Grundstücksmarktbericht 2009

Übersicht über den Grundstücksmarkt im Kreis Coesfeld
(Berichtsjahr 2008)

Herausgeber	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld
Geschäftsstelle	Kreishaus I Friedrich-Ebert-Str. 7 48651 Coesfeld Telefon (0 25 41) 18-6810 Telefax (0 25 41) 18-6899 E-Mail: gutachterausschuss@kreis-coesfeld.de Internet: http://www.kreis-coesfeld.de/gaacoe

---

ISSN	1435-2605
Schutzgebühr	25 € pro Exemplar gem. Nr. 13 des Gebührentarifs der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NRW

Vervielfältigung	Der Bericht über den Grundstücksmarkt ist urheberrechtlich geschützt. Die Marktdaten dürfen zu eigenen Zwecken verwendet werden. Eine Vervielfältigung und Verbreitung des Marktberichtes (auch auszugsweise) ist nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet.

Coesfeld, im März 2009

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung
Die Gliederung orientiert sich am Vorschlag eines landesweit einheitlichen Aufbaus der Grundstücksmarktberichte unter Berücksichtigung regionaler Besonderheiten. Insofern sind ggf. nicht sämtliche Gliederungsziffern belegt.

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes 4

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes 7

3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss ... 8-9

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse 8
3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen 9

4. Grundstücksmarkt im Jahr 2008 10-14

4.1 Anzahl der Verkaufsfälle 10
4.2 Flächen- und Geldumsatz 13
4.3 Erwerber / Veräußerer 14

5. Unbebaute Grundstücke 15-26

5.1 Individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau 15
5.1.1 Flächen- und Geldumsatz 15
5.1.2 Preisentwicklung 16
5.1.3 Erbbaurechte 18
5.3 Gewerbliche Bauflächen 20
5.3.1 Flächen und Geldumsatz 20
5.3.2 Preisentwicklung 20
5.3.3 Durchschnittspreise der Gewerbegrundstücke 21
5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen 22
5.4.1 Flächen- und Geldumsatz 22
5.4.2 Entwicklung Waldboden, forstwirtschaftliche Flächen 23
5.4.3 Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte 23
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland 24
5.6 Außenbereich 25
5.6.1 Wohnen im Außenbereich und begünstigtes Agrarland 25
5.6.2 Umsatz begünstigtes Agrarland 26
5.6.3 Preisentwicklung begünstigtes Agrarland 26

6. Bebaute Grundstücke 27-29

6.1 Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser 27
6.1.1 Verkaufsfälle 27
6.1.2 Preisentwicklung 29

7. Wohnungs- und Teileigentum 30-33

7.1.1 Verkaufsfälle 30
7.1.2 Preisentwicklung 30
7.1.2 Preisentwicklung 31

8. Bodenrichtwerte 34-41

8.1 Gesetzlicher Auftrag 34
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland / Erschließungskosten 34
8.2.1 Bodenrichtwerte und Bodenrichtwertkarten 38
8.2.2 Innenstadtrichtwerte 41

9. Erforderliche Daten 42-66

9.1 Bodenpreisindexreihen 42
9.2 Umrechnungskoeffizienten 48
9.2.1 Abhängigkeit von der Grundstücksgröße /-tiefe 48
9.2.2 Einfluss der baulichen Ausnutzbarkeit 50
9.3 Liegenschaftszinssätze 51
9.5 Marktanpassungsfaktoren 52
9.5.1 Marktanpassungsfaktor Erbbaugrundstücke 52
9.5.2 Sachwertabschläge 53
9.5.3 Anwendung NHK 2000 - Regionalfaktor Kreis Coesfeld 54
9.6 Bewirtschaftungskosten 55
9.6.1 Verwaltungskosten 55
9.6.4 Instandhaltungskosten 55
9.6.3 Vervielfältiger 56
9.6.4 Sterbetafeln 58
9.7 Sonstige erforderliche Daten 65
9.7.1 Abschreibungstabelle 65
9.7.2 Abzinsungstabelle 66

10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt 67-71

10.1 Grundstücksindizes 67
10.2 Preisindex für die Lebenshaltung 69
10.3 Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden 70
10.4 Zinsentwicklung bei Hypothekarkrediten 71
10.5 Leitsätze Bundesbank / Europäische Zentralbank 71

12. Mieten 72-74

12.1 Wohnungsmieten 72
12.1.1 Preisindex für Wohnungsmieten NRW 72
12.1.2 Wohnungsmieten Kreis Coesfeld 74
12.2 Gewerbemieten 74

13. Sonstige Angaben 75-83

13.1. Statistische Angaben zum Kreis Coesfeld 75
13.1.1 Bevölkerung, Bevölkerungsdichte 75
13.1.2 Flächennutzung 75
13.1.3 Straßen im Kreis Coesfeld 76
13.1.4 Eisenbahnlinien im Kreis Coesfeld 77
13.1.5 Fluganbindung 77
13.1.6 Wasserstraßen 78
13.1.7 Angaben zum Arbeitsmarkt im Kreis Coesfeld 78
13.1.8 Eigentumsbildung im Kreis Coesfeld 79
13.2 Weitere Informationen 79
13.2.1 Auszug Allgemeine Verwaltungsgebührenordnung 79
13.2.2 Gebühren für Bodenrichtwertauskünfte und -karten 81
13.3 Besetzung Gutachterausschuss und Geschäftsstelle 82
13.5 Antrag auf Erstellung eines Verkehrswertgutachten 83

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Im Jahr 2008 wurden der Geschäftsstelle für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld 1676 Verträge zur Auswertung vorgelegt. Im Vergleich zum Vorjahr ist dass ein Plus von 3,3%, bzw. 54 Verträge.
Der damit verbundene Umsatz beläuft sich auf insgesamt 237,9 Mio Euro, was im Vergleich zu 2008 wiederum eine Rückgang um 20,6 Mio Euro bedeutet, bzw. minus 8,7 %.

Unbebaute Wohnbaugrundstücke

Die Preise für Wohnbaugrundstücke im Kreis Coesfeld präsentieren sich nahezu unverändert. Aus insgesamt 350 ausgewerteten Verkaufsfällen von Wohnbaugrundstücke im Kreisgebiet resultiert ein Umsatz von 28,1 Mio Euro. Der Vergleich zum Jahr 2007 mit 287 Grundstücken (-18 %) und einem Umsatz von 20,5 Mio Euro macht zwar einen höhere Anzahl und auch einen höheren Umsatz deutlich, das Wertniveau bleibt dabei aber nahezu unverändert. Der Kreisdurchschnitt verändert sich um Plus 1 Euro pro Quadratmeter auf 140 Euro pro Quadratmeter.

In den Ascheberger Ortsteilen Davensberg und Herbern wurden die Bodenrichtwerte um 5 Euro pro Quadratmeter gesenkt, im Lüdinghauser Stadtgebiet um ca. 5 %.
Die Kosten der Erschließung belaufen sich dabei durchschnittlich auf 40 bis 50 Euro pro Quadratmeter, zumindest in Neubaugebieten.

Der Umsatz in den einzelnen Städten und Gemeinden des Kreises stellt sich dabei sehr unterschiedlich dar. Die meisten Grundstücke wurden in Olfen gehandelt. Mit 50 Grundstücken in 2008 ist der Vorjahreswert um 14 Stück. gestiegen. Die Vermarktung des Olfener Baugebietes „Appelstiege“ trug zu dieser Steigerung bei. In Havixbeck schritt die Vermarktung des Baugebietes „Habichtsbach“ voran. In der Gemeinde wurden insgesamt 44 Grundstücke verkauft, im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung um 18 Stück.

In Ascheberg wurden 23 Grundstücke verkauft, davon entfielen 8 Grundstücke auf das Baugebiet „östllich Schwakes Pättken“, insgesamt ein Grundstück mehr als in 2007. Der Billerbecker Grundstücksmarkt war auch in 2008 sehr verhalten. Mit 5 Grundstücken ging die Anzahl im Vergleich zu 2007 um fast 50 % zurück, Preisveränderungen waren dabei jedoch nicht festzustellen. Das Coesfelder Baugebiet „An der Lohburg“ ist nahezu abgeschlossen, 2 Grundstücksverkäufe haben dort noch stattgefunden, ähnlich auch in den Gebieten „Altes Freibad“ und dem Letteraner Gebiet „Großer Esch“. Wie in Billerbeck hat es auch in Coesfeld noch einige Verkäufe früherer Garten- und Hinterlandflächen gegeben, in Coesfeld insgesamt 29 in 2008 gegenüber 38 Verkäufen in 2007.

Anders sieht es im Dülmener Markt für Wohnbaugrundstücke aus. Insgesamt ist dort die Anzahl von 34 Grundstücke in 2007 auf 40 Grundstücke in 2008 gestiegen, allerdings auch hier preisstabil.

Die meisten Grundstücke wurden im Baugebiet „Auf dem Bleck II“ getätigt (10 Grundstücke), ein Grundstück weniger als im neuen Merfelder Baugebiet „Am Mühlenbach“ mit 11 Grundstücken. Auch hier bliebt das Preisgefüge in den einzelnen Stadtteilen konstant.

In der Stadt Lüdinghausen fanden 42 Grundstücksverkäufe statt, im Vergleich zum Vorjahr ein minus von 9 Grundstücken. Die Vermarktung dort findet statt im Baugebiet „Paterkamp-Süd-Ost“ sowie im neuen Seppenrader Baugebiet „Kastanienallee-West“, jeweils mit 14 Plätzen.

Der Grundstücksmarkt in Nordkirchen und Nottuln zeigte sich ebenfalls sehr verhalten. Wurden in Nordkirchen 11 Grundstücke bei unverändertem Niveau verkauft, so stellte sich in Nottuln ein Rückgang um 6 Grundstücke auf nunmehr nur noch 5 Grundstücke ein, allerdings auch hier preislich unverändert. Ganz anders die Situation in Olfen. Wie bereits ausgeführt ein Umsatzplus auf 50 Grundstücke, jedoch auch bei gleichem Preisniveau.

Im Rosendahler Ortsteil Holtwick hat es mit 9 Verkäufen die meisten Umsätze in der Gemeinde gegeben, insgesamt ging die Anzahl von 16 Grundstücke auf 13 Grundstücke zurück.

Zurück ging auch der Umsatz in der Gemeinde Senden, hier verzeichnete der Gutachterausschuss lediglich 46 Verkaufsfälle, 16 weniger als im Vorjahr. Bei sonst gleichem Preisniveau im Gemeindegebiet ist der Kaufpreis im Ortsteil Bösensell um 8 % leicht angestiegen.

Die höchsten Grundstückspreise sind nach wie vor in Olfen (166 Euro pro Quadratmeter), Coesfeld (160 Euro pro Quadratmeter) und Dülmen (156 Euro pro Quadratmeter) zu verzeichnen.
Preiswertere Grundstücke findet man in Rosendahl (76 Euro pro Quadratmeter) und Billerbeck mit 102 Euro pro Quadratmeter.

Bebaute Grundstücke

Der Geldumsatz aus 856 Kauffällen beträgt 156 Mio Euro. Im Vergleich zu 2008 ist damit die Anzahl um 49 Fälle bzw. 6 % gestiegen, der Geldumsatz ist jedoch um 33,2 Mio Euro gefallen.
Das Marktsegment stellt sich so dar, dass von den 856 Fällen 311 Verkäufe auf Ein- bzw. Zweifamilienhäuser fallen, das entspricht 36 % und stellt damit prozentual gesehen eine verhaltene Steigerung zu 2008 dar: 275 Fälle, bzw. 34 %.

Die Tendenz kann auf den Teilmarkt der Doppel- und Reihenhäuser (162 Fälle, 19 %) und Mehrfamilienhäuser (32 Fälle, 4 %) übertragen werden.

Die durchschnittlichen Kaufpreise neu errichteter Reihen- und Doppelhäuser (inkl. Bodenwertanteil) betragen ca. 1.557 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Der Preis ist damit im Vergleich zum Vorjahr um ca. 3 % gesunken. Der Wert für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser aus der Baujahresklasse 1995 bis 2006 liegt bei 1.523 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und damit rd. 50 Euro pro Quadratmeter über Vorjahresniveau.

Bei dem Marktsegment der neu errichteten Wohnungen in Mehrfamilienhäuser konnte aus 19 Kauffällen ein Durchschnittswert von 1.822 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche ermittelt werden, zum Vorjahr ein leichtes Plus von 3 %. Bei der Weiterveräußerung gebrauchter Mehrfamilienhauswohnungen beläuft sich der Durchschnittspreis auf 1.070 Euro pro Quadratmeter, das Durchschnittsalter der Wohnungen liegt hier bei 24 Jahren. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich damit nur eine leichte Preisveränderung eingestellt, nämlich 1.081 Euro pro Quadratmeter bei 26 Jahren Wohnungsalter.

Gewerbe und Landwirtschaft
Der Umsatz gewerblicher Flächen ist im Vergleich zum Vorjahr nahezu konstant mit 41 Grundstücksverkäufe, 2007: 44 Fälle. Die Grundstückspreise haben sich leicht nach oben verändert. Durchschnittlich 33 Euro pro Quadratmeter kostet gewerbliches Bauland im Kreisgebiet.

Im Jahr 2008 wurden 220 ha landwirtschaftliche Flächen umgesetzt, im Vergleich zu 2008 ein Plus um 10 %. Der Geldumsatz betrug dabei 7,6 Mio. €, dass sind 0,8 Mio Euro mehr im Vergleich zu 2007, bzw. 11 %. Der aus Geld- und Flächenumsatz ermittelte durchschnittswert für landwirtschaftliche Flächen beträgt damit 3,40 Euro pro Quadratmeter.

Immobilien Trends Entwicklung gegenüber dem Vorjahr				
stagnierend ⇨	leicht steigend ↗	leicht fallend ↘	**Preise**	**Anzahl**
	steigend ↑	fallend ↓		
Baugrundstücke				
• individueller Wohnungsbau			⇨	↗
• Gewerbe			⇨	↗
Ein- und Zweifamilienhäuser (Neubau)				
• freistehend			⇨	⇨
• Doppel- und Reihenhäuser			⇨	↗
Wohnungs- und Teileigentum (Mehrfamilienhäuser)				
• Neubau			⇨	⇨
• Wiederverkauf			⇨	⇨
Landwirtschaftliche Flächen			↗	⇨

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Mit dem Grundstücksmarktbericht 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 und 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 Beteiligten des Grundstücksmarktes: vom Bewertungssachverständigen zur Beurteilung von regionalen Entwicklungen mit speziellen Auswertungen zu den Erforderlichen Daten der Grundstücksbewertung, über Banken, Sparkassen, Versicherungen und Makler zur Einschätzung der lokalen Wertverhältnisse bis hin zur interessierten Öffentlichkeit zwecks allgemeiner Information.

Der Gesetzgeber hat frühzeitig die Notwendigkeit dieser Markttransparenz erkannt und mit der Einrichtung der Gutachterausschüsse ihnen die Aufgabe übertragen, regionale Umsatz- und Preisentwicklungen in Übersichten zusammen zu stellen sowie Indexreihen und erforderliche Daten wie z.B. Liegenschaftszinssätze und Umrechnungskoeffizienten zu ermitteln und zu veröffentlichen.

Die Aktualität und Nähe des Grundstücksmarktberichtes am Marktgeschehen im Kreisgebiet wird gewährleistet durch die Vorlagepflicht sämtlicher beurkundenden Stellen über Rechtsgeschäfte an Grund und Boden. Durch diese Sammlung der Kaufpreise als Datenbasis des Berichtes ist sicher gestellt, dass der Gutachterausschuss umfassend informiert ist und für seinen lokalen Zuständigkeitsbereich, dem Kreisgebiet Coesfeld, marktkonforme Daten ermitteln und regionale Entwicklungen aufzeigen kann.

Eine überregionale Information zum Grundstücksmarktbericht enthält der Bericht des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen, der eine Auswertung und Zusammenfassung der Daten der örtlichen Gutachterausschüsse vornimmt.
- www.gutachterausschuss.nrw.de .

Was ist neu?

Besonders hinweisen möchte ich auf die Neuerungen im Bodenrichtwertinformationssystem des Landes NRW www.boris.nrw.de , das neben Auskünften zu den Bodenrichtwerten um eine allgemeine Preisauskunft für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen erweitert wurde (S. 33).
Die bisherigen landwirtschaftlichen Bodenleitwerte wurden in diesem Jahr erstmals als Bodenrichtwerte in entsprechenden Richtwertzonen festgelegt. (Nr. 5.4.3. und 8.2.1).
Durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden im Auftrag einzelner Städte und Gemeinden wiederum Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen neu erstellt bzw. fortgeschrieben. Ferner finden Sie erstmals Angaben zu Mieten von Garagen, Stellplätzen etc. (Nr. 12.1.2).

Weitere Informationen zum Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Coesfeld finden Sie unter www.kreis-coesfeld.de/gaacoe. Anregungen und Verbesserungsvorschläge zum Grundstücksmarktbericht werden von unserer Geschäftsstelle gern entgegengenommen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

Manfred Wewers
- Vorsitzender -

3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Sie bestehen heute als eigenständige Einrichtungen bei den kreisfreien Städten, Kreisen und großen kreisangehörigen Gemeinden. Die Gutachterausschüsse sind unabhängige, an Weisungen nicht gebundene Kollegialgremien.
Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden nach Anhörung der jeweiligen Gebietskörperschaft durch die Bezirksregierung für die Dauer von 5 Jahren bestellt; Wiederbestellungen sind zulässig. Die Tätigkeit im Gutachterausschuss ist ehrenamtlich, die Besetzung interdisziplinär. Die im Gutachterausschuss tätigen Gutachter kommen insbesondere aus den Bereichen Architektur, Bau- und Immobilienwirtschaft, Land- und Forstwirtschaft, Vermessungs- und Liegenschaftswesen. Sie müssen die für die Wertermittlung erforderliche Sachkunde besitzen. Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind zur Verschwiegenheit verpflichtet; sie sind bei Vorliegen von Interessenkollisionen von der Mitwirkung im Gutachterausschuss ausgeschlossen.
Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten sind die Mitarbeiter der zuständigen Finanzbehörde zu beteiligen, die als ehrenamtliche Gutachter bestellt werden.

Zu den Aufgaben des Gutachterausschusses gehören im wesentlichen:

- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken auf Antrag der Berechtigten,
- die Erstattung von Gutachten über die Höhe von Entschädigungen für andere Vermögensvor- und -nachteile,
- die Ermittlung von Bodenrichtwerten,
- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- die Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte,
- die Ermittlung von lagetypischen Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten,
- die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie Liegenschaftszinssätze, Indexreihen u. a.,
- die Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte.

Für die Erstattung von Gutachten ist ein schriftlicher Antrag an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erforderlich. Ein Antragsformular unter Nr. 13.5 abgedruckt und steht für Sie darüber hinaus als Download auf den Internetseiten des Gutachterausschusses bereit.

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

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004; insbesondere die §§ 192 bis 199 "Wertermittlung"
- die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV) vom 06.12.1988 (BGBl. I 1988 S. 2209)
- die Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinie WertR 2006) vom 01.03.2006
- die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NW - GAVO NRW) vom 23.03.2004, geändert durch Verordnung vom 10.01.2006 (GV.NRW. S. 38).

Weitere gesetzliche Vorschriften zum Bau-, Boden- und Mietrecht sowie insbesondere die Entschädigungsrechtsprechung in Enteignungsverfahren berücksichtigen wir nach Lage des Einzelfalles entsprechend.

3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen

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

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

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

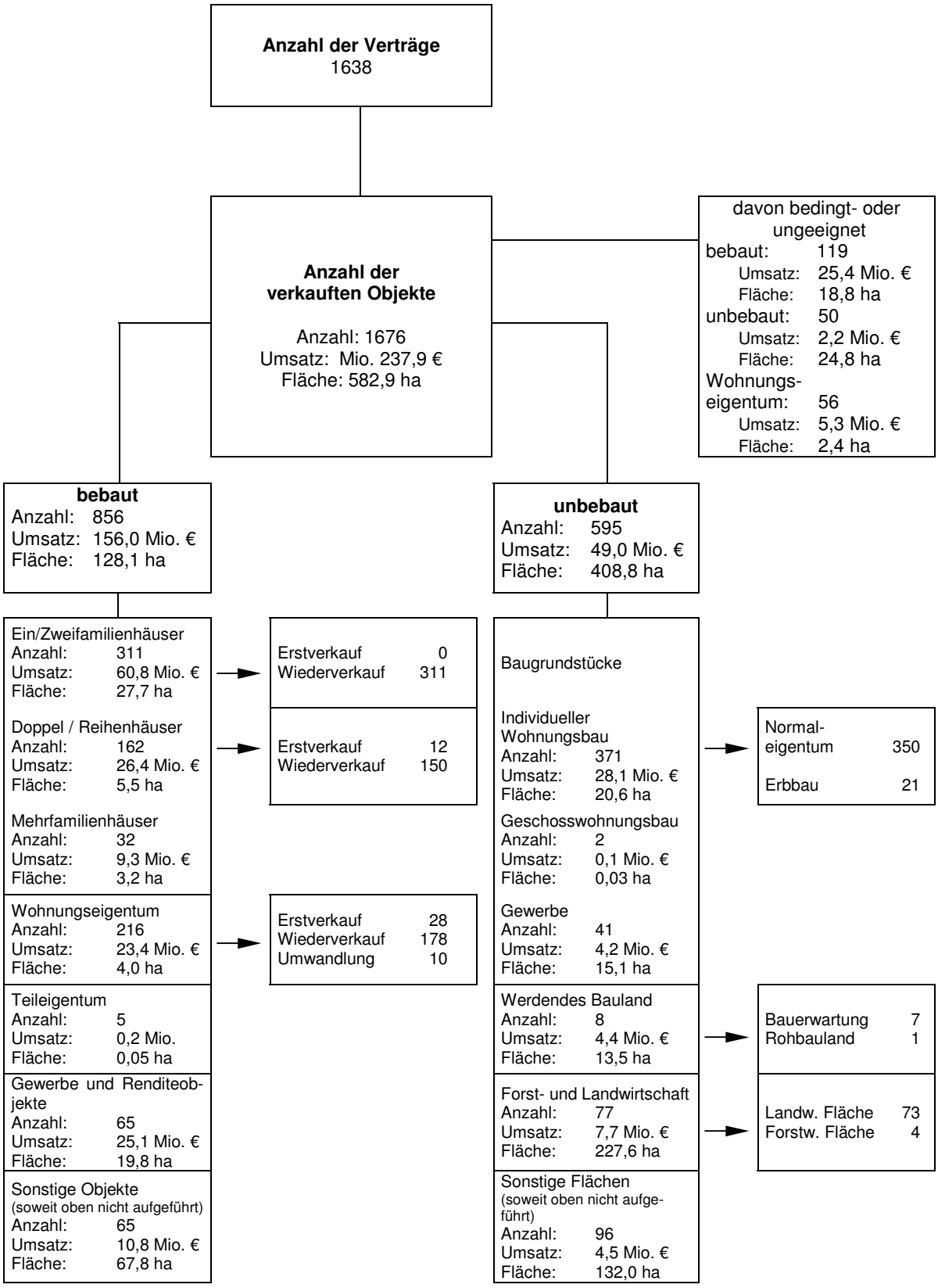
Die Kaufpreissammlung bildet die Grundlage für:
- die Ermittlung der Bodenrichtwerte,
- die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten und
- die Erstattung von Verkehrswertgutachten nach dem Vergleichswertverfahren.

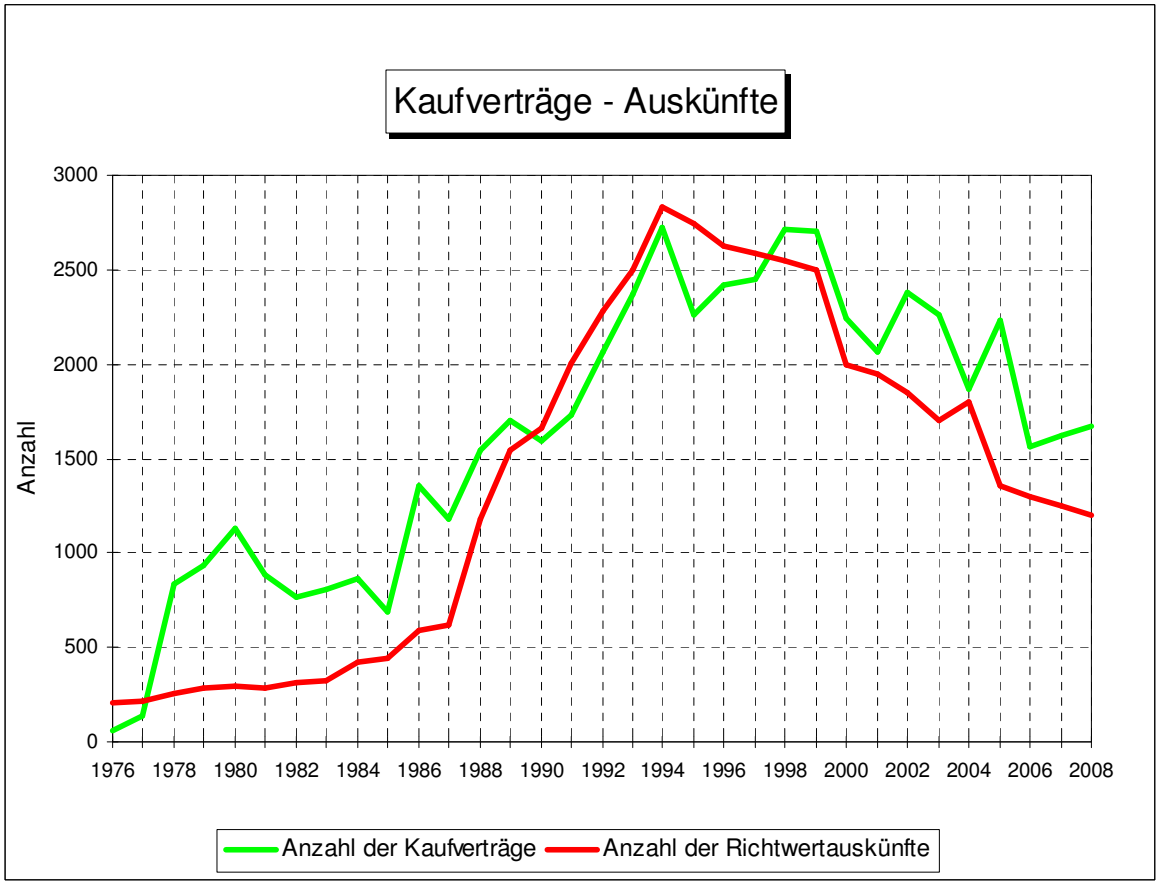
Die Kaufpreissammlung, die Kaufverträge und weitere Datensammlungen unterliegen dem Datenschutz und dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Die Kaufverträge werden nach der Auswertung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

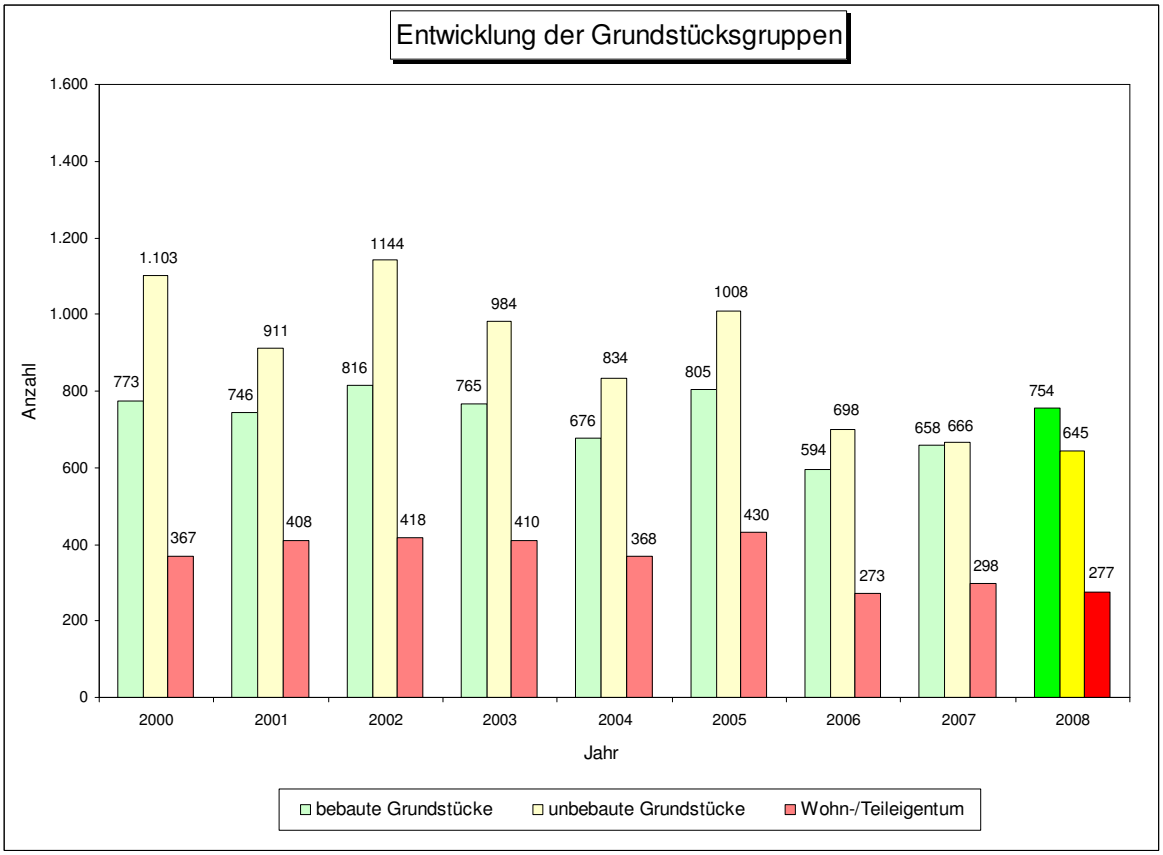
Auskünfte und Auswertungen aus der Kaufpreissammlung können bei der Geschäftsstelle in schriftlicher Form beantragt werden.

4. Grundstücksmarkt im Jahr 2008

4.1 Anzahl der Verkaufsfälle

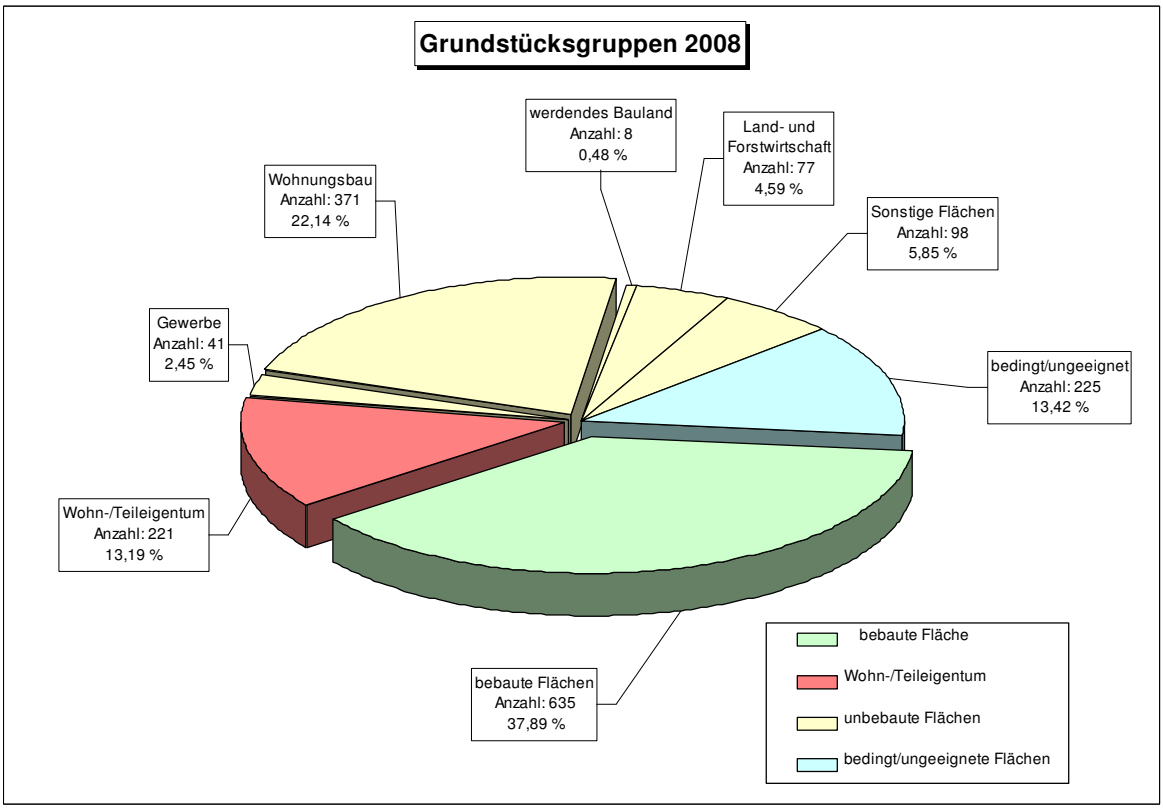



Kaufverträge - Auskünfte
Anzahl
3000
2500
2000
1500
1000
500
0
1976 1978 1980 1982 1984 1986 1988 1990 1992 1994 1996 1998 2000 2002 2004 2006 2008
Anzahl der Kaufverträge
Anzahl der Richtwertauskünfte

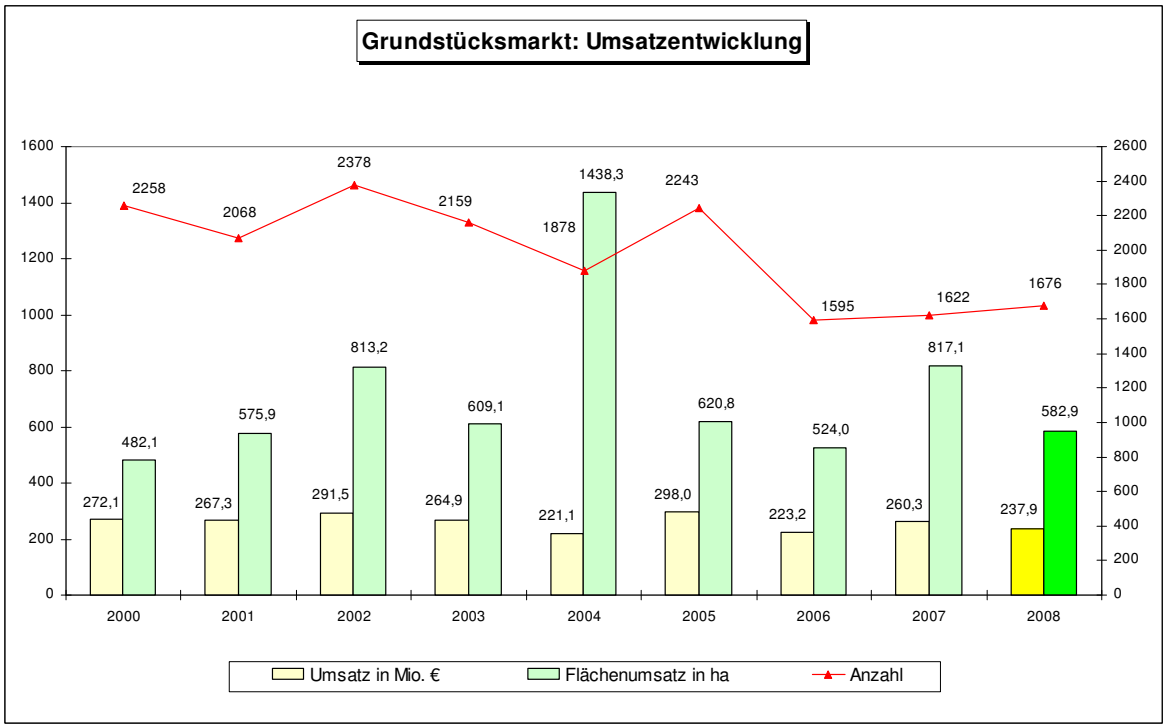

Entwicklung der Grundstücksgruppen
Anzahl
1.600
1.400
1.200
1.000
800
600
400
200
0
773 1.103 367
746 911 408
816 1144 418
765 984 410
676 834 368
805 1008 430
594 698 273
658 666 298
754 645 277
2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008
Jahr
bebaute Grundstücke
unbebaute Grundstücke
Wohn-/Teileigentum

Grundstücksgruppen, Städte / Gemeinden

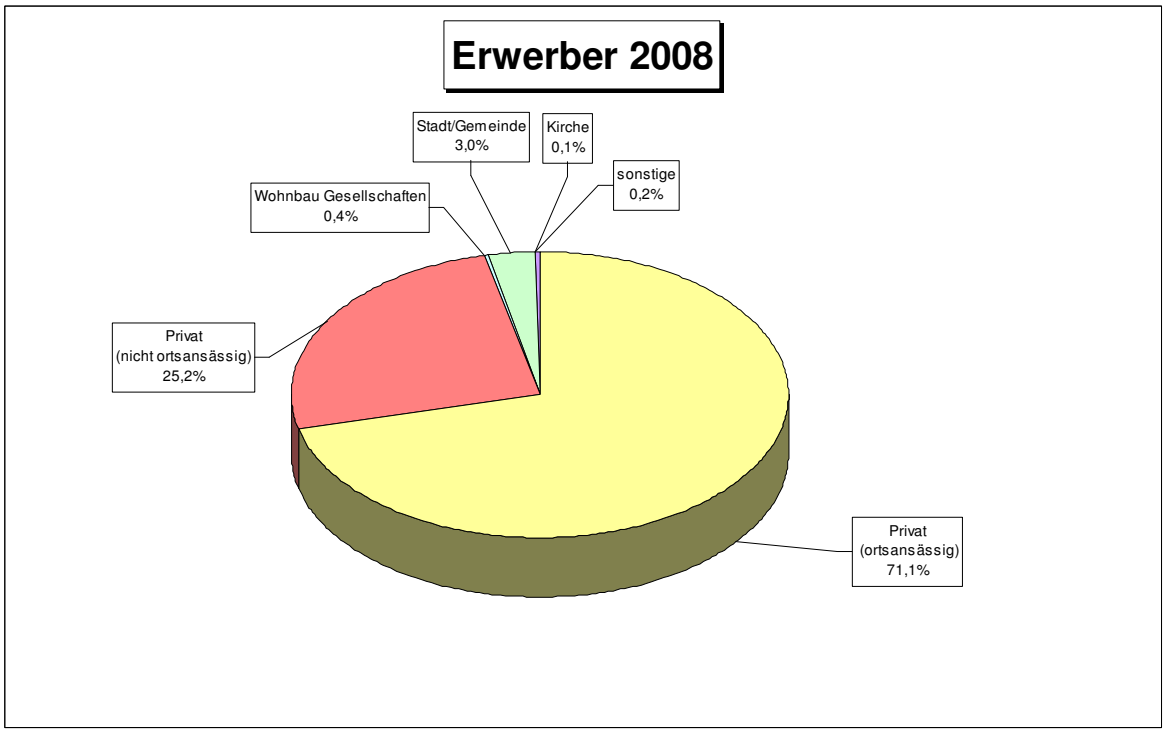
Gemeinde	Grundstücksgruppe	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Ascheberg	bebaut	35	33	32	43	42	34	32	42	52
	unbebaut	59	112	67	61	48	70	56	40	40
	Wohn-/Teileigentum	25	13	10	8	27	19	15	9	12
	Summe	119	158	109	112	117	123	103	91	104
Billerbeck	bebaut	54	32	47	36	37	52	50	49	51
	unbebaut	59	45	106	50	50	81	41	22	21
	Wohn-/Teileigentum	18	15	19	15	12	18	12	12	10
	Summe	131	92	172	101	99	151	103	83	82
Coesfeld	bebaut	108	135	130	134	110	119	104	106	124
	unbebaut	149	107	116	148	85	154	87	103	76
	Wohn-/Teileigentum	56	79	69	90	90	87	50	70	67
	Summe	313	321	315	372	285	360	241	279	267
Dülmen	bebaut	163	136	151	155	132	157	123	128	146
	unbebaut	171	115	125	111	155	146	121	88	101
	Wohn-/Teileigentum	80	96	123	122	88	91	48	56	74
	Summe	414	347	399	388	375	394	292	272	321
Havixbeck	bebaut	43	50	63	35	47	48	27	42	32
	unbebaut	54	36	49	38	44	58	53	47	72
	Wohn-/Teileigentum	18	15	22	11	18	13	11	14	11
	Summe	115	101	134	84	109	119	91	104	115
Lüdinghau-sen	bebaut	80	101	95	79	77	92	70	68	82
	unbebaut	126	139	170	101	125	118	91	105	95
	Wohn-/Teileigentum	44	42	34	36	27	41	32	32	30
	Summe	250	282	299	216	229	251	193	205	207
Nordkirchen	bebaut	36	47	45	29	35	57	30	28	42
	unbebaut	80	41	54	44	64	58	48	30	24
	Wohn-/Teileigentum	32	24	13	14	15	28	13	6	7
	Summe	148	112	112	87	114	143	91	64	73
Nottuln	bebaut	105	82	110	111	69	93	68	65	82
	unbebaut	109	87	92	115	69	66	40	43	42
	Wohn-/Teileigentum	32	36	52	29	22	31	31	27	17
	Summe	246	205	254	255	160	190	139	135	141
Olfen	bebaut	50	35	46	28	27	34	21	32	49
	unbebaut	130	48	50	96	34	70	45	38	66
	Wohn-/Teileigentum	25	29	18	28	20	24	19	23	18
	Summe	205	112	114	152	81	128	85	93	133
Rosendahl	bebaut	34	27	31	41	36	38	21	37	35
	unbebaut	76	81	47	36	33	49	42	42	32
	Wohn-/Teileigentum	1	6	3	11	9	12	7	8	7
	Summe	111	114	81	88	78	99	70	87	74
Senden	bebaut	65	68	66	74	64	81	48	61	59
	unbebaut	90	100	268	184	127	138	74	108	76
	Wohn-/Teileigentum	36	53	55	46	40	66	35	41	24
	Summe	191	221	389	304	231	285	157	210	159
Kreisgebiet	bebaut	773	746	816	765	676	805	594	658	754
	unbebaut	1.103	911	1144	984	834	1008	698	666	645
	Wohn-/Teileigentum	367	408	418	410	368	430	273	298	277
	Summe	2.243	2.065	2378	2159	1878	2243	1565	1622	1676

