

Grundstücksmarktbericht 2000

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) 18-6800
Telefax (0 25 41) 18-6899
E-Mail: gutachterausschuss@kreis.coesfeld.de
Internet: <http://www.kreis-coesfeld.de/gaacoe>

Auskünfte und Anträge Gutachterausschuss für Grundstückswerte
- Geschäftsstelle -

ISSN 1435-2605

Schutzgebühr 30.- DM (15,34 €) pro Exemplar
gem. Nr. 13 des Gebührentarifs der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NW

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 Genehmigung des Herausgebers gestattet.

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung

Die Gliederung orientiert sich am Vorschlag eines landesweit einheitlichem Aufbaus der Grundstücksmarktberichte unter Berücksichtigung regionaler Besonderheiten. Insofern sind ggf. nicht sämtliche Gliederungsziffern belegt.

| | |
|--|-------|
| 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes | 4 |
| 2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes | 5 |
| 3. Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss..... | 6-7 |
| 3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse | 6 |
| 3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen | 7 |
| 4. Grundstücksmarkt 2000 | 8-10 |
| 4.1 Anzahl der Kauffälle..... | 8 |
| 4.2 Kauffälle, nach Grundstücksgruppen, Städten, Gemeinden | 9 |
| 5. Unbebaute Grundstücke | 11-22 |
| 5.1 Individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau | 11 |
| 5.1.1 Flächen- und Geldumsatz | 11 |
| 5.1.2 Preisentwicklung | 11 |
| 5.1.3 Erbbaurechte | 14 |
| 5.3 Gewerbliche Bauflächen | 16 |
| 5.3.1 Flächen- und Geldumsatz | 16 |
| 5.3.2 Preisentwicklung | 16 |
| 5.3.3 Durchschnittspreise der Gewerbegrundstücke | 17 |
| 5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen | 18 |
| 5.4.1 Flächen- und Geldumsatz | 18 |
| 5.4.2 Entwicklung Waldboden, forstwirtschaftliche Flächen | 18 |
| 5.4.3 Landwirtschaftliche Bodenleitwerte | 19 |
| 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland | 21 |
| 5.6 Wohnen im Außenbereich und begünstigtes Agrarland..... | 21 |
| 6. Bebaute Grundstücke | 23-25 |
| 6.1 Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser..... | 23 |
| 7. Wohnungs- und Teileigentum | 26-27 |
| 7.1.1 Verkaufsfälle | 26 |
| 7.1.2 Preisentwicklung | 27 |
| 8. Bodenrichtwerte | 27-31 |
| 8.1 Gesetzlicher Auftrag | 28 |
| 8.2 Bodenrichtwerte für Bauland / Erschließungskosten | 28 |
| 8.2.1 Bodenrichtwerte und Bodenrichtwertkarten..... | 29 |
| 8.2.2 Innenstadtrichtwerte..... | 31 |

| | |
|--|-------|
| 9. Erforderliche Daten..... | 32-45 |
| 9.1 Bodenpreisindexreihen..... | 32 |
| 9.2 Umrechnungskoeffizienten..... | 34 |
| 9.2.1 Abhängigkeit von der Grundstücksgröße /-tiefe..... | 34 |
| 9.2.2 Einfluss der baulichen Ausnutzbarkeit..... | 36 |
| 9.3 Liegenschaftszinssätze | 37 |
| 9.5 Sachwertabschläge..... | 38 |
| 9.6 Bewirtschaftungskosten | 39 |
| 9.6.1 Verwaltungskosten..... | 39 |
| 9.6.2 Instandhaltungskosten | 39 |
| 9.6.3 Vervielfältiger | 40 |
| 9.6.4 Sterbetafel..... | 42 |
| 9.7 Sonstige erforderliche Daten..... | 44 |
| 9.7.1 Abschreibungstabelle | 44 |
| 9.7.2 Abzinsungstabelle | 45 |
| 10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt | 46-50 |
| 10.1 Grundstücksindizes | 46 |
| 10.2 Preisindex für die Lebenshaltung | 48 |
| 10.3 Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden | 49 |
| 10.4 Zinsentwicklung bei Hypothekarkrediten | 50 |
| 10.5 Leitsätze Bundesbank / Europäischen Zentralbank..... | 50 |
| 12. Mieten | 51 |
| 13. Sonstige Angaben | 52-58 |
| 13.1. Statistische Angaben zum Kreis Coesfeld | 52 |
| 13.1.1 Bevölkerung, Bevölkerungsdichte | 52 |
| 13.1.2 Flächennutzung..... | 52 |
| 13.1.3 Straßennetz im Kreis Coesfeld..... | 52 |
| 13.1.4 Eisenbahnlinien im Kreis Coesfeld | 54 |
| 13.1.5 Fluganbindung | 54 |
| 13.1.6 Wasserstraßen..... | 55 |
| 13.1.7 Arbeitslosigkeit im Kreis Coesfeld | 55 |
| 13.1.8 Eigentumsbildung im Kreis Coesfeld | 56 |
| 13.2 Weitere Informationen | 56 |
| 13.2.1 Qualitätsuntersuchung Verkehrsgutachten..... | 56 |
| 13.2.2 Auszug aus der allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung | 57 |
| 13.2.3 Gebühren für Bodenrichtwertkarten..... | 57 |
| 13.3 Besetzung Gutachterausschuss und Geschäftsstelle | 58 |



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Das Jahr 2000 ist gekennzeichnet durch deutliche Umsatzrückgänge in fast allen Marktsegmenten. Die Preise haben sich stabilisiert, teilweise sind sie rückläufig. Insgesamt betrachtet stellt sich der Grundstücksmarkt nunmehr seit geraumer Zeit entspannt dar.

- **Unbebaute Wohnbaugrundstücke**

Im Teilmarkt der unbebauten Wohnbaugrundstücke ist im Jahr 2000 ein deutlicher Umsatzrückgang um 34% auf 67,1 Mio DM zu verzeichnen. Sehr verhalten reagieren die Grundstückspreise. Mit +2% auf durchschnittlich 286 DM/m² (incl. Erschließungskosten) liegen die Preise nur unwesentlich über dem Niveau des Vorjahres. Ebenfalls deutlich zurückgegangen ist das Marktgeschehen bei der Bestellung von Erbbaurechten. Aus 56 Erbaurechtsverträgen (-45%) resultiert ein nahezu unveränderter Erbauzinzinssatz von durchschnittlich 3% (5,30 DM/m²) des erschließungsbeitragspflichtigen Baulandes.

- **Bebaute Grundstücke**

Die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern hat entgegen dem allgemeinen Trend des Umsatzrückgangs zugenommen: Ein Plus von 12% auf 194,5 Mio DM bei rückläufigen Preisen ist hier zu registrieren. Insbesondere wurden mit ca. 3000 DM/m² Wohnfläche, bzw. 370.000 DM (incl. Bodenwertanteil) neu errichtete Wohngebäude preiswerter gehandelt als im Vorjahr. Mit Kaufpreisen um 450.000 DM waren Häuser der Baujahre 1985-1994 am häufigsten gefragt. Die Preise liegen auf dem Niveau der Neubauten, bei allerdings größeren Wohnflächen (ca. 150 m²) und Grundstücken (ca. 590 m²).

Die Verkaufszahlen der neu errichteten Eigentumswohnungen sind stark rückläufig. Lediglich 58 neu errichtete Wohnungen wechselten den Eigentümer, wobei auch hier die Preise für Wohnungen in Mehrfamilien- und Reihenhäusern rückläufig sind (3036 DM /m² bzw. 2740 DM/m²). Stabil ist der Markt wiederverkaufter Wohnungen mit ca. 2250 DM/m² Wohnfläche.

- **Gewerbe und Landwirtschaft**

Die Preise gewerblicher Grundstücke entwickelten sich steigend. Bei konstantem Geldumsatz (6,6 Mio DM) ist die verkaufte Fläche deutlich zurückgegangen (8,8 ha, -60%). Durchschnittlich werden 42,70 DM/m² zzgl. Erschließungskosten für einen Quadratmeter Gewerbegrund gezahlt.

Der landwirtschaftliche Bodenleitwert entwickelte sich mit 5,10 DM/m² geringfügig (0,20 DM/m²) nach unten.

Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2000 legen wir eine Übersicht über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt im Kreis Coesfeld vor. Der Grundstücksmarktbericht 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 bekannt zugeben.

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 zusammen gefasst, 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 dies nicht zulässt. 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.

Seit Juni 1999 haben wir unsere Bodenrichtwertkarten und den Grundstücksmarktbericht im Internet präsentiert (<http://www.kreis-coesfeld.de/gaacoe>). Im Rahmen eines Pilotprojektes verschiedener Gutachterausschüsse im Land haben Sie Online - Zugriff auf Grundstücksmarktberichte und sämtliche Bodenrichtwertkarten der Jahre 1998 bis 2000. Nutzen Sie diese Informationsmöglichkeiten. Anregungen zum Ausbau des Internetangebotes können Sie jederzeit an unsere Geschäftsstelle richten.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

Manfred Dicke
(Vorsitzender)

3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

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 unabhängig, an Weisungen nicht gebundene Kollegialgremien.

Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden nach Anhörung der jeweiligen Gebietskörperschaft durch die Bezirksregierung für die Dauer von 5 Jahren bestellt; Wiederbestellungen sind zulässig. Die Tätigkeit im Gutachterausschuss ist ehrenamtlich, die Besetzung interdisziplinär. Die im Gutachterausschuss tätigen Gutachter kommen insbesondere aus den Bereichen Architektur, Bau- und Immobilienwirtschaft, Land- und Forstwirtschaft, Vermessungs- und Liegenschaftswesen. Sie müssen die für die Wertermittlung erforderliche Sachkunde besitzen. Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind zur Verschwiegenheit verpflichtet; sie sind bei Vorliegen von Interessenkollisionen von der Mitwirkung im Gutachterausschuss ausgeschlossen.

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

Zu den Aufgaben des Gutachterausschusses gehören im wesentlichen:

- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken auf Antrag der Berechtigten,
- die Erstattung von Gutachten über die Höhe von Entschädigungen für andere Vermögensvor- und -nachteile,
- die Ermittlung von Bodenrichtwerten; ab 1.1.1997 ergänzend für steuerliche Zwecke nach Vorschriften der Finanzverwaltung,
- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- die Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte,
- die Ermittlung von lagetypischen Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten,
- die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie Liegenschaftszinssätze, Indexreihen u. a.

Rechtsgrundlagen

Gesetzliche Grundlagen für die Tätigkeit von Gutachterausschuss und Geschäftsstelle sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997, insbesondere die §§ 192 bis 199 "Wertermittlung"
- die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV) vom 06. Dezember 1988
- die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte vom 07.03.1990 (Gutachterausschussverordnung NW - GAVO NW)

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

3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle. Diese ist beim Katasteramt des Kreises Coesfeld in der Abteilung Grundstücksbewertung eingerichtet. Der Kreis Coesfeld hat für die Geschäftsstelle fachlich geeignetes Personal und Sachmittel im erforderlichen Umfang zur Verfügung zu stellen. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses arbeitet nach Weisung des Gutachterausschusses oder dessen Vorsitzenden. Ihr obliegen insbesondere:

- die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung und weiterer Datensammlungen,
- die vorbereitenden Arbeiten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte
- die Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- die Erarbeitung der Übersicht über die Bodenrichtwerte und der Übersicht über den Grundstücksmarkt,
- die Vorbereitung der Wertermittlungen
- die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung
- die Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und
- die Erledigung der Verwaltungsaufgaben

Kaufpreissammlung

Die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung 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

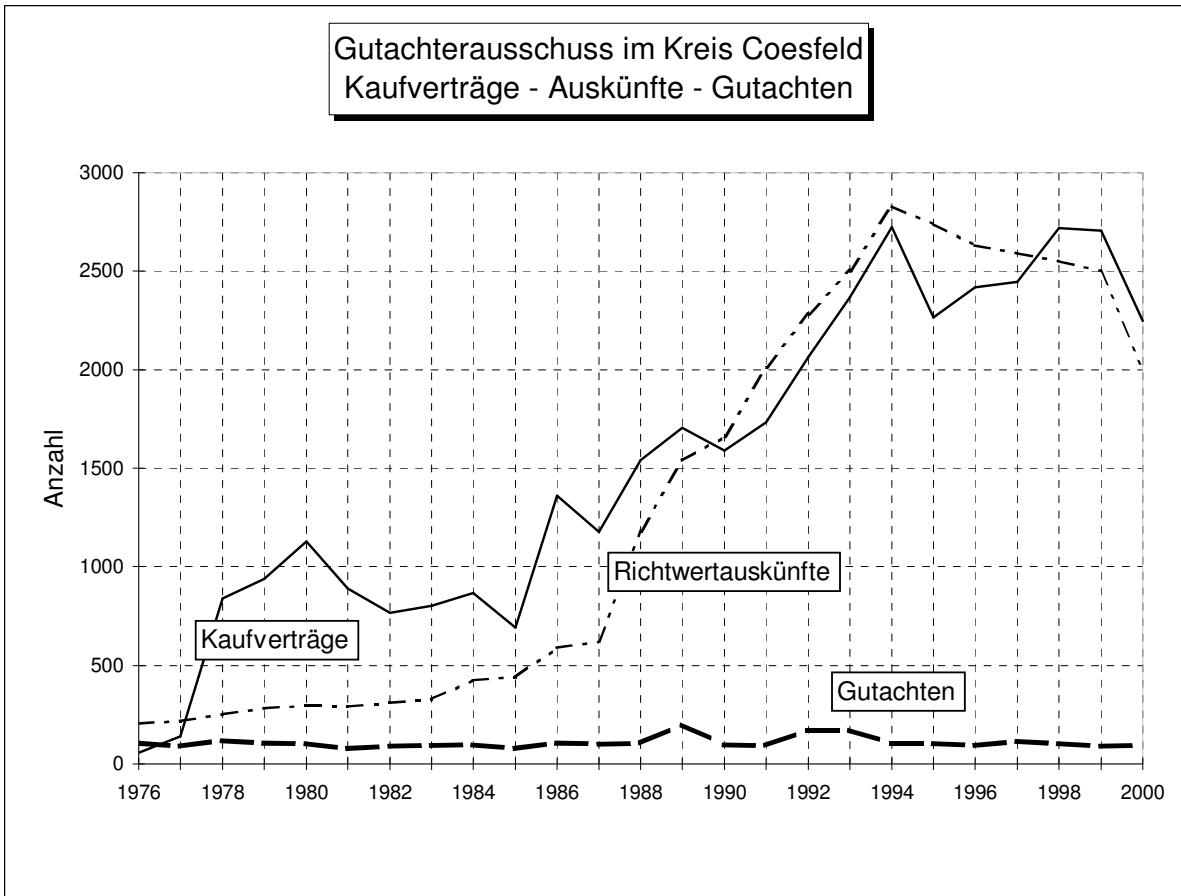
Die Kaufpreissammlung, die Kaufverträge und weitere Datensammlungen unterliegen dem Datenschutz und dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Die Kaufverträge werden nach der Auswertung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

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

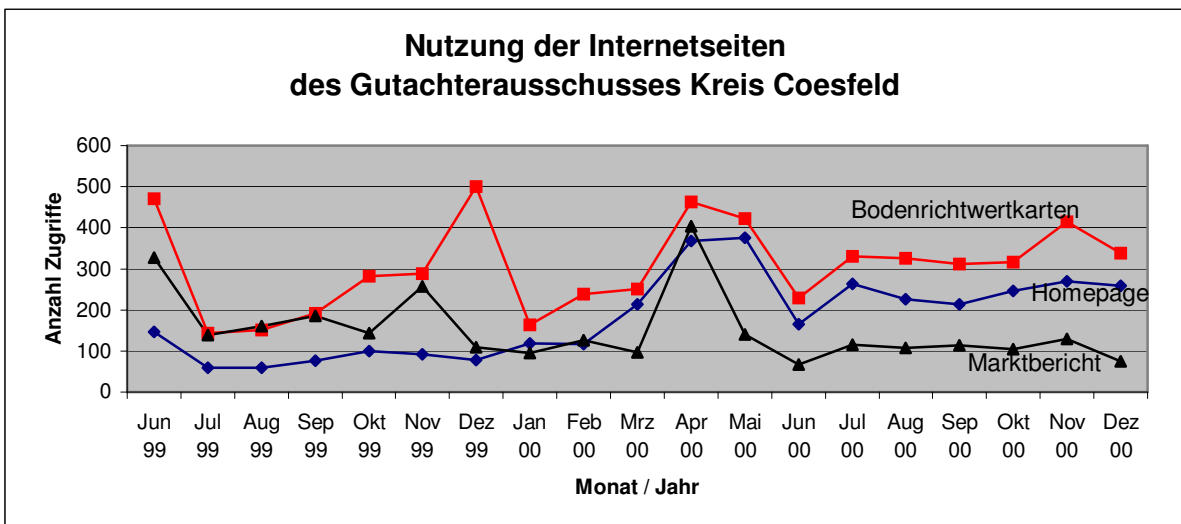
4. Grundstücksmarkt 2000

4.1 Anzahl der Kauffälle

Im Geschäftsjahr 2000 wurden 2243 (464 weniger als 1999) Kaufverträge registriert. 86 % von insgesamt 92 erstellten Verkehrswertgutachten entfallen auf bebaute Grundstücke, 13% auf unbebaute Grundstücke. Die durchschnittliche Bearbeitungsdauer der Verkehrswertgutachten beträgt ca. 9 Wochen; bei unbebauten Grundstücke ca. 6 Wochen. Die Anzahl der erteilten Richtwertauskünfte ist mit ca. 2000 Auskünften rückläufig.

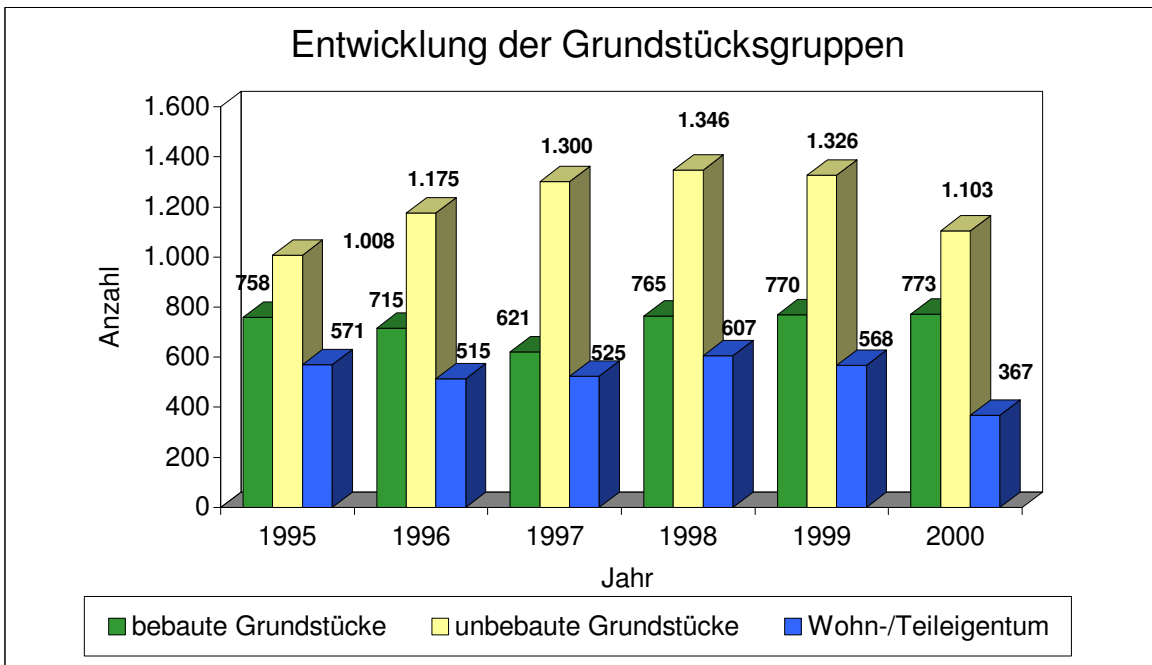
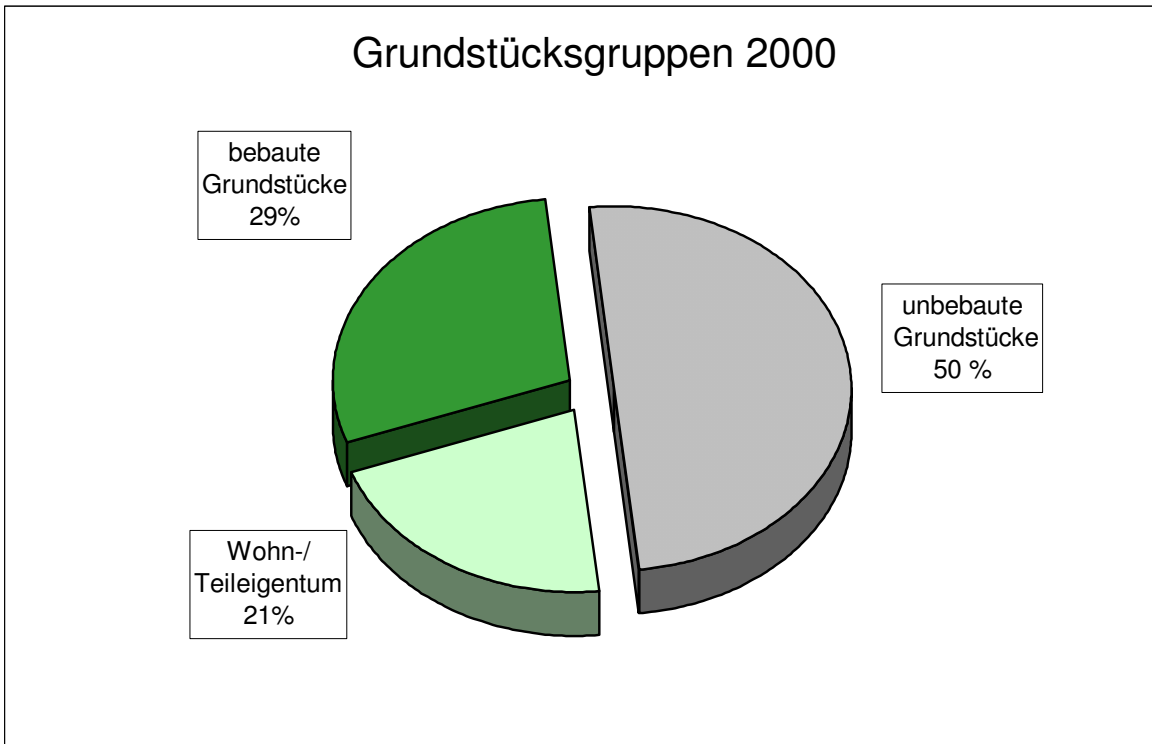


Übersicht der Nutzung des Internetangebotes des Gutachterausschusses



4.2 Kauffälle: nach Grundstücksgruppen, Städten und Gemeinden

| Gemeinde | Grundstücksgruppe | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 |
|--------------|-----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Ascheberg | bebaut | 32 | 37 | 54 | 45 | 35 |
| | unbebaut | 122 | 95 | 71 | 83 | 59 |
| | Wohn-/Teileigentum | 15 | 29 | 26 | 39 | 25 |
| | Summe | 169 | 161 | 151 | 167 | 119 |
| Billerbeck | bebaut | 44 | 34 | 41 | 40 | 54 |
| | unbebaut | 47 | 153 | 63 | 95 | 59 |
| | Wohn-/Teileigentum | 22 | 8 | 32 | 45 | 18 |
| | Summe | 113 | 195 | 136 | 180 | 131 |
| Coesfeld | bebaut | 124 | 105 | 112 | 93 | 108 |
| | unbebaut | 184 | 141 | 140 | 202 | 149 |
| | Wohn-/Teileigentum | 116 | 119 | 112 | 103 | 56 |
| | Summe | 424 | 365 | 364 | 398 | 313 |
| Dülmen | bebaut | 165 | 125 | 158 | 197 | 163 |
| | unbebaut | 207 | 190 | 238 | 186 | 171 |
| | Wohn-/Teileigentum | 137 | 127 | 178 | 133 | 80 |
| | Summe | 509 | 442 | 574 | 516 | 414 |
| Havixbeck | bebaut | 34 | 41 | 55 | 41 | 43 |
| | unbebaut | 93 | 131 | 104 | 38 | 54 |
| | Wohn-/Teileigentum | 22 | 19 | 38 | 32 | 18 |
| | Summe | 149 | 191 | 197 | 111 | 115 |
| Lüdinghausen | bebaut | 77 | 57 | 85 | 85 | 80 |
| | unbebaut | 138 | 96 | 214 | 206 | 126 |
| | Wohn-/Teileigentum | 58 | 96 | 52 | 48 | 44 |
| | Summe | 273 | 249 | 351 | 339 | 250 |
| Nordkirchen | bebaut | 36 | 39 | 34 | 31 | 36 |
| | unbebaut | 45 | 43 | 89 | 57 | 80 |
| | Wohn-/Teileigentum | 11 | 14 | 17 | 16 | 32 |
| | Summe | 92 | 96 | 140 | 104 | 148 |
| Nottuln | bebaut | 89 | 73 | 97 | 95 | 105 |
| | unbebaut | 76 | 172 | 106 | 93 | 109 |
| | Wohn-/Teileigentum | 58 | 52 | 93 | 73 | 32 |
| | Summe | 223 | 297 | 296 | 261 | 246 |
| Olfen | bebaut | 39 | 40 | 41 | 49 | 50 |
| | unbebaut | 111 | 127 | 134 | 92 | 130 |
| | Wohn-/Teileigentum | 29 | 18 | 29 | 31 | 25 |
| | Summe | 179 | 185 | 204 | 172 | 205 |
| Rosendahl | bebaut | 18 | 26 | 33 | 27 | 34 |
| | unbebaut | 75 | 63 | 67 | 68 | 76 |
| | Wohn-/Teileigentum | 9 | 5 | 3 | 10 | 1 |
| | Summe | 102 | 94 | 103 | 105 | 111 |
| Senden | bebaut | 57 | 44 | 55 | 67 | 65 |
| | unbebaut | 77 | 89 | 120 | 226 | 90 |
| | Wohn-/Teileigentum | 38 | 38 | 27 | 38 | 36 |
| | Summe | 172 | 171 | 202 | 331 | 191 |
| Kreisgebiet | bebaute Grundstücke | 715 | 621 | 765 | 770 | 773 |
| | unbebaute Grundstücke | 1.175 | 1.300 | 1.346 | 1.326 | 1.103 |
| | Wohn-/Teileigentum | 515 | 525 | 607 | 568 | 367 |
| | Summe | 2.405 | 2.446 | 2.718 | 2.684 | 2.243 |



5. Unbebaute Grundstücke

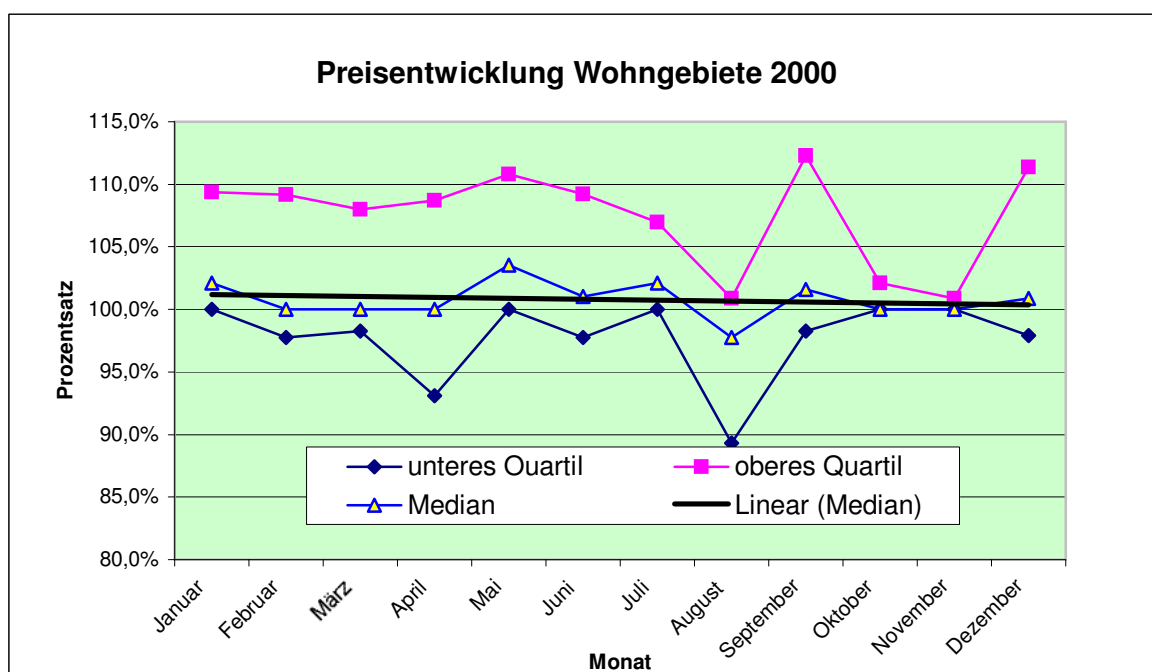
5.1 Individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau

