

# Grundstücksmarktbericht 2002

## 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](mailto: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. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss.....	6-7
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse .....	6
3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen .....	7
4. Grundstücksmarkt 2002 .....	8-12
4.1 Anzahl der Kauffälle .....	9
4.2 Kauffälle: Grundstücksgruppen, Städten / Gemeinden .....	10
5. Unbebaute Grundstücke.....	13-25
5.1 Individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau.....	13
5.1.1 Flächen- und Geldumsatz .....	13
5.1.2 Preisentwicklung .....	13
5.1.3 Erbbaurechte.....	16
5.3 Gewerbliche Bauflächen .....	18
5.3.1 Flächen- und Geldumsatz .....	18
5.3.2 Preisentwicklung .....	18
5.3.3 Durchschnittspreise der Gewerbegrundstücke .....	19
5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen.....	20
5.4.1 Flächen- und Geldumsatz .....	20
5.4.2 Entwicklung Waldboden, forstwirtschaftliche Flächen.....	20
5.4.3 Landwirtschaftliche Bodenleitwerte .....	21
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland .....	22
5.6 Wohnen im Außenbereich und begünstigtes Agrarland.....	22
6. Bebaute Grundstücke.....	24-26
6.1 Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser .....	24
7. Wohnungs- und Teileigentum.....	27-28
7.1.1 Verkaufsfälle .....	27
7.1.2 Preisentwicklung .....	28
8. Bodenrichtwerte .....	29-33
8.1 Gesetzlicher Auftrag.....	29
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland / Erschließungskosten.....	29
8.2.1 Bodenrichtwerte und Bodenrichtwertkarten .....	31
8.2.2 Innenstadtrichtwerte .....	33

9. Erforderliche Daten .....	34-49
9.1 Bodenpreisindexreihen .....	34
9.2 Umrechnungskoeffizienten .....	37
9.2.1 Abhängigkeit von der Grundstücksgröße /-tiefe .....	37
9.2.2 Einfluss der baulichen Ausnutzbarkeit .....	39
9.3 Liegenschaftszinssätze .....	40
9.5 Sachwertabschläge .....	41
9.6 Bewirtschaftungskosten .....	42
9.6.1 Verwaltungskosten .....	42
9.6.4 Instandhaltungskosten .....	43
9.6.3 Vervielfältiger .....	44
9.6.4 Sterbetafel .....	46
9.7 Sonstige erforderliche Daten .....	48
9.7.1 Abschreibungstabelle .....	48
9.7.2 Abzinsungstabelle .....	49
10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt .....	50-54
10.1 Grundstücksindizes .....	50
10.2 Preisindex für die Lebenshaltung .....	52
10.3 Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden .....	53
10.4 Zinsentwicklung bei Hypothekarkrediten .....	54
10.5 Leitsätze Bundesbank / Europäischen Zentralbank .....	54
12. Mieten .....	55
13. Sonstige Angaben .....	56-64
13.1. Statistische Angaben zum Kreis Coesfeld .....	56
13.1.1 Bevölkerung, Bevölkerungsdichte .....	56
13.1.2 Flächennutzung .....	56
13.1.3 Straßen im Kreis Coesfeld .....	57
13.1.3 Straßen im Kreis Coesfeld .....	57
13.1.4 Eisenbahnlinien im Kreis Coesfeld .....	58
13.1.5 Fluganbindung .....	58
13.1.6 Wasserstraßen .....	59
13.1.7 Angaben zum Arbeitsmarkt im Kreis Coesfeld .....	59
13.1.8 Eigentumsbildung im Kreis Coesfeld .....	60
13.2 Weitere Informationen .....	60
13.2.1 Qualitätsuntersuchung Verkehrsgutachten .....	60
13.2.2 Auszug Allgemeine Verwaltungsgebührenordnung .....	61
13.2.3 Gebühren für Bodenrichtwertkarten .....	61
13.2.4 Hinweis auf die Rechtsprechung .....	62
13.3 Besetzung Gutachterausschuss und Geschäftsstelle .....	63
13.5 Antrag Verkehrswertgutachten .....	64



## Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

### 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Der Grundstücksmarkt 2002 ist gekennzeichnet durch z.T. deutliche Umsatzsteigerungen. Aus 2378 (+15%) Kauffällen resultiert insgesamt ein Gesamtgeldumsatz von 291,5 Mio. €.

#### • Unbebaute Wohnbaugrundstücke

Zum Jahresende 2002 hat ein „Run“ auf unbebaute Wohnbaugrundstücke eingesetzt: 40 % der 665 Kauffälle wurden in den Monaten November und Dezember 2002 getätigt; ein Umsatzplus von 56%! Die Preise blieben dabei stabil: Im Kreisdurchschnitt +2%.

#### • Bebaute Grundstücke

Konstante Verhältnisse im Markt der Ein- und Zweifamilienhäuser: Aus 487 Kauffällen resultiert ein Geldumsatz von 94,4 Mio. €. Die Preise für neu errichtete Reiheneigenheime bzw. Doppelhaushälften liegen inkl. Grundstück (durchschnittlich 284 m<sup>2</sup>) bei ca. 189.000 €. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser wurden zu durchschnittlich 218.000 € bei 442 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße gehandelt.

Eine verstärkte Nachfrage ist bei wiederverkauften Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern zu verzeichnen: 132 Wohnungen wurden zum deutlich niedrigeren Preis von 1.084 €/m<sup>2</sup> bei durchschnittlich 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche gehandelt. Insgesamt beträgt der Marktanteil des Wohnungseigentums bei einem Volumen von 38,8 Mio. € 18% des Grundstücksmarktes, gemessen an 366 Verkaufsfällen.

#### • Gewerbe und Landwirtschaft

Unveränderte Preise bei den gewerblich genutzten Flächen: Durchschnittlich 30,7 €/m<sup>2</sup> einschließlich Erschließungskosten. Der Umsatz geht gegenüber dem Vorjahr um 10% zurück und beträgt 2,7 Mio. € bei 9,85 ha aus 26 Verkaufsfällen.

Um + 0,30 €/m<sup>2</sup> sind die Preise landwirtschaftlicher Ackerfläche n angezogen. Der landwirtschaftliche Bodenleitwert beträgt nunmehr im Kreismittel 3,0 €/m<sup>2</sup>.

Immobilien Trends				
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr				
stagnierend →	leicht steigend ↗	leicht fallend ↘	Preise	Anzahl
	steigend ↑	fallend ↓		
<b>Baugrundstücke</b>				
	• individueller Wohnungsbau		↗	↑
	• Gewerbe		→	→
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser (Neubau)</b>				
	• freistehend		↗	↓
	• Doppel- und Reihenhäuser		→	↑
<b>Wohnungs- und Teileigentum (Mehrfamilienhäuser)</b>				
	• Neubau		↗	↘
	• Wiederverkauf		↓	↑
	• Umwandlung		↑	↑
<b>Landwirtschaftliche Flächen</b>				
			↑	↑

## 2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2002 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.

Hinweisen möchte ich an dieser Stelle ebenfalls auf den Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen, der eine Auswertung und Zusammenfassung des Datenmaterials der örtlichen Gutachterausschüsse gibt und somit überregionale Vergleiche ermöglicht.

Der Bericht erscheint jährlich; weitere Informationen hierzu finden sie unter der Adresse [www.gutachterausschuss.nrw.de](http://www.gutachterausschuss.nrw.de).

Ferner liegt diesem Marktbericht ein Informationsblatt zu BORIS.NRW bei. Hierbei handelt es sich um ein Produkt der Gutachterausschüsse in NRW zur Nutzung der Bodenrichtwerte und der Grundstücksmarktberichte im Land NRW. BORIS.NRW wird im kommenden Jahr in Bezug auf die Bodenrichtwerte unser bisheriges Internetangebot der Bodenrichtwertkarten ablösen. Nutzen Sie dieses Angebot schon jetzt. Der Start von BORIS.NRW ist ab Mai des Jahres vorgesehen.

Auf unsere Informationen im Internet können Sie wie bisher zugreifen unter [www.kreis-coesfeld.de/gaacoef/](http://www.kreis-coesfeld.de/gaacoef/).

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.

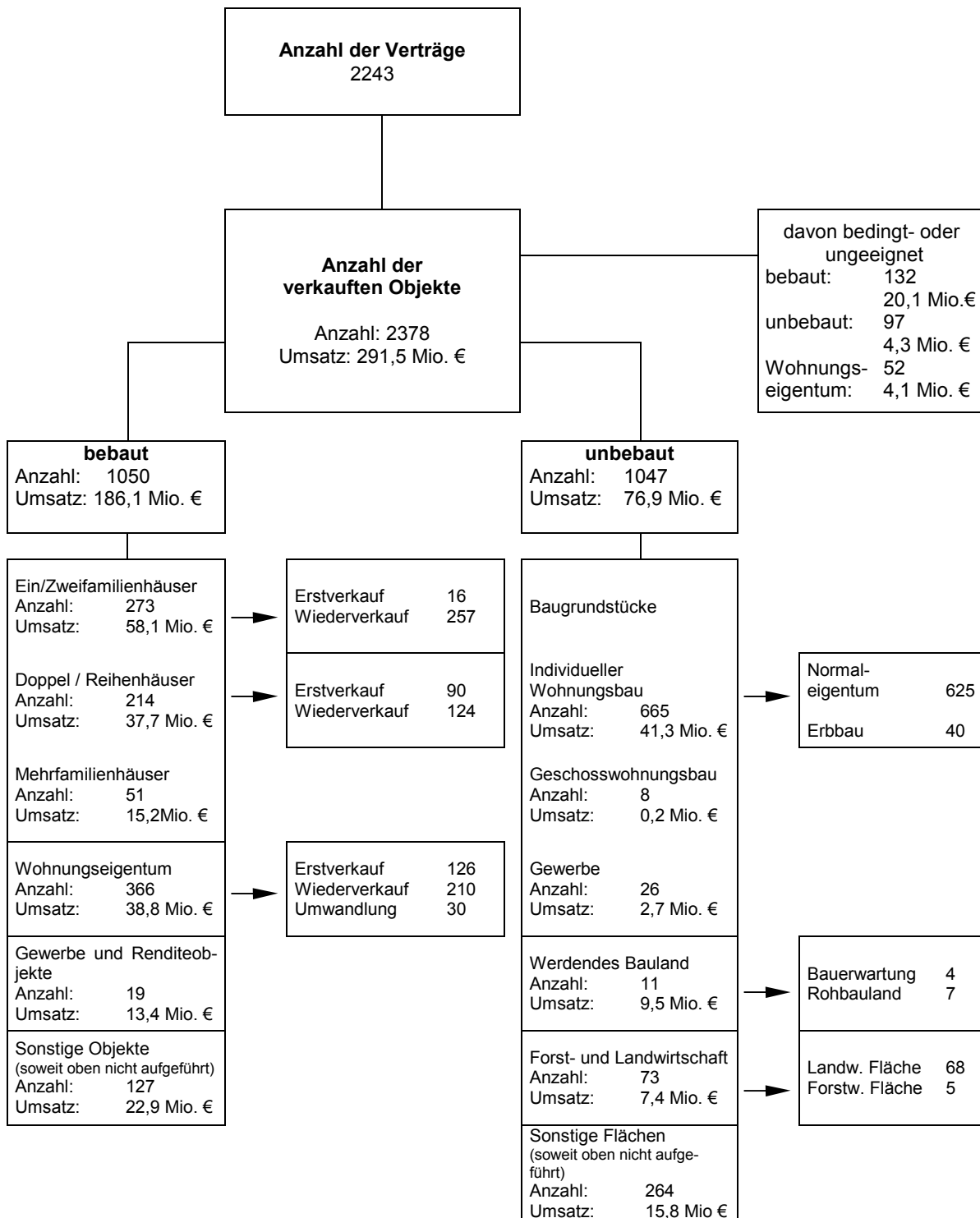
Die Kaufpreissammlung bildet die Grundlage für:

- 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.

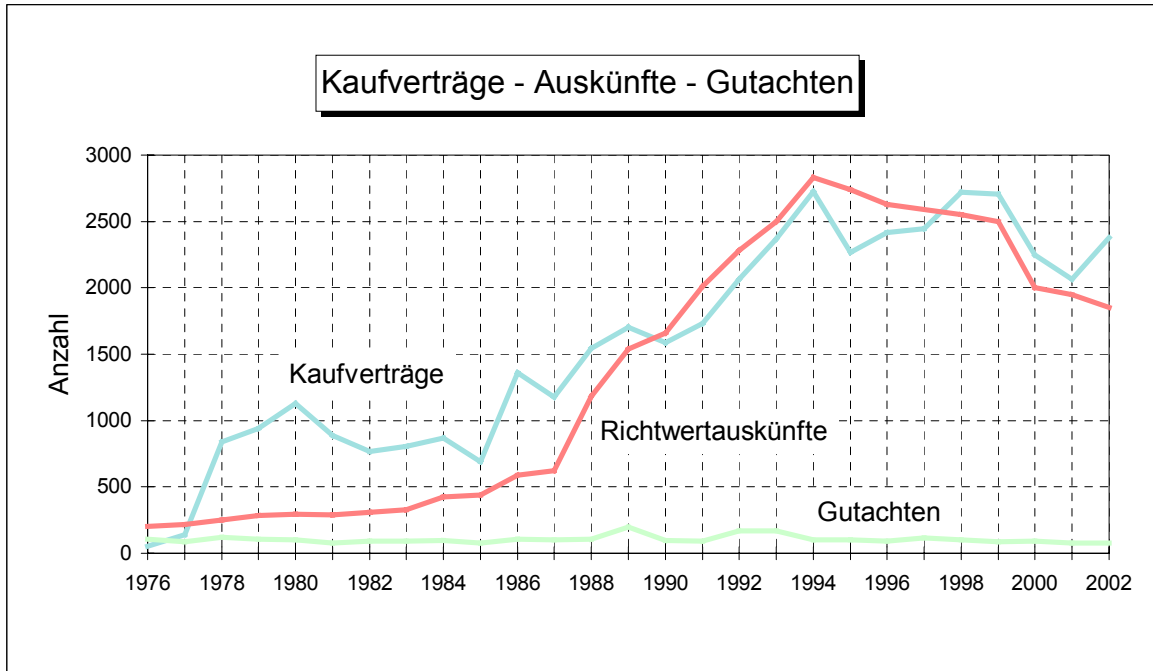
## 4. Grundstücksmarkt 2002



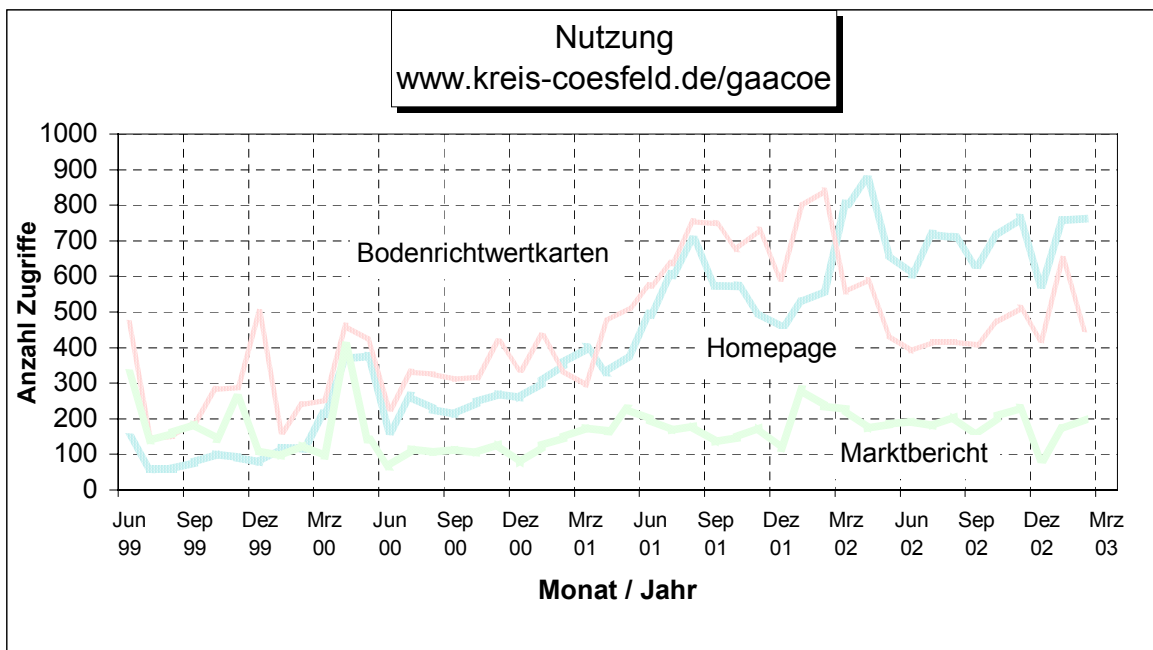


### 4.1 Anzahl der Kauffälle

Nach Rückgängen in den Jahren 2000 und 2001 ist im Geschäftsjahr 2002 mit 2378 registrierten Kaufverträgen nunmehr wieder eine Zunahme der Anzahl abgeschlossener Kaufverträge um +15 % festzustellen. Mit Beginn des Internetangebotes gehen die Anzahl der mündlichen Richtwertauskünfte zurück.



Unverändert stark nachgefragt sind die Internetseiten des Gutachterausschusses mit dem Angebot der Bodenrichtwertkarten und der Grundstücksmarktberichte.

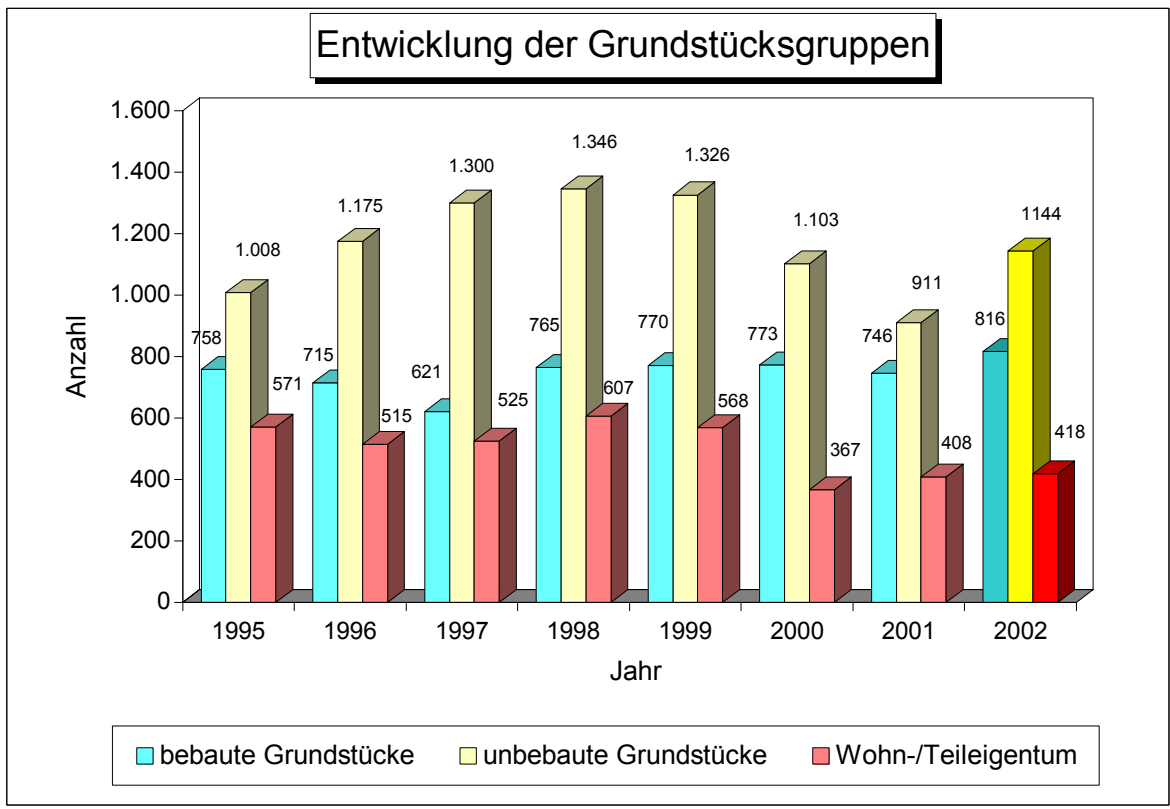
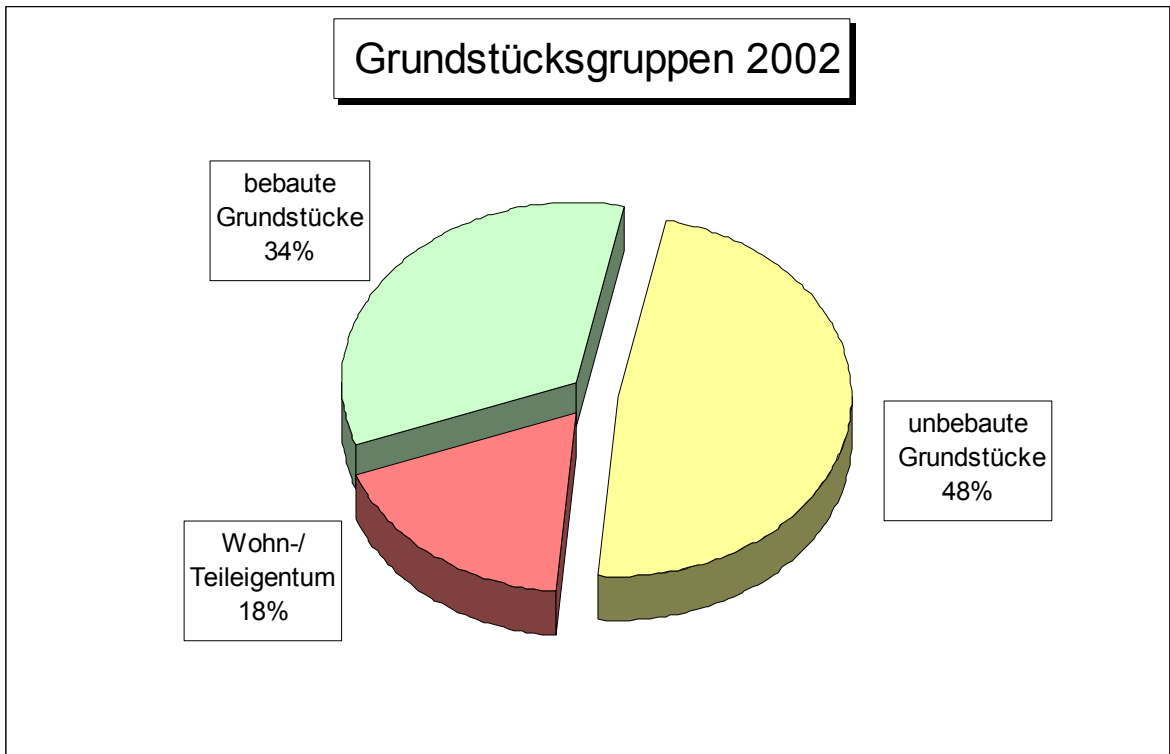


