

Grundstücksmarktbericht 2005

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) 18-6810
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 NRW

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 2005

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	4-5
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	6
3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss.....	7-8
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	7
3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen.....	8
4. Grundstücksmarkt 2004	9-13
4.1 Anzahl der Verkaufsfälle.....	9
4.2 Flächen- und Geldumsatz.....	12
4.3 Erwerber / Veräußerer	13
5. Unbebaute Grundstücke	14-23
5.1 Individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau	14
5.1.1 Flächen- und Geldumsatz.....	14
5.1.2 Preisentwicklung.....	14
5.1.3 Erbbaurechte	17
5.3 Gewerbliche Bauflächen.....	19
5.3.1 Flächen und Geldumsatz.....	19
5.3.2 Preisentwicklung.....	19
5.3.3 Durchschnittspreise der Gewerbegrundstücke.....	20
5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	21
5.4.1 Flächen- und Geldumsatz.....	21
5.4.2 Entwicklung Waldboden, forstwirtschaftliche Flächen	21
5.4.3 Landwirtschaftliche Bodenleitwerte	22
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	23
5.6 Wohnen im Außenbereich und begünstigtes Agrarland	23
6. Bebaute Grundstücke	25-27
6.1 Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser	25
6.1.1 Verkaufsfälle	25
6.1.2 Preisentwicklung.....	27
7. Wohnungs- und Teileigentum	28-29
7.1.1 Verkaufsfälle	28
7.1.2 Preisentwicklung.....	28

8. Bodenrichtwerte	30-36
8.1 Gesetzlicher Auftrag	30
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland / Erschließungskosten	30
8.2.1 Bodenrichtwerte und Bodenrichtwertkarten	34
8.2.2 Innenstadtrichtwerte	36
9. Erforderliche Daten	37-54
9.1 Bodenpreisindexreihen	37
9.2 Umrechnungskoeffizienten	40
9.2.1 Abhängigkeit von der Grundstücksgröße /-tiefe	40
9.2.2 Einfluss der baulichen Ausnutzbarkeit	42
9.3 Liegenschaftszinssätze	43
9.5 Sachwertabschläge	44
9.6 Bewirtschaftungskosten	45
9.6.1 Verwaltungskosten	45
9.6.4 Instandhaltungskosten	45
9.6.3 Vervielfältiger	46
9.6.4 Sterbetafeln	48
9.7 Sonstige erforderliche Daten	54
9.7.1 Abschreibungstabelle	54
9.7.2 Abzinsungstabelle	55
10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	56-59
10.1 Grundstücksindizes	56
10.2 Preisindex für die Lebenshaltung	58
10.3 Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden	59
10.4 Zinsentwicklung bei Hypothekarkrediten	60
10.5 Leitsätze Bundesbank / Europäische Zentralbank	60
12. Mieten	61
13. Sonstige Angaben	62-69
13.1. Statistische Angaben zum Kreis Coesfeld	62
13.1.1 Bevölkerung, Bevölkerungsdichte	62
13.1.2 Flächennutzung	62
13.1.3 Straßen im Kreis Coesfeld	63
13.1.4 Eisenbahnlinien im Kreis Coesfeld	64
13.1.5 Fluganbindung	64
13.1.6 Wasserstraßen	65
13.1.7 Angaben zum Arbeitsmarkt im Kreis Coesfeld	65
13.1.8 Eigentumsbildung im Kreis Coesfeld	66
13.2 Weitere Informationen	66
13.2.1 Auszug Allgemeine Verwaltungsgebührenordnung	66
13.2.2 Gebühren für Bodenrichtwertkarten	68
13.3 Besetzung Gutachterausschuss und Geschäftsstelle	69
13.5 Antrag auf Erstellung eines Verkehrswertgutachten	70



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Der Immobilienmarkt im Kreis Coesfeld ist im Jahr 2004 gekennzeichnet durch deutliche Umsatzrückgänge. Die Anzahl der Kauffälle ist mit 1878 verkauften Objekten um -13 % rückläufig, dementsprechend geringer beläuft sich der gesamte Geldumsatz auf 221 Mio € (-16%). Betroffen sind sämtliche Teilmärkte.

Aufgrund umfangreicher Verkäufe von Waldflächen und forstwirtschaftlichen Flächen ist der Flächenumsatz mit **1438 ha** im Jahr 2004 überproportional hoch.

• Unbebaute Wohnbaugrundstücke

Trotz ausreichendem Angebot an Wohnbaugrundstücken in den Städten und Gemeinden ist aufgrund ausbleibender Nachfrage ein deutlicher Umsatzrückgang von -15 % festzustellen. Auf die Grundstückspreise hat sich diese Entwicklung nicht nieder geschlagen. Die durchschnittlichen Bodenrichtwerte liegen mit 142 € um 1,3 % leicht über den Vorjahreswerten. Hierbei ist insbesondere in den Städten Coesfeld und Dülmen festzustellen, dass für günstigere Grundstücke tlw. höherer Preise gezahlt wurden, während bei Grundstücken mit hohen Quadratmeterpreisen Abschläge zu registrieren sind. Die Nachfrage an Erbaugrundstücken ist weiterhin konstant; es wurden durchschnittlich 4,6 €/m² Erbbauzinsen gezahlt, das entspricht einem aktuellem Zinssatz von 3,7 %. Der langjährige Zinssatz beträgt 3,1 % des erschließungsbeitragspflichtigem Baulandes.

• Bebaute Grundstücke

Der Umsatz aus dem Verkauf bebauter Grundstücke beträgt insgesamt 143,2 Mio € (-26 %). Die Nachfrage nach gebrauchten Wohnhäusern und Wohnungen ist nahezu konstant. Spürbar rückläufig (-38 %) ist der Erstverkauf dieser Immobilien.

Der durchschnittliche Kaufpreis eines neu errichteten Ein- bzw. Zweifamilienhauses beträgt 232.000 €. Für neue Reihen- und Doppelhäuser wurden durchschnittlich 193.300 € gezahlt. Der Preis der Erstverkäufe von Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern beträgt 131.600 €.

• **Gewerbe und Landwirtschaft**

Die Preise gewerblicher Flächen sind um durchschnittlich -5% rückläufig. Aus 32 Verkaufsfällen unbebauter Gewerbeflächen resultiert ein Geldumsatz von 2 Mio. €. Der Kreismittelwert ergibt sich nunmehr zu 32,2 €/m² (inkl. Erschließungskosten).

Landwirtschaftliche Ackerflächen werden weiterhin unverändert zu 3,0 €/ m² gehandelt. Auch hier sind die Umsätze rückläufig: mit 149 ha verkaufter landwirtschaftlicher Flächen ist ein Rückgang um -33 % zu registrieren.

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 legen wir eine Übersicht über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt im Kreis Coesfeld des Kalenderjahres 2004 vor. Der Grundstücksmarktbericht ist ein Teil der Aufgaben, die wir nach der Neufassung der Gutachterausschussverordnung NW (GAVO NW) vom 23.03.2004 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 bekanntzugeben.

Ziel dieses Berichtes ist es, die regionale Entwicklung des Grundstücksmarktes im Kreis Coesfeld durch eine zusammenfassende Darstellung von Grundstücksdaten aufzuzeigen und damit Orientierungsdaten anzubieten.

Die Situation auf dem Grundstücksmarkt wird im wesentlichen durch Angebot und Nachfrage bestimmt. Die Nachfrage hängt entscheidend von der wirtschaftlichen Lage der Marktteilnehmer und damit letztlich von der konjunkturellen Lage ab. Dabei kommt der Höhe der Baupreise, der Höhe der Hypothekenzinsen, dem örtlichen Mietpreisniveau, den steuerlichen Anreizen und nicht zuletzt dem Bodenpreisniveau eine besondere Bedeutung zu. In der überwiegenden Zahl der statistischen Auswertungen wird das Datenmaterial großräumig 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 ist auf Seite 69 abgedruckt und steht für Sie darüber hinaus 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:

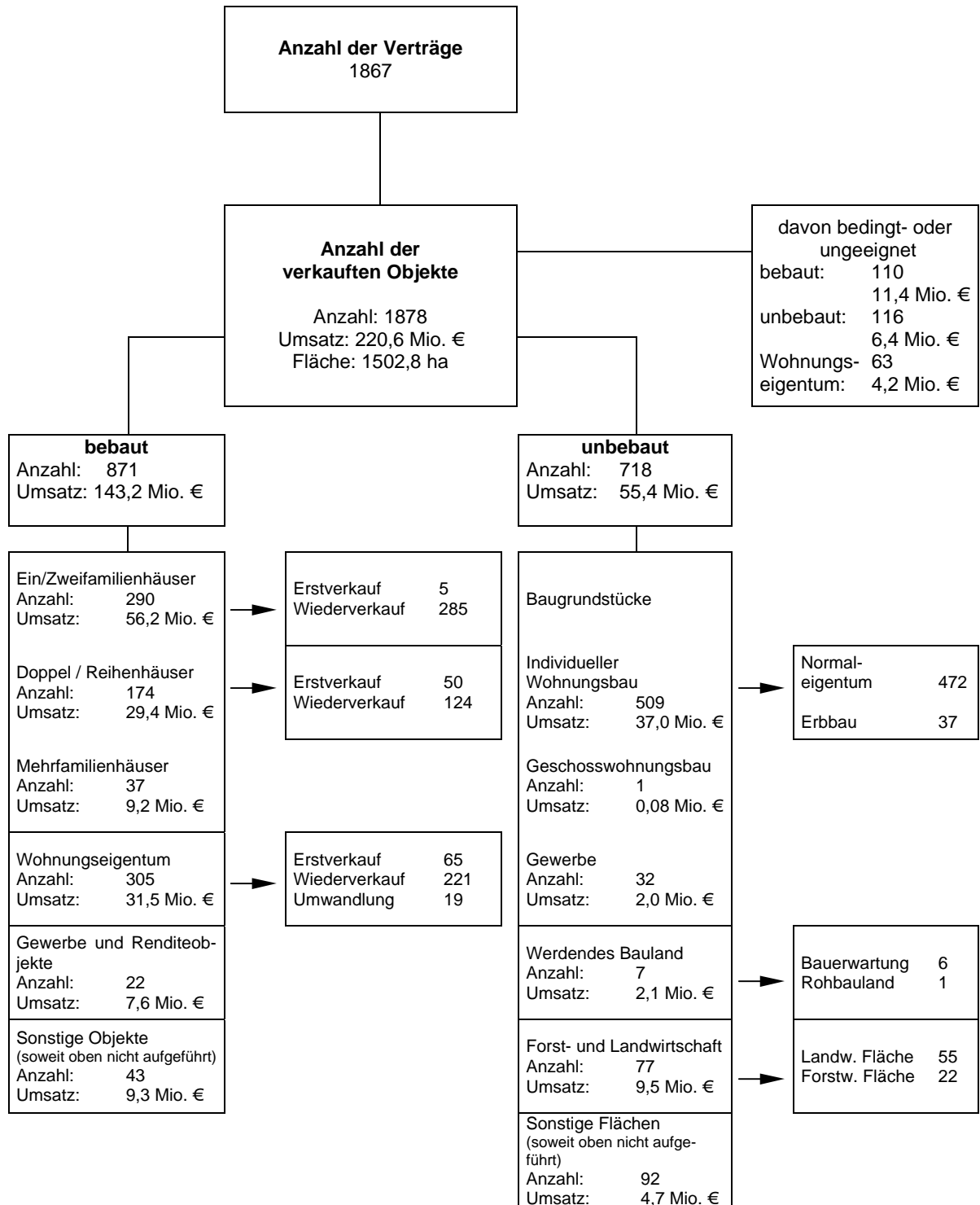
- die Ermittlung der Bodenrichtwerte,
- die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten und
- die Erstattung von Verkehrswertgutachten nach dem Vergleichswertverfahren.

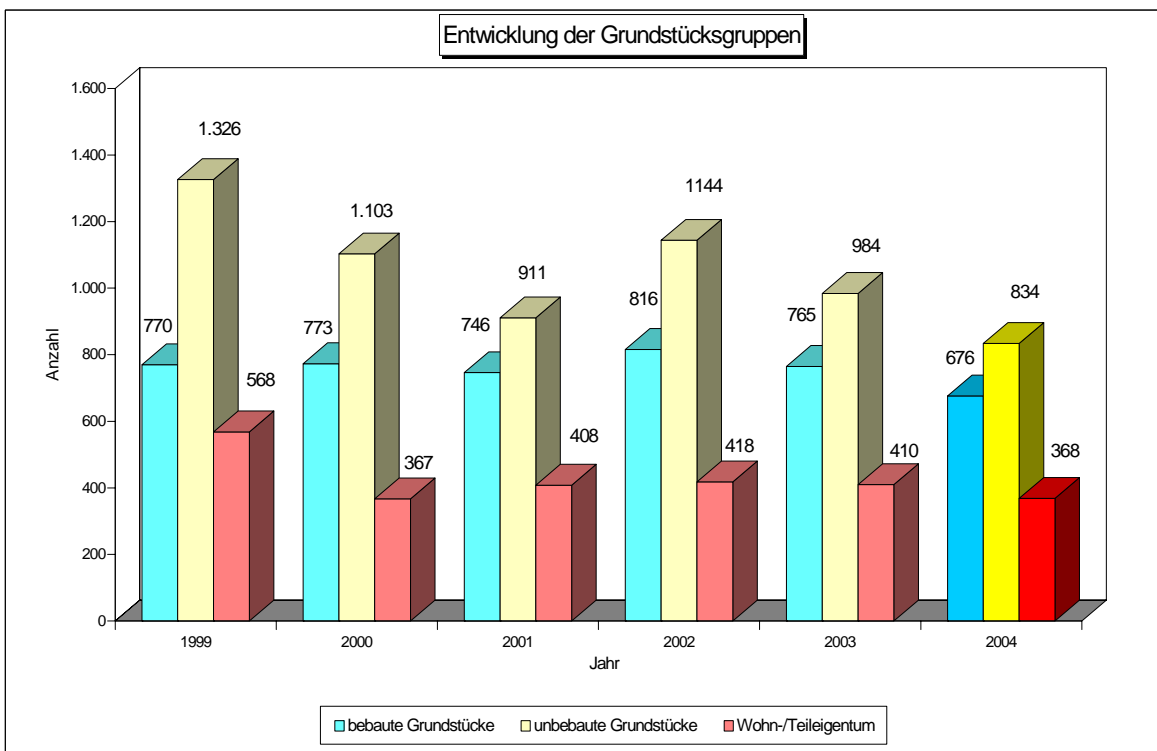
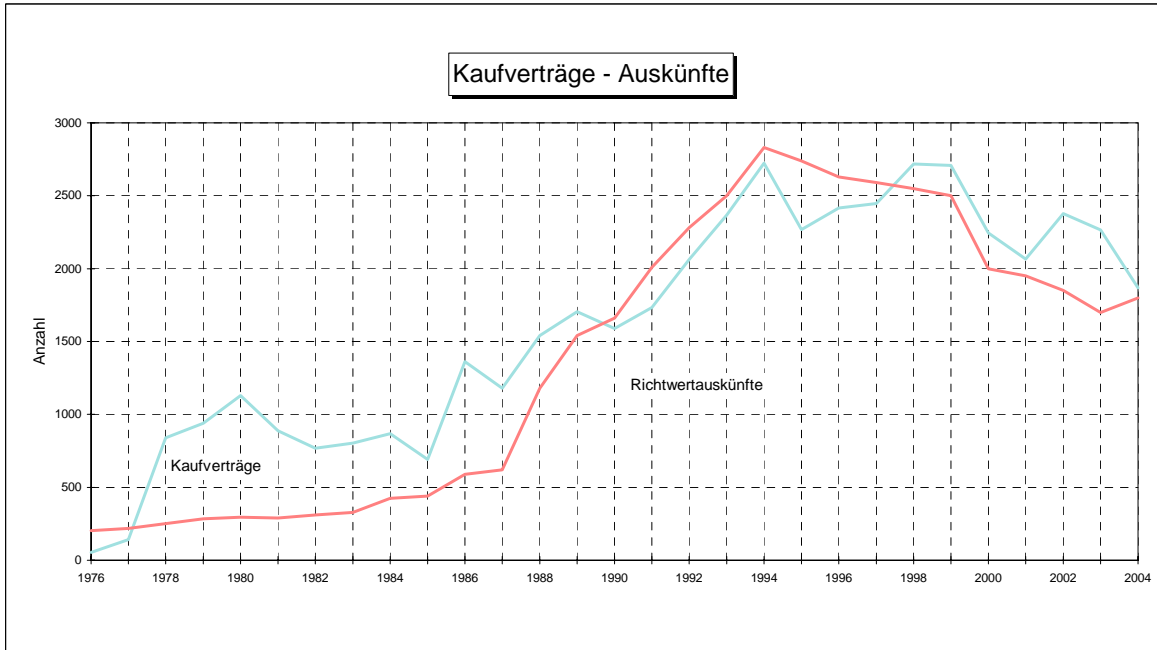
Die Kaufpreissammlung, die Kaufverträge und weitere Datensammlungen unterliegen dem Datenschutz und dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Die Kaufverträge werden nach der Auswertung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

