

Grundstücksmarktbericht 2003

Übersicht über den Grundstücksmarkt im Kreis Coesfeld

Herausgeber Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Coesfeld

Geschäftsstelle Kreishaus I
Friedrich-Ebert-Str. 7
48651 Coesfeld
Telefon (0 25 41) 18-6800
Telefax (0 25 41) 18-6899
E-Mail: gutachterausschuss@kreis-coesfeld.de
Internet: <http://www.kreis-coesfeld.de/gaacoe>

Auskünfte und Anträge Gutachterausschuss für Grundstückswerte
- Geschäftsstelle -

ISSN 1435-2605

Schutzgebühr 25 € pro Exemplar
gem. Nr. 13 des Gebührentarifs der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NW

Vervielfältigung Der Bericht über den Grundstücksmarkt ist urheberrechtlich geschützt. Die Marktdaten dürfen zu eigenen Zwecken verwendet werden. Eine Vervielfältigung und Verbreitung des Marktberichtes (auch auszugsweise) ist nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet.

Coesfeld, im März 2004

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung

Die Gliederung orientiert sich am Vorschlag eines landesweit einheitlichen 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 2003	8-12
4.1 Anzahl der Verkaufsfälle	8
4.2 Flächen- und Geldumsatz	11
4.3 Erwerber / Veräußerer	12
5. Unbebaute Grundstücke	13-22
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
6.1.1 Verkaufsfälle	24
6.1.2 Preisentwicklung	26
7. Wohnungs- und Teileigentum.....	27-28
7.1.1 Verkaufsfälle	27
7.1.2 Preisentwicklung	28

8. Bodenrichtwerte	29-35
8.1 Gesetzlicher Auftrag	29
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland / Erschließungskosten	29
8.2.1 Bodenrichtwerte und Bodenrichtwertkarten	33
8.2.2 Innenstadtrichtwerte	35
9. Erforderliche Daten	36-50
9.1 Bodenpreisindexreihen	36
9.2 Umrechnungskoeffizienten	39
9.2.1 Abhängigkeit von der Grundstücksgröße /-tiefe	39
9.2.2 Einfluss der baulichen Ausnutzbarkeit	41
9.3 Liegenschaftszinssätze	42
9.5 Sachwertabschläge	43
9.6 Bewirtschaftungskosten	44
9.6.1 Verwaltungskosten	44
9.6.4 Instandhaltungskosten	44
9.6.3 Vervielfältiger	45
9.6.4 Sterbetafel	47
9.7 Sonstige erforderliche Daten	49
9.7.1 Abschreibungstabelle	49
9.7.2 Abzinsungstabelle	50
10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	51-55
10.1 Grundstücksindizes	51
10.2 Preisindex für die Lebenshaltung	53
10.3 Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden	54
10.4 Zinsentwicklung bei Hypothekarkrediten	55
10.4 Zinsentwicklung bei Hypothekarkrediten	55
10.5 Leitsätze Bundesbank / Europäische Zentralbank	55
12. Mieten	56
13. Sonstige Angaben	57-65
13.1. Statistische Angaben zum Kreis Coesfeld	57
13.1.1 Bevölkerung, Bevölkerungsdichte	57
13.1.2 Flächennutzung	57
13.1.3 Straßen im Kreis Coesfeld (Auszug Internet-Seite)	58
13.1.3 Straßen im Kreis Coesfeld (Auszug Internet-Seite)	58
13.1.4 Eisenbahnlinien im Kreis Coesfeld (Auszug Internet-Seite)	59
13.1.5 Fluganbindung (Auszug Internet-Seite)	59
13.1.6 Wasserstraßen (Auszug Internet-Seite)	60
13.1.7 Angaben zum Arbeitsmarkt im Kreis Coesfeld	60
13.1.8 Eigentumsbildung im Kreis Coesfeld	61
13.2 Weitere Informationen	61
13.2.1 Auszug Allgemeine Verwaltungsgebührenordnung	61
13.2.2 Gebühren für Bodenrichtwertkarten	63
13.3 Besetzung Gutachterausschuss und Geschäftsstelle	64
13.5 Antrag Verkehrswertgutachten	65



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Im Jahr 2003 wurden insgesamt 2152 Kaufverträgen registriert. Das entspricht einem leichten Umsatzrückgang um - 4 %. Der Geldumsatz beträgt hierbei 264,9 Mill. € (-9%). Betroffen vom Umsatzrückgang sind sämtliche Teilmärkte.

• Unbebaute Wohnbaugrundstücke

Mit 591 veräußerte Wohnbaugrundstücke ist der Umsatz um - 13 % zurück gegangen, wobei wie im Vorjahr der Umsatzschwerpunkt zum Jahresende zu verzeichnen ist. Die durchschnittlichen Preise für individuelles Wohnbauland sind um ca. 3% auf 139 €/m² (inkl. Erschließungskosten) angestiegen.

• Bebaute Grundstücke

Insgesamt wechselten 466 Einfamilienhäuser im Jahre 2003 den Eigentümer, 21 weniger als im Vorjahr. Aus einem Umsatz von 87,7 Mio € resultiert ein durchschnittlicher Kaufpreis von 196.025 €. Der durchschnittliche Preis neu erbauter Ein- und Zweifamilienhäuser beträgt 1743 €/m² Wohnfläche; Reihen- und Doppelhäusern schlagen mit 1616 €/ m² Wohnfläche zur Buche.

Der Markt der Eigentumswohnungen wird bestimmt durch Wiederverkäufe in Mehrfamilienhäusern: Durchschnittlich 98.000 € beträgt der Kaufpreis aus 249 Verträgen. Dem stehen 95 erstverkaufte Wohnungen zu durchschnittlich 139.000 € gegenüber. Die Preise bleiben stabil: ca. 1750 €/m² Wohnfläche.

• Gewerbe und Landwirtschaft

Bei konstantem Umsatz gewerblicher Flächen (27 Kauffälle, Umsatz 3 Mio €) wurden ca. 2,5 €/ m² höhere Grundstückspreise gezahlt. Dies entspricht einer Preissteigerung von durchschnittlich 8% auf 33,1 €/m² (inkl. Erschließungskosten). Die Preise landwirtschaftlicher Ackerflächen sind mit 3,0 €/m² unverändert.

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

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2003 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 erforderliche 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.

Mit der landesweiten Einführung des Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW ist im Jahr 2003 ein wichtiger Schritt hinsichtlich Markttransparenz und Verfügbarkeit unserer Daten, insbesondere der Bodenrichtwerte getan. Nutzen Sie dieses Online – Angebot unter <http://www.boris.nrw.de>. Informationen zum Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Coesfeld finden Sie unter www.kreis-coesfeld.de/gaacoe/.

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.

Für die Erstattung von Gutachten ist ein schriftlicher Antrag an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erforderlich. Ein Antragsformular steht für Sie als Download auf den Internetseiten des Gutachterausschusses bereit.

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:

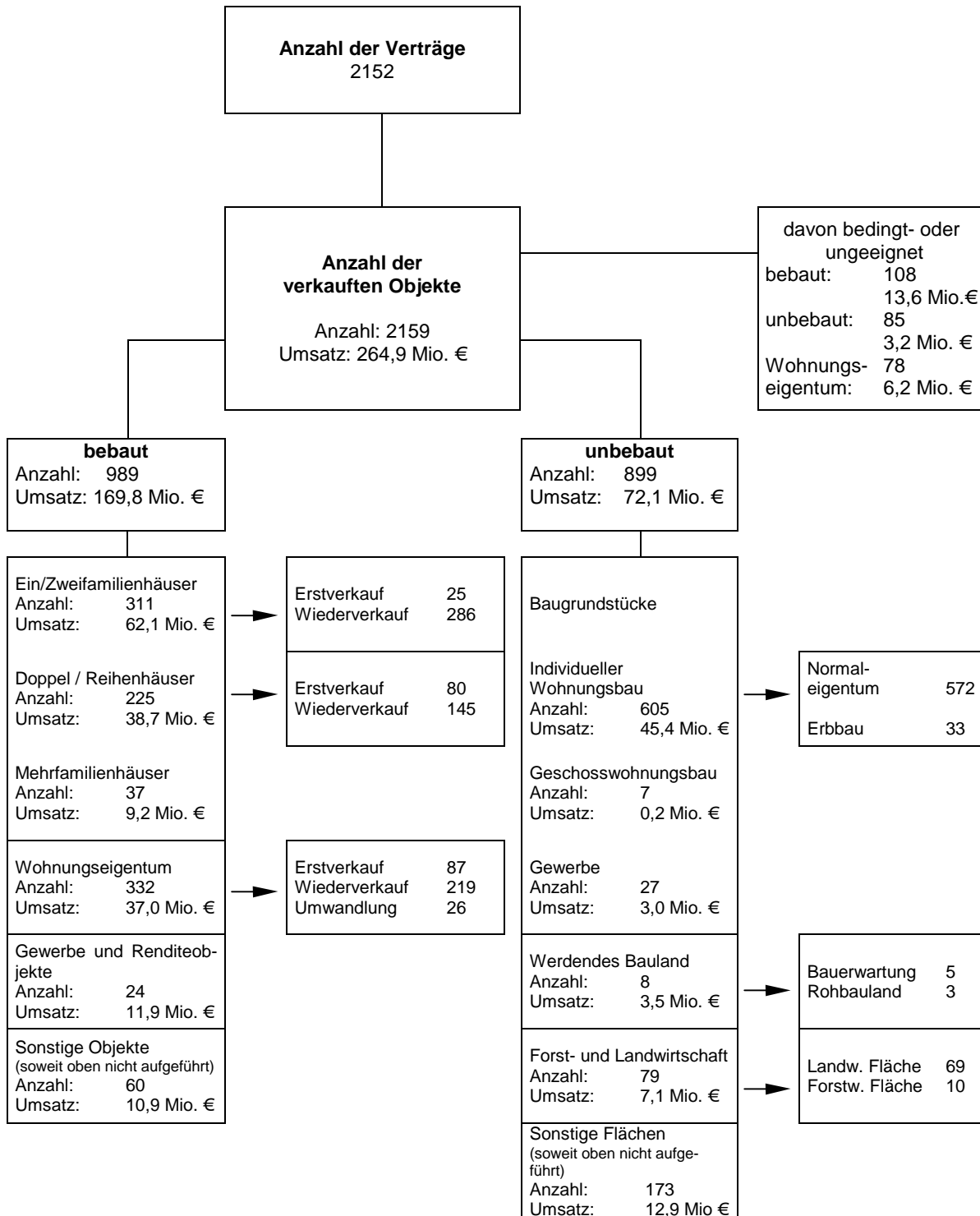
- die Ermittlung der Bodenrichtwerte
- die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten und
- die Erstattung von Verkehrswertgutachten nach dem Vergleichswertverfahren

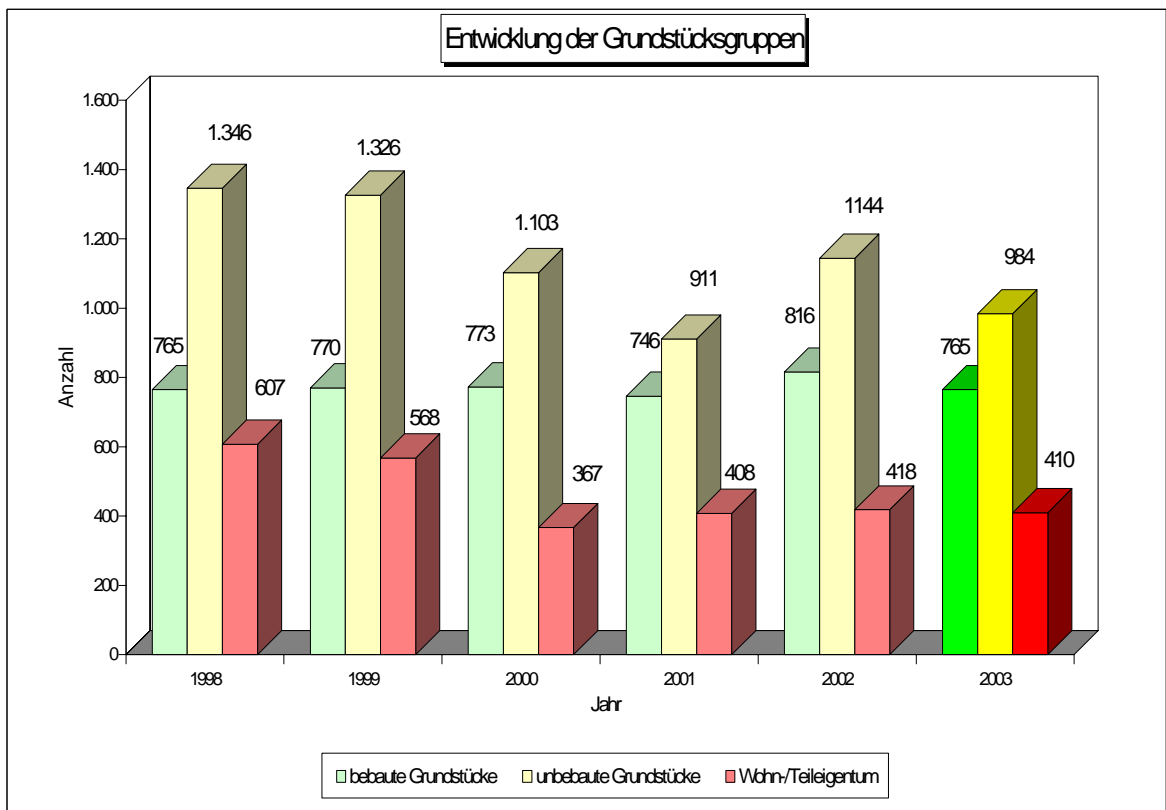
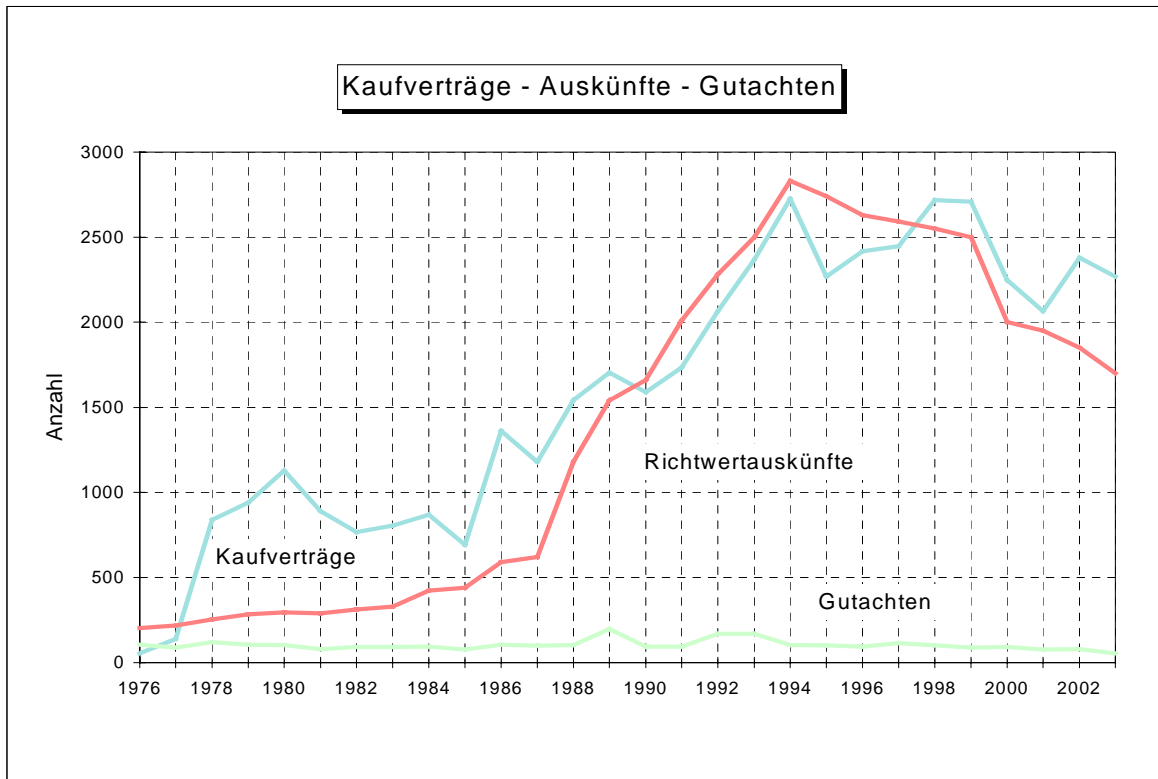
Die Kaufpreissammlung, die Kaufverträge und weitere Datensammlungen unterliegen dem Datenschutz und dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Die Kaufverträge werden nach der Auswertung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

