

Grundstücksmarktbericht 2008

Übersicht über den Grundstücksmarkt im Kreis Coesfeld (Berichtsjahr 2007)

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 Verwal-
tungsgebührenordnung 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 2008

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
3.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse	7
3.2	Aufgaben der Geschäftsstellen.....	8
4.	Grundstücksmarkt im Jahr 2007	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
5.1.2	Preisentwicklung.....	15
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.....	30
8.	Bodenrichtwerte	32-38
8.1	Gesetzlicher Auftrag	32
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland / Erschließungskosten.....	32
8.2.1	Bodenrichtwerte und Bodenrichtwertkarten.....	36
8.2.2	Innenstadtrichtwerte	38

9.	Erforderliche Daten	39-62
9.1	Bodenpreisindexreihen.....	39
9.2	Umrechnungskoeffizienten.....	45
9.2.1	Abhängigkeit von der Grundstücksgröße /-tiefe.....	45
9.2.2	Einfluss der baulichen Ausnutzbarkeit.....	47
9.3	Liegenschaftszinssätze.....	48
9.5	Marktanpassungsfaktoren.....	49
9.5.1	Marktanpassungsfaktor Erbbaugrundstücke.....	49
9.5.2	Sachwertabschläge.....	50
9.5.3	Anwendung NHK 2000 Regionalfaktor Kreis Coesfeld.....	51
9.6	Bewirtschaftungskosten.....	52
9.6.1	Verwaltungskosten.....	52
9.6.4	Instandhaltungskosten.....	52
9.6.3	Vervielfältiger.....	53
9.6.4	Sterbetafeln.....	55
9.7	Sonstige erforderliche Daten.....	61
9.7.1	Abschreibungstabelle.....	61
9.7.2	Abzinsungstabelle.....	62
10.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	63-67
10.1	Grundstücksindizes.....	63
10.2	Preisindex für die Lebenshaltung.....	65
10.3	Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden.....	66
10.4	Zinsentwicklung bei Hypothekarkrediten.....	67
10.5	Leitzätze Bundesbank / Europäische Zentralbank.....	67
12.	Mieten	68-69
12.1	Wohnungsmieten.....	68
12.1.1	Preisindex für Wohnungsmieten NRW.....	68
12.1.2	Wohnungsmieten Kreis Coesfeld.....	69
12.2	Gewerbemieten.....	69
13.	Sonstige Angaben	70-78
13.1.	Statistische Angaben zum Kreis Coesfeld.....	70
13.1.1	Bevölkerung, Bevölkerungsdichte.....	70
13.1.2	Flächennutzung.....	70
13.1.3	Straßen im Kreis Coesfeld.....	71
13.1.4	Eisenbahnlinien im Kreis Coesfeld.....	72
13.1.5	Fluganbindung.....	72
13.1.6	Wasserstraßen.....	73
13.1.7	Angaben zum Arbeitsmarkt im Kreis Coesfeld.....	73
13.1.8	Eigentumsbildung im Kreis Coesfeld.....	74
13.2	Weitere Informationen.....	74
13.2.1	Auszug Allgemeine Verwaltungsgebührenordnung.....	74
13.2.2	Gebühren für Bodenrichtwertauskünfte und -karten.....	76
13.3	Besetzung Gutachterausschuss und Geschäftsstelle.....	77
13.5	Antrag auf Erstellung eines Verkehrswertgutachten.....	78



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Das Jahr 2007 ist insgesamt durch Umsatzsteigerungen gekennzeichnet: +4 % resultieren aus 1622 veräußerten Objekten, +17 % aus 260,3 Mio € Geldumsatz. Die Umsatz- und Preisentwicklungen in den Teilmärkten stellen sich unterschiedlich dar: Verstärkte Nachfrage nach gebrauchten Wohnbauimmobilien und gewerblichen Baugrundstücken steht nach wie vor ein gemäßigter Umsatz an unbebauten Wohnbaugrundstücken gegenüber.

- **Unbebaute Wohnbaugrundstücke**

Die Preise für Wohnbaugrundstücke im Kreis Coesfeld präsentieren sich nahezu unverändert. Aus insgesamt 287 ausgewerteten Verkaufsfällen von Wohnbaugrundstücken im Kreisgebiet resultiert ein Umsatzrückgang um –14 % gegenüber dem Vorjahr. Der bereits im Jahr 2006 registrierte Rückgang um – 41 % ist damit weitestgehend aufgefangen. Der Geldumsatz beträgt 20,8 Mio € (-17 %).

Für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus werden im Kreisgebiet durchschnittlich 139 € pro Quadratmeter gezahlt (+- 0%) . Während im Vorjahr noch fallende Preise (-3 %) zu verzeichnen waren, hat sich der Markt nunmehr wieder stabilisiert. Lediglich in Ascheberg und Rosendahl sind die Preise geringfügig in Bewegung geraten: Rosendahl +7 % auf 76 €/m² , Ascheberg – 4 % auf nunmehr 123 €/m². Kreisweit beträgt der Kostenanteil der Ersterschließung durchschnittlich 35 - 45 €/m².

Der Umsatz in den einzelnen Städten und Gemeinden des Kreises stellt sich sehr unterschiedlich dar: Die meisten Grundstücke wurden in Senden (62 / +230 %) und Lüdinghausen (52 / +41 %) gehandelt. Die östliche Erweiterung des Baugebietes „Mönkingheide – Langeland“ in Senden sowie die Baugebiete „Kastanienallee – West“ und „Erweiterung Paterkamp Süd-Ost“ in Lüdinghausen lassen dort den Grundstücksmarkt florieren. Die Preise hierbei sind stabil: 145 €/m² in Senden, 141 €/m² in Lüdinghausen. In den übrigen Gemeinden wurden nachhaltige Umsatzrückgänge verzeichnet. Lediglich 9 Grundstücke wurden in Nordkirchen (-67 %) und Billerbeck (-31 %) veräußert; auch hier unveränderte Preise: 101 €/m² in Billerbeck und 132 €/m² in Nordkirchen. Die höchsten Grundstückspreise sind nach wie vor in Olfen (165 €/m²), Coesfeld (159 €/m²) und Dülmen (155 €/m²) zu verzeichnen. Geprägt sind die Grundstückspreise im östlichen Kreisgebiet durch die Nähe zur Stadt Münster: Zwischen 131 €/m² in Nottuln und 147 €/m² in Havixbeck. Preiswerte Grundstücke finden sich in Rosendahl (76 €/m²) und Billerbeck (101 €/m²); teilweise auch in den Ortsteilen einzelner Städte und Gemeinden, z.B. 110 €/m² in Lette, Davensberg, Appelhülsen oder Ottmarsbocholt.

- **Bebaute Grundstücke**

Der Gesamtumsatz aus 807 Kauffällen (Zuwachs um 72 Kauffälle) über bebaute Grundstücksflächen beträgt 189,2 Mio € (+18 %); hiervon entfallen 29 % auf Ein- und Zweifamilienhäuser, 12 % auf Doppel- und Reihenhäuser sowie 13 % auf Eigentumswohnungen. Insbesondere wird der gebrauchten Immobilie der Vorzug gegeben: 88 % der verkauften Doppelhäuser sind Wiederverkäufe, 80 % waren es bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Die durchschnittlichen Kaufpreise neu errichteter Reihen- und Doppelhäuser (inkl. Bodenanteil) betragen ca. 1.600 €/m² Wohnfläche. Der Preis ist damit im Vergleich zum Vorjahr um ca. 10 % gestiegen.

• **Gewerbe und Landwirtschaft**

Der Umsatz gewerblicher Flächen ist um 25 % auf 44 Grundstücksverkäufe gestiegen und als Beleg für einen wirtschaftlichen Aufschwung zu werten. Die Grundstückspreise sind unverändert; durchschnittlich 30 € pro Quadratmeter kostet gewerbliches Bauland im Kreisgebiet.

Im Jahr 2007 wurden 199 ha (-6 %) landwirtschaftliche Flächen umgesetzt. Aus einem Geldumsatz von 6,8 Mio. € (+3 %) resultiert ein Preisanstieg um 6 % (+0,20 €/m²) auf nunmehr 3,30 €/m². Letztmals wurden in den 80er Jahren derart hohe Preise gezahlt.

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 . Das Bodenrichtwertinformationssystem des Landes NRW - www.boris.nrw.de - stellt darüber hinaus eine weitere Informationsquelle zu sämtlichen Bodenrichtwerten im Land NRW zur Verfügung. Erweitert um eine allgemeine und qualifizierte Preisauskunft zu Immobilien wird im Jahr 2008 BORISplus an den Start gehen – lassen Sie sich überraschen.



Was ist neu im Grundstücksmarktbericht 2008 ? Wir haben weitergehende Daten zum Grundstücksmarkt abgeleitet. Dies sind insbesondere lokale Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (Nr.9.3), Angaben zu gewerblichen Mieten (Nr.12.2), Markt Anpassungsfaktor für Erbaugrundstücke (Nr. 9.5.1) sowie die Ableitung eines Regionalfaktors zur Anwendung der NHK 2000 (Nr. 9.5.3).

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

Manfred Wewers
- Vorsitzender -

3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Sie bestehen heute als eigenständige Einrichtungen bei den kreisfreien Städten, Kreisen und großen kreisangehörigen Gemeinden. Die Gutachterausschüsse sind unabhängige, an Weisungen nicht gebundene Kollegialgremien.

Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden nach Anhörung der jeweiligen Gebietskörperschaft durch die Bezirksregierung für die Dauer von 5 Jahren bestellt; Wiederbestellungen sind zulässig. Die Tätigkeit im Gutachterausschuss ist ehrenamtlich, die Besetzung interdisziplinär. Die im Gutachterausschuss tätigen Gutachter kommen insbesondere aus den Bereichen Architektur, Bau- und Immobilienwirtschaft, Land- und Forstwirtschaft, Vermessungs- und Liegenschaftswesen. Sie müssen die für die Wertermittlung erforderliche Sachkunde besitzen. Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind zur Verschwiegenheit verpflichtet; sie sind bei Vorliegen von Interessenkollisionen von der Mitwirkung im Gutachterausschuss ausgeschlossen.

Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten sind die Mitarbeiter der zuständigen Finanzbehörde zu beteiligen, die als ehrenamtliche Gutachter bestellt werden.

Zu den Aufgaben des Gutachterausschusses gehören im wesentlichen:

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

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

Rechtsgrundlagen

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

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004 S. 2414), insbesondere die §§ 192 bis 199 "Wertermittlung"
- die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV) vom 06.12.1988 (BGBl. I 1988 S. 2209)
- die Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinie WertR 2006) vom 01.03.2006
- die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NW - GAVO NRW) vom 23.03.2004, geändert durch Verordnung vom 10.01.2006 (GV.NRW. S. 38).

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

3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen

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

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

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

Kaufpreissammlung

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

Die Kaufpreissammlung bildet die Grundlage für:

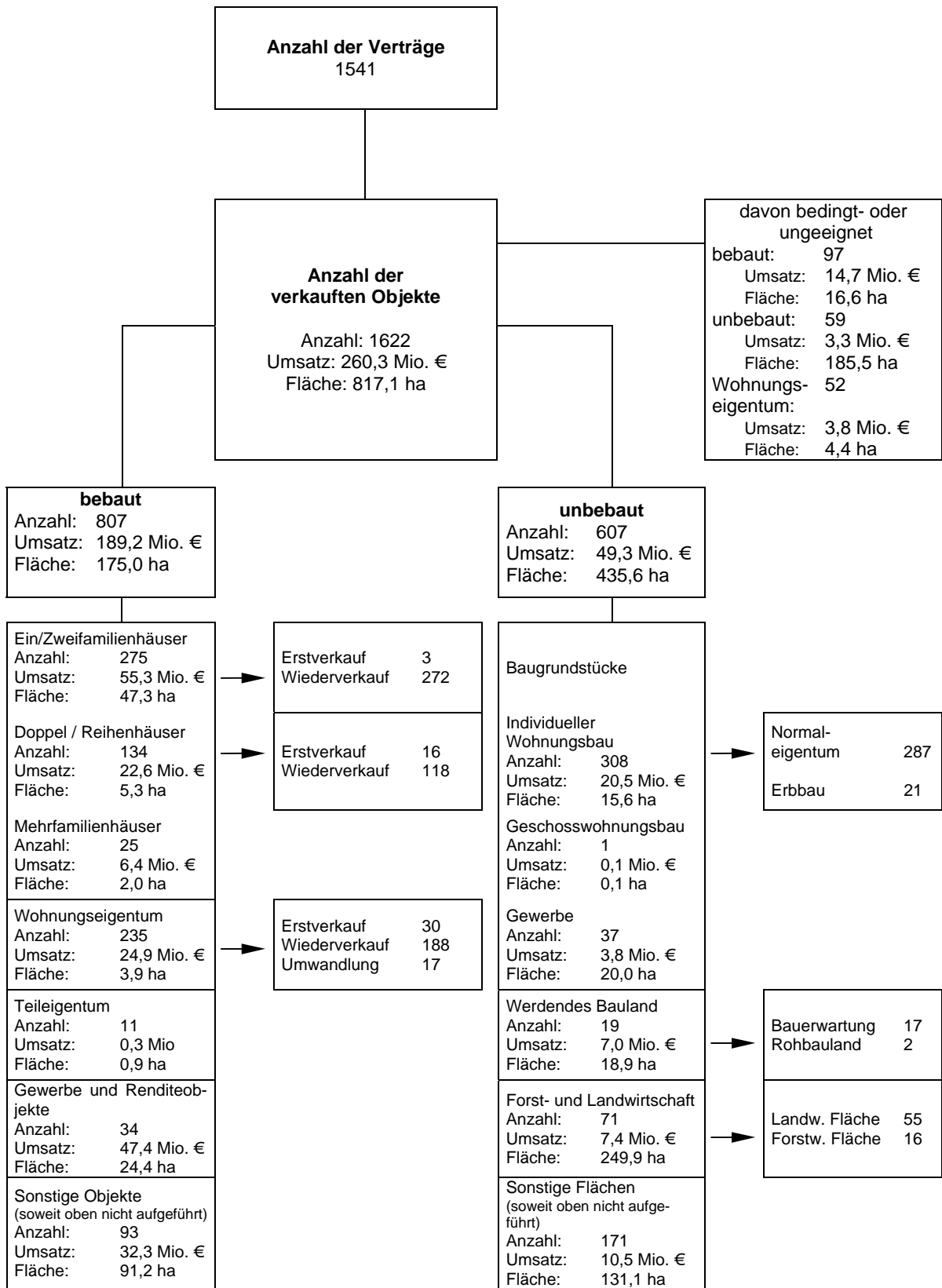
- die Ermittlung der Bodenrichtwerte,
- die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten und
- die Erstattung von Verkehrswertgutachten nach dem Vergleichswertverfahren.

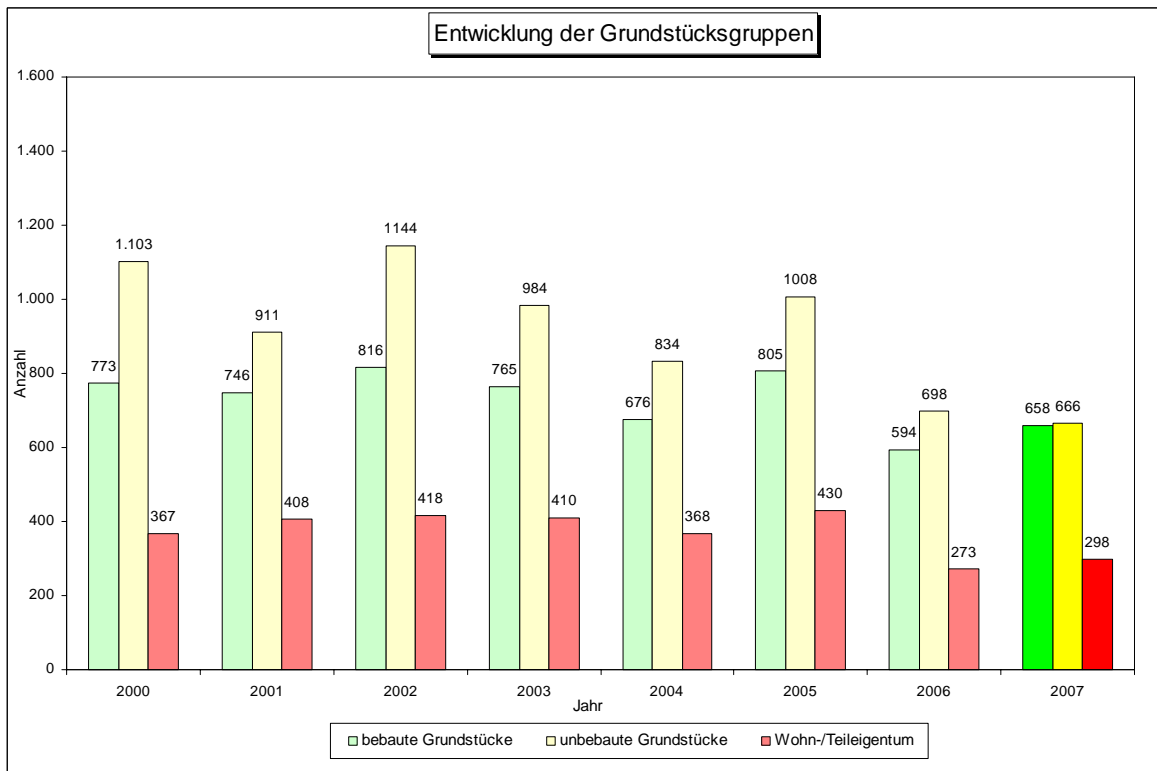
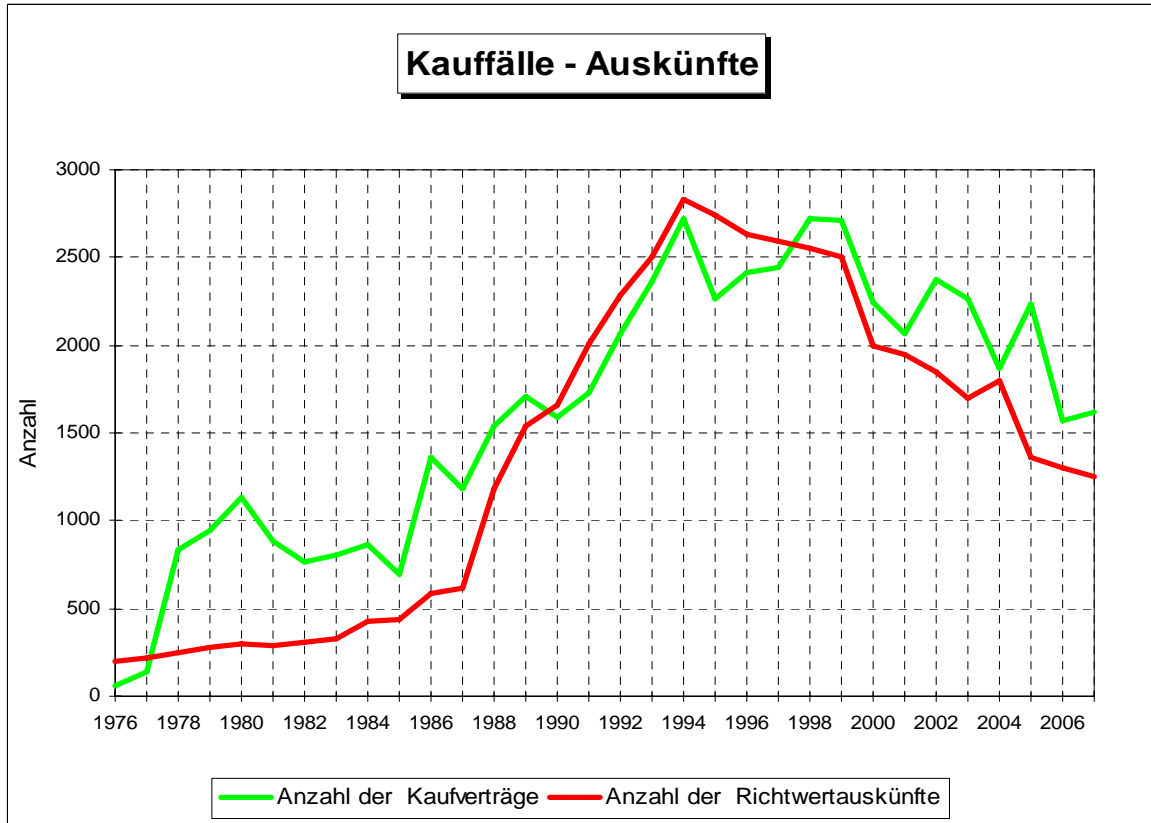
Die Kaufpreissammlung, die Kaufverträge und weitere Datensammlungen unterliegen dem Datenschutz und dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Die Kaufverträge werden nach der Auswertung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

