

Grundstücksmarktbericht 2001

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 25 € 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 2001.....	8-10
4.1 Anzahl der Kauffälle	8
4.2 Kauffälle, nach Grundstücksgruppen, Städten, Gemeinden	9
5. Unbebaute Grundstücke	11-21
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	20
5.6 Wohnen im Außenbereich und begünstigtes Agrarland.....	20
6. Bebaute Grundstücke	22-24
6.1 Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser.....	22
7. Wohnungs- und Teileigentum	25-26
7.1.1 Verkaufsfälle	25
7.1.2 Preisentwicklung	26
8. Bodenrichtwerte	26-30
8.1 Gesetzlicher Auftrag	27
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland / Erschließungskosten	27
8.2.1 Bodenrichtwerte und Bodenrichtwertkarten.....	28
8.2.2 Innenstadtrichtwerte.....	30

9. Erforderliche Daten	31-45
9.1 Bodenpreisindexreihen	31
9.2 Umrechnungskoeffizienten.....	33
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 Straßen 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 Angaben zum Arbeitsmarkt.....	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
13.2.4 Rechtssprechung	58
13.3 Besetzung Gutachterausschuss und Geschäftsstelle.....	58



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Mit 2065 dem Gutachterausschuss zugeleiteten Verträgen ist das Jahr 2001 gekennzeichnet durch einen deutlichen Rückgang der Anzahl abgeschlossener Kaufverträge. Dieser Umsatzrückgang spiegelt sich vor allem im Markt unbebauter Grundstücke wider. Das letzte Jahr mit dem Marktgeschehen in DM – Währung hat zu keinem erkennbarem Verhalten geführt, als Geldanlageform die Immobilie zu wählen. Die seit geraumer Zeit bestehende Entspannung am Grundstücksmarkt hat sich im Jahr 2001 wiederum bestätigt.

- **Unbebaute Wohnbaugrundstücke**

Bereits im Vorjahr war auf dem Markt der unbebauten Wohnbaugrundstücke ein deutlicher Umsatzrückgang festzustellen. Dieser Trend hat sich, wenn auch in gedämpfter Form im Jahr 2001 bestätigt. Bei einem Rückgang des Geldumsatzes um – 8 % auf 25,2 Mio € sind mit insgesamt 19,8 ha deutlich weniger Wohnbauflächen gehandelt worden, wobei der Umsatz in der zweiten Jahreshälfte 2001 überwiegt. Eine Auswirkung auf die Grundstückspreise ist hierbei kaum festzustellen. Der durchschnittliche Preis je Quadratmeter erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland im Kreis Coesfeld beträgt unverändert 146 €/m². Lokale maximale Preisänderungen von –8% in Dülmen bis +11% in Ascheberg sind im wesentlichen auf geänderte Kosten der Erschließung zurückzuführen.

Für sämtliche Bodenrichtwerte liegen nunmehr mit Ausnahme der Innenstadtlagen sog. Bodenrichtwertzonen vor, die nunmehr eine eindeutige Zuordnung des Richtwertes ermöglichen.

- **Bebaute Grundstücke**

Die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäuser ist unverändert stabil. Insgesamt 496 Objekte haben den Eigentümer gewechselt. Im Bereich der Neubauten ist hierbei ein klarer Trend zu Doppelhaushälften und Reihenhäusern festzustellen: 92 Kauffälle dieser Kategorie stehen 13 veräußerte Einfamilienhäuser entgegen. Die Preise sind auch hier stabil: durchschnittlich 195.000 € für Doppelhaushälften / Reiheneigenheime bei durchschnittlich 312 m² Grundstücksfläche.

Mit insgesamt 116 Eigentumswohnungen ist im Segment der Erstverkäufe ein deutliches Umsatzplus in diesem Teilmarkt gegenüber dem Vorjahr festzustellen. Signifikante Preisänderungen hat es hierbei nicht gegeben. Durchschnittlich wurden 1650 € pro Quadratmeter Wohnfläche für eine Eigentumswohnung im Mehrfamilienhaus gezahlt.

- **Gewerbe und Landwirtschaft**

Der Durchschnittspreis gewerblicher Grundstücke beträgt 30 € incl. Erschließungskosten und liegt unverändert auf dem Niveau des Vorjahres. Insgesamt wurden 12 ha im Wert von 3 Mio€ umgesetzt.

Beim landwirtschaftliche Bodenleitwert sind nunmehr seit einigen Jahre keine wesentlichen Preisänderungen zu verzeichnen: Mit 2,7 €/m² nur eine geringfügige Abweichung (+10 Cent) gegenüber dem Vorjahr.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2001 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. Anregungen und Verbesserungsvorschläge zum Grundstücksmarktbericht werden von uns oder unserer Geschäftsstelle gern entgegengenommen.

Der **Marktbericht 2001** ist äußerlich in seinen Zahlen, Daten und Fakten gekennzeichnet durch die Umstellung auf den EURO. Das Marktgeschehen selber -und somit die Preisbildung- hat noch fast ausschließlich im DM stattgefunden, so dass es sich in der Regel um umgerechnete Preisangaben handelt.

Im Jahr 2001 ist die Allgemeine Verwaltungsgebührenordnung neu gefasst worden. Die Änderungen der für die Grundstücksbewertung maßgeblichen Tarifstelle 13 haben wir unter Nr. 13.2.2 zusammengefasst.

Neu eingeführt haben wir unter Nr. 13.2.4 eine Rubrik Hinweise auf die Rechtsprechung, in der wir auf Urteile, Kommentare zur Rechtsprechung und dgl. hinweisen wollen. Diese Sammlung der Quellenangaben beinhaltet allerdings keine Wertung der Quellen und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und soll lediglich der – unverbindlichen- Information dienen.

Die steigenden Zugriffszahlen auf die Seiten des Gutachterausschusses im Internet (<http://www.kreis-coesfeld.de/gaacoe>) stärkt uns in unseren Bestreben, dieses Angebot auch weiterhin aufrecht zu erhalten und auszubauen. Im Bereich der Bodenrichtwertkarten werden wir durch das landesweite Projekt BORIS.NRW – Bodenrichtwertinformationssystem voraussichtlich im Lauf des Jahres einen verbesserten Zugriff auf die Bodenrichtwerte im Land Nordrhein Westfalen anbieten können – bis dahin stehen unsere Karten unter der o.g. Adresse weiterhin zur Verfügung.

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 unabhängige, an Weisungen nicht gebundene Kollegialgremien.

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

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

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 (in der jeweils gültigen Fassung)

- das Baugesetzbuch (BauGB), insbesondere die §§ 192 bis 199 "Wertermittlung"
- die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV)
- die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (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

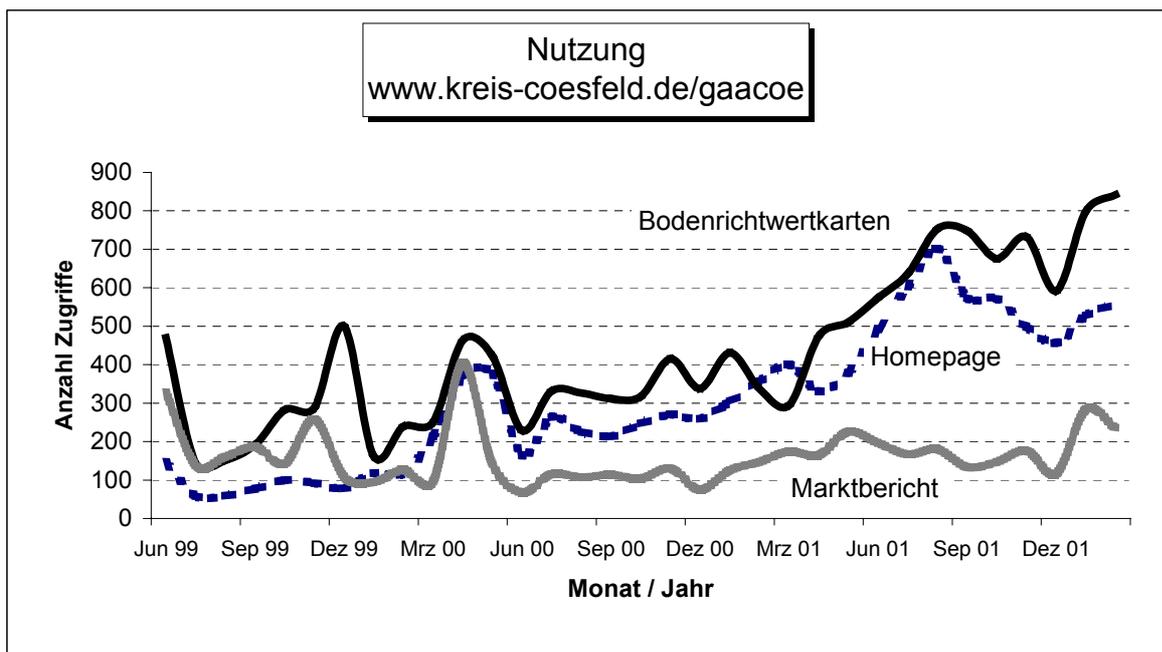
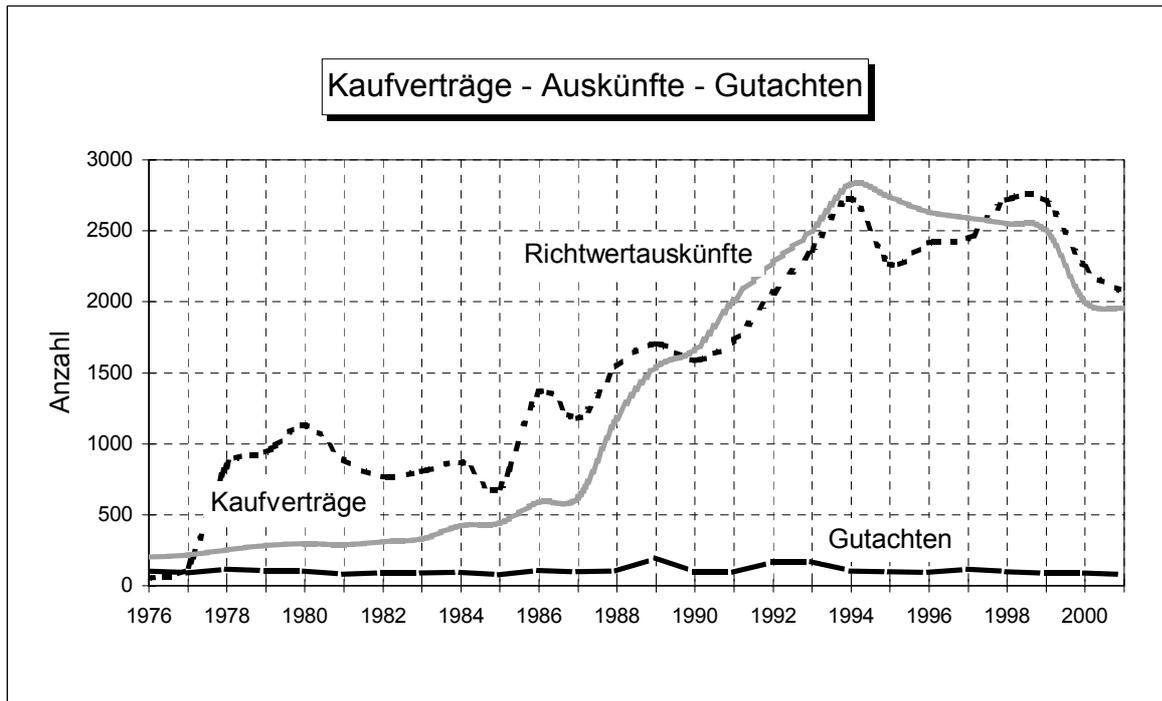
Die Kaufpreissammlung, die Kaufverträge und weitere Datensammlungen unterliegen dem Datenschutz und dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Die Kaufverträge werden nach der Auswertung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

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

4. Grundstücksmarkt 2001

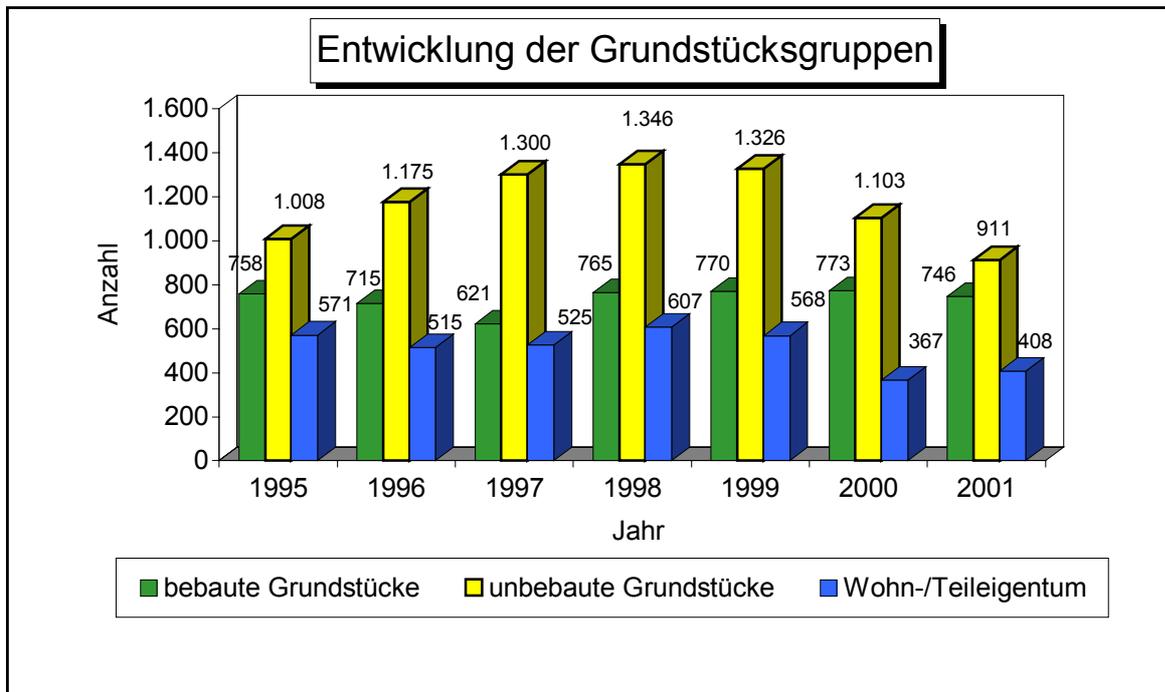
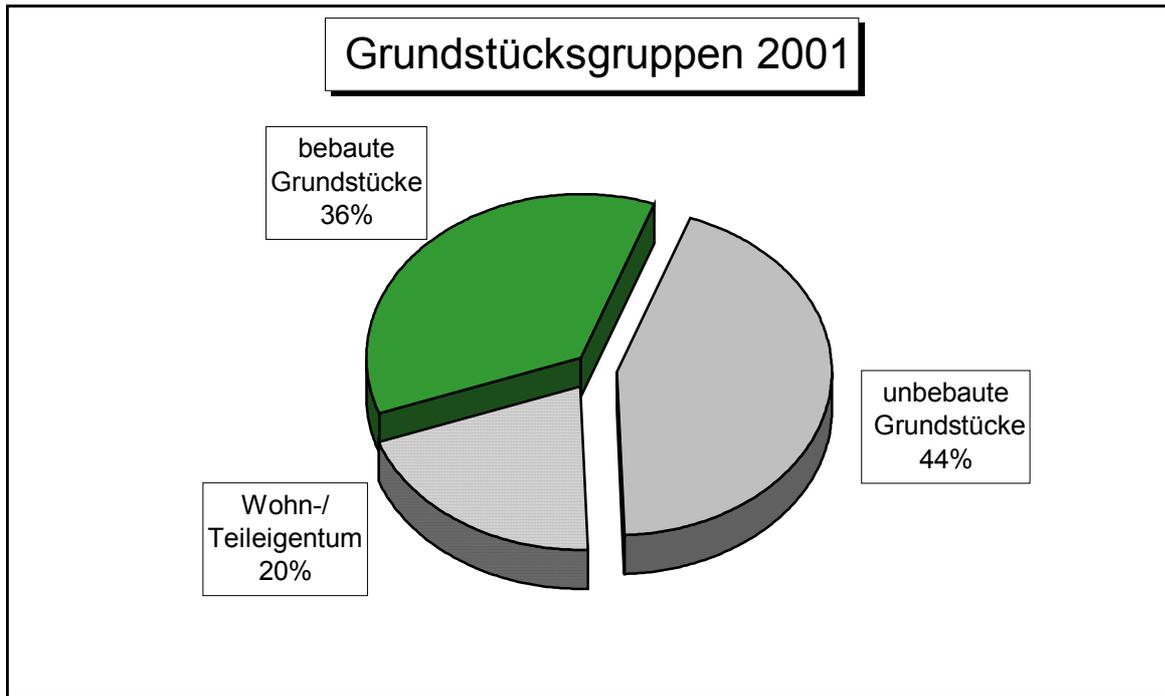
4.1 Anzahl der Kauffälle

Rückläufig ist die Anzahl der registrierten Kaufverträge im Geschäftsjahr 2001. Bei 2065 Verträgen fällt der Rückgang um -8% (178 Verträge) allerdings deutlich geringer aus als noch im Geschäftsjahr 2000 in Höhe von -17%. Ein deutlicher Zuwachs mit durchschnittlich 600 Zugriffen pro Monat sind bei den im Internet abgelegten Bodenrichtwertkarten zu verzeichnen.