Anmerkung: Bodenrichtwerte ab Mai 2003 auch unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

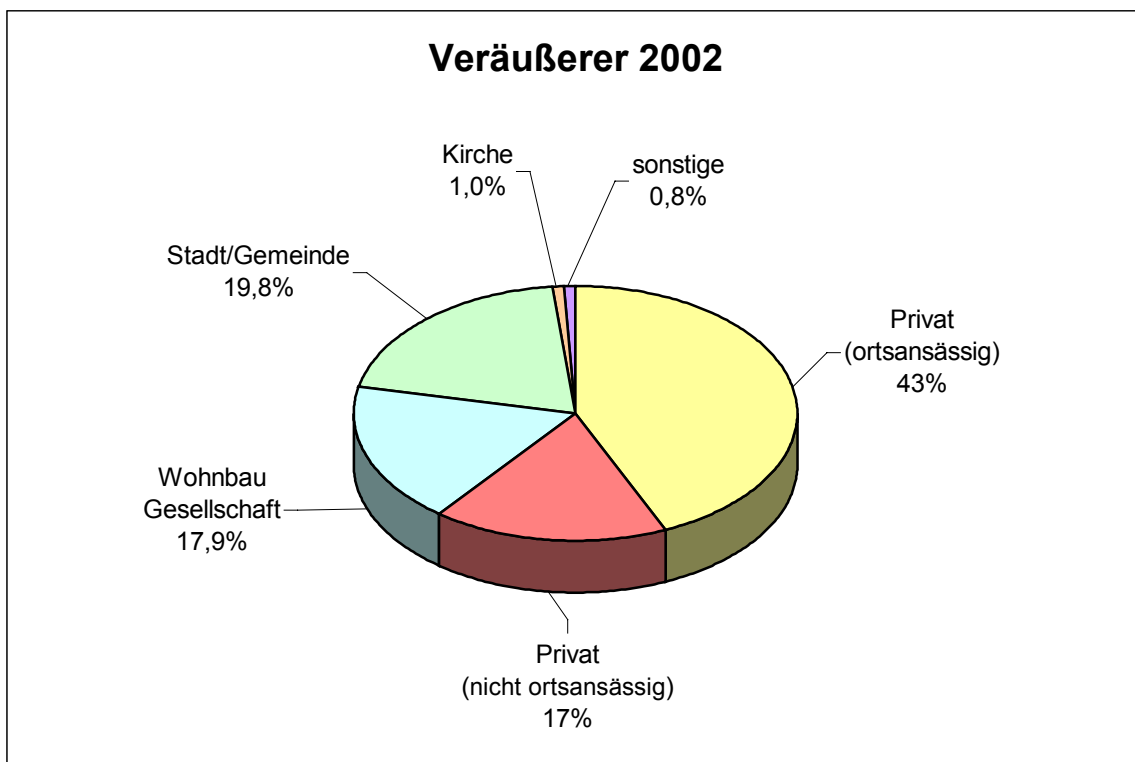
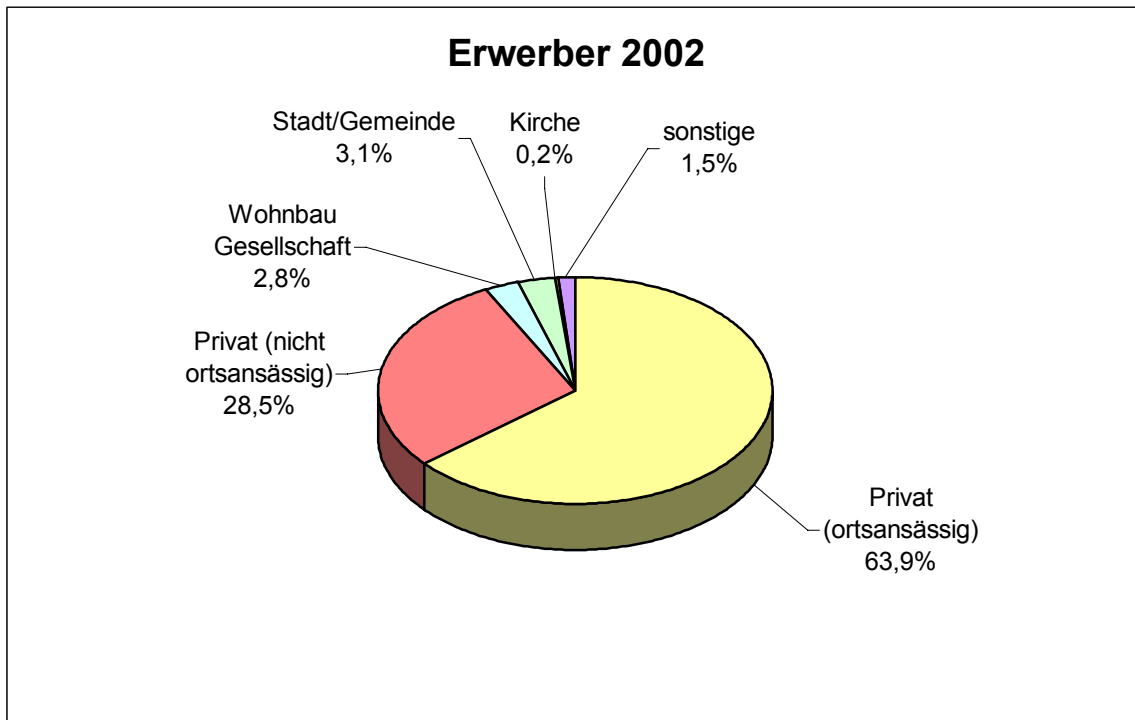


## 4.2 Kauffälle: Grundstücksgruppen, Städten / Gemeinden

Gemeinde	Grundstücksgruppe	1998	1999	2000	2001	2002
Ascheberg	Bebaut	54	45	35	33	32
	Unbebaut	71	83	59	112	67
	Wohn-/Teileigentum	26	39	25	13	10
	Summe	151	167	119	158	109
Billerbeck	bebaut	41	40	54	32	47
	unbebaut	63	95	59	45	106
	Wohn-/Teileigentum	32	45	18	15	19
	Summe	136	180	131	92	172
Coesfeld	bebaut	112	93	108	135	130
	unbebaut	140	202	149	107	116
	Wohn-/Teileigentum	112	103	56	79	69
	Summe	364	398	313	321	315
Dülmen	bebaut	158	197	163	136	151
	unbebaut	238	186	171	115	125
	Wohn-/Teileigentum	178	133	80	96	123
	Summe	574	516	414	347	399
Havixbeck	bebaut	55	41	43	50	63
	unbebaut	104	38	54	36	49
	Wohn-/Teileigentum	38	32	18	15	22
	Summe	197	111	115	101	134
Lüdinghausen	bebaut	85	85	80	101	95
	unbebaut	214	206	126	139	170
	Wohn-/Teileigentum	52	48	44	42	34
	Summe	351	339	250	282	299
Nordkirchen	bebaut	34	31	36	47	45
	unbebaut	89	57	80	41	54
	Wohn-/Teileigentum	17	16	32	24	13
	Summe	140	104	148	112	112
Nottuln	bebaut	97	95	105	82	110
	unbebaut	106	93	109	87	92
	Wohn-/Teileigentum	93	73	32	36	52
	Summe	296	261	246	205	254
Olfen	bebaut	41	49	50	35	46
	unbebaut	134	92	130	48	50
	Wohn-/Teileigentum	29	31	25	29	18
	Summe	204	172	205	112	114
Rosendahl	bebaut	33	27	34	27	31
	unbebaut	67	68	76	81	47
	Wohn-/Teileigentum	3	10	1	6	3
	Summe	103	105	111	114	81
Senden	bebaut	55	67	65	68	66
	unbebaut	120	226	90	100	268
	Wohn-/Teileigentum	27	38	36	53	55
	Summe	202	331	191	221	389
Kreisgebiet	bebaute Grundstücke	765	770	773	746	816
	unbebaute Grundstücke	1.346	1.326	1.103	911	1.144
	Wohn-/Teileigentum	607	568	367	408	418
	Summe	2.718	2.684	2.243	2.065	2.378



Der Blick auf die Struktur der Vertragsbeteiligten zeigt, dass ca. 64 % der Erwerber im Ort des Verkaufobjektes bereits ansässig sind; bei den Veräußerern ist der Marktanteil der Stadt / Gemeinde (20%) und der Wohnungsbaugesellschaften (18%) auffällig.



## 5. Unbebaute Grundstücke

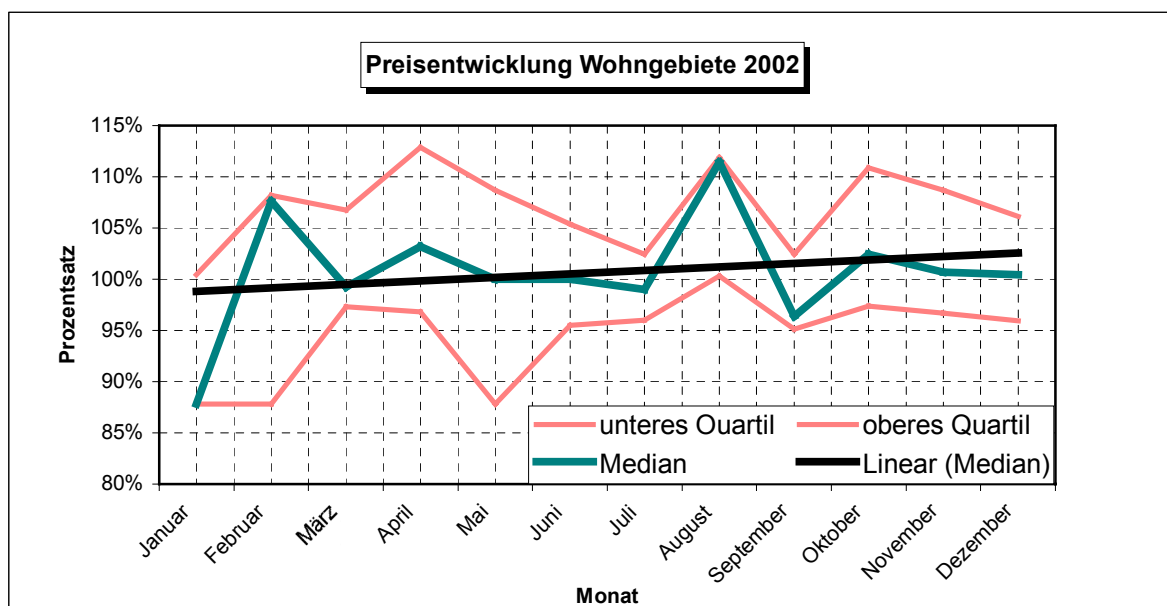
### 5.1 Individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau

#### 5.1.1 Flächen- und Geldumsatz

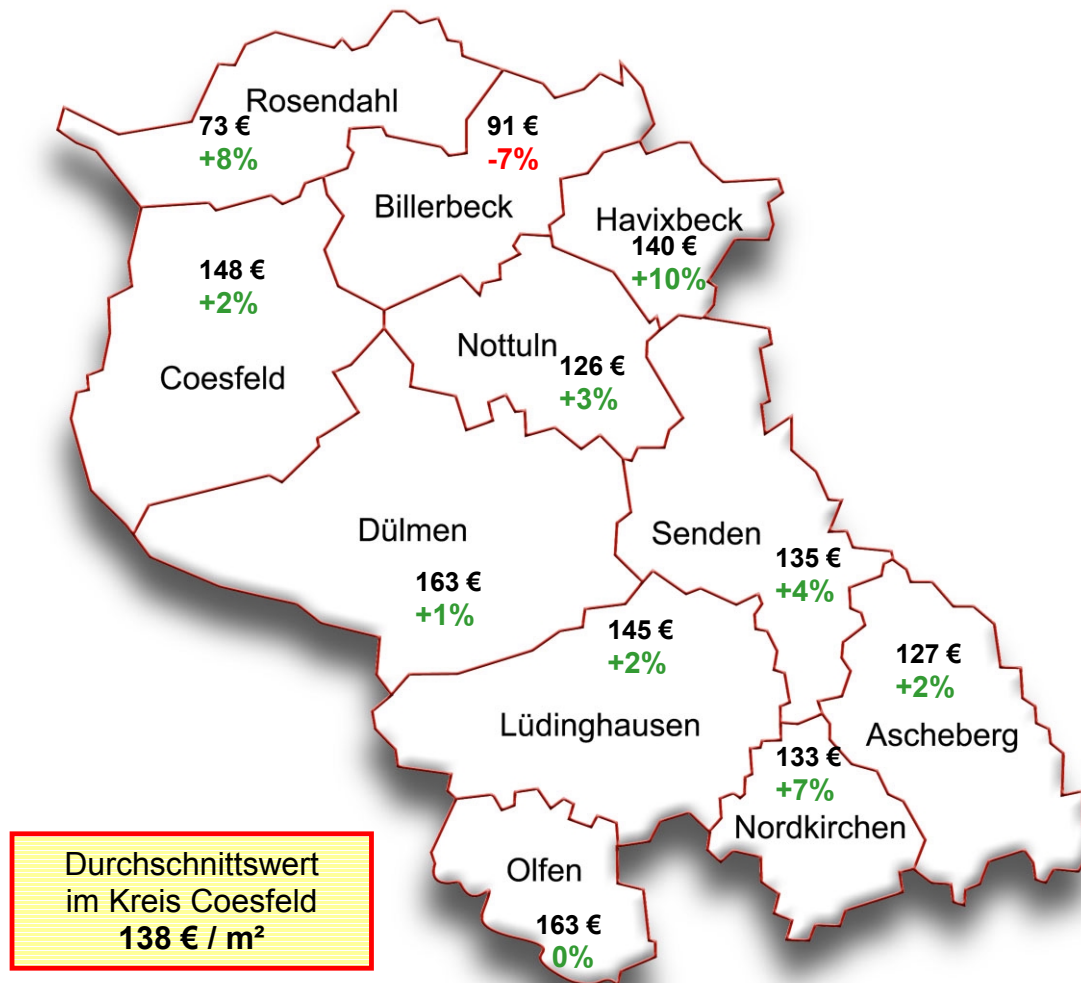
Jahr	Individueller Wohnungsbau				Geschosswohnungsbau			
	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)	Mittelwert	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)	Mittelwert
	Mittelwert	(m <sup>2</sup> )	(€)	(€/m <sup>2</sup> )	Mittelwert	(m <sup>2</sup> )	(€)	(€/m <sup>2</sup> )
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
2002	665	32,63	41,4		8	0,15	0,2	
	Mittelwert	491	62.256	127	Mittelwert	186	30.006	162

Die angegebenen Werte für den Preis €/m<sup>2</sup> sind aus dem Geld- und Flächenumsatz abgeleitet und spiegeln den durchschnittlichen Umsatz €/m<sup>2</sup> wieder.

#### 5.1.2 Preisentwicklung



Durchschnittliche Grundstückspreise pro Quadratmeter für Wohnbauflächen  
inkl. Erschließungskosten zum 31.12.2002



Die Prozentzahlen geben die Preisentwicklung des erschließungsbeitragspflichtigen Baulandes gegenüber dem Vorjahr an.

Ein starke Nachfrage nach unbebauten Wohnbaugrundstücken hat es im Jahr 2002 im Kreis Coesfeld gegeben: 665 verkaufte Grundstücke bedeuten eine Umsatzsteigerung von +56 % gegenüber dem Jahr 2001. Allein 40 % des Jahresumsatzes fallen hierbei auf die Monate November und Dezember des letzten Jahres. Bei der gestiegenen Nachfrage bleiben die Preise stabil: im Kreisdurchschnitt ist eine Preissteigerung von +2% zu verzeichnen.

Geprägt ist der Markt der unbebauten Wohnbaugrundstücke durch kommunale Verkäufe: 45 % der Baugrundstücke wurden durch die Gemeinden veräußert. Bei der Preisgestaltung orientieren sich die Gemeinden zunehmend am Marktniveau. Kommunale „Rabatte“ werden sehr differenziert an Voraussetzungen geknüpft; liegen diese nicht vor, erfolgen Veräußerungen durchweg auf Marktniveau.

Der Blick auf die Grundstückspreise im Kreisgebiet offenbart nach wie vor ein deutliches Nord-Süd Gefälle: Die preiswertesten Grundstücke sind in **Rosendahl** mit durchschnittlich 73 € / m² zu haben. Gegenüber dem Vorjahr haben hier die Preise um 8% angezogen. Im Süden des Kreises liegen mit 163 € / m² in **Olfen** gemeinsam mit der Stadt **Dülmen** die

höchsten Grundstückspreise vor. In Olfen blieben die Preise bei konstanten Umsatz unverändert. Während im Stadtgebiet Dülmen sowie in den Ortsteilen Buldern und Merfeld ebenso unveränderte Preise zu verzeichnen sind, wurden in Hiddingsel und Rorup mit der Vermarktung der Baugebiete „Dreischkamp“ und „Schlüters Heide“ ca. 10 % höhere Preise gezahlt.

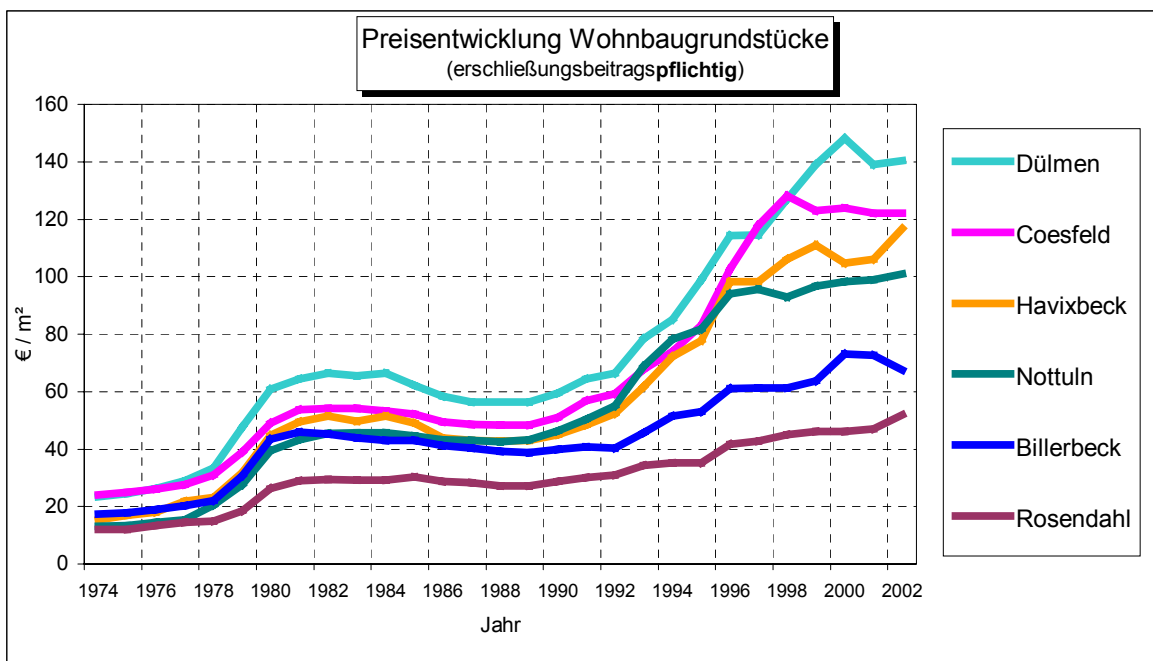
Die Grundstückspreise in **Coesfeld** (148 €/m<sup>2</sup>) und **Lüdinghausen** (145 €/m<sup>2</sup>) liegen unverändert auf gleichem Niveau. In Coesfeld ist die Vermarktung des Baugebietes „Nord-West“ weitgehend abgeschlossen; private und kommunale Verkäufe wurden zu den Preisen der Vorjahre getätigt. Die Erschließung des Baugebietes „Stadtfeld II“ bestimmt in Lüdinghausen den Markt: über 50 % der Verkäufe sind dort anzusiedeln, wobei auch hier die Preise auf dem Niveau des Vorjahres liegen. Weiterhin steigende Preise werden im Ortsteil Seppenrade gezahlt: nach der letztjährigen Anhebung der Bodenrichtwerte ist für das Jahr 2002 nochmals eine Preissteigerung von +7% zu registrieren.