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

4. Grundstücksmarkt im Jahr 2007

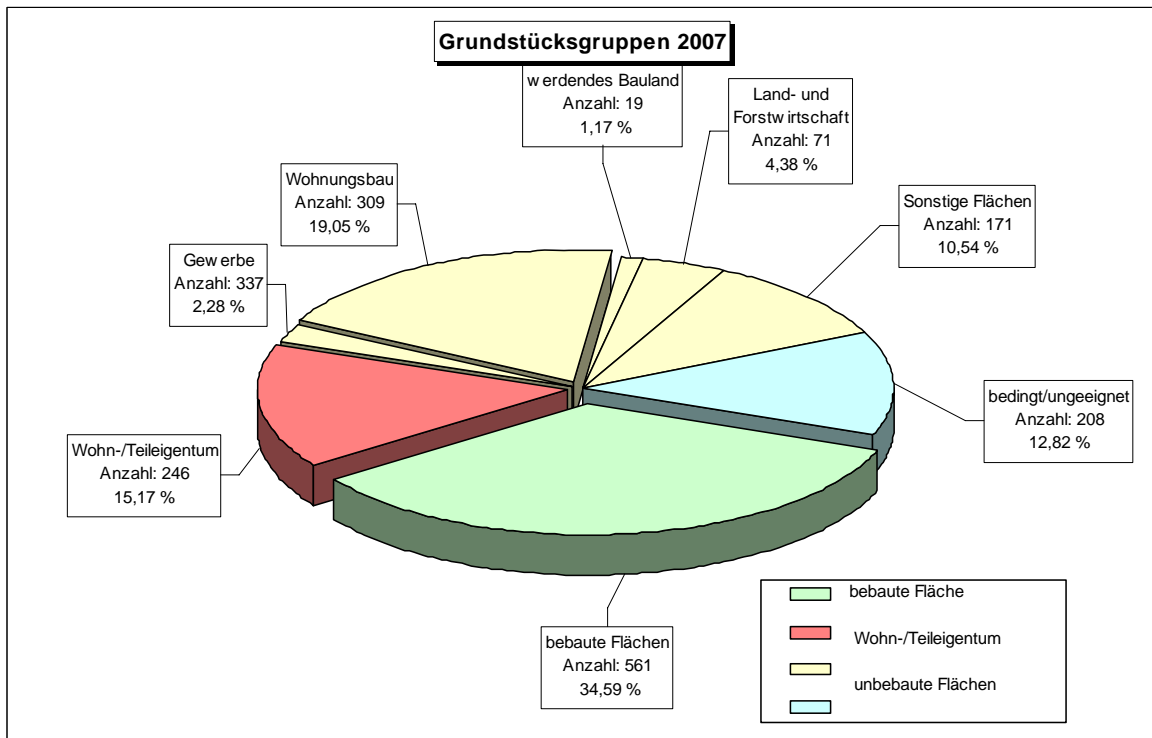
4.1 Anzahl der Verkaufsfälle



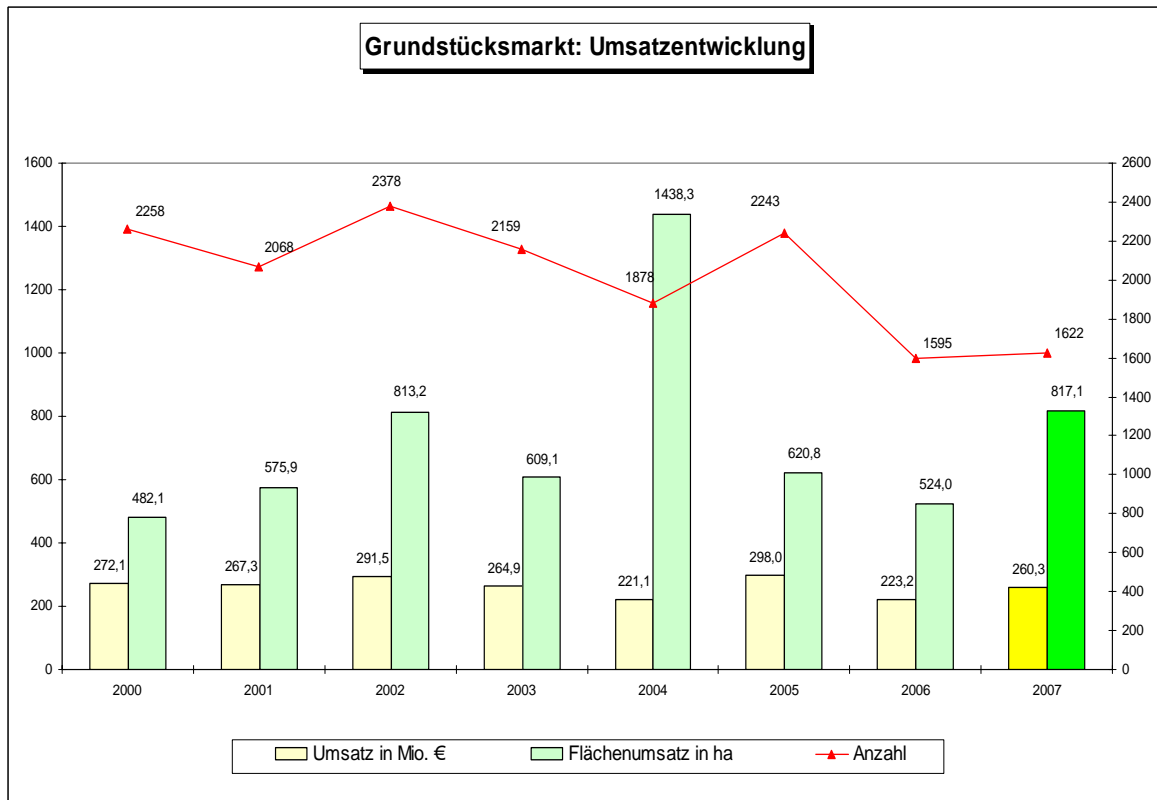


Grundstücksgruppen, Städte / Gemeinden

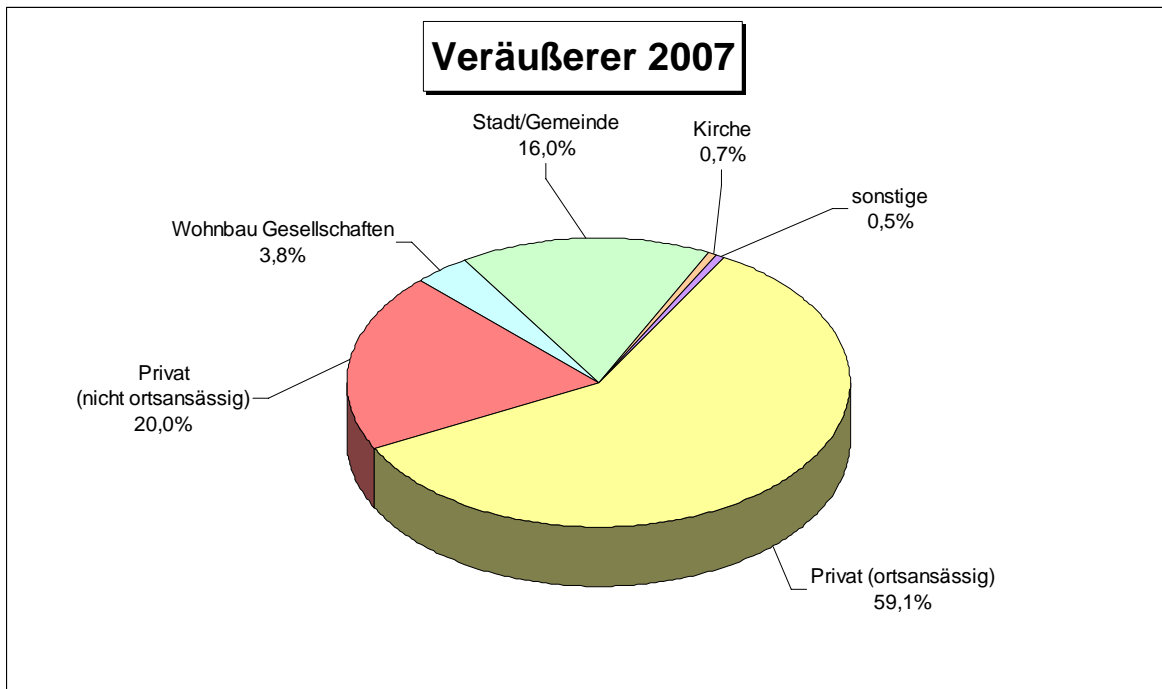
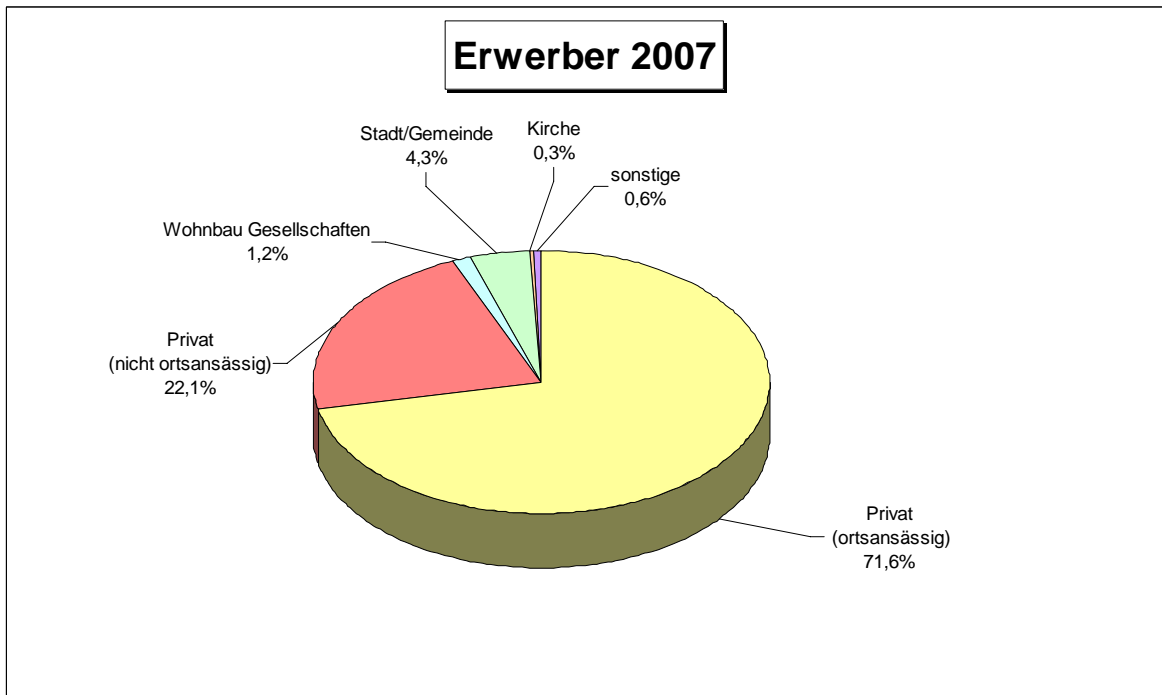
Gemeinde	Grundstücksgruppe	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Ascheberg	bebaut	35	33	32	43	42	34	32	42
	unbebaut	59	112	67	61	48	70	56	40
	Wohn-/Teileigentum	25	13	10	8	27	19	15	9
	Summe	119	158	109	112	117	123	103	91
Billerbeck	bebaut	54	32	47	36	37	52	50	49
	unbebaut	59	45	106	50	50	81	41	22
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



4.2 Flächen- und Geldumsatz



4.3 Erwerber / Veräußerer



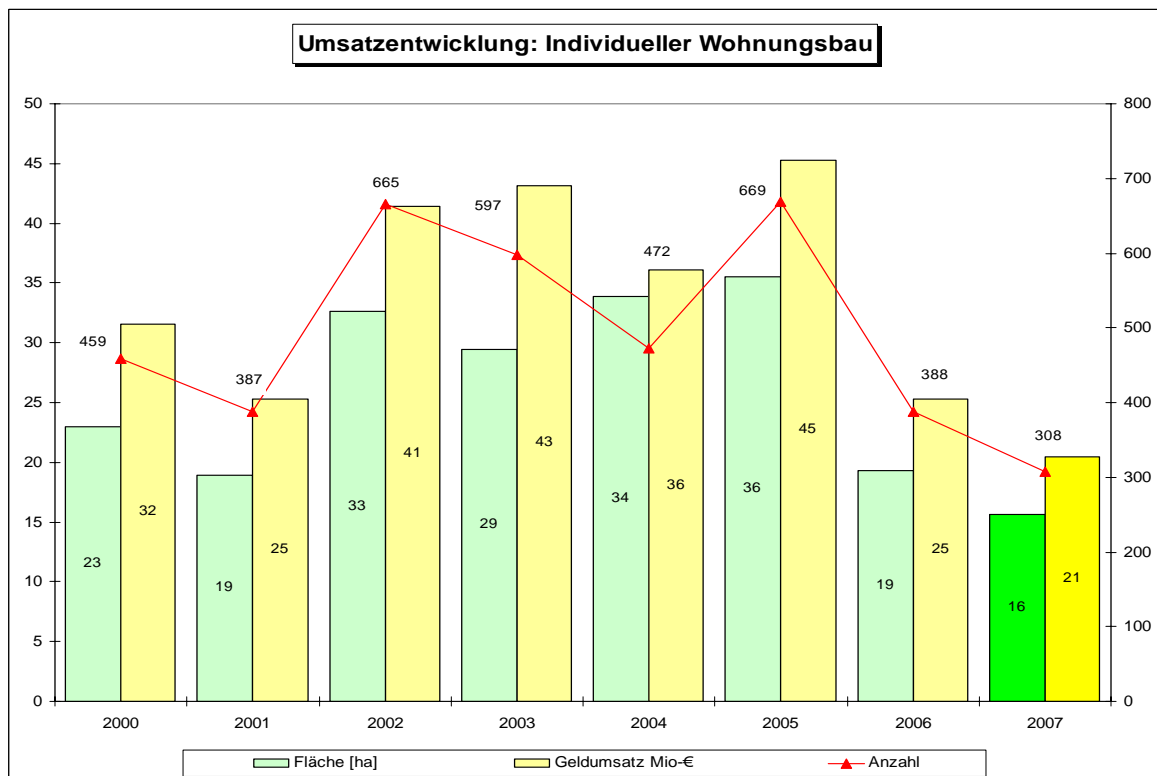
5. Unbebaute Grundstücke

5.1 Individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau

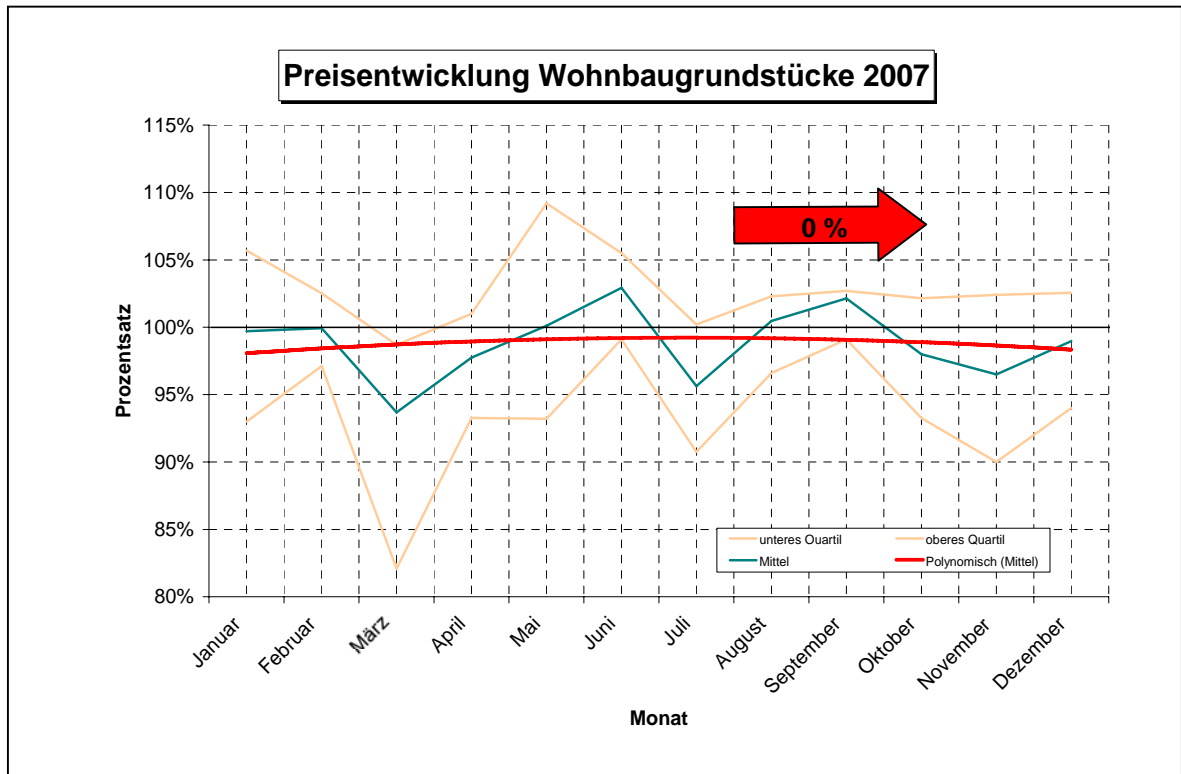
5.1.1 Flächen- und Geldumsatz

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)
2000	459	23,02	31,6		8	1,83	2,8	
	Mittelwert	502	68.774	137	Mittelwert	2287	348.585	152
2001	387	18,92	25,3		2	0,63	0,8	
	Mittelwert	489	65.427	134	Mittelwert	3127	420.834	135
2002	665	32,63	41,4		8	0,15	0,2	
	Mittelwert	491	62.256	127	Mittelwert	186	30.006	162
2003	597	29,48	43,2		7	0,15	0,3	
	Mittelwert	494	72.309	146	Mittelwert	214	35.884	167
2004	472	33,92	36,1		1	0,08	0,1	
	Mittelwert	719	76.451	106	Mittelwert	780	101.000	129
2005	669	35,56	45,3		4	0,13	0,4	
	Mittelwert	532	67.713	127	Mittelwert	323	87.899	272
2006	388	19,35	25,2		3	0,08	0,1	
	Mittelwert	499	65.063	130	Mittelwert	273	45.567	167
2007	308	15,59	20,5		1	0,12	0,1	
	Mittelwert	506	66.656	132	Mittelwert	1178	141.360	120

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

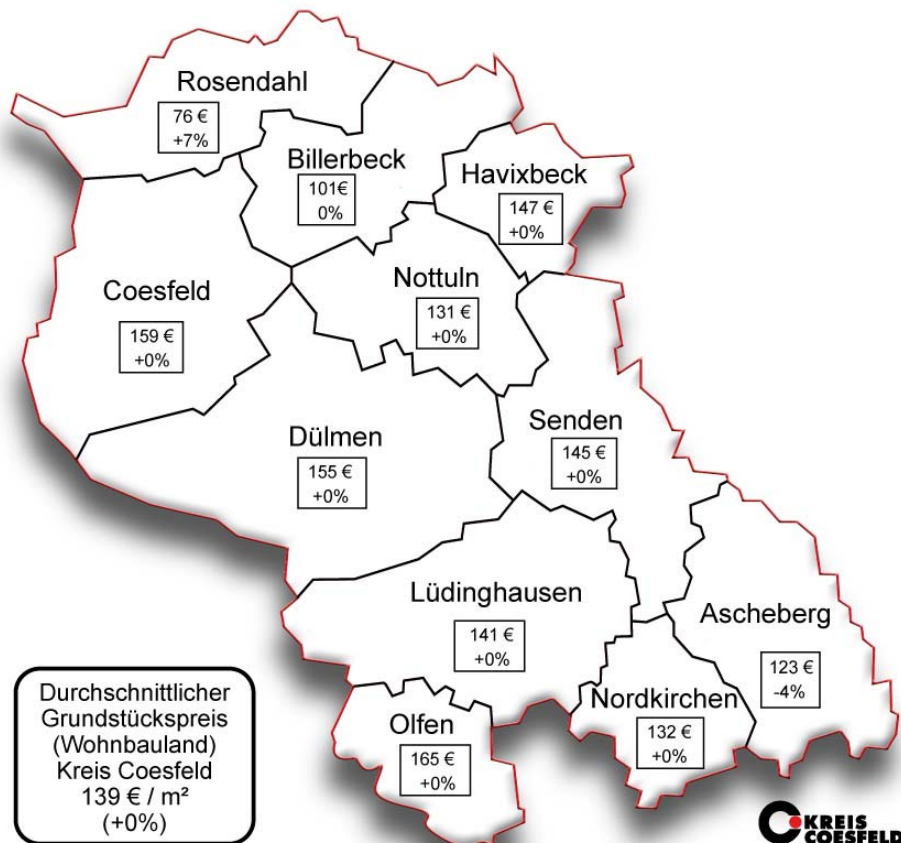


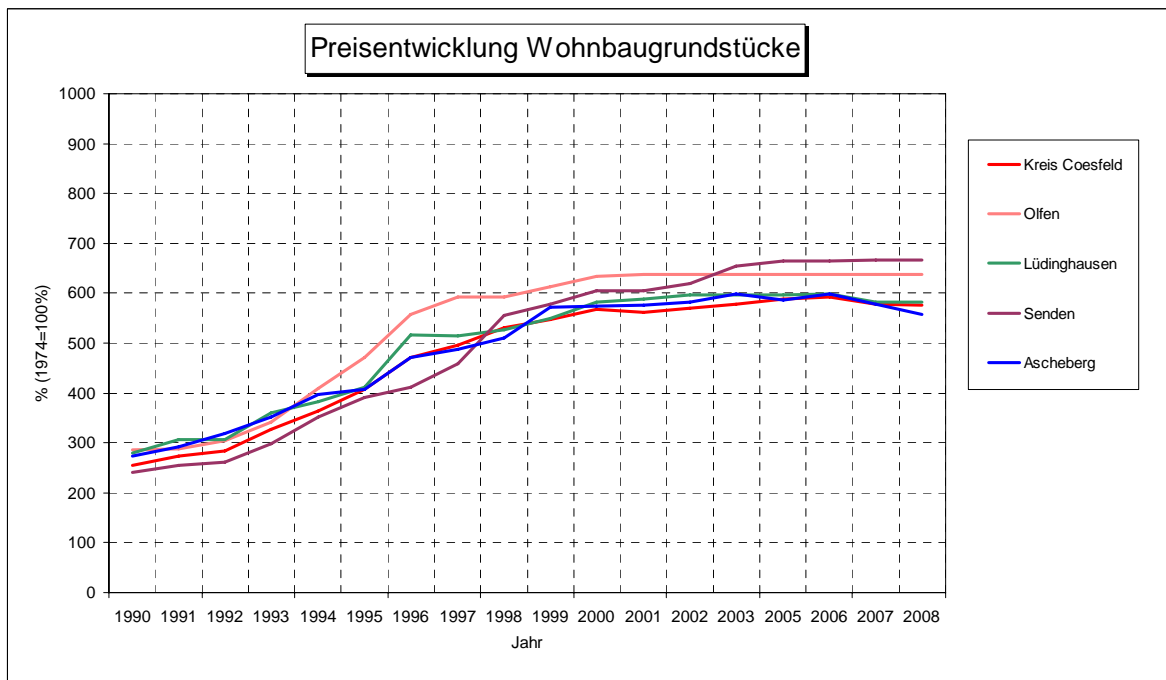
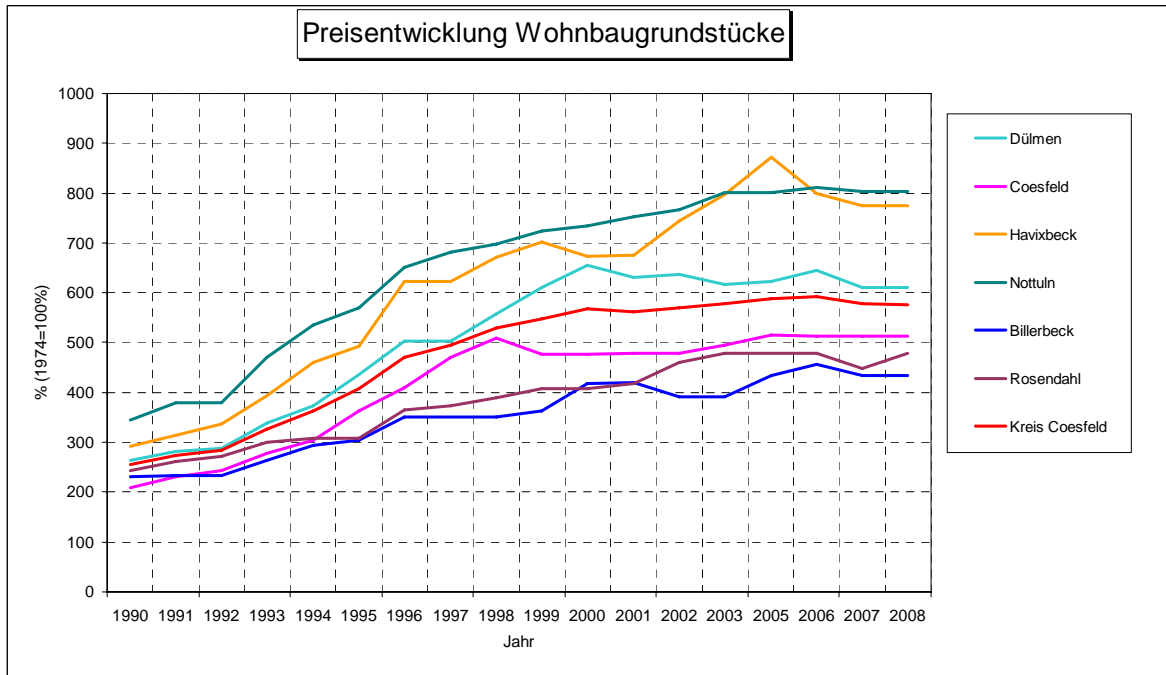
5.1.2 Preisentwicklung