5.1.1 Flächen- und Geldumsatz

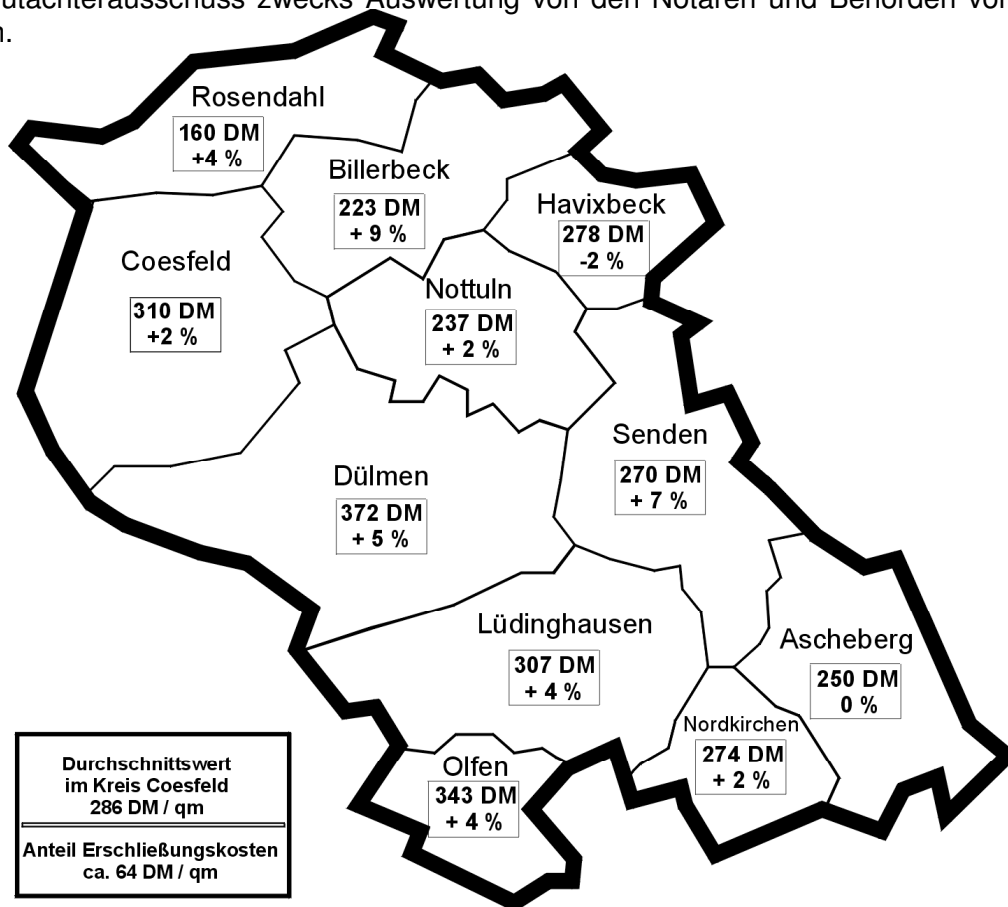
| Jahr | Individueller Wohnungsbau | | | | Geschosswohnungsbau | | | |
|------|---------------------------|--------------------|---------------------|------------|---------------------|--------------------|---------------------|------------|
| | Anzahl der Verträge | Flächenumsatz (ha) | Geldumsatz (Mio.DM) | Mittelwert | Anzahl der Verträge | Flächenumsatz (ha) | Geldumsatz (Mio.DM) | Mittelwert |
| | Mittelwert | (qm) | (DM) | (DM/qm) | Mittelwert | (qm) | (DM) | (DM/qm) |
| 1993 | 431 | 25,88 | 37,12 | | 27 | 2,26 | 4,62 | |
| | Mittelwert | 600 | 86.135 | 143 | Mittelwert | 837 | 170.963 | 204 |
| 1994 | 953 | 53,84 | 82,50 | | 77 | 4,87 | 10,83 | |
| | Mittelwert | 565 | 86.567 | 153 | Mittelwert | 632 | 140.701 | 223 |
| 1995 | 401 | 21,00 | 39,66 | | 48 | 3,72 | 10,19 | |
| | Mittelwert | 524 | 98.903 | 189 | Mittelwert | 774 | 212.292 | 274 |
| 1996 | 533 | 29,15 | 61,78 | | 45 | 3,71 | 9,80 | |
| | Mittelwert | 547 | 115.902 | 212 | Mittelwert | 825 | 217.854 | 264 |
| 1997 | 652 | 34,14 | 66,97 | | 36 | 3,24 | 9,64 | |
| | Mittelwert | 524 | 102.721 | 196 | Mittelwert | 900 | 267.655 | 297 |
| 1998 | 689 | 33,92 | 81,62 | | 30 | 2,64 | 6,77 | |
| | Mittelwert | 492 | 118.461 | 241 | Mittelwert | 881 | 225.585 | 256 |
| 1999 | 703 | 34,43 | 92,90 | | 25 | 2,98 | 10,69 | |
| | Mittelwert | 490 | 132.151 | 270 | Mittelwert | 1191 | 427.734 | 359 |
| 2000 | 459 | 23,00 | 61,74 | | 8 | 1,8 | 5,40 | |
| | Mittelwert | 501 | 134.423 | 268 | Mittelwert | 2250 | 675.000 | 300 |

Die angegebenen Werte für den Preis DM/m² sind aus dem Geld- und Flächenumsatz abgeleitet und spiegeln den durchschnittlichen Umsatz DM/qm an.

5.1.2 Preisentwicklung



Um lediglich zwei Prozent sind die Preise für Wohnbauflächen im Kreisgebiet im Jahr 2000 auf durchschnittlich 286 DM/m² bei einem Erschließungskostenanteil von 64 DM/m² angestiegen. Der nunmehr seit einigen Jahren anhaltende Trend mäßig steigender Grundstückspreise bestätigte sich auch im Jahr 2000. Grundlage der Preisangaben sind sämtliche im Jahr 2000 im Kreisgebiet abgeschlossene Kaufverträge an Grund und Boden, die dem Gutachterausschuss zwecks Auswertung von den Notaren und Behörden vorgelegt werden.



Durchschnittliche Grundstückspreise für Wohnbauflächen *incl. Erschließungskosten* zum 31.12.2000
Die Prozentzahlen geben die Preisentwicklung gegenüber dem Vorjahr an.

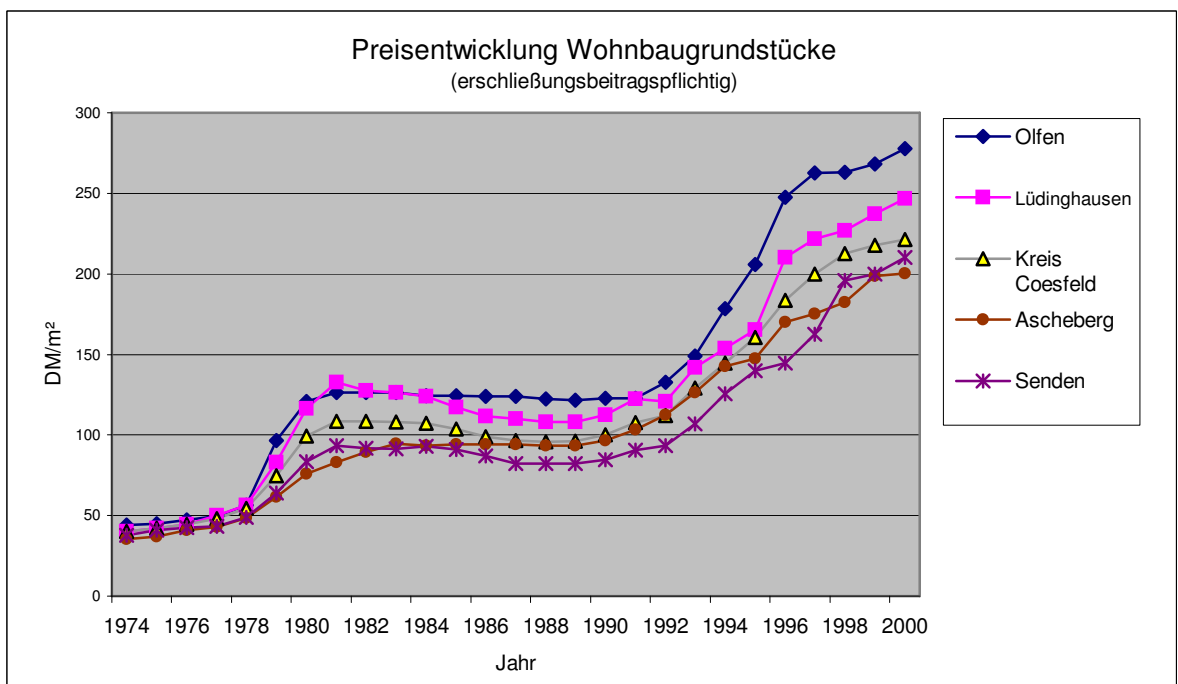
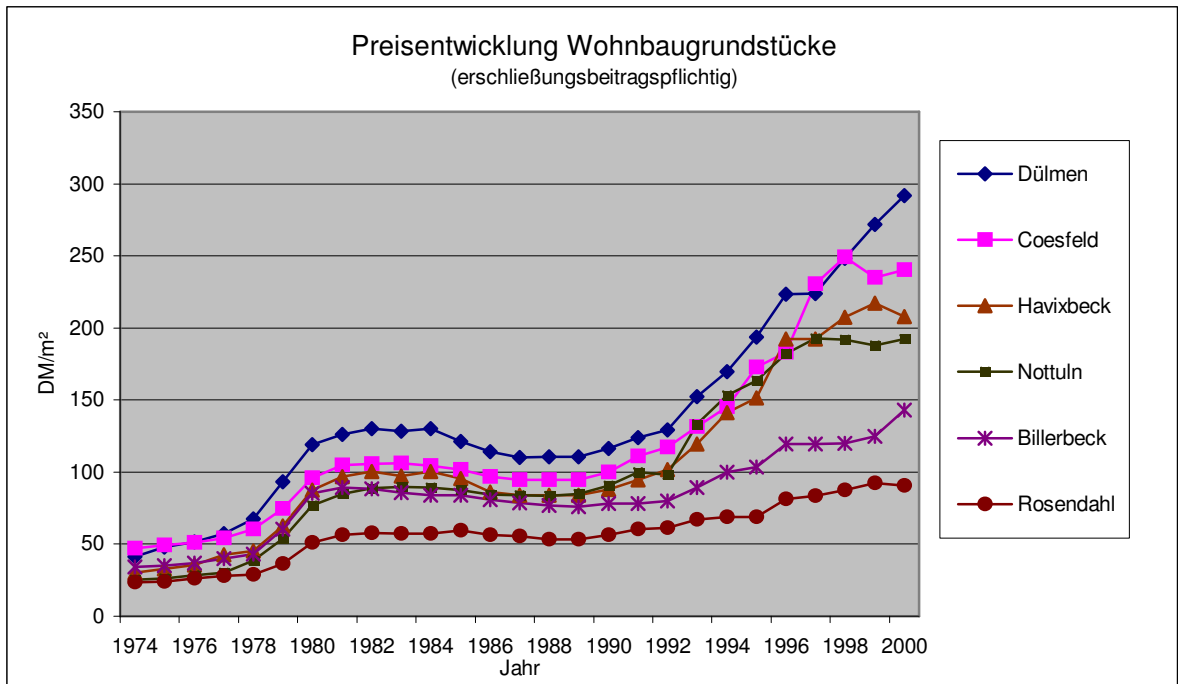
Abweichend von der kreisweiten Entwicklung sind vor allem in **Billerbeck** höhere Grundstückspreise gezahlt worden. Mit 223 DM/m² ist hier eine Steigerung um fast 20 DM/m² (+9%) gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Nach der Vermarktung der Baugebiete „Oberlau“ und „Am Sportplatz“ bestimmen nunmehr private Verkäufe auf höherem Preisniveau das Marktgeschehen. Der Grundstücksmarkt in **Senden** stellt sich uneinheitlich dar: die Verkäufe im Baugebiet „Mönkingheide“ finden auf dem Niveau des Vorjahres statt, im Ortsteil Ottmarsbocholt hingegen werden Grundstücke bis zu 28% teurer gehandelt: +7% im Gemeindegebiet Senden (270 DM/m²)

Mit durchschnittlich 372 DM/m² ist das Bauland im **Dülmen** am teuersten im Kreisgebiet (+5%). Sowohl im Stadtgebiet als auch in den Ortsteilen Buldern und Merfeld sind die Preise gestiegen. In Rorup und Hiddingsel hingegen sind unveränderte Preise zu verzeichnen. Die Vermarktung des Baugebietes „Kaperfeld II“ im Ortteil Capelle sowie des Baugebietes „Große Feld“ und Erbbaurechtsbestellungen im Baugebiet „Plasche“ im Ortteil Nordkirchen bestimmen das Preisniveau innerhalb der Gemeinde **Nordkirchen** (274 DM/m²; +2%). Mit einer Steigerungsrate von 25% haben die Preise in Capelle (235 DM/m²) deutlich angezogen.

Nur geringfügige Änderungen in Höhe von bis zu 4% Prozent sind in den Städten und Gemeinden Coesfeld, Lüdinghausen, Olfen und Rosendahl zu verzeichnen. In **Coesfeld** hat sich nach der letztjährigen Preissenkung um bis zu 17% der Markt nunmehr stabilisiert (310 DM/m²). Auf gleichem Niveau befinden sich die Grundstückspreise in **Lüdinghausen** (307 DM/m²). Private und gemeindliche Verkäufe im Baugebiet „Rott-Nord“ bestimmen den

dortigen Grundstücksmarkt. Mit 343 DM/m² wird in **Olfen** bei nahezu unveränderten Preisen kreisweit nach Dülmen das teuerste Bauland gehandelt, in **Rosendahl** hingegen sind mit 160 DM/m² nach wie vor die preiswertesten Grundstücke zu haben.

In der Gemeinde **Ascheberg** liegt der Quadratmeterpreis fürs Bauland unverändert bei 250 DM, abweichend hiervon zogen die Preise im Ortsteil Davensberg um 15 DM (+9%) an. Rückläufige Bodenpreise sind in **Havixbeck** festzustellen (278 DM; -2%). Insbesondere Verkäufe und Erbbaurechtsbestellungen im letzten Abschnitt des Baugebietes „Flothfeld / Pferdekampsheide“ wurden unter den Preisen des Vorjahres getätigt. In Hohenholte sind die Preise unverändert (295 DM/m²). Ebenfalls nur geringfügig geändert haben sich die Preise in Nottuln (237 DM; +2%). Hier sind vor allem Verkäufe im Baugebiet „Am Hangenfeld“ marktbestimmend.



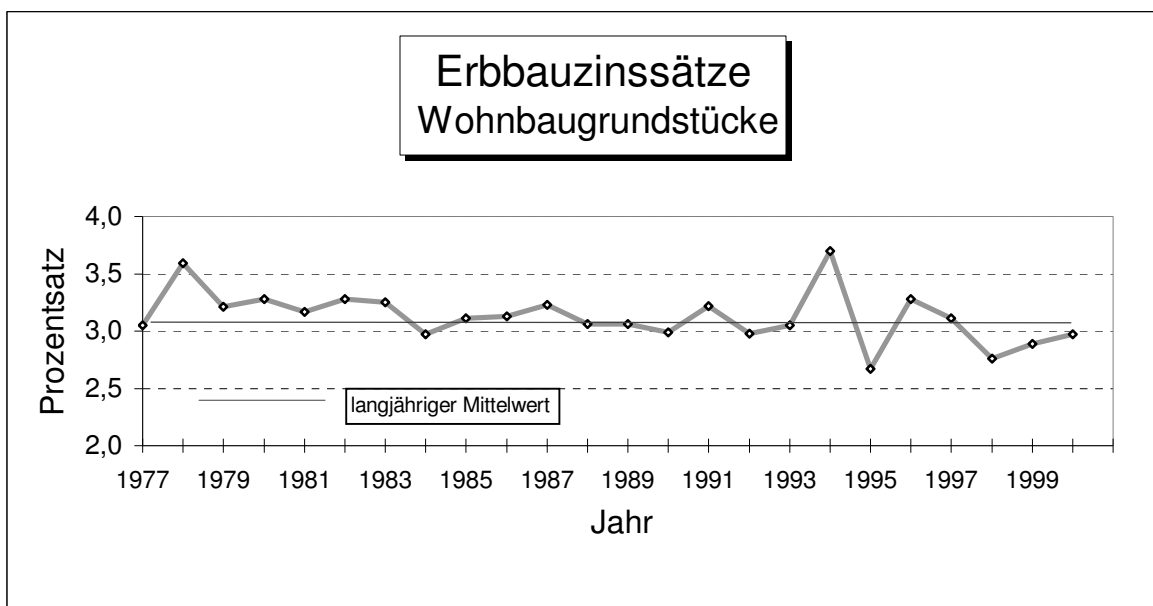
Innenstadtlagen

Die Grundstückspreise in den Innenstadtlagen werden in erster Linie durch die Höhe der erzielbaren Ladenmieten bestimmt. Aufgrund regelmäßiger Mietpreisabfragen ist festzustellen, dass die Preise stagnieren, tlw. rückläufig sind. So ist z.B. in Coesfeld der Bodenrichtwert in der besten Lage (Schüppenstr.) von 1340 DM/m² auf 1200 DM/m² abgesenkt worden und liegt nun gleichauf mit dem unveränderten Wert in Dülmen (bis zu 1200 DM/m²). In den Spitzenlagen von Lüdinghausen sind nach wie vor bis zu 800 DM je Quadratmeter zu veranschlagen.

5.1.3 Erbbaurechte

Das Instrument des Erbbaurechtes bietet häufig eine wirtschaftliche Alternative zum Kauf eines Baugrundstückes, da die Grundstückseigentümer den Boden zu Bauzwecken verpachten und hierfür einen "Pachtpreis" des Grundstücks, den Erbbauzins mit dem Erbbauberechtigten vereinbaren. 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.

Im Jahr 2000 beträgt der durchschnittlich vereinbarte **Erbbauzinssatz 3,0 %** des erschließungsbeitragspflichtigen Wohnbaulandes und entspricht somit dem langjährigen Mittelwert von 3,1 %. Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 492 m² belaufen sich die Erbbauzinsen auf ca. 2.600 DM/Jahr, entsprechend **5,30 DM/m²**.



Nach 101 abgeschlossenen Verträgen im Vorjahr hat sich das Angebot im Jahr 2000 deutlich reduziert, liegt aber immer noch über dem langjährigen Durchschnittswert. Insgesamt 56 Erbbaurechtsverträge kamen zum Abschluß, in erster Linie in Coesfeld, Havixbeck und Nordkirchen.

Ausschlaggebend für das Angebot ist die Erschließung von Baugebieten in den Städten und Gemeinden unter Beteiligung insbesondere kirchlicher Träger als Erbbaurechtsgeber. Nach wie vor ist festzustellen, dass die Entwicklung der Erbbauzinsen nicht einhergeht mit der Entwicklung der Grundstückspreise. Dies mag in der moderaten Preispolitik der Erbbaurechtsgeber begründet sein, die unter sozialen Gesichtspunkten mit der Vergabe günstiger Erbaugrundstücke den Bau eines Hauses erst ermöglichen; andererseits lassen sich höhere Erbbauzinssätze bei anhaltend niedrigen Hypothekenzinsen kaum durchsetzen, da ansonsten der Kauf eines Grundstückes eine Alternative darstellt.

Bestellung von Erbbaurechten Wohnbaugrundstücke im Kreis Coesfeld

| Jahr | Anzahl | mittl. Größe (qm) | mittl. Erbbauzinssatz | |
|-------------|-----------|-------------------|-----------------------|------------|
| | | | DM | % |
| 1977 | 9 | 623 | 0,8 | 3,1 |
| 1978 | 34 | 604 | 1,5 | 3,5 |
| 1979 | 66 | 641 | 1,5 | 3,1 |
| 1980 | 22 | 661 | 2,0 | 3,2 |
| 1981 | 36 | 603 | 2,3 | 3,2 |
| 1982 | 56 | 593 | 2,6 | 3,3 |
| 1983 | 33 | 644 | 2,8 | 3,3 |
| 1984 | 58 | 603 | 2,8 | 3,0 |
| 1985 | 35 | 630 | 2,7 | 3,1 |
| 1986 | 45 | 532 | 2,8 | 3,1 |
| 1987 | 25 | 518 | 2,7 | 3,2 |
| 1988 | 42 | 561 | 2,6 | 3,1 |
| 1989 | 42 | 584 | 2,7 | 3,1 |
| 1990 | 79 | 617 | 2,8 | 3,0 |
| 1991 | 39 | 555 | 3,0 | 3,2 |
| 1992 | 47 | 536 | 2,8 | 3,0 |
| 1993 | 28 | 594 | 2,8 | 3,1 |
| 1994 | 53 | 545 | 5,0 | 3,7 |
| 1995 | 6 | 412 | 3,2 | 2,7 |
| 1996 | 5 | 441 | 6,0 | 3,3 |
| 1997 | 28 | 443 | 4,2 | 3,1 |
| 1998 | 34 | 446 | 5,5 | 2,9 |
| 1999 | 101 | 473 | 5,3 | 3,0 |
| 2000 | 56 | 492 | 5,3 | 3,0 |
| Summe | 979 | | | |
| Mittel | 41 | 556 | | 3,1 |

Bestellung von Erbbaurechten bis 2000 Wohnbaugrundstücke im Kreis Coesfeld

| Gemeinde | Anzahl | mittl. Größe (qm) | mittl. Zinssatz (%) |
|--------------|--------|-------------------|---------------------|
| Ascheberg | 24 | 397 | 4,0 |
| Billerbeck | 49 | 649 | 3,0 |
| Coesfeld | 129 | 536 | 3,6 |
| Dülmen | 189 | 540 | 2,4 |
| Havixbeck | 27 | 517 | 3,9 |
| Lüdinghausen | 211 | 564 | 3,9 |
| Nordkirchen | 99 | 565 | 4,2 |
| Nottuln | 30 | 471 | 3,3 |
| Olfen | 14 | 476 | 3,3 |
| Rosendahl | 116 | 656 | 3,0 |
| Senden | 91 | 569 | 3,2 |

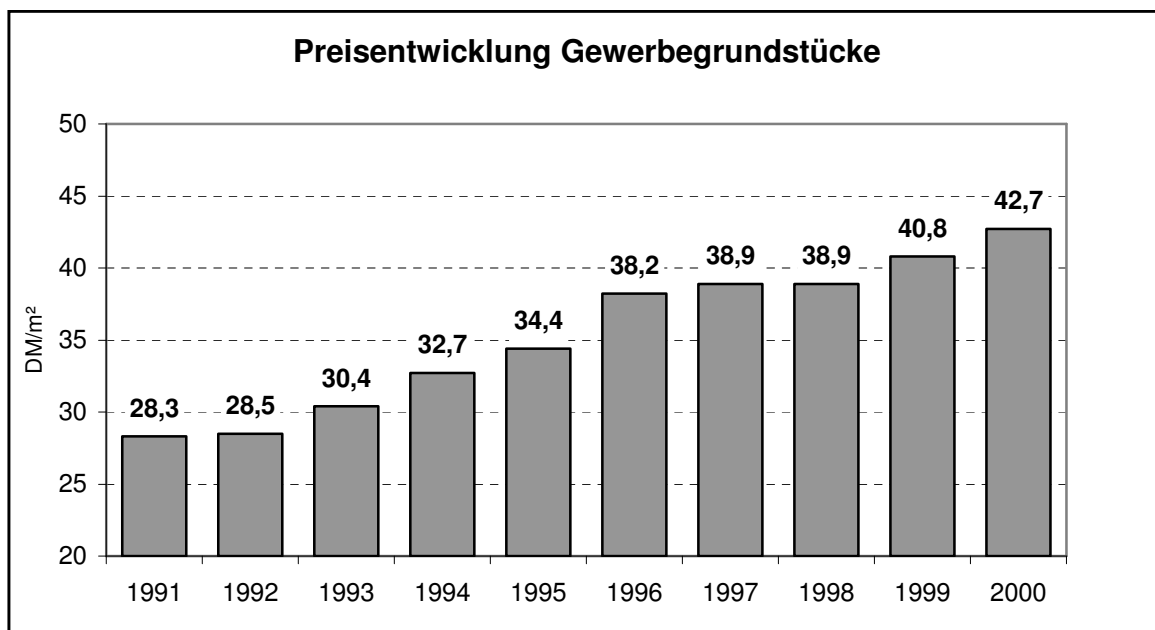
5.3 Gewerbliche Bauflächen

5.3.1 Flächen- und Geldumsatz

| Jahr | Gewerbegrundstücke | | | |
|------------|--------------------|--------------------|----------------------|-------------------------|
| | Anzahl Verträge | Flächenumsatz (ha) | Geldumsatz (Mio. DM) | Mittelwert des Umsatzes |
| | Mittelwert | (qm) | (DM) | (DM/qm) |
| 1991 | 54 | 24,70 | 7,00 | |
| Mittelwert | | 4.574 | 129.630 | 28 |
| 1992 | 62 | 21,55 | 6,98 | |
| Mittelwert | | 3.476 | 112.581 | 32 |
| 1993 | 32 | 13,45 | 6,47 | |
| Mittelwert | | 4.203 | 202.219 | 48 |
| 1994 | 40 | 14,34 | 5,30 | |
| Mittelwert | | 3.584 | 132.475 | 37 |
| 1995 | 58 | 23,70 | 9,66 | |
| Mittelwert | | 4.086 | 166.586 | 41 |
| 1996 | 34 | 12,50 | 5,64 | |
| Mittelwert | | 3.676 | 166.000 | 45 |
| 1997 | 29 | 7,94 | 3,69 | |
| Mittelwert | | 2.739 | 127.386 | 47 |
| 1998 | 44 | 12,43 | 6,42 | |
| Mittelwert | | 2.825 | 145.909 | 52 |
| 1999 | 38 | 20,91 | 6,68 | |
| Mittelwert | | 5.503 | 175.829 | 32 |
| 2000 | 36 | 8,8 | 6,60 | |
| Mittelwert | | 2.444 | 183.333 | 75 |

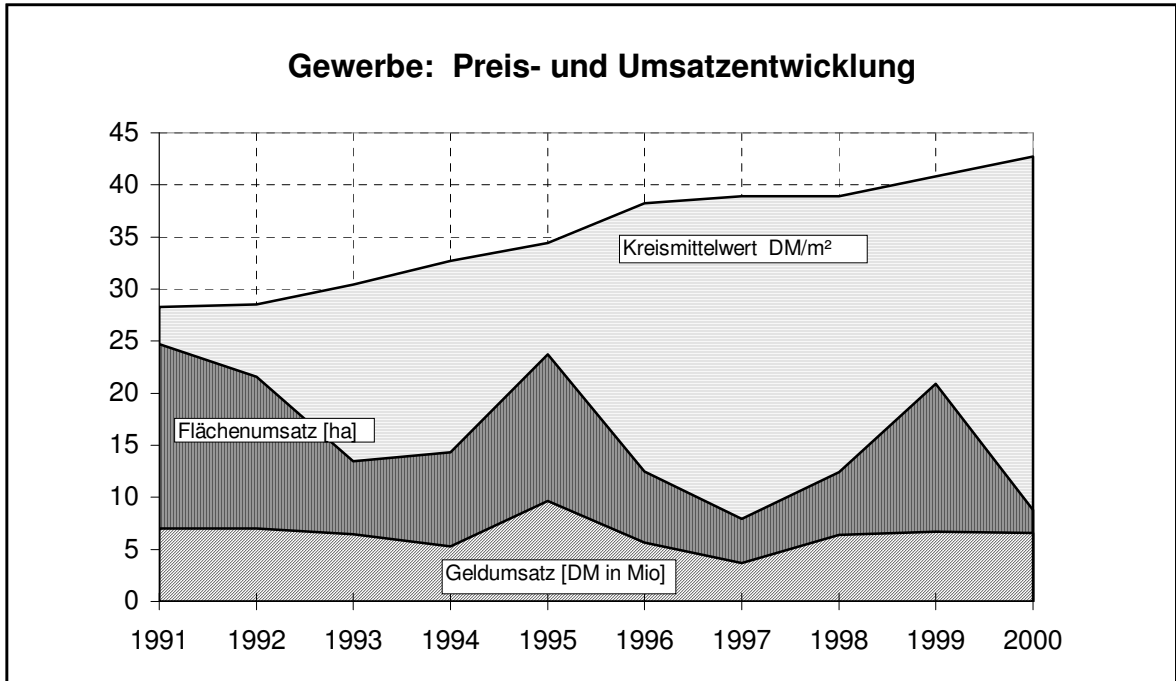
Die angegebenen Werte für den Preis DM/m² sind aus dem Geld- und Flächenumsatz abgeleitet und spiegeln den durchschnittlichen Umsatz DM/qm an

5.3.2 Preisentwicklung



Mit durchschnittlich +5% hat sich die letztjährige Preissteigerungsrate im Jahr 2000 nochmals bestätigt. Der Kreismittelwert für ein Gewerbegrundstück beträgt 42,70 DM/m². Bei nahezu konstantem Geldumsatz (6,6 Mio) ist die umgesetzte Fläche deutlich zurückgegangen (8,8 ha).

Nach wie vor ist der Grundstücksmarkt der Gewerbegrundstücke durch Gemeindeverkäufe gekennzeichnet. Diese Kaufpreise sind idR subventioniert, da die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zur Schaffung neuer Arbeitsplätze und im Hinblick auf Gewerbesteuererhöhungen im allgemeinen Interesse liegt.