4.2 Kauffälle: nach Grundstücksgruppen, Städten und Gemeinden

Gemeinde	Grundstücksgruppe	1997	1998	1999	2000	2001
Ascheberg	bebaut	37	54	45	35	33
	unbebaut	95	71	83	59	112
	Wohn-/Teileigentum	29	26	39	25	13
	Summe	161	151	167	119	158
Billerbeck	bebaut	34	41	40	54	32
	unbebaut	153	63	95	59	45
	Wohn-/Teileigentum	8	32	45	18	15
	Summe	195	136	180	131	92
Coesfeld	bebaut	105	112	93	108	135
	unbebaut	141	140	202	149	107
	Wohn-/Teileigentum	119	112	103	56	79
	Summe	365	364	398	313	321
Dülmen	bebaut	125	158	197	163	136
	unbebaut	190	238	186	171	115
	Wohn-/Teileigentum	127	178	133	80	96
	Summe	442	574	516	414	347
Havixbeck	bebaut	41	55	41	43	50
	unbebaut	131	104	38	54	36
	Wohn-/Teileigentum	19	38	32	18	15
	Summe	191	197	111	115	101
Lüdinghausen	bebaut	57	85	85	80	101
	unbebaut	96	214	206	126	139
	Wohn-/Teileigentum	96	52	48	44	42
	Summe	249	351	339	250	282
Nordkirchen	bebaut	39	34	31	36	47
	unbebaut	43	89	57	80	41
	Wohn-/Teileigentum	14	17	16	32	24
	Summe	96	140	104	148	112
Nottuln	bebaut	73	97	95	105	82
	unbebaut	172	106	93	109	87
	Wohn-/Teileigentum	52	93	73	32	36
	Summe	297	296	261	246	205
Olfen	bebaut	40	41	49	50	35
	unbebaut	127	134	92	130	48
	Wohn-/Teileigentum	18	29	31	25	29
	Summe	185	204	172	205	112
Rosendahl	bebaut	26	33	27	34	27
	unbebaut	63	67	68	76	81
	Wohn-/Teileigentum	5	3	10	1	6
	Summe	94	103	105	111	114
Senden	bebaut	44	55	67	65	68
	unbebaut	89	120	226	90	100
	Wohn-/Teileigentum	38	27	38	36	53
	Summe	171	202	331	191	221
Kreisgebiet	bebaute Grundstücke	621	765	770	773	746
	unbebaute Grundstücke	1.300	1.346	1.326	1.103	911
	Wohn-/Teileigentum	525	607	568	367	408
	Summe	2.446	2.718	2.684	2.243	2.065



5. Unbebaute Grundstücke

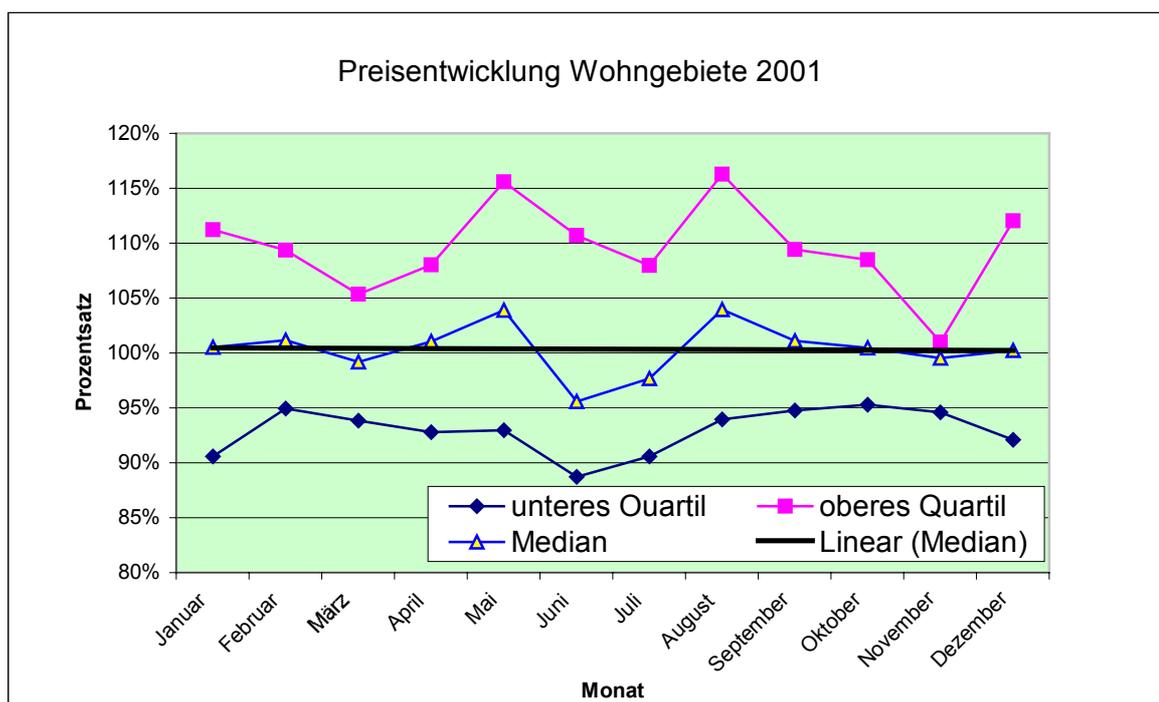
5.1 Individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau

5.1.1 Flächen- und Geldumsatz

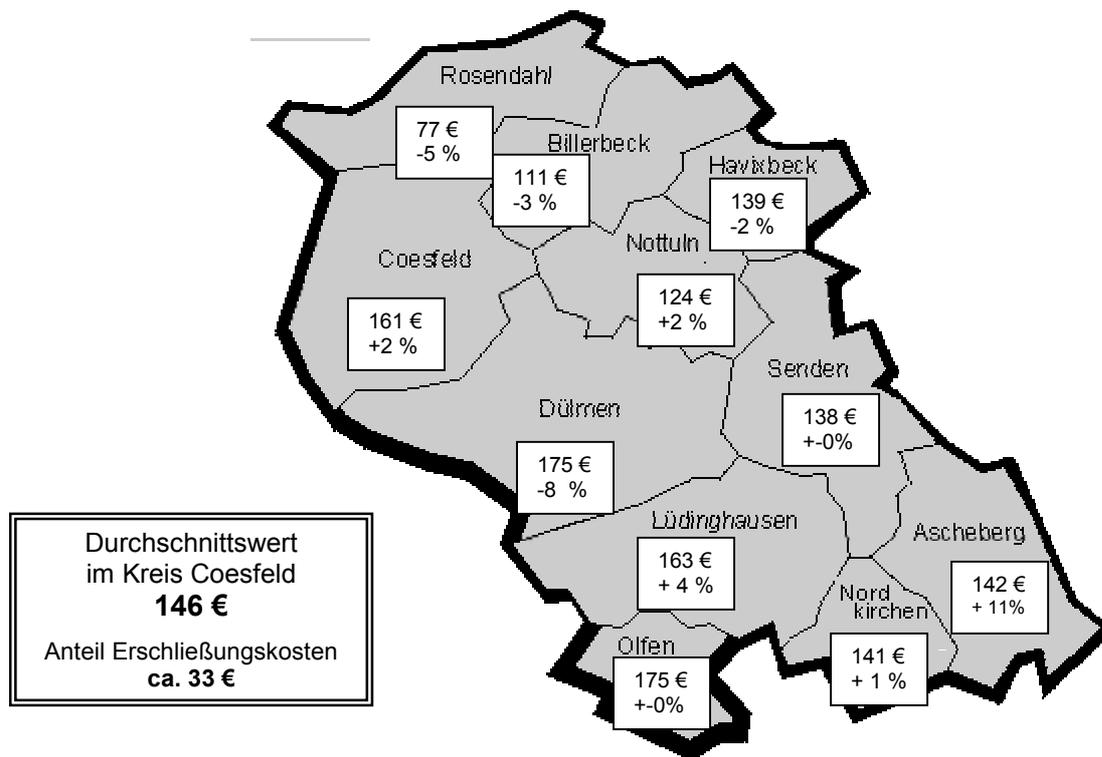
Jahr	Individueller Wohnungsbau				Geschosswohnungsbau			
	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)	Mittelwert	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)	Mittelwert
	Mittelwert	(m ²)	(€)	(€/m ²)	Mittelwert	(m ²)	(€)	(€/m ²)
1994	953	53,84	42,2		77	4,87	5,5	
	Mittelwert	565	44.261	78	Mittelwert	632	71.939	114
1995	401	21,00	20,3		48	3,72	5,2	
	Mittelwert	524	50.568	97	Mittelwert	774	108.543	140
1996	533	29,15	31,6		45	3,71	5,0	
	Mittelwert	547	59.260	108	Mittelwert	825	111.387	135
1997	652	34,14	34,2		36	3,24	4,9	
	Mittelwert	524	52.520	100	Mittelwert	900	136.850	152
1998	689	33,92	41,7		30	2,64	3,5	
	Mittelwert	492	60.568	123	Mittelwert	881	115.340	131
1999	703	34,43	47,5		25	2,98	5,5	
	Mittelwert	490	67.568	138	Mittelwert	1191	218.697	184
2000	459	23,02	31,6		8	1,83	2,8	
	Mittelwert	502	68.774	137	Mittelwert	2287	348.585	152
2001	387	18,92	25,2		2	0,63	0,8	
	Mittelwert	489	65.427	134	Mittelwert	3127	420.834	135

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

5.1.2 Preisentwicklung



Durchschnittliche Grundstückspreise für Wohnbauflächen *incl. Erschließungskosten* zum 31.12.2001



Die Prozentzahlen geben die Preisentwicklung gegenüber dem Vorjahr an.

Die Preise für Wohnbauflächen im Kreisgebiet sind trotz sinkender Nachfrage durchweg stabil geblieben. Bei einem Gesamtvolumen von 25,2 Mio € (49,3 Mio DM) (-26 % gegenüber dem Jahr 2000) wurden im Jahr 2001 insgesamt 19,8 ha (-22 %) unbebauter Wohnbauflächen im Kreisgebiet veräußert. Durchschnittlich werden 146 € (286 DM) pro Quadratmeter gezahlt. Dieser Betrag setzt sich zusammen aus ca. 113 € (221 DM) Bodenwertanteil und insgesamt ca. 33 € (65 DM) für die Erschließung des Grundstücks sowie Kanalanschluss und etwaige Abgaben für Ausgleichsmaßnahmen für den Naturschutz.

Die Preise für den reinen Grund und Boden sind hierbei gegenüber dem Vorjahr unverändert geblieben. Ein Anstieg um durchschnittlich +3,5 % sind hingegen bei den gezahlten Erschließungskosten zu verzeichnen, wobei diese in den einzelnen Städten und Gemeinden zwischen 23 €/m² und 39 €/m² schwanken. Dabei ist festzustellen, dass viele Städte und Gemeinden die Erschließung und Vermarktung neuer Baugebiete durch Verträge mit privaten Firmen regeln und die Grundstücke einschließlich dieser anfallenden Kosten veräußert werden.

Entgegen dem rückläufigen Umsatz auf Kreisebene sind in **Ascheberg** zahlreiche Grundstücksverkäufe vor allem in den Baugebieten „Portenkamp“ und der Erweiterung „Süd-West“ und „Hombrede“ im Ortsteil Herbern zu verzeichnen. Die Steigerung um +11% auf durchschnittlich 142 €/m² (278 DM) ist auf höhere Erschließungskosten (39 €/m²) zurückzuführen.

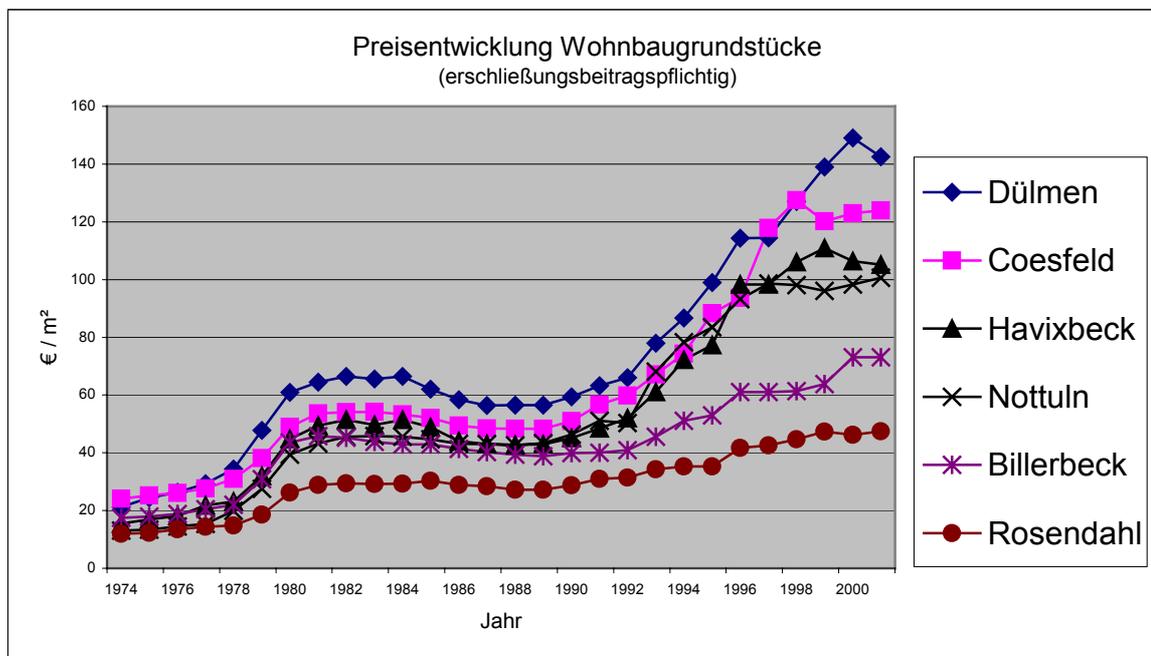
Nachdem die Preise in **Billerbeck** im Vorjahr deutlich angezogen waren sind im Jahr 2001 bei rückläufigem Umsatz die Preise mit 111 €/m² (217 DM) konstant bzw. leicht rückläufig (-3%). Gehandelt wurden in erster Linie Baulücken und Flächen zur Hinterlandbebauung. Die Vermarktung der Erweiterungsflächen des Baugebietes „Oberlau“ steht unmittelbar bevor.

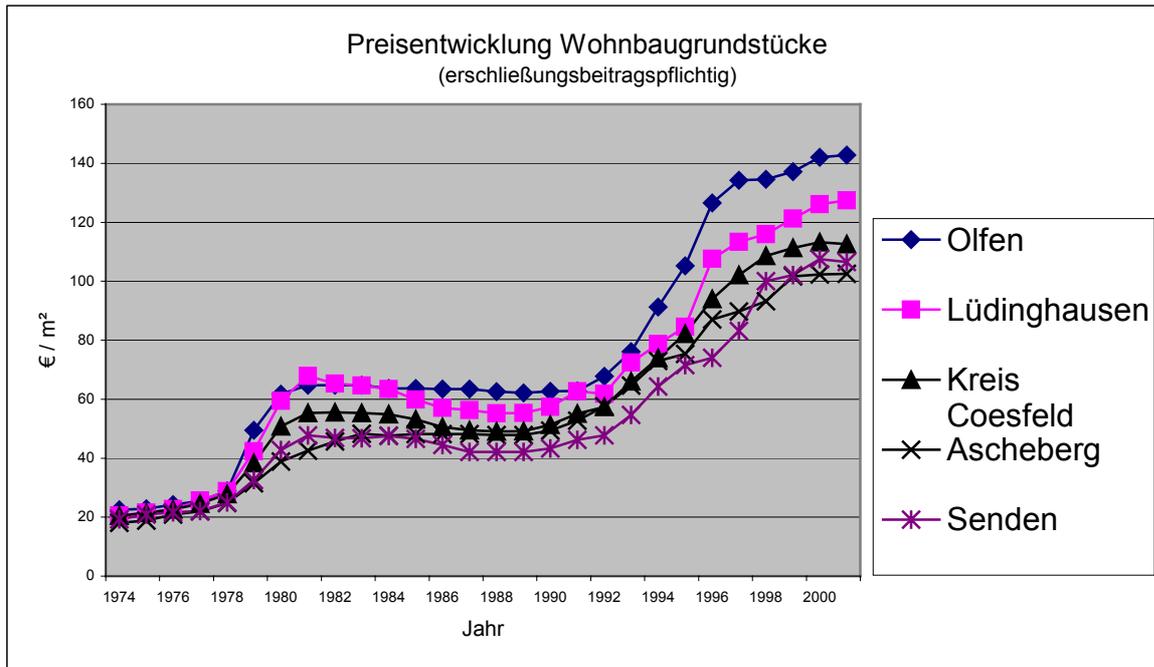
Um bis zu 50% ist die Anzahl der Verkäufe in **Coesfeld** und **Dülmen** zurück gegangen. Während in Coesfeld mit 161 €/m² (315 DM) geringfügig höhere Preise (+2%) bezahlt wurden, sind im Stadtgebiet Dülmen die Grundstücke mit 175 €/m² (342 DM) gegenüber dem Vorjahr ca. 8% preiswerter gehandelt worden. Ausgenommen hiervon sind die Ortsteile Buldern, Merfeld und Rorup mit konstanten Preisen; im Ortsteil Hiddingsel beträgt die Preisänderung hingegen +8%. Erstmals wurde im Bereich Weddern und Karthaus ein Bodenrichtwert festgesetzt: 102 €/m² (200 DM) zuzüglich Erschließungskosten.

