



Grundstücksmarktbericht **2025**

Kreis Coesfeld

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Coesfeld

Grundstücksmarktbericht 2025

Berichtszeitraum 01.01.2024 – 31.12.2024

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 50 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.

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	Erbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke	24
3.6	Sonstige	25
4	Unbebaute Grundstücke	26 - 58
4.1	Individueller Wohnungsbau	26
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	26
4.3	Gewerbliche Bauflächen	27
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	28
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	29
4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	29
4.7	Bodenrichtwerte	31
4.7.1	Definition	31
4.7.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS	31
4.7.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	35
4.7.4	Umrechnungskoeffizienten	45
4.7.5	Indexreihen	47
4.7.6	Ausgewählte Bodenrichtwerte	58
5	Bebaute Grundstücke	59 - 78
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	59
5.1.1	Durchschnittspreise	59
5.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	65
5.1.3	Indexreihen	69
5.1.4	Sachwertfaktoren	70
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	73
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	74
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	74
5.2.2	Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	76
5.2.3	Indexreihen	76
5.2.4	Durchschnittspreise	76
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	78
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	78

6	Wohnungs- und Teileigentum	79 - 87
6.1	Wohnungseigentum	79
6.1.1	Durchschnittspreise	79
6.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	82
6.1.3	Indexreihen	86
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	87
6.1.5	Rohertragsfaktoren	87
6.2	Teileigentum	87
7	Erbbauerechte und Erbbaugrundstücke	88 - 95
7.1	Bestellung neuer Erbbauerechte	88
7.2	Erbbauerechte und Wohnungserbbauerechte	91
7.3	Erbbaugrundstücke	95
8	Modellbeschreibungen	97 - 98
9	Mieten und Pachten	99 - 102
10	Kontakte und Adressen	103 - 104
11	Anlagen	105 - 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 und Immobilienrichtwerte,
- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- die Erstellung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte,
- die Ermittlung von lagetypischen Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten,
- die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie Liegenschaftszinssätze, Indexreihen, Marktanpassungsfaktoren,
- die Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte.

Rechtsgrundlagen

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

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004; insbesondere die §§ 192 bis 199 "Wertermittlung"
- die Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung NRW – GrundWertVO NRW) vom 08.12.2020
- die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 20.09.2023
- die Verordnung über die Zentrale Kaufpreissammlung der amtlichen Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (VO ZKPS NRW) vom 14.02.2017

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

Aufgaben der Geschäftsstellen

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle. Diese ist beim Kreis Coesfeld in der Abteilung Vermessung und Kataster eingerichtet. Der Kreis Coesfeld hat für die Geschäftsstelle fachlich geeignetes Personal und Sachmittel im erforderlichen Umfang zur Verfügung zu stellen.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses arbeitet nach Weisung des Gutachterausschusses oder dessen Vorsitzenden. Ihr obliegen insbesondere:

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

Kaufpreissammlung

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

Die Kaufpreissammlung bildet die Grundlage für:

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

Die Kaufpreissammlung, die Kaufverträge und weitere Datensammlungen unterliegen dem Datenschutz und dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Die Kaufverträge werden nach der Auswertung vernichtet. Auskünfte und Auswertungen aus der Kaufpreissammlung können bei der Geschäftsstelle in schriftlicher Form beantragt werden.

Weitere Informationen zum Gutachterausschuss und dessen Geschäftsstelle finden Sie unter <https://gutachterausschuss.kreis-coesfeld.de> und im Serviceportal des Kreises Coesfeld



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. Aktuelle unterjährige Umsatzzahlen werden im Statistik - Dashboard <https://www.coe.de/kps-statistik> veröffentlicht. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt im Kreis Coesfeld stellt sich zum 31.12.2024 wie folgt dar:

Trend

Die Anzahl der eingegangenen Kaufverträge bleibt konstant, der Geldumsatz steigt und der Flächenumsatz ist leicht gesunken

Im Jahr 2024 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld 1.567 Kaufverträge zur Auswertung vorgelegt. Die Anzahl an Kaufverträgen ist somit im Vergleich zum Vorjahr (1.581) konstant. Hiermit verbunden war ein Geldumsatz von 501 Millionen EUR (+14 %). Der Flächenumsatz beträgt 351 Hektar (-3 %).



Grundstückspreise für Wohnbauland bleiben konstant, die Anzahl der verkauften Bauplätze sinkt

Die Preise für erschlossene Wohnbauflächen bleiben im Vergleich zu 2023 konstant. Der Durchschnittspreis je Quadratmeter erschlossener Wohnbaufläche in mittlerer Lage liegt kreisweit bei 200 €/m². Die Anzahl der Kauffälle von Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus sinkt im Vergleich zum Vorjahr (291) um rund 36 % auf 186.



Grundstückspreise für Ackerland leicht gestiegen, Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen bleibt gleich

Die Bodenrichtwerte für Ackerland stiegen im Durchschnitt um 4 % auf rund 11,30 € je m² an. Sowohl der Flächen- als auch der Geldumsatz steigen im Vergleich zum Jahr 2023 um jeweils 66 %. Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen ohne Aufwuchs beträgt weiterhin 0,90 €/m². Die Anzahl der Verkäufe von land- und forstwirtschaftlichen Flächen ist mit 32 Kauffällen um 33 % gestiegen.



Preise für Gewerbegrundstücke steigen

In 2024 wurden 32 Gewerbegrundstücke im Kreisgebiet veräußert. Die Bodenrichtwerte für Gewerbegrundstücke steigen im Vergleich zum Vorjahr um 11 % auf durchschnittlich rund 54€ je m².



Durchschnittspreis für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften und Reihenhäuser im Vergleich zum Vorjahr konstant

Für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden im Jahr 2024 durchschnittlich rd. 406.000 €, sowie für Doppelhaushälften und Reihenhäuser 323.000 € gezahlt. Die Anzahl der Verkaufsfälle ist von 473 in 2023 auf 532 in 2024 (12 %) gestiegen. Das Preisniveau ist, verglichen mit dem Vorjahr, konstant geblieben.



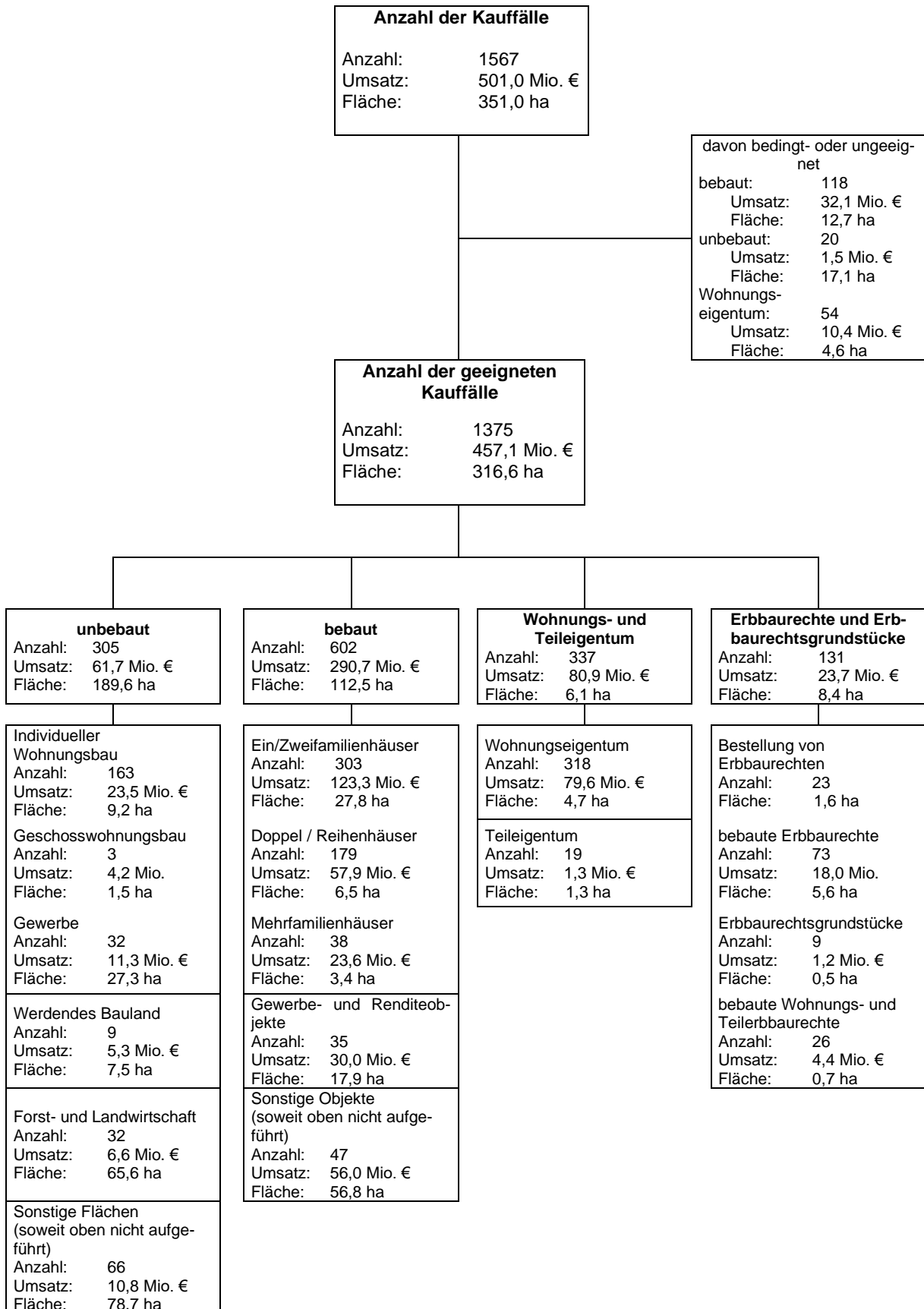
Preise für Eigentumswohnungen im Durchschnitt leicht gesunken

Der Preis für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern lag im Kreisdurchschnitt bei 2.304 €/m² (neu errichtete Eigentumswohnungen: 4.216 €/m²). Es wurde eine durchschnittliche Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen von rd. -2 % im Vergleich zum Vorjahr festgestellt.



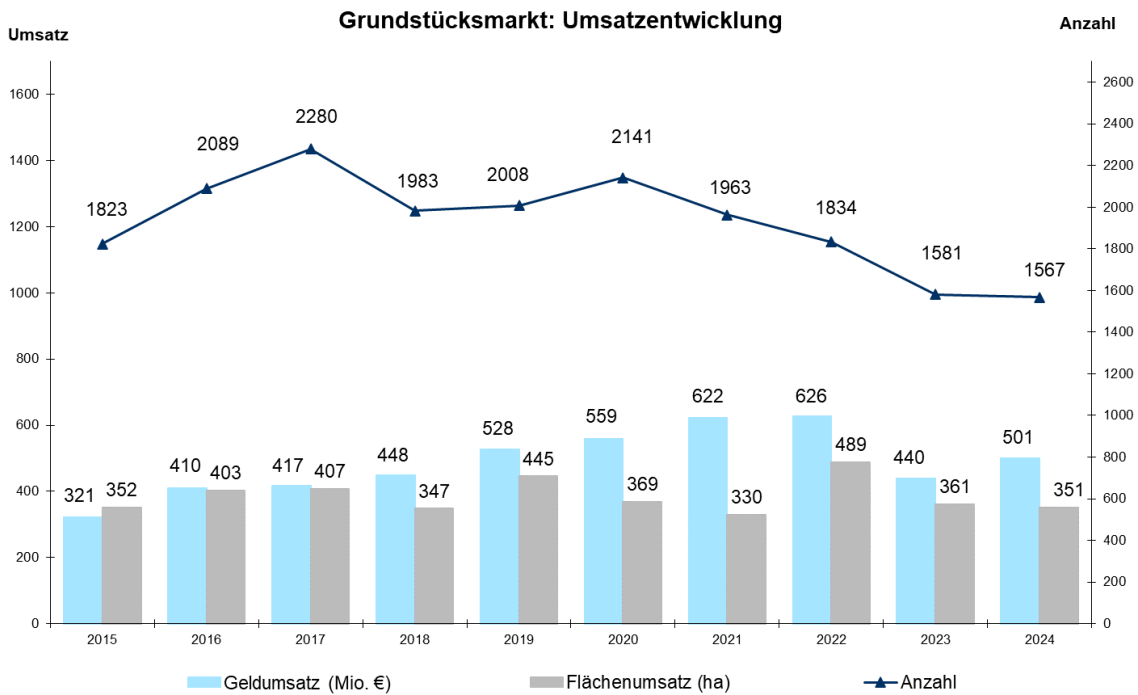
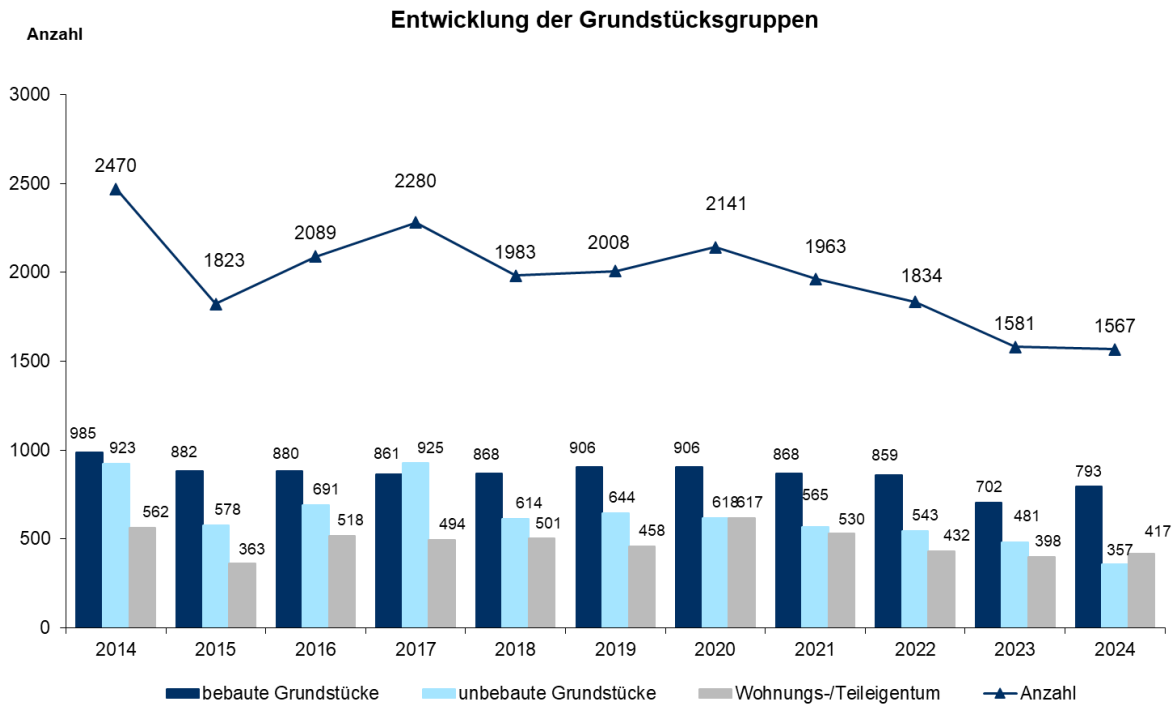
3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz



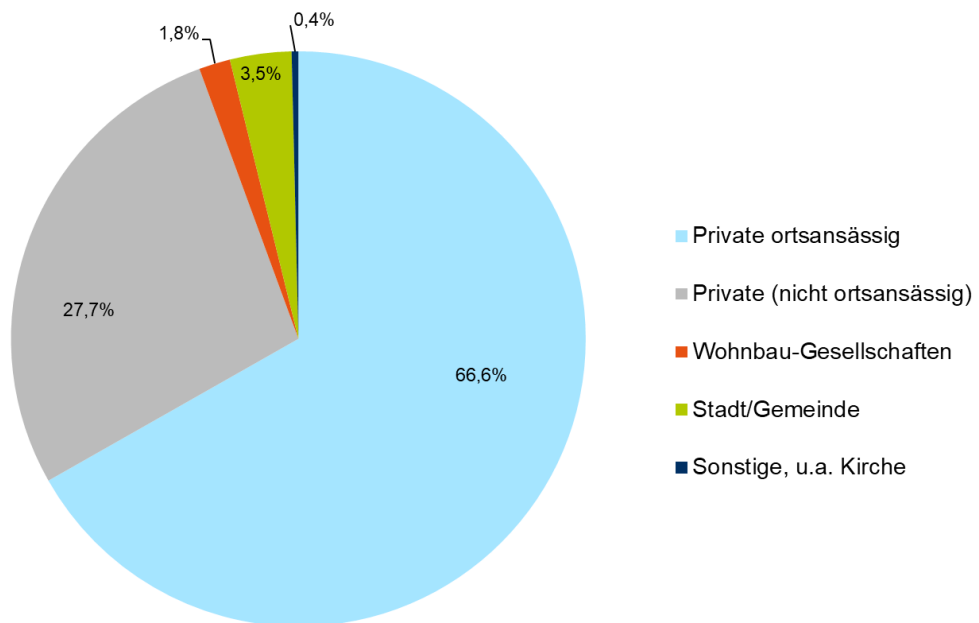
Gemeinde	Grundstücksgruppe	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Ascheberg	bebaut	51	52	40	49	59	56	45	57	41	47
	unbebaut	34	43	110	44	66	45	55	51	35	35
	Wohn-/Teileigentum	26	31	51	22	35	40	17	24	25	36
	Summe	111	126	201	115	160	141	117	132	101	118
Billerbeck	bebaut	64	49	57	68	57	66	66	48	38	63
	unbebaut	32	52	45	34	27	55	33	29	40	33
	Wohn-/Teileigentum	18	19	19	25	20	22	18	20	19	18
	Summe	114	120	121	127	104	143	117	97	97	114
Coesfeld	bebaut	152	154	133	132	139	149	165	179	122	130
	unbebaut	70	68	159	96	78	84	68	51	49	33
	Wohn-/Teileigentum	78	90	100	120	118	116	116	92	91	77
	Summe	300	312	392	348	335	349	349	322	262	240
Dülmen	bebaut	161	170	177	155	210	220	209	172	152	158
	unbebaut	99	113	119	146	110	131	120	60	66	51
	Wohn-/Teileigentum	82	85	89	141	89	124	123	109	81	118
	Summe	342	368	385	442	409	475	452	341	299	327
Havixbeck	bebaut	52	36	42	52	50	51	38	37	37	28
	unbebaut	17	37	81	30	36	22	13	27	20	25
	Wohn-/Teileigentum	24	26	32	23	26	51	22	17	24	23
	Summe	93	99	155	105	112	124	73	81	81	76
Lüdinghausen	bebaut	121	99	92	109	87	78	74	79	74	89
	unbebaut	70	55	132	58	84	80	66	47	63	39
	Wohn-/Teileigentum	38	59	37	56	41	44	42	28	37	37
	Summe	229	213	261	223	212	202	182	154	174	165
Nordkirchen	bebaut	50	47	42	45	55	47	43	40	37	40
	unbebaut	63	64	71	50	43	46	77	23	30	33
	Wohn-/Teileigentum	15	49	42	30	16	52	44	13	19	16
	Summe	128	160	155	125	114	145	164	76	86	89
Nottuln	bebaut	82	86	88	95	82	90	69	92	67	76
	unbebaut	56	31	43	64	42	39	27	36	36	34
	Wohn-/Teileigentum	18	63	58	49	27	47	55	31	22	28
	Summe	156	180	189	208	151	176	151	159	125	138
Olfen	bebaut	36	64	59	62	56	47	38	40	42	45
	unbebaut	82	92	47	25	69	42	28	69	47	30
	Wohn-/Teileigentum	19	33	29	15	21	30	42	34	20	18
	Summe	137	189	135	102	146	119	108	143	109	93
Rosendahl	bebaut	47	39	55	39	37	38	46	40	39	35
	unbebaut	32	52	66	30	23	34	21	30	31	9
	Wohn-/Teileigentum	18	23	7	6	15	23	16	5	5	10
	Summe	97	114	128	75	75	95	83	75	75	54
Senden	bebaut	66	84	76	62	74	64	75	75	53	82
	unbebaut	23	84	52	37	66	40	57	120	64	35
	Wohn-/Teileigentum	27	40	30	14	50	68	35	59	55	36
	Summe	116	208	158	113	190	172	167	254	172	153
Kreisgebiet	bebaut	882	880	861	868	906	906	868	859	702	793
	unbebaut	578	691	925	614	644	618	565	543	481	357
	Wohn-/Teileigentum	363	518	494	501	458	617	530	432	398	417
	Anzahl	1823	2089	2280	1983	2008	2141	1963	1834	1581	1567

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

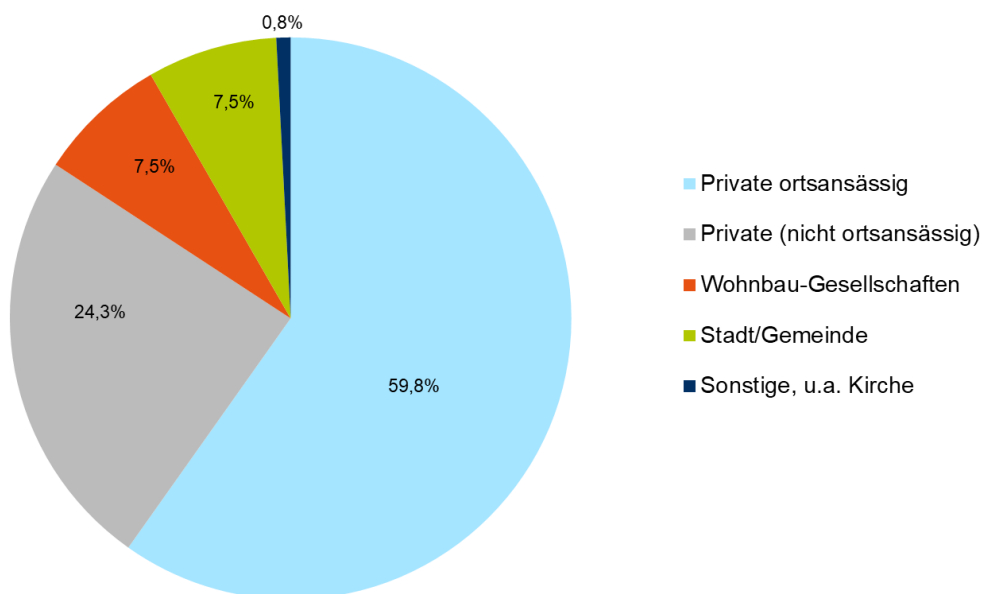


Erwerber / Veräußerer

Erwerber 2024



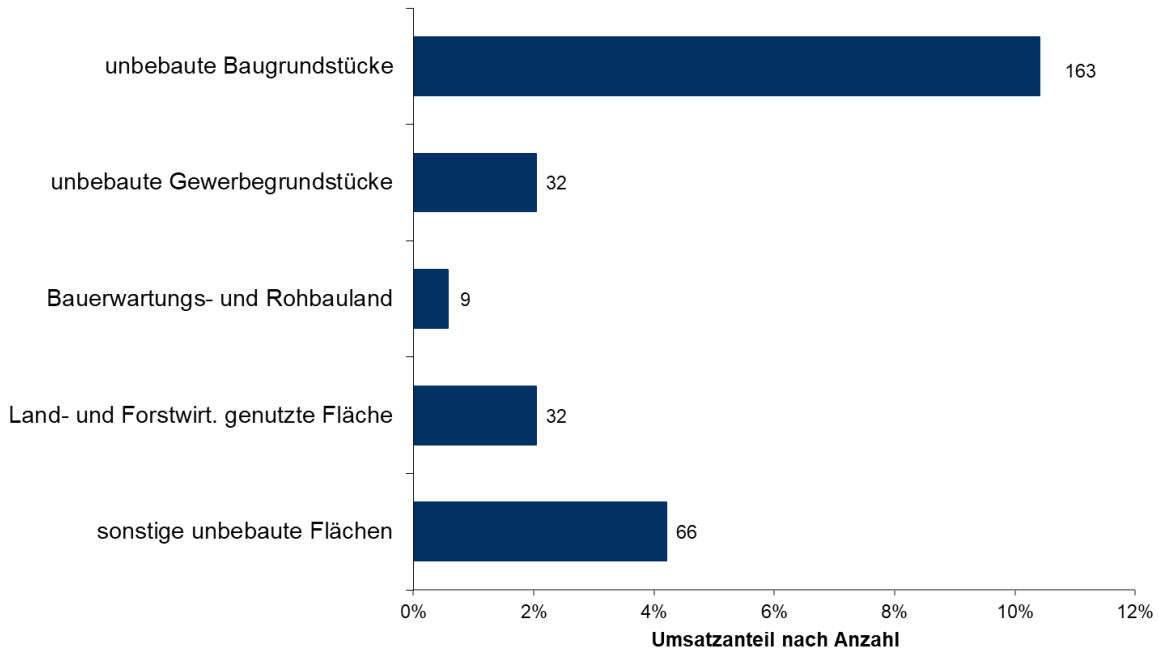
Veräußerer 2024



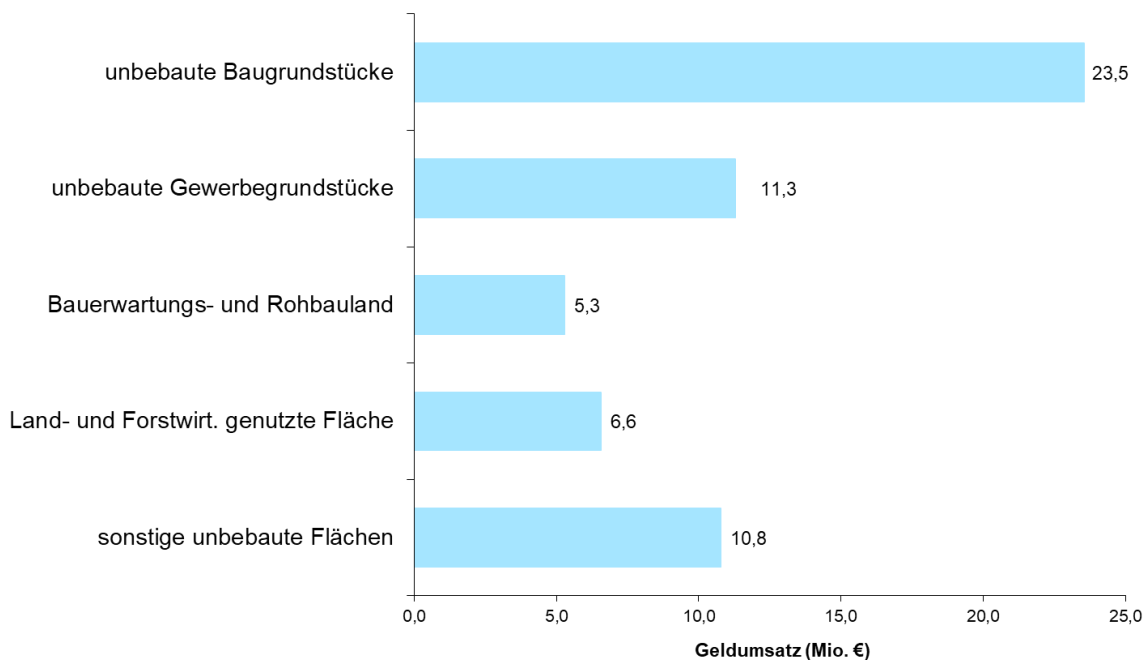
3.2 Unbebaute Grundstücke

Folgende Grafiken zeigen die Anzahl aller geeigneten Kauffälle für unbebaute Grundstücke (ohne Erbbaugrundstücke) sowie die Umsatzentwicklung, differenziert nach Grundstücksgruppen, bezogen auf das Jahr 2024.

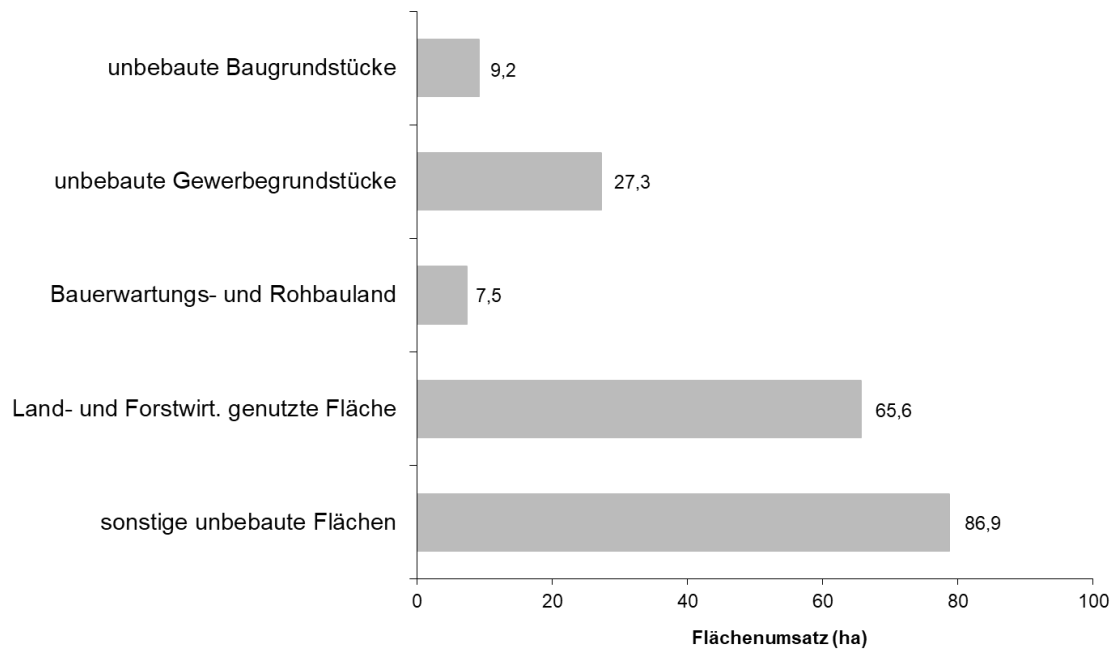
Umsatzanteile nach Anzahl für unbebaute Grundstücke 2024



Geldumsatz für unbebaute Grundstücke 2024

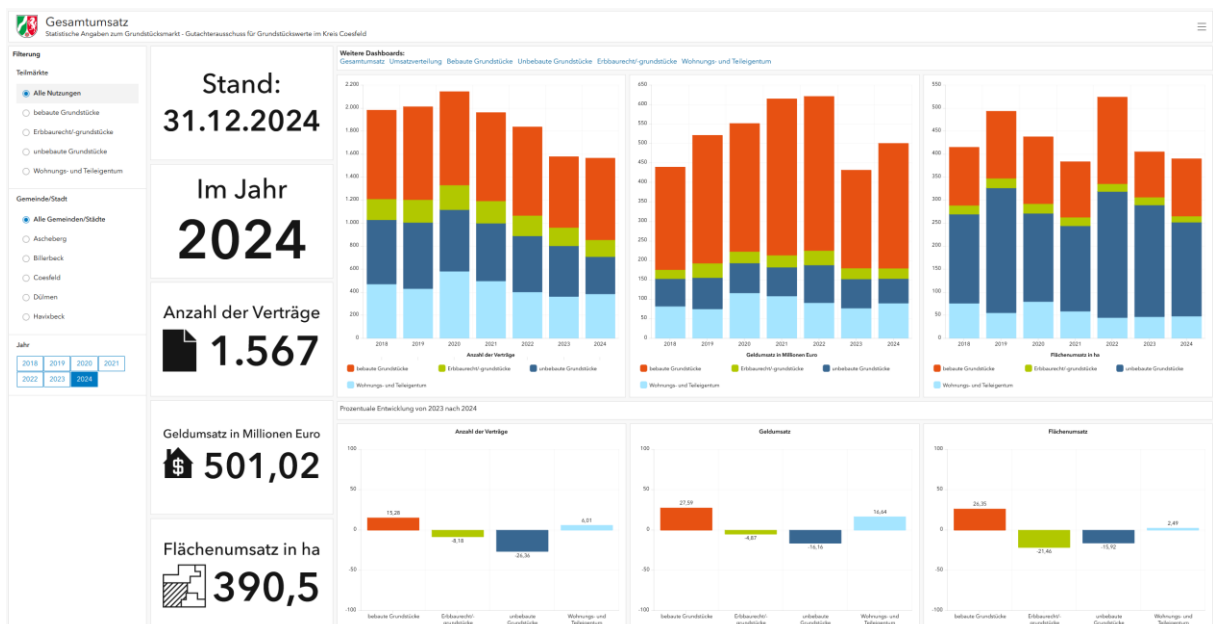


Flächenumsatz für unbebaute Grundstücke 2024



Hinweis

Auf dem Dashboard des Gutachterausschusses <https://www.coe.de/kps-statistik> werden unterjährig aktuelle Umsatzzahlen der vorgelegten Kaufverträge zur Kaufpreissammlung zur interaktiven Recherche je Teilmarkt und Gemeinde bereitgestellt. Abweichungen zur endgültigen Jahresstatistik sind im Einzelfall durch den Stand der Auswertung der Kaufverträge begründet.