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

4. Grundstücksmarkt 2004

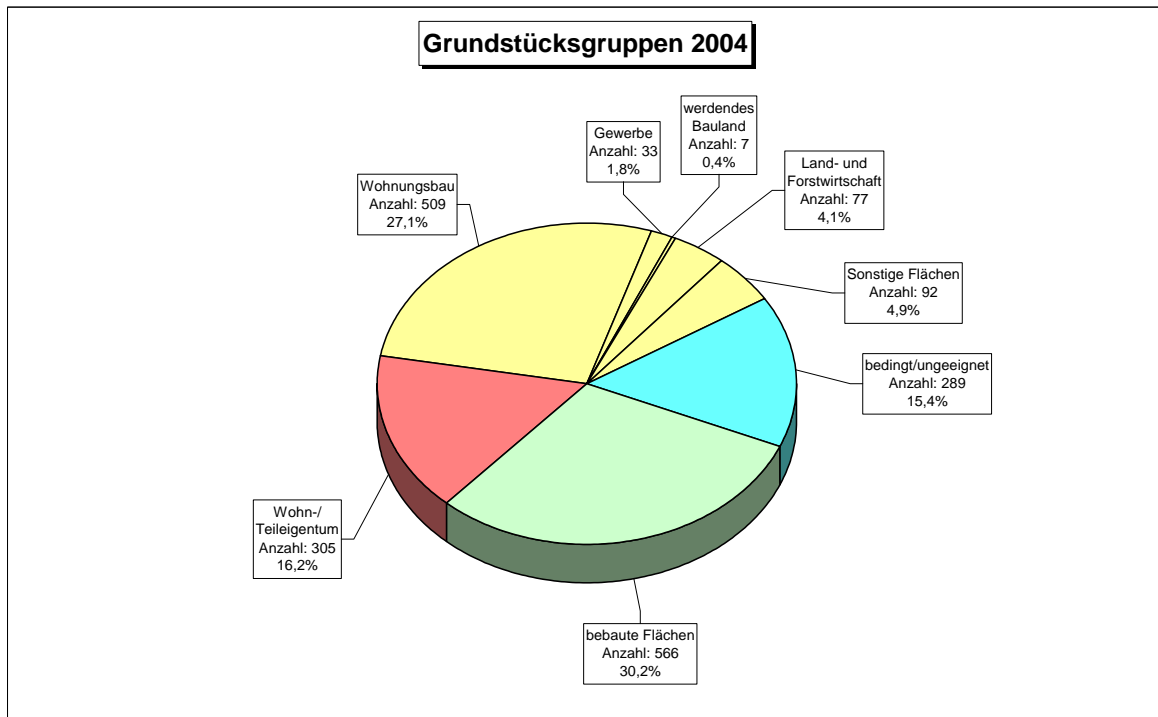
4.1 Anzahl der Verkaufsfälle



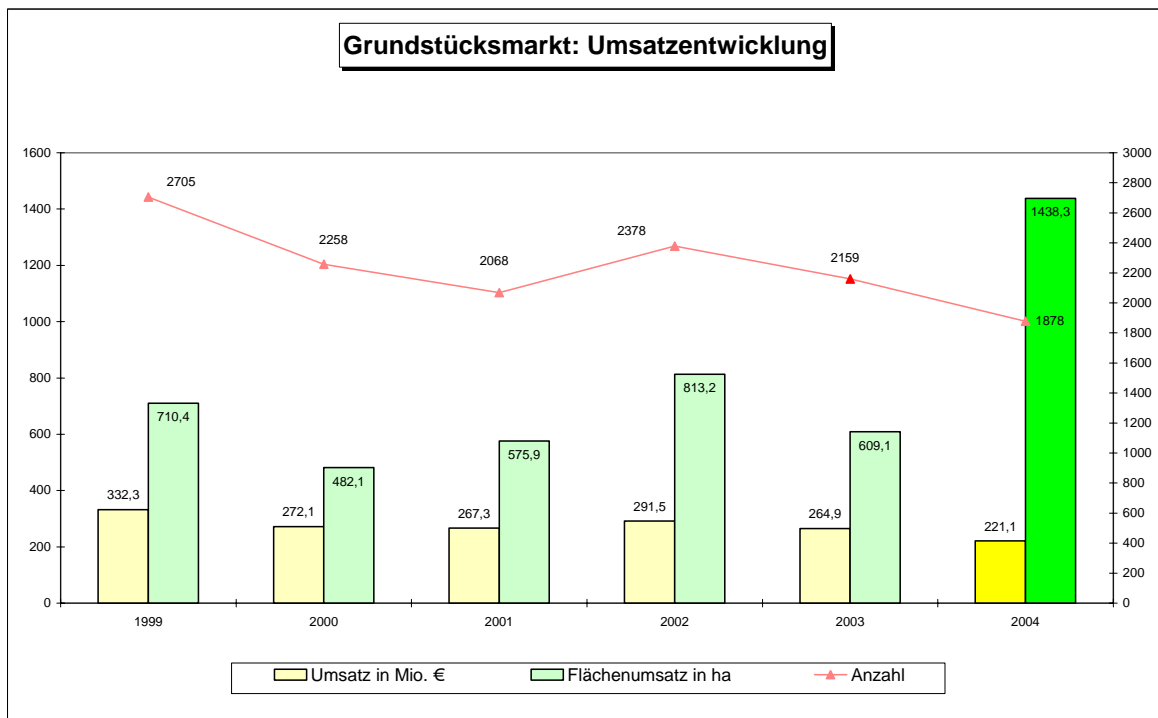


Grundstücksgruppen, Städte / Gemeinden

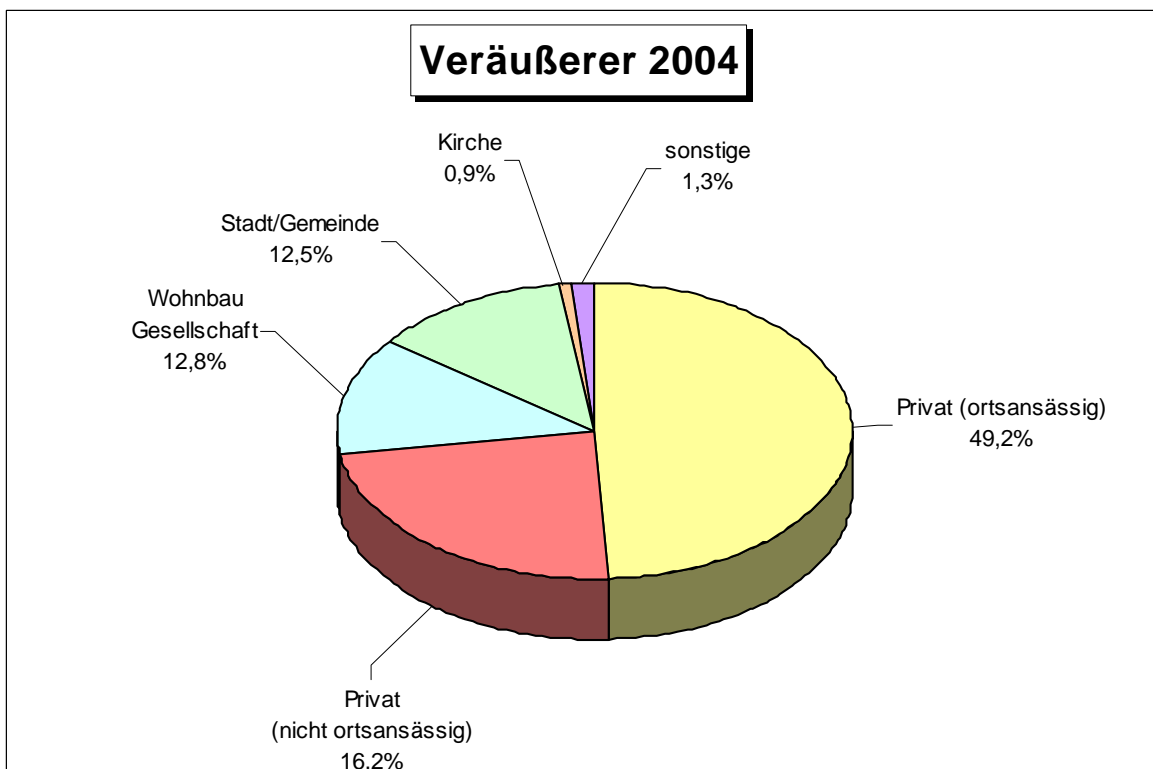
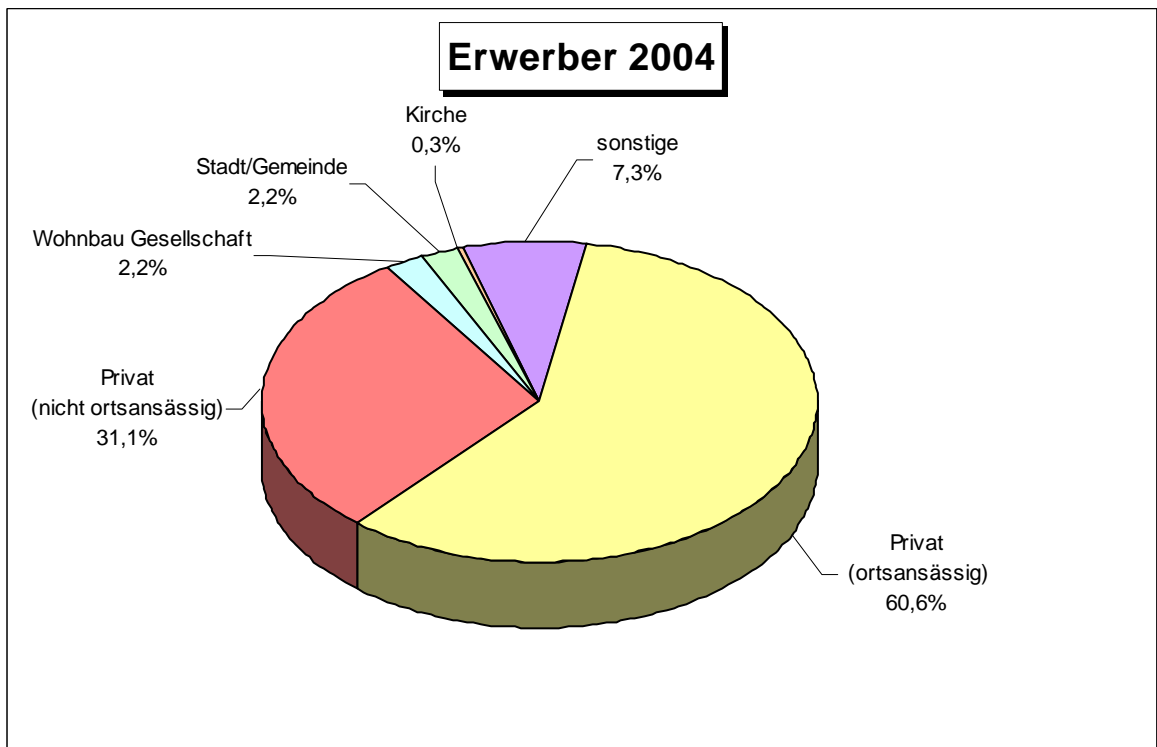
Gemeinde	Grundstücksgruppe	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Ascheberg	bebaut	45	35	33	32	43	42
	unbebaut	83	59	112	67	61	48
	Wohn-/Teileigentum	39	25	13	10	8	27
	Summe	167	119	158	109	112	117
Billerbeck	bebaut	40	54	32	47	36	37
	unbebaut	95	59	45	106	50	50
	Wohn-/Teileigentum	45	18	15	19	15	12
	Summe	180	131	92	172	101	99
Coesfeld	bebaut	93	108	135	130	134	110
	unbebaut	202	149	107	116	148	85
	Wohn-/Teileigentum	103	56	79	69	90	90
	Summe	398	313	321	315	372	285
Dülmen	bebaut	197	163	136	151	155	132
	unbebaut	186	171	115	125	111	155
	Wohn-/Teileigentum	133	80	96	123	122	88
	Summe	516	414	347	399	388	375
Havixbeck	bebaut	41	43	50	63	35	47
	unbebaut	38	54	36	49	38	44
	Wohn-/Teileigentum	32	18	15	22	11	18
	Summe	111	115	101	134	84	109
Lüdinghausen	bebaut	85	80	101	95	79	77
	unbebaut	206	126	139	170	101	125
	Wohn-/Teileigentum	48	44	42	34	36	27
	Summe	339	250	282	299	216	229
Nordkirchen	bebaut	31	36	47	45	29	35
	unbebaut	57	80	41	54	44	64
	Wohn-/Teileigentum	16	32	24	13	14	15
	Summe	104	148	112	112	87	114
Nottuln	bebaut	95	105	82	110	111	69
	unbebaut	93	109	87	92	115	69
	Wohn-/Teileigentum	73	32	36	52	29	22
	Summe	261	246	205	254	255	160
Olfen	bebaut	49	50	35	46	28	27
	unbebaut	92	130	48	50	96	34
	Wohn-/Teileigentum	31	25	29	18	28	20
	Summe	172	205	112	114	152	81
Rosendahl	bebaut	27	34	27	31	41	36
	unbebaut	68	76	81	47	36	33
	Wohn-/Teileigentum	10	1	6	3	11	9
	Summe	105	111	114	81	88	78
Senden	bebaut	67	65	68	66	74	64
	unbebaut	226	90	100	268	184	127
	Wohn-/Teileigentum	38	36	53	55	46	40
	Summe	331	191	221	389	304	231
Kreisgebiet	bebaute Grundstücke	770	773	746	816	765	676
	unbebaute Grundstücke	1.326	1.103	911	1144	984	834
	Wohn-/Teileigentum	568	367	408	418	410	368
	Summe	2.664	2.243	2.065	2378	2159	1878



4.2 Flächen- und Geldumsatz



4.3 Erwerber / Veräußerer



5. Unbebaute Grundstücke

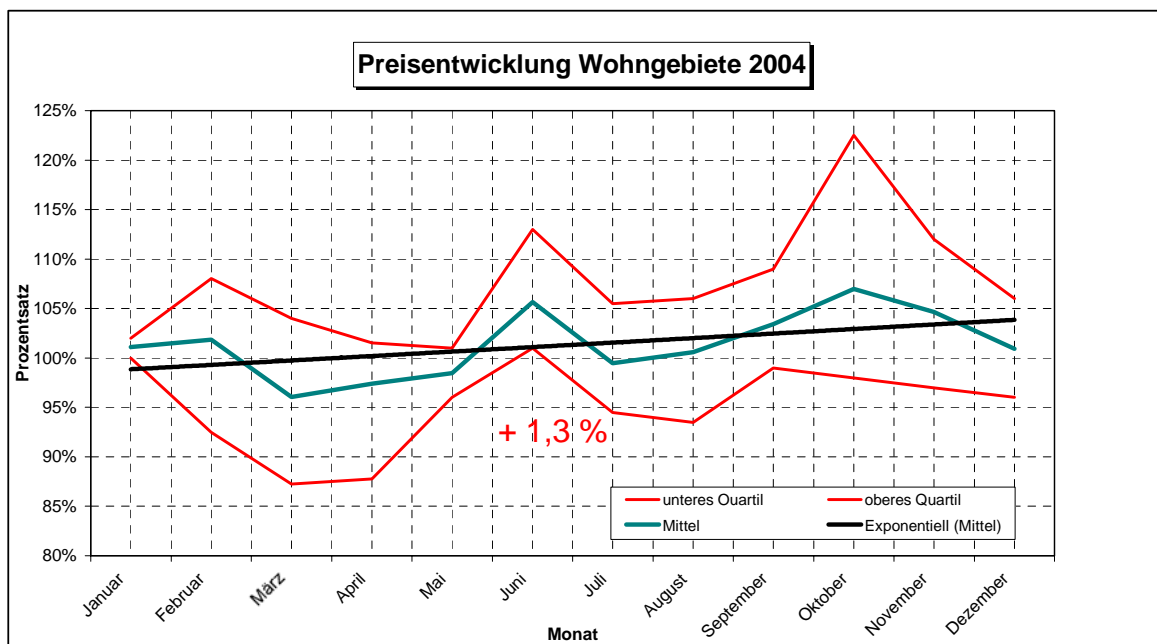
5.1 Individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau

5.1.1 Flächen- und Geldumsatz

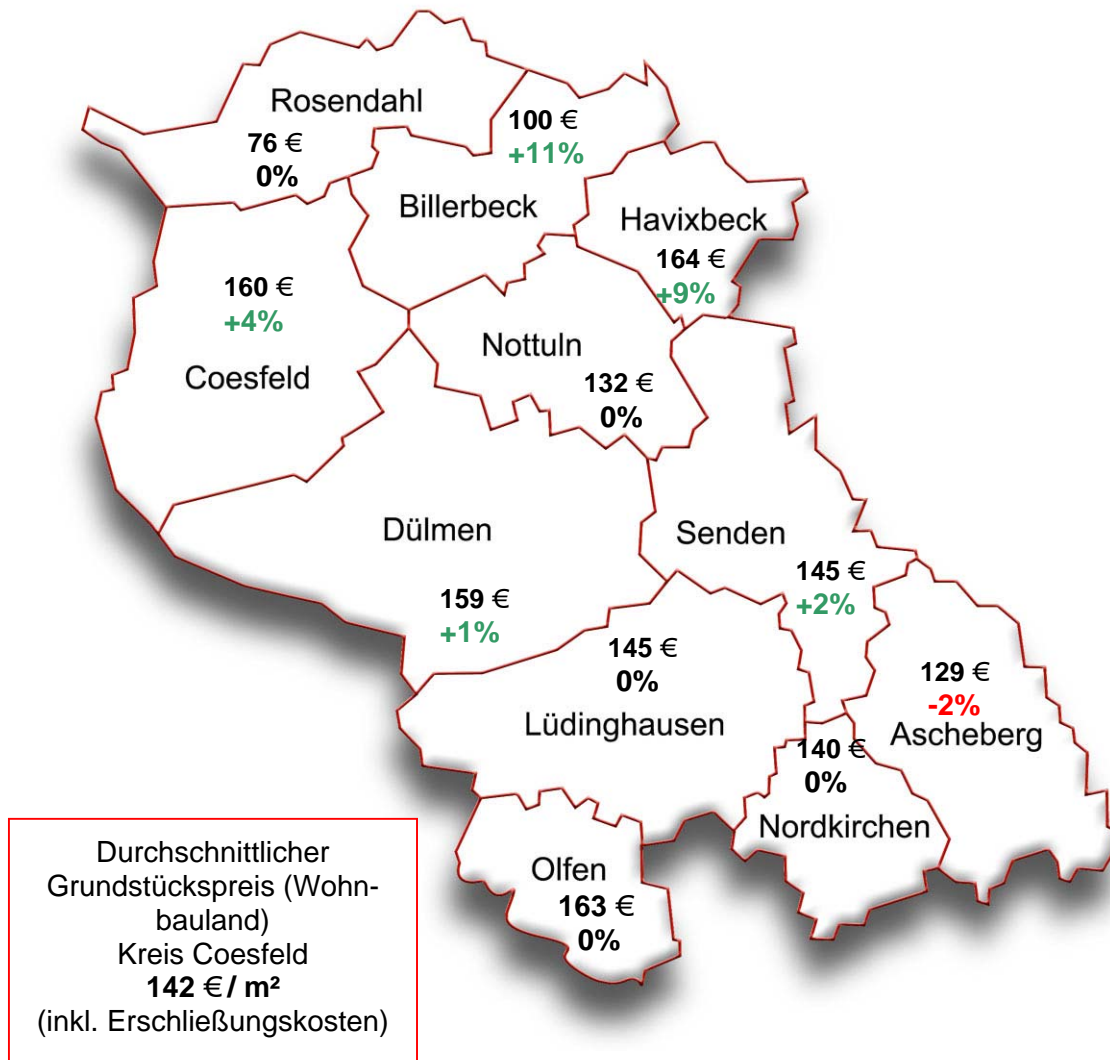
Jahr	Individueller Wohnungsbau				Geschosswohnungsbau			
	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)	Mittelwert (€/m ²)	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)	Mittelwert (€/m ²)
	Mittelwert	(m ²)	(€)	(€/m ²)	Mittelwert	(m ²)	(€)	(€/m ²)
1998	689	33,92	41,7		30	2,64	3,5	
	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
2004	472	33,92	36,1		1	0,08	0,1	
	Mittelwert	719	76.451	106	Mittelwert	780	101.000	129

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)



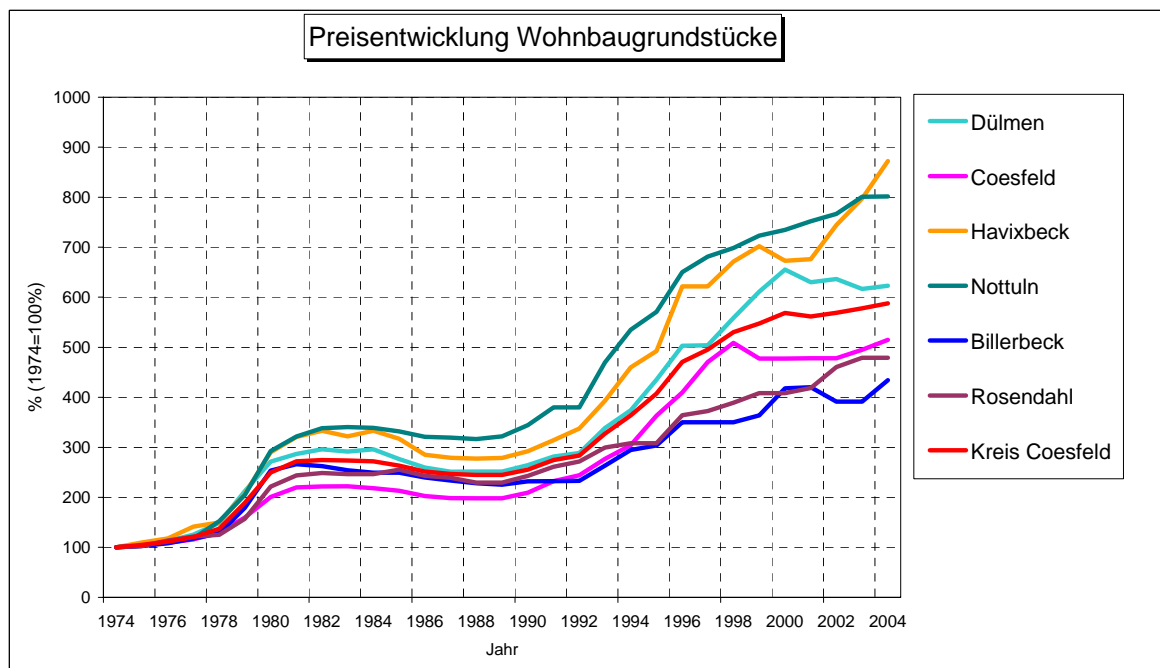
Die Prozentzahlen geben die Preisentwicklung des erschließungsfreien Baulandes gegenüber dem Vorjahr an.