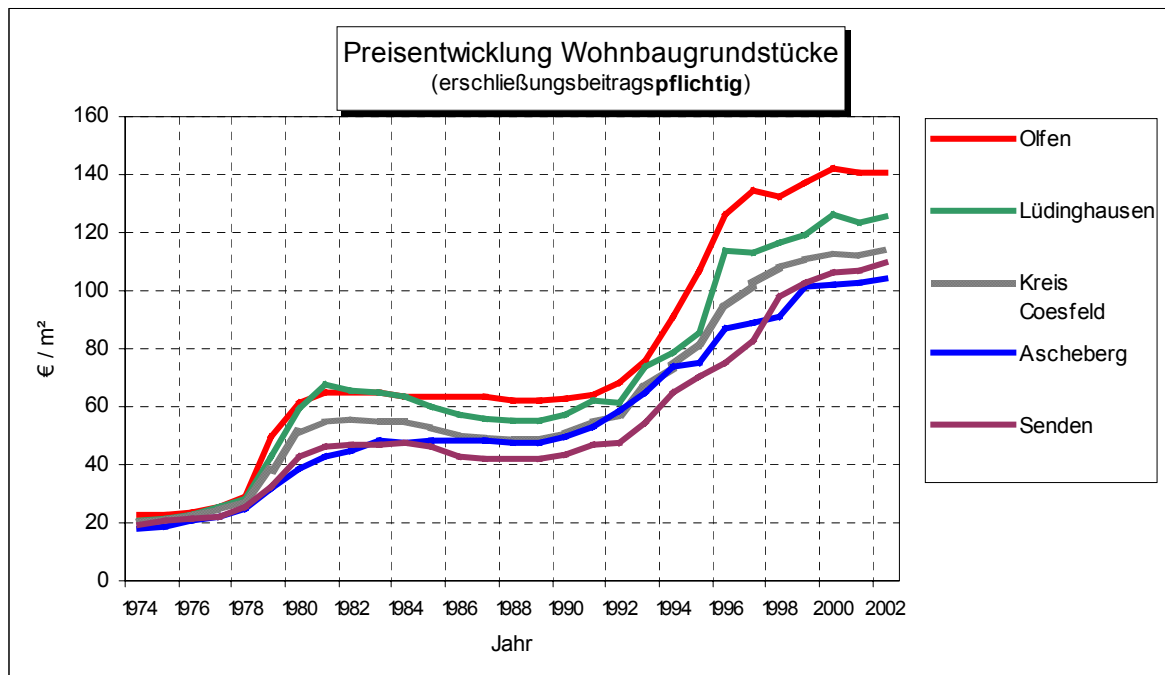
Nachhaltig hat sich die kommunale Vermarktung des Baugebietes „Oberlau III“ auf die Grundstückspreise in **Billerbeck** ausgewirkt: Mit durchschnittlich 91 € ist hier ein Preisrückgang von -7 % zu verzeichnen. Dem gegenüber zogen die Preise in **Havixbeck** aufgrund höherer Preise im Baugebiet „Kiebitzheide / Folthfeld“ mit +10 % auf 140 €/m<sup>2</sup> deutlich an. Ein differenziertes Bild ergibt sich in **Nottuln** mit durchschnittlich 126 € /m<sup>2</sup>. Bei unveränderten Preisen im Ortsteil Nottuln und Schapdetten waren die Bodenrichtwerte in Darup um 4 % und in Appelhülsen um +8% anzuheben. In Appelhülsen bestimmen Verkäufe im Baugebiet „Nord II“ das Marktgeschehen.

Ausschlaggebend für das kräftige Umsatzplus im Kreisgebiet sind insgesamt 188 Grundstücksverkäufe aufgrund der Erweiterung des Baugebietes „Mönkingkeide“ in **Senden** sowie in „Holterode II“ in Ottmarsbocholt. 60 % dieser Verkäufe wurden zum Jahresende getätigt. Die Preise blieben hierbei in Senden und Bösensell unverändert während in Ottmarsbocholt mit +13 % eine deutliche Preissteigerung festzustellen ist.

Ebenso deutlich fallen die Preissteigerungen in **Nordkirchen** aus: Um satte 25 % wurden die Bodenrichtwerte im Ortsteil Capelle und um 10 % in Südkirchen angehoben. Ursächlich hierfür sind höhere nominelle Verkaufspreise in den Baugebieten „Auf der Worth“ und „Bleckkamp“, wobei die Verkäufe der Gemeinde überwiegend zu niedrigeren Preisen aufgrund gewährter Preisnachlässe getätigt wurden.

Ausgewogen stellt sich der Grundstücksmarkt in **Ascheberg** dar. Bei rückläufigem Umsatz aufgrund der im Vorjahr abgeschlossenen Vermarktung des Baugebietes „Portenkamp“ blieben die Preise stabil: unverändert im Ortsteil Ascheberg und Davensberg, +5 % im Ortsteil Herbern.

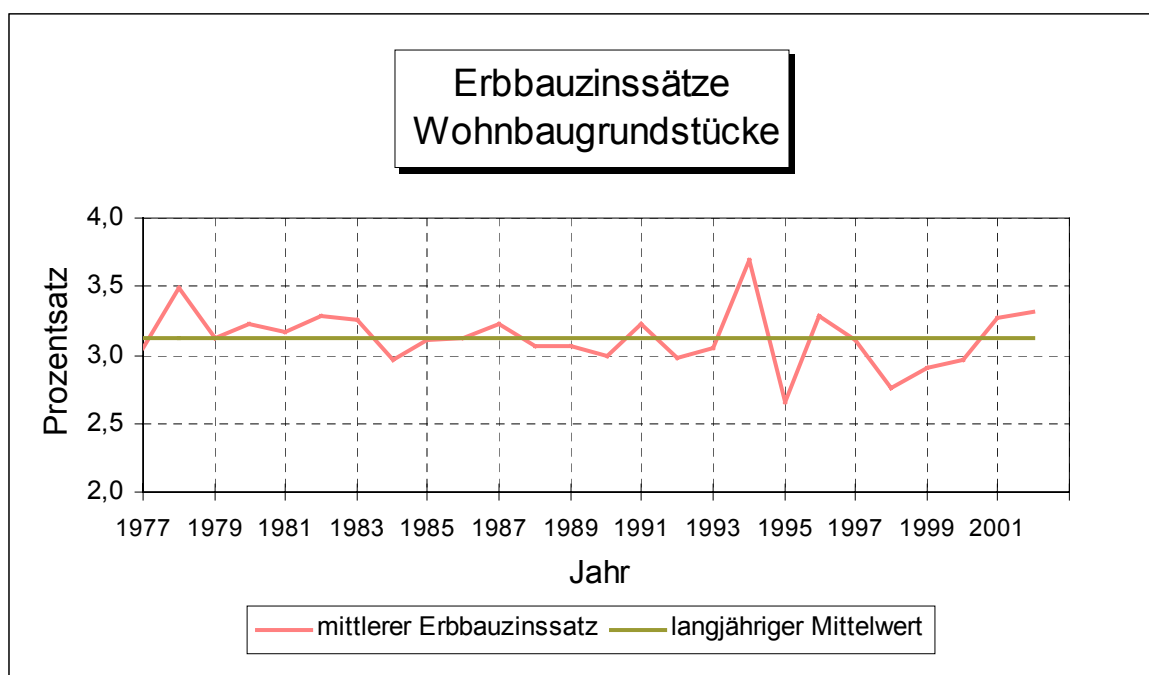




### 5.1.3 Erbbaurechte

Nach wie vor bietet das Instrument des Erbbaurechtes eine wirtschaftliche Alternative zum Kauf eines Baugrundstückes da die Grundstückseigentümer den Boden zu Bauzwecken verpachten und hierfür einen "Pachtpreis" des Grundstücks, den Erbbauzins mit dem Erbbauberechtigten vereinbaren. Der Erbbauzins stellt dabei die Rendite des Grund und Bodens dar. Gemessen am erschließungsbeitragspflichtigen Bodenrichtwert ergibt sich aus der Rendite ein Zinssatz, der sogenannte Liegenschaftszins. Die Erschließungskosten werden bei Erbaugrundstücken im Regelfall von den Erbbaurechtsnehmern gezahlt.

Der Markt wird bestimmt durch das Angebot insbesondere kirchlicher Träger an entsprechenden Wohnbaugrundstücken. Aus 40 abgeschlossenen Erbaurechtsbestellungen resultiert ein mittlerer Erbbauzins von 3,60 €/m<sup>2</sup>, das entspricht 3,3 % des durchschnittlichen erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwertes. Der langjährige Mittelwert des Erbauzinses beträgt 3,1 %.





### Bestellung von Erbbaurechten Wohnbaugrundstücke im Kreis Coesfeld

Jahr	Anzahl	mittl. Größe (m <sup>2</sup> )	mittl. Erbbauzinssatz	
			€ / m <sup>2</sup>	%
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
<b>2002</b>	<b>42</b>	<b>394</b>	<b>3,6</b>	<b>3,3</b>
Summe	1036			
Mittel	40	548		3,1

### Bestellung von Erbbaurechten von 1977 bis 2002 Wohnbaugrundstücke im Kreis Coesfeld

Gemeinde	Anzahl	mittl. Größe (m <sup>2</sup> )	mittl. Zinssatz (%)
Ascheberg	24	397	3,7
Billerbeck	56	620	3,3
Coesfeld	133	535	3,0
Dülmen	199	547	3,1
Havixbeck	31	514	3,1
Lüdinghausen	240	537	3,0
Nordkirchen	105	569	3,4
Nottuln	38	505	3,1
Olfen	14	476	3,3
Rosendahl	126	643	3,0
Senden	96	564	3,3

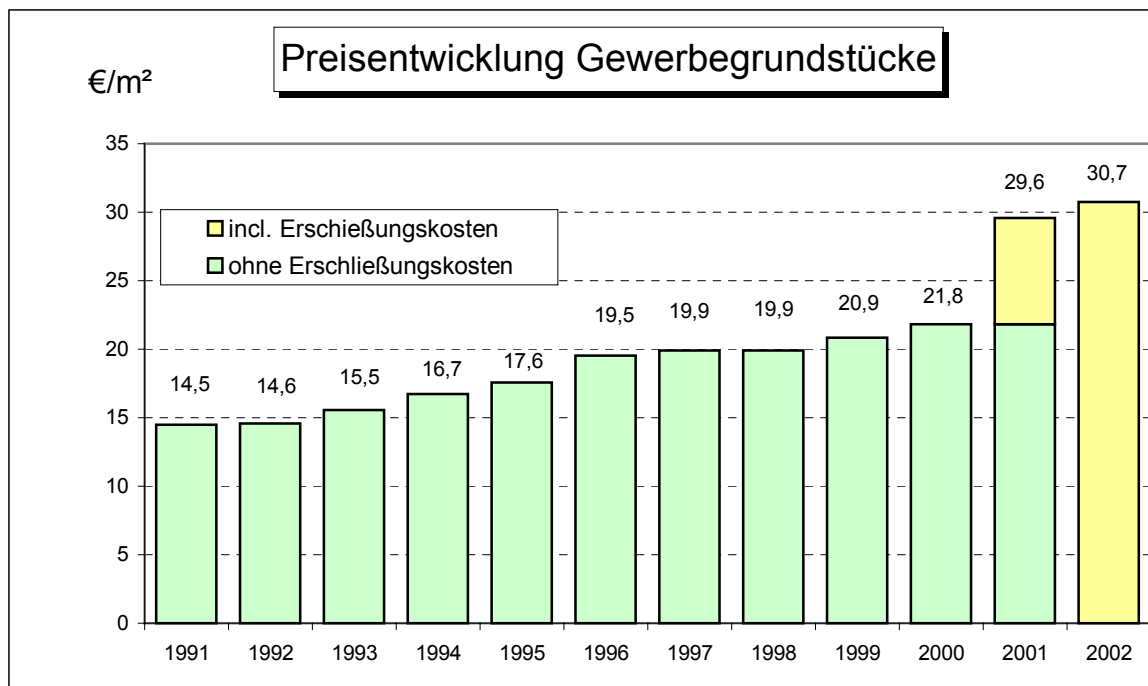
## 5.3 Gewerbliche Bauflächen

### 5.3.1 Flächen- und Geldumsatz

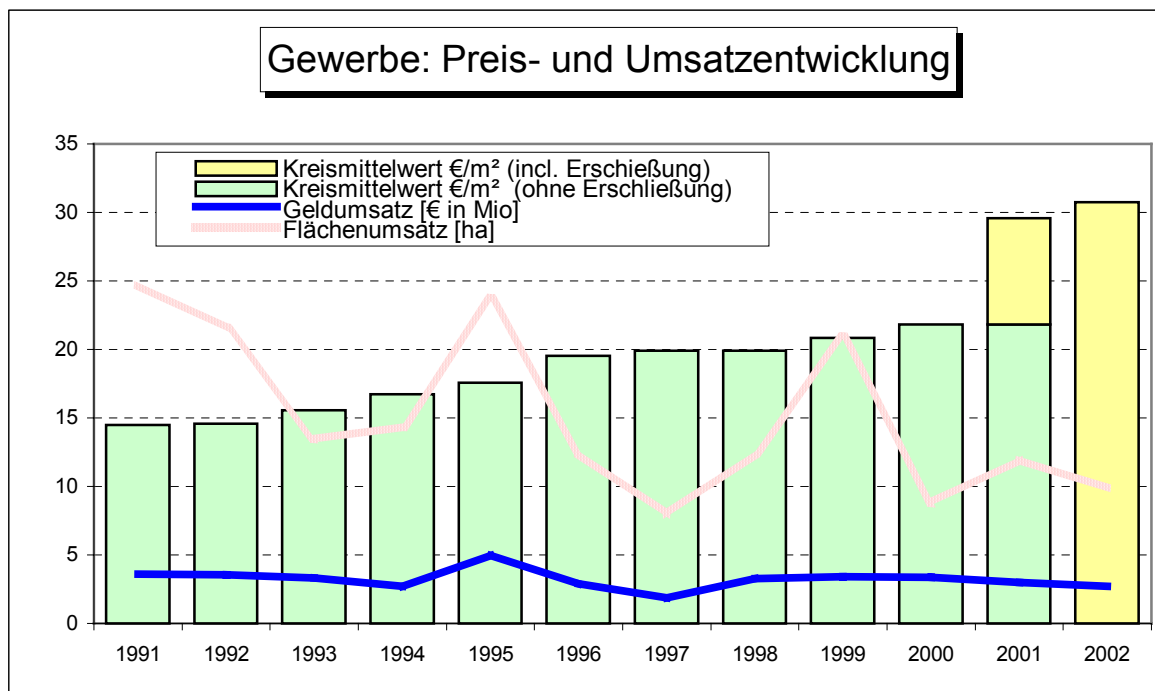
Jahr	Gewerbgrundstücke			
	Anzahl Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)	Mittelwert des Umsatzes
	Mittelwert	m <sup>2</sup>	€	€/m <sup>2</sup>
1992	62	21,55	3,57	
Mittelwert		3.476	57.562	17
1993	32	13,45	3,31	
Mittelwert		4.203	103.393	25
1994	40	14,34	2,71	
Mittelwert		3.584	67.733	19
1995	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
2002	26	9,85	2,70	
Mittelwert		3.787	103.899	27

Die angegebenen Werte für den Preis €/m<sup>2</sup> sind aus dem Geld- und Flächenumsatz abgeleitet und spiegeln den durchschnittlichen Umsatz €/m<sup>2</sup> wieder.

### 5.3.2 Preisentwicklung



Die Preise der gewerblichen Bauflächen bleiben unverändert: Aus 26 Verträgen resultiert ein Geldumsatz von 2,7 Mio. Euro bei 9,85 ha Flächenumsatz. Die Preisentwicklung der Gewerbegrundstücke wird ab 2001 aufgrund erschließungsbeitragfreier Preise angegeben und resultiert als Mittelwert der festgelegten Bodenrichtwerte.



### 5.3.3 Durchschnittspreise der Gewerbegrundstücke

	Durchschnittspreis €/m <sup>2</sup> für klassische Gewerbegrundstücke									
	erschließungsbeitragspflichtig								erschließungsbeitragsfrei	
	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Ascheberg	14,3	15,7	16,4	18,4	18,4	18,4	19,4	20,1	30,8	30,8
Billerbeck	12,6	13,7	14,2	15,7	15,7	15,7	16,5	17,5	27,0	27,0
Coesfeld	17,2	18,9	19,8	22,0	22,0	22,0	23,1	24,2	31,0	35,3
Dülmen	21,7	22,7	24,2	27,1	26,7	26,7	27,8	29,0	36,7	36,7
Havixbeck	12,8	13,8	14,3	15,9	15,9	15,9	16,9	16,6	24,5	28,8
Lüdinghausen	17,2	18,8	19,8	22,0	21,4	21,3	22,4	22,2	29,8	29,8
Nordkirchen	12,6	13,7	14,2	15,7	15,7	15,7	16,5	17,5	25,3	25,3
Nottuln	14,6	15,6	16,1	18,2	18,2	18,2	19,2	20,5	28,0	28,0
Olfen	14,8	15,9	16,4	18,4	18,4	18,4	19,4	20,5	28,0	34,7
Rosendahl	9,7	10,6	11,1	12,4	12,4	12,4	13,0	17,8	25,4	25,4
Senden	15,2	16,4	17,0	19,1	19,1	19,0	20,5	21,6	29,3	30,2
Kreis Coesfeld	15,5	16,7	17,6	19,5	19,9	19,9	20,9	21,8	29,6	30,7

Die Bodenrichtwerte gewerblicher Flächen sind ab dem 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 €/m<sup>2</sup> und 11/m<sup>2</sup> €. Die Bodenrichtwerte für kleinstrukturierte gewerbliche Bauflächen mit überwiegend tertiärer Nutzung (Dienstleistung, wie Handel und Büro incl. Wohnen) variieren zwischen 43 €/m<sup>2</sup> und 48 €/m<sup>2</sup>.

## 5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

### 5.4.1 Flächen- und Geldumsatz

Jahr	Entwicklungsstufe	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)	Mittelwert (€ m <sup>2</sup> ) *
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
2002	landw. Flächen	68	300,02	7,15	2,4
	forstw. Flächen	5	23,33	0,23	1,0

landw. Flächen größer als 2.500 m<sup>2</sup>, nur Verkäufe von Privat an Privat  
 forstw. Flächen größer als 2.500 m<sup>2</sup>, mit Aufwuchs  
 \*) als Durchschnittswert (€/m<sup>2</sup>) 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 <sup>2</sup> (% -Angaben in Bezug zu landw. Flächen)						% 1997-2002 Mittel
					1997	1998	1999	2000	2001	2002	
Auswertung:		m <sup>2</sup>	€	€/m <sup>2</sup>							Median
Waldboden, Wasser, Biotope	9	25,23	0,26								
	Mittelwert	28.038	29.252	1,0	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	19%
		3		1,0	19%	20%	19%	20%	19%	17%	19%
Forstw. Flächen (mit Aufwuchs)	5	23,33	0,23								
	Mittelwert	46.655	46.071	1,0	0,9	1,0	0,8	1,1	1,1	1,0	36%
		9		1,0	31%	37%	28%	43%	42%	37%	35%
Landw. Flächen	68	300,02	7,15								
	Mittelwert	44.121	105.206	2,4	2,8	2,6	2,7	2,6	2,7	3,0	
Ackerland	59			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

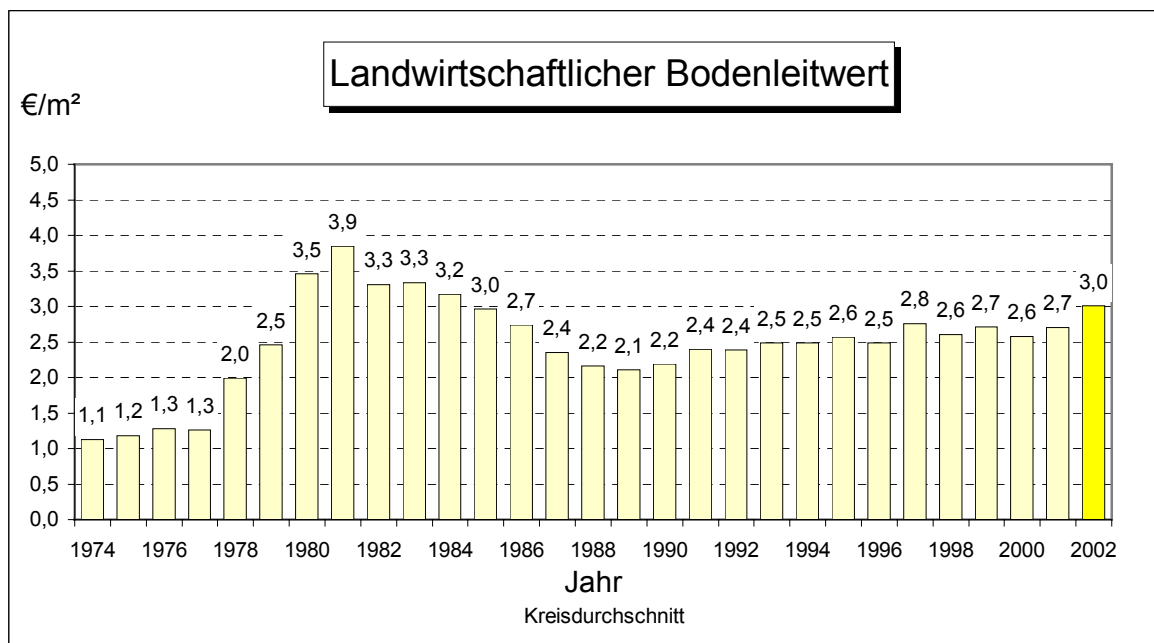
Die angegebenen Bodenleitwerte gelten für ein durchschnittliches landwirtschaftlich genutztes Grundstück (Ackerland) im jeweiligen Gebiet. Dabei sind mittlere wertbestimmende Eigenschaften anzunehmen.

