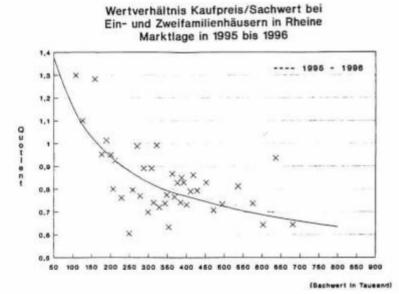
_			De	ar Verviel			e Kapitalis	ierung ei	nes jahrlici	hen Betrag	es und d	ie Abzinsu	ng des Ki	apitals au	f den Anfa	naszeitpu	nkt				vervielats
Rest-					Devect	mar yarcii	Miles. V -	14 11 - 171	14 11 14	1)), mit q Liegensc			nzungsga	suer, $p = \iota$	regenscha.	inszinssat	2117%				
nut-	landw C	biekte I	-	Fin	bis Zweifa	milienha	1000	-		Liegensc	Mehrfamil				_	_	Constitution	4.00			
zung		- separate			DIO ETTEN		nilienhause	or und We	houngeau	nentum.	memanii	Hermauser		commission	t one date	Lineman	Geschams	- und Büro	-	ATAL WA	Today.
Jahre	1,00%	2,00%	2,50%	2,75%	3,00%	3,25%	3,50%	3,75%	4.00%	4,25%	4,50%	4.75%	5,00%	5,25%	t genutzte 5,50%	5,75%	6,00%	0.055		erbliche Ob	
O	1.01	1.02	1.025	1.0275	1.03	1.0325	1.035	1.0375	1.04	1.0425	1,045	1.0475	1.05	1.0525	1.055	1,0575	1.06	6,25% 1.0625	6,50%	6,75%	7,00%
51	39,798	31,788	28,646	27,248	25,951	24,747	23,629	22.587	21,617	20,713	19,868	19,078	18,339	17,646	16,997	16,387	15,813	The second second	- Contract C	1,0675	1,07
52	40,394	32,145	28,923	27,492	26,166	24,937	23,796	22,735	21,748	20,828	19,969	19,168	18,418	17,716	17,058	16,441		15,273	14,765	14,285	13,832
53	40,984	32,495	29,193	27,729	26,375	25,121	23,957	22,877	21,873	20,938	20,066	19,253	18,493	17,710	17,036	16,493	15,861	15,316	14,803	14,319	13,862
54	41,569	32,838	29,457	27,960	26,578	25,298	24,113	23,014	21,993	21,043	20,159	19,335	18,565	17,763	17,117	16,542	15,950	15,356	14,838	14,350	13,890
55	42,147	33,175	29,714	28,185	26,774	25,471	24,264	23,146	22,109	21,145	20.248	19,413	18,633	17,906	17,225	16,588	15,991	15,430	14,903	14,407	13,940
56	42,720	33,505	29,965	28,404	26,965	25,637	24,410	23,273	22,220	21,242	20,333	19,487	18,699	17,963	17,275	16,632	16,029	15,463	14,932	14,433	13,963
57	43,287	33,828	30,210	28,617	27,151	25,799	24,550	23,396	22,327	21,335	20,414	19,558	18,761	18,017	17,322	16,673	16,065	15,495	14,960	14,457	13,984
58	43,849	34,145	30,448	28,825	27,331	25,955	24,686	23,514	22,430	21,425	20,492	19,626	18,820	18,068	17,367	16,712	16,099	15,525	14,986	14,480	14,003
59	44,405	34,456	30,681	29,026	27,506	26,107	24,818	23,628	22,528	21,510	20,567	19,691	18,876	16,117	17,410	16,749	16,131	15,553	15,010	14,501	14,022
60	44,955	34,761	30,909	29,223	27,676	26,254	24,945	23,738	22,623	21,593	20,638	19,752	18,929	18,163	17,450	16,784	16,161	15,579	15,033	14,521	14,036
61	45,500	35,060	31,130	29,414	27,840	26,396	25,067	23,844	22,715	21,672	20,706	19,811	18,980	18,208	17,488	16,817	16,190	15,604	15,054	14,539	14,055
62	46,040	35,353	31,347	29,600	28,000	26,533	25,186	23,946	22,803	21,747	20,772	19,868	19,029	18,249	17,524	16,848	16,217	15,627	15,075	14,557	14,070