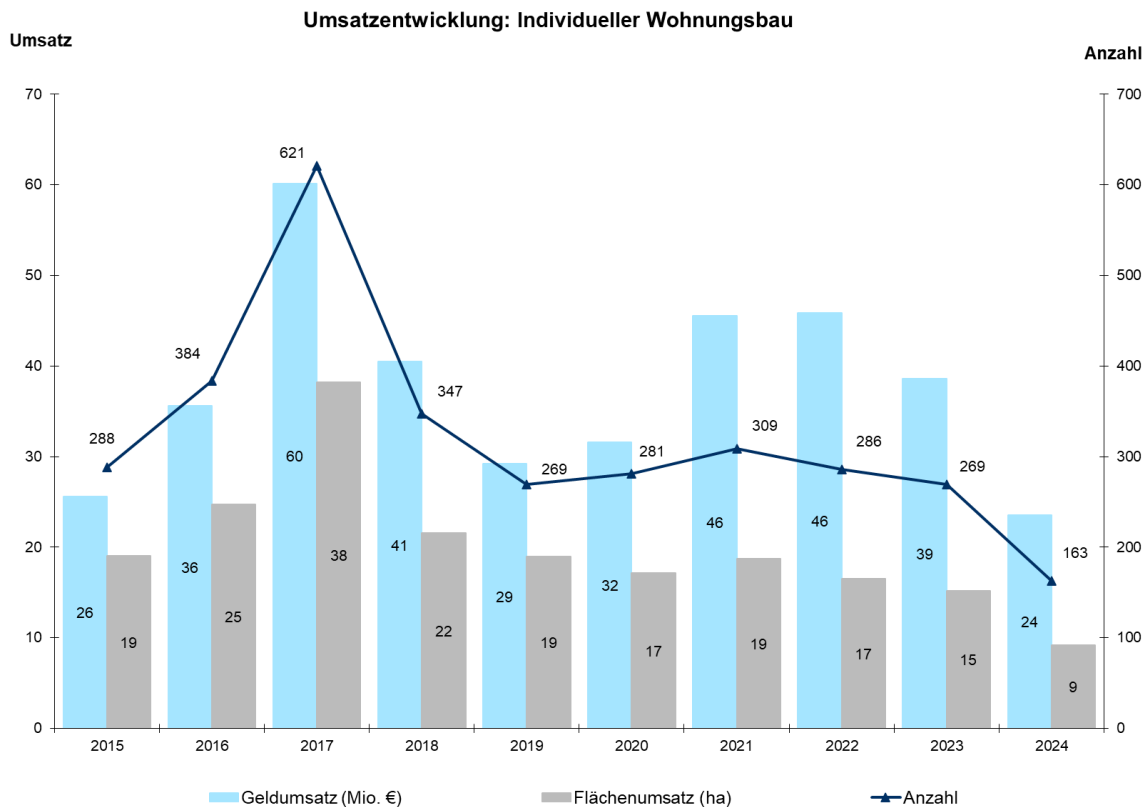


Folgende Grafiken und Tabellen zeigen die Umsatzentwicklungen in den Teilmärkten individueller Wohnungsbau, gewerbliche Bauflächen sowie land- und forstwirtschaftliche Flächen.

Individueller Wohnungsbau

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2015	288	19,02	25,6
2016	384	24,75	35,6
2017	621	38,22	60,2
2018	347	21,54	40,5
2019	269	19,00	29,2
2020	281	17,13	31,6
2021	310	18,80	45,7
2022	286	16,55	45,9
2023	269	15,15	38,6
2024	163	9,16	23,5

ohne Erbbaugrundstücke

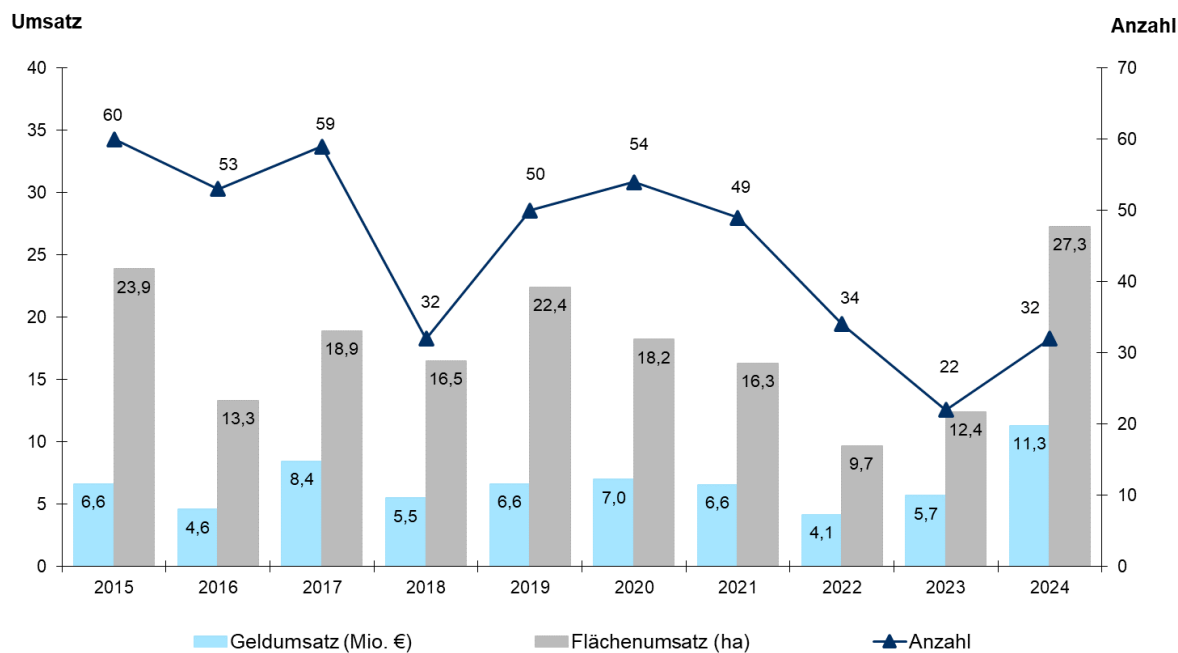


Gewerbegrundstücke

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2015	60	23,86	6,60
2016	53	13,29	4,56
2017	59	18,90	8,42
2018	32	16,47	5,46
2019	50	22,39	6,61
2020	54	18,21	6,95
2021	49	16,29	6,56
2022	34	9,65	4,14
2023	22	12,39	5,66
2024	32	27,27	11,3

ohne Erbbaugrundstücke

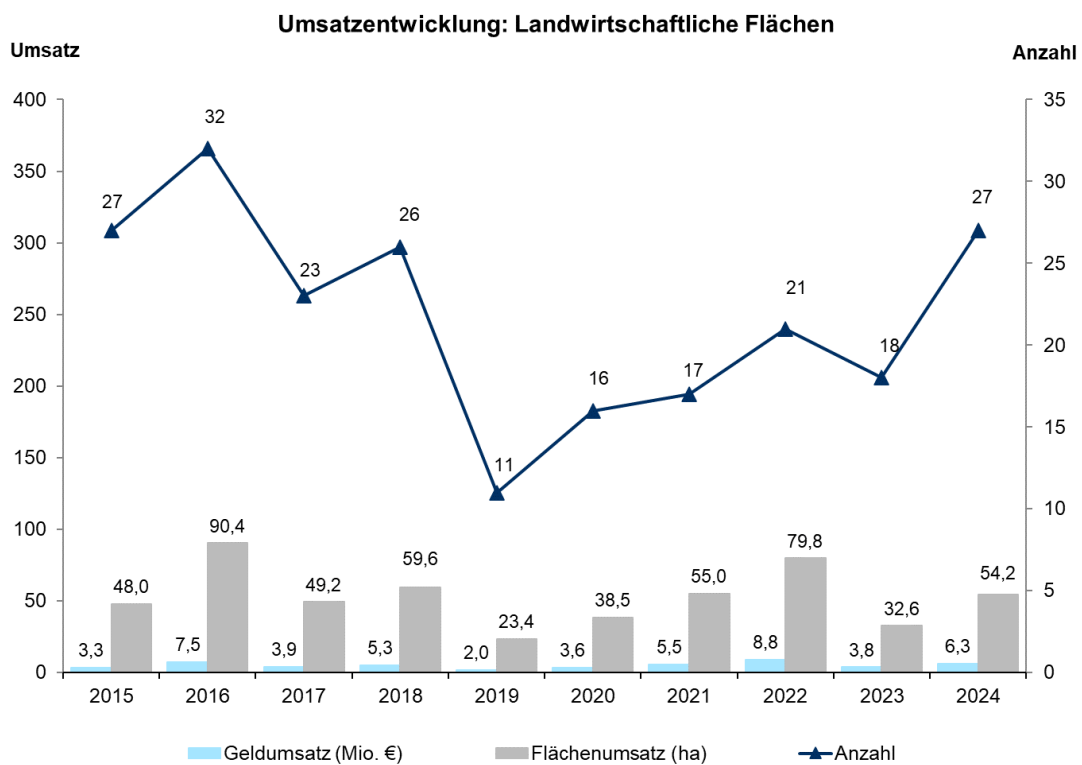
Umsatzentwicklung: Gewerbliche Bauflächen



Landwirtschaftliche Grundstücke

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2015	27	48,03	3,35
2016	32	90,37	7,48
2017	23	49,18	3,92
2018	26	59,56	5,25
2019	11	23,35	1,96
2020	16	38,54	3,63
2021	17	55,03	5,49
2022	21	79,79	8,80
2023	18	32,57	3,75
2024	27	54,18	6,31

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

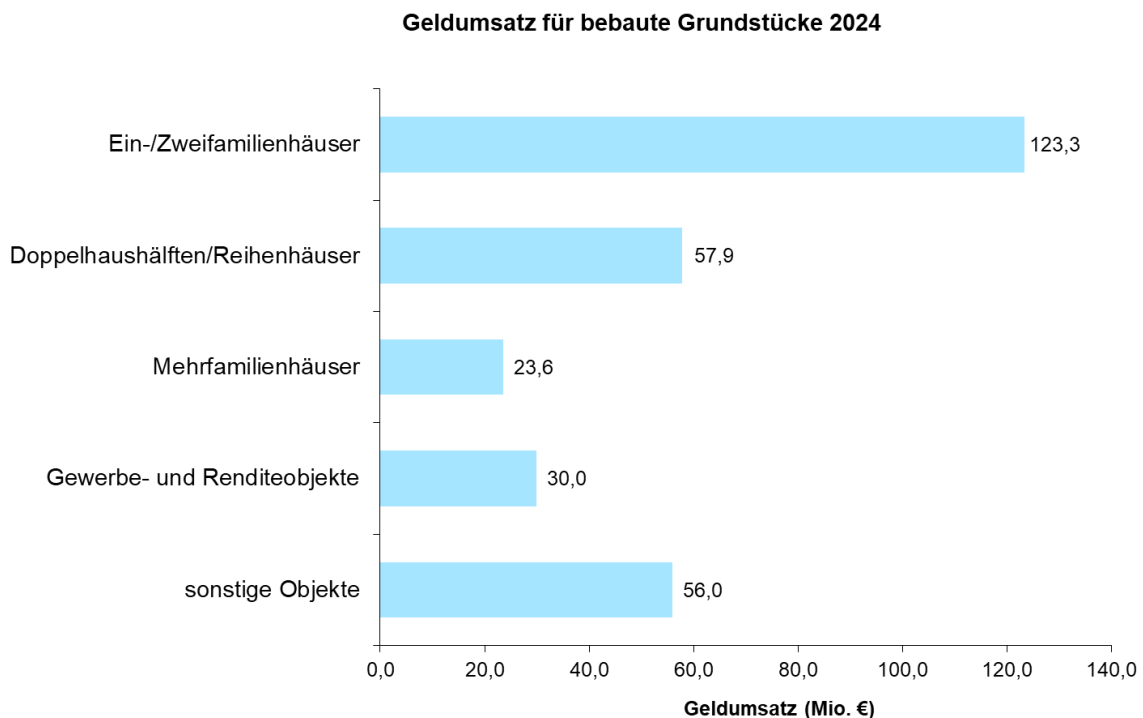
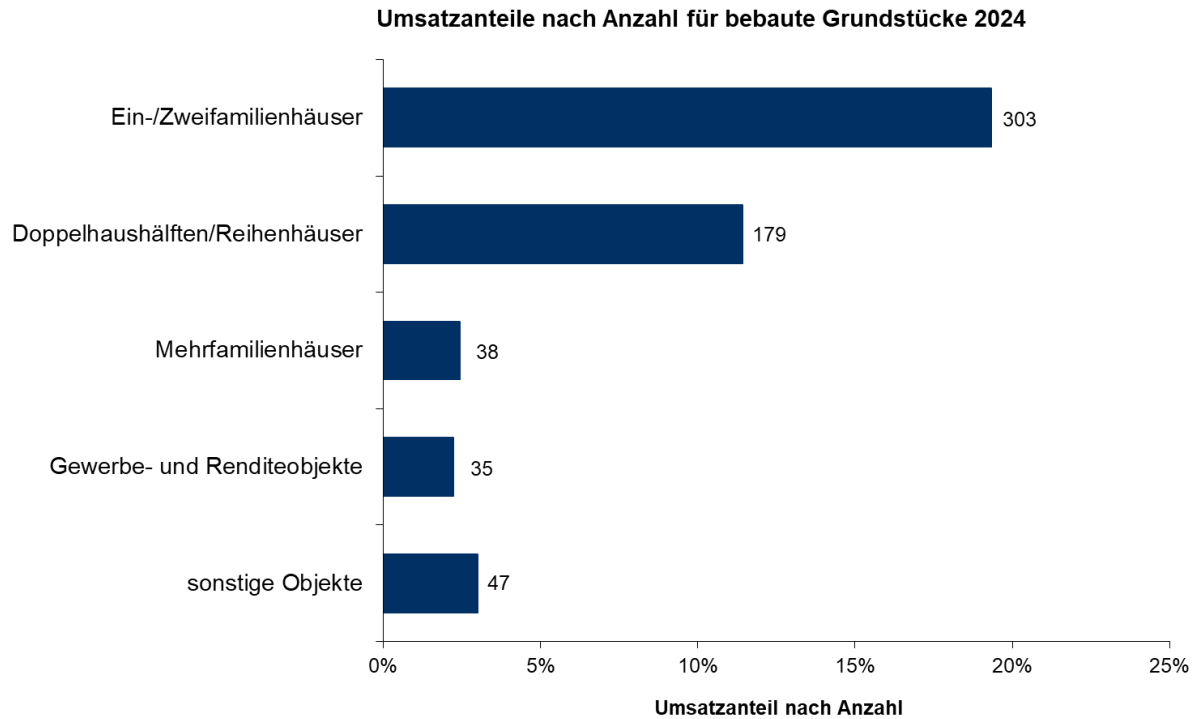


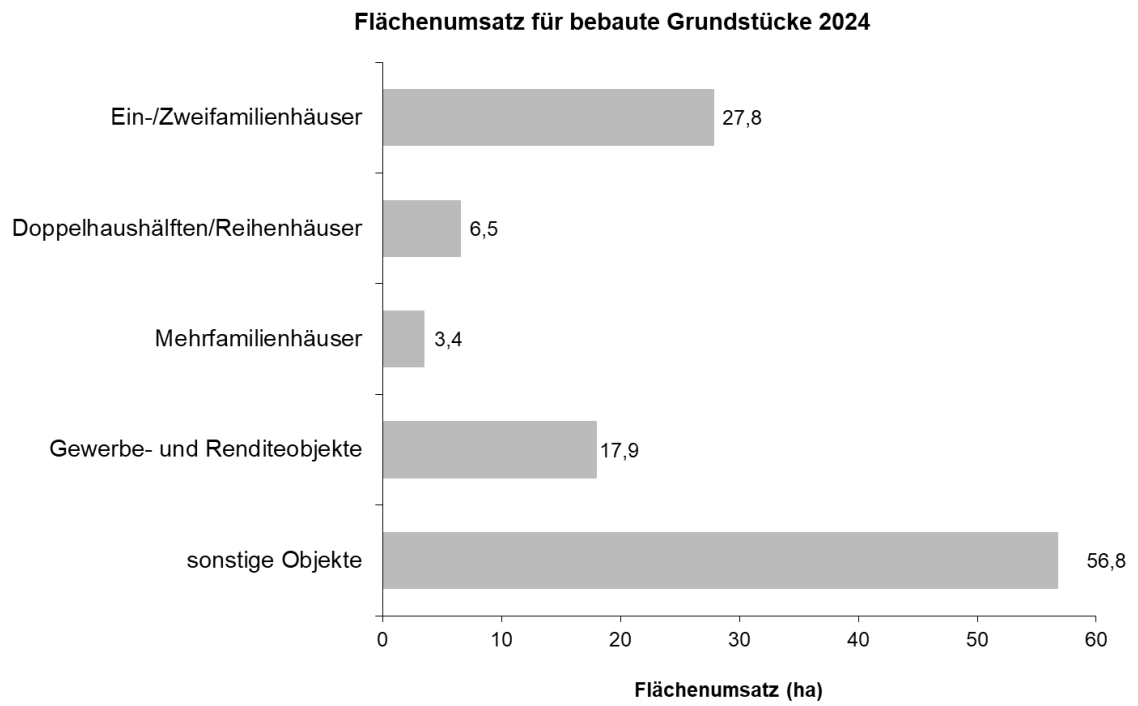
Forstwirtschaftliche Grundstücke			
Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2015	8	19,94	0,43
2016	2	2,54	0,06
2017	6	9,24	0,23
2018	6	16,29	0,33
2019	11	13,09	0,40
2020	2	3,24	0,08
2021	7	7,33	0,13
2022	4	10,04	0,32
2023	4	29,50	0,64
2024	5	11,45	0,26

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 2024.





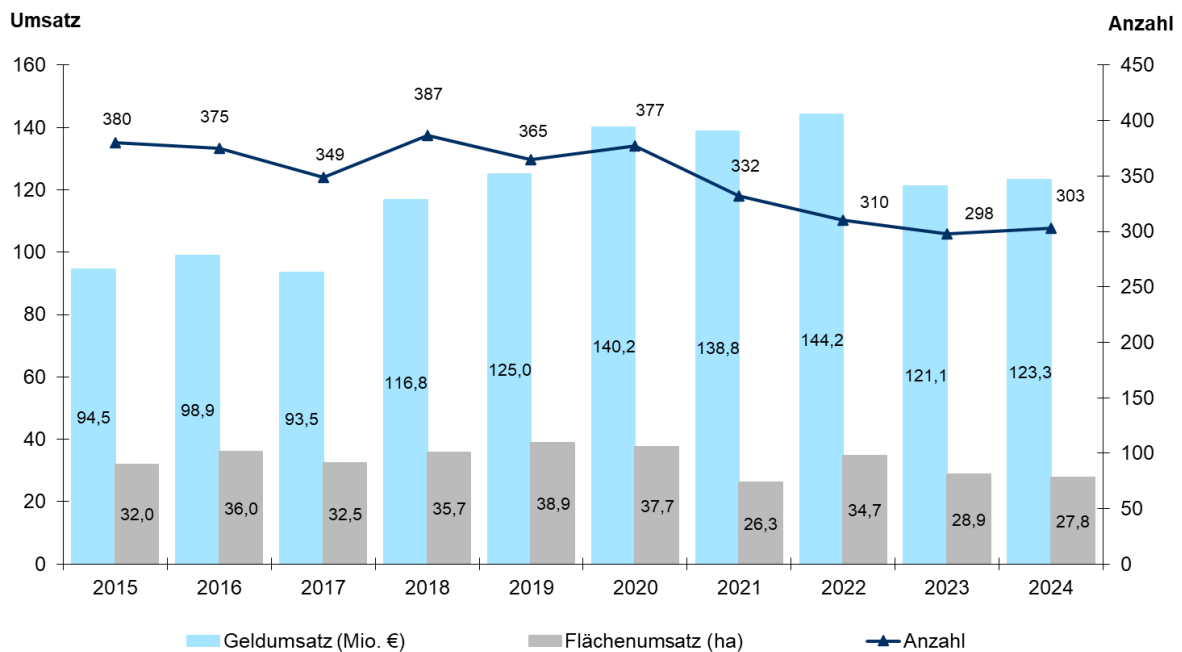
Folgende Grafiken und Tabellen zeigen die Umsatzentwicklungen bebauter Grundstücke in den Teilmärkten Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie Drei- und Mehrfamilienhäuser.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2015	380	32,01	94,53
2016	375	36,04	98,89
2017	349	32,46	93,49
2018	387	35,70	116,77
2019	365	38,96	125,03
2020	377	37,68	140,16
2021	332	26,25	138,81
2022	310	34,66	144,17
2023	298	28,88	121,10
2024	303	27,83	123,30

ohne Erbbaurechte

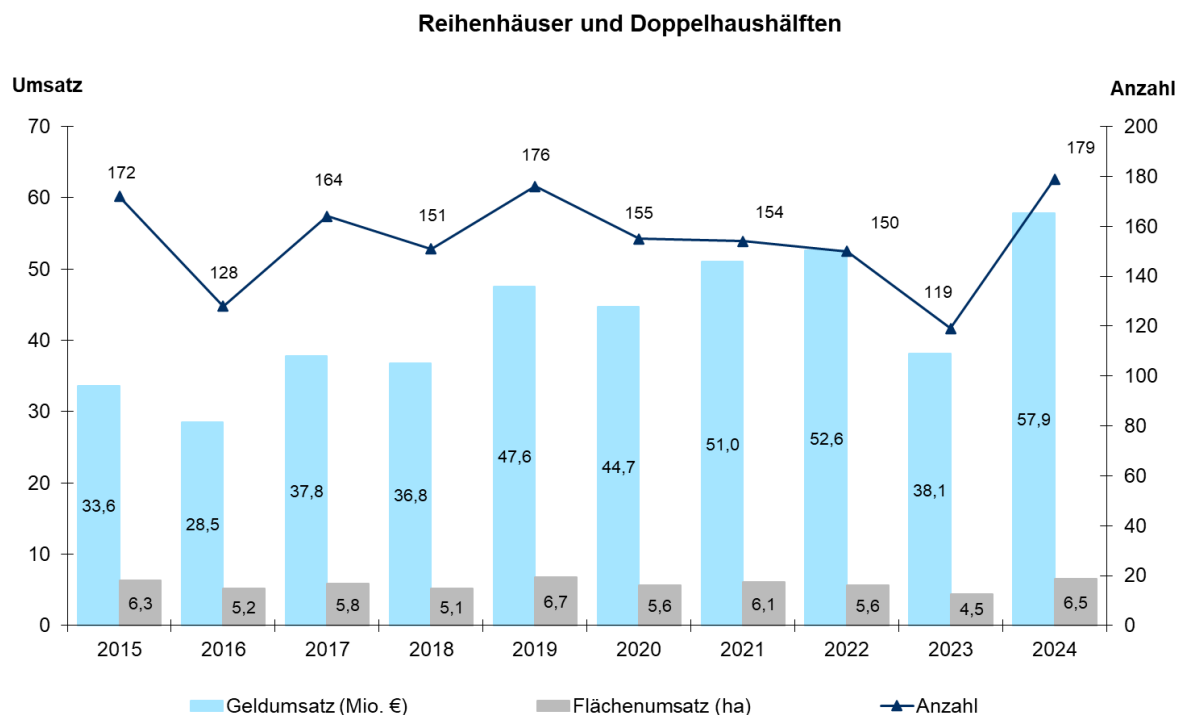
Ein- und Zweifamilienhäuser



Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2015	172	6,33	33,62
2016	128	5,20	28,52
2017	164	5,85	37,79
2018	151	5,14	36,77
2019	176	6,75	47,56
2020	155	5,64	44,68
2021	154	6,07	50,99
2022	150	5,59	52,61
2023	119	4,45	38,13
2024	179	6,53	57,86

ohne Erbbaurechte

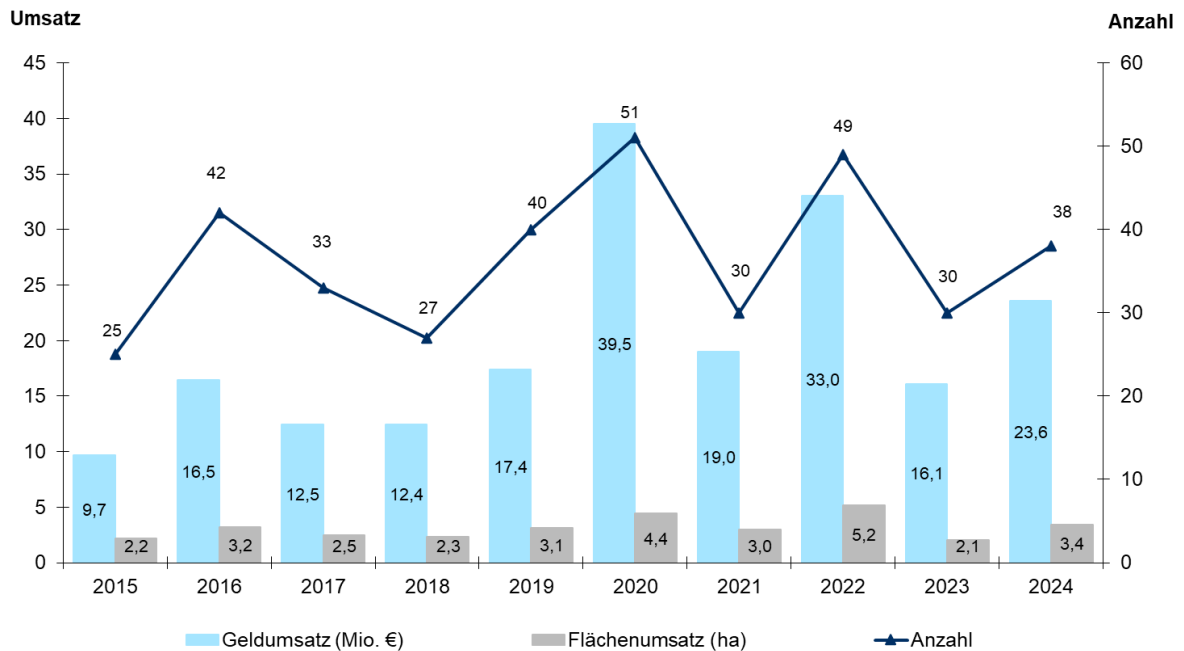


Drei- und Mehrfamilienhäuser

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2015	25	2,16	9,67
2016	42	3,19	16,47
2017	33	2,47	12,46
2018	27	2,31	12,44
2019	40	3,14	17,40
2020	51	4,44	39,50
2021	30	3,02	19,02
2022	49	5,15	33,02
2023	30	2,06	16,10
2024	38	3,43	23,61

ohne Erbbaurechte

Drei- und Mehrfamilienhäuser

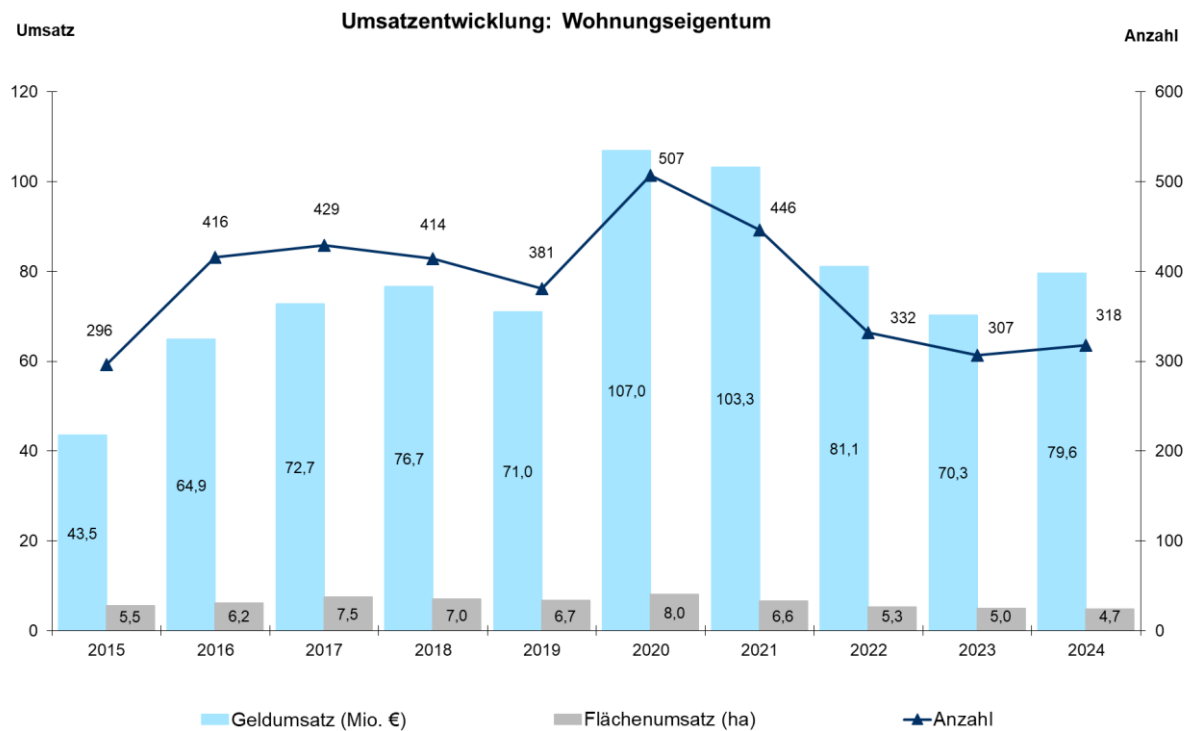


3.4 Wohnungseigentum

Folgende Grafiken und Tabelle zeigen die Umsatzentwicklung von Wohnungseigentum.