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

4. Grundstücksmarkt 2003

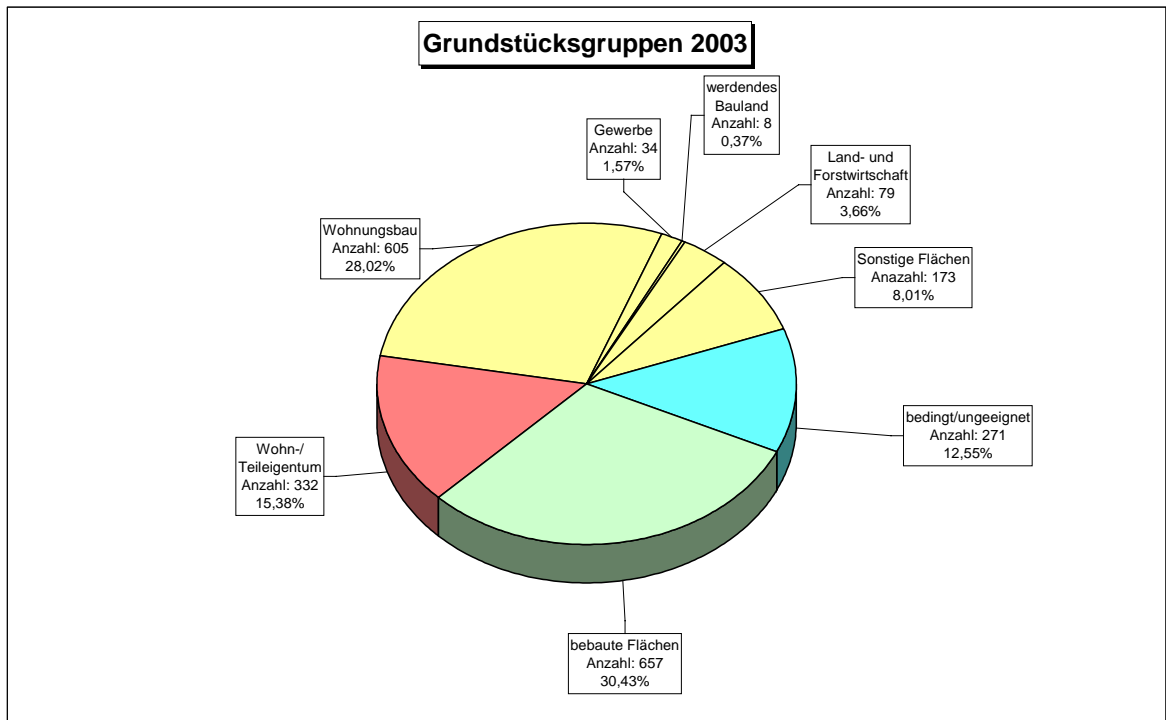
4.1 Anzahl der Verkaufsfälle



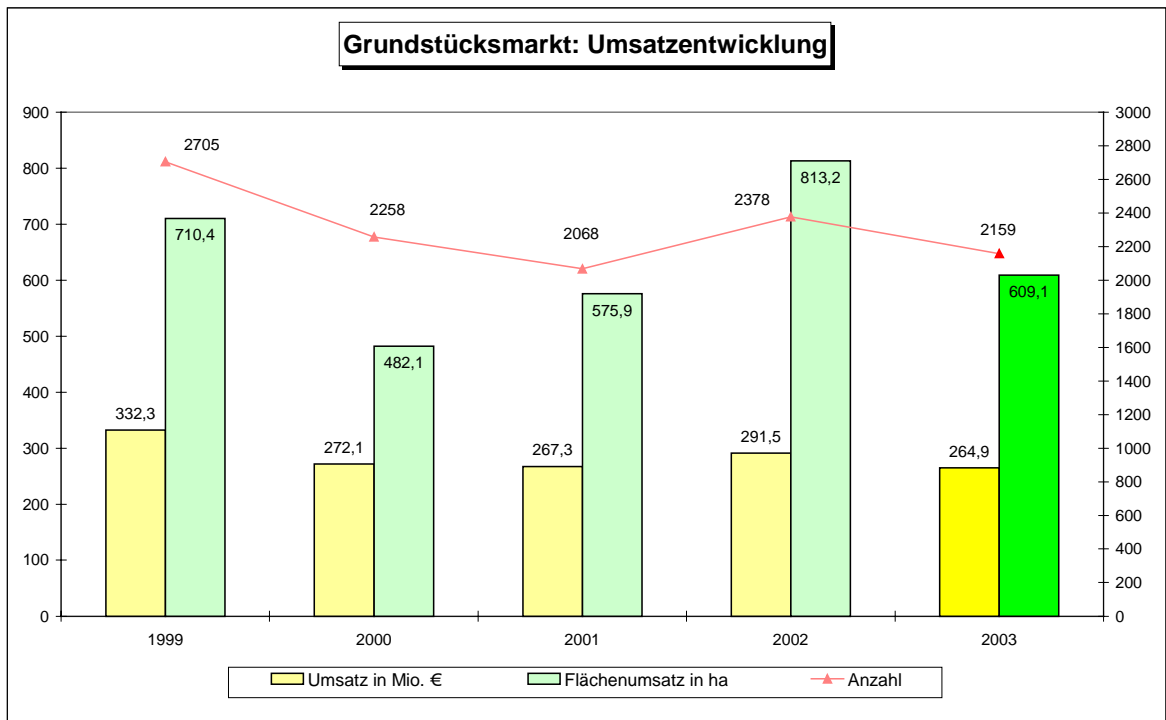


Grundstücksgruppen, Städte / Gemeinden

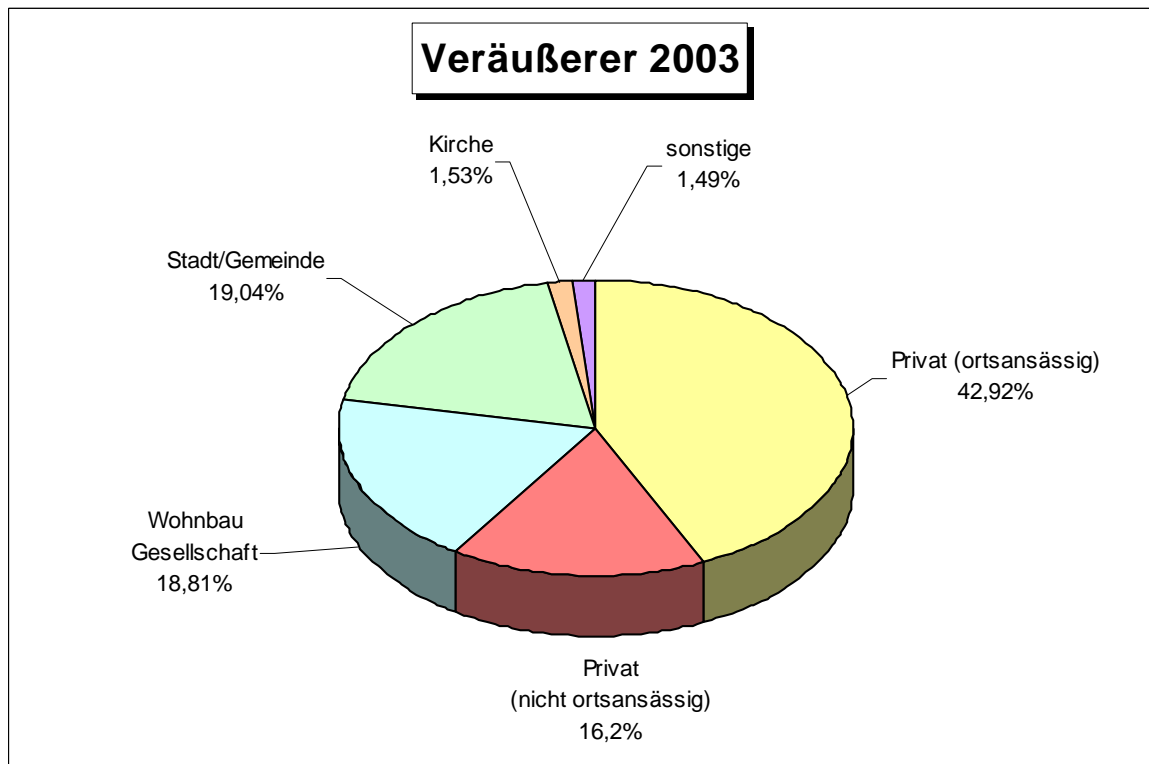
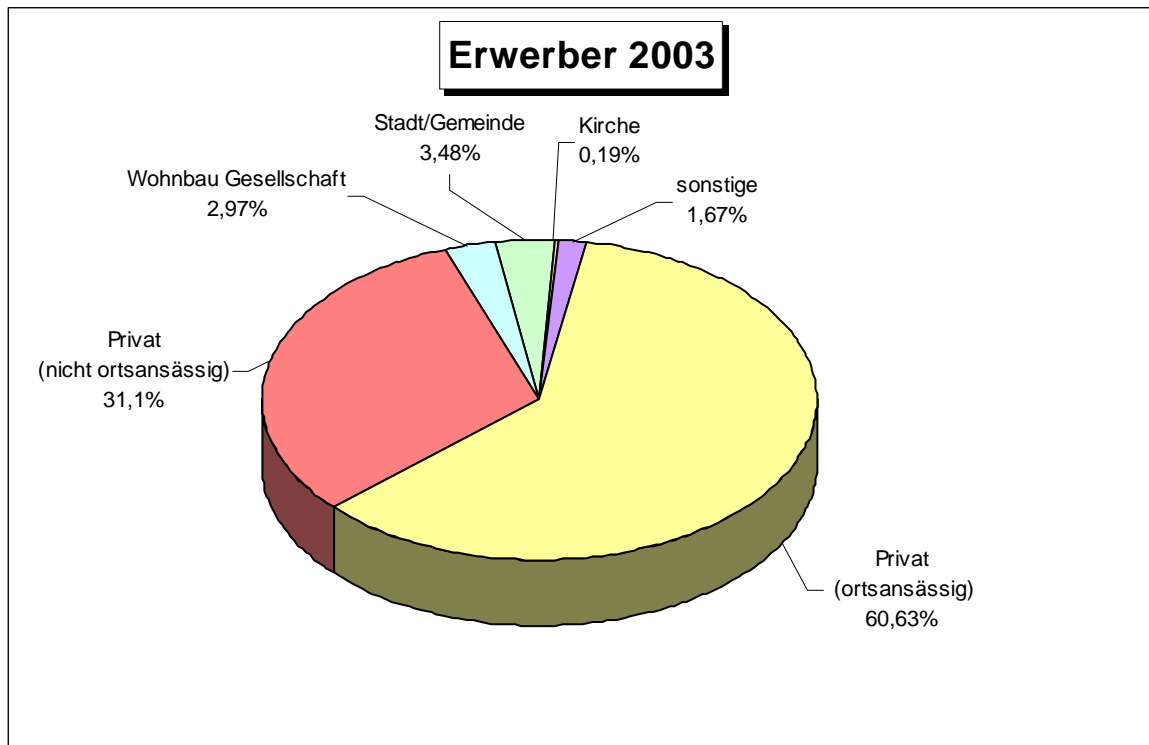
Gemeinde	Grundstücksgruppe	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Ascheberg	bebaut	54	45	35	33	32	43
	unbebaut	71	83	59	112	67	61
	Wohn-/Teileigentum	26	39	25	13	10	8
	Summe	151	167	119	158	109	112
Billerbeck	bebaut	41	40	54	32	47	36
	unbebaut	63	95	59	45	106	50
	Wohn-/Teileigentum	32	45	18	15	19	15
	Summe	136	180	131	92	172	101
Coesfeld	bebaut	112	93	108	135	130	134
	unbebaut	140	202	149	107	116	148
	Wohn-/Teileigentum	112	103	56	79	69	90
	Summe	364	398	313	321	315	372
Dülmen	bebaut	158	197	163	136	151	155
	unbebaut	238	186	171	115	125	111
	Wohn-/Teileigentum	178	133	80	96	123	122
	Summe	574	516	414	347	399	388
Havixbeck	bebaut	55	41	43	50	63	35
	unbebaut	104	38	54	36	49	38
	Wohn-/Teileigentum	38	32	18	15	22	11
	Summe	197	111	115	101	134	84
Lüdinghausen	bebaut	85	85	80	101	95	79
	unbebaut	214	206	126	139	170	101
	Wohn-/Teileigentum	52	48	44	42	34	36
	Summe	351	339	250	282	299	216
Nordkirchen	bebaut	34	31	36	47	45	29
	unbebaut	89	57	80	41	54	44
	Wohn-/Teileigentum	17	16	32	24	13	14
	Summe	140	104	148	112	112	87
Nottuln	bebaut	97	95	105	82	110	111
	unbebaut	106	93	109	87	92	115
	Wohn-/Teileigentum	93	73	32	36	52	29
	Summe	296	261	246	205	254	255
Olfen	bebaut	41	49	50	35	46	28
	unbebaut	134	92	130	48	50	96
	Wohn-/Teileigentum	29	31	25	29	18	28
	Summe	204	172	205	112	114	152
Rosendahl	bebaut	33	27	34	27	31	41
	unbebaut	67	68	76	81	47	36
	Wohn-/Teileigentum	3	10	1	6	3	11
	Summe	103	105	111	114	81	88
Senden	bebaut	55	67	65	68	66	74
	unbebaut	120	226	90	100	268	184
	Wohn-/Teileigentum	27	38	36	53	55	46
	Summe	202	331	191	221	389	304
Kreisgebiet	bebaute Grundstücke	765	770	773	746	816	765
	unbebaute Grundstücke	1.346	1.326	1.103	911	1144	984
	Wohn-/Teileigentum	607	568	367	408	418	410
	Summe	2.718	2.664	2.243	2.065	2378	2159



4.2 Flächen- und Geldumsatz



4.3 Erwerber / Veräußerer



5. Unbebaute Grundstücke

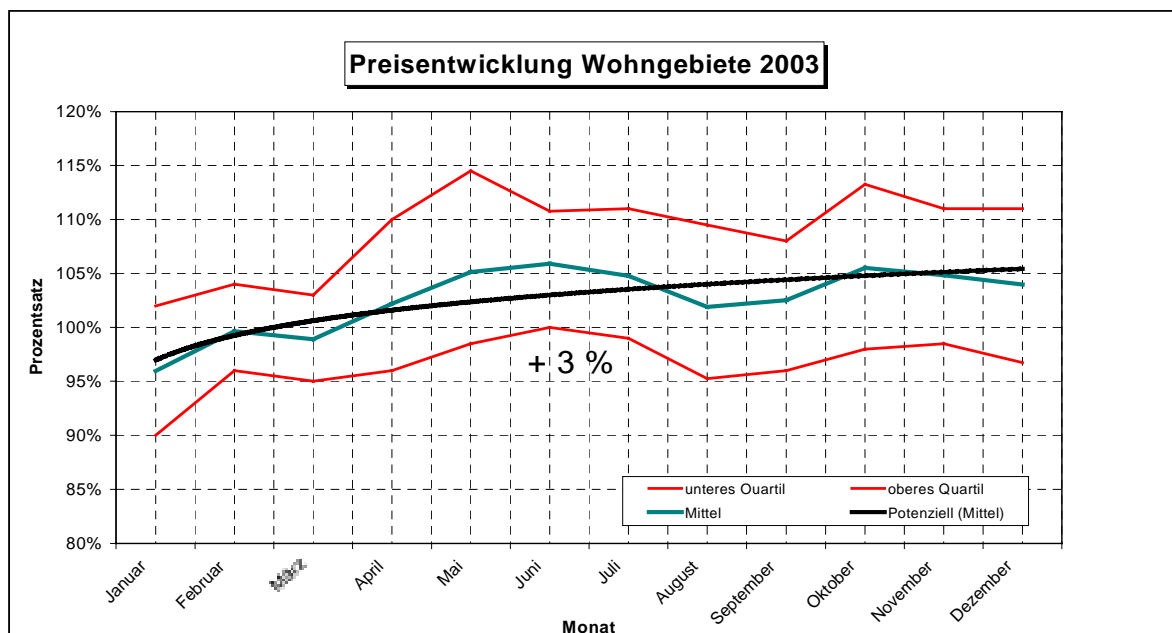
5.1 Individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau

5.1.1 Flächen- und Geldumsatz

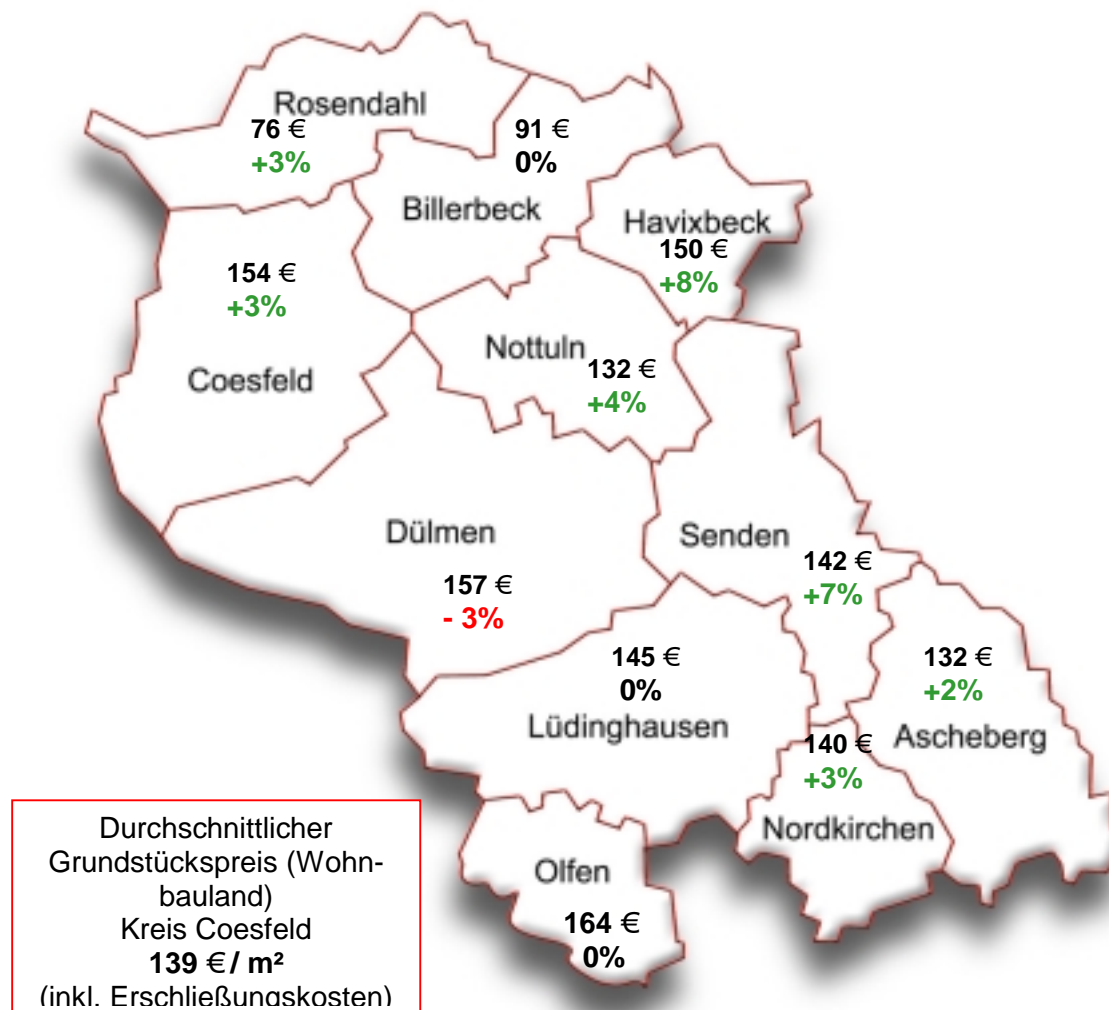
Jahr	Individueller Wohnungsbau				Geschosswohnungsbau			
	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)	Mittelwert	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)	Mittelwert
	Mittelwert	(m ²)	(€)	(€/m ²)	Mittelwert	(m ²)	(€)	(€/m ²)
1997	652	34,14	34,2		36	3,24	4,9	
	Mittelwert	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	25,3		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
2003	597	29,48	43,2		7	0,15	0,3	
	Mittelwert	494	72.309	146	Mittelwert	214	35.884	167

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

5.1.2 Preisentwicklung



Durchschnittliche Grundstückspreise pro Quadratmeter für Wohnbauflächen
inkl. Erschließungskosten



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

Wie bereits im Vorjahr hat auch im Jahr 2003 die Diskussion um die Kürzung der Eigenheimzulage die Nachfrage nach unbebauten Wohnbaugrundstücken nicht abreißen lassen. Mit 591 verkauften Grundstücken ist der Umsatz gegenüber dem Jahr 2002 zwar um 13% zurück gegangen, liegt aber weiterhin über dem langjährigen Niveau der Vorjahre. 30 % der Verkäufe wurden allein im November und Dezember getätigt; ein deutliches Indiz für die sogenannten „Hamsterkäufe“. Die Preise sind dabei im Kreis Coesfeld um durchschnittlich 3% angestiegen.

Der Blick auf die lokalen Grundstücksmärkte offeriert durchaus unterschiedliche Preisentwicklungen.

Die zahlreichsten Verkäufe sind in **Senden** zu verzeichnen. Die neuen Baugebiete in Bösensell und Senden beherrschen dort den Markt. Um 15% (ca. 20€/m²) höhere Preise wurden hierbei in Bösensell gezahlt; in den Ortsteilen Ottmarsbocholt und Senden fällt die Preissteigerung zwischen 3% und 5% deutlich moderater aus.

Das neue Angebot der Stadt **Olfen** an Wohnbaugrundstücken im Baugebiet „Olfen-Süd“ wurde intensiv genutzt: Ein deutliches Umsatzplus bei 67 Verkäufen und stabilen Preisen lassen in Olfen

die Grundstückspreise unverändert. Durchschnittlich 164 €/m² stellen nach wie vor die höchsten Preise im Kreisgebiet dar.

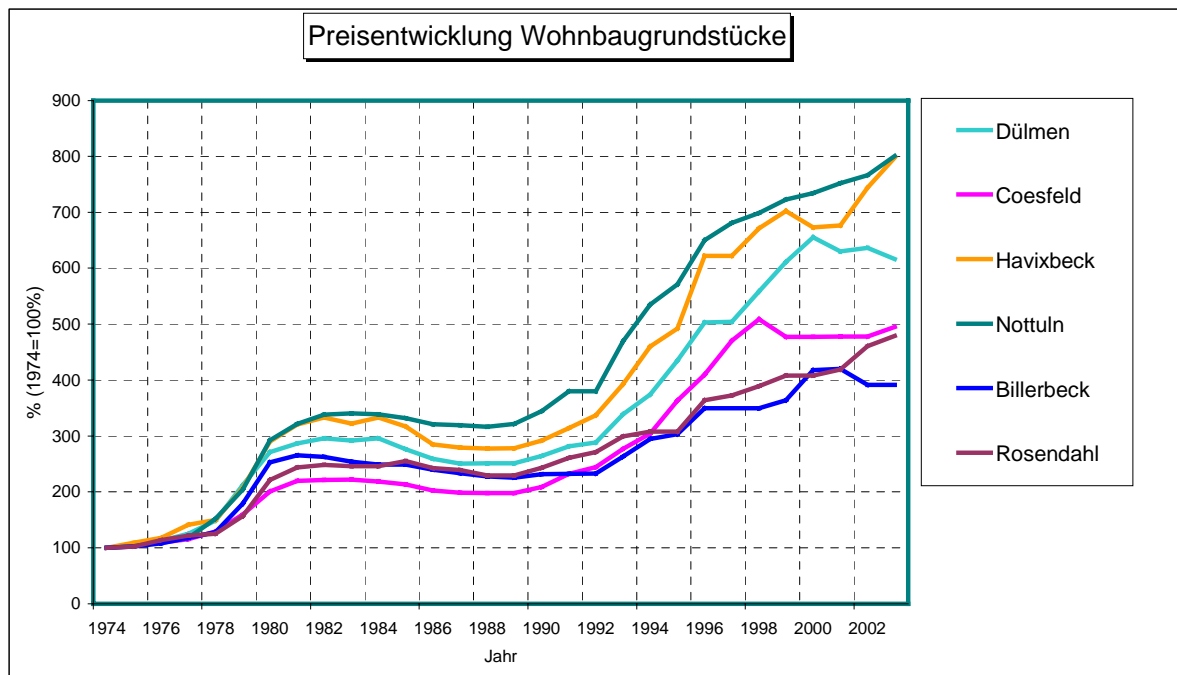
In **Havixbeck** lassen sowohl private als auch kommunale Verkäufe vorzugsweise im Baugebiet „Flothfeld/Kiebitzheide“ nach einer letztjährigen Anhebung der Bodenrichtwerte um 10% die Preise nochmals um durchschnittlich 8% (10 €/m²) auf 150 €/m² ansteigen.

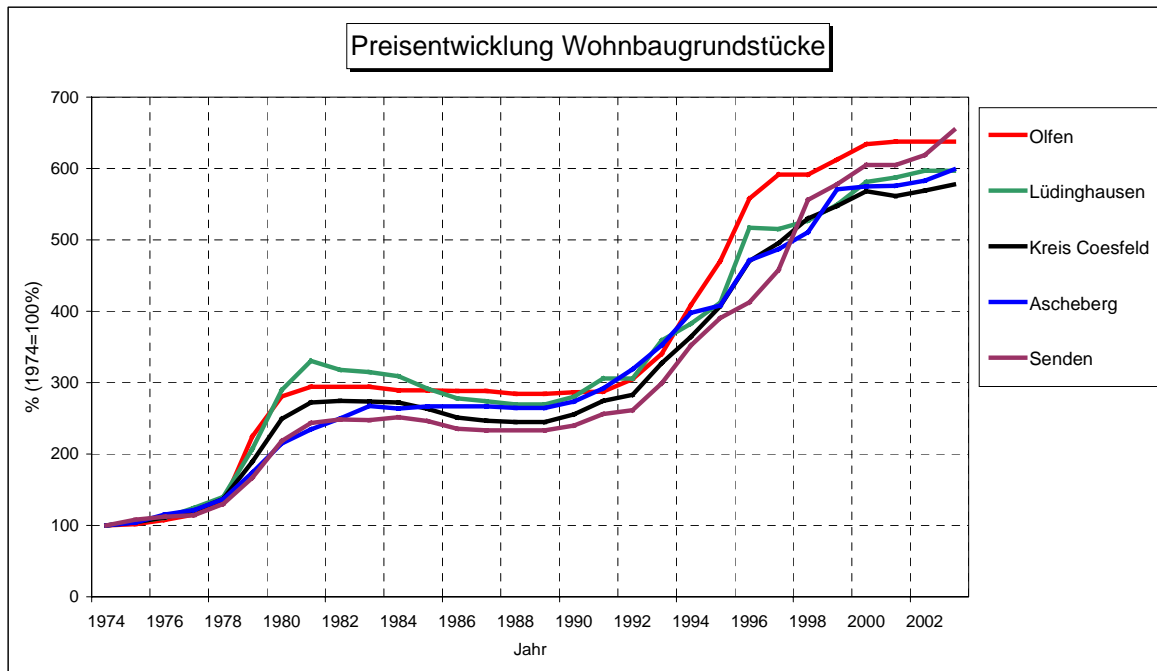
Ebenfalls um 8% sind in **Nottuln** die Grundstückspreise gestiegen, während in den Ortsteilen Appelhülsen und Darfeld die Verkäufe zu Vorjahrespreisen erfolgten. Ausschlaggebend sind hier die Verkaufspreise im Baugebiet „Fasanenfeld“. Der durchschnittliche Grundstückspreis in Nottuln beträgt nunmehr 132 €/m² (+4%).

Das Preisniveau der Städte **Coesfeld** (154 €/m²) und **Dülmen** (157 €/m²) hat sich mittlerweile angeglichen. Während in Coesfeld aufgrund ungebrochener Nachfrage im gesamten Stadtgebiet und speziell im Baugebiet „An der Lohburg“ die Preise um 4% (5-10 €/m²) angestiegen sind, wurden im Stadtgebiet Dülmen ca. 5% niedrigere Grundstückspreise gehandelt. Von dieser Entwicklung unbeeindruckt zeigen sich die Preise in sämtlichen Ortsteilen sowie in Hausdülmen: unveränderte Bodenrichtwerte dort.

