Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

Grundstücksmarktbericht 2021

Kreis Coesfeld

www.boris.nrw.de

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Coesfeld

Grundstücksmarktbericht 2021

Berichtszeitraum 01.01.2020 – 31.12.2020

Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Kreis Coesfeld

Herausgeber
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Coesfeld

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

Druck
Kreis Coesfeld

Gebühr
Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 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 einsehen.

´

ISSN: 1435-2605
Datum der Veröffentlichung: 22.03.2021

Inhaltsverzeichnis

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben 5

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt 7

3 Umsätze 8 - 25

3.1 Gesamtumsatz 8
3.2 unbebaute Grundstücke 12
3.3 bebaute Grundstücke 18
3.4 Wohnungseigentum 23
3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke 24
3.6 Sonstige 25

4 Unbebaute Grundstücke 26 - 56

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.NRW 31
4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte 35
4.7.4 Umrechnungskoeffizienten 44
4.7.5 Indexreihen 46
4.7.6 Ausgewählte Bodenrichtwerte 56

5 Bebaute Grundstücke 57 - 74

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser 57
5.1.1 Durchschnittspreise 57
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 71
5.2.4 Durchschnittspreise 72

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude 74
5.4 Sonstige bebaute Grundstücke 74

6 Wohnungs- und Teileigentum 75 - 78

6.1 Wohnungseigentum 75
6.1.1 Durchschnittspreise 75
6.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten 78
6.1.3 Indexreihen 78
6.1.4 Liegenschaftszinssätze 78
6.1.5 Rohertragsfaktoren 78

6.2 Teileigentum 78

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke 79 - 85

7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte 79
7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte 81
7.3 Erbbaurechtsgrundstücke 84

8 Modellbeschreibungen 86 - 87

9 Mieten und Pachten 88 - 91

10 Kontakte und Adressen 92

11. Anlagen 94 - 112

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 unabhängige, 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,
- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- die Erstellung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte,
- die Ermittlung von lagetypischen Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten,
- die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie Liegenschaftszinssätze, Indexreihen u. a.,
- die Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte.

Rechtsgrundlagen

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

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004; insbesondere die §§ 192 bis 199 "Wertermittlung"
- die Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückwertermittlungsverordnung NRW – GrundWertVO NRW) vom 08.12.2020
- die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19.05.2010
- die Verordnung über die Zentrale Kaufpreissammlung der amtlichen Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (VO ZKPS NRW) vom 14.02.2017
- die Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien WertR 2006) vom 01.03.2006
- die Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL) vom 11.01.2011
- die Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) vom 05.09.2012
- die Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts (Vergleichswertlichtlinie - VW-RL) vom 20.03.2014
- die Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie - EW-RL) vom 12.11.2015

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

Aufgaben der Geschäftsstellen

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle. Diese ist beim Kreis Coesfeld in der Abteilung Vermessung und Kataster eingerichtet. Der Kreis Coesfeld hat für die Geschäftsstelle fachlich geeignetes Personal und Sachmittel im erforderlichen Umfang zur Verfügung zu stellen.
Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses arbeitet nach Weisung des Gutachterausschusses oder dessen Vorsitzenden. Ihr obliegen insbesondere:

- die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung und weiterer Datensammlungen,
- die vorbereitenden Arbeiten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte,
- die Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- die Erarbeitung der Übersicht über die Bodenrichtwerte und der Übersicht über den Grundstücksmarkt,
- die Vorbereitung der Wertermittlungen,
- die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung,
- die Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und
- die Erledigung der Verwaltungsaufgaben.

Kaufpreissammlung

Die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung ist eine grundlegende Aufgabe der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse. Hierzu wurde im Jahr 2017 eine Zentrale Kaufpreissammlung (ZKPS) in Nordrhein-Westfalen eingeführt. Die Notare sind verpflichtet, Kopien der von ihnen beurkundeten Kaufverträge dem Gutachterausschuss zu übersenden. Die Mitteilungspflicht besteht auch für preisbildende Beschlüsse in Enteignungs-, Umlegungs-, Grenzregelungs- und Zwangsversteigerungsverfahren. Somit ist sichergestellt, dass der Gutachterausschuss über die Vorgänge auf dem Grundstücksmarkt informiert wird. Die Verträge sind nach Weisung des Gutachterausschusses bzw. dessen Vorsitzenden durch die Geschäftsstelle auszuwerten. Dabei sind insbesondere die rechtlichen Gegebenheiten, die Eigenschaften, die sonstige Beschaffenheit und die Lage des Grundstücks zu erfassen und in Beziehung zum gezahlten Kaufpreis zu setzen. Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sein können, werden besonders gekennzeichnet und von Auswertungen ausgeschlossen.

Die Kaufpreissammlung bildet die Grundlage für:
- die Ermittlung der Bodenrichtwerte,
- die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten und
- die Erstattung von Verkehrswertgutachten nach dem Vergleichswertverfahren.

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

Auskünfte und Auswertungen aus der Kaufpreissammlung können bei der Geschäftsstelle in schriftlicher Form beantragt werden.

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Mit dem Grundstücksmarktbericht soll die regionale Entwicklung des Grundstücksmarktes im Kreis Coesfeld durch eine zusammenfassende Darstellung des Marktgeschehens aufgezeigt und analysiert werden. Der Grundstücksmarktbericht enthält keine Prognosen zum Marktgeschehen, sondern soll in erster Linie zur besseren Einschätzung der Marktlage beitragen und die Transparenz des Grundstücksmarktes erhöhen. Der Grundstücksmarktbericht wird jährlich vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld erstellt. Der Bericht wendet sich an sämtliche Beteiligte des Grundstücksmarktes: Vom Bewertungssachverständigen zur Beurteilung von regionalen Entwicklungen mit speziellen Anforderungen an die für die Grundstücksbewertung erforderlichen Daten, über Banken, Sparkassen, Versicherungen und Maklern zur Einschätzung der lokalen Wertverhältnisse bis hin zur interessierten Öffentlichkeit zwecks allgemeiner Information. Der Gesetzgeber hat frühzeitig die Notwendigkeit dieser Markttransparenz erkannt und den Gutachterausschüssen die Aufgabe übertragen, regionale Umsatz- und Preisentwicklungen in Übersichten zusammenzustellen sowie die für die Wertermittlung erforderlichen Daten, wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren, Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätze zu ermitteln und zu veröffentlichen. Die aktuelle Lage auf dem Grundstücksmarkt im Kreis Coesfeld stellt sich, wie folgt, dar:

Trend

Die Anzahl der eingegangenen Kaufverträge und die Umsätze steigen
Im Jahr 2020 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld 2.141 Kaufverträge zur Auswertung vorgelegt. Die Anzahl an Kaufverträgen ist somit im Vergleich zum Vorjahr (2.008) um 7 % gestiegen. Hiermit verbunden war ein Geldumsatz von 559,0 Millionen EUR (+6 %). Der Flächenumsatz belief sich auf 368,7 Hektar (-17 %).

Grundstückspreise für Wohnbauland gestiegen, mehr Bauplätze verkauft
Die Preise für erschlossene Wohnbauflächen sind im Vergleich zu 2019 um 7 % gestiegen. Der Durchschnittspreis je Quadratmeter erschlossener Wohnbaufläche in mittlerer Lage liegt kreisweit bei 172,- €/m². Die Anzahl der Kauffälle von Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus steigt von 326 in 2019 auf 363 in 2020 (+11 %). Mit 48 Kauffällen wurden in Coesfeld kreisweit die meisten Wohnbaugrundstücke veräußert. Es folgen Dülmen und Lüdinghausen mit 43 bzw. 32 Kauffällen.

Grundstückspreise für Ackerland leicht gestiegen, Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen bleibt konstant
Die Bodenrichtwerte für Ackerland stiegen um 2 % auf durchschnittlich 9,00 € je m² an. Dies stellt den höchsten Stand seit der Aufzeichnung der Bodenrichtwerte im Jahr 1974 dar. Sowohl der Flächen- als auch der Geldumsatz stiegen in 2020 um +65 % bzw. +85 %. Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen inklusive Aufwuchs bleibt bei 2,40 €/m² konstant. Die Anzahl der Verkäufe von land- und forstwirtschaftlichen Flächen war mit 20 Kauffällen um -9 % rückläufig.

Preise für Gewerbegrundstücke bleiben konstant
In 2020 wurden 54 Gewerbegrundstücke im Kreisgebiet veräußert. Die Bodenrichtwerte bleiben weitestgehend konstant. In Nordkirchen, Rosendahl und Senden erfolgen strukturelle Anpassungen der Bodenrichtwerte. Der durchschnittliche Bodenrichtwert beträgt 43 €/m² Gewerbefläche.

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 2020 durchschnittlich rd. 372.000,- € (+9 %) bzw. 288.000,- € (+7 %) gezahlt. Die Anzahl der Verkaufsfälle sank von 603 in 2019 auf 582 in 2020 (-4 %). Der durchschnittliche Kaufpreis neu errichteter Reihenhäuser und Doppelhaushälften betrug 3.181,- €/m² Wohnfläche (+22 %).

Preise für neu errichtete Eigentumswohnungen gestiegen
Der Preis für neu errichtete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern lag im Kreisdurchschnitt bei 3.138,- €/m² Wohnfläche und damit um etwa 14 % höher als im Vorjahr. Der durchschnittliche Kaufpreis betrug rund 245.000,- € (+14 %). Mit 243 Kauffällen in 2020 ist die Anzahl der Verkäufe von Neubauwohnungen gegenüber 2019 (147) um 65 % gestiegen.

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

Anzahl der Kauffälle

Anzahl: 2141
Umsatz: 559,0 Mio. €
Fläche: 368,7 ha

davon bedingt- oder ungeeignet
bebaut: 153
Umsatz: 45,4 Mio. €
Fläche: 33,1 ha
unbebaut: 25
Umsatz: 5,3 Mio. €
Fläche: 15,5 ha
Wohnungs-eigentum: 63
Umsatz: 11,2 Mio. €
Fläche: 7,1 ha

Anzahl der geeigneten Kauffälle

Anzahl: 1900
Umsatz: 497,2 Mio. €
Fläche: 312,9 ha

bebaut
Anzahl: 1307
Umsatz: 422,8 Mio. €
Fläche: 127,8 ha

Ein/Zweifamilienhäuser
Anzahl: 408
davon 31 Erbbaurechte
Umsatz: 147,4 Mio. €
Fläche: 39,7 ha
→ Erstverkauf 3
Wiederverkauf 405

Doppel / Reihenhäuser
Anzahl: 174
davon 19 Erbbaurechte
Umsatz: 49,1 Mio. €
Fläche: 6,2 ha
→ Erstverkauf 13
Wiederverkauf 161

Mehrfamilienhäuser
Anzahl: 51
davon 0 Erbbaurechte
Umsatz: 39,5 Mio. €
Fläche: 4,4 ha

Wohnungseigentum
Anzahl: 535
davon 28 Erbbaurechte
Umsatz: 111,7 Mio. €
Fläche: 8,7 ha
→ Erstverkauf 243
Wiederverkauf 287
Umwandlung 5

Teileigentum
Anzahl: 19
davon 0 Erbbaurechte
Umsatz: 3,8 Mio. €
Fläche: 0,7 ha

Gewerbe- und Renditeobjekte
Anzahl: 37
davon 0 Erbbaurechte
Umsatz: 38,2 Mio. €
Fläche: 14,3 ha

Sonstige Objekte
(soweit oben nicht aufgeführt)
Anzahl: 83
Umsatz: 33,2 Mio. €
Fläche: 53,7 ha

unbebaut
Anzahl: 593
Umsatz: 74,3 Mio. €
Fläche: 185,1 ha

Baugrundstücke

Individueller Wohnungsbau
Anzahl: 363
Umsatz: 34,7 Mio. €
Fläche: 23,6 ha
→ Normal-eigentum 281
Erbbau 82

Geschosswohnungsbau
Anzahl: 8
Umsatz: 1,5 Mio. €
Fläche: 0,7 ha

Gewerbe
Anzahl: 54
Umsatz: 7,0 Mio. €
Fläche: 18,2 ha

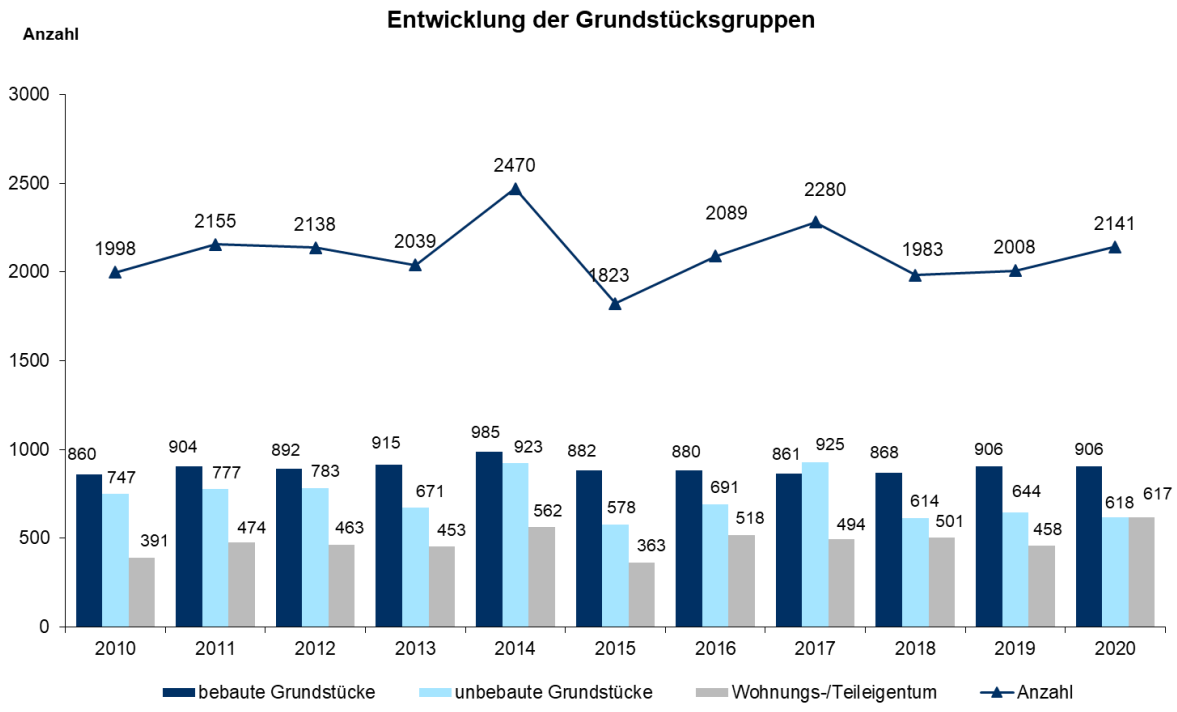
Werdendes Bauland
Anzahl: 11
Umsatz: 6,0 Mio. €
Fläche: 12,5 ha
→ Bauerwartung 9
Rohbauland 2

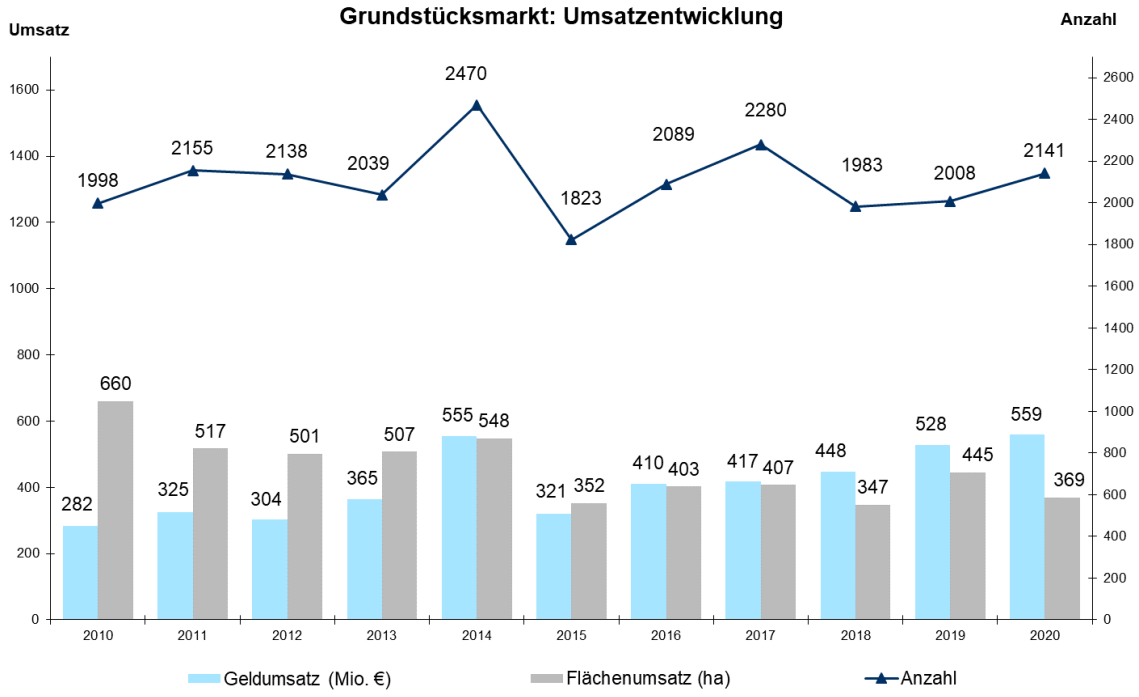
Forst- und Landwirtschaft
Anzahl: 20
Umsatz: 3,8 Mio. €
Fläche: 44,8 ha
→ Landw. Fläche 18
Forstw. Fläche 2

Sonstige Flächen
(soweit oben nicht aufgeführt)
Anzahl: 137
Umsatz: 21,5 Mio. €
Fläche: 85,3 ha

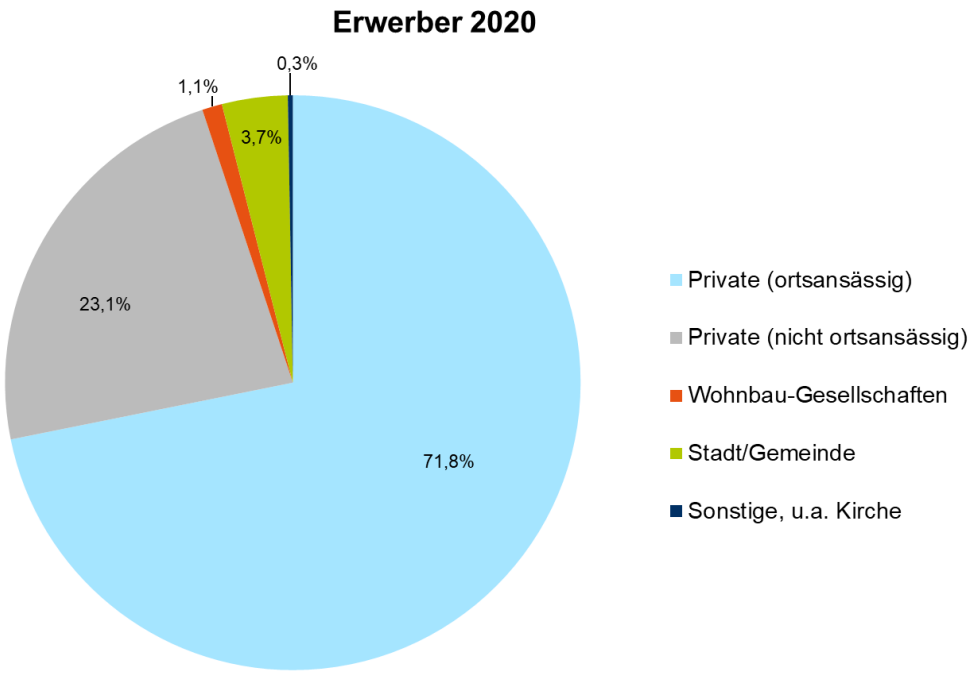
Gemeinde	Grundstücksgruppe	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Ascheberg	bebaut	47	48	63	60	65	51	52	40	49	59	56
	unbebaut	51	50	53	55	66	34	43	110	44	66	45
	Wohn-/Teileigentum	17	23	27	18	36	26	31	51	22	35	40
	Summe	115	121	143	133	167	111	126	201	115	160	141
Billerbeck	bebaut	53	64	58	58	56	64	49	57	68	57	66
	unbebaut	58	50	48	39	27	32	52	45	34	27	55
	Wohn-/Teileigentum	28	25	21	16	16	18	19	19	25	20	22
	Summe	139	139	127	113	99	114	120	121	127	104	143
Coesfeld	bebaut	145	149	155	137	142	152	154	133	132	139	149
	unbebaut	69	114	103	65	134	70	68	159	96	78	84
	Wohn-/Teileigentum	87	115	93	110	128	78	90	100	120	118	116
	Summe	301	378	351	312	404	300	312	392	348	335	349
Dülmen	bebaut	163	174	180	188	231	161	170	177	155	210	220
	unbebaut	95	101	125	92	190	99	113	119	146	110	131
	Wohn-/Teileigentum	67	116	99	81	131	82	85	89	141	89	124
	Summe	325	391	404	361	552	342	368	385	442	409	475
Havixbeck	bebaut	52	61	47	53	40	52	36	42	52	50	51
	unbebaut	45	48	32	36	39	17	37	81	30	36	22
	Wohn-/Teileigentum	29	13	22	21	20	24	26	32	23	26	51
	Summe	126	122	101	110	99	93	99	155	105	112	124
Lüdinghausen	bebaut	95	126	93	105	126	121	99	92	109	87	78
	unbebaut	112	94	58	133	168	70	55	132	58	84	80
	Wohn-/Teileigentum	34	49	73	64	52	38	59	37	56	41	44
	Summe	241	269	224	302	346	229	213	261	223	212	202
Nordkirchen	bebaut	56	52	33	37	48	50	47	42	45	55	47
	unbebaut	48	38	50	43	59	63	64	71	50	43	46
	Wohn-/Teileigentum	14	24	7	23	43	15	49	42	30	16	52
	Summe	118	114	90	103	150	128	160	155	125	114	145
Nottuln	bebaut	81	86	86	91	103	82	86	88	95	82	90
	unbebaut	61	92	59	53	54	56	31	43	64	42	39
	Wohn-/Teileigentum	48	43	49	51	43	18	63	58	49	27	47
	Summe	190	221	194	195	200	156	180	189	208	151	176
Olfen	bebaut	56	44	53	52	53	36	64	59	62	56	47
	unbebaut	73	50	105	69	85	82	92	47	25	69	42
	Wohn-/Teileigentum	15	20	24	26	32	19	33	29	15	21	30
	Summe	144	114	182	147	170	137	189	135	102	146	119
Rosendahl	bebaut	39	40	38	35	38	47	39	55	39	37	38
	unbebaut	62	50	36	33	56	32	52	66	30	23	34
	Wohn-/Teileigentum	3	3	12	12	12	18	23	7	6	15	23
	Summe	104	93	86	80	106	97	114	128	75	75	95
Senden	bebaut	73	60	86	99	83	66	84	76	62	74	64
	unbebaut	73	90	114	53	45	23	84	52	37	66	40
	Wohn-/Teileigentum	49	43	36	31	49	27	40	30	14	50	68
	Summe	195	193	236	183	177	116	208	158	113	190	172
Kreisgebiet	bebaut	860	904	892	915	985	882	880	861	868	906	906
	unbebaut	747	777	783	671	923	578	691	925	614	644	618
	Wohn-/Teileigentum	391	474	463	453	562	363	518	494	501	458	617
	Anzahl	1998	2155	2138	2039	2470	1823	2089	2280	1983	2008	2141

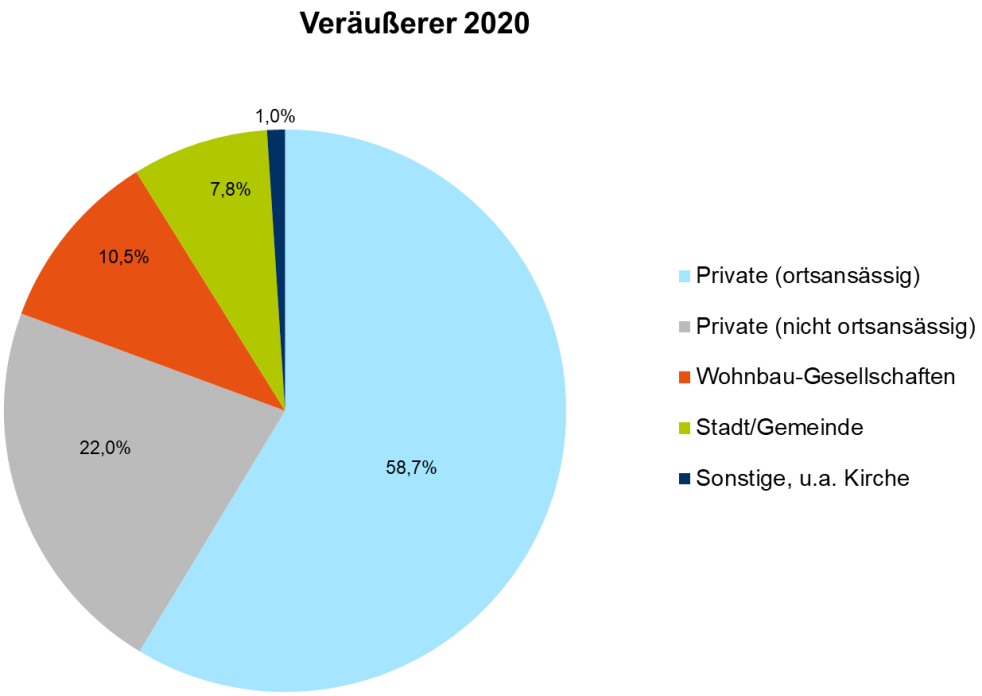
Folgende Grafiken zeigen die Anzahl aller Kauffälle, differenziert nach Grundstücksgruppen, hier bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum sowie die Umsatzentwicklung (Geld- und Flächenumsatz), rückblickend auf die vergangenen Jahre.





Erwerber / Veräußerer

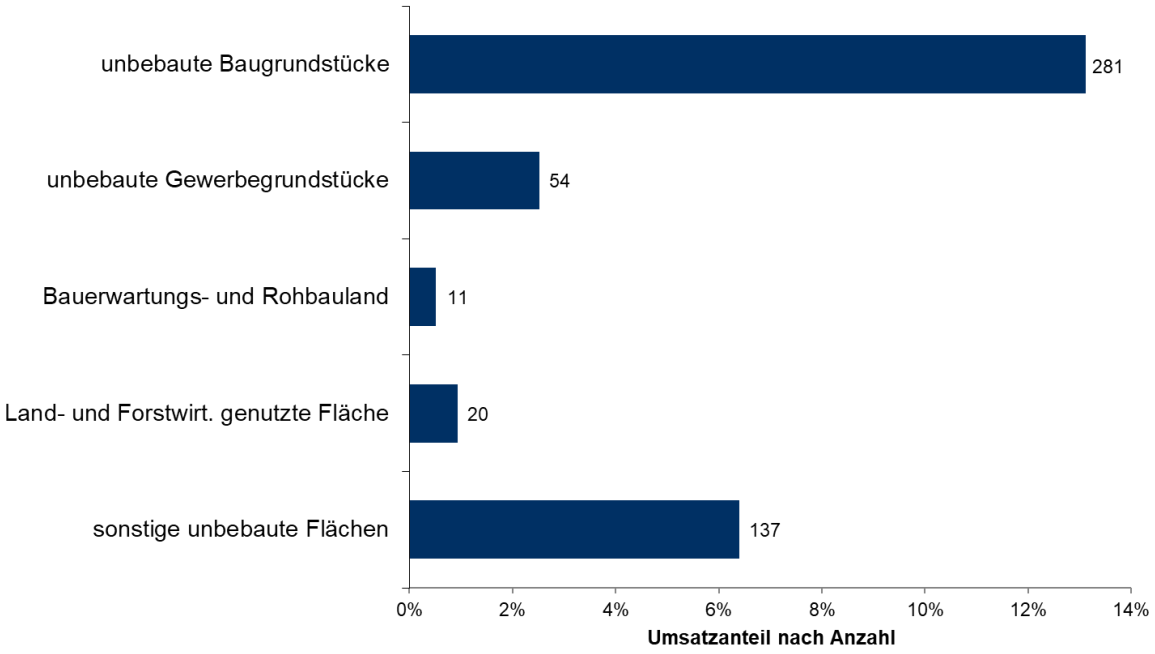




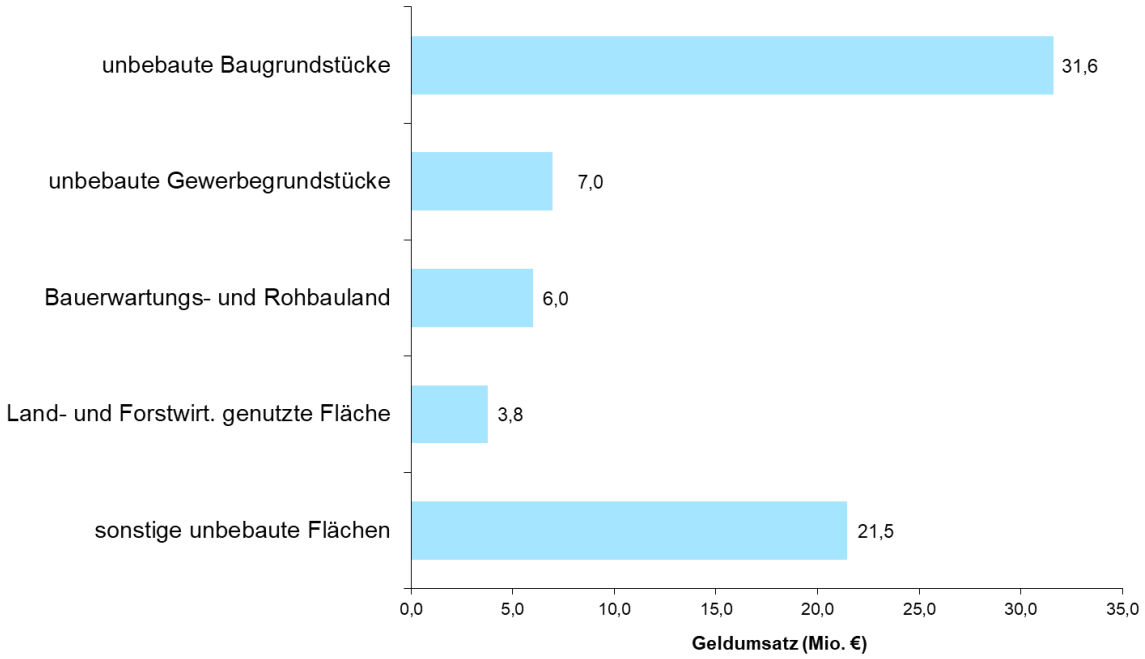
3.2 Unbebaute Grundstücke

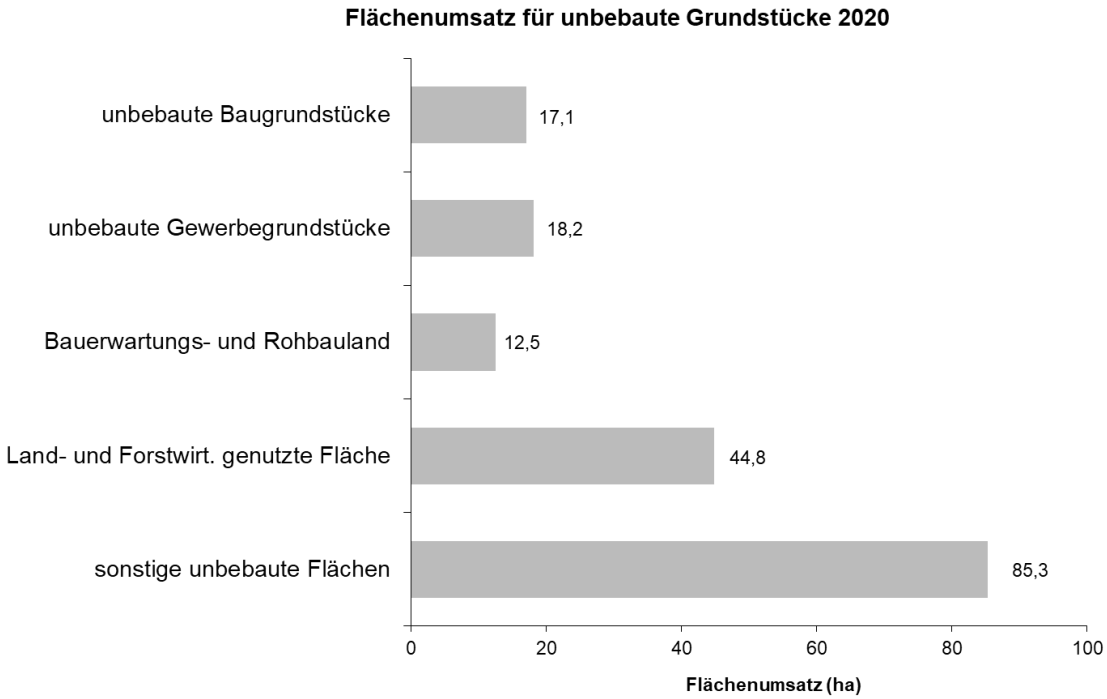
Folgende Grafiken zeigen die Anzahl aller geeigneten Kauffälle für unbebaute Grundstücke (ohne Erbbaugrundstücke) sowie die Umsatzentwicklung, differenziert nach Grundstücksgruppen, bezogen auf das Jahr 2020.