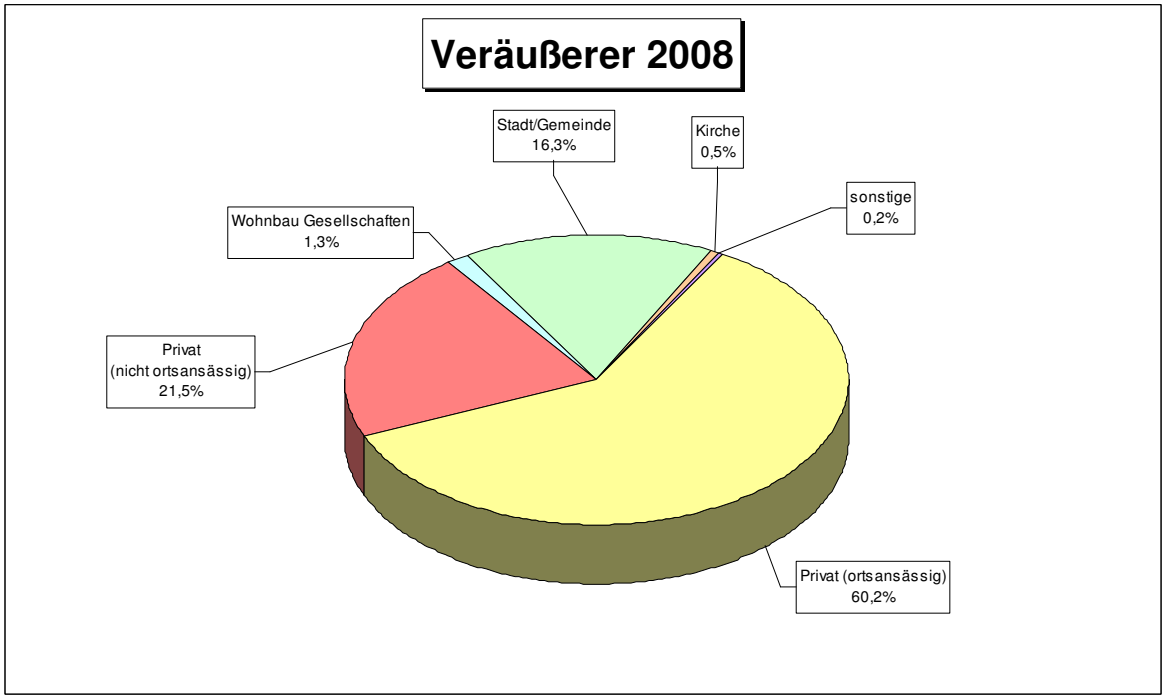


4.2 Flächen- und Geldumsatz



4.3 Erwerber / Veräußerer





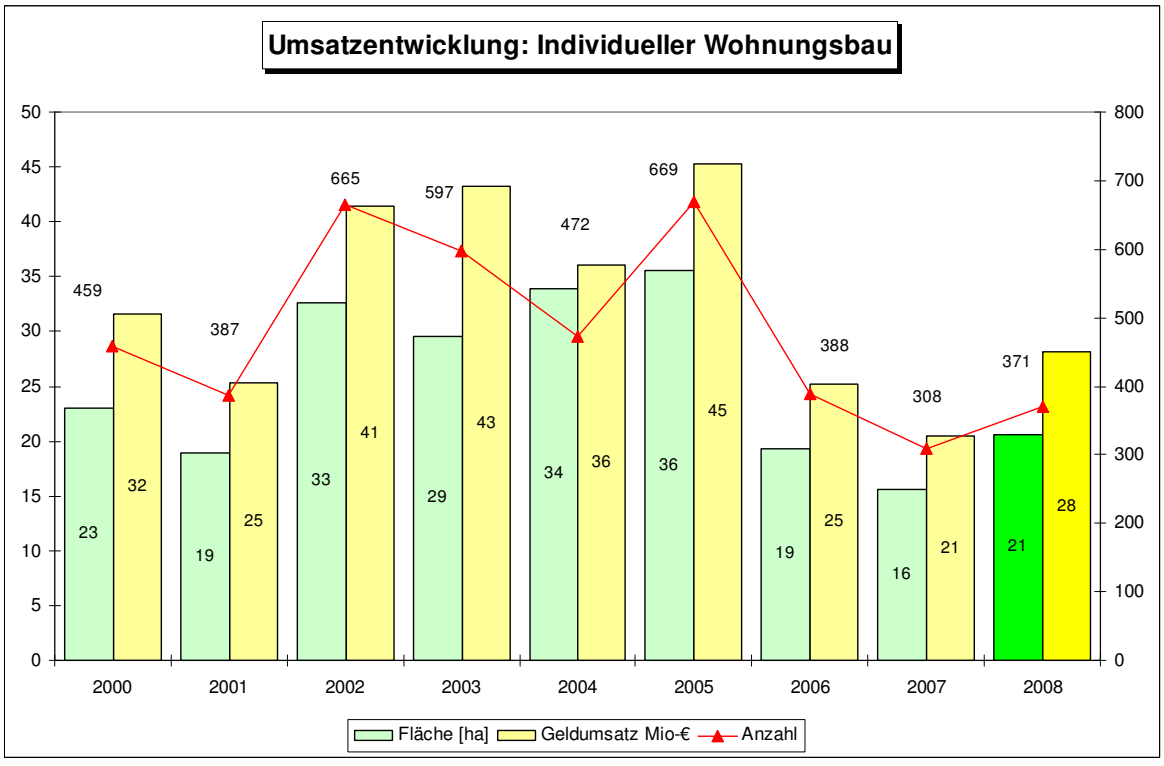
5. Unbebaute Grundstücke

5.1 Individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau

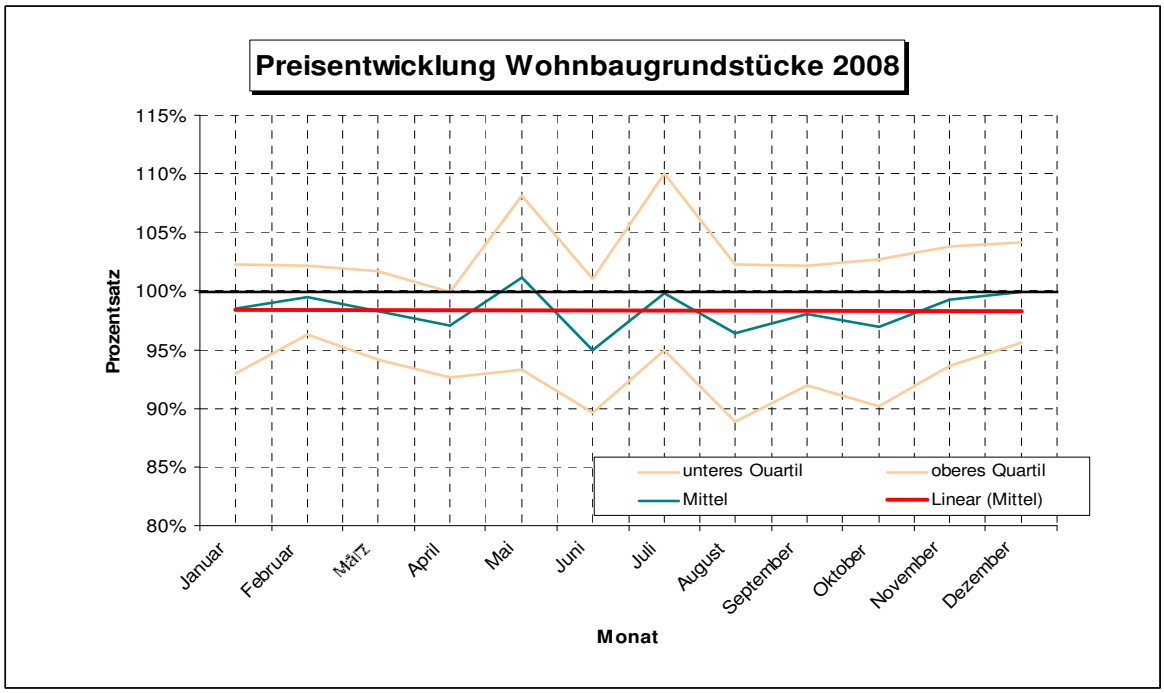
5.1.1 Flächen- und Geldumsatz

Jahr	Individueller Wohnungsbau				Geschosswohnungsbau			
	Anzahl der Verträge	Flächen-umsatz (ha)	Geld-umsatz (Mio.€)	Mittel-wert	Anzahl der Verträge	Flächen-umsatz (ha)	Geld-umsatz (Mio.€)	Mittel-wert
	Mittelwert	(m²)	(€)	(€/m²)	Mittelwert	(m²)	(€)	(€/m²)
2000	459	23,02	31,6		8	1,83	2,8	
	Mittelwert	502	68.774	137	Mittelwert	2287	348.585	152
2001	387	18,92	25,3		2	0,63	0,8	
	Mittelwert	489	65.427	134	Mittelwert	3127	420.834	135
2002	665	32,63	41,4		8	0,15	0,2	
	Mittelwert	491	62.256	127	Mittelwert	186	30.006	162
2003	597	29,48	43,2		7	0,15	0,3	
	Mittelwert	494	72.309	146	Mittelwert	214	35.884	167
2004	472	33,92	36,1		1	0,08	0,1	
	Mittelwert	719	76.451	106	Mittelwert	780	101.000	129
2005	669	35,56	45,3		4	0,13	0,4	
	Mittelwert	532	67.713	127	Mittelwert	323	87.899	272
2006	388	19,35	25,2		3	0,08	0,1	
	Mittelwert	499	65.063	130	Mittelwert	273	45.567	167
2007	308	15,59	20,5		1	0,12	0,1	
	Mittelwert	506	66.656	132	Mittelwert	1178	141.360	120
2008	371	20,59	28,1		2	0,03	0,1	
	Mittelwert	555	75.831	137	Mittelwert	164	46.000	280

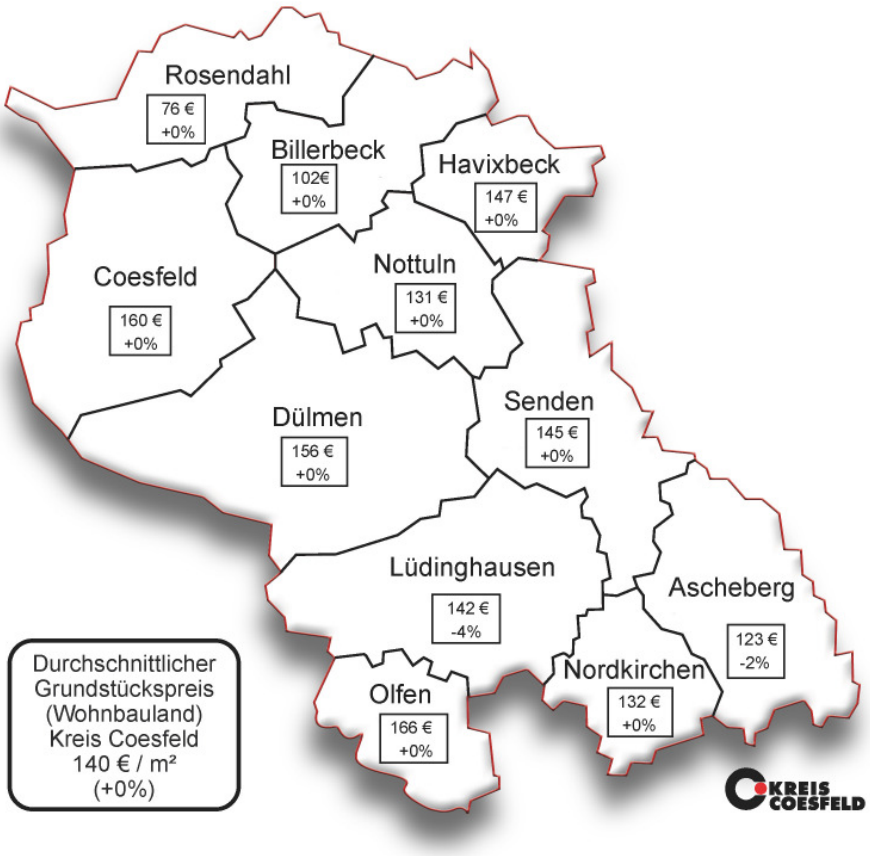
Die angegebenen Werte für den Preis €/m² sind aus dem Geld- und Flächenumsatz abgeleitet und spiegeln den durchschnittlichen Umsatz €/m² wieder.

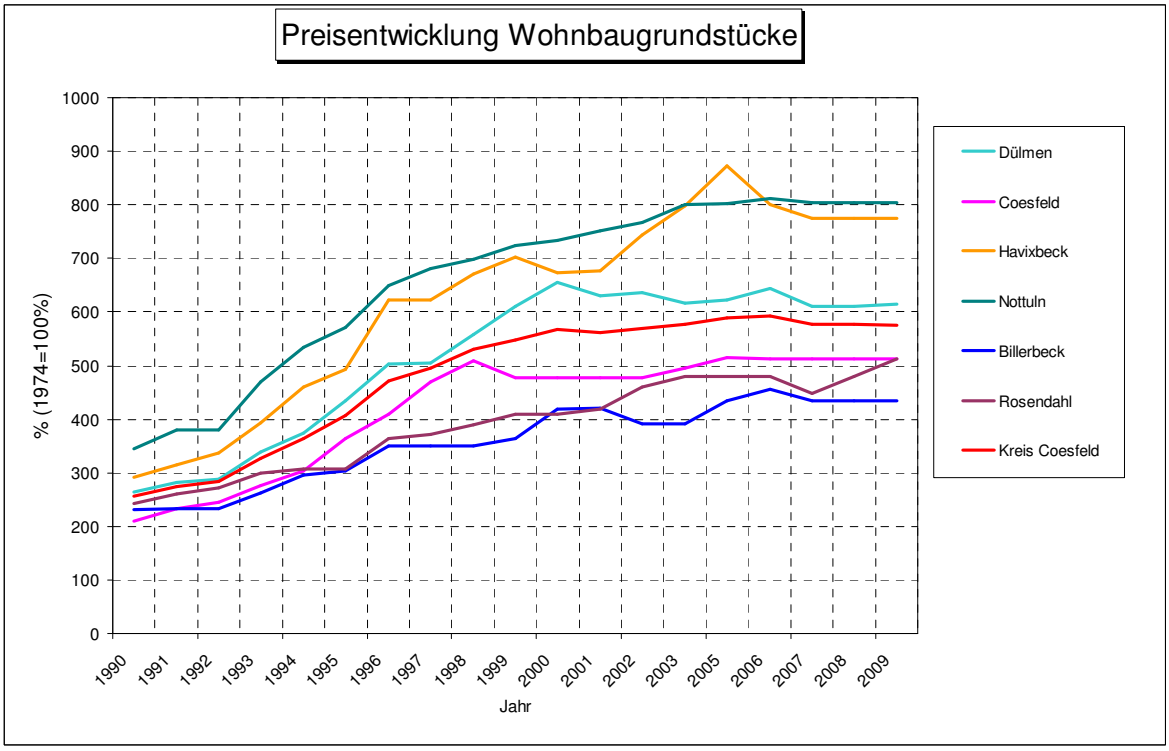


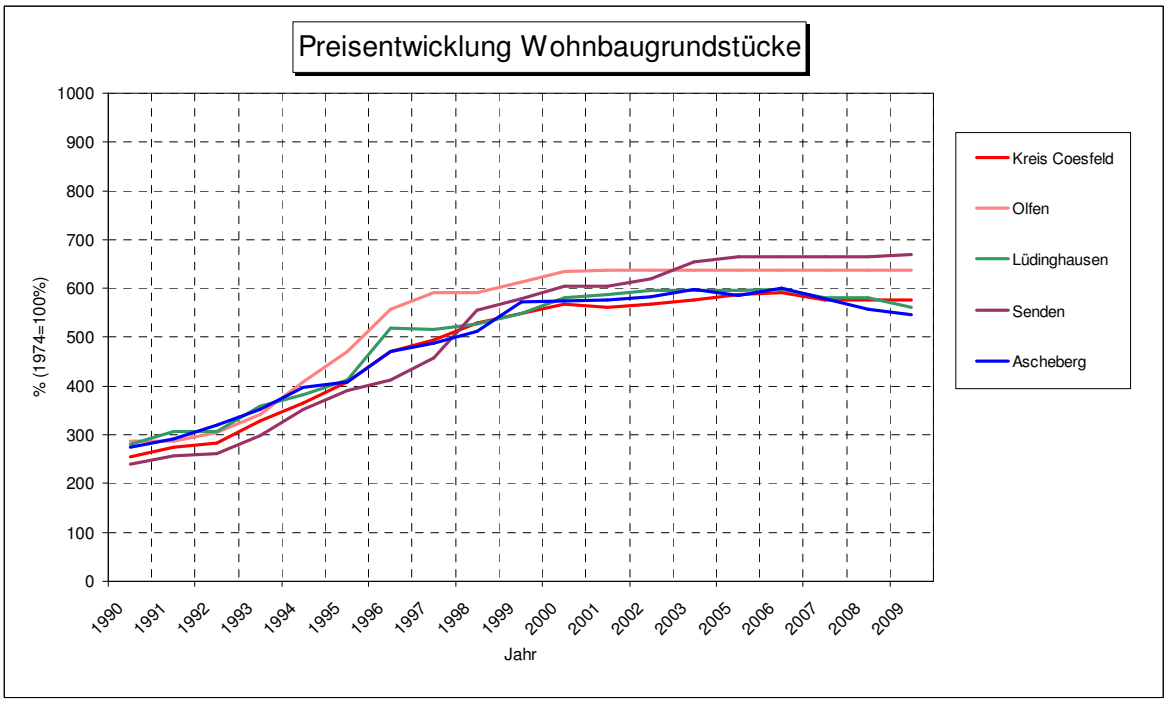
5.1.2 Preisentwicklung



Durchschnittliche Grundstückspreise pro Quadratmeter für Wohnbauflächen
(inkl. Erschließungskosten)
Die Prozentzahlen geben die Preisentwicklung des erschließungsfreien Baulandes gegenüber dem Vorjahr an.



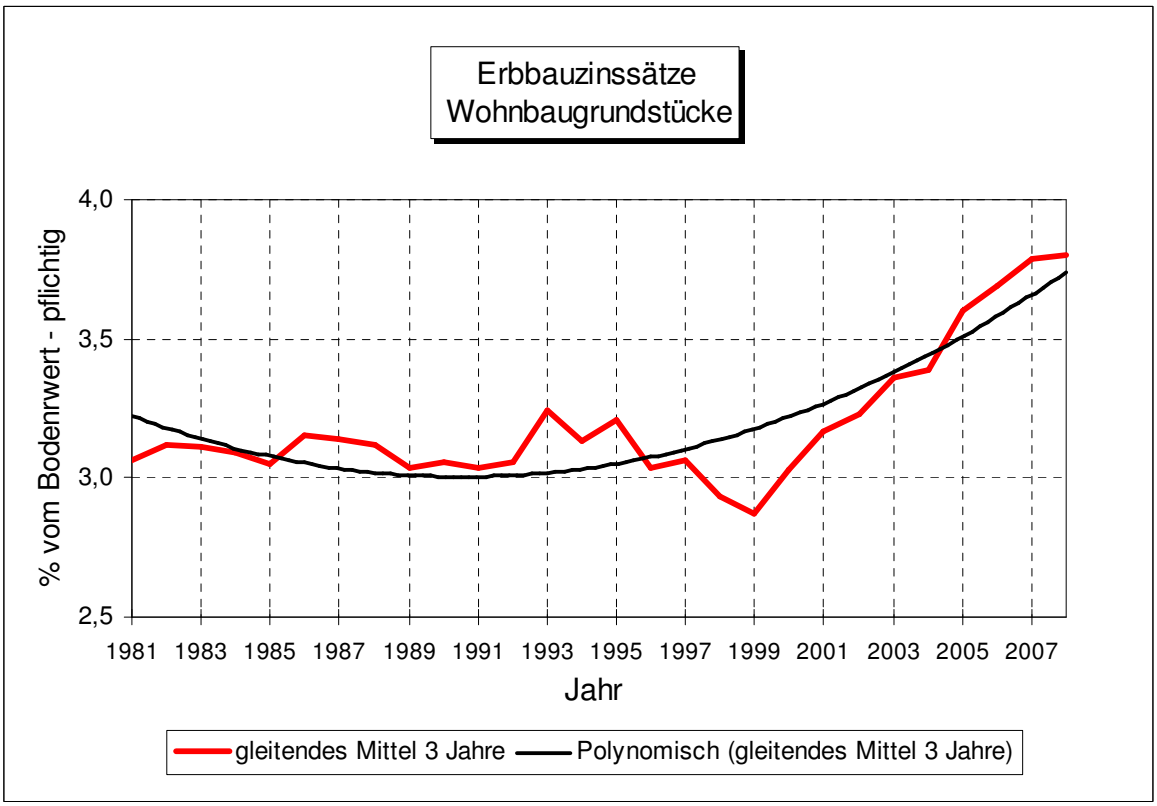




Preisentwicklung seit 1974 = 100%

5.1.3 Erbbaurechte

Das Instrument des Erbbaurechtes bietet eine wirtschaftliche Alternative zum Kauf eines Baugrundstückes, da die Grundstückseigentümer den Boden zu Bauzwecken verpachten und hierfür einen "Pachtpreis" des Grundstücks, den Erbbauzins mit dem Erbbauberechtigten vereinbaren. Der Erbbauzins stellt dabei die Rendite des Grund und Bodens dar. Gemessen am erschließungsbeitragspflichtigen Bodenrichtwert ergibt sich aus der Rendite ein Zinssatz, der so genannte Liegenschaftszins. Die Erschließungskosten werden bei Erbbaugrundstücken im Regelfall von den Erbbaurechtsnehmern gezahlt.



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

Im langjährigen Verlauf hat sich im Jahr 2008 die kontinuierliche Steigerung des Erbauzinssatzes für Wohnbaugrundstücke auf nunmehr durchschnittlich 3,7% des erschließungsbeitragspflichtigen Wohnbaulandes fortgesetzt. Dies entspricht einem Prozentsatz von 3,0 % bezogen auf erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland.

Bestellung von Erbbaurechten an Wohnbaugrundstücken

Jahr	Anzahl*	mittl. Größe (m²)	jährlicher, mittlerer Erbbauzinssatz		
			€ / m²	% -e-pflichtig	% - e-frei
1981	41	607	1,1	2,9	
1982	58	583	1,3	3,2	
1983	38	624	1,4	3,3	
1984	60	600	1,4	2,9	
1985	36	630	1,4	3,1	
1986	46	534	1,4	3,1	
1987	28	506	1,4	3,2	
1988	46	559	1,3	3,1	
1989	43	577	1,4	3,1	
1990	79	617	1,4	3,0	
1991	42	564	1,5	3,1	
1992	48	542	1,5	3,0	
1993	30	597	1,4	3,0	
1994	53	545	2,6	3,7	
1995	6	412	1,6	2,7	
1996	5	441	3,1	3,3	
1997	29	454	2,2	3,2	
1998	34	446	2,6	2,8	
1999	102	473	2,8	2,9	
2000	60	493	2,7	3,0	
2001	17	500	3,1	3,2	
2002	42	394	3,6	3,3	
2003	28	437	3,1	3,1	
2004	28	387	4,5	3,6	
2005	38	449	3,5	3,4	2,90
2006	10	444	5,1	3,8	
2007	10	426	4,1	3,9	2,80
2008	**6**	**542**	**4,4**	**3,7**	**3,00**
Summe	1201				
Mittel über alle Jahre	38	529		3,2	2,90

* nur für die Auswertung geeignete Fälle

Bestellung von Erbbaurechten 1977 – 2008
Wohnbaugrundstücke im Kreis Coesfeld

Gemeinde	Anzahl	mittl. Größe	mittl. Zinssatz e-pflichtig
Ascheberg	47	437	3,3
Billerbeck	69	603	3,2
Coesfeld	151	520	2,9
Dülmen	254	520	3,2
Havixbeck	31	514	3,1
Lüdinghausen	250	531	3,0
Nordkirchen	106	569	3,4
Nottuln	46	476	3,0
Olfen	16	492	2,9
Rosendahl	128	646	3,0
Senden	102	559	3,4

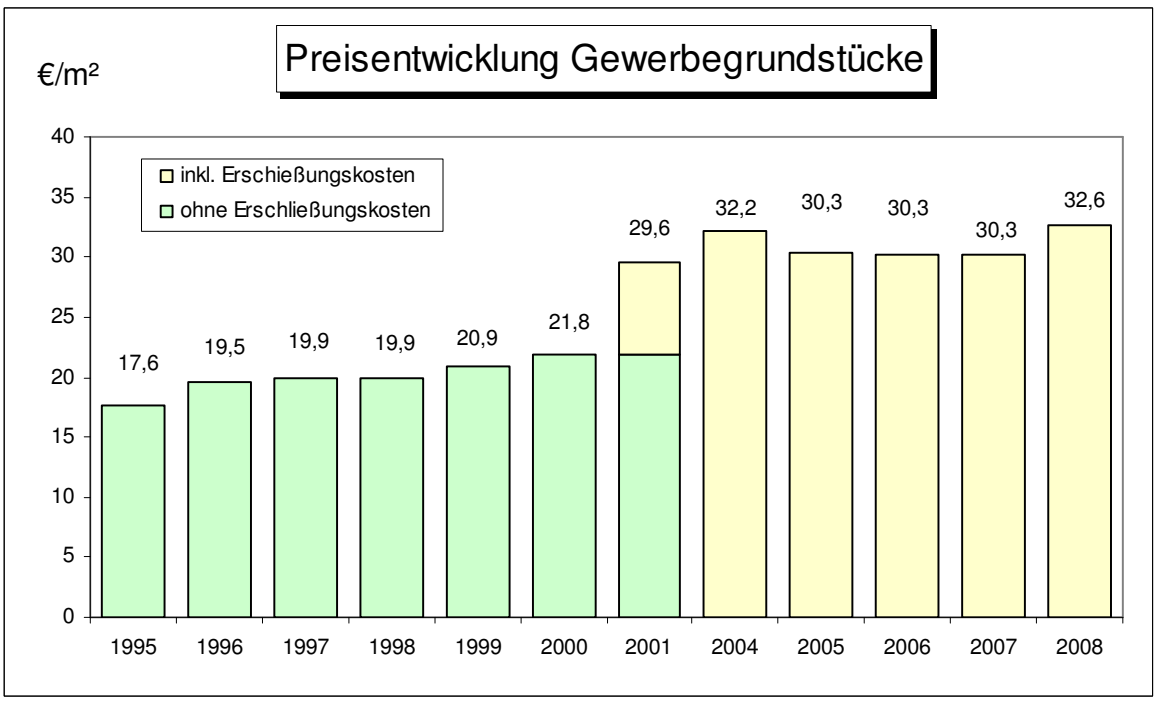
5.3 Gewerbliche Bauflächen

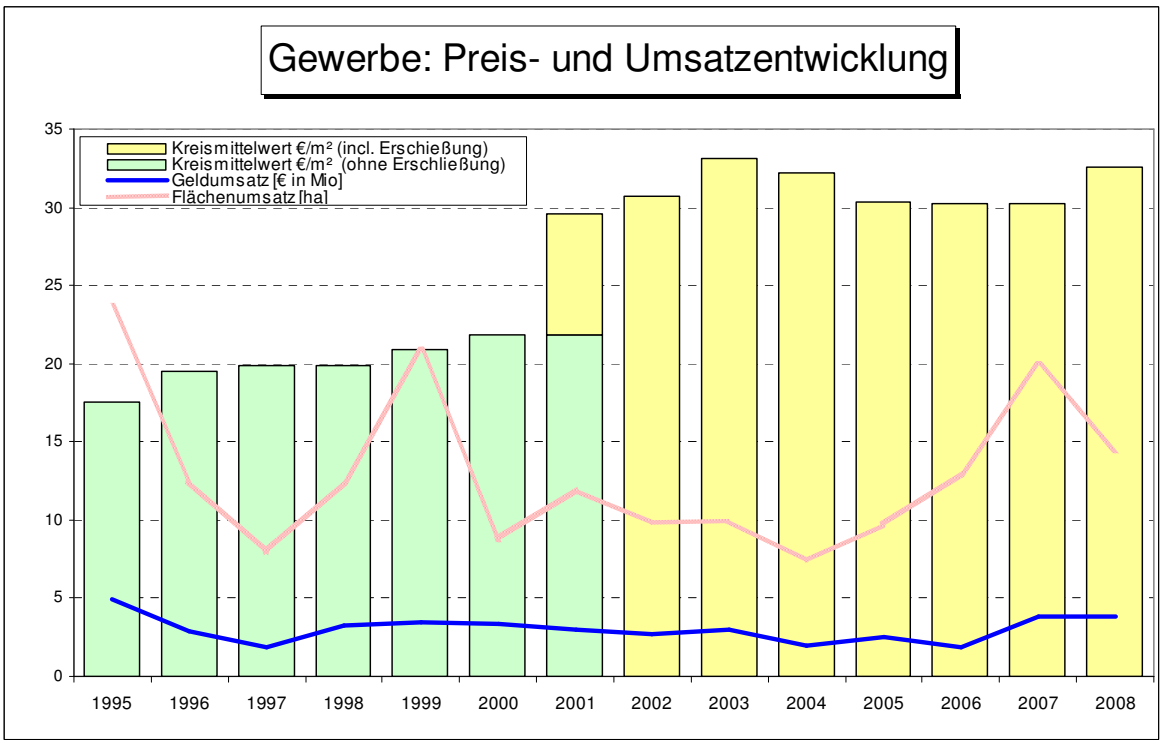
5.3.1 Flächen und Geldumsatz

Jahr	Gewerbegrundstücke			
	Anzahl der Verträge	Flächen-umsatz (ha)	Geld-umsatz (Mio.€)	Mittelwert aus den Gesamtumsätze
Mittelwert		3.476	57.562	17
2000	36	8,80	3,37	
Mittelwert		2.444	93.737	38
2001	28	11,97	2,98	
Mittelwert		4.276	106.574	25
2002	26	9,85	2,70	
Mittelwert		3.787	103.899	27
2003	27	10,03	2,99	
Mittelwert		3.714	110.853	30
2004	32	7,47	2,00	
Mittelwert		2.335	62.554	27
2005	34	9,73	2,51	
Mittelwert		2.860	73.810	26
2006	31	12,97	1,85	
Mittelwert		4.185	59.765	14
2007	37	19,96	3,83	
Mittelwert		5.396	103.562	19
2008	41	15,11	4,21	
Mittelwert		3.685	102.639	28

Die angegebenen Werte für den Preis €/m² sind aus dem Geld- und Flächenumsatz abgeleitet und spiegeln den durchschnittlichen Umsatz €/m² wieder.

5.3.2 Preisentwicklung





5.3.3 Durchschnittspreise der Gewerbegrundstücke

							erschließungsbeitragsfrei							
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Ascheberg	16,4	18,4	18,4	18,4	19,4	20,1	28,0	30,8	32,8	30,8	29,2	28,8	28,8	28,8
Billerbeck	14,2	15,7	15,7	15,7	16,5	17,5	27,0	27,0	29,6	27,8	26,4	28,2	28,2	28,2
Coesfeld	19,8	22,0	22,0	22,0	23,1	24,2	31,0	35,3	38,3	36,3	34,3	34,3	34,3	46,7
Dülmen	24,2	27,1	26,7	26,7	27,8	29,0	36,7	36,7	39,4	36,4	37,7	37,7	37,7	37,7
Havixbeck	14,3	15,9	15,9	15,9	16,9	16,6	24,5	28,8	31,0	39,5	28,2	28,2	28,2	28,2
Lüdinghausen	19,8	22,0	21,4	21,3	22,4	22,2	29,8	29,8	32,4	30,6	28,8	28,8	28,8	28,8
Nordkirchen	14,2	15,7	15,7	15,7	16,5	17,5	25,3	25,3	27,3	25,7	24,7	24,7	24,7	24,7
Nottuln	16,1	18,2	18,2	18,2	19,2	20,5	28,0	28,0	30,0	25,5	24,0	24,0	24,0	24,0
Olfen	16,4	18,4	18,4	18,4	19,4	20,5	28,0	34,7	37,3	35,3	33,3	33,3	33,3	33,3
Rosendahl	11,1	12,4	12,4	12,4	13,0	17,8	25,4	25,4	27,2	26,0	24,3	24,3	24,3	24,3
Senden	17,0	19,1	19,1	19,0	20,5	21,6	29,3	30,2	32,0	29,8	28,0	28,0	28,0	28,0
Kreis Coesfeld	17,6	19,5	19,9	19,9	20,9	21,8	29,6	30,7	33,1	32,2	30,3	30,3	30,3	32,6

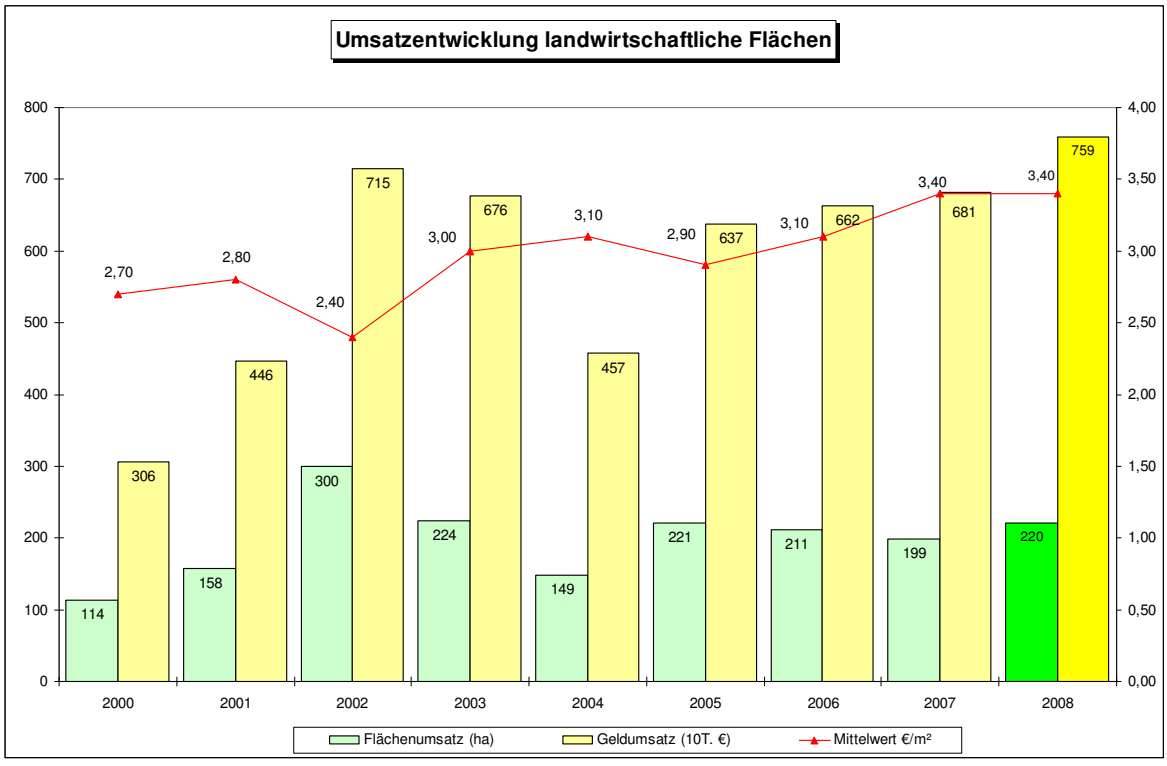
Die Bodenrichtwerte **kleinstrukturierter** gewerblicher Bauflächen mit überwiegend tertiärer Nutzung (Dienstleistung, wie Handel und Büro inkl. Wohnen) variieren zwischen 37 €/m² und 48 €/m².