Stagnierende Preise ebenso in **Lüdinghausen** (145 €/m²). Überwiegend wurden dort Verkäufe im Baugebiet „Stadtfeld“ zu den Preisen des Vorjahres getätigt. Im Nordkirchener Ortsteil Capelle ist auch nach der letztjährigen Anhebung der Bodenrichtwerte um 25% eine weitere Anhebung um 10 €/m² (7%) vorgenommen worden. Ausschlaggebend sind nach wie vor die Verkaufspreise im Baugebiet „Am Bleckkamp“. Den gleichen Preisaufschlag um 10 €/m² erfahren die Werte im Ortsteil Südkirchen aufgrund der Verkäufe im neuen Baugebiet „Münsterstraße“. Stabile Preisentwicklung hingegen in **Nordkirchen** selbst: unverändert.

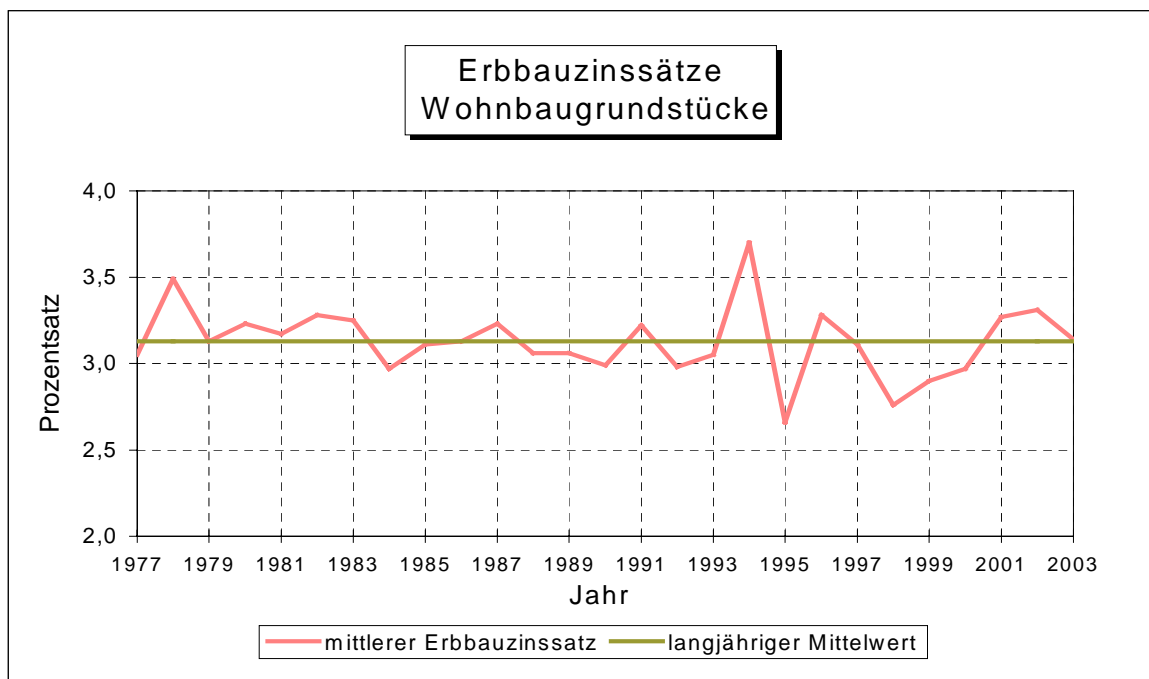
Etwas geringer fällt die Anpassung in **Ascheberg** aus: plus 5 €/m² in Ascheberg und Davensberg, unveränderte Preise in Herbern; im Ergebnis ein Anstieg von 2% auf 132 €/m². Grundstücke unter 100 €/m² sind in **Billerbeck** (91 €/m²) und Rosendahl (76 €/m²) zu haben. Während in Billerbeck das Baugebiet „Oberlau III“ zu unveränderten Preise nunmehr veräußert ist, ist in **Rosendahl** insbesondere aufgrund höherer Preise im Ortsteil Holtwick (+5 €/m²) insgesamt ein Preisanstieg von 3% festzustellen.





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 Erbbauszins mit dem Erbbauberechtigten vereinbaren. Der Erbbauszins 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.



Bestellung von Erbbaurechten Wohnbaugrundstücke im Kreis Coesfeld

Jahr	Anzahl	mittl. Größe (m ²)	mittlerer Erbbauzinssatz	
			€/ m ²	%
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	544	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	2,8
1999	101	473	2,8	2,9
2000	56	492	2,7	3,0
2001	15	505	3,1	3,3
2002	42	394	3,6	3,3
2003	28	437	3,1	3,1
Summe	1064			
Mittel	39	544		3,1

Bestellung von Erbbaurechten 1977 - 2003 Wohnbaugrundstücke im Kreis Coesfeld

Gemeinde	Anzahl	mittl. Größe (m ²)	mittl. Zinssatz (%)
Ascheberg	34	416	3,5
Billerbeck	56	620	3,3
Coesfeld	140	527	3,0
Dülmen	200	546	3,1
Havixbeck	31	514	3,1
Lüdinghausen	244	536	3,0
Nordkirchen	105	569	3,4
Nottuln	45	479	3,0
Olfen	14	476	3,3
Rosendahl	127	644	3,0
Senden	101	559	3,4

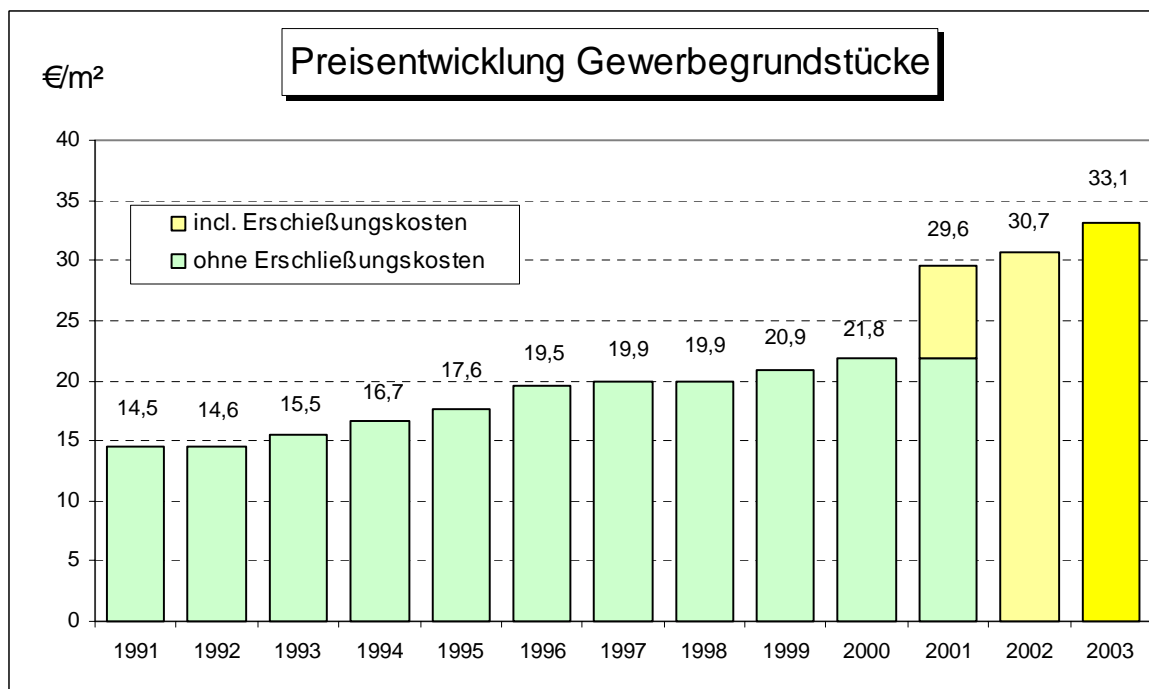
5.3 Gewerbliche Bauflächen

5.3.1 Flächen- und Geldumsatz

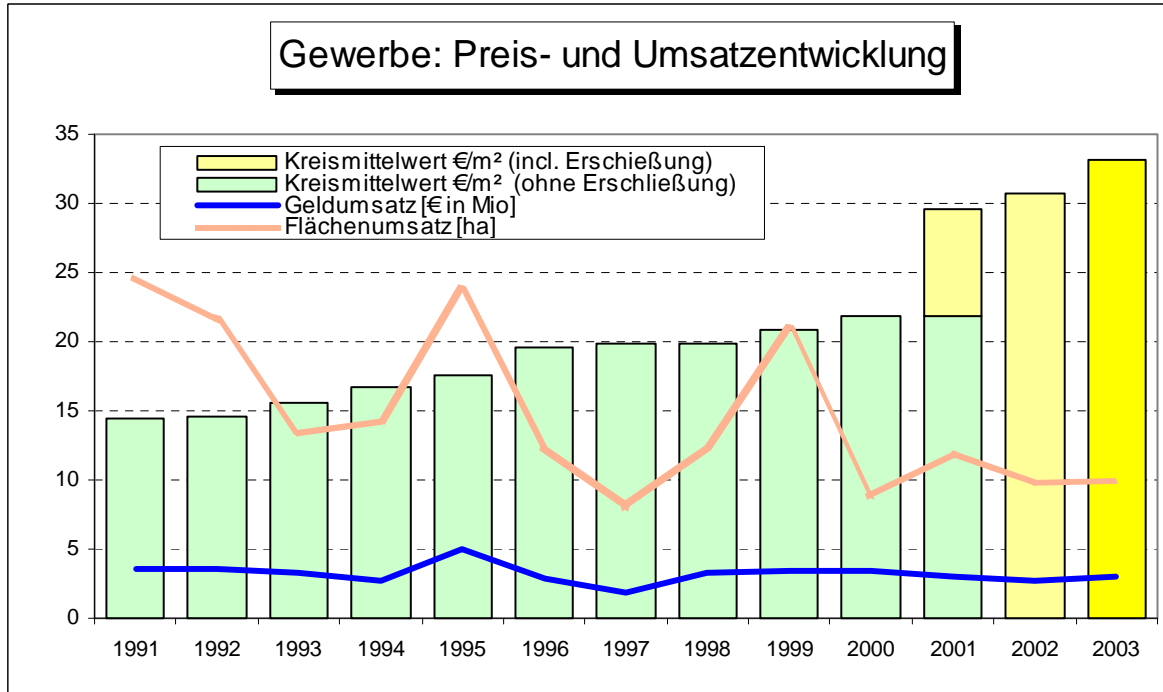
Jahr	Gewerbgrundstücke			
	Anzahl Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)	Mittelwert des Umsatzes
	Mittelwert	m ²	€	€/m ²
1993	32	13,45	3,31	
Mittelwert		4.203	103.393	25
1994	40	14,34	2,71	
Mittelwert		3.584	67.733	19
1995	58	23,70	4,94	
Mittelwert		4.086	85.174	21
1996	34	12,50	2,89	
Mittelwert		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
2003	27	10,03	2,99	
Mittelwert		3.174	110.853	30

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

5.3.2 Preisentwicklung



Bewegung ist in die Preise gewerblicher Flächen geraten: nach langjähriger Stagnation wurden im Jahr 2003 bei frei gehandelten, kommunal nicht subventionierten Gewerbeflächen durchschnittlich **8%** mehr gezahlt. Dies entspricht im Kreisgebiet einer Preissteigerung von ca. 2,5 €/m² auf nunmehr 33,1 €/m².



5.3.3 Durchschnittspreise der Gewerbegrundstücke

	Durchschnittspreis €/m ² für klassische Gewerbegrundstücke									
	erschließungsbeitragspflichtig							erschließungsbeitragsfrei		
	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Ascheberg	15,7	16,4	18,4	18,4	18,4	19,4	20,1	30,8	30,8	32,8
Billerbeck	13,7	14,2	15,7	15,7	15,7	16,5	17,5	27,0	27,0	29,6
Coesfeld	18,9	19,8	22,0	22,0	22,0	23,1	24,2	31,0	35,3	38,3
Dülmen	22,7	24,2	27,1	26,7	26,7	27,8	29,0	36,7	36,7	39,4
Havixbeck	13,8	14,3	15,9	15,9	15,9	16,9	16,6	24,5	28,8	31,0
Lüdinghausen	18,8	19,8	22,0	21,4	21,3	22,4	22,2	29,8	29,8	32,4
Nordkirchen	13,7	14,2	15,7	15,7	15,7	16,5	17,5	25,3	25,3	27,3
Nottuln	15,6	16,1	18,2	18,2	18,2	19,2	20,5	28,0	28,0	30,0
Olfen	15,9	16,4	18,4	18,4	18,4	19,4	20,5	28,0	34,7	37,3
Rosendahl	10,6	11,1	12,4	12,4	12,4	13,0	17,8	25,4	25,4	27,2
Senden	16,4	17,0	19,1	19,1	19,0	20,5	21,6	29,3	30,2	32,0
Kreis Coesfeld	16,7	17,6	19,5	19,9	19,9	20,9	21,8	29,6	30,7	33,1

Die Bodenrichtwerte **kleinstrukturierter** gewerbliche Bauflächen mit überwiegend tertiärer Nutzung (Dienstleistung, wie Handel und Büro inkl. Wohnen) variieren zwischen 46 €/m² und 52 €/m².

5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

5.4.1 Flächen- und Geldumsatz

Jahr	Entwicklungsstufe	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)	Mittelwert (€/m ²)*
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
2003	landw. Flächen	69	224,29	6,76	3,0
	forstw. Flächen	10	32,83	0,34	1,0
landw. Flächen		größer als 2.500 m ² , nur Verkäufe von Privat an Privat			
forstw. Flächen		größer als 2.500 m ² , mit Aufwuchs			
*) als Durchschnittswert (€/m ²) aus dem Quotienten Geldumsatz / Flächenumsatz					

5.4.2 Entwicklung Waldboden, forstwirtschaftliche Flächen

Land- und forstwirtschaftliche Flächen												
Entwicklungsstufe	Anzahl Verträge Mittelwert	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)	Durchschnittswert	Entwicklung €/m ² (%-Angaben in Bezug zu landw. Flächen)							% 1997-03
					1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	Mittel
Auswertung:		m ²	€	€/m ²								Median
Waldboden Wasser, Biotope	14	33,33	0,34									
Mittelwert		23.805	24.159	1,0	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	19%
				0,5	19%	20%	19%	20%	19%	17%	17%	19%
Forstw. Flächen (mit Aufwuchs)	10	32,83	0,33									
Mittelwert		32.835	33.265	1,0	0,9	1,0	0,8	1,1	1,1	1,0	1,0	35%
				1,0	31%	37%	28%	43%	42%	33%	33%	33%
Landw. Flächen Bodenleitwert	69	224,29	6,76									
Mittelwert		32.506	98.033	3,0	2,8	2,6	2,7	2,6	2,7	3,0	3,0	
Ackerland	62			3,0	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

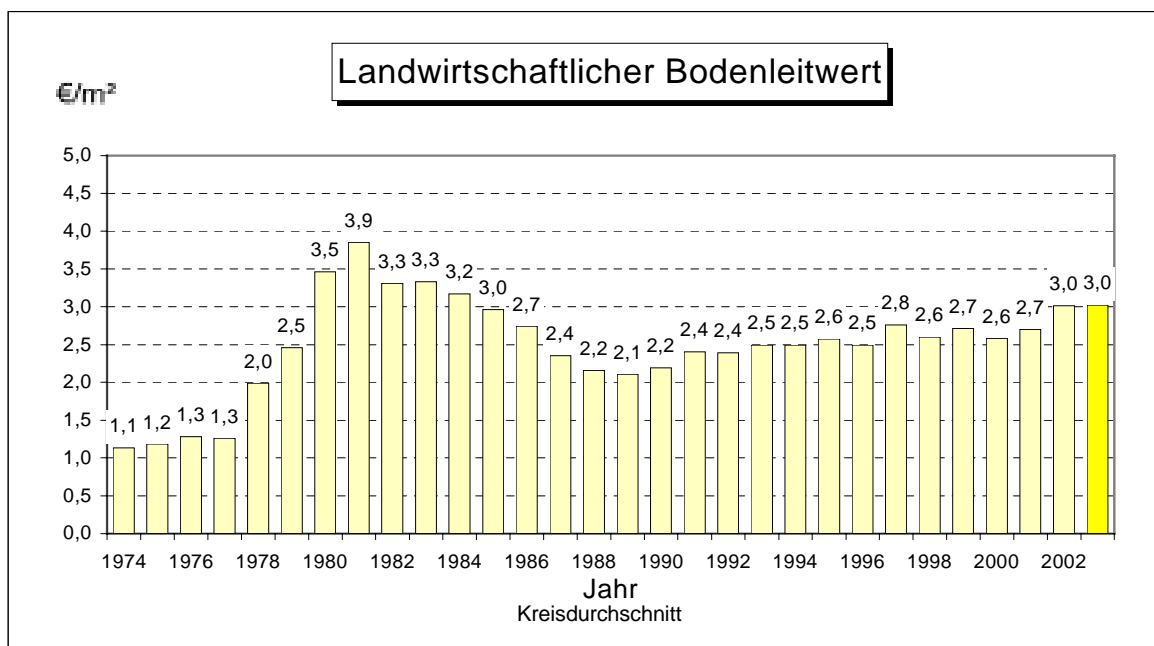
Grünland wird zu ca. 75% des Ackerlandpreis gehandelt. Dieser Erfahrungswert wird regelmäßig durch Verkaufsfälle bestätigt.

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 -2003		2000	2001	2002	2003	
Gemeinde	Wert (€/m ²)	Anzahl d. Preise	Leitwert (€/m ²)	Leitwert (€/m ²)	Leitwert (€/m ²)	Leitwert (€/m ²)	durchschn. Bodenzahl
Ascheberg	2,4	67	2,5	2,6	2,9	2,9	45
Billerbeck	2,4	149	2,5	2,6	2,9	2,9	52
Coesfeld	2,7	157	2,8	2,9	3,2	3,2	34
Dülmen	2,4	214	2,5	2,6	2,9	2,9	40
Havixbeck	2,5	32	2,6	2,7	3,0	3,0	53
Lüdinghausen	2,5	164	2,6	2,7	3,0	3,0	38
Nordkirchen	2,5	41	2,6	2,7	3,0	3,0	44
Nottuln	2,5	75	2,5	2,7	3,0	3,0	40
Olfen	2,8	54	2,9	3,0	3,4	3,4	40
Rosendahl	2,6	88	2,7	2,8	3,1	3,1	45
Darfeld			2,5	2,7	2,9	2,8	
Holtwick/ Osterwick, westlich der Bahnlinie Coesfeld-Ahaus	Die Änderung des Raumbezugs gilt für die Leitwerte ab 2003. Bis 2003 galten die ehemaligen Gemeindebegrenzungen als Raumbezug der Leitwerte, in der Reihenfolge Holtwick, Osterwick.		3,2	3,3	3,6	3,5	
Holtwick/ Osterwick, östlich der Bahnlinie Coesfeld-Ahaus			2,7	2,8	3,1	3,1	
Senden	2,4	93	2,4	2,5	2,8	2,8	29
Kreisgebiet	2,5	1134	2,6	2,7	3,0	3,0	41
Kauffälle im Kreisgebiet			47	55	67	62	
Durchschnittspreis im Kreisgebiet			2,6	2,7	3,0	3,0	
als arithmetisches Mittel der einzelnen Kaufpreise pro m ²							
Eignung = ja, Verkäufe = Privat an Privat, Flächen > 2.500 m ²							

In das angegebene langjährige Mittel wird jeweils das aktuelle Jahr einbezogen, so dass sich dieser Wert jährlich ändert. Die Bodenzahlen sind Werte, die ein Maß für die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens wiedergeben. Sie gelten idR. für einen längeren Zeitraum.



5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Entwicklungsstufe	Anzahl Verträge Mittelwert	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio €)	Durchschnittswert *)	Entwicklung (€/m ²) (Prozentangaben in Bezug zu baureifem Land)						% 1998-2003 Mittel
					1998	1999	2000	2001	2002	2003	
Auswertung		m ²	€	€/m ²							
Bauerwartungsland	5	6,18	2,29								
Mittelwert		12.367	458.484	37,1	28,2	32,2	44,8	39,6	40,8	32,0	32%
Auswertung				32,0	26%	29%	40%	35%	36%	27%	32%
Brutto-Rohbauland	5	3,25	2,79								
Mittelwert		6.508	557.047	85,6	49,3	57,0	54,3	73,1	63,8	95,0	58%
Auswertung				95,0	45%	51%	48%	65%	56%	81%	54%
baureifes Land (individueller Wohnungsbau)	597	29,48	42,17								
Mittelwert		494	72.309	146,5	109	111	113	113	114	117	100%
Auswertung: baureifes Land e-pflichtig		Bodenrichtwerte		117	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

*) Durchschnittswert aus dem Quotienten Geldumsatz / Flächenumsatz

5.6 Wohnen im Außenbereich und begünstigtes Agrarland

Durchschnittspreise im Kreisgebiet								
Wohnen im Außenbereich [600 – 800 m ² Grundstücksgröße]							30 €/m²	
Begünstigtes Agrarland [1.700 – 2.500 m ² Grundstücksgröße]							7,3 €/m²	
aus Vergleichspreisen und statistischer Auswertung Stand 2003								
Zeitraum	Ableitung über Richtwert Wohnungsbau			Leitwerte		Ableitung über landwirtschaftlichen Leitwert		
	Richtwerte Wohnbau e-frei	Wohnen Außen	begünst. Agrarland	Wohnen Außen	begünst. Agrarland	Wohnen Außen	begünst. Agrarland	landwirtsch. Leitwert
2002	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Gemeinde								
Ascheberg	131	28,2	6,9	29	7,0	28,8	7,0	2,9
Billerbeck	91	19,6	4,8	24	6,0	29,2	7,1	2,9
Coesfeld	154	33,1	8,1	33	7,9	31,9	7,8	3,2
Dülmen	157	33,8	8,3	32	7,7	29,1	7,1	2,9
Havixbeck	150	32,3	7,9	31	7,6	30,0	7,3	3,0
Lüdinghausen	145	31,4	7,7	31	7,5	30,1	7,3	3,0
Nordkirchen	139	30,0	7,3	30	7,3	30,2	7,4	3,0
Nottuln	131	28,3	6,9	29	7,1	29,6	7,2	3,0
Olfen	163	35,1	8,6	34	8,4	33,7	8,2	3,4
Rosendahl	76	16,3	4,0	24	5,8	30,8	7,5	3,1
Senden	142	30,7	7,5	29	7,2	28,2	6,9	2,8
Kreisgebiet	139	30,0	7,3	30	7,3	30,0	7,3	3,0
Faktoren	46,1			9,9	2,4			1

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

Umsatz begünstigtes Agrarland

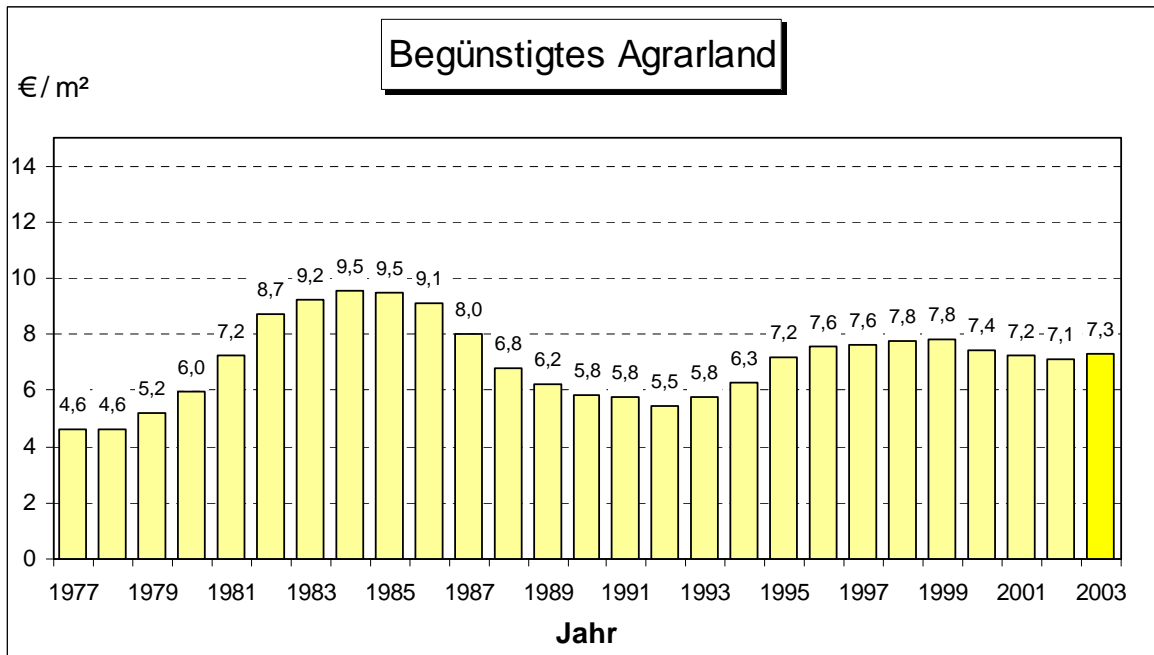
Entwicklungsstufe	Anzahl Verträge Mittelwert	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio €)	Durchschnittswert *) €/m²	Entwicklung **) (€/m²) (Prozentangaben in Bezug zu baureifem Land)						%		
					1998	1999	2000	2001	2002	2003	Mittel	Median	
Auswertung		m²	€	€/m²									
Begünstigtes Agrarland	7	3,79	0,27	7,2	7,8	7,8	7,5	7,1	7,1	7,3	7%		
Auswertung	Mittelwert	5.415	38.848	7,3	7%	7%	7%	6%	6%	6%	6%		
baureifes Land (indv. Wohnungsbau)	597	29,48	43,17										
Auswertung: e-pflichtig	Mittelwert	494	72.309	146,5	109	111	113	113	114	117	100%		
		Bodenrichtwerte		117	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.