5.3.3 Durchschnittspreise der Gewerbegrundstücke

| | Durchschnittspreis für Gewerbegrundstücke (erschließungsbeitragspflichtig) in DM/m ² | | | | | | | | | |
|-----------------------|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | 1991 | 1992 | 1993 | 1994 | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 |
| Ascheberg | 27,0 | 27,0 | 28,0 | 30,7 | 32,0 | 36,0 | 36,0 | 36,0 | 38,0 | 39,3 |
| Billerbeck | 24,5 | 24,5 | 24,7 | 26,7 | 27,7 | 30,7 | 30,7 | 30,7 | 32,3 | 34,3 |
| Coesfeld | 31,8 | 31,8 | 33,7 | 37,0 | 38,7 | 43,0 | 43,0 | 43,0 | 45,1 | 47,3 |
| Dülmen | 39,0 | 39,0 | 42,4 | 44,4 | 47,4 | 53,0 | 52,2 | 52,2 | 54,3 | 56,8 |
| Havixbeck | 25,0 | 25,0 | 25,0 | 27,0 | 28,0 | 31,0 | 31,0 | 31,0 | 33,0 | 32,5 |
| Lüdinghausen | 30,7 | 30,7 | 33,7 | 36,7 | 38,7 | 43,0 | 41,8 | 41,8 | 43,8 | 43,4 |
| Nordkirchen | 22,8 | 22,7 | 24,7 | 26,7 | 27,7 | 30,7 | 30,7 | 30,7 | 32,3 | 34,3 |
| Nottuln | 26,0 | 26,0 | 28,5 | 30,5 | 31,5 | 35,5 | 35,5 | 35,5 | 37,5 | 40,0 |
| Olfen | 27,0 | 27,0 | 29,0 | 31,0 | 32,0 | 36,0 | 36,0 | 36,0 | 38,0 | 40,0 |
| Rosendahl | 18,7 | 18,7 | 19,0 | 20,7 | 21,7 | 24,3 | 24,3 | 24,3 | 25,3 | 34,8 |
| Senden | 26,8 | 26,8 | 29,8 | 32,0 | 33,3 | 37,3 | 37,3 | 37,3 | 40,0 | 42,3 |
| Kreis Coesfeld | 28,3 | 28,5 | 30,4 | 32,7 | 34,4 | 38,2 | 38,9 | 38,9 | 40,8 | 42,7 |

5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

5.4.1 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 | 4,70 |
| | forstw. Flächen | 1 | 6,19 | 0,07 | 1,10 |
| 1992 | landw. Flächen | 77 | 310,17 | 12,32 | 4,70 |
| | forstw. Flächen | 8 | 10,99 | 0,82 | 2,60 |
| 1993 | landw. Flächen | 67 | 172,99 | 8,86 | 4,90 |
| | forstw. Flächen | 1 | 0,88 | 0,02 | 1,80 |
| 1994 | landw. Flächen | 57 | 196,69 | 9,28 | 4,90 |
| | forstw. Flächen | 9 | 18,06 | 0,30 | 1,60 |
| 1995 | landw. Flächen | 68 | 251,62 | 11,97 | 4,80 |
| | forstw. Flächen | 5 | 11,47 | 0,13 | 1,20 |
| 1996 | landw. Flächen | 112 | 360,67 | 22,11 | 6,10 |
| | forstw. Flächen | 7 | 43,67 | 0,90 | 2,10 |
| 1997 | landw. Flächen | 60 | 184,89 | 9,87 | 5,30 |
| | forstw. Flächen | 9 | 23,59 | 0,40 | 1,70 |
| 1998 | landw. Flächen | 63 | 190,80 | 10,30 | 5,40 |
| | forstw. Flächen | 7 | 12,69 | 0,24 | 1,90 |
| 1999 | landw. Flächen | 45 | 159,79 | 8,09 | 5,10 |
| | forstw. Flächen | 6 | 22,39 | 0,33 | 1,50 |
| 2000 | landw. Flächen | 47 | 113,94 | 6,00 | 5,30 |
| | forstw. Flächen | 5 | 3,50 | 0,08 | 2,30 |

landw. Flächen größer als 2.500 qm, nur Verkäufe von Privat an Privat
 forstw. Flächen größer als 2.500 qm, mit Aufwuchs
 *) als Durchschnittswert (DM/qm) aus dem Quotienten Geldumsatz / Flächenumsatz

5.4.2 Entwicklung Waldboden, forstwirtschaftliche Flächen

| Land- und forstwirtschaftliche Flächen | | | | | | | | | | | |
|--|----------------------------------|----------------------------|--------------------------|--------------------------------------|--|------|------|------|------|------|------------------------|
| Entwicklungsstufe | Anzahl Verträge Mittelwert | Flächen- umsatz (ha) | Geld- umsatz (Mio) | Durch- schnitts- wert DM/qm | Entwicklung (% -Angaben in Bezug zu landw. Flächen) | | | | | | % 1995-00 Mittel |
| | | | | | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | |
| Auswertung: | | qm | DM | | | | | | | | |
| Waldboden, Wege, Wasser, Biotope | 2 Mittelwert | 0,05 0 | 0,001 0 | 2,3 1 | | | | | | | |
| | 2 | | | 1,0 | 20% | 20% | 19% | 20% | 19% | 20% | 20% |
| Forstw. Flächen (mit Aufwuchs) | 5 Mittelwert | 3,50 7.000 | 0,08 16.000 | 2,3 | | | | | | | |
| | 5 | | | 1,5 | 24% | 43% | 31% | 37% | 28% | 43% | 34% |
| Landw. Flächen | 47 Mittelwert | 113,94 24.234 | 6,00 127.660 | 5,3 | | | | | | | |
| Ackerland | 40 | | | 5,1 | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |

Grünland wird zu ca. 75% des Ackerlandpreis gehandelt. Dieser Erfahrungswert wird regelmäßig durch Verkaufsfälle bestätigt.

5.4.3 Landwirtschaftliche Bodenleitwerte

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

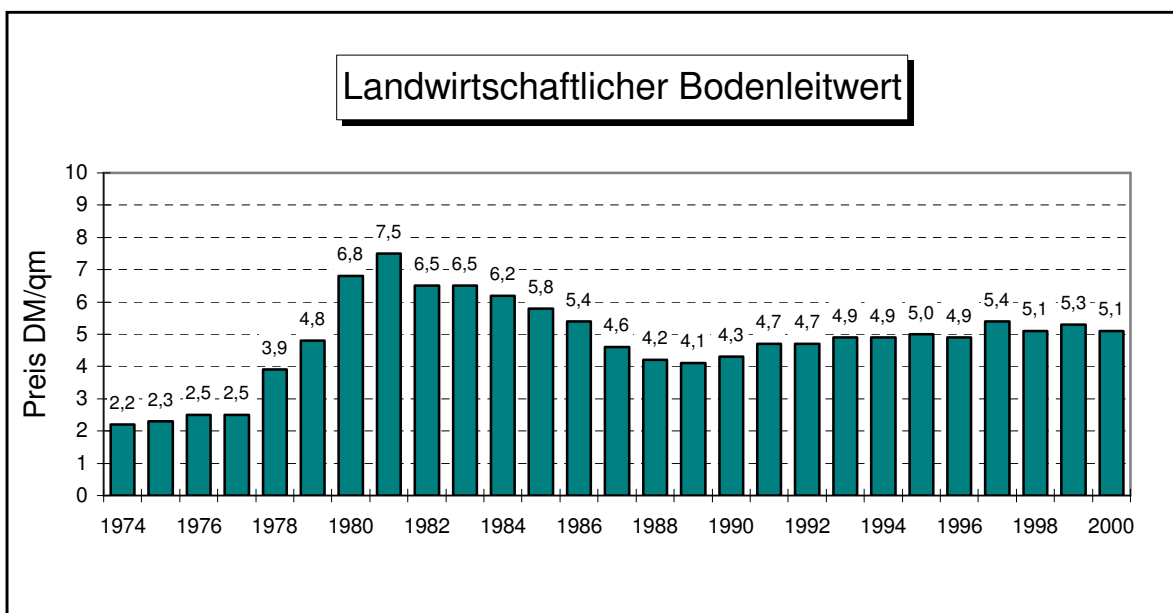
| Zeitraum | 1988 -2000 | | 1998 | 1999 | 2000 | |
|-----------------------------------|--------------|------------------|------------------|------------------|------------------|----------------------|
| Gemeinde | Wert (DM/qm) | Anzahl d. Preise | Leitwert (DM/qm) | Leitwert (DM/qm) | Leitwert (DM/qm) | durchschn. Bodenzahl |
| Ascheberg | 4,5 | 54 | 4,9 | 5,1 | 4,9 | 45 |
| Billerbeck | 4,5 | 123 | 4,9 | 5,1 | 4,9 | 52 |
| Coesfeld | 5,0 | 130 | 5,4 | 5,6 | 5,3 | 34 |
| Dülmen | 4,6 | 194 | 4,9 | 5,2 | 5,0 | 40 |
| Havixbeck | 4,7 | 23 | 4,9 | 5,2 | 5,0 | 53 |
| Lüdinghausen | 4,7 | 134 | 5,1 | 5,3 | 5,1 | 38 |
| Nordkirchen | 4,5 | 31 | 5,0 | 5,1 | 4,9 | 44 |
| Nottuln | 4,7 | 60 | 5,1 | 5,2 | 5,0 | 40 |
| Olfen | 5,5 | 46 | 6,0 | 6,2 | 5,9 | 40 |
| Rosendahl | 4,9 | 78 | 5,3 | 5,5 | 5,3 | 45 |
| Darfeld | | | | | 4,8 | |
| Holtwick | | | | | 6,2 | |
| Osterwick | | | | | 5,3 | |
| Senden | 4,5 | 77 | 4,8 | 5,1 | 4,9 | 29 |
| Kreisgebiet | 4,7 | 950 | 5,1 | 5,3 | 5,1 | 41 |
| Kauffälle im Kreisgebiet | | | 64 | 45 | 47 | |
| Durchschnittspreis im Kreisgebiet | | | 5,1 | 5,3 | 5,1 | |

als arithmetisches Mittel der einzelnen Kaufpreise pro qm

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

Signifikante Preisdifferenzen in einzelnen Ortsteilen sind gesondert ausgewiesen.

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 gelten idR. für einen längeren Zeitraum.



Landwirtschaftliche Bodenleitwerte seit 1974

| Gemeinde DM/m ² Index | Basiszeitraum für gemeindliches Preisniveau 1974 bis 1987 | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | 1974 | 1975 | 1976 | 1977 | 1978 | 1979 | 1980 | 1981 | 1982 | 1983 | 1984 | 1985 | 1986 | 1987 |
| Ascheberg | 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 |
| | 100,0 | 104,8 | 113,9 | 113,9 | 172,2 | 193,2 | 236,7 | 247,3 | 233,6 | 233,6 | 228,9 | 222,2 | 215,1 | 201,6 |
| Billerbeck | 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 |
| | 100,0 | 104,5 | 113,2 | 113,2 | 165,2 | 188,9 | 231,5 | 241,9 | 228,4 | 228,4 | 223,7 | 217,2 | 210,2 | 195,1 |
| Coesfeld | 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 |
| | 100,0 | 104,2 | 112,2 | 112,2 | 167,7 | 191,5 | 233,8 | 243,3 | 229,7 | 229,7 | 225,4 | 219,5 | 211,5 | 197,7 |
| Dülmen | 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 |
| | 100,0 | 104,3 | 112,7 | 112,7 | 170,4 | 194,8 | 235,9 | 245,7 | 233,0 | 233,0 | 227,2 | 221,1 | 214,5 | 198,7 |
| Havixbeck | 2,4 | 2,5 | 2,7 | 2,7 | 4,2 | 5,1 | 7,3 | 8,0 | 7,0 | 7,0 | 6,6 | 6,2 | 5,8 | 4,9 |
| | 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 |
| Lüding- hausen | 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 |
| | 100,0 | 104,8 | 113,9 | 113,9 | 168,0 | 189,6 | 231,9 | 242,8 | 230,1 | 230,1 | 225,3 | 218,5 | 211,2 | 197,5 |
| Nordkirchen | 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 |
| | 100,0 | 105,3 | 115,3 | 115,3 | 169,8 | 193,3 | 236,2 | 246,2 | 232,6 | 232,6 | 227,3 | 221,7 | 213,9 | 199,0 |
| Nottuln | 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 |
| | 100,0 | 104,8 | 113,9 | 113,9 | 168,0 | 192,3 | 231,5 | 242,4 | 229,7 | 229,7 | 224,9 | 218,1 | 210,8 | 197,1 |
| Olfen | 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 |
| | 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 |
| Rosendahl | 2,3 | 2,4 | 2,6 | 2,6 | 4,0 | 5,0 | 7,0 | 7,7 | 6,7 | 6,7 | 6,4 | 6,0 | 5,6 | 4,7 |
| | 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 |
| Senden | 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 |
| | 100,0 | 105,6 | 116,1 | 116,1 | 173,2 | 194,4 | 236,9 | 247,5 | 233,2 | 233,2 | 229,5 | 223,7 | 215,5 | 200,0 |
| DM/m ² | 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 |
| Anzahl | 26 | 22 | 54 | 36 | 20 | 38 | 49 | 74 | 56 | 64 | 82 | 68 | 128 | 103 |
| Veränderung | | 5% | 9% | 0% | 56% | 23% | 42% | 10% | -13% | 0% | -5% | -6% | -7% | -15% |
| Kreisindex | 100,0 | 104,5 | 113,2 | 113,2 | 169,2 | 192,3 | 234,0 | 244,3 | 230,9 | 230,9 | 226,3 | 219,9 | 213,0 | 198,2 |

| Gemeinde DM/m ² Index | Basiszeitraum für gemeindliches Preisniveau 1988 bis 2000 | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--|
| | 1988 | 1989 | 1990 | 1991 | 1992 | 1993 | 1994 | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | |
| Ascheberg | 4,0 | 3,9 | 4,1 | 4,5 | 4,5 | 4,7 | 4,7 | 4,8 | 4,7 | 5,2 | 4,9 | 5,1 | 4,9 | |
| | 190,5 | 188,0 | 193,1 | 202,9 | 202,9 | 207,3 | 207,3 | 209,4 | 207,4 | 218,0 | 212,2 | 216,3 | 212,4 | |
| Billerbeck | 4,0 | 3,9 | 4,1 | 4,5 | 4,5 | 4,7 | 4,7 | 4,8 | 4,7 | 5,2 | 4,9 | 5,1 | 4,9 | |
| | 183,9 | 181,4 | 186,6 | 196,3 | 196,3 | 200,8 | 200,8 | 202,9 | 200,8 | 211,5 | 205,7 | 209,8 | 205,8 | |
| Coesfeld | 4,4 | 4,3 | 4,5 | 4,9 | 4,9 | 5,2 | 5,2 | 5,3 | 5,2 | 5,7 | 5,4 | 5,5 | 5,3 | |
| | 185,7 | 183,5 | 188,1 | 197,0 | 197,0 | 203,1 | 203,1 | 205,0 | 203,2 | 212,8 | 207,5 | 209,4 | 205,9 | |
| Dülmen | 4,1 | 4,0 | 4,1 | 4,5 | 4,5 | 4,7 | 4,7 | 4,8 | 4,7 | 5,2 | 4,9 | 5,2 | 5,0 | |
| | 184,1 | 181,7 | 184,2 | 193,9 | 193,9 | 198,4 | 198,4 | 200,5 | 198,4 | 209,1 | 203,3 | 209,4 | 205,6 | |
| Havixbeck | 4,0 | 3,9 | 4,1 | 4,5 | 4,5 | 4,7 | 4,7 | 4,8 | 4,7 | 5,2 | 4,9 | 5,2 | 5,0 | |
| | 177,3 | 174,8 | 179,9 | 189,7 | 189,7 | 194,1 | 194,1 | 196,2 | 194,1 | 204,8 | 199,0 | 205,1 | 201,3 | |
| Lüding- hausen | 4,2 | 4,1 | 4,3 | 4,7 | 4,7 | 4,9 | 4,9 | 5,0 | 4,9 | 5,5 | 5,1 | 5,3 | 5,1 | |
| | 193,0 | 190,6 | 195,5 | 204,8 | 204,8 | 209,0 | 209,0 | 211,1 | 209,1 | 221,3 | 214,0 | 218,0 | 214,2 | |
| Nordkirchen | 4,1 | 4,0 | 4,2 | 4,6 | 4,6 | 4,8 | 4,8 | 4,9 | 4,8 | 5,2 | 5,0 | 5,1 | 4,9 | |
| | 201,5 | 199,1 | 204,1 | 213,6 | 213,6 | 217,9 | 217,9 | 220,0 | 218,0 | 226,3 | 222,5 | 224,5 | 220,5 | |
| Nottuln | 4,2 | 4,1 | 4,3 | 4,7 | 4,7 | 4,9 | 4,9 | 5,0 | 4,9 | 5,4 | 5,1 | 5,2 | 5,0 | |
| | 192,6 | 190,2 | 195,1 | 204,4 | 204,4 | 208,6 | 208,6 | 210,7 | 208,7 | 218,9 | 213,3 | 215,3 | 211,4 | |
| Olfen | 5,0 | 4,9 | 5,1 | 5,6 | 5,6 | 5,8 | 5,8 | 5,9 | 5,8 | 6,4 | 6,0 | 6,2 | 5,9 | |
| | 207,6 | 205,6 | 209,6 | 219,5 | 219,5 | 223,0 | 223,0 | 224,7 | 223,1 | 233,4 | 227,1 | 230,5 | 225,6 | |
| Rosendahl | 4,4 | 4,3 | 4,5 | 4,9 | 4,9 | 5,1 | 5,1 | 5,2 | 5,1 | 5,7 | 5,3 | 5,5 | 5,3 | |
| | 188,7 | 186,4 | 191,1 | 200,0 | 200,0 | 204,0 | 204,0 | 206,0 | 204,1 | 215,8 | 208,8 | 212,6 | 209,0 | |
| Senden | 3,9 | 3,8 | 4,0 | 4,4 | 4,4 | 4,6 | 4,6 | 4,7 | 4,6 | 5,1 | 4,8 | 5,1 | 4,9 | |
| | 202,6 | 200,1 | 205,3 | 215,3 | 215,3 | 219,9 | 219,9 | 222,0 | 219,9 | 230,8 | 224,9 | 231,1 | 227,2 | |
| DM/m ² | 4,2 | 4,1 | 4,3 | 4,7 | 4,7 | 4,9 | 4,9 | 5,0 | 4,9 | 5,4 | 5,1 | 5,3 | 5,1 | |
| Anzahl | 106 | 106 | 82 | 85 | 77 | 67 | 57 | 59 | 95 | 60 | 64 | 45 | 47 | |
| Veränderung | -9% | -2% | 5% | 9% | 0% | 4% | 0% | 2% | -2% | 10% | -6% | 4% | -4% | |
| Kreisindex | 189,5 | 187,1 | 192,0 | 201,3 | 201,3 | 205,5 | 205,5 | 207,6 | 205,6 | 215,8 | 210,2 | 214,1 | 210,2 | |

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

| Entwicklungsstufe | Anzahl Verträge Mittelwert | Flächenumsatz (ha) | Geldumsatz (Mio.DM) | Durchschnittswert DM/qm *) | Entwicklung | | | | | | % 1995-00 |
|--|-------------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------------|-------------|-------|-------|-------|-------|-------|------------------|
| | | | | | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | Mittel Median |
| Auswertung: | | qm | DM | DM/qm *) | | | | | | | |
| Bauerwartungsland | 6 | 1,40 | 0,80 | | | | | | | | |
| Mittelwert | | 2.333 | 133.333 | 57,1 | 51 | 49,5 | 40,5 | 55,1 | 62,9 | 87,6 | 29% |
| Auswertung: | | | | 87,6 | 32% | 27% | 20% | 26% | 29% | 39% | 28% |
| Rohbauland | 4 | 1,90 | 2,60 | | | | | | | | |
| Mittelwert | | 4.750 | 650.000 | 136,8 | 133,5 | 88,4 | 146,9 | 96,4 | 111,5 | 106,2 | 58% |
| Auswertung: | | | | 106,2 | 83% | 48% | 74% | 45% | 51% | 48% | 50% |
| baureifes Land (indiv. Wohnungsbau) | 459 | 23,00 | 61,70 | | | | | | | | |
| Mittelwert | | 501 | 134.423 | 268,3 | 160,4 | 183,8 | 199,4 | 212,0 | 217,0 | 222,0 | 100% |
| Auswertung: e-pflichtig | | Bodenrichtwerte | | 222,0 | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |

*) Durchschnittswert aus dem Quotienten Geldumsatz / Flächenumsatz

5.6 Wohnen im Außenbereich und begünstigtes Agrarland

| Durchschnittspreise im Kreisgebiet 2000 | | | | | | | | |
|--|---|-----------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|--|-----------------------|--------------------------|
| Wohnen im Außenbereich | | | | | | 60DM/m² | | |
| Begünstigtes Agrarland [1.700 – 2.500 m ² Grundstücksgröße] | | | | | | 15,4DM/m² | | |
| aus Vergleichspreisen und statistischer Auswertung | | | | | | | | |
| Zeitraum | Ableitung über Bodenrichtwert Wohnungsbau | | | Leitwerte | | Ableitung über landwirtschaftlichen Leitwert | | |
| | Richtwerte Wohnbau | Wohnen Außen | begünst. Agrarland | Wohnen Außen | begünst. Agrarland | Wohnen Außen | begünst. Agrarland | landwirtsch. Leitwert |
| 2000 | DM/qm | DM/qm | DM/qm | DM/qm | DM/qm | DM/qm | DM/qm | DM/qm |
| Gemeinde | DM/qm | DM/qm | DM/qm | DM/qm | DM/qm | DM/qm | DM/qm | DM/qm |
| Ascheberg | 200 | 54,2 | 13,9 | 56 | 14,4 | 57,6 | 14,8 | 4,9 |
| Billerbeck | 143 | 38,7 | 9,9 | 48 | 12,4 | 57,6 | 14,8 | 4,9 |
| Coesfeld | 240 | 65,1 | 16,7 | 64 | 16,4 | 62,4 | 16,0 | 5,3 |
| Dülmen | 292 | 79,0 | 20,3 | 69 | 17,7 | 58,8 | 15,1 | 5,0 |
| Havixbeck | 208 | 56,3 | 14,5 | 58 | 14,8 | 58,8 | 15,1 | 5,0 |
| Lüdinghausen | 247 | 66,8 | 17,1 | 63 | 16,3 | 60,0 | 15,4 | 5,1 |
| Nordkirchen | 209 | 56,7 | 14,6 | 57 | 14,7 | 57,6 | 14,8 | 4,9 |
| Nottuln | 192 | 52,1 | 13,4 | 55 | 14,2 | 58,8 | 15,1 | 5,0 |
| Olfen | 278 | 75,2 | 19,3 | 72 | 18,6 | 69,4 | 17,8 | 5,9 |
| Rosendahl | 90 | 24,5 | 6,3 | 43 | 11,1 | 62,4 | 16,0 | 5,3 |
| Senden | 210 | 56,9 | 14,6 | 57 | 14,7 | 57,6 | 14,8 | 4,9 |
| Kreisgebiet | 222 | 60,0 | 15,4 | 60 | 15,4 | 60,0 | 15,4 | 5,1 |
| Faktoren | 43,4 | | | 11,8 | 3,0 | | | 1 |

Die Leitwerte für begünstigtes Agrarland und Wohnen im Außenbereich werden ausgehend vom jeweiligen Durchschnittswert im Kreisgebiet aufgrund der unterschiedlichen Wertverhältnisse in den Städten und Gemeinden über die Richtwerte für Wohnbauland und dem landwirtschaftlichen Bodenleitwert abgeleitet.

Umsatz begünstigtes Agrarland

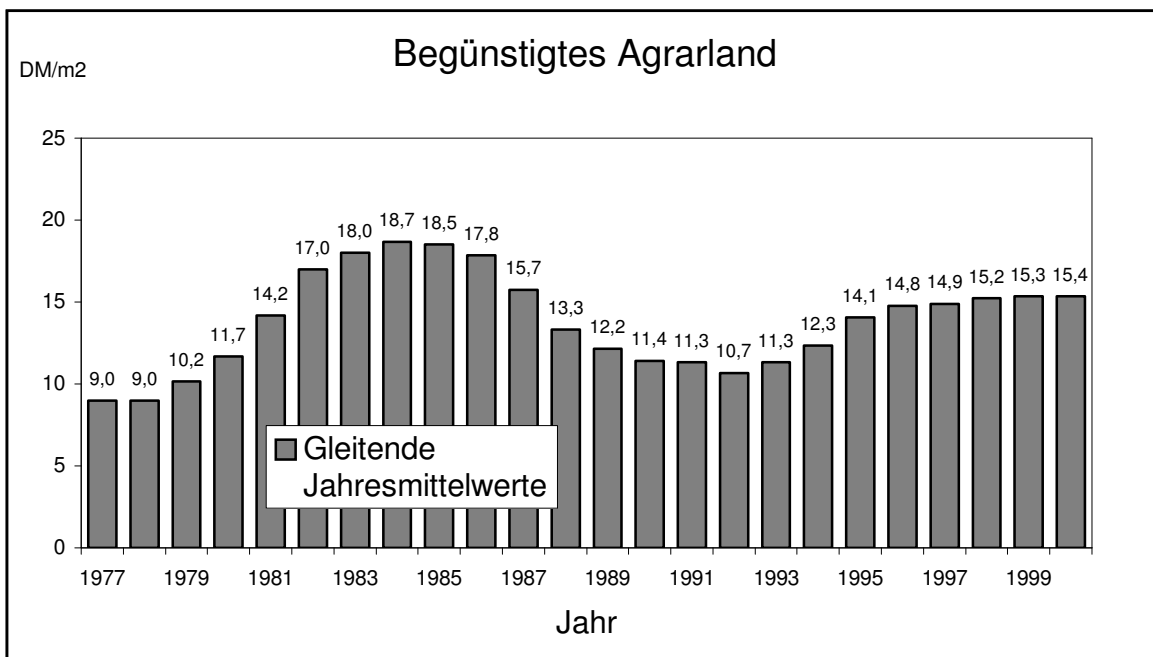
| Entwicklungsstufe | Anzahl Verträge Mittelwert | Flächenumsatz (ha) | Geldumsatz (Mio.DM) | Durchschnittswert (DM/qm *) | Entwicklung *) | | | | | | % 1995-00 | |
|-------------------------------------|----------------------------|--------------------|---------------------|-----------------------------|----------------|-------|-------|-------|-------|-------|-----------|--|
| | | | | | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | Mittel | |
| Auswertung: | | m ² | DM | DM/qm *) | | | | | | | | |
| Begünstigtes Agrarland | 29 | 20,20 | 3,50 | | | | | | | | | |
| Auswertung: | Mittelwert | 6.966 | 120.690 | 17,3 | 14,1 | 14,8 | 14,9 | 15,2 | 15,3 | 15,4 | 8% | |
| Auswertung: | | | | 16,2 | 9% | 8% | 7% | 7% | 7% | 7% | 7% | |
| baureifes Land (indiv. Wohnungsbau) | 459 | 23,00 | 61,70 | | | | | | | | | |
| Auswertung: e-pflichtig | Mittelwert | 501 | 134.423 | 268,3 | 160,4 | 183,8 | 199,4 | 212,0 | 217,0 | 222,0 | 100% | |
| Auswertung: e-pflichtig | | Bodenrichtwerte | | 222,0 | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | |

*) Durchschnittswert aus dem Quotienten Geldumsatz / Flächenumsatz

*) Begünstigtes Agrarland: Entwicklung angegeben mit 3-jährigem Mittelwert

Preisentwicklung begünstigtes Agrarland

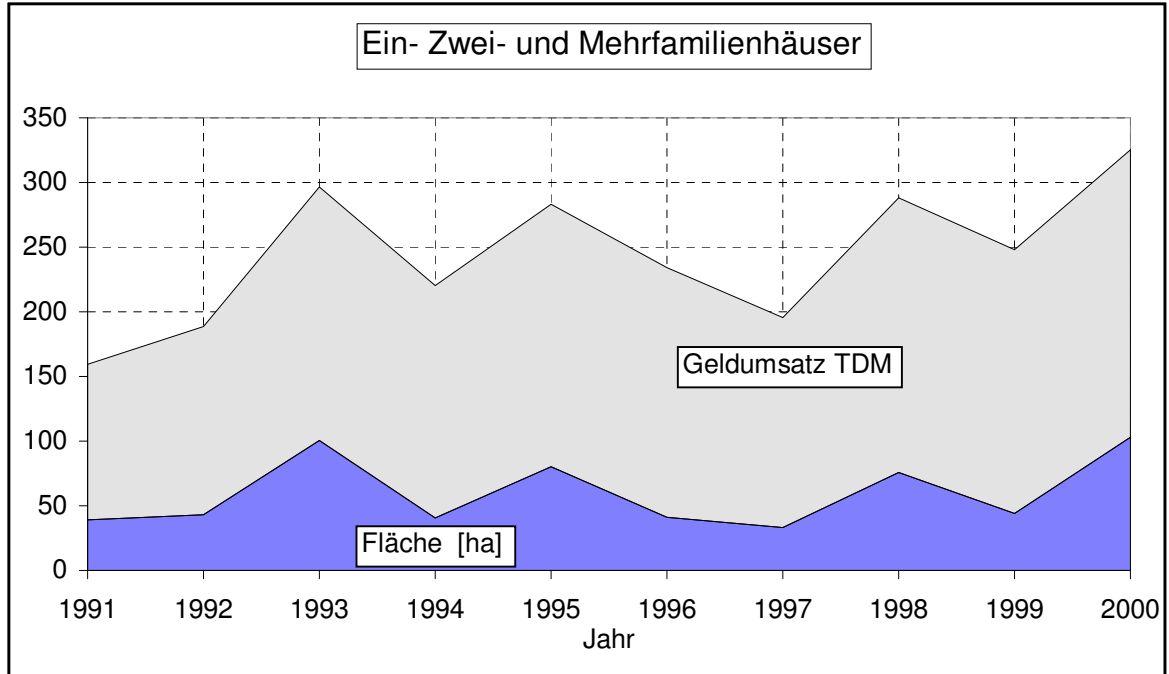
Die Preisentwicklung für „begünstigtes Agrarland“ wird in Form von gleitenden Jahresmittelwerten angegeben. Der jeweilige Wert resultiert unter Berücksichtigung der Daten des zurückliegenden und des folgenden Jahres, so dass die letztjährigen Werte sich jeweils rückwirkend ändern können.