Zeitraum	1988 -2002		1999	2000	2001	2002	
Gemeinde	Wert (€/m <sup>2</sup> )	Anzahl d. Preise	Leitwert (€/m <sup>2</sup> )	Leitwert (€/m <sup>2</sup> )	Leitwert (€/m <sup>2</sup> )	Leitwert (€/m <sup>2</sup> )	durchschn. Bodenzahl
Ascheberg	2,4	64	2,6	2,5	2,6	2,9	45
Billerbeck	2,4	139	2,6	2,5	2,6	2,9	52
Coesfeld	2,6	145	2,9	2,7	2,8	3,2	34
Dülmen	2,4	210	2,6	2,5	2,6	2,9	40
Havixbeck	2,4	27	2,7	2,5	2,7	3,0	53
Lüdinghausen	2,5	157	2,7	2,6	2,7	3,0	38
Nordkirchen	2,4	36	2,7	2,6	2,7	3,0	44
Nottuln	2,4	72	2,7	2,5	2,7	3,0	40
Olfen	2,8	48	3,1	2,9	3,1	3,4	40
Rosendahl	2,5	84	2,8	2,7	2,8	3,1	45
Darfeld				2,5	2,7	2,9	
Holtwick				3,2	3,3	3,6	
Osterwick				2,7	2,8	3,1	
Senden	2,4	90	2,6	2,5	2,6	2,9	29
Kreisgebiet	2,5	1072	2,7	2,6	2,7	3,0	41
Kauffälle im Kreisgebiet			45	47	55	68	
Durchschnittspreis im Kreisgebiet			2,7	2,6	2,7	3,0	

als arithmetisches Mittel der einzelnen Kaufpreise pro m<sup>2</sup>

Eignung = ja, Verkäufe = Privat an Privat, Flächen > 2.500 m<sup>2</sup>

Signifikante Preisdifferenzen in einzelnen Ortsteilen (siehe 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 <sup>2</sup> ) (Prozentangaben in Bezug zu baureifem Land)						% 1997-2002 Mittel
					1997	1998	1999	2000	2001	2002	
Auswertung		m <sup>2</sup>	€	€/m <sup>2</sup>							
<b>Bauerwartungsland</b>	4	2,28	0,88								
Mittelwert		5.690	220.973	38,8	20,7	28,2	32,2	44,8	39,6	40,8	31%
Auswertung				40,8	20%	26%	29%	40%	35%	36%	32%
<b>Brutto-Rohbauland</b>	7	10,84	8,67								
Mittelwert		15.483	1.238.638	80,0	75,1	49,3	57,0	54,3	73,1	63,8	57%
Auswertung				63,8	74%	45%	51%	48%	65%	56%	54%
baureifes Land (individueller Wohnungsbau)	665	32,63	41,4								
Mittelwert		491	62.256	126,9	102	109	111	113	113	114	100%
Auswertung: e-pflichtig											
		Bodenrichtwerte		114	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

\*) Durchschnittswert aus dem Quotienten Geldumsatz / Flächenumsatz

## 5.6 Wohnen im Außenbereich und begünstigtes Agrarland

Durchschnittspreise im Kreisgebiet 2002								
Wohnen im Außenbereich [600 – 800 m <sup>2</sup> Grundstücksgröße]						<b>30 €/m<sup>2</sup></b>		
Begünstigtes Agrarland [1.700 – 2.500 m <sup>2</sup> Grundstücksgröße]						<b>7,1 €/m<sup>2</sup></b>		
aus Vergleichspreisen und statistischer Auswertung								
Zeitraum	Ableitung über Richtwert Wohnungsbau (E-pflichtig)			Leitwerte		Ableitung über landwirtschaftlichen Leitwert		
	Richtwerte Wohnbau	Wohnen Außen	begünst. Agrarland	Wohnen Außen	begünst. Agrarland	Wohnen Außen	begünst. Agrarland	landwirtsch. Leitwert
2002	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
Gemeinde								
Ascheberg	104	27,4	6,5	<b>28</b>	<b>6,7</b>	29,0	6,9	2,9
Billerbeck	68	17,8	4,2	<b>23</b>	<b>5,5</b>	29,0	6,9	2,9
Coesfeld	122	32,1	7,6	<b>32</b>	<b>7,5</b>	31,6	7,5	3,2
Dülmen	140	36,9	8,7	<b>33</b>	<b>7,8</b>	29,3	6,9	2,9
Havixbeck	117	30,7	7,3	<b>30</b>	<b>7,1</b>	29,5	7,0	3,0
Lüdinghausen	126	33,0	7,8	<b>32</b>	<b>7,5</b>	30,3	7,2	3,0
Nordkirchen	112	29,4	7,0	<b>30</b>	<b>7,0</b>	29,7	7,0	3,0
Nottuln	101	26,5	6,3	<b>28</b>	<b>6,6</b>	29,5	7,0	3,0
Olfen	141	36,9	8,7	<b>36</b>	<b>8,4</b>	34,1	8,1	3,4
Rosendahl	52	13,6	3,2	<b>22</b>	<b>5,3</b>	31,0	7,3	3,1
Senden	110	28,8	6,8	<b>29</b>	<b>6,8</b>	28,6	6,8	2,9
Kreisgebiet	114	30,0	7,1	<b>30</b>	<b>7,1</b>	30,0	7,1	3,0
Faktoren	<b>37,9</b>			<b>10,0</b>	<b>2,4</b>			<b>1</b>

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.

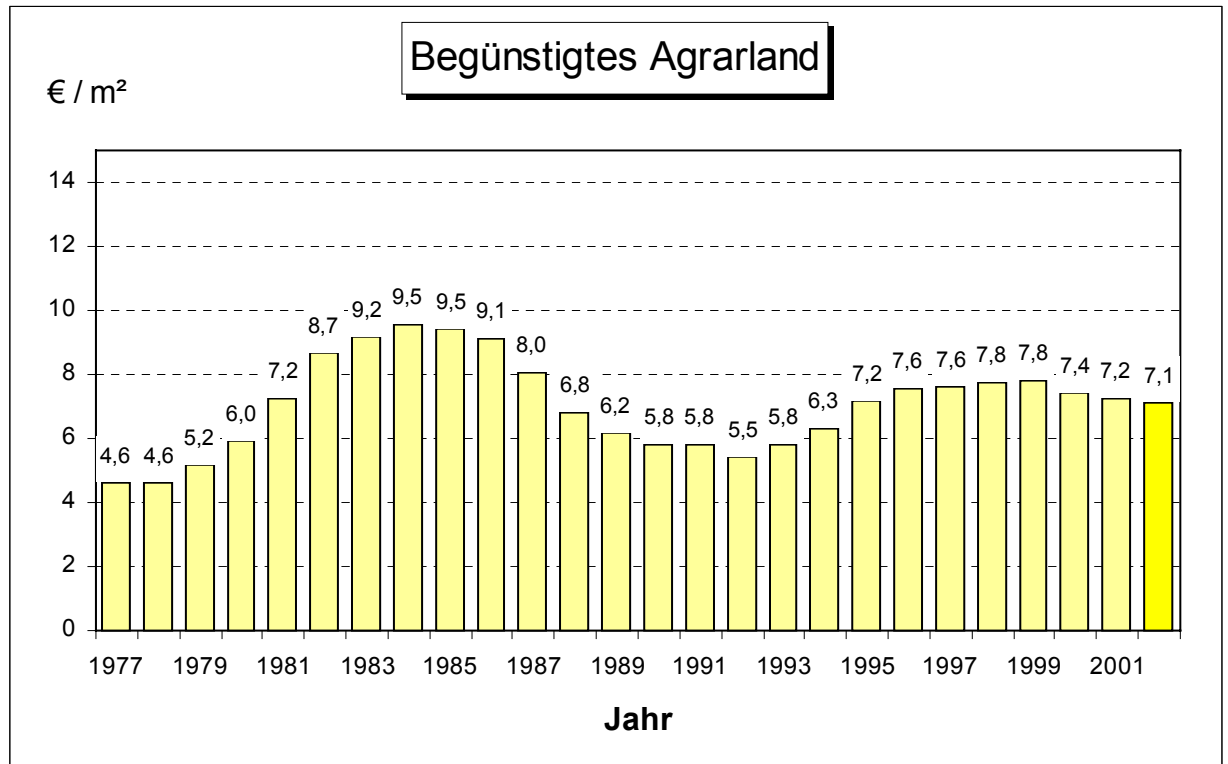
## Umsatz begünstigtes Agrarland

Entwicklungsstufe	Anzahl Verträge Mittelwert	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio €)	Durchschnittswert *)	Entwicklung **) (€/m²)						%
					(Prozentangaben in Bezug zu baureifem Land)						
Auswertung		m²	€	€/m²	1997	1998	1999	2000	2001	2002	Median
Begünstigtes Agrarland	19	6,57	0,62								
Auswertung	Mittelwert	3.460	32.531	9,4	7,6	7,8	7,8	7,5	7,2	7,1	7%
				7,7	7%	7%	7%	7%	6%	6%	7%
baureifes Land (indv. Wohnungsbau)	665	32,63	41,4								
Auswertung	Mittelwert	491	62.256	126,9	102	109	111	113	113	114	100%
Auswertung: e-pflichtig		Bodenrichtwerte		114	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

\*) Durchschnittswert aus dem Quotienten Geldumsatz / Flächenumsatz  
 \*\*) Begünstigtes Agrarland: Entwicklung angegeben mit 3-jährigem Mittelwert

## Preisentwicklung begünstigtes Agrarland

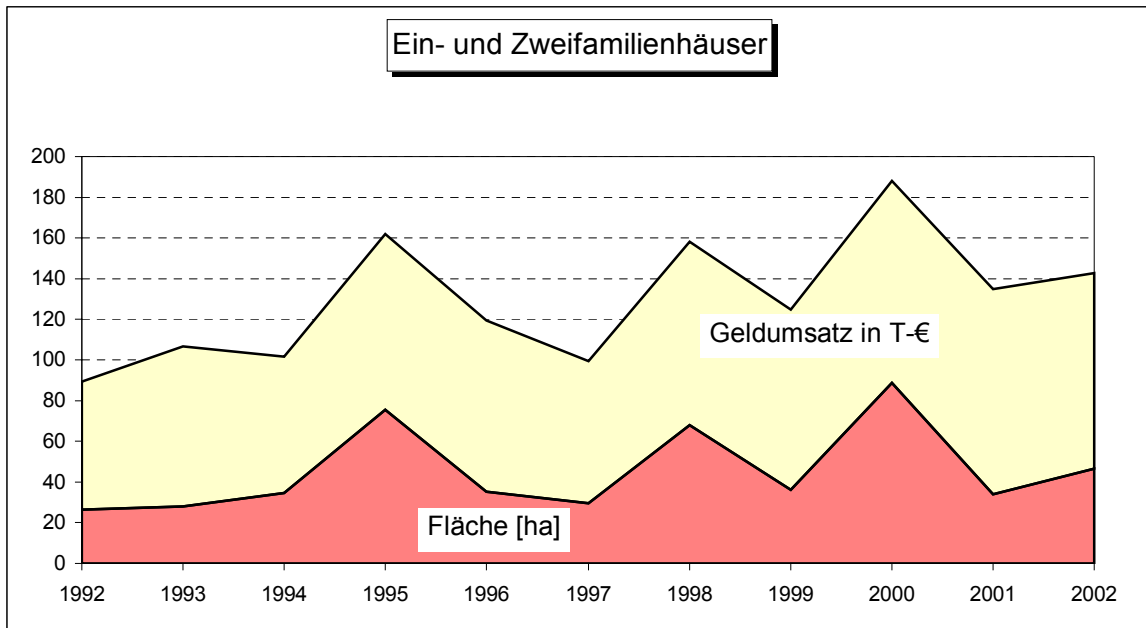
Die Preisentwicklung für „begünstigtes Agrarland“ wird in Form von gleitenden Jahresmittelwerten angegeben. Der jeweilige Wert resultiert unter Berücksichtigung der Daten des zurückliegenden und des folgenden Jahres, so dass die letztjährigen Werte sich jeweils rückwirkend ändern können.



## 6. Bebaute Grundstücke

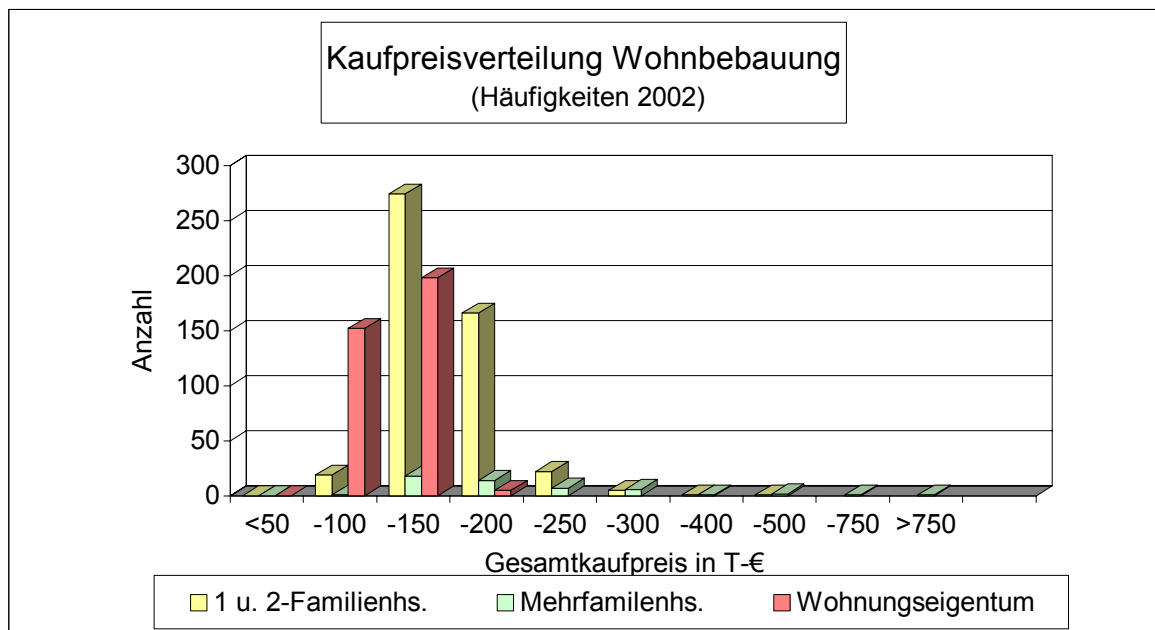
### 6.1 Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser

#### Flächen- und Geldumsatz bebauter Grundstücke



Jahr	Ein- und Zweifamilienhäuser				Mehrfamilienhäuser			
	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.EUR)	Preisentwicklung	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.EUR)	Preisentwicklung
	Mittelwert	(m <sup>2</sup> )	(€)		Mittelwert	(m <sup>2</sup> )	(€)	
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	207.322	-1%	Mittelwert	1.660	323.190	-26%
2000	494	88,67	99,46		51	14,12	14,15	
	Mittelwert	1.795	201.343	-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%
2002	487	46,47	96,36		51	4,95	15,29	
	Mittelwert	954	197.865	-3%	Mittelwert	970	299.789	-1%





### Kaufpreisverteilung Wohnbebauung

Jahr	Grundstücksart	Gesamtkaufpreis in Tausend €									
		<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.			4	3	6	4	8	2		1
	Wohnungseigentum	8	98	178	56	11					
2002	1 u. 2-Familienhs.	19	273	166	22	5	1	1			
	Mehrfamilienhs.	1	18	14	7	6	1	2	1	1	
	Wohnungseigentum	152	198	5							

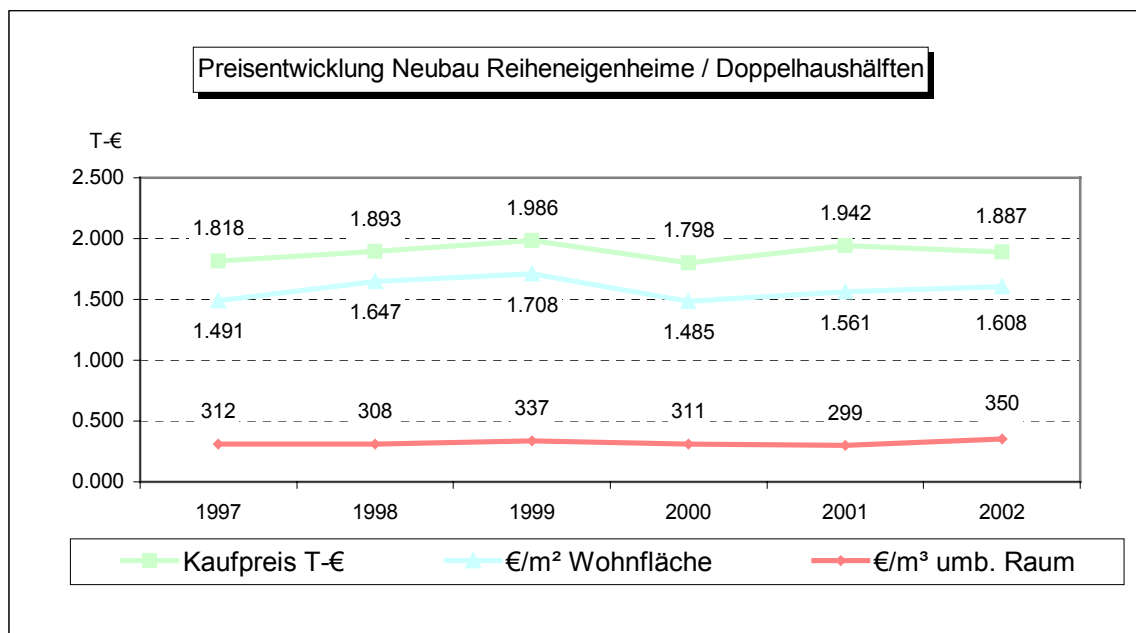
Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklassen (ohne Erbbaurechtsgänge)											
2002	Anzahl der Kauf- fälle	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittlere Grund- stücks- größe(m²)	Wohnfläche *)				Umbauter Raum *)			
Altersklasse (Baujahr)				mittlere Größe (m²)	mittlerer Kaufpreis €/m²	VB 90% (€)	An- zahl	mittleres Volumen (m³)	mittlerer Kaufpreis €/m³	VB 90% (€)	An- zahl
<b>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b>											
bis 1949	15	115.012	505	133	0.963	124	11	758	240	83	4
1950 - 1964	43	152.304	568	123	1.185	71	18	610	246	12	6
1965 - 1974	25	181.575	626	140	1.397	137	15	765	255	26	9
1975 - 1984	29	199.867	575	162	1.342	131	19	909	240	13	12
1985 - 1994	41	224.444	553	186	1.573	102	26	711	321	11	19
1995 - 2001	28	231.611	523	143	1.666	123	15	723	333	21	9
Neubau '02	14	218.012	442	136	1.725	157	8	689	345	26	3
<b>Reihenhäuser und Doppelhaushälften</b>											
bis 1949	4	122.175	414	105	1.350	216	3	483	244	0	1
1950 - 1964	20	125.972	353	108	1.292	140	10	620	310	0	1
1965 - 1974	8	145.889	302	135	1.236	120	4	490	376	120	3
1975 - 1984	22	161.211	357	135	1.243	51	15	670	256	17	11
1985 - 1994	37	182.882	348	122	1.539	54	18	668	296	16	12
1995 - 2001	31	184.482	316	122	1.543	65	15	543	364	17	6
Neubau '02	84	188.685	284	119	1.608	45	58	584	350	19	22

\*) Preisangaben incl. Bodenanteil und Erschließungskosten

bebaut.xls

Grundstücksgrößen bis 800m²

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 regelmäßig die Bodenwertanteile nicht enthalten.



