

Grundstücksmarktbericht 2010

Übersicht über den Grundstücksmarkt im Kreis Coesfeld
(Berichtszeitraum 01.01.2009 – 31.12.2009)

Herausgeber Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Coesfeld

Geschäftsstelle Kreishaus I
Friedrich-Ebert-Str. 7
48653 Coesfeld
Telefon (0 25 41) 18-6810
Telefax (0 25 41) 18-6899
E-Mail: gutachterausschuss@kreis-coesfeld.de
Internet: <http://www.kreis-coesfeld.de/gaacoe>

ISSN 1435-2605

Schutzgebühr 25 € pro Exemplar
gem. Nr. 13 des Gebührentarifs der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NRW

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

Coesfeld, im März 2010

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung

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

1.	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes.....	4
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	6
3.	Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss... 7-8	
3.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse.....	7
3.2	Aufgaben der Geschäftsstellen.....	8
4.	Grundstücksmarkt im Jahr 2009.....	9-14
4.1	Anzahl der Kauffälle.....	9
4.2	Flächen- und Geldumsatz.....	12
4.3	Erwerber / Veräußerer.....	14
5.	Unbebaute Grundstücke.....	15-26
5.1	Individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau.....	15
5.1.1	Flächen- und Geldumsatz.....	15
5.1.2	Preisentwicklung.....	16
5.1.3	Erbbaurechte.....	18
5.3	Gewerbliche Bauflächen.....	20
5.3.1	Flächen und Geldumsatz.....	20
5.3.2	Preisentwicklung.....	21
5.3.3	Durchschnittspreise der Gewerbegrundstücke.....	21
5.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen.....	22
5.4.1	Flächen- und Geldumsatz.....	22
5.4.2	Entwicklung Waldboden, forstwirtschaftliche Flächen.....	23
5.4.3	Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte.....	23
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland.....	24
5.6	Außenbereich.....	25
5.6.1	Wohnen im Außenbereich und begünstigtes Agrarland.....	25
5.6.2	Umsatz begünstigtes Agrarland.....	26
5.6.3	Preisentwicklung begünstigtes Agrarland.....	26
6.	Bebaute Grundstücke.....	27-32
6.1	Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser.....	27
6.1.1	Verkaufsfälle.....	27
6.1.2	Preisentwicklung.....	32
6.5	Sonstige bebaute Grundstücke.....	32
6.5.1	Marktübersicht in Feriengebieten.....	32
7.	Wohnungs- und Teileigentum.....	33-34
7.1.1	Verkaufsfälle.....	33
7.1.2	Preisentwicklung.....	34
8.	Bodenrichtwerte.....	38-45
8.1	Gesetzlicher Auftrag.....	38
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland / Erschließungskosten.....	38
8.2.1	Bodenrichtwerte und Bodenrichtwertkarten.....	42
8.2.2	Innenstadtrichtwerte.....	45

9.	Erforderliche Daten	46-72
9.1	Bodenpreisindexreihen	46
9.2	Umrechnungskoeffizienten	53
9.2.1	Abhängigkeit von der Grundstücksgröße /-tiefe	53
9.2.2	Einfluss der baulichen Ausnutzbarkeit	55
9.3	Liegenschaftszinssätze	56
9.5	Marktanpassungsfaktoren.....	57
9.5.1	Marktanpassungsfaktor Erbbaugrundstücke	57
9.5.2	Sachwertabschläge	58
9.5.3	Regionalisierungsfaktor Kreis Coesfeld, NHK 2000	60
9.6	Bewirtschaftungskosten	61
9.6.1	Verwaltungskosten	61
9.6.4	Instandhaltungskosten	61
9.6.3	Vervielfältiger	62
9.6.4	Sterbetafeln	64
9.7	Sonstige erforderliche Daten.....	71
9.7.1	Abschreibungstabelle	71
9.7.2	Abzinsungstabelle.....	72
10.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	73-77
10.1	Grundstücksindizes	73
10.2	Preisindex für die Lebenshaltung	75
10.3	Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden.....	76
10.4	Zinsentwicklung bei Hypothekarkrediten.....	77
10.5	Leitsätze Bundesbank / Europäische Zentralbank	77
12.	Mieten	78-80
12.1	Wohnungsmieten.....	78
12.1.1	Preisindex für Wohnungsmieten NRW	78
12.1.2	Wohnungsmieten Kreis Coesfeld.....	80
12.2	Gewerbemieten	80
13.	Sonstige Angaben	81-89
13.1.	Statistische Angaben zum Kreis Coesfeld	81
13.1.1	Bevölkerung, Bevölkerungsdichte	81
13.1.2	Flächennutzung	81
13.1.3	Straßen im Kreis Coesfeld	82
13.1.4	Eisenbahnlinien im Kreis Coesfeld	83
13.1.5	Fluganbindung.....	83
13.1.6	Wasserstraßen	84
13.1.7	Angaben zum Arbeitsmarkt im Kreis Coesfeld	84
13.1.8	Eigentumsbildung im Kreis Coesfeld.....	85
13.2	Weitere Informationen	85
13.2.1	Auszug Allgemeine Verwaltungsgebührenordnung.....	85
13.2.2	Gebühren für Bodenrichtwertauskünfte und -karten.....	87
13.3	Besetzung Gutachterausschuss und Geschäftsstelle	88
13.5	Antrag auf Erstellung eines Verkehrswertgutachtens.....	89



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Im Jahr 2009 wurden der Geschäftsstelle für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld 1885 Verträge zur Auswertung vorgelegt. Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein Plus von 12 %, das entspricht 209 Verträge.

Der damit verbundene Umsatz beläuft sich auf insgesamt 252,4 Mio. Euro, was im Vergleich zu 2008 wiederum ein Plus um 14,5 Mio. Euro bedeutet, bzw. ein Plus 5,7 %.

Unbebaute Wohnbaugrundstücke

Die Preise für Wohnbaugrundstücke im Kreis Coesfeld präsentieren sich nahezu unverändert. Aus insgesamt 381 ausgewerteten Verkaufsfällen von Wohnbaugrundstücken im Kreisgebiet resultiert ein Umsatz von 28,5 Mio Euro. Der Vergleich zum Jahr 2008 mit 350 Grundstücken (+9 %) und einem Umsatz von 28,1 Mio. Euro macht zwar einen höheren Anzahl und auch einen höheren Umsatz deutlich, das Wertniveau bleibt dabei aber nahezu unverändert. Der Kreisdurchschnitt liegt nach wie vor bei 140 €/m².

Die meisten unbebauten Wohnbaugrundstücke wurden in Senden veräußert, nämlich 47, gefolgt von 41 in Lüdinghausen. 23 Grundstücke wechselten in Ascheberg den Eigentümer, in Rosendahl waren es lediglich 9 Grundstücke. Im Vorjahr lag dagegen Olfen mit 50 Grundstücken an erster Stelle.

Der Anteil der Erschließungskosten lag nahezu unverändert bei 46 €/m². Eine leichte Preiskorrektur um rund vier Prozent nach unten hat es im Stadtgebiet Coesfeld und auch in Lette gegeben. Dort wurden die Bodenwerte im Schnitt um fünf bis zehn €/m² abgesenkt. Ebenfalls um fünf bis zehn €/m² bzw. um sechs Prozent wurden die Werte in den Nordkirchener Ortsteilen Südkirchen und Capelle gesenkt. Gemessen an allen Bodenrichtwerten der Gemeinde Nordkirchen führt dies jedoch nur zu einem Rückgang von weniger als einem Prozent im gesamten Gemeindegebiet.

In Holtwick, Osterwick und Darfeld, den drei Ortsteilen der Gemeinde Rosendahl, wurden die Bodenrichtwerte ebenfalls um sechs Prozent gesenkt. Die höchsten Grundstückspreise sind nach wie vor in Olfen (165 €/m²), Dülmen (159 €/m²) und Coesfeld (153 €/m²) zu verzeichnen. Im Grenzbereich zu Münster liegen die Bodenpreise bei 148 €/m² in Havixbeck, 130 €/m² in Nottuln und 147 €/m² in Senden. Preiswerte Grundstücke findet man nach wie vor in Rosendahl. Dort kostet ein Quadratmeter Wohnbauland im Schnitt 71 €.



Bebaute Grundstücke

Der Geldumsatz aus 985 Kauffällen beträgt 175,7 Mio Euro. Im Vergleich zu 2009 ist damit die Anzahl um 129 Fälle bzw. um 15 % gestiegen, der Geldumsatz ist um 19,7 Mio Euro gestiegen.

Das Marktsegment stellt sich so dar, dass von den 985 Fällen 339 Verkäufe auf Ein- bzw. Zweifamilienhäuser fallen, das entspricht 34 % und stellt damit eine leichte Veränderung zu 2008 dar: 311 Fälle, bzw. 36 %.

Auf den Teilmarkt der Doppel- und Reihenhäuser entfallen 174 Fälle (18 %); bei Mehrfamilienhäusern sind es 28 Fälle (3 %).

Die durchschnittlichen Kaufpreise neu errichteter Reihen- und Doppelhäuser (inkl. Bodenwertanteil) betragen ca. 1.704 €/m² Wohnfläche. Der Preis ist damit im Vergleich zum Vorjahr um ca. 9 % gestiegen. Der Wert für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser aus der Baujahresklasse 1995 bis 2007 liegt bei 1.613 €/m² Wohnfläche und damit rd. 90 €/m² über Vorjahresniveau.

Im Marktsegment der neu errichteten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern konnte aus 13 Kauffällen ein Durchschnittswert von 1.716 €/m² Wohnfläche ermittelt werden, zum Vorjahr ein leichtes Minus von 6 %. Bei der Weiterveräußerung gebrauchter Mehrfamilienhauswohnungen beläuft sich der Durchschnittspreis auf 1.027 €/m², das Durchschnittsalter der Wohnungen liegt hier bei 24 Jahren. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich damit nur eine leichte Preisveränderung eingestellt, nämlich 1.070 €/m² bei ebenfalls 24 Jahren Wohnungsalter.

Gewerbe und Landwirtschaft

Der Umsatz gewerblicher Flächen ist im Vergleich zum Vorjahr nahezu konstant mit 40 Grundstücksverkäufen, 2008: 41 Fälle. Die Grundstückspreise stellen sich unverändert dar. Durchschnittlich 33 €/m² kostet gewerbliches Bauland im Kreisgebiet.

Im Jahr 2009 wurden 192 ha landwirtschaftliche Flächen umgesetzt, im Vergleich zu 2008 ein Minus von 13 %. Der Geldumsatz betrug dabei 6,6 Mio. €, das sind 1,0 Mio. Euro weniger im Vergleich zu 2008. Der aus Geld- und Flächenumsatz ermittelte Durchschnittswert für landwirtschaftliche Flächen beträgt damit 3,40 €/m².



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 Beteiligte des Grundstücksmarktes: Vom Bewertungssachverständigen zur Beurteilung von regionalen Entwicklungen mit speziellen Auswertungen zu den erforderlichen Daten der Grundstücksbewertung, über Banken, Sparkassen, Versicherungen und Maklern zur Einschätzung der lokalen Wertverhältnisse bis hin zur interessierten Öffentlichkeit zwecks allgemeiner Information.

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

Die Aktualität und die Nähe des Grundstücksmarktberichtes zum 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 sichergestellt, dass der Gutachterausschuss umfassend informiert ist und für seinen lokalen Zuständigkeitsbereich, dem Kreisgebiet Coesfeld, marktkonforme Daten ermitteln und regionale Entwicklungen aufzeigen kann.

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

Was ist neu?

- Die Bodenrichtwerte der Innenstadtlagen von Coesfeld, Dülmen und Lüdinghausen wurde zum Stichtag 01.01.2010 von lagetypischen Bodenrichtwerten in Zonale Bodenrichtwerte überführt. Weitere Informationen unter www.boris.nrw.de.



Kapitel 9 Erforderliche Daten

- Es sind überregionale Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser im Münsterland abgeleitet (Nr. 9.3, S. 56).
- Der Marktanpassungsfaktor für Sachwertabschläge ist in Abhängigkeit vom Bodenwert analysiert (Nr. 9.5.2, S. 58).
- Der Marktanpassungsfaktor für Erbbaugrundstücke ist neu abgeleitet (Nr. 9.5.1, S. 57).
- Die Übersicht der Mieten zu Gewerbeimmobilien ist aktualisiert (Nr. 12.2, S. 80).
- Eine Marktübersicht in Ferienhausgebieten ist erstellt. (Nr. 6.5.1, S. 32).

Weitere Informationen zum Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Coesfeld finden Sie unter www.kreis-coesfeld.de/gaacoe 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 Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken auf Antrag der Berechtigten,
- die Erstellung von Gutachten über die Höhe von Entschädigungen für andere Vermögensvor- und -nachteile,
- die Ermittlung von Bodenrichtwerten,
- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- die Erstellung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte,
- die Ermittlung von lagetypischen Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten,
- die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie Liegenschaftszinssätze, Indexreihen u. a.,
- die Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte.

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

Rechtsgrundlagen

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

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004; insbesondere die §§ 192 bis 199 "Wertermittlung",
- die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV) vom 06.12.1988 (BGBl. I 1988 S. 2209),
- die Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinie WertR 2006) vom 01.03.2006,
- die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, (Gutachterausschussverordnung NrW - 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 werden berücksichtigt.

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

Die Kaufpreissammlung bildet die Grundlage für:

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

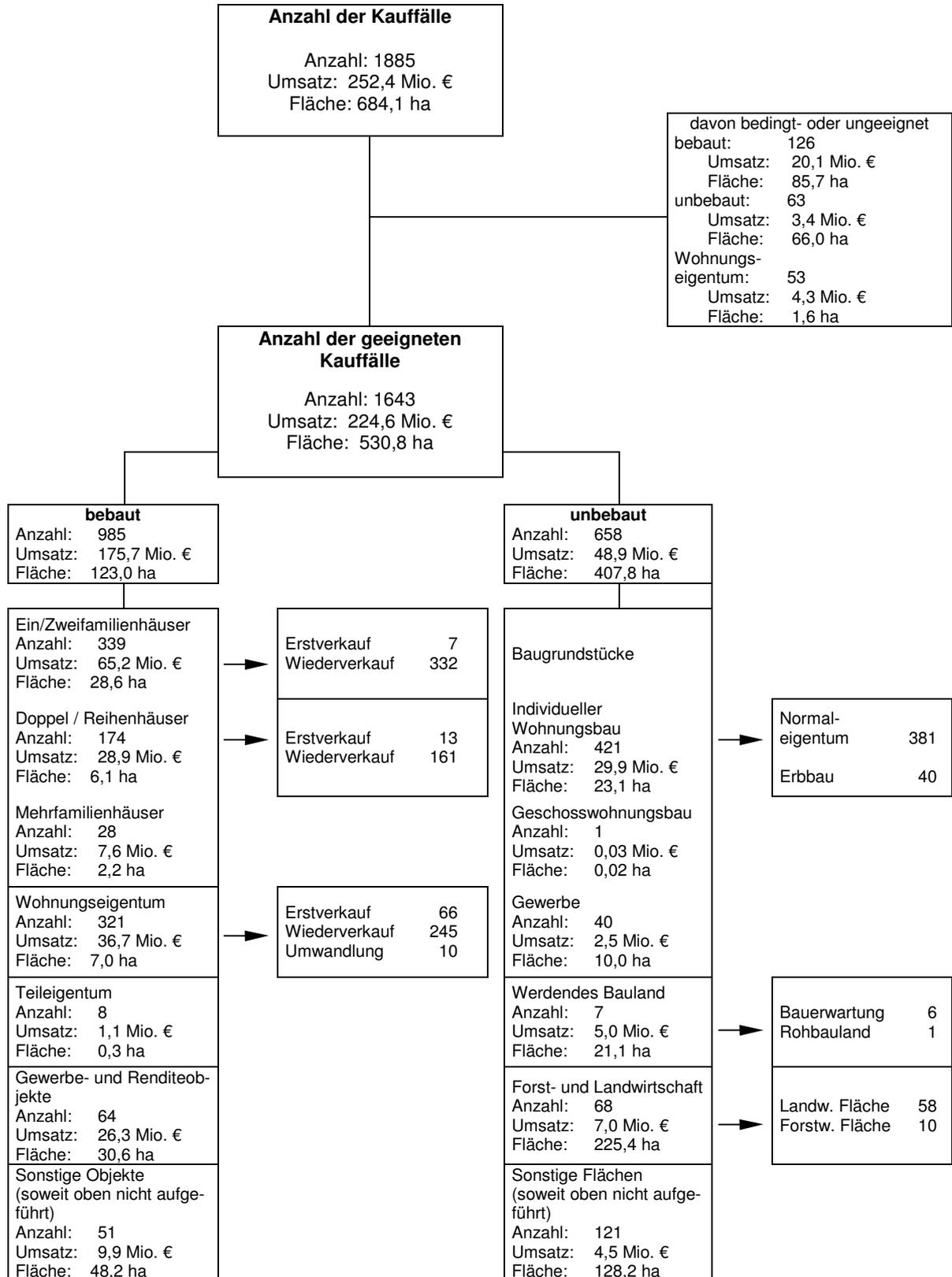
Die Kaufpreissammlung, die Kaufverträge und weitere Datensammlungen unterliegen dem Datenschutz und dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Die Kaufverträge werden nach der Auswertung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

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



4. Grundstücksmarkt im Jahr 2009

4.1 Anzahl der Kauffälle





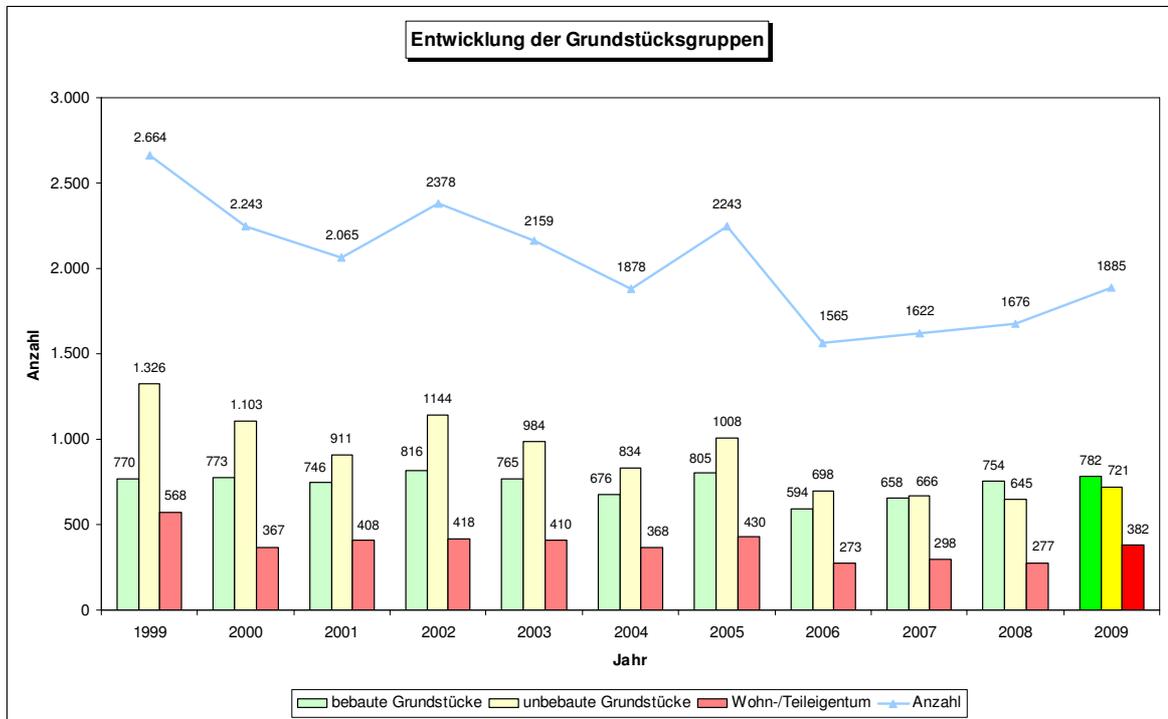
Grundstücksgruppen, Städte / Gemeinden

Gemeinde	Grundstücksgruppe	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Ascheberg	bebaut	45	35	33	32	43	42	34	32	42	52	43
	unbebaut	83	59	112	67	61	48	70	56	40	40	52
	Wohn-/Teileigentum	39	25	13	10	8	27	19	15	9	12	18
	Summe	167	119	158	109	112	117	123	103	91	104	113
Billerbeck	bebaut	40	54	32	47	36	37	52	50	49	51	45
	unbebaut	95	59	45	106	50	50	81	41	22	21	56
	Wohn-/Teileigentum	45	18	15	19	15	12	18	12	12	10	17
	Summe	180	131	92	172	101	99	151	103	83	82	118
Coesfeld	bebaut	93	108	135	130	134	110	119	104	106	124	138
	unbebaut	202	149	107	116	148	85	154	87	103	76	73
	Wohn-/Teileigentum	103	56	79	69	90	90	87	50	70	67	68
	Summe	398	313	321	315	372	285	360	241	279	267	279
Dülmen	bebaut	197	163	136	151	155	132	157	123	128	146	179
	unbebaut	186	171	115	125	111	155	146	121	88	101	77
	Wohn-/Teileigentum	133	80	96	123	122	88	91	48	56	74	89
	Summe	516	414	347	399	388	375	394	292	272	321	345
Havixbeck	bebaut	41	43	50	63	35	47	48	27	42	32	47
	unbebaut	38	54	36	49	38	44	58	53	47	72	70
	Wohn-/Teileigentum	32	18	15	22	11	18	13	11	14	11	52
	Summe	111	115	101	134	84	109	119	91	103	115	169
Lüdinghausen	bebaut	85	80	101	95	79	77	92	70	68	82	74
	unbebaut	206	126	139	170	101	125	118	91	105	95	95
	Wohn-/Teileigentum	48	44	42	34	36	27	41	32	32	30	44
	Summe	339	250	282	299	216	229	251	193	205	207	213
Nordkirchen	bebaut	31	36	47	45	29	35	57	30	28	42	36
	unbebaut	57	80	41	54	44	64	58	48	30	24	35
	Wohn-/Teileigentum	16	32	24	13	14	15	28	13	6	7	14
	Summe	104	148	112	112	87	114	143	91	64	73	85
Nottuln	bebaut	95	105	82	110	111	69	93	68	65	82	93
	unbebaut	93	109	87	92	115	69	66	40	43	42	78
	Wohn-/Teileigentum	73	32	36	52	29	22	31	31	27	17	23
	Summe	261	246	205	254	255	160	190	139	135	141	194
Olfen	bebaut	49	50	35	46	28	27	34	21	32	49	38
	unbebaut	92	130	48	50	96	34	70	45	38	66	51
	Wohn-/Teileigentum	31	25	29	18	28	20	24	19	23	18	20
	Summe	172	205	112	114	152	81	128	85	93	133	109
Rosendahl	bebaut	27	34	27	31	41	36	38	21	37	35	31
	unbebaut	68	76	81	47	36	33	49	42	42	32	56
	Wohn-/Teileigentum	10	1	6	3	11	9	12	7	8	7	5
	Summe	105	111	114	81	88	78	99	70	87	74	92
Senden	bebaut	67	65	68	66	74	64	81	48	61	59	58
	unbebaut	226	90	100	268	184	127	138	74	108	76	78
	Wohn-/Teileigentum	38	36	53	55	46	40	66	35	41	24	32
	Summe	331	191	221	389	304	231	285	157	210	159	168
Kreisgebiet	Bebaut	770	773	746	816	765	676	805	594	658	754	782
	unbebaut	1.326	1.103	911	1144	984	834	1008	698	666	645	721
	Wohn-/Teileigentum	568	367	408	418	410	368	430	273	298	277	382
	Anzahl	2.664	2.243	2.065	2378	2159	1878	2243	1565	1622	1676	1885

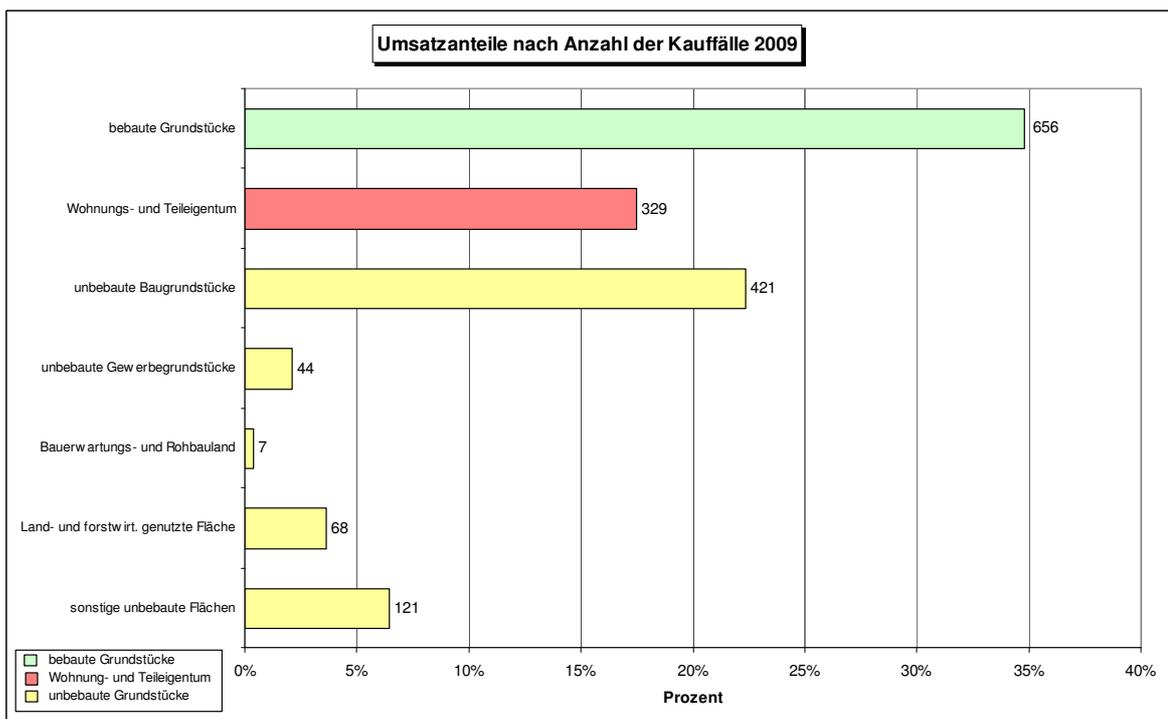
Alle Verkaufsfälle



Folgende Graphik zeigt die Anzahl aller Kauffälle, differenziert nach Grundstücksgruppen, hier bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum, rückblickend auf die vergangenen Jahre.

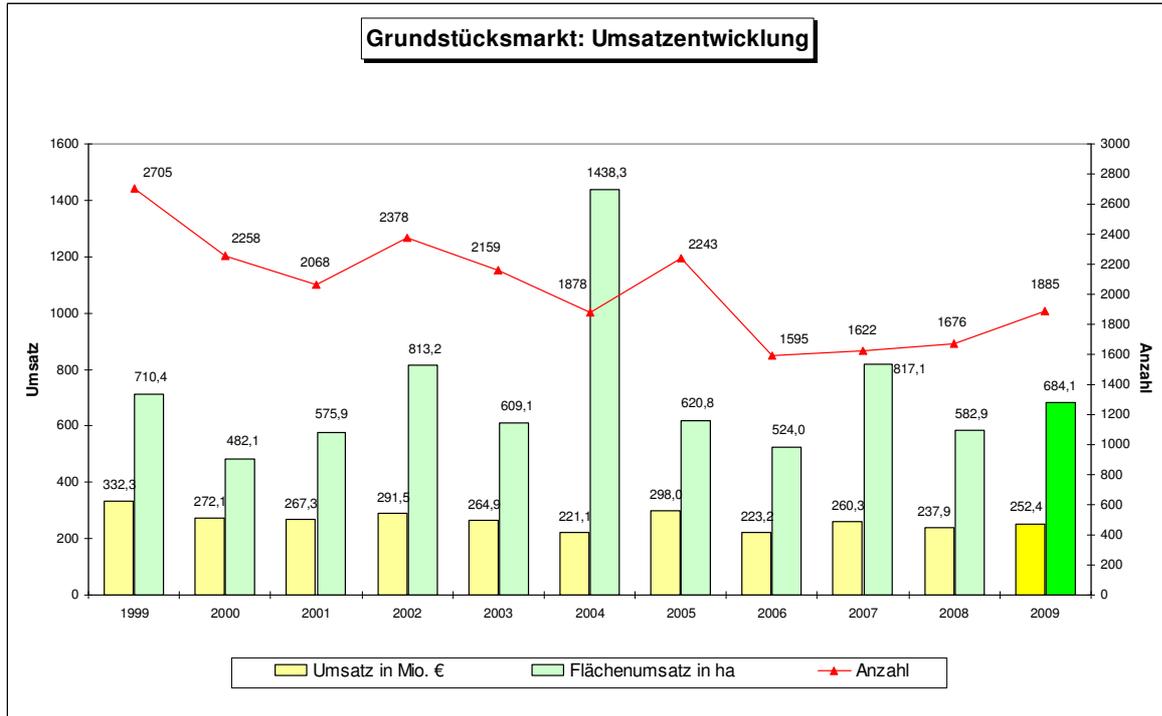


Folgende Graphik zeigt die Anzahl aller Kauffälle, differenziert nach Grundstücksgruppen, bezogen auf das Jahr 2009.