Durchschnittliche Grundstückspreise pro Quadratmeter für Wohnbauflächen (inkl. Erschließungskosten)

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

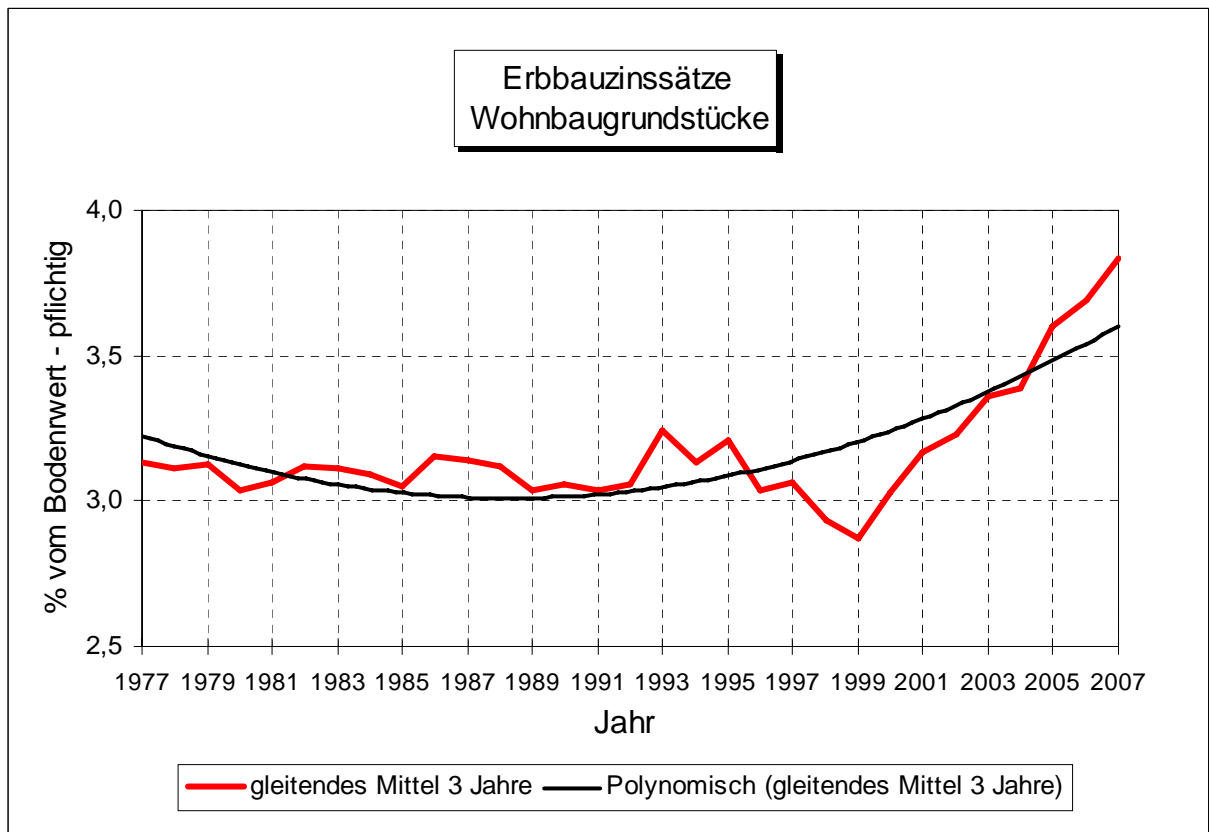




Preisentwicklung seit 1974 = 100%

5.1.3 Erbbaurechte

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



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

Im langjährigen Verlauf hat sich im Jahr 2007 die kontinuierliche Steigerung des Erbbauzinssatzes für Wohnbaugrundstücke auf nunmehr durchschnittlich 3,9% des erschließungsbeitragspflichtigen Wohnbaulandes fortgesetzt. Dies entspricht einem Prozentsatz von 2,8 % bezogen auf erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland.

Bestellung von Erbbaurechten an Wohnbaugrundstücken

Jahr	Anzahl*	mittl. Größe (m²)	jährlicher, mittlerer Erbbauzinssatz		
			€/ m²	e-pflichtig [%]	e-frei [%]
1977	9	624	0,4	3,1	
1978	37	606	0,7	3,2	
1979	68	648	0,8	3,1	
1980	23	652	1,0	3,1	
1981	39	604	1,1	2,9	
1982	58	583	1,3	3,2	
1983	33	644	1,4	3,3	
1984	59	602	1,4	2,9	
1985	35	631	1,4	3,1	
1986	44	539	1,4	3,1	
1987	25	518	1,4	3,2	
1988	42	562	1,3	3,1	
1989	42	585	1,4	3,1	
1990	79	617	1,4	3,0	
1991	40	561	1,5	3,1	
1992	47	536	1,5	3,0	
1993	30	597	1,4	3,0	
1994	53	545	2,6	3,7	
1995	6	412	1,6	2,7	
1996	5	441	3,1	3,3	
1997	29	454	2,2	3,2	
1998	34	446	2,6	2,8	
1999	102	473	2,8	2,9	
2000	60	493	2,7	3,0	
2001	16	502	3,1	3,2	
2002	42	394	3,6	3,3	
2003	28	437	3,1	3,1	
2004	28	387	4,5	3,6	
2005	35	458	3,5	3,4	2,90
2006	10	444	5,1	3,8	
2007	10	426	4,1	3,9	2,80
Summe	1168				
Mittel über alle Jahre	38	530		3,2	2,89

* nur für die Auswertung geeignete Fälle

Bestellung von Erbbaurechten 1977 – 2007 Wohnbaugrundstücke im Kreis Coesfeld

Gemeinde	Anzahl	mittl. Größe	mittl. Zinssatz e-pflichtig
Ascheberg	46	435	3,3
Billerbeck	69	603	3,2
Coesfeld	151	520	2,9
Dülmen	250	520	3,1
Havixbeck	31	514	3,1
Lüdinghausen	250	531	3,0
Nordkirchen	106	569	3,4
Nottuln	46	476	3,0
Olfen	16	492	2,9
Rosendahl	128	646	3,0
Senden	102	559	3,4

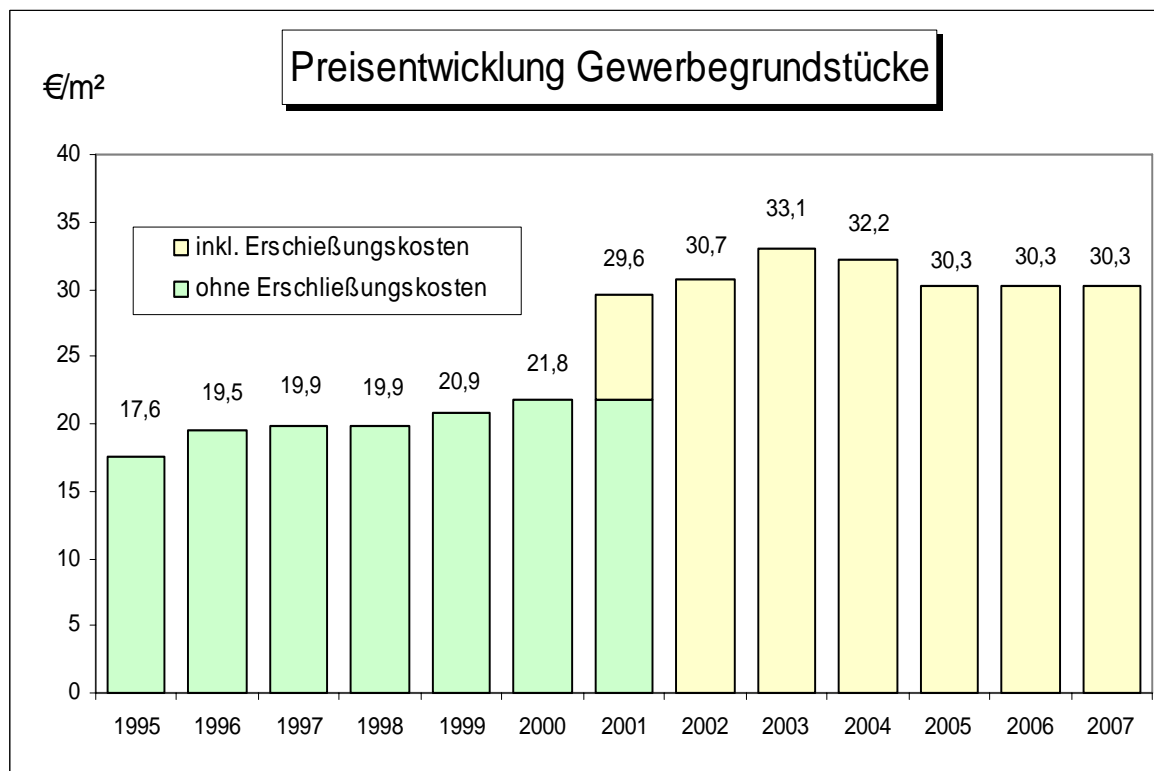
5.3 Gewerbliche Bauflächen

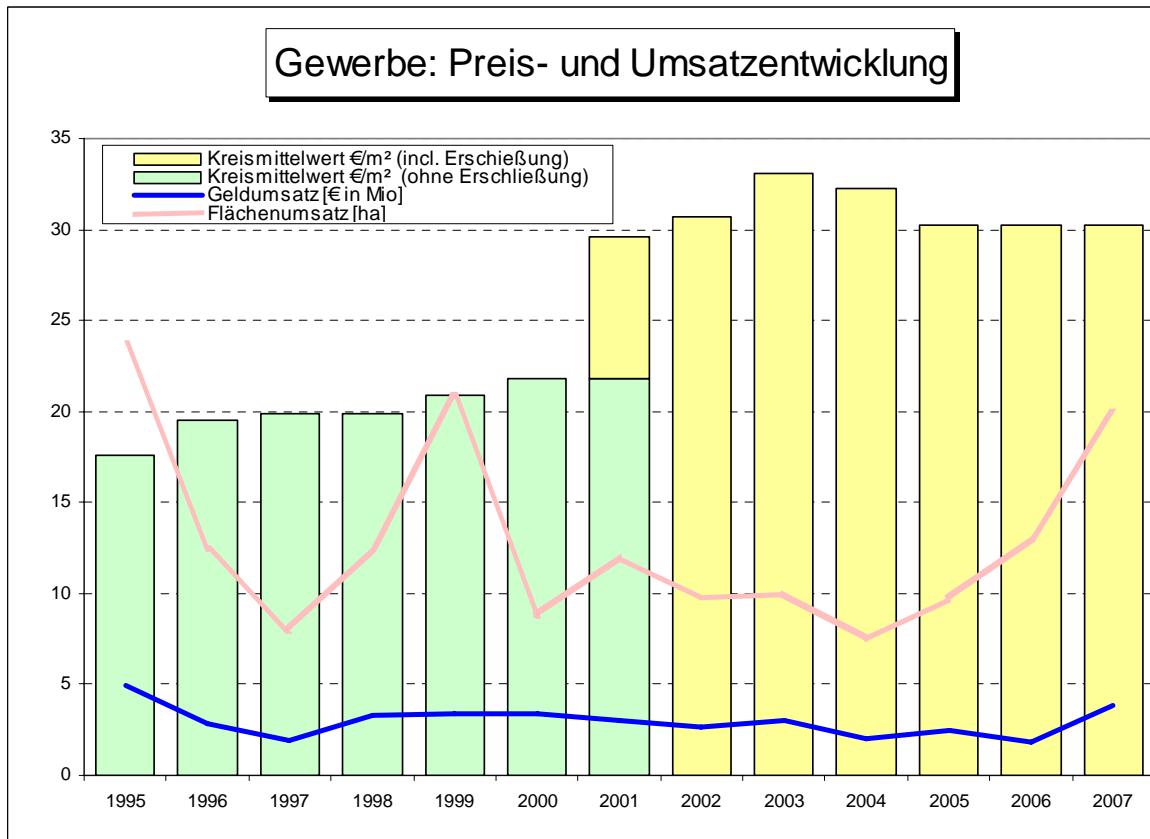
5.3.1 Flächen und Geldumsatz

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)	Mittelwert des Umsatzes
	Mittelwert	(m ²)	€	€/m ²
2000	36	8,80	3,37	
Mittelwert		2.444	93.737	38
2001	28	11,97	2,98	
Mittelwert		4.276	106.574	25
2002	26	9,85	2,70	
Mittelwert		3.787	103.899	27
2003	27	10,03	2,99	
Mittelwert		3.714	110.853	30
2004	32	7,47	2,00	
Mittelwert		2.335	62.554	27
2005	34	9,73	2,51	
Mittelwert		2.860	73.810	26
2006	31	12,97	1,85	
Mittelwert		4.185	59.765	14
2007	37	19,96	3,83	
Mittelwert		5.396	103.562	19

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

5.3.2 Preisentwicklung





5.3.3 Durchschnittspreise der Gewerbegrundstücke

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

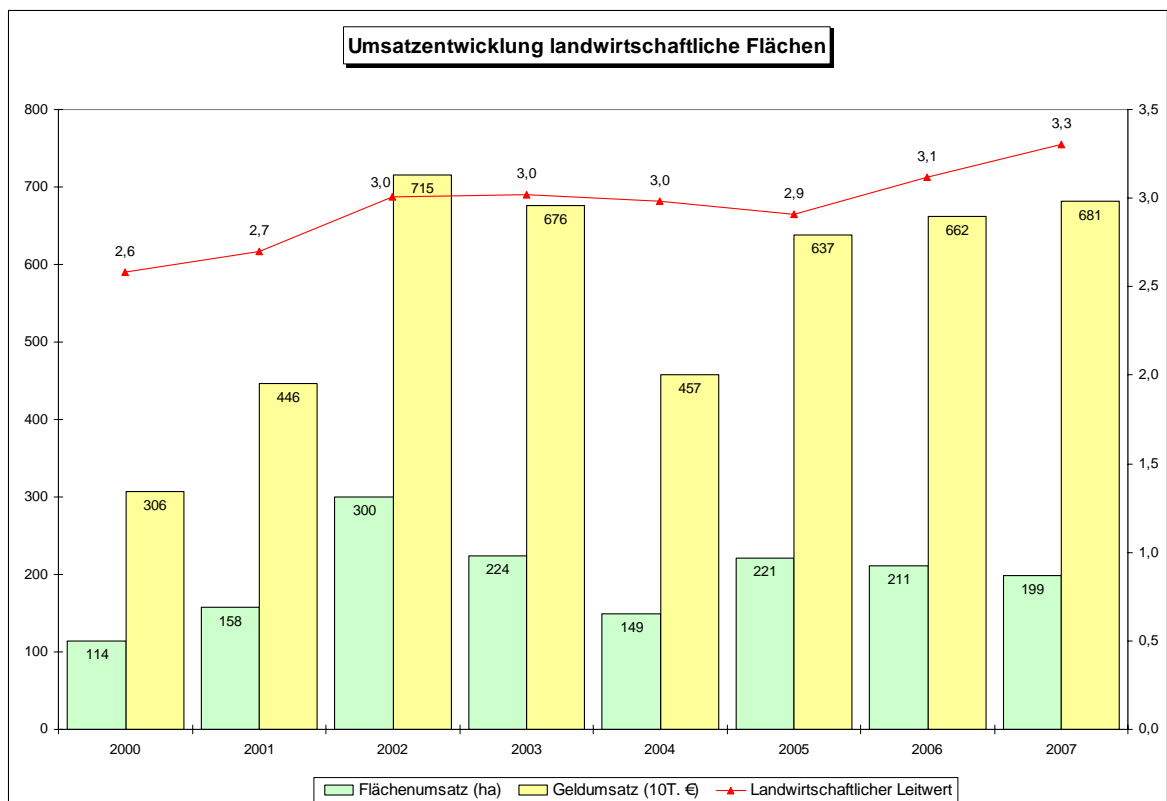
Die Bodenrichtwerte **kleinstrukturierter** gewerblicher Bauflächen mit überwiegend tertiärer Nutzung (Dienstleistung, wie Handel und Büro inkl. Wohnen) variieren zwischen 37 €/m² und 48 €/m².

5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

5.4.1 Flächen- und Geldumsatz

Jahr	Entwicklungsstufe	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)	Mittelwert (€/m²)*
2000	landw. Flächen	47	113,94	3,06	2,7
	forstw. Flächen	5	3,55	0,04	1,1
2001	landw. Flächen	46	157,85	4,46	2,8
	forstw. Flächen	9	36,32	0,31	0,8
2002	landw. Flächen	68	300,02	7,15	2,4
	forstw. Flächen	5	23,33	0,23	1,0
2003	landw. Flächen	69	224,29	6,76	3,0
	forstw. Flächen	10	32,83	0,34	1,0
2004	landw. Flächen	55	148,84	4,57	3,1
	forstw. Flächen	22	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
2006	landw. Flächen	72	210,76	6,62	3,1
	forstw. Flächen	16	57,82	0,52	0,9
2007	landw. Flächen	55	198,52	6,81	3,4
	forstw. Flächen	16	51,41	0,59	1,2

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 Mittelwert	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)	Durchschnittswert €/m ²	Entwicklung (€/m ²) (Prozentangaben in Bezug zu Ackerland)							% 2001-07	
					2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Mittel	Median
Auswertung:		m ²	€	€/m ²									
Waldboden Wasser, Biotope	2 Mittelwert	0,77 3.872	0,004 2.007	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,7	0,9	0,5	21%	
				0,5	19%	17%	17%	17%	24%	29%	15%	19%	
Forstw. Flächen (mit Aufwuchs)	16 Mittelwert	51,41 32.131	0,59 36.993	1,2	1,1	1,0	1,0	1,0	0,7	0,9	1,2	34%	
				1,2	42%	33%	33%	33%	24%	29%	36%	33%	
Landw. Flächen Bodenleitwert	55 Mittelwert	198,52 36.095	6,81 123.848	3,4	2,7	3,0	3,0	3,0	2,9	3,1	3,3	100%	
Auswertung Ackerland				3,3	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	

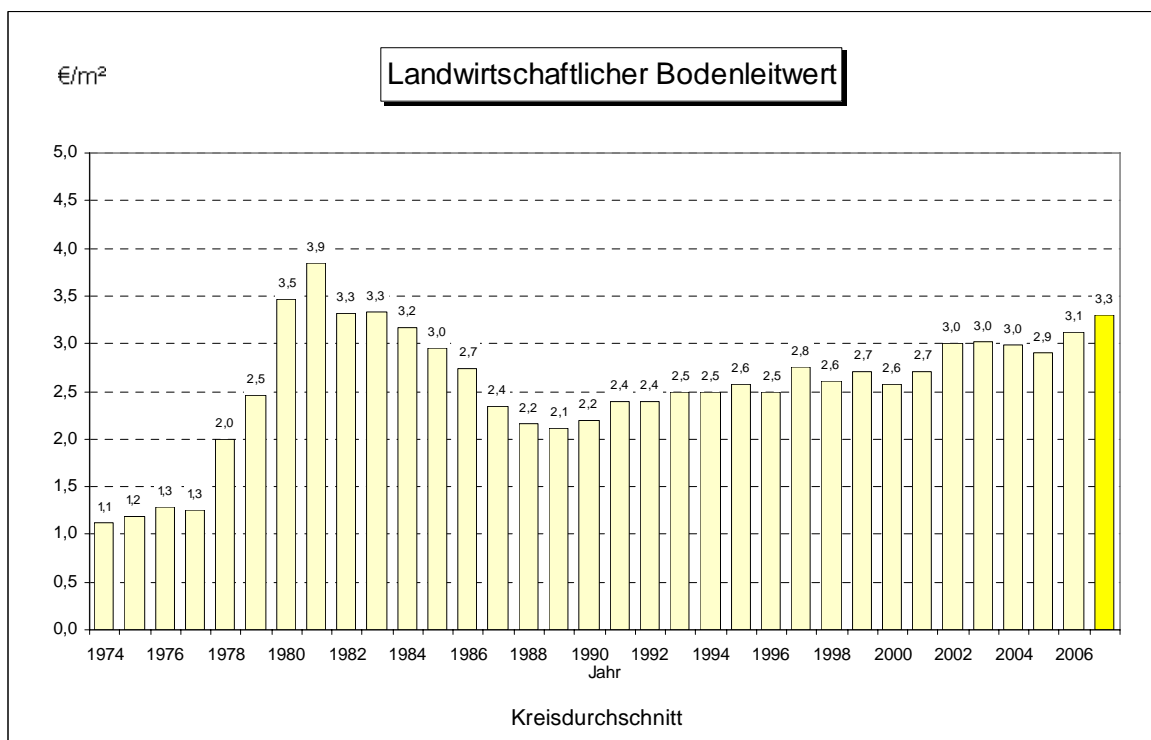
Grünland wird zu ca. 75% des Ackerlandpreises gehandelt. Dieser Erfahrungswert wird regelmäßig durch Verkaufsfälle bestätigt.