Jahr	Erstverkäufe			Wiederverkauf			Umwandlung		
	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2015	96	1,18	19,22	197	4,15	23,77	3	0,17	0,49
2016	167	2,01	35,06	245	4,05	29,15	4	0,10	0,66
2017	165	2,23	37,15	258	5,12	34,24	6	0,15	1,32
2018	187	2,54	44,05	222	4,27	31,06	5	0,2	1,55
2019	147	2,13	33,03	228	4,42	37,19	6	0,13	0,81
2020	236	3,37	60,42	266	4,51	45,00	5	0,15	1,55
2021	187	2,23	54,24	255	4,28	47,93	4	0,08	1,10
2022	104	1,39	33,73	227	3,90	47,12	1	0,00	0,21
2023	79	1,15	27,18	222	3,65	41,56	6	0,15	1,53
2024	91	0,98	32,48	227	3,77	47,14	0		

ohne Erbbaurechte

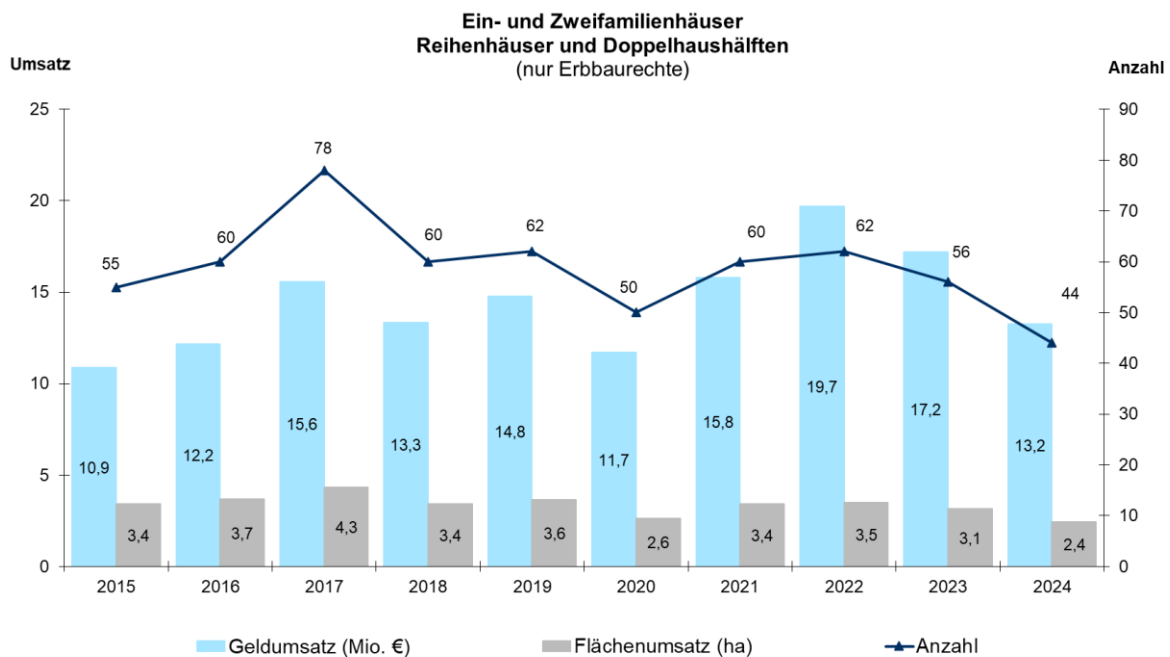


3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

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

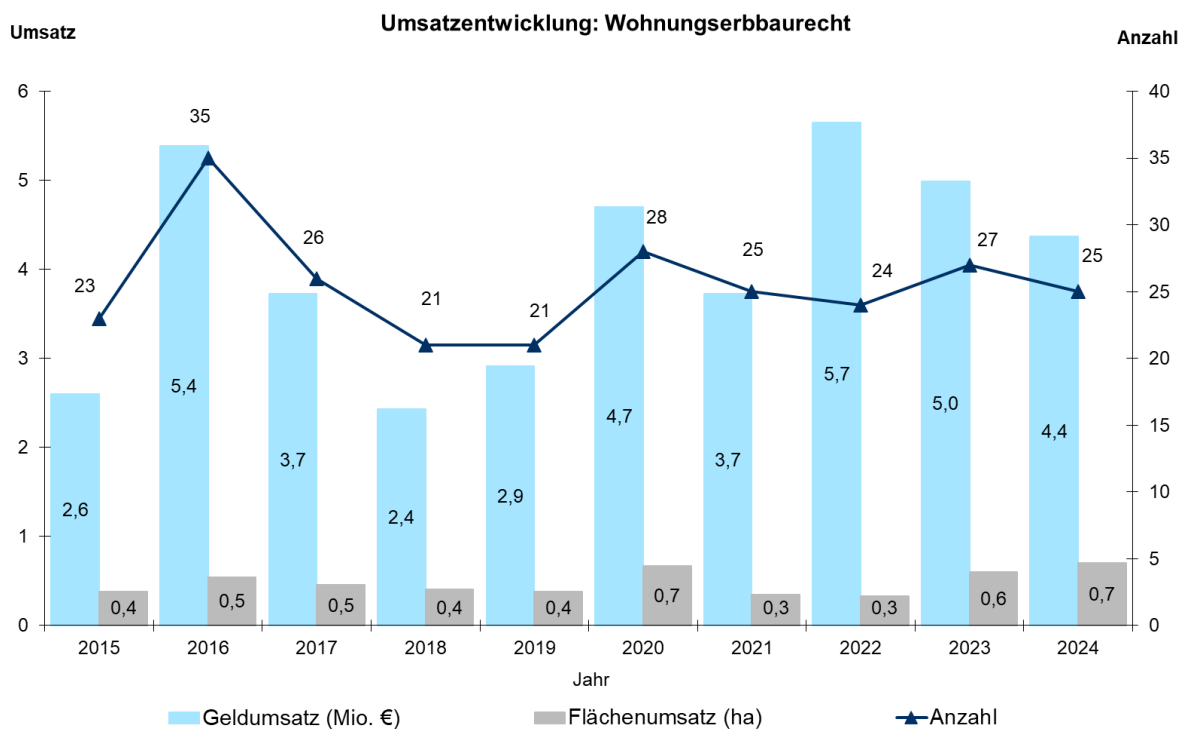
Ein- und Zweifamilienhäuser
Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2015	55	3,43	10,87
2016	60	3,68	12,17
2017	78	4,32	15,58
2018	60	3,40	13,33
2019	62	3,63	14,77
2020	50	2,64	11,70
2021	60	3,43	15,80
2022	62	3,48	19,71
2023	56	3,14	17,19
2024	44	2,43	13,25



Wohnungserbbaurecht

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2015	23	0,38	2,60
2016	35	0,55	5,39
2017	26	0,45	3,73
2018	21	0,40	2,43
2019	21	0,38	2,91
2020	28	0,67	4,70
2021	25	0,34	3,73
2022	24	0,33	5,65
2023	27	0,60	4,99
2024	25	0,70	4,37



3.6 Sonstige

Ableitungen wurden nicht vorgenommen.

4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Individueller Wohnungsbau

Durchschnittspreise

Individueller Wohnungsbau			
Jahr	durchschnittliche Grundstücksfläche	durchschnittlicher Kaufpreis	Mittelwert
	(m ²)	(€)	(€/m ²)
2015	660	88.880	135
2016	644	92.772	144
2017	616	96.877	157
2018	624	108.071	173
2019	706	108.487	154
2020	609	112.482	185
2021	606	147.345	243
2022	579	160.401	277
2023	574	146.274	255
2024	562	144.359	257

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 (€/m ²)
2015	3.977	110.083	28
2016	2.507	86.063	34
2017	3.204	142.682	45
2018	5.148	170.764	33
2019	4.478	132.126	30
2020	3.372	128.751	38
2021	3.324	133.870	40
2022	2.839	121.843	43
2023	5.632	257.152	46
2024	8.523	352.731	41

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 (€/m ²)
2015	2,49	53.712	2,2
2016	1,27	30.680	2,4
2017	1,54	38.033	2,5
2018	2,71	55.100	2,0
2019	1,19	35.919	3,0
2020	1,62	37.668	2,3
2021	1,05	19.055	1,8
2022	2,60	79.085	3,0
2023	7,38	159.120	2,2
2024	2,29	51.116	2,2

Landwirtschaftliche Grundstücke			
Jahr	durchschnittliche Grundstücksfläche (ha)	durchschnittlicher Kaufpreis (€)	Mittelwert (€/m ²)
2015	1,78	123.973	7,0
2016	2,82	233.640	8,3
2017	2,14	170.574	8,0
2018	2,29	201.766	8,8
2019	2,12	178.402	8,4
2020	2,41	226.812	9,4
2021	3,24	322.941	10,0
2022	3,80	419.182	11,0
2023	1,81	208.495	11,5
2024	2,01	233.810	11,7

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)										2015-24	
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Mittel	Median
Bauerwartungsland	41,0€ 31%	34,0€ 33%	38,0€ 35%	46,0€ 37%	29,0€ 33%	37,0€ 38%	30,0€ 30%	33,9€ 27%	31,8€ 29%	53,0€ 29%	33%	33%
Bruttorohbauland (Wohnen)	/	39,0€ 56%	38,0€ 53%	45,0€ 41%	56,0€ 54%	74,0€ 53%	48,0€ 43%	51,4€ 44%	/	/	51%	53%

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

Besondere Flächen der Landwirtschaft

Hinweis:

Als „Besondere Flächen der Landwirtschaft“ sind nachstehend Flächen i.S. des § 3 (1) ImmoWertV bezeichnet, die zuvor in der WertV 88 im § 4(1) Nr. 2 als sog. „Begünstigtes Agrarland“ definiert waren: „... die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahin gehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.“

So wurden im Zuständigkeitsbereich des Kreises Coesfeld insgesamt 10 Fälle aus den Jahren 2023 und 2024 für die Untersuchung herangezogen. Die Untersuchung zeigt folgendes Ergebnis:

Mittelwert der Auswertung:	17,0 €/m²
Anzahl der Fälle:	10
Minimum:	13,00 €/m ²
Maximum:	25,00 €/m ²
Standardabweichung:	3,40 €/m ²
durchschnittlicher landwirtschaftlicher Bodenrichtwert	11,30 €/m ²
Faktor begünstigtes Agrarland zu Bodenrichtwert-Wohnen (eb-frei):	11,8
Faktor Bodenrichtwert Ackerland zu begünstigtem Agrarland:	1,5

Entwicklungsstufe	Entwicklung (Prozentangaben in Bezug zu landw. Flächen)										2015-24	
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Mittel	Median
Landw. Flächen, Bodenleitwert	6,7€ 100%	7,4€ 100%	8,0€ 100%	8,3€ 100%	8,8€ 100%	9,0€ 100%	10,5€ 100%	10,8€ 100%	10,9€ 100%	11,4€ 100%	100%	100%
begünst. Agrarland	8,5€ 127%	9,9€ 134%	10,5€ 131%	10,7€ 129%	11,0€ 125%	11,6€ 129%	12,9€ 123%	14,3€ 132%	15,1€ 139%	17,0€ 149%	132%	130%
Unland, Wasser, Biotope	0,8€ 17%	1,1€ 12%	1,1€ 15%	1,0€ 14%	1,2€ 12%	1,5€ 14%	1,7€ 17%	1,7€ 16%	1,8€ 17%	1,7€ 15%	15%	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

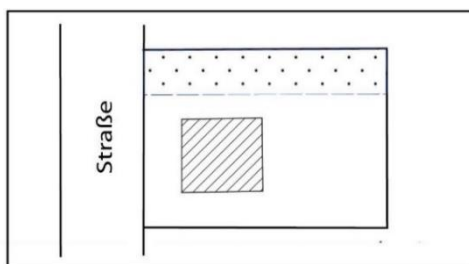
- eine höhere oder sinnvolle bauliche Nutzung ermöglichen,
- einen Überbau bereinigen oder
- als Garagen- oder Stellplatzfläche genutzt werden können

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 2022 bis 2024 sind in den nachfolgenden Grafiken dargestellt:

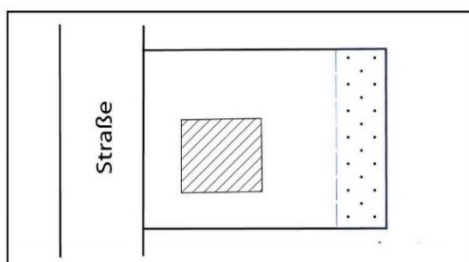
Baulandteilflächen:



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

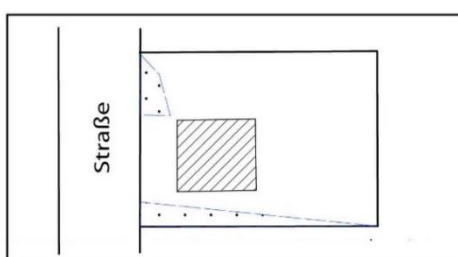
Anzahl der Kauffälle:	11
Verhältnis zum Baulandwert:	56%
Bandbreite:	17% bis 95%

Unmaßgebliche Teilfläche:



Zukäufe zu Garten- bzw. Hinterland

Anzahl der Kauffälle:	3
Verhältnis zum Baulandwert:	36%
Bandbreite:	24% bis 49%



Zukäufe zu unmaßgebliche Vorgartenfläche und/oder seitlichen Grundstücksflächen

Anzahl der Kauffälle:	8
Verhältnis zum Baulandwert:	58%
Bandbreite:	28% bis 89%

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 <https://www.boris.nrw.de> zu finden. BORIS.NRW unterstützt die OPEN-DATA-Strategie des Landes NRW und stellt die vollständigen Produkte der Gutachterausschüsse in NRW, wie Bodenrichtwertauskünfte, Immobilienrichtwertauskünfte und Grundstücksmarktberichte kostenlos zum Download im Internet bereit. Damit wird dem gesetzlichen Auftrag zur Schaffung von Transparenz auf dem Immobilienmarkt Nachdruck verliehen. 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. Alle dort verfügbaren Daten können gemäß den Nutzungsbedingungen von "Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0" ([dl-de/by-2-0](https://www.datenlizenz.de/)) genutzt werden.

Darstellung der Bodenrichtwerte in Wohngebieten

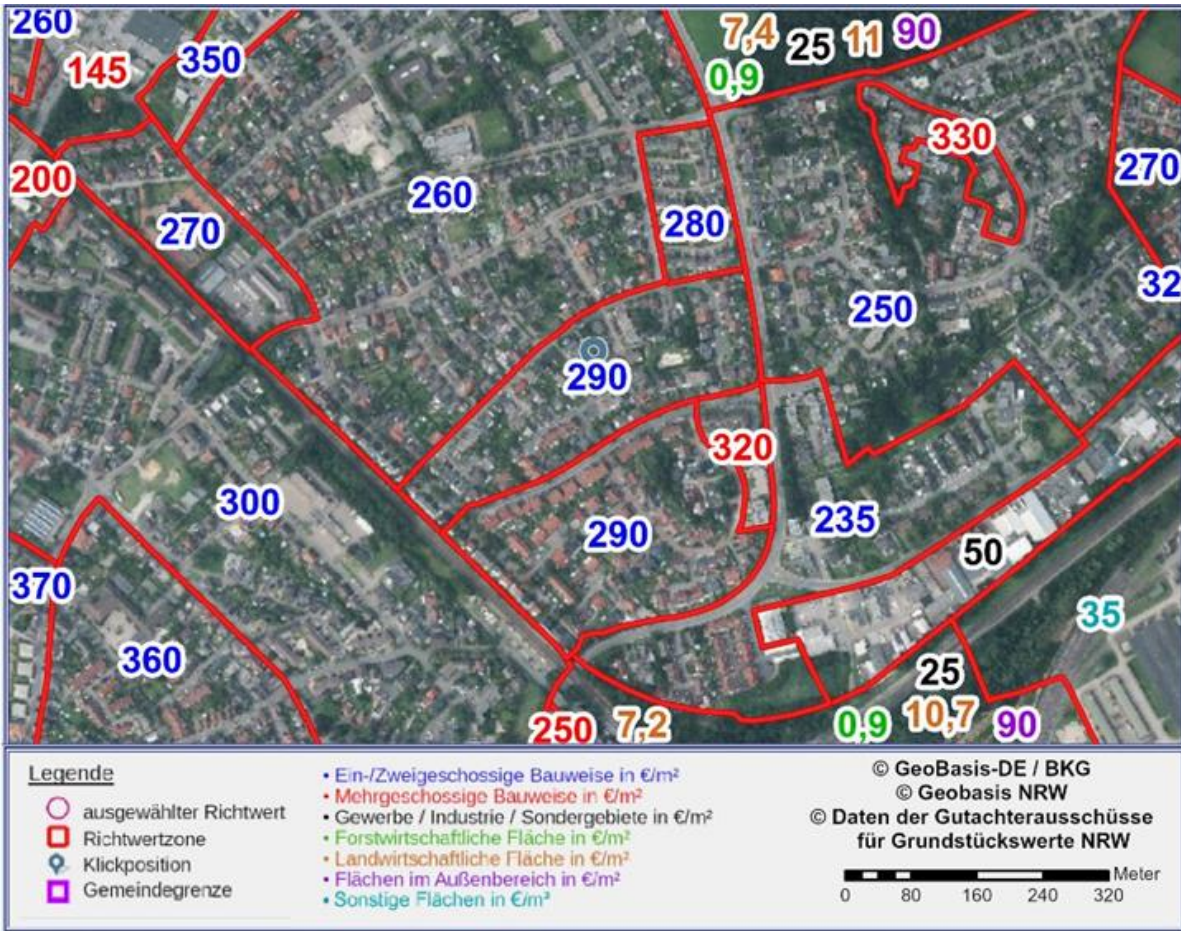


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Dülmen
Postleitzahl	48249
Gemarkungsname	Dülmen-Stadt
Gemarkungsnummer	5155
Ortsteil	Dülmen
Bodenrichtwertnummer	16634
Bodenrichtwert	290 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
GFZ-Berechnungsvorschrift	BauNVO 90
Tiefe	35 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	235 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Freies Feld	0132

Tabelle 1: Richtwertdetails

Beispiel:

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

Die Bodenrichtwerte zum Wertermittlungsstichtag 01.01. des Jahres gelten für Grundstücke, für die die Erschließungskosten gem. §§ 127 ff BauGB und § 8 Kommunalgesetz sowie Aufwendungen für Maßnahmen für den Naturschutz (§§ 135a ff BauGB) entrichtet sind.

Eigenschaften des Richtwertgrundstückes

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

Art der baulichen Nutzung	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
	A	Ackerflächen
	GR	Grünland
	F	Flächen für die Forstwirtschaft
	W - ASB	Wohnen im Außenbereich
	G - ASB	Gewerbe im Außenbereich
Geschossigkeit	II	römische Ziffern
Grundstückstiefe [m]	35	arabische Ziffern
Geschossflächenzahl	1,2	arabische Ziffern

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

 Begrenzungslinie

Darstellung Bodenrichtwerte in den Kernlagen

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



Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Coesfeld
Postleitzahl	48653
Gemarkungsname	Coesfeld-Stadt
Gemarkungsnummer	5168
Ortsteil	Coesfeld
Bodenrichtwertnummer	60025
Bodenrichtwert	460 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Kerngebiet
Geschosszahl	III
Geschossflächenzahl	3,0
GFZ-Berechnungsvorschrift	BauNVO 90
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	550 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Freies Feld	0021

Tabelle 1: Richtwertdetails

4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Erschließungskosten

Die Bodenrichtwerte 2025 (Wertermittlungsstichtag: 01.01.2025) 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): | 60-90 €/m ² |
| • gute Erschließungsqualität (1990-2014) | 35-55 €/m ² |
| • durchschnittliche Erschließungsqualität (ca. 1960-1989): | 25-30 €/m ² |
| • einfache Erschließungsqualität
(Alterschließung, Ortsdurchfahrten, fehlende Ausbauten): | 15-20 €/m ² |

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

Anzahl der Bodenrichtwerte nach Gemeinde und Nutzung

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

Gebietskörper- schaft	G	GE	GI	MD	MI	MK	MU	SE	SO	W	A	GR	W- AKS	G- ASB	F	ge- sam
Ascheberg	2	7		3	13	3			4	50	5	5	5	5	5	107
Billerbeck	1	5	1		7	20			6	39	3	3	3	3	3	94
Coesfeld	5	15	2	1	19	40	2		17	89	4	4	4	4	4	210
Dülmen	6	11	2	5	17	24		1	10	105	10	10	10	10	10	229
Havixbeck		6		2	6	16			3	23	2	2	2	2	2	64
Lüdinghausen	3	5			23	24		1	6	69	5	5	5	5	5	155
Nordkirchen		4	3	2	6				3	29	4	4	4	4	4	67
Nottuln	4	4		1	15	2			4	51	5	5	5	5	5	106
Olfen	1	9	3		17			2	1	28	3	3	3	3	3	76
Rosendahl	2	5		2	5	2				35	2	2	2	2	2	61
Senden	1	7	1	1	9	6			3	42	6	6	6	6	6	100
Kreis Coesfeld	26	77	12	17	137	137	2	5	53	558	49	49	49	49	49	1269

Das Abkürzungsverzeichnis der Nutzungen befindet sich auf der Seite 33.

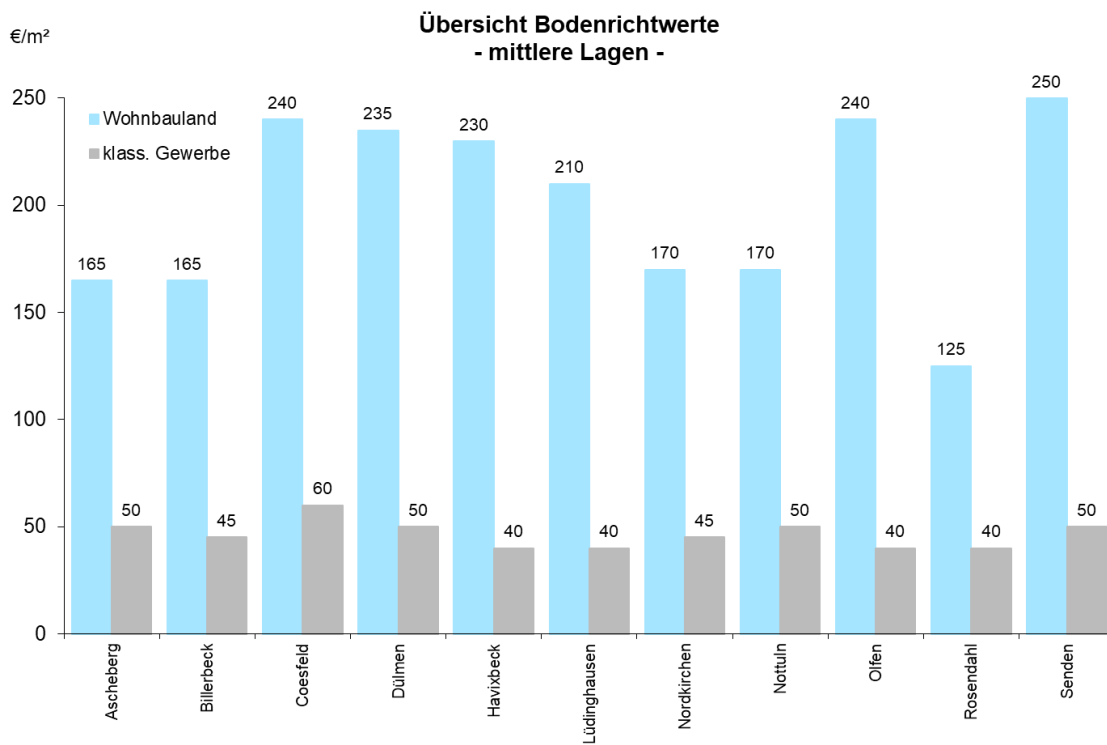
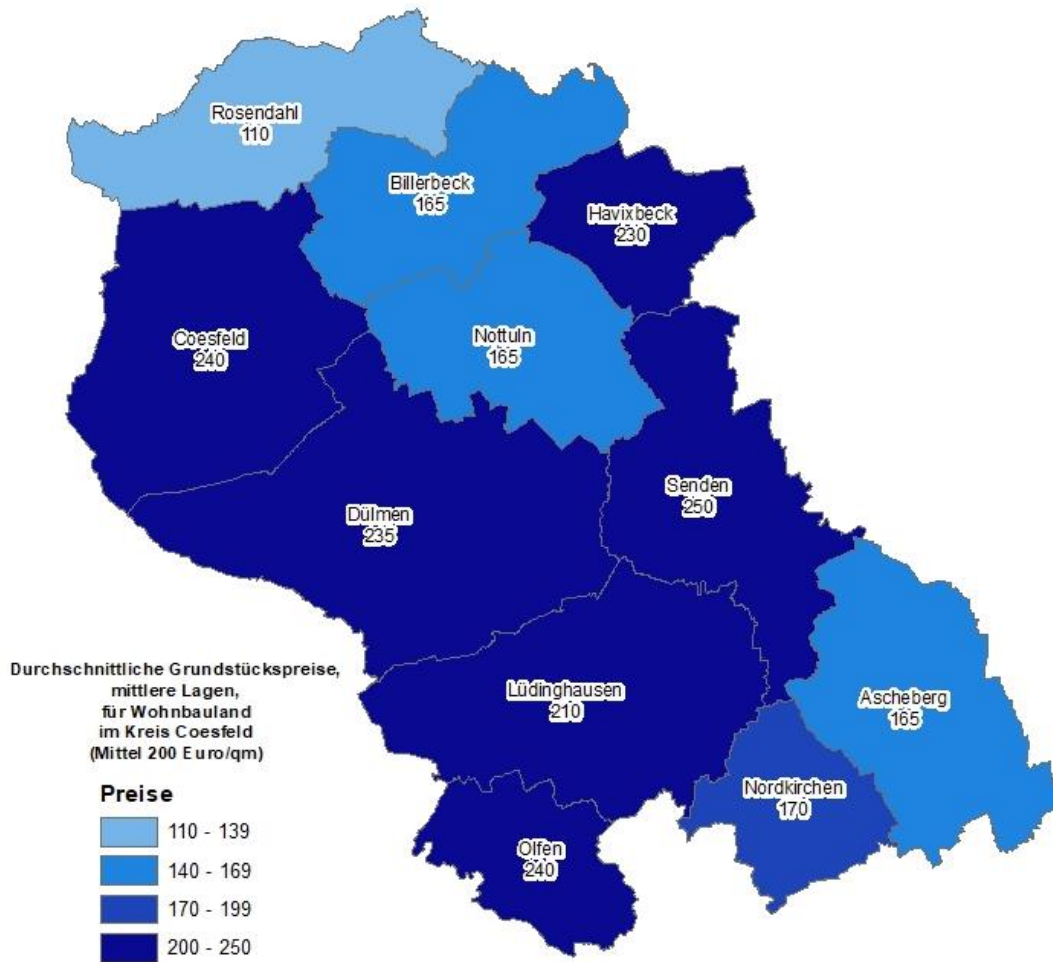
Durchschnittliche Bodenrichtwerte für baureifes Land**(Stand 01.01.2025)**

Übersicht gem. § 37 GrundWertVO NRW

Gemeinde/Ortsteil	Art der baulichen Nutzung	mäßig €/m ²	baureifes Land	
			mittel €/m ²	gut €/m ²
Gemeinde Ascheberg	W I – II	115	165	220
	GE		50	
Ascheberg	W I – II	160	190	245
	M	220	260	310
	G		50	70
Ortsteil Davensberg	W I – II	80	160	205
Ortsteil Herbern	W I – II	125	135	160
	M II		175	230
	G		45	
Stadt Billerbeck	W	125	165	205
	GE		45	
Billerbeck	W I – II	150	165	175
	M II	155	180	200
	G		45	
	SE		80	
Stadt Coesfeld	W	130	240	370
	GE	45	60	80
Coesfeld	W I – III	170	245	370
	MK II – III	260	310	430
	G	50	50	80
Ortsteil Lette	W I – II	130	150	180
	G		60	
Stadt Dülmen	W	130	235	370
	GE	40	50	60
Dülmen	W I – II	250	300	420
	MK II – III	250	300	370
	G	45	50	60
	SE		150	
Ortsteil Buldern	W I – II	185	195	215
	G		40	
Ortsteil Hiddingsel	W I – II	110	150	170
Ortsteil Merfeld	W I – II	160	170	
	SE		90	
Ortsteil Rorup	W I – II	140	180	190
Ortsteil Hausdülmen	W-II		215	
Gemeinde Havixbeck	W	195	230	280
	GE	35	40	45
Havixbeck	W I – II	195	215	290
	M II	215	250	290
	G	35	40	40
Ortsteil Hohenholte	W I – II		235	
Stadt Lüdinghausen	W	125	210	310
	GE	35	40	50
Lüdinghausen	W I – III	170	210	260
	MK II – III	210	270	350
	G	40	50	50
Ortsteil Seppenrade	W I – II	165	195	215
	M II		230	
	SE		70	

Gemeinde/Ortsteil	Art der baulichen Nutzung	baureifes Land		
		mäßig €/m ²	mittel €/m ²	gut €/m ²
Gemeinde Nordkirchen	W	145	170	195
	GE		45	
Nordkirchen	W I – II	170	180	215
	M II		210	
	G		45	
Ortsteil Capelle	W I – II		165	190
	G		40	
Ortsteil Südkirchen	W I – II		165	190
	G		45	
Gemeinde Nottuln	W	120	170	280
	GE		50	
Nottuln	W I – II	200	235	280
	M II		235	
	G		50	
Ortsteil Appelhülsen	W I – II	125	140	150
	M II		180	
	G		40	
Ortsteil Darup	W I – II	120	140	160
Ortsteil Schapdetten	W I – II		145	
Stadt Olfen	W	145	240	370
	GE		40	
Olfen	W I – II	220	240	270
	M II		210	260
	SE	75	110	
	G		40	
Ortsteil Vinum	W I – II	140	180	
Gemeinde Rosendahl	W	110	125	150
	GE		40	
Ortsteil Darfeld	W I – II	105	110	135
	G		40	
	MK		160	
Ortsteil Holtwick	W I – II	120	130	145
	G		40	
Ortsteil Osterwick	W I – II	110	125	150
	M II		140	180
	G		40	
Gemeinde Senden	W	125	250	350
	GE		50	
Senden	W I – III	230	250	290
	M II		260	280
	G		50	
Ortsteil Ottmarsbocholt	W I – II	100	140	165
	M		150	
	G		40	
Ortsteil Bösensell	W I – II	170	180	205
	G		50	
Ortsteil Venne	W I – II		80	

Übersichtskarte der durchschnittlichen Bodenrichtwerte für Wohnbauland
(mittlere Lagen)