5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

5.4.1 Flächen- und Geldumsatz

Jahr	Entwicklungs-stufe	Anzahl der Verträge	Flächen-umsatz (ha)	Geld-umsatz (Mio.€)	Mittel-wert (€ / m²)*
2000	landw. Flächen	47	113,94	3,06	2,7
	forstw. Flächen	5	3,55	0,04	1,1
2001	landw. Flächen	46	157,85	4,46	2,8
	forstw. Flächen	9	36,32	0,31	0,8
2002	landw. Flächen	68	300,02	7,15	2,4
	forstw. Flächen	5	23,33	0,23	1,0
2003	landw. Flächen	69	224,29	6,76	3,0
	forstw. Flächen	10	32,83	0,34	1,0
2004	landw. Flächen	55	148,84	4,57	3,1
	forstw. Flächen	22	500,68	4,91	1,0
2005	landw. Flächen	64	221,02	6,37	2,9
	forstw. Flächen	16	95,52	0,63	0,7
2006	landw. Flächen	72	210,76	6,62	3,1
	forstw. Flächen	16	57,82	0,52	0,9
2007	landw. Flächen	55	198,52	6,81	3,4
	forstw. Flächen	16	51,41	0,59	1,2
2008	landw. Flächen	73	220,32	7,59	3,4
	forstw. Flächen	4	7,31	0,07	0,9

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



5.4.2 Entwicklung Waldboden, forstwirtschaftliche Flächen

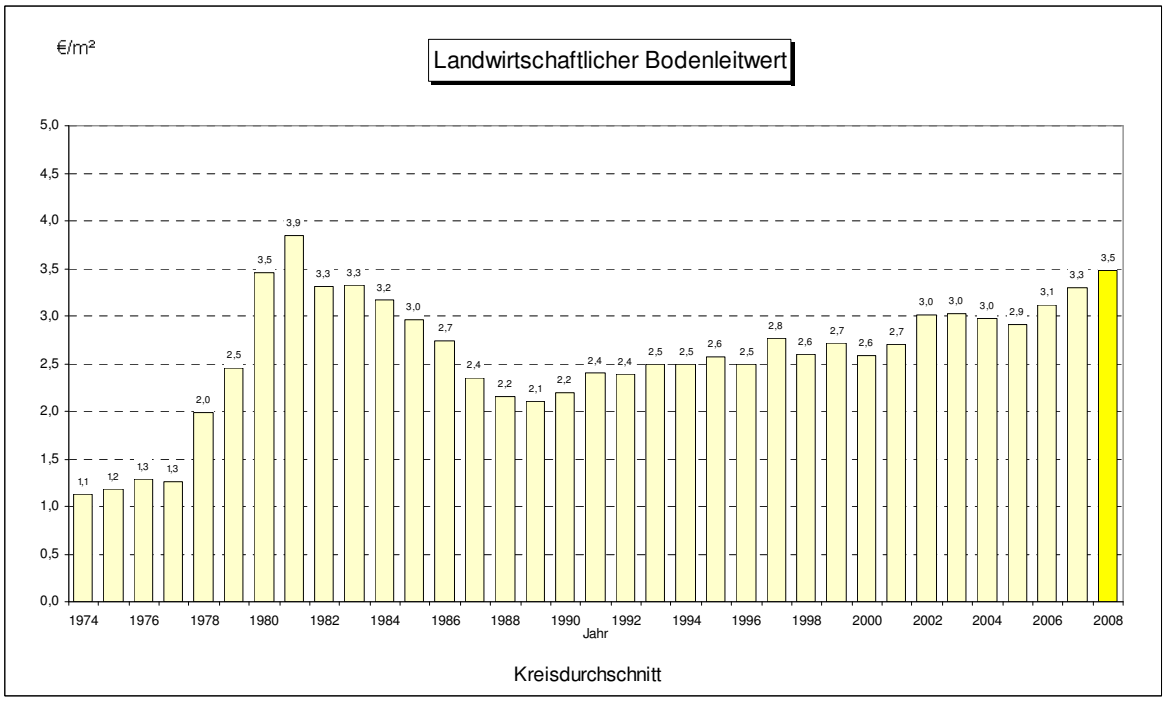
Entwicklungsstufe	Anzahl Verträge	Flächen umsatz	Geldum-satz	Durch-schnitts wert	Entwicklung (€/m²) (Prozentangaben in Bezug zu Ackerland)							% 2002-08
	Mittelwert	(ha)	(Mio. €)									Mittel
Auswertung:		m²	€	€ / m²	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Median
Waldboden	2	0,14	0,001									
Wasser, Biotope	Mittelwert	712	671	0,9	0,5	0,5	0,5	0,7	0,9	0,5	0,5	19%
				0,5	17%	17%	17%	24%	29%	15%	15%	18%
Forstw. Flächen	9	36,46	0,50									
(mit Aufwuchs)	Mittelwert	40.515	55.997	1,4	1,0	1,0	1,0	0,7	0,9	1,2	1,3	33%
				1,3	33%	33%	33%	24%	29%	36%	39%	33%
Landw. Flächen	64	198,54	6,96									
Bodenleitwert	Mittelwert	31.022	108.814	3,5	3,0	3,0	3,0	2,9	3,1	3,3		100%
Bodenrichtwert (LNA)											3,3	
Auswertung Ackerland				3,3	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

5.4.3 Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte

Der landwirtschaftliche Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist abgeleitet aus privaten Grundstücksverkäufen mit einer Flächengröße ab 2.500 m².

Name des Richtwertes	**Lage tlw. in den Gemeinden**	**Richtwert Acker (LNA)**	**Richtwert Grünland (LNG)**
Holtwicker Mark	Rosendahl/Coesfeld	3,50	2,80
Horst/Netter/Aulendorf	Rosendahl/Billerbeck	3,30	2,65
Temming/Herkentrup	Havixbeck/Billerbeck	3,50	2,80
Gerleve/Alstätte	Coesfeld/Billerbeck	3,50	2,80
Letter Bruch	Coesfeld/Dülmen	3,30	2,65
Letter Berg	Coesfeld	3,90	3,10
Roruper Mark	Dülmen	3,30	2,65
Weddern	Dülmen	3,00	2,40
Heller/Hagenau/Bredenbeck	Nottuln/Senden/Dülmen	3,40	2,70
Neusträßer Bruch	Dülmen	3,00	2,40
Süskenbrocks Heide	Dülmen	3,20	2,55
Leversum	Lüdinghausen	3,00	2,40
Piekenbrock	Lüdinghausen/Ascheberg/Nordkirchen	3,40	2,70
Köckelsum	Olfen	3,30	2,65
Schloß Sandfort	Olfen	3,70	2,95
Forsthövel	Ascheberg	3,00	2,40
	Mittel	3,33	2,66

Diesem Marktbericht 2009 finden Sie im Druckexemplar als Anlage beigefügt, ein graphische Darstellung der Landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte für Acker (LNA) sowie der Richtwerte für Grünland (LNG).



5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Entwicklungsstufe	Anzahl Verträge	Flächen-umsatz	Geldum-satz	Durch-schnitts wert	Entwicklung (€/m²) (Prozentangaben in Bezug zu erschließungs-beitragspflichtigen baureifen Land)							% **2002-08**
	Mittelwert	(ha)	(Mio. €)									Mittel
Auswertung:		m²	€	€ m² *)	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Median
Bauerwartungsland	4	8,80	2,30									
	Mittelwert	21.997	573.868	26,1	40,8	32,0	23,3	36,2	26,0	43,2	30,4	28%
Auswertung:				30,4	36%	27%	19%	30%	22%	37%	27%	27%
Rohbauland	2	2,10	1,95									
(Wohnen)	Mittelwert	10.503	975.637	92,9	63,8	95,0	k.A.	k.A.	k.A.	k.a.	81,0	65%
Auswertung:				81,0	56%	81%					57%	57%
baureifes Land	371	20,59	28,13									
(indiv. Wohnungs-bau)	Mittelwert	555	75.831	136,6	114	117	120	121	118	118	118	100%
Auswertung: **e-pflichtig**		Bodenrichtwerte		118	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

*) Durchschnittswert aus dem Quotienten Geldumsatz / Flächenumsatz

5.6 Außenbereich

5.6.1 Wohnen im Außenbereich und begünstigtes Agrarland

Durchschnittspreise im Kreisgebiet Wohnen im Außenbereich Begünstigtes Agrarland aus Vergleichspreisen und statistischer Auswertung								
				30 € / m²				
				8,2 € / m²				
Zeitraum	Ableitung über Bodenrichtwert Wohnungsbau			**Leitwerte**		Ableitung über landwirtschaftlichen Richtwert		
2008	Richtwerte Wohnbau **e-frei**	Wohnen Außen	begünst. Agrarland	Wohnen Außen	begünst. Agrarland	Wohnen Außen	begünst. Agrarland	landwirtsch. Richtwert (LNA*)
Gemeinde	**€ / m²**	**€ / m²**	**€ / m²**	**€ / m²**	**€ / m²**	**€ / m²**	**€ / m²**	**€ / m²**
Ascheberg	125	27,8	7,5	**28**	**7,6**	28,4	7,7	3,2
Billerbeck	105	23,3	6,3	**27**	**7,3**	30,5	8,3	3,4
Coesfeld	150	33,3	9,1	**32**	**8,8**	31,5	8,6	3,6
Dülmen	160	35,6	9,7	**32**	**8,7**	28,4	7,7	3,2
Havixbeck	150	33,3	9,1	**32**	**8,8**	31,1	8,4	3,5
Lüdinghausen	140	31,1	8,5	**30**	**8,1**	28,4	7,7	3,2
Nordkirchen	130	28,9	7,8	**30**	**8,0**	30,2	8,2	3,4
Nottuln	130	28,9	7,8	**29**	**8,0**	29,8	8,1	3,4
Olfen	170	37,8	10,3	**34**	**9,4**	31,1	8,4	3,5
Rosendahl	75	16,7	4,5	**23**	**6,4**	30,2	8,2	3,4
Senden	145	32,2	8,8	**31**	**8,5**	30,2	8,2	3,4
Kreisgebiet	135	30,0	8,2	**30**	**8,2**	30,0	8,2	3,4
Faktoren	**40,0**			**8,9**	**2,4**			**1**

* Hier: Durchschnittswert des LNA aus dem Gebiet der jeweiligen Gemeinde

Die Leitwerte für begünstigtes Agrarland und Wohnen im Außenbereich werden ausgehend vom jeweiligen Durchschnittswert im Kreisgebiet aufgrund der unterschiedlichen Wertverhältnisse in den Städten und Gemeinden über die Richtwerte für Wohnbauland und dem landwirtschaftlichen Bodenrichtwert (LNA) abgeleitet.

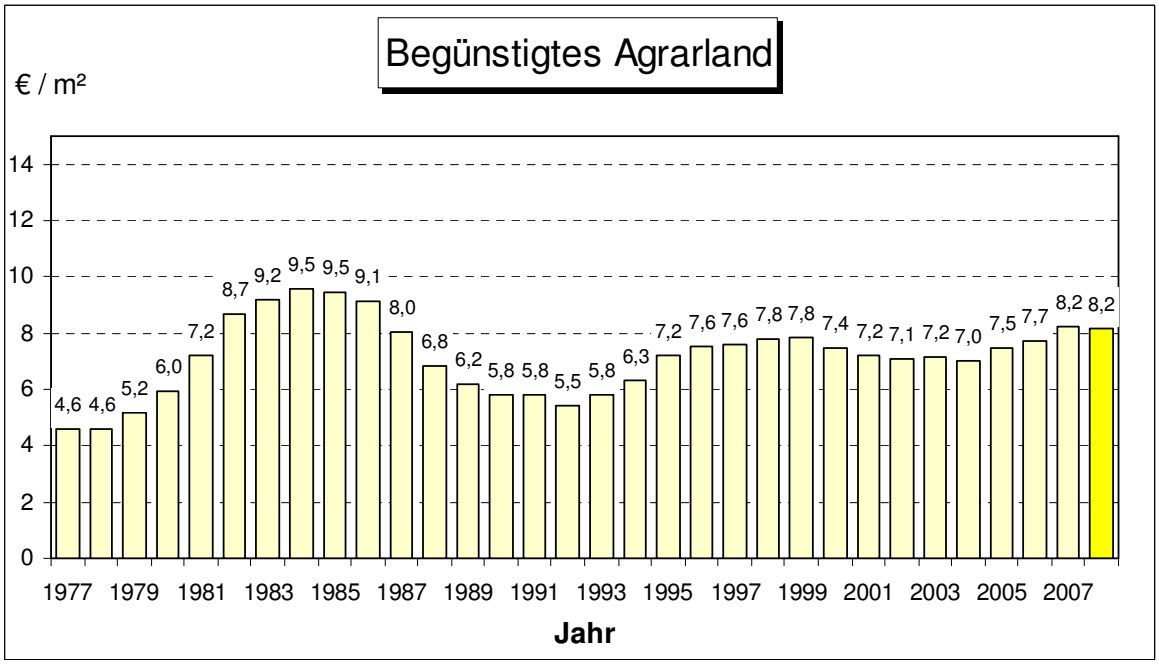
5.6.2 Umsatz begünstigtes Agrarland

Entwicklungsstufe	Anzahl Verträge	Flächen-umsatz	Geld-umsatz	Durch-schnitts wert	Entwicklung ** (€/m²) (Prozentangaben in Bezug zu erschließungs-beitragspflichtigen baureifen Land)							% 2002-08
	Mittelwert	(ha)	(Mio.€)	wert								Mittel
Auswertung:		m²	€	€ m² *)	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Median
begünst. Agrarland	8	5,83	0,58									
	Mittelwert	7.283	72.804	10,0	7,1	7,2	7,0	7,5	7,8	8,0	8,2	6%
Auswertung:				8,2	6%	6%	6%	6%	7%	7%	7%	6%
baureifes Land	371	20,59	28,13									
(indiv. Wohnungs-bau)	Mittelwert	555	75.831	136,6	114	117	120	121	118	118	118	100%
Auswertung: **e-pflichtig**		Bodenrichtwerte		118	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

*) Durchschnittswert aus dem Quotienten Geldumsatz / Flächenumsatz
**) Begünstigtes Agrarland: Entwicklung angegeben mit 3-jährigem Mittelwert

5.6.3 Preisentwicklung begünstigtes Agrarland

Die Preisentwicklung für „begünstigtes Agrarland“ wird in Form von gleitenden Jahresmittelwerten angegeben. Der jeweilige Wert resultiert unter Berücksichtigung der Daten des zurückliegenden und des folgenden Jahres, so dass die letztjährigen Werte sich jeweils rückwirkend ändern können.

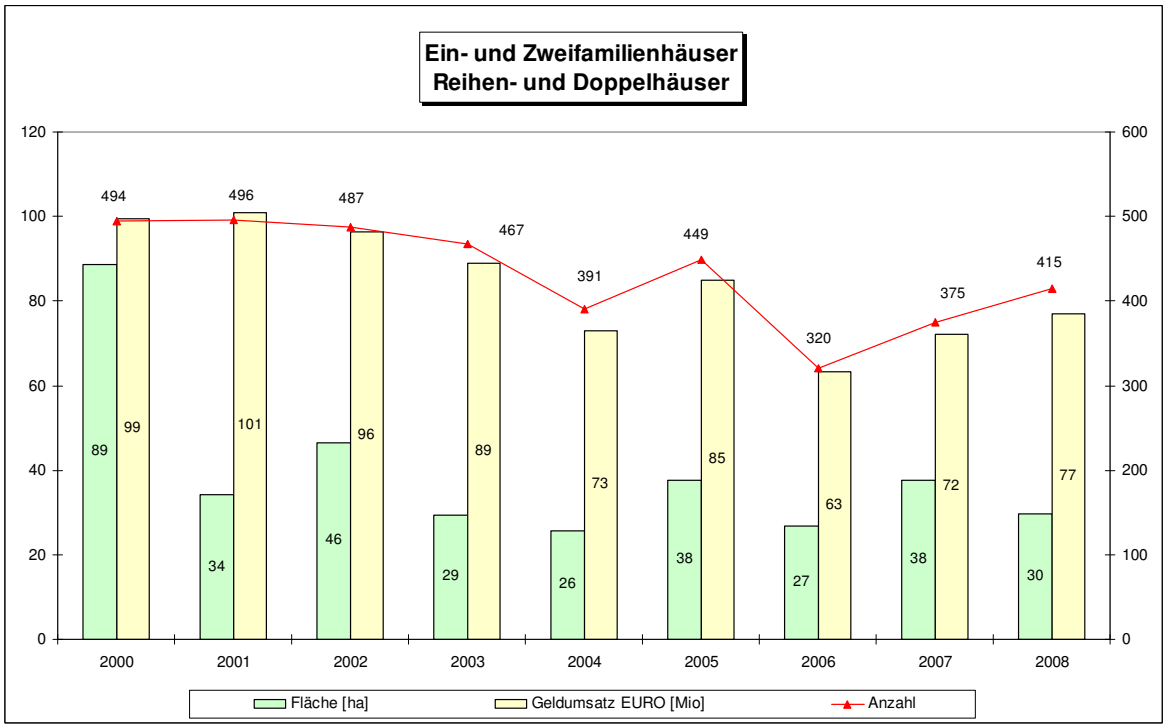


6. Bebaute Grundstücke

6.1 Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser

6.1.1 Verkaufsfälle

Flächen- und Geldumsatz bebauter Grundstücke



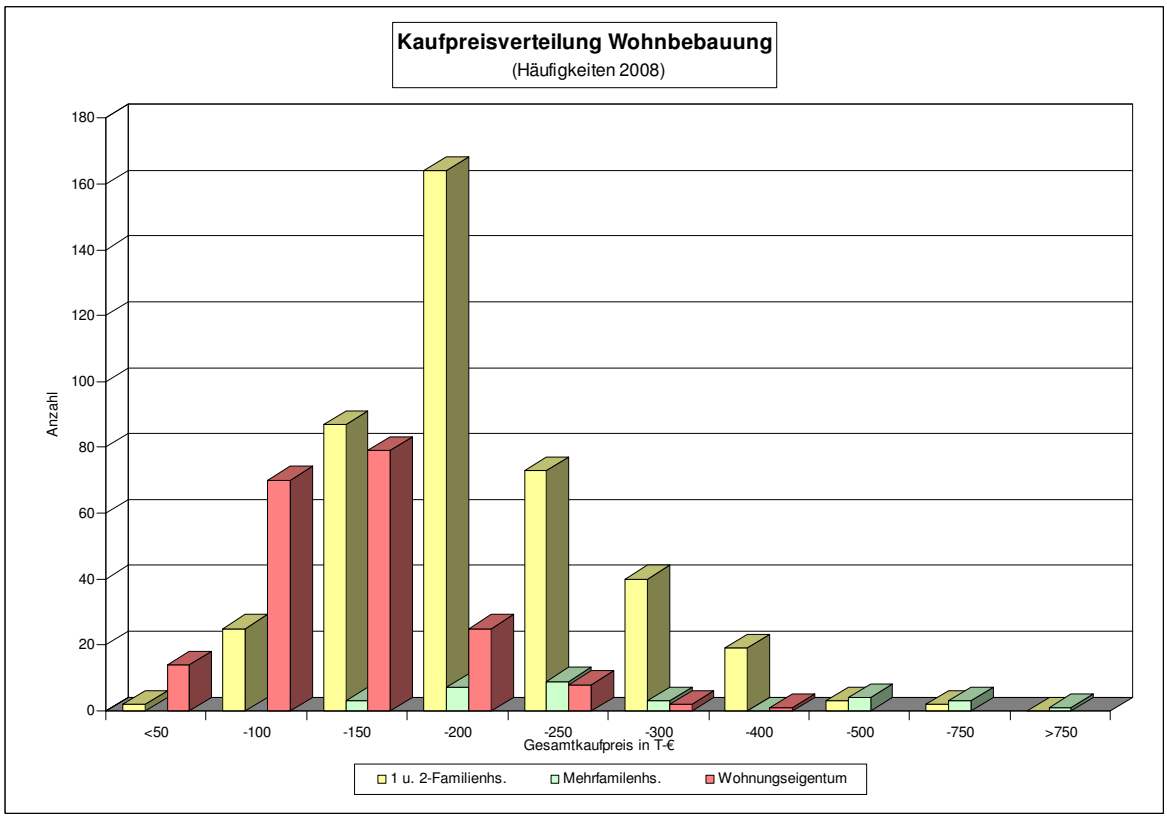
Jahr	Ein- und Zweifamilienhäuser Reihen- und Doppelhäuser				Mehrfamilienhäuser			
	Anzahl der Verträge*	Flächen-umsatz (ha)	Geld-umsatz (Mio.EUR)	Preis-entwick-lung	Anzahl der Verträge*	Flächen-umsatz (ha)	Geld-umsatz (Mio.EUR)	Preisent-wicklung
	Mittelwert	(m²)	(€)		Mittelwert	(m²)	(€)	
2000	494	88,67	99,46		51	14,12	14,15	
	Mittelwert	1.795	201.343	-2,9%	Mittelwert	2.769	277.541	-14,1%
2001	496	34,08	100,91		28	2,30	8,44	
	Mittelwert	687	203.452	1,0%	Mittelwert	822	301.370	7,4%
2002	487	46,47	96,36		51	4,95	15,29	
	Mittelwert	954	197.865	-2,8%	Mittelwert	970	299.789	-0,6%
2003	467	29,33	89,00		34	3,20	8,30	
	Mittelwert	628	190.578	-3,6%	Mittelwert	942	244.075	-18,5%
2004	391	25,75	73,02		35	4,57	8,46	
	Mittelwert	659	186.752	-1,9%	Mittelwert	1.306	241.714	-0,8%
2005	449	37,58	85,00		19	1,85	8,46	
	Mittelwert	837	189.319	1,3%	Mittelwert	973	445.263	83,4%
2006	320	26,66	63,16		16	0,98	4,16	
	Mittelwert	833	197.375	4,3%	Mittelwert	614	260.031	-76,6%
2007	375	37,76	72,05		25	2,00	6,35	
	Mittelwert	1.007	192.122	-2,8%	Mittelwert	799	254.100	0,3%
2008	415	29,73	77,08		30	3,12	8,96	
	Mittelwert	716	185.726	-3,2%	Mittelwert	1.040	298.533	17,1%

*** ohne Erbbaugrundstücke**

Kaufpreisverteilung Wohnbebauung

Jahr	Grundstücksart	Gesamtkaufpreis in Tausend €									
		<50	-100	-150	-200	-250	-300	-400	-500	-750	>750
2000	1 u. 2-Familienhs.	6	19	84	216	98	41	25	8	3	1
	Mehrfamilienhs.		3	6	14	7	9	4	4	3	1
	Wohnungseigentum	12	112	134	50	7	3	2	0	0	0
2001	1 u. 2-Familienhs.	3	29	109	195	100	33	30	5	3	2
	Mehrfamilienhs.			4	3	6	4	8	2		1
	Wohnungseigentum	8	98	178	56	11					
2002	1 u. 2-Familienhs.	19	274	166	22	5	1	1			
	Mehrfamilienhs.	1	18	14	7	6	1	2	1	1	
	Wohnungseigentum	152	198	5							
2003	1 u. 2-Familienhs.	4	29	75	167	120	41	27	6	1	
	Mehrfamilienhs.	1		4	11	7	2	6	3		
	Wohnungseigentum	19	118	129	45	9		1			
2004	1 u. 2-Familienhs.	7	26	77	135	83	35	22	5	1	
	Mehrfamilienhs.		2	6	5	12	5	1	1	2	1
	Wohnungseigentum	32	124	104	35	7		1			2
2005	1 u. 2-Familienhs.	4	25	100	157	103	35	22	2	1	
	Mehrfamilienhs.			1	7	3		2	3	1	2
	Wohnungseigentum	24	126	125	47	6	2	4	1		1
2006	1 u. 2-Familienhs.	3	15	75	107	65	28	18	7	2	
	Mehrfamilienhs.		1	2	2	1	5	4	1		
	Wohnungseigentum	23	64	83	38	13	1	1		1	
2007	1 u. 2-Familienhs.	4	37	87	133	64	16	28	3	2	1
	Mehrfamilienhs.		2		10	3	4	4		2	
	Wohnungseigentum	14	93	72	25	7		1			
2008	1 u. 2-Familienhs.	2	25	87	164	73	40	19	3	2	
	Mehrfamilienhs.			3	7	9	3	0	4	3	1
	Wohnungseigentum	14	70	79	25	8	2	1			

*** ohne Erbbaugrundstücke**



Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklassen

(bis zu einer Grundstücksgröße von 800 m² und ohne Erbbaurechtsvorgänge)

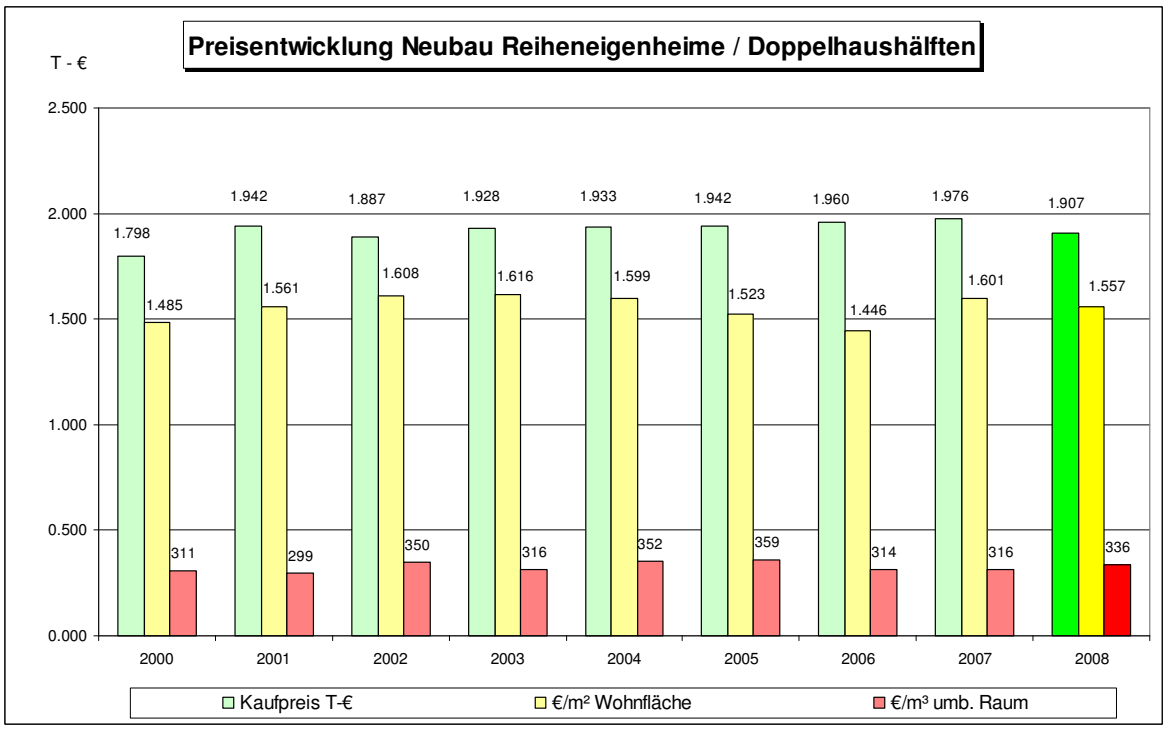
2008 Altersklasse (Baujahr)	Anzahl der Kauf-fälle	mittlerer Gesamt-kaufpreis (€)	mittlere Grund-stücks-größe(m²)	Wohnfläche *) mittlere Größe (m²)	mittlerer Kaufpreis €/m²	VB** 90% (€)	An-zahl	Umbauter Raum *) mittleres Volumen (m³)	mittlerer Kaufpreis €/m³	VB** 90% (€)	An-zahl
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser											
bis 1949	37	149.343	507	170	862	79	9	750	173		1
1950 - 1964	32	130.608	554	120	1.121	137	12	467	321	57	4
1965 - 1974	14	161.321	629	128	1.203	60	6	660	203		1
1975 - 1984	24	190.208	590	160	1.292	71	14	835	249	13	7
1985 - 1994	26	222.769	547	151	1.579	118	19	833	311	43	14
1995 - 2006	42	212.357	517	139	1.523	73	26	727	303	21	13
Neubau	0										
Reihenhäuser und Doppelhaushälften											
bis 1949	13	108.038	406	121	840	154	5				
1950 - 1964	5	109.800	258	130	1.192		1	500	310		1
1965 - 1974	10	140.850	363	124	1.105	94	7	625	218	11	3
1975 - 1984	21	139.788	314	129	1.121	92	13	673	224	11	6
1985 - 1994	17	155.707	269	117	1.405	125	12	720	241	19	6
1995 - 2006	68	176.109	319	125	1.424	49	42	592	320	17	15
Neubau	10	190.690	298	129	1.557	145	5	791	336		1

*) Preisangaben inkl. Bodenanteil und Erschließungskosten
**) Vertrauensbereich

siehe Hinweis zu www.Borisplus.NRW.de Seite 33

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

6.1.2 Preisentwicklung

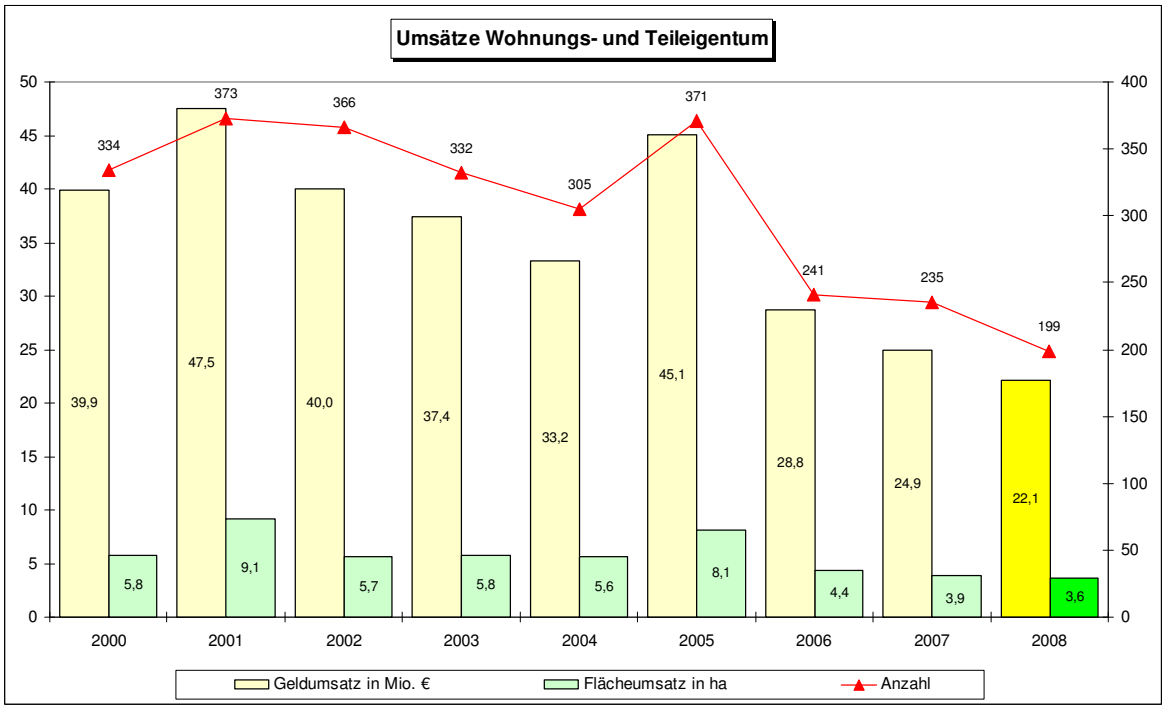


7. Wohnungs- und Teileigentum

7.1.1 Verkaufsfälle

Umsätze Wohnungs- und Teileigentum

Jahr	Erstverkäufe				Wiederverkauf				Umwandlung			
	Anzahl der Verträge	Flächen-umsatz (ha)	Geld-umsatz (Mio.€)	Mittel-wert	Anzahl der Verträge	Flächen-umsatz (ha)	Geld-umsatz (Mio.€)	Mittel-wert	Anzahl der Verträge	Flächen-umsatz (ha)	Geld-umsatz (Mio.€)	Mittel-wert
	Mittelwert	(qm)	(€)	(€/qm)	Mittelwert	(qm)	(€)	(€/qm)	Mittelwert	(qm)	(€)	(€/qm)
2000	107	1,52	14,56		214	3,92	23,9		13	0,32	1,46	
	Mittelwert	142	136.071	959	Mittelwert	183	111.673	610	Mittelwert	247	112.116	455
2001	175	2,73	24,44		183	6,14	21,6		15	0,26	1,48	
	Mittelwert	156	139.646	897	Mittelwert	336	117.940	351	Mittelwert	176	98.870	561
2002	128	1,82	17,40		207	3,29	19,6		31	0,57	3,00	
	Mittelwert	143	135.906	954	Mittelwert	159	94.486	594	Mittelwert	185	96.819	522
2003	87	1,27	12,49		219	3,93	22,4		26	0,59	2,53	
	Mittelwert	146	143.582	981	Mittelwert	179	102.085	569	Mittelwert	228	97.462	428
2004	65	0,57	8,76		221	4,55	22,5		19	0,52	1,96	
	Mittelwert	87	134.711	1549	Mittelwert	206	101.911	495	Mittelwert	274	103.158	377
2005	68	1,07	11,31		279	6,64	31,54		24	0,40	2,21	
	Mittelwert	158	166.330	1053	Mittelwert	238	113.043	475	Mittelwert	169	92.147	546
2006	60	1,21	9,47		173	3,02	18,50		8	0,14	0,79	
	Mittelwert	201	157.756	784	Mittelwert	174	106.951	613	Mittelwert	174	98.125	565
2007	30	0,39	4,44		188	3,13	18,83		17	0,38	1,64	
	Mittelwert	131	147.925	1126	Mittelwert	166	100.179	602	Mittelwert	223	96.706	433
2008	27	0,45	4,39		162	2,98	16,72		10	0,18	0,99	
	Mittelwert	166	162.732	981	Mittelwert	184	103.181	560	Mittelwert	178	99.320	557

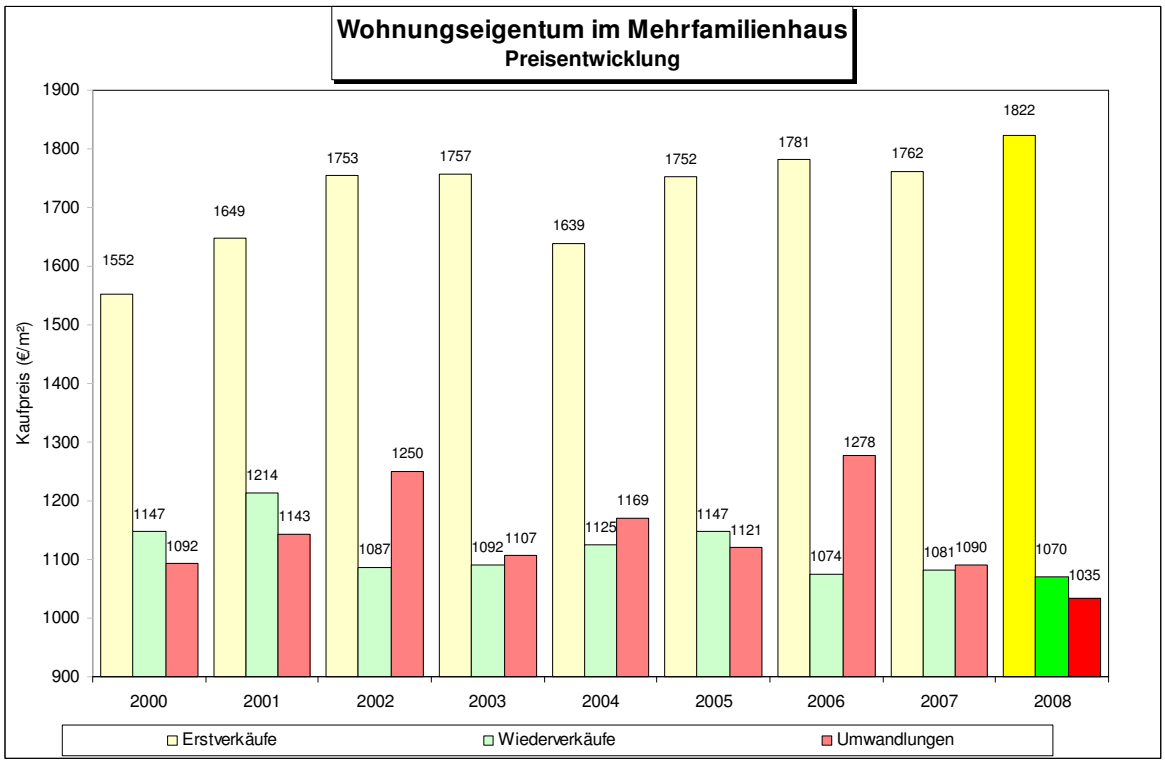


7.1.2 Preisentwicklung

Wohnungseigentum im Kreis Coesfeld (ohne Nebenräume)	Vertragsjahr	Angaben zu Verkäufen: Anzahl	Wohnfläche (m²)	Alter	Bodenanteil (m²)	Kaufpreis * (EUR/m²)	VB (90%) (EUR/m²)	Angaben zur Vermietung: Anzahl	Nettokaltmiete (EUR/m²)	VB (90 %) (EUR/m²)
Erstverkäufe										
Mehrfamilienhaus	2000	45	82		139	**1552**	55	4	5,8	0,4
	2001	78	82		129	**1649**	46	19	6,2	0,2
	2002	70	77		117	**1753**	38	8	6,1	0,3
	2003	34	84		135	**1757**	54	9	6,0	0,1
	2004	17	88		149	**1639**	61	4	6,3	0,5
	2005	34	80		134	**1752**	76	6	6,4	0,3
	2006	15	87		129	**1781**	129	2	5,3	0,4
	2007	6	72		125	**1762**	109	2	6,6	0,1
	2008	19	63		157	**1822**	173	1	7,7	
Doppelhaushälfte	2000	9	81		211	**1713**	249			
	2001	22	95		220	**1563**	114	1	5,3	
	2002	27	98		208	**1407**	86			
	2003	10	105		210	**1463**	133	1	4,8	
	2004	6	104		241	**1585**	278			
	2005	5	129		248	**1506**	236	1	6,0	
	2006	2	125		245	**1341**	1003			
	2007	3	112		226	**1551**	260	1	5,9	
	2008	4	57		263	**1435**	108			
Reiheneigenheim	2000	4	126		233	**1401**	48			
	2001	16	113		246	**1516**	93	1	4,4	
	2002	4	140		197	**1235**	143			
	2003	0								
	2004	0								
	2005	0								
	2006	2	118		182	**1143**	139			
	2007	0								
	2008	1	110		168					
Wiederverkäufe										
Wohnung im Mehrfamilienhaus	2000	122	78	18	127	**1147**	42	11	5,1	0,0
	2001	91	76	19	135	**1214**	49	11	5,0	0,1
	2002	91	77	21	134	**1087**	38	9	5,2	0,1
	2003	99	80	22	128	**1092**	42	22	5,2	0,1
	2004	81	79	23	159	**1125**	45	12	5,1	0,2
	2005	116	94	21	141	**1147**	34	20	4,9	0,1
	2006	63	81	23	122	**1074**	59	7	5,2	0,1
	2007	82	80	26	136	**1081**	48	11	5,5	0,1
	2008	116	57	24	142	**1070**	53	16	5,8	0,2
Umwandlungen										
Wohnung im Mehrfamilienhaus	2000	5	101	21	242	**1092**	152	0	0,0	0,0
	2001	7	78	20	120	**1143**	120	1	5,6	0,0
	2002	15	78	20	153	**1250**	92	4	6,1	0,5
	2003	12	77	24	151	**1107**	99	1	5,4	0,0
	2004	13	80	24	159	**1169**	110	3	4,6	0,6
	2005	12	76	25	132	**1121**	108	4	5,0	0,3
	2006	3	92	28	201	**1278**	77	1	5,5	
	2007	8	76	42	133	**1090**	73	1	4,3	
	2008	4	37	22	139	**1035**	454	0		

* Preisangabe incl. 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**.



