
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Coesfeld

Grundstücksmarktbericht 2018

Berichtszeitraum 01.01.2017 – 31.12.2017

Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Kreis Coesfeld

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Coesfeld

Geschäftsstelle

Kreishaus I
Friedrich-Ebert-Str. 7
48653 Coesfeld
Telefon: (02541) 18-6810
Fax: (02541) 18-6899
E-Mail: gutachterausschuss@kreis-coesfeld.de
Internet: <http://gutachterausschuss.kreis-coesfeld.de>

Druck

Kreis Coesfeld

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 30 EUR je Exemplar (Nr. 7.3 des Gebührentarifs der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen)

Bildnachweis

Geschäftsstelle

Lizenz

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 einsehen.

Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß den Nutzungsbestimmungen von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld 2017 und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse <https://www.boris.nrw.de> mit anzugeben.

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld 2018,
dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
<https://www.boris.nrw.de>

ISSN: 1435-2605

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	5
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	7
3	Umsätze	8 - 25
3.1	Gesamtumsatz	8
3.2	unbebaute Grundstücke	12
3.3	bebaute Grundstücke	18
3.4	Wohnungseigentum	23
3.5	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	24
3.6	Sonstige	25
4	Unbebaute Grundstücke	26 - 54
4.1	Individueller Wohnungsbau	26
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	26
4.3	Gewerbliche Bauflächen	27
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	28
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	29
4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	29
4.7	Bodenrichtwerte	30
4.7.1	Definition	30
4.7.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	30
4.7.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	34
4.7.4	Umrechnungskoeffizienten	43
4.7.5	Indexreihen	45
4.7.6	Ausgewählte Bodenrichtwerte	54
5	Bebaute Grundstücke	55 - 68
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	55
5.1.1	Durchschnittspreise	55
5.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	62
5.1.3	Indexreihen	62
5.1.4	Sachwertfaktoren	62
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	64
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	65
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	65
5.2.2	Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	66
5.2.3	Indexreihen	67
5.2.4	Durchschnittspreise	68
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	68
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	68

6	Wohnungs- und Teileigentum	69 - 72
6.1	Wohnungseigentum	69
6.1.1	Durchschnittspreise	69
6.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	72
6.1.3	Indexreihen	72
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	72
6.1.5	Rohertragsfaktoren	72
6.2	Teileigentum	72
7	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	73 - 77
7.1	Bestellung neuer Erbbaurechte	73
7.2	Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte	75
7.3	Erbbaurechtsgrundstücke	76
8	Modellbeschreibungen	78 - 79
9	Mieten und Pachten	80 - 82
10	Kontakte und Adressen	84
11.	Anlagen	85 - 105

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Sie bestehen heute als eigenständige Einrichtungen bei den kreisfreien Städten, Kreisen und großen kreisangehörigen Gemeinden. Die Gutachterausschüsse sind unabhängig, an Weisungen nicht gebundene Kollegialgremien.

Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden nach Anhörung der jeweiligen Gebietskörperschaft durch die Bezirksregierung für die Dauer von 5 Jahren bestellt; Wiederbestellungen sind zulässig. Die Tätigkeit im Gutachterausschuss ist ehrenamtlich, die Besetzung interdisziplinär. Die im Gutachterausschuss tätigen Gutachter kommen insbesondere aus den Bereichen Architektur, Bau- und Immobilienwirtschaft, Land- und Forstwirtschaft sowie 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 werden.

Zu den Aufgaben des Gutachterausschusses gehören im Wesentlichen:

- die Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken auf Antrag der Berechtigten,
- die Erstellung von Gutachten über die Höhe von Entschädigungen für andere Vermögensvor- und -nachteile,
- die Ermittlung von Bodenrichtwerten,
- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- die Erstellung 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.,
- die Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte.

Rechtsgrundlagen

Gesetzliche Grundlagen für die Tätigkeit von Gutachterausschuss und Geschäftsstelle sind (in der jeweils gültigen Fassung)

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004; insbesondere die §§ 192 bis 199 "Wertermittlung",
- die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW) vom 23.03.2004
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19.05.2010
- Verordnung über die Zentrale Kaufpreissammlung der amtlichen Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (VO ZKPS NRW) vom 14.02.2017
- die Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien WertR 2006) vom 01.03.2006
- die Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11.01.2011
- die Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05.09.2012
- die Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL) vom 20.03.2014
- die Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12.11.2015

Weitere gesetzliche Vorschriften zum Bau-, Boden- und Mietrecht sowie insbesondere die Entschädigungsrechtsprechung in Enteignungsverfahren werden berücksichtigt.

Aufgaben der Geschäftsstellen

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle. Diese ist beim Kreis Coesfeld in der Abteilung Vermessung- und Kataster 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 Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse. Hierzu wurde im Jahr 2017 eine Zentrale Kaufpreissammlung (ZKPS) in Nordrhein-Westfalen eingeführt. Die Notare sind verpflichtet, Kopien 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 und Auswertungen aus der Kaufpreissammlung können bei der Geschäftsstelle in schriftlicher Form beantragt werden.

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Mit dem Grundstücksmarktbericht soll die regionale Entwicklung des Grundstücksmarktes im Kreis Coesfeld durch eine zusammenfassende Darstellung des Marktgeschehens aufgezeigt und analysiert werden. Der Grundstücksmarktbericht enthält keine Prognosen zum Marktgeschehen sondern soll in erster Linie zur besseren Einschätzung der Marktlage beitragen und die Transparenz des Grundstücksmarktes erhöhen. Der Grundstücksmarktbericht wird jährlich vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld erstellt.

Der Bericht wendet sich an sämtliche Beteiligte des Grundstücksmarktes: Vom Bewertungssachverständigen zur Beurteilung von regionalen Entwicklungen mit speziellen Anforderungen an die für die Grundstücksbewertung erforderlichen Daten, über Banken, Sparkassen, Versicherungen und Maklern zur Einschätzung der lokalen Wertverhältnisse bis hin zur interessierten Öffentlichkeit zwecks allgemeiner Information. Der Gesetzgeber hat frühzeitig die Notwendigkeit dieser Markttransparenz erkannt und mit der Einrichtung der Gutachterausschüsse ihnen die Aufgabe übertragen, regionale Umsatz- und Preisentwicklungen in Übersichten zusammenzustellen sowie die für die Wertermittlung erforderlichen Daten, wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren, Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätze zu ermitteln und zu veröffentlichen.

Die aktuelle Lage auf dem Grundstücksmarkt im Kreis Coesfeld stellt sich, wie folgt, dar:

Trend

Anzahl der eingegangenen Verträge gestiegen, Umsätze konstant

Im Jahr 2017 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld 2.280 Kaufverträge zur Auswertung vorgelegt. Dies war im Vergleich zu 2016 ein Zuwachs um 9 %. Hiermit verbunden war ein Geldumsatz von 416,7 Millionen EUR (-2 %). Der Flächenumsatz belief sich auf 406,9 Hektar (+1 %).



Grundstückspreise für Bauland im Kreis Coesfeld leicht gestiegen, mehr Bauplätze verkauft

Die Preise für erschlossene Wohnbauflächen sind im Vergleich zu 2016 um 3 % nur leicht gestiegen. Der Durchschnittspreis je Quadratmeter erschlossener Wohnbaufläche in mittlerer Lage liegt kreisweit bei 150,- €/m². Die Anzahl der Kauffälle stieg von 425 in 2016 auf 663 in 2017 (+56 %). Mit 99 Kauffällen wurden in Lüdinghausen kreisweit die meisten Wohnbaugrundstücke veräußert. Es folgen Coesfeld, Ascheberg und Havixbeck mit 93, 83 bzw. 70 Kauffällen.



Grundstückspreise für Ackerland gestiegen, Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen bleibt konstant

Die Bodenrichtwerte für Ackerland stiegen um 9 % auf durchschnittlich 8,00 € je m² an. Dies stellt den höchsten Stand seit der Aufzeichnung der Bodenrichtwerte im Jahr 1974 dar. Sowohl der Flächen- als auch der Geldumsatz sanken in 2017 um 46 % bzw. 48 %. Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen inklusive Aufwuchs bleibt bei 2,40 €/m² konstant. Die Anzahl der Verkäufe war mit 29 Fällen leicht rückläufig.



Preise für Gewerbegrundstücke bleiben konstant

In 2017 wurden 65 Gewerbegrundstücke im Kreisgebiet veräußert. Die Bodenrichtwerte bleiben konstant und betragen durchschnittlich 41 €/m² Gewerbefläche.



Durchschnittspreis für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel- und Reihenhäuser im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen

Für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Doppel- und Reihenhäuser wurden im Jahr 2017 durchschnittlich rd. 268.000,- € (+2 %) bzw. 230.000,- € (+3 %) gezahlt. Die Anzahl der Verkaufsfälle stieg von 575 in 2016 auf 591 in 2017 um +3 % an. Der durchschnittliche Kaufpreis neu errichteter Reihen- und Doppelhäuser betrug 2.317,- €/m² Wohnfläche (+8 %). Der Neubaupreis von Ein- und Zweifamilienhäuser lag bei 2.427,- €/m² Wohnfläche.



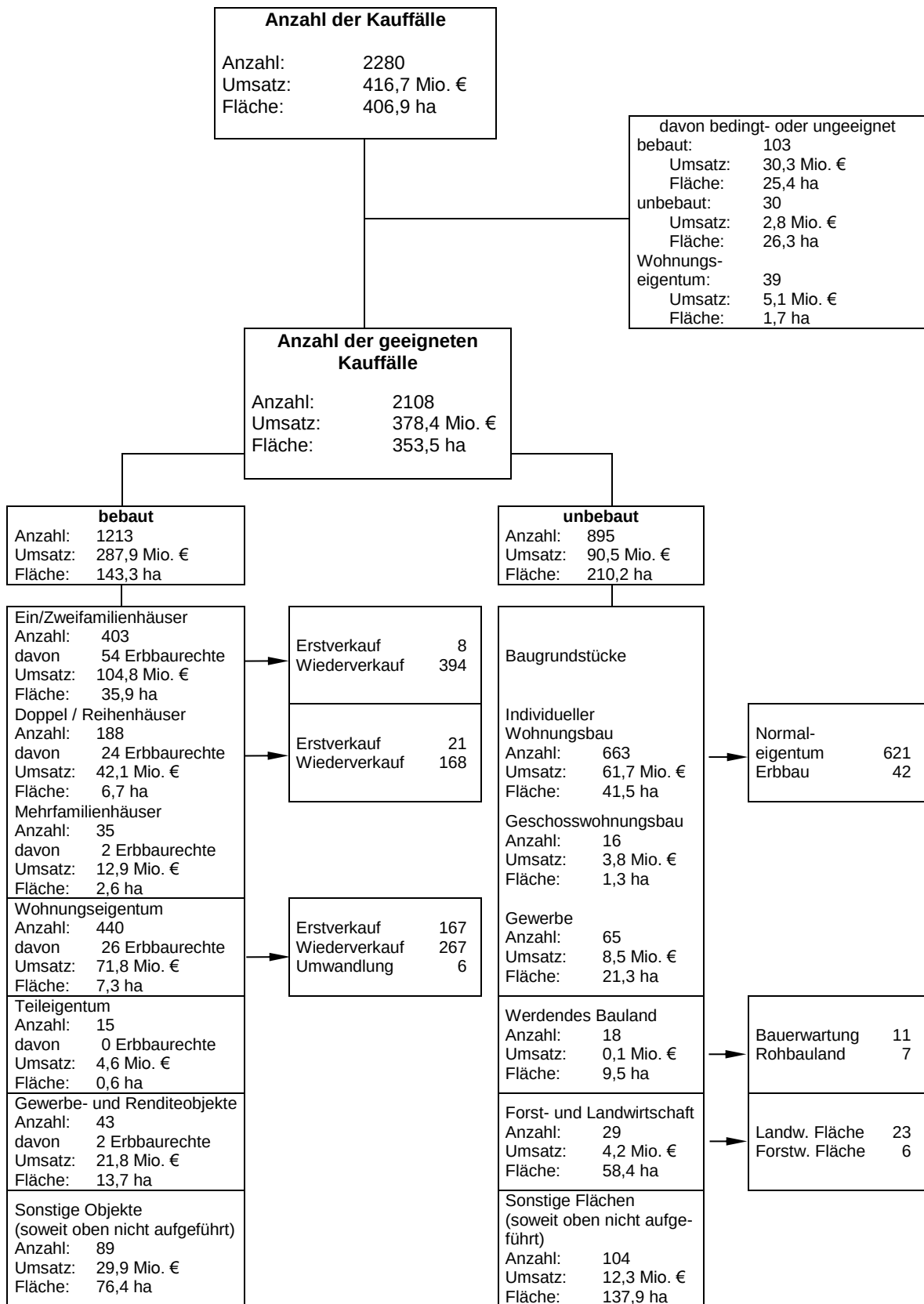
Preise für neu errichtete Eigentumswohnungen leicht gestiegen

Der Preis für neu errichtete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern lag im Kreisdurchschnitt bei 2.535,- €/m² Wohnfläche und damit um etwa 3 % höher als im Vorjahr. Der durchschnittliche Kaufpreis betrug rund 199.000,- €. Mit 167 Kauffällen in 2017 ist die Anzahl der Verkäufe von Neubauwohnungen gegenüber 2016 (180) um -7 % gesunken.



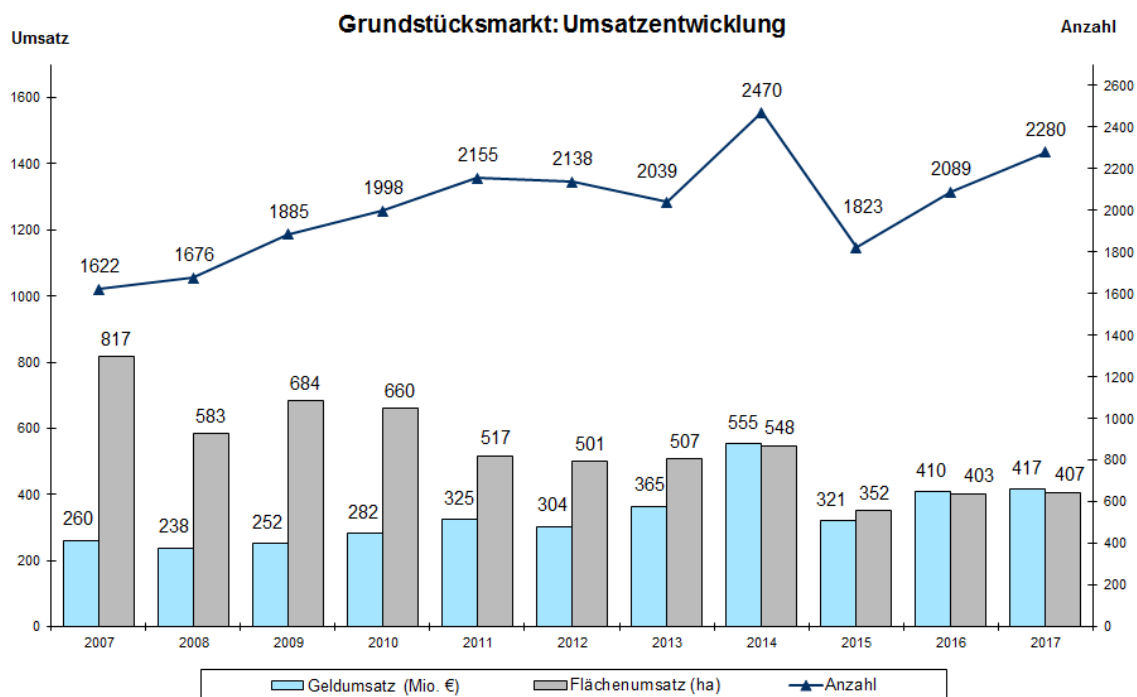
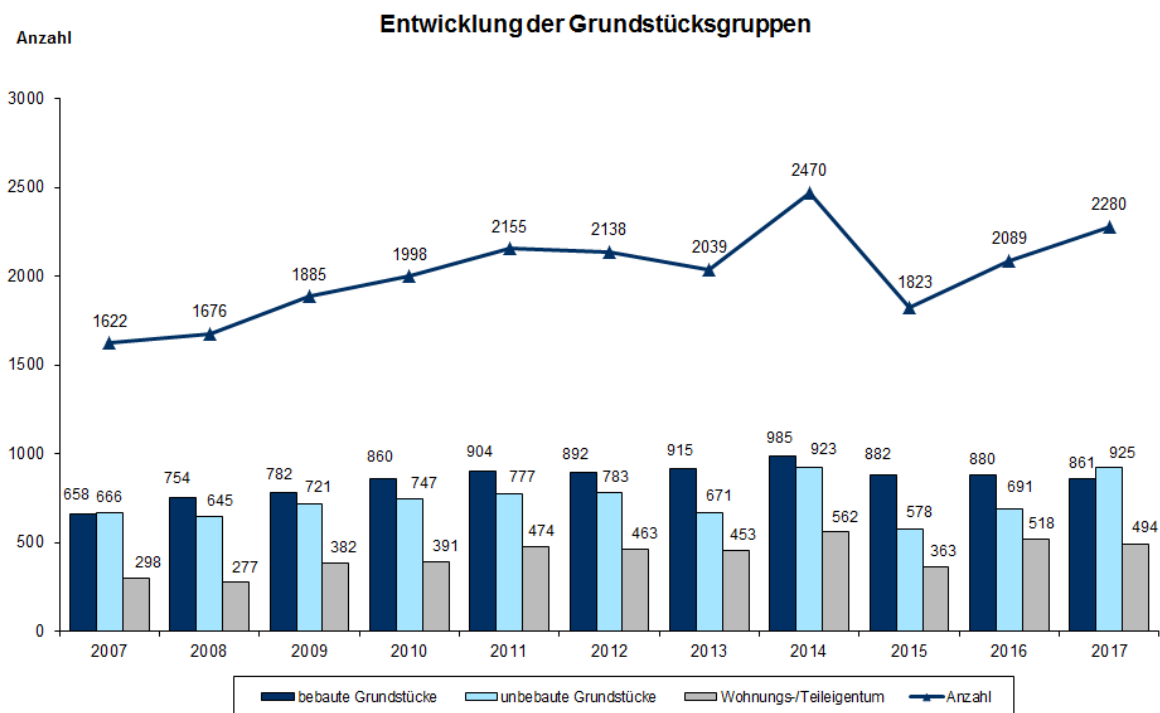
3 Umsätze

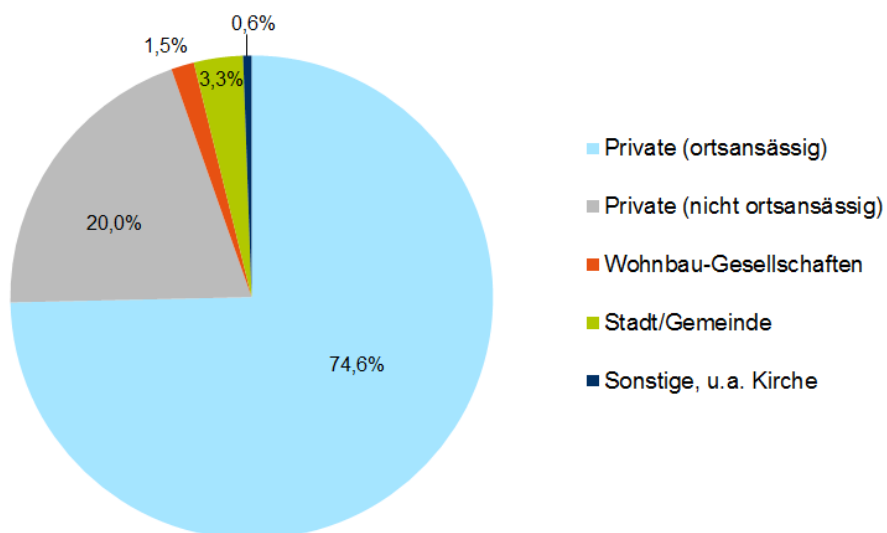
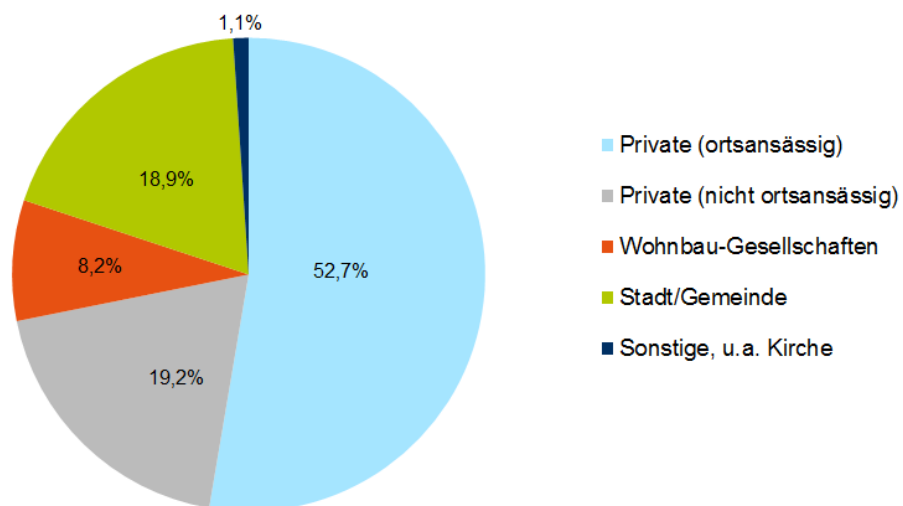
3.1 Gesamtumsatz



Gemeinde	Grundstücksgruppe	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Ascheberg	bebaut	42	52	43	47	48	63	60	65	51	52	40
	unbebaut	40	40	52	51	50	53	55	66	34	43	110
	Wohn-/Teileigentum	9	12	18	17	23	27	18	36	26	31	51
	Summe	91	104	113	115	121	143	133	167	111	126	201
Billerbeck	bebaut	49	51	45	53	64	58	58	56	64	49	57
	unbebaut	22	21	56	58	50	48	39	27	32	52	45
	Wohn-/Teileigentum	12	10	17	28	25	21	16	16	18	19	19
	Summe	83	82	118	139	139	127	113	99	114	120	121
Coesfeld	bebaut	106	124	138	145	149	155	137	142	152	154	133
	unbebaut	103	76	73	69	114	103	65	134	70	68	159
	Wohn-/Teileigentum	70	67	68	87	115	93	110	128	78	90	100
	Summe	279	267	279	301	378	351	312	404	300	312	392
Dülmen	bebaut	128	146	179	163	174	180	188	231	161	170	177
	unbebaut	88	101	77	95	101	125	92	190	99	113	119
	Wohn-/Teileigentum	56	74	89	67	116	99	81	131	82	85	89
	Summe	272	321	345	325	391	404	361	552	342	368	385
Havixbeck	bebaut	42	32	47	52	61	47	53	40	52	36	42
	unbebaut	47	72	70	45	48	32	36	39	17	37	81
	Wohn-/Teileigentum	14	11	52	29	13	22	21	20	24	26	32
	Summe	103	115	169	126	122	101	110	99	93	99	155
Lüdinghausen	bebaut	68	82	74	95	126	93	105	126	121	99	92
	unbebaut	105	95	95	112	94	58	133	168	70	55	132
	Wohn-/Teileigentum	32	30	44	34	49	73	64	52	38	59	37
	Summe	205	207	213	241	269	224	302	346	229	213	261
Nordkirchen	bebaut	28	42	36	56	52	33	37	48	50	47	42
	unbebaut	30	24	35	48	38	50	43	59	63	64	71
	Wohn-/Teileigentum	6	7	14	14	24	7	23	43	15	49	42
	Summe	64	73	85	118	114	90	103	150	128	160	155
Nottuln	bebaut	65	82	93	81	86	86	91	103	82	86	88
	unbebaut	43	42	78	61	92	59	53	54	56	31	43
	Wohn-/Teileigentum	27	17	23	48	43	49	51	43	18	63	58
	Summe	135	141	194	190	221	194	195	200	156	180	189
Olfen	bebaut	32	49	38	56	44	53	52	53	36	64	59
	unbebaut	38	66	51	73	50	105	69	85	82	92	47
	Wohn-/Teileigentum	23	18	20	15	20	24	26	32	19	33	29
	Summe	93	133	109	144	114	182	147	170	137	189	135
Rosendahl	bebaut	37	35	31	39	40	38	35	38	47	39	55
	unbebaut	42	32	56	62	50	36	33	56	32	52	66
	Wohn-/Teileigentum	8	7	5	3	3	12	12	12	18	23	7
	Summe	87	74	92	104	93	86	80	106	97	114	128
Senden	bebaut	61	59	58	73	60	86	99	83	66	84	76
	unbebaut	108	76	78	73	90	114	53	45	23	84	52
	Wohn-/Teileigentum	41	24	32	49	43	36	31	49	27	40	30
	Summe	210	159	168	195	193	236	183	177	116	208	158
Kreisgebiet	bebaut	658	754	782	860	904	892	915	985	882	880	861
	unbebaut	666	645	721	747	777	783	671	923	578	691	925
	Wohn-/Teileigentum	298	277	382	391	474	463	453	562	363	518	494
	Anzahl	1622	1676	1885	1998	2155	2138	2039	2470	1823	2089	2280

Folgende Graphiken zeigen die Anzahl aller Kauffälle, differenziert nach Grundstücksgruppen, hier bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum sowie die Umsatzentwicklung (Geld- und Flächenumsatz), rückblickend auf die vergangenen Jahre.

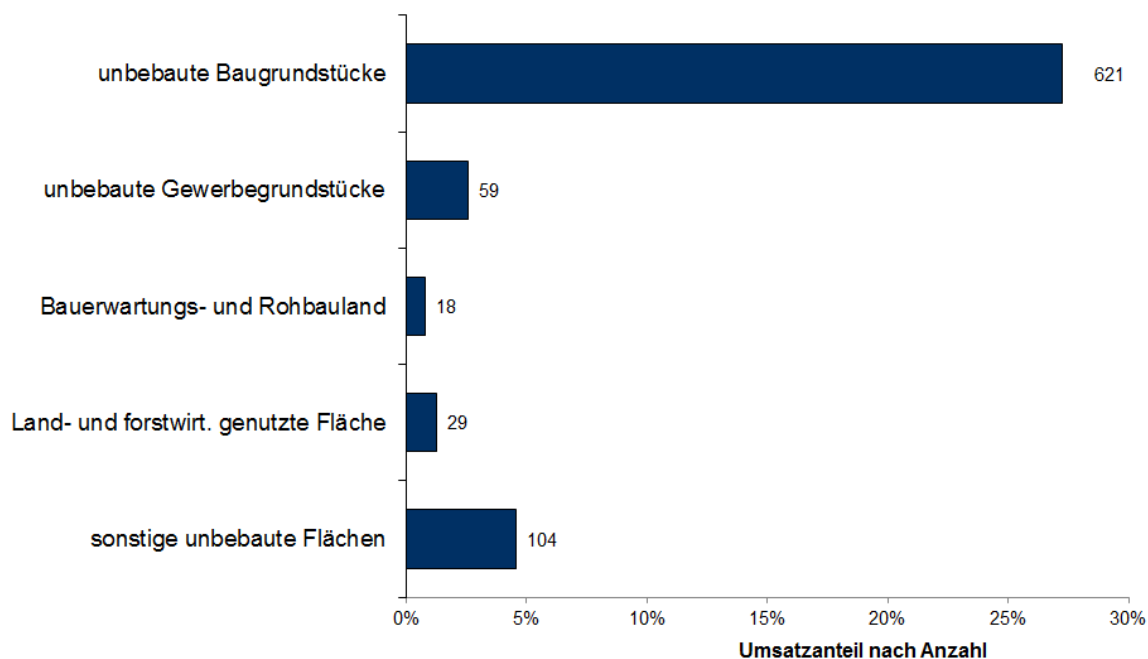


Erwerber / Veräußerer**Erwerber 2017****Veräußerer 2017**

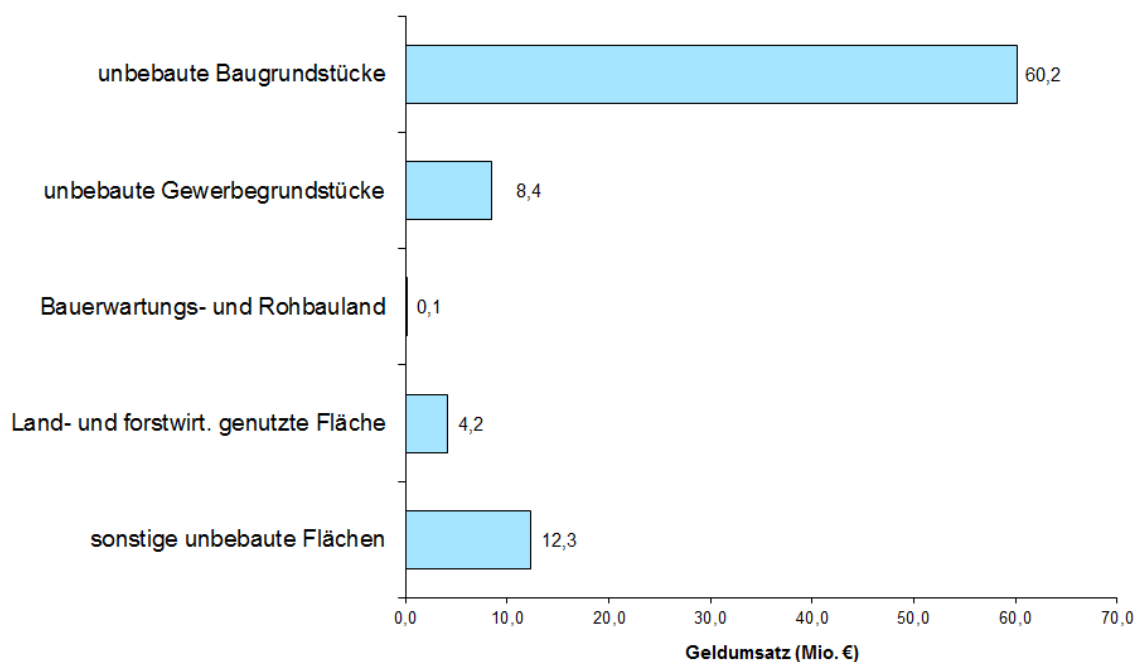
3.2 unbebaute Grundstücke

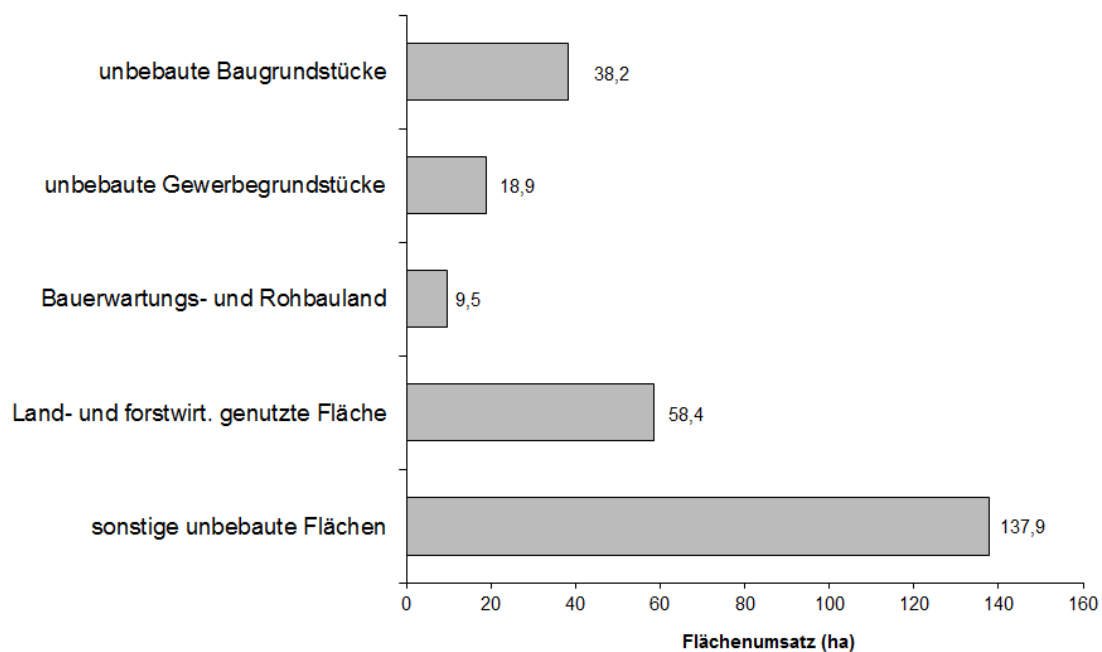
Folgende Graphiken zeigen die Anzahl aller geeigneten Kauffälle für unbebaute Grundstücke (ohne Erbbaugrundstücke) sowie die Umsatzentwicklung, differenziert nach Grundstücksgruppen, bezogen auf das Jahr 2017.

Umsatzanteile nach Anzahl für unbebaute Grundstücke 2017



Geldumsatz für unbebaute Grundstücke 2017

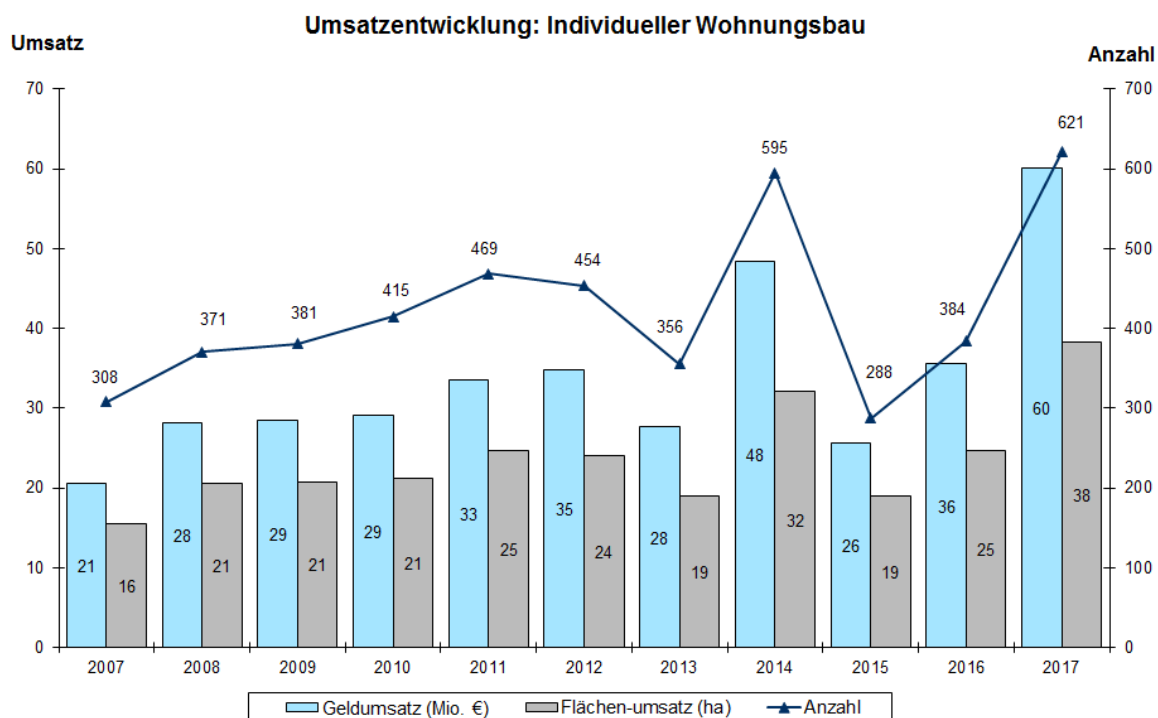


Flächenumsatz für unbebaute Grundstücke 2017

Folgende Graphiken und Tabellen zeigen die Umsatzentwicklungen in den Teilmärkten individueller Wohnungsbau, gewerbliche Bauflächen sowie land- und forstwirtschaftliche Flächen.