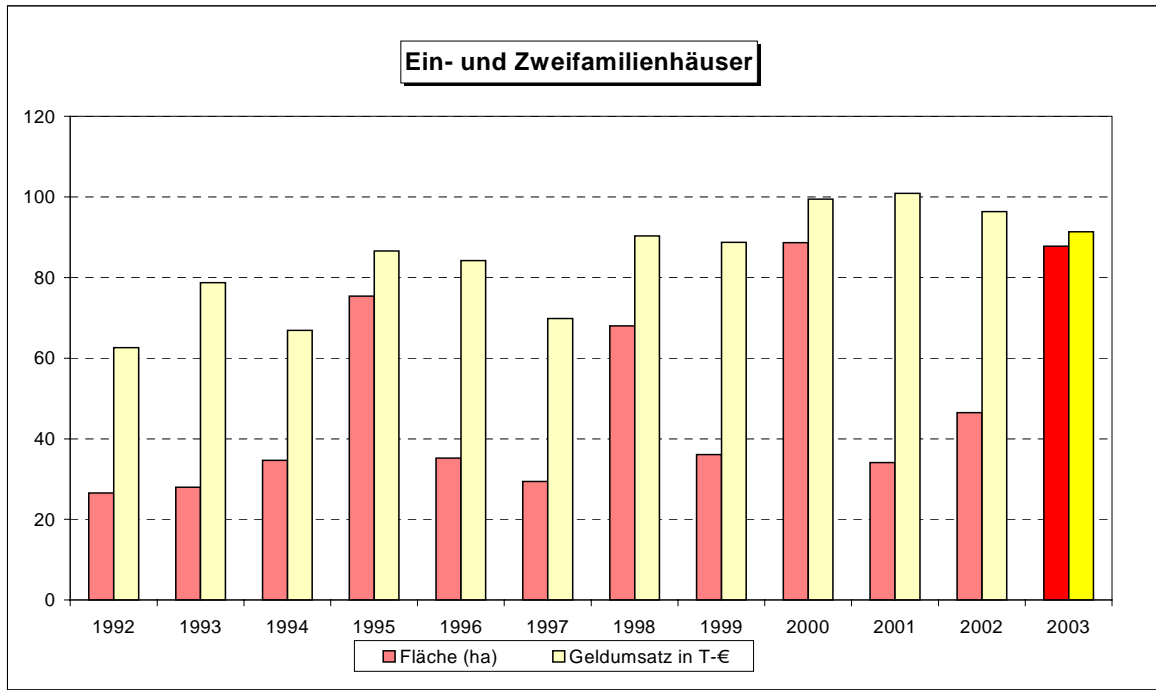


6. Bebaute Grundstücke

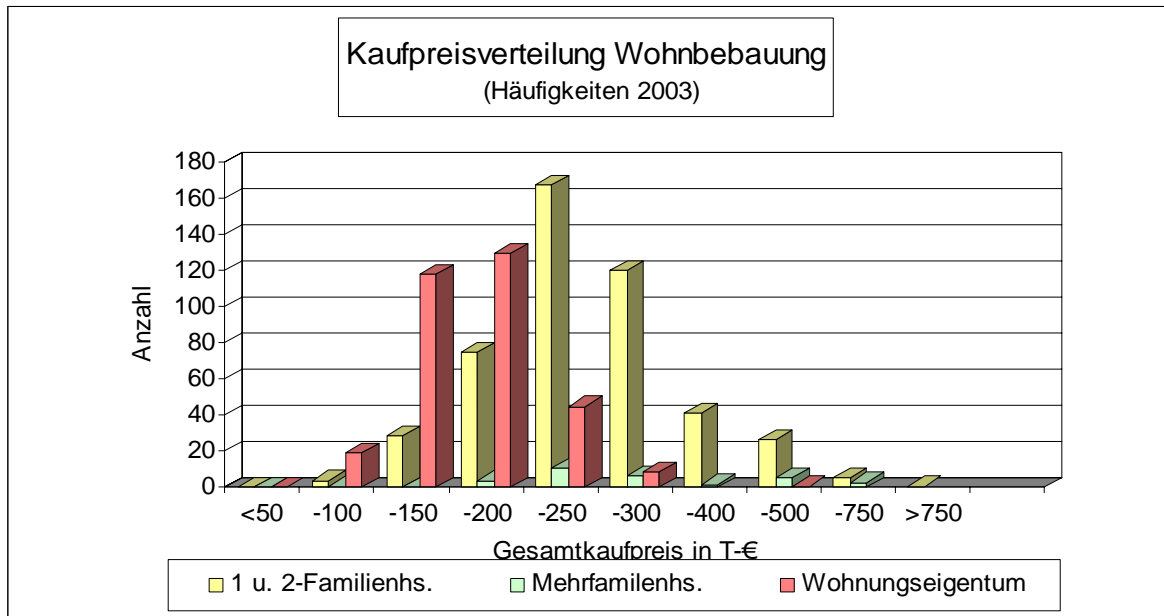
6.1 Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser

6.1.1 Verkaufsfälle

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 ²)	(€)		Mittelwert	(m ²)	(€)	
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	7%
2002	487	46,47	96,36		51	4,95	15,29	
	Mittelwert	954	197.865	-3%	Mittelwert	970	299.789	-1%
2003	466	87,76	91,35		34	3,20	8,30	
	Mittelwert	1.883	196.025	-1%	Mittelwert	942	244.075	-18%



Kaufpreisverteilung Wohnbebauung

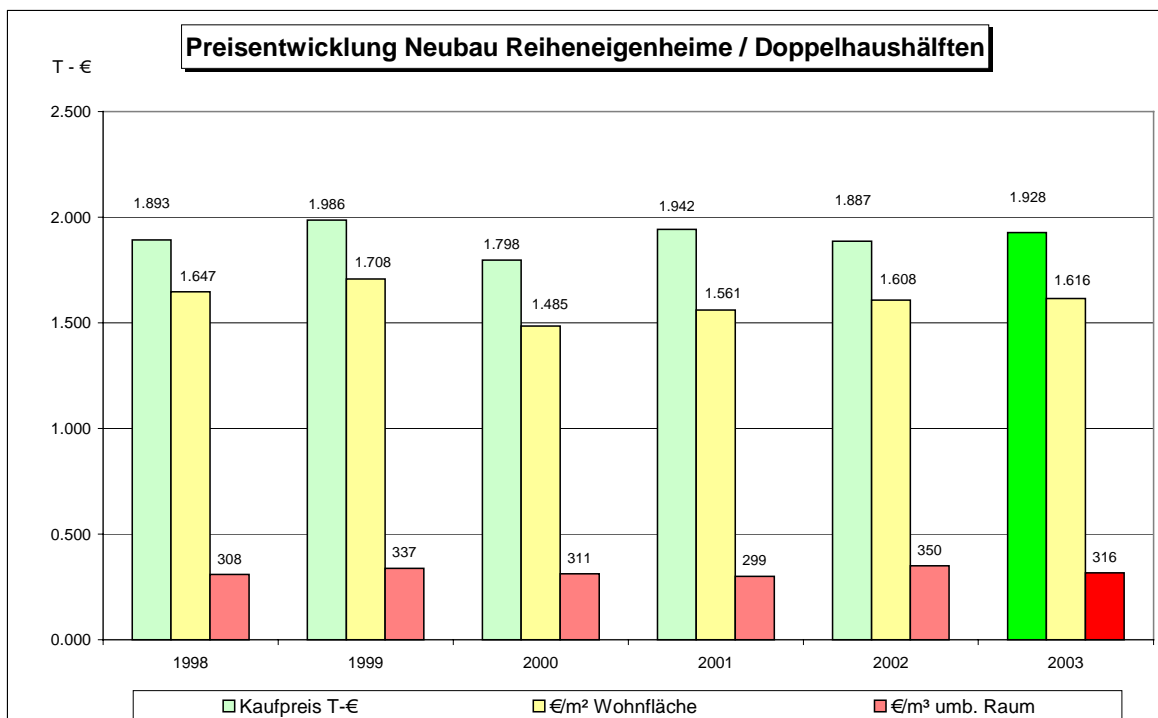
Jahr	Grundstücksart	Gesamtkaufpreis in Tausend €									
		<50	-100	-150	-200	-250	-300	-400	-500	-750	>750
1995	1 u. 2-Familienhs.	11	28	93	177	85	40	20	5	2	0
	Mehrfamilienhs.	0	2	7	3	8	5	8	6	3	5
	Wohnungseigentum	18	140	269	67	5	0	1	0	0	0
1996	1 u. 2-Familienhs.	6	32	74	189	93	31	20	5	1	1
	Mehrfamilienhs.	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	274	166	22	5	1	1			
	Mehrfamilienhs.	1	18	14	7	6	1	2	1	1	
	Wohnungseigentum	152	198	5							
2003	1 u. 2-Familienhs.	4	29	75	167	120	41	27	6	1	
	Mehrfamilienhs.	1		4	11	7	2	6	3		
	Wohnungseigentum	19	118	129	45	9		1			

Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklassen (ohne Erbbaurechtsvorgänge)											
2003	Anzahl der Kauf- fälle	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittlere Grund- stücks- größe (m ²)	Wohnfläche *)				Umbauter Raum *)			
Altersklasse (Baujahr)				mittlere Größe (m ²)	mittlerer Kaufpreis €/m ²	VB 90% (€)	An- zahl	mittleres Volumen (m ³)	mittlerer Kaufpreis €/m ³	VB 90% (€)	An- zahl
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser											
bis 1949	21	108.562	456	127	0.871	91	14	600	194	41	4
1950 - 1964	27	164.907	576	153	1.161	105	14	744	216	17	6
1965 - 1974	24	182.963	628	170	1.261	105	11	1015	225	12	3
1975 - 1984	26	195.769	572	157	1.410	96	13	768	265	19	6
1985 - 1994	31	239.727	570	157	1.588	46	17	924	282	11	8
1995 - 2002	32	225.478	524	148	1.559	70	16	708	316	14	7
Neubau '03	25	229.086	478	141	1.743	85	16	797	328	16	9
Reihenhäuser und Doppelhaushälften											
bis 1949	9	103.167	436	146	0.864	237	4	794	138	53	2
1950 - 1964	15	107.085	268	134	1.056	186	5	600	199	0	1
1965 - 1974	13	146.115	370	128	1.247	149	6	624	245	34	4
1975 - 1984	18	159.250	292	120	1.526	136	10	715	284	13	3
1985 - 1994	41	181.065	354	127	1.509	69	28	761	270	21	12
1995 - 2002	28	186.386	306	129	1.436	83	15	627	306	18	9
Neubau '03	74	192.864	309	120	1.616	44	38	638	316	9	16

*) Preisangaben inkl. Bodenanteil und Erschließungskosten bebaut.xls
Grundstücksgrößen bis 800m²

Die angegebenen Werte sind **nicht** mit durchschnittlichen Herstellungskosten zu vergleichen, da diese regelmäßig die Bodenwertanteile nicht enthalten.

6.1.2 Preisentwicklung



7. Wohnungs- und Teileigentum

7.1.1 Verkaufsfälle

Jahr	Erstverkäufe im Mehrfamilienhaus				Wiederverkauf im Mehrfamilienhaus				Umwandlung im Mehrfamilienhaus			
	Anzahl der Verträge Mittelwert	Flächenumsatz (ha) (qm)	Geldumsatz (Mio.€) (€)	Mittelwert (€/qm)	Anzahl der Verträge Mittelwert	Flächenumsatz (ha) (qm)	Geldumsatz (Mio.€) (€)	Mittelwert (€/qm)	Anzahl der Verträge Mittelwert	Flächenumsatz (ha) (qm)	Geldumsatz (Mio.€) (€)	Mittelwert (€/qm)
2003	95	1,56	13,21		276	6,86	27,1		39	1,19	3,3	
	Mittelwert	164	139.066	848	Mittelwert	249	98.292	395	Mittelwert	305	85.741	281

Wohnungseigentum im Kreis Coesfeld (ohne Nebenräume)	Vertragsjahr	Angaben zu Verkäufen						Angaben zur Vermietung		
		Anzahl	Wohnfläche (m ²)	Alter	Bodenanteil (m ²)	Kaufpreis * (EUR/m ²)	VB (90 %) (EUR/m ²)	Anzahl	Nettokaltmiete (EUR/m ²)	VB (90 %) (EUR/m ²)
Erstverkäufe										
Wohnung im Mehrfamilienhaus	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
2003	49	83		135	1748	54	9	6,0	0,1	
Doppelhaushälfte (im Wohn-/Teileigentum)	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
	2001	22	95		220	1563	114	1	5,3	0,0
	2002	27	98		208	1407	86	0	0,0	0,0
2003	10	105		210	1463	133	1	4,8	0	
Reihenhaus (im Wohn-/Teileigentum)	1994	10	147		219	1421	73	2	6,0	0
	1995	7	79		164	1769	124	6	6,1	0
	1996	12	93		175	1543	107	3	6,7	0,1
	1997	13	100		167	1365	89	1	4,9	0
	1998	14	109		202	1471	108	3	5,4	0,6
	1999	7	97		212	1639	205	1	6,1	0
	2000	4	126		233	1401	48	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
2003	0									
Wiederverkäufe										
Wohnung im Mehrfamilienhaus	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
2003	119	79	21	123	1096	44	20	5,3	0,1	
Umwandlungen										
Wohnung im Mehrfamilienhaus	1994	9	78	20	142	1082	77	0	0	0
	1995	1	74	39	144	1140	0	1	3,6	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
	1999	19	82	31	197	1130	135	3	5,1	0,1
	2000	5	101	21	242	1092	152	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
2003	12	77	24	151	1107	99	1	5,4	0	

* Preisangabe inkl. Bodenanteil und Erschließungskosten

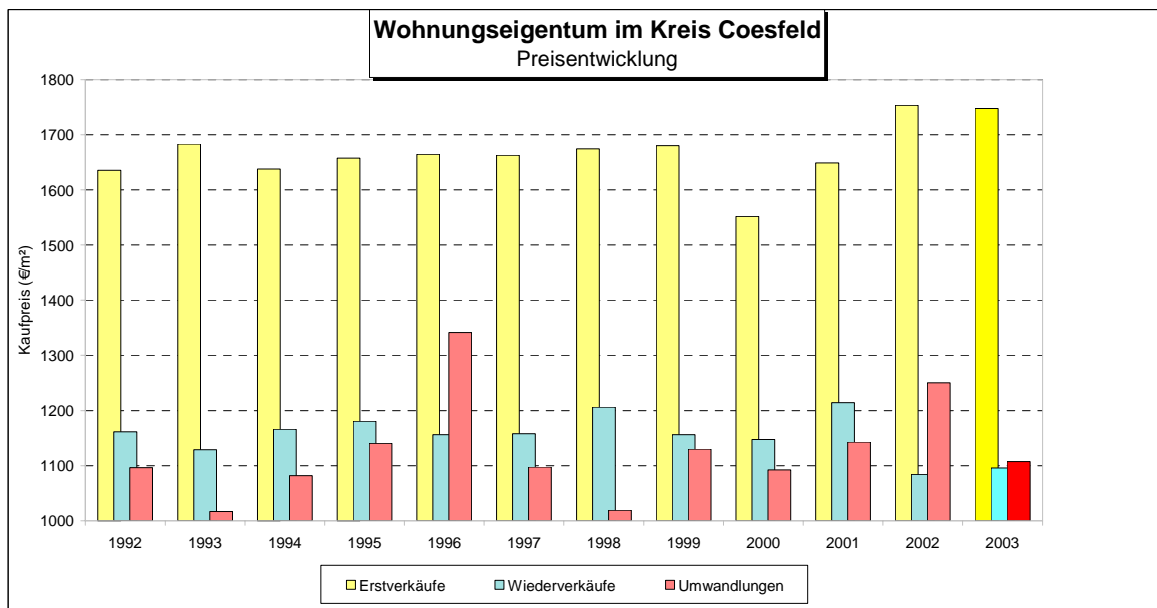
Bei der Analyse der vorstehenden Tabelle ist als Maß für die Güte des angegebenen Wertes ein Vertrauensbereich als Spanne um den Mittelwert angegeben, in dem sich 90% der herangezogenen Verkaufsfälle bewegen. Ferner ist zu beachten, dass **die Kaufpreise der Eigentumswohnungen den Wert des Grundstücksanteils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

Nebenträume

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

	Erstverkäufe	Wiederverkäufe
Stellplatz	3.000 €	2.500 €
Carport	5.000 €	3.500 €
Garage	8.500 €	5.500 €

7.1.2 Preisentwicklung



8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Aufgrund der Kaufpreissammlung sind für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungsstandes, mindestens jedoch für erschließungsbeitragspflichtes oder erschließungsbeitragsfreies Bauland zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Die Bodenrichtwerte sind, soweit nichts anderes bestimmt ist, jeweils zum Ende eines jeden Kalenderjahres zu ermitteln.

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 veröffentlicht und sind im stehen im Bodenrichtwertinformationssystem des Landes NRW - www.boris.nrw.de - zur Einsicht bereit. Neben einer schriftlichen Bodenrichtwertauskunft können zur kommerziellen Nutzung der Bodenrichtwerte entsprechende Datensätze erworben werden. Auskünfte zu den Bodenrichtwerten erteilt ebenfalls die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.



