

Grundstücksmarktbericht 2006

Übersicht über den Grundstücksmarkt im Kreis Coesfeld

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 2006

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.....	6
3.	Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	7-8
3.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse.....	7
3.2	Aufgaben der Geschäftsstellen	8
4.	Grundstücksmarkt im Jahr 2005	9-13
4.1	Anzahl der Verkaufsfälle	9
4.2	Flächen- und Geldumsatz	12
4.3	Erwerber / Veräußerer	13
5.	Unbebaute Grundstücke	14-25
5.1	Individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau	14
5.1.1	Flächen- und Geldumsatz	14
5.1.3	Erbbaurechte	17
5.3	Gewerbliche Bauflächen	19
5.3.1	Flächen und Geldumsatz	19
5.3.2	Preisentwicklung	19
5.3.3	Durchschnittspreise der Gewerbegrundstücke.....	20
5.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	21
5.4.1	Flächen- und Geldumsatz	21
5.4.2	Entwicklung Waldboden, forstwirtschaftliche Flächen	22
5.4.3	Landwirtschaftliche Bodenleitwerte	22
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	23
5.6	Außenbereich	24
5.6.1	Wohnen im Außenbereich und begünstigtes Agrarland	24
5.6.2	Umsatz begünstigtes Agrarland	25
5.6.3	Preisentwicklung begünstigtes Agrarland.....	25
6.	Bebaute Grundstücke	26-28
6.1	Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser.....	26
6.1.1	Verkaufsfälle	26
6.1.2	Preisentwicklung.....	28
7.	Wohnungs- und Teileigentum	29-30
7.1.1	Verkaufsfälle	29
7.1.2	Preisentwicklung.....	29

8.	Bodenrichtwerte	31-37
8.1	Gesetzlicher Auftrag	31
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland / Erschließungskosten	31
8.2.1	Bodenrichtwerte und Bodenrichtwertkarten.....	35
8.2.2	Innenstadtrichtwerte	37
9.	Erforderliche Daten	38-59
9.1	Bodenpreisindexreihen	38
9.2	Umrechnungskoeffizienten	44
9.2.1	Abhängigkeit von der Grundstücksgröße /-tiefe	44
9.2.2	Einfluss der baulichen Ausnutzbarkeit	46
9.3	Liegenschaftszinssätze.....	47
9.5	Sachwertabschläge	48
9.6	Bewirtschaftungskosten	49
9.6.1	Verwaltungskosten	49
9.6.4	Instandhaltungskosten	49
9.6.3	Vervielfältiger	50
9.6.4	Sterbetafeln	52
9.7	Sonstige erforderliche Daten.....	58
9.7.1	Abschreibungstabelle	58
9.7.2	Abzinsungstabelle.....	59
10.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	60-64
10.1	Grundstücksindizes	60
10.2	Preisindex für die Lebenshaltung.....	62
10.3	Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden.....	63
10.4	Zinsentwicklung bei Hypothekarkrediten.....	64
10.5	Leitsätze Bundesbank / Europäische Zentralbank	64
12.	Mieten	65
13.	Sonstige Angaben	66-74
13.1.	Statistische Angaben zum Kreis Coesfeld	66
13.1.1	Bevölkerung, Bevölkerungsdichte.....	66
13.1.2	Flächennutzung	66
13.1.3	Straßen im Kreis Coesfeld	67
13.1.3	Straßen im Kreis Coesfeld	67
13.1.4	Eisenbahnlinien im Kreis Coesfeld	68
13.1.5	Fluganbindung.....	68
13.1.6	Wasserstraßen	69
13.1.7	Angaben zum Arbeitsmarkt im Kreis Coesfeld	69
13.1.8	Eigentumsbildung im Kreis Coesfeld.....	70
13.2	Weitere Informationen	70
13.2.1	Auszug Allgemeine Verwaltungsgebührenordnung.....	70
13.2.2	Gebühren für Bodenrichtwertkarten	72
13.3	Besetzung Gutachterausschuss und Geschäftsstelle	73
13.5	Antrag auf Erstellung eines Verkehrswertgutachten.....	74



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Im Jahr 2005 ist eine deutliche Belebung des Immobilienmarktes in sämtlichen Teilmärkten zu verzeichnen. Die Anzahl der Kaufverträge steigt um +19 % auf 2225; der Geldumsatz um +35% auf insgesamt 298 Mio. €.

• Unbebaute Wohnbaugrundstücke

Aus 669 Kaufverträgen von Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus (+31%) resultiert ein Geldumsatz von insgesamt 45,3 Mio. € (+22%). Die Bodenpreise bleiben insgesamt betrachtet stabil: 143 €/m² (+1%) beträgt der durchschnittliche Grundstückspreis für Wohnbauland im Kreis Coesfeld. Leichte Preisrückgänge sind in Havixbeck (-8%) und Nordkirchen (-2%) zu verzeichnen; in Billerbeck (+5%), Dülmen (+4%) und Ascheberg (+2%) resultieren moderate Preissteigerungen. 25 % des Umsatzes wurden im Dezember 2005 getätigt. Mit durchschnittlich 3,5% hat sich der Erbbauzinssatz für Wohnbaugrundstücke im langjährigen Vergleich auf leicht höherem Niveau bestätigt.

• Bebaute Grundstücke

Der Gesamtumsatz aus 1044 verkauften bebauten Grundstücksflächen beträgt 198 Mio € (+38%); hiervon entfallen 30% auf Ein- und Zweifamilienhäuser, 21% auf Doppel- und Reihenhäuser sowie 36 % auf Eigentumswohnungen. Insbesondere ist die Nachfrage nach gebrauchten Immobilien gestiegen: +40% bei Doppel- und Reihenhäusern; +26% bei Eigentumswohnungen. Die Preisentwicklung stellt sich hierbei unterschiedlich dar: Die durchschnittlichen Kaufpreise bis zu 10 Jahre alter Doppelhäuser betragen unverändert ca. 188.000 € (1520 €/m² Wohnfläche). Für neu errichtete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern wurden hingegen ca. 6% höhere Preise gezahlt (1750 €/m² Wohnfläche).

• **Gewerbe und Landwirtschaft**

Der Umsatz gewerblicher Bauflächen bleibt in Anzahl (34) und Umsatz (2,5 Mio. €) konstant. Die Preise sind mit -4% weiterhin leicht rückläufig. Der durchschnittliche Grundstückspreis beträgt 30,3 €/m². Das Angebot an kommunalen Gewerbeflächen ist weiterhin in ausreichendem Maße vorhanden. Die Preise landwirtschaftlicher Ackerflächen sind leicht rückläufig. Der mittlere landwirtschaftliche Bodenleitwert beträgt 2,90 €/m² (-0,10 €/m²). Bei einem Umsatz von 221 ha ist die Anzahl der Verkaufsfälle um 19 % auf 64 gestiegen.

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)

Mit dem Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW (www.boris.nrw.de) steht darüber hinaus eine weitere Informationsquelle zu sämtlichen Bodenrichtwerten im Land NRW zur Verfügung.

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 wurden.

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; ab 1.1.1997 ergänzend für steuerliche Zwecke nach Vorschriften der Finanzverwaltung,
- 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 ist auf Seite 73 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), insbesondere die §§ 192 bis 199 "Wertermittlung"
- die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV)
- die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NW - GAVO NRW).

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:

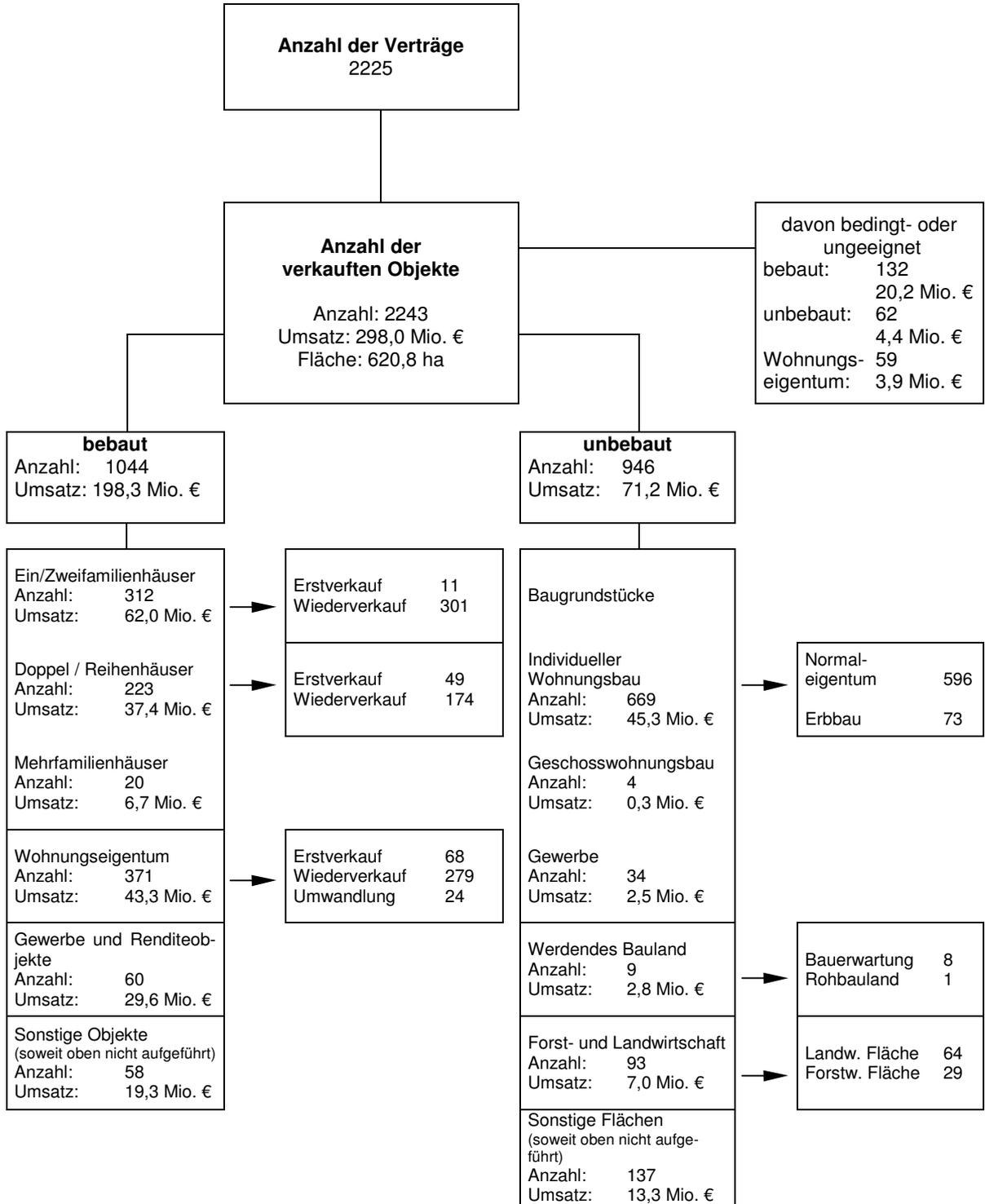
- die Ermittlung der Bodenrichtwerte,
- die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten und
- die Erstattung von Verkehrswertgutachten nach dem Vergleichswertverfahren.

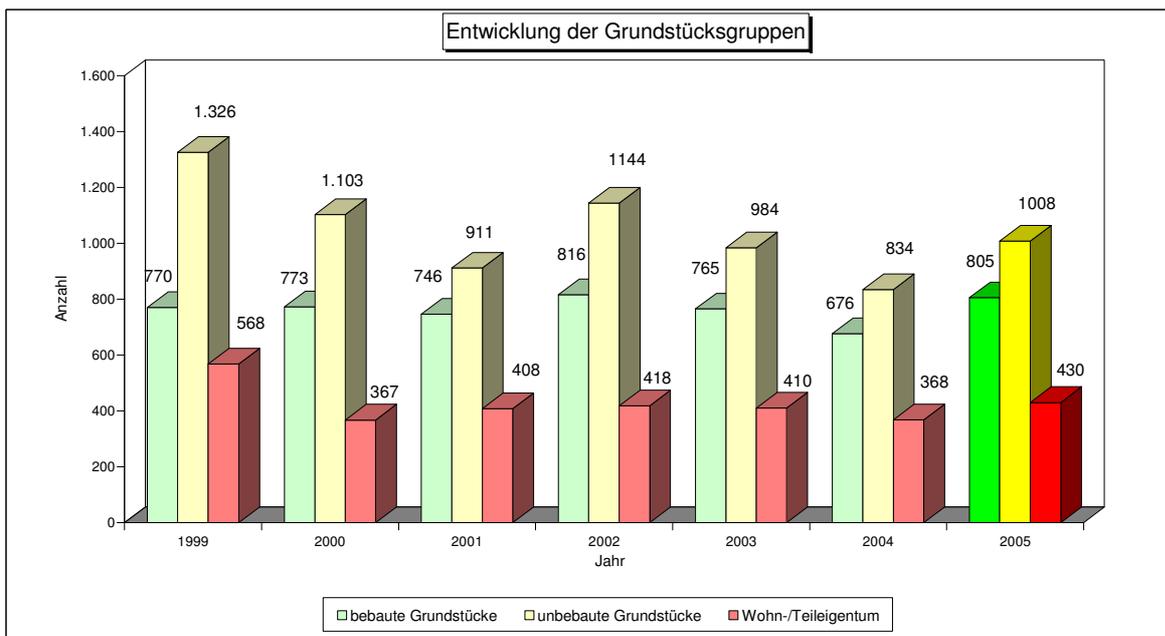
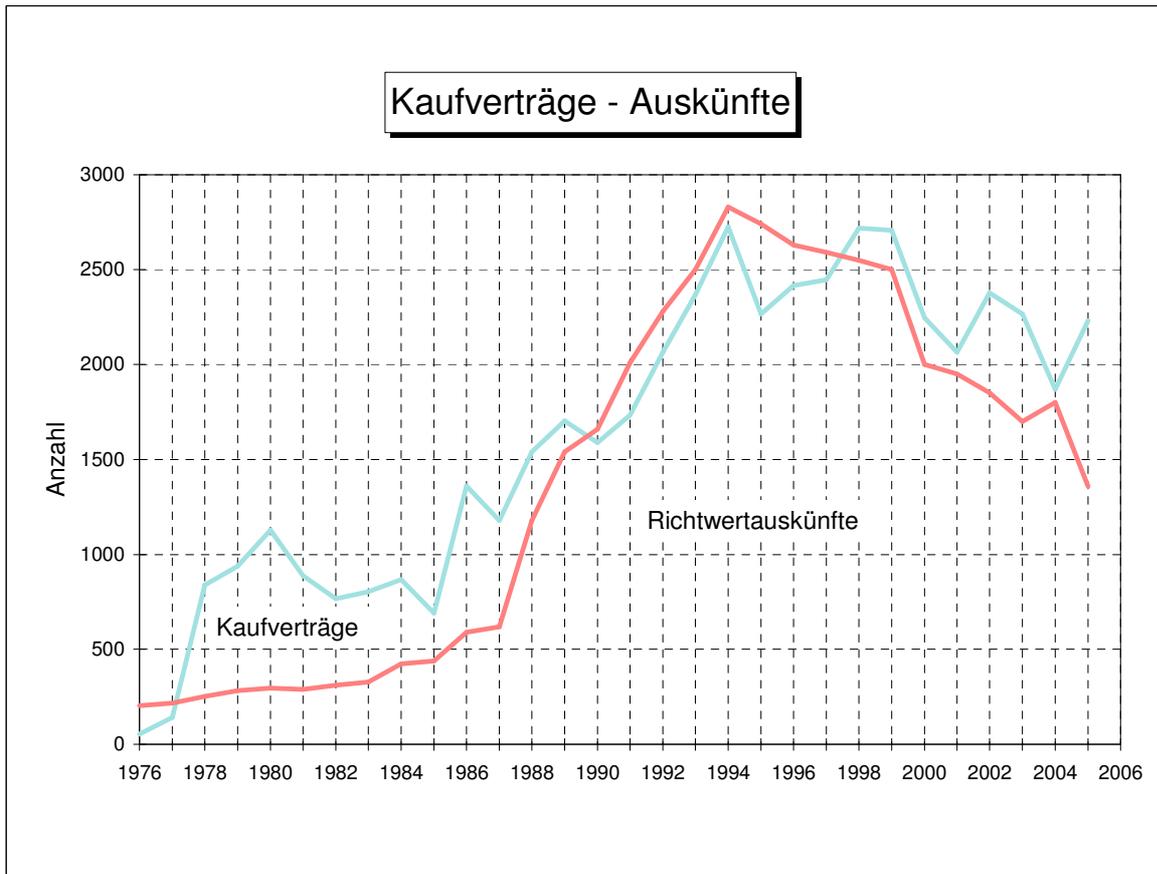
Die Kaufpreissammlung, die Kaufverträge und weitere Datensammlungen unterliegen dem Datenschutz und dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Die Kaufverträge werden nach der Auswertung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