Individueller Wohnungsbau

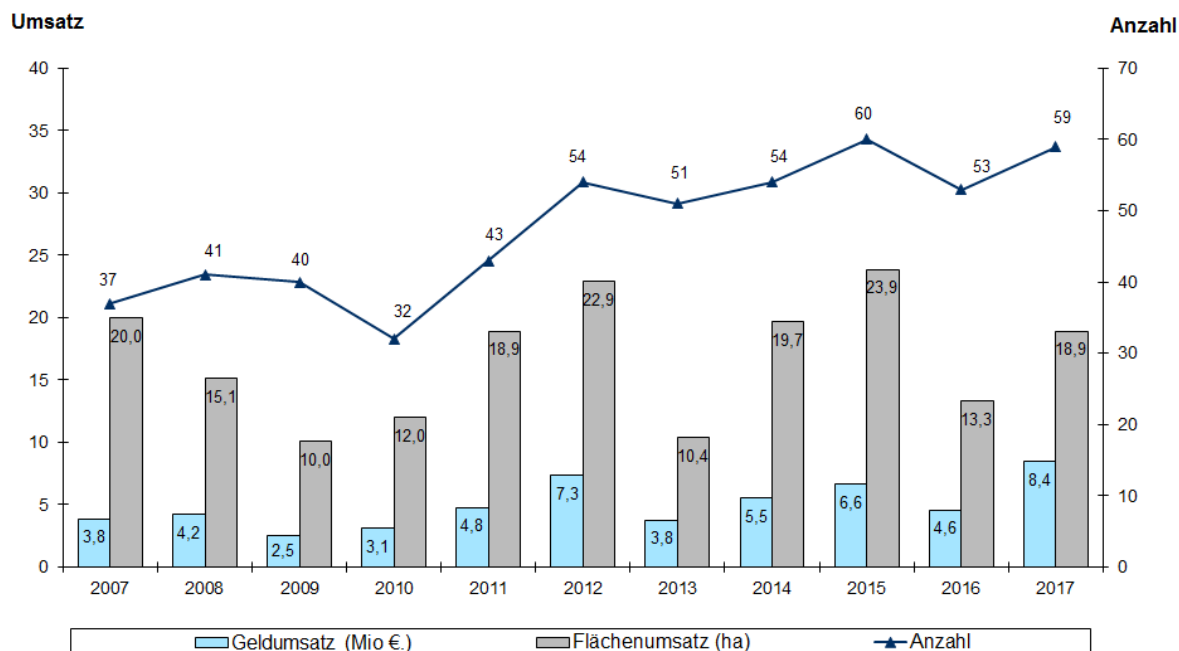
Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)
2007	308	15,59	20,53
2008	371	20,59	28,13
2009	381	20,82	28,51
2010	415	21,23	29,16
2011	469	24,63	33,49
2012	454	24,01	34,86
2013	356	18,95	27,68
2014	595	32,14	48,36
2015	288	19,02	25,60
2016	384	24,72	35,62
2017	621	38,22	60,16



Gewerbegrundstücke

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)
2007	37	19,96	3,83
2008	41	15,11	4,21
2009	40	10,05	2,49
2010	32	11,96	3,09
2011	43	18,90	4,77
2012	54	22,91	7,33
2013	51	10,36	3,77
2014	54	19,66	5,54
2015	60	23,86	6,60
2016	53	13,29	4,56
2017	59	18,90	8,42

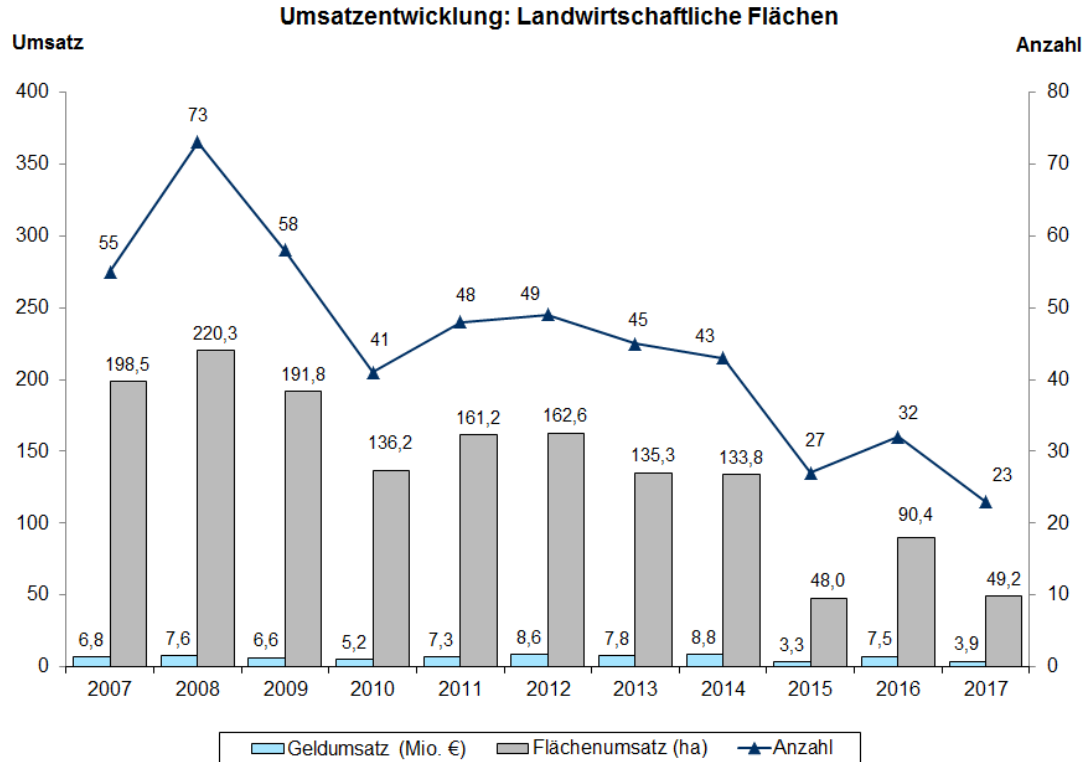
Umsatzentwicklung: Gewerbliche Bauflächen



Landwirtschaftliche Grundstücke

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)
2007	55	198,52	6,81
2008	73	220,32	7,59
2009	58	191,76	6,58
2010	41	136,18	5,21
2011	48	161,23	7,28
2012	49	162,64	8,60
2013	45	135,27	7,82
2014	43	133,78	8,76
2015	27	48,03	3,35
2016	32	90,37	7,48
2017	23	49,18	3,92

landwirtschaftliche Flächen, größer als 2.500 m², nur Verkäufe von Privat an Privat



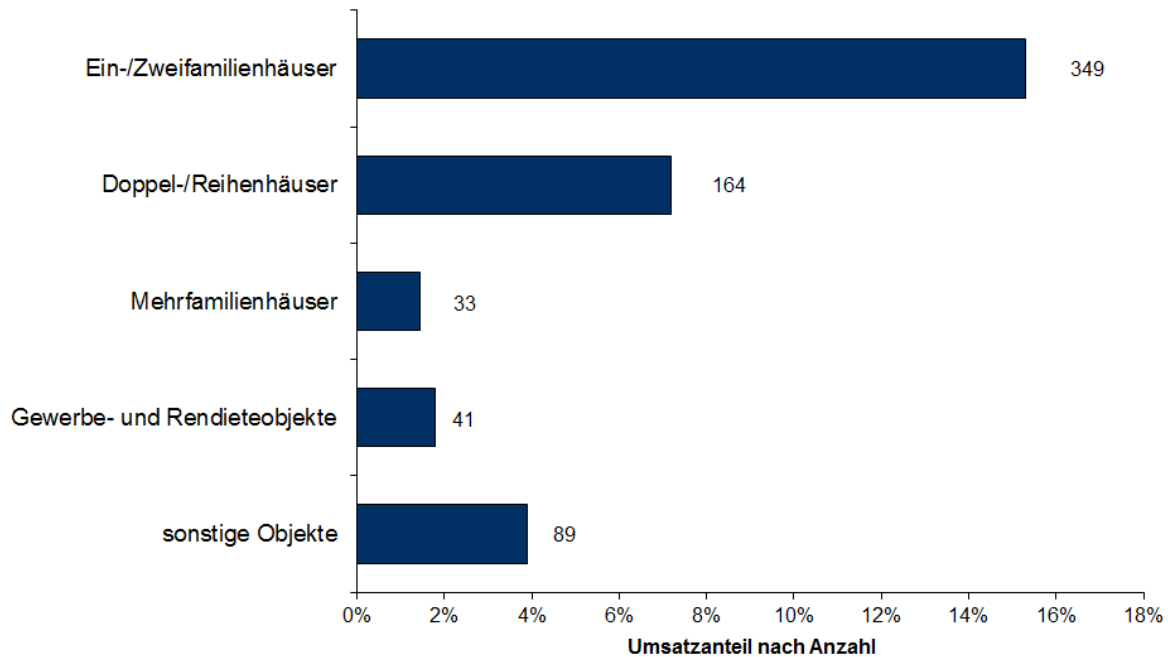
Forstwirtschaftliche Grundstücke			
Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)
2007	16	51,41	0,59
2008	4	7,31	0,07
2009	10	33,65	0,39
2010	13	21,07	0,29
2011	10	43,90	0,56
2012	12	31,28	0,49
2013	9	7,61	0,14
2014	14	22,94	0,51
2015	8	19,94	0,43
2016	2	2,54	0,06
2017	6	9,24	0,23

forstwirtschaftliche Flächen, größer als 2.500 m², mit Aufwuchs

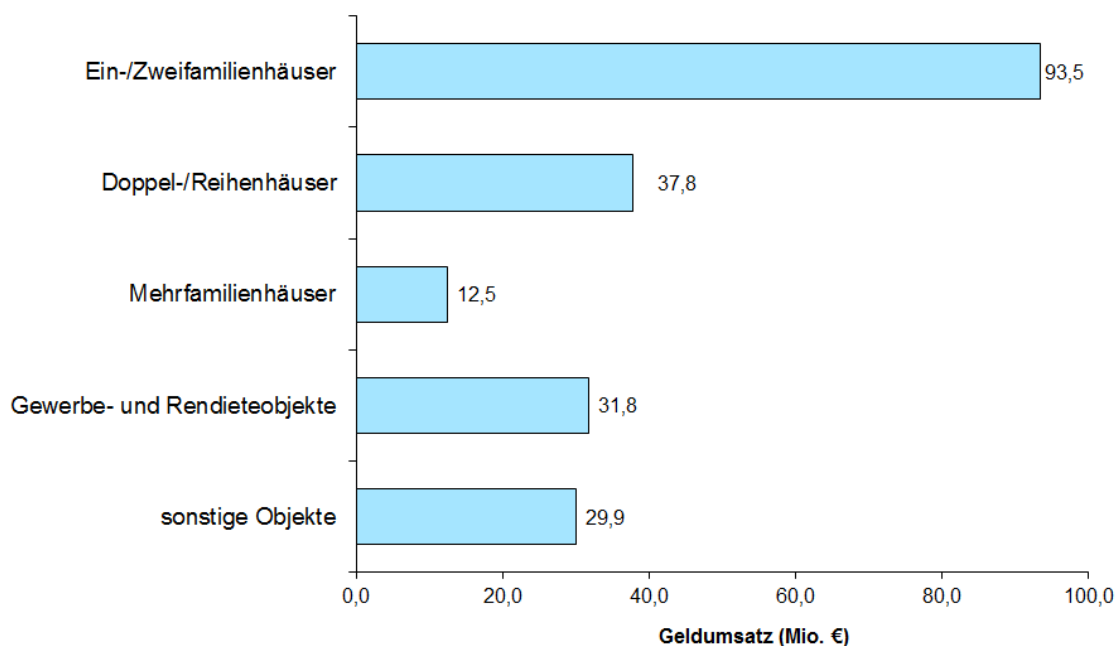
3.3 bebaute Grundstücke

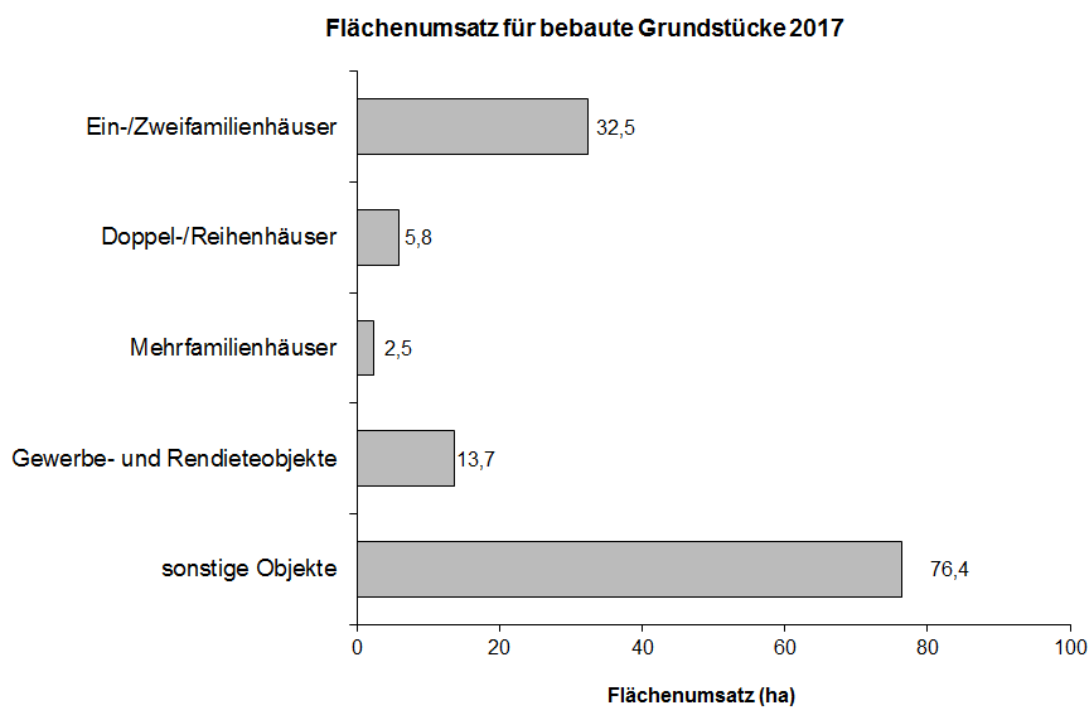
Folgende Graphiken zeigen die Anzahl aller geeigneten Kauffälle ohne Erbbaurechte für bebaute Grundstücke sowie die Umsatzentwicklung (Geld- und Flächenumsatz) differenziert nach Grundstücksgruppen, bezogen auf das Jahr 2017.

Umsatzanteile nach Anzahl für bebaute Grundstücke 2017



Geldumsatz für bebaute Grundstücke 2017





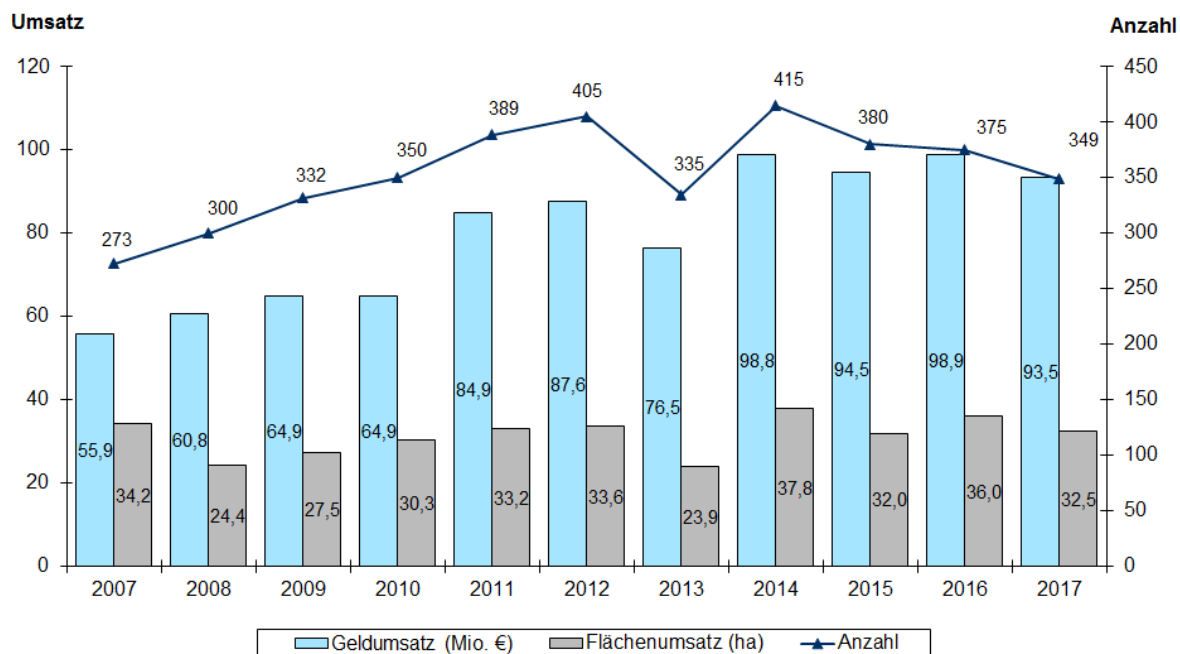
Folgende Graphiken und Tabellen zeigen die Umsatzentwicklungen bebauter Grundstücke in den Teilmärkten Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser sowie Drei- und Mehrfamilienhäuser.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2007	273	34,16	55,92
2008	300	24,40	60,76
2009	332	27,48	64,93
2010	350	30,30	73,59
2011	389	33,18	84,87
2012	405	33,60	87,59
2013	335	23,90	76,52
2014	415	37,80	98,82
2015	380	32,01	94,53
2016	375	36,04	98,89
2017	349	32,46	93,49

ohne Erbbaurechte

Ein- und Zweifamilienhäuser

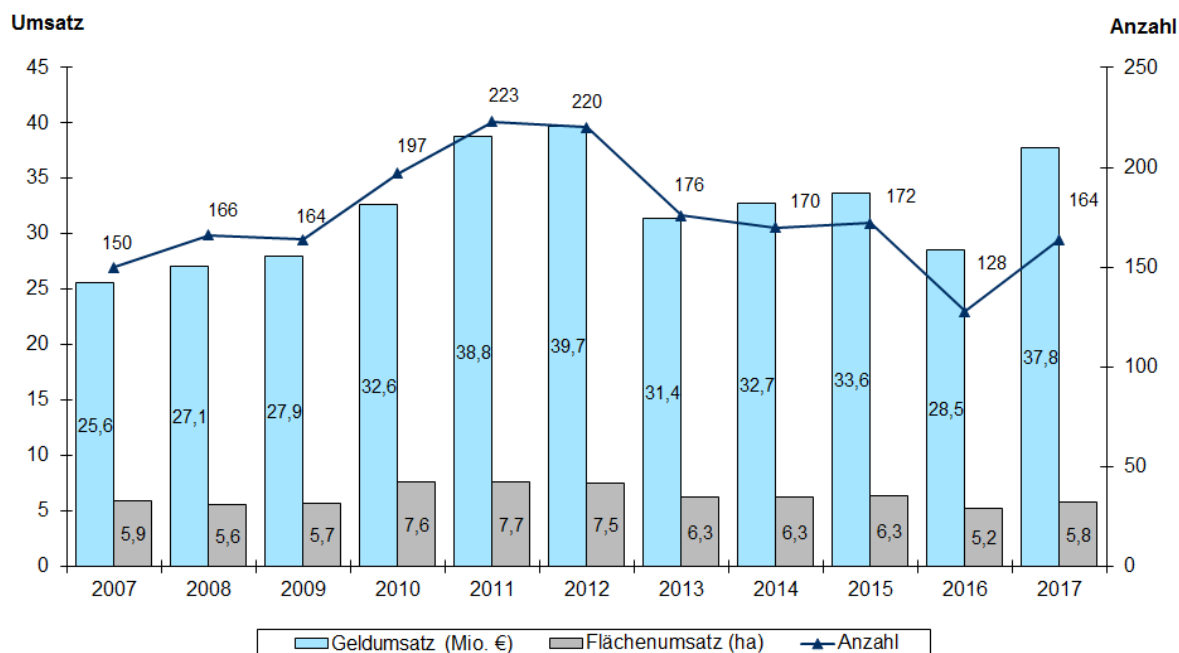


Reihen- und Doppelhäuser

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)
2007	150	5,88	25,60
2008	166	5,59	27,13
2009	164	5,65	27,94
2010	197	7,64	32,60
2011	223	7,66	38,81
2012	220	7,47	39,75
2013	176	6,26	31,36
2014	170	6,25	32,74
2015	172	6,33	33,62
2016	128	5,20	28,52
2017	164	5,85	37,79

ohne Erbbaurechte

Reihen- und Doppelhäuser

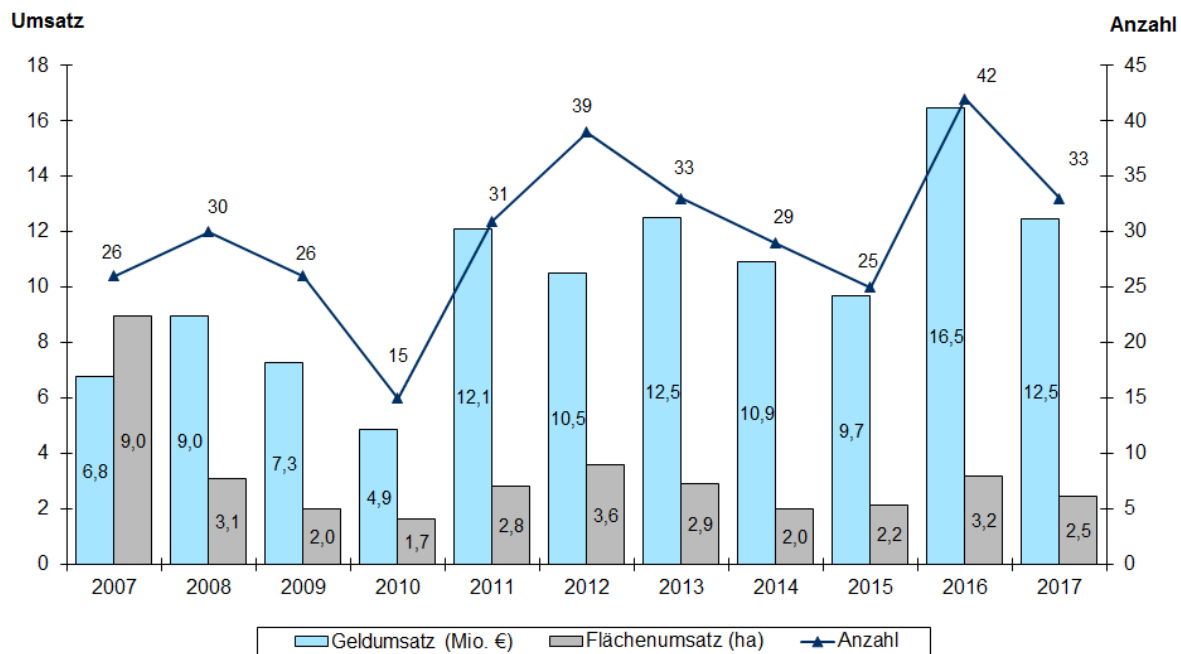


Drei- und Mehrfamilienhäuser

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2007	26	8,98	6,79
2008	30	3,12	8,96
2009	26	2,03	7,28
2010	15	1,66	4,86
2011	31	2,83	12,10
2012	39	3,60	10,53
2013	33	2,93	12,50
2014	29	2,02	10,91
2015	25	2,16	9,67
2016	42	3,19	16,47
2017	33	2,47	12,46

ohne Erbbaurechte

Drei- und Mehrfamilienhäuser

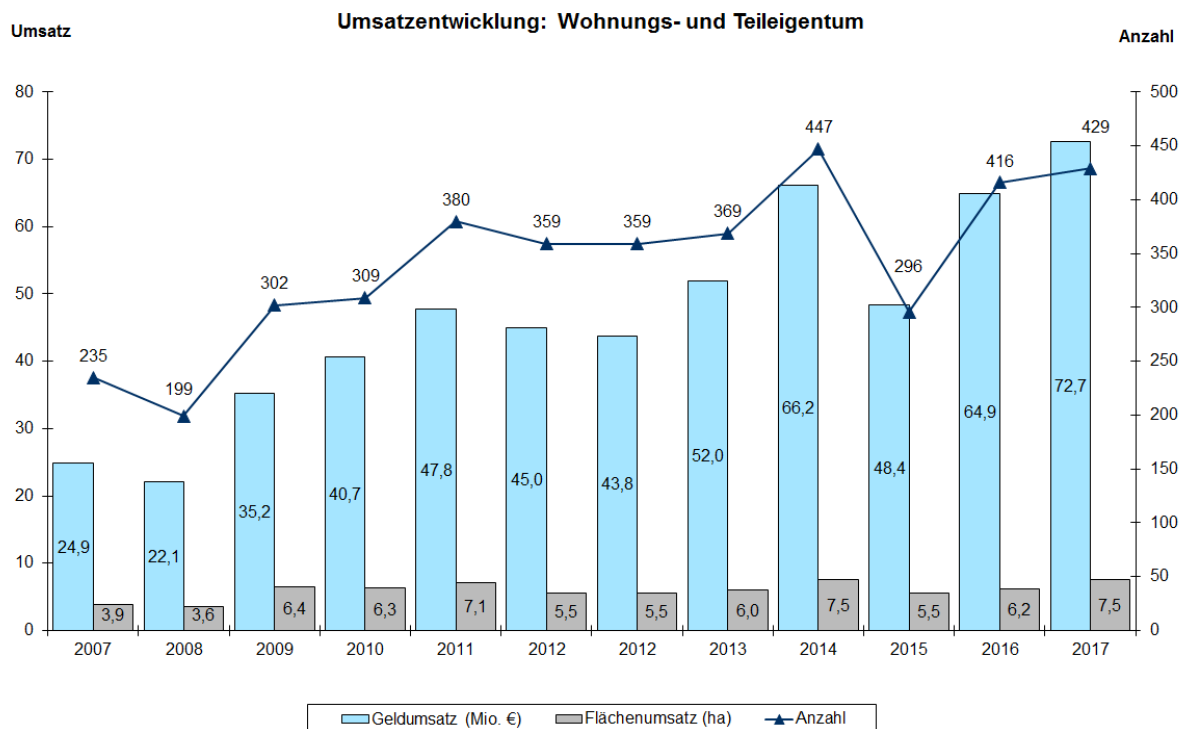


3.4 Wohnungseigentum

Folgende Graphik und Tabelle zeigen die Umsatzentwicklung von Wohnungs- und Teileigentum.

Jahr	Erstverkäufe			Wiederverkauf			Umwandlung		
	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)
2007	30	0,39	4,44	188	3,13	18,83	17	0,38	1,64
2008	27	0,45	4,39	162	2,98	16,72	10	0,18	0,99
2009	66	0,93	10,39	226	5,23	23,45	10	0,26	1,34
2010	86	1,22	16,16	223	4,89	23,80	8	0,17	0,74
2011	93	1,32	17,08	280	5,63	29,97	7	0,17	0,72
2012	90	1,37	16,83	259	4,00	26,97	10	0,18	1,24
2013	130	2,04	24,79	237	3,92	26,93	2	0,03	0,23
2014	169	1,99	32,89	262	4,85	30,82	16	0,71	2,44
2015	96	1,18	19,22	197	4,15	23,77	3	0,17	0,49
2016	167	2,01	35,06	245	4,05	29,15	4	0,10	0,66
2017	165	2,23	37,15	258	5,12	34,24	6	0,15	1,32

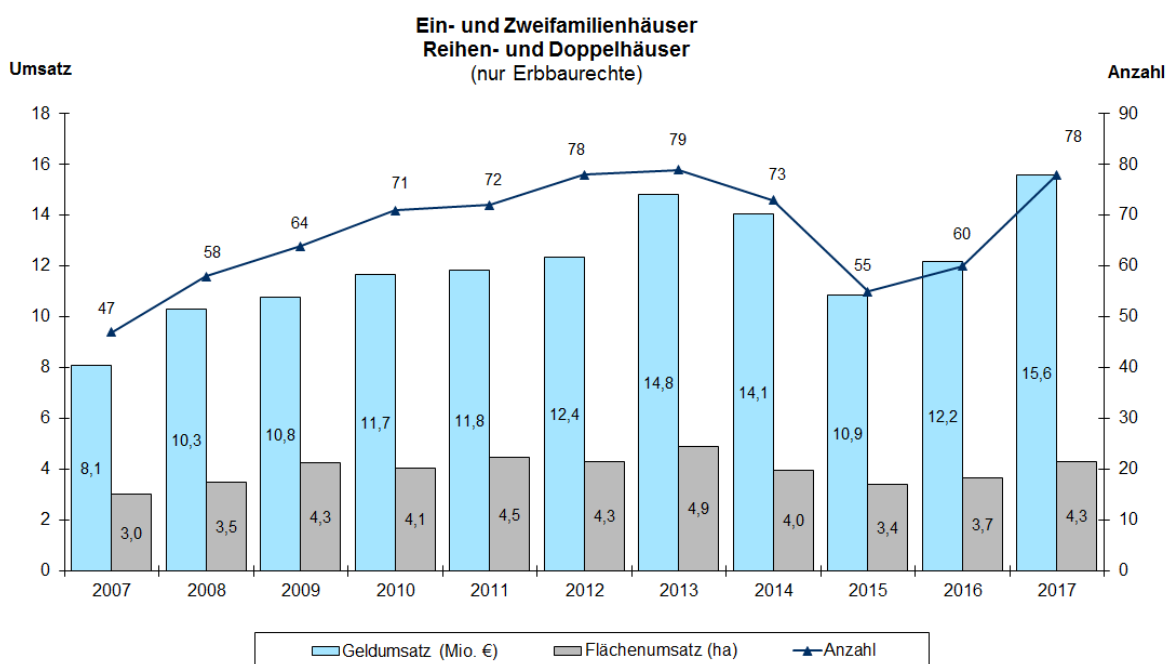
ohne Erbbaurechte



3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

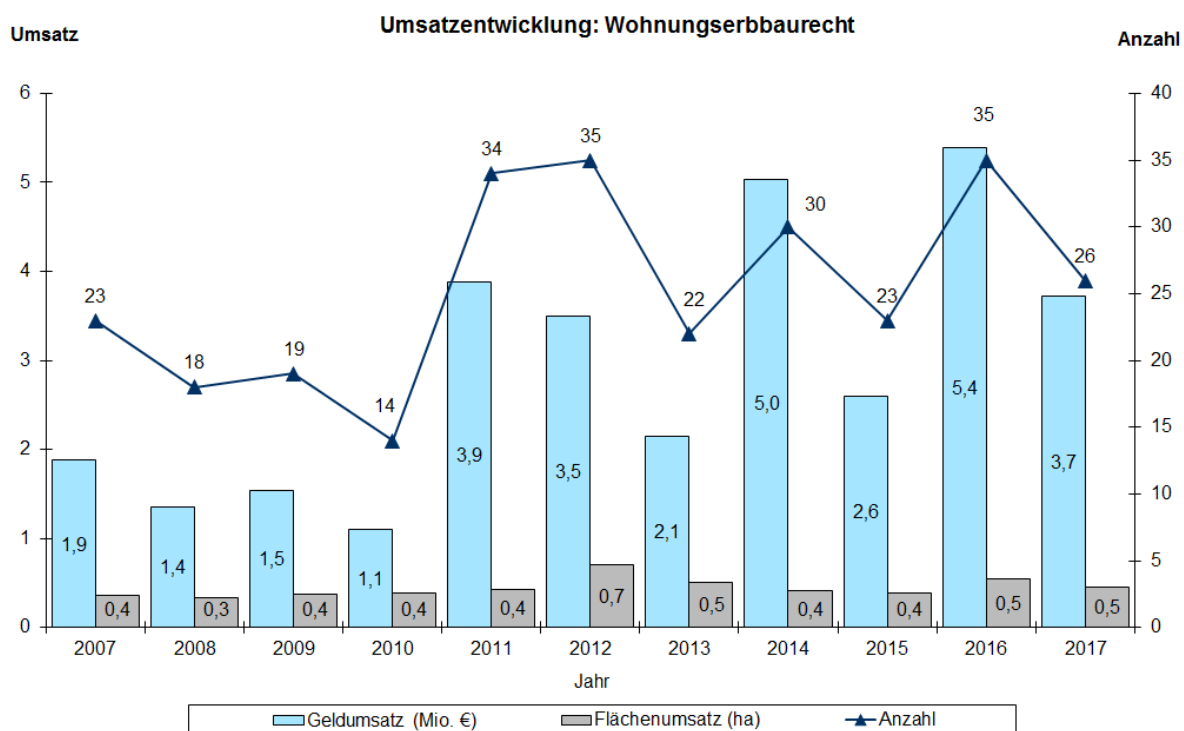
Folgende Graphiken und Tabellen zeigen die Umsatzentwicklungen von Erbbaurechten und Wohnungserbbaurechten. Umsatzzahlen für Erbbaugrundstücke wurden nicht abgeleitet.

Ein- und Zweifamilienhäuser Reihen- und Doppelhäuser			
Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2007	47	3,01	8,10
2008	58	3,49	10,30
2009	64	4,26	10,78
2010	71	4,07	11,67
2011	72	4,48	11,83
2012	78	4,32	12,36
2013	79	4,92	14,83
2014	73	3,98	14,06
2015	55	3,43	10,87
2016	60	3,68	12,17
2017	78	4,32	15,58



Wohnungserbbaurecht

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. EUR)
2007	23	0,36	1,88
2008	18	0,34	1,35
2009	19	0,37	1,54
2010	14	0,38	1,10
2011	34	0,43	3,88
2012	35	0,70	3,50
2013	22	0,50	2,15
2014	30	0,41	5,04
2015	23	0,38	2,60
2016	35	0,55	5,39
2017	26	0,45	3,73



3.6 Sonstige

Ableitungen wurden nicht vorgenommen.

4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Individueller Wohnungsbau

Durchschnittspreise

Individueller Wohnungsbau			
Jahr	durchschnittliche Grundstücksfläche	durchschnittlicher Kaufpreis	Mittel- wert
	(m ²)	(€)	(€/m ²)
2007	506	66.656	132
2008	555	75.831	137
2009	546	74.836	137
2010	512	70.271	137
2011	525	71.397	136
2012	529	76.785	145
2013	532	77.759	146
2014	540	81.281	150
2015	660	88.880	135
2016	644	92.772	144
2017	616	96.877	157

Die angegebenen Mittelwerte in €/m² sind aus dem Geld- und Flächenumsatz abgeleitet und spiegeln den durchschnittlichen Umsatz in €/m² wider.

4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Ableitungen wurden nicht vorgenommen.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Durchschnittspreise

Gewerbegrundstücke			
Jahr	durchschnittliche Grundstücksfläche (ha)	durchschnittlicher Kaufpreis (Mio.€)	Mittelwert (€/m²)
2007	5.396	103.562	19
2008	3.685	102.639	28
2009	2.512	62.330	25
2010	3.738	96.421	26
2011	4.395	110.994	25
2012	4.243	135.741	32
2013	2.031	73.867	36
2014	3.641	102.514	28
2015	3.977	110.083	28
2016	2.507	86.063	34
2017	3.204	142.682	45

Die angegebenen Mittelwerte in €/m² sind aus dem Geld- und Flächenumsatz abgeleitet und spiegeln den durchschnittlichen Umsatz in €/m² wider.

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Durchschnittspreise

Forstwirtschaftliche Grundstücke			
Jahr	durchschnittliche Grundstücksfläche (ha)	durchschnittlicher Kaufpreis (€)	Mittelwert (€/m²)
2007	3,21	36.993	1,2
2008	1,83	16.913	0,9
2009	3,37	39.123	1,2
2010	1,62	22.027	1,4
2011	4,39	55.556	1,3
2012	2,61	40.796	1,6
2013	0,85	15.459	1,8
2014	1,64	36.535	2,2
2015	2,49	53.712	2,2
2016	1,27	30.680	2,4
2017	1,54	38.033	2,5

Landwirtschaftliche Grundstücke			
Jahr	durchschnittliche Grundstücksfläche (ha)	durchschnittlicher Kaufpreis (€)	Mittelwert (€/m²)
2007	3,61	34.312	3,4
2008	3,02	34.437	3,4
2009	3,31	34.313	3,4
2010	3,32	38.290	3,8
2011	3,36	45.169	4,5
2012	3,32	52.890	5,3
2013	3,01	57.817	5,8
2014	3,11	65.493	6,5
2015	1,78	69.693	7,0
2016	2,82	82.735	8,3
2017	2,14	79.777	8,0

Die angegebenen Mittelwerte in €/m² sind aus dem Geld- und Flächenumsatz abgeleitet und spiegeln den durchschnittlichen Umsatz in €/m² wider.

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Entwicklungsstufe	Entwicklung (Prozentangaben in Bezug zu ebf. Bauland)											% 2007-17 Mittel Median
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	
Bauerwartungsland	43,2	30,4	36,5	20,0	20,0	/	32,0	50,0	41,0	34,0	38,0	29%
	37%	27%	27%	17%	17%	/	26%	39%	31%	33%	35%	29%
Rohbauland	/	81,0	/	89,0	89,0	60,0	/	/	/	39,0	38,0	61%
(Wohnen)	/	57%	/	75%	75%	50%	/	/	/	56%	53%	56%

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

Hinweis:

Als „Besondere Flächen der Landwirtschaft“ sind nachstehend Flächen i.S. des § 5(1) ImmoWertV bezeichnet, die zuvor in der WertV 88 im § 4(1) Nr. 2 als sog. „Begünstigtes Agrarland“ definiert waren: „... die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahin gehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht“

So wurden im Zuständigkeitsbereich des Kreises Coesfeld insgesamt 13 Fälle aus dem Jahr 2017 für die Untersuchung herangezogen. Die Untersuchung zeigt folgendes Ergebnis:

Mittelwert der Auswertung:	10,5 €/m²
Anzahl der Fälle:	13
Minimum:	8,0 €/m²
Maximum:	15,0 €/m²
Standardabweichung:	2,0 €/m²
durchschnittlicher landwirtschaftlicher Bodenrichtwert	8,0 €/m²
Verhältnis Bodenrichtwert-Wohnen (eb-frei) zu begünstigtem Agrarland:	13,05
Verhältnis Bodenrichtwert Ackerland zu begünstigtem Agrarland:	1,3

Entwicklungs- stufe	Entwicklung (Prozentangaben in Bezug zu landw. Flächen)											% 2007-17 Mittel Median
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	
Landw. Flächen Bodenleitwert	3,3	3,3	3,4	3,6	4,0	4,6	5,4	6,4	6,7	7,4	8,0	100%
	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
begünst. Agrar- land	8,0	8,0	8,4	7,8	7,6	7,7	8,7	8,5	8,5	9,9	10,5	180%
	241%	242%	247%	217%	190%	167%	161%	133%	127%	134%	131%	167%
Unland, Wasser,Biotope	0,5	0,5	0,6	0,6	0,6	0,8	1,1	1,1	0,8	1,1	1,1	16%
	15%	15%	18%	17%	15%	17%	20%	17%	12%	15%	14%	15%

4.7 Bodenrichtwerte

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Gutachterausschussverordnung (GAVO) sind für jedes Gemeindegebiet flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungsstandes abzuleiten. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Es sind Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstückes sind darzustellen.

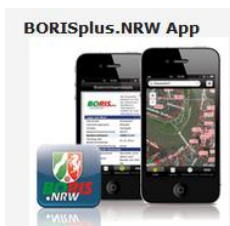
4.7.1 Definition

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.

Die Bodenrichtwerte sind, soweit nichts anderes bestimmt ist, jeweils zum 01.01. eines jeden Kalenderjahres mit Hilfe der Kaufpreissammlung zu ermitteln.

4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

Detaillierte Angaben zu sämtlichen Bodenrichtwerten sind im Bodenrichtwert-Informationssystem des Landes BORIS.NRW (www.boris.nrw.de) zu finden. Die Version 3 des Internetportals bietet viele Funktionalitäten. Hierzu zählen u.a. eine große Kartenansicht, eine intuitive Navigation sowie eine barrierearme Bedienung. BORIS.NRW unterstützt zudem die OPEN-DATA-Strategie des Landes NRW und stellt die vollständigen Produkte der Gutachterausschüsse in NRW, wie Bodenrichtwertauskünfte und Grundstücksmarktberichte kostenlos zum Download im Internet bereit. Damit wird dem gesetzlichen Auftrag zur Schaffung von Transparenz auf dem Immobilienmarkt Nachdruck verliehen.



Für den mobilen Abruf von Bodenrichtwerte steht eine kostenlose „**BORIS-plus.NRW App**“ zur Verfügung. Auskünfte zu den Bodenrichtwerten erteilt ebenfalls die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

Darstellung der Bodenrichtwerte in Wohngebieten



Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Olfen
Postleitzahl	59399
Gemarkungsname	Olfen
Ortsteil	Olfen
Bodenrichtwertnummer	26820
Bodenrichtwert	170 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2018
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenersatzungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	Wohnbauflächen
Geschosszahl	II
Tiefe	40 m
Freies Feld	0014

Tabelle 1: Richtwertdetails

Beispiel:

Bodenrichtwert in Euro/m² 185 zum jeweiligen Wertermittlungstichtag: 01.01.
 W II 35 des Jahres

Die Bodenrichtwerte zum Wertermittlungstichtag 01.01. des Jahres 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.