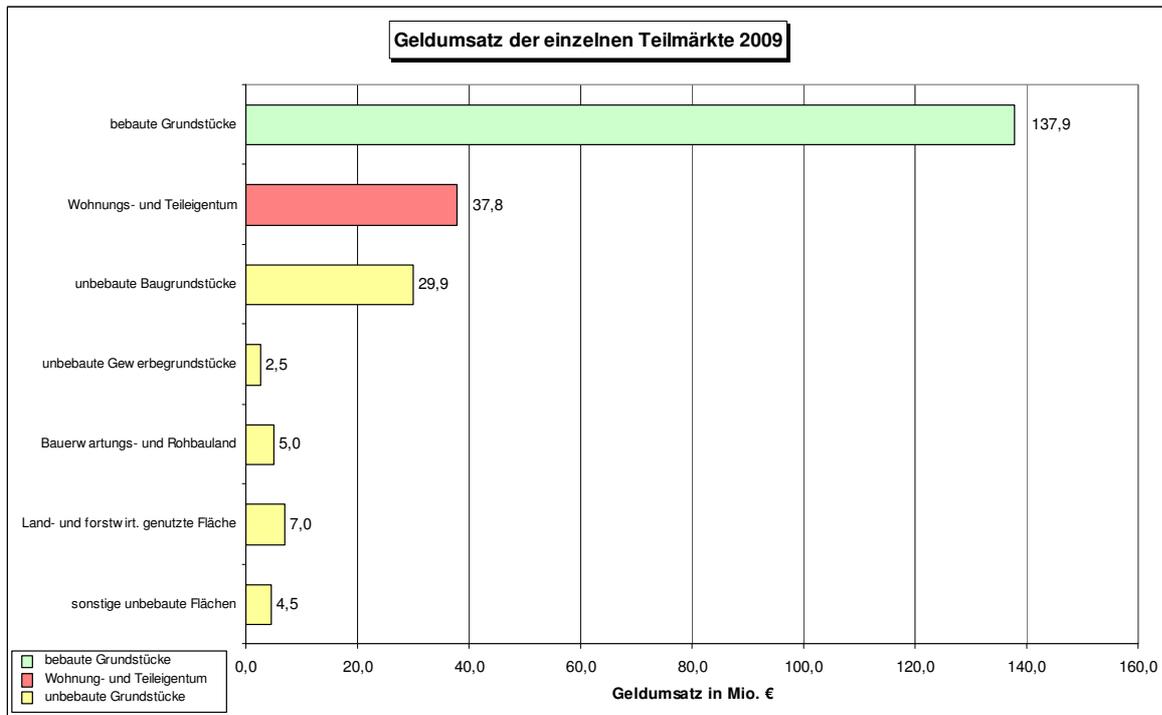




4.2 Flächen- und Geldumsatz

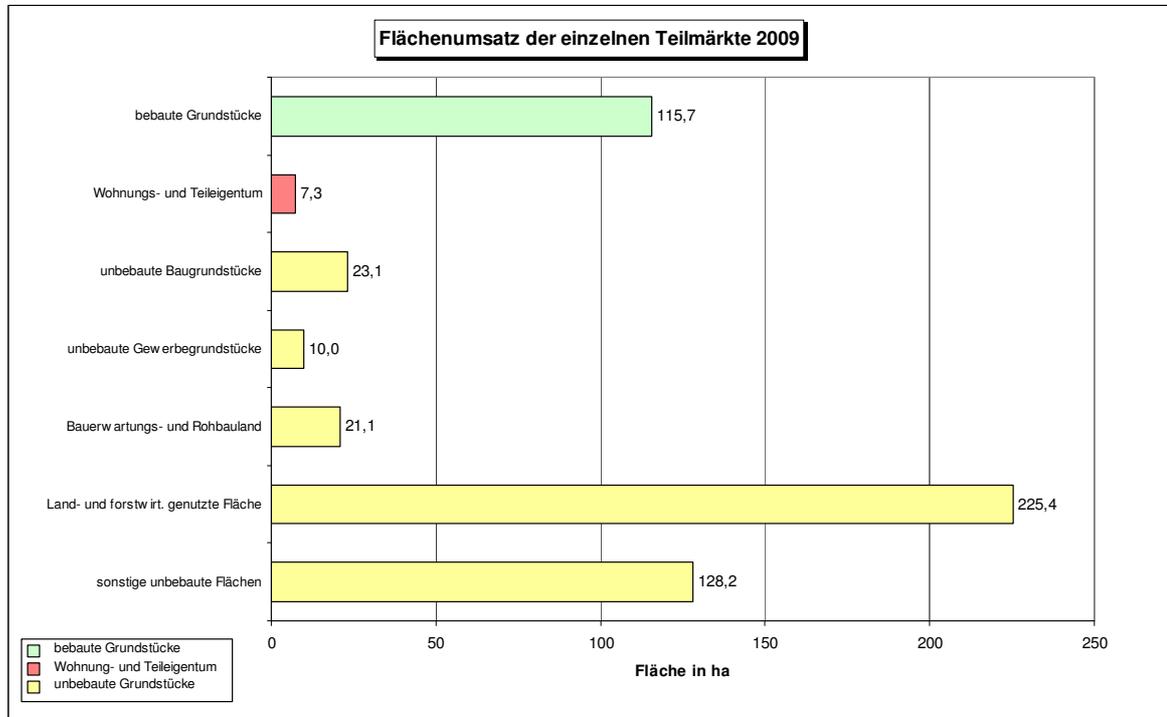


Folgende Graphik zeigt den Geldumsatz aller Kauffälle, differenziert nach Grundstücksgruppen, bezogen auf das Jahr 2009.

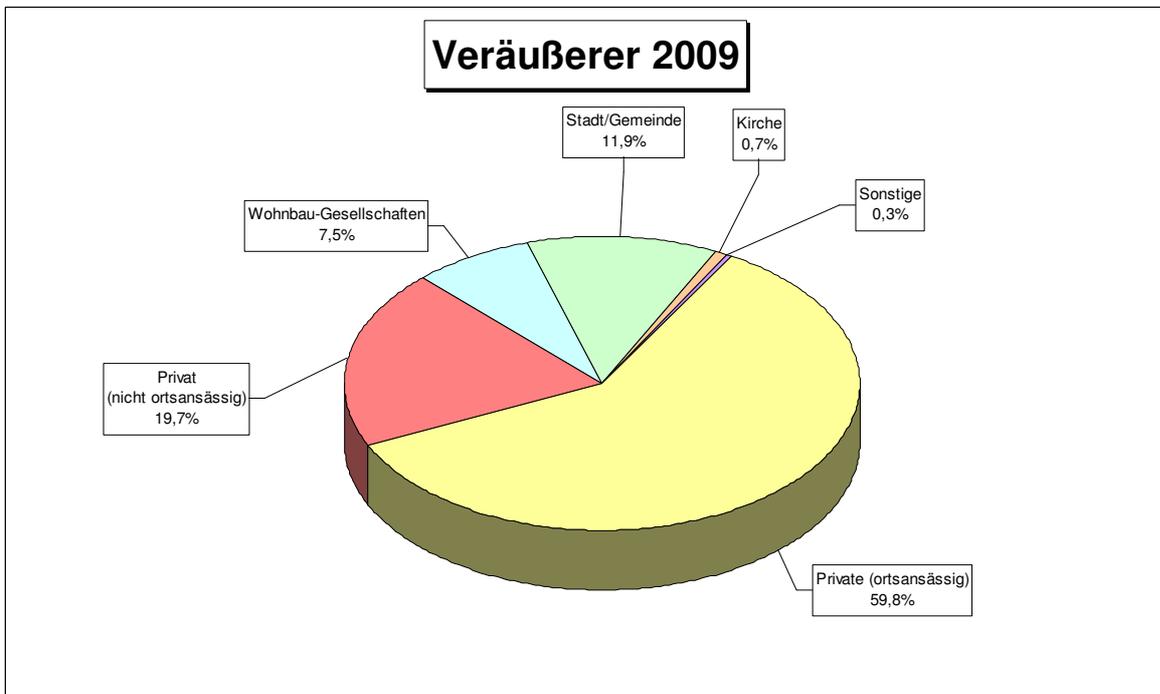
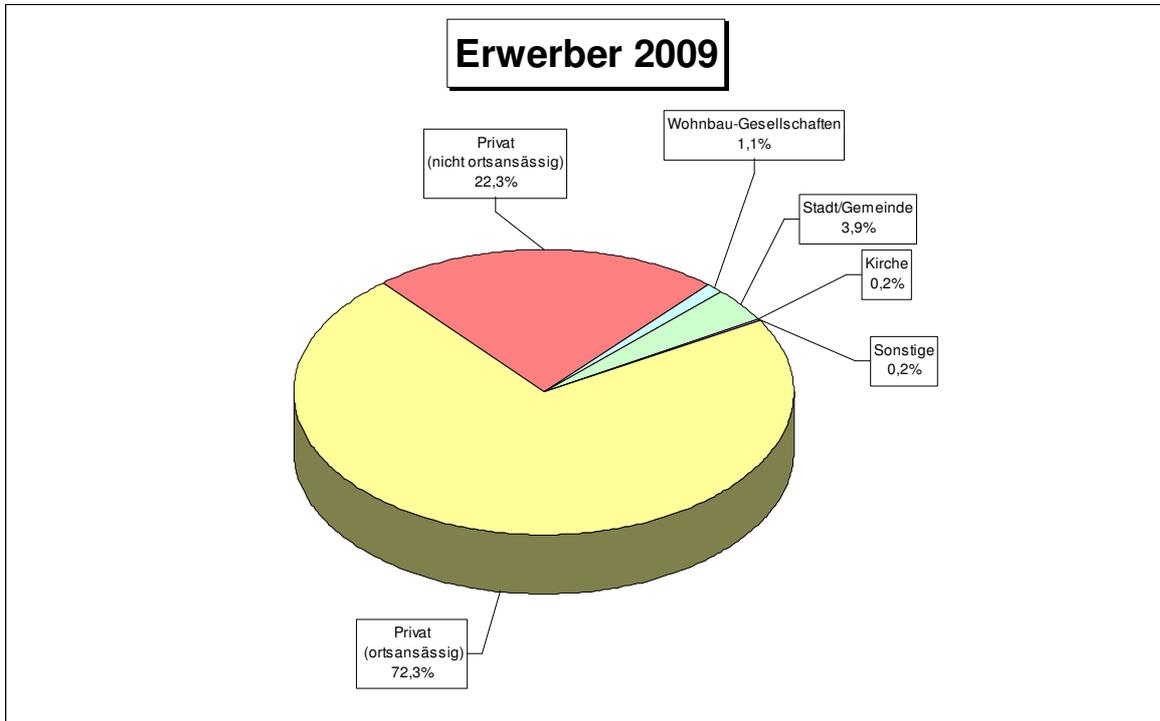




Folgende Graphik zeigt den Flächenumsatz aller Kauffälle, differenziert nach Grundstücksgruppen, bezogen auf das Jahr 2009.



4.3 Erwerber / Veräußerer





5. Unbebaute Grundstücke

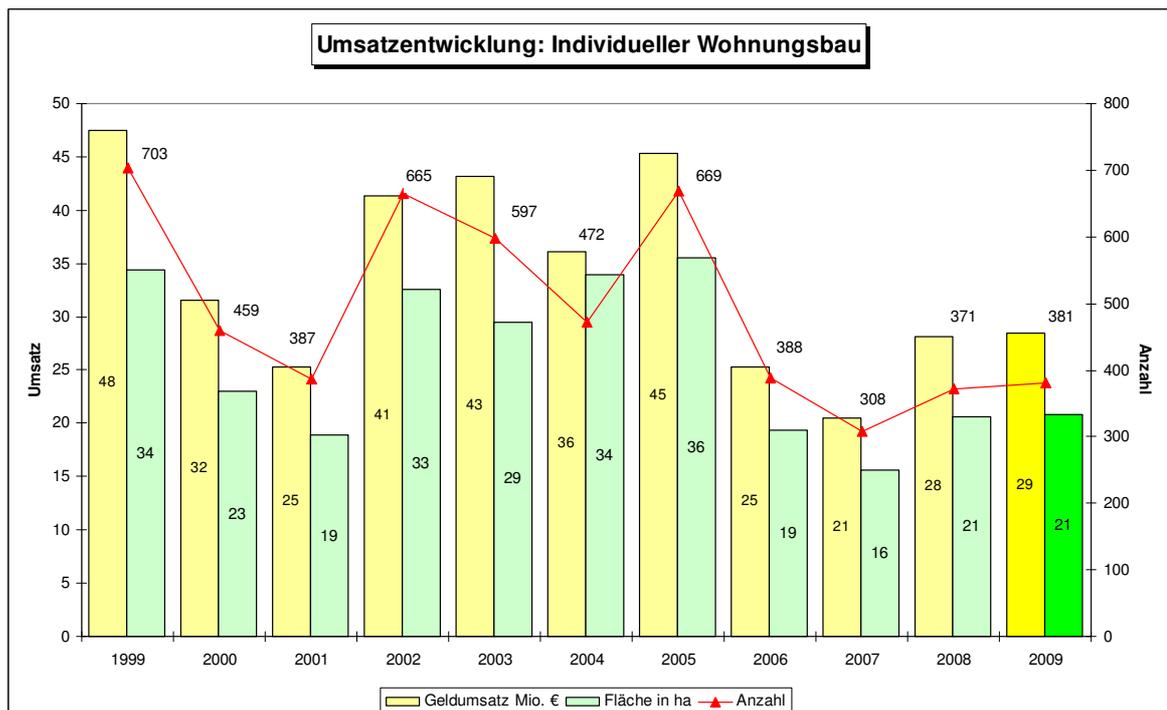
5.1 Individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau

5.1.1 Flächen- und Geldumsatz

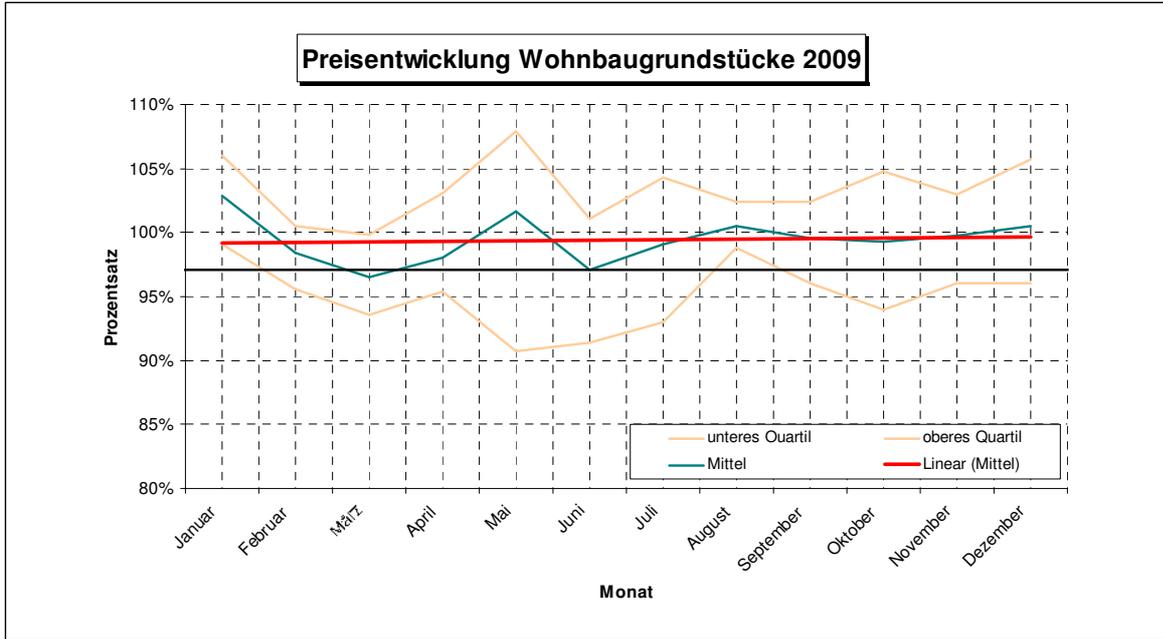
Jahr	Individueller Wohnungsbau				Geschosswohnungsbau			
	Anzahl*) der Verträge	Flächen- umsatz (ha)	Geld- umsatz (Mio.€)	Mittel- wert	Anzahl*) der Verträge	Flächen- umsatz (ha)	Geld- umsatz (Mio.€)	Mittel- wert
	Mittelwert	(m ²)	(€)	(€/m ²)	Mittelwert	(m ²)	(€)	(€/m ²)
1999	703	34,43	47,5		25	2,98	5,5	
	Mittelwert	490	67.568	138	Mittelwert	1191	218.697	184
2000	459	23,02	31,6		8	1,83	2,8	
	Mittelwert	502	68.774	137	Mittelwert	2287	348.585	152
2001	387	18,92	25,3		2	0,63	0,8	
	Mittelwert	489	65.427	134	Mittelwert	3127	420.834	135
2002	665	32,63	41,4		8	0,15	0,2	
	Mittelwert	491	62.256	127	Mittelwert	186	30.006	162
2003	597	29,48	43,2		7	0,15	0,3	
	Mittelwert	494	72.309	146	Mittelwert	214	35.884	167
2004	472	33,92	36,1		1	0,08	0,1	
	Mittelwert	719	76.451	106	Mittelwert	780	101.000	129
2005	669	35,56	45,3		4	0,13	0,4	
	Mittelwert	532	67.713	127	Mittelwert	323	87.899	272
2006	388	19,35	25,2		3	0,08	0,1	
	Mittelwert	499	65.063	130	Mittelwert	273	45.567	167
2007	308	15,59	20,5		1	0,12	0,1	
	Mittelwert	506	66.656	132	Mittelwert	1178	141.360	120
2008	371	20,59	28,1		2	0,03	0,1	
	Mittelwert	555	75.831	137	Mittelwert	164	46.000	280
2009	381	20,82	28,5		1	0,02	0,03	
	Mittelwert	546	74.836	137	Mittelwert	194	30.391	157

*) ohne Erbbaurechte

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

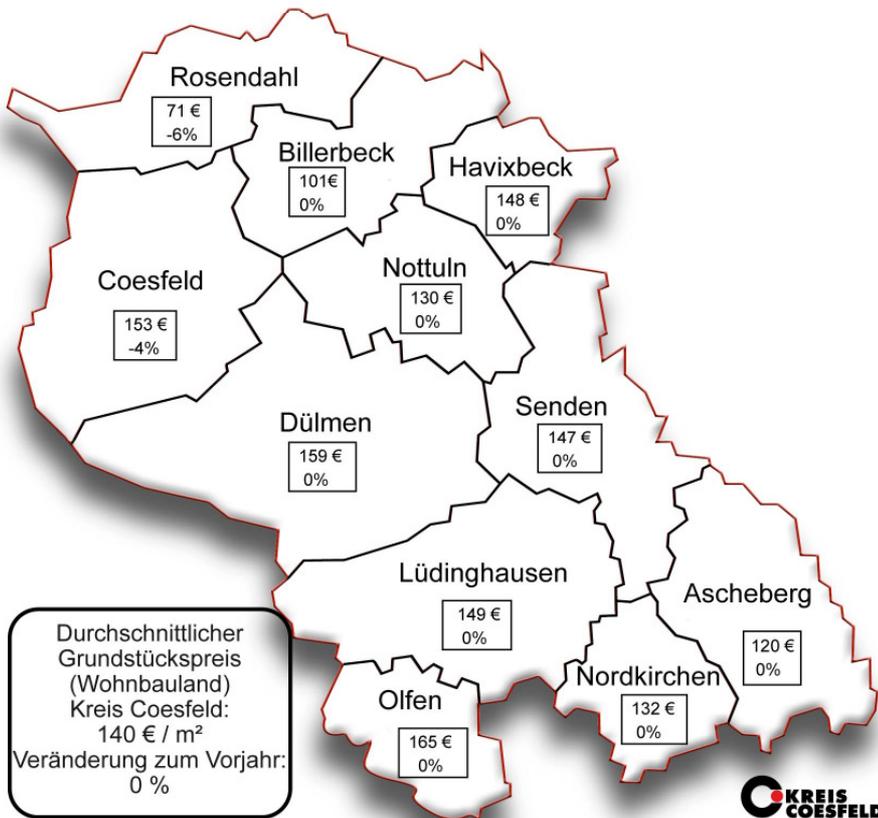


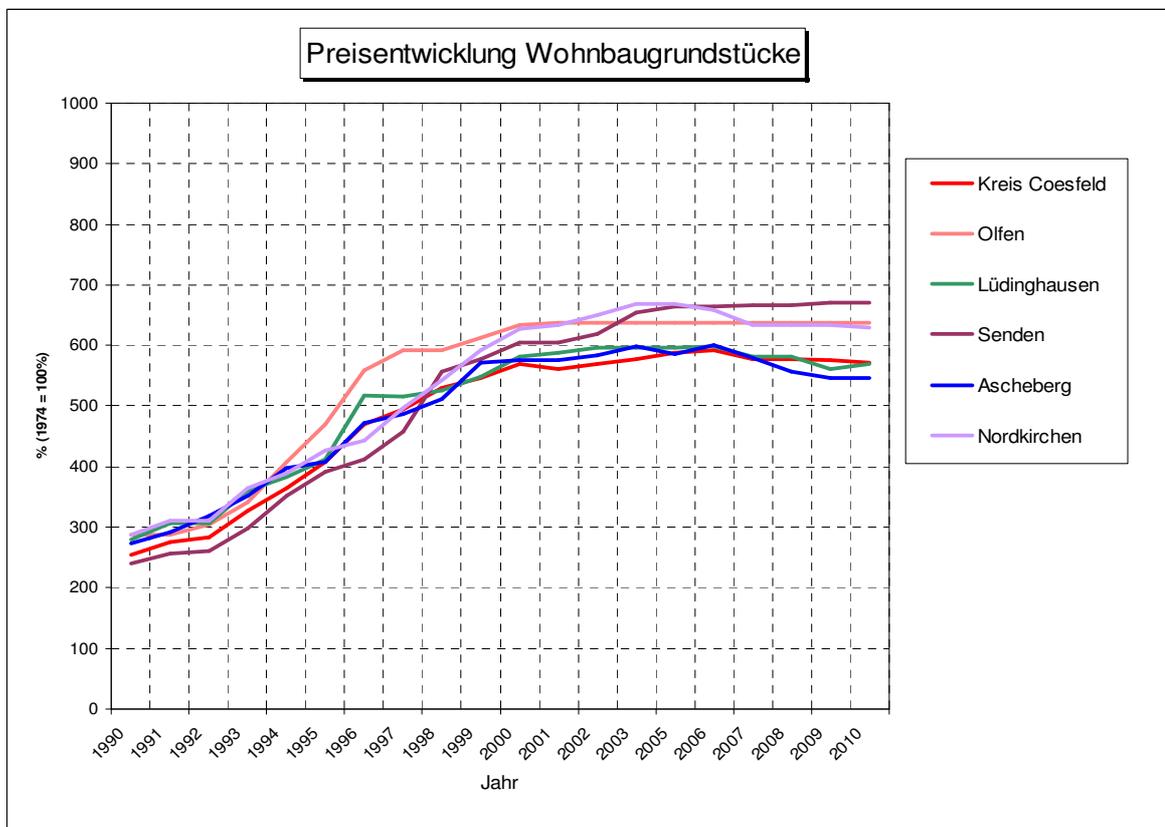
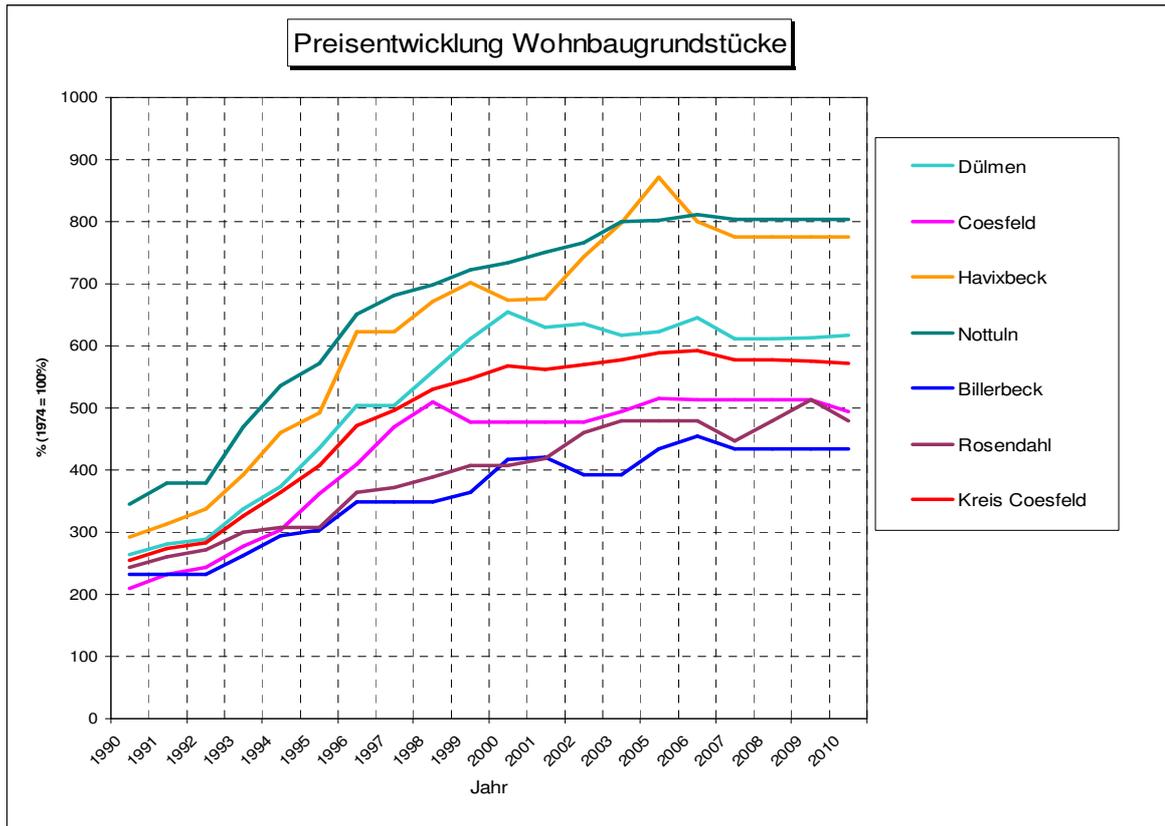
5.1.2 Preisentwicklung



Durchschnittliche Grundstückspreise pro Quadratmeter für Wohnbauflächen (inkl. Erschließungskosten)

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

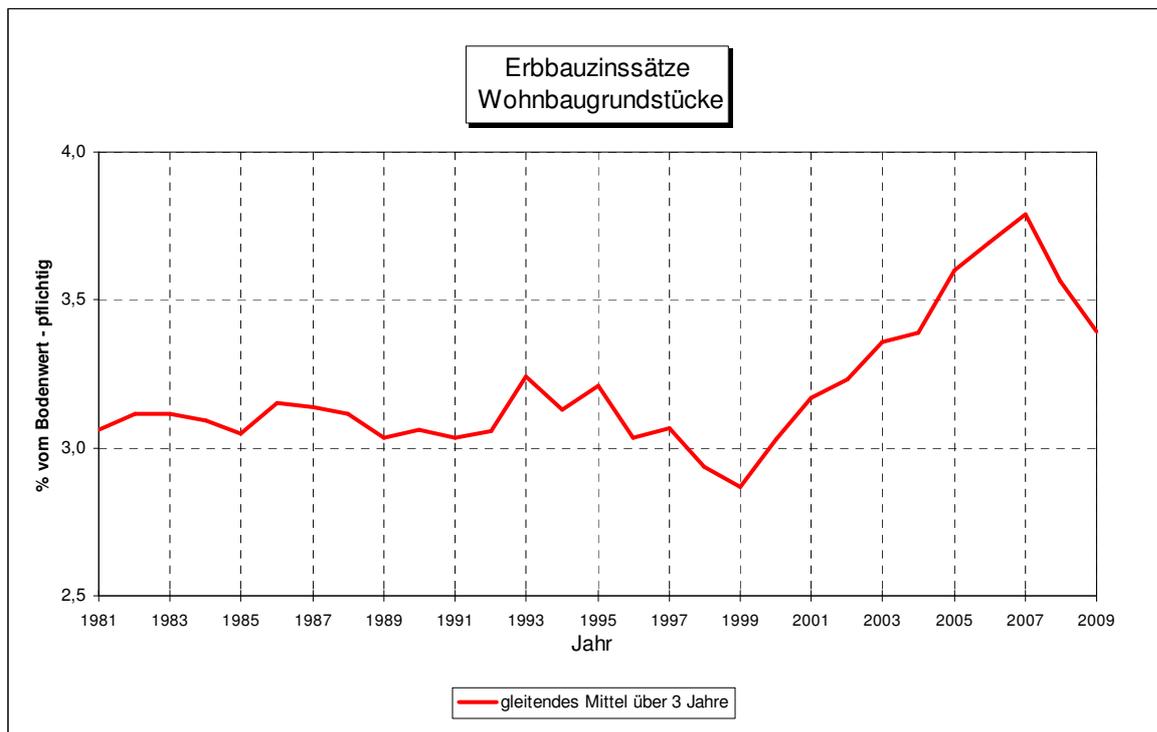




Preisentwicklung seit 1974 = 100%

5.1.3 Erbbaurechte

Das Instrument des Erbbaurechts bietet eine wirtschaftliche Alternative zum Kauf eines Baugrundstücks, da die Grundstückseigentümer den Boden zu Bauzwecken verpachten und hierfür einen "Pachtpreis" des Grundstücks, den Erbbauzins, mit dem Erbbauberechtigten vereinbaren. Der Erbbauzins stellt dabei die Rendite des Grund und Bodens dar. 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 Erbbaurechtes zur Bereitstellung von Wohnbauflächen. Insofern ist das lokale Erbbauzinnsniveau hierdurch unterschiedlich geprägt.

Der Erbbauzinssatz für Wohnbaugrundstücke hat sich nunmehr, resultierend aus 12 Fällen auf durchschnittlich 3,1% des erschließungsbeitragspflichtigen Wohnbaulandes verringert. Dies entspricht 2,6 % bezogen auf erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland.