63	46,574	35,640	31,558	29,781	28,156	26,667	25,300	24,044	22,887	21,820	20,834	19,921	19,075	18,289	17,558	16,878	16,242	15,649	15,094	14,573	14,084
64	47,103	35,921	31,764	29,957	28,306	26,796	25,411	24,139	22,969	21,890	20,894	19,973	19,119	18,327	17,591	16,906	16,266	15,670	15,111	14,588	14,098
65	47,827	36,197	31,965	30,128	28,453	26,921	25,518	24,230	23,047	21,957	20,951	20,022	19,161	18,363	17,622	16,932	16,289	15,689	15,128	14,603	14,110
66	48,145	36,468	32,161	30,295	28,595	27,042	25,621	24,318	23,122	22,021	21,006	20,068	19,201	18,397	17,651	16,957	16,310	15,707	15,144	14,616	14,121
68	48,659	36,733	32,352	30,458	28,733	27,159	25,721	24,403	23,194	22,082	21,058	20,113	19,239	18,430	17,679	16,981	16,331	15,725	15,158	14,629	14,132
69	49,167	37,249	32,538	30,616	28,867	27,273	25,817	24,485	23,264	22,141	21,108	20,156	19,275	18,460	17,705	17,003	16,350	15,741	15,172	14,640	14,142
70	50,169	37,499	32,720	30,770	29,123	27,383	25,910	24,564	23,330	22,198	21,156	20,196	19,310	18,490	17,730	17,024	16,368	15,756	15,185	14,651	14,152
71	50,662	37,744	33,071	31,065	29,246	27,593	26,067	24,713	23,456	22,252	21,202	20,235	19,343	18,518	17,753	17,044	16,385	15,770	15,197	14,662	14,160
72	51,150	37,984	33,240	31,207	29,365	27,693	26,171	24,713	23,436	22,354	21,246	20,272	19,374	18,544	17,776	17,063	16,401	15,784	15,209	14,671	14,169
73	51,634	38,220	33,405	31,345	29,481	27,790	26,253	24,852	23,573	22,402	21,328	20,306	19,404	18,593	17,797	17,081	16,416	15,797	15,219	14,680	14,176
74	52,113	38,451	33,566	31,479	29,593	27,884	26,331	24,917	23,628	22,448	21,367	20,374	19,459	18,616	17,836	17,114	16,443	15,820	15,239	14,697	14,190
75	52,587	38,677	33,723	31,610	29,702	27,974	26,407	24,981	23,680	22,492	21,404	20,404	19,485	18,637	17,854	17,129	16,456	15,830	15,248	14,704	14,196
76	53,056	38,899	33,876	31,737	29,808	28,062	26,480	25,042	23,731	22,534	21,439	20,434	19,509	18,658	17,871	17,143	16,468	15,840	15,256	14,711	14,202
77	53,521	39,117	34,025	31,861	29,910	28,148	28,551	25,100	23,780	22,575	21,473	20,462	19,533	18,677	17,587	17,156	16,479	15,850	15,264	14,718	14,208
78	53,981	39,330	34,171	31,982	30,010	28,230	26,619	25,157	23,827	22,614	21,505	20,489	19,555	18,696	17,903	17,169	16,490	15,859	15,271	14,724	14,213
79	54,437	39,539	34,313	32,099	30,107	28,310	26,685	25,212	23,872	22,651	21,536	20,514	19,576	18,713	17,917	17,181	16,500	15,867	15,278	14,730	14,218
80	54,888	39,745	34,452	32,213	30,201	28,387	26,749	25,264	23,915	22,687	21,565	20,539	19,596	18,730	17,931	17,193	16,509	15,875	15,265	14,735	14,222
81	55,335	39,946	34,587	32,324	30,292	28,462	26,810	25,315	23,957	22,721	21,594	20,562	19,616	18,746	17,944	17,204	16,518	15,882	15,291	14,740	14,226