Umsatzanteile nach Anzahl für unbebaute Grundstücke 2020



Geldumsatz für unbebaute Grundstücke 2020



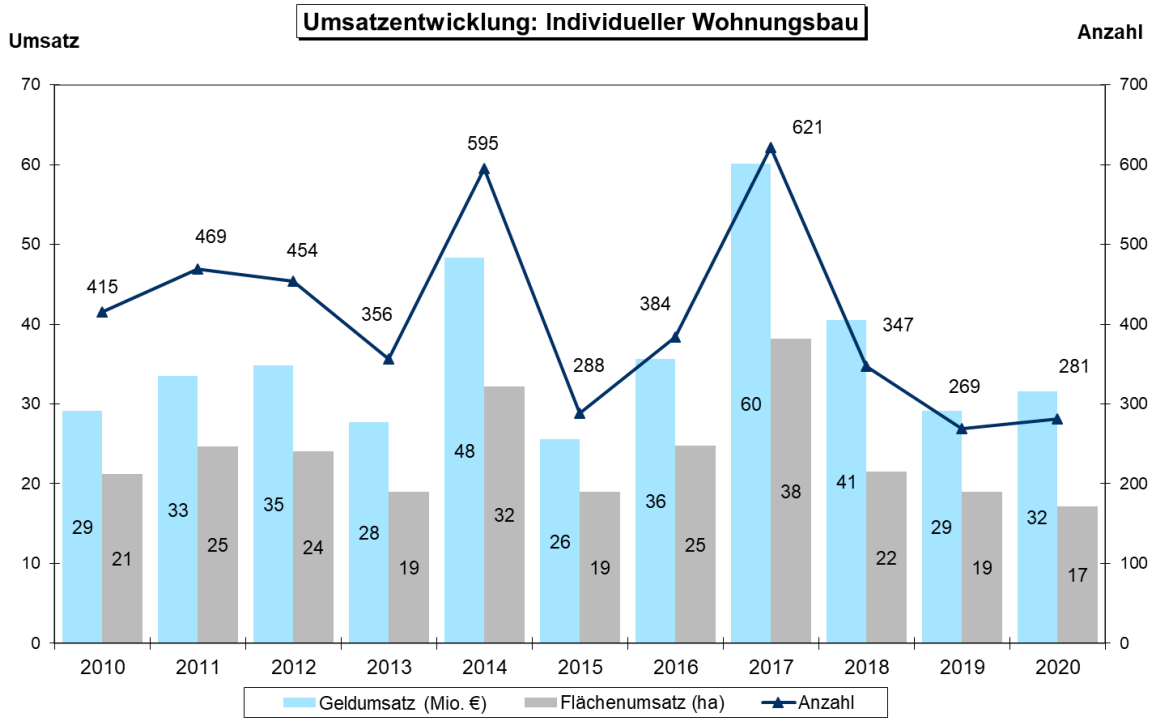

Flächenumsatz für unbebaute Grundstücke 2020
unbebaute Baugrundstücke
17,1
unbebaute Gewerbegrundstücke
18,2
Bauerwartungs- und Rohbauland
12,5
Land- und Forstwirt. genutzte Fläche
44,8
sonstige unbebaute Flächen
85,3
0
20
40
60
80
100
Flächenumsatz (ha)

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. €)
2010	415	21,23	29,16
2011	469	24,63	33,49
2012	454	24,01	34,86
2013	356	18,95	27,68
2014	595	32,14	48,36
2015	288	19,02	25,60
2016	384	24,72	35,62
2017	621	38,22	60,16
2018	347	21,54	40,50
2019	269	19,00	29,18
2020	281	17,13	31,61

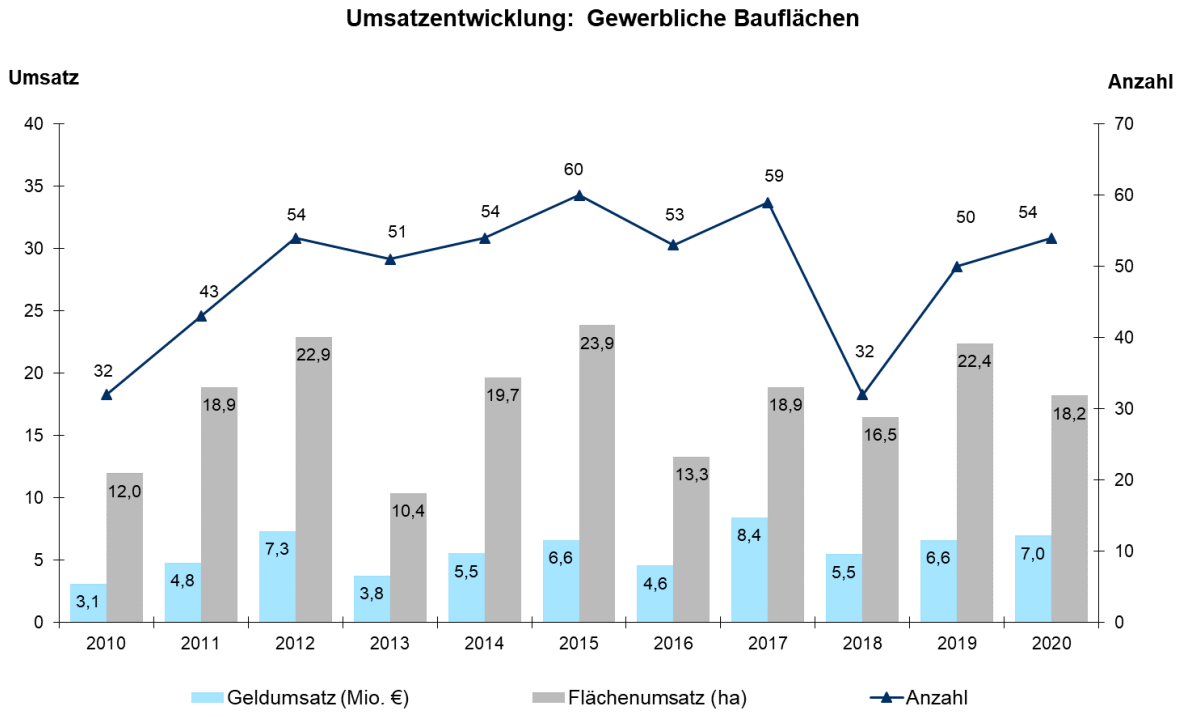
ohne Erbbaugrundstücke



Gewerbegrundstücke

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2010	32	11,96	3,09
2011	43	18,90	4,77
2012	54	22,91	7,33
2013	51	10,36	3,77
2014	54	19,66	5,54
2015	60	23,86	6,60
2016	53	13,29	4,56
2017	59	18,90	8,42
2018	32	16,47	5,46
2019	50	22,39	6,61
2020	54	18,21	6,95

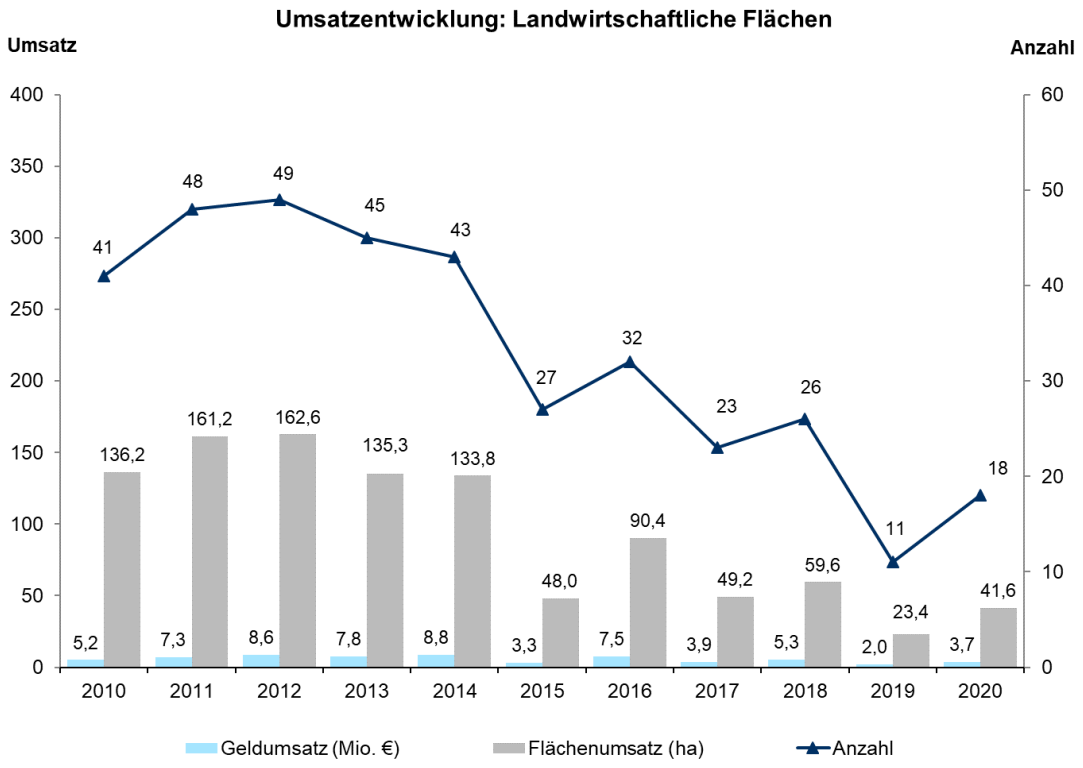
ohne Erbbaugrundstücke



Landwirtschaftliche Grundstücke

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2010	41	136,18	5,21
2011	48	161,23	7,28
2012	49	162,64	8,60
2013	45	135,27	7,82
2014	43	133,78	8,76
2015	27	48,03	3,35
2016	32	90,37	7,48
2017	23	49,18	3,92
2018	26	59,56	5,25
2019	11	23,35	1,96
2020	18	41,60	3,68

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



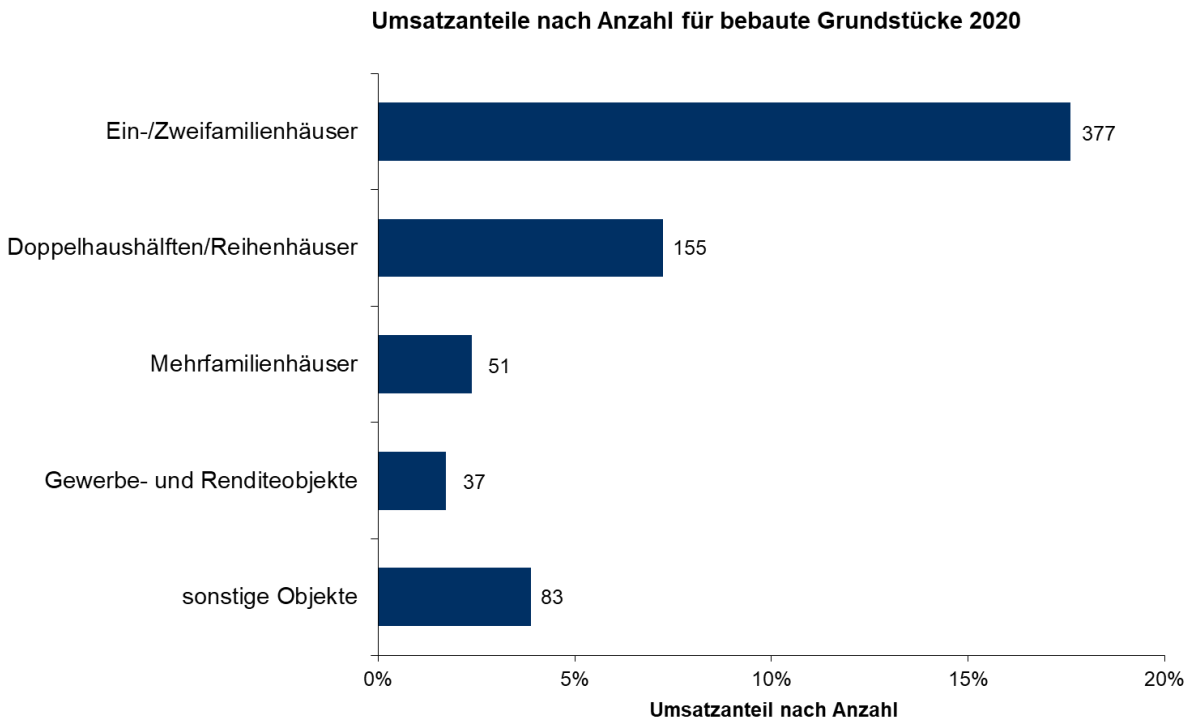
Forstwirtschaftliche Grundstücke

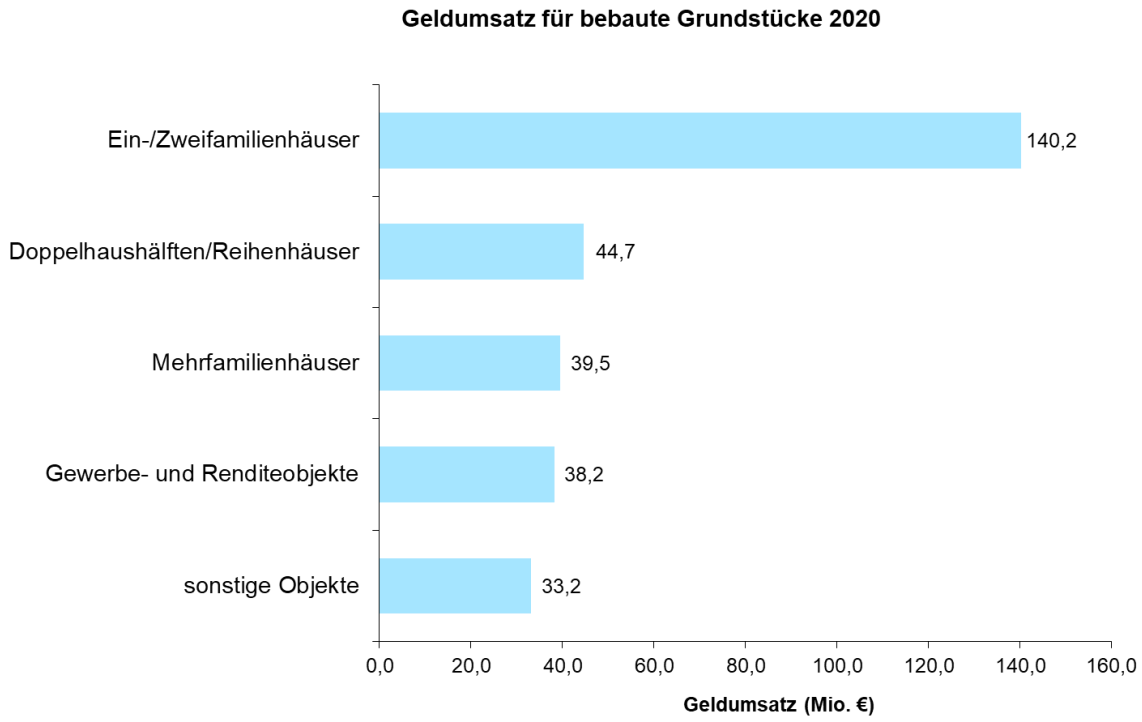
Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2010	13	21,07	0,29
2011	10	43,90	0,56
2012	12	31,28	0,49
2013	9	7,61	0,14
2014	14	22,94	0,51
2015	8	19,94	0,43
2016	2	2,54	0,06
2017	6	9,24	0,23
2018	6	16,29	0,33
2019	11	13,09	0,40
2020	2	3,24	0,08

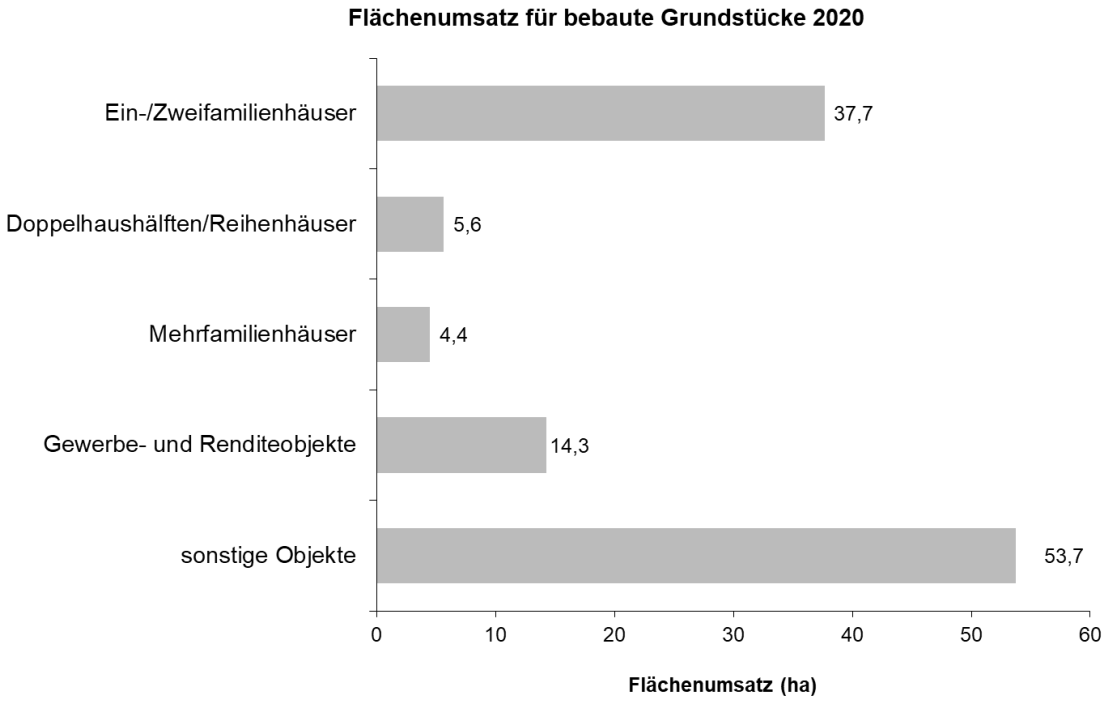
forstwirtschaftliche Flächen, größer als 2.500 m², mit Aufwuchs

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 2020.





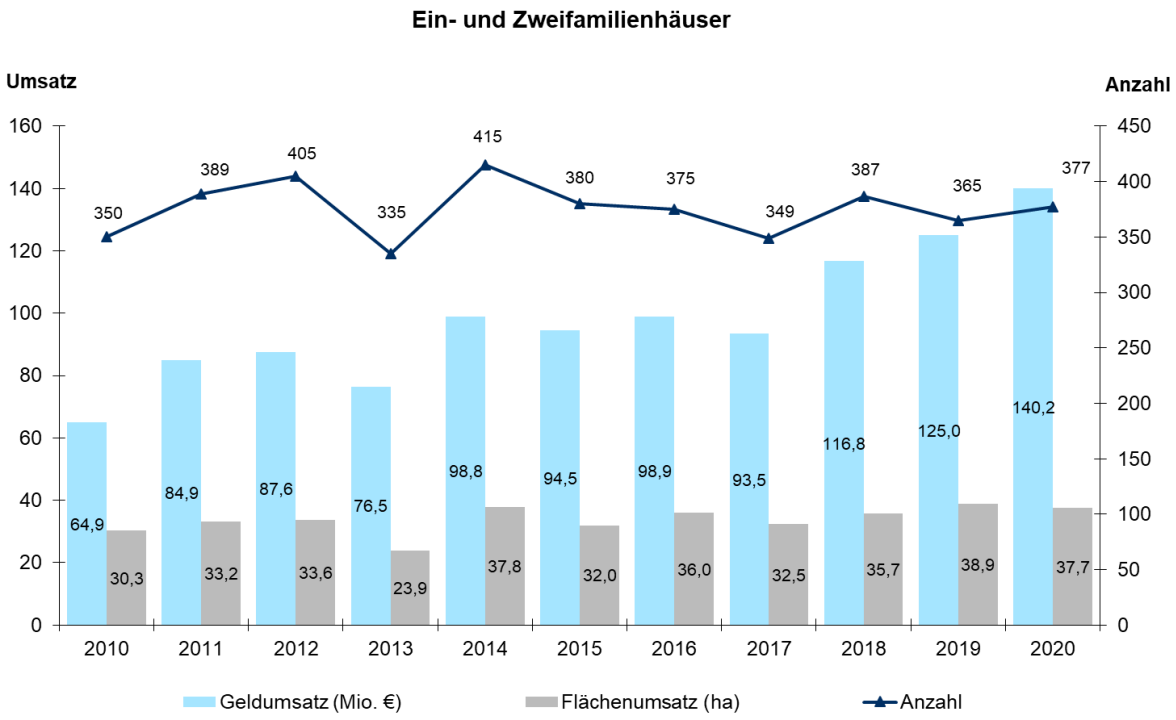

Flächenumsatz für bebaute Grundstücke 2020
Ein-/Zweifamilienhäuser
37,7
Doppelhaushälften/Reihenhäuser
5,6
Mehrfamilienhäuser
4,4
Gewerbe- und Renditeobjekte
14,3
sonstige Objekte
53,7
0
10
20
30
40
50
60
Flächenumsatz (ha)

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. €)
2010	350	30,30	73,59
2011	389	33,18	84,87
2012	405	33,60	87,59
2013	335	23,90	76,52
2014	415	37,80	98,82
2015	380	32,01	94,53
2016	375	36,04	98,89
2017	349	32,46	93,49
2018	387	35,70	116,77
2019	365	38,96	125,03
2020	377	37,68	140,16

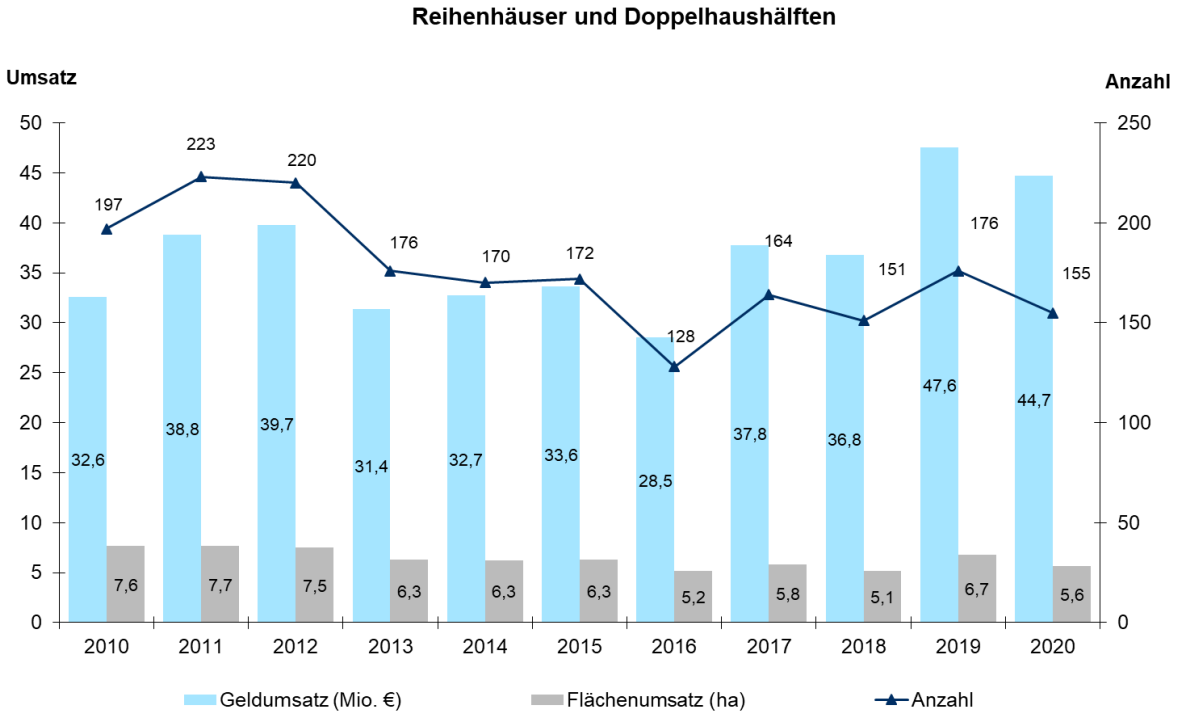
ohne Erbbaurechte



Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2010	197	7,64	32,60
2011	223	7,66	38,81
2012	220	7,47	39,75
2013	176	6,26	31,36
2014	170	6,25	32,74
2015	172	6,33	33,62
2016	128	5,20	28,52
2017	164	5,85	37,79
2018	151	5,14	36,77
2019	176	6,75	47,56
2020	155	5,64	44,68

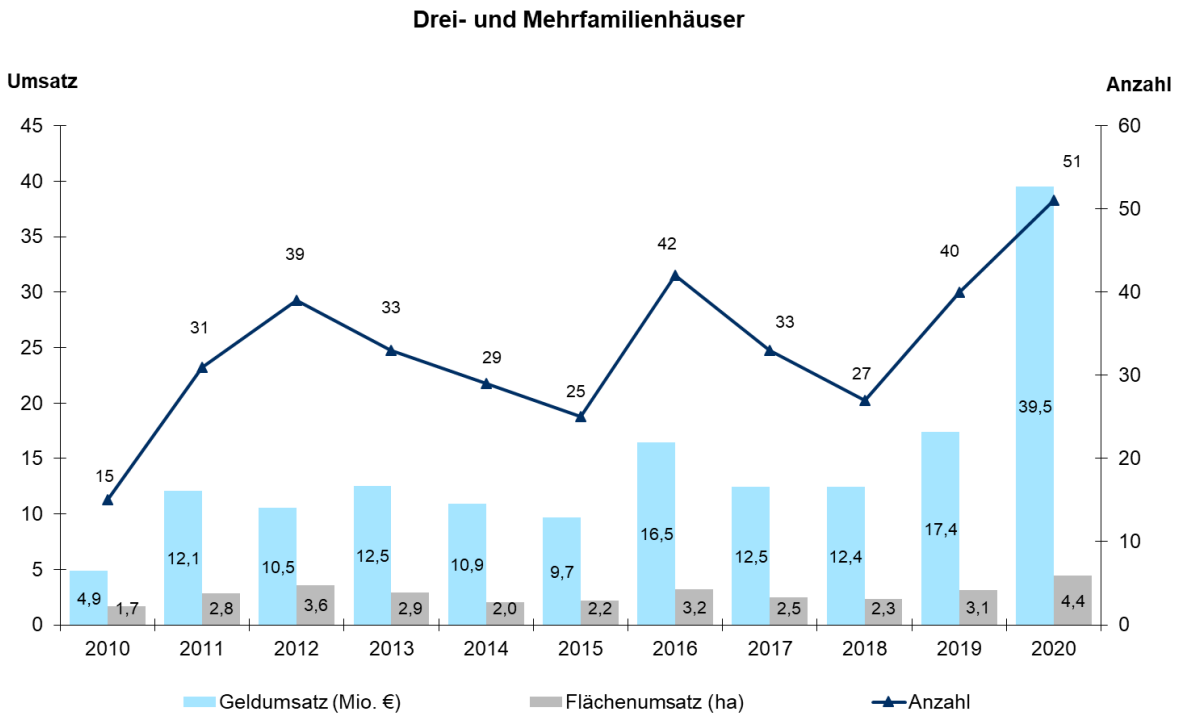
ohne Erbbaurechte



Drei- und Mehrfamilienhäuser

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2010	15	1,66	4,86
2011	31	2,83	12,10
2012	39	3,60	10,53
2013	33	2,93	12,50
2014	29	2,02	10,91
2015	25	2,16	9,67
2016	42	3,19	16,47
2017	33	2,47	12,46
2018	27	2,31	12,44
2019	40	3,14	17,40
2020	51	4,44	39,50

ohne Erbbaurechte

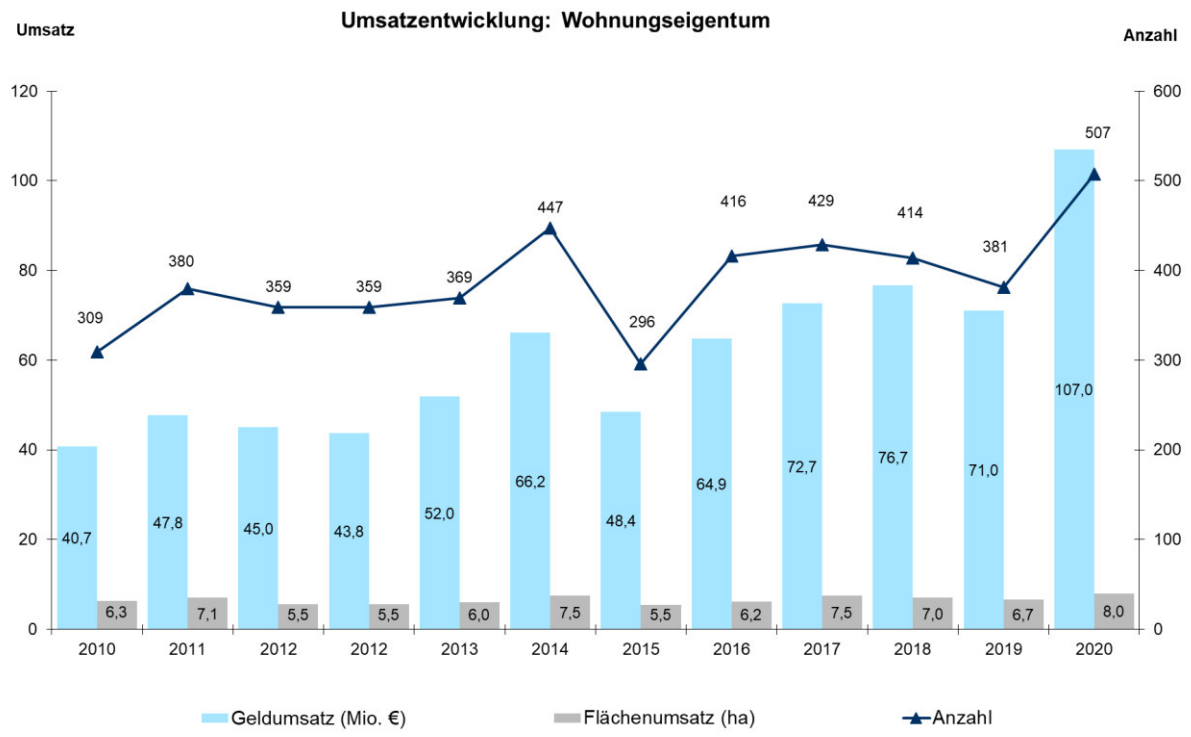


3.4 Wohnungseigentum

Folgende Grafiken und Tabelle zeigen die Umsatzentwicklung von Wohnungseigentum.

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

ohne Erbbaurechte

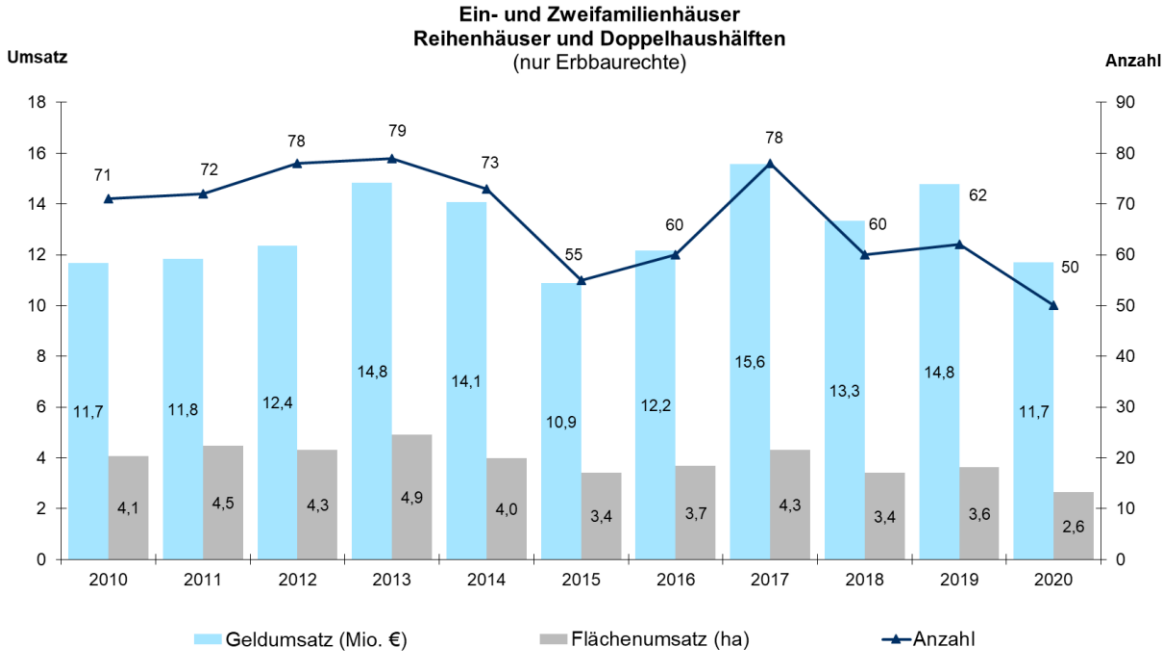


3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

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

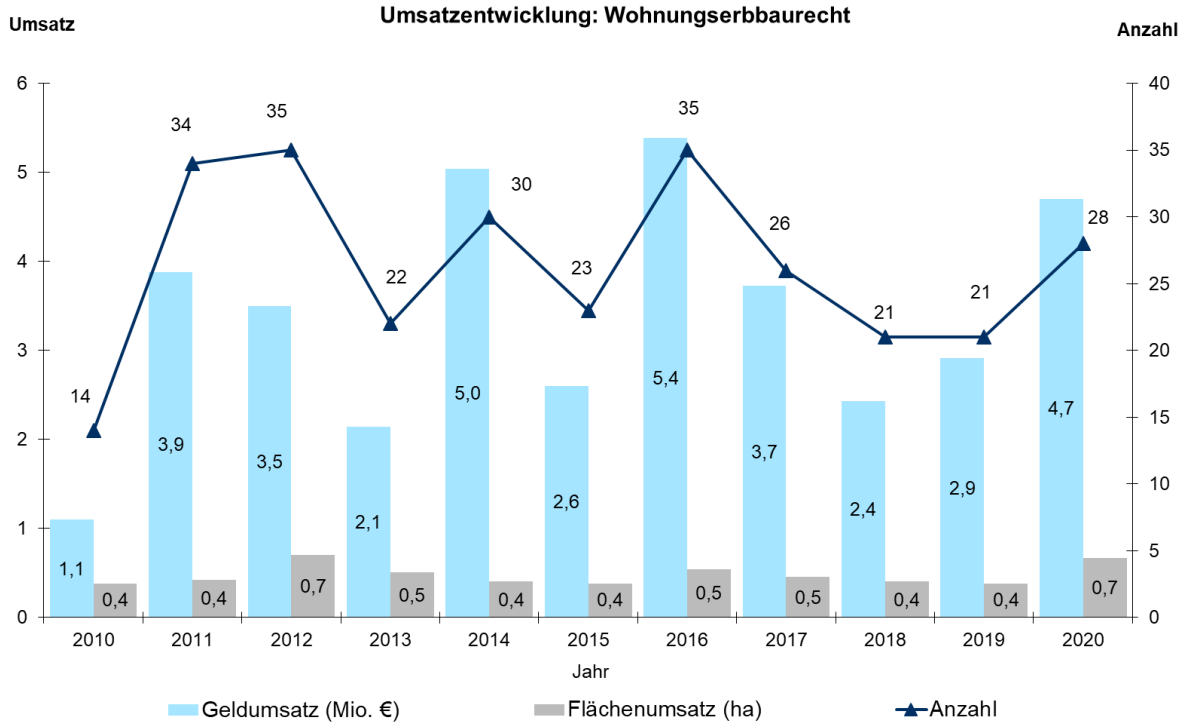
Ein- und Zweifamilienhäuser
Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2010	71	4,07	11,67
2011	72	4,48	11,83
2012	78	4,32	12,36
2013	79	4,92	14,83
2014	73	3,98	14,06
2015	55	3,43	10,87
2016	60	3,68	12,17
2017	78	4,32	15,58
2018	60	3,40	13,33
2019	62	3,63	14,77
2020	50	2,64	11,70



Wohnungserbbaurecht

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2010	14	0,38	1,10
2011	34	0,43	3,88
2012	35	0,70	3,50
2013	22	0,50	2,15
2014	30	0,41	5,04
2015	23	0,38	2,60
2016	35	0,55	5,39
2017	26	0,45	3,73
2018	21	0,40	2,43
2019	21	0,38	2,91
2020	28	0,67	4,70



3.6 Sonstige

Ableitungen wurden nicht vorgenommen.