Bestellung von Erbbaurechten an Wohnbaugrundstücken

Jahr	Anzahl*)	mittl. Größe (m ²)	jährlicher, mittlerer Erbbauzinssatz		
			€ / m ²	% -e-pflichtig	% - e-frei
1981	41	607	1,1	2,9	
1982	58	583	1,3	3,2	
1983	38	624	1,4	3,3	
1984	60	600	1,4	2,9	
1985	36	630	1,4	3,1	
1986	46	534	1,4	3,1	
1987	28	506	1,4	3,2	
1988	46	559	1,3	3,1	
1989	43	577	1,4	3,1	
1990	79	617	1,4	3,0	
1991	42	564	1,5	3,1	
1992	48	542	1,5	3,0	
1993	30	597	1,4	3,0	
1994	53	545	2,6	3,7	
1995	6	412	1,6	2,7	
1996	5	441	3,1	3,3	
1997	29	454	2,2	3,2	
1998	34	446	2,6	2,8	
1999	102	473	2,8	2,9	
2000	60	493	2,7	3,0	
2001	17	500	3,1	3,2	
2002	42	394	3,6	3,3	
2003	28	437	3,1	3,1	
2004	28	387	4,5	3,6	
2005	38	449	3,5	3,4	2,90
2006	10	444	5,1	3,8	
2007	10	426	4,1	3,9	2,80
2008	6	542	4,4	3,7	3,00
2009	12	554	3,3	3,1	2,60
Summe	1213				
Mittel pro Jahr	37	530		3,2	2,85

*) nur für die Auswertung geeignete Fälle

Bestellung von Erbbaurechten 1977 – 2009 Wohnbaugrundstücke im Kreis Coesfeld

Gemeinde	Anzahl	mittl. Größe (m ²)	mittl. Zinssatz e-pflichtig
Ascheberg	48	435	3,3
Billerbeck	75	609	3,3
Coesfeld	151	520	2,9
Dülmen	256	520	3,2
Havixbeck	34	516	3,1
Lüdinghausen	250	531	3,0
Nordkirchen	106	568	3,4
Nottuln	46	476	3,0
Olfen	17	481	2,9
Rosendahl	128	646	3,0
Senden	102	559	3,4



5.3 Gewerbliche Bauflächen

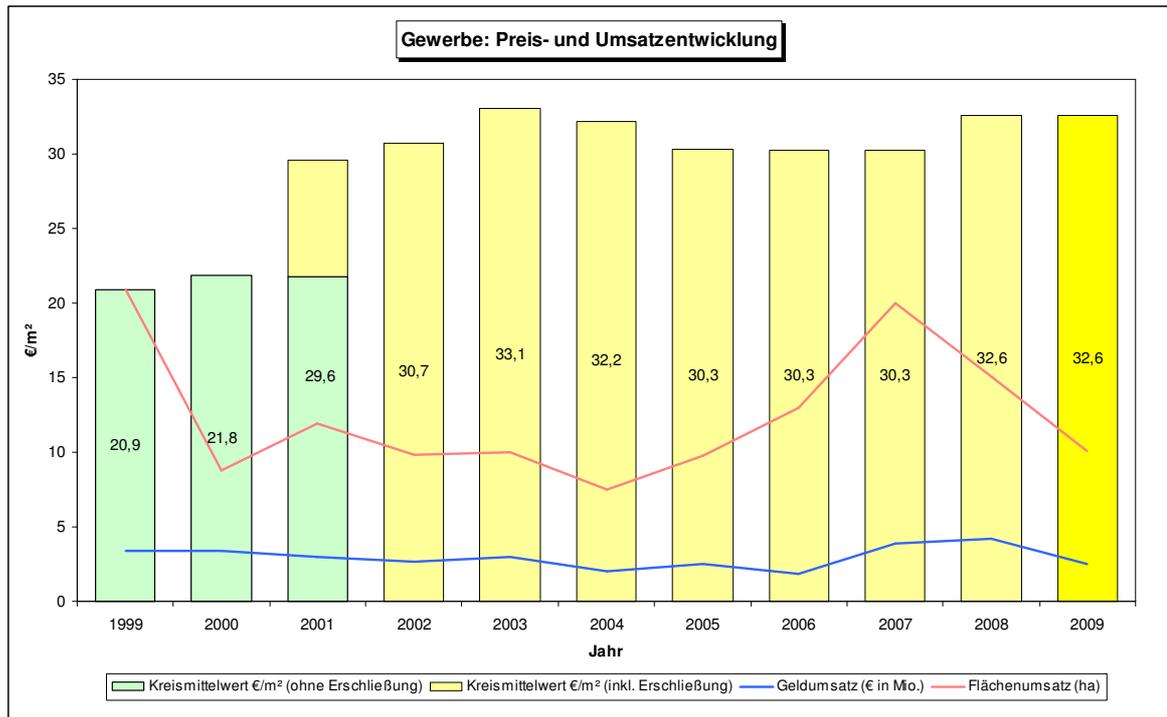
5.3.1 Flächen und Geldumsatz

Jahr	Gewerbegrundstücke			
	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)	Mittelwert des Umsatzes
Mittelwert		(m ²)	(€)	€/m ²
1999	38	20,91	3,42	
Mittelwert		5.503	89.900	16
2000	36	8,80	3,37	
Mittelwert		2.444	93.737	38
2001	28	11,97	2,98	
Mittelwert		4.276	106.574	25
2002	26	9,85	2,70	
Mittelwert		3.787	103.899	27
2003	27	10,03	2,99	
Mittelwert		3.714	110.853	30
2004	32	7,47	2,00	
Mittelwert		2.335	62.554	27
2005	34	9,73	2,51	
Mittelwert		2.860	73.810	26
2006	31	12,97	1,85	
Mittelwert		4.185	59.765	14
2007	37	19,96	3,83	
Mittelwert		5.396	103.562	19
2008	41	15,11	4,21	
Mittelwert		3.685	102.639	28
2009	40	10,05	2,49	
Mittelwert		2.512	62.330	25

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



5.3.2 Preisentwicklung



5.3.3 Durchschnittspreise der Gewerbegrundstücke

	Erschließungsbeitragsfrei (€/m²)										
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Ascheberg	19,4	20,1	28,0	30,8	32,8	30,8	29,2	28,8	28,8	28,8	28,8
Billerbeck	16,5	17,5	27,0	27,0	29,6	27,8	26,4	28,2	28,2	28,2	28,2
Coesfeld	23,1	24,2	31,0	35,3	38,3	36,3	34,3	34,3	34,3	46,7	46,7
Dülmen	27,8	29,0	36,7	36,7	39,4	36,4	37,7	37,7	37,7	37,7	37,7
Havixbeck	16,9	16,6	24,5	28,8	31,0	39,5	28,2	28,2	28,2	28,2	28,2
Lüdinghausen	22,4	22,2	29,8	29,8	32,4	30,6	28,8	28,8	28,8	28,8	28,8
Nordkirchen	16,5	17,5	25,3	25,3	27,3	25,7	24,7	24,7	24,7	24,7	24,7
Nottuln	19,2	20,5	28,0	28,0	30,0	25,5	24,0	24,0	24,0	24,0	24,0
Olfen	19,4	20,5	28,0	34,7	37,3	35,3	33,3	33,3	33,3	33,3	33,3
Rosendahl	13,0	17,8	25,4	25,4	27,2	26,0	24,3	24,3	24,3	24,3	24,3
Senden	20,5	21,6	29,3	30,2	32,0	29,8	28,0	28,0	28,0	28,0	28,0
Kreis Coesfeld	20,9	21,8	29,6	30,7	33,1	32,2	30,3	30,3	30,3	32,6	32,6

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

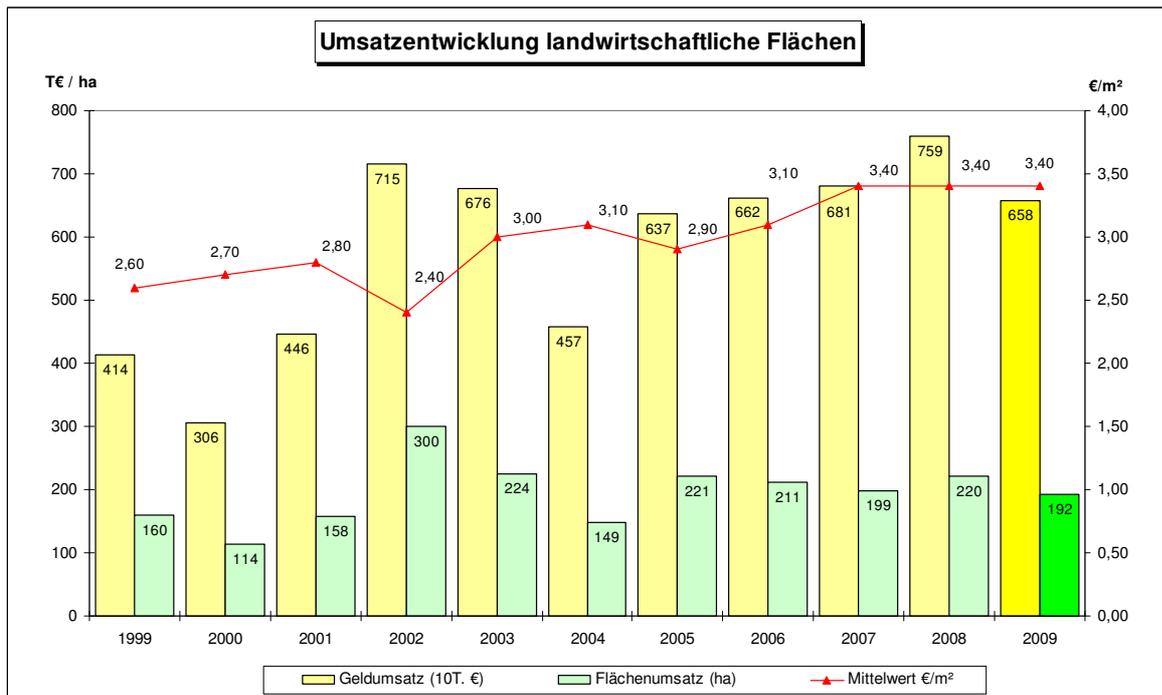


5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

5.4.1 Flächen- und Geldumsatz

Jahr	Entwicklungsstufe	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)	Mittelwert (€/m ²)*
1999	landw. Flächen	45	159,79	4,14	2,6
	forstw. Flächen	6	22,39	0,17	0,7
2000	landw. Flächen	47	113,94	3,06	2,7
	forstw. Flächen	5	3,55	0,04	1,1
2001	landw. Flächen	46	157,85	4,46	2,8
	forstw. Flächen	9	36,32	0,31	0,8
2002	landw. Flächen	68	300,02	7,15	2,4
	forstw. Flächen	5	23,33	0,23	1,0
2003	landw. Flächen	69	224,29	6,76	3,0
	forstw. Flächen	10	32,83	0,34	1,0
2004	landw. Flächen	55	148,84	4,57	3,1
	forstw. Flächen	22	500,68	4,91	1,0
2005	landw. Flächen	64	221,02	6,37	2,9
	forstw. Flächen	16	95,52	0,63	0,7
2006	landw. Flächen	72	210,76	6,62	3,1
	forstw. Flächen	16	57,82	0,52	0,9
2007	landw. Flächen	55	198,52	6,81	3,4
	forstw. Flächen	16	51,41	0,59	1,2
2008	landw. Flächen	73	220,32	7,59	3,4
	forstw. Flächen	4	7,31	0,07	0,9
2009	landw. Flächen	58	191,76	6,58	3,4
	forstw. Flächen	10	33,65	0,39	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

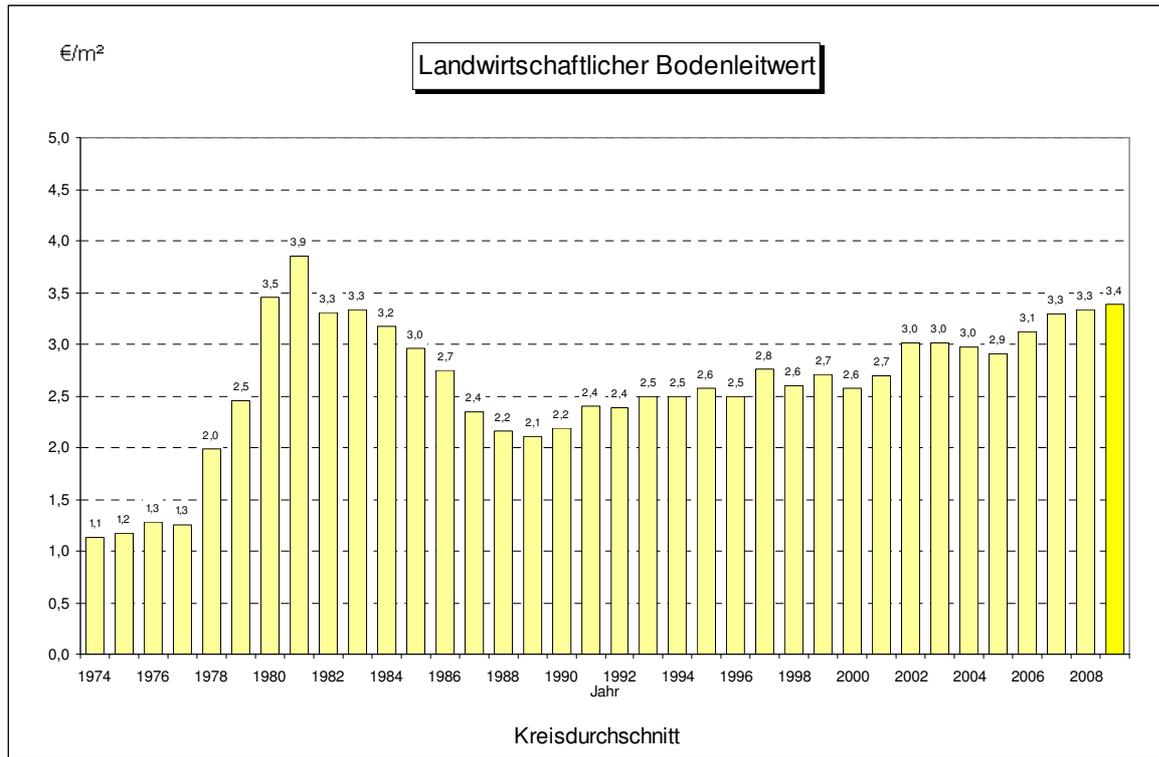
Entwicklungsstufe	Anzahl Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)	Durchschnittswert €/m²	Entwicklung (€/m²) (Prozentangaben in Bezug zu Ackerland)									2002-2009
					2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	Median	
Auswertung:	Mittelwert	m²	€	€/m²										
Waldboden Wasser, Biotope	5 Mittelwert	18,86 37.719	0,158 31.681	0,8	0,5	0,5	0,5	0,7	0,9	0,5	0,5	0,6	19%	
				0,5	17%	17%	17%	24%	29%	15%	15%	18%	18%	
Forstw. Flächen (mit Aufwuchs)	10 Mittelwert	33,65 33.655	0,39 39.123	1,2	1,0	1,0	1,0	0,7	0,9	1,2	1,3	1,2	33%	
				1,2	33%	33%	33%	24%	29%	36%	39%	38%	33%	
Landw. Flächen Bodenleitwert	58 Mittelwert	191,76 33.062	6,58 113.446	3,4	3,0	3,0	3,0	2,9	3,1	3,3	3,3	3,4	100%	
Auswertung Ackerland				3,4	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	

5.4.3 Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte

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

Name des Richtwertes	Lage, tlw. in den Gemeinden	Richtwert Acker (LNA)	Richtwert Grünland (LNG)
Holtwicker Mark	Rosendahl/Coesfeld	3,50	2,80
Horst/Netter/Aulendorf	Rosendahl/Billerbeck	3,40	2,70
Temming/Herkentrup	Havixbeck/Billerbeck	3,50	2,80
Gerleve/Alstätte	Coesfeld/Billerbeck	3,50	2,80
Letter Bruch	Coesfeld/Dülmen	3,40	2,70
Letter Berg	Coesfeld	3,90	3,10
Roruper Mark	Dülmen	3,30	2,65
Weddern	Dülmen	3,30	2,65
Heller/Hagenau/Bredenbeck	Nottuln/Senden/Dülmen	3,60	2,90
Süskenbrocks Heide	Dülmen	3,20	2,55
Leversum	Lüdinghausen	3,00	2,40
Piekenbrock	Lüdinghausen/Ascheberg/Nordkirchen	3,40	2,70
Köckelsum	Olfen	3,30	2,65
Schloss Sandfort	Olfen	3,80	3,05
Forsthövel	Ascheberg	3,00	2,40
Heller	Nottuln	3,20	2,55
Feldmark	Dülmen	3,40	2,70
Westrup	Lüdinghausen	3,30	2,65
Osterbauerschaft	Senden	3,40	2,70
Hegemer	Ascheberg	3,50	2,60
Berenbrock	Senden	3,20	2,55
Altendorf	Nordkirchen	3,40	2,70
	Mittel:	3,39	2,70

Diesem Marktbericht finden Sie im Druckexemplar als Anlage beigelegt eine graphische Darstellung der Landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte für Acker (LNA) sowie der Richtwerte für Grünland (LNG).



5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Entwicklungsstufe	Anzahl Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)	Durchschnittswert (€ m² *)	Entwicklung (€/m²) (Prozentangaben in Bezug zu erschließungsbeitragspflichtigem baureifem Land)								2002-2009	
					2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	Mittel Median	
Auswertung:	Mittelwert	m²	€	€ m² *)										
Bauerwartungsland	3	9,69	3,11											
Auswertung:	Mittelwert	32.314	1.035.657	32,0	40,8	32,0	23,3	36,2	26,0	43,2	30,4	36,5	28%	
				36,5	36%	27%	19%	30%	22%	37%	27%	27%	27%	
Rohbauland (Wohnen)	2	2,10	1,95											
Auswertung:	Mittelwert	10.503	975.637	92,9	63,8	95,0	k.A.	k.A.	k.A.	k.a.	81,0	k.a.	65%	
				81,0	56%	81%					57%	k.a.	57%	
baureifes Land (indiv. Wohnungsbau)	381	20,8	28,5											
Auswertung:	Mittelwert	546	74.836	136,9	114	117	120	121	118	118	118	118	100%	
e-pflichtig		Bodenrichtwerte		118	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	

*) Durchschnittswert aus dem Quotienten Geldumsatz / Flächenumsatz



5.6 Außenbereich

5.6.1 Wohnen im Außenbereich und begünstigtes Agrarland

Durchschnittspreise im Kreisgebiet								
Wohnen im Außenbereich						30 € / m ²		
Begünstigtes Agrarland						8,4 € / m ²		
aus Vergleichspreisen und statistischer Auswertung								
Zeitraum	Ableitung über Bodenrichtwert Wohnungsbau			Leitwerte		Ableitung über landwirtschaftlichen Richtwert		
	Richtwerte Wohnbau e-frei	Wohnen Außen	begünst. Agrarland	Wohnen Außen	begünst. Agrarland	Wohnen Außen	begünst. Agrarland	land- wirtsch. Richtwert (LNA*)
Gemeinde	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
Ascheberg	125	27,8	7,8	28	7,9	28,9	8,1	3,3
Billerbeck	105	23,3	6,5	27	7,5	30,3	8,5	3,5
Coesfeld	145	32,2	9,0	32	8,9	31,3	8,8	3,6
Dülmen	160	35,6	10,0	33	9,1	29,4	8,2	3,4
Havixbeck	150	33,3	9,3	32	9,0	30,6	8,6	3,5
Lüdinghausen	140	31,1	8,7	30	8,4	28,7	8,0	3,3
Nordkirchen	130	28,9	8,1	29	8,2	29,8	8,3	3,4
Nottuln	130	28,9	8,1	29	8,2	29,5	8,2	3,4
Olfen	170	37,8	10,6	34	9,6	31,1	8,7	3,6
Rosendahl	70	15,6	4,4	23	6,4	30,2	8,5	3,5
Senden	145	32,2	9,0	31	8,8	30,3	8,5	3,5
Kreisgebiet	135	30,0	8,4	30	8,4	30,0	8,4	3,4
Faktoren	39,4			8,8	2,5			1

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

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

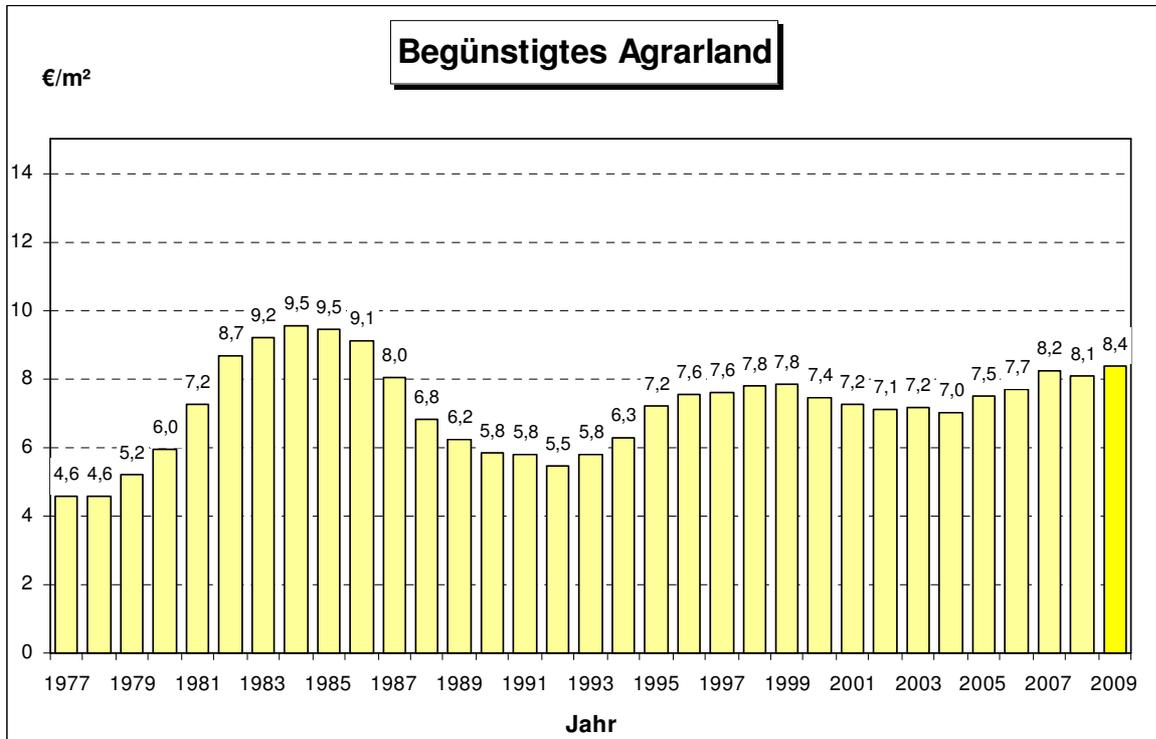
5.6.2 Umsatz begünstigtes Agrarland

Entwicklungsstufe	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)	Durchschnittswert	Entwicklung (€/m ²) (Prozentangaben in Bezug zu erschließungsbeitragspflichtigen baureifen Land)								2002-2009	
					2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	Mittel	
Auswertung:	Mittelwert	m ²	€	€ m ² *)										Median
begünst. Agrarland **)	5	21,32	1,51											
	Mittelwert	42.641	301.795	7,1	7,1	7,2	7,0	7,5	7,8	8,0	8,0	8,4	6%	
Auswertung:				8,4	6%	6%	6%	6%	7%	7%	7%	7%	6%	
baureifes Land (indiv. Wohnungsbau)	381	20,82	28,51											
	Mittelwert	546	74.836	136,9	114	117	120	121	118	118	118	118	100%	
Auswertung: e-pflichtig		Bodenrichtwerte		118	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	

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

5.6.3 Preisentwicklung begünstigtes Agrarland

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





6. Bebaute Grundstücke

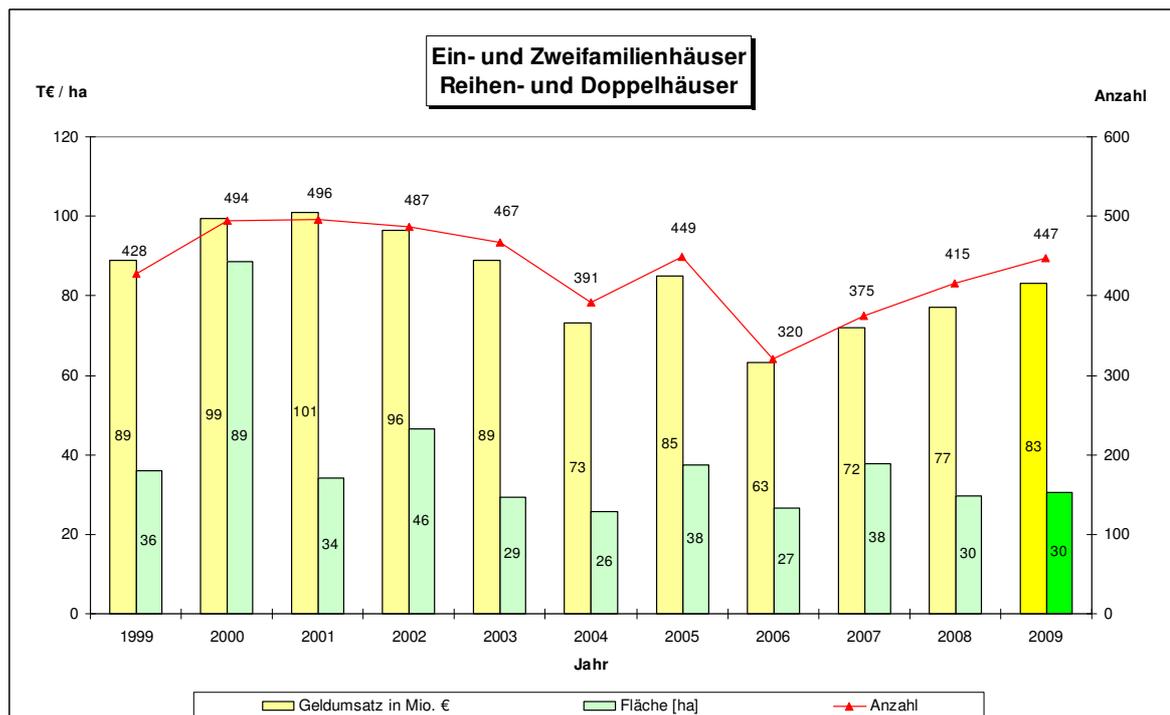
6.1 Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser

6.1.1 Verkaufsfälle

Flächen- und Geldumsatz bebauter Grundstücke

Jahr	Ein- und Zweifamilienhäuser Reihen- und Doppelhäuser				Mehrfamilienhäuser			
	Anzahl*) der Verträge	Flächen- umsatz (ha)	Geld- umsatz (Mio. €)	Preis- entwick- lung	Anzahl*) der Verträge	Flächen- umsatz (ha)	Geld- umsatz (Mio. €)	Preis- entwick- lung
	Mittelwert	(m ²)	(€)		Mittelwert	(m ²)	(€)	
1999	428	36,10	88,73		48	7,97	15,51	
	Mittelwert	844	207.322	-1,1%	Mittelwert	1.660	323.190	-26,0%
2000	494	88,67	99,46		51	14,12	14,15	
	Mittelwert	1.795	201.343	-2,9%	Mittelwert	2.769	277.541	-14,1%
2001	496	34,08	100,91		28	2,30	8,44	
	Mittelwert	687	203.452	1,0%	Mittelwert	822	301.370	7,4%
2002	487	46,47	96,36		51	4,95	15,29	
	Mittelwert	954	197.865	-2,8%	Mittelwert	970	299.789	-0,6%
2003	467	29,33	89,00		34	3,20	8,30	
	Mittelwert	628	190.578	-3,6%	Mittelwert	942	244.075	-18,5%
2004	391	25,75	73,02		35	4,57	8,46	
	Mittelwert	659	186.752	-1,9%	Mittelwert	1.306	241.714	-0,8%
2005	449	37,58	85,00		19	1,85	8,46	
	Mittelwert	837	189.319	1,3%	Mittelwert	973	445.263	83,4%
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	-1,3%
2008	415	29,73	77,08		30	3,12	8,96	
	Mittelwert	716	185.726	-3,2%	Mittelwert	1.040	298.533	17,1%
2009	447	30,44	83,19		28	2,23	7,63	
	Mittelwert	681	186.114	0,2%	Mittelwert	798	272.364	-10,3%

*) ohne Erbbaugrundstücke

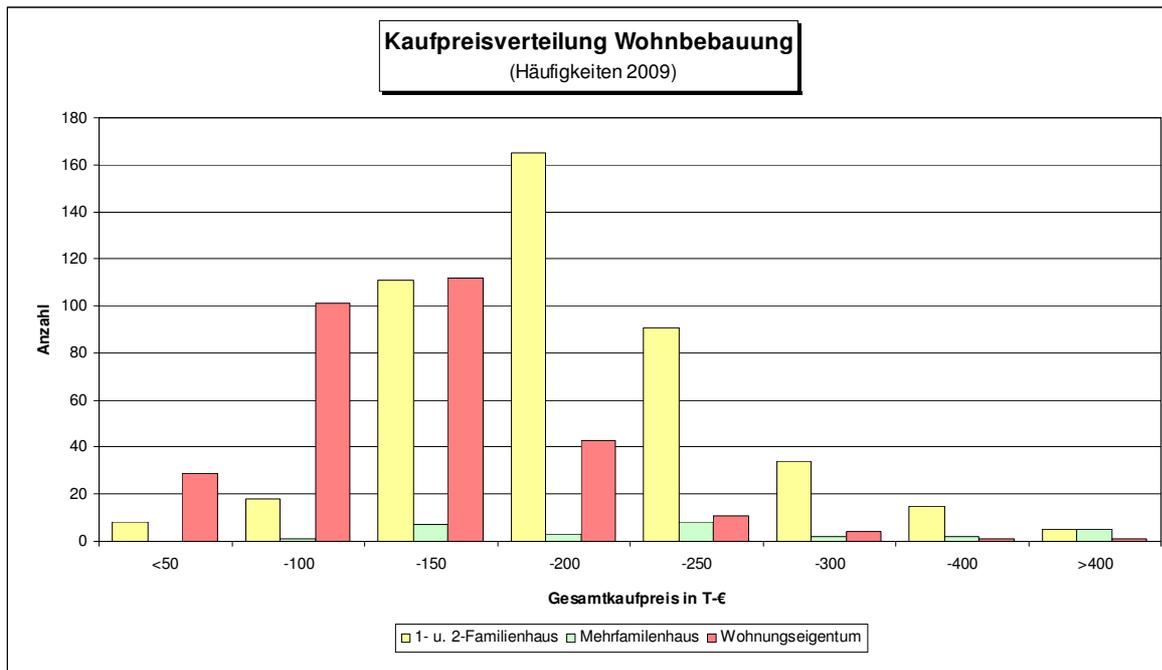




Kaufpreisverteilung Wohnbebauung

Jahr	Grundstücksart	Gesamtkaufpreis in Tausend €							
		<50	-100	-150	-200	-250	-300	-400	>400
1999	1- u. 2-Familienhaus	1	16	47	196	107	50	27	2
	Mehrfamilienhaus	1	4	5	12	8	6	5	7
	Wohnungseigentum	22	156	205	85	8	2	1	0
2000	1- u. 2-Familienhaus	6	19	84	216	98	41	25	12
	Mehrfamilienhaus		3	6	14	7	9	4	8
	Wohnungseigentum	12	112	134	50	7	3	2	
2001	1- u. 2-Familienhaus	3	29	109	195	100	33	30	10
	Mehrfamilienhaus			4	3	6	4	8	3
	Wohnungseigentum	8	98	178	56	11			
2002	1- u. 2-Familienhaus	19	274	166	22	5	1	1	
	Mehrfamilienhaus	1	18	14	7	6	1	2	2
	Wohnungseigentum	152	198	5					
2003	1- u. 2-Familienhaus	4	29	75	167	120	41	27	7
	Mehrfamilienhaus	1		4	11	7	2	6	3
	Wohnungseigentum	19	118	129	45	9		1	
2004	1- u. 2-Familienhaus	7	26	77	135	83	35	22	6
	Mehrfamilienhaus		2	6	5	12	5	1	4
	Wohnungseigentum	32	124	104	35	7		1	2
2005	1- u. 2-Familienhaus	4	25	100	157	103	35	22	3
	Mehrfamilienhaus			1	7	3	0	2	6
	Wohnungseigentum	24	126	125	47	6	2	4	2
2006	1- u. 2-Familienhaus	3	15	75	107	65	28	18	9
	Mehrfamilienhaus		1	2	2	1	5	4	1
	Wohnungseigentum	23	64	83	38	13	1	1	1
2007	1- u. 2-Familienhaus	4	37	87	133	64	16	28	6
	Mehrfamilienhaus	0	2	0	10	3	4	4	2
	Wohnungseigentum	14	93	72	25	7		1	
2008	1- u. 2-Familienhaus	2	25	87	164	73	40	19	5
	Mehrfamilienhaus			3	7	9	3	0	8
	Wohnungseigentum	14	70	79	25	8	2	1	
2009	1- u. 2-Familienhaus	8	18	111	165	91	34	15	5
	Mehrfamilienhaus	0	1	7	3	8	2	2	5
	Wohnungseigentum	29	101	112	43	11	4	1	1

ohne Erbbaugrundstücke





Folgende Tabelle zeigt die durchschnittlichen Kaufpreise des individuellen Wohnungsbaus, bezogen auf die Wohnfläche und den umbauten Raum.

Der Tabellenteil „A“ bezieht sich auf die Durchschnittswerte, ermittelt über alle vorliegenden, geeigneten Kauffälle aus dem gesamten Kreis Coesfeld. Im Tabellenteil „B“ ist, wenn statistisch möglich, eine Differenzierung nach Gemeinden vorgenommen worden.