62	55,777	40,143	34,719	32,432	30,381	28,535	26,870	25,364	23,997	22,754	21,621	20,584	19,634	18,761	17,956	17,214	16,526	15,889	15,297	14,745	14,230
83	56,215	40,336	34,848	32,537	30,467	28,605	26,928	25,411	24,036	22,786	21,647	20,605	19,651	18,775	17,968	17,223	16,534	15,896	15,302	14,749	14,234
84	56,648	40,526	34,974	32,640	30,550	28,673	26,983	25,456	24,073	22,816	21,671	20,626	19,668	18,789	17,979	17,233	16,542	15,902	15,307	14,753	14,237
85	57,078	40,711	35,096	32,739	30,631	28,739	27,037	25,500	24,109	22,845	21,695	20,645	19,684	18,802	17,990	17,241	16,549	15,907	15,312	14,757	14,240
88	57,503	40,893	35,216	32,836	30,710	28,803	27,089	25,542	24,143	22,873	21,718	20,664	19,699	18,814	18,000	17,249	16,556	15,913	15,316	14,761	14,243
88	57,923	41,072	35,333 35,446	32,931	30,786	28,865	27,139	25,583	24,176	22,900	21,740	20,681	19,713	18,826	18,009	17,257	16,562	15,918	15,320	14,764	14,246
89	58,752	41,419	35,557	33,023	30,880	28,925	27,187	25,622 25,660	24,207	22,926	21,760	20,698	19,727	18,837	18,018	17,264	16,568	15,923	15,324	14,768	14,249
90	59,161	41,587	35,666	33,112	31,002	29,039	27,279	25,696	24,238	22,950	21,780	20,714	19,740	18,847	18,027	17,271	16,573	15,927	15,328	14,771	14,251
91	59,565	41,752	35,771	33,284	31,070	29,094	27,323	25,731	24,295	22,996	21,817	20,729	19,752	18,857 18,867	18,035	17,278	16,579	15,932	15,331	14,773	14,253
92	59,966	41,914	35,875	33,366	31,136	29,147	27,365	25,765	24,323	23,018	21,835	20,744	19,775	18,876	18,043	17,290	16,584	15,936	15,335 15,338	14,776	14,255
93	60,362	42.072	35,975	33,446	31,200	29,196	27,406	25,798	24,349	23,039	21,852	20,771	19,775	18,884	18,057	17,295	16,588	15,939	15,338	14,778	14,257
94	60,754	42,228	36,073	33,525	31,262	29,247	27,445	25,829	24,374	23,059	21,668	20,771	19,796	18,892	18,063	17,301	16,597	15,946	15,343	14,783	14,261
95	61,143	42,380	38,169	33,601	31,323	29.295	27,484	25,859	24,398	23,078	21,883	20,796	19,806	18,900	18,069	17,305	16,601	15,950	15,346	14,785	14,263
96	61,528	42,529	36,263	33,675	31,381	29,341	27,520	25,888	24,421	23,097	21,897	20,808	19.815	18,907	18,075	17,310	16,605	15,953	15,348	14,787	14,264
97	61,909	42,676	36,354	33,746	31,438	29,386	27,556	25,917	24,443	23,114	21,911	20,819	19,824	18,914	18,081	17,315	16,608	15,955	15,350	14,789	14,266
98	62,286	42,820	36,443	33,817	31,493	29,430	27,590	25,944	24,465	23,131	21,925	20,830	19,832	18,921	18,088	17,319	16,611	15,958	15,352	14,790	14,267
99	62,659	42,960	36,529	33,885	31,547	29,472	27,623	25,970	24,485	23,147	21,938	20,840	19,840	18,927	18,091	17,323	16,615	15,960	15,354	14,792	14,268
100	63,029	43,098	36,614	33,951	31,599	29,513	27,655	25,995	24,505	23,163	21,950	20,849	19,848	18,933	18,096	17,326	16,618	15,963	15,356	14,793	14,269