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

4. Grundstücksmarkt im Jahr 2005

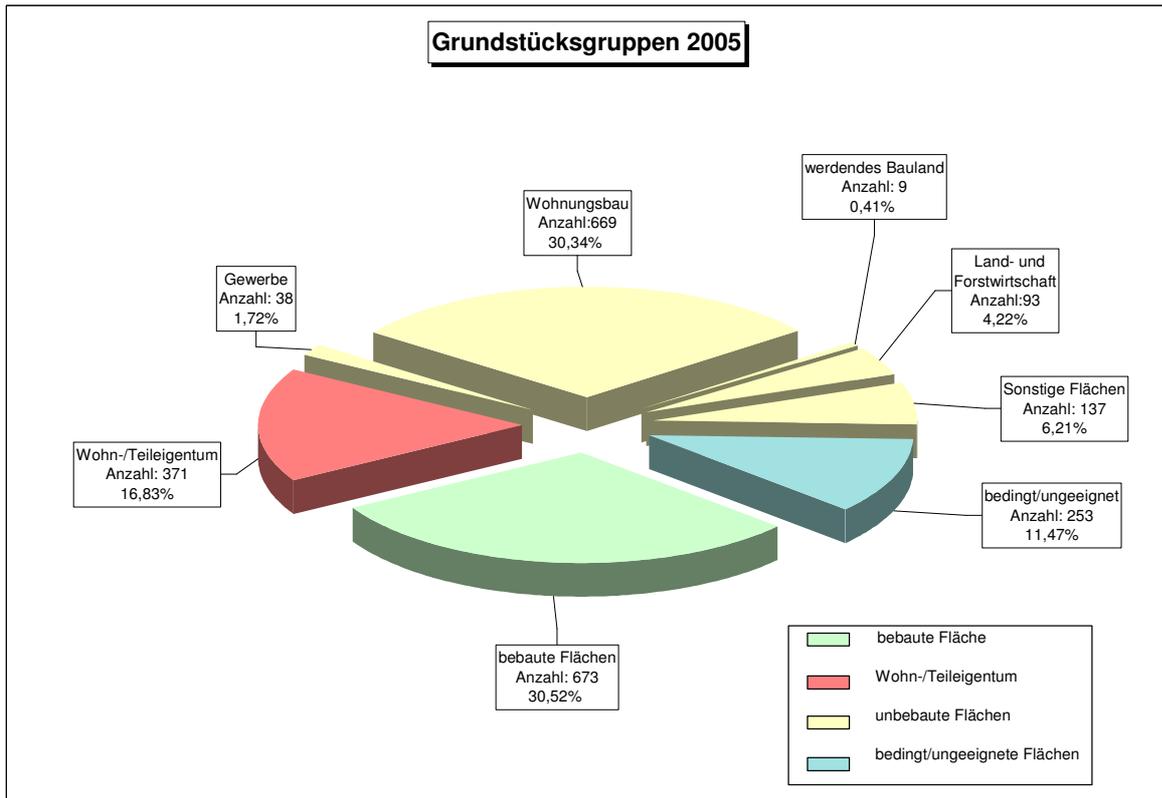
4.1 Anzahl der Verkaufsfälle



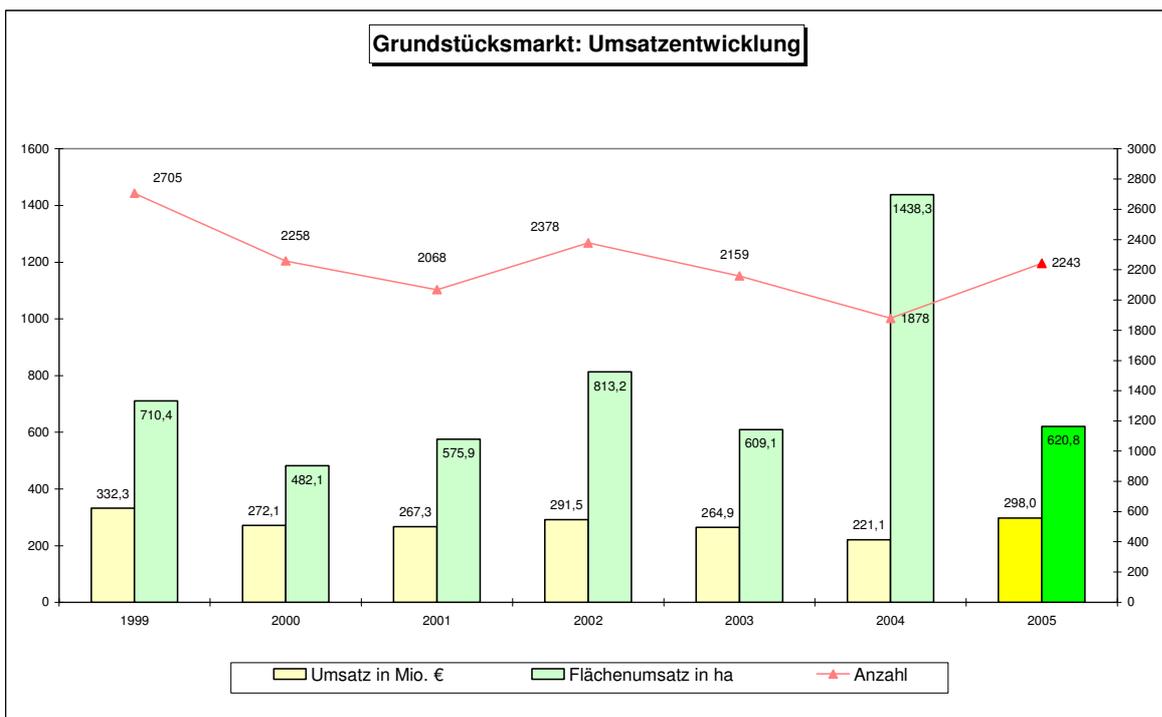


Grundstücksgruppen, Städte / Gemeinden

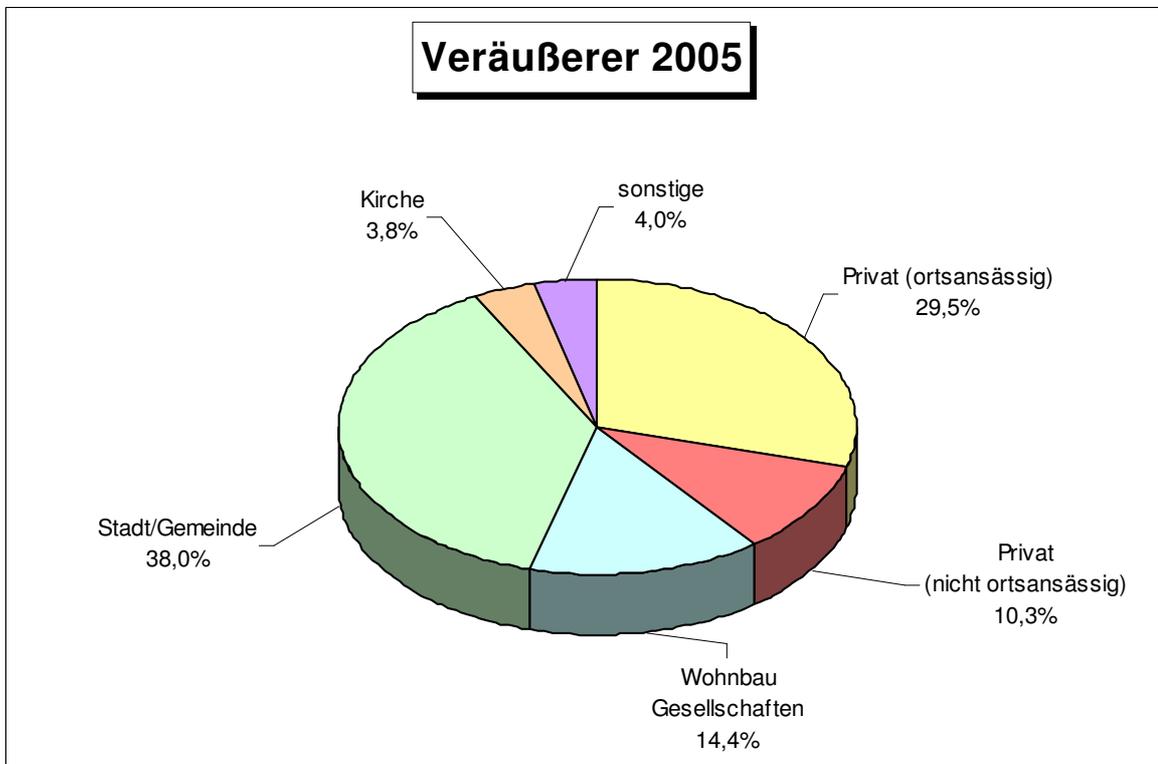
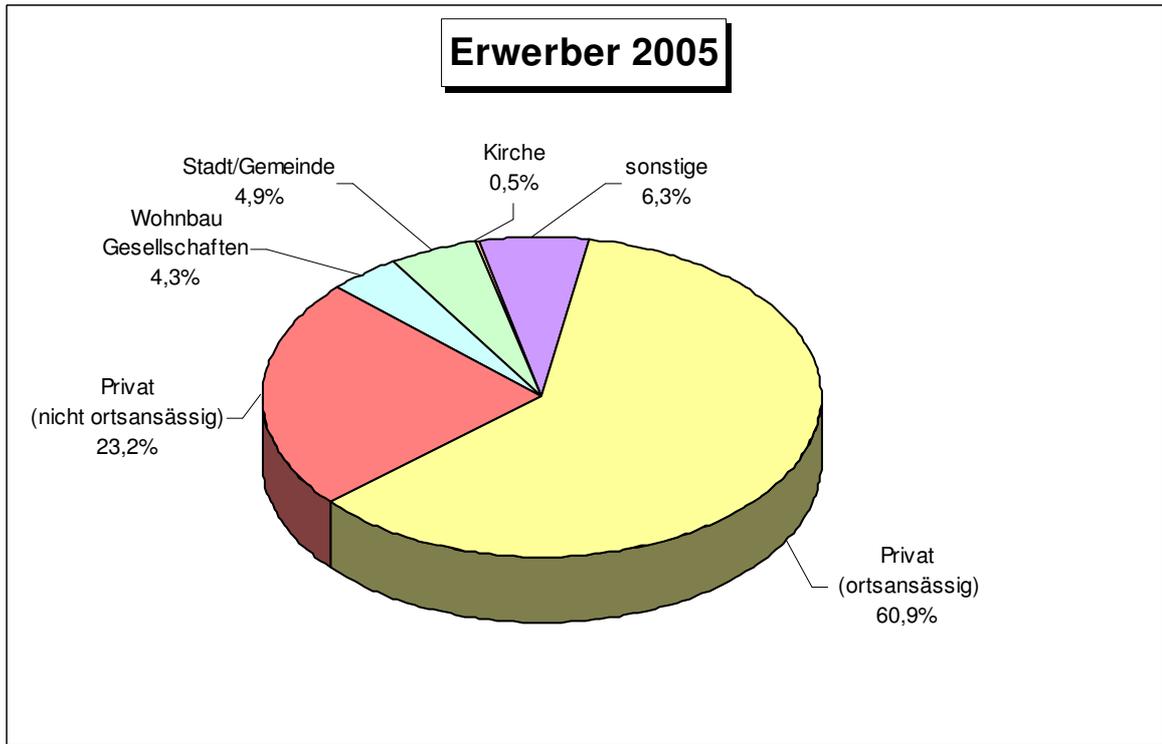
Gemeinde	Grundstücksgruppe	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Ascheberg	bebaut	45	35	33	32	43	42	34
	unbebaut	83	59	112	67	61	48	70
	Wohn-/Teileigentum	39	25	13	10	8	27	19
	Summe	167	119	158	109	112	117	123
Billerbeck	bebaut	40	54	32	47	36	37	52
	unbebaut	95	59	45	106	50	50	81
	Wohn-/Teileigentum	45	18	15	19	15	12	18
	Summe	180	131	92	172	101	99	151
Coesfeld	bebaut	93	108	135	130	134	110	119
	unbebaut	202	149	107	116	148	85	154
	Wohn-/Teileigentum	103	56	79	69	90	90	87
	Summe	398	313	321	315	372	285	360
Dülmen	bebaut	197	163	136	151	155	132	157
	unbebaut	186	171	115	125	111	155	146
	Wohn-/Teileigentum	133	80	96	123	122	88	91
	Summe	516	414	347	399	388	375	394
Havixbeck	bebaut	41	43	50	63	35	47	48
	unbebaut	38	54	36	49	38	44	58
	Wohn-/Teileigentum	32	18	15	22	11	18	13
	Summe	111	115	101	134	84	109	119
Lüdinghausen	bebaut	85	80	101	95	79	77	92
	unbebaut	206	126	139	170	101	125	118
	Wohn-/Teileigentum	48	44	42	34	36	27	41
	Summe	339	250	282	299	216	229	251
Nordkirchen	bebaut	31	36	47	45	29	35	57
	unbebaut	57	80	41	54	44	64	58
	Wohn-/Teileigentum	16	32	24	13	14	15	28
	Summe	104	148	112	112	87	114	143
Nottuln	bebaut	95	105	82	110	111	69	93
	unbebaut	93	109	87	92	115	69	66
	Wohn-/Teileigentum	73	32	36	52	29	22	31
	Summe	261	246	205	254	255	160	190
Olfen	bebaut	49	50	35	46	28	27	34
	unbebaut	92	130	48	50	96	34	70
	Wohn-/Teileigentum	31	25	29	18	28	20	24
	Summe	172	205	112	114	152	81	128
Rosendahl	bebaut	27	34	27	31	41	36	38
	unbebaut	68	76	81	47	36	33	49
	Wohn-/Teileigentum	10	1	6	3	11	9	12
	Summe	105	111	114	81	88	78	99
Senden	bebaut	67	65	68	66	74	64	81
	unbebaut	226	90	100	268	184	127	138
	Wohn-/Teileigentum	38	36	53	55	46	40	66
	Summe	331	191	221	389	304	231	285
Kreisgebiet	bebaut	770	773	746	816	765	676	805
	unbebaut	1.326	1.103	911	1144	984	834	1008
	Wohn-/Teileigentum	568	367	408	418	410	368	430
	Summe	2.664	2.243	2.065	2378	2159	1878	2243



4.2 Flächen- und Geldumsatz



4.3 Erwerber / Veräußerer



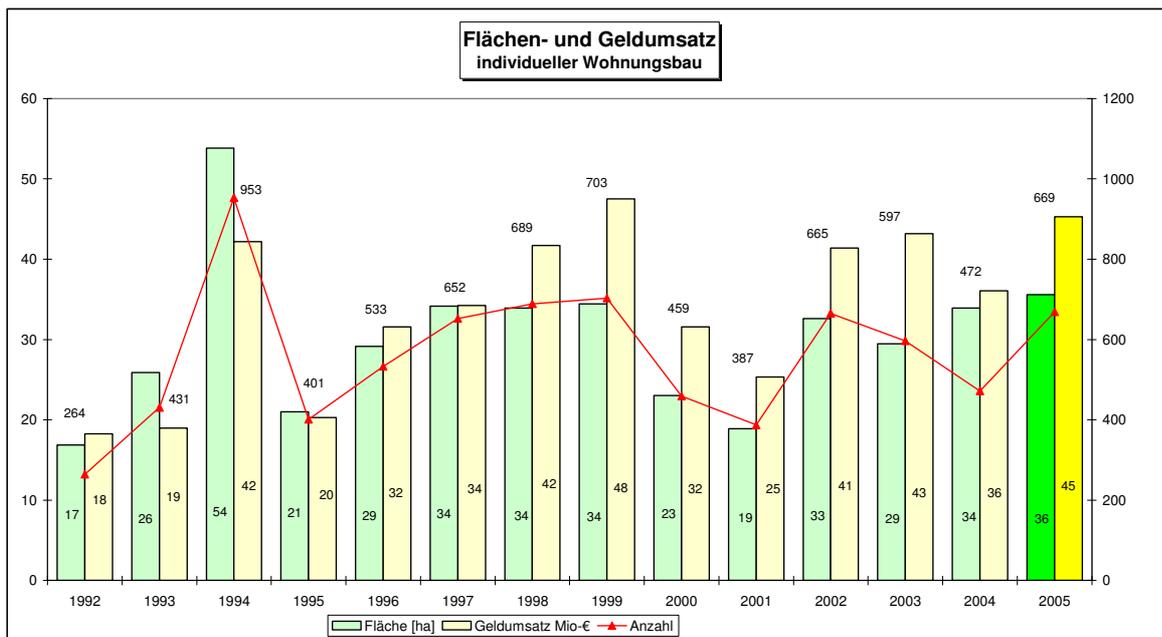
5. Unbebaute Grundstücke

5.1 Individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau

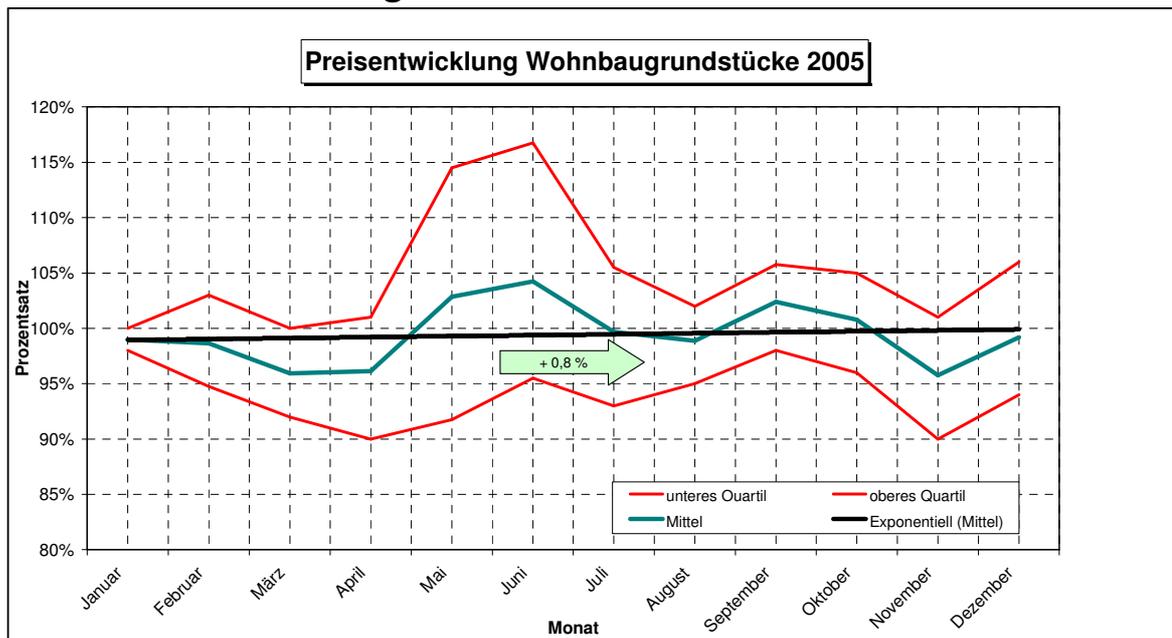
5.1.1 Flächen- und Geldumsatz

Jahr	Individueller Wohnungsbau				Geschosswohnungsbau			
	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)	Mittelwert	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)	Mittelwert
	Mittelwert	(m ²)	(€)	(€/m ²)	Mittelwert	(m ²)	(€)	(€/m ²)
1998	689	33,92	41,7		30	2,64	3,5	
	Mittelwert	492	60.568	123	Mittelwert	881	115.340	131
1999	703	34,43	47,5		25	2,98	5,5	
	Mittelwert	490	67.568	138	Mittelwert	1191	218.697	184
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	67.712	127	Mittelwert	323	87.899	272

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

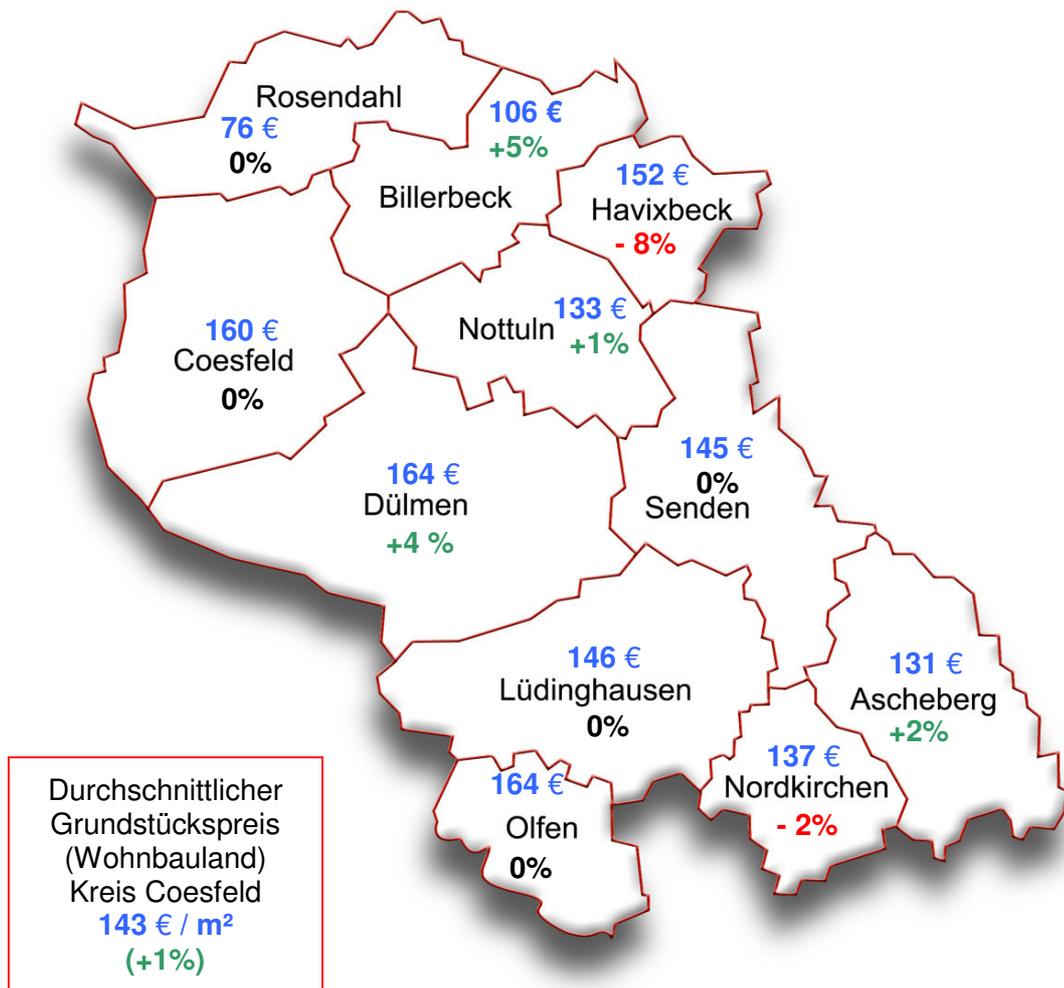


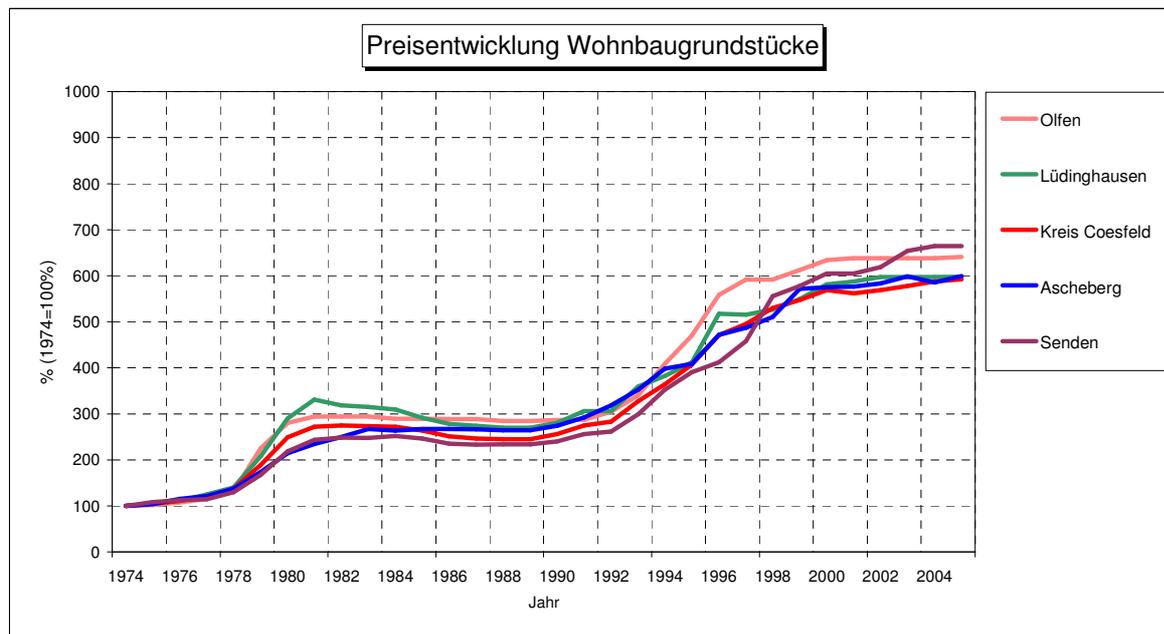
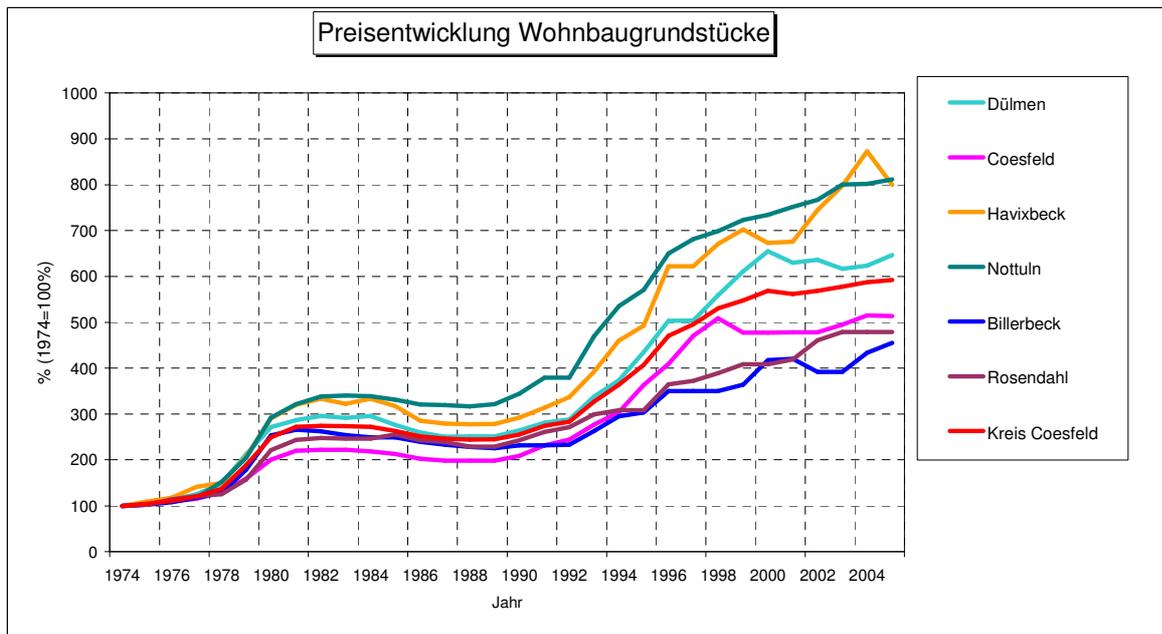
5.1.2 Preisentwicklung



Durchschnittliche Grundstückspreise pro Quadratmeter für Wohnbauflächen (inkl. Erschließungskosten)

Die Prozentzahlen geben die Preisentwicklung des erschließungsfreien Baulandes gegenüber dem Vorjahr an.