## 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 <sup>2</sup> )	Alter	Boden- anteil (m <sup>2</sup> )	Kauf- preis * (EUR/m <sup>2</sup> )	VB (90 %) (EUR/m <sup>2</sup> )	Anzahl	Netto- kaltmiete (EUR/m <sup>2</sup> )	VB (90 %) (EUR/m <sup>2</sup> )
<b>Erstverkäufe</b>										
Mehrfamilienhaus	1992	137	65		130	1636	57	1	5,9	0,0
	1993	262	73		188	1683	75	40	6,5	0,2
	1994	259	73		122	1638	19	66	5,9	0,2
	1995	178	73		121	1658	26	52	6,1	0,2
	1996	136	71		114	1665	26	25	5,8	0,3
	1997	132	72		119	1663	37	24	6,2	0,1
	1998	119	76		127	1674	39	30	5,7	0,2
	1999	132	81		116	1680	31	8	6,1	0,1
	2000	45	82		139	1552	55	4	5,8	0,4
	2001	78	82		129	1649	46	19	6,2	0,2
	2002	70	77		117	1753	38	8	6,1	0,3
Doppelhaushälfte	1992	5	83		284	1360	117	0	0,0	0,0
	1993	1	80		224	1502	0	1	7,2	0,0
	1994	28	100		285	1525	64	5	6,6	1,2
	1995	56	112		258	1549	40	7	6,4	0,4
	1996	32	104		262	1462	59	3	5,7	1,4
	1997	25	114		276	1479	140	2	5,5	0,2
	1998	37	99		256	1526	44	4	5,6	0,0
	1999	22	105		250	1563	104	2	4,9	0,1
	2000	9	81		211	1713	249	0	0,0	0,0
	2001	22	95		220	1563	114	1	5,3	0,0
	2002	27	98		208	1407	86	0	0,0	0,0
Reihenhaus	1992	1	123		390	1417	0	0	0,0	0,0
	1993	2	109		320	1388	0	0	0,0	0,0
	1994	10	147		219	1421	73	2	6,0	0,0
	1995	7	79		164	1769	124	6	6,1	0,0
	1996	12	93		175	1543	107	3	6,7	0,1
	1997	13	100		167	1365	89	1	4,9	0,0
	1998	14	109		202	1471	108	3	5,4	0,6
	1999	7	97		212	1639	205	1	6,1	0,0
	2000	4	126		233	1401	48	0	0,0	0,0
	2001	16	113		246	1516	93	1	4,4	0,0
	2002	4	140		197	1235	143	0	0,0	0,0
<b>Wiederverkäufe</b>										
Mehrfamilienhaus	1992	27	77	15	121	1162	75	6	5,7	0,7
	1993	11	57	18	95	1129	124	50	5,0	0,2
	1994	90	71	18	112	1166	40	30	5,5	0,3
	1995	100	77	18	110	1181	44	35	5,5	0,3
	1996	126	81	16	119	1156	38	44	5,4	0,3
	1997	106	79	17	129	1158	44	30	5,5	0,2
	1998	154	77	17	138	1206	40	48	6,0	0,2
	1999	133	83	19	121	1156	44	21	4,9	0,2
	2000	122	78	18	127	1147	42	11	5,1	0,0
	2001	91	76	19	135	1214	49	11	5,0	0,1
	2002	132	78	20	129	1084	40	10	5,2	0,1
<b>Umwandlungen</b>										
Mehrfamilienhaus	1992	13	72	21	159	1097	123	0	0,0	0,0
	1993	2	61	23	95	1017	211	14	4,9	0,6
	1994	9	78	20	142	1082	77	0	0,0	0,0
	1995	1	74	39	144	1140	0	1	3,6	0,0
	1996	19	58	24	92	1342	102	2	6,0	0,8
	1997	6	78	16	130	1098	241	3	4,0	0,6
	1998	8	84	23	130	1019	151	1	5,1	0,0
	1999	19	82	31	197	1130	135	3	5,1	0,1
	2000	5	101	21	242	1092	152	0	0,0	0,0
	2001	7	78	20	120	1143	120	1	5,6	0,0
	2002	15	78	20	153	1250	92	4	6,1	0,5

\* Preisangabe incl. Bodenanteil und Erschließungskosten

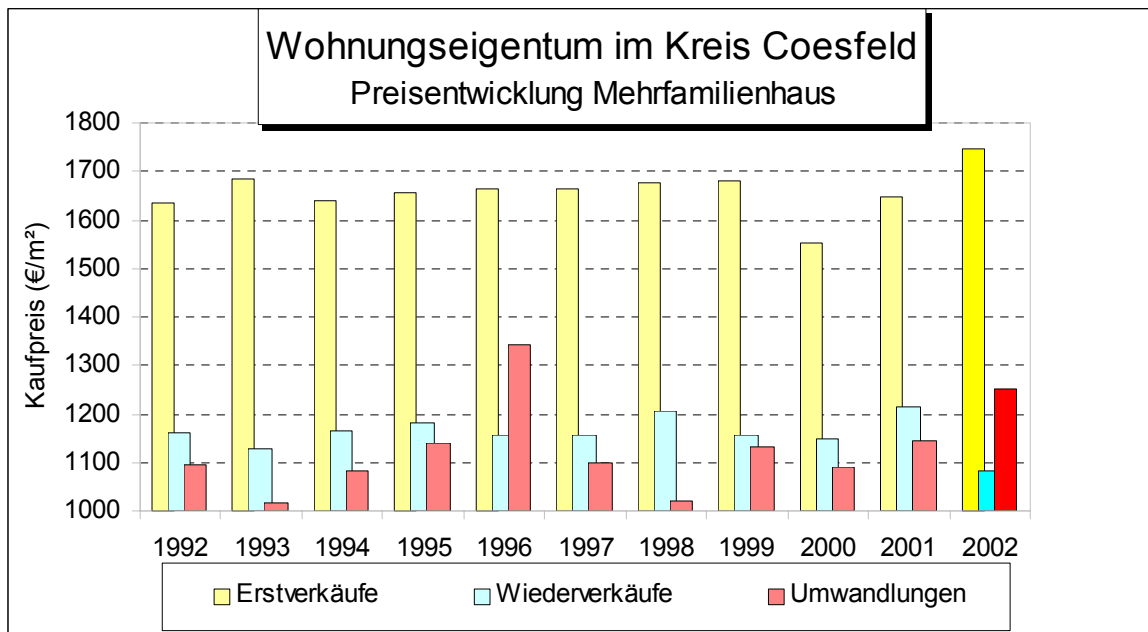
Bei der Analyse der vorstehenden Tabelle ist als Maß für die Güte des angegebenen Wertes ein Vertrauensbereich als Spanne um den Mittelwert angegeben, in dem sich 90% der herangezogenen Verkaufsfälle bewegen. Ferner ist zu beachten, dass **die Kaufpreise der Eigentumswohnungen den Wert des Grundstücksanteils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

### Neberräume

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.

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.

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.

Die Bodenrichtwerte werden in sog. **Bodenrichtwertkarten** nachgewiesen und veröffentlicht. Die Veröffentlichung der Bodenrichtwertkarten erfolgt durch Auslage bei den Städten und Gemeinden für die Dauer eines Monats nach dessen Herausgabe. Sie können jederzeit in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses kostenlos eingesehen werden.



Das landesweite Bodenrichtwertinformationssystem BORIS, dessen Start für Mai 2003 vorgesehen ist, ermöglicht einen unmittelbaren Zugriff auf die Bodenrichtwertkarten. Informationen hierzu können dem beigefügten Informationsblatt entnommen werden.

### 8.2 Bodenrichtwerte für Bauland / Erschließungskosten

Zum Wertermittlungsstichtag 31.12.2002 sind sämtliche Bodenrichtwerte für Wohnbauland **einschließlich der Kosten für die Erschließung** ausgewiesen. Der Bodenrichtwert gilt insofern für ein fertig vermessenes Grundstück inkl. des Wertes folgender Beiträge:

- Erschließungsbeiträge gem § 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB)
- Abgaben für den erstmaligen Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Entwässerungsanlage nach Kommunalabgabengesetz (KAG) – ohne Hausanschlüsse
- Kostenerstattungsbeiträge gem § 135a BauGB (naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben, Aufwand für den Grunderwerb und die erstmalige Herstellung)

Die Höhe des Wertes dieser Beiträge richtet sich nach der Qualität der Erschließung und ist insbesondere gekennzeichnet durch das Jahr der Herstellung der Erschließungsanlagen mit dem zugehörigen Ausbaustandard. Merkmale des technischen Ausbaus sind: niveauloser Ausbau der Fahrbahn und Gehwege, Art des Fahrbahnbelages: Pflaster / Asphalt, Bepflanzung etc.

Ausgehend von der Analyse tatsächlich gezahlter Erschließungskosten der Jahre 1995 – 2002 lassen sich drei Kategorien unterschiedlicher Erschließungsqualitäten mit folgendem Wert der Beiträge ableiten:

- neuzeitliche Erschließungsqualität (ab ca. 1990): 30-35 €/m<sup>2</sup>
- durchschnittliche Erschließungsqualität (ca. 1960 – 1989): 20 €/m<sup>2</sup>
- einfache Erschließungsqualität  
(Alterschließung, Ortsdurchfahren, fehlende Ausbauten): 10-15 €/m<sup>2</sup>

Die bisherigen erschließungsbeitragspflichtigen Bodenrichtwerte wurden auf dieser Grundlage unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten in beitragsfreie Bodenrichtwerte überführt. Zu beachten hierbei waren erforderlichenfalls neue Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen aufgrund unterschiedlicher Erschließungsqualitäten.

Der nunmehr ausgewiesene beitragsfreie Bodenrichtwert gilt für ein Gebiet mit annähernd gleicher Erschließungsqualität. Bei im Einzelfall abweichender Erschließungssituation sind entsprechende Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen.

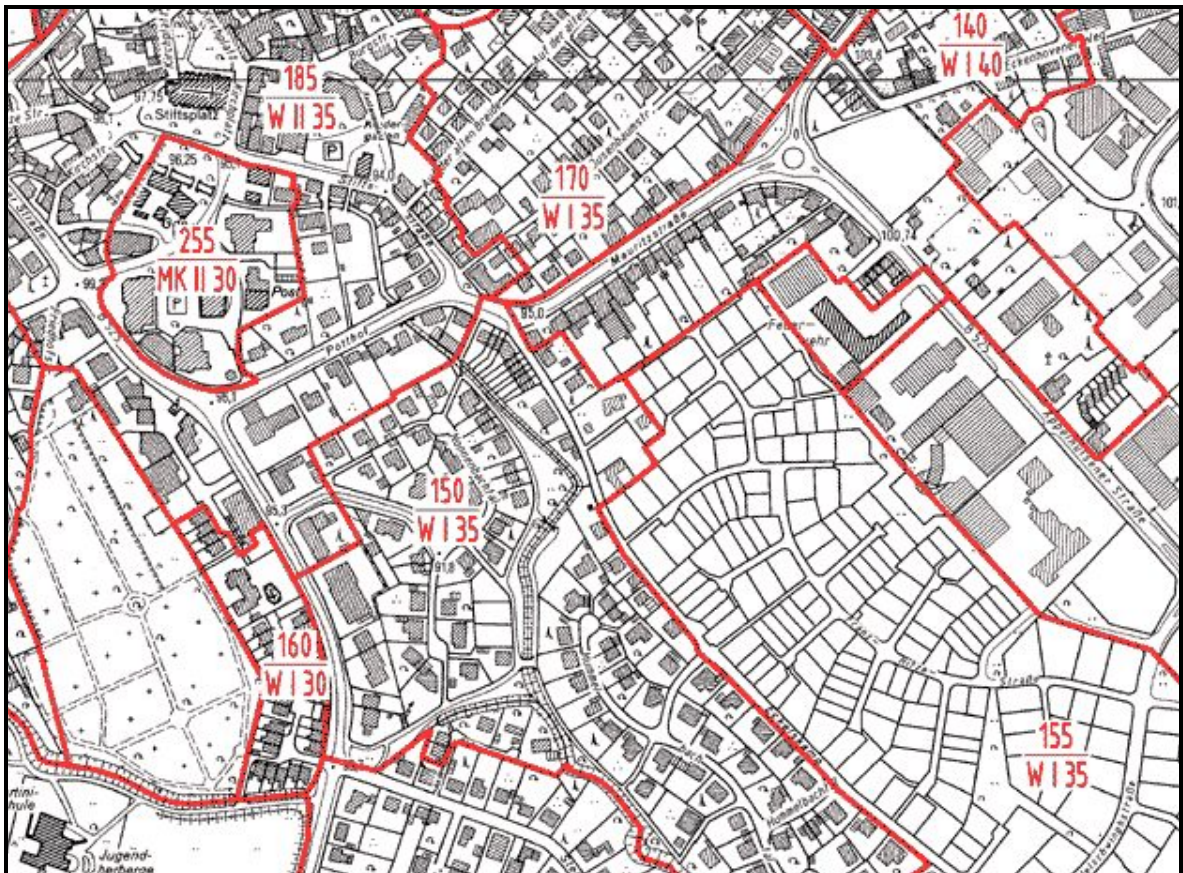
Stadt / Gemeinde	individuelles Wohnbauland		klass. Gewerbe ohne tertiäre Nutzung mittl. Richtwert e-frei €/m <sup>2</sup>
	mittl. Richtwert e-frei €/m <sup>2</sup>	mittl. Richtwert e-pflichtig €/m <sup>2</sup>	
Gemeinde Ascheberg	127	104	31
Stadt Billerbeck	91	67	27
Stadt Coesfeld	148	120	35
Stadt Dülmen	163	139	37
Gemeinde Havixbeck	140	117	29
Stadt Lüdinghausen	145	126	30
Gemeinde Nordkirchen	133	111	25
Gemeinde Nottuln	126	103	28
Stadt Olfen	163	141	35
Gemeinde Rosendahl	73	52	25
Gemeinde Senden	135	109	30
Kreis Coesfeld	138	114	31

Beim Vergleich der gemeindeweise angegebenen Werte des beitragsfreien Wohnbaulandes mit Preisangaben zurückliegender Jahre ist zu berücksichtigen, dass diesen zurückliegenden Werten bisher ausschließlich eine neuzeitliche Erschließungsqualität zugrunde liegt. Der nunmehr angegebene Wert berücksichtigt als Mittelwert der vorhandenen Bodenrichtwerte sämtliche vorhandenen unterschiedlichen Erschließungsqualitäten und fällt dementsprechend geringer aus.

## 8.2.1 Bodenrichtwerte und Bodenrichtwertkarten

Anzahl der Bodenrichtwerte für Baugebiete 2002							Anzahl Richt- wert- karten	Kosten Gemeinde- mappe
Gebietskörperschaft	Wohn- gebiete	Misch- gebiete	Son- der- gebiete	Gewer- gebiete	Kern- lagen	Sum- me		
Gemeinde Ascheberg	35	4	0	5	2	46	3	77 €
Stadt Billerbeck	25	5	1	5	6	42	2	71 €
Stadt Coesfeld	69	3	0	8	34	114	6	192 €
Stadt Dülmen	91	11	3	11	18	134	10	225 €
Gemeinde Havixbeck	16	1	0	4	5	26	2	44 €
Stadt Lüdinghausen	49	10	1	5	20	85	5	143 €
Gemeinde Nordkirchen	25	4	0	3	0	32	3	54 €
Gemeinde Nottuln	34	1	0	3	2	40	4	67 €
Stadt Olfen	21	7	2	3	0	33	4	56 €
Gemeinde Rosendahl	27	3	0	5	1	36	4	61 €
Gemeinde Senden	27	1	0	5	3	36	4	61 €
Kreis Coesfeld	419	50	7	57	91	624	47	1.050 €

Auszug aus einer Bodenrichtwertkarte



## Darstellung des Bodenrichtwertes in der Bodenrichtwertkarte

Beispiel:

**120**  

---

**W II 40**

**Bodenrichtwert in €/m<sup>2</sup>**

**120**      Wertermittlungsstichtag: 31.12.2002

Die Bodenrichtwerte gelten für Grundstücke, für die die Erschließungskosten gem. §§ 127 ff BauGB und § 8 Kommunalgesetz sowie Aufwendungen für Maßnahmen für den Naturschutz (§§ 135a ff BauGB) entrichtet sind.

Bodenrichtwerte mit dem Hinweis \* enthalten diese Beträge nicht.

## 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	<b>W</b>	Wohnbauland
	<b>MI / MD / MK</b>	gemischte Baufläche
	<b>G / GE / GI</b>	gewerbliche Baufläche
	<b>SW</b>	Wochenendhausgebiet
Geschossigkeit	<b>II</b>	römische Ziffer
Grundstückstiefe in Meter	<b>40</b>	arabische Ziffer

## Richtwertbezirk (optional)

Zur räumlichen Abgrenzung der Bodenrichtwerte sind diese in Richtwertbezirke – mit Ausnahme der Innenstadtbereiche - unterteilt. Die räumliche Abgrenzung erfolgt die Darstellung durch eine entsprechende Begrenzungslinie.

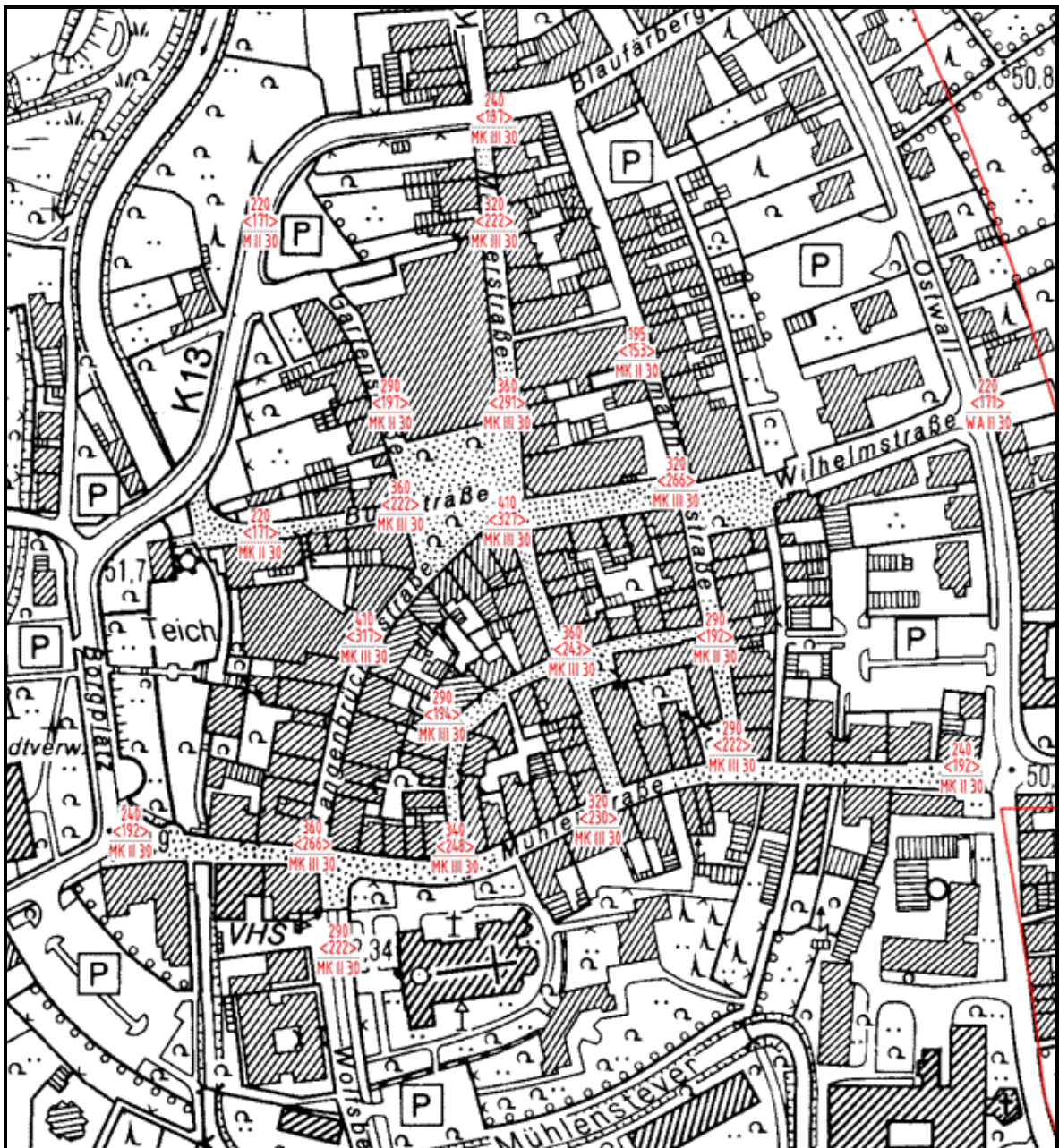
-----      Begrenzungslinie



## 8.2.2 Innenstadtrichtwerte

Für die Kerngebiete der Städte Coesfeld, Dülmen und Lüdinghausen führen wir sogenannte Innenstadtrichtwertkarten. Die Innenstadtrichtwerte werden ebenfalls jährlich anhand von vorliegenden Verkaufsfällen und sonstigen marktrelevanten Daten (z.B. Ladenmieten) ermittelt. Ihre Darstellung erfolgt analog den Hinweisen zu den Richtwertgrundstücken. Die Preise der Innenstadtrichtwerte sind inklusive der Erschließungskosten angegeben. In einigen Fällen sind in den Innenstadtlagen Bodenrichtwertzonen gebildet, denen mehrere Bodenrichtwerte zugeordnet sind. Hier ist eine Interpolation zwischen den Werten vorzunehmen. (Interpolationszonen)