Neben Dülmen werden in **Olfen** mit 175 €/m² (342 DM) die höchsten Grundstückspreise im Kreisgebiet gezahlt. Gegenüber dem Vorjahr sind in Olfen die Preise unverändert. Die preiswertesten Grundstücke sind mit 78 €/m² (153 DM) in **Rosendahl** zu haben. Die Preise im Ortsteil Holtwick haben hierbei im +6% angezogen, in Darfeld und Osterwick bleibt es bei den Vorjahreswerten. Der Grundstücksmarkt in **Havixbeck** ist durch Verkäufe im Baugebiet „Flothfeld/Kiebitzheide“ sowie „Am Stopfer“ gekennzeichnet. Die Preise sind hierbei mit durchschnittlich 139 €/m² (272 DM) ebenfalls nahezu unverändert (-2%).

Die südliche Erweiterung des Baugebietes „Paterkamp“ und die Neuerschließung des Baugebietes „Kranichholz“ bestimmen mit überwiegend kommunalen Verkäufen auf unverändertem Preisniveau den Markt in **Lüdinghausen**. Im Ortsteil Seppenrade wurden ca. 5% höhere Grundstückspreise gezahlt, so dass sich in Lüdinghausen insgesamt eine Preissteigerung von +4% auf 164 €/m² (321 DM) ergibt.

Bedingt durch nunmehr überwiegend private Verkäufe im Baugebiet „Am Hangenfeld“ resultiert in **Nottuln** eine Preissteigerung von +2% auf 124 €/m² (243 DM). In den Ortsteilen Appelhülsen, Darup und Schapdetten bleiben die Preise bei geringen Umsätzen unverändert. In **Nordkirchen** finden die Grundstücksverkäufe in den Baugebietes „Kaperfeld II“ und „Cappenberger Str.“ zu unveränderten Preisen statt. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Grundstücksverkäufe um über 60% zurück gegangen. Durchschnittlich werden dort 141 €/m² (276 DM) gezahlt. Mit 138 €/m² (270 DM) sind in **Senden** ebenfalls unveränderte Preise zu verzeichnen.

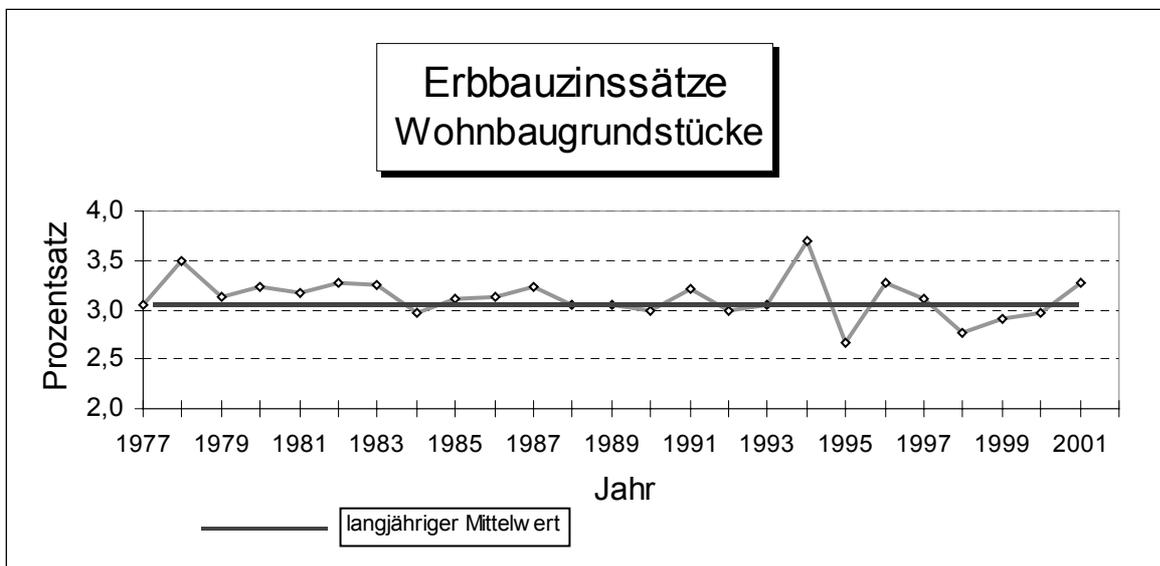




5.1.3 Erbbaurechte

Das Instrument des Erbbaurechtes bietet nach wie vor eine wirtschaftliche Alternative zum Kauf eines Baugrundstückes, da die Grundstückseigentümer den Boden zu Bauzwecken verpachten und hierfür einen "Pachtpreis" des Grundstückes, 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.

Bei der Anzahl bestellter Erbbaurechte für Wohnbaugrundstücke mit einer Laufzeit von 99 Jahren ist im Jahr 2001 ebenfalls ein deutlicher Umsatzrückgang festzustellen: 15 Verträge gegenüber 42 Verträge im Vorjahr sind zu registrieren. Der durchschnittlich vereinbarte Erbbauzinssatz beträgt 3,3 % des erschließungsbeitragspflichtigen Wohnbaulandes. Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 505 m² belaufen sich die Erbbauzinsen auf ca. 1540 €/Jahr, entsprechend 3,10 €/m².



Bestellung von Erbbaurechten Wohnbaugrundstücke im Kreis Coesfeld

Jahr	Anzahl	mittl. Größe (m ²)	mittl. Erbbauzinssatz	
			€	%
1977	9	623	0,4	3,1
1978	34	604	0,8	3,5
1979	66	641	0,8	3,1
1980	22	661	1,0	3,2
1981	36	603	1,2	3,2
1982	56	593	1,3	3,3
1983	33	644	1,4	3,3
1984	58	603	1,4	3,0
1985	35	630	1,4	3,1
1986	45	532	1,4	3,1
1987	25	518	1,4	3,2
1988	42	561	1,3	3,1
1989	42	584	1,4	3,1
1990	79	617	1,4	3,0
1991	39	555	1,5	3,2
1992	47	536	1,4	3,0
1993	28	594	1,4	3,1
1994	53	545	2,6	3,7
1995	6	412	1,6	2,7
1996	5	441	3,1	3,3
1997	28	443	2,1	3,1
1998	34	446	2,6	2,9
1999	101	473	2,8	3,0
2000	56	492	2,7	3,0
2001	15	505	3,1	3,3
Summe	994			
Mittel	40	554		3,1

Bestellung von Erbbaurechten von 1977 bis 2001 Wohnbaugrundstücke im Kreis Coesfeld

Gemeinde	Anzahl	mittl. Größe (m ²)	mittl. Zinssatz (%)
Ascheberg	24	397	4,0
Billerbeck	51	639	3,7
Coesfeld	132	535	3,7
Dülmen	189	540	2,4
Havixbeck	30	502	4,1
Lüdinghausen	213	564	4,0
Nordkirchen	103	570	4,3
Nottuln	30	471	3,3
Olfen	14	476	3,3
Rosendahl	117	654	3,0
Senden	91	569	3,3

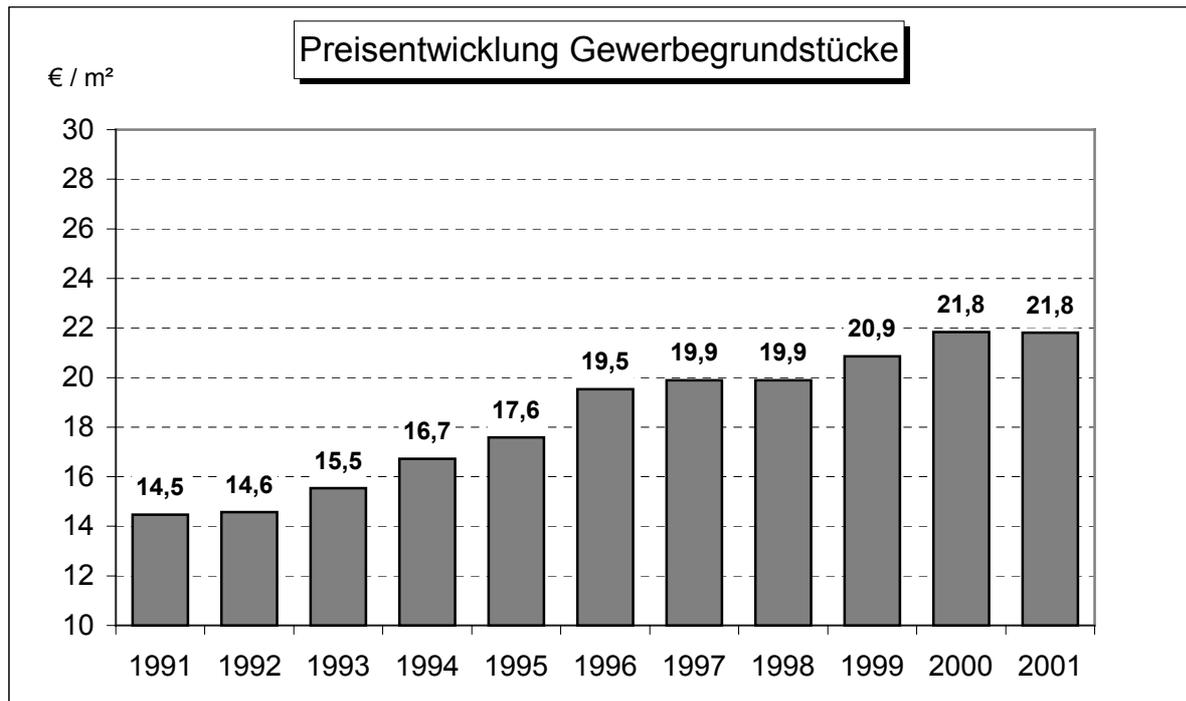
5.3 Gewerbliche Bauflächen

5.3.1 Flächen- und Geldumsatz

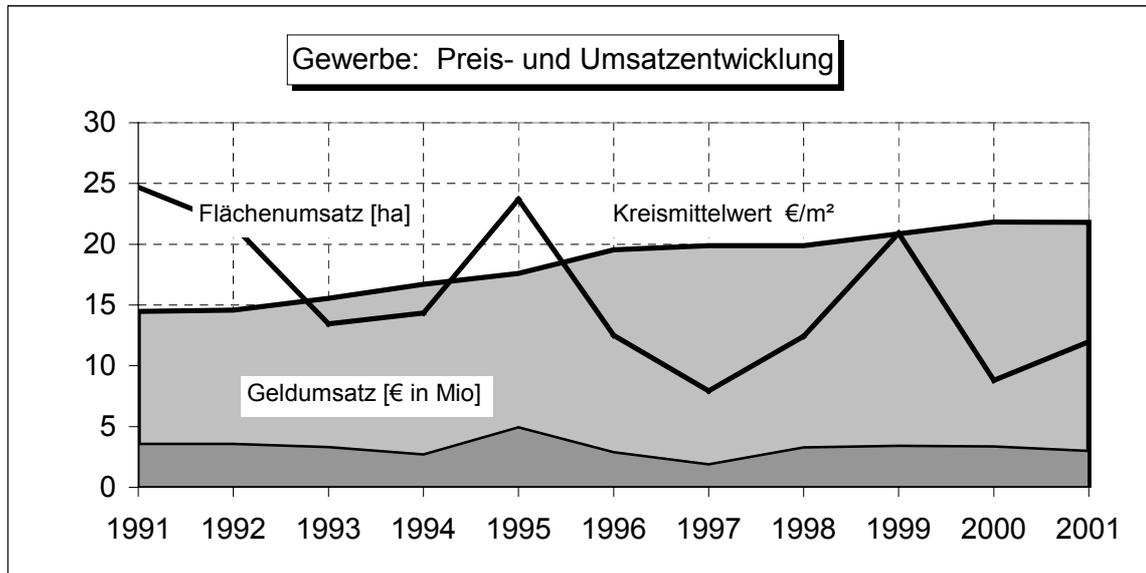
Jahr	Gewerbegrundstücke			
	Anzahl Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)	Mittelwert des Umsatzes
	Mittelwert	m ²	€	€/m ²
1991	54	24,70	3,58	
Mittelwert		4.574	66.279	14
1992	62	21,55	3,57	
Mittelwert		3.476	57.562	17
1993	32	13,45	3,31	
Mittelwert		4.203	103.393	25
1994	40	14,34	2,71	
Mittelwert		3.584	67.733	19
1995	58	23,70	4,94	
Mittelwert		4.086	85.174	21
1996	34	12,50	2,89	
Mittelwert		3.676	84.874	23
1997	29	7,94	1,89	
Mittelwert		2.739	65.131	24
1998	44	12,43	3,28	
Mittelwert		2.825	74.602	26
1999	38	20,91	3,42	
Mittelwert		5.503	89.900	16
2000	36	8,80	3,37	
Mittelwert		2.444	93.737	38
2001	28	11,97	2,98	
Mittelwert		4.276	106.574	25

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

5.3.2 Preisentwicklung



Keine Änderungen sind bei den Preisen gewerblicher Bauflächen zu verzeichnen. Der Kreismittelwert beträgt unverändert 21, 80 € / m². Bei rückläufigem Geldumsatz (2,98 Mio €; -11 %) beträgt die durchschnittlich veräußerte Fläche aus 28 Verkaufsfällen 4.276 m² bei einem gesamten Flächenumsatz von 11,97 ha (+36 %).



5.3.3 Durchschnittspreise der Gewerbegrundstücke

	Durchschnittspreis €/m ² für klassische Gewerbegrundstücke									
	bis 2000: erschließungsbeitragspflichtig					ab 2001: erschließungsbeitragsfrei				
	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Ascheberg	13,8	14,3	15,7	16,4	18,4	18,4	18,4	19,4	20,1	30,8
Billerbeck	12,5	12,6	13,7	14,2	15,7	15,7	15,7	16,5	17,5	27,0
Coesfeld	16,3	17,2	18,9	19,8	22,0	22,0	22,0	23,1	24,2	31,0
Dülmen	19,9	21,7	22,7	24,2	27,1	26,7	26,7	27,8	29,0	36,7
Havixbeck	12,8	12,8	13,8	14,3	15,9	15,9	15,9	16,9	16,6	24,5
Lüdinghausen	15,7	17,2	18,8	19,8	22,0	21,4	21,3	22,4	22,2	29,8
Nordkirchen	11,6	12,6	13,7	14,2	15,7	15,7	15,7	16,5	17,5	25,3
Nottuln	13,3	14,6	15,6	16,1	18,2	18,2	18,2	19,2	20,5	28,0
Olfen	13,8	14,8	15,9	16,4	18,4	18,4	18,4	19,4	20,5	28,0
Rosendahl	9,6	9,7	10,6	11,1	12,4	12,4	12,4	13,0	17,8	25,4
Senden	13,7	15,2	16,4	17,0	19,1	19,1	19,0	20,5	21,6	29,3
Kreis Coesfeld	14,6	15,5	16,7	17,6	19,5	19,9	19,9	20,9	21,8	29,6

Die Bodenrichtwerte gewerblicher Flächen sind zum Stichtag 31.12.2001 als erschließungsbeitragsfreie Werte ausgewiesen. Die Höhe der durchschnittlichen Kosten für Erschließung, Kanalanschluss und ggf. Ausgleichsflächen betragen bei gewerblichen Flächen zwischen 8 € und 11 €. Die Bodenrichtwerte für kleinstrukturierte gewerbliche Bauflächen mit überwiegend tertiärer Nutzung (Dienstleistung, wie Handel und Büro incl. Wohnen) variieren zwischen 43 und 48 €/m².

