



# Grundstücksmarktbericht **2022**

## Kreis Coesfeld

---

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Coesfeld

## Grundstücksmarktbericht 2022

Berichtszeitraum 01.01.2021 – 31.12.2021

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](mailto:gutachterausschuss@kreis-coesfeld.de)  
Internet: <http://gutachterausschuss.kreis-coesfeld.de>

**Druck**

Kreis Coesfeld

**Gebühr**

Das Dokument kann unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 46 EUR je Exemplar (gemäß Nr. 5.3.2.2 des Kostentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen)

**Bildnachweis**

Geschäftsstelle

**Lizenz**

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland –Zero – Version 2.0" (dl-de/zero-2-0)". Sie können den Lizenztext unter [www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) einsehen.

ISSN: 1435-2605

Datum der Veröffentlichung: 18.03.2022

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Die Lage auf dem Grundstücksmarkt</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Umsätze</b>	<b>8 - 25</b>
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
<b>4</b>	<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>26 - 57</b>
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	31
4.7.1	Definition	31
4.7.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS	31
4.7.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	35
4.7.4	Umrechnungskoeffizienten	45
4.7.5	Indexreihen	47
4.7.6	Ausgewählte Bodenrichtwerte	57
<b>5</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>58 - 73</b>
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	58
5.1.1	Durchschnittspreise	58
5.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	64
5.1.3	Indexreihen	64
5.1.4	Sachwertfaktoren	64
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	67
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	68
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	68
5.2.2	Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	70
5.2.3	Indexreihen	70
5.2.4	Durchschnittspreise	71
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	73
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	73

<b>6</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>74 - 77</b>
6.1	Wohnungseigentum	74
6.1.1	Durchschnittspreise	74
6.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	77
6.1.3	Indexreihen	77
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	77
6.1.5	Rohertragsfaktoren	77
6.2	Teileigentum	77
<b>7</b>	<b>Erbbauerechte und Erbbaugrundstücke</b>	<b>78 - 85</b>
7.1	Bestellung neuer Erbbauerechte	78
7.2	Erbbauerechte und Wohnungserbbauerechte	80
7.3	Erbbaugrundstücke	84
<b>8</b>	<b>Modellbeschreibungen</b>	<b>86 - 87</b>
<b>9</b>	<b>Mieten und Pachten</b>	<b>88 - 91</b>
<b>10</b>	<b>Kontakte und Adressen</b>	<b>92 - 93</b>
<b>11</b>	<b>Anlagen</b>	<b>94 - 108</b>

## 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, nicht an Weisungen 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 besondere Mitglieder 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 und Immobilienrichtwerte,
- 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, Marktanpassungsfaktoren,
- 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 amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückwertermittlungsverordnung NRW – GrundWertVO NRW) vom 08.12.2020
- die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021
- die Verordnung über die Zentrale Kaufpreissammlung der amtlichen Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (VO ZKPS NRW) vom 14.02.2017

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 Ermittlung der Immobilienrichtwerte
- 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. Die aktuelle Lage auf dem Grundstücksmarkt im Kreis Coesfeld stellt sich, wie folgt, dar:

### Trend

#### **Die Anzahl der eingegangenen Kaufverträge und der Flächenumsatz sinken, der Geldumsatz steigt**

Im Jahr 2021 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld 1.963 Kaufverträge zur Auswertung vorgelegt. Die Anzahl an Kaufverträgen ist somit im Vergleich zum Vorjahr (2.141) um 8 % gesunken. Hiermit verbunden war ein Geldumsatz von 621,8 Millionen EUR (+11 %). Der Flächenumsatz belief sich auf 330,1 Hektar (-10 %).



#### **Grundstückspreise für Wohnbauland gestiegen, Anzahl der verkauften Bauplätze bleibt konstant**

Die Preise für erschlossene Wohnbauflächen sind im Vergleich zu 2020 um 5 % gestiegen. Der Durchschnittspreis je Quadratmeter erschlossener Wohnbaufläche in mittlerer Lage liegt kreisweit bei 182 €/m<sup>2</sup>. Die Anzahl der Kauffälle von Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus bleibt konstant (363 in 2020; 367 in 2021). Mit 60 Kauffällen wurden in Nordkirchen kreisweit die meisten Wohnbaugrundstücke veräußert. Es folgen Dülmen und Ascheberg mit 42 bzw. 31 Kauffällen.



#### **Grundstückspreise für Ackerland gestiegen, Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen wird erstmalig ohne Aufwuchs ausgewiesen**

Die Bodenrichtwerte für Ackerland stiegen um 16 % auf durchschnittlich 10,50 € je m<sup>2</sup> an. Dies stellt den höchsten Stand seit der Aufzeichnung der Bodenrichtwerte im Jahr 1974 dar. Sowohl der Flächen- als auch der Geldumsatz stiegen in 2021 um +43 % bzw. +51 %. Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen ohne Aufwuchs beträgt 0,90 €/m<sup>2</sup> und ist nicht mit dem Bodenrichtwert des letzten Jahres (Bodenrichtwert inklusive Aufwuchs) zu vergleichen. Die Anzahl der Verkäufe von land- und forstwirtschaftlichen Flächen ist mit 24 Kauffällen um 20 % gestiegen.



#### **Preise für Gewerbegrundstücke steigen**

In 2021 wurden 51 Gewerbegrundstücke im Kreisgebiet veräußert. Die Bodenrichtwerte für Gewerbegrundstücke steigen um 5 % auf durchschnittlich rund 46 € je m<sup>2</sup> an.



#### **Durchschnittspreis für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften und Reihenhäuser im Vergleich zum Vorjahr gestiegen**

Für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Doppelhaushälften und Reihenhäuser wurden im Jahr 2021 durchschnittlich rd. 418.000,- € (+12 %) bzw. 331.000,- € (+15 %) gezahlt. Die Anzahl der Verkaufsfälle sank von 582 in 2020 auf 546 in 2021 (-6 %). Der durchschnittliche Kaufpreis neu errichteter Reihenhäuser und Doppelhaushälften betrug 3.340 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (+5 %).



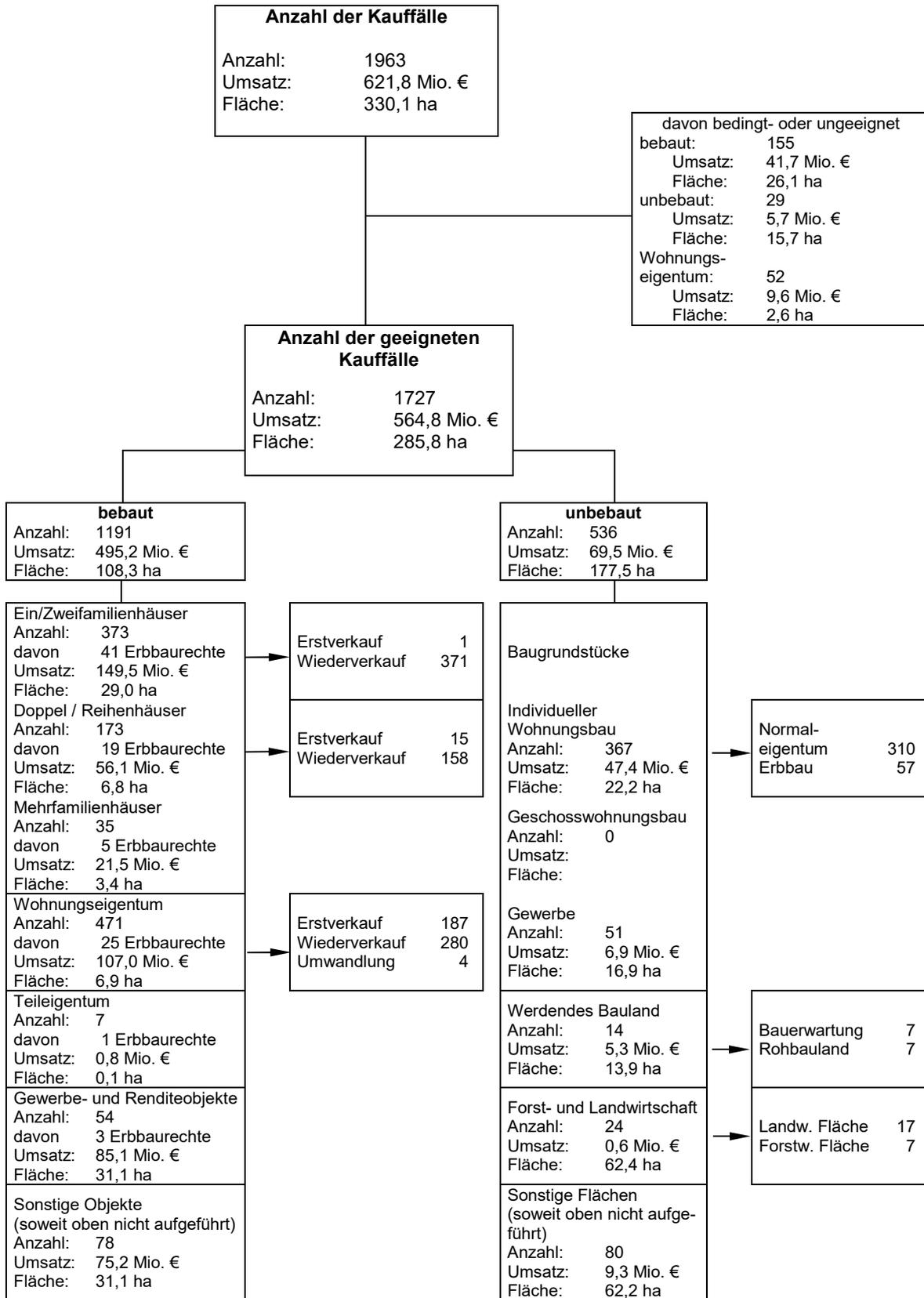
#### **Preise für neu errichtete Eigentumswohnungen gestiegen**

Der Preis für neu errichtete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern lag im Kreisdurchschnitt bei 3.541 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und damit um etwa 13 % höher als im Vorjahr. Der durchschnittliche Kaufpreis betrug rund 278.000 € (+14 %). Mit 187 Kauffällen in 2021 ist die Anzahl der Verkäufe von Neubauwohnungen gegenüber 2020 (243) um 23 % gesunken.



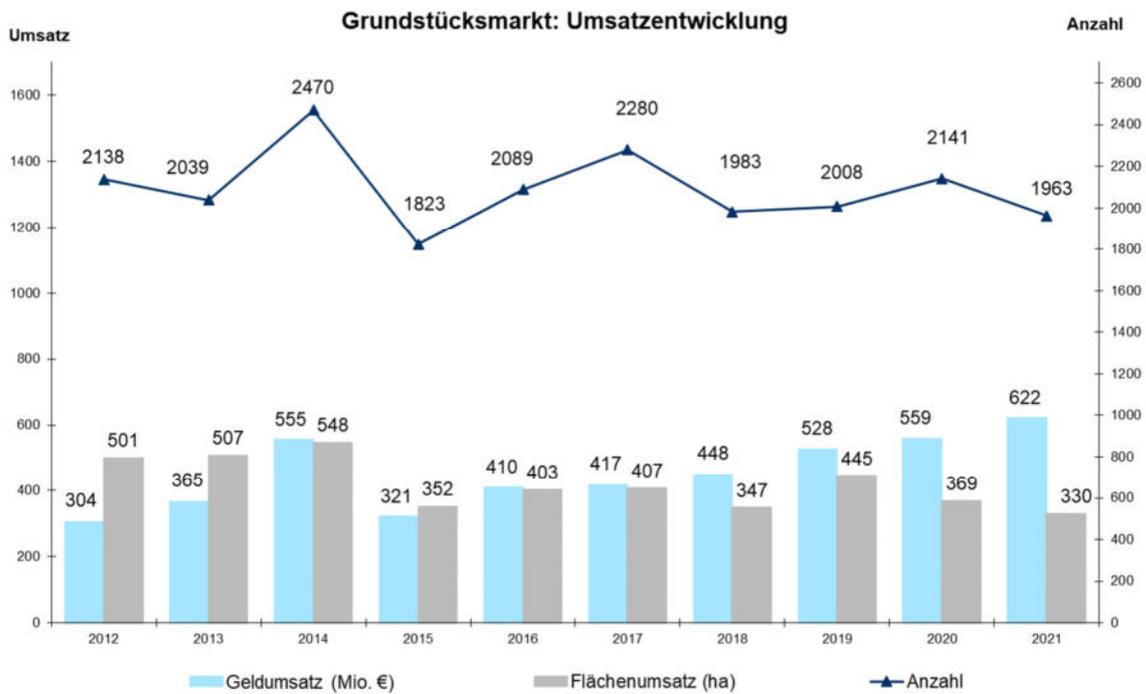
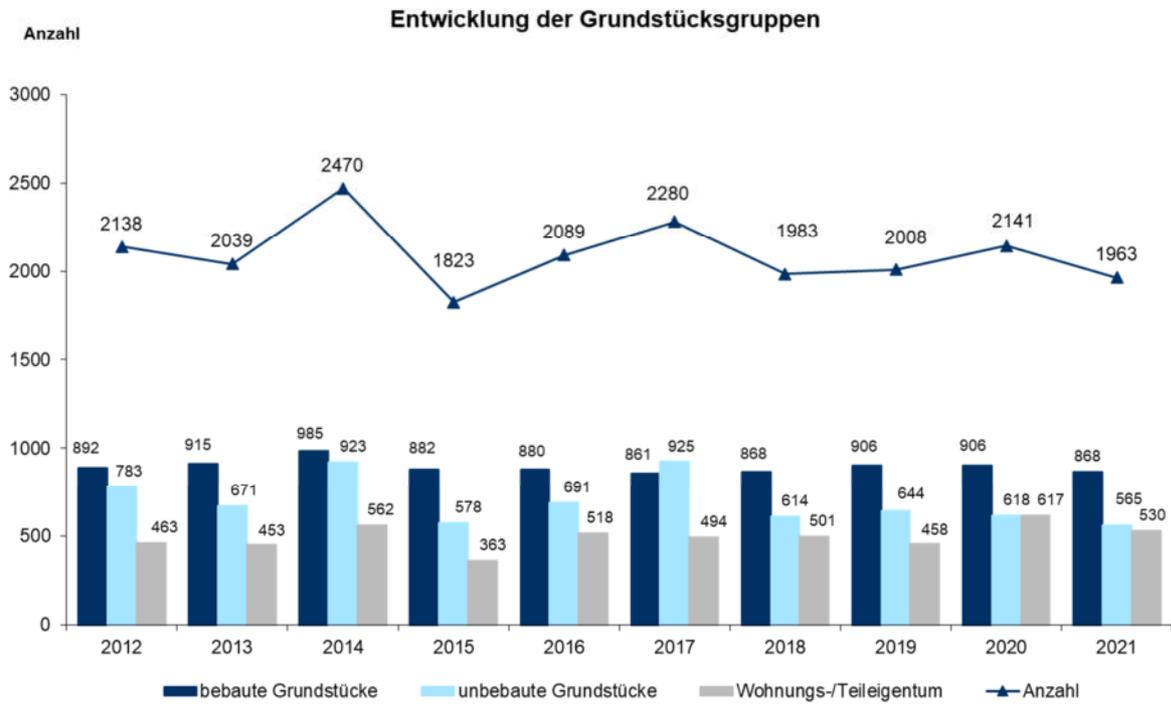
### 3 Umsätze

#### 3.1 Gesamtumsatz



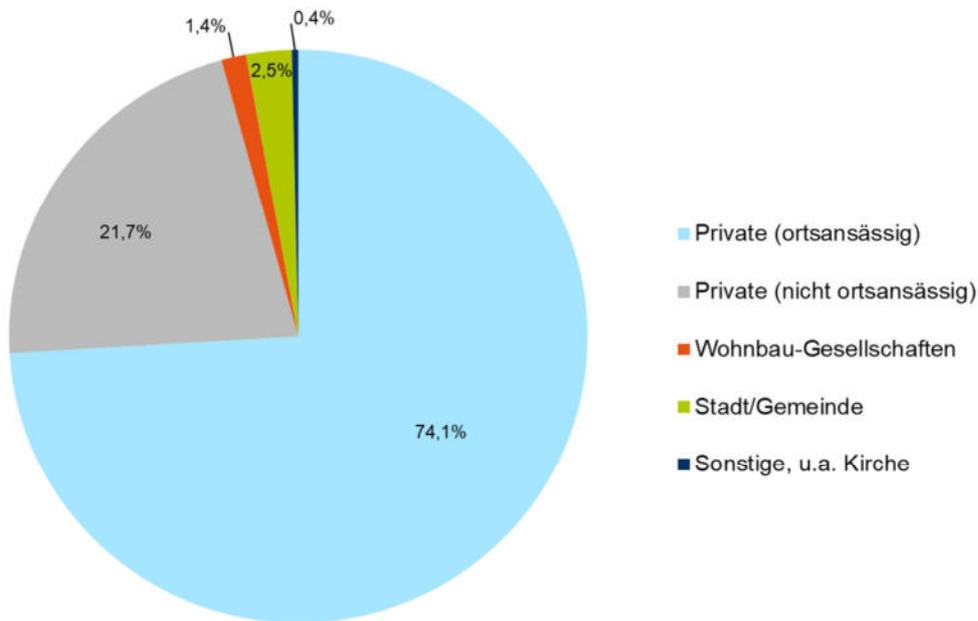
Gemeinde	Grundstücksgruppe	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Ascheberg	bebaut	63	60	65	51	52	40	49	59	56	45
	unbebaut	53	55	66	34	43	110	44	66	45	55
	Wohn-/Teileigentum	27	18	36	26	31	51	22	35	40	17
	Summe	143	133	167	111	126	201	115	160	141	117
Billerbeck	bebaut	58	58	56	64	49	57	68	57	66	66
	unbebaut	48	39	27	32	52	45	34	27	55	33
	Wohn-/Teileigentum	21	16	16	18	19	19	25	20	22	18
	Summe	127	113	99	114	120	121	127	104	143	117
Coesfeld	bebaut	155	137	142	152	154	133	132	139	149	165
	unbebaut	103	65	134	70	68	159	96	78	84	68
	Wohn-/Teileigentum	93	110	128	78	90	100	120	118	116	116
	Summe	351	312	404	300	312	392	348	335	349	349
Dülmen	bebaut	180	188	231	161	170	177	155	210	220	209
	unbebaut	125	92	190	99	113	119	146	110	131	120
	Wohn-/Teileigentum	99	81	131	82	85	89	141	89	124	123
	Summe	404	361	552	342	368	385	442	409	475	452
Havixbeck	bebaut	47	53	40	52	36	42	52	50	51	38
	unbebaut	32	36	39	17	37	81	30	36	22	13
	Wohn-/Teileigentum	22	21	20	24	26	32	23	26	51	22
	Summe	101	110	99	93	99	155	105	112	124	73
Lüdinghausen	bebaut	93	105	126	121	99	92	109	87	78	74
	unbebaut	58	133	168	70	55	132	58	84	80	66
	Wohn-/Teileigentum	73	64	52	38	59	37	56	41	44	42
	Summe	224	302	346	229	213	261	223	212	202	182
Nordkirchen	bebaut	33	37	48	50	47	42	45	55	47	43
	unbebaut	50	43	59	63	64	71	50	43	46	77
	Wohn-/Teileigentum	7	23	43	15	49	42	30	16	52	44
	Summe	90	103	150	128	160	155	125	114	145	164
Nottuln	bebaut	86	91	103	82	86	88	95	82	90	69
	unbebaut	59	53	54	56	31	43	64	42	39	27
	Wohn-/Teileigentum	49	51	43	18	63	58	49	27	47	55
	Summe	194	195	200	156	180	189	208	151	176	151
Olfen	bebaut	53	52	53	36	64	59	62	56	47	38
	unbebaut	105	69	85	82	92	47	25	69	42	28
	Wohn-/Teileigentum	24	26	32	19	33	29	15	21	30	42
	Summe	182	147	170	137	189	135	102	146	119	108
Rosendahl	bebaut	38	35	38	47	39	55	39	37	38	46
	unbebaut	36	33	56	32	52	66	30	23	34	21
	Wohn-/Teileigentum	12	12	12	18	23	7	6	15	23	16
	Summe	86	80	106	97	114	128	75	75	95	83
Senden	bebaut	86	99	83	66	84	76	62	74	64	75
	unbebaut	114	53	45	23	84	52	37	66	40	57
	Wohn-/Teileigentum	36	31	49	27	40	30	14	50	68	35
	Summe	236	183	177	116	208	158	113	190	172	167
Kreisgebiet	bebaut	892	915	985	882	880	861	868	906	906	868
	unbebaut	783	671	923	578	691	925	614	644	618	565
	Wohn-/Teileigentum	463	453	562	363	518	494	501	458	617	530
	Anzahl	2138	2039	2470	1823	2089	2280	1983	2008	2141	1963

Folgende Grafiken zeigen die Anzahl aller Kauffälle, differenziert nach Grundstücksgruppen, hier bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum. In der untenstehenden Graphik ist die Umsatzentwicklung (Geld- und Flächenumsatz) dargestellt.

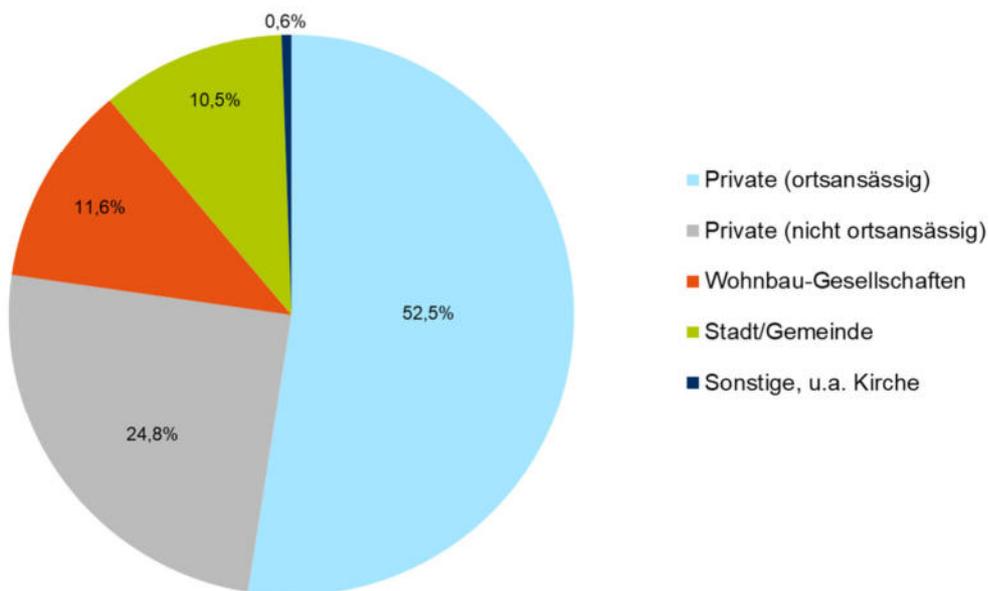


### Erwerber / Veräußerer

#### Erwerber 2021



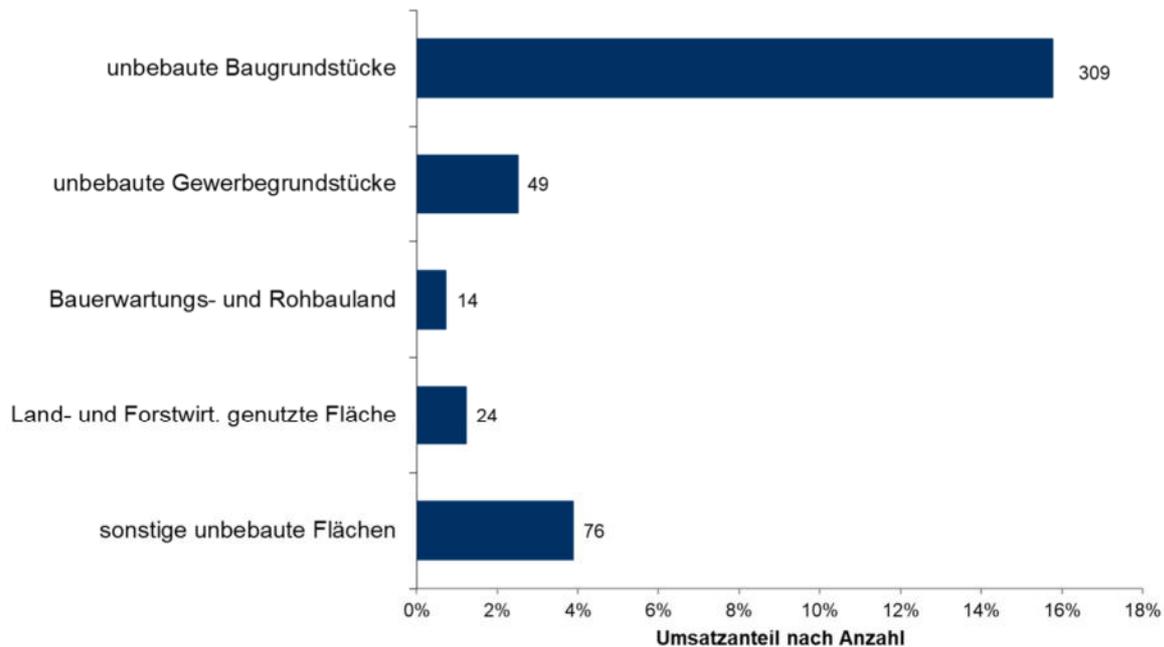
#### Veräußerer 2021



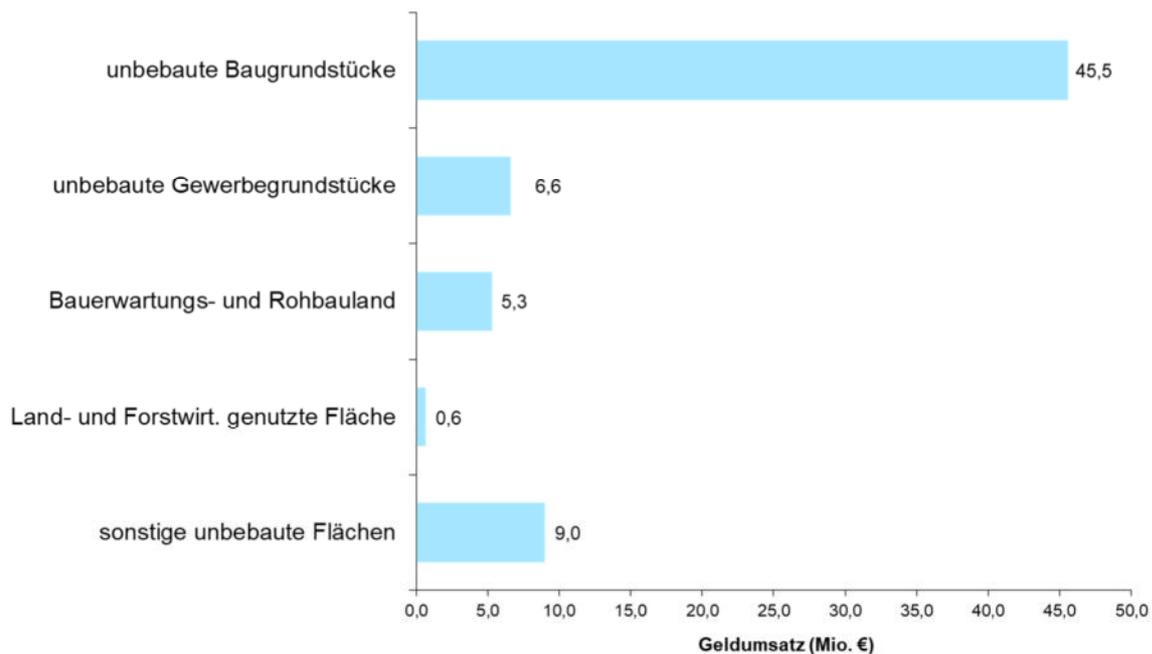
### 3.2 Unbebaute Grundstücke

Folgende Grafiken zeigen die Anzahl aller geeigneten Kauffälle für unbebaute Grundstücke (ohne Erbbaugrundstücke) sowie die Umsatzentwicklung, differenziert nach Grundstücksgruppen, bezogen auf das Jahr 2021.

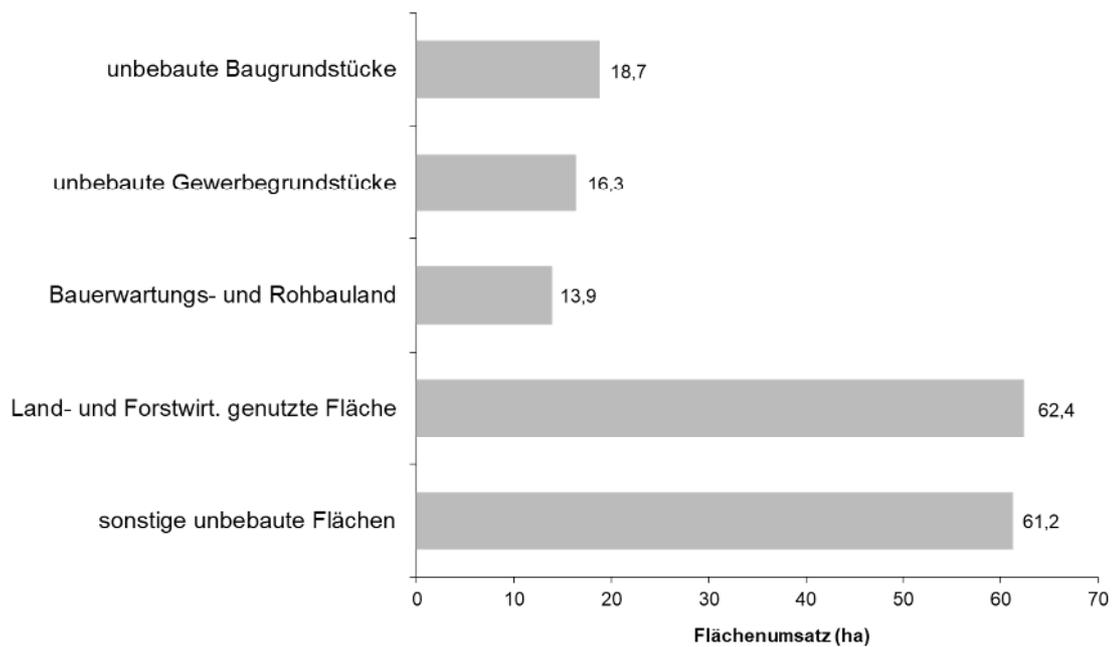
Umsatzanteile nach Anzahl für unbebaute Grundstücke 2021



Geldumsatz für unbebaute Grundstücke 2021



**Flächenumsatz für unbebaute Grundstücke 2021**

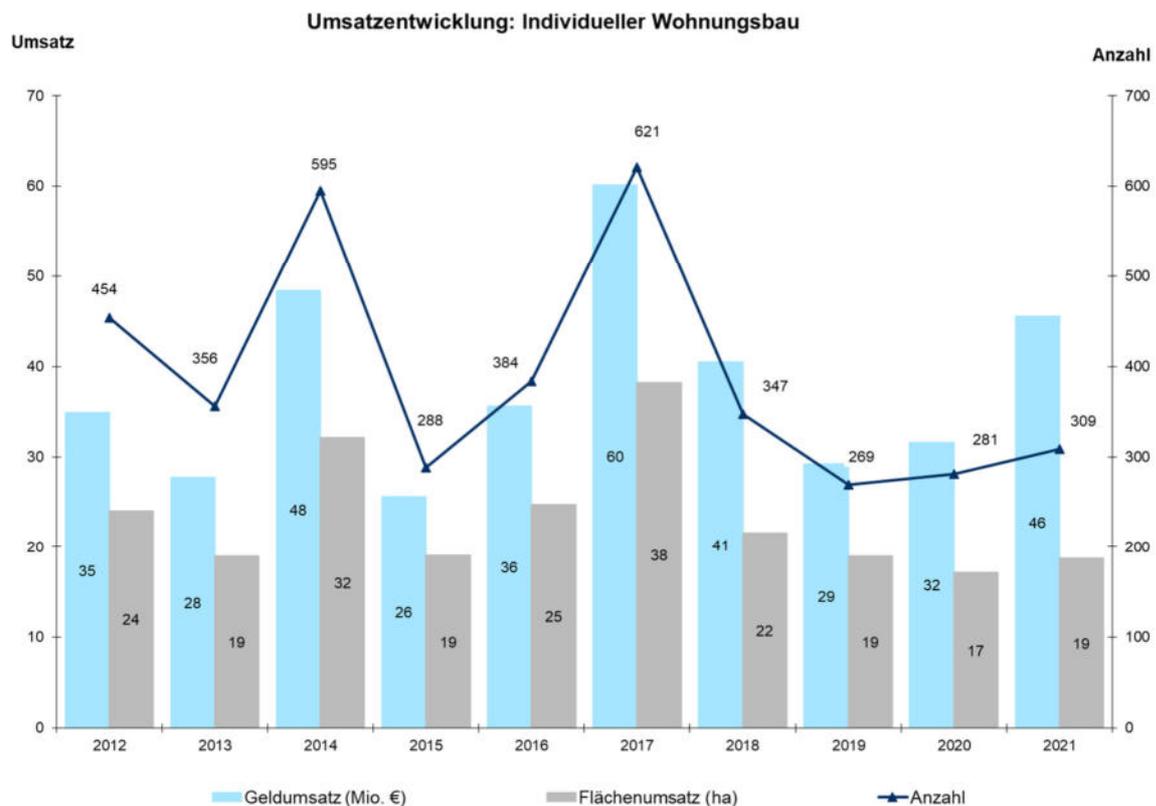


Folgende Grafiken und Tabellen zeigen die Umsatzentwicklungen in den Teilmärkten individueller Wohnungsbau, gewerbliche Bauflächen sowie land- und forstwirtschaftliche Flächen.