Wohnungseigentum nach Altersklassen

2008 Altersklasse (Baujahr)	Anzahl der Kauf-fälle	mittlerer Gesamt-kaufpreis (€)	mittl. anteilige Grund-stücks-größe(m²)	Wohnfläche *) mittlere Größe (m²)	mittlerer Kaufpreis €/m²	VB 90% (€)	An-zahl
Wiederverkauf in Mehrfamilienhäuser							
bis 1949	2	71.000	149	0			2
1950 - 1964	10	91.894	182	32	1.326	199	10
1965 - 1974	19	77.632	163	67	911	94	19
1975 - 1984	28	69.945	139	55	858	87	28
1985 - 1994	25	83.360	126	68	1.037	90	25
1995 - 2006	36	110.112	129	58	1.410	111	36
Neubau	19	165.191	157	63	1.822	173	19

*) Preisangaben inkl. Bodenanteil und Erschließungskosten
ohne Erbbaurechte

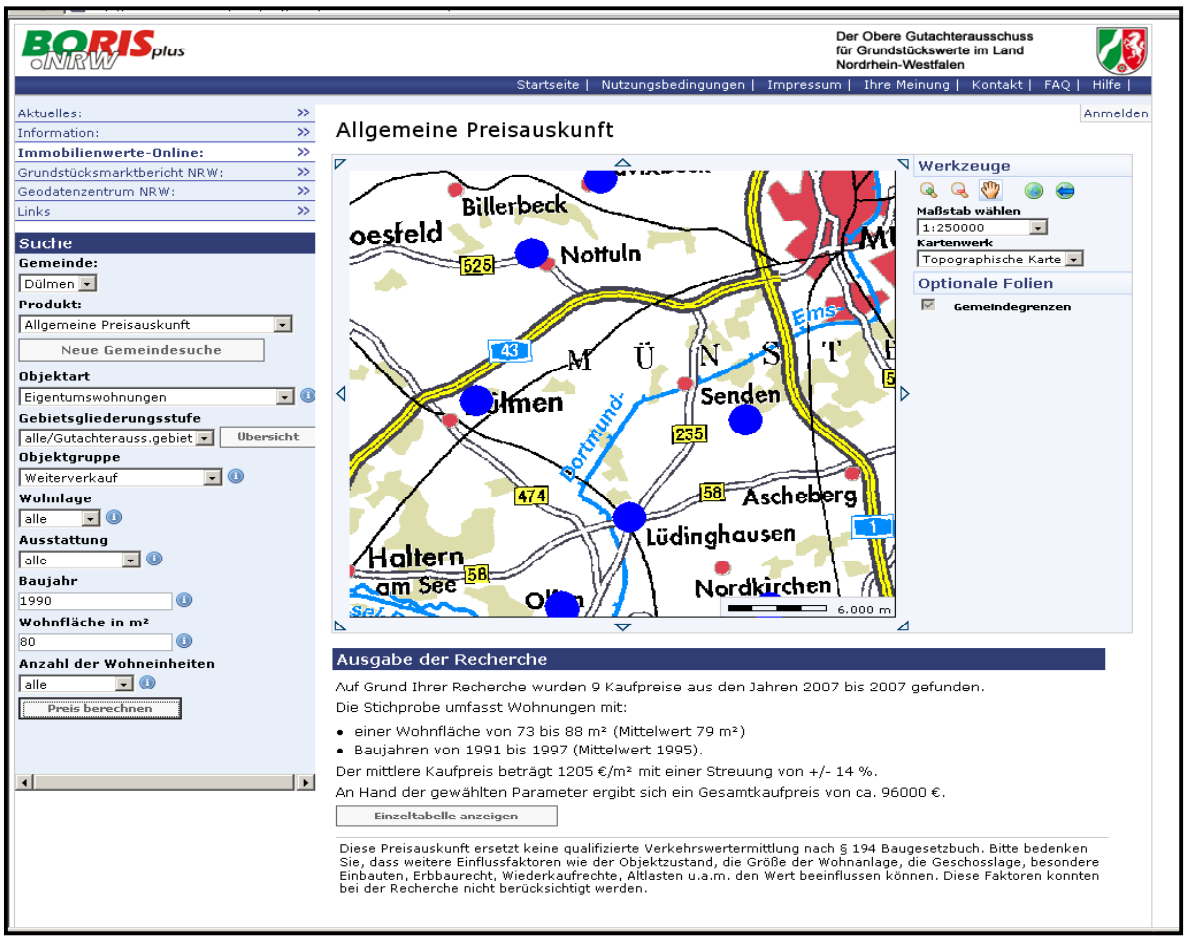
Nebenräume

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

	Erstverkäufe	Wiederverkäufe
Stellplatz	4.500 €	3.000 €
Carport	5.000 €	3.500 €
Garage	9.000 €	5.500 €

Neuheit in BORISplus.NRW: Allgemeine Preisauskunft

Das offizielle Informationsportal der Gutachterausschüsse zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen bietet vielfältige neue Möglichkeiten. Im bisherigen Portal BORIS.NRW.de konnten u.a. die Bodenrichtwerte sowie die Grundstücksmarktberichte abgerufen werden. Im neuen Portal www.BORISplus.nrw.de steht seit Mitte 2008 die „Allgemeine Preisauskunft“ für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen zur Verfügung. Damit können sich interessierte Bürger und Sachverständige einen Überblick über den Markt bebauter Grundstücke verschaffen. Allgemeine Auskünfte sind kostenfrei, differenzierte Daten zur Wertermittlung hingegen sind kostenpflichtig.



Beispielhaft dargestellt ist das Auswertungsergebnis einer Allgemeinen Preisauskunft für weiterverkaufte Eigentumswohnungen. In der konkreten Auswertung wurden Vergleichsfälle anhand folgender Parametern ausgewählt:

Gemeinde bzw. Stadt:	Dülmen
Objektart:	Eigentumswohnung
Gebietsgliederungsstufe:	Gebiet des Gutachterausschusses
Objektgruppe:	Weiterverkauf
Wohnlage:	alle Wohnlagen
Ausstattung:	alle Ausstattungsmerkmale
Baujahr:	1990
Anzahl der Wohneinheiten:	alle Anzahlen

Im Ergebnis werden 9 Kaufpreisfälle aus dem Jahr 2007 zurückgemeldet und visualisiert, ergänzt um statistische Werte zur Wohnfläche, zum Alter und zum Preis und dessen Streuung.

8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Gutachterausschuss Verordnung (GAVO) sind für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungsstandes, mindestens jedoch für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Die Bodenrichtwerte sind, soweit nichts anderes bestimmt ist, jeweils zum Ende eines jeden Kalenderjahres mit Hilfe der Kaufpreissammlung zu ermitteln.

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen; er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaft für dieses Gebiet typisch ist (sog. Richtwertgrundstücke). Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstückstiefe), bewirken Abweichungen seines Verkehrswerts vom Bodenwert.

Die Bodenrichtwerte werden veröffentlicht und stehen im Bodenrichtwertinformationssystem des Landes NRW - www.borisplus.nrw.de - in der Regel ab dem 15.03. eines Jahres zur Einsicht bereit. Neben einer schriftlichen Bodenrichtwertauskunft können zur kommerziellen Nutzung der Bodenrichtwerte entsprechende Datensätze erworben werden. Auskünfte zu den Bodenrichtwerten erteilt ebenfalls die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland / Erschließungskosten

Die Bodenrichtwerte 2009 (Wertermittlungsstichtag: 01.01.2009) sind einschließlich der Kosten für die erstmalige Erschließung ausgewiesen. Der Bodenrichtwert gilt insofern für ein fertig vermessenes Grundstück inkl. des Wertes folgender Beiträge:

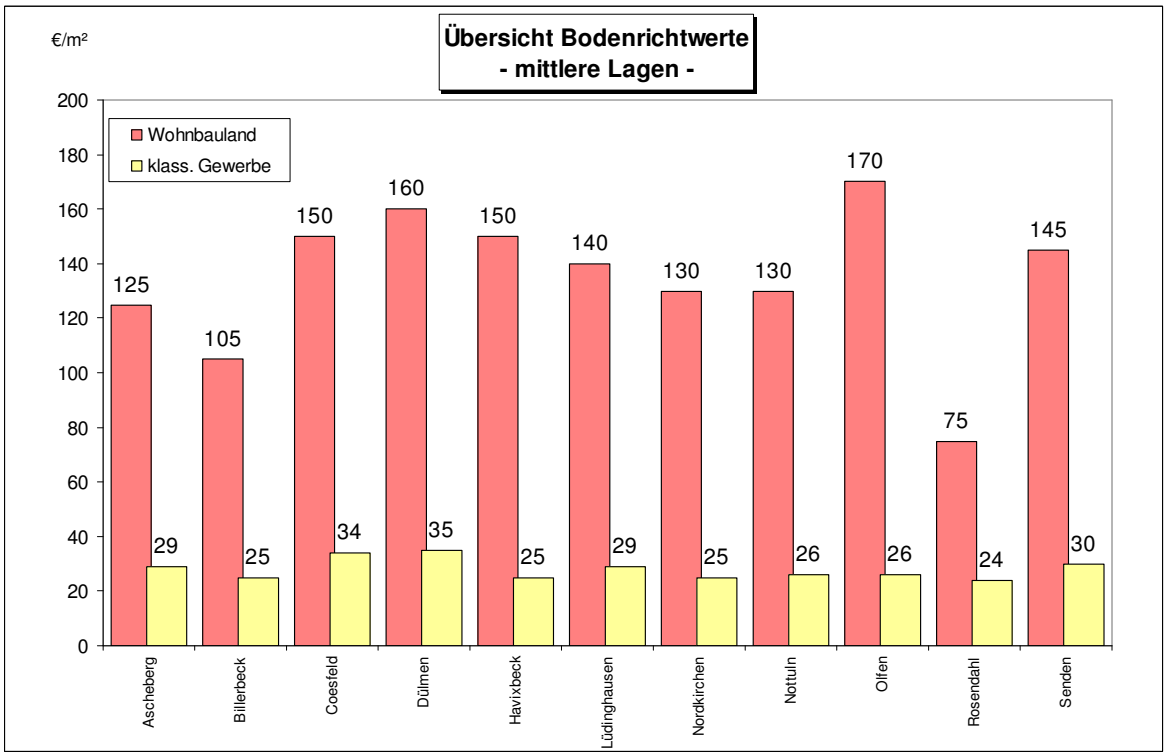
- Erschließungsbeiträge gem. § 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB)
- Abgaben für den erstmaligen Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Entwässerungsanlage nach Kommunalabgabengesetz (KAG) – ohne Hausanschlüsse
- Kostenerstattungsbeiträge gem. § 135a BauGB (naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben, Aufwand für den Grunderwerb und die erstmalige Herstellung).

Die Höhe des Wertes dieser Beiträge richtet sich nach der Qualität der Erschließung und ist insbesondere gekennzeichnet durch das Jahr der Herstellung der Erschließungsanlagen mit dem zugehörigen Ausbaustandard. Merkmale des technischen Ausbaus sind: niveaugleicher Ausbau der Fahrbahn und Gehwege, Art des Fahrbahnbelages (Pflaster / Asphalt, Bepflanzung etc).

Ausgehend von der Analyse tatsächlich gezahlter Erschließungskosten der Jahre 1995 – 2002 lassen sich drei Kategorien unterschiedlicher Erschließungsqualitäten mit folgendem Wert der Beiträge für Wohnbauland ableiten:

- neuzeitliche Erschließungsqualität (ab ca. 1990): 40-50 €/m²
  Analyse 2008: tlw. bis zu 50 €/m²
- durchschnittliche Erschließungsqualität (ca. 1960 – 1989): 25 €/m²
- einfache Erschließungsqualität
  (Alterschließung, Ortsdurchfahren, fehlende Ausbauten): 15-20 €/m²

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



Durchschnittliche Bodenrichtwerte 2009 (Stand 01.01.2009)

Gemeinde/Ortsteil	Art der baulichen Nutzung	baureifes Land		
		mäßig	mittel	gut
Gemeinde Ascheberg	**W I II**	**105,--**	**125,--**	**140,--**
	GE		**29,--**	
Ascheberg	W I – II	115,--	120,--	135,--
	M	160,--	200,--	280,--
	G		26,--	28,--
Ortsteil Davensberg	W I – II	65,--	105,--	130,--
Ortsteil Herbern	W I - II	105,--	110,--	125,--
	M II		135,--	150,--
	G		25,--	
Stadt Billerbeck	**W**	**90,--**	**105,--**	**115,--**
	GE		**25,--**	
Billerbeck	W I – II	90,--	105,--	115,--
	M II	130.--	185,--	250,--
	G		25,--	
	SW		60,--	
Stadt Coesfeld	**W**	**110,--**	**150,--**	**240,--**
	GE		**34,--**	
Coesfeld	W I – III	110,--	160,--	240,--
	MK II – III	270,--	460,--	530,--
	G	30,--	32,--	48,--
Ortsteil Lette	W I – II	105,--	115,--	135,--
	G		26,--	
Stadt Dülmen	**W**	**100,--**	**160,--**	**235,--**
	GE	**32,--**	**35,--**	**44,--**
Dülmen	W I – II	165,--	230,--	270,--
	MK II – III	250,--	550,--	700,--
	G	32,--	38,--	44,--
	SW		95,--	
Ortsteil Buldern	W I – II	125.--	135,--	145.--
	G		26,--	
Ortsteil Hiddingsel	W I – II	125.--	130.--	145,--
Ortsteil Merfeld	W I – II	100.--	135,--	
	SW		70,--	
Ortsteil Rorup	W I – II	100,--	130,--	145,--
Gemeinde Havixbeck	**W**	**125,--**	**145,--**	**160,--**
	GE	**22,--**	**25,--**	**28,--**
Havixbeck	W I – II	125,--	140,--	200,--
	M II	230,--	285,--	340,--
	G	23,--	25,--	28,--
Ortsteil Hohenholte	W I – II		160,--	
Stadt Lüdinghausen	**W**	**110,--**	**140,--**	**180,--**
	GE	**23,--**	**29,--**	**31,--**
Lüdinghausen	W I – III	115,--	120,--	190,--
	MK II – III	210,--	330,--	450,--
	G	24,--	28,--	30,--
Ortsteil Seppenrade	W I – II	120,--	140,--	160,--
	M II		200,--	
	SW		60,--	

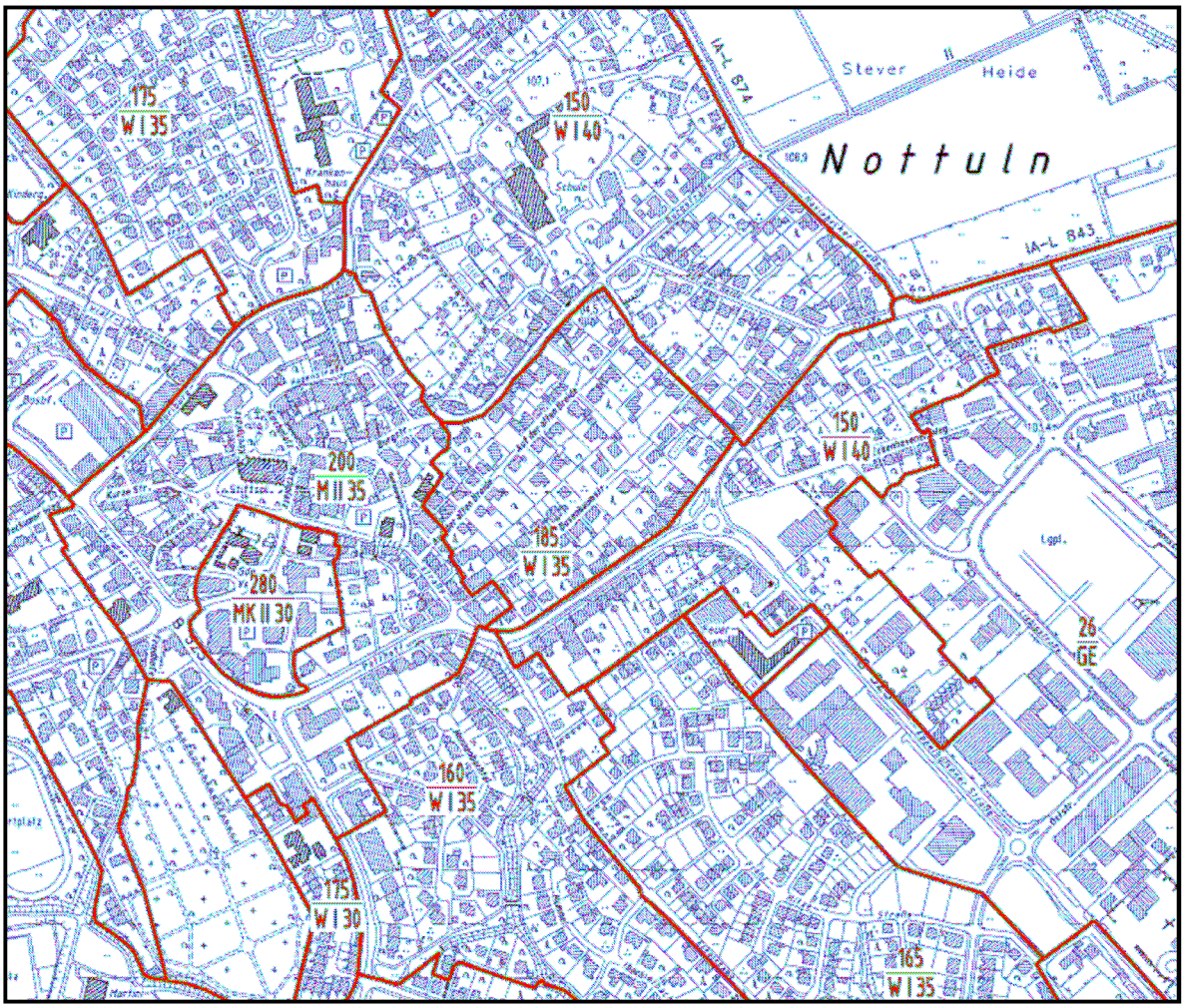
Gemeinde/Ortsteil	Art der bauli-chen Nutzung	baureifes Land		
		mäßig	mittel	gut
Gemeinde Nordkirchen	**W**	**120,--**	**130,--**	**140,--**
	GE		**25,--**	
Nordkirchen	W I – II	120,--	125,--	140,--
	M II		210,--	
	G		25,--	
Ortsteil Capelle	W I – II		125,--	
	G		24,--	
Ortsteil Südkirchen	W I – II		125,--	
	G		25,--	
Gemeinde Nottuln	**W**	**100,--**	**130,--**	**175,--**
	GE		**26,--**	
Nottuln	W I – II	130,--	150,--	185,--
	M II		280,--	
	G		26,--	
Ortsteil Appelhülsen	W I – II	95,--	110,--	120,--
	M II		155,--	
	G		26,--	
Ortsteil Darup	W I – II	90,--	100,--	120,--
Ortsteil Schapdetten	W I – II		130,--	
Stadt Olfen	**W**	**115,--**	**170,--**	**185,--**
	GE		**26,--**	
Olfen	W I – II	150,--	170,--	190,--
	M II		210,--,--	330,--
	SW	55.--	85,--	
	G		26,--	
Ortsteil Vinnum	W I – II		145,--	
Gemeinde Rosendahl	**W**	**65,--**	**75,--**	**90,--**
	GE		**24,--**	**36,--**
Rosendahl Ortsteil Darfeld	W I – II	65,--	70,--	90,--
	G	20,--		24,--
	MK		175,--	
Ortsteil Holtwick	W I – II	75,--	80,--	90,--
	G		22,--	
Ortsteil Osterwick	W I – II	60,--	70,--	85,--
	M II		110,--	175,--
	G		22,--	
Gemeinde Senden	**W**	**110,--**	**145,--**	**185,--**
	GE	**24,--**	**30,--**	**32,--**
Senden	W I – III	145,--	160,--	185,--
	M II		270,--	300.--
	G		26,--	
Ortsteil Ottmarsbocholt	W I – II	80,--	110,--	130,--
	M		145,--	
	G		24,--	
Ortsteil Bösensell	W I – II	130,--	135,--	140,--
	G		30,--	
Ortsteil Venne	W I - II		55,--	

-Übersicht gem. §13 GAVO

8.2.1 Bodenrichtwerte und Bodenrichtwertkarten

Anzahl der Bodenrichtwerte 1.1.2009													Kosten Karten je Gemeinde
Gebietskörper-schaft	MI	G	GE	M	MD	MK	SW	W	WA	GI	SO	gesamt	
Ascheberg			5	5		2		37				49	98 €
Billerbeck	3	3	3	1	1	6	1	25				43	86 €
Coesfeld	3		11		1	35		69	4		7	130	250 €
Dülmen	5		10	2	4	25	3	76	18	1		144	250 €
Havixbeck	2		6			5		17				30	60 €
Lüdinghausen	2		5	10		21	1	48	7			94	188 €
Nordkirchen			3	1	2			23				29	58 €
Nottuln			4	1		2		38		2		47	94 €
Olfen	1	3		6			2	23				35	70 €
Rosendahl	2		6	3		2		26				39	78 €
Senden	1	8		1		4		30				44	88 €
Kreis Coesfeld	19	14	53	30	8	102	7	412	29	3	7	684	

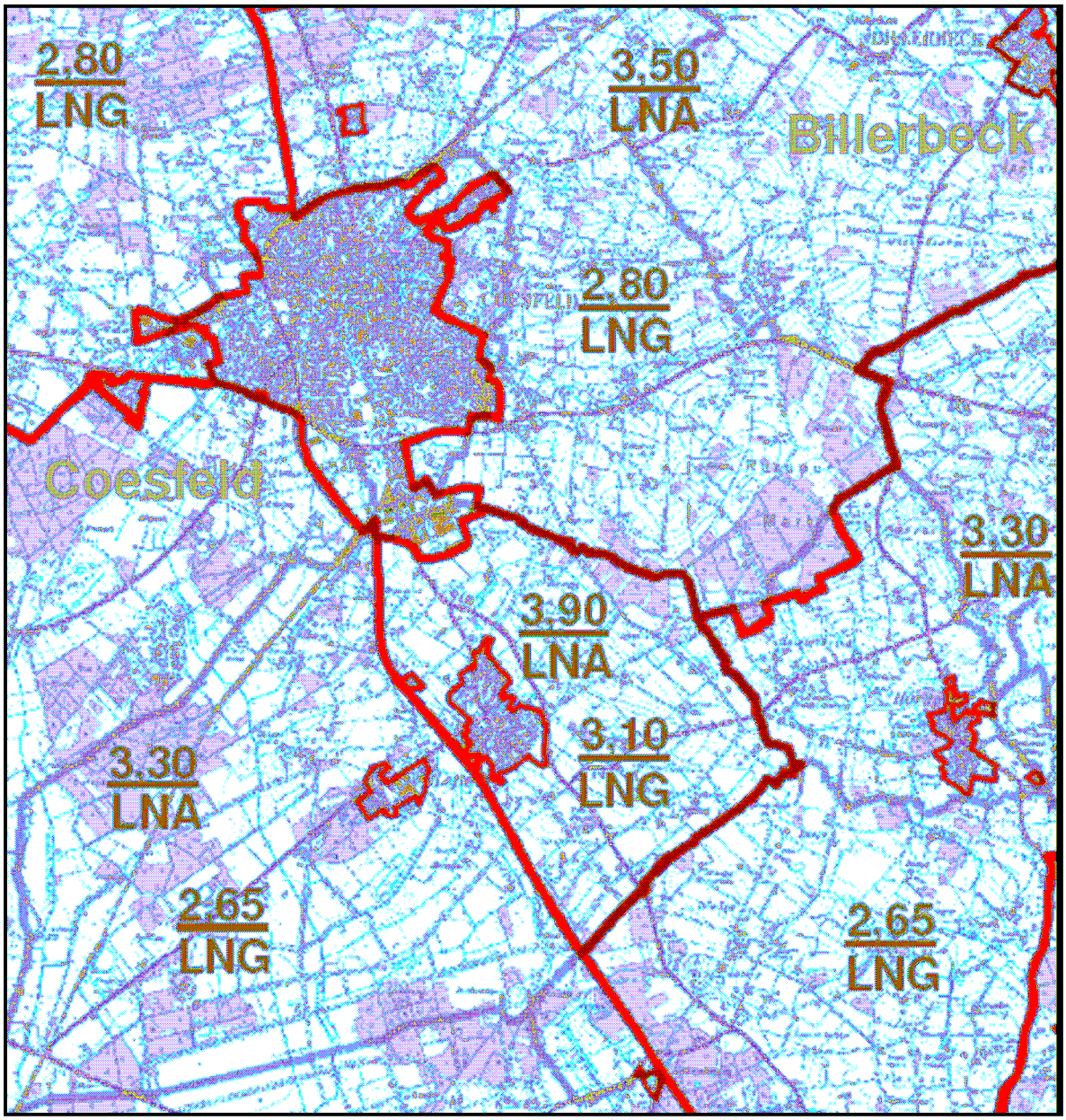
Auszug aus einer Bodenrichtwertkarte
(Legende siehe Seite 40)



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für landwirtschaftliche Flächen
(Legende siehe Seite 40)

Erstmals in diesem Jahr wurden landwirtschaftliche Bodenrichtwerte festgelegt. Ihre Darstellung erfolgt analog den Hinweisen zu den Richtwertgrundstücken.

Der landwirtschaftliche Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen.



Die Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte können ebenfalls im Portal www.Borisplus.NRW.de eingesehen werden. Ferner kann die Richtwertkarte für 25,-- € in der Geschäftsstelle erworben werden.

Darstellung des Bodenrichtwertes in der Bodenrichtwertkarte

Beispiel:

175
W II 35

Bodenrichtwert in €/m²	**175**	zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag: 01.01. des Jahres

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

Eigenschaften des Richtwertgrundstückes

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

Art der baulichen Nutzung	**W**	Wohnbauland
	MI / MD / MK	gemischte Baufläche
	G / GE / GI	gewerbliche Baufläche
	SO	Sondergebiet
	SW	Wochenendhausgebiet
	LNA	Ackerflächen
	LNG	Grünlandflächen
Geschossigkeit	**II**	römische Ziffer
Grundstückstiefe [m]	**35**	arabische Ziffer

Richtwertbezirk (optional)

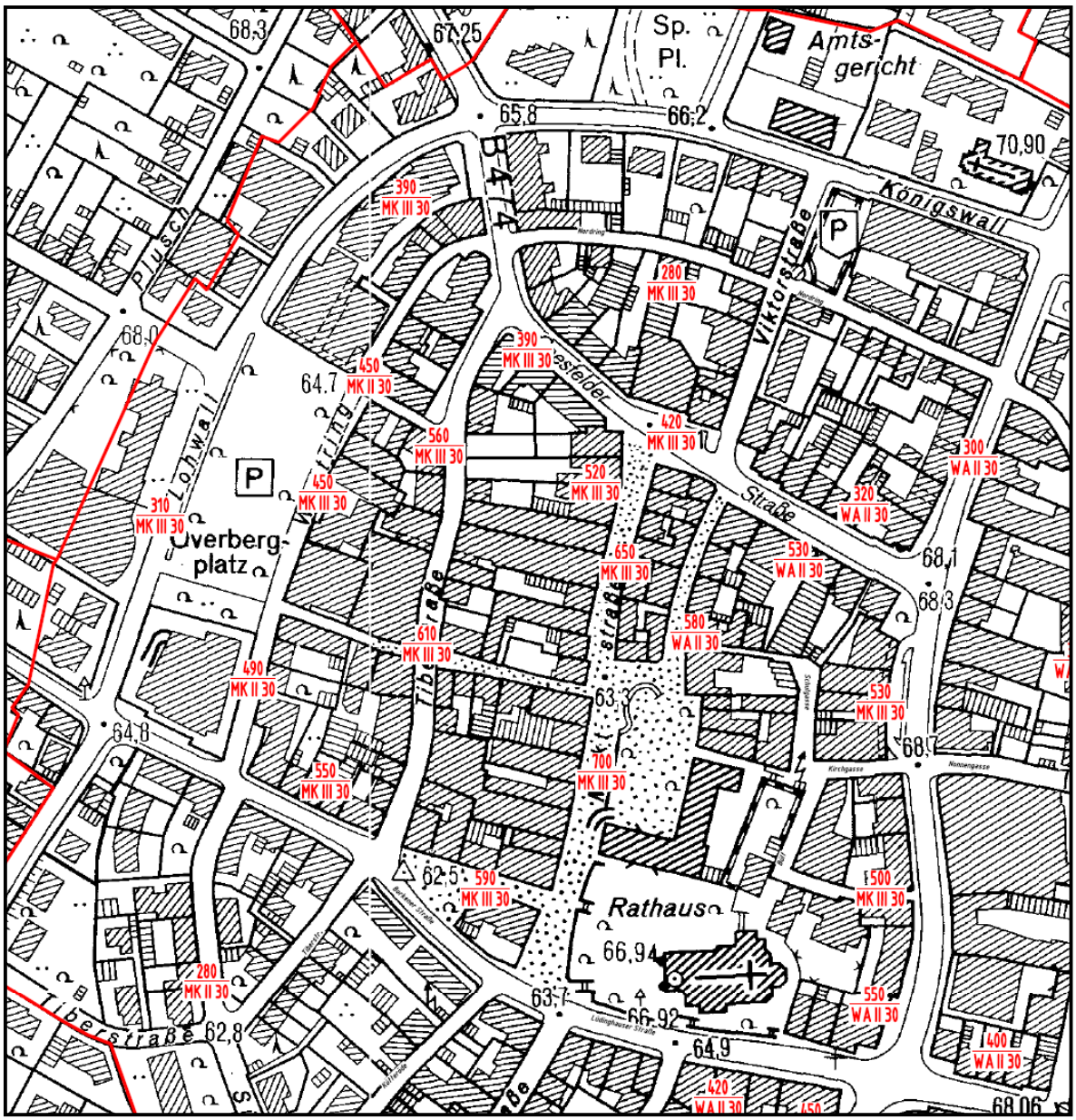
Zur räumlichen Abgrenzung der Bodenrichtwerte sind diese in Richtwertbezirke – mit Ausnahme der Innenstadtbereiche - unterteilt. Die räumliche Abgrenzung erfolgt durch entsprechende Darstellung von Begrenzungslinien.

———	Begrenzungslinie

8.2.2 Innenstadtrichtwerte

Für die Kerngebiete der Städte Coesfeld, Dülmen und Lüdinghausen führen wir so genannte Innenstadtrichtwertkarten. Die Innenstadtrichtwerte werden ebenfalls jährlich anhand von vorliegenden Verkaufsfällen und sonstigen marktrelevanten Daten (z.B. Ladenmieten, Fußgängerfrequenzzählungen) ermittelt. Ihre Darstellung erfolgt analog den Hinweisen zu den Richtwertgrundstücken. Die Preise der Innenstadtrichtwerte sind inklusive der Erschließungskosten angegeben. In einigen Fällen sind in den Innenstadtlagen Bodenrichtwertzonen gebildet, denen mehrere Bodenrichtwerte zugeordnet sind. Hier ist eine Interpolation zwischen den Werten vorzunehmen. (Interpolationszonen)

Auszug Innenstadtrichtwertkarte
(hier Dülmen)



9. Erforderliche Daten

9.1 Bodenpreisindexreihen

Entwicklung der Grundstückswerte für baureifes Wohnbauland (1974-1986)

Gemeinde Einwohner Index		Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke - €/qm: bis 2002 erschließungsbeitragspflichtig; ab 2003 erschließungsbetragsfrei Anzahl der Richtwerte Wertermittlungsstichtag 31.12. des Auswertejahres												
		1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986
Ascheberg	(1)	18,12	18,81	20,86	21,99	24,80	31,48	38,86	42,51	45,63	48,29	47,65	48,22	48,22
€	(2)	14	14	14	14	14	14	14	14	16	16	16	16	16
15176 EW	(1)	18,12	18,81	20,86	21,99	24,80	31,48	38,86	42,89	45,09	48,29	47,65	48,22	48,22
	(2)								16	16				
Index	(%)	100,00	103,80	115,10	121,40	136,90	173,80	214,50	234,70	249,70	267,40	263,80	267,00	267,00
Billerbeck	(1)	17,42	17,86	18,85	20,49	22,02	30,81	43,56	45,73	45,23	43,79	42,92	42,92	41,33
€	(2)	15	15	15	15	16	16	16	16	17	17	17	17	19
11495 EW	(1)	17,42	17,86	18,85	20,23	22,02	30,81	43,56	45,84	45,23	43,79	42,92	42,92	41,33
	(2)				16				17				19	
Index	(%)	100,00	102,50	108,20	117,60	128,00	179,10	253,30	265,90	262,40	254,00	249,00	249,00	239,80
Coesfeld	(1)	24,05	25,20	26,13	27,68	30,94	38,16	48,98	53,61	54,09	54,17	53,31	52,08	49,42
€	(2)	53	53	54	54	54	54	55	55	56	56	56	56	56
36685 EW	(1)	24,05	25,04	26,13	27,68	30,94	38,95	48,98	53,64	54,09	54,17	53,31	52,08	49,42
	(2)		54				55		56					
Index	(%)	100,00	104,80	109,30	115,80	129,40	159,60	200,70	219,70	221,60	221,90	218,40	213,30	202,40
Dülmen	(1)	21,21	24,48	26,29	29,31	34,43	47,76	60,95	64,45	66,47	65,54	66,49	62,08	58,35
€	(2)	45	45	45	46	47	51	50	50	50	50	50	51	52
47379 EW	(1)	23,36	24,48	26,33	28,99	33,46	47,74	60,95	64,45	66,47	65,54	66,49	62,08	58,35
	(2)	45		46	47	51	50						52	
Index	(%)	100,00	104,80	112,60	125,30	148,80	212,40	271,10	286,70	295,70	291,60	295,80	276,20	259,60
Havixbeck	(1)	15,43	16,87	18,15	21,82	23,10	31,96	44,74	49,43	51,38	49,68	51,38	48,92	43,97
€	(2)	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	8
11918 EW	(1)	15,43	16,87	18,15	21,82	23,10	31,96	44,74	49,43	51,38	49,68	51,38	48,92	43,97
	(2)												8	
Index	(%)	100,00	109,40	117,70	141,40	149,70	207,20	290,00	320,40	333,10	322,10	333,10	317,10	285,10
Lüdinghausen	(1)	20,52	21,52	22,72	25,64	28,75	42,36	59,47	67,87	65,31	64,64	63,45	59,88	57,06
€	(2)	39	39	39	40	40	41	42	42	42	42	42	41	43
24052 EW	(1)	20,52	21,52	22,75	25,64	28,58	42,57	59,47	67,87	65,31	64,64	63,45	59,88	57,06
	(2)			40		41	42							
Index	(%)	100,00	104,90	110,70	124,80	139,90	207,40	289,70	330,60	318,20	314,90	309,10	291,70	278,00
Nordkirchen	(1)	16,11	17,34	18,74	19,26	21,39	28,89	45,03	49,01	49,79	49,44	49,91	49,40	46,41
€	(2)	12	12	12	12	12	12	13	13	13	13	13	13	13
10492 EW	(1)	16,11	17,34	18,74	19,26	21,39	29,42	45,03	49,01	49,79	49,44	49,91	49,40	46,41
	(2)						13							
Index	(%)	100,00	107,70	116,40	119,60	132,80	179,40	274,60	298,80	303,60	301,40	304,30	301,20	283,00
Nottuln	(1)	13,04	13,42	14,44	15,34	19,85	27,53	39,37	43,27	45,50	45,78	45,58	44,64	43,17
€	(2)	12	12	12	12	12	13	13	13	13	13	13	13	14
20228 EW	(1)	13,04	13,42	14,44	15,34	20,49	27,53	39,37	43,27	45,50	45,78	45,58	44,64	43,17
	(2)					13							14	
Index	(%)	100,00	102,90	110,80	117,60	152,30	204,60	292,50	321,50	338,10	340,20	338,70	331,70	320,80
Olfen	(1)	22,50	22,89	24,23	25,40	28,87	49,43	61,70	64,69	64,69	64,69	63,64	63,64	63,44
€	(2)	13	13	13	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
12199 EW	(1)	22,50	22,89	23,69	25,40	28,87	49,43	61,70	64,69	64,69	64,69	63,64	63,64	63,44
	(2)			15										
Index	(%)	100,00	101,80	107,70	115,40	131,20	224,70	280,50	294,10	294,10	294,10	289,30	289,30	288,40
Rosendahl	(1)	11,98	12,27	13,48	14,41	14,83	18,59	26,21	28,86	29,42	29,19	29,27	30,33	28,85
€	(2)	9	9	11	11	11	11	11	11	11	11	12	12	12
10958 EW	(1)	11,98	12,13	13,48	14,41	14,83	18,59	26,21	28,86	29,42	29,27	29,27	30,33	28,85
	(2)		11								12			
Index	(%)	100,00	102,40	113,70	121,60	125,10	156,90	221,20	243,60	248,30	246,30	246,30	255,30	242,80
Senden	(1)	19,32	20,89	21,64	22,09	25,05	32,63	42,76	47,71	46,91	46,74	47,52	46,53	44,51
€	(2)	14	14	15	15	15	16	16	16	19	19	19	19	20
20404 EW	(1)	19,32	20,86	21,64	22,09	25,41	32,63	42,76	46,07	46,91	46,74	47,52	46,53	42,55
	(2)		15			16			19				20	22
Index	(%)	100,00	108,10	112,20	114,50	129,90	166,80	218,50	243,80	248,30	247,40	251,60	246,30	235,60
Kreis Coesfeld														
Gewogenes Mittel		20,49	21,46	22,67	24,58	27,87	38,28	50,77	55,36	55,53	55,27	54,92	53,12	50,60
Anzahl Richtwerte		232	232	236	240	242	249	251	251	258	258	259	259	268
Gewogenes Mittel			21,35	22,68	24,51	27,76	38,45		55,05	55,50	55,17		52,99	50,39
Anzahl Richtwerte			236	240	242	249	251		258	258	259		266	270
Index	(%)	100,00	104,70	111,20	120,50	137,10	189,00	249,50	272,10	274,50	273,30	272,10	263,20	251,30

Entwicklung der Grundstückswerte für baureifes Wohnbauland (1987-1999)