Eigenschaften des Richtwertgrundstückes

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

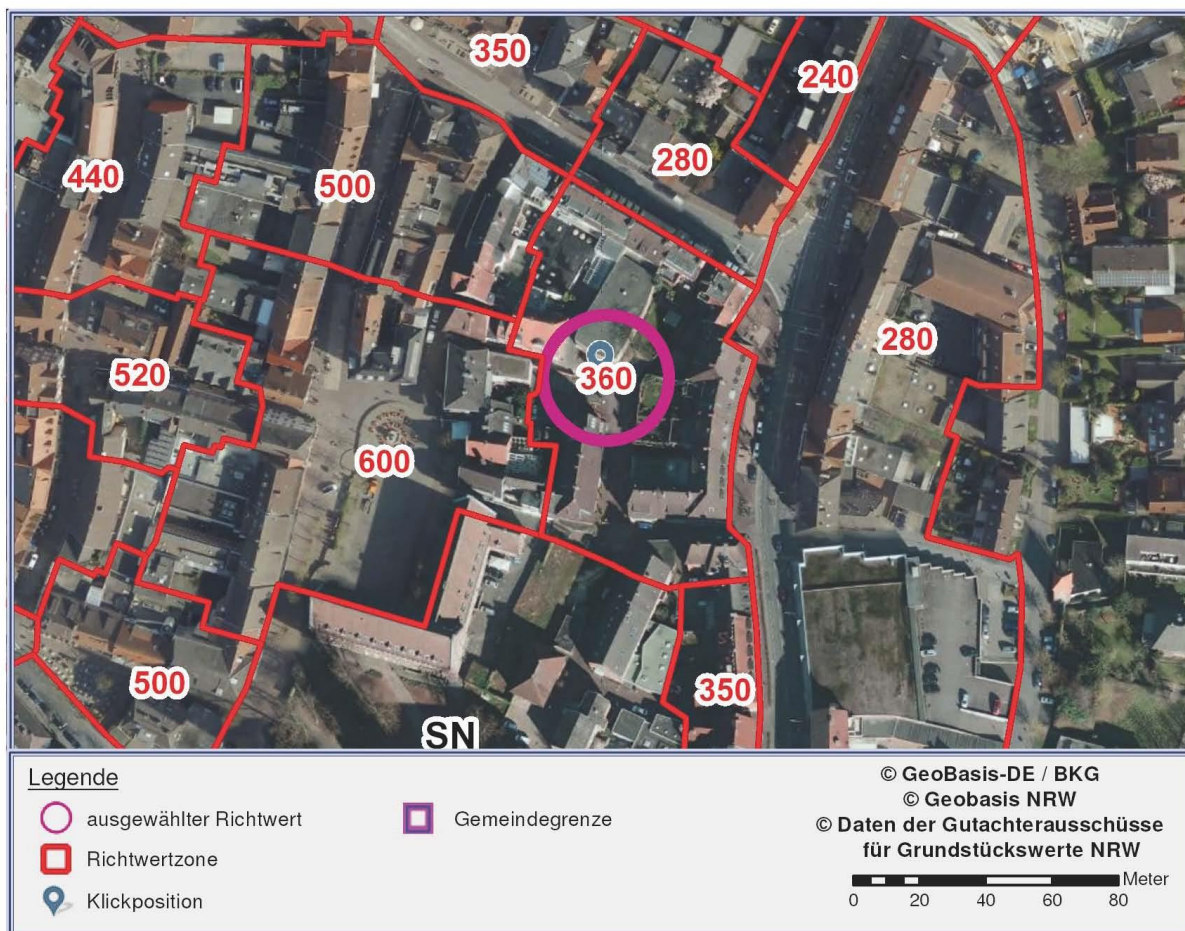
Art der baulichen Nutzung	W	Wohnbauland
	MI / MD / MK	gemischte Baufläche
	G / GE / GI	gewerbliche Baufläche
	SO	Sondergebiet
	SE	Wochenendhausgebiet
	SN	Sondernutzung, z.B. Gemeinbedarfsflächen, ohne Bodenrichtwertangabe
	A	Ackerflächen
	F	Flächen für die Forstwirtschaft
	ASB	Wohnen im Außenbereich
Geschossigkeit	II	römische Ziffern
Grundstückstiefe [m]	35	arabische Ziffern
Geschossflächenzahl	1,2	arabische Ziffern

Die Bodenrichtwerte sind als zonale Bodenrichtwerte gebildet. Die räumliche Abgrenzung erfolgt durch entsprechende Darstellung von Begrenzungslinien.

 Begrenzungslinie

Darstellung Bodenrichtwerte in den Kernlagen

Zur Ableitung der Bodenrichtwerte in den Kernlagen, insbesondere in Misch- und Kerngebieten werden neben vereinzelt vorliegenden Kauffällen in erster Linie marktrelevanten Daten zu Geschäfts- und Ladenmieten herangezogen. Es sind entsprechende Richtwertzonen gebildet. Zur Abgrenzung der Bodenrichtwerte des Wohnbaulandes erfolgt die Darstellung farblich differenziert.



Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Dülmen
Postleitzahl	48249
Gemarkungsname	Dülmen-Stadt
Ortsteil	Dülmen
Bodenrichtwertnummer	70051
Bodenrichtwert	360 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2018
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	Kerngebiete
Geschosszahl	III
Geschossflächenzahl	2,4
Tiefe	0 m
Freies Feld	0160
GFZ Berechnungsvorschrift	BauNVO 90

Tabelle 1: Richtwertdetails

4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Erschließungskosten

Die Bodenrichtwerte 2018 (Wertermittlungstichtag: 01.01.2018) 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 lassen sich drei Kategorien unterschiedlicher Erschließungsqualitäten mit folgendem Wert der Beiträge für Wohnbauland ableiten:

- neuzeitliche Erschließungsqualität (ab ca. 1990): 40-70 €/m²
- durchschnittliche Erschließungsqualität (ca. 1960 – 1989): 25-30 €/m²
- einfache Erschließungsqualität
(Alterschließung, Ortsdurchfahrten, fehlende Ausbauten): 15-20 €/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.

Anzahl der Bodenrichtwerte nach Gemeinde und Nutzung

In der folgenden Tabelle ist die Anzahl der Bodenrichtwerte, sortiert nach Gemeinde und Nutzung dargestellt.

Gebietskörperschaft	G	GE	GI	MD	MI	MK	SE	SO	W	A	ASB	Forst	gesamt
Ascheberg	2	4		1	9	5		3	44	5	5	5	83
Billerbeck	1	5	1		10	20	1		39	3	3	3	86
Coesfeld	5	13	2	1	16	40		13	87	4	4	4	189
Dülmen	5	8	1	5	15	24	1	6	97	9	9	9	189
Havixbeck		6		2	4	17			24	2	2	2	59
Lüdinghausen	2	5			19	23	1	2	69	5	5	5	136
Nordkirchen		3	2	2	5			1	24	4	4	4	49
Nottuln	3	4		1	14	2		3	47	5	5	5	89
Olfen	1	6	2		16		2		26	3	3	3	62
Rosendahl	1	5			5	2			31	2	2	2	50
Senden		5	2	1	7	6		1	36	6	6	6	76
Kreis Coesfeld	20	64	10	13	120	139	5	29	524	48	48	48	1068

Das Abkürzungsverzeichnis der Nutzungen befindet sich auf der Seite 32.

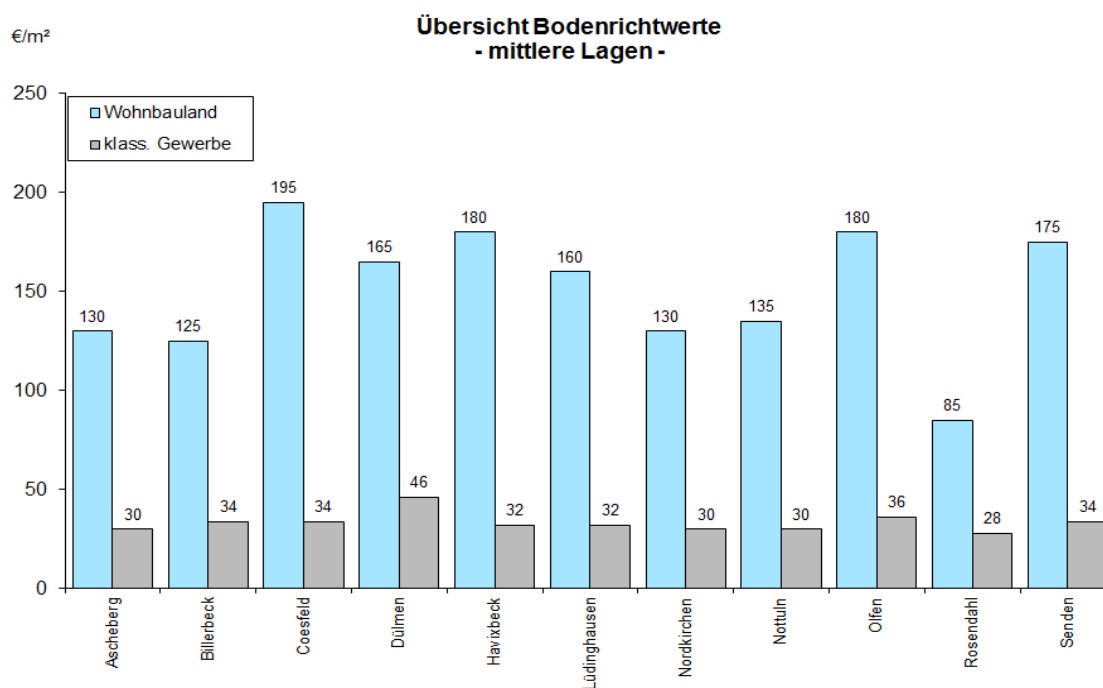
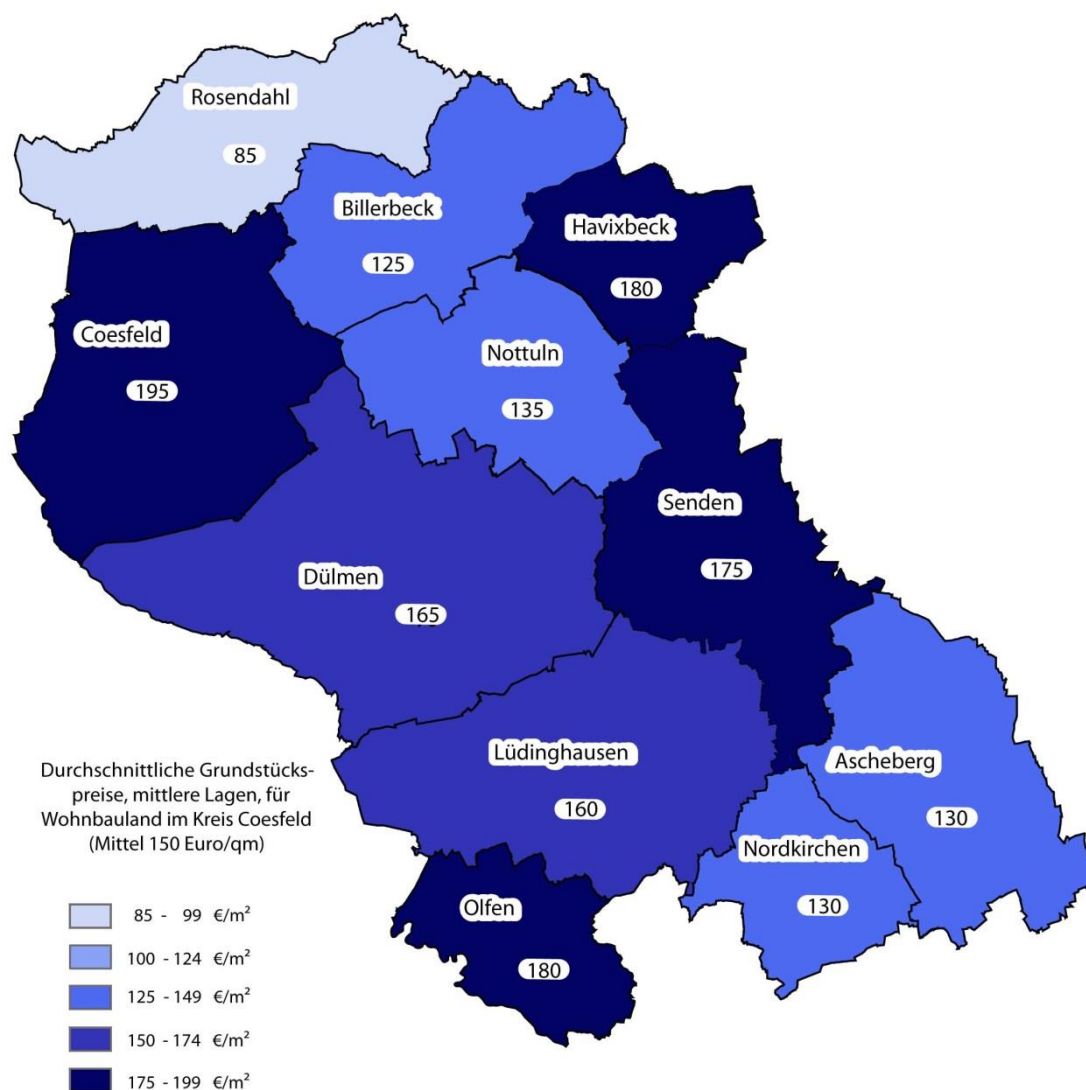
Durchschnittliche Bodenrichtwerte für baureifes Land**(Stand 01.01.2018)**

Übersicht gem. §13 GAVO

Gemeinde/Ortsteil	Art der baulichen Nutzung	baureifes Land		
		mäßig €/m²	mittel €/m²	gut €/m²
Gemeinde Ascheberg	W I - II	95	130	170
	GE		30	
Ascheberg	W I – II	125	130	145
	M	180	220	280
	G		32	30
Ortsteil Davensberg	W I – II	60	100	130
Ortsteil Herbern	W I - II	95	100	120
	M II		135	155
	G		28	
Stadt Billerbeck	W	95	125	185
	GE		34	
Billerbeck	W I – II	110	125	135
	M II	170	200	220
	G		32	
	SE		70	
Stadt Coesfeld	W	110	195	300
	GE		34	
Coesfeld	W I – III	140	200	290
	MK II – III	270	370	420
	G	32	34	50
Ortsteil Lette	W I – II	110	130	150
	G		28	
Stadt Dülmen	W	100	165	290
	GE	34	46	50
Dülmen	W I – II	175	245	285
	MK II – III	270	370	600
	G	34	42	48
	SE		105	
Ortsteil Buldern	W I – II	125	130	140
	G		28	
Ortsteil Hiddingsel	W I – II	80	115	130
Ortsteil Merfeld	W I – II	120	130	
	SE		70	
Ortsteil Rorup	W I – II	115	145	150
Gemeinde Havixbeck	W	160	180	230
	GE	28	32	40
Havixbeck	W I – II	150	165	220
	M II	215	250	290
	G	28	32	32
Ortsteil Hohenholte	W I – II		180	
Stadt Lüdinghausen	W	120	160	250
	GE	28	32	38
Lüdinghausen	W I – III	125	165	205
	MK II – III	195	300	380
	G	28	32	36
Ortsteil Seppenrade	W I – II	125	150	170
	M II		210	
	SE		65	

Gemeinde/Ortsteil	Art der baulichen Nutzung	baureifes Land		
		mäßig €/m	mittel €/m	gut €/m
Gemeinde Nordkirchen	W	115	130	150
	GE		30	
Nordkirchen	W I – II	120	125	140
	M II		180	
	G		36	
Ortsteil Capelle	W I – II		130	
	G		30	
Ortsteil Südkirchen	W I – II		125	
	G		36	
Gemeinde Nottuln	W	85	135	190
	GE		30	
Nottuln	W I – II	140	160	195
	M II		260	
	G		38	
Ortsteil Appelhülsen	W I – II	95	110	120
	M II		180	
	G		30	
Ortsteil Darup	W I – II	90	100	120
Ortsteil Schapdetten	W I – II		125	
Stadt Olfen	W	120	180	200
	GE		36	
Olfen	W I – II	160	180	200
	M II		230	270
	SE	60	90	
	G		34	
Ortsteil Vinnum	W I – II		145	
Gemeinde Rosendahl	W	70	85	105
	GE		28	44
Ortsteil Darfeld	W I – II	70	75	95
	G	24		28
	MK		160	
Ortsteil Holtwick	W I – II	85	90	100
	G		26	
Ortsteil Osterwick	W I – II	75	85	105
	M II		115	165
	G		26	
Gemeinde Senden	W	100	175	225
	GE	28	34	38
Senden	W I – III	175	190	225
	M II		230	290
	G		28	
Ortsteil Ottmarsbocholt	W I – II	80	110	130
	M		140	
	G		34	
Ortsteil Bösensell	W I – II	135	140	160
	G		32	
Ortsteil Venne	W I – II		60	

Übersichtskarte der durchschnittlichen Bodenrichtwerte für Wohnbauland (mittlere Lagen)



Durchschnittspreise der Gewerbegrundstücke

	erschließungsbeitragsfrei										
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Ascheberg	28,8	28,8	28,8	28,8	28,8	28,8	28,0	30,5	30,5	30,5	30,5
Billerbeck	28,2	28,2	28,2	28,2	28,2	30,8	31,1	34,8	34,8	34,8	34,8
Coesfeld	34,3	46,7	46,7	54,9	54,9	54,9	54,9	59,0	59,0	59,0	58,4
Dülmen	37,7	37,7	37,7	38,4	39,3	39,3	39,3	41,0	41,0	41,7	41,0
Havixbeck	28,2	28,2	28,2	28,6	28,6	31,2	33,0	35,0	35,0	35,0	35,0
Lüdinghausen	28,8	28,8	28,8	29,7	32,8	32,8	32,9	36,4	36,4	36,4	36,4
Nordkirchen	24,7	24,7	24,7	24,7	28,0	32,0	32,0	34,0	34,0	34,0	34,0
Nottuln	24,0	24,0	24,0	26,0	26,0	27,0	27,0	29,0	29,0	46,0	46,0
Olfen	33,3	33,3	33,3	36,0	32,0	35,0	35,0	37,8	37,8	37,8	37,8
Rosendahl	24,3	24,3	24,3	24,8	25,2	27,6	27,6	30,0	30,0	30,0	30,0
Senden	28,0	28,0	28,0	29,3	29,3	30,4	30,4	32,5	31,6	31,6	31,9
Kreis Coesfeld	30,3	32,6	32,6	34,1	34,1	36,2	36,1	39,7	39,6	40,7	40,8

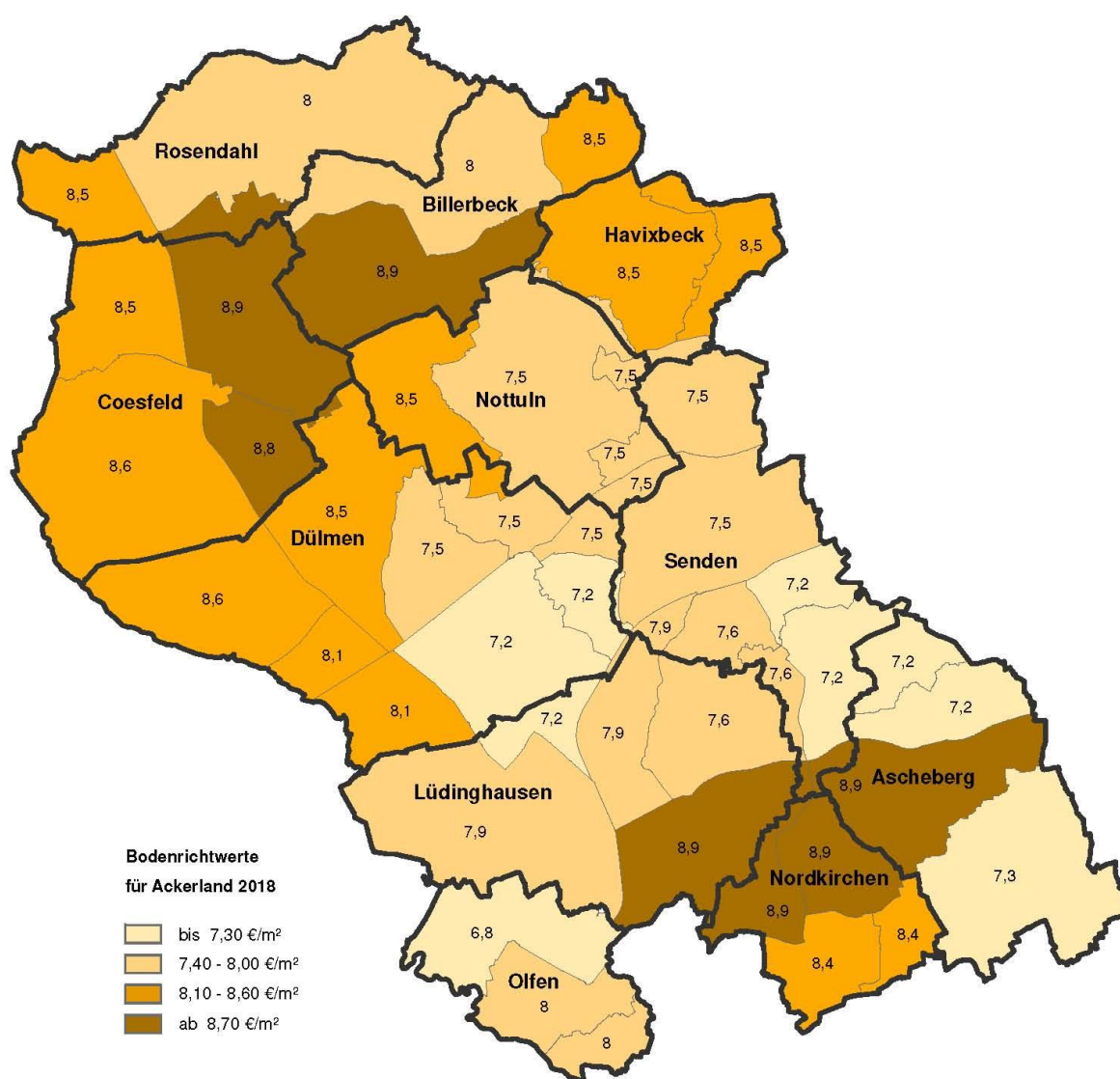
Forstwirtschaftlicher Bodenrichtwert

Der forstwirtschaftliche Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist abgeleitet aus Grundstücksverkäufen aus den Jahren 2015 bis 2017 mit einer Flächengröße ab 2.500 m², inkl. Aufwuchs. Durch die Auswertung der Kauffälle ergibt sich ein Bodenrichtwert für das Kreisgebiet Coesfeld von **2,4 €/m²**. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf das gesamte Kreisgebiet.

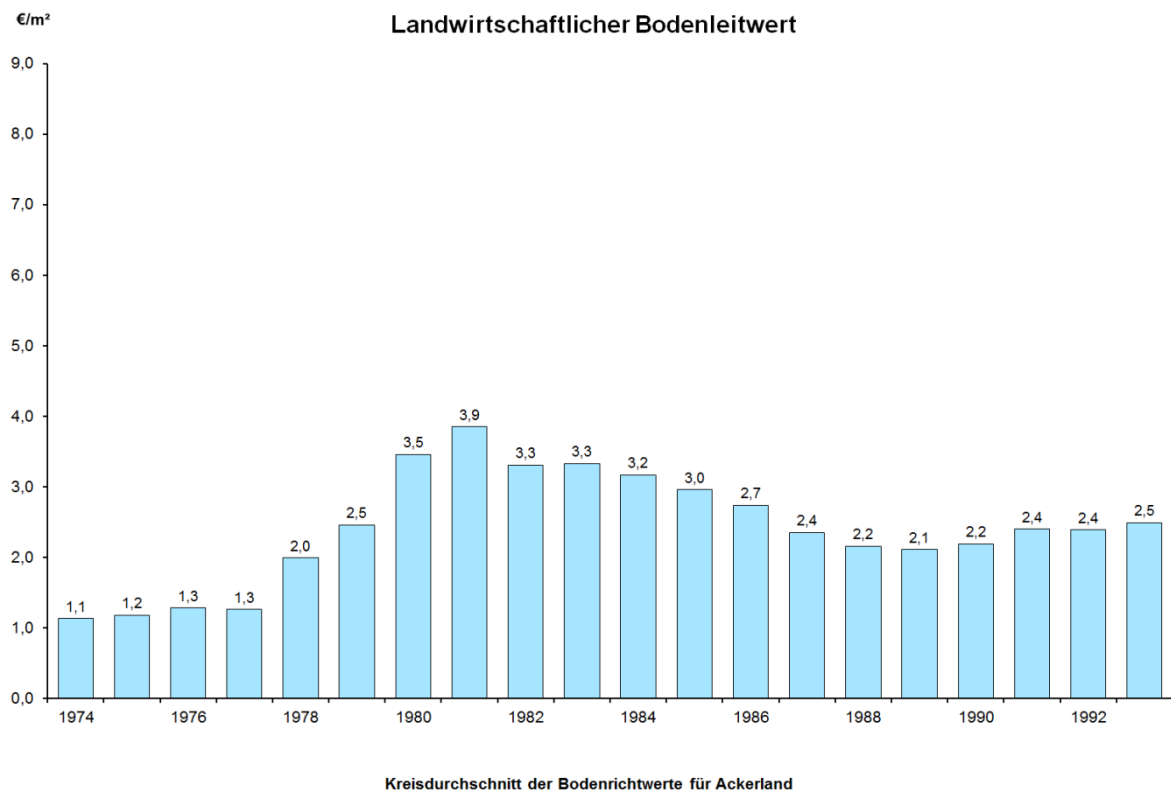
Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte

Der landwirtschaftliche Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist abgeleitet aus privaten Grundstücksverkäufen mit einer Flächengröße ab 2.500 m². Der Bodenrichtwert bezieht sich auf Ackerland. Nicht umbruchfähiges Grünland wird zu ca. 70 % des Ackerwertes gehandelt.

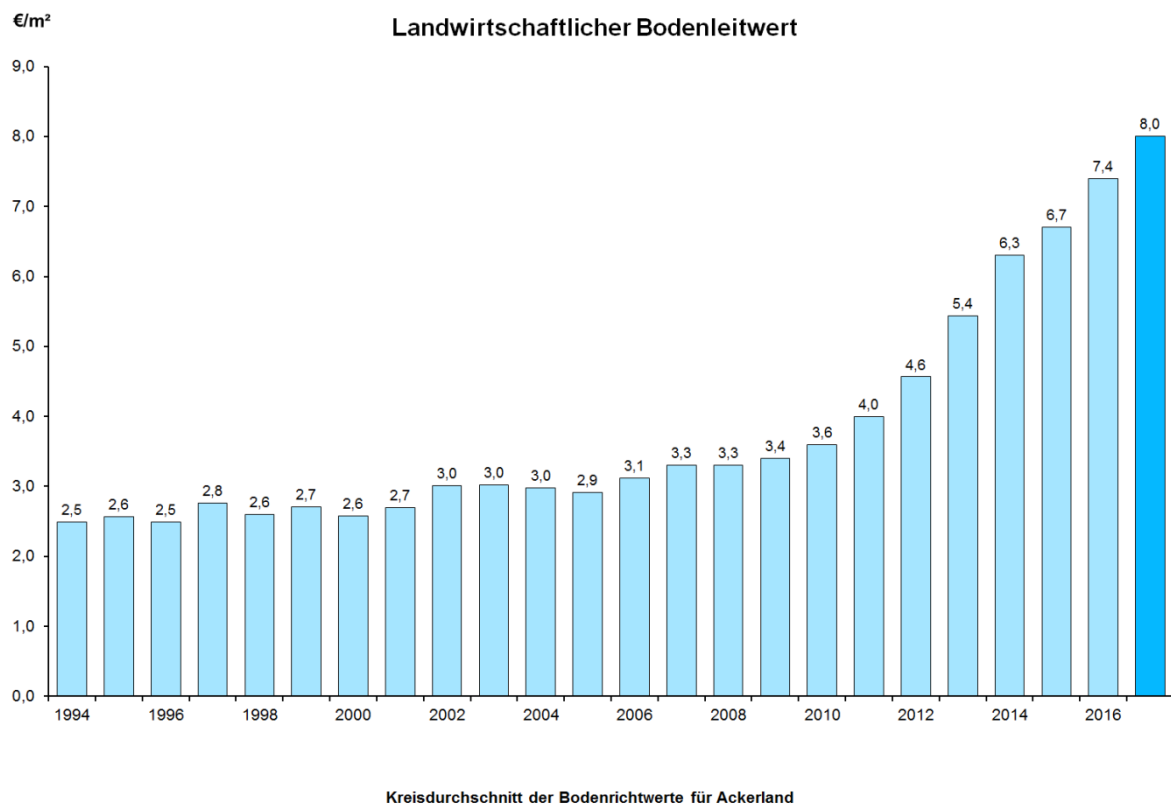
Nachstehende Abbildung gibt einen Überblick über die landwirtschaftlichen Bodenrichtwertverhältnisse im Kreisgebiet. Differenzierte Angaben und Abgrenzungen finden Sie im Informationssystem www.boris.nrw.de



Entwicklung landwirtschaftlicher Bodenleitwert von 1974 bis 1993



Entwicklung landwirtschaftlicher Bodenleitwert von 1994 bis 2017



	Entwicklung (Prozentangaben in Bezug zu landwirtschaftlichen Flächen)										% 2007-17 Mittel	
Auswertung:	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Median
Landw. Flächen												
Bodenleitwert Auswertung Ackerland	3,3	3,3	3,4	3,6	4,0	4,6	5,4	6,4	6,7	7,4	8,0	100%
	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Forstw. Flächen (mit Aufwuchs)												
	1,2	1,3	1,2	1,3	1,3	1,6	1,9	2,0	2,2	2,4	2,4	34%
Durchschnittswert aus dem Quotienten Geldumsatz / Flächenumsatz	36%	39%	35%	36%	33%	35%	35%	31%	33%	32%	30%	35%

Wohnen im Außenbereich

„Wohnen in Außenbereich“ bezeichnet Grundstücke in der Entwicklungsstufe des baureifen Landes, die nach den Bestimmungen des § 35 des Baugesetzbuches im Außenbereich zu Wohnbauzwecken eingeschränkt nutzbar sind. Die Ableitung der Werte stützt sich auf eine Untersuchung der Münsterlandkreise und der Stadt Münster, veröffentlicht im Heft 1/2011 der Fachzeitschrift „fub – Flächenmanagement Bodenordnung“, fortgeschrieben und ggf. angepasst durch eigene jährliche Untersuchungen. Die letzte Anpassung erfolgte zum 01.01.2017.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein 1.000 m² großes Wohnbaugrundstück im Außenbereich (W-ASB) mit I-II Vollgeschossen und ist erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG. Die der Ableitung zugrundeliegenden Vergleichsfälle weisen eine bebaute Bruttogrundfläche von 102 m² bis 594 m² auf. Die Mittelwerte der Bodenrichtwerte weisen eine Spanne von +/- 15% auf.

Wohnbauflächen landwirtschaftlicher Hofstellen sind in die Ableitung nicht eingeflossen; die Anwendung der Werte ist in diesen Fällen sachverständig zu beurteilen.

Die nachstehende Abbildung gibt eine Übersicht über die Wertverhältnisse der Bodenrichtwerte in der Qualitätsstufe „Wohnbaufläche im Außenbereich“ im Kreisgebiet. Differenzierte Angaben und Abgrenzungen finden Sie im Informationssystem www.boris.nrw.de.



4.7.4 Umrechnungskoeffizienten

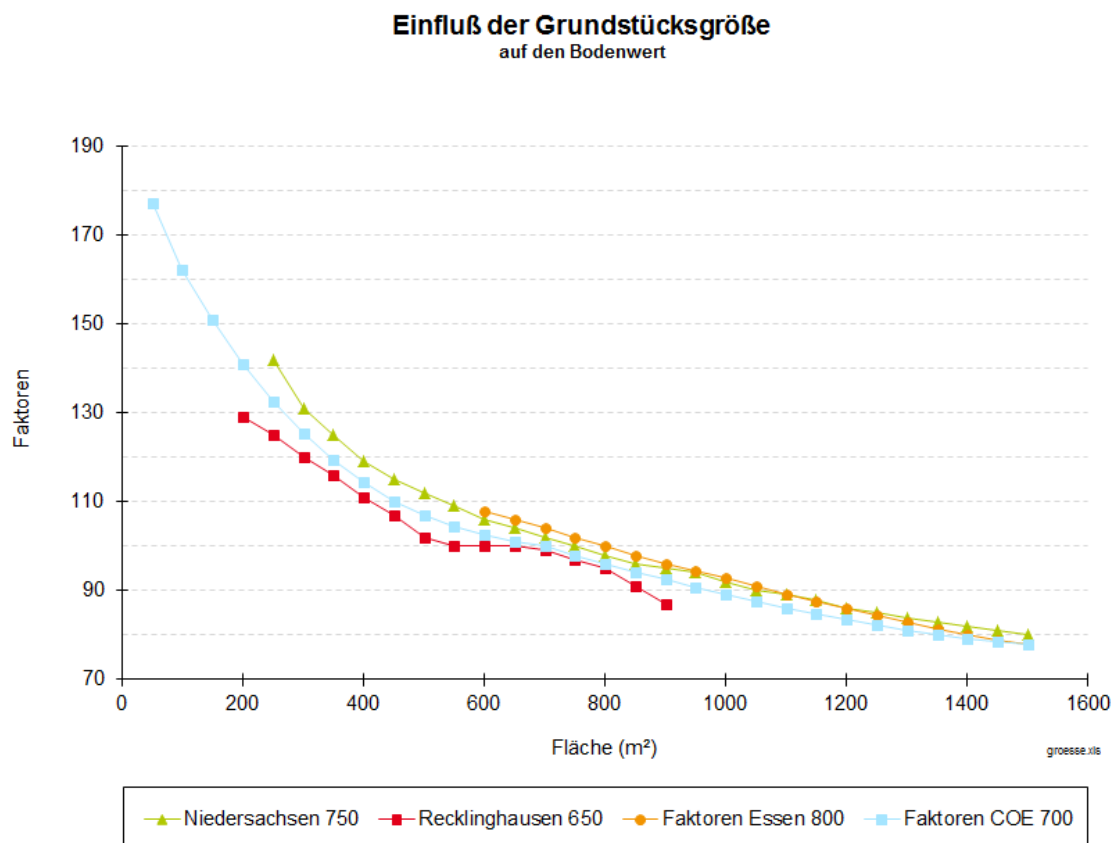
Bei der Grundstückspreisbildung spielen verschiedene Faktoren eine Rolle. Neben den individuellen Gesichtspunkten, die nicht in die Verkehrswertermittlung einfließen sollen, können Beobachtungen mit allgemeiner Marktgültigkeit gemacht werden. Hierzu zählen insbesondere

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

Da die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bislang keine eigenen Untersuchungen hierzu durchgeführt hat, wird auf Ergebnisse benachbarter Gutachterausschüsse zurückgegriffen.

Abhängigkeit von der Grundstücksgröße /-tiefe

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses stellte fest, dass im Allgemeinen kleinere Grundstücke zu einem höheren Quadratmeterpreis gehandelt werden als größere. Zur Auswertung dieses Einflusses hat sie 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 (m²)	Tiefe (m)	Faktor NDS (1)	Faktor RE (2)	Faktor E (3)	Spalte 2 700=100	Spalte 3 700=100	Spalte 4 700=100	Mittel (4)	Faktor COE (5)	Fläche (m²)	Tiefe (m)
10	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
50	2,5								207	50	2,5
100	5								186	100	5
150	7,5								169	150	7,5
200	10								154	200	10
250	12,5	142			139			139,2	141	250	12,5
300	15	131			128			128,4	129	300	15
350	17,5	125			123			122,5	123	350	17,5
400	20	119	117		117	117		116,8	117	400	20
450	22,5	115	114		113	114		113,4	113	450	22,5
500	25	112	111		110	111		110,4	110	500	25
550	27,5	109	107,5		107	107,5		107,2	107	550	27,5
600	30	106	104	108	104	104	104	103,9	104	600	30
650	32,5	104	102	106,0	102	102	102	102,0	102	650	32,5
700	35	102	100	104	100	100	100	100,0	100	700	35
750	37,5	100	96,5	102,0	98	96,5	98	97,5	98	750	37,5
800	40	98	93	100	96	93	96	95,1	95	800	40
850	42,5	96	90	98,0	94	90	94	92,8	93	850	42,5
900	45	95	87	96	93	87	92	90,8	91	900	45
950	47,5	94	85,5	94,5	92	85,5	91	89,5	89	950	47,5
1.000	50	92	84	93	90	84	89	87,9	88	1.000	50
1.050	52,5	90	83	91,0	88	83	88	86,2	86	1.050	52,5
1.100	55	89	82	89	87	82	86	84,9	85	1.100	55
1.150	57,5	88	81	87,5	86	81	84	83,8	84	1.150	57,5
1.200	60	86	80	86	84	80	83	82,3	83	1.200	60
1.250	62,5	85		84,5	83		81	82,3	82	1.250	62,5
1.300	65	84		83	82		80	81,1	81	1.300	65
1.350	67,5	83		81,5	81		78	79,9	80	1.350	67,5
1.400	70	82		80	80		77	78,7	79	1.400	70
1.450	72,5	81		79,0	79		76	77,7	78	1.450	72,5
1.500	75	80		78	78		75	76,7	77	1.500	75

(1) Untersuchung Scharnhorst, veröffentlicht in den Nachrichten der Niedersächsischen

Vermessungs- und Katasterverwaltung, Heft 4, Dez. 1985

(2) Untersuchung des Gutachterausschusses im Kreis Recklinghausen

(3) Untersuchung des Gutachterausschusses der Stadt Essen

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

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

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

4.7.5 Indexreihen

Entwicklung der Grundstückswerte für baureifes Wohnbauland (1974 - 1984)

Gemeinde	(1)	Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke - €/m²: bis 2002 erschließungsbeitragspflichtig; ab 2003 erschließungsbetragsfrei										
Einwohner (EW)	(2)	Anzahl der Richtwerte										
		Wertermittlungsstichtag 31.12. des Jahres										
Index		1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984
Ascheberg	(1)	18,12	18,81	20,86	21,99	24,80	31,48	38,86	42,51	45,63	48,29	47,65
	(2)	14	14	14	14	14	14	14	14	16	16	16
15.325 EW	(1)	18,12	18,81	20,86	21,99	24,80	31,48	38,86	42,89	45,09	48,29	47,65
	(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
Billerbeck	(1)	17,42	17,86	18,85	20,49	22,02	30,81	43,56	45,73	45,23	43,79	42,92
	(2)	15	15	15	15	16	16	16	16	17	17	17
11.594 EW	(1)	17,42	17,86	18,85	20,23	22,02	30,81	43,56	45,84	45,23	43,79	42,92
	(2)				16				17			
Index	(%)	100,00	102,50	108,20	117,60	128,00	179,10	253,30	265,90	262,40	254,00	249,00
Coesfeld	(1)	24,05	25,20	26,13	27,68	30,94	38,16	48,98	53,61	54,09	54,17	53,31
	(2)	53	53	54	54	54	54	55	55	56	56	56
36.374 EW	(1)	24,05	25,04	26,13	27,68	30,94	38,95	48,98	53,64	54,09	54,17	53,31
	(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
Dülmen	(1)	21,21	24,48	26,29	29,31	34,43	47,76	60,95	64,45	66,47	65,54	66,49
	(2)	45	45	45	46	47	51	50	50	50	50	50
46.523 EW	(1)	23,36	24,48	26,33	28,99	33,46	47,74	60,95	64,45	66,47	65,54	66,49
	(2)	45		46	47	51	50					
Index	(%)	100,00	104,80	112,60	125,30	148,80	212,40	271,10	286,70	295,70	291,60	295,80
Havixbeck	(1)	15,43	16,87	18,15	21,82	23,10	31,96	44,74	49,43	51,38	49,68	51,38
	(2)	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
11.669 EW	(1)	15,43	16,87	18,15	21,82	23,10	31,96	44,74	49,43	51,38	49,68	51,38
	(2)											
Index	(%)	100,00	109,40	117,70	141,40	149,70	207,20	290,00	320,40	333,10	322,10	333,10
Lüdinghausen	(1)	20,52	21,52	22,72	25,64	28,75	42,36	59,47	67,87	65,31	64,64	63,45
	(2)	39	39	39	40	40	41	42	42	42	42	42
24.556 EW	(1)	20,52	21,52	22,75	25,64	28,58	42,57	59,47	67,87	65,31	64,64	63,45
	(2)			40		41	42					
Index	(%)	100,00	104,90	110,70	124,80	139,90	207,40	289,70	330,60	318,20	314,90	309,10
Nordkirchen	(1)	16,11	17,34	18,74	19,26	21,39	28,89	45,03	49,01	49,79	49,44	49,91
	(2)	12	12	12	12	12	12	13	13	13	13	13
9.796 EW	(1)	16,11	17,34	18,74	19,26	21,39	29,42	45,03	49,01	49,79	49,44	49,91
	(2)						13					
Index	(%)	100,00	107,70	116,40	119,60	132,80	179,40	274,60	298,80	303,60	301,40	304,30
Nottuln	(1)	13,04	13,42	14,44	15,34	19,85	27,53	39,37	43,27	45,50	45,78	45,58
	(2)	12	12	12	12	12	13	13	13	13	13	13
19.525 EW	(1)	13,04	13,42	14,44	15,34	20,49	27,53	39,37	43,27	45,50	45,78	45,58
	(2)					13						
Index	(%)	100,00	102,90	110,80	117,60	152,30	204,60	292,50	321,50	338,10	340,20	338,70
Offen	(1)	22,50	22,89	24,23	25,40	28,87	49,43	61,70	64,69	64,69	64,69	63,64
	(2)	13	13	13	15	15	15	15	15	15	15	15
12.470 EW	(1)	22,50	22,89	23,69	25,40	28,87	49,43	61,70	64,69	64,69	64,69	63,64
	(2)			15								
Index	(%)	100,00	101,80	107,70	115,40	131,20	224,70	280,50	294,10	294,10	294,10	289,30
Rosendahl	(1)	11,98	12,27	13,48	14,41	14,83	18,59	26,21	28,86	29,42	29,19	29,27
	(2)	9	9	11	11	11	11	11	11	11	11	12
10.656 EW	(1)	11,98	12,13	13,48	14,41	14,83	18,59	26,21	28,86	29,42	29,27	29,27
	(2)		11								12	
Index	(%)	100,00	102,40	113,70	121,60	125,10	156,90	221,20	243,60	248,30	246,30	246,30
Senden	(1)	19,32	20,89	21,64	22,09	25,05	32,63	42,76	47,71	46,91	46,74	47,52
	(2)	14	14	15	15	15	16	16	16	19	19	19
20.531 EW	(1)	19,32	20,86	21,64	22,09	25,41	32,63	42,76	46,07	46,91	46,74	47,52
	(2)		15			16			19			
Index	(%)	100,00	108,10	112,20	114,50	129,90	166,80	218,50	243,80	248,30	247,40	251,60
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
Anzahl Richtwerte		232	232	236	240	242	249	251	251	258	258	259
Gewogenes Mittel			21,35	22,68	24,51	27,76	38,45		55,05	55,50	55,17	
Anzahl Richtwerte			236	240	242	249	251		258	258	259	
Index (%)		100,00	104,70	111,20	120,50	137,10	189,00	249,50	272,10	274,50	273,30	272,10