4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Individueller Wohnungsbau

Durchschnittspreise

Individueller Wohnungsbau			
Jahr	durchschnittliche Grundstücksfläche (m²)	durchschnittlicher Kaufpreis (€)	Mittelwert (€/m²)
2010	512	70.271	137
2011	525	71.397	136
2012	529	76.785	145
2013	532	77.759	146
2014	540	81.281	150
2015	660	88.880	135
2016	644	92.772	144
2017	616	96.877	157
2018	624	108.071	173
2019	706	108.487	154
2020	609	112.482	185

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

4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Ableitungen wurden nicht vorgenommen.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Durchschnittspreise

Gewerbegrundstücke			
Jahr	durchschnittliche Grundstücksfläche (ha)	durchschnittlicher Kaufpreis (Mio. €)	Mittelwert (€/m²)
2010	3.738	96.421	26
2011	4.395	110.994	25
2012	4.243	135.741	32
2013	2.031	73.867	36
2014	3.641	102.514	28
2015	3.977	110.083	28
2016	2.507	86.063	34
2017	3.204	142.682	45
2018	5.148	170.764	33
2019	4.478	132.126	30
2020	3.372	128.751	38

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

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Durchschnittspreise

Forstwirtschaftliche Grundstücke

Jahr	durchschnittliche Grundstücksfläche (ha)	durchschnittlicher Kaufpreis (€)	Mittelwert (€/m²)
2010	1,62	22.027	1,4
2011	4,39	55.556	1,3
2012	2,61	40.796	1,6
2013	0,85	15.459	1,8
2014	1,64	36.535	2,2
2015	2,49	53.712	2,2
2016	1,27	30.680	2,4
2017	1,54	38.033	2,5
2018	2,71	55.100	2,0
2019	1,19	35.919	3,0
2020	1,62	37.668	2,3

Landwirtschaftliche Grundstücke

Jahr	durchschnittliche Grundstücksfläche (ha)	durchschnittlicher Kaufpreis (€)	Mittelwert (€/m²)
2010	3,32	127.176	3,8
2011	3,36	151.721	4,5
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	2,31	204.656	8,9

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

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Entwicklungsstufe	Entwicklung (Prozentangaben in Bezug zu erschließungsbeitragspflichtigem Bauland)											% 2010-20 Mittel
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Median
Bauerwartungsland	20,0	20,0	/	32,0	50,0	41,0	34,0	38,0	46,0	29,0	37,0	31%
	17%	17%	/	26%	39%	31%	33%	35%	37%	33%	38%	33%
Rohbauland	89,0	89,0	60,0	/	/	/	39,0	38,0	45,0	56,0	74,0	57%
(Wohnen)	75%	75%	50%	/	/	/	56%	53%	41%	54%	53%	54%

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

Besondere Flächen der Landwirtschaft

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

So wurden im Zuständigkeitsbereich des Kreises Coesfeld insgesamt 21 Fälle aus den Jahren 2019 und 2020 für die Untersuchung herangezogen. Die Untersuchung zeigt folgendes Ergebnis:

Mittelwert der Auswertung:	**11,6 €/m²**
Anzahl der Fälle:	21
Minimum:	7,54 €/m²
Maximum:	16,00 €/m²
Standardabweichung:	2,31 €/m²
durchschnittlicher landwirtschaftlicher Bodenrichtwert	9,00 €/m²
Faktor begünstigtem Agrarland zu Bodenrichtwert-Wohnen (eb-frei):	14,8
Faktor Bodenrichtwert Ackerland zu begünstigtem Agrarland:	1,3

Entwicklungs-stufe	Entwicklung (Prozentangaben in Bezug zu landw. Flächen)											% 2010-20 Mittel
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Median
Landw. Flächen Bodenleitwert	3,6	4,0	4,6	5,4	6,4	6,7	7,4	8,0	8,3	8,8	9,0	100%
	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
begünst. Agrar-land	7,8	7,6	7,7	8,7	8,5	8,5	9,9	10,5	10,7	11,0	11,6	148%
	217%	190%	167%	161%	133%	127%	134%	131%	129%	125%	129%	133%
Unland, Wasser,Biotope	0,6	0,6	0,8	1,1	1,1	0,8	1,1	1,1	1,0	1,2	1,5	15%
	17%	15%	17%	20%	17%	12%	15%	14%	12%	14%	17%	15%

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.

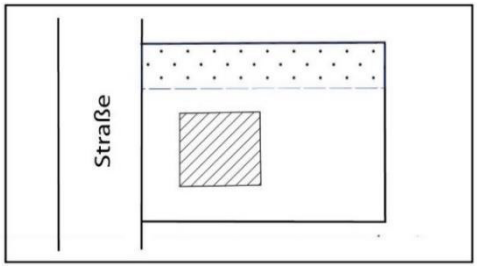
Die Kauffälle lassen sich in zwei Hauptgruppen einteilen:
Baulandteilflächen, die
- eine höhere oder sinnvolle bauliche Nutzung ermöglichen,
- einen Überbau bereinigen oder
- als Garagen- oder Stellplatzfläche genutzt werden können

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 Streuungsbreite. 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 2018 bis 2020 sind in den nachfolgenden Grafiken dargestellt:

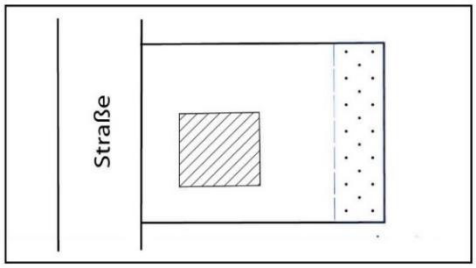
Baulandteilflächen:



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

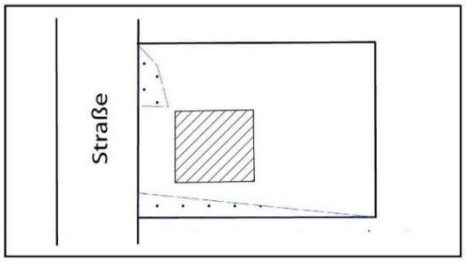
Anzahl der Kauffälle:	20
Verhältnis zum Baulandwert:	102 %
Bandbreite:	82% bis 123%

Unmaßgebliche Teilfläche:



Zukäufe zu Garten- bzw. Hinterland

Anzahl der Kauffälle:	16
Verhältnis zum Baulandwert:	56%
Bandbreite:	31% bis 81%



Zukäufe zu unmaßgebliche Vorgartenfläche und/oder seitlichen Grundstücksflächen

Anzahl der Kauffälle:	43
Verhältnis zum Baulandwert:	77 %
Bandbreite:	42% bis 112%

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) 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 **„BORISplus.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) 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

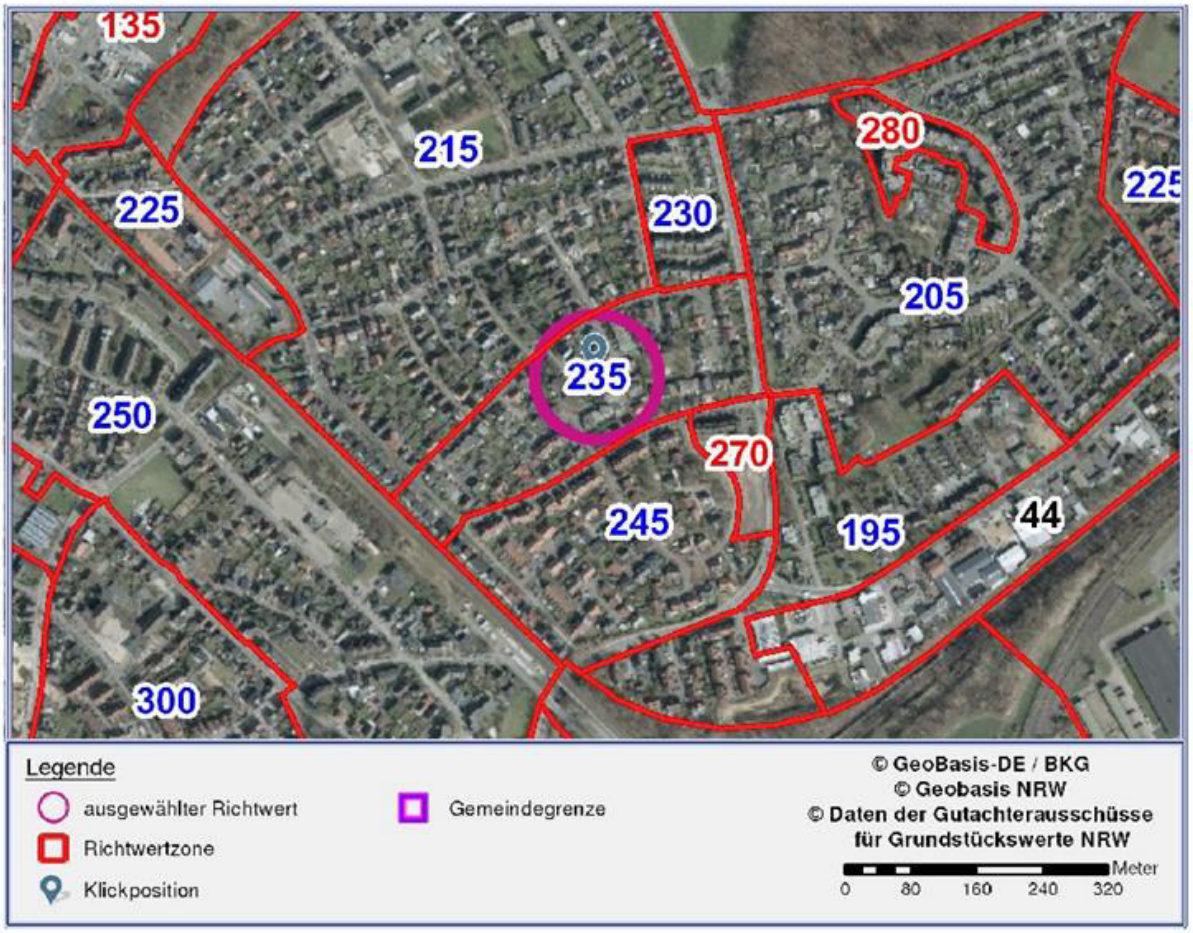


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Dülmen
Gemarkungsname	Dülmen-Stadt
Ortsteil	Dülmen
Bodenrichtwertnummer	16634
Bodenrichtwert	**235 €/m²**
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/m²	**185** **W II 35**	zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag: 01.01. 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	**W**	Wohnbauland, 1 – 2 geschossig
	W	Wohnbauland, mehrgeschossig
	MI / MD / MK / MU	gemischte Baufläche
	G / GE / GI	gewerbliche Baufläche
	SO	Sondergebiet
	SE	Wochenendhausgebiet
	SN	Sondernutzung, z.B. Gemeinbedarfsflächen, ohne Bodenrichtwertangabe
	A	Ackerflächen
	F	Flächen für die Forstwirtschaft
	ASB	Wohnen im Außenbereich
Geschossigkeit	II	römische Ziffern
Grundstückstiefe [m]	35	arabische Ziffern
Geschossflächenzahl	1,2	arabische Ziffern

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

Begrenzungslinie

Darstellung Bodenrichtwerte in den Kernlagen

Zur Ableitung der Bodenrichtwerte in den Kernlagen, insbesondere in Misch- und Kerngebieten werden neben vereinzelnd 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.

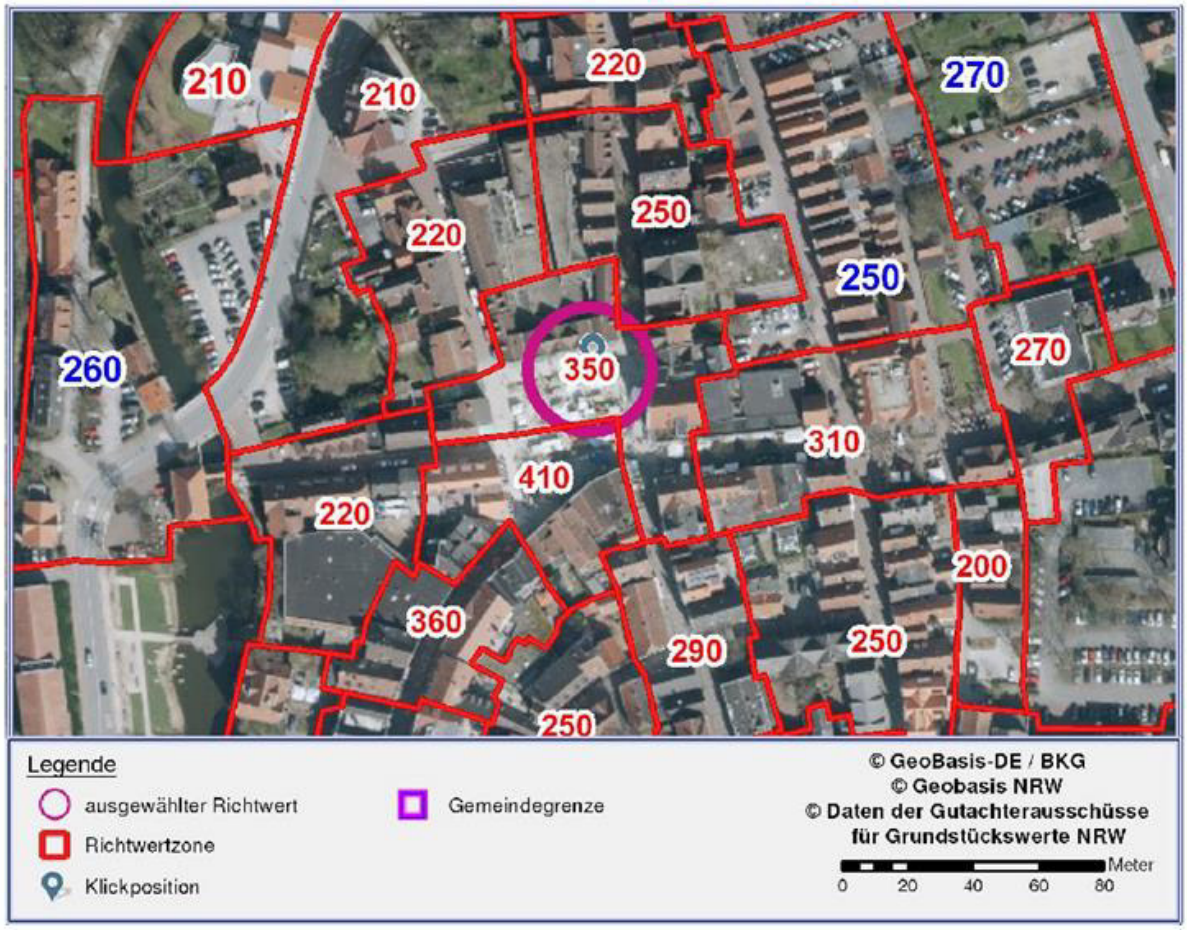


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Lüdinghausen
Gemarkungsname	Lüdinghausen
Ortsteil	Lüdinghausen
Bodenrichtwertnummer	80023
Bodenrichtwert	**350 €/m²**
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 2021 (Wertermittlungsstichtag: 01.01.2021) 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 €/m²
- gute Erschließungsqualität (1990-2014) 35-50 €/m²
- durchschnittliche Erschließungsqualität (ca. 1960-1989): 25-30 €/m²
- einfache Erschließungsqualität
  (Alterschließung, Ortsdurchfahrten, fehlende Ausbauten): 15-20 €/m²

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

Anzahl der Bodenrichtwerte nach Gemeinde und Nutzung

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

Gebietskörperschaft	G	GE	GI	MD	MI	MK	MU	SE	SO	W	A	ASB	Forst	gesamt
Ascheberg	2	6		2	12	4			3	46	5	5	5	90
Billerbeck	1	5	1		8	20		1	1	39	3	3	3	85
Coesfeld	5	13	2	1	18	40	2		16	88	4	4	4	197
Dülmen	5	9	2	5	16	24		1	8	103	10	10	10	203
Havixbeck		6		2	4	16			1	23	2	2	2	58
Lüdinghausen	2	5			22	24		1	2	66	5	5	5	137
Nordkirchen		3	3	2	5				1	28	4	4	4	54
Nottuln	3	4		1	15	2			3	50	5	5	5	93
Olfen	1	8	3		17			2		27	3	3	3	67
Rosendahl	2	4		1	6	2				34	3	3	3	58
Senden		6	2	1	9	6			2	39	6	6	6	83
Kreis Coesfeld	21	69	13	15	132	138	2	5	37	543	50	50	50	1125

Das Abkürzungsverzeichnis der Nutzungen befindet sich auf der Seite 33.

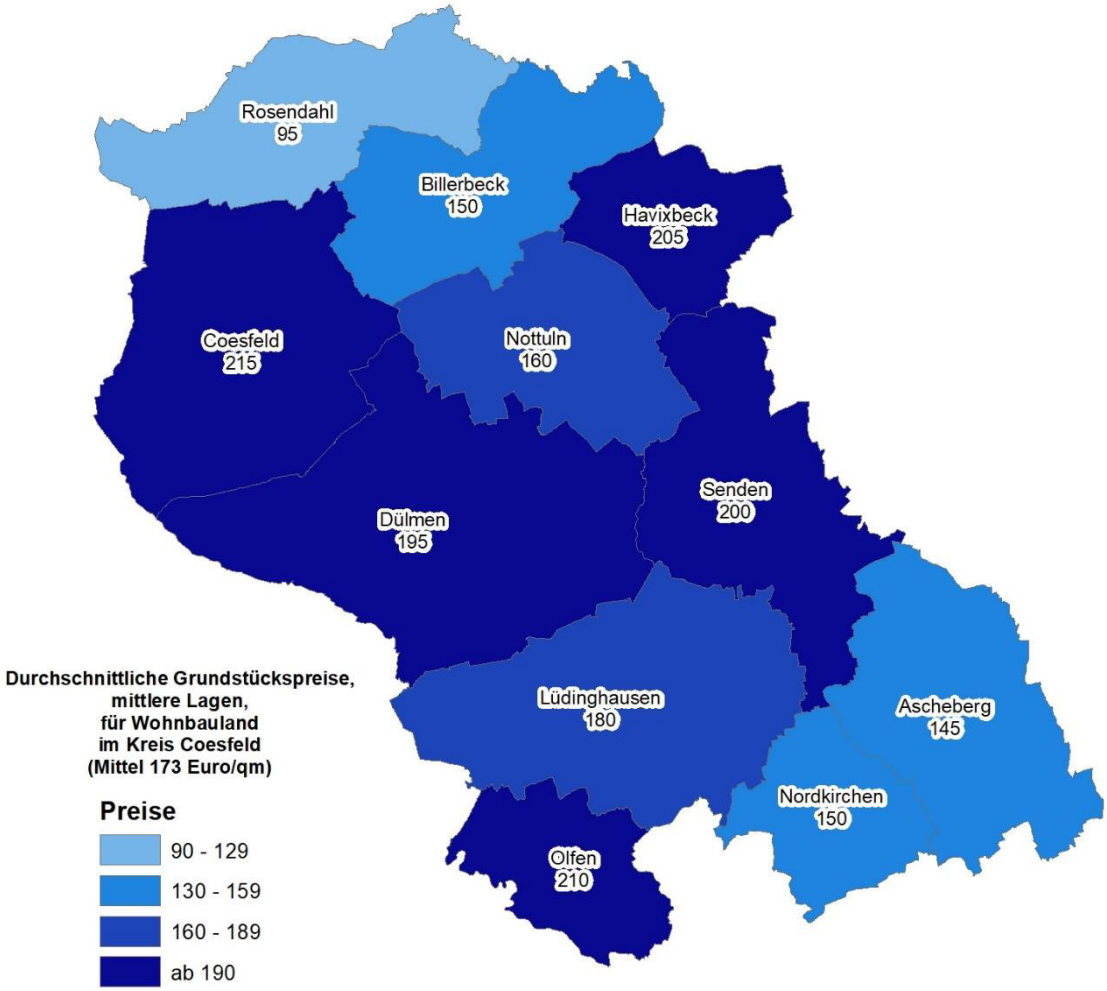
Durchschnittliche Bodenrichtwerte für baureifes Land
(Stand 01.01.2021)
Übersicht gem. § 37 GrundWertVO NRW

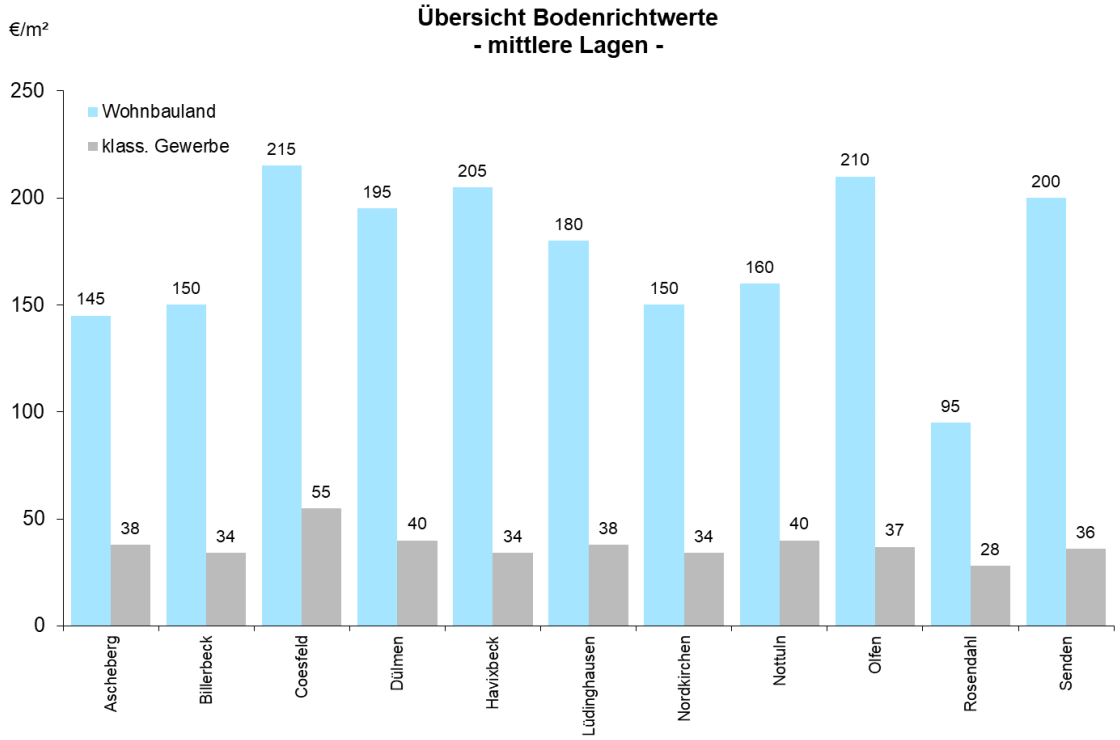
Gemeinde/Ortsteil	Art der baulichen Nutzung	baureifes Land mäßig €/m²	mittel €/m²	gut €/m²
Gemeinde Ascheberg	**W I – II**	**100**	**145**	**185**
	GE		**38**	
Ascheberg	W I – II	140	165	210
	M	190	240	280
	G		38	38
Ortsteil Davensberg	W I – II	70	140	180
Ortsteil Herbern	W I – II	110	120	140
	M II		150	170
	G		36	
Stadt Billerbeck	**W**	**115**	**150**	**185**
	GE		**34**	
Billerbeck	W I – II	135	150	160
	M II	155	180	200
	G		34	
	SE		75	
Stadt Coesfeld	**W**	**115**	**215**	**330**
	GE	**30**	**55**	**75**
Coesfeld	W I – III	150	220	340
	MK II – III	270	360	570
	G	34	38	55
Ortsteil Lette	W I – II	115	135	160
	G		30	
Stadt Dülmen	**W**	**110**	**195**	**320**
	GE	**32**	**40**	**50**
Dülmen	W I – II	205	250	350
	MK II – III	260	350	470
	G	36	44	50
	SE		120	
Ortsteil Buldern	W I – II	145	150	165
	G		30	
Ortsteil Hiddingsel	W I – II	95	130	145
Ortsteil Merfeld	W I – II	135	145	
	SE		80	
Ortsteil Rorup	W I – II	120	150	160
Gemeinde Havixbeck	**W**	**175**	**205**	**245**
	GE	**32**	**34**	**40**
Havixbeck	W I – II	175	190	250
	M II	215	250	290
	G	30	34	34
Ortsteil Hohenholte	W I – II		210	
Stadt Lüdinghausen	**W**	**140**	**180**	**270**
	GE	**32**	**38**	
Lüdinghausen	W I – III	150	180	230
	MK II – III	210	270	350
	G	30	32	38
Ortsteil Seppenrade	W I – II	150	175	195
	M II		210	
	SE		70	

Gemeinde/Ortsteil	Art der baulichen Nutzung	baureifes Land mäßig €/m²	baureifes Land mittel €/m²	baureifes Land gut €/m²
Gemeinde Nordkirchen	**W**	**120**	**150**	**180**
	GE		**34**	
Nordkirchen	W I – II	145	155	180
	M II		190	
	G		36	
Ortsteil Capelle	W I – II		150	170
	G		32	
Ortsteil Südkirchen	W I – II		150	170
	G		36	
Gemeinde Nottuln	**W**	**100**	**160**	**225**
	GE		**40**	
Nottuln	W I – II	175	200	240
	M II		235	
	G		40	
Ortsteil Appelhülsen	W I – II	110	125	135
	M II		180	
	G		32	
Ortsteil Darup	W I – II	105	115	135
Ortsteil Schapdetten	W I – II		130	
Stadt Olfen	**W**	**130**	**210**	**340**
	GE		**37**	
Olfen	W I – II	190	210	235
	M II		200	270
	SE	65	100	
	G		36	
Ortsteil Vinnum	W I – II	125	160	
Gemeinde Rosendahl	**W**	**80**	**95**	**115**
	GE		**28**	**46**
Ortsteil Darfeld	W I – II	80	85	105
	G	24		30
	MK		160	
Ortsteil Holtwick	W I – II	95	100	110
	G		28	
Ortsteil Osterwick	W I – II	85	95	115
	M II		130	165
	G		28	
Gemeinde Senden	**W**	**110**	**200**	**245**
	GE	**30**	**36**	**38**
Senden	W I – III	195	210	245
	M II		250	310
	G		30	
Ortsteil Ottmarsbocholt	W I – II	90	125	145
	M		150	
	G		34	
Ortsteil Bösensell	W I – II	150	160	180
	G		38	
Ortsteil Venne	W I – II		70	

Übersichtskarte der durchschnittlichen Bodenrichtwerte für Wohnbauland

(mittlere Lagen)





Durchschnittlicher Bodenrichtwert von Gewerbegrundstücken

	erschließungsbeitragsfrei										
	2011	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**
Ascheberg	28,8	28,8	28,0	30,5	30,5	30,5	30,5	32,3	46,8	46,8	46,8
Billerbeck	28,2	30,8	31,1	34,8	34,8	34,8	34,8	36,4	36,4	37,2	37,2
Coesfeld	54,9	54,9	54,9	59,0	59,0	59,0	58,4	61,9	61,9	61,9	61,9
Dülmen	39,3	39,3	39,3	41,0	41,0	41,7	41,0	43,1	43,1	43,1	43,1
Havixbeck	28,6	31,2	33,0	35,0	35,0	35,0	35,0	37,5	37,5	37,5	37,5
Lüdinghausen	32,8	32,8	32,9	36,4	36,4	36,4	36,4	37,6	37,6	37,6	37,6
Nordkirchen	28,0	32,0	32,0	34,0	34,0	34,0	34,0	34,7	34,7	34,7	35,0
Nottuln	26,0	27,0	27,0	29,0	29,0	46,0	46,0	49,0	49,0	49,0	49,0
Olfen	32,0	35,0	35,0	37,8	37,8	37,8	37,8	38,5	39,8	39,8	39,8
Rosendahl	25,2	27,6	27,6	30,0	30,0	30,0	30,0	32,0	32,0	32,0	31,0
Senden	29,3	30,4	30,4	32,5	31,6	31,6	31,9	33,2	33,2	33,2	32,7
Kreis Coesfeld	34,1	36,2	36,1	39,7	39,7	40,7	40,8	42,9	43,8	43,6	43,4

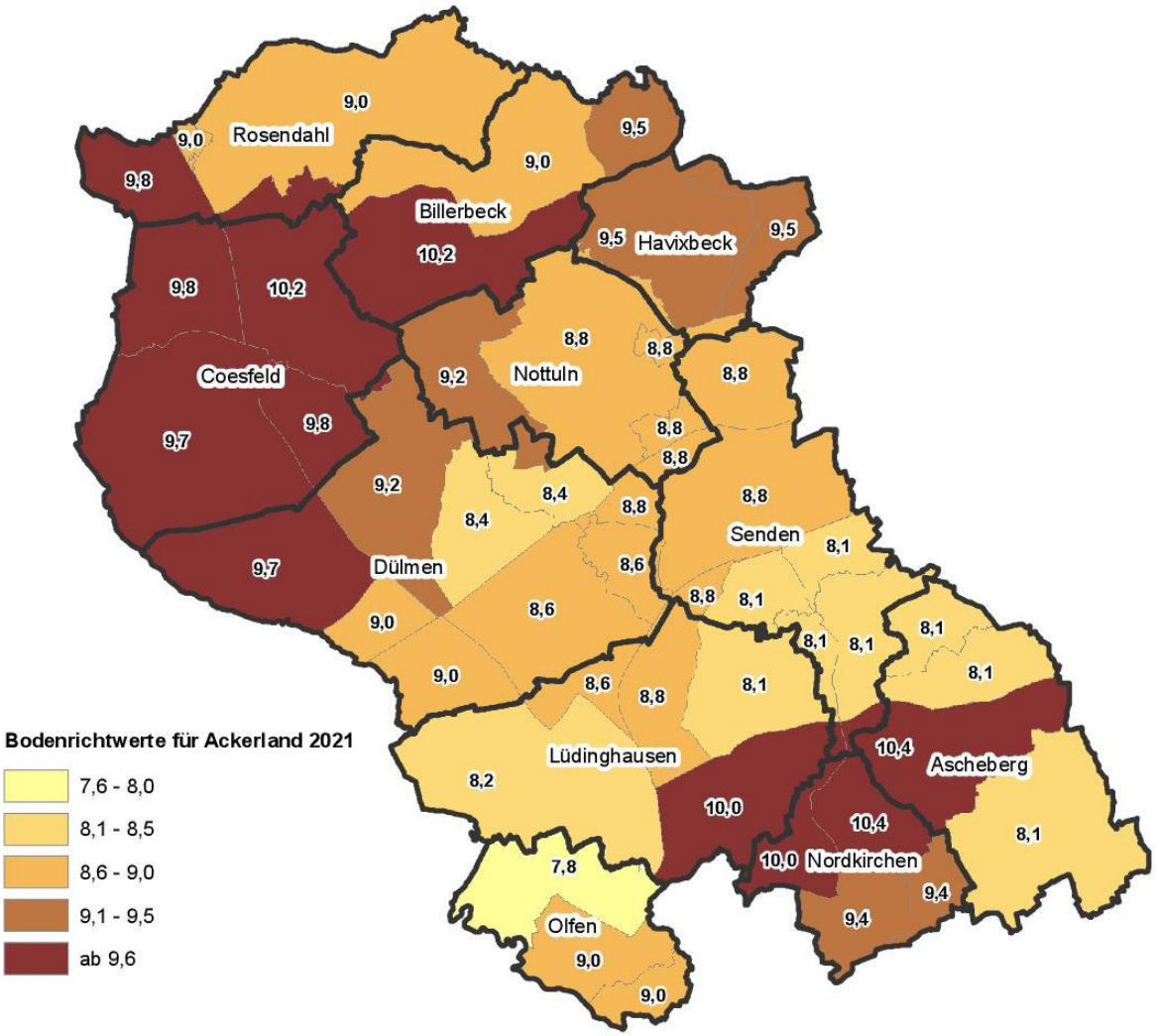
Forstwirtschaftlicher Bodenrichtwert

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 2018 bis 2020 mit einer Flächengröße ab 2.500 m², inkl. Aufwuchs. Durch die Auswertung der Kauffälle ergibt sich ein Bodenrichtwert für das Kreisgebiet Coesfeld von **2,4 €/m².** Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf das gesamte Kreisgebiet.