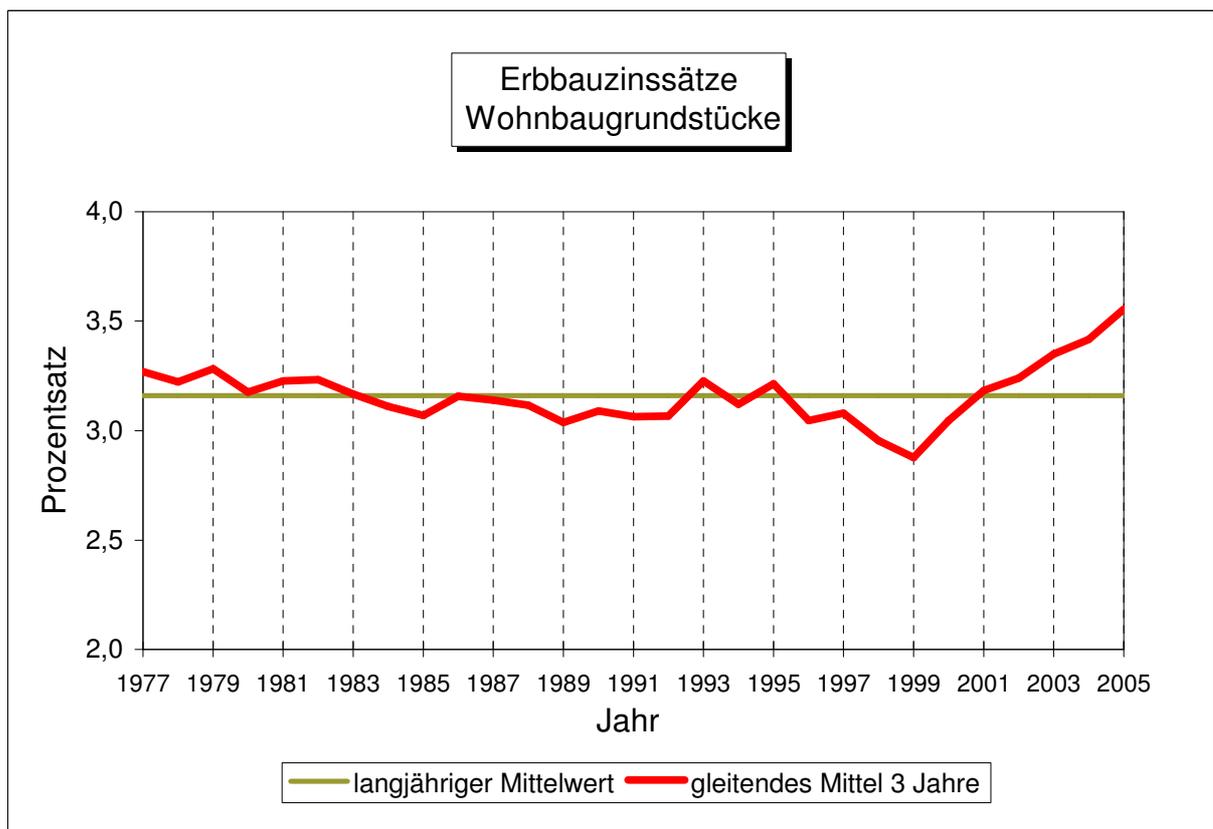


Der Grundstücksmarkt des unbebauten Wohnungsbaulandes ist im Jahre 2005 gekennzeichnet durch weitestgehend unveränderte Preise bei steigender Nachfrage. In Billerbeck stiegen die Grundstückspreise um +5% auf nunmehr durchschnittlich 106 €/m². Leicht fallende Grundstückspreise sind in Havixbeck (152 €/m²; -8%) und in Nordkirchen (137 €/m²; -2%) zu verzeichnen.

Der durchschnittliche Grundstückspreis im Kreisgebiet beträgt 143 €/m² bei einer Spannweite von 76 €/m² in Rosendahl bis hin zu 164 €/m² in Dülmen und Olfen.

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 vom Erbbaurechtsgeber geprägt, die eine Gestaltung aus unterschiedlichen sozialen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten durchführen. Neben vereinzelt privaten Anbietern nutzen insbesondere kirchliche Einrichtungen das Instrument des Erbbaurechtes zur Bereitstellung von Wohnbauflächen. Insofern ist das lokale Erbbauzinsniveau hierdurch unterschiedlich geprägt.

Im langjährigen Verlauf hat sich die vorjährige Steigerung des Erbbauzinssatzes für Wohnbaugrundstücke auf nunmehr durchschnittlich 3,5 % (3,60 €/m²) des erschließungsbeitragspflichtigen Wohnbaulandes bestätigt.

Insgesamt wurden Erbbaurechte an 38 Wohnbaugrundstücken mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 449 m² vergeben.

Bestellung von Erbbaurechten Wohnbaugrundstücke im Kreis Coesfeld

Jahr	Anzahl	mittl. Größe (m ²)	mittlerer Erbbauzinssatz	
			€ / m ²	%
1977	9	623	0,4	3,1
1978	34	604	0,8	3,5
1979	66	641	0,8	3,1
1980	22	661	1,0	3,2
1981	36	603	1,2	3,2
1982	56	593	1,3	3,3
1983	33	644	1,4	3,3
1984	58	603	1,4	3,0
1985	35	630	1,4	3,1
1986	45	532	1,4	3,1
1987	25	518	1,4	3,2
1988	42	561	1,3	3,1
1989	42	584	1,4	3,1
1990	79	617	1,4	3,0
1991	39	555	1,5	3,2
1992	47	536	1,4	3,0
1993	28	594	1,4	3,1
1994	53	544	2,6	3,7
1995	6	412	1,6	2,7
1996	5	441	3,1	3,3
1997	28	443	2,1	3,1
1998	34	446	2,6	2,8
1999	101	473	2,8	2,9
2000	56	492	2,7	3,0
2001	15	505	3,1	3,3
2002	42	394	3,6	3,3
2003	28	437	3,1	3,1
2004	26	382	4,6	3,7
2005	38	449	3,6	3,5
Summe	1163			
Mittel	40	535		3,2

Bestellung von Erbbaurechten 1977 – 2005 Wohnbaugrundstücke im Kreis Coesfeld

Gemeinde	Anzahl	mittl. Größe	mittl. Zinssatz
Ascheberg	44	425	3,4
Billerbeck	67	605	3,3
Coesfeld	145	521	3,0
Dülmen	234	524	3,2
Havixbeck	31	514	3,1
Lüdinghausen	247	533	3,0
Nordkirchen	105	569	3,4
Nottuln	46	476	3,0
Olfen	14	476	3,3
Rosendahl	128	646	3,0
Senden	102	559	3,4

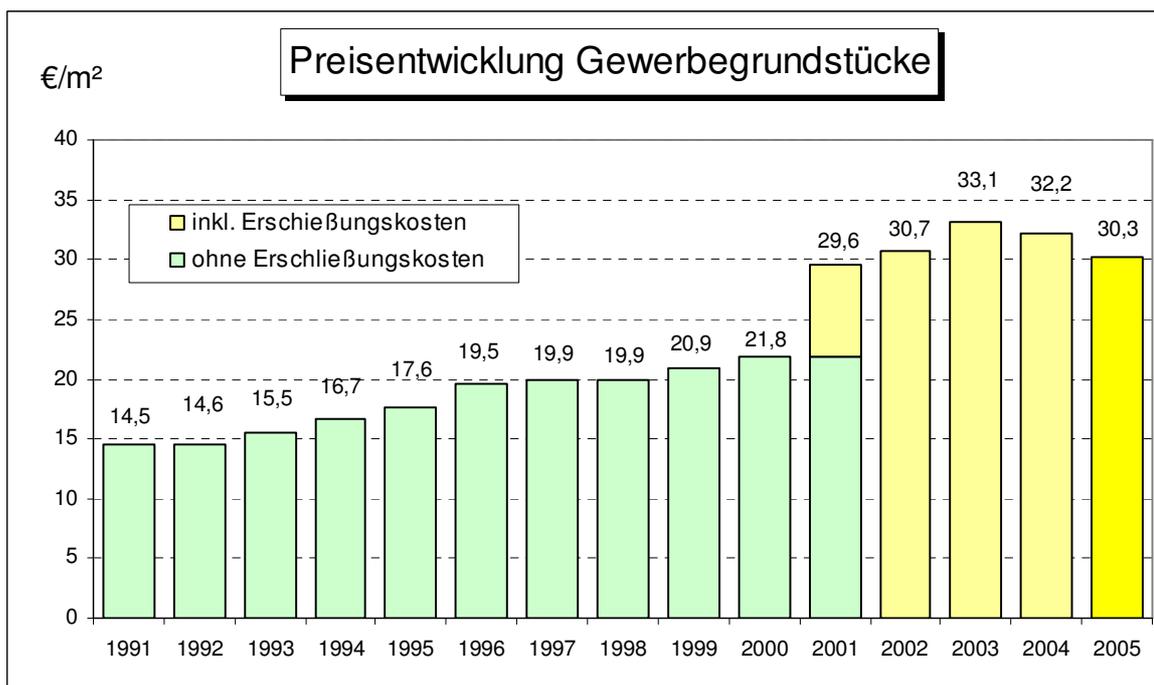
5.3 Gewerbliche Bauflächen

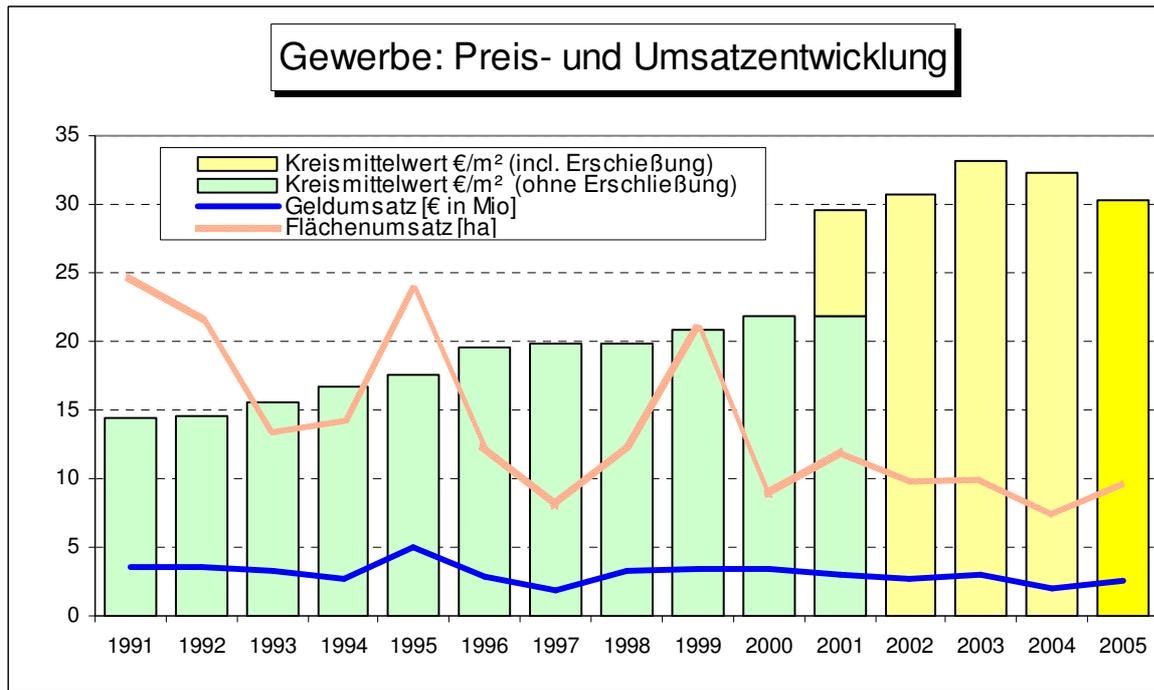
5.3.1 Flächen und Geldumsatz

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)	Mittelwert des Umsatzes
	Mittelwert	(m ²)	€	€/m ²
1991	54	24,70	3,58	
Mittelwert		4.574	66.279	14
1992	62	21,55	3,57	
Mittelwert		3.476	57.562	17
1993	32	13,45	3,31	
Mittelwert		4.203	103.393	25
1994	40	14,34	2,71	
Mittelwert		3.584	67.733	19
1995	58	23,70	4,94	
Mittelwert		4.086	85.174	21
1996	34	12,50	2,89	
Mittelwert		3.676	84.874	23
1997	29	7,94	1,89	
Mittelwert		2.739	127.386	47
1998	44	12,43	3,28	
Mittelwert		2.825	74.602	26
1999	38	20,91	3,42	
Mittelwert		5.503	89.900	16
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

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
Ascheberg	16,4	18,4	18,4	18,4	19,4	20,1	28,0	30,8	32,8	30,8	29,2
Billerbeck	14,2	15,7	15,7	15,7	16,5	17,5	27,0	27,0	29,6	27,8	26,4
Coesfeld	19,8	22,0	22,0	22,0	23,1	24,2	31,0	35,3	38,3	36,3	34,3
Dülmen	24,2	27,1	26,7	26,7	27,8	29,0	36,7	36,7	39,4	36,4	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
Lüdinghausen	19,8	22,0	21,4	21,3	22,4	22,2	29,8	29,8	32,4	30,6	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
Nottuln	16,1	18,2	18,2	18,2	19,2	20,5	28,0	28,0	30,0	25,5	24,0
Olfen	16,4	18,4	18,4	18,4	19,4	20,5	28,0	34,7	37,3	35,3	35,3
Rosendahl	11,1	12,4	12,4	12,4	13,0	17,8	25,4	25,4	27,2	26,0	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
Kreis Coesfeld	17,6	19,5	19,9	19,9	20,9	21,8	29,6	30,7	33,1	32,2	30,3

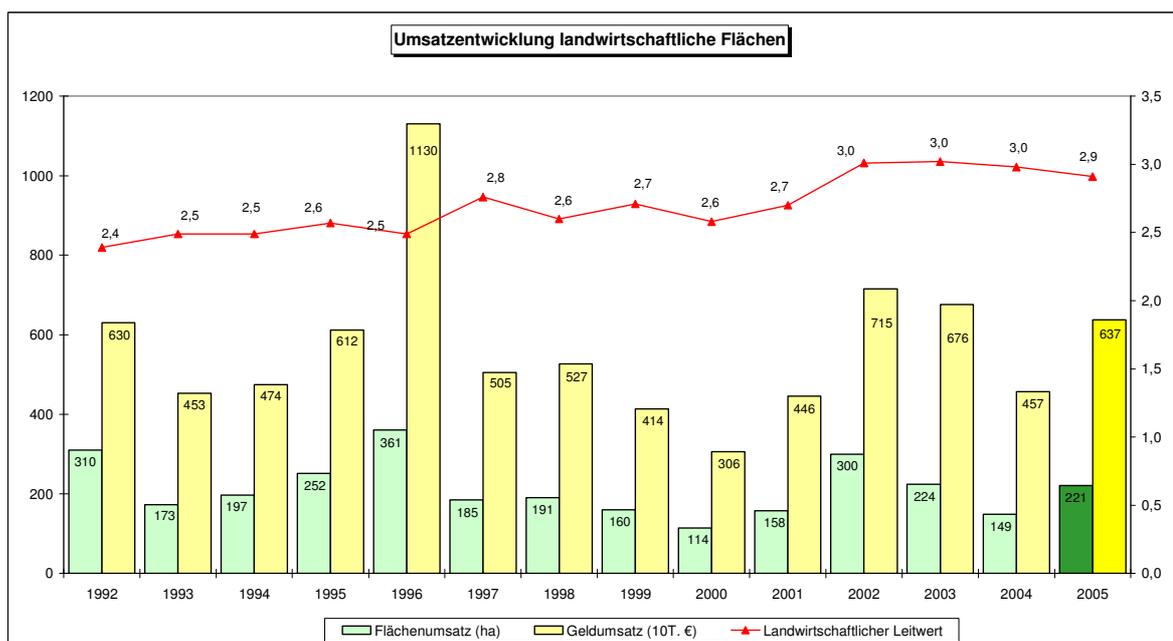
Die Bodenrichtwerte **kleinstrukturierter** gewerblicher Bauflächen mit überwiegend tertiärer Nutzung (Dienstleistung, wie Handel und Büro inkl. Wohnen) variieren zwischen 46 €/m² und 52 €/m².

5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

5.4.1 Flächen- und Geldumsatz

Jahr	Entwicklungsstufe	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)	Mittelwert (€/m ²)*
1995	landw. Flächen	68	251,62	6,12	2,4
	forstw. Flächen	5	11,47	0,07	0,6
1996	landw. Flächen	112	360,67	11,30	3,1
	forstw. Flächen	7	43,67	0,46	1,1
1997	landw. Flächen	60	184,89	5,05	2,7
	forstw. Flächen	9	23,59	0,20	0,9
1998	landw. Flächen	63	190,80	5,27	2,8
	forstw. Flächen	7	12,69	0,12	1,0
1999	landw. Flächen	45	159,79	4,14	2,6
	forstw. Flächen	6	22,39	0,17	0,7
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	433,89	4,23	1,0
2005	landw. Flächen	64	221,02	6,37	2,9
	forstw. Flächen	29	97,79	0,66	0,7

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	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)	Durchschnittswert	Entwicklung (€/m ²) (Prozentangaben in Bezug zu Ackerland)							% 1999-05	
					1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	Mittel	Median
Auswertung:	Mittelwert	m ²	€	€/m ²									
Waldboden	26	96,46	0,64										
Wasser, Biotope	Mittelwert	37.098	24.584	0,7	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,7	19%
				0,7	19%	20%	19%	17%	17%	17%	17%	24%	19%
Forstw. Flächen (mit Aufwuchs)	29	97,79	0,66										
	Mittelwert	33.721	22.616	0,7	0,8	1,1	1,1	1,0	1,0	1,0	1,0	0,7	34%
				0,7	28%	43%	42%	33%	33%	33%	33%	24%	33%
Landw. Flächen	64	221,02	6,37										
Bodenleitwert	Mittelwert	34.534	99.604	2,9	2,7	2,6	2,7	3,0	3,0	3,0	3,0	2,9	
Auswertung Ackerland				2,9	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

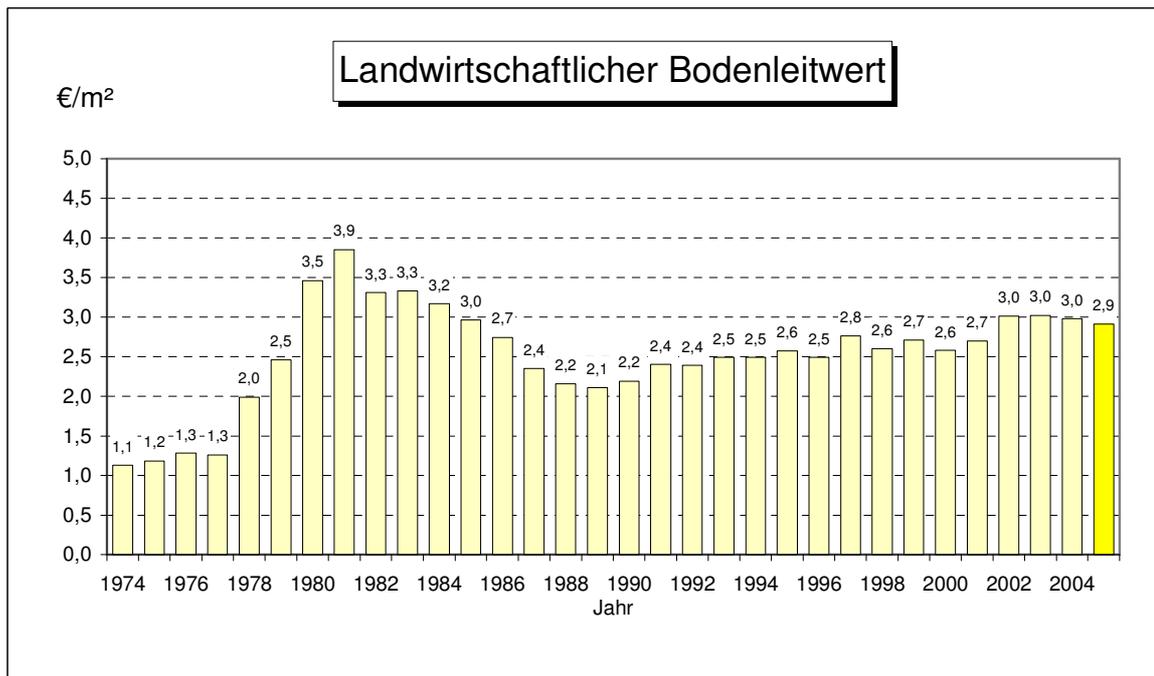
Grünland wird zu ca. 75% des Ackerlandpreises gehandelt. Dieser Erfahrungswert wird regelmäßig durch Verkaufsfälle bestätigt.

5.4.3 Landwirtschaftliche Bodenleitwerte

Die angegebenen Bodenleitwerte gelten für ein durchschnittliches landwirtschaftlich genutztes Grundstück (Ackerland) im jeweiligen Gebiet. Dabei sind mittlere wertbestimmende Eigenschaften anzunehmen.

Zeitraum	1988 -2005		2001 Leitwert (€/m ²)	2002 Leitwert (€/m ²)	2003 Leitwert (€/m ²)	2004 Leitwert (€/m ²)	2005 Leitwert (€/m ²)	durchschn. Bodenzahl
	Wert (€/m ²)	Anzahl d. Preise						
Ascheberg	2,4	72	2,6	2,9	2,9	2,9	2,8	45
Billerbeck	2,5	167	2,6	2,9	2,9	2,9	2,8	52
Coesfeld	2,7	166	2,9	3,2	3,2	3,2	3,1	34
Dülmen	2,5	239	2,6	3,0	3,0	2,9	2,9	40
Havixbeck	2,5	35	2,7	3,0	3,0	2,9	2,9	53
Lüdinghausen	2,5	178	2,7	3,0	3,0	3,0	2,9	38
Nordkirchen	2,6	48	2,7	3,1	3,1	3,0	3,0	44
Nottuln	2,6	95	2,7	3,0	3,0	3,0	2,9	40
Olfen	2,8	58	3,0	3,4	3,4	3,3	3,2	40
Rosendahl	2,6	97	2,8	3,1	3,1	3,1	3,0	45
Darfeld			2,7	2,9	2,8	2,8	2,7	
Holtwick/ Osterwick, westlich der Bahnlinie Coesfeld-Ahaus	Die Änderung des Raumbezugs gilt für die Leitwerte ab 2003. Bis 2003 galten die ehemaligen Gemeindebegrenzungen als Raumbezug der Leitwerte, in der Reihenfolge Holtwick, Osterwick.		3,3	3,6	3,5	3,2	3,1	
Holtwick/ Osterwick, östlich der Bahnlinie Coesfeld-Ahaus			2,8	3,1	3,1	3,1	3,0	
Senden	2,4	98	2,5	2,8	2,8	2,8	2,7	29
Kreisgebiet	2,5	1253	2,7	3,0	3,0	3,0	2,9	41
Kauffälle im Kreisgebiet			55	67	62	55	64	
Durchschnittspreis im Kreisgebiet als arithmetisches Mittel der einzelnen Kaufpreise pro m ²			2,7	3,0	3,0	3,0	2,9	
Eignung = ja, Verkäufe = Privat an Privat, Flächen > 2.500 m ²								

In das angegebene langjährige Mittel wird jeweils das aktuelle Jahr einbezogen, so dass sich dieser Wert jährlich ändert. Die Bodenzahlen sind Werte, die ein Maß für die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens wiedergeben. Sie gelten idR. für einen längeren Zeitraum.