### Individueller Wohnungsbau

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
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
2018	347	21,54	40,50
2019	269	19,00	29,18
2020	281	17,13	31,61
2021	309	18,71	45,53

ohne Erbbaugrundstücke

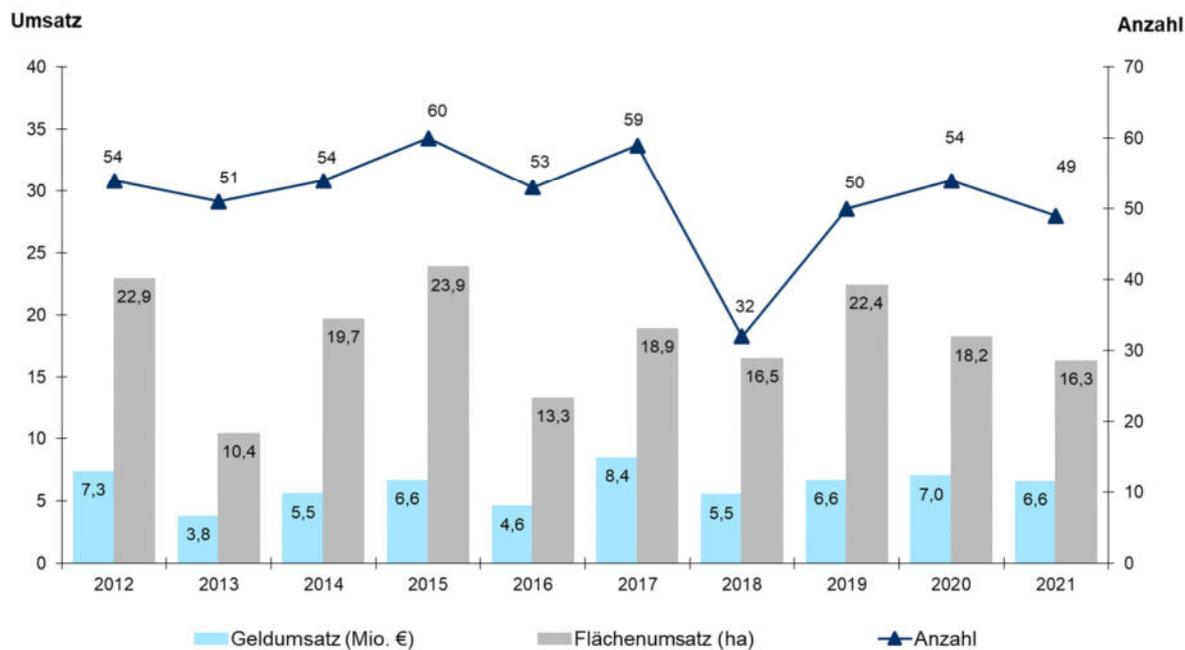


Gewerbegrundstücke

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
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
2018	32	16,47	5,46
2019	50	22,39	6,61
2020	54	18,21	6,95
2021	49	16,29	6,56

ohne Erbbaugrundstücke

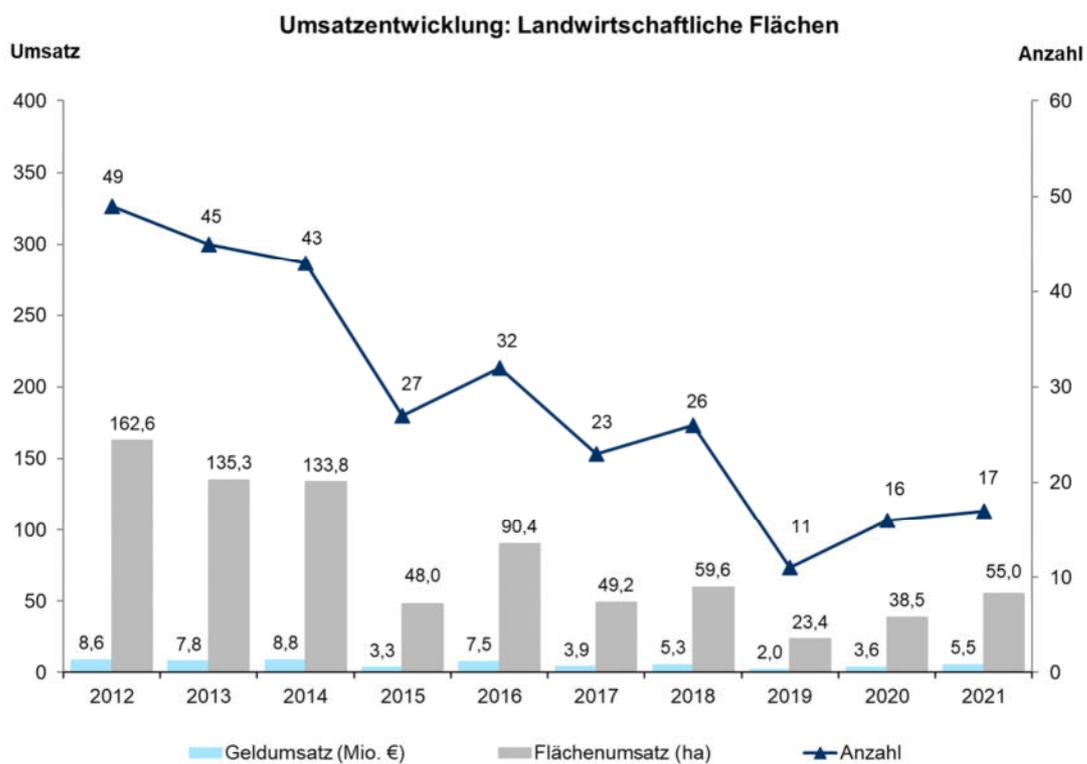
Umsatzentwicklung: Gewerbliche Bauflächen



## Landwirtschaftliche Grundstücke

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
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
2018	26	59,56	5,25
2019	11	23,35	1,96
2020	16	38,54	3,63
2021	17	55,03	5,49

landwirtschaftliche Flächen, größer als 2.500 m<sup>2</sup>, nur Verkäufe von Privat an Privat



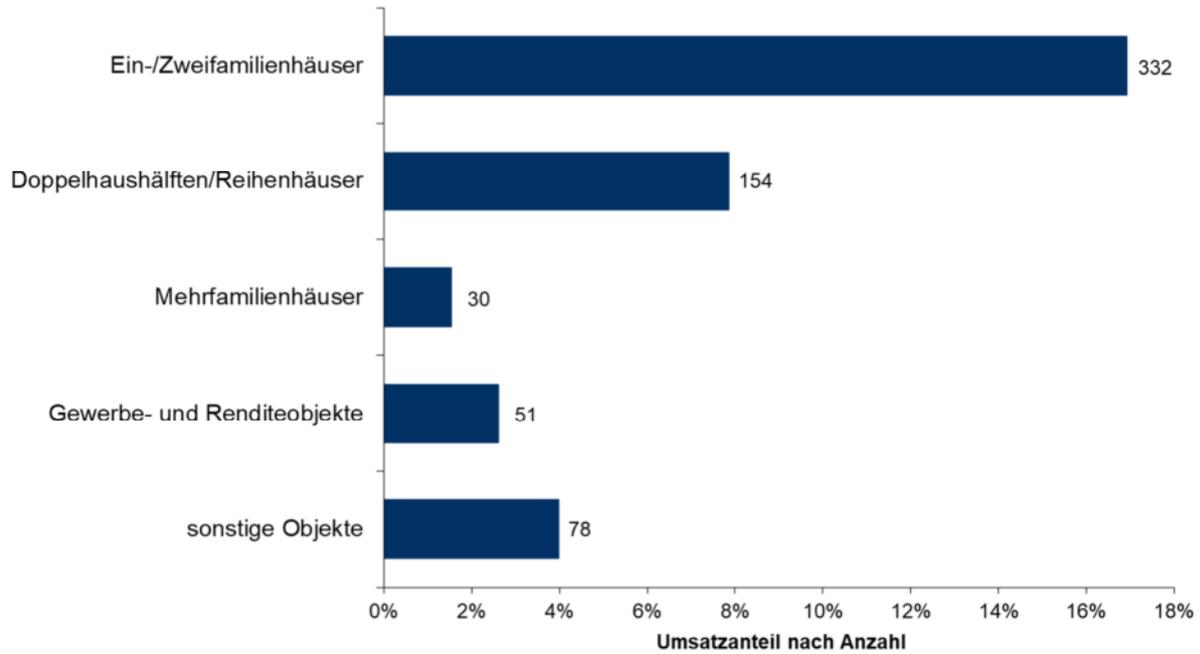
Forstwirtschaftliche Grundstücke			
Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2012	12	31,28	0,49
2013	9	7,61	0,14
2014	14	22,94	0,51
2015	8	19,94	0,43
2016	2	2,54	0,06
2017	6	9,24	0,23
2018	6	16,29	0,33
2019	11	13,09	0,40
2020	2	3,24	0,08
2021	7	7,33	0,13

forstwirtschaftliche Flächen, größer als 2.500 m<sup>2</sup>, mit Aufwuchs

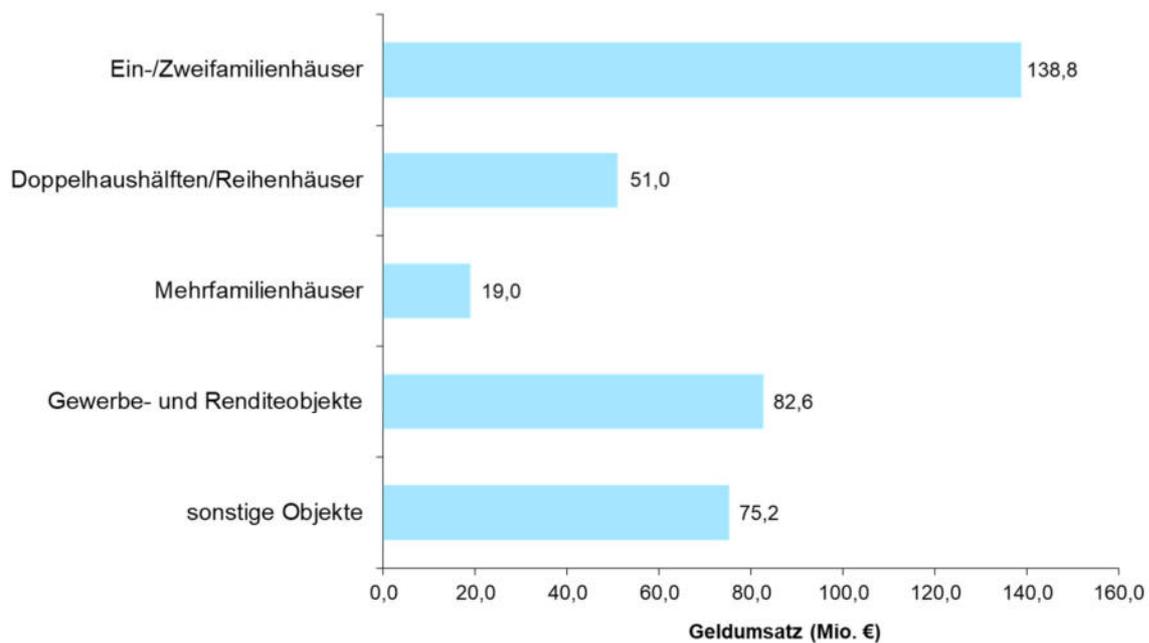
### 3.3 Bebaute Grundstücke

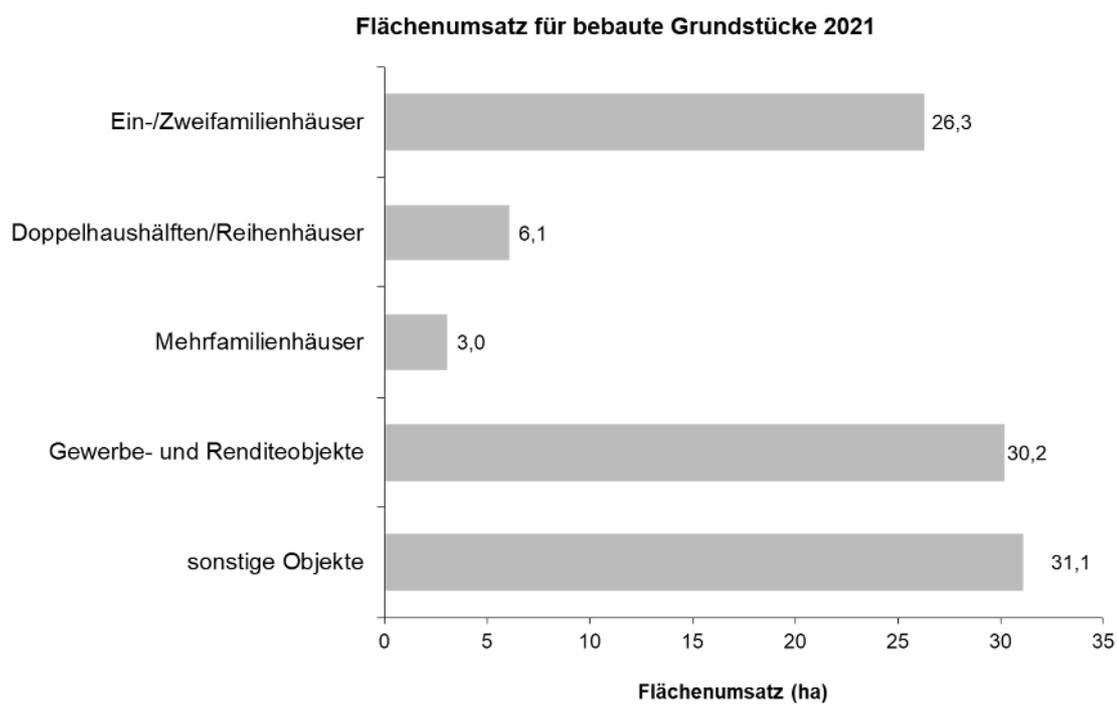
Folgende Grafiken zeigen die Anzahl aller geeigneten Kauffälle ohne Erbbaurechte für bebaute Grundstücke sowie die Umsatzentwicklung (Geld- und Flächenumsatz) differenziert nach Grundstücksgruppen, bezogen auf das Jahr 2021.

Umsatzanteile nach Anzahl für bebaute Grundstücke 2021



Geldumsatz für bebaute Grundstücke 2021



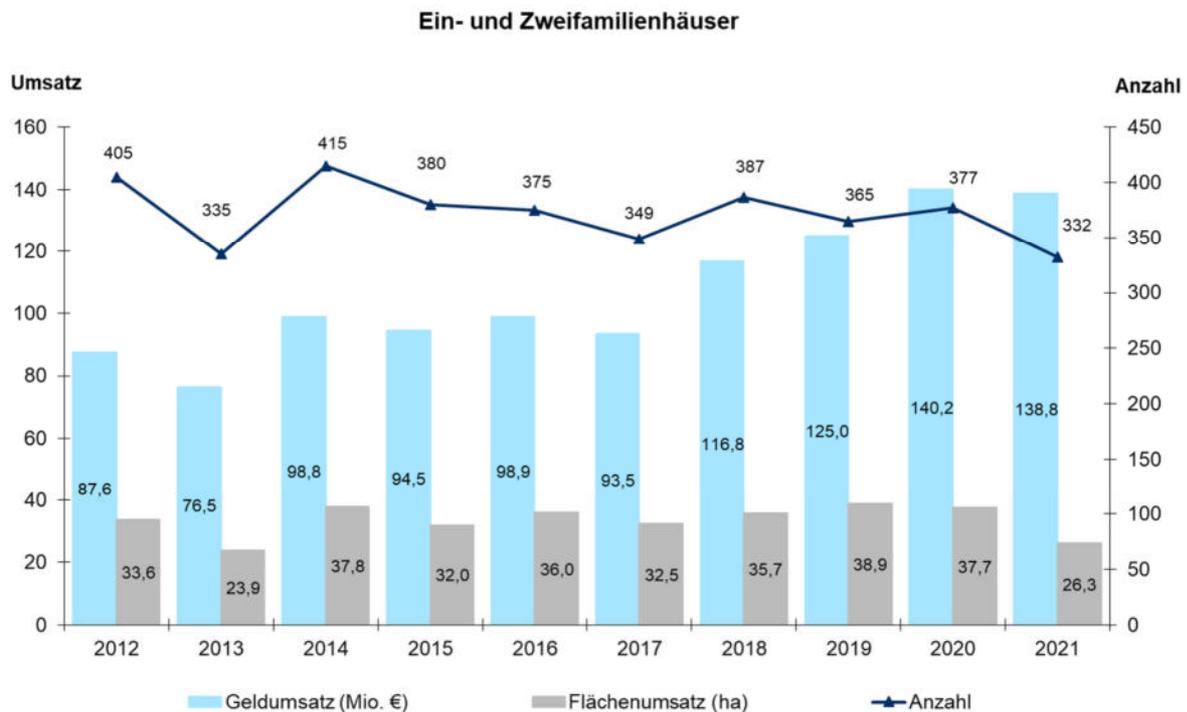


Folgende Grafiken und Tabellen zeigen die Umsatzentwicklungen bebauter Grundstücke in den Teilmärkten Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie Drei- und Mehrfamilienhäuser.

### Ein- und Zweifamilienhäuser

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
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
2018	387	35,70	116,77
2019	365	38,96	125,03
2020	377	37,68	140,16
2021	332	26,25	138,81

ohne Erbbaurechte

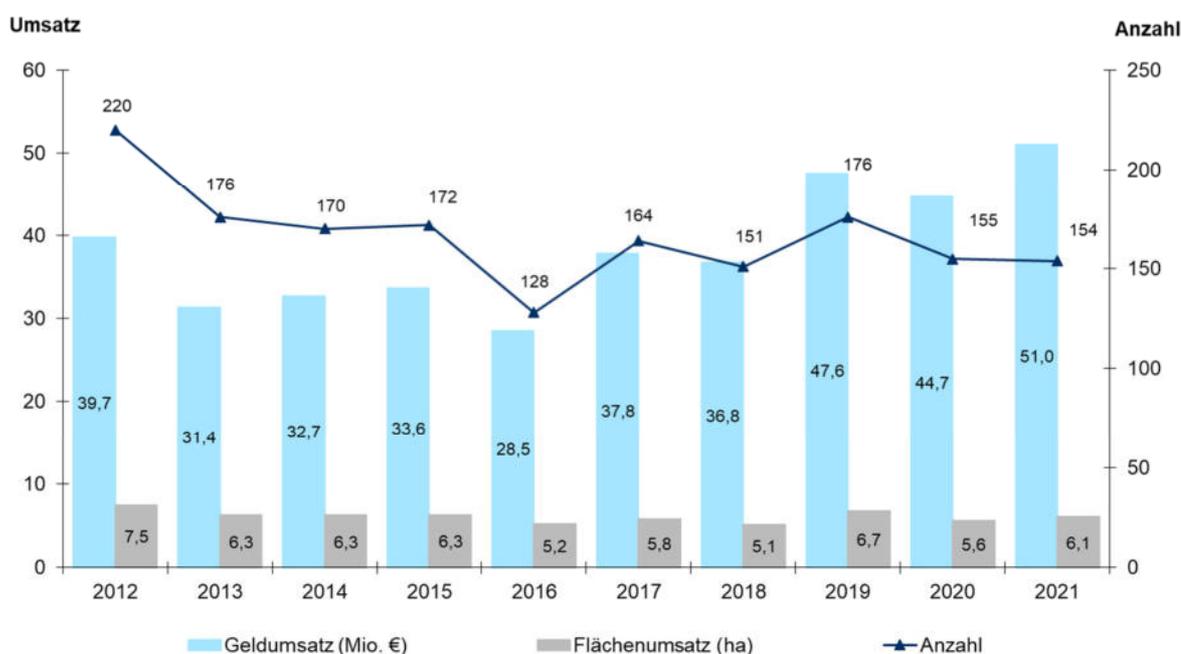


### Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
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
2018	151	5,14	36,77
2019	176	6,75	47,56
2020	155	5,64	44,68
2021	154	6,07	50,99

ohne Erbbaurechte

### Reihenhäuser und Doppelhaushälften

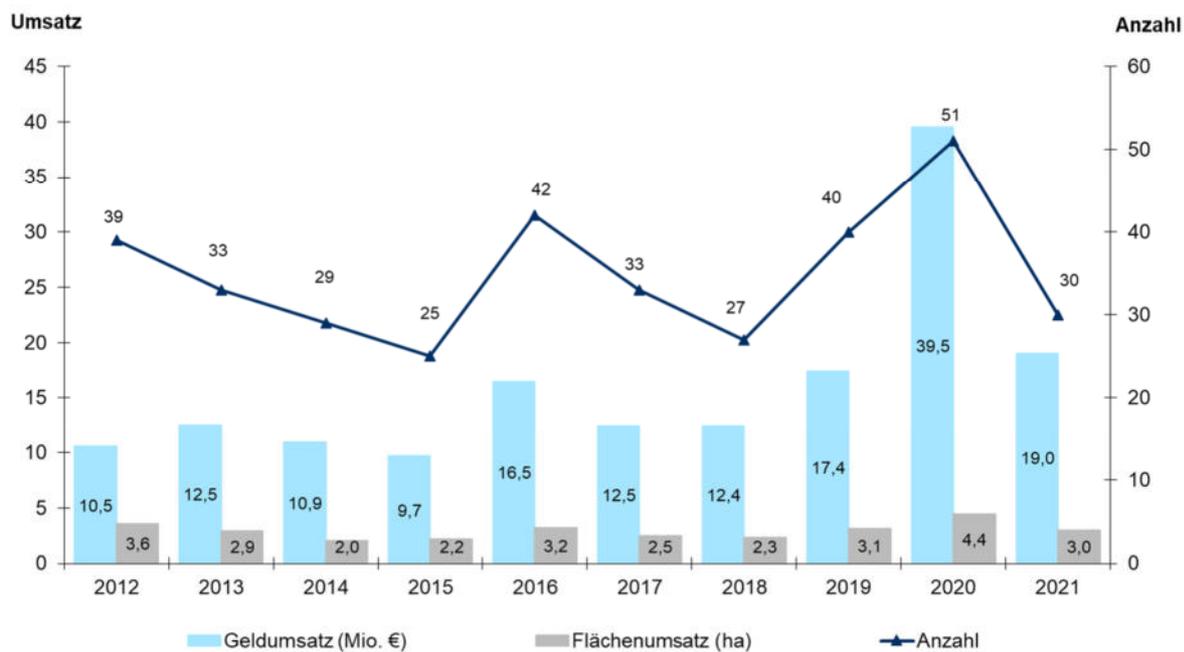


## Drei- und Mehrfamilienhäuser

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
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
2018	27	2,31	12,44
2019	40	3,14	17,40
2020	51	4,44	39,50
2021	30	3,02	19,02

ohne Erbbaurechte

## Drei- und Mehrfamilienhäuser



### 3.4 Wohnungseigentum

Folgende Grafiken und Tabelle zeigen die Umsatzentwicklung von Wohnungseigentum.

Jahr	Erstverkäufe			Wiederverkauf			Umwandlung		
	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
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
2018	187	2,54	44,05	222	4,27	31,06	5	0,2	1,55
2019	147	2,13	33,03	228	4,42	37,19	6	0,13	0,81
2020	236	3,37	60,42	266	4,51	45,00	5	0,15	1,55
2021	187	2,23	54,24	255	4,28	47,93	4	0,08	1,10

ohne Erbbaurechte

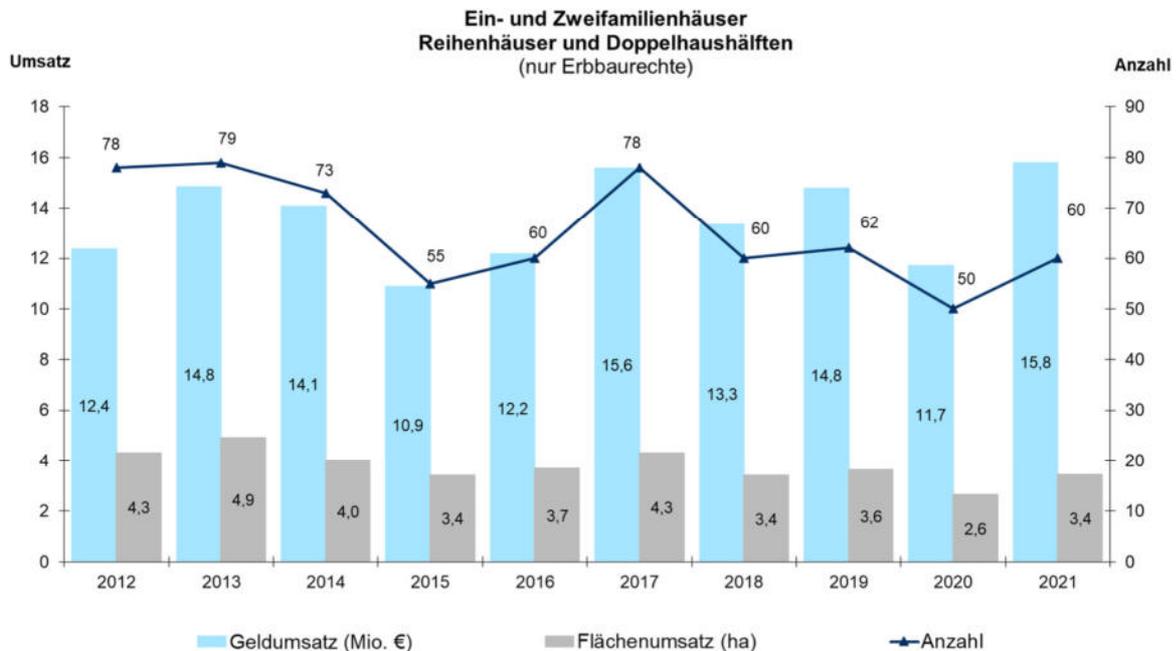


### 3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

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

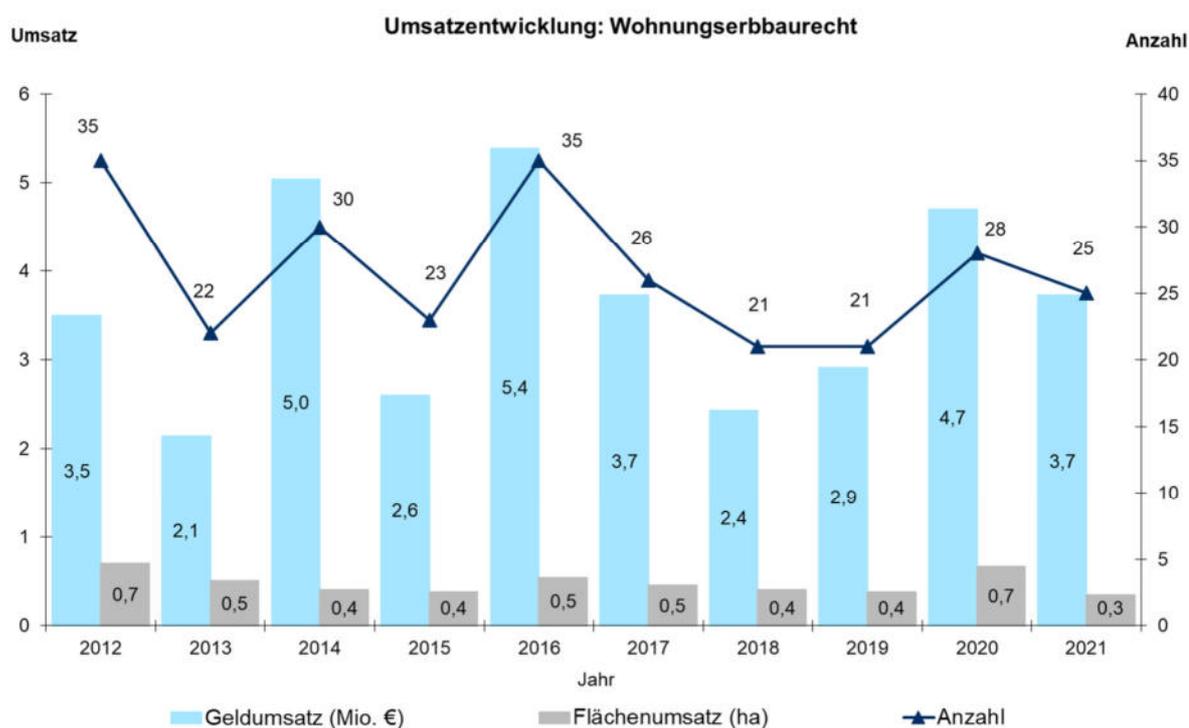
Ein- und Zweifamilienhäuser  
Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
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
2018	60	3,40	13,33
2019	62	3,63	14,77
2020	50	2,64	11,70
2021	60	3,43	15,80



Wohnungserbbaurecht

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
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
2018	21	0,40	2,43
2019	21	0,38	2,91
2020	28	0,67	4,70
2021	25	0,34	3,73



### 3.6 Sonstige

Ableitungen wurden nicht vorgenommen.

## 4 Unbebaute Grundstücke

### 4.1 Individueller Wohnungsbau

#### Durchschnittspreise

Individueller Wohnungsbau			
Jahr	durchschnittliche Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	durchschnittlicher Kaufpreis (€)	Mittelwert (€/m <sup>2</sup> )
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
2018	624	108.071	173
2019	706	108.487	154
2020	609	112.482	185
2021	606	147.345	243

Die angegebenen Mittelwerte in €/m<sup>2</sup> sind aus dem Geld- und Flächenumsatz abgeleitet und spiegeln den durchschnittlichen Umsatz in €/m<sup>2</sup> wider.

### 4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Ableitungen wurden nicht vorgenommen.

## 4.3 Gewerbliche Bauflächen

### Durchschnittspreise

Gewerbegrundstücke			
Jahr	durchschnittliche Grundstücksfläche (ha)	durchschnittlicher Kaufpreis (Mio. €)	Mittelwert (€/m <sup>2</sup> )
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
2018	5.148	170.764	33
2019	4.478	132.126	30
2020	3.372	128.751	38
2021	3.324	133.870	40

Die angegebenen Mittelwerte in €/m<sup>2</sup> sind aus dem Geld- und Flächenumsatz abgeleitet und spiegeln den durchschnittlichen Umsatz in €/m<sup>2</sup> wider.

## 4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

### Durchschnittspreise

Forstwirtschaftliche Grundstücke			
Jahr	durchschnittliche Grundstücksfläche (ha)	durchschnittlicher Kaufpreis (€)	Mittelwert (€/m <sup>2</sup> )
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
2018	2,71	55.100	2,0
2019	1,19	35.919	3,0
2020	1,62	37.668	2,3
2021	1,05	19.055	1,8

Landwirtschaftliche Grundstücke			
Jahr	durchschnittliche Grundstücksfläche (ha)	durchschnittlicher Kaufpreis (€)	Mittelwert (€/m <sup>2</sup> )
2012	3,32	175.556	5,3
2013	3,01	173.801	5,8
2014	3,11	203.761	6,5
2015	1,78	123.973	7,0
2016	2,82	233.640	8,3
2017	2,14	170.574	8,0
2018	2,29	201.766	8,8
2019	2,12	178.402	8,4
2020	2,41	226.812	9,4
2021	3,24	322.941	10,0

Die angegebenen Mittelwerte in €/m<sup>2</sup> sind aus dem Geld- und Flächenumsatz abgeleitet und spiegeln den durchschnittlichen Umsatz in €/m<sup>2</sup> wider.

## 4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Entwicklungsstufe	Entwicklung (Prozentangaben in Bezug zu erschließungsbeitragspflichtigem Bauland)										% 2012-21 Mittel Median	
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021		
	Bauerwartungsland	/	32,0	50,0	41,0	34,0	38,0	46,0	29,0	37,0	30,0	34%
	/	26%	39%	31%	33%	35%	37%	33%	38%	30%	33%	
Rohbauland	60,0	/	/	/	39,0	38,0	45,0	56,0	74,0	48,0	50%	
(Wohnen)	50%	/	/	/	56%	53%	41%	54%	53%	43%	53%	

## 4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

### Besondere Flächen der Landwirtschaft

Hinweis:

Als „Besondere Flächen der Landwirtschaft“ sind nachstehend Flächen i.S. des § 3 (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 22 Fälle aus den Jahren 2020 und 2021 für die Untersuchung herangezogen. Die Untersuchung zeigt folgendes Ergebnis:

<b>Mittelwert der Auswertung:</b>	<b>12,9 €/m<sup>2</sup></b>
Anzahl der Fälle:	21
Minimum:	7,39 €/m <sup>2</sup>
Maximum:	19,33 €/m <sup>2</sup>
Standardabweichung:	2,90 €/m <sup>2</sup>
durchschnittlicher landwirtschaftlicher Bodenrichtwert	10,50 €/m <sup>2</sup>
Faktor begünstigtem Agrarland zu Bodenrichtwert-Wohnen (eb-frei):	14,1
Faktor Bodenrichtwert Ackerland zu begünstigtem Agrarland:	1,2

Entwicklungs- stufe	Entwicklung (Prozentangaben in Bezug zu landw. Flächen)										% 2010-20 Mittel Median	
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021		
	Landw. Flächen Bodenleitwert	4,6	5,4	6,4	6,7	7,4	8,0	8,3	8,8	9,0	10,5	100%
	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
begünst. Agrar- land	7,7	8,7	8,5	8,5	9,9	10,5	10,7	11,0	11,6	12,9	135%	
	167%	161%	133%	127%	134%	131%	129%	125%	129%	123%	130%	
Unland, Wasser,Biotope	0,8	1,1	1,1	0,8	1,1	1,1	1,0	1,2	1,5	1,7	15%	
	17%	20%	17%	12%	15%	14%	12%	14%	17%	16%	16%	

## Arrondierungsflächen

Als Arrondierung wird in der Fachliteratur die Erweiterung bzw. Abrundung eines Grundstücks um eine nicht selbstständig bebaubare Teilfläche bezeichnet. Der Zuschnitt oder die Lage dieser Fläche ist meist der Gestalt, dass ein Erwerb nur für einen bestimmten Personenkreis interessant ist, um entweder die bauliche Ausnutzbarkeit eines Grundstücks zu erhöhen oder den bisher ungünstigen Verlauf einer Grundstücksgrenze zu begradigen. In der Fachliteratur wird der Begriff der Arrondierungsfläche häufig als Sammelbezeichnung verwendet und wird dort nicht weiter differenziert.

Die Kauffälle lassen sich in zwei Hauptgruppen einteilen:

Baulandteilflächen, die

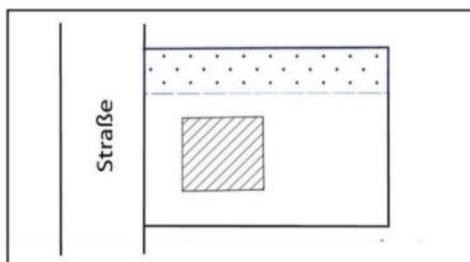
- eine höhere oder sinnvolle bauliche Nutzung ermöglichen,
- einen Überbau bereinigen oder
- als Garagen- oder Stellplatzfläche genutzt werden können

Nicht erforderliche oder unmaßgebliche Teilflächen:

In diese Gruppierung fallen die Teilflächen, die keiner baulichen Nutzung zugeführt werden können, sondern zur anderweitigen Verwendung oder Abrundung eines Grundstücks erworben werden, z.B. Flächen für die Gartenerweiterung im Hinterland oder sogenanntes seitliches Hinterland.