Gemeinde Einwohner	(1)	Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke - €/qm: bis 2002 erschließungsbeitragspflichtig; ab 2003 erschließungsbetragsfrei												
Index	(2)	Anzahl der Richtwerte												
		Wertermittlungsstichtag 31.12. des Auswertejahres												
		1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Ascheberg	(1)	48,16	47,81	47,81	49,41	52,76	57,55	64,60	72,94	75,35	87,01	89,69	93,26	101,66
€	(2)	16	16	16	16	16	16	17	17	19	19	24	24	34
15176 EW	(1)	48,16	47,81	47,81	49,41	52,76	58,38	64,60	73,46	75,35	86,81	88,94	90,90	101,68
	(2)						17		19		24	24	34	35
Index	(%)	266,70	264,70	264,70	273,60	292,20	318,70	352,60	398,10	408,40	471,60	487,24	510,88	571,31
Billerbeck	(1)	40,26	39,31	38,86	39,96	40,04	40,90	45,59	51,13	52,95	61,07	61,07	61,36	63,78
€	(2)	19	19	19	19	19	15	18	15	18	18	18	19	19
11495 EW	(1)	40,26	39,31	38,86	39,96	40,80	40,34	45,67	51,42	52,95	61,07	61,36	61,36	63,66
	(2)					15	18	15	18		0	19	19	20
Index	(%)	233,50	228,10	225,40	231,80	232,30	232,90	263,20	294,70	303,50	350,00	350,00	350,00	363,83
Coesfeld	(1)	48,48	48,37	48,37	51,03	56,69	59,84	67,16	74,35	88,29	93,63	117,88	127,45	120,20
€	(2)	56	56	56	56	56	55	60	48	53	48	55	55	43
36685 EW	(1)	48,48	48,37	48,37	51,03	56,90	59,23	67,65	73,99	83,03	102,63	117,88	128,06	122,92
	(2)					55	60	48	53	48	55	55	43	48
Index	(%)	198,60	198,10	198,10	209,00	232,20	244,20	276,90	304,30	363,10	409,50	470,33	508,52	477,32
Dülmen	(1)	56,39	56,47	56,46	59,43	63,25	66,02	77,97	86,66	98,99	114,29	114,41	127,00	139,02
€	(2)	52	52	54	54	54	51	52	50	50	51	53	53	52
47379 EW	(1)	56,39	56,46	56,46	59,43	64,36	66,48	78,43	85,08	98,85	114,22	114,62	127,00	139,11
	(2)		54			51	52	50	50	51	53	53	52	53
Index	(%)	250,90	251,20	251,20	264,40	281,40	288,60	338,50	374,10	435,20	503,20	504,03	558,51	611,35
Havixbeck	(1)	43,01	42,82	42,95	45,06	48,44	52,02	61,07	72,22	77,33	98,28	98,28	106,09	110,95
€	(2)	8	8	8	8	8	8	9	8	8	9	10	10	10
11918 EW	(1)	43,01	42,82	42,95	45,06	48,44	52,44	61,68	72,22	77,83	98,28	98,28	106,09	110,95
	(2)						9	8		9	9	10,00	10,00	10
Index	(%)	278,90	277,60	278,40	292,10	314,10	337,30	392,80	459,90	492,50	621,90	621,90	671,34	702,07
Lüdinghausen	(1)	56,29	55,25	55,29	57,42	62,66	61,83	72,46	78,71	84,50	107,56	113,38	115,94	121,21
€	(2)	43	44	44	44	44	37	38	33	37	28	34	34	34
24052 EW	(1)	56,20	55,25	55,29	57,42	61,83	61,67	73,91	78,49	85,64	113,84	113,38	116,24	119,13
	(2)	44				37	38	33	37	28	34	34	34	45
Index	(%)	274,20	269,60	269,80	280,20	305,80	305,80	359,30	382,60	411,90	517,30	515,23	526,85	549,35
Nordkirchen	(1)	44,60	44,60	44,84	47,99	51,53	52,80	61,14	64,14	70,42	75,56	84,93	92,60	101,12
€	(2)	13	13	13	14	14	11	12	11	11	9	9	9	9
10492 EW	(1)	44,60	44,60	45,50	47,99	52,80	51,81	60,19	64,14	73,00	75,56	84,93	92,60	101,12
	(2)			14		11	12	11		9	9,00	9,00	9,00	9
Index	(%)	271,90	271,90	273,30	288,30	309,60	309,60	365,30	389,30	427,40	442,30	497,16	542,06	591,95
Nottuln	(1)	42,98	42,59	43,31	46,34	51,09	50,30	68,13	78,31	83,47	93,18	98,61	98,04	96,14
€	(2)	14	14	14	14	14	13	20	19	20	20	21	23	23
20228 EW	(1)	42,98	42,59	43,31	46,34	50,30	55,07	68,75	78,23	81,81	94,10	95,59	92,89	96,77
	(2)					13	20	19	20	20	21	23	23	34
Index	(%)	319,40	316,40	321,80	344,40	379,70	379,70	469,70	535,00	570,90	650,20	681,32	698,74	723,20
Olfen	(1)	63,44	62,58	62,19	62,70	62,79	67,77	76,15	91,30	105,18	126,54	134,21	134,59	137,19
€	(2)	15	15	16	16	16	13	14	14	14	16	16	17	18
12199 EW	(1)	63,44	62,19	62,19	62,70	63,83	68,15	76,15	91,30	106,73	126,54	134,59	132,51	137,19
	(2)		16			13	14			16	16	17	18	18
Index	(%)	288,40	284,50	284,50	286,80	287,20	304,90	340,70	408,50	470,60	558,00	591,82	591,82	612,74
Rosendahl	(1)	28,38	27,18	27,18	28,79	30,91	31,37	34,26	35,24	35,24	41,67	42,61	44,64	47,34
€	(2)	12	13	13	13	13	11	12	12	12	12	12	13	12
10958 EW	(1)	28,28	27,18	27,18	28,79	30,17	31,06	34,26	35,24	35,24	41,67	42,71	45,12	46,22
	(2)	13				11	12				12,00	13	12	22
Index	(%)	238,80	229,50	229,50	243,10	261,00	271,50	299,40	308,00	308,00	364,20	372,38	389,18	408,28
Senden	(1)	42,11	42,16	42,16	43,32	46,25	47,75	54,63	64,29	71,58	74,00	83,12	100,08	102,09
€	(2)	22	22	22	22	22	18	20	20	21	22	21	23	21
20404 EW	(1)	42,11	42,16	42,16	43,32	46,78	47,73	54,63	64,52	70,07	74,84	82,45	98,17	102,68
	(2)					18	20		21	22	21	23	21	28
Index	(%)	233,10	233,40	233,40	239,80	256,00	261,30	299,10	352,00	390,50	412,40	458,01	555,94	578,15
Kreis Coesfeld														
Gewogenes Mittel		49,44	48,99	49,10	51,29	55,07	57,33	66,07	73,94	82,13	93,92	102,13	108,59	111,27
Anzahl Richtwerte		270	272	275	276	276	248	272	247	263	252	272	280	275
Gewogenes Mittel		49,36	49,07	49,12		55,57	57,17	66,49	73,40	81,25	97,02	101,51	107,73	109,12
Anzahl Richtwerte		272	275	276		248	272	247	263	252	272	280	275	322
Index	(%)	246,50	244,70	244,80	255,60	274,50	283,20	327,30	364,00	407,30	470,80	495,59	530,19	547,59

Entwicklung der Grundstückswerte für baureifes Wohnbauland (2000-2009)

Gemeinde Einwohner Index	(1) (2)	Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke - €/qm: bis 2002 erschließungsbeitragspflichtig; ab 2003 erschließungsbetragsfrei Anzahl der Richtwerte									
		Wertermittlungsstichtag									
		31.12. des Jahres									01.01. des Jahres
		< beitragspflichtig			**beitragsfrei >**						
		2000	2001	2002		2003	2005	2006	2007	2008	**2009**
Ascheberg	(1)	102,33	102,51	104,39	127,42	130,59	129,00	131,53	127,08	122,57	120,41
€	(2)	35	35	34	34	34	35	36	36	37	37
15020 EW	(1)	102,33	103,09		127,20	131,90	128,50	131,53	127,42	122,57	120,41
	(2)		34		34	35	36	36	37	37	37
Index	(%)	574,98	576,00	583,26	583,26	598,80	585,64	599,45	579,17	557,12	547,30
Billerbeck	(1)	73,11	73,60	67,60	91,00	90,77	100,60	105,58	100,58	100,58	100,58
€	(2)	20	20	25	25	25	26	26	26	26	26
11613 EW	(1)	73,20	72,54		90,77	90,77	100,58	105,58	100,58	100,58	100,58
	(2)	21	25		25	26	26	26	26	26	26
Index	(%)	417,89	420,17	391,56	391,56	391,56	433,96	455,53	433,96	433,96	433,96
Coesfeld	(1)	122,92	124,00	122,14	143,40	153,60	159,70	159,13	159,13	159,20	159,20
€	(2)	48	46	51	51	67	67	68	69	69	69
36615 EW	(1)	123,80	122,14	122,14	148,30	153,60	159,60	159,13	159,13	159,20	158,38
	(2)	46	51	51	67	67	68	68	69	69	71
Index	(%)	477,32	478,09	478,09	478,09	495,18	514,84	513,33	513,33	513,55	513,55
Dülmen	(1)	149,09	142,50	140,35	161,35	156,95	158,57	164,10	155,25	155,25	156,08
€	(2)	53	47	63	63	77	80	77	80	80	80
47196 EW	(1)	148,20	138,95		161,95	156,95	158,57	164,00	155,25	155,25	156,33
	(2)	47	63		77	77	77	80	80	80	83
Index	(%)	655,21	630,01	636,36	636,36	616,71	623,08	644,81	610,40	610,40	613,67
Havixbeck	(1)	106,35	105,20	116,75	139,69	149,69	163,75	152,06	147,35	147,35	147,35
€	(2)	10	9	16	16	16	16	17	17	17	17
11776 EW	(1)	104,70	106,06		139,69	149,69	165,88	152,10	147,35	147,35	148,33
	(2)	9	16		16	16	17	17	17	17	18
Index	(%)	672,95	676,17	744,32	744,32	797,60	872,52	799,83	774,85	774,85	774,85
Lüdinghausen	(1)	126,06	127,40	125,69	145,80	145,40	145,40	145,63	141,60	140,92	136,56
€	(2)	45	45	39	39	45	45	48	48	48	49
24189 EW	(1)	126,06	123,67		145,40	145,40	145,42	145,63	140,92	141,43	138,30
	(2)	45	39		45	45	48	48	48	49	53
Index	(%)	581,32	587,48	597,08	597,08	597,08	597,08	597,94	581,39	581,39	561,37
Nordkirchen	(1)	107,08	110,30	112,00	133,13	139,05	139,55	137,50	132,50	132,40	132,05
€	(2)	9	7	8	8	21	22	22	22	23	22
10414 EW	(1)	109,10	109,25		135,24	139,55	139,55	137,50	132,40	132,40	132,05
	(2)	7	8		21	22	22	22	23	23	22
Index	(%)	626,85	633,74	649,69	649,69	668,00	668,00	658,18	634,25	634,25	632,57
Nottuln	(1)	98,28	100,60	100,87	122,83	131,18	132,14	133,11	132,63	130,81	130,81
€	(2)	34	34	30	30	34	36	37	37	37	37
20260 EW	(1)	98,28	98,93		125,59	132,00	131,49	133,89	130,81	130,80	129,49
	(2)	34	30		34	36	37	38	37	37	39
Index	(%)	734,48	751,85	766,59	766,59	800,72	801,56	811,44	803,80	803,80	803,87
Olfen	(1)	142,03	142,80	140,65	162,83	162,95	162,95	163,70	163,70	165,21	165,21
€	(2)	18	21	23	23	22	22	23	23	24	24
12249 EW	(1)	142,00	140,65		162,95	162,95	163,70	163,70	165,21	165,21	165,21
	(2)	21	23		22	22	23	23	24	24	24
Index	(%)	634,31	637,89	637,89	637,89	637,89	637,89	637,89	637,89	637,89	637,89
Rosendahl	(1)	46,22	47,40	51,83	72,22	75,77	75,77	75,77	70,77	75,77	75,77
€	(2)	22	22	18	18	26	26	26	26	26	26
10929 EW	(1)	46,22	47,11		72,88	75,77	75,77	75,77	70,77	70,80	75,77
	(2)	22,00	18		26	26	26	26	26	26	26
Index	(%)	408,28	418,69	460,64	460,64	478,91	478,91	478,91	447,31	478,91	512,53
Senden	(1)	107,46	106,52	109,60	134,26	142,26	145,34	145,00	145,33	145,33	146,17
€	(2)	28	27	25	25	31	30	30	30	30	30
20788 EW	(1)	106,52	107,16		134,66	143,00	145,00	145,00	145,33	145,33	147,79
	(2)	27	25		31	30	30	30	30	30	34
Index	(%)	605,10	605,10	618,88	618,88	653,81	664,50	664,50	666,02	666,02	669,87
Kreis Coesfeld											
Gewogenes Mittel		113,26	112,62	114,19	136,02	139,12	141,78	142,80	139,32	139,10	138,62
Anzahl Richtwerte		322	313	332	332	398	405	410	414	417	417
Gewogenes Mittel		113,95	112,73		137,04	139,20	141,77	142,98	139,21	138,85	139,04
Anzahl Richtwerte		279	332		398	402	410	414	417	418	433
Index	(%)	568,36	561,74	569,02	569,02	577,63	588,35	592,63	577,45	577,01	576,03

Entwicklung der Landwirtschaftlichen Bodenleitwerte (1974 – 1986)

Gemeinde		Basiszeitraum für gemeindliches Preisniveau												
		1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986
Ascheberg	**€/m²**	1,1	1,1	1,2	1,2	1,9	2,4	3,4	3,7	3,2	3,2	3,1	2,9	2,7
	Index	100,0	103,6	112,4	110,8	169,0	192,8	233,4	244,4	230,5	231,1	226,2	219,6	212,3
Billerbeck	**€/m²**	1,1	1,2	1,3	1,2	2,0	2,4	3,4	3,8	3,3	3,3	3,1	2,9	2,7
	Index	100,0	104,5	113,1	111,5	169,6	193,1	233,6	245,0	231,1	231,7	226,8	220,1	212,8
Coesfeld	**€/m²**	1,2	1,3	1,4	1,4	2,2	2,7	3,8	4,2	3,6	3,6	3,4	3,2	3,0
	Index	100,0	104,9	113,5	111,4	170,2	193,3	234,3	245,5	231,6	232,2	227,2	220,8	213,3
Dülmen	**€/m²**	1,2	1,3	1,4	1,3	2,1	2,6	3,7	4,1	3,5	3,5	3,4	3,1	2,9
	Index	100,0	105,0	113,0	111,6	169,5	193,3	233,6	245,2	230,9	231,8	226,9	220,4	212,7
Havixbeck	**€/m²**	1,2	1,3	1,4	1,4	2,1	2,6	3,7	4,1	3,6	3,6	3,4	3,2	2,9
	Index	100,0	104,1	112,9	111,4	169,2	193,1	233,7	244,7	230,9	231,4	226,7	219,9	212,7
Lüding-hausen	**€/m²**	1,1	1,1	1,2	1,2	1,9	2,3	3,3	3,7	3,1	3,2	3,0	2,8	2,6
	Index	100,0	104,7	112,7	111,1	169,9	193,2	233,9	245,2	231,2	231,9	227,1	220,5	213,0
Nordkir-chen	**€/m²**	1,0	1,0	1,1	1,1	1,8	2,2	3,0	3,4	2,9	2,9	2,8	2,6	2,4
	Index	100,0	105,1	113,7	111,9	169,6	193,0	233,8	244,9	231,0	231,7	226,9	220,1	212,8
Nottuln	**€/m²**	1,1	1,1	1,2	1,2	1,9	2,3	3,3	3,7	3,1	3,2	3,0	2,8	2,6
	Index	100,0	104,7	113,6	112,0	169,5	193,3	233,9	245,1	230,9	231,5	226,8	220,2	212,7
Olfen	**€/m²**	1,1	1,2	1,3	1,3	2,0	2,5	3,5	3,9	3,3	3,4	3,2	3,0	2,8
	Index	100,0	104,4	112,8	111,2	169,5	193,4	233,9	245,1	231,0	231,6	226,8	220,2	212,9
Rosendahl	**€/m²**	1,2	1,2	1,3	1,3	2,1	2,5	3,6	4,0	3,4	3,4	3,3	3,1	2,8
	Index	100,0	104,3	112,5	111,0	169,4	192,7	233,7	244,8	230,8	231,4	226,7	220,0	212,5
Senden	**€/m²**	1,0	1,0	1,1	1,1	1,7	2,1	2,9	3,2	2,8	2,8	2,7	2,5	2,3
	Index	100,0	104,2	112,3	111,4	168,9	192,3	233,0	244,4	230,2	230,9	226,2	219,5	212,2
Kreisge-biet Coesfeld	**€/m²**	1,1	1,2	1,3	1,3	2,0	2,5	3,5	3,9	3,3	3,3	3,2	3,0	2,7
	An-zahl	26	22	54	36	20	38	49	74	56	64	82	68	128
Veränderung			4%	8%	-2%	58%	24%	41%	11%	-14%	1%	-5%	-7%	-7%
Kreisindex		100,0	104,4	112,9	111,3	169,3	192,9	233,5	244,8	230,8	231,4	226,6	220,0	212,5

Entwicklung der Landwirtschaftlichen Bodenleitwerte (1987 – 1999)

Gemeinde		Basiszeitraum für gemeindliches Preisniveau												
		1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Ascheberg	**€/m²**	2,3	2,1	2,0	2,1	2,3	2,3	2,4	2,4	2,5	2,4	2,7	2,5	2,6
	Index	198,0	188,8	186,4	190,4	199,9	199,5	203,8	203,8	206,8	203,9	214,8	208,7	213,2
Billerbeck	**€/m²**	2,3	2,1	2,1	2,1	2,3	2,3	2,4	2,4	2,5	2,4	2,7	2,5	2,6
	Index	198,4	189,7	187,4	191,3	200,6	200,2	204,5	204,5	207,8	204,6	215,3	209,3	213,7
Coesfeld	**€/m²**	2,6	2,3	2,2	2,3	2,5	2,5	2,6	2,6	2,7	2,6	2,9	2,8	2,9
	Index	199,1	188,5	186,4	189,9	199,5	199,1	203,4	203,4	206,5	203,5	214,5	208,7	212,7
Dülmen	**€/m²**	2,5	2,1	2,1	2,1	2,4	2,3	2,4	2,4	2,5	2,4	2,7	2,5	2,7
	Index	198,5	183,6	181,2	185,1	194,9	194,5	198,8	198,8	202,0	198,9	209,5	203,6	207,9
Havixbeck	**€/m²**	2,5	2,1	2,1	2,2	2,4	2,4	2,5	2,5	2,5	2,5	2,7	2,6	2,7
	Index	198,4	182,5	180,1	184,0	193,8	193,3	197,6	197,6	200,5	197,7	208,3	202,4	206,7
Lüdinghau-sen	**€/m²**	2,2	2,2	2,1	2,2	2,4	2,4	2,5	2,5	2,6	2,5	2,8	2,6	2,7
	Index	198,8	195,2	192,9	196,7	206,3	205,9	210,1	210,1	213,3	210,2	221,1	215,3	219,5
Nordkirchen	**€/m²**	2,1	2,2	2,1	2,2	2,4	2,4	2,5	2,5	2,6	2,5	2,8	2,6	2,8
	Index	198,7	204,5	202,2	206,0	215,9	215,5	219,6	219,6	222,8	219,7	230,4	224,6	228,8
Nottuln	**€/m²**	2,2	2,2	2,1	2,2	2,4	2,4	2,5	2,5	2,6	2,5	2,8	2,6	2,7
	Index	198,4	196,2	193,9	197,7	207,2	206,8	210,9	210,9	214,1	211,0	221,8	216,0	220,2
Olfen	**€/m²**	2,4	2,4	2,4	2,4	2,7	2,7	2,8	2,8	2,9	2,8	3,1	2,9	3,0
	Index	198,4	199,7	197,6	201,0	210,9	210,5	214,7	214,7	217,9	214,8	225,6	219,7	223,9
Rosendahl	**€/m²**	2,4	2,2	2,2	2,2	2,5	2,5	2,6	2,6	2,6	2,6	2,8	2,7	2,8
	Index	198,3	189,3	187,0	190,7	200,6	200,1	204,2	204,2	207,4	204,3	214,9	209,2	213,4
Senden	**€/m²**	2,0	2,0	2,0	2,1	2,3	2,3	2,3	2,3	2,4	2,3	2,6	2,5	2,6
	Index	197,9	200,9	198,4	202,5	212,2	211,8	215,8	215,8	219,2	215,9	227,0	221,2	225,3
Kreisgebiet Coesfeld	**€/m²**	2,4	2,2	2,1	2,2	2,4	2,4	2,5	2,5	2,6	2,5	2,8	2,6	2,7
	An-zahl	103	106	106	82	85	77	67	57	59	95	60	64	45
Veränderung		-14%	-8%	-2%	4%	10%	0%	4%	0%	3%	-3%	11%	-6%	4%
Kreisindex		198,3	190,2	187,9	191,7	201,3	200,9	205,0	205,0	208,3	205,1	216,0	210,2	214,4

Entwicklung der Landwirtschaftlichen Bodenleitwerte (2000 - 2008)

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

Die Landwirtschaftlichen Bodenleitwerte je Gemeindegebiet werden nicht mehr geführt. Ersatzweise wurden Bodenrichtwertzonen gebildet und landwirtschaftliche Bodenrichtwerte für Acker (LNA) und Grünland (LNG) beschlossen siehe Seite 23 und Seite 29. Nach wie vor ist die Entwicklung der landwirtschaftlichen Bodenwerte bezogen auf das Kreisgebiet angegeben.

9.2 Umrechnungskoeffizienten

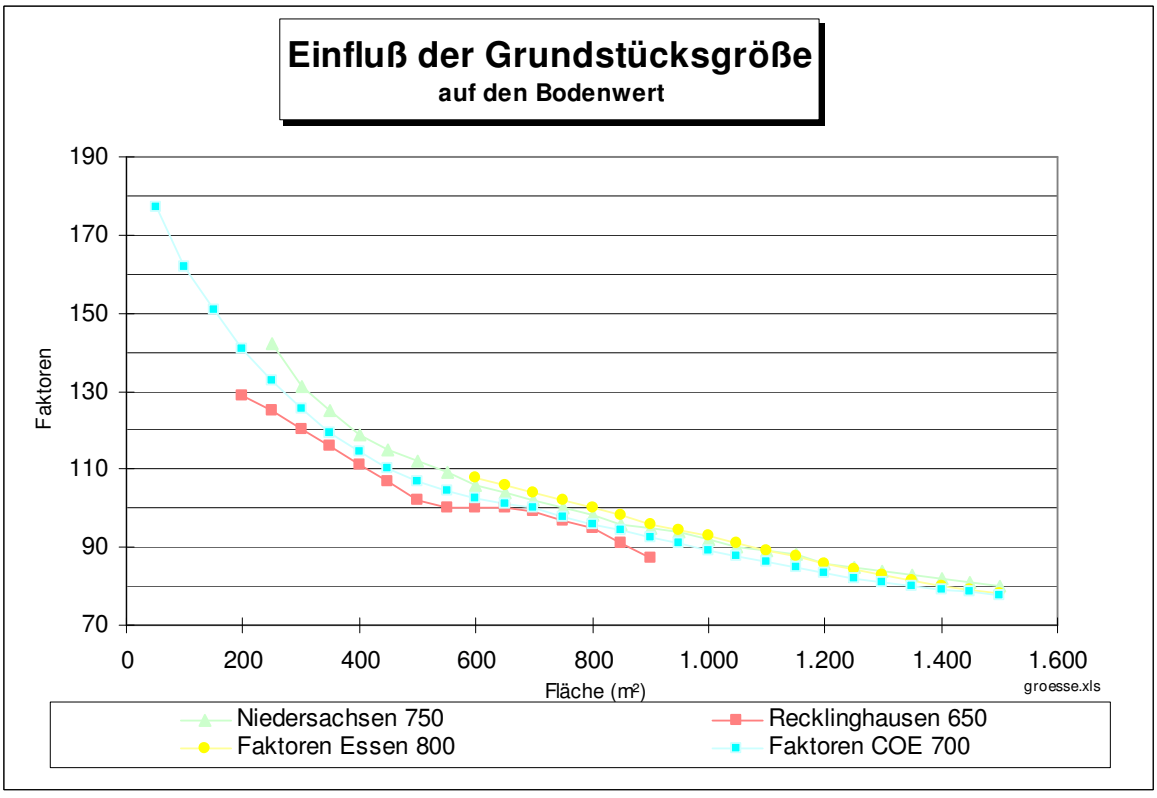
Bei der Grundstückspreisbildung spielen verschiedene Faktoren eine Rolle. Neben den individuellen Gesichtspunkten, die nicht in die Verkehrswertermittlung einfließen sollen, können Beobachtungen mit allgemeiner Marktgültigkeit gemacht werden. Hierzu zählen insbesondere

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

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

9.2.1 Abhängigkeit von der Grundstücksgröße /-tiefe

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



Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

Einfluss der Grundstückstiefe/-größe auf den Bodenwert

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

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

(2) Untersuchung des Gutachterausschusses im Kreis Recklinghausen

(3) Untersuchung des Gutachterausschusses der Stadt Essen

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

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

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

9.2.2 Einfluss der baulichen Ausnutzbarkeit

Grundstücke mit höherer baulicher Ausnutzung werden im allgemeinen zu einem höheren Quadratmeterpreis gehandelt als solche mit einer niedrigeren baulichen Ausnutzung. Diese Beobachtung kann von uns im Kreis Coesfeld allerdings im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser nicht signifikant festgestellt werden. Für Mehrfamilienhäuser ist aber auch hier eine Abhängigkeit von der baulichen Ausnutzung festzustellen.
Zur Umrechnung benutzen wir in derartigen Fällen die Umrechnungskoeffizienten aus der Anlage 11 der Bewertungsrichtlinien des Bundes (WertR).

Umrechnungskoeffizienten [1)]

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

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

GFZ des Vergleichsobjektes \ GFZ des Wertermittulngsobjekt	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	**1,0**	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	**2,0**	2,1	2,2	2,3	2,4
0,4	**1,00**	1,09	1,18	1,27	1,36	1,44	1,52	1,59	1,67	1,73	1,80	1,88	1,94	2,00	2,06	2,14	2,20	2,26	2,32	2,38	2,44
0,5	0,92	**1,00**	1,08	1,17	1,25	1,32	1,39	1,46	1,53	1,58	1,65	1,72	1,78	1,83	1,89	1,96	2,01	2,07	2,13	2,18	2,24
0,6	0,85	0,92	**1,00**	1,08	1,15	1,22	1,28	1,35	1,41	1,46	1,53	1,59	1,64	1,69	1,74	1,81	1,86	1,91	1,96	2,01	2,06
0,7	0,79	0,86	0,93	**1,00**	1,07	1,13	1,19	1,25	1,31	1,36	1,42	1,48	1,52	1,57	1,62	1,68	1,73	1,77	1,82	1,87	1,92
0,8	0,73	0,80	0,87	0,93	**1,00**	1,06	1,11	1,17	1,22	1,27	1,32	1,38	1,42	1,47	1,51	1,57	1,61	1,66	1,70	1,74	1,79
0,9	0,69	0,76	0,82	0,88	0,95	**1,00**	1,05	1,11	1,16	1,20	1,25	1,31	1,35	1,39	1,43	1,48	1,53	1,57	1,61	1,65	1,69
1,0	0,66	0,72	0,78	0,84	0,90	0,95	**1,00**	1,05	1,10	1,14	1,19	1,24	1,28	1,32	1,36	1,41	1,45	1,49	1,53	1,57	1,61
1,1	0,63	0,69	0,74	0,80	0,86	0,90	0,95	**1,00**	1,05	1,09	1,13	1,18	1,22	1,26	1,30	1,34	1,38	1,43	1,46	1,50	1,53
1,2	0,60	0,65	0,71	0,76	0,82	0,86	0,91	0,95	**1,00**	1,04	1,08	1,13	1,16	1,20	1,24	1,28	1,32	1,35	1,39	1,43	1,46
1,3	0,58	0,63	0,68	0,74	0,79	0,83	0,88	0,92	0,96	**1,00**	1,04	1,09	1,12	1,16	1,19	1,24	1,27	1,31	1,34	1,38	1,41
1,4	0,55	0,61	0,66	0,71	0,76	0,80	0,84	0,88	0,92	0,96	**1,00**	1,04	1,08	1,11	1,14	1,18	1,22	1,25	1,29	1,32	1,35
1,5	0,53	0,58	0,63	0,68	0,73	0,77	0,81	0,85	0,89	0,92	0,96	**1,00**	1,03	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20	1,23	1,27	1,30
1,6	0,52	0,56	0,61	0,66	0,70	0,74	0,78	0,82	0,86	0,89	0,93	0,97	**1,00**	1,03	1,06	1,10	1,13	1,16	1,20	1,23	1,26
1,7	0,50	0,55	0,59	0,64	0,68	0,72	0,76	0,80	0,83	0,86	0,90	0,94	0,97	**1,00**	1,03	1,07	1,10	1,13	1,16	1,19	1,22
1,8	0,49	0,53	0,57	0,62	0,66	0,70	0,74	0,77	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	0,97	**1,00**	1,04	1,07	1,10	1,13	1,15	1,18
1,9	0,47	0,51	0,55	0,60	0,64	0,67	0,71	0,74	0,78	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	**1,00**	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14
2,0	0,46	0,50	0,54	0,58	0,62	0,66	0,69	0,72	0,76	0,79	0,82	0,86	0,88	0,91	0,94	0,97	**1,00**	1,03	1,06	1,08	1,11
2,1	0,44	0,48	0,52	0,56	0,60	0,64	0,67	0,70	0,74	0,77	0,80	0,83	0,86	0,89	0,91	0,95	0,97	**1,00**	1,03	1,05	1,08
2,2	0,43	0,47	0,51	0,55	0,59	0,62	0,65	0,69	0,72	0,75	0,78	0,81	0,84	0,86	0,89	0,92	0,95	0,97	**1,00**	1,03	1,05
2,3	0,42	0,46	0,50	0,54	0,57	0,61	0,64	0,67	0,70	0,73	0,76	0,79	0,82	0,84	0,87	0,90	0,92	0,95	0,97	**1,00**	1,03
2,4	0,41	0,45	0,48	0,52	0,56	0,59	0,62	0,65	0,68	0,71	0,74	0,77	0,80	0,82	0,84	0,88	0,90	0,93	0,95	0,98	**1,00**

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

Umrechnungskoeffizient für GFZ 1,2 = 1,10;
Umrechnungskoeffizient für GFZ 0,8 = 0,9

200,- €/m² * 1,10 / 0,9 = rund 244,- €/m²

[1)] Die Umrechnungskoeffizienten können dann als Anhalt dienen, wenn auf Werte, die der örtliche Gutachterausschuss ermittelt hat nicht zurückgegriffen werden kann und auch aus vergleichbaren Gebieten keine brauchbaren Ergebnisse vorliegen.

9.3 Liegenschaftszinssätze

Für die Wertermittlung spielt der Liegenschaftszinssatz eine wesentliche Rolle. Er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Dabei zeigt sich, dass die Verzinsung von Immobilienkapital grundsätzlich anderen Regeln folgt als bei anderen Anlageformen.

So ist beispielsweise der Liegenschaftszins bei Ein- und Zweifamilienhäusern sehr gering (ca. 3% bis 3,5%), da bei eigengenutzten Wohnhäusern nicht der Ertrag im Vordergrund steht, sondern die Möglichkeit der freien und jederzeitigen Verfügbarkeit für persönliche Zwecke. Für die Annehmlichkeiten, nach eigenem Geschmack und ohne Rücksicht auf andere Hausbewohner allein im Hause wohnen zu können, ist ein Hauseigentümer im allgemeinen bereit, Mittel aufzuwenden, die den Mietwert übersteigen. In derartigen Fällen ist also der Nutzungswert höher als ein ersparter Mietzins.
Etwas anderes gilt bei Mehrfamilienhäusern, bei gewerblich genutzten Objekten und teilweise auch bei vermietetem Wohnungseigentum.
Bei diesen Eigentumsformen ist der Liegenschaftszins von folgenden Faktoren abhängig: Restnutzungsdauer der Gebäude, Mietpreishöhe, Höhe der Bewirtschaftungskosten, Lage des Grundstücks (Einfluss auf den Bodenwert), Bodenwert nach Ende der Nutzungsdauer.
Aus diesen vielfältigen Einflussgrößen ist zu erkennen, dass es durchweg problematisch ist, feste Schwellenwerte für Liegenschaftszinssätze bestimmter Objekte anzugeben.
Bei Neubauten mit langer Restnutzungsdauer kann der Liegenschaftszins (LZ) in guter Annäherung über folgende Faustformel bestimmt werden:

LZ = 100 * RE / KP (RE = Reinertrag pro Jahr, KP = Kaufpreis)

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

Die im Jahr 2007 erstmalige Untersuchung zu durchschnittlichen Liegenschaftszinssätzen für Mehrfamilienhäuser wurde durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses aktualisiert und um die Angabe eines Rohertragsfaktors ergänzt.
Der Ableitung liegen Fälle ab dem Jahr 2000 zu Grunde. Aus dem Jahr 2008 konnten 6 neue Fälle hinzugezogen werden.
Es wurden drei Auswertungen durchgeführt. Zunächst wurde der Liegenschaftszinssatz aus allen vorliegenden Kauffällen ermittelt. Dabei wurde das Verfahren nach den Vorgaben der AGVGA durchgeführt und bis zu 5 Iterationen gerechnet. Sodann erfolgte die Auswertung getrennt nach der Restnutzungsdauer der Gebäude. Hier wurde unterschieden, zwischen Gebäuden mit dem Baujahr 1950 – 1974, sowie ab 1975. Ferner wurden jeweils Kennzahlen ermittelt, wie z.B. die durchschnittliche Miete/qm oder der Kaufpreis/qm. Die Ergebnisse sind in folgender Tabelle zusammengestellt und differieren erwartungsgemäß nur wenig von den Vorjahresergebnissen.

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser

	ab 1949	1950-1974	1975-heute
Mittelwert	**5,5**	**5,5**	**5,6**
Minimum	4,4	4,4	4,5
Maximum	7,6	7,3	7,6
Median	5,5	5,5	5,5
Standardabweichung	0,8	0,7	1,0
Anzahl der Fälle	25	16	9
durch. Restnutzungsdauer	47	41	59
Kaufpreis in €/qm	727	661	830
durch. Miete/qm	4,6	4,4	5,0
Rohertragsfaktor	13,5	13,2	14,1

9.5 Marktanpassungsfaktoren

9.5.1 Marktanpassungsfaktor Erbbaugrundstücke

Mit der Neufassung der Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 - WertR 2006) vom 1.03.2006 sind im Zweiten Teil Nr. 4 die Wertermittlungsgrundsätze von grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen novelliert worden. Im Rahmen der Wertermittlung von Erbbaugrundstücken und Erbbaurechten ist bei der finanzmathematischen Methode der bisher enthaltende Wertfaktor der WertR durch einen Marktanpassungsfaktor ersetzt worden, um eine sachgerechte Anpassung des finanzmathematischen Wertes an die Marktlage zu gewährleisten.

Zur Ableitung des **Marktsanpassungsfaktors für den Bodenwert des Erbbaugrundstücks** wurden 58 Kaufverträge der Jahre 2004 – 2006 ausgewertet, in denen idR. der Erbbauberechtigte das Grundstück vom Erbaurechtsgeber erworben hat. Die Erbbaurechtsverträge enthielten Wertsicherungsklauseln und waren durch keine weiteren Lasten oder Beschränkungen beeinflusst. Die Restlaufzeit der Erbbaurechtsverträge beträgt mehr als 50 Jahre.

Der finanzmathematische Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks ist aus der Summe des über die Restlaufzeit des Erbbaurechtes abgezinsten Bodenwertes des unbelasteten Grundstücks und den ebenfalls über diesen Zeitraum kapitalisierten, vertraglich erzielbaren Erbbauzinsen errechnet. Hierbei sind beitragsfreie Bodenwerte berücksichtigt.

Als durchschnittlicher nutzungstypischer Erbbauzinssatz ergeben sich 2,89 % des beitragsfreien Bodenwertes. (s.a. Nr. 5.1.3 – Erbbaurechte). Die Standardabweichung beträgt +- 0,89 %.

Der Marktanpassungsfaktor i.S. Nr. 4.3.3.2.1 (Anlage 13) WertR 2006 ergibt sich hiernach zu **0,83** +- 0,28.

Anwendungsbeispiel:

Unbelasteter beitragsfreier Bodenwert:	73.500 € (500 m² zu 147 €/m²)
Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags:	90 Jahre
Nutzungstypischer Erbbauzinssatz / Jahr:	2,89 % v. 73.500 € = 2.124 €
Vertragliche erzielbare Erbauzinsen / Jahr:	1.500 €

Über die Restlaufzeit abgezinster Bodenwert des Erbbaugrundstücks:

73.500 € * 0,07698 = 5.658 €

(Abzinsungsfaktor bei 2,89 % und 90 Jahren Restlaufzeit: 0,07698)

Über die Restlaufzeit kapitalisierte, vertraglich erzielbare Erbbauzinsen:

1.500 € * 31,938 = 47.907 €

(Vervielfältiger bei 90 Jahren Laufzeit und 2,89 % Erbbauzinssatz: 31,938)

Finanzmathematischer Wert des Bodenwertanteils des Erbbaugrundstücks:

5.658 € + 47.907 € = 53.566 €

Verkehrswert = Finanzmathematischer Wert * **Marktanpassungsfaktor** Erbbaugrundstück

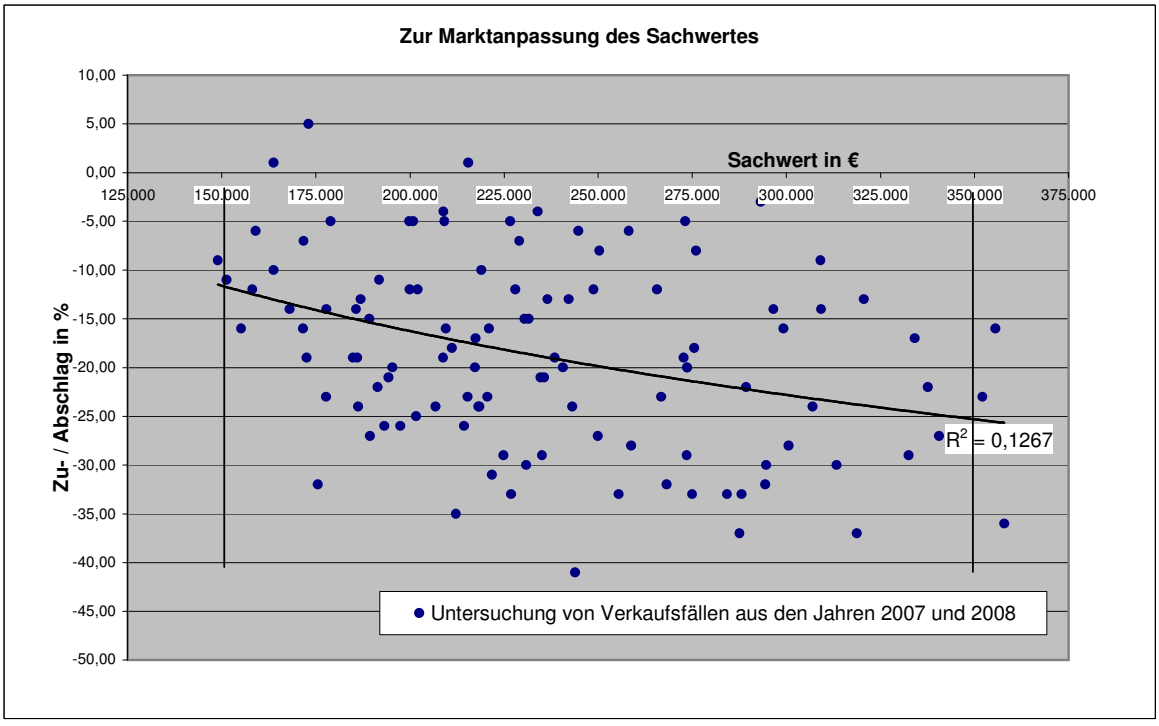
53.566 € * **0,83** = 44.549 €, ca. 44.500 €

9.5.2 Sachwertabschläge

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 erfolgt, führt nicht unmittelbar zum Verkehrswert, da Angebot und Nachfrage sowie Besonderheiten des Objektes den Preis bestimmen. Es ist eine Marktanpassung des Sachwertes vorzunehmen.
Nachfolgende Untersuchung wurde durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses durchgeführt und basiert auf Erhebungen aus den Jahren 2007 und 2008. Dabei wurden die Verkaufsfälle von Ein- und Zweifamilienhäusern, von Reihenhäusern und Doppelhaushälften untersucht. So wurde anhand von Angaben der Eigentümer und nach einer Ortsbesichtigung der Sachwert für das jeweilige Objekt ermittelt und mit dem tatsächlichen Kaufpreis verglichen. Folgende Modellparameter wurden angewendet:

- Normalherstellungskosten: NHK 2000, Bruttogrundfläche nach DIN 277/1987
- Baunebenkosten: 16% bei freistehenden Häusern, 14% bei Reihenhäusern
- Baupreisindex: Landesbaupreisindex, Jahr 2000 = 100
- Regionalfaktor Kreis Coesfeld: 0,77
- Außenanlagen, besondere Bauteile: geschätzte Zeitwerte
- Gesamtnutzungsdauer: 70 - 90 Jahre
- Alterswertminderung: nach AGVGA NRW
- Bodenwert: Grundstücksfläche x angepasster Bodenrichtwert (Anpassungen auf Grund abweichender Größe bzw. Tiefe des Grundstückes wurden vorgenommen.)