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 -2007		2002 Leitwert (€/m ²)	2003 Leitwert (€/m ²)	2004 Leitwert (€/m ²)	2005 Leitwert (€/m ²)	2006 Leitwert (€/m ²)	2007 Leitwert (€/m ²)
	Wert (€/m ²)	Anzahl d. Preise						
Gemeinde								
Ascheberg	2,5	81	2,9	2,9	2,9	2,8	3,0	3,2
Billerbeck	2,5	176	2,9	2,9	2,9	2,8	3,0	3,2
Coesfeld	2,7	182	3,2	3,2	3,2	3,1	3,3	3,5
Dülmen	2,5	255	2,9	2,9	2,9	2,8	3,0	3,2
Havixbeck	2,6	43	3,0	3,1	3,0	2,9	3,2	3,3
Lüdinghausen	2,6	205	3,0	3,0	3,0	2,9	3,1	3,3
Nordkirchen	2,6	50	3,0	3,0	3,0	2,9	3,1	3,3
Nottuln	2,6	102	3,0	3,0	3,0	2,9	3,1	3,3
Olfen	2,8	63	3,3	3,3	3,3	3,2	3,4	3,6
Rosendahl	2,7	110	3,1	3,1	3,1	3,0	3,2	3,4
Darfeld			2,9	2,8	2,8	2,7	2,9	3,1
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.		3,6	3,5	3,2	3,1	3,3	3,5
Holtwick/ Osterwick, östlich der Bahnlinie Coesfeld-Ahaus			3,1	3,1	3,1	3,0	3,2	3,4
Senden	2,5	113	2,9	2,9	2,9	2,8	3,0	3,2
Kreisgebiet	2,6	1380	3,0	3,0	3,0	2,9	3,1	3,3
Kauffälle im Kreisgebiet			67	62	55	64	72	55
Durchschnittspreis im Kreisgebiet als arithmetisches Mittel der einzelnen Kaufpreise pro m ²			3,0	3,0	3,0	2,9	3,1	3,3
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.



5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Entwicklungsstufe	Anzahl Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)	Durchschnittswert (€m² *)	Entwicklung (€/m²) (Prozentangaben in Bezug zu erschließungsbeitragspflichtigen baureifen Land)							% 2001-2007 Mittel
					2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	
Auswertung:	Mittelwert	m²	€	€m² *)								Median
Bauerwartungsland	10	13,48	6,13									
Auswertung:	Mittelwert	13.478	612.935	45,5	39,6	40,8	32,0	23,3	36,2	26,0	43,2	31%
Auswertung:				43,2	35%	36%	27%	19%	30%	22%	37%	30%
Rohbauland (Wohnen)	0	0,00	0,00									
Auswertung:	Mittelwert				73,1	63,8	95,0	0,0	0,0	0,0	0,0	60%
Auswertung:				0,0	65%	56%	81%	0%	0%	0%	0%	56%
baureifes Land (indiv. Wohnungsbau)	287	14,54	19,97									
Auswertung:	Mittelwert	507	69.582	137,3	113	114	117	120	121	118	118	100%
Auswertung: e-pflichtig		Bodenrichtwerte		118	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

5.6 Außenbereich

5.6.1 Wohnen im Außenbereich und begünstigtes Agrarland

Durchschnittspreise im Kreisgebiet								
Wohnen im Außenbereich						30 €/ m ²		
Begünstigtes Agrarland						8,0 €/ 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	125	27,0	7,1	28	7,4	29,1	7,7	3,2
Billerbeck	105	22,7	6,0	26	6,9	29,1	7,7	3,2
Coesfeld	150	32,4	8,6	32	8,5	31,8	8,4	3,5
Dülmen	160	34,5	9,2	32	8,4	29,1	7,7	3,2
Havixbeck	145	31,3	8,3	31	8,1	30,0	8,0	3,3
Lüdinghausen	140	30,2	8,0	30	8,0	30,0	8,0	3,3
Nordkirchen	130	28,1	7,4	29	7,7	30,0	8,0	3,3
Nottuln	130	28,1	7,4	29	7,7	30,0	8,0	3,3
Olfen	170	36,7	9,7	35	9,2	32,7	8,7	3,6
Rosendahl	80	17,3	4,6	24	6,4	30,9	8,2	3,4
Senden	145	31,3	8,3	30	8,0	29,1	7,7	3,2
Kreisgebiet	139	30,0	8,0	30	8,0	30,0	8,0	3,3
Faktoren	42,1			9,1	2,4			

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.

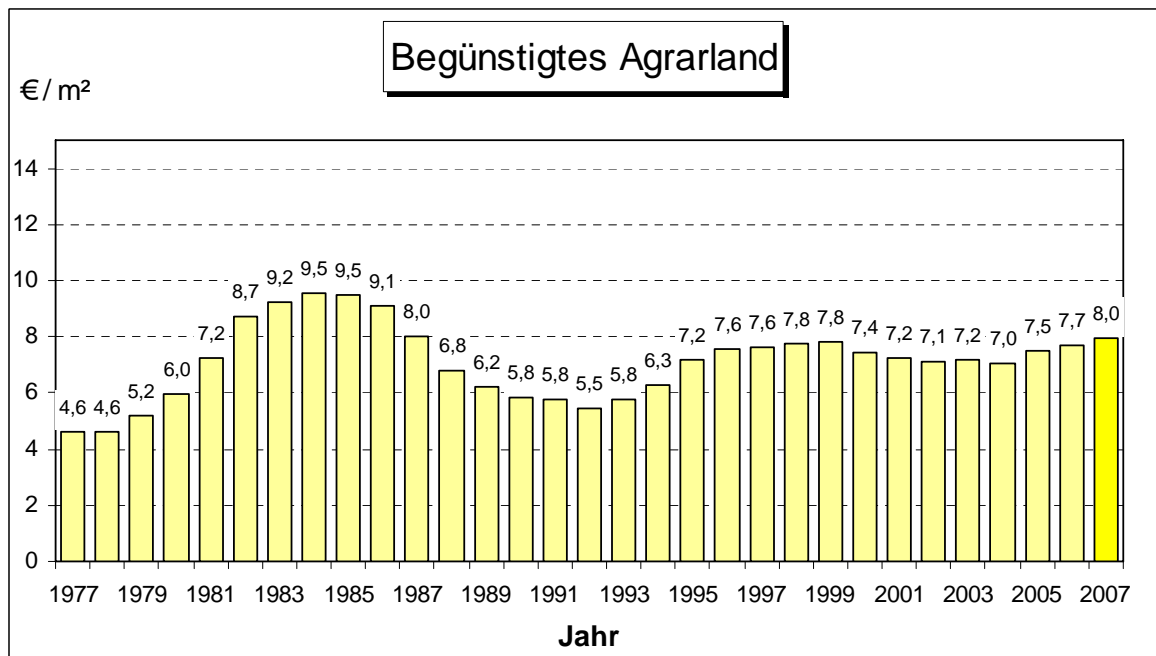
5.6.2 Umsatz begünstigtes Agrarland

Entwicklungsstufe	Anzahl Verträge Mittelwert	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)	Durchschnittswert (€ m ² *)	Entwicklung ** (€/m ²) (Prozentangaben in Bezug zu erschließungsbeitragspflichtigen baureifen Land)						% 2002-2007
					2002	2003	2004	2005	2006	2007	Mittel
Auswertung:		m ²	€	€ m ² *)							Median
begünst. Agrarland	11	7,24	0,73								
	Mittelwert	6.585	66.456	10,1	7,1	723	7,0	7,5	7,8	8,0	6%
Auswertung:				8,0	6%	6%	6%	6%	7%	7%	6%
baureifes Land	287	14,54	19,97								
(indiv. Wohnungsbau)	Mittelwert	507	69.582	137,3	114	117	120	121	118	118	100%
Auswertung: e-pflichtig		Bodenrichtwerte		118	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 letzt jährigen Werte sich jeweils rückwirkend ändern können.

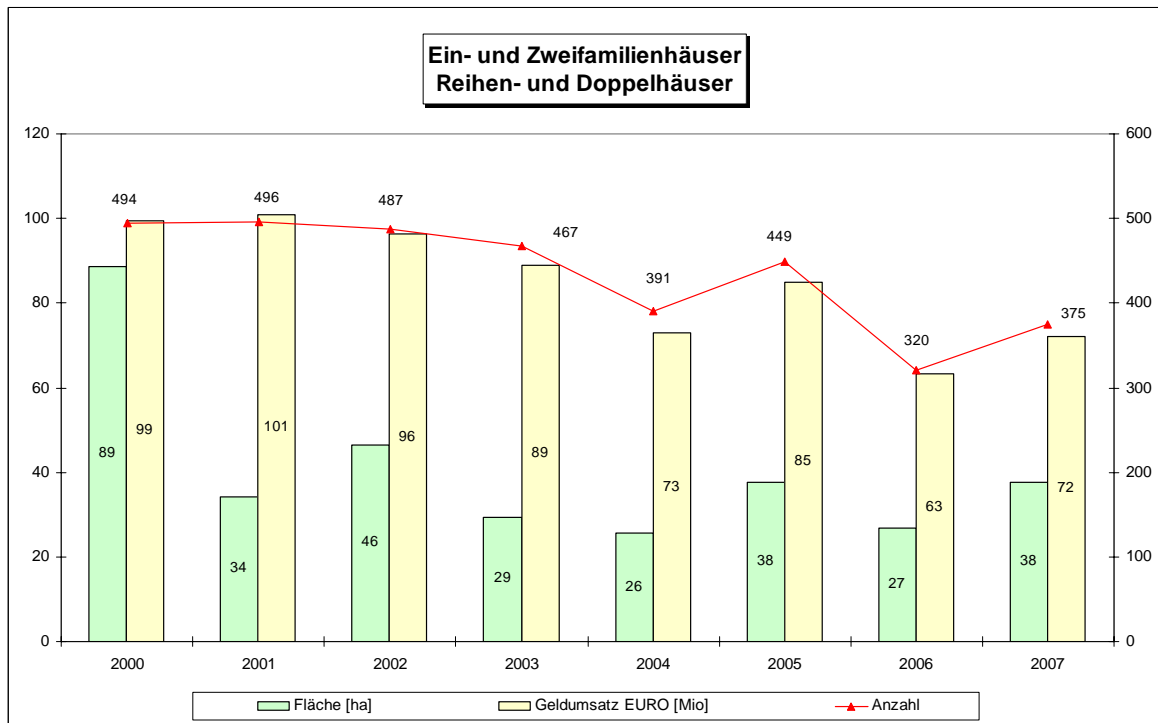


6. Bebaute Grundstücke

6.1 Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser

6.1.1 Verkaufsfälle

Flächen- und Geldumsatz bebauter Grundstücke



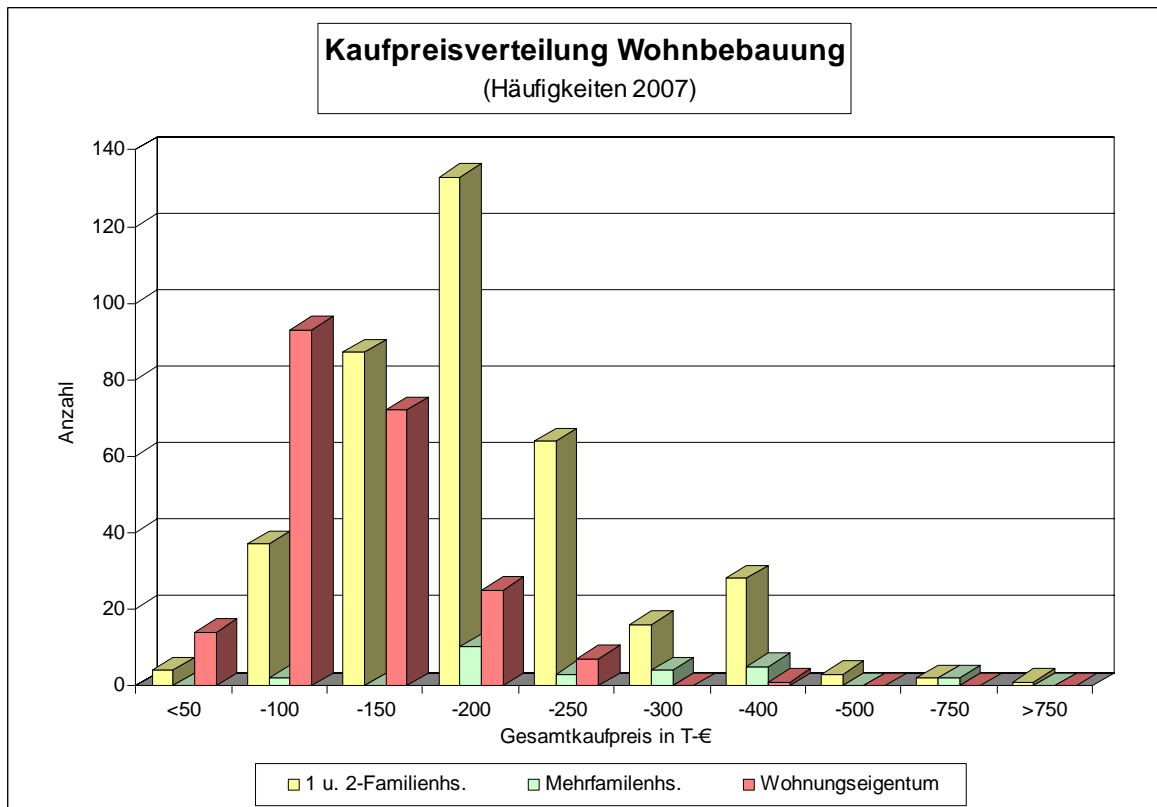
Jahr	Ein- und Zweifamilienhäuser Reihen- und Doppelhäuser				Mehrfamilienhäuser			
	Anzahl der Verträge	Flächen- umsatz (ha)	Geld- umsatz (Mio.EUR)	Preis- ent- wick- lung	Anzahl der Verträge	Flächen- umsatz (ha)	Geld- umsatz (Mio.EUR)	Preis- ent- wick- lung
	Mittelwert	(m ²)	(€)		Mittelwert	(m ²)	(€)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

* ohne Erbbaugrundstücke

Kaufpreisverteilung Wohnbebauung

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

* ohne Erbbaugrundstücke



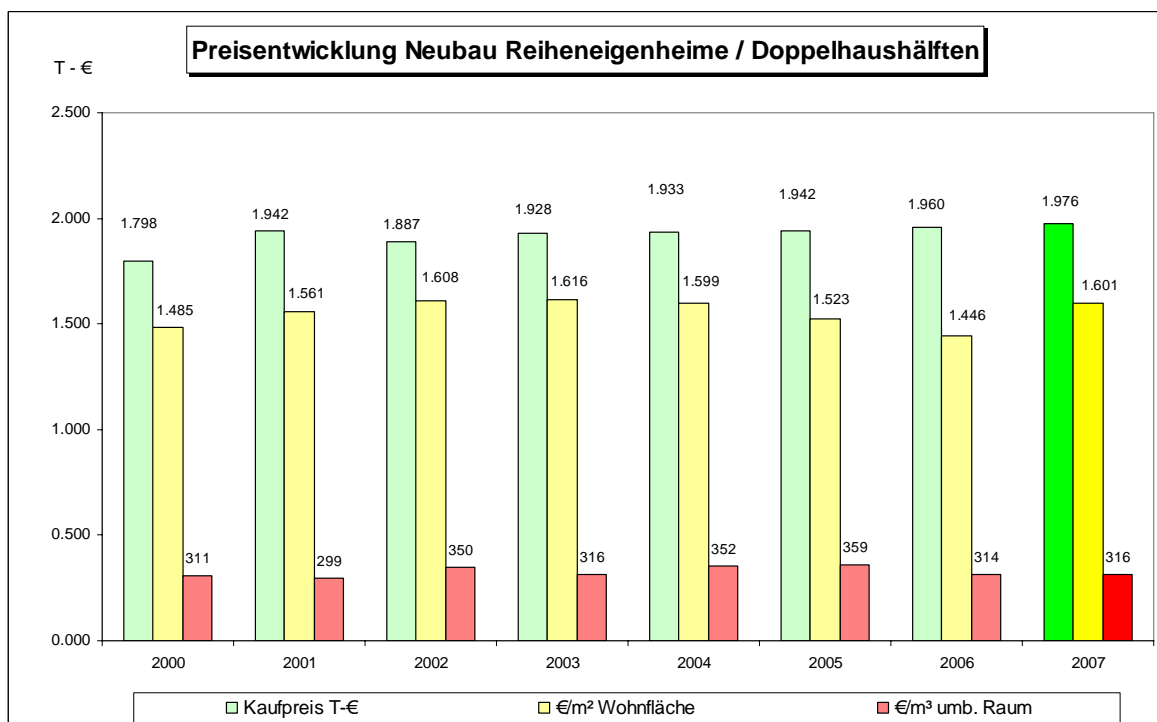
Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklassen (bis zu einer Grundstücksgröße von 800 m ² und ohne Erbbaurechtsgänge)											
2007 Altersklasse (Baujahr)	Anzahl der Kauf- fälle	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittlere Grund- stücks- größe(m ²)	Wohnfläche *)				Umbauter Raum *)			
				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	16	109.031	411	125	0.856	67	7	715	116	4	2
1950 - 1964	31	147.523	608	136	1.159	97	15	753	251	12	4
1965 - 1974	19	196.883	628	151	1.169	127	9	753	319	82	2
1975 - 1984	17	201.324	564	160	1.270	120	8	877	213	21	4
1985 - 1994	21	213.405	521	140	1.546	146	12	798	259	20	3
1995 - 2005	35	226.769	530	146	1.466	65	18	1294	234	23	2
Neubau	2	298.875	609	166	1.789	1864	2	683	559	1941	2
Reihenhäuser und Doppelhaushälften											
bis 1949	7	89.786	516	101	1.046	280	4	672	235		1
1950 - 1964	3	92.167	425	97	1.212	792	2				0
1965 - 1974	15	138.607	372	115	1.285	110	7	772	217	27	2
1975 - 1984	13	155.962	315	119	1.310	102	10	617	247	24	2
1985 - 1994	9	151.000	293	115	1.384	167	7				0
1995 - 2005	48	187.833	332	130	1.437	52	26	684	299	18	6
Neubau	15	197.605	330	128	1.601	284	12	718	316	2	2

*) Preisangaben inkl. Bodenanteil und Erschließungskosten

**) Vertrauensbereich

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

6.1.2 Preisentwicklung

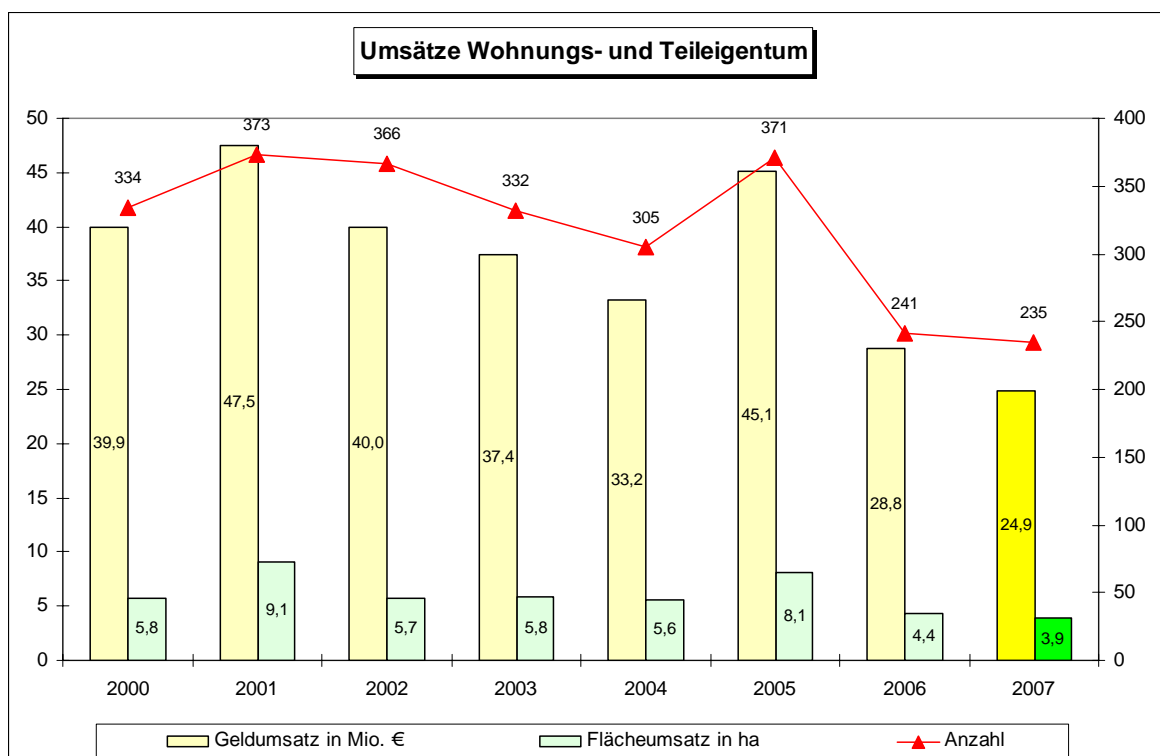


7. Wohnungs- und Teileigentum

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	22,5		19	0,52	1,96	
	Mittelwert	87	134.711	1549	Mittelwert	206	101.911	495	Mittelwert	274	103.158	377
2005	68	1,07	11,31		279	6,64	31,54		24	0,40	2,21	
	Mittelwert	158	166.330	1053	Mittelwert	238	113.043	475	Mittelwert	169	92.147	546
2006	60	1,21	9,47		173	3,02	18,50		8	0,14	0,79	
	Mittelwert	201	157.756	784	Mittelwert	174	106.951	613	Mittelwert	174	98.125	565
2007	30	0,39	4,44		188	3,13	18,83		17	0,38	1,64	
	Mittelwert	131	147.925	1126	Mittelwert	166	100.179	602	Mittelwert	223	96.706	433