8.2 Bodenrichtwerte für Bauland / Erschließungskosten

Die Bodenrichtwerte 2004 (Wertermittlungstichtag 31.12.2003) sind einschließlich der Kosten für die erstmalige Erschließung ausgewiesen. Der Bodenrichtwert gilt insofern für ein fertig vermessenes Grundstück inkl. des Wertes folgender Beiträge:

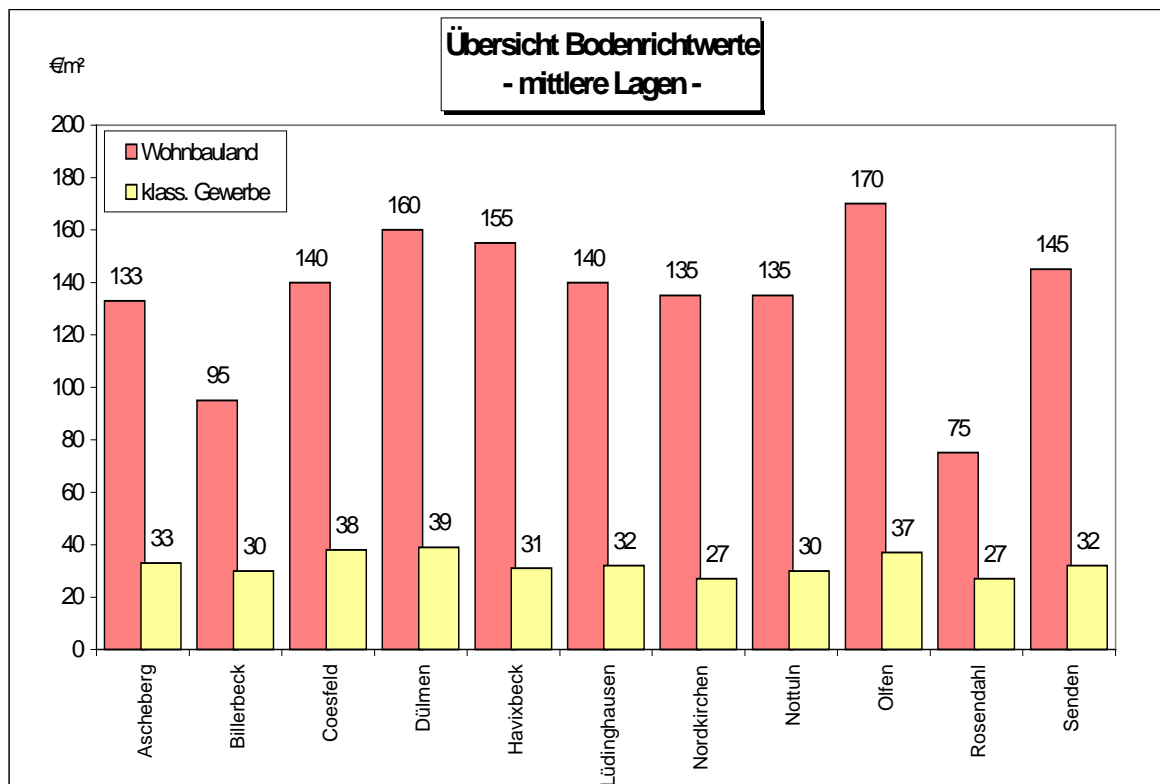
- Erschließungsbeiträge gem. § 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB)
- Abgaben für den erstmaligen Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Entwässerungsanlage nach Kommunalabgabengesetz (KAG) – ohne Hausanschlüsse
- Kostenerstattungsbeiträge gem. § 135a BauGB (naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben, Aufwand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

- neuzeitliche Erschließungsqualität (ab ca. 1990): 30-35 €/m²
Analyse 2003: tlw. bis zu 40 €/m²
- durchschnittliche Erschließungsqualität (ca. 1960 – 1989): 20 €/m²
- einfache Erschließungsqualität (Alterschließung, Ortsdurchfahren, fehlende Ausbauten): 10-15 €/m²

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



Durchschnittliche Bodenrichtwerte 2004 (Stand 31.12.2003)

 - Übersicht gem. §13 GAVO

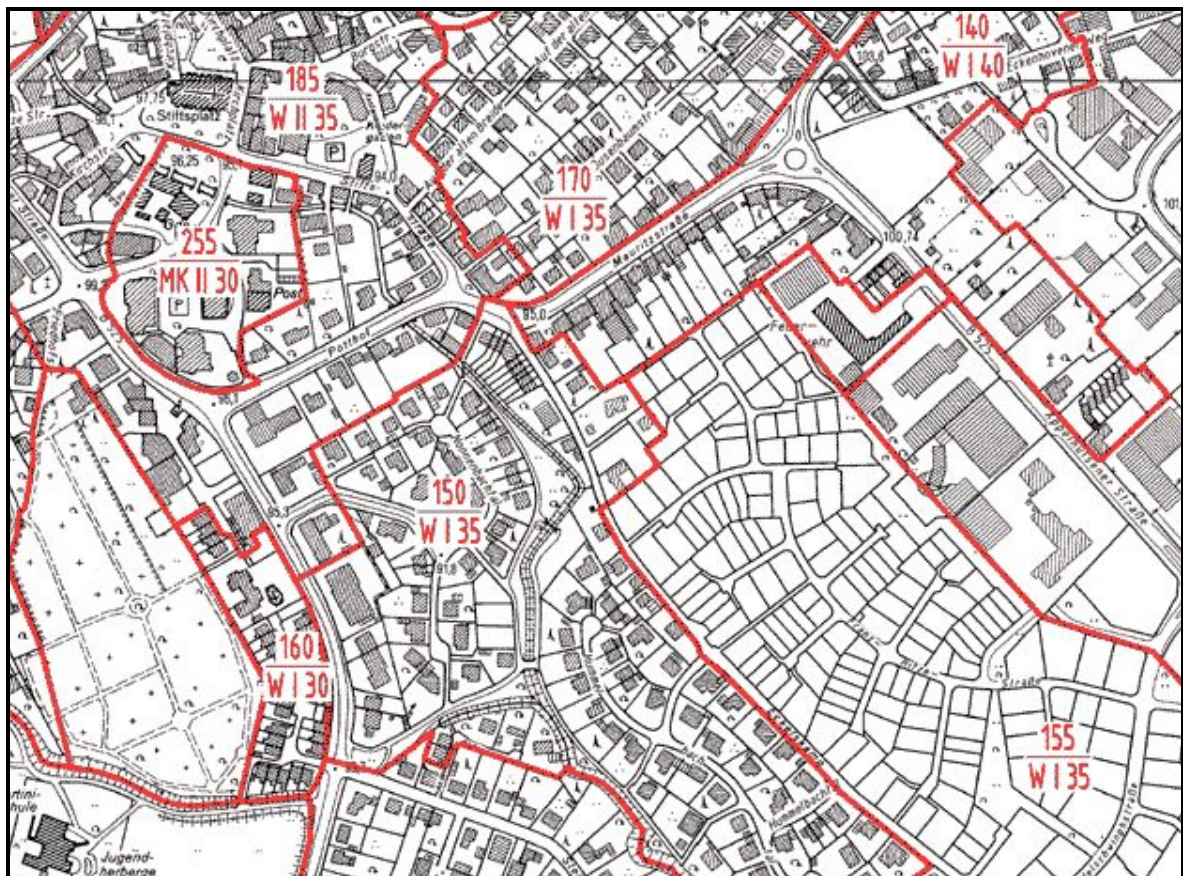
Gemeinde/Ortsteil	Art der baulichen Nutzung	Baureifes Land		
		mäßig	mittel	gut
Gemeinde Ascheberg	W I II	110,--	133,--	150,--
	GE		33,--	
Ascheberg	W I – II	130,--	135,--	150,--
	M		195,--	270,--
	G		30,--	
Ortsteil Davensberg	W I – II		110,--	
Ortsteil Herbern	W I - II	115,--	120,--	140,--
	M II		150,--	
	G		28,--	
Stadt Billerbeck	W	75,--	95,--	105,--
	GE		30,--	
Billerbeck	W I – II	75,--	95,--	105,--
	M II		170,--	240,--
	G		30,--	
	SW		60,--	
Stadt Coesfeld	W	110,--	140,--	240,--
	GE		38,--	
Coesfeld	W I – III	110,--	175,--	240,--
	MK II – III	260,--	450,--	500,--
	G	34,--	36,--	52,--
Ortsteil Lette	W I – II	105,--	115,--	135,--
	G		30,--	
Stadt Dülmen	W	110,--	160,--	235,--
	GE		39,--	
Dülmen	W I – II	160,--	225,--	270,--
	MK II – III	235,--	490,--	610,--
	G	36,--	42,--	48,--
	SW		105,--	
Ortsteil Buldern	W I – II		130,--	
	G		30,--	
Ortsteil Hiddingsel	W I – II	135,--		150,--
Ortsteil Merfeld	W I – II		140,--	
	SW		75,--	
Ortsteil Rorup	W I – II	110,--	140,--	145,--
Gemeinde Havixbeck	W	140,--	155,--	165,--
	GE		31,--	
Havixbeck	W I – II	140,--	150,--	165,--
	M II	215,--	265,--	320,--
	G	25,--		28,--
Ortsteil Hohenholte	W I – II		165,--	
Stadt Lüdinghausen	W	95,--	140,--	200,--
	GE		32,--	
Lüdinghausen	W I – III	120,--	125,--	200,--
	MK II – III	195,--	240,--	317,--
	G	26,--	32,--	34,--
Ortsteil Seppenrade	W I – II	120,--	140,--	160,--
	M II		200,--	
	SW		60,--	

Gemeinde/Ortsteil	Art der baulichen Nutzung	Baureifes Land		
		mäßig	mittel	gut
Gemeinde Nordkirchen	W	130,--	135,--	150,--
	GE		27,--	
Nordkirchen	W I – II	125,--	130,--	145,--
	M II		220,--	
	G		28,--	
Ortsteil Capelle	W I – II		135,--	
	G		26,--	
Ortsteil Südkirchen	W I – II		135,--	
	G		28,--	
Gemeinde Nottuln	W	90,--	135,--	185,--
	GE		30,--	
Nottuln	W I – II	130,--	150,--	185,--
	M II		255,--	
	G		30,--	
Ortsteil Appelhülsen	W I – II	85,--	90,--	110,--
	M II		140,--	
	G		30,--	
Ortsteil Darup	W I – II	90,--	100,--	105,--
Ortsteil Schapdetten	W I – II		135,--	
Stadt Olfen	W	115,--	170,--	190,--
	GE		37,--	
Olfen	W I – II	155,--	170,--	190,--
	M II		195,--	
	SW		85,--	
	G		30,--	
Ortsteil Vinum	W I – II		145,--	
Gemeinde Rosendahl	W	65,--	75,--	90,--
	GE		27,--	
Rosendahl Ortsteil Darfeld	W I – II	65,--	70,--	85,--
	G	22,--		26,--
	MK		170,--	
Ortsteil Holtwick	W I – II	75,--	80,--	85,--
	G		24,--	
Ortsteil Osterwick	W I – II	60,--	70,--	80,--
	M II		110,--	
	G		24,--	
Gemeinde Senden	W	110,--	145,--	185,--
	GE		32,--	
Senden	W I – III	145,--	160,--	185,--
	M II		270,--	
	G		30,--	
Ortsteil Ottmarsbocholt	W I – II	70,--	110,--	125,--
	M		145,--	
	G		26,--	
Ortsteil Bösensell	W I – II	125,--		130,--
	G		36,--	
Ortsteil Venne	W I – II		55,--	

8.2.1 Bodenrichtwerte und Bodenrichtwertkarten

Anzahl der Bodenrichtwerte für Baugebiete 2003												Kosten Gemeinde- mappe
Gebietskörper- schaft	MI	G	GE	GI	M	MD	MK	SW	W	WA	gesamt	
Ascheberg			5		5		2		35		47	78 €
Billerbeck	3	3	2		1	1	6	1	25		42	70 €
Coesfeld	2		8			1	34		65	4	114	189 €
Dülmen	5		10	1	2	4	18	3	73	18	134	222 €
Havixbeck	2		4				5		16		27	45 €
Lüdinghausen	2		5		10		20	1	47	3	88	146 €
Nordkirchen			3		1	2			22		28	46 €
Nottuln			3		1		2		35		41	68 €
Olfen	1	3			6			2	22		34	56 €
Rosendahl	1		5		3		2		26		37	61 €
Senden	1	5			1		3		31		41	68 €
Kreis Coesfeld	17	11	45	1	30	8	92	7	397	25	633	1.050 €

Auszug aus einer Bodenrichtwertkarte



Darstellung des Bodenrichtwertes in der Bodenrichtwertkarte

Beispiel:

120

W II 40

Bodenrichtwert in €/m²

120 Wertermittlungsstichtag: 31.12.2003

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

Richtwertbezirk (optional)

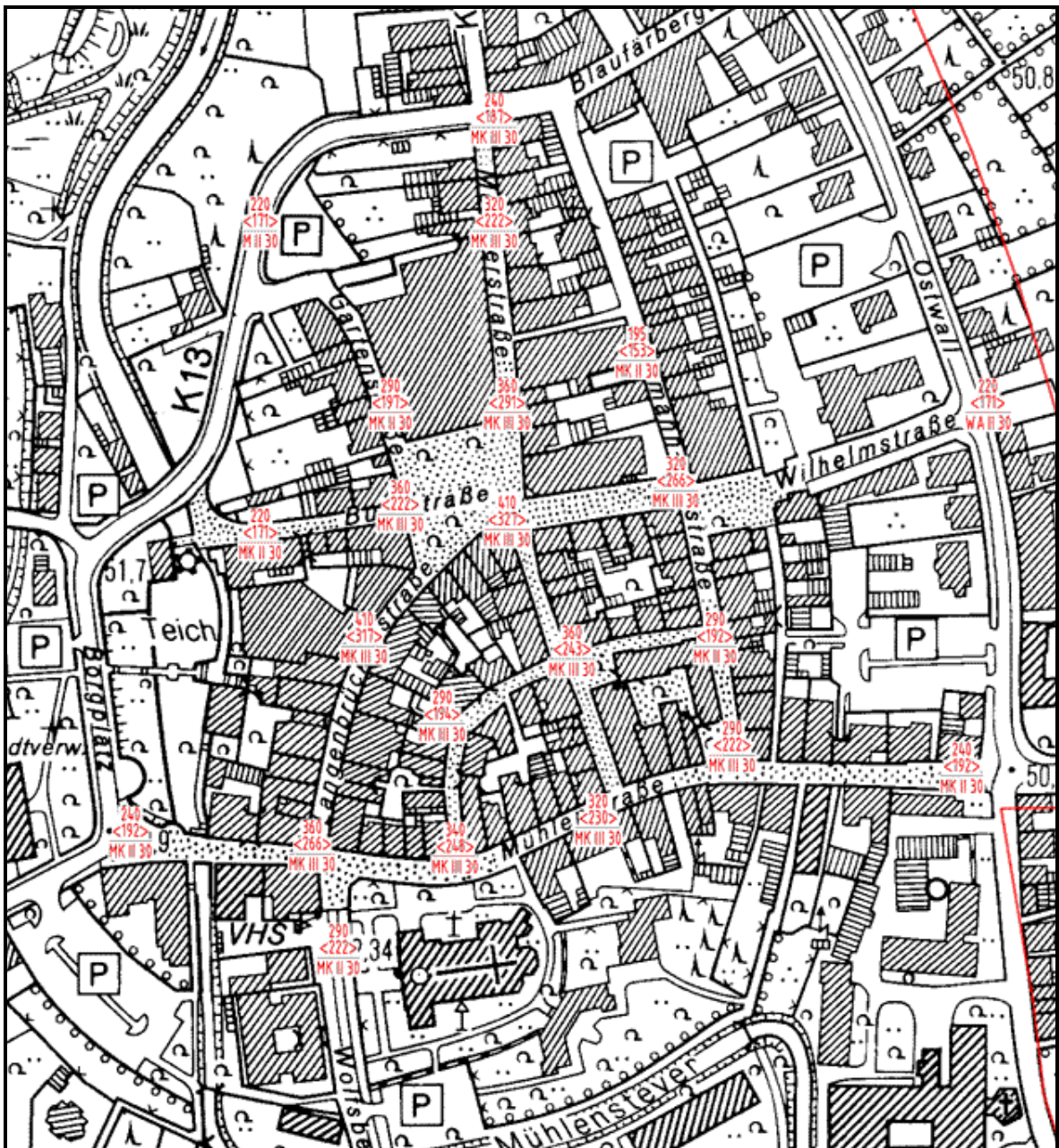
Zur räumlichen Abgrenzung der Bodenrichtwerte sind diese in Richtwertbezirke – mit Ausnahme der Innenstadtbereiche - unterteilt. Die räumliche Abgrenzung erfolgt die Darstellung durch eine entsprechende Begrenzungslinie.

----- 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 (1974-1989)

Gemeinde Einwohner Index	(1) Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke - €/qm: bis 2002 erschließungsbeitragspflichtig; ab 2003 erschließungsbetragsfrei																
	(2) Anzahl der Richtwerte																
	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	
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	48,16	47,81	47,81	
€	(2) 14	14	14	14	14	14	14	14	16	16	16	16	16	16	16	16	
15.133 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	266,70	264,70	264,70	
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	40,26	39,31	38,86	
€	(2) 15	15	15	15	16	16	16	16	17	17	17	19	19	19	19	19	
11.487 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	233,50	228,10	225,40	
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	48,48	48,37	48,37	
€	(2) 53	53	54	54	54	54	55	55	56	56	56	56	56	56	56	56	
36.589 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	198,60	198,10	198,10	
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	56,39	56,47	56,46	
€	(2) 45	45	45	46	47	51	50	50	50	50	50	51	52	52	52	54	
47.293 EW	(1)	23,36		26,33	28,99	33,46	47,74					62,08				56,46	
	(2)	45		46	47	51	50					52				54	
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	250,90	251,20	251,20	
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	43,01	42,82	42,95	
€	(2) 6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	8	8	8	8	
11.986 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	278,90	277,60	278,40	
Lüdinghausen	(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	56,29	55,25	55,29	
€	(2) 39	39	39	40	40	41	42	42	42	42	42	41	43	43	44	44	
23.653 EW	(1)		22,75		28,58	42,57								56,20			
	(2)		40		41	42								44			
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	274,20	269,60	269,80	
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	44,60	44,60	44,84	
€	(2) 12	12	12	12	12	12	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	
10.367 EW	(1)					29,42										45,50	
	(2)					13										14	
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	271,90	271,90	273,30	
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	42,98	42,59	43,31	
€	(2) 12	12	12	12	12	13	13	13	13	13	13	13	14	14	14	14	
19.958 EW	(1)				20,49												
	(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	319,40	316,40	321,80	
Offen	(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	63,44	62,58	62,19	
€	(2) 13	13	13	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	16	
11.975 EW	(1)		23,69												62,19		
	(2)		15												16		
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	288,40	284,50	284,50	
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	28,38	27,18	27,18	
€	(2) 9	9	11	11	11	11	11	11	11	11	11	12	12	12	13	13	
10.987 EW	(1)		12,13								29,27			28,28			
	(2)		11								12			13			
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	238,80	229,50	229,50	
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	42,11	42,16	42,16	
€	(2) 14	14	15	15	15	16	16	16	19	19	19	19	20	22	22	22	
19.761 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	233,10	233,40	233,40	
Kreis Coesfeld																	
Gewogenes Mittel		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	49,44	48,99	49,10
Anzahl Richtwerte		232	232	236	240	242	249	251	251	258	258	259	268	270	272	275	
Gewogenes Mittel		21,35	22,68	24,51	27,76	38,45			55,05	55,50	55,17	52,99	50,39	49,36	49,07	49,12	
Anzahl Richtwerte		236	240	242	249	251			258	258	259	266	270	272	275	276	
Index	(%) 100,00	104,70	111,20	120,50	137,10	189,00	249,50	272,10	274,50	273,30	272,10	263,20	251,30	246,50	244,70	244,80	

Entwicklung der Grundstückswerte für baureifes Wohnbauland (1990-2003)

Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke - €/qm: bis 2002 erschließungsbeitragspflichtig; ab 2003 erschließungsbetragsfrei															
	Anzahl der Richtwerte										< beitragspflichtig >				beitragsfrei >
	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002		2003
AS	49,41	52,76	57,55	64,60	72,94	75,35	87,01	89,69	93,26	101,66	102,33	102,51	104,39	127,42	130,59
	16	16	16	17	17	19	19	24	24	34	35	35	34	34	34
	49,41	52,76	58,38		73,46		86,81	88,94	90,90	101,68		103,09		127,20	
			17		19		24	24	34	35		34		34	
	273,60	292,20	318,70	352,60	398,10	408,40	471,60	487,24	510,88	571,31	574,98	576,00	583,26	583,26	598,80
BI	39,96	40,04	40,90	45,59	51,13	52,95	61,07	61,07	61,36	63,78	73,11	73,60	67,60	91,00	90,77
	19	19	15	18	15	18	18	18	19	19	20	20	25	25	25
	39,96	40,80	40,34	45,67	51,42			61,36		63,66	73,20	72,54		90,77	
		15	18	15	18			19		20	21	25		25	
	231,80	232,30	232,90	263,20	294,70	303,50	350,00	350,00	350,00	363,83	417,89	420,17	391,56	391,56	391,56
CO	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	143,40	153,60
	56	56	55	60	48	53	48	55	55	43	48	46	51	51	67
	51,03	56,90	59,23	67,65	73,99	83,03	102,63		128,06	122,92	123,80	122,14	122,14	148,30	
		55	60	48	53	48	55		43	48	46	51	51	67	
	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	478,09	495,18
DM	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	161,35	156,95
	54	54	51	52	50	50	51	53	53	52	53	47	63	63	77
	59,43	64,36	66,48	78,43	85,08	98,85	114,22	114,62	127,00	139,11	148,20	138,95		161,95	
		51	52	50	50	51	53	53	52	53	47	63		77	
	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	636,36	616,71
HA	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	139,69	149,69
	8	8	8	9	8	8	9	10	10	10	10	9	16	16	16
	45,06	48,44	52,44	61,68		77,83	98,28				104,70	106,06		139,69	
			9	8		9	9				9	16		16	
	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	744,32	797,60
LH	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	145,80	145,40
	44	44	37	38	33	37	28	34	34	34	45	45	39	39	45
	57,42	61,83	61,67	73,91	78,49	85,64	113,84		116,24	119,13		123,67		145,40	
		37	38	33	37	28	34		34	45		39		45	
	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	597,08	597,08
NK	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	133,13	139,05
	14	14	11	12	11	11	9	9	9	9	9	7	8	8	21
		52,80	51,81	60,19		73,00					109,10	109,25		135,24	
		11	12	11		9					7	8		21	
	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	649,69	668,00
NT	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	122,83	131,18
	14	14	13	20	19	20	20	21	23	23	34	34	30	30	34
	46,34	50,30	55,07	68,75	78,23	81,81	94,10	95,59	92,89	96,77		98,93		125,59	
		13	20	19	20	20	21	23	23	34		30		34	
	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	766,59	800,72
OL	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	162,83	162,95
	16	16	13	14	14	14	16	16	17	18	18	21	23	23	22
	62,70	63,83	68,15			106,73		134,59	132,51		142,00	140,65		162,95	
		13	14			16		17	18		21	23		22	
	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	637,89	637,89
RD	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	72,22	75,77
	13	13	11	12	12	12	12	12	13	12	22	22	18	18	26
	28,79	30,17	31,06					42,71	45,12	46,22		47,11		72,88	
		11	12					13	12	22		18		26	
	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	460,64	478,91
SN	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	134,26	142,26
	22	22	18	20	20	21	22	21	23	21	28	27	25	25	31
	43,32	46,78	47,73		64,52	70,07	74,84	82,45	98,17	102,68	106,52	107,16		134,66	
		18	20		21	22	21	23	21	28	27	25		31	
	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	618,88	653,81
	51,29	55,07	57,33	66,07	73,94	82,13	93,92	102,13	108,59	111,27	113,26	112,62	114,19	136,02	139,12
	276	276	248	272	247	263	252	272	280	275	322	313	332	332	398
		55,57	57,17	66,49	73,40	81,25	97,02	101,51	107,73	109,12	113,95	112,73		137,04	
		248	272	247	263	252	272	280	275	322	322	332		398	
	255,60	274,50	283,20	327,30	364,00	407,30	470,80	495,59	530,19	547,59	568,36	561,74	569,02	569,02	577,63

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	1988
Ascheberg	1,1	1,1	1,2	1,2	1,9	2,4	3,4	3,7	3,2	3,2	3,1	2,9	2,7	2,3	2,1
	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	189,7
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	2,1
	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	188,9
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	2,3
	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	188,2
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	2,1
	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	183,6
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	2,1
	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	182,5
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	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	196,5
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	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	202,1
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	2,1
	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	193,5
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	2,5
	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	201,8
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	2,2
	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	190,1
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	2,1
	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	202,4
€/m ²	1,1	1,2	1,3	1,3	2,0	2,5	3,5	3,9	3,3	3,3	3,2	3,0	2,7	2,4	2,2
Anzahl	26	22	54	36	20	38	49	74	56	64	82	68	128	103	106
Veränderung		4%	8%	-2%	58%	24%	41%	11%	-14%	1%	-5%	-7%	-14%	-8%	
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	190,2