Entwicklung der Grundstückswerte für baureifes Wohnbauland (1985 - 1994)

Gemeinde	(1)	Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke €/m²: bis 2002 erschließungsbeitragspflichtig; ab 2003 erschließungsbetragsfrei									
Einwohner (EW)	(2)	Anzahl der Richtwerte									
		Wertermittlungsschichttag 31.12. des Jahres									
Index		1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
Ascheberg	(1)	48,22	48,22	48,16	47,81	47,81	49,41	52,76	57,55	64,60	72,94
	(2)	16	16	16	16	16	16	16	16	17	17
15.325 EW	(1)	48,22	48,22	48,16	47,81	47,81	49,41	52,76	58,38	64,60	73,46
	(2)								17		19
Index	(%)	267,00	267,00	266,70	264,70	264,70	273,60	292,20	318,70	352,60	398,10
Billerbeck	(1)	42,92	41,33	40,26	39,31	38,86	39,96	40,04	40,90	45,59	51,13
	(2)	17	19	19	19	19	19	19	15	18	15
11.594 EW	(1)	42,92	41,33	40,26	39,31	38,86	39,96	40,80	40,34	45,67	51,42
	(2)	19						15	18	15	18
Index	(%)	249,00	239,80	233,50	228,10	225,40	231,80	232,30	232,90	263,20	294,70
Coesfeld	(1)	52,08	49,42	48,48	48,37	48,37	51,03	56,69	59,84	67,16	74,35
	(2)	56	56	56	56	56	56	56	55	60	48
36.374 EW	(1)	52,08	49,42	48,48	48,37	48,37	51,03	56,90	59,23	67,65	73,99
	(2)							55	60	48	53
Index	(%)	213,30	202,40	198,60	198,10	198,10	209,00	232,20	244,20	276,90	304,30
Dülmen	(1)	62,08	58,35	56,39	56,47	56,46	59,43	63,25	66,02	77,97	86,66
	(2)	51	52	52	52	54	54	54	51	52	50
46.523 EW	(1)	62,08	58,35	56,39	56,46	56,46	59,43	64,36	66,48	78,43	85,08
	(2)	52		54				51	52	50	50
Index	(%)	276,20	259,60	250,90	251,20	251,20	264,40	281,40	288,60	338,50	374,10
Havixbeck	(1)	48,92	43,97	43,01	42,82	42,95	45,06	48,44	52,02	61,07	72,22
	(2)	6	8	8	8	8	8	8	8	9	8
11.669 EW	(1)	48,92	43,97	43,01	42,82	42,95	45,06	48,44	52,44	61,68	72,22
	(2)	8							9	8	
Index	(%)	317,10	285,10	278,90	277,60	278,40	292,10	314,10	337,30	392,80	459,90
Lüdinghausen	(1)	59,88	57,06	56,29	55,25	55,29	57,42	62,66	61,83	72,46	78,71
	(2)	41	43	43	44	44	44	44	37	38	33
24.556 EW	(1)	59,88	57,06	56,20	55,25	55,29	57,42	61,83	61,67	73,91	78,49
	(2)			44				37	38	33	37
Index	(%)	291,70	278,00	274,20	269,60	269,80	280,20	305,80	305,80	359,30	382,60
Nordkirchen	(1)	49,40	46,41	44,60	44,60	44,84	47,99	51,53	52,80	61,14	64,14
	(2)	13	13	13	13	13	14	14	11	12	11
9.796 EW	(1)	49,40	46,41	44,60	44,60	45,50	47,99	52,80	51,81	60,19	64,14
	(2)					14		11	12	11	
Index	(%)	301,20	283,00	271,90	271,90	273,30	288,30	309,60	309,60	365,30	389,30
Nottuln	(1)	44,64	43,17	42,98	42,59	43,31	46,34	51,09	50,30	68,13	78,31
	(2)	13	14	14	14	14	14	14	13	20	19
19.525 EW	(1)	44,64	43,17	42,98	42,59	43,31	46,34	50,30	55,07	68,75	78,23
	(2)	14						13	20	19	20
Index	(%)	331,70	320,80	319,40	316,40	321,80	344,40	379,70	379,70	469,70	535,00
Olfen	(1)	63,64	63,44	63,44	62,58	62,19	62,70	62,79	67,77	76,15	91,30
	(2)	15	15	15	15	16	16	16	13	14	14
12.470 EW	(1)	63,64	63,44	63,44	62,19	62,19	62,70	63,83	68,15	76,15	91,30
	(2)				16			13	14		
Index	(%)	289,30	288,40	288,40	284,50	284,50	286,80	287,20	304,90	340,70	408,50
Rosendahl	(1)	30,33	28,85	28,38	27,18	27,18	28,79	30,91	31,37	34,26	35,24
	(2)	12	12	12	13	13	13	13	11	12	12
10.656 EW	(1)	30,33	28,85	28,28	27,18	27,18	28,79	30,17	31,06	34,26	35,24
	(2)			13				11	12		
Index	(%)	255,30	242,80	238,80	229,50	229,50	243,10	261,00	271,50	299,40	308,00
Senden	(1)	46,53	44,51	42,11	42,16	42,16	43,32	46,25	47,75	54,63	64,29
	(2)	19	20	22	22	22	22	22	18	20	20
20.531 EW	(1)	46,53	42,55	42,11	42,16	42,16	43,32	46,78	47,73	54,63	64,52
	(2)	20	22					18	20		21
Index	(%)	246,30	235,60	233,10	233,40	233,40	239,80	256,00	261,30	299,10	352,00
Kreis Coesfeld											
Gewogenes Mittel		53,12	50,60	49,44	48,99	49,10	51,29	55,07	57,33	66,07	73,94
Anzahl Richtwerte		259	268	270	272	275	276	276	248	272	247
Gewogenes Mittel		52,99	50,39	49,36	49,07	49,12		55,57	57,17	66,49	73,40
Anzahl Richtwerte		266	270	272	275	276		248	272	247	263
Index	(%)	263,20	251,30	246,50	244,70	244,80	255,60	274,50	283,20	327,30	364,00

Entwicklung der Grundstückswerte für baureifes Wohnbauland (1995 - 2003)

Gemeinde	(1)	Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke - €/m²: bis 2002 erschließungsbeitragspflichtig; ab 2003 erschließungsbetragsfrei									
	(2)	Anzahl der Richtwerte									
Einwohner (EW)		Wertermittlungsstichtag 31.12. des Jahres									
		< beitragspflichtig					beitragsfrei >				
Index		1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	
Ascheberg	(1)	75,35	87,01	89,69	93,26	101,66	102,33	102,51	104,39	127,42	130,59
	(2)	19	19	24	24	34	35	35	34	34	34
15.325 EW	(1)	75,35	86,81	88,94	90,90	101,68	102,33	103,09		127,20	131,90
	(2)		24	24	34	35		34		34	35
Index	(%)	408,40	471,60	487,24	510,88	571,31	574,98	576,00	583,26	583,26	598,80
Billerbeck	(1)	52,95	61,07	61,07	61,36	63,78	73,11	73,60	67,60	91,00	90,77
	(2)	18	18	18	19	19	20	20	25	25	25
11.594 EW	(1)	52,95	61,07	61,36	61,36	63,66	73,20	72,54		90,77	90,77
	(2)		0	19	19	20	21	25		25	26
Index	(%)	303,50	350,00	350,00	350,00	363,83	417,89	420,17	391,56	391,56	391,56
Coesfeld	(1)	88,29	93,63	117,88	127,45	120,20	122,92	124,00	122,14	143,40	153,60
	(2)	53	48	55	55	43	48	46	51	51	67
36.374 EW	(1)	83,03	102,63	117,88	128,06	122,92	123,80	122,14	122,14	148,30	153,60
	(2)	48	55	55	43	48	46	51	51	67	67
Index	(%)	363,10	409,50	470,33	508,52	477,32	477,32	478,09	478,09	478,09	495,18
Dülmen	(1)	98,99	114,29	114,41	127,00	139,02	149,09	142,50	140,35	161,35	156,95
	(2)	50	51	53	53	52	53	47	63	63	77
46.523 EW	(1)	98,85	114,22	114,62	127,00	139,11	148,20	138,95		161,95	156,95
	(2)	51	53	53	52	53	47	63		77	77
Index	(%)	435,20	503,20	504,03	558,51	611,35	655,21	630,01	636,36	636,36	616,71
Havixbeck	(1)	77,33	98,28	98,28	106,09	110,95	106,35	105,20	116,75	139,69	149,69
	(2)	8	9	10	10	10	10	9	16	16	16
11.669 EW	(1)	77,83	98,28	98,28	106,09	110,95	104,70	106,06		139,69	149,69
	(2)	9	9	10,00	10,00	10	9	16		16	16
Index	(%)	492,50	621,90	621,90	671,34	702,07	672,95	676,17	744,32	744,32	797,60
Lüdinghausen	(1)	84,50	107,56	113,38	115,94	121,21	126,06	127,40	125,69	145,80	145,40
	(2)	37	28	34	34	34	45	45	39	39	45
24.556 EW	(1)	85,64	113,84	113,38	116,24	119,13	126,06	123,67		145,40	145,40
	(2)	28	34	34	34	45	45	39		45	45
Index	(%)	411,90	517,30	515,23	526,85	549,35	581,32	587,48	597,08	597,08	597,08
Nordkirchen	(1)	70,42	75,56	84,93	92,60	101,12	107,08	110,30	112,00	133,13	139,05
	(2)	11	9	9	9	9	9	7	8	8	21
9.796 EW	(1)	73,00	75,56	84,93	92,60	101,12	109,10	109,25		135,24	139,55
	(2)	9	9,00	9,00	9,00	9	7	8		21	22
Index	(%)	427,40	442,30	497,16	542,06	591,95	626,85	633,74	649,69	649,69	668,00
Nottuln	(1)	83,47	93,18	98,61	98,04	96,14	98,28	100,60	100,87	122,83	131,18
	(2)	20	20	21	23	23	34	34	30	30	34
19.525 EW	(1)	81,81	94,10	95,59	92,89	96,77	98,28	98,93		125,59	132,00
	(2)	20	21	23	23	34	34	30		34	36
Index	(%)	570,90	650,20	681,32	698,74	723,20	734,48	751,85	766,59	766,59	800,72
Offen	(1)	105,18	126,54	134,21	134,59	137,19	142,03	142,80	140,65	162,83	162,95
	(2)	14	16	16	17	18	18	21	23	23	22
12.470 EW	(1)	106,73	126,54	134,59	132,51	137,19	142,00	140,65		162,95	162,95
	(2)	16	16	17	18	18	21	23		22	22
Index	(%)	470,60	558,00	591,82	591,82	612,74	634,31	637,89	637,89	637,89	637,89
Rosendahl	(1)	35,24	41,67	42,61	44,64	47,34	46,22	47,40	51,83	72,22	75,77
	(2)	12	12	12	13	12	22	22	18	18	26
10.656 EW	(1)	35,24	41,67	42,71	45,12	46,22	46,22	47,11		72,88	75,77
	(2)		12,00	13	12	22	22,00	18		26	26
Index	(%)	308,00	364,20	372,38	389,18	408,28	408,28	418,69	460,64	460,64	478,91
Senden	(1)	71,58	74,00	83,12	100,08	102,09	107,46	106,52	109,60	134,26	142,26
	(2)	21	22	21	23	21	28	27	25	25	31
20.531 EW	(1)	70,07	74,84	82,45	98,17	102,68	106,52	107,16		134,66	143,00
	(2)	22	21	23	21	28	27	25		31	30
Index	(%)	390,50	412,40	458,01	555,94	578,15	605,10	605,10	618,88	618,88	653,81
Kreis Coesfeld											
Gewogenes Mittel		82,13	93,92	102,13	108,59	111,27	113,26	112,62	114,19	136,02	139,12
Anzahl Richtwerte		263	252	272	280	275	322	313	332	332	398
Gewogenes Mittel		81,25	97,02	101,51	107,73	109,12	113,95	112,73		137,04	139,20
Anzahl Richtwerte		252	272	280	275	322	279	332		398	402
Index	(%)	407,30	470,80	495,59	530,19	547,59	568,36	561,74	569,02	569,02	577,63

Entwicklung der Grundstückswerte für baureifes Wohnbauland (2005 - 2014)

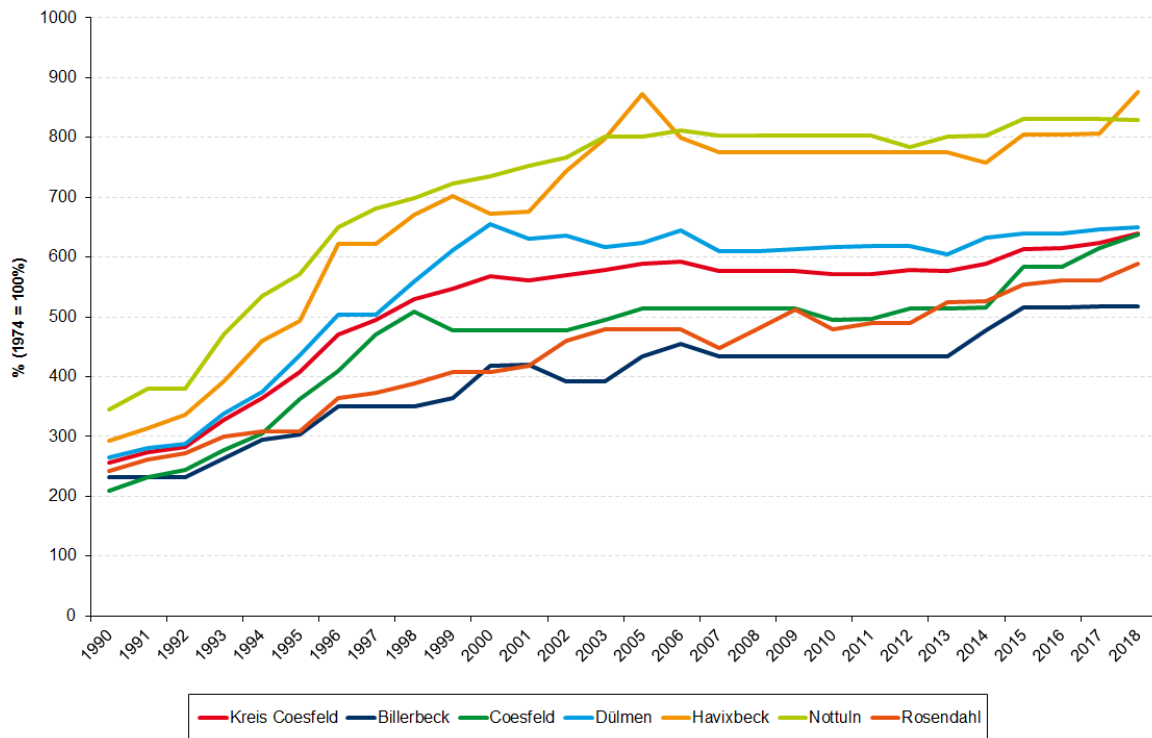
Gemeinde	(1)	Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke - €/m²: bis 2002 erschließungsbeitragspflichtig; ab 2003 erschließungsbetragsfrei									
Einwohner(EW)	(2)	Anzahl der Richtwerte									
		Wertermittlungsstichtag 01.01.des Jahres									
Index		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Ascheberg	(1)	129,00	131,53	127,08	122,57	120,41	120,27	118,11	122,32	122,32	120,85
	(2)	35	36	36	37	37	37	37	41	41	41
15.325 EW	(1)	128,50	131,53	127,42	122,57	120,41	120,27	122,56	122,56	122,32	121,43
	(2)	36	36	37	37	37	37	41	41	41	42
Index	(%)	585,64	599,45	579,17	557,12	547,30	546,67	536,85	535,80	534,75	528,32
Billerbeck	(1)	100,60	105,58	100,58	100,58	100,58	100,58	101,25	107,36	107,36	117,78
	(2)	26	26	26	26	26	26	28	36	36	36
11.594 EW	(1)	100,58	105,58	100,58	100,58	100,58	101,25	107,16	107,36	107,36	117,30
	(2)	26	26	26	26	26	28	37	36	36	37
Index	(%)	433,96	455,53	433,96	433,96	433,96	433,96	433,96	434,77	434,77	476,97
Coesfeld	(1)	159,70	159,13	159,13	159,20	159,20	152,39	154,15	159,65	159,72	160,07
	(2)	67	68	69	69	69	71	71	71	72	72
36.374 EW	(1)	159,60	159,13	159,13	159,20	158,38	153,33	154,15	159,72	159,79	160,07
	(2)	68	68	69	69	71	72	71	72	72	72
Index	(%)	514,84	513,33	513,33	513,55	513,55	494,13	496,77	514,50	514,50	515,40
Dülmen	(1)	158,57	164,10	155,25	155,25	156,08	157,27	159,24	157,87	153,75	160,67
	(2)	80	77	80	80	80	83	85	87	88	88
46.523 EW	(1)	158,57	164,00	155,25	155,25	156,33	158,88	157,87	157,22	153,75	161,57
	(2)	77	80	80	80	83	85	87	88	88	89
Index	(%)	623,08	644,81	610,40	610,40	613,67	617,36	618,76	618,76	605,10	632,33
Havixbeck	(1)	163,75	152,06	147,35	147,35	147,35	148,33	148,33	160,68	160,68	157,05
	(2)	16	17	17	17	17	18	18	22	22	22
11.669 EW	(1)	165,88	152,10	147,35	147,35	148,33	148,33	160,45	160,68	160,68	157,05
	(2)	17	17	17	17	18	18	22	22	22	22
Index	(%)	872,52	799,83	774,85	774,85	774,85	774,85	774,85	775,96	775,96	758,43
Lüdinghausen	(1)	145,40	145,63	141,60	140,92	136,56	140,09	149,61	149,61	149,61	157,34
	(2)	45	48	48	48	49	54	64	64	64	64
24.556 EW	(1)	145,42	145,63	140,92	141,43	138,30	149,61	149,61	149,61	149,61	157,46
	(2)	48	48	48	49	53	64	64	64	64	65
Index	(%)	597,08	597,94	581,39	581,39	561,37	568,64	568,64	568,64	568,64	598,02
Nordkirchen	(1)	139,55	137,50	132,50	132,40	132,05	131,36	125,25	125,25	125,50	123,33
	(2)	22	22	22	23	22	22	20	20	20	21
9.796 EW	(1)	139,55	137,50	132,40	132,40	132,05	132,39	125,25	125,25	123,33	123,33
	(2)	22	22	23	23	22	23	20	20	21	21
Index	(%)	668,00	658,18	634,25	634,25	632,57	629,27	595,33	595,33	596,52	596,52
Nottuln	(1)	132,14	133,11	132,63	130,81	130,81	129,49	130,13	131,48	132,07	132,50
	(2)	36	37	37	37	37	39	40	44	46	46
19.525 EW	(1)	131,49	133,89	130,81	130,80	129,49	130,38	134,55	129,24	132,07	132,50
	(2)	37	38	37	37	39	40	44	46	46	46
Index	(%)	801,56	811,44	803,80	803,80	803,87	803,87	802,32	784,02	801,19	803,79
Olfen	(1)	162,95	163,70	163,70	165,21	165,21	165,21	165,21	171,46	169,60	169,60
	(2)	22	23	23	24	24	24	24	24	25	25
12.470 EW	(1)	163,70	163,70	165,21	165,21	165,21	165,21	171,46	169,40	169,60	169,60
	(2)	23	23	24	24	24	24	24	25	25	25
Index	(%)	637,89	637,89	637,89	637,89	637,89	637,89	637,89	637,89	638,64	638,64
Rosendahl	(1)	75,77	75,77	70,77	75,77	75,77	70,77	72,50	71,43	76,43	76,61
	(2)	26	26	26	26	26	26	26	28	28	28
10.656 EW	(1)	75,77	75,77	70,77	70,80	75,77	70,77	71,43	71,43	76,43	76,61
	(2)	26	26	26	26	26	26	28	28	28	28
Index	(%)	478,91	478,91	447,31	478,91	512,53	478,71	490,41	490,41	524,74	525,97
Senden	(1)	145,34	145,00	145,33	145,33	146,17	147,79	149,71	160,56	160,69	161,53
	(2)	30	30	30	30	30	34	35	36	36	36
20.531 EW	(1)	145,00	145,00	145,33	145,33	147,79	147,00	150,59	160,56	160,69	161,53
	(2)	30	30	30	30	34	35	36	36	36	36
Index	(%)	664,50	664,50	666,02	666,02	669,87	669,87	682,21	727,38	727,97	731,78
Kreis Coesfeld											
Gewogenes Mittel		141,78	142,80	139,32	139,10	138,62	138,12	140,02	142,17	141,78	144,61
Anzahl Richtwerte		405	410	414	417	417	434	448	473	478	479
Gewogenes Mittel		141,77	142,98	139,21	138,85	139,04	140,01	140,79	141,84	141,66	144,76
Anzahl Richtwerte		410	414	417	418	433	452	474	478	479	483
Index	(%)	588,35	592,63	577,45	577,01	576,03	572,19	572,24	577,83	577,57	589,61

Entwicklung der Grundstückswerte für baureifes Wohnbauland (2015 - 2017)

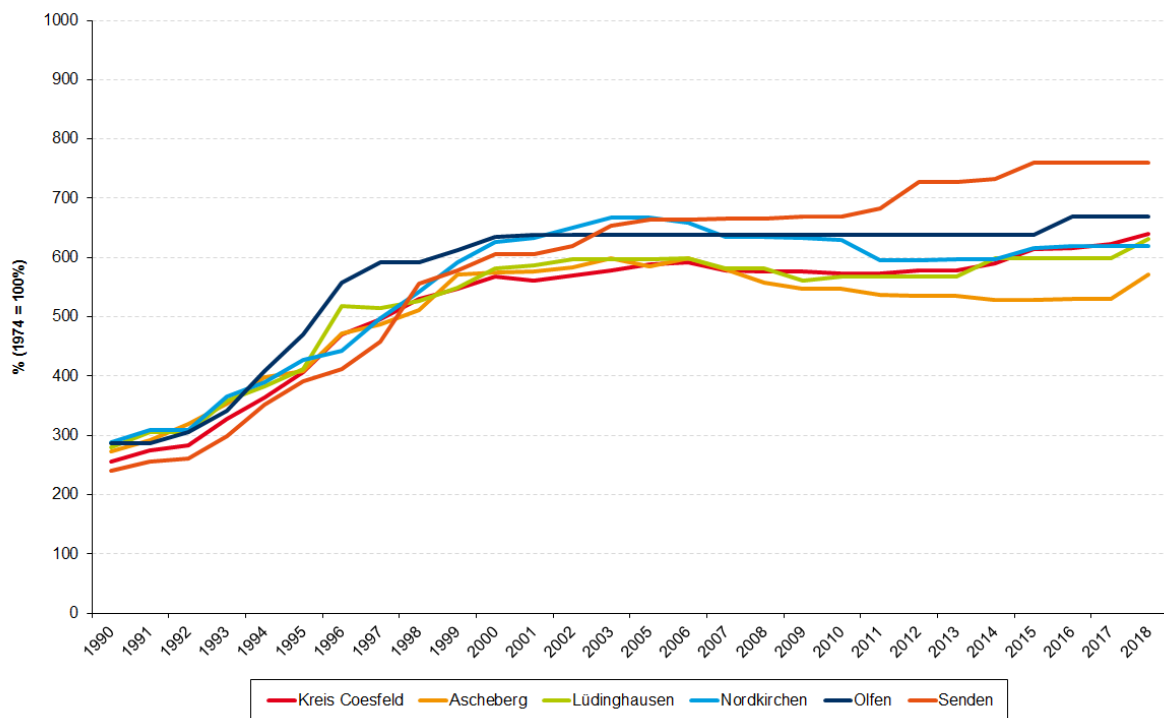
Gemeinde (1) Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke - €/m²: bis 2002 erschließungsbeitragspflichtig; ab 2003 erschließungsbetragsfrei
 Einwohner (EW) (2) Anzahl der Richtwerte
 Wertermittlungstichtag 01.01.des Jahres

Index		2015	2016	2017	2018
Ascheberg	(1)	121,43	121,16	121,40	130,58
	(2)	42	43	43	43
15.325 EW	(1)	120,93	121,16	121,40	131,14
	(2)	43	43	43	44
Index	(%)	528,32	529,33	530,38	570,48
Billerbeck	(1)	126,89	125,26	125,79	125,90
	(2)	37	38	38	39
11.594 EW	(1)	125,26	125,26	125,90	125,90
	(2)	38	38	39	39
Index	(%)	515,96	515,96	518,15	518,15
Coesfeld	(1)	181,18	181,28	191,01	197,77
	(2)	72	74	74	74
36.374 EW	(1)	181,28	181,28	190,53	198,16
	(2)	74	74	75	76
Index	(%)	583,37	583,37	614,68	638,04
Dülmen	(1)	163,60	164,51	167,07	168,14
	(2)	89	91	94	94
46.523 EW	(1)	164,62	165,43	167,07	168,05
	(2)	91	92	94	95
Index	(%)	640,28	639,85	646,19	650,33
Havixbeck	(1)	166,59	166,59	167,05	181,36
	(2)	22	22	22	22
11.669 EW	(1)	166,59	166,59	167,05	185,42
	(2)	22	22	22	24
Index	(%)	804,50	804,50	806,72	875,83
Lüdinghausen	(1)	157,46	156,97	156,97	165,61
	(2)	65	66	66	66
24.556 EW	(1)	156,97	156,97	156,97	165,82
	(2)	66	66	66	67
Index	(%)	598,02	598,02	598,02	630,94
Nordkirchen	(1)	127,38	129,09	127,92	127,92
	(2)	21	22	24	24
9.796 EW	(1)	128,41	127,92	127,92	127,92
	(2)	22	24	24	24
Index	(%)	616,11	619,37	619,37	619,37
Nottuln	(1)	137,07	137,07	137,07	136,63
	(2)	46	46	46	46
19.525 EW	(1)	137,07	137,07	137,07	135,00
	(2)	46	46	46	47
Index	(%)	831,52	831,52	831,52	828,85
Offen	(1)	169,60	177,60	178,46	178,46
	(2)	25	25	26	26
12.470 EW	(1)	169,60	178,46	178,46	178,46
	(2)	25	26	26	26
Index	(%)	638,64	668,77	668,77	668,77
Rosendahl	(1)	80,71	81,61	82,24	87,10
	(2)	28	29	29	31
10.656 EW	(1)	80,71	82,24	82,90	87,10
	(2)	28	29	31	31
Index	(%)	554,12	560,30	560,30	588,69
Senden	(1)	167,92	167,92	167,64	167,64
	(2)	36	36	36	36
20.531 EW	(1)	167,92	167,92	167,64	167,64
	(2)	36	36	36	36
Index	(%)	760,72	760,72	759,46	759,46
Kreis Coesfeld					
Gewogenes Mittel		150,78	151,17	153,23	156,92
Anzahl Richtwerte		483	492	498	501
Gewogenes Mittel		150,83	151,36	152,95	157,28
Anzahl Richtwerte		491	496	502	509
Index	(%)	614,11	615,52	623,14	639,31

Preisentwicklung Wohnbaugrundstücke Nordkreis



Preisentwicklung Wohnbaugrundstücke Südkreis



Preisentwicklung seit 1974 = 100%

Entwicklung der Landwirtschaftlichen Bodenleitwerte (1974 – 1985)

Gemeinde	Basiszeitraum für gemeindliches Preisniveau												
		1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985
Ascheberg	€/m ²	1,1	1,1	1,2	1,2	1,9	2,4	3,4	3,7	3,2	3,2	3,1	2,9
	Index	100,0	103,6	112,4	110,8	169,0	192,8	233,4	244,4	230,5	231,1	226,2	219,6
Billerbeck	€/m ²	1,1	1,2	1,3	1,2	2,0	2,4	3,4	3,8	3,3	3,3	3,1	2,9
	Index	100,0	104,5	113,1	111,5	169,6	193,1	233,6	245,0	231,1	231,7	226,8	220,1
Coesfeld	€/m ²	1,2	1,3	1,4	1,4	2,2	2,7	3,8	4,2	3,6	3,6	3,4	3,2
	Index	100,0	104,9	113,5	111,4	170,2	193,3	234,3	245,5	231,6	232,2	227,2	220,8
Dülmen	€/m ²	1,2	1,3	1,4	1,3	2,1	2,6	3,7	4,1	3,5	3,5	3,4	3,1
	Index	100,0	105,0	113,0	111,6	169,5	193,3	233,6	245,2	230,9	231,8	226,9	220,4
Havixbeck	€/m ²	1,2	1,3	1,4	1,4	2,1	2,6	3,7	4,1	3,6	3,6	3,4	3,2
	Index	100,0	104,1	112,9	111,4	169,2	193,1	233,7	244,7	230,9	231,4	226,7	219,9
Lüdinghausen	€/m ²	1,1	1,1	1,2	1,2	1,9	2,3	3,3	3,7	3,1	3,2	3,0	2,8
	Index	100,0	104,7	112,7	111,1	169,9	193,2	233,9	245,2	231,2	231,9	227,1	220,5
Nordkirchen	€/m ²	1,0	1,0	1,1	1,1	1,8	2,2	3,0	3,4	2,9	2,9	2,8	2,6
	Index	100,0	105,1	113,7	111,9	169,6	193,0	233,8	244,9	231,0	231,7	226,9	220,1
Nottuln	€/m ²	1,1	1,1	1,2	1,2	1,9	2,3	3,3	3,7	3,1	3,2	3,0	2,8
	Index	100,0	104,7	113,6	112,0	169,5	193,3	233,9	245,1	230,9	231,5	226,8	220,2
Olfen	€/m ²	1,1	1,2	1,3	1,3	2,0	2,5	3,5	3,9	3,3	3,4	3,2	3,0
	Index	100,0	104,4	112,8	111,2	169,5	193,4	233,9	245,1	231,0	231,6	226,8	220,2
Rosendahl	€/m ²	1,2	1,2	1,3	1,3	2,1	2,5	3,6	4,0	3,4	3,4	3,3	3,1
	Index	100,0	104,3	112,5	111,0	169,4	192,7	233,7	244,8	230,8	231,4	226,7	220,0
Senden	€/m ²	1,0	1,0	1,1	1,1	1,7	2,1	2,9	3,2	2,8	2,8	2,7	2,5
	Index	100,0	104,2	112,3	111,4	168,9	192,3	233,0	244,4	230,2	230,9	226,2	219,5
Kreisgebiet	€/m ²	1,1	1,2	1,3	1,3	2,0	2,5	3,5	3,9	3,3	3,3	3,2	3,0
Coesfeld	Anzahl	26	22	54	36	20	38	49	74	56	64	82	68
Veränderung			4%	8%	-2%	58%	24%	41%	11%	-14%	1%	-5%	-7%
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

Entwicklung der Landwirtschaftlichen Bodenleitwerte (1986 – 1997)

		Basiszeitraum für gemeindliches Preisniveau											
Gemeinde		1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
Ascheberg	€/m²	2,7	2,3	2,1	2,0	2,1	2,3	2,3	2,4	2,4	2,5	2,4	2,7
	Index	212,3	198,0	188,8	186,4	190,4	199,9	199,5	203,8	203,8	206,8	203,9	214,8
Billerbeck	€/m²	2,7	2,3	2,1	2,1	2,1	2,3	2,3	2,4	2,4	2,5	2,4	2,7
	Index	212,8	198,4	189,7	187,4	191,3	200,6	200,2	204,5	204,5	207,8	204,6	215,3
Coesfeld	€/m²	3,0	2,6	2,3	2,2	2,3	2,5	2,5	2,6	2,6	2,7	2,6	2,9
	Index	213,3	199,1	188,5	186,4	189,9	199,5	199,1	203,4	203,4	206,5	203,5	214,5
Dülmen	€/m²	2,9	2,5	2,1	2,1	2,1	2,4	2,3	2,4	2,4	2,5	2,4	2,7
	Index	212,7	198,5	183,6	181,2	185,1	194,9	194,5	198,8	198,8	202,0	198,9	209,5
Havixbeck	€/m²	2,9	2,5	2,1	2,1	2,2	2,4	2,4	2,5	2,5	2,5	2,5	2,7
	Index	212,7	198,4	182,5	180,1	184,0	193,8	193,3	197,6	197,6	200,5	197,7	208,3
Lüdinghausen	€/m²	2,6	2,2	2,2	2,1	2,2	2,4	2,4	2,5	2,5	2,6	2,5	2,8
	Index	213,0	198,8	195,2	192,9	196,7	206,3	205,9	210,1	210,1	213,3	210,2	221,1
Nordkirchen	€/m²	2,4	2,1	2,2	2,1	2,2	2,4	2,4	2,5	2,5	2,6	2,5	2,8
	Index	212,8	198,7	204,5	202,2	206,0	215,9	215,5	219,6	219,6	222,8	219,7	230,4
Nottuln	€/m²	2,6	2,2	2,2	2,1	2,2	2,4	2,4	2,5	2,5	2,6	2,5	2,8
	Index	212,7	198,4	196,2	193,9	197,7	207,2	206,8	210,9	210,9	214,1	211,0	221,8
Olfen	€/m²	2,8	2,4	2,4	2,4	2,4	2,7	2,7	2,8	2,8	2,9	2,8	3,1
	Index	212,9	198,4	199,7	197,6	201,0	210,9	210,5	214,7	214,7	217,9	214,8	225,6
Rosendahl	€/m²	2,8	2,4	2,2	2,2	2,2	2,5	2,5	2,6	2,6	2,6	2,6	2,8
	Index	212,5	198,3	189,3	187,0	190,7	200,6	200,1	204,2	204,2	207,4	204,3	214,9
Senden	€/m²	2,3	2,0	2,0	2,0	2,1	2,3	2,3	2,3	2,3	2,4	2,3	2,6
	Index	212,2	197,9	200,9	198,4	202,5	212,2	211,8	215,8	215,8	219,2	215,9	227,0
Kreisgebiet	€/m²	2,7	2,4	2,2	2,1	2,2	2,4	2,4	2,5	2,5	2,6	2,5	2,8
Coesfeld	Anzahl	128	103	106	106	82	85	77	67	57	59	95	60
Veränderung		-7%	-14%	-8%	-2%	4%	10%	0%	4%	0%	3%	-3%	11%
Kreisindex		212,5	198,3	190,2	187,9	191,7	201,3	200,9	205,0	205,0	208,3	205,1	216,0

Entwicklung der Landwirtschaftlichen Bodenleitwerte (1998 - 2008)

		Basiszeitraum für gemeindliches Preisniveau										
Gemeinde		1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Ascheberg	€/m²	2,5	2,6	2,5	2,6	2,9	2,9	2,9	2,8	3,0	3,2	
	Index	208,7	213,2	208,2	213,0	224,6	225,0	223,6	221,1	228,3	234,0	
Billerbeck	€/m²	2,5	2,6	2,5	2,6	2,9	2,9	2,9	2,8	3,0	3,2	
	Index	209,3	213,7	208,7	213,1	225,0	225,0	223,9	221,5	228,6	234,5	
Coesfeld	€/m²	2,8	2,9	2,7	2,9	3,2	3,2	3,2	3,1	3,3	3,5	
	Index	208,7	212,7	208,1	212,9	224,4	224,7	223,5	221,0	228,4	234,2	
Dülmen	€/m²	2,5	2,7	2,5	2,6	2,9	2,9	2,9	2,8	3,0	3,2	
	Index	203,6	207,9	202,7	207,4	218,9	219,2	217,8	215,8	222,8	228,7	
Havixbeck	€/m²	2,6	2,7	2,6	2,8	3,1	3,1	3,0	3,0	3,2	3,4	
	Index	202,4	206,7	205,1	209,7	221,3	221,6	220,0	217,7	225,1	230,8	
Lüdinghausen	€/m²	2,6	2,7	2,6	2,7	3,0	3,0	3,0	2,9	3,1	3,3	
	Index	215,3	219,5	214,7	219,4	230,5	230,9	229,5	227,2	234,4	240,2	
Nordkirchen	€/m²	2,6	2,8	2,6	2,8	3,1	3,1	3,1	3,0	3,2	3,4	
	Index	224,6	228,8	225,0	229,9	241,1	241,4	240,1	237,8	245,2	250,8	
Nottuln	€/m²	2,6	2,7	2,6	2,7	3,0	3,0	3,0	2,9	3,1	3,3	
	Index	216,0	220,2	214,4	219,0	230,6	230,9	229,6	227,2	234,1	239,9	
Olfen	€/m²	2,9	3,0	2,8	2,9	3,3	3,3	3,2	3,1	3,4	3,6	
	Index	219,7	223,9	216,4	221,0	232,3	232,6	231,4	228,9	236,3	242,2	
Rosendahl	€/m²	2,7	2,8	2,7	2,8	3,1	3,1	3,1	3,0	3,2	3,4	
	Index	209,2	213,4	209,1	213,6	225,1	225,5	224,2	221,9	229,2	234,9	
Senden	€/m²	2,5	2,6	2,5	2,6	2,9	2,9	2,9	2,8	3,0	3,2	
	Index	221,2	225,3	222,7	227,5	238,7	239,0	238,0	235,6	242,7	248,4	
Kreisgebiet	€/m²	2,6	2,7	2,6	2,7	3,0	3,0	3,0	2,9	3,1	3,3	3,3
Coesfeld	Anzahl	64	45	47	55	67	62	55	64	72	55	64
Veränderung		-6%	4%	-5%	5%	11%	0%	-1%	-2%	7%	6%	0%
Kreisindex		210,2	214,4	209,6	214,3	225,8	226,1	224,8	222,4	229,6	235,4	235,4

Die Landwirtschaftlichen Bodenleitwerte je Gemeindegebiet werden seit 2008 nicht mehr geführt. Es sind Bodenrichtwertzonen gebildet und landwirtschaftliche Bodenrichtwerte für Acker (A) beschlossen. Nach wie vor ist die Entwicklung der landwirtschaftlichen Bodenwerte bezogen auf das Kreisgebiet angegeben.