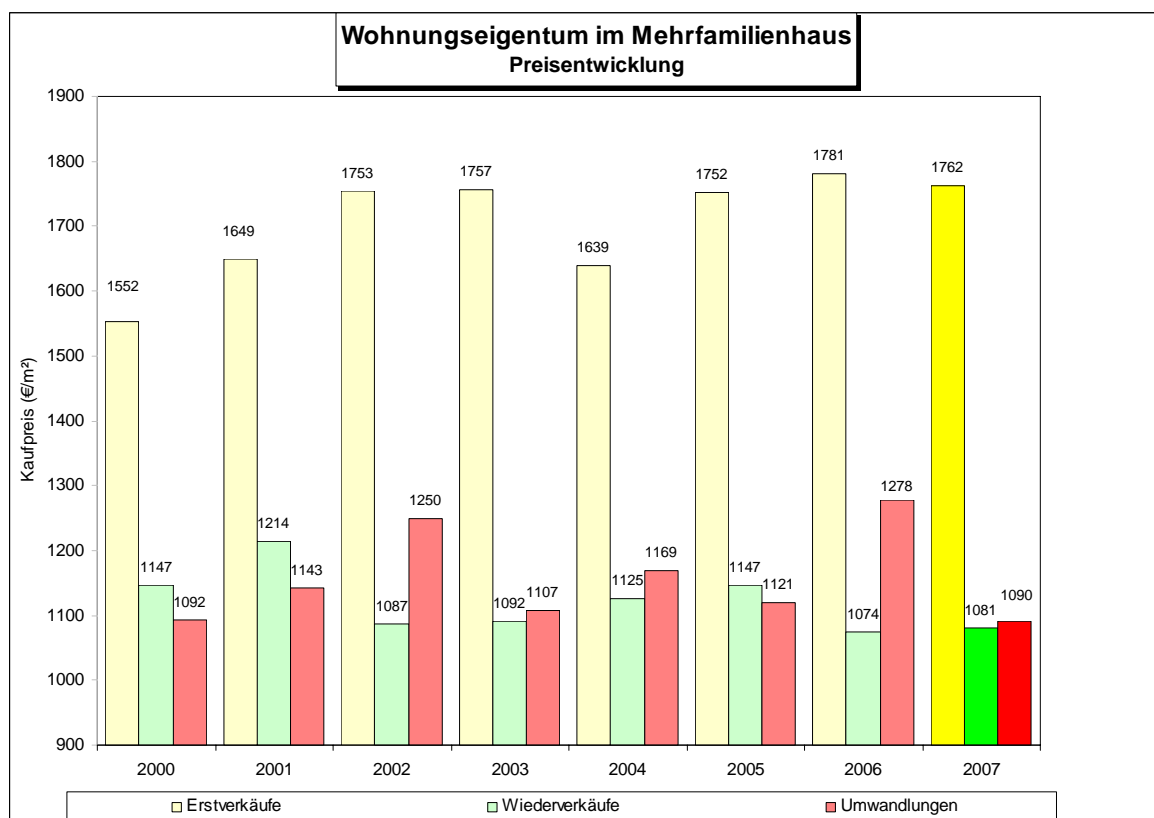


7.1.2 Preisentwicklung

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

* Preisangabe incl. Bodenanteil und Erschließungskosten

Bei der Analyse der vorstehenden Tabelle ist als Maß für die Güte des angegebenen Wertes ein Vertrauensbereich (VB) als Spanne um den Mittelwert angegeben, in dem sich 90% der herangezogenen Verkaufsfälle bewegen. Ferner ist zu beachten, dass **die Kaufpreise der Eigentumswohnungen den Wert des Grundstücksanteils und die Erschließungskosten beinhalten.**



Wohnungseigentum nach Altersklassen

2007 Altersklasse (Baujahr)	Anzahl der Kauf- fälle	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittl. anteilige Grund- stücks- größe(m²)	Wohnfläche *)			
				mittlere Größe (m²)	mittlerer Kaufpreis €/m²	VB 90% (€)	An- zahl
Wiederverkauf in Mehrfamilienhäuser							
bis 1949	2	105.150	66	64	1.461	0	1
1950 - 1964	4	76.625	115	77	1.003	237	4
1965 - 1974	17	79.450	176	79	960	93	13
1975 - 1984	33	76.574	117	87	961	58	26
1985 - 1994	26	84.967	147	75	1.132	117	21
1995 - 2005	22	100.132	122	82	1.297	120	17
Neubau	14	141.930	125	72	1.762	109	6

*) Preisangaben inkl. Bodenanteil und Erschließungskosten ohne Erbbaurechte

Nebenräume

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

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

8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

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

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

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



8.2 Bodenrichtwerte für Bauland / Erschließungskosten

Die Bodenrichtwerte 2008 (Wertermittlungsstichtag: 01.01.2008) sind einschließlich der Kosten für die erstmalige Erschließung ausgewiesen. Der Bodenrichtwert gilt insofern für ein fertig vermessenes Grundstück inkl. des Wertes folgender Beiträge:

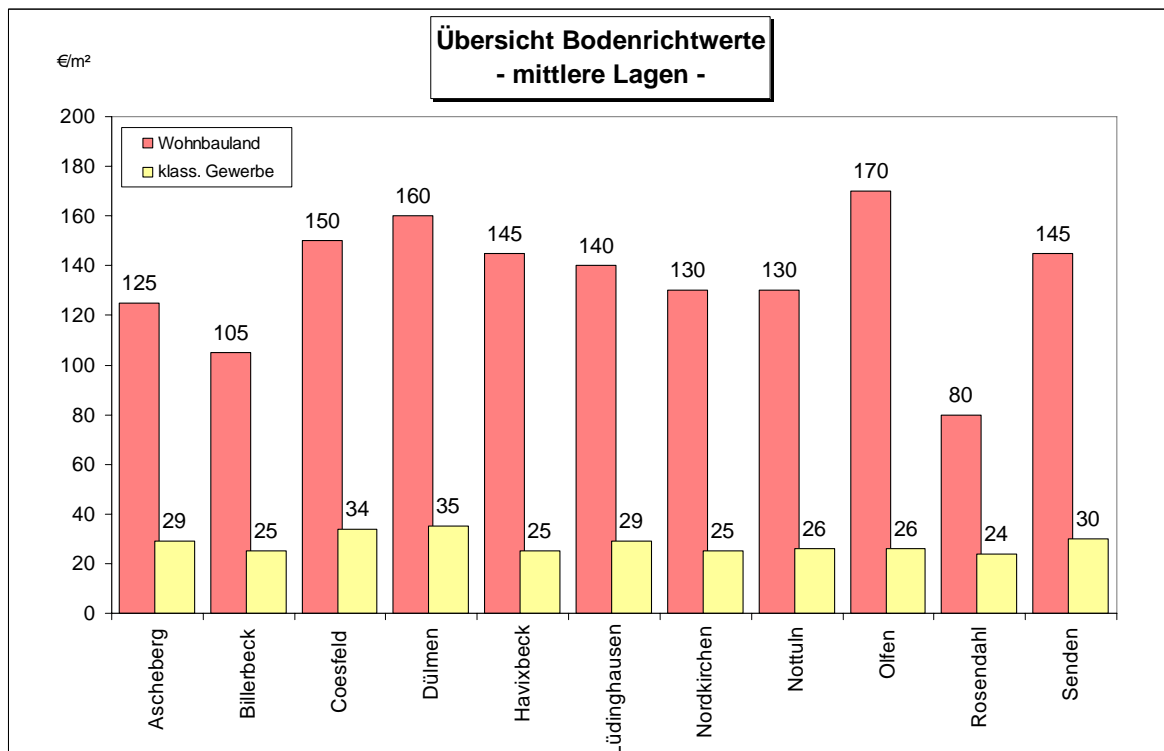
- Erschließungsbeiträge gem. § 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB)
- Abgaben für den erstmaligen Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Entwässerungsanlage nach Kommunalabgabengesetz (KAG) – ohne Hausanschlüsse
- Kostenerstattungsbeiträge gem. § 135a BauGB (naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben, Aufwand 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): 35-45 €/m²
Analyse 2007: tlw. bis zu 50 €/m²
- durchschnittliche Erschließungsqualität (ca. 1960 – 1989): 25 €/m²
- einfache Erschließungsqualität
(Alterschließung, Ortsdurchfahren, fehlende Ausbauten): 10-20 €/m²


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



Durchschnittliche Bodenrichtwerte 2008 (Stand 01.01.2008)

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

Gemeinde/Ortsteil	Art der baulichen Nutzung	baureifes Land		
		mäßig	Mittel	gut
Gemeinde Nordkirchen	W	120,--	130,--	140,--
	GE		25,--	
Nordkirchen	W I – II	120,--	125,--	140,--
	M II		210,--	
	G		25,--	
Ortsteil Capelle	W I – II		125,--	
	G		24,--	
Ortsteil Südkirchen	W I – II		125,--	
	G		25,--	
Gemeinde Nottuln	W	100,--	130,--	185,--
	GE		26,--	
Nottuln	W I – II	130,--	150,--	185,--
	M II		280,--	
	G		26,--	
Ortsteil Appelhülsen	W I – II	95,--	110,--	120,--
	M II		155,--	
	G		26,--	
Ortsteil Darup	W I – II	90,--	100,--	120,--
Ortsteil Schapdetten	W I – II		130,--	
Stadt Olfen	W	115,--	170,--	190,--
	GE		26,--	
Olfen	W I – II	150,--	170,--	190,--
	M II		195,--	300,--
	SW	55,--	85,--	
	G		26,--	
Ortsteil Vinning	W I – II		145,--	
Gemeinde Rosendahl	W	70,--	80,--	95,--
	GE		24,--	36,--
Rosendahl	W I – II	65,--	70,--	90,--
Ortsteil Darfeld	G	20,--		24,--
	MK		175,--	
Ortsteil Holtwick	W I – II	75,--	80,--	90,--
	G		22,--	
Ortsteil Osterwick	W I – II	60,--	70,--	85,--
	M II		110,--	175,--
	G		22,--	
Gemeinde Senden	W	110,--	145,--	185,--
	GE	24,--	30,--	32,--
Senden	W I – III	145,--	160,--	185,--
	M II		270,--	300,--
	G		26,--	
Ortsteil Ottmarsbocholt	W I – II	80,--	110,--	130,--
	M		145,--	
	G		24,--	
Ortsteil Bösensell	W I – II	130,--	135,--	140,--
	G		30,--	
Ortsteil Venne	W I – II		55,--	

 -Übersicht gem. §13 GAVO

8.2.1 Bodenrichtwerte und Bodenrichtwertkarten

Gebietskörperschaft	Anzahl der Bodenrichtwerte 1.1.2008											Kosten Karten je Gemeinde
	MI	G	GE	GI	M	MD	MK	SW	W	WA	gesamt	
Ascheberg			5		5		2		37		49	98 €
Billerbeck	3	3	3		1	1	6	1	25		43	86 €
Coesfeld	2		8				1	35	67	4	117	234 €
Dülmen	5		10	1	2	4	18	3	76	18	137	250 €
Havixbeck	2		5				5		17		29	58 €
Lüdinghausen	2		5		10		20	1	49	4	90	180 €
Nordkirchen			3		1	2			23		29	58 €
Nottuln			3	1	2		2		37		45	90 €
Olfen	1	3			6			2	23		35	70 €
Rosendahl	2		5		3		2		26		38	76 €
Senden	1	4			1		3		30		39	78 €
Kreis Coesfeld	18	10	47	2	31	8	93	7	410	25	651	

Auszug aus einer Bodenrichtwertkarte



Darstellung des Bodenrichtwertes in der Bodenrichtwertkarte

Beispiel:

175

W II 35

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

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

Eigenschaften des Richtwertgrundstückes

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

Art der baulichen Nutzung	W	Wohnbauland
	MI / MD / MK	gemischte Baufläche
	G / GE / GI	gewerbliche Baufläche
	SW	Wochenendhausgebiet
Geschossigkeit	II	römische Ziffer
Grundstückstiefe [m]	40	arabische Ziffer

Richtwertbezirk (optional)

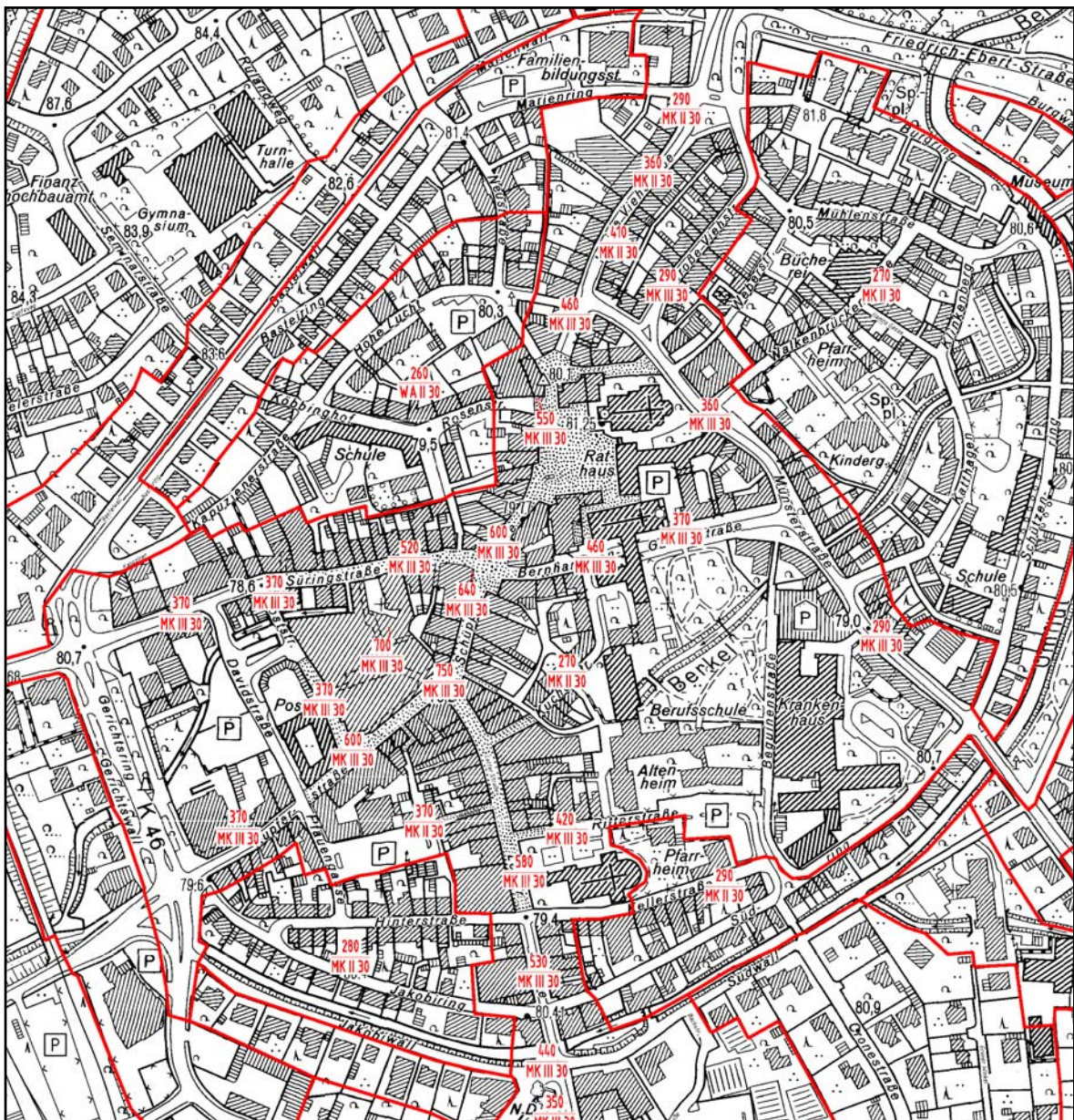
Zur räumlichen Abgrenzung der Bodenrichtwerte sind diese in Richtwertbezirke – mit Ausnahme der Innenstadtbereiche - unterteilt. Die räumliche Abgrenzung erfolgt durch entsprechende Darstellung von Begrenzungslinien.

 Begrenzungslinie

8.2.2 Innenstadtrichtwerte

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

Auszug Innenstadtrichtwertkarte hier Coesfeld



Entwicklung der Grundstückswerte für baureifes Wohnbauland (2000-2008)

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 Jahres					01.01. des Jahres			
		< beitragspflichtig beitragsfrei >								
		2000	2001	2002	2003	2005	2006	2007	2008	
Ascheberg	(1)	102,33	102,51	104,39	127,42	130,59	129,00	131,53	127,08	122,57
€	(2)	35	35	34	34	34	35	36	36	37
15076 EW	(1)	102,33	103,09		127,20	131,90	128,50	131,53	127,42	122,57
	(2)		34		34	35	36	36	37	37
Index	(%)	574,98	576,00	583,26	583,26	598,80	585,64	599,45	579,17	557,12
Billerbeck	(1)	73,11	73,60	67,60	91,00	90,77	100,60	105,58	100,58	100,58
€	(2)	20	20	25	25	25	26	26	26	26
11536 EW	(1)	73,20	72,54		90,77	90,77	100,58	105,58	100,58	100,58
	(2)	21	25		25	26	26	26	26	26
Index	(%)	417,89	420,17	391,56	391,56	391,56	433,96	455,53	433,96	433,96
Coesfeld	(1)	122,92	124,00	122,14	143,40	153,60	159,70	159,13	159,13	159,20
€	(2)	48	46	51	51	67	67	68	69	69
36671 EW	(1)	123,80	122,14	122,14	148,30	153,60	159,60	159,13	159,13	159,20
	(2)	46	51	51	67	67	68	68	69	69
Index	(%)	477,32	478,09	478,09	478,09	495,18	514,84	513,33	513,33	513,55
Dülmen	(1)	149,09	142,50	140,35	161,35	156,95	158,57	164,10	155,25	155,25
€	(2)	53	47	63	63	77	80	77	80	80
47451 EW	(1)	148,20	138,95		161,95	156,95	158,57	164,00	155,25	155,25
	(2)	47	63		77	77	77	80	80	80
Index	(%)	655,21	630,01	636,36	636,36	616,71	623,08	644,81	610,40	610,40
Havixbeck	(1)	106,35	105,20	116,75	139,69	149,69	163,75	152,06	147,35	147,35
€	(2)	10	9	16	16	16	16	17	17	17
11875 EW	(1)	104,70	106,06		139,69	149,69	165,88	152,10	147,35	147,35
	(2)	9	16		16	16	17	17	17	17
Index	(%)	672,95	676,17	744,32	744,32	797,60	872,52	799,83	774,85	774,85
Lüdinghausen	(1)	126,06	127,40	125,69	145,80	145,40	145,40	145,63	141,60	140,92
€	(2)	45	45	39	39	45	45	48	48	48
24207 EW	(1)	126,06	123,67		145,40	145,40	145,42	145,63	140,92	141,43
	(2)	45	39		45	45	48	48	48	49
Index	(%)	581,32	587,48	597,08	597,08	597,08	597,08	597,94	581,39	581,39
Nordkirchen	(1)	107,08	110,30	112,00	133,13	139,05	139,55	137,50	132,50	132,40
€	(2)	9	7	8	8	21	22	22	22	23
10285 EW	(1)	109,10	109,25		135,24	139,55	139,55	137,50	132,40	132,40
	(2)	7	8		21	22	22	22	23	23
Index	(%)	626,85	633,74	649,69	649,69	668,00	668,00	658,18	634,25	634,25
Nottuln	(1)	98,28	100,60	100,87	122,83	131,18	132,14	133,11	132,63	130,81
€	(2)	34	34	30	30	34	36	37	37	37
20273 EW	(1)	98,28	98,93		125,59	132,00	131,49	133,89	130,81	130,80
	(2)	34	30		34	36	37	38	37	37
Index	(%)	734,48	751,85	766,59	766,59	800,72	801,56	811,44	803,80	803,80
Olfen	(1)	142,03	142,80	140,65	162,83	162,95	162,95	163,70	163,70	165,21
€	(2)	18	21	23	23	22	22	23	23	24
12291 EW	(1)	142,00	140,65		162,95	162,95	163,70	163,70	165,21	165,21
	(2)	21	23		22	22	23	23	24	24
Index	(%)	634,31	637,89	637,89	637,89	637,89	637,89	637,89	637,89	637,89
Rosendahl	(1)	46,22	47,40	51,83	72,22	75,77	75,77	75,77	70,77	75,77
€	(2)	22	22	18	18	26	26	26	26	26
10973 EW	(1)	46,22	47,11		72,88	75,77	75,77	75,77	70,77	70,80
	(2)	22,00	18		26	26	26	26	26	26
Index	(%)	408,28	418,69	460,64	460,64	478,91	478,91	478,91	447,31	478,91
Senden	(1)	107,46	106,52	109,60	134,26	142,26	145,34	145,00	145,33	145,33
€	(2)	28	27	25	25	31	30	30	30	30
20596 EW	(1)	106,52	107,16		134,66	143,00	145,00	145,00	145,33	145,33
	(2)	27	25		31	30	30	30	30	30
Index	(%)	605,10	605,10	618,88	618,88	653,81	664,50	664,50	666,02	666,02
Kreis Coesfeld										
Gewogenes Mittel		113,26	112,62	114,19	136,02	139,12	141,78	142,80	139,32	139,10
Anzahl Richtwerte		322	313	332	332	398	405	410	414	417
Gewogenes Mittel		113,95	112,73		137,04	139,20	141,77	142,98	139,21	138,85
Anzahl Richtwerte		279	332		398	402	410	414	417	418
Index	(%)	568,36	561,74	569,02	569,02	577,63	588,35	592,63	577,45	577,01

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 - 2007)

Gemeinde		Basiszeitraum für gemeindliches Preisniveau							
		2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Ascheberg	€/ m ²	2,5	2,6	2,9	2,9	2,9	2,8	3,0	3,2
	Index	208,5	213,3	224,5	224,8	223,5	221,4	228,5	234,2
Billerbeck	€/ m ²	2,5	2,6	2,9	2,9	2,9	2,8	3,0	3,2
	Index	208,9	213,6	225,0	225,4	224,0	221,6	229,0	234,6
Coesfeld	€/ m ²	2,7	2,9	3,2	3,2	3,2	3,1	3,3	3,5
	Index	208,2	212,6	224,2	224,5	223,2	221,0	228,2	233,9
Dülmen	€/ m ²	2,5	2,6	2,9	2,9	2,9	2,8	3,0	3,2
	Index	202,7	207,5	218,9	219,3	217,9	215,5	222,9	228,5
Havixbeck	€/ m ²	2,6	2,7	3,0	3,1	3,0	2,9	3,2	3,3
	Index	204,5	209,1	220,5	220,8	219,5	217,2	224,3	230,3
Lüdinghausen	€/ m ²	2,6	2,7	3,0	3,0	3,0	2,9	3,1	3,3
	Index	214,7	219,4	230,9	231,2	229,9	227,5	234,8	240,6
Nordkirchen	€/ m ²	2,6	2,7	3,0	3,0	3,0	2,9	3,1	3,3
	Index	222,1	226,8	238,3	238,6	237,3	234,9	242,2	248,0
Nottuln	€/ m ²	2,6	2,7	3,0	3,0	3,0	2,9	3,1	3,3
	Index	213,9	218,2	229,8	230,2	228,8	226,4	233,7	239,6
Olfen	€/ m ²	2,8	3,0	3,3	3,3	3,3	3,2	3,4	3,6
	Index	217,5	222,1	233,6	233,9	232,7	230,3	237,5	243,4
Rosendahl	€/ m ²	2,7	2,8	3,1	3,1	3,1	3,0	3,2	3,4
	Index	209,4	214,0	225,5	225,8	224,5	222,2	229,2	235,1
Senden	€/ m ²	2,5	2,6	2,9	2,9	2,9	2,8	3,0	3,2
	Index	223,6	228,4	239,8	240,2	238,8	236,4	243,5	249,4
Kreisgebiet	€/ m ²	2,6	2,7	3,0	3,0	3,0	2,9	3,1	3,3
Coesfeld	Index	47	55	67	62	55	64	72	55
Veränderung		-5%	5%	11%	0%	-1%	-2%	7%	6%
Kreisindex		209,6	214,3	225,8	226,1	224,8	222,4	229,6	235,4