5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Entwicklungsstufe	Anzahl Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)	Durchschnittswert (€ m² *)	Entwicklung (€/m²) (Prozentangaben in Bezug zu erschließungsbeitragspflichtigen baureifem Land)							% 1999-2005 Mittel
					1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	
Auswertung:		m²	€	€ m² *)								Median
Bauerwartungsland	8	5,59	1,54									
	Mittelwert	6.982	192.898	27,6	32,2	44,8	39,6	40,8	32,0	23,3	36,2	31%
Auswertung:				36,2	29%	40%	35%	36%	27%	19%	30%	30%
Rohbauland (Wohnen)	1	0,09	0,08									
	Mittelwert	948	75.840	0,0	57,0	54,3	73,1	63,8	95,0	0,0	0,0	43%
Auswertung:				0,0	51%	48%	65%	56%	81%	0%	0%	51%
baureifes Land (indiv. Wohnungsbau)	596	31,58	44,24									
	Mittelwert	530	74.225	140,1	111	113	113	114	117	120	121	100%
Auswertung: e-pflichtig		Bodenrichtwerte		121	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						30 € / m ²		
Begünstigtes Agrarland						7,0 € / m ²		
aus Vergleichspreisen und statistischer Auswertung								
Zeitraum	Ableitung über Bodenrichtwert Wohnungsbau			Leitwerte		Ableitung über landwirtschaftlichen Leitwert		
	Richtwerte Wohnbau e-frei	Wohnen Außen	begünst. Agrarland	Wohnen Außen	begünst. Agrarland	Wohnen Außen	begünst. Agrarland	landwirtsch. Leitwert
Gemeinde	€ / m ²	€ / m ²	€ / m ²	€ / m ²	€ / m ²	€ / m ²	€ / m ²	€ / m ²
Ascheberg	129	27,3	6,4	28	6,6	29,0	6,8	2,8
Billerbeck	101	21,3	5,0	25	5,9	29,0	6,8	2,8
Coesfeld	160	33,8	7,9	33	7,7	32,1	7,5	3,1
Dülmen	159	33,6	7,9	32	7,5	30,0	7,0	2,9
Havixbeck	164	34,6	8,1	32	7,6	30,0	7,0	2,9
Lüdinghausen	145	30,6	7,2	30	7,1	30,0	7,0	2,9
Nordkirchen	140	29,6	6,9	30	7,1	31,0	7,3	3,0
Nottuln	132	27,9	6,5	29	6,8	30,0	7,0	2,9
Olfen	163	34,4	8,1	34	7,9	33,1	7,8	3,2
Rosendahl	76	16,1	3,8	24	5,5	31,0	7,3	3,0
Senden	145	30,6	7,2	29	6,9	27,9	6,5	2,7
Kreisgebiet	142	30,0	7,0	30	7,0	30,0	7,0	2,9
Faktoren	49,0			10,3	2,4			1

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 Bodenleitwert abgeleitet.

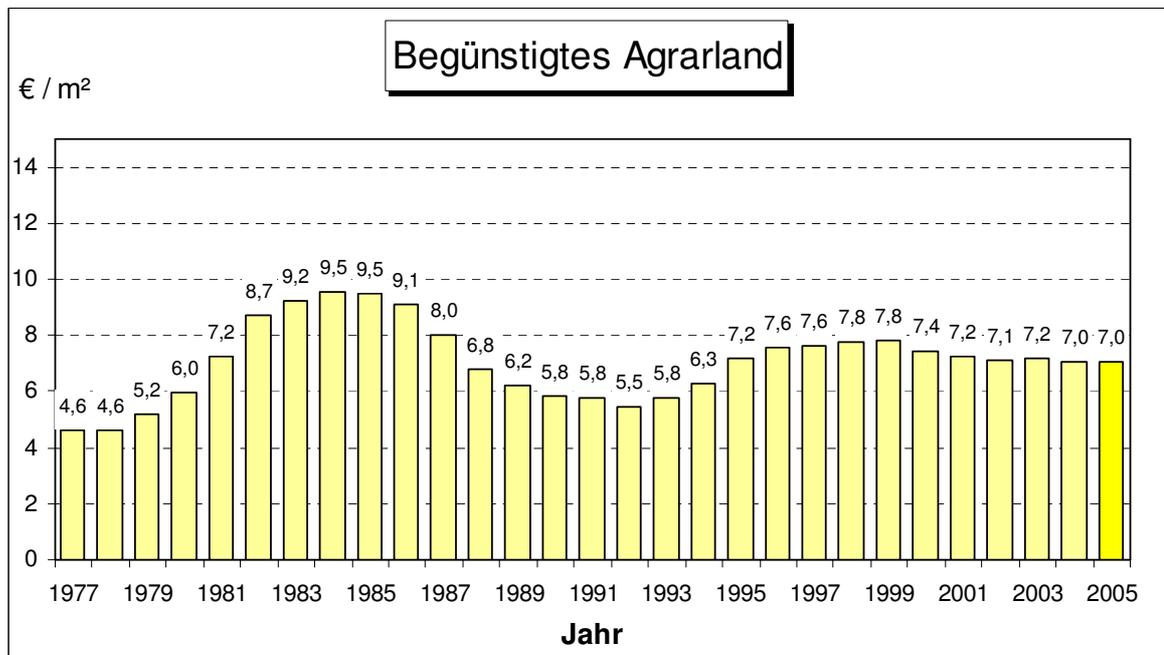
5.6.2 Umsatz begünstigtes Agrarland

Entwicklungsstufe	Anzahl Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)	Durchschnittswert (€ m ² *)	Entwicklung (€/m ²) (Prozentangaben in Bezug zu erschließungsbeitragspflichtigen baureifem Land)							%
	Mittelwert				1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	1999-2005 Mittel
Auswertung:		m ²	€	€ m ² *)	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	Median
begünst. Agrarland	26	13,32	0,90									
	Mittelwert	5.122	34.442	6,7	7,8	7,5	7,1	7,1	7,3	7,0	7,0	6%
Auswertung:				6,9	7%	7%	6%	6%	6%	6%	6%	6%
baureifes Land (indiv. Wohnungsbau)	596	31,58	44,24									
	Mittelwert	530	74.225	140,1	111	113	113	114	117	120	121	100%
Auswertung: e-pflichtig		Bodenrichtwerte		121	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.

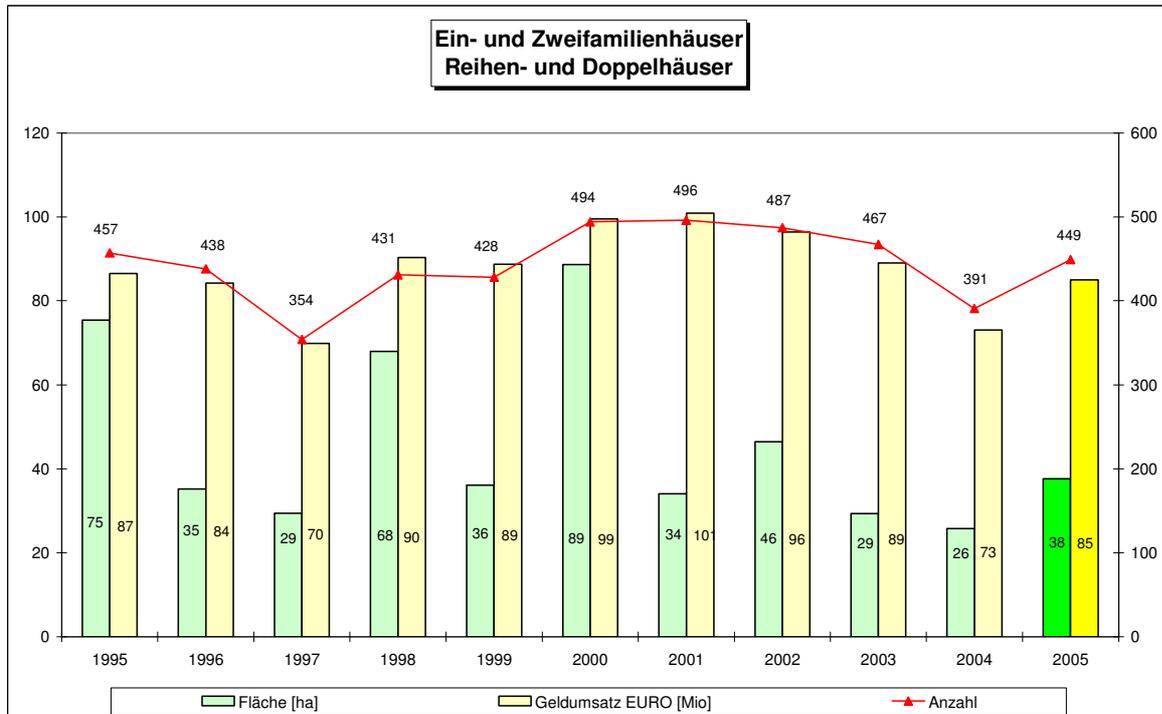


6. Bebaute Grundstücke

6.1 Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser

6.1.1 Verkaufsfälle

Flächen- und Geldumsatz bebauter Grundstücke



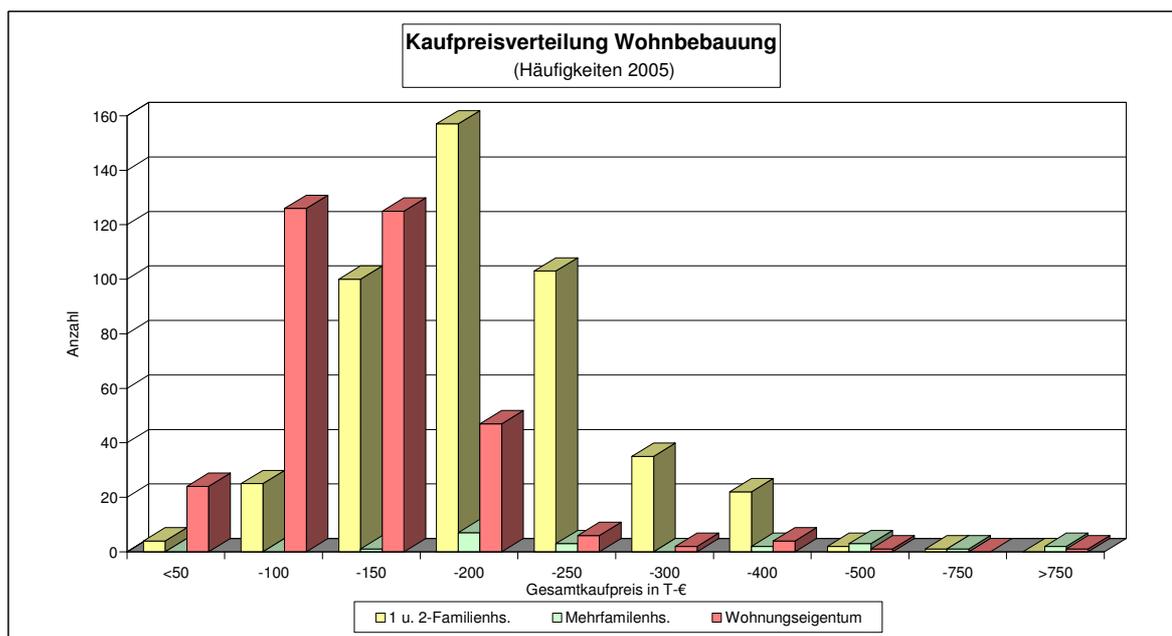
Jahr	Ein- und Zweifamilienhäuser Reihen- und Doppelhäuser				Mehrfamilienhäuser			
	Anzahl der Verträge	Flächen- umsatz (ha)	Geld- umsatz (Mio.EUR)	Preis- ent- wick- lung	Anzahl der Verträge	Flächen- umsatz (ha)	Geld- umsatz (Mio.EUR)	Preis- ent- wick- lung
	Mittelwert	(m ²)	(€)		Mittelwert	(m ²)	(€)	
1995	457	75,38	86,55		47	4,95	17,12	
	Mittelwert	1.649	189.384	-0,6%	Mittelwert	1.053	364.179	-10,9%
1996	438	35,18	84,24		33	5,72	14,48	
	Mittelwert	803	192.336	1,6%	Mittelwert	1.733	438.812	20,5%
1997	354	29,40	69,81		35	3,60	13,39	
	Mittelwert	831	197.203	2,5%	Mittelwert	1.029	382.677	-12,8%
1998	431	67,96	90,36		42	7,77	18,34	
	Mittelwert	1.577	209.642	6,3%	Mittelwert	1.851	436.595	14,1%
1999	428	36,10	88,73		48	7,97	15,51	
	Mittelwert	844	207.322	-1,1%	Mittelwert	1.660	323.190	-26,0%
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%

* ohne Erbbaugrundstücke

Kaufpreisverteilung Wohnbebauung

Jahr	Grundstücksart	Gesamtkaufpreis in Tausend €									
		<50	-100	-150	-200	-250	-300	-400	-500	-750	>750
1997	1 u. 2-Familienhs.	3	19	65	152	74	31	15	1	1	2
	Mehrfamilienhs.	0	1	4	6	9	2	6	2	1	4
	Wohnungseigentum	13	137	239	64	5	0	1	1	0	0
1998	1 u. 2-Familienhs.	2	15	46	203	100	49	20	2	2	1
	Mehrfamilienhs.	0	1	2	15	2	5	6	4	6	3
	Wohnungseigentum	30	146	248	83	5	2	0	0	0	1
1999	1 u. 2-Familienhs.	1	16	47	196	107	50	27	2	0	0
	Mehrfamilienhs.	1	4	5	12	8	6	5	1	3	3
	Wohnungseigentum	22	156	205	85	8	2	1	0	0	0
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	0
	Mehrfamilienhs.	0	0	1	7	3	0	2	3	1	2
	Wohnungseigentum	24	126	125	47	6	2	4	1	0	1

* ohne Erbbaugrundstücke



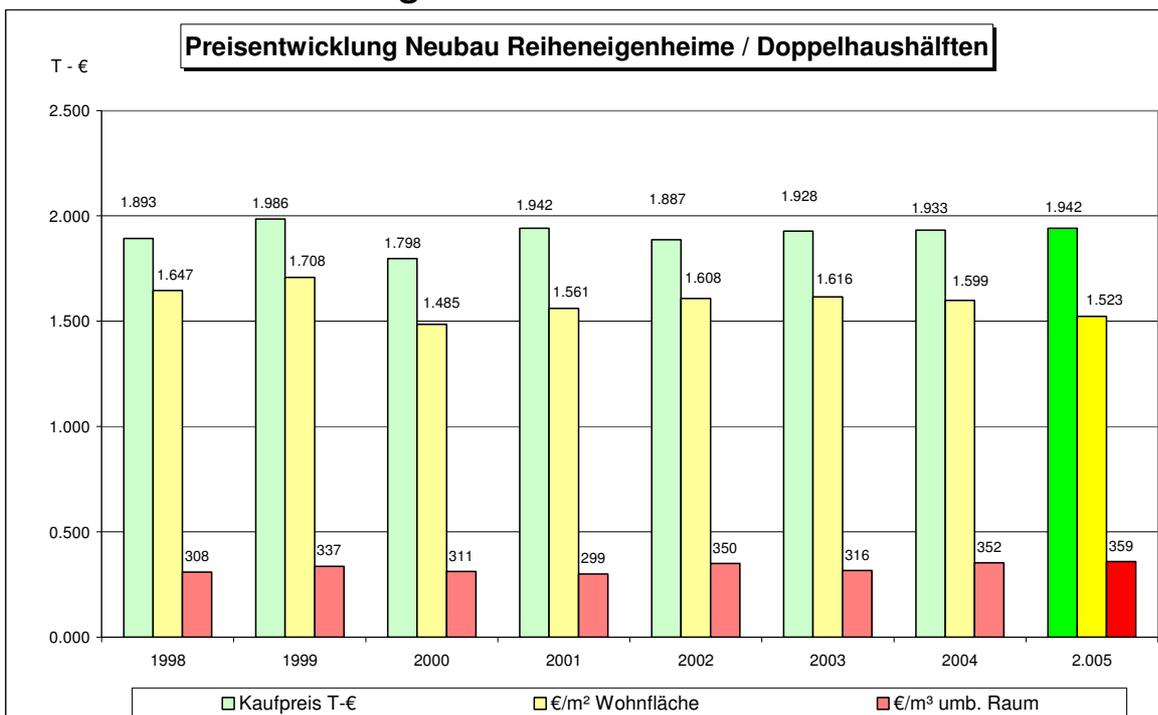
Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklassen (ohne Erbbaurechtsgänge)

2005 Altersklasse (Baujahr)	Anzahl der Kauf- fälle	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittlere Grund- stücks- größe(m ²)	Wohnfläche *)				Umbauter Raum *)			
				mittlere Größe (m ²)	mittlerer Kaufpreis €/m ²	VB 90% (€)	An- zahl	mittleres Volumen (m ³)	mittlerer Kaufpreis €/m ³	VB 90% (€)	An- zahl
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser											
bis 1949	14	127.693	401	125	0.936	150	7	959	141	0	1
1950 - 1964	29	165.224	594	138	1.232	70	17	839	211	40	6
1965 - 1974	18	169.617	640	133	1.310	100	11	732	227	29	4
1975 - 1984	31	206.274	608	149	1.446	88	20	851	265	24	10
1985 - 1994	36	235.875	581	150	1.613	86	23	799	290	15	12
1995 - 2004	26	231.415	522	151	1.602	102	14	769	323	30	10
Neubau '05	9	243.742	455	124	1.766	97	6	635	331	0	1
Reihenhäuser und Doppelhaushälften											
bis 1949	5	79.400	256	87	0.844	381	3	0	0	0	
1950 - 1964	10	121.100	405	95	1.005	153	4	550	174	62	2
1965 - 1974	17	141.834	323	128	1.126	69	13	615	221	19	8
1975 - 1984	26	151.212	319	117	1.278	85	22	662	236	12	5
1985 - 1994	32	179.922	305	121	1.525	69	22	563	344	21	8
1995 - 2004	46	187.746	329	126	1.526	66	30	601	318	15	11
Neubau '05	44	200.146	327	137	1.524	63	25	618	359	15	8

*) Preisangaben inkl. Bodenanteil und Erschließungskosten
Grundstücksgrößen bis 800m²

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

6.1.2 Preisentwicklung



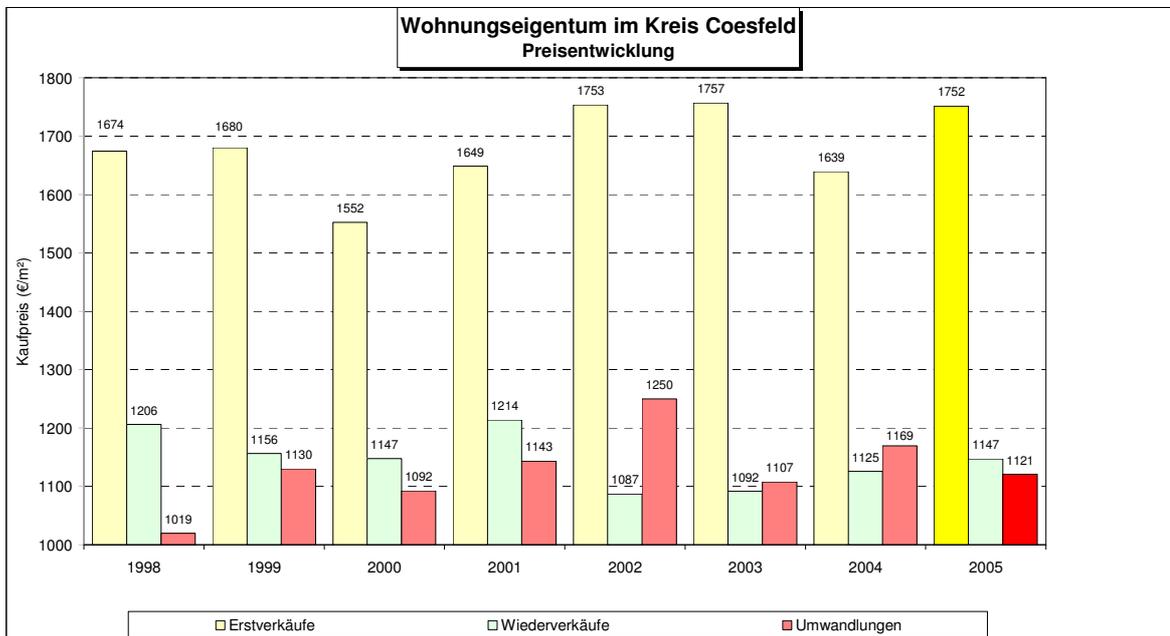
7. Wohnungs- und Teileigentum

7.1.1 Verkaufsfälle

Umsätze Wohnungs- und Teileigentum

Jahr	Erstverkäufe				Wiederverkauf				Umwandlung			
	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)	Mittelwert	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)	Mittelwert	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)	Mittelwert
	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	22,52		19	0,52	1,96	
	Mittelwert	87	134.711	1549	Mittelwert	206	101.911	495	Mittelwert	274	103.158	377
2005	38	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

7.1.2 Preisentwicklung



Wohnungseigentum im Kreis Coesfeld (ohne Nebenräume)	Vertrags- jahr	Anzahl	Angaben zu Verkäufen				VB (90%) (EUR/m ²)	Angaben zur Vermietung			
			Wohn- fläche (m ²)	Alter	Boden- anteil (m ²)	Kauf- preis * (EUR/m ²)		Anzahl	Netto- kaltmiete (EUR/m ²)	VB (90 %) (EUR/m ²)	
Erstverkäufe											
Wohnung im Mehrfamilienhaus	1998	119	76		127	1674	39	30	5,7	0,2	
	1999	132	81		116	1680	31	8	6,1	0,1	
	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	0	135	1757	54	9	6,0	0,1	
	2004	17	88	0	149	1639	61	4	6,3	0,5	
	2005	34	80	0	134	1752	76	6	6,4	0,3	
	Doppelhaushälfte	1998	37	99		256	1526	44	4	5,6	0,0
		1999	22	105		250	1563	104	2	4,9	0,1
		2000	9	81		211	1713	249	0	0	0,0
		2001	22	95		220	1563	114	1	5,3	0,0
		2002	27	98		208	1407	86	0	0,0	0,0
2003		10	105		210	1463	133	1	4,8	0,0	
2004		6	104	0	241	1585	278	0	0	0,0	
2005	5	129	1	248	1506	236	1	6,0	0,0		
Reiheneigenheim	1998	14	109		202	1471	108	3	5,4	0,6	
	1999	7	97		212	1639	205	1	6,1	0,0	
	2000	4	126		233	1401	48			0,0	
	2001	16	113		246	1516	93	1	4,4	0,0	
	2002	4	140		197	1235	143	0	0,0	0,0	
	2003	0									
	2004	0									
	2005	0									
Wiederverkäufe											
Wohnung im Mehrfamilienhaus	1998	154	77	17	138	1206	40	48	6,0	0,2	
	1999	133	83	19	121	1156	44	21	4,9	0,2	
	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	132	78	20	129	1084	40	10	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	
Umwandlungen											
Wohnung im Mehrfamilienhaus	1998	8	84	23	130	1019	151	1	5,1	0,0	
	1999	19	82	31	197	1130	135	3	5,1	0,1	
	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	

* Preisangabe incl. Bodenanteil und Erschließungskosten

Bei der Analyse der vorstehenden Tabelle ist als Maß für die Güte des angegebenen Wertes ein Vertrauensbereich 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

2005 Altersklasse (Baujahr)	Anzahl der Kauffälle	mittlerer Ge- samtkaufpreis (€)	mittl. anteilige Grund- stücksgröße (m ²)	Wohnfläche *)			
				mittlere Größe (m ²)	mittlerer Kauf- preis €/m ²	VB 90% (€)	An- zahl
Wiederverkauf in Mehrfamilienhäuser							
bis 1949	0						
1950 - 1964	10	97.990	141	91	1.064	134	7
1965 - 1974	35	106.501	133	131	0.932	33	27
1975 - 1984	29	103.776	143	90	1.134	77	25
1985 - 1994	38	94.288	128	81	1.179	49	31
1995 - 2004	42	105.657	152	78	1.367	54	26
Erstverkäufe Neubau '05	38	140.497	134	80	1.752	76	34

*) Preisangaben inkl. Bodenanteil und Erschließungskosten und **ohne Erbaurechtsgänge**

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	3.000 €	2.500 €
Carport	5.000 €	3.500 €
Garage	8.500 €	5.500 €

8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Gemäß des Baugesetzbuches (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 erschließungsbeitragspflichtes 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.