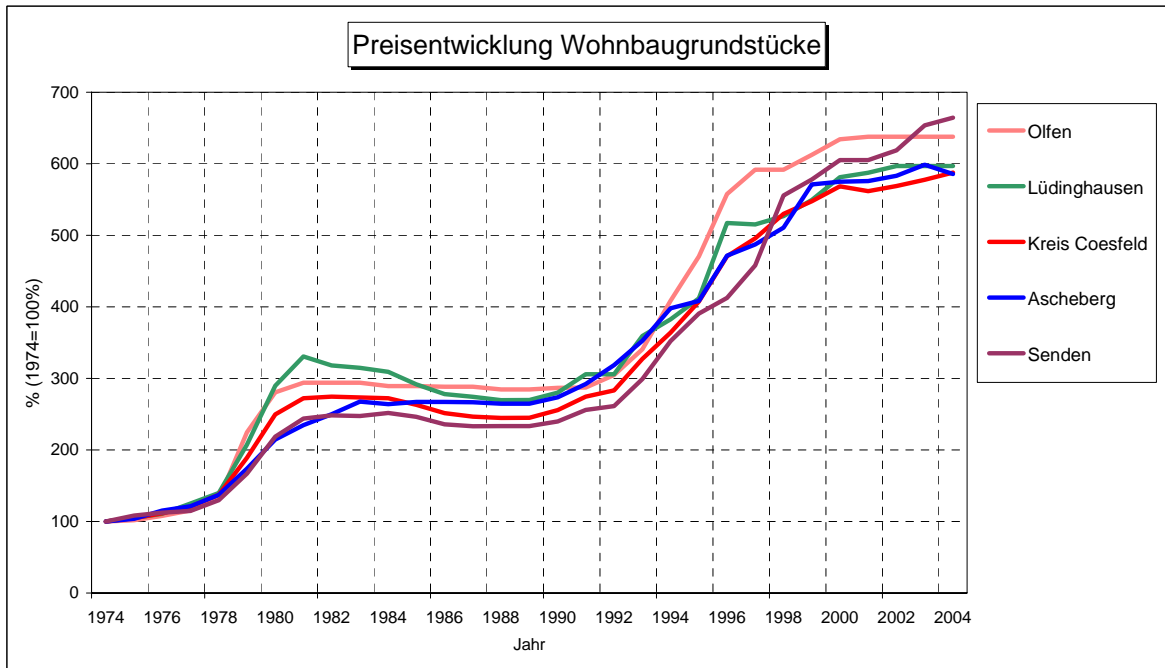
Die Bodenrichtwerte liegen mit durchschnittlich 142 €/m² leicht (+1,3%) über den Vorjahreswerten.

Die Grundstückspreise im Coesfeld (+4%) und Dülmen (+1%) betragen nunmehr ca. 160 €/m². In beiden Stadtgebieten ist festzustellen, dass bei teureren Grundstücken Preisabschläge ausgehandelt wurden, während preiswertere Grundstücke durchaus höhere Preise erzielten. In den Ortsteilen hingegen bleibt es bei den Vorjahreswerten; die Preise in Dülmen-Rorup sind mit -5 % leicht rückläufig. Gemeinsam mit Dülmen ist in Senden mit jeweils ca. 90 verkauften Grundstücken der jeweils größte Umsatz an Baugrundstücken im Kreisgebiet zu verzeichnen. Während im Dülmener Ortsteil Buldern die Vermarktung des Baugebietes „Die Nielen“ erfolgte, konzentrieren sich in Senden (145 €/m²; +2%) die Verkäufe auf die Baugebiete „Mönkingheide“, „Wienkamp“ sowie „Am Schürbusch“ und „Sporksfield“ in Bösensell.

Unveränderte Grundstückspreise bestehen in Olfen (163 €), Nordkirchen (140 €), Lüdinghausen (145 €), Nottuln (132 €) und Rosendahl (76 €). Während die Verkäufe des erweiterten Baugebietes „Olfen Süd“ in Olfen, „Fasanenfeld“ in Nottuln und „Stadtfeld“ in Lüdinghausen zu unveränderten Preisen erfolgen, waren in Nordkirchen und Rosendahl nur wenige Grundstücksverkäufe zu registrieren. Die bisherigen Baugebiete dort sind weitestgehend vermarktet, einzelne Verkäufe von Restgrundstücken erfolgten auf dem Niveau des Vorjahres.

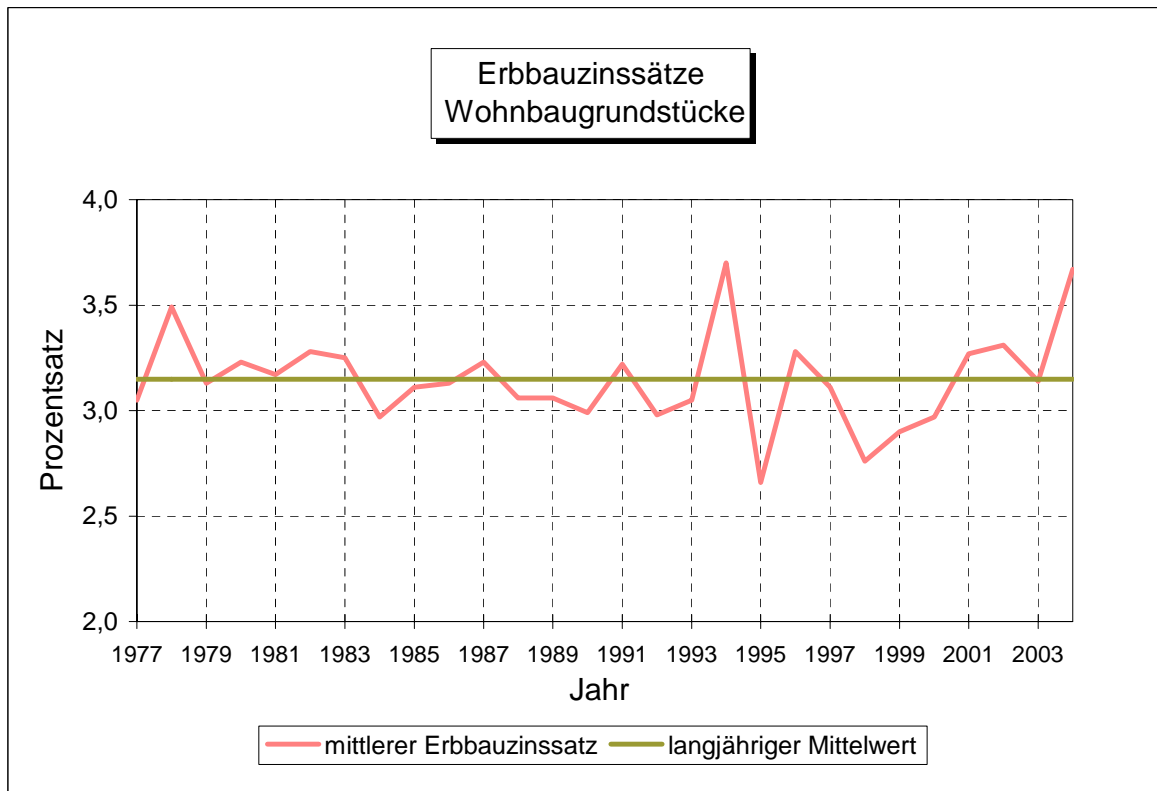
Mit +11% ist in Billerbeck der höchste Preisanstieg auf durchschnittlich 100 €/m² zu verzeichnen. Gemeinsam mit Olfen ergeben sich in Havixbeck mit einer Preissteigerung von +9% auf 164 €/m² nunmehr die durchschnittlich höchsten Grundstückspreise im Kreisgebiet. Deutliche Preisnachlässe im Ortsteil Herbern lassen in Ascheberg insgesamt das Bodenrichtwertniveau um -2% auf 129 €/m² fallen.





5.1.3 Erbbaurechte

Nach wie vor bietet das Instrument des Erbbaurechtes eine wirtschaftliche Alternative zum Kauf eines Baugrundstückes, da die Grundstückseigentümer den Boden zu Bauzwecken verpachten und hierfür einen "Pachtpreis" des Grundstücks, den Erbbauzins mit dem Erbbauberechtigten vereinbaren. Der Erbbauzins stellt dabei die Rendite des Grund und Bodens dar. Gemessen am erschließungsbeitragspflichtigen Bodenrichtwert ergibt sich aus der Rendite ein Zinssatz, der so genannte Liegenschaftszins. Die Erschließungskosten werden bei Erbbaugrundstücken 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
2004	26	382	4,6	3,7
Summe	1090			
Mittel	39	538		3,1

Bestellung von Erbbaurechten 1977 – 2004 Wohnbaugrundstücke im Kreis Coesfeld

Gemeinde	Anzahl	mittl. Größe	mittl. Zinssatz
Ascheberg	36	415	3,5
Billerbeck	56	620	3,3
Coesfeld	141	526	3,0
Dülmen	219	532	3,2
Havixbeck	31	514	3,1
Lüdinghausen	246	534	3,0
Nordkirchen	105	569	3,4
Nottuln	46	476	3,0
Olfen	14	476	3,3
Rosendahl	127	644	3,0
Senden	102	559	3,4

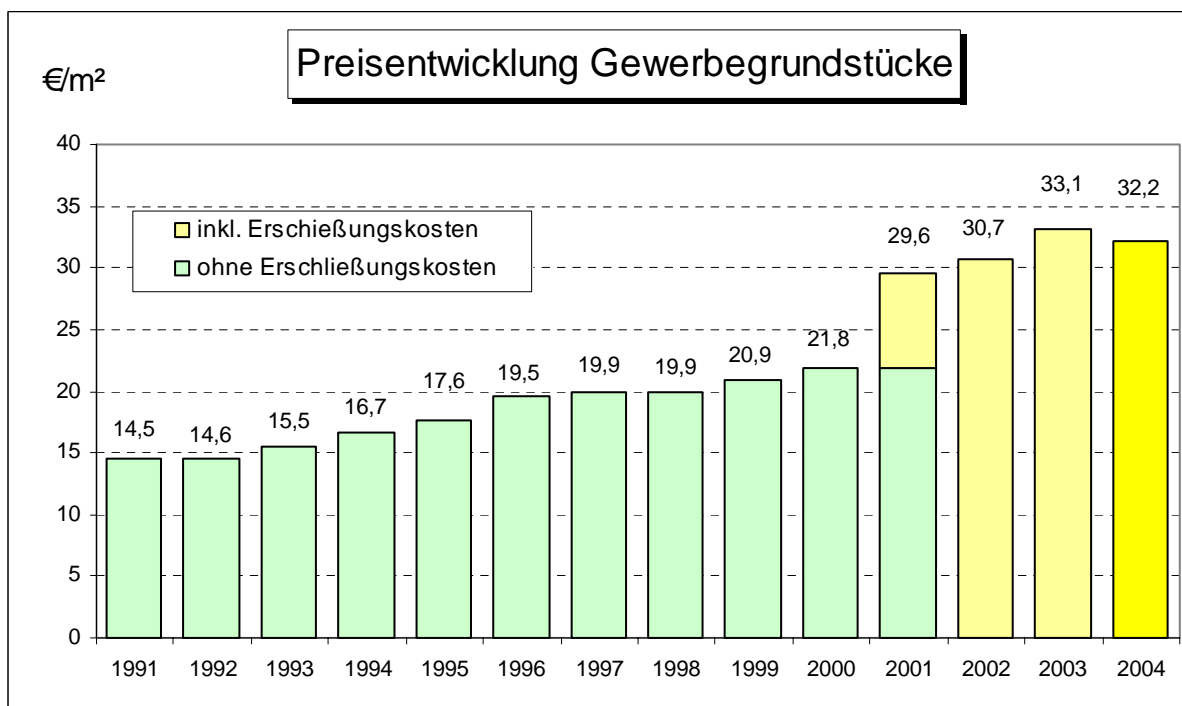
5.3 Gewerbliche Bauflächen

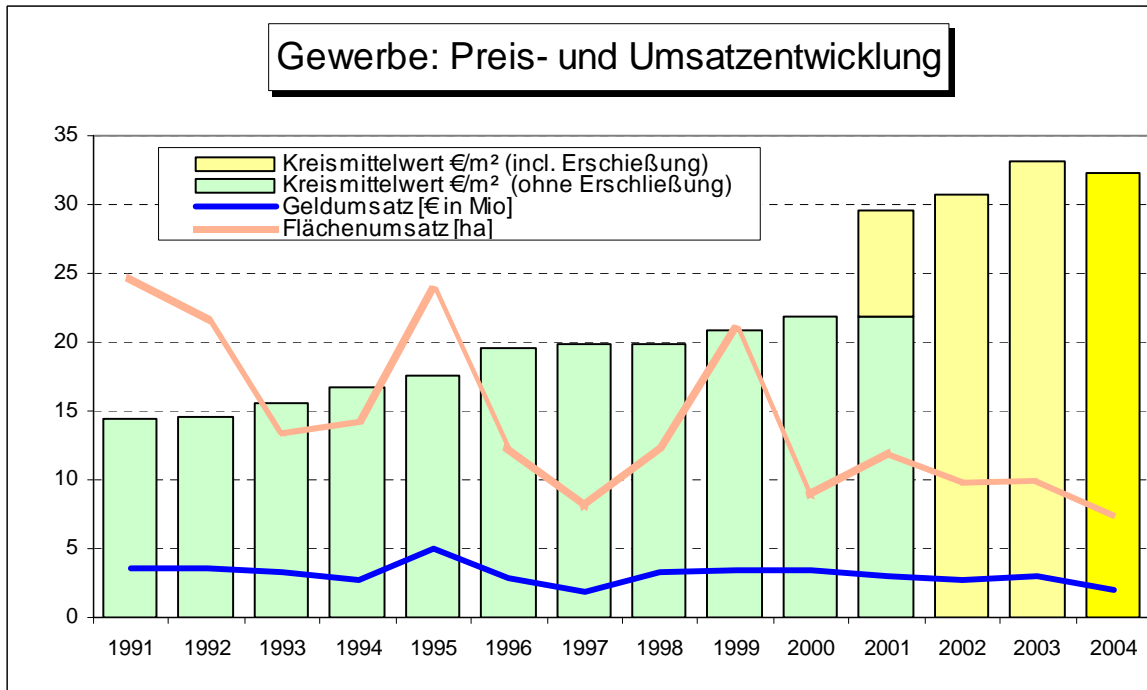
5.3.1 Flächen und Geldumsatz

Jahr	Gewerbgrundstücke			
	Anzahl der 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	127.386	47
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		3.714	110.853	30
2004	32	7,47	2,00	
Mittelwert		2.335	62.554	27

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





5.3.3 Durchschnittspreise der Gewerbegrundstücke

	Durchschnittspreis €/m ² für Gewerbegrundstücke									
	erschließungsbeitragspflichtig						erschließungsbeitragsfrei			
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Ascheberg	16,4	18,4	18,4	18,4	19,4	20,1	28,0	30,8	32,8	30,8
Billerbeck	14,2	15,7	15,7	15,7	16,5	17,5	27,0	27,0	29,6	27,8
Coesfeld	19,8	22,0	22,0	22,0	23,1	24,2	31,0	35,3	38,3	36,3
Dülmen	24,2	27,1	26,7	26,7	27,8	29,0	36,7	36,7	39,4	36,4
Havixbeck	14,3	15,9	15,9	15,9	16,9	16,6	24,5	28,8	31,0	39,5
Lüdinghausen	19,8	22,0	21,4	21,3	22,4	22,2	29,8	29,8	32,4	30,6
Nordkirchen	14,2	15,7	15,7	15,7	16,5	17,5	25,3	25,3	27,3	25,7
Nottuln	16,1	18,2	18,2	18,2	19,2	20,5	28,0	28,0	30,0	25,5
Olfen	16,4	18,4	18,4	18,4	19,4	20,5	28,0	34,7	37,3	35,3
Rosendahl	11,1	12,4	12,4	12,4	13,0	17,8	25,4	25,4	27,2	26,0
Senden	17,0	19,1	19,1	19,0	20,5	21,6	29,3	30,2	32,0	29,8
Kreis Coesfeld	17,6	19,5	19,9	19,9	20,9	21,8	29,6	30,7	33,1	32,2

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)*
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
2004	landw. Flächen	55	148,84	4,57	3,1
	forstw. Flächen	22	433,89	4,23	1,0

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

5.4.2 Entwicklung Waldboden, forstwirtschaftliche Flächen

Land- und forstwirtschaftliche Flächen												
Entwicklungsstufe	Anzahl Verträge Mittelwert	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)	Durchschnittswert €/m ²	Entwicklung €/m ² (Prozentangaben in Bezug zu landw. Flächen)							% 1997-04 Mittel
					1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	
Auswertung:		m ²	€	€/m ²								
Waldboden Wasser, Biotope	25 Mittelwert	434,30 173.720	4,24 169.426	1,0 0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	19%
Forstw. Flächen (mit Aufwuchs)	22 Mittelwert	433,89 197.222	4,23 192.313	1,0 1,0	37%	28%	43%	42%	33%	33%	33%	36%
Landw. Flächen Bodenleitwert	55 Mittelwert	148,84 27.062	4,57 83.142	3,1	2,6	2,7	2,6	2,7	3,0	3,0	3,0	100%
Auswertung Ackerland	47			3,0	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

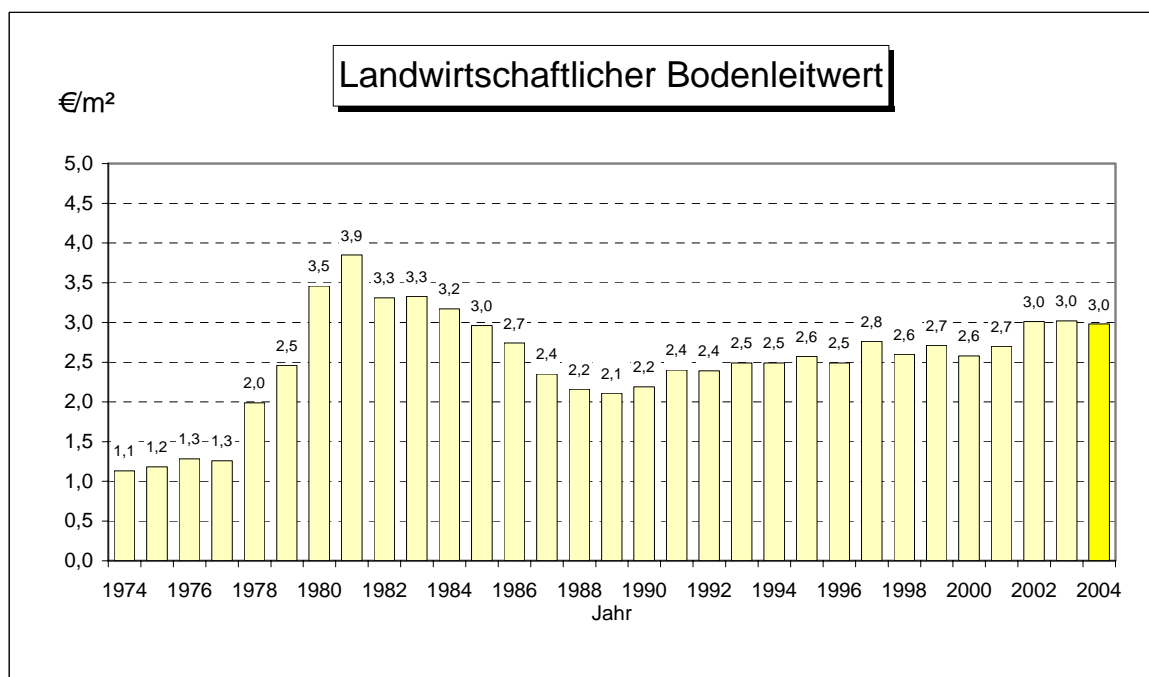
Grünland wird zu ca. 75% des Ackerlandpreis gehandelt. Dieser Erfahrungswert wird regelmäßig durch Verkaufsfälle bestätigt.