9.2 Umrechnungskoeffizienten

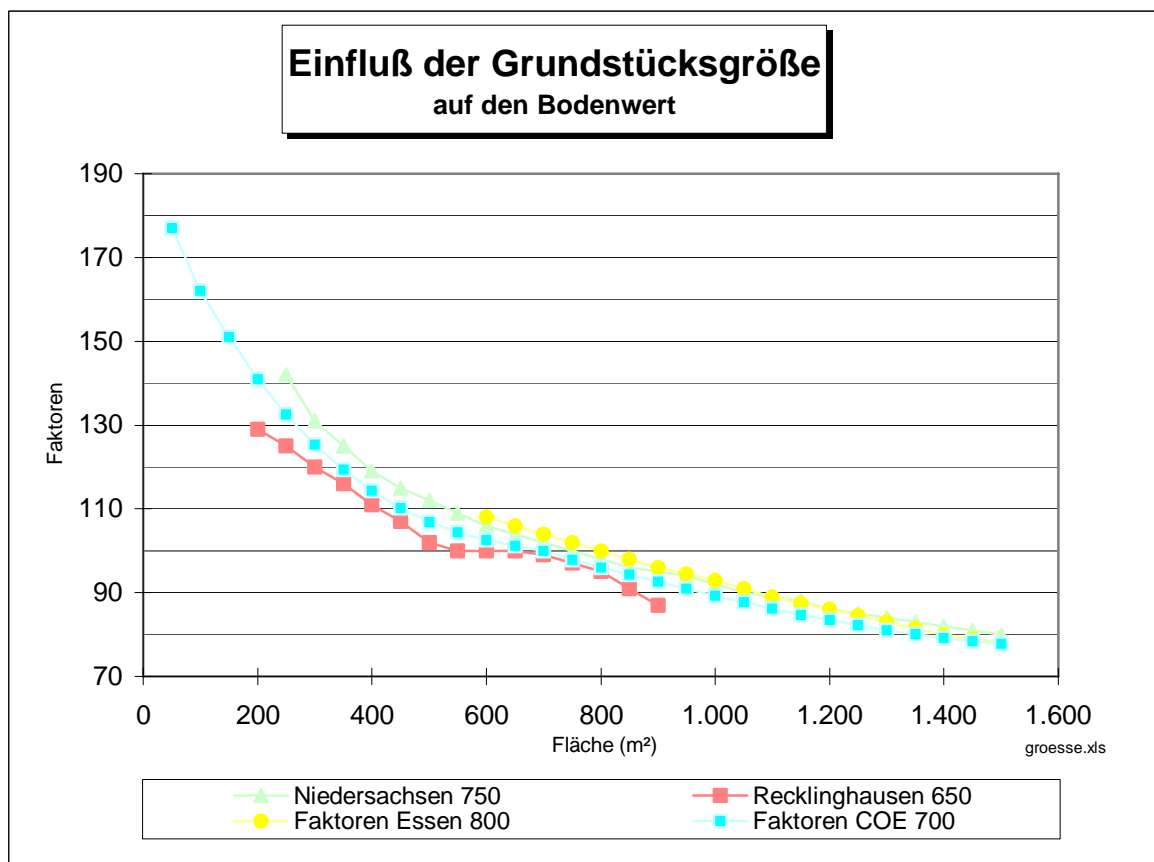
Bei der Grundstückspreisbildung spielen verschiedene Faktoren eine Rolle. Neben den individuellen Gesichtspunkten, die nicht in die Verkehrswertermittlung einfließen sollen, können Beobachtungen mit allgemeiner Marktgültigkeit gemacht werden. Hierzu zählen insbesondere

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

(1) Untersuchung Scharnhorst, veröffentlicht in den Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Heft 4, Dez. 1985
(2) Untersuchung des Gutachterausschusses im Kreis Recklinghausen
(3) Untersuchung des Gutachterausschusses der Stadt Essen
(4) Mittelbildung der auf die Ausgangsgröße 700 m² umgestellten Reihen (1), (2) und (3)
(5) Faktoren nach getrennten Regressionen 3. Grades für den Bereich 250 bis 700 aus den Daten
in Spalte 6 und für den Bereich 700 bis 1500 m² aus den Daten in Spalte 4
Anwendung: **Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, die nicht mehr teilbar sind**

9.2.2 Einfluss der baulichen Ausnutzbarkeit

Grundstücke mit höherer baulicher Ausnutzung werden im allgemeinen zu einem höheren Quadratmeterpreis gehandelt als solche mit einer niedrigeren baulichen Ausnutzung. Diese Beobachtung kann von uns im Kreis Coesfeld allerdings im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser nicht signifikant festgestellt werden. Für Mehrfamilienhäuser ist aber auch hier eine Abhängigkeit von der baulichen Ausnutzung festzustellen.

Zur Umrechnung benutzen wir in derartigen Fällen die Umrechnungskoeffizienten aus der Anlage 11 der Bewertungsrichtlinien des Bundes (WertR).

Umrechnungskoeffizienten ¹⁾

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

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

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

Beispiel:

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

Umrechnungskoeffizient für GFZ 1,2 = 1,10;

Umrechnungskoeffizient für GFZ 0,8 = 0,9

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

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:

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

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.

Durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden erstmalig in 2007 durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser ermittelt. Bei der Ableitung wurden Fälle ab dem Vertragsjahr 2000 herangezogen, um auf ausreichend Datenmaterial zurückgreifen zu können.

Es wurden drei Auswertungen durchgeführt. Zunächst wurde der Liegenschaftszinssatz aus allen vorliegenden Kauffällen ermittelt (siehe umseitige Tabelle: „ab 1949“). Dabei wurde das Verfahren nach den Vorgaben der AGVGA durchgeführt und bis zu 5 Iterationen gerechnet.

Sodann erfolgte die Auswertung getrennt nach der Restnutzungsdauer der Gebäude. Hier wurde unterschieden, zwischen Gebäuden mit dem Baujahr 1950 – 1974, sowie ab 1975. Ferner wurden jeweils Kennzahlen ermittelt, wie z.B. die durchschnittliche Miete/ qm oder der Kaufpreis/ qm. Die Ergebnisse sind in folgender Tabelle zusammengestellt:

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser

	ab 1949	1950-1974	1975-heute
Mittelwert	5,3	5,3	5,5
Minimum	3,2	3,2	4,5
Maximum	7,6	7,3	7,6
Median	5,1	5,3	5,1
Standardabweichung	1,0	0,9	1,1
Anzahl der Fälle	21	14	6
durch. Restnutzungsdauer	45	38	61
Kaufpreis in €/qm	749	675	884
durch. Miete/qm	4,6	4,3	5,3

9.5 Marktanpassungsfaktoren

9.5.1 Marktanpassungsfaktor Erbbaugrundstücke

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

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

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

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

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

Anwendungsbeispiel:

Unbelasteter beitragsfreier Bodenwert:	73.500 € (500 m ² zu 147 €/m ²)
Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags:	90 Jahre
Nutzungstypischer Erbbauzinssatz / Jahr:	2,89 % (2.124 €)
Vertragliche erzielbare Erbbauzinsen / Jahr:	2,04 % (1.500 €)

Über die Restlaufzeit abgezinster Bodenwert des Erbbaugrundstücks:

$$73.500 \text{ €} * 0,07698 = 5.658 \text{ €}$$

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

Über die Restlaufzeit kapitalisierte, vertraglich erzielbare Erbbauzinsen:

$$1.500 \text{ €} (2,04\%) * 31,938 = 47.907 \text{ €}$$

(Vervielfältiger bei 90 Jahren Laufzeit und 2,04 % Erbbauzinssatz: 31,938)

Finanzmathematischer Wert des Bodenwertanteils des Erbbaugrundstücks:

$$5.658 \text{ €} + 47.907 \text{ €} = 53.566 \text{ €}$$

Verkehrswert = Finanzmathematischer Wert * **Marktanpassungsfaktor** Erbbaugrundstück

$$53.566 \text{ €} * \mathbf{0,83} = 44.549 \text{ €, ca. } 44.500 \text{ €}$$

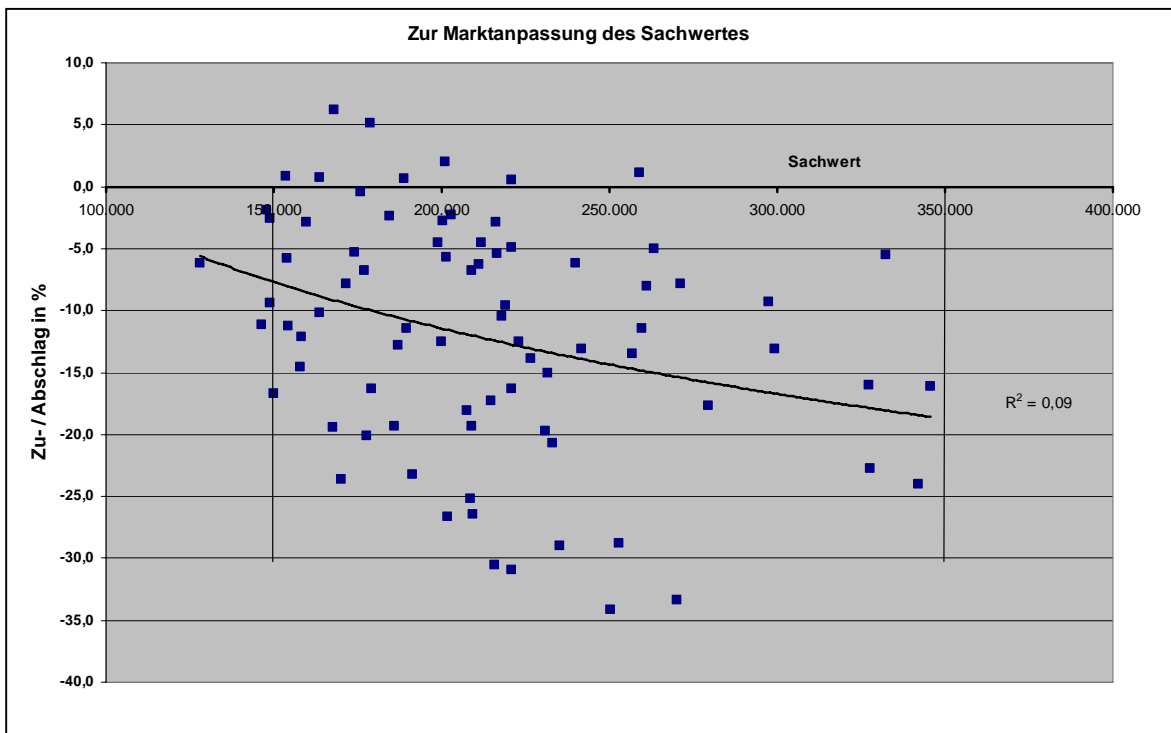
9.5.2 Sachwertabschläge

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 2006 und 2007. 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 79 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 350.000 € 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.



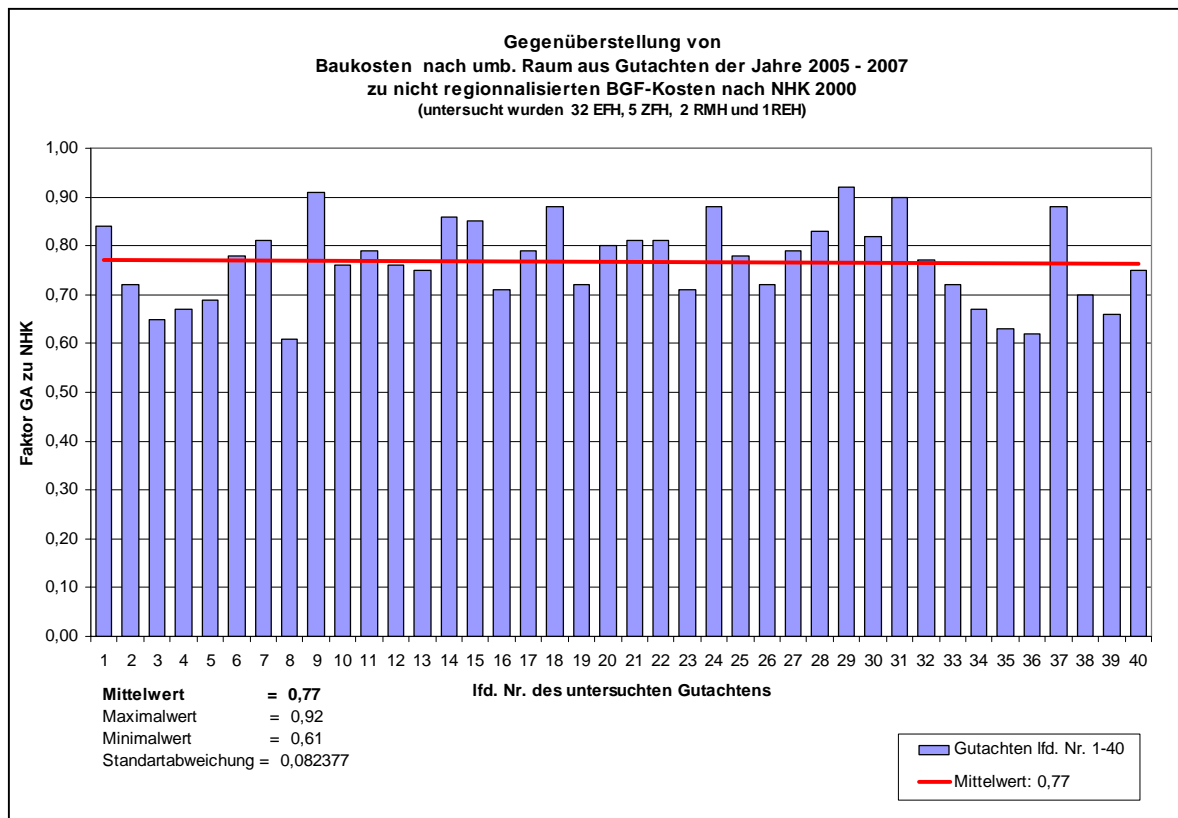
9.5.3 Anwendung NHK 2000 - Regionalfaktor Kreis Coesfeld

Für die Ermittlung von Herstellungskosten im Zuge des Sachwertverfahrens werden idR. die Normalherstellungskosten - NHK 2000 - angewendet. Wir stellen regelmäßig Abweichungen der vorgegebenen Tabellenwerte zu den tatsächlich herrschenden Verhältnissen im Kreis Coesfeld fest. Die Abweichungen übersteigen die bekannten, vorgegebenen Regionalisierungsfaktoren der NHK 2000. Die vorliegende Untersuchung vergleicht Herstellungskosten aus Verkehrswertgutachten der Jahre 2005-2007 mit nicht regionalisierten Herstellungskosten nach NHK 2000.

Untersucht wurden insgesamt 40 Objekte: 32 Einfamilienhäuser (EFH), 5 Zweifamilienhäuser (ZFH), 2 Reihenmittelhäuser (RMH) und 1 Reihenendhaus (REH) entsprechend den Typen nach Gebäudekatalog NHK 2000: 1.01, 1.02, 1.03, 1.11, 1.12, 1.21, 1.23, 2.02, 2.03, 2.12.

Die Herstellungskosten aus Gutachten und die Tabellenwerte nach NHK 2000 wurden ins Verhältnis gesetzt, so dass ein „Anpassungsfaktor“ zwischen Null und eins entsteht. Die blauen Balken in der Graphik entsprechen den Baukosten nach Gutachten. (jeder Balken ein Gutachten). Für die untersuchten Fälle wurden Anpassungsfaktoren zu den NHK 2000-Werten zwischen 0,61 und 0,92 festgestellt. Der Mittelwert beträgt 0,77 und wird durch den waagerechten Balken dargestellt.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Streubreite kann der Anpassungsfaktor von 0,77 als Anhaltspunkt für die sachgerechte Ermittlung von Herstellungskosten nach NHK-2000 dienen. Er ist nur für die o.g. Gebäudetypen zu verwenden.



9.6 Bewirtschaftungskosten

9.6.1 Verwaltungskosten

Höchstsätze gem. §26 II Berechnungsverordnung

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

9.6.4 Instandhaltungskosten

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

Gültigkeitsdauer	Jahr der Fertigstellung								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	
ab 01.01.1957	2,50	2,50	2,50	-	-	-	-	-	-
01.09.1963	3,10	3,10	3,10	-	3,10	-	-	-	-
01.01.1968	4,20	4,20	3,90	-	3,70	-	-	-	15 DM
01.06.1972	5,20	5,20	5,20	4,60	4,60	-	-	-	20 DM
01.01.1975	7,90	7,60	7,60	6,90	7,60	-	-	-	50 DM
01.07.1979	9,40	9,00	9,00	6,90	9,00	-	-	-	60 DM
01.08.1984	12,5	12,00	12,00	-	12,00	-	10,00	8,00	75 DM
01.07.1988	15,5	14,50	14,50	-	14,50	-	11,50	9,00	90 DM
01.08.1992	20,00	18,50	18,50	-	18,50	-	14,00	11,00	110 DM
01.08.1996	-	-	-	-	-	21,00	16,50	13,00	125 DM

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

Zeitraum	für weniger als 22 Jahre alte Wohnungen	für mindestens 22 Jahre alte Wohnungen	für mindestens 32 Jahre alte Wohnungen	Verringerung bei eigenständig gewerblicher Leistung von Wärme um	Erhöhung bei Vorhandensein eines maschinell betriebenen Aufzugs um	Verringerung, wenn Mieter Kosten für kleine Instandhaltungen trägt, um	Erhöhung, wenn Vermieter Kosten der Schönheitsreparaturen trägt, um	je Garage oder Einstellplatz einschließlich Kosten für Schönheitsreparaturen
ab 01.01.2002 pro 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 €
01.01.2008 pro m ² Wohnfläche im Jahr	bis zu 7,87 €	bis zu 9,97 €	bis zu 12,74 €	0,22 €	1,11 €	1,17 €	9,41 €	bis zu 75,33 €

9.6.4 Sterbetafeln

Sterbetafel 2004/2006 für die Bundesrepublik Deutschland

Männlich							
Vollendetes Alter	Sterbe-	Überlebens-	Überlebende im Alter x	Gestorbene im Alter x bis unter x+1	Von den Überlebenden im Alter x		
	Wahrscheinlichkeit vom Alter x bis x+1				bis zum Alter x+1 durchlebte	insgesamt noch zu durchlebende	Durchschnittliche Lebenserwartung im Alter x in Jahren
	Jahre						
0	0,00432604	0,99567396	100 000	433	99 635	7 663 729	76,64
1	0,00036356	0,99963644	99 567	36	99 549	7 564 094	75,97
2	0,00019410	0,99980590	99 531	19	99 522	7 464 545	75,00
3	0,00017134	0,99982866	99 512	17	99 503	7 365 023	74,01
4	0,00014105	0,99985895	99 495	14	99 488	7 265 520	73,02
5	0,00012599	0,99987401	99 481	13	99 475	7 166 032	72,03
6	0,00010617	0,99989383	99 468	11	99 463	7 066 558	71,04
7	0,00010544	0,99989456	99 458	10	99 452	6 967 095	70,05
8	0,00010522	0,99989478	99 447	10	99 442	6 867 642	69,06
9	0,00010454	0,99989546	99 437	10	99 432	6 768 200	68,07
10	0,00007695	0,99992305	99 426	8	99 423	6 668 769	67,07
11	0,00010544	0,99989456	99 419	10	99 413	6 569 346	66,08
12	0,00012572	0,99987428	99 408	12	99 402	6 469 933	65,08
13	0,00013736	0,99986264	99 396	14	99 389	6 370 531	64,09
14	0,00015228	0,99984772	99 382	15	99 375	6 271 142	63,10
15	0,00020584	0,99979416	99 367	20	99 357	6 171 767	62,11
16	0,00031440	0,99968560	99 346	31	99 331	6 072 411	61,12
17	0,00041773	0,99958227	99 315	41	99 295	5 973 080	60,14
18	0,00064855	0,99935145	99 274	64	99 242	5 873 785	59,17
19	0,00065081	0,99934919	99 209	65	99 177	5 774 544	58,21
20	0,00064643	0,99935357	99 145	64	99 113	5 675 367	57,24
21	0,00065189	0,99934811	99 081	65	99 048	5 576 254	56,28
22	0,00065174	0,99934826	99 016	65	98 984	5 477 205	55,32
23	0,00063690	0,99936310	98 952	63	98 920	5 378 222	54,35
24	0,00064123	0,99935877	98 889	63	98 857	5 279 301	53,39
25	0,00064639	0,99935361	98 825	64	98 793	5 180 445	52,42
26	0,00068130	0,99931870	98 761	67	98 728	5 081 651	51,45
27	0,00063049	0,99936951	98 694	62	98 663	4 982 924	50,49
28	0,00066143	0,99933857	98 632	65	98 599	4 884 261	49,52
29	0,00064984	0,99935016	98 567	64	98 535	4 785 662	48,55
30	0,00066184	0,99933816	98 502	65	98 470	4 687 127	47,58
31	0,00073431	0,99926569	98 437	72	98 401	4 588 657	46,62
32	0,00076775	0,99923225	98 365	76	98 327	4 490 256	45,65
33	0,00081938	0,99918062	98 289	81	98 249	4 391 929	44,68
34	0,00086970	0,99913030	98 209	85	98 166	4 293 680	43,72
35	0,00093739	0,99906261	98 124	92	98 078	4 195 513	42,76
36	0,00100210	0,99899790	98 032	98	97 982	4 097 436	41,80
37	0,00108208	0,99891792	97 933	106	97 880	3 999 453	40,84
38	0,00122872	0,99877128	97 827	120	97 767	3 901 573	39,88
39	0,00139277	0,99860723	97 707	136	97 639	3 803 806	38,93
40	0,00155846	0,99844154	97 571	152	97 495	3 706 167	37,98
41	0,00172042	0,99827958	97 419	168	97 335	3 608 672	37,04
42	0,00197365	0,99802635	97 251	192	97 155	3 511 336	36,11
43	0,00222525	0,99777475	97 059	216	96 951	3 414 181	35,18
44	0,00250971	0,99749029	96 843	243	96 722	3 317 230	34,25
45	0,00275815	0,99724185	96 600	266	96 467	3 220 508	33,34
46	0,00308425	0,99691575	96 334	297	96 185	3 124 040	32,43
47	0,00346504	0,99653496	96 037	333	95 870	3 027 855	31,53
48	0,00380670	0,99619330	95 704	364	95 522	2 931 985	30,64
49	0,00422433	0,99577567	95 340	403	95 138	2 836 463	29,75