Entwicklung der Landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte (2009 - 2018)

RW-Nr.	Lage tlw. in den Gemeinden	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
90001	Rosendahl/Coesfeld	3,50	3,50	3,80	4,10	4,70	5,55	6,45	7,00	7,70	8,50
90002	Rosendahl/Billerbeck	3,30	3,40	3,80	4,20	4,70	5,55	6,45	7,00	7,30	8,00
90003	Havixbeck/Billerbeck	3,50	3,50	3,50	3,60	4,15	5,50	6,40	7,00	7,70	8,50
90004	Coesfeld/Billerbeck	3,50	3,50	3,60	3,80	4,90	5,80	6,75	7,40	8,10	8,90
90005	Coesfeld/Dülmen	3,30	3,40	3,90	4,40	4,75	5,60	6,50	7,10	7,80	8,60
90006	Coesfeld	3,90	3,90	3,90	4,60	5,30	6,25	7,25	7,30	8,00	8,80
90007	Dülmen	3,30	3,30	3,50	3,90	4,50	5,20	6,05	6,60	7,30	8,50
90008	Dülmen	3,00	3,30	3,60	3,90	4,50	5,30	6,15	6,20	6,80	7,50
90009	Nottuln/Senden/Dülmen	3,40	3,60	3,40	3,60	4,15	4,90	5,70	6,20	6,80	7,50
90010	Dülmen	3,00									
90011	Dülmen	3,20	3,20	3,50	3,90	4,50	5,30	6,15	6,70	7,40	8,10
90012	Lüdinghausen	3,00	3,00	3,30	3,70	4,10	4,20	5,75	6,30	7,20	7,90
90013	Lüdinghausen/ Ascheberg/Nordkirchen	3,40	3,40	3,60	4,00	4,60	5,45	6,30	6,90	7,60	7,60
90014	Olfen	3,30	3,30	3,30	3,40	3,90	4,45	5,15	5,60	6,20	6,80
90015	Olfen	3,70	3,80	3,90	4,50	5,20	6,70	7,75	6,60	7,30	8,00
90016	Ascheberg	3,00	3,00	3,30	3,50	4,05	4,80	5,55	6,00	6,60	7,30
90033	Nottuln		3,20	3,50	3,80	4,40	5,20	6,05	6,80	7,50	7,50
90035	Dülmen		3,40	3,90	4,00	4,00	4,70	5,45	5,90	6,50	7,20
90037	Lüdinghausen		3,30	3,90	4,50	5,20	6,50	7,55	7,60	8,40	8,90
90039	Senden		3,40	3,70	3,80	4,80	5,65	6,55	6,10	6,70	7,20
90041	Ascheberg		3,50	3,90	4,50	5,15	6,50	7,55	7,60	8,40	8,90
90043	Lüdinghausen/Senden		3,20	3,45	3,80	4,35	5,15	5,95	6,50	7,20	7,90
90045	Nordkirchen		3,40	3,65	4,00	4,60	5,45	6,30	6,90	7,60	8,40
90047	Dülmen			3,50	3,90	4,50	5,30	6,15	6,70	7,40	8,10
Kreis Coesfeld	mittl. Preis €/m²	3,33	3,39	3,63	3,97	4,57	5,43	6,34	6,70	7,40	8,00
	Anzahl der Richtwerte	16	22	23	23	23	23	23	23	23	23
	Veränderung		102%	107%	110%	115%	119%	117%	106%	110%	109%
	Indexwerte	235,4	237,05	244,13	253,73	268,61	287,65	304,37	309,92	319,99	328,90

4.7.6 Ausgewählte Bodenrichtwerte

Thema derzeit nicht besetzt.

5 Bebaute Grundstücke

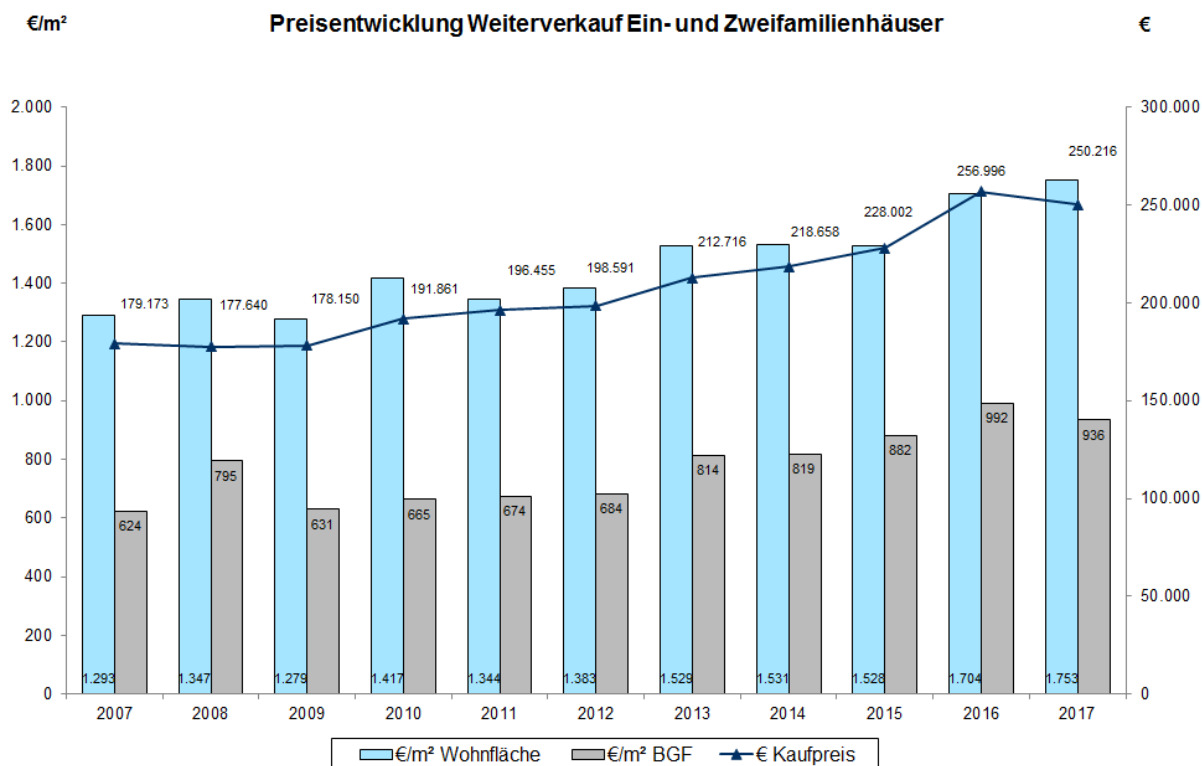
5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Durchschnittspreise

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser				
Jahr	Anzahl	durchschnittliche Grundstücksfläche (m ²)	durchschnittlicher Kaufpreis (€)	Preisentwicklung
2007	273	1.251	204.853	
2008	300	813	202.518	-1,2%
2009	332	828	195.578	-3,5%
2010	350	866	210.255	7,0%
2011	389	853	218.185	3,6%
2012	405	830	216.267	-0,9%
2013	335	713	228.408	5,3%
2014	415	911	238.109	4,1%
2015	380	842	248.763	4,3%
2016	375	961	263.717	5,7%
2017	349	930	267.885	1,6%

ohne Erbbaurechte

Folgende Grafik bezieht sich auf Weiterverkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern bis zu einer Grundstücksgröße bis zu 800 m² ohne Erbbaurechte.



Die folgende Tabelle zeigt die durchschnittlichen Kaufpreise des individuellen Wohnungsbaus inkl. Garage, bezogen auf die Wohnfläche und der Bruttogrundfläche (BGF). Der **Tabellenteil „A“** bezieht sich auf die Durchschnittswerte, ermittelt über alle vorliegenden, geeigneten Kauffälle aus dem gesamten Kreis Coesfeld aus dem Jahr 2017. Im **Tabellenteil „B“** wurde eine Auswertung über 3 Jahre vorgenommen und wenn statistisch möglich, eine Differenzierung nach Gemeinden und Baujahresklassen vorgenommen worden.

A

**Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus
nach Altersklassen, Jahrgang 2017
bis zu einer Grundstücksgröße von 800 m² nach Altersklassen (ohne Erbbaurechtsgänge)**

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

2017 Altersklasse (Baujahr)	An- zahl	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittlere Grund- stücks- größe (m ²)	Wohnfläche			An- zahl	Bruttogrundfläche			
				mittlere Größe (m ²)	mittlerer Kaufpreis*) (€/m ²)	VB 90% (€)		mittleres Volumen (m ³)	mittlerer Kaufpreis*) (€/m ²)	VB 90% (€)	An- zahl
bis 1949	26	163.222	527	139	1.243	170	17				
1950 - 1974	73	215.745	633	150	1.458	80	57	403	722	73	12
1975 - 1994	54	271.928	622	158	1.814	101	46	385	754	48	27
1995 - 2009	50	320.086	538	151	2.207	108	42	277	1167	68	26
2010 - 2015	12	347.158	482	155	2.269	237	9	240	1295	137	4
Neubau	5	359.582	456	149	2.427	259	5				

B

**Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach
Altersklassen und Gemeinden aus den Jahren 2015 – 2017
bis zu einer Grundstücksgröße von 800 m² nach Altersklassen (ohne Erbbaurechtsgänge)**

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

2015-2017 Altersklasse (Baujahr)	An- zahl	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittlere Grund- stücks- größe (m²)	Wohnfläche				Bruttogrundfläche			
				mittlere Größe (m²)	mittlerer Kaufpreis*) (€/m²)	VB 90% (€)	An- zahl	mittleres Volumen (m³)	mittlerer Kaufpreis*) (€/m²)	VB 90% (€)	An- zahl
Ascheberg											
bis 1949	6	104.208	441	129	568	167	3	442	562	91	4
1950 - 1974	12	177.549	615	156	1.145	159	7				
1975 - 1994	4	259.250	580	139	1.821	362	3				
1995 - 2009	11	277.886	517	153	1.621	96	5				
2010 - 2015											
Billerbeck											
bis 1949	5	143.400	506	141	1.187	694	5	222	1213	100	6
1950 - 1974	12	182.083	642	149	1.327	181	8				
1975 - 1994	3	198.717	592	143	1.381	226	3				
1995 - 2009	18	268.514	552	130	2.055	156	14				
2010 - 2015											
Coesfeld											
bis 1949	8	190.951	537	133	1.321	370	7	388	610	14	7
1950 - 1974	54	189.092	613	141	1.406	83	42				
1975 - 1994	35	251.590	581	144	1.839	116	29				
1995 - 2009	12	326.746	529	169	1.812	104	8				
2010 - 2015	4	357.750	566	142	2.563	542	4	256	1145	164	4

weiter auf nächster Seite

B

Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklassen und Gemeinden aus den Jahren 2015 – 2017
bis zu einer Grundstücksgröße von 800 m² nach Altersklassen (ohne Erbbaurechtsgänge)

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

2015-2017 Altersklasse (Baujahr)	An- zahl	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittlere Grund- stücks- größe (m²)	Wohnfläche			An- zahl	Bruttogrundfläche			An- zahl
				mittlere Größe (m²)	mittlerer Kaufpreis*) (€/m²)	VB 90% (€)		mittleres Volumen (m³)	mittlerer Kaufpreis*) (€/m²)	VB 90% (€)	
Dülmen											
bis 1949	11	150.809	465	165	1.109	257	5				
1950 - 1974	47	204.410	603	138	1.390	101	34	265	888	181	3
1975 - 1994	31	217.815	574	152	1.492	118	24	432	645	38	6
1995 - 2009	23	307.594	483	156	1.996	140	19	262	1206	100	13
2010 - 2015	5	340.400	467	154	2.096	278	4	214	1533	341	4
Havixbeck											
bis 1949	3	132.333	619	151	887	511	3				
1950 - 1974	25	250.550	650	159	1.562	138	24	405	661	69	7
1975 - 1994	18	303.167	637	175	1.706	263	16	438	730	73	10
1995 - 2009	11	353.636	510	152	2.433	175	10	267	1494	161	5
2010 - 2015	3	374.067	536								
Lüdinghausen											
bis 1949	6	198.608	314	134	1.328	260	5				
1950 - 1974	20	213.722	677	146	1.516	129	17				
1975 - 1994	24	271.046	608	171	1.682	133	17	379	901	98	5
1995 - 2009	19	341.155	558	179	2.041	207	15	332	955	86	4
2010 - 2015	12	335.573	419	148	2.298	157	12				
Nordkirchen											
bis 1949	4	137.563	556	156	922	587	3				
1950 - 1974	8	257.644	624	190	1.347	177	5				
1975 - 1994	12	241.200	600	166	1.463	123	12	391	575	52	4
1995 - 2009	13	262.504	511	140	1.889	150	9	260	1033	111	7
2010 - 2015	5	335.314	543	141	2.381	310	3	251	1267	244	3
Nottuln											
bis 1949	4	148.313	457								
1950 - 1974	10	218.170	647	173	1.256	120	6				
1975 - 1994	28	279.509	640	178	1.652	135	23	332	853	83	14
1995 - 2009	27	295.831	526	145	2.045	118	17	227	1437	87	5
2010 - 2015	4	349.850	505	142	2.325	390	3				
Olfen											
bis 1949	6	191.117	480	173	1.148	389	5				
1950 - 1974	12	209.700	606	166	1.314	163	9				
1975 - 1994	9	269.517	571	170	1.748	316	7	407	773	66	4
1995 - 2009	16	293.716	477	155	2.013	260	14	235	1187	116	4
2010 - 2015	6	355.375	462								
Rosendahl											
bis 1949	5	157.530	608								
1950 - 1974	15	140.627	623	139	1.094	97	12				
1975 - 1994	7	184.893	660	125	1.492	103	3				
1995 - 2009	9	201.711	454	139	1.459	130	8	260	747	63	3
2010 - 2015	3	301.667	534	196	1.612	415	3				
Senden											
bis 1949	2	104.375	247								
1950 - 1974	9	218.128	674	131	1.571	337	6				
1975 - 1994	17	297.956	614	154	2.060	258	14	338	939	146	8
1995 - 2009	27	351.933	559	174	2.116	139	22	324	1088	62	11
2010 - 2015	4	395.413	586								

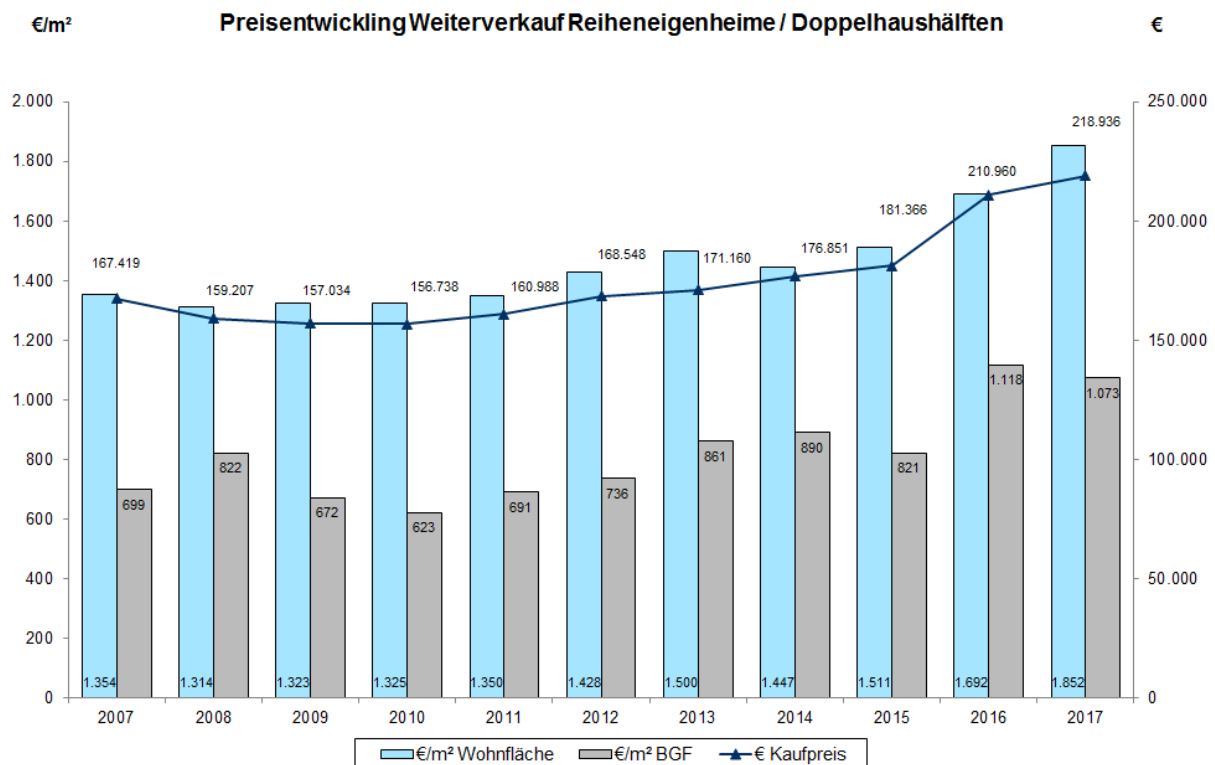
*) Preisangaben inkl. Bodenanteil und Erschließungskosten

Reihen- und Doppelhäuser

Jahr	Anzahl	durchschnittliche Grundstücksflächen (m ²)	durchschnittlicher Geldumsatz (€)	Preisentwicklung %
2007	150	392	170.683	
2008	166	337	163.431	-4,4%
2009	164	345	170.394	4,1%
2010	197	388	165.490	-3,0%
2011	223	344	174.022	4,9%
2012	220	340	180.672	3,7%
2013	176	356	178.200	-1,4%
2014	170	368	192.585	7,5%
2015	172	368	195.481	1,5%
2016	128	406	222.811	12,3%
2017	164	357	230.429	3,3%

ohne Erbbaurechte

Folgende Grafik bezieht sich auf Weiterverkauf von Reihen- und Doppelhäuser bis zu einer Grundstücksgröße bis zu 500 m² ohne Erbbaurechte.



Die Werte in der **Tabelle „C“** zeigen die Daten der Reihen- und Doppelhäuser, ebenfalls zunächst für das Kreisgebiet aus dem Jahr 2017. Im **Tabellenteil „D“** wurde eine Auswertung über 3 Jahre vorgenommen und wenn statistisch möglich, eine Differenzierung nach Gemeinden und Baujahresklassen vorgenommen worden.

C

**Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus
nach Altersklassen**

bis zu einer Grundstücksgröße von 500 m² nach Altersklassen (ohne Erbbaurechtsgänge)

Reihenhäuser und Doppelhaushälften

2016 Altersklasse (Baujahr)	An- zahl	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittlere Grund- stücks- größe (m ²)	Wohnfläche			An- zahl	Bruttogrundfläche			
				mittlere Größe (m ²)	mittlerer Kauf- preis*) (€/m ²)	VB 90% (€)		mittleres Volumen (m ³)	mittlerer Kauf- preis*) (€/m ²)	VB 90% (€)	An- zahl
bis 1949	10	130.050	276	124	1.203	300	5				
1950 - 1974	27	187.802	313	133	1.603	158	18	259	753	63	5
1975 - 1994	30	215.912	320	127	1.737	120	22	285	805	85	18
1995 - 2009	45	257.855	296	128	2.028	98	41	208	1236	71	24
2010 - 2015	7	298.000	291	131	2.351	360	6	194	1572	271	5
Neubau	17	334.000	305	147	2.317	100	15	240	1333	111	3

D

**Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach
Altersklasse und Gemeinden aus den Jahren 2015 – 2017**

bis zu einer Grundstücksgröße von 500 m² nach Altersklassen (ohne Erbbaurechtsgänge)

Reihenhäuser und Doppelhaushälften

2015-2017 Altersklasse (Baujahr)	An- zahl	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittlere Grund- stücks- größe (m²)	Wohnfläche *)				Bruttogrundfläche*)			
				mittlere Größe (m²)	mittlerer Kauf- preis*) (€/m²)	VB 90% (€)	An- zahl	mittleres Volumen (m³)	mittlerer Kauf- preis*) (€/m²)	VB 90% (€)	An- zahl
Ascheberg											
bis 1949	1	334.000	436								
1950 - 1974	4	184.625	302	135	1.382	310	4				
1975 - 1994	9	190.461	301	125	1.599	203	6	245	848	68	4
1995 - 2009	8	210.569	324	127	1.688	197	6				
2010 - 2015	1	203.000	251								
Billerbeck											
bis 1949											
1950 - 1974											
1975 - 1994	4	195.750	349	114	1.752	676	4	235	839	293	4
1995 - 2009											
2010 - 2015											
Coesfeld											
bis 1949	10	134.340	268	115	1.149	193	8				
1950 - 1974	14	138.189	293	128	1.267	179	7				
1975 - 1994	13	197.517	366	126	1.614	124	10	278	747	77	5
1995 - 2009	16	231.041	336	125	1.882	157	13	200	1311	176	7
2010 - 2015	3	263.333	428	122	2.169	126	3				
Dülmen											
bis 1949	4	102.413	296								
1950 - 1974	21	161.864	295	119	1.389	199	14				
1975 - 1994	20	185.375	320	117	1.602	156	15	310	592	58	7
1995 - 2009	26	234.236	276	127	1.888	112	23	210	1171	74	17
2010 - 2015	9	265.106	315	135	1.951	130	8				

weiter auf nächster Seite

D
Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach
Altersklasse und Gemeinden aus den Jahren 2015 – 2017
bis zu einer Grundstücksgröße von 500 m² nach Altersklassen (ohne Erbbaurechtsgänge)

Reihenhäuser und Doppelhaushälften

2015-2017 Altersklasse (Baujahr)	An- zahl	mittlerer Gesamt- kaufpreis	mittlere Grund- stücks- größe	mittlere Größe	Wohnfläche			Bruttogrundfläche			
					mittlerer Kauf- preis*)	VB 90%	An- zahl	mittleres Volumen	mittlerer Kauf- preis*)	VB 90%	An- zahl
		(€)	(m²)	(m²)	(€/m²)	(€)		(m³)	(€/m²)	(€)	
Havixbeck											
bis 1949											
1950 - 1974											
1975 - 1994	4	224.750	370	140	1.627	243	4				
1995 - 2009	6	235.500	294	134	1.769	368	6	182	1440	362	4
2010 - 2015	3	359.667	335								
Lüdinghausen											
bis 1949	3	165.667	404	118	1.350	539	3				
1950 - 1974	7	120.357	334	118	1.044	147	5				
1975 - 1994	9	217.572	312	113	1.947	161	7	232	972	117	4
1995 - 2009	15	232.617	270	127	1.902	116	14				
2010 - 2015	16	253.962	259	129	2.001	111	13	356	942	225	3
Nordkirchen											
bis 1949	3	114.833	238								
1950 - 1974											
1975 - 1994	1	281.500	465								
1995 - 2009	7	194.750	300	130	1.547	186	4	226	996	249	3
2010 - 2015	2	360.000	375								
Nottuln											
bis 1949	1	130.000	288								
1950 - 1974											
1975 - 1994	20	192.575	281	128	1.495	86	15	267	779	95	7
1995 - 2009	23	218.191	302	127	1.730	158	21	169	1166	105	9
2010 - 2015											
Olfen											
bis 1949											
1950 - 1974											
1975 - 1994	6	174.167	311	138	1.304	147	4	266	732	205	3
1995 - 2009	10	236.945	300	129	2.071	170	6				
2010 - 2015	8	261.594	284	126	2.105	125	6				
Senden											
bis 1949											
1950 - 1974	15	199.643	363	129	1.567	171	12	223	895	51	4
1975 - 1994	19	216.479	355	139	1.654	184	10	275	821	117	8
1995 - 2009	22	279.371	320	138	2.087	141	19	231	1238	56	8
2010 - 2015											

*) Preisangaben inkl. Bodenanteil und Erschließungskosten

Die angegebenen Werte sind **nicht** mit durchschnittlichen Herstellungskosten zu vergleichen, da diese regelmäßig die Bodenwertanteile nicht enthalten. Bei der Analyse der vorstehenden Tabelle ist als Maß für die Güte des angegebenen Wertes ein Vertrauensbereich (VB) als Spanne um den Mittelwert angegeben, in dem sich 90% der herangezogenen Verkaufsfälle bewegen.

Allgemeine Preisauskünfte mit individuellen Selektionskriterien können unter www.boris.nrw.de erstellt werden.

Allgemeine Preisauskunft

Die Allgemeine Preisauskunft unter www.boris.nrw.de bietet die Möglichkeit, zu Häusern und Eigentumswohnungen nach Eingabe einiger einfacher Kriterien wie „Wohn- und Grundstücksfläche“ Mittelwerte aus passenden Kauffällen abzuleiten. Dieser durchschnittliche Kaufpreis je m² Wohnfläche wird mit erläuternden Angaben zur Beschreibung der berücksichtigten Stichprobe kostenfrei ausgegeben. Die ungefähre Lage der Kaufobjekte wird in einer Übersichtskarte grob visualisiert. Als Ergebnis erhält man eine Ausgabe der Suchkriterien, eine Kartenansicht sowie eine anonymisierte Kaufpreisliste.

Beispielhaft dargestellt ist das Auswertungsergebnis einer Allgemeinen Preisauskunft für weiterverkaufte Eigentumswohnungen.

Sie haben eine Allgemeine Preisauskunft mit Kaufpreisliste mit folgenden Angaben abgerufen:

Feld	Ihre Angaben	Abweichende Suchkriterien
Gemeinde	Coesfeld	
Objektart	Ein-/Zweifamilienhäuser (freistehend)	
Gebiet	Coesfeld Stadtgebiet	
Wohnlage	alle	
Ausstattung	alle	
Baujahr	2005	1996 - 2014
Wohnfläche [m ²]	130	100 - 160
Grundstücksfläche [m ²]	500	300 - 700

Tabelle 1: Ihre Angaben

Der Abruf ergibt folgendes Ergebnis:

Auf Grund Ihrer Angaben und der Suchkriterien wurden 10 Kaufpreise aus den Jahren 2014 bis 2016 gefunden

Die Stichprobe umfasst Ein-/Zweifamilienhäuser (freistehend) mit

- Wohnfläche von 123 bis 160 m² (Mittelwert 145 m²)
- Grundstücksfläche von 451 bis 619 m² (Mittelwert 520 m²)
- Baujahr von 1996 bis 2014 (Mittelwert 2007)

Der mittlere Kaufpreis beträgt 1963 €/m² mit einer Streuung von +/- 10 %.

An Hand der gewählten Angaben ergibt sich ein Gesamtkaufpreis von ca. 255000 €.

Hinweis:

Die Allgemeine Preisauskunft ermittelt nach Ihren Angaben einen Durchschnittspreis aus den Kauffällen, die der jeweilige Gutachterausschuss aus seiner Kaufpreissammlung zur Verfügung stellt.

Diese Preisauskunft ersetzt keine qualifizierte Verkehrswertermittlung nach § 194 Baugesetzbuch.

Bitte bedenken Sie, dass weitere Einflussfaktoren wie der Objektzustand, die Größe der Wohnanlage, die Geschosslage, besondere Einbauten, Erbbaurechte, Wiederkaufrechte, Altlasten u.a.m. den Wert beeinflussen können. Diese Faktoren konnten bei der Recherche nicht berücksichtigt werden.

Die Preisauskunft berücksichtigt keine Nebenanlagen wie Garagen und Stellplätze.

Im Bedarfsfall sollte ein Verkehrswertgutachten bei einem oder einer Sachverständigen oder beim örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Auftrag gegeben werden.

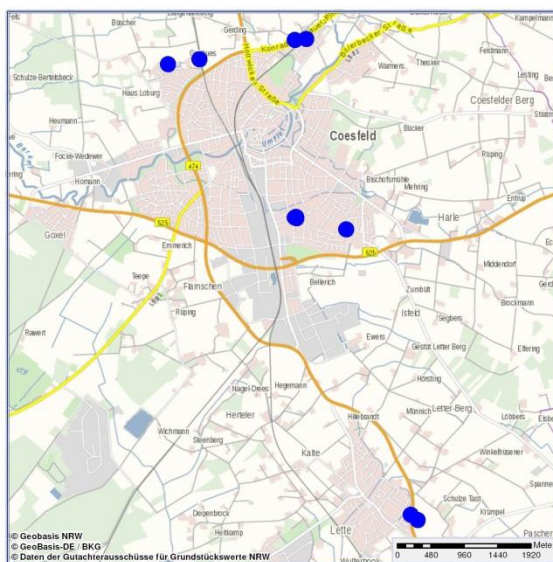


Abbildung 1: Übersichtskarte der gefundenen Kauffälle

5.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Ableitungen wurden nicht vorgenommen.

5.1.3 Indexreihen

Ableitungen wurden nicht vorgenommen.

5.1.4 Sachwertfaktoren

Definition:

§14 Abs. 3 ImmoWertV:

Sachwertfaktoren sind Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden (Sachwertfaktoren, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 2 des Baugesetzbuchs),

Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften und Reihenhäuser werden in aller Regel nach den individuellen Ansprüchen der Bauherren errichtet. Die Rentabilität steht hierbei nicht im Vordergrund. Das Sachwertverfahren, das für die Bewertung dieser Objekte üblicherweise Anwendung findet, führt nicht unmittelbar zum Verkehrswert, da Angebot und Nachfrage sowie Besonderheiten des Objektes den Preis bestimmen. Es ist mit Hilfe von Sachwertfaktoren eine Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes vorzunehmen.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses führte eine Untersuchung zu Sachwertfaktoren durch. Sie basiert auf Erhebungen aus den Jahren 2016 und 2017. Es wurden die Verkaufsfälle von Ein- und Zweifamilienhäusern, von Reihenhäusern und Doppelhaushälften ausgewertet. Nach Angaben der Eigentümer und nach Auswertung der Bauakten wurde der Sachwert für das jeweilige Objekt ermittelt und mit dem tatsächlichen Kaufpreis verglichen. Die Untersuchung ist weitgehend entsprechend den Vorgaben der Sachwertrichtlinie und des Sachwertmodells zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren in NRW der AGVGA (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse) erstellt worden (siehe Ziffer 8). Insgesamt sind 220 Verkaufsfälle aus den Jahren 2016 und 2017 in die aktuelle Untersuchung eingeflossen. Die Daten wurden mit Hilfe einer multiplen Regressionsanalyse ausgewertet.

<u>Informationen zur Stichprobe:</u>	<u>Mittelwert</u>	<u>Standardabweichung</u>
Bruttogrundfläche in m ²	286	106
Grundstücksgröße in m ²	493	198
Vorläufiger Sachwert in €	292.829	91.633
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	0,27	0,08
Bodenwert in €	77.795	34.110
Restnutzungsdauer in Jahren	56	13

Folgende, möglicherweise, auf den Sachwertfaktor wirkende Einflussgrößen wurden untersucht: Ort, Baujahr, Bodenrichtwert, angepasster Bodenrichtwert, Bodenwert, Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert, Bruttogrundfläche, Grundstücksgröße, vorläufiger Sachwert, Restnutzungsdauer, Ausstattungsstandard. Ferner wurde untersucht, ob signifikant abweichende Werte für unterschiedliche Haustypen (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Doppel- und Reihenhäuser) feststellbar sind.

Die Auswertung lässt folgende signifikante Aussagen zu:

- Je größer die Grundstücksfläche, desto kleiner der Sachwertfaktor.
- Je größer die Bruttogrundfläche, desto kleiner der Sachwertfaktor.

Es ergibt sich folgende Regressionsfunktion:

$$SWF = 1,259401443 + (GSG \times -0,0001930489) + (BGF \times -0,0007915501)$$

(SWF = Sachwertfaktor, GSG = Grundstücksgröße, BGF = Bruttogrundfläche)

Aus der Rücktransformation wurden die in nachfolgender Tabelle dargestellten Sachwertfaktoren abgeleitet. Die Zwischenwerte sind sachgerecht zu interpolieren. Naturgemäß tritt bei einer derartigen Untersuchung eine gewisse Streubreite auf, die auch hier z.T. erheblich ist. Für die Ermittlung des Sachwertfaktors ist sie bei sachverständiger Anwendung dennoch geeignet.

Sachwertfaktoren Untersuchung 2018

N (Anzahl Kauffälle): 220 (118 EFH, 9 ZFH, 62 DHH, 14 REH, 17 RMH)

Vertragsjahre: 2016 - 2017

Standardabweichung: 0,14

Bestimmtheitsmaß: 0,41

Grundstücksgröße in m ²	Bruttogrundfläche (BGF) in m ²					
	150	200	250	300	350	400
200	1,10	1,06	1,02	0,98		
300	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	
400	1,06	1,02	0,98	0,94	0,91	
500	1,04	1,00	0,96	0,93	0,89	0,85
600	1,02	0,99	0,95	0,91	0,87	0,83
700		0,97	0,93	0,89	0,85	0,81
800		0,95	0,91	0,87	0,83	0,79

Für die Gemeinde Rosendahl lässt sich eine signifikante Abweichung in Form eines Abschlags in Höhe von bis zu 16% vom Tabellenwert nachweisen.

5.1.5 Liegenschaftszinssätze

Definition:

§14 Abs. 3 ImmoWertV:

Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, §193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 des Baugesetzbuches) sind Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§17 bis 20, Nr. 7 EW-RL) abzuleiten.

Für die Wertermittlung spielt der Liegenschaftszinssatz im Rahmen des Ertragswertverfahrens 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 gering, 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 all ein 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.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist u.a. von folgenden Faktoren abhängig: Restnutzungsdauer der Gebäude, Rohertrag, Höhe der Bewirtschaftungskosten, Lage des Grundstücks (Einfluss auf den Bodenwert).

Tabelle der Liegenschaftszinssätze:

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz in % (Mittelwert mit Standardabw. der Einzelwerte bezogen auf die Stichprobe)	Kennzahlen								
		Anzahl der Fälle Anzahl der Geschäftsjahre		(Mittelwert u. Standardabweichung d. Einzelwerte)						
				Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
				Wohn-/Nutzfläche (in m²)	Bereinigter Kaufpreis (in €/m²)	Miete (in €/m²)	Bew.-Kosten (in % d. Rohertrages)	Roh-ertragsfaktor	Rest-nutzungs-dauer (in Jahren)	GND (in Jahren)
Einfamilienhäuser, freistehend	2,1	45	1	145	1.996	5,65	22	28	53	80
Standardabweichung	0,4			33	413	0,59	2	3,7	12	
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	2,3	34	1	131	1.993	5,92	21	26,9	62	80
Standardabweichung	0,4			16	347	0,53	2	3,2	11	
Zweifamilienhäuser	2,7	9	1	213	1.548	5,25	22	23,1	50	80
Standardabweichung	0,5			38	245	0,45	1	2,5	11	

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Tabelle der Liegenschaftszinssätze:

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz in % (Mittelwert mit Standardabw. der Einzelwerte bezogen auf die Stichprobe)	Kennzahlen								
		Anzahl der Fälle Anzahl der Geschäftsjahre		(Mittelwert u. Standardabweichung d. Einzelwerte)						
				Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
				Wohn-/Nutzfläche (in m²)	Bereinigter Kaufpreis (in €/m²)	Miete (in €/m²)	Bew.-Kosten (in % d. Rohertrages)	Roh-ertragsfaktor	Restnutzungsdauer (in Jahren)	GND (in Jahren)
Dreifamilienhäuser	3,8*	50	3	262	995	5,24	29	16,0	43	80
Standardabweichung	0,7			58	292	0,81	5	3,0	14	2
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	4,3*	127	3	515	971	5,55	27	15,0	44	79
Standardabweichung	0,8			393	331	1,56	6	3,2	15	3
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag)	4,6*	35	3	514	847	5,42	25	13,3	36	77
Standardabweichung	0,9			465	202	0,91	5	2,5	13	7

* münsterlandweite Auswertung

5.2.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Rohertragsfaktoren siehe Liegenschaftszinssätze. Immobilienrichtwerte wurden bislang nicht abgeleitet.

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 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 benutzt der Gutachterausschuss Coesfeld in derartigen Fällen die Umrechnungskoeffizienten aus der Anlage 1 der Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) des Bundes, die im Folgenden abgedruckt ist.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender wertrelevanter Geschossflächenzahlen beim Bodenwert von Mehrfamilienhausgrundstücken¹

Diese Umrechnungskoeffizienten können nach sachverständiger Würdigung verwendet werden, wenn keine nach Nummer 4.3 Absatz 2 geeigneten Umrechnungskoeffizienten vorliegen.

Beschreibung des statistischen Modells für die Ableitung der Umrechnungskoeffizienten

abhängige Variable (Zielgröße)	Kaufpreis in €/m ² (PREI), erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
unabhängige Variablen (Einflussgrößen)	Bodenrichtwert in €/m ² (BRW) für das veräußerte Grundstück zum Kaufzeitpunkt, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei; wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ*)

Beschreibung der Stichproben

In Abhängigkeit vom Bodenrichtwertniveau ergeben sich unterschiedliche Regressionsfunktionen, die in drei Modellen abgebildet werden. Die Umrechnungskoeffizienten für die Zwischenstufen der Bodenrichtwerte sind durch Interpolation und Funktionsglättung abgeleitet worden.

Zeitraum der Stichproben aller Modelle	2003 bis 2012	
Modelle	Modell unter 300	: Bodenrichtwerte unter 300 €/m ²
	Modell 200 bis 400	: Bodenrichtwerte von 200 bis 400 €/m ²
	Modell 300 und mehr	: Bodenrichtwerte 300 €/m ² und höher
Bodenrichtwertbereiche	Modell unter 300	: 80 bis 300 €/m ² (Median= rd. 200 €/m ²)
	Modell 200 bis 400	: 200 bis 400 €/m ² (Median= rd. 290 €/m ²)
	Modell 300 und mehr	: 310 bis 650 €/m ² (Median= rd. 410 €/m ²)
Anzahl der Kauffälle	Modell unter 300	: 885
	Modell 200 bis 400	: 915
	Modell 300 und mehr	: 800
Bestimmtheitsmaße	Modell unter 300	: 0,75
	Modell 200 bis 400	: 0,45
	Modell 300 und mehr	: 0,53

Funktionsgleichungen

Modell unter 300	$\ln(\text{PREI}) = 0,304 + 0,951 \times \ln(\text{BRW}) + 0,138 \times \ln(\text{WGFZ}^*)$
Modell 200 bis 400	$\ln(\text{PREI}) = 0,382 + 0,943 \times \ln(\text{BRW}) + 0,357 \times \ln(\text{WGFZ}^*)$
Modell 300 und mehr	$\ln(\text{PREI}) = 0,710 + 0,885 \times \ln(\text{BRW}) + 0,520 \times \ln(\text{WGFZ}^*)$

Umrechnungskoeffizienten(UK)

Für Bodenrichtwerte zwischen den Bodenrichtwertintervallen können die Umrechnungskoeffizienten durch lineare Interpolation ermittelt werden. Über den tabellarisch aufgeführten Gültigkeitsbereich hinaus ist eine Extrapolation der Umrechnungskoeffizienten nicht sachgerecht.