Die in den Kaufverträgen erzielten Bodenpreise wurden in Relation zu dem betreffenden Bodenrichtwert gesetzt. Die Standardabweichung ist ein Ausdruck der üblichen Streubreite. Die Abweichung vom Mittelwert lässt die Bedeutung der erworbenen Teilfläche für den Erwerber erkennen. Die Ergebnisse der Untersuchung aus den Kauffällen von Arrondierungsflächen aus den Jahren 2019 bis 2021 sind in den nachfolgenden Grafiken dargestellt:

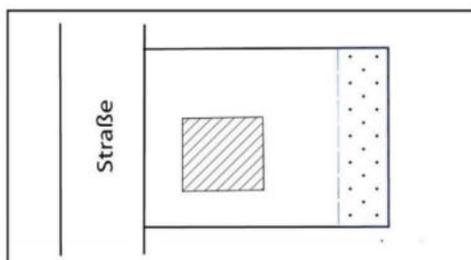
### Baulandteilflächen:



Zukäufe zu bereits bebauten Grundstücken, um Baurecht zu schaffen oder einen Überbau zu bereinigen

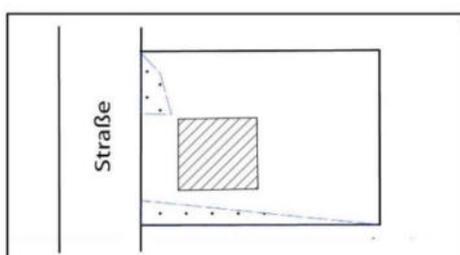
Anzahl der Kauffälle:	20
Verhältnis zum Baulandwert:	95%
Bandbreite:	56% bis 134%

### Unmaßgebliche Teilfläche:



Zukäufe zu Garten- bzw. Hinterland

Anzahl der Kauffälle:	15
Verhältnis zum Baulandwert:	54%
Bandbreite:	28% bis 81%



Zukäufe zu unmaßgebliche Vorgartenfläche und/oder seitlichen Grundstücksflächen

Anzahl der Kauffälle:	38
Verhältnis zum Baulandwert:	84%
Bandbreite:	56% bis 113%

## 4.7 Bodenrichtwerte

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) 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

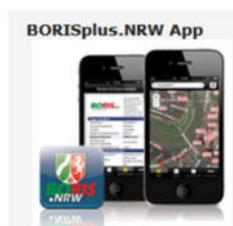
Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen; er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaft für dieses Gebiet typisch ist (sog. Richtwertgrundstücke). Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden 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



Detaillierte Angaben zu sämtlichen Bodenrichtwerten sind im Bodenrichtwert-Informationssystem des Landes BORIS.NRW ([www.boris.nrw.de](http://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.NRW App**“ zur Verfügung. Auskünfte zu den Bodenrichtwerten erteilt ebenfalls die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.



**BORIS-D** ist ein gemeinschaftliches Internetportal mehrerer Bundesländer, das unter <https://www.bodenrichtwerte-boris.de/> Informationen über die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte beschlossenen Bodenrichtwerte länderübergreifend einheitlich, webbasiert und leicht zugänglich für die breite Öffentlichkeit bereitstellt. Es enthält Bodenrichtwertinformationen aus Bundesländern in einer vom jeweiligen Bundesland festgelegten Informationstiefe. Den kartographischen Hintergrund schaffen die amtlichen Geobasisdaten der Vermessungsverwaltungen. Für Bundesländer, die dieses freigegeben haben, kann eine Druckausgabe (aufbereitete Druckdatei zu einem ausgewählten Bodenrichtwert) abgerufen werden. Die Nutzung von **BORIS-D** ist kostenfrei. Alle dort verfügbaren Daten können gemäß den Nutzungsbedingungen von "Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0" ([dl-de/by-2-0](https://www.datenlizenz.de/)) genutzt werden. Mit der **BORIS-D App** können Bodenrichtwertinformationen jederzeit auch mobil, inklusive der Lokalisierung des eigenen Standortes, abgerufen werden. Wie das Internetportal bietet auch diese Smartphone- und Tablet-Integration einen intuitiven Zugang zu den aktuellen Bodenrichtwertinformationen.

## Darstellung der Bodenrichtwerte in Wohngebieten



Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

## Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Dülmen
Gemarkungsname	Dülmen-Stadt
Ortsteil	Dülmen
Bodenrichtwertnummer	16634
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>235 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2021
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	Wohnbauflächen
Geschosszahl	II
Tiefe	35 m
Freies Feld	0132
GFZ Berechnungsvorschrift	BauNVO 90

Tabelle 1: Richtwertdetails

Beispiel:

**Bodenrichtwert in Euro/m<sup>2</sup>**                      185                      zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag: 01.01.  
**W II 35**    des Jahres

Die Bodenrichtwerte zum Wertermittlungsstichtag 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	<b>W</b>	Wohnbauland, 1 – 2 geschossig
	<b>W</b>	Wohnbauland, mehrgeschossig
	<b>MI / MD / MK / MU</b>	gemischte Baufläche
	<b>G / GE / GI</b>	gewerbliche Baufläche
	<b>SO</b>	Sondergebiet
	<b>SE</b>	Wochenendhausgebiet
	<b>SN</b>	Sondernutzung, z.B. Gemeinbedarfsflächen
	<b>A</b>	Ackerflächen
	<b>GR</b>	Grünland
	<b>F</b>	Flächen für die Forstwirtschaft
	<b>W - ASB</b>	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.

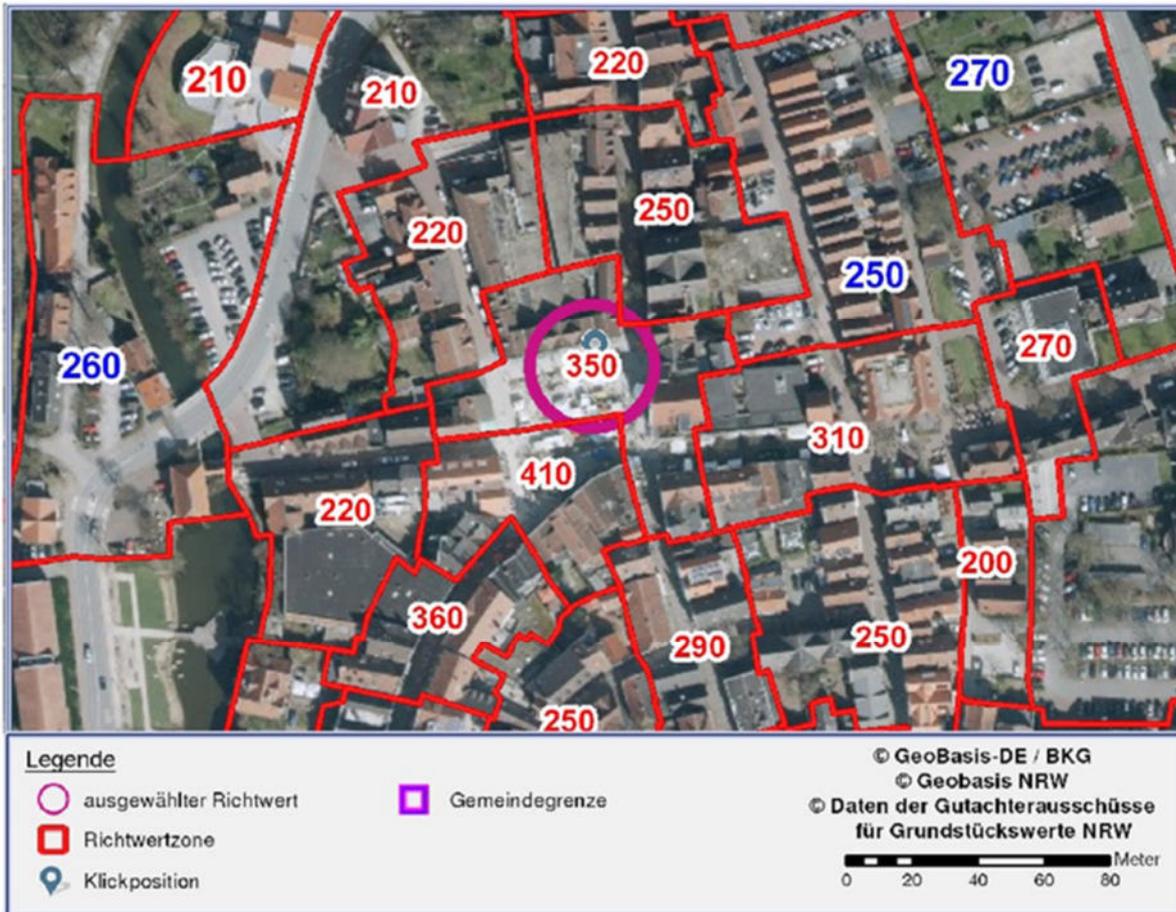


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

### Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Lüdinghausen
Gemarkungsname	Lüdinghausen
Ortsteil	Lüdinghausen
Bodenrichtwertnummer	80023
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>350 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2021
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	Kerngebiete
Geschosszahl	II-III
Geschossflächenzahl	3,0
Freies Feld	0014
GFZ Berechnungsvorschrift	BauNVO 90

Tabelle 1: Richtwertdetails

### 4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

#### Erschließungskosten

Die Bodenrichtwerte 2022 (Wertermittlungsstichtag: 01.01.2022) 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 vier Kategorien unterschiedlicher Erschließungsqualitäten mit folgendem Wert der Beiträge für Wohnbauland ableiten:

- neuzeitliche Erschließungsqualität (ab ca. 2015): 55-80 €/m<sup>2</sup>
- gute Erschließungsqualität (1990-2014) 35-50 €/m<sup>2</sup>
- durchschnittliche Erschließungsqualität (ca. 1960-1989): 25-30 €/m<sup>2</sup>
- einfache Erschließungsqualität (Alterschließung, Ortsdurchfahrten, fehlende Ausbauten): 15-20 €/m<sup>2</sup>

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.

Gebietskörper- schaft	G	GE	GI	MD	MI	MK	MU	SE	SO	W	A	GR	ASB- W	ASB- G	Forst	ge- samt
Ascheberg	2	6		3	12	3			4	47	5	5	5	5	5	102
Billerbeck	1	5	1		8	20		1	4	39	3	3	3	3	3	94
Coesfeld	5	13	2	1	18	40	2		16	88	4	4	4	4	4	205
Dülmen	7	9	2	5	16	24		1	10	104	10	10	10	10	10	228
Havixbeck		6		2	6	16			1	23	2	2	2	2	2	64
Lüdinghausen	3	5			22	24		1	6	67	5	5	5	5	5	153
Nordkirchen		3	3	2	6				3	29	4	4	4	4	4	66
Nottuln	4	4		1	15	2			4	51	5	5	5	5	5	106
Olfen	1	8	3		17			2	1	28	3	3	3	3	3	75
Rosendahl	2	5		2	5	2				34	2	2	2	2	2	60
Senden		6	2	1	9	6			3	42	6	6	6	6	6	99
Kreis Coesfeld	25	70	13	17	134	137	2	5	52	552	49	49	49	49	49	1252

Das Abkürzungsverzeichnis der Nutzungen befindet sich auf der Seite 33.

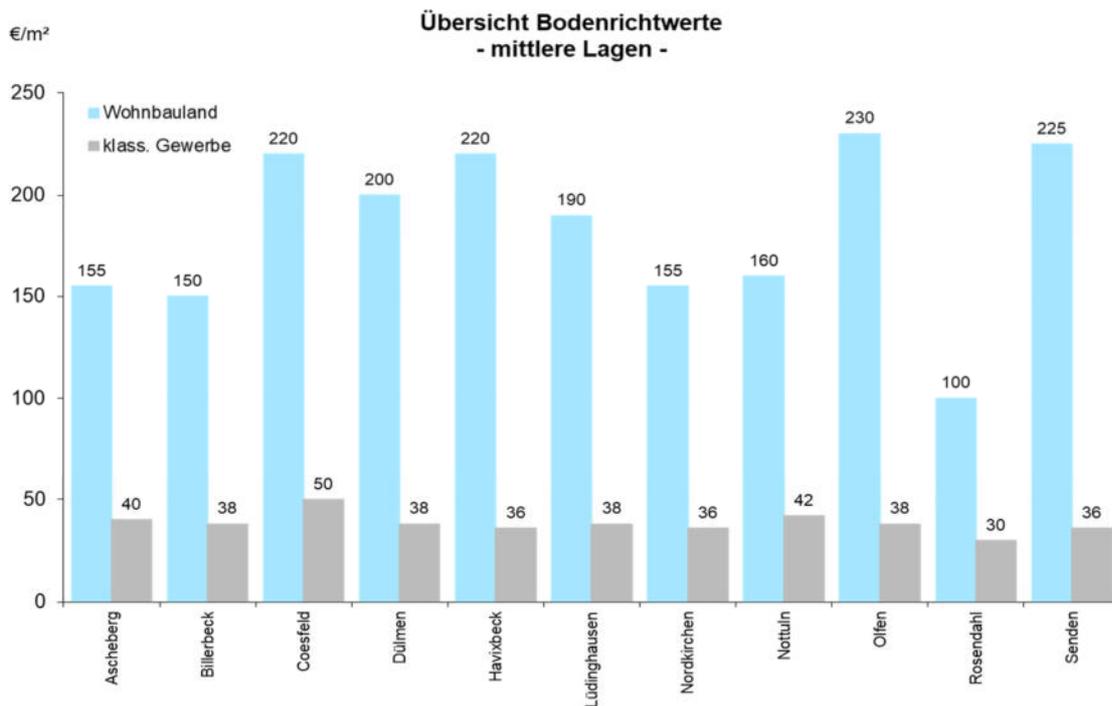
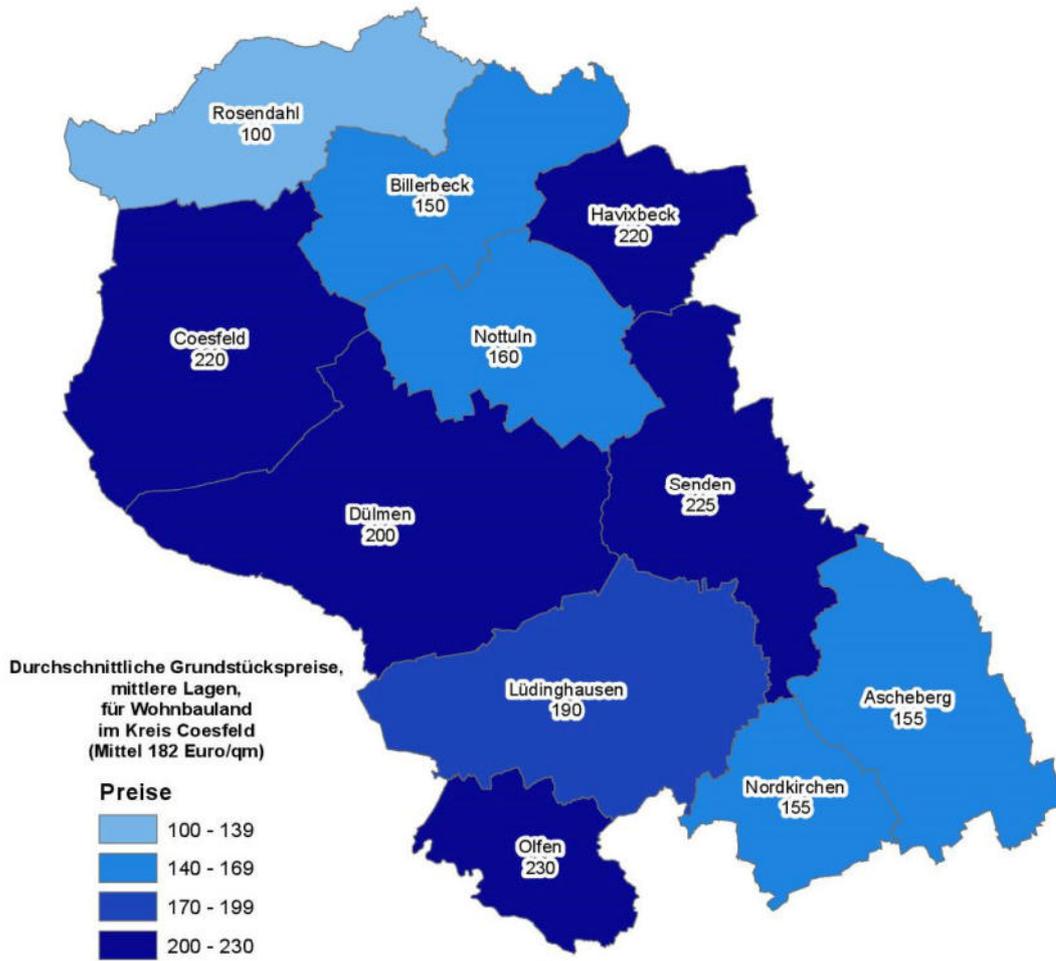
**Durchschnittliche Bodenrichtwerte für baureifes Land****(Stand 01.01.2022)**

Übersicht gem. § 37 GrundWertVO NRW

Gemeinde/Ortsteil	Art der baulichen Nutzung	mäßig €/m <sup>2</sup>	baureifes Land	
			mittel €/m <sup>2</sup>	gut €/m <sup>2</sup>
<b>Gemeinde Ascheberg</b>	<b>W I – II</b>	<b>105</b>	<b>155</b>	<b>205</b>
	<b>GE</b>		<b>40</b>	
Ascheberg	W I – II	150	175	225
	M	200	260	310
	G		40	40
Ortsteil Davensberg	W I – II	75	150	190
Ortsteil Herbern	W I – II	115	125	150
	M II		160	190
	G		38	
<b>Stadt Billerbeck</b>	<b>W</b>	<b>115</b>	<b>150</b>	<b>185</b>
	<b>GE</b>		<b>38</b>	
Billerbeck	W I – II	135	150	160
	M II	155	180	200
	G		36	
	SE		75	
<b>Stadt Coesfeld</b>	<b>W</b>	<b>125</b>	<b>220</b>	<b>350</b>
	<b>GE</b>	<b>26</b>	<b>50</b>	<b>80</b>
Coesfeld	W I – III	160	235	350
	MK II – III	260	330	500
	G	36	40	60
Ortsteil Lette	W I – II	125	145	170
	G		32	
<b>Stadt Dülmen</b>	<b>W</b>	<b>115</b>	<b>200</b>	<b>320</b>
	<b>GE</b>	<b>32</b>	<b>38</b>	<b>50</b>
Dülmen	W I – II	205	250	350
	MK II – III	250	320	420
	G	38	46	55
	SE		125	
Ortsteil Buldern	W I – II	160	165	180
	G		32	
Ortsteil Hiddingsel	W I – II	100	135	150
Ortsteil Merfeld	W I – II	140	150	
	SE		85	
Ortsteil Rorup	W I – II	125	160	170
Ortsteil Hausdülmen	W-II		180	
<b>Gemeinde Havixbeck</b>	<b>W</b>	<b>185</b>	<b>220</b>	<b>260</b>
	<b>GE</b>	<b>34</b>	<b>36</b>	<b>42</b>
Havixbeck	W I – II	185	205	270
	M II	215	250	290
	G	32	36	36
Ortsteil Hohenholte	W I – II		225	
<b>Stadt Lüdinghausen</b>	<b>W</b>	<b>115</b>	<b>190</b>	<b>290</b>
	<b>GE</b>	<b>35</b>	<b>38</b>	
Lüdinghausen	W I – III	160	195	245
	MK II – III	210	270	350
	G	30	32	38
Ortsteil Seppenrade	W I – II	155	180	200
	M II		220	
	SE		70	

Gemeinde/Ortsteil	Art der baulichen Nutzung	baureifes Land		
		mäßig €/m <sup>2</sup>	mittel €/m <sup>2</sup>	gut €/m <sup>2</sup>
<b>Gemeinde Nordkirchen</b>	<b>W</b>	<b>120</b>	<b>155</b>	<b>180</b>
	<b>GE</b>		<b>36</b>	
Nordkirchen	W I – II	155	165	195
	M II		200	
	G		38	
Ortsteil Capelle	W I – II		150	170
	G		34	
Ortsteil Südkirchen	W I – II		150	170
	G		38	
<b>Gemeinde Nottuln</b>	<b>W</b>	<b>110</b>	<b>160</b>	<b>240</b>
	<b>GE</b>		<b>42</b>	
Nottuln	W I – II	185	215	255
	M II		235	
	G		42	
Ortsteil Appelhülsen	W I – II	120	135	145
	M II		180	
	G		34	
Ortsteil Darup	W I – II	110	125	145
Ortsteil Schapdetten	W I – II		140	
<b>Stadt Olfen</b>	<b>W</b>	<b>135</b>	<b>230</b>	<b>350</b>
	<b>GE</b>		<b>38</b>	
Olfen	W I – II	205	225	250
	M II		200	255
	SE	70	105	
	G		38	
Ortsteil Vinum	W I – II	130	170	
<b>Gemeinde Rosendahl</b>	<b>W</b>	<b>90</b>	<b>100</b>	<b>125</b>
	<b>GE</b>		<b>30</b>	
Ortsteil Darfeld	W I – II	85	90	110
	G	26		32
	MK		160	
Ortsteil Holtwick	W I – II	100	105	120
	G		30	
Ortsteil Osterwick	W I – II	90	100	125
	M II		130	165
	G		30	
<b>Gemeinde Senden</b>	<b>W</b>	<b>120</b>	<b>225</b>	<b>320</b>
	<b>GE</b>		<b>36</b>	
Senden	W I – III	210	225	260
	M II		250	280
	G		32	
Ortsteil Ottmarsbocholt	W I – II	95	135	155
	M		150	
	G		36	
Ortsteil Bösensell	W I – II	160	170	195
	G		40	
Ortsteil Venne	W I – II		75	

**Übersichtskarte der durchschnittlichen Bodenrichtwerte für Wohnbauland**  
(mittlere Lagen)



**Durchschnittlicher Bodenrichtwert von Gewerbegrundstücken**

	erschließungsbeitragsfrei										
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ascheberg	28,8	28,0	30,5	30,5	30,5	30,5	32,3	46,8	46,8	46,8	49,8
Billerbeck	30,8	31,1	34,8	34,8	34,8	34,8	36,4	36,4	37,2	37,2	39,8
Coesfeld	54,9	54,9	59,0	59,0	59,0	58,4	61,9	61,9	61,9	61,9	66,1
Dülmen	39,3	39,3	41,0	41,0	41,7	41,0	43,1	43,1	43,1	43,1	45,8
Havixbeck	31,2	33,0	35,0	35,0	35,0	35,0	37,5	37,5	37,5	37,5	40,0
Lüdinghausen	32,8	32,9	36,4	36,4	36,4	36,4	37,6	37,6	37,6	37,6	38,6
Nordkirchen	32,0	32,0	34,0	34,0	34,0	34,0	34,7	34,7	34,7	35,0	37,0
Nottuln	27,0	27,0	29,0	29,0	46,0	46,0	49,0	49,0	49,0	49,0	51,4
Olfen	35,0	35,0	37,8	37,8	37,8	37,8	38,5	39,8	39,8	39,8	42,4
Rosendahl	27,6	27,6	30,0	30,0	30,0	30,0	32,0	32,0	32,0	31,0	32,0
Senden	30,4	30,4	32,5	31,6	31,6	31,9	33,2	33,2	33,2	32,7	34,7
Kreis Coesfeld	36,2	36,1	39,7	39,7	40,7	40,8	42,9	43,8	43,6	43,4	45,8

## Forstwirtschaftlicher Bodenrichtwert

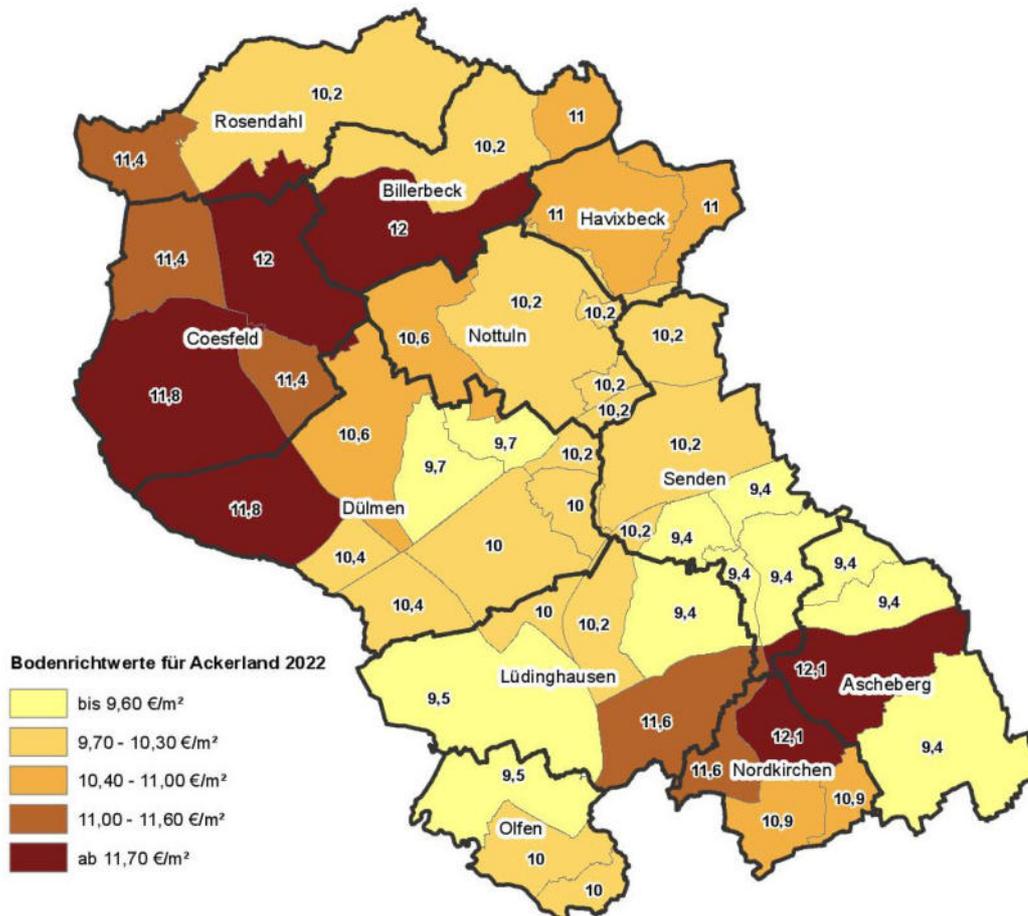
Der forstwirtschaftliche Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist abgeleitet aus Grundstücksverkäufen aus den Jahren 2019 bis 2021 mit einer Flächengröße ab 2.500 m<sup>2</sup> und wird gemäß § 14 Abs. 4 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) erstmalig ab 01.01.2022 ohne den Wertanteil für den Aufwuchs ausgewiesen.

Für den Bodenwertanteil von forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken setzt der Gutachterausschuss aufgrund von Untersuchungen und der Empfehlung der AGVGA.NRW rd. 40 % des gezahlten Kaufpreises inkl. Aufwuchs an. Hierdurch ergibt sich ein Bodenrichtwert für das Kreisgebiet Coesfeld von **0,90 €/m<sup>2</sup>** (ohne Aufwuchs). Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf das gesamte Kreisgebiet.

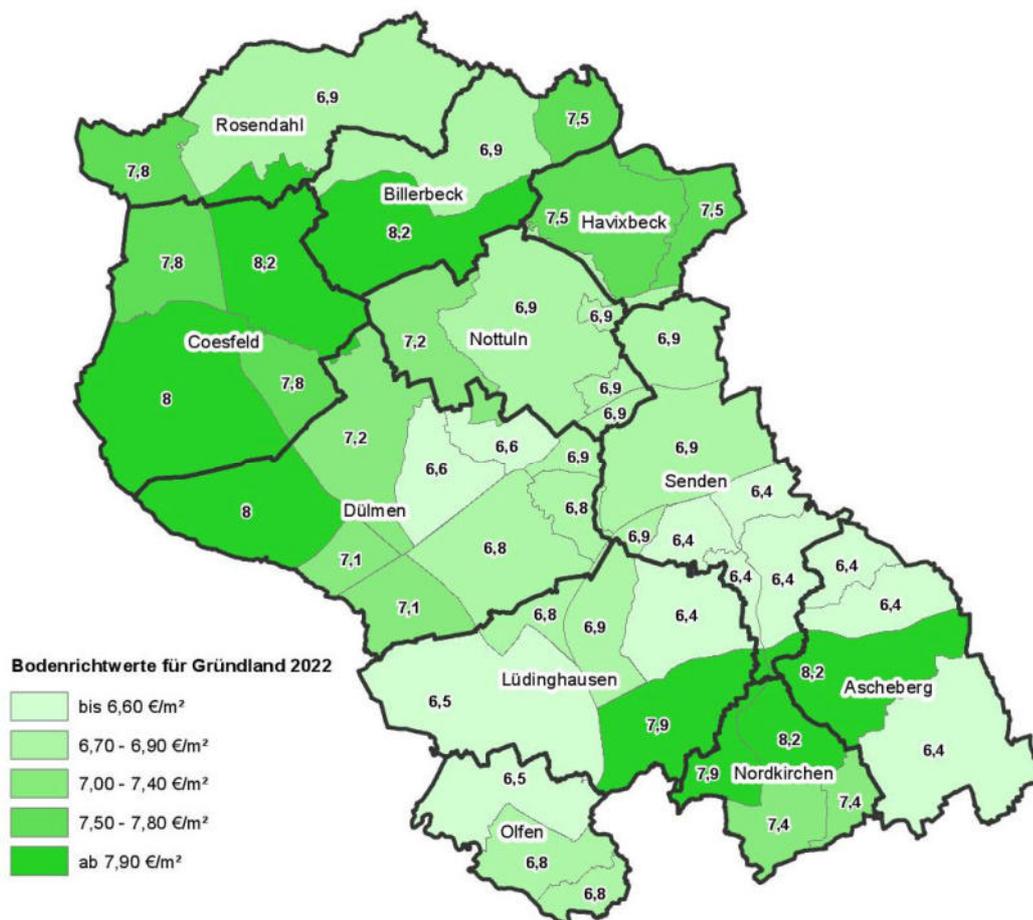
## Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte

Die landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Bodenwerte für Gebiete mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Sie sind abgeleitet aus privaten Grundstücksverkäufen mit einer Flächengröße ab 2.500 m<sup>2</sup>. Die Bodenrichtwerte bezieht sich auf Acker- und Dauergrünland. Die Werte für Dauergrünland entsprechen ca. 68 % des Ackerwertes der jeweiligen Zone.