Die Werte in den Tabellen „C“ und „D“ zeigen die Daten der Reihen- und Doppelhäuser, ebenfalls zunächst für das Kreisgebiet (Tabelle „C“), bzw., sofern statistisch möglich, für die jeweilige Gemeinde (Tabelle „D“).

A											
Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklassen, Jahrgang 2009											
(bis zu einer Grundstücksgröße von 800 m² und ohne Erbbaurechtsgänge)											
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser											
2009 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
bis 1949	33	125.939	545	126	797	68	8				
1950 - 1964	39	154.285	628	144	1.162	99	23	645	242	18	8
1965 - 1974	24	152.210	628	159	997	89	12	824	188	14	10
1975 - 1984	38	185.205	578	144	1.294	70	22	881	244	32	12
1985 - 1994	28	213.232	569	159	1.524	122	17	864	285	28	10
1995 - 2007	38	237.089	523	144	1.613	73	22	733	324	18	14
Neubau	7	213.863	449	128	1.704	104	2	570	384	37	2
B											
Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklassen und Gemeinden aus den Jahren 2007 - 2009											
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser											
2007 - 2009 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
Ascheberg											
bis 1949											
1950 - 1964											
1965 - 1974											
1975 - 1984											
1985 - 1994	6	174.083	531	155	1.139	235	2	774	304		1
1995 - 2004	6	214.000	491	136	1.597	230	4	686	654	348	2
Billerbeck											
bis 1949	5	153.100	343	179	947	231	4	750	415		1
1950 - 1964	6	146.183	636	135	972	118	4				
1965 - 1974	6	152.150	602	163	913	145	3	967	154		1
1975 - 1984											
1985 - 1994	5	199.200	655	147	1.563	206	3	809	261	2	2
1995 - 2004	15	197.907	556	144	1.445	89	9	853	847	215	5
Coesfeld											
bis 1949	7	134.893	600	135	866	166	4				
1950 - 1964	35	144.653	639	147	1.087	109	20	636	294	47	6
1965 - 1974	8	160.381	618	145	1.141	167	6	834	180	32	2
1975 - 1984	16	184.281	559	159	1.228	62	7	834	548	214	4
1985 - 1994	8	196.313	493	138	1.410	229	6	581	428	122	3
1995 - 2004	17	235.529	515	131	1.584	62	8	673	377	48	5
Dülmen											
bis 1949	11	116.364	474	124	796	140	5	814	600		1
1950 - 1964	34	151.421	558	130	1.356	105	18	620	638	119	10
1965 - 1974	12	172.256	619	134	1.085	136	5	547	181		1
1975 - 1984	17	183.706	562	136	1.301	135	5	712	389	114	2
1985 - 1994	13	208.077	505	154	1.489	222	10	862	908	385	4
1995 - 2004	17	220.906	514	151	1.465	147	12	820	534	180	5

weiter auf Seite 30



B											
Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklasse und Gemeinden aus den Jahren 2007 - 2009											
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser											
2007 - 2009 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
Havixbeck											
bis 1949											
1950 - 1964											
1965 - 1974	5	190.800	654	135	1.440	104	4	915	911	874	2
1975 - 1984	14	191.429	533	151	1.269	129	12	874	334	92	5
1985 - 1994	8	265.500	627	160	1.695	232	8	981	340	16	3
1995 - 2004	8	223.363	488	142	1.543	151	6	484	527	237	2
Lüdinghausen											
bis 1949											
1950 - 1964											
1965 - 1974	5	216.600	672								
1975 - 1984	5	207.700	712	163	1.235	159	3	872	240	67	3
1985 - 1994											
1995 - 2004	9	270.667	528	183	1.649	85	4	591	1037	#DIV/0!	1
Nottuln											
bis 1949											
1950 - 1964											
1965 - 1974	10	166.250	610	169	1.011	234	3	600	223		1
1975 - 1984	9	207.000	631	143	1.471	188	6	971	483	178	4
1985 - 1994	12	216.292	540	166	1.434	233	6	988	224	32	4
1995 - 2004	12	236.039	579	137	1.654	115	7	746	297	58	3
Senden											
bis 1949											
1950 - 1964	5	190.000	683								
1965 - 1974	5	146.000	633	147	1.021	159	5	939	163	23	3
1975 - 1984											
1985 - 1994	10	228.550	542	145	1.742	108	7	613	496	116	4
1995 - 2004	9	230.111	492	164	1.468	171	5	955	500	161	3

C											
Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklassen, Jahrgang 2009											
(bis zu einer Grundstücksgröße von 800 m² und ohne Erbbaurechtsvorgänge)											
Reihenhäuser und Doppelhaushälften											
2009 Altersklasse (Baujahr)	Anzahl der Kauffälle	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittlere Grund- stücksgröße (m ²)	Wohnfläche				Umbauter Raum			
				mittlere Größe (m ²)	mittlerer Kaufpreis*) (€/m ²)	VB**) 90% (€)	Anzahl	mittleres Volumen (m ³)	mittlerer Kaufpreis*) (€/m ³)	VB**) 90% (€)	Anzahl
bis 1949	16	116.219	371	121	824	121	5	352	248	45	3
1950 - 1964	12	117.042	387	120	1.104		1	523	210		1
1965 - 1974	10	131.250	403	101	1.227	212	3				0
1975 - 1984	24	152.885	298	144	1.076	110	12	930	188	22	5
1985 - 1994	21	156.226	287	119	1.341	83	17	657	239	8	6
1995 - 2007	50	182.904	311	127	1.457	55	32	693	296	10	15
Neubau	12	203.762	263	122	1.704	168	9	522	378	6	3



D											
Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklasse und Gemeinden aus den Jahren 2007 - 2009											
Reihenhäuser und Doppelhaushälften											
2007 - 2009 Altersklasse (Baujahr)	Anzahl der Kauffälle	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittlere Grund- stücksgröße (m ²)	Wohnfläche				Umbauter Raum			
				mittlere Größe (m ²)	mittlerer Kaufpreis*) (€/m ²)	VB**) 90% (€)	Anzahl	mittleres Volumen (m ³)	mittlerer Kaufpreis*) (€/m ³)	VB**) 90% (€)	Anzahl
Ascheberg											
bis 1949											
1950 - 1964											
1965 - 1974											
1975 - 1984											
1985 - 1994	5	161.450	273	138	1.194	294	3				
1995 - 2004	10	177.860	330	135	1.331	38	7	511	489	127	4
Coesfeld											
bis 1949	7	88.571	419	101	944	279	5	457	642	518	3
1950 - 1964	6	106.417	331	68	1.544		1				
1965 - 1974	5	142.200	386	105	1.417	235	3	796	1.117	673	2
1975 - 1984	6	146.250	282	124	1.207	335	3				
1985 - 1994	8	169.188	325	116	1.472	65	6				
1995 - 2004	13	170.912	355	123	1.422	127	9	523	851	305	3
Dülmen											
bis 1949	6	103.083	427	136	755	220	4				
1950 - 1964	8	123.875	376	130	1.192		1	512			
1965 - 1974	12	135.083	306	117	1.247	107	6	748	998	182	2
1975 - 1984	8	146.431	289	167	732	241	2				
1985 - 1994	8	149.065	298	108	1.394	187	8	647	528	198	2
1995 - 2004	35	183.381	293	126	1.420	76	22	678	585	130	8
Lüdinghausen											
bis 1949											
1950 - 1964											
1965 - 1974											
1975 - 1984	6	160.667	301	147	1.135	219	6	868	212	80	2
1985 - 1994											
1995 - 2004	15	180.487	283	119	1.528	91	9	370			
Nottuln											
bis 1949											
1950 - 1964											
1965 - 1974											
1975 - 1984	16	144.677	272	126	1.146	90	11	784	485	267	4
1985 - 1994	11	137.864	211	126	1.210	117	7	776	215		
1995 - 2004	29	178.783	323	133	1.351	58	20	703	610	72	8
Senden											
bis 1949											
1950 - 1964											
1965 - 1974	8	142.513	480	135	868	55	2				
1975 - 1984	9	147.167	352	120	1.261	151	6	615	246	3	2
1985 - 1994											
1995 - 2004	17	205.024	357	153	1.407	138	9	788	294	17	4

*) Preisangaben inkl. Bodenanteil und Erschließungskosten

**) Vertrauensbereich

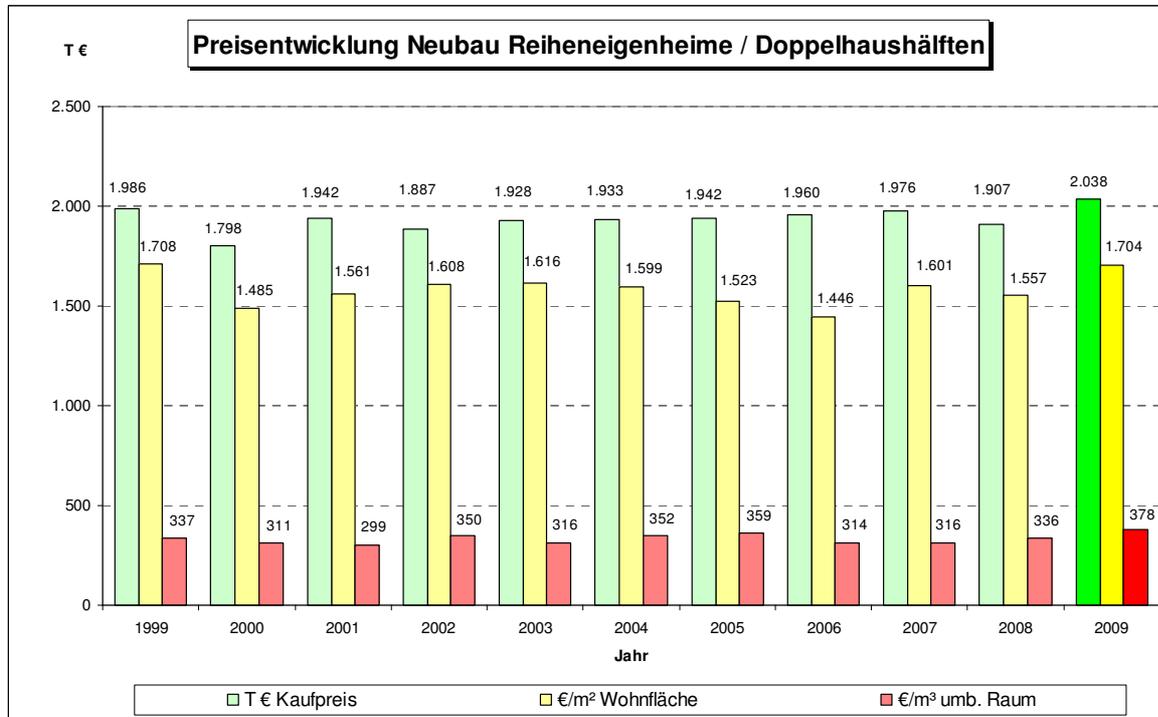
siehe Hinweis zu www.boris.nrw.de Seite 37



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

6.1.2 Preisentwicklung

6.5 Sonstige bebaute Grundstücke



6.5.1 Marktübersicht in Feriengebieten

50 Verkaufsfälle von Erbbaurechten an Ferienhausgrundstücken im Kreis Coesfeld aus dem Zeitraum 2005 - 2009 waren Gegenstand einer Untersuchung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. Im Wesentlichen handelte es sich um Objekte aus den Ferienhaussiedlungen „Gut Holtmann“ in Billerbeck, „Marienhof“ und „Bergflagge“ in Dülmen, „Schliekerpark“ in Olfen und „Emkum“ in Lüdinghausen. Ziel der Untersuchung war es, einen Marktanpassungsfaktor für Erbbaurechte entsprechend den Vorgaben der Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 06, Zweiter Teil Nr. 4) abzuleiten. Eine Ortsbesichtigung und die Einsicht in den Erbbaurechtsvertrag wurden für einen großen Teil der Objekte vorgenommen. Es zeigte sich schnell, dass in diesem Marktsegment eine sehr große Streubreite vorhanden ist. Der minimale Kaufpreis lag bei 12.000 €, der maximale bei 120.000 €. Der durchschnittliche Kaufpreis beträgt 50.700 €. Die Bandbreite der untersuchten Fälle reichte von einfachen Nurdachferienhäusern in Holzbauweise bis zu massiven Einfamilienhäusern mit Wintergarten und Garage. Die Grundstücksgrößen schwankten zwischen 268 m² und 971 m². Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag bei 481 m². Aufgrund der großen Streubreite und der stark differierenden Qualität der untersuchten Immobilien wurde auf die Ableitung eines Marktanpassungsfaktors für die Erbbaurechte zur Anpassung des finanzmathematischen Wertes an den Verkehrswert zunächst verzichtet.



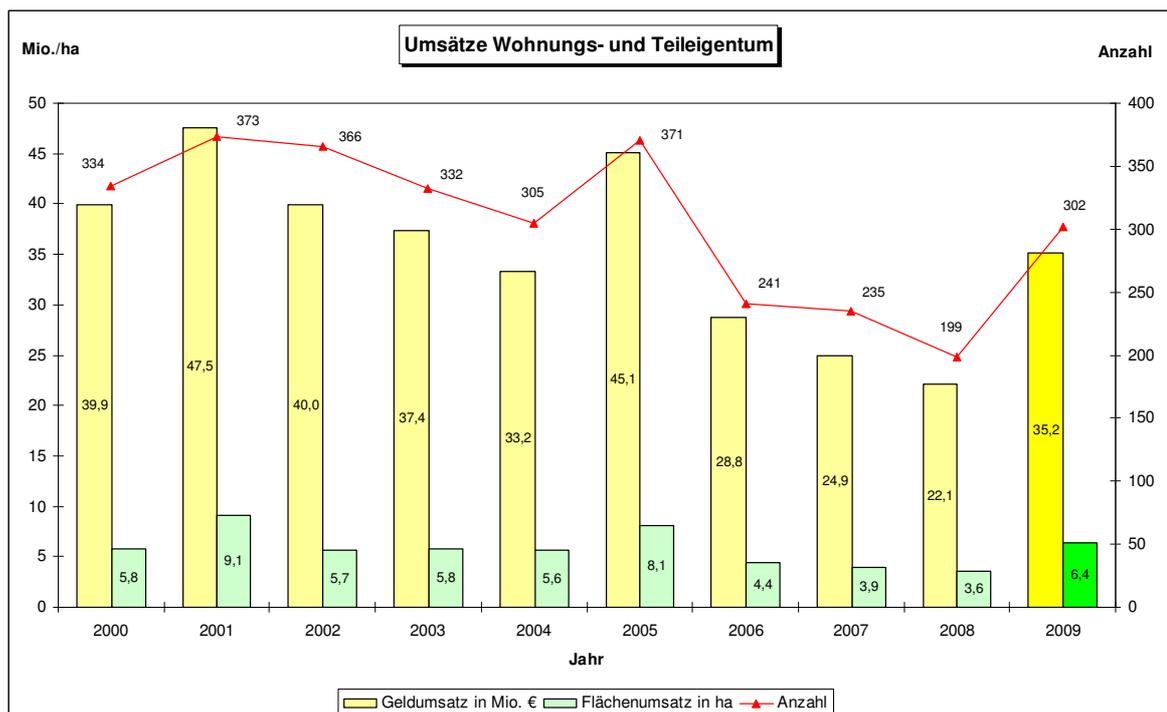
7. Wohnungs- und Teileigentum

7.1.1 Verkaufsfälle

Umsätze Wohnungs- und Teileigentum

Jahr	Erstverkäufe				Wiederverkauf				Umwandlung			
	Anzahl*) der Verträge	Flä- chen- umsatz (ha)	Geld- umsatz (Mio.€)	Mittel- wert	Anzahl*) der Verträge	Flächen- umsatz (ha)	Geld- umsatz (Mio.€)	Mittel- wert	Anzahl*) der Verträge	Flä- chen- umsatz (ha)	Geld- umsatz (Mio.€)	Mittel- wert
	Mittelwert	(m ²)	(€)	(€/m ²)	Mittelwert	(m ²)	(€)	(€/m ²)	Mittelwert	(m ²)	(€)	(€/m ²)
2000	107	1,52	14,56		214	3,92	23,9		13	0,32	1,46	
	Mittelwert	142	136.071	959	Mittelwert	183	111.673	610	Mittelwert	247	112.116	455
2001	175	2,73	24,44		183	6,14	21,6		15	0,26	1,48	
	Mittelwert	156	139.646	897	Mittelwert	336	117.940	351	Mittelwert	176	98.870	561
2002	128	1,82	17,40		207	3,29	19,6		31	0,57	3,00	
	Mittelwert	143	135.906	954	Mittelwert	159	94.486	594	Mittelwert	185	96.819	522
2003	87	1,27	12,49		219	3,93	22,4		26	0,59	2,53	
	Mittelwert	146	143.582	981	Mittelwert	179	102.085	569	Mittelwert	228	97.462	428
2004	65	0,57	8,76		221	4,55	22,5		19	0,52	1,96	
	Mittelwert	87	134.711	1549	Mittelwert	206	101.911	495	Mittelwert	274	103.158	377
2005	68	1,07	11,31		279	6,64	31,54		24	0,40	2,21	
	Mittelwert	158	166.330	1053	Mittelwert	238	113.043	475	Mittelwert	169	92.147	546
2006	60	1,21	9,47		173	3,02	18,50		8	0,14	0,79	
	Mittelwert	201	157.756	784	Mittelwert	174	106.951	613	Mittelwert	174	98.125	565
2007	30	0,39	4,44		188	3,13	18,83		17	0,38	1,64	
	Mittelwert	131	147.925	1126	Mittelwert	166	100.179	602	Mittelwert	223	96.706	433
2008	27	0,45	4,39		162	2,98	16,72		10	0,18	0,99	
	Mittelwert	166	162.732	981	Mittelwert	184	103.181	560	Mittelwert	178	99.320	557
2009	66	0,93	10,39		226	5,23	23,45		10	0,26	1,34	
	Mittelwert	141	157.361	1113	Mittelwert	231	103.739	448	Mittelwert	256	134.446	525

*) ohne Erbbaurechte





7.1.2 Preisentwicklung

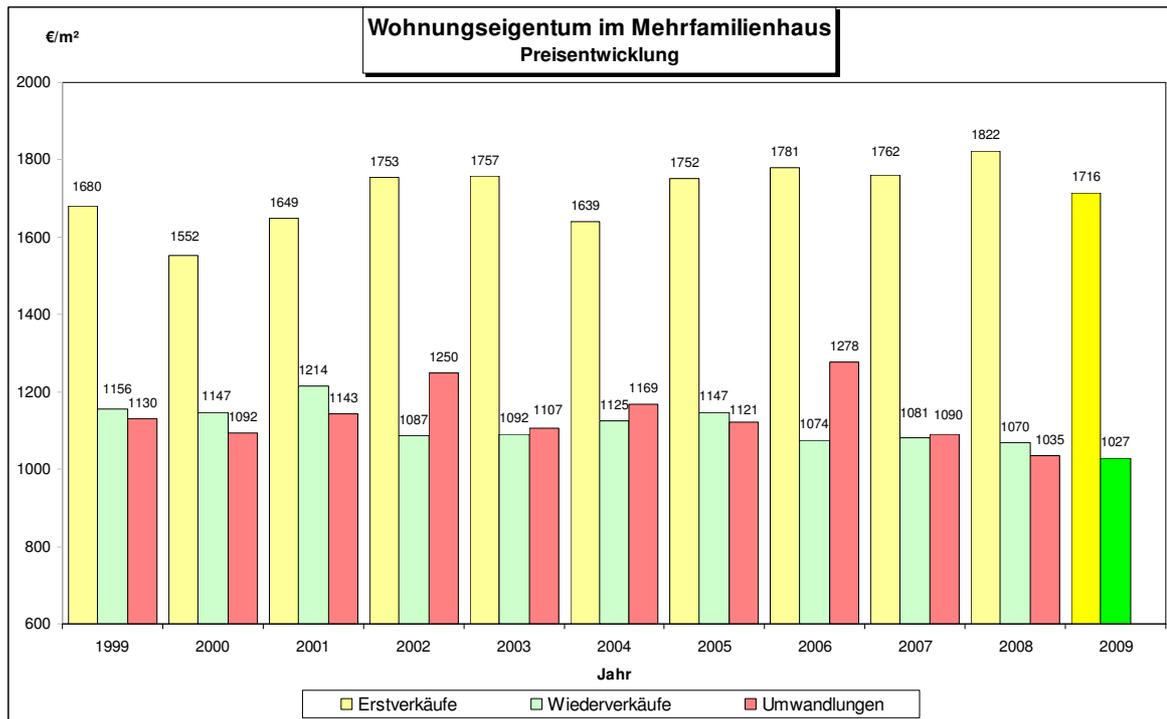
Wohnungseigentum im Kreis Coesfeld (ohne Nebenräume)	Vertrags- jahr	Angaben zu Verkäufen						Angaben zur Vermietung		
		Anzahl	Wohn- fläche (m ²)	Alter	Boden- anteil (m ²)	Kauf- preis * (€/m ²)	VB (90%) (€/m ²)	An- zahl	Netto- kaltmiete (€/m ²)	VB (90 %) (€/m ²)
Erstverkäufe										
Mehrfamilienhaus	1999	132	81		116	1680	31	8	6,1	0,1
	2000	45	82		139	1552	55	4	5,8	0,4
	2001	78	82		129	1649	46	19	6,2	0,2
	2002	70	77		117	1753	38	8	6,1	0,3
	2003	34	84		135	1757	54	9	6,0	0,1
	2004	17	88		149	1639	61	4	6,3	0,5
	2005	34	80		134	1752	76	6	6,4	0,3
	2006	15	87		129	1781	129	2	5,3	0,4
	2007	6	72		125	1762	109	2	6,6	0,1
	2008	19	63		157	1822	173	1	7,7	
	2009	13	98		148	1716	104	2	5,5	0,3
Doppelhaushälfte	1999	22	105		250	1563	104	2	4,9	0,1
	2000	9	81		211	1713	249			
	2001	22	95		220	1563	114	1	5,3	
	2002	27	98		208	1407	86			
	2003	10	105		210	1463	133	1	4,8	
	2004	6	104		241	1585	278			
	2005	5	129		248	1506	236	1	6,0	
	2006	2	125		245	1341	1003			
	2007	3	112		226	1551	260	1	5,9	
	2008	4	57		263	1435	108			
	2009									
Reiheneigenheim	1999	7	97		212	1639	205	1	6,1	
	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									
	2008	1	110		168	1417				
	2009	1	134		201	1233				
Wiederverkäufe										
Wohnung im Mehr- familienhaus	1999	133	83	19	121	1156	44	21	4,9	0,2
	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
	2008	116	57	24	142	1070	53	16	5,8	0,2
	2009	113	107	24	143	1027	42	18	5,3	0,1
Umwandlungen										
Wohnung im Mehr- familienhaus	1999	19	82	31	197	1130	135	3	5,1	0,1
	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	
	2008	4	37	22	139	1035	454			
	2009	1	120	59	132	725				

* Preisangabe inkl. Bodenanteil und Erschließungskosten

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



Wohnungseigentum nach Altersklassen



Folgende Tabelle zeigt die durchschnittlichen Kaufpreise von Wohnungseigentum (Wohnung im Mehrfamilienhaus), bezogen auf die Wohnfläche.

Der Tabellenteil „A“ bezieht sich auf die Durchschnittswerte, ermittelt über alle vorliegenden geeigneten Verkaufsfälle aus dem gesamten Kreis Coesfeld. Im Tabellenteil „B“ ist, wenn statistisch möglich, eine Differenzierung nach Gemeinden vorgenommen worden.

A							
Wohnungseigentum nach Altersklassen, Jahrgang 2009 (ohne Erbbaurechtvorgänge)							
Wiederverkauf von Wohnungen in Mehrfamilienhäuser							
2009 Altersklasse (Baujahr)	Anzahl der Kauffälle	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittl. anteilige Grundstücksgröße (m ²)	Wohnfläche			
				mittlere Größe (m ²)	mittlerer Kaufpreis*) (€/m ²)	VB**) 90% (€)	An- zahl
bis 1949	1	85.000	200				
1950 - 1964	11	69.909	127	71	826	198	7
1965 - 1974	25	101.833	142	220	840	85	23
1975 - 1984	32	67.450	155	81	879	79	22
1985 - 1994	40	77.338	127	70	1.091	63	32
1995 - 2007	41	106.609	138	85	1.267	83	29
Neubau	35	158.797	148	98	1.716	104	13

*) Preisangaben inkl. Bodenanteil und Erschließungskosten

**) Vertrauensbereich

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 €



2007 - 2009 Altersklasse (Baujahr)	Anzahl der Kauffälle	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittl. anteilige Grundstücksgröße (m ²)	Wohnfläche			An- zahl
				mittlere Größe (m ²)	mittlerer Kaufpreis*) (€/m ²)	VB**) 90% (€)	
B							
Wohnungseigentum nach Altersklassen und Gemeinden aus den Jahren 2007 bis 2009 (ohne Erbbaurechtsvorgänge)							
Wiederverkauf von Wohnungen in Mehrfamilienhäuser							
Coesfeld							
bis 1949							
1950 - 1964							
1965 - 1974	13	71.569	149	80	957	126	11
1975 - 1984	21	81.143	142	84	942	61	16
1985 - 1994	13	93.885	116	81	1.187	70	11
1995 - 2007	23	112.932	126	82	1.402	113	17
Dülmen							
bis 1949							
1950 - 1964	13	80.342	113	70	1.076	207	9
1965 - 1974	13	77.077	156	81	875	95	11
1975 - 1984	18	76.139	114	77	957	87	15
1985 - 1994	34	80.212	125	74	1.077	93	30
1995 - 2007	22	99.727	121	79	1.239	126	14
Havixbeck							
bis 1949							
1950 - 1964							
1965 - 1974							
1975 - 1984							
1985 - 1994	8	50.369	89	56	811	224	7
1995 - 2007	6	118.299	134	93	1.392	172	4
Lüdinghausen							
bis 1949							
1950 - 1964							
1965 - 1974	11	72.373	128	76	965	193	11
1975 - 1984	5	70.500	134	97	949	18	2
1985 - 1994	13	102.423	198	95	1.131	120	9
1995 - 2007	22	100.958	126	65	1.574	126	16
Nottuln							
bis 1949							
1950 - 1964							
1965 - 1974							
1975 - 1984	15	87.960	176	100	950	122	12
1985 - 1994	8	66.688	155	56	1.060	44	5
1995 - 2007	9	92.167	158	87	997	221	7

*) Preisangaben inkl. Bodenanteil und Erschließungskosten

**) Vertrauensbereich

Allgemeine Preisauskunft

Die Allgemeine Preisauskunft unter www.boris.nrw.de bietet die Möglichkeit, zu Häusern und Eigentumswohnungen nach Eingabe einiger einfacher Kriterien wie „Wohn- und Grundstücksfläche“ Mittelwerte aus passenden Kauffällen abzuleiten. Dieser durchschnittliche Kaufpreis je m² Wohnfläche wird mit erläuternden Angaben zur Beschreibung der berücksichtigten Stichprobe kostenfrei ausgegeben. Die ungefähre Lage der Kaufobjekte wird in einer Übersichtskarte grob visualisiert. Auf Anforderung wird ein kostenpflichtiges PDF-Dokument ausgegeben, das zusätzlich eine Kaufpreisliste und einen Kartenauszug enthält, in dem die Kauffälle dargestellt werden.

BORIS
NRW plus

Der Obere Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im Land
Nordrhein-Westfalen



Startseite | Nutzungsbedingungen | Impressum | Ihre Meinung | Kontakt | FAQ | Hilfe
Anmelden

Aktuelles: >>

Information: >>

Produktauswahl: >>

Geodatenzentrum NRW: >>

Links: >>

Suche

Produkt:
Allgemeine Preisauskunft

Gemeinde:
Coesfeld

Neue Gemeindefsuche

Objektart
Eigentumswohnungen

Gebietsgliederungsstufe
Coesfeld Stadtgebiet Übersicht

Objektgruppe
Weiterverkauf

Wohnlage
alle

Ausstattung
alle

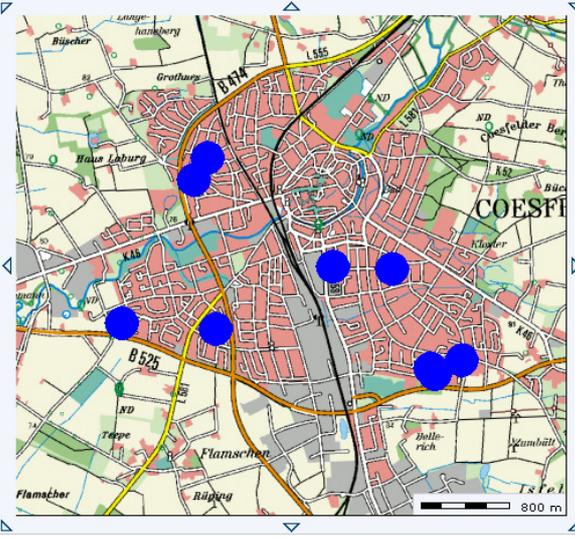
Baujahr
1990

Wohnfläche in m²
80

Anzahl der Wohneinheiten
alle

Preis berechnen

Allgemeine Preisauskunft mit Kaufpreisliste



Ausgabe der Recherche

Auf Grund Ihrer Recherche wurden 11 Kaufpreise aus den Jahren 2006 bis 2009 gefunden.

Die Stichprobe umfasst Wohnungen mit:

- einer Wohnfläche von 70 bis 90 m² (Mittelwert 80 m²)
- Baujahren von 1986 bis 1994 (Mittelwert 1992).

Der mittlere Kaufpreis beträgt 1238 €/m² mit einer Streuung von +/- 11 %.

An Hand der gewählten Parameter ergibt sich ein Gesamtkaufpreis von ca. 99000 €.

Download

Diese Preisauskunft ersetzt keine qualifizierte Verkehrswertermittlung nach § 194 Baugesetzbuch. Bitte bedenken Sie, dass weitere Einflussfaktoren wie der Objektzustand, die Größe der Wohnanlage, die Geschosslage, besondere Einbauten, Erbbaurecht, Wiederkaufrechte, Altlasten u.a.m. den Wert beeinflussen können. Diese Faktoren konnten bei der Recherche nicht berücksichtigt werden.

Werkzeuge

Maßstab wählen
1:50000

Kartenwerk
Topographische Karte

Optionale Folien

Gemeindegrenzen

Gutachterausschuss

- Gutachterausschuss im Kreis Coesfeld anzeigen

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

Gemeinde bzw. Stadt:	Coesfeld
Objektart:	Eigentumswohnung
Gebietsgliederungsstufe:	Coesfeld Stadtgebiet
Objektgruppe:	Weiterverkauf
Wohnlage:	alle Wohnlagen
Ausstattung:	alle Ausstattungsmerkmale
Baujahr:	1990
Wohnfläche:	80 m ²
Anzahl der Wohneinheiten:	alle Anzahlen

Im Ergebnis werden 11 Kaufpreisfälle gemeldet und visualisiert, ergänzt um statistische Werte zur Wohnfläche, zum Alter und zum Preis und dessen Streuung.