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 -2004		2000	2001	2002	2003	2004	durchschn. Bodenzahl
	Wert (€/m ²)	Anzahl d. Preise						
Gemeinde								
Ascheberg	2,4	69	2,5	2,6	2,9	2,9	2,9	45
Billerbeck	2,5	160	2,5	2,7	3,0	3,0	2,9	52
Coesfeld	2,7	159	2,7	2,9	3,2	3,2	3,2	34
Dülmen	2,4	224	2,5	2,6	2,9	2,9	2,9	40
Havixbeck	2,5	34	2,6	2,7	3,0	3,0	3,0	53
Lüdinghausen	2,5	170	2,6	2,7	3,0	3,0	3,0	38
Nordkirchen	2,5	44	2,6	2,7	3,0	3,0	3,0	44
Nottuln	2,5	82	2,6	2,7	3,0	3,0	3,0	40
Olfen	2,8	56	2,9	3,0	3,4	3,4	3,3	40
Rosendahl	2,6	94	2,6	2,8	3,1	3,1	3,1	45
Darfeld			2,5	2,7	2,9	2,8	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	3,2	
Holtwick/ Osterwick, östlich der Bahnlinie Coesfeld-Ahaus			2,7	2,8	3,1	3,1	3,1	
Senden	2,4	97	2,4	2,6	2,9	2,9	2,8	29
Kreisgebiet	2,5	1189	2,6	2,7	3,0	3,0	3,0	41
Kauffälle im Kreisgebiet			47	55	67	62	55	
Durchschnittspreis im Kreisgebiet als arithmetisches Mittel der einzelnen Kaufpreise pro m ²			2,6	2,7	3,0	3,0	3,0	
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 (€ m ² *)	Entwicklung (€/m ²) (Prozentangaben in Bezug zu baureifem Land)						% 1998- 2004
					1999	2000	2001	2002	2003	2004	Mittel
Auswertung:		m ²	€	€ m ² *)							Median
Bauerwartungsland	6 Mittelwert	7,48 12.464	2,02 336.142	27,0	32,2	44,8	39,6	40,8	32,0	23,3	31%
Auswertung:				23,3	29%	40%	35%	36%	27%	19%	32%
Rohbauland (Wohnen)	1 Mittelwert	0,09 948	0,08 75.840	0,0	57,0	54,3	73,1	63,8	95,0	0,0	50%
Auswertung:				0,0	51%	48%	65%	56%	81%	0%	54%
baureifes Land (indiv. Wohnungsbau)	358 Mittelwert	15,69 438	27,13 75.789	173,0	111	113	113	114	117	120	100%
Auswertung: e-pflichtig		Bodenrichtwerte		120	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						30 €/ m ²		
Begünstigtes Agrarland						6,9 €/ m ²		
aus Vergleichspreisen und statistischer Auswertung								
Zeitraum	Ableitung über Bodenrichtwert Wohnungsbau			Leitwerte		Ableitung über landwirtschaftlichen Leitwert		
	Richtwerte Wohnbau e-frei	Wohnen Außen	begünst. Agrarland	Wohnen Außen	begünst. Agrarland	Wohnen Außen	begünst. Agrarland	land- wirtsch. Leitwert
Gemeinde	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
Ascheberg	129	27,3	6,3	28	6,5	29,0	6,7	2,9
Billerbeck	101	21,3	4,9	25	5,8	29,0	6,7	2,9
Coesfeld	160	33,8	7,8	33	7,6	32,0	7,4	3,2
Dülmen	159	33,6	7,8	31	7,2	29,0	6,7	2,9
Havixbeck	164	34,6	8,0	32	7,5	30,0	6,9	3,0
Lüdinghausen	145	30,6	7,1	30	7,0	30,2	7,0	3,0
Nordkirchen	140	29,6	6,8	30	6,9	30,4	7,0	3,0
Nottuln	132	27,9	6,4	29	6,7	30,1	6,9	3,0
Olfen	163	34,4	7,9	34	7,8	33,0	7,6	3,3
Rosendahl	76	16,1	3,7	24	5,4	31,0	7,2	3,1
Senden	145	30,6	7,1	29	6,8	28,0	6,5	2,8
Kreisgebiet	142	30,0	6,9	30	6,9	30,0	6,9	3,0
Faktoren	47,3			10,0	2,3			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

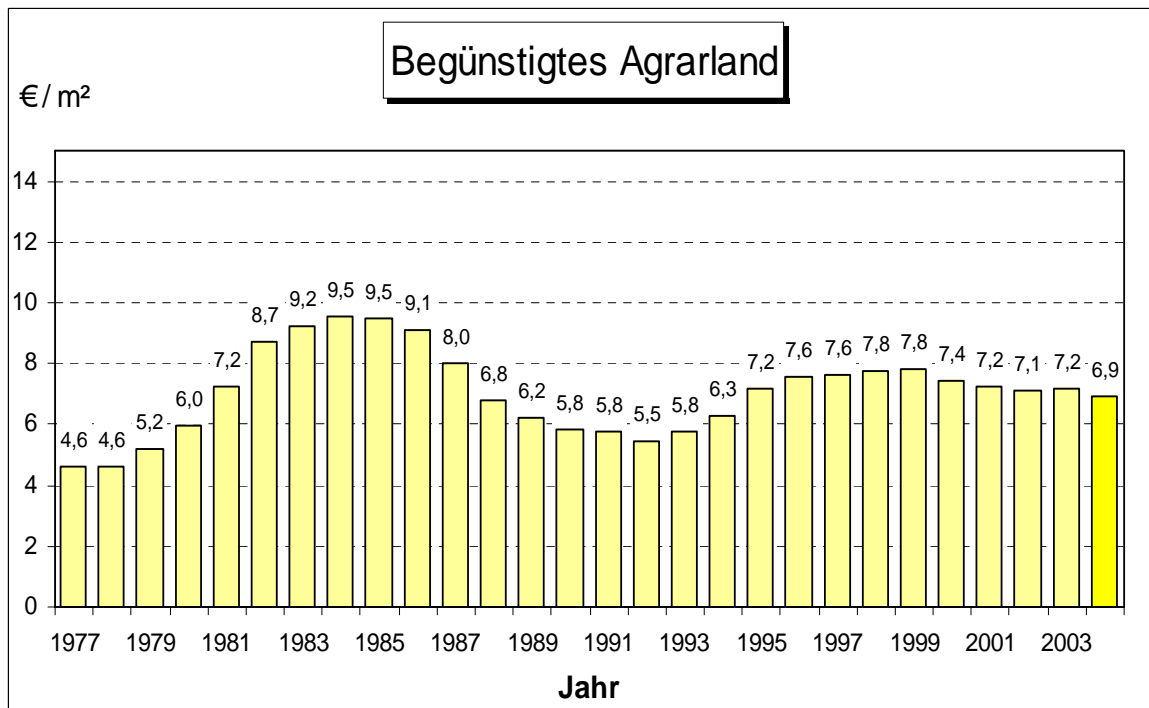
Entwicklungsstufe	Anzahl Verträge Mittelwert	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)	Durchschnittswert € m ² *)	Entwicklung **) (€/m ²) (Prozentangaben in Bezug zu baureifem Land)						% 1998-2004 Mittel
					1999	2000	2001	2002	2003	2004	
Auswertung:		m ²	€	€ m ² *)							
begünst. Agrarland	26	13,74	1,17								
	Mittelwert	5.283	45.126	8,5	7,8	7,5	7,1	7,1	7,3	6,9	6%
Auswertung:				6,9	7%	7%	6%	6%	6%	6%	6%
baureifes Land (indiv. Wohnungsbau)	358	15,69	27,13								
	Mittelwert	438	75.789	173,0	111	113	113	114	117	120	100%
Auswertung: e-pflichtig		Bodenrichtwerte		120	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.

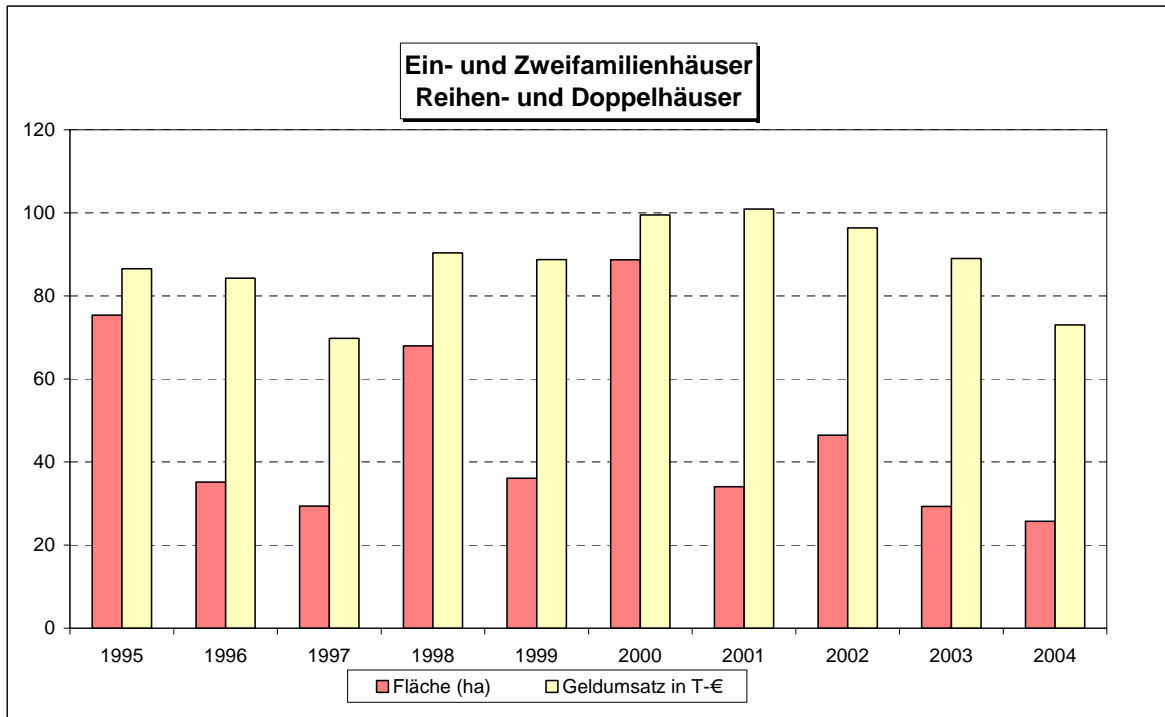


6. Bebaute Grundstücke

6.1 Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser

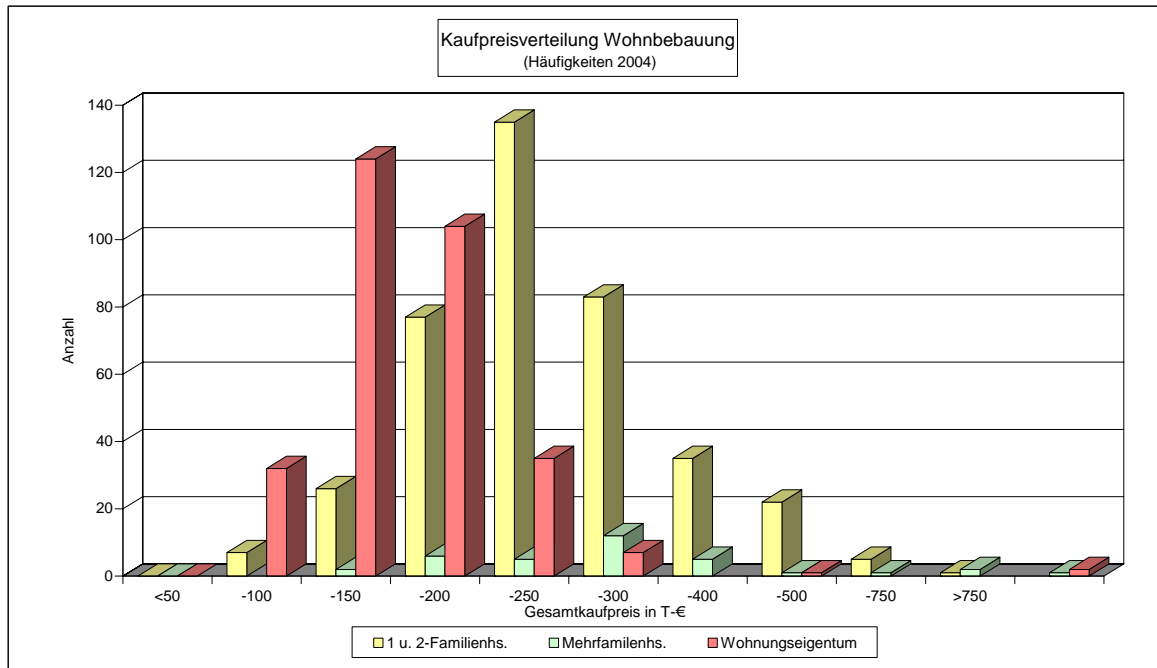
6.1.1 Verkaufsfälle

Flächen- und Geldumsatz bebauter Grundstücke



Jahr	Ein- und Zweifamilienhäuser Reihen- und Doppelhäuser				Mehrfamilienhäuser			
	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.EUR)	Preisentwicklung	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.EUR)	Preisentwicklung
	Mittelwert	(m²)	(€)		Mittelwert	(m²)	(€)	
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	467	29,33	89,00		34	3,20	8,30	
	Mittelwert	628	190.578	-4%	Mittelwert	942	244.075	-18%
2004	391	25,75	73,02		35	4,57	8,46	
	Mittelwert	659	186.752	-2%	Mittelwert	1.306	241.714	-1%

* ohne Erbbaugrundstücke



Kaufpreisverteilung Wohnbebauung

Jahr	Grundstücksart	Gesamtkaufpreis in Tausend €									
		<50	-100	-150	-200	-250	-300	-400	-500	-750	>750
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			
2004	1 u. 2-Familienhs.	7	26	77	135	83	35	22	5	1	
	Mehrfamilienhs.		2	6	5	12	5	1	1	2	1
	Wohnungseigentum	32	124	104	35	7		1			2

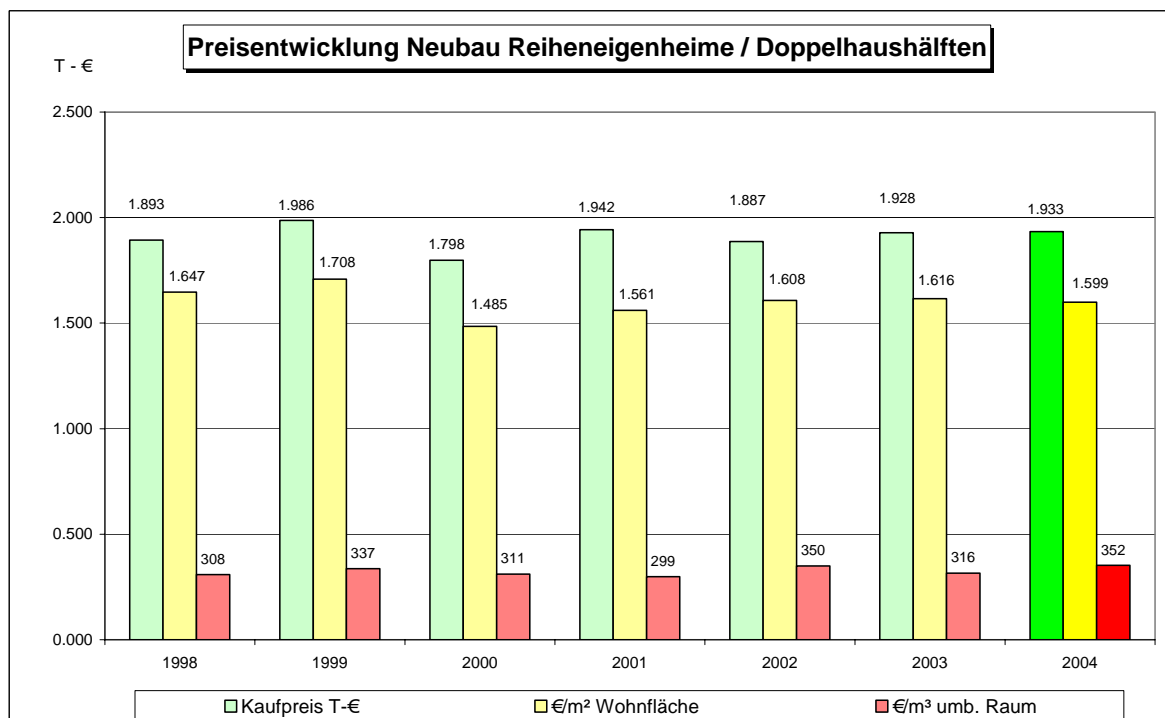
* ohne Erbbaugrundstücke

Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklassen (ohne Erbbaurechtvorgänge)											
2004	Anzahl der Kauf-fälle	mittlerer Gesamt-kaufpreis (€)	mittlere Grund-stücks-größe(m²)	Wohnfläche *)				Umbauter Raum *)			
Altersklasse (Baujahr)				mittlere Größe (m²)	mittlerer Kaufpreis €/m²	VB 90% (€)	An-zahl	mittleres Volumen (m³)	mittlerer Kaufpreis €/m³	VB 90% (€)	An-zahl
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser											
bis 1949	19	126.711	485	140	1.247	185	9	651	272	65	6
1950 - 1964	22	144.623	541	120	1.096	169	9	633	233	39	5
1965 - 1974	32	178.659	611	155	1.139	80	20	923	184	10	6
1975 - 1984	25	212.140	598	190	1.332	54	11	1018	295	33	4
1985 - 1994	25	235.180	589	155	1.550	42	9	785	265	5	4
1995 - 2003	28	226.854	536	142	1.665	92	17	721	358	25	9
Neubau '04	10	231.587	497	139	1.604	154	4	538	415	0	1
Reihenhäuser und Doppelhaushälften											
bis 1949	5	87.000	270	108	0.583	306	2	250	156	0	1
1950 - 1964	15	118.420	384	95	1.070	176	5	200	325	0	1
1965 - 1974	11	157.864	374	133	1.142	125	7	689	201	36	2
1975 - 1984	16	143.259	355	124	1.268	143	6	704	263	27	3
1985 - 1994	23	169.822	346	119	1.472	66	11	587	308	22	5
1995 - 2003	31	187.720	326	128	1.520	69	19	725	292	26	6
Neubau '04	47	193.335	326	129	1.599	70	20	502	352	16	3