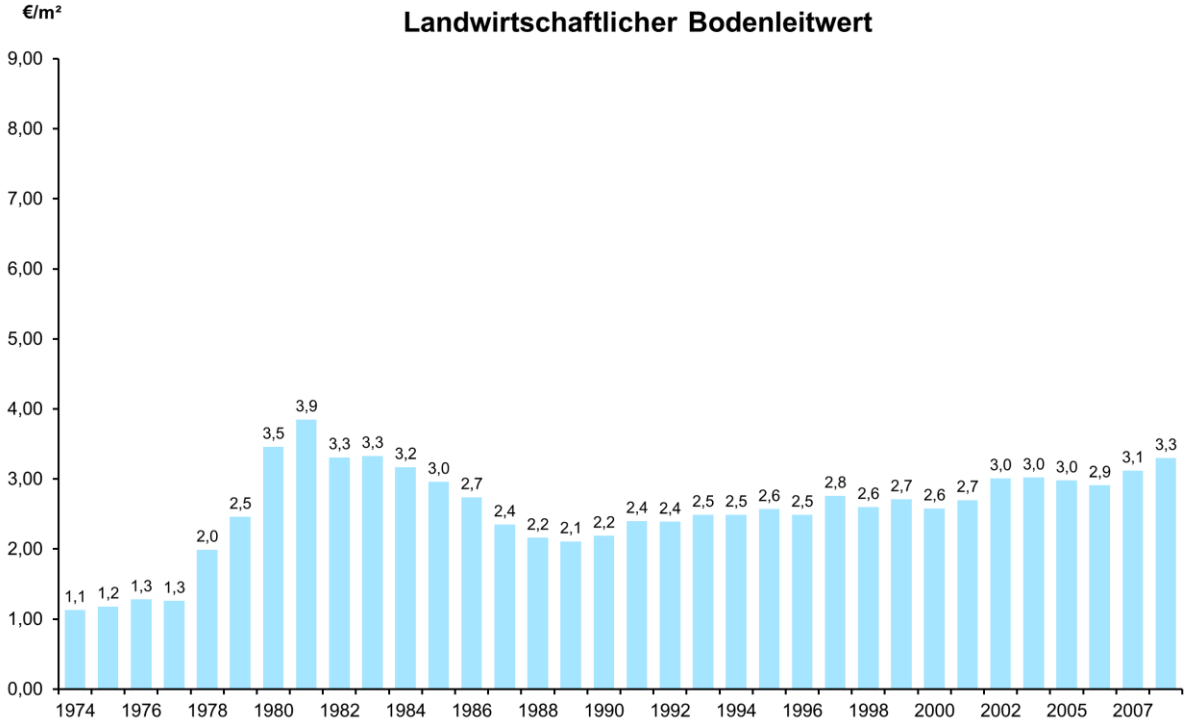
Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte

Der landwirtschaftliche Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist abgeleitet aus privaten Grundstücksverkäufen mit einer Flächengröße ab 2.500 m². Der Bodenrichtwert bezieht sich auf Ackerland. Grünland wird zu ca. 65 % des Ackerwertes gehandelt.

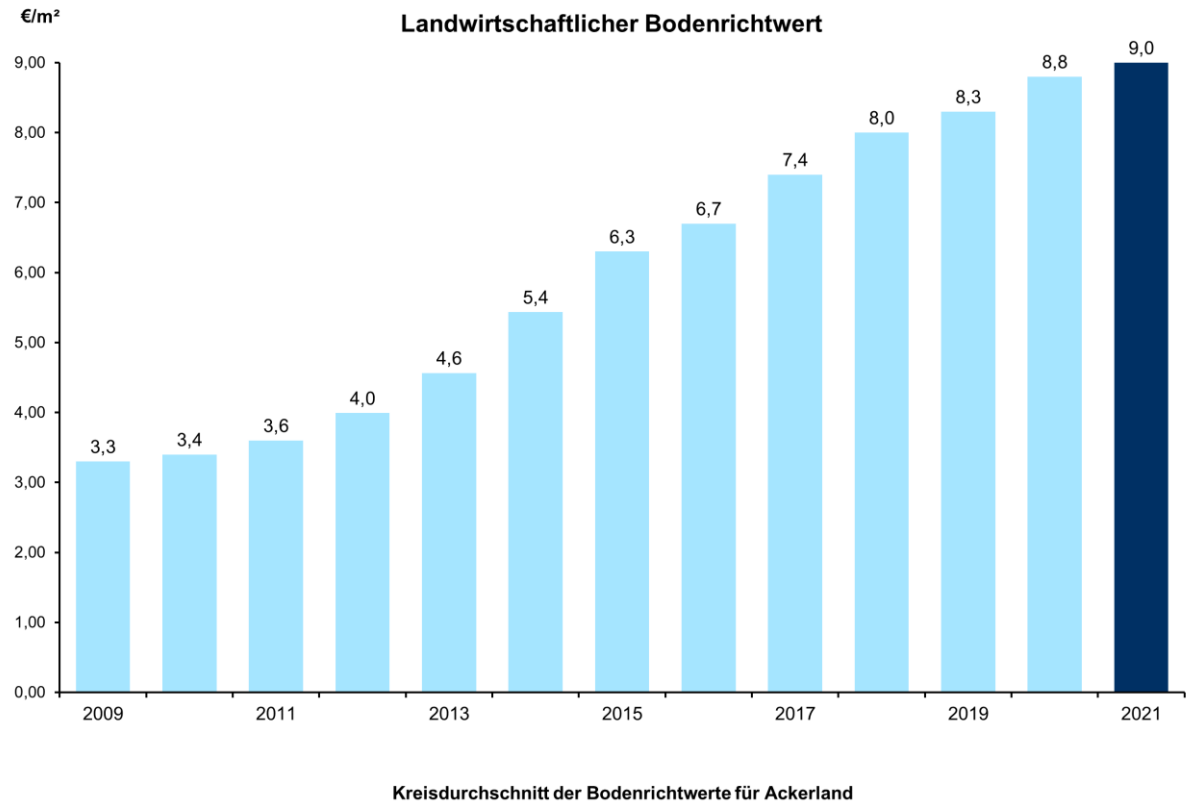
Nachstehende Abbildung gibt einen Überblick über die landwirtschaftlichen Bodenrichtwertverhältnisse im Kreisgebiet. Differenzierte Angaben und Abgrenzungen finden Sie im Informationssystem www.boris.nrw.de



Entwicklung landwirtschaftlicher Bodenleitwert von 1974 bis 2008



Entwicklung landwirtschaftlicher Bodenrichtwert von 2009 bis 2021



Entwicklung land- und forstwirtschaftliche Flächen

Entwicklungs-stufe	Entwicklung (Prozentangaben in Bezug zu landwirtschaftlichen Flächen)											% 2010-20 Mittel
Auswertung:	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Median
Landw. Flächen												
Bodenleitwert	3,6	4,0	4,6	5,4	6,4	6,7	7,4	8,0	8,3	8,8	9,0	100%
Auswertung Ackerland	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Forstw. Flächen												
(mit Aufwuchs)	1,3	1,3	1,6	1,9	2,0	2,2	2,4	2,4	2,3	2,4	2,4	32%
	36%	33%	35%	35%	31%	33%	32%	30%	28%	27%	27%	32%

Durchschnittswert aus dem Quotienten Geldumsatz / Flächenumsatz

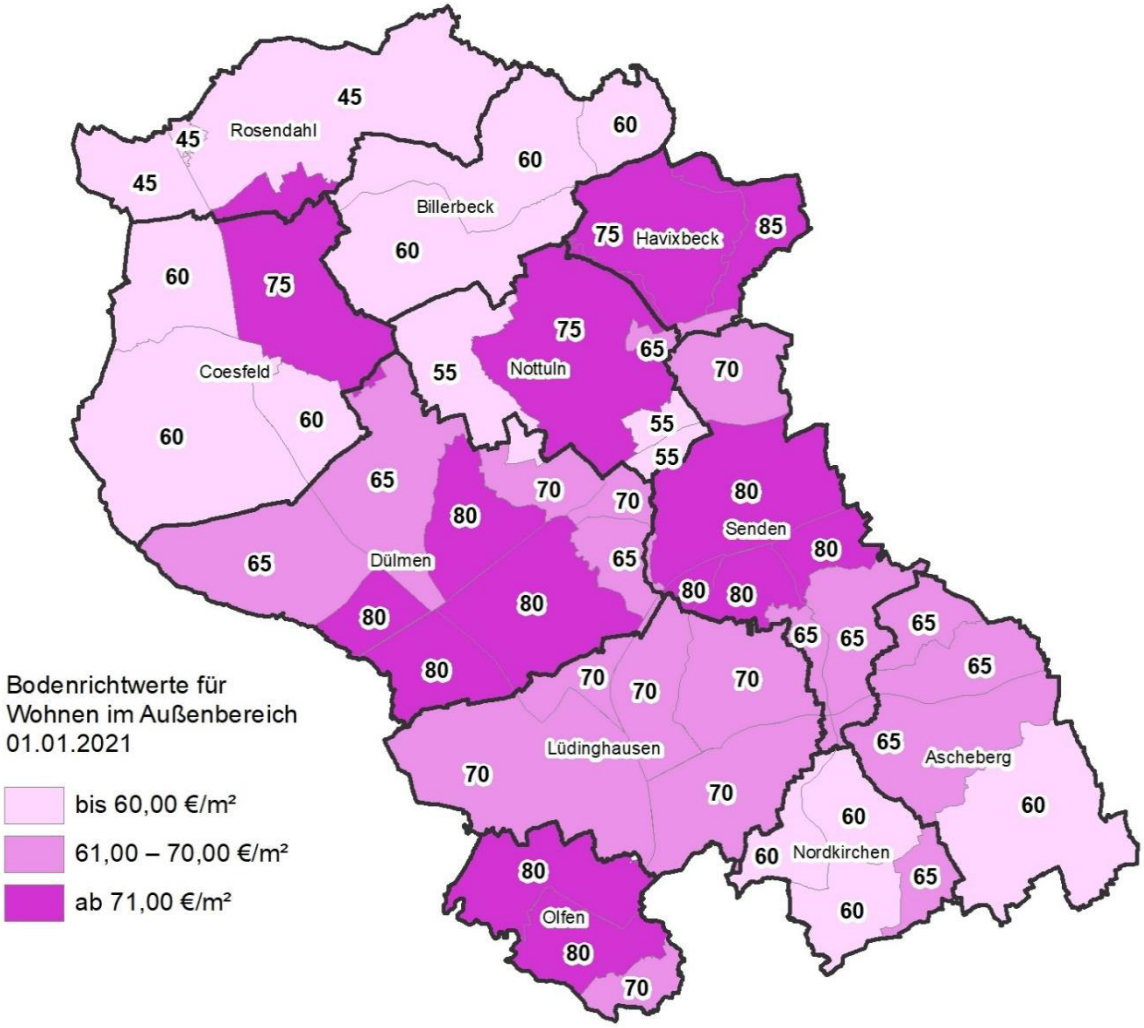
Wohnen im Außenbereich

„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 Ableitung der Werte stützt sich auf eine Untersuchung der Münsterlandkreise und der Stadt Münster, veröffentlicht im Heft 1/2011 der Fachzeitschrift „fub – Flächenmanagement Bodenordung“, fortgeschrieben und ggf. angepasst durch eigene jährliche Untersuchungen. Die letzte Anpassung erfolgte zum 01.01.2021.

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

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

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



4.7.4 Umrechnungskoeffizienten

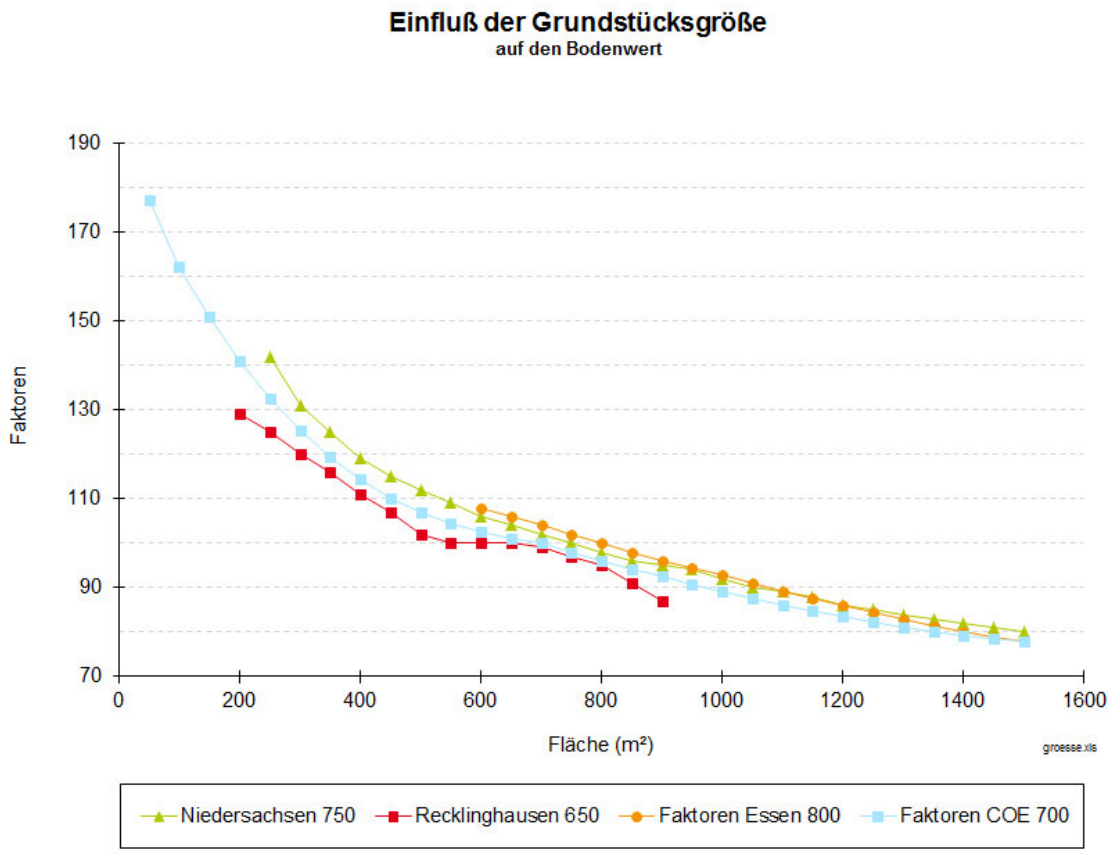
Bei der Grundstückspreisbildung spielen verschiedene Faktoren eine Rolle. Neben den individuellen Gesichtspunkten, die nicht in die Verkehrswertermittlung einfließen sollen, können Beobachtungen mit allgemeiner Marktgültigkeit gemacht werden. Hierzu zählen insbesondere

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

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

Abhängigkeit von der Grundstücksgröße /-tiefe

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses stellte fest, dass im Allgemeinen kleinere Grundstücke zu einem höheren Quadratmeterpreis gehandelt werden als größere. Zur Auswertung dieses Einflusses hat sie Untersuchungsergebnisse aus Niedersachsen, der Stadt Essen und dem Kreis Recklinghausen zusammengeführt und für Grundstücktiefen kleiner 10 m bzw. Flächen kleiner 200 m² extrapoliert.



Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

Einfluss der Grundstückstiefe/-größe auf den Bodenwert

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

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

(2) Untersuchung des Gutachterausschusses im Kreis Recklinghausen

(3) Untersuchung des Gutachterausschusses der Stadt Essen

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

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

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

4.7.5 Indexreihen

Entwicklung der Grundstückswerte für baureifes Wohnbauland (1974 - 1984)

Gemeinde (1) Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke - €/m²: bis 2002 erschließungsbeitragspflichtig; ab 2003 erschließungsbetragsfrei

Einwohner (EW) (2) Anzahl der Richtwerte

Wertermittlungsstichtag 31.12. des Jahres

Index		1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984
Ascheberg	(1)	18,12	18,81	20,86	21,99	24,80	31,48	38,86	42,51	45,63	48,29	47,65
	(2)	14	14	14	14	14	14	14	14	16	16	16
15.580 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
11.592 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
36.262 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
46.696 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
11.956 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
24.885 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
10.109 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
19.609 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
12.968 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
10.739 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
20.336 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 €/m²		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 €/m²		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)	Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke €/m²: bis 2002 erschließungsbeitragspflichtig; ab 2003 erschließungsbetragsfrei
Einwohner (EW)	(2)	Anzahl der Richtwerte
		Wertermittlungsstichtag 31.12. des Jahres

Index		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
15.580 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
11.592 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
36.262 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
46.696 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
11.956 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
24.885 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
10.109 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
19.609 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
Olfen	(1)	63,64	63,44	63,44	62,58	62,19	62,70	62,79	67,77	76,15	91,30
	(2)	15	15	15	15	16	16	16	13	14	14
12.968 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
10.739 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
20.336 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 €/m²		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 €/m²		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) Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke -€/m²: bis 2002 erschließungsbeitragspflichtig; ab 2003 erschließungsbetragsfrei
(2) Anzahl der Richtwerte
Einwohner (EW) Wertermittlungsstichtag 31.12. des Jahres

								< beitragspflichtig		beitragsfrei >	
Index		1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002		2003
Ascheberg	(1)	75,35	87,01	89,69	93,26	101,66	102,33	102,51	104,39	127,42	130,59
	(2)	19	19	24	24	34	35	35	34	34	34
15.580 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
11.592 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
36.262 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
46.696 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
11.956 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
24.885 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
10.109 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
19.609 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
12.968 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
10.739 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
20.336 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 €/m²		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 €/m²		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

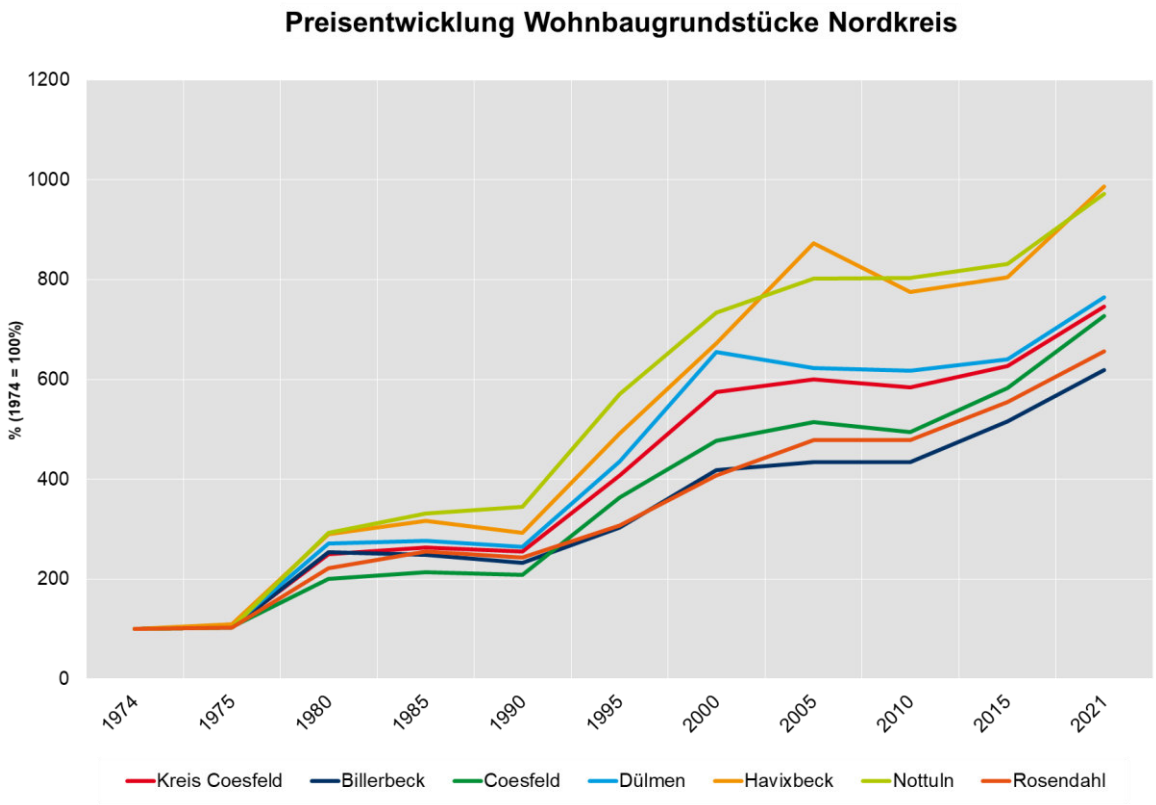
Entwicklung der Grundstückswerte für baureifes Wohnbauland (2005 - 2014)

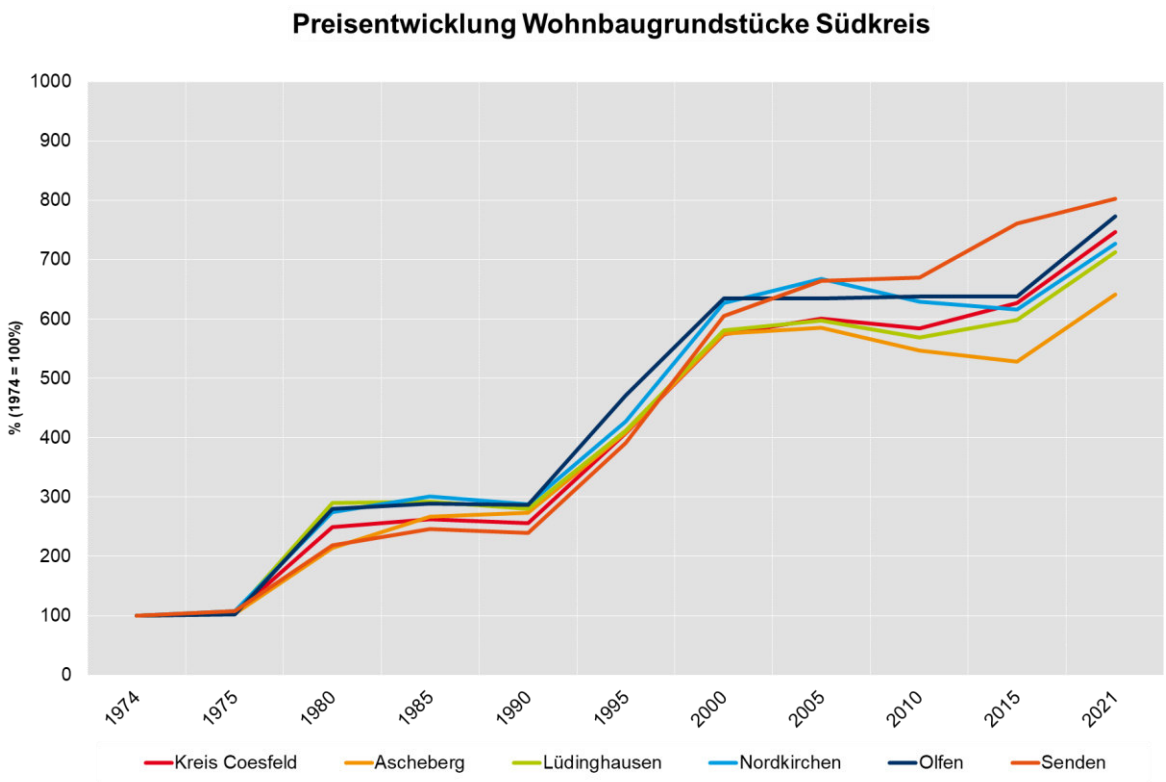
Gemeinde	(1)	Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke - €/m²: bis 2002 erschließungsbeitragspflichtig; ab 2003 erschließungsbetragsfrei									
Einwohner(EW)	(2)	Anzahl der Richtwerte									
		Wertermittlungsstichtag 01.01.des Jahres									
Index		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Ascheberg	(1)	129,00	131,53	127,08	122,57	120,41	120,27	118,11	122,32	122,32	120,85
	(2)	35	36	36	37	37	37	37	41	41	41
15.580 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
11.592 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
36.262 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
46.696 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
11.956 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
24.885 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
10.109 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
19.609 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
12.968 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
10.739 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
20.336 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 - 2021)

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

Index		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Ascheberg	(1)	121,43	121,16	121,40	130,58	131,36	140,33	147,83
	(2)	42	43	43	43	44	45	46
15.580 EW	(1)	120,93	121,16	121,40	131,14	131,14	140,98	147,83
	(2)	43	43	43	44	45	46	46
Index	(%)	528,29	529,29	530,34	570,45	571,40	611,45	641,16
Billerbeck	(1)	126,89	125,26	125,79	125,90	135,51	135,51	150,27
	(2)	37	38	38	39	39	39	37
11.592 EW	(1)	125,26	125,26	125,90	125,90	137,24	135,51	150,64
	(2)	38	38	39	39	39	39	39
Index	(%)	515,95	515,95	518,13	518,13	557,68	557,68	618,43
Coesfeld	(1)	181,18	181,28	191,01	197,77	198,22	208,51	214,48
	(2)	72	74	74	74	76	77	77
36.262 EW	(1)	181,28	181,28	190,53	198,16	198,64	201,01	214,48
	(2)	74	74	75	76	77	77	77
Index	(%)	583,32	583,32	614,63	637,98	638,18	669,89	723,30
Dülmen	(1)	163,60	164,51	167,07	168,14	180,58	181,01	197,98
	(2)	89	91	94	94	95	99	99
46.696 EW	(1)	164,62	165,43	167,07	168,05	180,96	181,01	199,60
	(2)	91	92	94	95	99	99	101
Index	(%)	640,28	639,85	646,19	650,33	698,82	699,01	764,55
Havixbeck	(1)	166,59	166,59	167,05	181,36	200,22	200,22	208,91
	(2)	22	22	22	22	23	23	23
11.956 EW	(1)	166,59	166,59	167,05	185,42	200,22	200,22	208,91
	(2)	22	22	22	24	23	23	23
Index	(%)	804,46	804,46	806,68	875,78	945,69	945,69	986,73
Lüdinghausen	(1)	157,46	156,97	156,97	165,61	166,64	173,49	187,26
	(2)	65	66	66	66	67	63	62
24.885 EW	(1)	156,97	156,97	156,97	165,82	166,64	173,49	187,50
	(2)	66	66	66	67	67	63	64
Index	(%)	598,01	598,01	598,01	630,93	634,05	660,11	712,51
Nordkirchen	(1)	127,38	129,09	127,92	127,92	133,75	138,96	149,04
	(2)	21	22	24	24	24	24	26
10.109 EW	(1)	128,41	127,92	127,92	127,92	133,75	137,88	150,54
	(2)	22	24	24	24	24	24	28
Index	(%)	616,16	619,43	619,43	619,43	647,66	672,88	727,35
Nottuln	(1)	137,07	137,07	137,07	136,63	149,15	154,15	163,47
	(2)	46	46	46	46	47	47	49
19.609 EW	(1)	137,07	137,07	137,07	135,00	152,45	155,71	163,60
	(2)	46	46	46	47	49	49	50
Index	(%)	831,57	831,57	831,57	828,90	915,78	926,00	972,15
Olfen	(1)	169,60	177,60	178,46	178,46	187,31	196,54	206,35
	(2)	25	25	26	26	26	26	26
12.968 EW	(1)	169,60	178,46	178,46	178,46	187,31	196,54	211,67
	(2)	25	26	26	26	26	26	27
Index	(%)	638,62	668,74	668,74	668,74	701,91	736,49	772,79
Rosendahl	(1)	80,71	81,61	82,24	87,10	92,10	92,81	97,81
	(2)	28	29	29	31	31	32	32
10.739 EW	(1)	80,71	82,24	82,90	87,10	92,81	92,81	96,91
	(2)	28	29	31	31	32	32	34
Index	(%)	554,13	560,30	560,30	588,69	622,49	622,49	656,02
Senden	(1)	167,92	167,92	167,64	167,64	167,64	180,39	188,97
	(2)	36	36	36	36	36	38	39
20.336 EW	(1)	167,92	167,92	167,64	167,64	170,66	180,26	188,97
	(2)	36	36	36	36	38	39	39
Index	(%)	760,77	760,77	759,50	759,50	759,50	802,80	841,59
Kreis Coesfeld								
Gewogenes Mittel €/m²		150,78	151,17	153,23	156,92	163,45	168,86	179,54
Anzahl Richtwerte		483	492	498	501	508	513	516
Gewogenes Mittel €/m²		150,83	151,36	152,95	157,28	164,11	167,80	179,79
Anzahl Richtwerte		491	496	502	509	519	517	528
Veränderung zum Vorjahr		104%	100%	101%	103%	104%	103%	107%
Index		626,91	628,36	636,13	652,64	678,26	697,90	748,29


Preisentwicklung Wohnbaugrundstücke Nordkreis
% (1974 = 100%)
1200
1000
800
600
400
200
0
1974
1975
1980
1985
1990
1995
2000
2005
2010
2015
2021
Kreis Coesfeld
Billerbeck
Coesfeld
Dülmen
Havixbeck
Nottuln
Rosendahl


Preisentwicklung Wohnbaugrundstücke Südkreis
% (1974 = 100%)
1000
900
800
700
600
500
400
300
200
100
0
1974
1975
1980
1985
1990
1995
2000
2005
2010
2015
2021
Kreis Coesfeld
Ascheberg
Lüdinghausen
Nordkirchen
Olfen
Senden

Entwicklung der Landwirtschaftlichen Bodenleitwerte (1974 – 1985)

Gemeinde		Basiszeitraum für gemeindliches Preisniveau Wertermittlungsstichtag 31.12. des Jahres											
		1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985
Ascheberg	**€/m²**	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	**€/m²**	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	**€/m²**	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	**€/m²**	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	**€/m²**	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	**€/m²**	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	**€/m²**	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	**€/m²**	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	**€/m²**	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	**€/m²**	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	**€/m²**	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	**€/m²**	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)

Basiszeitraum für gemeindliches Preisniveau

Gemeinde		Wertermittlungsstichtag 31.12. des Jahres										
		1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Ascheberg	**€/m²**	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
Billerbeck	**€/m²**	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
Coesfeld	**€/m²**	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
Dülmen	**€/m²**	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
Havixbeck	**€/m²**	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
Lüdinghausen	**€/m²**	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
Nordkirchen	**€/m²**	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
Nottuln	**€/m²**	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
Olfen	**€/m²**	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
Rosendahl	**€/m²**	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
Senden	**€/m²**	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
Kreisgebiet Coesfeld	**€/m²**	2,74	2,35	2,16	2,11	2,19	2,40	2,39	2,49	2,49	2,57	2,49
	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)

		Basiszeitraum für gemeindliches Preisniveau										
		Wertermittlungsstichtag 31.12. des Jahres						Wertermittlungsstichtag 01.01. des Jahres				
Gemeinde		1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2005	2006	2007	2008
Ascheberg	€/m²	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
Billerbeck	€/m²	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
Coesfeld	€/m²	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
Dülmen	€/m²	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
Havixbeck	€/m²	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
Lüdinghausen	€/m²	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
Nordkirchen	€/m²	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
Nottuln	€/m²	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
Olfen	€/m²	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
Rosendahl	€/m²	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
Senden	€/m²	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
Kreisgebiet	€/m²	2,76	2,60	2,71	2,58	2,70	3,01	3,02	2,98	2,91	3,12	3,30
Coesfeld	Anzahl	60	64	45	47	55	67	62	55	64	72	55
Veränderung		111%	94%	104%	95%	105%	111%	100%	99%	98%	107%	106%
Kreisindex		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 €/m²	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 - 2021)

RW-Nr.	Lage tlw. in den Gemeinden	2018	2019	2020	**2021**
90001	Rosendahl/Coesfeld	8,50	9,00	9,60	**9,80**
90002	Rosendahl/Billerbeck	8,00	8,20	8,60	**9,00**
90003	Havixbeck/Billerbeck	8,50	8,80	9,30	**9,50**
90004	Coesfeld/Billerbeck	8,90	9,20	9,80	**10,20**
90005	Coesfeld/Dülmen	8,60	8,50	9,50	**9,70**
90006	Coesfeld	8,80	9,10	9,60	**9,80**
90007	Dülmen	8,50	8,70	9,00	**9,20**
90008	Dülmen	7,50	7,70	8,20	**8,40**
90009	Nottuln/Senden/Dülmen	7,50	8,10	8,60	**8,80**
90010	Dülmen				
90011	Dülmen	8,10	8,30	8,80	**9,00**
90012	Lüdinghausen	7,90	8,10	8,60	**8,20**
90013	Lüdinghausen/Ascheberg/Nordkirchen	7,60	7,50	7,90	**8,10**
90014	Olfen	6,80	7,00	7,60	**7,80**
90015	Olfen	8,00	8,20	8,80	**9,00**
90016	Ascheberg	7,30	7,50	7,90	**8,10**
90033	Nottuln	7,50	8,00	8,50	**8,80**
90035	Dülmen	7,20	8,10	8,40	**8,60**
90037	Lüdinghausen	8,90	9,20	9,80	**10,00**
90039	Senden	7,20	7,70	7,90	**8,10**
90041	Ascheberg	8,90	9,20	9,80	**10,40**
90043	Lüdinghausen/Senden	7,90	8,10	8,60	**8,80**
90045	Nordkirchen	8,40	8,70	9,20	**9,40**
90047	Dülmen	8,10	8,30	8,80	**9,00**
Kreis Coesfeld	mittl. Preis €/m²	8,00	8,3	8,82	**9,03**
	Anzahl der Richtwerte	23	23	23	**23**
	Veränderung	109%	104%	106%	**102%**
	Indexwerte	710,27	735,67	780,30	**799,15**

4.7.6 Ausgewählte Bodenrichtwerte

Thema derzeit nicht besetzt.