8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Gutachterausschussverordnung (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. jedes 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 2010 (Wertermittlungsstichtag: 01.01.2010) sind einschließlich der Kosten für die erstmalige Erschließung ausgewiesen. Der Bodenrichtwert gilt insofern für ein fertig vermessenes Grundstück inkl. des Wertes folgender Beiträge:

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

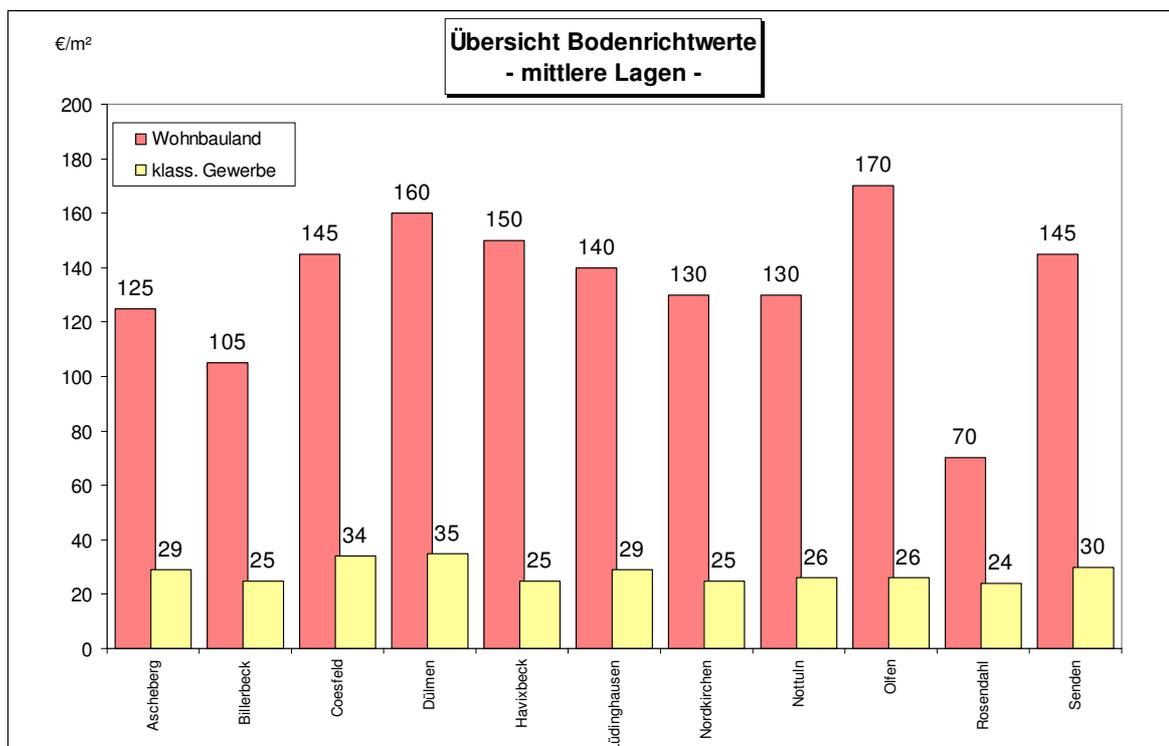


Die Höhe des Wertes dieser Beiträge richtet sich nach der Qualität der Erschließung und ist insbesondere gekennzeichnet durch das Jahr der Herstellung der Erschließungsanlagen mit dem zugehörigen Ausbaustandard. Merkmale des technischen Ausbaus sind: niveaugleicher Ausbau der Fahrbahn und Gehwege, Art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

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

- neuzeitliche Erschließungsqualität (ab ca. 1990): 40-50 €/m²
Analyse 2009: tlw. bis zu 50 €/m²
- durchschnittliche Erschließungsqualität (ca. 1960 – 1989): 25 €/m²
- einfache Erschließungsqualität
 (Alterschließung, Ortsdurchfahrten, fehlende Ausbauten): 15-20 €/m²

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



**Durchschnittliche Bodenrichtwerte 2010 (Stand 01.01.2010)**

Gemeinde/Ortsteil	Art der baulichen Nutzung	baureifes Land		
		mäßig €/m ²	mittel €/m ²	gut €/m ²
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	60,--	100,--	125,--
Ortsteil Herbern	W I - II	100,--	105,--	120,--
	M II		130,--	150,--
	G		25,--	
Stadt Billerbeck	W	90,--	105,--	115,--
	GE		25,--	
Billerbeck	W I – II	90,--	105,--	115,--
	M II	155,--	220,--	250,--
	G		25,--	
	SW		60,--	
Stadt Coesfeld	W	105,--	145,--	240,--
	GE		34,--	
Coesfeld	W I – III	105,--	155,--	230,--
	MK II – III	290,--	450,--	525,--
	G	30,--	32,--	48,--
Ortsteil Lette	W I – II	100,--	110,--	130,--
	G		26,--	
Stadt Dülmen	W	100,--	160,--	235,--
	GE	32,--	35,--	44,--
Dülmen	W I – II	165,--	230,--	270,--
	MK II – III	280,--	450,--	675,--
	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,--	125,--	135,--
Gemeinde Havixbeck	W	135,--	150,--	155,--
	GE	22,--	25,--	28,--
Havixbeck	W I – II	125,--	140,--	200,--
	M II	230,--	285,--	340,--
	G	23,--	25,--	28,--
Ortsteil Hohenholte	W I – II		160,--	
Stadt Lüdinghausen	W	110,--	140,--	180,--
	GE	23,--	29,--	31,--
Lüdinghausen	W I – III	110,--	140,--	180,--
	MK II – III	210,--	330,--	450,--
	G	24,--	28,--	30,--
Ortsteil Seppenrade	W I – II	120,--	140,--	160,--
	M II		200,--	
	SW		60,--	



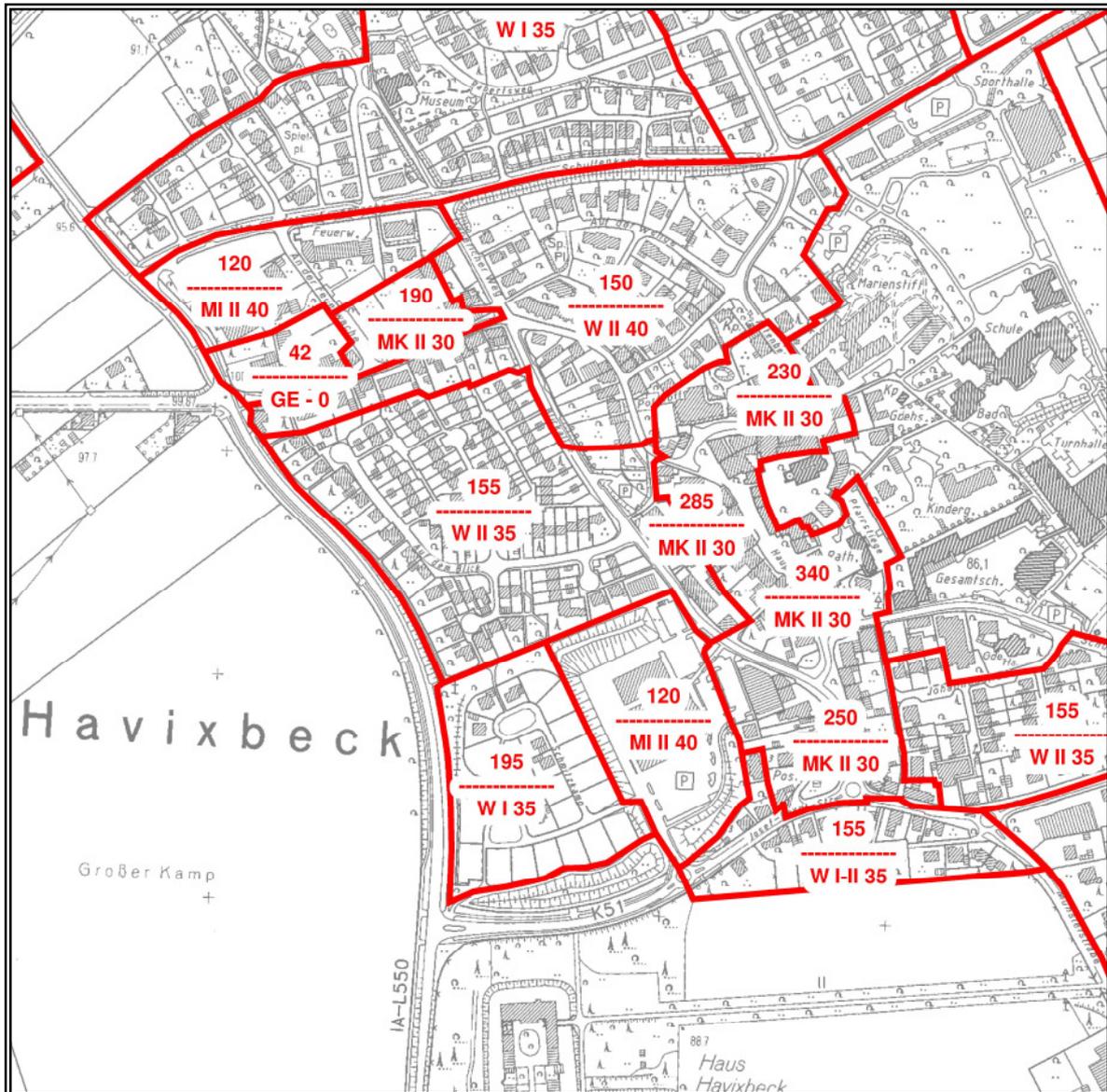
Gemeinde/Ortsteil	Art der baulichen Nutzung	baureifes Land		
		mäßig €/m	mittel €/m	gut €/m
Gemeinde Nordkirchen	W	120,--	130,--	140,--
	GE		25,--	
Nordkirchen	W I – II	120,--	125,--	140,--
	M II		225,--	
	G		25,--	
Ortsteil Capelle	W I – II		125,--	
	G		24,--	
Ortsteil Südkirchen	W I – II		125,--	
	G		25,--	
Gemeinde Nottuln	W	100,--	130,--	175,--
	GE		26,--	
Nottuln	W I – II	130,--	150,--	185,--
	M II		280,--	
	G		26,--	
Ortsteil Appelhülsen	W I – II	95,--	110,--	120,--
	M II		155,--	
	G		26,--	
Ortsteil Darup	W I – II	90,--	100,--	120,--
Ortsteil Schapdetten	W I – II		130,--	
Stadt Olfen	W	115,--	170,--	185,--
	GE		26,--	
Olfen	W I – II	150,--	170,--	190,--
	M II		210,--	330,--
	SW	55,--	85,--	
	G		26,--	
Ortsteil Vinum	W I – II		145,--	
Gemeinde Rosendahl	W	60,--	65,--	85,--
	GE		24,--	36,--
Ortsteil Darfeld	W I – II	60,--	65,--	85,--
	G	20,--		24,--
	MK		175,--	
Ortsteil Holtwick	W I – II	70,--	75,--	85,--
	G		22,--	
Ortsteil Osterwick	W I – II	55,--	65,--	80,--
	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		285,--	330,--
	G		26,--	
Ortsteil Ottmarsbocholt	W I – II	80,--	110,--	130,--
	M		155,--	
	G		24,--	
Ortsteil Bösensell	W I – II	135,--	140,--	160,--
	G		30,--	
Ortsteil Venne	W I – II		55,--	

 -Übersicht gem. §13 GAVO

8.2.1 Bodenrichtwerte und Bodenrichtwertkarten

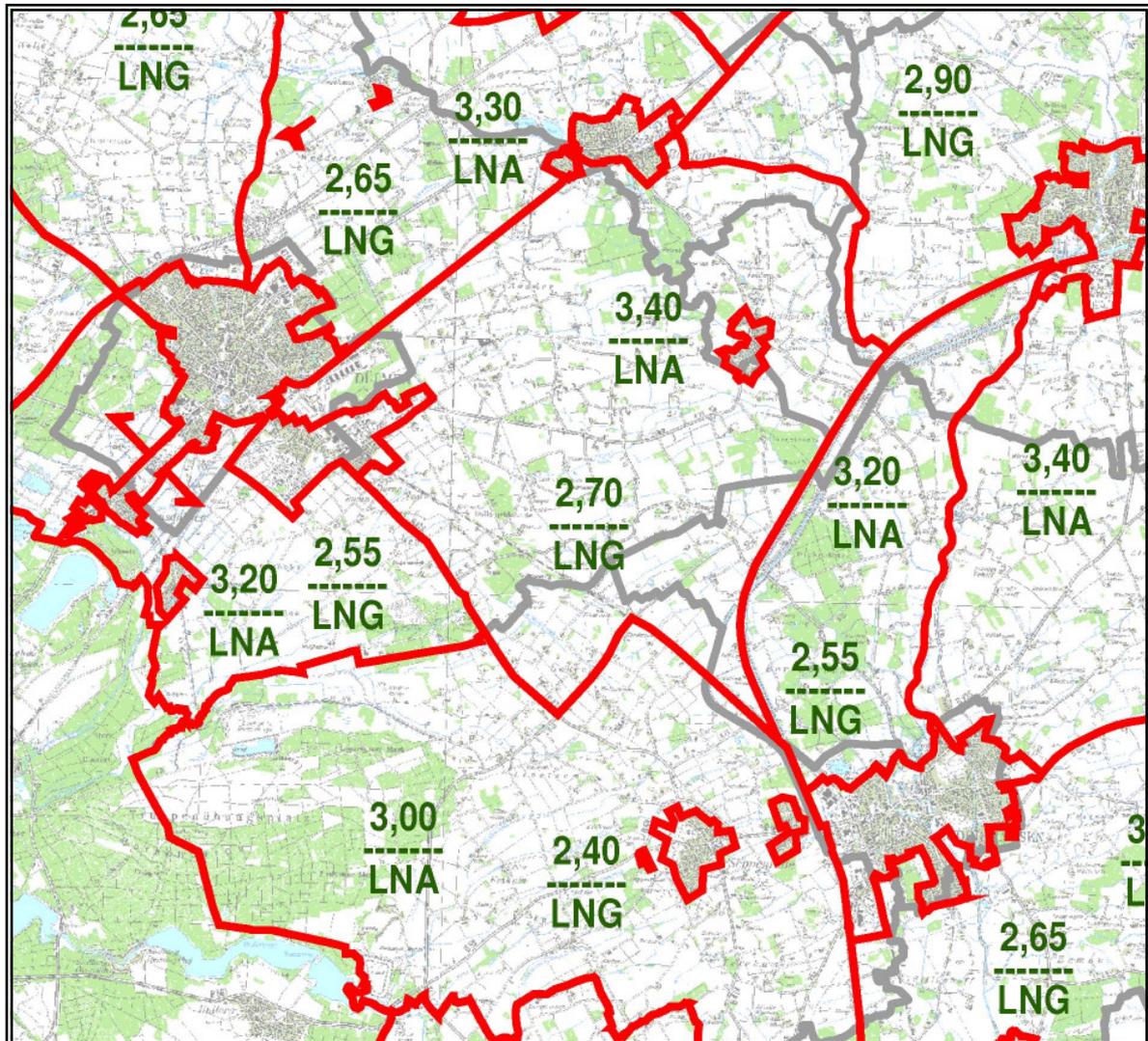
Anzahl der Bodenrichtwerte 1.1.2010													
Gebietskörperschaft	MI	G	GE	M	MD	MK	SW	W	GI	SO	LNA	LNG	gesamt
Ascheberg			5	5		2		37					49
Billerbeck	4	3	3			6	1	28					45
Coesfeld	1		11		1	56		72		7			148
Dülmen	8		10	4	4	26	3	85	1				141
Havixbeck	2		5			5		18					30
Lüdinghausen	6		5	7		26	1	64					109
Nordkirchen			3	1	2			23					29
Nottuln			3	3		2		40	1				49
Olfen	1		3	5			2	24					35
Rosendahl	2		5	4		2		26					39
Senden		4				6		35					45
Kreis Coesfeld	24	7	53	29	7	131	7	452	2	7	22	22	763

Auszug aus einer Bodenrichtwertkarte
(Legende siehe Seite 44)



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für landwirtschaftliche Flächen (Legende siehe Seite 44)

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



Die Landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte können ebenfalls im Portal www.boris.nrw.de eingesehen werden. Ferner kann die Richtwertkarte für 25,- € in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erworben werden, Tel.: 02541/18-6812 bzw. -6814



Darstellung des Bodenrichtwertes in der Bodenrichtwertkarte

Beispiel:

175

W II 35

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

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

Eigenschaften des Richtwertgrundstückes

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

Art der baulichen Nutzung	W	Wohnbauland
	MI / MD / MK	gemischte Baufläche
	G / GE / GI	gewerbliche Baufläche
	SO	Sondergebiet
	SW	Wochenendhausgebiet
	LNA	Ackerflächen
	LNG	Grünlandflächen
Geschossigkeit	II	römische Ziffern
Grundstückstiefe [m]	35	arabische Ziffern
Geschossflächenzahl	1,2	arabische Ziffern

Richtwertbezirk (optional)

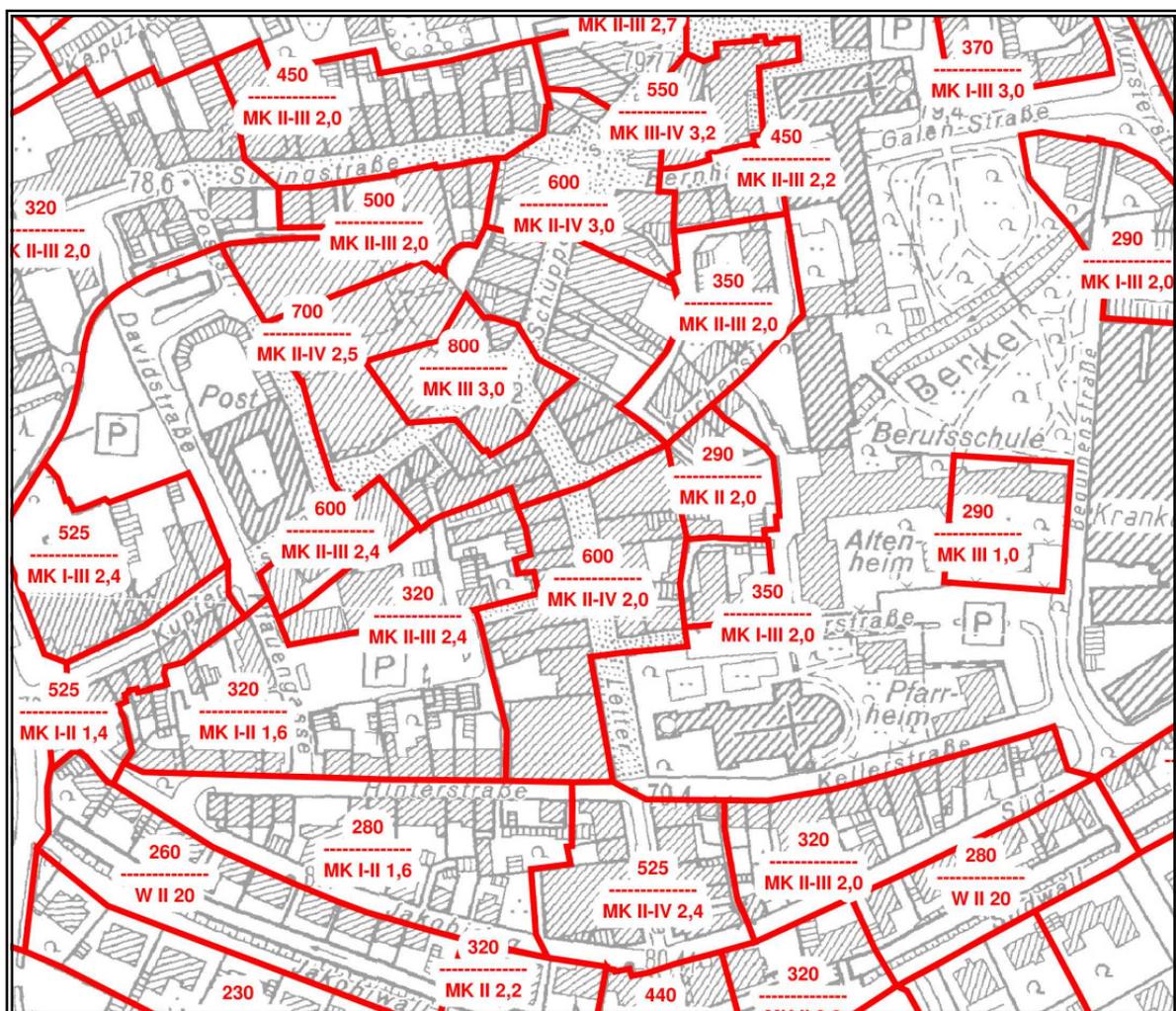
Zur räumlichen Abgrenzung der Bodenrichtwerte sind diese in Richtwertbezirke – mit Ausnahme der Innenstadtbereiche - unterteilt. Die räumliche Abgrenzung erfolgt durch entsprechende Darstellung von Begrenzungslinien.

Begrenzungslinie

8.2.2 Innenstadtrichtwerte

Für die Kerngebiete der Städte Coesfeld, Dülmen und Lüdinghausen führt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 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 bisherigen lagetypischen Bodenrichtwerte in diesen Innenstadtlagen sind zum Stichtag 01.01.2010 in Zonale Bodenrichtwerte überführt worden.

Auszug Innenstadtrichtwertkarte (hier Coesfeld) (Legende siehe Seite 44)





9. Erforderliche Daten

9.1 Bodenpreisindexreihen

Entwicklung der Grundstückswerte für baureifes Wohnbauland (1974-1986)

Gemeinde Einwohner (EW) Index	(1)	Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke - €/m²: bis 2002 erschließungsbeitragspflichtig; ab 2003 erschließungsbeitragsfrei												
	(2)	Anzahl der Richtwerte												
Wertermittlungsstichtag 31.12. des Auswertjahres														
		1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986
Ascheberg	(1)	18,12	18,81	20,86	21,99	24,80	31,48	38,86	42,51	45,63	48,29	47,65	48,22	48,22
€	(2)	14	14	14	14	14	14	14	14	16	16	16	16	16
15176 EW	(1)	18,12	18,81	20,86	21,99	24,80	31,48	38,86	42,89	45,09	48,29	47,65	48,22	48,22
	(2)								16	16				
Index	(%)	100,00	103,80	115,10	121,40	136,90	173,80	214,50	234,70	249,70	267,40	263,80	267,00	267,00
Billerbeck	(1)	17,42	17,86	18,85	20,49	22,02	30,81	43,56	45,73	45,23	43,79	42,92	42,92	41,33
€	(2)	15	15	15	15	16	16	16	16	17	17	17	17	19
11495 EW	(1)	17,42	17,86	18,85	20,23	22,02	30,81	43,56	45,84	45,23	43,79	42,92	42,92	41,33
	(2)				16				17					19
Index	(%)	100,00	102,50	108,20	117,60	128,00	179,10	253,30	265,90	262,40	254,00	249,00	249,00	239,80
Coesfeld	(1)	24,05	25,20	26,13	27,68	30,94	38,16	48,98	53,61	54,09	54,17	53,31	52,08	49,42
€	(2)	53	53	54	54	54	54	55	55	56	56	56	56	56
36685 EW	(1)	24,05	25,04	26,13	27,68	30,94	38,95	48,98	53,64	54,09	54,17	53,31	52,08	49,42
	(2)		54				55		56					
Index	(%)	100,00	104,80	109,30	115,80	129,40	159,60	200,70	219,70	221,60	221,90	218,40	213,30	202,40
Dülmen	(1)	21,21	24,48	26,29	29,31	34,43	47,76	60,95	64,45	66,47	65,54	66,49	62,08	58,35
€	(2)	45	45	45	46	47	51	50	50	50	50	50	51	52
47379 EW	(1)	23,36	24,48	26,33	28,99	33,46	47,74	60,95	64,45	66,47	65,54	66,49	62,08	58,35
	(2)	45		46	47	51	50						52	
Index	(%)	100,00	104,80	112,60	125,30	148,80	212,40	271,10	286,70	295,70	291,60	295,80	276,20	259,60
Havixbeck	(1)	15,43	16,87	18,15	21,82	23,10	31,96	44,74	49,43	51,38	49,68	51,38	48,92	43,97
€	(2)	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	8
11918 EW	(1)	15,43	16,87	18,15	21,82	23,10	31,96	44,74	49,43	51,38	49,68	51,38	48,92	43,97
	(2)													8
Index	(%)	100,00	109,40	117,70	141,40	149,70	207,20	290,00	320,40	333,10	322,10	333,10	317,10	285,10
Lüdinghausen	(1)	20,52	21,52	22,72	25,64	28,75	42,36	59,47	67,87	65,31	64,64	63,45	59,88	57,06
€	(2)	39	39	39	40	40	41	42	42	42	42	42	41	43
24052 EW	(1)	20,52	21,52	22,75	25,64	28,58	42,57	59,47	67,87	65,31	64,64	63,45	59,88	57,06
	(2)			40		41	42							
Index	(%)	100,00	104,90	110,70	124,80	139,90	207,40	289,70	330,60	318,20	314,90	309,10	291,70	278,00
Nordkirchen	(1)	16,11	17,34	18,74	19,26	21,39	28,89	45,03	49,01	49,79	49,44	49,91	49,40	46,41
€	(2)	12	12	12	12	12	12	13	13	13	13	13	13	13
10492 EW	(1)	16,11	17,34	18,74	19,26	21,39	29,42	45,03	49,01	49,79	49,44	49,91	49,40	46,41
	(2)						13							
Index	(%)	100,00	107,70	116,40	119,60	132,80	179,40	274,60	298,80	303,60	301,40	304,30	301,20	283,00
Nottuln	(1)	13,04	13,42	14,44	15,34	19,85	27,53	39,37	43,27	45,50	45,78	45,58	44,64	43,17
€	(2)	12	12	12	12	12	13	13	13	13	13	13	13	14
20228 EW	(1)	13,04	13,42	14,44	15,34	20,49	27,53	39,37	43,27	45,50	45,78	45,58	44,64	43,17
	(2)					13							14	
Index	(%)	100,00	102,90	110,80	117,60	152,30	204,60	292,50	321,50	338,10	340,20	338,70	331,70	320,80
Olfen	(1)	22,50	22,89	24,23	25,40	28,87	49,43	61,70	64,69	64,69	64,69	63,64	63,64	63,44
€	(2)	13	13	13	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
12199 EW	(1)	22,50	22,89	23,69	25,40	28,87	49,43	61,70	64,69	64,69	64,69	63,64	63,64	63,44
	(2)			15										
Index	(%)	100,00	101,80	107,70	115,40	131,20	224,70	280,50	294,10	294,10	294,10	289,30	289,30	288,40
Rosendahl	(1)	11,98	12,27	13,48	14,41	14,83	18,59	26,21	28,86	29,42	29,19	29,27	30,33	28,85
€	(2)	9	9	11	11	11	11	11	11	11	11	12	12	12
10958 EW	(1)	11,98	12,13	13,48	14,41	14,83	18,59	26,21	28,86	29,42	29,27	29,27	30,33	28,85
	(2)		11								12			
Index	(%)	100,00	102,40	113,70	121,60	125,10	156,90	221,20	243,60	248,30	246,30	246,30	255,30	242,80
Senden	(1)	19,32	20,89	21,64	22,09	25,05	32,63	42,76	47,71	46,91	46,74	47,52	46,53	44,51
€	(2)	14	14	15	15	15	16	16	16	19	19	19	19	20
20404 EW	(1)	19,32	20,86	21,64	22,09	25,41	32,63	42,76	46,07	46,91	46,74	47,52	46,53	42,55
	(2)		15			16			19				20	22
Index	(%)	100,00	108,10	112,20	114,50	129,90	166,80	218,50	243,80	248,30	247,40	251,60	246,30	235,60
Kreis Coesfeld														
Gewogenes Mittel		20,49	21,46	22,67	24,58	27,87	38,28	50,77	55,36	55,53	55,27	54,92	53,12	50,60
Anzahl Richtwerte		232	232	236	240	242	249	251	251	258	258	259	259	268
Gewogenes Mittel			21,35	22,68	24,51	27,76	38,45		55,05	55,50	55,17		52,99	50,39
Anzahl Richtwerte			236	240	242	249	251		258	258	259		266	270
Index	(%)	100,00	104,70	111,20	120,50	137,10	189,00	249,50	272,10	274,50	273,30	272,10	263,20	251,30



Entwicklung der Grundstückswerte für baureifes Wohnbauland (1987-1999)