### Auszug Innenstadtrichtwertkarte



## 9. Erforderliche Daten

### 9.1 Bodenpreisindexreihen

#### Entwicklung der Grundstückswerte für baureifes Wohnbauland (1974-1986)

Gemeinde Einwohner Index	(1) (2)	(1) Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke - erschließungsbeitragspflichtig - in €/m <sup>2</sup>												
		(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
14957 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
11359 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
36357 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
47080 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
11897 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
23472 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
10250 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	12	13	13	13	13	13	13	13	14
19685 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
11913 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
10921 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
19741 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	272,00	274,50	273,30	272,10	263,20	251,30

**Entwicklung der Grundstückswerte für baureifes Wohnbauland (1987-2002)**

Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke - erschließungsbeitragspflichtig - in €/m <sup>2</sup>																
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	Dez 02
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	104,33
	16	16	16	16	16	16	17	17	19	19	24	24	34	35	35	33
						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	582,92
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	67,60
	19	19	19	19	19	15	18	15	18	18	18	19	19	20	20	25
					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	389,27
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	122,14
	56	56	56	56	56	55	60	48	53	48	55	55	43	48	46	51
					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	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	140,35
	52	52	54	54	54	51	52	50	50	51	53	53	52	53	47	63
		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	636,36
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	116,75
	8	8	8	8	8	8	9	8	8	9	10	10	10	10	9	16
						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	744,32
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	125,69
	43	44	44	44	44	37	38	33	37	28	34	34	34	45	45	39
	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	597,08
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	112,00
	13	13	13	14	14	11	12	11	11	9	9	9	9	9	7	8
			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	649,69
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	100,87
	14	14	14	14	14	13	20	19	20	20	21	23	23	34	34	30
					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	766,59
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	140,65
	15	15	16	16	16	13	14	14	14	16	16	17	18	18	21	23
		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	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	51,83
	12	13	13	13	13	11	12	12	12	12	12	13	12	22	22	18
	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	460,64
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	109,60
	22	22	22	22	22	18	20	20	21	22	21	23	21	28	27	25
					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	618,88
	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	114,21
	270	272	275	276	276	248	272	247	263	252	272	280	275	322	313	331
	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	112,76	
	272	275	276		248	272	247	263	252	272	280	275	322	313	331	
	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	568,12

## Entwicklung der Landwirtschaftlichen Bodenleitwerte seit 1974

Gemeinde	Basiszeitraum für gemeindliches Preisniveau														
	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	
€/m² Index	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	
Ascheberg	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	
Lüdinghausen	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	
€/m²	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	Basiszeitraum für gemeindliches Preisniveau														
	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
€/m² Index	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	2,9
Ascheberg	189,7	187,3	190,7	200,7	200,3	204,2	204,2	207,5	204,3	215,1	209,5	213,8	208,9	213,7	225,2
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	2,9
	188,9	186,5	189,9	199,9	199,4	203,3	203,3	206,7	203,4	214,7	208,7	213,1	208,1	212,9	224,4
Coesfeld	2,3	2,2	2,3	2,5	2,5	2,6	2,6	2,7	2,6	2,9	2,7	2,9	2,7	2,8	3,2
	188,2	185,9	190,0	199,5	199,1	203,1	203,1	206,5	203,2	214,3	208,4	212,5	207,9	212,3	223,9
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	2,9
	183,6	181,2	185,1	194,5	194,0	198,3	198,3	201,6	198,4	209,1	203,5	207,5	202,9	207,7	219,1
Havixbeck	2,1	2,1	2,2	2,4	2,4	2,4	2,4	2,5	2,4	2,7	2,6	2,7	2,5	2,7	3,0
	182,5	180,1	184,0	193,8	193,3	197,2	197,2	200,5	197,3	208,3	202,4	206,8	201,9	206,6	218,3
Lüdinghausen	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	3,0
	196,5	194,2	198,0	207,5	207,1	211,2	211,2	214,8	211,4	222,5	216,8	221,0	216,2	220,8	232,2
Nordkirchen	2,1	2,1	2,2	2,4	2,4	2,5	2,5	2,6	2,5	2,7	2,6	2,7	2,6	2,7	3,0
	202,1	199,8	203,6	213,3	212,9	217,1	217,1	220,3	217,2	228,1	222,3	226,5	221,7	226,4	237,6
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	3,0
	193,5	191,6	195,0	204,8	204,3	208,6	208,6	211,9	208,7	219,7	213,8	218,1	213,3	218,0	229,3
Olfen	2,5	2,4	2,5	2,7	2,7	2,8	2,8	2,9	2,8	3,1	3,0	3,1	2,9	3,1	3,4
	201,8	199,8	203,5	213,2	212,4	216,8	216,8	220,0	216,9	227,5	221,8	226,2	221,3	226,1	237,5
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	3,1
	190,1	187,9	191,5	201,3	200,9	204,9	204,9	208,0	205,0	215,9	209,9	214,4	209,4	214,3	225,8
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	2,9
	202,4	200,0	204,0	213,6	213,1	217,5	217,5	220,4	217,6	228,1	222,4	226,8	221,8	226,7	237,9
€/m²	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	3,0
Anzahl	106	106	82	85	77	67	57	59	95	60	64	45	47	55	67
Veränderung	-8%	-2%	4%	10%	0%	4%	0%	3%	-3%	11%	-6%	4%	-5%	5%	11%
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	225,8

## 9.2 Umrechnungskoeffizienten

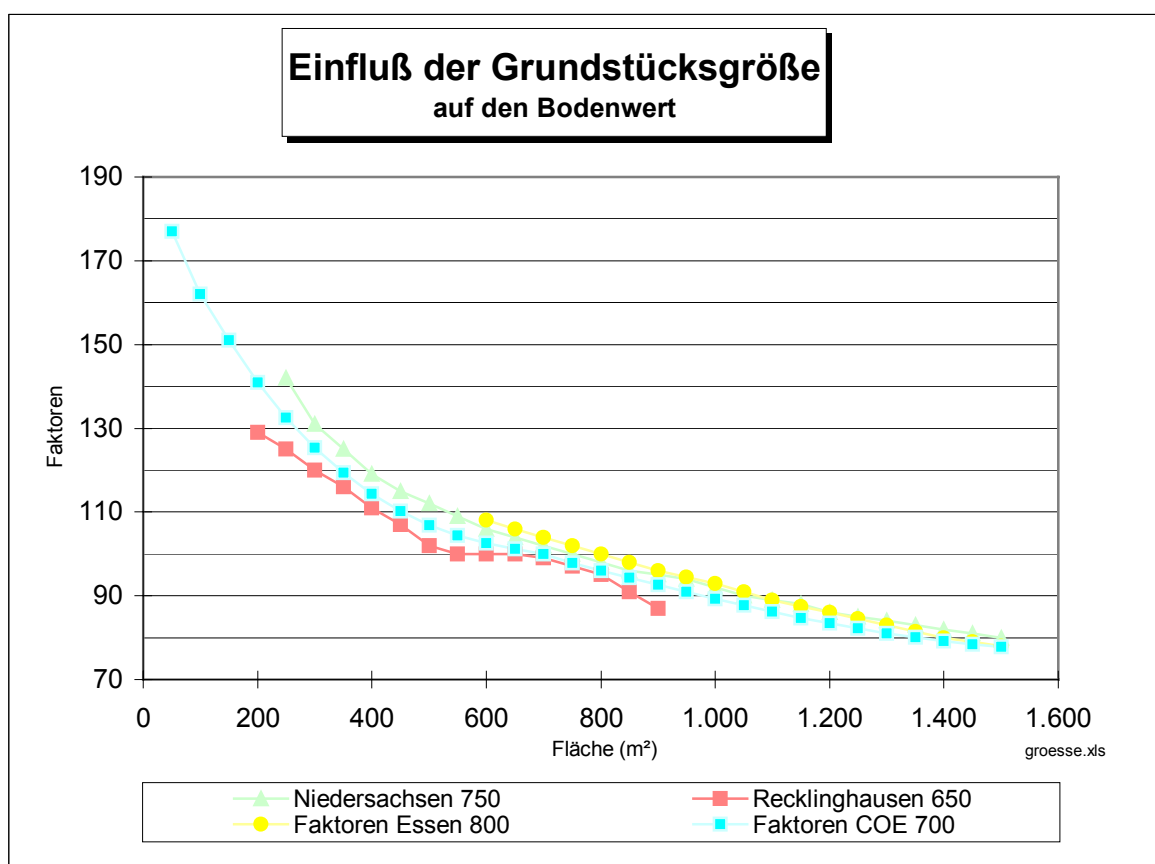
Bei der Grundstückspreisbildung spielen verschiedene Faktoren eine Rolle. Neben den individuellen Gesichtspunkten, die nicht in die Verkehrswertermittlung einfließen sollen, können Beobachtungen mit allgemeiner Marktgültigkeit gemacht werden. Hierzu zählen insbesondere

- 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 m<sup>2</sup> extrapoliert .



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

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

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

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

Beispiel:

Vergleichspreis von 200,- €/m<sup>2</sup> 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

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

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

Minimum

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

<sup>1)</sup>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.



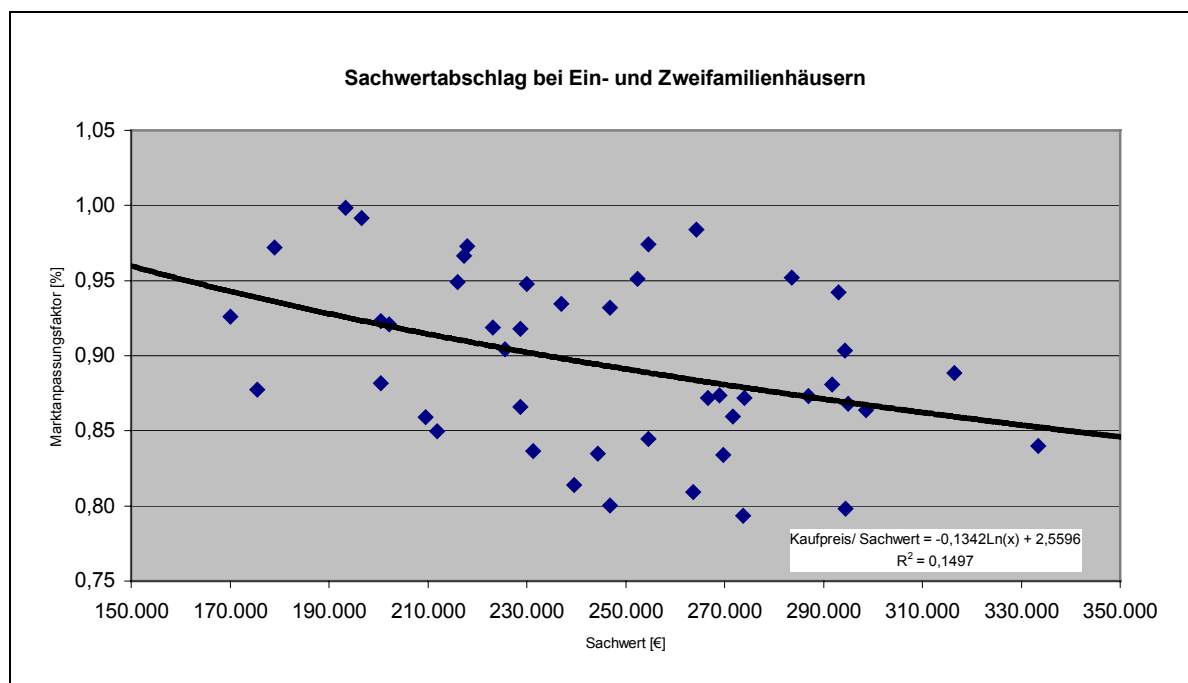
## 9.5 Sachwertabschläge

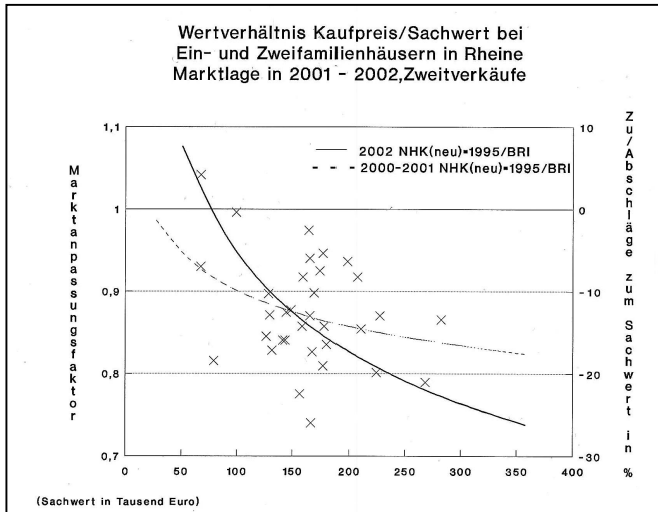
Ein- und Zweifamilienhäuser sind üblicherweise Sachwertobjekte. Die Bauherren investieren nach eigenem Geschmack und in die eigene Bequemlichkeit. Dabei wird auf die Rentabilität weniger geachtet (siehe auch Liegenschaftszinssätze Kap. 9.3).

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).

Nachfolgende Untersuchung wurde durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Jahre 2002 durchgeführt. Dabei wurden die Verkaufsfälle von Ein- und Zweifamilienhäusern untersucht. So wurde nach Durchführung einer Ortsbesichtigung der Sachwert für das jeweilige Objekt ermittelt und mit dem tatsächlichen Kaufpreis verglichen. Insgesamt sind 55 geeignete Verkaufsfälle analysiert worden, sechs davon wurden im Rahmen der Auswertung als „Ausreißer“ erkannt und eliminiert. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass auf Grund des Datenmaterials eine signifikante Aussage zu Sachwertabschlägen nur für Immobilien abgegeben werden kann, deren Sachwert ca. 150.000 € bis 350.000 € beträgt. Naturgemäß tritt bei der Ableitung eine gewisse Streubreite auf, die auch im vorliegenden Fall z.T. nicht unerheblich ist. Als Indiz für die Ermittlung eines Sachwertabschlages ist die Untersuchung bei sachverständiger Anwendung dennoch geeignet.





Nebenstehend geben wir ebenfalls die Untersuchung des Gutachterausschusses in Rheine wieder, dessen Analyse ein vergleichbares Kaufverhalten aufzeigt.

Im Ergebnis zeigen sich Zuschläge bei geringen Sachwerten sowie Abschläge bei höheren Sachwerten. Es werden aber auch lokale Unterschiede sichtbar.

Insbesondere die Erfahrung der Gutachter, ergänzend ermittelte Ertragswerte sowie o.a. Auswertungen von Gutachterausschüssen 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 / m<sup>2</sup> bis 31.12.2001

Gültigkeits- dauer  Ab	Jahr der Fertigstellung								Garage Einstell- platz  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	
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 €/m<sup>2</sup> ab 01.01.2002

- für Wohnungen , deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres

- weniger als 22 Jahre zurückliegt, höchstens 7,10 €/m<sup>2</sup>
- mindestens 22 Jahre zurückliegt, höchstens 9,00 €/m<sup>2</sup>
- mindestens 32 Jahre zurückliegt, höchstens 11,50 €/m<sup>2</sup>

Zuschläge:

- Aufzug + 1,00 €/m<sup>2</sup>
- Vermieter trägt Schönheits-  
reparaturen + 8,50 €/m<sup>2</sup>

Abschläge:

- eigenständige gewerbliche  
Lieferung von Wärme - 0,20 €/m<sup>2</sup>
- kleine Instandsetzung  
durch den Mieter - 1,50 €/m<sup>2</sup>

- für Garagen oder ähnliche Einstellplätze je Platz jährlich 68,00 €/m<sup>2</sup>



Vervielfältigtabelle nach § 16 Abs. 3 Wertermittlungsverordnung 1988

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

Berechnungsformel:  $v = (q^n - 1) / (q^n \cdot (q - 1))$ , mit  $q = 1 + p$ ,  $n$  = Restnutzungsdauer,  $p$  = Liegenschaftszinssatz in %

Table with columns for Rest-nutzung Jahre, landw. Objekte, Einr. bis Zweifamilienhäuser, Dreifamilienhäuser und Wohneigentum, Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Häuser, Geschäfts- und Bürogebäude, and gewerbliche Objekte. Rows are numbered 51 to 100.

## 9.6.4 Sterbetafel

### Allgemeine Sterbetafel 1998/2000 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.	74,78	80,82			
1.	74,15	80,14	51.	26,62	31,54
2.	73,19	79,17	52.	25,76	30,63
3.	72,21	78,19	53.	24,91	29,72
4.	71,22	77,21	54.	24,08	28,82
5.	70,24	76,21	55.	23,25	27,92
6.	69,25	75,22	56.	22,43	27,03
7.	68,26	74,23	57.	21,62	26,14
8.	67,26	73,24	58.	20,82	25,26
9.	66,27	72,25	59.	20,03	24,38
10.	65,28	71,25	60.	19,25	23,50
11.	64,29	70,26	61.	18,48	22,64
12.	63,30	69,27	62.	17,73	21,78
13.	62,31	68,27	63.	16,99	20,92
14.	61,32	67,28	64.	16,27	20,08
15.	60,33	66,29	65.	15,56	19,25
16.	59,35	65,30	66.	14,87	18,47
17.	58,37	64,32	67.	14,20	17,61
18.	57,41	63,34	68.	13,54	16,81
19.	56,46	62,36	69.	12,91	16,03
20.	55,52	61,38	70.	12,30	15,75
21.	54,57	60,40	71.	11,70	14,49
22.	53,62	59,42	72.	11,11	13,75
23.	52,67	58,44	73.	10,53	13,02
24.	51,72	57,46	74.	9,96	12,31
25.	50,76	56,47	75.	9,42	11,61
26.	49,80	55,49	76.	8,89	10,93
27.	48,84	54,51	77.	8,38	10,28
28.	47,88	53,53	78.	7,89	9,64
29.	46,92	52,54	79.	7,44	9,05
30.	45,96	51,56	80.	7,01	8,47
31.	45,00	50,58	81.	6,58	7,91
32.	44,04	49,60	82.	6,16	7,36
33.	43,08	48,67	83.	5,77	6,84
34.	42,13	47,65	84.	5,43	6,38
35.	41,17	46,67	85.	5,11	5,93
36.	40,22	45,70	86.	4,83	5,52
37.	39,28	44,73	87.	4,56	5,12
38.	38,33	43,76	88.	4,32	4,76
39.	37,39	42,80	89.	4,11	4,43
40.	36,46	41,84	90.	3,95	4,13
41.	35,54	40,88	91.		
42.	34,61	39,93	92.		
43.	33,70	38,98	93.		
44.	32,79	38,03	94.		
45.	31,89	37,09	95.		
46.	31,00	36,16	96.		
47.	30,11	35,23	97.		
48.	29,23	34,30	98.		
49.	28,35	33,37	99.		
50.	27,48	32,45	100.		