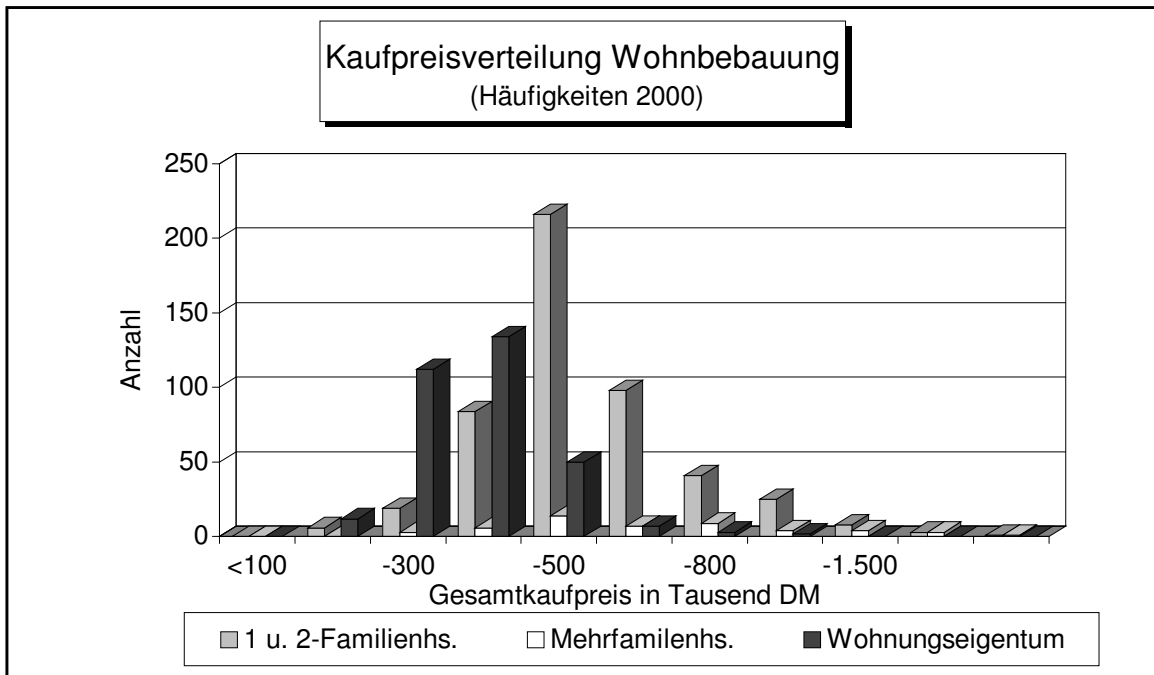
6. Bebaute Grundstücke

6.1 Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser

Flächen- und Geldumsatz bebauter Grundstücke



| Jahr | Ein- und Zweifamilienhäuser | | | | Mehrfamilienhäuser | | | |
|------|-----------------------------|--------------------|---------------------|------------------|---------------------|--------------------|---------------------|------------------|
| | Anzahl der Verträge | Flächenumsatz (ha) | Geldumsatz (Mio.DM) | Preisentwicklung | Anzahl der Verträge | Flächenumsatz (ha) | Geldumsatz (Mio.DM) | Preisentwicklung |
| | Mittelwert | (qm) | (DM) | | Mittelwert | (qm) | (DM) | |
| 1991 | 350 | 30,83 | 103,15 | | 34 | 8,35 | 17,27 | |
| | Mittelwert | 881 | 294.711 | 7% | Mittelwert | 2.456 | 507.794 | -36% |
| 1992 | 390 | 26,53 | 122,49 | | 42 | 16,55 | 23,26 | |
| | Mittelwert | 680 | 314.072 | 7% | Mittelwert | 3.940 | 553.786 | 9% |
| 1993 | 450 | 28,00 | 154,00 | | 70 | 72,30 | 42,10 | |
| | Mittelwert | 622 | 342.222 | 9% | Mittelwert | 10.329 | 601.429 | 9% |
| 1994 | 351 | 34,65 | 130,80 | | 61 | 6 | 48,78 | |
| | Mittelwert | 987 | 372.635 | 9% | Mittelwert | 965 | 799.738 | 33% |
| 1995 | 457 | 75,38 | 169,27 | | 47 | 4,95 | 33,48 | |
| | Mittelwert | 1.649 | 370.403 | -1% | Mittelwert | 1.053 | 712.271 | -11% |
| 1996 | 438 | 35,18 | 164,77 | | 33 | 5,72 | 28,32 | |
| | Mittelwert | 803 | 376.176 | 2% | Mittelwert | 1.733 | 858.242 | 20% |
| 1997 | 354 | 29,40 | 136,54 | | 35 | 3,60 | 26,20 | |
| | Mittelwert | 831 | 385.695 | 3% | Mittelwert | 1.029 | 748.451 | -13% |
| 1998 | 431 | 67,96 | 176,72 | | 42 | 7,77 | 35,86 | |
| | Mittelwert | 1.577 | 410.023 | 9% | Mittelwert | 1.851 | 853.905 | 14% |
| 1999 | 428 | 36,10 | 173,55 | | 48 | 7,97 | 30,34 | |
| | Mittelwert | 844 | 405.488 | -1% | Mittelwert | 1.660 | 632.104 | -26% |
| 2000 | 494 | 88,67 | 194,53 | | 51 | 14,12 | 27,68 | |
| | Mittelwert | 1.795 | 393.792 | -3% | Mittelwert | 2.769 | 542.824 | -14% |



Kaufpreisverteilung Wohnbebauung

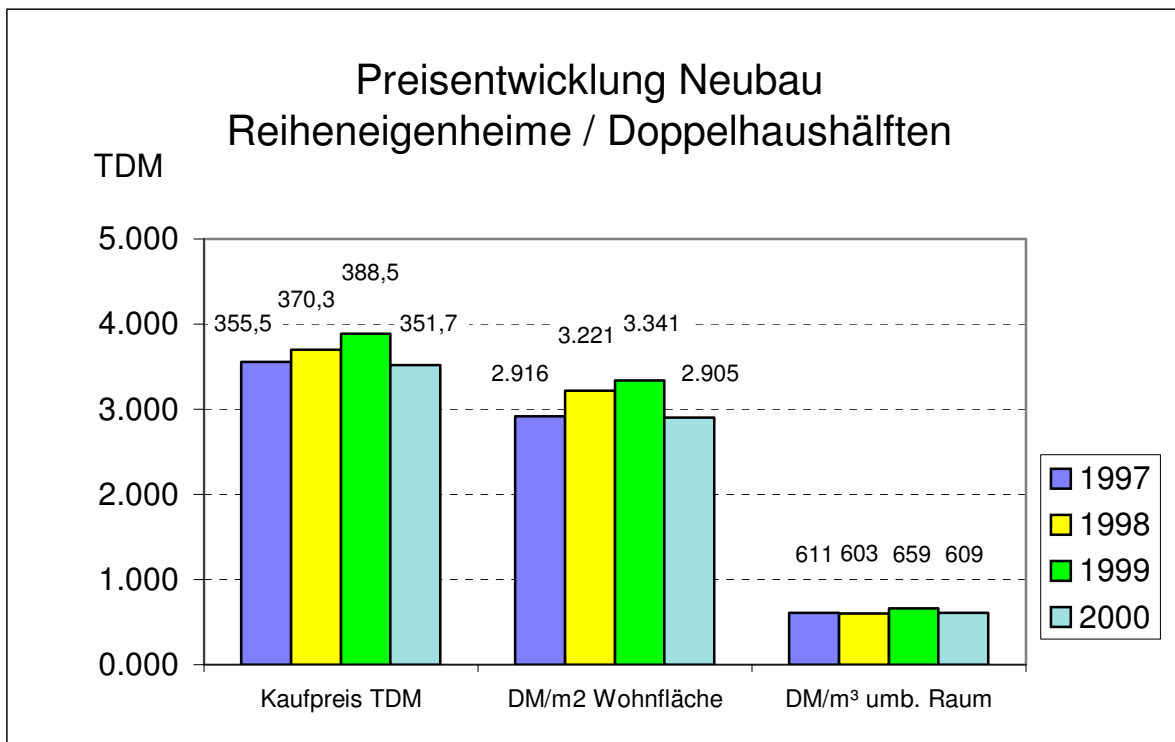
| Jahr | Grundstücksart | Gesamtkaufpreis in Tausend DM | | | | | | | | | |
|------|--------------------|-------------------------------|------|------|------|------|------|------|--------|--------|--------|
| | | <100 | -200 | -300 | -400 | -500 | -600 | -800 | -1.000 | -1.500 | >1.500 |
| 1993 | 1 u. 2-Familienhs. | 5 | 42 | 117 | 175 | 77 | 27 | 13 | 1 | 2 | 0 |
| | Mehrfamilienhs. | 1 | 4 | 12 | 15 | 5 | 14 | 4 | 3 | 7 | 5 |
| | Wohnungseigentum | 30 | 269 | 270 | 37 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1994 | 1 u. 2-Familienhs. | 9 | 22 | 77 | 132 | 72 | 21 | 18 | 4 | 3 | 1 |
| | Mehrfamilienhs. | 0 | 3 | 7 | 16 | 11 | 6 | 12 | 2 | 2 | 3 |
| | Wohnungseigentum | 26 | 195 | 270 | 52 | 5 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 |
| 1995 | 1 u. 2-Familienhs. | 11 | 28 | 93 | 177 | 85 | 40 | 20 | 5 | 2 | 0 |
| | Mehrfamilienhs. | 0 | 2 | 7 | 3 | 8 | 5 | 8 | 6 | 3 | 5 |
| | Wohnungseigentum | 18 | 140 | 269 | 67 | 5 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| 1996 | 1 u. 2-Familienhs. | 6 | 32 | 74 | 189 | 93 | 31 | 20 | 5 | 1 | 1 |
| | Mehrfamilienhs. | 1 | 0 | 2 | 6 | 7 | 4 | 7 | 1 | 2 | 3 |
| | Wohnungseigentum | 17 | 156 | 232 | 47 | 13 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1997 | 1 u. 2-Familienhs. | 3 | 19 | 65 | 152 | 74 | 31 | 15 | 1 | 1 | 2 |
| | Mehrfamilienhs. | 0 | 1 | 4 | 6 | 9 | 2 | 6 | 2 | 1 | 4 |
| | Wohnungseigentum | 13 | 137 | 239 | 64 | 5 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 |
| 1998 | 1 u. 2-Familienhs. | 2 | 15 | 46 | 203 | 100 | 49 | 20 | 2 | 2 | 1 |
| | Mehrfamilienhs. | 0 | 1 | 2 | 15 | 2 | 5 | 6 | 4 | 6 | 3 |
| | Wohnungseigentum | 30 | 146 | 248 | 83 | 5 | 2 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| 1999 | 1 u. 2-Familienhs. | 1 | 16 | 47 | 196 | 107 | 50 | 27 | 2 | 0 | 0 |
| | Mehrfamilienhs. | 1 | 4 | 5 | 12 | 8 | 6 | 5 | 1 | 3 | 3 |
| | Wohnungseigentum | 22 | 156 | 205 | 85 | 8 | 2 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| 2000 | 1 u. 2-Familienhs. | 6 | 19 | 84 | 216 | 98 | 41 | 25 | 8 | 3 | 1 |
| | Mehrfamilienhs. | | 3 | 6 | 14 | 7 | 9 | 4 | 4 | 3 | 1 |
| | Wohnungseigentum | 12 | 112 | 134 | 50 | 7 | 3 | 2 | 0 | 0 | 0 |

Das Ergebnis der Analyse der geeigneten Kaufverträge von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern und Doppelhaushälften ist in der nachstehenden Tabelle zusammengefasst. Es werden durchschnittliche Kaufpreise je m² - Wohnfläche und m³ - umbauten Raum für die jeweilige Altersklasse angegeben. Die Preisangaben beinhalten 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.

| Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklassen (ohne Erbbaurechtvorgänge) | | | | | | | | | | | |
|--|---------------------------------|---|---|--|---|-----------------|-------------|---|---|-----------------|-------------|
| 2000 Altersklasse (Baujahr) | Anzahl der Kauf- fälle | mittlerer Gesamt- kaufpreis (DM) | mittlere Grund- stücks- größe(m ²) | Wohnfläche *) | | | | Umbauter Raum *) | | | |
| | | | | mittlere Größe (m ²) | mittlerer Kaufpreis DM/m ² | VB 90% DM | An- zahl | mittleres Volumen (m ³) | mittlerer Kaufpreis DM/m ³ | VB 90% DM | An- zahl |
| Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser | | | | | | | | | | | |
| bis 1949 | 0 | | | | | | | | | | |
| 1950 - 1964 | 23 | 309.196 | 516 | 160 | 2.083 | 285 | 13 | 652 | 443 | 55 | 4 |
| 1965 - 1974 | 22 | 423.864 | 647 | 166 | 2.870 | 201 | 7 | 974 | 503 | 16 | 4 |
| 1975 - 1984 | 25 | 355.400 | 522 | 148 | 2.580 | 167 | 9 | | | | |
| 1985 - 1994 | 48 | 449.563 | 588 | 150 | 3.001 | 175 | 21 | 825 | 532 | 45 | 7 |
| 1995 - 1999 | 19 | 474.911 | 478 | 154 | 3.345 | 216 | 14 | 780 | 672 | 63 | 6 |
| Neubau '00 | 15 | 371.141 | 450 | 127 | 2.995 | 345 | 5 | | | | |
| Reihenhäuser und Doppelhaushälften | | | | | | | | | | | |
| bis 1949 | 0 | | | | | | | | | | |
| 1950 - 1964 | 15 | 247.833 | 478 | 101 | 2.648 | 118 | 3 | | | | |
| 1965 - 1974 | 13 | 318.077 | 360 | 116 | 2.535 | 334 | 5 | | | | |
| 1975 - 1984 | 16 | 319.806 | 311 | 121 | 2.749 | 163 | 6 | | | | |
| 1985 - 1994 | 36 | 343.466 | 300 | 123 | 3.053 | 145 | 14 | 660 | 567 | 19 | 4 |
| 1995 - 1999 | 75 | 356.512 | 305 | 124 | 2.966 | 86 | 26 | 658 | 551 | 24 | 13 |
| Neubau '00 | 66 | 351.710 | 300 | 123 | 2.905 | 84 | 32 | 604 | 609 | 26 | 8 |

*) Preisangaben incl. Bodenanteil und Erschließungskosten
Grundstücksgrößen bis 800m²

bebaut.xls



7. Wohnungs- und Teileigentum

7.1.1 Verkaufsfälle

| Wohnungseigentum im Kreis Coesfeld (ohne Nebenräume) | Vertrags- jahr | Angaben zu Verkäufen | | | | | Angaben zur Vermietung | | | |
|--|-------------------|----------------------|--------------------------------------|-------|---------------------------------------|--|--------------------------------------|--------|---|--------------------------------------|
| | | Anzahl | Wohn- fläche (m ²) | Alter | Boden- anteil (m ²) | Kauf- preis * (DM/m ²) | VB (90 %) (DM/m ²) | Anzahl | Netto- kaltmiete (DM/m ²) | VB (90 %) (DM/m ²) |
| Erstverkäufe | | | | | | | | | | |
| Mehrfamilienhaus | 1992 | 137 | 65 | | 130 | 3199 | 112 | 1 | 11,5 | |
| | 1993 | 262 | 73 | | 188 | 3292 | 147 | 40 | 12,7 | 0,3 |
| | 1994 | 259 | 73 | | 122 | 3204 | 37 | 66 | 11,5 | 0,3 |
| | 1995 | 178 | 73 | | 121 | 3242 | 51 | 52 | 11,9 | 0,4 |
| | 1996 | 136 | 71 | | 114 | 3256 | 50 | 25 | 11,3 | 0,5 |
| | 1997 | 132 | 72 | | 119 | 3252 | 73 | 24 | 12,2 | 0,2 |
| | 1998 | 119 | 76 | | 127 | 3275 | 77 | 30 | 11,2 | 0,3 |
| | 1999 | 132 | 81 | | 116 | 3286 | 61 | 8 | 12,0 | 0,2 |
| | 2000 | 45 | 82 | | 139 | 3036 | 108 | 4 | 11,3 | 0,7 |
| Doppelhaushälfte | 1992 | 5 | 83 | | 284 | 2660 | 228 | | | |
| | 1993 | 1 | 80 | | 224 | 2938 | | 1 | 14,0 | |
| | 1994 | 28 | 100 | | 285 | 2983 | 125 | 5 | 13,0 | 2,4 |
| | 1995 | 56 | 112 | | 258 | 3029 | 79 | 7 | 12,5 | 0,8 |
| | 1996 | 32 | 104 | | 262 | 2859 | 115 | 3 | 11,1 | 2,8 |
| | 1997 | 25 | 114 | | 276 | 2893 | 274 | 2 | 10,7 | 0,3 |
| | 1998 | 37 | 99 | | 256 | 2984 | 86 | 4 | 11,0 | 0,0 |
| | 1999 | 22 | 105,4 | | 250 | 3056 | 204 | 2 | 9,5 | 0,3 |
| | 2000 | 9 | 81 | | 211 | 3350 | 487 | | | |
| Reihenhaus | 1992 | 1 | 123 | | 390 | 2772 | | 0 | | |
| | 1993 | 2 | 109 | | 320 | 2715 | | 0 | | |
| | 1994 | 10 | 147 | | 219 | 2779 | 142 | 2 | 11,8 | |
| | 1995 | 7 | 79 | | 164 | 3460 | 242 | 6 | 12,0 | |
| | 1996 | 12 | 93 | | 175 | 3018 | 210 | 3 | 13,1 | 0,2 |
| | 1997 | 13 | 100 | | 167 | 2670 | 175 | 1 | 9,5 | |
| | 1998 | 14 | 109 | | 202 | 2877 | 212 | 3 | 10,6 | 1,2 |
| | 1999 | 7 | 97 | | 211,9 | 3206 | 402 | 1 | 12,0 | |
| | 2000 | 4 | 126 | | 233 | 2740 | 94 | | | |
| Wiederverkäufe | | | | | | | | | | |
| Mehrfamilienhaus | 1992 | 27 | 77 | 15 | 121 | 2272 | 146 | 6 | 11,2 | 1,3 |
| | 1993 | 11 | 57 | 18 | 95 | 2208 | 243 | 50 | 9,7 | 0,4 |
| | 1994 | 90 | 71 | 18 | 112 | 2281 | 78 | 30 | 10,7 | 0,5 |
| | 1995 | 100 | 77 | 18 | 110 | 2309 | 86 | 35 | 10,8 | 0,6 |
| | 1996 | 126 | 81 | 16 | 119 | 2261 | 75 | 44 | 10,5 | 0,5 |
| | 1997 | 106 | 79 | 17 | 129 | 2264 | 86 | 30 | 10,7 | 0,3 |
| | 1998 | 154 | 77 | 17 | 138 | 2359 | 78 | 48 | 11,7 | 0,4 |
| | 1999 | 133 | 83 | 19 | 121 | 2261 | 86 | 21 | 9,6 | 0,4 |
| | 2000 | 122 | 78 | 18 | 127 | 2244 | 82 | 11 | 10,1 | 0,1 |
| Umwandlungen | | | | | | | | | | |
| Mehrfamilienhaus | 1992 | 13 | 72 | 21 | 159 | 2145 | 241 | | | |
| | 1993 | 2 | 61 | 23 | 95 | 1989 | 413 | 14 | 9,6 | 1,1 |
| | 1994 | 9 | 78 | 20 | 142 | 2116 | 151 | | | |
| | 1995 | 1 | 74 | 39 | 144 | 2230 | | 1 | 7,1 | |
| | 1996 | 19 | 58 | 24 | 92 | 2624 | 199 | 2 | 11,8 | 1,6 |
| | 1997 | 6 | 78 | 16 | 130 | 2147 | 472 | 3 | 7,8 | 1,1 |
| | 1998 | 8 | 84 | 23 | 130 | 1993 | 296 | 1 | 10,0 | |
| | 1999 | 19 | 82 | 31 | 197 | 2210 | 264 | 3 | 10,1 | 0,3 |
| | 2000 | 5 | 101 | 21 | 242 | 2136 | 298 | | | |

* Preisangabe incl. Bodenanteil und Erschließungskosten

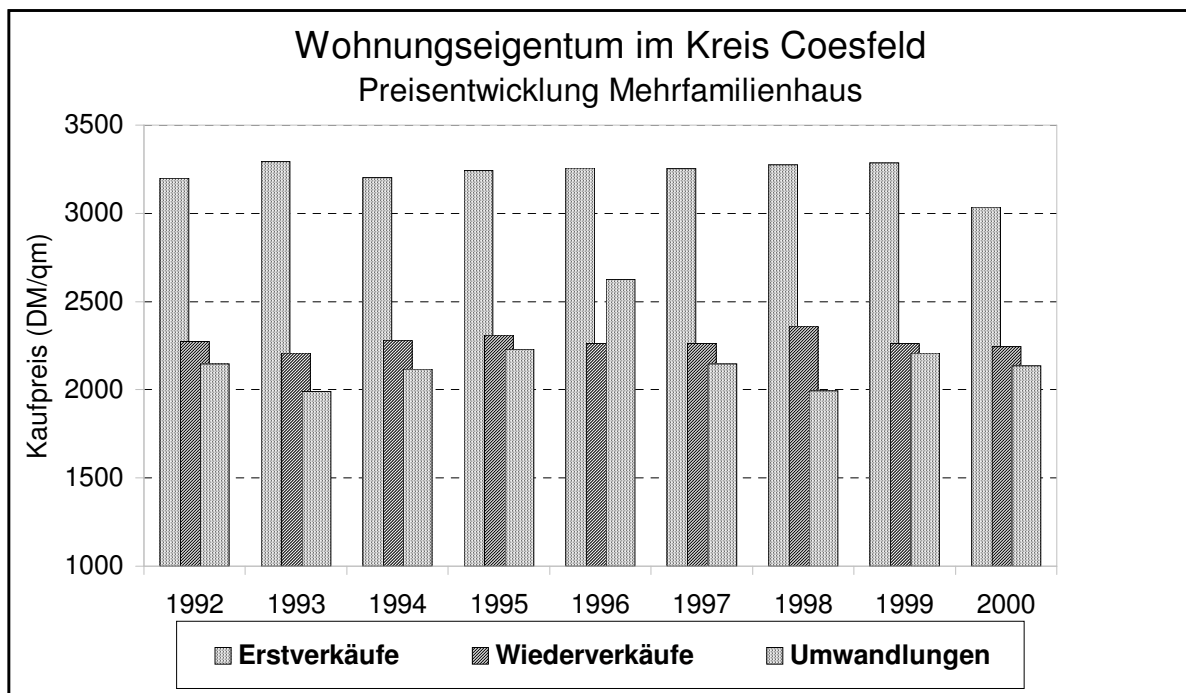
Bei der Analyse der vorstehenden Tabelle ist als Maß für die Güte des angegebenen Wertes ein Vertrauensbereich als Spanne um den Mittelwert angegeben, in dem sich 90% der herangezogenen Verkaufsfälle bewegen. Ferner ist zu beachten, dass **die Kaufpreise der Eigentumswohnungen den Grundstückswertanteil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

Nebenräume

In den genannten Preisen sind die Kosten der Nebengebäude nicht enthalten. Garagen, Carport und Stellplätze wurden unverändert zu den nachstehend aufgeführten Preisen gehandelt.

| | Erstverkäufe | Wiederverkäufe |
|------------|--------------|----------------|
| Stellplatz | 6.000 DM | 5.000 DM |
| Carport | 10.000 DM | 7.000 DM |
| Garage | 17.000 DM | 11.000 DM |

7.1.2 Preisentwicklung



8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

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. Ferner stehen die Bodenrichtwertkarten im Internet zur kostenlosen Einsicht zur Verfügung <http://www.kreis-coesfeld.de/gaaccoe>

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. Zu den Bodenrichtwerten werden in zunehmendem Maße Bodenrichtwertzonen gebildet.

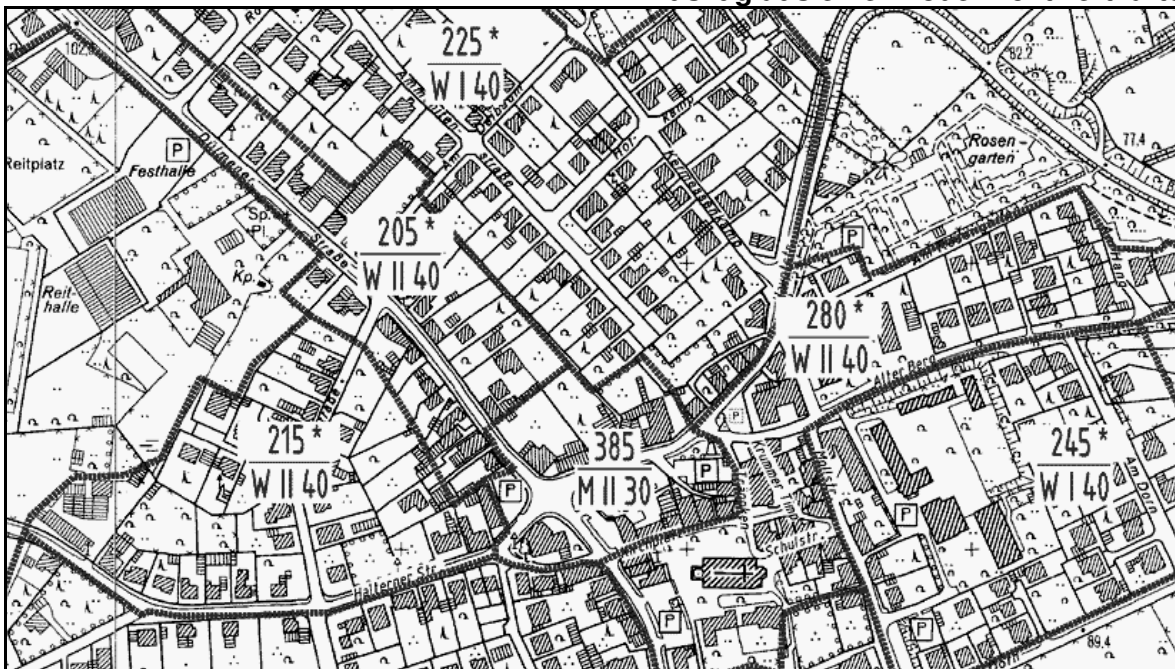
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland / Erschließungskosten

| 2000 Gebietskörperschaft | Wohnbauland | | | Gewerbe mittl. Richtwert e-pflichtig DM/m ² |
|-----------------------------|---|--|--|---|
| | mittl. Richtwert e-pflichtig DM/m ² | mittl. Erschließungskosten und Kanalan- schlußbeitrag | mittl. Richtwert e-frei DM/m ² | |
| Gemeinde Ascheberg | 200 | 50 | 250 | 39 |
| Stadt Billerbeck | 143 | 80 | 223 | 34 |
| Stadt Coesfeld | 240 | 70 | 310 | 47 |
| Stadt Dülmen | 292 | 80 | 372 | 57 |
| Gemeinde Havixbeck | 208 | 70 | 278 | 33 |
| Stadt Lüdinghausen | 247 | 60 | 307 | 43 |
| Gemeinde Nordkirchen | 209 | 65 | 274 | 34 |
| Gemeinde Nottuln | 192 | 45 | 237 | 40 |
| Stadt Olfen | 278 | 65 | 343 | 40 |
| Gemeinde Rosendahl | 90 | 70 | 160 | 35 |
| Gemeinde Senden | 210 | 60 | 270 | 42 |
| Kreis Coesfeld | 222 | 64 | 286 | 43 |

8.2.1 Bodenrichtwerte und Bodenrichtwertkarten

| Anzahl der Bodenrichtwerte für Baugebiete 2000 | | | | | | | Anzahl Richt- wert- karten | Kosten Gemeinde- mappe |
|--|------------------|------------------------|------------------------------|--------------------------|----------------|------------|-------------------------------------|------------------------------|
| Gebietskörperschaft | Wohn- gebiete | Misch- gebie- te | Son- der- gebie- te | Gewer- be- gebiete | Kern- lagen | Sum- me | | |
| Gemeinde Ascheberg | 35 | 4 | 0 | 3 | 2 | 44 | 3 | 132 |
| Stadt Billerbeck | 23 | 3 | 2 | 5 | 6 | 39 | 3 | 132 |
| Stadt Coesfeld | 51 | 0 | 0 | 7 | 35 | 97 | 6 | 264 |
| Stadt Dülmen | 57 | 0 | 3 | 6 | 19 | 101 | 10 | 440 |
| Gemeinde Havixbeck | 11 | 0 | 0 | 2 | 4 | 17 | 2 | 88 |
| Stadt Lüdinghausen | 45 | 9 | 1 | 5 | 20 | 83 | 5 | 220 |
| Gemeinde Nordkirchen | 9 | 2 | 0 | 3 | 0 | 14 | 3 | 132 |
| Gemeinde Nottuln | 34 | 0 | 0 | 3 | 2 | 39 | 4 | 176 |
| Stadt Olfen | 18 | 2 | 2 | 2 | 0 | 24 | 4 | 176 |
| Gemeinde Rosendahl | 22 | 2 | 0 | 5 | 1 | 30 | 4 | 176 |
| Gemeinde Senden | 28 | 0 | 0 | 5 | 3 | 36 | 4 | 176 |
| Kreis Coesfeld | 333 | 22 | 8 | 46 | 92 | 524 | 48 | 2112 |

Auszug aus einer Bodenrichtwertkarte



Die Bodenrichtwertkarten können auf den Internetseiten des Gutachterausschusses kostenlos eingesehen werden: <http://www.kreis-coesfeld.de/gaacoe>

Darstellung des Bodenrichtwertes in der Bodenrichtwertkarte

Beispiel:

180*
<150>

W II 40

Bodenrichtwert in DM / qm

180* Wertermittlungsstichtag: 31.12.2000
<150> Wertermittlungsstichtag: 01.01.1996

Bodenwerte mit dem Hinweis * gelten für Grundstücke, für die die Erschließungskosten gem. §§ 127 ff BauGB und § 8 Kommunalgesetz sowie Aufwendungen für Maßnahmen für den Naturschutz (§§ 135a ff BauGB) noch **nicht** entrichtet sind. Bodenrichtwerte ohne diesen Hinweis enthalten diese Beträge.