## 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").

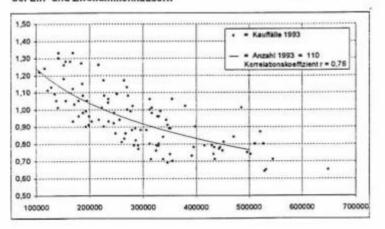
Im Falle des Verkaufs eines solchen Objekts reagieren die Käufer mit entsprechenden Abschlägen vom Sachwert, soweit das Objekt eigenen Wunschvorstellungen nicht in vollem Umfang entspricht. Die Höhe der Abschläge ist u.a. abhängig von:

- 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).



Wertverhältnis Kaufpreis / Sachwert 1993 bei Ein- und Zweifamilienhäusem

in Bocholt



Nebenstehend geben wir die Untersuchungen der Gutachterausschüsse in Rheine und und Bocholt wieder, da wir bisher keine eigenen Untersuchungen durchführen konnten. In diesen Analysen werden die jeweiligen Sachwerte den erzielten Kaufpreisen gegenüber gestellt. Im Ergebnis zeigen sich Zuschläge bei sehr geringen Sachwerten sowie Abschläge bei höheren Sachwerten (ab ca. 170 TSD in Rheine bzw. ab ca. 230 TSD in Bocholt). Es werden lokale Einflüsse und das o.a. sich ändernde Kaufverhalten deutlich.

Insbesondere die Erfahrung der Gutachter, ergänzend ermittelte Ertragswerte sowie o.a. Auswertungen anderer Gutachterausschüsse geben uns Anhaltspunkte für die Höhe derartiger Anpassungen.

# 7.5 Zusammenstellung verschiedener Indexreihen

## Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

Zusammenstellung der Grundstücksindices auf folgenden Grundlagen:

Stand: 03.03.1998

- Jahresberichte des Statistischen Landesamtes NW, bezogen auf die "gleitenden Mittel"

- Untersuchungen im Kreis Coesfeld

Reihe	Index über
1	"gleitender" Index Bauland insgesamt NW
2	"gleitender" Index baureifes Land NW
3	"gleitender" Index Rohbauland NW
4	Baureifes Wohnbauland Kreis Coesfeld
5	Bauindex Bund (aus 1976 = 100); Korrektur ab 1991 wegen Berücksichtigung des Beitrittsgebietes
6	Lebenshaltungskosten NW: 4-Personen-Arbeitnehmerhaushalt mit mittlerem Einkommen (aus 1976=100)
7	Bruttomonatsverdienste der Angestellten in Industrie und Handel in NW - insgesamt -
8	Bruttowochenverdienste der Industriearbeiter in NW - insgesamt -
9	Wohnungsmieten in NW - insgesamt - (aus 1991 = 100)
10	"gleitender" Index für Gewerbegebiete im Kreis Coesfeld