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

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

6.1.2 Preisentwicklung



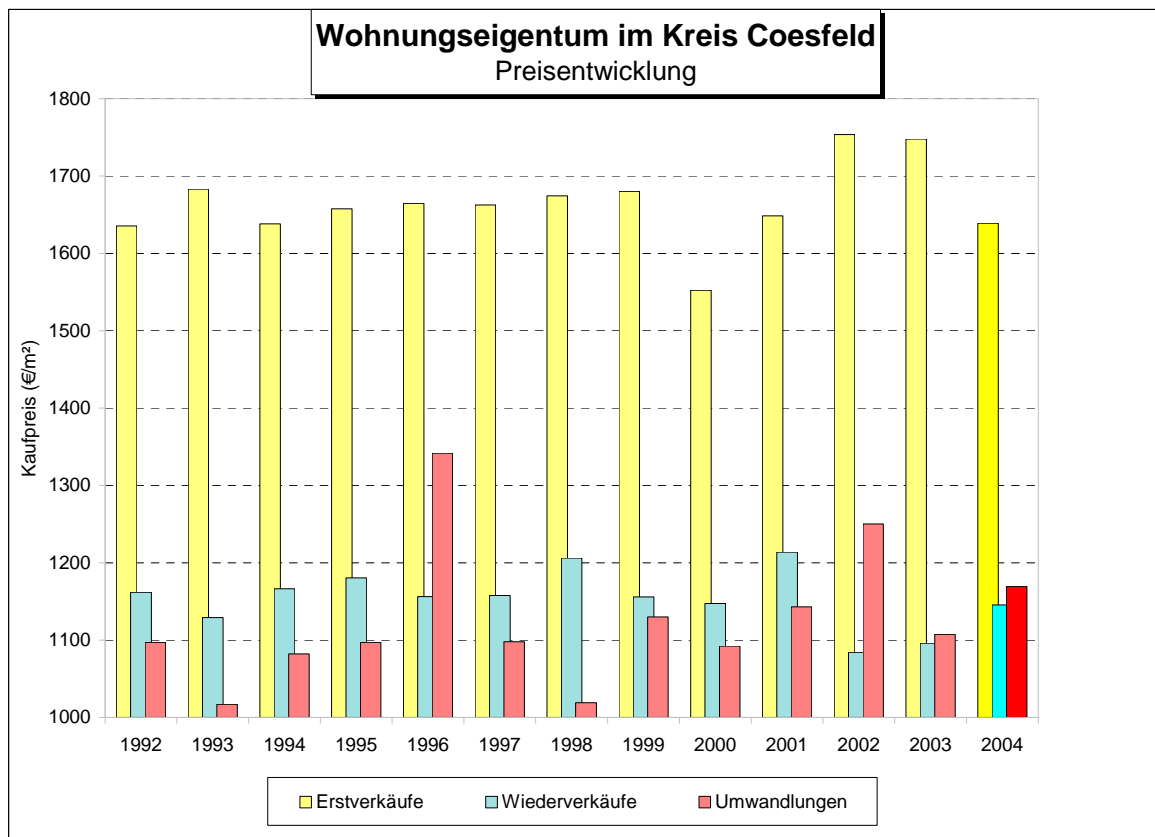
7. Wohnungs- und Teileigentum

7.1.1 Verkaufsfälle

Umsätze Wohnungs- und Teileigentum

Jahr	Erstverkäufe				Wiederverkauf				Umwandlung			
	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)	Mittelwert	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)	Mittelwert	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)	Mittelwert
	Mittelwert	(qm)	(€)	(€/qm)	Mittelwert	(qm)	(€)	(€/qm)	Mittelwert	(qm)	(€)	(€/qm)
2000	107	1,52	14,56		214	3,92	23,9		13	0,32	1,46	
	Mittelwert	142	136.071	959	Mittelwert	183	111.673	610	Mittelwert	247	112.116	455
2001	175	2,73	24,44		183	6,14	21,6		15	0,26	1,48	
	Mittelwert	156	139.646	897	Mittelwert	336	117.940	351	Mittelwert	176	98.870	561
2002	128	1,82	17,40		207	3,29	19,6		31	0,57	3,00	
	Mittelwert	143	135.906	954	Mittelwert	159	94.486	594	Mittelwert	185	96.819	522
2003	87	1,27	12,49		219	3,93	22,4		26	0,59	2,53	
	Mittelwert	146	143.582	981	Mittelwert	179	102.085	569	Mittelwert	228	97.462	428
2004	65	0,57	8,76		221	4,55	22,52		19	0,52	1,96	
	Mittelwert	87	134.711	1549	Mittelwert	206	101.911	495	Mittelwert	274	103.158	377

7.1.2 Preisentwicklung



Wohnungseigentum im Kreis Coesfeld (ohne Nebenräume)	Vertrags- jahr	Angaben zu Verkäufen					Angaben zur Vermietung			
		Anzahl	Wohn- fläche (m ²)	Alter	Boden- anteil (m ²)	Kauf- preis * (EUR/m ²)	VB (90%) (EUR/m ²)	Anzahl	Netto- kaltmiete (EUR/m ²)	VB (90 %) (EUR/m ²)
Erstverkäufe										
Wohnung im Mehrfamilienhaus	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
	2004	28	88		149	1639	61	4	6,3	0,5
Doppelhaushälfte	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
	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	0,0
	2004	6	104		241	1585	278	0	0	0
Reiheneigenheim	1996	12	93		175	1543	107	3	6,7	0,1
	1997	13	100		167	1365	89	1	4,9	0,0
	1998	14	109		202	1471	108	3	5,4	0,6
	1999	7	97		212	1639	205	1	6,1	0,0
	2000	4	126		233	1401	48			0,0
	2001	16	113		246	1516	93	1	4,4	0,0
	2002	4	140		197	1235	143	0	0,0	0,0
	2003	0								
	2004	0								
Wiederverkäufe										
Wohnung im Mehrfamilienhaus	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
	2004	158	79	24	163	1145	45	15	5,5	0,2
Umwandlungen										
Wohnung im Mehrfamilienhaus	1996	19	58	24	92	1342	102	2	6,0	0,8
	1997	6	78	16	130	1098	241	3	4,0	0,6
	1998	8	84	23	130	1019	151	1	5,1	0,0
	1999	19	82	31	197	1130	135	3	5,1	0,1
	2000	5	101	21	242	1092	152	0	0,0	0,0
	2001	7	78	20	120	1143	120	1	5,6	0,0
	2002	15	78	20	153	1250	92	4	6,1	0,5
	2003	12	77	24	151	1107	99	1	5,4	0,0
	2004	13	80	24	159	1169	110	3	4,6	0,6

* Preisangabe incl. Bodenanteil und Erschließungskosten

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

Nebenräume

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

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

8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Aufgrund gemäß des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gutachterausschuss Verordnung (GAVO) 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 mit Hilfe der Kaufpreissammlung 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 ist (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 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 2005 (Wertermittlungsstichtag 01.01.2005) sind einschließlich der Kosten für die erstmalige Erschließung ausgewiesen. Der Bodenrichtwert gilt insofern für ein fertig vermessenes Grundstück inkl. des Wertes folgender Beiträge:

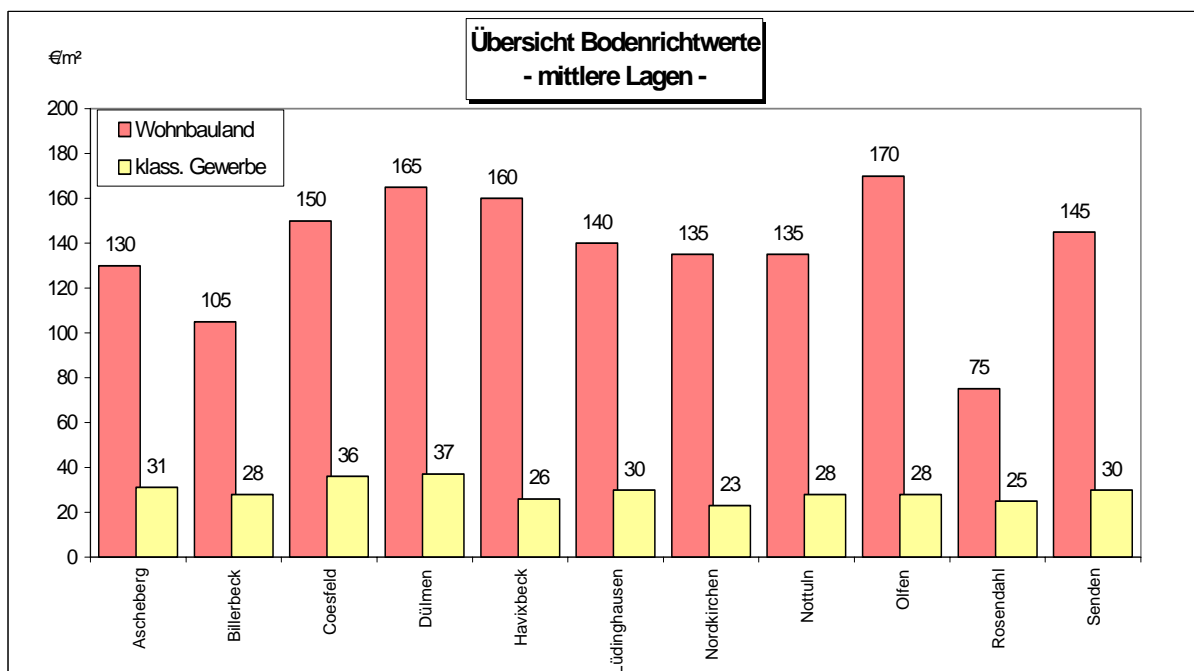
- Erschließungsbeiträge gem. § 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB)
- Abgaben für den erstmaligen Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Entwässerungsanlage nach Kommunalabgabengesetz (KAG) – ohne Hausanschlüsse
- Kostenerstattungsbeiträge gem. § 135a BauGB (naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben, Aufwand 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: niveaugleicher 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 2004: tlw. bis zu 50 €/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 2005 (Stand 01.01.2005)

Gemeinde/Ortsteil	Art der baulichen Nutzung	Baureifes Land		
		mäßig	mittel	gut
Gemeinde Ascheberg	W I II	105,--	130,--	150,--
	GE		31,--	
Ascheberg	W I – II	130,--	135,--	150,--
	M		195,--	270,--
	G		28,--	32,--
Ortsteil Davensberg	W I – II	70,-	110,--	135,-
Ortsteil Herbern	W I - II	110,--	115,--	130,--
	M II		140,--	
	G		26,--	
Stadt Billerbeck	W	90,--	105,--	115,--
	GE		28,--	
Billerbeck	W I – II	90,--	105,--	115,--
	M II		175,--	240,--
	G		28,--	
	SW		60,--	
Stadt Coesfeld	W	110,--	150,--	240,--
	GE		36,--	
Coesfeld	W I – III	110,--	160,--	240,--
	MK II – III	260,--	460,--	530,--
	G	32,--	34,--	50,--
Ortsteil Lette	W I – II	105,--	115,--	135,--
	G		28,--	
Stadt Dülmen	W	120,--	165,--	235,--
	GE	34,--	37,--	46,--
Dülmen	W I – II	165,--	225,--	270,--
	MK II – III	235,--	500,--	650,--
	G	34,--	40,--	46,--
	SW		105,--	
Ortsteil Buldern	W I – II		130,--	
	G		28,--	
Ortsteil Hiddingsel	W I – II	130,--	135,--	150,--
Ortsteil Merfeld	W I – II		140,--	
	SW		75,--	
Ortsteil Rorup	W I – II	105,--	135,--	140,--
Gemeinde Havixbeck	W	155,--	160,--	180,--
	GE	23,--	26,--	30,--
Havixbeck	W I – II	155,--	160,--	200,--
	M II	215,--	265,--	320,--
	G	23,--	26,--	30,--
Ortsteil Hohenholte	W I – II		165,--	
Stadt Lüdinghausen	W	95,--	140,--	200,--
	GE	24,--	30,--	32,--
Lüdinghausen	W I – III	120,--	125,--	200,--
	MK II – III	210,--	330,--	400,--
	G	24,--	30,--	32,--
Ortsteil Seppenrade	W I – II	120,--	140,--	160,--
	M II		200,--	
	SW		60,--	

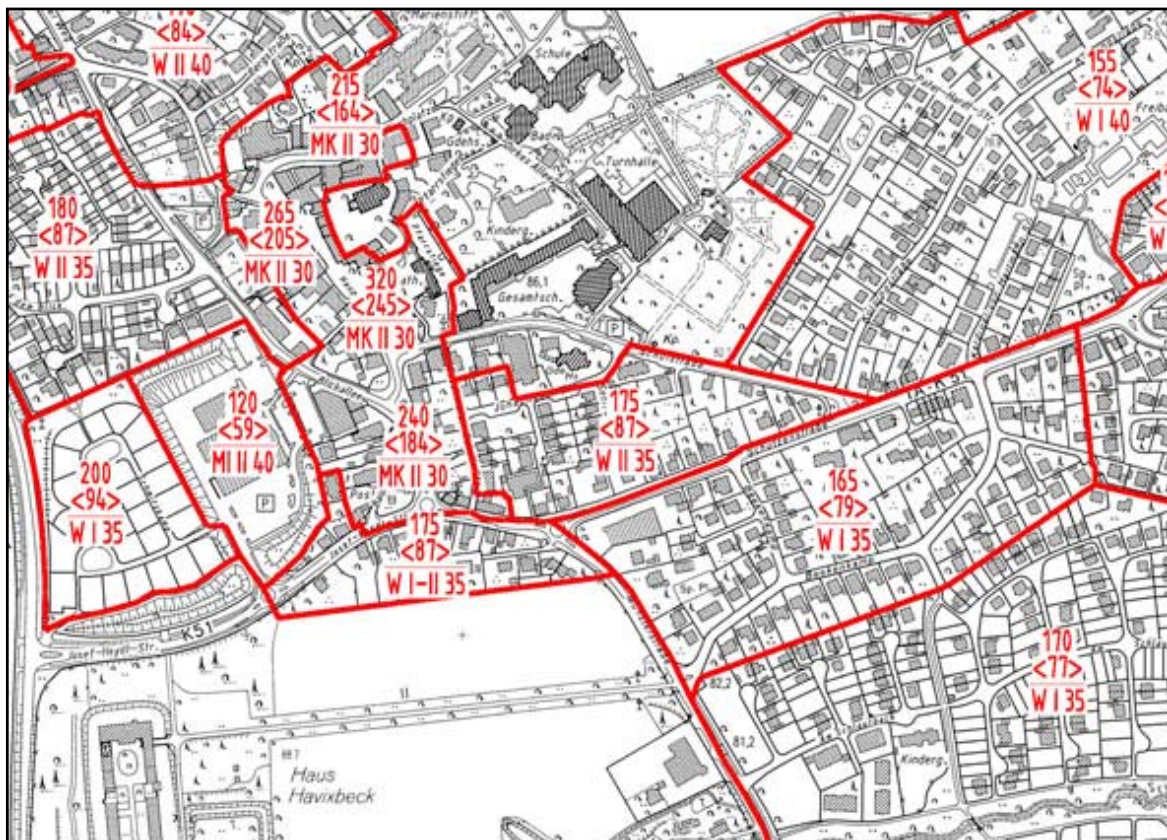
Gemeinde/Ortsteil	Art der baulichen Nutzung	Baureifes Land		
		mäßig	mittel	gut
Gemeinde Nordkirchen	W	130,--	135,--	150,--
	GE		23,--	
Nordkirchen	W I – II	125,--	130,--	145,--
	M II		220,--	
	G		26,--	
Ortsteil Capelle	W I – II		135,--	
	G		24,--	
Ortsteil Südkirchen	W I – II		135,--	
	G		26,--	
Gemeinde Nottuln	W	90,--	135,--	185,--
	GE		28,--	
Nottuln	W I – II	130,--	150,--	185,--
	M II		255,--	
	G		28,--	
Ortsteil Appelhülsen	W I – II	85,--	90,--	110,--
	M II		140,--	
	G		28,--	
Ortsteil Darup	W I – II	90,--	100,--	105,--
Ortsteil Schapdetten	W I – II		135,--	
Stadt Olfen	W	115,--	170,--	190,--
	GE		28,--	
Olfen	W I – II	155,--	170,--	190,--
	M II		195,--	
	SW		85,--	
	G		30,--	
Ortsteil Vinnum	W I – II		145,--	
Gemeinde Rosendahl	W	65,--	75,--	90,--
	GE		25,--	
Rosendahl Ortsteil Darfeld	W I – II	65,--	70,--	85,--
	G	20,--		24,--
	MK		170,--	
Ortsteil Holtwick	W I – II	75,--	80,--	85,--
	G		22,--	
Ortsteil Osterwick	W I – II	60,--	70,--	80,--
	M II		110,--	
	G		22,--	
Gemeinde Senden	W	110,--	145,--	185,--
	GE	24,--	30,--	34,--
Senden	W I – III	145,--	160,--	185,--
	M II		270,--	
	G		28,--	
Ortsteil Ottmarsbocholt	W I – II	70,--	110,--	125,--
	M		145,--	
	G		24,--	
Ortsteil Bösensell	W I – II	125,--	130,--	135,--
	G		32,--	
Ortsteil Venne	W I - II		55,--	

 -Übersicht gem. §13 GAVO

8.2.1 Bodenrichtwerte und Bodenrichtwertkarten

Anzahl der Bodenrichtwerte für Baugebiete 2004											Kosten Gemeinde- mappe	
Gebietskörper- schaft	MI	G	GE	GI	M	MD	MK	SW	W	WA		gesamt
Ascheberg			5		5		2		36		48	79 €
Billerbeck	3	3	2		1	1	6	1	25		42	69 €
Coesfeld	2		8			1	34		66	4	115	189 €
Dülmen	5		10	1	2	4	18	3	73	18	134	220 €
Havixbeck	2		5				5		17		29	48 €
Lüdinghausen	2		5		10		20	1	48	3	89	146 €
Nordkirchen			3		1	2			22		28	46 €
Nottuln			3	1	1		2		37		44	72 €
Olfen	1	3			6			2	22		34	56 €
Rosendahl	1		5		3		2		26		37	61 €
Senden	1	4			1		3		30		39	64 €
Kreis Coesfeld	17	10	46	2	30	8	92	7	402	25	639	1.050 €

Auszug aus einer Bodenrichtwertkarte



Darstellung des Bodenrichtwertes in der Bodenrichtwertkarte

Beispiel:

175
<87>

W II 35

Bodenrichtwert in €/m²

175 Wertermittlungsstichtag: 01.01.2005

Die Bodenrichtwerte zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2005 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.

<87> Wertermittlungsstichtag: 01.01.1996

Die Bodenrichtwerte zum Wertermittlungsstichtag 01.01.1996 gelten für Grundstücke, für die die Erschließungskosten gem. §§ 127 ff BauGB und § 8 Kommunalgesetz sowie Aufwendungen für Maßnahmen für den Naturschutz (§§ 135a ff BauGB) **noch nicht** entrichtet sind.