Eigenschaften des Richtwertgrundstückes

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

| | | |
|---------------------------|---------------------|-----------------------|
| Art der baulichen Nutzung | W | Wohnbauland |
| | MI / MD / MK | gemischte Baufläche |
| | G / GE / GI | gewerbliche Baufläche |
| | SW | Wochenendhausgebiet |
| Geschossigkeit | II | Römische Ziffer |
| Grundstückstiefe in Meter | 40 | arabische Ziffer |

Richtwertbezirk (optional)

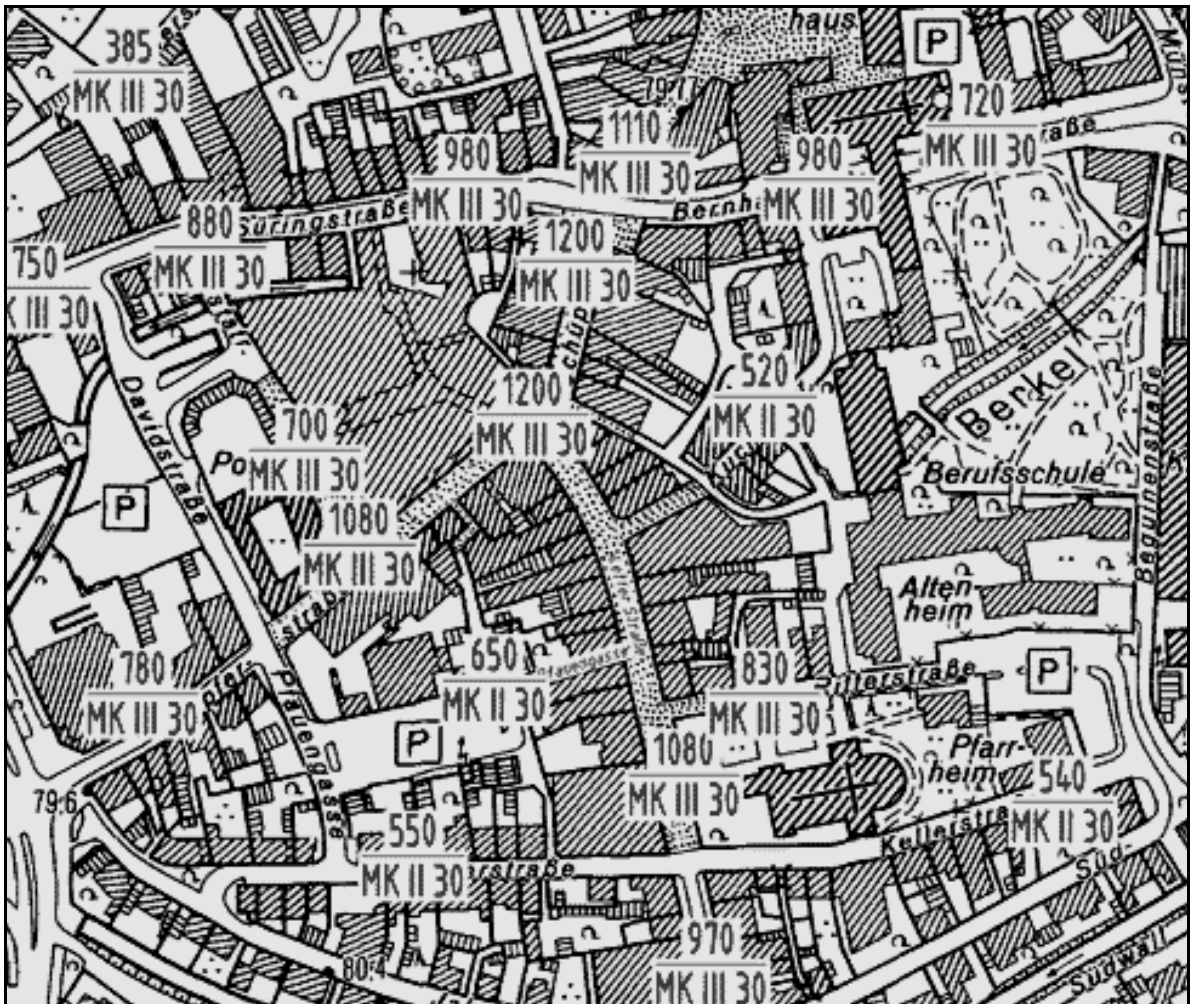
Zur räumlichen Abgrenzung der Bodenrichtwerte sind diese ggf. in Richtwertbezirke unterteilt. Sofern für einen Bodenrichtwert eine räumliche Abgrenzung festgelegt ist, erfolgt die Darstellung durch eine entsprechende Begrenzungslinie.

----- Begrenzungslinie
..... Interpolationslinie

8.2.2 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. Die Preise der Innenstadtrichtwerte sind im Gegensatz zu den Bodenrichtwerten der Wohnbebauung idR. inklusive der Erschließungskosten angegeben. Ebenfalls sind in den Innenstadtlagen Bodenrichtwertzonen gebildet, denen mehrere Bodenrichtwerte zugeordnet sind. Hier ist eine Interpolation zwischen den Werten vorzunehmen. (Interpolationszonen)

Auszug Innenstadtrichtwertkarte



9. Erforderliche Daten

9.1 Bodenpreisindexreihen

| Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld | | | | | | | | | | | | | | |
|--|------------|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Entwicklung der Grundstückswerte für baureifes Wohnbauland (1974-1986) | | | | | | | | | | | | | | |
| Gemeinde Einwohner Index | (1) (2) | (1) Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke - erschließungsbeitragspflichtig - in DM/qm (2) Anzahl der Richtwerte | | | | | | | | | | | | |
| | | Dez-74 | Dez-75 | Dez-76 | Dez-77 | Dez-78 | Dez-79 | Dez-80 | Dez-81 | Dez-82 | Dez-83 | Dez-84 | Dez-85 | Dez-86 |
| 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 | 94,31 |
| | (2) | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 16 | 16 | 16 | 16 | 16 |
| 14895 EW | (1) | | | | | | | | 83,88 | 88,19 | | | | |
| | (2) | | | | | | | | 16 | 16 | | | | |
| Index | (%) | 100,00 | 103,80 | 115,10 | 121,40 | 136,90 | 173,80 | 214,50 | 234,70 | 249,70 | 267,40 | 263,80 | 267,00 | 267,00 |
| Billerbeek | (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 | 80,84 |
| | (2) | 15 | 15 | 15 | 15 | 16 | 16 | 16 | 16 | 17 | 17 | 17 | 17 | 19 |
| 11099 EW | (1) | | | | 39,56 | | | | 89,65 | | | | 83,94 | |
| | (2) | | | | 16 | | | | 17 | | | | 19 | |
| Index | (%) | 100,00 | 102,50 | 108,20 | 117,60 | 128,00 | 179,10 | 253,30 | 265,90 | 262,40 | 254,00 | 249,00 | 249,00 | 239,80 |
| 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 | 96,66 |
| | (2) | 53 | 53 | 54 | 54 | 54 | 54 | 55 | 55 | 56 | 56 | 56 | 56 | 56 |
| 35867 EW | (1) | | 48,98 | | | | 76,18 | | 104,91 | | | | | |
| | (2) | | 54 | | | | 55 | | 56 | | | | | |
| Index | (%) | 100,00 | 104,80 | 109,30 | 115,80 | 129,40 | 159,60 | 200,70 | 219,70 | 221,60 | 221,90 | 218,40 | 213,30 | 202,40 |
| 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 | 114,13 |
| | (2) | 45 | 45 | 45 | 46 | 47 | 51 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 51 | 52 |
| 46409 EW | (1) | 45,68 | | 51,50 | 56,70 | 65,45 | 93,38 | | | | | | 121,41 | |
| | (2) | 45* | | 46 | 47 | 51 | 50 | | | | | | 52 | |
| Index | (%) | 100,00 | 104,80 | 112,60 | 125,30 | 148,80 | 212,40 | 271,10 | 286,70 | 295,70 | 291,60 | 295,80 | 276,20 | 259,60 |
| 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 | 86,00 |
| | (2) | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 8 |
| 11702 EW | (1) | | | | | | | | | | | | 95,67 | |
| | (2) | | | | | | | | | | | | 8 | |
| Index | (%) | 100,00 | 109,40 | 117,70 | 141,40 | 149,70 | 207,20 | 290,00 | 320,40 | 333,10 | 322,10 | 333,10 | 317,10 | 285,10 |
| 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 | 111,60 |
| | (2) | 39 | 39 | 39 | 40 | 40 | 41 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 41 | 43 |
| 22736 EW | (1) | | | 44,50 | 55,90 | 83,26 | | | | | | | | |
| | (2) | | | 40 | 41 | 42 | | | | | | | | |
| Index | (%) | 100,00 | 104,90 | 110,70 | 124,80 | 139,90 | 207,40 | 289,70 | 330,60 | 318,20 | 314,90 | 309,10 | 291,70 | 278,00 |
| 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 | 90,77 |
| | (2) | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 |
| 9951 EW | (1) | | | | | | 57,54 | | | | | | | |
| | (2) | | | | | | 13 | | | | | | | |
| Index | (%) | 100,00 | 107,70 | 116,40 | 119,60 | 132,80 | 179,40 | 274,60 | 298,80 | 303,60 | 301,40 | 304,30 | 301,20 | 283,00 |
| Nottuln | (1) | 25,50 | 26,25 | 28,25 | 30,00 | 38,83 | 53,85 | 77,00 | 84,62 | 89,00 | 89,54 | 89,15 | 87,31 | 84,43 |
| | (2) | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 14 |
| 19243 EW | (1) | | | | | 40,08 | | | | | | | 87,31 | |
| | (2) | | | | | 13 | | | | | | | 14 | |
| Index | (%) | 100,00 | 102,90 | 110,80 | 117,60 | 152,30 | 204,60 | 292,50 | 321,50 | 338,10 | 340,20 | 338,70 | 331,70 | 320,80 |
| Offen | (1) | 44,00 | 44,77 | 47,38 | 49,67 | 56,47 | 96,67 | 120,67 | 126,53 | 126,53 | 126,53 | 124,47 | 124,47 | 124,07 |
| | (2) | 13 | 13 | 13 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 |
| 11508 EW | (1) | | | 46,33 | | | | | | | | | | |
| | (2) | | | 15 | | | | | | | | | | |
| Index | (%) | 100,00 | 101,80 | 107,70 | 115,40 | 131,20 | 224,70 | 280,50 | 294,10 | 294,10 | 294,10 | 289,30 | 289,30 | 288,40 |
| Rosendahl | (1) | 23,44 | 24,00 | 26,36 | 28,18 | 29,00 | 36,36 | 51,27 | 56,45 | 57,55 | 57,09 | 57,25 | 59,33 | 56,42 |
| | (2) | 9 | 9 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 12 | 12 | 12 |
| 10959 EW | (1) | | 23,73 | | | | | | | | 57,25 | | | |
| | (2) | | 11 | | | | | | | | 12 | | | |
| Index | (%) | 100,00 | 102,40 | 113,70 | 121,60 | 125,10 | 156,90 | 221,20 | 243,60 | 248,30 | 246,30 | 246,30 | 255,30 | 242,80 |
| Senden | (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 | 87,05 |
| | (2) | 14 | 14 | 15 | 15 | 15 | 16 | 16 | 16 | 19 | 19 | 19 | 19 | 20 |
| 19353 EW | (1) | | 40,80 | | | 49,69 | | | 90,10 | | | | 91,00 | 83,23 |
| | (2) | | 15 | | | 16 | | | 19 | | | | 20 | 22 |
| Index | (%) | 100,00 | 108,10 | 112,20 | 114,50 | 129,90 | 166,80 | 218,50 | 243,80 | 248,30 | 247,40 | 251,60 | 246,30 | 235,60 |
| Kreis Coesfeld | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | 98,96 |
| Anzahl Richtwer- | (2) | 232 | 232 | 236 | 240 | 242 | 249 | 251 | 251 | 258 | 258 | 259 | 259 | 268 |
| Mittel | (3) | | 41,76 | 44,35 | 47,93 | 54,30 | 75,20 | | 107,66 | 108,55 | 107,90 | | 103,63 | 98,56 |
| Anzahl Richtwer- | (2) | | 236 | 240 | 242 | 249 | 251 | | 258 | 258 | 259 | | 266 | 270 |
| Index | (%) | 100,00 | 104,70 | 111,20 | 120,50 | 137,10 | 189,00 | 249,50 | 272,10 | 274,50 | 273,30 | 272,10 | 263,20 | 251,30 |

| Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Entwicklung der Grundstückswerte für baureifes Wohnbauland (1987-2000) | | | | | | | | | | | | | | |
| Gemeinde | Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke - erschließungsbeitragspflichtig - in DM/qm | | | | | | | | | | | | | |
| Index | Anzahl der Richtwerte | | | | | | | | | | | | | |
| | Dez-87 | Dez-88 | Dez-89 | Dez-90 | Dez-91 | Dez-92 | Dez-93 | Dez-94 | Dez-95 | Dez-96 | Dez-97 | Dez-98 | Dez-99 | Dez 00 |
| Ascheberg | 94,19 | 93,50 | 93,50 | 96,63 | 103,19 | 112,56 | 126,35 | 142,65 | 147,37 | 170,18 | 175,42 | 182,40 | 198,82 | 200,14 |
| | 16 | 16 | 16 | 16 | 16 | 16 | 17 | 17 | 19 | 19 | 24 | 24 | 34 | 35 |
| | | | | | | 114,18 | | 143,68 | | 169,79 | 173,96 | 177,79 | 198,86 | |
| | | | | | | | 17 | | 19 | | 24 | 24 | 34 | 35 |
| Index | 266,70 | 264,70 | 264,70 | 273,60 | 292,20 | 318,70 | 352,60 | 398,10 | 408,40 | 471,60 | 487,24 | 510,88 | 571,31 | 574,98 |
| Billerbeck | 78,74 | 76,89 | 76,00 | 78,16 | 78,32 | 80,00 | 89,17 | 100,00 | 103,56 | 119,44 | 119,44 | 120,00 | 124,74 | 143,00 |
| | 19 | 19 | 19 | 19 | 19 | 15 | 18 | 15 | 18 | 18 | 18 | 19 | 19 | 20 |
| | | | | | 79,80 | 78,89 | 89,33 | 100,56 | | | 120,00 | | 124,50 | |
| | | | | | 15 | 18 | 15 | 18 | | | 19 | | 20 | |
| Index | 233,50 | 228,10 | 225,40 | 231,80 | 232,30 | 232,90 | 263,20 | 294,70 | 303,50 | 350,00 | 350,00 | 350,00 | 363,83 | 417,89 |
| Coesfeld | 94,82 | 94,61 | 94,61 | 99,80 | 110,88 | 117,04 | 131,35 | 145,42 | 172,69 | 183,13 | 230,55 | 249,27 | 235,10 | 240,42 |
| | 56 | 56 | 56 | 56 | 56 | 55 | 60 | 48 | 53 | 48 | 55 | 55 | 43 | 48 |
| | | | | | 111,29 | 115,85 | 132,31 | 144,72 | 162,40 | 200,73 | | 250,47 | 240,42 | |
| | | | | | 55 | 60 | 48 | 53 | 48 | 55 | | | 43 | 48 |
| Index | 198,60 | 198,10 | 198,10 | 209,00 | 232,20 | 244,20 | 276,90 | 304,30 | 363,10 | 409,50 | 470,33 | 508,52 | 477,32 | 477,32 |
| Dülmen | 110,29 | 110,44 | 110,43 | 116,24 | 123,70 | 129,12 | 152,50 | 169,50 | 193,60 | 223,53 | 223,77 | 248,40 | 271,90 | 291,60 |
| | 52 | 52 | 54 | 54 | 54 | 51 | 52 | 50 | 50 | 51 | 53 | 53 | 52 | 53 |
| | | 110,43 | | | 125,88 | 130,02 | 153,40 | 166,40 | 193,33 | 223,40 | 224,17 | 248,40 | 272,08 | |
| | | 54 | | | 51 | 52 | 50 | 50 | 51 | 53 | 53 | 52 | 53 | |
| Index | 250,90 | 251,20 | 251,20 | 264,40 | 281,40 | 288,60 | 338,50 | 374,10 | 435,20 | 503,20 | 504,03 | 558,51 | 611,35 | 655,21 |
| Havixbeck | 84,13 | 83,75 | 84,00 | 88,13 | 94,75 | 101,75 | 119,44 | 141,25 | 151,25 | 192,22 | 192,22 | 207,50 | 217,00 | 208,00 |
| | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 9 | 8 | 8 | 9 | 10 | 10 | 10 | 10 |
| | | | | | | 102,56 | 120,63 | | 152,22 | 192,22 | | | | |
| | | | | | | 9 | 8 | | 9 | 9 | | | | |
| Index | 278,90 | 277,60 | 278,40 | 292,10 | 314,10 | 337,30 | 392,80 | 459,90 | 492,50 | 621,90 | 621,90 | 671,34 | 702,07 | 672,95 |
| Lüding- hausen | 110,09 | 108,05 | 108,14 | 112,30 | 122,55 | 120,92 | 141,71 | 153,94 | 165,27 | 210,36 | 221,76 | 226,76 | 237,06 | 246,56 |
| | 43 | 44 | 44 | 44 | 44 | 37 | 38 | 33 | 37 | 28 | 34 | 34 | 34 | 45 |
| | 109,91 | | | | 120,92 | 120,61 | 144,55 | 153,51 | 167,50 | 222,65 | | 227,35 | 233,00 | |
| | 44 | | | | 37 | 38 | 33 | 37 | 28 | 34 | | 34 | 45 | |
| Index | 274,20 | 269,60 | 269,80 | 280,20 | 305,80 | 305,80 | 359,30 | 382,60 | 411,90 | 517,30 | 515,23 | 526,85 | 549,35 | 581,32 |
| Nord- kirchen | 87,23 | 87,23 | 87,69 | 93,86 | 100,79 | 103,27 | 119,58 | 125,45 | 137,73 | 147,78 | 166,11 | 181,11 | 197,78 | 209,44 |
| | 13 | 13 | 13 | 14 | 14 | 11 | 12 | 11 | 11 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 |
| | | | 89,00 | | 103,27 | 101,33 | 117,73 | | 142,78 | | | | | |
| | | | 14 | | 11 | 12 | 11 | | 9 | | | | | |
| Index | 271,90 | 271,90 | 273,30 | 288,30 | 309,60 | 309,60 | 365,30 | 389,30 | 427,40 | 442,30 | 497,16 | 542,06 | 591,95 | 626,85 |
| Nottuln | 84,07 | 83,29 | 84,71 | 90,64 | 99,93 | 98,38 | 133,25 | 153,16 | 163,25 | 182,25 | 192,86 | 191,74 | 188,03 | 192,21 |
| | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 13 | 20 | 19 | 20 | 20 | 21 | 23 | 23 | 34 |
| | | | | | 98,38 | 107,70 | 134,47 | 153,00 | 160,00 | 184,05 | 186,96 | 181,67 | 189,26 | |
| | | | | | 13 | 20 | 19 | 20 | 20 | 21 | 23 | 23 | 34 | |
| Index | 319,40 | 316,40 | 321,80 | 344,40 | 379,70 | 379,70 | 469,70 | 535,00 | 570,90 | 650,20 | 681,32 | 698,74 | 723,20 | 734,48 |
| Olfen | 124,07 | 122,40 | 121,63 | 122,63 | 122,81 | 132,54 | 148,93 | 178,57 | 205,71 | 247,50 | 262,50 | 263,24 | 268,33 | 277,78 |
| | 15 | 15 | 16 | 16 | 16 | 13 | 14 | 14 | 14 | 16 | 16 | 17 | 18 | 18 |
| | | 121,63 | | | 124,85 | 133,29 | | | 208,75 | | 263,24 | 259,17 | | |
| | | 16 | | | 13 | 14 | | | 16 | | 17 | 18 | | |
| Index | 288,40 | 284,50 | 284,50 | 286,80 | 287,20 | 304,90 | 340,70 | 408,50 | 470,60 | 558,00 | 591,82 | 591,82 | 612,74 | 634,31 |
| Rosendahl | 55,50 | 53,15 | 53,15 | 56,31 | 60,46 | 61,36 | 67,00 | 68,92 | 68,92 | 81,50 | 83,33 | 87,31 | 92,58 | 90,40 |
| | 12 | 13 | 13 | 13 | 13 | 11 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 13 | 12 | 22 |
| | 55,31 | | | | 59,00 | 60,75 | | | | | 83,54 | 88,25 | 90,40 | |
| | 13 | | | | 11 | 12 | | | | | 13 | 12 | 22 | |
| Index | 238,80 | 229,50 | 229,50 | 243,10 | 261,00 | 271,50 | 299,40 | 308,00 | 308,00 | 364,20 | 372,38 | 389,18 | 408,28 | 408,28 |
| Senden | 82,36 | 82,45 | 82,45 | 84,73 | 90,45 | 93,39 | 106,85 | 125,75 | 140,00 | 144,73 | 162,57 | 195,74 | 199,67 | 210,18 |
| | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 18 | 20 | 20 | 21 | 22 | 21 | 23 | 21 | 28 |
| | | | | | 91,50 | 93,35 | | 126,19 | 137,05 | 146,38 | 161,26 | 192,00 | 200,82 | |
| | | | | | 18 | 20 | | 21 | 22 | 21 | 23 | 21 | 28 | |
| Index | 233,10 | 233,40 | 233,40 | 239,80 | 256,00 | 261,30 | 299,10 | 352,00 | 390,50 | 412,40 | 458,01 | 555,94 | 578,15 | 605,10 |
| Kreis Coes- | | | | | | | | | | | | | | |
| Gew. Mittel | 96,69 | 95,82 | 96,03 | 100,31 | 107,71 | 112,12 | 129,23 | 144,62 | 160,64 | 183,69 | 199,74 | 212,39 | 217,62 | 221,52 |
| Anzahl | 270 | 272 | 275 | 276 | 276 | 248 | 272 | 247 | 263 | 252 | 272 | 280 | 275 | 322 |
| Gew. Mittel | 96,54 | 95,98 | 96,07 | | 108,69 | 111,81 | 130,04 | 143,56 | 158,91 | 189,75 | 198,53 | 210,71 | 213,42 | |
| Anzahl | 272 | 275 | 276 | | 248 | 272 | 247 | 263 | 252 | 272 | 280 | 275 | 322 | |
| Index | 246,50 | 244,70 | 244,80 | 255,60 | 274,50 | 283,20 | 327,30 | 364,00 | 407,30 | 470,80 | 495,59 | 530,19 | 547,59 | 568,36 |

9.2 Umrechnungskoeffizienten

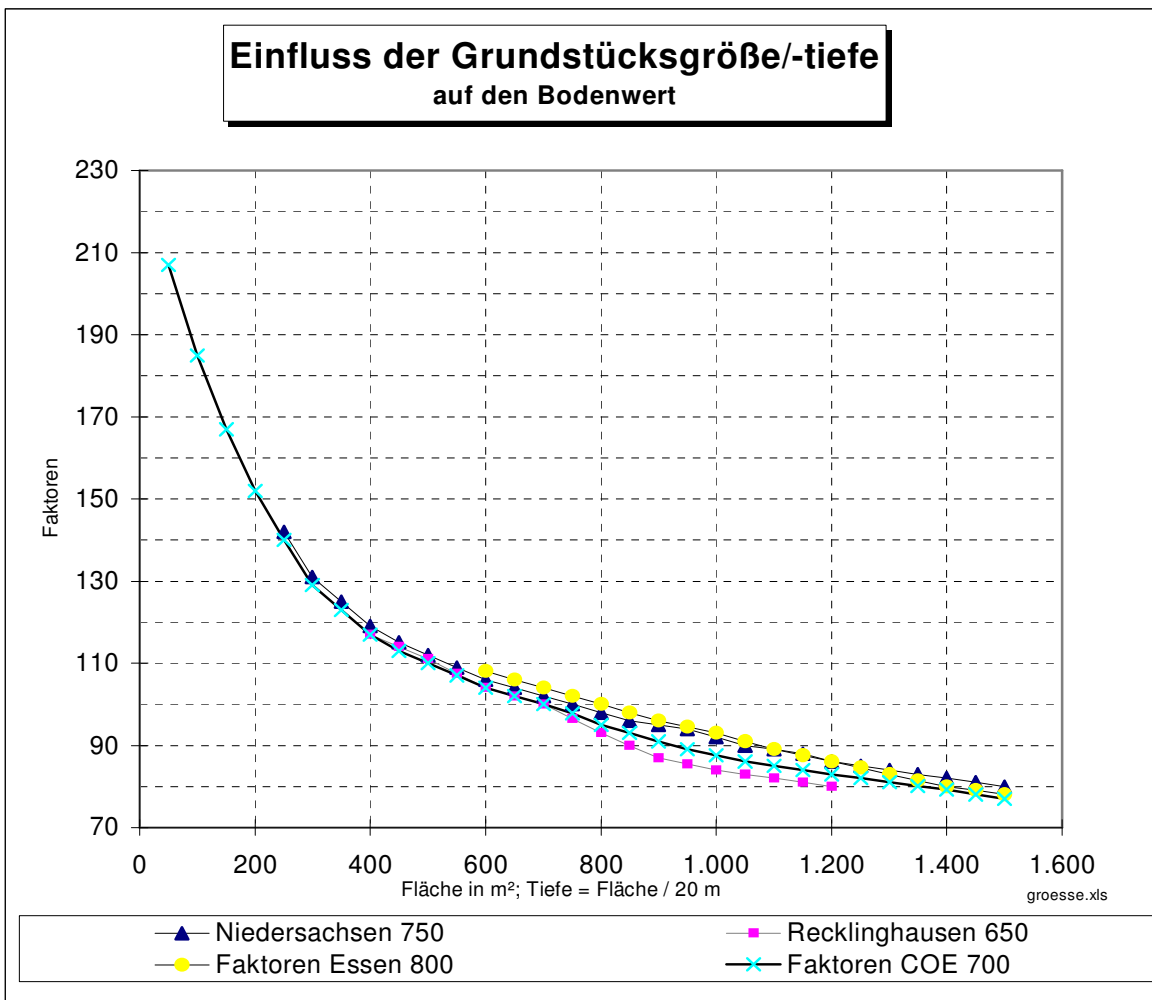
Bei der Grundstückspreisbildung spielen verschiedene Faktoren eine Rolle. Neben den individuellen Gesichtspunkten, die nicht in die Verkehrswertermittlung einfließen sollen, können Beobachtungen mit allgemeiner Marktgültigkeit gemacht werden. Hierzu zählen insbesondere

- Einfluss der Grundstücksgröße /-tiefe
- bauliche Ausnutzbarkeit

Da wir nach wie vor aus personellen Gründen hierfür eigene Untersuchungen nur in geringem Umfang durchführen können, greifen wir auf Untersuchungen benachbarter Gutachterausschüsse zurück.