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Jul-62	35,2	36,4	43,6		49,6	64,5	35,8	39,2	48,0	
Jul-63	37,6	38,9	46,6		52,1	66,6	38,3	41,9	50,4	56,52
Jul-64	42,3	43,6	51,9		54,6	68,1	40,8	44,9	52,7	65,94
Jul-65	46,3	46,2	56,0		56,9	70,5	44,7	49,9	55,3	71,59
Jul-66	50,1	49,8	56,8		58,7	73,4	48,2	52,4	60,4	72,54
Jul-67	54,5	54,4	59,3		57,4	74,5	50,3	52,1	65,1	73,48
Jul-68	57,1	57,4	61,5		59,9	75,6	53,4	56,1	71,7	77,25
Jul-69	62,9	63,7	65,6		63,3	77,0	58,4	62,6	76,5	81,01
Jul-70	69,4	70,0	71,3	67,6	73,7	79,5	66,1	71,1	79,7	84,78
Jul-71	80,7	83,4	77,1	74,9	81,4	83,6	73,7	76,8	85,0	86,87
Jul-72	89,3	90,5	89,1	82,5	86,9	87,9	80,5	82,5	89,6	91,26
Jul-73	95,9	98,2	92,1	91,4	93,2	93,8	89,9	91,8	94,3	96,33
Jul-74	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,00
Jul-75	106,5	103,7	96,1	104,7	102,4	106,3	108,3	104,5	106,9	101,38
Jul-76	120,6	112,0	108,3	111,2	105,9	111,0	116,8	113,7	113,0	104,58
Jul-77	127,2	125,8	114,6	120,5	111,1	115,0	125,2	120,9	116,8	114,00
Jul-78	145,2	147,3	127,1	137,1	117,9	118,1	133,2	127,2	120,3	132,94
Jul-79	163,3	169,7	143,7	189,0	128,3	122,6	142,1	135,2	124,8	159,41
Jul-80	199,3	198,5	149,5	249,5	141,9	129,3	153,3	143,1	130,8	180,05
Jul-81	228,1	227,0	156,9	272,1	150,3	137,6	161,3	150,6	137,2	192,00
Jul-82	253,4	255,1	143,6	274,5	154,7	145,3	169,6	156,1	143,2	193,63
Jul-83	271,7	274,2	157,9	273,3	157,9	149,7	172,0	160,6	151,1	195,26
Jul-84	277,3	282,8	172,6	272,1	161,9	153,1	178,3	165,6	156,0	197,23
Jul-85	272,6	278,2	183,0	263,2	162,5	156,0	186,5	171,6	159,9	197,46
Jul-86	264,1	275,4	180,8	251,3	164,7	155,6	193,4	176,8	161,9	194,96
Jul-87	259,3	270,3	187,8	246,5	167,9	155,5	200,2	181,5	163,7	190,25
Jul-88	260,7	267,7	200,6	244,7	171,4	156,9	206,7	190,0	166,6	187,64
Jul-89	264,4	259,2	212,4	244,8	177,8	161,4	214,6	196,5	171,0	191,11
Jul-90	268,9	254,8	213,9	255,6	189,2	165,4	223,8	205,5	175,7	203,87
Jul-91	273,7	255,0	224,9	274,5	202,3	171,1	236,2	215,0	182,5	224,79
Jul-92	279,4	256,9	225,2	283,2	215,4	178,1	248,0	225,2	192,2	224,79
Jul-93	292,0	263,0	229,5	327,3	226,0	184,0	258,9	229,7	202,4	241,60
Jul-94	314,6	279,8	235,8	364,0	231,4	189,0	266,7	239,4	210,9	259,98
Jul-95	340,6	299,0	244,9	407,9	237,0	192,3	277,8	248,6	219,3	272,50
Jul-96	350,9	308,0	248,4	470,6	237,2	194,9	278,8	250,6	226,3 1	
Jul-97	356,7	312,2	238,7	495,1	235,7	200,3	282,6	251,6	233,8	