Insgesamt sind 110 geeignete Verkaufsfälle analysiert worden. Im Ergebnis der Untersuchung ist festzuhalten, dass auf Grund des Datenmaterials eine signifikante Aussage zu Marktanpassungen des Sachwertes nur für Immobilien abgegeben werden kann, deren Sachwert ca. 150.000 € bis 350.000 € beträgt. Naturgemäß tritt bei der Ableitung eine gewisse Streubreite auf, die auch in der vorliegenden Untersuchung z.T. erheblich ist. Als Indiz für die Ermittlung eines Sachwertabschlages ist die Untersuchung bei sachverständiger Anwendung dennoch geeignet.



9.5.3 Anwendung NHK 2000 - Regionalfaktor Kreis Coesfeld

Die Ermittlung von Herstellungskosten, insbesondere für Wohngebäude im Rahmen der Sachwertermittlung, ist im Gutachterausschuss auf die Normalherstellungskosten NHK 2000 umgestellt worden. Für die Erstellung von Verkehrswertgutachten wird auf die Anlage 7 der WertR 2006 zurückgegriffen. Hier sind die Normalherstellungskosten differenziert nach Gebäudetyp, Ausstattungsstandard und Baujahrsklasse angegeben und auf die Brutto-Grundfläche (BGF) bezogen. Durch Regionalisierungsfaktoren können die Normalherstellungskosten an die Verhältnisse in der jeweiligen Region / Stadt angepasst werden. Die nachstehende Grafik zeigt sowohl die Untersuchung aus dem letzten Marktbericht als auch die aktuelle Untersuchung.

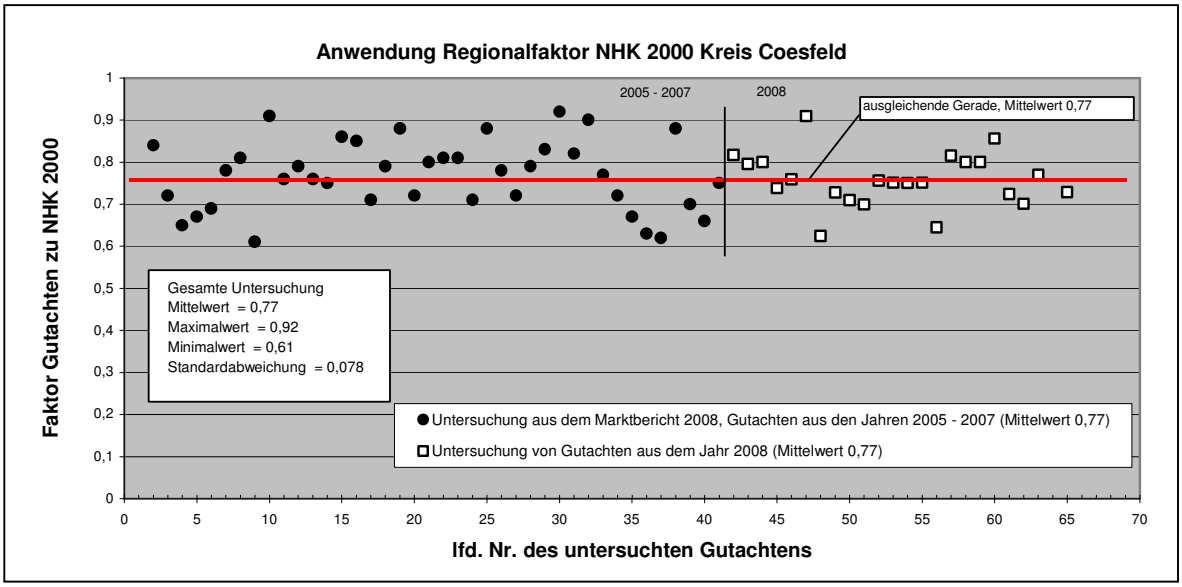
Die Untersuchung aus dem letzten Marktbericht (schwarze Punkte) vergleicht Herstellungskosten aus Verkehrswertgutachten des Gutachterausschusses aus den Jahren 2005 - 2007 mit nicht regionalisierten Herstellungskosten nach NHK 2000. Die Herstellungskosten in den Gutachten wurden u.a. mit Hilfe des umbauten Raumes ermittelt. Im Zuge der Untersuchung wurden sie auf BGF-Werte umgerechnet und in das Jahr 2000 indiziert, sodass sie mit den Tabellenwerten der NHK 2000 vergleichbar sind. Aus der Untersuchung ist ein Regionalfaktor von 0,77 mit einer Streubreite von 0,61 bis 0,92 für den Kreis Coesfeld abgeleitet worden.

Die aktuelle Untersuchung zeigt Ergebnisse aus Bewertungen des Gutachterausschusses aus dem Jahr 2008. Die Herstellungskosten wurden hier zunächst über die NHK 2000 ermittelt und mit dem Regionalfaktor 0,77 auf die ortspezifischen Verhältnisse im Kreis Coesfeld angepasst. Zur Kontrolle wurden auch die Herstellungskosten bezogen auf den Quadratmeter-Nutzfläche bzw. den Kubikmeter umbauten Raum betrachtet. Dies führte dazu, dass der Regionalfaktor in den einzelnen Gutachten teilweise angehoben bzw. abgesenkt wurde. Die in den Gutachten 2008 tatsächlich angewendeten Faktoren sind in der Grafik als helle Quadrate dargestellt.

Die aktuelle Untersuchung bestätigt die Werte, die im letzten Marktbericht veröffentlicht wurden. Der Mittelwert der 2008 in Gutachten angewendeten Faktoren liegt wiederum bei 0,77; die Streubreite erstreckt sich von 0,62 bis 0,92.

Folgende Gebäudetypen nach Anlage 7 der WertR 2006 sind in die Untersuchungen eingeflossen: 1.01, 1.02, 1.11, 1.12, 1.21, 1.23, 1.31, 1.32, 2.01, 2.02, 2.03, 2.11, 2.12, 2.21.

Für die untersuchten Fälle der Jahre 2005 - 2008 (gesamte Untersuchung) wurden Anpassungsfaktoren der Gutachten zu den NHK-2000-Werten zwischen 0,61 und 0,92 festgestellt. Der Mittelwert beträgt 0,77 und wird in der Graphik durch die ausgleichende Gerade dargestellt. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Streubreite kann der „Regionalfaktor Kreis Coesfeld“ von 0,77 für die sachgerechte Ermittlung von Herstellungskosten nach NHK 2000 dienen. Er ist nur für die o.g. Gebäudetypen zu verwenden.



9.6 Bewirtschaftungskosten

9.6.1 Verwaltungskosten

Höchstsätze gem. §26 II Berechnungsverordnung

Zeitraum	je Wohnung und Jahr	je Wohnung in der Rechtsform des eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts	je Garage und Jahr	je Garage- oder Einstellplatz und Jahr
ab 01.11.1957	50 DM		-	-
01.09.1963	60 DM		-	-
01.01.1968	85 DM		15 DM	-
01.01.1971	100 DM		20 DM	-
01.06.1972	120 DM		30 DM	-
01.01.1975	180 DM		35 DM	-
01.07.1979	240 DM		-	-
01.07.1988	320 DM		-	45 DM
01.08.1992	420 DM		-	55 DM
01.01.2002	230 €	275 €	-	30 €
01.01.2005	240 €	287 €	-	31 €
01.01.2008	254,79 €	304,64 €	-	33,23 €

9.6.4 Instandhaltungskosten

Jährliche Instandhaltungskosten für Wohngebäude gem. § 28 II Berechnungsverordnung in DM / m² bis 31.12.2001

Gültigkeitsdauer	Jahr der Fertigstellung								
ab	bis 31.12.52	zwischen 01.03.53 und 31.12.60	zwischen 01.01.61 und 31.12.65	nach 31.12.66	zwischen 01.01.66 und 31.12.69	bis 31.12.69	zwischen 01.01.70 und 31.12.79	nach 31.12.79	Garage Einstellplatz **DM / Jahr**
01.01.1957	2,50	2,50	2,50	-	-	-	-	-	-
01.09.1963	3,10	3,10	3,10	-	3,10	-	-	-	-
01.01.1968	4,20	4,20	3,90	-	3,70	-	-	-	15 DM
01.06.1972	5,20	5,20	5,20	4,60	4,60	-	-	-	20 DM
01.01.1975	7,90	7,60	7,60	6,90	7,60	-	-	-	50 DM
01.07.1979	9,40	9,00	9,00	6,90	9,00	-	-	-	60 DM
01.08.1984	12,5	12,00	12,00	-	12,00	-	10,00	8,00	75 DM
01.07.1988	15,5	14,50	14,50	-	14,50	-	11,50	9,00	90 DM
01.08.1992	20,00	18,50	18,50	-	18,50	-	14,00	11,00	110 DM
01.08.1996	-	-	-	-	-	21,00	16,50	13,00	125 DM

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

Zeitraum	für weniger als 22 Jahre alte Wohnungen	für mindestens 22 Jahre alte Wohnungen	für mindestens 32 Jahre alte Wohnungen	Verringerung bei eigenständig gewerblicher Leistung von Wärme um	Erhöhung bei Vorhandensein eines maschinell betriebenen Aufzugs um	Verringerung, wenn Mieter Kosten für kleine Instandhaltungen trägt, um	Erhöhung , wenn Vermieter Kosten der Schönheitsreparaturen trägt, um	je Garage oder Einstellplatz einschließlich Kosten für Schönheitsreparaturen
ab 01.01.2002 pro m² Wohnfläche im Jahr	max. 7,10 €	max. 9,00 €	max. 11,50 €	0,20 €	1,00 €	1,05 €	max. 8,50 €	max. 68 €
01.01.2005 pro m² Wohnfläche im Jahr	max. 7,42	max. 9,41	max. 12,02	0,21 €	1,05 €	1,10 €	max. 8,88 €	max. 71,07 €
01.01.2008 pro m² Wohnfläche im Jahr	bis zu 7,87 €	bis zu 9,97 €	bis zu 12,74 €	0,22 €	1,11 €	1,17 €	9,41 €	bis zu 75,33 €

Vervielfältigertabelle nach § 16 Abs. 3 Wertermittlungsverordnung 1988

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

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

Rest-nutzung Jahre	Liegenschaftszinssätze für																				
	landw. Objekte		Ein- bis Zweifamilienhäuser						Mehrfamilienhäuser						Geschäfts- und Bürogebäude						
			Dreifamilienhäuser und Wohneigentum									gemischt genutzte Häuser							gewerbliche Objekte		
	1,00%	2,00%	2,50%	2,75%	3,00%	3,25%	3,50%	3,75%	4,00%	4,25%	4,50%	4,75%	5,00%	5,25%	5,50%	5,75%	6,00%	6,25%	6,50%	6,75%	7,00%
q	1,01	1,02	1,025	1,0275	1,03	1,0325	1,035	1,0375	1,04	1,0425	1,045	1,0475	1,05	1,0525	1,055	1,0575	1,06	1,0625	1,065	1,0675	1,07
1	0,990	0,980	0,976	0,973	0,971	0,969	0,966	0,964	0,962	0,959	0,957	0,955	0,952	0,950	0,948	0,946	0,943	0,941	0,939	0,937	0,935
2	1,970	1,942	1,927	1,920	1,913	1,907	1,900	1,893	1,886	1,879	1,873	1,866	1,859	1,853	1,846	1,840	1,833	1,827	1,821	1,814	1,808
3	2,941	2,884	2,856	2,842	2,829	2,815	2,802	2,788	2,775	2,762	2,749	2,736	2,723	2,711	2,698	2,685	2,673	2,661	2,648	2,636	2,624
4	3,902	3,808	3,762	3,739	3,717	3,695	3,673	3,651	3,630	3,609	3,588	3,567	3,546	3,525	3,505	3,485	3,465	3,445	3,426	3,406	3,387
5	4,853	4,713	4,646	4,613	4,580	4,547	4,515	4,483	4,452	4,421	4,390	4,360	4,329	4,300	4,270	4,241	4,212	4,184	4,156	4,128	4,100
6	5,795	5,601	5,508	5,462	5,417	5,373	5,329	5,285	5,242	5,200	5,158	5,117	5,076	5,035	4,996	4,956	4,917	4,879	4,841	4,804	4,767
7	6,728	6,472	6,349	6,289	6,230	6,172	6,115	6,058	6,002	5,947	5,893	5,839	5,786	5,734	5,683	5,632	5,582	5,533	5,485	5,437	5,389
8	7,652	7,325	7,170	7,094	7,020	6,946	6,874	6,803	6,733	6,664	6,596	6,529	6,463	6,398	6,335	6,272	6,210	6,149	6,089	6,030	5,971
9	8,566	8,162	7,971	7,878	7,786	7,696	7,608	7,521	7,435	7,351	7,269	7,188	7,108	7,029	6,952	6,876	6,802	6,728	6,656	6,585	6,515
10	9,471	8,983	8,752	8,640	8,530	8,422	8,317	8,213	8,111	8,011	7,913	7,816	7,722	7,629	7,538	7,448	7,360	7,274	7,189	7,105	7,024
11	10,368	9,787	9,514	9,382	9,253	9,126	9,002	8,880	8,760	8,644	8,529	8,417	8,306	8,198	8,093	7,989	7,887	7,787	7,689	7,593	7,499
12	11,255	10,575	10,258	10,104	9,954	9,807	9,663	9,523	9,385	9,250	9,119	8,990	8,863	8,740	8,619	8,500	8,384	8,270	8,159	8,050	7,943
13	12,134	11,348	10,983	10,807	10,635	10,467	10,303	10,142	9,986	9,833	9,683	9,537	9,394	9,254	9,117	8,983	8,853	8,725	8,600	8,477	8,358
14	13,004	12,106	11,691	11,491	11,296	11,106	10,921	10,740	10,563	10,391	10,223	10,059	9,899	9,742	9,590	9,441	9,295	9,153	9,014	8,878	8,745
15	13,865	12,849	12,381	12,157	11,938	11,725	11,517	11,315	11,118	10,927	10,740	10,557	10,380	10,206	10,038	9,873	9,712	9,556	9,403	9,253	9,108
16	14,718	13,578	13,055	12,805	12,561	12,324	12,094	11,870	11,652	11,440	11,234	11,033	10,838	10,647	10,462	10,282	10,106	9,935	9,768	9,605	9,447
17	15,562	14,292	13,712	13,435	13,166	12,905	12,651	12,405	12,166	11,933	11,707	11,488	11,274	11,066	10,865	10,668	10,477	10,291	10,111	9,935	9,763
18	16,398	14,992	14,353	14,049	13,754	13,467	13,190	12,920	12,659	12,406	12,160	11,921	11,690	11,465	11,246	11,034	10,828	10,627	10,432	10,243	10,059
19	17,226	15,678	14,979	14,646	14,324	14,012	13,710	13,417	13,134	12,859	12,593	12,335	12,085	11,843	11,608	11,379	11,158	10,943	10,735	10,532	10,336
20	18,046	16,351	15,589	15,227	14,877	14,539	14,212	13,896	13,590	13,294	13,008	12,731	12,462	12,202	11,950	11,706	11,470	11,241	11,019	10,803	10,594
21	18,857	17,011	16,185	15,793	15,415	15,050	14,698	14,358	14,029	13,712	13,405	13,108	12,821	12,544	12,275	12,015	11,764	11,521	11,285	11,057	10,836
22	19,660	17,658	16,765	16,343	15,937	15,545	15,167	14,803	14,451	14,112	13,784	13,468	13,163	12,868	12,583	12,308	12,042	11,784	11,535	11,294	11,061
23	20,456	18,292	17,332	16,879	16,444	16,024	15,620	15,232	14,857	14,496	14,148	13,812	13,489	13,176	12,875	12,584	12,303	12,032	11,770	11,517	11,272
24	21,243	18,914	17,885	17,401	16,936	16,488	16,058	15,645	15,247	14,864	14,495	14,141	13,799	13,469	13,152	12,846	12,550	12,266	11,991	11,725	11,469
25	22,023	19,523	18,424	17,908	17,413	16,938	16,482	16,043	15,622	15,217	14,828	14,454	14,094	13,747	13,414	13,093	12,783	12,485	12,198	11,921	11,654
26	22,795	20,121	18,951	18,402	17,877	17,373	16,890	16,427	15,983	15,556	15,147	14,753	14,375	14,012	13,662	13,326	13,003	12,692	12,392	12,104	11,826
27	23,560	20,707	19,464	18,883	18,327	17,795	17,285	16,797	16,330	15,881	15,451	15,039	14,643	14,263	13,898	13,547	13,211	12,887	12,575	12,275	11,987
28	24,316	21,281	19,965	19,351	18,764	18,203	17,667	17,154	16,663	16,193	15,743	15,312	14,898	14,502	14,121	13,756	13,406	13,070	12,746	12,436	12,137
29	25,066	21,844	20,454	19,806	19,188	18,599	18,036	17,498	16,984	16,492	16,022	15,572	15,141	14,728	14,333	13,954	13,591	13,242	12,907	12,586	12,278
30	25,808	22,396	20,930	20,249	19,600	18,982	18,392	17,829	17,292	16,779	16,289	15,820	15,372	14,944	14,534	14,141	13,765	13,404	13,059	12,727	12,409
31	26,542	22,938	21,395	20,681	20,000	19,353	18,736	18,149	17,588	17,054	16,544	16,058	15,593	15,149	14,724	14,318	13,929	13,557	13,201	12,859	12,532
32	27,270	23,468	21,849	21,100	20,389	19,712	19,069	18,457	17,874	17,318	16,789	16,284	15,803	15,343	14,904	14,485	14,084	13,701	13,334	12,983	12,647
33	27,990	23,989	22,292	21,509	20,766	20,060	19,390	18,753	18,148	17,571	17,023	16,500	16,003	15,528	15,075	14,643	14,230	13,836	13,459	13,099	12,754
34	28,703	24,499	22,724	21,906	21,132	20,397	19,701	19,039	18,411	17,814	17,247	16,707	16,193	15,703	15,237	14,792	14,368	13,963	13,577	13,207	12,854
35	29,409	24,999	23,145	22,293	21,487	20,724	20,001	19,315	18,665	18,047	17,461	16,904	16,374	15,870	15,391	14,934	14,498	14,083	13,687	13,309	12,948
36	30,108	25,489	23,556	22,670	21,832	21,040	20,290	19,581	18,908	18,271	17,666	17,092	16,547	16,029	15,536	15,067	14,621	14,196	13,791	13,404	13,035
37	30,800	25,969	23,957	23,036	22,167	21,346	20,571	19,837	19,143	18,485	17,862	17,272	16,711	16,179	15,674	15,194	14,737	14,302	13,888	13,493	13,117
38	31,485	26,441	24,349	23,393	22,492	21,643	20,841	20,084	19,368	18,691	18,050	17,443	16,868	16,322	15,805	15,313	14,846	14,402	13,979	13,577	13,193
39	32,163	26,903	24,730	23,740	22,808	21,930	21,102	20,322	19,584	18,888	18,230	17,607	17,017	16,458	15,929	15,426	14,949	14,496	14,065	13,655	13,265
40	32,835	27,355	25,103	24,078	23,115	22,208	21,355	20,551	19,793	19,077	18,402	17,763	17,159	16,587	16,046	15,533	15,046	14,584	14,146	13,728	13,332
41	33,500	27,799	25,466	24,407	23,412	22,478	21,599	20,772	19,993	19,259	18,566	17,912	17,294	16,710	16,157	15,634	15,138	14,668	14,221	13,797	13,394
42	34,158	28,235	25,821	24,727	23,701	22,739	21,835	20,985	20,186	19,433	18,724	18,055	17,423	16,827	16,263	15,730	15,225	14,746	14,292	13,861	13,452
43	34,810	28,662	26,166	25,038	23,982	22,992	22,063	21,190	20,371	19,600	18,874	18,191	17,546	16,938	16,363	15,820	15,306	14,820	14,359	13,922	13,507
44	35,455	29,080	26,504	25,341	24,254	23,236	22,283	21,388	20,549	19,760	19,018	18,320	17,663	17,043	16,458	15,905	15,383	14,889	14,421	13,978	13,558
45	36,095	29,490	26,833	25,636	24,519	23,474	22,495	21,579	20,720	19,914	19,156	18,444	17,774	17,143	16,548	15,986	15,456	14,955	14,480	14,031	13,606
46	36,727	29,892	27,154	25,924	24,775	23,703	22,701	21,763	20,885	20,061	19,288	18,563	17,880	17,238	16,633	16,063	15,524	15,016	14,535	14,081	13,650
47	37,354	30,287	27,467	26,203	25,025	23,926	22,899	21,940	21,043	20,203	19,415	18,675	17,981	17,328	16,714	16,135	15,589	15,074	14,587	14,127	13,692
48	37,974	30,673	27,773	26,475	25,267	24,141	23,091	22,111	21,195	20,338	19,536	18,783	18,077	17,414	16,790	16,203	15,650	15,128	14,636	14,171	13,730
49	38,588	31,052	28,071	26,740	25,502	24,350	23,277	22,276	21,341	20,468	19,651	18,886	18,169	17,495	16,863	16,268	15,708	15,180	14,682	14,211	13,767
50	39,196	31,424	28,362	26,997	25,730	24,552	23,456	22,434	21,482	20,593	19,762	18,984	18,256	17,573	16,932	16,329	15,762	15,228	14,725	14,249	13,801

Vervielfältigertabelle nach § 16 Abs. 3 Wertermittlungsverordnung 1988

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

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

Restnutzung Jahre	Liegenschaftszinssätze für																				
	landw. Objekte		Ein- bis Zweifamilienhäuser						Mehrfamilienhäuser						Geschäfts- und Bürogebäude						
			Dreifamilienhäuser und Wohneigentum									gemischt genutzte Häuser							gewerbliche Objekte		
	1,00%	2,00%	2,50%	2,75%	3,00%	3,25%	3,50%	3,75%	4,00%	4,25%	4,50%	4,75%	5,00%	5,25%	5,50%	5,75%	6,00%	6,25%	6,50%	6,75%	7,00%
q	1,0100	1,0200	1,0250	1,0275	1,0300	1,0325	1,0350	1,0375	1,0400	1,0425	1,0450	1,0475	1,0500	1,0525	1,0550	1,0575	1,0600	1,0625	1,0650	1,0675	1,0700
51	39,798	31,788	28,646	27,248	25,951	24,747	23,629	22,587	21,617	20,713	19,868	19,078	18,339	17,646	16,997	16,387	15,813	15,273	14,765	14,285	13,832
52	40,394	32,145	28,923	27,492	26,166	24,937	23,796	22,735	21,748	20,828	19,969	19,168	18,418	17,716	17,058	16,441	15,861	15,316	14,803	14,319	13,862
53	40,984	32,495	29,193	27,729	26,375	25,121	23,957	22,877	21,873	20,938	20,066	19,253	18,493	17,783	17,117	16,493	15,907	15,356	14,838	14,350	13,890
54	41,569	32,838	29,457	27,960	26,578	25,298	24,113	23,014	21,993	21,043	20,159	19,335	18,565	17,846	17,173	16,542	15,950	15,394	14,872	14,379	13,916
55	42,147	33,175	29,714	28,185	26,774	25,471	24,264	23,146	22,109	21,145	20,248	19,413	18,633	17,906	17,225	16,588	15,991	15,430	14,903	14,407	13,940
56	42,720	33,505	29,965	28,404	26,965	25,637	24,410	23,273	22,220	21,242	20,333	19,487	18,699	17,963	17,275	16,632	16,029	15,463	14,932	14,433	13,963
57	43,287	33,828	30,210	28,617	27,151	25,799	24,550	23,396	22,327	21,335	20,414	19,558	18,761	18,017	17,322	16,673	16,065	15,495	14,960	14,457	13,984
58	43,849	34,145	30,448	28,825	27,331	25,955	24,686	23,514	22,430	21,425	20,492	19,626	18,820	18,068	17,367	16,712	16,099	15,525	14,986	14,480	14,003
59	44,405	34,456	30,681	29,026	27,506	26,107	24,818	23,628	22,528	21,510	20,567	19,691	18,876	18,117	17,410	16,749	16,131	15,553	15,010	14,501	14,022
60	44,955	34,761	30,909	29,223	27,676	26,254	24,945	23,738	22,623	21,593	20,638	19,752	18,929	18,163	17,450	16,784	16,161	15,579	15,033	14,521	14,039
61	45,500	35,060	31,130	29,414	27,840	26,396	25,067	23,844	22,715	21,672	20,706	19,811	18,980	18,208	17,488	16,817	16,190	15,604	15,054	14,539	14,055
62	46,040	35,353	31,347	29,600	28,000	26,533	25,186	23,946	22,803	21,747	20,772	19,868	19,029	18,249	17,524	16,848	16,217	15,627	15,075	14,557	14,070
63	46,574	35,640	31,558	29,781	28,156	26,667	25,300	24,044	22,887	21,820	20,834	19,921	19,075	18,289	17,558	16,878	16,242	15,649	15,094	14,573	14,084
64	47,103	35,921	31,764	29,957	28,306	26,796	25,411	24,139	22,969	21,890	20,894	19,973	19,119	18,327	17,591	16,906	16,266	15,670	15,111	14,588	14,098
65	47,627	36,197	31,965	30,128	28,453	26,921	25,518	24,230	23,047	21,957	20,951	20,022	19,161	18,363	17,622	16,932	16,289	15,689	15,128	14,603	14,110
66	48,145	36,468	32,161	30,295	28,595	27,042	25,621	24,318	23,122	22,021	21,006	20,068	19,201	18,397	17,651	16,957	16,310	15,707	15,144	14,616	14,121
67	48,659	36,733	32,352	30,458	28,733	27,159	25,721	24,403	23,194	22,082	21,058	20,113	19,239	18,430	17,679	16,981	16,331	15,725	15,158	14,629	14,132
68	49,167	36,994	32,538	30,616	28,867	27,273	25,817	24,485	23,264	22,141	21,108	20,156	19,275	18,460	17,705	17,003	16,350	15,741	15,172	14,640	14,142
69	49,670	37,249	32,720	30,770	28,997	27,383	25,910	24,564	23,330	22,198	21,156	20,196	19,310	18,490	17,730	17,024	16,368	15,756	15,185	14,651	14,152
70	50,169	37,499	32,898	30,919	29,123	27,490	26,000	24,640	23,395	22,252	21,202	20,235	19,343	18,518	17,753	17,044	16,385	15,770	15,197	14,662	14,160
71	50,662	37,744	33,071	31,065	29,246	27,593	26,087	24,713	23,456	22,304	21,246	20,272	19,374	18,544	17,776	17,063	16,401	15,784	15,209	14,671	14,169
72	51,150	37,984	33,240	31,207	29,365	27,693	26,171	24,784	23,516	22,354	21,288	20,308	19,404	18,569	17,797	17,081	16,416	15,797	15,219	14,680	14,176
73	51,634	38,220	33,405	31,345	29,481	27,790	26,253	24,852	23,573	22,402	21,328	20,341	19,432	18,593	17,817	17,098	16,430	15,809	15,230	14,689	14,183
74	52,113	38,451	33,566	31,479	29,593	27,884	26,331	24,917	23,628	22,448	21,367	20,374	19,459	18,616	17,836	17,114	16,443	15,820	15,239	14,697	14,190
75	52,587	38,677	33,723	31,610	29,702	27,974	26,407	24,981	23,680	22,492	21,404	20,404	19,485	18,637	17,854	17,129	16,456	15,830	15,248	14,704	14,196
76	53,056	38,899	33,876	31,737	29,808	28,062	26,480	25,042	23,731	22,534	21,439	20,434	19,509	18,658	17,871	17,143	16,468	15,840	15,256	14,711	14,202
77	53,521	39,117	34,025	31,861	29,910	28,148	26,551	25,100	23,780	22,575	21,473	20,462	19,533	18,677	17,887	17,156	16,479	15,850	15,264	14,718	14,208
78	53,981	39,330	34,171	31,982	30,010	28,230	26,619	25,157	23,827	22,614	21,505	20,489	19,555	18,696	17,903	17,169	16,490	15,859	15,271	14,724	14,213
79	54,437	39,539	34,313	32,099	30,107	28,310	26,685	25,212	23,872	22,651	21,536	20,514	19,576	18,713	17,917	17,181	16,500	15,867	15,278	14,730	14,218
80	54,888	39,745	34,452	32,213	30,201	28,387	26,749	25,264	23,915	22,687	21,565	20,539	19,596	18,730	17,931	17,193	16,509	15,875	15,285	14,735	14,222
81	55,335	39,946	34,587	32,324	30,292	28,462	26,810	25,315	23,957	22,721	21,594	20,562	19,616	18,746	17,944	17,204	16,518	15,882	15,291	14,740	14,226
82	55,777	40,143	34,719	32,432	30,381	28,535	26,870	25,364	23,997	22,754	21,621	20,584	19,634	18,761	17,956	17,214	16,526	15,889	15,297	14,745	14,230
83	56,215	40,336	34,848	32,537	30,467	28,605	26,928	25,411	24,036	22,786	21,647	20,605	19,651	18,775	17,968	17,223	16,534	15,896	15,302	14,749	14,234
84	56,648	40,526	34,974	32,640	30,550	28,673	26,983	25,456	24,073	22,816	21,671	20,626	19,668	18,789	17,979	17,233	16,542	15,902	15,307	14,753	14,237
85	57,078	40,711	35,096	32,739	30,631	28,739	27,037	25,500	24,109	22,845	21,695	20,645	19,684	18,802	17,990	17,241	16,549	15,907	15,312	14,757	14,240
86	57,503	40,893	35,216	32,836	30,710	28,803	27,089	25,542	24,143	22,873	21,718	20,664	19,699	18,814	18,000	17,249	16,556	15,913	15,316	14,761	14,243
87	57,923	41,072	35,333	32,931	30,786	28,865	27,139	25,583	24,176	22,900	21,740	20,681	19,713	18,826	18,009	17,257	16,562	15,918	15,320	14,764	14,246
88	58,340	41,247	35,446	33,023	30,860	28,925	27,187	25,622	24,207	22,926	21,760	20,698	19,727	18,837	18,018	17,264	16,568	15,923	15,324	14,768	14,249
89	58,752	41,419	35,557	33,112	30,932	28,983	27,234	25,660	24,238	22,950	21,780	20,714	19,740	18,847	18,027	17,271	16,573	15,927	15,328	14,771	14,251
90	59,161	41,587	35,666	33,199	31,002	29,039	27,279	25,696	24,267	22,974	21,799	20,729	19,752	18,857	18,035	17,278	16,579	15,932	15,331	14,773	14,253
91	59,565	41,752	35,771	33,284	31,070	29,094	27,323	25,731	24,295	22,996	21,817	20,744	19,764	18,867	18,043	17,284	16,584	15,936	15,335	14,776	14,255
92	59,966	41,914	35,875	33,366	31,136	29,147	27,365	25,765	24,323	23,018	21,835	20,758	19,775	18,876	18,050	17,290	16,588	15,939	15,338	14,778	14,257
93	60,362	42,072	35,975	33,446	31,200	29,198	27,406	25,798	24,349	23,039	21,852	20,771	19,786	18,884	18,057	17,295	16,593	15,943	15,341	14,781	14,259
94	60,754	42,228	36,073	33,525	31,262	29,247	27,445	25,829	24,374	23,059	21,868	20,784	19,796	18,892	18,063	17,301	16,597	15,946	15,343	14,783	14,261
95	61,143	42,380	36,169	33,601	31,323	29,295	27,484	25,859	24,398	23,078	21,883	20,796	19,806	18,900	18,069	17,305	16,601	15,950	15,346	14,785	14,263
96	61,528	42,529	36,263	33,675	31,381	29,341	27,520	25,888	24,421	23,097	21,897	20,808	19,815	18,907	18,075	17,310	16,605	15,953	15,348	14,787	14,264
97	61,909	42,676	36,354	33,746	31,438	29,386	27,556	25,917	24,443	23,114	21,911	20,819	19,824	18,914	18,081	17,315	16,608	15,955	15,350	14,789	14,266
98	62,286	42,820	36,443	33,817	31,493	29,430	27,590	25,944	24,465	23,131	21,925	20,830	19,832	18,921	18,086	17,319	16,611	15,958	15,352	14,790	14,267
99	62,659	42,960	36,529	33,885	31,547	29,472	27,623	25,970	24,485	23,147	21,938	20,840	19,840	18,927	18,091	17,323	16,615	15,960	15,354	14,792	14,268
100	63,029	43,098	36,614	33,951	31,599	29,513	27,655	25,995	24,505	23,163	21,950	20,849	19,848	18,933	18,096	17,326	16,618	15,963	15,356	14,793	14,269

9.6.4 Sterbetafeln

Sterbetafel 2005/2007 für die Bundesrepublik Deutschland

Männlich*)							
Vollendetes Alter	Sterbe-	Überlebens-	Überlebende im Alter x	Gestorbene im Alter x bis unter x+1	Von den Überlebenden im Alter x		
	wahrscheinlichkeit vom Alter x bis x+1				bis zum Alter x+1 durchlebte	insgesamt noch zu durchlebende	Durchschnittliche Lebenserwartung im Alter x in Jahren
					Jahre		
0	0,00427152	0,99572848	100 000	427	99 639	7 689 499	76,89
1	0,00036007	0,99963993	99 573	36	99 555	7 589 860	76,22
2	0,00018252	0,99981748	99 537	18	99 528	7 490 305	75,25
3	0,00016971	0,99983029	99 519	17	99 510	7 390 777	74,27
4	0,00014840	0,99985160	99 502	15	99 495	7 291 267	73,28
5	0,00013164	0,99986836	99 487	13	99 481	7 191 772	72,29
6	0,00011022	0,99988978	99 474	11	99 469	7 092 292	71,30
7	0,00010466	0,99989534	99 463	10	99 458	6 992 823	70,31
8	0,00011200	0,99988800	99 453	11	99 447	6 893 365	69,31
9	0,00009877	0,99990123	99 442	10	99 437	6 793 918	68,32
10	0,00008168	0,99991832	99 432	8	99 428	6 694 482	67,33
11	0,00009492	0,99990508	99 424	9	99 419	6 595 054	66,33
12	0,00012792	0,99987208	99 414	13	99 408	6 495 635	65,34
13	0,00012644	0,99987356	99 401	13	99 395	6 396 227	64,35
14	0,00014775	0,99985225	99 389	15	99 382	6 296 832	63,36
15	0,00019625	0,99980375	99 374	20	99 364	6 197 450	62,36
16	0,00031956	0,99968044	99 355	32	99 339	6 098 086	61,38
17	0,00036369	0,99963631	99 323	36	99 305	5 998 747	60,40
18	0,00060639	0,99939361	99 287	60	99 257	5 899 442	59,42
19	0,00061234	0,99938766	99 227	61	99 196	5 800 185	58,45
20	0,00063227	0,99936773	99 166	63	99 135	5 700 989	57,49
21	0,00062832	0,99937168	99 103	62	99 072	5 601 855	56,53
22	0,00061797	0,99938203	99 041	61	99 010	5 502 783	55,56
23	0,00060003	0,99939997	98 980	59	98 950	5 403 772	54,59
24	0,00061055	0,99938945	98 920	60	98 890	5 304 822	53,63
25	0,00061347	0,99938653	98 860	61	98 830	5 205 932	52,66
26	0,00065780	0,99934220	98 799	65	98 767	5 107 103	51,69
27	0,00062886	0,99937114	98 734	62	98 703	5 008 336	50,73
28	0,00064291	0,99935709	98 672	63	98 640	4 909 633	49,76
29	0,00063795	0,99936205	98 609	63	98 577	4 810 992	48,79
30	0,00064327	0,99935673	98 546	63	98 514	4 712 415	47,82
31	0,00073478	0,99926522	98 482	72	98 446	4 613 901	46,85
32	0,00073317	0,99926683	98 410	72	98 374	4 515 454	45,88
33	0,00078258	0,99921742	98 338	77	98 299	4 417 080	44,92
34	0,00083276	0,99916724	98 261	82	98 220	4 318 781	43,95
35	0,00088827	0,99911173	98 179	87	98 136	4 220 561	42,99
36	0,00095498	0,99904502	98 092	94	98 045	4 122 425	42,03
37	0,00102681	0,99897319	97 998	101	97 948	4 024 380	41,07
38	0,00115027	0,99884973	97 898	113	97 841	3 926 432	40,11
39	0,00131083	0,99868917	97 785	128	97 721	3 828 591	39,15
40	0,00148089	0,99851911	97 657	145	97 585	3 730 870	38,20
41	0,00161515	0,99838485	97 512	157	97 433	3 633 286	37,26
42	0,00181294	0,99818706	97 355	176	97 266	3 535 852	36,32
43	0,00211039	0,99788961	97 178	205	97 076	3 438 586	35,38
44	0,00238325	0,99761675	96 973	231	96 858	3 341 510	34,46
45	0,00263585	0,99736415	96 742	255	96 615	3 244 652	33,54
46	0,00295210	0,99704790	96 487	285	96 345	3 148 038	32,63
47	0,00334553	0,99665447	96 202	322	96 041	3 051 693	31,72
48	0,00375946	0,99624054	95 880	360	95 700	2 955 652	30,83
49	0,00412484	0,99587516	95 520	394	95 323	2 859 952	29,94

Männlich*)							
Vollendetes Alter	Sterbe-	Überlebens-	Überlebende im Alter x	Gestorbene im Alter x bis unter x+1	Von den Überlebenden im Alter x		
	wahrscheinlichkeit vom Alter x bis x+1				bis zum Alter x+1 durchlebte	insgesamt noch zu durchlebende	Durchschnittliche Lebenserwartung im Alter x in Jahren
					Jahre		
51	0,00506061	0,99493939	94 699	479	94 460	2 669 716	28,19
52	0,00554416	0,99445584	94 220	522	93 959	2 575 256	27,33
53	0,00594961	0,99405039	93 698	557	93 419	2 481 297	26,48
54	0,00658220	0,99341780	93 140	613	92 834	2 387 878	25,64
55	0,00711872	0,99288128	92 527	659	92 198	2 295 044	24,80
56	0,00770903	0,99229097	91 869	708	91 515	2 202 846	23,98
57	0,00799689	0,99200311	91 160	729	90 796	2 111 332	23,16
58	0,00913372	0,99086628	90 431	826	90 018	2 020 536	22,34
59	0,00964959	0,99035041	89 605	865	89 173	1 930 518	21,54
60	0,01057500	0,98942500	88 741	938	88 272	1 841 344	20,75
61	0,01138403	0,98861597	87 802	1 000	87 303	1 753 073	19,97
62	0,01259761	0,98740239	86 803	1 094	86 256	1 665 770	19,19
63	0,01366823	0,98633177	85 709	1 171	85 124	1 579 514	18,43
64	0,01445135	0,98554865	84 538	1 222	83 927	1 494 391	17,68
65	0,01612380	0,98387620	83 316	1 343	82 644	1 410 464	16,93
66	0,01737502	0,98262498	81 973	1 424	81 261	1 327 819	16,20
67	0,01890935	0,98109065	80 548	1 523	79 787	1 246 559	15,48
68	0,02065510	0,97934490	79 025	1 632	78 209	1 166 772	14,76
69	0,02259403	0,97740597	77 393	1 749	76 519	1 088 563	14,07
70	0,02528835	0,97471165	75 644	1 913	74 688	1 012 044	13,38
71	0,02810935	0,97189065	73 732	2 073	72 695	937 356	12,71
72	0,03100952	0,96899048	71 659	2 222	70 548	864 661	12,07
73	0,03378472	0,96621528	69 437	2 346	68 264	794 113	11,44
74	0,03814025	0,96185975	67 091	2 559	65 812	725 849	10,82
75	0,04249458	0,95750542	64 532	2 742	63 161	660 037	10,23
76	0,04701421	0,95298579	61 790	2 905	60 337	596 876	9,66
77	0,05159666	0,94840334	58 885	3 038	57 366	536 539	9,11
78	0,05686329	0,94313671	55 847	3 176	54 259	479 173	8,58
79	0,06147226	0,93852774	52 671	3 238	51 052	424 915	8,07
80	0,06832628	0,93167372	49 433	3 378	47 744	373 863	7,56
81	0,07584059	0,92415941	46 056	3 493	44 309	326 118	7,08
82	0,08441966	0,91558034	42 563	3 593	40 766	281 809	6,62
83	0,09398568	0,90601432	38 970	3 663	37 138	241 043	6,19
84	0,10455529	0,89544471	35 307	3 692	33 461	203 905	5,78
85	0,11754850	0,88245150	31 615	3 716	29 757	170 444	5,39
86	0,12724586	0,87275414	27 899	3 550	26 124	140 686	5,04
87	0,13810614	0,86189386	24 349	3 363	22 668	114 562	4,70
88	0,14550263	0,85449737	20 986	3 054	19 460	91 895	4,38
89	0,16273186	0,83726814	17 933	2 918	16 474	72 435	4,04
90	0,18287090	0,81712910	15 015	2 746	13 642	55 961	3,73
91	0,20914730	0,79085270	12 269	2 566	10 986	42 320	3,45
92	0,22716800	0,77283200	9 703	2 204	8 601	31 334	3,23
93	0,24270691	0,75729309	7 499	1 820	6 589	22 733	3,03
94	0,25878572	0,74121428	5 679	1 470	4 944	16 145	2,84
95	0,27817203	0,72182797	4 209	1 171	3 624	11 201	2,66
96	0,29799275	0,70200725	3 038	905	2 586	7 577	2,49
97	0,31818358	0,68181642	2 133	679	1 794	4 991	2,34
98	0,33868056	0,66131944	1 454	493	1 208	3 198	2,20
99	0,35942043	0,64057957	962	346	789	1 990	2,07
100	0,38034087	0,61965913	616	234	499	1 201	1,95

*) Ab dem Alter von 94 Jahren handelt es sich bei der Sterbewahrscheinlichkeit um geschätzte Werte.
Hinweis: Eine neue "Allgemeine Sterbetafel" wird jeweils nach Vorliegen der Ergebnisse einer Volkszählung berechnet. Zuletzt wurde die "Allgemeine Sterbetafel 1986/88" im Statistischen Jahrbuch 1991
und in Fachserie 1, Reihe 1. S.2 veröffentlicht.