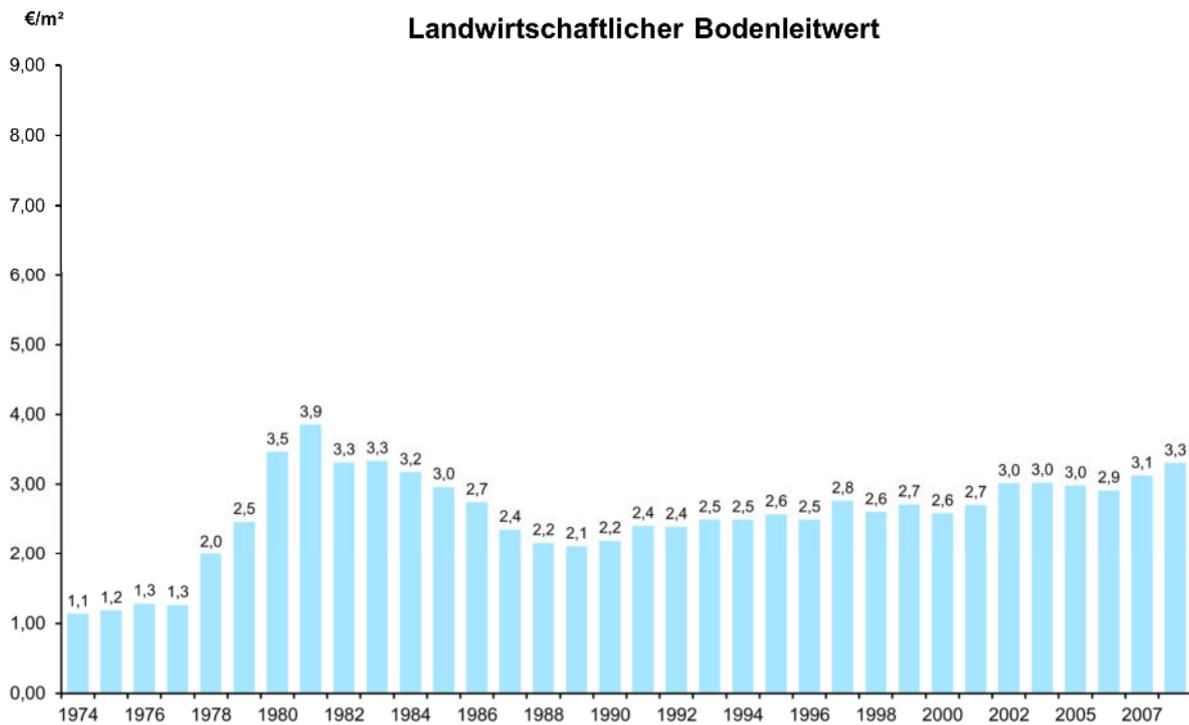
Die nachstehende Abbildung gibt einen Überblick über die Bodenrichtwertverhältnisse für Ackerland im Kreisgebiet. Differenzierte Angaben und Abgrenzungen finden Sie im Informationssystem [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)



Die nachstehende Abbildung gibt einen Überblick über die Bodenrichtwertverhältnisse für Dauergrünland im Kreisgebiet. Differenzierte Angaben und Abgrenzungen finden Sie im Informationssystem [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

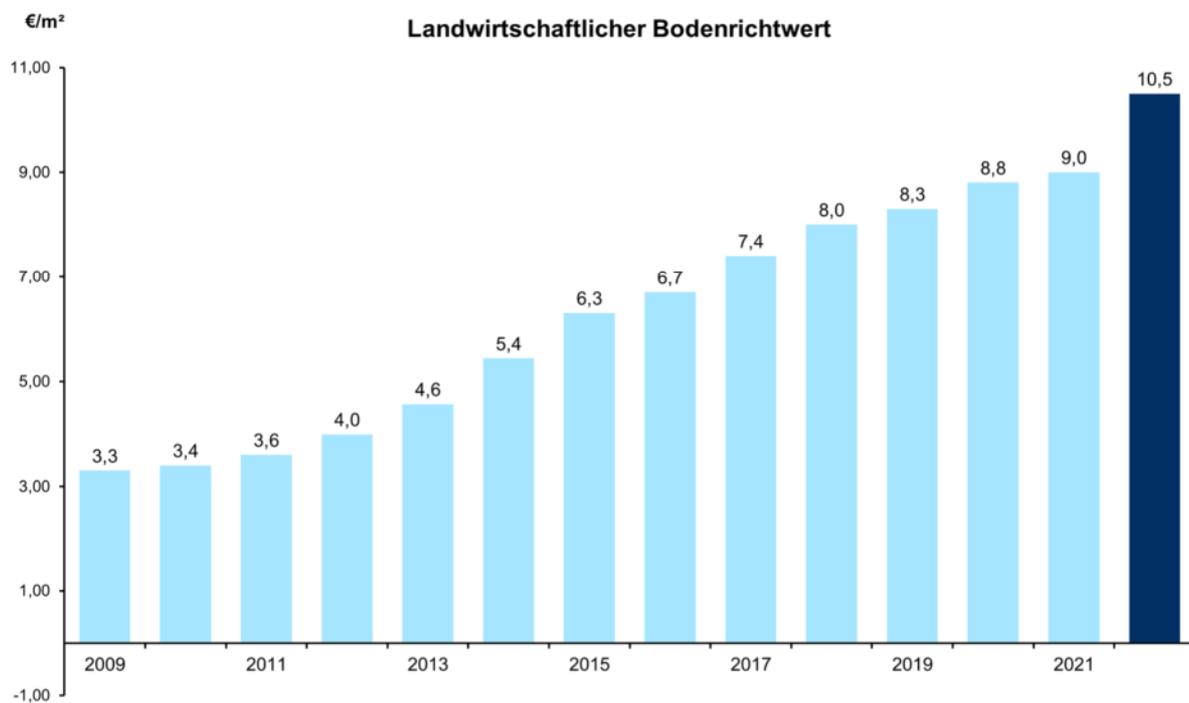


## Entwicklung landwirtschaftlicher Bodenleitwert von 1974 bis 2008



Kreisdurchschnitt der Bodenleitwertwerte für Ackerland

## Entwicklung landwirtschaftlicher Bodenrichtwert von 2009 bis 2022



Kreisdurchschnitt der Bodenrichtwerte für Ackerland

Entwicklung land- und forstwirtschaftliche Flächen

Entwicklungs- stufe	Entwicklung (Prozentangaben in Bezug zu landwirtschaftlichen Flächen)										% 2012-21 Mittel	
	Auswertung:	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Median
Landw. Flächen												
Bodenrichtwert Auswertung	4,6	5,4	6,4	6,7	7,4	8,0	8,3	8,8	9,0	10,5	100%	
Ackerland	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
Forstw. Flächen												
(mit Aufwuchs)	1,6	1,9	2,0	2,2	2,4	2,4	2,3	2,4	2,4	2,3	30%	
	35%	35%	31%	33%	32%	30%	28%	27%	27%	22%	31%	
Forstw. Flächen (ohne Aufwuchs)										0,9		
										9%		

Durchschnittswert aus dem Quotienten Geldumsatz / Flächenumsatz

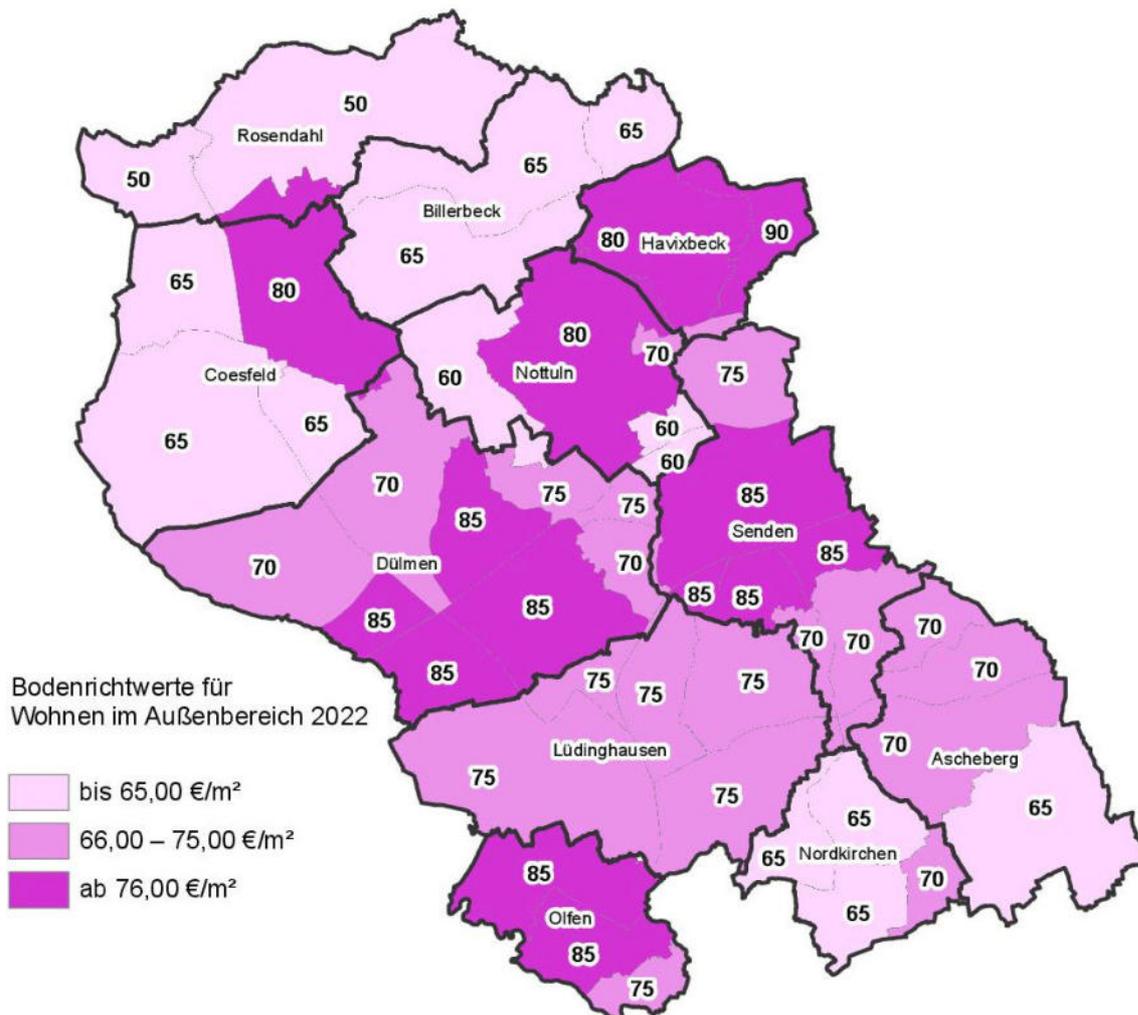
## Wohnen im Außenbereich

„Wohnen im 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 erstmalige 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 01.01.2022.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein 1.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> bis 594 m<sup>2</sup> auf. Die Mittelwerte der Bodenrichtwerte weisen eine Spanne von +/- 15% auf.

Wohnbauflächen landwirtschaftlicher Hofstellen sind in die Ableitung nicht eingeflossen. Über die Größe des Richtwertgrundstückes hinausgehende erforderlichen Wohnbauflächen sind als „Besonder Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ einzustufen. Die Anwendung der Werte ist in diesen Fällen sachverständig zu beurteilen.

Die nachstehende Abbildung gibt einen Überblick 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](http://www.boris.nrw.de).



#### 4.7.4 Umrechnungskoeffizienten

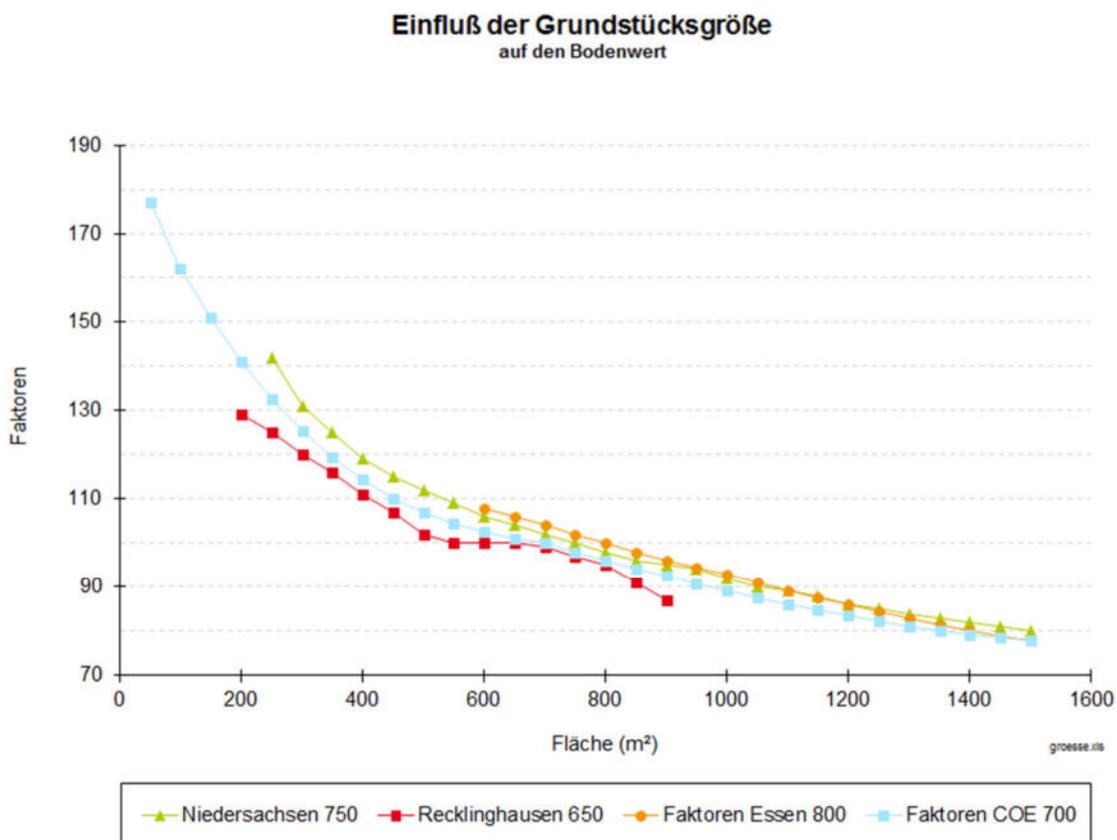
Bei der Grundstückspreisbildung spielen verschiedene Faktoren eine Rolle. Neben den individuellen Gesichtspunkten, die nicht in die Verkehrswertermittlung einfließen sollen, können Beobachtungen mit allgemeiner Marktgültigkeit gemacht werden. Hierzu zählen insbesondere

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



## Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

**Einfluss der Grundstückstiefe/-größe auf den Bodenwert**

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

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

(2) Untersuchung des Gutachterausschusses im Kreis Recklinghausen

(3) Untersuchung des Gutachterausschusses der Stadt Essen

(4) Mittelbildung der auf die Ausgangsgröße 700 m<sup>2</sup> umgestellten Reihen (1), (2) und (3)

(5) Faktoren nach getrennten Regressionen 3. Grades für den Bereich 250 bis 700 aus den Daten in Spalte 6 und für den Bereich 700 bis 1500 m<sup>2</sup> aus den Daten in Spalte 4

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

## 4.7.5 Indexreihen

## Entwicklung der Grundstückswerte für baureifes Wohnbauland (1974 - 1984)

Gemeinde	(1)	Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke - €/m <sup>2</sup> : 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
15.607 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)	14	14	14	14	14	14	14	16	16	16	16
Index	(%)	100,00	103,84	115,13	121,37	136,89	173,78	214,51	234,66	249,68	267,38	263,84
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
11.527 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)	15	15	15	16	16	16	16	17	17	17	17
Index	(%)	100,00	102,52	108,22	117,61	128,02	179,12	253,27	265,90	262,40	254,04	248,97
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
36.340 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)	53	54	54	54	54	55	55	56	56	56	56
Index	(%)	100,00	104,76	109,32	115,78	129,44	159,62	200,73	219,70	221,56	221,88	218,36
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
46.810 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	46	47	51	50	50	50	50	50	50
Index	(%)	100,00	104,79	112,57	125,31	148,82	212,40	271,13	286,73	295,69	291,56	295,79
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
11.938 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)	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
Index	(%)	100,00	109,38	117,67	141,43	149,72	207,16	290,02	320,42	333,11	322,07	333,11
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
24.893 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)	39	39	40	40	41	42	42	42	42	42	42
Index	(%)	100,00	104,86	110,74	124,80	139,93	207,39	289,72	330,64	318,19	314,93	309,12
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
10.134 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)	12	12	12	12	12	13	13	13	13	13	13
Index	(%)	100,00	107,68	116,38	119,59	132,79	179,37	274,57	298,79	303,56	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
19.645 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)	12	12	12	12	13	13	13	13	13	13	13
Index	(%)	100,00	102,94	110,78	117,65	152,27	204,59	292,54	321,49	338,13	340,19	338,70
Olfen	(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
13.069 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)	13	13	15	15	15	15	15	15	15	15	15
Index	(%)	100,00	101,75	107,68	115,44	131,25	224,68	280,47	294,09	294,09	294,09	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
10.873 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)	9	11	11	11	11	11	11	11	11	12	12
Index	(%)	100,00	102,39	113,74	121,59	125,13	156,88	221,22	243,57	248,31	246,33	246,33
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
20.390 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)	14	15	15	15	16	16	16	19	19	19	19
Index	(%)	100,00	108,12	112,18	114,48	129,85	166,75	218,55	243,85	248,29	247,42	251,56
Kreis Coesfeld												
Gewogenes Mittel €/m <sup>2</sup>		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 €/m <sup>2</sup>		20,49	21,36	22,68	24,51	27,76	38,45	50,77	55,05	55,50	55,17	54,92
Anzahl Richtwerte		232	237	240	242	249	251	251	258	258	259	259
Veränderung zum Vorjahr			105%	106%	108%	114%	138%	132%	109%	101%	100%	100%
Index		100,00	104,72	111,14	120,47	137,00	188,87	249,39	271,95	274,35	273,20	271,99

## Entwicklung der Grundstückswerte für baureifes Wohnbauland (1985 - 1994)

Gemeinde	(1)	(1) Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke €/m <sup>2</sup> : bis 2002 erschließungsbeitragspflichtig; ab 2003 erschließungsbetragsfrei									
Einwohner (EW)	(2)	(2) Anzahl der Richtwerte									
		Wertermittlungsstichtag 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
15.607 EW	(1)	48,22	48,22	48,16	47,81	47,81	49,41	52,76	58,38	64,60	73,46
	(2)	16	16	16	16	16	16	16	17	17	19
Index	(%)	267,01	267,01	266,67	264,72	264,72	273,58	292,15	318,68	352,65	398,14
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
11.527 EW	(1)	42,92	41,33	40,26	39,31	38,86	39,96	40,80	40,34	45,67	51,42
	(2)	19	19	19	19	19	19	15	18	15	18
Index	(%)	248,97	239,77	233,54	228,06	225,42	231,82	232,30	232,88	263,23	294,67
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
36.340 EW	(1)	52,08	49,42	48,48	48,37	48,37	51,03	56,90	59,23	67,65	73,99
	(2)	56	56	56	56	56	56	55	60	48	53
Index	(%)	213,31	202,42	198,57	198,13	198,13	209,00	232,20	244,20	276,87	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
46.810 EW	(1)	62,08	58,35	56,39	56,46	56,46	59,43	64,36	66,48	78,43	85,08
	(2)	52	52	52	54	54	54	51	52	50	50
Index	(%)	276,16	259,60	250,86	251,20	251,20	264,42	281,39	288,63	338,54	374,07
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
11.938 EW	(1)	48,92	43,97	43,01	42,82	42,95	45,06	48,44	52,44	61,68	72,22
	(2)	8	8	8	8	8	8	8	9	8	8
Index	(%)	317,10	285,05	278,85	277,59	278,42	292,11	314,05	337,26	392,76	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
24.893 EW	(1)	59,88	57,06	56,20	55,25	55,29	57,42	61,83	61,67	73,91	78,49
	(2)	41	43	44	44	44	44	37	38	33	37
Index	(%)	291,73	277,99	274,22	269,58	269,81	280,19	305,76	305,76	359,25	382,59
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
10.134 EW	(1)	49,40	46,41	44,60	44,60	45,50	47,99	52,80	51,81	60,19	64,14
	(2)	13	13	13	13	14	14	11	12	11	11
Index	(%)	301,19	282,95	271,92	271,92	273,35	288,28	309,56	309,56	365,31	389,27
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
19.645 EW	(1)	44,64	43,17	42,98	42,59	43,31	46,34	50,30	55,07	68,75	78,23
	(2)	14	14	14	14	14	14	13	20	19	20
Index	(%)	331,71	320,77	319,40	316,44	321,84	344,37	379,66	379,66	469,73	535,02
Offen	(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
13.069 EW	(1)	63,64	63,44	63,44	62,19	62,19	62,70	63,83	68,15	76,15	91,30
	(2)	15	15	15	16	16	16	13	14	14	14
Index	(%)	289,30	288,37	288,37	284,49	284,49	286,83	287,25	304,94	340,72	408,53
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
10.873 EW	(1)	30,33	28,85	28,28	27,18	27,18	28,79	30,17	31,06	34,26	35,24
	(2)	12	12	13	13	13	13	11	12	12	12
Index	(%)	255,28	242,76	238,80	229,47	229,47	243,12	261,03	271,48	299,41	307,99
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
20.390 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	22	22	22	22	18	20	20	21
Index	(%)	246,28	235,59	233,13	233,38	233,38	239,84	256,03	261,32	299,11	352,02
Kreis Coesfeld											
Gewogenes Mittel €/m <sup>2</sup>		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 €/m <sup>2</sup>		52,99	50,39	49,36	49,07	49,12	51,29	55,57	57,17	66,49	73,40
Anzahl Richtwerte		266	270	272	275	276	276	248	272	247	263
Veränderung zum Vorjahr		97%	95%	98%	99%	100%	104%	107%	103%	116%	111%
Index		263,04	251,19	246,43	244,58	244,71	255,52	274,39	283,05	327,16	363,84

## Entwicklung der Grundstückswerte für baureifes Wohnbauland (1995 - 2003)

Gemeinde	(1)	(2) Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke -€/m <sup>2</sup> : bis 2002 erschließungsbeitragspflichtig; ab 2003 erschließungsbetragsfrei									
		(2) Anzahl der Richtwerte Wertermittlungsstichtag 31.12. des Jahres									
Einwohner (EW)		< 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
15.607 EW	(1)	75,35	86,81	88,94	90,90	101,68	102,33	103,09		127,20	131,90
	(2)	19	24	24	34	35	35	34	34	34	35
Index	(%)	408,36	471,57	487,21	510,85	571,27	574,95	575,96	583,22	583,22	598,77
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
11.527 EW	(1)	52,95	61,07	61,36	61,36	63,66	73,20	72,54		90,77	90,77
	(2)	18	18	19	19	20	21	25		25	26
Index	(%)	303,46	349,99	349,99	349,99	363,82	417,88	420,16	391,55	391,55	391,55
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
36.340 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	(%)	363,11	409,47	470,30	508,48	477,28	477,28	478,05	478,05	478,05	495,13
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
46.810 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	(%)	435,21	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
11.938 EW	(1)	77,83	98,28	98,28	106,09	110,95	104,70	106,06		139,69	149,69
	(2)	9	9	10	10	10	9	16		16	16
Index	(%)	492,46	621,87	621,87	671,30	702,04	672,92	676,13	744,28	744,28	797,56
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
24.893 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	517,29	515,23	526,84	549,34	581,31	587,47	597,07	597,07	597,07
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
10.134 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	(%)	427,37	442,34	497,21	542,10	592,00	626,90	633,80	649,75	649,75	668,06
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
19.645 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	(%)	570,86	650,24	681,37	698,79	723,25	734,53	751,90	766,65	766,65	800,77
Olfen	(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
13.069 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	(%)	470,62	557,98	591,80	591,80	612,71	634,29	637,87	637,87	637,87	637,87
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
10.873 EW	(1)	35,24	41,67	42,71	45,12	46,22	46,22	47,11		72,88	75,77
	(2)	12	12,00	13	12	22	22,00	18		26	26
Index	(%)	307,99	364,20	372,38	389,18	408,28	408,28	418,70	460,65	460,65	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
20.390 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	(%)	390,54	412,42	458,04	555,98	578,19	605,14	605,14	618,91	618,91	653,84
Kreis Coesfeld											
Gewogenes Mittel €/m <sup>2</sup>		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 €/m <sup>2</sup>		81,25	97,02	101,42	106,69	109,12	112,66	112,73		137,04	139,20
Anzahl Richtwerte		252	272	280	275	322	314	332		398	403
Veränderung zum Vorjahr		112%	116%	105%	107%	104%	104%	100%		121%	102%
Index		407,12	470,59	495,36	530,38	553,17	574,15	573,98	581,42	581,42	590,23

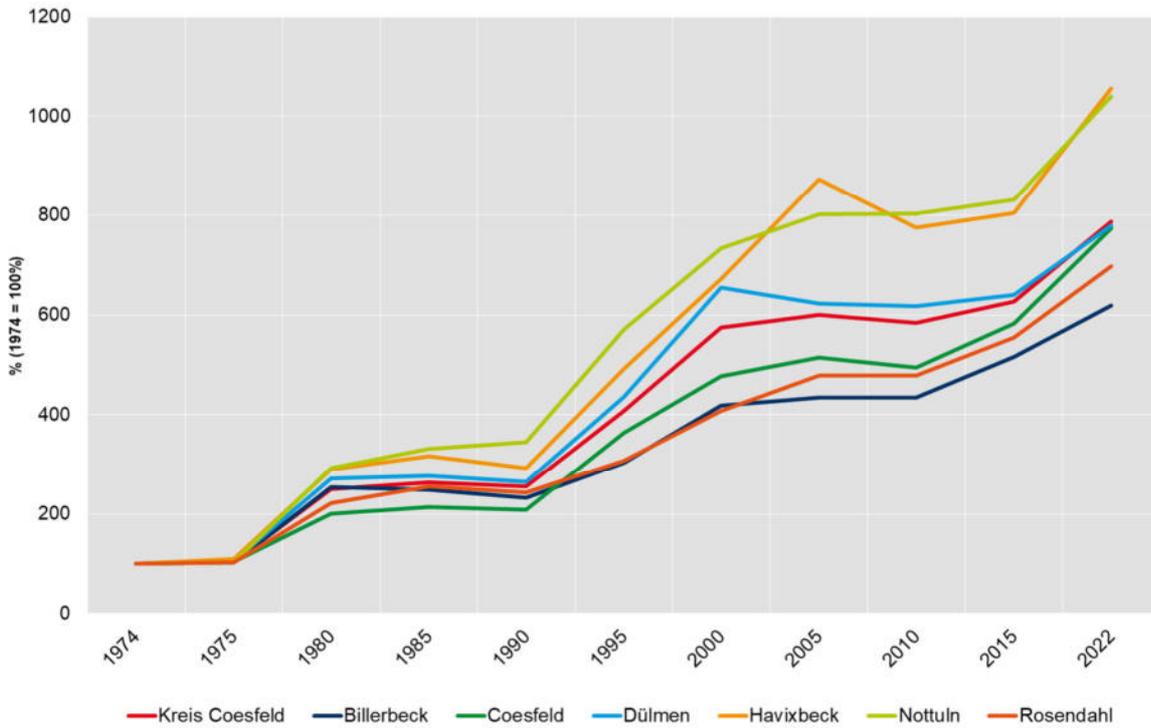
## Entwicklung der Grundstückswerte für baureifes Wohnbauland (2005 - 2014)

Gemeinde	(1)	(1) Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke - €/m²: bis 2002 erschließungsbeitragspflichtig; ab 2003 erschließungsbetragsfrei									
		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Einwohner(EW)	(2)	(2) Anzahl der Richtwerte									
		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Index	(%)	Wertermittlungsstichtag 01.01. des Jahres									
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
15.607 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	(%)	585,60	599,41	579,13	557,09	547,27	546,63	536,82	535,77	534,72	528,29
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
11.527 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	(%)	433,95	455,52	433,95	433,95	433,95	433,95	433,95	434,76	434,76	476,96
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
36.340 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	(%)	514,80	513,28	513,28	513,51	513,51	494,09	496,73	514,45	514,45	515,35
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
46.810 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	618,75	618,75	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
11.938 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	(%)	872,47	799,79	774,81	774,81	774,81	774,81	774,81	775,92	775,92	758,39
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
24.893 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	(%)	597,07	597,93	581,39	581,39	561,37	568,63	568,63	568,63	568,63	598,01
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
10.134 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	(%)	668,06	658,24	634,31	634,31	632,63	629,32	595,38	595,38	596,57	596,57
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
19.645 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	(%)	801,62	811,49	803,86	803,86	803,92	803,92	802,38	784,07	801,24	803,85
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
13.069 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	(%)	637,87	637,87	637,87	637,87	637,87	637,87	637,87	637,87	638,62	638,62
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
10.873 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	525,98
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
20.390 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	(%)	664,54	664,54	666,06	666,06	669,91	669,91	682,26	727,43	728,01	731,82
Kreis Coesfeld											
Gewogenes Mittel €/m²		141,78	142,80	139,32	139,10	138,62	138,09	140,00	142,17	141,78	144,61
Anzahl Richtwerte		405	410	414	417	417	433	447	473	478	479
Gewogenes Mittel €/m²		141,77	142,98	139,21	138,85	139,04	139,99	140,79	141,84	141,66	144,76
Anzahl Richtwerte		410	414	417	418	433	451	474	478	479	483
Veränderung zum Vorjahr		126%	101%	97%	100%	100%	99%	100%	101%	100%	102%
Index		600,74	605,11	589,61	589,16	588,16	584,13	584,18	589,88	589,62	601,90

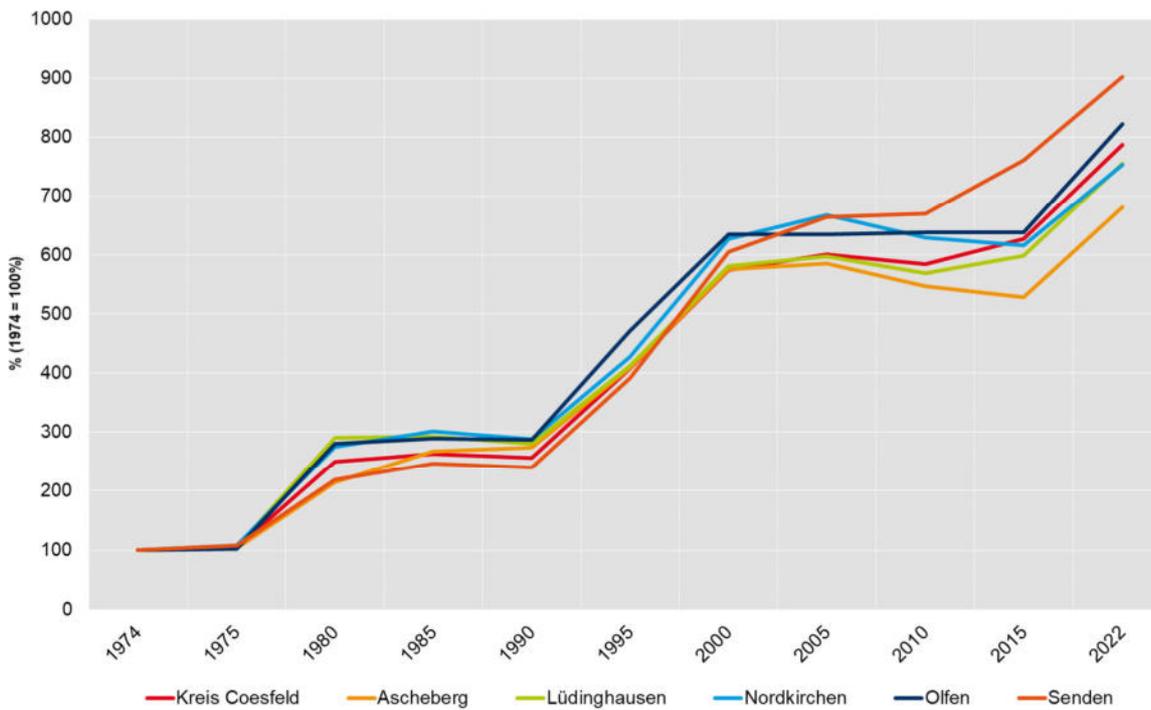
## Entwicklung der Grundstückswerte für baureifes Wohnbauland (2015 - 2022)

Gemeinde	(1)	Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke - €/m <sup>2</sup> : bis 2002 erschließungsbeitragspflichtig; ab 2003 erschließungsbetragsfrei							
Einwohner (EW)	(2)	Anzahl Richtwerte							
Index	(%)	Wertermittlungstichtag 01.01.des Jahres							
Index		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ascheberg	(1)	121,43	121,16	121,40	130,58	131,36	140,33	147,83	157,07
	(2)	42	43	43	43	44	45	46	46
15.607 EW	(1)	120,93	121,16	121,40	131,14	131,14	140,98	147,83	157,98
	(2)	43	43	43	44	45	46	46	47
Index	(%)	528,29	529,29	530,34	570,45	571,40	611,45	641,16	681,23
Billerbeck	(1)	126,89	125,26	125,79	125,90	135,51	135,51	150,27	150,64
	(2)	37	38	38	39	39	39	37	39
11.527 EW	(1)	125,26	125,26	125,90	125,90	137,24	135,51	150,64	150,64
	(2)	38	38	39	39	39	39	39	39
Index	(%)	515,95	515,95	518,13	518,13	557,68	557,68	618,43	618,43
Coesfeld	(1)	181,18	181,28	191,01	197,77	198,22	208,51	214,48	229,68
	(2)	72	74	74	74	76	77	77	77
36.340 EW	(1)	181,28	181,28	190,53	198,16	198,64	201,01	214,48	229,68
	(2)	74	74	75	76	77	77	77	77
Index	(%)	583,32	583,32	614,63	637,98	638,18	669,89	723,30	774,56
Dülmen	(1)	163,60	164,51	167,07	168,14	180,58	181,01	197,98	203,42
	(2)	89	91	94	94	95	99	99	101
46.810 EW	(1)	164,62	165,43	167,07	168,05	180,96	181,01	199,60	203,87
	(2)	91	92	94	95	99	99	101	102
Index	(%)	640,28	639,85	646,19	650,33	698,82	699,01	764,55	779,18
Havixbeck	(1)	166,59	166,59	167,05	181,36	200,22	200,22	208,91	223,70
	(2)	22	22	22	22	23	23	23	23
11.938 EW	(1)	166,59	166,59	167,05	185,42	200,22	200,22	208,91	223,70
	(2)	22	22	22	24	23	23	23	23
Index	(%)	804,46	804,46	806,68	875,78	945,69	945,69	986,73	1056,59
Lüdinghausen	(1)	157,46	156,97	156,97	165,61	166,64	173,49	187,26	198,83
	(2)	65	66	66	66	67	63	62	64
24.893 EW	(1)	156,97	156,97	156,97	165,82	166,64	173,49	187,50	197,00
	(2)	66	66	66	67	67	63	64	65
Index	(%)	598,01	598,01	598,01	630,93	634,05	660,11	712,51	755,56
Nordkirchen	(1)	127,38	129,09	127,92	127,92	133,75	138,96	149,04	155,89
	(2)	21	22	24	24	24	24	26	28
10.134 EW	(1)	128,41	127,92	127,92	127,92	133,75	137,88	150,54	155,69
	(2)	22	24	24	24	24	24	28	29
Index	(%)	616,16	619,43	619,43	619,43	647,66	672,88	727,35	753,20
Nottuln	(1)	137,07	137,07	137,07	136,63	149,15	154,15	163,47	175,10
	(2)	46	46	46	46	47	47	49	50
19.645 EW	(1)	137,07	137,07	137,07	135,00	152,45	155,71	163,60	173,24
	(2)	46	46	46	47	49	49	50	51
Index	(%)	831,57	831,57	831,57	828,90	915,78	926,00	972,15	1040,48
Olfen	(1)	169,60	177,60	178,46	178,46	187,31	196,54	206,35	225,37
	(2)	25	25	26	26	26	26	26	27
13.069 EW	(1)	169,60	178,46	178,46	178,46	187,31	196,54	211,67	228,04
	(2)	25	26	26	26	26	26	27	28
Index	(%)	638,62	668,74	668,74	668,74	701,91	736,49	772,79	822,80
Rosendahl	(1)	80,71	81,61	82,24	87,10	92,10	92,81	97,81	103,09
	(2)	28	29	29	31	31	32	32	34
10.873 EW	(1)	80,71	82,24	82,90	87,10	92,81	92,81	96,91	103,09
	(2)	28	29	31	31	32	32	34	34
Index	(%)	554,13	560,30	560,30	588,69	622,49	622,49	656,02	697,86
Senden	(1)	167,92	167,92	167,64	167,64	167,64	180,39	188,97	202,69
	(2)	36	36	36	36	36	38	39	39
20.390 EW	(1)	167,92	167,92	167,64	167,64	170,66	180,26	188,97	212,98
	(2)	36	36	36	36	38	39	39	42
Index	(%)	760,77	760,77	759,50	759,50	759,50	802,80	841,59	902,70
Kreis Coesfeld									
Gewogenes Mittel €/m <sup>2</sup>		150,78	151,17	153,23	156,92	163,45	168,86	179,54	189,05
Anzahl Richtwerte		483	492	498	501	508	513	516	528
Gewogenes Mittel €/m <sup>2</sup>		150,83	151,36	152,95	157,28	164,11	167,80	179,79	189,79
Anzahl Richtwerte		491	496	502	509	519	517	528	537
Veränderung zum Vorjahr		104%	100%	101%	103%	104%	103%	107%	105%
Index		626,91	628,36	636,13	652,64	678,26	697,90	748,29	786,81