Gemeinde	Basiszeitraum für gemeindliches Preisniveau														
	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Ascheberg	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	2,9
	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	224,9
Billerbeck	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	2,9
	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	225,3
Coesfeld	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	3,2
	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	225,0
Dülmen	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	2,9
	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	218,9
Havixbeck	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	3,0
	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	220,0
Lüdinghausen	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	3,0
	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	231,9
Nordkirchen	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	3,0
	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	239,7
Nottuln	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	3,0
	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	230,0
Olfen	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	3,4
	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	236,7
Rosendahl	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	3,1
	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	225,5
Senden	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	2,8
	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	236,8
€/m 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	3,0
Anzahl	106	82	85	77	67	57	59	95	60	64	45	47	55	67	62
Veränderung	-2%	4%	10%	0%	4%	0%	3%	-3%	11%	-6%	4%	-5%	5%	11%	12%
Kreisindex	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	226,1

9.2 Umrechnungskoeffizienten

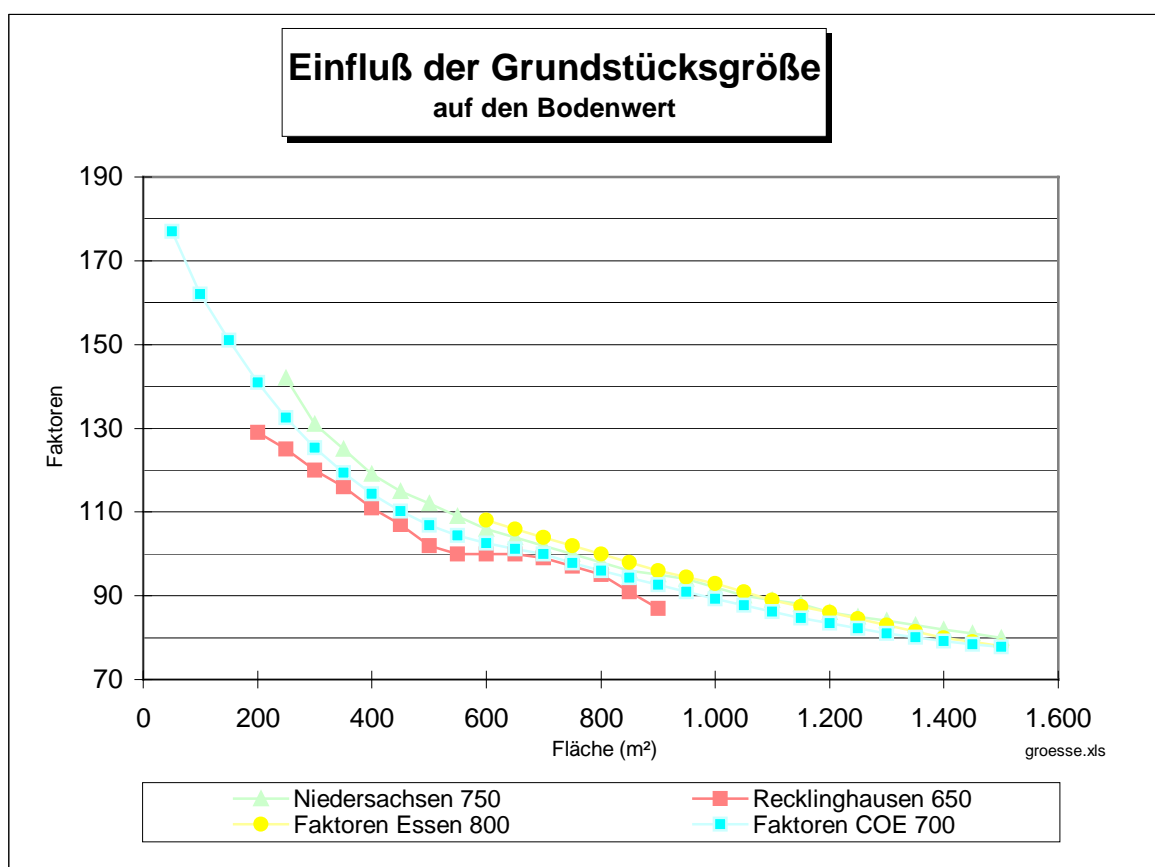
Bei der Grundstückspreisbildung spielen verschiedene Faktoren eine Rolle. Neben den individuellen Gesichtspunkten, die nicht in die Verkehrswertermittlung einfließen sollen, können Beobachtungen mit allgemeiner Marktgültigkeit gemacht werden. Hierzu zählen insbesondere

- Einfluss der Grundstücksgröße /-tiefe
- bauliche Ausnutzbarkeit

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

9.2.1 Abhängigkeit von der Grundstücksgröße /-tiefe

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



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

(1) Untersuchung Scharnhorst, veröffentlicht in den Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Heft 4, Dez. 1985
(2) Untersuchung des Gutachterausschusses im Kreis Recklinghausen
(3) Untersuchung des Gutachterausschusses der Stadt Essen
(4) Mittelbildung der auf die Ausgangsgröße 700 m² umgestellten Reihen (1), (2) und (3)
(5) Faktoren nach getrennten Regressionen 3. Grades für den Bereich 250 bis 700 aus den Daten
in Spalte 6 und für den Bereich 700 bis 1500 m² aus den Daten in Spalte 4
Anwendung: **Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, die nicht mehr teilbar sind**

9.2.2 Einfluss der baulichen Ausnutzbarkeit

Grundstücke mit höherer baulicher Ausnutzung werden im allgemeinen zu einem höheren Quadratmeterpreis gehandelt als solche mit einer niedrigeren baulichen Ausnutzung. Diese Beobachtung kann von uns im Kreis Coesfeld allerdings im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser nicht signifikant festgestellt werden. Für Mehrfamilienhäuser ist aber auch hier eine Abhängigkeit von der baulichen Ausnutzung festzustellen.

Zur Umrechnung benutzen wir in derartigen Fällen die Umrechnungskoeffizienten aus Anlage 23 der Bewertungsrichtlinien des Bundes (WertR).

Umrechnungskoeffizienten ¹⁾

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

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

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

Beispiel:

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

Umrechnungskoeffizient für GRZ 1,2 = 1,10;

Umrechnungskoeffizient für GFZ 0,8 = 0,9

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

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

Minimum

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

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

9.3 Liegenschaftszinssätze

Für die Wertermittlung spielt der Liegenschaftszinssatz eine wesentliche Rolle. Er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Dabei zeigt sich, dass die Verzinsung von Immobilienkapital grundsätzlich anderen Regeln folgt als bei anderen Anlageformen.

So ist beispielsweise der Liegenschaftszins bei Ein- und Zweifamilienhäusern sehr gering (ca. 3% bis 3,5%), da bei eigengenutzten Wohnhäusern nicht der Ertrag im Vordergrund steht, sondern die Möglichkeit der freien und jederzeitigen Verfügbarkeit für persönliche Zwecke. Für die Annehmlichkeiten, nach eigenem Geschmack und ohne Rücksicht auf andere Hausbewohner allein im Hause wohnen zu können, ist ein Hauseigentümer im allgemeinen bereit, Mittel aufzuwenden, die den Mietwert übersteigen. In derartigen Fällen ist also der Nutzungswert höher als ein ersparter Mietzins.

Etwas anderes gilt bei Mehrfamilienhäusern, bei gewerblich genutzten Objekten und teilweise auch bei vermietetem Wohnungseigentum.

Bei diesen Eigentumsformen ist der Liegenschaftszins von folgenden Faktoren abhängig:

- Restnutzungsdauer der Gebäude,
- Mietpreishöhe,
- Höhe der Bewirtschaftungskosten,
- Lage des Grundstücks (Einfluss auf den Bodenwert),
- Bodenwert nach Ende der Nutzungsdauer.

Aus diesen vielfältigen Einflussgrößen ist zu erkennen, dass es durchweg problematisch ist, feste Schwellenwerte für Liegenschaftszinssätze bestimmter Objekte anzugeben.

Bei Neubauten mit langer Restnutzungsdauer kann der Liegenschaftszins (LZ) in guter Annäherung über folgende Faustformel bestimmt werden:

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

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

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

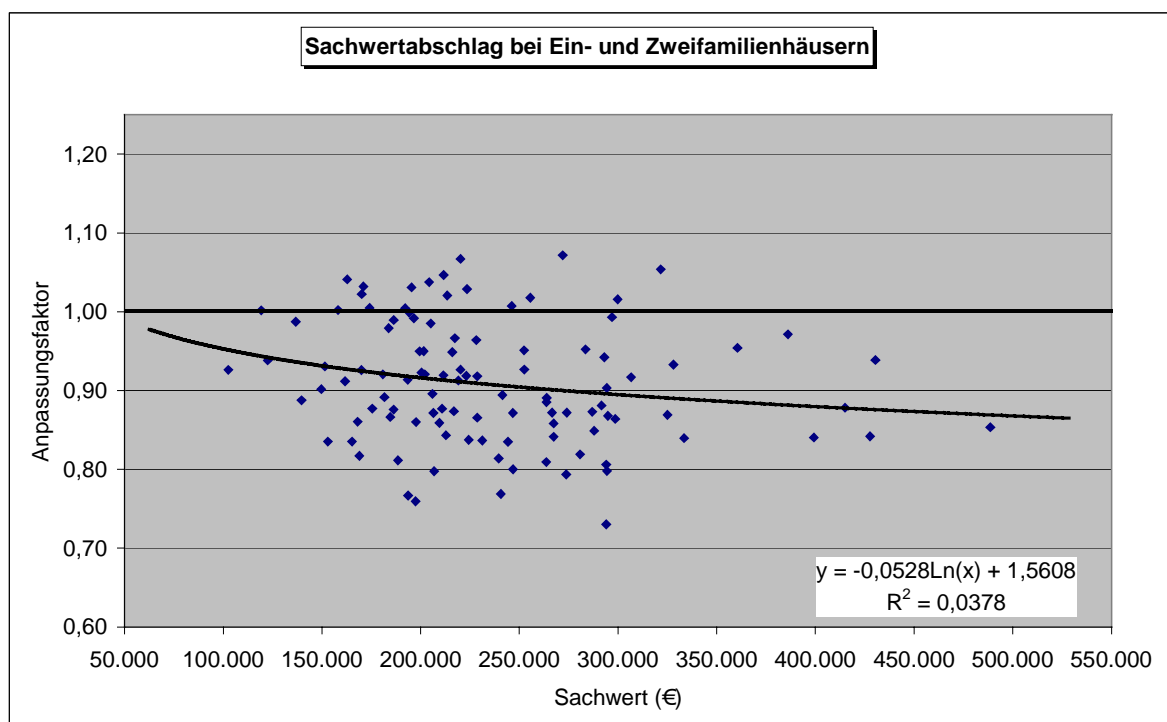
9.5 Sachwertabschläge

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

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

- der Höhe des Sachwertes,
- der besonderen individuellen Baugestaltung,
- der Wohnlage,
- der Dauer des Angebotes der Immobilie,
- der allgemeinen konjunkturellen Lage,
- dem Verhältnis von Angebot und Nachfrage (Marktsituation).

Nachfolgende Untersuchung wurde durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in den Jahren 2002 und 2003 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 112 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. Die Vorjahresuntersuchung wurde durch die Auswertung der „Ergebnisse 2003“ bestätigt.



9.6 Bewirtschaftungskosten

9.6.1 Verwaltungskosten

Höchstsätze gem. §26 II Berechnungsverordnung

Zeitraum	je Wohnung und Jahr	je Garage und Jahr	je Garage- oder Einstellplatz und Jahr
ab 01.11.1957	50 DM	-	-
01.09.1963	60 DM	-	-
01.01.1968	85 DM	15 DM	-
01.01.1971	100 DM	20 DM	-
01.06.1972	120 DM	30 DM	-
01.01.1975	180 DM	35 DM	-
01.07.1979	240 DM	-	-
01.07.1988	320 DM	-	45 DM
01.08.1992	420 DM	-	55 DM
01.01.2002	*230 €		*30 €

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

9.6.4 Instandhaltungskosten

Jährliche Instandhaltungskosten für Wohngebäude gem. § 28 II Berechnungsverordnung in DM / m² bis 31.12.2001

Gültigkeitsdauer	Jahr der Fertigstellung								Garage Einstellplatz DM / Jahr	
	Ab	bis 31.12.52	zwischen 01.03.53 und 31.12.60	zwischen 01.01.61 und 31.12.65	nach 31.12.66	zwischen 01.01.66 und 31.12.69	bis 31.12.69	zwischen 01.01.70 und 31.12.79		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 €/m² ab 01.01.2002

für Wohnungen , deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres:

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

Zuschläge:

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

Abschläge:

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

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

9.6.3 Vervielfältiger

Vervielfältigertabelle nach § 16 Abs. 3 Wertermittlungsverordnung 1988

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

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

Rest-nutzung Jahre	Liegenschaftszinssätze für																			
	landw. Objekte					Ein- bis Zweifamilienhäuser					Mehrfamilienhäuser					Geschäfts- und Bürogebäude				
	Dreifamilienhäuser und Wohngebietum			Mehrfamilienhäuser		gemischt genutzte Häuser		gewerbliche Objekte			Geschäfts- und Bürogebäude			gewerbliche Objekte						
1	1,00%	2,00%	3,00%	3,25%	3,50%	3,75%	4,00%	4,25%	4,50%	4,75%	5,00%	5,25%	5,50%	5,75%	6,00%	6,25%	6,50%	6,75%	7,00%	
2	0,90	0,980	1,025	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	
3	0,90	0,980	1,025	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	
4	0,90	0,980	1,025	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	
5	0,90	0,980	1,025	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	
6	0,90	0,980	1,025	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	
7	0,90	0,980	1,025	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	
8	0,90	0,980	1,025	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	
9	0,90	0,980	1,025	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	
10	0,90	0,980	1,025	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	
11	0,90	0,980	1,025	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	
12	0,90	0,980	1,025	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	
13	0,90	0,980	1,025	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	
14	0,90	0,980	1,025	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	
15	0,90	0,980	1,025	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	
16	0,90	0,980	1,025	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	
17	0,90	0,980	1,025	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	
18	0,90	0,980	1,025	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	
19	0,90	0,980	1,025	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	
20	0,90	0,980	1,025	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	
21	0,90	0,980	1,025	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	
22	0,90	0,980	1,025	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	
23	0,90	0,980	1,025	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	
24	0,90	0,980	1,025	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	
25	0,90	0,980	1,025	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	
26	0,90	0,980	1,025	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	
27	0,90	0,980	1,025	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	
28	0,90	0,980	1,025	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	
29	0,90	0,980	1,025	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	
30	0,90	0,980	1,025	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	
31	0,90	0,980	1,025	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	
32	0,90	0,980	1,025	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	
33	0,90	0,980	1,025	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	
34	0,90	0,980	1,025	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	
35	0,90	0,980	1,025	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	
36	0,90	0,980	1,025	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	
37	0,90	0,980	1,025	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	
38	0,90	0,980	1,025	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	
39	0,90	0,980	1,025	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	
40	0,90	0,980	1,025	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	
41	0,90	0,980	1,025	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	
42	0,90	0,980	1,025	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	
43	0,90	0,980	1,025	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	
44	0,90	0,980	1,025	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	
45	0,90	0,980	1,025	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	
46	0,90	0,980	1,025	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	
47	0,90	0,980	1,025	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	
48	0,90	0,980	1,025	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	
49	0,90	0,980	1,025	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	
50	0,90	0,980	1,025	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	

Vervielfältigtabelle nach § 16 Abs. 3 Wertermittlungsverordnung 1988

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

Berechnungsformel: $v = (\frac{q \cdot n - 1}{q \cdot n} \cdot (q \cdot n - 1))$, mit $q = 1 + p$, n = Restnutzungsdauer, p = Liegenchaftssatzzinsatz in %

Restnutzung Jahre	Liegenchaftssatzzinssätze für																					
	landw. Objekte				Ein- bis Zweifamilienhäuser				Mehrfamilienhäuser				Geschäfts- und Bürogebäude									
q	Dreifamilienhäuser und Wohneigentum			gemischt genutzte Häuser											gewerbliche Objekte							
	1.00%	2.00%	2.50%	2.75%	3.00%	3.25%	3.50%	3.75%	4.00%	4.25%	4.50%	4.75%	5.00%	5.25%	5.50%	5.75%	6.00%	6.25%	6.50%	6.75%	7.00%	
51	39.798	31.788	28.646	27.248	25.961	24.747	23.629	22.587	21.617	20.713	19.868	19.078	18.339	17.646	16.997	16.387	15.813	15.273	14.765	14.285	13.832	13.400
52	40.384	32.145	28.923	27.492	26.166	24.937	23.796	22.735	21.748	20.828	19.969	19.168	18.418	17.716	17.058	16.441	15.861	15.316	14.803	14.319	13.862	13.428
53	40.984	32.495	29.193	27.729	26.375	25.121	23.957	22.877	21.873	20.938	20.066	19.253	18.493	17.783	17.117	16.493	15.907	15.356	14.838	14.350	13.900	13.464
54	41.569	32.838	29.457	27.960	26.578	25.298	24.113	23.014	21.983	20.943	20.169	19.335	18.565	17.846	17.173	16.542	15.950	15.394	14.872	14.379	13.916	13.480
55	42.147	33.175	29.714	28.195	26.774	25.471	24.264	23.146	22.109	21.045	20.248	19.413	18.633	17.906	17.225	16.588	15.991	15.430	14.903	14.407	13.940	13.504
56	42.720	33.505	29.965	28.404	26.965	25.637	24.410	23.273	22.220	21.142	20.333	19.487	18.699	17.963	17.275	16.632	16.029	15.463	14.932	14.433	13.963	13.528
57	43.287	33.828	30.210	28.617	27.151	25.799	24.550	23.396	22.327	21.235	20.414	19.558	18.761	18.017	17.322	16.673	16.065	15.495	14.960	14.457	13.984	13.549
58	43.849	34.145	30.448	28.825	27.331	25.955	24.686	23.514	22.430	21.325	20.492	19.626	18.820	18.068	17.367	16.712	16.099	15.525	14.986	14.480	14.003	13.568
59	44.405	34.456	30.681	29.026	27.506	26.107	24.818	23.628	22.528	21.510	20.567	19.691	18.876	18.117	17.410	16.749	16.131	15.553	15.010	14.501	14.022	13.587
60	44.955	34.761	30.909	29.223	27.676	26.264	24.945	23.738	22.623	21.593	20.638	19.752	18.929	18.163	17.450	16.784	16.161	15.579	15.033	14.521	14.039	13.604
61	45.500	35.060	31.130	29.414	27.840	26.396	25.067	23.844	22.715	21.672	20.706	19.811	18.980	18.208	17.488	16.817	16.190	15.604	15.057	14.539	14.055	13.620
62	46.040	35.353	31.347	29.600	28.000	26.533	25.186	23.946	22.803	21.747	20.772	19.868	19.029	18.249	17.524	16.848	16.217	15.627	15.075	14.547	14.070	13.636
63	46.574	35.640	31.558	29.781	28.156	26.667	25.300	24.044	22.887	21.820	20.834	19.921	19.075	18.289	17.556	16.878	16.242	15.649	15.094	14.573	14.084	13.651
64	47.103	35.921	31.764	29.957	28.306	26.796	25.411	24.139	22.969	21.890	20.894	19.973	19.119	18.327	17.591	16.906	16.266	15.670	15.111	14.588	14.098	13.668
65	47.627	36.197	31.965	30.128	28.453	26.921	25.518	24.230	23.047	21.957	20.951	20.022	19.161	18.363	17.622	16.932	16.289	15.689	15.128	14.603	14.110	13.685
66	48.145	36.468	32.161	30.295	28.595	27.042	25.621	24.318	23.122	22.021	21.006	20.068	19.201	18.397	17.651	16.957	16.310	15.707	15.144	14.616	14.121	13.699
67	48.659	36.733	32.352	30.458	28.733	27.159	25.721	24.403	23.194	22.082	21.058	20.113	19.239	18.430	17.679	16.981	16.331	15.725	15.158	14.629	14.132	13.713
68	49.167	36.994	32.538	30.616	28.867	27.273	25.817	24.485	23.264	22.141	21.106	20.156	19.275	18.460	17.705	17.003	16.350	15.741	15.172	14.640	14.142	13.727
69	49.670	37.249	32.720	30.770	28.997	27.383	25.910	24.564	23.330	22.198	21.158	20.196	19.310	18.490	17.730	17.024	16.368	15.756	15.185	14.651	14.152	13.740
70	50.169	37.489	32.898	30.919	29.123	27.480	26.000	24.640	23.395	22.252	21.202	20.235	19.343	18.518	17.753	17.044	16.385	15.770	15.197	14.662	14.160	13.753
71	50.662	37.744	33.071	31.065	29.246	27.593	26.087	24.713	23.456	22.304	21.246	20.272	19.374	18.544	17.776	17.063	16.401	15.784	15.209	14.671	14.169	13.766
72	51.150	37.994	33.240	31.207	29.365	27.693	26.171	24.794	23.516	22.354	21.288	20.308	19.404	18.569	17.797	17.081	16.416	15.797	15.219	14.680	14.176	13.779
73	51.634	38.220	33.405	31.345	29.481	27.790	26.253	24.852	23.573	22.402	21.328	20.341	19.432	18.593	17.817	17.098	16.430	15.809	15.230	14.689	14.183	13.792
74	52.113	38.451	33.566	31.479	29.593	27.884	26.331	24.917	23.628	22.448	21.367	20.374	19.459	18.616	17.836	17.114	16.443	15.820	15.239	14.697	14.190	13.805
75	52.587	38.677	33.723	31.610	29.702	27.974	26.407	24.981	23.680	22.492	21.404	20.404	19.485	18.637	17.854	17.129	16.456	15.830	15.248	14.704	14.196	13.818
76	53.056	38.899	33.876	31.737	29.808	28.062	26.480	25.042	23.731	22.534	21.439	20.434	19.509	18.658	17.871	17.143	16.468	15.840	15.256	14.711	14.202	13.831
77	53.521	39.117	34.025	31.861	29.910	28.148	26.551	25.100	23.780	22.575	21.473	20.462	19.533	18.677	17.887	17.156	16.479	15.850	15.264	14.718	14.208	13.844
78	53.981	39.330	34.171	31.982	30.010	28.230	26.619	25.157	23.827	22.614	21.505	20.489	19.555	18.696	17.903	17.189	16.490	15.859	15.271	14.724	14.213	13.857
79	54.437	39.539	34.313	32.099	30.107	28.310	26.685	25.212	23.872	22.651	21.536	20.514	19.576	18.713	17.917	17.181	16.500	15.867	15.278	14.730	14.218	13.870
80	54.888	39.745	34.452	32.213	30.201	28.387	26.749	25.264	23.915	22.687	21.565	20.539	19.596	18.730	17.931	17.193	16.509	15.875	15.285	14.736	14.222	13.883
81	55.335	39.946	34.587	32.324	30.292	28.462	26.810	25.315	23.957	22.721	21.594	20.562	19.616	18.746	17.944	17.204	16.518	15.882	15.291	14.740	14.226	13.896
82	55.777	40.143	34.719	32.432	30.381	28.535	26.870	25.364	23.997	22.754	21.621	20.584	19.634	18.761	17.956	17.214	16.526	15.889	15.297	14.745	14.230	13.909
83	56.215	40.336	34.848	32.537	30.467	28.605	26.928	25.411	24.036	22.786	21.647	20.605	19.651	18.775	17.968	17.223	16.534	15.896	15.302	14.749	14.234	13.922
84	56.648	40.526	34.974	32.640	30.550	28.673	26.983	25.456	24.073	22.816	21.671	20.626	19.668	18.789	17.979	17.233	16.542	15.902	15.307	14.753	14.237	13.935
85	57.078	40.711	35.098	32.739	30.631	28.739	27.037	25.500	24.109	22.845	21.695	20.645	19.684	18.802	17.990	17.241	16.549	15.907	15.312	14.757	14.240	13.948
86	57.503	40.893	35.216	32.836	30.710	28.803	27.089	25.542	24.143	22.873	21.718	20.664	19.699	18.814	18.000	17.249	16.556	15.913	15.316	14.761	14.243	13.961
87	57.923	41.072	35.333	32.931	30.786	28.865	27.139	25.583	24.176	22.900	21.740	20.681	19.713	18.826	18.009	17.257	16.562	15.918	15.320	14.764	14.246	13.974
88	58.340	41.247	35.446	33.023	30.860	28.925	27.187	25.622	24.207	22.926	21.760	20.698	19.727	18.837	18.018	17.264	16.568	15.923	15.324	14.768	14.249	13.987
89	58.752	41.419	35.557	33.112	30.932	28.983	27.234	25.660	24.238	22.950	21.780	20.714	19.740	18.847	18.027	17.271	16.573	15.927	15.328	14.771	14.251	13.999
90	59.161	41.587	35.666	33.199	31.002	29.039	27.279	25.696	24.267	22.974	21.799	20.729	19.752	18.857	18.035	17.278	16.579	15.932	15.331	14.773	14.253	14.012
91	59.565	41.752	35.771	33.284	31.070	29.094	27.323	25.731	24.295	22.996	21.817	20.744	19.764	18.867	18.043	17.284	16.584	15.936	15.335	14.776	14.255	14.025
92	59.966	41.914	35.875	33.368	31.136	29.147	27.365	25.765	24.323	23.018	21.835	20.758	19.775	18.876	18.050	17.290	16.588	15.939	15.338	14.778	14.257	14.038
93	60.362	42.072	35.975	33.446	31.200	29.198	27.398	25.796	24.349	23.039	21.852	20.771	19.786	18.884	18.057	17.295	16.593	15.943	15.341	14.781	14.259	14.051
94	60.754	42.228	36.073	33.525	31.262	29.247	27.445	25.829	24.374	23.059	21.868	20.784	19.796	18.892	18.063	17.301	16.597	15.946	15.343	14.783	14.261	14.064
95	61.143	42.380	36.169	33.601	31.323	29.295	27.484	25.859	24.398	23.078	21.883	20.796	19.806	18.900	18.069	17.305	16.601	15.950	15.346	14.785	14.263	14.077
96	61.528	42.529	36.263	33.675	31.381	29.341	27.520	25.888	24.421	23.097	21.897	20.808	19.815	18.907	18.075	17.310	16.605					