Durchschnittlicher Bodenrichtwert von Gewerbegrundstücken

	erschließungsbeitragsfrei									
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Ascheberg	30,5	30,5	32,3	46,8	46,8	46,8	49,8	49,8	50,2	55,0
Billerbeck	34,8	34,8	36,4	36,4	37,2	37,2	39,8	39,8	39,8	48,0
Coesfeld	59,0	58,4	61,9	61,9	61,9	61,9	66,1	70,3	70,3	74,7
Dülmen	41,7	41,0	43,1	43,1	43,1	43,1	45,8	47,1	47,1	52,7
Havixbeck	35,0	35,0	37,5	37,5	37,5	37,5	40,0	40,0	40,0	42,5
Lüdinghausen	36,4	36,4	37,6	37,6	37,6	37,6	38,6	38,6	38,6	47,0
Nordkirchen	34,0	34,0	34,7	34,7	34,7	35,0	37,0	49,6	49,6	55,0
Nottuln	46,0	46,0	49,0	49,0	49,0	49,0	51,4	61,5	61,5	67,5
Olfen	37,8	37,8	38,5	39,8	39,8	39,8	42,4	42,4	41,2	43,0
Rosendahl	30,0	30,0	32,0	32,0	32,0	31,0	32,0	32,0	32,0	42,0
Senden	31,6	31,9	33,2	33,2	33,2	32,7	34,7	36,6	36,6	42,9
Kreis Coesfeld	40,7	40,8	42,9	43,8	43,6	43,4	45,8	48,3	48,1	53,5

Forstwirtschaftlicher Bodenrichtwert

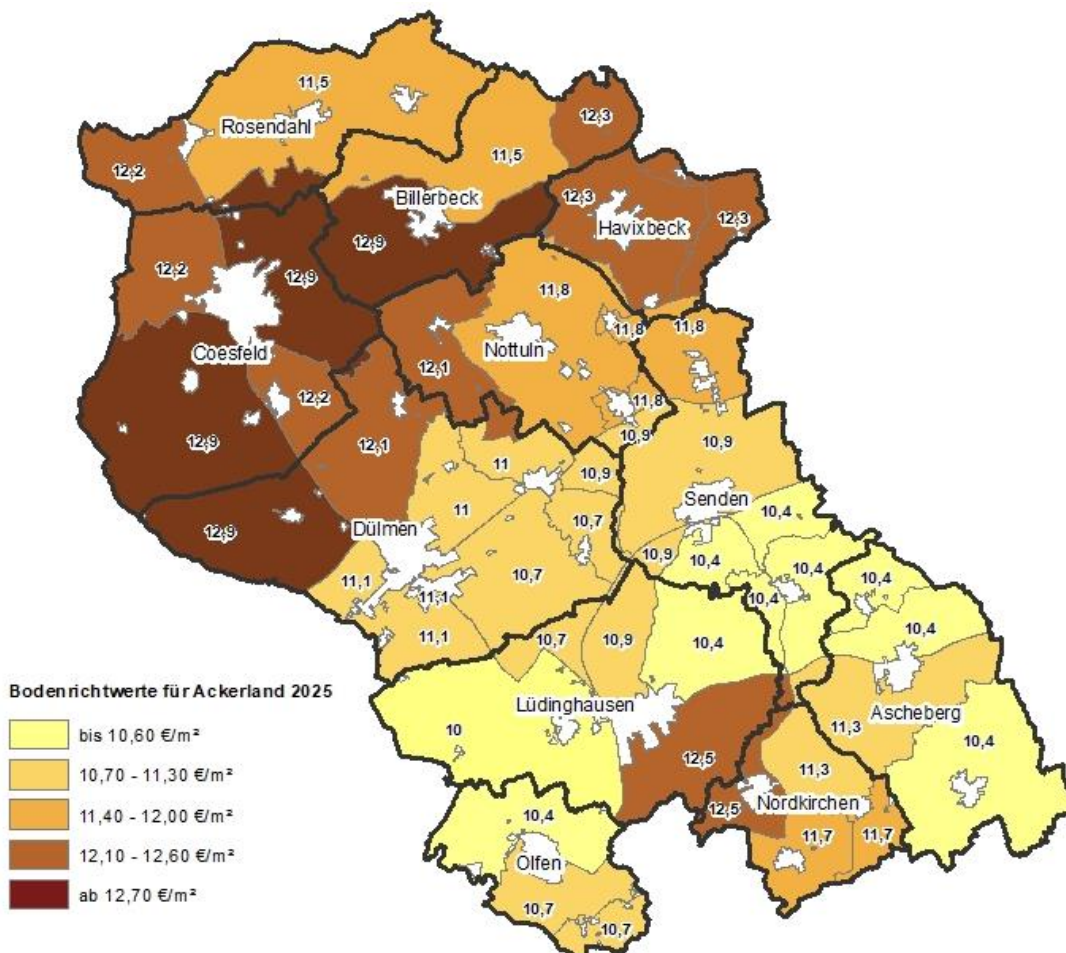
Der forstwirtschaftliche Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist abgeleitet aus Grundstücksverkäufen aus den Jahren 2022 bis 2024 mit einer Flächengröße ab 2.500 m² und wird gemäß § 14 Abs. 4 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) seit dem 01.01.2022 ohne den Wertanteil für den Aufwuchs ausgewiesen.

Für den Bodenwertanteil von forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken setzt der Gutachterausschuss aufgrund von Untersuchungen und der Empfehlung der AGVGA.NRW rd. 40 % des gezahlten Kaufpreises inkl. Aufwuchs an. Hierdurch ergibt sich ein Bodenrichtwert für das Kreisgebiet Coesfeld von **0,90 €/m²** (ohne Aufwuchs). Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf das gesamte Kreisgebiet.

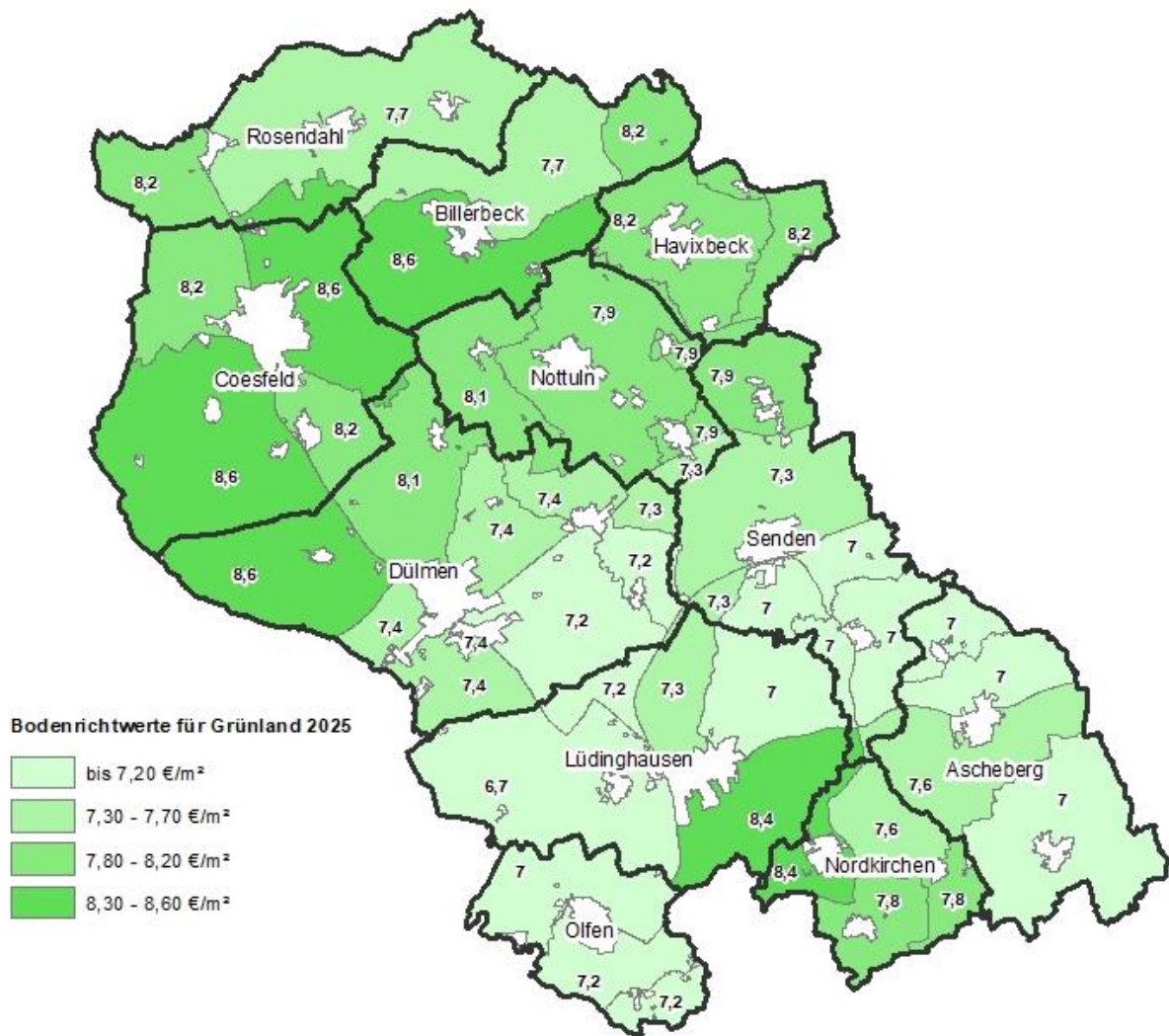
Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte

Die landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Bodenwerte für Gebiete mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Sie sind abgeleitet aus privaten Grundstücksverkäufen mit einer Flächengröße ab 2.500 m². Die Bodenrichtwerte bezieht sich auf Acker- und Dauergrünland. Die Werte für Dauergrünland entsprechen ca. 67 % des Ackerwertes der jeweiligen Zone.

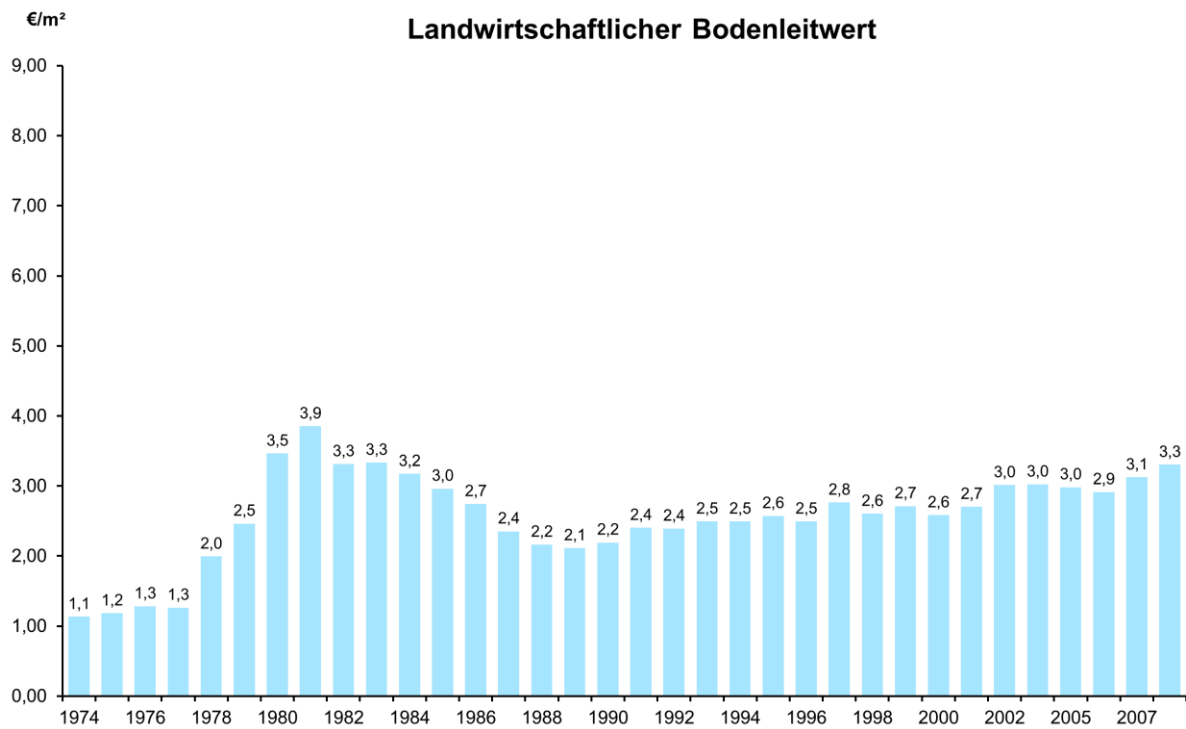
Die nachstehende Abbildung gibt einen Überblick über die Bodenrichtwertverhältnisse für Ackerland im Kreisgebiet. Differenzierte Angaben und Abgrenzungen finden Sie im Informationssystem www.boris.nrw.de



Die nachstehende Abbildung gibt einen Überblick über die Bodenrichtwertverhältnisse für Dauergrünland im Kreisgebiet. Differenzierte Angaben und Abgrenzungen finden Sie im Informationssystem www.bo-ris.nrw.de

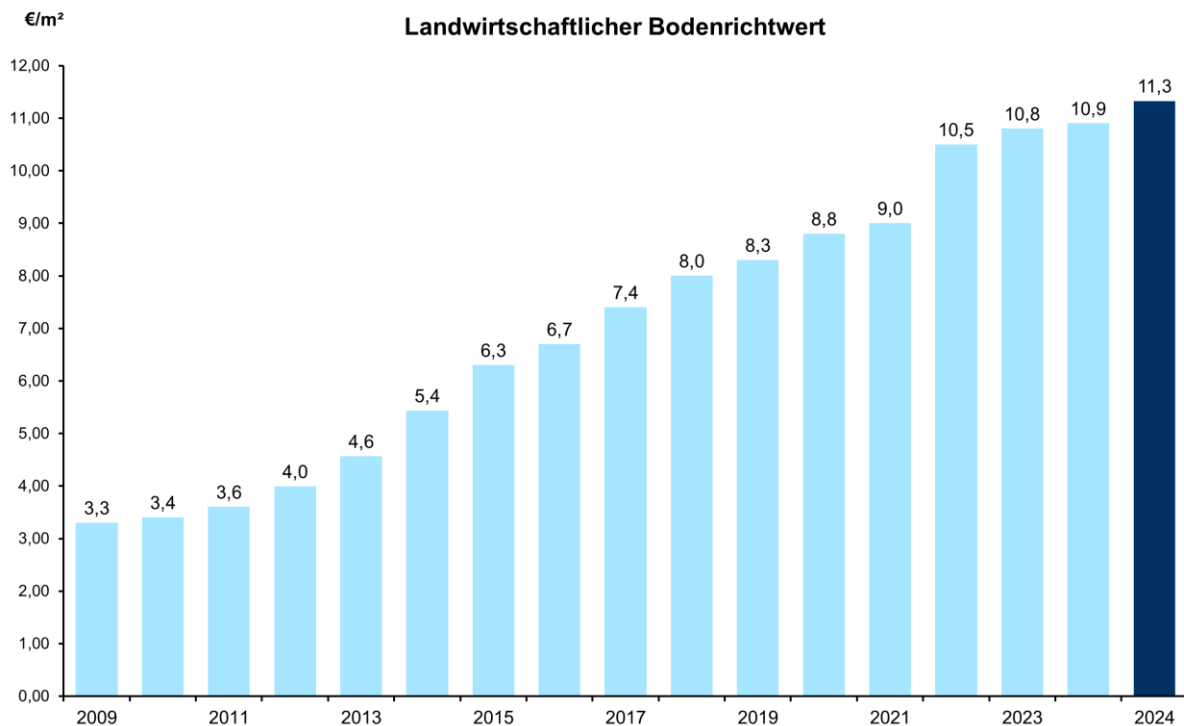


Entwicklung landwirtschaftlicher Bodenleitwert von 1974 bis 2008



Kreisdurchschnitt der Bodenleitwertwerte für Ackerland

Entwicklung landwirtschaftlicher Bodenrichtwert von 2009 bis 2024



Kreisdurchschnitt der Bodenrichtwerte für Ackerland

Entwicklung land- und forstwirtschaftliche Flächen

Entwicklungs- stufe	Entwicklung (Prozentangaben in Bezug zu landwirtschaftlichen Flächen)										2015-2024 %	
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Mittel	Median
Auswertung:												
Landw. Flächen												
Bodenrichtwert	6,7€	7,4€	8,0€	8,3€	8,8€	9,0€	10,5€	10,8€	10,9€	11,4€		
Auswertung												
Ackerland	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Forstw. Flächen												
(mit Aufwuchs)	2,2€	2,4€	2,4€	2,3€	2,4€	2,4€	2,3€	2,2€	2,2€	2,2€		
	33%	32%	30%	28%	27%	27%	22%	20%	20%	19%	26%	27%
Forstw. Flächen (ohne Aufwuchs)							0,9€	0,9€	0,9€	0,9€		
							9%	8%	8%	8%	8%	8%

Durchschnittswert aus dem Quotienten Geldumsatz / Flächenumsatz

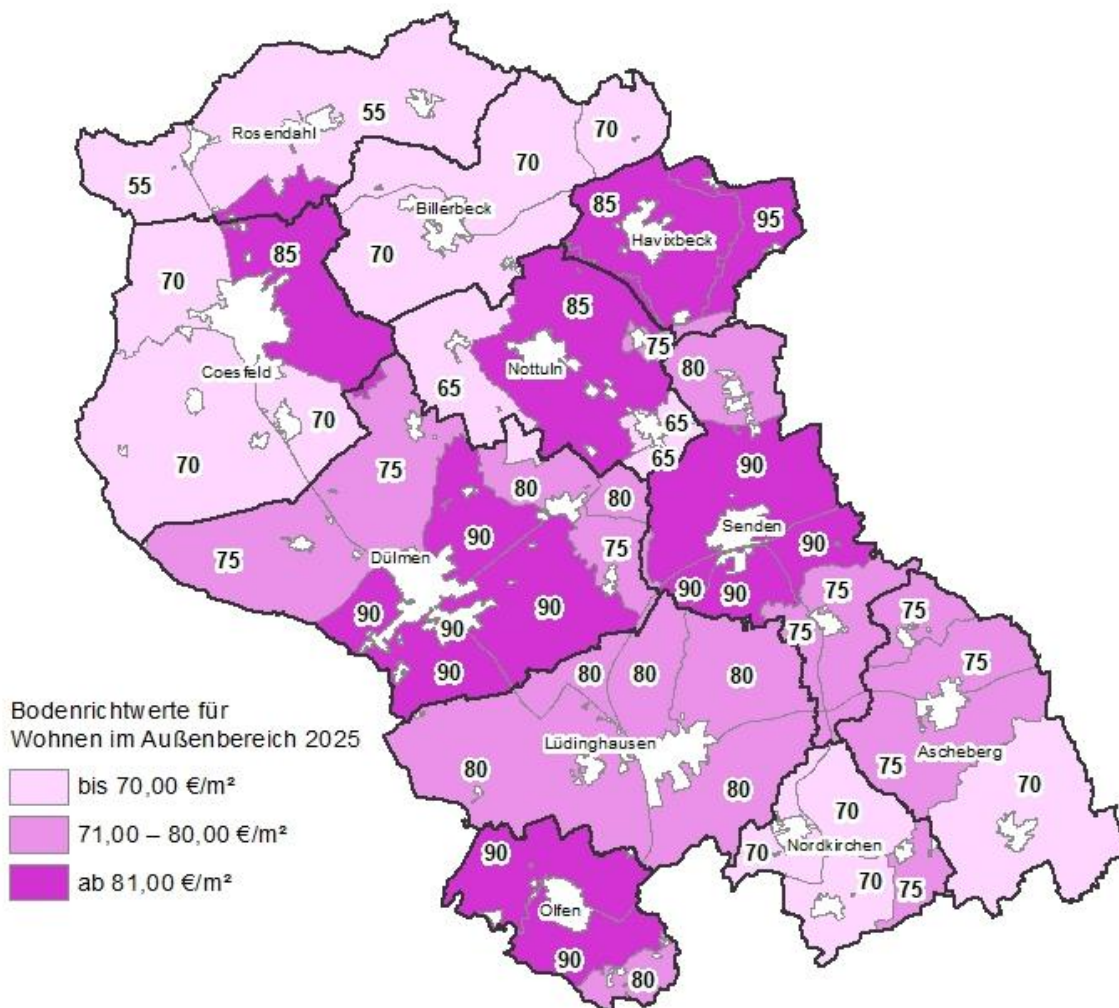
Wohnen im Außenbereich

„Wohnen im Außenbereich“ bezeichnet Grundstücke in der Entwicklungsstufe des baureifen Landes, die nach den Bestimmungen des § 35 des Baugesetzbuches im Außenbereich zu Wohnbauzwecken eingeschränkt nutzbar sind. Die erstmalige Ableitung der Werte stützt sich auf eine Untersuchung der Münsterlandkreise und der Stadt Münster, veröffentlicht im Heft 1/2011 der Fachzeitschrift „fub – Flächenmanagement Bodenordnung“, fortgeschrieben und ggf. angepasst durch eigene jährliche Untersuchungen. Die letzte Anpassung erfolgte zum 01.01.2023.

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

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

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



4.7.4 Umrechnungskoeffizienten

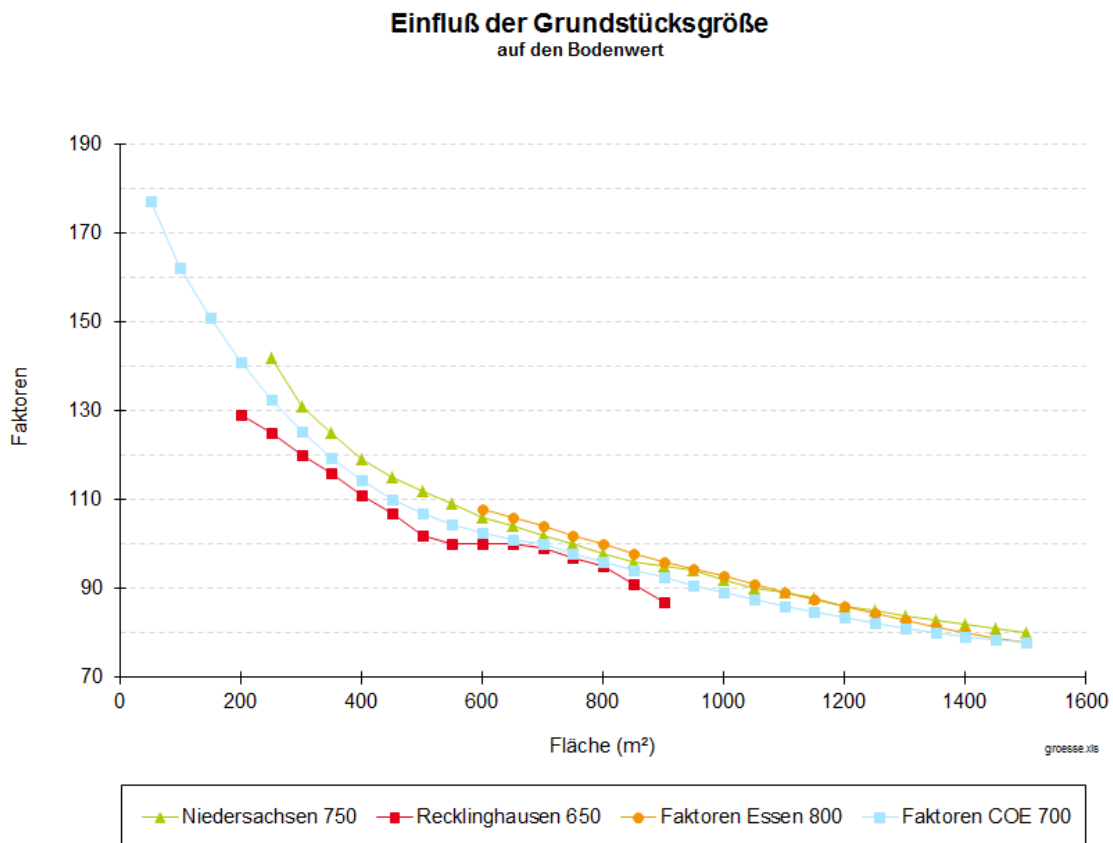
Bei der Grundstückspreisbildung spielen verschiedene Faktoren eine Rolle. Neben den individuellen Gesichtspunkten, die nicht in die Verkehrswertermittlung einfließen sollen, können Beobachtungen mit allgemeiner Marktgültigkeit gemacht werden. Hierzu zählen insbesondere

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

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

Abhängigkeit von der Grundstücksgröße /-tiefe

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



Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

Einfluss der Grundstückstiefe/-größe auf den Bodenwert

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

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

(2) Untersuchung des Gutachterausschusses im Kreis Recklinghausen

(3) Untersuchung des Gutachterausschusses der Stadt Essen

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

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

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

4.7.5 Indexreihen

Entwicklung der Grundstückswerte für baureifes Wohnbauland (1974 - 1984)

Gemeinde	(1)	Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke - €/m ² : 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
15.822 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
11.681 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
37.030 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
47.468 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
12.141 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
25.259 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
10.402 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
19.901 EW	(1)	13,04	13,42	14,44	15,34	20,49	27,53	39,37	43,27	45,50	45,78	45,58
	(2)	12	12	12	12	13	13	13	13	13	13	13
Index	(%)	100,00	102,94	110,78	117,65	152,27	204,59	292,54	321,49	338,13	340,19	338,70
Olfen	(1)	22,50	22,89	24,23	25,40	28,87	49,43	61,70	64,69	64,69	64,69	63,64
	(2)	13	13	13	15	15	15	15	15	15	15	15
13.253 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
10.840 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
20.895 EW	(1)	19,32	20,86	21,64	22,09	25,41	32,63	42,76	46,07	46,91	46,74	47,52
	(2)	14	15	15	15	16	16	16	19	19	19	19
Index	(%)	100,00	108,12	112,18	114,48	129,85	166,75	218,55	243,85	248,29	247,42	251,56
Kreis Coesfeld												
Gewogenes Mittel €/m ²		20,49	21,46	22,67	24,58	27,87	38,28	50,77	55,36	55,53	55,27	54,92
Anzahl Richtwerte		232	232	236	240	242	249	251	251	258	258	259
Gewogenes Mittel €/m ²		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 €/m ² : 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
15.822 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
11.681 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
37.030 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
47.468 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
12.141 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
25.259 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
10.402 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
19.901 EW	(1)	44,64	43,17	42,98	42,59	43,31	46,34	50,30	55,07	68,75	78,23
	(2)	14	14	14	14	14	14	13	20	19	20
Index	(%)	331,71	320,77	319,40	316,44	321,84	344,37	379,66	379,66	469,73	535,02
Offen	(1)	63,64	63,44	63,44	62,58	62,19	62,70	62,79	67,77	76,15	91,30
	(2)	15	15	15	15	16	16	16	13	14	14
13.253 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
10.840 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
20.895 EW	(1)	46,53	42,55	42,11	42,16	42,16	43,32	46,78	47,73	54,63	64,52
	(2)	20	22	22	22	22	22	18	20	20	21
Index	(%)	246,28	235,59	233,13	233,38	233,38	239,84	256,03	261,32	299,11	352,02
Kreis Coesfeld											
Gewogenes Mittel €/m ²		53,12	50,60	49,44	48,99	49,10	51,29	55,07	57,33	66,07	73,94
Anzahl Richtwerte		259	268	270	272	275	276	276	248	272	247
Gewogenes Mittel €/m ²		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									
		Anzahl der Richtwerte									
Einwohner (EW)	(2)	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
15.822 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
11.681 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
37.030 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
47.468 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
12.141 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
25.259 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
10.402 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
19.901 EW	(1)	81,81	94,10	95,59	92,89	96,77	98,28	98,93		125,59	132,00
	(2)	20	21	23	23	34	34	30		34	36
Index	(%)	570,86	650,24	681,37	698,79	723,25	734,53	751,90	766,65	766,65	800,77
Olfen	(1)	105,18	126,54	134,21	134,59	137,19	142,03	142,80	140,65	162,83	162,95
	(2)	14	16	16	17	18	18	21	23	23	22
13.253 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
10.840 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
20.895 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									
		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
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
15.822 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
11.681 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
37.030 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
47.468 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
12.141 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
25.259 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
10.402 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
19.901 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
Offen	(1)	162,95	163,70	163,70	165,21	165,21	165,21	165,21	171,46	169,60	169,60
	(2)	22	23	23	24	24	24	24	24	25	25
13.253 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
10.840 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
20.895 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

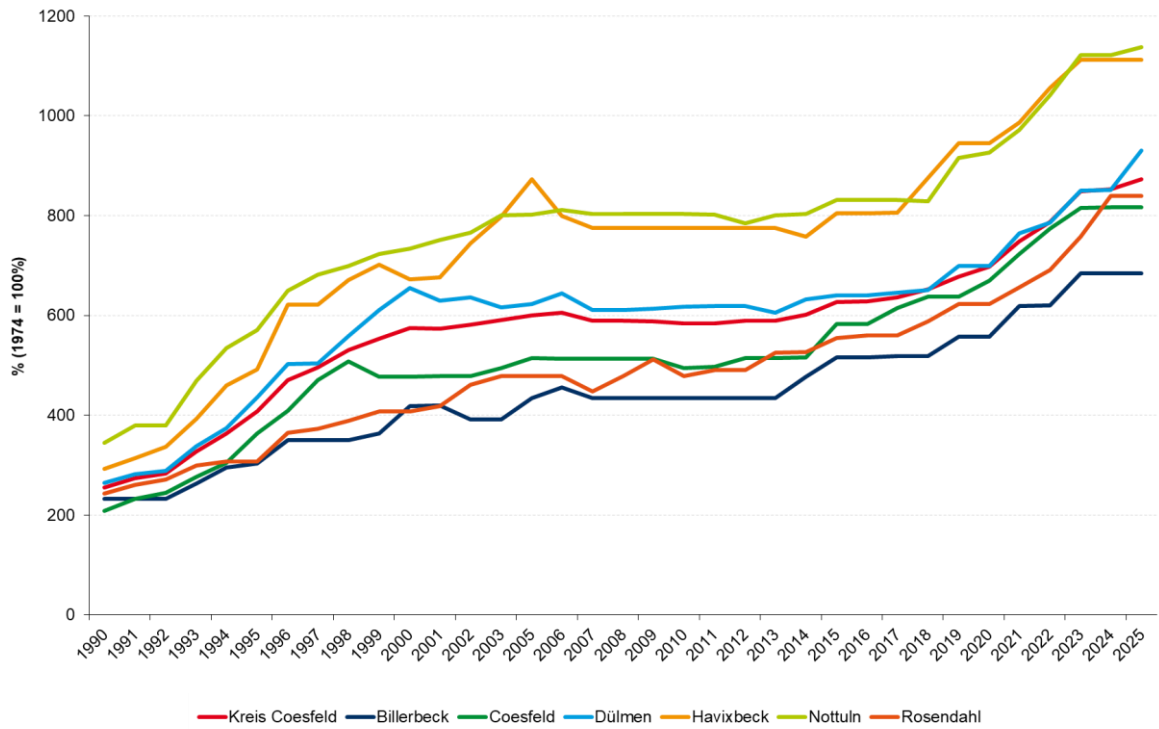
Entwicklung der Grundstückswerte für baureifes Wohnbauland (2015 - 2020)