### Preisentwicklung Wohnbaugrundstücke Nordkreis



### Preisentwicklung Wohnbaugrundstücke Südkreis



## Entwicklung der Landwirtschaftlichen Bodenleitwerte (1974 – 1985)

Basiszeitraum für gemeindliches Preisniveau

Gemeinde		Wertermittlungsstichtag 31.12. des Jahres											
		1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985
Ascheberg	€/m <sup>2</sup>	1,10	1,14	1,24	1,22	1,93	2,39	3,36	3,73	3,21	3,23	3,07	2,87
	Index	100,00	103,64	112,73	110,91	175,45	217,27	305,45	339,09	291,82	293,64	279,09	260,91
Billerbeck	€/m <sup>2</sup>	1,11	1,16	1,26	1,24	1,96	2,42	3,40	3,79	3,26	3,28	3,12	2,91
	Index	100,00	104,50	113,51	111,71	176,58	218,02	306,31	341,44	293,69	295,50	281,08	262,16
Coesfeld	€/m <sup>2</sup>	1,22	1,28	1,39	1,36	2,16	2,66	3,75	4,17	3,59	3,61	3,43	3,21
	Index	100,00	104,92	113,93	111,48	177,05	218,03	307,38	341,80	294,26	295,90	281,15	263,11
Dülmen	€/m <sup>2</sup>	1,19	1,25	1,35	1,33	2,10	2,60	3,65	4,07	3,49	3,52	3,35	3,13
	Index	100,00	105,04	113,45	111,76	176,47	218,49	306,72	342,02	293,28	295,80	281,51	263,03
Havixbeck	€/m <sup>2</sup>	1,21	1,26	1,37	1,35	2,13	2,64	3,71	4,12	3,55	3,57	3,40	3,17
	Index	100,00	104,13	113,22	111,57	176,03	218,18	306,61	340,50	293,39	295,04	280,99	261,98
Lüdinghausen	€/m <sup>2</sup>	1,07	1,12	1,21	1,19	1,89	2,33	3,28	3,65	3,14	3,16	3,01	2,81
	Index	100,00	104,67	113,08	111,21	176,64	217,76	306,54	341,12	293,46	295,33	281,31	262,62
Nordkirchen	€/m <sup>2</sup>	0,99	1,04	1,13	1,11	1,75	2,16	3,04	3,38	2,91	2,93	2,79	2,60
	Index	100,00	105,05	114,14	112,12	176,77	218,18	307,07	341,41	293,94	295,96	281,82	262,63
Nottuln	€/m <sup>2</sup>	1,07	1,12	1,22	1,20	1,89	2,34	3,29	3,66	3,14	3,16	3,01	2,81
	Index	100,00	104,67	114,02	112,15	176,64	218,69	307,48	342,06	293,46	295,33	281,31	262,62
Olfen	€/m <sup>2</sup>	1,14	1,19	1,29	1,27	2,01	2,49	3,50	3,89	3,34	3,36	3,20	2,99
	Index	100,00	104,39	113,16	111,40	176,32	218,42	307,02	341,23	292,98	294,74	280,70	262,28
Rosendahl	€/m <sup>2</sup>	1,17	1,22	1,32	1,30	2,06	2,54	3,58	3,98	3,42	3,44	3,28	3,06
	Index	100,00	104,27	112,82	111,11	176,07	217,09	305,98	340,17	292,31	294,02	280,34	261,54
Senden	€/m <sup>2</sup>	0,95	0,99	1,07	1,06	1,67	2,06	2,90	3,23	2,77	2,79	2,66	2,48
	Index	100,00	104,21	112,63	111,58	175,79	216,84	305,26	340,00	291,58	293,68	280,00	261,05
Kreisgebiet Coesfeld	€/m <sup>2</sup>	1,13	1,18	1,28	1,26	1,99	2,46	3,46	3,85	3,31	3,33	3,17	2,96
	Anzahl	26	22	54	36	20	38	49	74	56	64	82	68
Veränderung			104%	108%	98%	158%	124%	141%	111%	86%	101%	95%	93%
Kreisindex		100,00	104,42	113,27	111,50	176,11	217,70	306,19	340,71	292,92	294,69	280,53	261,95

## Entwicklung der Landwirtschaftlichen Bodenleitwerte (1986 – 1997)

Gemeinde		Basiszeitraum für gemeindliches Preisniveau										
		Wertermittlungsstichtag 31.12. des Jahres										
		1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
<b>Ascheberg</b>	€/m <sup>2</sup>	2,66	2,28	2,39	2,34	2,43	2,66	2,65	2,76	2,76	2,85	2,76
	Index	241,82	207,27	217,27	212,73	220,91	241,82	240,91	250,91	250,91	259,09	250,91
<b>Billerbeck</b>	€/m <sup>2</sup>	2,70	2,31	2,06	2,01	2,09	2,29	2,28	2,38	2,38	2,45	2,38
	Index	243,24	208,11	185,59	181,08	188,29	206,31	205,41	214,41	214,41	220,72	214,41
<b>Coesfeld</b>	€/m <sup>2</sup>	2,97	2,55	2,24	2,19	2,27	2,49	2,48	2,58	2,58	2,66	2,58
	Index	243,44	209,02	183,61	179,51	186,07	204,10	203,28	211,48	211,48	218,03	211,48
<b>Dülmen</b>	€/m <sup>2</sup>	2,89	2,48	2,10	2,05	2,12	2,33	2,32	2,42	2,42	2,49	2,42
	Index	242,86	208,40	176,47	172,27	178,15	195,80	194,96	203,36	203,36	209,24	203,36
<b>Havixbeck</b>	€/m <sup>2</sup>	2,94	2,52	2,18	2,13	2,21	2,42	2,41	2,51	2,51	2,59	2,51
	Index	242,98	208,26	180,17	176,03	182,64	200,00	199,17	207,44	207,44	214,05	207,44
<b>Lüdinghausen</b>	€/m <sup>2</sup>	2,60	2,23	2,13	2,08	2,16	2,37	2,36	2,45	2,45	2,53	2,45
	Index	242,99	208,41	199,07	194,39	201,87	221,50	220,56	228,97	228,97	236,45	228,97
<b>Nordkirchen</b>	€/m <sup>2</sup>	2,41	2,07	2,15	2,10	2,18	2,39	2,38	2,48	2,48	2,56	2,48
	Index	243,43	209,09	217,17	212,12	220,20	241,41	240,40	250,51	250,51	258,59	250,51
<b>Nottuln</b>	€/m <sup>2</sup>	2,60	2,23	2,15	2,10	2,18	2,39	2,38	2,48	2,48	2,56	2,48
	Index	242,99	208,41	200,93	196,26	203,74	223,36	222,43	231,78	231,78	239,25	231,78
<b>Olfen</b>	€/m <sup>2</sup>	2,77	2,37	2,50	2,44	2,53	2,77	2,76	2,88	2,88	2,97	2,88
	Index	242,98	207,89	219,30	214,04	221,93	242,98	242,11	252,63	252,63	260,53	252,63
<b>Rosendahl</b>	€/m <sup>2</sup>	2,83	2,43	2,15	2,10	2,18	2,38	2,37	2,47	2,47	2,55	2,47
	Index	241,88	207,69	183,76	179,49	186,32	203,42	202,56	211,11	211,11	217,95	211,11
<b>Senden</b>	€/m <sup>2</sup>	2,30	1,97	2,04	1,99	2,06	2,26	2,25	2,35	2,35	2,42	2,35
	Index	242,11	207,37	214,74	209,47	216,84	237,89	236,84	247,37	247,37	254,74	247,37
<b>Kreisgebiet</b>	€/m <sup>2</sup>	2,74	2,35	2,16	2,11	2,19	2,40	2,39	2,49	2,49	2,57	2,49
<b>Coesfeld</b>	Anzahl	128	103	106	106	82	85	77	67	57	59	95
Veränderung		93%	86%	92%	98%	104%	110%	100%	104%	100%	103%	97%
Kreisindex		242,48	207,96	191,15	186,73	193,81	212,39	211,50	220,35	220,35	227,43	220,35

## Entwicklung der Landwirtschaftlichen Bodenleitwerte (1998 - 2008)

Gemeinde	Basiszeitraum für gemeindliches Preisniveau											
	Wertermittlungsstichtag 31.12. des Jahres						Wertermittlungsstichtag 01.01. des Jahres					
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2005	2006	2007	2008	
<b>Ascheberg</b>	€/m <sup>2</sup>	3,06	2,88	3,00	2,86	2,99	3,34	3,35	3,30	3,22	3,46	3,66
	Index	278,18	261,82	272,73	260,00	271,82	303,64	304,55	300,00	292,73	314,55	332,73
<b>Billerbeck</b>	€/m <sup>2</sup>	2,63	2,48	2,59	2,46	2,58	2,87	2,88	2,84	2,78	2,98	3,15
	Index	236,94	223,42	233,33	221,62	232,43	258,56	259,46	255,86	250,45	268,47	283,78
<b>Coesfeld</b>	€/m <sup>2</sup>	2,86	2,69	2,81	2,67	2,80	3,12	3,13	3,09	3,02	3,23	3,42
	Index	234,43	220,49	230,33	218,85	229,51	255,74	256,56	253,28	247,54	264,75	280,33
<b>Dülmen</b>	€/m <sup>2</sup>	2,68	2,52	2,63	2,50	2,62	2,92	2,93	2,89	2,82	3,03	3,20
	Index	225,21	211,76	221,01	210,08	220,17	245,38	246,22	242,86	236,97	254,62	268,91
<b>Havixbeck</b>	€/m <sup>2</sup>	2,78	2,62	2,73	2,60	2,72	3,03	3,04	3,00	2,93	3,14	3,32
	Index	229,75	216,53	225,62	214,88	224,79	250,41	251,24	247,93	242,15	259,50	274,38
<b>Lüdinghausen</b>	€/m <sup>2</sup>	2,72	2,56	2,67	2,54	2,66	2,97	2,98	2,94	2,87	3,08	3,25
	Index	254,21	239,25	249,53	237,38	248,60	277,57	278,50	274,77	268,22	287,85	303,74
<b>Nordkirchen</b>	€/m <sup>2</sup>	2,75	2,59	2,70	2,57	2,69	3,00	3,01	2,97	2,90	3,11	3,29
	Index	277,78	261,62	272,73	259,60	271,72	303,03	304,04	300,00	292,93	314,14	332,32
<b>Nottuln</b>	€/m <sup>2</sup>	2,75	2,59	2,70	2,57	2,69	3,00	3,01	2,97	2,90	3,11	3,29
	Index	257,01	242,06	252,34	240,19	251,40	280,37	281,31	277,57	271,03	290,65	307,48
<b>Olfen</b>	€/m <sup>2</sup>	3,19	3,00	3,13	2,98	3,12	3,48	3,49	3,44	3,36	3,60	3,81
	Index	279,82	263,16	274,56	261,40	273,68	305,26	306,14	301,75	294,74	315,79	334,21
<b>Rosendahl</b>	€/m <sup>2</sup>	2,74	2,58	2,69	2,56	2,68	2,99	3,00	2,96	2,89	3,10	3,28
	Index	234,19	220,51	229,91	218,80	229,06	255,56	256,41	252,99	247,01	264,96	280,34
<b>Senden</b>	€/m <sup>2</sup>	2,60	2,45	2,55	2,43	2,54	2,84	2,85	2,81	2,74	2,94	3,11
	Index	273,68	257,89	268,42	255,79	267,37	298,95	300,00	295,79	288,42	309,47	327,37
<b>Kreisgebiet</b>	€/m <sup>2</sup>	2,76	2,60	2,71	2,58	2,70	3,01	3,02	2,98	2,91	3,12	3,30
<b>Coesfeld</b>	Anzahl	60	64	45	47	55	67	62	55	64	72	55
<b>Veränderung</b>		111%	94%	104%	95%	105%	111%	100%	99%	98%	107%	106%
<b>Kreisindex</b>		244,25	230,09	239,82	228,32	238,94	266,37	267,26	263,72	257,52	276,11	292,04

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 - 2017)

RW-Nr.	Lage tlw. in den Gemeinden	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
90001	Rosendahl/Coesfeld	3,50	3,50	3,80	4,10	4,70	5,55	6,45	7,00	7,70
90002	Rosendahl/Billerbeck	3,30	3,40	3,80	4,20	4,70	5,55	6,45	7,00	7,30
90003	Havixbeck/Billerbeck	3,50	3,50	3,50	3,60	4,15	5,50	6,40	7,00	7,70
90004	Coesfeld/Billerbeck	3,50	3,50	3,60	3,80	4,90	5,80	6,75	7,40	8,10
90005	Coesfeld/Dülmen	3,30	3,40	3,90	4,40	4,75	5,60	6,50	7,10	7,80
90006	Coesfeld	3,90	3,90	3,90	4,60	5,30	6,25	7,25	7,30	8,00
90007	Dülmen	3,30	3,30	3,50	3,90	4,50	5,20	6,05	6,60	7,30
90008	Dülmen	3,00	3,30	3,60	3,90	4,50	5,30	6,15	6,20	6,80
90009	Nottuln/Senden/Dülmen	3,40	3,60	3,40	3,60	4,15	4,90	5,70	6,20	6,80
90010	Dülmen	3,00								
90011	Dülmen	3,20	3,20	3,50	3,90	4,50	5,30	6,15	6,70	7,40
90012	Lüdinghausen	3,00	3,00	3,30	3,70	4,10	4,20	5,75	6,30	7,20
90013	Lüdinghausen/ Ascheberg/Nordkirchen	3,40	3,40	3,60	4,00	4,60	5,45	6,30	6,90	7,60
90014	Olfen	3,30	3,30	3,30	3,40	3,90	4,45	5,15	5,60	6,20
90015	Olfen	3,70	3,80	3,90	4,50	5,20	6,70	7,75	6,60	7,30
90016	Ascheberg	3,00	3,00	3,30	3,50	4,05	4,80	5,55	6,00	6,60
90033	Nottuln		3,20	3,50	3,80	4,40	5,20	6,05	6,80	7,50
90035	Dülmen		3,40	3,90	4,00	4,00	4,70	5,45	5,90	6,50
90037	Lüdinghausen		3,30	3,90	4,50	5,20	6,50	7,55	7,60	8,40
90039	Senden		3,40	3,70	3,80	4,80	5,65	6,55	6,10	6,70
90041	Ascheberg		3,50	3,90	4,50	5,15	6,50	7,55	7,60	8,40
90043	Lüdinghausen/Senden		3,20	3,45	3,80	4,35	5,15	5,95	6,50	7,20
90045	Nordkirchen		3,40	3,65	4,00	4,60	5,45	6,30	6,90	7,60
90047	Dülmen			3,50	3,90	4,50	5,30	6,15	6,70	7,40
Kreis Coesfeld	mittl. Preis €/m <sup>2</sup>	3,33	3,39	3,63	3,97	4,57	5,43	6,34	6,70	7,40
	Anzahl der Richtwerte	16	22	23	23	23	23	23	23	23
	Veränderung		102%	107%	110%	115%	119%	117%	106%	110%
	Indexwerte	294,80	299,68	320,89	351,67	404,00	480,95	561,37	592,54	652,17

**Entwicklung der Landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte (2018 - 2022)**

RW-Nr.	Lage tlw. in den Gemeinden	2018	2019	2020	2021	2022
90001	Rosendahl/Coesfeld	8,50	9,00	9,60	9,80	<b>11,40</b>
90002	Rosendahl/Billerbeck	8,00	8,20	8,60	9,00	<b>10,20</b>
90003	Havixbeck/Billerbeck	8,50	8,80	9,30	9,50	<b>11,00</b>
90004	Coesfeld/Billerbeck	8,90	9,20	9,80	10,20	<b>12,00</b>
90005	Coesfeld/Dülmen	8,60	8,50	9,50	9,70	<b>11,80</b>
90006	Coesfeld	8,80	9,10	9,60	9,80	<b>11,40</b>
90007	Dülmen	8,50	8,70	9,00	9,20	<b>10,60</b>
90008	Dülmen	7,50	7,70	8,20	8,40	<b>9,70</b>
90009	Nottuln/Senden/Dülmen	7,50	8,10	8,60	8,80	<b>10,20</b>
90010	Dülmen					
90011	Dülmen	8,10	8,30	8,80	9,00	<b>10,40</b>
90012	Lüdinghausen	7,90	8,10	8,60	8,20	<b>9,50</b>
90013	Lüdinghausen/Ascheberg/Nordkirchen	7,60	7,50	7,90	8,10	<b>9,40</b>
90014	Olfen	6,80	7,00	7,60	7,80	<b>9,50</b>
90015	Olfen	8,00	8,20	8,80	9,00	<b>10,00</b>
90016	Ascheberg	7,30	7,50	7,90	8,10	<b>9,40</b>
90033	Nottuln	7,50	8,00	8,50	8,80	<b>10,20</b>
90035	Dülmen	7,20	8,10	8,40	8,60	<b>10,00</b>
90037	Lüdinghausen	8,90	9,20	9,80	10,00	<b>11,60</b>
90039	Senden	7,20	7,70	7,90	8,10	<b>9,40</b>
90041	Ascheberg	8,90	9,20	9,80	10,40	<b>12,10</b>
90043	Lüdinghausen/Senden	7,90	8,10	8,60	8,80	<b>10,20</b>
90045	Nordkirchen	8,40	8,70	9,20	9,40	<b>10,90</b>
90047	Dülmen	8,10	8,30	8,80	9,00	<b>10,40</b>
Kreis Coesfeld	mittl. Preis €/m <sup>2</sup>	8,00	8,3	8,82	9,03	<b>10,49</b>
	Anzahl der Richtwerte	23	23	23	23	<b>23</b>
	Veränderung	109%	104%	106%	102%	<b>116%</b>
	Indexwerte	710,27	735,67	780,30	799,15	<b>928,43</b>

**4.7.6 Ausgewählte Bodenrichtwerte**

Thema derzeit nicht besetzt.

## 5 Bebaute Grundstücke

### 5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

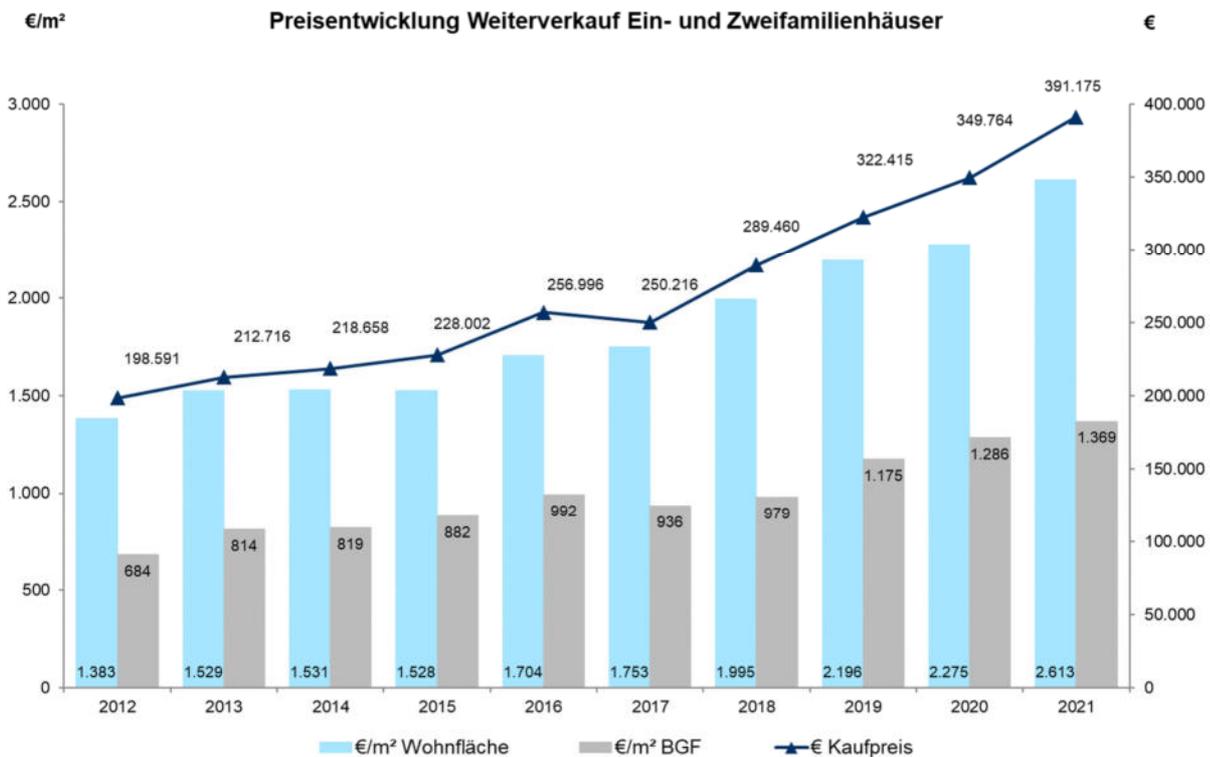
#### 5.1.1 Durchschnittspreise

##### freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Jahr	Anzahl	durchschnittliche Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	durchschnittlicher Kaufpreis (€)	Preisentwicklung
2012	405	830	216.267	-0,9%
2013	335	713	228.408	5,6%
2014	415	911	238.109	4,2%
2015	380	842	248.763	4,5%
2016	375	961	263.717	6,0%
2017	349	930	267.885	1,6%
2018	387	923	301.732	12,6%
2019	365	1.067	342.555	13,5%
2020	377	1.000	371.767	8,5%
2021	333	791	417.765	12,4%

ohne Erbbaurechte

Folgende Grafik bezieht sich auf den Weiterverkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern bis zu einer Grundstücksgröße von 800 m<sup>2</sup> ohne Erbbaurechte.



Die folgende Tabelle zeigt die durchschnittlichen Kaufpreise des individuellen Wohnungsbaus inkl. Garage, bezogen auf die Wohnfläche und die Bruttogrundfläche (BGF). Der **Tabellenteil „A“** bezieht sich auf die Durchschnittswerte, ermittelt über alle vorliegenden, geeigneten Kauffälle aus dem gesamten Kreis Coesfeld aus dem Jahr 2021. 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 2021**  
 bis zu einer Grundstücksgröße von 800 m<sup>2</sup> nach Altersklassen (ohne Erbbaurechtsgänge)

Altersklasse (Baujahr)	Anzahl	mittlerer Gesamtkaufpreis (€)	mittlere Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche				Bruttogrundfläche			
				mittlere Größe (m <sup>2</sup> )	mittlerer Kaufpreis* (€/m <sup>2</sup> )	VB 90% (€/m <sup>2</sup> )	Anzahl	mittlere Fläche (m <sup>2</sup> )	mittlerer Kaufpreis* (€/m <sup>2</sup> )	VB** 90% (€/m <sup>2</sup> )	Anzahl
bis 1949	20	273.443	506	169	1.692	286	16				
1950 - 1974	74	339.102	618	154	2.306	147	66	358	1004	77	27
1975 - 1994	61	419.104	592	162	2.681	143	54	370	1140	72	48
1995 - 2009	36	475.959	520	157	3.159	217	33	256	1750	138	29
2010 - 2019	17	551.396	499	154	3.587	269	15	250	2126	300	14
Neubau											

**B**  
**Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklassen und Gemeinden aus den Jahren 2019 – 2021**  
 bis zu einer Grundstücksgröße von 800 m<sup>2</sup> nach Altersklassen (ohne Erbbaurechtsgänge)

Altersklasse (Baujahr)	Anzahl	mittlerer Gesamtkaufpreis (€)	mittlere Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche				Bruttogrundfläche			
				mittlere Größe (m <sup>2</sup> )	mittlerer Kaufpreis* (€/m <sup>2</sup> )	VB 90% (€/m <sup>2</sup> )	Anzahl	mittlere Fläche (m <sup>2</sup> )	mittlerer Kaufpreis* (€/m <sup>2</sup> )	VB** 90% (€/m <sup>2</sup> )	Anzahl
<b>Ascheberg</b>											
bis 1949	6	160.025	307	141	1.285	245	3				
1950 - 1974	7	350.243	631	156	2.021	396	6				
1975 - 1994	6	362.733	558	201	2.080	759	4	476	832	298	4
1995 - 2009	7	494.000	616	206	2.485	407	6	354	1407	363	5
2010 – 2019	3	470.264	519								
<b>Billerbeck</b>											
bis 1949											
1950 - 1974	17	256.771	609	130	2.011	339	16	303	1296	362	3
1975 - 1994	16	380.724	661	153	2.491	240	15	361	1039	99	14
1995 - 2009	8	403.259	592	160	2.671	529	7	277	1508	459	6
2010 – 2019	4	431.750	515	150	2.882	194	4	216	1931	224	4
<b>Coesfeld</b>											
bis 1949	15	286.941	567	168	1.739	300	13				
1950 - 1974	54	288.236	603	143	2.111	134	47	389	774	87	7
1975 - 1994	20	359.483	597	164	2.267	227	17	358	1052	130	13
1995 - 2009	13	387.477	571	153	2.582	213	12	249	1464	147	9
2010 – 2019	4	472.000	582	161	2.746	744	3				

weiter auf nächster Seite

\*\*\*) siehe Seite 63

## B

**Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach  
Altersklassen und Gemeinden aus den Jahren 2019 – 2021  
bis zu einer Grundstücksgröße von 800 m<sup>2</sup> nach Altersklassen (ohne Erbbaurechtsvorgänge)**

**Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**

Altersklasse (Baujahr)	An- zahl	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittlere Grund- stücks- größe (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche			Bruttogrundfläche				
				mittlere Größe (m <sup>2</sup> )	mittlerer Kaufpreis*) (€/m <sup>2</sup> )	VB 90% (€/m <sup>2</sup> )	An- zahl	mittlere Fläche (m <sup>2</sup> )	mittlerer Kaufpreis*) (€/m <sup>2</sup> )	VB**) 90% (€/m <sup>2</sup> )	An- zahl
<b>Dülmen</b>											
bis 1949	10	297.160	545	190	1.694	203	7				
1950 - 1974	43	299.886	595	144	2.088	150	37	293	1054	153	9
1975 - 1994	45	352.015	580	163	2.283	161	35	338	999	76	23
1995 - 2009	22	399.732	524	158	2.561	298	20	280	1282	80	14
2010 – 2019	7	448.324	518	165	2.708	280	7	246	1760	145	7
<b>Havixbeck</b>											
bis 1949											
1950 - 1974	24	347.708	657	156	2.292	189	23	365	993	126	15
1975 - 1994	14	439.945	598	176	2.585	299	14	387	1201	241	12
1995 - 2009	6	451.800	478	152	3.059	437	6	230	1940	403	5
2010 – 2019	3	699.977	571	171	4.034	1028	3	218	3177	1106	3
<b>Lüdinghausen</b>											
bis 1949	5	260.600	369	169	1.516	560	5				
1950 - 1974	20	314.400	667	173	1.848	298	17	457	635	99	8
1975 - 1994	13	378.792	614	156	2.515	254	11	332	1100	157	10
1995 - 2009	10	503.968	476	158	3.190	302	10	293	1650	206	8
2010 – 2019	9	525.539	473	157	3.366	445	9	282	1758	236	8
<b>Nordkirchen</b>											
bis 1949											
1950 - 1974	9	250.222	589	153	1.607	402	8	448	638	150	4
1975 - 1994	12	285.540	584	150	2.016	301	8	343	669	51	5
1995 - 2009											
2010 – 2019	10	484.350	533	153	3.098	193	9	240	1720	143	7
<b>Nottuln</b>											
bis 1949	5	298.540	538	155	2.277	896	3				
1950 - 1974	9	291.111	603	145	2.130	238	7	356	895	155	4
1975 - 1994	25	361.365	578	155	2.421	225	20	327	1121	118	16
1995 - 2009	19	441.949	541	179	2.683	237	16	270	1667	148	15
2010 – 2019	4	383.838	411	125	3.076	567	4	205	1803	455	4
<b>Olfen</b>											
bis 1949											
1950 - 1974	7	329.714	666	176	2.102	540	7				
1975 - 1994	8	373.625	597	176	2.274	399	7	376	987	147	7
1995 - 2009	13	520.004	548	166	3.197	255	13	306	1463	148	10
2010 – 2019	6	528.000	498	170	3.107	548	6	252	1940	419	6
<b>Rosendahl</b>											
bis 1949	4	123.625	413	193	808	521	3				
1950 - 1974	14	258.838	630	155	1.839	341	11	325	809	144	7
1975 - 1994	6	306.000	617	155	1.996	298	6	309	911	138	5
1995 - 2009	5	339.750	548	175	2.284	660	4	313	1256	408	4
2010 – 2019	3	337.667	531								
<b>Senden</b>											
bis 1949											
1950 - 1974	14	354.342	637	160	2.282	310	14	370	1004	110	7
1975 - 1994	20	404.274	592	157	2.664	273	19	344	1164	149	17
1995 - 2009	18	444.176	495	154	2.959	301	17	242	1758	240	14
2010 – 2019	6	522.667	530	162	3.241	269	6	239	2123	158	5

\*) Preisangaben inkl. Bodenanteil und Erschließungskosten

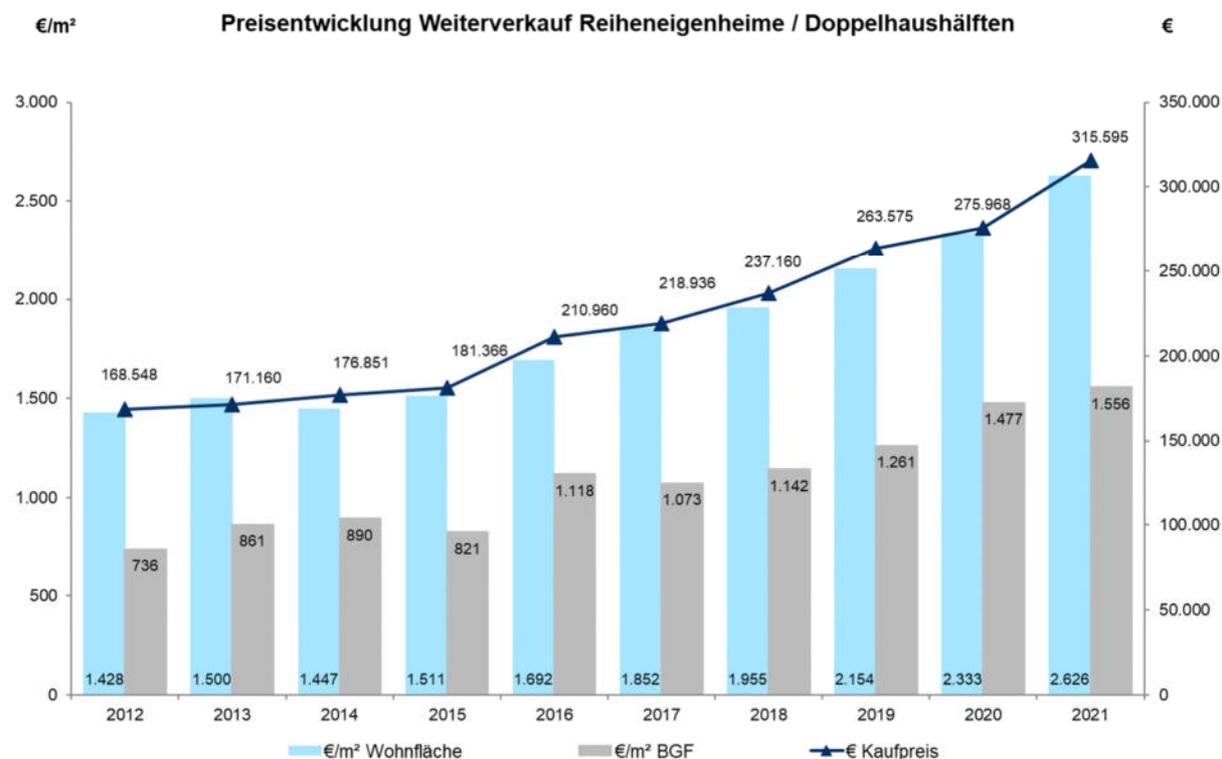
\*\*) siehe Seite 63

Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Jahr	Anzahl	durchschnittliche Grundstücksflächen (m <sup>2</sup> )	durchschnittlicher Geldumsatz (€)	Preisentwicklung %
2012	220	340	180.672	3,8%
2013	176	356	178.200	-1,4%
2014	170	368	192.585	8,1%
2015	172	368	195.481	1,5%
2016	128	406	222.811	14,0%
2017	164	357	230.429	3,4%
2018	151	340	243.480	5,7%
2019	176	384	270.199	11,0%
2020	155	364	288.260	6,7%
2021	151	397	330.968	14,8%

ohne Erbbaurechte

Folgende Grafik bezieht sich auf den Weiterverkauf von Reihenhäuser und Doppelhaushälften bis zu einer Grundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup> ohne Erbbaurechte.