Boden- richt- wert (€/m ²)	wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ*)													
	0,4	0,6	0,8	1,0	1,2	1,4	1,6	1,8	2,0	2,2	2,4	2,6	2,8	3,0
200	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,07	1,08	1,10	1,11				
250	0,79	0,88	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,17	1,20	1,23	1,26			
300	0,71	0,83	0,92	1,00	1,07	1,13	1,19	1,24	1,29	1,34	1,38	1,43		
350		0,80	0,91	1,00	1,08	1,16	1,23	1,30	1,36	1,42	1,47	1,52	1,58	
400		0,77	0,89	1,00	1,10	1,18	1,27	1,35	1,42	1,49	1,56	1,62	1,68	
450			0,88	1,00	1,11	1,21	1,31	1,40	1,48	1,57	1,64	1,72	1,79	1,86
500			0,87	1,00	1,12	1,24	1,34	1,45	1,55	1,64	1,73	1,82	1,90	1,98

Beispielrechnung

Gegeben

Bodenrichtwert: 380 €/m² bei einer WGFZ* von 1,2
WGFZ* des Wertermittlungsobjekts: 1,6

Gesucht

an die WGFZ* des Wertermittlungsobjekts angepasster Bodenwert

Lösung

UK für WGFZ* 1,2 = 1,09
UK für WGFZ* 1,6 = 1,25

$$380 \text{ €/m}^2 \times 1,25 / 1,09 = \text{rd. } 436 \text{ €/m}^2$$

* Zur Berücksichtigung von Abweichungen des Maßes der baulichen Nutzung der Vergleichsgrundstücke gegenüber dem Wertermittlungsobjekt sind in der Regel Umrechnungskoeffizienten auf der Grundlage der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) zu verwenden. Dies bedeutet, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen auch in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind (vgl. Nummer 6 Absatz 6 BRW-RL1). Insbesondere in Geschäftslagen kann die Abhängigkeit des Bodenwerts von den höherwertig genutzten Flächen (z. B. ebenerdige Läden) erheblich größer sein, als die Abhängigkeit von der WGFZ.

In diesen Lagen ist zu prüfen, ob eine sachgerechte Anpassung der Kaufpreise unter Verwendung der Mieten erfolgen kann

5.2.3 Indexreihen

Ableitungen wurden nicht vorgenommen.

5.2.4 Durchschnittspreise

Jahr	Anzahl	Mehrfamilienhäuser		
		durchschnittliche Grundstücksfläche (m²)	durchschnittlicher Kaufpreis (€)	Preisentwicklung
2007	26	3.454	261.250	
2008	30	1.040	298.533	12,5%
2009	26	781	280.085	-6,6%
2010	15	1.109	323.667	13,5%
2011	31	913	390.256	17,1%
2012	39	923	270.063	-44,5%
2013	33	886	378.697	28,7%
2014	29	698	376.300	-0,6%
2015	25	864	386.920	2,7%
2016	42	759	392.081	1,3%
2017	33	747	377.425	-3,9%

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

Ableitungen wurden nicht vorgenommen.

5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

Ableitungen wurden nicht vorgenommen.

6 Wohnungs- und Teileigentum

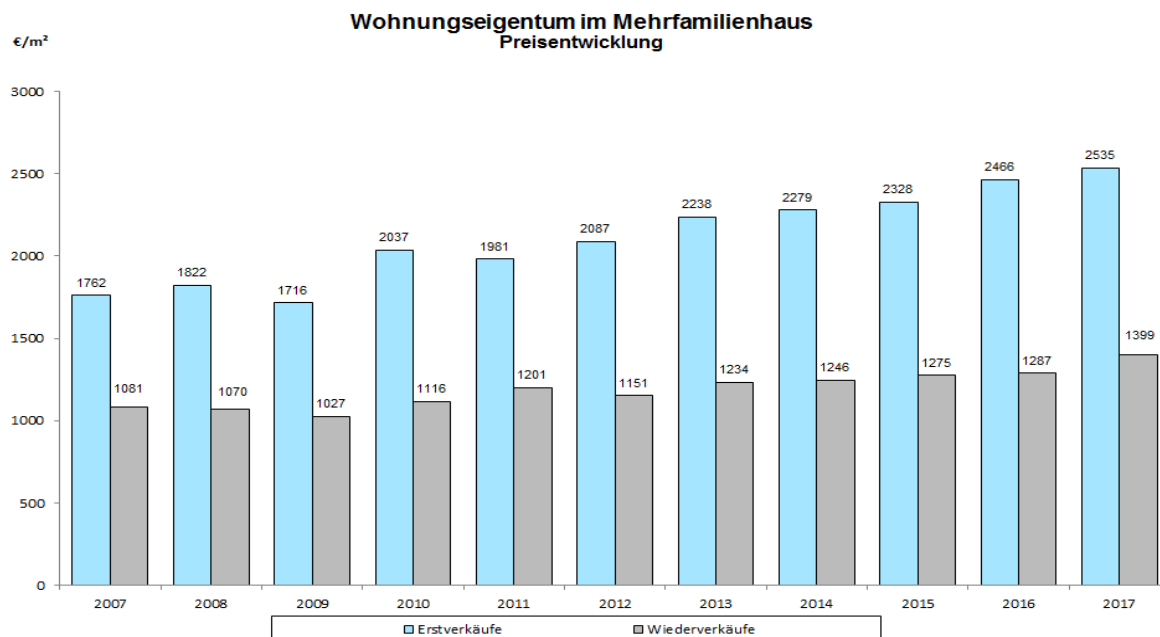
6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Durchschnittspreise

Wohnungseigentum im Kreis Coesfeld (ohne Nebenräume)	Vertrags- jahr	Anzahl	Wohn- fläche (m²)	Angaben zu Verkäufen			Angaben zur Vermietung			
				Alter	Boden- anteil (m²)	Kauf- preis * (€/m²)	VB (90%) (€/m²)	Anzahl	Netto- kaltmiete (€/m²)	VB (90%) (€/m²)
Erstverkäufe										
Wohnung im Mehrfamilien- haus	2007	9	80		125	1.602	188	2	6,6	0,1
	2008	16	92		163	1.723	161	2	7,6	0,0
	2009	15	95		149	1.746	101	2	5,5	0,3
	2010	30	99		157	2.047	81	5	6,6	0,1
	2011	56	84		131	1.983	48	8	7,1	0,2
	2012	57	89		134	2.096	42	3	7,1	0,3
	2013	111	83		154	2.240	45	2	7,3	0,0
	2014	145	83		116	2.280	37	2	6,1	0,1
	2015	69	81		121	2.328	57	5	8,5	0,3
	2016	117	80		118	2.466	45	20	7,6	0,3
	2017	120	79		118	2.535	55	4	8,5	0,1
Wiederverkäufe										
Wohnung im Mehrfamilien- haus	2007	89	82	26	137	1.083	43	12	5,54	0,1
	2008	83	82	24	138	1.053	51	14	5,4	0,1
	2009	117	79	24	146	1.031	41	17	5,4	0,1
	2010	110	80	23	140	1.094	44	19	5,4	0,2
	2011	136	78	24	147	1.188	51	29	6,0	0,2
	2012	159	80	28	131	1.157	46	28	5,6	0,1
	2013	124	79	27	130	1.218	54	26	5,4	0,1
	2014	158	78	28	140	1.239	50	36	5,9	0,1
	2015	124	80	29	142	1.270	54	23	6,1	0,1
	2016	159	79	32	130	1.287	51	59	5,8	0,2
	2017	156	78	32	145	1.399	64	47	5,9	0,2

* Preisangabe inkl. Bodenanteil und Erschließungskosten

Bei der Analyse der vorstehenden Tabelle ist als Maß für die Güte des angegebenen Wertes ein Vertrauensbereich (VB) 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.**



Folgende Tabelle zeigt die durchschnittlichen Kaufpreise von Wohnungseigentum (Wohnung im Mehrfamilienhaus), bezogen auf die Wohnfläche. Der **Tabellenteil „A“** bezieht sich auf die Durchschnittswerte, ermittelt über alle vorliegenden geeigneten Verkaufsfälle aus dem gesamten Kreis Coesfeld. Im **Tabellenteil „B“** ist, wenn statistisch möglich, eine Differenzierung nach Gemeinden vorgenommen worden.

A

Wohnungseigentum nach Altersklassen, Jahrgang 2017 (ohne Erbbaurechtsgänge)

Wiederverkauf von Wohnungen in Mehrfamilienhäuser

2017 Altersklasse (Baujahr)	Anzahl	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittl. anteilige Grundstücks- größe (m²)	Wohnfläche			An- zahl
				mittlere Größe (m²)	mittlerer Kaufpreis*) (€/m²)	VB 90% (€)	
bis 1949	4	86.050	75	89	1.013	560	4
1950 – 1974	35	97.764	144	78	1.199	103	30
1975 - 1994	81	93.669	110	72	1.255	79	75
1995 – 2009	43	150.244	168	87	1.660	115	38
2010 – 2016	10	188.010	114	82	2.328	245	9
Neubau	123	199.005	118	79	2.535	55	120

B

Wohnungseigentum nach Altersklassen und Gemeinden aus den Jahren 2015 bis 2017 (ohne Erbbaurechtsgänge)

Wiederverkauf von Wohnungen in Mehrfamilienhäuser

2015 – 2017 Altersklasse (Baujahr)	Anzahl	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittl. anteilige Grundstücks- größe (m²)	mittlere Größe (m²)	mittlerer Kaufpreis*) (€/m²)	VB 90% (€)	An- zahl
Ascheberg							
bis 1949							
1950 – 1974	6	80.367	102	77	1.098	450	4
1975 – 1994	17	90.196	113	80	1.229	111	15
1995 – 2009	11	82.227	146	78	1.050	49	10
2010 – 2016	9	248.457	167	98	2.526	134	9
Billerbeck							
bis 1949							
1950 – 1974							
1975 - 1994	5	90.560	169	81	1.229	228	4
1995 – 2009							
2010 – 2016	18	219.454	145	83	2.558	81	15
Coesfeld							
bis 1949	3	86.767	153	83	1.134	659	2
1950 – 1974	25	90.106	121	78	1.184	127	23
1975 - 1994	36	116.631	121	77	1.505	101	34
1995 – 2009	37	160.166	173	93	1.698	114	33
2010 – 2016	38	204.875	125	85	2.462	82	35
Dülmen							
bis 1949							
1950 – 1974	34	97.338	139	88	1.115	71	29
1975 - 1994	41	97.395	122	79	1.230	59	39
1995 – 2009	20	119.030	132	81	1.493	90	17
2010 – 2016	44	198.874	135	84	2.425	47	38

*) Preisangaben inkl. Bodenanteil und Erschließungskosten

Bei der Analyse der vorstehenden Tabelle ist als Maß für die Güte des angegebenen Wertes ein Vertrauensbereich (VB) als Spanne um den Mittelwert angegeben, in dem sich 90% der herangezogenen Verkaufsfälle bewegen.

B **Wohnungseigentum nach Altersklassen und Gemeinden**
aus den Jahren 2015 bis 2017
(ohne Erbbaurechtsvorgänge)

Wiederverkauf von Wohnungen in Mehrfamilienhäuser

2015 – 2017 Altersklasse (Baujahr)	Anzahl	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittl. anteilige Grundstücks- größe (m²)	mittlere Größe (m²)	Wohnfläche mittlerer Kaufpreis*) (€/m²)	VB) 90% (€)	An- zahl
Havixbeck							
bis 1949							
1950 – 1974	3	126.433	126	87	1.449	223	3
1975 - 1994	19	71.937	89	47	1.255	206	16
1995 – 2009	8	157.625	184	88	1.799	125	8
2010 – 2016	13	179.958	91	73	2.504	225	12
Lüdinghausen							
bis 1949							
1950 – 1974	14	109.193	110	83	1.190	122	13
1975 - 1994	22	100.647	127	77	1.292	116	20
1995 – 2009	15	151.653	162	90	1.691	154	13
2010 – 2016	26	208.827	143	89	2.436	121	22
Nordkirchen							
bis 1949							
1950 – 1974							
1975 - 1994							
1995 – 2009	5	109.420	134	84	1.283	290	4
2010 – 2016	40	155.913	104	67	2.248	77	36
Nottuln							
bis 1949							
1950 – 1974	12	77.406	178	74	0.944	98	11
1975 - 1994	34	76.494	102	66	1.176	94	33
1995 – 2009	15	108.150	152	78	1.395	233	15
2010 – 2016	3	224.833	117	80	2.811	82	3
Olfen							
bis 1949							
1950 – 1974	5	81.280	139	64	1.111	53	3
1975 - 1994	7	116.750	150	89	1.333	435	7
1995 – 2009	8	138.969	162	99	1.403	239	8
2010 – 2016	8	160.700	102	70	2.302	166	8
Rosendahl							
bis 1949							
1950 – 1974							
1975 - 1994							
1995 – 2009	4	92.350	129	76	1.204	179	4
2010 – 2016	21	157.519	113	77	1.986	117	18
Senden							
bis 1949							
1950 – 1974	15	89.923	142	71	1.027	118	11
1975 - 1994	38	67.059	113	65	0.916	130	30
1995 – 2009	4	193.175	206	97	1.664	692	3
2010 – 2016	11	240.064	112	93	2.583	163	11

*) Preisangaben inkl. Bodenanteil und Erschließungskosten

Bei der Analyse der vorstehenden Tabelle ist als Maß für die Güte des angegebenen Wertes ein Vertrauensbereich (VB) als Spanne um den Mittelwert angegeben, in dem sich 90% der herangezogenen Verkaufsfälle bewegen.

Garagen und Stellplätze

In den genannten Preisen sind die Kosten der Nebengebäude nicht enthalten. Eine Auswertung über die Jahre 2015 bis 2017 ergibt für Garagen, Tiefgaragen(TG)-Stellplatz, Carport und Stellplätze nachstehend aufgeführte Preise.

	Erstverkäufe	Anzahl	Wiederverkäufe	Anzahl
Stellplatz	5.000 €	52	3.500 €	39
Carport	10.300 €	37	5.100 €	7
Garage	15.000 €	17	5.700 €	25
TG-Stellplatz	15.500 €	56	9.800 €	12

6.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Ableitungen wurden nicht vorgenommen.

6.1.3 Indexreihen

Ableitungen wurden nicht vorgenommen.

6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz in % (Mittelwert mit Standardabw. der Einzelwerte bezogen auf die Stichprobe)	Kennzahlen								
		(Mittelwert u. Standardabweichung d. Einzelwerte)								
		Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
				Wohn-/Nutzfläche	Bereinigter Kaufpreis	Miete	Bew.-Kosten	Roh-ertragsfaktor	Restnutzungsdauer	GND
				(in m²)	(in €/m²)	(in €/m²)	(in % d. Roh-ertrages)		(in Jahren)	(in Jahren)
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	2,8	86	1	83	1.499	5,61	25	22,1	53	80
Standardabweichung	0,8			23	425	0,46	2	5,3	13	
Vermietetes Wohnungseigentum	3,6	38	1	77	1.305	5,82	25	18,5	51	80
Standardabweichung	0,8			21	345	0,81	4	3,4	10	

6.1.5 Rohertragsfaktoren

Siehe Liegenschaftszinssätze

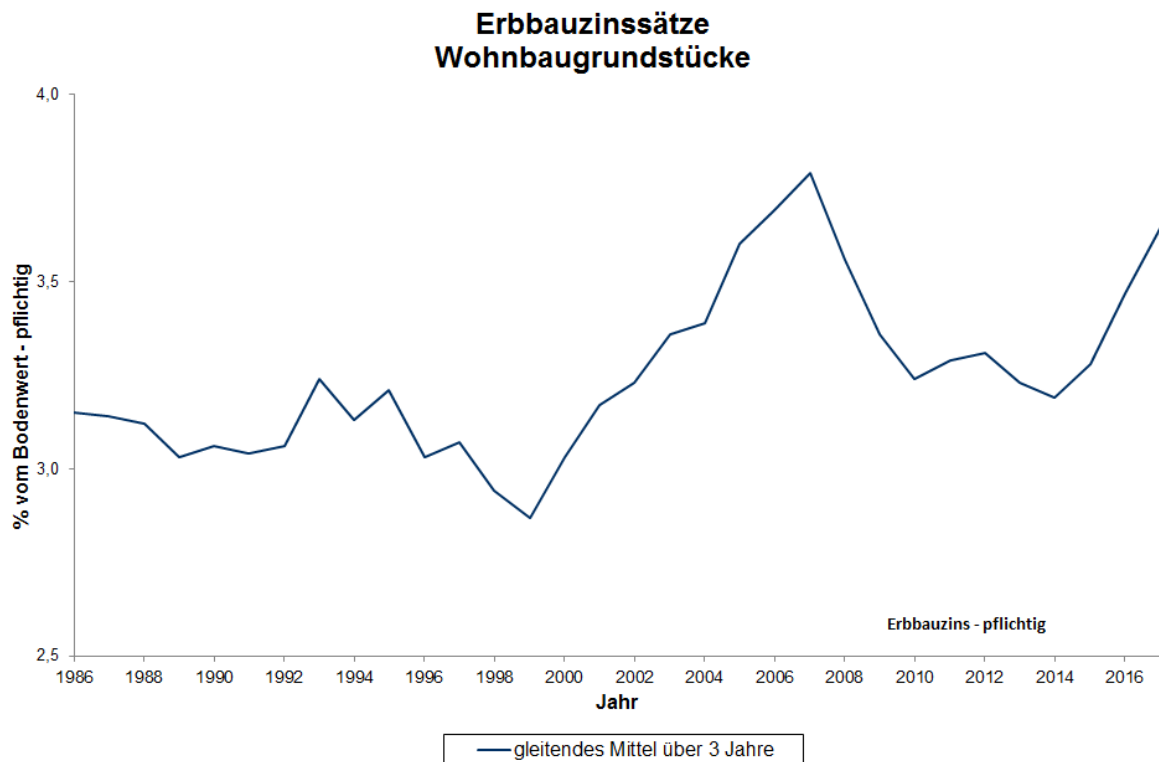
6.2 Teileigentum

Ableitungen wurden nicht vorgenommen.

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

Das Instrument des Erbbaurechts bietet eine wirtschaftliche Alternative zum Kauf eines Baugrundstücks, 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. Bezugsgröße ist der **erschließungsbeitragspflichtige** Bodenrichtwert. Die Erschließungskosten werden bei Erbbaugrundstücken im Regelfall von den Erbbaurechtsnehmern gezahlt.



Die Entwicklung der Erbbauzinsen wird in hohem Maße von den Erbbaurechtsgebern geprägt, die eine Gestaltung aus unterschiedlichen sozialen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten durchführen. Neben einzelnen privaten Anbietern nutzen insbesondere kirchliche Einrichtungen das Instrument des Erbbaurechtes zur Bereitstellung von Wohnbauflächen. Insofern ist das lokale Erbbauzinsniveau hierdurch unterschiedlich geprägt.

Bestellung von Erbbaurechten an Wohnbaugrundstücken

Jahr	Anzahl	mittl. Grundstücksgrö- ße (m ²)	jährlicher, mittlerer Erbbauzinssatz (€/m ²)	% - pflichtig	% - eb-frei
1987	28	506	1,4	3,2	
1988	46	559	1,3	3,1	
1989	43	577	1,4	3,1	
1990	79	617	1,4	3,0	
1991	42	564	1,5	3,1	
1992	48	542	1,5	3,0	
1993	30	597	1,4	3,0	
1994	53	545	2,6	3,7	
1995	6	412	1,6	2,7	
1996	5	441	3,1	3,3	
1997	29	454	2,2	3,2	
1998	34	446	2,6	2,8	
1999	102	473	2,8	2,9	
2000	60	493	2,7	3,0	
2001	17	500	3,1	3,2	
2002	42	394	3,6	3,3	
2003	28	437	3,1	3,1	
2004	28	387	4,5	3,6	
2005	38	449	3,5	3,4	2,90
2006	10	444	5,1	3,8	
2007	10	426	4,1	3,9	2,80
2008	6	542	4,4	3,7	3,00
2009	12	554	3,3	3,1	2,60
2010	8	562	3,2	3,3	2,40
2011	9	569	2,7	3,3	2,25
2012	12	479	4,3	3,3	2,70
2013	15	456	4,5	3,4	2,75
2014	20	476	4,3	3,1	2,55
2015	10	474	4,3	3,1	2,74
2016	19	509	4,2	3,6	2,64
2017	30	758	4,3	3,7	2,70
Summe	919				
Mittel über alle Jahre	30	505		3,3	2,73

Bestellung von Erbbaurechten 1977 – 2017

Wohnbaugrundstücke im Kreis Coesfeld

Gemeinde	Anzahl	mittl. Größe m ²	mittl. Zinssatz % - pflichtig
Ascheberg	49	436	3,3
Billerbeck	94	602	3,1
Coesfeld	159	532	2,8
Dülmen	286	528	3,2
Havixbeck	38	524	3,1
Lüdinghausen	270	523	3,0
Nordkirchen	106	568	3,4
Nottuln	51	492	3,0
Olfen	41	452	3,0
Rosendahl	137	641	3,0
Senden	105	577	3,3

7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

Erbbaurechtsfaktor

Definition:

§14 Abs. 2 ImmoWertV:

Erbbaurechtsfaktoren sind Faktoren zur Anpassung finanzmathematisch errechneter Werte von Erbbaurechten, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den finanzmathematisch errechneten Werten von entsprechenden Erbbaurechten abgeleitet werden.

Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf einem Grundstück ein Bauwerk zu haben. Das Erbbaurecht und das mit einem Erbbaurecht belastete Grundstück (Erbbaugrundstück) sind selbständige Gegenstände der Wertermittlung.

Der Wert des Erbbaurechts sollte in erster Linie mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt werden. Erst wenn für die Anwendung dieses Verfahrens nicht genügend geeignete Vergleichspreise zur Verfügung stehen, ist auf die finanzmathematische Methode als Bewertungsmodell zurückzugreifen. Da in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld nicht genügend geeignete Vergleichspreise vorliegen, wird die finanzmathematische Methode angewendet.

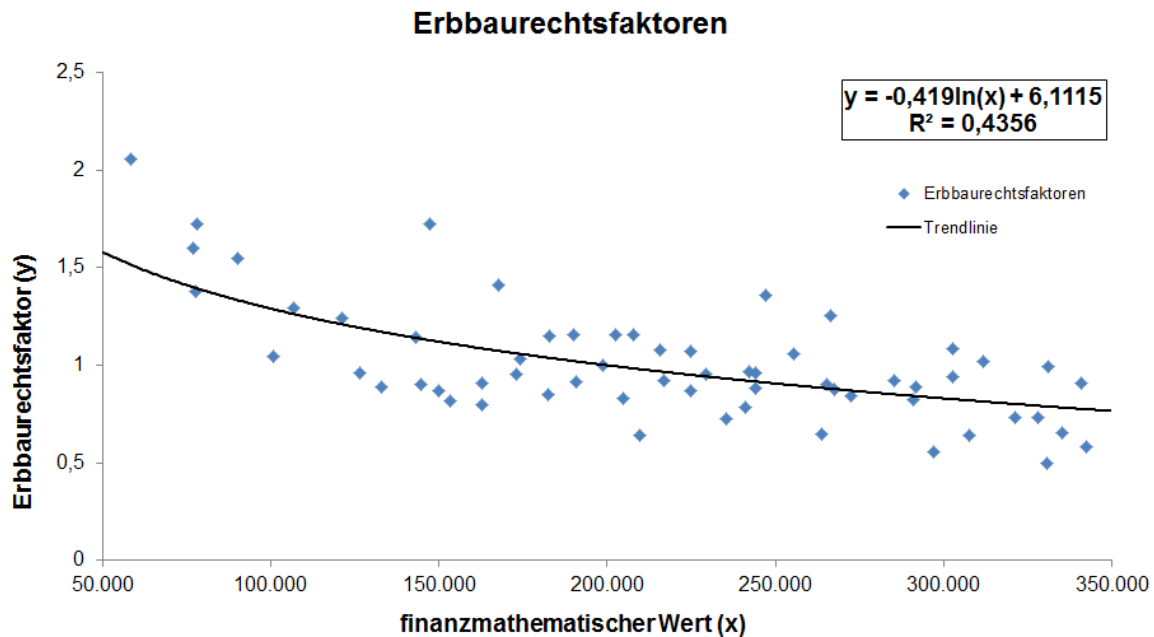
Die Ermittlung des Wertes des Erbbaurechts im Rahmen der finanzmathematischen Methode stellt ein Bewertungsmodell dar, dem die Überlegung zu Grunde liegt, dass sich der Wert des Erbbaurechts aus einem Bodenwertanteil und einem Gebäudewertanteil zusammensetzt. Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist ein Marktanpassungsfaktor für das Erbbaurecht, der sog. Erbbaurechtsfaktor, anzuwenden.

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts entspricht dem wirtschaftlichen Vorteil, den der Erbbauberechtigte ggf. dadurch erlangt, dass er entsprechend den Regelungen des Erbbauvertrages über die Restlaufzeit des Erbbaurechts nicht den vollen Bodenverzinsungsbetrag leisten muss. Bei der Ermittlung des Bodenwertanteils ist, soweit Erschließungsbeiträge bereits entrichtet wurden, unabhängig davon, wer diese Beiträge gezahlt hat, vom erschließungsfreien Bodenwert auszugehen.

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts ergibt sich mit Hilfe des Rentenbarwertfaktors aus der Kapitalisierung der Differenz zwischen dem erzielbaren rechtlich möglichen Erbbauzins und dem am Wertermittlungstichtag angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwertes des unbelasteten Grundstücks. Die Ermittlung des Gebäudewertanteils des Erbbaurechts erfolgt auf Grundlage des Sachwertverfahrens nach NHK 2010 (siehe Kapitel „Sachwertfaktoren“ auf Seite 62ff.).

Insgesamt konnten aus dem Jahr 2017 63 Kauffälle von Erbbaurechten des individuellen Wohnungsbaus ausgewertet werden. Statistische Auswertungen haben ergeben, dass Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften zusammen betrachtet werden können. Hierbei wurde zudem eine Abhängigkeit des Erbbaurechtsfaktors vom finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts festgestellt. Abhängigkeiten von anderen Größen, wie Bodenrichtwert (Lagequalität), Grundstücksgröße, Restlaufzeit des Erbbaurechts, erzielbarer Erbbauzins pro Bodenwert (Rendite) sowie Gebäudeausstattung konnten nicht nachgewiesen werden. Aufgrund unzureichender Datenmengen wurden Auswertungen zu Wohnungserbbaurechten nicht vorgenommen.

Gebäudeart	Ø Erbbaurechtsfaktor (Standardabweichung)	Anzahl	Kennzahlen Mittelwert (Standardabweichung)			
			Ø Restlaufzeit (in Jahren)	Ø Wohnflächen (in €/m²)	Ø Bodenrichtwert (in €/m²)	Ø Rendite (in %)
Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäuser, Doppelhaus- hälften	1,00 (0,29)	63	64 (15)	1.494 (407)	153 (39)	1,54 (0,95)



7.3 Erbbaurechtsgrundstücke

Erbbaugrundstücksfaktoren

Definition:

§14 Abs. 2 ImmoWertV:

Erbbaugrundstücksfaktoren sind Faktoren zur Anpassung finanzmathematisch errechneter Werte von Erbbaugrundstücken, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den finanzmathematisch errechneten Werten von entsprechenden Erbbaugrundstücken abgeleitet werden.

Grundlage der Wertermittlung eines Erbbaugrundstücks ist der Bodenwert ohne Belastung mit dem Erbbaurecht. Eine Wertminderung des Erbbaugrundstücks ergibt sich, wenn der erzielbare Erbbauzins unter der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks liegt. Der Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks ist aus der Summe des über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks und den ebenfalls über diesen Zeitraum kapitalisierten erzielbaren Erbbauzinsen zu ermitteln. Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist ein Marktanpassungsfaktor für Erbbaugrundstücke (Erbbaugrundstücksfaktor) anzuwenden, der in der Regel aus dem üblicherweise maßgeblichen Teilmarkt von Verkäufen zwischen Grundstückseigentümern und Erbbauberechtigten abzuleiten ist.

Der Erbbaugrundstücksfaktor wurde in den vergangenen Jahren, wie folgt, abgeleitet:

2007:	0,83 (Daten der Jahre 2004 - 2006)	2013:	0,80 (Daten der Jahre 2010 - 2012)
2009:	0,85 (Daten der Jahre 2006 - 2008)	2015:	0,90 (Daten der Jahre 2012 - 2014)

Im Jahr 2017 wurde der Wert angesichts der steigenden Nachfrage und der Anlage von Geld in sicheren Quellen erneut untersucht. Der Faktor nach der aktuellen Untersuchung auf der Datengrundlage aus den Jahren 2015 bis 2017 ergibt sich, wie folgt: 1,02.

Der Untersuchung lagen folgende Daten zu Grunde:

Ø MAF	Anzahl	Ø Grundstücksgröße	Ø Restlaufzeit	Ø finanzmath. Wert	Ø Rendite
1,02 (0,26)	41	684 (304)	60 (17)	80.020 € (60.345 €)	1,41% (1,07%)

Als durchschnittlicher nutzungstypischer Erbbauzinssatz ergibt sich für 2017 * 2,70% des beitragsfreien Bodenwertes (s.a. Nr. 7.1 – Erbbaurechte).

Der Marktanpassungsfaktor i.S. Nr. 4.3.3.2.1 (Anlage 13) WertR 2006 ergibt sich hiernach zu

1,02 +/- 0,26.

Die Auswertung lässt folgende signifikante Aussagen zu:

je größer der finanzmathematische Wert, desto kleiner der Erbbaugrundstücksfaktor

je größer die Restlaufzeit des Erbbaurechts, desto kleiner der Erbbaugrundstücksfaktor

Anwendungsbeispiel:

Unbelasteter beitragsfreier Bodenwert:	73.500 € (500 m² zu 147,- €/m²)
Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags:	90 Jahre
Nutzungstypischer Erbbauzinssatz / Jahr:	2,70 % v. 73.500 € = 1.984,50 €
Vertraglich erzielbare Erbbauzinss / Jahr:	1.500 €

Über die Restlaufzeit abgezinster Bodenwert des Erbbaugrundstücks:

$$73.500,- € * 0,090920136 = 6.683,- €$$

(Abzinsungsfaktor bei 2,70 % und 90 Jahren Restlaufzeit 0,090920136)

Über die Restlaufzeit kapitalisierte, vertraglich erzielbare Erbbauzinss:

$$1.500,- € * 33,670 = 55.505,- €$$

(Vervielfältiger bei 90 Jahren Laufzeit und 2,70 % Erbbauzinssatz: 33,670)

Finanzmathematischer Wert des Bodenwertanteils des Erbbaugrundstücks:

$$6.683,- € + 55.505,- € = 62.188,- €$$

Verkehrswert = Finanzmathematischer Wert * **Erbbaugrundstücksfaktor**

$$62.188,- € * 1,02 = 63.432,- €$$

8 Modellbeschreibungen

Sachwertfaktor

Der Sachwertfaktor wurden nach dem Berechnungsmodell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW) (Stand: 11.07.2017) ermittelt.

Modellparameter der Untersuchung:

- Normalherstellungskosten: Normalherstellungskosten (NHK) 2010
- Bruttogrundfläche: Nach den Vorgaben der Sachwertrichtlinie
- Korrekturfaktoren: Zweifamilienhäuser, Spitzbodenausbau, fehlender Drempel etc.
- Baunebenkosten: in den Kostenkennwerten der NHK 2010 enthalten
- Baupreisindex: Baupreisindex Bund, Jahr 2010 = 100
- Außenanlagen/Hausanschlüsse: Pauschaler Ansatz, 5 % des alterswertgeminderten Gebäudesachwertes
- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre (60 Jahre für Garagen)
(eine ausstattungsabhängige Differenzierung der Gesamtnutzungsdauer wurde nicht vorgenommen)
- Restnutzungsdauer: Gesamtnutzungsdauer abzgl. Alter; modifizierte Restnutzungsdauer bei Modernisierungsmaßnahmen
- Alterswertminderung: Linear
- Bodenwert: Grundstücksfläche x angepasster Bodenrichtwert
(Anpassungen aufgrund abweichender Größe bzw. Tiefe des Grundstückes wurden vorgenommen)
- besondere Bauteile: Wurden mit ihren Zeitwerten berücksichtigt

Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze wurden nach dem Berechnungsmodell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW) (Stand: 21.06.2016) ermittelt. Hierbei wurde der Rohertrag auf Grundlage marktüblich erzielbarer Mieten unter Berücksichtigung des zum Kaufzeitpunkt gültigen Mietspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen in den einzelnen Städten und Gemeinden abgeleitet. Gebäude oder Wohnungen mit einer Restnutzungsdauer < 25 Jahre blieben unberücksichtigt. Folgende Bewirtschaftungskosten wurden modellkonform in Ansatz gebracht:

	2017	2018
Verwaltungskosten		
Wohnung / Einfamilienhaus	283 €/Jahr	288 €/Jahr
Eigentumswohnung	339 €/Jahr	344 €/Jahr
Garage / Einstellplatz	37 €/Jahr	38 €/Jahr
Instandhaltungskosten		
Wohnfläche	11,1 €/m ²	11,3 €/m ²
Garage	65,7 €/Jahr	66,8 €/Jahr
Carport	40,4 €/Jahr	41,1 €/Jahr
Stellplatz	25,3 €/Jahr	25,7 €/Jahr
Mietausfallwagnis	2 %	2 %

Erbbaurechtsfaktor

Der Erbbaurechtsfaktor wurde nach der finanzmathematischen Methode gemäß Ziffer 4.3.2 WertR abgeleitet.

Keine Berücksichtigung fanden bei der Auswertung Kaufverträge,

- die auf Grund vorliegender persönlicher oder ungewöhnlicher Verhältnisse gegen die Verkehrswertdefinition verstießen,
- die keine definierte Wertsicherungsklausel enthielten,
- bei denen die Restnutzungsdauer des Gebäudes größer war als die Restlaufzeit des Erbbau-rechts,
- die sich auf mehrere Grundstücke bezogen, so dass eine eindeutige Zuordnung der vertragli-chen Vereinbarungen nicht möglich war,
- bei denen der tatsächlich gezahlte Erbbauzins höher lag als der angemessene Erbbauzins.

Erbbaugrundstücksfaktor

Der Erbbaugrundstücksfaktor wurde nach der finanzmathematischen Methode gemäß Ziffer 4.3.3 WertR abgeleitet.

9 Mieten und Pachten

Wohnungsmieten im Kreis Coesfeld

Für eine differenzierte Mietpreisermittlung greifen wir auf Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen zurück, die wir im Auftrag der 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 Mietspiegel zum **01. Dezember 2016** als qualifizierte Mietspiegel i.S. § 558 d BGB neu erstellt worden. Für die Städte **Dülmen, Billerbeck** und **Lüdinghausen** sind die qualifizierten Mietspiegel i.S. § 558 d BGB zum **01. Dezember 2016** fortgeschrieben worden.

Weitere Informationen zu diesen Mietspiegeln enthalten die Internetseiten des Gutachterausschusses <http://gutachterausschuss.kreis-coesfeld.de>. Darüber hinaus liegt ein Mietspiegel für die Stadt Olfen, herausgegeben von Haus- und Grundeigentümer - Bezirksverband Unna und dem Mieterverein Kreis Unna e.V., vor. Dieser Mietspiegel wurde letztmalig am 01.07.2013 aktualisiert.

Bei der Erstellung der Mietspiegel im Jahr 2016 sind auch durchschnittliche Mieten für Garagen, Stellplätze etc. ermittelt worden:

Garage:	20 €	bis	45 €,
Carport:	20 €	bis	40 €,
Stellplatz:	10 €	bis	25 €,
Tiefgarage:	25 €	bis	40 €.

Preisindex für Wohnungsmieten NRW

Die allgemeine Mietpreisentwicklung in Nordrhein-Westfalen wird durch den nachstehend angegebenen Preisindex für Wohnungsmieten in NRW beschrieben. Dabei bezieht sich die Entwicklung der Wohnungsmieten auf den Zeitraum von 1974 bis 2007 auf die Basis 2000 = 100 und ab 2000 auch auf die Basis 2005 = 100.

Preisindex für Wohnungsmieten in NRW (1974 – 2011)

"Kaltmiete" einschl. Nebenkosten, ohne Garagennutzung

Jahr	Altbauwohnungen, vor dem 20.06.1948 erbaut		Neubauwohnungen, nach dem 19.06.1948 erbaut		zusammen	
	Basisjahr	Basisjahr	Basisjahr	Basisjahr	Basisjahr	Basisjahr
	2000 = 100	2005 = 100	2000 = 100	2005 = 100	2000 = 100	2005 = 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	94,0	100,0	95,0	100,0	95,0
2001 (Durchschnitt)	101,4	95,7	101,5	96,2	101,5	96,1
2002 (Durchschnitt)	103,4	97,5	102,7	97,3	102,8	97,3
2003 (Durchschnitt)	104,2	98,4	103,6	98,2	103,7	98,2
2004 (Durchschnitt)	104,9	99,0	104,5	99,0	104,6	99,0
2005 (Durchschnitt)	105,9	100,0	105,4	100,0	105,5	100,0
2006 (Durchschnitt)	106,4	100,9	106,5	101,1	105,9	101,0
2007 (Durchschnitt)	107,3	101,8	107,2	102,0	107,3	102,0
2008 (Durchschnitt)		102,5		102,9		102,8
2009 (Durchschnitt)		103,0		104,1		103,9
2010 (Durchschnitt)		104,2		105,1		105,3
2011 (Durchschnitt)		106,6		107,2		107,1

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen

Preisindex für Wohnungsmieten in NRW (2007 – 2017)

Jahr	Monat	Nettokalt- miete	"Kaltmiete" einschl. Nebenkosten, ohne Garagennutzung		
		Veränderung gegenüber Vormonat in %	Altbauwohnungen vor dem 20.06.1948 erbaut Basisjahr 2010=100	Neubauwohnungen nach dem 20.06.1948 erbaut Basisjahr 2010=100	zusammen Basisjahr 2010=100
2007	(Durchschnitt)		97,7	96,8	96,8
2008	(Durchschnitt)		98,4	97,6	97,7
2009	(Durchschnitt)		98,8	98,7	98,7
2010	(Durchschnitt)		100,0	100,0	100,0
2011	(Durchschnitt)		101,8	101,7	101,8
2012	(Durchschnitt)		103,3	103,0	103,1
2013	(Durchschnitt)		104,9	104,6	104,7
2014	(Durchschnitt)		106,7	106,6	106,6
2015	(Durchschnitt)		106,9	107,8	107,6
2016	(Durchschnitt)		108,2	109,0	108,9
2017	(Durchschnitt)		110,0	111,1	110,9
	Januar		109,2	110,3	110,0
	Februar		109,4	110,5	110,2
	März		109,7	110,5	110,3
	April		110,0	110,9	110,7
	Mai		109,9	111,0	110,8
	Juni		110,0	111,1	110,8
	Juli		110,3	111,3	111,1
	August		110,2	111,3	111,0
	September		110,3	111,4	111,1
	Oktober		110,4	111,6	111,3
	November		110,4	111,7	111,4
	Dezember		110,6	111,9	111,6

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen

Gewerbemieten

Durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurde eine Mietübersicht für Gewerbeimmobilien erstellt (Stand 2017). Die Mietangaben beziehen sich auf folgende Nutzungen: „Büro“, „Produktion“, „Einzelhandel/Lebensmittel“, „Lager“ und „befestigte Außenfläche“.

Es wurden 992 Vermieter angeschrieben, 429 antworteten (Quote: 43 %).

Insgesamt liegen der Geschäftsstelle 779 Mietinformationen vor. Davon sind nicht alle Informationen vergleichbar und verwendbar. Dennoch haben wir für die oben aufgezählten unterschiedlichen Nutzungen nachhaltige Mietinformationen ableiten können.