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)

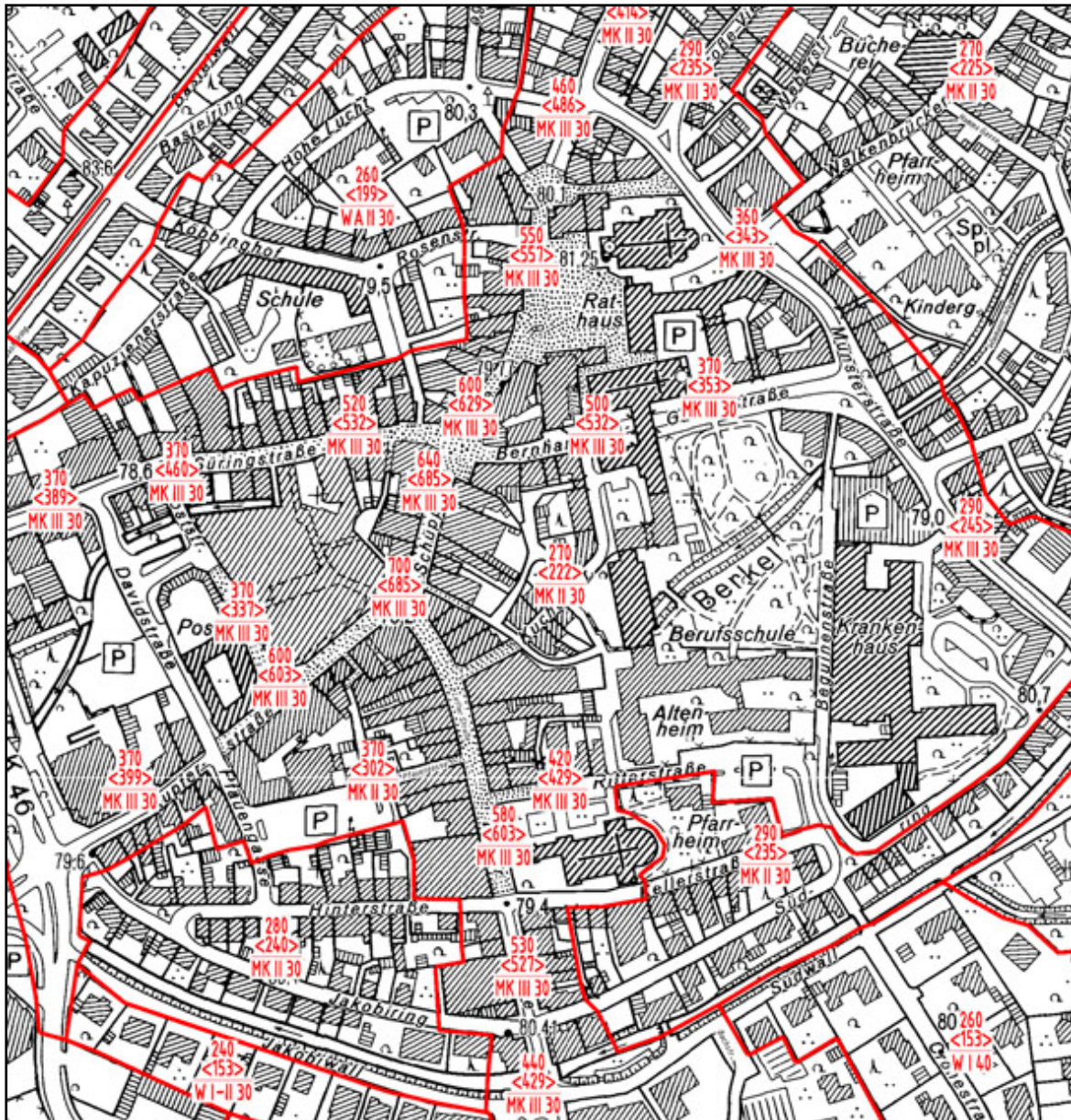
Zur räumlichen Abgrenzung der Bodenrichtwerte sind diese in Richtwertbezirke – mit Ausnahme der Innenstadtbereiche - unterteilt. Die räumliche Abgrenzung erfolgt durch entsprechende Darstellung von Begrenzungslinie.

----- Begrenzungslinie

8.2.2 Innenstadtrichtwerte

Für die Kerngebiete der Städte Coesfeld, Dülmen und Lüdinghausen führen wir so genannte Innenstadtrichtwertkarten. Die Innenstadtrichtwerte werden ebenfalls jährlich anhand von vorliegenden Verkaufsfällen und sonstigen marktrelevanten Daten (z.B. Ladenmieten, Fußgängerfrequenzzählungen) 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	48,16	47,81	47,81		
€	(2)	14	14	14	14	14	14	14	14	16	16	16	16	16	16	16		
14957 EW	(1)								42,89	45,09								
	(2)								16	16								
Index	(%)	100,00	103,80	115,10	121,40	136,90	173,80	214,50	234,70	249,70	267,40	263,80	267,00	267,00	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	17	19	19	19	19	
11359 EW	(1)				20,23				45,84				42,92					
	(2)				16				17			19						
Index	(%)	100,00	102,50	108,20	117,60	128,00	179,10	253,30	265,90	262,40	254,00	249,00	249,00	239,80	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	
36357 EW	(1)		25,04				38,95		53,64									
	(2)		54				55		56									
Index	(%)	100,00	104,80	109,30	115,80	129,40	159,60	200,70	219,70	221,60	221,90	218,40	213,30	202,40	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	
47080 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	
11897 EW	(1)												48,92					
	(2)												8					
Index	(%)	100,00	109,40	117,70	141,40	149,70	207,20	290,00	320,40	333,10	322,10	333,10	317,10	285,10	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	
23472 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	
10250 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	
19685 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	
Olfen	(1)	22,50	22,89	24,23	25,40	28,87	49,43	61,70	64,69	64,69	64,69	63,64	63,64	63,44	63,44	62,58	62,19	
€	(2)	13	13	13	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	16	
11913 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	12	12	12	12	13	13	
10921 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	
19741 EW	(1)		20,86			25,41			46,07				46,53	42,55				
	(2)		15			16			19				20	22				
Index	(%)	100,00	108,10	112,20	114,50	129,90	166,80	218,50	243,80	248,30	247,40	251,60	246,30	235,60	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	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 (1974-2004)

Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke - €/qm: bis 2002 erschließungsbeitragspflichtig; ab 2003 erschließungsbetragsfrei															* Stichtag 01.01.2005	
Anzahl der Richtwerte																
< beitragspflichtig beitragsfrei >																
	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004*	
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	129,00
	16	16	16	17	17	19	19	24	24	34	35	35	34	34	34	35
	49,41	52,76	58,38		73,46		86,81	88,94	90,90	101,68		103,09		127,20	131,90	
			17		19		24	24	34	35		34		34	35	
	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	585,64
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	100,60
	19	19	15	18	15	18	18	18	19	19	20	20	25	25	25	26
	39,96	40,80	40,34	45,67	51,42			61,36		63,66	73,20	72,54		90,77	90,77	
		15	18	15	18			19		20	21	25		25	26	
	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	433,96
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	159,70
	56	56	55	60	48	53	48	55	55	43	48	46	51	51	67	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	514,84
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	158,57
	54	54	51	52	50	50	51	53	53	52	53	47	63	63	77	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	623,08
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	163,75
	8	8	8	9	8	8	9	10	10	10	10	9	16	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	872,52
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	145,40
	44	44	37	38	33	37	28	34	34	34	45	45	39	39	45	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	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	139,55
	14	14	11	12	11	11	9	9	9	9	9	7	8	8	21	22
		52,80	51,81	60,19		73,00					109,10	109,25		135,24	139,55	
		11	12	11		9					7	8		21	22	
	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	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	132,14
	14	14	13	20	19	20	20	21	23	23	34	34	30	30	34	36
	46,34	50,30	55,07	68,75	78,23	81,81	94,10	95,59	92,89	96,77		98,93		125,59	132,00	
		13	20	19	20	20	21	23	23	34		30		34	36	
	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	801,56
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	162,95
	16	16	13	14	14	14	16	16	17	18	18	21	23	23	22	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	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	75,77
	13	13	11	12	12	12	12	12	13	12	12	22	18	18	26	26
	28,79	30,17	31,06					42,71	45,12	46,22		47,11		72,88		
		11	12					13	12	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	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	145,34
	22	22	18	20	20	21	22	21	23	21	28	27	25	25	31	30
	43,32	46,78	47,73		64,52	70,07	74,84	82,45	98,17	102,68	106,52	107,16		134,66	143,00	
		18	20		21	22	21	23	21	28	27	25		31	30	
	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	664,50
	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	141,66
	276	276	248	272	247	263	252	272	280	275	322	313	332	332	398	402
		55,57	57,17	66,49	73,40	81,25	97,02	101,51	107,73	109,12	113,95	112,73		137,04	139,20	
		248	272	247	263	252	272	280	275	322	279	332		398	402	
	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	587,83

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	
€/m²	1,1	1,2	1,3	1,3	2,0	2,5	3,5	3,9	3,3	3,3	3,2	3,0	2,7	2,4	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%	-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	2004
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	2,9
	186,4	190,4	199,9	199,5	203,8	203,8	207,2	203,9	214,8	208,8	213,2	208,6	213,0	225,1	225,5	223,4
Billerbeck	2,1	2,2	2,4	2,3	2,4	2,4	2,5	2,4	2,7	2,6	2,7	2,5	2,7	3,0	3,0	2,9
	187,8	191,7	201,0	200,6	204,8	204,8	208,1	204,9	216,0	210,1	214,4	209,5	214,3	226,1	226,5	224,5
Coesfeld	2,2	2,3	2,5	2,5	2,6	2,6	2,7	2,6	2,9	2,8	2,9	2,7	2,9	3,2	3,2	3,2
	186,3	190,4	199,8	199,4	203,4	203,4	206,8	203,5	214,5	208,7	213,1	208,2	213,0	224,7	225,4	223,1
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	2,9
	180,8	184,7	194,6	194,1	198,0	198,0	201,3	198,1	209,3	203,3	207,7	202,7	207,5	219,5	219,9	217,8
Havixbeck	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	3,0
	181,4	185,2	194,8	194,4	198,6	198,6	201,8	198,7	209,6	203,8	208,0	203,2	207,9	219,9	220,3	218,3
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	3,0
	193,3	197,1	206,7	206,3	210,5	210,5	213,7	210,6	221,4	215,6	219,9	215,1	219,7	231,7	232,1	230,1
Nordkirchen	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	3,0
	201,3	205,0	214,6	214,2	218,3	218,3	221,5	218,4	229,2	223,4	227,7	222,9	227,5	239,9	240,3	238,2
Nottuln	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	3,0
	192,5	196,3	206,0	205,6	209,8	209,8	213,0	209,9	220,8	214,9	219,2	214,4	219,0	231,1	231,5	229,4
Olfen	2,4	2,4	2,7	2,7	2,8	2,8	2,9	2,8	3,1	2,9	3,0	2,9	3,0	3,4	3,4	3,3
	197,6	201,4	210,9	210,5	214,6	214,6	217,9	214,7	225,6	219,7	224,2	219,2	224,1	236,0	236,3	234,4
Rosendahl	2,2	2,2	2,5	2,5	2,6	2,6	2,6	2,6	2,8	2,7	2,8	2,6	2,8	3,1	3,1	3,1
	187,0	190,7	200,6	200,1	204,2	204,2	207,4	204,3	215,3	209,3	213,8	208,8	213,3	225,4	225,8	223,8
Senden	2,0	2,1	2,3	2,3	2,4	2,4	2,4	2,4	2,6	2,5	2,6	2,4	2,6	2,9	2,9	2,8
	199,5	203,0	212,6	212,2	216,2	216,2	219,6	216,3	227,3	221,6	225,7	221,0	225,5	237,8	238,2	236,1
Kreisgebiet	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	3,0
Coesfeld	106	82	85	77	67	57	59	95	60	64	45	47	55	67	62	55
	-2%	4%	10%	0%	4%	0%	3%	-3%	11%	-6%	4%	-5%	5%	17%	17%	10%
	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	226,3	226,7	224,6

9.2 Umrechnungskoeffizienten

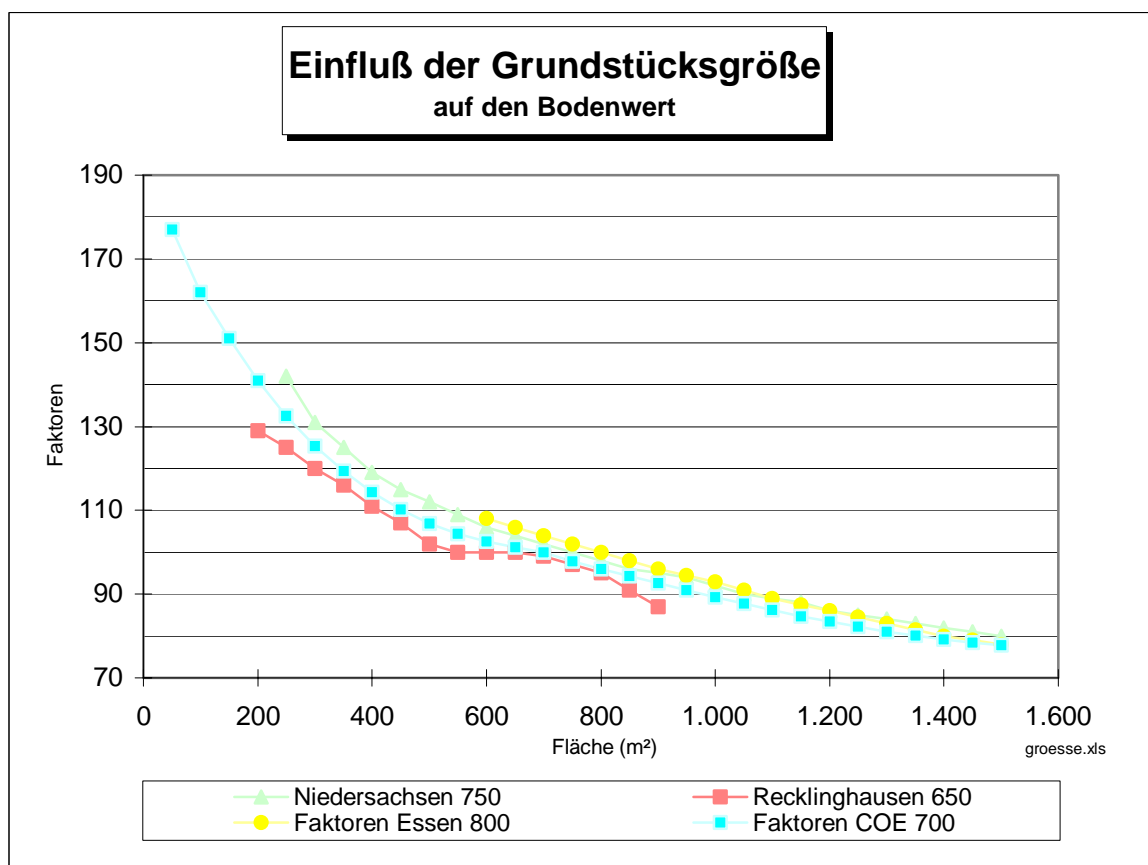
Bei der Grundstückspreisbildung spielen verschiedene Faktoren eine Rolle. Neben den individuellen Gesichtspunkten, die nicht in die Verkehrswertermittlung einfließen sollen, können Beobachtungen mit allgemeiner Marktgültigkeit gemacht werden. Hierzu zählen insbesondere

- Einfluss der Grundstücksgröße /-tiefe,
- bauliche Ausnutzbarkeit.

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

9.2.1 Abhängigkeit von der Grundstücksgröße /-tiefe

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



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

(1) Untersuchung Scharnhorst, veröffentlicht in den Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Heft 4, Dez. 1985

(2) Untersuchung des Gutachterausschusses im Kreis Recklinghausen

(3) Untersuchung des Gutachterausschusses der Stadt Essen

(4) Mittelbildung der auf die Ausgangsgröße 700 m² umgestellten Reihen (1), (2) und (3)

(5) Faktoren nach getrennten Regressionen 3. Grades für den Bereich 250 bis 700 aus den Daten
in Spalte 6 und für den Bereich 700 bis 1500 m² aus den Daten in Spalte 4

Anwendung: **Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, die nicht mehr teilbar sind**

9.2.2 Einfluss der baulichen Ausnutzbarkeit

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

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

Umrechnungskoeffizienten ¹⁾

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

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

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

Beispiel:

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

Umrechnungskoeffizient für GRZ 1,2 = 1,10;

Umrechnungskoeffizient für GFZ 0,8 = 0,9

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

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

Minimum

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

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:

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

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

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

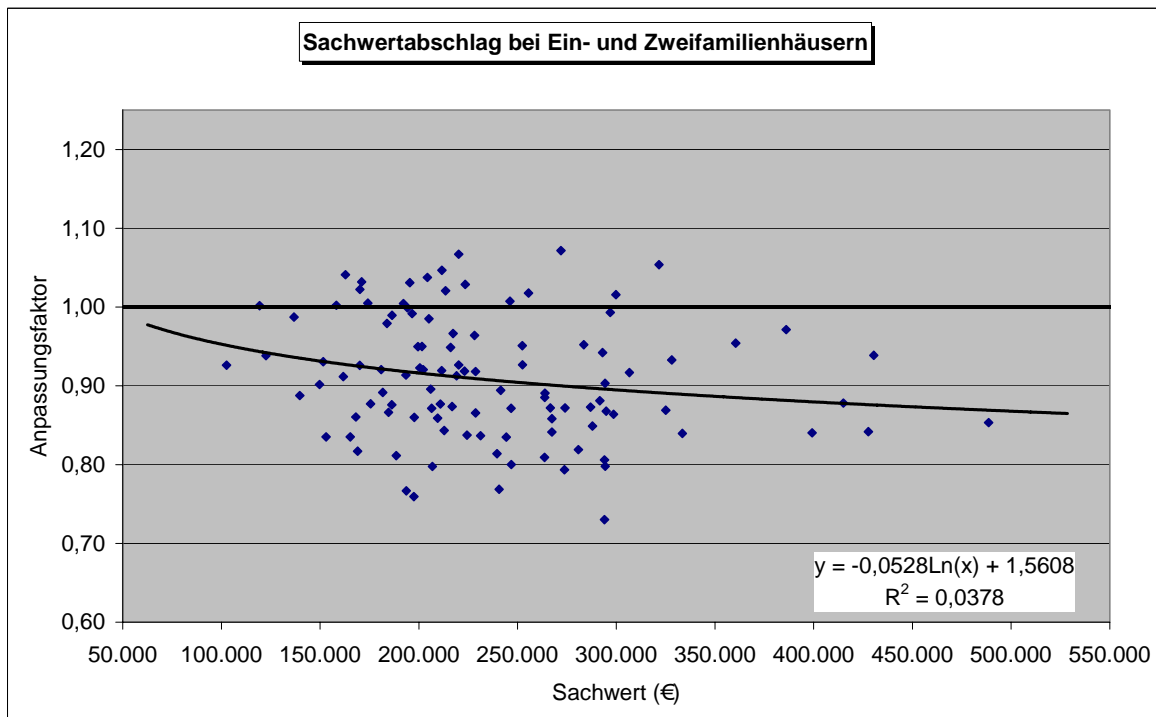
9.5 Sachwertabschläge

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

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

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

Die 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.