Die folgende Tabelle zeigt die durchschnittlichen Kaufpreise des individuellen Wohnungsbaus inkl. Garage, bezogen auf die Wohnfläche und die Bruttogrundfläche (BGF). Die Werte in der **Tabelle „C“** zeigen die Daten der Reihenhäuser und Doppelhaushälften, ebenfalls zunächst für das Kreisgebiet aus dem Jahr 2021. 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, Jahrgang 2021  
bis zu einer Grundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup> nach Altersklassen (ohne Erbbaurechtsgänge)**

**Reihenhäuser und Doppelhaushälften**

Altersklasse (Baujahr)	An- zahl	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittlere Grund- stücks- größe (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche			An- zahl	Bruttogrundfläche			An- zahl
				mittlere Größe (m <sup>2</sup> )	mittlerer Kauf- preis*) (€/m <sup>2</sup> )	VB 90% (€/m <sup>2</sup> )		mittlere Fläche (m <sup>2</sup> )	mittlerer Kauf- preis*) (€/m <sup>2</sup> )	VB** 90% (€/m <sup>2</sup> )	
bis 1949	12	249.700	364	126	2.012	234	11				
1950 - 1974	19	260.645	331	119	2.281	193	14	240	1169	140	8
1975 - 1994	28	315.769	329	120	2.712	175	26	251	1298	120	24
1995 - 2009	31	370.583	319	128	2.914	178	29	194	1877	151	27
2010 - 2019	6	412.725	303	150	2.818	322	5	221	1891	122	4
Neubau	15	451.549	282	136	3.340	359	15				

**D**

**Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach  
Altersklasse und Gemeinden aus den Jahren 2019 – 2021  
bis zu einer Grundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup> nach Altersklassen (ohne Erbbaurechtsgänge)**

**Reihenhäuser und Doppelhaushälften**

Altersklasse (Baujahr)	An- zahl	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittlere Grund- stücks- größe (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche *)			An- zahl	Bruttogrundfläche*)			An- zahl
				mittlere Größe (m <sup>2</sup> )	mittlerer Kauf- preis*) (€/m <sup>2</sup> )	VB 90% (€/m <sup>2</sup> )		mittlere Fläche (m <sup>2</sup> )	mittlerer Kauf- preis*) (€/m <sup>2</sup> )	VB** 90% (€/m <sup>2</sup> )	
<b>Ascheberg</b>											
bis 1949											
1950 - 1974	3	199.000	367								
1975 - 1994	8	248.375	310	125	1.978	267	8	278	874	129	7
1995 - 2009	9	321.068	323	140	2.422	261	7	210	1571	142	6
2010 – 2019											
<b>Billerbeck</b>											
bis 1949											
1950 - 1974	4	153.500	355	104	1.678	641	4				
1975 - 1994											
1995 - 2009											
2010 – 2019											
<b>Coesfeld</b>											
bis 1949	12	240.574	331	129	1.913	288	11				
1950 - 1974	14	230.690	351	110	2.055	157	12				
1975 - 1994	12	257.879	319	129	2.035	186	11	258	932	98	6
1995 - 2009	12	316.792	335	126	2.492	272	11	186	1731	124	8
2010 – 2019											
<b>Dülmen</b>											
bis 1949	5	151.500	400	100	1.583	531	4				
1950 - 1974	19	221.421	247	114	1.944	223	14	241	1033	109	5
1975 - 1994	19	273.442	279	129	2.186	189	16	284	952	102	11
1995 - 2009	30	320.871	294	132	2.420	126	28	201	1519	95	23
2010 – 2019											

weiter auf nächster Seite

\*\*) siehe Seite 63

**D**  
**Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach  
 Altersklasse und Gemeinden aus den Jahren 2019 – 2021**  
 bis zu einer Grundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup> nach Altersklassen (ohne Erbbaurechtsgänge)

**Reihenhäuser und Doppelhaushälften**

Altersklasse (Baujahr)	An- zahl	mittlerer Gesamt- kaufpreis  (€)	mittlere Grund- stücks- größe  (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche			An- zahl	Bruttogrundfläche			An- zahl
				mittlere Größe  (m <sup>2</sup> )	mittlerer Kauf- preis*  (€/m <sup>2</sup> )	VB 90%  (€/m <sup>2</sup> )		mittlere Fläche  (m <sup>2</sup> )	mittlerer Kauf- preis*  (€/m <sup>2</sup> )	VB** 90%  (€/m <sup>2</sup> )	
<b>Havixbeck</b>											
bis 1949											
1950 - 1974	4	233.750	235	109	2.267	529	3	233	1009	211	3
1975 - 1994	14	325.461	327	134	2.436	144	14	240	1347	206	8
1995 - 2009	10	365.600	293	134	2.789	295	10	197	1904	215	9
2010 – 2019											
<b>Lüdinghausen</b>											
bis 1949	7	146.488	217	98	1.524	672	4				
1950 - 1974											
1975 - 1994	9	309.363	379	108	2.946	274	7	226	1383	184	5
1995 - 2009	12	305.292	303	125	2.451	291	12	207	1619	341	8
2010 – 2019	4	332.375	312	133	2.621	775	3				
<b>Nordkirchen</b>											
bis 1949											
1950 - 1974											
1975 - 1994	6	271.167	334	125	2.196	395	6	257	1030	166	5
1995 - 2009											
2010 – 2019											
<b>Nottuln</b>											
bis 1949											
1950 - 1974											
1975 - 1994	23	276.085	269	119	2.332	133	20	201	1365	135	19
1995 - 2009	20	317.165	334	124	2.726	275	18	173	1863	225	16
2010 – 2019											
<b>Olfen</b>											
bis 1949											
1950 - 1974	4	251.900	353	145	1.691	414	3	247	950	304	3
1975 - 1994	5	262.800	289	138	1.812	528	4	261	876	231	4
1995 - 2009	7	311.429	309	123	2.614	429	7	257	1203	198	7
2010 – 2019											
<b>Senden</b>											
bis 1949											
1950 - 1974	6	322.750	377	122	2.827	311	5	209	1529	219	3
1975 - 1994	14	326.079	345	130	2.578	273	13	270	1176	165	12
1995 - 2009	14	386.459	362	132	2.940	329	13	188	1963	202	13
2010 – 2019											

\*) 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.

### 5.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Ableitungen wurden nicht vorgenommen.

### 5.1.3 Indexreihen

Ableitungen wurden nicht vorgenommen.

### 5.1.4 Sachwertfaktoren

Definition:

§ 21 Abs. 3 ImmoWertV:

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

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 2019 - 2021. 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 562 Verkaufsfälle aus den Jahren 2019 bis 2021 in die aktuelle Untersuchung eingeflossen. Die Daten wurden mit Hilfe einer multiplen Regressionsanalyse ausgewertet. Das jeweilige Vertragsjahr wurde als zusätzliche Variable in der multiplen Regressionsanalyse berücksichtigt. Die Norm stellt das Vertragsjahr 2021 dar, so dass die ermittelten Sachwertfaktoren um den Einfluss des Kaufjahres bereinigt sind.

<u>Informationen zur Stichprobe:</u>	<u>Mittelwert</u>	<u>Standardabweichung</u>
Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup>	290	102
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	510	189
Vorläufiger Sachwert in €	332.188	103.264
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	0,28	0,09
Bodenwert in €	92.270	39.829
Restnutzungsdauer in Jahren	52	13

Folgende, möglicherweise, auf den Sachwertfaktor wirkende Einflussgrößen wurden untersucht: Ort, Baujahr, Bruttogrundfläche, Grundstücksgröße, vorläufiger Sachwert, Gebäudeart.

Die Auswertung lässt folgende signifikante Aussagen zu:

- Je größer der vorläufige Sachwert, desto kleiner der Sachwertfaktor.
- Die Größe des Sachwertfaktors ist abhängig von der Gemeinde.
- Die Gebäudeart hat einen Einfluss auf die Höhe des Sachwertfaktors.

Es ergibt sich folgende Funktion für die Objektart „Einfamilienhaus“:

$$\text{SWF} = 1,2760 + (\text{Gemeindekoeffizient I, II, oder III}) + (\text{vorl. SW} \times -0,0000004993)$$

Gemeindekoeffizient:

I: Havixbeck, Nottuln, Senden = 0,1420

II: Lüdinghausen = 0,07997

III: Ascheberg, Billerbeck, Coesfeld, Dülmen, Nordkirchen, Olfen, Rosendahl = 0 (Normobjekt)

(SWF = Sachwertfaktor, vorl. SW = vorläufiger Sachwert in €)

Aus der Rücktransformation wurden die in nachfolgender Tabelle dargestellten Sachwertfaktoren für die Objektart „**Einfamilienhaus**“ abgeleitet. Die Zwischenwerte sind sachgerecht zu interpolieren. Naturgemäß tritt bei einer derartigen Untersuchung eine gewisse Streubreite auf, die auch hier z.T. erheblich ist. Die Datengrundlage nimmt insbesondere in den Randbereichen ab. Für die Ermittlung des Sachwertfaktors ist die Untersuchung bei sachverständiger Anwendung dennoch geeignet.

#### Sachwertfaktoren Untersuchung 2022

N (Anzahl Kauffälle):	562 (322 EFH, 145 DHH, 29 REH, 29 RMH, 37 ZFH)
Vertragsjahre:	2019 – 2021
Standardabweichung:	0,14
Bestimmtheitsmaß:	0,48

#### Objektart: Einfamilienhaus

vorläufiger Sachwert €	Gemeinden		
	I Havixbeck Nottuln Senden	II Lüdinghausen	III Ascheberg, Billerbeck, Coesfeld, Dülmen, Olfen, Nordkirchen Rosendahl <sup>1)</sup>
150.000	1,34	1,28	1,20
175.000	1,33	1,27	1,19
200.000	1,32	1,26	1,18
225.000	1,31	1,24	1,16
250.000	1,29	1,23	1,15
275.000	1,28	1,22	1,14
300.000	1,27	1,21	1,13
325.000	1,26	1,19	1,11
350.000	1,24	1,18	1,10
375.000	1,23	1,17	1,09
400.000	1,22	1,16	1,08
425.000	1,21	1,14	1,06
450.000	1,19	1,13	1,05
475.000	1,18	1,12	1,04
500.000	1,17	1,11	1,03
525.000	1,16	1,09	1,01
550.000	1,14	1,08	1,00
575.000	1,13	1,07	0,99
600.000	1,12	1,06	0,98
625.000	1,11	1,04	0,96
650.000	1,09	1,03	0,95
675.000	1,08	1,02	0,94
700.000	1,07	1,01	0,93

1) Für die Gemeinde Rosendahl lässt sich eine Abweichung in Form eines Abschlags von bis zu - 0,10 von dem Tabellenwert der zugehörigen Gemeindegruppe III nachweisen.

Die in der Tabelle dargestellten Werte gelten für die Objektart „**Einfamilienhaus**“. Für abweichende Objektarten sind die folgenden Zu-/Abschläge zu berücksichtigen:

Zweifamilienhäuser:	bis zu -0,10 Prozentpunkte
Doppelhaushälften, Reihenendhäuser, Reihenmittelhäuser:	bis zu +0,10 Prozentpunkte

Für folgende Ortsteile wurden Abweichungen von ihrer Gemeinde nachgewiesen:

Darup:	bis zu - 0,10 zu Gruppe I
Ottmarsbocholt:	bis zu - 0,15 zu Gruppe I
Seppenrade:	bis zu - 0,05 zu Gruppe II
Hiddingsel, Merfeld, Rorup:	bis zu - 0,10 zu Gruppe III

Alle weiteren Ortsteile entsprechen ihrer Gemeinde.

Beispiele:

vorläufiger Sachwert: 300.000 €

- 1) Lage: **Senden**, Gebäudeart: Einfamilienhaus  
 $SWF = 1,2760 + (0,1420) + (300.000 \times -0,0000004993) = 1,27$
- 2) Lage: Senden-**Ottmarsbocholt**, Gebäudeart: Einfamilienhaus  
 $SWF = 1,2760 + (0,1420) + (300.000 \times -0,0000004993) = 1,27 - 0,15 = 1,12$
- 3) Lage: Senden-Ottmarsbocholt, Gebäudeart: **Zweifamilienhaus**  
 $SWF = 1,2760 + (0,1420) + (300.000 \times -0,0000004993) = 1,27 - 0,15 - 0,10 = 1,02$
- 4) Lage: **Dülmen**, Gebäudeart: Einfamilienhaus  
 $SWF = 1,2760 + (0) + (300.000 \times -0,0000004993) = 1,13$
- 5) Lage: Dülmen-**Hiddingsel**, Gebäudeart: Einfamilienhaus  
 $SWF = 1,2760 + (0) + (300.000 \times 0,0000004993) = 1,13 - 0,10 = 1,03$
- 6) Lage: Dülmen-Hiddingsel, Gebäudeart: **Doppelhaushälfte**  
 $SWF = 1,2760 + (0) + (300.000 \times 0,0000004993) = 1,13 - 0,10 + 0,10 = 1,13$

### 5.1.5 Liegenschaftszinssätze

Definition:

§ 21 Abs. 2 ImmoWertV:

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

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 allein im Hause wohnen zu können, ist ein Hauseigentümer im Allgemeinen bereit, Mittel aufzuwenden, die den Mietwert übersteigen. In derartigen Fällen ist also der Nutzungswert höher als ein ersparter Mietzins. Etwas anderes gilt bei Mehrfamilienhäusern, bei gewerblich genutzten Objekten und teilweise auch bei vermietetem Wohnungseigentum.

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)	Anzahl der Fälle  Anzahl der Geschäftsjahre		Kennzahlen  (Mittelwert u. Standardabweichung d. Einzelwerte)						
				Ø Wohn-/Nutzfläche (in m <sup>2</sup> )	Ø Bereinigter Kaufpreis (in €/m <sup>2</sup> )	Ø Miete (in €/m <sup>2</sup> )	Ø Bew.-Kosten (in % d. Rohertrages)	Ø Rohertragsfaktor	Ø Restnutzungsdauer (in Jahren)	Ø GND (in Jahren)
Einfamilienhäuser, freistehend	<b>1,0</b>	213	2	158	2.778	5,79	22	37,5	52	80
	0,6			38	658	0,95	3	7,1	14	
Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften	<b>1,0</b>	120	2	128	2.648	5,86	22	35,8	54	80
	0,6			20	538	0,83	3	6,2	11	
Zweifamilienhäuser	<b>1,2</b>	27	2	204	2.082	5,38	23	30,0	43	80
	0,9			27	440	0,50	2	5,4	10	

## 5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

### 5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Tabelle der Liegenschaftszinssätze (Auswertung Kreis Coesfeld):

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz in %  (Mittelwert mit Standardabw. der Einzelwerte bezogen auf die Stichprobe)	Anzahl der Fälle  Anzahl der Geschäftsjahre		Kennzahlen  (Mittelwert u. Standardabweichung d. Einzelwerte)						
				Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
				Wohn-/Nutzfläche  (in m <sup>2</sup> )	Bereinigter Kaufpreis  (in €/m <sup>2</sup> )	Miete  (in €/m <sup>2</sup> )	Bew.-Kosten  (in % d. Rohertrages)	Rohertragsfaktor	Restnutzungsdauer  (in Jahren)	GND  (in Jahren)
Dreifamilienhäuser	<b>2,0</b>	15	2	265	1790	5,73	24	24,5	41	80
Standardabweichung	1,4			79	398	0,53	2	5,3	10	
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	<b>2,6</b>	17	2	517	1834	6,11	24	24,1	54	80
Standardabweichung	1,1			193	748	0,61	3	8,7	16	
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag)	<b>4,1</b>	12	2	518	1454	7,13	21	18,1	46	80
Standardabweichung	1,7			265	709	2,21	3	8,2	20	

**Tabelle der Liegenschaftszinssätze (münsterlandweite Auswertung ohne Münster):**

Die Auswertung der Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser sowie für gemischt genutzte Gebäude erfolgte zudem in Zusammenarbeit mit den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte der Kreise Borken, Steinfurt und Warendorf sowie der Städte Bocholt und Rheine. Die Ausweisung im Grundstücksmarktbericht erfolgt nachrichtlich. Die Auswertung berücksichtigt die Geschäftsjahre 2020 und 2021.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz in %  (Mittelwert mit Standardabw. der Einzelwerte bezogen auf die Stichprobe)	Anzahl der Fälle  Anzahl der Geschäftsjahre		Kennzahlen  (Mittelwert u. Standardabweichung d. Einzelwerte)						
				Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
				Wohn-/Nutzfläche  (in m <sup>2</sup> )	Bereinigter Kaufpreis  (in €/m <sup>2</sup> )	Miete  (in €/m <sup>2</sup> )	Bew.-Kosten  (in % d. Rohertrages)	Rohertragsfaktor	Restnutzungsdauer  (in Jahren)	GND  (in Jahren)
Dreifamilienhäuser	<b>2,3*</b>	54	2	253	1.553	5,93	25	21,8	41	80
Standardabweichung	<b>1,1</b>			58	409	0,58	3	5,0	12	0
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	<b>2,8*</b>	174	2	512	1.560	6,36	26	21,0	45	80
Standardabweichung	<b>1,3</b>			402	671	1,91	4	7,6	18	
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag)	<b>3,8*</b>	60	2	549	1.259	6,6	23	16,9	39	80
Standardabweichung	<b>1,8</b>			522	577	2,73	4	6,4	16	

\*münsterlandweite Auswertung

### **5.2.2 Rothertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten**

Rothertragsfaktoren siehe Liegenschaftszinssätze. Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten wurden bislang nicht abgeleitet.

### **5.2.3 Indexreihen**

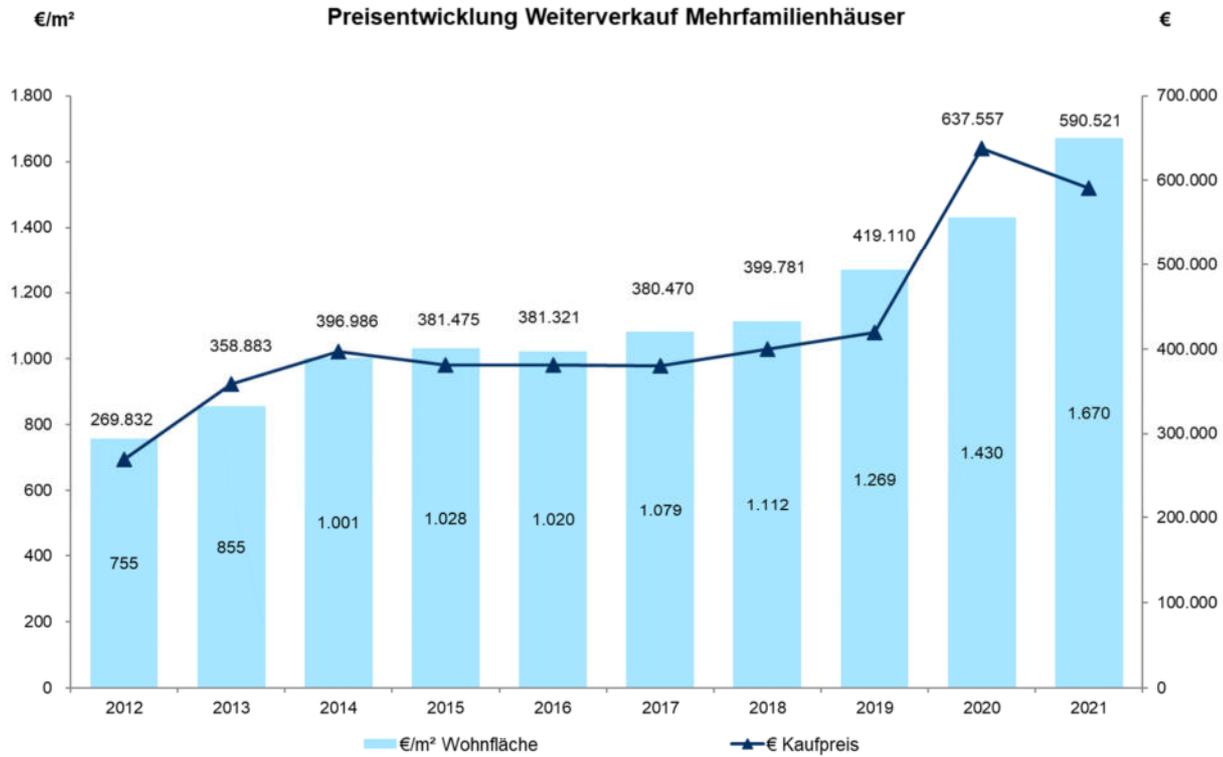
Ableitungen wurden nicht vorgenommen.

**5.2.4 Durchschnittspreise**

Jahr	Anzahl	Mehrfamilienhäuser		
		durchschnittliche Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	durchschnittlicher Kaufpreis (€)	Preisentwicklung
2012	39	923	270.063	-30,8%
2013	33	886	378.697	40,2%
2014	29	698	376.300	-0,6%
2015	25	864	386.920	2,8%
2016	42	759	392.081	1,3%
2017	33	747	377.425	-3,7%
2018	27	854	460.614	22,0%
2019	40	786	434.950	-5,6%
2020	51	870	774.442	78,1%
2021	30	1.005	634.156	-18,1%

ohne Erbbaurechte

Folgende Grafik bezieht sich auf den Weiterverkauf von Mehrfamilienhäusern ohne Erbbaurechte aus dem Berichtsjahr



**Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklasse und Gemeinden aus den Jahren 2019 – 2021  
Freistehende Mehrfamilienhäuser**

Altersklasse (Baujahr)	Anzahl der Kauf- fälle	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittlere Grund- stücks- größe (m²)	Wohnfläche *)			An- zahl
				mittlere Größe (m²)	mittlerer Kaufpreis *) €/m²	VB 90% (€)	
bis 1949	9	274.789	802	272	1.127	421	7
1950 - 1974	52	457.154	738	350	1.396	114	41
1974 - 1994	15	595.291	818	414	1.471	108	14
1995 - 2009	11	1.285.953	1253	996	1.733	308	7
2010 - 2019	2	1.020.000	666				

### 5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

#### Tabelle der Liegenschaftszinssätze (münsterlandweite Auswertung ohne die Stadt Münster):

Die Auswertung der Liegenschaftszinssätze für Büroimmobilien erfolgte in Zusammenarbeit mit dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken. Die übrigen Gutachterausschüsse im Münsterland (ohne die Stadt Münster) konnten keine geeigneten Daten für die Auswertung zur Verfügung stellen. Die Ausweisung im Grundstücksmarktbericht erfolgt nachrichtlich. Die Auswertung berücksichtigt die Geschäftsjahre 2020 bis 2021.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz  (Mittelwert mit Standardabw. der Einzelwerte bezogen auf die Stichprobe)	Kennzahlen								
		Anzahl der Fälle		(Mittelwert u. Standardabweichung d. Einzelwerte)						
		Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
				Wohn-/Nutzfläche (in m <sup>2</sup> )	Bereinigter Kaufpreis (in €/m <sup>2</sup> )	Miete (in €/m <sup>2</sup> )	Bew.-Kosten (in % d. Rohertrages)	Rohertragsfaktor	Restnutzungsdauer (in Jahren)	GND (in Jahren)
Büro	<b>4,5*</b>	13	2	629	1.229	6,56	22	15,8	45	73
Standardabweichung	1,2			471	338	1,03	3	3,8	13	9

\*münsterlandweite Auswertung

Ableitungen von Gewerbe- und Industrieobjekten wurden nicht vorgenommen.

### 5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

Ableitungen wurden nicht vorgenommen.

## 6 Wohnungs- und Teileigentum

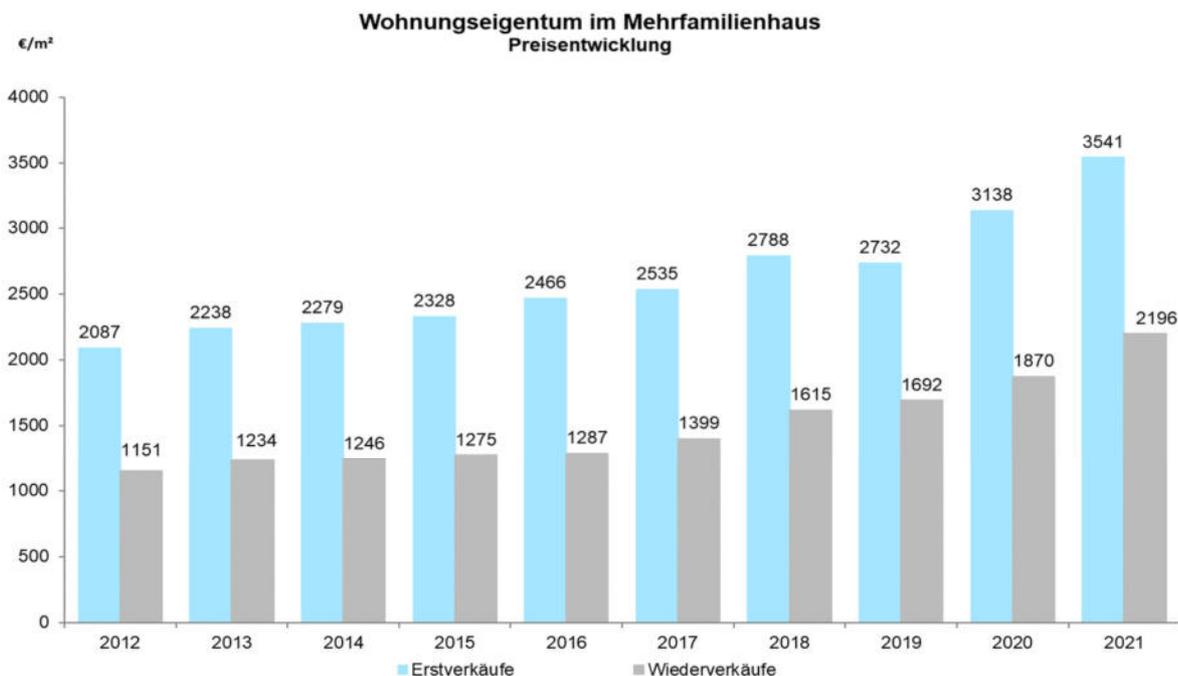
### 6.1 Wohnungseigentum

#### 6.1.1 Durchschnittspreise

Wohnungseigentum im Kreis Coesfeld (ohne Nebenräume)	Vertrags- jahr	Angaben zu Verkäufen					Angaben zur Vermietung			
		Anzahl	Wohn- fläche (m <sup>2</sup> )	Alter	Boden- anteil (m <sup>2</sup> )	Kauf- preis * (€/m <sup>2</sup> )	VB (90%) (€/m <sup>2</sup> )	Anzahl	Netto- kaltmiete (€/m <sup>2</sup> )	VB (90%) (€/m <sup>2</sup> )
<b>Erstverkäufe</b>										
Wohnung im Mehrfamilien- haus	2012	57	89		134	<b>2.096</b>	42	3	7,1	0,3
	2013	111	83		154	<b>2.240</b>	45	2	7,3	0,0
	2014	145	83		116	<b>2.280</b>	37	2	6,1	0,1
	2015	69	81		121	<b>2.328</b>	57	5	8,5	0,3
	2016	117	80		118	<b>2.466</b>	45	20	7,6	0,3
	2017	120	79		118	<b>2.535</b>	55	4	8,5	0,1
	2018	135	82		134	<b>2.788</b>	46	1	9,3	0,0
	2019	97	78		127	<b>2.732</b>	64	11	9,4	0,2
	2020	193	79	0	127	<b>3.138</b>	39	21	9,2	0,2
	2021	145	79	0	115	<b>3.541</b>	65	5	10,2	0,2
<b>Wiederverkäufe</b>										
Wohnung im Mehrfamilien- haus	2012	159	80	28	131	<b>1.157</b>	46	28	5,6	0,1
	2013	124	79	27	130	<b>1.218</b>	54	26	5,4	0,1
	2014	158	78	28	140	<b>1.239</b>	50	36	5,9	0,1
	2015	124	80	29	142	<b>1.270</b>	54	23	6,1	0,1
	2016	159	79	32	130	<b>1.287</b>	51	59	5,8	0,2
	2017	156	78	32	145	<b>1.399</b>	64	47	5,9	0,2
	2018	130	78	31	128	<b>1.615</b>	59	45	6,3	0,1
	2019	146	80	34	139	<b>1.692</b>	77	40	6,4	0,2
	2020	166	81	31	144	<b>1.870</b>	75	67	6,8	0,2
	2021	141	76	33	141	<b>2.196</b>	91	43	6,6	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 2021 (ohne Erbbaurechtsvorgänge)

Altersklasse (Baujahr)	Anzahl	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittl. anteilige Grundstücks- größe (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche			An- zahl
				mittlere Größe (m <sup>2</sup> )	mittlerer Kaufpreis*) (€/m <sup>2</sup> )	VB**) 90% (€/m <sup>2</sup> )	
bis 1949							
1950 – 1974	45	150.220	121	81	1.935	122	38
1975 - 1994	78	153.885	122	73	2.002	145	66
1995 – 2009	49	179.153	169	78	2.300	92	37
2010 – 2019	15	253.583	157	85	2.889	300	15
Neubau	182	277.865	116	80	3.545	63	146

## B Wohnungseigentum nach Altersklassen und Gemeinden aus den Jahren 2019 bis 2021 (ohne Erbbaurechtsvorgänge)

Altersklasse (Baujahr)	Anzahl	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittl. anteilige Grundstücks- größe (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche			An- zahl
				mittlere Größe (m <sup>2</sup> )	mittlerer Kaufpreis*) (€/m <sup>2</sup> )	VB 90% (€/m <sup>2</sup> )	
<b>Ascheberg</b>							
bis 1949							
1950 – 1974	3	59.973	205	58	1.030	494	3
1975 – 1994	8	109.200	91	72	1.683	379	6
1995 – 2009							
2010 - 2018	3	242.633	134	90	2.688	458	3
<b>Billerbeck</b>							
bis 1949							
1950 – 1974							
1975 – 1994	5	111.020	112	66	1.596	410	4
1995 – 2009	6	223.150	175	91	2.426	376	4
2010 - 2018	3	405.600	263	115	3.521	890	3
<b>Coesfeld</b>							
bis 1949							
1950 – 1974	21	130.476	109	69	1.917	218	18
1975 – 1994	37	150.951	121	75	2.008	127	36
1995 – 2009	60	176.735	162	79	2.244	118	51
2010 - 2018	14	206.208	134	77	2.587	243	13
<b>Dülmen</b>							
bis 1949							
1950 – 1974	25	133.438	258	81	1.593	158	18
1975 – 1994	50	152.834	141	74	1.845	120	45
1995 – 2009	37	164.419	115	80	2.104	125	34
2010 - 2018	5	270.652	195	106	2.611	585	5

\*) 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 2019 bis 2021 (ohne Erbbaurechtsvorgänge)

### Wiederverkauf von Wohnungen in Mehrfamilienhäuser

Altersklasse (Baujahr)	Anzahl	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittl. anteilige Grundstücks- größe (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche			An- zahl
				mittlere Größe (m <sup>2</sup> )	mittlerer Kaufpreis*) (€/m <sup>2</sup> )	VB**) 90% (€/m <sup>2</sup> )	
<b>Havixbeck</b>							
bis 1949							
1950 – 1974	9	177.500	169	93	1.888	141	9
1975 – 1994	10	109.530	139	63	1.766	261	8
1995 – 2009	5	191.720	147	76	2.398	493	5
2010 – 2018	4	190.125	90	66	2.425	793	3
<b>Lüdinghausen</b>							
bis 1949							
1950 – 1974	9	131.844	125	77	1.771	309	9
1975 – 1994	17	142.918	139	76	2.006	192	13
1995 – 2009	9	189.489	120	87	2.197	241	9
2010 – 2018	3	301.067	137	91	3.293	669	3
<b>Nordkirchen</b>							
bis 1949							
1950 – 1974							
1975 – 1994	8	131.103	141	91	1.510	261	6
1995 – 2009	8	169.100	180	100	1.690	101	7
2010 – 2018	5	196.400	111	77	2.509	186	4
<b>Nottuln</b>							
bis 1949							
1950 – 1974	15	100.337	115	79	1.293	206	15
1975 – 1994	32	119.428	121	74	1.656	241	27
1995 – 2009	7	255.014	167	117	2.314	377	5
2010 – 2018	5	197.080	87				
<b>Olfen</b>							
bis 1949							
1950 – 1974	3	144.833	182	79	1.764	769	3
1975 – 1994	4	113.975	115	92	1.219	353	3
1995 – 2009	6	131.884	142	82	1.467	118	4
1995 – 2009	10	161.212	127	80	1.898	155	7
2010 – 2018							
<b>Rosendahl</b>							
bis 1949							
1950 – 1974							
1975 – 1994							
1995 – 2009							
2010 – 2018	6	155.483	107	74	2.136	356	6
<b>Senden</b>							
bis 1949							
1950 – 1974	22	163.948	128	79	1.793	201	17
1975 – 1994	57	104.531	118	80	1.278	130	52
1995 – 2009	3	120.267	108				
2010 – 2018							

\*) 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 2019 bis 2021 ergibt für Garagen, Tiefgaragen(TG)-Stellplatz, Carport und Stellplätze nachstehend aufgeführte Preise.

	Erstverkäufe	Anzahl	Wiederverkäufe	Anzahl
Stellplatz	6.000 €	160	4.300 €	84
Carport	14.300 €	24	8.000 €	5
Garage	16.500 €	21	9.100 €	19
TG-Stellplatz	21.300 €	45	14.100 €	10

### 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									
		Anzahl der Fälle		(Mittelwert u. Standardabweichung d. Einzelwerte)							GND
				Wohn-/Nutzfläche	Bereinigter Kaufpreis	Miete	Bew.-Kosten	Roherttragsfaktor	Restnutzungsdauer		
		(in m <sup>2</sup> )	(in €/m <sup>2</sup> )	(in €/m <sup>2</sup> )	(in % d. Rohertrages)	(in Jahren)	(in Jahren)				
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	1,5	140	2	82	2.231	6,29	24	29,5	52	80	
Standardabweichung	1,1			23	641	0,59	4	7,5	14		
Vermietetes Wohnungseigentum	2,2	63	2	82	2.116	6,84	23	25,9	54	80	
Standardabweichung	0,9			23	505	1,36	3	5,9	13		

### 6.1.5 Rohertragsfaktoren

Siehe Liegenschaftszinssätze

## 6.2 Teileigentum

Ableitungen wurden nicht vorgenommen.

## 7 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

### 7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

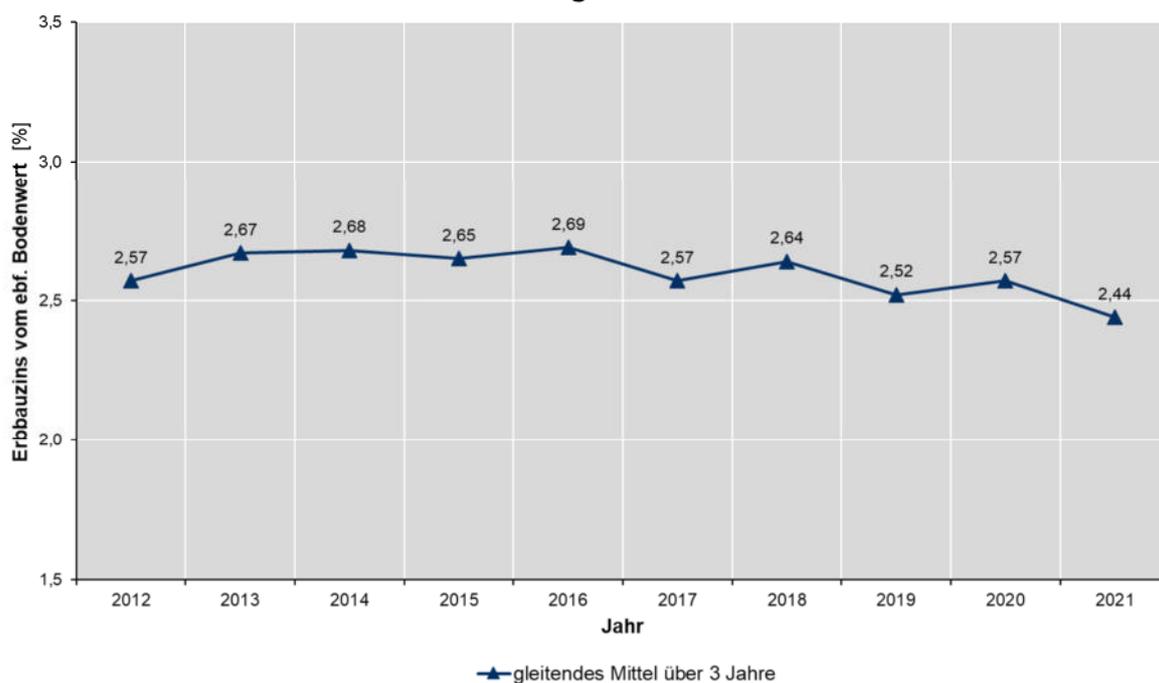
Das Instrument des Erbbaurechts bietet eine wirtschaftliche Alternative zum Kauf eines Baugrundstücks, da die Grundstückseigentümer den Boden zu Bauzwecken verpachten und hierfür einen "Pachtpreis" des Grundstücks, den Erbbauzins, mit dem Erbbauberechtigten vereinbaren. Der Erbbauzins stellt dabei die Rendite des Grund und Bodens dar. Bezugsgröße ist der **erschließungsbeitragspflichtige** (ebpf.) Bodenrichtwert. Die Erschließungskosten werden bei Erbbaugrundstücken im Regelfall von den Erbbaurechtsnehmern gezahlt. Im Rahmen von Wertermittlungen findet regelmäßig der **erschließungsbeitragsfreie** (ebf.) Bodenrichtwert Verwendung.