9.6.4 Sterbetafel

Abgekürzte Sterbetafel 1999/2001 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.	75,11	81,07	51.	26,89	31,75
1.	74,48	80,39	52.	26,04	30,84
2.	73,51	79,41	53.	25,19	29,94
3.	72,53	78,43	54.	24,35	29,04
4.	71,55	77,44	55.	23,52	28,14
5.	70,56	76,45	56.	22,70	27,25
6.	69,57	75,46	57.	21,88	26,36
7.	68,58	74,47	58.	21,09	25,48
8.	67,59	73,48	59.	20,29	24,60
9.	66,59	72,48	60.	19,51	23,72
10.	65,60	71,49	61.	18,74	22,85
11.	64,61	70,50	62.	17,98	21,99
12.	63,62	69,51	63.	17,24	21,13
13.	62,63	68,51	64.	16,51	20,28
14.	61,64	67,52	65.	15,79	19,44
15.	60,65	66,53	66.	15,09	18,62
16.	59,67	65,54	67.	14,41	17,80
17.	58,69	64,56	68.	13,75	17,00
18.	57,73	63,57	69.	13,11	16,21
19.	56,78	62,60	70.	12,48	15,43
20.	55,83	61,62	71.	11,88	14,66
21.	54,89	60,64	72.	11,29	13,91
22.	53,94	59,66	73.	10,71	13,18
23.	52,98	58,67	74.	10,14	12,46
24.	52,03	57,69	75.	9,58	11,75
25.	51,07	56,71	76.	9,04	11,07
26.	50,11	55,72	77.	8,52	10,41
27.	49,15	54,74	78.	8,03	9,77
28.	48,19	53,76	79.	7,55	9,15
29.	47,23	52,78	80.	7,12	8,57
30.	46,27	51,79	81.	6,69	8,01
31.	45,31	50,81	82.	6,29	7,48
32.	44,35	49,83	83.	5,88	6,94
33.	43,39	48,85	84.	5,51	6,45
34.	42,43	47,87	85.	5,18	6,00
35.	41,47	46,90	86.	4,88	5,58
36.	40,52	45,93	87.	4,61	5,19
37.	39,57	44,95	88.	4,37	4,82
38.	38,63	43,99	89.	4,15	4,48
39.	37,69	43,02	90.	3,97	4,18
40.	36,75	42,06	91.		
41.	35,82	41,10	92.		
42.	34,90	40,15	93.		
43.	33,98	39,20	94.		
44.	33,07	38,25	95.		
45.	32,17	37,31	96.		
46.	31,27	36,37	97.		
47.	30,38	35,44	98.		
48.	29,50	34,51	99.		
49.	28,63	33,59	100.		
50.	27,76	32,67			

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- erwartung im Alter X in Jahren	Überle- bende von 100 000 im Alter X	durschn. Lebens- erwartung bei Pfege- bedürfti- gen im Alter X in Jah- ren ¹⁾	durchsch. Lebens- erwartung im Alter Y in Jahren	Überle- bende von 100 000 im Alter Y	durschn. Lebens- erwartung bei Pfege- bedürfti- gen im Alter Y in Jah- ren ¹⁾		durchsch. Lebens- erwartung im Alter X in Jahren	Überle- bende von 100 000 im Alter X	durschn. Lebens- erwartung bei Pfege- bedürfti- gen im Alter X in Jah- ren ¹⁾	durchsch. Lebens- erwartung im Alter Y in Jahren	Überle- bende von 100 000 im Alter Y	durschn. Lebens- erwartung bei Pfege- bedürfti- gen im Alter Y in Jah- ren ¹⁾	
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

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

9.7.2 Abzinsungstabelle

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

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

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

10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Wir benutzen Datenreihen, die der Struktur der Region einerseits möglichst gut entsprechen, andererseits aber auch Gewähr für einen langfristigen Vergleich bieten. Dies sind entweder Daten, die vom Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW, vom Statistischen Bundesamt oder regionalen Einrichtungen veröffentlicht werden.

10.1 Grundstücksindizes

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld										
Zusammenstellung der Grundstücksindizes auf folgenden Grundlagen:										
- Jahresberichte des Statistischen Landesamtes NW, bezogen auf die "gleitenden Mittel"										
- Untersuchungen im Kreis Coesfeld										
- Indices über Lebenshaltung und Verdienst										
Reihe	Index über ...									
1	"gleitender" Index Bauland insgesamt NW									
2	"gleitender" Index baureifes Land NW									
3	"gleitender" Index Rohbauland NW									
4	Baureifes Wohnbauland Kreis Coesfeld									
5	Bauindex Bund (aus 1976 = 100); Korrektur ab 1991 wegen Berücksichtigung des Beitrittsgebietes									
6	Verbraucherpreisindex für NRW (aus 2000 = 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 2000 = 100)									
10	"gleitender" Index für Gewerbegebiete im Kreis Coesfeld									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Jul-62	35,2	36,4	43,6		49,6	64,1	35,8	39,2	0,0	
Jul-63	37,6	38,9	46,6		52,1	66,0	38,3	41,9	0,0	56,52
Jul-64	42,3	43,6	51,9		54,6	67,6	40,8	44,9	0,0	65,94
Jul-65	46,3	46,2	56,0		56,9	69,7	44,7	49,9	0,0	71,59
Jul-66	50,1	49,8	56,8		58,7	72,6	48,2	52,4	0,0	72,54
Jul-67	54,5	54,4	59,3		57,4	73,8	50,3	52,1	0,0	73,48
Jul-68	57,1	57,4	61,5		59,9	75,1	53,4	56,1	0,0	77,25
Jul-69	62,9	63,7	65,6		63,3	76,5	58,4	62,6	0,0	81,01
Jul-70	69,4	70,0	71,3	67,6	73,7	79,2	66,1	71,1	0,0	84,78
Jul-71	80,7	83,4	77,1	74,9	81,4	83,1	73,7	76,8	0,0	86,87
Jul-72	89,3	90,5	89,1	82,5	86,9	87,6	80,5	82,5	0,0	91,26
Jul-73	95,9	98,2	92,1	91,4	93,2	93,8	89,9	91,8	0,0	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	106,2	108,3	104,5	107,0	101,38
Jul-76	120,6	112,0	108,3	111,2	105,9	110,7	116,8	113,7	112,9	104,58
Jul-77	127,2	125,8	114,6	120,5	111,1	114,8	125,2	120,9	116,7	114,00
Jul-78	145,2	147,3	127,1	137,1	117,9	118,1	133,2	127,2	120,2	132,94
Jul-79	163,3	169,7	143,7	189,0	128,3	123,3	142,1	135,2	124,8	159,41
Jul-80	199,3	198,5	149,5	249,5	141,9	130,1	153,3	143,1	130,9	180,05
Jul-81	228,1	227,0	156,9	272,1	150,3	138,6	161,3	150,6	137,3	192,00
Jul-82	253,4	255,1	143,6	274,5	154,7	146,2	169,6	156,1	143,2	193,63
Jul-83	271,7	274,2	157,9	273,3	157,9	150,7	172,0	160,6	151,1	195,26
Jul-84	277,3	282,8	172,6	272,1	161,9	154,0	178,3	165,6	155,9	197,23
Jul-85	272,6	278,2	183,0	263,2	162,5	156,9	186,5	171,6	159,9	197,46
Jul-86	264,1	275,4	180,8	251,3	164,7	156,5	193,4	176,8	161,8	194,96
Jul-87	259,3	270,3	187,8	246,5	167,9	156,7	200,2	181,5	163,6	190,25
Jul-88	260,7	267,7	200,6	244,7	171,4	158,4	206,7	190,0	166,7	187,64
Jul-89	264,4	259,2	212,4	244,8	177,8	162,5	214,6	196,5	171,1	191,11
Jul-90	268,9	254,8	213,9	255,6	189,2	166,6	223,8	205,5	175,7	203,87
Jul-91	273,7	255,0	224,9	274,5	202,3	172,4	236,2	215,0	182,5	224,79
Jul-92	279,4	256,9	225,2	283,2	215,4	179,0	248,0	225,2	192,1	224,79
Jul-93	292,0	263,0	229,5	327,3	226,0	184,7	258,9	229,7	202,4	241,60
Jul-94	310,3	278,5	241,6	364,0	231,4	189,7	266,7	239,4	211,0	259,98
Jul-95	325,1	291,7	252,4	407,3	236,8	193,0	277,8	248,6	219,3	272,50
Jul-96	340,5	307,8	248,9	470,8	236,4	195,1	278,8	250,6	226,0	1)
Jul-97	348,2	318,2	234,2	495,6	234,6	199,8	284,2	253,1	232,7	1)
Jul-98	367,1	345,1	231,7	530,2	233,8	201,4	290,7	257,4	235,1	1)
Jul-99	388,5	379,0	261,1	547,6	232,9	202,9	298,7	262,3	237,5	1)
Jul-00	406,8	403,0	295,5	568,4	233,7	206,2	308,3	262,1	241,7	1)
Jul-01	432,3	416,9	326,9	561,7	233,5	210,3	318,0	275,3	245,3	1)
Jul-02	438,6	414,2	334,3	569,0	233,4	213,0	322,3	280,9	248,4	1)
Jul-03	466,9	421,4	333,9	577,6	233,5	215,5	332,0	289,7	250,6	1)

1) Index für Industrieland ab 1995 nicht mehr angegeben

2) Index für "Sonstiges" ab 2002 nicht mehr angegeben

Basiszahlen für die vorgenannten Indexreihen

	Preisindex Wohngebäude BRD 1976=100	Wohnungs- mieten NW zusammen 2000=100	Verbraucher- preisindex für NRW 2000=100	Bruttomo- natsverd. Angestellte in NW	Bruttowo- chenverd. Arbeiter in NW	Kaufwerte für Bauland in NW Statistische Berichte M 16, LDS NW				
						Bauland €/m²	baur.Land €/m²	Rohbauland €/m²	Industrie €/m²	Sonstiges €/m²
Jul-38	13,9									
Jul-48	28,8				25					
Jul-49	26,9				31					
Jul-50	25,6				35					
Jul-51	29,7			183	39					
Jul-52	31,6			194	42					
Jul-53	30,6			204	44					
Jul-54	30,7			211	46					
Jul-55	32,4			225	49					
Jul-56	33,2			244	54					
Jul-57	34,4			254	56					
Jul-58	35,5			268	58					
Jul-59	37,4			281	60					
Jul-60	40,2			303	66					
Jul-61	43,2			330	73					
Jul-62	46,8		31,1	359	80	6,24	8,68	5,40	5,49	
Jul-63	49,2		32,0	384	86	7,12	11,01	6,16	4,49	
Jul-64	51,5		32,8	410	92	8,08	11,96	6,98	6,18	
Jul-65	53,7		33,8	449	102	8,93	12,45	7,50	7,40	
Jul-66	55,4		35,2	484	107	9,40	13,12	7,78	7,00	
Jul-67	54,2		35,8	505	107	10,23	14,93	7,30	6,50	
Jul-68	56,5		36,4	536	115	11,43	16,16	8,48	7,84	
Jul-69	59,8		37,1	586	128	10,90	15,53	8,66	6,45	
Jul-70	69,6		38,4	664	146	13,52	20,08	8,96	9,33	
Jul-71	76,8		40,3	740	157	15,11	21,29	10,73	10,36	
Jul-72	82,0		42,5	808	169	17,35	26,37	10,95	8,89	
Jul-73	88,0		45,5	902	188	18,41	25,88	13,74	8,81	
Jul-74	94,4	41,4	48,5	1004	205	18,89	27,58	11,93	9,45	
Jul-75	96,7	44,3	51,5	1087	214	19,68	27,81	14,09	8,54	
Jul-76	100,0	46,7	53,7	1172	233	22,09	28,89	12,17	9,02	
Jul-77	104,9	48,3	55,7	1257	248	26,95	34,29	16,81	12,00	
Jul-78	111,3	49,7	57,3	1337	261	23,43	39,02	16,57	5,48	
Jul-79	121,1	51,6	59,8	1427	277	32,34	46,42	17,14	11,93	
Jul-80	134,0	54,2	63,1	1538	293	37,30	52,50	23,39	14,55	
Jul-81	141,9	56,8	67,2	1619	309	43,95	62,43	18,90	14,00	
Jul-82	146,0	59,3	70,9	1702	320	48,70	69,56	20,08	15,77	
Jul-83	149,1	62,5	73,1	1727	329	51,75	75,34	18,10	16,14	
Jul-84	152,8	64,5	74,7	1790	339	54,34	77,92	24,56	16,12	15,97
Jul-85	153,4	66,2	76,1	1872	352	51,90	76,58	25,93	17,26	17,08
Jul-86	155,5	67,0	75,9	1941	363	49,10	71,58	22,26	18,10	18,21
Jul-87	158,5	67,7	76,0	2009	372	49,50	75,69	23,68	17,92	17,39
Jul-88	161,8	69,0	76,8	2074	390	49,15	72,41	28,73	18,68	18,37
Jul-89	167,8	70,8	78,8	2154	403	49,89	69,49	27,32	17,75	22,16
Jul-90	178,6	72,7	80,8	2246	421	51,64	68,76	28,36	23,20	22,98
Jul-91	191,0	75,5	83,6	2370	441	51,68	68,81	29,36	19,06	18,99
Jul-92	203,3	79,5	86,8	2489	462	52,61	69,69	31,67	19,39	19,71
Jul-93	213,3	83,8	89,6	2598	471	54,91	70,29	28,49	20,25	20,34
Jul-94	218,4	87,3	92,0	2677	491	58,83	73,75	31,06	20,91	20,71
Jul-95	223,5	90,7	93,6	2789	510	63,06	82,27	36,50	24,05	24,00
Jul-96	223,2	93,5	94,6	2798	514	63,36	81,00	32,79	28,37	28,08
Jul-97	221,5	96,3	96,9	2852	519	67,58	86,88	29,64	25,38	23,62
Jul-98	220,7	97,3	97,7	2917	528	67,45	90,72	30,68	13,61	23,17
Jul-99	219,9	98,3	98,4	2998	538	74,16	102,87	31,78	30,12	29,95
Jul-00	220,6	100,0	100,0	3094	537	79,74	114,40	41,34	33,32	28,17
Jul-01	220,4	101,5	102,0	3191	564	77,91	110,23	44,36	34,82	30,33
Jul-02	220,3	102,8	103,3	3235	576	88,68	114,16	44,24	37,68	2) --
Jul-03	220,4	103,7	104,5	3332	594					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

Lds_ind.xls	Jahr	Monat	Preisindex für die Lebenshaltung in NW		
			Verbraucherpreisindex	4-Personen-Haushalte mit mittlerem Einkommen	4-Personen-Haushalte mit höherem Einkommen
			Basisjahr 1995 = 100	Basisjahr 1995 = 100	Basisjahr 1995 = 100
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)	106,9	106,9	106,7	
2001	(Durchschnitt)	109,0	109,4	108,9	
2002	(Durchschnitt)	110,4	110,7	110,2	
2003	(Durchschnitt)	111,6	ab 2003 nicht mehr gültig werden hier nur noch nachrichtlich aufgeführt		
	Januar	111,0			
	Februar	111,5			
	März	111,8			
	April	111,5			
	Mai	111,2			
	Juni	111,5			
	Juli	111,8			
	August	111,9			
	September	111,8			
	Oktober	111,6			
	November	111,4			
	Dezember	112,3			

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen

10.3 Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden

Jahr	Quartal	Nordrhein-Westfalen						Veränderung in %
		1913 =100	1914 =100	1976 =100	1980 =100	1985 =100	1991 =100	
1974	(Durchschnitt)	926,4	863,1	93,7	71,0	61,9	51,0	8,1
1975	(Durchschnitt)	954,3	889,1	96,5	73,2	63,8	52,6	3,1
1976	(Durchschnitt)	988,6	921,2	100,0	75,8	66,1	54,4	3,4
1977	(Durchschnitt)	1.035,4	964,7	104,7	79,4	69,2	57,0	4,8
1978	(Durchschnitt)	1.093,2	1.018,6	110,6	83,8	73,1	60,3	5,8
1979	(Durchschnitt)	1.181,7	1.101,0	119,5	90,6	79,0	65,0	7,8
1980	(Durchschnitt)	1.303,8	1.214,8	131,9	100,0	87,2	71,8	10,5
1981	(Durchschnitt)	1.383,0	1.288,7	139,9	106,1	92,4	76,1	6,0
1982	(Durchschnitt)	1.425,7	1.328,5	144,2	109,3	95,3	78,5	3,2
1983	(Durchschnitt)	1.455,0	1.355,8	147,2	111,6	97,2	80,1	2,0
1984	(Durchschnitt)	1.491,2	1.389,5	150,8	114,4	99,7	82,1	2,5
1985	(Durchschnitt)	1.495,8	1.393,8	151,3	114,7	100,0	82,3	0,2
1986	(Durchschnitt)	1.508,2	1.405,2	152,6	115,6	100,8	83,0	0,9
1987	(Durchschnitt)	1.532,9	1.428,2	155,0	117,6	102,5	84,4	1,7
1988	(Durchschnitt)	1.565,4	1.458,6	158,3	120,1	104,6	86,2	2,1
1989	(Durchschnitt)	1.616,3	1.506,0	163,5	124,0	108,0	89,0	3,2
1990	(Durchschnitt)	1.707,2	1.590,7	172,7	130,9	114,1	94,0	5,6
1991	(Durchschnitt)	1.817,0	1.693,0	183,7	139,4	121,5	100,0	6,4
1992	(Durchschnitt)	1.925,1	1.793,7	194,7	147,7	128,7	106,0	6,0
1993	(Durchschnitt)	2.021,4	1.883,4	204,4	155,1	135,1	111,3	5,0
1994	(Durchschnitt)	2.078,7	1.936,8	210,2	159,5	139,0	114,4	2,8
1995	(Durchschnitt)	2.140,9	1.994,8	216,5	164,2	143,1	117,8	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)	2.233,1	2.080,6	225,8	171,3	149,4	123,0	1,3
2001	(Durchschnitt)	2.241,0	2.087,9	226,6	171,9	149,9	123,4	0,3
2002	(Durchschnitt)	2.238,1	2.085,3	226,4	171,7	149,7	123,3	0,0
2003	(Durchschnitt)	2.236,5	2.083,8	226,1	171,8	149,5	123,1	-0,2
	Februar	2.235,4	2.082,7	225,9	171,5	149,4	123,0	-0,2
	Mai	2.237,6	2.084,8	226,2	171,6	149,6	123,1	0,1
	August	2.235,4	2.082,7	225,9	171,5	149,4	123,0	-0,1
	November	2.237,6	2.084,8	226,2	172,2	149,6	123,1	0,1