Gemeinde Einwohner (EW) Index	(1)	Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke - €/m²: bis 2002 erschließungsbeitragspflichtig; ab 2003 erschließungsbeitragsfrei												
	(2)	Anzahl der Richtwerte												
		Wertermittlungsstichtag 31.12. des Auswertjahres												
		1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Ascheberg	(1)	48,16	47,81	47,81	49,41	52,76	57,55	64,60	72,94	75,35	87,01	89,69	93,26	101,66
€	(2)	16	16	16	16	16	16	17	17	19	19	24	24	34
15176 EW	(1)	48,16	47,81	47,81	49,41	52,76	58,38	64,60	73,46	75,35	86,81	88,94	90,90	101,68
	(2)						17		19		24	24	34	35
Index	(%)	266,70	264,70	264,70	273,60	292,20	318,70	352,60	398,10	408,40	471,60	487,24	510,88	571,31
Billerbeck	(1)	40,26	39,31	38,86	39,96	40,04	40,90	45,59	51,13	52,95	61,07	61,07	61,36	63,78
€	(2)	19	19	19	19	19	15	18	15	18	18	18	19	19
11495 EW	(1)	40,26	39,31	38,86	39,96	40,80	40,34	45,67	51,42	52,95	61,07	61,36	61,36	63,66
	(2)					15	18	15	18		0	19	19	20
Index	(%)	233,50	228,10	225,40	231,80	232,30	232,90	263,20	294,70	303,50	350,00	350,00	350,00	363,83
Coesfeld	(1)	48,48	48,37	48,37	51,03	56,69	59,84	67,16	74,35	88,29	93,63	117,88	127,45	120,20
€	(2)	56	56	56	56	56	55	60	48	53	48	55	55	43
36685 EW	(1)	48,48	48,37	48,37	51,03	56,90	59,23	67,65	73,99	83,03	102,63	117,88	128,06	122,92
	(2)					55	60	48	53	48	55	55	43	48
Index	(%)	198,60	198,10	198,10	209,00	232,20	244,20	276,90	304,30	363,10	409,50	470,33	508,52	477,32
Dülmen	(1)	56,39	56,47	56,46	59,43	63,25	66,02	77,97	86,66	98,99	114,29	114,41	127,00	139,02
€	(2)	52	52	54	54	54	51	52	50	50	51	53	53	52
47379 EW	(1)	56,39	56,46	56,46	59,43	64,36	66,48	78,43	85,08	98,85	114,22	114,62	127,00	139,11
	(2)		54			51	52	50	50	51	53	53	52	53
Index	(%)	250,90	251,20	251,20	264,40	281,40	288,60	338,50	374,10	435,20	503,20	504,03	558,51	611,35
Havixbeck	(1)	43,01	42,82	42,95	45,06	48,44	52,02	61,07	72,22	77,33	98,28	98,28	106,09	110,95
€	(2)	8	8	8	8	8	8	9	8	8	9	10	10	10
11918 EW	(1)	43,01	42,82	42,95	45,06	48,44	52,44	61,68	72,22	77,83	98,28	98,28	106,09	110,95
	(2)						9	8		9	9	10,00	10,00	10
Index	(%)	278,90	277,60	278,40	292,10	314,10	337,30	392,80	459,90	492,50	621,90	621,90	671,34	702,07
Lüdinghausen	(1)	56,29	55,25	55,29	57,42	62,66	61,83	72,46	78,71	84,50	107,56	113,38	115,94	121,21
€	(2)	43	44	44	44	44	37	38	33	37	28	34	34	34
24052 EW	(1)	56,20	55,25	55,29	57,42	61,83	61,67	73,91	78,49	85,64	113,84	113,38	116,24	119,13
	(2)	44				37	38	33	37	28	34	34	34	45
Index	(%)	274,20	269,60	269,80	280,20	305,80	305,80	359,30	382,60	411,90	517,30	515,23	526,85	549,35
Nordkirchen	(1)	44,60	44,60	44,84	47,99	51,53	52,80	61,14	64,14	70,42	75,56	84,93	92,60	101,12
€	(2)	13	13	13	14	14	11	12	11	11	9	9	9	9
10492 EW	(1)	44,60	44,60	45,50	47,99	52,80	51,81	60,19	64,14	73,00	75,56	84,93	92,60	101,12
	(2)			14		11	12	11		9	9,00	9,00	9,00	9
Index	(%)	271,90	271,90	273,30	288,30	309,60	309,60	365,30	389,30	427,40	442,30	497,16	542,06	591,95
Nottuln	(1)	42,98	42,59	43,31	46,34	51,09	50,30	68,13	78,31	83,47	93,18	98,61	98,04	96,14
€	(2)	14	14	14	14	14	13	20	19	20	20	21	23	23
20228 EW	(1)	42,98	42,59	43,31	46,34	50,30	55,07	68,75	78,23	81,81	94,10	95,59	92,89	96,77
	(2)					13	20	19	20	20	21	23	23	34
Index	(%)	319,40	316,40	321,80	344,40	379,70	379,70	469,70	535,00	570,90	650,20	681,32	698,74	723,20
Olfen	(1)	63,44	62,58	62,19	62,70	62,79	67,77	76,15	91,30	105,18	126,54	134,21	134,59	137,19
€	(2)	15	15	16	16	16	13	14	14	14	16	16	17	18
12199 EW	(1)	63,44	62,19	62,19	62,70	63,83	68,15	76,15	91,30	106,73	126,54	134,59	132,51	137,19
	(2)		16			13	14			16	16	17	18	18
Index	(%)	288,40	284,50	284,50	286,80	287,20	304,90	340,70	408,50	470,60	558,00	591,82	591,82	612,74
Rosendahl	(1)	28,38	27,18	27,18	28,79	30,91	31,37	34,26	35,24	35,24	41,67	42,61	44,64	47,34
€	(2)	12	13	13	13	13	11	12	12	12	12	12	13	12
10958 EW	(1)	28,28	27,18	27,18	28,79	30,17	31,06	34,26	35,24	35,24	41,67	42,71	45,12	46,22
	(2)	13				11	12				12,00	13	12	22
Index	(%)	238,80	229,50	229,50	243,10	261,00	271,50	299,40	308,00	308,00	364,20	372,38	389,18	408,28
Senden	(1)	42,11	42,16	42,16	43,32	46,25	47,75	54,63	64,29	71,58	74,00	83,12	100,08	102,09
€	(2)	22	22	22	22	22	18	20	20	21	22	21	23	21
20404 EW	(1)	42,11	42,16	42,16	43,32	46,78	47,73	54,63	64,52	70,07	74,84	82,45	98,17	102,68
	(2)					18	20		21	22	21	23	21	28
Index	(%)	233,10	233,40	233,40	239,80	256,00	261,30	299,10	352,00	390,50	412,40	458,01	555,94	578,15
Kreis Coesfeld														
Gewogenes Mittel		49,44	48,99	49,10	51,29	55,07	57,33	66,07	73,94	82,13	93,92	102,13	108,59	111,27
Anzahl Richtwerte		270	272	275	276	276	248	272	247	263	252	272	280	275
Gewogenes Mittel		49,36	49,07	49,12		55,57	57,17	66,49	73,40	81,25	97,02	101,51	107,73	109,12
Anzahl Richtwerte		272	275	276		248	272	247	263	252	272	280	275	322
Index	(%)	246,50	244,70	244,80	255,60	274,50	283,20	327,30	364,00	407,30	470,80	495,59	530,19	547,59



Entwicklung der Grundstückswerte für baureifes Wohnbauland (2000-2010)

Gemeinde Einwohner (EW) Index	(1)	Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke - €/m²: 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	2009	2010	
Ascheberg	(1)	102,33	102,51	104,39	127,42	130,59	129,00	131,53	127,08	122,57	120,41	120,27
€	(2)	35	35	34	34	34	35	36	36	37	37	37
14972 EW	(1)	102,33	103,09		127,20	131,90	128,50	131,53	127,42	122,57	120,41	120,27
	(2)		34		34	35	36	36	37	37	37	37
Index	(%)	574,98	576,00	583,26	583,26	598,80	585,64	599,45	579,17	557,12	547,30	546,67
Billerbeck	(1)	73,11	73,60	67,60	91,00	90,77	100,60	105,58	100,58	100,58	100,58	100,58
€	(2)	20	20	25	25	25	26	26	26	26	26	26
11590 EW	(1)	73,20	72,54		90,77	90,77	100,58	105,58	100,58	100,58	100,58	101,25
	(2)	21	25		25	26	26	26	26	26	26	28
Index	(%)	417,89	420,17	391,56	391,56	391,56	433,96	455,53	433,96	433,96	433,96	433,96
Coesfeld	(1)	122,92	124,00	122,14	143,40	153,60	159,70	159,13	159,13	159,20	159,20	152,39
€	(2)	48	46	51	51	67	67	68	69	69	69	71
36515 EW	(1)	123,80	122,14	122,14	148,30	153,60	159,60	159,13	159,13	159,20	158,38	153,33
	(2)	46	51	51	67	67	68	68	69	69	71	72
Index	(%)	477,32	478,09	478,09	478,09	495,18	514,84	513,33	513,33	513,55	513,55	494,13
Dülmen	(1)	149,09	142,50	140,35	161,35	156,95	158,57	164,10	155,25	155,25	156,08	157,27
€	(2)	53	47	63	63	77	80	77	80	80	80	83
46893 EW	(1)	148,20	138,95		161,95	156,95	158,57	164,00	155,25	155,25	156,33	158,88
	(2)	47	63		77	77	77	80	80	80	83	85
Index	(%)	655,21	630,01	636,36	636,36	616,71	623,08	644,81	610,40	610,40	613,67	617,36
Havixbeck	(1)	106,35	105,20	116,75	139,69	149,69	163,75	152,06	147,35	147,35	147,35	148,33
€	(2)	10	9	16	16	16	16	17	17	17	17	18
11746 EW	(1)	104,70	106,06		139,69	149,69	165,88	152,10	147,35	147,35	148,33	148,33
	(2)	9	16		16	16	17	17	17	17	18	18
Index	(%)	672,95	676,17	744,32	744,32	797,60	872,52	799,83	774,85	774,85	774,85	774,85
Lüdinghausen	(1)	126,06	127,40	125,69	145,80	145,40	145,40	145,63	141,60	140,92	136,56	140,09
€	(2)	45	45	39	39	45	45	48	48	48	49	54
24163 EW	(1)	126,06	123,67		145,40	145,40	145,42	145,63	140,92	141,43	138,30	149,61
	(2)	45	39		45	45	48	48	48	49	53	64
Index	(%)	581,32	587,48	597,08	597,08	597,08	597,08	597,94	581,39	581,39	561,37	568,64
Nordkirchen	(1)	107,08	110,30	112,00	133,13	139,05	139,55	137,50	132,50	132,40	132,05	131,36
€	(2)	9	7	8	8	21	22	22	22	23	22	22
10496 EW	(1)	109,10	109,25		135,24	139,55	139,55	137,50	132,40	132,40	132,05	132,39
	(2)	7	8		21	22	22	22	23	23	22	23
Index	(%)	626,85	633,74	649,69	649,69	668,00	668,00	658,18	634,25	634,25	632,57	629,27
Nottuln	(1)	98,28	100,60	100,87	122,83	131,18	132,14	133,11	132,63	130,81	130,81	129,49
€	(2)	34	34	30	30	34	36	37	37	37	37	39
20178 EW	(1)	98,28	98,93		125,59	132,00	131,49	133,89	130,81	130,80	129,49	130,38
	(2)	34	30		34	36	37	38	37	37	39	40
Index	(%)	734,48	751,85	766,59	766,59	800,72	801,56	811,44	803,80	803,80	803,87	803,87
Offen	(1)	142,03	142,80	140,65	162,83	162,95	162,95	163,70	163,70	165,21	165,21	165,21
€	(2)	18	21	23	23	22	22	23	23	24	24	24
12247 EW	(1)	142,00	140,65		162,95	162,95	163,70	163,70	165,21	165,21	165,21	165,21
	(2)	21	23		22	22	23	23	24	24	24	24
Index	(%)	634,31	637,89	637,89	637,89	637,89	637,89	637,89	637,89	637,89	637,89	637,89
Rosendahl	(1)	46,22	47,40	51,83	72,22	75,77	75,77	75,77	70,77	75,77	75,77	70,77
€	(2)	22	22	18	18	26	26	26	26	26	26	26
10902 EW	(1)	46,22	47,11		72,88	75,77	75,77	75,77	70,77	70,80	75,77	70,77
	(2)	22,00	18		26	26	26	26	26	26	26	26
Index	(%)	408,28	418,69	460,64	460,64	478,91	478,91	478,91	447,31	478,91	512,53	478,71
Senden	(1)	107,46	106,52	109,60	134,26	142,26	145,34	145,00	145,33	145,33	146,17	147,79
€	(2)	28	27	25	25	31	30	30	30	30	30	34
20721 EW	(1)	106,52	107,16		134,66	143,00	145,00	145,00	145,33	145,33	147,79	147,00
	(2)	27	25		31	30	30	30	30	30	34	35
Index	(%)	605,10	605,10	618,88	618,88	653,81	664,50	664,50	666,02	666,02	669,87	669,87
Kreis Coesfeld												
Gewogenes Mittel		113,26	112,62	114,19	136,02	139,12	141,78	142,80	139,32	139,10	138,62	138,12
Anzahl Richtwerte		322	313	332	332	398	405	410	414	417	417	434
Gewogenes Mittel		113,95	112,73		137,04	139,20	141,77	142,98	139,21	138,85	139,04	140,01
Anzahl Richtwerte		279	332		398	402	410	414	417	418	433	452
Index	(%)	568,36	561,74	569,02	569,02	577,63	588,35	592,63	577,45	577,01	576,03	572,19



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 - 2008)

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

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



Entwicklung der Landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte (2008 - 2009)

Wertermittlungsstichtag: 01.01. des Jahres:			2009	2010	
RW-Nr.	Name des Richtwertes	Lage tlw. in den Gemeinden			
90001	Holtwicker Mark	Rosendahl/Coesfeld	3,50	3,50	
90002	Horst/Netter/Aulendorf	Rosendahl/Billerbeck	3,30	3,40	
90003	Temming/Herkentrup	Havixbeck/Billerbeck	3,50	3,50	
90004	Gerleve/Alstätte	Coesfeld/Billerbeck	3,50	3,50	
90005	Letter Bruch	Coesfeld/Dülmen	3,30	3,40	
90006	Letter Berg	Coesfeld	3,90	3,90	
90007	Roruper Mark	Dülmen	3,30	3,30	
90008	Weddern	Dülmen	3,00	3,30	
90009	Heller/Hagenau/Bredenbeck	Nottuln/Senden/Dülmen	3,40	3,60	
90010	Neusträßer Bruch	Dülmen	3,00		
90011	Süskenbrocks Heide	Dülmen	3,20	3,20	
90012	Leversum	Lüdinghausen	3,00	3,00	
90013	Piekenbrock	Lüdinghausen/Ascheberg/Nordkirchen	3,40	3,40	
90014	Köckelsum	Olfen	3,30	3,30	
90015	Schloss Sandfort	Olfen	3,70	3,80	
90016	Forsthövel	Ascheberg	3,00	3,00	
90033	Heller	Nottuln		3,20	
90035	Feldmark	Dülmen		3,40	
90037	Westrup	Lüdinghausen		3,30	
90039	Osterbauerschaft	Senden		3,40	
90041	Hegemer	Ascheberg		3,50	
90043	Berenbrock	Senden		3,20	
90045	Altendorf	Nordkirchen		3,40	
Kreis Coesfeld			mittl. Preis € / m ²	3,33	3,39
			Anzahl der Richtwerte	16	22
			Veränderung		102%
			Indexwerte	235,4	237,05



9.2 Umrechnungskoeffizienten

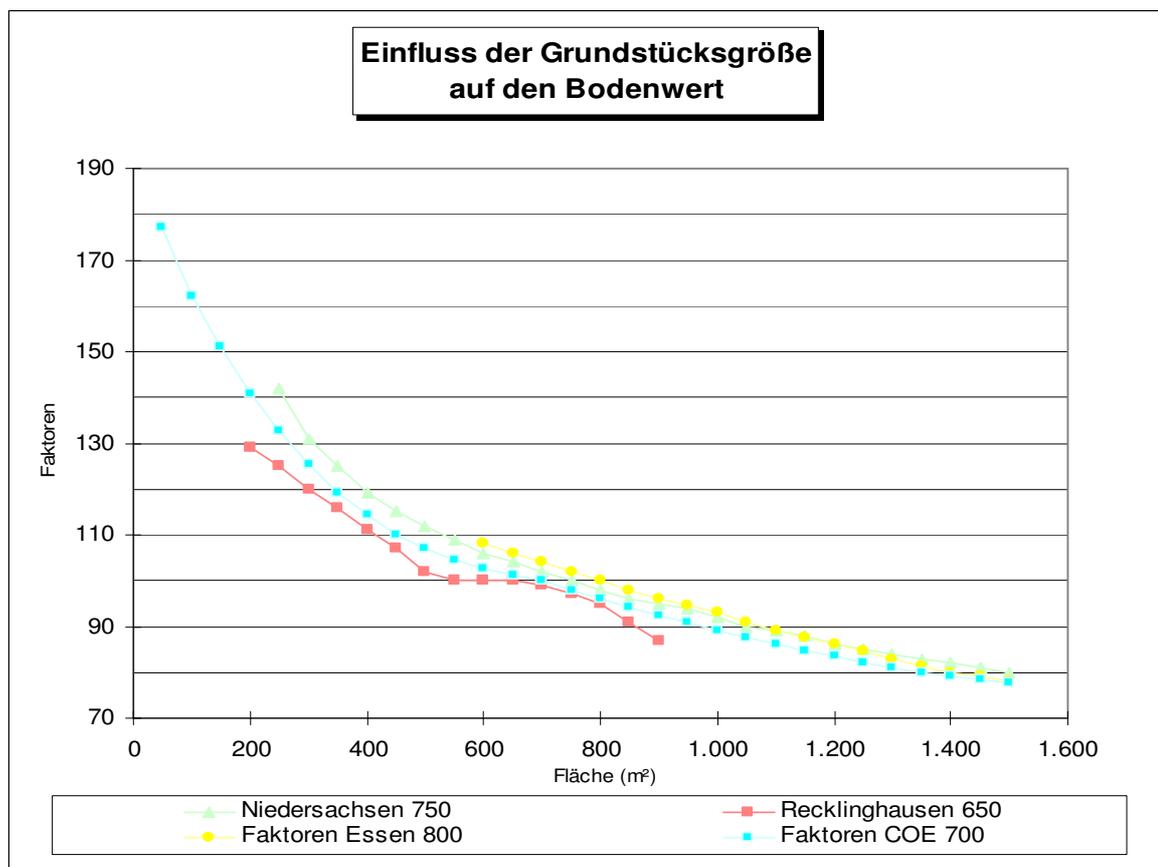
Bei der Grundstückspreisbildung spielen verschiedene Faktoren eine Rolle. Neben den individuellen Gesichtspunkten, die nicht in die Verkehrswertermittlung einfließen sollen, können Beobachtungen mit allgemeiner Marktgültigkeit gemacht werden. Hierzu zählen insbesondere

- 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

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





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

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



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 im Kreis Coesfeld allerdings im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser nicht signifikant festgestellt werden. Für Mehrfamilienhäuser ist aber auch hier eine Abhängigkeit von der baulichen Ausnutzung festzustellen.

Zur Umrechnung benutzt der Gutachterausschuss Coesfeld in derartigen Fällen die Umrechnungskoeffizienten aus der Anlage 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

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

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 u.a. 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.

Im Januar 2010 ist durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine umfangreiche Auswertung über Liegenschaftszinssätze bei Drei- und Mehrfamilienhäusern erfolgt. Die Auswertung umfasste dabei nicht nur Fälle aus dem Zuständigkeitsbereich des Kreises Coesfeld, sondern darüber hinaus auch Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte der Kreise Borken, Recklinghausen und Warendorf sowie der Stadt Rheine im Kreis Steinfurt.

So konnten insgesamt 99 Fälle zusammengetragen werden. Nach Bereinigung der Daten und Überprüfung der Plausibilität verblieben für die statistische Untersuchung noch 56 Fälle.

Die Heranziehung dieser Fälle führte zu folgenden Ergebnissen im Marktsegment der Drei- und Mehrfamilienhäuser:

Liegenschaftszinssatz:	5,7%
Anzahl der Fälle:	56
Minimum:	2,8%
Maximum:	7,5%
Standardabweichung:	0,3%
durchschnittliche Wohn-/ Nutzfläche (WF/ NF):	577 m ²
durchschnittlicher Kaufpreis/m ² WF/NF:	672 €/m ²
durchschnittliche Miete/m ² WF/NF:	4,66 €/m ²
durchschnittliche Restnutzungsdauer	42 Jahre
durchschnittlicher Bodenrichtwert:	164 €/m ²
Rohertragsfaktor:	12,1

Allgemein lässt die Auswertung folgende Aussagen zu:

Je höher die Restnutzungsdauer, desto höher auch der Liegenschaftszinssatz.

Je höher die Miete, desto höher auch der Liegenschaftszinssatz.

Je höher der Kaufpreis/m² WF/NF, desto niedriger der Liegenschaftszinssatz.



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 01.03.2006 sind im Zweiten Teil Nr. 4 die Wertermittlungsgrundsätze grundstücksbezogener Rechte 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. Diese Untersuchung wurde im Jahre 2010 um weitere 25 Verkaufsfälle aus den Jahren 2007 bis 2009 ergänzt. In der Regel erwarb der Erbbauberechtigte das Grundstück vom Erbbaurechtsgeber. 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 für 2009 2,60 % des beitragsfreien Bodenwertes (s.a. Nr. 5.1.3 – Erbbaurechte).

Der Marktanpassungsfaktor i.S. Nr. 4.3.3.2.1 (Anlage 13) WertR 2006 ergibt sich hiernach zu **0,85** +/- 0,28.

Anwendungsbeispiel:

Unbelasteter beitragsfreier Bodenwert:	73.500 € (500 m ² zu 147 €/m ²)
Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags:	90 Jahre
Nutzungstypischer Erbbauzinssatz / Jahr:	2,6 % v. 73.500 € = 1.911 €
Vertraglich erzielbare Erbbauzinsen / Jahr:	1.500 €

Über die Restlaufzeit abgezinster Bodenwert des Erbbaugrundstücks:

$$73.500 \text{ €} * 0,09925 = 7.295 \text{ €}$$

(Abzinsungsfaktor bei 2,6 % und 90 Jahren Restlaufzeit: 0,09925)

Über die Restlaufzeit kapitalisierte, vertraglich erzielbare Erbbauzinsen:

$$1.500 \text{ €} * 34,644 = 51.966 \text{ €}$$

(Vervielfältiger bei 90 Jahren Laufzeit und 2,6 % Erbbauzinssatz: 34,644)

Finanzmathematischer Wert des Bodenwertanteils des Erbbaugrundstücks:

$$7.295 \text{ €} + 51.966 \text{ €} = 59.261 \text{ €}$$

Verkehrswert = Finanzmathematischer Wert * **Marktanpassungsfaktor** Erbbaugrundstück

$$59.261 \text{ €} * \mathbf{0,85} = 50.627 \text{ € ca. } 50.500 \text{ €}$$



9.5.2 Sachwertabschläge

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

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses führte eine Untersuchung zur Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes durch. Sie basiert auf Erhebungen aus den Jahren 2007 bis 2009. Es wurden die Verkaufsfälle von Ein- und Zweifamilienhäusern, von Reihenhäusern und Doppelhaushälften ausgewertet. Nach Angaben der Eigentümer und nach einer Ortsbesichtigung wurde der Sachwert für das jeweilige Objekt ermittelt und mit dem tatsächlichen Kaufpreis verglichen. Die Untersuchung stützt sich auf folgende Modellparameter:

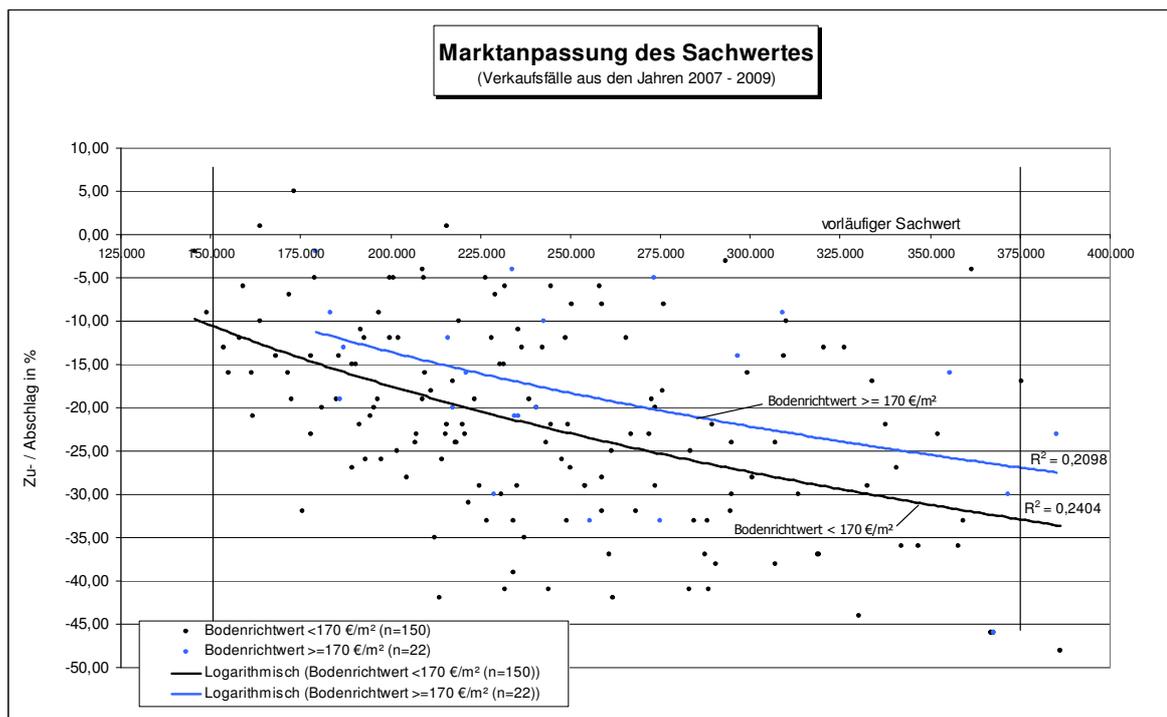
- Normalherstellungskosten: NHK 2000,
Bruttogrundfläche nach DIN 277/1987
- Baunebenkosten: 16% bei freistehenden Häusern
14% bei Reihenhäusern
- Baupreisindex: Landesbaupreisindex, Jahr 2000 = 100
- Regionalfaktor Kreis Coesfeld: 0,77 (siehe Nr. 9.5.3)
- Außenanlagen, besondere Bauteile: geschätzte Zeitwerte
- Gesamtnutzungsdauer: 70 - 90 Jahre
- Alterswertminderung: nach Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden
der Gutachterausschüsse (AGVGA - NRW)
- Bodenwert: Grundstücksfläche x angepasster Boden-
richtwert (Anpassungen aufgrund abweichender
Größe bzw. Tiefe des Grundstückes wurden
vorgenommen.)



Insgesamt sind 172 geeignete Verkaufsfälle analysiert worden. Aufgrund des vorgefundenen Datenmaterials bleibt die Untersuchung auf Immobilien mit einem Sachwert zwischen 150.000 € und 375.000 € beschränkt. Die Auswertung lässt folgende signifikante Aussagen zu:

- Die Höhe des Sachwertabschlages hängt von der Höhe des Sachwertes ab. Je höher der vorläufige Sachwert, desto größer der ermittelte Sachwertabschlag.
- Die Höhe des Sachwertabschlages hängt von der Lage, das heißt vom Bodenwert ab. Hier ist eine signifikante Aussage zu Immobilien mit einem Bodenrichtwert ≥ 170 €/m² möglich. Der Sachwertabschlag für diese Objekte liegt etwa 3 – 6 % niedriger als bei Objekten mit einem Bodenrichtwert < 170 €/m².

Naturgemäß tritt bei einer derartigen Untersuchung eine gewisse Streubreite auf, die auch hier z.T. erheblich ist. Für die Ermittlung eines Sachwertabschlages ist sie bei sachverständiger Anwendung dennoch geeignet.



9.5.3 Regionalisierungsfaktor Kreis Coesfeld, NHK 2000

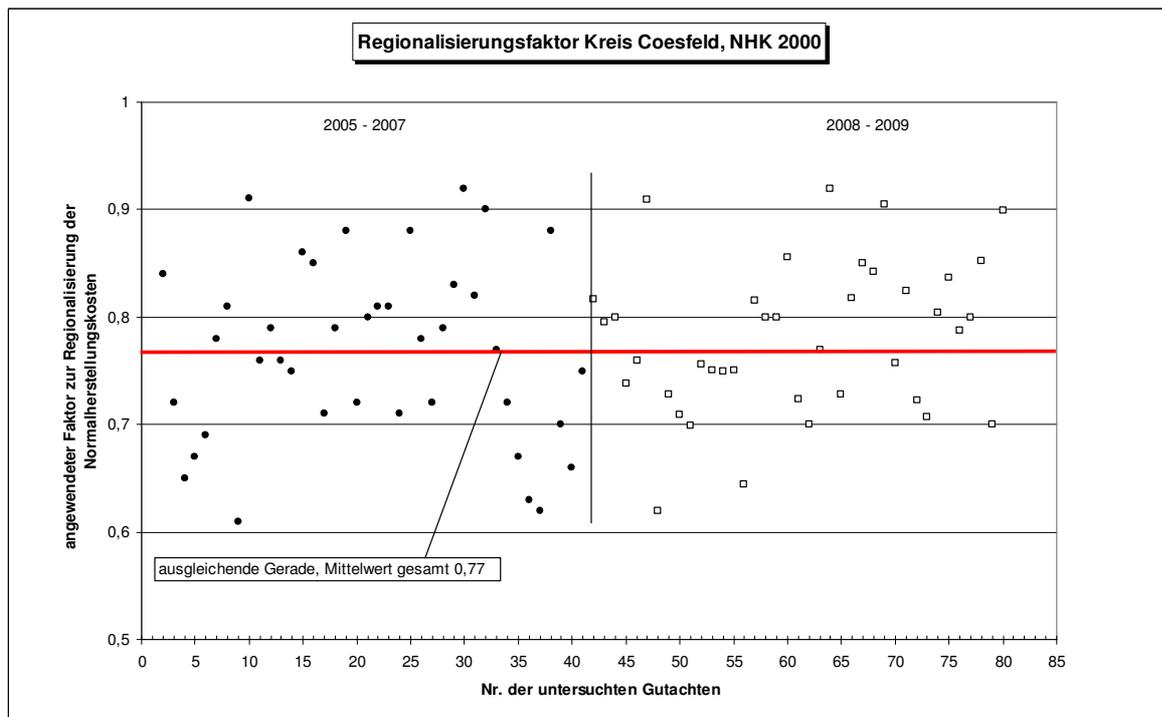
Die Ermittlung von Herstellungskosten, insbesondere für Wohngebäude im Rahmen der Sachwertermittlung, erfolgt im Gutachterausschuss seit dem Jahr 2008 auch mit Hilfe der Normalherstellungskosten NHK 2000. Für die Erstellung von Verkehrswertgutachten wird auf die Anlage 7 der WertR 2006 zurückgegriffen. Hier sind die Normalherstellungskosten differenziert nach Gebäudetyp, Ausstattungsstandard und Baujahrsklasse angegeben und auf die Brutto-Grundfläche (BGF) bezogen. Durch Regionalisierungsfaktoren können die Normalherstellungskosten an die Verhältnisse in der jeweiligen Region / Stadt angepasst werden.

Die nachstehende Untersuchung betrachtet Verkehrswertgutachten des Gutachterausschusses aus den Jahren 2005 – 2009. Die Studie vergleicht angesetzte Herstellungskosten, die mit Hilfe des umbauten Raumes bzw. der Nutzfläche die auf Basis der DIN 277 ermittelt wurden, mit nicht regionalisierten Herstellungskostenansätzen nach NHK 2000. Seit dem Jahr 2008 werden bei der Erstellung von Verkehrswertgutachten durch den Gutachterausschuss alle genannten Ermittlungsmethoden für Herstellungskosten parallel angewendet. Gutachten, in denen der Regionalisierungsfaktor 0,77 aus der im Marktbericht 2009 veröffentlichten Untersuchung verwendet wurde, sind in der aktuellen Auswertung nicht berücksichtigt.

Die aktuelle Untersuchung bestätigt die Werte, die im Marktbericht 2009 veröffentlicht wurden. Ein Regionalisierungsfaktor von 0,77 mit einer Streubreite von 0,61 bis 0,92 wurde für den Kreis Coesfeld abgeleitet.

Folgende Gebäudetypen nach Anlage 7 der WertR 2006 sind in die Untersuchungen eingeflossen: 1.01, 1.02, 1.11, 1.12, 1.21, 1.23, 1.31, 1.32, 2.01, 2.02, 2.03, 2.11, 2.12, 2.21, 2.23, 2.31.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Streubreite kann der „Regionalisierungsfaktor Kreis Coesfeld“ von 0,77 für die sachgerechte Ermittlung von Herstellungskosten nach NHK 2000 dienen. Er ist nur für die o.g. Gebäudetypen zu verwenden.