#### Bestellung von Erbbaurechten an Wohnbaugrundstücken

Jahr	Anzahl	mittl. Größe (m <sup>2</sup> )	jährlicher, mittlerer Erbbauzinssatz			gleitendes Mittel
			€/ m <sup>2</sup>	% - ebpf.	% - ebf.	über 3 Jahre % - ebf.
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	2,90
2008	6	542	4,4	3,7	3,00	2,80
2009	12	554	3,3	3,1	2,60	2,67
2010	8	562	3,2	3,3	2,40	2,42
2011	9	569	2,7	3,3	2,25	2,45
2012	12	479	4,3	3,3	2,70	2,57
2013	15	456	4,5	3,4	2,75	2,67
2014	20	476	4,3	3,1	2,56	2,68
2015	10	474	4,3	3,1	2,74	2,65
2016	19	509	4,2	3,6	2,64	2,69
2017	30	758	4,3	3,7	2,70	2,57
2018	26	553	4,4	3,5	2,37	2,64
2019	26	488	5,0	3,7	2,84	2,52
2020	56	635	4,3	3,8	2,36	2,60
<b>2021</b>	<b>31</b>	<b>427</b>	<b>6,2</b>	<b>3,7</b>	<b>2,52</b>	<b>2,44</b>
Summe	1475					
Mittel über alle Jahre	33	518		3,3	2,28	

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

### Erbbauzinssätze Wohnbaugrundstücke



### Bestellung von Erbbaurechten 1977 – 2021 Wohnbaugrundstücke im Kreis Coesfeld

Gemeinde	Anzahl	mittl. Größe m <sup>2</sup>	mittl. Zinssatz % - ebpf.
Ascheberg	49	436	3,3
Billerbeck	121	594	2,9
Coesfeld	160	566	2,8
Dülmen	373	514	3,3
Havixbeck	39	526	3,1
Lüdinghausen	279	521	3,0
Nordkirchen	108	565	3,4
Nottuln	56	489	3,0
Olfen	41	452	3,0
Rosendahl	143	644	3,0
Senden	106	587	3,3

## 7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

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 errichten. Das Erbbaurecht und das mit einem Erbbaurecht belastete Grundstück (Erbbaugrundstück) sind selbständige Gegenstände der Wertermittlung.

Der Verkehrswert des Erbbaurechts kann im Vergleichsverfahren gemäß §§ 49 und 50 ImmoWertV oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden. Da in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld nicht genügend geeignete Vergleichspreise vorliegen, wird der Wert des Erbbaurechts gemäß § 49 Abs.1 Nr. 2 ImmoWertV anhand des finanzmathematischen Wertes ermittelt.

Die Ermittlung des Wertes des Erbbaurechts im Rahmen des finanzmathematischen Wertes stellt ein Bewertungsmodell dar, dem die Überlegung zu Grunde liegt, dass sich der Wert des Erbbaurechts aus einem Bodenwertanteil und einem Gebäudewertanteil zusammensetzt. 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. Hierbei spielt die so genannte Anpassungsklausel eine bedeutende Rolle. Es handelt sich dabei um die im Erbbaurechtsvertrag getroffene Vereinbarung, ob und in welcher Weise der Erbbauzins an die ggf. geänderten wirtschaftlichen Verhältnisse angepasst werden kann. Bei der Ermittlung des Bodenwertanteils ist, soweit Erschließungsbeiträge bereits entrichtet wurden, unabhängig davon, wer diese Beiträge gezahlt hat, vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert auszugehen. Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts ergibt sich mit Hilfe des Rentenbarwertfaktors aus der Kapitalisierung der Differenz zwischen dem vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzins und dem am Wertermittlungsstichtag angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwertes des fiktiv unbelasteten Grundstücks (§ 50 Abs. 2 Nummer 2 ImmoWertV). Der Gebäudewertanteil (§ 50 Abs. 2 Nummer 1 ImmoWertV) stellt den Wert des fiktiven Volleigentums gemäß § 49 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV abzüglich des Bodenwertes des fiktiv unbelasteten Grundstücks dar und wird im Sachwertverfahren gemäß §§ 35 bis 38 ImmoWertV ermittelt. Bei einer über die Restlaufzeit des Erbbaurechts hinausgehenden Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ist ergänzend zu § 50 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV der bei Zeitablauf nicht zu entschädigende Wertanteil der baulichen Anlagen abzuzinsen und abzuziehen.

Die folgende Tabelle zeigt die durchschnittlichen Kaufpreise von Erbbaurechten inkl. Garage, bezogen auf die Wohnfläche und der Bruttogrundfläche (BGF). Die Tabelle bezieht sich auf die Durchschnittswerte, ermittelt über alle vorliegenden, geeigneten Kauffälle aus dem gesamten Kreis Coesfeld aus den Jahren 2019 bis 2021.

### Erbbaurechte nach Altersklassen aus den Jahren 2019 - 2021

Altersklasse (Baujahr)	Anzahl der Kauf- fälle	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittlere Grund- stücks- größe(m <sup>2</sup> )	Wohnfläche *)				Bruttogrundfläche			
				mittlere Größe (m <sup>2</sup> )	mittlerer Kaufpreis €/m <sup>2</sup>	VB 90% (€/m <sup>2</sup> )	An- zahl	mittlere BGF (m <sup>2</sup> )	mittlerer Kaufpreis €/m <sup>3</sup>	VB**) 90% (€/m <sup>2</sup> )	An- zahl
<b>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bis 800m<sup>2</sup></b>											
1950 - 1974	29	223.900	666	143	1.631	167	24	318	699	89	19
1975 - 1994	49	242.637	581	138	1.837	139	40	303	888	131	38
1995 - 2019	10	300.380	511	147	2.065	346	10	202	1412	171	10
<b>Reihenhäuser und Doppelhaushälften bis 500 m<sup>2</sup></b>											
1950 - 1974	7	164.443	395	117	1.509	256	5	272	611	153	6
1975 - 1994	22	223.259	296	124	1.862	192	16	269	842	96	16
1995 - 2019	23	283.010	322	137	2.088	110	21	193	1492	122	20

Folgende Tabelle zeigt die durchschnittlichen Kaufpreise von Wohnungserbbaurechten, bezogen auf die Wohnfläche. Die Tabelle bezieht sich auf die Durchschnittswerte, ermittelt über alle vorliegenden geeigneten Verkaufsfälle aus dem gesamten Kreis Coesfeld aus den Jahren 2019 bis 2021.

### Wohnungserbbaurechte nach Altersklassen aus den Jahren 2019 - 2021

Altersklasse (Baujahr)	Anzahl der Kauf- fälle	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittl. anteilige Grund- stücks- größe(m <sup>2</sup> )	Wohnfläche *)			
				mittlere Größe (m <sup>2</sup> )	mittlerer Kaufpreis €/m <sup>2</sup>	VB**) 90% (€/m <sup>2</sup> )	An- zahl
<b>Wiederverkauf in Mehrfamilienhäuser</b>							
1950 - 1974	27	99.800	129	77	1.224	118	24
1975 - 1994	16	138.382	112	73	1.902	282	13
1995 - 2017	3	217.589	185	85	2.558	1535	3

Zur Berücksichtigung der dem Erbbaurecht allgemein beizumessenden Werteeinflüsse können Erbbaurechtsfaktoren und Erbbaurechtskoeffizienten abgeleitet werden.

### Erbbaurechtsfaktoren

Definition:

§ 22 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV:

Erbbaurechtsfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts an.

Insgesamt konnten aus den Jahren 2020 und 2021 75 Kauffälle von Erbbaurechten des individuellen Wohnungsbaus ausgewertet werden. Statistische Auswertungen haben ergeben, dass Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften zusammen betrachtet werden können. Es konnten keine Abhängigkeiten von Größen, wie dem finanzmathematischen Wert, dem Bodenrichtwert (Lagequalität), der Grundstücksgröße, der Restlaufzeit des Erbbaurechts, dem erzielbaren Erbbauzins pro Bodenwert (Rendite) sowie der Gebäudeausstattung nachgewiesen werden. Der Erbbaurechtsfaktor nach der aktuellen Untersuchung ergibt sich wie folgt:

Gebäudeart	Ø Erbbaurechtsfaktor (Standardabweichung)	Anzahl	Kennzahlen Mittelwert (Standardabweichung)				
			Ø finanzmath. Wert (€)	Ø Boden- richtwert (€/m <sup>2</sup> )	Ø Grundstücks- größe (m <sup>2</sup> )	Ø Restlaufzeit des Erb- baurechts	Ø Rendite (in %)
Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäuser, Doppelhaushälften	<b>1,05</b> (0,23)	75	249.915 (64.801)	167 (36)	540 (212)	62 (15)	1,49 (0,97)

Anwendungsbeispiel:

Ausgangsdaten:

marktangepasster vorläufiger Sachwert:	400.000 €
Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks:	100.000 €
Restlaufzeit des Erbbaurechts:	40 Jahre
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen:	35 Jahre
Angemessener Erbbauzinssatz:	2,44 % (2,44 % von 100.000 € = 2.440 €)
Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins:	1.800 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	1.000 €

Kapitalisierte Differenz aus angemessenem und erzielbarem Erbbauzins (Barwertfaktor bei 2,44 % und 40 Jahren Restlaufzeit: 25,358):

$$(2.440 \text{ €} - 1.800 \text{ €}) * 25,358 = \text{rd. } 16.229 \text{ €}$$

Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts (marktangepasster vorläufiger Sachwert - Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks + kapitalisierte Differenz aus angemessenem und erzielbarem Erbbauzins - abgezinsten nicht zu entschädigende Wertanteil der baulichen Anlagen):

$$400.000 \text{ €} - 100.000 \text{ €} + 16.229 \text{ €} - 0 \text{ €} = 316.229 \text{ €}$$

Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts (finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts \* **Erbbaurechtsfaktor**):

$$316.229 \text{ €} * 1,05 = \text{rd. } 332.040 \text{ €}$$

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts (es erfolgt ggf. eine Marktanpassung nach sachverständiger Würdigung durch Zu- oder Abschläge; nach § 7 Absatz 2 ImmoWertV).

Vergleichswert des Erbbaurechts (marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts + besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale):

$$332.040 \text{ €} + 1.000 \text{ €} = 333.040 \text{ €}$$

### **Erbbaurechtskoeffizienten**

Definition:

§ 23 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV:

Die Erbbaurechtskoeffizienten geben das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum Wert des fiktiven Volleigentums im Sinne des § 49 Abs. 1 Satz 2 an.

Erbbaurechtskoeffizienten wurden bislang nicht abgeleitet.

### 7.3 Erbbaugrundstücke

Der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks kann im Vergleichsverfahren gemäß §§ 51 und 52 ImmoWertV oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden. Da in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld nicht genügend geeignete Vergleichspreise vorliegen, wird der Wert des Erbbaugrundstücks gemäß § 51 Abs.1 Nr. 2 ImmoWertV anhand des finanzmathematischen Wertes ermittelt.

Grundlage der Wertermittlung eines Erbbaugrundstücks ist der Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks. Der finanzmathematische Wert des Erbbaugrundstücks wird über die Bildung der Summe aus dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks und dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten erzielbaren Erbbauzins im Sinne des § 50 Abs. 4 ImmoWertV ermittelt. Eine Wertminderung des Erbbaugrundstücks ergibt sich, wenn der erzielbare Erbbauzins geringer ist, als die angemessene Verzinsung des Bodenwerts des fiktiv unbelasteten Grundstücks. Bei einer über die Restlaufzeit hinausgehenden Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ist ergänzend zu § 52 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV der bei Zeitablauf nicht zu entschädigende Wertanteil der baulichen und sonstigen Anlagen abzuzinsen und hinzuzuaddieren.

Zur Berücksichtigung der dem Erbbaugrundstück allgemein beizumessenden Werteeinflüsse können Erbbaugrundstücksfaktoren und Erbbaugrundstückskoeffizienten abgeleitet werden.

#### Erbbaugrundstücksfaktoren

Definition:

§ 22 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV:

Erbbaugrundstücksfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaugrundstücks zum finanzmathematischen Wert des Erbbaugrundstücks an.

Insgesamt konnten aus den Jahren 2019 bis 2021 46 Kauffälle von Erbbaugrundstücken ausgewertet werden. Es konnten keine Abhängigkeiten von Größen, wie dem finanzmathematischen Wert, dem Bodenrichtwert (Lagequalität), der Grundstücksgröße, der Restlaufzeit des Erbbaurechts sowie dem erzielbaren Erbbauzins pro Bodenwert (Rendite) nachgewiesen werden. Der Erbbaugrundstücksfaktor nach der aktuellen Untersuchung ergibt sich wie folgt:

Ø Erbbaugrundstücksfaktor (Standardabweichung)	Anzahl	Kennzahlen Mittelwert (Standardabweichung)				
		Ø finanzmath. Wert (€)	Ø Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )	Ø Grundstücks- größe (m <sup>2</sup> )	Ø Restlaufzeit des Erbbau- rechts	Ø Rendite (%)
<b>1,14</b> (0,38)	46	67.046 (38.172)	180 (45)	562 (216)	53 (20)	1,44 (1,21)

Anwendungsbeispiel:

Ausgangsdaten:

Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks:	100.000 €
Restlaufzeit des Erbbaurechts:	40 Jahre
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen:	35 Jahre
Nutzungstypischer Erbbauzinssatz:	2,44 %
Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins:	1.800 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: 1.000 €  
Abgezinster Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks (Abzinsungsfaktor bei 2,44 % und 40 Jahren Restlaufzeit: 0,381):

$$100.000 \text{ €} * 0,381 = \text{rd. } 38.126 \text{ €}$$

Barwert des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinses (Barwertfaktor bei 2,44 % und 40 Jahren Restlaufzeit: 25,358):

$$1.800 \text{ €} * 25,358 = \text{rd. } 45.644 \text{ €}$$

Finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks (Abgezinster Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks + Barwert des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinses + abgezinster nicht zu entschädigende Wertanteil der baulichen Anlagen):

$$38.126 \text{ €} + 45.644 \text{ €} + 0 \text{ €} = 83.770 \text{ €}$$

Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaugrundstücks (finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks \* **Erbbaugrundstücksfaktor**):

$$83.770 \text{ €} * 1,14 = \text{rd. } 95.498 \text{ €}$$

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaugrundstücks (es erfolgt ggf. eine Marktanpassung nach sachverständiger Würdigung durch Zu- oder Abschläge; nach § 7 Absatz 2 ImmoWertV).

Vergleichswert des Erbbaugrundstücks (marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaugrundstücks + besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale):

$$95.498 \text{ €} + 1.000 \text{ €} = 96.498 \text{ €}$$

### **Erbbaugrundstückskoeffizienten**

Definition:

§ 23 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV:

Die Erbbaugrundstückskoeffizienten geben das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaugrundstücks zum Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks im Sinne des § 47 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 an.

Erbbaugrundstückskoeffizienten wurden bislang nicht abgeleitet.

## 8 Modellbeschreibungen

### Sachwertfaktor

Der Sachwertfaktor wurde 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
- Regionalfaktor: 1,0
- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre, 60 Jahre für freistehende Garagen
- Restnutzungsdauer: Gesamtnutzungsdauer abzgl. Alter; modifizierte Restnutzungsdauer bei Modernisierungsmaßnahmen
- Alterswertminderung: Linear
- Außenanlagen/Hausanschlüsse: Pauschaler Ansatz, 5 % des alterswertgeminderten Gebäudesachwertes
- 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:

	AGVGA.NRW			ImmoWertV
	2019	2020	2021	2022
<b>Verwaltungskosten</b>				
Wohnung / Einfamilienhaus	295 €/Jahr	299 €/Jahr	298 €/Jahr	312 €/Jahr
Eigentumswohnung	353 €/Jahr	358 €/Jahr	357 €/Jahr	373 €/Jahr
Garage / Einstellplatz	39 €/Jahr	39 €/Jahr	39 €/Jahr	41 €/Jahr
Gewerbe	3 %	3%	3%	3%
<b>Instandhaltungskosten</b>				
<b>Wohnen</b>				
Wohnfläche	11,60 €/m <sup>2</sup>	11,70 €/m <sup>2</sup>	11,70 €/m <sup>2</sup>	12,20 €/m <sup>2</sup>
Tiefgarageneinstellplatz	87,40 €/Jahr	88,50 €/Jahr	88,30 €/Jahr	
Garage	68,40 €/Jahr	69,30 €/Jahr	69,20 €/Jahr	
Carport	42,10 €/Jahr	42,70 €/Jahr	42,60 €/Jahr	
Stellplatz	26,30 €/Jahr	26,70 €/Jahr	26,60 €/Jahr	92 €/Jahr

Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils ein Prozentsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt.

- 100 % für gewerbliche Nutzung wie z.B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzung bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt.
- 50 % für gewerbliche Nutzung wie z.B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzung bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt.
- 30 % für gewerbliche Nutzung wie z.B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzung bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt.

#### **Mietausfallwagnis (Nettokaltmiete)**

Mietwohn- und gemischt genutzte Grundstücke	2 %
Geschäftsgrundstücke	4 %

Vor dem Jahr 2018 wurden die Bewirtschaftungskosten gemäß der II. Berechnungsverordnung verwendet (siehe Grundstücksmarktberichte aus zurückliegenden Jahren). Zum 01.01.2018 erfolgte die Umstellung der Bewirtschaftungskosten auf das Modell der AGVGA.NRW. Ab dem 01.01.2022 werden die Bewirtschaftungskosten gemäß den Modellansätzen der Anlage 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) angewendet. Diese sieht keine Differenzierung der Instandhaltungskosten für die unterschiedlichen Arten der Einstellplätze vor.

#### **Erbbaurechtsfaktor/ Erbbaugrundstücksfaktor**

Die Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren wurden nach den Grundsätzen der §§ 50 und 52 ImmoWertV auf Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den diesen Kaufpreisen entsprechenden finanzmathematischen Werten ermittelt.

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 Erbbaurechts,
- die sich auf mehrere Grundstücke bezogen, so dass eine eindeutige Zuordnung der vertraglichen Vereinbarungen nicht möglich war

## 9 Mieten und Pachten

### Wohnungsmieten im Kreis Coesfeld

Für eine differenzierte Mietpreisermittlung wird auf Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen zurückgegriffen, die die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 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 2020** als qualifizierte Mietspiegel i.S. § 558 d BGB neu erstellt worden. Für die Städte **Dülmen, Billerbeck, Lüdinghausen und Olfen** sind die qualifizierten Mietspiegel i.S. § 558 d BGB zum **01. Dezember 2020** fortgeschrieben worden.

Weitere Informationen zu diesen Mietspiegeln enthalten die Internetseiten des Gutachterausschusses <http://gutachterausschuss.kreis-coesfeld.de>.

Bei der Erstellung der Mietspiegel im Jahr 2020 sind auch durchschnittliche Mieten für Garagen, Stellplätze etc. ermittelt worden:

<b>Garage:</b>	<b>25 €</b>	<b>bis</b>	<b>45 €,</b>
<b>Carport:</b>	<b>20 €</b>	<b>bis</b>	<b>40 €,</b>
<b>Stellplatz:</b>	<b>10 €</b>	<b>bis</b>	<b>30 €,</b>
<b>Tiefgarage:</b>	<b>30 €</b>	<b>bis</b>	<b>50 €.</b>

**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: Landesbetrieb IT.NRW

Die folgende Tabelle bezieht sich die Entwicklung der Wohnungsmieten auf den Zeitraum von 2005 bis 2020 auf die Basis 2010 = 100 und ab 2010 auch auf die Basis 2015 = 100.

### Preisindex für Wohnungsmieten in NRW (2005 – 2021)

"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
	2010 = 100	2015 = 100	2010 = 100	2015 = 100	2010 = 100	2015 = 100
2005 (Durchschnitt)	96,0		94,8		95,0	
2006 (Durchschnitt)	96,8		95,8		96,0	
2007 (Durchschnitt)	97,7		96,8		96,9	
2008 (Durchschnitt)	98,4		97,6		97,7	
2009 (Durchschnitt)	98,8		98,7		98,7	
2010 (Durchschnitt)	100,0	92,7	100,0	92,9	100,0	92,9
2011 (Durchschnitt)	101,8	94,4	101,7	94,5	101,7	94,5
2012 (Durchschnitt)	103,3	95,8	103,0	95,7	103,1	95,8
2013 (Durchschnitt)	104,9	97,3	104,6	97,2	104,7	97,3
2014 (Durchschnitt)	106,7	98,9	106,6	99,0	106,6	99,0
2015 (Durchschnitt)	106,9	100,0	107,8	100,0	107,6	100,0
2016 (Durchschnitt)	108,2	101,4	109,0	100,8	108,9	101,0
2017 (Durchschnitt)	110,0	103,2	111,1	102,1	110,9	102,4
2018 (Durchschnitt)	111,9	104,4	112,9	103,4	111,9	103,7
2019 (Durchschnitt)		105,7		104,8		105,0
2020 (Durchschnitt)		107,3		106,0		106,3
2021 (Durchschnitt)		108,9		107,5		107,9
Januar		108,2		106,7		107,1
Februar		108,2		107,0		107,3
März		108,3		107,2		107,4
April		108,4		107,3		107,6
Mai		108,6		107,4		107,7
Juni		108,9		107,5		107,8
Juli		109,0		107,7		108,0
August		109,2		107,8		108,1
September		109,3		107,8		108,2
Oktober		109,4		107,9		108,3
November		109,5		108,0		108,4
Dezember		109,5		108,1		108,4

Quelle: Landesbetrieb IT.NRW

## Gewerbemieten

Durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurde eine Mietübersicht für Gewerbeimmobilien erstellt (Stand 2021). Die Mietangaben beziehen sich auf folgende Nutzungen: „Büro/Praxis“, „Einzelhandel“, „Produktion/Gewerbe“, „Warm-/Kaltlager“ und „befestigte Außenfläche“.

Es wurden 1272 Vermieter angeschrieben, 426 antworteten (Quote: 39 %).

Insgesamt liegen der Geschäftsstelle 667 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 ergaben sich folgende Netto-Kaltmieten:

Nutzung	Netto-Kaltmiete	Spanne
Büroflächen, Peripherie:		
- moderne Ausstattung	6,75 €/m <sup>2</sup>	+ - 1,45 €/m <sup>2</sup>
- normale Ausstattung	5,20 €/m <sup>2</sup>	+ - 1,35 €/m <sup>2</sup>
- einfache Ausstattung	3,90 €/m <sup>2</sup>	+ - 1,10 €/m <sup>2</sup>
Büroflächen, Innenstadt:		
- moderne Ausstattung	7,35 €/m <sup>2</sup>	+ - 1,65 €/m <sup>2</sup>
- normale Ausstattung	6,30 €/m <sup>2</sup>	+ - 1,60 €/m <sup>2</sup>
- einfache Ausstattung	5,05 €/m <sup>2</sup>	+ - 1,70 €/m <sup>2</sup>
Einzelhandel Peripherie (Kreisgebiet)	7,35 €/m <sup>2</sup>	+ - 3,15 €/m <sup>2</sup>
Einzelhandel Innenstadt (Kreisgebiet)	7,60 €/m <sup>2</sup>	+ - 3,00 €/m <sup>2</sup>
Einzelhandel Innenstadt (Coesfeld)	10,10 €/m <sup>2</sup>	+ - 4,40 €/m <sup>2</sup>
Einzelhandel Innenstadt (Dülmen)	7,00 €/m <sup>2</sup>	+ - 3,00 €/m <sup>2</sup>
Einzelhandel Innenstadt (Lüdinghausen)	7,80 €/m <sup>2</sup>	+ - 2,90 €/m <sup>2</sup>
Produktion:	3,65 €/m <sup>2</sup>	+ - 1,25 €/m <sup>2</sup>
Lagerhallen: - Kaltlager	2,75 €/m <sup>2</sup>	+ - 0,80 €/m <sup>2</sup>
- Warmlager	2,95 €/m <sup>2</sup>	+ - 0,90 €/m <sup>2</sup>
befestigte Außenflächen:	0,80 €/m <sup>2</sup>	+ - 0,45 €/m <sup>2</sup>

## 10 Kontakte und Adressen

### Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

#### Vorsitzender:

Wewers, Manfred      Dipl.-Ing., Kreisvermessungsdirektor

#### Stellvertreter:

Bösken, Stefan      Dipl.-Ing., Kreisobervermessungsrat

#### Stellvertreter und ehrenamtlicher Gutachter:

Briewig, Peter      Öffentlich best. Vermessungsingenieur

Vahlhaus, Jürgen      Dipl. Ing. Kreisvermessungsdirektor

#### Weitere ehrenamtliche Gutachter:

Austermann, Dirk      Dipl.-Ing., Architekt

Entrup, Reinhard      Dipl.-Ing., agr.

Feldmann, Heinrich      M.Sc. Agrar  
Landwirtschaftlicher Sachverständige

Hellkuhl, Ludger      Wohnungsverein Rheine eG  
Vorstandsvorsitzender

Hericks, Ulrich      Dipl.-Ing., Bauingenieur

Kirschbaum, Stephan      B.Sc., Immobilienberater

Mengelkamp, Jörg      Immobilienberater

Niessing, Berthold      Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Schier, Heinz      Dipl.-Ing., Hochbau

Silge, Oliver      Dipl.-Ing., Architekt

Thiemann, Jutta      Vermessungsingenieurin  
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige

Tiffe, Peter      Dipl.-Ing., Architekt

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

Weber, Jochem      Dipl.-Ing., Architekt

#### Ehrenamtliche Gutachter von der zuständigen Finanzbehörde:

Kreuznacht, Petra      Regierungsrätin

Wenning, Mark      Steuerinspektor

**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses**

Geschäftsstelle: Friedrich-Ebert-Straße 7  
48653 Coesfeld  
Telefax: 02541/18-6899  
E-Mail: [gutachterausschuss@kreis-coesfeld.de](mailto:gutachterausschuss@kreis-coesfeld.de)  
Internet: <http://gutachterausschuss.kreis-coesfeld.de>

## Geschäftsstellenleitung:

Schnute, Sebastian 02541 / 186810

## Verkehrswertgutachten und wertermittlungsrelevante Daten:

Mathmann, Kai 02541 / 186811  
Tendahl, Jennifer 02541 / 186813

## Grundstücksmarktbericht, Auskünfte über Kaufpreise, Bodenrichtwerte und Mieten:

Schumacher, Anne 02541 / 186814

## Kaufpreissammlung und Bodenrichtwertauskünfte:

Kenkmann, Ulrich 02541 / 186812

## 11 Anlagen

### Tabelle der Liegenschaftszinssätze (Zusammenfassung)

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz  (Mittelwert mit Standardabw. der Einzelwerte bezogen auf die Stichprobe)	Anzahl der Fälle  Anzahl der Geschäftsjahre		Kennzahlen  (Mittelwert u. Standardabweichung d. Einzelwerte)						
				Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
				Wohn-/Nutzfläche  (m <sup>2</sup> )	Bereinigter Kaufpreis  (€/m <sup>2</sup> )	Miete  (€/m <sup>2</sup> )	Bew.-Kosten  (% d. Rohertrages)	Rohertragsfaktor	Restnutzungsdauer  (Jahren)	GND  (Jahren)
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	<b>1,5</b>	140	2	82	2.231	6,29	24	29,5	52	80
Standardabweichung	1,1			23	641	0,59	4	7,5	14	
Vermietetes Wohnungseigentum	<b>2,2</b>	63	2	82	2.116	6,84	23	25,9	54	80
Standardabweichung	0,9			23	505	1,36	3	5,9	13	
Einfamilienhäuser, freistehend	<b>1,0</b>	213	2	158	2.778	5,79	22	37,5	52	80
Standardabweichung	0,6			38	658	0,95	3	7,1	14	
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	<b>1,0</b>	120	2	128	2.648	5,86	22	35,8	54	80
Standardabweichung	0,6			20	538	0,83	3	6,2	11	
Zweifamilienhäuser	<b>1,2</b>	27	2	204	2.082	5,38	23	30,0	43	80
Standardabweichung	0,9			27	440	0,50	2	5,4	10	
Dreifamilienhäuser	<b>2,0</b>	15	2	265	1790	5,73	24	24,5	41	80
Standardabweichung	1,4			79	398	0,53	2	5,3	10	
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	<b>2,6</b>	17	2	517	1834	6,11	24	24,1	54	80
Standardabweichung	1,1			193	748	0,61	3	8,7	16	
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag)	<b>4,1</b>	12	2	518	1454	7,13	21	18,1	46	80
Standardabweichung	1,7			265	709	2,21	3	8,2	20	

Vervielfältiger

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

Liegenschaftszinssätze

Rest-nutzung Jahre	1,00%	2,00%	2,50%	2,75%	3,00%	3,25%	3,50%	3,75%	4,00%	4,25%	4,50%	4,75%	5,00%	5,25%	5,50%	5,75%	6,00%	6,25%	6,50%	6,75%	7,00%	
1	0,990	0,980	0,976	0,973	0,971	0,969	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	0,937	0,935	1,07
2	1,970	1,942	1,927	1,920	1,913	1,907	1,900	1,893	1,886	1,879	1,873	1,866	1,859	1,853	1,846	1,840	1,833	1,827	1,821	1,814	1,808	1,808
3	2,941	2,856	2,826	2,842	2,829	2,816	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	2,634	2,624	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	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	4,100
6	5,795	5,601	5,508	5,462	5,417	5,373	5,329	5,285	5,242	5,200	5,158	5,117	5,076	5,035	4,996	4,956	4,917	4,879	4,841	4,804	4,767	4,767
7	6,728	6,472	6,349	6,289	6,230	6,172	6,115	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	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	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	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	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	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	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	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	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	9,403	9,253	9,108	9,108
16	14,718	13,576	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	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	10,668	10,477	10,291	10,111	9,935	9,763	9,763
18	16,398	14,992	14,353	14,049	13,754	13,467	13,190	12,920	12,659	12,406	12,160	11,921	11,680	11,465	11,246	11,034	10,828	10,627	10,432	10,243	10,059	10,059
19	17,226	15,678	14,979	14,646	14,324	14,012	13,710	13,417	13,134	12,869	12,613	12,373	12,143	11,923	11,708	11,498	11,293	11,093	10,898	10,705	10,514	10,514
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	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	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	12,868	12,583	12,308	12,042	11,784	11,535	11,294	11,061	11,061
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	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	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	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	11,826
27	23,560	20,707	19,464	18,883	18,327	17,795	17,285	16,797	16,330	15,881	15,451	15,039	14,643	14,263	13,898	13,547	13,211	12,897	12,575	12,274	11,987	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	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	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	12,409
31	26,542	22,938	21,395	20,681	20,000	19,353	18,736	18,149	17,598	17,054	16,544	16,058	15,593	15,149	14,724	14,318	13,929	13,557	13,201	12,859	12,532	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	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	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	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	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	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	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	13,193
39	32,163	26,903	24,730	23,740	22,808	21,930	21,102	20,322	19,584	18,888	18,230	17,607	17,017	16,458	15,929	15,426	14,949	14,505	14,065	13,655	13,265	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	13,334	13,334
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	17,294	16,710	16,157	15,634	15,138	14,668	14,221	13,797	13,394	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	13,462	13,462
43	34,810	28,662	26,166	25,038	23,982	22,992	22,063	21,190	20,371	19,600	18,874	18,191	17,546	16,938	16,363	15,820	15,306	14,820	14,359	13,922	13,507	13,507
44	35,455	29,080	26,504	25,341	24,254	23,236	22,283	21,388	20,549	19,760	19,018	18,320	17,663	17,043	16,465	15,925	15,405	14,919	14,421	13,978	13,558	13,558
45	36,095	29,490	26,833	25,636	24,519	23,474	22,495	21,579	20,720	19,914	19,156	18,444	17,774	17,143	16,548	15,986	15,456	14,955	14,480	14,031	13,606	13,606
46	36,727	29,892	27,154	25,924	24,775	23,703	22,701	21,763	20,885	20,061	19,288	18,563	17,880	17,238	16,633	16,063	15,524	15,016	14,535	14,081	13,650	13,650
47	37,354	30,287	27,467	26,203	25,025	23,926	22,899	21,940	21,043	20,203	19,415	18,675	17,981	17,328	16,714	16,135	15,589	15,074	14,587	14,127	13,692	13,692
48	37,974	30,673	27,773	26,475	25,																	