© Statistisches Bundesamt, Wiesbaden, 2008
Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellenangabe gestattet.

Weiblich[*)]							
Vollendetes Alter	Sterbe-	Überlebens-	Überlebende im Alter x	Gestorbene im Alter x bis unter x+1	Von den Überlebenden im Alter x		
	wahrscheinlichkeit vom Alter x bis x+1				bis zum Alter x+1 durchlebte	insgesamt noch zu durchlebende	Durchschnittliche Lebenserwartung im Alter x in Jahren
					Jahre		
0	0,00345865	0,99654135	100 000	346	99 708	8 225 239	82,25
1	0,00029482	0,99970518	99 654	29	99 639	8 125 531	81,54
2	0,00018065	0,99981935	99 625	18	99 616	8 025 892	80,56
3	0,00013215	0,99986785	99 607	13	99 600	7 926 276	79,58
4	0,00010408	0,99989592	99 594	10	99 588	7 826 676	78,59
5	0,00008959	0,99991041	99 583	9	99 579	7 727 088	77,59
6	0,00009386	0,99990614	99 574	9	99 570	7 627 509	76,60
7	0,00008335	0,99991665	99 565	8	99 561	7 527 939	75,61
8	0,00007017	0,99992983	99 557	7	99 553	7 428 378	74,61
9	0,00006826	0,99993174	99 550	7	99 546	7 328 825	73,62
10	0,00007664	0,99992336	99 543	8	99 539	7 229 279	72,62
11	0,00009062	0,99990938	99 535	9	99 531	7 129 740	71,63
12	0,00008226	0,99991774	99 526	8	99 522	7 030 209	70,64
13	0,00010932	0,99989068	99 518	11	99 513	6 930 687	69,64
14	0,00012805	0,99987195	99 507	13	99 501	6 831 174	68,65
15	0,00014451	0,99985549	99 494	14	99 487	6 731 674	67,66
16	0,00014319	0,99985681	99 480	14	99 473	6 632 186	66,67
17	0,00018287	0,99981713	99 466	18	99 457	6 532 713	65,68
18	0,00024109	0,99975891	99 448	24	99 436	6 433 257	64,69
19	0,00024033	0,99975967	99 424	24	99 412	6 333 821	63,71
20	0,00021832	0,99978168	99 400	22	99 389	6 234 409	62,72
21	0,00020972	0,99979028	99 378	21	99 368	6 135 021	61,73
22	0,00024212	0,99975788	99 357	24	99 345	6 035 653	60,75
23	0,00025072	0,99974928	99 333	25	99 321	5 936 308	59,76
24	0,00021095	0,99978905	99 308	21	99 298	5 836 987	58,78
25	0,00023102	0,99976898	99 287	23	99 276	5 737 689	57,79
26	0,00023748	0,99976252	99 264	24	99 253	5 638 414	56,80
27	0,00024412	0,99975588	99 241	24	99 229	5 539 161	55,82
28	0,00023688	0,99976312	99 217	24	99 205	5 439 932	54,83
29	0,00029638	0,99970362	99 193	29	99 178	5 340 727	53,84
30	0,00031203	0,99968797	99 164	31	99 148	5 241 549	52,86
31	0,00032304	0,99967696	99 133	32	99 117	5 142 401	51,87
32	0,00034510	0,99965490	99 101	34	99 084	5 043 284	50,89
33	0,00039662	0,99960338	99 066	39	99 047	4 944 201	49,91
34	0,00040069	0,99959931	99 027	40	99 007	4 845 154	48,93
35	0,00045779	0,99954221	98 988	45	98 965	4 746 147	47,95
36	0,00051680	0,99948320	98 942	51	98 917	4 647 182	46,97
37	0,00055844	0,99944156	98 891	55	98 863	4 548 265	45,99
38	0,00058746	0,99941254	98 836	58	98 807	4 449 402	45,02
39	0,00072989	0,99927011	98 778	72	98 742	4 350 595	44,04
40	0,00076735	0,99923265	98 706	76	98 668	4 251 853	43,08
41	0,00087239	0,99912761	98 630	86	98 587	4 153 185	42,11
42	0,00104232	0,99895768	98 544	103	98 493	4 054 598	41,15
43	0,00113936	0,99886064	98 441	112	98 385	3 956 106	40,19
44	0,00121426	0,99878574	98 329	119	98 269	3 857 721	39,23
45	0,00147906	0,99852094	98 210	145	98 137	3 759 451	38,28
46	0,00161180	0,99838820	98 064	158	97 985	3 661 314	37,34
47	0,00179972	0,99820028	97 906	176	97 818	3 563 329	36,40
48	0,00194139	0,99805861	97 730	190	97 635	3 465 511	35,46
49	0,00216439	0,99783561	97 540	211	97 435	3 367 876	34,53

Weiblich*)							
Vollendetes Alter	Sterbe-	Überlebens-	Überlebende im Alter x	Gestorbene im Alter x bis unter x+1	Von den Überlebenden im Alter x		
	wahrscheinlichkeit vom Alter x bis x+1				bis zum Alter x+1 durchlebte	insgesamt noch zu durchlebende	Durchschnittliche Lebenserwartung im Alter x in Jahren
					Jahre		
50	0,00241580	0,99758420	97 329	235	97 212	3 270 441	33,60
51	0,00256771	0,99743229	97 094	249	96 969	3 173 229	32,68
52	0,00281587	0,99718413	96 845	273	96 708	3 076 260	31,76
53	0,00306562	0,99693438	96 572	296	96 424	2 979 551	30,85
54	0,00326665	0,99673335	96 276	314	96 119	2 883 127	29,95
55	0,00364848	0,99635152	95 962	350	95 787	2 787 008	29,04
56	0,00391139	0,99608861	95 611	374	95 424	2 691 222	28,15
57	0,00426502	0,99573498	95 237	406	95 034	2 595 797	27,26
58	0,00463787	0,99536213	94 831	440	94 611	2 500 763	26,37
59	0,00481655	0,99518345	94 391	455	94 164	2 406 152	25,49
60	0,00544365	0,99455635	93 937	511	93 681	2 311 987	24,61
61	0,00593689	0,99406311	93 425	555	93 148	2 218 306	23,74
62	0,00623577	0,99376423	92 871	579	92 581	2 125 158	22,88
63	0,00664824	0,99335176	92 292	614	91 985	2 032 577	22,02
64	0,00689184	0,99310816	91 678	632	91 362	1 940 592	21,17
65	0,00756644	0,99243356	91 046	689	90 702	1 849 230	20,31
66	0,00821887	0,99178113	90 357	743	89 986	1 758 528	19,46
67	0,00912344	0,99087656	89 615	818	89 206	1 668 542	18,62
68	0,01003801	0,98996199	88 797	891	88 351	1 579 336	17,79
69	0,01134887	0,98865113	87 906	998	87 407	1 490 984	16,96
70	0,01272941	0,98727059	86 908	1 106	86 355	1 403 577	16,15
71	0,01434518	0,98565482	85 802	1 231	85 186	1 317 222	15,35
72	0,01631093	0,98368907	84 571	1 379	83 881	1 232 036	14,57
73	0,01806278	0,98193722	83 192	1 503	82 440	1 148 155	13,80
74	0,02050672	0,97949328	81 689	1 675	80 851	1 065 714	13,05
75	0,02339836	0,97660164	80 014	1 872	79 078	984 863	12,31
76	0,02659978	0,97340022	78 142	2 079	77 102	905 785	11,59
77	0,02986595	0,97013405	76 063	2 272	74 927	828 683	10,89
78	0,03405580	0,96594420	73 791	2 513	72 535	753 756	10,21
79	0,03885141	0,96114859	71 278	2 769	69 894	681 221	9,56
80	0,04493777	0,95506223	68 509	3 079	66 970	611 327	8,92
81	0,05106285	0,94893715	65 430	3 341	63 760	544 358	8,32
82	0,05815308	0,94184692	62 089	3 611	60 284	480 598	7,74
83	0,06706913	0,93293087	58 479	3 922	56 518	420 314	7,19
84	0,07553023	0,92446977	54 557	4 121	52 496	363 796	6,67
85	0,08944778	0,91055222	50 436	4 511	48 180	311 300	6,17
86	0,09826922	0,90173078	45 924	4 513	43 668	263 120	5,73
87	0,11029533	0,88970467	41 412	4 567	39 128	219 452	5,30
88	0,11944660	0,88055340	36 844	4 401	34 644	180 324	4,89
89	0,13779062	0,86220938	32 443	4 470	30 208	145 680	4,49
90	0,15802638	0,84197362	27 973	4 420	25 763	115 473	4,13
91	0,17780888	0,82219112	23 552	4 188	21 458	89 710	3,81
92	0,20118108	0,79881892	19 365	3 896	17 417	68 252	3,52
93	0,21850055	0,78149945	15 469	3 380	13 779	50 835	3,29
94	0,23843117	0,76156883	12 089	2 882	10 648	37 056	3,07
95	0,25896269	0,74103731	9 206	2 384	8 014	26 408	2,87
96	0,27300789	0,72699211	6 822	1 863	5 891	18 394	2,70
97	0,29354265	0,70645735	4 960	1 456	4 232	12 503	2,52
98	0,31442059	0,68557941	3 504	1 102	2 953	8 271	2,36
99	0,33557623	0,66442377	2 402	806	1 999	5 318	2,21
100	0,35694500	0,64305500	1 596	570	1 311	3 319	2,08

*) Ab dem Alter von 96 Jahren handelt es sich bei der Sterbewahrscheinlichkeit um geschätzte Werte.
Hinweis: Eine neue "Allgemeine Sterbetafel" wird jeweils nach Vorliegen der Ergebnisse einer Volkszählung berechnet. Zuletzt wurde die "Allgemeine Sterbetafel 1986/88" im Statistischen Jahrbuch 1991
und in Fachserie 1, Reihe 1. S.2 veröffentlicht.

© Statistisches Bundesamt, Wiesbaden, 2008
Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellenangabe gestattet.

Sterbetafel 1999/2001 für die Bundesrepublik Deutschland

	männlich	weiblich		männlich	weiblich
vollendetes Alter (Jahre)	durchsch. Lebenserwartung im Alter X in Jahren	durchsch. Lebenserwartung im Alter Y in Jahren	vollendetes Alter (Jahre)	durchsch. Lebenserwartung im Alter X in Jahren	durchsch. Lebenserwartung im Alter Y in Jahren
0.	75,11	81,07			
1.	74,48	80,39	**51.**	26,89	31,75
2.	73,51	79,41	**52.**	26,04	30,84
3.	72,53	78,43	**53.**	25,19	29,94
4.	71,55	77,44	**54.**	24,35	29,04
5.	70,56	76,45	**55.**	23,52	28,14
6.	69,57	75,46	**56.**	22,70	27,25
7.	68,58	74,47	**57.**	21,88	26,36
8.	67,59	73,48	**58.**	21,09	25,48
9.	66,59	72,48	**59.**	20,29	24,60
10.	65,60	71,49	**60.**	19,51	23,72
11.	64,61	70,50	**61.**	18,74	22,85
12.	63,62	69,51	**62.**	17,98	21,99
13.	62,63	68,51	**63.**	17,24	21,13
14.	61,64	67,52	**64.**	16,51	20,28
15.	60,65	66,53	**65.**	15,79	19,44
16.	59,67	65,54	**66.**	15,09	18,62
17.	58,69	64,56	**67.**	14,41	17,80
18.	57,73	63,57	**68.**	13,75	17,00
19.	56,78	62,60	**69.**	13,11	16,21
20.	55,83	61,62	**70.**	12,48	15,43
21.	54,89	60,64	**71.**	11,88	14,66
22.	53,94	59,66	**72.**	11,29	13,91
23.	52,98	58,67	**73.**	10,71	13,18
24.	52,03	57,69	**74.**	10,14	12,46
25.	51,07	56,71	**75.**	9,58	11,75
26.	50,11	55,72	**76.**	9,04	11,07
27.	49,15	54,74	**77.**	8,52	10,41
28.	48,19	53,76	**78.**	8,03	9,77
29.	47,23	52,78	**79.**	7,55	9,15
30.	46,27	51,79	**80.**	7,12	8,57
31.	45,31	50,81	**81.**	6,69	8,01
32.	44,35	49,83	**82.**	6,29	7,48
33.	43,39	48,85	**83.**	5,88	6,94
34.	42,43	47,87	**84.**	5,51	6,45
35.	41,47	46,90	**85.**	5,18	6,00
36.	40,52	45,93	**86.**	4,88	5,58
37.	39,57	44,95	**87.**	4,61	5,19
38.	38,63	43,99	**88.**	4,37	4,82
39.	37,69	43,02	**89.**	4,15	4,48
40.	36,75	42,06	**90.**	3,97	4,18
41.	35,82	41,10	**91.**		
42.	34,90	40,15	**92.**		
43.	33,98	39,20	**93.**		
44.	33,07	38,25	**94.**		
45.	32,17	37,31	**95.**		
46.	31,27	36,37	**96.**		
47.	30,38	35,44	**97.**		
48.	29,50	34,51	**98.**		
49.	28,63	33,59	**99.**		
50.	27,76	32,67	**100.**		

Sterbetafel 2005/2007 für Nordrhein-Westfalen

	männlich	weiblich		männlich	weiblich
vollendetes Alter (Jahre)	durchsch. Lebenserwartung im Alter X in Jahren	durchsch. Lebenserwartung im Alter Y in Jahren	vollendetes Alter (Jahre)	durchsch. Lebenserwartung im Alter X in Jahren	durchsch. Lebenserwartung im Alter Y in Jahren
0.	76,45	81,73			
1.	75,84	81,07	**51.**	27,77	32,28
2.	74,87	80,10	**52.**	26,91	31,37
3.	73,89	79,12	**53.**	26,06	30,46
4.	72,91	78,13	**54.**	25,21	29,57
5.	71,92	77,14	**55.**	24,38	28,68
6.	70,93	76,15	**56.**	23,55	27,79
7.	69,94	75,16	**57.**	22,73	26,91
8.	68,94	74,16	**58.**	21,92	26,04
9.	67,95	73,17	**59.**	21,12	25,17
10.	66,96	72,18	**60.**	20,33	24,30
11.	65,96	71,18	**61.**	19,56	23,44
12.	64,97	70,19	**62.**	18,79	22,59
13.	63,98	69,20	**63.**	18,03	21,74
14.	62,99	68,20	**64.**	17,29	20,90
15.	62,00	67,21	**65.**	16,55	20,05
16.	61,01	66,22	**66.**	15,83	19,21
17.	60,03	65,23	**67.**	15,12	18,38
18.	59,05	64,24	**68.**	14,42	17,55
19.	58,8	63,25	**69.**	13,73	16,74
20.	57,11	62,27	**70.**	13,06	15,94
21.	56,14	61,28	**71.**	12,40	15,15
22.	55,17	60,29	**72.**	11,76	14,38
23.	54,20	59,31	**73.**	11,14	13,62
24.	53,23	58,32	**74.**	10,54	12,88
25.	52,26	57,33	**75.**	9,97	12,15
26.	51,3	56,35	**76.**	9,41	11,44
27.	50,33	55,36	**77.**	8,88	10,74
28.	49,36	54,37	**78.**	8,36	10,07
29.	48,39	53,39	**79.**	7,86	9,42
30.	47,42	52,41	**80.**	7,38	8,80
31.	46,45	51,42	**81.**	6,91	8,20
32.	45,49	50,44	**82.**	6,46	7,63
33.	44,52	49,46	**83.**	6,03	7,08
34.	43,56	48,48	**84.**	5,63	6,56
35.	42,60	47,50	**85.**	5,25	6,08
36.	41,64	46,52	**86.**	4,90	5,63
37.	40,68	45,55	**87.**	4,56	5,19
38.	39,72	44,57	**88.**	4,23	4,78
39.	38,77	43,60	**89.**	5,91	4,39
40.	37,82	42,63	**90.**	3,62	4,03
41.	36,87	41,66	**91.**		
42.	35,93	40,70	**92.**		
43.	35,00	39,74	**93.**		
44.	34,06	38,79	**94.**		
45.	33,14	37,84	**95.**		
46.	32,23	36,90	**96.**		
47.	31,32	35,96	**97.**		
48.	30,42	35,03	**98.**		
49.	29,56	34,11	**99.**		
50.	28,65	33,19	**100.**		

Allgemeine Sterbetafel 1986/88 für die Bundesrepublik Deutschland
(alte Bundesländer)

	männlich			weiblich				männlich			weiblich		
vollendetes Alter X (Jahre)	durchsch. Lebenserwartung im Alter X in Jahren	Überlebende von 100 000 im Alter X	durschn. Lebenserwartung bei Pflegebedürftigen im Alter X in Jahren [1)]	durchsch. Lebenserwartung im Alter Y in Jahren	Überlebende von 100 000 im Alter Y	durschn. Lebenserwartung bei Pflegebedürftigen im Alter Y in Jahren [1)]	vollendetes Alter X (Jahre)	durchsch. Lebenserwartung im Alter X in Jahren	Überlebende von 100 000 im Alter X	durschn. Lebenserwartung bei Pflegebedürftigen im Alter X in Jahren [1)]	durchsch. Lebenserwartung im Alter Y in Jahren	Überlebende von 100 000 im Alter Y	durschn. Lebenserwartung bei Pflegebedürftigen im Alter Y in Jahren [1)]
0.	72,21	100.000	11,07	78,68	100.000	11,10							
1.	71,88	99.075	11,07	78,23	99.298	11,10	**51.**	24,65	91.917	9,09	29,87	95.559	9,77
2.	70,93	99.005	11,07	77,28	99.241	11,10	**52.**	23,81	91.305	8,97	28,96	95.252	9,68
3.	69,97	98.956	11,06	76,31	99.201	11,10	**53.**	22,98	90.630	8,85	28,06	94.918	9,60
4.	68,99	98.921	11,05	75,33	99.174	11,09	**54.**	22,17	89.887	8,73	27,17	94.553	9,50
5.	68,02	98.891	11,05	74,35	99.153	11,09	**55.**	21,37	89.071	8,60	26,28	94.156	9,40
6.	67,03	98.862	11,04	73,36	99.136	11,09	**56.**	20,58	88.177	8,46	25,40	93.723	9,30
7.	66,05	98.835	11,03	72,37	99.119	11,08	**57.**	19,80	87.204	8,32	24,52	93.252	9,19
8.	65,07	98.809	11,02	71,38	99.103	11,08	**58.**	19,04	86.146	8,17	23,66	92.738	9,07
9.	64,09	98.786	11,01	70,39	99.088	11,07	**59.**	18,29	85.002	8,03	22,80	92.179	8,94
10.	63,10	98.764	11,00	69,40	99.073	11,07	**60.**	17,55	83.767	7,87	21,95	91.569	8,81
11.	62,11	98.744	10,99	68,41	99.058	11,06	**61.**	16,83	82.439	7,72	21,10	90.903	8,68
12.	61,12	98.724	10,98	67,42	99.044	11,05	**62.**	16,11	81.014	7,55	20,27	90.178	8,53
13.	60,14	98.704	10,96	66,43	99.029	11,05	**63.**	15,41	79.486	7,38	19,44	89.387	8,38
14.	59,15	98.681	10,94	65,45	99.013	11,04	**64.**	14,73	77.851	7,21	18,63	88.526	8,22
15.	58,17	98.652	10,93	64,46	98.995	11,03	**65.**	14,05	76.106	7,03	17,82	87.587	8,05
16.	57,19	98.612	10,91	63,47	98.974	11,02	**66.**	13,39	74.245	6,84	17,03	86.565	7,87
17.	56,22	98.557	10,89	62,49	98.947	11,01	**67.**	12,75	72.262	6,65	16,24	85.451	7,68
18.	55,26	98.483	10,88	61,51	98.916	11,00	**68.**	12,12	70.150	6,45	15,47	84.236	7,48
19.	54,32	98.389	10,86	60,53	98.881	10,99	**69.**	11,50	67.901	6,26	14,71	82.909	7,27
20.	53,37	98.284	10,85	59,55	98.843	10,98	**70.**	10,90	65.508	6,06	13,96	81.459	7,06
21.	52,43	98.175	10,84	58,57	98.806	10,97	**71.**	10,32	62.966	5,86	13,23	79.869	6,84
22.	51,49	98.068	10,82	57,60	98.768	10,96	**72.**	9,76	60.270	5,66	12,52	78.124	6,62
23.	50,54	97.964	10,80	56,62	98.731	10,94	**73.**	9,22	57.419	5,47	11,82	76.206	6,40
24.	49,60	97.862	10,78	55,64	98.694	10,93	**74.**	8,70	54.417	5,28	11,14	74.096	6,17
25.	48,65	97.763	10,76	54,66	98.657	10,91	**75.**	8,21	51.273	5,08	10,48	71.775	5,94
26.	47,69	97.664	10,74	53,68	98.619	10,89	**76.**	7,73	48.000	4,89	9,85	69.230	5,71
27.	46,74	97.567	10,71	52,70	98.579	10,87	**77.**	7,28	44.620	4,71	9,24	66.447	5,48
28.	45,79	97.468	10,68	51,72	98.538	10,85	**78.**	6,85	41.157	4,52	8,66	63.419	5,25
29.	44,84	97.367	10,65	50,75	98.493	10,83	**79.**	6,44	37.645	4,34	8,10	60.148	5,02
30.	43,88	97.262	10,62	49,77	98.446	10,81	**80.**	6,06	34.119	4,17	7,57	56.640	4,79
31.	42,93	97.153	10,59	48,80	98.395	10,78	**81.**	5,69	30.618	4,00	7,07	52.912	4,57
32.	41,98	97.039	10,55	47,82	98.340	10,75	**82.**	5,35	27.183	3,84	6,60	48.992	4,36
33.	41,03	96.920	10,50	46,85	98.280	10,73	**83.**	5,03	23.856	3,69	6,15	44.916	4,15
34.	40,09	96.794	10,46	45,88	98.216	10,69	**84.**	4,72	20.678	3,55	5,73	40.734	3,96
35.	39,14	96.661	10,41	44,91	98.146	10,66	**85.**	4,43	17.687	3,41	5,34	36.501	3,77
36.	38,20	96.519	10,35	43,95	98.071	10,63	**86.**	4,17	14.914	3,29	4,97	32.282	3,59
37.	37,26	96.367	10,29	42,99	97.988	10,59	**87.**	3,91	12.385	3,17	4,63	28.146	3,42
38.	36,32	96.203	10,23	42,03	97.896	10,55	**88.**	3,68	10.119	3,06	4,31	24.160	3,26
39.	35,39	96.026	10,17	41,07	97.796	10,51	**89.**	3,46	8.126	2,95	4,01	20.393	3,12
40.	34,46	95.834	10,10	40,11	97.685	10,46	**90.**	3,25	6.406	2,85	3,74	16.903	2,98
41.	33,53	95.624	10,03	39,16	97.564	10,41	**91.**	3,06	4.952	2,75	3,49	13.738	2,86
42.	32,61	95.394	9,95	38,22	97.431	10,36	**92.**	2,88	3.750	2,67	3,25	10.935	2,74
43.	31,69	95.141	9,87	37,27	97.286	10,31	**93.**	2,72	2.778	2,58	3,04	8.511	2,65
44.	30,79	94.863	9,79	36,33	97.127	10,25	**94.**	2,56	2.011	2,51	2,84	6.468	2,56
45.	29,88	94.555	9,70	35,40	96.954	10,19	**95.**	2,42	1.421	2,44	2,65	4.792	2,49
46.	28,99	94.216	9,61	34,46	96.766	10,13	**96.**	2,28	979	2,37	2,49	3.457	2,42
47.	28,10	93.841	9,51	33,54	96.562	10,06	**97.**	2,16	656	2,31	2,33	2.425	2,37
48.	27,23	93.428	9,41	32,61	96.341	10,00	**98.**	2,04	428	2,25	2,19	1.651	2,32
49.	26,36	92.973	9,31	31,69	96.102	9,92	**99.**	1,94	271	2,20	2,06	1.090	2,28
50.	25,50	92.471	9,20	30,78	95.842	9,85	**100.**	1,84	167	2,15	1,94	697	2,23

1) Berechnet von der Allianz Lebensversicherungs- AG, Stuttgart (die Lebenserwartungen der Pflegebedürftigen sind aus den Sterbetafeln 1986 M (Männer) bzw. 1986 F (Frauen) (BAV 1986, S. 200) ermittelt worden, in dem die Sterblichkeit um die Übersterblichkeit der Pflegebedürftigen erhöht wurde (letztere konnte aus der Übersterblichkeit der japanischen Pflegebedürftigen gegenüber der japanischen Normalsterblichkeit abgeleitet werden)).

9.7 Sonstige erforderliche Daten

9.7.1 Abschreibungstabelle

Wertminderung von Gebäuden wegen Alters im Sachwertverfahren in v.H. des Herstellungswertes

Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW (AGVGA - NRW)

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

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

9.7.2 Abzinsungstabelle

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

$K_o = K_n * 1/q^n$

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

10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Wir benutzen Datenreihen, die der Struktur der Region einerseits möglichst gut entsprechen, andererseits aber auch Gewähr für einen langfristigen Vergleich bieten. Dies sind entweder Daten, die vom Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW, vom Statistischen Bundesamt oder regionalen Einrichtungen veröffentlicht werden.

10.1 Grundstücksindizes

Zusammenstellung der Grundstücksindices auf folgenden Grundlagen:
- Jahresberichte des Statistischen Landesamtes NW, bezogen auf die "gleitenden Mittel"
- Untersuchungen im Kreis Coesfeld
- Indices über Lebenshaltung und Verdienst

Reihe	Index über ...
1	"gleitender" Index Bauland insgesamt NW
2	"gleitender" Index baureifes Land NW
3	"gleitender" Index Rohbauland NW
4	Baureifes Wohnbauland Kreis Coesfeld
5	Verbraucherpreisindex für NRW (aus 2000 = 100)
6	Bruttomonatsverdienste der Angestellten in Industrie und Handel in NW - insgesamt -
7	Bruttowochenverdienste der Industriearbeiter in NW - insgesamt -
8	Wohnungsmieten in NW - insgesamt - (aus 2000 = 100)
9	"gleitender" Index für Gewerbegebiete im Kreis Coesfeld

	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Jul-62	35,2	36,4	43,6		64,1	35,8	39,2	0,0	
Jul-63	37,6	38,9	46,6		66,0	38,3	41,9	0,0	*56,52*
Jul-64	42,3	43,6	51,9		67,6	40,8	44,9	0,0	*65,94*
Jul-65	46,3	46,2	56,0		69,7	44,7	49,9	0,0	*71,59*
Jul-66	50,1	49,8	56,8		72,6	48,2	52,4	0,0	*72,54*
Jul-67	54,5	54,4	59,3		73,8	50,3	52,1	0,0	*73,48*
Jul-68	57,1	57,4	61,5		75,1	53,4	56,1	0,0	*77,25*
Jul-69	62,9	63,7	65,6		76,5	58,4	62,6	0,0	*81,01*
Jul-70	69,4	70,0	71,3	67,6	79,2	66,1	71,1	0,0	*84,78*
Jul-71	80,7	83,4	77,1	74,9	83,1	73,7	76,8	0,0	*86,87*
Jul-72	89,3	90,5	89,1	82,5	87,6	80,5	82,5	0,0	*91,26*
Jul-73	95,9	98,2	92,1	91,4	93,8	89,9	91,8	0,0	*96,33*
Jul-74	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	*100,00*
Jul-75	106,5	103,7	96,1	104,7	106,2	108,3	104,5	107,0	*101,38*
Jul-76	120,6	112,0	108,3	111,2	110,7	116,8	113,7	112,9	*104,58*
Jul-77	127,2	125,8	114,6	120,5	114,8	125,2	120,9	116,7	*114,00*
Jul-78	145,2	147,3	127,1	137,1	118,1	133,2	127,2	120,2	*132,94*
Jul-79	163,3	169,7	143,7	189,0	123,3	142,1	135,2	124,8	*159,41*
Jul-80	199,3	198,5	149,5	249,5	130,1	153,3	143,1	130,9	*180,05*
Jul-81	228,1	227,0	156,9	272,1	138,6	161,3	150,6	137,3	*192,00*
Jul-82	253,4	255,1	143,6	274,5	146,2	169,6	156,1	143,2	*193,63*
Jul-83	271,7	274,2	157,9	273,3	150,7	172,0	160,6	151,1	*195,26*
Jul-84	277,3	282,8	172,6	272,1	154,0	178,3	165,6	155,9	*197,23*
Jul-85	272,6	278,2	183,0	263,2	156,9	186,5	171,6	159,9	*197,46*
Jul-86	264,1	275,4	180,8	251,3	156,5	193,4	176,8	161,8	*194,96*
Jul-87	259,3	270,3	187,8	246,5	156,7	200,2	181,5	163,6	*190,25*
Jul-88	260,7	267,7	200,6	244,7	158,4	206,7	190,0	166,7	*187,64*
Jul-89	264,4	259,2	212,4	244,8	162,5	214,6	196,5	171,1	*191,11*
Jul-90	268,9	254,8	213,9	255,6	166,6	223,8	205,5	175,7	*203,87*
Jul-91	273,7	255,0	224,9	274,5	172,4	236,2	215,0	182,5	*224,79*
Jul-92	279,4	256,9	225,2	283,2	179,0	248,0	225,2	192,1	*224,79*
Jul-93	292,0	263,0	229,5	327,3	184,7	258,9	229,7	202,4	*241,60*
Jul-94	310,3	278,5	241,6	364,0	189,7	266,7	239,4	211,0	*259,98*
Jul-95	325,1	291,7	252,4	407,3	193,0	277,8	248,6	219,3	*272,50*
Jul-96	340,5	307,8	248,9	470,8	195,1	278,8	250,6	226,0	1)
Jul-97	348,2	318,2	234,2	495,6	199,8	284,2	253,1	232,7	1)
Jul-98	367,1	345,1	231,7	530,2	201,4	290,7	257,4	235,1	1)
Jul-99	388,5	379,0	261,1	547,6	202,9	298,7	262,3	237,5	1)
Jul-00	406,8	403,0	295,5	568,4	206,2	308,3	270,7	241,7	1)
Jul-01	432,3	416,9	326,9	561,7	210,3	316,4	273,6	245,3	1)
Jul-02	463,2	414,2	334,3	561,7	213,0	320,4	279,5	248,4	1)
Jul-03	502,8	434,1	302,8	577,6	215,5	332,0	289,7	250,6	1)
Jul-04	518,4	460,7	287,3	587,8	218,8	339,6	291,2	252,8	1)
Jul-05	529,2	482,8	300,7	592,6	222,7	345,2	293,6	255,0	1)
Jul-06	524,1	502,3	296,9	577,5	227,2	349,8	301,4	257,1	1)
Jul-07	529,1	522,4	301,1	577,0	231,5	1)	1)	259,3	1)
Jul-08	513,4	531,7	290,2	576,0	239,2	1)	1)	261,5	1)

1) Werte werden nicht mehr angegeben 2) zu Redaktionsschluss noch nicht veröffentlicht

Basiszahlen für die vorgenannten Indexreihen

	Wohnungs-mieten NW zusammen 2000=100	Verbraucher-preisindex für NRW 2000=100	Bruttomo-natsverd. Angestellte in NW	Bruttowo-chenverd. Arbeiter in NW	Kaufwerte für Bauland in NW Statistische Berichte M 16, LDS NW			
					Bauland €/m²	baur.Land €/m²	Rohbauland €/m²	Industrie €/m²
Jul-38								
Jul-48				25				
Jul-49				31				
Jul-50				35				
Jul-51			183	39				
Jul-52			194	42				
Jul-53			204	44				
Jul-54			211	46				
Jul-55			225	49				
Jul-56			244	54				
Jul-57			254	56				
Jul-58			268	58				
Jul-59			281	60				
Jul-60			303	66				
Jul-61			330	73				
Jul-62		31,1	359	80	6,24	8,68	5,40	5,49
Jul-63		32,0	384	86	7,12	11,01	6,16	4,49
Jul-64		32,8	410	92	8,08	11,96	6,98	6,18
Jul-65		33,8	449	102	8,93	12,45	7,50	7,40
Jul-66		35,2	484	107	9,40	13,12	7,78	7,00
Jul-67		35,8	505	107	10,23	14,93	7,30	6,50
Jul-68		36,4	536	115	11,43	16,16	8,48	7,84
Jul-69		37,1	586	128	10,90	15,53	8,66	6,45
Jul-70		38,4	664	146	13,52	20,08	8,96	9,33
Jul-71		40,3	740	157	15,11	21,29	10,73	10,36
Jul-72		42,5	808	169	17,35	26,37	10,95	8,89
Jul-73		45,5	902	188	18,41	25,88	13,74	8,81
Jul-74	41,4	48,5	1004	205	18,89	27,58	11,93	9,45
Jul-75	44,3	51,5	1087	214	19,68	27,81	14,09	8,54
Jul-76	46,7	53,7	1172	233	22,09	28,89	12,17	9,02
Jul-77	48,3	55,7	1257	248	26,95	34,29	16,81	12,00
Jul-78	49,7	57,3	1337	261	23,43	39,02	16,57	5,48
Jul-79	51,6	59,8	1427	277	32,34	46,42	17,14	11,93
Jul-80	54,2	63,1	1538	293	37,30	52,50	23,39	14,55
Jul-81	56,8	67,2	1619	309	43,95	62,43	18,90	14,00
Jul-82	59,3	70,9	1702	320	48,70	69,56	20,08	15,77
Jul-83	62,5	73,1	1727	329	51,75	75,34	18,10	16,14
Jul-84	64,5	74,7	1790	339	54,34	77,92	24,56	16,12
Jul-85	66,2	76,1	1872	352	51,90	76,58	25,93	17,26
Jul-86	67,0	75,9	1941	363	49,10	71,58	22,26	18,10
Jul-87	67,7	76,0	2009	372	49,50	75,69	23,68	17,92
Jul-88	69,0	76,8	2074	390	49,15	72,41	28,73	18,68
Jul-89	70,8	78,8	2154	403	49,89	69,49	27,32	17,75
Jul-90	72,7	80,8	2246	421	51,64	68,76	28,36	23,20
Jul-91	75,5	83,6	2370	441	51,68	68,81	29,36	19,06
Jul-92	79,5	86,8	2489	462	52,61	69,69	31,67	19,39
Jul-93	83,8	89,6	2598	471	54,91	70,29	28,49	20,25
Jul-94	87,3	92,0	2677	491	58,83	73,75	31,06	20,91
Jul-95	90,7	93,6	2789	510	63,06	82,27	36,50	24,05
Jul-96	93,5	94,6	2798	514	63,36	81,00	32,79	28,37
Jul-97	96,3	96,9	2852	519	67,58	86,88	29,64	25,38
Jul-98	97,3	97,7	2917	528	67,45	90,72	30,68	13,61
Jul-99	98,3	98,4	2998	538	74,16	102,87	31,78	30,12
Jul-00	100,0	100,0	3094	555	79,74	114,40	41,34	33,32
Jul-01	101,5	102,0	3176	561	77,91	110,23	44,36	34,82
Jul-02	102,8	103,3	3216	573	88,68	114,16	44,24	37,68
Jul-03	103,7	104,5	3324	590	97,35	121,03	36,02	36,97
Jul-04	104,6	106,1	3408	597	100,44	128,24	39,99	33,38
Jul-05	105,5	108,0	3465	602	97,60	125,17	38,22	34,92
Jul-06	106,4	110,2	3511	618	103,50	139,00	41,34	30,92
Jul-07	107,3	112,3	1)	1)	97,50	144,05	38,45	29,05
Jul-08	108,2	116,0	1)	1)				

1) Werte werden nicht mehr angegeben 2) zu Redaktionsschluss noch nicht veröffentlicht

10.2 Preisindex für die Lebenshaltung

Jahr	Monat	Preisindex für die Lebenshaltung in NW		
		Verbraucher-preisindex	4-Personen-Haushalte mit mittlerem Einkommen	4-Personen-Haushalte mit höherem Einkommen
		2000 = 100	1995 = 100	1995 = 100
1974	(Durchschnitt)	48,5	51,9	
1975	(Durchschnitt)	51,5	55,2	
1976	(Durchschnitt)	53,7	57,7	
1977	(Durchschnitt)	55,7	59,7	58,7
1978	(Durchschnitt)	57,3	61,3	60,5
1979	(Durchschnitt)	59,8	63,8	63,0
1980	(Durchschnitt)	63,1	67,1	66,6
1981	(Durchschnitt)	67,2	71,5	71,1
1982	(Durchschnitt)	70,9	75,5	75,1
1983	(Durchschnitt)	73,1	77,8	77,5
1984	(Durchschnitt)	74,7	79,5	79,1
1985	(Durchschnitt)	76,1	81,1	80,7
1986	(Durchschnitt)	75,9	80,8	80,7
1987	(Durchschnitt)	76,0	80,8	81,0
1988	(Durchschnitt)	76,8	81,5	82,1
1989	(Durchschnitt)	78,8	83,8	84,3
1990	(Durchschnitt)	80,8	85,9	86,3
1991	(Durchschnitt)	83,6	88,9	89,2
1992	(Durchschnitt)	86,8	92,5	92,6
1993	(Durchschnitt)	89,6	95,6	95,7
1994	(Durchschnitt)	92,0	98,2	98,2
1995	(Durchschnitt)	83,6	100,0	100,0
1996	(Durchschnitt)	94,6	101,3	101,5
1997	(Durchschnitt)	96,9	103,4	103,2
1998	(Durchschnitt)	97,7	104,2	104,1
1999	(Durchschnitt)	98,4	104,9	104,9
2000	(Durchschnitt)	100,0	106,9	106,7
2001	(Durchschnitt)	102,0	109,4	108,9
2002	(Durchschnitt)	103,3	110,7	110,2
2003	(Durchschnitt)	104,5	ab 2003 nicht mehr gültig werden hier nur noch nachrichtlich aufgeführt	
2004	(Durchschnitt)	106,1		
2005	(Durchschnitt)	107,1		
2006	(Durchschnitt)	109,1		
2007	(Durchschnitt)	111,6		
2008	(Durchschnitt)	114,4		
	Januar	112,9		
	Februar	113,6		
	März	114,2		
	April	113,9		
	Mai	114,5		
	Juni	114,8		
	Juli	115,5		
	August	115,1		
	September	115,1		
	Oktober	114,8		
	November	114,2		
	Dezember	114,6		