<sup>1)</sup> Index für Industrieland ab 1995 nicht mehr angegeben

# 7.6 Basiszahlen für die vorgenannten Indexreihen

	Ursprung	Wohnungs-	Leb.haltung	Bruttomo-	Bruttowo-		Kaufwert	e für Bauland in	NW	
	aus Datei	mieten NW	4-P-Haush.	natsverd.	chenverd.	1	Statistische i	Berichte M 16, I		
	BAUINDEX	insgesamt	mittl,Eink,NW	Angestelite	Arbeiter	Bauland	baur.Land	Rohbauland	Industrie	Sonstige
	1976=100	1991=100	1976=100	in NW	in NW	DM/qm	DM/qm	DM/qm	DM/qm	DM/gn
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	- 4				
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	0000				
Jul-62	46,8	26,3	58,1	703	157	12,21	16,98		10,74	_
Jul-63	49,2	27,6	60,0	751	168	13,92	21,54		8,79	_
Jul-64	51,5	28,9	61,4	801	180	15,80	23,39		12,08	_
Jul-65	53,7	30,3	63,5	878	200	17,46	24,35		14,48	_
Jul-66	55,4	33,1	66,1	947	210	18,39	25,67		13,70	4
Jul-67	54,2	35,7	67,1	987	209	20,00	29,20		12,71	
Jul-68	56,5	39,3	68,1	1048	225	22,35	31,60		15,34	
Jul-69	59,8	41,9	69,4	1147	251	21,32	30,38		12,62	
Jul-70	69,6	43,7	71,6	1298	285	26,44	39,27		18,24	-
Jul-71	76,8	46,6	75,3	1447	308	29,56	41,64	-	20,26	_
Jul-72	82,0	49,1	79,2	1581	331	33,94	51,58	_	17,39	_
Jul-73	88,0	51,7		1764	368	36,00	50,62		17,24	-
Jul-74	94,4	54,8	90,1	1963	401	36,95	53,94		18,49	_
Jul-75	96,7	58,6		2126	419	38,49	54,39		16,71	-
Jul-76	100,0	61,9		2293	456	43,20	56,50		17,65	_
Jul-77	104,9	64,0		2458	485	52,71	67,07		23,47	•
Jul-78	111,3	65,9	106,4	2614	510	45,82	76,32		10,71	_
Jul-79	121,1	68,4	110,5	2790	542	63,25	90,79		23,34	_
Jul-80	134,0									_
Jul-81	141,9				604				-	
Jul-82	146,0				626				_	_
Jul-83					644	101,22				_
Jul-84		The second second second			664	106,28				-
Jul-85	153,4				688	101,50				_
Jul-86			-		709					_
Jul-87	158,5			3929	728	-	-			
Jul-88	161,8				762					_
Jul-89	167,8	93,7	145,4	4212	788					_
Jul-90	178,6	96,3	149,0	4393	824	100,99				
Jul-91	191,0	The state of the s		4636	862	101,08				_
Jul-92	203,3	105,3	160,5	4869	903	102,90	136,31			38
Jul-93	213,3	110,9	165,8	5082	921	107,40	137,48	55,73	39,60	39
Jul-94	218,4	115,6	170,3	5235	960	115,07	144,25	60,74	40,90	40
Jul-95	223,7	120,2	173,3	5454	997	126,04	158,63	69,46	1) -	50
Jul-96	223,9	124,0			1005	119,00	152,70	58,54	1) -	48
Jul-97	3) 222,5	128,1	180,5	2) 5548	2) 100	146,00	178,17	65,17	1) -	5

<sup>1)</sup> Index für Industrieland ab 1995 nicht mehr angegeben

<sup>2)</sup> Indexzahl Durchschnitt von Januar 1997 bis April 1997

<sup>3)</sup> Indexzahl Durchschnitt von Februar 1997 und Mai 1997

# 7.7 Abschreibungstabelle

(nach Tiemann, Ross und linear und mittlerer Verlauf)
Wertminderung von Gebäuden wegen Alters in v. H. der Herstellungswertes (vgl. § 17 Abs. 2 WertV)