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

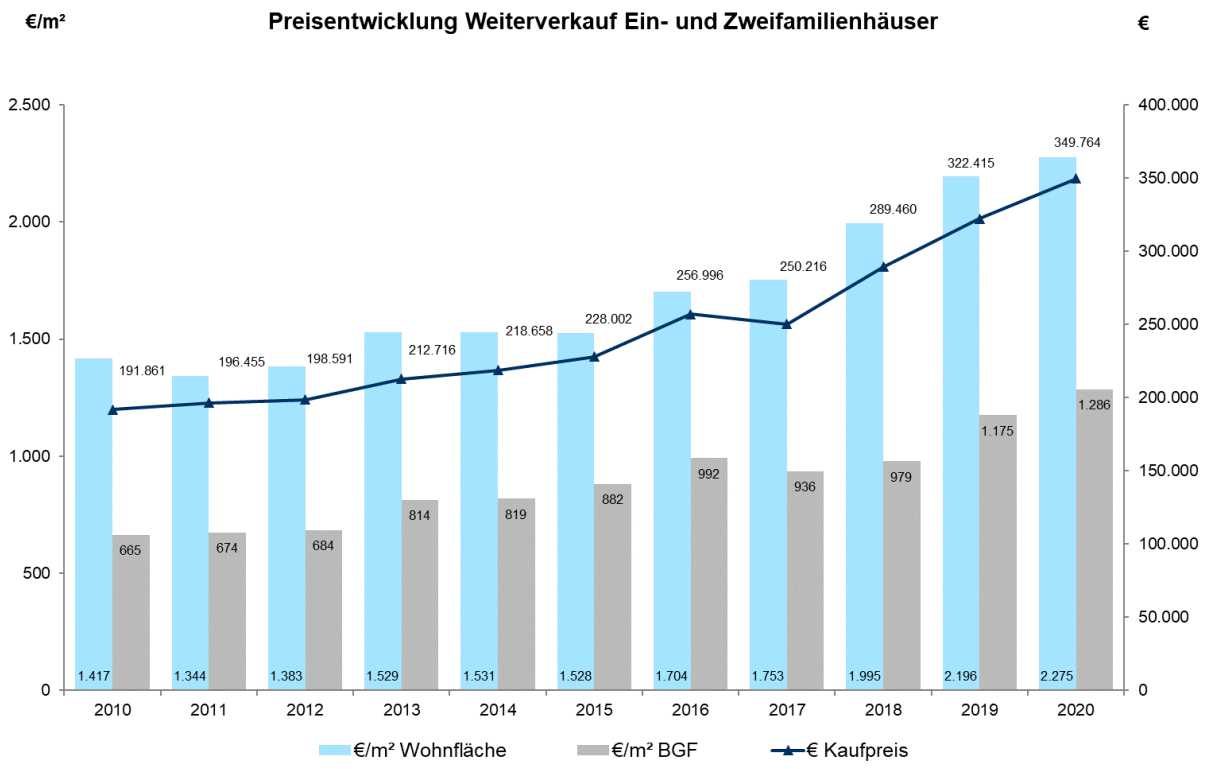
5.1.1 Durchschnittspreise

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Jahr	Anzahl	durchschnittliche Grundstücksfläche (m²)	durchschnittlicher Kaufpreis (€)	Preisentwicklung
2010	350	866	210.255	7,5%
2011	389	853	218.185	3,8%
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%

ohne Erbbaurechte

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



Die folgende Tabelle zeigt die durchschnittlichen Kaufpreise des individuellen Wohnungsbaus inkl. Garage, bezogen auf die Wohnfläche und der Bruttogrundfläche (BGF). Der **Tabellenteil „A“** bezieht sich auf die Durchschnittswerte, ermittelt über alle vorliegenden, geeigneten Kauffälle aus dem gesamten Kreis Coesfeld aus dem Jahr 2020. 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 2020

bis zu einer Grundstücksgröße von 800 m² nach Altersklassen (ohne Erbbaurechtsvorgänge)

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Altersklasse (Baujahr)	Anzahl	mittlerer Gesamtkaufpreis (€)	mittlere Grundstücksgröße (m²)	Wohnfläche: mittlere Größe (m²)	Wohnfläche: mittlerer Kaufpreis*) (€/m²)	Wohnfläche: VB 90% (€/m²)	Wohnfläche: Anzahl	Bruttogrundfläche: mittlere Fläche (m²)	Bruttogrundfläche: mittlerer Kaufpreis*) (€/m²)	Bruttogrundfläche: VB 90% (€/m²)	Bruttogrundfläche: Anzahl
bis 1949	19	216.621	460	171	1.311	217	14				
1950 - 1974	72	294.768	619	156	1.894	110	65	409	726	54	19
1975 - 1994	59	352.167	587	156	2.392	125	51	327	1066	69	40
1995 - 2009	33	469.954	556	174	2.854	173	28	297	1600	135	20
2010 - 2018	27	472.970	526	159	2.926	132	26	244	1836	106	24
Neubau	3	522.500	468								

B

Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklassen und Gemeinden aus den Jahren 2018 – 2020

bis zu einer Grundstücksgröße von 800 m² nach Altersklassen (ohne Erbbaurechtsvorgänge)

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Altersklasse (Baujahr)	Anzahl	mittlerer Gesamtkaufpreis (€)	mittlere Grundstücksgröße (m²)	Wohnfläche: mittlere Größe (m²)	Wohnfläche: mittlerer Kaufpreis*) (€/m²)	Wohnfläche: VB 90% (€/m²)	Wohnfläche: Anzahl	Bruttogrundfläche: mittlere Fläche (m²)	Bruttogrundfläche: mittlerer Kaufpreis*) (€/m²)	Bruttogrundfläche: VB 90% (€/m²)	Bruttogrundfläche: Anzahl
Ascheberg											
bis 1949	5	168.000	344	148	1.455	60	2				
1950 - 1974	18	234.539	607	137	1.517	237	16	430	403	40	3
1975 - 1994	7	300.828	560	172	1.905	574	6	378	921	222	5
1995 - 2009	8	408.250	566	179	2.266	322	7	318	1157	104	6
2010 - 2017											
Billerbeck											
bis 1949											
1950 - 1974	21	222.357	602	137	1.677	204	20	324	815	31	2
1975 - 1994	14	348.096	676	177	1.968	267	13	358	943	117	11
1995 - 2009	11	347.700	571	149	2.394	250	9	320	1103	181	5
2010 - 2017	3	449.333	517	156	2.863	332	3	228	1862	267	3
Coesfeld											
bis 1949	13	253.547	485	160	1.517	257	12				
1950 - 1974	56	266.577	613	144	1.922	114	50	384	675	95	5
1975 - 1994	28	316.605	595	158	2.057	145	25	345	907	81	17
1995 - 2009	14	381.229	561	151	2.571	197	13	246	1439	138	10
2010 - 2017	4	443.750	598	160	2.427	763	3				

weiter auf nächster Seite

B

Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklassen und Gemeinden aus den Jahren 2018 – 2020

bis zu einer Grundstücksgröße von 800 m² nach Altersklassen (ohne Erbbaurechtsvorgänge)

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Altersklasse (Baujahr)	Anzahl	mittlerer Gesamtkaufpreis (€)	mittlere Grundstücksgröße (m²)	Wohnfläche: mittlere Größe (m²)	Wohnfläche: mittlerer Kaufpreis*) (€/m²)	Wohnfläche: VB 90% (€/m²)	Wohnfläche: Anzahl	Bruttogrundfläche: mittlere Fläche (m²)	Bruttogrundfläche: mittlerer Kaufpreis*) (€/m²)	Bruttogrundfläche: VB 90% (€/m²)	Bruttogrundfläche: Anzahl
Dülmen											
bis 1949	10	227.030	583	169	1.488	241	5				
1950 - 1974	35	247.398	592	138	1.793	142	31	280	1033	176	9
1975 - 1994	45	303.638	584	160	2.022	119	36	332	892	71	20
1995 - 2009	28	339.093	503	147	2.314	156	26	259	1196	64	17
2010 - 2017	9	457.786	528	175	2.616	310	9	246	1760	123	7
Havixbeck											
bis 1949											
1950 - 1974	26	288.000	643	149	1.965	122	26	377	899	86	9
1975 - 1994	11	352.555	570	155	2.318	345	11	316	1180	307	7
1995 - 2009	5	418.000	488	155	2.745	329	5	258	1680	135	3
2010 - 2017											
Lüdinghausen											
bis 1949	5	259.600	445	166	1.530	546	5				
1950 - 1974	20	275.050	659	170	1.626	217	14	485	559	80	7
1975 - 1994	14	338.750	613	161	2.266	179	9	353	883	56	7
1995 - 2009	13	403.500	474	149	2.775	235	12	261	1387	119	8
2010 - 2017	12	427.623	442	168	2.626	271	12	278	1720	223	7
Nordkirchen											
bis 1949											
1950 - 1974	10	260.700	609	158	1.675	352	9	448	619	124	5
1975 - 1994	14	288.749	623	165	1.804	151	9	358	664	56	6
1995 - 2009	4	339.250	548	137	2.446	328	3				
2010 - 2017	7	423.429	604	148	2.796	353	7	209	1608	224	4
Nottuln											
bis 1949	3	246.333	377	150	1.538	1546	3				
1950 - 1974	14	276.443	603	151	1.908	178	12	344	824	157	3
1975 - 1994	30	334.016	556	153	2.204	138	24	318	1047	114	19
1995 - 2009	21	432.930	548	171	2.618	213	19	283	1556	165	15
2010 - 2017	4	327.388	414	113	2.900	712	4	201	1672	410	3
Olfen											
bis 1949											
1950 - 1974	12	292.500	644	172	1.875	252	10				
1975 - 1994	10	335.100	587	164	2.159	292	9	334	988	123	6
1995 - 2009	9	480.444	527	178	2.853	365	8	344	1282	118	5
2010 - 2017	9	447.000	455	165	2.746	246	9	238	1840	269	6
Rosendahl											
bis 1949	3	99.833	323								
1950 - 1974	12	189.477	678	158	1.201	86	9				
1975 - 1994	6	265.167	620	157	1.689	235	6	344	717	128	4
1995 - 2009											
2010 - 2017	3	326.723	486								
Senden											
bis 1949											
1950 - 1974	13	327.138	624	147	2.196	258	13	370	918	95	6
1975 - 1994	19	381.157	604	149	2.526	232	18	316	1117	149	13
1995 - 2009	19	418.584	493	157	2.792	197	18	244	1787	187	10
2010 - 2017	4	420.000	482	134	3.153	273	4				

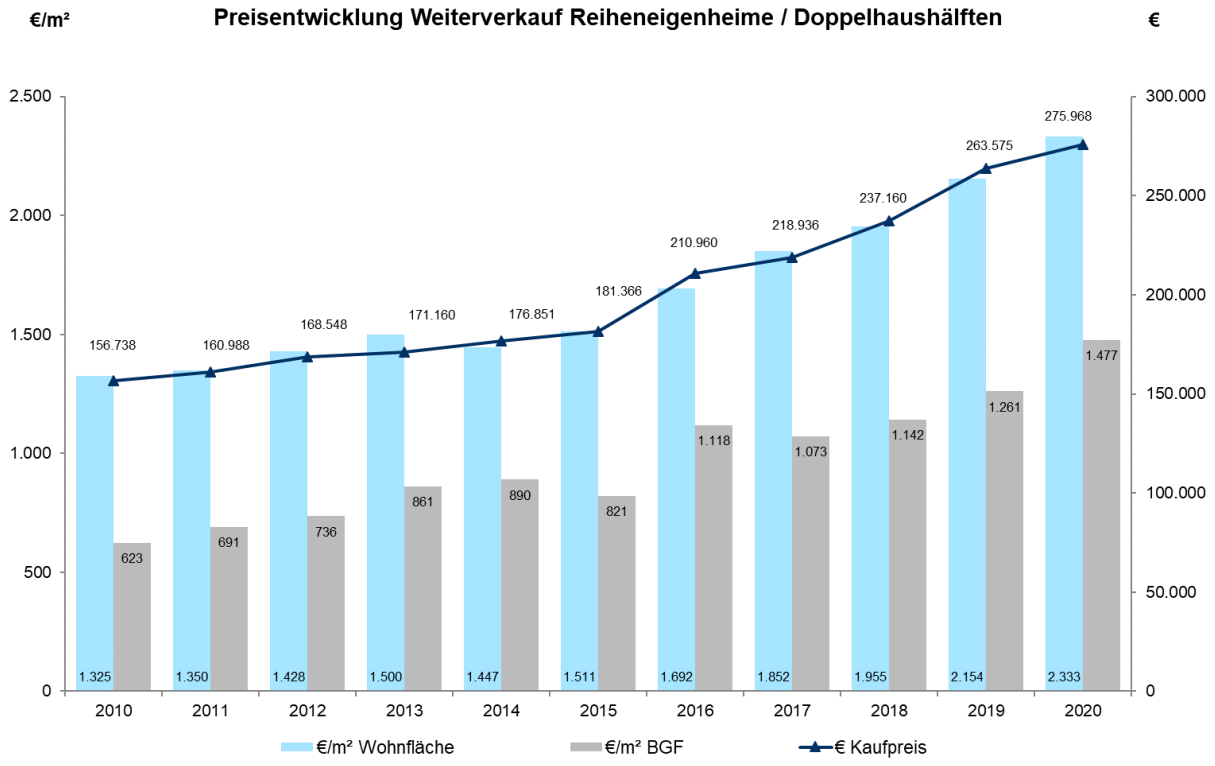
*) Preisangaben inkl. Bodenanteil und Erschließungskosten

Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Jahr	Anzahl	durchschnittliche Grundstücksflächen (m²)	durchschnittlicher Geldumsatz (€)	Preisentwicklung %
2010	197	388	165.490	-2,9%
2011	223	344	174.022	5,2%
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%

ohne Erbbaurechte

Folgende Grafik bezieht sich auf den Weiterverkauf von Reihenhäuser und Doppelhaushälften bis zu einer Grundstücksgröße bis zu 500 m² ohne Erbbaurechte.



Die folgende Tabelle zeigt die durchschnittlichen Kaufpreise des individuellen Wohnungsbaus inkl. Garage, bezogen auf die Wohnfläche und der Bruttogrundfläche (BGF). Die Werte in der **Tabelle „C“** zeigen die Daten der Reihenhäuser und Doppelhaushälften, ebenfalls zunächst für das Kreisgebiet aus dem Jahr 2020. 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 2020

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

Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Altersklasse (Baujahr)	Anzahl	mittlerer Gesamtkaufpreis (€)	mittlere Grundstücksgröße (m²)	Wohnfläche: mittlere Größe (m²)	Wohnfläche: mittlerer Kaufpreis*) (€/m²)	Wohnfläche: VB 90% (€/m²)	Wohnfläche: Anzahl	Bruttogrundfläche: mittlere Fläche (m²)	Bruttogrundfläche: mittlerer Kaufpreis*) (€/m²)	Bruttogrundfläche: VB 90% (€/m²)	Bruttogrundfläche: Anzahl
bis 1949	11	149.263	297	106	1.340	244	8				
1950 - 1974	21	220.833	299	111	1.977	189	15	281	844	150	5
1975 - 1994	32	276.556	292	128	2.181	130	26	251	1050	94	20
1995 - 2009	38	344.699	311	129	2.738	135	37	204	1772	127	30
2010 - 2018	3	358.333	250	119	3.015	299	3	156	2186	529	3
Neubau	14	390.671	285	128	3.181	212	9				

D

Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklasse und Gemeinden aus den Jahren 2018 – 2020

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

Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Altersklasse (Baujahr)	Anzahl	mittlerer Gesamtkaufpreis (€)	mittlere Grundstücksgröße (m²)	Wohnfläche *): mittlere Größe (m²)	Wohnfläche *): mittlerer Kaufpreis*) (€/m²)	Wohnfläche *): VB 90% (€/m²)	Wohnfläche *): Anzahl	Bruttogrundfläche*): mittlere Fläche (m²)	Bruttogrundfläche*): mittlerer Kaufpreis*) (€/m²)	Bruttogrundfläche*): VB 90% (€/m²)	Bruttogrundfläche*): Anzahl
Ascheberg											
bis 1949											
1950 - 1974	4	221.198	348	109	2.166	520	3				
1975 - 1994	12	231.625	308	122	1.894	127	12	257	883	115	10
1995 - 2009	7	323.658	338	141	2.447	334	6	221	1510	142	5
2010 - 2017											
Billerbeck											
bis 1949											
1950 - 1974	5	142.800	314	99	1.596	483	5				
1975 - 1994											
1995 - 2009											
2010 - 2017											
Coesfeld											
bis 1949	8	175.236	302	119	1.588	303	6				
1950 - 1974	12	185.708	243	107	1.753	197	12				
1975 - 1994	15	253.470	319	133	1.950	164	14	272	876	87	8
1995 - 2009	16	282.334	332	120	2.333	190	13	162	1646	128	9
2010 - 2017											
Dülmen											
bis 1949	3	118.333	392								
1950 - 1974	19	195.684	251	114	1.754	221	14				
1975 - 1994	20	251.770	279	132	1.952	198	18	282	869	98	10
1995 - 2009	29	295.863	275	132	2.254	127	28	202	1395	82	21
2010 - 2017											

weiter auf nächster Seite

D

Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklasse und Gemeinden aus den Jahren 2018 – 2020

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

Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Altersklasse (Baujahr)	Anzahl	mittlerer Gesamtkaufpreis (€)	mittlere Grundstücksgröße (m²)	Wohnfläche: mittlere Größe (m²)	Wohnfläche: mittlerer Kaufpreis*) (€/m²)	Wohnfläche: VB 90% (€/m²)	Wohnfläche: Anzahl	Bruttogrundfläche: mittlere Fläche (m²)	Bruttogrundfläche: mittlerer Kaufpreis*) (€/m²)	Bruttogrundfläche: VB 90% (€/m²)	Bruttogrundfläche: Anzahl
Havixbeck											
bis 1949											
1950 - 1974											
1975 - 1994	15	320.797	344	141	2.300	179	15	269	1159	191	8
1995 - 2009	14	340.571	301	134	2.594	257	14	202	1826	203	10
2010 - 2017											
Lüdinghausen											
bis 1949	7	172.202	207	102	1.817	587	5				
1950 - 1974	4	162.500	324	110	1.542	758	3				
1975 - 1994	7	260.000	374	112	2.424	248	4	233	1015	100	3
1995 - 2009	16	263.313	275	125	2.116	155	16	199	1262	160	8
2010 - 2017	4	332.375	312	133	2.621	775	3				
Nordkirchen											
bis 1949											
1950 - 1974											
1975 - 1994	9	232.167	331	128	1.833	171	9	249	898	66	6
1995 - 2009	5	246.800	307	121	2.239	239	3				
2010 - 2017											
Nottuln											
bis 1949											
1950 - 1974											
1975 - 1994	27	251.237	289	120	2.067	115	23	215	1183	142	23
1995 - 2009	19	292.011	343	124	2.489	201	15	173	1754	175	11
2010 - 2017											
Olfen											
bis 1949											
1950 - 1974	4	220.375	370	130	1.594	239	3				
1975 - 1994	8	259.875	322	134	1.903	283	7	251	931	163	5
1995 - 2009	13	262.000	300	121	2.213	302	12	252	1113	156	9
2010 - 2017											
Senden											
bis 1949											
1950 - 1974	6	302.750	387	130	2.492	327	5				
1975 - 1994	12	285.450	326	128	2.240	191	10	273	993	121	7
1995 - 2009	11	341.258	341	125	2.733	332	10	172	1947	272	9
2010 - 2017	4	393.987	274	163	2.421	97	4	241	1634	82	4

*) Preisangaben inkl. Bodenanteil und Erschließungskosten

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

Allgemeine Preisauskunft

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

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

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

Feld	Ihre Angaben	Abweichende Suchkriterien
Gemeinde	Coesfeld	
Objektart	Eigentumswohnungen	
Gebiet	Coesfeld Stadtgebiet	
Objektgruppe	Weiterverkauf	
Wohnlage	alle	
Gebäudestandard	nicht erfasst	
Baujahr	2010	2002 - 2018
Wohnfläche [m²]	70	52 - 88
Anzahl der Wohneinheiten	alle	

Tabelle 1: Ihre Angaben

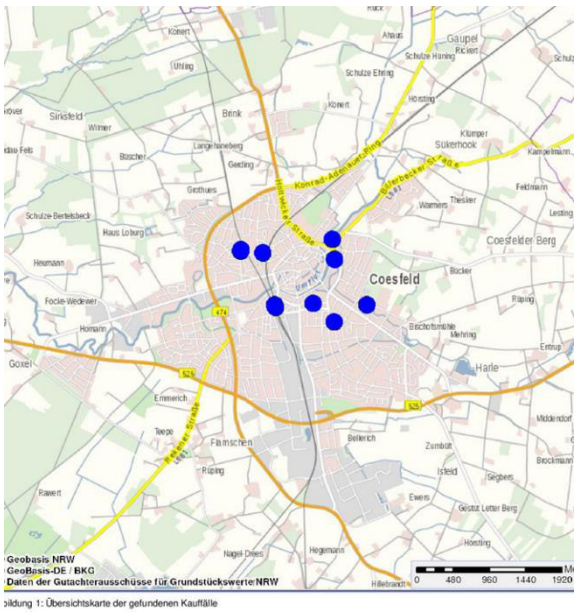
Der Abruf ergibt folgendes Ergebnis:

Auf Grund Ihrer Angaben und der Suchkriterien wurden 10 Kaufpreise aus den Jahren 2017 bis 2019 gefunden
Die Stichprobe umfasst Eigentumswohnungen mit
- Wohnfläche von 52 bis 84 m² (Mittelwert 74 m²)
- Baujahr von 2002 bis 2016 (Mittelwert 2008)

Der mittlere Kaufpreis beträgt 2837 €/m² mit einer Streuung von +/- 14 %.
An Hand der gewählten Angaben ergibt sich ein Gesamtkaufpreis von ca. 199000 €.

Hinweis:

Die Allgemeine Preisauskunft ermittelt nach Ihren Angaben einen Durchschnittspreis aus den Kauffällen, die der jeweilige Gutachterausschuss aus seiner Kaufpreissammlung zur Verfügung stellt.
Diese Preisauskunft ersetzt keine qualifizierte Verkehrswertermittlung nach § 194 Baugesetzbuch.
Bitte bedenken Sie, dass weitere Einflussfaktoren wie der Objektzustand, die Größe der Wohnanlage, die Geschosslage, besondere Einbauten, Erbbaurechte, Wiederkaufrechte, Altlasten u.a.m. den Wert beeinflussen können. Diese Faktoren konnten bei der Recherche nicht berücksichtigt werden.
Die Preisauskunft berücksichtigt keine Nebenanlagen wie Garagen und Stellplätze.
Im Bedarfsfall sollte ein Verkehrswertgutachten bei einem oder einer Sachverständigen oder beim örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Auftrag gegeben werden.



ildung 1: Übersichtskarte der gefundenen Kauffälle

5.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Ableitungen wurden nicht vorgenommen.

5.1.3 Indexreihen

Ableitungen wurden nicht vorgenommen.

5.1.4 Sachwertfaktoren

Definition:
§14 Abs. 3 ImmoWertV:
Sachwertfaktoren sind Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden (Sachwertfaktoren, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 2 des Baugesetzbuchs).

Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften 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 und 2020. 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 348 Verkaufsfälle aus den Jahren 2019 und 2020 in die aktuelle Untersuchung eingeflossen. Die Daten wurden mit Hilfe einer multiplen Regressionsanalyse ausgewertet.

Informationen zur Stichprobe:	Mittelwert	Standardabweichung
Bruttogrundfläche in m²	285	99
Grundstücksgröße in m²	501	190
Vorläufiger Sachwert in €	326.075	102.716
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	0,28	0,09
Bodenwert in €	88.867	38.252
Restnutzungsdauer in Jahren	53	13

Folgende, möglicherweise, auf den Sachwertfaktor wirkende Einflussgrößen wurden untersucht: Ort, Baujahr, Bodenrichtwert, angepasster Bodenrichtwert, Bodenwert, Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert, Bruttogrundfläche, Grundstücksgröße, vorläufiger Sachwert, Restnutzungsdauer, Ausstattungsstandard, Gebäudeart, Gebäudetyp.

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.

Es ergibt sich folgende Regressionsfunktion:

SWF = 1,0738 + (Gemeindekoeffizient I, II oder III) + (vorl. SW x -0,000000745)

Gemeindekoeffizient:

I: Havixbeck, Nottuln, Senden = 0,3791

II: Ascheberg, Lüdinghausen = 0,2911

III: Billerbeck, Coesfeld, Dülmen, Nordkirchen, Olfen, Rosendahl = 0,2073

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

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

Sachwertfaktoren Untersuchung 2021

N (Anzahl Kauffälle):	348 (190 EFH, 93 DHH, 19 REH, 18 RMH, 28 ZFH)
Vertragsjahre:	2019 – 2020
Standardabweichung:	0,14
Bestimmtheitsmaß:	0,46

	Gemeinden		
vorläufiger Sachwert €	**I** Havixbeck Nottuln Senden	**II** Ascheberg Lüdinghausen	**III** Billerbeck Coesfeld Dülmen Olfen Nordkirchen Rosendahl[1)]
125.000	1,36	1,27	1,19
150.000	1,34	1,25	1,17
175.000	1,32	1,23	1,15
200.000	1,30	1,22	1,13
225.000	1,29	1,20	1,11
250.000	1,27	1,18	1,09
275.000	1,25	1,16	1,08
300.000	1,23	1,14	1,06
325.000	1,21	1,12	1,04
350.000	1,19	1,10	1,02
375.000	1,17	1,09	1,00
400.000	1,15	1,07	0,98
425.000	1,14	1,05	0,96
450.000	1,12	1,03	0,95
475.000	1,10	1,01	0,93
500.000	1,08	0,99	0,91
525.000	1,06	0,97	0,89
550.000	1,04	0,96	0,87
575.000	1,02	0,94	0,85
600.000	1,01	0,92	0,83
625.000	0,99	0,90	0,82
650.000	0,97	0,88	0,80
675.000	0,95	0,86	0,78
700.000	0,93	0,84	0,76

1) Für die Gemeinde Rosendahl lässt sich eine signifikante Abweichung in Form eines Abschlags von bis zu - 0,15 von dem Tabellenwert der zugehörigen Gemeindegruppe III nachweisen.

Für folgende Ortsteile wurden signifikante Abweichungen von ihrer Gemeinde nachgewiesen:

Appelhülsen, Bösensell, Darup, Hohenholte, Schapdetten:	bis zu - 0,05 zu Gruppe I
Ottmarsbocholt:	bis zu - 0,20 zu Gruppe I (entspricht Gruppe III)
Davensberg, Herbern, Seppenrade:	bis zu - 0,10 zu Gruppe II (entspricht Gruppe III)
Hausdülmen, Hiddingsel, Merfeld, Rorup:	bis zu - 0,05 zu Gruppe III

Alle weiteren Ortsteile entsprechen ihrer Gemeinde.

Beispiele:
vorläufiger Sachwert: 300.000 €

1) Lage: **Senden**
   SWF = 1,0738 + (**0,3791**) + (300.000 x -0,000000745) = 1,23
2) Lage: **Senden-Bösensell**
   SWF = 1,0738 + (**0,3791**) + (300.000 x -0,000000745) = 1,23 **- 0,05** = 1,18
3) Lage: **Lüdinghausen**
   SWF = 1,0738 + (**0,2911**) + (300.000 x -0,000000745) = 1,14
4) Lage: **Dülmen-Buldern**
   SWF = 1,0738 + (**0,2073**) + (300.000 x -0,000000745) = 1,06
5) Lage: **Dülmen-Hiddingsel**
   SWF = 1,0738 + (**0,2073**) + (300.000 x -0,000000745) = 1,06 **- 0,05** = 1,01

5.1.5 Liegenschaftszinssätze

Definition:
§14 Abs. 3 ImmoWertV:
Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, §193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 des Baugesetzbuches) sind Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§17 bis 20, Nr. 7 EW-RL) abzuleiten.

Für die Wertermittlung spielt der Liegenschaftszinssatz im Rahmen des Ertragswertverfahrens eine wesentliche Rolle. Er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Dabei zeigt sich, dass die Verzinsung von Immobilienkapital grundsätzlich anderen Regeln folgt als bei anderen Anlageformen. So ist beispielsweise der Liegenschaftszins bei Ein- und Zweifamilienhäusern gering, da bei eigengenutzten Wohnhäusern nicht der Ertrag im Vordergrund steht, sondern die Möglichkeit der freien und jederzeitigen Verfügbarkeit für persönliche Zwecke. Für die Annehmlichkeiten, nach eigenem Geschmack und ohne Rücksicht auf andere Hausbewohner 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 m²)	Ø Bereinigter Kaufpreis (in €/m²)	Ø Miete (in €/m²)	Ø Bew.-Kosten (in % d. Rohertrages)	Ø Rohertragsfaktor	Ø Restnutzungsdauer (in Jahren)	Ø GND (in Jahren)
Einfamilienhäuser, freistehend	**1,3**	171	2	158	2.556	5,67	22	35,2	54	80
Standardabweichung	0,5			40	540	0,97	3	5,7	15	
Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften	**1,4**	116	2	128	2.333	5,69	22	32,4	55	80
Standardabweichung	0,6			20	465	0,78	3	5,3	11	
Zweifamilienhäuser	**2,2**	31	2	204	1.674	5,37	24	24,3	45	80
Standardabweichung	0,8			27	354	0,41	2	4,4	11	

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 Wohn-/Nutzfläche (in m²)	Ø Bereinigter Kaufpreis (in €/m²)	Ø Miete (in €/m²)	Ø Bew.-Kosten (in % d. Rohertrages)	Ø Rohertragsfaktor	Ø Restnutzungsdauer (in Jahren)	Ø GND (in Jahren)
Dreifamilienhäuser	**2,6**	13	2	257	1555	6,07	23	21,4	40	80
Standardabweichung	1,0			96	361	0,62	3	4,6	8	
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	**3,2**	27	2	473	1469	6,30	24	19,7	43	80
Standardabweichung	1,2			202	680	0,96	2	7,3	20	
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag)	**4,3**	12	2	508	1105	6,58	21	14,4	35	80
Standardabweichung	1,4			301	282	1,50	3	3,9	17	

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 2019 und 2020.

Gebäudeart	**Liegenschaftszinssatz** (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 m²)	Ø Bereinigter Kaufpreis (in €/m²)	Ø Miete (in €/m²)	Ø Bew.-Kosten (in % d. Rohertrages)	Ø Restnutzungsdauer (in Jahren)	Ø GND (in Jahren)
Dreifamilienhäuser	**3,0***	64	2	254	1.317	5,77	26	39	80
Standardabweichung	1,1			*63*	*360*	*0,62*	*4*	*11*	*0*
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	**3,1***	154	2	511	1.354	5,92	26	43	80
Standardabweichung	1,3			*361*	*617*	*1,05*	*4*	*18*	*3*
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag)	**4,6***	60	2	635	1.130	6,29	23	40	80
Standardabweichung	1,9			*623*	*560*	*1,81*	*4*	*14*	*1*

*münsterlandweite Auswertung (ohne Münster)

5.2.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Rohertragsfaktoren siehe Liegenschaftszinsätze. Immobilienrichtwerte wurden bislang nicht abgeleitet.

Einfluss der baulichen Ausnutzbarkeit

Grundstücke mit höherer baulicher Ausnutzung werden im Allgemeinen zu einem höheren Quadratmeterpreis gehandelt als solche mit einer niedrigeren baulichen Ausnutzung. Diese Beobachtung kann im Kreis Coesfeld allerdings im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser nicht signifikant festgestellt werden. Für Mehrfamilienhäuser ist aber auch hier eine Abhängigkeit von der baulichen Ausnutzung festzustellen.
Zur Umrechnung benutzt der Gutachterausschuss Coesfeld in derartigen Fällen die Umrechnungskoeffizienten aus der Anlage 1 der Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) des Bundes, die im Folgenden abgedruckt ist.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender wertrelevanter Geschossflächenzahlen beim Bodenwert von Mehrfamilienhausgrundstücken.