Mit Änderung der Gesetzgebung für die steuerliche Bewertung von Immobilien zum 01.01.1997 sind ebenfalls Bodenrichtwerte für steuerliche Zwecke nach Vorschriften der Finanzverwaltung zu festgelegten oder individuell vorgegebenen Zeitpunkten zu ermitteln. Dies ist ggf. auch rückwirkend erforderlich, wenn sich die Qualität des Bodens durch planerische Maßnahmen (z.B. Bebauungsplan) bei der jährlichen Festsetzung der Bodenrichtwerte geändert hat.

Die Bodenrichtwerte werden veröffentlicht und stehen im Bodenrichtwertinformationssystem des Landes NRW - www.boris.nrw.de - 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 2006 (Wertermittlungstichtag: 01.01.2006) sind einschließlich der Kosten für die erstmalige Erschließung ausgewiesen. Der Bodenrichtwert gilt insofern für ein fertig vermessenes Grundstück inkl. des Wertes folgender Beiträge:

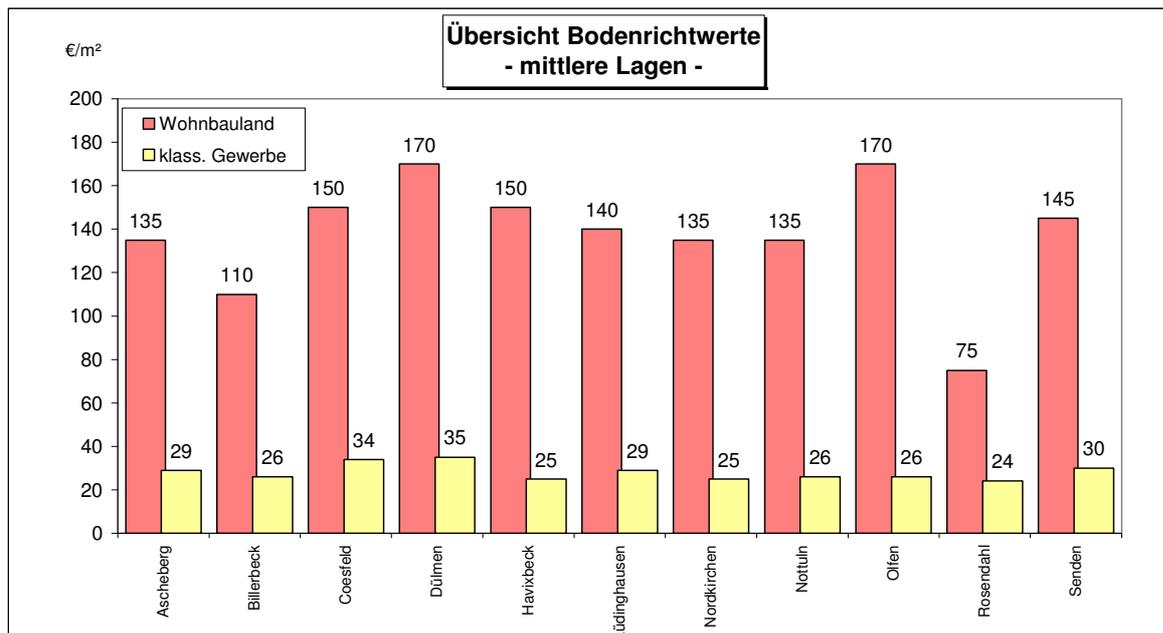
- Erschließungsbeiträge gem. § 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB)
- Abgaben für den erstmaligen Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Entwässerungsanlage nach Kommunalabgabengesetz (KAG) – ohne Hausanschlüsse
- Kostenerstattungsbeiträge gem. § 135a BauGB (naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben, Aufwand 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): 35-40 €/m²
Analyse 2005: tlw. bis zu 50 €/m²
- durchschnittliche Erschließungsqualität (ca. 1960 – 1989): 20 €/m²
- einfache Erschließungsqualität (Alterschließung, Ortsdurchfahren, fehlende Ausbauten): 10-15 €/m²

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



Durchschnittliche Bodenrichtwerte 2006 (Stand 01.01.2006)

Gemeinde/Ortsteil	Art der baulichen Nutzung	Baureifes Land		
		mäßig	mittel	gut
Gemeinde Ascheberg	W I II	110,--	135,--	150,--
	GE		29,--	
Ascheberg	W I – II	130,--	135,--	150,--
	M		195,--	270,--
	G		26,--	28,--
Ortsteil Davensberg	W I – II	70,-	110,--	135,-
Ortsteil Herbern	W I - II	115,--	120,--	135,--
	M II		135,--	
	G		25,--	
Stadt Billerbeck	W	95,--	110,--	120,--
	GE		26,--	
Billerbeck	W I – II	90,--	110,--	120,--
	M II		195,--	270,--
	G		25,--	
	SW		65,--	
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	120,--	170,--	245,--
	GE	32,--	35,--	44,--
Dülmen	W I – II	175,--	240,--	285,--
	MK II – III	250,--	550,--	700,--
	G	32,--	38,--	44,--
	SW		105,--	
Ortsteil Buldern	W I – II		130,--	
	G		26,--	
Ortsteil Hiddingsel	W I – II	130,--	135,--	150,--
Ortsteil Merfeld	W I – II		140,--	
	SW		75,--	
Ortsteil Rorup	W I – II	105,--	135,--	140,--
Gemeinde Havixbeck	W	140,--	150,--	160,--
	GE	22,--	25,--	28,--
Havixbeck	W I – II	140,--	145,--	185,--
	M II	230,--	285,--	340,--
	G	23,--	25,--	28,--
Ortsteil Hohenholte	W I – II		160,--	
Stadt Lüdinghausen	W	95,--	140,--	200,--
	GE	23,--	29,--	31,--
Lüdinghausen	W I – III	120,--	125,--	200,--
	MK II – III	210,--	330,--	450,--
	G	24,--	28,--	30,--
Ortsteil Seppenrade	W I – II	120,--	140,--	160,--
	M II		200,--	
	SW		60,--	

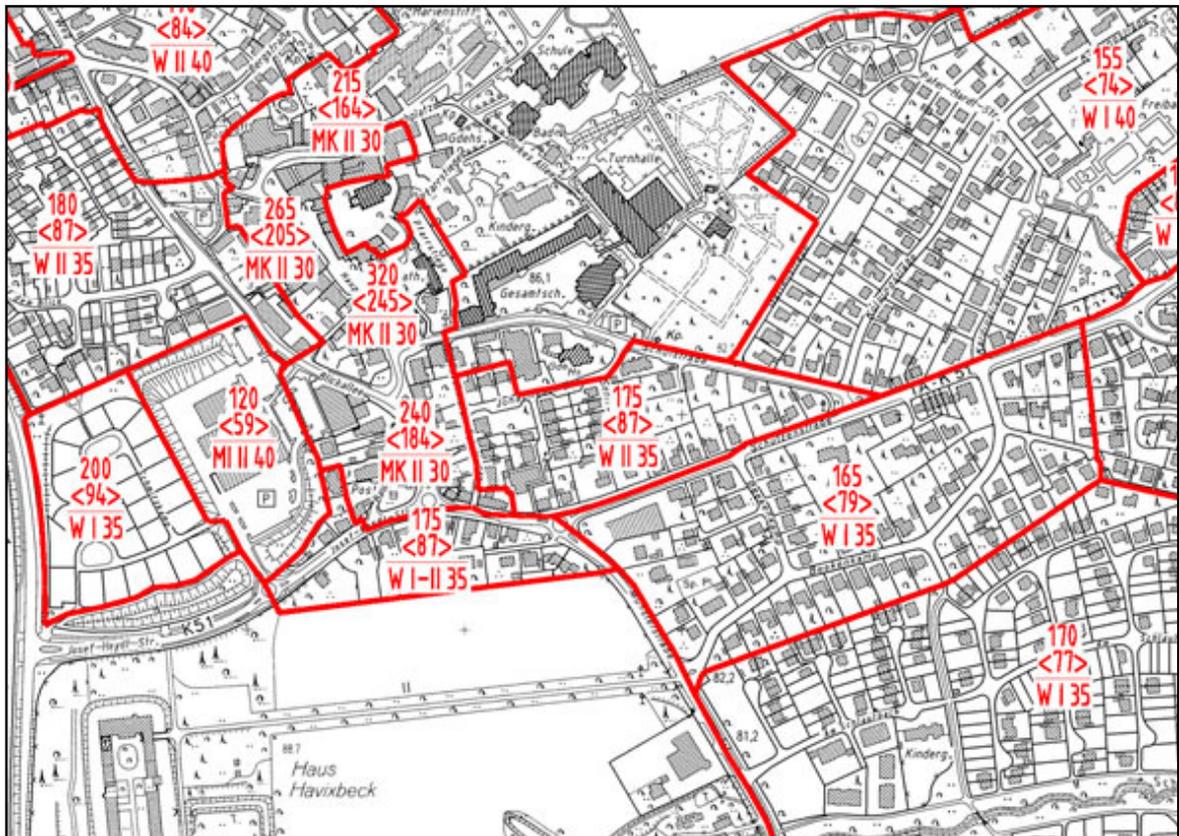
Gemeinde/Ortsteil	Art der baulichen Nutzung	Baureifes Land		
		mäßig	Mittel	gut
Gemeinde Nordkirchen	W	125,--	135,--	150,--
	GE		25,--	
Nordkirchen	W I – II	120,--	125,--	140,--
	M II		210,--	
	G		25,--	
Ortsteil Capelle	W I – II		130,--	
	G		24,--	
Ortsteil Südkirchen	W I – II		130,--	
	G		25,--	
Gemeinde Nottuln	W	100,--	135,--	185,--
	GE		26,--	
Nottuln	W I – II	130,--	150,--	185,--
	M II		280,--	
	G		26,--	
Ortsteil Appelhülsen	W I – II	95,--	100,--	120,--
	M II		155,--	
	G		26,--	
Ortsteil Darup	W I – II	90,--	100,--	105,--
Ortsteil Schapdetten	W I – II		135,--	
Stadt Olfen	W	115,--	170,--	190,--
	GE		26,--	
Olfen	W I – II	155,--	170,--	190,--
	M II		220,--	
	SW		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,--	85,--
	G	20,--		24,--
	MK		170,--	
Ortsteil Holtwick	W I – II	75,--	80,--	85,--
	G		22,--	
Ortsteil Osterwick	W I – II	60,--	70,--	80,--
	M II		100,--	
	G		23,--	
Gemeinde Senden	W	110,--	145,--	185,--
	GE	24,--	30,--	32,--
Senden	W I – III	145,--	160,--	185,--
	M II		270,--	
	G		26,--	
Ortsteil Ottmarsbocholt	W I – II	70,--	110,--	125,--
	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

Gebietskörperschaft	Anzahl der Bodenrichtwerte 1.1.2006											Kosten Gemeinde- mappe
	MI	G	GE	GI	M	MD	MK	SW	W	WA	gesamt	
Ascheberg			5		5		2		36		48	78 €
Billerbeck	3	3	2		1	1	6	1	25		42	68 €
Coesfeld	2		8			1	34		67	4	116	189 €
Dülmen	5		10	1	2	4	18	3	75	18	136	222 €
Havixbeck	2		5				5		17		29	47 €
Lüdinghausen	2		5		10		20	1	48	3	89	145 €
Nordkirchen			3		1	2			22		28	46 €
Nottuln			3	1	1		2		38		45	73 €
Olfen	1	3			6			2	22		34	55 €
Rosendahl	2		5		3		2		26		38	62 €
Senden	1	4			1		3		30		39	64 €
Kreis Coesfeld	17	10	46	2	30	8	92	7	402	25	644	1.050 €

Auszug aus einer Bodenrichtwertkarte



Darstellung des Bodenrichtwertes in der Bodenrichtwertkarte

Beispiel:

$$\begin{array}{r} 175 \\ <87> \\ \hline W II 35 \end{array}$$

Bodenrichtwert in €/m² **175** Wertermittlungsstichtag: 01.01.2006

Die Bodenrichtwerte zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2006 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.

<87> Wertermittlungsstichtag: 01.01.1996

Die Bodenrichtwerte zum Wertermittlungsstichtag 01.01.1996 gelten für Grundstücke, für die die Erschließungskosten gem. §§ 127 ff BauGB und § 8 Kommunalgesetz sowie Aufwendungen für Maßnahmen für den Naturschutz (§§ 135a ff BauGB) **noch nicht** 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
	SW	Wochenendhausgebiet
Geschossigkeit	II	römische Ziffer
Grundstückstiefe in Meter	40	arabische Ziffer

Richtwertbezirk (optional)

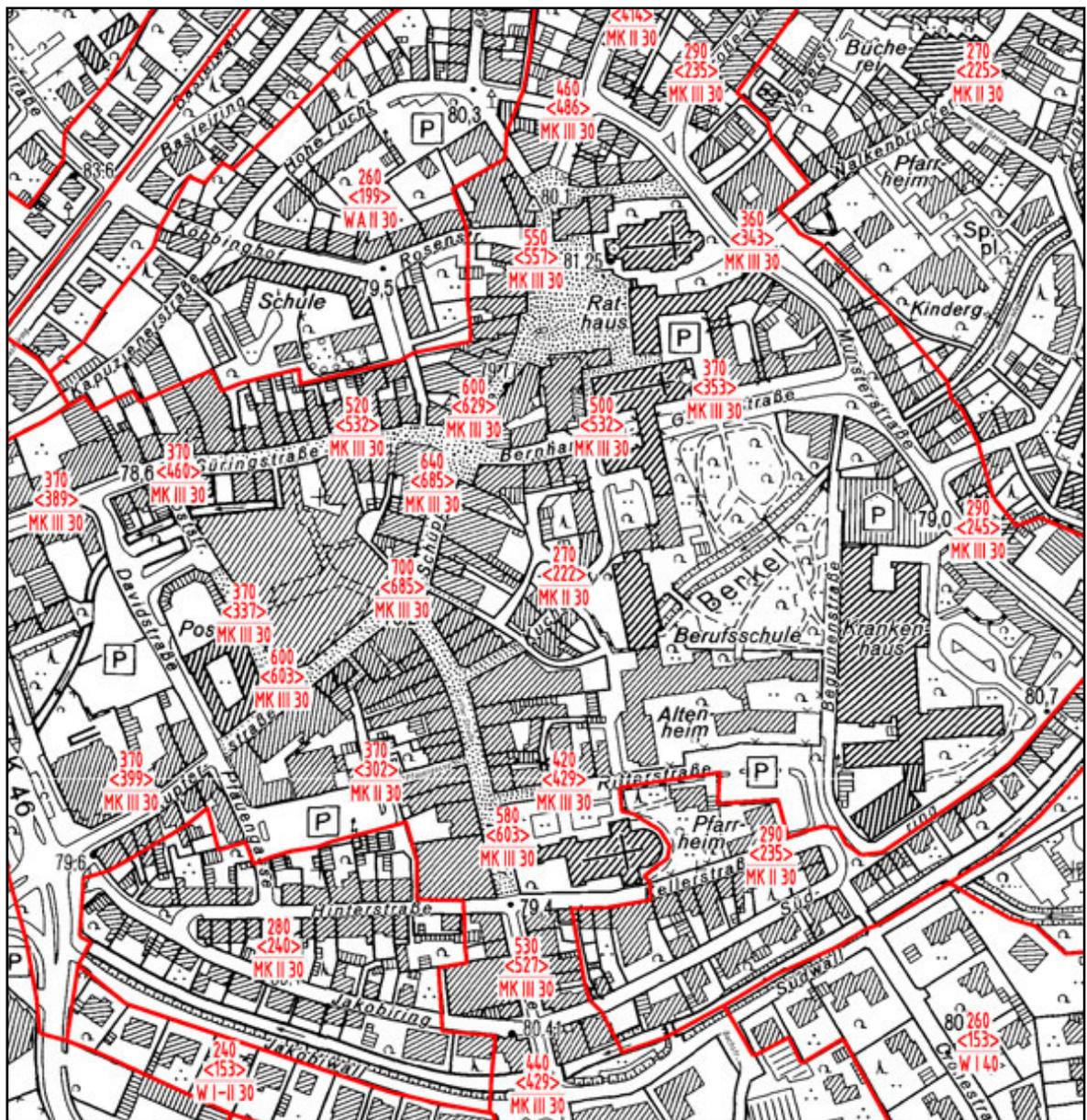
Zur räumlichen Abgrenzung der Bodenrichtwerte sind diese in Richtwertbezirke – mit Ausnahme der Innenstadtbereiche - unterteilt. Die räumliche Abgrenzung erfolgt durch entsprechende Darstellung von Begrenzungslinie.

----- 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



9. Erforderliche Daten

9.1 Bodenpreisindexreihen

Entwicklung der Grundstückswerte für baureifes Wohnbauland (1974-1986)

Gemeinde Einwohner Index	(1)	Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke - €/qm: bis 2002 erschließungsbeitragspflichtig; ab 2003 erschließungsbetragsfrei												
	(2)	Anzahl der Richtwerte												
Wertermittlungsstichtag 31.12. des Auswertjahres														
		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
Billerbeek	(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 Index	(1)	Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke - €/qm: bis 2002 erschließungsbeitragspflichtig; ab 2003 erschließungsbeitragsfrei												
	(2)	Anzahl der Richtwerte												
		Wertermittlungsstichtag 31.12. des Auswertjahres												
		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 (2000-2006)

Gemeinde Einwohner Index	(1)	Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke - €/qm: bis 2002 erschließungsbeitragspflichtig; ab 2003 erschließungsbeitragsfrei						
	(2)	Anzahl der Richtwerte						
		Wertermittlungsstichtag						
		31.12. des Auswertjahres					01.01. des Folgejahres	
		< beitragspflichtig		beitragsfrei			>	
		2000	2001	2002	2003	2005	2006	
Ascheberg	(1)	102,33	102,51	104,39	127,42	130,59	129,00	131,53
€	(2)	35	35	34	34	34	35	36
15176 EW	(1)	102,33	103,09		127,20	131,90	128,50	
	(2)		34		34	35	36	
Index	(%)	574,98	576,00	583,26	583,26	598,80	585,64	599,45
Billerbeck	(1)	73,11	73,60	67,60	91,00	90,77	100,60	105,58
€	(2)	20	20	25	25	25	26	26
11495 EW	(1)	73,20	72,54		90,77	90,77	100,58	
	(2)	21	25		25	26	26	
Index	(%)	417,89	420,17	391,56	391,56	391,56	433,96	455,53
Coesfeld	(1)	122,92	124,00	122,14	143,40	153,60	159,70	159,10
€	(2)	48	46	51	51	67	67	68
36685 EW	(1)	123,80	122,14	122,14	148,30	153,60	159,60	
	(2)	46	51	51	67	67	68	
Index	(%)	477,32	478,09	478,09	478,09	495,18	514,84	513,23
Dülmen	(1)	149,09	142,50	140,35	161,35	156,95	158,57	164,48
€	(2)	53	47	63	63	77	77	77
47379 EW	(1)	148,20	138,95		161,95	156,95	158,57	
	(2)	47	63		77	77	77	
Index	(%)	655,21	630,01	636,36	636,36	616,71	623,08	646,30
Havixbeck	(1)	106,35	105,20	116,75	139,69	149,69	163,75	152,06
€	(2)	10	9	16	16	16	16	17
11918 EW	(1)	104,70	106,06		139,69	149,69	165,88	
	(2)	9	16		16	16	17	
Index	(%)	672,95	676,17	744,32	744,32	797,60	872,52	799,83
Lüdinghausen	(1)	126,06	127,40	125,69	145,80	145,40	145,40	145,63
€	(2)	45	45	39	39	45	45	48
24052 EW	(1)	126,06	123,67		145,40	145,40	145,42	
	(2)	45	39		45	45	48	
Index	(%)	581,32	587,48	597,08	597,08	597,08	597,08	597,94
Nordkirchen	(1)	107,08	110,30	112,00	133,13	139,05	139,55	137,50
€	(2)	9	7	8	8	21	22	22
10492 EW	(1)	109,10	109,25		135,24	139,55	139,55	
	(2)	7	8		21	22	22	
Index	(%)	626,85	633,74	649,69	649,69	668,00	668,00	658,18
Nottuln	(1)	98,28	100,60	100,87	122,83	131,18	132,14	133,11
€	(2)	34	34	30	30	34	36	37
20228 EW	(1)	98,28	98,93		125,59	132,00	131,49	
	(2)	34	30		34	36	37	
Index	(%)	734,48	751,85	766,59	766,59	800,72	801,56	811,44
Offen	(1)	142,03	142,80	140,65	162,83	162,95	162,95	163,70
€	(2)	18	21	23	23	22	22	23
12199 EW	(1)	142,00	140,65		162,95	162,95	163,70	
	(2)	21	23		22	22	23	
Index	(%)	634,31	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
€	(2)	22	22	18	18	26	26	26
10958 EW	(1)	46,22	47,11		72,88	75,77	75,77	
	(2)	22,00	18		26	26	26	
Index	(%)	408,28	418,69	460,64	460,64	478,91	478,91	478,91
Senden	(1)	107,46	106,52	109,60	134,26	142,26	145,34	145,00
€	(2)	28	27	25	25	31	30	30
20404 EW	(1)	106,52	107,16		134,66	143,00	145,00	
	(2)	27	25		31	30	30	
Index	(%)	605,10	605,10	618,88	618,88	653,81	664,50	664,50
Kreis Coesfeld								
Gewogenes Mittel		113,26	112,62	114,19	136,02	139,12	141,66	142,86
Anzahl Richtwerte		322	313	332	332	398	402	410
Gewogenes Mittel		113,95	112,73		137,04	139,20	141,77	
Anzahl Richtwerte		279	332		398	402	410	
Index	(%)	568,36	561,74	569,02	569,02	577,63	587,83	592,38