5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

5.4.1 Flächen- und Geldumsatz

Jahr	Entwicklungsstufe	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)	Mittelwert (€/m ²) *
1992	landw. Flächen	77	310,17	6,30	2,0
	forstw. Flächen	8	10,99	0,42	3,8
1993	landw. Flächen	67	172,99	4,53	2,6
	forstw. Flächen	1	0,88	0,01	0,9
1994	landw. Flächen	57	196,69	4,74	2,4
	forstw. Flächen	9	18,06	0,15	0,8
1995	landw. Flächen	68	251,62	6,12	2,4
	forstw. Flächen	5	11,47	0,07	0,6
1996	landw. Flächen	112	360,67	11,30	3,1
	forstw. Flächen	7	43,67	0,46	1,1
1997	landw. Flächen	60	184,89	5,05	2,7
	forstw. Flächen	9	23,59	0,20	0,9
1998	landw. Flächen	63	190,80	5,27	2,8
	forstw. Flächen	7	12,69	0,12	1,0
1999	landw. Flächen	45	159,79	4,14	2,6
	forstw. Flächen	6	22,39	0,17	0,7
2000	landw. Flächen	47	113,94	3,06	2,7
	forstw. Flächen	5	3,55	0,04	1,1
2001	landw. Flächen	46	157,85	4,46	2,8
	forstw. Flächen	9	36,32	0,31	0,8

landw. Flächen größer als 2.500 m², nur Verkäufe von Privat an Privat
 forstw. Flächen größer als 2.500 m², mit Aufwuchs
 *) als Durchschnittswert (€/m²) aus dem Quotienten Geldumsatz / Flächenumsatz

5.4.2 Entwicklung Waldboden, forstwirtschaftliche Flächen

Land- und forstwirtschaftliche Flächen											
Entwicklungsstufe	Anzahl Verträge Mittelwert	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.)	Durchschnittswert	Entwicklung €/ m ² (% -Angaben in Bezug zu landw. Flächen)						% 1996-00 Mittel
					1996	1997	1998	1999	2000	2001	
Auswertung:		m ²	€	€/ m ²							
Waldboden, Wasser, Biotope	23	41,51	0,33								
	Mittelwert	18.050	14.348	0,8	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	19%
	23			0,5	20%	19%	20%	19%	20%	19%	19%
Forstw. Flächen (mit Aufwuchs)	9	36,32	0,31								
	Mittelwert	40.360	34.120	0,8	1,1	0,9	1,0	0,8	1,1	1,1	37%
	9			0,8	43%	31%	37%	28%	43%	42%	39%
Landw. Flächen	46	157,85	4,46								
	Mittelwert	34.315	96.935	2,8	2,5	2,8	2,6	2,7	2,6	2,7	
Ackerland	34			2,7	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.

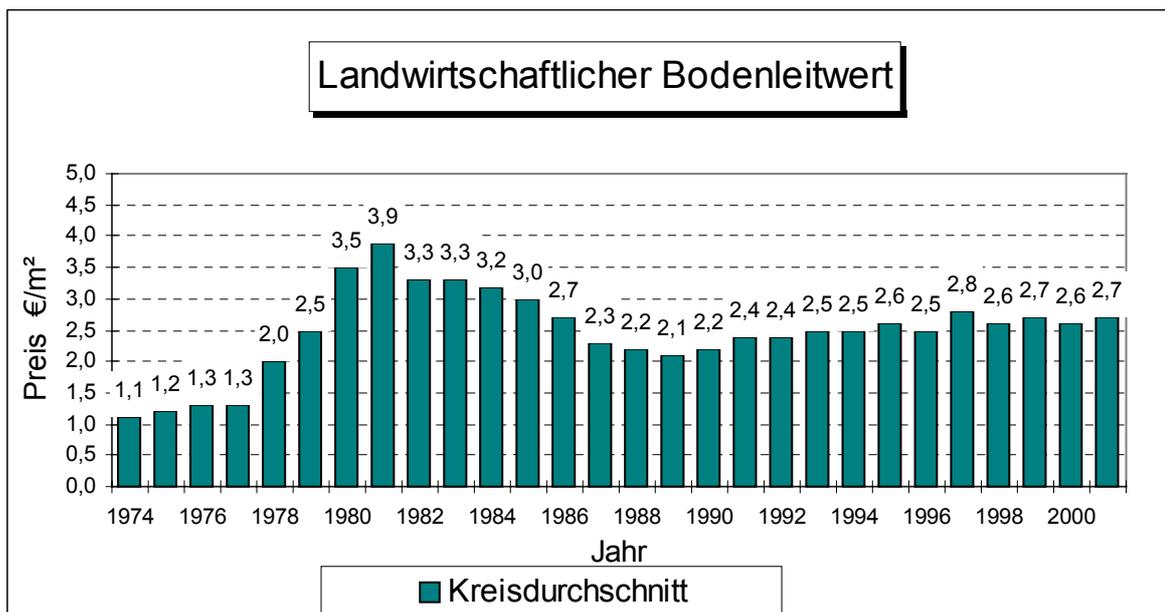
Zeitraum	1988 -2001		1998	1999	2000	2001	
Gemeinde	Wert (€/m ²)	Anzahl d. Preise	Leitwert (€/m ²)	durchschn. Bodenzahl			
Ascheberg	2,3	60	2,5	2,6	2,5	2,6	45
Billerbeck	2,3	128	2,5	2,6	2,5	2,6	52
Coesfeld	2,5	133	2,7	2,8	2,7	2,8	34
Dülmen	2,4	202	2,5	2,6	2,5	2,6	40
Havixbeck	2,4	25	2,6	2,7	2,6	2,7	53
Lüdinghausen	2,4	147	2,6	2,7	2,6	2,7	38
Nordkirchen	2,4	33	2,5	2,6	2,5	2,6	44
Nottuln	2,4	66	2,5	2,6	2,5	2,7	40
Olfen	2,8	46	3,0	3,1	3,0	3,1	40
Rosendahl	2,5	81	2,7	2,8	2,7	2,8	45
Darfeld					2,5	2,7	
Holtwick					3,2	3,3	
Osterwick					2,7	2,8	
Senden	2,3	84	2,5	2,6	2,5	2,6	29
Kreisgebiet	2,4	1005	2,6	2,7	2,6	2,7	41
Kauffälle im Kreisgebiet			64	45	47	55	
Durchschnittspreis im Kreisgebiet			2,6	2,7	2,6	2,7	

als arithmetisches Mittel der einzelnen Kaufpreise pro m²

*Eignung = ja, Verkäufe = Privat an Privat, Flächen > 2.500 m²
(Neuberechnung 10/2202)*

Signifikante Preisdifferenzen in einzelnen Ortsteilen (s. Rosendahl) 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.



5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Entwicklungsstufe	Anzahl Verträge Mittelwert	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio €)	Durchschnittswert *)	Entwicklung (€/m ²) (Prozentangaben in Bezug zu baureifem Land)						% 1996-01 Mittel
					1996	1997	1998	1999	2000	2001	
Auswertung		m ²	€	€/m ²							
Bauerwartungsland	3	1,06	0,42								
Mittelwert		3.549	140.000	39,4	25,3	20,7	28,2	32,2	44,8	39,6	29%
Auswertung				39,6	27%	20%	26%	29%	40%	35%	28%
Rohbauland	1	0,27	0,28								
Mittelwert		2.705	281.200	104,0	45,2	75,1	49,3	57,0	54,3	73,1	55%
Auswertung				73,1	48%	74%	45%	51%	48%	65%	50%
baureifes Land (indv. Wohnungsbau)	387	18,92	25,32								
Mittelwert		489	65.426	133,8	94	102	109	111	113	113	100%
Auswertung: e-pflichtig		Bodenrichtwerte		113	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

*) Durchschnittswert aus dem Quotienten Geldumsatz / Flächenumsatz

5.6 Wohnen im Außenbereich und begünstigtes Agrarland

Durchschnittspreise im Kreisgebiet 2001								
Wohnen im Außenbereich [600 – 800 m ² Grundstücksgröße]						30 €/m²		
Begünstigtes Agrarland [1.700 – 2.500 m ² Grundstücksgröße]						7,0 €/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
Gemeinde	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Ascheberg	103	27,3	6,4	28	6,6	29,0	6,8	2,6
Billerbeck	73	19,5	4,5	24	5,7	29,0	6,8	2,6
Coesfeld	124	33,0	7,7	32	7,5	31,4	7,3	2,8
Dülmen	143	38,0	8,9	34	7,8	29,2	6,8	2,6
Havixbeck	105	28,0	6,5	29	6,8	30,1	7,0	2,7
Lüdinghausen	127	33,9	7,9	32	7,5	30,2	7,1	2,7
Nordkirchen	110	29,4	6,9	29	6,8	29,1	6,8	2,6
Nottuln	101	26,8	6,3	28	6,6	29,4	6,9	2,7
Olfen	143	38,0	8,9	36	8,5	34,7	8,1	3,1
Rosendahl	47	12,6	2,9	22	5,1	31,1	7,3	2,8
Senden	107	28,4	6,6	29	6,7	28,7	6,7	2,6
Kreisgebiet	113	30,0	7,0	30	7,0	30,0	7	2,7
Faktoren	41,7			11,1	2,6			1

(Neuberechnung 10/2002)

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

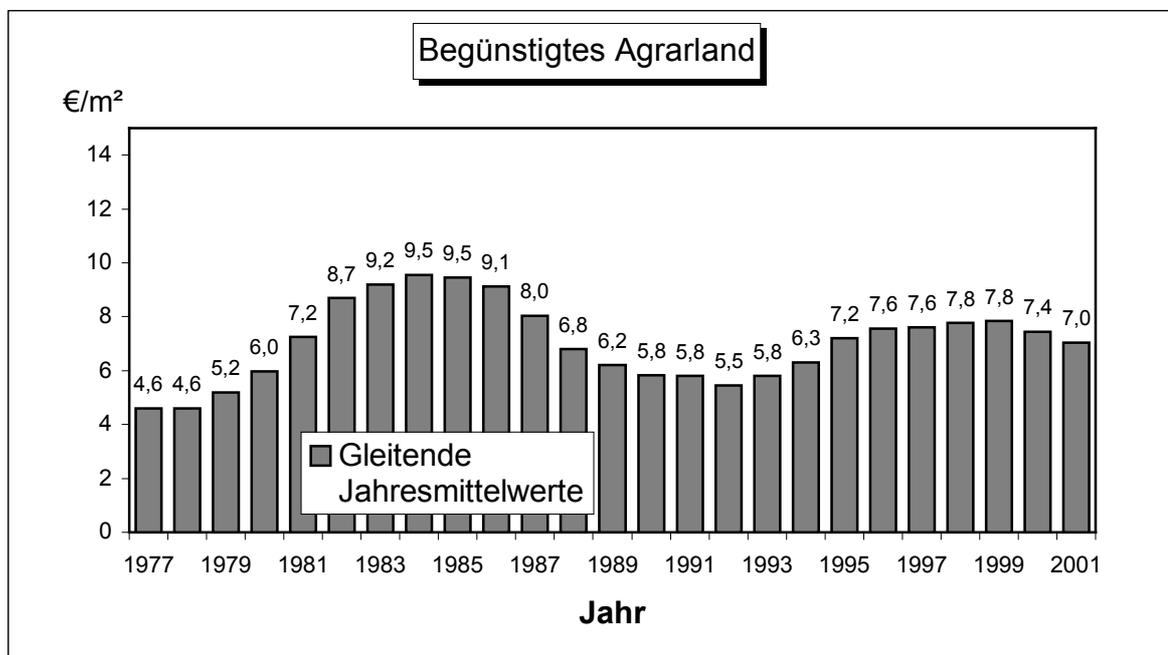
Entwicklungsstufe	Anzahl Verträge Mittelwert	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio €)	Durchschnittswert *)	Entwicklung **) (€/m ²) (Prozentangaben in Bezug zu baureifem Land)						% 1996-01 Mittel	
					1996	1997	1998	1999	2000	2001		Median
Auswertung		m ²	€	€/m ²								
Begünstigtes Agrarland	23	26,33	1,83	6,9	7,6	7,6	7,8	7,8	7,4	7,0	9%	
	Mittelwert	11.447	79.361	8,9	8%	7%	7%	7%	7%	6%	7%	
baureifes Land (indv. Wohnungsbau)	387	18,92	25,32									
	Mittelwert	489	65.426	133,8	94	102	109	111	113	113	100%	
Auswertung: e-pflichtig		Bodenrichtwerte		113	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	

*) Durchschnittswert aus dem Quotienten Geldumsatz / Flächenumsatz

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

Preisentwicklung begünstigtes Agrarland

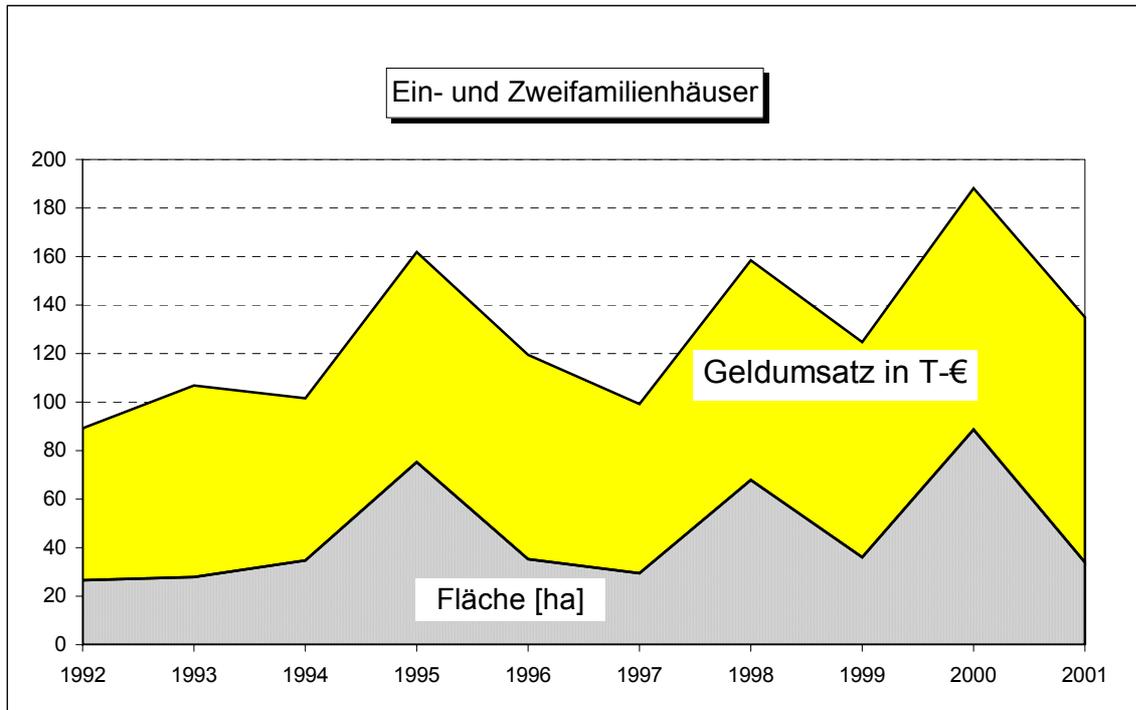
Die Preisentwicklung für „begünstigtes Agrarland“ wird in Form von gleitenden Jahresmittelwerten angegeben. Der jeweilige Wert resultiert unter Berücksichtigung der Daten des zurückliegenden und des folgenden Jahres, so dass die letztjährigen Werte sich jeweils rückwirkend ändern können.



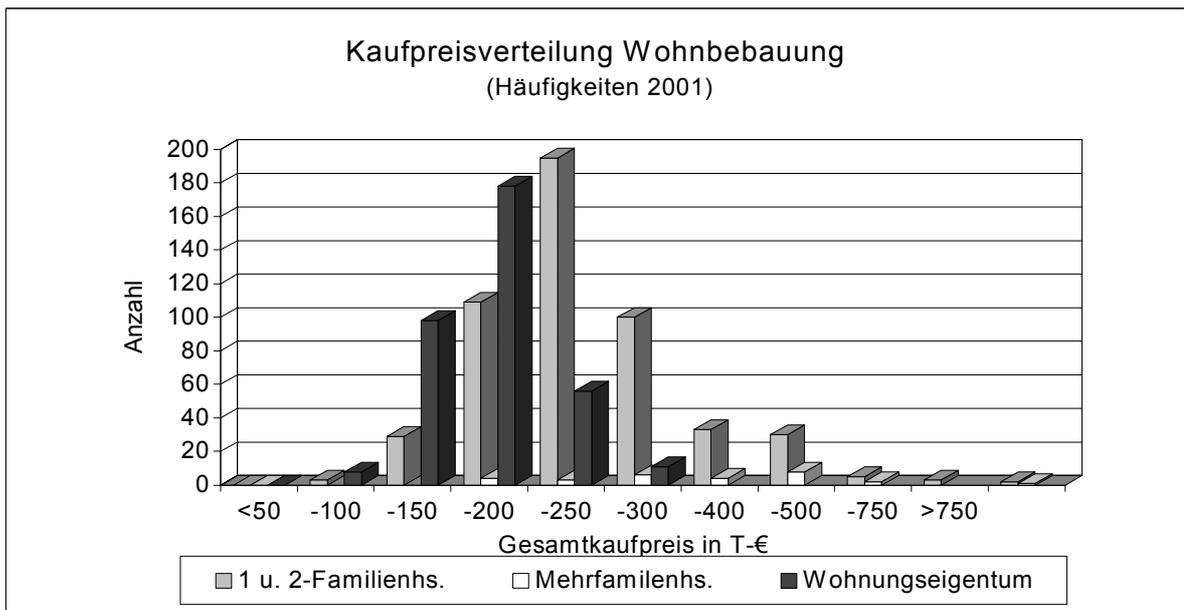
6. Bebaute Grundstücke

6.1 Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser

Flächen- und Geldumsatz bebauter Grundstücke



Jahr	Ein- und Zweifamilienhäuser				Mehrfamilienhäuser			
	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)	Preisentwicklung	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)	Preisentwicklung
	Mittelwert	(m ²)	(€)		Mittelwert	(m ²)	(€)	
1992	390	26,53	62,63		42	16,55	11,89	
	Mittelwert	680	160.582	7%	Mittelwert	3.940	283.146	9%
1993	450	28,00	78,74		70	72,30	21,53	
	Mittelwert	622	174.975	9%	Mittelwert	10.329	307.506	9%
1994	351	34,65	66,87		61	6	24,94	
	Mittelwert	987	190.525	9%	Mittelwert	965	408.899	33%
1995	457	75,38	86,55		47	4,95	17,12	
	Mittelwert	1.649	189.384	-1%	Mittelwert	1.053	364.179	-11%
1996	438	35,18	84,24		33	5,72	14,48	
	Mittelwert	803	192.336	2%	Mittelwert	1.733	438.812	20%
1997	354	29,40	69,81		35	3,60	13,39	
	Mittelwert	831	197.203	3%	Mittelwert	1.029	382.677	-13%
1998	431	67,96	90,36		42	7,77	18,34	
	Mittelwert	1.577	209.642	6%	Mittelwert	1.851	436.595	14%
1999	428	36,10	88,73		48	7,97	15,51	
	Mittelwert	844	207.323	-1%	Mittelwert	1.660	323.190	-26%
2000	494	88,67	99,46		51	14,12	14,15	
	Mittelwert	1.795	201.342	-3%	Mittelwert	2.769	277.541	-14%
2001	496	34,08	100,91		28	2,30	8,44	
	Mittelwert	687	203.452	1%	Mittelwert	822	301.370	9%