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen

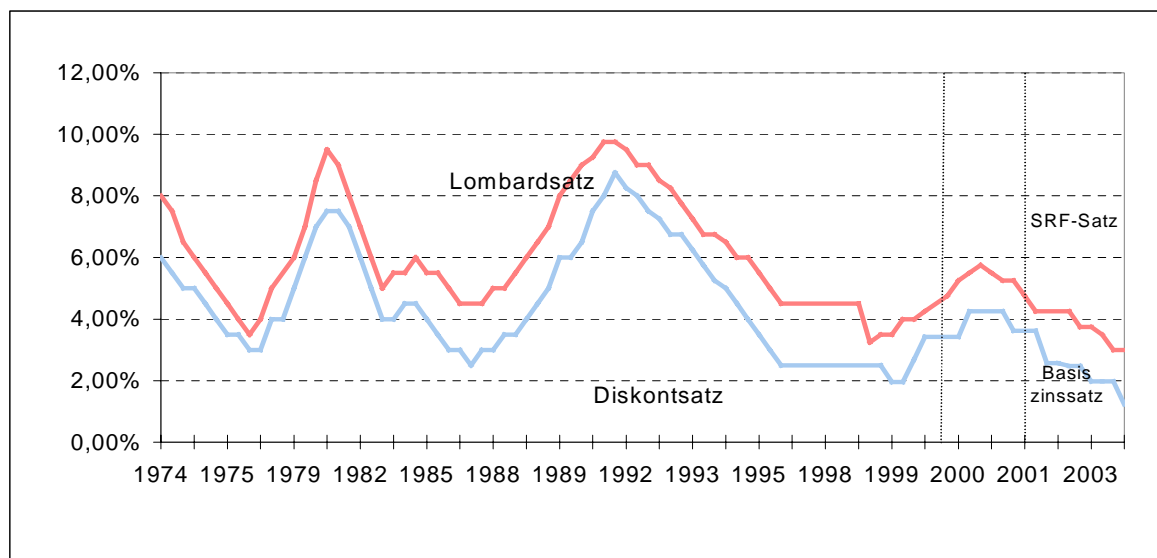
10.4 Zinsentwicklung bei Hypothekarkrediten

Erhebungszeitraum		Wohnungsbaukredite an privat Haushalte 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	(Durchschnitt)		5,26	5,53	5,96	6,08
		Festzinsen bis 1 Jahr	Festzinsen von über 1 Jahr bis 5 Jahre	Festzinsen von über 5 Jahren		
2003	Januar	5,86	5,46	5,96		
	Februar	5,85	5,45	5,96		
	März	5,83	5,41	5,95		
	April	5,77	5,36	5,94		
	Mai	5,70	5,32	5,93		
	Juni	5,72	5,27	5,91		
	Juli	5,53	5,20	5,88		
	August	5,54	5,15	5,87		
	September	5,48	5,11	5,85		
	Oktober	5,50	5,07	5,83		
	November	5,44	5,04	5,82		
	Dezember	5,55	5,01	5,79		
2003	(Durchschnitt)	5,65	5,24	5,89		

Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

10.5 Leitsätze Bundesbank / Europäische 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 Bundesamt 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			
				Netto-kaltmiete Veränderung gegenüber Vormonat in %	"Kaltmiete" einschl. Nebenkosten, ohne Garagennutzung		
					Altbauwohnungen vor dem 20.06.1948 erbaut	Neubauwohnungen nach dem 20.06.1948 erbaut	zusammen
					Basisjahr 2000 = 100	Basisjahr 2000 = 100	Basisjahr 2000 = 100
1974	(Durchschnitt)		35,6	43,9	41,4		
1975	(Durchschnitt)		38,5	46,5	44,3		
1976	(Durchschnitt)		41,4	48,6	46,7		
1977	(Durchschnitt)		43,3	50,2	48,3		
1978	(Durchschnitt)		45,0	51,4	49,7		
1979	(Durchschnitt)		46,9	53,1	51,6		
1980	(Durchschnitt)		49,3	55,6	54,2		
1981	(Durchschnitt)		52,3	58,0	56,8		
1982	(Durchschnitt)		54,9	60,4	59,3		
1983	(Durchschnitt)		58,4	63,4	62,5		
1984	(Durchschnitt)		60,6	65,3	64,5		
1985	(Durchschnitt)		62,3	66,8	66,2		
1986	(Durchschnitt)		63,4	67,6	67,0		
1987	(Durchschnitt)		64,5	68,4	67,7		
1988	(Durchschnitt)		66,0	69,6	69,0		
1989	(Durchschnitt)		67,6	71,4	70,8		
1990	(Durchschnitt)		69,3	73,3	72,7		
1991	(Durchschnitt)		71,8	76,2	75,5		
1992	(Durchschnitt)		76,4	80,2	79,5		
1993	(Durchschnitt)		80,4	84,5	83,8		
1994	(Durchschnitt)		84,2	78,8	87,3		
1995	(Durchschnitt)		88,4	91,3	90,7		
1996	(Durchschnitt)		91,8	94,0	93,5		
1997	(Durchschnitt)		95,3	96,6	96,3		
1998	(Durchschnitt)		96,2	97,6	97,3		
1999	(Durchschnitt)		97,5	98,5	98,3		
2000	(Durchschnitt)		100,0	100,0	100,0		
2001	(Durchschnitt)		101,4	101,5	101,5		
2002	(Durchschnitt)		103,4	102,7	102,8		
2003	(Durchschnitt)		104,2	103,6	103,7		
	Januar	+0,3	103,8	103,1	103,2		
	Februar	+0,2	103,9	103,2	103,3		
	März	+0,2	104,0	103,3	103,4		
	April	0,2	104,2	103,5	103,6		
	Mai	-	104,2	103,6	103,7		
	Juni	-	104,2	103,6	103,7		
	Juli	+0,1	104,2	103,6	103,7		
	August	-	104,3	103,7	103,8		
	September	+0,1	104,4	103,7	103,8		
	Oktober	-	104,5	103,8	103,9		
	November	+0,1	104,6	103,8	103,9		
	Dezember	-	104,6	103,8	103,9		

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen

lds_ind.xls

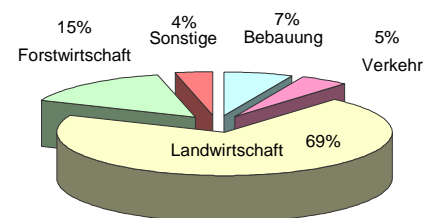
13. Sonstige Angaben

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 30.06.2003	Fläche (km ²)	Einwohner je km ²
Gemeinde Ascheberg	15.133	106,28	142,39
Stadt Billerbeck	11.487	90,93	126,33
Stadt Coesfeld	36.589	141,05	259,40
Stadt Dülmen	47.293	184,48	256,36
Gemeinde Havixbeck	11.986	53,00	226,15
Stadt Lüdinghausen	23.653	140,31	168,58
Gemeinde Nordkirchen	10.367	52,39	197,88
Gemeinde Nottuln	19.958	85,64	233,05
Stadt Olfen	11.975	52,43	228,40
Gemeinde Rosendahl	10.987	94,27	116,55
Gemeinde Senden	19.761	109,31	180,78
Kreis Coesfeld	219.189	1.110,09	197,45

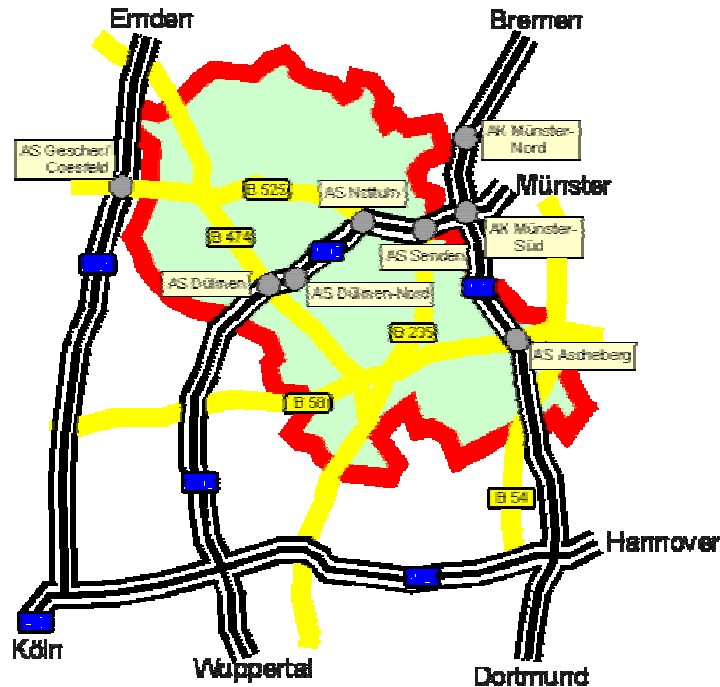


13.1.2 Flächennutzung

Gebietskörperschaft	Bauflächen		Verkehrsflächen		Landwirtsch. Flächen		Forstwirtschaft. Flächen		Sonstige Flächen	
	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)
Gemeinde Ascheberg	541	5%	502	5%	7.961	75%	1.366	13%	258	2%
Stadt Billerbeck	521	6%	385	4%	7.068	78%	981	11%	138	2%
Stadt Coesfeld	1.282	9%	737	5%	9.384	67%	2.287	16%	415	3%
Stadt Dülmen	1.480	8%	909	5%	12.804	69%	2.708	15%	547	3%
Gemeinde Havixbeck	339	6%	212	4%	3.888	73%	740	14%	121	2%
Stadt Lüdinghausen	834	9%	558	4%	9.330	66%	1.965	14%	1.344	10%
Gemeinde Nordkirchen	329	6%	210	4%	3.686	70%	825	16%	190	4%
Gemeinde Nottuln	632	7%	453	5%	6.228	73%	998	12%	252	3%
Stadt Olfen	377	7%	260	5%	3.203	61%	1.136	22%	268	5%
Gemeinde Rosendahl	480	5%	394	4%	6.748	72%	1.538	16%	267	3%
Gemeinde Senden	641	6%	500	5%	7.179	66%	2.186	20%	425	4%
Kreis Coesfeld	7.456	7%	5.120	5%	77.478	69%	16.730	15%	4.226	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 – Havixbeck – Billerbeck – Lutum - Coesfeld
411	Der Lünener Münster – Davensberg – Ascheberg – Capelle – Lünen - Dortmund
412	Westmünsterland Bahn Gronau – Holtwick – Coesfeld – Lette – Dülmen – Lüdighausen – Dortmund
424	Der Coesfelder Coesfeld – Dorsten – Oberhausen
425	Haard Express Münster – Bösensell – Appelhülsen – Buldern – Dülmen - Essen

13.1.5 Fluganbindung (Auszug Internet-Seite)

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

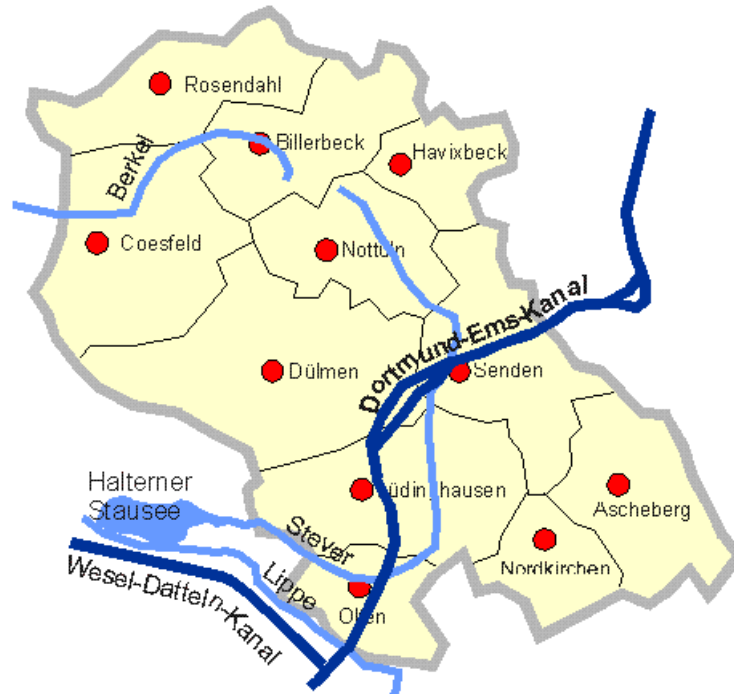
Über ein gut ausgebautes Straßennetz und mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der FMO in ca. 45 bis 60 Minuten zu erreichen.

Weitere Informationen finden Sie unter: www.fmo.de

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



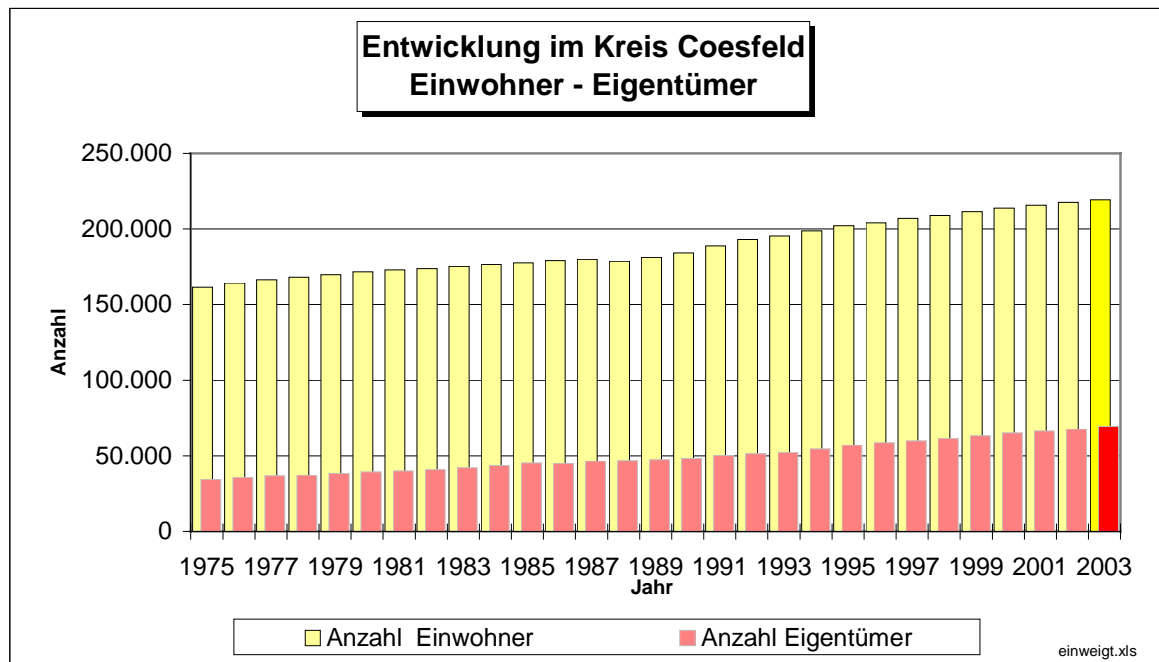
13.1.7 Angaben zum Arbeitsmarkt im Kreis Coesfeld

Arbeitslosenquoten Gliederung nach Arbeitsamtsbezirk								Kommunale Gliederung	
Dienststelle								Arbeitslosenquote (12/2003)	
Region	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	Stadt/Gemeinde	%
Coesfeld (mit Gescher)	8,3	7,7	8,3	6,6	6,0	7,3	7,5	Ascheberg	9,3
Dülmen	8,4	8,0	8,1	6,1	5,6	6,8	6,9	Billerbeck	8,4
Lüdinghausen	9,1	8,2	8,5	7,0	6,3	7,9	8,1	Coesfeld	11,2
Kreis Coesfeld	8,6	8,0	8,2	6,6	6,0	7,4	7,5	Dülmen	9,1
Arbeitsamtsbezirk Coesfeld (Kreise Borken und Coesfeld)	9,4	8,5	8,8	6,9	6,3	7,9	7,8	Havixbeck	8,3
								Lüdinghausen	11,5
								Nordkirchen	10,9
								Nottuln	8,2
								Olfen	11,4
								Rosendahl	8,6
								Senden	9,6

Quelle:

Arbeitsmarktberichte des Arbeitsamtes Coesfeld
Statistisches Büro / Presse und Öffentlichkeitsarbeit

13.1.8 Eigentumsbildung im Kreis Coesfeld



13.2 Weitere Informationen

13.2.1 Auszug Allgemeine Verwaltungsgebührenordnung

Ergänzung aufgrund der Neufassung der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung vom 22.05.2001

Aufgaben der Grundstückswertermittlung

Vorbemerkungen

- a) Hierunter fallen die in §§ 192 ff. Baugesetzbuch und in der Gutachterausschussverordnung - GAVO NW - vom 7. März 1990 - GV.NRW. S. 156 - beschriebenen Aufgaben der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen.
- b) Bei umsatzsteuerpflichtigen Amtshandlungen ist der Gebühr die gesetzliche Umsatzsteuer hinzuzurechnen.
- c) Zieht ein Gericht oder ein Staatsanwalt einen Gutachterausschuss zu Sachverständigenleistungen (Gutachten und Auskünfte) heran, so richten sich die Kosten nach dem Gesetz über die Entschädigung von Zeugen und Sachverständigen. Dies gilt entsprechend für die auf Antrag eines Gerichts durch den Oberen Gutachterausschuss erstatteten Obergutachten.
- d) Unter "Wert" wird der jeweils im Gutachten abschließend ermittelte Wert verstanden. Bei Gutachten über Miet- oder Pachtwerte ist vom 10-fachen des ermittelten Jahresmiet- oder -pachtwertes auszugehen.
- e) Mit den Gebühren nach den Tarifstellen 13.1 und 13.2 sind die Entschädigungen für die Gutachter abgegolten.
- f) Bei der Gutachtenerstattung anfallende Auslagen sind gemäß § 10 GebG NRW einzeln abzurechnen.

Gutachten

Erstattung von Gutachten

über bebaute, den Bodenwertanteil bebauter Grundstücke und unbebaute Grundstücke, über Rechte an bebauten und unbebauten Grundstücken sowie über die Höhe anderer Vermögensvor- und -nachteile (§ 193 Abs. 2 BauGB, § 24 Abs. 1 EEG NW und § 5 Abs. 3 GAVO NW);

desgleichen Gutachten zur Ermittlung von Anfangs- oder Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB durch den Gutachterausschuss und Gutachten über Miet- oder Pachtwerte.

Gebühr: € 700 (Grundbetrag),

dazu bei einem Wert des begutachteten Objekts

- a) bis € 770.000 2,0 v.T. des Wertes
- b) über € 770.000 1,0 v.T. des Wertes zuzüglich € 770

Zuschläge zur Gebühr

wegen erhöhten Aufwands, wenn

- a) neben dem Standardverfahren weitere Wertermittlungsverfahren notwendig sind
Zuschlag: bis € 200
- b) Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind
Zuschlag: bis € 400
- c) besondere rechtliche Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau) zu berücksichtigen oder wertrelevante Rechte oder Lasten (z.B. Erbbau-, Mietrecht) zu ermitteln sind
Zuschlag: bis € 600
- d) Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind
Zuschlag: bis € 300

Abschlag zur Gebühr

wegen verminderten Aufwands bei Ermittlung des Wertes zu verschiedenen Wertermittlungsstichtagen, bei Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte und bei Bewertung verschiedener Objekte im Rahmen eines Antrags, wenn sie die gleichen wertbestimmenden Merkmale besitzen,

Abschlag: bis zur Höhe des Grundbetrags in Tarifstelle 13.1.1

Ermittlung von Anfangs- und Endwerten

nach § 154 Abs. 2 BauGB unter Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte
Gebühr: 50 v.H. der Gebühr nach den Tarifstellen 13.1.1 und 13.1.2

Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau

gemäß § 5 Abs. 2 BKleingG
Gebühr: € 500 bis 750

Erstattung eines Obergutachtens durch den Oberen Gutachterausschuss

Gebühr: 150 v.H. der Gebühr nach den Tarifstellen 13.1.1 bis 13.1.5

Gebühr im Überblick (ohne Zu- und Abschläge, Auslagen, und Mwst.):

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 €

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

13.2.2 Gebühren für Bodenrichtwertkarten

Gemeinde Ascheberg	78 €
Stadt Billerbeck	70 €
Stadt Coesfeld	189 €
Stadt Dülmen	222 €
Gemeinde Havixbeck	45 €
Stadt Lüdinghausen	146 €
Gemeinde Nordkirchen	46 €
Gemeinde Nottuln	68 €
Stadt Olfen	56 €
Gemeinde Rosendahl	61 €
Gemeinde Senden	68 €
Kreis Coesfeld	1.050 €

Bei Bezug einer regionalen Mappe 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.

13.3 Besetzung Gutachterausschuss und Geschäftsstelle

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

Vorsitzender:	
Dicke, Manfred	Dipl.-Ing., Ltd. Kreisvermessungsdirektor
Stellvertreter:	
Knoll, Wilhelm	Dipl.-Ing., Kreisobervermessungsrat
Bösken, Stefan	Dipl.-Ing., Kreisobervermessungsrat
Stellvertreter und ehrenamtlicher Gutachter:	
Nau, Ludwig	Dipl.-Ing., Kreisobervermessungsrat Kreis Recklinghausen
Schwartz, Wilhelm	Vermessungsassessor
Ehrenamtliche Gutachter:	
Fütterer, Wolfgang	Dipl.-Ing., Architekt
Hellkuhl, Ludger	Geschäftsführer der Kommunalen Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH, Lüdinghausen
Klein, Reinhold	Landwirtschaftsmeister
Mantau, Dr. Reinhard	Dipl.-Ing. agr.oek., Dienststellenleiter der Landwirtschaftskammer Coesfeld
Meyer, Arno	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
Ehrenamtliche Gutachter von der zuständigen Finanzbehörde:	
Neugebauer, Annelies	Steueroberamtsrätin
Bien, Wolfgang	Steueramtman
Stellvertreter:	
Grunewald, Friedrich	Steueramtsinspektor
Kappenberg, Alfons	Steueroberinspektor

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

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

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

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

13.5 Antrag Verkehrswertgutachten

Name, Vorname des Antragstellers

Telefon

Strasse u. Haus-Nr.

Telefax

PLZ, Ort

E-Mail

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

Miteigentümer/in

Ja

(Adressen sind beigefügt, bzw. werden nachgereicht)

Strasse u. Haus-Nr.

nein

PLZ, Ort

Ich bin antragsberechtigt als:

Eigentümer

Miteigentümer

Erbauberechtigte(r)

Pflichtteilsberechtigte(r)

Nießbraucher

Wohnungsberechtigte(r)

Vorkaufsberechtigter

Inhaber(in) anderer Rechte am
Grundstück (bitte erläutern)

Behörde (bitte erläutern)

Bevollmächtigter

(Vollmacht liegt bei / wird nachgereicht)

Gemäß § 193 BauGB 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) _____

Wertermittlungsstichtag

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 beigefügt

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

Die Kosten für ein Verkehrswertgutachten ergeben sich aus der auf Seite 61 abgedruckten Tarifstelle 13 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung (AVwGebO NRW), die ich zur Kenntnis genommen habe.

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

Notizen