Diese Umrechnungskoeffizienten können nach sachverständiger Würdigung verwendet werden, wenn keine nach Nummer 4.3 Absatz 2 geeigneten Umrechnungskoeffizienten vorliegen.
Beschreibung des statistischen Modells für die Ableitung der Umrechnungskoeffizienten

abhängige Variable (Zielgröße)	Kaufpreis in €/m² (PREI), erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei
unabhängige Variablen (Einflussgrößen)	Bodenrichtwert in €/m² (BRW) für das veräußerte Grundstück zum Kaufzeitpunkt, erschließungsbeitrags-und kostenerstattungsbetragsfrei; wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ*)

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

Zeitraum der Stichproben aller Modelle		2003 bis 2012
Modelle	Modell unter 300	: Bodenrichtwerte unter 300 €/m²
	Modell 200 bis 400	: Bodenrichtwerte von 200 bis 400 €/m²
	Modell 300 und mehr	: Bodenrichtwerte 300 €/m² und höher
Bodenrichtwertbereiche	Modell unter 300	: 80 bis 300 €/m² (Median= rd. 200 €/m²)
	Modell 200 bis 400	: 200 bis 400 €/m² (Median= rd. 290 €/m²)
	Modell 300 und mehr	: 310 bis 650 €/m² (Median= rd. 410 €/m²)
Anzahl der Kauffälle	Modell unter 300	: 885
	Modell 200 bis 400	: 915
	Modell 300 und mehr	: 800
Bestimmtheitsmaße	Modell unter 300	: 0,75
	Modell 200 bis 400	: 0,45
	Modell 300 und mehr	: 0,53

Funktionsgleichungen

Modell unter 300	ln (PREI) = 0,304 + 0,951 x ln (BRW) + 0,138 x ln (WGFZ*)
Modell 200 bis 400	ln (PREI) = 0,382 + 0,943 x ln (BRW) + 0,357 x ln (WGFZ*)
Modell 300 und mehr	ln (PREI) = 0,710 + 0,885 x ln (BRW) + 0,520 x ln (WGFZ*)

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

Boden-richt-wert (€/m²)	wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ*)													
	0,4	0,6	0,8	1,0	1,2	1,4	1,6	1,8	2,0	2,2	2,4	2,6	2,8	3,0
200	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,07	1,08	1,10	1,11				
250	0,79	0,88	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,17	1,20	1,23	1,26			
300	0,71	0,83	0,92	1,00	1,07	1,13	1,19	1,24	1,29	1,34	1,38	1,43		
350		0,80	0,91	1,00	1,08	1,16	1,23	1,30	1,36	1,42	1,47	1,52	1,58	
400		0,77	0,89	1,00	1,10	1,18	1,27	1,35	1,42	1,49	1,56	1,62	1,68	
450			0,88	1,00	1,11	1,21	1,31	1,40	1,48	1,57	1,64	1,72	1,79	1,86
500			0,87	1,00	1,12	1,24	1,34	1,45	1,55	1,64	1,73	1,82	1,90	1,98

Beispielrechnung

Gegeben	Bodenrichtwert: 380 €/m² bei einer WGFZ* von 1,2 WGFZ* des Wertermittlungsobjekts: 1,6
Gesucht	an die WGFZ* des Wertermittlungsobjekts angepasster Bodenwert
Lösung	UK für WGFZ* 1,2 = 1,09 UK für WGFZ* 1,6 = 1,25 380 €/m² x 1,25 / 1,09 = rd. 436 €/m²

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

5.2.3 Indexreihen

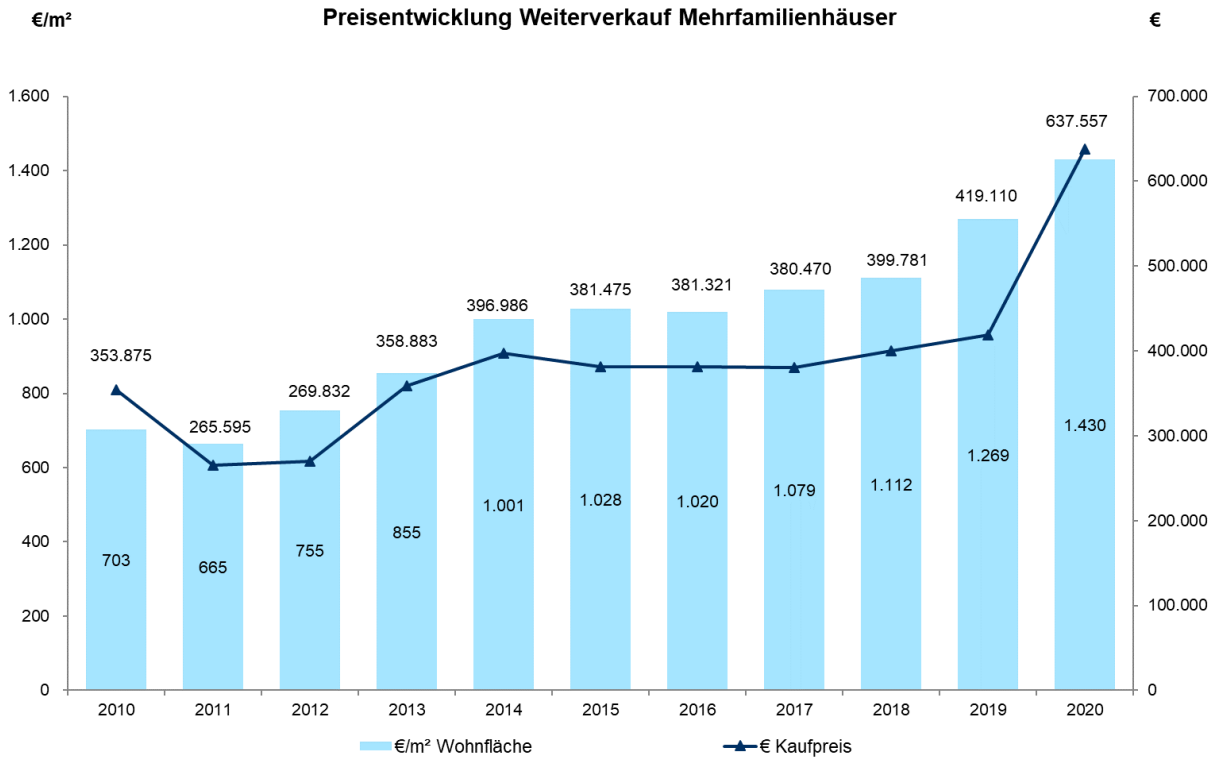
Ableitungen wurden nicht vorgenommen.

5.2.4 Durchschnittspreise

Mehrfamilienhäuser				
Jahr	Anzahl	durchschnittliche Grundstücksfläche (m²)	durchschnittlicher Kaufpreis (€)	Preisentwicklung
2010	15	1.109	323.667	15,6%
2011	31	913	390.256	20,6%
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%

ohne Erbbaurechte

Folgende Grafik bezieht sich auf den Weiterverkauf von Mehrfamilienhäusern ohne Erbbaurechte



Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklasse und Gemeinden aus den Jahren 2018 – 2020
Freistehende Mehrfamilienhäuser

Altersklasse (Baujahr)	Anzahl der Kauf-fälle	mittlerer Gesamt-kaufpreis (€)	mittlere Grund-stücks-größe (m²)	Wohnfläche *) mittlere Größe (m²)	mittlerer Kaufpreis *) €/m²	VB 90% (€)	An-zahl
bis 1949							
1950 - 1974	24	488.377	780	367	1.425	196	18
1974 - 1994	4	619.750	950	476	1.314	115	4
1995 - 2009	7	1.450.714	1343	1266	1.567	215	4
2010 - 2018							

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 2019 bis 2020.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (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 m²)	Ø Bereinigter Kaufpreis (in €/m²)	Ø Miete (in €/m²)	Ø Bew.-Kosten (in % d. Rohertrages)	Ø Rohertragsfaktor	Ø Restnutzungsdauer (in Jahren)	Ø GND (in Jahren)
Büro	(4,4*)	9	2	387	1.234	6,71	22	45	74	387
Standardabweichung	0,5			334	293	1,26	3	11	5	334

*münsterlandweite Auswertung (ohne Münster)

Ableitungen von Gewerbe- und Industrieobjekten wurden nicht vorgenommen.

5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

Ableitungen wurden nicht vorgenommen.

6 Wohnungs- und Teileigentum

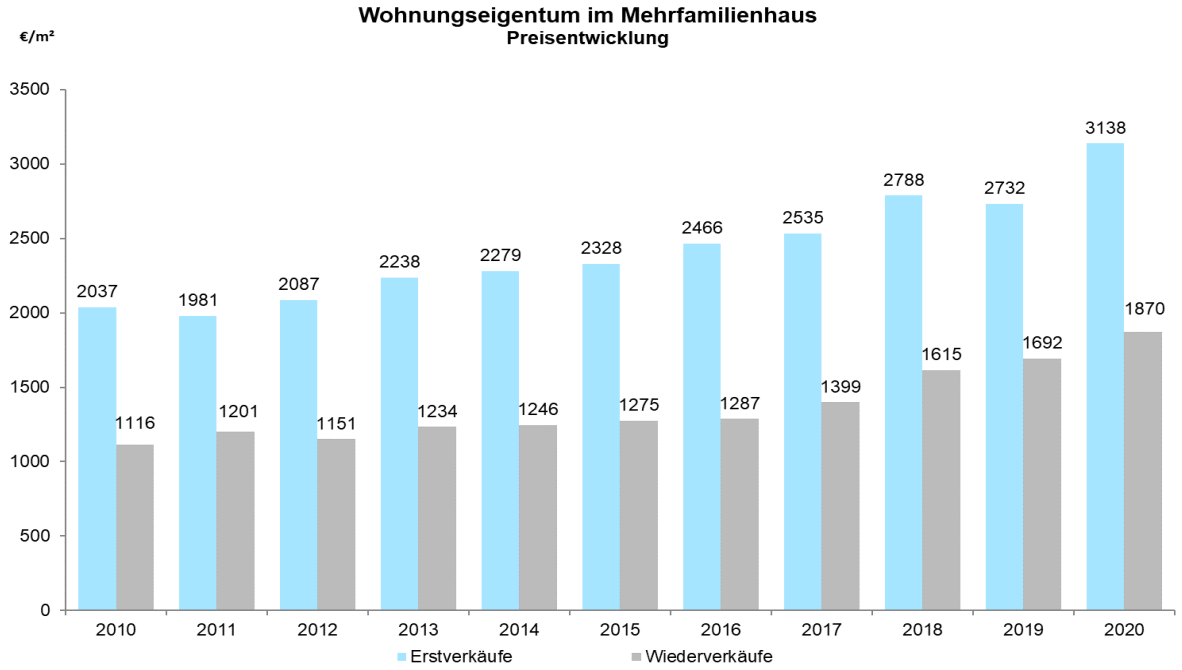
6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Durchschnittspreise

Wohnungseigentum im Kreis Coesfeld (ohne Nebenräume)	Vertragsjahr	Angaben zu Verkäufen: Anzahl	Wohnfläche (m²)	Alter	Bodenanteil (m²)	Kaufpreis * (€/m²)	VB (90%) (€/m²)	Angaben zur Vermietung: Anzahl	Nettokaltmiete (€/m²)	VB (90%) (€/m²)
Erstverkäufe										
Wohnung im Mehrfamilienhaus	2010	30	99		157	**2.047**	81	5	6,6	0,1
	2011	56	84		131	**1.983**	48	8	7,1	0,2
	2012	57	89		134	**2.096**	42	3	7,1	0,3
	2013	111	83		154	**2.240**	45	2	7,3	0,0
	2014	145	83		116	**2.280**	37	2	6,1	0,1
	2015	69	81		121	**2.328**	57	5	8,5	0,3
	2016	117	80		118	**2.466**	45	20	7,6	0,3
	2017	120	79		118	**2.535**	55	4	8,5	0,1
	2018	135	82		134	**2.788**	46	1	9,3	0,0
	2019	97	78		127	**2.732**	64	11	9,4	0,2
	2020	193	79	0	127	**3.138**	39	21	9,2	0,2
Wiederverkäufe										
Wohnung im Mehrfamilienhaus	2010	110	80	23	140	**1.094**	44	19	5,4	0,2
	2011	136	78	24	147	**1.188**	51	29	6,0	0,2
	2012	159	80	28	131	**1.157**	46	28	5,6	0,1
	2013	124	79	27	130	**1.218**	54	26	5,4	0,1
	2014	158	78	28	140	**1.239**	50	36	5,9	0,1
	2015	124	80	29	142	**1.270**	54	23	6,1	0,1
	2016	159	79	32	130	**1.287**	51	59	5,8	0,2
	2017	156	78	32	145	**1.399**	64	47	5,9	0,2
	2018	130	78	31	128	**1.615**	59	45	6,3	0,1
	2019	146	80	34	139	**1.692**	77	40	6,4	0,2
	2020	166	81	31	144	**1.870**	75	67	6,8	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 2020
(ohne Erbbaurechtsvorgänge)

Wiederverkauf von Wohnungen in Mehrfamilienhäuser

Altersklasse (Baujahr)	Anzahl	mittlerer Gesamtkaufpreis (€)	mittl. anteilige Grundstücksgröße (m²)	Wohnfläche mittlere Größe (m²)	Wohnfläche mittlerer Kaufpreis*) (€/m²)	Wohnfläche VB 90% (€/m²)	Wohnfläche Anzahl
bis 1949	3	182.600	144	110	1.724	1111	3
1950 – 1974	31	127.041	220	74	1.667	146	27
1975 - 1994	74	120.503	126	81	1.524	97	61
1995 – 2009	66	176.188	131	82	2.125	104	59
2010 – 2018	23	223.455	124	86	2.625	339	16
Neubau	220	244.516	127	79	3.138	39	193

B

Wohnungseigentum nach Altersklassen und Gemeinden aus den Jahren 2018 bis 2020
(ohne Erbbaurechtsvorgänge)

Wiederverkauf von Wohnungen in Mehrfamilienhäuser

Altersklasse (Baujahr)	Anzahl	mittlerer Gesamtkaufpreis (€)	mittl. anteilige Grundstücksgröße (m²)	Wohnfläche mittlere Größe (m²)	Wohnfläche mittlerer Kaufpreis*) (€/m²)	Wohnfläche VB 90% (€/m²)	Wohnfläche Anzahl
Ascheberg							
bis 1949							
1950 – 1974	5	85.884	223	69	1.151	380	5
1975 – 1994	7	109.157	71	80	1.451	319	6
1995 – 2009							
2010 - 2017	3	242.633	134	90	2.688	458	3
Billerbeck							
bis 1949							
1950 – 1974							
1975 – 1994	6	110.733	109	65	1.670	318	6
1995 – 2009	3	239.933	228				
2010 - 2017							
Coesfeld							
bis 1949							
1950 – 1974	20	109.835	130	81	1.405	195	16
1975 – 1994	46	129.644	131	75	1.698	71	43
1995 – 2009	49	164.956	119	77	2.107	144	46
2010 - 2017	7	228.509	111	79	2.779	325	6
Dülmen							
bis 1949							
1950 – 1974	18	130.158	325	82	1.493	174	14
1975 – 1994	48	121.760	137	73	1.667	79	46
1995 – 2009	35	148.329	120	77	1.945	135	34
2010 - 2017	5	229.432	179	96	2.470	462	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 2018 bis 2020
(ohne Erbbaurechtsvorgänge)

Wiederverkauf von Wohnungen in Mehrfamilienhäuser

Altersklasse (Baujahr)	Anzahl	mittlerer Gesamt-kaufpreis (€)	mittl. anteilige Grundstücks-größe (m²)	Wohnfläche mittlere Größe (m²)	mittlerer Kaufpreis*) (€/m²)	VB) 90% (€/m²)	An-zahl
Havixbeck							
bis 1949							
1950 – 1974	4	142.750	150	78	1.841	42	4
1975 - 1994	8	100.450	119	61	1.657	379	6
1995 – 2009	9	187.678	152	89	2.128	262	9
2010 - 2017	4	190.125	90	66	2.425	793	3
Lüdinghausen							
bis 1949							
1950 – 1974	7	130.071	149	77	1.774	294	7
1975 – 1994	18	130.061	127	78	1.714	150	15
1995 – 2009	11	179.623	119	86	2.141	213	10
2010 - 2017							
Nordkirchen							
bis 1949							
1950 – 1974							
1975 – 1994	10	128.323	160	97	1.341	185	9
1995 – 2009	6	176.667	186	105	1.691	144	6
2010 - 2017	5	191.300	108	85	2.277	394	4
Nottuln							
bis 1949							
1950 – 1974	13	91.623	98	76	1.225	221	13
1975 – 1994	30	99.520	103	67	1.531	145	27
1995 – 2009	11	221.818	169	108	2.208	245	8
2010 - 2017							
Olfen							
bis 1949	3	144.833	182	79	1.764	769	3
1950 – 1974	4	115.050	126	86	1.325	182	3
1975 – 1994	9	115.211	128	78	1.458	70	6
1995 – 2009	11	161.629	148	90	1.790	180	9
2010 - 2017							
Rosendahl							
bis 1949							
1950 – 1974							
1975 – 1994							
1995 – 2009							
2010 - 2017	6	145.317	105	75	1.962	214	6
Senden							
bis 1949							
1950 – 1974	18	143.261	139	78	1.401	188	13
1975 – 1994	46	96.618	123	86	1.120	102	39
1995 – 2009	4	126.825	116				
2010 - 2017							

*) 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.

Siehe hierzu auch die Allgemeine Preisauskunft auf Seite 63

Garagen und Stellplätze

In den genannten Preisen sind die Kosten der Nebengebäude nicht enthalten. Eine Auswertung über die Jahre 2017 bis 2020 ergibt für Garagen, Tiefgaragen(TG)-Stellplatz, Carport und Stellplätze nachstehend aufgeführte Preise.

	Erstverkäufe	Anzahl	Wiederverkäufe	Anzahl
Stellplatz	5.600 €	142	4.300 €	79
Carport	11.300 €	43	5.300 €	8
Garage	14.700 €	16	8.100 €	23
TG-Stellplatz	19.500 €	140	10.300 €	15

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)	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen (Mittelwert u. Standardabweichung d. Einzelwerte) Ø Wohn-/Nutzfläche (in m²)	Ø Bereinigter Kaufpreis (in €/m²)	Ø Miete (in €/m²)	Ø Bew.-Kosten (in % d. Rohertrages)	Ø Rohertragsfaktor	Ø Restnutzungsdauer (in Jahren)	Ø GND (in Jahren)
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	**1,9**	107	2	82	2.001	6,02	25	27,5	55	80
Standardabweichung	0,7			20	582	0,66	4	6,4	14	
Vermietetes Wohnungseigentum	**3,0**	53	2	74	1.716	6,51	23	21,4	52	80
Standardabweichung	1,0			20	435	1,22	3	5,0	11	

6.1.5 Rohertragsfaktoren

Siehe Liegenschaftszinssätze

6.2 Teileigentum

Ableitungen wurden nicht vorgenommen.

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

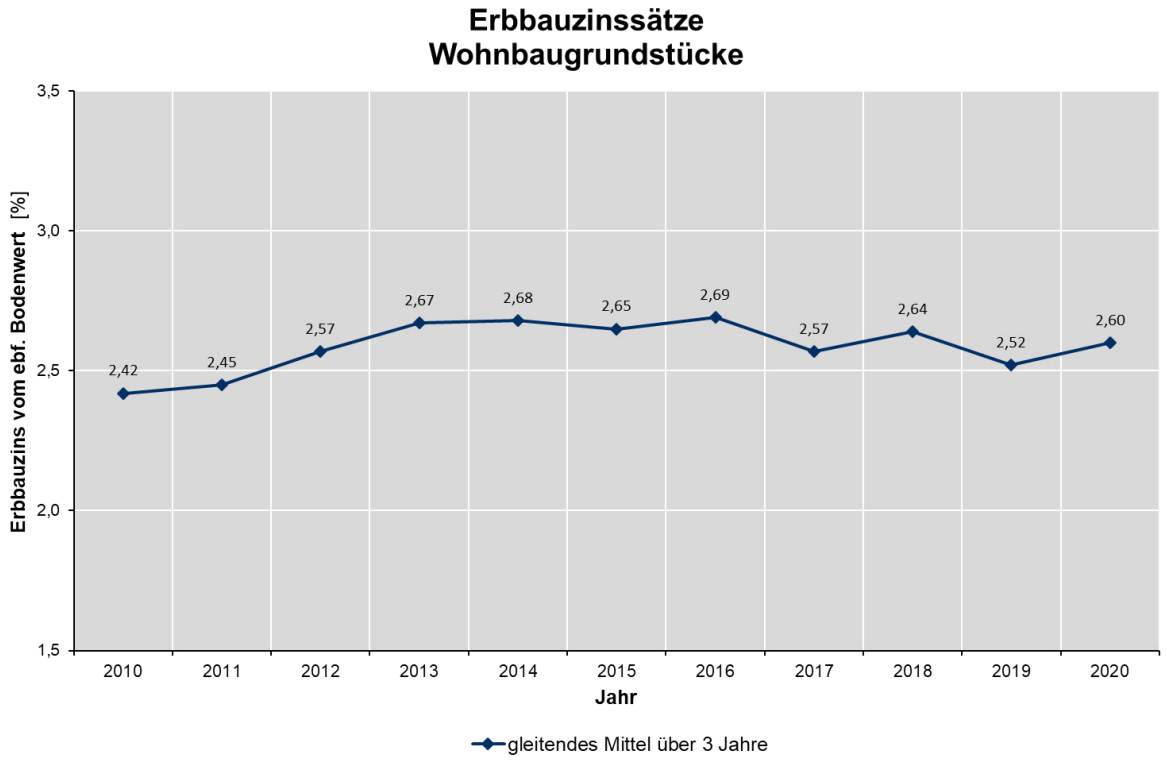
7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

Das Instrument des Erbbaurechts bietet eine wirtschaftliche Alternative zum Kauf eines Baugrundstücks, da die Grundstückseigentümer den Boden zu Bauzwecken verpachten und hierfür einen "Pachtpreis" des Grundstücks, den Erbbauzins, mit dem Erbbauberechtigten vereinbaren. Der Erbbauzins stellt dabei die Rendite des Grund und Bodens dar. Bezugsgröße ist der **erschließungsbeitragspflichtige** (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 (m²)	jährlicher, mittlerer Erbbauzinssatz € / m²	% - ebpf.	% - ebf.	gleitendes Mittel 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**
Summe	1444					
Mittel über alle Jahre	33	520		3,2	2,65	

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



Bestellung von Erbbaurechten 1977 – 2020

Wohnbaugrundstücke im Kreis Coesfeld

Gemeinde	Anzahl	mittl. Größe m²	mittl. Zinssatz % - ebpf.
Ascheberg	49	436	3,3
Billerbeck	121	594	2,9
Coesfeld	160	566	2,8
Dülmen	342	522	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

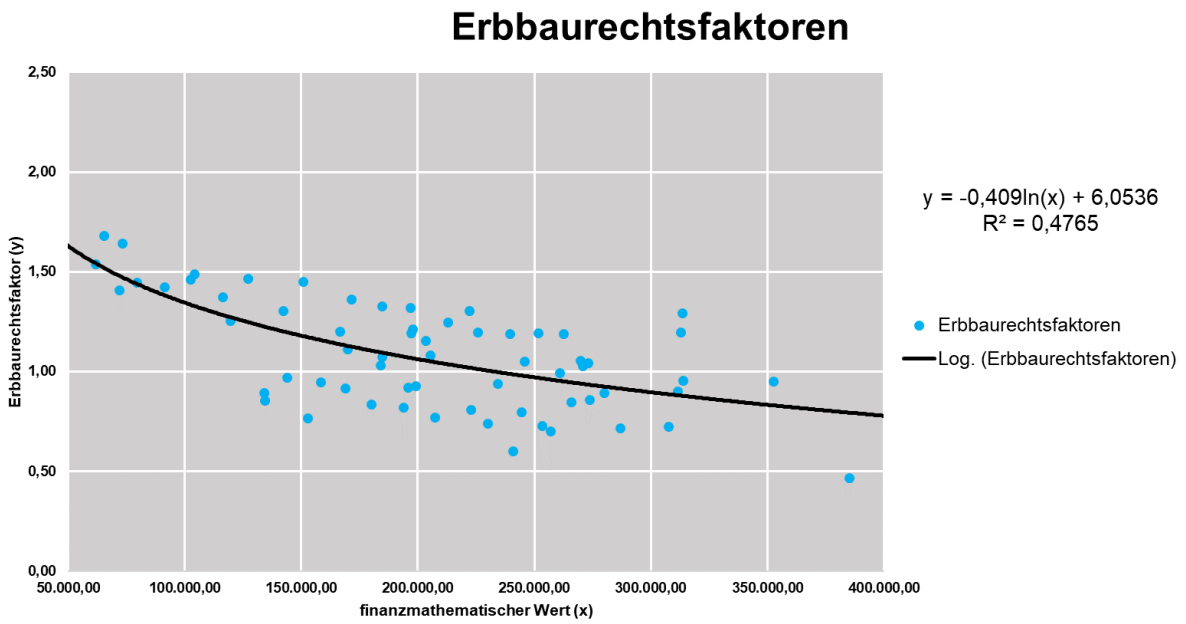
7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

Erbbaurechtsfaktor
Definition:
§14 Abs. 2 ImmoWertV:
Erbbaurechtsfaktoren sind Faktoren zur Anpassung finanzmathematisch errechneter Werte von Erbbaurechten, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den finanzmathematisch errechneten Werten von entsprechenden Erbbaurechten abgeleitet werden.

Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf einem Grundstück ein Bauwerk zu haben. Das Erbbaurecht und das mit einem Erbbaurecht belastete Grundstück (Erbbaugrundstück) sind selbständige Gegenstände der Wertermittlung.
Der Wert des Erbbaurechts sollte in erster Linie mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt werden. Erst, wenn für die Anwendung dieses Verfahrens nicht genügend geeignete Vergleichspreise zur Verfügung stehen, ist auf die finanzmathematische Methode als Bewertungsmodell zurückzugreifen. Da in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld nicht genügend geeignete Vergleichspreise vorliegen, wird die finanzmathematische Methode angewendet.
Die Ermittlung des Wertes des Erbbaurechts im Rahmen der finanzmathematischen Methode stellt ein Bewertungsmodell dar, dem die Überlegung zu Grunde liegt, dass sich der Wert des Erbbaurechts aus einem Bodenwertanteil und einem Gebäudewertanteil zusammensetzt. Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist ein Marktanpassungsfaktor für das Erbbaurecht, der sog. Erbbaurechtsfaktor, anzuwenden.
Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts entspricht dem wirtschaftlichen Vorteil, den der Erbbauberechtigte ggf. dadurch erlangt, dass er entsprechend den Regelungen des Erbbauvertrages über die Restlaufzeit des Erbbaurechts nicht den vollen Bodenverzinsungsbetrag leisten muss. Bei der Ermittlung des Bodenwertanteils ist, soweit Erschließungsbeiträge bereits entrichtet wurden, unabhängig davon, wer diese Beiträge gezahlt hat, vom erschließungsfreien Bodenwert auszugehen.
Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts ergibt sich mit Hilfe des Rentenbarwertfaktors aus der Kapitalisierung der Differenz zwischen dem erzielbaren rechtlich möglichen Erbbauzins und dem am Wertermittlungsstichtag angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwertes des unbelasteten Grundstücks.
Die Ermittlung des Gebäudewertanteils des Erbbaurechts erfolgt auf Grundlage des Sachwertverfahrens nach NHK 2010 (siehe Kapitel „Sachwertfaktoren“ auf Seite 64ff.).

Insgesamt konnten aus dem Jahr 2019 und 2020 68 Kauffälle von Erbbaurechten des individuellen Wohnungsbaus ausgewertet werden. Statistische Auswertungen haben ergeben, dass Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften zusammen betrachtet werden können. Hierbei wurde zudem eine Abhängigkeit des Erbbaurechtsfaktors vom finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts festgestellt. Abhängigkeiten von anderen Größen, wie Bodenrichtwert (Lagequalität), Grundstücksgröße, Restlaufzeit des Erbbaurechts, erzielbarer Erbbauzins pro Bodenwert (Rendite) sowie Gebäudeausstattung konnten nicht nachgewiesen werden.

Gebäudeart	Ø Erbbaurechtsfaktor (Standardabweichung)	Anzahl	Kennzahlen Mittelwert (Standardabweichung)			
			Ø Restlaufzeit (in Jahren)	Ø Wohnflächen (in €/m²)	Ø Bodenrichtwert (in €/m²)	Ø Rendite (in %)
Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäuser, Doppelhaushälften	1,07 (0,27)	68	60 (14)	133 (42)	142 (32)	1,27 (0,58)


Erbbaurechtsfaktoren
2,50
2,00
1,50
1,00
0,50
0,00
Erbbaurechtsfaktor (y)
50.000,00
100.000,00
150.000,00
200.000,00
250.000,00
300.000,00
350.000,00
400.000,00
finanzmathematischer Wert (x)
y = -0,409ln(x) + 6,0536
R² = 0,4765
Erbbaurechtsfaktoren
Log. (Erbbaurechtsfaktoren)

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 2018 bis 2020.

Erbbaurechte
nach Altersklassen aus den Jahren 2018 - 2020

Altersklasse (Baujahr)	Anzahl der Kauf-fälle	mittlerer Gesamt-kaufpreis (€)	mittlere Grund-stücks-größe(m²)	Wohnfläche *) mittlere Größe (m²)	mittlerer Kaufpreis €/m²	VB 90% (€/m²)	An-zahl	Bruttogrundfläche mittlere BGF (m²)	mittlerer Kaufpreis €/m³	VB 90% (€/m²)	An-zahl
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bis 800m²											
1950 - 1974	28	197.030	624	143	1.385	140	24	334	568	60	15
1975 - 1994	52	228.078	587	138	1.646	98	44	306	794	71	39
1995 - 2019	13	276.000	518	147	1.974	233	12	213	1368	173	12
Reihenhäuser und Doppelhaushälften bis 500 m²											
1950 - 1974	11	156.100	359	114	1.387	91	10	277	587	59	7
1975 - 1994	16	195.625	280	123	1.715	205	11	259	776	91	12
1995 - 2019	22	274.277	320	140	1.960	85	21	198	1420	140	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 2018 bis 2020.

Wohnungserbbaurechte
nach Altersklassen aus den Jahren 2018 - 2020

Altersklasse (Baujahr)	Anzahl der Kauf-fälle	mittlerer Gesamt-kaufpreis (€)	mittl. anteilige Grund-stücks-größe(m²)	Wohnfläche *) mittlere Größe (m²)	mittlerer Kaufpreis €/m²	VB 90% (€/m²)	An-zahl
Wiederverkauf in Mehrfamilienhäuser							
1950 - 1974	21	95.233	138	82	1.120	127	19
1975 - 1994	13	132.782	119	79	1.636	243	10
1995 - 2017	4	128.475	144	64	1.523	529	2

7.3 Erbbaurechtsgrundstücke

Erbbaugrundstücksfaktoren

Definition:
§14 Abs. 2 ImmoWertV:
Erbbaugrundstücksfaktoren sind Faktoren zur Anpassung finanzmathematisch errechneter Werte von Erbbaugrundstücken, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den finanzmathematisch errechneten Werten von entsprechenden Erbbaugrundstücken abgeleitet werden.

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

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

2007: 0,83 (Daten der Jahre 2004 - 2006)
2009: 0,85 (Daten der Jahre 2006 - 2008)
2013: 0,80 (Daten der Jahre 2010 - 2012)
2015: 0,90 (Daten der Jahre 2012 - 2014)
2018: 1,02 (Daten der Jahre 2015 - 2017)

Im Jahr 2020 wurde der Wert angesichts der steigenden Nachfrage und der Anlage von Geld in sicheren Quellen erneut untersucht. Der Faktor nach der aktuellen Untersuchung auf der Datengrundlage aus den Jahren 2017 bis 2019 ergibt sich wie folgt:

Der Untersuchung lagen folgende Daten zu Grunde:

Ø MAF	Anzahl	Ø Grundstücks-größe	Ø Restlaufzeit	Ø finanzmath. Wert	Ø Rendite
1,04 (0,21)	33	676 (337)	56 (22)	80.025 € (44.572 €)	1,40% (0,82%)

Der durchschnittliche nutzungstypische Erbbauzinssatz für 2020 beträgt 2,60 % des beitragsfreien Bodenwertes (s.a. Nr. 7.1 – Bestellung neuer Erbbaurechte).

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

1,04 +/- 0,21.