Kaufpreisverteilung Wohnbebauung

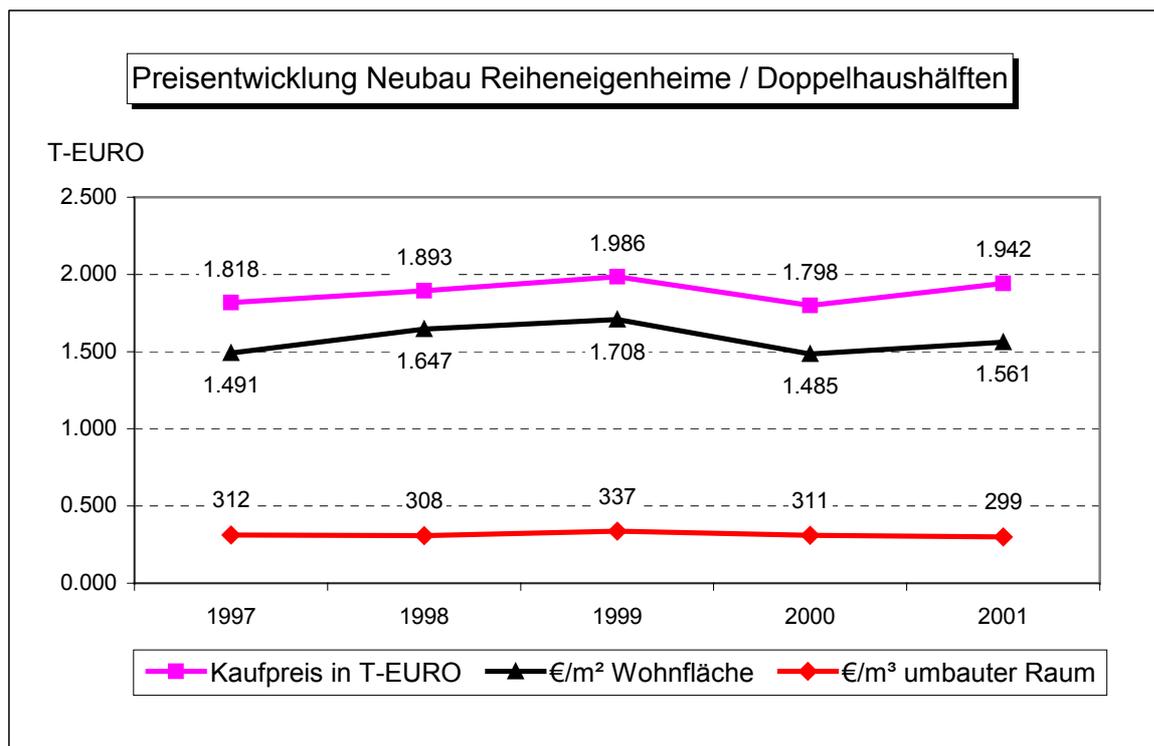
Jahr	Grundstücksart	Gesamtkaufpreis in T-€									
		<50	-100	-150	-200	-250	-300	-400	-500	-750	>750
1993	1 u. 2-Familienhs.	5	42	117	175	77	27	13	1	2	0
	Mehrfamilienhs.	1	4	12	15	5	14	4	3	7	5
	Wohnungseigentum	30	269	270	37	3	0	0	0	0	0
1994	1 u. 2-Familienhs.	9	22	77	132	72	21	18	4	3	1
	Mehrfamilienhs.	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
2001	1 u. 2-Familienhs.	3	29	109	195	100	33	30	5	3	2
	Mehrfamilienhs.	0	0	4	3	6	4	8	2	0	1
	Wohnungseigentum	8	98	178	56	11	0	0	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)											
2001 Altersklasse (Baujahr)	Anzahl der Kauf- fälle	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittlere Grund- stücks- größe(m ²)	Wohnfläche *)				Umbauter Raum *)			
				mittlere Größe (m ²)	mittlerer Kaufpreis €/m ²	VB 90% €	An- zahl	mittleres Volumen (m ³)	mittlerer Kaufpreis €/m ³	VB 90% €	An- zahl
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser											
bis 1949	9	185.429	543	177	0.983	218	8	1004	230	57	4
1950 - 1964	18	170.459	620	138	1.271	145	7	798	274	40	2
1965 - 1974	29	210.472	643	145	1.398	87	14	819	271	16	6
1975 - 1984	25	205.764	568	149	1.419	84	17	818	281	17	7
1985 - 1994	36	221.389	579	148	1.563	91	17	781	302	15	5
1995 - 2000	16	260.903	581	178	1.810	148	7	961	291	12	3
Neubau '01	13	210.609	376	139	1.531	84	6	568	314	9	2
Reihenhäuser und Doppelhaushälften											
bis 1949	5	115.245	351	148	0.587		1				0
1950 - 1964	21	113.038	443	110	0.918	111	6	470	75		1
1965 - 1974	9	149.922	314	115	1.299	13	2	712	225		1
1975 - 1984	16	162.277	350	134	1.275	70	8	921	195	2	2
1985 - 1994	35	166.287	298	116	1.469	78	18	923	233	29	3
1995 - 2000	28	178.256	312	124	1.472	89	14	567	337	34	6
Neubau '01	92	194.256	312	127	1.561	37	51	740	299	12	14

*) Preisangaben incl. Bodenanteil und Erschließungskosten

Grundstücksgrößen bis 800m²



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 * (€/m ²)	VB (90 %) (€/m ²)	Anzahl	Netto- kaltmiete (€/m ²)	VB (90 %) (€/m ²)
Erstverkäufe										
Mehrfamilienhaus	1992	137	65		130	1.636	57	1	5,9	0
	1993	262	73		188	1.683	75	40	6,5	0,2
	1994	259	73		122	1.638	19	66	5,9	0,2
	1995	178	73		121	1.658	26	52	6,1	0,2
	1996	136	71		114	1.665	26	25	5,8	0,3
	1997	132	72		119	1.663	37	24	6,2	0,1
	1998	119	76		127	1.674	39	30	5,7	0,2
	1999	132	81		116	1.680	31	8	6,1	0,1
	2000	45	82		139	1.552	55	4	5,8	0,4
	2001	78	82		129	1.649	46	19	6,2	0,2
Doppelhaushälfte	1992	5	83		284	1.360	117	0	0	0
	1993	1	80		224	1.502	0	1	7,2	0
	1994	28	100		285	1.525	64	5	6,6	1,2
	1995	56	112		258	1.549	40	7	6,4	0,4
	1996	32	104		262	1.462	59	3	5,7	1,4
	1997	25	114		276	1.479	140	2	5,5	0,2
	1998	37	99		256	1.526	44	4	5,6	0,0
	1999	22	105		250	1.563	104	2	4,9	0,1
	2000	9	81		211	1.713	249	0	0	0
	2001	22	95		220	1.563	114	1	5,3	0
Reihenhaus	1992	1	123		390	1.417	0	0	0	0
	1993	2	109		320	1.388	0	0	0	0
	1994	10	147		219	1.421	73	2	6,0	0
	1995	7	79		164	1.769	124	6	6,1	0
	1996	12	93		175	1.543	107	3	6,7	0,1
	1997	13	100		167	1.365	89	1	4,9	0
	1998	14	109		202	1.471	108	3	5,4	0,6
	1999	7	97		212	1.639	205	1	6,1	0
	2000	4	126		233	1.401	48	0	0	0
	2001	16	113		246	1.516	93	1	4,4	0
Wiederverkäufe										
Mehrfamilienhaus	1992	27	77	15	121	1.162	75	6	5,7	0,7
	1993	11	57	18	95	1.129	124	50	5,0	0,2
	1994	90	71	18	112	1.166	40	30	5,5	0,3
	1995	100	77	18	110	1.181	44	35	5,5	0,3
	1996	126	81	16	119	1.156	38	44	5,4	0,3
	1997	106	79	17	129	1.158	44	30	5,5	0,2
	1998	154	77	17	138	1.206	40	48	6,0	0,2
	1999	133	83	19	121	1.156	44	21	4,9	0,2
	2000	122	78	18	127	1.147	42	11	5,1	0,0
	2001	91	76	19	135	1.214	49	11	5,0	0,1
Umwandlungen										
Mehrfamilienhaus	1992	13	72	21	159	1.097	123	0	0	0
	1993	2	61	23	95	1.017	211	14	4,9	0,6
	1994	9	78	20	142	1.082	77	0	0	0
	1995	1	74	39	144	1.140	0	1	3,6	0
	1996	19	58	24	92	1.342	102	2	6,0	0,8
	1997	6	78	16	130	1.098	241	3	4,0	0,6
	1998	8	84	23	130	1.019	151	1	5,1	0
	1999	19	82	31	197	1.130	135	3	5,1	0,1
	2000	5	101	21	242	1.092	152	0	0	0
	2001	7	78	20	120	1.143	120	1	5,6	0

* Preisangabe incl. Bodenanteil und Erschließungskosten

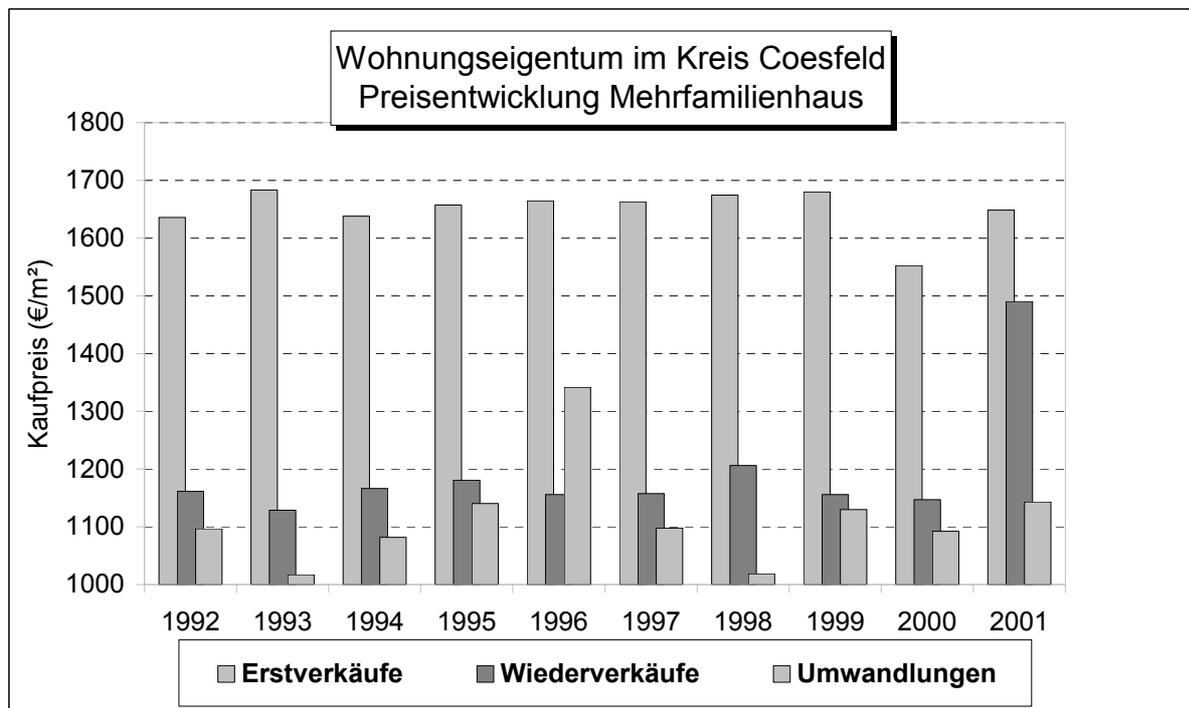
Bei der Analyse der vorstehenden Tabelle ist als Maß für die Güte des angegebenen Wertes ein Vertrauensbereich als Spanne um den Mittelwert angegeben, in dem sich 90% der herangezogenen Verkaufsfälle bewegen. Ferner ist zu beachten, dass **die Kaufpreise der Eigentumswohnungen den Grundstückswertanteil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

Nebenträume

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	3.000 €	2.500 €
Carport	5.000 €	3.500 €
Garage	8.500 €	5.500 €

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 auch historischer Jahrgänge ab 1998 im Internet zur kostenlosen Einsicht zur Verfügung <http://www.kreis-coesfeld.de/gaacoe>

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.

Zum 31.12.2001 ist die räumliche Abgrenzung der Bodenrichtwerte (mit Ausnahme der Innenstädte –s.a. Nr. 8.2.2) in sog. Bodenrichtwertzonen abgeschlossen worden.

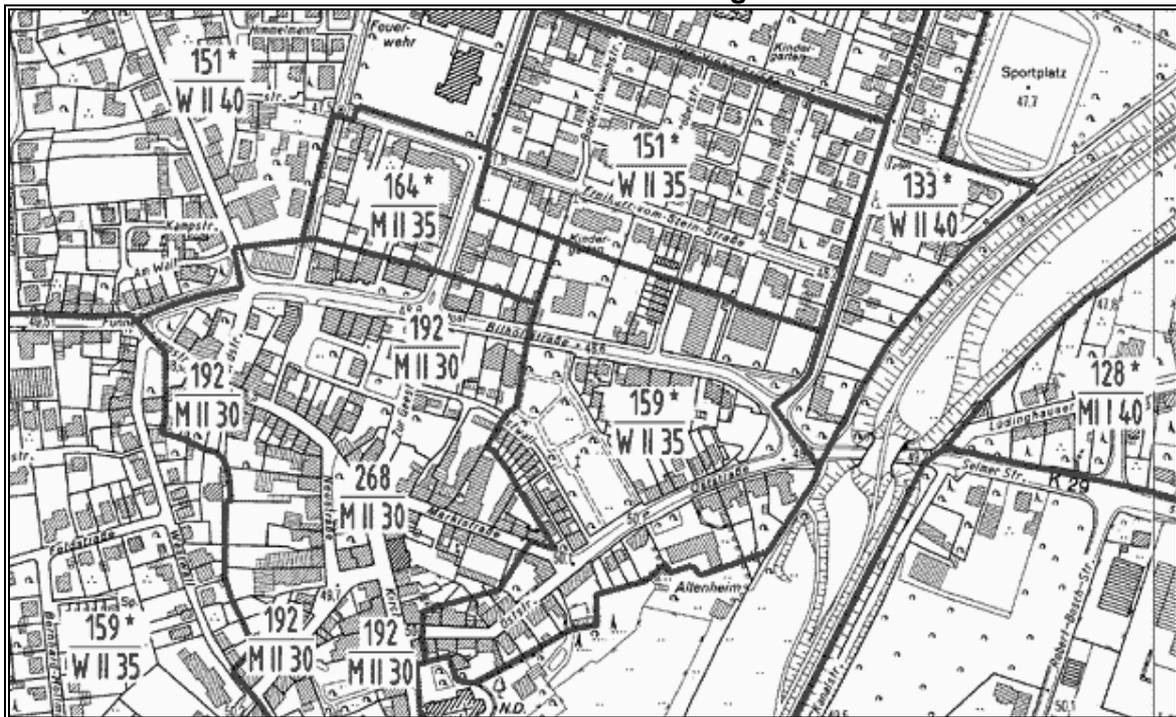
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland / Erschließungskosten

2001 Gebietskörperschaft	individuelles Wohnbauland			klass. Gewerbe ohne tertiäre Nutzung mittl. Richtwert e-frei €/m ²
	mittl. Richtwert e-pflichtig €/m ²	mittl. Kosten für Er- schließung, Ka- nalanschluss und Ausgleichsflächen €/m ²	mittl. Richtwert e-frei €/m ²	
Gemeinde Ascheberg	103	39	142	28
Stadt Billerbeck	73	38	111	29
Stadt Coesfeld	124	37	161	31
Stadt Dülmen	143	32	175	39
Gemeinde Havixbeck	105	34	139	26
Stadt Lüdinghausen	127	36	163	31
Gemeinde Nordkirchen	110	31	141	26
Gemeinde Nottuln	101	23	124	28
Stadt Olfen	143	32	175	28
Gemeinde Rosendahl	47	30	77	23
Gemeinde Senden	107	31	138	33
Kreis Coesfeld	113	33	146	30

8.2.1 Bodenrichtwerte und Bodenrichtwertkarten

Anzahl der Bodenrichtwerte für Baugebiete 2001							Anzahl Richt- wert- karten	Kosten Gemeinde- mappe
Gebietskörperschaft	Wohn- gebiete	Misch- gebiete	Son- der- gebiete	Gewer- be- gebiete	Kern- lagen	Sum- me		
Gemeinde Ascheberg	35	4	0	5	2	46	3	82 €
Stadt Billerbeck	23	3	0	5	6	37	2	66 €
Stadt Coesfeld	63	2	0	8	34	107	6	191 €
Stadt Dülmen	86	11	2	11	18	128	10	229 €
Gemeinde Havixbeck	17	1	0	4	5	27	2	48 €
Stadt Lüdinghausen	49	10	1	5	20	85	5	152 €
Gemeinde Nordkirchen	14	3	0	3	0	20	3	36 €
Gemeinde Nottuln	34	0	0	3	2	39	4	70 €
Stadt Olfen	21	7	2	3	0	33	4	59 €
Gemeinde Rosendahl	22	2	0	5	1	30	4	54 €
Gemeinde Senden	27	1	0	5	3	36	4	64 €
Kreis Coesfeld	391	44	5	57	91	588	47	1.050 €

Auszug aus einer Bodenrichtwertkarte



Die Bodenrichtwertkarten (ab Jahrgang 1998) können auf den Internetseiten des Gutachterausschusses kostenlos eingesehen werden: <http://www.kreis-coesfeld.de/gaacoe>

Darstellung des Bodenrichtwertes in der Bodenrichtwertkarte

Beispiel:

94*

W II 40

Bodenrichtwert in €/m²

94*

Wertermittlungsstichtag: 31.12.2001

Bodenrichtwerte mit dem Hinweis * gelten für Grundstücke, in denen die Erschließungskosten gem. §§ 127 ff BauGB und § 8 Kommunalabgabengesetz sowie Aufwendungen für Maßnahmen für den Naturschutz (§§ 135a ff BauGB) noch **nicht enthalten** 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 in Richtwertbezirke unterteilt. Die räumliche Abgrenzung erfolgt die Darstellung durch eine entsprechende Begrenzungslinie.