Männlich							
Vollendetes Alter	Sterbe- wahrscheinlichkeit vom Alter x bis x+1	Überlebens- wahrscheinlichkeit vom Alter x bis x+1	Überlebende im Alter x	Gestorbene im Alter x bis unter x+1	Von den Überlebenden im Alter x		
					bis zum Alter x+1 durchlebte	insgesamt noch zu durchlebende	Durchschnittliche Lebenserwartung im Alter x in Jahren
50	0,00460442	0,99539558	94 937	437	94 718	2 741 324	28,88
51	0,00512064	0,99487936	94 500	484	94 258	2 646 606	28,01
52	0,00568705	0,99431295	94 016	535	93 749	2 552 348	27,15
53	0,00607822	0,99392178	93 481	568	93 197	2 458 599	26,30
54	0,00666080	0,99333920	92 913	619	92 604	2 365 402	25,46
55	0,00717726	0,99282274	92 294	662	91 963	2 272 798	24,63
56	0,00771242	0,99228758	91 632	707	91 278	2 180 835	23,80
57	0,00833402	0,99166598	90 925	758	90 546	2 089 557	22,98
58	0,00907616	0,99092384	90 167	818	89 758	1 999 010	22,17
59	0,00991810	0,99008190	89 349	886	88 906	1 909 252	21,37
60	0,01073692	0,98926308	88 463	950	87 988	1 820 346	20,58
61	0,01163549	0,98836451	87 513	1 018	87 004	1 732 358	19,80
62	0,01283776	0,98716224	86 495	1 110	85 940	1 645 355	19,02
63	0,01366894	0,98633106	85 384	1 167	84 801	1 559 415	18,26
64	0,01480399	0,98519601	84 217	1 247	83 594	1 474 614	17,51
65	0,01642745	0,98357255	82 970	1 363	82 289	1 391 020	16,77
66	0,01787876	0,98212124	81 607	1 459	80 878	1 308 731	16,04
67	0,01934469	0,98065531	80 148	1 550	79 373	1 227 853	15,32
68	0,02140247	0,97859753	78 598	1 682	77 757	1 148 480	14,61
69	0,02370240	0,97629760	76 916	1 823	76 004	1 070 723	13,92
70	0,02634090	0,97365910	75 093	1 978	74 104	994 719	13,25
71	0,02904088	0,97095912	73 115	2 123	72 053	920 615	12,59
72	0,03179613	0,96820387	70 991	2 257	69 863	848 562	11,95
73	0,03538244	0,96461756	68 734	2 432	67 518	778 699	11,33
74	0,03954351	0,96045649	66 302	2 622	64 991	711 181	10,73
75	0,04380310	0,95619690	63 680	2 789	62 286	646 190	10,15
76	0,04810746	0,95189254	60 891	2 929	59 426	583 904	9,59
77	0,05239847	0,94760153	57 962	3 037	56 443	524 478	9,05
78	0,05739465	0,94260535	54 925	3 152	53 348	468 035	8,52
79	0,06273122	0,93726878	51 772	3 248	50 148	414 687	8,01
80	0,06896074	0,93103926	48 524	3 346	46 851	364 538	7,51
81	0,07691761	0,92308239	45 178	3 475	43 441	317 687	7,03
82	0,08635936	0,91364064	41 703	3 601	39 902	274 246	6,58
83	0,09626832	0,90373168	38 102	3 668	36 268	234 344	6,15
84	0,10939360	0,89060640	34 434	3 767	32 550	198 076	5,75
85	0,11680455	0,88319545	30 667	3 582	28 876	165 526	5,40
86	0,12747023	0,87252977	27 085	3 453	25 359	136 650	5,05
87	0,13256976	0,86743024	23 632	3 133	22 066	111 292	4,71
88	0,15034173	0,84965827	20 499	3 082	18 958	89 226	4,35
89	0,16961307	0,83038693	17 417	2 954	15 940	70 267	4,03
90	0,18542141	0,81457859	14 463	2 682	13 122	54 327	3,76
91	0,20436998	0,79563002	11 781	2 408	10 578	41 205	3,50
92	0,22165607	0,77834393	9 374	2 078	8 335	30 627	3,27
93	0,23953261	0,76046739	7 296	1 748	6 422	22 292	3,06
94	0,25794119	0,74205881	5 548	1 431	4 833	15 870	2,86
95	0,27682279	0,72317721	4 117	1 140	3 547	11 037	2,68
96	0,29611808	0,70388192	2 977	882	2 537	7 490	2,52
97	0,31576772	0,68423228	2 096	662	1 765	4 953	2,36
98	0,33571265	0,66428735	1 434	481	1 193	3 188	2,22
99	0,35589439	0,64410561	953	339	783	1 995	2,09
100	0,37625532	0,62374468	614	231	498	1 212	1,98

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, 2007

Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellenangabe gestattet.

Vollendetes Alter	Sterbe- / Überlebens-		Überlebende im Alter x	Gestorbene im Alter x bis unter x+1	Weiblich		
	Wahrscheinlichkeit vom Alter x bis x+1	Überlebende im Alter x			Von den Überlebenden im Alter x		
					bis zum Alter x+1 durchlebte	insgesamt noch zu durchlebende	Durchschnittliche Lebenserwartung im Alter x in Jahren
0	0,00356586	0,99643414	100 000	357	99 700	8 207 571	82,08
1	0,00029872	0,99970128	99 643	30	99 629	8 107 870	81,37
2	0,00019304	0,99980696	99 614	19	99 604	8 008 242	80,39
3	0,00013378	0,99986622	99 594	13	99 588	7 908 638	79,41
4	0,00011215	0,99988785	99 581	11	99 576	7 809 050	78,42
5	0,00010165	0,99989835	99 570	10	99 565	7 709 474	77,43
6	0,00009713	0,99990287	99 560	10	99 555	7 609 910	76,44
7	0,00008297	0,99991703	99 550	8	99 546	7 510 355	75,44
8	0,00008530	0,99991470	99 542	8	99 538	7 410 809	74,45
9	0,00006372	0,99993628	99 533	6	99 530	7 311 271	73,46
10	0,00007684	0,99992316	99 527	8	99 523	7 211 741	72,46
11	0,00010011	0,99989989	99 519	10	99 514	7 112 218	71,47
12	0,00007895	0,99992105	99 509	8	99 506	7 012 703	70,47
13	0,00010454	0,99989546	99 502	10	99 496	6 913 198	69,48
14	0,00012067	0,99987933	99 491	12	99 485	6 813 701	68,49
15	0,00016071	0,99983929	99 479	16	99 471	6 714 216	67,49
16	0,00016626	0,99983374	99 463	17	99 455	6 614 745	66,50
17	0,00018972	0,99981028	99 447	19	99 437	6 515 290	65,52
18	0,00025491	0,99974509	99 428	25	99 415	6 415 853	64,53
19	0,00025202	0,99974798	99 402	25	99 390	6 316 438	63,54
20	0,00025528	0,99974472	99 377	25	99 365	6 217 048	62,56
21	0,00021496	0,99978504	99 352	21	99 341	6 117 683	61,58
22	0,00025313	0,99974687	99 331	25	99 318	6 018 342	60,59
23	0,00025255	0,99974745	99 306	25	99 293	5 919 024	59,60
24	0,00023354	0,99976646	99 280	23	99 269	5 819 731	58,62
25	0,00022939	0,99977061	99 257	23	99 246	5 720 462	57,63
26	0,00024966	0,99975034	99 234	25	99 222	5 621 216	56,65
27	0,00026354	0,99973646	99 210	26	99 197	5 521 994	55,66
28	0,00024112	0,99975888	99 184	24	99 172	5 422 797	54,67
29	0,00028860	0,99971140	99 160	29	99 145	5 323 626	53,69
30	0,00032115	0,99967885	99 131	32	99 115	5 224 480	52,70
31	0,00032050	0,99967950	99 099	32	99 083	5 125 365	51,72
32	0,00035124	0,99964876	99 067	35	99 050	5 026 282	50,74
33	0,00038818	0,99961182	99 033	38	99 013	4 927 232	49,75
34	0,00041073	0,99958927	98 994	41	98 974	4 828 218	48,77
35	0,00047832	0,99952168	98 954	47	98 930	4 729 245	47,79
36	0,00052648	0,99947352	98 906	52	98 880	4 630 315	46,82
37	0,00058453	0,99941547	98 854	58	98 825	4 531 435	45,84
38	0,00060948	0,99939052	98 796	60	98 766	4 432 609	44,87
39	0,00071997	0,99928003	98 736	71	98 701	4 333 843	43,89
40	0,00081181	0,99918819	98 665	80	98 625	4 235 143	42,92
41	0,00089124	0,99910876	98 585	88	98 541	4 136 518	41,96
42	0,00104771	0,99895229	98 497	103	98 445	4 037 977	41,00
43	0,00118449	0,99881551	98 394	117	98 336	3 939 531	40,04
44	0,00126859	0,99873141	98 277	125	98 215	3 841 195	39,09
45	0,00150767	0,99849233	98 153	148	98 079	3 742 980	38,13
46	0,00168535	0,99831465	98 005	165	97 922	3 644 902	37,19
47	0,00185971	0,99814029	97 840	182	97 749	3 546 980	36,25
48	0,00200361	0,99799639	97 658	196	97 560	3 449 231	35,32
49	0,00229011	0,99770989	97 462	223	97 350	3 351 671	34,39

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
50	0,00244184	0,99755816	97 239	237	97 120	3 254 321	33,47
51	0,00260892	0,99739108	97 001	253	96 875	3 157 201	32,55
52	0,00285169	0,99714831	96 748	276	96 610	3 060 326	31,63
53	0,00305186	0,99694814	96 472	294	96 325	2 963 716	30,72
54	0,00331342	0,99668658	96 178	319	96 019	2 867 391	29,81
55	0,00363018	0,99636982	95 859	348	95 685	2 771 373	28,91
56	0,00393012	0,99606988	95 511	375	95 324	2 675 687	28,01
57	0,00437480	0,99562520	95 136	416	94 928	2 580 364	27,12
58	0,00463803	0,99536197	94 720	439	94 500	2 485 436	26,24
59	0,00501321	0,99498679	94 280	473	94 044	2 390 936	25,36
60	0,00541093	0,99458907	93 808	508	93 554	2 296 892	24,49
61	0,00591485	0,99408515	93 300	552	93 024	2 203 338	23,62
62	0,00627934	0,99372066	92 748	582	92 457	2 110 314	22,75
63	0,00654167	0,99345833	92 166	603	91 864	2 017 857	21,89
64	0,00698496	0,99301504	91 563	640	91 243	1 925 993	21,03
65	0,00760442	0,99239558	90 923	691	90 578	1 834 750	20,18
66	0,00844806	0,99155194	90 232	762	89 851	1 744 172	19,33
67	0,00935352	0,99064648	89 470	837	89 051	1 654 321	18,49
68	0,01029691	0,98970309	88 633	913	88 176	1 565 270	17,66
69	0,01184400	0,98815600	87 720	1 039	87 201	1 477 094	16,84
70	0,01313070	0,98686930	86 681	1 138	86 112	1 389 893	16,03
71	0,01488620	0,98511380	85 543	1 273	84 906	1 303 781	15,24
72	0,01663076	0,98336924	84 270	1 401	83 569	1 218 874	14,46
73	0,01888027	0,98111973	82 868	1 565	82 086	1 135 306	13,70
74	0,02122106	0,97877894	81 304	1 725	80 441	1 053 220	12,95
75	0,02395087	0,97604913	79 578	1 906	78 625	972 779	12,22
76	0,02741310	0,97258690	77 672	2 129	76 608	894 154	11,51
77	0,03044858	0,96955142	75 543	2 300	74 393	817 546	10,82
78	0,03468171	0,96531829	73 243	2 540	71 973	743 153	10,15
79	0,03983386	0,96016614	70 703	2 816	69 294	671 180	9,49
80	0,04565069	0,95434931	67 886	3 099	66 337	601 886	8,87
81	0,05184257	0,94815743	64 787	3 359	63 108	535 549	8,27
82	0,05929676	0,94070324	61 428	3 643	59 607	472 441	7,69
83	0,06820619	0,93179381	57 786	3 941	55 815	412 834	7,14
84	0,07904787	0,92095213	53 845	4 256	51 716	357 019	6,63
85	0,08847464	0,91152536	49 588	4 387	47 395	305 302	6,16
86	0,09938366	0,90061634	45 201	4 492	42 955	257 908	5,71
87	0,10573605	0,89426395	40 709	4 304	38 557	214 953	5,28
88	0,12308448	0,87691552	36 404	4 481	34 164	176 396	4,85
89	0,14203541	0,85796459	31 924	4 534	29 656	142 232	4,46
90	0,15867644	0,84132356	27 389	4 346	25 216	112 576	4,11
91	0,18158644	0,81841356	23 043	4 184	20 951	87 360	3,79
92	0,19960537	0,80039463	18 859	3 764	16 977	66 409	3,52
93	0,21827493	0,78172507	15 095	3 295	13 447	49 432	3,27
94	0,23753056	0,76246944	11 800	2 803	10 398	35 985	3,05
95	0,25730693	0,74269307	8 997	2 315	7 839	25 586	2,84
96	0,27753830	0,72246170	6 682	1 855	5 755	17 747	2,66
97	0,29815888	0,70184112	4 827	1 439	4 108	11 992	2,48
98	0,31910315	0,68089685	3 388	1 081	2 848	7 884	2,33
99	0,34030626	0,65969374	2 307	785	1 914	5 037	2,18
100	0,36170429	0,63829571	1 522	550	1 247	3 122	2,05

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, 2007

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

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

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

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

9.7 Sonstige erforderliche Daten

9.7.1 Abschreibungstabelle

Wertminderung von Gebäuden wegen Alters im Sachwertverfahren in v.H. des Herstellungswertes Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW (AGVGA - NRW)												
Rest- nutz- dauer 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

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	Verbraucherpreisindex für NRW (aus 2000 = 100)								
6	Bruttomonatsverdienste der Angestellten in Industrie und Handel in NW - insgesamt -								
7	Bruttowochenverdienste der Industriearbeiter in NW - insgesamt -								
8	Wohnungsmieten in NW - insgesamt - (aus 2000 = 100)								
9	"gleitender" Index für Gewerbegebiete im Kreis Coesfeld								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Jul-62	35,2	36,4	43,6		64,1	35,8	39,2	0,0	
Jul-63	37,6	38,9	46,6		66,0	38,3	41,9	0,0	56,52
Jul-64	42,3	43,6	51,9		67,6	40,8	44,9	0,0	65,94
Jul-65	46,3	46,2	56,0		69,7	44,7	49,9	0,0	71,59
Jul-66	50,1	49,8	56,8		72,6	48,2	52,4	0,0	72,54
Jul-67	54,5	54,4	59,3		73,8	50,3	52,1	0,0	73,48
Jul-68	57,1	57,4	61,5		75,1	53,4	56,1	0,0	77,25
Jul-69	62,9	63,7	65,6		76,5	58,4	62,6	0,0	81,01
Jul-70	69,4	70,0	71,3	67,6	79,2	66,1	71,1	0,0	84,78
Jul-71	80,7	83,4	77,1	74,9	83,1	73,7	76,8	0,0	86,87
Jul-72	89,3	90,5	89,1	82,5	87,6	80,5	82,5	0,0	91,26
Jul-73	95,9	98,2	92,1	91,4	93,8	89,9	91,8	0,0	96,33
Jul-74	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,00
Jul-75	106,5	103,7	96,1	104,7	106,2	108,3	104,5	107,0	101,38
Jul-76	120,6	112,0	108,3	111,2	110,7	116,8	113,7	112,9	104,58
Jul-77	127,2	125,8	114,6	120,5	114,8	125,2	120,9	116,7	114,00
Jul-78	145,2	147,3	127,1	137,1	118,1	133,2	127,2	120,2	132,94
Jul-79	163,3	169,7	143,7	189,0	123,3	142,1	135,2	124,8	159,41
Jul-80	199,3	198,5	149,5	249,5	130,1	153,3	143,1	130,9	180,05
Jul-81	228,1	227,0	156,9	272,1	138,6	161,3	150,6	137,3	192,00
Jul-82	253,4	255,1	143,6	274,5	146,2	169,6	156,1	143,2	193,63
Jul-83	271,7	274,2	157,9	273,3	150,7	172,0	160,6	151,1	195,26
Jul-84	277,3	282,8	172,6	272,1	154,0	178,3	165,6	155,9	197,23
Jul-85	272,6	278,2	183,0	263,2	156,9	186,5	171,6	159,9	197,46
Jul-86	264,1	275,4	180,8	251,3	156,5	193,4	176,8	161,8	194,96
Jul-87	259,3	270,3	187,8	246,5	156,7	200,2	181,5	163,6	190,25
Jul-88	260,7	267,7	200,6	244,7	158,4	206,7	190,0	166,7	187,64
Jul-89	264,4	259,2	212,4	244,8	162,5	214,6	196,5	171,1	191,11
Jul-90	268,9	254,8	213,9	255,6	166,6	223,8	205,5	175,7	203,87
Jul-91	273,7	255,0	224,9	274,5	172,4	236,2	215,0	182,5	224,79
Jul-92	279,4	256,9	225,2	283,2	179,0	248,0	225,2	192,1	224,79
Jul-93	292,0	263,0	229,5	327,3	184,7	258,9	229,7	202,4	241,60
Jul-94	310,3	278,5	241,6	364,0	189,7	266,7	239,4	211,0	259,98
Jul-95	325,1	291,7	252,4	407,3	193,0	277,8	248,6	219,3	272,50
Jul-96	340,5	307,8	248,9	470,8	195,1	278,8	250,6	226,0	1)
Jul-97	348,2	318,2	234,2	495,6	199,8	284,2	253,1	232,7	1)
Jul-98	367,1	345,1	231,7	530,2	201,4	290,7	257,4	235,1	1)
Jul-99	388,5	379,0	261,1	547,6	202,9	298,7	262,3	237,5	1)
Jul-00	406,8	403,0	295,5	568,4	206,2	308,3	270,7	241,7	1)
Jul-01	432,3	416,9	326,9	561,7	210,3	316,4	273,6	245,3	1)
Jul-02	463,2	414,2	334,3	561,7	213,0	320,4	279,5	248,4	1)
Jul-03	502,8	434,1	302,8	577,6	215,5	332,0	289,7	250,6	1)
Jul-04	518,4	473,8	293,5	587,8	218,8	339,6	291,2	252,8	1)
Jul-05	525,1	473,8	293,5	592,6	222,7	345,2	293,6	255,0	1)
Jul-06	525,1	473,8	293,5	577,5	227,2	349,8	301,4	257,1	1)
Jul-07	529,4	487,6	300,2	577,5	231,5	1)	1)	259,3	1)

1) Werte werden nicht mehr angegeben

Basiszahlen für die vorgenannten Indexreihen

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

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		
2006	(Durchschnitt)	109,6		
2007	(Durchschnitt)	112,0		
	Januar	110,2		
	Februar	110,6		
	März	111,1		
	April	111,6		
	Mai	111,8		
	Juni	112,0		
	Juli	112,3		
	August	112,2		
	September	112,5		
	Oktober	112,6		
	November	113,2		
	Dezember	113,7		

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	
2006	(Durchschnitt)	2.330,9	2.171,7				104,4	2,1	
2007	(Durchschnitt)	2.494,4	2.324,1				111,7	7,0	
	Februar	2.469,8	2.301,2				110,6	-1,0	
	Mai	2.489,9	2.319,9				111,5	0,8	
	August	2.501,1	2.330,3				112,0	0,4	
	November	2.516,7	2.344,9				112,7	0,6	

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen

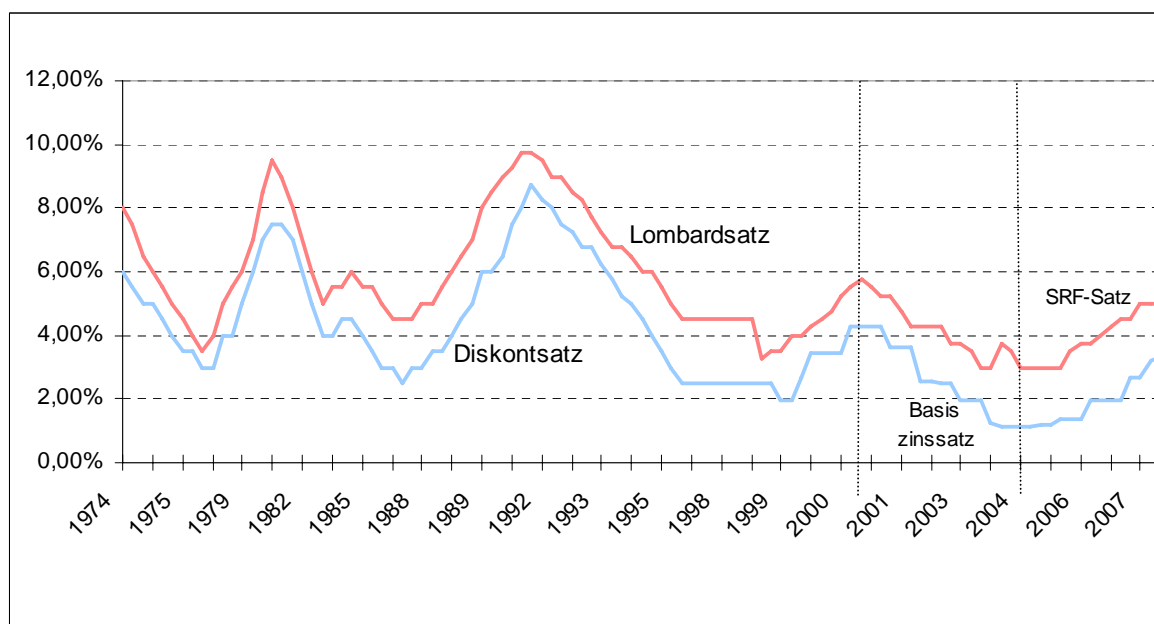
10.4 Zinsentwicklung bei Hypothekarkrediten