9.6 Bewirtschaftungskosten

9.6.1 Verwaltungskosten

Höchstsätze gem. §26 II Berechnungsverordnung

Zeitraum	je Wohnung und Jahr	je Wohnung in der Rechtsform des eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts	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 €	275 €	-	*30 €
01.01.2005	*240 €	287 €	-	*31 €

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

Zeitraum	für weniger als 22 Jahre alte Wohnungen	für mindestens 22 Jahre alte Wohnungen	für mindestens 32 Jahre alte Wohnungen	Verringerung bei eigenständig gewerblicher Leistung von Wärme um	Erhöhung bei Vorhandensein eines maschinell betriebenen Aufzugs um	Verringerung, wenn Mieter Kosten für kleine Instandhaltungen trägt, um	Erhöhung, wenn Vermieter Kosten der Schönheitsreparaturen trägt, um	je Garage oder Einstellplatz einschließlich Kosten für Schönheitsreparaturen
ab 01.01.2002 pro m ² Wohnfläche im Jahr	max. 7,10	max. 9,00	max. 11,50	0,20	1,00	1,05	max. 8,50	max. 68 €
01.01.2005 pro m ² Wohnfläche im Jahr	max. 7,42	max. 9,41	max. 12,02	0,21	1,05	1,10	max. 8,88	max. 71,07

9.6.4 Sterbetafeln

Sterbetafel 2001/2003 für die Bundesrepublik Deutschland

Männlich							
Vollendetes Alter	Sterbe- / Überlebens-		Überlebende im Alter x	Gestorbene im Alter x bis unter x+1	Von den Überlebenden im Alter x		
	wahrscheinlichkeit vom Alter x bis x+1				bis zum Alter x+1	insgesamt noch zu	Durchschnittliche Lebenserwartung im Alter x in Jahren
					durchlebte	durchlebende	
					Jahre		
0	0,00465517	0,99534483	100 000	466	99 609	7 559 187	75,59
1	0,00042053	0,99957947	99 534	42	99 514	7 459 578	74,94
2	0,00023474	0,99976526	99 493	23	99 481	7 360 064	73,98
3	0,00021259	0,99978741	99 469	21	99 459	7 260 584	72,99
4	0,00013958	0,99986042	99 448	14	99 441	7 161 125	72,01
5	0,00013851	0,99986149	99 434	14	99 427	7 061 684	71,02
6	0,00012442	0,99987558	99 420	12	99 414	6 962 256	70,03
7	0,00012324	0,99987676	99 408	12	99 402	6 862 842	69,04
8	0,00012044	0,99987956	99 396	12	99 390	6 763 440	68,05
9	0,00010908	0,99989092	99 384	11	99 378	6 664 050	67,05
10	0,00010357	0,99989643	99 373	10	99 368	6 564 672	66,06
11	0,00014235	0,99985765	99 363	14	99 356	6 465 304	65,07
12	0,00014375	0,99985625	99 349	14	99 341	6 365 948	64,08
13	0,00015529	0,99984471	99 334	15	99 327	6 266 607	63,09
14	0,00019947	0,99980053	99 319	20	99 309	6 167 280	62,10
15	0,00024106	0,99975894	99 299	24	99 287	6 067 971	61,11
16	0,00041722	0,99958278	99 275	41	99 254	5 968 684	60,12
17	0,00050160	0,99949840	99 234	50	99 209	5 869 430	59,15
18	0,00083119	0,99916881	99 184	82	99 143	5 770 221	58,18
19	0,00084745	0,99915255	99 102	84	99 060	5 671 078	57,22
20	0,00083643	0,99916357	99 018	83	98 976	5 572 018	56,27
21	0,00084270	0,99915730	98 935	83	98 893	5 473 042	55,32
22	0,00079287	0,99920713	98 851	78	98 812	5 374 149	54,37
23	0,00079401	0,99920599	98 773	78	98 734	5 275 337	53,41
24	0,00074620	0,99925380	98 695	74	98 658	5 176 603	52,45
25	0,00074403	0,99925597	98 621	73	98 584	5 077 946	51,49
26	0,00072108	0,99927892	98 548	71	98 512	4 979 361	50,53
27	0,00075628	0,99924372	98 476	74	98 439	4 880 850	49,56
28	0,00073870	0,99926130	98 402	73	98 366	4 782 410	48,60
29	0,00074429	0,99925571	98 329	73	98 293	4 684 045	47,64
30	0,00077255	0,99922745	98 256	76	98 218	4 585 752	46,67
31	0,00081861	0,99918139	98 180	80	98 140	4 487 534	45,71
32	0,00084589	0,99915411	98 100	83	98 058	4 389 394	44,74
33	0,00090393	0,99909607	98 017	89	97 973	4 291 336	43,78
34	0,00097590	0,99902410	97 928	96	97 880	4 193 363	42,82
35	0,00109586	0,99890414	97 833	107	97 779	4 095 483	41,86
36	0,00117032	0,99882968	97 725	114	97 668	3 997 703	40,91
37	0,00125469	0,99874531	97 611	122	97 550	3 900 035	39,95
38	0,00145178	0,99854822	97 489	142	97 418	3 802 485	39,00
39	0,00160806	0,99839194	97 347	157	97 269	3 705 067	38,06
40	0,00180729	0,99819271	97 191	176	97 103	3 607 799	37,12
41	0,00196456	0,99803544	97 015	191	96 920	3 510 696	36,19
42	0,00226035	0,99773965	96 824	219	96 715	3 413 776	35,26
43	0,00254118	0,99745882	96 605	245	96 483	3 317 061	34,34
44	0,00274822	0,99725178	96 360	265	96 228	3 220 579	33,42
45	0,00317911	0,99682089	96 095	305	95 942	3 124 351	32,51
46	0,00350487	0,99649513	95 790	336	95 622	3 028 409	31,62
47	0,00388561	0,99611439	95 454	371	95 268	2 932 787	30,72
48	0,00418095	0,99581905	95 083	398	94 884	2 837 519	29,84
49	0,00454714	0,99545286	94 685	431	94 470	2 742 634	28,97

Männlich							
Vollendetes Alter			Überlebende im Alter x	Gestorbene im Alter x bis unter x+1	Von den Überlebenden im Alter x		
	Sterbe- wahrscheinlichkeit vom Alter x bis x+1	Überlebens- wahrscheinlichkeit vom Alter x bis x+1			bis zum Alter x+1 durchlebte Jahre	insgesamt noch zu durchlebende Jahre	Durchschnittliche Lebenserwartung im Alter x in Jahren
	50	0,00499968			0,99500032	94 255	471
51	0,00527069	0,99472931	93 784	494	93 537	2 554 145	27,23
52	0,00586760	0,99413240	93 289	547	93 016	2 460 608	26,38
53	0,00624206	0,99375794	92 742	579	92 453	2 367 593	25,53
54	0,00699452	0,99300548	92 163	645	91 841	2 275 140	24,69
55	0,00753799	0,99246201	91 518	690	91 174	2 183 299	23,86
56	0,00803221	0,99196779	90 829	730	90 464	2 092 126	23,03
57	0,00891204	0,99108796	90 099	803	89 698	2 001 662	22,22
58	0,00982465	0,99017535	89 296	877	88 857	1 911 965	21,41
59	0,01072868	0,98927132	88 419	949	87 944	1 823 107	20,62
60	0,01135155	0,98864845	87 470	993	86 974	1 735 163	19,84
61	0,01249053	0,98750947	86 477	1 080	85 937	1 648 189	19,06
62	0,01366138	0,98633862	85 397	1 167	84 814	1 562 252	18,29
63	0,01493241	0,98506759	84 230	1 258	83 602	1 477 438	17,54
64	0,01627038	0,98372962	82 973	1 350	82 298	1 393 836	16,80
65	0,01792997	0,98207003	81 623	1 463	80 891	1 311 539	16,07
66	0,01993987	0,98006013	80 159	1 598	79 360	1 230 648	15,35
67	0,02220132	0,97779868	78 561	1 744	77 689	1 151 288	14,65
68	0,02463185	0,97536815	76 817	1 892	75 871	1 073 599	13,98
69	0,02668442	0,97331558	74 925	1 999	73 925	997 729	13,32
70	0,02967049	0,97032951	72 925	2 164	71 843	923 804	12,67
71	0,03307239	0,96692761	70 761	2 340	69 591	851 960	12,04
72	0,03634178	0,96365822	68 421	2 487	67 178	782 369	11,43
73	0,03953377	0,96046623	65 935	2 607	64 631	715 191	10,85
74	0,04307699	0,95692301	63 328	2 728	61 964	650 560	10,27
75	0,04656690	0,95343310	60 600	2 822	59 189	588 596	9,71
76	0,05079413	0,94920587	57 778	2 935	56 311	529 407	9,16
77	0,05651152	0,94348848	54 843	3 099	53 294	473 096	8,63
78	0,06228936	0,93771064	51 744	3 223	50 132	419 802	8,11
79	0,06835014	0,93164986	48 521	3 316	46 863	369 670	7,62
80	0,07654663	0,92345337	45 205	3 460	43 474	322 807	7,14
81	0,08681498	0,91318502	41 744	3 624	39 932	279 333	6,69
82	0,09368927	0,90631073	38 120	3 571	36 335	239 400	6,28
83	0,10329997	0,89670003	34 549	3 569	32 764	203 066	5,88
84	0,10813493	0,89186507	30 980	3 350	29 305	170 301	5,50
85	0,12164800	0,87835200	27 630	3 361	25 949	140 997	5,10
86	0,13889880	0,86110120	24 269	3 371	22 583	115 047	4,74
87	0,15254290	0,84745710	20 898	3 188	19 304	92 464	4,42
88	0,16961658	0,83038342	17 710	3 004	16 208	73 160	4,13
89	0,18070297	0,81929703	14 706	2 657	13 377	56 952	3,87
90	0,19577675	0,80422325	12 049	2 359	10 869	43 574	3,62
91	0,21479858	0,78520142	9 690	2 081	8 649	32 705	3,38
92	0,23177391	0,76822609	7 608	1 763	6 727	24 056	3,16
93	0,24925460	0,75074540	5 845	1 457	5 117	17 329	2,96
94	0,26718905	0,73281095	4 388	1 172	3 802	12 213	2,78
95	0,28552527	0,71447473	3 216	918	2 757	8 411	2,62
96	0,30421119	0,69578881	2 298	699	1 948	5 654	2,46
97	0,32319485	0,67680515	1 599	517	1 340	3 706	2,32
98	0,34242465	0,65757535	1 082	370	897	2 366	2,19
99	0,36184962	0,63815038	711	257	583	1 469	2,07
100	0,38141955	0,61858045	454	173	367	887	1,95

Hinweis: Eine neue "Allgemeine Sterbetafel" wird jeweils nach Vorliegen der Ergebnisse einer Volkszählung berechnet.
Zuletzt wurde die "Allgemeine Sterbetafel 1986/88" im Statistischen Jahrbuch 1991 und in Fachserie 1, Reihe 1. S.2 veröffentlicht.

© Statistisches Bundesamt, Wiesbaden, 2004
Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellenangabe gestattet.

Weiblich							
Vollendetes Alter	Sterbe- wahrscheinlichkeit vom Alter x bis x+1	Überlebens- wahrscheinlichkeit vom Alter x bis x+1	Überlebende im Alter x	Gestorbene im Alter x bis unter x+1	Von den Überlebenden im Alter x		
					bis zum Alter x+1 durchlebte	insgesamt noch zu durchlebende	Durchschnittliche Lebenserwartung im Alter x in Jahren
					Jahre		
0	0,00379371	0,99620629	100 000	379	99 683	8 134 292	81,34
1	0,00037663	0,99962337	99 621	38	99 602	8 034 609	80,65
2	0,00020059	0,99979941	99 583	20	99 573	7 935 007	79,68
3	0,00017456	0,99982544	99 563	17	99 554	7 835 434	78,70
4	0,00013694	0,99986306	99 546	14	99 539	7 735 880	77,71
5	0,00012039	0,99987961	99 532	12	99 526	7 636 341	76,72
6	0,00011221	0,99988779	99 520	11	99 515	7 536 815	75,73
7	0,00008406	0,99991594	99 509	8	99 505	7 437 300	74,74
8	0,00009458	0,99990542	99 501	9	99 496	7 337 795	73,75
9	0,00007931	0,99992069	99 491	8	99 487	7 238 299	72,75
10	0,00008690	0,99991310	99 483	9	99 479	7 138 812	71,76
11	0,00009266	0,99990734	99 475	9	99 470	7 039 333	70,77
12	0,00009495	0,99990505	99 465	9	99 461	6 939 863	69,77
13	0,00011184	0,99988816	99 456	11	99 450	6 840 402	68,78
14	0,00013923	0,99986077	99 445	14	99 438	6 740 952	67,79
15	0,00017284	0,99982716	99 431	17	99 422	6 641 514	66,80
16	0,00020633	0,99979367	99 414	21	99 404	6 542 092	65,81
17	0,00023255	0,99976745	99 393	23	99 382	6 442 688	64,82
18	0,00031124	0,99968876	99 370	31	99 355	6 343 306	63,84
19	0,00031693	0,99968307	99 339	31	99 324	6 243 951	62,85
20	0,00032397	0,99967603	99 308	32	99 292	6 144 628	61,87
21	0,00026637	0,99973363	99 276	26	99 262	6 045 336	60,89
22	0,00026246	0,99973754	99 249	26	99 236	5 946 074	59,91
23	0,00027357	0,99972643	99 223	27	99 210	5 846 838	58,93
24	0,00026283	0,99973717	99 196	26	99 183	5 747 628	57,94
25	0,00026676	0,99973324	99 170	26	99 157	5 648 445	56,96
26	0,00027290	0,99972710	99 143	27	99 130	5 549 288	55,97
27	0,00030443	0,99969557	99 116	30	99 101	5 450 158	54,99
28	0,00030703	0,99969297	99 086	30	99 071	5 351 057	54,00
29	0,00030235	0,99969765	99 056	30	99 041	5 251 986	53,02
30	0,00033311	0,99966689	99 026	33	99 009	5 152 945	52,04
31	0,00035868	0,99964132	98 993	36	98 975	5 053 936	51,05
32	0,00035709	0,99964291	98 957	35	98 940	4 954 961	50,07
33	0,00040199	0,99959801	98 922	40	98 902	4 856 021	49,09
34	0,00048353	0,99951647	98 882	48	98 858	4 757 119	48,11
35	0,00055063	0,99944937	98 834	54	98 807	4 658 261	47,13
36	0,00061539	0,99938461	98 780	61	98 750	4 559 453	46,16
37	0,00065925	0,99934075	98 719	65	98 687	4 460 704	45,19
38	0,00074500	0,99925500	98 654	73	98 617	4 362 017	44,22
39	0,00085084	0,99914916	98 581	84	98 539	4 263 400	43,25
40	0,00093003	0,99906997	98 497	92	98 451	4 164 861	42,28
41	0,00106232	0,99893768	98 405	105	98 353	4 066 410	41,32
42	0,00115548	0,99884452	98 301	114	98 244	3 968 057	40,37
43	0,00134410	0,99865590	98 187	132	98 121	3 869 813	39,41
44	0,00146688	0,99853312	98 055	144	97 983	3 771 692	38,47
45	0,00163454	0,99836546	97 911	160	97 831	3 673 709	37,52
46	0,00181198	0,99818802	97 751	177	97 663	3 575 878	36,58
47	0,00196138	0,99803862	97 574	191	97 478	3 478 215	35,65
48	0,00215841	0,99784159	97 383	210	97 278	3 380 736	34,72
49	0,00241692	0,99758308	97 173	235	97 055	3 283 459	33,79

Weiblich							
Vollendetes Alter	Sterbe-	Überlebens-	Überlebende im Alter x	Gestorbene im Alter x bis unter x+1	Von den Überlebenden im Alter x		
	Wahrscheinlichkeit vom Alter x bis x+1				bis zum Alter x+1	insgesamt noch zu	Durchschnittliche Lebenserwartung im Alter x in Jahren
					durchlebte	durchlebende	
					Jahre		
50	0,00257463	0,99742537	96 938	250	96 813	3 186 404	32,87
51	0,00279894	0,99720106	96 688	271	96 553	3 089 591	31,95
52	0,00309429	0,99690571	96 417	298	96 268	2 993 038	31,04
53	0,00326609	0,99673391	96 119	314	95 962	2 896 770	30,14
54	0,00362349	0,99637651	95 805	347	95 632	2 800 808	29,23
55	0,00377403	0,99622597	95 458	360	95 278	2 705 176	28,34
56	0,00409093	0,99590907	95 098	389	94 903	2 609 898	27,44
57	0,00447491	0,99552509	94 709	424	94 497	2 514 995	26,56
58	0,00484677	0,99515323	94 285	457	94 056	2 420 498	25,67
59	0,00502918	0,99497082	93 828	472	93 592	2 326 442	24,79
60	0,00537149	0,99462851	93 356	501	93 105	2 232 850	23,92
61	0,00585490	0,99414510	92 855	544	92 583	2 139 744	23,04
62	0,00635751	0,99364249	92 311	587	92 018	2 047 161	22,18
63	0,00700560	0,99299440	91 724	643	91 403	1 955 144	21,32
64	0,00753980	0,99246020	91 082	687	90 738	1 863 741	20,46
65	0,00846609	0,99153391	90 395	765	90 012	1 773 003	19,61
66	0,00951318	0,99048682	89 629	853	89 203	1 682 991	18,78
67	0,01053061	0,98946939	88 777	935	88 309	1 593 788	17,95
68	0,01185049	0,98814951	87 842	1 041	87 321	1 505 478	17,14
69	0,01311632	0,98688368	86 801	1 139	86 232	1 418 157	16,34
70	0,01479707	0,98520293	85 662	1 268	85 029	1 331 925	15,55
71	0,01662798	0,98337202	84 395	1 403	83 693	1 246 897	14,77
72	0,01855674	0,98144326	82 992	1 540	82 222	1 163 203	14,02
73	0,02082982	0,97917018	81 452	1 697	80 603	1 080 982	13,27
74	0,02333890	0,97666110	79 755	1 861	78 824	1 000 379	12,54
75	0,02644700	0,97355300	77 894	2 060	76 863	921 554	11,83
76	0,02964838	0,97035162	75 833	2 248	74 709	844 691	11,14
77	0,03338035	0,96661965	73 585	2 456	72 357	769 981	10,46
78	0,03802033	0,96197967	71 129	2 704	69 777	697 625	9,81
79	0,04343950	0,95656050	68 424	2 972	66 938	627 848	9,18
80	0,05004267	0,94995733	65 452	3 275	63 814	560 910	8,57
81	0,05877018	0,94122982	62 177	3 654	60 350	497 095	7,99
82	0,06446614	0,93553386	58 523	3 773	56 636	436 745	7,46
83	0,07297823	0,92702177	54 750	3 996	52 752	380 109	6,94
84	0,07836078	0,92163922	50 754	3 977	48 766	327 357	6,45
85	0,09031868	0,90968132	46 777	4 225	44 665	278 591	5,96
86	0,10544868	0,89455132	42 552	4 487	40 309	233 926	5,50
87	0,11808867	0,88191133	38 065	4 495	35 818	193 618	5,09
88	0,13358881	0,86641119	33 570	4 485	31 328	157 800	4,70
89	0,14741244	0,85258756	29 086	4 288	26 942	126 472	4,35
90	0,16472697	0,83527303	24 798	4 085	22 756	99 530	4,01
91	0,18805155	0,81194845	20 713	3 895	18 766	76 775	3,71
92	0,20585573	0,79414427	16 818	3 462	15 087	58 009	3,45
93	0,22425901	0,77574099	13 356	2 995	11 858	42 922	3,21
94	0,24320117	0,75679883	10 361	2 520	9 101	31 064	3,00
95	0,26262136	0,73737864	7 841	2 059	6 811	21 963	2,80
96	0,28245848	0,71754152	5 782	1 633	4 965	15 152	2,62
97	0,30265145	0,69734855	4 149	1 256	3 521	10 186	2,46
98	0,32313952	0,67686048	2 893	935	2 426	6 666	2,30
99	0,34386260	0,65613740	1 958	673	1 622	4 240	2,17
100	0,36476150	0,63523850	1 285	469	1 051	2 618	2,04

Hinweis: Eine neue "Allgemeine Sterbetafel" wird jeweils nach Vorliegen der Ergebnisse einer Volkszählung berechnet. Zuletzt wurde die "Allgemeine Sterbetafel 1986/88" im Statistischen Jahrbuch 1991 und in Fachserie 1, Reihe 1. S.2 veröffentlicht.

© Statistisches Bundesamt, Wiesbaden, 2004
Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellenangabe gestattet.