Alter	Ross	31	Mittlerer	Linear	Restnutz-	Alter	Ross	11	Mittlerer	Linear	Restnutz-
		Tiemann	Verlauf		dauer	200700000	ASSESSE	Tiemann	Verlauf	0.000	dauer
	%	%	%	%	Jahre		%	%	%	%	Jahre
50	37,5	46,2	49,4	50	50	100	100,0	100,0	83,3	100	0
49	36,5	44,9	48,0	49	51	2.5					
48	35,5			48	52	99	98,5	99,9	83,2	99	1
47		43,6	46,6			98	97,0	99,7	83,1	98	2
	34,5	42,3	45,3	47	53	97	95,5	99,5	83,0	97	3
46	33,6	41,1	43,9	46	54	96	94,1	99,1	82,9	96	4
45	32,6	39,8	42,5	45	55	95	92,6	98,7	82,8	95	5
44	31,7	38,6	41,1	44	56	94	91,2	98,2	82,7	94	6
43	30,7	37,4	39,8	43	57	93	89,7	97,6	82,5	93	7
42	29,8	36,1	38,4	42	58	92	88,3	97,0	82,4	92	8
41	28,9	34,9	37,1	41	59	91	86,9	96,3	82,2	91	9
40	28,0	33,7	35,7	40	60	90	85,5	95,6	82,1	90	10
39	27,1	32,6	34,4	39	61	89	84,1	94,8	81,8	89	11
38	26,2	31,4	33,1	38	62	88	82,7	93,9	81,6	88	12
37	25,3	30,2	31,7	37	63	87	81,3	93,0	81,3	87	13
36	24,5	29,1	30,4	36	64	86	80,0	92,1	81,1	86	14
35	23,6	28,0	29,1	35	65	85	78,6	91,1	80,8	85	15
34	22,8	26,9	28,0	34	66	84	77,3	90,1	80,4	84	16
33	21,9	25,8	26,9	33	67	83	75,9	89,0	80,0	83	17
32	21,1	24,7	25,8	32	68	82	74,6	87,9	79,5	82	18
31	20,3	23,7	24,7	31	69	81	73,3	86,8	79,1	81	19
30	19,5	22,6	23,6	30	70	80	72,0	85,7	78,7	80	20
29	18,7	21,6	22,6	29	71	79	70,7	84,5	78,0	79	21
28					72	78	100000000000000000000000000000000000000	5,700,000,000			
	17,9	20,6	21,5	28			69,4	83,3	77,3	78	22
27	17,1	19,6	20,5	27	73	77	68,1	82,1	76,7	77	23
26	16,4	18,6	19,4	26	74	76	66,9	80,9	76,0	76	24
25	15,6	17,7	18,4	25	75	75	65,6	79,6	75,3	75	25
24	14,9	16,8	17,5	24	76	74	64,4	78,3	74,5	74	26
23	14,1	15,8	16,6	23	77	73	63,1	77,1	73,8	73	27
22	13,4	14,9	15,6	22	78	72	61,9	75,7	73,0	72	28
21	12,7	14,1	14,7	21	79	71	60,7	74,4	72,3	71	29
20	12,0	13,2	13,8	20	80	70	59,5	73,1	71,5	70	30
19	11,3	12,3	12,9	19	81	69	58,3	71,8	70,8	69	31
18	10,6	11,5	12,1	18	82	68	57,1	70,4	70,0	68	32
17	9,9	10,7	11,2	17	83	67	55,9	69,1	69,3	67	33
16	9,3	9,9	10,4	16	84	66	54,8	67,7	68,5	66	34
15	8,6	9,2	9,5	15	85	65	53,6	66,4	67,8	65	35
14	8,0	8,4	8,8	14	86	64	52,5	65,0	66,6	64	36
13	7,3	7,7	8,1	13	87	63	51,3	63,7	65,4	63	37
12	6,7				88						38
		7,0	7,3	12		62	50,2	62,3	64,3	62	
11	6,1 5,5	6,3 5,6	6,6 5,9	11 10	89 90	61 60	49,1 48,0	60,9 59,6	63,1 61,9	61 60	39 40
	4.0	5.0	E 0			50	40.0	50.0			
9	4,9	5,0	5,3	9	91	59	46,9	58,2	60,7	59	41
8	4,3	4,3	4,6	8	92	58	45,8	56,9	59,5	58	42
7	3,7	3,7	4,0	7	93	57	44,7	55,5	58,3	57	43
6	3,2	3,1	3,3	6	94	56	43,7	54,2	57,1	56	44
5	2,6	2,5	2,7	5	95	55	42,6	52,8	55,9	55	45
4	2,1	2,0	2,2	4	96	54	41,6	51,5	54,6	54	46
3	1,5	1,5	1,6	3	97	53	40,5	50,2	53,3	53	47
2	1,0	1,0	1,1	2	98	52	39,5	48,8	52,0	52	48
1	0,5	0,5	0,5	1	99	51	38,5	47,5	50,7	51	49