**Allgemeine Sterbetafel 1986/88 für die Bundesrepublik Deutschland  
(alte Bundesländer)**

voll- endetes Alter X (Jahre)	männlich			weiblich			voll- endetes Alter X (Jahre)	männlich			weiblich		
	durchsch. Lebens- erwar- tung im Alter X in Jahren	Überle- bende von 100 000 im Alter X	durschn. Lebens- erwar- tung bei Pfege- bedürfti- gen im Alter X in Jah- ren <sup>1)</sup>	durchsch. Lebens- erwar- tung im Alter Y in Jahren	Überle- bende von 100 000 im Alter Y	durschn. Lebens- erwar- tung bei Pfege- bedürfti- gen im Alter Y in Jah- ren <sup>1)</sup>		durchsch. Lebens- erwar- tung im Alter X in Jahren	Überle- bende von 100 000 im Alter X	durschn. Lebens- erwar- tung bei Pfe- ge- bedürfti- gen im Alter X in Jah- ren <sup>1)</sup>	durchsch. Lebens- erwar- tung im Alter Y in Jahren	Überle- bende von 100 000 im Alter Y	durschn. Lebens- erwar- tung bei Pfe- ge- bedürfti- gen im Alter Y in Jah- ren <sup>1)</sup>
0.	72,21	100.000	11,07	78,68	100.000	11,10							
1.	71,88	99.075	11,07	78,23	99.298	11,10	51.	24,65	91.917	9,09	29,87	95.559	9,77
2.	70,93	99.005	11,07	77,28	99.241	11,10	52.	23,81	91.305	8,97	28,96	95.252	9,68
3.	69,97	98.956	11,06	76,31	99.201	11,10	53.	22,98	90.630	8,85	28,06	94.918	9,60
4.	68,99	98.921	11,05	75,33	99.174	11,09	54.	22,17	89.887	8,73	27,17	94.553	9,50
5.	68,02	98.891	11,05	74,35	99.153	11,09	55.	21,37	89.071	8,60	26,28	94.156	9,40
6.	67,03	98.862	11,04	73,36	99.136	11,09	56.	20,58	88.177	8,46	25,40	93.723	9,30
7.	66,05	98.835	11,03	72,37	99.119	11,08	57.	19,80	87.204	8,32	24,52	93.252	9,19
8.	65,07	98.809	11,02	71,38	99.103	11,08	58.	19,04	86.146	8,17	23,66	92.738	9,07
9.	64,09	98.786	11,01	70,39	99.088	11,07	59.	18,29	85.002	8,03	22,80	92.179	8,94
10.	63,10	98.764	11,00	69,40	99.073	11,07	60.	17,55	83.767	7,87	21,95	91.569	8,81
11.	62,11	98.744	10,99	68,41	99.058	11,06	61.	16,83	82.439	7,72	21,10	90.903	8,68
12.	61,12	98.724	10,98	67,42	99.044	11,05	62.	16,11	81.014	7,55	20,27	90.178	8,53
13.	60,14	98.704	10,96	66,43	99.029	11,05	63.	15,41	79.486	7,38	19,44	89.387	8,38
14.	59,15	98.681	10,94	65,45	99.013	11,04	64.	14,73	77.851	7,21	18,63	88.526	8,22
15.	58,17	98.652	10,93	64,46	98.995	11,03	65.	14,05	76.106	7,03	17,82	87.587	8,05
16.	57,19	98.612	10,91	63,47	98.974	11,02	66.	13,39	74.245	6,84	17,03	86.565	7,87
17.	56,22	98.557	10,89	62,49	98.947	11,01	67.	12,75	72.262	6,65	16,24	85.451	7,68
18.	55,26	98.483	10,88	61,51	98.916	11,00	68.	12,12	70.150	6,45	15,47	84.236	7,48
19.	54,32	98.389	10,86	60,53	98.881	10,99	69.	11,50	67.901	6,26	14,71	82.909	7,27
20.	53,37	98.284	10,85	59,55	98.843	10,98	70.	10,90	65.508	6,06	13,96	81.459	7,06
21.	52,43	98.175	10,84	58,57	98.806	10,97	71.	10,32	62.966	5,86	13,23	79.869	6,84
22.	51,49	98.068	10,82	57,60	98.768	10,96	72.	9,76	60.270	5,66	12,52	78.124	6,62
23.	50,54	97.964	10,80	56,62	98.731	10,94	73.	9,22	57.419	5,47	11,82	76.206	6,40
24.	49,60	97.862	10,78	55,64	98.694	10,93	74.	8,70	54.417	5,28	11,14	74.096	6,17
25.	48,65	97.763	10,76	54,66	98.657	10,91	75.	8,21	51.273	5,08	10,48	71.775	5,94
26.	47,69	97.664	10,74	53,68	98.619	10,89	76.	7,73	48.000	4,89	9,85	69.230	5,71
27.	46,74	97.567	10,71	52,70	98.579	10,87	77.	7,28	44.620	4,71	9,24	66.447	5,48
28.	45,79	97.468	10,68	51,72	98.538	10,85	78.	6,85	41.157	4,52	8,66	63.419	5,25
29.	44,84	97.367	10,65	50,75	98.493	10,83	79.	6,44	37.645	4,34	8,10	60.148	5,02
30.	43,88	97.262	10,62	49,77	98.446	10,81	80.	6,06	34.119	4,17	7,57	56.640	4,79
31.	42,93	97.153	10,59	48,80	98.395	10,78	81.	5,69	30.618	4,00	7,07	52.912	4,57
32.	41,98	97.039	10,55	47,82	98.340	10,75	82.	5,35	27.183	3,84	6,60	48.992	4,36
33.	41,03	96.920	10,50	46,85	98.280	10,73	83.	5,03	23.856	3,69	6,15	44.916	4,15
34.	40,09	96.794	10,46	45,88	98.216	10,69	84.	4,72	20.678	3,55	5,73	40.734	3,96
35.	39,14	96.661	10,41	44,91	98.146	10,66	85.	4,43	17.687	3,41	5,34	36.501	3,77
36.	38,20	96.519	10,35	43,95	98.071	10,63	86.	4,17	14.914	3,29	4,97	32.282	3,59
37.	37,26	96.367	10,29	42,99	97.988	10,59	87.	3,91	12.385	3,17	4,63	28.146	3,42
38.	36,32	96.203	10,23	42,03	97.896	10,55	88.	3,68	10.119	3,06	4,31	24.160	3,26
39.	35,39	96.026	10,17	41,07	97.796	10,51	89.	3,46	8.126	2,95	4,01	20.393	3,12
40.	34,46	95.834	10,10	40,11	97.685	10,46	90.	3,25	6.406	2,85	3,74	16.903	2,98
41.	33,53	95.624	10,03	39,16	97.564	10,41	91.	3,06	4.952	2,75	3,49	13.738	2,86
42.	32,61	95.394	9,95	38,22	97.431	10,36	92.	2,88	3.750	2,67	3,25	10.935	2,74
43.	31,69	95.141	9,87	37,27	97.286	10,31	93.	2,72	2.778	2,58	3,04	8.511	2,65
44.	30,79	94.863	9,79	36,33	97.127	10,25	94.	2,56	2.011	2,51	2,84	6.468	2,56
45.	29,88	94.555	9,70	35,40	96.954	10,19	95.	2,42	1.421	2,44	2,65	4.792	2,49
46.	28,99	94.216	9,61	34,46	96.766	10,13	96.	2,28	979	2,37	2,49	3.457	2,42
47.	28,10	93.841	9,51	33,54	96.562	10,06	97.	2,16	656	2,31	2,33	2.425	2,37
48.	27,23	93.428	9,41	32,61	96.341	10,00	98.	2,04	428	2,25	2,19	1.651	2,32
49.	26,36	92.973	9,31	31,69	96.102	9,92	99.	1,94	271	2,20	2,06	1.090	2,28
50.	25,50	92.471	9,20	30,78	95.842	9,85	100.	1,84	167	2,15	1,94	697	2,23

1) Berechnet von der Allianz Lebensversicherungs AG, Stuttgart (die Lebenserwartungen der Pflegebedürftigen sind aus den Sterbetafeln 1986 M (Männer) bzw. 1986 F (Frauen) (BAV 1986, S. 200) ermittelt worden, in dem die Sterblichkeit um die Übersterblichkeit der Pflegebedürftigen erhöht wurde (letztere konnte aus der Übersterblichkeit der japanischen Pflegebedürftigen gegenüber der japanischen Normalsterblichkeit abgeleitet werden)).

## 9.7 Sonstige erforderliche Daten

### 9.7.1 Abschreibungstabelle

<b>Wertminderung von Gebäuden wegen Alters</b> <b>im Sachwertverfahren in v.H. des Herstellungswertes</b> 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
<b>5</b>	<b>96,8</b>	<b>97,5</b>	<b>98,0</b>	<b>98,3</b>	<b>98,5</b>	<b>98,7</b>	<b>55</b>	<b>6,4</b>	<b>17,5</b>	<b>26,5</b>	<b>33,8</b>	<b>39,8</b>
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
<b>10</b>	<b>89,5</b>	<b>91,7</b>	<b>93,2</b>	<b>94,2</b>	<b>95,0</b>	<b>95,6</b>	<b>60</b>	<b>0,0</b>	<b>10,8</b>	<b>19,9</b>	<b>27,2</b>	<b>33,7</b>
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
<b>15</b>	<b>79,5</b>	<b>83,7</b>	<b>86,5</b>	<b>88,5</b>	<b>90,0</b>	<b>91,1</b>	<b>65</b>		<b>4,9</b>	<b>13,9</b>	<b>21,5</b>	<b>28,0</b>
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
<b>20</b>	<b>67,7</b>	<b>74,2</b>	<b>78,5</b>	<b>81,6</b>	<b>83,9</b>	<b>85,7</b>	<b>70</b>		<b>0,0</b>	<b>8,5</b>	<b>16,1</b>	<b>22,6</b>
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
<b>25</b>	<b>55,1</b>	<b>63,8</b>	<b>69,7</b>	<b>73,9</b>	<b>77,1</b>	<b>79,6</b>	<b>75</b>			<b>3,9</b>	<b>11,2</b>	<b>17,7</b>
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
<b>30</b>	<b>42,4</b>	<b>53,1</b>	<b>60,5</b>	<b>65,8</b>	<b>69,9</b>	<b>73,1</b>	<b>80</b>			<b>0,0</b>	<b>6,8</b>	<b>13,2</b>
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
<b>35</b>	<b>30,1</b>	<b>42,4</b>	<b>51,2</b>	<b>57,6</b>	<b>62,5</b>	<b>66,4</b>	<b>85</b>				<b>3,1</b>	<b>9,2</b>
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
<b>40</b>	<b>18,8</b>	<b>32,2</b>	<b>42,0</b>	<b>49,4</b>	<b>55,1</b>	<b>59,6</b>	<b>90</b>				<b>0,0</b>	<b>5,6</b>
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
<b>45</b>	<b>8,6</b>	<b>22,7</b>	<b>33,3</b>	<b>41,4</b>	<b>47,7</b>	<b>52,8</b>	<b>95</b>					<b>2,5</b>
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
<b>50</b>	<b>0,0</b>	<b>14,0</b>	<b>25,0</b>	<b>33,7</b>	<b>40,6</b>	<b>46,2</b>	<b>100</b>					<b>0,0</b>



## 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  $q = 1 + p/100$ .

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

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 Grundstücksindices 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; Index für Industrieland ab 1995 nicht mehr angegeben									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Jul-62	35,2	36,4	43,6		49,6	64,5	35,8	39,2	48,0	
Jul-63	37,6	38,9	46,6		52,1	66,6	38,3	41,9	50,4	56,52
Jul-64	42,3	43,6	51,9		54,6	68,1	40,8	44,9	52,7	65,94
Jul-65	46,3	46,2	56,0		56,9	70,5	44,7	49,9	55,3	71,59
Jul-66	50,1	49,8	56,8		58,7	73,4	48,2	52,4	60,4	72,54
Jul-67	54,5	54,4	59,3		57,4	74,5	50,3	52,1	65,1	73,48
Jul-68	57,1	57,4	61,5		59,9	75,6	53,4	56,1	71,7	77,25
Jul-69	62,9	63,7	65,6		63,3	77,0	58,4	62,6	76,5	81,01
Jul-70	69,4	70,0	71,3	67,6	73,7	79,5	66,1	71,1	79,7	84,78
Jul-71	80,7	83,4	77,1	74,9	81,4	83,6	73,7	76,8	85,0	86,87
Jul-72	89,3	90,5	89,1	82,5	86,9	87,9	80,5	82,5	89,6	91,26
Jul-73	95,9	98,2	92,1	91,4	93,2	93,8	89,9	91,8	94,3	96,33
Jul-74	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,00
Jul-75	106,5	103,7	96,1	104,7	102,4	106,3	108,3	104,5	106,9	101,38
Jul-76	120,6	112,0	108,3	111,2	105,9	111,0	116,8	113,7	113,0	104,58
Jul-77	127,2	125,8	114,6	120,5	111,1	115,0	125,2	120,9	116,8	114,00
Jul-78	145,2	147,3	127,1	137,1	117,9	118,1	133,2	127,2	120,3	132,94
Jul-79	163,3	169,7	143,7	189,0	128,3	122,6	142,1	135,2	124,8	159,41
Jul-80	199,3	198,5	149,5	249,5	141,9	129,3	153,3	143,1	130,8	180,05
Jul-81	228,1	227,0	156,9	272,1	150,3	137,6	161,3	150,6	137,2	192,00
Jul-82	253,4	255,1	143,6	274,5	154,7	145,3	169,6	156,1	143,2	193,63
Jul-83	271,7	274,2	157,9	273,3	157,9	149,7	172,0	160,6	151,1	195,26
Jul-84	277,3	282,8	172,6	272,1	161,9	153,1	178,3	165,6	156,0	197,23
Jul-85	272,6	278,2	183,0	263,2	162,5	156,0	186,5	171,6	159,9	197,46
Jul-86	264,1	275,4	180,8	251,3	164,7	155,6	193,4	176,8	161,9	194,96
Jul-87	259,3	270,3	187,8	246,5	167,9	155,5	200,2	181,5	163,7	190,25
Jul-88	260,7	267,7	200,6	244,7	171,4	156,9	206,7	190,0	166,6	187,64
Jul-89	264,4	259,2	212,4	244,8	177,8	161,4	214,6	196,5	171,0	191,11
Jul-90	268,9	254,8	213,9	255,6	189,2	165,4	223,8	205,5	175,7	203,87
Jul-91	273,7	255,0	224,9	274,5	202,3	171,1	236,2	215,0	182,5	224,79
Jul-92	279,4	256,9	225,2	283,2	215,4	178,1	248,0	225,2	192,2	224,79
Jul-93	292,0	263,0	229,5	327,3	226,0	184,0	258,9	229,7	202,4	241,60
Jul-94	310,3	278,5	241,6	364,0	231,4	189,0	266,7	239,4	210,9	259,98
Jul-95	325,1	291,7	252,4	407,3	236,8	192,3	277,8	248,6	219,3	272,50
Jul-96	340,5	307,8	248,9	470,8	236,4	195,0	278,8	250,6	226,3	--
Jul-97	348,2	318,2	234,2	495,6	234,6	199,0	284,2	253,1	233,4	--
Jul-98	367,1	345,1	231,7	530,2	233,8	200,7	290,7	257,4	236,9	--
Jul-99	388,5	379,0	261,1	547,6	232,9	201,9	298,7	262,3	236,9	--
Jul-00	406,8	403,0	295,5	568,4	233,8	206,8	308,3	262,1	242,3	--
Jul-01	415,0	414,6	323,4	560,9	233,4	212,1	318,0	275,3	244,7	--
Jul-02	410,2	406,9	334,8	568,1	233,5	214,1	322,3	280,9	247,3	--

**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 €/m <sup>2</sup>	baur.Land €/m <sup>2</sup>	Rohbauland €/m <sup>2</sup>	Industrie €/m <sup>2</sup>	Sonstiges €/m <sup>2</sup>
Jul-38	13,9									
Jul-48	28,8		50,2		25					
Jul-49	26,9		49,5		31					
Jul-50	25,6		45,6		35					
Jul-51	29,7		49,4	183	39					
Jul-52	31,6		50,3	194	42					
Jul-53	30,6		49,2	204	44					
Jul-54	30,7		49,3	211	46					
Jul-55	32,4		50,3	225	49					
Jul-56	33,2		51,7	244	54					
Jul-57	34,4		52,8	254	56					
Jul-58	35,5		53,9	268	58					
Jul-59	37,4		54,6	281	60					
Jul-60	40,2		55,2	303	66					
Jul-61	43,2		56,4	330	73					
Jul-62	46,8	26,3	58,1	359	80	6,24	8,68	5,40	5,49	
Jul-63	49,2	27,6	60,0	384	86	7,12	11,01	6,16	4,49	
Jul-64	51,5	28,9	61,4	410	92	8,08	11,96	6,98	6,18	
Jul-65	53,7	30,3	63,5	449	102	8,93	12,45	7,50	7,40	
Jul-66	55,4	33,1	66,1	484	107	9,40	13,12	7,78	7,00	
Jul-67	54,2	35,7	67,1	505	107	10,23	14,93	7,30	6,50	
Jul-68	56,5	39,3	68,1	536	115	11,43	16,16	8,48	7,84	
Jul-69	59,8	41,9	69,4	586	128	10,90	15,53	8,66	6,45	
Jul-70	69,6	43,7	71,6	664	146	13,52	20,08	8,96	9,33	
Jul-71	76,8	46,6	75,3	740	157	15,11	21,29	10,73	10,36	
Jul-72	82,0	49,1	79,2	808	169	17,35	26,37	10,95	8,89	
Jul-73	88,0	51,7	84,5	902	188	18,41	25,88	13,74	8,81	
Jul-74	94,4	54,8	90,1	1004	205	18,89	27,58	11,93	9,45	
Jul-75	96,7	58,6	95,8	1087	214	19,68	27,81	14,09	8,54	
Jul-76	100,0	61,9	100,0	1172	233	22,09	28,89	12,17	9,02	
Jul-77	104,9	64,0	103,6	1257	248	26,95	34,29	16,81	12,00	
Jul-78	111,3	65,9	106,4	1337	261	23,43	39,02	16,57	5,48	
Jul-79	121,1	68,4	110,5	1427	277	32,34	46,42	17,14	11,93	
Jul-80	134,0	71,7	116,5	1538	293	37,30	52,50	23,39	14,55	
Jul-81	141,9	75,2	124,0	1619	309	43,95	62,43	18,90	14,00	
Jul-82	146,0	78,5	130,9	1702	320	48,70	69,56	20,08	15,77	
Jul-83	149,1	82,8	134,9	1727	329	51,75	75,34	18,10	16,14	
Jul-84	152,8	85,5	137,9	1790	339	54,34	77,92	24,56	16,12	15,97
Jul-85	153,4	87,6	140,6	1872	352	51,90	76,58	25,93	17,26	17,08
Jul-86	155,5	88,7	140,2	1941	363	49,10	71,58	22,26	18,10	18,21
Jul-87	158,5	89,7	140,1	2009	372	49,50	75,69	23,68	17,92	17,39
Jul-88	161,8	91,3	141,4	2074	390	49,15	72,41	28,73	18,68	18,37
Jul-89	167,8	93,7	145,4	2154	403	49,89	69,49	27,32	17,75	22,16
Jul-90	178,6	96,3	149,0	2246	421	51,64	68,76	28,36	23,20	22,98
Jul-91	191,0	100,0	154,2	2370	441	51,68	68,81	29,36	19,06	18,99
Jul-92	203,3	105,3	160,5	2489	462	52,61	69,69	31,67	19,39	19,71
Jul-93	213,3	110,9	165,8	2598	471	54,91	70,29	28,49	20,25	20,34
Jul-94	218,4	115,6	170,3	2677	491	58,83	73,75	31,06	20,91	20,71
Jul-95	223,5	120,2	173,3	2789	510	63,06	82,27	36,50	1) --	24,00
Jul-96	223,2	124,0	175,7	2798	514	63,36	81,00	32,79	1) --	28,08
Jul-97	221,5	127,9	179,3	2852	519	67,58	86,88	29,64	1) --	23,62
Jul-98	220,7	129,8	180,8	2917	528	67,45	90,72	30,68	1) --	23,17
Jul-99	219,9	129,8	181,9	2998	538	74,16	102,87	31,78	1) --	29,95
Jul-00	220,7	132,8	186,3	3094	537	79,74	114,40	41,34	1) --	28,17
Jul-01	220,3	134,1	191,1	3191	564	77,91	110,23	44,36	1) --	30,33
Jul-02	220,4	135,5	192,9	3235	576	94,84	119,41	36,91	1) --	2) --

1) Index für Industrieland ab 1995 nicht mehr angegeben 2) Index für "Sonstiges" ab 2002 nicht mehr angegeben

## 10.2 Preisindex für die Lebenshaltung

Jahr	Monat	Preisindex für die Lebenshaltung in NW		
		aller privaten Haushalte	4-Personen-Haushalte mit mittlerem Einkommen	4-Personen-Haushalte mit höherem Einkommen
		Basisjahr 1995 = 100	Basisjahr 1995 = 100	Basisjahr 1995 = 100
Lds_ind.xls				
1974 (Durchschnitt)		51,8	51,9	
1975 (Durchschnitt)		55,0	55,2	
1976 (Durchschnitt)		57,4	57,7	
1977 (Durchschnitt)		59,5	59,7	58,7
1978 (Durchschnitt)		61,2	61,3	60,5
1979 (Durchschnitt)		63,8	63,8	63,0
1980 (Durchschnitt)		67,4	67,1	66,6
1981 (Durchschnitt)		71,8	71,5	71,1
1982 (Durchschnitt)		75,7	75,5	75,1
1983 (Durchschnitt)		78,1	77,8	77,5
1984 (Durchschnitt)		79,8	79,5	79,1
1985 (Durchschnitt)		81,3	81,1	80,7
1986 (Durchschnitt)		81,1	80,8	80,7
1987 (Durchschnitt)		81,2	80,8	81,0
1988 (Durchschnitt)		82,0	81,5	82,1
1989 (Durchschnitt)		84,2	83,8	84,3
1990 (Durchschnitt)		86,3	85,9	86,3
1991 (Durchschnitt)		89,3	88,9	89,2
1992 (Durchschnitt)		92,7	92,5	92,6
1993 (Durchschnitt)		95,8	95,6	95,7
1994 (Durchschnitt)		98,3	98,2	98,2
1995 (Durchschnitt)		100,0	100,0	100,0
1996 (Durchschnitt)		101,4	101,3	101,5
1997 (Durchschnitt)		103,5	103,4	103,2
1998 (Durchschnitt)		104,4	104,2	104,1
1999 (Durchschnitt)		105,2	104,9	104,9
2000 (Durchschnitt)		107,4	106,9	106,7
2001 (Durchschnitt)		109,9	109,4	108,9
2002 (Durchschnitt)		111,2	110,7	110,2
	Januar	110,7	110,2	109,7
	Februar	111,1	110,5	109,9
	März	111,3	110,6	110,1
	April	111,4	110,9	110,3
	Mai	111,4	111,0	110,4
	Juni	111,4	110,9	110,4
	Juli	111,6	111,2	110,8
	August	111,4	111,1	110,6
	September	111,4	110,8	110,2
	Oktober	111,3	110,8	110,2
	November	110,9	110,3	109,7
	Dezember	111,0	110,4	109,9

### 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
2002	(Durchschnitt)	2.239,7	2.086,8	226,4	171,8	149,7	123,3	-0,1
	Februar	2.241,3	2.088,3	226,6	171,9	149,8	123,4	0,1
	Mai	2.241,3	2.088,3	226,6	171,9	149,8	123,4	0,0
	August	2.241,3	2.088,3	226,6	171,9	149,8	123,4	0,0
	November	2.234,9	2.082,3	225,9	171,4	149,4	123,0	-0,3