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	€/m ²	1,1	1,1	1,2	1,2	1,9	2,4	3,4	3,7	3,2	3,2	3,1	2,9	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	€/m ²	1,1	1,2	1,3	1,2	2,0	2,4	3,4	3,8	3,3	3,3	3,1	2,9	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	€/m ²	1,2	1,3	1,4	1,4	2,2	2,7	3,8	4,2	3,6	3,6	3,4	3,2	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	€/m ²	1,2	1,3	1,4	1,3	2,1	2,6	3,7	4,1	3,5	3,5	3,4	3,1	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	€/m ²	1,2	1,3	1,4	1,4	2,1	2,6	3,7	4,1	3,6	3,6	3,4	3,2	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	€/m ²	1,1	1,1	1,2	1,2	1,9	2,3	3,3	3,7	3,1	3,2	3,0	2,8	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	€/m ²	1,0	1,0	1,1	1,1	1,8	2,2	3,0	3,4	2,9	2,9	2,8	2,6	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	€/m ²	1,1	1,1	1,2	1,2	1,9	2,3	3,3	3,7	3,1	3,2	3,0	2,8	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	€/m ²	1,1	1,2	1,3	1,3	2,0	2,5	3,5	3,9	3,3	3,4	3,2	3,0	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	€/m ²	1,2	1,2	1,3	1,3	2,1	2,5	3,6	4,0	3,4	3,4	3,3	3,1	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	€/m ²	1,0	1,0	1,1	1,1	1,7	2,1	2,9	3,2	2,8	2,8	2,7	2,5	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	€/m ²	1,1	1,2	1,3	1,3	2,0	2,5	3,5	3,9	3,3	3,3	3,2	3,0	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	€/m ²	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	€/m ²	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	€/m ²	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	€/m ²	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	€/m ²	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
Lüdinghausen	€/m ²	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	€/m ²	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	€/m ²	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	€/m ²	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	€/m ²	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	€/m ²	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	€/m ²	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
	Anzahl	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 - 2005)

Gemeinde		Basiszeitraum für gemeindliches Preisniveau					
		2000	2001	2002	2003	2004	2005
Ascheberg	€/m ²	2,5	2,6	2,9	2,9	2,9	2,8
	Index	208,2	213,0	225,2	225,6	224,0	220,7
Billerbeck	€/m ²	2,5	2,6	2,9	2,9	2,9	2,8
	Index	209,1	213,5	225,4	225,8	224,6	221,5
Coesfeld	€/m ²	2,7	2,9	3,2	3,2	3,2	3,1
	Index	207,8	212,6	224,7	225,1	223,6	220,3
Dülmen	€/m ²	2,5	2,6	3,0	3,0	2,9	2,9
	Index	203,0	207,8	220,1	220,5	218,9	215,7
Havixbeck	€/m ²	2,5	2,7	3,0	3,0	2,9	2,9
	Index	201,8	206,6	218,8	219,2	217,6	214,5
Lüdinghausen	€/m ²	2,6	2,7	3,0	3,0	3,0	2,9
	Index	214,7	219,4	231,4	231,8	230,3	227,2
Nordkirchen	€/m ²	2,6	2,7	3,1	3,1	3,0	3,0
	Index	224,1	228,7	240,9	241,3	239,7	236,7
Nottuln	€/m ²	2,6	2,7	3,0	3,0	3,0	2,9
	Index	215,4	220,1	232,0	232,4	230,8	227,8
Olfen	€/m ²	2,9	3,0	3,4	3,4	3,3	3,2
	Index	219,2	223,8	235,9	236,3	234,6	231,8
Rosendahl	€/m ²	2,6	2,8	3,1	3,1	3,1	3,0
	Index	208,7	213,2	225,3	225,7	224,2	221,2
Senden	€/m ²	2,4	2,5	2,8	2,8	2,8	2,7
	Index	220,6	225,1	237,0	237,5	235,8	233,0
Kreisgebiet Coesfeld	€/m ²	2,6	2,7	3,0	3,0	3,0	2,9
	Anzahl	47	55	67	62	55	64
Veränderung		-5%	5%	17%	17%	16%	8%
Kreisindex		209,6	214,3	226,3	226,7	225,1	222,1

9.2 Umrechnungskoeffizienten

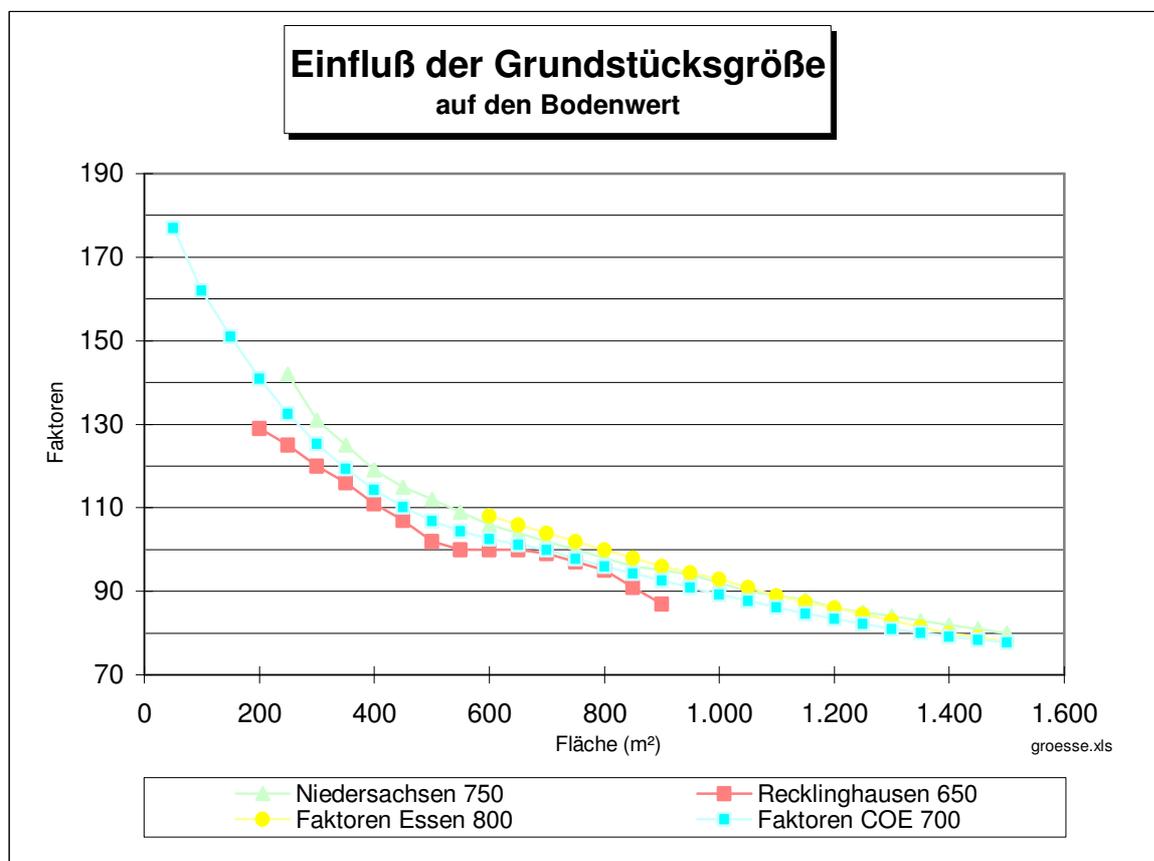
Bei der Grundstückspreisbildung spielen verschiedene Faktoren eine Rolle. Neben den individuellen Gesichtspunkten, die nicht in die Verkehrswertermittlung einfließen sollen, können Beobachtungen mit allgemeiner Marktgültigkeit gemacht werden. Hierzu zählen insbesondere

- 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 Grundstückstiefen kleiner 10 m bzw. Flächen kleiner 200 m² extrapoliert.



Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld											
Einfluss der Grundstückstiefe/-größe auf den Bodenwert											
Fläche	Tiefe	Faktor	Faktor	Faktor	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Mittel	Faktor	Fläche	Tiefe
(m ²)	(m)	NDS (1)	RE (2)	E (3)	700=100	700=100	700=100	(4)	COE (5)	(m ²)	(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 23 der Bewertungsrichtlinien des Bundes (WertR).

Umrechnungskoeffizienten ¹⁾

für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlich baulicher Nutzung (GFZ : GFZ) (Anlage. 23 zu 6.1.4 WertR)

GFZ	Umrechnungs-koeffizient	GFZ	Umrechnungs-koeffizient	GFZ	Umrechnungs-koeffizient
		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.

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 GRZ 1,2 = 1,10;

Umrechnungskoeffizient für GFZ 0,8 = 0,9

$$200,- \text{ €/m}^2 * 1,10 \quad / \quad 0,9 \quad = \text{ rund} \quad \underline{244,- \text{ €/m}^2}$$

Maximum

$$200,- \text{ €/m}^2 * 1,2 \text{ (GFZ)} / 0,8 \text{ (GFZ)} \quad = \quad \underline{300,- \text{ €/m}^2} \text{ bzw.}$$

Minimum
 Maximum der Wertänderung $300,- \text{ €/m}^2 - 200 \text{ €/m}^2 = 100,- \text{ €/m}^2$, bei 20 v.H. = $20,- \text{ €/m}^2$
 als Mindesterhöhung ergeben $200,- \text{ €/m}^2 + 20,- \text{ €/m}^2 = \underline{220,- \text{ €/m}^2}$

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:

$$\text{LZ} = 100 * \text{RE} / \text{KP} \quad (\text{RE} = \text{Reinertrag pro Jahr, KP} = \text{Kaufpreis})$$

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.

Mangels eigener Auswertungen setzen wir nach sachverständigem Ermessen Liegenschaftszinssätze aus Untersuchungen anderer Gutachterausschüsse an.

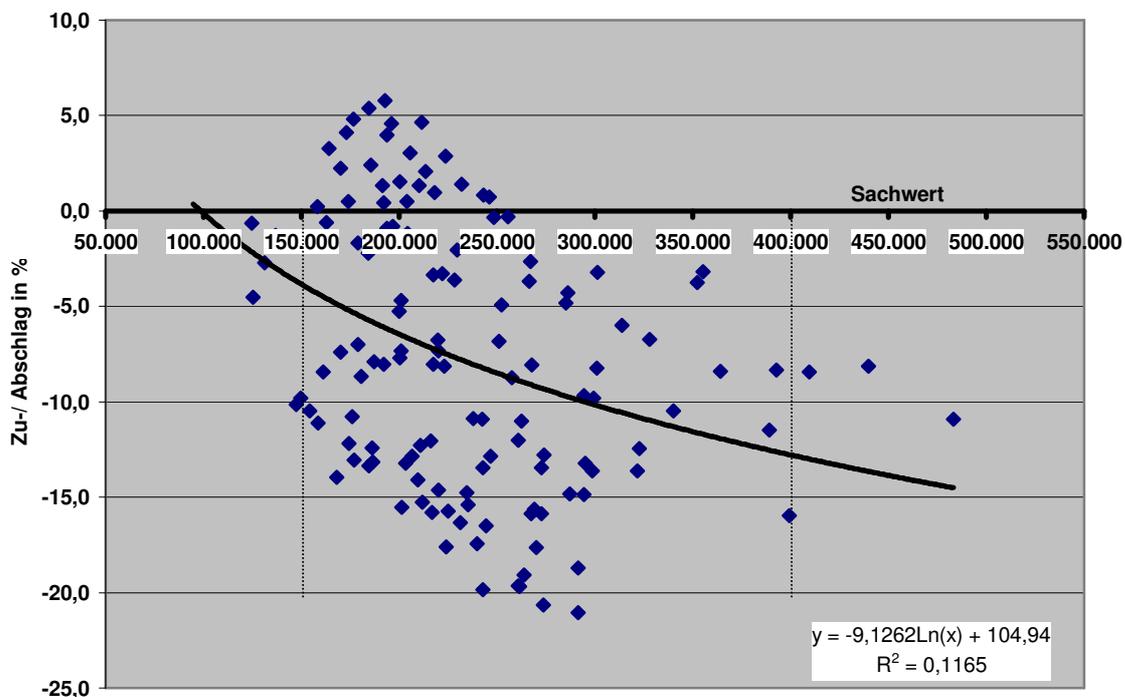
9.5 Sachwertabschläge

Ein- und Zweifamilienhäuser sind üblicherweise Sachwertobjekte. Die Bauherren investieren nach eigenem Geschmack und in die eigene Bequemlichkeit. Dabei wird auf die Rentabilität weniger geachtet (siehe auch Liegenschaftszinssätze Kap. 9.3).

Im Falle des Verkaufs eines solchen Objektes reagieren die Käufer mit entsprechenden Abschlägen vom Sachwert, soweit das Objekt eigenen Wunschvorstellungen nicht in vollem Umfang entspricht. Die Höhe der Abschläge ist u.a. abhängig von:

- der Höhe des Sachwertes,
- der besonderen individuellen Baugestaltung,
- der Wohnlage,
- der Dauer des Angebotes der Immobilie,
- der allgemeinen konjunkturellen Lage,
- dem Verhältnis von Angebot und Nachfrage (Marktsituation).

Nachfolgende Untersuchung wurde durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses durchgeführt und basiert auf Erhebungen aus den Jahren 2002 - 2005. Dabei wurden die Verkaufsfälle von Ein- und Zweifamilienhäusern, von Reihenhäusern und Doppelhaushälften untersucht. So wurde nach Durchführung einer Ortsbesichtigung der Sachwert für das jeweilige Objekt ermittelt und mit dem tatsächlichen Kaufpreis verglichen. Insgesamt sind 132 geeignete Verkaufsfälle analysiert worden. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass auf Grund des Datenmaterials eine signifikante Aussage zu Sachwertabschlägen nur für Immobilien abgegeben werden kann, deren Sachwert ca. 150.000 € bis 400.000 € beträgt. Naturgemäß tritt bei der Ableitung eine gewisse Streubreite auf, die auch in der vorliegenden Untersuchung z.T. nicht unerheblich ist. Als Indiz für die Ermittlung eines Sachwertabschlages ist die Untersuchung bei sachverständiger Anwendung dennoch geeignet.



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 €

Quelle: Gerady, Möckel : Praxis der Grundstückswertermittlung, Abschnitt A.7 sowie: * = WFA – WertermittlungsForum Aktuell; Heft 4/2001

9.6.4 Instandhaltungskosten

Jährliche Instandhaltungskosten für Wohngebäude

gem. § 28 II Berechnungsverordnung in DM / m² bis 31.12.2001

Gültigkeitsdauer ab	Jahr der Fertigstellung								Garage Einstellplatz DM / Jahr
	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	
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

Quelle: Gerady, Möckel : Praxis der Grundstückswertermittlung, Abschnitt A.7

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 m ² 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 m ² Wohnfläche im Jahr	max. 7,42	max. 9,41	max. 12,02	0,21	1,05	1,10	max. 8,88	max. 71,07

Vervielfältigtabelle nach § 16 Abs. 3 Wertermittlungsverordnung 1988

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

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	21,3													

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						
q	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%	7,00%	
51	39,798	31,788	28,646	27,248	25,951	24,747	23,629	22,587	21,617	20,713	19,868	19,078	18,339	17,646	16,997	16,387	15,813	15,273	14,765	14,285	13,832
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	33,8																	

9.6.4 Sterbetafeln

Sterbetafel 2002/2004 für die Bundesrepublik Deutschland

Männlich							
Vollendetes Alter	Sterbewahrscheinlichkeit vom Alter x bis x+1	Überlebenswahrscheinlichkeit vom Alter x bis x+1	Überlebende im Alter x	Gestorbene im Alter x bis unter x+1	Von den Überlebenden im Alter x		
					bis zum alter x+1 durchlebte Jahre	insgesamt noch zu durchlebende Jahre	Durchschnittliche Lebenserwartung im Alter x in Jahren
0	0,00456230	0,99543770	100 000	456	99 617	7 589 431	75,89
1	0,00040399	0,99959601	99 544	40	99 524	7 489 814	75,24
2	0,00020133	0,99979867	99 504	20	99 494	7 390 290	74,27
3	0,00018242	0,99981758	99 484	18	99 474	7 290 797	73,29
4	0,00013410	0,99986590	99 465	13	99 459	7 191 323	72,30
5	0,00013694	0,99986306	99 452	14	99 445	7 091 864	71,31
6	0,00011655	0,99988345	99 438	12	99 433	6 992 419	70,32
7	0,00012348	0,99987652	99 427	12	99 421	6 892 986	69,33
8	0,00011890	0,99988110	99 415	12	99 409	6 793 565	68,34
9	0,00009358	0,99990642	99 403	9	99 398	6 694 157	67,34
10	0,00009397	0,99990603	99 393	9	99 389	6 594 759	66,35
11	0,00014447	0,99985553	99 384	14	99 377	6 495 370	65,36
12	0,00013059	0,99986941	99 370	13	99 363	6 395 993	64,37
13	0,00012966	0,99987034	99 357	13	99 350	6 296 630	63,37
14	0,00018449	0,99981551	99 344	18	99 335	6 197 279	62,38
15	0,00023589	0,99976411	99 326	23	99 314	6 097 945	61,39
16	0,00038302	0,99961698	99 302	38	99 283	5 998 631	60,41
17	0,00050686	0,99949314	99 264	50	99 239	5 899 348	59,43
18	0,00075850	0,99924150	99 214	75	99 176	5 800 109	58,46
19	0,00080541	0,99919459	99 139	80	99 099	5 700 933	57,50
20	0,00076026	0,99923974	99 059	75	99 021	5 601 834	56,55
21	0,00078409	0,99921591	98 983	78	98 945	5 502 813	55,59
22	0,00075396	0,99924604	98 906	75	98 868	5 403 869	54,64
23	0,00074121	0,99925879	98 831	73	98 795	5 305 000	53,68
24	0,00072558	0,99927442	98 758	72	98 722	5 206 206	52,72
25	0,00073146	0,99926854	98 686	72	98 650	5 107 483	51,75
26	0,00071517	0,99928483	98 614	71	98 579	5 008 833	50,79
27	0,00071515	0,99928485	98 544	70	98 508	4 910 254	49,83
28	0,00073504	0,99926496	98 473	72	98 437	4 811 746	48,86
29	0,00070334	0,99929666	98 401	69	98 366	4 713 309	47,90
30	0,00073056	0,99926944	98 331	72	98 296	4 614 943	46,93
31	0,00078968	0,99921032	98 260	78	98 221	4 516 648	45,97
32	0,00081925	0,99918075	98 182	80	98 142	4 418 427	45,00
33	0,00087721	0,99912279	98 102	86	98 059	4 320 285	44,04
34	0,00095509	0,99904491	98 016	94	97 969	4 222 226	43,08
35	0,00104649	0,99895351	97 922	102	97 871	4 124 258	42,12
36	0,00112884	0,99887116	97 819	110	97 764	4 026 387	41,16
37	0,00120814	0,99879186	97 709	118	97 650	3 928 623	40,21
38	0,00137796	0,99862204	97 591	134	97 524	3 830 973	39,26
39	0,00154128	0,99845872	97 457	150	97 381	3 733 449	38,31
40	0,00172219	0,99827781	97 306	168	97 223	3 636 067	37,37
41	0,00189968	0,99810032	97 139	185	97 046	3 538 845	36,43
42	0,00220554	0,99779446	96 954	214	96 847	3 441 798	35,50
43	0,00247553	0,99752447	96 740	239	96 621	3 344 951	34,58
44	0,00268284	0,99731716	96 501	259	96 371	3 248 330	33,66
45	0,00307706	0,99692294	96 242	296	96 094	3 151 959	32,75
46	0,00339426	0,99660574	95 946	326	95 783	3 055 865	31,85
47	0,00374801	0,99625199	95 620	358	95 441	2 960 082	30,96
48	0,00408247	0,99591753	95 262	389	95 067	2 864 641	30,07
49	0,00448834	0,99551166	94 873	426	94 660	2 769 574	29,19

Männlich							
Vollendetes Alter	Sterbewahrscheinlichkeit vom Alter x bis x+1	Überlebenswahrscheinlichkeit vom Alter x bis x+1	Überlebende im Alter x	Gestorbene im Alter x bis unter x+1	Von den Überlebenden im Alter x		
					bis zum alter x+1 durchlebte	insgesamt noch zu durchlebende	Durchschnittliche Lebenserwartung im Alter x in Jahren
	Jahre						
50	0,00495533	0,99504467	94 447	468	94 213	2 674 914	28,32
51	0,00518080	0,99481920	93 979	487	93 736	2 580 701	27,46
52	0,00586486	0,99413514	93 492	548	93 218	2 486 965	26,60
53	0,00628560	0,99371440	92 944	584	92 652	2 393 747	25,75
54	0,00679005	0,99320995	92 360	627	92 046	2 301 095	24,91
55	0,00748540	0,99251460	91 733	687	91 389	2 209 049	24,08
56	0,00783134	0,99216866	91 046	713	90 689	2 117 660	23,26
57	0,00865280	0,99134720	90 333	782	89 942	2 026 971	22,44
58	0,00953004	0,99046996	89 551	853	89 125	1 937 029	21,63
59	0,01051117	0,98948883	88 698	932	88 232	1 847 904	20,83
60	0,01125835	0,98874165	87 765	988	87 271	1 759 673	20,05
61	0,01201121	0,98798879	86 777	1 042	86 256	1 672 401	19,27
62	0,01346978	0,98653022	85 735	1 155	85 158	1 586 145	18,50
63	0,01445092	0,98554908	84 580	1 222	83 969	1 500 987	17,75
64	0,01578176	0,98421824	83 358	1 316	82 700	1 417 018	17,00
65	0,01751311	0,98248689	82 042	1 437	81 324	1 334 318	16,26
66	0,01913461	0,98086539	80 606	1 542	79 834	1 252 994	15,54
67	0,02142009	0,97857991	79 063	1 694	78 217	1 173 159	14,84
68	0,02363984	0,97636016	77 370	1 829	76 455	1 094 943	14,15
69	0,02575185	0,97424815	75 541	1 945	74 568	1 018 488	13,48
70	0,02851814	0,97148186	73 595	2 099	72 546	943 920	12,83
71	0,03149067	0,96850933	71 497	2 251	70 371	871 374	12,19
72	0,03520509	0,96479491	69 245	2 438	68 026	801 003	11,57
73	0,03878444	0,96121556	66 807	2 591	65 512	732 977	10,97
74	0,04245583	0,95754417	64 216	2 726	62 853	667 465	10,39
75	0,04623541	0,95376459	61 490	2 843	60 068	604 612	9,83
76	0,04988595	0,95011405	58 647	2 926	57 184	544 543	9,29
77	0,05473617	0,94526383	55 721	3 050	54 196	487 359	8,75
78	0,06070293	0,93929707	52 671	3 197	51 073	433 163	8,22
79	0,06659321	0,93340679	49 474	3 295	47 827	382 090	7,72
80	0,07431867	0,92568133	46 179	3 432	44 463	334 264	7,24
81	0,08210466	0,91789534	42 747	3 510	40 992	289 800	6,78
82	0,09386364	0,90613636	39 238	3 683	37 396	248 808	6,34
83	0,10189520	0,89810480	35 555	3 623	33 743	211 412	5,95
84	0,11026491	0,88973509	31 932	3 521	30 171	177 668	5,56
85	0,11620563	0,88379437	28 411	3 301	26 760	147 497	5,19
86	0,13246530	0,86753470	25 109	3 326	23 446	120 737	4,81
87	0,15017327	0,84982673	21 783	3 271	20 148	97 291	4,47
88	0,16550115	0,83449885	18 512	3 064	16 980	77 143	4,17
89	0,17979672	0,82020328	15 448	2 778	14 059	60 163	3,89
90	0,19401245	0,80598755	12 671	2 458	11 442	46 104	3,64
91	0,21270167	0,78729833	10 212	2 172	9 126	34 662	3,39
92	0,22991524	0,77008476	8 040	1 849	7 116	25 536	3,18
93	0,24766199	0,75233801	6 192	1 533	5 425	18 420	2,97
94	0,26588728	0,73411272	4 658	1 239	4 039	12 995	2,79
95	0,28453604	0,71546396	3 420	973	2 933	8 956	2,62
96	0,30355303	0,69644697	2 447	743	2 075	6 023	2,46
97	0,32288316	0,67711684	1 704	550	1 429	3 948	2,32
98	0,34247170	0,65752830	1 154	395	956	2 519	2,18
99	0,36226456	0,63773544	759	275	621	1 563	2,06
100	0,38220849	0,61779151	484	185	391	941	1,95

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, 2005

Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellenangabe gestattet.