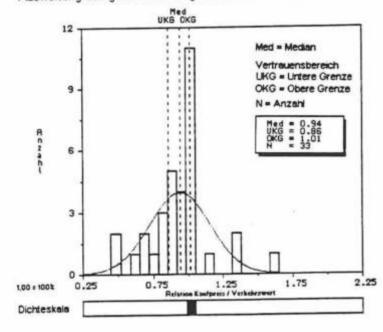
#### 8. Weitere Informationen

#### 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 Verkehrwert bei der Erstellung von unseren
Gutachten zutreffend ermittelt werden konnte, war Gegenstand einer Qualitätsuntersuchung, die
unsere Geschäftsstelle 1996 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 Verkauffällen der Fall. Die erzielten Kaufpreise wurden in Relation zu den seinerzeit ermittelten Verkehrswerten gesetzt. Aus allen Vergleichsfällen ergibt sich im Mittelwert der Kaufpreis zu

Auswertung des gesamten verfügbaren Datenmaterials



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 Erbauseindersetzungen) ergibt sich er Kaufpreis zu 95% des Verkehrswertes. Bei einer weiteren Selektion des Datenmaterials auf geeignete Objekte mit Wohnnutzung resultiert der Prozentsatz zu 96 %, wobei ein deutlicher Unterschied zugunsten der in den Jahren 1995-96 erstellten Verkehrswertgutachten festzustellen ist. Dies ist auf die insbesondere ab 1995 abschließend

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

Zeitraum	Selektion	An- zahl	Kaufpreis in % vom Verkehrswert	Vertrauensbe- reich (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

Finzelblatt:	36 DM

Gemeindemappen:

mental port	
Ascheberg	108 DM
Billerbeck:	108 DM
Coesfeld:	252 DM
Dülmen:	360 DM
Havixbeck:	72 DM
Lüdinghausen:	180 DM
Nordkirchen:	108 DM
Nottuln:	144 DM
Olfen:	144 DM
Rosendahl:	144 DM
Senden:	144 DM
Kreismappe:	1.764 DM

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

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

#### Bodenrichtwertauskunft

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

# 8.4 Besetzung des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle

# Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

n	ler:	
	icke, Manfred	DiplIng., Kreisvermessungsdirektor
Stellvertre	ter:	
к	(noll, Wilhelm	DiplIng., Kreisobervermessungsrat
Stellvertre	ter und ehrenan	ntlicher Gutachter:
N	lau, Ludwig	DiplIng., Kreisobervermessungsrat Kreis Recklinghauser
ab 30.01.1998 S	Schwartz, Wilhelm	DiplIng., Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
bis 11.11.1997 H	lannen, Volker	DiplIng., Ltd. Kreisvermessungsdirektor a.D.
Ehrenamtl	iche Gutachter:	
F	ütterer, Wolfgang	DiplIng., Architekt
Mantau, Dr.Reinhard		DrIng. agr.oek., Dienststellenleiter der Landwirtschaftskammer
		Coesfeld
C	Ostrop, Paul	Landwirtschaftsmeister
F	Rotter, Wolf-Dieter	DiplIng., Architekt
5	Schwiddessen, Rita	Steuerberaterin, Geschäftsführerin Wohnungsbau- und
		Siedlungsgesellschaft für den Kreis Coesfeld e.G.
ab 15,07,1997 T	Tiffe, Peter	DiplIng., Architekt
V	Willig, Hans-Jürgen	DiplIng., Architekt

## 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	Kenkmann, Ulrich	02541/18-306
	Jankord, Peter	02541/18-414
	Messing, Wolfgang	02541/18-412
	Schumacher, Anne	02541/18-412

(Stand: 01.02.1998)

# Notizen

# Notizen