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

9. Erforderliche Daten

9.1 Bodenpreisindexreihen

Entwicklung der Grundstückswerte für baureifes Wohnbauland (1974-1986)

Gemeinde Einwohner Index	(1) Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke - erschließungsbeitragspflichtig - in €/m ² (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)	18,12	18,81	20,86	21,99	24,80	31,48	38,86	42,51	45,63	48,29	47,65	48,22	48,22
	(2)	14	14	14	14	14	14	14	14	16	16	16	16	16
14952 EW	(1)								42,89	45,09				
	(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
Billerbeck	(1)	17,42	17,86	18,85	20,49	22,02	30,81	43,56	45,73	45,23	43,79	42,92	42,92	41,33
	(2)	15	15	15	15	16	16	16	16	17	17	17	17	19
11370 EW	(1)				20,23				45,84				42,92	
	(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)	24,05	25,20	26,13	27,68	30,94	38,16	48,98	53,61	54,09	54,17	53,31	52,08	49,42
	(2)	53	53	54	54	54	54	55	55	56	56	56	56	56
36069 EW	(1)		25,04				38,95		53,64					
	(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)	21,21	24,48	26,29	29,31	34,43	47,76	60,95	64,45	66,47	65,54	66,49	62,08	58,35
	(2)	45	45	45	46	47	51	50	50	50	50	50	51	52
46749 EW	(1)	23,36		26,33	28,99	33,46	47,74						62,08	
	(2)	45	*(115,4)	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)	15,43	16,87	18,15	21,82	23,10	31,96	44,74	49,43	51,38	49,68	51,38	48,92	43,97
	(2)	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	8
11775 EW	(1)												48,92	
	(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
Lüding- hausen	(1)	20,52	21,52	22,72	25,64	28,75	42,36	59,47	67,87	65,31	64,64	63,45	59,88	57,06
	(2)	39	39	39	40	40	41	42	42	42	42	42	41	43
23097 EW	(1)			22,75		28,58	42,57							
	(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)	16,11	17,34	18,74	19,26	21,39	28,89	45,03	49,01	49,79	49,44	49,91	49,40	46,41
	(2)	12	12	12	12	12	12	13	13	13	13	13	13	13
9999 EW	(1)						29,42							
	(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)	13,04	13,42	14,44	15,34	19,85	27,53	39,37	43,27	45,50	45,78	45,58	44,64	43,17
	(2)	12	12	12	12	13	13	13	13	13	13	13	13	14
19454 EW	(1)				20,49								44,64	
	(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
Olfen	(1)	22,50	22,89	24,23	25,40	28,87	49,43	61,70	64,69	64,69	64,69	63,64	63,64	63,44
	(2)	13	13	13	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
11751 EW	(1)			23,69										
	(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)	11,98	12,27	13,48	14,41	14,83	18,59	26,21	28,86	29,42	29,19	29,27	30,33	28,85
	(2)	9	9	11	11	11	11	11	11	11	11	12	12	12
10935 EW	(1)		12,13								29,27			
	(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)	19,32	20,89	21,64	22,09	25,05	32,63	42,76	47,71	46,91	46,74	47,52	46,53	44,51
	(2)	14	14	15	15	15	16	16	16	19	19	19	19	20
19652 EW	(1)		20,86		25,41			46,07					46,53	42,55
	(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)	20,49	21,46	22,67	24,58	27,87	38,28	50,77	55,36	55,53	55,27	54,92	53,12	50,60
Anz. Richtwerte	(2)	232	232	236	240	242	249	251	251	258	258	259	259	268
Mittel	(3)	21,35	22,68	24,51	27,76	38,45		55,05	55,50	55,17		52,99	50,39	
Anz. Richtwerte	(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	274,50	273,30	272,10	263,20	251,30

Entwicklung der Grundstückswerte für baureifes Wohnbauland (1987-2001)

Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke - erschließungsbeitragspflichtig - in €/m²															
	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	Dez 01
AS	48,16	47,81	47,81	49,41	52,76	57,55	64,60	72,94	75,35	87,01	89,69	93,26	101,66	102,33	102,51
	16	16	16	16	16	16	17	17	19	19	24	24	34	35	35
						58,38		73,46		86,81	88,94	90,90	101,68		
						17		19		24	24	34	35		
	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	576,00
BI	40,26	39,31	38,86	39,96	40,04	40,90	45,59	51,13	52,95	61,07	61,07	61,36	63,78	73,11	73,11
	19	19	19	19	19	15	18	15	18	18	18	19	19	20	20
					40,80	40,34	45,67	51,42			61,36		63,66		
					15	18	15	18			19		20		
	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	417,89
CO	48,48	48,37	48,37	51,03	56,69	59,84	67,16	74,35	88,29	93,63	117,88	127,45	120,20	122,92	124,00
	56	56	56	56	56	55	60	48	53	48	55	55	43	48	46
				56,90	59,23	67,65	73,99	83,03	102,63		128,06	122,92	123,80		
				55	60	48	53	48	55		43	48	46		
	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	478,09
DM	56,39	56,47	56,46	59,43	63,25	66,02	77,97	86,66	98,99	114,29	114,41	127,00	139,02	149,09	142,50
	52	52	54	54	54	51	52	50	50	51	53	53	52	53	47
		56,46			64,36	66,48	78,43	85,08	98,85	114,22	114,62	127,00	139,11	148,20	
		54			51	52	50	50	51	53	53	52	53	47	
	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	630,01
HA	43,01	42,82	42,95	45,06	48,44	52,02	61,07	72,22	77,33	98,28	98,28	106,09	110,95	106,35	105,20
	8	8	8	8	8	8	9	8	8	9	10	10	10	10	9
						52,44	61,68		77,83	98,28				104,70	
						9	8		9	9				9	
	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	676,17
LH	56,29	55,25	55,29	57,42	62,66	61,83	72,46	78,71	84,50	107,56	113,38	115,94	121,21	126,06	127,40
	43	44	44	44	44	37	38	33	37	28	34	34	34	45	45
	56,20				61,83	61,67	73,91	78,49	85,64	113,84		116,24	119,13		
	44				37	38	33	37	28	34		34	45		
	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	587,48
NK	44,60	44,60	44,84	47,99	51,53	52,80	61,14	64,14	70,42	75,56	84,93	92,60	101,12	107,08	110,30
	13	13	13	14	14	11	12	11	11	9	9	9	9	9	7
			45,50		52,80	51,81	60,19		73,00					109,10	
			14		11	12	11		9					7	
	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	633,74
NT	42,98	42,59	43,31	46,34	51,09	50,30	68,13	78,31	83,47	93,18	98,61	98,04	96,14	98,28	100,60
	14	14	14	14	14	13	20	19	20	20	21	23	23	34	34
					50,30	55,07	68,75	78,23	81,81	94,10	95,59	92,89	96,77		
					13	20	19	20	20	21	23	23	34		
	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	751,85
OL	63,44	62,58	62,19	62,70	62,79	67,77	76,15	91,30	105,18	126,54	134,21	134,59	137,19	142,03	142,80
	15	15	16	16	16	13	14	14	14	16	16	17	18	18	21
		62,19			63,83	68,15			106,73		134,59	132,51		142,00	
		16			13	14			16		17	18		21	
	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	637,89
RD	28,38	27,18	27,18	28,79	30,91	31,37	34,26	35,24	35,24	41,67	42,61	44,64	47,34	46,22	47,40
	12	13	13	13	13	11	12	12	12	12	12	13	12	22	22
	28,28				30,17	31,06					42,71	45,12	46,22		
	13				11	12					13	12	22		
	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	418,69
SN	42,11	42,16	42,16	43,32	46,25	47,75	54,63	64,29	71,58	74,00	83,12	100,08	102,09	107,46	106,52
	22	22	22	22	22	18	20	20	21	22	21	23	21	28	27
					46,78	47,73		64,52	70,07	74,84	82,45	98,17	102,68	106,52	
					18	20		21	22	21	23	21	28	27	
	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	605,10
	49,44	48,99	49,10	51,29	55,07	57,33	66,07	73,94	82,13	93,92	102,13	108,59	111,27	113,26	112,59
	270	272	275	276	276	248	272	247	263	252	272	280	275	322	313
	49,36	49,07	49,12		55,57	57,17	66,49	73,40	81,25	97,02	101,51	107,73	109,12	112,78	
	272	275	276		248	272	247	263	252	272	280	275	322	313	
	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	567,43

Entwicklung der Landwirtschaftlichen Bodenleitwerte seit 1974

Gemeinde €/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	1,1	1,1	1,2	1,2	1,9	2,4	3,4	3,7	3,2	3,2	3,1	2,9	2,7	2,3
	100,0	103,6	112,4	110,8	169,0	192,8	233,4	244,4	230,5	231,1	226,2	219,6	212,3	198,0
Billerbeck	1,1	1,2	1,3	1,2	2,0	2,4	3,4	3,8	3,3	3,3	3,1	2,9	2,7	2,3
	100,0	104,5	113,1	111,5	169,6	193,1	233,6	245,0	231,1	231,7	226,8	220,1	212,8	198,4
Coesfeld	1,2	1,3	1,4	1,4	2,2	2,7	3,8	4,2	3,6	3,6	3,4	3,2	3,0	2,6
	100,0	104,9	113,5	111,4	170,2	193,3	234,3	245,5	231,6	232,2	227,2	220,8	213,3	199,1
Dülmen	1,2	1,3	1,4	1,3	2,1	2,6	3,7	4,1	3,5	3,5	3,4	3,1	2,9	2,5
	100,0	105,0	113,0	111,6	169,5	193,3	233,6	245,2	230,9	231,8	226,9	220,4	212,7	198,5
Havixbeck	1,2	1,3	1,4	1,4	2,1	2,6	3,7	4,1	3,6	3,6	3,4	3,2	2,9	2,5
	100,0	104,1	112,9	111,4	169,2	193,1	233,7	244,7	230,9	231,4	226,7	219,9	212,7	198,4
Lüding- hausen	1,1	1,1	1,2	1,2	1,9	2,3	3,3	3,7	3,1	3,2	3,0	2,8	2,6	2,2
	100,0	104,7	112,7	111,1	169,9	193,2	233,9	245,2	231,2	231,9	227,1	220,5	213,0	198,8
Nordkirchen	1,0	1,0	1,1	1,1	1,8	2,2	3,0	3,4	2,9	2,9	2,8	2,6	2,4	2,1
	100,0	105,1	113,7	111,9	169,6	193,0	233,8	244,9	231,0	231,7	226,9	220,1	212,8	198,7
Nottuln	1,1	1,1	1,2	1,2	1,9	2,3	3,3	3,7	3,1	3,2	3,0	2,8	2,6	2,2
	100,0	104,7	113,6	112,0	169,5	193,3	233,9	245,1	230,9	231,5	226,8	220,2	212,7	198,4
Olfen	1,1	1,2	1,3	1,3	2,0	2,5	3,5	3,9	3,3	3,4	3,2	3,0	2,8	2,4
	100,0	104,4	112,8	111,2	169,5	193,4	233,9	245,1	231,0	231,6	226,8	220,2	212,9	198,4
Rosendahl	1,2	1,2	1,3	1,3	2,1	2,5	3,6	4,0	3,4	3,4	3,3	3,1	2,8	2,4
	100,0	104,3	112,5	111,0	169,4	192,7	233,7	244,8	230,8	231,4	226,7	220,0	212,5	198,3
Senden	1,0	1,0	1,1	1,1	1,7	2,1	2,9	3,2	2,8	2,8	2,7	2,5	2,3	2,0
	100,0	104,2	112,3	111,4	168,9	192,3	233,0	244,4	230,2	230,9	226,2	219,5	212,2	197,9
€/m ²	1,1	1,2	1,3	1,3	2,0	2,5	3,5	3,9	3,3	3,3	3,2	3,0	2,7	2,4
Anzahl	26	22	54	36	20	38	49	74	56	64	82	68	128	103
Veränderung		4%	8%	-2%	58%	24%	41%	11%	-14%	1%	-5%	-7%	-7%	-14%
Kreisindex	100,0	104,4	112,9	111,3	169,3	192,9	233,5	244,8	230,8	231,4	226,6	220,0	212,5	198,3

Gemeinde €/m ² Index	Basiszeitraum für gemeindliches Preisniveau 1988 bis 2001													
	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Ascheberg	2,1	2,0	2,1	2,3	2,3	2,4	2,4	2,5	2,4	2,7	2,5	2,6	2,5	2,6
	189,7	187,3	191,2	200,7	200,2	204,6	204,6	207,5	204,6	215,4	209,4	213,8	208,9	213,7
Billerbeck	2,1	2,0	2,1	2,3	2,3	2,4	2,4	2,5	2,4	2,7	2,5	2,6	2,5	2,6
	188,9	186,5	190,4	199,8	199,4	203,7	203,7	206,6	203,8	214,6	208,6	213,0	208,0	212,9
Coesfeld	2,3	2,2	2,3	2,5	2,5	2,6	2,6	2,7	2,6	2,9	2,7	2,8	2,7	2,8
	187,8	185,5	189,2	198,8	198,4	202,8	202,8	205,8	202,9	213,6	207,7	212,1	207,2	212,0
Dülmen	2,1	2,1	2,1	2,3	2,3	2,4	2,4	2,5	2,4	2,7	2,5	2,6	2,5	2,6
	183,6	181,2	184,6	194,5	194,1	198,3	198,3	201,2	198,4	209,1	203,2	207,5	202,6	207,4
Havixbeck	2,2	2,1	2,2	2,4	2,4	2,5	2,5	2,6	2,5	2,8	2,6	2,7	2,6	2,7
	184,5	182,2	185,9	195,5	195,1	199,2	199,2	202,4	199,3	210,1	204,4	208,6	203,8	208,4
Lüding- hausen	2,2	2,1	2,2	2,4	2,4	2,5	2,5	2,6	2,5	2,8	2,6	2,7	2,6	2,7
	196,5	194,2	198,0	207,5	207,1	211,2	211,2	214,4	211,3	222,1	216,3	220,5	215,8	220,4
Nordkirchen	2,1	2,1	2,1	2,3	2,3	2,4	2,4	2,5	2,4	2,7	2,5	2,6	2,5	2,6
	200,2	197,8	201,7	211,1	210,7	215,0	215,0	217,9	215,0	225,8	219,8	224,2	219,2	224,0
Nottuln	2,1	2,1	2,2	2,4	2,4	2,5	2,5	2,5	2,5	2,7	2,6	2,7	2,5	2,7
	193,5	191,2	195,0	204,8	204,4	208,6	208,6	211,9	208,7	219,3	213,4	217,7	212,9	217,6
Olfen	2,5	2,4	2,5	2,8	2,8	2,9	2,9	3,0	2,9	3,2	3,0	3,1	3,0	3,1
	203,9	201,5	205,2	215,1	214,7	218,7	218,7	221,8	218,8	229,6	223,9	228,2	223,5	227,8
Rosendahl	2,2	2,2	2,3	2,5	2,5	2,6	2,6	2,7	2,6	2,9	2,7	2,8	2,7	2,8
	190,5	188,3	191,9	201,6	201,2	205,3	205,3	208,4	205,4	216,2	210,3	214,7	209,7	214,6
Senden	2,1	2,0	2,1	2,3	2,3	2,4	2,4	2,5	2,4	2,6	2,5	2,6	2,5	2,6
	202,9	200,5	204,0	213,6	213,1	217,5	217,5	220,9	217,6	228,5	222,9	226,9	222,2	226,7
€/m ²	2,2	2,1	2,2	2,4	2,4	2,5	2,5	2,6	2,5	2,8	2,6	2,7	2,6	2,7
Anzahl	106	106	82	85	77	67	57	59	95	60	64	45	47	55
Veränderung	-8%	-2%	4%	10%	0%	4%	0%	3%	-3%	11%	-6%	4%	-5%	5%
Kreisindex	190,2	187,9	191,7	201,3	200,9	205,0	205,0	208,3	205,1	216,0	210,2	214,4	209,6	214,3

Die mit der EURO-Umstellung Neuberechneten Indexwerte weichen aufgrund der Rundung geringfügig von den Indexwerten der Vorjahre ab. Die Differenzen sind vernachlässigbar.