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen

10.3 Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden

Jahr	Quartal	Nordrhein-Westfalen								Veränderung in %
		1913 =100	1914 =100	1976 =100	1980 =100	1985 =100	1991 =100	2000 =100	2005 100	
1974	(Durchschnitt)	926,4	863,1	93,7	71,0	61,9	51,0	41,5	40,6	-2,9
1975	(Durchschnitt)	954,3	889,1	96,5	73,2	63,8	52,6	42,7	41,8	3,0
1976	(Durchschnitt)	988,6	921,2	100,0	75,8	66,1	54,4	44,3	43,3	3,6
1977	(Durchschnitt)	1.035,4	964,7	104,7	79,4	69,2	57,0	46,4	45,4	4,8
1978	(Durchschnitt)	1.093,2	1.018,6	110,6	83,8	73,1	60,3	49,0	47,9	5,5
1979	(Durchschnitt)	1.181,7	1.101,0	119,5	90,6	79,0	65,0	52,9	51,8	8,1
1980	(Durchschnitt)	1.303,8	1.214,8	131,9	100,0	87,2	71,8	58,4	57,1	10,2
1981	(Durchschnitt)	1.383,0	1.288,7	139,9	106,1	92,4	76,1	61,9	60,6	6,1
1982	(Durchschnitt)	1.425,7	1.328,5	144,2	109,3	95,3	78,5	63,8	62,4	3,0
1983	(Durchschnitt)	1.455,0	1.355,8	147,2	111,6	97,2	80,1	65,2	63,8	2,2
1984	(Durchschnitt)	1.491,2	1.389,5	150,8	114,4	99,7	82,1	66,8	65,4	2,5
1985	(Durchschnitt)	1.495,8	1.393,8	151,3	114,7	100,0	82,3	67,0	65,6	0,3
1986	(Durchschnitt)	1.508,2	1.405,2	152,6	115,6	100,8	83,0	67,5	66,0	0,6
1987	(Durchschnitt)	1.532,9	1.428,2	155,0	117,6	102,5	84,4	68,7	67,2	1,8
1988	(Durchschnitt)	1.565,4	1.458,6	158,3	120,1	104,6	86,2	70,1	68,6	2,1
1989	(Durchschnitt)	1.616,3	1.506,0	163,5	124,0	108,0	89,0	72,4	70,8	3,2
1990	(Durchschnitt)	1.707,2	1.590,7	172,7	130,9	114,1	94,0	76,4	74,8	5,6
1991	(Durchschnitt)	1.817,0	1.693,0	183,7	139,4	121,5	100,0	81,4	79,6	6,4
1992	(Durchschnitt)	1.925,1	1.793,7	194,7	147,7	128,7	106,0	86,2	84,3	5,9
1993	(Durchschnitt)	2.021,4	1.883,4	204,4	155,1	135,1	111,3	90,6	88,6	5,1
1994	(Durchschnitt)	2.078,7	1.936,8	210,2	159,5	139,0	114,4	93,1	91,1	2,8
1995	(Durchschnitt)	2.140,9	1.994,8	216,5	164,2	143,1	117,8	95,9	93,8	3,0
1996	(Durchschnitt)	2.156,8	2.009,6	218,0	165,4	144,2	118,7	96,5	94,4	0,6
1997	(Durchschnitt)	2.164,7	2.016,9	218,9	166,0	144,7	119,1	96,9	94,8	0,4
1998	(Durchschnitt)	2.186,7	2.037,4	221,1	167,7	146,2	120,4	98,0	95,9	1,2
1999	(Durchschnitt)	2.204,9	2.054,4	222,9	169,1	147,4	121,4	98,7	96,6	0,7
2000	(Durchschnitt)	2.233,1	2.080,6	225,8	171,3	149,4	123,0	100,0	97,8	1,2
2001	(Durchschnitt)	2.241,0	2.087,9	226,6	171,9	149,9	123,4	100,4	98,2	0,4
2002	(Durchschnitt)	2.238,1	2.085,3	226,4	171,7	149,7	123,3	100,2	98,0	-0,2
2003	(Durchschnitt)	2.236,5	2.083,8	226,1	171,8	149,5	123,1	100,2	98,0	0,0
2004	(Durchschnitt)	2.263,9	2.109,3	Daten werden nicht mehr ergänzt				101,4	99,2	1,2
2005	(Durchschnitt)	2.285,0	2.129,0					102,3	100,0	0,8
2006	(Durchschnitt)	2.330,9	2.171,7					104,4	101,7	1,7
2007	(Durchschnitt)	2.494,4	2.324,1					111,7	108,4	6,6
2008	(Durchschnitt)								111,2	2,6
	Februar								110,0	-1,1
	Mai								111,0	0,9
	August								111,8	0,7
	November								112,0	0,2

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen

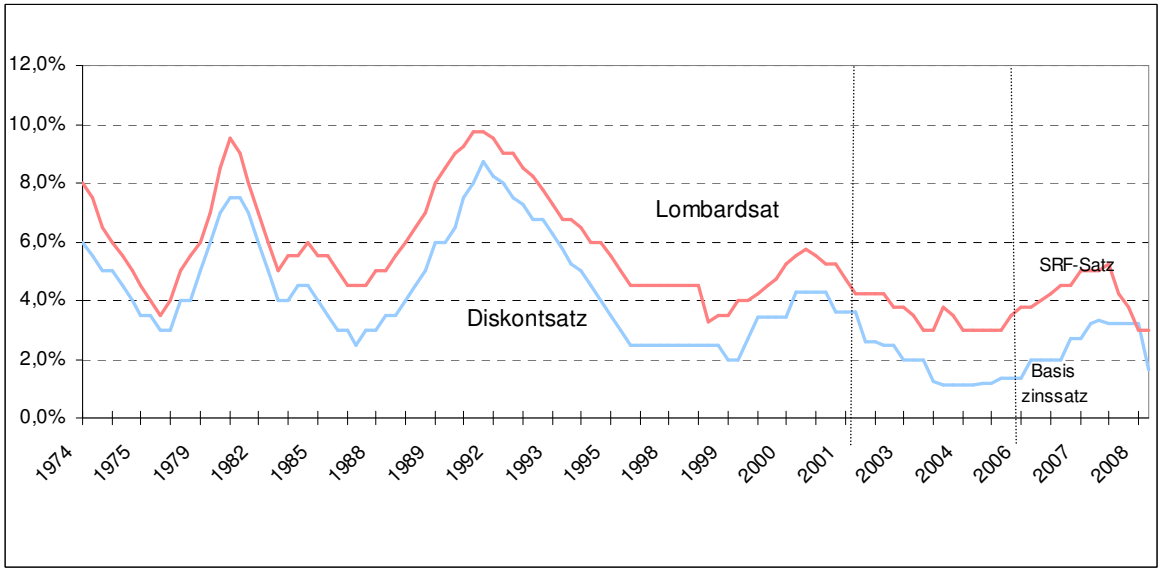
10.4 Zinsentwicklung bei Hypothekarkrediten

Erhebungszeitraum		Wohnungsbaukredite an privat Haushalte Durchschnittliche Zinssätze (Effektivverzinsung) Sollzinsen zu				
			Festzinsen auf 2 Jahre	Festzinsen auf 5 Jahre	Festzinsen auf 10 Jahre	Gleitzinsen
1994	(Durchschnitt)		7,31	7,61	8,21	7,76
1995	(Durchschnitt)		6,91	7,49	8,16	7,52
1996	(Durchschnitt)		5,62	6,44	7,46	6,57
1997	(Durchschnitt)		5,33	5,90	6,83	6,24
1998	(Durchschnitt)		5,22	5,41	6,39	6,06
1999	(Durchschnitt)		4,85	5,14	5,71	5,71
2000	(Durchschnitt)		6,23	6,36	6,66	6,54
2001	(Durchschnitt)		5,60	5,68	6,08	6,52
2002	(Durchschnitt)		5,26	5,53	5,96	6,08
		Festzinsen bis 1 Jahr	Festzinsen von über 1 Jahr bis 5 Jahre	Festzinsen von über 5 Jahr		
2003	(Durchschnitt)	5,65	5,24	5,89		
2004	(Durchschnitt)	5,27	4,80	5,71		
2005	(Durchschnitt)	5,01	4,48	5,50		
2006	(Durchschnitt)	4,07	4,23	4,43		
2007	(Durchschnitt)	5,07	5,69	5,29		
2008	Januar	6,19	4,62	5,09		
	Februar	6,16	4,65	5,09		
	März	6,18	4,66	5,08		
	April	6,12	4,67	5,07		
	Mai	6,18	4,69	5,07		
	Juni	6,22	4,71	5,07		
	Juli	6,21	4,76	5,06		
	August	6,31	4,78	5,06		
	September	6,28	4,82	5,06		
	Oktober	6,31	4,86	5,07		
	November	6,31	4,87	5,06		
	Dezember	6,13	4,84	5,06		
2008	(Durchschnitt)	6,22	4,74	5,07		

Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

10.5 Leitsätze Bundesbank / Europäische Zentralbank

Mit Beginn der europäischen Währungsunion werden die Leitsätze der Deutschen Bundesbank in entsprechende Werte der Europäischen Zentralbank überführt. Gemäß Diskontsatz -Überleitungsgesetz ersetzt der Basiszinssatz den Diskontsatz. An die Stelle des Lombardsatzes tritt der Zinssatz der Spitzenrefinanzierungsfazilität (SRF - Satz).



12. Mieten

12.1 Wohnungsmieten

12.1.1 Preisindex für Wohnungsmieten NRW

Die allgemeine Mietpreisentwicklung in Nordrhein-Westfalen wird durch den nachstehend angegebenen Preisindex für Wohnungsmieten in NW beschrieben.
Dabei bezieht sich die Entwicklung der Wohnungsmieten auf den Zeitraum von 1974 bis 2007 auf Basis 2000 = 100.
Auf der nachfolgenden Seite ist die Entwicklung ab 2000 auf Basis 2005 = 100 dargestellt.

Jahr	**Preisindex für Wohnungsmieten in NW (1974 – 2007)**		
	"Kaltmiete" einschl. Nebenkosten, ohne Garagennutzung		
	Altbauwohnungen vor dem 20.06.1948 erbaut	Neubauwohnungen nach dem 20.06.1948 erbaut	zusammen
	Basisjahr 2000 = 100	Basisjahr 2000 = 100	Basisjahr 2000 = 100
1974 (Durchschnitt)	35,6	43,9	41,4
1975 (Durchschnitt)	38,5	46,5	44,3
1976 (Durchschnitt)	41,4	48,6	46,7
1977 (Durchschnitt)	43,3	50,2	48,3
1978 (Durchschnitt)	45,0	51,4	49,7
1979 (Durchschnitt)	46,9	53,1	51,6
1980 (Durchschnitt)	49,3	55,6	54,2
1981 (Durchschnitt)	52,3	58,0	56,8
1982 (Durchschnitt)	54,9	60,4	59,3
1983 (Durchschnitt)	58,4	63,4	62,5
1984 (Durchschnitt)	60,6	65,3	64,5
1985 (Durchschnitt)	62,3	66,8	66,2
1986 (Durchschnitt)	63,4	67,6	67,0
1987 (Durchschnitt)	64,5	68,4	67,7
1988 (Durchschnitt)	66,0	69,6	69,0
1989 (Durchschnitt)	67,6	71,4	70,8
1990 (Durchschnitt)	69,3	73,3	72,7
1991 (Durchschnitt)	71,8	76,2	75,5
1992 (Durchschnitt)	76,4	80,2	79,5
1993 (Durchschnitt)	80,4	84,5	83,8
1994 (Durchschnitt)	84,2	78,8	87,3
1995 (Durchschnitt)	88,4	91,3	90,7
1996 (Durchschnitt)	91,8	94,0	93,5
1997 (Durchschnitt)	95,3	96,6	96,3
1998 (Durchschnitt)	96,2	97,6	97,3
1999 (Durchschnitt)	97,5	98,5	98,3
2000 (Durchschnitt)	100,0	100,0	100,0
2001 (Durchschnitt)	101,4	101,5	101,5
2002 (Durchschnitt)	103,4	102,7	102,8
2003 (Durchschnitt)	104,2	103,6	103,7
2004 (Durchschnitt)	104,9	104,5	104,6
2005 (Durchschnitt)	105,9	105,4	105,5
2006 (Durchschnitt)	106,4	106,5	105,9
2007 (Durchschnitt)	107,3	107,2	107,3
Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen			

Jahr Monat	Preisindex für Wohnungsmieten in NW (2000 – 2008)			
	Netto-kaltmiete	"Kaltmiete" einschl. Nebenkosten, ohne Garagennutzung		
	Veränderung gegenüber Vormonat in %	Altbauwohnungen vor dem 20.06.1948 erbaut	Neubauwohnungen nach dem 20.06.1948 erbaut	zusammen
		Basisjahr 2005 = 100	Basisjahr 2005 = 100	Basisjahr 2005 = 100
2000 (Durchschnitt)		94,0	95,0	95,0
2001 (Durchschnitt)		95,7	96,2	96,1
2002 (Durchschnitt)		97,5	97,3	97,3
2003 (Durchschnitt)		98,4	98,2	98,2
2004 (Durchschnitt)		99,0	99,0	99,0
2005 (Durchschnitt)		100,0	100,0	100,0
2006 (Durchschnitt)		100,9	101,1	101,0
2007 (Durchschnitt)		101,8	102,0	102,0
2008 (Durchschnitt)		102,5	102,9	102,8
Januar	+0,3	102,3	102,5	102,4
Februar	+0,1	102,3	102,5	102,5
März	-	102,3	102,6	102,5
April	+0,1	102,4	102,6	102,6
Mai	-	102,5	102,7	102,7
Juni	+0,1	102,6	102,9	102,8
Juli	+0,1	102,6	102,9	102,9
August	+0,1	102,7	103,0	103,0
September	-	102,7	103,0	103,0
Oktober	+0,2	102,7	103,3	103,2
November	-	102,7	103,3	103,2
Dezember	-	102,7	103,4	103,3
Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen				

12.1.2 Wohnungsmieten Kreis Coesfeld

Für eine differenzierte Mietpreisermittlung greifen wir auf Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen zurück, die wir im Auftrag der Städte und Gemeinden und in Zusammenarbeit mit den Interessenverbänden erstellt haben. Für die Stadt **Coesfeld** sowie für die Gemeinden **Ascheberg, Havixbeck, Nordkirchen, Nottuln, Rosendahl und Senden** sind die Mietspiegel zum **01. Dezember 2008** als qualifizierte Mietspiegel i.S. §558 d BGB erstellt worden. Für die Stadt **Dülmen** und die Stadt **Billerbeck** ist zum **01. Dezember 2008** ein einfacher Mietspiegel erstellt worden, dessen Basis der Datenbestand der vormals qualifizierten Mietspiegel ist.
Weitere Informationen zu diesen Mietspiegeln erhalten Sie auf den Internetseiten des Gutachterausschusses http://www.kreis-coesfeld.de/gaacoe. Darüber hinaus liegen Mietspiegel für die Stadt Lüdinghausen und Olfen vor, herausgegeben vom Haus- und Grundeigentümer - Bezirksverband Unna und dem Mieterverein Kreis Unna e.V.
Bei der Erstellung der Mietspiegel sind erstmals auch durchschnittliche Mieten für Garagen, Stellplätze etc. ermittelt worden:

Garagen:	**25 €**	**bis**	**35 €**
Carport:	**15 €**	**bis**	**35 €**
Stellplatz:	**10 €**	**bis**	**18 €**
Tiefgarage:	**30 €**		

12.2 Gewerbemieten

Durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurde erstmalig eine Mietübersicht für Gewerbeimmobilien erstellt. Dabei lag der Schwerpunkt auf Immobilien in Gewerbegebieten. Für die vier Nutzungen „Büro“, „Produktion“, „Lager“ und „befestigte Außenfläche“ sollten Mietangaben abgeleitet werden. Im Herbst 2007 wurde daher ein Umfrage unter den Vermietern von Gewerbeimmobilien durchgeführt. Es wurden 320 Vermieter angeschrieben, 107 Fragebögen erhielten wir zurück (Quote: 33%).
Insgesamt liegen der Geschäftsstelle 184 Mietinformationen vor. Davon sind nicht alle Informationen vergleichbar und verwendbar. Dennoch haben wir für die oben aufgezählten vier unterschiedlichen Nutzungen nachhaltige Mietinformationen ableiten können. Unterstellt wurde zunächst eine „normale“ Büroausstattung und die Lage im Gewerbegebiet.

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

Büroflächen:	**5,0 €/m²**	**Spanne: (3,5 – 7,5 €/m²)**
Produktion:	**3,2 €/m²**	**Spanne: (2,3 – 4,3 €/m²)**
Lagerhallen:	**2,5 €/m²**	**Spanne: (1,5 – 3,5 €/m²)**
befestige Außenflächen:	**0,5 €/m²**	**Spanne: (0,2 – 1,0 €/m²)**

Für „moderne“ Büroausstattungen beträgt der Zuschlag nach der Auswertung bis zu 25 %.

Zusätzlich wurde untersucht, ob besondere Abhängigkeiten unter den drei Städten Coesfeld, Dülmen, und Lüdinghausen bestehen. Dies konnte aus den Daten nicht abgeleitet werden. Ferner hat eine getrennte Untersuchung nach Nord- und Südkreis stattgefunden. Auch hier konnten keine signifikanten Unterschiede festgestellt werden. Schließlich wurden die Mietinformationen aus den Orten **Havixbeck, Nottuln, Senden und Ascheberg** untersucht. Diese Gemeinden grenzen an die Stadt Münster und lassen vermuten, dass dort höhere Preise gezahlt werden. Die Untersuchung hat ergeben, dass dies nur für die **Büro- und Lagerflächen** nachweisbar ist, und zwar mit eine Höhe von ca. **+ 15 %.**

13. Sonstige Angaben

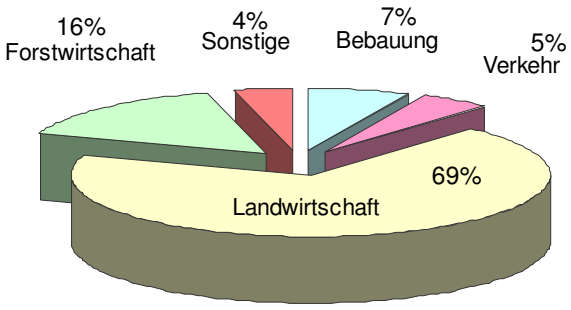
13.1. Statistische Angaben zum Kreis Coesfeld

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

13.1.1 Bevölkerung, Bevölkerungsdichte

Gebietskörperschaft	Wohnbevölkerung am 30.06.2008	Fläche (km²)	Einwohner je km²
Gemeinde Ascheberg	15.020	106,28	141,32
Stadt Billerbeck	11.613	91,06	127,53
Stadt Coesfeld	36.615	141,06	259,57
Stadt Dülmen	47.196	184,56	255,72
Gemeinde Havixbeck	11.776	53,01	222,15
Stadt Lüdinghausen	24.189	140,33	172,37
Gemeinde Nordkirchen	10.414	52,39	198,78
Gemeinde Nottuln	20.260	85,64	236,57
Stadt Olfen	12.249	52,43	233,63
Gemeinde Rosendahl	10.929	94,23	115,98
Gemeinde Senden	20.788	109,31	190,17
Kreis Coesfeld	221.049	1.110,30	199,09

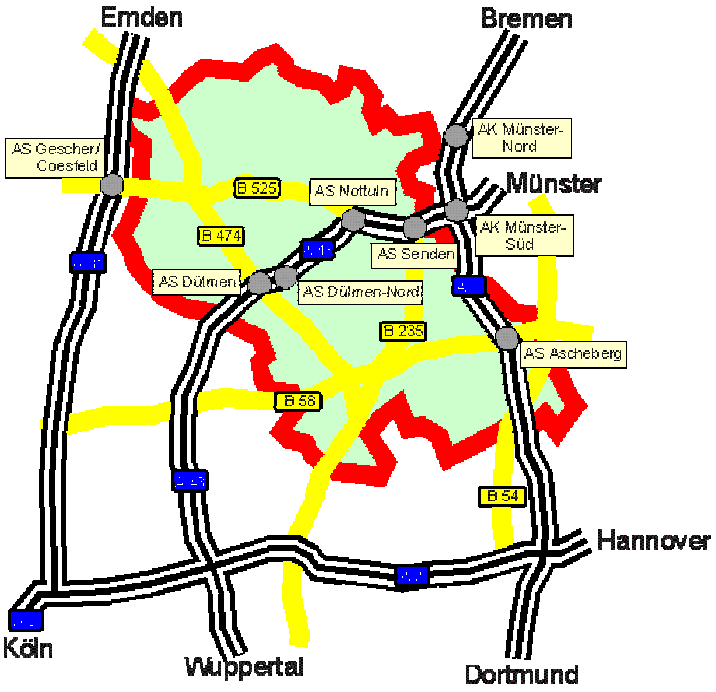
13.1.2 Flächennutzung



Gebietskörperschaft	Bauflächen		Verkehrs-flächen		Landwirtsch. Flächen		Forstwirtsch. Flächen		Sonstige Flächen	
	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)
Gemeinde Ascheberg	576	5%	516	5%	7.790	73%	1.412	13%	334	3%
Stadt Billerbeck	549	6%	381	4%	6.979	77%	1.032	11%	166	2%
Stadt Coesfeld	1.329	9%	738	5%	9.290	66%	2.290	16%	459	3%
Stadt Dülmen	1.539	8%	945	5%	12.518	68%	2.859	15%	597	3%
Gemeinde Havixbeck	367	7%	218	4%	3.835	72%	764	14%	118	2%
Stadt Lüdinghausen	858	9%	601	4%	9.022	64%	2.325	17%	1.234	9%
Gemeinde Nordkirchen	343	7%	217	4%	3.606	69%	865	17%	208	4%
Gemeinde Nottuln	635	7%	452	5%	6.190	72%	1.043	12%	244	3%
Stadt Olfen	390	7%	259	5%	3.141	60%	1.147	22%	307	6%
Gemeinde Rosendahl	512	5%	395	4%	6.718	71%	1.535	16%	263	3%
Gemeinde Senden	674	6%	523	5%	7.089	65%	2.162	20%	483	4%
Kreis Coesfeld	7.772	7%	5.243	5%	76.179	69%	17.434	16%	4.413	4%

13.1.3 Straßen im Kreis Coesfeld (Auszug Internet-Seite)

Das gut ausgebaute Straßennetz im Kreis Coesfeld schafft nahezu optimale Verkehrsverbindungen im gesamten Kreis einschließlich hervorragender Anbindung an das Bundesfernstraßennetz.



Autobahnen

Eine der wichtigsten Nord-Südachsen der Bundesrepublik, die **BAB A 1** durchläuft den östlichen Teil des Kreises (Anschlussstelle Ascheberg). Die **BAB A 43** von Münster Richtung Wuppertal schafft kurze Wege in die Region an Rhein und Ruhr (Anschlussstellen Senden, Nottuln, Dülmen-Nord und Dülmen). Im westlichen Teil des Kreises streift die **BAB A 31** das Kreisgebiet. Die **A 31** ermöglicht den schnellen Weg in das westliche Ruhrgebiet und in den Raum Düsseldorf/Köln (Anschlussstelle Gescher/Coesfeld).

Bundesstraßen:

B 474 Rosendahl-Coesfeld-Dülmen-Olfen
B 525 Coesfeld-Nottuln-Appelhülsen (bisher B67)
B 58 Ascheberg-Lüdinghausen-Seppenrade
B 235 Senden-Lüdinghausen-Olfen
B 54 Herbern-Ascheberg

Straßenkilometer im Kreis Coesfeld:

Bundesautobahnen: 42 km
Bundesstraßen: 136 km
Landstraßen: 266 km
Kreisstraßen: 423 km
Gemeindestraßen: ca. 770 km

13.1.4 Eisenbahnlinien im Kreis Coesfeld (Auszug Internet-Seite)

Durch den Kreis führen die Strecken

408	Baumberge-Bahn Münster – **Havixbeck – Billerbeck – Lutum - Coesfeld**
411	Der Lünener Münster – **Davensberg – Ascheberg – Capelle** – Lünen - Dortmund
412	Westmünsterland Bahn Gronau – **Holtwick – Coesfeld – Lette – Dülmen – Lüdinghausen** – Dortmund
424	Der Coesfelder **Coesfeld** – Dorsten – Oberhausen
425	Haard Express Münster – **Bösensell – Appelhülsen – Buldern – Dülmen** - Essen

13.1.5 Fluganbindung (Auszug Internet-Seite)

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

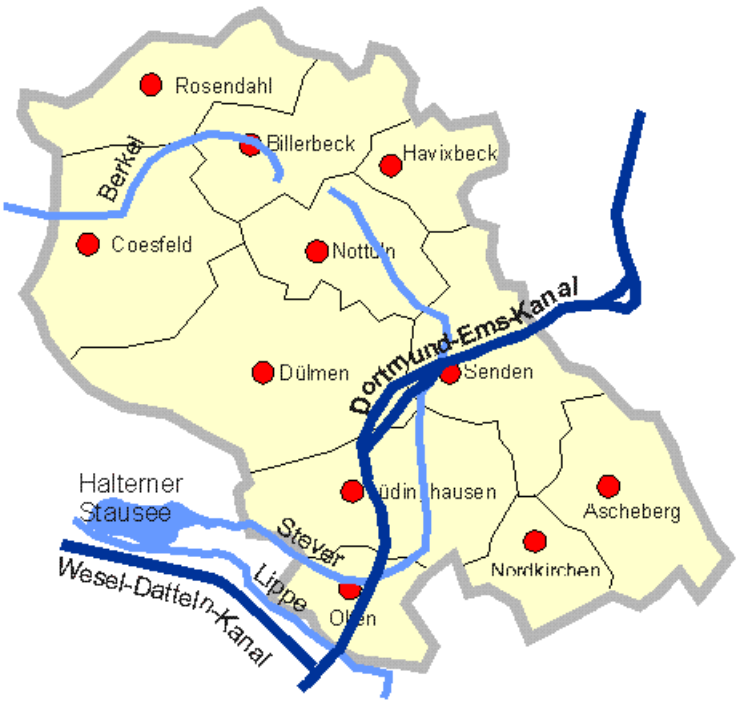
Über ein gut ausgebautes Straßennetz und mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Flughafen in ca. 45 bis 60 Minuten zu erreichen.

Weitere Informationen finden Sie unter: www.fmo.de

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

13.1.6 Wasserstraßen (Auszug Internet-Seite)

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

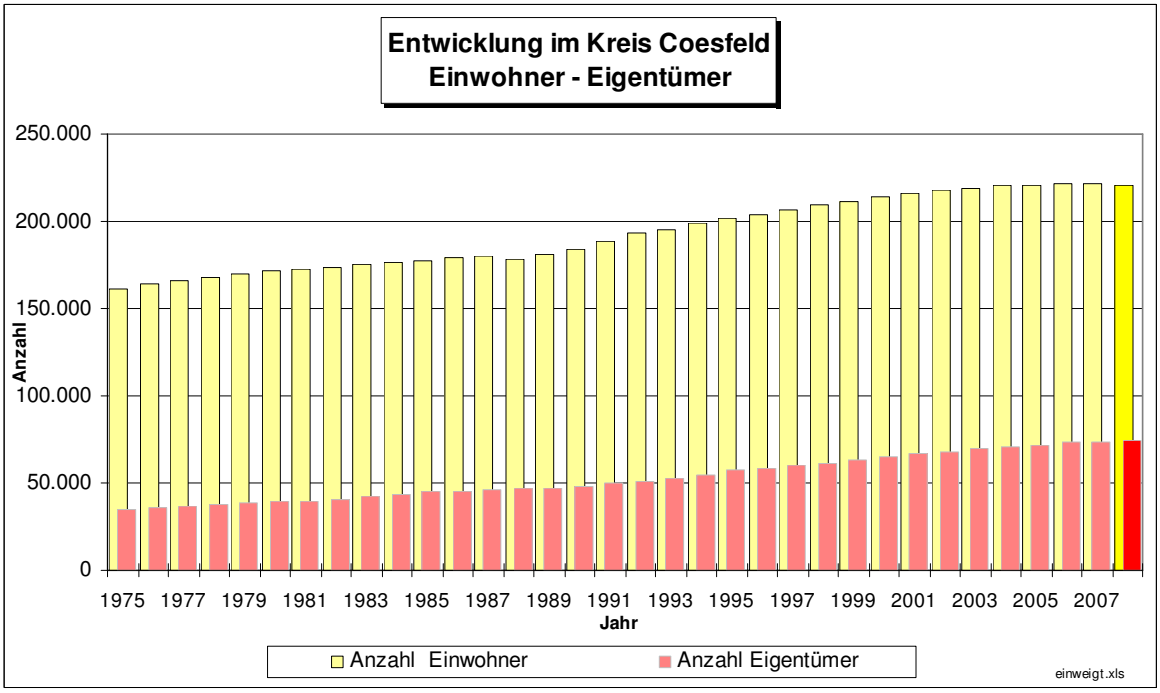


13.1.7 Angaben zum Arbeitsmarkt im Kreis Coesfeld

Gliederung nach Arbeitsamtsbezirk										
Dienststelle Region	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Coesfeld (mit Gescher)	6,6	6,0	7,3	7,5	7,5					
Dülmen	6,1	5,6	6,8	6,9	6,9					
Lüdinghausen	7,0	6,3	7,9	8,1	8,1					
Kreis Coesfeld	6,6	6,0	7,4	7,5	7,5	8,3	7,7	6,0	4,3	4,5
Arbeitsamtsbezirk Coesfeld	6,9	6,3	7,9	7,8	7,8	8,7	8,4	6,7	4,9	5,4
(Kreise Borken und Coesfeld)										

(Dargestellt ist der Vergleichsmonat Februar)

13.1.8 Eigentumsbildung im Kreis Coesfeld



13.2 Weitere Informationen

13.2.1 Auszug Allgemeine Verwaltungsgebührenordnung

Ergänzung aufgrund der Neufassung der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung vom 22.05.2001

Aufgaben der Grundstückswertermittlung

Vorbemerkungen

a) Hierunter fallen die in §§ 192 ff. Baugesetzbuch und in der Gutachterausschussverordnung - GAVO NRW – (in der jeweils gültigen Fassung) - beschriebenen Aufgaben der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen.

b) Bei umsatzsteuerpflichtigen Amtshandlungen ist der Gebühr die gesetzliche Umsatzsteuer hinzuzurechnen.

c) Zieht ein Gericht oder ein Staatsanwalt einen Gutachterausschuss zu Sachverständigenleistungen (Gutachten und Auskünfte) heran, so richten sich die Kosten nach dem Gesetz über die Entschädigung von Zeugen und Sachverständigen. Dies gilt entsprechend für die auf Antrag eines Gerichts durch den Oberen Gutachterausschuss erstatteten Obergutachten.

d) Unter "Wert" wird der jeweils im Gutachten abschließend ermittelte Wert verstanden. Bei Gutachten über Miet- oder Pachtwerte ist vom 10-fachen des ermittelten Jahresmiet- oder -pachtwertes auszugehen.

e) Mit den Gebühren nach den Tarifstellen 13.1 und 13.2 sind die Entschädigungen für die Gutachter abgegolten.

f) Bei der Gutachtenerstattung anfallende Auslagen sind gemäß § 10 GebG NRW einzeln abzurechnen.

Gutachten

Erstattung von Gutachten

über bebaute, den Bodenwertanteil bebauter Grundstücke und unbebaute Grundstücke, über Rechte an bebauten und unbebauten Grundstücken sowie über die Höhe anderer Vermögensvor- und -nachteile (§ 193 Abs. 2 BauGB, § 24 Abs. 1 EEG NW und § 5 Abs. 3 GAVO NRW);

desgleichen Gutachten zur Ermittlung von Anfangs- oder Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB durch den Gutachterausschuss und Gutachten über Miet- oder Pachtwerte.

Gebühr: € 700 (Grundbetrag),

dazu bei einem Wert des begutachteten Objekts
a) bis € 770.000 2,0 v.T. des Wertes
b) über € 770.000 1,0 v.T. des Wertes zuzüglich € 770

Zuschläge zur Gebühr

wegen erhöhten Aufwands, wenn

a) neben dem Standardverfahren weitere Wertermittlungsverfahren notwendig sind
Zuschlag: bis € 200

b) Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind
Zuschlag: bis € 400

c) besondere rechtliche Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau) zu berücksichtigen oder wertrelevante Rechte oder Lasten (z.B. Erbbau-, Mietrecht) zu ermitteln sind
Zuschlag: bis € 600

d) Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind
Zuschlag: bis € 300

Abschlag zur Gebühr

wegen verminderten Aufwands bei Ermittlung des Wertes zu verschiedenen Wertermittlungsstichtagen, bei Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte und bei Bewertung verschiedener Objekte im Rahmen eines Antrags, wenn sie die gleichen wertbestimmenden Merkmale besitzen,
Abschlag: bis zur Höhe des Grundbetrags in Tarifstelle 13.1.1

Ermittlung von Anfangs- und Endwerten

nach § 154 Abs. 2 BauGB unter Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte
Gebühr: 50 v.H. der Gebühr nach den Tarifstellen 13.1.1 und 13.1.2

Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau

gemäß § 5 Abs. 2 BKleingG
Gebühr: € 500 bis 750

Erstattung eines Obergutachtens durch den Oberen Gutachterausschuss

Gebühr: 150 v.H. der Gebühr nach den Tarifstellen 13.1.1 bis 13.1.5

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

Verkehrswert	Mindestgebühr
25.000 €	750 €
50.000 €	800 €
75.000 €	850 €
100.000 €	900 €
200.000 €	1.100 €
500.000 €	1.700 €
770.000 €	2.240 €
1.000.000 €	2.470 €

Nähere Informationen erhalten Sie bei Bedarf von der Geschäftsstelle: (02541 / 18-6810)

13.2.2 Gebühren für Bodenrichtwertauskünfte und -karten

Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte zu einzelnen Bodenrichtwerten, erstellt durch die Geschäftsstelle des Gutachtausschusses
Gebühr: ab 15 €

Bodenrichtwertauskünfte online aus dem Internet (www.borisplus.nrw.de)
Gebühr: 5 €

Bodenrichtwertkarten
Die Abgabe von Bodenrichtwertkarten erfolgt als Papierausdruck oder in digitaler Form, ferner ist die Abgabe von Bodenrichtwerten in Listenform möglich. Es werden 2 € je enthaltenem Bodenrichtwert zu Grunde gelegt, mindestens 25 €. Die Auszüge werden auf individuellem Wunsch und Zuschnitt erstellt.

Kosten der Bodenrichtwertkarten bei Abgabe je Gemeinde:

Gemeinde Ascheberg	98 €
Stadt Billerbeck	86 €
Stadt Coesfeld	250 €
Stadt Dülmen	250 €
Gemeinde Havixbeck	60 €
Stadt Lüdinghausen	188 €
Gemeinde Nordkirchen	58 €
Gemeinde Nottuln	94 €
Stadt Olfen	70 €
Gemeinde Rosendahl	78 €
Gemeinde Senden	88 €
Landwirtschaftliche Bodenrichtwertkarte (Kreiskarte)	25 €

13.3 Besetzung Gutachterausschuss und Geschäftsstelle

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

Vorsitzender:	
Wewers, Manfred	Dipl.-Ing., Kreisvermessungsrat
Stellvertreter:	
Bösken, Stefan	Dipl.-Ing., Kreisobervermessungsrat
Stellvertreter und ehrenamtlicher Gutachter:	
Dicke, Manfred	Dipl.-Ing., Ltd. Kreisvermessungsdirektor a.D.
Nau, Ludwig	Dipl.-Ing., Kreisvermessungsdirektor Kreis Recklinghausen
Briewig, Peter	Öffentlich best. Vermessungsingenieur
Ehrenamtliche Gutachter:	
Fütterer, Wolfgang	Dipl.-Ing., Architekt
Hellkuhl, Ludger	Wohnbau Westmünsterland e.G. Prokurist
Klein, Reinhold	Landwirtschaftsmeister Landwirtschaftlicher Sachverständiger
Mantau, Dr. Reinhard	Dipl.-Ing. agr.oek. Landwirtschaftlicher Sachverständiger
Meyer, Arno	Dipl.-Ing., Architekt
Rotter, Wolf-Dieter	Dipl.-Ing., Architekt
Schier, Heinz	Dipl.-Ing., Architekt
Schwidessen, Rita	Geschäftsführerin Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft für den Kreis Coesfeld e.G.
Tiffe, Peter	Dipl.-Ing., Architekt
Weber, Jochem	Dipl.-Ing., Architekt
Ehrenamtliche Gutachter von der zuständigen Finanzbehörde:	
Neugebauer, Annelies	Steueroberamtsrätin
Bien, Wolfgang	Steueramtmann
Stellvertreter:	
Grunewald, Friedrich	Steueramtsinspektor
Kappenberg, Alfons	Steueroberinspektor

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

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

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

13.5 Antrag auf Erstellung eines Verkehrswertgutachten

Name, Vorname des Antragstellers

Telefon

Strasse u. Haus-Nr.

Telefax

PLZ, Ort

E-Mail

An den
Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Coesfeld

Antrag auf Erstellung eines Gutachtens
gemäß § 193 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 5 der Gutachterausschussverordnung NW (GAVO NW).

Lage des Wertermittlungsobjekts

Strasse und Haus-Nr.

Ort/Ortsteil

Gemarkung

Flur

Flurstück(e)

Eigentümer

☐ wie Antragsteller

Name, Vorname des/der Eigentümer

Strasse u. Haus-Nr.

PLZ, Ort

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

Ich bin antragsberechtigt als:

☐ Eigentümer ☐ Miteigentümer ☐ Erbauberechtigte(r)

☐ Pflichtteilsberechtigte(r) ☐ Nießbraucher ☐ Wohnungsberechte(r)

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

☐ Bevollmächtigter
(Vollmacht liegt bei / wird nachgereicht)

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

Gegenstand der Wertermittlung

☐ Grundstück u. Gebäude ☐ nur Grundstück ☐ nur Gebäude

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

Zweck des Gutachtens

☐ Zugewinnausgleich ☐ Pflichtteilsanspruch ☐ Erbregelung

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

Wertermittlungsstichtag ☐ Aktueller Wert ☐ folgendes Datum: _____

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

Kostenübernahmeerklärung
Die entstandenen Kosten werden getragen vom
☐ Antragsteller

☐ Kostenbescheid an: _____

☐ Kostenannahmeerklärung ist beigefügt
Der Gutachterausschuss behält sich vor, im Einzelfall gem. § 16 Gebührengesetz NRW (GebG NRW) eine angemessene Vorschusszahlung oder Sicherheitsleistung bis zur vorrausichtlichen Höhe der Kosten zu fordern.
Das Gutachten wird in .....-facher Ausfertigung benötigt. (Die Erstausfertigung ist kostenfrei)
Die Kosten für ein Verkehrswertgutachten ergeben sich aus der umseitig abgedruckten Tarifstelle 13 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung (AVwGebO NRW), die ich zur Kenntnis genommen habe. Mir ist bekannt, dass eine Abschrift des Gutachtens gemäß § 193 Abs. 5 BauGB an den/die Grundstückseigentümer/Miteigentümer übersandt wird.

Ort, Datum

Unterschrift der/der Antragsstellers/in

Notizen