Weiblich							
Vollendetes Alter	Sterbe- wahrscheinlichkeit vom Alter x bis x+1	Überlebens- Überlebende im Alter x	Gestorbene im Alter x bis unter x+1	Von den Überlebenden im Alter x			
				bis zum Alter x+1 durchlebte	insgesamt noch zu durchlebende	Durchschnittliche Lebenserwartung im Alter x in Jahren	Jahre
0	0,00379694	0,99620306	100 000	380	99 682	8 154 694	81,55
1	0,00035814	0,99964186	99 620	36	99 602	8 055 012	80,86
2	0,00019771	0,99980229	99 585	20	99 575	7 955 410	79,89
3	0,00017165	0,99982835	99 565	17	99 556	7 855 835	78,90
4	0,00012916	0,99987084	99 548	13	99 541	7 756 279	77,92
5	0,00013072	0,99986928	99 535	13	99 528	7 656 737	76,93
6	0,00009215	0,99990785	99 522	9	99 517	7 557 209	75,94
7	0,00008709	0,99991291	99 513	9	99 508	7 457 691	74,94
8	0,00009599	0,99990401	99 504	10	99 499	7 358 183	73,95
9	0,00006462	0,99993538	99 495	6	99 491	7 258 683	72,96
10	0,00008409	0,99991591	99 488	8	99 484	7 159 192	71,96
11	0,00009378	0,99990622	99 480	9	99 475	7 059 708	70,97
12	0,00008493	0,99991507	99 470	8	99 466	6 960 233	69,97
13	0,00009689	0,99990311	99 462	10	99 457	6 860 767	68,98
14	0,00011652	0,99988348	99 452	12	99 447	6 761 310	67,99
15	0,00017867	0,99982133	99 441	18	99 432	6 661 863	66,99
16	0,00021177	0,99978823	99 423	21	99 412	6 562 431	66,01
17	0,00022002	0,99977998	99 402	22	99 391	6 463 019	65,02
18	0,00028759	0,99971241	99 380	29	99 366	6 363 628	64,03
19	0,00027721	0,99972279	99 352	28	99 338	6 264 262	63,05
20	0,00031586	0,99968414	99 324	31	99 308	6 164 924	62,07
21	0,00024467	0,99975533	99 293	24	99 280	6 065 616	61,09
22	0,00027074	0,99972926	99 268	27	99 255	5 966 335	60,10
23	0,00026091	0,99973909	99 241	26	99 228	5 867 080	59,12
24	0,00027168	0,99972832	99 216	27	99 202	5 767 852	58,13
25	0,00024607	0,99975393	99 189	24	99 176	5 668 650	57,15
26	0,00027996	0,99972004	99 164	28	99 150	5 569 473	56,16
27	0,00029143	0,99970857	99 136	29	99 122	5 470 323	55,18
28	0,00029682	0,99970318	99 108	29	99 093	5 371 201	54,20
29	0,00029271	0,99970729	99 078	29	99 064	5 272 108	53,21
30	0,00032742	0,99967258	99 049	32	99 033	5 173 045	52,23
31	0,00035721	0,99964279	99 017	35	98 999	5 074 012	51,24
32	0,00035558	0,99964442	98 981	35	98 964	4 975 013	50,26
33	0,00039958	0,99960042	98 946	40	98 926	4 876 049	49,28
34	0,00046882	0,99953118	98 907	46	98 883	4 777 123	48,30
35	0,00051196	0,99948804	98 860	51	98 835	4 678 239	47,32
36	0,00056546	0,99943454	98 810	56	98 782	4 579 404	46,35
37	0,00061322	0,99938678	98 754	61	98 723	4 480 623	45,37
38	0,00069951	0,99930049	98 693	69	98 659	4 381 899	44,40
39	0,00080026	0,99919974	98 624	79	98 585	4 283 241	43,43
40	0,00086998	0,99913002	98 545	86	98 502	4 184 656	42,46
41	0,00098849	0,99901151	98 459	97	98 411	4 086 154	41,50
42	0,00112467	0,99887533	98 362	111	98 307	3 987 743	40,54
43	0,00129802	0,99870198	98 252	128	98 188	3 889 436	39,59
44	0,00139201	0,99860799	98 124	137	98 056	3 791 248	38,64
45	0,00158601	0,99841399	97 987	155	97 910	3 693 193	37,69
46	0,00179598	0,99820402	97 832	176	97 744	3 595 283	36,75
47	0,00194465	0,99805535	97 656	190	97 561	3 497 539	35,81
48	0,00211993	0,99788007	97 466	207	97 363	3 399 977	34,88
49	0,00240672	0,99759328	97 260	234	97 143	3 302 614	33,96

Weiblich							
Vollendetes Alter	Sterbewahrscheinlichkeit vom Alter x bis x+1	Überlebenswahrscheinlichkeit vom Alter x bis x+1	Überlebende im Alter x	Gestorbene im Alter x bis unter x+1	Von den Überlebenden im Alter x		
					bis zum Alter x+1 durchlebte	insgesamt noch zu durchlebende	Durchschnittliche Lebenserwartung im Alter x in Jahren
	Jahre						
50	0,00252663	0,99747337	97 026	245	96 903	3 205 472	33,04
51	0,00277724	0,99722276	96 781	269	96 646	3 108 569	32,12
52	0,00302321	0,99697679	96 512	292	96 366	3 011 922	31,21
53	0,00315754	0,99684246	96 220	304	96 068	2 915 557	30,30
54	0,00347824	0,99652176	95 916	334	95 749	2 819 488	29,40
55	0,00378686	0,99621314	95 583	362	95 402	2 723 739	28,50
56	0,00401472	0,99598528	95 221	382	95 029	2 628 338	27,60
57	0,00446309	0,99553691	94 838	423	94 627	2 533 308	26,71
58	0,00481563	0,99518437	94 415	455	94 188	2 438 681	25,83
59	0,00508378	0,99491622	93 960	478	93 722	2 344 494	24,95
60	0,00550425	0,99449575	93 483	515	93 225	2 250 772	24,08
61	0,00562735	0,99437265	92 968	523	92 707	2 157 547	23,21
62	0,00629290	0,99370710	92 445	582	92 154	2 064 840	22,34
63	0,00680184	0,99319816	91 863	625	91 551	1 972 686	21,47
64	0,00731282	0,99268718	91 238	667	90 905	1 881 135	20,62
65	0,00816737	0,99183263	90 571	740	90 201	1 790 231	19,77
66	0,00905658	0,99094342	89 831	814	89 425	1 700 029	18,92
67	0,01016499	0,98983501	89 018	905	88 565	1 610 605	18,09
68	0,01143757	0,98856243	88 113	1 008	87 609	1 522 039	17,27
69	0,01275818	0,98724182	87 105	1 111	86 550	1 434 430	16,47
70	0,01421353	0,98578647	85 994	1 222	85 383	1 347 881	15,67
71	0,01621227	0,98378773	84 772	1 374	84 084	1 262 498	14,89
72	0,01802911	0,98197089	83 397	1 504	82 645	1 178 413	14,13
73	0,02037236	0,97962764	81 894	1 668	81 060	1 095 768	13,38
74	0,02276171	0,97723829	80 225	1 826	79 312	1 014 708	12,65
75	0,02592753	0,97407247	78 399	2 033	77 383	935 396	11,93
76	0,02894834	0,97105166	76 367	2 211	75 261	858 013	11,24
77	0,03253251	0,96746749	74 156	2 412	72 950	782 752	10,56
78	0,03706211	0,96293789	71 743	2 659	70 414	709 802	9,89
79	0,04206615	0,95793385	69 084	2 906	67 631	639 388	9,26
80	0,04871436	0,95128564	66 178	3 224	64 566	571 757	8,64
81	0,05574389	0,94425611	62 954	3 509	61 200	507 190	8,06
82	0,06462412	0,93537588	59 445	3 842	57 524	445 991	7,50
83	0,07165792	0,92834208	55 604	3 984	53 611	388 466	6,99
84	0,08036154	0,91963846	51 619	4 148	49 545	334 855	6,49
85	0,08682463	0,91317537	47 471	4 122	45 410	285 310	6,01
86	0,10081441	0,89918559	43 349	4 370	41 164	239 900	5,53
87	0,11787768	0,88212232	38 979	4 595	36 682	198 736	5,10
88	0,13152703	0,86847297	34 384	4 522	32 123	162 054	4,71
89	0,14822480	0,85177520	29 862	4 426	27 649	129 931	4,35
90	0,16346191	0,83653809	25 436	4 158	23 357	102 282	4,02
91	0,18739999	0,81260001	21 278	3 987	19 284	78 925	3,71
92	0,20538996	0,79461004	17 290	3 551	15 515	59 641	3,45
93	0,22399084	0,77600916	13 739	3 077	12 200	44 127	3,21
94	0,24314056	0,75685944	10 662	2 592	9 366	31 926	2,99
95	0,26277646	0,73722354	8 069	2 120	7 009	22 561	2,80
96	0,28283557	0,71716443	5 949	1 683	5 108	15 551	2,61
97	0,30325499	0,69674501	4 266	1 294	3 619	10 444	2,45
98	0,32397218	0,67602782	2 973	963	2 491	6 824	2,30
99	0,34492526	0,65507474	2 010	693	1 663	4 333	2,16
100	0,36605334	0,63394666	1 316	482	1 075	2 670	2,03

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, 2005

Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellenangabe gestattet.

Abgekürzte Sterbetafel 1999/2001 für die Bundesrepublik Deutschland

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

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

9.7.2 Abzinsungstabelle

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

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

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

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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld										
Zusammenstellung der Grundstücksindizes 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	Bauindex Bund (aus 1976 = 100); Korrektur ab 1991 wegen Berücksichtigung des Beitrittsgebietes									
6	Verbraucherpreisindex für NRW (aus 2000 = 100)									
7	Bruttonomatsverdienste der Angestellten in Industrie und Handel in NW - insgesamt -									
8	Bruttowochenverdienste der Industriearbeiter in NW - insgesamt -									
9	Wohnungsmieten in NW - insgesamt - (aus 2000 = 100)									
10	"gleitender" Index für Gewerbegebiete im Kreis Coesfeld									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Jul-62	35,2	36,4	43,6		49,6	64,1	35,8	39,2	0,0	
Jul-63	37,6	38,9	46,6		52,1	66,0	38,3	41,9	0,0	56,52
Jul-64	42,3	43,6	51,9		54,6	67,6	40,8	44,9	0,0	65,94
Jul-65	46,3	46,2	56,0		56,9	69,7	44,7	49,9	0,0	71,59
Jul-66	50,1	49,8	56,8		58,7	72,6	48,2	52,4	0,0	72,54
Jul-67	54,5	54,4	59,3		57,4	73,8	50,3	52,1	0,0	73,48
Jul-68	57,1	57,4	61,5		59,9	75,1	53,4	56,1	0,0	77,25
Jul-69	62,9	63,7	65,6		63,3	76,5	58,4	62,6	0,0	81,01
Jul-70	69,4	70,0	71,3	67,6	73,7	79,2	66,1	71,1	0,0	84,78
Jul-71	80,7	83,4	77,1	74,9	81,4	83,1	73,7	76,8	0,0	86,87
Jul-72	89,3	90,5	89,1	82,5	86,9	87,6	80,5	82,5	0,0	91,26
Jul-73	95,9	98,2	92,1	91,4	93,2	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	100,0	100,00
Jul-75	106,5	103,7	96,1	104,7	102,4	106,2	108,3	104,5	107,0	101,38
Jul-76	120,6	112,0	108,3	111,2	105,9	110,7	116,8	113,7	112,9	104,58
Jul-77	127,2	125,8	114,6	120,5	111,1	114,8	125,2	120,9	116,7	114,00
Jul-78	145,2	147,3	127,1	137,1	117,9	118,1	133,2	127,2	120,2	132,94
Jul-79	163,3	169,7	143,7	189,0	128,3	123,3	142,1	135,2	124,8	159,41
Jul-80	199,3	198,5	149,5	249,5	141,9	130,1	153,3	143,1	130,9	180,05
Jul-81	228,1	227,0	156,9	272,1	150,3	138,6	161,3	150,6	137,3	192,00
Jul-82	253,4	255,1	143,6	274,5	154,7	146,2	169,6	156,1	143,2	193,63
Jul-83	271,7	274,2	157,9	273,3	157,9	150,7	172,0	160,6	151,1	195,26
Jul-84	277,3	282,8	172,6	272,1	161,9	154,0	178,3	165,6	155,9	197,23
Jul-85	272,6	278,2	183,0	263,2	162,5	156,9	186,5	171,6	159,9	197,46
Jul-86	264,1	275,4	180,8	251,3	164,7	156,5	193,4	176,8	161,8	194,96
Jul-87	259,3	270,3	187,8	246,5	167,9	156,7	200,2	181,5	163,6	190,25
Jul-88	260,7	267,7	200,6	244,7	171,4	158,4	206,7	190,0	166,7	187,64
Jul-89	264,4	259,2	212,4	244,8	177,8	162,5	214,6	196,5	171,1	191,11
Jul-90	268,9	254,8	213,9	255,6	189,2	166,6	223,8	205,5	175,7	203,87
Jul-91	273,7	255,0	224,9	274,5	202,3	172,4	236,2	215,0	182,5	224,79
Jul-92	279,4	256,9	225,2	283,2	215,4	179,0	248,0	225,2	192,1	224,79
Jul-93	292,0	263,0	229,5	327,3	226,0	184,7	258,9	229,7	202,4	241,60
Jul-94	310,3	278,5	241,6	364,0	231,4	189,7	266,7	239,4	211,0	259,98
Jul-95	325,1	291,7	252,4	407,3	236,8	193,0	277,8	248,6	219,3	272,50
Jul-96	340,5	307,8	248,9	470,8	236,4	195,1	278,8	250,6	226,0	1)
Jul-97	348,2	318,2	234,2	495,6	234,6	199,8	284,2	253,1	232,7	1)
Jul-98	367,1	345,1	231,7	530,2	233,8	201,4	290,7	257,4	235,1	1)
Jul-99	388,5	379,0	261,1	547,6	232,9	202,9	298,7	262,3	237,5	1)
Jul-00	406,8	403,0	295,5	568,4	233,7	206,2	308,3	270,7	241,7	1)
Jul-01	432,3	416,9	326,9	561,7	233,5	210,3	316,4	273,6	245,3	1)
Jul-02	438,6	414,2	334,3	561,7	233,4	213,0	320,4	279,5	248,4	1)
Jul-03	466,9	421,4	333,9	577,6	233,5	215,5	332,0	289,7	250,6	1)
Jul-04	512,6	446,8	271,8	587,8	235,9	218,8	339,6	291,2	252,8	
Jul-05	528,8	473,4	301,8	592,4	238,0	222,7	noch nicht veröffentlicht	255,0		

1) Index für Industrieland ab 1995 nicht mehr angegeben

Basiszahlen für die vorgenannten Indexreihen

	Preisindex Wohnge- bäude BRD 1976=100	Wohnungs- mieten NW zusammen 2000=100	Verbrau- cher- 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 €/m ²	baur.Land €/m ²	Rohbau- land €/m ²	Industrie €/m ²	Sonstiges €/m ²
Jul-38	13,9									
Jul-48	28,8				25					
Jul-49	26,9				31					
Jul-50	25,6				35					
Jul-51	29,7			183	39					
Jul-52	31,6			194	42					
Jul-53	30,6			204	44					
Jul-54	30,7			211	46					
Jul-55	32,4			225	49					
Jul-56	33,2			244	54					
Jul-57	34,4			254	56					
Jul-58	35,5			268	58					
Jul-59	37,4			281	60					
Jul-60	40,2			303	66					
Jul-61	43,2			330	73					
Jul-62	46,8		31,1	359	80	6,24	8,68	5,40	5,49	
Jul-63	49,2		32,0	384	86	7,12	11,01	6,16	4,49	
Jul-64	51,5		32,8	410	92	8,08	11,96	6,98	6,18	
Jul-65	53,7		33,8	449	102	8,93	12,45	7,50	7,40	
Jul-66	55,4		35,2	484	107	9,40	13,12	7,78	7,00	
Jul-67	54,2		35,8	505	107	10,23	14,93	7,30	6,50	
Jul-68	56,5		36,4	536	115	11,43	16,16	8,48	7,84	
Jul-69	59,8		37,1	586	128	10,90	15,53	8,66	6,45	
Jul-70	69,6		38,4	664	146	13,52	20,08	8,96	9,33	
Jul-71	76,8		40,3	740	157	15,11	21,29	10,73	10,36	
Jul-72	82,0		42,5	808	169	17,35	26,37	10,95	8,89	
Jul-73	88,0		45,5	902	188	18,41	25,88	13,74	8,81	
Jul-74	94,4	41,4	48,5	1004	205	18,89	27,58	11,93	9,45	
Jul-75	96,7	44,3	51,5	1087	214	19,68	27,81	14,09	8,54	
Jul-76	100,0	46,7	53,7	1172	233	22,09	28,89	12,17	9,02	
Jul-77	104,9	48,3	55,7	1257	248	26,95	34,29	16,81	12,00	
Jul-78	111,3	49,7	57,3	1337	261	23,43	39,02	16,57	5,48	
Jul-79	121,1	51,6	59,8	1427	277	32,34	46,42	17,14	11,93	
Jul-80	134,0	54,2	63,1	1538	293	37,30	52,50	23,39	14,55	
Jul-81	141,9	56,8	67,2	1619	309	43,95	62,43	18,90	14,00	
Jul-82	146,0	59,3	70,9	1702	320	48,70	69,56	20,08	15,77	
Jul-83	149,1	62,5	73,1	1727	329	51,75	75,34	18,10	16,14	
Jul-84	152,8	64,5	74,7	1790	339	54,34	77,92	24,56	16,12	15,97
Jul-85	153,4	66,2	76,1	1872	352	51,90	76,58	25,93	17,26	17,08
Jul-86	155,5	67,0	75,9	1941	363	49,10	71,58	22,26	18,10	18,21
Jul-87	158,5	67,7	76,0	2009	372	49,50	75,69	23,68	17,92	17,39
Jul-88	161,8	69,0	76,8	2074	390	49,15	72,41	28,73	18,68	18,37
Jul-89	167,8	70,8	78,8	2154	403	49,89	69,49	27,32	17,75	22,16
Jul-90	178,6	72,7	80,8	2246	421	51,64	68,76	28,36	23,20	22,98
Jul-91	191,0	75,5	83,6	2370	441	51,68	68,81	29,36	19,06	18,99
Jul-92	203,3	79,5	86,8	2489	462	52,61	69,69	31,67	19,39	19,71
Jul-93	213,3	83,8	89,6	2598	471	54,91	70,29	28,49	20,25	20,34
Jul-94	218,4	87,3	92,0	2677	491	58,83	73,75	31,06	20,91	20,71
Jul-95	223,5	90,7	93,6	2789	510	63,06	82,27	36,50	24,05	24,00
Jul-96	223,2	93,5	94,6	2798	514	63,36	81,00	32,79	28,37	28,08
Jul-97	221,5	96,3	96,9	2852	519	67,58	86,88	29,64	25,38	23,62
Jul-98	220,7	97,3	97,7	2917	528	67,45	90,72	30,68	13,61	23,17
Jul-99	219,9	98,3	98,4	2998	538	74,16	102,87	31,78	30,12	29,95
Jul-00	220,6	100,0	100,0	3094	555	79,74	114,40	41,34	33,32	28,17
Jul-01	220,4	101,5	102,0	3176	561	77,91	110,23	44,36	34,82	30,33
Jul-02	220,3	102,8	103,3	3216	573	88,68	114,16	44,24	37,68	2) --
Jul-03	220,4	103,7	104,5	3324	590	97,35	121,03	36,02	36,97	2) --
Jul-04	222,7	104,6	106,1	3408	597					2) --
Jul-05	224,7	105,5	108,0	noch nicht veröffentlicht						2) --