(Neuberechnung 11/2002)

9.2 Umrechnungskoeffizienten

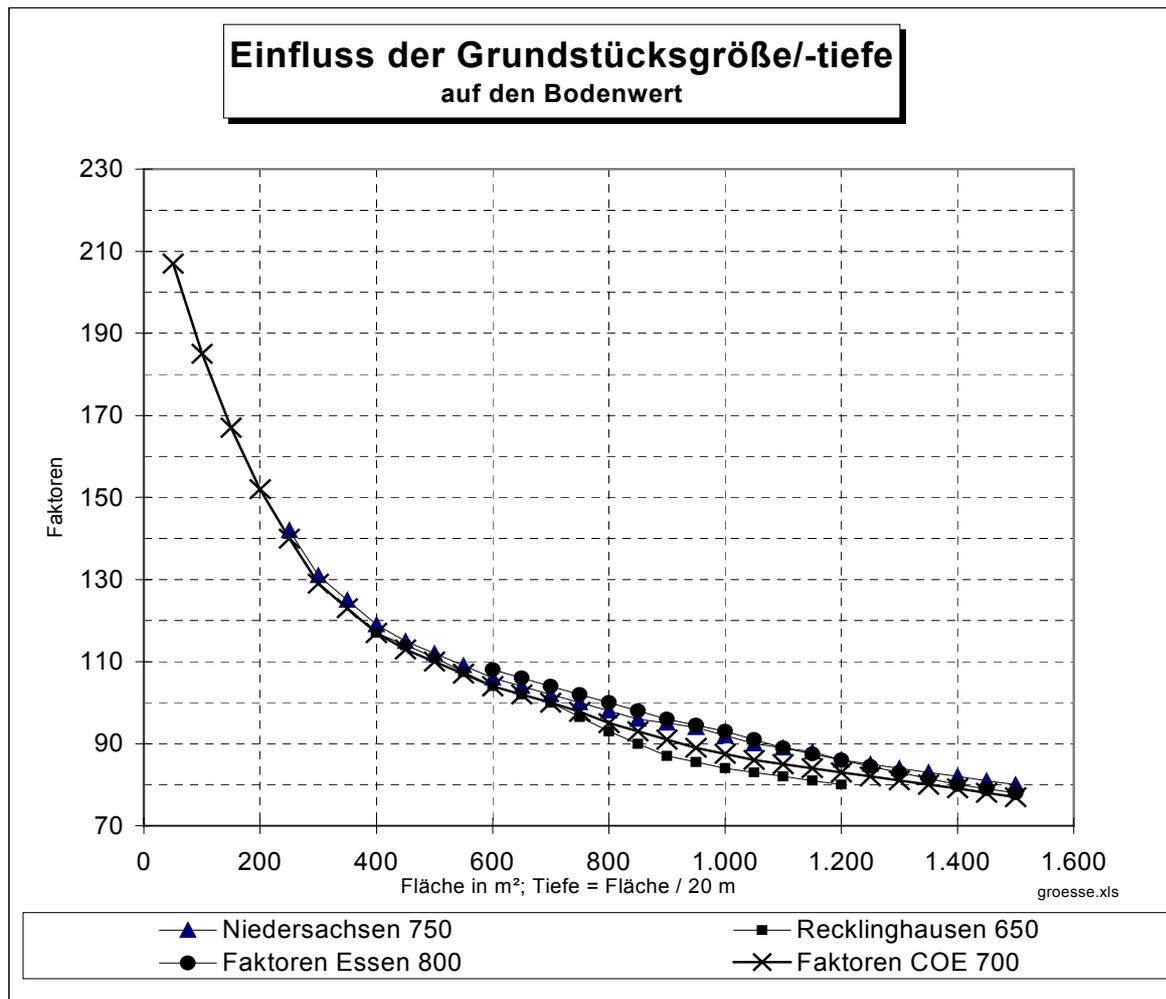
Bei der Grundstückspreisbildung spielen verschiedene Faktoren eine Rolle. Neben den individuellen Gesichtspunkten, die nicht in die Verkehrswertermittlung einfließen sollen, können Beobachtungen mit allgemeiner Marktgültigkeit gemacht werden. Hierzu zählen insbesondere

- 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 (m ²)	Tiefe (m)	Faktor NDS (1)	Faktor RE (2)	Faktor E (3)	Spalte 2 700=100	Spalte 3 700=100	Spalte 4 700=100	Mittel (4)	Faktor COE (5)	Fläche (m ²)	Tiefe (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 m² 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 m² 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).

Umrechnungskoeffizienten ¹⁾

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,- €/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

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

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

Minimum

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

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:

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

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.

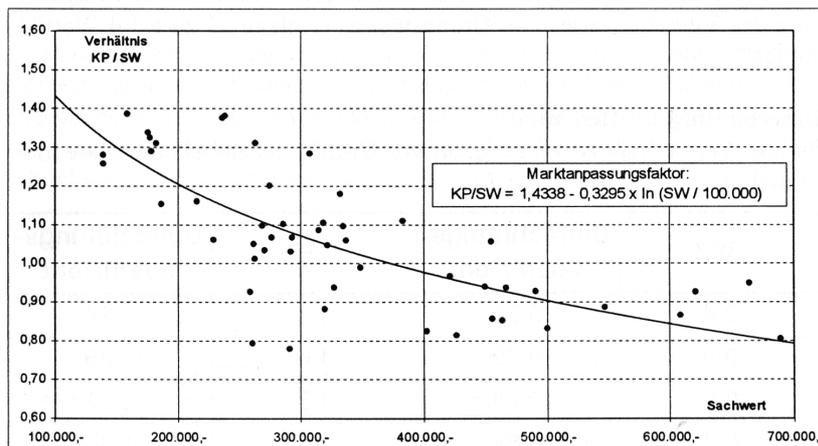
9.5 Sachwertabschläge

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).

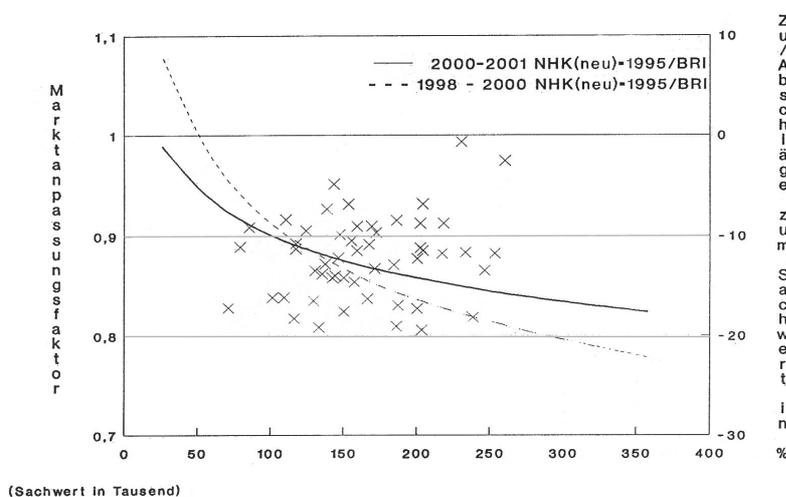
Im Falle des Verkaufs eines solchen Objektes reagieren die Käufer mit entsprechenden Abschlägen vom Sachwert, soweit das Objekt eigenen Wunschvorstellungen nicht in vollem Umfang entspricht. Die Höhe der Abschläge ist u.a. abhängig von:

- 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).

**Wertverhältnis Kaufpreis / Sachwert 2000
bei Ein- und Zweifamilienhäusern**



**Wertverhältnis Kaufpreis/Sachwert bei
Ein- und Zweifamilienhäusern in Rheine
Marktlage in 2000 - 2001**



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
01.01.2002	*230 €	-	*30 €

Quelle: Gerady, Möckel : Praxis der Grundstückswertermittlung, Abschnitt A.7
sowie: * = WFA – WertermittlungsForum Aktuell; Heft 4/2001

9.6.4 Instandhaltungskosten

Jährliche Instandhaltungskosten für Wohngebäude

gem. § 28 II Berechnungsverordnung in DM / m² bis 31.12.2001

Gültigkeitsdauer	Jahr der Fertigstellung								Garage Einstellplatz DM / Jahr
	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	nach 31.12.79	
Ab 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

Jährliche Instandhaltungskosten für Wohngebäude

gem. § 28 II Berechnungsverordnung in €/m² ab 01.01.2002

- für Wohnungen , deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres

- weniger als 22 Jahre zurückliegt, höchstens 7,10 €/m²
- mindestens 22 Jahre zurückliegt, höchstens 9,00 €/m²
- mindestens 32 Jahre zurückliegt, höchstens 11,50 €/m²

Zuschläge:

- Aufzug + 1,00 €/m²
- Vermieter trägt Schönheitsreparaturen + 8,50 €/m²

Abschläge:

- eigenständige gewerbliche Lieferung von Wärme - 0,20 €/m²
- kleine Instandsetzung durch den Mieter - 1,50 €/m²

- für Garagen oder ähnliche Einstellplätze je Platz jährlich 68,00 €/m²

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			
1.	73,83	79,91	51.	26,36	31,33
2.	72,86	78,94	52.	25,50	30,42
3.	71,88	77,96	53.	24,66	29,52
4.	70,90	76,97	54.	23,82	28,62
5.	69,91	75,98	55.	23,00	27,72
6.	68,92	74,99	56.	22,18	26,83
7.	67,93	74,00	57.	21,37	25,94
8.	66,94	73,01	58.	20,58	25,06
9.	65,95	72,01	59.	19,79	24,18
10.	64,96	71,02	60.	19,01	23,30
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 1997/1999 für Deutschland (insgesamt)

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

9.7 Sonstige erforderliche Daten

9.7.1 Abschreibungstabelle

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 Anlagezeit mit einer Verzinsung von p % und $q = 1 + p/100$.

$$K_0 = K_n \cdot 1/q^n$$

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-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	348,2	318,2	234,2	495,6	234,6	199,0	284,2	253,1	233,4(1)	
Jul-98	367,1	345,1	231,7	530,2	233,8	200,7	290,7	257,4	236,9(1)	
Jul-99	394,3	382,4	262,8	547,6	232,9	201,9	298,7	262,3	236,9(1)	
Jul-00	407,7	408,3	279,8	568,4	233,8	206,8	308,3	262,1	242,3(1)	
Jul-01	416,3	422,6	299,8	567,4	233,4	212,1	318,0	275,3	244,7(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	baur.Land	Rohbauland	Industrie	Sonstiges
						DM/qm	DM/m²	DM/m²	DM/m²	DM/m²
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	220,7	132,8	186,3	6051	1051	162,47	229,26	82,17	1) --	55,10
Jul-01	220,3	134,1	191,1	6242	1104	146,80	218,52	73,25	1) --	59,32

1) Index für Industrieland ab 1995 nicht mehr ange-
ben

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
2001	(Durchschnitt)	191,7	192,5	189,7
	Januar	189,5	190,4	187,3
	Februar	190,9	191,6	188,7
	März	191,1	191,8	188,9
	April	191,6	192,3	189,6
	Mai	192,5	193,2	190,6
	Juni	192,7	193,6	190,8
	Juli	192,9	193,9	191,1
	August	192,3	193,6	190,6
	September	192,3	193,0	190,3
	Oktober	191,8	192,7	189,9
	November	191,3	192,0	189,2
	Dezember	191,5	192,3	189,4

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	3,0
1996	(Durchschnitt)	2.156,8	2.009,6	218,0	165,4	144,2	118,7	0,8
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	1,1
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
2001	(Durchschnitt)	2.241,3	2.088,3	226,6	171,9	149,9	123,4	0,3
	Februar	2.241,3	2.088,3	226,6	171,9	149,8	123,4	0,0
	Mai	2.243,4	2.090,3	226,8	172,1	150,0	123,5	0,1
	August	2.243,4	2.090,3	226,8	172,1	150,0	123,5	0,0
	November	2.237,0	2.084,3	226,1	171,6	149,6	123,1	-0,3

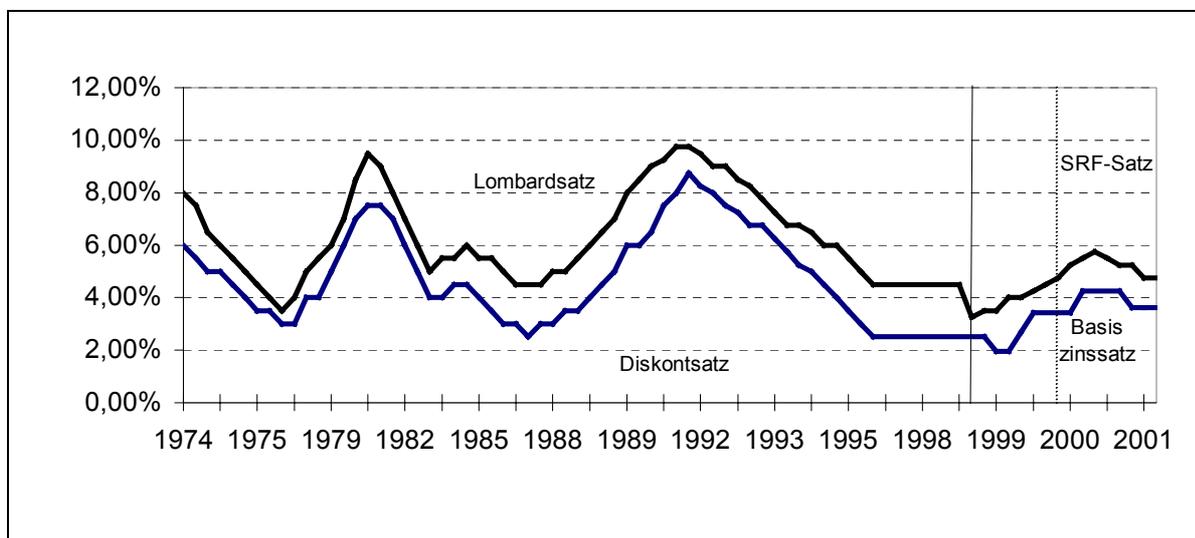
Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen

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 (Durchschnitt)	5,22	5,41	6,39	6,06
1999 Oktober	5,52	6,00	6,56	5,92
1999 November	5,46	5,86	6,36	5,94
1999 Dezember	5,56	5,90	6,40	5,97
1999 (Durchschnitt)	4,85	5,14	5,71	5,71
2000 Oktober	6,51	6,49	6,68	6,84
2000 November	6,48	6,45	6,64	6,86
2000 Dezember	6,20	6,19	6,44	6,81
2000 (Durchschnitt)	6,23	6,36	6,66	6,54
2001 Januar	5,95	5,93	6,22	6,72
2001 Februar	5,94	5,90	6,17	6,71
2001 März	5,85	5,80	6,12	6,67
2001 April	5,80	5,78	6,11	6,64
2001 Mai	5,88	5,87	6,20	6,66
2001 Juni	5,80	5,84	6,22	6,64
2001 Juli	5,78	5,85	6,24	6,64
2001 August	5,62	5,69	6,13	6,57
2001 September	5,41	5,57	6,08	6,45
2001 Oktober	5,12	5,36	5,91	6,30
2001 November	4,95	5,20	5,70	6,12
2001 Dezember	5,13	5,42	5,87	6,15
2001 (Durchschnitt)	5,60	5,68	6,08	6,52

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>. Die Herausgabe des Mietspiegels für die Stadt Dülmen ist Mitte 2002 vorgesehen. 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	
2001 (Durchschnitt)		114,8	110,7	111,6	
Januar	+0,2	113,7	110,1	110,9	
Februar	+0,3	114,2	110,3	111,2	
März	--	114,3	110,4	111,2	
April	+0,1	114,3	110,4	111,3	
Mai	+0,1	114,6	110,5	111,4	
Juni	--	114,6	110,6	111,4	
Juli	+0,1	114,6	110,7	111,5	
August	+0,3	115,0	110,9	111,8	
September	+0,1	115,2	111,0	111,9	
Oktober	+0,1	115,5	111,0	112,0	
November	--	115,5	111,1	112,0	
Dezember	--	115,5	111,1	112,0	