Zunächst wurden die Werte für das gesamte Kreisgebiet ermittelt. Dabei ergab sich folgendes Ergebnis:

Büroflächen, Peripherie:

- moderne Ausstattung	6,85 €/m ²	Spanne:	(4,65 – 9,00 €/m ²)
- normale Ausstattung	5,35 €/m ²	Spanne:	(3,10 – 7,65 €/m ²)
- einfache Ausstattung	3,00 €/m ²	Spanne:	(2,20 – 3,75 €/m ²)

Büroflächen, Innenstadt:

- moderne Ausstattung	7,00 €/m ²	Spanne:	(5,40 – 8,55 €/m ²)
- normale Ausstattung	6,45 €/m ²	Spanne:	(4,50 – 8,40 €/m ²)
- einfache Ausstattung	4,60 €/m ²	Spanne:	(2,65 – 6,60 €/m ²)

Einzelhandel Peripherie	7,10 €/m ²	Spanne:	(4,65 – 9,55 €/m ²)
-------------------------	-----------------------	---------	---------------------------------

Einzelhandel Innenstadt	9,00 €/m ²	Spanne:	(4,30 – 13,70 €/m ²)
-------------------------	-----------------------	---------	----------------------------------

Produktion:	3,60 €/m ²	Spanne:	(1,40 – 5,80 €/m ²)
Lagerhallen: - Kaltlager	2,30 €/m ²	Spanne:	(1,40 – 3,20 €/m ²)
- Warmlager	2,95 €/m ²	Spanne:	(1,40 – 4,45 €/m ²)
befestigte Außenflächen:	0,90 €/m ²	Spanne:	(0,20 – 1,60 €/m ²)

Es wurde untersucht, ob besondere Abhängigkeiten unter den drei Städten Coesfeld, Dülmen und Lüdinghausen besteht. Dies konnte aus den Daten nicht abgeleitet werden. Ferner hat eine getrennte Untersuchung nach Nord- und Südkreis stattgefunden. Auch hier konnten keine signifikanten Unterschiede festgestellt werden.

10 Kontakte und Adressen

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

Vorsitzender:

Wewers, Manfred Dipl.-Ing., Kreisobervermessungsrat

Stellvertreter:

Bösken, Stefan Dipl.-Ing., Kreisobervermessungsrat

Stellvertreter und ehrenamtlicher Gutachter:

Nau, Ludwig Dipl.-Ing., ltd. Kreisvermessungsdirektor a.D.
Kreis Recklinghausen

Briewig, Peter Öffentlich best. Vermessungsingenieur

Ehrenamtliche Gutachter:

Austermann, Dirk Dipl.-Ing., Architekt

Hellkuhl, Ludger Wohnungsverein Rheine eG
Vorstandsvorsitzender

Hericks, Ulrich Dipl.-Ing., Bauingenieur

Klein, Reinhold Landwirtschaftsmeister
Landwirtschaftlicher Sachverständiger

Entrup, Reinhard Dipl.-Ing., agr.

Kirschbaum, Stephan B.Sc., Immobilienberater

Meyer, Arno Dipl.-Ing., Architekt

Niessing, Berthold Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Rotter, Wolf-Dieter Dipl.-Ing., Architekt

Schier, Heinz Dipl.-Ing., Architekt

van Nerven, Oliver Geschäftsführer Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft für
den Kreis Coesfeld e.G.

Silge, Oliver Dipl.-Ing., Architekt

Tiffe, Peter Dipl.-Ing., Architekt

Weber, Jochem Dipl.-Ing., Architekt

Ehrenamtliche Gutachter von der zuständigen Finanzbehörde:

Kreuznacht, Petra Steueramtfrau

Schlätker, Roswitha Steueramtfrau

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Anschrift: Friedrich-Ebert-Straße 7

48653 Coesfeld

Telefax: 02541/18-6899

E-Mail: gutachterausschuss@kreis-coesfeld.de

Internet: <http://gutachterausschuss.kreis-coesfeld.de>

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

11. Anlagen

Tabelle der Liegenschaftszinssätze (Zusammenfassung)

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (Mittelwert mit Standardabw. der Einzelwerte bezogen auf die Stichprobe)	Kennzahlen								
		Anzahl der Fälle Anzahl der Geschäftsjahre		(Mittelwert u. Standardabweichung d. Einzelwerte)						
				Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
				Wohn-/Nutzfläche (in m²)	Bereinigter Kaufpreis (in €/m²)	Miete (in €/m²)	Bew.-Kosten (in % d. Rohertrages)	Roh-ertragsfaktor	Rest-nutzungs-dauer (in Jahren)	GND (in Jahren)
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	2,8	86	1	83	1.499	5,61	25	22,1	53	80
Standardabweichung	0,8			23	425	0,46	2	5,3	13	
Vermietetes Wohnungseigentum	3,6	38	1	77	1.305	5,82	25	18,5	51	80
Standardabweichung	0,8			21	345	0,81	4	3,4	10	
Einfamilienhäuser, freistehend	2,1	45	1	145	1.996	5,65	22	28,0	53	80
Standardabweichung	0,4			33	413	0,59	2	3,7	12	
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	2,3	34	1	131	1.993	5,92	21	26,9	62	80
Standardabweichung	0,4			16	347	0,53	2	3,2	11	
Zweifamilienhäuser	2,7	9	1	213	1.548	5,25	22	23,1	50	80
Standardabweichung	0,5			38	245	0,45	1	2,5	11	
Dreifamilienhäuser	3,8*	50	3	262	995	5,24	29	16,0	43	80
Standardabweichung	0,7			58	292	0,81	5	3,0	14	2
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	4,3*	127	3	515	971	5,55	27	15,0	44	79
Standardabweichung	0,8			393	331	1,56	6	3,2	15	3
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag)	4,6*	35	3	514	847	5,42	25	13,3	36	77
Standardabweichung	0,9			465	202	0,91	5	2,5	13	7

* münsterlandweite Auswertung

Abschreibungstabelle

**Wertminderung von Gebäuden wegen Alters
im Sachwertverfahren in % des Herstellungswertes**

Rest- nutz- dauer Jahre	Gesamtnutzung in Jahren						Rest- nutz- dauer Jahre	Gesamtnutzung in Jahren					
	linear							linear					
	50	60	70	80	90	100		50	60	70	80	90	100
1	98,00	98,33	98,57	98,75	98,89	99,00	51		15,00	27,14	36,25	43,33	49,00
2	96,00	96,67	97,14	97,50	97,78	98,00	52		13,33	25,71	35,00	42,22	48,00
3	94,00	95,00	95,71	96,25	96,67	97,00	53		11,67	24,29	33,75	41,11	47,00
4	92,00	93,33	94,29	95,00	95,56	96,00	54		10,00	22,86	32,50	40,00	46,00
5	90,00	91,67	92,86	93,75	94,44	95,00	55		8,33	21,43	31,25	38,89	45,00
6	88,00	90,00	91,43	92,50	93,33	94,00	56		6,67	20,00	30,00	37,78	44,00
7	86,00	88,33	90,00	91,25	92,22	93,00	57		5,00	18,57	28,75	36,67	43,00
8	84,00	86,67	88,57	90,00	91,11	92,00	58		3,33	17,14	27,50	35,56	42,00
9	82,00	85,00	87,14	88,75	90,00	91,00	59		1,67	15,71	26,25	34,44	41,00
10	80,00	83,33	85,71	87,50	88,89	90,00	60		0,00	14,29	25,00	33,33	40,00
11	78,00	81,67	84,29	86,25	87,78	89,00	61			12,86	23,75	32,22	39,00
12	76,00	80,00	82,86	85,00	86,67	88,00	62			11,43	22,50	31,11	38,00
13	74,00	78,33	81,43	83,75	85,56	87,00	63			10,00	21,25	30,00	37,00
14	72,00	76,67	80,00	82,50	84,44	86,00	64			8,57	20,00	28,89	36,00
15	70,00	75,00	78,57	81,25	83,33	85,00	65			7,14	18,75	27,78	35,00
16	68,00	73,33	77,14	80,00	82,22	84,00	66			5,71	17,50	26,67	34,00
17	66,00	71,67	75,71	78,75	81,11	83,00	67			4,29	16,25	25,56	33,00
18	64,00	70,00	74,29	77,50	80,00	82,00	68			2,86	15,00	24,44	32,00
19	62,00	68,33	72,86	76,25	78,89	81,00	69			1,43	13,75	23,33	31,00
20	60,00	66,67	71,43	75,00	77,78	80,00	70			0,00	12,50	22,22	30,00
21	58,00	65,00	70,00	73,75	76,67	79,00	71				11,25	21,11	29,00
22	56,00	63,33	68,57	72,50	75,56	78,00	72				10,00	20,00	28,00
23	54,00	61,67	67,14	71,25	74,44	77,00	73				8,75	18,89	27,00
24	52,00	60,00	65,71	70,00	73,33	76,00	74				7,50	17,78	26,00
25	50,00	58,33	64,29	68,75	72,22	75,00	75				6,25	16,67	25,00
26	48,00	56,67	62,86	67,50	71,11	74,00	76				5,00	15,56	24,00
27	46,00	55,00	61,43	66,25	70,00	73,00	77				3,75	14,44	23,00
28	44,00	53,33	60,00	65,00	68,89	72,00	78				2,50	13,33	22,00
29	42,00	51,67	58,57	63,75	67,78	71,00	79				1,25	12,22	21,00
30	40,00	50,00	57,14	62,50	66,67	70,00	80				0,00	11,11	20,00
31	38,00	48,33	55,71	61,25	65,56	69,00	81					10,00	19,00
32	36,00	46,67	54,29	60,00	64,44	68,00	82					8,89	18,00
33	34,00	45,00	52,86	58,75	63,33	67,00	83					7,78	17,00
34	32,00	43,33	51,43	57,50	62,22	66,00	84					6,67	16,00
35	30,00	41,67	50,00	56,25	61,11	65,00	85					5,56	15,00
36	28,00	40,00	48,57	55,00	60,00	64,00	86					4,44	14,00
37	26,00	38,33	47,14	53,75	58,89	63,00	87					3,33	13,00
38	24,00	36,67	45,71	52,50	57,78	62,00	88					2,22	12,00
39	22,00	35,00	44,29	51,25	56,67	61,00	89					1,11	11,00
40	20,00	33,33	42,86	50,00	55,56	60,00	90					0,00	10,00
41	18,00	31,67	41,43	48,75	54,44	59,00	91						9,00
42	16,00	30,00	40,00	47,50	53,33	58,00	92						8,00
43	14,00	28,33	38,57	46,25	52,22	57,00	93						7,00
44	12,00	26,67	37,14	45,00	51,11	56,00	94						6,00
45	10,00	25,00	35,71	43,75	50,00	55,00	95						5,00
46	8,00	23,33	34,29	42,50	48,89	54,00	96						4,00
47	6,00	21,67	32,86	41,25	47,78	53,00	97						3,00
48	4,00	20,00	31,43	40,00	46,67	52,00	98						2,00
49	2,00	18,33	30,00	38,75	45,56	51,00	99						1,00
50	0,00	16,67	28,57	37,50	44,44	50,00	100						0,00

Vervielfältiger

Barwertfaktoren für die Kapitalisierung (Vervielfältigertabelle) nach Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV

Der Vervielfältiger beinhaltet die Kapitalisierung eines jährlichen Betrages und die Abzinsung des Kapitals auf den Anfangszeitpunkt
Berechnungsformel: $v = (q^n - 1) / (q^n \cdot (q - 1))$, mit $q = 1 + p$, n = Resnutzungsdauer, p = Liegenschaftszinssatz in %

Rest-nutzung Jahre	Liegenschaftszinssätze																				
	1.00%	2.00%	2.50%	3.00%	3.25%	3.50%	3.75%	4.00%	4.25%	4.50%	4.75%	5.00%	5.25%	5.50%	5.75%	6.00%	6.25%	6.50%	6.75%	7.00%	
q	1	1.01	1.02	1.025	1.0275	1.03	1.0325	1.035	1.0375	1.04	1.0425	1.045	1.0475	1.05	1.0525	1.055	1.0575	1.06	1.0625	1.065	1.07
1	0.990	0.980	0.976	0.973	0.971	0.969	0.966	0.966	0.964	0.962	0.959	0.957	0.955	0.952	0.950	0.948	0.946	0.943	0.941	0.939	0.935
2	1.970	1.942	1.927	1.920	1.913	1.907	1.900	1.893	1.883	1.886	1.879	1.873	1.866	1.859	1.853	1.846	1.840	1.833	1.827	1.821	1.814
3	2.941	2.884	2.856	2.842	2.829	2.815	2.802	2.788	2.775	2.762	2.749	2.736	2.723	2.711	2.698	2.685	2.673	2.661	2.648	2.636	2.624
4	3.902	3.808	3.762	3.739	3.717	3.695	3.673	3.651	3.630	3.609	3.588	3.567	3.546	3.525	3.505	3.485	3.465	3.445	3.426	3.406	3.387
5	4.853	4.713	4.646	4.613	4.580	4.547	4.515	4.483	4.452	4.421	4.390	4.360	4.330	4.300	4.270	4.241	4.212	4.184	4.156	4.128	4.100
6	5.795	5.601	5.508	5.462	5.417	5.373	5.329	5.285	5.242	5.198	5.158	5.117	5.076	5.035	4.996	4.956	4.917	4.879	4.841	4.804	4.767
7	6.728	6.472	6.349	6.289	6.172	6.115	6.058	6.058	6.002	5.947	5.893	5.839	5.786	5.734	5.683	5.632	5.582	5.533	5.485	5.437	5.389
8	7.652	7.325	7.170	7.094	7.020	6.946	6.874	6.803	6.733	6.664	6.596	6.529	6.463	6.398	6.335	6.272	6.210	6.149	6.089	6.030	5.971
9	8.566	8.162	7.971	7.878	7.786	7.696	7.608	7.521	7.435	7.351	7.269	7.188	7.108	7.029	6.952	6.876	6.802	6.728	6.656	6.585	6.515
10	9.471	8.983	8.752	8.640	8.530	8.422	8.317	8.213	8.111	8.011	7.913	7.816	7.722	7.629	7.538	7.448	7.360	7.274	7.189	7.105	7.024
11	10.368	9.787	9.514	9.382	9.253	9.126	9.002	8.880	8.760	8.644	8.529	8.417	8.306	8.198	8.093	7.989	7.887	7.787	7.689	7.593	7.499
12	11.255	10.575	10.258	10.104	9.954	9.807	9.663	9.523	9.385	9.250	9.119	8.990	8.863	8.740	8.619	8.500	8.384	8.270	8.159	8.050	7.943
13	12.134	11.348	10.983	10.807	10.635	10.467	10.303	10.142	9.986	9.833	9.683	9.537	9.394	9.254	9.117	8.983	8.853	8.725	8.600	8.477	8.358
14	13.004	12.106	11.691	11.491	11.296	11.106	10.921	10.740	10.563	10.391	10.223	10.059	9.899	9.742	9.590	9.441	9.295	9.153	9.014	8.878	8.745
15	13.865	12.849	12.381	12.157	11.938	11.725	11.517	11.315	11.118	10.927	10.740	10.557	10.380	10.206	10.038	9.873	9.712	9.556	9.404	9.253	9.108
16	14.718	13.578	13.055	12.805	12.561	12.324	12.094	11.870	11.652	11.440	11.234	11.033	10.838	10.647	10.462	10.282	10.106	9.935	9.768	9.605	9.447
17	15.562	14.292	13.712	13.435	13.166	12.905	12.651	12.405	12.166	11.933	11.707	11.488	11.274	11.066	10.865	10.677	10.491	10.311	10.135	9.965	9.793
18	16.398	14.992	14.353	14.049	13.754	13.467	13.191	12.920	12.659	12.406	12.160	11.921	11.680	11.445	11.216	11.034	10.828	10.627	10.432	10.243	10.059
19	17.226	15.678	14.979	14.646	14.324	14.012	13.710	13.417	13.134	12.859	12.593	12.335	12.085	11.843	11.608	11.379	11.158	10.943	10.735	10.532	10.336
20	18.046	16.351	15.589	15.227	14.877	14.539	14.212	13.896	13.590	13.294	13.008	12.731	12.462	12.202	11.950	11.706	11.470	11.241	11.019	10.803	10.594
21	18.857	17.011	16.185	15.793	15.415	15.050	14.698	14.358	14.029	13.712	13.405	13.108	12.821	12.544	12.275	12.015	11.764	11.521	11.285	11.057	10.836
22	19.660	17.658	16.765	16.343	15.937	15.545	15.167	14.803	14.451	14.112	13.784	13.468	13.163	12.875	12.598	12.330	12.077	11.834	11.599	11.371	11.151
23	20.456	18.292	17.332	16.879	16.444	16.024	15.620	15.232	14.857	14.496	14.148	13.812	13.489	13.176	12.875	12.584	12.303	12.032	11.770	11.517	11.272
24	21.243	18.914	17.885	17.401	16.936	16.488	16.058	15.645	15.247	14.864	14.495	14.141	13.799	13.469	13.152	12.846	12.550	12.266	11.991	11.725	11.469
25	22.023	19.523	18.424	17.908	17.413	16.938	16.482	16.043	15.622	15.217	14.828	14.454	14.094	13.747	13.414	13.093	12.783	12.485	12.198	11.921	11.654
26	22.795	20.121	18.951	18.402	17.877	17.373	16.890	16.427	15.983	15.556	15.147	14.753	14.375	14.012	13.662	13.326	13.003	12.692	12.392	12.104	11.826
27	23.560	20.707	19.484	18.883	18.327	17.795	17.285	16.800	16.330	15.881	15.451	15.039	14.643	14.263	13.898	13.547	13.211	12.887	12.575	12.275	11.987
28	24.316	21.281	19.965	19.351	18.764	18.203	17.667	17.154	16.663	16.193	15.743	15.312	14.898	14.502	14.121	13.756	13.406	13.070	12.746	12.436	12.137
29	25.066	21.844	20.454	19.806	19.188	18.599	18.036	17.498	16.984	16.492	16.022	15.572	15.141	14.728	14.333	13.954	13.591	13.242	12.907	12.586	12.278
30	25.808	22.396	20.930	20.249	19.600	18.982	18.392	17.829	17.292	16.779	16.289	15.820	15.372	14.944	14.534	14.141	13.765	13.404	13.059	12.727	12.409
31	26.542	22.938	21.395	20.681	20.000	19.353	18.736	18.149	17.588	17.054	16.544	16.058	15.593	15.149	14.724	14.318	13.929	13.557	13.201	12.859	12.532
32	27.270	23.468	21.849	21.100	20.389	19.712	19.069	18.457	17.874	17.318	16.789	16.284	15.803	15.343	14.904	14.485	14.084	13.701	13.334	12.983	12.647
33	27.990	23.989	22.292	21.509	20.766	20.060	19.390	18.753	18.148	17.571	17.023	16.500	16.003	15.528	15.075	14.643	14.230	13.836	13.459	13.099	12.754
34	28.703	24.499	22.724	21.906	21.132	20.397	19.701	19.039	18.411	17.814	17.247	16.707	16.193	15.703	15.237	14.792	14.368	13.963	13.577	13.207	12.854
35	29.409	24.999	23.145	22.293	21.487	20.724	20.001	19.315	18.665	18.047	17.461	16.904	16.374	15.870	15.391	14.934	14.498	14.083	13.687	13.309	12.948
36	30.108	25.489	23.556	22.670	21.832	21.040	20.290	19.581	18.908	18.271	17.666	17.092	16.547	16.029	15.536	15.067	14.621	14.196	13.791	13.404	13.035
37	30.800	25.969	23.957	23.036	22.167	21.346	20.571	19.837	19.143	18.485	17.862	17.272	16.711	16.179	15.674	15.194	14.737	14.302	13.888	13.493	13.117
38	31.485	26.441	24.349	23.393	22.492	21.643	20.841	20.084	19.368	18.691	18.050	17.443	16.868	16.322	15.805	15.313	14.846	14.402	13.979	13.577	13.193
39	32.163	26.903	24.730	23.740	22.808	21.930	21.102	20.322	19.588	18.888	18.230	17.607	17.017	16.458	15.929	15.426	14.949	14.496	14.065	13.655	13.265
40	32.835	27.355	25.103	24.078	23.115	22.208	21.355	20.551	19.793	19.077	18.402	17.763	17.159	16.587	16.046	15.533	15.046	14.584	14.146	13.728	13.332
41	33.500	27.799	25.466	24.407	23.412	22.478	21.599	20.772	19.993	19.259	18.566	17.912	17.284	16.710	16.157	15.634	15.138	14.668	14.221	13.797	13.394
42	34.158	28.235	25.821	24.727	23.701	22.739	21.835	20.985	20.186	19.433	18.724	18.055	17.423	16.827	16.263	15.730	15.225	14.746	14.292	13.861	13.452
43	34.810	28.662																			

Barwertfaktoren für die Kapitalisierung (Vervielfältigtabelle) nach Anlage 1 zu § 20 ImmoWertv

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

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

Restnutzung Jahre	q	Liegenschaftszinssätze									
		1.00%	2.00%	2.50%	2.75%	3.00%	3.25%	3.50%	3.75%	4.00%	4.25%
51	38.798	31.788	28.646	27.248	25.951	24.747	23.629	22.587	21.617	20.713	19.868
52	40.394	32.145	28.923	27.492	26.166	24.937	23.796	22.735	21.748	20.828	19.969
53	40.984	32.495	29.193	27.729	26.375	25.121	23.957	22.877	21.873	20.938	20.066
54	41.569	32.838	29.457	27.960	26.578	25.298	24.113	23.014	21.993	21.043	20.159
55	42.147	33.175	29.714	28.185	26.774	25.471	24.284	23.146	22.109	21.145	20.248
56	42.720	33.505	29.965	28.404	26.965	25.637	24.441	23.273	22.220	21.242	20.333
57	43.287	33.828	30.210	28.617	27.151	25.799	24.550	23.366	22.327	21.335	20.414
58	43.849	34.145	30.448	28.825	27.331	25.955	24.686	23.484	22.430	21.425	20.492
59	44.405	34.456	30.681	29.026	27.506	26.107	24.818	23.628	22.528	21.510	20.567
60	44.955	34.761	30.909	29.223	27.676	26.254	24.945	23.738	22.623	21.593	20.638
61	45.500	35.060	31.130	29.414	27.840	26.396	25.067	23.844	22.715	21.672	20.706
62	46.040	35.353	31.347	29.600	28.000	26.536	25.186	23.946	22.803	21.747	20.772
63	46.574	35.640	31.558	29.781	28.156	26.667	25.300	24.044	22.887	21.820	20.834
64	47.103	35.921	31.764	29.957	28.306	26.796	25.411	24.139	22.969	21.890	20.894
65	47.627	36.197	31.965	30.128	28.453	26.921	25.518	24.230	23.047	21.957	20.951
66	48.145	36.468	32.161	30.295	28.595	27.042	25.621	24.318	23.122	22.021	21.006
67	48.659	36.733	32.352	30.458	28.733	27.159	25.721	24.403	23.194	22.082	21.068
68	49.167	36.994	32.538	30.616	28.867	27.273	25.817	24.485	23.264	22.141	21.108
69	49.670	37.249	32.720	30.770	28.997	27.383	25.910	24.564	23.330	22.198	21.156
70	50.169	37.499	32.898	30.919	29.123	27.490	26.000	24.640	23.395	22.252	21.202
71	50.662	37.744	33.071	31.065	29.246	27.593	26.087	24.713	23.456	22.304	21.246
72	51.150	37.984	33.240	31.207	29.365	27.693	26.171	24.784	23.516	22.354	21.288
73	51.634	38.220	33.405	31.345	29.481	27.790	26.253	24.852	23.573	22.402	21.328
74	52.113	38.451	33.566	31.479	29.593	27.884	26.331	24.917	23.628	22.448	21.367
75	52.587	38.677	33.723	31.610	29.702	27.974	26.407	24.981	23.680	22.492	21.404
76	53.056	38.899	33.876	31.737	29.808	28.062	26.480	25.042	23.731	22.534	21.439
77	53.521	39.117	34.025	31.861	29.910	28.148	26.551	25.100	23.780	22.575	21.473
78	53.981	39.330	34.171	31.982	30.010	28.230	26.619	25.157	23.827	22.614	21.505
79	54.437	39.539	34.313	32.099	30.107	28.310	26.685	25.212	23.872	22.651	21.536
80	54.888	39.745	34.452	32.213	30.201	28.387	26.749	25.264	23.915	22.687	21.565
81	55.335	39.946	34.587	32.324	30.292	28.462	26.810	25.315	23.957	22.721	21.594
82	55.777	40.143	34.719	32.432	30.381	28.535	26.870	25.364	23.997	22.754	21.621
83	56.215	40.336	34.848	32.537	30.467	28.605	26.928	25.411	24.036	22.786	21.647
84	56.648	40.526	34.974	32.640	30.550	28.673	26.983	25.456	24.073	22.816	21.671
85	57.078	40.711	35.096	32.739	30.631	28.739	27.037	25.500	24.109	22.845	21.695
86	57.503	40.893	35.216	32.836	30.710	28.803	27.089	25.542	24.143	22.873	21.718
87	57.923	41.072	35.333	32.931	30.786	28.865	27.139	25.583	24.176	22.900	21.740
88	58.340	41.247	35.446	33.023	30.860	28.925	27.187	25.622	24.207	22.926	21.760
89	58.752	41.419	35.557	33.112	30.932	28.983	27.234	25.660	24.238	22.950	21.780
90	59.161	41.587	35.666	33.199	31.002	29.039	27.279	25.696	24.267	22.974	21.799
91	59.565	41.752	35.771	33.284	31.070	29.094	27.323	25.731	24.295	22.996	21.817
92	59.966	41.914	35.875	33.366	31.136	29.147	27.365	25.765	24.323	23.018	21.835
93	60.362	42.072	35.975	33.446	31.200	29.198	27.406	25.798	24.349	23.039	21.852
94	60.754	42.228	36.073	33.525	31.262	29.247	27.445	25.829	24.374	23.059	21.868
95	61.143	42.380	36.169	33.601	31.323	29.295	27.484	25.859	24.398	23.078	21.883
96	61.528	42.539	36.263	33.675	31.381	29.341	27.520	25.888	24.421	23.097	21.897
97	61.909	42.676	36.354	33.746	31.438	29.386	27.556	25.917	24.443	23.114	21.911
98	62.286	42.820	36.443	33.817	31.493	29.430	27.590	25.944	24.465	23.131	21.925
99	62.659	42.960	36.529	33.885	31.547	29.472	27.623	25.970	24.485	23.147	21.938
100	63.029	43.098	36.614	33.951	31.599	29.513	27.655	25.995	24.505	23.163	21.950

14.226	14.230	14.234	14.237	14.240	14.243	14.246	14.249	14.251	14.253	14.255	14.258
14.258	14.261	14.264	14.267	14.270	14.273	14.276	14.279	14.281	14.284	14.287	14.290
14.291	14.294	14.297	14.300	14.303	14.306	14.309	14.312	14.315	14.318	14.321	14.324
14.327	14.330	14.333	14.336	14.339	14.342	14.345	14.348	14.351	14.354	14.357	14.360
14.363	14.366	14.369	14.372	14.375	14.378	14.381	14.384	14.387	14.390	14.393	14.396
14.399	14.402	14.405	14.408	14.411	14.414	14.417	14.420	14.423	14.426	14.429	14.432
14.435	14.438	14.441	14.444	14.447	14.450	14.453	14.456	14.459	14.462	14.465	14.468
14.471	14.474	14.477	14.480	14.483	14.486	14.489	14.492	14.495	14.498	14.501	14.504
14.507	14.510	14.513	14.516	14.519	14.522	14.525	14.528	14.531	14.534	14.537	14.540
14.543	14.546	14.549	14.552	14.555	14.558	14.561	14.564	14.567	14.570	14.573	14.576
14.579	14.582	14.585	14.588	14.591	14.594	14.597	14.600	14.603	14.606	14.609	14.612
14.615	14.618	14.621	14.624	14.627	14.630	14.633	14.636	14.639	14.642	14.645	14.648
14.651	14.654	14.657	14.660	14.663	14.666	14.669	14.672	14.675	14.678	14.681	14.684
14.687	14.690	14.693	14.696	14.699	14.702	14.705	14.708	14.711	14.714	14.717	14.720
14.723	14.726	14.729	14.732	14.735	14.738	14.741	14.744	14.747	14.750	14.753	14.756
14.759	14.762	14.765	14.768	14.771	14.774	14.777	14.780	14.783	14.786	14.789	14.792
14.795	14.798	14.801	14.804	14.807	14.810	14.813	14.816	14.819	14.822	14.825	14.828
14.831	14.834	14.837	14.840	14.843	14.846	14.849	14.852	14.855	14.858	14.861	14.864
14.867	14.870	14.873	14.876	14.879	14.882	14.885	14.888	14.891	14.894	14.897	14.900
14.903	14.906	14.909	14.912	14.915	14.918	14.921	14.924	14.927	14.930	14.933	14.936
14.939	14.942	14.945	14.948	14.951	14.954	14.957	14.960	14.963	14.966	14.969	14.972
14.975	14.978	14.981	14.984	14.987	14.990	14.993	14.996	14.999	15.002	15.005	15.008
15.011	15.014	15.017	15.020	15.023	15.026	15.029	15.032	15.035	15.038	15.041	15.044
15.047	15.050	15.053	15.056	15.059	15.062	15.065	15.068	15.071	15.074	15.077	15.080
15.083	15.086	15.089	15.092	15.095	15.098	15.101	15.104	15.107	15.110	15.113	15.116
15.119	15.122	15.125	15.128	15.131	15.134	15.137	15.140	15.143	15.146	15.149	15.152
15.155	15.158	15.161	15.164	15.167	15.170	15.173	15.176	15.179	15.182	15.185	15.188
15.191	15.194	15.197	15.200	15.203	15.206	15.209	15.212	15.215	15.218	15.221	15.224
15.227	15.230	15.233	15.236	15.239	15.242	15.245	15.248	15.251	15.254	15.257	15.260
15.263	15.266	15.269	15.272	15.275	15.278	15.281	15.284	15.287	15.290	15.293	15.296
15.299	15.302	15.305	15.308	15.311	15.314	15.317	15.320	15.323	15.326	15.329	15.332
15.335	15.338	15.341	15.344	15.347	15.350	15.353	15.356	15.359	15.362	15.365	15.368
15.371	15.374	15.377	15.380	15.383	15.386	15.389	15.392	15.395	15.398	15.401	15.404
15.407	15.410	15.413	15.416	15.419	15.422	15.425	15.428	15.431	15.434	15.437	15.440
15.443	15.446	15.449	15.452	15.455	15.458	15.461	15.464	15.467	15.470	15.473	15.476
15.479	15.482	15.485	15.488	15.491	15.494	15.497	15.500	15.503	15.506	15.509	15.512
15.515	15.518	15.521	15.524	15.527	15.530	15.533	15.536	15.539	15.542	15.545	15.548
15.551	15.554	15.557	15.560	15.563	15.566	15.569	15.572	15.575	15.578	15.581	15.584

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 $q = 1 + p/100$.

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

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

Sterbetafel 2014/2016 für die Bundesrepublik Deutschland

männlich

Vollendetes Alter	Sterbewahrscheinlichkeit vom Alter x bis x+1	Überlebenswahrscheinlichkeit 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 Jahre	insgesamt noch zu durchlebende Jahre	Durchschnittliche Lebenserwartung im Alter x in Jahren
x	q _x	p _x	l _x	d _x	L _x	e _x l _x	e _x
0	0,00364830	0,99635170	100 000	365	99 685	7 856 842	78,57
1	0,00027039	0,99972961	99 635	27	99 622	7 757 157	77,86
2	0,00015199	0,99984801	99 608	15	99 601	7 657 536	76,88
3	0,00012813	0,99987187	99 593	13	99 587	7 557 935	75,89
4	0,00012017	0,99987983	99 580	12	99 574	7 458 348	74,90
5	0,00010107	0,99989893	99 568	10	99 563	7 358 774	73,91
6	0,00009558	0,99990442	99 558	10	99 554	7 259 211	72,91
7	0,00008251	0,99991749	99 549	8	99 545	7 159 657	71,92
8	0,00007646	0,99992354	99 541	8	99 537	7 060 112	70,93
9	0,00008040	0,99991960	99 533	8	99 529	6 960 576	69,93
10	0,00007155	0,99992845	99 525	7	99 521	6 861 047	68,94
11	0,00009087	0,99990913	99 518	9	99 513	6 761 525	67,94
12	0,00008599	0,99991401	99 509	9	99 505	6 662 012	66,95
13	0,00009411	0,99990589	99 500	9	99 496	6 562 507	65,95
14	0,00012027	0,99987973	99 491	12	99 485	6 463 012	64,96
15	0,00015431	0,99984569	99 479	15	99 471	6 363 527	63,97
16	0,00025244	0,99974756	99 464	25	99 451	6 264 056	62,98
17	0,00028609	0,99971391	99 438	28	99 424	6 164 605	61,99
18	0,00037814	0,99962186	99 410	38	99 391	6 065 181	61,01
19	0,00041292	0,99958708	99 372	41	99 352	5 965 789	60,03
20	0,00044947	0,99955053	99 331	45	99 309	5 866 437	59,06
21	0,00043453	0,99956547	99 287	43	99 265	5 767 128	58,09
22	0,00044083	0,99955917	99 244	44	99 222	5 667 863	57,11
23	0,00045703	0,99954297	99 200	45	99 177	5 568 642	56,14
24	0,00047565	0,99952435	99 154	47	99 131	5 469 464	55,16
25	0,00046772	0,99953228	99 107	46	99 084	5 370 333	54,19
26	0,00046602	0,99953398	99 061	46	99 038	5 271 249	53,21
27	0,00050112	0,99949888	99 015	50	98 990	5 172 211	52,24
28	0,00049883	0,99950117	98 965	49	98 941	5 073 221	51,26
29	0,00055539	0,99944461	98 916	55	98 888	4 974 281	50,29
30	0,00055586	0,99944414	98 861	55	98 833	4 875 392	49,32
31	0,00068297	0,99931703	98 806	67	98 772	4 776 559	48,34
32	0,00069338	0,99930662	98 738	68	98 704	4 677 787	47,38
33	0,00069329	0,99930671	98 670	68	98 636	4 579 083	46,41
34	0,00077252	0,99922748	98 602	76	98 564	4 480 447	45,44
35	0,00087174	0,99912826	98 525	86	98 482	4 381 883	44,47
36	0,00085173	0,99914827	98 440	84	98 398	4 283 401	43,51
37	0,00092034	0,99907966	98 356	91	98 310	4 185 003	42,55
38	0,00101660	0,99898340	98 265	100	98 215	4 086 693	41,59
39	0,00108077	0,99891923	98 165	106	98 112	3 988 478	40,63
40	0,00122246	0,99877754	98 059	120	97 999	3 890 365	39,67
41	0,00126005	0,99873995	97 939	123	97 878	3 792 366	38,72
42	0,00140258	0,99859742	97 816	137	97 747	3 694 489	37,77
43	0,00158221	0,99841779	97 679	155	97 601	3 596 741	36,82
44	0,00170428	0,99829572	97 524	166	97 441	3 499 140	35,88
45	0,00191472	0,99808528	97 358	186	97 265	3 401 699	34,94
46	0,00203526	0,99796474	97 172	198	97 073	3 304 434	34,01
47	0,00232605	0,99767395	96 974	226	96 861	3 207 361	33,07
48	0,00263403	0,99736597	96 748	255	96 621	3 110 500	32,15
49	0,00295171	0,99704829	96 493	285	96 351	3 013 880	31,23

Vollendetes Alter	männlich				Von den Überlebenden im Alter x		Durch- schnittliche Lebenser- wartung im Alter x in Jahren
	Sterbe- wahrscheinlichkeit vom Alter x bis x+1	Überlebens- wahrscheinlichkeit vom Alter x bis x+1	Überle- bende im Alter x	Gestorbene im Alter x bis unter x+1	bis zum Alter x+1 durchlebte	insgesamt noch zu durchlebende	
	q_x	p_x	l_x	d_x	L_x	$e_x l_x$	
x							e_x
50	0,00328272	0,99671728	96 209	316	96 051	2 917 529	30,33
51	0,00357439	0,99642561	95 893	343	95 721	2 821 478	29,42
52	0,00407821	0,99592179	95 550	390	95 355	2 725 757	28,53
53	0,00462713	0,99537287	95 160	440	94 940	2 630 402	27,64
54	0,00518588	0,99481412	94 720	491	94 474	2 535 461	26,77
55	0,00576932	0,99423068	94 229	544	93 957	2 440 987	25,90
56	0,00639222	0,99360778	93 685	599	93 386	2 347 030	25,05
57	0,00710421	0,99289579	93 086	661	92 756	2 253 644	24,21
58	0,00789102	0,99210898	92 425	729	92 060	2 160 889	23,38
59	0,00881109	0,99118891	91 696	808	91 292	2 068 829	22,56
60	0,00958392	0,99041608	90 888	871	90 452	1 977 537	21,76
61	0,01045332	0,98954668	90 017	941	89 546	1 887 085	20,96
62	0,01158941	0,98841059	89 076	1 032	88 559	1 797 539	20,18
63	0,01251815	0,98748185	88 043	1 102	87 492	1 708 979	19,41
64	0,01371129	0,98628871	86 941	1 192	86 345	1 621 487	18,65
65	0,01476542	0,98523458	85 749	1 266	85 116	1 535 142	17,90
66	0,01588393	0,98411607	84 483	1 342	83 812	1 450 026	17,16
67	0,01748377	0,98251623	83 141	1 454	82 414	1 366 214	16,43
68	0,01834106	0,98165894	81 687	1 498	80 938	1 283 799	15,72
69	0,02031926	0,97968074	80 189	1 629	79 375	1 202 861	15,00
70	0,02202111	0,97797889	78 560	1 730	77 695	1 123 486	14,30
71	0,02407938	0,97592062	76 830	1 850	75 905	1 045 792	13,61
72	0,02595744	0,97404256	74 980	1 946	74 007	969 887	12,94
73	0,02795440	0,97204560	73 034	2 042	72 013	895 880	12,27
74	0,03063411	0,96936589	70 992	2 175	69 905	823 867	11,61
75	0,03367071	0,96632929	68 817	2 317	67 659	753 963	10,96
76	0,03718731	0,96281269	66 500	2 473	65 264	686 304	10,32
77	0,04073879	0,95926121	64 027	2 608	62 723	621 041	9,70
78	0,04582505	0,95417495	61 419	2 815	60 011	558 318	9,09
79	0,05152768	0,94847232	58 604	3 020	57 094	498 306	8,50
80	0,05800238	0,94199762	55 584	3 224	53 972	441 212	7,94
81	0,06570093	0,93429907	52 360	3 440	50 640	387 240	7,40
82	0,07429727	0,92570273	48 920	3 635	47 103	336 599	6,88
83	0,08417207	0,91582793	45 286	3 812	43 380	289 496	6,39
84	0,09469016	0,90530984	41 474	3 927	39 510	246 116	5,93
85	0,10726742	0,89273258	37 547	4 028	35 533	206 606	5,50
86	0,11954914	0,88045086	33 519	4 007	31 516	171 073	5,10
87	0,13293694	0,86706306	29 512	3 923	27 550	139 558	4,73
88	0,14699118	0,85300882	25 589	3 761	23 708	112 007	4,38
89	0,16168645	0,83831355	21 827	3 529	20 063	88 299	4,05
90	0,17992629	0,82007371	18 298	3 292	16 652	68 236	3,73
91	0,20188068	0,79811932	15 006	3 029	13 491	51 584	3,44
92	0,22364746	0,77635254	11 976	2 679	10 637	38 093	3,18
93	0,24457415	0,75542585	9 298	2 274	8 161	27 456	2,95
94	0,27319247	0,72680753	7 024	1 919	6 064	19 295	2,75
95	0,28604129	0,71395871	5 105	1 460	4 375	13 231	2,59
96	0,30497461	0,69502539	3 645	1 112	3 089	8 856	2,43
97	0,32682032	0,67317968	2 533	828	2 119	5 767	2,28
98	0,34855676	0,65144324	1 705	594	1 408	3 647	2,14
99	0,36997750	0,63002250	1 111	411	905	2 239	2,02
100	0,39088762	0,60911238	700	274	563	1 334	1,91