Die Auswertung lässt folgende signifikante Aussagen zu:
je größer der finanzmathematische Wert, desto kleiner der Erbbaugrundstücksfaktor
je größer die Restlaufzeit des Erbbaurechts, desto kleiner der Erbbaugrundstücksfaktor

Anwendungsbeispiel:

Unbelasteter beitragsfreier Bodenwert:	80.000 € (500 m² zu 160,- €/m²)
Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags:	90 Jahre
Nutzungstypischer Erbbauzinssatz / Jahr:	2,60 % v. 80.000 € = 2.080 €
Vertraglich erzielbare Erbbauzinsen / Jahr:	1.500 €

Über die Restlaufzeit abgezinster Bodenwert des Erbbaugrundstücks:

80.000,- € * 0,0992516 = 7.940,- €
(Abzinsungsfaktor bei 2,60 % und 90 Jahren Restlaufzeit 0,0992516)

Über die Restlaufzeit kapitalisierte, vertraglich erzielbare Erbbauzinsen:

1.500,- € * 34,644 = 51.966,- €
(Vervielfältiger bei 90 Jahren Laufzeit und 2,60 % Erbbauzinssatz: 34,644)

Finanzmathematischer Wert des Bodenwertanteils des Erbbaugrundstücks:

7.940,- € + 51.966,- € = 59.906,- €

Finanzmathematischer Wert * **Erbbaugrundstücksfaktor** = Verkehrswert

59.906,- € * **1,04** = 62.302,- €

8 Modellbeschreibungen

Sachwertfaktor

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

Modellparameter der Untersuchung:

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

Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze wurden nach dem Berechnungsmodell zur Ableitung von Liegenschaftszinsätzen 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:

	2018	2019	2020	2021
Verwaltungskosten				
Wohnung / Einfamilienhaus	288 €/Jahr	295 €/Jahr	299 €/Jahr	298 €/Jahr
Eigentumswohnung	344 €/Jahr	353 €/Jahr	358 €/Jahr	357 €/Jahr
Garage / Einstellplatz	38 €/Jahr	39 €/Jahr	39 €/Jahr	39 €/Jahr
Gewerbe	3 %	3 %	3%	3%
Instandhaltungskosten				
Wohnen				
Wohnfläche	11,3 €/m²	11,6 €/m²	11,7 €/m²	11,7 €/m²
Tiefgarageneinstellplatz	85,3 €/Jahr	87,4 €/Jahr	88,5 €/Jahr	88,3 €/Jahr
Garage	66,8 €/Jahr	68,4 €/Jahr	69,3 €/Jahr	69,2 €/Jahr
Carport	41,1 €/Jahr	42,1 €/Jahr	42,7 €/Jahr	42,6 €/Jahr
Stellplatz	25,7 €/Jahr	26,3 €/Jahr	26,7 €/Jahr	26,6 €/Jahr

Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils der Vomhundertsatz 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,

50 % für gewerbliche Nutzung wie z.B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzung bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten,

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 %	2 %	2 %
Geschäftsgrundstücke	4 %	4 %	4 %

Erbbaurechtsfaktor

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

Keine Berücksichtigung fanden bei der Auswertung Kaufverträge,

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

Erbbaugrundstücksfaktor

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

9 Mieten und Pachten

Wohnungsmieten im Kreis Coesfeld

Für eine differenzierte Mietpreisermittlung greifen wir auf Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen zurück, die wir im Auftrag der Städte und Gemeinden und in Zusammenarbeit mit den Interessenverbänden erstellt haben. Für die Stadt **Coesfeld** sowie für die Gemeinden **Ascheberg, Havixbeck, Nordkirchen, Nottuln, Rosendahl und Senden** sind die Mietspiegel zum **01. Dezember 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:

Garage:	**25 €**	**bis**	**45 €,**
Carport:	**20 €**	**bis**	**40 €,**
Stellplatz:	**10 €**	**bis**	**30 €,**
Tiefgarage:	**30 €**	**bis**	**50 €.**

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 2000 = 100	Basisjahr 2005 = 100	Basisjahr 2000 = 100	Basisjahr 2005 = 100	Basisjahr 2000 = 100	Basisjahr 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 – 2020)

"Kaltmiete" einschl. Nebenkosten, ohne Garagennutzung

Jahr		Altbauwohnungen, vor dem 20.06.1948 erbaut		Neubauwohnungen, nach dem 19.06.1948 erbaut		zusammen	
		Basisjahr 2010 = 100	Basisjahr 2015 = 100	Basisjahr 2010 = 100	Basisjahr 2015 = 100	Basisjahr 2010 = 100	Basisjahr 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
	Januar		106,8		105,5		105,8
	Februar		106,8		105,6		105,9
	März		106,8		105,6		105,9
	April		106,9		105,7		106,0
	Mai		106,8		105,8		106,1
	Juni		106,9		105,9		106,1
	Juli		107,1		106,0		106,3
	August		107,6		106,1		106,5
	September		107,7		106,2		106,5
	Oktober		108,0		106,3		106,7
	November		108,0		106,4		106,8
	Dezember		108,1		106,5		106,8

Quelle: Landesbetrieb IT.NRW

Gewerbemieten

Durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurde eine Mietübersicht für Gewerbeimmobilien erstellt (Stand 2019). Die Mietangaben beziehen sich auf folgende Nutzungen: „Büro/Praxis“, „Einzelhandel“, „Produktion/Gewerbe“, „Warm-/Kaltlager“ und „befestigte Außenfläche“.
Es wurden 1036 Vermieter angeschrieben, 425 antworteten (Quote: 41 %).

Insgesamt liegen der Geschäftsstelle 738 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:

Büroflächen, Peripherie:			
- moderne Ausstattung	6,50 €/m²	Spanne:	(4,60 – 8,40 €/m²)
- normale Ausstattung	4,70 €/m²	Spanne:	(2,40 – 6,95 €/m²)
- einfache Ausstattung	3,85 €/m²	Spanne:	(2,60 – 5,05 €/m²)
Büroflächen, Innenstadt:			
- moderne Ausstattung	6,85 €/m²	Spanne:	(5,00 – 8,75 €/m²)
- normale Ausstattung	6,35 €/m²	Spanne:	(4,50 – 8,20 €/m²)
Einzelhandel Peripherie (Kreisgebiet)	6,05 €/m²	Spanne:	(1,95 – 10,15 €/m²)
Einzelhandel Innenstadt (Kreisgebiet)	8,00 €/m²	Spanne:	(3,35 – 12,60 €/m²)
Einzelhandel Innenstadt (Coesfeld)	12,95 €/m²	Spanne:	(6,05 – 19,85 €/m²)
Einzelhandel Innenstadt (Dülmen)	8,55 €/m²	Spanne:	(3,90 – 13,15 €/m²)
Einzelhandel Innenstadt (Lüdinghausen)	6,30 €/m²	Spanne:	(2,50 – 10,15 €/m²)
Produktion:	3,50 €/m²	Spanne:	(1,50 – 5,55 €/m²)
Lagerhallen: - Kaltlager	2,25 €/m²	Spanne:	(0,35 – 4,15 €/m²)
- Warmlager	2,75 €/m²	Spanne:	(0,95 – 4,55 €/m²)
befestigte Außenflächen:	0,90 €/m²	Spanne:	(0,60 – 1,20 €/m²)

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:

Nau, Ludwig	Dipl.-Ing., ltd. Kreisvermessungsdirektor a.D. Kreis Recklinghausen (bis 12.03.2021)
Briewig, Peter	Öffentlich best. Vermessungsingenieur
Vahlhaus, Jürgen	Dipl. Ing. Vermessungsingenieur (ab 12.03.2021)

Weitere ehrenamtliche Gutachter:

Austermann, Dirk	Dipl.-Ing., Architekt
Entrup, Reinhard	Dipl.-Ing., agr.
Feldmann, Heinrich	M.Sc. Agrar Landwirtschaftlicher Sachverständige (ab 12.03.2021)
Hellkuhl, Ludger	Wohnungsverein Rheine eG Vorstandsvorsitzender
Hericks, Ulrich	Dipl.-Ing., Bauingenieur
Klein, Reinhold	Landwirtschaftsmeister Landwirtschaftlicher Sachverständige (bis 12.03.2021)
Kirschbaum, Stephan	B.Sc., Immobilienberater
Mengelkamp, Jörg	Immobilienberater (ab 12.03.2021)
Meyer, Arno	Dipl.-Ing., Architekt (bis 12.03.2021)
Niessing, Berthold	Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
Rotter, Wolf-Dieter	Dipl.-Ing., Architekt (bis 12.03.2021)
Schier, Heinz	Dipl.-Ing., Hochbau
Silge, Oliver	Dipl.-Ing., Architekt
Thiemann, Jutta	Vermessungsingenieurin (ab 12.03.2021) 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
Internet: http://gutachterausschuss.kreis-coesfeld.de

Geschäftsstellenleitung:

Schnute, Sebastian 02541 / 186810

Verkehrswertgutachten:

Mathmann, Kai 02541 / 186811

Grundstücksmarktbericht, Auskünfte über Kaufpreise, Bodenrichtwerte und Mieten:

Schumacher, Anne 02541 / 186814

Kaufpreissammlung und Bodenrichtwertauskünfte:

Kenkmann, Ulrich 02541 / 186812
Kirsten, Birgit 02541 / 186815

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 Wohn-/Nutzfläche (m²)	Ø Bereinigter Kaufpreis (€/m²)	Ø Miete (€/m²)	Ø Bew.-Kosten (% d. Rohertrages)	Ø Rohertragsfaktor	Ø Restnutzungsdauer (Jahren)	Ø GND (Jahren)
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	**1,9**	107	2	82	2.001	6,02	25	27,5	55	80
Standardabweichung	0,7			20	582	0,66	4	6,4	14	
Vermietetes Wohnungseigentum	**3,0**	53	2	74	1.716	6,51	23	21,4	52	80
Standardabweichung	1,0			20	435	1,22	3	5,0	11	
Einfamilienhäuser, freistehend	**1,3**	171	2	158	2.556	5,67	22	35,2	54	80
Standardabweichung	0,5			40	540	0,97	3	5,7	15	
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	**1,4**	116	2	128	2.333	5,69	22	32,4	55	80
Standardabweichung	0,6			20	465	0,78	3	5,3	11	
Zweifamilienhäuser	**2,2**	31	2	204	1.674	5,37	24	24,3	45	80
Standardabweichung	0,8			27	354	0,41	2	4,4	11	
Dreifamilienhäuser	**2,6**	13	2	257	1555	6,07	23	21,4	40	80
Standardabweichung	1,0			96	361	0,62	3	4,6	8	
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	**3,2**	27	2	473	1469	6,30	24	19,7	43	80
Standardabweichung	1,2			202	680	0,96	2	7,3	20	
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag)	**4,3**	12	2	508	1105	6,58	21	14,4	35	80
Standardabweichung	1,4			301	282	1,50	3	3,9	17	

Abschreibungstabelle

Wertminderung von Gebäuden wegen Alters im Sachwertverfahren in % des Herstellungswertes

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

Vervielfältiger

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

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

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

Rest-nutzung Jahre	Liegenschaftszinssätze																				
	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%
q	1,01	1,02	1,025	1,0275	1,03	1,0325	1,035	1,0375	1,04	1,0425	1,045	1,0475	1,05	1,0525	1,055	1,0575	1,06	1,0625	1,065	1,0675	1,07
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
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
3	2,941	2,884	2,856	2,842	2,829	2,815	2,802	2,788	2,775	2,762	2,749	2,736	2,723	2,711	2,698	2,685	2,673	2,661	2,648	2,636	2,624
4	3,902	3,808	3,762	3,739	3,717	3,695	3,673	3,651	3,630	3,609	3,588	3,567	3,546	3,525	3,505	3,485	3,465	3,445	3,426	3,406	3,387
5	4,853	4,713	4,646	4,613	4,580	4,547	4,515	4,483	4,452	4,421	4,390	4,360	4,329	4,300	4,270	4,241	4,212	4,184	4,156	4,128	4,100
6	5,795	5,601	5,508	5,462	5,417	5,373	5,329	5,285	5,242	5,200	5,158	5,117	5,076	5,035	4,996	4,956	4,917	4,879	4,841	4,804	4,767
7	6,728	6,472	6,349	6,289	6,230	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
8	7,652	7,325	7,170	7,094	7,020	6,946	6,874	6,803	6,733	6,664	6,596	6,529	6,463	6,398	6,335	6,272	6,210	6,149	6,089	6,030	5,971
9	8,566	8,162	7,971	7,878	7,786	7,696	7,608	7,521	7,435	7,351	7,269	7,188	7,108	7,029	6,952	6,876	6,802	6,728	6,656	6,585	6,515
10	9,471	8,983	8,752	8,640	8,530	8,422	8,317	8,213	8,111	8,011	7,913	7,816	7,722	7,629	7,538	7,448	7,360	7,274	7,189	7,105	7,024
11	10,368	9,787	9,514	9,382	9,253	9,126	9,002	8,880	8,760	8,644	8,529	8,417	8,306	8,198	8,093	7,989	7,887	7,787	7,689	7,593	7,499
12	11,255	10,575	10,258	10,104	9,954	9,807	9,663	9,523	9,385	9,250	9,119	8,990	8,863	8,740	8,619	8,500	8,384	8,270	8,159	8,050	7,943
13	12,134	11,348	10,983	10,807	10,635	10,467	10,303	10,142	9,986	9,833	9,683	9,537	9,394	9,254	9,117	8,983	8,853	8,725	8,600	8,477	8,358
14	13,004	12,106	11,691	11,491	11,296	11,106	10,921	10,740	10,563	10,391	10,223	10,059	9,899	9,742	9,590	9,441	9,295	9,153	9,014	8,878	8,745
15	13,865	12,849	12,381	12,157	11,938	11,725	11,517	11,315	11,118	10,927	10,740	10,557	10,380	10,206	10,038	9,873	9,712	9,556	9,403	9,253	9,108
16	14,718	13,578	13,055	12,805	12,561	12,324	12,094	11,870	11,652	11,440	11,234	11,033	10,838	10,647	10,462	10,282	10,106	9,935	9,768	9,605	9,447
17	15,562	14,292	13,712	13,435	13,166	12,905	12,651	12,405	12,166	11,933	11,707	11,488	11,274	11,066	10,865	10,668	10,477	10,291	10,111	9,935	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	11,690	11,465	11,246	11,034	10,828	10,627	10,432	10,243	10,059
19	17,226	15,678	14,979	14,646	14,324	14,012	13,710	13,417	13,134	12,859	12,593	12,335	12,085	11,843	11,608	11,379	11,158	10,943	10,735	10,532	10,336
20	18,046	16,351	15,589	15,227	14,877	14,539	14,212	13,896	13,590	13,294	13,008	12,731	12,462	12,202	11,950	11,706	11,470	11,241	11,019	10,803	10,594
21	18,857	17,011	16,185	15,793	15,415	15,050	14,698	14,358	14,029	13,712	13,405	13,108	12,821	12,544	12,275	12,015	11,764	11,521	11,285	11,057	10,836
22	19,660	17,658	16,765	16,343	15,937	15,545	15,167	14,803	14,451	14,112	13,784	13,468	13,163	12,868	12,583	12,308	12,042	11,784	11,535	11,294	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
24	21,243	18,914	17,885	17,401	16,936	16,488	16,058	15,645	15,247	14,864	14,495	14,141	13,799	13,469	13,152	12,846	12,550	12,266	11,991	11,725	11,469
25	22,023	19,523	18,424	17,908	17,413	16,938	16,482	16,043	15,622	15,217	14,828	14,454	14,094	13,747	13,414	13,093	12,783	12,485	12,198	11,921	11,654
26	22,795	20,121	18,951	18,402	17,877	17,373	16,890	16,427	15,983	15,556	15,147	14,753	14,375	14,012	13,662	13,326	13,003	12,692	12,392	12,104	11,826
27	23,560	20,707	19,464	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	12,887	12,575	12,275	11,987
28	24,316	21,281	19,965	19,351	18,764	18,203	17,667	17,154	16,663	16,193	15,743	15,312	14,898	14,502	14,121	13,756	13,406	13,070	12,746	12,436	12,137
29	25,066	21,844	20,454	19,806	19,188	18,599	18,036	17,498	16,984	16,492	16,022	15,572	15,141	14,728	14,333	13,954	13,591	13,242	12,907	12,586	12,278
30	25,808	22,396	20,930	20,249	19,600	18,982	18,392	17,829	17,292	16,779	16,289	15,820	15,372	14,944	14,534	14,141	13,765	13,404	13,059	12,727	12,409
31	26,542	22,938	21,395	20,681	20,000	19,353	18,736	18,149	17,588	17,054	16,544	16,058	15,593	15,149	14,724	14,318	13,929	13,557	13,201	12,859	12,532
32	27,270	23,468	21,849	21,100	20,389	19,712	19,069	18,457	17,874	17,318	16,789	16,284	15,803	15,343	14,904	14,485	14,084	13,701	13,334	12,983	12,647
33	27,990	23,989	22,292	21,509	20,766	20,060	19,390	18,753	18,148	17,571	17,023	16,500	16,003	15,528	15,075	14,643	14,230	13,836	13,459	13,099	12,754
34	28,703	24,499	22,724	21,906	21,132	20,397	19,701	19,039	18,411	17,814	17,247	16,707	16,193	15,703	15,237	14,792	14,368	13,963	13,577	13,207	12,854
35	29,409	24,999	23,145	22,293	21,487	20,724	20,001	19,315	18,665	18,047	17,461	16,904	16,374	15,870	15,391	14,934	14,498	14,083	13,687	13,309	12,948
36	30,108	25,489	23,556	22,670	21,832	21,040	20,290	19,581	18,908	18,271	17,666	17,092	16,547	16,029	15,536	15,067	14,621	14,196	13,791	13,404	13,035
37	30,800	25,969	23,957	23,036	22,167	21,346	20,571	19,837	19,143	18,485	17,862	17,272	16,711	16,179	15,674	15,194	14,737	14,302	13,888	13,493	13,117
38	31,485	26,441	24,349	23,393	22,492	21,643	20,841	20,084	19,368	18,691	18,050	17,443	16,868	16,322	15,805	15,313	14,846	14,402	13,979	13,577	13,193
39	32,163	26,903	24,730	23,740	22,808	21,930	21,102	20,322	19,584	18,888	18,230	17,607	17,017	16,458	15,929	15,426	14,949	14,496	14,065	13,655	13,265
40	32,835	27,355	25,103	24,078	23,115	22,208	21,355	20,551	19,793	19,077	18,402	17,763	17,159	16,587	16,046	15,533	15,046	14,584	14,146	13,728	13,332
41	33,500	27,799	25,466	24,407	23,412	22,478	21,599	20,772	19,993	19,259	18,566	17,912	17,294	16,710	16,157	15,634	15,138	14,668	14,221	13,797	13,394
42	34,158	28,235	25,821	24,727	23,701	22,739	21,835	20,985	20,186	19,433	18,724	18,055	17,423	16,827	16,263	15,730	15,225	14,746	14,292	13,861	13,452
43	34,810	28,662	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
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	16,458	15,905	15,383	14,889	14,421	13,978	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
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
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
48	37,974	30,673	27,773	26,475	25,267	24,141	23,091	22,111	21,195	20,338	19,536	18,783	18,077	17,414	16,790	16,203	15,650	15,128	14,636	14,171	13,730
49	38,588	31,052	28,071	26,740	25,502	24,350	23,277	22,276	21,341	20,468	19,651	18,886	18,169	17,495	16,863	16,268	15,708	15,180	14,682	14,211	13,767
50	39,196	31,424	28,362	26,997	25,730	24,552	23,456	22,434	21,482	20,593	19,762	18,984	18,256	17,573	16,932	16,329	15,762	15,228	14,725	14,249	13,801

Barwertfaktoren für die Kapitalisierung (Vervielfältiertabelle) 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 %

Restnutzung Jahre	Liegenschaftszinssätze																				
	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%
q	1,0100	1,0200	1,0250	1,0275	1,0300	1,0325	1,0350	1,0375	1,0400	1,0425	1,0450	1,0475	1,0500	1,0525	1,0550	1,0575	1,0600	1,0625	1,0650	1,0675	1,0700
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
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
53	40,984	32,495	29,193	27,729	26,375	25,121	23,957	22,877	21,873	20,938	20,066	19,253	18,493	17,783	17,117	16,493	15,907	15,356	14,838	14,350	13,890
54	41,569	32,838	29,457	27,960	26,578	25,298	24,113	23,014	21,993	21,043	20,159	19,335	18,565	17,846	17,173	16,542	15,950	15,394	14,872	14,379	13,916
55	42,147	33,175	29,714	28,185	26,774	25,471	24,264	23,146	22,109	21,145	20,248	19,413	18,633	17,906	17,225	16,588	15,991	15,430	14,903	14,407	13,940
56	42,720	33,505	29,965	28,404	26,965	25,637	24,410	23,273	22,220	21,242	20,333	19,487	18,699	17,963	17,275	16,632	16,029	15,463	14,932	14,433	13,963
57	43,287	33,828	30,210	28,617	27,151	25,799	24,550	23,396	22,327	21,335	20,414	19,558	18,761	18,017	17,322	16,673	16,065	15,495	14,960	14,457	13,984
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	16,712	16,099	15,525	14,986	14,480	14,003
59	44,405	34,456	30,681	29,026	27,506	26,107	24,818	23,628	22,528	21,510	20,567	19,691	18,876	18,117	17,410	16,749	16,131	15,553	15,010	14,501	14,022
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	16,784	16,161	15,579	15,033	14,521	14,039
61	45,500	35,060	31,130	29,414	27,840	26,396	25,067	23,844	22,715	21,672	20,706	19,811	18,980	18,208	17,488	16,817	16,190	15,604	15,054	14,539	14,055
62	46,040	35,353	31,347	29,600	28,000	26,533	25,186	23,946	22,803	21,747	20,772	19,868	19,029	18,249	17,524	16,848	16,217	15,627	15,075	14,557	14,070
63	46,574	35,640	31,558	29,781	28,156	26,667	25,300	24,044	22,887	21,820	20,834	19,921	19,075	18,289	17,558	16,878	16,242	15,649	15,094	14,573	14,084
64	47,103	35,921	31,764	29,957	28,306	26,796	25,411	24,139	22,969	21,890	20,894	19,973	19,119	18,327	17,591	16,906	16,266	15,670	15,111	14,588	14,098
65	47,627	36,197	31,965	30,128	28,453	26,921	25,518	24,230	23,047	21,957	20,951	20,022	19,161	18,363	17,622	16,932	16,289	15,689	15,128	14,603	14,110
66	48,145	36,468	32,161	30,295	28,595	27,042	25,621	24,318	23,122	22,021	21,006	20,068	19,201	18,397	17,651	16,957	16,310	15,707	15,144	14,616	14,121
67	48,659	36,733	32,352	30,458	28,733	27,159	25,721	24,403	23,194	22,082	21,058	20,113	19,239	18,430	17,679	16,981	16,331	15,725	15,158	14,629	14,132
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	16,350	15,741	15,172	14,640	14,142
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	16,368	15,756	15,185	14,651	14,152
70	50,169	37,499	32,898	30,919	29,123	27,490	26,000	24,640	23,395	22,252	21,202	20,235	19,343	18,518	17,753	17,044	16,385	15,770	15,197	14,662	14,160
71	50,662	37,744	33,071	31,065	29,246	27,593	26,087	24,713	23,456	22,304	21,246	20,272	19,374	18,544	17,776	17,063	16,401	15,784	15,209	14,671	14,169
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	16,416	15,797	15,219	14,680	14,176
73	51,634	38,220	33,405	31,345	29,481	27,790	26,253	24,852	23,573	22,402	21,328	20,341	19,432	18,593	17,817	17,098	16,430	15,809	15,230	14,689	14,183
74	52,113	38,451	33,566	31,479	29,593	27,884	26,331	24,917	23,628	22,448	21,367	20,374	19,459	18,616	17,836	17,114	16,443	15,820	15,239	14,697	14,190
75	52,587	38,677	33,723	31,610	29,702	27,974	26,407	24,981	23,680	22,492	21,404	20,404	19,485	18,637	17,854	17,129	16,456	15,830	15,248	14,704	14,196
76	53,056	38,899	33,876	31,737	29,808	28,062	26,480	25,042	23,731	22,534	21,439	20,434	19,509	18,658	17,871	17,143	16,468	15,840	15,256	14,711	14,202
77	53,521	39,117	34,025	31,861	29,910	28,148	26,551	25,100	23,780	22,575	21,473	20,462	19,533	18,677	17,887	17,156	16,479	15,850	15,264	14,718	14,208
78	53,981	39,330	34,171	31,982	30,010	28,230	26,619	25,157	23,827	22,614	21,505	20,489	19,555	18,696	17,903	17,169	16,490	15,859	15,271	14,724	14,213
79	54,437	39,539	34,313	32,099	30,107	28,310	26,685	25,212	23,872	22,651	21,536	20,514	19,576	18,713	17,917	17,181	16,500	15,867	15,278	14,730	14,218
80	54,888	39,745	34,452	32,213	30,201	28,387	26,749	25,264	23,915	22,687	21,565	20,539	19,596	18,730	17,931	17,193	16,509	15,875	15,285	14,735	14,222
81	55,335	39,946	34,587	32,324	30,292	28,462	26,810	25,315	23,957	22,721	21,594	20,562	19,616	18,746	17,944	17,204	16,518	15,882	15,291	14,740	14,226
82	55,777	40,143	34,719	32,432	30,381	28,535	26,870	25,364	23,997	22,754	21,621	20,584	19,634	18,761	17,956	17,214	16,526	15,889	15,297	14,745	14,230
83	56,215	40,336	34,848	32,537	30,467	28,605	26,928	25,411	24,036	22,786	21,647	20,605	19,651	18,775	17,968	17,223	16,534	15,896	15,302	14,749	14,234
84	56,648	40,526	34,974	32,640	30,550	28,673	26,983	25,456	24,073	22,816	21,671	20,626	19,668	18,789	17,979	17,233	16,542	15,902	15,307	14,753	14,237
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	15,907	15,312	14,757	14,240
86	57,503	40,893	35,216	32,836	30,710	28,803	27,089	25,542	24,143	22,873	21,718	20,664	19,699	18,814	18,000	17,249	16,556	15,913	15,316	14,761	14,243
87	57,923	41,072	35,333	32,931	30,786	28,865	27,139	25,583	24,176	22,900	21,740	20,681	19,713	18,826	18,009	17,257	16,562	15,918	15,320	14,764	14,246
88	58,340	41,247	35,446	33,023	30,860	28,925	27,187	25,622	24,207	22,926	21,760	20,698	19,727	18,837	18,018	17,264	16,568	15,923	15,324	14,768	14,249
89	58,752	41,419	35,557	33,112	30,932	28,983	27,234	25,660	24,238	22,950	21,780	20,714	19,740	18,847	18,027	17,271	16,573	15,927	15,328	14,771	14,251
90	59,161	41,587	35,666	33,199	31,002	29,039	27,279	25,696	24,267	22,974	21,799	20,729	19,752	18,857	18,035	17,278	16,579	15,932	15,331	14,773	14,253
91	59,565	41,752	35,771	33,284	31,070	29,094	27,323	25,731	24,295	22,996	21,817	20,744	19,764	18,867	18,043	17,284	16,584	15,936	15,335	14,776	14,255
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	15,939	15,338	14,778	14,257
93	60,362	42,072	35,975	33,446	31,200	29,198	27,406	25,798	24,349	23,039	21,852	20,771	19,786	18,884	18,057	17,295	16,593	15,943	15,341	14,781	14,259
94	60,754	42,228	36,073	33,525	31,262	29,247	27,445	25,829	24,374	23,059	21,868	20,784	19,796	18,892	18,063	17,301	16,597	15,946	15,343	14,783	14,261
95	61,143	42,380	36,169	33,601	31,323	29,295	27,484	25,859	24,398	23,078	21,883	20,796	19,806	18,900	18,069	17,305	16,601	15,950	15,346	14,785	14,263
96	61,528	42,529	36,263	33,675	31,381	29,341	27,520	25,888	24,421	23,097	21,897	20,808	19,815	18,907	18,075	17,310	16,605	15,953	15,348	14,787	14,264
97	61,909	42,676	36,354	33,746	31,438	29,386	27,556	25,917	24,443	23,114	21,911	20,819	19,824	18,914	18,081	17,315	16,608	15,955	15,350	14,789	14,266
98	62,286	42,820	36,443	33,817	31,493	29,430	27,590	25,944	24,465	23,131	21,925	20,830	19,832	18,921	18,086	17,319	16,611	15,958	15,352	14,790	14,267
99	62,659	42,960	36,529	33,885	31,547	29,472	27,623	25,970	24,485	23,147	21,938	20,840	19,840	18,927	18,091	17,323	16,615	15,960	15,354	14,792	14,268
100	63,029	43,098	36,614	33,951	31,599	29,513	27,655	25,995	24,505	23,163	21,950	20,849	19,848	18,933	18,096	17,326	16,618	15,963	15,356	14,793	14,269

Abzinsungstabelle

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

$K_o = K_n * 1/q^n$

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

Sterbetafel 2017/2019 für die Bundesrepublik Deutschland

männlich

Vollendetes Alter	Sterbe- wahrscheinlichkeit vom Alter x bis x+1	Überlebens- wahrscheinlichkeit vom Alter x bis x+1	Überlebende im Alter x	Gestorbene im Alter x bis unter x+1	Von den Überlebenden im Alter x bis zum Alter x+1 durchlebte	Von den Überlebenden im Alter x insgesamt noch zu durchlebende	Durchschnittliche Lebenserwartung im Alter x in Jahren
					Jahre		
x	q_x	p_x	l_x	d_x	L_x	$e_x l_x$	e_x
0	0,00348006	0,99651994	100000	348	99698	7862696	78,63
1	0,00026815	0,99973185	99652	27	99639	7762997	77,9
2	0,00014923	0,99985077	99625	15	99618	7663359	76,92
3	0,00011914	0,99988086	99610	12	99604	7563741	75,93
4	0,00010447	0,99989553	99599	10	99593	7464137	74,94
5	0,00009588	0,99990412	99588	10	99583	7364543	73,95
6	0,00008896	0,99991104	99579	9	99574	7264960	72,96
7	0,00008564	0,99991436	99570	9	99565	7165386	71,96
8	0,00007379	0,99992621	99561	7	99558	7065820	70,97
9	0,00008031	0,99991969	99554	8	99550	6966263	69,97
10	0,00007579	0,99992421	99546	8	99542	6866713	68,98
11	0,00007326	0,99992674	99538	7	99535	6767171	67,99
12	0,00008207	0,99991793	99531	8	99527	6667636	66,99
13	0,00009020	0,99990980	99523	9	99518	6568109	66
14	0,00013145	0,99986855	99514	13	99507	6468591	65
15	0,00016337	0,99983663	99501	16	99493	6369083	64,01
16	0,00022571	0,99977429	99485	22	99473	6269591	63,02
17	0,00026417	0,99973583	99462	26	99449	6170117	62,03
18	0,00039007	0,99960993	99436	39	99416	6070669	61,05
19	0,00039812	0,99960188	99397	40	99377	5971252	60,07
20	0,00041997	0,99958003	99357	42	99337	5871875	59,1
21	0,00040399	0,99959601	99316	40	99296	5772538	58,12
22	0,00042019	0,99957981	99276	42	99255	5673243	57,15
23	0,00039919	0,99960081	99234	40	99214	5573988	56,17
24	0,00046398	0,99953602	99194	46	99171	5474774	55,19
25	0,00043813	0,99956187	99148	43	99127	5375603	54,22
26	0,00044485	0,99955515	99105	44	99083	5276476	53,24
27	0,00044352	0,99955648	99061	44	99039	5177393	52,26
28	0,00049092	0,99950908	99017	49	98992	5078354	51,29
29	0,00049730	0,99950270	98968	49	98944	4979362	50,31
30	0,00054009	0,99945991	98919	53	98892	4880418	49,34
31	0,00060461	0,99939539	98866	60	98836	4781526	48,36
32	0,00062556	0,99937444	98806	62	98775	4682691	47,39
33	0,00073573	0,99926427	98744	73	98708	4583916	46,42
34	0,00071716	0,99928284	98671	71	98636	4485208	45,46
35	0,00075603	0,99924397	98601	75	98563	4386572	44,49
36	0,00087358	0,99912642	98526	86	98483	4288009	43,52
37	0,00098122	0,99901878	98440	97	98392	4189526	42,56
38	0,00102003	0,99897997	98343	100	98293	4091134	41,6
39	0,00110848	0,99889152	98243	109	98189	3992841	40,64
40	0,00118841	0,99881159	98134	117	98076	3894653	39,69
41	0,00139804	0,99860196	98017	137	97949	3796577	38,73
42	0,00139484	0,99860516	97880	137	97812	3698628	37,79
43	0,00155515	0,99844485	97744	152	97668	3600816	36,84
44	0,00171520	0,99828480	97592	167	97508	3503148	35,9
45	0,00191743	0,99808257	97425	187	97331	3405639	34,96
46	0,00212675	0,99787325	97238	207	97134	3308308	34,02
47	0,00236791	0,99763209	97031	230	96916	3211174	33,09
48	0,00261651	0,99738349	96801	253	96675	3114258	32,17
49	0,00288704	0,99711296	96548	279	96409	3017583	31,25