Erhebungszeitraum	Wohnungsbaukredite an privat Haushalte Durchschnittliche Zinssätze (Effektivverzinsung) Sollzinsen zu				
		Festzinsen auf 2 Jahre	Festzinsen auf 5 Jahre	Festzinsen auf 10 Jahre	Gleitzinsen
1994 (Durchschnitt)		7,31	7,61	8,21	7,76
1995 (Durchschnitt)		6,91	7,49	8,16	7,52
1996 (Durchschnitt)		5,62	6,44	7,46	6,57
1997 (Durchschnitt)		5,33	5,90	6,83	6,24
1998 (Durchschnitt)		5,22	5,41	6,39	6,06
1999 (Durchschnitt)		4,85	5,14	5,71	5,71
2000 (Durchschnitt)		6,23	6,36	6,66	6,54
2001 (Durchschnitt)		5,60	5,68	6,08	6,52
2002 (Durchschnitt)		5,26	5,53	5,96	6,08
	Festzinsen bis 1 Jahr	Festzinsen von über 1 Jahr bis 5 Jahre	Festzinsen von über 5 Jahr		
2003 (Durchschnitt)	5,65	5,24	5,89		
2004 (Durchschnitt)	5,27	4,80	5,71		
2005 (Durchschnitt)	5,01	4,48	5,50		
2006 (Durchschnitt)	4,07	4,23	4,43		
2007 Januar	5,58	4,38	5,17		
Februar	5,60	4,39	5,17		
März	5,64	4,41	5,16		
April	5,65	4,43	5,14		
Mai	5,67	4,44	5,13		
Juni	5,70	4,45	5,13		
Juli	5,85	4,48	5,12		
August	5,89	4,50	5,12		
September	5,94	4,53	5,12		
Oktober	6,01	4,56	5,11		
November	6,00	4,59	5,11		
Dezember	5,98	4,61	5,10		
2007 (Durchschnitt)	5,79	4,48	5,13		

Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

10.5 Leitsätze Bundesbank / Europäische Zentralbank

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



12. Mieten

12.1 Wohnungsmieten

12.1.1 Preisindex für Wohnungsmieten NRW

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

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 nach dem 20.06.1948 erbaut	zusammen
			Basisjahr 2000 = 100	Basisjahr 2000 = 100	Basisjahr 2000 = 100
1974 (Durchschnitt)		35,6	43,9	41,4	
1975 (Durchschnitt)		38,5	46,5	44,3	
1976 (Durchschnitt)		41,4	48,6	46,7	
1977 (Durchschnitt)		43,3	50,2	48,3	
1978 (Durchschnitt)		45,0	51,4	49,7	
1979 (Durchschnitt)		46,9	53,1	51,6	
1980 (Durchschnitt)		49,3	55,6	54,2	
1981 (Durchschnitt)		52,3	58,0	56,8	
1982 (Durchschnitt)		54,9	60,4	59,3	
1983 (Durchschnitt)		58,4	63,4	62,5	
1984 (Durchschnitt)		60,6	65,3	64,5	
1985 (Durchschnitt)		62,3	66,8	66,2	
1986 (Durchschnitt)		63,4	67,6	67,0	
1987 (Durchschnitt)		64,5	68,4	67,7	
1988 (Durchschnitt)		66,0	69,6	69,0	
1989 (Durchschnitt)		67,6	71,4	70,8	
1990 (Durchschnitt)		69,3	73,3	72,7	
1991 (Durchschnitt)		71,8	76,2	75,5	
1992 (Durchschnitt)		76,4	80,2	79,5	
1993 (Durchschnitt)		80,4	84,5	83,8	
1994 (Durchschnitt)		84,2	78,8	87,3	
1995 (Durchschnitt)		88,4	91,3	90,7	
1996 (Durchschnitt)		91,8	94,0	93,5	
1997 (Durchschnitt)		95,3	96,6	96,3	
1998 (Durchschnitt)		96,2	97,6	97,3	
1999 (Durchschnitt)		97,5	98,5	98,3	
2000 (Durchschnitt)		100,0	100,0	100,0	
2001 (Durchschnitt)		101,4	101,5	101,5	
2002 (Durchschnitt)		103,4	102,7	102,8	
2003 (Durchschnitt)		104,2	103,6	103,7	
2004 (Durchschnitt)		104,9	104,5	104,6	
2005 (Durchschnitt)		105,9	105,4	105,5	
2006 (Durchschnitt)		106,4	106,5	105,9	
2007 (Durchschnitt)		107,3	107,2	107,3	
Januar	+0,3	106,8	107,0	106,8	
Februar	-	106,8	107,0	106,8	
März	+0,3	107,1	107,1	107,1	
April	-	107,2	107,1	107,2	
Mai	+0,1	107,2	107,1	107,2	
Juni	-	107,2	107,1	107,2	
Juli	-	107,3	107,2	107,3	
August	+0,2	107,5	107,4	107,5	
September	-	107,5	107,4	107,5	
Oktober	+0,1	107,5	107,5	107,5	
November	-	107,5	107,5	107,5	
Dezember	-	107,5	107,5	107,5	

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen

12.1.2 Wohnungsmieten Kreis Coesfeld

Für eine differenzierte Mietpreisermittlung greifen wir auf Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen zurück, die wir im Auftrag der Städte und Gemeinden und in Zusammenarbeit mit den Interessenverbänden erstellt haben. Für die Stadt **Coesfeld** sowie für die Gemeinden **Ascheberg, Havixbeck, Nordkirchen, Nottuln, Rosendahl und Senden** sind die Mietspiegel zum 01. Dezember 2004 als qualifizierte Mietspiegel i.S. §558 d BGB erstellt und zum **01. Dezember 2006** fortgeschrieben worden. Für die Stadt **Dülmen** und erstmals auch für die Stadt **Billerbeck** ist zum **01. Oktober 2006** der Mietspiegel neu aufgestellt 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.

12.2 Gewerbemieten

Durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurde erstmalig eine Mietübersicht für Gewerbeimmobilien erstellt. Dabei lag der Schwerpunkt auf Immobilien in Gewerbegebieten. Für die vier Nutzungen „Büro“, „Produktion“, „Lager“ und „befestigte Außenfläche“ sollten Mietangaben abgeleitet werden. Im Herbst 2007 wurde daher eine Umfrage unter den Vermietern von Gewerbeimmobilien durchgeführt. Es wurden 320 Vermieter angeschrieben, 107 Fragebögen erhielten wir zurück (Quote: 33%).

Insgesamt liegen der Geschäftsstelle 184 Mietinformationen vor. Davon sind nicht alle Informationen vergleichbar und verwendbar. Dennoch haben wir für die oben aufgezählten vier unterschiedlichen Nutzungen nachhaltige Mietinformationen ableiten können. Unterstellt wurde zunächst eine „normale“ Büroausstattung und die Lage im Gewerbegebiet.

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

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

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

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

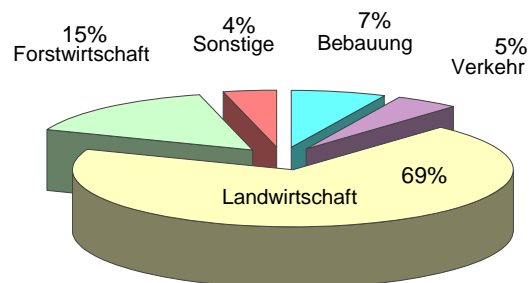
13. Sonstige Angaben

13.1. Statistische Angaben zum Kreis Coesfeld

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

13.1.1 Bevölkerung, Bevölkerungsdichte

Gebietskörperschaft	Wohnbevölkerung am 30.06.2007	Fläche (km ²)	Einwohner je km ²
Gemeinde Ascheberg	15.062	106,28	141,72
Stadt Billerbeck	11.598	91,09	127,32
Stadt Coesfeld	36.577	141,05	259,32
Stadt Dülmen	47.389	184,48	256,88
Gemeinde Havixbeck	11.836	53,01	223,28
Stadt Lüdinghausen	24.240	140,33	172,74
Gemeinde Nordkirchen	10.548	52,39	201,34
Gemeinde Nottuln	20.273	85,64	236,72
Stadt Olfen	12.301	52,43	234,62
Gemeinde Rosendahl	10.932	94,23	116,01
Gemeinde Senden	20.711	109,31	189,47
Kreis Coesfeld	221.467	1.110,24	199,48

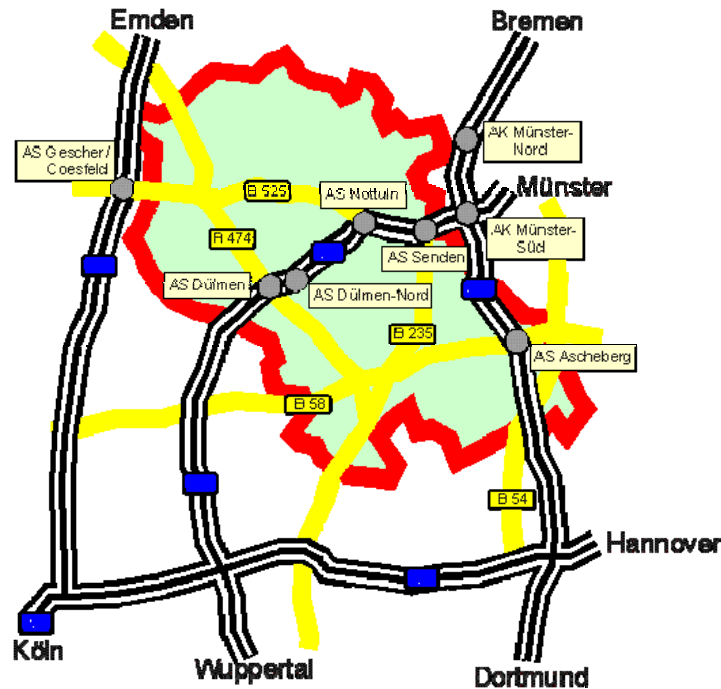


13.1.2 Flächennutzung

Gebietskörperschaft	Bauflächen		Verkehrsflächen		Landwirtsch. Flächen		Forstwirtschaft. Flächen		Sonstige Flächen	
	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)
Gemeinde Ascheberg	571	5%	512	5%	7.811	73%	1.407	13%	328	3%
Stadt Billerbeck	544	6%	382	4%	6.988	77%	1.029	11%	164	2%
Stadt Coesfeld	1.313	9%	737	5%	9.304	66%	2.287	16%	464	3%
Stadt Dülmen	1.537	8%	942	5%	12.551	68%	2.840	15%	585	3%
Gemeinde Havixbeck	360	7%	217	4%	3.845	73%	764	14%	116	2%
Stadt Lüdinghausen	848	9%	579	4%	9.205	66%	2.301	16%	1.101	8%
Gemeinde Nordkirchen	343	7%	215	4%	3.617	69%	856	16%	208	4%
Gemeinde Nottuln	633	7%	455	5%	6.229	73%	997	12%	250	3%
Stadt Olfen	379	7%	259	5%	3.187	61%	1.139	22%	280	5%
Gemeinde Rosendahl	507	5%	392	4%	6.724	71%	1.536	16%	265	3%
Gemeinde Senden	672	6%	517	5%	7.149	65%	2.160	20%	434	4%
Kreis Coesfeld	7.706	7%	5.206	5%	76.610	69%	17.315	15%	4.193	4%

13.1.3 Straßen im Kreis Coesfeld (Auszug Internet-Seite)

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



Autobahnen

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

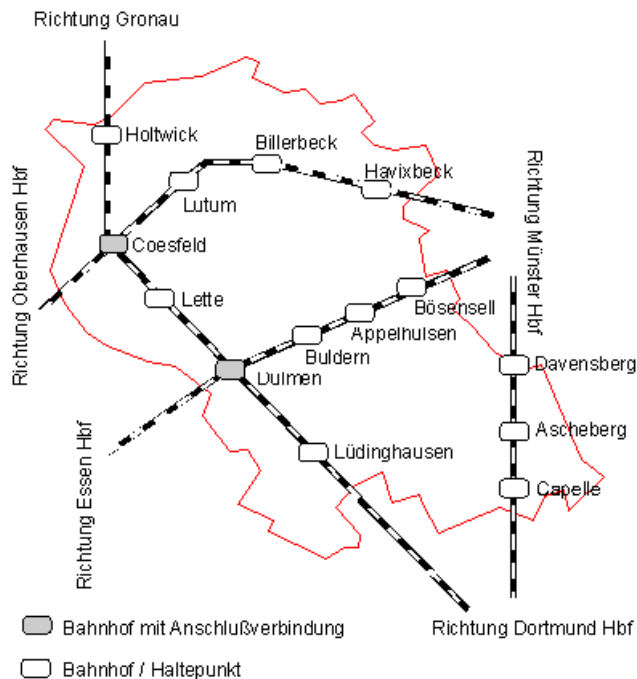
Bundesstraßen:

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

Straßenkilometer im Kreis Coesfeld:

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

13.1.4 Eisenbahnlinien im Kreis Coesfeld (Auszug Internet-Seite)



Durch den Kreis führen die Strecken

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

13.1.5 Fluganbindung (Auszug Internet-Seite)

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

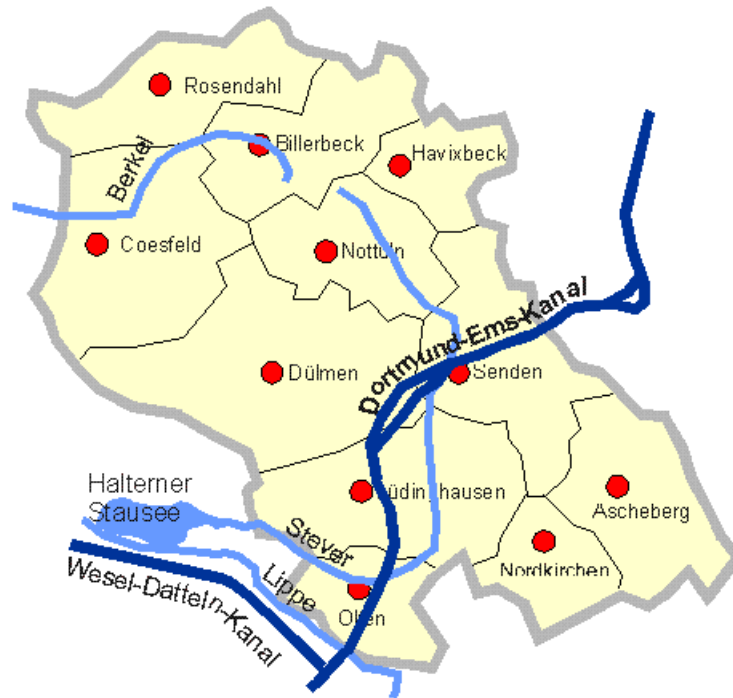
Über ein gut ausgebautes Straßennetz und mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Flughafen in ca. 45 bis 60 Minuten zu erreichen.

Weitere Informationen finden Sie unter: www.fmo.de

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

13.1.6 Wasserstraßen (Auszug Internet-Seite)

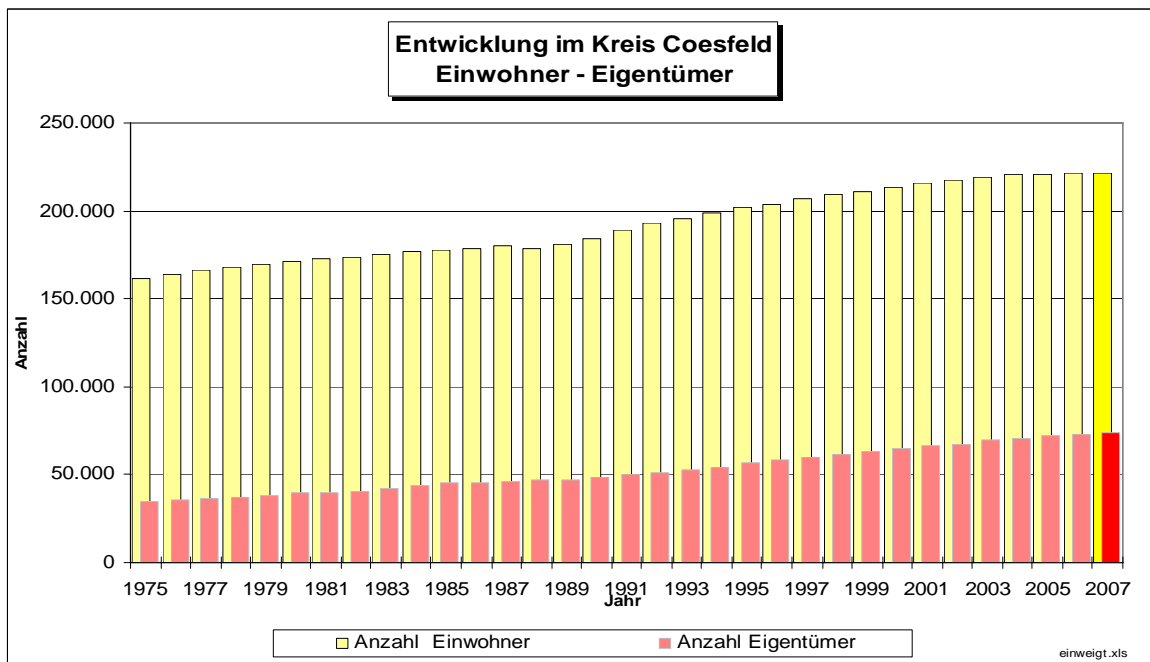
Der Dortmund-Ems-Kanal im Kreis Coesfeld führt vom Ruhrgebiet kommend über Olfen, Lüdinghausen und Senden in Richtung Münster.



13.1.7 Angaben zum Arbeitsmarkt im Kreis Coesfeld

Gliederung nach Arbeitsamtsbezirk											
Dienststelle Region	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
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	6,0	4,3
Arbeitsamtsbezirk Coesfeld	8,5	8,8	6,9	6,3	7,9	7,8	7,8	8,7	8,4	6,7	4,9
(Kreise Borken und Coesfeld)											

13.1.8 Eigentumsbildung im Kreis Coesfeld



13.2 Weitere Informationen

13.2.1 Auszug Allgemeine Verwaltungsgebührenordnung

Ergänzung aufgrund der Neufassung der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung vom 22.05.2001

Aufgaben der Grundstückswertermittlung

Vorbemerkungen

- a) Hierunter fallen die in §§ 192 ff. Baugesetzbuch und in der Gutachterausschussverordnung - GAVO NRW – (in der jeweils gültigen Fassung) - beschriebenen Aufgaben der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen.
- b) Bei umsatzsteuerpflichtigen Amtshandlungen ist der Gebühr die gesetzliche Umsatzsteuer hinzuzurechnen.
- c) Zieht ein Gericht oder ein Staatsanwalt einen Gutachterausschuss zu Sachverständigenleistungen (Gutachten und Auskünfte) heran, so richten sich die Kosten nach dem Gesetz über die Entschädigung von Zeugen und Sachverständigen. Dies gilt entsprechend für die auf Antrag eines Gerichts durch den Oberen Gutachterausschuss erstatteten Obergutachten.
- d) Unter "Wert" wird der jeweils im Gutachten abschließend ermittelte Wert verstanden. Bei Gutachten über Miet- oder Pachtwerte ist vom 10-fachen des ermittelten Jahresmiet- oder -pachtwertes auszugehen.
- e) Mit den Gebühren nach den Tarifstellen 13.1 und 13.2 sind die Entschädigungen für die Gutachter abgegolten.
- f) Bei der Gutachtenerstattung anfallende Auslagen sind gemäß § 10 GebG NRW einzeln abzurechnen.

Gutachten

Erstattung von Gutachten

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

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

Gebühr: € 700 (Grundbetrag),

dazu bei einem Wert des begutachteten Objekts

- a) bis € 770.000 2,0 v.T. des Wertes
- b) über € 770.000 1,0 v.T. des Wertes zuzüglich € 770

Zuschläge zur Gebühr

wegen erhöhten Aufwands, wenn

- a) neben dem Standardverfahren weitere Wertermittlungsverfahren notwendig sind

Zuschlag: bis € 200

- b) Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind

Zuschlag: bis € 400

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

Zuschlag: bis € 600

- d) Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind

Zuschlag: bis € 300

Abschlag zur Gebühr

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

Abschlag: bis zur Höhe des Grundbetrags in Tarifstelle 13.1.1

Ermittlung von Anfangs- und Endwerten

nach § 154 Abs. 2 BauGB unter Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte

Gebühr: 50 v.H. der Gebühr nach den Tarifstellen 13.1.1 und 13.1.2

Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau

gemäß § 5 Abs. 2 BKleingG

Gebühr: € 500 bis 750

Erstattung eines Obergutachtens durch den Oberen Gutachterausschuss

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

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

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

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

13.2.2 Gebühren für Bodenrichtwertauskünfte und -karten**Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte zu einzelnen Bodenrichtwerten, erstellt durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses**

Gebühr: ab 15 €

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

Gebühr: 5 €

Bodenrichtwertkarten

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

Kosten der Bodenrichtwertkarten bei Abgabe je Gemeinde:

Gemeinde Ascheberg	98 €
Stadt Billerbeck	86 €
Stadt Coesfeld	234 €
Stadt Dülmen	250 €
Gemeinde Havixbeck	58 €
Stadt Lüdinghausen	180 €
Gemeinde Nordkirchen	58 €
Gemeinde Nottuln	90 €
Stadt Olfen	70 €
Gemeinde Rosendahl	76 €
Gemeinde Senden	78 €

13.3 Besetzung Gutachterausschuss und Geschäftsstelle

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

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

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

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

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

13.5 Antrag auf Erstellung eines Verkehrswertgutachten

Name, Vorname des Antragstellers

Telefon

Strasse u. Haus-Nr.

Telefax

PLZ, Ort

E-Mail

An den
Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Coesfeld

Antrag auf Erstellung eines Gutachtens

gemäß § 193 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 5 der Gutachterausschussverordnung NW (GAVO NW).

Lage des Wertermittlungsobjekts

Strasse und Haus-Nr.

Ort/Ortsteil

Gemarkung
Eigentümer

Flur

Flurstück(e)
 wie Antragsteller

Name, Vorname des/der Eigentümer

Strasse u. Haus-Nr.

PLZ, Ort

Miteigentümer/in Ja (Adressen sind beigelegt, bzw. werden nachgereicht)

nein

Ich bin antragsberechtigt als:

Eigentümer

Miteigentümer

Erbauerberechtigte(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) _____

Wertermittlungsstichtag

Aktueller Wert

folgendes Datum: _____

Einverständnis des/der Wohnungsinhabers/in

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

Kostenübernahmeerklärung

Die entstandenen Kosten werden getragen vom

Antragsteller

Kostenbescheid an: _____

Kostenannahmeerklärung ist beigelegt

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 Antragstellers/in

Notizen