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen

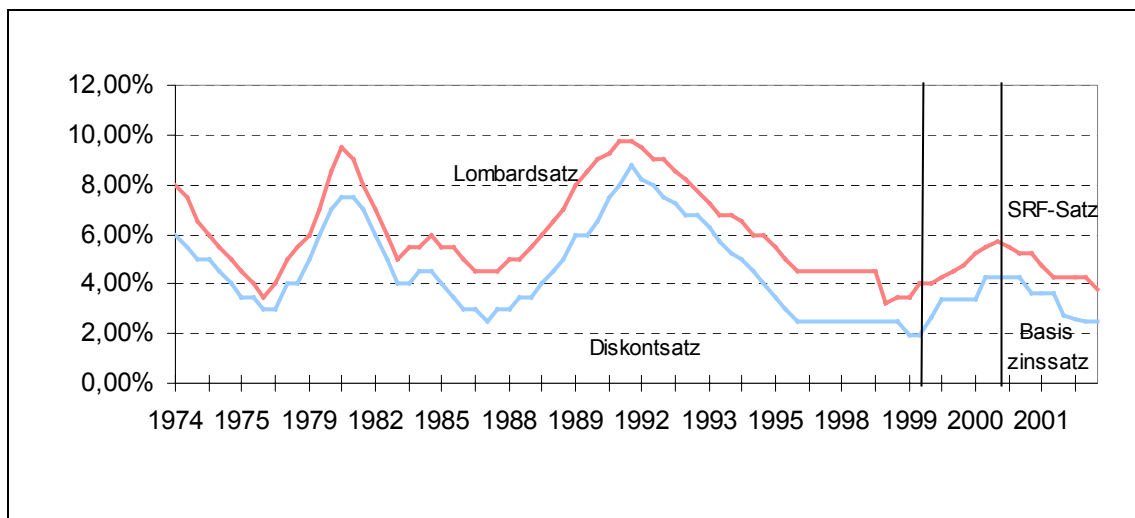
## 10.4 Zinsentwicklung bei Hypothekarkrediten

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 (Durchschnitt)	4,85	5,14	5,71	5,71
2000 (Durchschnitt)	6,23	6,36	6,66	6,54
2001 (Durchschnitt)	5,60	5,68	6,08	6,52
2002 Januar	5,19	5,52	5,95	6,13
Februar	5,38	5,66	6,05	6,14
März	5,61	5,89	6,26	6,16
April	5,70	5,96	6,30	6,26
Mai	5,73	5,96	6,30	6,22
Juni	5,63	5,86	6,21	6,21
Juli	5,47	5,71	6,10	6,13
August	5,17	5,42	5,84	6,04
September	4,95	5,22	5,69	6,02
Oktober	4,86	5,14	5,67	5,93
November	4,76	5,08	5,62	5,90
Dezember	4,62	4,96	5,52	5,83
2002 (Durchschnitt)	5,26	5,53	5,96	6,08

Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

## 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 bestehenden Mietspiegel zum **Stand 1. November 2002** als qualifizierte Mietspiegel i.S. §558d BGB auf Basis des vom Statistischen Bundesamtes veröffentlichten Preisindex für die Lebenshaltung aller privater Haushalte in Deutschland fortgeschrieben worden. Für die Stadt **Dülmen** ist zum **01. August 2002** erstmals ein qualifizierter Mietspiegel aufgestellt worden.

Weitere Informationen zu diesen Mietspiegeln erhalten Sie auf den Internetseiten des Gutachterausschusses <http://www.kreis-coesfeld.de/gaacoe>. Darüber hinaus 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			
				Nettokaltemiete	"Kaltmiete" einschl. Nebenkosten, ohne Garagennutzung		
					Veränderung gegenüber Vormonat in %	Altbauwohnungen vor dem 20.06.1948 erbaut	Neubauwohnungen nach dem 20.06.1948 erbaut
			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	
2002	(Durchschnitt)			116,9	111,5	112,7	
	Januar	+0,1		115,7	111,2	112,1	
	Februar	+0,2		116,2	111,3	112,3	
	März	+0,2		116,5	111,4	112,5	
	April	+0,1		116,8	111,4	112,6	
	Mai	+0,1		116,9	111,5	112,7	
	Juni	-		117,0	111,5	112,7	
	Juli	-		117,0	111,5	112,7	
	August	+0,1		117,2	111,6	112,8	
	September	-		117,3	111,6	112,8	
	Oktober	-		117,3	111,6	112,8	
	November	+0,1		117,6	111,7	112,9	
	Dezember	+0,1		117,6	111,8	113,0	

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen

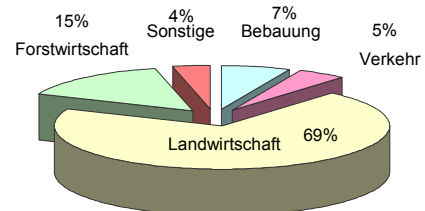
## 13. Sonstige Angaben

### 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 30.06.2002	Fläche (km <sup>2</sup> )	Einwohner je km <sup>2</sup>
Gemeinde Ascheberg	14.957	106,28	140,73
Stadt Billerbeck	11.359	90,92	124,93
Stadt Coesfeld	36.357	141,03	257,80
Stadt Dülmen	47.080	184,49	255,19
Gemeinde Havixbeck	11.897	52,98	224,56
Stadt Lüdinghausen	23.472	140,20	167,42
Gemeinde Nordkirchen	10.250	52,38	195,69
Gemeinde Nottuln	19.685	85,63	229,88
Stadt Olfen	11.913	52,42	227,26
Gemeinde Rosendahl	10.921	94,17	115,97
Gemeinde Senden	19.741	109,27	180,66
Kreis Coesfeld	217.632	1.109,78	196,10



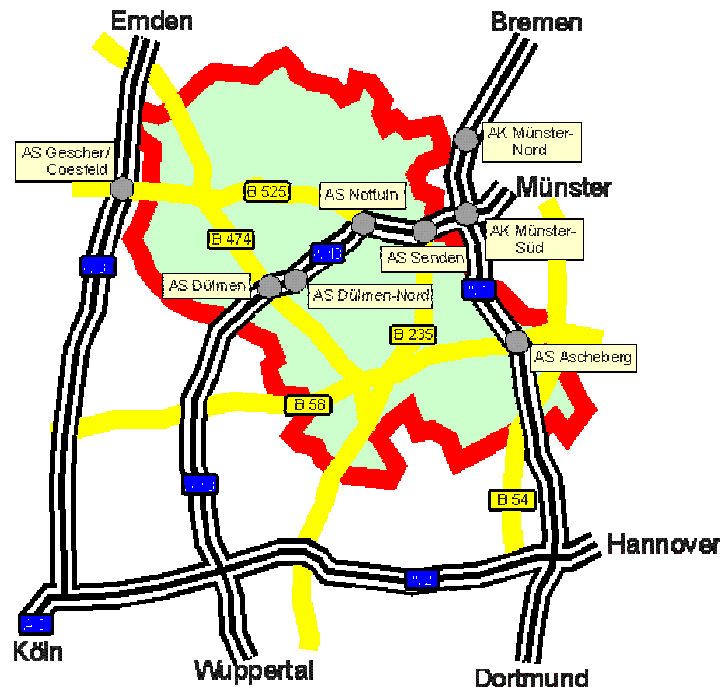
#### 13.1.2 Flächennutzung

Gebietskörperschaft	Bauflächen		Verkehrsflächen		Landwirtsch. Flächen		Forstwirtsch. Flächen		Sonstige Flächen	
	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)
Gemeinde Ascheberg	531	5%	501	5%	7.977	75%	1.366	13%	254	2%
Stadt Billerbeck	520	6%	379	4%	7.081	78%	964	11%	149	2%
Stadt Coesfeld	1.285	9%	735	5%	9.407	67%	2.283	16%	395	3%
Stadt Dülmen	1.467	8%	907	5%	12.861	70%	2.677	15%	536	3%
Gemeinde Havixbeck	340	6%	208	4%	3.904	74%	738	14%	110	2%
Stadt Lüdinghausen	817	9%	554	4%	9.355	67%	1.963	14%	1.342	10%
Gemeinde Nordkirchen	324	6%	209	4%	3.690	70%	825	16%	190	4%
Gemeinde Nottuln	687	8%	449	5%	6.244	73%	952	11%	231	3%
Stadt Olfen	373	7%	259	5%	3.208	61%	1.136	22%	268	5%
Gemeinde Rosendahl	475	5%	394	4%	6.752	72%	1.539	16%	266	3%
Gemeinde Senden	638	6%	494	5%	7.214	66%	2.202	20%	384	4%
Kreis Coesfeld	7.457	7%	5.090	5%	77.692	69%	16.644	15%	4.125	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).

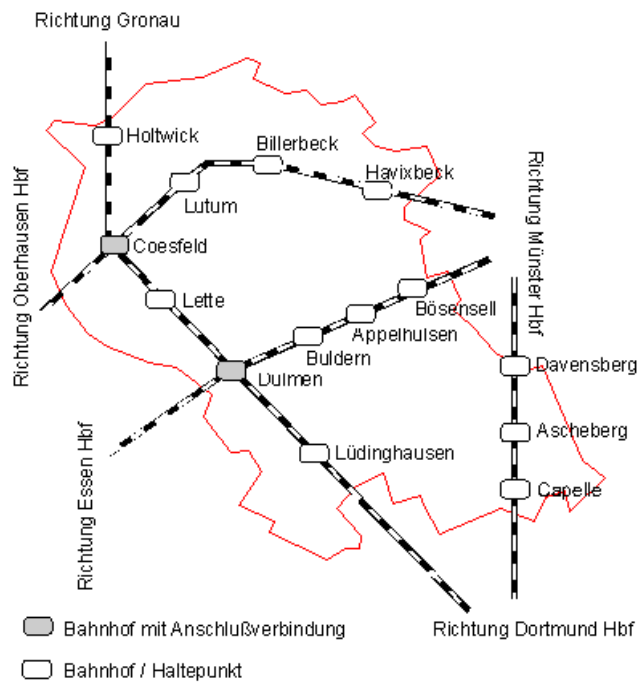
#### Bundesstraßen:

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 Eisenbahnlinien im Kreis Coesfeld (Auszug Internet-Seite)



Durch den Kreis führen die Strecken

408	Baumberge-Bahn Münster – <b>Havixbeck</b> – <b>Billerbeck</b> – <b>Lutum</b> - <b>Coesfeld</b>
411	Der Lünener Münster – <b>Davensberg</b> – <b>Ascheberg</b> – <b>Capelle</b> – Lünen - Dortmund
412	Westmünsterland Bahn Gronau – <b>Holtwick</b> – <b>Coesfeld</b> – <b>Lette</b> – <b>Dülmen</b> – <b>Lüdinghausen</b> – Dortmund
424	Der Coesfelder <b>Coesfeld</b> – Dorsten – Oberhausen
425	Haard Express Münster – <b>Bösensell</b> – <b>Appelhülsen</b> – <b>Buldern</b> – <b>Dülmen</b> - 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](http://www.fmo.de)

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

### 13.1.6 Wasserstraßen (Auszug Internet-Seite)

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



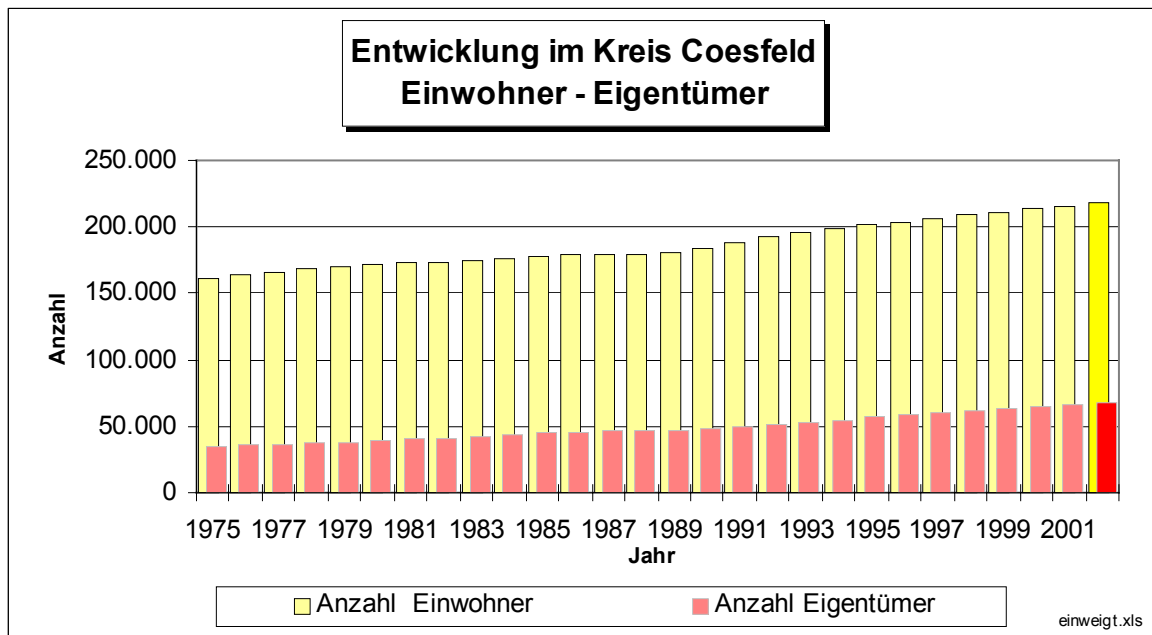
### 13.1.7 Angaben zum Arbeitsmarkt im Kreis Coesfeld

Arbeitslosenquoten Gliederung nach Arbeitsamtsbezirk							
Dienststelle	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Region	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Coesfeld (mit Gescher)	8,2	8,3	7,7	8,3	6,6	6,0	7,3
Dülmen	7,9	8,4	8,0	8,1	6,1	5,6	6,8
Lüdinghausen	8,6	9,1	8,2	8,5	7,0	6,3	7,9
Kreis Coesfeld	8,2	8,6	8,0	8,2	6,6	6,0	7,4
Arbeitsamtsbezirk Coesfeld (Kreise Borken und Coesfeld)	9,0	9,4	8,5	8,8	6,9	6,3	7,9

Kommunale Gliederung	
Arbeitslosenquote (12/2002)	Stadt/Gemeinde %
Ascheberg	8,2
Billerbeck	8,8
Coesfeld	10,5
Dülmen	8,8
Havixbeck	8,3
Lüdinghausen	11,1
Nordkirchen	10,3
Nottuln	7,7
Olfen	11,7
Rosendahl	8,7
Senden	9,3

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

### 13.1.8 Eigentumsbildung im Kreis Coesfeld



## 13.2 Weitere Informationen

### 13.2.1 Qualitätsuntersuchung Verkehrsgutachten

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 – 2002 ein Verkehrswertgutachten erstellt wurde; dies war in 99 Verkaufsfällen der Fall. Zunächst sind diese Verträge auf ihre Eignung hin untersucht worden. Dabei hat sich bei 37 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 verbleibenden 62 Verträge wurden weitergehend statistisch mit dem Ergebnis untersucht, dass weiter 8 Verträge für eine Genauigkeitsuntersuchung nicht zu verwenden sind. Die schließlich verbleibenden 54 Verträge ergaben, dass die im Gutachten ermittelten Ergebnisse um ca. 7 % vom tatsächlich gezahlten Kaufpreis abweichen. Dabei streuen die Ergebnisse zwischen +16 % (Kaufpreis höher als der ermittelte Verkehrswert) und -12 % (Kaufpreis niedriger der ermittelte Verkehrswert). Rund 50 % der ermittelten Verkehrswerte stimmen mit einer Genauigkeit von  $\leq 5\%$  mit dem Verkaufsfall überein. Die etwaige Nutzung der bewerteten Objekte wurde bei der Untersuchung nicht berücksichtigt.

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

### 13.2.2 Auszug Allgemeine 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	77 €
Stadt Billerbeck	71 €
Stadt Coesfeld	192 €
Stadt Dülmen	225 €
Gemeinde Havixbeck	44 €
Stadt Lüdinghausen	143 €
Gemeinde Nordkirchen	54 €
Gemeinde Nottuln	67 €
Stadt Olfen	56 €
Gemeinde Rosendahl	61 €
Gemeinde Senden	61 €
<b>Kreis Coesfeld</b>	<b>1.050 €</b>

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“.

Der Artikel ist in der o.g. Ausgabe der NJW veröffentlicht und kann ebenfalls in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingesehen werden. Unter [www.njw.de](http://www.njw.de) können registrierte Nutzer den Artikel ebenfalls im Internet einsehen.

### 13.3 Besetzung Gutachterausschuss und Geschäftsstelle

#### Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

<b>Vorsitzender:</b>	
Dicke, Manfred	Dipl.-Ing., Ltd. Kreisvermessungsdirektor
<b>Stellvertreter:</b>	
Knoll, Wilhelm	Dipl.-Ing., Kreisobervermessungsrat
Bösken, Stefan	Dipl.-Ing., Kreisobervermessungsrat
<b>Stellvertreter und ehrenamtlicher Gutachter:</b>	
Nau, Ludwig	Dipl.-Ing., Kreisobervermessungsrat Kreis Recklinghausen
Schwartz, Wilhelm	Vermessungsassessor
<b>Ehrenamtliche Gutachter:</b>	
Fütterer, Wolfgang	Dipl.-Ing., Architekt
Hellkuhl, Ludger (ab 11.03.2002)	Geschäftsführer der Kommunalen Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH, Lüdinghausen
Klein, Reinhold	Landwirtschaftsmeister
Mantau, Dr. Reinhard	Dipl.-Ing. agr.oek., Dienststellenleiter der Landwirtschaftskammer Coesfeld
Meyer, Arno (ab 11.03.2002)	Dipl.-Ing., Architekt
Rotter, Wolf-Dieter	Dipl.-Ing., Architekt
Schier, Heinz	Dipl.-Ing., Architekt
Schwidessen, Rita	Geschäftsführerin Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft für den Kreis Coesfeld e.G.
Tiffe, Peter	Dipl.-Ing., Architekt
<b>Ehrenamtliche Gutachter von der zuständigen Finanzbehörde:</b>	
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](mailto:gutachterausschuss@kreis-coesfeld.de)  
Internet: <http://www.kreis-coesfeld.de/gaaco/>

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

## 13.5 Antrag Verkehrswertgutachten

\_\_\_\_\_  
Name, Vorname des Antragstellers

\_\_\_\_\_  
Telefon

\_\_\_\_\_  
Strasse u. Haus-Nr.

\_\_\_\_\_  
Telefax

\_\_\_\_\_  
PLZ, Ort

An den  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Coesfeld

### Antrag auf Erstellung eines Gutachtens

gemäß § 193 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 5 der Gutachterausschussverordnung NW (GAVO NW).

### Lage des Wertermittlungsobjekts

\_\_\_\_\_  
Strasse und Haus-Nr.

\_\_\_\_\_  
Ort/Ortsteil

\_\_\_\_\_  
Gemarkung

\_\_\_\_\_  
Flur

\_\_\_\_\_  
Flurstück(e)

### Eigentümer

wie Antragsteller

\_\_\_\_\_  
Name, Vorname des/der Eigentümer

\_\_\_\_\_  
Strasse u. Haus-Nr.

\_\_\_\_\_  
PLZ, Ort

Miteigentümer/in  Ja (Adressen sind beigelegt, bzw. werden nachgereicht)

nein

### Ich bin antragsberechtigt als:

Eigentümer

Miteigentümer

Erbauberechtigte(r)

Pflichtteilsberechtigte(r)

Nießbraucher

Wohnungsberechtigte(r)

Vorkaufsberechtigter  
(tern)

Inhaber(in) anderer Rechte am

Behörde (bitte erläutern)

Bevollmächtigter

Grundstück (bitte erläutern)

(Vollmacht liegt bei / wird nachgereicht)

Gemäß § 193 BGB erhält jeder (Mit-) Eigentümer eine Ausfertigung des Gutachtens.

### Gegenstand der Wertermittlung

Grundstück u. Gebäude

nur Grundstück

nur Gebäude

Wohnungs-/Teileigentum  Erbbaurecht

andere Rechte, Entschädigung, Mietwert (bitte erläutern)

### Zweck des Gutachtens

Zugewinnausgleich

Pflichtteilsanspruch

Erbregelung

Sonstiges (bitte angeben, soweit für eine sachgerechte Bearbeitung erforderlich) \_\_\_\_\_

### Wertermittlungstichtag

Aktueller Wert

folgendes Datum: \_\_\_\_\_

### Einverständnis des/der Wohnungsinhabers/in

Der (Die) Antragsteller(in) erklärt sich bereit, dem (der) Sachbearbeiter(in) sowie den Sachverständigen des Gutachterausschusses den Zutritt zum Bewertungsobjekt zu ermöglichen.

### Kostenübernahmeerklärung

Die entstandenen Kosten werden getragen vom

Antragsteller

Kostenbescheid an: \_\_\_\_\_

Kostenannahmeerklärung ist beigelegt

Das Gutachten wird in .....-facher Ausfertigung benötigt. (Die Erstaufbereitung ist kostenfrei)

Mir ist bekannt, dass eine Abschrift des Gutachtens gemäß § 193 Abs. 5 BauGB an den/die Grundstückseigentümer/Miteigentümer übersandt wird.

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift der/der Antragstellers/in

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld



## Notizen

## Notizen