9.2.1 Abhängigkeit von der Grundstücksgröße /-tiefe

Wir haben festgestellt, dass im allgemeinen kleinere Grundstücke zu einem höheren Quadratmeterpreis gehandelt werden als größere. Zur Auswertung dieses Einflusses haben wir Untersuchungsergebnisse aus Niedersachsen, der Stadt Essen und dem Kreis Recklinghausen zusammengeführt und für Grundstückstiefen kleiner 10 m bzw. Flächen kleiner 200 m² extrapoliert.



| Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld | | | | | | | | | | | |
|---|-------|---------|--------|--------|----------|----------|----------|--------|------------|--------|-------|
| Einfluss der Grundstückstiefe/-größe auf den Bodenwert | | | | | | | | | | | |
| Fläche | Tiefe | Faktor | Faktor | Faktor | Spalte 2 | Spalte 3 | Spalte 4 | Mittel | Faktor | Fläche | Tiefe |
| (qm) | (m) | NDS (1) | RE (2) | E (3) | 700=100 | 700=100 | 700=100 | (4) | COE (5) | (qm) | (m) |
| 10 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| 50 | 2,5 | | | | | | | | 207 | 50 | 2,5 |
| 100 | 5 | | | | | | | | 186 | 100 | 5 |
| 150 | 7,5 | | | | | | | | 169 | 150 | 7,5 |
| 200 | 10 | | | | | | | | 154 | 200 | 10 |
| 250 | 12,5 | 142 | | | 139 | | | 139,2 | 141 | 250 | 12,5 |
| 300 | 15 | 131 | | | 128 | | | 128,4 | 129 | 300 | 15 |
| 350 | 17,5 | 125 | | | 123 | | | 122,5 | 123 | 350 | 17,5 |
| 400 | 20 | 119 | 117 | | 117 | 117 | | 116,8 | 117 | 400 | 20 |
| 450 | 22,5 | 115 | 114 | | 113 | 114 | | 113,4 | 113 | 450 | 22,5 |
| 500 | 25 | 112 | 111 | | 110 | 111 | | 110,4 | 110 | 500 | 25 |
| 550 | 27,5 | 109 | 107,5 | | 107 | 107,5 | | 107,2 | 107 | 550 | 27,5 |
| 600 | 30 | 106 | 104 | 108 | 104 | 104 | 104 | 103,9 | 104 | 600 | 30 |
| 650 | 32,5 | 104 | 102 | 106,0 | 102 | 102 | 102 | 102,0 | 102 | 650 | 32,5 |
| 700 | 35 | 102 | 100 | 104 | 100 | 100 | 100 | 100,0 | 100 | 700 | 35 |
| 750 | 37,5 | 100 | 96,5 | 102,0 | 98 | 96,5 | 98 | 97,5 | 98 | 750 | 37,5 |
| 800 | 40 | 98 | 93 | 100 | 96 | 93 | 96 | 95,1 | 95 | 800 | 40 |
| 850 | 42,5 | 96 | 90 | 98,0 | 94 | 90 | 94 | 92,8 | 93 | 850 | 42,5 |
| 900 | 45 | 95 | 87 | 96 | 93 | 87 | 92 | 90,8 | 91 | 900 | 45 |
| 950 | 47,5 | 94 | 85,5 | 94,5 | 92 | 85,5 | 91 | 89,5 | 89 | 950 | 47,5 |
| 1.000 | 50 | 92 | 84 | 93 | 90 | 84 | 89 | 87,9 | 88 | 1.000 | 50 |
| 1.050 | 52,5 | 90 | 83 | 91,0 | 88 | 83 | 88 | 86,2 | 86 | 1.050 | 52,5 |
| 1.100 | 55 | 89 | 82 | 89 | 87 | 82 | 86 | 84,9 | 85 | 1.100 | 55 |
| 1.150 | 57,5 | 88 | 81 | 87,5 | 86 | 81 | 84 | 83,8 | 84 | 1.150 | 57,5 |
| 1.200 | 60 | 86 | 80 | 86 | 84 | 80 | 83 | 82,3 | 83 | 1.200 | 60 |
| 1.250 | 62,5 | 85 | | 84,5 | 83 | | 81 | 82,3 | 82 | 1.250 | 62,5 |
| 1.300 | 65 | 84 | | 83 | 82 | | 80 | 81,1 | 81 | 1.300 | 65 |
| 1.350 | 67,5 | 83 | | 81,5 | 81 | | 78 | 79,9 | 80 | 1.350 | 67,5 |
| 1.400 | 70 | 82 | | 80 | 80 | | 77 | 78,7 | 79 | 1.400 | 70 |
| 1.450 | 72,5 | 81 | | 79,0 | 79 | | 76 | 77,7 | 78 | 1.450 | 72,5 |
| 1.500 | 75 | 80 | | 78 | 78 | | 75 | 76,7 | 77 | 1.500 | 75 |

(1) Untersuchung Scharnhorst, veröffentlicht in den Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Heft 4, Dez. 1985
(2) Untersuchung des Gutachterausschusses im Kreis Recklinghausen
(3) Untersuchung des Gutachterausschusses der Stadt Essen
(4) Mittelbildung der auf die Ausgangsgröße 700 qm umgestellten Reihen (1), (2) und (3)
(5) Faktoren nach getrennten Regressionen 3. Grades für den Bereich 250 bis 700 aus den Daten
in Spalte 6 und für den Bereich 700 bis 1500 qm aus den Daten in Spalte 4
Anwendung: **Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, die nicht mehr teilbar sind**

9.2.2 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).

Umrechnungskoeffizienten¹⁾

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

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

Zwischenwerte lassen sich durch Interpolieren berechnen. Ist der Bodenwert eines Grundstücks mit höherer GFZ als 2,4 zu ermitteln, so ist zu beachten, dass der Wert im Verhältnis zur Nutzung in der Regel wesentlich unter der proportionalen Steigerung liegt. Aufgrund örtlicher Verhältnisse können generell oder für einzelne Arten der zulässigen baulichen Nutzbarkeit oder für bestimmte Bereiche der 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

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

Maximum

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

Minimum

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

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

9.3 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:

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

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

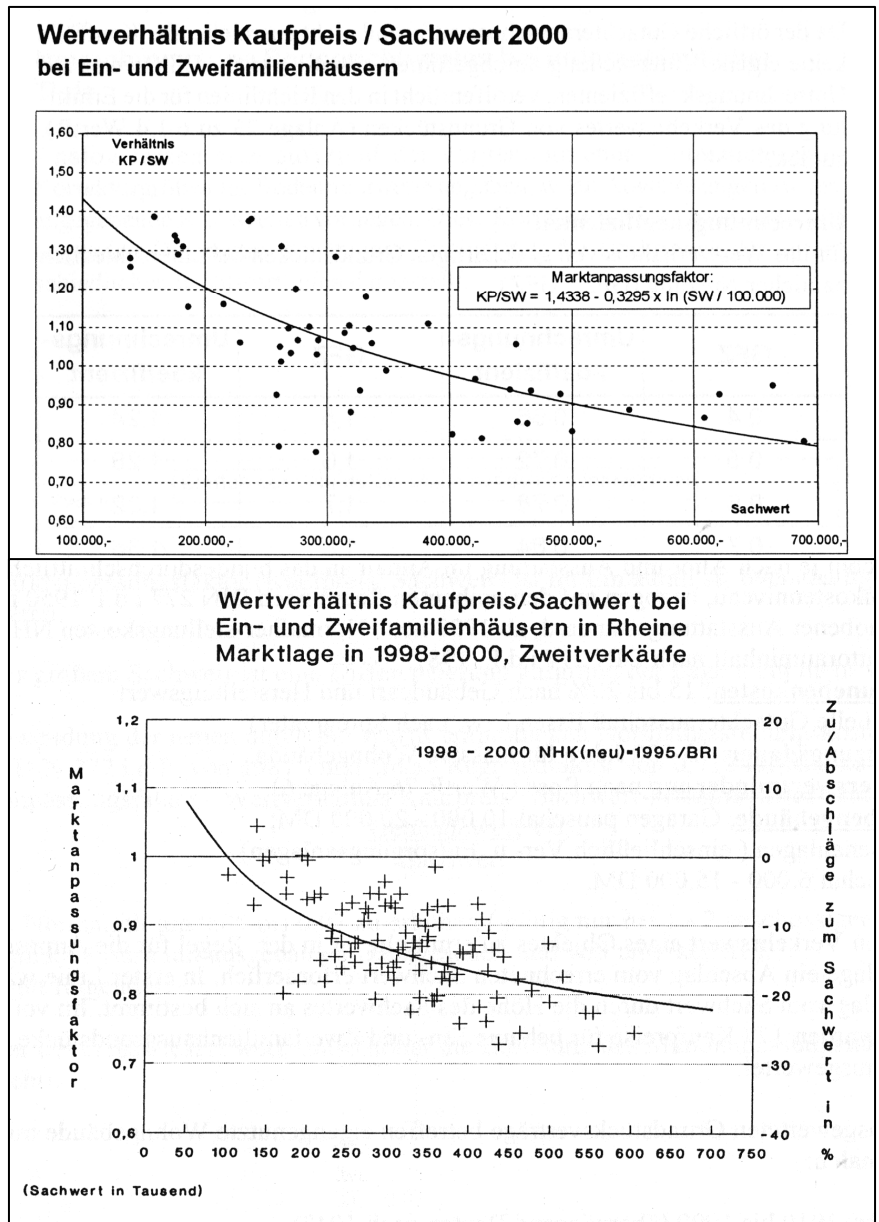
Mangels eigener Auswertungen setzen wir nach sachverständigem Ermessen Liegenschaftszinssätze aus Untersuchungen anderer Gutachterausschüsse an.

9.5 Sachwertabschläge

Ein- und Zweifamilienhäuser sind üblicherweise Sachwertobjekte. Die Bauherren investieren nach eigenem Geschmack und in die eigene Bequemlichkeit. Dabei wird auf die Rentabilität weniger geachtet (siehe auch Liegenschaftszinssätze Kap. 9.3).

Im Falle des Verkaufs eines solchen Objektes 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).



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

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

9.6 Bewirtschaftungskosten

9.6.1 Verwaltungskosten

Höchstsätze gem. §26 II Berechnungsverordnung

| Zeitraum | je Wohnung und Jahr | je Garage und Jahr | je Garage- oder Einstellplatz und Jahr |
|---------------|------------------------|-----------------------|---|
| ab 01.11.1957 | 50 DM | - | - |
| 01.09.1963 | 60 DM | - | - |
| 01.01.1968 | 85 DM | 15 DM | - |
| 01.01.1971 | 100 DM | 20 DM | - |
| 01.06.1972 | 120 DM | 30 DM | - |
| 01.01.1975 | 180 DM | 35 DM | - |
| 01.07.1979 | 240 DM | - | - |
| 01.07.1988 | 320 DM | - | 45 DM |
| 01.08.1992 | 420 DM | - | 55 DM |

Quelle: Gerady, Möckel : Praxis der Grundstückswertermittlung, Abschnitt A.7

9.6.4 Instandhaltungskosten

Jährliche Instandhaltungskosten für Wohngebäude gem. § 28 II Berechnungsverordnung in DM / m²:

| Gültigkeits- dauer | Jahr der Fertigstellung | | | | | | | | Garage Einstell- platz DM / Jahr |
|-----------------------|-------------------------|-----------------|---|---|------------------|---|-----------------|---|---|
| | ab | bis 31.12.52 | zwischen 01.03.53 und 31.12.60 | zwischen 01.01.61 und 31.12.65 | nach 31.12.66 | zwischen 01.01.66 und 31.12.69 | bis 31.12.69 | zwischen 01.01.70 und 31.12.79 | |
| 01.01.1957 | 2,50 | 2,50 | 2,50 | - | - | - | - | - | - |
| 01.09.1963 | 3,10 | 3,10 | 3,10 | - | 3,10 | - | - | - | - |
| 01.01.1968 | 4,20 | 4,20 | 3,90 | - | 3,70 | - | - | - | 15 DM |
| 01.06.1972 | 5,20 | 5,20 | 5,20 | 4,60 | 4,60 | - | - | - | 20 DM |
| 01.01.1975 | 7,90 | 7,60 | 7,60 | 6,90 | 7,60 | - | - | - | 50 DM |
| 01.07.1979 | 9,40 | 9,00 | 9,00 | 6,90 | 9,00 | - | - | - | 60 DM |
| 01.08.1984 | 12,5 | 12,00 | 12,00 | - | 12,00 | - | 10,00 | 8,00 | 75 DM |
| 01.07.1988 | 15,5 | 14,50 | 14,50 | - | 14,50 | - | 11,50 | 9,00 | 90 DM |
| 01.08.1992 | 20,00 | 18,50 | 18,50 | - | 18,50 | - | 14,00 | 11,00 | 110 DM |
| 01.08.1996 | - | - | - | - | - | 21,00 | 16,50 | 13,00 | 125 DM |

Quelle: Gerady, Möckel : Praxis der Grundstückswertermittlung, Abschnitt A.7

9.6.3 Vervielfältiger

Vervielfältigertabelle nach § 16 Abs. 3 Wertermittlungsverordnung 1988
Der Vervielfältiger beinhaltet die Kapitalisierung eines jährlichen Betrages und die Abzinsung des Kapitals auf den Anfangszeitpunkt
*Berechnungsformel: $v = (\alpha^n - 1) / (\alpha^n * a - 1)$, mit $\alpha = 1 + p$, $a = \text{Restnutzungsdauer}$, $p = \text{Liegenschaftszinssatz in \%}$*

| Rest- nutzung Jahre | Liegenschaftszinssätze für | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------------|----------------------------|----------------|----------------|-----------------------------|-----------------|-----------------|-----------------------------------|----------------|----------------|--------------------|----------------|----------------|----------------------------|----------------|----------------|----------------|--------|--------|--------|
| | landw. Objekte | | | Ein- bis Zweifamilienhäuser | | | Dreifamilienhäuser und Wohnneubau | | | Mehrfamilienhäuser | | | Geschäfts- und Bürogebäude | | | | | | |
| | 1,00 % 1,01 | 2,00 % 1,02 | 3,00 % 1,03 | 2,50 % 1,025 | 3,50 % 1,035 | 4,50 % 1,045 | 4,00 % 1,0425 | 5,00 % 1,05 | 6,00 % 1,06 | 7,00 % 1,07 | 5,00 % 1,05 | 6,00 % 1,06 | 7,00 % 1,07 | 5,00 % 1,05 | 6,00 % 1,06 | 7,00 % 1,07 | | | |
| 1 | 0,990 | 0,980 | 0,973 | 0,976 | 0,969 | 0,966 | 0,964 | 0,962 | 0,959 | 0,957 | 0,955 | 0,952 | 0,950 | 0,948 | 0,946 | 0,941 | 0,939 | 0,937 | 0,935 |
| 2 | 1,970 | 1,942 | 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 | 1,821 | 1,814 | 1,808 | 1,808 |
| 3 | 2,941 | 2,884 | 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 | 2,661 | 2,648 | 2,636 | 2,624 |
| 4 | 3,902 | 3,808 | 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 | 3,456 | 3,426 | 3,406 | 3,387 |
| 5 | 4,853 | 4,713 | 4,646 | 4,613 | 4,580 | 4,547 | 4,513 | 4,483 | 4,452 | 4,421 | 4,390 | 4,360 | 4,329 | 4,300 | 4,271 | 4,184 | 4,156 | 4,128 | 4,100 |
| 6 | 5,795 | 5,601 | 5,508 | 5,462 | 5,417 | 5,373 | 5,329 | 5,285 | 5,242 | 5,200 | 5,158 | 5,117 | 5,076 | 5,035 | 4,996 | 4,879 | 4,841 | 4,804 | 4,767 |
| 7 | 6,728 | 6,472 | 6,349 | 6,289 | 6,230 | 6,175 | 6,121 | 6,068 | 6,022 | 5,977 | 5,933 | 5,889 | 5,846 | 5,803 | 5,762 | 5,582 | 5,533 | 5,485 | 5,389 |
| 8 | 7,652 | 7,325 | 7,170 | 7,094 | 7,020 | 6,946 | 6,874 | 6,803 | 6,733 | 6,664 | 6,596 | 6,529 | 6,463 | 6,398 | 6,335 | 6,210 | 6,149 | 6,089 | 5,971 |
| 9 | 8,566 | 8,162 | 7,971 | 7,878 | 7,786 | 7,696 | 7,608 | 7,521 | 7,435 | 7,351 | 7,269 | 7,188 | 7,108 | 7,029 | 6,952 | 6,802 | 6,728 | 6,656 | 6,515 |
| 10 | 9,471 | 8,983 | 8,752 | 8,640 | 8,530 | 8,422 | 8,317 | 8,213 | 8,111 | 8,011 | 7,913 | 7,816 | 7,722 | 7,629 | 7,538 | 7,448 | 7,360 | 7,274 | 7,024 |
| 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 | 7,887 | 7,787 | 7,689 | 7,499 |
| 12 | 11,255 | 10,575 | 10,258 | 10,104 | 9,954 | 9,807 | 9,663 | 9,523 | 9,385 | 9,250 | 9,119 | 8,990 | 8,863 | 8,740 | 8,619 | 8,500 | 8,384 | 8,270 | 8,050 |
| 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 | 8,729 | 8,508 |
| 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 | 8,924 |
| 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 | 9,308 |
| 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 | 9,647 |
| 17 | 15,562 | 14,292 | 13,712 | 13,435 | 13,166 | 12,905 | 12,651 | 12,405 | 12,166 | 11,933 | 11,707 | 11,488 | 11,274 | 11,066 | 10,865 | 10,668 | 10,471 | 10,291 | 9,995 |
| 18 | 16,398 | 14,992 | 14,353 | 14,049 | 13,754 | 13,467 | 13,190 | 12,920 | 12,659 | 12,406 | 12,161 | 11,921 | 11,690 | 11,463 | 11,246 | 11,032 | 10,827 | 10,639 | 10,359 |
| 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 | 10,673 |
| 20 | 18,046 | 16,355 | 15,589 | 15,222 | 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 | 10,984 |
| 21 | 18,857 | 17,011 | 16,185 | 15,793 | 15,415 | 15,050 | 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 |
| 22 | 19,660 | 17,658 | 16,765 | 16,343 | 15,937 | 15,545 | 15,167 | 14,803 | 14,451 | 14,112 | 13,784 | 13,468 | 13,163 | 12,868 | 12,583 | 12,308 | 12,042 | 11,784 | 11,535 |
| 23 | 20,456 | 18,292 | 17,332 | 16,879 | 16,444 | 16,024 | 15,624 | 15,232 | 14,857 | 14,496 | 14,148 | 13,812 | 13,489 | 13,176 | 12,875 | 12,584 | 12,303 | 12,032 | 11,772 |
| 24 | 21,243 | 18,914 | 17,885 | 17,401 | 16,936 | 16,488 | 16,058 | 15,645 | 15,247 | 14,864 | 14,495 | 14,141 | 13,799 | 13,469 | 13,152 | 12,846 | 12,550 | 12,266 | 11,991 |
| 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 | 12,488 | 12,198 |
| 26 | 22,795 | 20,121 | 18,951 | 18,402 | 17,877 | 17,375 | 16,890 | 16,427 | 15,983 | 15,556 | 15,147 | 14,753 | 14,375 | 14,012 | 13,662 | 13,326 | 13,003 | 12,692 | 12,404 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 32 | 27,270 | 23,468 | 21,849 | 21,100 | 20,389 | 19,712 | 19,069 | 18,457 | 17,874 | 17,318 | 16,789 | 16,284 | 15,803 | 15,343 | 14,904 | 14,485 | 14,084 | 13,701 | 13,334 |
| 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 | 13,836 | 13,459 |
| 34 | 28,703 | 24,499 | 22,724 | 21,906 | 21,132 | 20,397 | 19,701 | 19,039 | 18,411 | 17,814 | 17,247 | 16,707 | 16,193 | 15,703 | 15,237 | 14,792 | 14,368 | 13,963 | 13,577 |
| 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 |
| 36 | 30,108 | 25,489 | 23,556 | 22,670 | 21,832 | 21,040 | 20,290 | 19,581 | 18,908 | 18,271 | 17,666 | 17,092 | 16,547 | 16,029 | 15,536 | 15,067 | 14,621 | 14,196 | 13,791 |
| 37 | 30,800 | 25,969 | 23,957 | 23,036 | 22,167 | 21,346 | 20,571 | 19,837 | 19,143 | 18,485 | 17,862 | 17,272 | 16,711 | 16,179 | 15,674 | 15,194 | 14,737 | 14,302 | 13,888 |
| 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 |
| 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 |
| 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 | 15,048 | 14,584 | 14,146 |
| 41 | 33,500 | 27,799 | 25,466 | 24,407 | 23,412 | 22,478 | 21,599 | 20,772 | 19,993 | 19,259 | 18,566 | 17,912 | 17,294 | 16,717 | 16,175 | 15,634 | 15,138 | 14,668 | 14,221 |
| 42 | 34,158 | 28,235 | 25,821 | 24,727 | 23,701 | 22,739 | 21,835 | 21,085 | 20,286 | 19,533 | 18,744 | 18,055 | 17,423 | 16,827 | 16,263 | 15,730 | 15,225 | 14,746 | 14,292 |
| 43 | 34,810 | 28,662 | 26,166 | 25,038 | 23,982 | 22,992 | 22,063 | 21,190 | 20,371 | 19,600 | 18,784 | 18,191 | 17,546 | 16,938 | 16,363 | 15,820 | 15,306 | 14,820 | 14,359 |
| 44 | 35,455 | 29,080 | 26,504 | 25,341 | 24,254 | 23,236 | 22,283 | 21,388 | 20,549 | 19,760 | 18,920 | 18,320 | 17,663 | 17,043 | 16,458 | 15,905 | 15,383 | 14,899 | 14,421 |
| 45 | 36,095 | 29,490 | 26,833 | 25,636 | 24,519 | 23,474 | 22,495 | 21,579 | 20,720 | 19,914 | 19,156 | 18,444 | 17,774 | 17,143 | 16,548 | 15,986 | 15,456 | 14,955 | 14,480 |
| 46 | 36,727 | 29,892 | 27,154 | 25,924 | 24,775 | 23,703 | 22,701 | 21,763 | 20,885 | 20,061 | 19,288 | 18,563 | 17,880 | 17,238 | 16,633 | 16,063 | 15,524 | 15,016 | 14,535 |
| 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 | 16,136 | 15,589 | 15,074 | 14,587 |
| 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 | 14,632 |
| 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 |
| 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 |

9.6.4 Sterbetafel

Allgemeine Sterbetafel 1997/99 für die Bundesrepublik Deutschland

| | männlich | weiblich | | männlich | weiblich |
|--------------------------------------|--|--|--------------------------------------|--|--|
| voll- endetes Alter (Jahre) | durchsch. Lebens- erwartung im Alter X in Jahren | durchsch. Lebens- erwartung im Alter Y in Jahren | voll- endetes Alter (Jahre) | durchsch. Lebens- erwartung im Alter X in Jahren | durchsch. Lebens- erwartung im Alter Y in Jahren |
| 0. | 74,44 | 80,57 | 51. | 26,36 | 31,33 |
| 1. | 73,83 | 79,91 | 52. | 25,50 | 30,42 |
| 2. | 72,86 | 78,94 | 53. | 24,66 | 29,52 |
| 3. | 71,88 | 77,96 | 54. | 23,82 | 28,62 |
| 4. | 70,90 | 76,97 | 55. | 23,00 | 27,72 |
| 5. | 69,91 | 75,98 | 56. | 22,18 | 26,83 |
| 6. | 68,92 | 74,99 | 57. | 21,37 | 25,94 |
| 7. | 67,93 | 74,00 | 58. | 20,58 | 25,06 |
| 8. | 66,94 | 73,01 | 59. | 19,79 | 24,18 |
| 9. | 65,95 | 72,01 | 60. | 19,01 | 23,30 |
| 10. | 64,96 | 71,02 | | | |
| 11. | 63,97 | 70,03 | 61. | 18,25 | 22,44 |
| 12. | 62,98 | 69,03 | 62. | 17,50 | 21,58 |
| 13. | 61,99 | 68,04 | 63. | 16,77 | 20,73 |
| 14. | 61,00 | 67,05 | 64. | 16,06 | 19,89 |
| 15. | 60,01 | 66,06 | 65. | 15,36 | 19,06 |
| 16. | 59,03 | 65,07 | 66. | 14,68 | 18,25 |
| 17. | 58,06 | 64,09 | 67. | 14,01 | 17,44 |
| 18. | 57,09 | 63,11 | 68. | 13,37 | 16,64 |
| 19. | 56,15 | 62,13 | 69. | 12,75 | 15,86 |
| 20. | 55,21 | 61,15 | 70. | 12,14 | 15,09 |
| 21. | 54,26 | 60,17 | 71. | 11,54 | 14,34 |
| 22. | 53,31 | 59,19 | 72. | 10,95 | 13,60 |
| 23. | 52,36 | 58,21 | 73. | 10,37 | 12,88 |
| 24. | 51,41 | 57,22 | 74. | 9,81 | 12,17 |
| 25. | 50,45 | 56,24 | 75. | 9,27 | 11,48 |
| 26. | 49,50 | 55,26 | 76. | 8,76 | 10,81 |
| 27. | 48,54 | 54,28 | 77. | 8,26 | 10,16 |
| 28. | 47,58 | 53,29 | 78. | 7,80 | 9,55 |
| 29. | 46,62 | 52,31 | 79. | 7,34 | 8,95 |
| 30. | 45,66 | 51,33 | 80. | 6,91 | 8,37 |
| 31. | 44,70 | 50,35 | 81. | 6,47 | 7,80 |
| 32. | 43,74 | 49,37 | 82. | 6,07 | 7,27 |
| 33. | 42,79 | 48,39 | 83. | 5,71 | 6,77 |
| 34. | 41,83 | 47,42 | 84. | 5,37 | 6,30 |
| 35. | 40,88 | 46,44 | 85. | 5,06 | 5,87 |
| 36. | 39,93 | 45,47 | 86. | 4,77 | 5,45 |
| 37. | 38,99 | 44,51 | 87. | 4,51 | 5,05 |
| 38. | 38,05 | 43,54 | 88. | 4,27 | 4,69 |
| 39. | 37,11 | 42,58 | 89. | 4,07 | 4,37 |
| 40. | 36,18 | 41,62 | 90. | 3,91 | 4,07 |
| 41. | 35,26 | 40,66 | 91. | | |
| 42. | 34,34 | 39,71 | 92. | | |
| 43. | 33,43 | 38,76 | 93. | | |
| 44. | 32,53 | 37,82 | 94. | | |
| 45. | 31,62 | 36,88 | 95. | | |
| 46. | 30,73 | 35,95 | 96. | | |
| 47. | 29,85 | 35,01 | 97. | | |
| 48. | 28,96 | 34,09 | 98. | | |
| 49. | 28,09 | 33,17 | 99. | | |
| 50. | 27,22 | 32,25 | 100. | | |

Abgekürzte Sterbetafel 1994/1996 für Deutschland (insgesamt)

| voll- endetes Alter (Jahre) | männlich | | weiblich | |
|--------------------------------------|--|--|--|--|
| | durchsch. Lebens- erwartung im Alter X in Jahren | durchsch. Lebens- erwartung im Alter Y in Jahren | durchsch. Lebens- erwartung im Alter X in Jahren | durchsch. Lebens- erwartung im Alter Y in Jahren |
| 0. | 73,29 | 79,72 | | |
| 1. | 72,72 | 79,09 | 51. | 25,51 |
| 2. | 71,76 | 78,13 | 52. | 24,68 |
| 3. | 70,79 | 77,15 | 53. | 23,83 |
| 4. | 69,80 | 76,17 | 54. | 23,00 |
| 5. | 68,82 | 75,18 | 55. | 22,19 |
| 6. | 67,83 | 74,19 | 56. | 21,38 |
| 7. | 66,84 | 73,20 | 57. | 20,58 |
| 8. | 65,86 | 72,21 | 58. | 19,80 |
| 9. | 64,86 | 71,22 | 59. | 19,03 |
| 10. | 63,87 | 70,23 | 60. | 18,28 |
| 11. | 62,88 | 69,24 | 61. | 17,54 |
| 12. | 61,89 | 68,24 | 62. | 16,82 |
| 13. | 60,90 | 67,25 | 63. | 16,11 |
| 14. | 59,91 | 66,26 | 64. | 15,42 |
| 15. | 58,93 | 65,27 | 65. | 14,75 |
| 16. | 57,95 | 64,29 | 66. | 14,10 |
| 17. | 56,98 | 63,30 | 67. | 13,46 |
| 18. | 56,02 | 62,32 | 68. | 12,84 |
| 19. | 55,08 | 61,35 | 69. | 12,22 |
| 20. | 54,14 | 60,37 | 70. | 11,61 |
| 21. | 53,19 | 59,39 | 71. | 11,02 |
| 22. | 52,25 | 58,41 | 72. | 10,44 |
| 23. | 51,30 | 57,43 | 73. | 9,89 |
| 24. | 50,35 | 56,45 | 74. | 9,35 |
| 25. | 49,40 | 55,47 | 75. | 8,85 |
| 26. | 48,45 | 54,49 | 76. | 8,38 |
| 27. | 47,49 | 53,51 | 77. | 7,89 |
| 28. | 46,54 | 52,53 | 78. | 7,40 |
| 29. | 45,58 | 51,55 | 79. | 6,94 |
| 30. | 44,63 | 50,57 | 80. | 6,52 |
| 31. | 43,68 | 49,59 | 81. | 6,13 |
| 32. | 42,73 | 48,62 | 82. | 5,76 |
| 33. | 41,79 | 47,64 | 83. | 5,41 |
| 34. | 40,84 | 46,67 | 84. | 5,08 |
| 35. | 39,90 | 45,70 | 85. | 4,77 |
| 36. | 38,97 | 44,74 | 86. | 4,49 |
| 37. | 38,04 | 43,77 | 87. | 4,24 |
| 38. | 37,11 | 42,81 | 88. | 4,01 |
| 39. | 36,18 | 41,85 | 89. | 3,80 |
| 40. | 35,26 | 40,89 | 90. | 3,63 |
| 41. | 34,35 | 39,94 | | |
| 42. | 33,44 | 39,00 | | |
| 43. | 32,53 | 38,05 | | |
| 44. | 31,63 | 37,11 | | |
| 45. | 30,74 | 36,18 | | |
| 46. | 29,85 | 35,24 | | |
| 47. | 28,96 | 34,31 | | |
| 48. | 28,09 | 33,39 | | |
| 49. | 27,22 | 32,47 | | |
| 50. | 26,36 | 31,56 | | |