1) Index für Industrieland ab 1995 nicht mehr angegeben

2) Index für "Sonstiges" ab 2002 nicht mehr angegeben

10.2 Preisindex für die Lebenshaltung

Jahr	Monat	Preisindex für die Lebenshaltung in NW		
		Verbraucherpreisindex	4-Personen-Haushalte mit mittlerem Einkommen	4-Personen-Haushalte mit höherem Einkommen
		Basisjahr 2000 = 100	Basisjahr 1995 = 100	Basisjahr 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,	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)		108,0		
	Januar	106,7		
	Februar	107,0		
	März	107,4		
	April	107,4		
	Mai	107,8		
	Juni	107,9		
	Juli	108,3		
	August	108,4		
	September	108,8		
	Oktober	108,9		
	November	108,4		
	Dezember	109,3		

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
1974	(Durchschnitt)	926,4	863,1	93,7	71,0	61,9	51,0	41,5	-12,1
1975	(Durchschnitt)	954,3	889,1	96,5	73,2	63,8	52,6	42,7	2,9
1976	(Durchschnitt)	988,6	921,2	100,0	75,8	66,1	54,4	44,3	3,7
1977	(Durchschnitt)	1.035,4	964,7	104,7	79,4	69,2	57,0	46,4	4,7
1978	(Durchschnitt)	1.093,2	1.018,6	110,6	83,8	73,1	60,3	49,0	5,6
1979	(Durchschnitt)	1.181,7	1.101,0	119,5	90,6	79,0	65,0	52,9	8,0
1980	(Durchschnitt)	1.303,8	1.214,8	131,9	100,0	87,2	71,8	58,4	10,4
1981	(Durchschnitt)	1.383,0	1.288,7	139,9	106,1	92,4	76,1	61,9	6,0
1982	(Durchschnitt)	1.425,7	1.328,5	144,2	109,3	95,3	78,5	63,8	3,1
1983	(Durchschnitt)	1.455,0	1.355,8	147,2	111,6	97,2	80,1	65,2	2,2
1984	(Durchschnitt)	1.491,2	1.389,5	150,8	114,4	99,7	82,1	66,8	2,5
1985	(Durchschnitt)	1.495,8	1.393,8	151,3	114,7	100,0	82,3	67,0	0,3
1986	(Durchschnitt)	1.508,2	1.405,2	152,6	115,6	100,8	83,0	67,5	0,7
1987	(Durchschnitt)	1.532,9	1.428,2	155,0	117,6	102,5	84,4	68,7	1,8
1988	(Durchschnitt)	1.565,4	1.458,6	158,3	120,1	104,6	86,2	70,1	2,0
1989	(Durchschnitt)	1.616,3	1.506,0	163,5	124,0	108,0	89,0	72,4	3,3
1990	(Durchschnitt)	1.707,2	1.590,7	172,7	130,9	114,1	94,0	76,4	5,5
1991	(Durchschnitt)	1.817,0	1.693,0	183,7	139,4	121,5	100,0	81,4	6,5
1992	(Durchschnitt)	1.925,1	1.793,7	194,7	147,7	128,7	106,0	86,2	5,9
1993	(Durchschnitt)	2.021,4	1.883,4	204,4	155,1	135,1	111,3	90,6	5,1
1994	(Durchschnitt)	2.078,7	1.936,8	210,2	159,5	139,0	114,4	93,1	2,8
1995	(Durchschnitt)	2.140,9	1.994,8	216,5	164,2	143,1	117,8	95,9	3,0
1996	(Durchschnitt)	2.156,8	2.009,6	218,0	165,4	144,2	118,7	96,5	0,6
1997	(Durchschnitt)	2.164,7	2.016,9	218,9	166,0	144,7	119,1	96,9	0,4
1998	(Durchschnitt)	2.186,7	2.037,4	221,1	167,7	146,2	120,4	98,0	1,1
1999	(Durchschnitt)	2.204,9	2.054,4	222,9	169,1	147,4	121,4	98,7	0,7
2000	(Durchschnitt)	2.233,1	2.080,6	225,8	171,3	149,4	123,0	100,0	1,3
2001	(Durchschnitt)	2.241,0	2.087,9	226,6	171,9	149,9	123,4	100,4	0,4
2002	(Durchschnitt)	2.238,1	2.085,3	226,4	171,7	149,7	123,3	100,2	-0,2
2003	(Durchschnitt)	2.236,5	2.083,8	226,1	171,8	149,5	123,1	100,2	0,0
2004	(Durchschnitt)	2.263,9	2.109,3	Daten werden nicht mehr ergänzt				101,4	1,2
2005	(Durchschnitt)	2.285,0	2.129,0					102,3	0,9
	Februar	2.280,0	2.124,3					102,1	-0,2
	Mai	2.280,0	2.124,3					102,1	0,0
	August	2.286,7	2.130,6					102,4	0,3
	November	2.293,4	2.136,8					102,7	0,3

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen

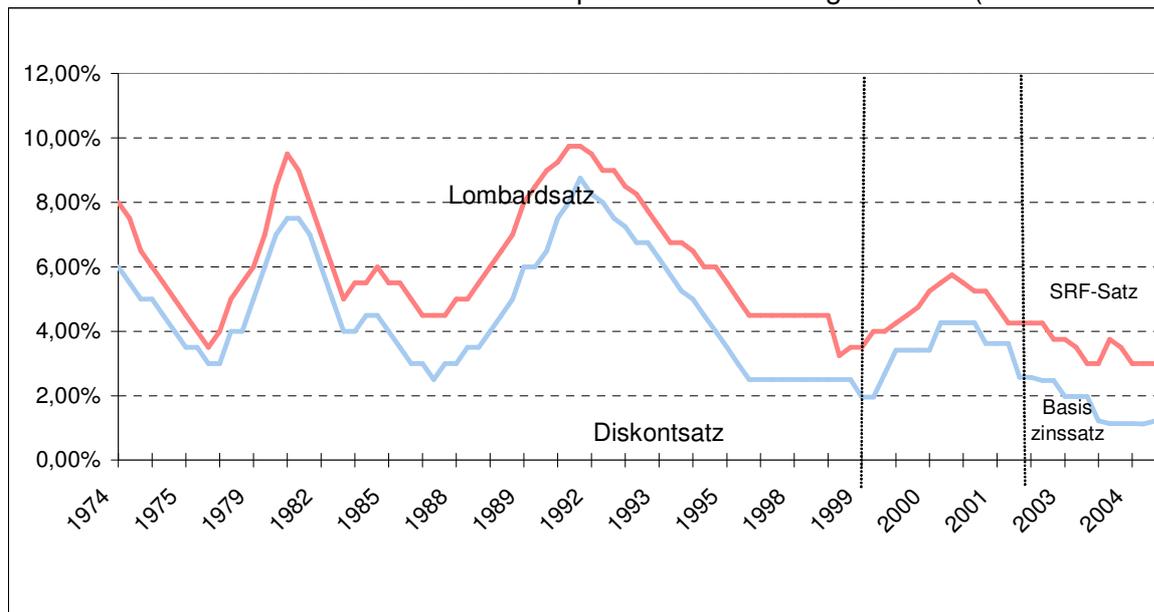
10.4 Zinsentwicklung bei Hypothekarkrediten

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	Januar	5,20	4,60	5,61		
	Februar	5,14	4,58	5,60		
	März	5,14	4,56	5,59		
	April	5,07	4,58	5,56		
	Mai	4,99	4,56	5,54		
	Juni	4,99	4,53	5,52		
	Juli	4,93	4,49	5,49		
	August	4,95	4,46	5,47		
	September	4,95	4,40	5,45		
	Oktober	4,88	4,37	5,42		
	November	4,89	4,35	5,40		
	Dezember	5,00	4,33	5,36		
2005	(Durchschnitt)	5,01	4,48	5,50		

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

Für eine differenzierte Mietpreisermittlung greifen wir auf Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen zurück, die wir im Auftrag einzelner 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 bestehenden Mietspiegel zum **Stand 1. Dezember 2004** als qualifizierte Mietspiegel i.S. §558d BGB neu aufgestellt worden. Für die Stadt **Dülmen** ist zum **01. August 2004** auf Basis des vom Statistischen Bundesamtes veröffentlichten Verbraucherpreisindizes fortgeschrieben worden.

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.

Die allgemeine Mietpreisentwicklung in Nordrhein-Westfalen wird durch den nachstehend angegebenen Preisindex für Wohnungsmieten in NW beschrieben:

Jahr		Monat		Preisindex für Wohnungsmieten in NW			
				Netto-kaltmiete Veränderung gegenüber Vormonat in %	"Kaltmiete" einschl. Nebenkosten, ohne Garagennutzung		
					Altbauwohnungen vor dem 20.06.1948 erbaut	Neubauwohnungen	
					Basisjahr 2000 = 100	nach dem 20.06.1948erbaut	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		
	Januar	-	105,4	105,0	105,0		
	Februar	+0,1	105,5	105,0	105,1		
	März	+0,1	105,6	105,2	105,2		
	April	+0,1	105,7	105,2	105,3		
	Mai	+0,1	105,7	105,3	105,4		
	Juni	+0,1	105,9	105,4	105,5		
	Juli	+0,1	105,9	105,5	105,6		
	August	-	106,0	105,6	105,6		
	September	+0,1	106,1	105,6	105,7		
	Oktober	+0,1	106,1	105,7	105,8		
	November	+0,1	106,2	105,8	105,9		
	Dezember	-	106,2	105,8	105,9		

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen

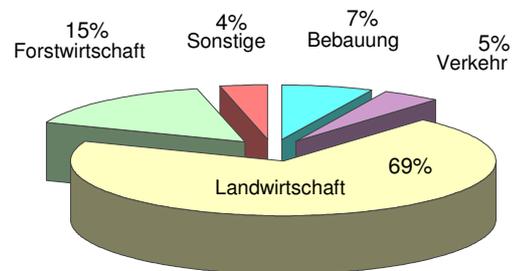
13. Sonstige Angaben

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. Einen Auszug geben wir an dieser Stelle.

13.1.1 Bevölkerung, Bevölkerungsdichte

Gebietskörperschaft	Wohnbevölkerung am 30.06.2005	Fläche (km ²)	Einwohner je km ²
Gemeinde Ascheberg	15.176	106,28	142,79
Stadt Billerbeck	11.495	90,93	126,42
Stadt Coesfeld	36.685	141,05	260,09
Stadt Dülmen	47.379	184,48	256,82
Gemeinde Havixbeck	11.918	53,01	224,83
Stadt Lüdinghausen	24.052	140,31	171,42
Gemeinde Nordkirchen	10.492	52,39	200,27
Gemeinde Nottuln	20.228	85,64	236,20
Stadt Olfen	12.199	52,43	232,67
Gemeinde Rosendahl	10.958	94,27	116,24
Gemeinde Senden	20.404	109,31	186,66
Kreis Coesfeld	220.986	1.110,10	199,07

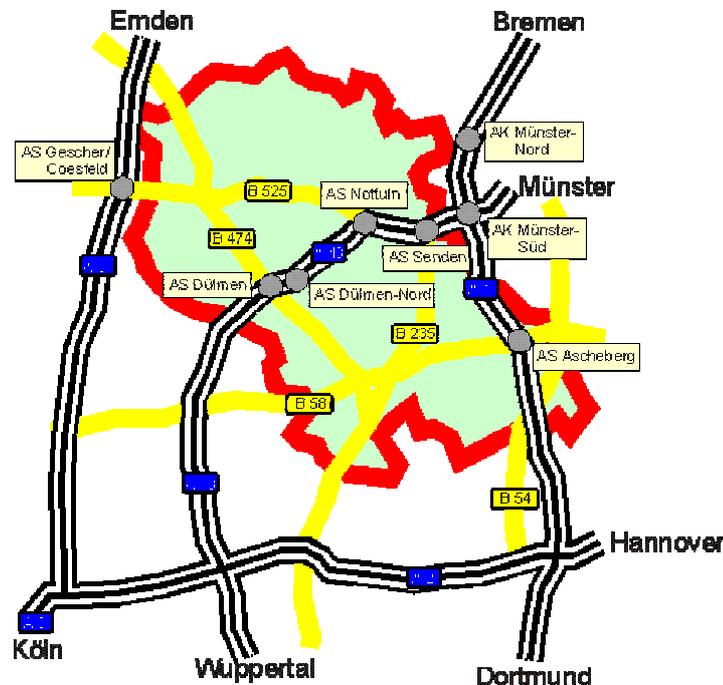


13.1.2 Flächennutzung

Gebietskörperschaft	Bauflächen		Verkehrsflächen		Landwirtsch. Flächen		Forstwirtschaft. Flächen		Sonstige Flächen	
	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)
Gemeinde Ascheberg	554	5%	509	5%	7.851	74%	1.404	13%	310	3%
Stadt Billerbeck	538	6%	381	4%	6.997	77%	1.028	11%	165	2%
Stadt Coesfeld	1.305	9%	733	5%	9.317	66%	2.286	16%	464	3%
Stadt Dülmen	1.511	8%	928	5%	12.661	69%	2.779	15%	568	3%
Gemeinde Havixbeck	353	7%	216	4%	3.853	73%	763	14%	116	2%
Stadt Lüdinghausen	834	9%	573	4%	9.223	66%	2.304	16%	1.097	8%
Gemeinde Nordkirchen	328	6%	214	4%	3.635	69%	855	16%	207	4%
Gemeinde Nottuln	630	7%	454	5%	6.235	73%	996	12%	249	3%
Stadt Olfen	378	7%	259	5%	3.192	61%	1.139	22%	276	5%
Gemeinde Rosendahl	494	5%	391	4%	6.731	71%	1.536	16%	267	3%
Gemeinde Senden	656	6%	513	5%	7.173	66%	2.158	20%	431	4%
Kreis Coesfeld	7.581	7%	5.171	5%	76.869	69%	17.248	15%	4.149	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).

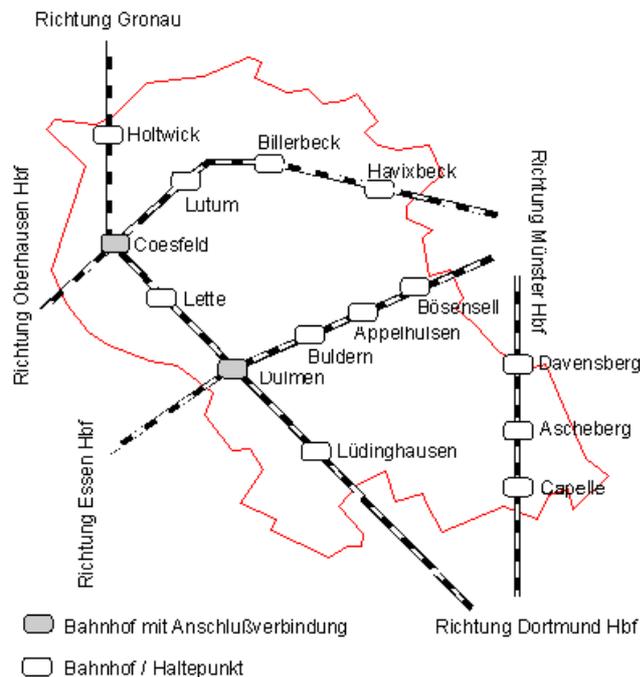
Bundesstraßen:

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.

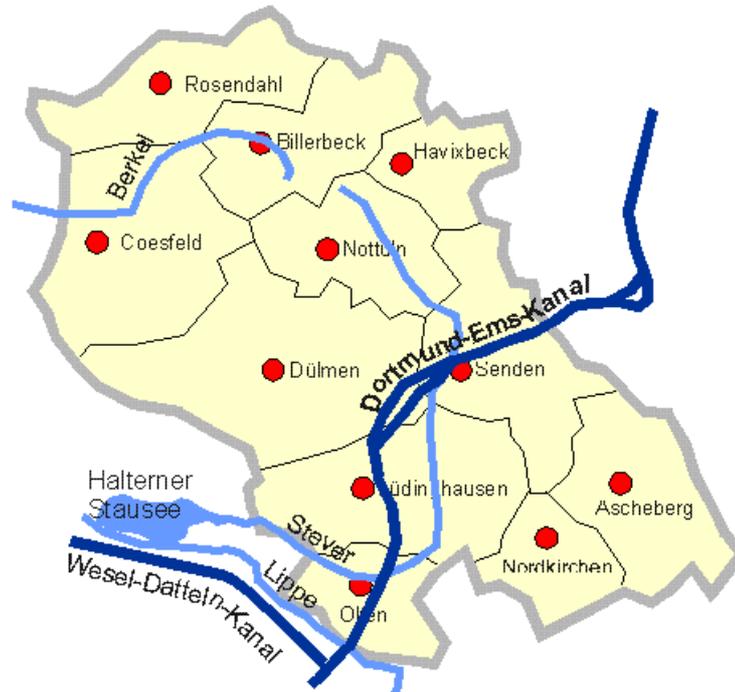
Über ein gut ausgebautes Straßennetz und mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Flughafen in ca. 45 bis 60 Minuten zu erreichen.

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.

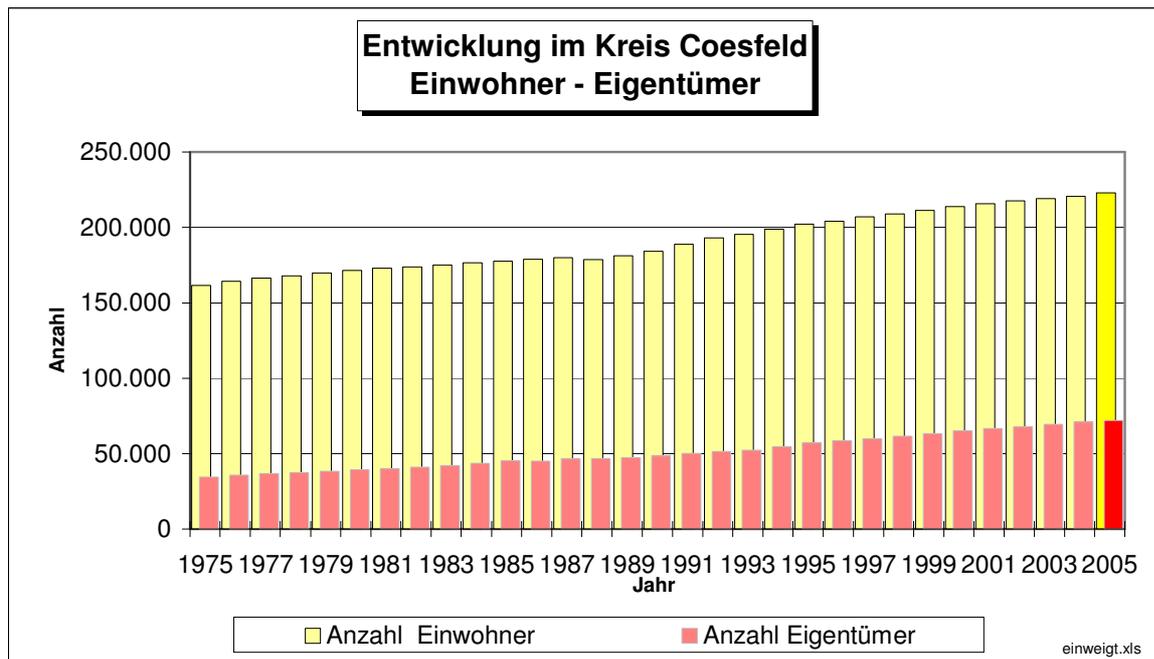


13.1.7 Angaben zum Arbeitsmarkt im Kreis Coesfeld

Arbeitslosenquoten Gliederung nach Arbeitsamtsbezirk									
Dienststelle Region	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Coesfeld (mit Gescher)	7,7	8,3	6,6	6,0	7,3	7,5	7,5		
Dülmen	8,0	8,1	6,1	5,6	6,8	6,9	6,9		
Lüdinghausen	8,2	8,5	7,0	6,3	7,9	8,1	8,1		
Kreis Coesfeld	8,0	8,2	6,6	6,0	7,4	7,5	7,5	8,3	7,7
Bezirk der Agentur für Arbeit Coesfeld (Kreise Borken und Coesfeld)	8,5	8,8	6,9	6,3	7,9	7,8	7,8	8,7	8,4

Quelle:
Arbeitsmarktberichte Bezirk der Agentur für Arbeit Coesfeld
Statistisches Büro / Presse und Öffentlichkeitsarbeit

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 Wertermittlungstichtagen, 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 Bodenrichtwertkarten

Gemeinde Ascheberg	79 €
Stadt Billerbeck	69 €
Stadt Coesfeld	189 €
Stadt Dülmen	220 €
Gemeinde Havixbeck	48 €
Stadt Lüdinghausen	146 €
Gemeinde Nordkirchen	46 €
Gemeinde Nottuln	72 €
Stadt Olfen	56 €
Gemeinde Rosendahl	61 €
Gemeinde Senden	64 €
Kreis Coesfeld	1.050,00 €

Bei Bezug einer regionalen Mappe erhalten Sie ein Exemplar des Grundstücksmarktberichtes kostenlos.

Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte

Gebühr: ab 15 €

Bodenrichtwertauskünfte aus dem Internet (www.boris.nrw.de)

Gebühr: 5 €

Auf Wunsch werden Bodenrichtwertkarten als digitale Daten abgegeben. Einzelheiten hierzu erfahren Sie in unserer Geschäftsstelle.

13.3 Besetzung Gutachterausschuss und Geschäftsstelle

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

Vorsitzender:	
Wewers, Manfred (ab. 01.07.2005)	Dipl.-Ing., Kreisvermessungsrat
Stellvertreter:	
Dicke, Manfred (ab 01.07.2005)	Dipl.-Ing., Ltd. Kreisvermessungsdirektor a.D.
Bösken, Stefan	Dipl.-Ing., Kreisobervermessungsrat
Stellvertreter und ehrenamtlicher Gutachter:	
Nau, Ludwig	Dipl.-Ing., Kreisvermessungsdirektor Kreis Recklinghausen
Briewig, Peter (ab 12.03.2006)	Öffentlich best. Vermessungsingenieur
Ehrenamtliche Gutachter:	
Fütterer, Wolfgang	Dipl.-Ing., Architekt
Hellkuhl, Ludger	Geschäftsführer der Kommunalen Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH, Lüding- hausen
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 Sied- lungsgesellschaft für den Kreis Coesfeld e.G.
Tiffe, Peter	Dipl.-Ing., Architekt
Weber, Jochem (ab 12.03.2006)	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,	Kenkmann, Ulrich	02541 / 18-6812
Auswertung von Kaufverträgen	Messing, Wolfgang	02541 / 18-6813
Führung der Kaufpreissammlung	Schumacher, Anne	02541 / 18-6814
Auskunft über Mieten		

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
Eigentümer

Flur

Flurstück(e)
 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

Wohnungsberechtigte(r)

Vorkaufsberechtigter

Inhaber(in) anderer Rechte am

Behörde (bitte erläutern)

Bevollmächtigter

Grundstück (bitte erläutern)

(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) _____

Wertermittlungstichtag

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 Erstaufbereitung 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