Gemeinde	(1)	Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke - €/m²: bis 2002 erschließungsbeitragspflichtig; ab 2003 erschließungsbetragsfrei					
Einwohner (EW)	(2)	Anzahl Richtwerte					
		Wertermittlungstichtag 01.01.des Jahres					
Index		2015	2016	2017	2018	2019	2020
Ascheberg	(1)	121,43	121,16	121,40	130,58	131,36	140,33
	(2)	42	43	43	43	44	45
15.822 EW	(1)	120,93	121,16	121,40	131,14	131,14	140,98
	(2)	43	43	43	44	45	46
Index	(%)	528,29	529,29	530,34	570,45	571,40	611,45
Billerbeck	(1)	126,89	125,26	125,79	125,90	135,51	135,51
	(2)	37	38	38	39	39	39
11.681 EW	(1)	125,26	125,26	125,90	125,90	137,24	135,51
	(2)	38	38	39	39	39	39
Index	(%)	515,95	515,95	518,13	518,13	557,68	557,68
Coesfeld	(1)	181,18	181,28	191,01	197,77	198,22	208,51
	(2)	72	74	74	74	76	77
37.030 EW	(1)	181,28	181,28	190,53	198,16	198,64	201,01
	(2)	74	74	75	76	77	77
Index	(%)	583,32	583,32	614,63	637,98	638,18	669,89
Dülmen	(1)	163,60	164,51	167,07	168,14	180,58	181,01
	(2)	89	91	94	94	95	99
47.468 EW	(1)	164,62	165,43	167,07	168,05	180,96	181,01
	(2)	91	92	94	95	99	99
Index	(%)	640,28	639,85	646,19	650,33	698,82	699,01
Havixbeck	(1)	166,59	166,59	167,05	181,36	200,22	200,22
	(2)	22	22	22	22	23	23
12.141 EW	(1)	166,59	166,59	167,05	185,42	200,22	200,22
	(2)	22	22	22	24	23	23
Index	(%)	804,46	804,46	806,68	875,78	945,69	945,69
Lüdinghausen	(1)	157,46	156,97	156,97	165,61	166,64	173,49
	(2)	65	66	66	66	67	63
25.259 EW	(1)	156,97	156,97	156,97	165,82	166,64	173,49
	(2)	66	66	66	67	67	63
Index	(%)	598,01	598,01	598,01	630,93	634,05	660,11
Nordkirchen	(1)	127,38	129,09	127,92	127,92	133,75	138,96
	(2)	21	22	24	24	24	24
10.402 EW	(1)	128,41	127,92	127,92	127,92	133,75	137,88
	(2)	22	24	24	24	24	24
Index	(%)	616,16	619,43	619,43	619,43	647,66	672,88
Nottuln	(1)	137,07	137,07	137,07	136,63	149,15	154,15
	(2)	46	46	46	46	47	47
19.901 EW	(1)	137,07	137,07	137,07	135,00	152,45	155,71
	(2)	46	46	46	47	49	49
Index	(%)	831,57	831,57	831,57	828,90	915,78	926,00
Olfen	(1)	169,60	177,60	178,46	178,46	187,31	196,54
	(2)	25	25	26	26	26	26
13.253 EW	(1)	169,60	178,46	178,46	178,46	187,31	196,54
	(2)	25	26	26	26	26	26
Index	(%)	638,62	668,74	668,74	668,74	701,91	736,49
Rosendahl	(1)	80,71	81,61	82,24	87,10	92,10	92,81
	(2)	28	29	29	31	31	32
10.840 EW	(1)	80,71	82,24	82,90	87,10	92,81	92,81
	(2)	28	29	31	31	32	32
Index	(%)	554,13	560,30	560,30	588,69	622,49	622,49
Senden	(1)	167,92	167,92	167,64	167,64	167,64	180,39
	(2)	36	36	36	36	36	38
20.895 EW	(1)	167,92	167,92	167,64	167,64	170,66	180,26
	(2)	36	36	36	36	38	39
Index	(%)	760,77	760,77	759,50	759,50	759,50	802,80
Kreis Coesfeld							
Gewogenes Mittel €/m²		150,78	151,17	153,23	156,92	163,45	168,86
Anzahl Richtwerte		483	492	498	501	508	513
Gewogenes Mittel €/m²		150,83	151,36	152,95	157,28	164,11	167,80
Anzahl Richtwerte		491	496	502	509	519	517
Veränderung zum Vorjahr		104%	100%	101%	103%	104%	103%
Index		626,91	628,36	636,13	652,64	678,26	697,90

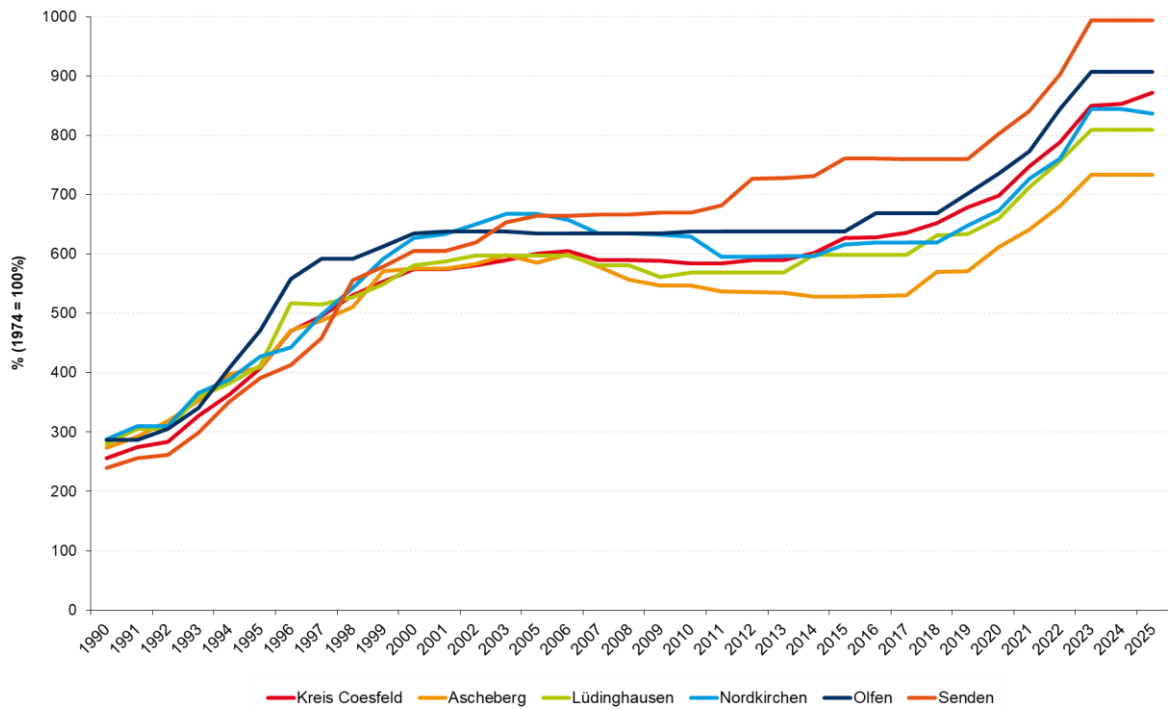
Entwicklung der Grundstückswerte für baureifes Wohnbauland (2021 - 2025)

Gemeinde	(1)	Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke - €/m ² : bis 2002 erschließungsbeitragspflichtig; ab 2003 erschließungsbetragsfrei					
Einwohner (EW)	(2)	Anzahl Richtwerte Wertermittlungsstichtag 01.01. des Jahres					
Index		2020	2021	2022	2023	2024	2025
Ascheberg	(1)	140,33	147,83	157,07	170,11	173,10	173,10
	(2)	45	46	46	47	50	50
15.822 EW	(1)	140,98	147,83	157,98	173,10	173,10	173,10
	(2)	46	46	47	50	50	50
Index	(%)	611,45	641,16	681,23	733,54	733,54	733,54
Billerbeck	(1)	135,51	150,27	150,64	166,15	166,15	166,15
	(2)	39	37	39	39	39	39
11.681 EW	(1)	135,51	150,64	150,64	166,15	166,15	166,15
	(2)	39	39	39	39	39	39
Index	(%)	557,68	618,43	619,95	683,78	683,78	683,78
Coesfeld	(1)	208,51	214,48	229,68	241,95	242,08	242,21
	(2)	77	77	77	77	77	77
37.030 EW	(1)	201,01	214,48	229,68	241,95	241,95	243,08
	(2)	77	77	77	77	78	78
Index	(%)	669,89	723,30	774,56	815,94	816,38	817,26
Dülmen	(1)	181,01	197,98	203,42	220,78	220,83	241,52
	(2)	99	99	101	102	102	103
47.468 EW	(1)	181,01	199,60	203,87	220,78	220,78	242,28
	(2)	99	101	102	102	102	103
Index	(%)	699,01	764,55	785,56	850,71	850,91	930,84
Havixbeck	(1)	200,22	208,91	223,70	235,43	235,43	235,43
	(2)	23	23	23	23	23	23
12.141 EW	(1)	200,22	208,91	223,70	235,43	235,43	235,43
	(2)	23	23	23	23	23	23
Index	(%)	945,69	986,73	1056,59	1111,99	1111,99	1111,99
Lüdinghausen	(1)	173,49	187,26	198,83	210,69	214,10	214,10
	(2)	63	62	64	65	67	67
25.259 EW	(1)	173,49	187,50	197,00	214,10	214,10	214,10
	(2)	63	64	65	67	67	67
Index	(%)	660,11	712,51	756,53	809,10	809,10	809,10
Nordkirchen	(1)	138,96	149,04	155,89	172,86	172,86	171,21
	(2)	24	26	28	28	28	29
10.402 EW	(1)	137,88	150,54	155,69	172,86	172,86	171,21
	(2)	24	28	29	28	28	29
Index	(%)	672,88	727,35	760,78	844,68	844,68	836,61
Nottuln	(1)	154,15	163,47	175,10	186,60	186,60	189,22
	(2)	47	49	50	50	50	51
19.901 EW	(1)	155,71	163,60	173,24	186,60	186,60	189,22
	(2)	49	50	51	50	51	51
Index	(%)	926,00	972,15	1041,31	1121,61	1121,61	1137,36
Olfen	(1)	196,54	206,35	225,37	245,00	245,00	245,00
	(2)	26	26	27	28	28	28
13.253 EW	(1)	196,54	211,67	228,04	245,00	245,00	245,00
	(2)	26	27	28	28	28	28
Index	(%)	736,49	772,79	844,02	906,79	906,79	906,79
Rosendahl	(1)	92,81	97,81	103,09	113,09	125,15	127,00
	(2)	32	32	34	34	34	35
10.840 EW	(1)	92,81	96,91	103,09	113,09	113,09	127,00
	(2)	32	34	34	34	34	35
Index	(%)	622,49	656,02	691,43	758,50	839,39	839,39
Senden	(1)	180,39	188,97	202,69	234,40	234,40	234,40
	(2)	38	39	39	42	42	42
20.895 EW	(1)	180,26	188,97	212,98	234,40	234,40	234,40
	(2)	39	39	42	42	42	42
Index	(%)	802,80	841,59	902,70	993,48	993,48	993,48
Kreis Coesfeld							
Gewogenes Mittel €/m ²		168,86	179,54	189,05	204,59	205,91	209,90
Anzahl Richtwerte		513	516	528	535	540	544
Gewogenes Mittel €/m ²		167,80	179,79	189,79	205,12	205,15	210,23
Anzahl Richtwerte		517	528	537	540	542	545
Veränderung zum Vor- jahr		103%	107%	113%	108%	100%	102%
Index		697,90	748,29	787,93	849,38	852,64	872,38

Preisentwicklung Wohnbaugrundstücke Nordkreis ab 1990



Preisentwicklung Wohnbaugrundstücke Südkreis ab 1990



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

Entwicklung der Landwirtschaftlichen Bodenleitwerte (1986 – 1997)

Gemeinde	Basiszeitraum für gemeindliches Preisniveau											
	Wertermittlungsstichtag 31.12. des Jahres											
		1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Ascheberg	€/m ²	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	€/m ²	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	€/m ²	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	€/m ²	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	€/m ²	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	€/m ²	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	€/m ²	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	€/m ²	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	€/m ²	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	€/m ²	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	€/m ²	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	€/m ²	2,74	2,35	2,16	2,11	2,19	2,40	2,39	2,49	2,49	2,57	2,49
Coesfeld	Anzahl	128	103	106	106	82	85	77	67	57	59	95
Veränderung		93%	86%	92%	98%	104%	110%	100%	104%	100%	103%	97%
Kreisindex		242,48	207,96	191,15	186,73	193,81	212,39	211,50	220,35	220,35	227,43	220,35

Entwicklung der Landwirtschaftlichen Bodenleitwerte (1998 - 2008)

Gemeinde	Basiszeitraum für gemeindliches Preisniveau											
	Wertermittlungsstichtag 31.12. des Jahres						Wertermittlungsstichtag 01.01. des Jahres					
		1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2005	2006	2007	2008
Ascheberg	€/m ²	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	€/m ²	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	€/m ²	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	€/m ²	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	€/m ²	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	€/m ²	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	€/m ²	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	€/m ²	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	€/m ²	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	€/m ²	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	€/m ²	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	€/m ²	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 €/m ²	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 - 2025)

RW-Nr.	Lage tlw. in den Gemeinden	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
90001	Rosendahl/Coesfeld	8,50	9,00	9,60	9,80	11,40	11,70	11,70	12,20	
90002	Rosendahl/Billerbeck	8,00	8,20	8,60	9,00	10,20	10,70	10,70	11,50	
90003	Havixbeck/Billerbeck	8,50	8,80	9,30	9,50	11,00	11,80	11,80	12,30	
90004	Coesfeld/Billerbeck	8,90	9,20	9,80	10,20	12,00	12,40	12,40	12,90	
90005	Coesfeld/Dülmen	8,60	8,50	9,50	9,70	11,80	11,80	11,80	12,90	
90006	Coesfeld	8,80	9,10	9,60	9,80	11,40	11,70	11,70	12,20	
90007	Dülmen	8,50	8,70	9,00	9,20	10,60	10,90	11,60	12,10	
90008	Dülmen	7,50	7,70	8,20	8,40	9,70	10,00	10,50	11,00	
90009	Nottuln/Senden/Dülmen	7,50	8,10	8,60	8,80	10,20	10,50	10,50	10,90	
90010	Dülmen									
90011	Dülmen	8,10	8,30	8,80	9,00	10,40	10,70	10,70	11,10	
90012	Lüdinghausen	7,90	8,10	8,60	8,20	9,50	9,80	10,00	10,00	
90013	Lüdinghausen/ Ascheberg/Nordkirchen	7,60	7,50	7,90	8,10	9,40	9,70	10,00	10,40	
90014	Olfen	6,80	7,00	7,60	7,80	9,50	9,80	10,00	10,40	
90015	Olfen	8,00	8,20	8,80	9,00	10,00	10,30	10,30	10,70	
90016	Ascheberg	7,30	7,50	7,90	8,10	9,40	9,70	10,00	10,40	
90033	Nottuln	7,50	8,00	8,50	8,80	10,20	10,60	10,60	11,80	
90035	Dülmen	7,20	8,10	8,40	8,60	10,00	10,30	10,30	10,70	
90037	Lüdinghausen	8,90	9,20	9,80	10,00	11,60	12,00	12,00	12,50	
90039	Senden	7,20	7,70	7,90	8,10	9,40	9,70	10,00	10,40	
90041	Ascheberg	8,90	9,20	9,80	10,40	12,10	11,80	11,80	11,30	
90043	Lüdinghausen/Senden	7,90	8,10	8,60	8,80	10,20	10,50	10,50	10,90	
90045	Nordkirchen	8,40	8,70	9,20	9,40	10,90	11,20	11,20	11,70	
90047	Dülmen	8,10	8,30	8,80	9,00	10,40	10,70	10,70	11,10	
Kreis Coesfeld		mittl. Preis €/m ²	8,00	8,3	8,82	9,03	10,49	10,80	10,90	11,37
		Anzahl der Richtwerte	23	23	23	23	23	23	23	23
		Veränderung	109%	104%	106%	102%	116%	103%	101%	104%
		Indexwerte	710,27	735,67	780,3	799,15	928,43	955,37	964,99	1005,77

4.7.6 Ausgewählte Bodenrichtwerte

Thema derzeit nicht besetzt.

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

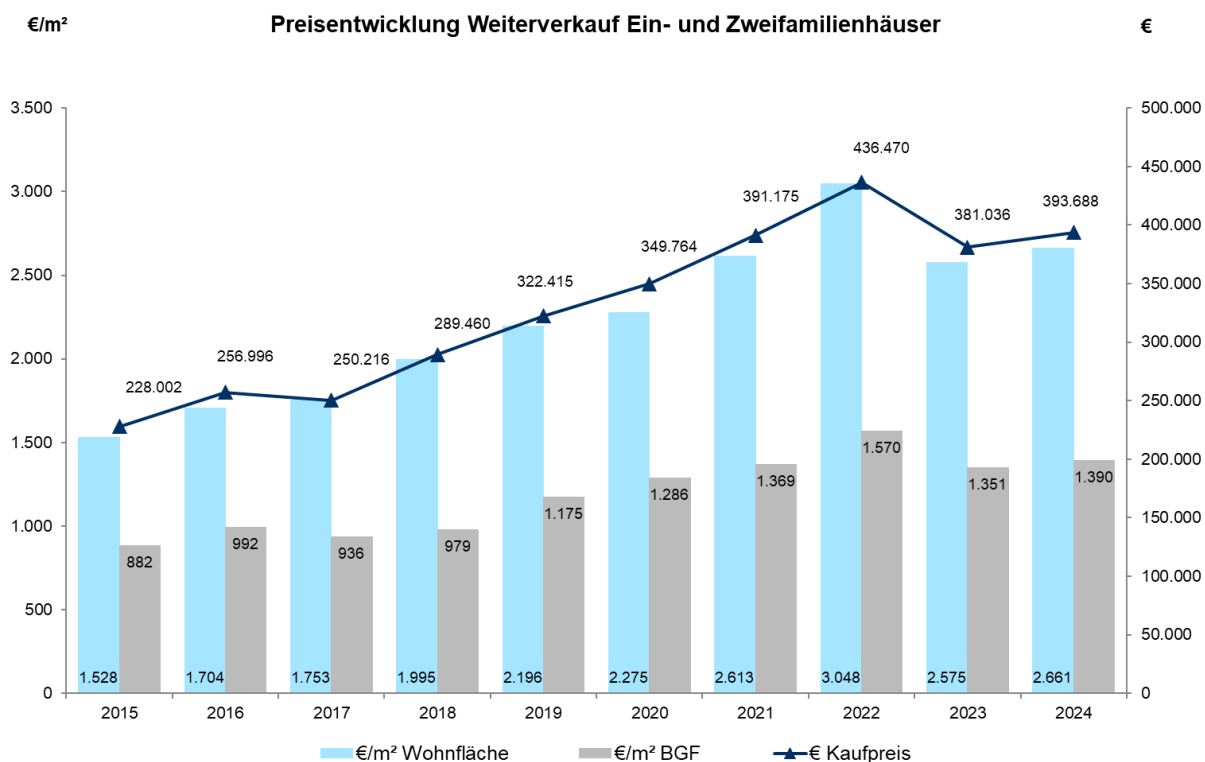
5.1.1 Durchschnittspreise

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Jahr	Anzahl	durchschnittliche Grundstücksfläche (m ²)	durchschnittlicher Kaufpreis (€)	Preisentwicklung
2015	380	842	248.763	4,5%
2016	375	961	263.717	6,0%
2017	349	930	267.885	1,6%
2018	387	923	301.732	12,6%
2019	365	1.067	342.555	13,5%
2020	377	1.000	371.767	8,5%
2021	332	791	418.093	12,5%
2022	310	1.118	465.062	11,2%
2023	298	969	406.383	-12,6%
2024	303	918	406.918	0,1%

ohne Erbbaurechte

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



Die folgende Tabelle zeigt die durchschnittlichen Kaufpreise des individuellen Wohnungsbaus inkl. Garage, bezogen auf die Wohnfläche und die Bruttogrundfläche (BGF). Der **Tabellenteil „A“** bezieht sich auf die Durchschnittswerte, ermittelt über alle vorliegenden, geeigneten Kauffälle aus dem gesamten Kreis Coesfeld aus dem Jahr 2024. Im **Tabellenteil „B“** wurde eine Auswertung über 3 Jahre vorgenommen und wenn statistisch möglich, eine Differenzierung nach Gemeinden und Baujahresklassen vorgenommen.

A
Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklassen, Jahrgang 2024
 bis zu einer Grundstücksgröße von 800 m² nach Altersklassen (ohne Erbbaurechtsgänge)

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Altersklasse (Baujahr)	Anzahl	mittlerer Gesamtkaufpreis (€)	mittlere Grundstücksgröße (m ²)	Wohnfläche			Anzahl	Bruttogrundfläche			
				mittlere Größe (m ²)	mittlerer Kaufpreis*) (€/m ²)	VB 90% (€/m ²)		mittlere Fläche (m ²)	mittlerer Kaufpreis*) (€/m ²)	VB** 90% (€/m ²)	Anzahl
bis 1949	15	232.440	526	166	1.521	297	11	285	1073	11	3
1950 - 1974	53	310.510	616	148	2.193	161	48	353	928	71	17
1975 - 1994	59	418.155	607	162	2.692	131	57	370	1106	73	31
1995 - 2009	31	488.431	527	166	2.966	212	31	253	1809	131	18
2010 - 2023	21	586.838	548	160	3.677	222	21	249	2214	212	18
Neubau	1	578.000	400	121	4.769		1				

B
Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklassen und Gemeinden aus den Jahren 2022 – 2024
 bis zu einer Grundstücksgröße von 800 m² nach Altersklassen (ohne Erbbaurechtsgänge)

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Altersklasse (Baujahr)	Anzahl	mittlerer Gesamtkaufpreis (€)	mittlere Grundstücksgröße (m ²)	Wohnfläche			Anzahl	Bruttogrundfläche			
				mittlere Größe (m ²)	mittlerer Kaufpreis*) (€/m ²)	VB 90% (€/m ²)		mittlere Fläche (m ²)	mittlerer Kaufpreis*) (€/m ²)	VB** 90% (€/m ²)	Anzahl
Ascheberg											
bis 1949	11	227.636	478	149	1.543	322	9	202	1202	81	2
1950 - 1974	10	301.902	551	142	2.148	479	9	380	860	126	6
1974 - 1994	6	440.400	600	171	2.658	559	6	251	1789	572	3
1995 - 2009	8	556.563	548	166	3.376	688	7	257	1980	476	7
2010 - 2021											
Billerbeck											
bis 1949	3	183.667	327	127	1.425	1063	3				
1950 - 1974	11	370.655	638	150	2.599	271	9	413	1128	113	3
1974 - 1994	7	399.271	626	142	2.822	322	7	316	1235	214	6
1995 - 2009	9	430.333	558	139	2.978	453	9	231	1773	221	8
2010 - 2021											
Coesfeld											
bis 1949	4	320.250	481	192	1.668	420	4				
1950 - 1974	37	357.514	570	149	2.398	253	30	324	1005	129	22
1974 - 1994	32	403.542	587	149	2.835	222	28	358	1116	110	20
1995 - 2009	16	448.772	540	146	3.191	299	16	244	1816	253	10
2010 - 2021	12	538.183	513	156	3.493	210	12	241	2043	187	9

weiter auf nächster Seite

**) siehe Seite 64

B
Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach
Altersklassen und Gemeinden aus den Jahren 2022 – 2024
bis zu einer Grundstücksgröße von 800 m² nach Altersklassen (ohne Erbbaurechtsgänge)

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Altersklasse (Baujahr)	An- zahl	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittlere Grund- stücks- größe (m ²)	Wohnfläche			An- zahl	Bruttogrundfläche			An- zahl
				mittlere Größe (m ²)	mittlerer Kaufpreis*) (€/m ²)	VB 90% (€/m ²)		mittlere Fläche (m ²)	mittlerer Kaufpreis*) (€/m ²)	VB**) 90% (€/m ²)	
Dülmen											
bis 1949	10	287.197	650	169	1.646	335	7	307	3835	3110	3
1950 - 1974	39	337.958	565	140	2.459	168	37	322	1023	59	21
1974 - 1994	30	395.147	590	148	2.754	194	30	377	1065	80	16
1995 - 2009	4	425.175	502	159	2.797	905	4	239	1749	700	4
2010 - 2021	6	502.500	547	161	3.123	478	6	270	1744	325	5
Havixbeck											
bis 1949											
1950 - 1974	13	458.438	626	158	2.959	325	13	397	1110	147	12
1974 - 1994	14	433.074	583	169	2.683	240	12	348	1243	191	8
1995 - 2009	4	601.825	458	170	3.535	627	4	311	1773	118	3
2010 - 2021											
Lüdinghausen											
bis 1949	6	262.583	418	216	1.619	972	3				
1950 - 1974	14	364.857	659	154	2.539	404	12	384	1028	173	6
1974 - 1994	16	450.653	632	171	2.720	298	16	362	1232	140	12
1995 - 2009	4	615.150	566	166	3.986	239	3	302	2081	506	3
2010 - 2021	14	565.571	443	149	3.847	241	14	231	2325	187	14
Nordkirchen											
bis 1949											
1950 - 1974	8	353.646	625	157	2.256	287	8				
1974 - 1994	3	327.000	560	164	2.055	1537	3				
1995 - 2009	10	438.650	507	154	2.902	234	10	286	1634	286	8
2010 - 2021	4	622.189	657	156	3.984	224	4	207	2680	539	3
Nottuln											
bis 1949	8	297.375	454	156	1.741	245	5				
1950 - 1974	7	330.643	550	160	2.108	279	7	343	909	78	6
1974 - 1994	21	427.169	603	155	2.810	208	21	354	1191	155	19
1995 - 2009	13	495.262	516	159	3.233	393	13	255	1959	336	10
2010 - 2021	4	610.513	503	162	3.754	590	4	214	2804	536	4
Olfen											
bis 1949	3	247.333	429	161	1.797	1426	3	288	807	665	2
1950 - 1974	11	309.000	635	137	2.331	400	11	290	1055	174	9
1974 - 1994	9	389.144	492	149	2.657	344	8	335	1039	51	5
1995 - 2009	9	531.333	455	169	3.241	409	8	269	1767	260	5
2010 - 2021											
Rosendahl											
bis 1949											
1950 - 1974	7	268.643	656	148	1.802	523	6	321	915	244	3
1974 - 1994	9	379.974	640	158	2.436	285	9	354	1046	217	8
1995 - 2009	3	340.000	554	147	2.366	1173	3				
2010 - 2021											
Senden											
bis 1949											
1950 - 1974	9	311.667	622	133	2.442	543	8	304	1124	273	5
1974 - 1994	20	499.500	624	156	3.276	284	20	331	1455	153	17
1995 - 2009	12	563.899	566	157	3.676	376	12	269	2111	332	10
2010 - 2021	5	713.247	508	161	4.425	425	5	254	2527	416	5

*) Preisangaben inkl. Bodenanteil und Erschließungskosten

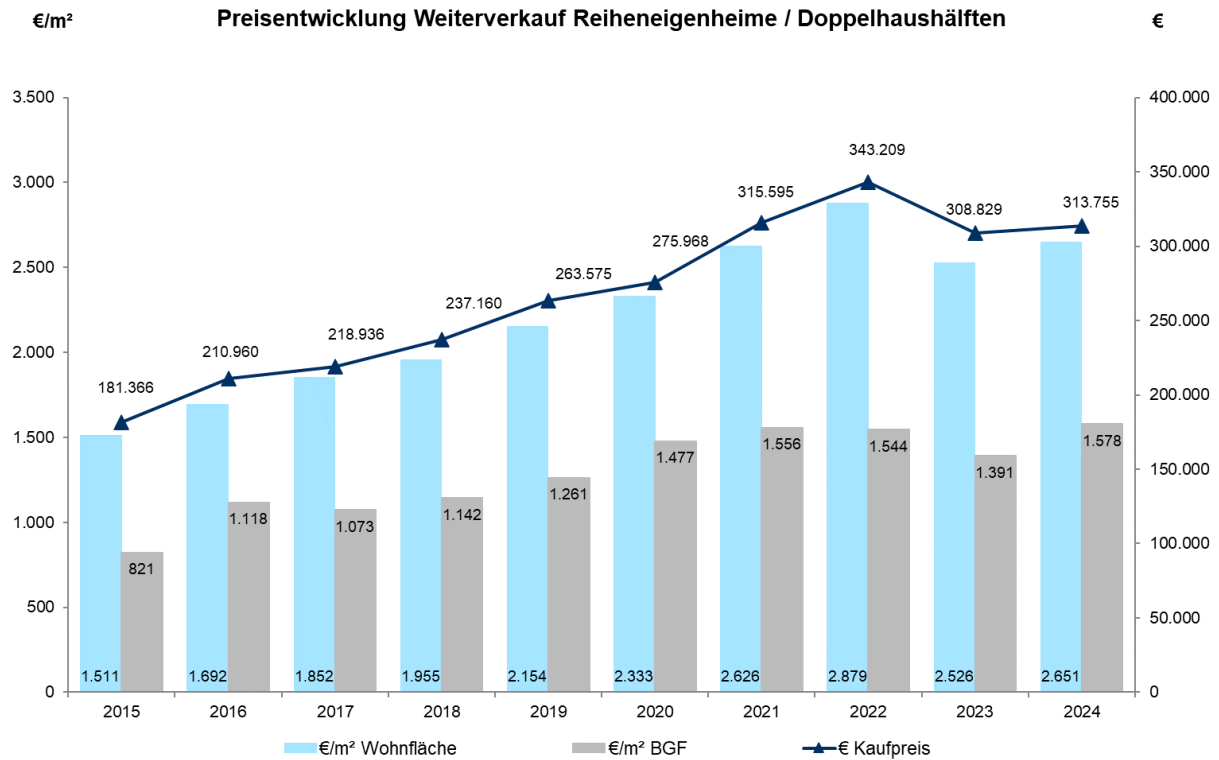
**) siehe Seite 64

Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Jahr	Anzahl	durchschnittliche Grundstücksflächen (m²)	durchschnittlicher Geldumsatz (€)	Preisentwicklung %
2015	172	368	195.481	1,5%
2016	128	406	222.811	14,0%
2017	164	357	230.429	3,4%
2018	151	340	243.480	5,7%
2019	176	384	270.199	11,0%
2020	155	364	288.260	6,7%
2021	154	394	331.126	14,9%
2022	150	373	350.729	5,9%
2023	119	374	320.443	-8,6%
2024	179	365	323.254	0,9%

ohne Erbbaurechte

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



Die folgende Tabelle zeigt die durchschnittlichen Kaufpreise des individuellen Wohnungsbaus inkl. Garage, bezogen auf die Wohnfläche und die Bruttogrundfläche (BGF). Die Werte in der Tabelle „C“ zeigen die Daten der Reihenhäuser und Doppelhaushälften, ebenfalls zunächst für das Kreisgebiet aus dem Jahr 2024. Im Tabellenteil „D“ wurde eine Auswertung über 3 Jahre vorgenommen und wenn statistisch möglich, eine Differenzierung nach Gemeinden und Baujahresklassen vorgenommen.