9.6 Bewirtschaftungskosten

9.6.1 Verwaltungskosten

Höchstsätze gem. §26 II Berechnungsverordnung

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

9.6.4 Instandhaltungskosten

Jährliche Instandhaltungskosten für Wohngebäude

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

Gültigkeitsdauer	Jahr der Fertigstellung								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 €



9.6.3 Vervielfältiger

Vervielfältigtabelle nach § 16 Abs. 3 Wertermittlungsverordnung 1988

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

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

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

Vervielfältigertabelle nach § 16 Abs. 3 Wertermittlungsverordnung 1988

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

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

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

**9.6.4 Sterbetafeln****Sterbetafel 2008 für die Bundesrepublik Deutschland**

männlich							
Vollendetes Alter	Sterbewahrscheinlichkeit [q(x)]	Überlebenswahrscheinlichkeit [p(x)]	Überlebende [l(x)]	Gestorbene [d(x)]	Bis zum Alter x+1 durchlebte Jahre [L(x)]	Insgesamt noch zu durchlebende Jahre [e(x)*l(x)]	Durchschnittliche Lebenserwartung in Jahren [e(x)]
0	0,00412898	0,99587102	100000	413	99650	7716667	77,17
1	0,00034097	0,99965903	99587	34	99570	7617016	76,49
2	0,00019479	0,99980521	99553	19	99543	7517446	75,51
3	0,00015594	0,99984406	99534	16	99526	7417903	74,53
4	0,00013277	0,99986723	99518	13	99512	7318377	73,54
5	0,00012375	0,99987625	99505	12	99499	7218865	72,55
6	0,00010433	0,99989567	99493	10	99488	7119366	71,56
7	0,00010028	0,99989972	99482	10	99477	7019879	70,56
8	0,00010393	0,99989607	99472	10	99467	6920401	69,57
9	0,00009503	0,99990497	99462	9	99457	6820934	68,58
10	0,00008668	0,99991332	99453	9	99448	6721477	67,58
11	0,00009638	0,99990362	99444	10	99439	6622029	66,59
12	0,00012273	0,99987727	99434	12	99428	6522590	65,60
13	0,00010216	0,99989784	99422	10	99417	6423161	64,60
14	0,00014751	0,99985249	99412	15	99405	6323744	63,61
15	0,00019766	0,99980234	99397	20	99388	6224340	62,62
16	0,00030682	0,99969318	99378	30	99362	6124952	61,63
17	0,00034807	0,99965193	99347	35	99330	6025590	60,65
18	0,00058370	0,99941630	99313	58	99284	5926260	59,67
19	0,00059337	0,99940663	99255	59	99225	5826976	58,71
20	0,00060708	0,99939292	99196	60	99166	5727751	57,74
21	0,00059618	0,99940382	99136	59	99106	5628585	56,78
22	0,00058988	0,99941012	99076	58	99047	5529479	55,81
23	0,00058444	0,99941556	99018	58	98989	5430432	54,84
24	0,00058125	0,99941875	98960	58	98931	5331443	53,87
25	0,00059836	0,99940164	98903	59	98873	5232512	52,91
26	0,00063962	0,99936038	98843	63	98812	5133639	51,94
27	0,00059341	0,99940659	98780	59	98751	5034827	50,97
28	0,00061517	0,99938483	98722	61	98691	4936076	50,00
29	0,00063519	0,99936481	98661	63	98630	4837385	49,03
30	0,00064855	0,99935145	98598	64	98566	4738755	48,06
31	0,00071004	0,99928996	98534	70	98499	4640189	47,09
32	0,00073963	0,99926037	98464	73	98428	4541690	46,13
33	0,00075453	0,99924547	98391	74	98354	4443262	45,16
34	0,00081342	0,99918658	98317	80	98277	4344908	44,19
35	0,00085939	0,99914061	98237	84	98195	4246631	43,23
36	0,00091878	0,99908122	98153	90	98108	4148435	42,27
37	0,00102741	0,99897259	98063	101	98012	4050328	41,30
38	0,00109950	0,99890050	97962	108	97908	3952316	40,35
39	0,00124573	0,99875427	97854	122	97793	3854408	39,39
40	0,00142355	0,99857645	97732	139	97663	3756614	38,44
41	0,00153742	0,99846258	97593	150	97518	3658952	37,49
42	0,00172937	0,99827063	97443	169	97359	3561434	36,55
43	0,00199904	0,99800096	97275	194	97177	3464075	35,61
44	0,00224793	0,99775207	97080	218	96971	3366897	34,68
45	0,00251592	0,99748408	96862	244	96740	3269926	33,76
46	0,00283893	0,99716107	96618	274	96481	3173186	32,84
47	0,00319395	0,99680605	96344	308	96190	3076705	31,93
48	0,00361170	0,99638830	96036	347	95863	2980515	31,04
49	0,00402687	0,99597313	95689	385	95497	2884652	30,15



männlich							
Vollendetes Alter	Sterbewahrscheinlichkeit [q(x)]	Überlebenswahrscheinlichkeit [p(x)]	Überlebende [l(x)]	Gestorbene [d(x)]	Bis zum Alter x+1 durchlebte Jahre [L(x)]	Insgesamt noch zu durchlebende Jahre [e(x)*l(x)]	Durchschnittliche Lebenserwartung in Jahren [e(x)]
50	0,00436562	0,99563438	95304	416	95096	2789156	29,27
51	0,00488357	0,99511643	94888	463	94656	2694060	28,39
52	0,00541208	0,99458792	94425	511	94169	2599404	27,53
53	0,00586126	0,99413874	93914	550	93638	2505235	26,68
54	0,00645323	0,99354677	93363	602	93062	2411596	25,83
55	0,00691343	0,99308657	92761	641	92440	2318534	24,99
56	0,00754479	0,99245521	92119	695	91772	2226094	24,17
57	0,00790475	0,99209525	91424	723	91063	2134323	23,35
58	0,00892193	0,99107807	90702	809	90297	2043260	22,53
59	0,00973045	0,99026955	89892	875	89455	1952963	21,73
60	0,01048276	0,98951724	89018	933	88551	1863508	20,93
61	0,01139160	0,98860840	88084	1003	87583	1774957	20,15
62	0,01226186	0,98773814	87081	1068	86547	1687374	19,38
63	0,01351658	0,98648342	86013	1163	85432	1600827	18,61
64	0,01437443	0,98562557	84851	1220	84241	1515395	17,86
65	0,01556361	0,98443639	83631	1302	82980	1431154	17,11
66	0,01712982	0,98287018	82329	1410	81624	1348174	16,38
67	0,01825950	0,98174050	80919	1478	80180	1266549	15,65
68	0,02010342	0,97989658	79442	1597	78643	1186369	14,93
69	0,02189653	0,97810347	77845	1705	76992	1107726	14,23
70	0,02407009	0,97592991	76140	1833	75224	1030734	13,54
71	0,02700785	0,97299215	74307	2007	73304	955510	12,86
72	0,02987563	0,97012437	72300	2160	71220	882206	12,20
73	0,03307318	0,96692682	70140	2320	68981	810986	11,56
74	0,03699014	0,96300986	67821	2509	66566	742005	10,94
75	0,04101560	0,95898440	65312	2679	63973	675439	10,34
76	0,04562412	0,95437588	62633	2858	61204	611467	9,76
77	0,05042111	0,94957889	59776	3014	58269	550262	9,21
78	0,05630992	0,94369008	56762	3196	55163	491994	8,67
79	0,06087099	0,93912901	53565	3261	51935	436830	8,16
80	0,06774769	0,93225231	50305	3408	48601	384895	7,65
81	0,07505303	0,92494697	46897	3520	45137	336294	7,17
82	0,08283999	0,91716001	43377	3593	41580	291157	6,71
83	0,09157539	0,90842461	39784	3643	37962	249577	6,27
84	0,10184207	0,89815793	36140	3681	34300	211615	5,86
85	0,11320000	0,88680000	32460	3674	30623	177315	5,46
86	0,12954713	0,87045287	28785	3729	26921	146692	5,10
87	0,13705829	0,86294171	25056	3434	23339	119771	4,78
88	0,15074533	0,84925467	21622	3259	19992	96432	4,46
89	0,15660179	0,84339821	18363	2876	16925	76440	4,16
90	0,17582528	0,82417472	15487	2723	14126	59515	3,84
91	0,19964525	0,80035475	12764	2548	11490	45389	3,56
92	0,21721134	0,78278866	10216	2219	9106	33899	3,32
93	0,23457904	0,76542096	7997	1876	7059	24793	3,10
94	0,25338235	0,74661765	6121	1551	5345	17734	2,90
95	0,27263124	0,72736876	4570	1246	3947	12389	2,71
96	0,29233754	0,70766246	3324	972	2838	8442	2,54
97	0,31243652	0,68756348	2352	735	1985	5604	2,38
98	0,33286371	0,66713629	1617	538	1348	3619	2,24
99	0,35355518	0,64644482	1079	381	888	2271	2,10
100	0,37444792	0,62555208	698	261	567	1382	1,98

q(x) = Sterbewahrscheinlichkeit vom Alter x bis x+1

p(x) = Überlebenswahrscheinlichkeit vom Alter x bis x+1

l(x) = Überlebende im Alter x

d(x) = Gestorbene im Alter x bis unter x+1

L(x) = Von den Überlebenden im Alter x bis zum Alter x+1 durchlebte Jahre

e(x)*l(x) = Von den Überlebenden im Alter x insgesamt noch zu durchlebende Jahre

e(x) = Durchschnittliche Lebenserwartung (von den Überlebenden) im Alter x in Jahren

Die Sterbetafel für das Jahr t (z.B. 2002) bezieht sich auf den Zeitraum t-2/t (z.B. 2000/2002).

(C)opyright Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2010

Stand: 25.02.2010



weiblich							
Vollendetes Alter	Sterbewahrscheinlichkeit [q(x)]	Überlebenswahrscheinlichkeit [p(x)]	Überlebende [l(x)]	Gestorbene [d(x)]	Bis zum Alter x+1 durchlebte Jahre [L(x)]	Insgesamt noch zu durchlebende Jahre [e(x)*l(x)]	Durchschnittliche Lebenserwartung in Jahren [e(x)]
0	0,00334497	0,99665503	100000	334	99716	8239883	82,40
1	0,00027888	0,99972112	99666	28	99652	8140167	81,67
2	0,00017187	0,99982813	99638	17	99629	8040516	80,70
3	0,00014298	0,99985702	99621	14	99613	7940887	79,71
4	0,00011700	0,99988300	99606	12	99601	7841273	78,72
5	0,00008464	0,99991536	99595	8	99590	7741673	77,73
6	0,00007165	0,99992835	99586	7	99583	7642082	76,74
7	0,00007094	0,99992906	99579	7	99576	7542500	75,74
8	0,00007038	0,99992962	99572	7	99569	7442924	74,75
9	0,00006508	0,99993492	99565	6	99562	7343355	73,75
10	0,00007171	0,99992829	99559	7	99555	7243794	72,76
11	0,00007664	0,99992336	99551	8	99548	7144239	71,76
12	0,00007594	0,99992406	99544	8	99540	7044691	70,77
13	0,00011108	0,99988892	99536	11	99531	6945151	69,78
14	0,00012081	0,99987919	99525	12	99519	6845620	68,78
15	0,00013897	0,99986103	99513	14	99506	6746101	67,79
16	0,00014956	0,99985044	99499	15	99492	6646595	66,80
17	0,00017819	0,99982181	99484	18	99476	6547103	65,81
18	0,00021881	0,99978119	99467	22	99456	6447627	64,82
19	0,00023133	0,99976867	99445	23	99433	6348172	63,84
20	0,00020691	0,99979309	99422	21	99412	6248738	62,85
21	0,00020836	0,99979164	99401	21	99391	6149326	61,86
22	0,00023804	0,99976196	99381	24	99369	6049935	60,88
23	0,00024297	0,99975703	99357	24	99345	5950567	59,89
24	0,00021168	0,99978832	99333	21	99322	5851222	58,91
25	0,00022564	0,99977436	99312	22	99301	5751899	57,92
26	0,00025402	0,99974598	99289	25	99277	5652599	56,93
27	0,00026230	0,99973770	99264	26	99251	5553322	55,94
28	0,00024528	0,99975472	99238	24	99226	5454071	54,96
29	0,00028251	0,99971749	99214	28	99200	5354845	53,97
30	0,00028920	0,99971080	99186	29	99171	5255645	52,99
31	0,00032070	0,99967930	99157	32	99141	5156473	52,00
32	0,00032161	0,99967839	99125	32	99109	5057332	51,02
33	0,00037696	0,99962304	99093	37	99075	4958223	50,04
34	0,00039281	0,99960719	99056	39	99037	4859148	49,05
35	0,00045140	0,99954860	99017	45	98995	4760111	48,07
36	0,00049061	0,99950939	98972	49	98948	4661116	47,10
37	0,00052598	0,99947402	98924	52	98898	4562168	46,12
38	0,00060413	0,99939587	98872	60	98842	4463270	45,14
39	0,00070827	0,99929173	98812	70	98777	4364428	44,17
40	0,00073795	0,99926205	98742	73	98706	4265651	43,20
41	0,00085319	0,99914681	98669	84	98627	4166945	42,23
42	0,00098771	0,99901229	98585	97	98536	4068318	41,27
43	0,00108882	0,99891118	98488	107	98434	3969782	40,31
44	0,00114276	0,99885724	98381	112	98324	3871348	39,35
45	0,00142217	0,99857783	98268	140	98198	3773023	38,40
46	0,00159558	0,99840442	98128	157	98050	3674825	37,45
47	0,00178688	0,99821312	97972	175	97884	3576775	36,51
48	0,00186829	0,99813171	97797	183	97705	3478891	35,57
49	0,00211348	0,99788652	97614	206	97511	3381185	34,64



weiblich							
Vollendetes Alter	Sterbewahrscheinlichkeit [q(x)]	Überlebenswahrscheinlichkeit [p(x)]	Überlebende [l(x)]	Gestorbene [d(x)]	Bis zum Alter x+1 durchlebte Jahre [L(x)]	Insgesamt noch zu durchlebende Jahre [e(x)*l(x)]	Durchschnittliche Lebenserwartung in Jahren [e(x)]
50	0,00240425	0,99759575	97408	234	97291	3283675	33,71
51	0,00254923	0,99745077	97173	248	97050	3186384	32,79
52	0,00279596	0,99720404	96926	271	96790	3089334	31,87
53	0,00299747	0,99700253	96655	290	96510	2992544	30,96
54	0,00321217	0,99678783	96365	310	96210	2896034	30,05
55	0,00356744	0,99643256	96056	343	95884	2799824	29,15
56	0,00382704	0,99617296	95713	366	95530	2703940	28,25
57	0,00421849	0,99578151	95347	402	95145	2608410	27,36
58	0,00454586	0,99545414	94944	432	94729	2513265	26,47
59	0,00486127	0,99513873	94513	459	94283	2418536	25,59
60	0,00532936	0,99467064	94053	501	93803	2324253	24,71
61	0,00596030	0,99403970	93552	558	93273	2230450	23,84
62	0,00617051	0,99382949	92994	574	92708	2137177	22,98
63	0,00668625	0,99331375	92421	618	92112	2044470	22,12
64	0,00706298	0,99293702	91803	648	91478	1952358	21,27
65	0,00750715	0,99249285	91154	684	90812	1860880	20,41
66	0,00821607	0,99178393	90470	743	90098	1770067	19,57
67	0,00891718	0,99108282	89727	800	89327	1679969	18,72
68	0,00994091	0,99005909	88927	884	88485	1590643	17,89
69	0,01100005	0,98899995	88043	968	87558	1502158	17,06
70	0,01223359	0,98776641	87074	1065	86541	1414600	16,25
71	0,01387680	0,98612320	86009	1194	85412	1328058	15,44
72	0,01584858	0,98415142	84815	1344	84143	1242646	14,65
73	0,01784575	0,98215425	83471	1490	82726	1158503	13,88
74	0,01981209	0,98018791	81981	1624	81169	1075777	13,12
75	0,02291544	0,97708456	80357	1841	79437	994607	12,38
76	0,02598526	0,97401474	78516	2040	77496	915171	11,66
77	0,02937827	0,97062173	76476	2247	75352	837675	10,95
78	0,03357618	0,96642382	74229	2492	72983	762323	10,27
79	0,03799568	0,96200432	71737	2726	70374	689340	9,61
80	0,04409497	0,95590503	69011	3043	67489	618966	8,97
81	0,05019888	0,94980112	65968	3312	64312	551477	8,36
82	0,05731493	0,94268507	62656	3591	60861	487165	7,78
83	0,06566719	0,93433281	59065	3879	57126	426304	7,22
84	0,07422946	0,92577054	55187	4096	53138	369178	6,69
85	0,08587455	0,91412545	51090	4387	48896	316040	6,19
86	0,10004783	0,89995217	46703	4673	44366	267144	5,72
87	0,11103004	0,88896996	42030	4667	39697	222777	5,30
88	0,12484463	0,87515537	37364	4665	35031	183080	4,90
89	0,13352338	0,86647662	32699	4366	30516	148049	4,53
90	0,15149524	0,84850476	28333	4292	26187	117533	4,15
91	0,17753640	0,82246360	24041	4268	21907	91346	3,80
92	0,19828899	0,80171101	19773	3921	17812	69440	3,51
93	0,22487042	0,77512958	15852	3565	14070	51628	3,26
94	0,24296710	0,75703290	12287	2985	10795	37558	3,06
95	0,26058299	0,73941701	9302	2424	8090	26764	2,88
96	0,27153301	0,72846699	6878	1868	5944	18674	2,72
97	0,29170466	0,70829534	5010	1462	4280	12730	2,54
98	0,31220481	0,68779519	3549	1108	2995	8450	2,38
99	0,33297191	0,66702809	2441	813	2034	5455	2,23
100	0,35394520	0,64605480	1628	576	1340	3421	2,10

q(x) = Sterbewahrscheinlichkeit vom Alter x bis x+1

p(x) = Überlebenswahrscheinlichkeit vom Alter x bis x+1

l(x) = Überlebende im Alter x

d(x) = Gestorbene im Alter x bis unter x+1

L(x) = Von den Überlebenden im Alter x bis zum Alter x+1 durchlebte Jahre

e(x)*l(x) = Von den Überlebenden im Alter x insgesamt noch zu durchlebende Jahre

e(x) = Durchschnittliche Lebenserwartung (von den Überlebenden) im Alter x in Jahren

Die Sterbetafel für das Jahr t (z.B. 2002) bezieht sich auf den Zeitraum t-2/t (z.B. 2000/2002).

(C)opyright Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2010

Stand: 25.02.2010



Sterbetafel 1999/2001 für die Bundesrepublik Deutschland

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



Sterbetafel 2006/2008 für Nordrhein-Westfalen

	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.	76,71	81,85			
1.	76,09	81,19	51.	27,96	32,36
2.	75,12	80,22	52.	27,09	31,45
3.	74,14	79,24	53.	26,23	30,55
4.	73,15	78,25	54.	25,39	29,65
5.	72,16	77,26	55.	24,55	28,76
6.	71,17	76,27	56.	23,72	27,87
7.	70,18	75,28	57.	22,90	26,99
8.	69,19	74,28	58.	22,09	26,11
9.	68,20	73,29	59.	21,29	25,25
10.	67,20	72,30	60.	20,50	24,38
11.	66,21	71,30	61.	19,72	23,52
12.	65,22	70,31	62.	18,95	22,67
13.	64,22	69,32	63.	18,19	21,83
14.	63,23	68,32	64.	17,44	20,99
15.	62,24	67,33	65.	16,71	20,15
16.	61,25	66,34	66.	15,98	19,31
17.	60,27	65,35	67.	15,27	18,48
18.	59,29	64,36	68.	14,56	17,66
19.	58,32	63,37	69.	13,87	16,84
20.	57,35	62,38	70.	13,19	16,04
21.	56,38	61,40	71.	12,52	15,24
22.	55,41	60,41	72.	11,87	14,46
23.	54,44	59,42	73.	11,25	13,70
24.	53,47	58,43	74.	10,64	12,95
25.	52,50	57,45	75.	10,05	12,22
26.	51,53	56,46	76.	9,49	11,50
27.	50,56	55,47	77.	8,95	10,81
28.	49,59	54,49	78.	8,42	10,14
29.	48,62	53,50	79.	7,92	9,48
30.	47,65	52,52	80.	7,43	8,85
31.	46,68	51,54	81.	6,95	8,25
32.	45,72	50,55	82.	6,50	7,67
33.	44,75	49,57	83.	6,07	7,11
34.	43,79	48,59	84.	5,65	6,59
35.	42,83	47,61	85.	5,26	6,09
36.	41,86	46,64	86.	4,90	5,63
37.	40,90	45,66	87.	4,56	5,20
38.	39,95	44,69	88.	4,22	4,79
39.	38,99	43,71	89.	3,90	4,41
40.	38,04	42,74	90.	3,60	4,06
41.	37,09	41,77	91.		
42.	36,15	40,81	92.		
43.	35,21	39,85	93.		
44.	34,27	38,90	94.		
45.	33,34	37,95	95.		
46.	32,43	37,00	96.		
47.	31,51	36,06	97.		
48.	30,61	35,13	98.		
49.	29,72	34,20	99.		
50.	28,83	33,28	100.		



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

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses benutzt Datenreihen, die der Struktur der Region einerseits möglichst gut entsprechen, andererseits aber auch Gewähr für einen langfristigen Vergleich bieten. Dies sind entweder Daten, die vom 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									
- Indizes über Lebenshaltung und Verdienst									
Reihe	Index über ...								
1	"gleitender" Index Bauland insgesamt NW								
2	"gleitender" Index baureifes Land NW								
3	"gleitender" Index Rohbauland NW								
4	Baureifes Wohnbauland Kreis Coesfeld								
5	Verbraucherpreisindex für NRW (aus 2000 = 100)								
6	Bruttomonatsverdienste der Angestellten in Industrie und Handel in NW - insgesamt -								
7	Bruttowochenverdienste der Industriearbeiter in NW - insgesamt -								
8	Wohnungsmieten in NW - insgesamt - (aus 2000 = 100)								
9	"gleitender" Index für Gewerbegebiete im Kreis Coesfeld								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Jul-62	35,2	36,4	43,6		64,1	35,8	39,2	0,0	
Jul-63	37,6	38,9	46,6		66,0	38,3	41,9	0,0	56,52
Jul-64	42,3	43,6	51,9		67,6	40,8	44,9	0,0	65,94
Jul-65	46,3	46,2	56,0		69,7	44,7	49,9	0,0	71,59
Jul-66	50,1	49,8	56,8		72,6	48,2	52,4	0,0	72,54
Jul-67	54,5	54,4	59,3		73,8	50,3	52,1	0,0	73,48
Jul-68	57,1	57,4	61,5		75,1	53,4	56,1	0,0	77,25
Jul-69	62,9	63,7	65,6		76,5	58,4	62,6	0,0	81,01
Jul-70	69,4	70,0	71,3	67,6	79,2	66,1	71,1	0,0	84,78
Jul-71	80,7	83,4	77,1	74,9	83,1	73,7	76,8	0,0	86,87
Jul-72	89,3	90,5	89,1	82,5	87,6	80,5	82,5	0,0	91,26
Jul-73	95,9	98,2	92,1	91,4	93,8	89,9	91,8	0,0	96,33
Jul-74	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,00
Jul-75	106,5	103,7	96,1	104,7	106,2	108,3	104,5	107,0	101,38
Jul-76	120,6	112,0	108,3	111,2	110,7	116,8	113,7	112,9	104,58
Jul-77	127,2	125,8	114,6	120,5	114,8	125,2	120,9	116,7	114,00
Jul-78	145,2	147,3	127,1	137,1	118,1	133,2	127,2	120,2	132,94
Jul-79	163,3	169,7	143,7	189,0	123,3	142,1	135,2	124,8	159,41
Jul-80	199,3	198,5	149,5	249,5	130,1	153,3	143,1	130,9	180,05
Jul-81	228,1	227,0	156,9	272,1	138,6	161,3	150,6	137,3	192,00
Jul-82	253,4	255,1	143,6	274,5	146,2	169,6	156,1	143,2	193,63
Jul-83	271,7	274,2	157,9	273,3	150,7	172,0	160,6	151,1	195,26
Jul-84	277,3	282,8	172,6	272,1	154,0	178,3	165,6	155,9	197,23
Jul-85	272,6	278,2	183,0	263,2	156,9	186,5	171,6	159,9	197,46
Jul-86	264,1	275,4	180,8	251,3	156,5	193,4	176,8	161,8	194,96
Jul-87	259,3	270,3	187,8	246,5	156,7	200,2	181,5	163,6	190,25
Jul-88	260,7	267,7	200,6	244,7	158,4	206,7	190,0	166,7	187,64
Jul-89	264,4	259,2	212,4	244,8	162,5	214,6	196,5	171,1	191,11
Jul-90	268,9	254,8	213,9	255,6	166,6	223,8	205,5	175,7	203,87
Jul-91	273,7	255,0	224,9	274,5	172,4	236,2	215,0	182,5	224,79
Jul-92	279,4	256,9	225,2	283,2	179,0	248,0	225,2	192,1	224,79
Jul-93	292,0	263,0	229,5	327,3	184,7	258,9	229,7	202,4	241,60
Jul-94	310,3	278,5	241,6	364,0	189,7	266,7	239,4	211,0	259,98
Jul-95	325,1	291,7	252,4	407,3	193,0	277,8	248,6	219,3	272,50
Jul-96	340,5	307,8	248,9	470,8	195,1	278,8	250,6	226,0	1)
Jul-97	348,2	318,2	234,2	495,6	199,8	284,2	253,1	232,7	1)
Jul-98	367,1	345,1	231,7	530,2	201,4	290,7	257,4	235,1	1)
Jul-99	388,5	379,0	261,1	547,6	202,9	298,7	262,3	237,5	1)
Jul-00	406,8	403,0	295,5	568,4	206,2	308,3	270,7	241,7	1)
Jul-01	432,3	416,9	326,9	561,7	210,3	316,4	273,6	245,3	1)
Jul-02	463,2	414,2	334,3	561,7	213,0	320,4	279,5	248,4	1)
Jul-03	502,8	434,1	302,8	577,6	215,5	332,0	289,7	250,6	1)
Jul-04	518,4	460,7	287,3	587,8	218,8	339,6	291,2	252,8	1)
Jul-05	529,2	482,8	300,7	592,6	222,7	345,2	293,6	255,0	1)
Jul-06	524,1	502,3	296,9	577,5	227,2	349,8	301,4	257,1	1)
Jul-07	513,5	513,4	247,6	577,0	231,5	1)	1)	259,3	1)
Jul-08	497,8	513,5	215,3	576,0	239,2	1)	1)	261,5	1)
Jul-09	482,3	495,3	140,5	572,2	236,5	1)	1)	265,1	1)

1) Werte werden nicht mehr abgegeben bzw. waren zu Redaktionsschluss noch nicht veröffentlicht



Basiszahlen für die vorgenannten Indexreihen

	Wohnungs- mieten NW zusammen 2000=100	Verbraucher- preisindex für NRW 2000=100	Bruttomo- natsverd. Angestellte in NW	Bruttowo- chenverd. Arbeiter in NW	Kaufwerte für Bauland in NW Statistische Berichte M 16, LDS NW			
					Bauland €/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	30,92
Jul-07	107,3	112,3	1)	1)	97,50	144,05	38,45	29,05
Jul-08	108,2	116,0	1)	1)	91,61	134,18	18,62	1)
Jul-09	109,7	114,7	1)	1)	1)	1)	1)	1)

1) Werte werden nicht mehr abgegeben bzw. waren zu Redaktionsschluss noch nicht veröffentlicht



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
		2000 = 100	1995 = 100	1995 = 100
1974	(Durchschnitt)	48,5	51,9	
1975	(Durchschnitt)	51,5	55,2	
1976	(Durchschnitt)	53,7	57,7	
1977	(Durchschnitt)	55,7	59,7	58,7
1978	(Durchschnitt)	57,3	61,3	60,5
1979	(Durchschnitt)	59,8	63,8	63,0
1980	(Durchschnitt)	63,1	67,1	66,6
1981	(Durchschnitt)	67,2	71,5	71,1
1982	(Durchschnitt)	70,9	75,5	75,1
1983	(Durchschnitt)	73,1	77,8	77,5
1984	(Durchschnitt)	74,7	79,5	79,1
1985	(Durchschnitt)	76,1	81,1	80,7
1986	(Durchschnitt)	75,9	80,8	80,7
1987	(Durchschnitt)	76,0	80,8	81,0
1988	(Durchschnitt)	76,8	81,5	82,1
1989	(Durchschnitt)	78,8	83,8	84,3
1990	(Durchschnitt)	80,8	85,9	86,3
1991	(Durchschnitt)	83,6	88,9	89,2
1992	(Durchschnitt)	86,8	92,5	92,6
1993	(Durchschnitt)	89,6	95,6	95,7
1994	(Durchschnitt)	92,0	98,2	98,2
1995	(Durchschnitt)	83,6	100,0	100,0
1996	(Durchschnitt)	94,6	101,3	101,5
1997	(Durchschnitt)	96,9	103,4	103,2
1998	(Durchschnitt)	97,7	104,2	104,1
1999	(Durchschnitt)	98,4	104,9	104,9
2000	(Durchschnitt)	100,0	106,9	106,7
2001	(Durchschnitt)	102,0	109,4	108,9
2002	(Durchschnitt)	103,3	110,7	110,2
2003	(Durchschnitt)	104,5	ab 2003 nicht mehr gültig, werden hier nur noch nachrichtlich aufgeführt	
2004	(Durchschnitt)	106,1		
2005	(Durchschnitt)	107,1		
2006	(Durchschnitt)	109,1		
2007	(Durchschnitt)	111,6		
2008	(Durchschnitt)	114,4		
2009	(Durchschnitt)	114,7		
	Januar	114,0		
	Februar	114,6		
	März	114,5		
	April	114,7		
	Mai	114,6		
	Juni	115,0		
	Juli	114,7		
	August	115,1		
	September	114,7		
	Oktober	114,8		
	November	114,6		
	Dezember	115,6		