9.7 Sonstige erforderliche Daten

9.7.1 Abschreibungstabelle

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

9.7.2 Abzinsungstabelle

Abzinsungsfaktoren $1/q^n$ für die Ermittlung des Anfangskapitals K_0 (Barwert) aus dem Endkapital K_n bei n Jahren Anlagzeit mit einer Verzinsung von p % und $q = 1 + p/100$.

$$K_0 = K_n * 1/q^n$$

| Zinssatz Jahre | 2,0 % | 2,5 % | 3,0 % | 3,5 % | 4,0 % | 4,5 % | 5,0 % | 5,5 % | 6,0 % | 6,5 % | 7,0 % |
|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 1 | 0,9804 | 0,9756 | 0,9709 | 0,9662 | 0,9615 | 0,9569 | 0,9524 | 0,9479 | 0,9434 | 0,9390 | 0,9346 |
| 2 | 0,9612 | 0,9518 | 0,9426 | 0,9335 | 0,9246 | 0,9157 | 0,9070 | 0,8985 | 0,8900 | 0,8817 | 0,8734 |
| 3 | 0,9423 | 0,9286 | 0,9151 | 0,9019 | 0,8890 | 0,8763 | 0,8638 | 0,8516 | 0,8396 | 0,8278 | 0,8163 |
| 4 | 0,9238 | 0,9060 | 0,8885 | 0,8714 | 0,8548 | 0,8386 | 0,8227 | 0,8072 | 0,7921 | 0,7773 | 0,7629 |
| 5 | 0,9057 | 0,8839 | 0,8626 | 0,8420 | 0,8219 | 0,8025 | 0,7835 | 0,7651 | 0,7473 | 0,7299 | 0,7130 |
| 6 | 0,8880 | 0,8623 | 0,8375 | 0,8135 | 0,7903 | 0,7679 | 0,7462 | 0,7252 | 0,7050 | 0,6853 | 0,6663 |
| 7 | 0,8706 | 0,8413 | 0,8131 | 0,7860 | 0,7599 | 0,7348 | 0,7107 | 0,6874 | 0,6651 | 0,6435 | 0,6227 |
| 8 | 0,8535 | 0,8207 | 0,7894 | 0,7594 | 0,7307 | 0,7032 | 0,6768 | 0,6516 | 0,6274 | 0,6042 | 0,5820 |
| 9 | 0,8368 | 0,8007 | 0,7664 | 0,7337 | 0,7026 | 0,6729 | 0,6446 | 0,6176 | 0,5919 | 0,5674 | 0,5439 |
| 10 | 0,8203 | 0,7812 | 0,7441 | 0,7089 | 0,6756 | 0,6439 | 0,6139 | 0,5854 | 0,5584 | 0,5327 | 0,5083 |
| 11 | 0,8043 | 0,7621 | 0,7224 | 0,6849 | 0,6496 | 0,6162 | 0,5847 | 0,5549 | 0,5268 | 0,5002 | 0,4751 |
| 12 | 0,7885 | 0,7436 | 0,7014 | 0,6618 | 0,6246 | 0,5897 | 0,5568 | 0,5260 | 0,4970 | 0,4697 | 0,4440 |
| 13 | 0,7730 | 0,7254 | 0,6810 | 0,6394 | 0,6006 | 0,5643 | 0,5303 | 0,4986 | 0,4688 | 0,4410 | 0,4150 |
| 14 | 0,7579 | 0,7077 | 0,6611 | 0,6178 | 0,5775 | 0,5400 | 0,5051 | 0,4726 | 0,4423 | 0,4141 | 0,3878 |
| 15 | 0,7430 | 0,6905 | 0,6419 | 0,5969 | 0,5553 | 0,5167 | 0,4810 | 0,4479 | 0,4173 | 0,3888 | 0,3624 |
| 16 | 0,7284 | 0,6736 | 0,6232 | 0,5767 | 0,5339 | 0,4945 | 0,4581 | 0,4246 | 0,3936 | 0,3651 | 0,3387 |
| 17 | 0,7142 | 0,6572 | 0,6050 | 0,5572 | 0,5134 | 0,4732 | 0,4363 | 0,4024 | 0,3714 | 0,3428 | 0,3166 |
| 18 | 0,7002 | 0,6412 | 0,5874 | 0,5384 | 0,4936 | 0,4528 | 0,4155 | 0,3815 | 0,3503 | 0,3219 | 0,2959 |
| 19 | 0,6864 | 0,6255 | 0,5703 | 0,5202 | 0,4746 | 0,4333 | 0,3957 | 0,3616 | 0,3305 | 0,3022 | 0,2765 |
| 20 | 0,6730 | 0,6103 | 0,5537 | 0,5026 | 0,4564 | 0,4146 | 0,3769 | 0,3427 | 0,3118 | 0,2838 | 0,2584 |
| 21 | 0,6598 | 0,5954 | 0,5375 | 0,4856 | 0,4388 | 0,3968 | 0,3589 | 0,3249 | 0,2942 | 0,2665 | 0,2415 |
| 22 | 0,6468 | 0,5809 | 0,5219 | 0,4692 | 0,4220 | 0,3797 | 0,3418 | 0,3079 | 0,2775 | 0,2502 | 0,2257 |
| 23 | 0,6342 | 0,5667 | 0,5067 | 0,4533 | 0,4057 | 0,3634 | 0,3256 | 0,2919 | 0,2618 | 0,2349 | 0,2109 |
| 24 | 0,6217 | 0,5529 | 0,4919 | 0,4380 | 0,3901 | 0,3477 | 0,3101 | 0,2767 | 0,2470 | 0,2206 | 0,1971 |
| 25 | 0,6095 | 0,5394 | 0,4776 | 0,4231 | 0,3751 | 0,3327 | 0,2953 | 0,2622 | 0,2330 | 0,2071 | 0,1842 |
| 26 | 0,5976 | 0,5262 | 0,4637 | 0,4088 | 0,3607 | 0,3184 | 0,2812 | 0,2486 | 0,2198 | 0,1945 | 0,1722 |
| 27 | 0,5859 | 0,5134 | 0,4502 | 0,3950 | 0,3468 | 0,3047 | 0,2678 | 0,2356 | 0,2074 | 0,1826 | 0,1609 |
| 28 | 0,5744 | 0,5009 | 0,4371 | 0,3817 | 0,3335 | 0,2916 | 0,2551 | 0,2233 | 0,1956 | 0,1715 | 0,1504 |
| 29 | 0,5631 | 0,4887 | 0,4243 | 0,3687 | 0,3207 | 0,2790 | 0,2429 | 0,2117 | 0,1846 | 0,1610 | 0,1406 |
| 30 | 0,5521 | 0,4767 | 0,4120 | 0,3563 | 0,3083 | 0,2670 | 0,2314 | 0,2006 | 0,1741 | 0,1512 | 0,1314 |
| 31 | 0,5412 | 0,4651 | 0,4000 | 0,3442 | 0,2965 | 0,2555 | 0,2204 | 0,1902 | 0,1643 | 0,1420 | 0,1228 |
| 32 | 0,5306 | 0,4538 | 0,3883 | 0,3326 | 0,2851 | 0,2445 | 0,2099 | 0,1803 | 0,1550 | 0,1333 | 0,1147 |
| 33 | 0,5202 | 0,4427 | 0,3770 | 0,3213 | 0,2741 | 0,2340 | 0,1999 | 0,1709 | 0,1462 | 0,1252 | 0,1072 |
| 34 | 0,5100 | 0,4319 | 0,3660 | 0,3105 | 0,2636 | 0,2239 | 0,1904 | 0,1620 | 0,1379 | 0,1175 | 0,1002 |
| 35 | 0,5000 | 0,4214 | 0,3554 | 0,3000 | 0,2534 | 0,2143 | 0,1813 | 0,1535 | 0,1301 | 0,1103 | 0,0937 |
| 36 | 0,4902 | 0,4111 | 0,3450 | 0,2898 | 0,2437 | 0,2050 | 0,1727 | 0,1455 | 0,1227 | 0,1036 | 0,0875 |
| 37 | 0,4806 | 0,4011 | 0,3350 | 0,2800 | 0,2343 | 0,1962 | 0,1644 | 0,1379 | 0,1158 | 0,0973 | 0,0818 |
| 38 | 0,4712 | 0,3913 | 0,3252 | 0,2706 | 0,2253 | 0,1878 | 0,1566 | 0,1307 | 0,1092 | 0,0914 | 0,0765 |
| 39 | 0,4619 | 0,3817 | 0,3158 | 0,2614 | 0,2166 | 0,1797 | 0,1491 | 0,1239 | 0,1031 | 0,0858 | 0,0715 |
| 40 | 0,4529 | 0,3724 | 0,3066 | 0,2526 | 0,2083 | 0,1719 | 0,1420 | 0,1175 | 0,0972 | 0,0805 | 0,0668 |
| 41 | 0,4440 | 0,3633 | 0,2976 | 0,2440 | 0,2003 | 0,1645 | 0,1353 | 0,1113 | 0,0917 | 0,0756 | 0,0624 |
| 42 | 0,4353 | 0,3545 | 0,2890 | 0,2358 | 0,1926 | 0,1574 | 0,1288 | 0,1055 | 0,0865 | 0,0710 | 0,0583 |
| 43 | 0,4268 | 0,3458 | 0,2805 | 0,2278 | 0,1852 | 0,1507 | 0,1227 | 0,1000 | 0,0816 | 0,0667 | 0,0545 |
| 44 | 0,4184 | 0,3374 | 0,2724 | 0,2201 | 0,1780 | 0,1442 | 0,1169 | 0,0948 | 0,0770 | 0,0626 | 0,0509 |
| 45 | 0,4102 | 0,3292 | 0,2644 | 0,2127 | 0,1712 | 0,1380 | 0,1113 | 0,0899 | 0,0727 | 0,0588 | 0,0476 |
| 46 | 0,4022 | 0,3211 | 0,2567 | 0,2055 | 0,1646 | 0,1320 | 0,1060 | 0,0852 | 0,0685 | 0,0552 | 0,0445 |
| 47 | 0,3943 | 0,3133 | 0,2493 | 0,1985 | 0,1583 | 0,1263 | 0,1009 | 0,0807 | 0,0647 | 0,0518 | 0,0416 |
| 48 | 0,3865 | 0,3057 | 0,2420 | 0,1918 | 0,1522 | 0,1209 | 0,0961 | 0,0765 | 0,0610 | 0,0487 | 0,0389 |
| 49 | 0,3790 | 0,2982 | 0,2350 | 0,1853 | 0,1463 | 0,1157 | 0,0916 | 0,0725 | 0,0575 | 0,0457 | 0,0363 |
| 50 | 0,3715 | 0,2909 | 0,2281 | 0,1791 | 0,1407 | 0,1107 | 0,0872 | 0,0688 | 0,0543 | 0,0429 | 0,0339 |

10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

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 NRW, vom Statistischen Bundesamt oder regionalen Einrichtungen veröffentlicht werden.

10.1 Grundstücksindizes

| Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld | | | | | | | | | | |
|--|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| Zusammenstellung der Grundstücksindizes auf folgenden Grundlagen: | | | | | | | | | | |
| - Jahresberichte des Statistischen Landesamtes NW, bezogen auf die "gleitenden Mittel" | | | | | | | | | | |
| - Untersuchungen im Kreis Coesfeld | | | | | | | | | | |
| - Indices über Lebenshaltung und Verdienst | | | | | | | | | | |
| Reihe | Index über ... | | | | | | | | | |
| 1 | "gleitender" Index Bauland insgesamt NW | | | | | | | | | |
| 2 | "gleitender" Index baureifes Land NW | | | | | | | | | |
| 3 | "gleitender" Index Rohbauland NW | | | | | | | | | |
| 4 | 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 1995 = 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 | 310,3 | 278,5 | 241,6 | 364,0 | 231,4 | 189,0 | 266,7 | 239,4 | 210,9 | 259,98 |
| Jul-95 | 325,1 | 291,7 | 252,4 | 407,3 | 236,8 | 192,3 | 277,8 | 248,6 | 219,3 | 272,50 |
| Jul-96 | 340,5 | 307,8 | 248,9 | 470,8 | 236,4 | 195,0 | 278,8 | 250,6 | 226,3 | 1) |
| Jul-97 | 374,5 | 353,4 | 251,9 | 495,6 | 234,6 | 199,0 | 284,2 | 253,1 | 233,4 | 1) |
| Jul-98 | 348,2 | 318,2 | 234,2 | 530,2 | 233,8 | 200,7 | 290,7 | 257,4 | 236,9 | 1) |
| Jul-99 | 358,8 | 333,6 | 235,6 | 547,6 | 232,9 | 201,9 | 298,7 | 262,3 | 236,9 | 1) |
| Jul-00 | 384,7 | 367,0 | 253,0 | 568,4 | 233,6 | 206,8 | 306,0 | 269,3 | 242,3 | 1) |

1) Index für Industrieland ab 1995 nicht mehr angegeben

Basiszahlen für die vorgenannten Indexreihen

| | Preisindex Wohngebäude BRD 1976=100 | Wohnungs- mieten NW zusammen 1991=100 | Leb.haltung 4-P-Haush. mittl.Eink.NW 1976=100 | Bruttomo- natsverd. Angestellte in NW | Bruttowo- chenverd. Arbeiter in NW | Kaufwerte für Bauland in NW Statistische Berichte M 16, LDS NW | | | | |
|--------|--|--|--|--|---|---|--------------------|---------------------|--------------------|--------------------|
| | | | | | | Bauland DM/qm | baur.Land DM/qm | Rohbauland DM/qm | Industrie DM/qm | Sonstiges DM/qm |
| Jul-38 | 13,9 | | | | | | | | | |
| Jul-48 | 28,8 | | 50,2 | | 48 | | | | | |
| Jul-49 | 26,9 | | 49,5 | | 61 | | | | | |
| Jul-50 | 25,6 | | 45,6 | | 68 | | | | | |
| Jul-51 | 29,7 | | 49,4 | 359 | 77 | | | | | |
| Jul-52 | 31,6 | | 50,3 | 379 | 82 | | | | | |
| Jul-53 | 30,6 | | 49,2 | 399 | 86 | | | | | |
| Jul-54 | 30,7 | | 49,3 | 412 | 89 | | | | | |
| Jul-55 | 32,4 | | 50,3 | 441 | 96 | | | | | |
| Jul-56 | 33,2 | | 51,7 | 477 | 105 | | | | | |
| Jul-57 | 34,4 | | 52,8 | 497 | 109 | | | | | |
| Jul-58 | 35,5 | | 53,9 | 525 | 113 | | | | | |
| Jul-59 | 37,4 | | 54,6 | 549 | 118 | | | | | |
| Jul-60 | 40,2 | | 55,2 | 592 | 129 | | | | | |
| Jul-61 | 43,2 | | 56,4 | 645 | 143 | | | | | |
| Jul-62 | 46,8 | 26,3 | 58,1 | 703 | 157 | 12,21 | 16,98 | 10,56 | 10,74 | |
| Jul-63 | 49,2 | 27,6 | 60,0 | 751 | 168 | 13,92 | 21,54 | 12,05 | 8,79 | |
| Jul-64 | 51,5 | 28,9 | 61,4 | 801 | 180 | 15,80 | 23,39 | 13,66 | 12,08 | |
| Jul-65 | 53,7 | 30,3 | 63,5 | 878 | 200 | 17,46 | 24,35 | 14,66 | 14,48 | |
| Jul-66 | 55,4 | 33,1 | 66,1 | 947 | 210 | 18,39 | 25,67 | 15,22 | 13,70 | |
| Jul-67 | 54,2 | 35,7 | 67,1 | 987 | 209 | 20,00 | 29,20 | 14,28 | 12,71 | |
| Jul-68 | 56,5 | 39,3 | 68,1 | 1048 | 225 | 22,35 | 31,60 | 16,59 | 15,34 | |
| Jul-69 | 59,8 | 41,9 | 69,4 | 1147 | 251 | 21,32 | 30,38 | 16,93 | 12,62 | |
| Jul-70 | 69,6 | 43,7 | 71,6 | 1298 | 285 | 26,44 | 39,27 | 17,52 | 18,24 | |
| Jul-71 | 76,8 | 46,6 | 75,3 | 1447 | 308 | 29,56 | 41,64 | 20,99 | 20,26 | |
| Jul-72 | 82,0 | 49,1 | 79,2 | 1581 | 331 | 33,94 | 51,58 | 21,41 | 17,39 | |
| Jul-73 | 88,0 | 51,7 | 84,5 | 1764 | 368 | 36,00 | 50,62 | 26,87 | 17,24 | |
| Jul-74 | 94,4 | 54,8 | 90,1 | 1963 | 401 | 36,95 | 53,94 | 23,33 | 18,49 | |
| Jul-75 | 96,7 | 58,6 | 95,8 | 2126 | 419 | 38,49 | 54,39 | 27,55 | 16,71 | |
| Jul-76 | 100,0 | 61,9 | 100,0 | 2293 | 456 | 43,20 | 56,50 | 23,80 | 17,65 | |
| Jul-77 | 104,9 | 64,0 | 103,6 | 2458 | 485 | 52,71 | 67,07 | 32,88 | 23,47 | |
| Jul-78 | 111,3 | 65,9 | 106,4 | 2614 | 510 | 45,82 | 76,32 | 32,41 | 10,71 | |
| Jul-79 | 121,1 | 68,4 | 110,5 | 2790 | 542 | 63,25 | 90,79 | 33,53 | 23,34 | |
| Jul-80 | 134,0 | 71,7 | 116,5 | 3009 | 574 | 72,95 | 102,68 | 45,75 | 28,45 | |
| Jul-81 | 141,9 | 75,2 | 124,0 | 3167 | 604 | 85,95 | 122,11 | 36,96 | 27,38 | |
| Jul-82 | 146,0 | 78,5 | 130,9 | 3329 | 626 | 95,24 | 136,04 | 39,28 | 30,84 | |
| Jul-83 | 149,1 | 82,8 | 134,9 | 3377 | 644 | 101,22 | 147,35 | 35,41 | 31,57 | |
| Jul-84 | 152,8 | 85,5 | 137,9 | 3501 | 664 | 106,28 | 152,39 | 48,04 | 31,52 | 31,23 |
| Jul-85 | 153,4 | 87,6 | 140,6 | 3661 | 688 | 101,50 | 149,77 | 50,71 | 33,76 | 33,41 |
| Jul-86 | 155,5 | 88,7 | 140,2 | 3797 | 709 | 96,04 | 140,00 | 43,53 | 35,41 | 35,62 |
| Jul-87 | 158,5 | 89,7 | 140,1 | 3929 | 728 | 96,82 | 148,03 | 46,32 | 35,05 | 34,01 |
| Jul-88 | 161,8 | 91,3 | 141,4 | 4057 | 762 | 96,12 | 141,63 | 56,20 | 36,53 | 35,93 |
| Jul-89 | 167,8 | 93,7 | 145,4 | 4212 | 788 | 97,57 | 135,92 | 53,44 | 34,71 | 43,34 |
| Jul-90 | 178,6 | 96,3 | 149,0 | 4393 | 824 | 100,99 | 134,49 | 55,47 | 45,38 | 44,94 |
| Jul-91 | 191,0 | 100,0 | 154,2 | 4636 | 862 | 101,08 | 134,58 | 57,43 | 37,27 | 37,14 |
| Jul-92 | 203,3 | 105,3 | 160,5 | 4869 | 903 | 102,90 | 136,31 | 61,94 | 37,92 | 38,55 |
| Jul-93 | 213,3 | 110,9 | 165,8 | 5082 | 921 | 107,40 | 137,48 | 55,73 | 39,60 | 39,78 |
| Jul-94 | 218,4 | 115,6 | 170,3 | 5235 | 960 | 115,07 | 144,25 | 60,74 | 40,90 | 40,50 |
| Jul-95 | 223,5 | 120,2 | 173,3 | 5454 | 997 | 123,34 | 160,90 | 71,39 | 1) -- | 46,94 |
| Jul-96 | 223,2 | 124,0 | 175,7 | 5473 | 1005 | 123,93 | 158,43 | 64,13 | 1) -- | 54,92 |
| Jul-97 | 221,5 | 127,9 | 179,3 | 5578 | 1015 | 132,17 | 169,92 | 57,98 | 1) -- | 46,20 |
| Jul-98 | 220,7 | 129,8 | 180,8 | 5706 | 1032 | 131,93 | 177,44 | 60,00 | 1) -- | 45,32 |
| Jul-99 | 219,9 | 129,8 | 181,9 | 5864 | 1052 | 145,05 | 201,19 | 62,16 | 1) -- | 58,57 |
| Jul-00 | 220,5 | 132,8 | 186,3 | 6006 | 1080 | 162,47 | 229,26 | 82,17 | 1) -- | 55,10 |

1) Index für Industrieland ab 1995 nicht mehr angegeben

10.2 Preisindex für die Lebenshaltung

| Jahr | Monat | Preisindex für die Lebenshaltung in NW | | |
|---|----------------|--|--|--|
| | | aller privaten Haushalte | 4-Personen-Haushalte mit höheren Einkommen | 4-Personen-Haushalte mit mittleren Einkommen |
| | | Basisjahr 1976 = 100 | Basisjahr 1976 = 100 | Basisjahr 1976 = 100 |
| Lds_ind.xls | | | | |
| 1974 | (Durchschnitt) | 90,3 | | 90,1 |
| 1975 | (Durchschnitt) | | | 95,8 |
| 1976 | (Durchschnitt) | 100 | 100 | 100 |
| 1977 | (Durchschnitt) | | | 103,6 |
| 1978 | (Durchschnitt) | 106,7 | 107 | 106,4 |
| 1979 | (Durchschnitt) | | | 110,5 |
| 1980 | (Durchschnitt) | 117,5 | 117,7 | 116,5 |
| 1981 | (Durchschnitt) | 80,5 | | 124,0 |
| 1982 | (Durchschnitt) | 131,9 | 132,8 | 130,9 |
| 1983 | (Durchschnitt) | 87,5 | 137,0 | 134,9 |
| 1984 | (Durchschnitt) | 139,1 | 139,8 | 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 | 152,6 | 149,0 |
| 1991 | (Durchschnitt) | 155,7 | 157,7 | 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 | 176,8 | 173,5 |
| 1996 | (Durchschnitt) | 176,8 | 179,4 | 175,7 |
| 1997 | (Durchschnitt) | 180,5 | 182,5 | 179,3 |
| 1998 | (Durchschnitt) | 182,0 | 184,0 | 180,8 |
| 1999 | (Durchschnitt) | 183,4 | 185,5 | 181,9 |
| 2000 | (Durchschnitt) | 187,2 | 188,6 | 185,3 |
| | Januar | 185,2 | 186,7 | 183,3 |
| | Februar | 185,9 | 187,4 | 184,0 |
| | März | 186,2 | 187,9 | 184,4 |
| | April | 186,2 | 187,9 | 184,5 |
| | Mai | 186,2 | 187,6 | 184,4 |
| | Juni | 187,3 | 188,8 | 185,6 |
| | Juli | 188,0 | 189,8 | 186,3 |
| | August | 187,8 | 189,7 | 186,3 |
| | September | 188,5 | 189,7 | 186,3 |
| | Oktober | 188,1 | 189,3 | 186,1 |
| | November | 188,5 | 189,5 | 186,3 |
| | Dezember | 188,7 | 189,7 | 186,4 |
| Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen | | | | |

10.3 Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden

| Jahr | Quartal | Nordrhein-Westfalen | | | | | | Veränderung in % |
|------|----------------|---------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------------|
| | | 1913 =100 | 1914 =100 | 1976 =100 | 1980 =100 | 1985 =100 | 1991 =100 | |
| 1974 | (Durchschnitt) | 926,4 | 863,1 | 93,7 | 71,0 | 61,9 | 51,0 | 8,1 |
| 1975 | (Durchschnitt) | 954,3 | 889,1 | 96,5 | 73,2 | 63,8 | 52,6 | 3,1 |
| 1976 | (Durchschnitt) | 988,6 | 921,2 | 100,0 | 75,8 | 66,1 | 54,4 | 3,4 |
| 1977 | (Durchschnitt) | 1.035,4 | 964,7 | 104,7 | 79,4 | 69,2 | 57,0 | 4,8 |
| 1978 | (Durchschnitt) | 1.093,2 | 1.018,6 | 110,6 | 83,8 | 73,1 | 60,3 | 5,8 |
| 1979 | (Durchschnitt) | 1.181,7 | 1.101,0 | 119,5 | 90,6 | 79,0 | 65,0 | 7,8 |
| 1980 | (Durchschnitt) | 1.303,8 | 1.214,8 | 131,9 | 100,0 | 87,2 | 71,8 | 10,5 |
| 1981 | (Durchschnitt) | 1.383,0 | 1.288,7 | 139,9 | 106,1 | 92,4 | 76,1 | 6,0 |
| 1982 | (Durchschnitt) | 1.425,7 | 1.328,5 | 144,2 | 109,3 | 95,3 | 78,5 | 3,2 |
| 1983 | (Durchschnitt) | 1.455,0 | 1.355,8 | 147,2 | 111,6 | 97,2 | 80,1 | 2,0 |
| 1984 | (Durchschnitt) | 1.491,2 | 1.389,5 | 150,8 | 114,4 | 99,7 | 82,1 | 2,5 |
| 1985 | (Durchschnitt) | 1.495,8 | 1.393,8 | 151,3 | 114,7 | 100,0 | 82,3 | 0,2 |
| 1986 | (Durchschnitt) | 1.508,2 | 1.405,2 | 152,6 | 115,6 | 100,8 | 83,0 | 0,9 |
| 1987 | (Durchschnitt) | 1.532,9 | 1.428,2 | 155,0 | 117,6 | 102,5 | 84,4 | 1,7 |
| 1988 | (Durchschnitt) | 1.565,4 | 1.458,6 | 158,3 | 120,1 | 104,6 | 86,2 | 2,1 |
| 1989 | (Durchschnitt) | 1.616,3 | 1.506,0 | 163,5 | 124,0 | 108,0 | 89,0 | 3,2 |
| 1990 | (Durchschnitt) | 1.707,2 | 1.590,7 | 172,7 | 130,9 | 114,1 | 94,0 | 5,6 |
| 1991 | (Durchschnitt) | 1.817,0 | 1.693,0 | 183,7 | 139,4 | 121,5 | 100,0 | 6,4 |
| 1992 | (Durchschnitt) | 1.925,1 | 1.793,7 | 194,7 | 147,7 | 128,7 | 106,0 | 6,0 |
| 1993 | (Durchschnitt) | 2.021,4 | 1.883,4 | 204,4 | 155,1 | 135,1 | 111,3 | 5,0 |
| 1994 | (Durchschnitt) | 2.078,7 | 1.936,8 | 210,2 | 159,5 | 139,0 | 114,4 | 2,8 |
| 1995 | (Durchschnitt) | 2.140,9 | 1.994,8 | 216,5 | 164,2 | 143,1 | 117,8 | 5,8 |
| 1996 | (Durchschnitt) | 2.156,8 | 2.009,6 | 218,0 | 165,4 | 144,2 | 118,7 | 3,8 |
| 1997 | (Durchschnitt) | 2.164,7 | 2.016,9 | 218,9 | 166,0 | 144,7 | 119,1 | 0,4 |
| 1998 | (Durchschnitt) | 2.186,7 | 2.037,4 | 221,1 | 167,7 | 146,2 | 120,4 | 1,2 |
| 1999 | (Durchschnitt) | 2.204,9 | 2.054,4 | 222,9 | 169,1 | 147,4 | 121,4 | 0,8 |
| 2000 | (Durchschnitt) | 2.233,8 | 2.081,3 | 225,8 | 171,3 | 149,4 | 123,0 | 1,3 |
| | Februar | 2.224,2 | 2.072,3 | 224,8 | 170,6 | 148,7 | 122,4 | -0,4 |
| | Mai | 2.232,7 | 2.080,3 | 225,7 | 171,2 | 149,3 | 122,9 | 0,4 |
| | August | 2.237,0 | 2.084,3 | 226,1 | 171,6 | 149,6 | 123,1 | 0,2 |
| | November | 2.241,3 | 2.088,3 | 226,6 | 171,9 | 149,8 | 123,4 | 0,2 |

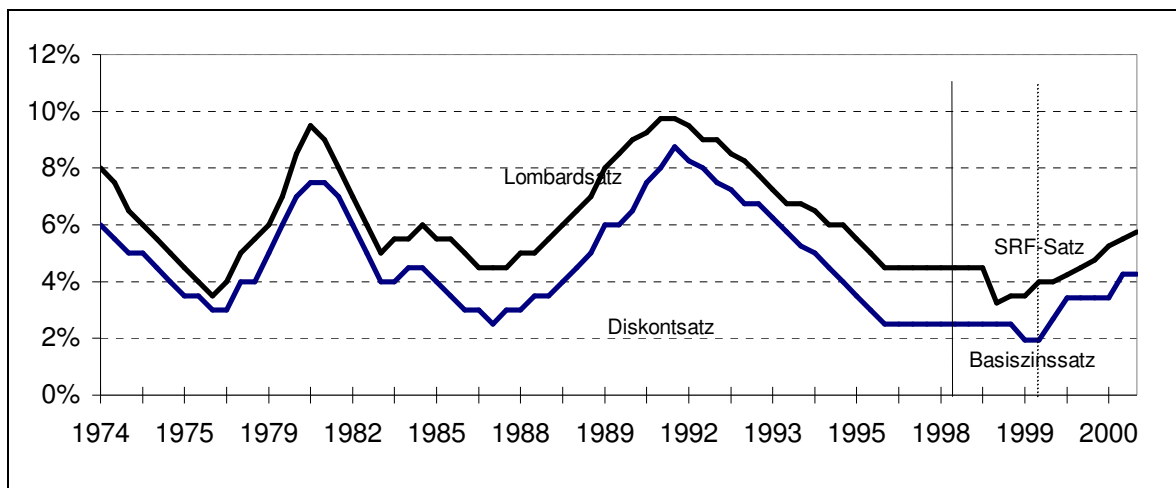
Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen

10.4 Zinsentwicklung bei Hypothekarkrediten

| Erhebungszeitraum | Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke Durchschnittliche Zinssätze (Effektivverzinsung) Sollzinsen zu | | | |
|---------------------|--|---------------------------|----------------------------|-------------|
| | Festzinsen auf 2 Jahre | Festzinsen auf 5 Jahre | Festzinsen auf 10 Jahre | Gleitzinsen |
| 1994 (Durchschnitt) | 7,31 | 7,61 | 8,21 | 7,76 |
| 1995 (Durchschnitt) | 6,91 | 7,49 | 8,16 | 7,52 |
| 1996 (Durchschnitt) | 5,62 | 6,44 | 7,46 | 6,57 |
| 1997 (Durchschnitt) | 5,33 | 5,90 | 6,83 | 6,24 |
| 1998 Oktober | 4,88 | 5,02 | 5,49 | 5,88 |
| November | 4,87 | 4,99 | 5,48 | 5,86 |
| Dezember | 4,70 | 4,80 | 5,29 | 5,78 |
| 1998 (Durchschnitt) | 5,22 | 5,41 | 6,39 | 6,06 |
| 1999 Oktober | 5,52 | 6,00 | 6,56 | 5,92 |
| November | 5,46 | 5,86 | 6,36 | 5,94 |
| Dezember | 5,56 | 5,90 | 6,40 | 5,97 |
| 1999 (Durchschnitt) | 4,85 | 5,14 | 5,71 | 5,71 |
| 2000 Januar | 5,79 | 6,19 | 6,69 | 6,11 |
| Februar | 5,87 | 6,28 | 6,79 | 6,20 |
| März | 5,90 | 6,19 | 6,64 | 6,22 |
| April | 5,90 | 6,15 | 6,54 | 6,26 |
| Mai | 6,27 | 6,42 | 6,73 | 6,49 |
| Juni | 6,35 | 6,41 | 6,64 | 6,56 |
| Juli | 6,45 | 6,48 | 6,70 | 6,67 |
| August | 6,51 | 6,51 | 6,69 | 6,70 |
| September | 6,53 | 6,53 | 6,72 | 6,79 |
| Oktober | 6,51 | 6,49 | 6,68 | 6,84 |
| November | 6,48 | 6,45 | 6,64 | 6,86 |
| Dezember | 6,20 | 6,19 | 6,44 | 6,81 |
| 2000 (Durchschnitt) | 6,23 | 6,36 | 6,66 | 6,54 |

10.5 Leitsätze Bundesbank / Europäischen Zentralbank

Mit Beginn der europäischen Währungsunion werden die Leitsätze der Deutschen Bundesbank in entsprechende Werte der Europäischen Zentralbank überführt. Gemäß Diskontsatz -Überleitungsgesetz ersetzt der Basiszinssatz den Diskontsatz. An die Stelle des Lombardsatzes tritt der Zinssatz der Spitzenrefinanzierungsfazilität (SRF - Satz).