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	Bruttonomatsverdienste 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	270,7	241,7	1)
Jul-01	432,3	416,9	326,9	561,7	233,5	210,3	316,4	273,6	245,3	1)
Jul-02	438,6	414,2	334,3	561,7	233,4	213,0	320,4	279,5	248,4	1)
Jul-03	466,9	421,4	333,9	577,6	233,5	215,5	332,0	289,7	250,6	1)
Jul-04	512,6	446,8	271,8	587,8	235,9	218,8	339,6	291,2	252,8	

1) Index für Industrieland ab 1995 nicht mehr angegeben

Basiszahlen für die vorgenannten Indexreihen

	Preisindex Wohnge- bäude BRD 1976=100	Wohnungs- mieten NW zusammen 2000=100	Verbrau- cher- 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	Rohbau- land €/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	555	79,74	114,40	41,34	33,32	28,17
Jul-01	220,4	101,5	102,0	3176	561	77,91	110,23	44,36	34,82	30,33
Jul-02	220,3	102,8	103,3	3216	573	88,68	114,16	44,24	37,68	2) --
Jul-03	220,4	103,7	104,5	3324	590	97,35	121,03	36,02	36,97	2) --
Jul-04	222,7	104,6	106,1	3408	597					2) --

1) Index für Industrieland ab 1995 nicht mehr angegeben

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

10.2 Preisindex für die Lebenshaltung

Jahr	Monat	Preisindex für die Lebenshaltung in NW		
		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	
2004	(Durchschnitt)	113,4		
	Januar	112,3		
	Februar	112,4		
	März	112,8		
	April	113,1		
	Mai	113,4		
	Juni	113,5		
	Juli	113,8		
	August	113,9		
	September	113,6		
	Oktober	113,8		
	November	113,4		
	Dezember	114,3		

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
2004	(Durchschnitt)	2.263,9	2.109,3	Daten werden vom Landesamt für Datenverarbeitung nicht mehr ergänzt.				
	Februar	2.244,3	2.091,0					
	Mai	2.264,4	2.109,8					
	August	2.271,1	2.116,0					
	November	2.275,6	2.120,2					

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen

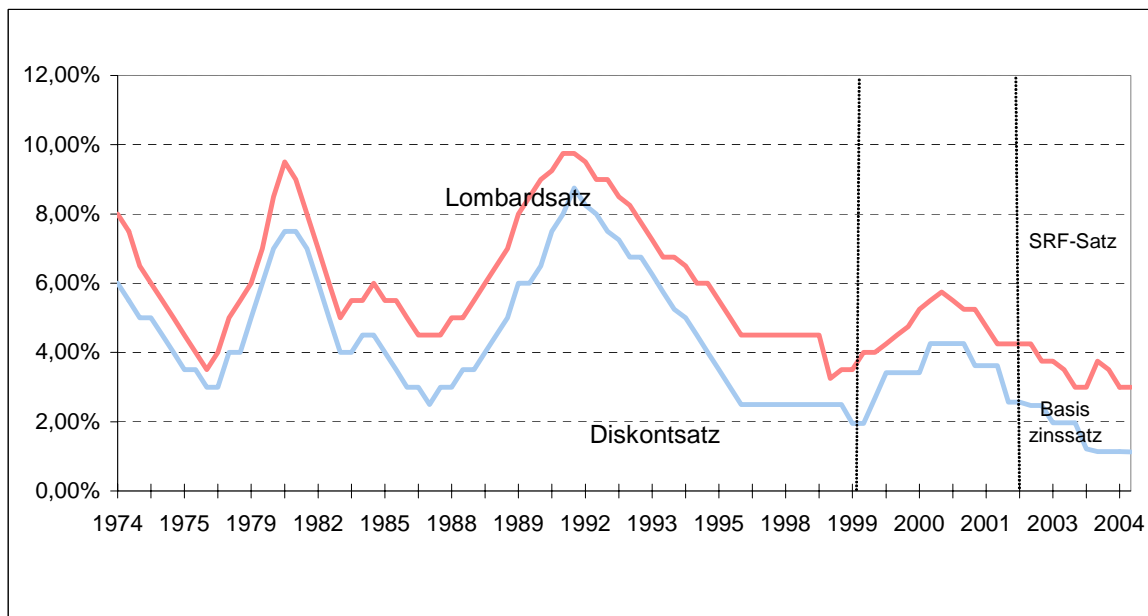
10.4 Zinsentwicklung bei Hypothekarkrediten

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 Jahre		
2003 (Durchschnitt)	5,6475	5,24	5,89		
2004 (Durchschnitt)	5,43	4,97	5,78		
2004 Januar	5,38	4,96	5,77		
2004 Februar	5,32	4,90	5,75		
2004 März	5,29	4,87	5,74		
2004 April	5,27	4,84	5,73		
2004 Mai	5,23	4,83	5,71		
2004 Juni	5,24	4,77	5,69		
2004 Juli	5,24	4,75	5,68		
2004 August	5,27	4,72	5,67		
2004 September	5,14	4,67	5,66		
2004 Oktober	5,12	4,65	5,65		
2004 November	5,25	4,63	5,63		
2004 Dezember	5,27	4,80	5,71		

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 für die Gemeinden **Ascheberg, Havixbeck, Nordkirchen, Nottuln, Rosendahl und Senden** sind die bestehenden Mietspiegel zum **Stand 1. Dezember 2004** als qualifizierte Mietspiegel i.S. §558d BGB neu aufgestellt worden. Für die Stadt **Dülmen** ist zum **01. August 2004** auf Basis des vom Statistischen Bundesamtes veröffentlichten Verbraucherpreisindizes fortgeschrieben 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	"Kaltmiete" einschl. Nebenkosten, ohne Garagennutzung			
					Veränderung gegenüber Vormonat in %	Altbauwohnungen vor dem 20.06.1948 erbaut	Neubauwohnungen	
						Basisjahr 2000 = 100	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			
2004	(Durchschnitt)		104,9	104,5	104,6			
	Januar	+0,2	104,6	103,9	104,0			
	Februar	+0,1	104,7	103,9	104,1			
	März	+0,2	104,5	104,1	104,2			
	April	+0,1	104,6	104,3	104,3			
	Mai	-	104,6	104,3	104,4			
	Juni	+0,1	104,8	104,4	104,5			
	Juli	+0,1	105,0	104,5	104,6			
	August	+0,2	105,1	104,8	104,8			
	September	-	105,1	104,8	104,8			
	Oktober	+0,1	105,1	104,8	104,9			
	November	+0,1	105,3	104,9	105,0			
	Dezember	-	105,3	104,9	105,0			

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen

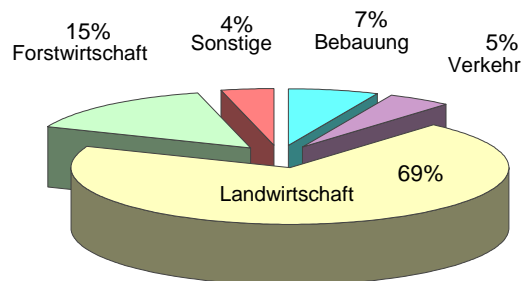
13. Sonstige Angaben

13.1. Statistische Angaben zum Kreis Coesfeld

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

13.1.1 Bevölkerung, Bevölkerungsdichte

Gebietskörperschaft	Wohnbevölkerung am 30.06.2003	Fläche (km ²)	Einwohner je km ²
Gemeinde Ascheberg	15.140	106,28	142,5
Stadt Billerbeck	11.589	90,93	127,4
Stadt Coesfeld	36.621	141,05	259,6
Stadt Dülmen	47.445	184,48	257,2
Gemeinde Havixbeck	11.971	53,01	225,8
Stadt Lüdinghausen	23.943	140,31	170,6
Gemeinde Nordkirchen	10.437	52,39	199,2
Gemeinde Nottuln	20.255	85,64	236,5
Stadt Olfen	12.094	52,43	230,7
Gemeinde Rosendahl	10.977	94,27	116,4
Gemeinde Senden	20.117	109,31	184,0
Kreis Coesfeld	220.589	1.110,10	198,7

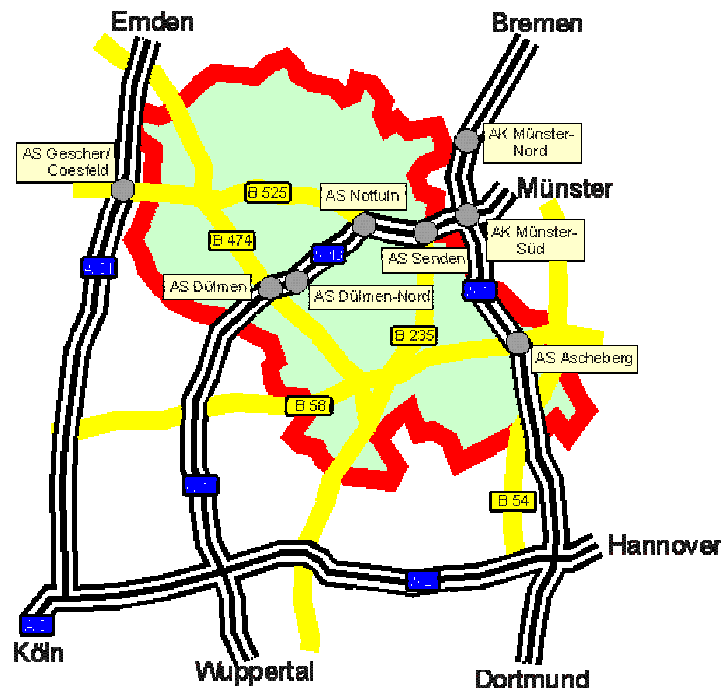


13.1.2 Flächennutzung

Gebietskörperschaft	Bauflächen		Verkehrsflächen		Landwirtsch. Flächen		Forstwirtschaft. Flächen		Sonstige Flächen	
	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)
Gemeinde Ascheberg	542	5%	503	5%	7.908	74%	1.379	13%	293	3%
Stadt Billerbeck	526	6%	380	4%	6.960	77%	1.021	11%	218	2%
Stadt Coesfeld	1.292	9%	737	5%	9.263	66%	2.290	16%	521	4%
Stadt Dülmen	1.490	8%	918	5%	16.610	90%	2.768	15%	661	4%
Gemeinde Havixbeck	351	7%	215	4%	3.811	72%	752	14%	171	3%
Stadt Lüdinghausen	842	9%	565	4%	9.199	66%	2.093	15%	1.329	9%
Gemeinde Nordkirchen	330	6%	210	4%	3.696	70%	826	16%	201	4%
Gemeinde Nottuln	627	7%	454	5%	6.196	72%	1.006	12%	280	3%
Stadt Olfen	375	7%	260	5%	3.167	60%	1.136	22%	304	6%
Gemeinde Rosendahl	486	5%	392	4%	5.708	61%	1.537	16%	296	3%
Gemeinde Senden	651	6%	508	5%	7.074	65%	2.168	20%	530	5%
Kreis Coesfeld	7.512	7%	5.142	5%	79.565	69%	16.976	15%	4.804	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).

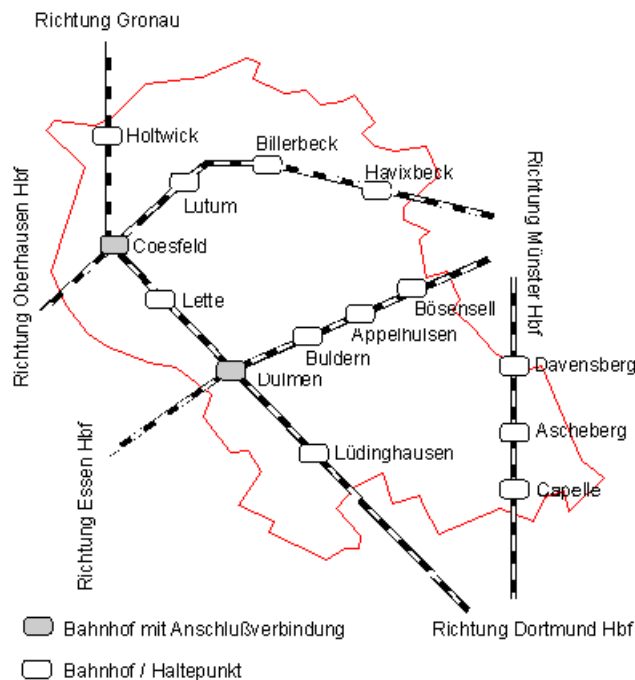
Bundesstraßen:

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: 136 km
 Landstraßen: 266 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 – Lüdinghausen – 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 Münster/Osnabrück International Airport in Greven bietet mit zahlreichen Direkt- und Umsteigeverbindungen eine gute Anbindung des Kreises Coesfeld an das nationale und internationale Flugnetz.

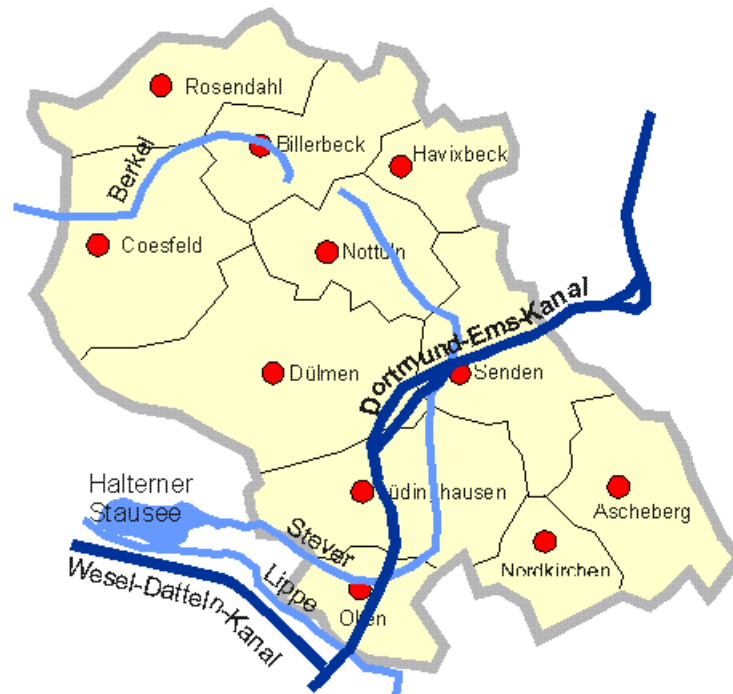
Über ein gut ausgebautes Straßennetz und mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Flughafen in ca. 45 bis 60 Minuten zu erreichen.

Weitere Informationen finden Sie unter: www.fmo.de

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

13.1.6 Wasserstraßen (Auszug Internet-Seite)

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



13.1.7 Angaben zum Arbeitsmarkt im Kreis Coesfeld

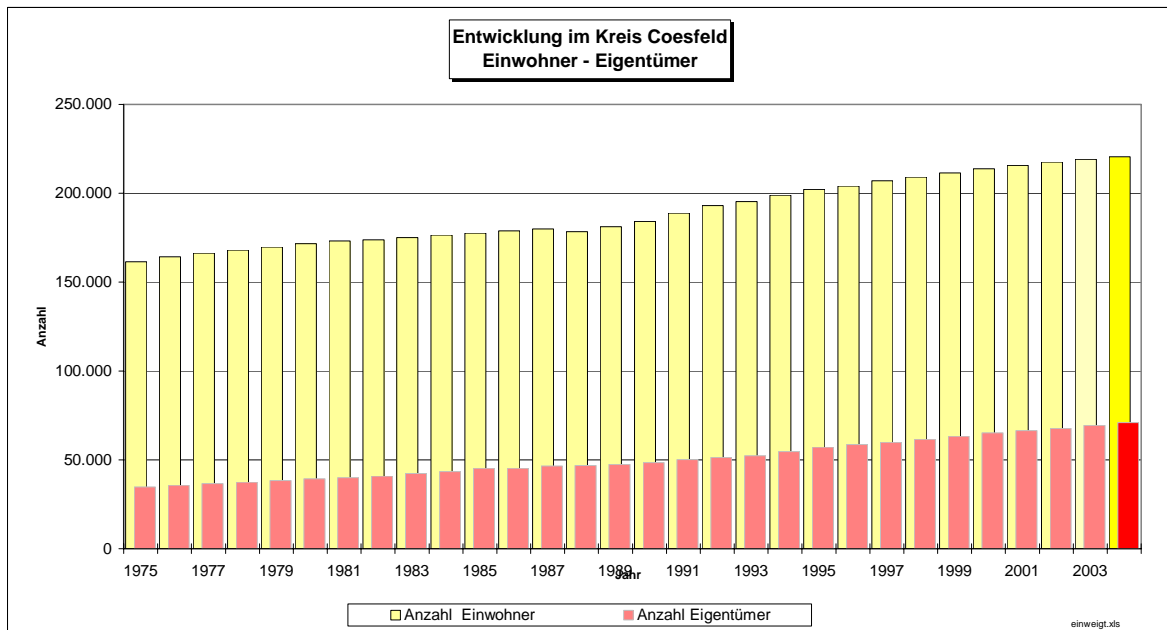
Arbeitslosenquoten Gliederung nach Arbeitsamtsbezirk								
Dienststelle								
Region	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Coesfeld (mit Gescher)	8,3	7,7	8,3	6,6	6,0	7,3	7,5	7,5
Dülmen	8,4	8,0	8,1	6,1	5,6	6,8	6,9	6,9
Lüdinghausen	9,1	8,2	8,5	7,0	6,3	7,9	8,1	8,1
Kreis Coesfeld	8,6	8,0	8,2	6,6	6,0	7,4	7,5	7,5
Arbeitsamtsbezirk Coesfeld (Kreise Borken und Coesfeld)	9,4	8,5	8,8	6,9	6,3	7,9	7,8	7,8

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 – (in der jeweils gültigen Fassung) - 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 Wertermittlungstichtagen, 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	79 €
Stadt Billerbeck	69 €
Stadt Coesfeld	189 €
Stadt Dülmen	220 €
Gemeinde Havixbeck	48 €
Stadt Lüdinghausen	146 €
Gemeinde Nordkirchen	46 €
Gemeinde Nottuln	72 €
Stadt Olfen	56 €
Gemeinde Rosendahl	61 €
Gemeinde Senden	64 €

Kreis Coesfeld **1.050,00 €**

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., Kreisvermessungsdirektor 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 Landwirtschaftlicher Sachverständiger
Mantau, Dr. Reinhard	Dipl.-Ing. agr.oek. Landwirtschaftlicher Sachverständiger
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	Steueramtmann
Stellvertreter:	
Grunewald, Friedrich	Steueramtsinspektor
Kapenberg, Alfons	Steueroberinspektor

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Anschrift: Friedrich-Ebert-Straße 7
 48651 Coesfeld
 Telefax: 02541/18-6899
 E-Mail: gutachterausschuss@kreis-coesfeld.de
 Internet: <http://www.kreis-coesfeld.de/gaaco/>

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

13.5 Antrag auf Erstellung eines 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
 Miteigentümer/in
 Name, Vorname des/der Eigentümer _____ Ja
 (Adressen sind beigefügt, bzw. werden nachgereicht)
 Strasse u. Haus-Nr. _____ nein

PLZ, Ort _____

Ich bin antragsberechtigt als:

- Eigentümer Miteigentümer Erbauerberechtigte(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) _____

Wertermittlungstichtag Aktueller Wert folgendes Datum: _____

Einverständnis des/der Wohnungsinhabers/in

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

Kostenübernahmeerklärung

Die entstandenen Kosten werden getragen vom

- Antragsteller
 Kostenbescheid an: _____
 Kostenannahmeerklärung ist 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 Antragsstellers/in _____

Notizen