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen



10.3 Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden

Jahr	Quartal	Nordrhein-Westfalen								Veränderung in %
		1913 =100	1914 =100	1976 =100	1980 =100	1985 =100	1991 =100	2000 =100	2005 =100	
1974	(Durchschnitt)	926,4	863,1	93,7	71,0	61,9	51,0	41,5	40,6	-2,9
1975	(Durchschnitt)	954,3	889,1	96,5	73,2	63,8	52,6	42,7	41,8	3,0
1976	(Durchschnitt)	988,6	921,2	100,0	75,8	66,1	54,4	44,3	43,3	3,6
1977	(Durchschnitt)	1.035,4	964,7	104,7	79,4	69,2	57,0	46,4	45,4	4,8
1978	(Durchschnitt)	1.093,2	1.018,6	110,6	83,8	73,1	60,3	49,0	47,9	5,5
1979	(Durchschnitt)	1.181,7	1.101,0	119,5	90,6	79,0	65,0	52,9	51,8	8,1
1980	(Durchschnitt)	1.303,8	1.214,8	131,9	100,0	87,2	71,8	58,4	57,1	10,2
1981	(Durchschnitt)	1.383,0	1.288,7	139,9	106,1	92,4	76,1	61,9	60,6	6,1
1982	(Durchschnitt)	1.425,7	1.328,5	144,2	109,3	95,3	78,5	63,8	62,4	3,0
1983	(Durchschnitt)	1.455,0	1.355,8	147,2	111,6	97,2	80,1	65,2	63,8	2,2
1984	(Durchschnitt)	1.491,2	1.389,5	150,8	114,4	99,7	82,1	66,8	65,4	2,5
1985	(Durchschnitt)	1.495,8	1.393,8	151,3	114,7	100,0	82,3	67,0	65,6	0,3
1986	(Durchschnitt)	1.508,2	1.405,2	152,6	115,6	100,8	83,0	67,5	66,0	0,6
1987	(Durchschnitt)	1.532,9	1.428,2	155,0	117,6	102,5	84,4	68,7	67,2	1,8
1988	(Durchschnitt)	1.565,4	1.458,6	158,3	120,1	104,6	86,2	70,1	68,6	2,1
1989	(Durchschnitt)	1.616,3	1.506,0	163,5	124,0	108,0	89,0	72,4	70,8	3,2
1990	(Durchschnitt)	1.707,2	1.590,7	172,7	130,9	114,1	94,0	76,4	74,8	5,6
1991	(Durchschnitt)	1.817,0	1.693,0	183,7	139,4	121,5	100,0	81,4	79,6	6,4
1992	(Durchschnitt)	1.925,1	1.793,7	194,7	147,7	128,7	106,0	86,2	84,3	5,9
1993	(Durchschnitt)	2.021,4	1.883,4	204,4	155,1	135,1	111,3	90,6	88,6	5,1
1994	(Durchschnitt)	2.078,7	1.936,8	210,2	159,5	139,0	114,4	93,1	91,1	2,8
1995	(Durchschnitt)	2.140,9	1.994,8	216,5	164,2	143,1	117,8	95,9	93,8	3,0
1996	(Durchschnitt)	2.156,8	2.009,6	218,0	165,4	144,2	118,7	96,5	94,4	0,6
1997	(Durchschnitt)	2.164,7	2.016,9	218,9	166,0	144,7	119,1	96,9	94,8	0,4
1998	(Durchschnitt)	2.186,7	2.037,4	221,1	167,7	146,2	120,4	98,0	95,9	1,2
1999	(Durchschnitt)	2.204,9	2.054,4	222,9	169,1	147,4	121,4	98,7	96,6	0,7
2000	(Durchschnitt)	2.233,1	2.080,6	225,8	171,3	149,4	123,0	100,0	97,8	1,2
2001	(Durchschnitt)	2.241,0	2.087,9	226,6	171,9	149,9	123,4	100,4	98,2	0,4
2002	(Durchschnitt)	2.238,1	2.085,3	226,4	171,7	149,7	123,3	100,2	98,0	-0,2
2003	(Durchschnitt)	2.236,5	2.083,8	226,1	171,8	149,5	123,1	100,2	98,0	0,0
2004	(Durchschnitt)	2.263,9	2.109,3	Daten werden nicht mehr ergänzt				101,4	99,2	1,2
2005	(Durchschnitt)	2.285,0	2.129,0					102,3	100,0	0,8
2006	(Durchschnitt)	2.330,9	2.171,7					104,4	101,7	1,7
2007	(Durchschnitt)	2.494,4	2.324,1					111,7	108,4	6,6
2008	(Durchschnitt)								111,2	2,6
2009	(Durchschnitt)								111,7	0,4
	Februar								111,8	0,1
	Mai								111,5	-0,3
	August								111,6	0,1
	November								111,9	0,3

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen



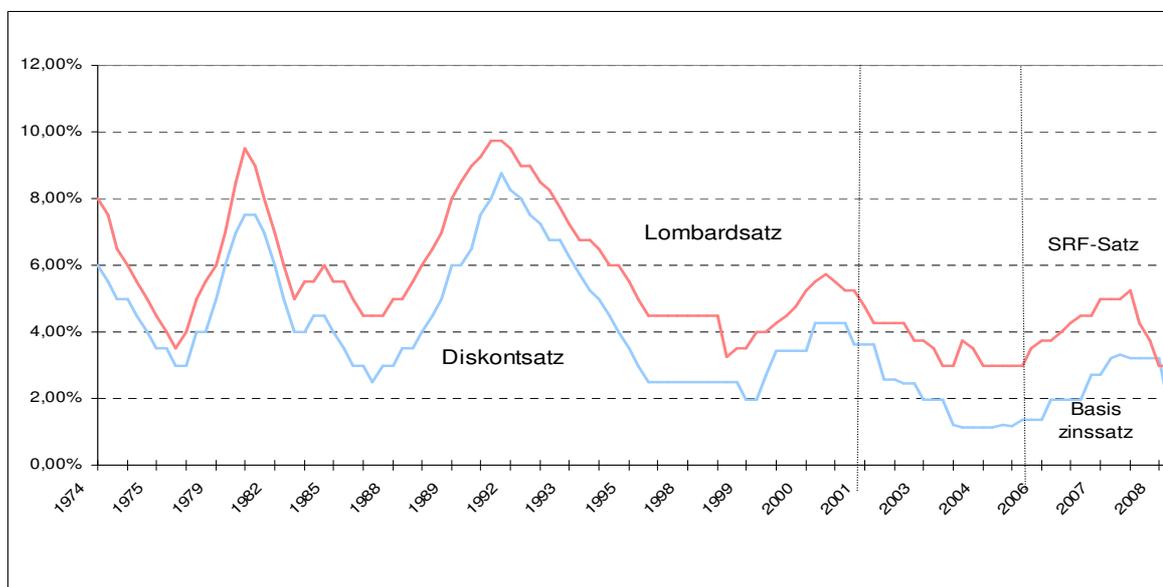
10.4 Zinsentwicklung bei Hypothekarkrediten

Erhebungszeitraum		Wohnungsbaukredite an privat-Haushalte Durchschnittliche Zinssätze (Effektivverzinsung) Sollzinsen zu				
			Festzinsen auf 2 Jahre	Festzinsen auf 5 Jahre	Festzinsen auf 10 Jahre	Gleitzinsen
1994	(Durchschnitt)		7,31	7,61	8,21	7,76
1995	(Durchschnitt)		6,91	7,49	8,16	7,52
1996	(Durchschnitt)		5,62	6,44	7,46	6,57
1997	(Durchschnitt)		5,33	5,90	6,83	6,24
1998	(Durchschnitt)		5,22	5,41	6,39	6,06
1999	(Durchschnitt)		4,85	5,14	5,71	5,71
2000	(Durchschnitt)		6,23	6,36	6,66	6,54
2001	(Durchschnitt)		5,60	5,68	6,08	6,52
2002	(Durchschnitt)		5,26	5,53	5,96	6,08
		Festzinsen bis 1 Jahr	Festzinsen von über 1 Jahr bis 5 Jahre	Festzinsen von über 5 Jahr		
2003	(Durchschnitt)	5,65	5,24	5,89		
2004	(Durchschnitt)	5,27	4,80	5,71		
2005	(Durchschnitt)	5,01	4,48	5,50		
2006	(Durchschnitt)	4,07	4,23	4,43		
2007	(Durchschnitt)	5,07	5,69	5,29		
2008	(Durchschnitt)	5,01	5,18	5,53		
2009	Januar	5,22	4,72	4,93		
	Februar	5,14	4,75	4,91		
	März	4,92	4,62	4,78		
	April	4,70	4,49	4,65		
	Mai	4,59	4,45	4,56		
	Juni	4,50	4,40	4,46		
	Juli	4,31	4,31	4,36		
	August	4,23	4,25	4,28		
	September	4,18	4,26	4,25		
	Oktober	4,05	4,19	4,18		
	November	4,01	4,12	4,12		
	Dezember	4,08	4,10	4,06		
2009	(Durchschnitt)	4,49	4,39	4,46		

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 NRW beschrieben.

Dabei bezieht sich die Entwicklung der Wohnungsmieten auf den Zeitraum von 1974 bis 2007 auf die Basis 2000 = 100.

Auf der nachfolgenden Seite ist die Entwicklung ab 2000 auf der Basis 2005 = 100 dargestellt.

Jahr	Preisindex für Wohnungsmieten in NRW (1974 – 2007)		
	"Kaltmiete" einschl. Nebenkosten, ohne Garagennutzung		
	Altbauwohnungen, vor dem 20.06.1948 erbaut	Neubauwohnungen, nach dem 19.06.1948 erbaut	zusammen
	Basisjahr 2000 = 100	Basisjahr 2000 = 100	Basisjahr 2000 = 100
1974 (Durchschnitt)	35,6	43,9	41,4
1975 (Durchschnitt)	38,5	46,5	44,3
1976 (Durchschnitt)	41,4	48,6	46,7
1977 (Durchschnitt)	43,3	50,2	48,3
1978 (Durchschnitt)	45,0	51,4	49,7
1979 (Durchschnitt)	46,9	53,1	51,6
1980 (Durchschnitt)	49,3	55,6	54,2
1981 (Durchschnitt)	52,3	58,0	56,8
1982 (Durchschnitt)	54,9	60,4	59,3
1983 (Durchschnitt)	58,4	63,4	62,5
1984 (Durchschnitt)	60,6	65,3	64,5
1985 (Durchschnitt)	62,3	66,8	66,2
1986 (Durchschnitt)	63,4	67,6	67,0
1987 (Durchschnitt)	64,5	68,4	67,7
1988 (Durchschnitt)	66,0	69,6	69,0
1989 (Durchschnitt)	67,6	71,4	70,8
1990 (Durchschnitt)	69,3	73,3	72,7
1991 (Durchschnitt)	71,8	76,2	75,5
1992 (Durchschnitt)	76,4	80,2	79,5
1993 (Durchschnitt)	80,4	84,5	83,8
1994 (Durchschnitt)	84,2	78,8	87,3
1995 (Durchschnitt)	88,4	91,3	90,7
1996 (Durchschnitt)	91,8	94,0	93,5
1997 (Durchschnitt)	95,3	96,6	96,3
1998 (Durchschnitt)	96,2	97,6	97,3
1999 (Durchschnitt)	97,5	98,5	98,3
2000 (Durchschnitt)	100,0	100,0	100,0
2001 (Durchschnitt)	101,4	101,5	101,5
2002 (Durchschnitt)	103,4	102,7	102,8
2003 (Durchschnitt)	104,2	103,6	103,7
2004 (Durchschnitt)	104,9	104,5	104,6
2005 (Durchschnitt)	105,9	105,4	105,5
2006 (Durchschnitt)	106,4	106,5	105,9
2007 (Durchschnitt)	107,3	107,2	107,3

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen



Jahr		Preisindex für Wohnungsmieten in NRW (2000 – 2009)			
		Netto- kaltmiete	"Kaltmiete" einschl. Nebenkosten, ohne Garagennutzung		
			Veränderung gegenüber Vormonat in %	Altbauwohnungen vor dem 20.06.1948 erbaut	Neubauwohnungen nach dem 19.06.1948 erbaut
		Basisjahr 2005 = 100		Basisjahr 2005 = 100	Basisjahr 2005 = 100
2000 (Durchschnitt)		94,0	95,0	95,0	
2001 (Durchschnitt)		95,7	96,2	96,1	
2002 (Durchschnitt)		97,5	97,3	97,3	
2003 (Durchschnitt)		98,4	98,2	98,2	
2004 (Durchschnitt)		99,0	99,0	99,0	
2005 (Durchschnitt)		100,0	100,0	100,0	
2006 (Durchschnitt)		100,9	101,1	101,0	
2007 (Durchschnitt)		101,8	102,0	102,0	
2008 (Durchschnitt)		102,5	102,9	102,8	
2009 (Durchschnitt)		103,0	104,1	103,9	
Januar	+0,2	102,8	103,5	103,4	
Februar	+0,1	102,7	103,7	103,5	
März	+0,1	102,7	103,7	103,6	
April	+0,2	102,7	103,9	103,7	
Mai	-	102,9	104,0	103,8	
Juni	+0,1	102,9	104,0	103,9	
Juli	-	103,0	104,1	103,9	
August	+0,1	103,1	104,2	104,0	
September	+0,1	103,1	104,3	104,1	
Oktober	-	103,2	104,4	104,2	
November	+0,1	103,2	104,5	104,3	
Dezember	-	103,2	104,5	104,3	

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen



12.1.2 Wohnungsmieten Kreis Coesfeld

Für eine differenzierte Mietpreisermittlung greifen wir auf Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen zurück, die wir im Auftrag der Städte und Gemeinden und in Zusammenarbeit mit den Interessenverbänden erstellt haben. Für die Stadt **Coesfeld** sowie für die Gemeinden **Ascheberg, Havixbeck, Nordkirchen, Nottuln, Rosendahl und Senden** sind die Mietspiegel zum **01. Dezember 2008** als qualifizierte Mietspiegel i.S. § 558 d BGB erstellt worden. Für die Stadt **Dülmen** und die Stadt **Billerbeck** ist zum **01. Dezember 2008** ein einfacher Mietspiegel erstellt worden, dessen Basis der Datenbestand der vormals qualifizierten Mietspiegel ist. Diese Mietspiegel werden voraussichtlich zum Ende des Jahres 2010 neu erstellt.

Weitere Informationen zu diesen Mietspiegeln enthalten die Internetseiten des Gutachterausschusses <http://www.kreis-coesfeld.de/gaaco>. Darüber hinaus liegen Mietspiegel für die Städte Lüdinghausen und Olfen vor, herausgegeben von Haus- und Grundeigentümer - Bezirksverband Unna und dem Mieterverein Kreis Unna e.V.

Bei der Erstellung der Mietspiegel im Jahr 2008 sind erstmals auch durchschnittliche Mieten für Garagen, Stellplätze etc. ermittelt worden:

Garage:	25 € bis 35 €,
Carport:	15 € bis 35 €,
Stellplatz:	10 € bis 18 €,
Tiefgarage:	30 €.

12.2 Gewerbemieten

Durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurde im Jahre 2007 erstmalig eine Mietübersicht für Gewerbeimmobilien erstellt und jetzt durch eine erneute Umfrage im Herbst 2009 aktualisiert. Die Mietangaben beziehen sich auf folgende vier Nutzungen, nämlich „Büro“, „Produktion“, „Lager“ und „befestigte Außenfläche“.

Es wurden 300 Vermieter angeschrieben, 90 antworteten (Quote: 30 %).

Insgesamt liegen der Geschäftsstelle 146 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:	4,6 €/m² Spanne: (3,1 – 6,5 €/m²),
Produktion:	3,0 €/m² Spanne: (2,3 – 3,8 €/m²),
Lagerhallen:	2,4 €/m² Spanne: (2,0 – 3,0 €/m²),
befestigte Außenflächen:	0,5 €/m² Spanne: (0,2 – 1,0 €/m²).

Für „moderne“ Büroausstattungen, insbesondere für **Neubauten aus den Jahren ab 2000**, beträgt der **Zuschlag** nach der Auswertung bis zu **34 %**.

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. Es ist zu vermuten, dass dort höhere Preise gezahlt werden. Die Untersuchung hat ergeben, dass dies nur für die **Büro- und Lagerflächen** nachweisbar ist, und zwar in einer Höhe von bis zu **+ 20 %**.



13. Sonstige Angaben

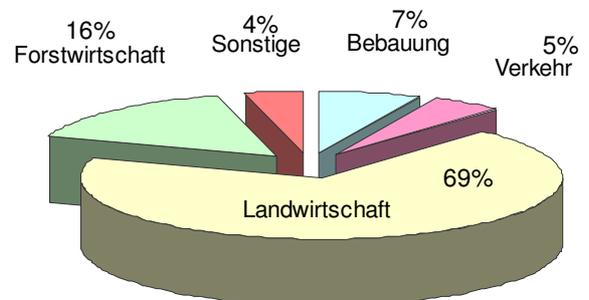
13.1. Statistische Angaben zum Kreis Coesfeld

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

13.1.1 Bevölkerung, Bevölkerungsdichte

Gebietskörperschaft	Wohnbevölkerung am 30.06.2009	Fläche (km ²)	Einwohner je km ²
Gemeinde Ascheberg	14.972	106,28	140,87
Stadt Billerbeck	11.590	91,06	127,28
Stadt Coesfeld	36.515	141,06	258,86
Stadt Dülmen	46.893	184,58	254,05
Gemeinde Havixbeck	11.746	53,01	221,58
Stadt Lüdinghausen	24.163	140,40	172,10
Gemeinde Nordkirchen	10.496	52,39	200,34
Gemeinde Nottuln	20.178	85,64	235,61
Stadt Olfen	12.247	52,43	233,59
Gemeinde Rosendahl	10.902	94,23	115,70
Gemeinde Senden	20.721	109,31	189,56
Kreis Coesfeld	220.423	1.110,39	198,51

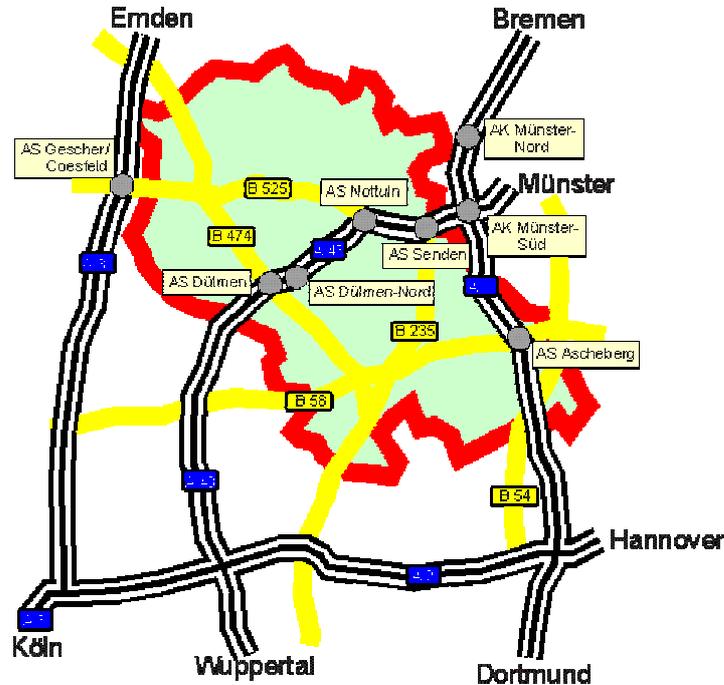
13.1.2 Flächennutzung



Gebietskörperschaft Stand 31.12.2008	Bauflächen		Verkehrsflächen		Landwirtsch. Flächen		Forstwirtsch. Flächen		Sonstige Flächen	
	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)
Gemeinde Ascheberg	576	5%	516	5%	7.790	73%	1.412	13%	334	3%
Stadt Billerbeck	549	6%	381	4%	6.979	77%	1.032	11%	166	2%
Stadt Coesfeld	1.329	9%	738	5%	9.290	66%	2.290	16%	459	3%
Stadt Dülmen	1.539	8%	945	5%	12.518	68%	2.859	15%	597	3%
Gemeinde Havixbeck	367	7%	218	4%	3.835	72%	764	14%	118	2%
Stadt Lüdinghausen	858	9%	601	4%	9.022	64%	2.325	17%	1.234	9%
Gemeinde Nordkirchen	343	7%	217	4%	3.606	69%	865	17%	208	4%
Gemeinde Nottuln	635	7%	452	5%	6.190	72%	1.043	12%	244	3%
Stadt Olfen	390	7%	259	5%	3.141	60%	1.147	22%	307	6%
Gemeinde Rosendahl	512	5%	395	4%	6.718	71%	1.535	16%	263	3%
Gemeinde Senden	674	6%	523	5%	7.089	65%	2.162	20%	483	4%
Kreis Coesfeld	7.772	7%	5.243	5%	76.179	69%	17.434	16%	4.413	4%

13.1.3 Straßen im Kreis Coesfeld (Auszug Internet-Seite)

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



Autobahnen

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

Bundesstraßen:

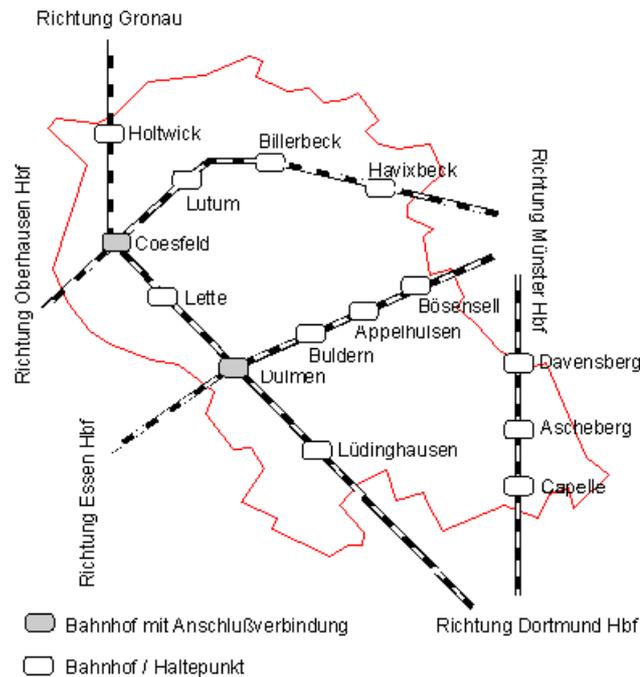
B 474 Rosendahl-Coesfeld-Dülmen-Olfen
B 525 Coesfeld-Nottuln-Appelhülsen (bisher B67)
B 58 Ascheberg-Lüdinghausen-Seppenrade
B 235 Senden-Lüdinghausen-Olfen
B 54 Herbern-Ascheberg

Straßenkilometer im Kreis Coesfeld:

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



13.1.4 Eisenbahnlinien im Kreis Coesfeld (Auszug Internet-Seite)



Durch den Kreis führen die Strecken

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

13.1.5 Fluganbindung (Auszug Internet-Seite)

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

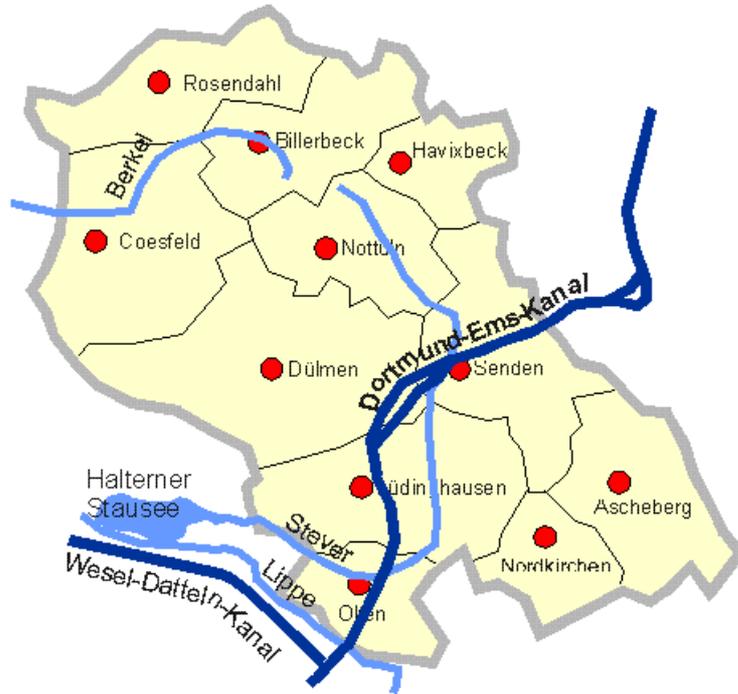
Über ein gut ausgebautes Straßennetz und mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Flughafen in ca. 45 bis 60 Minuten zu erreichen.

Weitere Informationen finden Sie unter: www.fmo.de

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

13.1.6 Wasserstraßen (Auszug Internet-Seite)

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



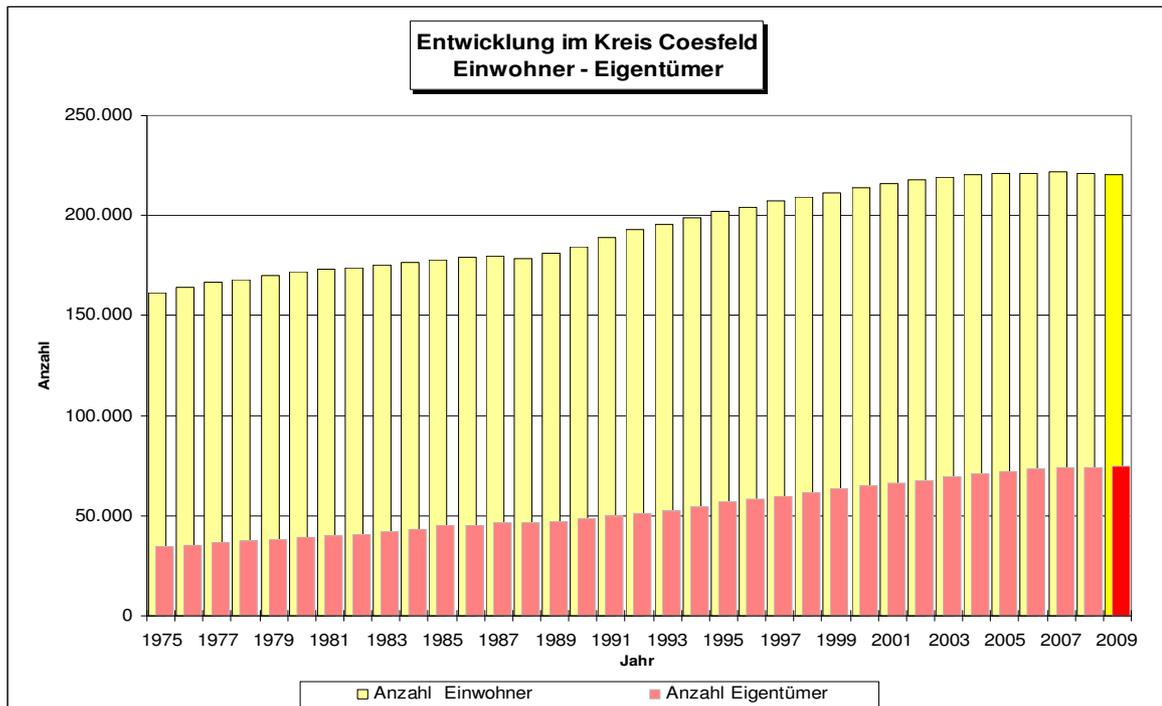
13.1.7 Angaben zum Arbeitsmarkt im Kreis Coesfeld

Gliederung nach Arbeitsamtsbezirk											
Dienststelle	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Region											
Coesfeld (mit Gescher)	6,6	6,0	7,3	7,5	7,5						
Dülmen	6,1	5,6	6,8	6,9	6,9						
Lüdinghausen	7,0	6,3	7,9	8,1	8,1						
Kreis Coesfeld	6,6	6,0	7,4	7,5	7,5	8,3	7,7	6,0	4,3	4,5	4,6
Agentur für Arbeit Coesfeld	6,9	6,3	7,9	7,8	7,8	8,7	8,4	6,7	4,9	5,4	5,6
(Kreise Borken und Coesfeld)											

(Dargestellt ist der Vergleichsmonat Februar)



13.1.8 Eigentumsbildung im Kreis Coesfeld



13.2 Weitere Informationen

13.2.1 Auszug Allgemeine Verwaltungsgebührenordnung

Ergänzung aufgrund der Neufassung der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung vom 22.05.2001

Aufgaben der Grundstückswertermittlung

Vorbemerkungen

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



Gutachten

Erstattung von Gutachten

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

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

Gebühr: € 700 (Grundbetrag),

dazu bei einem Wert des begutachteten Objekts

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

Zuschläge zur Gebühr

wegen erhöhten Aufwands, wenn

- a) neben dem Standardverfahren weitere Wertermittlungsverfahren notwendig sind
Zuschlag: bis € 200
- b) Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind
Zuschlag: bis € 400
- c) besondere rechtliche Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau) zu berücksichtigen oder wertrelevante Rechte oder Lasten (z.B. Erbbau-, Mietrecht) zu ermitteln sind
Zuschlag: bis € 600
- d) Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind
Zuschlag: bis € 300

Abschlag zur Gebühr

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

Abschlag: bis zur Höhe des Grundbetrags in Tarifstelle 13.1.1

Ermittlung von Anfangs- und Endwerten

nach § 154 Abs. 2 BauGB unter Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte

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

Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau

gemäß § 5 Abs. 2 BKleingG

Gebühr: € 500 bis 750

Erstattung eines Obergutachtens durch den Oberen Gutachterausschuss

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



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

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

Nähere Informationen erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses: (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, nach Gemeinden geordnet.

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



13.3 Besetzung Gutachterausschuss und Geschäftsstelle

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

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

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Anschrift: Friedrich-Ebert-Straße 7
 48653 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 Verkehrswertgutachtens

Name, Vorname des Antragstellers

Telefon

Straße u. Haus-Nr.

Telefax

PLZ, Ort

E-Mail

An den
Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Coesfeld

Antrag auf Erstellung eines Gutachtens

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

Lage des Wertermittlungsobjekts

Straße und Haus-Nr.

Ort/Ortsteil

Gemarkung
Eigentümer

Flur

Flurstück(e)
 wie Antragsteller

Name, Vorname des/der Eigentümer

Straße u. Haus-Nr.

PLZ, Ort

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

Ich bin antragsberechtigt als:

- | | | |
|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Eigentümer(in) | <input type="checkbox"/> Miteigentümer(in) | <input type="checkbox"/> Erbauberechtigte(r) |
| <input type="checkbox"/> Pflichtteilsberechtigte(r) | <input type="checkbox"/> Nießbraucher(in) | <input type="checkbox"/> Wohnungsberechtigte(r) |
| <input type="checkbox"/> Vorkaufsberechtigte(r) | <input type="checkbox"/> Inhaber(in) anderer Rechte am Grundstück (bitte erläutern) | <input type="checkbox"/> Behörde (bitte erläutern) |
| <input type="checkbox"/> Bevollmächtigte(r)
(Vollmacht liegt bei / wird nachgereicht) | | |

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

Gegenstand der Wertermittlung

- | | | |
|---|---|---|
| <input type="checkbox"/> Grundstück u. Gebäude | <input type="checkbox"/> nur Grundstück | <input type="checkbox"/> nur Gebäude |
| <input type="checkbox"/> Wohnungs-/Teileigentum | <input type="checkbox"/> Erbbaurecht | <input type="checkbox"/> andere Rechte, Entschädigung, Mietwert (bitte erläutern) |

Zweck des Gutachtens

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

Wertermittlungsstichtag

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Aktueller Wert | <input type="checkbox"/> folgendes Datum: _____ |
|---|---|

Einverständnis des/der Wohnungsinhabers/in

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

Kostenübernahmeerklärung

Die entstandenen Kosten werden getragen vom

- Antragsteller
- Kostenbescheid an: _____

Kostenannahmeerklärung ist beigefügt

Der Gutachterausschuss behält sich vor, im Einzelfall gem. § 16 Gebührengesetz NRW (GebG NRW) eine angemessene Vorschusszahlung oder Sicherheitsleistung bis zur voraussichtlichen Höhe der Kosten zu fordern.

Das Gutachten wird in-facher Ausfertigung benötigt. (Die 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 des/der Antragstellers/in



Notizen