12. Mieten

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 erstellt haben. Für die Stadt Coesfeld sowie die Gemeinden Ascheberg, Havixbeck, Nordkirchen, Nottuln, Rosendahl und Senden sind die Mietspiegel zum **Stand 1. November 2000** neu aufgestellt worden. Ausgewiesen wird die Nettokaltmiete, d.h. die Miete ohne jegliche Nebenkosten, ferner werden Zu- und Abschläge aufgrund unterschiedlicher Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage angegeben. **Die Mietspiegel können auf den Internetseiten des Gutachterausschusses eingesehen werden:** <http://www.kreis-coesfeld.de/gaacoe>. 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.

Die allgemeine Mietpreisentwicklung in Nordrhein-Westfalen wird durch den nachstehend angegebenen Preisindex für Wohnungsmieten in NW beschrieben

| Jahr | Monat | Preisindex für Wohnungsmieten in NW | | | |
|---------------------|-----------|---|---|-------------------------------|----------|
| | | Netto- kaltmiete Veränderung gegenüber Vormonat in % | "Kaltmiete" einschl. Nebenkosten, ohne Garagennutzung | | |
| | | | Altbauwohnungen vor dem 20.06.1948 erbaut | Neubauwohnungen | |
| | | | Basisjahr 1995 = 100 | nach dem 20.06.1948 erbaut | zusammen |
| | | Basisjahr 1995 = 100 | Basisjahr 1995 = 100 | Basisjahr 1995 = 100 | |
| 1974 (Durchschnitt) | | 40,3 | 48,0 | 45,6 | |
| 1975 (Durchschnitt) | | 43,5 | 50,9 | 48,8 | |
| 1976 (Durchschnitt) | | 46,8 | 53,2 | 51,5 | |
| 1977 (Durchschnitt) | | 49,0 | 54,9 | 53,2 | |
| 1978 (Durchschnitt) | | 50,9 | 56,2 | 54,8 | |
| 1979 (Durchschnitt) | | 53,0 | 58,1 | 56,9 | |
| 1980 (Durchschnitt) | | 55,8 | 60,8 | 59,7 | |
| 1981 (Durchschnitt) | | 59,2 | 63,4 | 62,6 | |
| 1982 (Durchschnitt) | | 62,1 | 66,1 | 65,3 | |
| 1983 (Durchschnitt) | | 66,1 | 69,4 | 68,9 | |
| 1984 (Durchschnitt) | | 68,6 | 71,4 | 71,1 | |
| 1985 (Durchschnitt) | | 70,5 | 73,1 | 72,9 | |
| 1986 (Durchschnitt) | | 71,7 | 74,0 | 73,8 | |
| 1987 (Durchschnitt) | | 73,0 | 74,8 | 74,6 | |
| 1988 (Durchschnitt) | | 74,6 | 76,1 | 76,0 | |
| 1989 (Durchschnitt) | | 76,5 | 78,1 | 78,0 | |
| 1990 (Durchschnitt) | | 78,4 | 80,2 | 80,1 | |
| 1991 (Durchschnitt) | | 81,2 | 83,4 | 83,2 | |
| 1992 (Durchschnitt) | | 86,4 | 87,7 | 87,6 | |
| 1993 (Durchschnitt) | | 90,9 | 92,4 | 92,3 | |
| 1994 (Durchschnitt) | | 95,2 | 86,2 | 96,2 | |
| 1995 (Durchschnitt) | | 100,0 | 100,0 | 100,0 | |
| 1996 (Durchschnitt) | | 103,8 | 102,9 | 103,1 | |
| 1997 (Durchschnitt) | | 107,8 | 105,7 | 106,1 | |
| 1998 (Durchschnitt) | | 108,8 | 106,8 | 107,2 | |
| 1999 (Durchschnitt) | | 110,2 | 107,8 | 108,3 | |
| 2000 (Durchschnitt) | | 113,1 | 109,4 | 110,2 | |
| | Januar | +0,2 | 111,6 | 108,6 | |
| | Februar | +0,4 | 113,0 | 108,7 | |
| | März | +0,3 | 113,1 | 109,0 | |
| | April | -- | 113,1 | 109,0 | |
| | Mai | +0,2 | 113,2 | 109,2 | |
| | Juni | +0,2 | 113,2 | 109,5 | |
| | Juli | +0,2 | 113,2 | 109,8 | |
| | August | -- | 113,2 | 109,8 | |
| | September | -- | 113,3 | 109,8 | |
| | Oktober | +0,1 | 113,4 | 109,9 | |
| | November | +0,1 | 113,5 | 109,9 | |
| | Dezember | -- | 113,7 | 109,9 | |

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen

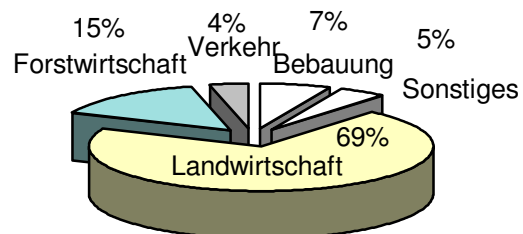
13. Sonstige Angaben

13.1. Statistische Angaben zum Kreis Coesfeld

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

13.1.1 Bevölkerung, Bevölkerungsdichte

| Gebietskörperschaft | Wohnbevölkerung am 30.06.2000 | Fläche (km ²) | Einwohner je km ² |
|----------------------|----------------------------------|------------------------------|---------------------------------|
| Gemeinde Ascheberg | 14.895 | 106,28 | 140,15 |
| Stadt Billerbeck | 11.099 | 90,92 | 122,07 |
| Stadt Coesfeld | 35.867 | 141,03 | 254,32 |
| Stadt Dülmen | 46.409 | 184,49 | 251,55 |
| Gemeinde Havixbeck | 11.702 | 52,98 | 200,88 |
| Stadt Lüdinghausen | 22.736 | 140,20 | 162,17 |
| Gemeinde Nordkirchen | 9.951 | 52,38 | 189,98 |
| Gemeinde Nottuln | 19.243 | 85,63 | 224,72 |
| Stadt Olfen | 11.508 | 52,42 | 219,53 |
| Gemeinde Rosendahl | 10.959 | 94,17 | 116,37 |
| Gemeinde Senden | 19.353 | 109,27 | 177,11 |
| Kreis Coesfeld | 213.722 | 1.109,79 | 192,58 |

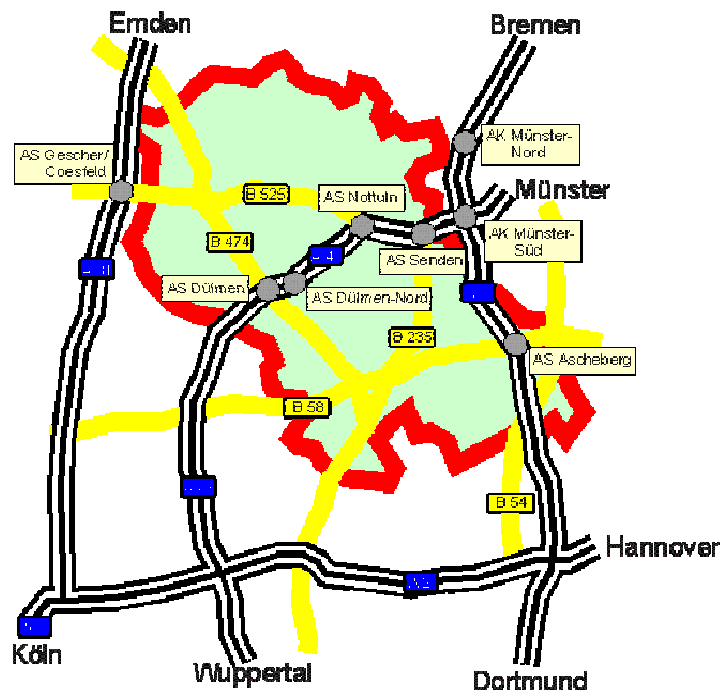


13.1.2 Flächennutzung

| Gebietskörperschaft | Bauflächen | | Verkehrsflächen | | Landwirtsch. Flächen | | Forstwirtsch. Flächen | | Sonstige Flächen | |
|----------------------|------------|-----|-----------------|-----|----------------------|-----|-----------------------|-----|------------------|-----|
| | (ha) | (%) | (ha) | (%) | (ha) | (%) | (ha) | (%) | (ha) | (%) |
| Gemeinde Ascheberg | 519 | 5% | 498 | 5% | 7.982 | 75% | 1.370 | 13% | 259 | 2% |
| Stadt Billerbeck | 508 | 6% | 377 | 4% | 7.090 | 78% | 968 | 11% | 149 | 2% |
| Stadt Coesfeld | 1.275 | 9% | 726 | 5% | 9.440 | 67% | 2.271 | 16% | 392 | 3% |
| Stadt Dülmen | 1.483 | 8% | 897 | 5% | 12.870 | 70% | 2.648 | 14% | 550 | 3% |
| Gemeinde Havixbeck | 333 | 6% | 206 | 4% | 3.911 | 74% | 738 | 14% | 110 | 2% |
| Stadt Lüdinghausen | 788 | 6% | 540 | 4% | 9.404 | 67% | 1.958 | 14% | 1.340 | 10% |
| Gemeinde Nordkirchen | 316 | 6% | 208 | 4% | 3.707 | 71% | 826 | 16% | 181 | 3% |
| Gemeinde Nottuln | 660 | 8% | 448 | 5% | 6.284 | 73% | 954 | 11% | 218 | 3% |
| Stadt Olfen | 363 | 7% | 248 | 5% | 3.282 | 63% | 1.107 | 21% | 243 | 5% |
| Gemeinde Rosendahl | 428 | 5% | 378 | 4% | 6.913 | 73% | 1.505 | 16% | 194 | 2% |
| Gemeinde Senden | 607 | 6% | 476 | 4% | 7.297 | 67% | 2.209 | 20% | 342 | 3% |
| Kreis Coesfeld | 7.281 | 7% | 5.001 | 5% | 78.180 | 70% | 16.554 | 15% | 3.977 | 4% |

13.1.3 Straßennutzung im Kreis Coesfeld (Auszug Internet-Seite)

Das gut ausgebaute Straßennetz im Kreis Coesfeld schafft nahezu optimale Verkehrsverbindungen im gesamten Kreis einschließlich hervorragender Anbindung 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 31** das Kreisgebiet. Die **A 31** ermöglicht den schnellen Weg in das westliche Ruhrgebiet und in den Raum Düsseldorf/Köln (Anschlussstelle Gescher/Coesfeld).

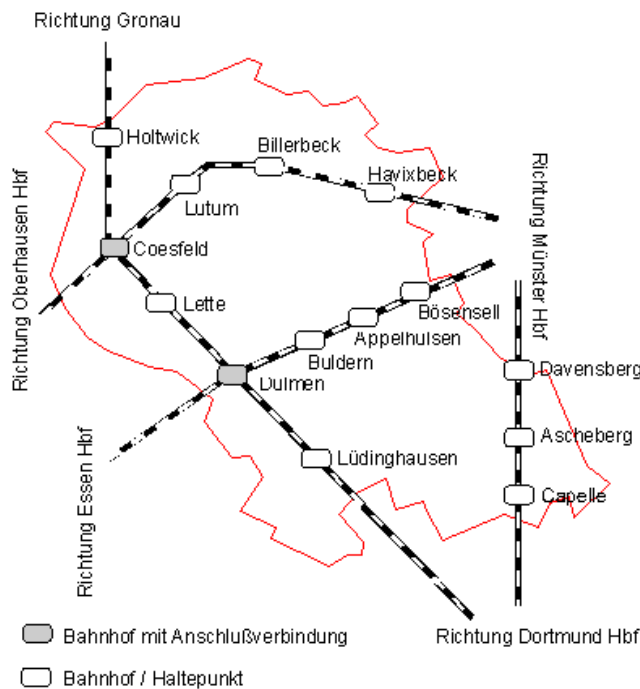
Bundesstraßen:

B 474 Rosendahl-Coesfeld-Dülmen-Olfen
 B 525 Coesfeld-Nottuln-Appelhülsen (bisher B67)
 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
 Gemeindestraßen: ca. 770 km

13.1.4 Eisenbahnlinien im Kreis Coesfeld (Auszug Internet-Seite)



Durch den Kreis führen die Strecken

| | |
|-----|--|
| 408 | Baumberge-Bahn Münster – Havixbeck – Billerbeck – Lutum - Coesfeld |
| 411 | Der Lünener Münster – Davensberg – Ascheberg – Capelle – Lünen - Dortmund |
| 412 | Westmünsterland Bahn Gronau – Holtwick – Coesfeld – Lette – Dülmen – Lüdinghausen – Dortmund |
| 424 | Der Coesfelder Coesfeld – Dorsten – Oberhausen |
| 425 | Haard Express Münster – Bösensell – Appelhüsen – Buldern – Dülmen - Essen |

13.1.5 Fluganbindung (Auszug Internet-Seite)

Der Flughafen FMO Münster/Osnabrück 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:

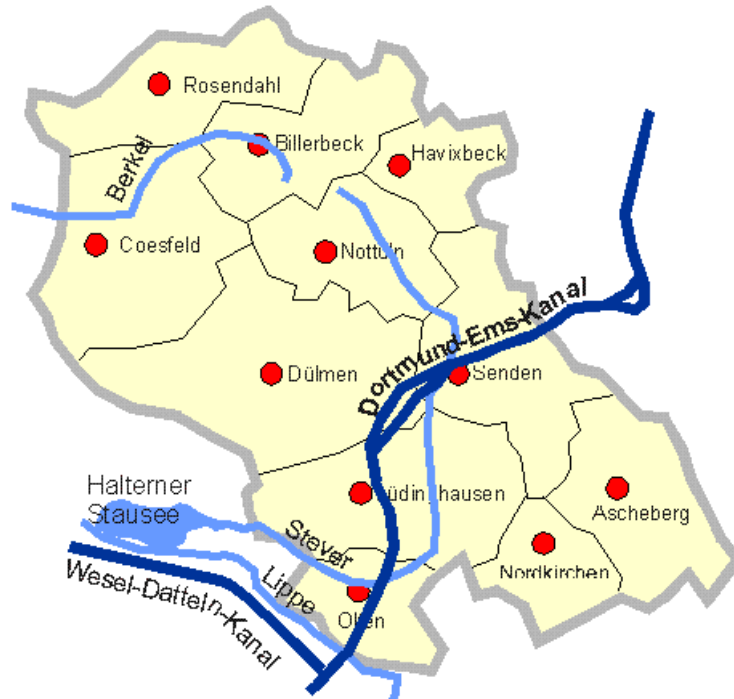


MÜNSTER OSNABRÜCK
INTERNATIONAL AIRPORT

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

13.1.6 Wasserstraßen (Auszug Internet-Seite)

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



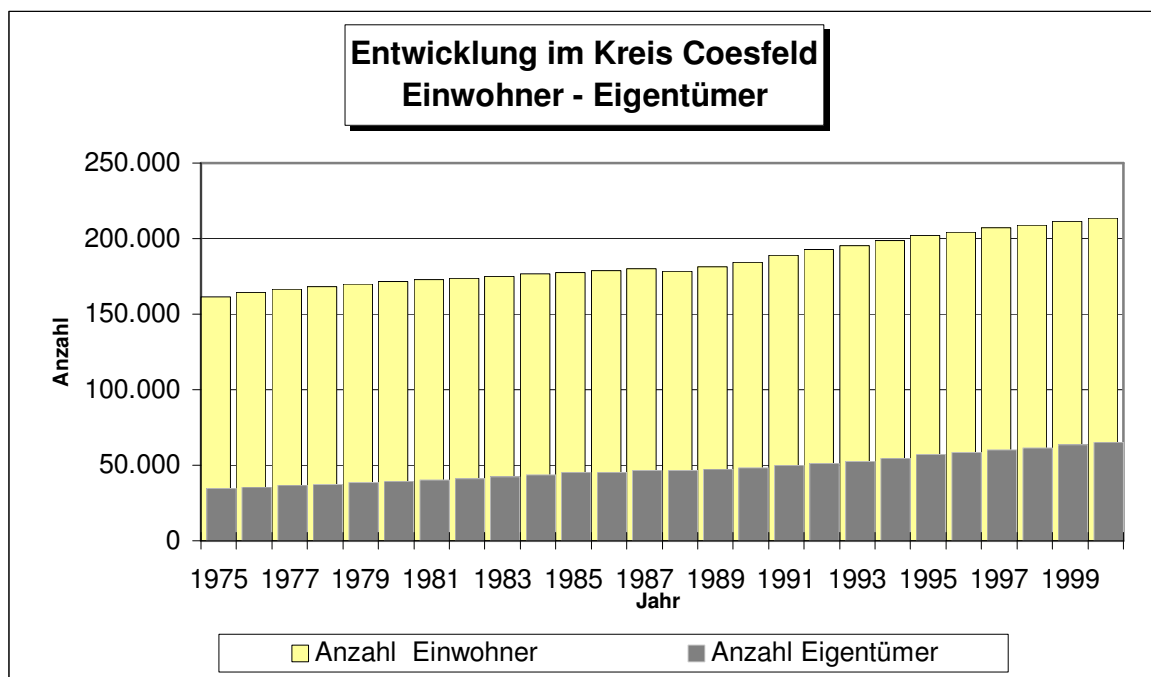
13.1.7 Arbeitslosigkeit im Kreis Coesfeld

| Gliederung nach Arbeitsamtsbezirk | | | | | | | |
|--|------|------|------|------|------|------|------|
| Dienststelle | 1994 | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 |
| Region | | | | | | | |
| Coesfeld (mit Gescher) | 6,9 | 7,4 | 8,2 | 8,3 | 7,7 | 8,3 | 6,6 |
| Dülmen | 6,0 | 6,3 | 7,9 | 8,4 | 8,0 | 8,1 | 6,1 |
| Lüdinghausen | 7,4 | 7,6 | 8,6 | 9,1 | 8,2 | 8,5 | 7,0 |
| Kreis Coesfeld | 6,8 | 7,1 | 8,2 | 8,6 | 8,0 | 8,2 | 6,6 |
| Arbeitsamtsbezirk Coesfeld (Kreise Borken und Coesfeld) | 8,0 | 7,9 | 9,0 | 9,4 | 8,5 | 8,8 | 6,9 |

| Kommunale Gliederung | |
|-----------------------------|------------------|
| Arbeitslosenquote (09/2000) | Stadt/Gemeinde % |
| Ascheberg | 7,2 |
| Billerbeck | 7,0 |
| Coesfeld | 9,2 |
| Dülmen | 6,9 |
| Havixbeck | 6,9 |
| Lüdinghausen | 8,8 |
| Nordkirchen | 7,5 |
| Nottuln | 6,6 |
| Olfen | 10,2 |
| Rosendahl | 6,1 |
| Senden | 8,6 |

Quelle:
Arbeitsmarktberichte des Arbeitsamtes Coesfeld
Statistisches Büro / Presse und Öffentlichkeitsarbeit

13.1.8 Eigentumsbildung im Kreis Coesfeld



13.2 Weitere Informationen

13.2.1 Qualitätsuntersuchung Verkehrsgutachten

Nachstehend geben wir eine **1996** durchgeführte Untersuchung wieder, die Aufschluss darüber gibt, inwieweit der Verkehrswert bei der Erstellung von unseren Gutachten zutreffend ermittelt werden konnte. Dabei ist der Verkehrswert als eine Wertgröße definiert, der frei von persönlichen und ungewöhnlichen Verhältnissen den Wert der Immobilie auf dem freien Markt angibt.

Dazu wurden aus der Kaufpreissammlung die Kauffälle ausgewählt, für die in den Jahren 1994-1996 ein Verkehrswertgutachten erstellt wurde; dies war in 33 Verkaufsfällen der Fall. Die erzielten Kaufpreise wurden in Relation zu den ermittelten Verkehrswerten gesetzt.

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

Aus allen Vergleichsfällen ergibt sich im Mittelwert der Kaufpreis zu 94% des ermittelten Verkehrswertes. Eine Abhängigkeit von der Höhe des Verkehrswertes besteht nicht. Werden von der Auswertung die nur bedingt geeigneten 11 Verkaufsfälle ausgeschlossen, da hier idR. besondere Verkaufsverhältnisse 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.

13.2.2 Auszug aus der allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung

Ergänzung aufgrund der Neufassung der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung vom 22.05.2001

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

| Verkehrswert | Gebühr |
|--------------|------------------|
| 50.000 DM | 1740 DM (890 €) |
| 100.000 DM | 1856 DM (949 €) |
| 150.000 DM | 1972 DM (1008 €) |
| 200.000 DM | 2088 DM (1068 €) |
| 300.000 DM | 2320 DM (1186 €) |
| 500.000 DM | 2784 DM (1423 €) |
| 700.000 DM | 3248 DM (1661 €) |
| 900.000 DM | 3712 DM (1898 €) |

sowie ggf. erforderlich werdender **Zuschläge** aufgrund besonderer Umstände bei der Wertermittlung (z.B. Erbaurechte, umfangreiche Auswertungen und Recherchen) sowie anfallender Auslagen. Zu den genannten Beträgen wird jeweils die gesetzliche Mehrwertsteuer erhoben.

Nähere Informationen erhalten Sie bei Bedarf von der Geschäftsstelle: (02541 / 186810)

13.2.3 Gebühren für Bodenrichtwertkarten

| | | |
|-----------------------|----------------|------------------|
| Gemeinde Ascheberg | 198 DM | 101,24 € |
| Stadt Billerbeck | 176 DM | 89,99 € |
| Stadt Coesfeld | 437 DM | 223,43 € |
| Stadt Dülmen | 455 DM | 232,64 € |
| Gemeinde Havixbeck | 77 DM | 39,37 € |
| Stadt Lüdinghausen | 374 DM | 191,22 € |
| Gemeinde Nordkirchen | 63 DM | 32,21 € |
| Gemeinde Nottuln | 176 DM | 89,99 € |
| Stadt Olfen | 108 DM | 55,22 € |
| Gemeinde Rosendahl | 135 DM | 69,02 € |
| Gemeinde Senden | 162 DM | 82,83 € |
| Kreis Coesfeld | 2358 DM | 1205,63 € |

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

Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte

Gebühr: DM 30 bis 80

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

13.3 Besetzung Gutachterausschuss und Geschäftsstelle

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

| | |
|---|--|
| Vorsitzender: | |
| Dicke, Manfred | Dipl.-Ing., Ltd. Kreisvermessungsdirektor |
| Stellvertreter: | |
| Knoll, Wilhelm | Dipl.-Ing., Kreisobervermessungsrat |
| Bösken, Stefan (ab 12.03.2001) | Dipl.-Ing., Kreisobervermessungsrat |
| Stellvertreter und ehrenamtlicher Gutachter: | |
| Nau, Ludwig | Dipl.-Ing., Kreisobervermessungsrat Kreis Recklinghausen |
| Schwartz, Wilhelm | Vermessungsassessor |
| Ehrenamtliche Gutachter: | |
| Fütterer, Wolfgang | Dipl.-Ing., Architekt |
| Klein, Reinhold (ab 12.03.2001) | Landwirtschaftsmeister |
| Mantau, Dr. Reinhard | Dipl.-Ing. agr.oek., Dienststellenleiter der Landwirtschaftskammer Coesfeld |
| Ostrop, Paul (bis 11.03.2001) | Landwirtschaftsmeister |
| Rotter, Wolf-Dieter | Dipl.-Ing., Architekt |
| Schier, Heinz (ab 12.03.2001) | Dipl.-Ing., Architekt |
| Schwidessen, Rita | Steuerberaterin, Geschäftsführerin Wohnungs- bau- und Siedlungsgesellschaft für den Kreis Coesfeld e. G. |
| Tiffe, Peter | Dipl.-Ing., Architekt |
| Willig, Hans-Jürgen (bis 11.03.2001) | Dipl.-Ing., Architekt |
| Ehrenamtliche Gutachter von der zuständigen Finanzbehörde: | |
| Güttler, Mechthild | Steueramtsrätin |
| Bien, Wolfgang | Steueramtman |
| Stellvertreter: | |
| Nusche, Dieter | Steueramtman |
| Kapenberg, Alfons | Steueroberinspektor |

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Anschrift: Friedrich-Ebert-Straße 7
48651 Coesfeld
Telefax: 02541/18-6899

E-Mail: gutachterausschuss@kreis-coesfeld.de
Internet: <http://www.kreis-coesfeld.de/gaaco>

| Aufgabenbereich | Mitarbeiter/Mitarbeiterin | Telefon-Nr. |
|--------------------------------------|---------------------------------|-----------------|
| Leitung, Gutachten | Roters, Guido | 02541 / 18-6810 |
| Gutachten, Auswertung, Mietspiegel | Jankord, Peter (stellv. Leiter) | 02541 / 18-6811 |
| Richtwertauskunft, Kaufpreissammlung | Kenkmann, Ulrich | 02541 / 18-6812 |
| Richtwertauskunft, Kaufpreissammlung | Messing, Wolfgang | 02541 / 18-6813 |
| Richtwertauskunft, Kaufpreissammlung | Schumacher, Anne | 02541 / 18-6814 |

Notizen

Notizen