C

**Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus
nach Altersklassen, Jahrgang 2024
bis zu einer Grundstücksgröße von 500 m² nach Altersklassen (ohne Erbbaurechtsgänge)**

Altersklasse (Baujahr)	An- zahl	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittlere Grund- stücks- größe (m ²)	Wohnfläche				Bruttogrundfläche			
				mittlere Größe (m ²)	mittlerer Kauf- preis*) (€/m ²)	VB 90% (€/m ²)	An- zahl	mittlere Fläche (m ²)	mittlerer Kauf- preis*) (€/m ²)	VB** 90% (€/m ²)	An- zahl
bis 1949	13	177.538	291	128	1.463	275	8				
1950 - 1974	29	263.039	311	125	2.258	169	25	250	1045	102	11
1975 - 1994	33	329.397	360	120	2.770	135	32	236	1355	109	23
1995 - 2009	47	354.328	283	126	2.815	110	46	202	1715	89	34
2010 - 2023	11	390.545	263	125	3.204	290	11	174	2315	234	6
Neubau	6	489.000	261	136	3.683	391	6				

D

**Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach
Altersklasse und Gemeinden aus den Jahren 2022 – 2024
bis zu einer Grundstücksgröße von 500 m² nach Altersklassen (ohne Erbbaurechtsgänge)**

Altersklasse (Baujahr)	An- zahl	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittlere Grund- stücks- größe (m ²)	Wohnfläche *)				Bruttogrundfläche*)			
				mittlere Größe (m ²)	mittlerer Kauf- preis*) (€/m ²)	VB 90% (€/m ²)	An- zahl	mittlere Fläche (m ²)	mittlerer Kauf- preis*) (€/m ²)	VB** 90% (€/m ²)	An- zahl
Ascheberg											
bis 1949											
1950 - 1974	3	298.000	323	155	1.911	550	3	332	807	425	3
1974 - 1994	12	322.217	334	123	2.634	208	12	244	1286	192	12
1995 - 2009	5	357.230	280	120	2.967	482	5	194	1634	423	3
2010 - 2021											
Billerbeck											
bis 1949											
1950 - 1974											
1974 - 1994											
1995 - 2009	3	325.757	293	118	2.744	306	3	183	1797	255	3
2010 - 2021											
Coesfeld											
bis 1949	13	193.538	312	128	1.549	198	12				
1950 - 1974	15	261.247	297	113	2.394	237	12	265	1024	132	7
1974 - 1994	12	291.175	361	110	2.674	300	11	225	1264	214	8
1995 - 2009	14	352.893	280	127	2.707	170	13	208	1649	229	9
2010 - 2021											
Dülmen											
bis 1949	8	186.000	215	126	1.661	501	6	207	941	286	3
1950 - 1974	18	259.599	282	119	2.316	236	15	254	1080	162	11
1974 - 1994	13	339.750	321	120	2.847	193	12	259	1242	100	9
1995 - 2009	23	376.909	278	134	2.817	167	20	228	1566	115	18
2010 - 2021	6	406.833	264	143	2.922	418	6	178	2340	356	6

weiter auf nächster Seite

**) siehe Seite 64

D

**Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach
Altersklasse und Gemeinden aus den Jahren 2022 – 2024
bis zu einer Grundstücksgröße von 500 m² nach Altersklassen (ohne Erbbaurechtsgänge)**

Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Altersklasse (Baujahr)	An- zahl	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittlere Grund- stücks- größe (m ²)	Wohnfläche			An- zahl	Bruttogrundfläche			An- zahl
				mittlere Größe (m ²)	mittlerer Kauf- preis* (€/m ²)	VB 90% (€/m ²)		mittlere Fläche (m ²)	mittlerer Kauf- preis* (€/m ²)	VB** 90% (€/m ²)	
Havixbeck											
bis 1949											
1950 - 1974	7	288.786	336	126	2.452	514	6	295	984	44	4
1974 - 1994	8	383.750	332	161	2.480	471	4	281	1260	132	4
1995 - 2009	4	417.000	385	125	3.277	1000	3	180	1954	376	3
2010 - 2021											
Lüdinghausen											
bis 1949	3	223.333	288								
1950 - 1974	4	206.250	342	105	1.983	958	3				
1974 - 1994	5	381.000	359	120	3.246	717	5	228	1614	441	4
1995 - 2009	15	366.867	273	130	2.840	225	14	189	1983	203	12
2010 - 2021											
Nordkirchen											
bis 1949											
1950 - 1974											
1974 - 1994											
1995 - 2009	8	276.375	262	96	2.900	241	8	186	1466	273	5
2010 - 2021	3	361.000	286	120	3.000	280	3				
Nottuln											
bis 1949	3	172.667	345								
1950 - 1974											
1974 - 1994	22	358.111	310	126	2.872	155	21	244	1444	123	19
1995 - 2009	16	370.153	309	119	3.127	213	16	162	2176	169	14
2010 - 2021											
Offen											
bis 1949											
1950 - 1974											
1974 - 1994	4	302.250	250	132	2.400	679	4	268	1080	146	4
1995 - 2009											
2010 - 2021	3	438.000	275								
Rosendahl											
bis 1949											
1950 - 1974											
1974 - 1994											
1995 - 2009	4	276.000	275	115	2.431	360	4	204	1479	764	3
2010 - 2021											
Senden											
bis 1949											
1950 - 1974	17	338.147	369	127	2.659	165	17	251	1200	104	10
1974 - 1994	15	361.193	335	123	2.988	190	14	255	1366	120	12
1995 - 2009	13	442.446	327	139	3.218	239	13	201	2068	247	11
2010 - 2021											

*) Preisangaben inkl. Bodenanteil und Erschließungskosten

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

5.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Immobilienrichtwerte

Gemäß § 38 GrundWertVO sind Immobilienrichtwerte georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage dargestellte durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, bezogen auf ein für diese Lage typisches Normobjekt. Immobilienrichtwerte sind dementsprechend Vergleichsfaktoren mit einem räumlichen Bezug.

Sie beinhalten den Bodenwert und den Wert des aufstehenden Wohngebäudes. Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m² Wohnfläche festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 ImmoWertV dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 Absatz 1 ImmoWertV. Der berechnete Immobilienpreis entspricht jedoch nicht dem Verkehrswert gem. § 194 BauGB. Dieser kann nur durch ein Verkehrswertgutachten ermittelt werden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld hat zum Stichtag 01.01.2025 Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser aus 2.773 Kaufpreisen der Jahre 2016 bis 2024 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften der Kaufpreise und dem Kaufzeitpunkt wurden sachverständig auf Basis einer Kaufpreisanalyse (multiple Regression) ermittelt.

Die Immobilienrichtwerte für **Ein- und Zweifamilienhäuser** im Kreis Coesfeld beziehen sich auf das typische Normobjekt mit den folgenden Merkmalsausprägungen:

Merkmal	Normobjekt
Ergänzende Gebäudeart:	freistehend
Baujahr:	1951 bis 1970
Wohnfläche:	111 m ² – 200 m ²
Grundstücksgröße:	251 m ² – 600 m ²
Modernisierungsgrad:	nicht modernisiert/ kleine Modernisierungen
Gebäudestandard:	mittel

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro m² Wohnfläche angegeben
- beinhalten ortsübliche, durchschnittliche Außenanlagen inklusive Hausanschlüsse
- beinhalten keine Nebengebäude (Garagen, Schuppen, etc.)
- beinhalten kein Inventar
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, Wohnrecht usw.)
- gelten für schadenfreie Objekte
- gelten nicht für selbstständig nutzbare Teilflächen
- sind nur innerhalb des Modells des Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden

Werte für Garagen, Stellplätze und Nebengebäude sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen. Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen und Stellplätze sind unter Punkt 6.1.1 zu finden.

Detaillierte Angaben zu sämtlichen Immobilienrichtwerten sind im zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen BORIS-NRW (www.boris.nrw.de) zu finden.

Die Bereitstellung der Immobilienrichtwerte erfolgt im BORIS-NRW als Übersicht in Immobilienrichtwertzonen. Durch Klicken auf den jeweiligen Richtwert können die Werte und die beschreibenden Merkmale abgerufen werden. In den örtlichen Fachinformationen werden abgeleitete Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht, die eine Berechnung des Vergleichswertes für ein konkretes Wertermittlungsobjekt ermöglichen.

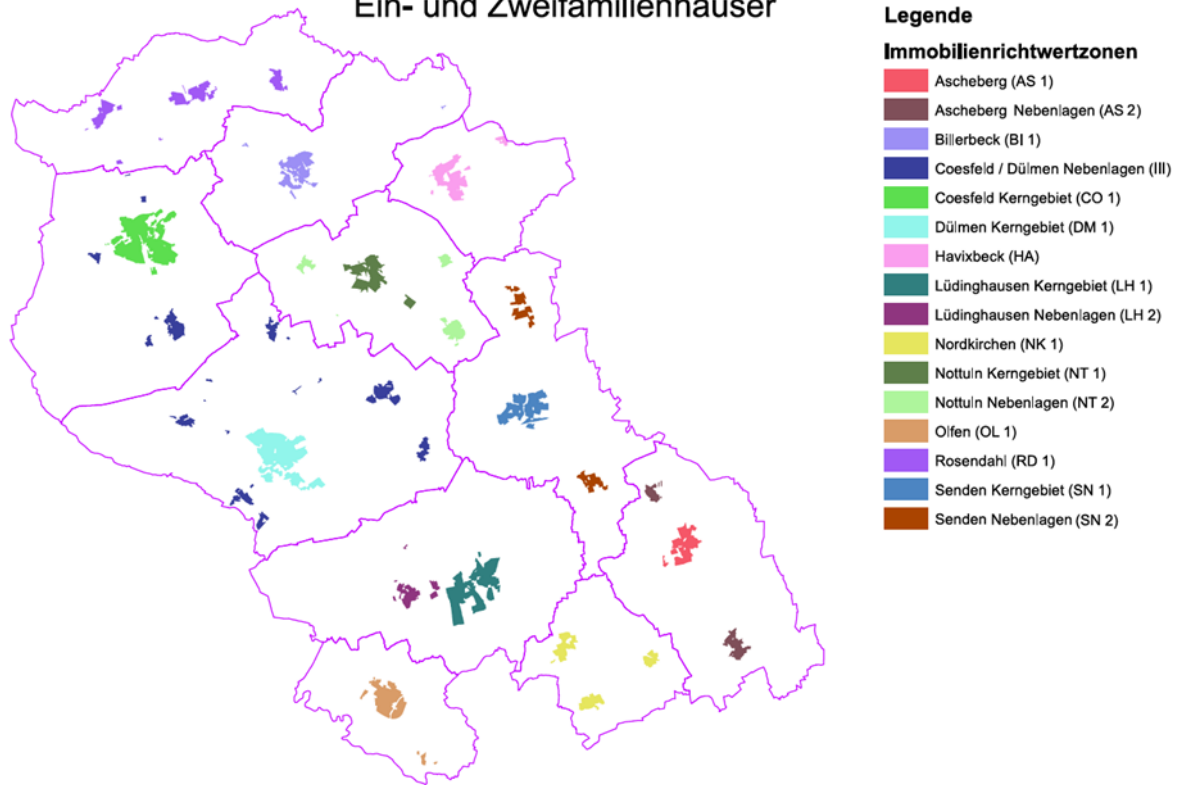
Zudem wird die Berechnung einer Wertschätzung interaktiv in Form eines „Immobilien-Preis-Kalkulators“ angeboten. Mit Klick auf das rote „Rechnersymbol“ in den Detailinformationen bzw. über den Button auf der Startseite wird dieser gestartet. Dabei werden die wertrelevanten Merkmale in den Rechner übernommen, für die der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten ermittelt und zur Verfügung gestellt hat.

Die Nutzung des Informationssystems BORIS-NRW inkl. Ansicht und Ausdruck von Immobilienrichtwerten mit ihren erläuternden Merkmalen sowie die Berechnung eines vorläufigen Vergleichswertes mit Hilfe des Immobilien-Preis-Kalkulators sind kostenfrei.

Die Einteilung in die Immobilienrichtwertzonen wurde anhand der Wertunterschiede je Gemeinde sowie einer weiteren Lageanpassung je nach Höhe des Bodenrichtwertes vorgenommen. Folgende Faktoren wurden aus der multiplen Regressionsanalyse bezogen auf das oben genannte **Normobjekt** abgeleitet und sind in den veröffentlichten Immobilienrichtwerten bereits enthalten:

Gemeinde	Faktor
Ascheberg	0,99
Ascheberg Nebenlagen	0,98
Billerbeck	1,04
Coesfeld/ Dülmen Nebenlagen	0,99
Coesfeld Kerngebiet	1,00
Dülmen Kerngebiet	1,01
Havixbeck	1,11
Lüdinghausen Kerngebiet	1,11
Lüdinghausen Nebenlagen	1,01
Nordkirchen	0,98
Nottuln Kerngebiet	1,08
Nottuln Nebenlagen	1,07
Olfen	0,99
Rosendahl	0,87
Senden Kerngebiet	1,14
Senden Nebenlagen	1,07

Ein- und Zweifamilienhäuser



Für die einzelnen Bodenrichtwertbereiche wurden die folgenden Faktoren aus der Multiplen Regressionsanalyse abgeleitet, die ebenfalls bereits in den veröffentlichten Immobilienrichtwerten berücksichtigt wurden:

Bodenrichtwertbereich	Faktor
bis 100 €/m ²	0,95
101 €/m ² – 150 €/m ²	1,00
151 €/m ² – 175€/m ²	1,05
176 €/m ² – 200 €/m ²	1,09
201 €/m ² – 250 €/m ²	1,11
über 251 €/m ²	1,21

Umrechnungskoeffizienten

Abweichungen des Bewertungsobjektes zu den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwertes werden anhand von Umrechnungskoeffizienten (UK) berücksichtigt. Insbesondere in den Randbereichen der Merkmalsklassen sind die Umrechnungskoeffizienten sachverständig anzuwenden.

Neben den genannten Eigenschaften und Merkmalen können weitere besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten Einfluss auf die Wertfindung haben, die als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sachverständig durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind.

Ergänzende Gebäudeart	UK
freistehend	1,00
Doppel- und Reihenendhäuser	0,94
Reihenmittelhäuser	0,92
Baujahreskategorie	UK
ab 1900 bis 1950	0,88
ab 1951 bis 1970	1,00
ab 1971 bis 1975	1,04
ab 1976 bis 1980	1,07
ab 1981 bis 1985	1,14
ab 1986 bis 1990	1,21
ab 1991 bis 2000	1,27
ab 2001 bis 2010	1,31
ab 2011 bis 2015	1,37
ab 2016 bis 2024	1,46
Gebäudestandard	UK
sehr einfach - einfach	0,85
einfach	0,85
einfach - mittel	0,93
mittel	1,00
gehoben	1,06

Wohnfläche	UK
ab 50 m ² bis 80 m ²	0,96
ab 81 m ² bis 110 m ²	1,06
ab 111 m² bis 200 m²	1,00
ab 201 m ² bis 250 m ²	0,82
Grundstücksgröße	UK
ab 150 m ² bis 250 m ²	0,95
ab 251 m² bis 600 m²	1,00
ab 601 m ² bis 800 m ²	1,05
ab 801 m ² bis 1.300 m ²	1,13
Modernisierungsgrad	UK
nicht modernisiert/ kleine Modernisierungen	1,00
mittlerer Modernisierungsgrad	1,05
überwiegend modernisiert	1,11
umfassend modernisiert	1,15

5.1.3 Indexreihen

Gemäß § 18 ImmoWertV dienen Indexreihen der Berücksichtigung von im Zeitverlauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse. Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. Die Indexzahlen können auch auf bestimmte Zeitpunkte innerhalb des Erhebungs- und Basiszeitraums bezogen werden. Die Indexzahlen werden aus geeigneten Kaufpreisen für Grundstücke bestimmter räumlicher und sachlicher Teilmärkte ermittelt.

Der dargestellte Preisindex zeigt die Preisentwicklung der letzten Jahre im Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser.

Halbjahr	Index
01 / 2016	64,4
02 / 2016	68,3
01 / 2017	70,8
02 / 2017	74,8
01 / 2018	74,9
02 / 2018	76,9
01 / 2019	81,0
02 / 2019	86,8
01 / 2020	87,3
02 / 2020	95,0
01 / 2021	97,7
02 / 2021	105,8
01 / 2022	111,0
02 / 2022	112,2
01 / 2023	99,0
02 / 2023	100,7
01 / 2024	97,2
02 / 2024	100,0

5.1.4 Sachwertfaktoren

Definition:

§ 21 Abs. 3 ImmoWertV:

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

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

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses führte eine Untersuchung zu Sachwertfaktoren durch. Sie basiert auf Erhebungen aus den Jahren 2019 - 2024. 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 entsprechend den Vorgaben der ImmoWertV 2021 und der ImmoWertA in Verbindung mit der Handlungsempfehlung zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA der AGVGA.NRW erstellt worden (siehe Ziffer 8). Insgesamt sind 1.222 Verkaufsfälle aus den Jahren 2019 bis 2024 in die aktuelle Untersuchung eingeflossen. Die Daten wurden mit Hilfe einer multiplen Regressionsanalyse ausgewertet. Der jeweilige Verkaufszeitpunkt ist als zusätzliche Variable in der multiplen Regressionsanalyse berücksichtigt worden. Die Norm stellt das Jahr 2024 dar, sodass die ermittelten Sachwertfaktoren um den Einfluss des Kaufzeitpunktes bereinigt sind.

Informationen zur Stichprobe:	Mittelwert	Standardabweichung
Bruttogrundfläche in m ²	289	98
Grundstücksgröße in m ²	511	197
Vorläufiger Sachwert in €	358.632	123.137
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	0,28	0,11
Bodenwert in €	98.595	43.275
Restnutzungsdauer in Jahren	49	14

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

Die Auswertung lässt folgende signifikante Aussagen zu:

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

Es ergibt sich folgende Funktion für die Objektart **freistehendes Einfamilienhaus**:

$$SWF = 9,440312 - 0,692036 * \ln(\text{vorl. SW}) + 0,000001 * \text{vorl. SW} + \text{Koeffizient der Gemeindegruppe}$$

Koeffizienten der Gemeindegruppen:

Gruppe I:	Havixbeck, Senden	= 0,140415
Gruppe II:	Lüdinghausen, Nottuln	= 0,086611
Gruppe III:	Ascheberg, Billerbeck, Coesfeld, Dülmen, Nordkirchen, Olfen, <u>Rosendahl</u> ¹⁾	= 0 (Normgruppe)

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

In der nachfolgenden Tabelle wurden die dargestellten Sachwertfaktoren für die Objektart **freistehendes Einfamilienhaus** abgeleitet. Naturgemäß tritt bei einer derartigen Untersuchung eine gewisse Streubreite auf, die auch hier z.T. erheblich ist. Die Datenlage nimmt insbesondere in den Randbereichen ab. Für die Ermittlung des Sachwertfaktors ist die Untersuchung bei sachverständiger Anwendung dennoch geeignet.

Sachwertfaktoren Untersuchung 2025

N (Anzahl Kauffälle):	1.222 (634 EFH, 300 DHH, 69 REH, 89 RMH, 130 ZFH)
Vertragsjahre:	2019 – 2024
Standardabweichung:	0,16
Bestimmtheitsmaß:	0,50

Normobjekt: freistehendes Einfamilienhaus

vorläufiger Sachwert €	Gemeindegruppe		
	I Havixbeck, Senden	II Lüdinghausen, Nottuln	III Ascheberg, Billerbeck, Coesfeld, Dülmen, Olfen, Nordkirchen, <u>Rosendahl</u> ¹⁾
200.000	1,33	1,28	1,19
225.000	1,28	1,22	1,14
250.000	1,23	1,18	1,09
275.000	1,19	1,13	1,05
300.000	1,15	1,10	1,01
325.000	1,12	1,07	0,98
350.000	1,10	1,04	0,96
375.000	1,07	1,02	0,93
400.000	1,05	1,00	0,91
425.000	1,04	0,98	0,90
450.000	1,02	0,97	0,88
475.000	1,01	0,96	0,87
500.000	1,00	0,95	0,86
525.000	0,99	0,94	0,85
550.000	0,98	0,93	0,84
575.000	0,98	0,92	0,84
600.000	0,97	0,92	0,83

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

Die in der Tabelle aufgeführten Sachwertfaktoren gelten für die Objektart **freistehendes Einfamilienhaus**. Für abweichende Objektarten sind folgende Zu-/Abschläge - ggf. beide - zu berücksichtigen:

Zweifamilienhäuser:	bis zu -0,10
Doppelhaushälften, Reihenendhäuser, Reihenmittelhäuser:	bis zu +0,05

Für die folgenden **Ortsteile** wurden Abweichungen von ihren Gemeindegruppen nachgewiesen:

<u>Ortsteil</u>	<u>Gemeindegruppe</u>	<u>Zu-/ Abschlag</u>
Ottmarsbocholt	I	bis zu -0,10
Darup	II	bis zu -0,05
Schapidetten	II	bis zu +0,05
Hiddingsel, Merfeld, Rorup	III	bis zu -0,10
Capelle	III	bis zu -0,05
Lette	III	bis zu -0,05
Herbern	III	bis zu -0,05
Davensberg	III	bis zu +0,05

Alle weiteren Ortsteile entsprechen dem Sachwertfaktor ihrer Gemeindegruppe.

Objekte mit einem **Baujahr** vor 1980 weisen i.d.R. geringere Sachwertfaktoren auf. Es kann sachverständig ein Abschlag vom Sachwertfaktor gewählt werden.

Berechnungsbeispiele:

vorläufiger Sachwert: 300.000 €

- 1) Lage: **Billerbeck**, Gebäudeart: freistehendes Einfamilienhaus
 $SWF = 9,440312 - 0,692036 * \ln(300.000) + 0,000001 * 300.000 = 1,01$
- 2) Lage: **Senden**, Gebäudeart: freistehendes Einfamilienhaus
 $SWF = 9,440312 - 0,692036 * \ln(300.000) + 0,000001 * 300.000 + 0,140415 = 1,15$
- 3) Lage: Senden, Gebäudeart: **freistehendes Zweifamilienhaus**
 $SWF = 9,440312 - 0,692036 * \ln(300.000) + 0,000001 * 300.000 + 0,140415 = 1,15 - 0,10 = 1,05$
- 4) Lage: Dülmen, Gebäudeart: **Zweifamilienhaus als Reihenhaus**
 $SWF = 9,440312 - 0,692036 * \ln(300.000) + 0,000001 * 300.000 = 1,01 - 0,10 + 0,05 = 0,96$
- 5) Lage: Dülmen-**Hiddingsel**, Gebäudeart: Einfamilienhaus
 $SWF = 9,440312 - 0,692036 * \ln(300.000) + 0,000001 * 300.000 = 1,01 - 0,10 = 0,91$
- 6) Lage: Senden-**Ottmarsbocholt**, Gebäudeart: **freistehendes Zweifamilienhaus**
 $SWF = 9,440312 - 0,692036 * \ln(300.000) + 0,000001 * 300.000 + 0,140415 = 1,15 - 0,10 - 0,10 = 0,95$

5.1.5 Liegenschaftszinssätze

Definition:

§ 21 Abs. 2 ImmoWertV:

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

Für die Wertermittlung spielt der Liegenschaftszinssatz im Rahmen des Ertragswertverfahrens eine wesentliche Rolle. Er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Dabei zeigt sich, dass die Verzinsung von Immobilienkapital grundsätzlich anderen Regeln folgt als bei anderen Anlageformen. So ist beispielsweise der Liegenschaftszins bei Ein- und Zweifamilienhäusern gering, da bei eigengenutzten Wohnhäusern nicht der Ertrag im Vordergrund steht, sondern die Möglichkeit der freien und jederzeitigen Verfügbarkeit für persönliche Zwecke. Für die Annehmlichkeiten, nach eigenem Geschmack und ohne Rücksicht auf andere Hausbewohner allein im Hause wohnen zu können, ist ein Hauseigentümer im Allgemeinen bereit, Mittel aufzuwenden, die den Mietwert übersteigen. In derartigen Fällen ist also der Nutzungswert höher als ein ersparter Mietzins. Etwas anderes gilt bei Mehrfamilienhäusern, bei gewerblich genutzten Objekten und teilweise auch bei vermietetem Wohnungseigentum.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist u.a. von folgenden Faktoren abhängig: Restnutzungsdauer der Gebäude, Rohertrag, Höhe der Bewirtschaftungskosten, Lage des Grundstücks (Einfluss auf den Bodenwert). Die Auswertung berücksichtigt die Geschäftsjahre 2022, 2023 und 2024.

Tabelle der Liegenschaftszinssätze:

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz in % (Mittelwert mit Standardabw. der Einzelwerte bezogen auf die Stichprobe)	Anzahl der Fälle Anzahl der Geschäftsjahre		Kennzahlen (Mittelwert u. Standardabweichung d. Einzelwerte)						
				Ø Wohn-/Nutzfläche (in m ²)	Ø Bereinigter Kaufpreis (in €/m ²)	Ø Miete (in €/m ²)	Ø Bew.-Kosten (in % d. Rohertrages)	Ø Rohertragsfaktor	Ø Restnutzungsdauer (in Jahren)	Ø GND (in Jahren)
Einfamilienhäuser, freistehend Standardabweichung	0,8	281	3	149	3.196	6,65	21	38,8	50	80
	0,8			30	752	0,96	3	9,1	15	
Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften Standardabweichung	0,9	211	3	127	2.829	6,68	22	34,3	49	80
	0,9			21	536	0,81	2	7,0	12	
Zweifamilienhäuser Standardabweichung	1,1	35	3	193	2.417	6,18	23	31,8	44	80
	1,0			32	442	0,94	2	6,4	11	

Die Untersuchung der Liegenschaftszinssätze bei Ein- und Zweifamilienhäusern lässt die folgenden signifikanten Aussagen zu:

- Je länger die Restnutzungsdauer der Gebäude, desto höher ist der Liegenschaftszinssatz.

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Tabelle der Liegenschaftszinssätze (Auswertung Kreis Coesfeld):

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz in % (Mittelwert mit Standardabw. der Einzelwerte bezogen auf die Stichprobe)	Anzahl der Fälle Anzahl der Geschäftsjahre		Kennzahlen (Mittelwert u. Standardabweichung d. Einzelwerte)						
				Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
				Wohn-/Nutzfläche	Bereinigter Kaufpreis	Miete	Bew.-Kosten	Rohertragsfaktor	Restnutzungsdauer	GND
				(in m ²)	(in €/m ²)	(in €/m ²)	(in % d. Rohertrages)	(in Jahren)	(in Jahren)	
Dreifamilienhäuser	2,0	20	3	249	1.996	6,55	24	24,0	43	80
Standardabweichung	1,4			60	723	0,61	3	8,1	15	
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	2,9	40	3	485	1.637	6,63	24	20,5	44	80
Standardabweichung	1,5			226	685	0,84	2	7,8	15	
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag)	4,1	12	3	423	1.302	7,07	23	16,1	45	80
Standardabweichung	1,3			187	383	1,39	2	3,5	16	

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

Die Auswertung der Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser sowie für gemischt genutzte Gebäude erfolgte zudem in Zusammenarbeit mit den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte im Münsterland. Die Ausweisung im Grundstücksmarktbericht erfolgt nachrichtlich. Die Auswertung berücksichtigt die Geschäftsjahre 2022, 2023 und 2024.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz in % (Mittelwert mit Standardabw. der Einzelwerte bezogen auf die Stichprobe)	Anzahl der Fälle Anzahl der Geschäftsjahre		Kennzahlen (Mittelwert u. Standardabweichung d. Einzelwerte)						
				Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
				Wohn-/Nutzfläche (in m²)	Bereinigter Kaufpreis (in €/m²)	Miete (in €/m²)	Bew.-Kosten (in % d. Rohertrages)	Rohertragsfaktor	Restnutzungsdauer (in Jahren)	GND (in Jahren)
Dreifamilienhäuser	2,2*	82	3	249	1.770	6,76	26	22,0	38	80
Standardabweichung	1,4			51	561	1,10	4	6,5	16	
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	2,6*	231	3	494	1.560	6,62	26	19,8	38	80
Standardabweichung	1,3			424	687	1,29	4	6,4	16	
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag)	3,3*	85	3	489	1.213	6,71	24	15,2	31	80
Standardabweichung	1,8			445	441	1,49	3	4,4	14	

*münsterlandweite Auswertung

5.2.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

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

5.2.3 Indexreihen

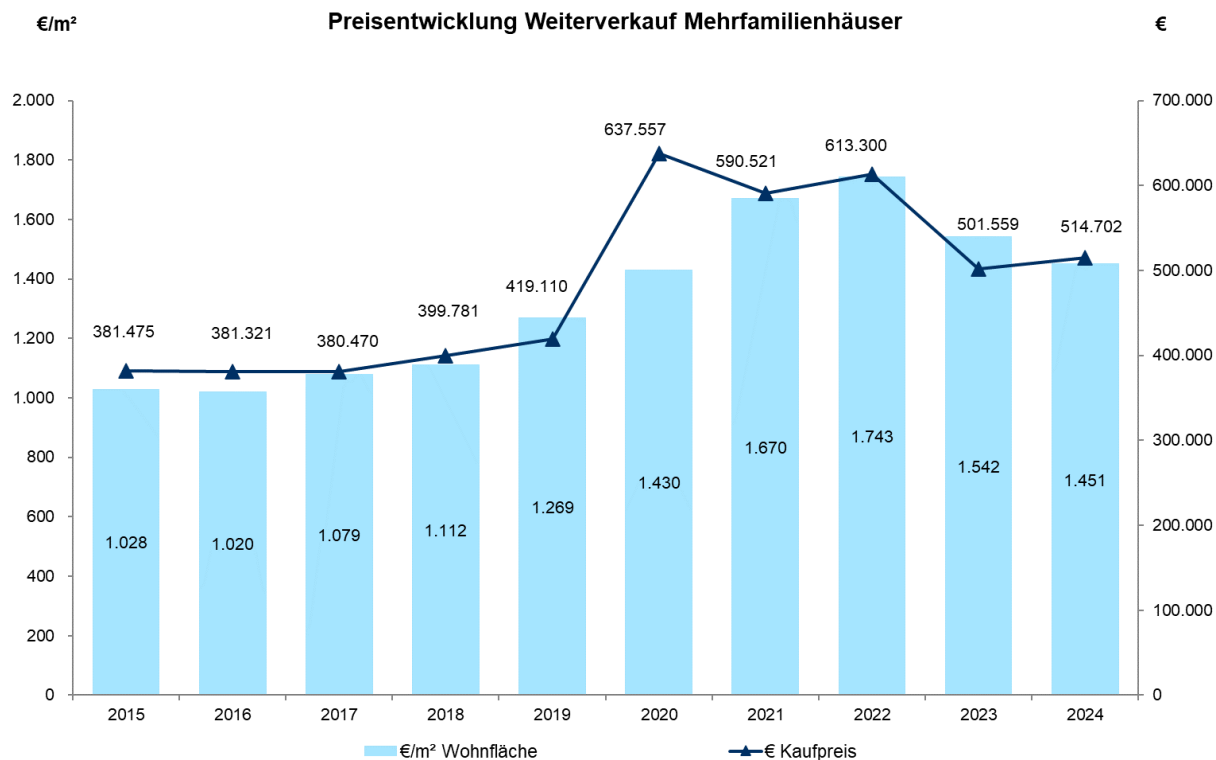
Ableitungen wurden nicht vorgenommen.