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen

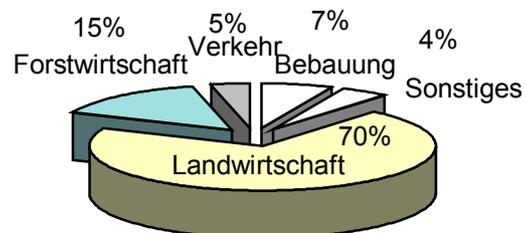
13. Sonstige Angaben

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 30.06.2001	Fläche (km ²)	Einwohner je km ²
Gemeinde Ascheberg	14.952	106,28	140,15
Stadt Billerbeck	11.370	90,92	122,07
Stadt Coesfeld	36.069	141,03	254,32
Stadt Dülmen	46.749	184,49	251,55
Gemeinde Havixbeck	11.775	52,98	200,88
Stadt Lüdinghausen	23.097	140,20	162,17
Gemeinde Nordkirchen	9.999	52,38	189,98
Gemeinde Nottuln	19.454	85,63	224,72
Stadt Olfen	11.751	52,42	219,53
Gemeinde Rosendahl	10.935	94,17	116,37
Gemeinde Senden	19.652	109,27	177,11
Kreis Coesfeld	215.803	1.109,79	194,45

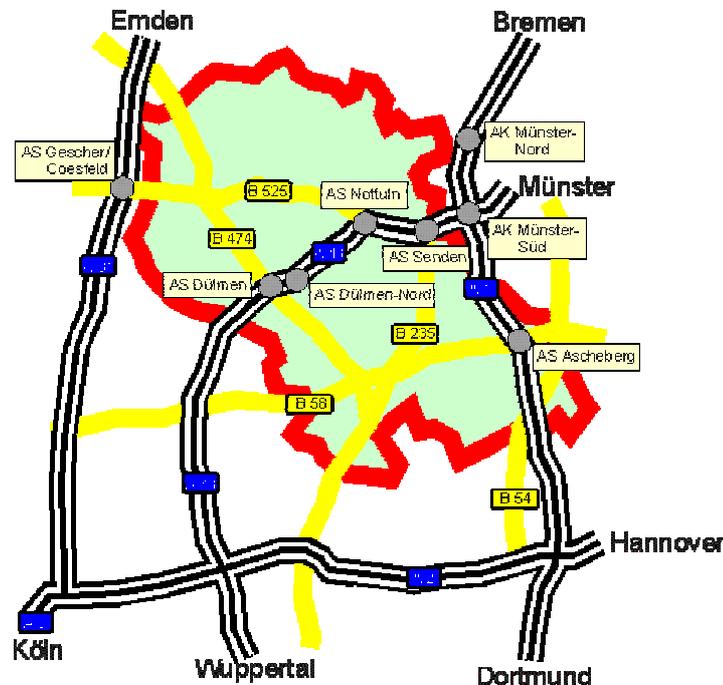


13.1.2 Flächennutzung

Gebietskörperschaft	Bauflächen		Verkehrsflächen		Landwirtsch. Flächen		Forstwirtsch. Flächen		Sonstige Flächen	
	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)
Gemeinde Ascheberg	527	5%	500	5%	7.981	75%	1.366	13%	254	2%
Stadt Billerbeck	511	6%	378	4%	7.087	78%	968	11%	149	2%
Stadt Coesfeld	1289	9%	726	5%	9.425	67%	2.272	16%	394	3%
Stadt Dülmen	1435	8%	904	5%	12.883	70%	2.681	15%	545	3%
Gemeinde Havixbeck	339	6%	208	4%	3.906	74%	738	14%	110	2%
Stadt Lüdinghausen	795	6%	548	4%	9.384	67%	1.969	14%	1.335	10%
Gemeinde Nordkirchen	321	6%	208	4%	3.696	71%	825	16%	188	4%
Gemeinde Nottuln	682	8%	449	5%	6.259	73%	954	11%	220	3%
Stadt Olfen	372	7%	258	5%	3.219	61%	1.135	22%	259	5%
Gemeinde Rosendahl	431	5%	378	4%	6.908	73%	1.504	16%	197	2%
Gemeinde Senden	610	6%	483	4%	7.276	67%	2.209	20%	353	3%
Kreis Coesfeld	7.311	7%	5.039	5%	78.025	70%	16.621	15%	4.004	4%

13.1.3 Straßen 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).

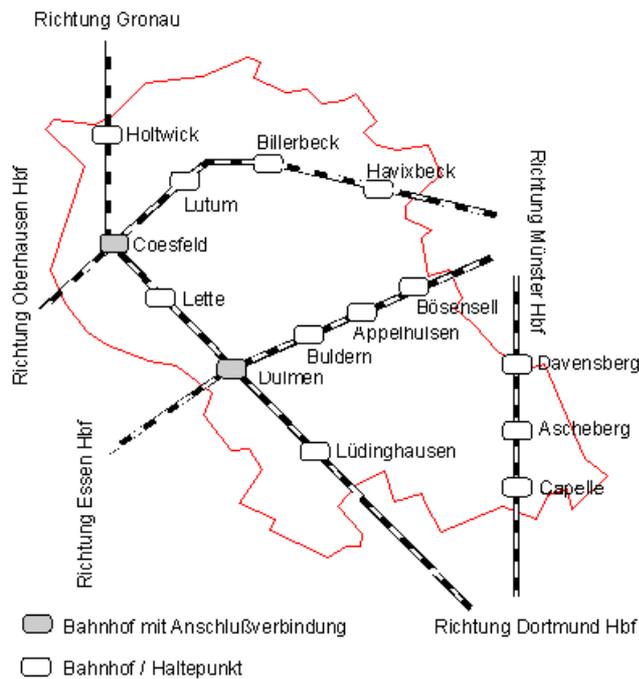
Bundesstraßen:

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: 423 km
 Gemeindestraßen: ca. 770 km

13.1.4 Eisenbahnlínien 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 – Lüdínghausen – Dortmund
424	Der Coesfelder Coesfeld – Dorsten – Oberhausen
425	Haard Express Münster – Bösensell – Appelhúlsen – 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.

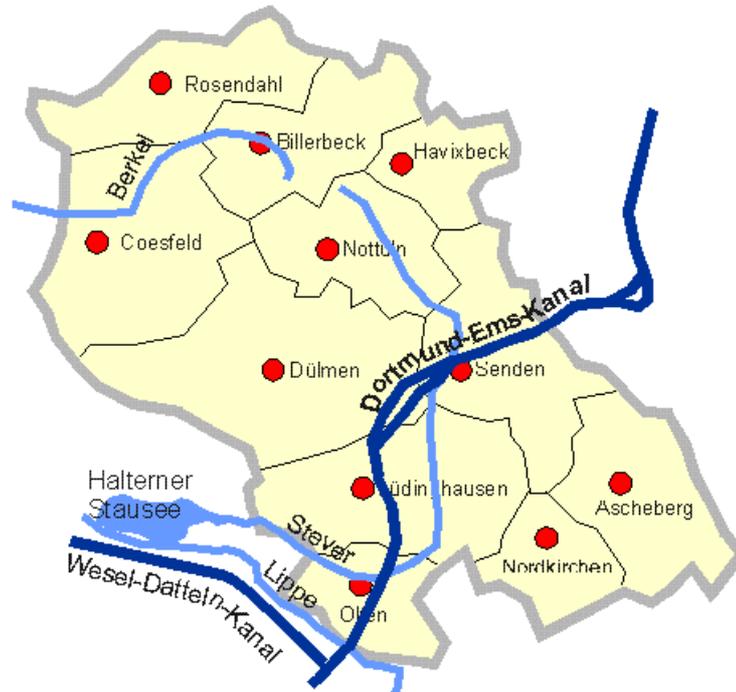
Über ein gut ausgebautes Straßennetz und mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der FMO in ca. 45 bis 60 Minuten zu erreichen.

Weitere Informationen finden Sie unter: www.fmo.de

Im Kreis Coesfeld finden Sie außerdem den Verkehrslandeplatz Borkenberge zwischen Lüdínghausen 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.



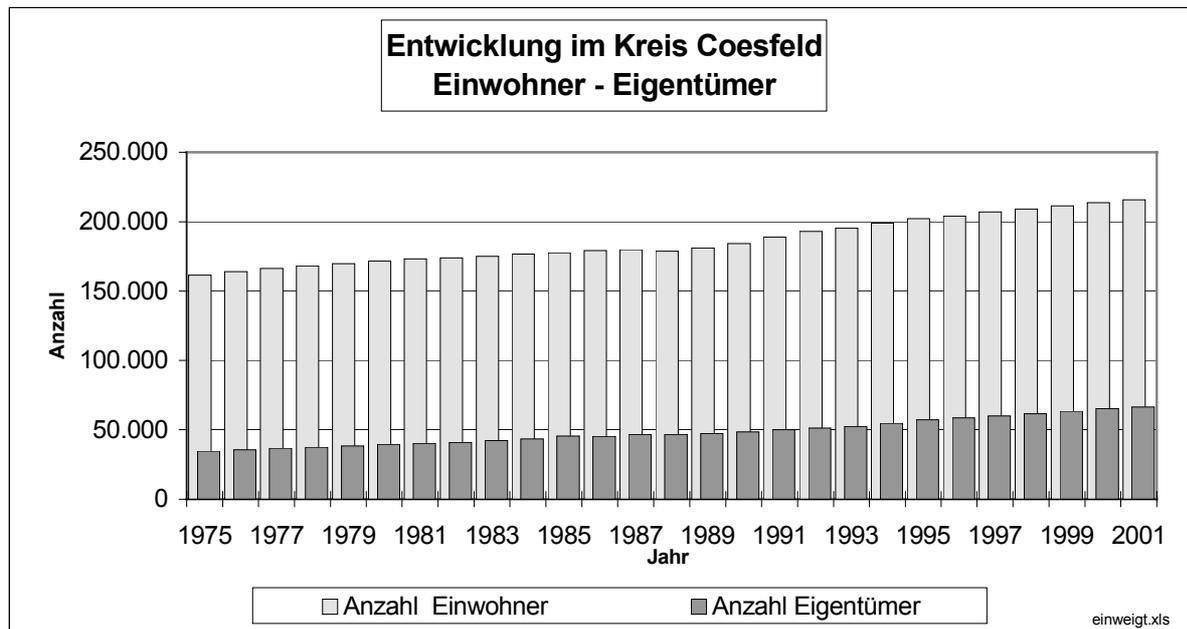
13.1.7 Angaben zum Arbeitsmarkt im Kreis Coesfeld

Gliederung nach Arbeitsamtsbezirk							
Dienststelle	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Region							
Coesfeld (mit Gescher)	7,4	8,2	8,3	7,7	8,3	6,6	6,0
Dülmen	6,3	7,9	8,4	8,0	8,1	6,1	5,6
Lüdinghausen	7,6	8,6	9,1	8,2	8,5	7,0	6,3
Kreis Coesfeld	7,1	8,2	8,6	8,0	8,2	6,6	6,0
Arbeitsamtsbezirk Coesfeld (Kreise Borken und Coesfeld)	7,9	9,0	9,4	8,5	8,8	6,9	6,3

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

Kommunale Gliederung	
Stadt/Gemeinde	Arbeitslosenquote (12/2001) %
Ascheberg	7,6
Billerbeck	8,1
Coesfeld	9,9
Dülmen	8,2
Havixbeck	7,2
Lüdinghausen	9,9
Nordkirchen	8,1
Nottuln	6,9
Olfen	10,2
Rosendahl	6,6
Senden	9,1

13.1.8 Eigentumsbildung im Kreis Coesfeld



13.2 Weitere Informationen

13.2.1 Qualitätsuntersuchung Verkehrsgutachten

Im Folgenden geben wir die Ergebnisse einer Untersuchung wieder, die Aufschluss darüber gibt, inwieweit der Verkehrswert im Rahmen der Gutachtenerstellung zutreffend ermittelt wurde. Dabei ist der Verkehrswert als die Größe gesetzlich definiert, die frei von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen den Wert der Immobilie auf dem freien Markt angibt.

Dazu wurden aus der Kaufpreissammlung die Kauffälle ausgewählt, für die in den Jahren 1994 – 2001 ein Verkehrswertgutachten erstellt wurde; dies war in 37 Verkaufsfällen der Fall. Zunächst sind diese Verträge auf ihre Eignung hin untersucht worden. Dabei hat sich bei 14 Verträgen herausgestellt, dass sie offensichtlich persönlichen oder besonderen Verhältnissen unterliegen und somit nicht den Anforderungen des Verkehrswertes genügen. Hierbei kann es sich z.B. um Verträge unter Verwandten handeln oder um Verkäufe unter besonderem zeitlichen Druck.

Die Auswertung der verbleibenden 23 Verträge ergab, dass im Durchschnitt die abgeleiteten Verkehrswerte um ca. 2% über dem später tatsächlichen Verkauf liegen. Das Ergebnis des Gutachtens ist also um ca. 2% zu groß angegeben. Gleiches gilt für die separate Betrachtung der Gutachten, bei denen nur Gebäude mit Wohnnutzung herangezogen wurden. Dabei überspannt der Vertrauensbereich eine Grenzen von 97% - 107%. Allgemein kann man sagen, dass der ermittelten Werte eine Genauigkeit von ca. 2% - 5% haben.

Insgesamt zeigt sich die zutreffende Ableitung der Verkehrswertgutachten durch das die neutrale Kollegialgremium des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld.

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:

Die Gebühr ergibt sich im Wesentlichen aus dem Grundbetrag von 700 € zuzüglich 2 v.T. des Verkehrswertes für begutachtete Objekte mit einem Verkehrswert bis 770.000 €. Ab 770.000 € ergibt sich die Mindestgebühr aus 1 v.T. des Verkehrswertes zuzüglich 770 € sowie dem Grundbetrag von 700 €.

Verkehrswert	Mindestgebühr
25.000 €	750 €
50.000 €	800 €
75.000 €	850 €
100.000 €	900 €
200.000 €	1.100 €
500.000 €	1.700 €
770.000 €	2.240 €
1.000.000 €	2.470 €

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

Nähere Informationen erhalten Sie bei Bedarf von der Geschäftsstelle: (02541 / 18-6810)

13.2.3 Gebühren für Bodenrichtwertkarten

Gemeinde Ascheberg	82 €
Stadt Billerbeck	66 €
Stadt Coesfeld	191 €
Stadt Dülmen	229 €
Gemeinde Havixbeck	48 €
Stadt Lüdinghausen	152 €
Gemeinde Nordkirchen	36 €
Gemeinde Nottuln	70 €
Stadt Olfen	59 €
Gemeinde Rosendahl	54 €
Gemeinde Senden	64 €
Kreis Coesfeld	1.050 €

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

Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte

Gebühr: ab 15 €

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

13.2.4 Hinweis auf die Rechtsprechung

Über die etwaige Notwendigkeit bzw. Empfehlung der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens anlässlich eines Kaufs oder Verkaufs einer Immobilie handelt der Artikel von Herrn Richter Dr. Martin Maaß, Stade, der in der NJW 2001 (Neue Juristische Wochenschrift) , Heft 47, Seite 3467 erschienen ist. Hier geht der Verfasser darauf ein, dass die meisten Menschen nur einmal in ihrem Leben eine Immobilien kaufen und dabei den „richtigen“ Preis bezahlen sollten. „Ein fehlgeschlagener Kauf oder Verkauf des Grundstücks, bei dem möglicherweise die eigene Leistung nicht zurückgewährt würde, wäre für die meisten Menschen ein finanzielle Katastrophe, die sie auf jeden Fall ausschließen müssten“.

Den Artikel können ist in der o.g. Ausgabe der NJW veröffentlicht und kann ebenfalls in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingesehen werden. Unter www.njw.de können registrierte Nutzer den Artikel ebenfalls im Internet einsehen.

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	Dipl.-Ing., Kreisobervermessungsrat
Stellvertreter und ehrenamtlicher Gutachter:	
Nau, Ludwig	Dipl.-Ing., Kreisobervermessungsrat Kreis Recklinghausen
Schwartz, Wilhelm	Vermessungsassessor
Ehrenamtliche Gutachter:	
Fütterer, Wolfgang	Dipl.-Ing., Architekt
Hellkuhl, Ludger (ab 11.03.2002)	Geschäftsführer der Kommunalen Siedlungs- und Wohnungsbau- gesellschaft mbH, Lüdinghausen
Klein, Reinhold (ab 12.03.2001)	Landwirtschaftsmeister
Mantau, Dr. Reinhard	Dipl.-Ing. agr.oek., Dienststellenleiter der Landwirtschafts- kammer Coesfeld
Meyer, Arno (ab 11.03.2002)	Dipl.-Ing., Architekt
Ostrop, Paul (bis 11.03.2001)	Landwirtschaftsmeister
Rotter, Wolf-Dieter	Dipl.-Ing., Architekt
Schier, Heinz (ab 12.03.2001)	Dipl.-Ing., Architekt
Schwidessen, Rita	Geschäftsführerin Wohnungsbau- und Sied- lungsgesellschaft 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	Steueramtmann
Stellvertreter:	
Nusche, Dieter	Steueramtmann
Kappenberg, 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/gaacoe/>

Aufgabenbereich	Mitarbeiter/Mitarbeiterin	Telefon-Nr.
Geschäftsführung, Gutachten	Roters, Guido Jankord, Peter	02541 / 18-6810 02541 / 18-6811
Richtwertauskunft, Auswertung von Kaufverträgen Führung der Kaufpreissammlung Auskunft über Mieten	Kenkmann, Ulrich Messing, Wolfgang Schumacher, Anne	02541 / 18-6812 02541 / 18-6813 02541 / 18-6814

Notizen

Notizen