männlich

Vollendetes Alter	Sterbe- wahrscheinlichkeit vom Alter x bis x+1	Überlebens- wahrscheinlichkeit vom Alter x bis x+1	Überlebende im Alter x	Gestorbene im Alter x bis unter x+1	Von den Überlebenden im Alter x bis zum Alter x+1 durchlebte	Von den Überlebenden im Alter x insgesamt noch zu durchlebende	Durchschnittliche Lebenserwartung im Alter x in Jahren
					Jahre		
x	q_x	p_x	l_x	d_x	L_x	$e_x l_x$	e_x
50	0,00321229	0,99678771	96269	309	96115	2921175	30,34
51	0,00359472	0,99640528	95960	345	95787	2825060	29,44
52	0,00404217	0,99595783	95615	386	95422	2729273	28,54
53	0,00455896	0,99544104	95228	434	95011	2633851	27,66
54	0,00513009	0,99486991	94794	486	94551	2538840	26,78
55	0,00571923	0,99428077	94308	539	94038	2444289	25,92
56	0,00639821	0,99360179	93769	600	93469	2350250	25,06
57	0,00716828	0,99283172	93169	668	92835	2256782	24,22
58	0,00779384	0,99220616	92501	721	92140	2163947	23,39
59	0,00878096	0,99121904	91780	806	91377	2071806	22,57
60	0,00960144	0,99039856	90974	873	90537	1980429	21,77
61	0,01065847	0,98934153	90101	960	89620	1889892	20,98
62	0,01178680	0,98821320	89140	1051	88615	1800272	20,2
63	0,01291238	0,98708762	88089	1137	87521	1711657	19,43
64	0,01410404	0,98589596	86952	1226	86339	1624136	18,68
65	0,01525559	0,98474441	85726	1308	85072	1537797	17,94
66	0,01665549	0,98334451	84418	1406	83715	1452726	17,21
67	0,01793861	0,98206139	83012	1489	82267	1369011	16,49
68	0,01941508	0,98058492	81523	1583	80731	1286743	15,78
69	0,02072974	0,97927026	79940	1657	79111	1206012	15,09
70	0,02264030	0,97735970	78283	1772	77397	1126901	14,4
71	0,02431703	0,97568297	76510	1861	75580	1049504	13,72
72	0,02637840	0,97362160	74650	1969	73665	973924	13,05
73	0,02844763	0,97155237	72681	2068	71647	900258	12,39
74	0,03122528	0,96877472	70613	2205	69511	828611	11,73
75	0,03390556	0,96609444	68408	2319	67249	759100	11,1
76	0,03672941	0,96327059	66089	2427	64875	691852	10,47
77	0,04049418	0,95950582	63661	2578	62373	626977	9,85
78	0,04456478	0,95543522	61084	2722	59722	564604	9,24
79	0,04992691	0,95007309	58361	2914	56904	504882	8,65
80	0,05543688	0,94456312	55448	3074	53911	447977	8,08
81	0,06250808	0,93749192	52374	3274	50737	394066	7,52
82	0,07093169	0,92906831	49100	3483	47359	343330	6,99
83	0,07940033	0,92059967	45617	3622	43806	295971	6,49
84	0,09072217	0,90927783	41995	3810	40090	252165	6
85	0,10193961	0,89806039	38185	3893	36239	212075	5,55
86	0,11598863	0,88401137	34293	3978	32304	175836	5,13
87	0,12915229	0,87084771	30315	3915	28358	143532	4,73
88	0,14739522	0,85260478	26400	3891	24454	115174	4,36
89	0,16401563	0,83598437	22509	3692	20663	90720	4,03
90	0,18212626	0,81787374	18817	3427	17103	70057	3,72
91	0,19780839	0,80219161	15390	3044	13868	52954	3,44
92	0,22387138	0,77612862	12346	2764	10964	39086	3,17
93	0,24268300	0,75731700	9582	2325	8419	28122	2,93
94	0,26751179	0,73248821	7256	1941	6286	19703	2,72
95	0,28772292	0,71227708	5315	1529	4551	13417	2,52
96	0,31492606	0,68507394	3786	1192	3190	8867	2,34
97	0,34184745	0,65815255	2594	887	2150	5677	2,19
98	0,35839259	0,64160741	1707	612	1401	3527	2,07
99	0,38163329	0,61836671	1095	418	886	2126	1,94
100	0,40420863	0,59579137	677	274	540	1239	1,83

weiblich

Vollendetes Alter	Sterbewahrscheinlichkeit vom Alter x bis x+1	Überlebenswahrscheinlichkeit vom Alter x bis x+1	Überlebende im Alter x	Gestorbene im Alter x bis unter x+1	Von den Überlebenden im Alter x bis zum Alter x+1 durchlebte Jahre	Von den Überlebenden im Alter x insgesamt noch zu durchlebende Jahre	Durchschnittliche Lebenserwartung im Alter x in Jahren
x	q_x	p_x	l_x	d_x	L_x	$e_x l_x$	e_x
0	0,00292196	0,99707804	100000	292	99748	8335892	83,36
1	0,00023368	0,99976632	99708	23	99696	8236143	82,6
2	0,00012576	0,99987424	99685	13	99678	8136447	81,62
3	0,00009449	0,99990551	99672	9	99667	8036769	80,63
4	0,00010217	0,99989783	99663	10	99657	7937102	79,64
5	0,00008739	0,99991261	99652	9	99648	7837444	78,65
6	0,00008464	0,99991536	99644	8	99639	7737796	77,65
7	0,00005657	0,99994343	99635	6	99632	7638157	76,66
8	0,00006576	0,99993424	99630	7	99626	7538524	75,67
9	0,00004947	0,99995053	99623	5	99621	7438898	74,67
10	0,00005505	0,99994495	99618	5	99615	7339278	73,67
11	0,00008328	0,99991672	99613	8	99608	7239662	72,68
12	0,00007205	0,99992795	99604	7	99601	7140054	71,68
13	0,00009002	0,99990998	99597	9	99593	7040453	70,69
14	0,00009266	0,99990734	99588	9	99584	6940860	69,7
15	0,00011964	0,99988036	99579	12	99573	6841277	68,7
16	0,00014467	0,99985533	99567	14	99560	6741704	67,71
17	0,00012627	0,99987373	99553	13	99546	6642144	66,72
18	0,00018219	0,99981781	99540	18	99531	6542598	65,73
19	0,00016747	0,99983253	99522	17	99514	6443067	64,74
20	0,00017983	0,99982017	99505	18	99496	6343553	63,75
21	0,00017265	0,99982735	99487	17	99479	6244057	62,76
22	0,00016652	0,99983348	99470	17	99462	6144578	61,77
23	0,00016328	0,99983672	99454	16	99446	6045116	60,78
24	0,00018476	0,99981524	99437	18	99428	5945670	59,79
25	0,00018994	0,99981006	99419	19	99410	5846242	58,8
26	0,00017654	0,99982346	99400	18	99391	5746833	57,82
27	0,00021275	0,99978725	99383	21	99372	5647441	56,83
28	0,00023126	0,99976874	99361	23	99350	5548069	55,84
29	0,00026072	0,99973928	99338	26	99326	5448719	54,85
30	0,00030518	0,99969482	99313	30	99297	5349394	53,86
31	0,00032184	0,99967816	99282	32	99266	5250096	52,88
32	0,00033653	0,99966347	99250	33	99234	5150830	51,9
33	0,00035100	0,99964900	99217	35	99199	5051596	50,91
34	0,00040268	0,99959732	99182	40	99162	4952397	49,93
35	0,00044462	0,99955538	99142	44	99120	4853235	48,95
36	0,00046591	0,99953409	99098	46	99075	4754115	47,97
37	0,00049946	0,99950054	99052	49	99027	4655040	47
38	0,00057339	0,99942661	99002	57	98974	4556013	46,02
39	0,00063668	0,99936332	98946	63	98914	4457039	45,05
40	0,00064835	0,99935165	98883	64	98851	4358124	44,07
41	0,00070846	0,99929154	98819	70	98784	4259274	43,1
42	0,00078723	0,99921277	98749	78	98710	4160490	42,13
43	0,00088793	0,99911207	98671	88	98627	4061781	41,16
44	0,00094053	0,99905947	98583	93	98537	3963154	40,2
45	0,00110081	0,99889919	98490	108	98436	3864617	39,24
46	0,00121160	0,99878840	98382	119	98322	3766180	38,28
47	0,00132698	0,99867302	98263	130	98198	3667858	37,33
48	0,00150332	0,99849668	98132	148	98059	3569660	36,38
49	0,00169889	0,99830111	97985	166	97902	3471602	35,43

weiblich

Vollendetes Alter	Sterbewahrscheinlichkeit vom Alter x bis x+1	Überlebenswahrscheinlichkeit vom Alter x bis x+1	Überlebende im Alter x	Gestorbene im Alter x bis unter x+1	Von den Überlebenden im Alter x bis zum Alter x+1 durchlebte	Von den Überlebenden im Alter x insgesamt noch zu durchlebende Jahre	Durchschnittliche Lebenserwartung im Alter x in Jahren
x	q_x	p_x	l_x	d_x	L_x	$e_x l_x$	e_x
50	0,00184971	0,99815029	97818	181	97728	3373700	34,49
51	0,00212386	0,99787614	97638	207	97534	3275972	33,55
52	0,00227222	0,99772778	97430	221	97319	3178438	32,62
53	0,00254291	0,99745709	97209	247	97085	3081119	31,7
54	0,00281153	0,99718847	96962	273	96825	2984033	30,78
55	0,00313983	0,99686017	96689	304	96537	2887208	29,86
56	0,00351118	0,99648882	96385	338	96216	2790671	28,95
57	0,00384915	0,99615085	96047	370	95862	2694455	28,05
58	0,00420408	0,99579592	95677	402	95476	2598593	27,16
59	0,00462238	0,99537762	95275	440	95055	2503117	26,27
60	0,00515506	0,99484494	94835	489	94590	2408062	25,39
61	0,00570313	0,99429687	94346	538	94077	2313472	24,52
62	0,00613710	0,99386290	93808	576	93520	2219395	23,66
63	0,00675968	0,99324032	93232	630	92917	2125875	22,8
64	0,00740663	0,99259337	92602	686	92259	2032958	21,95
65	0,00794200	0,99205800	91916	730	91551	1940699	21,11
66	0,00875130	0,99124870	91186	798	90787	1849148	20,28
67	0,00942491	0,99057509	90388	852	89962	1758362	19,45
68	0,01029980	0,98970020	89536	922	89075	1668400	18,63
69	0,01143452	0,98856548	88614	1013	88107	1579325	17,82
70	0,01271753	0,98728247	87601	1114	87044	1491217	17,02
71	0,01359380	0,98640620	86486	1176	85899	1404174	16,24
72	0,01505951	0,98494049	85311	1285	84668	1318275	15,45
73	0,01651052	0,98348948	84026	1387	83332	1233607	14,68
74	0,01813697	0,98186303	82639	1499	81889	1150274	13,92
75	0,01988851	0,98011149	81140	1614	80333	1068385	13,17
76	0,02145054	0,97854946	79526	1706	78673	988052	12,42
77	0,02388204	0,97611796	77820	1859	76891	909379	11,69
78	0,02695427	0,97304573	75962	2047	74938	832488	10,96
79	0,03103623	0,96896377	73914	2294	72767	757550	10,25
80	0,03551013	0,96448987	71620	2543	70349	684782	9,56
81	0,04117785	0,95882215	69077	2844	67655	614434	8,89
82	0,04845917	0,95154083	66233	3210	64628	546779	8,26
83	0,05560986	0,94439014	63023	3505	61271	482151	7,65
84	0,06445469	0,93554531	59518	3836	57600	420881	7,07
85	0,07418434	0,92581566	55682	4131	53617	363280	6,52
86	0,08614696	0,91385304	51551	4441	49331	309664	6,01
87	0,09901998	0,90098002	47110	4665	44778	260333	5,53
88	0,11367326	0,88632674	42445	4825	40033	215555	5,08
89	0,12884161	0,87115839	37621	4847	35197	175522	4,67
90	0,14724068	0,85275932	32773	4826	30361	140325	4,28
91	0,16592309	0,83407691	27948	4637	25629	109964	3,93
92	0,18803104	0,81196896	23311	4383	21119	84335	3,62
93	0,20928310	0,79071690	18928	3961	16947	63216	3,34
94	0,22844269	0,77155731	14966	3419	13257	46269	3,09
95	0,25394372	0,74605628	11547	2932	10081	33012	2,86
96	0,27814902	0,72185098	8615	2396	7417	22931	2,66
97	0,29412634	0,70587366	6219	1829	5304	15514	2,49
98	0,31751881	0,68248119	4390	1394	3693	10210	2,33
99	0,34081861	0,65918139	2996	1021	2485	6517	2,18
100	0,36377623	0,63622377	1975	718	1616	4032	2,04

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten

Höchstsätze gem. §26 II Berechnungsverordnung

Zeitraum	je Wohnung und Jahr	je Wohnung in der Rechtsform des eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts	je Garage und Jahr	je Garage- oder Einstellplatz und Jahr
ab 01.11.1957	50 DM		-	-
01.09.1963	60 DM		-	-
01.01.1968	85 DM		15 DM	-
01.01.1971	100 DM		20 DM	-
01.06.1972	120 DM		30 DM	-
01.01.1975	180 DM		35 DM	-
01.07.1979	240 DM		-	-
01.07.1988	320 DM		-	45 DM
01.08.1992	420 DM		-	55 DM
01.01.2002	230 €	275 €	-	30 €
01.01.2005	240 €	287 €	-	31 €
01.01.2008	254,79 €	304,64 €	-	33,23 €
01.01.2011	264,31 €	316,02 €		34,47 €
01.01.2014	279,35 €	334,00 €		36,43 €
01.01.2017	284,63 €	340,31 €		37,12 €
01.01.2020	298,41 €	356,79 €		38,92 €

Instandhaltungskosten

Jährliche Instandhaltungskosten für Wohngebäude

gem. § 28 II Berechnungsverordnung in €/m² ab 01.01.2002

Zeitraum	für weniger als 22 Jahre alte Wohnungen	für mindestens 22 Jahre alte Wohnungen	für mindestens 32 Jahre alte Wohnungen	Verringerung bei eigenständig gewerblicher Leistung von Wärme um	Erhöhung bei Vorhandensein eines maschinell betriebenen Aufzugs um	Verringerung, wenn Mieter Kosten für kleine Instandhaltungen trägt, um	Erhöhung, wenn Vermieter Kosten der Schönheitsreparaturen trägt, um	je Garage oder Einstellplatz einschließlich Kosten für Schönheitsreparaturen
ab 01.01.2002 pro m² Wohnfläche im Jahr	max. 7,10 €	max. 9,00 €	max. 11,50 €	0,20 €	1,00 €	1,05 €	max. 8,50 €	max. 68 €
01.01.2005 pro m² Wohnfläche im Jahr	max. 7,42	max. 9,41 €	max. 12,02	0,21 €	1,05 €	1,10 €	max. 8,88 €	max. 71,07 €
01.01.2008 pro m² Wohnfläche im Jahr	bis zu 7,87 €	bis zu 9,97 €	bis zu 12,74 €	0,22 €	1,11 €	1,17 €	9,41 €	bis zu 75,33 €
01.01.2011 pro m² Wohnfläche im Jahr	bis zu 8,16 €	bis zu 10,34 €	bis zu 13,22 €	0,23 €	1,15 €	1,21 €	9,76 €	bis zu 78,15 €
01.01.2014 pro m² Wohnfläche im Jahr	bis zu 8,62 €	bis zu 10,93 €	bis zu 13,97 €	0,24 €	1,28 €	1,22 €	10,32 €	bis zu 82,60 €
01.01.2017 pro m² Wohnfläche im Jahr	bis zu 8,78 €	bis zu 11,14 €	bis zu 14,23 €	0,24 €	1,30 €	1,24 €	10,51 €	bis zu 84,16 €
01.01.2020 pro m² Wohnfläche im Jahr	bis zu 9,21 €	bis zu 11,68 €	bis zu 14,92 €	0,25 €	1,36 €	1,30 €	11,02 €	bis zu 88,23 €

Mietausfallwagnis

Mietausfallwagnis gem. §29 Abs. 2 II. Berechnungsverordnung:

Als Erfahrungssätze können angesetzt werden:

2 % der Nettokaltmiete bei Mietwohn- und gemischt genutzten Grundstücken

4 % der Nettokaltmiete bei Geschäftsgrundstücken

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

Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses benutzt Datenreihen, die der Struktur der Region einerseits möglichst gut entsprechen, andererseits aber auch Gewähr für einen langfristigen Vergleich bieten. Dies sind entweder Daten, die vom 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	746,2	105,9	113,6	106,2	105,8	116,4

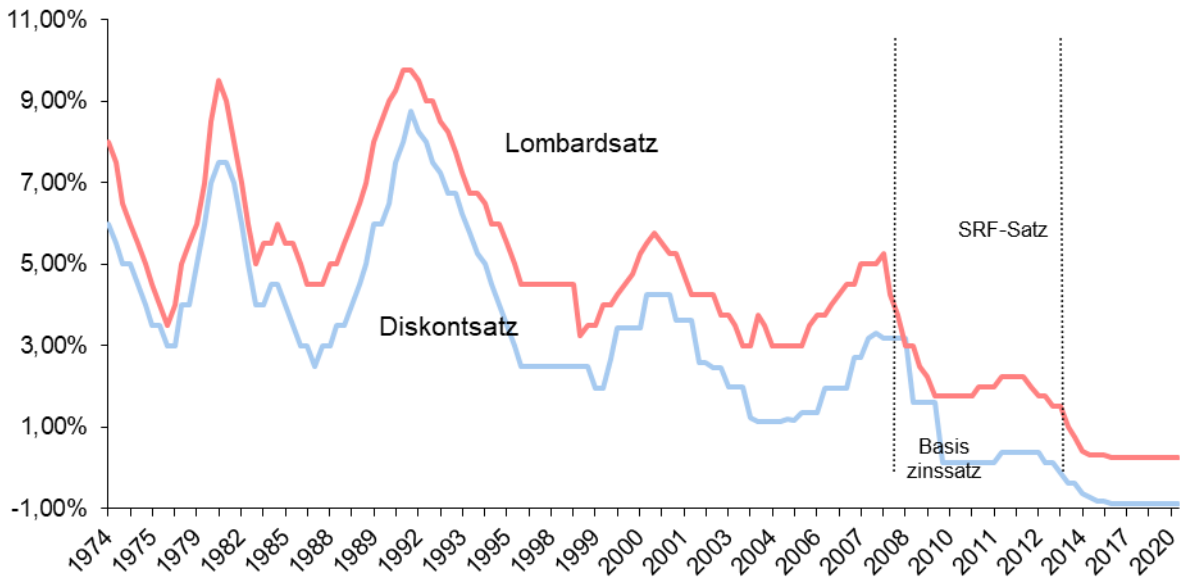
Zinsentwicklung bei Hypothekarkrediten

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
	Januar	2,05	1,69	2,18
	Februar	2,01	1,69	2,16
	März	2,04	1,68	2,14
	April	1,99	1,66	2,12
	Mai	1,97	1,66	2,10
	Juni	1,98	1,65	2,09
	Juli	1,99	1,65	2,06
	August	1,98	1,64	2,05
	September	1,95	1,62	2,03
	Oktober	1,92	1,62	2,00
	November	1,92	1,60	1,99
	Dezember	1,92	1,60	1,97

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

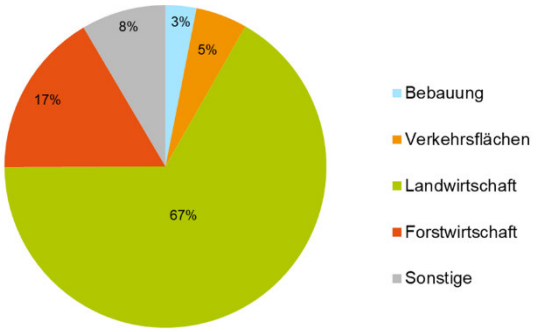
Statistische Angaben zum Kreis Coesfeld (Quelle: www.kreis-coesfeld.de)

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 30.06.2020	Fläche (km²)	Einwohner je km²
Gemeinde Ascheberg	15.580	106,32	146,54
Stadt Billerbeck	11.592	91,37	126,87
Stadt Coesfeld	36.262	141,36	256,52
Stadt Dülmen	46.696	184,83	252,64
Gemeinde Havixbeck	11.956	53,17	224,86
Stadt Lüdinghausen	24.885	140,54	177,07
Gemeinde Nordkirchen	10.109	52,41	192,88
Gemeinde Nottuln	19.609	85,67	228,89
Stadt Olfen	12.968	52,43	247,34
Gemeinde Rosendahl	10.739	94,49	113,65
Gemeinde Senden	20.336	109,45	185,80
Kreis Coesfeld	220.732	1.112,04	198,49

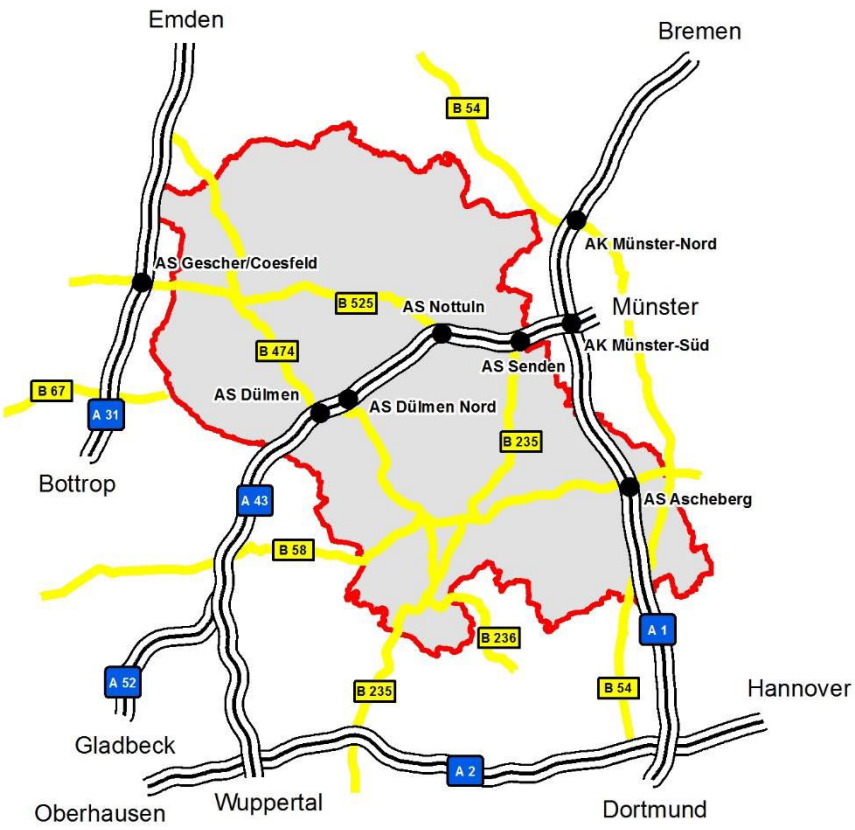
Flächennutzung



Gebietskörperschaft	Bauflächen (ha)	Bauflächen (%)	Verkehrsflächen (ha)	Verkehrsflächen (%)	Landwirtsch. Flächen (ha)	Landwirtsch. Flächen (%)	Forstwirtsch. Flächen (ha)	Forstwirtsch. Flächen (%)	Sonstige Flächen (ha)	Sonstige Flächen (%)	Gesamt Fläche (ha)
Ascheberg	243	2%	582	5%	7.541	71%	1.527	14%	739	7%	10.632
Billerbeck	183	2%	420	5%	6.780	74%	1.114	12%	639	7%	9.136
Coesfeld	577	4%	802	6%	9.019	64%	2.435	17%	1.303	9%	14.136
Dülmen	699	4%	1.051	6%	12.070	65%	3.075	17%	1.589	9%	18.483
Havixbeck	198	4%	243	5%	3.680	69%	829	16%	368	7%	5.317
Lüdinghausen	353	3%	695	5%	8.836	63%	2.529	18%	1.641	12%	14.054
Nordkirchen	186	4%	240	5%	3.491	67%	906	17%	418	8%	5.241
Nottuln	326	4%	493	6%	6.072	71%	1.068	12%	608	7%	8.567
Olfen	180	3%	280	5%	3.015	58%	1.178	22%	590	11%	5.243
Rosendahl	195	2%	410	4%	6.608	70%	1.581	17%	655	7%	9.449
Senden	307	3%	536	5%	7.024	64%	2.180	20%	898	8%	10.945
Kreis Coesfeld	3.446	3%	5.750	5%	74.136	67%	18.423	17%	9.449	8%	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.



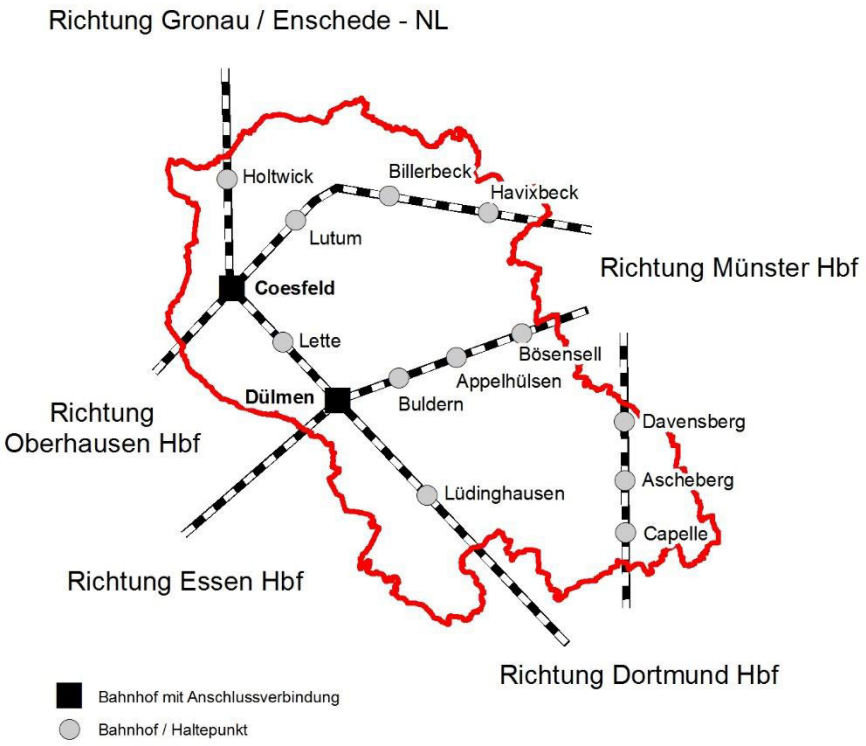
Autobahnen

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 führen die Strecken

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

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

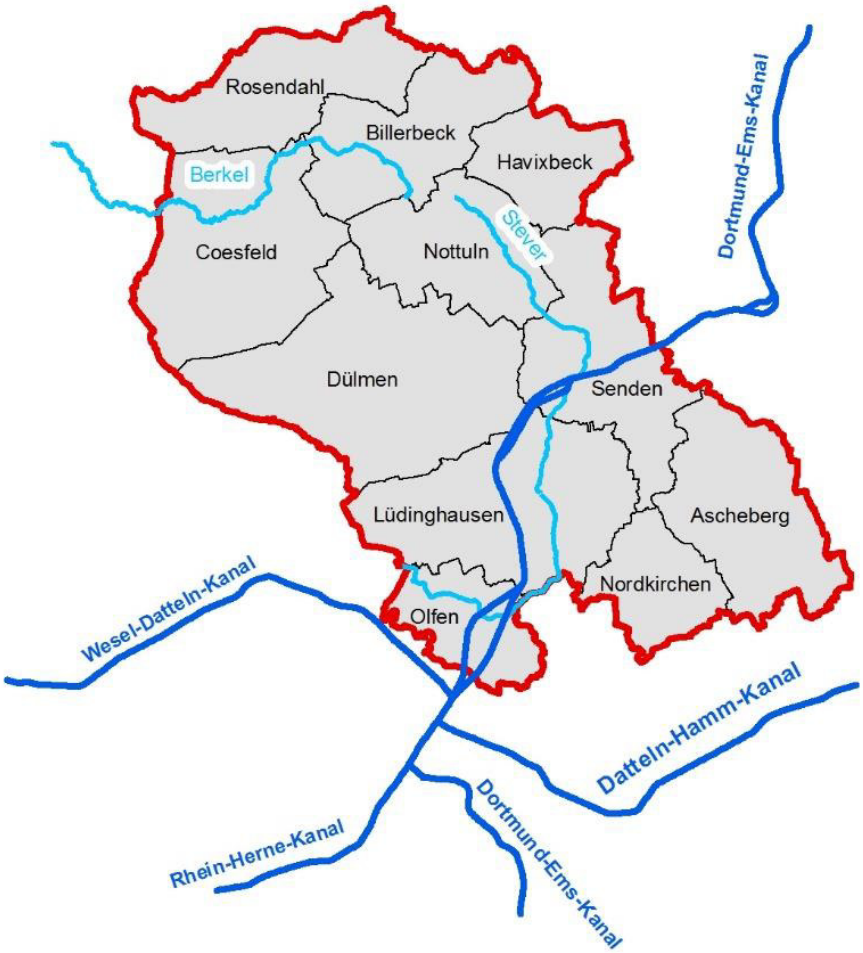
Der Flughafen Münster/Osnabrück International Airport in Greven bietet mit zahlreichen Direkt- und Umsteigeverbindungen eine gute Anbindung des Kreises Coesfeld an das nationale und internationale Flugnetz.

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

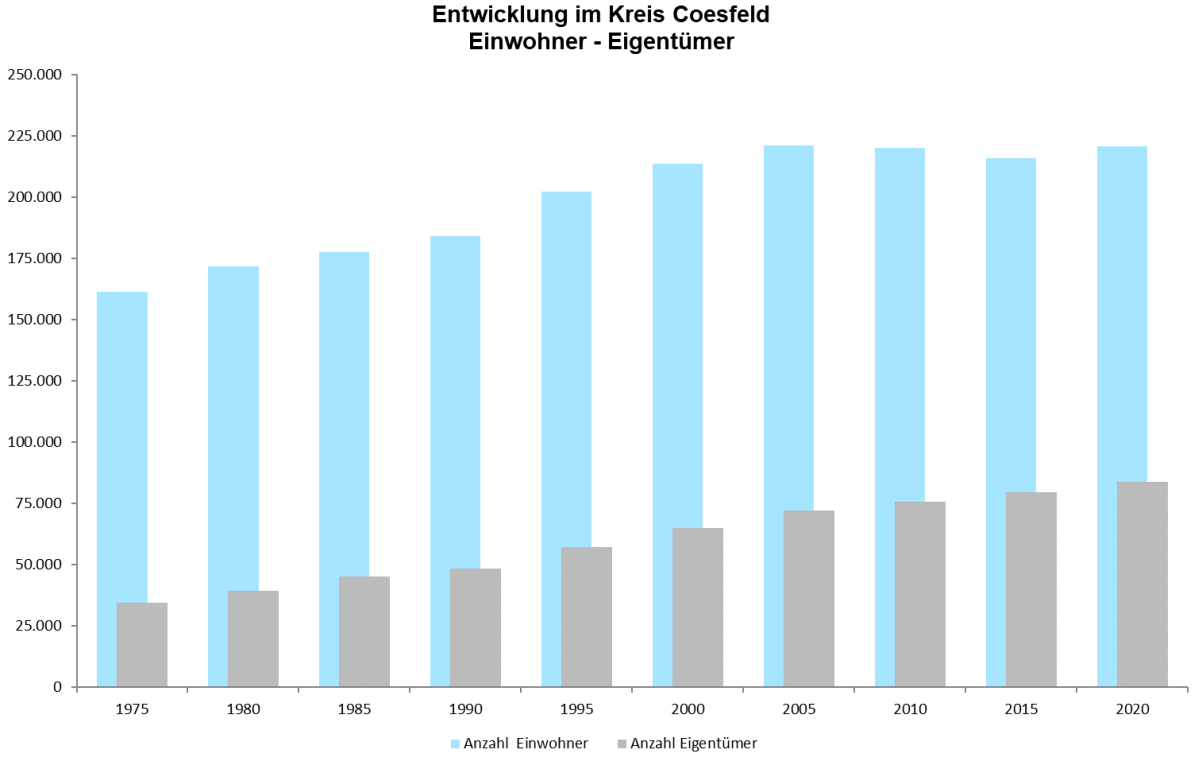
Weitere Informationen finden Sie unter: www.fmo.de

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

Wasserstraßen (Quelle: www.kreis-coesfeld.de)
Der Dortmund-Ems-Kanal im Kreis Coesfeld führt vom Ruhrgebiet kommend über Olfen, Lüdinghausen und Senden in Richtung Münster.



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 Gutachterausschussverordnung NRW vom 23. März 2004 (GV. NRW. S. 146) 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 zwölffachen 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 Wertermittlungsstichtage 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 Gebührenzuschlag 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 Minder-aufwand 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.):

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

Nähere Informationen erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

Gebühren für Bodenrichtwertauskünfte und 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 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 Verkehrswertgutachtens

Name, Vorname des Antragstellers _____ Telefon _____

Straße u. Haus-Nr. _____ Mobil _____

PLZ, Ort _____ E-Mail _____

An den
Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Coesfeld

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

Lage des Wertermittlungsobjekts

Straße und Haus-Nr. _____ Ort/Ortsteil _____

Gemarkung _____ Flur _____ Flurstück(e) _____

Eigentümer ☐ wie Antragsteller

Name, Vorname des/der Eigentümer _____

Straße u. Haus-Nr. _____

PLZ, Ort _____

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

Ich bin antragsberechtigt als:

☐ Eigentümer(in) ☐ Miteigentümer(in) ☐ Erbbauberechtigte(r)

☐ Pflichtteilsberechtigte(r) ☐ Nießbraucher(in) ☐ Wohnungsberechtigte(r)

☐ Vorkaufsberechtigte(r) ☐ Inhaber(in) anderer Rechte am Grundstück (bitte erläutern) ☐ Behörde (bitte erläutern)

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

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

Gegenstand der Wertermittlung

☐ Grundstück u. Gebäude ☐ nur Grundstück ☐ nur Gebäude

☐ Wohnungs-/Teileigentum ☐ Erbbaurecht ☐ andere Rechte, Entschädigung, Mietwert (bitte erläutern)

Zweck des Gutachtens

☐ Zugewinnausgleich ☐ Pflichtteilsanspruch ☐ Erbregelung

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

Wertermittlungsstichtag ☐ Aktueller Wert ☐ folgendes Datum: _____

Einverständnis des/der Wohnungsinhabers/in

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

Kostenübernahmeerklärung

Die entstandenen Kosten werden getragen vom

☐ Antragsteller

☐ Kostenbescheid an: _____

☐ Kostenannahmeerklärung ist 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.

Die Kosten für ein Verkehrswertgutachten ergeben sich aus der umseitig abgedruckten Tarifstelle 5.1 des Gebührentarifs zur Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung NRW (VermWertKostO NRW), die ich zur Kenntnis genommen habe. Mir ist bekannt, dass eine Abschrift des Gutachtens gemäß § 193 Abs. 5 BauGB an den/die Grundstückseigentümer/Miteigentümer übersandt wird.

Ort, Datum _____ Unterschrift des/der Antragsstellers _____

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Coesfeld

Geschäftsstelle
Friedrich-Ebert-Strasse 7
48653 Coesfeld
gutachterausschuss@kreis-coesfeld.de
http://gutachterausschuss.kreis-coesfeld.de
www.boris.nrw.de

Gedruckt auf 100% Recycling-Papier aus Kreislaufwirtschaft