5.2.4 Durchschnittspreise

Jahr	Anzahl	Mehrfamilienhäuser		Preisentwicklung
		durchschnittliche Grundstücksfläche (m ²)	durchschnittlicher Kaufpreis (€)	
2015	25	864	386.920	2,8%
2016	42	759	392.081	1,3%
2017	33	747	377.425	-3,7%
2018	27	854	460.614	22,0%
2019	40	786	434.950	-5,6%
2020	51	870	774.442	78,1%
2021	30	1.005	634.156	-18,1%
2022	49	1.052	673.900	6,3%
2023	30	686	536.779	-20,3%
2024	38	904	621.262	15,7%

ohne Erbbaurechte

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



**Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklasse und Gemeinden aus den Jahren 2022 – 2024
Freistehende Mehrfamilienhäuser**

Altersklasse (Baujahr)	Anzahl der Kauf-fälle	mittlerer Gesamt-kaufpreis (€)	mittlere Grund-stücks-größe (m²)	Wohnfläche *)			An-zahl
				mittlere Größe (m²)	mittlerer Kaufpreis *) (€/m²)	VB 90% (€)	
bis 1949	13	375.195	798	319	1.327	208	12
1950 - 1974	53	561.845	986	399	1.563	118	48
1974 - 1994	11	559.986	715	355	1.451	173	10
1995 - 2009	9	728.333	612	314	2.252	329	7
2010 - 2022	1	1.500.000	708				

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 den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte im Münsterland. Die Ausweisung im Grundstücksmarktbericht erfolgt nachrichtlich. Die Auswertung berücksichtigt die Geschäftsjahre 2022, 2023 und 2024.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (Mittelwert mit Standardabw. der Einzelwerte bezogen auf die Stichprobe)	Kennzahlen								
		Anzahl der Fälle Anzahl der Geschäftsjahre		(Mittelwert u. Standardabweichung d. Einzelwerte)						
				Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
		Wohn-/Nutzfläche (in m ²)	Bereinigter Kaufpreis (in €/m ²)	Miete (in €/m ²)	Bew.-Kosten (in % d. Rohertrages)	Rohertragsfaktor	Restnutzungsdauer (in Jahren)	GND (in Jahren)		
Handel	(5,6)*	<10	3	1.848	1.434	10,95	19	12,1	25	66
Standardabweichung	0,9			1.722	583	4,24	5	2,1	9	20
Produzierendes Gewerbe	3,4	32	3	1.994	674	3,75	18	15,1	22	44
Standardabweichung	2,2			1.716	320	1,35	3	5,4	9	8

() statistisch nicht gesichert

*münsterlandweite Auswertung

Ableitungen von Gewerbe- und Industrieobjekten wurden nicht vorgenommen.

5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

Ableitungen wurden nicht vorgenommen.

6 Wohnungs- und Teileigentum

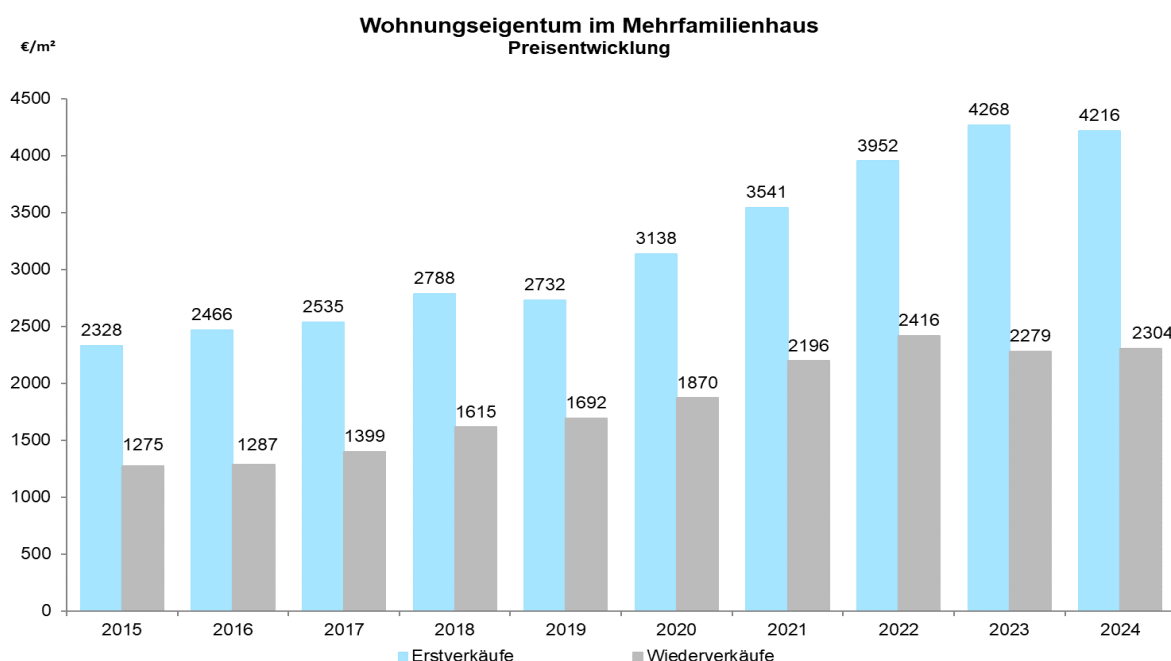
6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Durchschnittspreise

Wohnungseigentum im Kreis Coesfeld (ohne Nebenräume)	Vertrags-jahr	Anzahl	Angaben zu Verkäufen				Angaben zur Vermietung			
			Wohn-fläche (m ²)	Alter	Boden-anteil (m ²)	Kauf-preis * (€/m ²)	VB (90%) (€/m ²)	Anzahl	Netto-kaltmiete (€/m ²)	VB (90%) (€/m ²)
Erstverkäufe										
Wohnung im Mehrfamilienhaus	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
	2021	145	79	0	115	3.541	65	5	10,2	0,2
	2022	83	79	0	131	3.952	104	81	7,8	0,1
	2023	65	81	0	146	4.268	138	64	9,4	0,1
	2024	76	79	0	109	4.216	88	76	9,5	0,1
Wiederverkäufe										
Wohnung im Mehrfamilienhaus	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
	2021	141	76	33	141	2.196	91	43	6,6	0,2
	2022	151	81	34	123	2.416	108	149	6,5	0,1
	2023	129	74	37	129	2.279	103	129	7,7	0,1
	2024	147	81	36	125	2.304	84	146	7,5	0,1

* 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 2024 (ohne Erbbaurechtsgänge)

Wiederverkauf von Wohnungen in Mehrfamilienhäuser

Altersklasse (Baujahr)	Anzahl	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittl. anteilige Grundstücks- größe (m ²)	Wohnfläche			An- zahl
				mittlere Größe (m ²)	mittlerer Kaufpreis*) (€/m ²)	VB**) 90% (€/m ²)	
bis 1949	1	162.500	86				
1950 - 1974	40	150.484	128	80	1.952	145	39
1975 - 1994	68	172.131	128	83	2.120	96	60
1995 - 2009	26	192.463	110	78	2.440	150	24
2010 - 2022	25	265.044	116	80	3.187	200	23
Neubau	88	338.578	109	79	4.216	88	76

B Wohnungseigentum nach Altersklassen und Gemeinden aus den Jahren 2022 bis 2024 (ohne Erbbaurechtsgänge)

Wiederverkauf von Wohnungen in Mehrfamilienhäuser

Altersklasse (Baujahr)	Anzahl	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittl. anteilige Grundstücks- größe (m ²)	Wohnfläche			An- zahl
				mittlere Größe (m ²)	mittlerer Kaufpreis*) (€/m ²)	VB 90% (€/m ²)	
Ascheberg							
bis 1949							
1950 - 1974							
1975 - 1994	12	160.167	109	77	2.147	329	10
1995 - 2009	2	165.650	117				
2010 - 2022	7	304.082	120	89	3.401	179	7
Billerbeck							
bis 1949							
1950 - 1974	3	181.333	161	104	1.893	622	3
1975 - 1994	7	134.071	149	67	2.058	310	7
1995 - 2009	7	199.200	113	77	2.583	394	7
2010 - 2022							
Coesfeld							
bis 1949							
1950 - 1974	33	126.659	129	73	1.964	123	23
1975 - 1994	48	164.712	130	74	2.275	134	40
1995 - 2009	27	197.577	128	81	2.517	209	24
2010 - 2022	8	299.525	152	86	3.168	302	7
Dülmen							
bis 1949							
1950 - 1974	18	158.250	124	81	1.989	202	17
1975 - 1994	49	173.436	117	82	2.161	88	43
1995 - 2009	24	177.875	125	73	2.425	114	24
2010 - 2022	10	297.224	106	76	3.907	255	10

*) 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 2022 bis 2024 (ohne Erbbaurechtsvorgänge)

Wiederverkauf von Wohnungen in Mehrfamilienhäuser

Altersklasse (Baujahr)	Anzahl	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittl. anteilige Grundstücks- größe (m ²)	Wohnfläche			An- zahl
				mittlere Größe (m ²)	mittlerer Kaufpreis*) (€/m ²)	VB**) 90% (€/m ²)	
Havixbeck							
bis 1949							
1950 - 1974							
1975 - 1994	9	116.733	88	48	2.171	372	7
1995 - 2009	4	198.325	111	71	2.876	723	4
2010 - 2022	12	230.692	94	79	3.091	174	9
Lüdinghausen							
bis 1949							
1950 - 1974	17	190.471	133	84	2.362	142	15
1975 - 1994	16	197.969	139	80	2.444	239	14
1995 - 2009	5	243.600	127	74	2.742	401	4
2010 - 2022							
Nordkirchen							
bis 1949							
1950 - 1974	3	108.367	160	79	1.385	317	3
1975 - 1994							
1995 - 2009	8	202.475	129	81	2.709	471	6
2010 - 2022	4	198.700	92	76	2.622	454	4
Nottuln							
bis 1949							
1950 - 1974	8	150.325	142	78	1.901	391	8
1975 - 1994	13	149.923	95	69	2.251	407	10
1995 - 2009	4	207.425	132	78	2.727	520	4
2010 - 2022							
Olfen							
bis 1949							
1950 - 1974							
1975 - 1994	7	192.171	122	85	2.250	177	7
1995 - 2009	6	223.867	172	92	2.424	414	6
2010 - 2022	4	354.350	162	96	3.706	348	4
Senden							
bis 1949							
1950 - 1974	28	135.101	115	89	1.547	165	27
1975 - 1994	36	109.831	99	71	1.507	123	35
1995 - 2009							
2010 - 2022							

*) Preisangaben inkl. Bodenanteil und Erschließungskosten

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

Garagen und Stellplätze

In den genannten Preisen sind die Kosten der Nebengebäude nicht enthalten. Eine Auswertung über die Jahre 2022 bis 2024 ergibt für Garagen, Tiefgaragen (TG)-Stellplatz, Carport und Stellplätze nachstehend aufgeführte Preise.

	Erstverkäufe	Anzahl	Wiederverkäufe	Anzahl
Stellplatz	7.800 €	71	5.800 €	50
Carport	16.700 €	20	10.700 €	5
Garage	21.200 €	9	12.400 €	17
TG-Stellplatz	26.100 €	42	19.200 €	28

6.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Immobilienrichtwerte

Gemäß § 38 GrundWertVO sind Immobilienrichtwerte georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage dargestellte durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, bezogen auf ein für diese Lage typisches Normobjekt. Immobilienrichtwerte sind dementsprechend Vergleichsfaktoren mit einem räumlichen Bezug.

Sie beinhalten den Bodenwertanteil und den Wert der Wohnung. Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m² Wohnfläche festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 ImmoWertV dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 Absatz 1 ImmoWertV. Der berechnete Immobilienpreis entspricht jedoch nicht dem Verkehrswert gem. § 194 BauGB. Dieser kann nur durch ein Verkehrswertgutachten ermittelt werden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld hat zum Stichtag 01.01.2025 Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen aus 1.897 Kaufpreisen der Jahre 2016 bis 2024 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften der Kaufpreise und dem Kaufzeitpunkt wurden sachverständig auf Basis einer Kaufpreisanalyse (multiple Regression) ermittelt.

Die Immobilienrichtwerte für **Wohnungseigentum** im Kreis Coesfeld beziehen sich auf das typische Normobjekt mit den folgenden Merkmalsausprägungen:

Merkmale	Normobjekt
Baujahr:	2010 bis 2020
Wohnfläche:	bis 80 m ²
Objektgruppe:	Weiterverkauf
Mietsituation:	unvermietet
Gebäudestandard:	mittel
Einheiten im Gebäude:	bis 6
Balkon:	vorhanden

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro m² Wohnfläche angegeben
- beinhalten keine Nebengebäude (Garagen, Schuppen, etc.)
- beinhalten kein Inventar
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, Wohnrecht usw.)
- gelten für schadenfreie Objekte
- sind nur innerhalb des Modells des Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden

Werte für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen. Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen und Stellplätze sind unter Punkt 6.1.1 zu finden.

Detaillierte Angaben zu sämtlichen Immobilienrichtwerten sind im zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen BORIS-NRW (www.boris.nrw.de) zu finden.

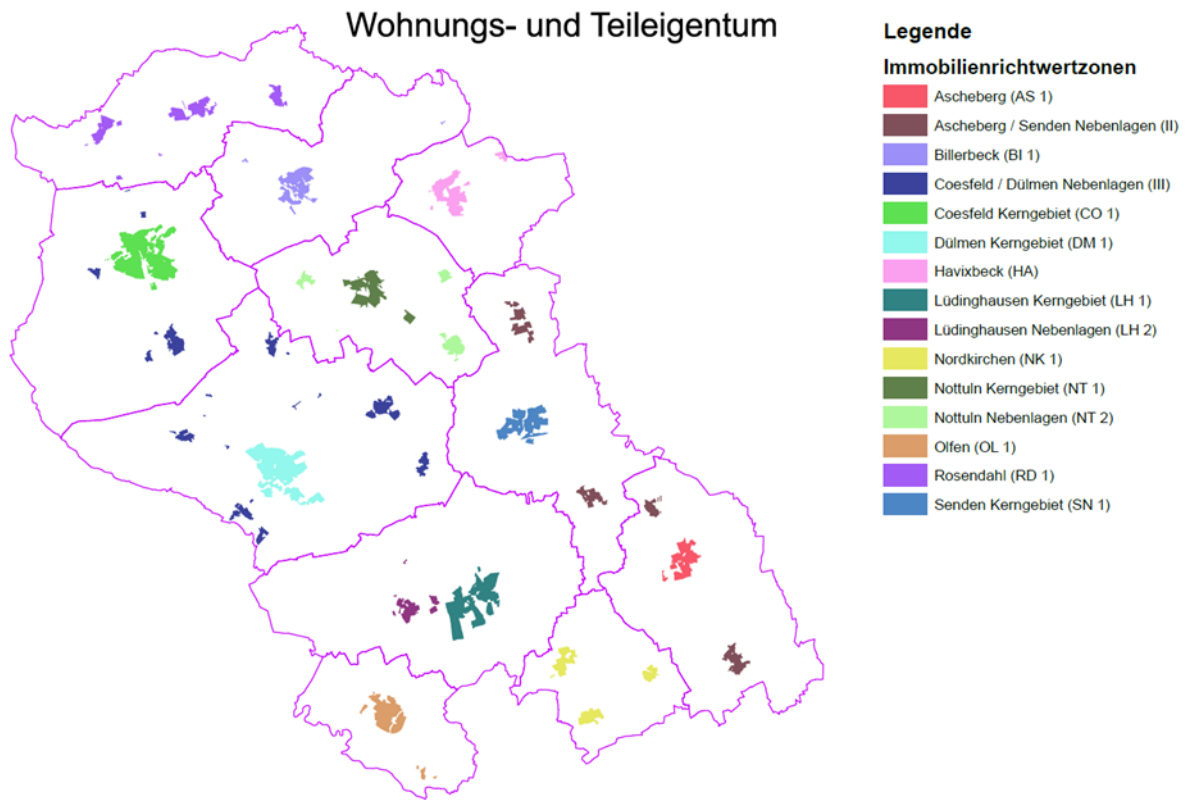
Die Bereitstellung der Immobilienrichtwerte erfolgt im BORIS-NRW als Übersicht in Immobilienrichtwertzonen. Durch Klicken auf den jeweiligen Richtwert können die Werte und die beschreibenden Merkmale abgerufen werden. In den Örtlichen Fachinformationen werden abgeleitete Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht, die eine Berechnung des Vergleichswertes für ein konkretes Wertermittlungsobjekt ermöglichen.

Zudem wird die Berechnung einer Wertschätzung interaktiv in Form eines „Immobilien-Preis-Kalkulators“ angeboten. Mit Klick auf das rote „Rechnersymbol“ in den Detailinformationen bzw. über den Button auf der Startseite wird dieser gestartet. Dabei werden die wertrelevanten Merkmale in den Rechner übernommen, für die der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten ermittelt und zur Verfügung gestellt hat.

Die Nutzung des Informationssystems BORIS-NRW inkl. Ansicht und Ausdruck von Immobilienrichtwerten mit ihren erläuternden Merkmalen sowie die Berechnung eines vorläufigen Vergleichswertes mit Hilfe des Immobilien-Preis-Kalkulators sind kostenfrei.

Die Einteilung in die Immobilienrichtwertzonen wurde anhand der Wertunterschiede je Gemeinde sowie der Lageklassifizierung vorgenommen. Folgende Faktoren wurden aus der multiplen Regressionsanalyse bezogen auf das oben genannte **Normobjekt** abgeleitet und sind in den veröffentlichten Immobilienrichtwerten bereits enthalten:

Gemeinde	Faktor
Ascheberg	0,99
Ascheberg/ Senden Nebenlagen	0,89
Billerbeck	1,01
Coesfeld/ Dülmen Nebenlagen	0,92
Coesfeld Kerngebiet	1,00
Dülmen Kerngebiet	0,97
Havixbeck	0,99
Lüdinghausen Kerngebiet	1,00
Lüdinghausen Nebenlagen	0,96
Nordkirchen	0,93
Nottuln Kerngebiet	0,99
Nottuln Nebenlagen	0,92
Olfen	0,97
Rosendahl	0,91
Senden Kerngebiet	0,89



Für die einzelnen Lagekategorien wurden die folgenden Faktoren aus der Multiplen Regressionsanalyse abgeleitet, die ebenfalls bereits in den veröffentlichten Immobilienrichtwerten berücksichtigt wurden:

Lage	Faktor
sehr gut	1,24
gut	1,09
mittel	1,00
einfach	0,90

Umrechnungskoeffizienten

Abweichungen des Bewertungsobjektes zu den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwertes werden anhand von Umrechnungskoeffizienten (UK) berücksichtigt. Insbesondere in den Randbereichen der Merkmalsklassen sind die Umrechnungskoeffizienten sachverständig anzuwenden.

Neben den genannten Eigenschaften und Merkmalen können weitere besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten Einfluss auf die Wertfindung haben, die als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sachverständig durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind.

Baujahreskategorie	UK
ab 1940 bis 1960	0,61
ab 1961 bis 1980	0,59
ab 1981 bis 1985	0,65
ab 1986 bis 1995	0,72
ab 1996 bis 2000	0,76
ab 2001 bis 2010	0,81
ab 2011 bis 2020	1,00
ab 2021	1,16

Objektgruppe	UK
Erstverkauf	1,05
Weiterverkauf	1,00

Gebäudestandard	UK
einfach	0,94
mittel	1,00
gehoben	1,07

Balkon	UK
vorhanden	1,00
nicht vorhanden	0,95

Wohnfläche	UK
ab 30 m² bis 80 m²	1,00
ab 81 m ² bis 150 m ²	0,97

Mietsituation	UK
vermietet	0,94
unvermietet	1,00

Einheiten im Gebäude	UK
ab 2 bis 6	1,00
ab 7 bis 30	0,99

6.1.3 Indexreihen

Gemäß § 18 ImmoWertV dienen Indexreihen der Berücksichtigung von im Zeitverlauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse. Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. Die Indexzahlen können auch auf bestimmte Zeitpunkte innerhalb des Erhebungs- und Basiszeitraums bezogen werden. Die Indexzahlen werden aus geeigneten Kaufpreisen für Grundstücke bestimmter räumlicher und sachlicher Teilmärkte ermittelt.

Der dargestellte Preisindex zeigt die Preisentwicklung der letzten Jahre im Teilmarkt Wohnungseigentum.

Halbjahr	Index
01 / 2016	65,4
02 / 2016	65,6
01 / 2017	67,8
02 / 2017	68,7
01 / 2018	74,2
02 / 2018	75,8
01 / 2019	76,4
02 / 2019	80,5
01 / 2020	82,3
02 / 2020	90,6
01 / 2021	90,5
02 / 2021	96,2
01 / 2022	100,0
02 / 2022	97,3
01 / 2023	98,2
02 / 2023	101,6
01 / 2024	97,7
02 / 2024	100,0

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	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
				Wohn-/Nutzfläche	bereinigter Kaufpreis	Miete	Bew.-Kosten	Roherttragsfaktor	Restnutzungsdauer	GND
				(in m²)	(in €/m²)	(in €/m²)	(in % d. Rohertrages)	(in Jahren)	(in Jahren)	
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	1,4	215	3	84	2.525	7,12	23	29,5	50	80
Standardabweichung	1,0			21	750	0,99	3	7,7	15	
Vermietetes Wohnungseigentum	2,1	124	3	74	2.262	7,53	24	25,0	47	80
Standardabweichung	1,3			19	774	1,05	3	7,5	15	

6.1.5 Rohertragsfaktoren

Siehe Liegenschaftszinssätze

6.2 Teileigentum

Ableitungen wurden nicht vorgenommen.

7 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

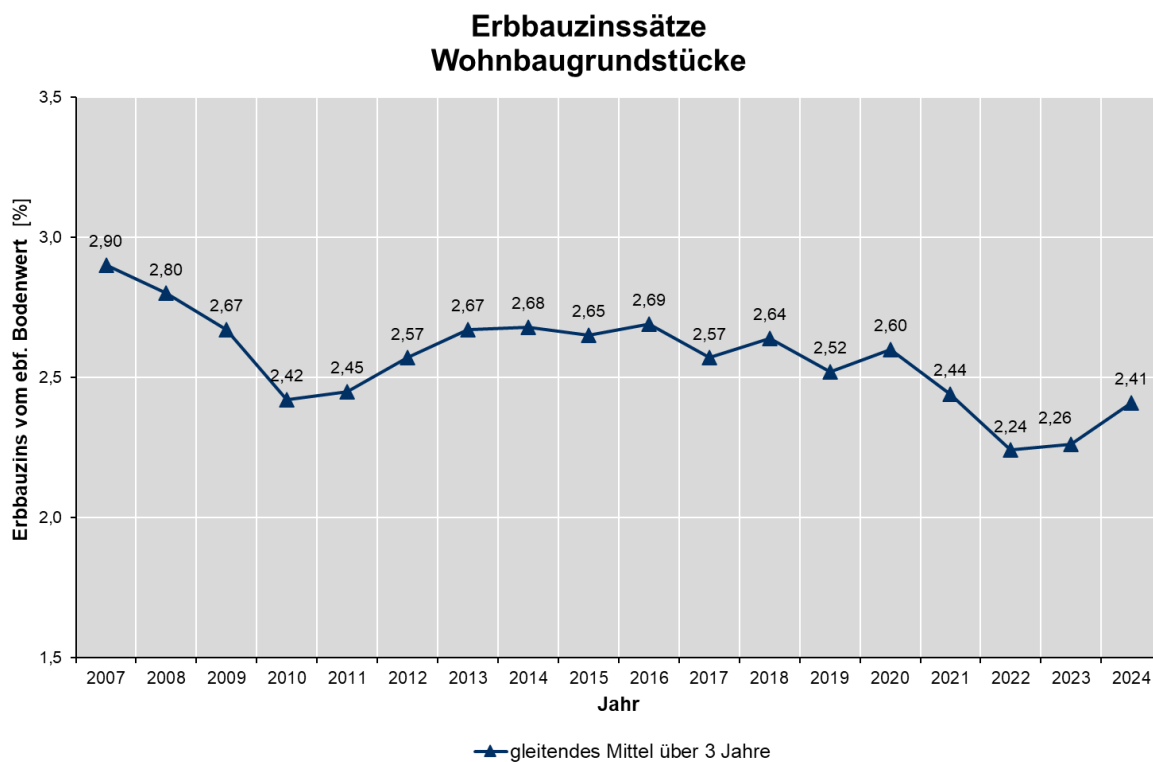
7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

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

Bestellung von Erbbaurechten an Wohnbaugrundstücken

Jahr	Anzahl	mittl. Größe (m ²)	jährlicher, mittlerer Erbbauzinssatz			gleitendes Mittel über 3 Jahre
			€/ m ²	% - ebpf.	% - ebf.	% - 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
2021	31	427	6,2	3,7	2,52	2,44
2022	13	497	4,3	3,0	1,95	2,24
2023	26	873	4,8	3,3	2,31	2,26
2024	22	699	5,6	4,0	2,96	2,41
Summe	1536					
Mittel über alle Jahre	32	530		3,3	2,62	

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



Bestellung von Erbbaurechten 1977 – 2024 Wohnbaugrundstücke im Kreis Coesfeld

Gemeinde	Anzahl	mittl. Größe m ²	mittl. Zinssatz % - ebf.
Ascheberg	50	437	3,3
Billerbeck	139	586	2,9
Coesfeld	163	570	2,9
Dülmen	387	528	3,3
Havixbeck	39	526	3,1
Lüdinghausen	279	521	3,0
Nordkirchen	120	600	3,5
Nottuln	56	489	3,0
Olfen	42	507	3,0
Rosendahl	145	641	3,0
Senden	116	577	3,3

Eine Auswertung über Erbbaurechtsbestellungen im Münsterland erfolgte in Zusammenarbeit mit den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte der Kreise Borken und Steinfurt, der Stadt Bocholt sowie der Städte Dorsten, Gladbeck und Marl. Die Ausweisung im Grundstücksmarktbericht erfolgt nachrichtlich. Die Auswertung berücksichtigt die Geschäftsjahre 2017 bis 2023.

Gebäudeart	Erbbau- zins-satz in % (Mittelwert m. Stan- dard- abweichung)	Anzahl der Fälle	Anzahl der Ge- schäfts- jahre	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)				
				∅	∅	∅	∅	∅
				Grund- stücksfläche m ²	Erbbau- zins Euro je m ²	Laufzeit in Jah- ren	Entschädi- gung % d. Ge- bäude- wertes	Boden- richtwert €/m ²
Ein-/Zweifamili- enhäuser, indi- vidueller Woh- nungsbau <i>Standardabweichung</i>	2,8* 0,8	551	7	581 545	4,02 1,68	98 5	91 17	169 60
Dreifamili- enhaus <i>Standardabweichung</i>	(3,5)* (2,4)	<10	7	699 276	4,32 2,36	87 26	75 17	138 34
Mehrfamili- enhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag) <i>Standardabweichung</i>	3,9* 1,4	26	7	1.092 598	8,02 3,39	94 14	80 24	222 105
Gemischt ge- nutzte Ge- bäude (gewerb- licher Anteil über 20% bis 80% vom Roh- ertrag) <i>Standardabweichung</i>	(4,3)* (1,7)	<10	7	4.355 2432	5,51 5,27	56 26	92 17	115 56
produzierendes Gewerbe <i>Standardabweichung</i>	4,0* 2,3	30	7	6.106 7.487	1,74 1,25	76 30	74 23	41 17
Wochenend- häuser <i>Standardabweichung</i>	6,3* 0,8	32	7	443 68	3,69 0,84	48 1	75 0	66 12
Kindertages- stätten/Schulen <i>Standardabweichung</i>	(2,4)* (1,4)	<10	7	2.488 562	4,84 3,74	49 25	63 8	206 93
Sportplatz <i>Standardabweichung</i>	(1,1)* (1,3)	<5	7	15.501 7.794	0,65 0,30	78 20	100 0	102 63

* Münsterland

7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

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

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

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

Die folgende Tabelle zeigt die durchschnittlichen Kaufpreise von Erbbaurechten inkl. Garage, bezogen auf die Wohnfläche und der Bruttogrundfläche (BGF). Die Tabelle bezieht sich auf die Durchschnittswerte, ermittelt über alle vorliegenden, geeigneten Kauffälle aus dem gesamten Kreis Coesfeld aus den Jahren 2022 bis 2024.

Erbbaurechte nach Altersklassen aus den Jahren 2022 - 2024

Altersklasse (Baujahr)	Anzahl der Kauf- fälle	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittlere Grund- stücks- größe(m ²)	Wohnfläche *)				Bruttogrundfläche			
				mittlere Größe (m ²)	mittlerer Kaufpreis €/m ²	VB 90% (€/m ²)	An- zahl	mittlere BGF (m ²)	mittlerer Kaufpreis €/m ³	VB**) 90% (€/m ²)	An- zahl
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bis 800m²											
1950 - 1974	28	283.262	635	142	2.006	158	23	353	791	70	19
1975 – 1994	47	322.508	605	134	2.477	138	38	288	1164	100	38
1995 – 2022	15	359.613	495	126	2.956	296	11	202	1800	273	10
Reihenhäuser und Doppelhaushälften bis 500 m²											
1950 – 1974	12	236.956	331	116	2.100	248	8	289	803	88	6
1975 – 1994	14	294.641	302	124	2.534	265	11	251	1148	97	10
1995 – 2022	12	356.075	311	134	2.727	288	11	219	1735	368	11

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 2022 bis 2024.

Wohnungserbbaurechte nach Altersklassen aus den Jahren 2022 - 2024

Altersklasse (Baujahr)	Anzahl der Kauf- fälle	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittl. anteilige Grund- stücks- größe(m ²)	Wohnfläche *)			
				mittlere Größe (m ²)	mittlerer Kaufpreis €/m ²	VB**) 90% (€/m ²)	An- zahl
Wiederverkauf in Mehrfamilienhäuser							
1950 - 1974	27	140.207	124	77	1.706	174	23
1975 - 1994	12	159.892	148	86	1.850	293	12
1995 - 2022	4	174.925	116	61	2.757	640	3

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

Erbbaurechtsfaktoren

Definition:

§ 22 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV:

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

Insgesamt konnten aus den Jahren 2023 und 2024 53 Kauffälle von Erbbaurechten des individuellen Wohnungsbaus ausgewertet werden. Statistische Auswertungen haben ergeben, dass Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften zusammen betrachtet werden können. Es konnten keine Abhängigkeiten von Größen, wie dem finanzmathematischen Wert, dem Bodenrichtwert (Lagequalität), der Grundstücksgröße, der Restlaufzeit des Erbbaurechts, dem erzielbaren Erbbauzins pro Bodenwert (Rendite) sowie der Gebäudeausstattung nachgewiesen werden. Der Erbbaurechtsfaktor nach der aktuellen Untersuchung ergibt sich wie folgt:

Gebäudeart	Ø Erbbaurechtsfaktor (Standardabweichung)	Anzahl	Kennzahlen Mittelwert (Standardabweichung)				
			Ø finanzmath. Wert (€)	Ø Bodenrichtwert (€/m ²)	Ø Grundstücksgröße (m ²)	Ø Restlaufzeit des Erbbaurechts	Ø Rendite (in %)
Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäuser, Doppelhaushälften	0,91 (0,19)	53	343.160 (95.020)	209 (48)	517 (185)	61 (15)	1,31 (0,74)

Anwendungsbeispiel:

Ausgangsdaten:

marktangepasster vorläufiger Sachwert:	400.000 €
Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks:	100.000 €
Restlaufzeit des Erbbaurechts:	40 Jahre
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen:	35 Jahre
Angemessener Erbbauzinssatz:	2,41 % (2,41 % von 100.000 € = 2.410 €)
Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins:	1.800 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	1.000 €

Kapitalisierte Differenz aus angemessenem und erzielbarem Erbbauzins (Barwertfaktor bei 2,41 % und 40 Jahren Restlaufzeit: 25,488):

$$(2.410 \text{ €} - 1.800 \text{ €}) * 25,488 = \text{rd. } 15.548 \text{ €}$$

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

$$400.000 \text{ €} - 100.000 \text{ €} + 15.548 \text{ €} - 0 \text{ €} = 315.548 \text{ €}$$

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

$$312.029 \text{ €} * \mathbf{0,91} = \text{rd. } 287.149 \text{ €}$$

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

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

$$287.149 \text{ €} + 1.000 \text{ €} = 288.149 \text{ €}$$

Erbbaurechtskoeffizienten

Definition:

§ 23 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV:

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

Erbbaurechtskoeffizienten wurden bislang nicht abgeleitet.