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

Restruktions Jahre	1,00%	2,00%	2,50%	2,75%	3,00%	3,25%	3,50%	3,75%	4,00%	4,25%	4,50%	4,75%	5,00%	5,25%	5,50%	5,75%	6,00%	6,25%	6,50%	6,75%	7,00%	
51	39.798	31.788	28.646	27.248	25.951	24.747	23.629	22.587	21.617	20.713	19.868	19.078	18.339	17.646	16.997	16.387	15.813	15.273	14.765	14.285	13.832	13.400
52	40.394	32.145	28.923	27.492	26.166	24.937	23.796	22.735	21.748	20.828	19.969	19.168	18.418	17.716	17.058	16.441	15.861	15.316	14.803	14.319	13.862	13.426
53	40.984	32.695	29.493	27.929	26.375	25.121	23.957	22.877	21.873	20.938	20.069	19.253	18.483	17.763	17.117	16.493	15.907	15.356	14.838	14.350	13.890	13.449
54	41.569	33.038	29.957	28.357	26.744	25.471	24.303	23.213	22.201	21.256	20.376	19.550	18.768	18.021	17.403	16.804	16.231	15.683	15.161	14.663	14.197	13.751
55	42.147	33.375	29.714	28.185	26.774	25.471	24.294	23.146	22.109	21.145	20.248	19.413	18.633	17.906	17.225	16.688	16.181	15.699	15.240	14.803	14.387	13.986
56	42.720	33.605	29.965	28.404	26.985	25.637	24.410	23.273	22.220	21.242	20.333	19.487	18.699	17.963	17.275	16.822	16.395	15.989	15.599	15.224	14.863	14.514
57	43.287	33.828	30.210	28.617	27.151	25.799	24.550	23.396	22.327	21.335	20.419	19.568	18.761	18.017	17.322	16.873	16.461	16.065	15.684	15.316	14.961	14.619
58	43.849	34.145	30.448	28.825	27.331	25.955	24.686	23.514	22.430	21.425	20.492	19.626	18.820	18.068	17.367	16.912	16.509	16.124	15.752	15.391	15.040	14.700
59	44.405	34.456	30.681	29.026	27.506	26.107	24.818	23.628	22.528	21.510	20.567	19.691	18.876	18.117	17.410	16.949	16.546	16.161	15.793	15.431	15.080	14.740
60	44.955	34.761	30.909	29.223	27.676	26.254	24.945	23.738	22.623	21.593	20.638	19.752	18.929	18.163	17.450	16.979	16.575	16.190	15.821	15.461	15.110	14.770
61	45.500	35.060	31.130	29.414	27.840	26.396	25.067	23.844	22.715	21.672	20.706	19.811	18.980	18.208	17.488	16.817	16.390	16.004	15.634	15.273	14.921	14.580
62	46.040	35.353	31.347	29.600	28.000	26.533	25.186	23.946	22.803	21.747	20.772	19.868	19.029	18.249	17.524	16.848	16.416	16.029	15.658	15.296	14.944	14.602
63	46.574	35.640	31.558	29.781	28.156	26.687	25.300	24.041	22.887	21.820	20.834	19.921	19.075	18.289	17.558	16.878	16.441	16.059	15.687	15.324	14.971	14.628
64	47.103	35.921	31.764	29.957	28.306	26.796	25.411	24.139	22.969	21.890	20.894	19.973	19.119	18.327	17.591	16.906	16.466	16.081	15.717	15.353	15.000	14.657
65	47.627	36.197	31.965	30.128	28.453	26.921	25.518	24.230	23.047	21.957	20.951	20.022	19.161	18.363	17.622	16.932	16.489	16.103	15.738	15.374	15.020	14.677
66	48.145	36.468	32.161	30.295	28.595	27.042	25.621	24.318	23.122	22.021	21.006	20.068	19.201	18.397	17.651	16.957	16.511	16.124	15.758	15.393	15.039	14.695
67	48.659	36.733	32.352	30.458	28.733	27.159	25.721	24.403	23.194	22.082	21.068	20.113	19.239	18.430	17.679	16.981	16.531	16.143	15.776	15.411	15.056	14.712
68	49.167	36.994	32.538	30.616	28.867	27.273	25.817	24.485	23.264	22.141	21.108	20.156	19.275	18.460	17.705	17.003	16.550	16.159	15.791	15.424	15.069	14.724
69	49.670	37.249	32.720	30.770	28.997	27.383	25.910	24.564	23.330	22.198	21.156	20.196	19.310	18.490	17.730	17.024	16.568	16.172	15.801	15.434	15.079	14.733
70	50.169	37.499	32.898	30.919	29.123	27.490	26.000	24.640	23.395	22.252	21.202	20.232	19.343	18.518	17.753	17.044	16.585	16.185	15.812	15.445	15.089	14.742
71	50.662	37.744	33.071	31.065	29.246	27.593	26.087	24.713	23.455	22.304	21.246	20.272	19.374	18.544	17.776	17.063	16.601	16.196	15.821	15.454	15.100	14.754
72	51.150	37.984	33.240	31.207	29.365	27.693	26.171	24.784	23.516	22.354	21.288	20.308	19.404	18.569	17.797	17.081	16.616	16.207	15.828	15.460	15.105	14.759
73	51.634	38.220	33.405	31.345	29.481	27.790	26.253	24.852	23.573	22.402	21.328	20.341	19.432	18.593	17.817	17.098	16.623	16.209	15.828	15.460	15.105	14.759
74	52.113	38.451	33.566	31.479	29.593	27.884	26.331	24.917	23.628	22.448	21.367	20.374	19.459	18.616	17.836	17.114	16.643	16.229	15.847	15.477	15.119	14.767
75	52.587	38.677	33.723	31.610	29.702	27.974	26.407	24.981	23.682	22.492	21.404	20.404	19.485	18.637	17.854	17.129	16.656	16.239	15.856	15.484	15.124	14.771
76	53.056	38.899	33.876	31.737	29.808	28.062	26.480	25.042	23.731	22.534	21.439	20.434	19.509	18.658	17.871	17.143	16.668	16.246	15.863	15.491	15.129	14.778
77	53.521	39.117	34.025	31.861	29.910	28.148	26.551	25.100	23.780	22.575	21.473	20.462	19.533	18.677	17.887	17.156	16.679	16.256	15.868	15.498	15.134	14.784
78	53.981	39.330	34.171	31.982	30.010	28.230	26.619	25.157	23.827	22.614	21.505	20.489	19.555	18.699	17.903	17.169	16.689	16.263	15.871	15.500	15.136	14.791
79	54.437	39.539	34.313	32.099	30.107	28.310	26.685	25.212	23.872	22.651	21.536	20.514	19.576	18.713	17.917	17.181	16.500	16.169	15.796	15.424	15.059	14.724
80	54.888	39.745	34.452	32.213	30.201	28.387	26.749	25.264	23.915	22.687	21.565	20.539	19.596	18.730	17.931	17.193	16.509	16.175	15.801	15.428	15.063	14.729
81	55.335	39.946	34.587	32.324	30.292	28.462	26.810	25.315	23.957	22.721	21.594	20.562	19.616	18.746	17.944	17.204	16.518	16.182	15.803	15.431	15.066	14.733
82	55.777	40.143	34.719	32.432	30.381	28.535	26.870	25.364	23.997	22.754	21.621	20.584	19.634	18.761	17.956	17.214	16.526	16.189	15.809	15.434	15.069	14.736
83	56.215	40.336	34.848	32.537	30.467	28.605	26.928	25.411	24.036	22.786	21.647	20.605	19.651	18.775	17.968	17.223	16.534	16.196	15.816	15.441	15.071	14.739
84	56.648	40.526	34.974	32.640	30.550	28.673	26.983	25.456	24.073	22.816	21.671	20.626	19.688	18.789	17.979	17.233	16.542	16.203	15.821	15.446	15.076	14.742
85	57.078	40.711	35.096	32.739	30.631	28.739	27.037	25.500	24.109	22.845	21.695	20.645	19.684	18.802	17.990	17.241	16.549	16.207	15.826	15.451	15.080	14.745
86	57.503	40.893	35.216	32.836	30.710	28.803	27.089	25.542	24.143	22.873	21.718	20.664	19.689	18.814	18.000	17.249	16.556	16.211	15.826	15.455	15.084	14.748
87	57.923	41.072	35.333	32.931	30.786	28.865	27.139	25.583	24.176	22.900	21.740	20.681	19.713	18.826	18.009	17.257	16.562	16.216	15.829	15.458	15.087	14.751
88	58.340	41.247	35.446	33.023	30.860	28.925	27.187	25.622	24.207	22.926	21.760	20.698	19.727	18.837	18.018	17.264	16.568	16.221	15.831	15.460	15.090	14.754
89	58.752	41.419	35.557	33.112	30.932	28.983	27.234	25.660	24.238	22.950	21.780	20.714	19.740	18.847	18.027	17.271	16.573	16.225	15.834	15.463	15.093	14.757
90	59.161	41.587	35.666	33.199	31.002	29.039	27.279	25.696	24.267	22.974	21.799	20.729	19.752	18.857	18.035	17.278	16.579	16.228	15.837	15.466	15.096	14.760
91	59.565	41.752	35.771	33.284	31.070	29.094	27.323	25.731	24.295	22.996	21.817	20.744	19.764	18.867	18.043	17.284	16.584	16.231	15.840	15.469	15.099	14.763
92	59.966	41.914	35.875	33.366	31.136	29.147	27.365	25.765	24.323	23.018	21.835	20.758	19.775	18.876	18.050	17.290	16.588	16.234	15.843	15.471	15.101	14.766
93	60.362	42.072	35.975	33.446																		

**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

## 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 Landesbetrieb IT.NRW, vom Statistischen Bundesamt (Destatis) oder regionalen Einrichtungen veröffentlicht werden.

### Grundstücksindizes

Zusammenstellung der Grundstücksindizes auf folgenden Grundlagen:

- Jahresberichte des Landesbetriebs IT.NRW, bezogen auf die "gleitenden Mittel"
- Untersuchungen im Kreis Coesfeld
- Indizes 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 (2015 = 100)								
6	Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden NRW (2015 = 100)								
7	Wohnungsmieten - insgesamt - NRW (2015 = 100)								
8	Verbraucherpreisindex, Deutschland (2015 = 100)								
9	Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden, Deutschland (2015 = 100)								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1974	100,0	100,0	100,0	100,0	38,8	33,1			
1975	106,5	103,7	96,1	104,7	41,2	34,2			
1976	120,6	112,0	108,3	111,1	43,0	35,3			
1977	127,2	125,8	114,6	120,5	44,6	37,1			
1978	145,2	147,3	127,1	137,0	46,0	39,2			
1979	163,3	169,7	143,7	188,9	47,8	42,2			
1980	199,3	198,5	149,5	249,4	50,6	46,6			
1981	228,1	227,0	156,9	272,0	53,9	49,5			
1982	253,4	255,1	143,6	274,4	56,8	51,0			
1983	271,7	274,2	157,9	273,2	58,6	52,1			
1984	277,3	282,8	172,6	272,0	59,8	53,3			
1985	272,6	278,2	183,0	263,0	60,9	53,5			
1986	264,1	275,4	180,8	251,2	60,8	53,9			
1987	259,3	270,3	187,8	246,4	60,8	54,8			
1988	260,7	267,7	200,6	244,6	61,5	56,0			
1989	264,4	259,2	212,4	244,7	63,2	57,8			
1990	268,9	254,8	213,9	255,5	64,7	61,1			
1991	273,7	255,0	224,9	274,4	66,9	65,0		65,5	
1992	279,4	256,9	225,2	283,1	69,6	68,8		68,8	
1993	292,0	263,0	229,5	327,2	71,8	72,3		71,9	
1994	310,3	278,5	241,6	363,8	73,7	74,3		73,8	
1995	325,1	291,7	252,4	407,1	75,0	76,5	75,8	75,1	
1996	340,5	307,8	248,9	470,6	76,1	77,0	78,1	76,1	
1997	348,2	318,2	234,2	495,4	77,6	77,4	80,5	77,6	
1998	367,1	345,1	231,7	530,4	78,3	78,2	81,3	78,3	
1999	388,5	379,0	261,1	553,2	78,9	78,9	82,1	78,8	
2000	406,8	403,0	295,5	574,2	80,1	79,9	83,6	79,9	
2001	432,3	416,9	326,9	574,0	81,7	80,2	84,8	81,5	
2002	463,2	425,0	313,5	581,4	82,8	80,0	85,8	82,6	
2003	502,8	447,2	302,5	590,2	83,7	80,0	86,7	83,5	
2004	518,4	460,7	287,3	600,7	85,0	81,0	87,3	84,9	
2005	529,2	482,8	300,7	605,1	86,5	81,7	88,3	86,2	
2006	524,1	502,3	296,9	589,6	87,6	83,0	89,2	87,6	
2007	513,5	513,4	247,6	589,2	89,5	88,5	90,0	89,6	
2008	517,7	509,1	255,1	588,2	91,7	90,8	90,8	91,9	
2009	554,3	517,6	242,2	584,1	91,9	91,2	91,7	92,2	
2010	577,8	533,2	286,8	584,2	92,9	92,6	92,8	93,2	90,1
2011	592,0	539,4	315,7	589,9	94,9	94,9	94,5	95,2	92,6
2012	582,5	524,0	315,7	589,6	96,7	97,3	95,7	97,1	94,9
2013	600,5	519,8	415,9	601,9	98,3	98,8	97,2	98,5	96,9
2014	590,3	526,2	394,5	626,9	99,4	99,3	98,9	99,5	98,5
2015	591,0	534,2	356,5	628,4	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2016	587,7	530,7	328,2	636,1	100,5	102,1	101,0	100,5	102,1
2017	572,5	520,6	267,3	652,6	102,0	104,4	102,3	102,0	105,3
2018	566,2	519,1	240,0	678,3	103,7	108,6	103,6	103,8	109,9
2019	566,7	522,1	212,1	697,9	105,3	112,4	104,9	105,3	114,6
2020	588,1	529,0	230,9	748,3	105,9	113,6	106,2	105,8	116,4
2021	X)	X)	X)	786,8	109,2	122,1	107,9	109,1	127,0

X) Daten noch nicht veröffentlicht

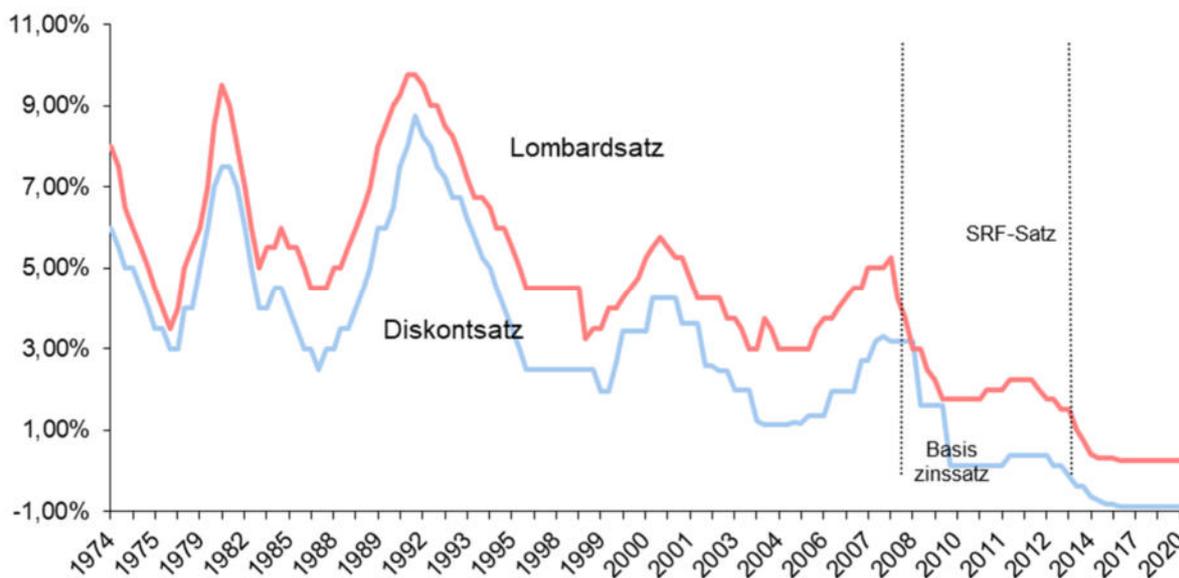
### Zinsentwicklung bei Hypothekarkrediten

Erhebungszeitraum		Wohnungsbaukredite an privat-Haushalte (Effektivverzinsung)		
		Festzinsen bis 1 Jahr	Festzinsen von über 1 Jahr bis 5 Jahre	Festzinsen von über 5 Jahre
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	4,68	5,18
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
2018	(Durchschnitt)	2,29	1,91	2,55
2019	(Durchschnitt)	2,20	1,78	2,32
2020	(Durchschnitt)	1,98	1,65	2,07
2021	(Durchschnitt)	1,94	1,54	1,85
	Januar	1,90	1,59	1,95
	Februar	1,89	1,57	1,93
	März	1,89	1,56	1,91
	April	1,86	1,56	1,88
	Mai	1,94	1,55	1,87
	Juni	1,91	1,54	1,85
	Juli	1,92	1,53	1,83
	August	1,94	1,52	1,82
	September	1,94	1,52	1,80
	Oktober	1,97	1,52	1,79
	November	2,08	1,52	1,77
	Dezember	2,02	1,52	1,75

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).



Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

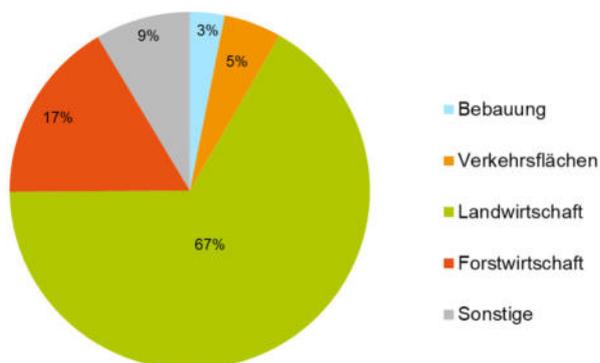
### Statistische Angaben zum Kreis Coesfeld (Quelle: www.kreis-coesfeld.de)

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

Gebietskörperschaft	Wohnbevölkerung	Fläche	Einwohner
	30.06.2021	(km <sup>2</sup> )	je km <sup>2</sup>
Gemeinde Ascheberg	15.607	106,32	146,79
Stadt Billerbeck	11.527	91,36	126,17
Stadt Coesfeld	36.340	141,36	257,07
Stadt Dülmen	46.810	184,83	253,26
Gemeinde Havixbeck	11.938	53,17	224,53
Stadt Lüdinghausen	24.893	140,54	177,12
Gemeinde Nordkirchen	10.134	52,41	193,36
Gemeinde Nottuln	19.645	85,67	229,31
Stadt Olfen	13.069	52,43	249,27
Gemeinde Rosendahl	10.873	94,49	115,07
Gemeinde Senden	20.390	109,45	186,30
Kreis Coesfeld	221.226	1.112,03	198,94

#### Flächennutzung



Gebietskörperschaft	Bauflächen		Verkehrsflächen		Landwirtsch. Flächen		Forstwirtschaft. Flächen		Sonstige Flächen		Gesamt Fläche (ha)
	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	
Ascheberg	246	2%	582	5%	7.536	71%	1.527	14%	740	7%	10.632
Billerbeck	183	2%	420	5%	6.780	74%	1.114	12%	639	7%	9.136
Coesfeld	577	4%	802	6%	9.003	64%	2.435	17%	1.319	9%	14.136
Dülmen	694	4%	1.059	6%	12.064	65%	3.067	17%	1.599	9%	18.483
Havixbeck	198	4%	243	5%	3.679	69%	829	16%	368	7%	5.317
Lüdinghausen	354	3%	696	5%	8.833	63%	2.531	18%	1.640	12%	14.054
Nordkirchen	189	4%	241	5%	3.483	66%	906	17%	421	8%	5.241
Nottuln	325	4%	493	6%	6.058	71%	1.079	13%	613	7%	8.567
Olfen	180	3%	280	5%	3.014	57%	1.178	22%	591	11%	5.243
Rosendahl	194	2%	411	4%	6.605	70%	1.581	17%	659	7%	9.449
Senden	321	3%	538	5%	6.989	64%	2.184	20%	913	8%	10.945
Kreis Coesfeld	3.462	3%	5.765	5%	74.044	67%	18.432	17%	9.501	9%	111.204

## 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.



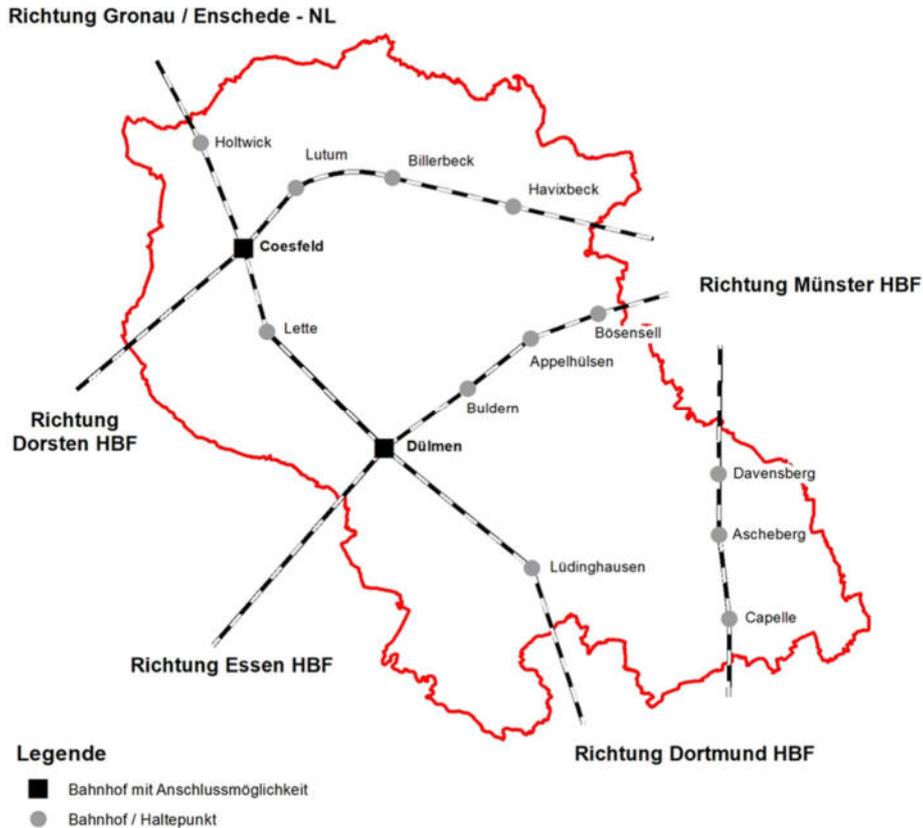
### Autobahnen

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 Coesfeld führen die Strecken

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

## Fluganbindung (Quelle: www.kreis-coesfeld.de)

Der Flughafen Münster/Osnabrück International Airport in Greven bietet mit zahlreichen Direkt- und Umsteigerverbindungen 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.

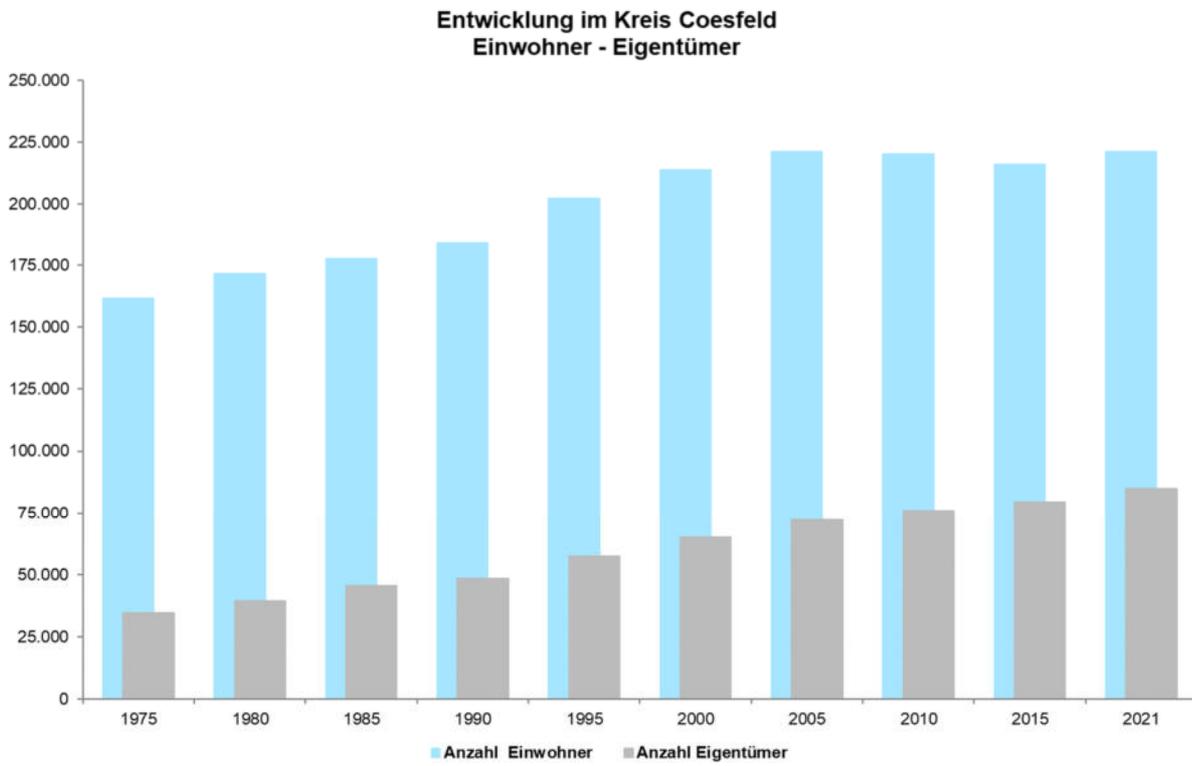
Weitere Informationen finden Sie unter: [www.fmo.de](http://www.fmo.de)

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.



**Eigentumsbildung im Kreis Coesfeld**

## Gebühren für die Erstattung von Verkehrswertgutachten

Auszug aus dem Kostentarif der Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung  
(in Kraft getreten am 01.03.2020)

### 5 Amtliche Grundstückswertermittlung

#### 5.1 Gutachten

Die Gebühren für Gutachten gemäß der Grundstückswertermittlungsverordnung NRW vom 08. Dez. 2020 (GrundWertVO NRW S. 486) in der jeweils geltenden Fassung sind aus der Summe der Gebührenanteile nach den Tarifstellen 5.1.1 und 5.1.2 abzurechnen. Diese Gebührenregelungen gelten nicht für Gutachten, die nach dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718, 776) in der jeweils geltenden Fassung vergütet werden.

##### 5.1.1

Der Grundaufwand ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert des begutachteten Objekts, bei Miet- und Pachtwerten vom zwölfwachen des jährlichen Miet- oder Pachtwertes zu bestimmen:

- a) Wert bis einschließlich 1 Million Euro  
Gebühr: 0,2 Prozent vom Wert zuzüglich 1 250 Euro,
- b) Wert über 1 Million Euro bis einschließlich 10 Millionen Euro  
Gebühr: 0,1 Prozent vom Wert zuzüglich 2 250 Euro,
- c) Wert über 10 Millionen bis einschließlich 100 Millionen Euro  
Gebühr: 0,05 Prozent vom Wert zuzüglich 7 250 Euro,
- d) Wert über 100 Millionen Euro  
Gebühr: 0,01 Prozent vom Wert zuzüglich 47 250 Euro.

##### 5.1.2

Mehr- oder Minderaufwand ist gemäß den Nummern 5.1.2.1 und 5.1.2.2 zu berücksichtigen.

###### 5.1.2.1

Führen

- a) gesondert erstellte Unterlagen oder umfangreiche Aufmaße beziehungsweise Recherchen,
- b) besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (zum Beispiel Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht, Nießbrauch, Wohnungsrecht),
- c) aufwändig zu ermittelnde und wertmäßig zu berücksichtigende Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten,
- d) weitere Wertermittlungstichtage oder
- e) sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften

zu einem erhöhten Aufwand, ist für den Mehraufwand die insgesamt benötigte Zeit zu ermitteln und im Kostenbescheid zu erläutern. Die dementsprechende Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 ist als Gebühreinzuschlag zu berücksichtigen; dieser darf jedoch maximal 4 000 Euro betragen.

###### 5.1.2.2

Soweit Leistungen in mehreren Gutachten genutzt werden, ist der dadurch entstandene Minderaufwand anhand der Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 zu bemessen. Diese Bemessung ist im Kostenbescheid zu erläutern. Wird auf Leistungen eines bereits abgeschlossenen Gutachtens zurückgegriffen, ist der Minderaufwand nur für das aktuelle Gutachten als Ermäßigung anzurechnen. Werden die Leistungen gleichzeitig für mehrere Gutachten erbracht, ist der Minderaufwand auf alle Gutachten zu gleichen Teilen als Ermäßigung anzurechnen. Der Minderaufwand darf jedoch je Gutachten maximal 50 Prozent der jeweiligen Gebühr nach Nummer 5.1.1 betragen.

[...]

**5.1.4**

*Mehrausfertigungen des Gutachtens oder Obergutachtens, gegebenenfalls einschließlich einer amtlichen Beglaubigung:*

- a) *eine Mehrausfertigung für den Eigentümer des begutachteten Objektes*  
Gebühr: keine,
- b) *bis zu drei beantragte Mehrausfertigungen*  
Gebühr: keine,
- c) *jede weitere beantragte Mehrausfertigung*  
Gebühr: 30 Euro.

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

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

<b>Verkehrswert</b>	<b>Mindestgebühr</b>
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 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung**

Auszug aus dem Kostentarif der Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung  
(in Kraft getreten am 01.03.2020)

**5.3 Dokumente und Daten****5.3.1**

*Bereitstellung über automatisierte Abrufverfahren (wie z.B. über [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) oder <http://gutachterausschuss.kreis-coesfeld.de> )*

*Gebühr: keine*

**5.3.2**

*Bereitstellung durch Personal*

**5.3.2.1**

*Auskunft aus der Kaufpreissammlung, je Antrag für*

- a) *nicht anonymisierte Kauffälle*  
Gebühr: 40 Euro Bearbeitungspauschale plus pauschal 100 Euro für den 1. bis 50. Kauffall sowie 10 Euro für jeden weiteren Kauffall.
- b) *anonymisierte Kauffälle*  
Gebühr: Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7\*.
- c) *anonymisierte und nicht anonymisierte Kauffälle für Testzwecke oder wenn sie ausschließlich der Wissenschaft oder der Ausbildung dienen*  
Gebühr: keine

**5.3.2.2**

*Sonstige Dokumente und Daten*

*Gebühr: Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7\**

*\*) Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung*

*Soweit eine Zeitgebühr anzuwenden ist, sind 23 Euro je angefangener Arbeitsviertelstunde zu erheben. In der Regel beträgt die Gebühr für Bodenrichtwertauskünfte sowie die Bereitstellung des Grundstücksmarktberichtes unter Anwendung der in Ziffer 5.3.2.2 aufgeführten Zeitgebühr 46 Euro.*



**Antrag auf Erstellung eines Gutachtens**  
gemäß § 193 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit  
§ 45 der Grundstückswertermittlungsverordnung NRW (GrundWertVO NRW)

Name, Vorname der Antrag stellenden Person	Telefon
Straße u. Haus-Nr.	Mobil
PLZ, Ort	E-Mail

An den  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Coesfeld  
**48651 Coesfeld**

**Lage des Wertermittlungsobjekts**

Straße und Haus-Nr.	Ort/Ortsteil
---------------------	--------------

Gemarkung	Flur	Flurstück(e)
-----------	------	--------------

**im Eigentum von**  wie antragstellende Person

\_\_\_\_\_  
Name, Vorname des/der Eigentümers/in

\_\_\_\_\_  
Straße u. Haus-Nr.

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

Miteigentümer/in  ja (Adressen sind beigefügt, bzw. werden nachgereicht)  nein

**Ich bin antragsberechtigt als:**

- |   |   |  |
|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> Eigentümer(in)             | <input type="checkbox"/> Miteigentümer(in)  | <input type="checkbox"/> Erbbauberechtigte(r)      |
| <input type="checkbox"/> Pflichtteilsberechtigte(r) | <input type="checkbox"/> Nießbraucher(in)   | <input type="checkbox"/> Wohnungsberechtigte(r)    |
| <input type="checkbox"/> Vorkaufsberechtigte(r)     | <input type="checkbox"/> Inhaber(in) anderer Rechte am Grundstück (bitte erläutern) | <input type="checkbox"/> Behörde (bitte erläutern) |

Bevollmächtigte(r) (Vollmacht liegt bei / wird nachgereicht)

**Gemäß § 193 BauGB erhält jede (Mit-) Eigentumspartei eine Ausfertigung des Gutachtens.**

**Gegenstand der Wertermittlung**

- |   |   |   |
|---|---|---|
| <input type="checkbox"/> Grundstück u. Gebäude  | <input type="checkbox"/> nur Grundstück | <input type="checkbox"/> nur Gebäude  |
| <input type="checkbox"/> Wohnungs-/Teileigentum | <input type="checkbox"/> Erbbaurecht    | <input type="checkbox"/> andere Rechte, Entschädigung, Mietwert (bitte erläutern) |

**Zweck des Gutachtens**

- |   |   |                                      |
|---|---|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Zugewinnausgleich  | <input type="checkbox"/> Pflichtteilsanspruch | <input type="checkbox"/> Erbregelung |
| <input type="checkbox"/> Sonstiges (bitte angeben, soweit für eine sachgerechte Bearbeitung erforderlich) _____ |   |                                      |

**Wertermittlungsstichtag**

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> aktueller Wert | <input type="checkbox"/> 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 und dass bei den Ortsterminen Objektfotos erstellt werden dürfen.

**Kostenübernahmeerklärung**

Die entstandenen Kosten werden getragen von

- antragstellender Person  
 Kostenbescheid an: \_\_\_\_\_

Kostenübernahmeerklärung ist beigefügt

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

**Das Gutachten wird in .....-facher Ausfertigung benötigt** (siehe umseitig abgedruckte Tarifstelle 5.1).

Die Kosten für ein Verkehrswertgutachten ergeben sich aus der umseitig abgedruckten Tarifstelle 5.1 des Kostentarifs zur Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung NRW (VermWertKostO NRW), die ich zur Kenntnis genommen habe. Bitte beachten Sie, dass bei Rückzug des Antrags angefallene Kosten in Rechnung gestellt werden. Mir ist bekannt, dass eine Abschrift des Gutachtens gemäß § 193 Abs. 4 BauGB an den/die Grundstückseigentümer/in bzw. /Miteigentümer/in übersandt wird. Die beigefügte Datenschutzerklärung wurde zur Kenntnis genommen.

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

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



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Coesfeld

**Geschäftsstelle**

Friedrich-Ebert-Strasse 7

48653 Coesfeld

[gutachterausschuss@kreis-coesfeld.de](mailto:gutachterausschuss@kreis-coesfeld.de)

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

[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