Vollende- tes Alter	Sterbe- wahrscheinlichkeit vom Alter x bis x+1	Überlebens- wahrscheinlichkeit vom Alter x bis x+1	Überlebende im Alter x	weiblich	Von den Überlebenden im Alter x		Durchschnittliche Lebenserwartung im Alter x in Jahren
				Gestorbene im Alter x bis unter x+1	bis zum Alter x+1 durchlebte	insgesamt noch zu durchlebende	
				Jahre	$e_x l_x$	e_x	
x	q_x	p_x	l_x	d_x	L_x	$e_x l_x$	e_x
0	0,00321272	0,99678728	100 000	321	99 721	8 318 887	83,19
1	0,00024021	0,99975979	99 679	24	99 667	8 219 166	82,46
2	0,00011821	0,99988179	99 655	12	99 649	8 119 500	81,48
3	0,00011931	0,99988069	99 643	12	99 637	8 019 851	80,49
4	0,00008652	0,99991348	99 631	9	99 627	7 920 214	79,50
5	0,00007878	0,99992122	99 622	8	99 619	7 820 587	78,50
6	0,00006845	0,99993155	99 615	7	99 611	7 720 968	77,51
7	0,00005609	0,99994391	99 608	6	99 605	7 621 357	76,51
8	0,00006177	0,99993823	99 602	6	99 599	7 521 752	75,52
9	0,00006374	0,99993626	99 596	6	99 593	7 422 153	74,52
10	0,00005700	0,99994300	99 590	6	99 587	7 322 560	73,53
11	0,00007540	0,99992460	99 584	8	99 580	7 222 973	72,53
12	0,00007186	0,99992814	99 577	7	99 573	7 123 393	71,54
13	0,00008760	0,99991240	99 569	9	99 565	7 023 820	70,54
14	0,00010628	0,99989372	99 561	11	99 555	6 924 255	69,55
15	0,00012904	0,99987096	99 550	13	99 544	6 824 699	68,56
16	0,00013839	0,99986161	99 537	14	99 530	6 725 156	67,56
17	0,00014306	0,99985694	99 523	14	99 516	6 625 625	66,57
18	0,00019373	0,99980627	99 509	19	99 500	6 526 109	65,58
19	0,00019253	0,99980747	99 490	19	99 480	6 426 609	64,60
20	0,00016962	0,99983038	99 471	17	99 462	6 327 129	63,61
21	0,00016441	0,99983559	99 454	16	99 446	6 227 666	62,62
22	0,00018096	0,99981904	99 438	18	99 429	6 128 221	61,63
23	0,00021034	0,99978966	99 420	21	99 409	6 028 792	60,64
24	0,00016534	0,99983466	99 399	16	99 390	5 929 383	59,65
25	0,00017832	0,99982168	99 382	18	99 373	5 829 993	58,66
26	0,00020396	0,99979604	99 365	20	99 354	5 730 619	57,67
27	0,00022261	0,99977739	99 344	22	99 333	5 631 265	56,68
28	0,00023766	0,99976234	99 322	24	99 310	5 531 932	55,70
29	0,00025342	0,99974658	99 299	25	99 286	5 432 621	54,71
30	0,00029642	0,99970358	99 273	29	99 259	5 333 335	53,72
31	0,00030884	0,99969116	99 244	31	99 229	5 234 077	52,74
32	0,00031865	0,99968135	99 213	32	99 197	5 134 848	51,76
33	0,00035302	0,99964698	99 182	35	99 164	5 035 651	50,77
34	0,00038773	0,99961227	99 147	38	99 127	4 936 486	49,79
35	0,00039943	0,99960057	99 108	40	99 088	4 837 359	48,81
36	0,00046005	0,99953995	99 069	46	99 046	4 738 270	47,83
37	0,00046135	0,99953865	99 023	46	99 000	4 639 225	46,85
38	0,00058867	0,99941133	98 977	58	98 948	4 540 224	45,87
39	0,00057723	0,99942277	98 919	57	98 891	4 441 276	44,90
40	0,00066062	0,99933938	98 862	65	98 829	4 342 386	43,92
41	0,00075495	0,99924505	98 797	75	98 759	4 243 556	42,95
42	0,00081451	0,99918549	98 722	80	98 682	4 144 797	41,98
43	0,00090083	0,99909917	98 642	89	98 597	4 046 115	41,02
44	0,00100813	0,99899187	98 553	99	98 503	3 947 518	40,05
45	0,00109958	0,99890042	98 453	108	98 399	3 849 014	39,09
46	0,00124981	0,99875019	98 345	123	98 284	3 750 615	38,14
47	0,00139689	0,99860311	98 222	137	98 154	3 652 331	37,18
48	0,00155992	0,99844008	98 085	153	98 009	3 554 178	36,24
49	0,00181403	0,99818597	97 932	178	97 843	3 456 169	35,29

Vollende- tes Alter	Sterbe- wahrscheinlichkeit vom Alter x bis x+1	Überlebens- wahrscheinlichkeit vom Alter x bis x+1	Überlebende im Alter x	weiblich		Von den Überlebenden im Alter x		Durchschnittliche Lebenserwartung im Alter x in Jahren
				Gestorbene im Alter x bis unter x+1	bis zum Alter x+1 durchlebte Jahre	insgesamt noch zu durchlebende Jahre		
							L _x	
x	q _x	p _x	l _x	d _x	L _x	e _x l _x	e _x	
50	0,00194519	0,99805481	97 754	190	97 659	3 358 326	34,35	
51	0,00216485	0,99783515	97 564	211	97 459	3 260 666	33,42	
52	0,00243670	0,99756330	97 353	237	97 234	3 163 208	32,49	
53	0,00272548	0,99727452	97 116	265	96 984	3 065 973	31,57	
54	0,00299743	0,99700257	96 851	290	96 706	2 968 990	30,66	
55	0,00328861	0,99671139	96 561	318	96 402	2 872 284	29,75	
56	0,00359053	0,99640947	96 243	346	96 071	2 775 881	28,84	
57	0,00401434	0,99598566	95 898	385	95 705	2 679 811	27,94	
58	0,00442158	0,99557842	95 513	422	95 302	2 584 106	27,06	
59	0,00486622	0,99513378	95 090	463	94 859	2 488 804	26,17	
60	0,00543839	0,99456161	94 628	515	94 370	2 393 945	25,30	
61	0,00568196	0,99431804	94 113	535	93 846	2 299 574	24,43	
62	0,00617796	0,99382204	93 578	578	93 289	2 205 729	23,57	
63	0,00665986	0,99334014	93 000	619	92 691	2 112 439	22,71	
64	0,00732452	0,99267548	92 381	677	92 043	2 019 749	21,86	
65	0,00815514	0,99184486	91 704	748	91 330	1 927 706	21,02	
66	0,00884521	0,99115479	90 956	805	90 554	1 836 376	20,19	
67	0,00982970	0,99017030	90 152	886	89 709	1 745 822	19,37	
68	0,01027079	0,98972921	89 266	917	88 807	1 656 113	18,55	
69	0,01138847	0,98861153	88 349	1 006	87 846	1 567 306	17,74	
70	0,01237494	0,98762506	87 343	1 081	86 802	1 479 460	16,94	
71	0,01349931	0,98650069	86 262	1 164	85 680	1 392 658	16,14	
72	0,01467966	0,98532034	85 097	1 249	84 473	1 306 978	15,36	
73	0,01567966	0,98432034	83 848	1 315	83 191	1 222 505	14,58	
74	0,01717008	0,98282992	82 533	1 417	81 825	1 139 314	13,80	
75	0,01897045	0,98102955	81 116	1 539	80 347	1 057 490	13,04	
76	0,02172874	0,97827126	79 578	1 729	78 713	977 143	12,28	
77	0,02430285	0,97569715	77 848	1 892	76 902	898 430	11,54	
78	0,02794173	0,97205827	75 956	2 122	74 895	821 527	10,82	
79	0,03269473	0,96730527	73 834	2 414	72 627	746 632	10,11	
80	0,03806435	0,96193565	71 420	2 719	70 061	674 005	9,44	
81	0,04371652	0,95628348	68 702	3 003	67 200	603 944	8,79	
82	0,05002852	0,94997148	65 698	3 287	64 055	536 744	8,17	
83	0,05758327	0,94241673	62 411	3 594	60 614	472 689	7,57	
84	0,06667096	0,93332904	58 818	3 921	56 857	412 075	7,01	
85	0,07666293	0,92333707	54 896	4 208	52 792	355 218	6,47	
86	0,08836648	0,91163352	50 688	4 479	48 448	302 426	5,97	
87	0,10093202	0,89906798	46 209	4 664	43 877	253 978	5,50	
88	0,11444576	0,88555424	41 545	4 755	39 167	210 101	5,06	
89	0,13069709	0,86930291	36 790	4 808	34 386	170 934	4,65	
90	0,14835204	0,85164796	31 982	4 745	29 609	136 548	4,27	
91	0,16770196	0,83229804	27 237	4 568	24 953	106 939	3,93	
92	0,18815359	0,81184641	22 669	4 265	20 537	81 986	3,62	
93	0,20946384	0,79053616	18 404	3 855	16 477	61 449	3,34	
94	0,23532589	0,76467411	14 549	3 424	12 837	44 972	3,09	
95	0,24970672	0,75029328	11 125	2 778	9 736	32 135	2,89	
96	0,27085192	0,72914808	8 347	2 261	7 217	22 399	2,68	
97	0,29410483	0,70589517	6 086	1 790	5 191	15 182	2,49	
98	0,31749924	0,68250076	4 296	1 364	3 614	9 991	2,33	
99	0,34083068	0,65916932	2 932	999	2 433	6 376	2,17	
100	0,36384643	0,63615357	1 933	703	1 581	3 944	2,04	

Bewirtschaftungskosten**Verwaltungskosten****Höchstsätze gem. §26 II Berechnungsverordnung**

	Zeitraum	je Wohnung und Jahr	je Wohnung in der Rechts- form des eigentumsähnli- chen 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 €
	01.01.2008	254,79 €	304,64 €	-	33,23 €
	01.01.2011	264,31 €	316,02 €		34,47 €
	01.01.2014	279,35 €	334,00 €		36,43 €
	01.01.2017	284,63 €	340,31 €		37,12 €

Instandhaltungskosten**Jährliche Instandhaltungskosten für Wohngebäude****gem. § 28 II Berechnungsverordnung in €/m² ab 01.01.2002**

Zeitraum	für weniger als 22 Jahre alte Woh- nungen	für mindes- tens 22 Jahre alte Woh- nungen	für mindes- tens 32 Jahre alte Woh- nungen	Verringerung bei eigen- ständig gewerblicher Leistung von Wärme um	Erhöhung bei Vorhanden- sein eines maschinell betriebenen Aufzugs um	Verringerung, wenn Mieter Kosten für kleine In- standhaltun- gen trägt, um	Erhöhung, wenn Ver- mieter Kosten der Schönheits- reparaturen trägt, um	je Garage oder Einstell- platz ein- schließlich Kosten für Schönheits- reparaturen
ab								
01.01.2002 pro m² Wohnflä- che 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 m² Wohnflä- che im Jahr	max. 7,42	max. 9,41 €	max. 12,02	0,21 €	1,05 €	1,10 €	max. 8,88 €	max. 71,07 €
01.01.2008 pro m² Wohnflä- che im Jahr	bis zu 7,87 €	bis zu 9,97 €	bis zu 12,74 €	0,22 €	1,11 €	1,17 €	9,41 €	bis zu 75,33 €
01.01.2011 pro m² Wohnflä- che im Jahr	bis zu 8,16 €	bis zu 10,34 €	bis zu 13,22 €	0,23 €	1,15 €	1,21 €	9,76 €	bis zu 78,15 €
01.01.2014 pro m² Wohnflä- che im Jahr	bis zu 8,62 €	bis zu 10,93 €	bis zu 13,97 €	0,24 €	1,28 €	1,22 €	10,32 €	bis zu 82,60 €
01.01.2017 pro m² Wohnflä- che im Jahr	bis zu 8,78 €	bis zu 11,14 €	bis zu 14,23 €	0,24 €	1,30 €	1,24 €	10,51 €	bis zu 84,16 €

Mietausfallwagnis**Mietausfallwagnis gem. §29 Abs. 2 II. Berechnungsverordnung:****Als Erfahrungssätze können angesetzt werden:**

- 2 % der Nettokaltmiete bei Mietwohn- und gemischt genutzten Grundstücken
- 4 % der Nettokaltmiete bei Geschäftsgrundstücken

Das Modell zur Auswertung von Liegenschaftszinsen der AGVGA.NRW vom 21.06.2016 empfiehlt die Anwendung von Modellwerten für Bewirtschaftungskosten. Die Modellumstellung erfolgte im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld zum 01.01.2018 (siehe Modelbeschreibung Ziffer 8).

Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses benutzt 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.

Grundstücksindizes

Zusammenstellung der Grundstücksindizes auf folgenden Grundlagen:

- Jahresberichte des Statistischen Landesamtes NRW, bezogen auf die "gleitenden Mittel"

- Untersuchungen im Kreis Coesfeld

- Indices über Lebenshaltung und Verdienst

Reihe	Index über ...								
1	"gleitender" Index Bauland insgesamt NRW (1974 = 100)								
2	"gleitender" Index baureifes Land NRW (1974 = 100)								
3	"gleitender" Index Rohbauland NRW (1974 = 100)								
4	Baureifes Wohnbauland Kreis Coesfeld (1974 = 100)								
5	Verbraucherpreisindex NRW (2010 = 100)								
6	Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden NRW (2010 = 100)								
7	Wohnungsmieten - insgesamt - NRW (2010 = 100)								
8	Verbraucherpreisindex, Deutschland (2010 = 100)								
9	Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden, Deutschland (2010 = 100)								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Jul-74	100,0	100,0	100,0	100,0	41,8	34,5			
Jul-75	106,5	103,7	96,1	104,7	44,4	35,7			
Jul-76	120,6	112,0	108,3	111,2	46,3	37,1			
Jul-77	127,2	125,8	114,6	120,5	48,0	38,7			
Jul-78	145,2	147,3	127,1	137,1	49,5	40,5			
Jul-79	163,3	169,7	143,7	189,0	51,5	43,6			
Jul-80	199,3	198,5	149,5	249,5	54,4	47,8			
Jul-81	228,1	227,0	156,9	272,1	58,0	50,9			
Jul-82	253,4	255,1	143,6	274,5	61,1	53,3			
Jul-83	271,7	274,2	157,9	273,3	63,1	54,3			
Jul-84	277,3	282,8	172,6	272,1	64,4	55,7			
Jul-85	272,6	278,2	183,0	263,2	65,6	55,9			
Jul-86	264,1	275,4	180,8	251,3	65,5	56,7			
Jul-87	259,3	270,3	187,8	246,5	65,5	57,7			
Jul-88	260,7	267,7	200,6	244,7	66,2	59,1			
Jul-89	264,4	259,2	212,4	244,8	68,0	60,9			
Jul-90	268,9	254,8	213,9	255,6	69,7	64,3			
Jul-91	273,7	255,0	224,9	274,5	72,1	68,0		70,2	
Jul-92	279,4	256,9	225,2	283,2	74,9	71,5		73,8	
Jul-93	292,0	263,0	229,5	327,3	77,3	74,7		77,1	
Jul-94	310,3	278,5	241,6	364,0	79,3	76,5		79,1	
Jul-95	325,1	291,7	252,4	407,3	80,8	78,5	81,6	80,5	
Jul-96	340,5	307,8	248,9	470,8	81,9	79,3	84,1	81,6	
Jul-97	348,2	318,2	234,2	495,6	83,6	79,6	86,6	83,2	
Jul-98	367,1	345,1	231,7	530,2	84,3	80,5	87,5	84,0	
Jul-99	388,5	379,0	261,1	547,6	84,9	81,0	88,4	84,5	
Jul-00	406,8	403,0	295,5	568,4	86,2	82,1	90,0	85,7	85,9
Jul-01	432,3	416,9	326,9	561,7	88,0	82,6	91,3	87,4	85,9
Jul-02	463,2	425,0	313,5	561,7	89,1	82,9	92,4	88,6	85,9
Jul-03	502,8	447,2	302,5	577,6	90,1	83,0	93,3	89,6	85,9
Jul-04	518,4	460,7	287,3	587,8	91,5	84,3	94,0	91,0	87,0
Jul-05	529,2	482,8	300,7	592,6	93,1	85,8	95,0	92,5	87,8
Jul-06	524,1	502,3	296,9	577,5	94,3	87,4	96,0	93,9	89,5
Jul-07	513,5	513,4	247,6	577,0	96,4	93,7	96,9	96,1	95,4
Jul-08	517,7	509,1	255,1	576,0	98,7	97,3	97,7	98,6	98,2
Jul-09	554,3	517,6	242,2	572,2	99,0	98,5	98,7	98,9	99,0
Jul-10	578,1	533,2	286,8	572,2	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Jul-11	592,3	539,4	315,7	577,8	102,2	103,0	101,7	102,1	102,8
Jul-12	582,8	524,0	315,7	577,6	104,1	105,4	103,1	104,1	105,4
Jul-13	600,5	519,8	415,9	589,6	105,8	106,9	104,7	105,7	107,5
Jul-14	590,3	526,2	394,5	614,1	107,0	107,3	106,6	106,6	109,4
Jul-15	591,0	534,2	356,5	615,5	107,3	108,3	107,6	106,9	111,1
Jul-16	580,2	516,0	396,5	623,1	107,9	110,1	108,9	107,4	113,4
Jul-17	585,6	504,8	416,1	639,3	109,8	112,6	110,9	109,3	116,8

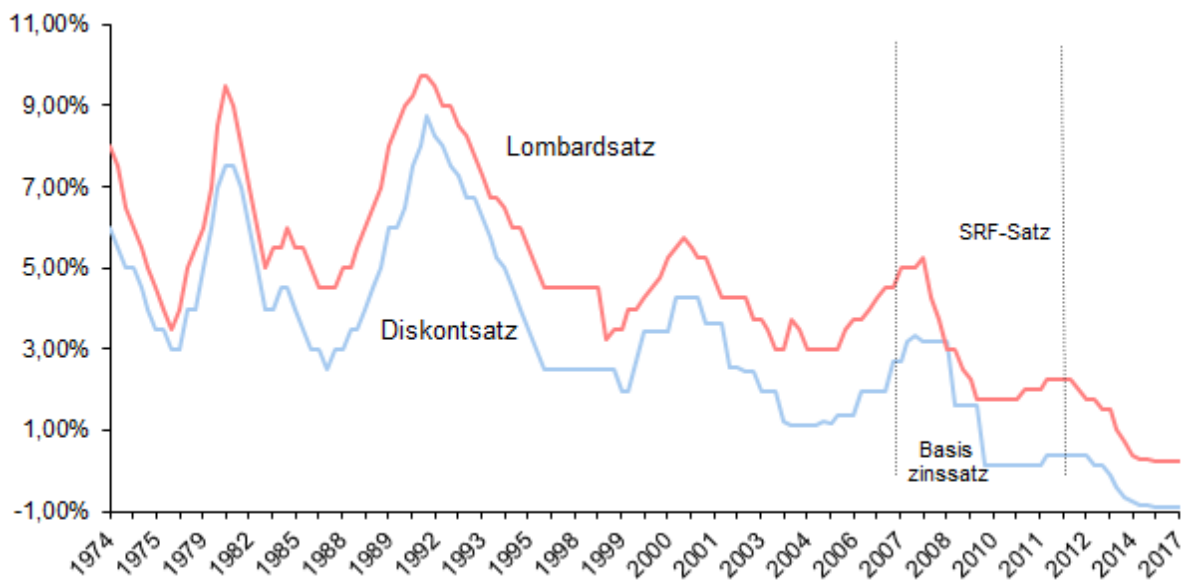
Zinsentwicklung bei Hypothekarkrediten

Erhebungszeitraum		Wohnungsbaukredite an privat-Haushalte (Effektivverzinsung)		
		Festzinsen bis 1 Jahr	Festzinsen von über 1 Jahr bis 5 Jahre	Festzinsen von über 5 Jahre
2003	(Durchschnitt)	5,65	5,24	5,89
2004	(Durchschnitt)	5,27	4,80	5,71
2005	(Durchschnitt)	5,01	4,48	5,50
2006	(Durchschnitt)	4,07	4,23	4,43
2007	(Durchschnitt)	5,07	5,69	5,29
2008	(Durchschnitt)	5,01	5,18	5,53
2009	(Durchschnitt)	4,88	4,50	4,95
2010	(Durchschnitt)	4,15	4,13	4,76
2011	(Durchschnitt)	4,08	3,86	4,57
2012	(Durchschnitt)	4,80	4,82	5,26
2013	(Durchschnitt)	3,29	3,25	4,11
2014	(Durchschnitt)	3,10	2,96	3,84
2015	(Durchschnitt)	2,69	2,51	3,49
2016	(Durchschnitt)	2,53	2,25	3,14
2017	(Durchschnitt)	2,44	2,03	2,82
2017	Januar	2,43	2,10	2,96
	Februar	2,41	2,09	2,94
	März	2,47	2,07	2,91
	April	2,45	2,05	2,88
	Mai	2,44	2,04	2,85
	Juni	2,44	2,03	2,83
	Juli	2,46	2,01	2,80
	August	2,45	2,00	2,77
	September	2,42	2,00	2,75
	Oktober	2,38	1,99	2,73
	November	2,44	1,98	2,71
	Dezember	2,44	1,97	2,68

Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

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).



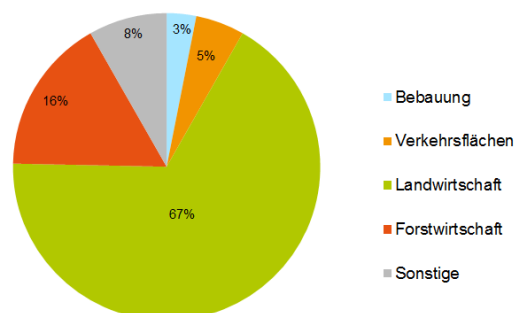
Statistische Angaben zum Kreis Coesfeld

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

Bevölkerung, Bevölkerungsdichte

	Wohnbevölkerung	Fläche	Einwohner
Gebietskörperschaft	31.12.2016	(km²)	je km²
Gemeinde Ascheberg	15.325	106,32	144,14
Stadt Billerbeck	11.594	91,36	126,90
Stadt Coesfeld	36.374	141,36	257,31
Stadt Dülmen	46.523	184,83	251,71
Gemeinde Havixbeck	11.669	53,18	219,42
Stadt Lüdinghausen	24.556	140,54	174,73
Gemeinde Nordkirchen	9.796	52,41	186,91
Gemeinde Nottuln	19.525	85,67	227,91
Stadt Olfen	12.470	52,43	237,84
Gemeinde Rosendahl	10.656	94,48	112,79
Gemeinde Senden	20.531	109,45	187,58
Kreis Coesfeld	219.019	1.112,03	196,95

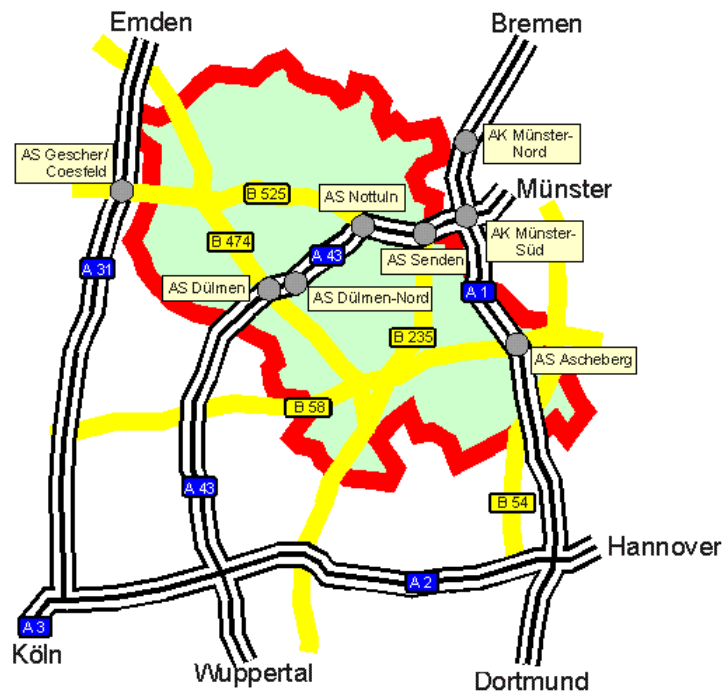
Flächennutzung



Gebietskörperschaft	Bauflächen		Verkehrsflächen		Landwirtsch. Flächen		Forstwirtsch. Flächen		Sonstige Flächen		Gesamt Fläche
	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)
Ascheberg	240	2%	576	5%	7.586	71%	1.491	14%	739	7%	10.632
Billerbeck	188	2%	412	5%	6.846	75%	1.109	12%	580	6%	9.136
Coesfeld	575	4%	800	6%	9.037	64%	2.440	17%	1.284	9%	14.136
Dülmen	700	4%	1.044	6%	12.147	66%	3.075	17%	1.517	8%	18.483
Havixbeck	204	4%	242	5%	3.725	70%	815	15%	331	6%	5.317
Lüdinghausen	350	2%	692	5%	8.879	63%	2.515	18%	1.618	12%	14.054
Nordkirchen	183	4%	236	5%	3.548	68%	876	17%	397	8%	5.241
Nottuln	324	4%	481	6%	6.109	71%	1.051	12%	603	7%	8.567
Olfen	187	4%	280	5%	3.061	58%	1.150	22%	565	11%	5.243
Rosendahl	198	2%	412	4%	6.626	70%	1.570	17%	643	7%	9.449
Senden	305	3%	533	5%	7.034	64%	2.179	20%	894	8%	10.945
Kreis Coesfeld	3.455	3%	5.707	5%	74.599	67%	18.272	16%	9.171	8%	111.203

Straßen im Kreis Coesfeld (Quelle www.kreis-coesfeld.de)

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
- B 67 Bocholt - Dülmen

Eisenbahnlinien im Kreis Coesfeld (Quelle www.kreis-coesfeld.de)

Durch den Kreis führen die Strecken

RB 63	Baumberge-Bahn Münster – Havixbeck – Billerbeck – Lutum - Coesfeld
RB 50	Der Lünener Münster – Davenport – Ascheberg – Capelle – Lünen - Dortmund
RB 51	Westmünsterland Bahn Gronau – Holtwick – Coesfeld – Lette – Dülmen – Lüdinghausen – Dortmund
RB 54	Der Coesfelder Coesfeld – Dorsten – Oberhausen
RE 2 / RB 42	Haard Express Münster – Bösensell – Appelhülsen – Buldern – Dülmen - Essen

Fluganbindung (Quelle www.kreis-coesfeld.de)

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.

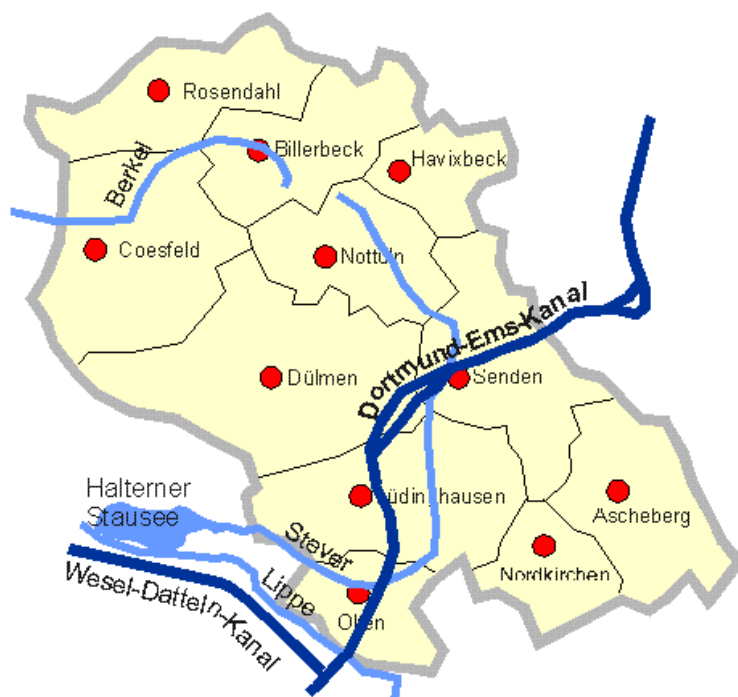
Über ein gut ausgebautes Straßennetz und mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Flughafen in ca. 45 bis 60 Minuten zu erreichen.

Weitere Informationen finden Sie unter: www.fmo.de

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

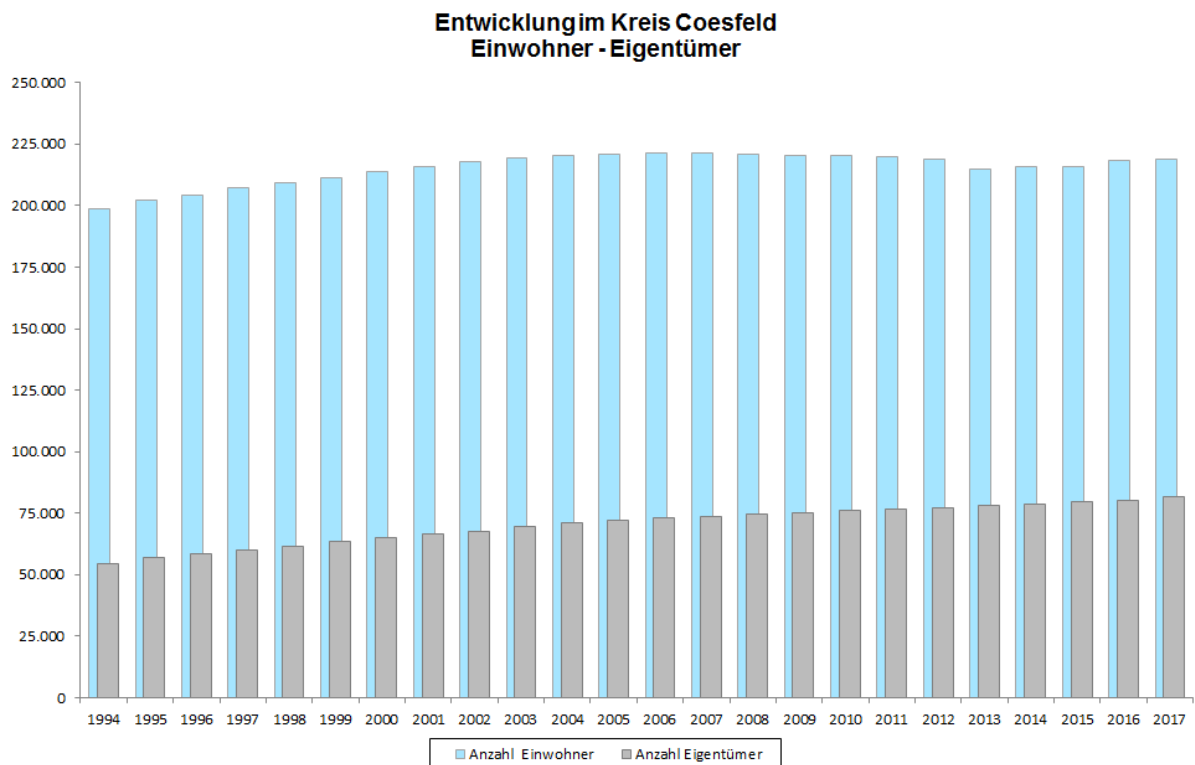
Wasserstraßen (Quelle www.kreis-coesfeld.de)

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

**Angaben zum Arbeitsmarkt im Kreis Coesfeld**

Gliederung nach Arbeitsamtsbezirk											
Dienststelle											
Region	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Bundrepublik Deutschland	9,0	7,8	8,1	7,7	7,1	6,5	6,7	6,4	6,1	5,3	5,4
Nordrhein Westfalen	9,6	9,0	9,6	8,6	8,1	7,9	8,1	7,8	7,7	7,0	7,1
Agentur für Arbeit Coesfeld (Kreise Borken und Coesfeld)	6,7	4,9	5,4	5,6	4,3	3,7	3,9	3,7	3,5	3,2	3,3

Eigentumsbildung im Kreis Coesfeld



Gebühren für Erstattung von Verkehrswertgutachten

Auszug aus dem Gebührentarif der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung

7 Amtliche Grundstückswertermittlung

Nach diesen Tarifstellen sind die nach dem BauGB und der GAVO NRW beschriebenen Aufgaben der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen - mit Ausnahme der Sachverständigenleistungen nach dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) - abzurechnen.

7.1 Gutachten

- a) Gutachten gemäß GAVO NRW, soweit nicht Buchstabe b zutrifft
Gebühr: 100 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1 bis 7.1.4
- b) Gutachten über Miet- und Pachtwerte
Gebühr: 1500 bis 3000 Euro
- c) Obergutachten des Oberen Gutachterausschusses
Gebühr: 150 Prozent der Gebühren nach den Buchstaben a bzw. b

Die Gebühren für Gutachten zu unterschiedlichen Wertermittlungstichtagen sind separat für jeden Stichtag zu ermitteln.

7.1.1 Grundgebühr

Die Grundgebühr ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert zu bemessen:

- a) Wert bis 1 Million Euro
Gebühr: 0,2 Prozent vom Wert zuzüglich 1250 Euro
- b) Wert über 1 Million Euro bis 10 Millionen Euro Gebühr:
0,1 Prozent vom Wert zuzüglich 2250 Euro
- c) Wert über 10 Millionen Euro bis 100 Millionen Euro
Gebühr: 0,05 Prozent vom Wert zuzüglich 7250 Euro
- d) Wert über 100 Millionen Euro Gebühr:
0,01 Prozent vom Wert zuzüglich 47250 Euro

Mit der Gebühr ist die Abgabe von bis zu 3 gleichzeitig mit beantragten beglaubigten Mehrausfertigungen sowie die Mehrausfertigung für den Eigentümer, soweit dieser nicht der Antragsteller ist, abgegolten.

7.1.2 Zuschläge

Zuschläge wegen erhöhten Aufwands,

- a) insgesamt bis 400 Euro, wenn Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind.
- b) insgesamt bis 800 Euro, wenn besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht) zu berücksichtigen sind.
- c) insgesamt bis 1200 Euro, wenn Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind.
- d) insgesamt bis 1600 Euro für sonstige Erschwerisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften.

Die Zuschläge sind im Kostenbescheid zu erläutern.

7.1.3 Abschlüsse

Abschlüsse wegen verminderten Aufwands,

- a) bis 500 Euro, wenn der Ermittlung unterschiedliche Wertermittlungsstichtage zugrunde zu legen sind.
- b) bis 500 Euro je zusätzlicher Wertermittlung bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB.
- c) 50 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1, bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB unter Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB.
- d) je Antrag bis zu 50 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1, wenn gemeinsam bewertete Objekte verschiedener Anträge die gleichen wertbestimmenden Merkmale besitzen.

Die Abschlüsse sind im Kostenbescheid zu erläutern.

7.1.4 Wiederverwendung von Gutachten

Wird ein zu einem früheren Zeitpunkt von einem Gutachterausschuss erstelltes Gutachten von diesem aktualisiert oder ergänzt und können bereits erbrachte Leistungen verwendet werden, so sind diese bei der Gebührenfestsetzung angemessen zu berücksichtigen. Die Gebührenermäßigung ist zu begründen.

Hinweis:

Die oben angegebenen Beträge verstehen sich zzgl. der jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer.

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

Verkehrswert	Mindestgebühr
50.000 €	1.350 €
100.000 €	1.450 €
200.000 €	1.650 €
500.000 €	2.250 €
750.000 €	2.750 €
1.000.000 €	3.250 €

Nähere Informationen erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Gebühren für Bodenrichtwertauskünfte und -übersichten

Informationen der amtlichen Grundstückswertermittlung

Dokumente und Daten, die vom Nutzer über automatisierte Verfahren wie z.B. www.boris.nrw.de oder <http://gutachterausschuss.kreis-coesfeld.de> abgerufen werden

Gebühr: keine

Bereitstellung durch die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse oder des Oberen Gutachterausschusses

Je Abruf der Dokumente und Daten, die gemäß Tarifstelle 7.3 Buchstabe a bereitgestellt werden sowie für sonstige standardisiert aufbereitete Dokumente und Daten

Gebühr: ein Halbstundensatz gemäß Tarifstelle 1.1.1 Buchstabe b *

Für jede Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Gebühr: 140 Euro für einschließlich bis zu zehn mitgeteilter Vergleichspreise, je weiterem mitgeteilten Vergleichspreis 10 Euro

Individuell aufbereitete Dokumente und Daten

Gebühr: Zeitgebühr nach Tarifstelle 1.1.1 Buchstabe a *.

*) Tarifstelle 1.1.1 Zeitregelung

- a) Für jede angefangene Arbeitshalbstunde einer Fachkraft, die Ingenieurleistungen erbringt
44,- Euro
- b) Für jede angefangene Arbeitshalbstunde einer sonstigen Fachkraft
30,-- Euro

Antrag auf Erstellung eines Verkehrswertgutachtens

Name, Vorname des Antragstellers

Telefon

Straße u. Haus-Nr.

Mobil

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
Eigentümer

Flur

Flurstück(e)
☐ wie Antragsteller

Name, Vorname des/der Eigentümer

Straße u. Haus-Nr.

PLZ, Ort

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

Ich bin antragsberechtigt als:

- | | | |
|--|---|--|
| ☐ Eigentümer(in) | ☐ Miteigentümer(in) | ☐ Erbauberechtigte(r) |
| ☐ Pflichtteilsberechtigte(r) | ☐ Nießbraucher(in) | ☐ Wohnungsberechtigte(r) |
| ☐ Vorkaufsberechtigte(r) | ☐ Inhaber(in) anderer Rechte am Grundstück (bitte erläutern) | ☐ Behörde (bitte erläutern) |
| ☐ Bevollmächtigte(r)
(Vollmacht liegt bei / wird nachgereicht) | | |

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

Gegenstand der Wertermittlung

- | | | |
|---|---|---|
| ☐ Grundstück u. Gebäude | ☐ nur Grundstück | ☐ nur Gebäude |
| ☐ Wohnungs-/Teileigentum | ☐ Erbbaurecht | ☐ andere Rechte, Entschädigung, Mietwert (bitte erläutern) |

Zweck des Gutachtens

- | | | |
|--|---|--------------------------------------|
| ☐ Zugewinnausgleich | ☐ Pflichtteilsanspruch | ☐ Erbregelung |
|--|---|--------------------------------------|

☐ Sonstiges (bitte angeben, soweit für eine sachgerechte Bearbeitung erforderlich) _____

Wertermittlungsstichtag

☐ Aktueller Wert

☐ folgendes Datum: _____

Einverständnis des/der Wohnungsinhabers/in

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

Kostenübernahmeerklärung

Die entstandenen Kosten werden getragen vom

☐ Antragsteller

☐ Kostenbescheid an: _____

☐ Kostenannahmeerklärung ist beigelegt

Der Gutachterausschuss behält sich vor, im Einzelfall gem. § 16 Gebührengesetz NRW (GebG NRW) eine angemessene Vorschusszahlung oder Sicherheitsleistung bis zur vorrausichtlichen Höhe der Kosten zu fordern.

Das Gutachten wird in-facher Ausfertigung benötigt.

Die Kosten für ein Verkehrswertgutachten ergeben sich aus der umseitig abgedruckten Tarifstelle 7 der Gebührentarifs zur Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung NRW (VermWertGebO 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 des/der Antragstellers/in