7.3 Erbbaugrundstücke

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

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

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

Erbbaugrundstücksfaktoren (Auswertung aus dem Jahr 2024)

Definition:

§ 22 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV:

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

Insgesamt konnten aus den Jahren 2021 bis 2023 58 Kauffälle von Erbbaugrundstücken ausgewertet werden. Es konnten keine Abhängigkeiten von Größen, wie dem finanzmathematischen Wert, dem Bodenrichtwert (Lagequalität), der Grundstücksgröße, der Restlaufzeit des Erbbaurechts sowie dem erzielbaren Erbbauzins pro Bodenwert (Rendite) nachgewiesen werden. Der Erbbaugrundstücksfaktor nach der aktuellen Untersuchung ergibt sich wie folgt:

Ø Erbbaugrundstücksfaktor (Standardabweichung)	Anzahl	Kennzahlen Mittelwert (Standardabweichung)				
		Ø finanzmath. Wert (€)	Ø Bodenrichtwert (€/m ²)	Ø Grundstücksgröße (m ²)	Ø Restlaufzeit des Erbbaurechts	Ø Rendite (%)
1,21 (0,41)	58	69.853 (40.541)	204 (50)	558 (203)	53 (18)	1,11 (0,78)

Anwendungsbeispiel:

Ausgangsdaten:

Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks:	100.000 €
Restlaufzeit des Erbbaurechts:	40 Jahre
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen:	35 Jahre
Nutzungstypischer Erbbauzinssatz:	2,41 %
Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins:	1.800 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	1.000 €

Abgezinster Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks (Abzinsungsfaktor bei 2,41 % und 40 Jahren Restlaufzeit: 0,386):

$$100.000 \text{ €} * 0,386 = 38.575 \text{ €}$$

Barwert des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinses (Barwertfaktor bei 2,41 % und 40 Jahren Restlaufzeit: 25,488):

$$1.800 \text{ €} * 25,488 = 45.878 \text{ €}$$

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

$$38.575 \text{ €} + 45.878 \text{ €} + 0 \text{ €} = 84.453 \text{ €}$$

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

$$84.453 \text{ €} * 1,21 = \text{rd. } 102.189 \text{ €}$$

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

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

$$102.189 \text{ €} + 1.000 \text{ €} = 103.189 \text{ €}$$

Erbbaugrundstückskoeffizienten

Definition:

§ 23 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV:

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

Erbbaugrundstückskoeffizienten wurden bislang nicht abgeleitet.

8 Modellbeschreibungen

Sachwertfaktor

Der Sachwertfaktor wurde auf der Basis der ImmoWertV 2021 und der ImmoWertA in Verbindung mit der Handlungsempfehlung zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA aus Dezember 2023 der AGVGA.NRW ermittelt.

Modellparameter der Untersuchung:

- Normalherstellungskosten: Normalherstellungskosten (NHK) 2010
- Bruttogrundfläche: Nach den Vorgaben der Anlage 4 ImmoWertV
- Korrekturfaktoren: Zweifamilienhäuser, Spitzbodenausbau, fehlender Drempel etc.
- Baunebenkosten: In den Kostenkennwerten der NHK 2010 enthalten
- Baupreisindex: Baupreisindex Bund, Jahr 2010 = 100
- Regionalfaktor: 1,0
- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre, 60 Jahre für freistehende Garagen
- Restnutzungsdauer: Gesamtnutzungsdauer abzgl. Alter; modifizierte Restnutzungsdauer bei Modernisierungsmaßnahmen
- Alterswertminderung: Linear
- Außenanlagen/Hausanschlüsse: Pauschaler Ansatz, 5 % des alterswertgeminderten Gebäudesachwertes
- Bodenwert: Grundstücksfläche x angepasster Bodenrichtwert (Anpassungen aufgrund abweichender Größe bzw. Tiefe des Grundstückes wurden vorgenommen)
- besondere Bauteile: Nach Vorgaben der Handlungsempfehlung der AGVGA.NRW

Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze wurden auf der Basis der ImmoWertV und der ImmoWertA in Verbindung mit der Handlungsempfehlung zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA aus Dezember 2023 der AGVGA.NRW ermittelt. Hierbei wurde der Rohertrag auf Grundlage marktüblich erzielbarer Mieten unter Berücksichtigung des zum Kaufzeitpunkt gültigen Mietspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen in den einzelnen Städten und Gemeinden abgeleitet. Gebäude oder Wohnungen mit einer Restnutzungsdauer < 25 Jahre blieben unberücksichtigt.

Folgende Bewirtschaftungskosten wurden modellkonform in Ansatz gebracht:

	AGVGA.NRW	ImmoWertV 2021			
	2021	2022	2023	2024	2025
Verwaltungskosten					
Wohnung / Einfamilienhaus	298 €/Jahr	312 €/Jahr	344 €/Jahr	351 €/Jahr	359 €/Jahr
Eigentumswohnung	357 €/Jahr	373 €/Jahr	412 €/Jahr	420 €/Jahr	429 €/Jahr
Garage / Einstellplatz	39 €/Jahr	41 €/Jahr	45 €/Jahr	46 €/Jahr	47 €/Jahr
Gewerbe	3%	3%	3%	3%	3%
Instandhaltungskosten					
Wohnen					
Wohnfläche	11,70 €/m ²	12,20 €/m ²	13,50 €/m ²	13,80 €/m ²	14,00 €/m ²
Tiefgarageneinstellplatz	88,30 €/Jahr				
Garage	69,20 €/Jahr	92 €/Jahr	102 €/Jahr	104 €/Jahr	106 €/Jahr
Carport	42,60 €/Jahr				
Stellplatz	26,60 €/Jahr	-	-	-	-

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

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

Mietausfallwagnis (Nettokaltmiete)

Mietwohn- und gemischt genutzte Grundstücke	2 %
Geschäftsgrundstücke	4 %

Vor dem Jahr 2018 wurden die Bewirtschaftungskosten gemäß der II. Berechnungsverordnung verwendet (siehe Grundstücksmarktberichte aus zurückliegenden Jahren). Zum 01.01.2018 erfolgte die Umstellung der Bewirtschaftungskosten auf das Modell der AGVGA.NRW. Ab dem 01.01.2022 werden die Bewirtschaftungskosten gemäß den Modellansätzen der Anlage 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) angewendet. Diese sieht keine Differenzierung der Instandhaltungskosten für Tiefgarageneinstellplätze, Garage und Carports vor. Für Stellplätze sind keine Instandhaltungskosten anzusetzen.

Erbaurechtsfaktor/ Erbbaugrundstücksfaktor

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

Keine Berücksichtigung fanden bei der Auswertung Kaufverträge,

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

9 Mieten und Pachten

Wohnungsmieten im Kreis Coesfeld

Für eine differenzierte Mietpreisermittlung wird auf Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen zurückgegriffen, die die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Auftrag der Städte und Gemeinden und in Zusammenarbeit mit den Interessenverbänden erstellt haben. Für die Stadt **Coesfeld** sowie für die Gemeinden **Ascheberg, Havixbeck, Nordkirchen, Nottuln, Rosendahl und Senden** sind die Mietspiegel zum **01. Dezember 2024** 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 2024** fortgeschrieben worden.

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

Bei der Erstellung der Mietspiegel im Jahr 2024 sind auch durchschnittliche Mieten für Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen ermittelt worden. Es liegen insgesamt 2.137 auswertbare Mietinformationen vor.

	Garagen	Carports	Stellplätze	Tiefgaragen
Anzahl der Mietinformationen	858	251	880	148
Median	40 €	30 €	25 €	50 €
Spanne (90%)*	20 € - 60 €	20 - 50 €	10 € - 35 €	25 € - 60 €

* Spanne in der sich rund 90 % der Mietinformationen befinden.

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 in dem 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 zeigt die Entwicklung der Wohnungsmieten in dem Zeitraum von 2005 bis 2022 bezogen auf die Basis 2010 = 100 und ab 2010 auch auf die Basis 2015 = 100.

Preisindex für Wohnungsmieten in NRW (2005 – 2022)
"Kaltmiete" einschl. Nebenkosten, ohne Garagennutzung

Jahr		Altbauwohnungen, vor dem 20.06.1948 erbaut		Neubauwohnungen, nach dem 19.06.1948 erbaut		zusammen	
		Basisjahr	Basisjahr	Basisjahr	Basisjahr	Basisjahr	Basisjahr
		2010 = 100	2015 = 100	2010 = 100	2015 = 100	2010 = 100	2015 = 100
2005	(Durchschnitt)	96,0		94,8		95,0	
2006	(Durchschnitt)	96,8		95,8		96,0	
2007	(Durchschnitt)	97,7		96,8		96,9	
2008	(Durchschnitt)	98,4		97,6		97,7	
2009	(Durchschnitt)	98,8		98,7		98,7	
2010	(Durchschnitt)	100,0	92,7	100,0	92,9	100,0	92,9
2011	(Durchschnitt)	101,8	94,4	101,7	94,5	101,7	94,5
2012	(Durchschnitt)	103,3	95,8	103,0	95,7	103,1	95,8
2013	(Durchschnitt)	104,9	97,3	104,6	97,2	104,7	97,3
2014	(Durchschnitt)	106,7	98,9	106,6	99,0	106,6	99,0
2015	(Durchschnitt)	106,9	100,0	107,8	100,0	107,6	100,0
2016	(Durchschnitt)	108,2	101,4	109,0	100,8	108,9	101,0
2017	(Durchschnitt)	110,0	103,2	111,1	102,1	110,9	102,4
2018	(Durchschnitt)	111,9	104,4	112,9	103,4	111,9	103,7
2019	(Durchschnitt)		105,7		104,8		105,0
2020	(Durchschnitt)		107,3		106,0		106,3
2021	(Durchschnitt)		108,9		107,5		107,9
2022	(Durchschnitt)		110,6		109,0		109,4

Quelle: Landesbetrieb IT.NRW

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Wohnungsmieten in dem Zeitraum von 2016 bis 2023 bezogen auf die Basis 2020 = 100.

Jahr	Monat	Preisindex für Wohnungsmieten in NW	
		"Nettokaltmiete" einschl. Nebenkosten, ohne Garagennutzung	
		Basisjahr 2020=100	
2016	(Durchschnitt)	95,4	
2017	(Durchschnitt)	96,7	
2018	(Durchschnitt)	98,0	
2019	(Durchschnitt)	99,2	
2020	(Durchschnitt)	100,0	
2021	(Durchschnitt)	101,2	
2022	(Durchschnitt)	102,6	
2023	(Durchschnitt)	104,1	
2024	(Durchschnitt)	105,8	
	Januar	105,1	
	Februar	105,4	
	März	105,5	
	April	105,7	
	Mai	105,9	
	Juni	105,9	
	Juli	105,9	
	August	106,0	
	September	106,1	
	Oktober	106,1	
	November	106,2	
	Dezember	106,3	

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen

Gewerbemieten

Durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurde eine Mietübersicht für Gewerbeimmobilien erstellt (Stand 2023). Die Mietangaben beziehen sich auf folgende Nutzungen: „Büro/Praxis“, „Einzelhandel“, „Produktion/Gewerbe“, „Warm-/Kaltlager“ und „befestigte Außenfläche“.

Es wurden 1201 Vermieter angeschrieben, 557 antworteten (Quote: 46 %).

Insgesamt liegen der Geschäftsstelle 571 Mietinformationen vor. Davon sind nicht alle Informationen vergleichbar und verwendbar. Dennoch haben wir für die oben aufgezählten unterschiedlichen Nutzungen nachhaltige Mietinformationen ableiten können.

Es wurden die Werte für das gesamte Kreisgebiet ermittelt. Dabei ergaben sich folgende Netto-Kaltmieten:

Nutzung	Netto-Kaltmiete	Spanne
Büroflächen, Peripherie:		
- moderne Ausstattung	7,20 €/m ²	+/- 1,00 €/m ²
- normale Ausstattung	5,75 €/m ²	+/- 1,60 €/m ²
- einfache Ausstattung	3,80 €/m ²	+/- 1,45 €/m ²
Büroflächen, Innenstadt:		
- moderne Ausstattung	8,45 €/m ²	+/- 2,30 €/m ²
- normale Ausstattung	6,85 €/m ²	+/- 1,80 €/m ²
- einfache Ausstattung	-	-
Einzelhandel Peripherie (Kreisgebiet)	7,60 €/m ²	+/- 3,00 €/m ²
Einzelhandel Innenstadt (Kreisgebiet)	8,10 €/m ²	+/- 3,05 €/m ²
Einzelhandel Innenstadt (Coesfeld)	9,95 €/m ²	+/- 3,40 €/m ²
Einzelhandel Innenstadt (Dülmen)	7,75 €/m ²	+/- 3,40 €/m ²
Einzelhandel Innenstadt (Lüdinghausen)	7,70 €/m ²	+/- 1,60 €/m ²
Produktion:	3,60 €/m ²	+/- 1,40 €/m ²
Lagerhallen: - Kaltlager	3,20 €/m ²	+/- 1,20 €/m ²
- Warmlager	4,05 €/m ²	+/- 0,90 €/m ²
befestigte Außenflächen:	0,80 €/m ²	+/- 0,50 €/m ²

10 Kontakte und Adressen

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

Vorsitzender:

Wewers, Manfred Dipl.-Ing., Kreisvermessungsdirektor

Stellvertreter:

Bösken, Stefan Dipl.-Ing., Kreisobervermessungsrat a.D.

Stellvertreter und ehrenamtlicher Gutachter:

Briewig, Peter Öffentlich best. Vermessungsingenieur

Vahlhaus, Jürgen Dipl. Ing., Kreisvermessungsdirektor

Weitere ehrenamtliche Gutachter:

Austermann, Dirk Dipl.-Ing., Architekt

Feldmann, Heinrich M.Sc. Agrar, Öff. bestellter und vereidigter Sachverständiger

Hellkuhl, Ludger Wohnungsverein Rheine eG
Vorstandsvorsitzender

Hericks, Ulrich Dipl.-Ing., Bauingenieur

Kirschbaum, Stephan B.Sc.Finance, Dipl.-Sachverständiger (DIA)

Mengelkamp, Jörg Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Niessing, Berthold Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Schier, Heinz Dipl.-Ing., Hochbau

Silge, Oliver Dipl.-Ing., Architekt

Dr. Slütter-Haßhoff, Stefanie Landwirtschaftliche Sachverständige

Thiemann, Jutta Vermessungsingenieurin
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige

Tiffe, Peter Dipl.-Ing., Architekt

van Nerven, Oliver Dipl.-Ökonom, WSG Kreis Coesfeld e.G., Vorstand

Weber, Jochem Dipl.-Ing., Architekt

Ehrenamtliche Gutachter von der zuständigen Finanzbehörde:

Kreuznacht, Petra Regierungsrätin

Reuver, Kai 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 und wertermittlungsrelevante Daten:

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

Grundstücksmarktbericht, Auskünfte über Kaufpreise, Bodenrichtwerte und Mieten:

Schumacher, Anne 02541 / 186814

Kaufpreissammlung und Bodenrichtwertauskünfte:

Kenkmann, Ulrich 02541 / 186812

11 Anlagen

Tabelle der Liegenschaftszinssätze (Zusammenfassung)

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (Mittelwert mit Standardabw. der Einzelwerte bezogen auf die Stichprobe)	Anzahl der Fälle Anzahl der Geschäftsjahre		Kennzahlen (Mittelwert u. Standardabweichung d. Einzelwerte)						
				Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
				Wohn-/Nutzfläche (m ²)	Bereinigter Kaufpreis (€/m ²)	Miete (€/m ²)	Bew.-Kosten (% d. Rohertrages)	Rohertragsfaktor	Restnutzungsdauer (in Jahren)	GND (in Jahren)
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	1,4	215	3	84	2.525	7,12	23	29,5	50	80
Standardabweichung	1,0			21	750	0,99	3	7,7	15	
Vermietetes Wohnungseigentum	2,1	124	3	74	2.262	7,53	24	25,0	47	80
Standardabweichung	1,3			19	774	1,05	3	7,5	15	
Einfamilienhäuser, freistehend	0,8	281	3	149	3.196	6,65	21	38,8	50	80
Standardabweichung	0,8			30	752	0,96	3	9,1	15	
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	0,9	211	3	127	2.829	6,68	22	34,3	49	80
Standardabweichung	0,9			21	536	0,81	2	7,0	12	
Zweifamilienhäuser	1,1	35	3	193	2.417	6,18	23	31,8	44	80
Standardabweichung	1,0			32	442	0,94	2	6,4	11	
Dreifamilienhäuser	2,0	20	3	249	1.996	6,55	24	24,0	43	80
Standardabweichung	1,4			60	723	0,61	3	8,1	15	
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	2,9	40	3	485	1.637	6,63	24	20,5	44	80
Standardabweichung	1,5			226	685	0,84	2	7,8	15	
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag)	4,1	12	3	423	1.302	7,07	23	16,1	45	80
Standardabweichung	1,3			187	383	1,39	2	3,5	16	

Abzinsungstabelle

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

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

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

Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses benutzt Datenreihen, die der Struktur der Region einerseits möglichst gut entsprechen, andererseits aber auch Gewähr für einen langfristigen Vergleich bieten. Dies sind entweder Daten, die vom Landesbetrieb IT.NRW, vom Statistischen Bundesamt (Destatis) oder regionalen Einrichtungen veröffentlicht werden.

Grundstücksindizes

Reihe	Index über ...					
1	Baureifes Wohnbauland Kreis Coesfeld (1974 = 100)					
2	Verbraucherpreisindex NRW (2020 = 100)					
3	Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden NRW (2021 = 100)					
4	Wohnungsmieten - insgesamt - NRW (2020 = 100)					
5	Verbraucherpreisindex, Deutschland (2020 = 100)					
6	Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden, Deutschland (2021 = 100)					
	1	2	3	4	5	6
1974	100,0		27,1			
1975	104,7		28,0			
1976	111,1		28,9			
1977	120,5		30,4			
1978	137,0		32,1			
1979	188,9		34,6			
1980	249,4		38,2			
1981	272,0		40,5			
1982	274,4		41,8			
1983	273,2		42,6			
1984	272,0		43,7			
1985	263,0		43,8			
1986	251,2		44,2			
1987	246,4		44,9			
1988	244,6		45,9			
1989	244,7		47,3			
1990	255,5	61,1	50,0			
1991	274,4	63,2	53,2		61,9	
1992	283,1	65,8	56,4		65,0	
1993	327,2	67,9	59,2		67,9	
1994	363,8	69,7	60,9		69,7	
1995	407,1	70,9	62,7		71,0	
1996	470,6	71,9	63,0		72,0	
1997	495,4	73,4	63,4		73,4	
1998	530,4	74,0	64,1		74,0	
1999	553,2	74,6	64,6		74,5	
2000	574,2	75,7	65,4		75,5	
2001	574,0	77,2	65,6		77,0	
2002	581,4	78,3	65,5		78,1	
2003	590,2	79,1	65,5		78,9	
2004	600,7	80,4	66,3		80,2	
2005	605,1	81,7	66,9		81,5	
2006	589,6	82,8	68,0		82,8	
2007	589,2	84,6	72,5		84,7	
2008	588,2	86,7	74,3		86,9	
2009	584,1	86,9	74,7		87,2	
2010	584,2	87,8	75,8		88,1	
2011	589,9	89,7	77,7		90,0	
2012	589,6	91,4	79,6		91,7	
2013	601,9	92,9	80,9		93,1	
2014	626,9	94,0	81,3		94,0	
2015	628,4	94,5	81,9		94,5	
2016	636,1	95,0	83,6	95,4	95,0	
2017	652,6	96,4	85,5	96,7	96,4	
2018	678,3	98,0	88,9	98,0	98,1	
2019	697,9	99,5	92,0	99,2	99,5	90,2
2020	748,3	100,0	93,1	100,0	100,0	91,6
2021	786,8	103,1	100,0	101,2	103,1	100,0
2022	849,4	110,4	114,6	102,6	110,2	116,3
2023	852,6	116,6	123,3	104,1	116,7	126,1
2024	872,4	119,2	127,5	105,8	119,3	129,8

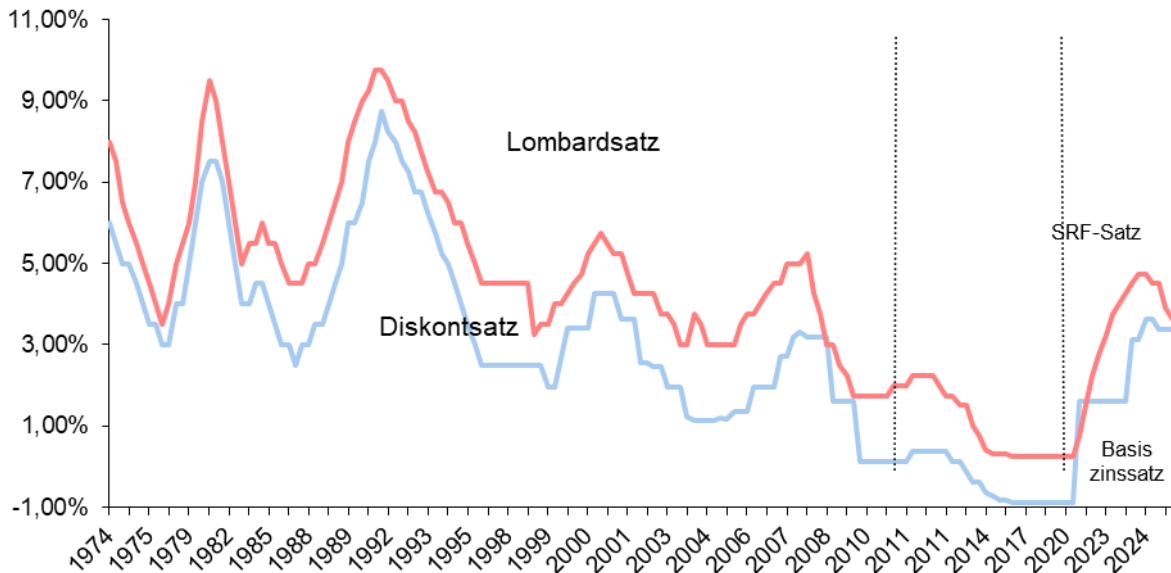
Zinsentwicklung bei Hypothekarkrediten

Erhebungszeitraum		Wohnungsbaukredite an privat-Haushalte (Effektivverzinsung)		
		Festzinsen bis 1 Jahr	Festzinsen von über 1 Jahr bis 5 Jahre	Festzinsen von über 5 Jahre
2015	(Durchschnitt)	2,69	2,51	3,49
2016	(Durchschnitt)	2,53	2,25	3,14
2017	(Durchschnitt)	2,44	2,03	2,82
2018	(Durchschnitt)	2,29	1,91	2,55
2019	(Durchschnitt)	2,20	1,78	2,32
2020	(Durchschnitt)	1,98	1,65	2,07
2021	(Durchschnitt)	1,94	1,54	1,85
2022	(Durchschnitt)	2,50	1,77	1,72
2023	(Durchschnitt)	5,06	3,14	1,83
2024	(Durchschnitt)	5,46	3,85	1,98
	Januar	5,66	3,69	1,91
	Februar	5,70	3,72	1,92
	März	5,68	3,75	1,93
	April	5,65	3,78	1,94
	Mai	5,55	3,81	1,95
	Juni	5,58	3,84	1,97
	Juli	5,45	3,87	1,98
	August	5,43	3,90	2,00
	September	5,38	3,91	2,01
	Oktober	5,19	3,94	2,02
	November	5,15	3,99	2,04
	Dezember	5,10	3,99	2,05

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

Zahlen, Daten und Fakten über den Kreis Coesfeld zu Themen wie Flächennutzung, Bevölkerungsentwicklung, Bildung, Wirtschaft, Arbeitsmarkt u.v.m. finden Sie unter folgendem Link:

<https://www.kreis-coesfeld.de/kreisportrait/zahlen-daten-fakten.html>

Verkehrswertgutachten – Antrag und Gebühren

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Name der
Gebietskörperschaft im Kreis Coesfeld
Straße Friedrich-Ebert-Straße
Postfach 48651

PLZ 48653 Ort Coesfeld Hs.Nr. 7

Antragsteller/in

Anrede
Firmenname
Name, Vorname
Straße Hs.Nr.
PLZ Ort
Telefon /
E-Mail
Ihr Zeichen

Antrag auf Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert

sowie weiterer Gutachten gem. §§ 45 bis 47 Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW)

LAGE DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS

Straße und Haus-Nr oder Gemarkung, Flur, Flurstück(e)

ICH BIN ANTRAGSBERECHTIGT

- | | | |
|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> Eigentümer/in | <input type="checkbox"/> Erbbauberechtigte/r | <input type="checkbox"/> _____ |
| <input type="checkbox"/> Miteigentümer/in (Namen und Adressen der anderen Miteigentümer/innen sind beigefügt bzw. werden nachgereicht) | | |
| <input type="checkbox"/> Pflichtteilberechtigte/r | <input type="checkbox"/> Wohnungsberechtigte/r | <input type="checkbox"/> Betreuer/in |
| <input type="checkbox"/> Bevollmächtigte/r | <input type="checkbox"/> Inhaber/in anderer Rechte am Grundstück | <input type="checkbox"/> Behörde (bitte erläutern) |

- Die erforderliche Vollmacht (Betreuer/in, Bevollmächtigte/r) liegt bei bzw. wird nachgereicht.
- Die Einsichtnahme in das Grundbuch wird mit Antragstellung gestattet.
- Die Berechtigung zur Anforderung von Auskünften und öffentliche Register (ggf. kostenpflichtig, gem. Tarifstelle 5.1.2.1 b der Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung wird mit Antragstellung erteilt.

GEGENSTAND DER WERTERMITTLUNG

- | | | |
|--|---|--------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Grundstück | <input type="checkbox"/> Grundstück und Gebäude | <input type="checkbox"/> _____ |
| <input type="checkbox"/> Wohnungs-/Teileigentum | <input type="checkbox"/> Erbbaurecht | |
| <input type="checkbox"/> Sonstiges (weitere Rechte, Mietwert, Entschädigung) (bitte erläutern) | | |

ZWECK DES GUTACHTENS

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

WERTERMITTLUNGSSTICHTAG(E)

- Wertermittlungsstichtag/ Datum
 weitere Wertermittlungsstichtage (bedarfsweise)/ Daten

Das Gutachten wird in **-facher Ausfertigung** benötigt.

Ich verpflichte mich,

- bei der Verwendung des Gutachtens die Bestimmungen der Datenschutzgesetze einzuhalten,
- die für die Erstattung des Gutachtens anfallenden Gebühren gemäß der zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung zu übernehmen (s. Seite 2)

Mir ist bekannt, dass die Nichteinhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen ein Bußgeldverfahren nach Art. 83 Datenschutzgrundverordnung angestoßen werden kann. Zudem kann bei Nichteinhaltung dieser Verpflichtungen jede weitere Gutachtenerstattung abgelehnt werden.

Die Informationen zur Nutzung meiner personenbezogenen Daten nach Art. 13 Datenschutzgrundverordnung (s. Seite 3) habe ich zustimmend zur Kenntnis genommen.

Mir ist bekannt, dass eine Abschrift des Gutachtens gemäß § 193 Abs. 4 BauGB an den/die Grundstückseigentümer/in bzw. /Miteigentümer/in übersandt wird

Datum:

Unterschrift:

Gebühren

Für die Erstellung des Gutachtens werden Gebühren gemäß der **Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung - VermWertKostO NRW** vom 12. Dezember 2019 in der jeweils geltenden Fassung erhoben (Fundstelle: www.recht.nrw.de, dort unter Sammlungen / Gliederungsverzeichnis 7 / Gliederungsnummer 7134). Die Gebühren der diesbezüglichen Tarifstelle 5.1 der Anlage setzen sich aus dem **Grundaufwand** sowie ggf. Aufwände für **Mehr- oder Minderaufwand** sowie **Mehrausfertigungen** zusammen. Zudem ist eine Umsatzsteuer in Rechnung zu stellen. Die wesentlichen Inhalte werden nachfolgend dargestellt:

Grundaufwand

Die Grundgebühr ist abhängig vom dem im Gutachten ermittelten Wert, davon sind maximal 100 Mio. Euro anzurechnen; bei Miet- und Pachtwerten vom zwölffachen des ermittelten jährlichen Miet- oder Pachtwertes, mit maximal anzurechnenden 2 Mio. Euro:

- | | | |
|----|--|--------------------------------|
| a) | bei einem Wert bis 1 Mio. Euro: | 0,2% vom Wert plus 1.400 Euro |
| b) | bei einem Wert von über 1 Mio. bis 10 Mio. Euro: | 0,1% vom Wert plus 2.400 Euro |
| c) | bei einem Wert über 10 Mio. Euro: | 0,03% vom Wert plus 9.400 Euro |

Mehraufwand

Führen gesondert erstellte Unterlagen oder umfangreiche Aufmaße beziehungsweise Recherchen, besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (zum Beispiel Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht, Nießbrauch, Wohnungsrecht), aufwändig zu ermittelnde und wertmäßig zu berücksichtigende Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten, weitere Wertermittlungstichtage oder 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 (**Zeitgebühr von 27 Euro je angefangener Arbeitsviertelstunde**) ist als Gebührensatzschlag zu berücksichtigen; dieser darf jedoch **maximal 4 000 Euro** betragen.

Minderaufwand

Soweit Leistungen in mehreren Gutachten genutzt werden, ist der dadurch entstandene Minderaufwand anhand der Zeitgebühr (**27 Euro je angefangener Arbeitsviertelstunde**) zu bemessen. Diese Bemessung ist im Kostenbescheid zu erläutern. Wird auf Leistungen eines bereits abgeschlossenen Gutachtens zurückgegriffen, ist der Minderaufwand nur für das aktuelle Gutachten als Ermäßigung anzurechnen. Werden die Leistungen gleichzeitig für mehrere Gutachten erbracht, ist der Minderaufwand auf alle Gutachten zu gleichen Teilen als Ermäßigung anzurechnen. Der Minderaufwand darf jedoch je Gutachten maximal 50 Prozent der jeweiligen Gebühr für den Grundaufwand betragen.

Mehrausfertigungen

Bis zu drei beantragte Mehrausfertigungen sowie die nach § 193 Absatz 4 Baugesetzbuch dem Eigentümer zu übersendende Mehrausfertigung sind **kostenfrei**. Jede weitere beantragte Mehrausfertigung kostet **30 Euro**.

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

